

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



陽光房地產基金

Sunlight Real Estate Investment Trust 陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司管理

截至2013年6月30日止年度之 全年業績公佈

恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2013年6月30日止財政年度(「本年度」)的全年業績如下：

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

| | 2013年 | 2012年 | 變動 (%) |
|----------------------------|-----------------|----------|-----------|
| 截至6月30日止年度： | | | |
| 營業額 | 630.2 | 581.7 | 8.3 |
| 物業收入淨額 | 490.6 | 448.5 | 9.4 |
| 成本對收入比率(%) | 22.2 | 22.9 | 不適用 |
| 除稅後溢利 | 1,674.6 | 1,027.3 | 63.0 |
| 可分派收入總額 | 307.0 | 298.4 | 2.9 |
| 每基金單位分派 ^{附註} (港仙) | 17.7 | 17.0 | 4.1 |
| 派發比率(%) | 93.1 | 91.3 | 不適用 |
| 於6月30日： | | | |
| 物業組合估值 | 14,408.8 | 13,038.8 | 10.5 |
| 資產淨值 | 10,531.7 | 9,022.0 | 16.7 |
| 每基金單位資產淨值(港元) | 6.52 | 5.62 | 16.0 |
| 資產負債比率(%) | 25.9 | 28.8 | 不適用 |

附註：詳情請參閱「分派表」。

物業組合數據

| 物業 | 營運數據 | | | | | | 物業財務資料 | | | | | |
|---------------|----------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------|------------------------------|--|
| | 租用率 於6月30日 (%) | | 現行租金 ¹ 於6月30日 (港幣/平方呎) | | 續租租金增長 ² (%) | | 物業收入淨額 (港幣千元) | | 資本化比率 於2013年6月30日 (%) | | 評估值 於2013年6月30日 (港幣千元) | |
| | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2012/13年 財政年度 | 2011/12年 財政年度 | 2012/13年 財政年度 | 2011/12年 財政年度 | 零售 | 寫字樓 | | |
| 寫字樓 | | | | | | | | | | | | |
| 甲級 | | | | | | | | | | | | |
| 皇后大道東248號 | 98.5 | 100.0 | 29.2 | 27.3 | 30.3 | 19.2 | 126,756 | 115,614 | 3.75 | 3.85 | 3,773,900 | |
| 乙級 | | | | | | | | | | | | |
| 寶恒商業中心 | 99.7 | 99.7 | 21.9 | 19.3 | 25.5 | 26.8 | 26,784 | 22,322 | 4.20 | 3.85 | 793,200 | |
| 富時中心 | 100.0 | 92.5 | 33.1 | 31.5 | 27.3 | 30.6 | 18,646 | 17,278 | 3.60 | 3.95 | 582,500 | |
| 雲山大廈物業 | 100.0 | 97.2 | 36.2 | 33.6 | 20.7 | 19.4 | 15,207 | 13,823 | 4.00 | 3.85 | 476,400 | |
| 文咸東街135商業中心物業 | 99.0 | 99.1 | 20.8 | 18.8 | 19.9 | 19.9 | 12,445 | 12,080 | 4.20 | 3.85 | 410,000 | |
| 永樂街235商業中心 | 98.9 | 97.8 | 15.4 | 14.5 | 13.5 | 25.0 | 7,865 | 7,254 | 4.25 | 3.85 | 249,000 | |
| 裕輝商業中心物業 | 98.8 | 99.4 | 17.6 | 16.3 | 15.4 | 17.4 | 7,279 | 7,348 | 4.10 | 4.10 | 230,800 | |
| 渣華道108號商業中心 | 100.0 | 94.2 | 19.4 | 17.8 | 22.6 | 24.2 | 6,829 | 6,272 | 4.20 | 3.95 | 229,500 | |
| 安隆商業大廈物業 | 96.7 | 100.0 | 26.0 | 23.2 | 15.2 | 21.0 | 6,526 | 6,145 | 4.00 | 3.95 | 206,500 | |
| 恒港中心 | 100.0 | 100.0 | 18.3 | 16.9 | 24.4 | 21.7 | 5,590 | 4,256 | 4.15 | 3.85 | 176,000 | |
| 新輝商業中心物業 | 100.0 | 100.0 | 19.1 | 17.6 | 18.0 | 20.6 | 5,018 | 4,691 | 4.35 | 4.10 | 148,700 | |
| 偉程商業大廈物業 | 97.2 | 100.0 | 9.5 | 8.6 | 23.3 | 22.1 | 1,414 | 1,421 | 4.20 | 3.85 | 52,100 | |
| 小計/平均 | 99.0 | 98.9 | 25.2 | 23.3 | 24.4 | 21.1 | 240,359 | 218,504 | | | 7,328,600 | |
| 零售 | | | | | | | | | | | | |
| 新市鎮 | | | | | | | | | | | | |
| 上水中心購物商場 | 98.5 | 98.8 | 89.6 | 82.4 | 29.9 | 31.8 | 118,745 | 106,763 | 4.40 | 不適用 | 3,318,100 | |
| 新都城一期物業 | 99.5 | 99.8 | 43.2 | 40.3 | 30.8 | 18.8 | 95,051 | 87,164 | 4.50 | 不適用 | 2,570,800 | |
| 光華廣場物業 | 100.0 | 97.9 | 38.3 | 34.3 | 31.2 | 28.7 | 24,883 | 23,942 | 3.80 | 3.85 | 825,500 | |
| 市區 | | | | | | | | | | | | |
| 御皇臺物業 | 100.0 | 100.0 | 46.4 | 29.7 | 46.9 | 19.5 | 4,718 | 3,808 | 4.25 | 不適用 | 151,900 | |
| 百利商業中心物業 | 100.0 | 100.0 | 48.6 | 41.6 | 29.0 | 29.9 | 3,921 | 3,518 | 4.30 | 不適用 | 122,000 | |
| 耀星華庭物業 | 100.0 | 100.0 | 40.8 | 39.4 | 不適用 | 不適用 | 1,839 | 1,778 | 4.00 | 不適用 | 54,800 | |
| 俊暉華庭物業 | 58.7 | 100.0 | 13.2 | 10.9 | 20.6 | 15.1 | 875 | 1,009 | 4.35 | 不適用 | 37,100 | |
| 小計/平均 | 98.4 | 99.2³ | 56.2 | 51.1³ | 30.4³ | 24.8³ | 250,032³ | 227,982³ | | | 7,080,200 | |
| 總計/平均 | 98.8 | 99.0³ | 35.0 | 32.1³ | 27.2³ | 22.8³ | 490,391³ | 446,486³ | | | 14,408,800 | |

附註：1. 現行租金以每月租金列示。

2. 續租租金增長按相關年內續租租約之實際租金變動計算。

3. 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。

管理層討論及分析

營運業績

憑藉強勁的續租租金增長及穩定的租用狀況，陽光房地產基金錄得本年度之營業額為港幣630.2百萬元，按年增長8.3%。扣除物業營運開支港幣139.6百萬元，物業收入淨額按年增長9.4%至港幣490.6百萬元。與此同時，本年度之財務成本較去年增加16.3%至港幣128.1百萬元，主要由於年內為部分定期貸款進行再融資，債項建立費用攤銷因而明顯增加所致；撇除該項影響，利息支出實際升幅為較溫和的7.2%至港幣103.1百萬元。由於陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利¹按年增長11.0%至港幣413.0百萬元，利息償付比率²得以自去年所錄得的3.86倍改善至本年度的4倍。除稅後溢利按年增長63.0%至港幣1,674.6百萬元，主要由於投資物業公允價值增值達港幣1,440.7百萬元(2011/12年財政年度：港幣808.3百萬元)。

於2013年6月30日，陽光房地產基金物業組合整體租用率為98.8%(2012年6月30日：99.0%)，其寫字樓及零售物業的租用率分別錄得99.0%及98.4%。寫字樓物業組合之平均現行租金為每平方呎港幣25.2元，較去年上升8.2%，而零售物業組合的相應數據分別為每平方呎港幣56.2元及10.0%。

年內，已租出面積合共557,316平方呎，其中164,892平方呎為新簽租約，392,424平方呎則為續租租約；續租率為68.0%，與去年錄得的66.5%大致相若。寫字樓及零售物業組合續租租金增長分別為24.4%及30.4%。值得欣然匯報的是陽光房地產基金旗下三大物業——皇后大道東248號、上水中心購物商場及新都城一期物業於年內的租務表現突出，反映於各自錄得約30%之續租租金增長。

成本上升帶動之通貨膨脹於年內仍為顯著的特點，在若干程度上抵銷了管理人致力於各種節能措施所帶來的效益。然而，受惠於租金收入持續增長，以及透過上調管理費及嚴謹的預算監控，減低部分成本上漲的影響，本年度的成本對收入比率得以輕微改善至22.2%，相對去年的22.9%。

附註： 1. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計投資物業公允價值的改變、利息支出、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。

分派

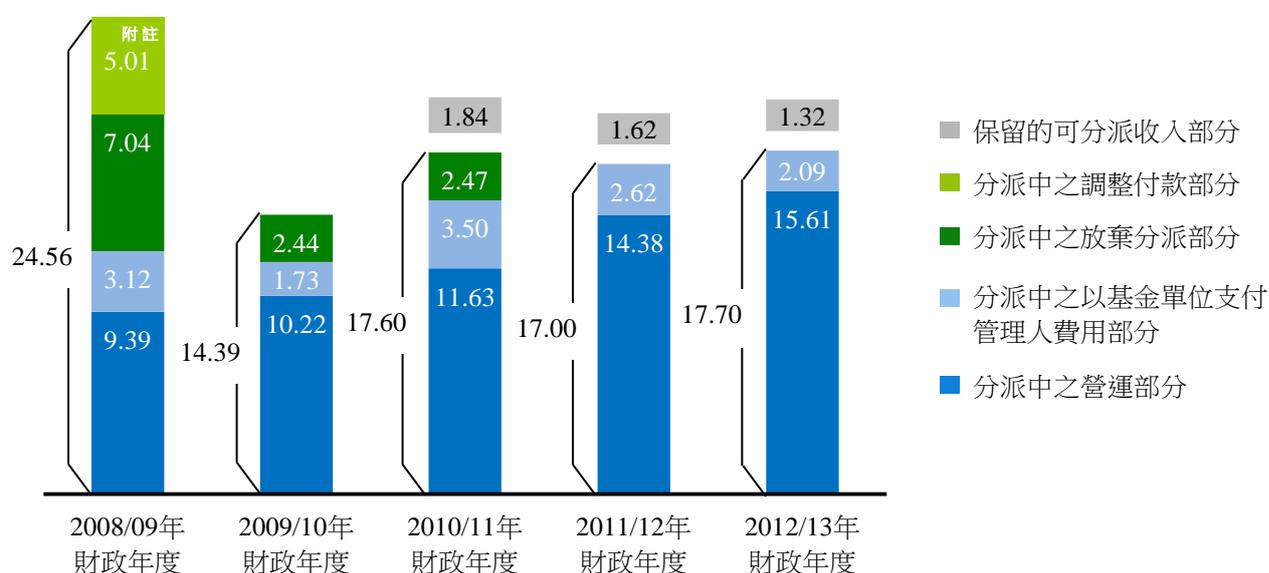
陽光房地產基金本年度可分派收入總額為港幣307.0百萬元，較去年錄得之港幣298.4百萬元上升2.9%。需注意實際稅率之提高(主要由於若干物業過往的稅項虧損已被全數使用)及選擇提高管理人費用的現金部分，均對本年度的可分派收入產生輕微影響。董事會通過宣派末期分派每基金單位9.2港仙或總額港幣148,703,000元。連同中期分派港幣136,991,000元，全年分派為港幣285,694,000元，即派發比率為93.1%。本年度之每基金單位分派為17.7港仙，與去年分派17.0港仙比較增加4.1%，分派收益率則為5.6% (按基金單位於本年度最後交易日錄得的收市價港幣3.17元計算)。

管理人就2012/13年財政年度之基本費用及浮動費用，已選擇以現金收取50%(於2011/12年財政年度，以基金單位/現金形式收取之分配比例為70/30)。根據2013年5月14日刊發的公佈，管理人已選擇於2013/14年財政年度維持該收取比例不變。

每基金單位分派的按年比較展示於「分派概覽」圖表，分別列出就營運表現、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(如適用)各部分所帶來的貢獻，對每基金單位分派的影響。圖表中亦透過可分派收入中已作保留的部分，以說明派發比率對每基金單位分派的影響。

分派概覽

(港仙)



附註：調整付款乃根據多份調整付款契據計算，涵蓋期間由陽光房地產基金首次公開發售日至2009年6月30日止。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派的記錄日期為2013年9月27日(星期五)。基金單位的過戶登記將於2013年9月25日(星期三)至2013年9月27日(星期五)(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。為符合享有末期分派的資格，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2013年9月24日(星期二)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處 — 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。末期分派之款項將於2013年10月30日(星期三)支付予基金單位持有人。

財務狀況

陽光房地產基金的物業組合於2013年6月30日的估值為港幣14,408.8百萬元，較去年錄得的估值港幣12,963.5百萬元(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11.1%。寫字樓物業組合的估值為港幣7,328.6百萬元，按年上升9.7%，而零售物業之評估值則錄得按年增長12.7%至港幣7,080.2百萬元。

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日錄得的28.8%下降至25.9%。與此同時，陽光房地產基金的資產淨值增長16.7%至港幣10,531.7百萬元(2012年6月30日：港幣9,022.0百萬元)。計入以基金單位支付管理人費用及年內註銷購回之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長16.0%至港幣6.52元(2012年6月30日：港幣5.62元)。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30.5%。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2013年6月30日之總數為港幣4.7百萬元。

資本管理

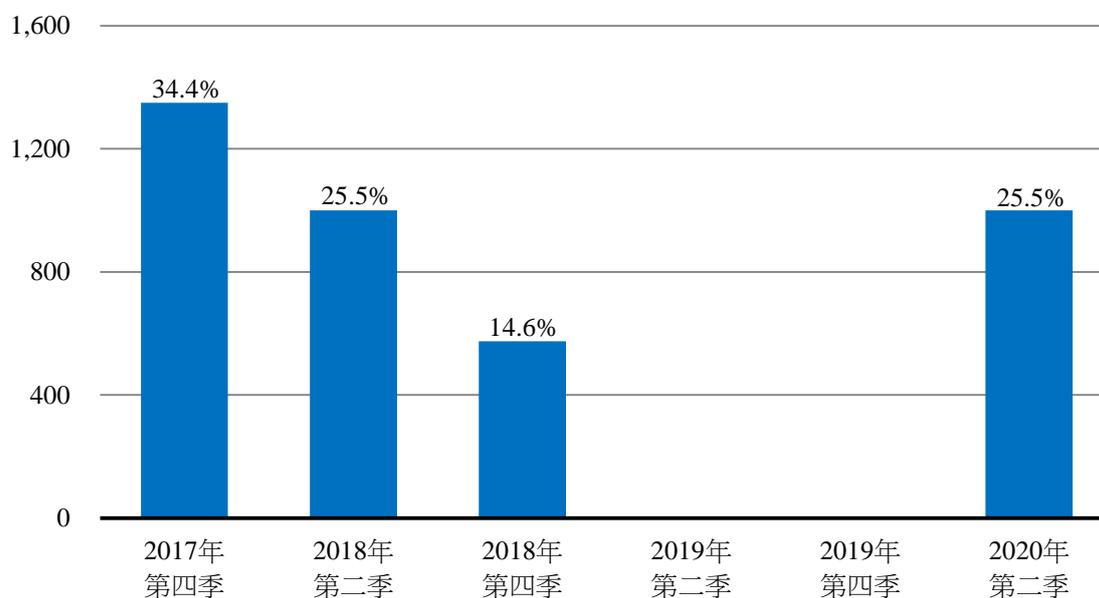
於2013年4月8日，陽光房地產基金獲授予定期貸款總額港幣2,000.0百萬元，包括各自為港幣1,000.0百萬元為期五年之份額及為期七年之份額(統稱為「部分再融資安排」)。兩項定期貸款的份額已於2013年6月28日全數提取，為部分於2014年到期的定期貸款安排(「2014年到期貸款」)提供再融資。

於2013年6月30日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣4,025.0百萬元(包括上述之融資)，其中港幣3,925.0百萬元之定期貸款已全數提取，而港幣100.0百萬元之循環信貸安排則尚未提取。該等貸款融資之現有抵押品，其中包括陽光房地產基金之全部投資物業、轉讓租約之所得款項及作浮動抵押之銀行結餘。

於財政年度結束後，陽光房地產基金與若干銀行^{附註}於2013年9月2日訂立多份雙邊信貸安排協議，並獲授予融資總額港幣1,925.0百萬元之定期貸款安排(「新訂融資」)。新訂融資由提取日期起計四至五年內償還，為2014年到期貸款的餘下部分提供再融資，而現有之港幣100.0百萬元循環信貸安排則將會被註銷。新訂融資在同等權益的基礎上，與部分再融資安排共享經修改後之抵押品，其中包括陽光房地產基金持有之若干(但非全部)物業，此乃由於完成2014年到期貸款之再融資後，估值總額港幣2,150.6百萬元之物業將自現有之抵押品中解除所致，而該等物業將構成陽光房地產基金無產權負擔的資產之主要部分。一連串之資本管理活動預計將為陽光房地產基金配備一個更具靈活性之資本結構以及多元化之債務到期狀況。全數提取新訂融資後，陽光房地產基金之銀行借貸將按香港銀行同業拆息加混合息差1.24%(未計利率掉期安排)計算。

債務到期狀況*

港幣百萬元



* 全數提取新訂融資後。

附註：若干銀行包括香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及恒生銀行有限公司(「恒生」)。作為與陽光房地產基金之受託人屬同一集團，滙豐與恒生為房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)所界定之關連人士。因此，陽光房地產基金與滙豐及恒生之交易，構成根據房地產基金守則之關連人士交易。由於該等交易的性質屬於由滙豐集團(包括滙豐及恒生)向陽光房地產基金集團提供的「一般銀行及金融服務」，根據香港證券及期貨事務監察委員會於陽光房地產基金首次公開發售時授出之豁免，該等交易將毋須遵守房地產基金守則第8章項下之任何公佈或基金單位持有人批准的規定。有關該等交易之資料將載於陽光房地產基金相關年度之中期報告及年報內。

為將利率風險減低，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排。於本公佈日，隨著名義金額總額為港幣1,500.0百萬元的利率掉期安排於2013年6月屆滿及一項名義金額為港幣500.0百萬元之五年期利率掉期安排於2013年7月生效，陽光房地產基金貸款額中約58.6%(或港幣2,300.0百萬元)對沖為固定利率。全部現有的利率掉期之條款摘要如下：

| 年期 | 名義金額 (港幣百萬元) | 加權平均利率* (每年) |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 2011年7月4日至2016年6月30日 | 1,500 | 2.0973% |
| 2011年10月7日至2018年9月28日 | 300 | 1.5975% |
| 2013年7月2日至2018年6月29日 | 500 | 0.8150% |
| 總計： | 2,300 | 1.7534% |

* 現時按利率掉期合約應付之加權平均利率，惟不包括各定期貸款協議之相關息差。該等合約之年期與陽光房地產基金貸款之年期有可能並不一致。

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2013年6月30日，陽光房地產基金之現金及銀行結餘總額為港幣329.1百萬元，並無任何定息證券投資。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及可用的資金來源，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

陽光房地產基金的恰當定位，在過去數年間充分把握寫字樓非核心化、內地旅客訪港消費及全球貨幣寬鬆政策所帶來的三重效益，展示於其強勁的續租租金增長及理想的營運業績。隨之而來的問題是究竟此有利的經營環境能否持續，或物業組合能否抵禦及抗衡時而出現的不明朗因素。

管理人認為，雖然寫字樓非核心化及零售銷售增長的動力似乎有所減弱，但在健康的供應量及必需品消費依然旺盛的環境所支持下，商業物業市場的基本因素仍屬向好。寫字樓方面，市場共識的預期為甲級寫字樓於2013年及2014年的新供應量平均約為每年1.4百萬平方呎，其中相當部分將作分層出售。與此同時，截至2013年上半年的零售銷售額及內地旅客訪港數字繼續令人鼓舞，引證了管理人早前的觀察，即內地旅客訪港購物已融入成為本地消費其中一個結構性的部分。

於2013/14年財政年度租約期滿的合約分別佔陽光房地產基金可出租總面積39.7%及租金收入39.5%。管理人有信心取得更佳的續租租金增長的同時，亦注意到經營成本持續上升所帶來的壓力，儘管預期本地通脹可能會逐步回落。就此，管理人將竭力控制開支，務求令收益的增長可直接於溢利上反映。

管理人對陽光房地產基金前景所持的審慎樂觀態度也建基於即將全力推行的長遠資產增值計劃，並反映於未來數年間大幅增加的資本性開支。新都城一期物業翻新工程的第一階段預算耗資約港幣25百萬元，並於短期內展開，計劃將於2014年第二季竣工。同時，上水中心購物商場將會進一步優化。美化項目主要包括商場外圍走廊部分路段的天花改善工程，此舉可望增進人流，以及讓租賃團隊可進一步改善該購物商場的租戶組合。

除上述兩項翻新工程外，另一項主要資本性開支計劃為重點投資於節能措施。此策略既能降低經營成本，又可推動環保。皇后大道東248號空調系統的大型翻修工程便是一個有力例證。

資金成本方面，儘管美國收益率曲線傾斜度增加，惟本地利率於短期內大幅上升的可能性不大。管理人成功將現有定期貸款全數再融資，不但充分展現陽光房地產基金的信貸實力，亦反映出市場上資金的充裕性。憑藉分散於2017年至2020年的全新及多元化之債務到期狀況，當中超過半數的貸款對沖為固定利率，管理人對陽光房地產基金的信貸規劃能提升至另一水平感到自豪；與此同時，基金單位持有人亦應對現金流量狀況得到提升感到欣慰。

展望未來，管理人將繼續優化陽光房地產基金的資本架構，以儘量提高陽光房地產基金的財務靈活性。與此同時，管理人將努力物色可促進收益之收購機遇，務求令基金單位持有人受惠。管理人相信潛在的新收購能帶動收入增長，並可讓陽光房地產基金在成本壓力之威脅仍然存在的情況下，能發揮較佳的規模效益。儘管如此，管理人會謹守穩健的投資政策，僅著眼投資於與現有物業組合有互補作用，且具備良好收益增長及資產增值潛力的物業。

自成立以來，陽光房地產基金雖然曾經歷全球金融海嘯所引發的動盪時期，但其在收入增長及分派穩定兩方面均有出色的表現。在預期宏觀經濟及物業市場將面對進一步挑戰的情況下，管理人將繼續致力清新陽光房地產基金的現行景象，為物業組合帶來別具意義的發展，並制訂更具保障性的應變措施，旨在可長遠提升基金單位持有人的利益。

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。

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。

於年內，管理人已遵守合規手冊之規定。

管理人及陽光房地產基金所採納之企業管治政策主要部分將刊載於陽光房地產基金即將刊發之年報內。

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2013年6月30日，陽光房地產基金維持足夠公眾持有基金單位數量，超過25%之已發行基金單位由公眾持有。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共12,846,842個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於年內概無發行任何其他新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人於週年大會授出之一般授權，於年內代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共2,100,000個基金單位，總代價約為港幣6.8百萬元。該等購回之詳情載列如下：

| 購回之月份 | 購回之基金單位數目 | 每基金單位之最高價格(港元) | 每基金單位之最低價格(港元) | 購回總代價* (港幣千元) |
|----------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| 2012年10月 | 1,500,000 | 3.17 | 3.14 | 4,732 |
| 2013年3月 | 82,000 | 3.38 | 3.38 | 277 |
| 2013年6月 | 518,000 | 3.45 | 3.40 | 1,780 |
| 總計 | 2,100,000 | | | 6,789 |

* 不包括購回基金單位之支出。

該等購回之基金單位已於本年度結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於年內，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。

全年業績之審閱

陽光房地產基金本年度之全年業績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。

陽光房地產基金之核數師 — 畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就陽光房地產基金本年度的業績初步公佈的數字與陽光房地產基金本年度的綜合財務報表內的數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此，畢馬威會計師事務所對本公佈並無作出審核驗證。

年報刊發

陽光房地產基金之2012/13年年報將約於2013年9月24日送交基金單位持有人。

展望性陳述

本公佈載有若干屬「展望」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理層目前就陽光房地產基金經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測所撰寫。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意指之情況有重大差別。

綜合損益表

截至2013年6月30日止年度
(以港幣列示)

| | 附註 | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|-------------------------|-------|--------------------------------|-------------------------|
| 營業額 | 4 & 5 | 630,201 | 581,685 |
| 物業營運開支 | 4 & 6 | <u>(139,604)</u> | <u>(133,157)</u> |
| 物業收入淨額 | | 490,597 | 448,528 |
| 其他收入 | 7 | 3,171 | 3,317 |
| 出售投資物業之收益 | | 2,088 | - |
| 行政開支 | | (82,881) | (79,753) |
| 投資物業公允價值之增加淨值 | | <u>1,440,704</u> | <u>808,342</u> |
| 經營溢利 | | 1,853,679 | 1,180,434 |
| 計息負債之財務成本 | 8(a) | <u>(128,050)</u> | <u>(110,131)</u> |
| 除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | 8 | 1,725,629 | 1,070,303 |
| 所得稅 | 9 | <u>(51,008)</u> | <u>(43,053)</u> |
| 除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | | <u><u>1,674,621</u></u> | <u><u>1,027,250</u></u> |

綜合全面收入表

截至2013年6月30日止年度
(以港幣列示)

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|---------------------------|------------------|-----------------|
| 除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | 1,674,621 | 1,027,250 |
| 年內其他全面收入 | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | |
| - 於年內已確認現金流量對沖公允價值 之變動 | <u>80,054</u> | <u>(53,459)</u> |
| 年內全面收入總額 | <u>1,754,675</u> | <u>973,791</u> |

綜合資產負債表

於2013年6月30日

(以港幣列示)

| | 附註 | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|-----------------|----|-------------------|-------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| - 投資物業 | | 14,408,800 | 13,038,800 |
| - 其他固定資產 | | 102 | 78 |
| | | 14,408,902 | 13,038,878 |
| 遞延稅項資產 | | 3,875 | 4,743 |
| 衍生金融工具 | | 25,471 | - |
| 償付權利 | | 203,413 | 203,413 |
| | | 14,641,661 | 13,247,034 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 27,501 | 26,057 |
| 現金及銀行結餘 | | 329,126 | 260,880 |
| 可退回稅項 | | 158,096 | 158,506 |
| | | 514,723 | 445,443 |
| 總資產 | | | |
| | | 15,156,384 | 13,692,477 |
| 流動負債 | | | |
| 租戶按金 | | (159,982) | (144,598) |
| 預收租金 | | (5,183) | (4,360) |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | (215,441) | (211,490) |
| 衍生金融工具 | | (27,912) | (47,410) |
| 應付稅項 | | (41,774) | (25,444) |
| | | (450,292) | (433,302) |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 64,431 | 12,141 |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | 14,706,092 | 13,259,175 |

綜合資產負債表(續)

於2013年6月30日

(以港幣列示)

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 | (3,874,760) | (3,915,850) |
| 遞延稅項負債 | (269,409) | (256,096) |
| 衍生金融工具 | (30,188) | (65,273) |
| | <u>(4,174,357)</u> | <u>(4,237,219)</u> |
| 總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值) | <u>(4,624,649)</u> | <u>(4,670,521)</u> |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | <u>10,531,735</u> | <u>9,021,956</u> |
| 已發行基金單位數目 | <u>1,616,330,766</u> | <u>1,605,583,924</u> |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 | <u>6.52元</u> | <u>5.62元</u> |

分派表

截至2013年6月30日止年度
(以港幣列示)

| | 附註 | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|-----------------------------------|----|--------------------|------------------|
| 除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | | <u>1,674,621</u> | <u>1,027,250</u> |
| 調整： | | | |
| - 出售投資物業之收益 | | (2,088) | - |
| - 投資物業公允價值之增加淨值 | | (1,440,704) | (808,342) |
| - 以基金單位支付或應付 之管理人費用 | | 36,203 | 45,928 |
| - 計息負債之非現金財務成本 | | 24,809 | 13,822 |
| - 遞延稅項 | 9 | <u>14,181</u> | <u>19,773</u> |
| | | <u>(1,367,599)</u> | <u>(728,819)</u> |
| 可分派收入總額(附註(i)) | | <u>307,022</u> | <u>298,431</u> |
| 已支付之中期分派(附註(ii)及(iv)) | | 136,991 | 132,748 |
| 將付予基金單位持有人 之末期分派(附註(iii)及(iv)) | | <u>148,703</u> | <u>139,686</u> |
| 本年度分派總額(附註(i)) | | <u>285,694</u> | <u>272,434</u> |
| 派發比率(附註(iii)) | | 93.1% | 91.3% |
| 每基金單位分派： | | | |
| 已支付每基金單位中期分派 | | 8.50 仙 | 8.30 仙 |
| 將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派 | | <u>9.20 仙</u> | <u>8.70 仙</u> |
| | | <u>17.70 仙</u> | <u>17.00 仙</u> |

分派表(續)

截至2013年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註：

- (i) 根據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12月31日：132,748,000元)乃將每基金單位中期分派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12月31日：8.30仙乘以於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位計算)。
- (iii) 截至2013年6月30日止年度之末期分派148,703,000元(2012年：139,686,000元)乃將每基金單位分派9.20仙乘以於2013年6月30日已發行之1,616,330,766個基金單位計算(2012年：8.70仙乘以於2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2013年6月30日止年度之全年分派所代表之派發比率為陽光房地產基金本年度可分派收入總額之93.1% (2012年：91.3%)。
- (iv) 2013年中期分派已於2013年3月28日支付。2013年末期分派預計於2013年10月30日支付予於2013年9月27日在基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (v) 於結算日後建議之末期分派並未於結算日確認為負債。

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

本公佈所載之全年業績並不構成本集團截至2013年6月30日止年度之法定綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)及香港一般公認之會計原則編製。綜合財務報表亦已符合房地產基金守則及聯交所證券上市規則之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採用。因初次應用該等適用於本集團之準則所引致本年度及過往會計期間之任何會計政策變動已於綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

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。就其他財務報告準則之發展方面，香港會計準則第1號「*財務報表之呈報 — 其他全面收入項目之呈報*」之修訂要求實體呈報於其他全面收入中之項目，如符合若干條件時其後可重新分類至損益，該類呈報之項目須識別於其他不會重新分類至損益之項目。本集團於綜合財務報表呈報之其他全面收入已作出相應變更。

3. 會計政策之變更(續)

除上文所述外，並無其他修訂與本集團的綜合財務報表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、資產及負債

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：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟現金及銀行結餘、可退回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括由該分部直接管理之租戶按金、預收租金及貿易及其他應付款項。

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、資產及負債(續)

年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：

| | 2013年 | | | 2012年 | | |
|-------------------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| | 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 | 248,330 | 257,870 | 506,200 | 226,992 | 238,746 | 465,738 |
| - 停車場收入 | 3,104 | 22,874 | 25,978 | 2,966 | 20,049 | 23,015 |
| - 租金相關收入 | 51,387 | 46,636 | 98,023 | 48,960 | 43,972 | 92,932 |
| | <u>302,821</u> | <u>327,380</u> | <u>630,201</u> | <u>278,918</u> | <u>302,767</u> | <u>581,685</u> |
| 物業營運開支 | (62,462) | (77,142) | (139,604) | (60,414) | (72,743) | (133,157) |
| 物業收入淨額 | <u>240,359</u> | <u>250,238</u> | <u>490,597</u> | <u>218,504</u> | <u>230,024</u> | <u>448,528</u> |
| 行政開支 | (38,189) | (36,988) | (75,177) | (34,964) | (33,469) | (68,433) |
| 分部業績 | <u>202,170</u> | <u>213,250</u> | <u>415,420</u> | 183,540 | 196,555 | 380,095 |
| 投資物業公允價值之增加淨值 | 643,233 | 797,471 | 1,440,704 | 412,738 | 395,604 | 808,342 |
| 出售投資物業之收益 | - | 2,088 | 2,088 | - | - | - |
| 計息負債之財務成本 | | | (128,050) | | | (110,131) |
| 所得稅 | | | (51,008) | | | (43,053) |
| 利息收入 | | | 3,167 | | | 3,312 |
| 未能分配之淨開支 | | | (7,700) | | | (11,315) |
| 除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利 | | | <u>1,674,621</u> | | | <u>1,027,250</u> |
| 折舊 | <u>14</u> | <u>13</u> | <u>27</u> | <u>7</u> | <u>9</u> | <u>16</u> |

4. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

| | 2013年 | | | 2012年 | | |
|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| | 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 |
| 分部資產 | 7,473,234 | 7,161,633 | 14,634,867 | 6,827,381 | 6,440,597 | 13,267,978 |
| 衍生金融工具 | | | 25,471 | | | - |
| 現金及銀行結餘 | | | 329,126 | | | 260,880 |
| 可退回稅項 | | | 158,096 | | | 158,506 |
| 遞延稅項資產 | | | 3,875 | | | 4,743 |
| 未能分配之資產 | | | 4,949 | | | 370 |
| 總資產 | | | <u>15,156,384</u> | | | <u>13,692,477</u> |
| 分部負債 | (113,321) | (104,419) | (217,740) | (102,820) | (95,046) | (197,866) |
| 衍生金融工具 | | | (58,100) | | | (112,683) |
| 已抵押銀行借款 | | | (3,874,760) | | | (3,915,850) |
| 應付稅項 | | | (41,774) | | | (25,444) |
| 遞延稅項負債 | | | (269,409) | | | (256,096) |
| 未能分配之負債 | | | (162,866) | | | (162,582) |
| 總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值) | | | <u>(4,624,649)</u> | | | <u>(4,670,521)</u> |
| 年內產生之資本開支 | <u>3,095</u> | <u>1,552</u> | <u>4,647</u> | <u>7,792</u> | <u>516</u> | <u>8,308</u> |

5. 營業額

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

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 租金收入(附註) | 506,200 | 465,738 |
| 停車場收入 | 25,978 | 23,015 |
| 租金相關收入 | <u>98,023</u> | <u>92,932</u> |
| | <u>630,201</u> | <u>581,685</u> |

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金1,740,000元(2012年：2,086,000元)。

6. 物業營運開支

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 樓宇管理費用 | 51,278 | 50,296 |
| 物業管理人費用 | 40,421 | 36,231 |
| 地稅及差餉 | 21,582 | 19,267 |
| 市場推廣費用 | 9,032 | 9,920 |
| 停車場營運成本(附註) | 8,098 | 7,896 |
| 壞賬開支 | 150 | 6 |
| 其他直接成本 | 9,043 | 9,541 |
| | <u>139,604</u> | <u>133,157</u> |

附註：包括物業管理人費用2,410,000元(2012年：2,124,000元)。

7. 其他收入

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|--------|--------------|--------------|
| 銀行利息收入 | 3,167 | 3,312 |
| 其他 | 4 | 5 |
| | <u>3,171</u> | <u>3,317</u> |

8. 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下列各項：

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| (a) 計息負債之財務成本 | | |
| 已抵押銀行借款利息 | 103,090 | 96,185 |
| 其他借貸成本 | <u>24,960</u> | <u>13,946</u> |
| | <u>128,050</u> | <u>110,131</u> |

其他借貸成本為各項融資費用及已抵押銀行借款之債項建立費用之攤銷。

8. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除下列各項：(續)

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|----------------|-------------|-------------|
| (b) 其他項目 | | |
| 管理人費用 | 72,783 | 65,611 |
| 物業管理人費用(附註(i)) | 42,831 | 38,355 |
| 受託人酬金及費用 | 3,781 | 3,491 |
| 核數師酬金 | | |
| - 審核服務 | 1,730 | 1,660 |
| - 其他服務(附註(ii)) | 445 | 611 |
| 估值費用 | 573 | 675 |
| 其他法律及專業費用 | 2,540 | 6,109 |
| 物業代理佣金 | 2,054 | 2,257 |
| 銀行費用 | 469 | 641 |

附註：

- (i) 包括租賃佣金12,237,000元(2012年：10,215,000元)。
- (ii) 截至2013年6月30日止年度，應付予核數師有關設立一項中期票據計劃之非審核服務費用360,000元，已於2013年6月30日確認為預付款項。
- (iii) 於年內，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，因此年內並無錄得任何僱員福利開支。

9. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 本期稅項 - 香港利得稅準備 | | |
| 本年準備 | 36,975 | 23,450 |
| 過往年度準備多計 | (148) | (170) |
| | <u>36,827</u> | <u>23,280</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異之產生及撥回 | 14,181 | 19,773 |
| | <u>14,181</u> | <u>19,773</u> |
| | <u>51,008</u> | <u>43,053</u> |

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之16.5%計算。

9. 所得稅(續)

於截至2012年6月30日止年度，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、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及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。

10. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2013年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為1.04元(2012年：0.64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1,674,621,000元(2012年：1,027,250,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,610,555,216個基金單位(2012年：1,596,874,817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2013年及2012年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收款項

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 應收租金 | 11,991 | 17,072 |
| 按金及預付款項 | 12,676 | 6,010 |
| 其他應收款項 | 2,383 | 2,345 |
| 應收關連公司款項 | 451 | 630 |
| | <u>27,501</u> | <u>26,057</u> |

計入按金及預付款項之4,769,000元(2012年：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。

11. 貿易及其他應收款項(續)

於結算日，根據收益確認日期及扣除呆賬撥備，應收租金之賬齡分析如下：

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 即期 | 8,410 | 12,444 |
| 逾期一個月內 | 2,858 | 3,346 |
| 逾期一個月以上及至三個月 | 385 | 1,093 |
| 逾期三個月以上及至六個月 | 192 | 176 |
| 逾期超過六個月 | 146 | 13 |
| | <u>11,991</u> | <u>17,072</u> |

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賒賬期。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。

12. 貿易及其他應付款項

| | 2013年 千元 | 2012年 千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 應付賬款及應計費用 | 26,879 | 28,029 |
| 應付管理人費用 | 20,603 | 18,139 |
| 應付關連公司款項 | <u>167,959</u> | <u>165,322</u> |
| | <u>215,441</u> | <u>211,490</u> |

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。

12. 貿易及其他應付款項(續)

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。相關儲稅券之結餘於年終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1,070,000元(2012年：959,000元)，該款項於30日內到期。

13. 非調整結算日後事項

於2013年9月2日，陽光房地產基金與若干銀行訂立多份雙邊信貸安排協議，並獲授予融資總額1,925.0百萬元之定期貸款安排。新定期貸款安排由提取日期起計四至五年內償還，為於2014年到期之定期貸款的餘下部分提供再融資。

14. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年之呈報。

承董事會命
恒基陽光資產管理有限公司
(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)
公司秘書
鍾小樺

香港，2013年9月5日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席兼非執行董事：歐肇基先生；(2)行政總裁兼執行董事：吳兆基先生；(3)非執行董事：郭炳濠先生；及(4)獨立非執行董事：關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。