

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12月31日止六個月之
中期業績公佈**

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12月31日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績如下：

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2013年 12月31日 止六個月	截至2012年 12月31日 止六個月	變動 (%)
營業額	336.5	308.6	9.0
物業收入淨額	259.2	239.7	8.1
成本對收入比率(%)	23.0	22.3	不適用
除稅後溢利	577.2	1,032.6	(44.1)
可分派收入總額	167.5	149.6	12.0
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	9.60	8.50	12.9
派發比率(%)	92.9	91.6	不適用
	於2013年 12月31日	於2013年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	14,873.9	14,408.8	3.2
資產淨值	10,979.5	10,531.7	4.3
每基金單位資產淨值(港元)	6.77	6.52	3.8
資產負債比率(%)	25.2	25.9	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 (%)		現行租金 ¹ (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12月31日 (%)		評估值 於2013年12月31日 ³ (港幣千元)	
	於2013年 12月31日	於2013年 6月30日	於2013年 12月31日	於2013年 6月30日	截至2013年 12月31日止 六個月	截至2013年 6月30日止 六個月	截至2013年 12月31日止 六個月	截至2012年 12月31日止 六個月	零售	寫字樓		
寫字樓												
甲級												
皇后大道東248號	97.8	98.5	31.3	29.2	32.7	39.7	63,735	63,031	3.75	3.85	3,888,000	
乙級												
寶恒商業中心	97.1	99.7	22.7	21.9	22.8	25.1	14,281	12,812	4.20	3.85	825,200	
富時中心	100.0	100.0	34.5	33.1	15.9	18.2	9,853	8,869	3.60	3.95	594,900	
雲山大廈物業	100.0	100.0	36.9	36.2	13.4	14.9	8,222	7,511	4.00	3.85	481,100	
文咸東街135商業中心物業	100.0	99.0	21.7	20.8	17.2	21.1	7,134	6,009	4.20	3.85	426,100	
永樂街235商業中心	98.9	98.9	16.3	15.4	16.2	13.7	4,285	3,751	4.25	3.85	259,300	
渣華道108號商業中心	94.2	100.0	20.0	19.4	17.9	17.5	3,805	3,241	4.20	3.95	234,400	
裕輝商業中心物業	99.4	98.8	18.2	17.6	15.5	18.2	3,812	3,559	4.10	4.10	231,800	
安隆商業大廈物業	97.8	96.7	26.5	26.0	14.7	13.6	3,603	3,296	4.00	3.95	209,100	
恒港中心	100.0	100.0	19.3	18.3	19.5	26.1	3,113	2,739	4.15	3.85	181,000	
新輝商業中心物業	100.0	100.0	20.0	19.1	19.6	20.9	2,722	2,439	4.35	4.10	150,500	
偉程商業大廈物業	100.0	97.2	10.1	9.5	21.9	23.8	773	695	4.20	3.85	56,000	
小計/平均	98.2	99.0	26.6	25.2	24.9	24.9	125,338	117,952			7,537,400	
零售												
新市鎮												
上水中心購物商場	96.1	98.5	96.7	89.6	38.5	24.9	63,142	58,162	4.40	不適用	3,498,800	
新都城一期物業	98.6	99.5	44.5	43.2	17.5	21.5	50,567	46,262	4.50	不適用	2,603,800	
光華廣場物業	99.3	100.0	40.7	38.3	37.0	32.8	13,718	12,065	3.80	3.85	862,600	
市區												
御皇臺物業	100.0	100.0	47.6	46.4	不適用	46.9	3,006	1,891	4.25	不適用	154,600	
百利商業中心物業	100.0	100.0	49.9	48.6	22.3	27.0	2,208	1,891	4.30	不適用	124,300	
耀星華庭物業	100.0	100.0	40.8	40.8	不適用	不適用	935	907	4.00	不適用	55,000	
俊暉華庭物業	100.0	58.7	13.2	13.2	26.4	15.0	248	410	4.35	不適用	37,400	
小計/平均	98.0	98.4	58.8	56.2	28.8	25.1	133,824	121,588⁴			7,336,500	
總計/平均	98.2	98.8	36.7	35.0	26.7	25.0	259,162	239,540⁴			14,873,900	

附註：1. 現行租金以每月租金列示。

2. 按有關期間續租租約之實際租金變動計算。

3. 估值由仲量聯行有限公司編製。

4. 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

營運回顧

於2013年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為98.2%，相對2013年6月30日所錄得的98.8%。寫字樓物業組合的租用率為98.2%，較2013年6月30日錄得的99.0%輕微下跌。零售物業組合的租用率由2013年6月30日的98.4%輕微回落至98.0%。

隨著報告期間取得穩健的24.9%續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金升勢持續，於2013年12月31日錄得5.6%增長至每平方呎港幣26.6元。與此同時，零售物業組合於2013年12月31日的現行租金在續租租金增長取得令人鼓舞的28.8%的支持下，上升4.6%至每平方呎港幣58.8元。

於報告期間，陽光房地產基金的旗艦物業皇后大道東248號的續租租金增長為強勁的32.7%。然而，該卓越表現因新訂租賃活動增加所帶來經紀佣金支出一次性的上升而被相應抵銷，以致該物業的淨收入貢獻按年溫和增長1.1%。就整體寫字樓物業組合而言，租用率輕微下跌，主要由於皇后大道東248號、寶恒商業中心及渣華道108號商業中心的空置率略為上升所致。

零售物業方面，大量湧港的內地購物人士繼續支持上水中心購物商場的表現，反映於報告期間錄得亮麗的38.5%續租租金增長。租用率輕微回落至96.1%，主要由於管理人重新配置該物業部分主要出租區域所致。與此同時，儘管新都城一期物業第一階段之翻新工程已展開，該物業仍錄得理想的17.5%續租租金增長，同時取得98.6%的高租用率。

營運業績

陽光房地產基金於報告期間的營業額按年增長9.0%達港幣336.5百萬元。物業營運開支為港幣77.3百萬元，以致物業收入淨額增長8.1%至港幣259.2百萬元。與此同時，財務成本總額按年輕微增加2.0%至港幣61.0百萬元，此乃受惠於定期貸款中對沖為固定利率之份額減少，利息有所減省所致。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7.1%至港幣217.9百萬元，利息償付比率²得以自去年同期所錄得的3.90倍改善至報告期間的4.60倍。經計入非物業營運開支及投資物業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577.2百萬元(2012/13年財政年度上半年：港幣1,032.6百萬元)。

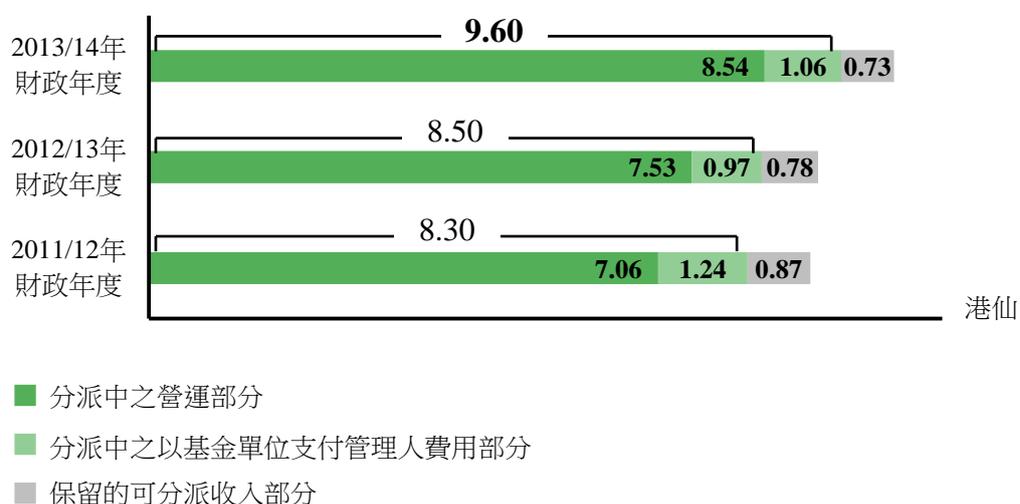
- 附註：1. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。
2. 利息償付比率以除息稅折舊及攤銷前盈利除以總借款之現金利息支出計算。

分派

於報告期間，陽光房地產基金的可分派收入總額為港幣167.5百萬元，較去年同期錄得的港幣149.6百萬元上升12.0%。管理人之董事會通過派發中期分派每基金單位9.60港仙或總額港幣155,616,000元，派發比率為92.9%。此中期分派較去年同期分派8.50港仙(以派發比率91.6%為基礎)增加12.9%，年度化分派收益率則為6.40%(按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣3.00元計算)。

以下圖表提供每基金單位中期分派的按年比較，分別列出就營運表現及以基金單位支付管理人費用而減省之現金支出所帶來的貢獻，對每基金單位中期分派的影響。圖表中亦透過可分派收入中已作保留的部分，說明派發比率變動的影響。

每基金單位中期分派概覽



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2014年3月6日(星期四)。基金單位的過戶登記將於2014年3月4日(星期二)至2014年3月6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2014年3月3日(星期一)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。而中期分派之除淨日期為2014年2月28日(星期五)，中期分派之款項將於2014年3月27日(星期四)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12月31日的估值為港幣14,873.9百萬元，相對2013年6月30日錄得的估值港幣14,408.8百萬元上升3.2%。寫字樓物業及零售物業分別佔總評估值50.7%及49.3%，較於2013年6月30日的估值分別上升2.8%及3.6%。

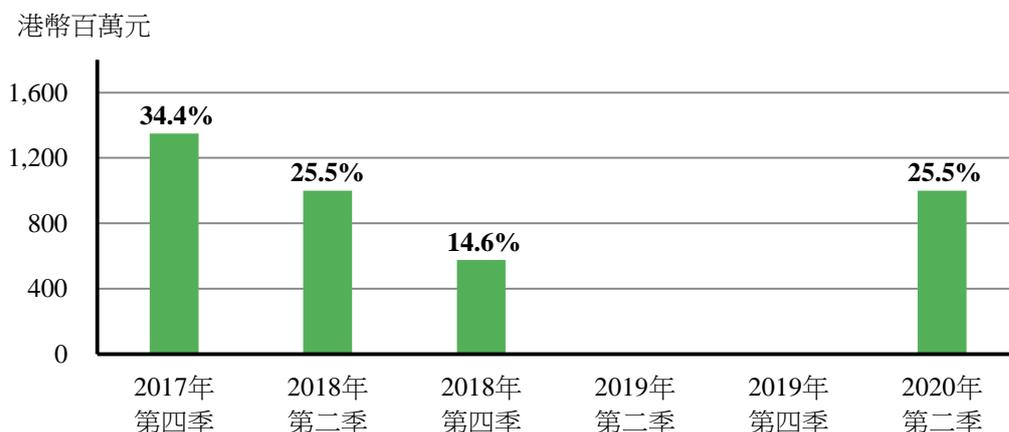
物業估值之上升令陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)由2013年6月30日的25.9%下降至2013年12月31日的25.2%，而資產淨值則增長4.3%至港幣10,979.5百萬元(2013年6月30日：港幣10,531.7百萬元)。經計入以基金單位支付管理人費用及期內註銷購回之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長3.8%至每基金單位港幣6.77元(2013年6月30日：每基金單位港幣6.52元)。於2013年12月31日總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)與總資產的比率為29.6%。就或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2013年12月31日之總數為港幣4.7百萬元。

資本管理

於2013年9月，陽光房地產基金與若干銀行訂立多份雙邊信貸安排協議，獲授予融資總額港幣1,925.0百萬元之定期貸款安排(「該融資」)。該融資已於2013年10月提取，並為2014年到期的定期貸款之剩餘部分提供再融資。

於2013年12月，陽光房地產基金亦獲授予港幣300.0百萬元之無抵押循環信貸安排。因此，於2013年12月31日陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣4,225.0百萬元，其中港幣3,925.0百萬元之定期貸款已全數提取，而上述之循環信貸安排則尚未提取。定期貸款按香港銀行同業拆息加每年1.24%之混合息差(未計利率掉期安排)計算，加權貸款年期為4.8年，其抵押品(在同等權益基礎上共享)其中包括陽光房地產基金於2013年12月31日持有之若干物業，估值為港幣12,657.6百萬元、其相關之轉讓租約所得款項及作浮動抵押銀行結餘。

債務到期狀況



為減低財務市場風險，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排。於2013年12月31日，隨著兩項名義金額總額為港幣800.0百萬元及加權年期為4.6年的利率掉期安排生效，陽光房地產基金貸款額中約66.2%(或港幣2,600.0百萬元)對沖為固定利率。全部現有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 ^{附註} (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%
2013年10月2日至2017年9月29日	300	1.3100%
總計：	2,600	1.7022%

附註：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。

中期票據計劃自2013年3月設立以來尚未採用，而管理人持續代表陽光房地產基金於市場上購回基金單位。於報告期間，管理人合共(按每基金單位平均價格約港幣3.06元)購回及註銷1,500,000個基金單位。

管理人(符合有關監管規定)之財政管理政策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12月31日，陽光房地產基金之現金及銀行結餘總額為港幣301.0百萬元，並無持有任何定息證券。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足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

展望

在續租租金增長持續及現金利息支出減少所帶動下，陽光房地產基金交出一份每基金單位分派增長理想之中期業績。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及零售物業可出租總面積的19.3%及17.4%。撇除不可預見的情況及儘管商業市場租金增長放緩，管理人預期續租租金增長將仍為本財政年度餘下時間的一項正面因素。此外，在若干現有租戶擴充規模，以及市場對位於策略性地點的零售空間需求穩定的支持下，整體物業的租用率可望維持於理想水平。

儘管仍處於有利的租賃週期，惟本地工資大幅增長對陽光房地產基金所帶來的不利影響實不容忽視，此已反映於報告期間營運開支上升12.2%。最低工資上調及地產行業勞工長期短缺等結構性問題，意味着為物業管理資源作出更有效分配的重要性，亦為管理人於日常營運中的首要任務。總括而言，管理人認為經營成本上升之壓力尚未完結。

就資產增值而言，管理人目前正專注於新都城一期物業的資產優化計劃。項目的第一期工程已展開，包括美化外牆及中庭。預期該項目完成後將帶來令人耳目一新的形象，而管理人正致力減少工程對租戶與購物人士的影響，以確保項目得以順利進行。與此同時，上水中心購物商場的天花及燈光改善工程經已完成，購物環境將得以提升，能源及成本開支亦相應減省。至於寫字樓物業方面，改善工程亦將展開，尤見於皇后大道東248號進行的大堂翻新及空氣調節系統提升工程。

至於資本管理方面，管理人一直貫徹優化陽光房地產基金資本架構，體現於其努力重組基金借貸狀況，達致一個更具靈活性的資本架構，持有適量的無產權負擔的資產，以及分佈於2017年至2020年的多元化債務到期狀況。儘管美國收益率曲線傾斜度增加，但本地利率於短期內急升的機會不大。由於陽光房地產基金三分之二的貸款已對沖為固定利率，足以抵受利率波動的影響，與此同時，管理人將致力不時監察貨幣市場的發展形勢。

於報告期間，管理人繼續物色潛在收購機遇，藉以補足陽光房地產基金的增長前景。然而，由於政府採取壓抑樓宇炒賣的財政措施，尤其包括徵收較重的物業交易印花稅，打擊整體投資意欲，商業物業交易量因而大幅下降。展望未來，基於有利的營運及融資環境，管理人於能為基金單位持有人帶來明確裨益的情況下，將致力拓展陽光房地產基金的版圖。與此同時，鑒於陽光房地產基金的基金單位價格相對其資產有大幅折讓，於可見未來，購回基金單位及出售若干非核心及/或價值已得到充分反映的物業均為管理人積極考慮的可行方案。

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。優質企業管治需要有良好的監督及制衡系統，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。

公眾持有基金單位數量

於2013年12月31日，根據公開資料及就董事所知，陽光房地產基金維持公眾持有基金單位數量為不少於25%之已發行基金單位，符合證券及期貨事務監察委員會之規定。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共6,167,279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2013年10月28日舉行之週年大會授出之一般授權，於2013年11月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1,500,000個基金單位，總代價約為港幣4.6百萬元(不包括購回基金單位之支出)。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3.08元及港幣3.03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。

中期業績之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之中期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。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。

刊發中期報告

陽光房地產基金之2013/14年中期報告將約於2014年2月25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人員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	
	附註	2013年 千元	2012年 千元
營業額	4	336,474	308,650
物業營運開支	5	<u>(77,312)</u>	<u>(68,904)</u>
物業收入淨額		259,162	239,746
其他收入		1,606	1,681
出售投資物業之收益		-	2,088
行政開支		(42,913)	(40,100)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>450,874</u>	<u>913,719</u>
經營溢利		668,729	1,117,134
計息負債之財務成本	6(a)	<u>(61,046)</u>	<u>(59,827)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	607,683	1,057,307
所得稅	7	<u>(30,517)</u>	<u>(24,673)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>577,166</u></u>	<u><u>1,032,634</u></u>

綜合全面收入表

截至2013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	
	2013年	2012年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	577,166	1,032,634
期內其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目：		
- 於期內已確認現金流量對沖公允價值之變動	<u>4,440</u>	<u>6,868</u>
期內全面收入總額	<u><u>581,606</u></u>	<u><u>1,039,502</u></u>

綜合資產負債表

於2013年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		14,873,900	14,408,800
- 其他固定資產		87	102
		14,873,987	14,408,902
遞延稅項資產		1,028	3,875
衍生金融工具		27,325	25,471
預付款項		2,133	3,159
償付權利		203,413	203,413
		15,107,886	14,644,820
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	28,637	24,342
現金及銀行結餘		301,005	329,126
可退回稅項		149,866	158,096
		479,508	511,564
總資產		15,587,394	15,156,384
流動負債			
租戶按金		(167,340)	(159,982)
預收租金		(6,886)	(5,183)
貿易及其他應付款項	10	(208,674)	(215,441)
衍生金融工具		(32,474)	(27,912)
應付稅項		(27,617)	(41,774)
		(442,991)	(450,292)
流動資產淨值		36,517	61,272
總資產減流動負債		15,144,403	14,706,092

綜合資產負債表(續)

於 2013 年 12 月 31 日

(以港幣列示)

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
有抵押銀行借款	(3,866,368)	(3,874,760)
遞延稅項負債	(275,535)	(269,409)
衍生金融工具	(23,040)	(30,188)
	<u>(4,164,943)</u>	<u>(4,174,357)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,607,934)</u>	<u>(4,624,649)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>10,979,460</u>	<u>10,531,735</u>
已發行基金單位數目	<u>1,620,998,045</u>	<u>1,616,330,766</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>6.77元</u>	<u>6.52元</u>

分派表

截至2013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	
	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>577,166</u>	<u>1,032,634</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		(450,874)	(913,719)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		18,529	17,044
- 計息負債之非現金財務成本		13,732	7,683
- 遞延稅項	7	<u>8,973</u>	<u>8,024</u>
		<u>(409,640)</u>	<u>(883,056)</u>
可分派收入總額 (附註 (i))		<u>167,526</u>	<u>149,578</u>
派發比率 (附註 (ii))		92.9%	91.6%
中期分派 (附註 (ii))		<u>155,616</u>	<u>136,991</u>
每基金單位分派 (附註 (ii))		<u>9.60 仙</u>	<u>8.50 仙</u>

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2013年12月31日止六個月之中期分派155,616,000元(2012年：136,991,000元)乃將每基金單位分派9.60仙乘以於2013年12月31日已發行之1,620,998,045個基金單位計算(2012年：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)，派發比率為92.9% (2012年：91.6%)。
- (iii) 中期分派預計於2014年3月27日支付予於2014年3月6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。

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. 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干新訂之香港財務報告準則及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，以下之發展與本集團的財務報表有關：

- 香港財務報告準則第13號「*公允價值計量*」

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。採納香港財務報告準則第13號之影響詳述如下：

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號就公允價值計量訂立單一指引，取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包含就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量之廣泛披露規定。若干對金融工具之披露須於中期財務報告作出。本集團將於中期財務報告附註中提供該等披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團之資產及負債之公允價值計量不會有任何重大影響。

3. 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)。

3. 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					
	2013年 (未經審核)			2012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	130,967	138,047	269,014	121,504	126,080	247,584
- 停車場收入	1,791	12,570	14,361	1,575	11,088	12,663
- 租金相關收入	27,505	25,594	53,099	25,476	22,927	48,403
	<u>160,263</u>	<u>176,211</u>	<u>336,474</u>	<u>148,555</u>	<u>160,095</u>	<u>308,650</u>
物業營運開支	(34,925)	(42,387)	(77,312)	(30,603)	(38,301)	(68,904)
	<u>125,338</u>	<u>133,824</u>	<u>259,162</u>	<u>117,952</u>	<u>121,794</u>	<u>239,746</u>
物業收入淨額						
行政開支	(19,499)	(18,990)	(38,489)	(18,418)	(17,182)	(35,600)
	<u>105,839</u>	<u>114,834</u>	<u>220,673</u>	<u>99,534</u>	<u>104,612</u>	<u>204,146</u>
分部業績						
投資物業公允價值之增加淨值	204,276	246,598	450,874	428,118	485,601	913,719
出售投資物業之收益	-	-	-	-	2,088	2,088
計息負債之財務成本			(61,046)			(59,827)
所得稅			(30,517)			(24,673)
利息收入			1,604			1,681
未能分配之淨開支			(4,422)			(4,500)
			<u>577,166</u>			<u>1,032,634</u>
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利						
折舊	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>15</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>12</u>

4. 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	
	2013年 (未經審核) 千元	2012年 (未經審核) 千元
租金收入	269,014	247,584
停車場收入	14,361	12,663
租金相關收入	<u>53,099</u>	<u>48,403</u>
	<u>336,474</u>	<u>308,650</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2013年 (未經審核) 千元	2012年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	27,930	25,992
物業管理人費用	21,785	19,637
地稅及差餉	12,833	10,098
市場推廣費用	4,840	4,343
停車場營運成本(附註)	4,395	3,963
壞賬開支	43	1
其他直接成本	<u>5,486</u>	<u>4,870</u>
	<u>77,312</u>	<u>68,904</u>

附註：包括物業管理人費用1,306,000元(2012年：1,152,000元)。

6. 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	
	2013年	2012年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
有抵押銀行借款之利息	47,254	52,068
其他借貸成本	13,792	7,759
	<u>61,046</u>	<u>59,827</u>

其他借貸成本為各項融資費用及有抵押銀行借款之債項建立費用之攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(1,604)	(1,681)
管理人費用	37,058	34,465
物業管理人費用(附註(i))	23,091	20,789
受託人酬金及費用	1,936	1,837
核數師酬金		
- 審核服務	694	790
- 其他服務	413	560
估值費用	274	310
其他法律及專業費用	1,086	1,580
物業代理佣金	1,990	1,341
銀行費用	275	218

附註：

(i) 包括租賃佣金6,604,000元(2012年：5,942,000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。

7. 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
本期稅項 - 香港利得稅準備		
期內準備	21,544	16,649
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>8,973</u>	<u>8,024</u>
	<u>30,517</u>	<u>24,673</u>

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。

8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2013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0.36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577,166,000元(2012年：1,032,634,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,617,945,106個基金單位(2012年：1,607,665,794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。

9. 貿易及其他應收款項

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	12,821	11,991
按金及預付款項	12,798	9,517
其他應收款項	2,402	2,383
應收關連公司款項	616	451
	<u>28,637</u>	<u>24,342</u>

計入按金及預付款項之4,763,000元(2013年6月30日：4,769,000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 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
即期	9,937	8,410
逾期一個月內	2,033	2,858
逾期一個月以上及至三個月	293	385
逾期三個月以上及至六個月	95	192
逾期超過六個月	463	146
	<u>12,821</u>	<u>11,991</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。

10. 貿易及其他應付款項

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	30,928	26,879
應付管理人費用	18,807	20,603
應付關連公司款項	<u>158,939</u>	<u>167,959</u>
	<u>208,674</u>	<u>215,441</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。

應付關連公司款項主要為收取若干賣方(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」)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。相關之儲稅券之結餘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 1,934,000 元(2013年6月30日：1,070,000元)，該款項於30日內到期。

11. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈報。

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，2014年2月13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。