



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號: 435



2012/13
Interim Report
中期報告

陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(股份代號：435)於2006年12月21日(「**上市日期**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，為投資者提供投資於旗下多元化物業組合的機會。物業組合包括總出租面積為1,287,303平方呎之12個寫字樓及7個零售物業，總物業價值於2012年12月31日估值為港幣13,879,400,000元。寫字樓物業分佈核心和非核心商業區，而零售物業則位於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。

展望性陳述

本中期報告載有若干屬「**展望**」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)之董事會及高級管理人員目前對有關陽光房地產基金經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測撰寫。彼等將受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響而可能令實際結果或業績與該等陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

目錄

管理層討論及分析	2
市場及業務回顧	2
財務回顧	5
展望	9
物業組合數據	10
企業管治	12
關連人士交易	15
權益披露	18
中期財務報告	22
核數師審閱報告	46
表現概覽	47
公司資料及財務日誌	48

市場及業務回顧

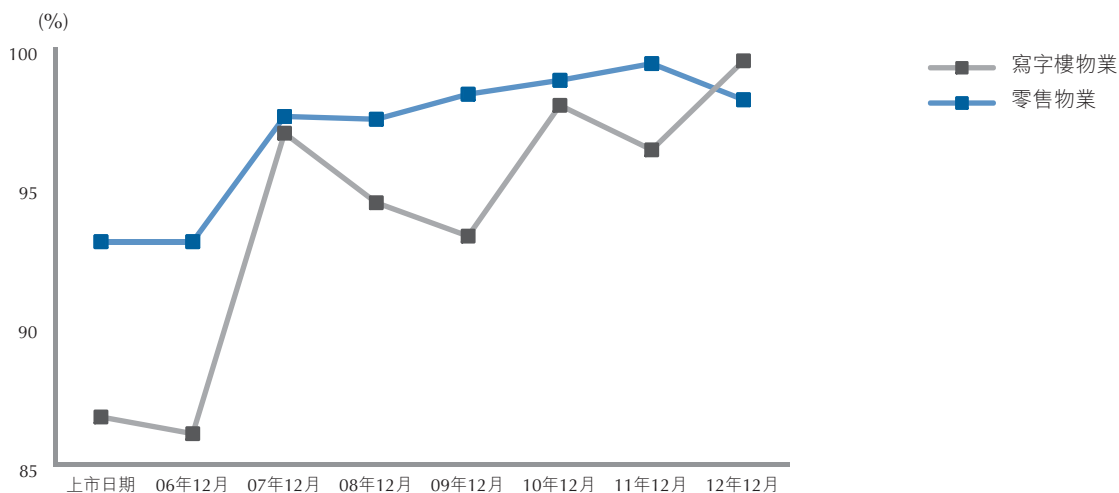
儘管環球經濟仍然不明朗，惟香港的整體商業活動於截至2012年12月31日止六個月內(「報告期間」)顯示其抗逆力。受惠於持續的低息環境以及中國經濟前景趨於穩定，香港再次成為海外資金尋求穩定回報的避風港。經濟活動呈現兩種不同現象，主要從事本地業務活動的經濟行業並未受全球經濟動盪影響，惟跨國企業(尤以金融服務行業)則仍處於充滿挑戰的經營環境中。

於報告期間，寫字樓物業市場氣氛平穩。寫字樓非核心化動力持續，配合有利的供求情況，支撐非核心地區的寫字樓需求，導致核心及非核心地區寫字樓的租金差距持續收窄。根據仲量聯行有限公司提供的統計數字，中環甲級寫字樓的淨實際租金由2012年6月30日每平方呎港幣92.8元跌至2012年12月31日每平方呎港幣89.0元；相反，灣仔/銅鑼灣甲級寫字樓同期的淨實際租金由每平方呎港幣53.9元升至每平方呎港幣54.8元。

與此同時，本地零售物業市場繼續受到零售銷售穩健增長及訪港旅客(以內地為主)人數持續上升之大力支持。根據政府統計數字，2012年全年的零售銷售總額較去年增加9.8%，而2012年的訪港旅客人次按年上升16.0%達48,600,000人次。其中，內地遊客按年增長24.2%，以個人遊形式來港的旅客約佔總人次的三分之二，較去年增長26.2%。更重要的是，獲簽發一簽多行的深圳戶籍居民之訪港數字按年躍升59.3%至約9,800,000人次。鑒於上述遊客訪港的模式，加上方便內地購物人士到訪之地區缺乏新落成的零售商場，陽光房地產基金的物業 — 如上水中心購物商場及光華廣場物業之零售部分皆因而持續受惠，於報告期間取得令人滿意的續租租金增長。

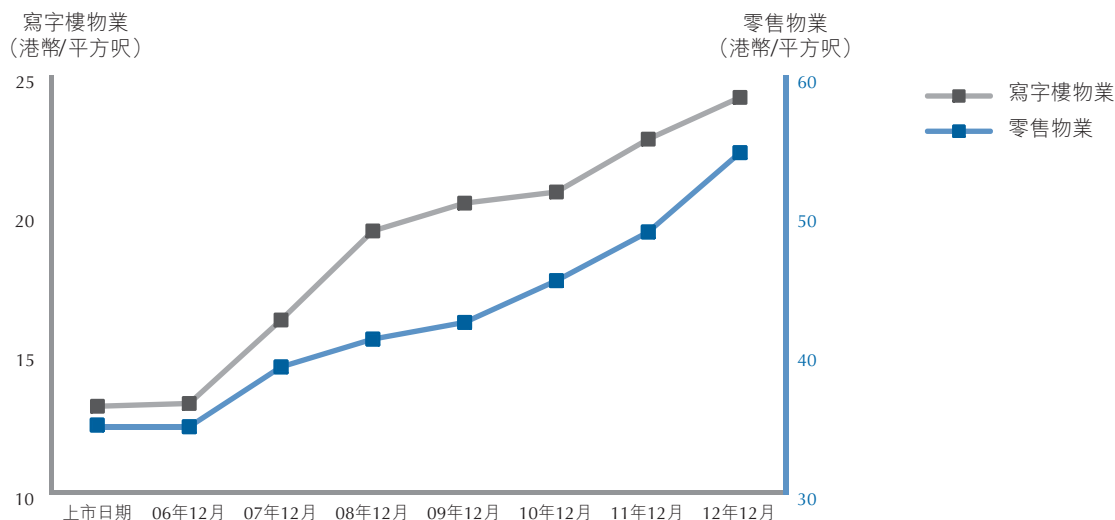
陽光房地產基金於2012年12月31日之物業組合整體租用率錄得99.1%(2012年6月30日：99.0%)，寫字樓物業組合於報告期間大致全部租出，租用率由98.9%增至99.5%。零售物業組合的租用率雖然輕微下跌，但表現仍相當理想，於2012年12月31日的租用率達98.1%(2012年6月30日：99.2%)。

自上市以來的租用率走勢



隨著過去六個月商業市場租金上升，寫字樓物業組合的現行租金亦繼續其升勢，由2012年6月30日增長3.9%至每平方呎港幣24.2元。報告期間已簽訂租約的平均單位租金為每平方呎港幣24.4元，而續租租金則穩健地增長23.7%。與此同時，零售物業組合的現行租金由2012年6月30日上升6.5%至每平方呎港幣54.4元，在續租租金強勁增長35.6%的支持下，報告期間已簽訂租約的平均單位租金達每平方呎港幣60.5元。

自上市以來的現行租金走勢



市場及業務回顧

旗艦寫字樓物業皇后大道東248號於報告期間獲全部租出，而續租租金增長達23.3%。受惠於現時市場對非核心地區寫字樓的需求，富時中心及渣華道108號商業中心的租用率均見回升，為寫字樓物業組合整體租用率帶來輕微改善。

零售物業方面，內地消費者人流不斷，進一步提升上水中心購物商場的卓越表現，促使該物業於報告期間之續租租金增長達33.7%。同時，隨著實行計劃中的資產優化工程，新都城一期物業受惠於相關的租戶位置重整策略而於報告期間表現突出，續租租金大幅增長40.8%。

於2012年12月31日，物業組合合共有1,024位租戶(2012年6月30日：1,030位)。於2012年12月，十大租戶(按租金收入計算)佔總租金收入約21.0%(2012年6月：21.3%)，租用的面積約佔可出租總面積16.8%(2012年6月：16.8%)。租戶名單上並無任何單一租戶佔2012年12月總租金收入超過3.9%(2012年6月：4.1%)。

陽光房地產基金於2012年8月1日就出售港逸軒物業訂立買賣協議，總代價為港幣78,500,000元，溢價約為該物業於2012年6月30日的評估值之4.25%。該出售已於2012年9月3日完成，並將有助管理人簡化營運及更有效地分配資源。

同時，管理人持續在聯交所就陽光房地產基金之基金單位進行購回。於報告期間，管理人(以每基金單位平均價約港幣3.16元)購回及註銷合共1,500,000個基金單位。連同較早前於2012年6月進行的一連串購回，迄今已註銷合共5,100,000個基金單位，相當於2012年12月31日已發行基金單位總數目之0.32%。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2012年 12月31日止 六個月	截至2011年 12月31日止 六個月	變動 (%)
營業額	308.6	285.9	7.9
物業營運開支	68.9	67.1	2.7
物業收入淨額	239.7	218.8	9.6
成本對收入比率(%)	22.3	23.5	不適用
除稅後溢利	1,032.6	484.5	113.1
可分派收入總額	149.6	146.7	2.0
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	8.50	8.30	2.4
派發比率(%)	91.6	90.5	不適用
	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	13,879.4	13,038.8	6.4
總資產	14,601.6	13,692.5	6.6
總負債	4,663.6	4,670.5	(0.1)
資產淨值	9,938.0	9,022.0	10.2
每基金單位資產淨值(港元)	6.17	5.62	9.8
資產負債比率(%)	26.9	28.8	不適用

附註：詳情請參閱第27頁「分派表」。

營運業績

陽光房地產基金於報告期間的營業額按年增長7.9%，錄得港幣308,600,000元。物業營運開支為港幣68,900,000元，物業收入淨額則增長9.6%達港幣239,700,000元，而整體成本對收入比率則由去年同期錄得的23.5%，進一步改善至22.3%。與此同時，報告期間的財務成本總額為港幣59,800,000元，較去年同期增加港幣9,000,000元，主要由於2011年9月完成定期貸款再融資後信貸息差提高所致。經計入出售港逸軒物業收益(港幣2,100,000元)、其他非物業營運開支及物業組合的公允價值於本期間的變動，陽光房地產基金於報告期間之除稅後溢利為港幣1,032,600,000元(2011/12年財政年度上半年：港幣484,500,000元)。

財務回顧

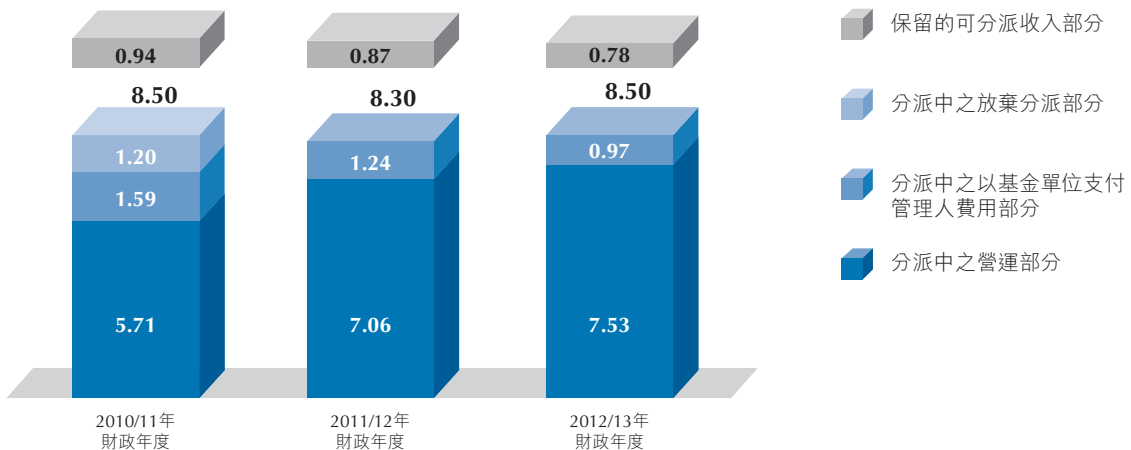
分派

儘管陽光房地產基金於2012/13年財政年度上半年之營運業績令人鼓舞，惟實際稅率之提高(主要由於若干物業過往的稅項虧損已被全數使用)及選擇增加管理人費用的現金部分(2012/13年財政年度為50%，相對2011/12年財政年度為30%)，均對可分派收入產生輕微影響。於報告期間，陽光房地產基金的可分派收入總額為港幣149,578,000元，較去年同期錄得的港幣146,687,000元上升2.0%。管理人之董事會通過宣派中期分派每基金單位8.50港仙或總額港幣136,991,000元，派發比率為91.6%。與去年同期的分派8.30港仙(以派發比率90.5%為基礎)比較，中期分派按年上升2.4%。根據基金單位於報告期間的收市價港幣3.30元，中期分派之年度化收益率為5.15%。

以下圖表提供每基金單位分派的按年比較，分別列示營運表現、管理人費用支付形式的改變所減省之現金支出及放棄分派各部分所帶來的貢獻，以反映其對每基金單位分派的影響。圖表亦顯示可分派收入中已作保留的部分，以說明派發比率的影響。

中期每基金單位分派概覽

港仙



分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派的記錄日期為2013年3月7日(星期四)。基金單位的過戶登記將於2013年3月5日(星期二)至2013年3月7日(星期四)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2013年3月4日(星期一)下午4時30分前送抵基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。中期分派之款項將於2013年3月28日(星期四)支付予基金單位持有人。

財務狀況

仲量聯行有限公司將陽光房地產基金的物業組合於2012年12月31日的價值估值為港幣13,879,400,000元，較於2012年6月30日的估值港幣12,963,500,000元(已就於2012年9月出售港逸軒物業所帶來之影響作出調整)上升7.1%。寫字樓物業及零售物業分別佔總評估值51.2%及48.8%，較於2012年6月30日的估值分別上升6.4%及7.7%。

物業估值上升，令陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)由2012年6月30日的28.8%下降至2012年12月31日的26.9%，而資產淨值則增長10.2%至港幣9,938,000,000元(2012年6月30日：港幣9,022,000,000元)。每基金單位資產淨值增長9.8%至每基金單位港幣6.17元(2012年6月30日：每基金單位港幣5.62元)。於2012年12月31日，總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)與總資產的比率為31.9%。至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2012年12月31日之總數為港幣4,700,000元。

資本管理

於2012年12月31日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣4,025,000,000元，其中港幣3,925,000,000元之定期貸款已全數提取，而港幣100,000,000元之循環信貸安排則尚未提取。該等貸款融資將於2014年9月21日到期，其抵押品其中包括陽光房地產基金之投資物業、轉讓租約之所得款項及作浮動抵押之銀行結餘。

財務回顧

為將財務市場風險減至最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排，同時將陽光房地產基金貸款額中約15.9%之貸款維持於浮動利率安排。定期貸款於報告期間的實際利率(包括信貸息差)約為每年2.63%(2011/12年財政年度上半年：2.24%)。按除息稅折舊及攤銷前盈利¹港幣203,400,000元，陽光房地產基金的利息償付比率²於報告期間為3.90倍，比對上一個中期業績錄得的4.03倍。鑒於名義金額為港幣1,500,000,000元的利率掉期將於2013年6月屆滿，管理人訂立了一項為期五年，名義金額為港幣500,000,000元之遠期利率掉期安排，由2013年7月2日生效。所有利率掉期之條款摘要如下：

名義金額 (港幣百萬元)	年期	平均利率 ³ (每年)
1,500	2010年6月30日至2013年6月28日	1.68%
1,500	2011年7月4日至2016年6月30日	2.10%
300	2011年10月7日至2018年9月28日	1.5975%
500	2013年7月2日至2018年6月29日	0.815%

附註：1. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。

2. 利息償付比率以除息稅折舊及攤銷前盈利除以總借款之現金利息支出計算。

3. 不包括現行貸款的信貸息差年利率1%。

管理人之財政管理政策(符合有關監管規定)為將營運所得資金以短期銀行定期存款或具投資級別的定息證券存放，投資組合之到期日須配合預期資金所需。於2012年12月31日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣330,200,000元，並無任何定息證券投資。計及從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況及信貸額，管理人認為陽光房地產基金擁有充裕之財務資源以應付其營運資金、支付分派及資本開支所需。

展望

憑藉理想的續租租金增長以及奏效的成本控制措施，陽光房地產基金2012/13年財政年度的中期業績令人鼓舞。展望未來，於本財政年度下半年期滿的租約分別佔寫字樓物業可出租總面積的22.6%及零售物業可出租總面積的21.5%，而即將期滿的寫字樓及零售物業租約的平均單位租金分別為每平方呎港幣22.3元及每平方呎港幣48.4元。除非發生不可預見的情況，管理人預期續租租金上升將繼續成為本財政年度餘下時間增長的主要動力。此外，鑒於市場對位於非核心地區寫字樓物業的需求仍然殷切，以及若干現有租戶擴充規模，整體物業的租用率可望維持於理想水平。

儘管陽光房地產基金已作好準備，抓緊有利的租賃週期所帶來的機遇，但就紓緩全球經濟而帶來的龐大資金供應，加上政府刺激措施(例如本地實施及即將修訂的最低工資法例)所帶來的影響，將令通脹持續高企。就此，管理人估計陽光房地產基金的經營成本上升之週期尚未完結。

就資產增值而言，隨著雲山大廈物業的大堂翻新工程完成，管理人將專注執行新都城一期物業的資產優化計劃。此工程已透過實施一系列策略性租賃措施而展開，主要包括在商場低層進行租戶組合重新配置。同時，上水中心購物商場的天花及燈光改善工程預計於2013年上半年展開，商場環境於工程完成後將得以優化，並達到進一步節省能源及成本之目標。就寫字樓物業而言，於皇后大道東248號及寶恒商業中心的配套及相關設施的改善工程將持續進行。

於資本管理方面，管理人將繼續於適當時候，優化陽光房地產基金的資本架構。於報告期間訂立了一項遠期利率掉期交易，足證管理人把握現行平坦的回報曲線，以減低利率風險的意向。此外，管理人亦將積極探索其他融資途徑，令陽光房地產基金的資金來源及債務到期狀況得以多元化。

由於購回基金單位可為基金單位持有人帶來利益，故此該策略性措施將繼續被採用；同時，管理人將繼續進行部署涉及微調陽光房地產基金的資產組合之策略。先前出售港逸軒物業不僅反映管理人對實現陽光房地產基金內在價值的承諾，此舉更可增強陽光房地產基金的財務實力，為日後於適當時候作出收購及進一步購回基金單位作好準備。我們對該等舉措將可為基金單位持有人帶來裨益充滿信心。

物業組合數據

物業	物業概況							租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 ¹ (平方呎)			於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	
				寫字樓	零售	總數			
寫字樓物業									
甲級									
皇后大道東248號	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	82	81	
乙級									
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	106	107	
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	59	60	
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	23	
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	75	75	
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	71	70	
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	108	108	
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	40	37	
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	36	37	
恒港中心	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	30	30	
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	46	
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	34	33	
小計/平均			46	830,437	50,446	880,883	711	707	
零售物業									
新市鎮									
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	115	120	
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	110	114	
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	37	36	
市區									
御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	9,565	7	7	
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	38	39	
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2	
俊暉華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	4	5	
小計/平均			798	42,667	363,753	406,420	313	323⁵	
總計/平均			844	873,104	414,199	1,287,303	1,024	1,030⁵	

- 附註：
1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
 2. 現行租金以每月租金列示。
 3. 按有關期間續租租約之實際租金變動計算。
 4. 估值由仲量聯行有限公司編製。
 5. 該等數字已作出調整，以扣除港逸軒物業之影響，該項物業之出售已於2012年9月3日完成。

營運數據						物業財務資料					
租用率 (%)		現行租金 ² (港幣/平方呎)		續租租金增長 ³ (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2012年 12月31日 (%)		評估值 於2012年 12月31日 ⁴ (港幣千元)	
於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	截至2012年 12月31日止 六個月	截至2012年 6月30日止 六個月	截至2012年 12月31日止 六個月	截至2011年 12月31日止 六個月	零售	寫字樓		
100.0	100.0	27.9	27.3	23.3	13.6	63,031	55,979	3.75	3.85	3,682,700	
99.7	99.7	20.7	19.3	26.3	28.7	12,812	10,845	4.20	3.85	760,100	
96.5	92.5	33.0	31.5	30.4	20.6	8,869	8,436	3.60	3.95	567,700	
100.0	97.2	35.0	33.6	40.3	32.5	7,511	6,593	4.00	3.85	462,400	
100.0	99.1	19.4	18.8	13.3	17.8	6,009	6,059	4.20	3.85	393,300	
97.5	97.8	14.9	14.5	13.2	17.9	3,751	3,657	4.25	3.85	237,100	
99.4	99.4	16.8	16.3	12.1	15.5	3,559	3,558	4.10	4.10	223,600	
100.0	94.2	19.0	17.8	25.2	19.6	3,241	3,070	4.20	3.95	221,500	
97.8	100.0	24.1	23.2	20.5	12.7	3,296	3,170	4.00	3.95	199,425	
100.0	100.0	17.6	16.9	23.7	18.8	2,739	1,953	4.15	3.85	170,500	
100.0	100.0	18.0	17.6	13.3	18.0	2,439	2,274	4.35	4.10	146,500	
100.0	100.0	9.1	8.6	23.0	23.3	695	599	4.20	3.85	47,100	
99.5	98.9	24.2	23.3	23.7	18.6	117,952	106,193			7,111,925	
97.4	98.8	87.9	82.4	33.7	33.1	58,162	52,113	4.40	不適用	3,170,800	
98.8	99.8	42.0	40.3	40.8	19.1	46,262	42,433	4.50	不適用	2,446,900	
100.0	97.9	36.2	34.3	29.4	32.6	12,065	11,901	3.80	3.85	790,000	
100.0	100.0	44.8	29.7	不適用	19.5	1,891	1,877	4.25	不適用	149,400	
100.0	100.0	44.9	41.6	32.0	25.6	1,891	1,724	4.30	不適用	118,600	
100.0	100.0	40.6	39.4	不適用	不適用	907	882	4.00	不適用	54,700	
75.2	100.0	11.7	10.9	27.1	不適用	410	517	4.35	不適用	37,100	
98.1	99.2⁵	54.4	51.1⁵	35.6	23.9⁵	121,588⁵	111,447⁵			6,767,500	
99.1	99.0⁵	33.6	32.1⁵	29.7	21.9⁵	239,540⁵	217,640⁵			13,879,425	

企業管治

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治有賴於理想之監督及制衡機制，且對基金單位持有人堅守高透明度，並需符合其利益。管理人為確保適當地遵守相關法例及規例，已採納一套載有規管陽光房地產基金之管理及營運之主要過程、系統、措施、企業管治政策及其他政策及程序的合規手冊(「**合規手冊**」)。合規手冊會作出定期的審閱，並於有需要或相關法例或規例有所更改時作出修訂。

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

管理人之董事會及董事資料之變更

董事會目前由合共六名董事組成，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事(包括董事會主席)及三位獨立非執行董事。董事會主席及行政總裁之職位由兩位不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。董事會轄下各個委員會以清晰的職權範圍成立，協助董事會監督管理人之特定事宜或職務。

繼陽光房地產基金之2011/12年報刊發後，管理人獲悉歐肇基先生自2012年10月22日起退任會德豐有限公司之獨立非執行董事及獲委任為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。此外，歐先生自2012年12月18日起調任為恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)根據證券及期貨條例(第571章)(「**證券及期貨條例**」)第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌執行受規管之資產管理活動。管理人有三位高級行政人員根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4段之規定，獲批准成為管理人之負責人員。

受託人已根據受託人條例(第29章)第77條註冊成為信託公司及根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

遵守買賣守則之確認

管理人已就監管管理人之董事進行陽光房地產基金之基金單位買賣採納一項守則(「買賣守則」)，而該買賣守則亦適用於管理人本身。相若之買賣規定亦適用於管理人僱員。管理人已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認於報告期間已不時遵守買賣守則所規定之標準。

中期報告之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之中期報告已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。中期財務報告亦已由核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之兩位非執行董事(包括主席)分別為恒基地產之執行董事及獨立非執行董事。Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)及恒基地產各自透過不同附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；特別指出管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部分管理費用。

SKFE、恒基地產、彼等之某些附屬公司及有聯繫者從事及/或可能從事(其中包括)於香港及以外之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、恒基地產及其他公司之間將來不會出現利益衝突。管理人或會於收購及出售潛在投資時因其董事會成員之其他職能及/或其聯屬公司之業務及利益而構成利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人與恒基地產或其聯屬公司進行之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會構成相關利益衝突。

企業管治

在營運層面上，管理人及物業管理人或會就恒基地產及其聯屬公司之其他業務面臨有關物色及競取潛在租戶及招攬服務之利益衝突。管理人亦或會在其監督物業管理人根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(經修訂)所提供服務之職務上面臨利益衝突。

以下情況可能引致潛在利益衝突：(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或其他公司競爭潛在租戶，管理人或物業管理人的任何董事、高級行政人員或高級人員亦為該等其他公司之股東或董事；(ii)租賃相關的事項，而管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶(或其控股公司)之股東或董事；及(iii)總估值師及/或其聯屬公司提供之租務代理服務。

公眾持有基金單位數量

管理人根據公開資料及就董事所知，於2012年12月31日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共7,580,383個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

管理人根據基金單位持有人於2011年10月26日舉行之週年大會授出之一般授權，於2012年10月代表陽光房地產基金在聯交所購回合共1,500,000個基金單位，總代價約為港幣4,700,000元。購回該等基金單位之每基金單位最高及最低價格分別為港幣3.17元及港幣3.14元。該等購回之基金單位已於報告期間結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於報告期間，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購回、出售或贖回基金單位。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

關連人士交易

下文載述涉及陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1段)於報告期間所進行之關連人士交易資料，該等交易受房地產基金守則第8章監管，惟並不包括獲證監會授予豁免及/或獲豁免披露要求之交易。

關連人士交易－收入及開支

下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取其收入及產生其開支之所有關連人士交易資料(除與受託人關連人士之交易)：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之收入 (港幣千元)	於2012年12月31日 已收之租賃按金及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	2,562	1,179
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	1,699	792
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	724	—
恒基物業代理有限公司	管理人之有聯繫公司	許可使用	30	30
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	68	2
總計：			5,083	2,003

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之開支 (港幣千元)
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運及許可使用費	543
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	4,398
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及相關服務及市場推廣服務	20,789
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	740
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	948
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	1,120
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	66
總計：			28,604

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

關連人士交易

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於報告期間，按照房地產基金守則之定義，陽光房地產基金與其受託人（及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司）及滙豐集團¹（統稱為「受託人關連人士」）之間進行的所有關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ²	關連人士交易之性質	報告期間之收入/支出 (港幣千元)	於2012年 12月31日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
租賃交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	受託人關連人士	租賃 ³	3,342	1,758
滙豐	受託人關連人士	許可使用 ⁴	76	41
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁵	3,830	1,890
一般銀行及金融服務⁶：				
滙豐	受託人關連人士	已收/應收銀行定期利息收入	15	—
滙豐	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出、代理費及其他費用、利率掉期之利息支出以及其他銀行手續費	16,965	—
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出及銀行手續費	3,785	—

於2012年11月13日與滙豐訂立利率掉期，名義金額為港幣500,000,000元。詳情請參閱第8頁「財務回顧」。

企業融資交易：

管理人及受託人均確認，於報告期間陽光房地產基金與受託人關連人士並無訂立任何企業融資交易。

附註：

1. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括該等以陽光房地產基金受託人之身份而組成者)。
2. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
3. 協議雙方已就上水中心購物商場1024-31號舖位簽訂租約，同意延長租期三年，由2011年11月4日起至2014年11月3日止。
4. 就上水中心購物商場一層舖位外牆廣告牌1號及82-93號及二層廣告燈箱F2號而言。
5. 協議雙方已就新城一期物業211號舖位簽訂租約，同意延長租期三年，由2012年2月17日起至2015年2月16日止。
6. 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資額及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)及其他銀行及金融服務。

房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10段附註(2)，管理人、受託人及總估值師按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應視為關連人士交易，因此上文並無披露。

於報告期間內，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(包括以基金單位形式支付之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣34,500,000元及港幣1,800,000元。由總估值師、管理人及受託人提供之服務之詳情(包括服務條款及報酬)載於中期財務報告附註19(b)(i)、(ii)及(iv)。除上述披露之管理人及受託人之費用外，總估值師於報告期間內之費用不超過港幣1,000,000元，故毋須於本部分之中期報告中披露。

權益披露

房地產基金守則規定陽光房地產基金之關連人士(定義見房地產基金守則第8.1段)須披露彼等於基金單位之權益。同時，根據信託契約附表C，證券及期貨有關權益披露條例第XV部之某些條文被視為適用於各管理人、管理人之董事或其最高行政人員，並間接涵蓋於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

管理人、管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2012年12月31日及2012年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2012年12月31日		於2012年6月30日		權益變動 百分率
	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	
管理人 ²	59,303,677	3.68	51,723,294	3.22	0.46
歐肇基 ³	1,329,000	0.082	1,329,000	0.083	-0.001

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2012年12月31日已發行之1,611,664,307個基金單位及2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位總數計算。
2. 於2012年6月30日，管理人實益持有51,723,294個基金單位。管理人於2012年10月30日，已收取陽光房地產基金之7,580,383個新基金單位作為支付管理人部分費用，管理人於2012年12月31日實益持有59,303,677個基金單位。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事，於2012年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部之定義，彼於1,329,000個基金單位(2012年6月30日：1,329,000個基金單位)中擁有權益。就該1,329,000個基金單位，彼聯同其配偶於1,229,000個基金單位中擁有權益，而其配偶個人於剩餘100,000個基金單位中擁有權益。

除上文所披露者外，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員於2012年12月31日及2012年6月30日概無在基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

主要基金單位持有人所持權益

於2012年12月31日及2012年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員以外之各名人士於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2012年12月31日		於2012年6月30日		權益變動 百分率
	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	
李兆基 ²	559,899,322	34.74	559,899,322	34.87	-0.13
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.21	374,072,708	23.30	-0.09
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.21	374,072,708	23.30	-0.09
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.21	374,072,708	23.30	-0.09
SKFE ²	374,072,708	23.21	374,072,708	23.30	-0.09
Uplite Limited ²	224,443,625	13.93	224,443,625	13.98	-0.05
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.28	149,629,083	9.32	-0.04
恒基兆業有限公司 ²	195,635,611	12.14	195,635,611	12.18	-0.04
恒基地產 ²	195,635,611	12.14	195,635,611	12.18	-0.04
Hopkins (Cayman) Limited ²	195,635,611	12.14	195,635,611	12.18	-0.04
Riddick (Cayman) Limited ²	195,635,611	12.14	195,635,611	12.18	-0.04
Rimmer (Cayman) Limited ²	195,635,611	12.14	195,635,611	12.18	-0.04
Silchester International Investors LLP ³	257,791,150	15.99	292,519,150	18.22	-2.23
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	128,314,922	7.96	142,292,922	8.86	-0.90

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2012年12月31日已發行之1,611,664,307個基金單位及2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位總數計算。
2. 於2012年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

權益披露

除上述者外，於2012年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及59,303,677個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司，Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均由恒基地產全資擁有。恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）作為兩項全權信託各自之受託人持有。根據證券及期貨條例第XV部（按信託契約附表C所應用），恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作於2012年12月31日各自在合共203,215,994個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位總數約12.61%）。由於根據申報規定自上一次有關恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2012年12月31日，於管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer於195,635,611個基金單位中擁有權益。

根據證券及期貨條例第XV部（按所應用者），由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於2012年12月31日在合共577,288,702個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位總數約35.82%）。由於根據申報規定自上一次有關李兆基博士於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2012年12月31日，於管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，彼於559,899,322個基金單位中擁有權益。

於2012年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益持有。

- 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2012年12月31日，Silchester International Investors LLP（「Silchester LLP」）以投資經理之身分於257,791,150個基金單位中擁有權益，而當中128,314,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust（「Silchester Trust」）實益擁有。管理人其後獲通知，於2012年12月31日：(i) Silchester LLP於255,926,150個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位總數約15.88%）；及(ii) Silchester Trust實益擁有的基金單位數目減少至120,067,922個（佔已發行基金單位總數約7.45%）；及該等由Silchester Trust所持有之120,067,922個基金單位的權益已被計入Silchester LLP以上申報之權益內。

其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1段，惟經證監會授出豁免者除外)於2012年12月31日所持之基金單位權益如下：

關連人士姓名	所持基金單位 數目	所持基金單位 百分率 ¹
Chan Wing Cheng ²	100,000	0.0062
李鏡禹 ³	50,000	0.0031
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
Mao Kenneth Ruys ⁵	500,000	0.0310
與受託人有關連之人士 ⁶	120,000	0.0074

附註：

1. 所列百分率乃按於2012年12月31日已發行之1,611,664,307個基金單位總數計算。
2. 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2012年6月30日持有100,000個基金單位。
3. 由於李鏡禹先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於2012年6月30日持有50,000個基金單位。
4. 由於李王佩玲女士為恒基地產及其其中一家附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於2012年6月30日持有2,307個基金單位。
5. 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於2012年6月30日於500,000個基金單位擁有權益。
6. 管理人已獲告知，於2012年12月31日，受託人之若干董事、高級行政人員、高級人員以及彼等之有聯繫者(定義見房地產基金守則)於該等基金單位中擁有實益權益。於2012年6月30日，彼等於120,000個基金單位中擁有實益權益。

綜合損益表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2012年 千元	2011年 千元
	附註		
營業額	5	308,650	285,848
物業營運開支	6	(68,904)	(67,072)
物業收入淨額		239,746	218,776
其他收入		1,681	1,741
出售投資物業之收益	10(b)	2,088	—
行政開支		(40,100)	(40,564)
投資物業公允價值之增加淨值		913,719	374,825
經營溢利		1,117,134	554,778
計息負債之財務成本	7(a)	(59,827)	(50,792)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	1,057,307	503,986
所得稅	8	(24,673)	(19,532)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		1,032,634	484,454

第29頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合全面收入表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千元	2011年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	1,032,634	484,454
期內其他全面收入		
於期內已確認現金流量對沖公允價值之變動	6,868	(29,167)
期內全面收入總額	1,039,502	455,287

第29頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合資產負債表

於2012年12月31日

(以港幣列示)

		2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	10	13,879,425	13,038,800
— 其他固定資產		66	78
		13,879,491	13,038,878
遞延稅項資產		4,321	4,743
衍生金融工具	12	1,057	—
償付權利	11	203,413	203,413
		14,088,282	13,247,034
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	24,420	26,057
已抵押銀行存款	15	324,718	259,592
銀行存款及現金		5,468	1,288
可退回稅項		158,749	158,506
		513,355	445,443
總資產		14,601,637	13,692,477
流動負債			
租戶按金		(152,703)	(144,598)
預收租金		(4,826)	(4,360)
貿易及其他應付款項	14	(214,748)	(211,490)
衍生金融工具	12	(39,650)	(47,410)
應付稅項		(22,250)	(25,444)
		(434,177)	(433,302)
流動資產淨值		79,178	12,141
總資產減流動負債		14,167,460	13,259,175

		2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
	附註		
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
已抵押銀行借款	15	(3,898,534)	(3,915,850)
遞延稅項負債		(263,698)	(256,096)
衍生金融工具	12	(67,221)	(65,273)
		(4,229,453)	(4,237,219)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		(4,663,630)	(4,670,521)
基金單位持有人應佔資產淨值		9,938,007	9,021,956
已發行基金單位數目	16	1,611,664,307	1,605,583,924
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值		6.17元	5.62元

第29頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2012年 千元	2011年 千元
	附註		
於期初		9,021,956	8,261,928
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		1,032,634	484,454
其他全面收入		6,868	(29,167)
期內全面收入總額		1,039,502	455,287
已支付予基金單位持有人之分派		(139,686)	(124,276)
期內發行予管理人之基金單位	16	20,986	29,828
購回基金單位	16	(4,732)	—
購回基金單位之費用	16	(19)	—
		(123,451)	(94,448)
於期末		9,938,007	8,622,767

第29頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

分派表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2012年 千元	2011年 千元
	附註		
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		1,032,634	484,454
調整：			
— 出售投資物業之收益	10(b)	(2,088)	—
— 投資物業公允價值之增加淨值		(913,719)	(374,825)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		17,044	21,970
— 計息負債之非現金財務成本		7,683	6,139
— 遞延稅項	8	8,024	8,949
		(883,056)	(337,767)
可分派收入總額(附註(i))		149,578	146,687
派發比率(附註(ii))		91.6%	90.5%
中期分派(附註(ii))		136,991	132,748
每基金單位分派(附註(ii))		8.50仙	8.30仙

附註：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「信託契約」)，陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或可分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。
- (ii) 截至2012年12月31日止六個月之中期分派136,991,000元(2011年：132,748,000元)乃將每基金單位分派8.50仙乘以於2012年12月31日已發行之1,611,664,307個基金單位計算(2011年：8.30仙乘以於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位)，派發比率為91.6%(2011年：90.5%)。
- (iii) 中期分派預計於2013年3月28日支付予於2013年3月7日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (iv) 於結算日後建議之中期分派並未於結算日確認為負債。

第29頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

簡明綜合現金流量表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千元	2011年 千元
經營活動所得之現金淨值	214,309	190,143
投資活動所得/(所用)之現金淨值	76,862	(2,274)
融資活動所用之現金淨值	(286,991)	(187,891)
銀行存款及現金增加/(減少)之淨值	4,180	(22)
期初銀行存款及現金	1,288	177
期末銀行存款及現金	5,468	155

第29頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

1 一般事項

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金乃於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標是為基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及達致每基金單位資產淨值之長遠增長。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號30樓。

2 編製基準

本中期財務報告已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則之適用披露條文編製，亦符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。本中期財務報告已於2013年2月18日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2011/12年週年財務報表相同，惟預期於2012/13年週年財務報表中反映之會計政策變更者除外。該等會計政策變更之詳情載於附註3。

在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層需按截至年度報告日為基礎，作出對資產及負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2011/12年週年財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。上述簡明綜合財務報告及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之全份財務報表之所有資料。

本中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告載於第46頁。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

2 編製基準(續)

中期財務報告所包括截至2012年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表,但源自該等財務報表。截至2012年6月30日止財政年度之法定財務報表可從陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就其日期為2012年9月6日之報告中發表無保留意見。

3 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂,並於本集團之本會計期間首次生效。其中包括香港會計準則第12號「*所得稅 — 遞延稅項: 相關資產的收回*」之修訂,而本集團已於較早期間採納。並無其他修訂與本集團的中期財務報告有關及本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

4 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。管理人已確定兩個呈報分部,分別為「寫字樓物業」及「零售物業」,此與內部匯報資料予管理人之最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展,故並無呈列地區分部資料。

分部業績

管理人之高級行政人員在評核分部表現及於分部間作出資源分配時,乃根據下列之基礎監控各呈報分部之業績:

收益及支出乃參考各分部所產生之收入及支出而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現,當中並不包括投資物業公允價值之增加/(減少)、出售投資物業之收益/(虧損)、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨收入/(開支)。

4 分部報告(續)

分部業績(續)

期內本集團提供予管理人之最高級行政人員用作資源分配及評核分部表現之呈報分部資料概述如下：

	截至12月31日止六個月					
	2012年(未經審核)			2011年(未經審核)		
	寫字樓 物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓 物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
營業額						
— 租金收入	121,504	126,080	247,584	111,252	117,091	228,343
— 停車場收入	1,575	11,088	12,663	1,541	9,652	11,193
— 租金相關收入	25,476	22,927	48,403	24,484	21,828	46,312
	148,555	160,095	308,650	137,277	148,571	285,848
物業營運開支	(30,603)	(38,301)	(68,904)	(31,084)	(35,988)	(67,072)
物業收入淨額	117,952	121,794	239,746	106,193	112,583	218,776
行政開支	(18,418)	(17,182)	(35,600)	(16,807)	(16,037)	(32,844)
分部業績	99,534	104,612	204,146	89,386	96,546	185,932
投資物業公允價值之 增加淨值	428,118	485,601	913,719	209,721	165,104	374,825
出售投資物業之收益	—	2,088	2,088	—	—	—
計息負債之財務成本			(59,827)			(50,792)
所得稅			(24,673)			(19,532)
利息收入			1,681			1,741
未能分配之淨開支			(4,500)			(7,720)
除稅後及未計與 基金單位持有人 交易之溢利			1,032,634			484,454
折舊	6	6	12	3	4	7

中期財務報告附註

(以港幣列示)

5 營業額

營業額指出租投資物業所產生之收入總額。期內於營業額確認之各主要收益類別金額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
租金收入	247,584	228,343
停車場收入	12,663	11,193
租金相關收入	48,403	46,312
	308,650	285,848

6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	25,992	25,877
物業管理人費用	19,637	18,049
地稅及差餉	10,098	9,465
市場推廣費用	4,343	4,964
停車場營運成本(附註)	3,963	3,796
其他直接成本	4,871	4,921
	68,904	67,072

附註： 包括物業管理人費用1,152,000元(2011年：1,043,000元)。

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
已抵押銀行借款之利息	52,068	44,603
其他借貸成本	7,759	6,189
	59,827	50,792

其他借貸成本為各項融資費用及已抵押銀行借款(附註15)之債項建立費用之攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(1,681)	(1,741)
管理人費用	34,465	31,386
物業管理人費用(附註(i))	20,789	19,092
受託人酬金及費用	1,837	1,698
核數師酬金		
— 審核服務	790	685
— 其他服務	560	490
估值費用	310	325
其他法律及專業費用	1,580	4,844
物業代理佣金	1,341	1,217
銀行費用	218	364

附註：

(i) 包括租賃佣金5,942,000元(2011年：5,191,000元)。

(ii) 於期內，陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員，因此期內並無錄得任何僱員福利開支。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

8 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
本期稅項 — 香港利得稅準備		
期內準備	16,649	10,546
過往期間少計	-	37
	16,649	10,583
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	8,024	8,949
	24,673	19,532

香港利得稅準備乃按期內及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於截至2011年12月31日止六個月期間，本集團已與稅務局就本集團之若干附屬公司於陽光房地產基金收購前已產生之溢利申索若干稅務扣減之免稅可能達成和解。支付予稅務局之相關款項為3,629,000元及已由若干賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)根據於2006年12月21日訂立之相關稅務契約償付本集團。

9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2012年12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.64元(2011年：0.30元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利1,032,634,000元(2011年：484,454,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,607,665,794個基金單位(2011年：1,591,112,834個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2012年及2011年12月31日止六個月期間之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

10 投資物業

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
於2012年/2011年7月1日	13,038,800	12,222,200
添置	2,206	8,258
出售(附註(b))	(75,300)	-
公允價值之增加淨值	913,719	808,342
於2012年12月31日/2012年6月30日	13,879,425	13,038,800

- (a) 投資物業由獨立測量師行仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)(其員工包括香港測量師學會之資深會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗)於2012年12月31日按現況下之市值基準透過經考慮租約期滿時收入變動之可能性後資本化收入淨額，並參考可資比較市場交易後進行重估。於2012年6月30日之獨立估值由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行評估。
- (b) 於2012年9月3日，本集團已完成出售位於香港北角春秧街128號港逸軒物業之投資物業之所有權益，總代價為78,500,000元，自出售所得之收益2,088,000元(扣除相關之交易成本)已計入截至2012年12月31日止六個月之綜合損益表。
- (c) 投資物業之公允價值分析如下：

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
—長期租約	6,384,225	6,074,500
—中期租約	7,495,200	6,964,300
	13,879,425	13,038,800

- (d) 本集團之投資物業已抵押作授予本集團銀行信貸安排之擔保(附註15)。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

11 償付權利

該金額指根據賣方所提供之稅項彌償保證確認之償付權利，以收購當日附屬公司確認之若干有關遞延稅項負債為限。

12 衍生金融工具

	2012年12月31日 (未經審核)		2012年6月30日 (經審核)	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
利率掉期 — 現金流量對沖				
短期部分	–	(39,650)	–	(47,410)
長期部分	1,057	(67,221)	–	(65,273)
	1,057	(106,871)	–	(112,683)

本集團採用利率掉期，透過由浮動利率掉換為固定利率對沖有關其浮動利率定期貸款之利率變動風險。

於2012年12月31日，本集團持有總名義金額為3,800,000,000元(2012年6月30日：3,300,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將分別於2013年6月28日、2016年6月30日、2018年6月29日及2018年9月28日(2012年6月30日：2013年6月28日、2016年6月30日及2018年9月28日)到期，而固定掉期利率則為年利率0.815%至年利率2.615%(2012年6月30日：年利率1.598%至年利率2.615%)。

上述衍生工具乃於結算日按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

13 貿易及其他應收款項

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	13,332	17,072
按金及預付款項	6,855	6,010
其他應收款項	3,309	2,345
應收關連公司款項	924	630
	24,420	26,057

13 貿易及其他應收款項(續)

計入按金及預付款項之4,810,000元(2012年6月30日：4,856,000元)預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

於結算日，根據發票日期及扣除呆賬撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
即期	10,289	12,444
逾期一個月內	2,523	3,346
逾期一個月以上及至三個月	284	1,093
逾期三個月以上及至六個月	106	176
逾期超過六個月	130	13
	13,332	17,072

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲給予特定除賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

14 貿易及其他應付款項

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	30,415	28,029
應付管理人費用(附註19(b)(ii))	17,512	18,139
應付關連公司款項	166,821	165,322
	214,748	211,490

中期財務報告附註

(以港幣列示)

14 貿易及其他應付款項(續)

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期可於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項主要為收取若干賣方就若干未解決之稅務個案引致之潛在稅項負債，代為購買儲稅券之款項。該等未解決之稅務個案與收購當日就物業重新分類而引致之名義收益有關，而該潛在稅項負債則由賣方彌償。相關之儲稅券於期末分類為流動資產項下之可退回稅項。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項957,000元(2012年6月30日：959,000元)，該款項於30日內到期。

15 已抵押銀行借款

已抵押銀行借款須於下列期間內償還：

2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
兩年後但於五年內	
3,898,534	3,915,850

本集團持有兩項貸款安排，在扣除交易成本前之總額為4,050,000,000元(2012年6月30日：4,050,000,000元)，當中包括3,950,000,000元(2012年6月30日：3,950,000,000元)之定期貸款安排及100,000,000元(2012年6月30日：100,000,000元)之循環信貸安排，兩者均由定期貸款安排或循環信貸安排提取首日(以較早者為準)起為期三年。兩項貸款安排均須按香港銀行同業拆息加年利率1%計息，並須於2014年9月21日全數償還。經完成出售港逸軒物業(見附註10(b))而償還25,000,000元部分定期貸款安排後，本集團於2012年12月31日已提取之貸款總額為3,925,000,000元(2012年6月30日：3,950,000,000元)。本集團亦已訂立利率掉期安排，詳情載於附註12。

15 已抵押銀行借款(續)

定期貸款安排及循環信貸安排之銀行借款由受託人及本集團所有附屬公司之控股公司Sunlight REIT Holding Limited共同及個別作出擔保，並以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2012年12月31日之公允價值為13,879,425,000元(2012年6月30日：13,038,800,000元)之投資物業按揭(附註10)；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司之名義分別存放於香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘55,254,000元(2012年6月30日：24,179,000元)及269,464,000元(2012年6月30日：235,413,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

於結算日，銀行借款之實質利率為年利率2.63%(2012年6月30日：年利率2.62%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

16 已發行基金單位

基金單位數目

	2012年 12月31日 (未經審核)	2012年 6月30日 (經審核)
於2012年/2011年7月1日	1,605,583,924	1,586,491,664
期內/年內發行基金單位	7,580,383	22,692,260
購回基金單位	(1,500,000)	(3,600,000)
於2012年12月31日/2012年6月30日	1,611,664,307	1,605,583,924

中期財務報告附註

(以港幣列示)

16 已發行基金單位(續)

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/年內支付之管理人費用	根據信託 契約釐定之 每基金單位 平均發行價 元	發行基金 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
截至2012年12月31日止六個月(未經審核)			
2012年4月1日至2012年6月30日	2.5391	11,513	4,534,191
2011/12年財政年度管理人費用之調整	3.0842	1,185	384,067
2012年7月1日至2012年9月30日	3.1134	8,288	2,662,125
		20,986	7,580,383
截至2012年6月30日止年度(經審核)			
2011年4月1日至2011年6月30日	2.4646	15,221	6,175,740
2010/11年財政年度管理人費用之調整	2.2705	3,722	1,639,242
2011年7月1日至2011年9月30日	2.1476	10,885	5,068,281
2011年10月1日至2011年12月31日	2.1766	11,086	5,093,214
2012年1月1日至2012年3月31日	2.3877	11,259	4,715,783
		52,173	22,692,260

16 已發行基金單位(續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2012年12月31日止六個月，本集團在聯交所購回合共1,500,000個基金單位(截至2012年6月30日止年度：3,600,000個基金單位)，總代價為4,732,000元(截至2012年6月30日止年度：8,873,000元)。購回之詳情載列如下：

	購回之基金 單位數目	每基金單位價格		購回總代價 千元
		最高 元	最低 元	
截至2012年12月31日止六個月 (未經審核)				
購回之月份				
2012年10月	1,500,000	3.17	3.14	4,732
總計	1,500,000			4,732
購回費用總額				19
				4,751
截至2012年6月30日止年度 (經審核)				
購回之月份				
2012年6月	3,600,000	2.50	2.41	8,873
總計	3,600,000			8,873
購回費用總額				39
				8,912

所有購回之基金單位已於期內/年內註銷。

17 資本承擔

於2012年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	6,771	2,083
經批准但尚未訂約	16,640	21,901
	23,411	23,984

中期財務報告附註

(以港幣列示)

18 或然負債

於結算日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,685,000元(2012年6月30日：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

19 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本中期財務報告內其他地方之交易及結餘外，本集團與若干關連人士及相關人士(定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號(2009年之修訂)「關連人士之披露」)於期內進行下列交易：

(a) 與關連/相關人士關係之性質

關連/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	SKFE集團、管理人及 物業管理人之關連人士
恒基兆業	SKFE集團之關連人士及 恒基地產集團之控股公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
滙豐及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之關連人士
恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
仲量聯行及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「仲量聯行集團」)	陽光房地產基金之總估值師

仲量聯行接替萊坊，獲委任為陽光房地產基金之總估值師，於2012年9月1日起生效。

19 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連/相關人士之交易

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
已收/應收下列人士之租金及租金 相關收入(附註(i)):		
— 恒基地產集團	4,359	4,086
— 滙豐集團	7,248	6,364
已付/應付下列人士之物業管理開支 (附註(i)):		
— 恒基地產集團	(7,749)	(7,646)
已付/應付下列人士之設施租賃費用 (附註(i)):		
— 恒基地產集團	(66)	—
管理人費用(附註(ii))	(34,465)	(31,386)
物業管理人費用(附註(iii))	(20,789)	(19,092)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(1,837)	(1,698)
已付/應付下列人士之利息開支、 銀行借款代理費用及銀行費用 (附註(i)及(v)):		
— 滙豐集團	(7,442)	(5,216)
已付/應付下列人士利率掉期利息 (附註(v)):		
— 滙豐集團	(13,308)	(13,341)
已收/應收下列人士之銀行存款利息 收入(附註(i)):		
— 滙豐集團	15	9
已付/應付下列人士之估值費用及 其他費用(附註(i)):		
— 仲量聯行集團	(285)	—
— 萊坊及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「萊坊集團」)	(25)	(325)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i)):		
— 恒基地產集團	724	525
已付下列人士之額外代價(附註(vi)):		
— 恒基地產集團及SKFE集團	(178)	—

中期財務報告附註

(以港幣列示)

19 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連/相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業之價值之0.4%(以年率計算)之基本費用及本集團之物業收入淨額(定義見信託契約)3%(以年率計算)之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及/或基金單位支付管理人費用(僅限於與本集團的該等物業有關者(定義見信託契約))。

於2011年5月17日，管理人已選擇其截至2012年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，30%以現金及70%以基金單位支付。而於2012年5月10日，管理人已選擇其截至2013年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，50%以現金及50%以基金單位支付。

截至2012年12月31日止六個月期間，以港逸軒物業估值(用於該出售)之0.5%計算之撤資費用，已於完成出售物業後，以現金付予管理人。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(經修訂)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取物業收益總額(定義見物業管理協議)3%(以年率計算)之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約，收取一個月基本租金；
- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月基本租金；
- 就取得續租，不論續約年期長短均收取半個月基本租金；
- 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費用總額10%；及
- 就於租約期內按租約條款下處理之租金審閱，收取四分之一個月基本租金。

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。

19 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連/相關人士之交易(續)

附註：(續)

(iv) 受託人有權於本集團之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在本集團總資產值之其後50億元，收取0.025%(以年率計算)之酬金，並在結餘上收取0.02%(以年率計算)之酬金，而最低費用為每月50,000元。根據信託契約，在發出一個月書面通知予基金單位持有人，惟毋須獲基金單位持有人批准的情況下，受託人酬金可最高調升至本集團總資產值之0.06%(以年率計算)。

(v) 利息開支乃經參考附註12及15所載之利率後按未償還之貸款及利率掉期結餘計算。

(vi) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議，以收購若干公司。根據該等協議，本集團在收購有關公司之股份時，同意支付額外代價，金額相當於本集團使用該等公司之稅項虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。

(c) 與關連/相關人士之結餘如下：

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
— SKFE集團	(78,379)	(78,379)
— 恒基地產集團	(45,791)	(44,914)
— 恒基兆業	(54,999)	(54,999)
— 滙豐集團(附註)	(960,761)	(1,003,530)
— 仲量聯行集團	(285)	—
— 萊坊集團	—	(425)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	60,631	25,396
應付予滙豐集團之已抵押銀行借款及利息	(1,017,704)	(1,024,297)
其他	(3,688)	(4,629)
	(960,761)	(1,003,530)

20 非調整結算日後事項

管理人之董事會於結算日後建議中期分派。進一步詳情於本中期財務報告之「分派表」內披露。

核數師審閱報告



致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱列載於第22至45頁陽光房地產基金的中期財務報告，此中期財務報告包括於2012年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，須按照該規則的有關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製中期財務報告。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「*獨立核數師對中期財務信息的審閱*」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2012年12月31日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2013年2月18日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		9,938.0	8,622.8	7,149.4	5,702.9	5,159.2
每基金單位資產淨值		6.17	5.39	4.54	3.66	3.38
市場資本值(百萬元)		5,318.5	3,550.6	3,763.2	2,990.3	2,139.8
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		3.59	2.57	2.40	2.06	1.96
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		2.61	1.91	1.98	1.49	0.91
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		57.7	64.6	56.4	59.3	73.1
基金單位收市價		3.30	2.22	2.39	1.92	1.40
每基金單位分派(仙)	2	8.50	8.30	8.50	6.88	9.29
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	3	5.15	7.48	7.11	7.16	13.28

附註：

1. 最高基金單位成交價低於期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 如發售通函所披露，過往期間陽光房地產基金之每基金單位分派因恒基地產及SKFE之若干附屬公司以(i)調整付款(由上市日期至2009年6月)及(ii)放棄分派(由上市日期至2011年6月)之形式而獲提高。
3. 每基金單位之年度化分派收益率乃將年度化之每基金單位分派除以於該期間之基金單位收市價計算。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事
歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌
馬廣榮
謝國生

管理人之公司秘書

鍾小樺

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師

仲量聯行有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
東方匯理銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行有限公司香港分行
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號30樓

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

投資者關係

梁國豪
電話：(852) 3669 2888
傳真：(852) 2285 9980
電郵：ir@HendersonSunlight.com

網址

www.sunlightreit.com

財務日誌

(有關2012/13年財政年度中期業績)

中期業績公佈

2013年2月18日

刊發中期報告

2013年2月27日

暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利

2013年3月5日至2013年3月7日
(包括首尾兩天)

中期分派

每基金單位8.50港仙

2013年3月28日



Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited
由恒基陽光資產管理有限公司管理

