



SUNLIGHT REIT

陽光 房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435



2013/14
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。物業組合包括位於香港之12個寫字樓及7個零售物業，總出租面積約為1,287,303平方呎，於2013年12月31日估值為港幣14,873.9百萬元。寫字樓物業主要分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則主要座落於地區交通樞紐、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(「**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。

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

截至2013年12月31日止六個月(「報告期間」)，全球金融市場不安的情緒加劇，投資業界對美國在就業及房屋市場均見明顯改善的情況下，貨幣政策收緊的前景及影響作出重新評估。與此同時，於報告期間市場對中國內地(及亞洲其他地區)的經濟表現態度轉趨審慎，導致區內(包括香港)資金顯著外流。

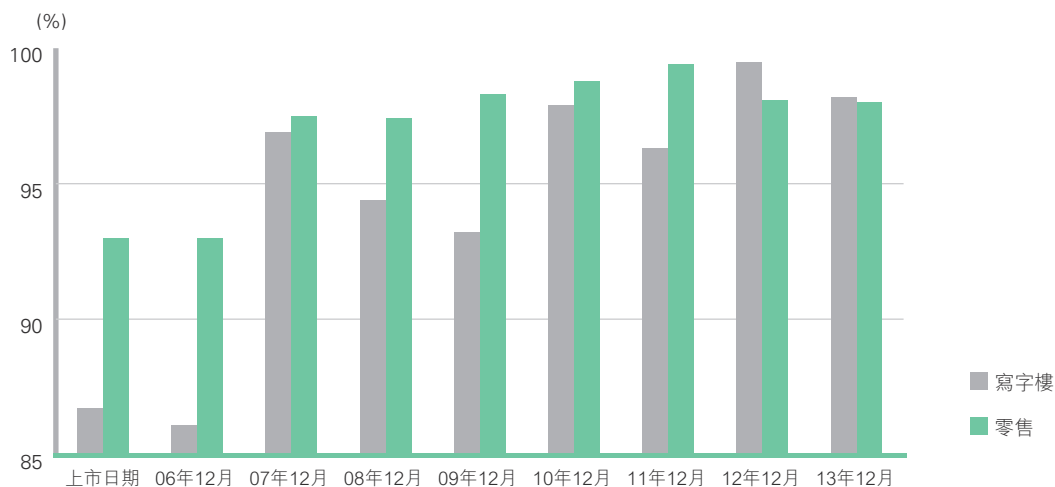
配合此全球經濟環境，企業及消費者均採取較趨保守及節約成本的態度，因而減慢本港經濟增長步伐。與此同時，勞工市場依然緊張，對成本以至邊際經營利潤持續帶來壓力。

儘管經濟環境不明朗，在有利的供求關係下，本地寫字樓租賃市場表現依然良好。鑒於主要非核心地區寫字樓租金上漲，核心與非核心地區寫字樓的租金差距持續收窄。在此背景下，調遷需求的動力明顯放緩。根據仲量聯行有限公司提供的統計數據，中環甲級寫字樓於2013年12月底的淨有效租金為每平方呎港幣88.0元，相對於灣仔/銅鑼灣為每平方呎港幣55.7元。與此同時，九龍東一帶甲級寫字樓的淨有效租金為每平方呎港幣31.5元。於2013年底，中環、灣仔/銅鑼灣及九龍東的空置率分別為4.6%、3.0%及7.8%。

受訪港旅客尤以內地遊客進一步增長所推動，本地零售物業市場仍屬暢旺，儘管步伐有所放緩。根據香港旅遊發展局，2013年內地訪港旅客總數達40.7百萬人次，按年增長16.7%，較上一年度錄得的24.2%增長明顯放緩。然而，2013年上半年即日往返的內地旅客消費總額依然可觀，按年增長37.9%至港幣302億元。儘管下半年的增長可能放緩，此統計數據足證即日往返的內地旅客之消費韌力，相信與其集中於必需品消費有關。鑒於上述旅遊模式，加上便利即日往返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因而持續受惠，尤以上水中心購物商場及光華廣場物業之零售部分至為明顯。

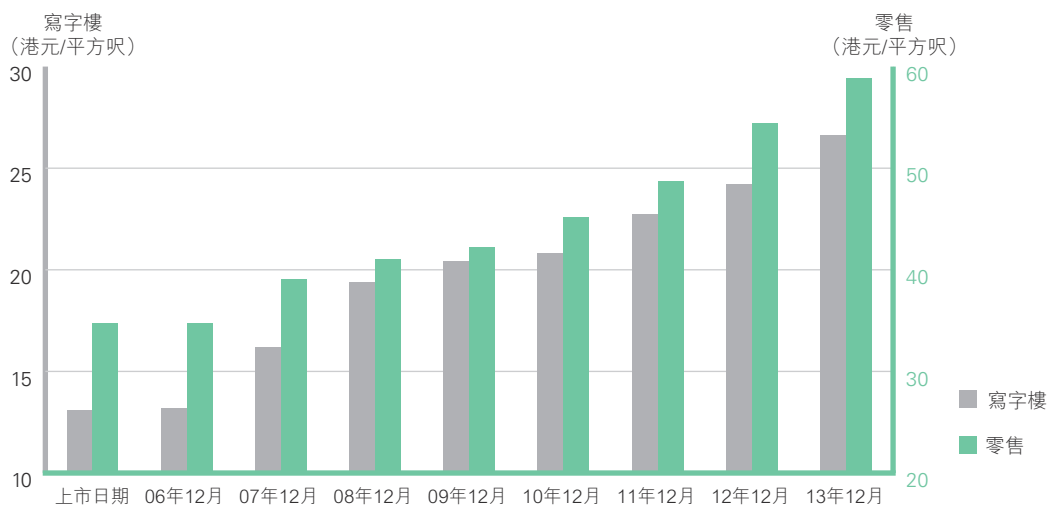
於2013年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為98.2%，相對2013年6月30日所錄得的98.8%。寫字樓物業組合的租用率為98.2%，較2013年6月30日錄得的99.0%輕微下跌。零售物業組合的租用率由2013年6月30日的98.4%輕微回落至98.0%。

自上市以來的租用率走勢



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。

自上市以來的現行租金走勢



市場及業務回顧

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。

於2013年12月31日，整體物業組合共有1,017位租戶(2013年6月30日：1,024位)。於2013年12月，十大租戶(按租金收入計算)佔總租金收入約21.3%(2013年6月：20.8%)，租用的面積約佔可出租總面積17.8%(2013年6月：16.5%)。租戶名單上並無任何單一租戶佔2013年12月總租金收入超過4.5%(2013年6月：4.0%)。

財務回顧

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
物業營運開支	77.3	68.9	12.2
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 ¹ (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
總資產	15,587.4	15,156.4	2.8
總負債	4,607.9	4,624.7	(0.4)
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

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²按年增長7.1%至港幣217.9百萬元，利息償付比率³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. 詳情請參閱第27頁「分派表」。

2. 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。

3. 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。

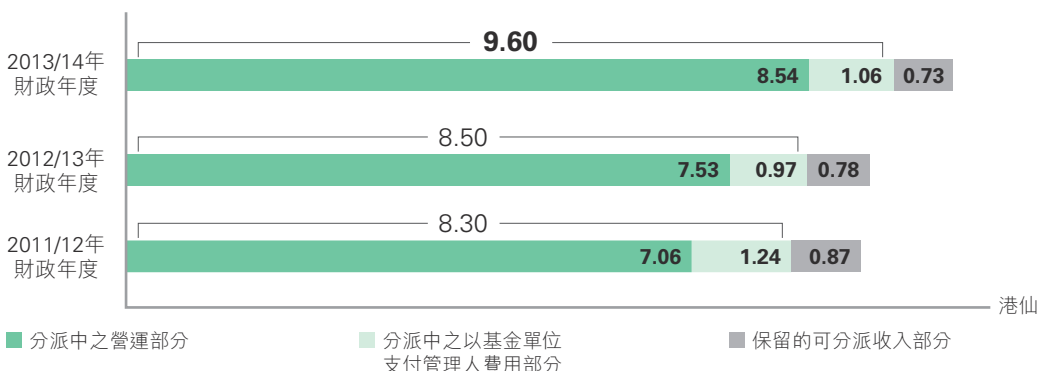
財務回顧

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%。

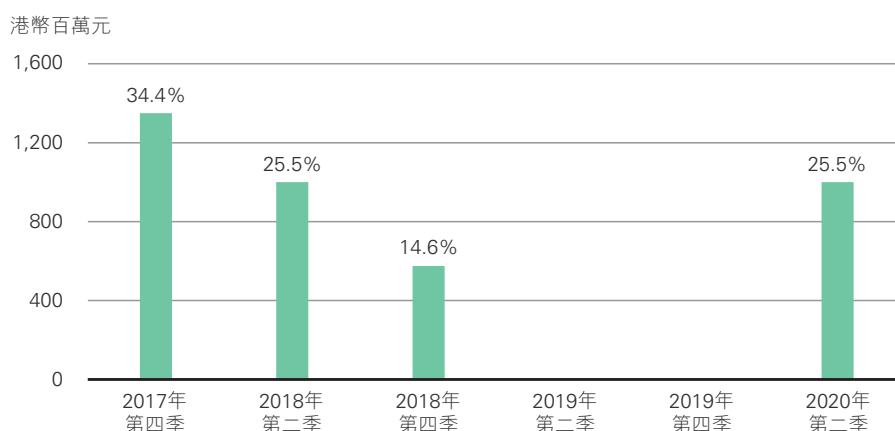
物業估值之上升令陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)由2013年6月30日的25.9%下降至2013年12月31日的25.2%，而資產淨值則增長4.3%至港幣10,979.5百萬元(2013年6月30日：港幣10,531.7百萬元)。經計入以基金單位支付管理人費用及期內註銷購回之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長3.8%至每基金單位港幣6.77元(2013年6月30日：每基金單位港幣6.52元)。於2013年12月31日總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)與總資產的比率為29.6%。就或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司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年利率1.24%之混合息差(未計利率掉期安排)計息，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



財務回顧

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。

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)				
				寫字樓	零售	總數	於2013年 12月31日	於2013年 6月30日
寫字樓								
甲級								
皇后大道東248號	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	76	79
乙級								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	105	106
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	62	62
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	24
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	75	74
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	72	72
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	36	40
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	108	106
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	36	36
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	704	708
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	114	116
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	111	112
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	36	37
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	38
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	5	4
小計/平均			798	42,667	363,753	406,420	313	316
總計/平均			844	873,104	414,199	1,287,303	1,017	1,024

- 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有效租金變動計算。
 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		續租租金增長 ³		物業收入淨額		資本化比率		評估值	
(%)		(港幣/平方呎)		(%)		(港幣千元)		於2013年		於2013年	
於2013年	於2013年	於2013年	於2013年	截至2013年	截至2013年	截至2013年	截至2012年	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
12月31日	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日止	6月30日止	12月31日止	12月31日止				
				六個月	六個月	六個月	六個月	零售	寫字樓		
97.8	98.5	31.3	29.2	32.7	39.7	63,735	63,031	3.75	3.85	3,888,000	
97.1	99.7	22.7	21.9	22.8	25.1	14,281	12,812	4.20	3.85	825,200	
100.0	100.0	34.5	33.1	15.9	18.2	9,853	8,869	3.60	3.95	594,900	
100.0	100.0	36.9	36.2	13.4	14.9	8,222	7,511	4.00	3.85	481,100	
100.0	99.0	21.7	20.8	17.2	21.1	7,134	6,009	4.20	3.85	426,100	
98.9	98.9	16.3	15.4	16.2	13.7	4,285	3,751	4.25	3.85	259,300	
94.2	100.0	20.0	19.4	17.9	17.5	3,805	3,241	4.20	3.95	234,400	
99.4	98.8	18.2	17.6	15.5	18.2	3,812	3,559	4.10	4.10	231,800	
97.8	96.7	26.5	26.0	14.7	13.6	3,603	3,296	4.00	3.95	209,100	
100.0	100.0	19.3	18.3	19.5	26.1	3,113	2,739	4.15	3.85	181,000	
100.0	100.0	20.0	19.1	19.6	20.9	2,722	2,439	4.35	4.10	150,500	
100.0	97.2	10.1	9.5	21.9	23.8	773	695	4.20	3.85	56,000	
98.2	99.0	26.6	25.2	24.9	24.9	125,338	117,952			7,537,400	
96.1	98.5	96.7	89.6	38.5	24.9	63,142	58,162	4.40	不適用	3,498,800	
98.6	99.5	44.5	43.2	17.5	21.5	50,567	46,262	4.50	不適用	2,603,800	
99.3	100.0	40.7	38.3	37.0	32.8	13,718	12,065	3.80	3.85	862,600	
100.0	100.0	47.6	46.4	不適用	46.9	3,006	1,891	4.25	不適用	154,600	
100.0	100.0	49.9	48.6	22.3	27.0	2,208	1,891	4.30	不適用	124,300	
100.0	100.0	40.8	40.8	不適用	不適用	935	907	4.00	不適用	55,000	
100.0	58.7	13.2	13.2	26.4	15.0	248	410	4.35	不適用	37,400	
98.0	98.4	58.8	56.2	28.8	25.1	133,824	121,588⁵			7,336,500	
98.2	98.8	36.7	35.0	26.7	25.0	259,162	239,540⁵			14,873,900	

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。

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。

管理人之董事會及董事資料之變更

董事會目前有合共六名董事，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2012/13年報刊發後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 於2013年8月27日，一間由關啟昌先生擔任董事之公司的公司名稱由盛高置地(控股)有限公司更改為綠地香港控股有限公司；及
2. 於2014年1月10日，一間由關啟昌先生及馬廣榮先生擔任董事之公司的公司名稱由金保利新能源有限公司更改為聯合光伏集團有限公司。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

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。相若買賣規定亦適用於管理人之僱員。管理人已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認其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」)皆為恒基兆業地產有限公司(「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亦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。

潛在利益衝突亦或會在以下情況發生：(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或與其他公司競取潛在租戶，而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)在租賃相關事項上，倘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)由總估值師及/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

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已發行基金單位之25%，符合證監會之規定。

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

管理人根據由基金單位持有人於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。

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或產生其開支之所有關連人士交易資料(除於下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節所披露者外)：

(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2013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	2,586	1,187
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	1,735	799
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	762	-
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	210	103
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	24	30
總計			5,317	2,119

(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	586
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	4,655
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	23,091
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	1,096
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	934
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	1,119
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	70
仲量聯行有限公司	總估值師	代理費用	41
總計			31,592

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2013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	3,392	1,758
滙豐	受託人關連人士	許可使用 ⁴	83	41
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁵	3,893	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	9	—
滙豐	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出、債項建立費用、代理費、抵押受託人費用及其他費用、利率掉期之利息支出及其他銀行手續費	17,923	—
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	5	—
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債項建立費用及其他銀行手續費	4,880	—
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3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3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，上文並無披露該等服務。

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37.1百萬元及港幣1.9百萬元。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21(b)(i)、(ii)及(iv)。總估值師於報告期間內之費用不超過港幣1百萬元，故毋須於中期報告之本部分中披露。

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2013年12月31日及2013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2013年12月31日		於2013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	70,737,415	4.364	64,570,136	3.995	0.369
歐肇基 ³	1,530,000	0.094	1,329,000	0.082	0.012
吳兆基 ⁴	600,000	0.037	250,000	0.015	0.022

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2013年12月31日已發行之1,620,998,045個基金單位及2013年6月30日已發行之1,616,330,766個基金單位總數計算。
2. 於2013年6月30日，管理人實益持有64,570,136個基金單位。管理人於2013年10月30日，已收取陽光房地產基金之6,167,279個新基金單位作為支付管理人部分費用，管理人於2013年12月31日實益持有70,737,415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2013年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部之定義，彼於1,530,000個基金單位(2013年6月30日：1,329,000個基金單位)中擁有權益。就該1,530,000個基金單位，歐先生個人於201,000個基金單位中擁有權益，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。
4. 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事，於2013年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部之定義，彼於600,000個基金單位(2013年6月30日：250,000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2013年12月31日及2013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2013年12月31日及2013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2013年12月31日		於2013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	582,555,161	35.94	582,555,161	36.04	-0.10
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.08	374,072,708	23.14	-0.06
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.08	374,072,708	23.14	-0.06
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.08	374,072,708	23.14	-0.06
SKFE ²	374,072,708	23.08	374,072,708	23.14	-0.06
Uplite Limited ²	224,443,625	13.85	224,443,625	13.89	-0.04
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.23	149,629,083	9.26	-0.03
恒基兆業有限公司 ²	214,649,732	13.24	195,635,611	12.10	1.14
恒基地產 ²	214,649,732	13.24	195,635,611	12.10	1.14
Hopkins (Cayman) Limited ²	214,649,732	13.24	195,635,611	12.10	1.14
Riddick (Cayman) Limited ²	214,649,732	13.24	195,635,611	12.10	1.14
Rimmer (Cayman) Limited ²	214,649,732	13.24	195,635,611	12.10	1.14
Silchester International Investors LLP ³	257,791,150	15.90	257,791,150	15.95	-0.05
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	113,294,922	6.99	128,314,922	7.94	-0.95

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2013年12月31日已發行之1,620,998,045個基金單位及2013年6月30日已發行之1,616,330,766個基金單位總數計算。
2. 於2013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2013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70,737,415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2013年12月31日各自在合共214,649,732個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約13.24%)。

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2013年12月31日在合共588,722,440個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約36.32%)。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2013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582,555,161個基金單位中擁有權益。

於2013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。

3. 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2013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Silchester International Investors International Value Equity Trust (「**Silchester Trust**」)實益擁有113,294,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2013年12月31日：(i) Silchester LLP於250,899,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約15.48%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有的權益維持不變及已被計入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2013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	130,000	0.0080
李鏡禹 ³	50,000	0.0031
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
Mao Kenneth Ruys ⁵	500,000	0.0308
盧玉芳 ⁶	100,000	0.0062

附註：

1. 所列百分率乃按於2013年12月31日已發行之1,620,998,045個基金單位總數計算。
2. 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2013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2013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間附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於2013年6月30日持有2,307個基金單位。
5. 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於2013年6月30日於500,000個基金單位擁有權益。
6. 由於盧玉芳女士為管理人之高級行政人員，故為關連人士。盧女士於2013年6月30日持有10,000個基金單位。

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)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2013年 千元	2012年 千元
營業額	5	336,474	308,650
物業營運開支	6	(77,312)	(68,904)
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	10(b)	—	2,088
行政開支		(42,913)	(40,100)
投資物業公允價值之增加淨值		450,874	913,719
經營溢利		668,729	1,117,134
計息負債之財務成本	7(a)	(61,046)	(59,827)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	607,683	1,057,307
所得稅	8	(30,517)	(24,673)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		577,166	1,032,634

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 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	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	4,440	6,868
期內全面收入總額	581,606	1,039,502

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
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	10	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	12	27,325	25,471
預付款項		2,133	3,159
償付權利	11	203,413	203,413
		15,107,886	14,644,820
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	28,637	24,342
現金及銀行結餘	14	301,005	329,126
可退回稅項		149,866	158,096
		479,508	511,564
		15,587,394	15,156,384
總資產			
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	15	(208,674)	(215,441)
衍生金融工具	12	(32,474)	(27,912)
應付稅項		(27,617)	(41,774)
		(442,991)	(450,292)
		36,517	61,272
流動資產淨值			
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
	附註		
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	16	(3,866,368)	(3,874,760)
遞延稅項負債		(275,535)	(269,409)
衍生金融工具	12	(23,040)	(30,188)
		(4,164,943)	(4,174,357)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		(4,607,934)	(4,624,649)
基金單位持有人應佔資產淨值		10,979,460	10,531,735
已發行基金單位數目	17	1,620,998,045	1,616,330,766
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值		6.77元	6.52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2013年12月31日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2013年 千元	2012年 千元
於期初		10,531,735	9,021,956
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		577,166	1,032,634
其他全面收入		4,440	6,868
期內全面收入總額		581,606	1,039,502
已支付予基金單位持有人之分派		(148,703)	(139,686)
期內發行予管理人之基金單位	17	19,427	20,986
購回基金單位	17	(4,585)	(4,732)
購回基金單位之費用	17	(20)	(19)
		(133,881)	(123,451)
於期末		10,979,460	9,938,007

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
	附註		
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		577,166	1,032,634
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		(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	8	8,973	8,024
		(409,640)	(883,056)
可分派收入總額(附註(i))		167,526	149,578
派發比率(附註(ii))		92.9%	91.6%
中期分派(附註(ii))		155,616	136,991
每基金單位分派(附註(ii))		9.60仙	8.50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。

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2013年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2013年 千元	2012年 千元
經營活動所得之現金淨值		206,667	214,769
投資活動(所用)/所得之現金淨值		(35,669)	118,761
融資活動所用之現金淨值		(223,223)	(221,865)
現金及現金等值物(減少)/增加淨值		(52,225)	111,665
期初現金及現金等值物	14	202,863	99,366
期末現金及現金等值物	14	150,638	211,031

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2014年2月13日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2012/13年週年財務報表相同，惟預期於2013/14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2012/13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。上述簡明綜合中期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2013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2013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2013年9月5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。本集團已於附註18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。

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。

4 分部報告(續)

分部業績(續)

「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)。

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
	160,263	176,211	336,474	148,555	160,095	308,650
物業營運開支	(34,925)	(42,387)	(77,312)	(30,603)	(38,301)	(68,904)
物業收入淨額	125,338	133,824	259,162	117,952	121,794	239,746
行政開支	(19,499)	(18,990)	(38,489)	(18,418)	(17,182)	(35,600)
分部業績	105,839	114,834	220,673	99,534	104,612	204,146
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)
除稅後及未計與 基金單位持有人 交易之溢利			577,166			1,032,634
折舊	7	8	15	6	6	12

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	
	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	53,099	48,403
	336,474	308,650

6 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	5,486	4,870
	77,312	68,904

附註：包括物業管理人費用1,306,000元(2012年：1,152,000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	
	2013年 (未經審核) 千元	2012年 (未經審核) 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
	61,046	59,827

其他借貸成本為各項融資費用及有抵押銀行借款(見附註16)之債項建立費用之攤銷。

7 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/(計入)下列各項:(續)

	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
(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(ii))	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。

8 所得稅

	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
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	8,973	8,024
	30,517	24,673

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

9 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。

10 投資物業

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
於2013年 / 2012年7月1日	14,408,800	13,038,800
添置	14,226	4,596
出售(附註(b))	—	(75,300)
公允價值之增加淨值	450,874	1,440,704
於2013年12月31日 / 2013年6月30日	14,873,900	14,408,800

(a) 投資物業由獨立測量師仲量聯行有限公司(「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2013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。

(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：

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	6,764,600	6,576,000
— 中期租約	8,109,300	7,832,800
	14,873,900	14,408,800

(d) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註16)。

11 償付權利

該金額指根據賣方(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」)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

	2013年12月31日 (未經審核)		2013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	–	(32,474)	–	(27,912)
長期部分	27,325	(23,040)	25,471	(30,188)
	27,325	(55,514)	25,471	(58,100)

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2013年12月31日，本集團持有總名義金額為2,600,000,000元(2013年6月30日：2,300,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將分別於2016年6月30日、2017年9月29日、2018年6月29日及2018年9月28日(2013年6月30日：2016年6月30日、2018年6月29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2.17%(2013年6月30日：年利率0.815%至年利率2.17%)。

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

13 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
	28,637	24,342

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
	12,821	11,991

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 現金及銀行結餘

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
已抵押銀行結餘及初定於三個月內到期之已抵押銀行存款	126,360	199,798
初定於三個月內到期之銀行存款	21,669	–
銀行存款及現金	2,609	3,065
現金及現金等值物	150,638	202,863
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款	150,367	126,263
	301,005	329,126

本集團之若干銀行結餘及存款已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註16)。

15 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(附註21(b)(ii))	18,807	20,603
應付關連公司款項	158,939	167,959
	208,674	215,441

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

16 有抵押銀行借款

有抵押銀行借款須於下列期間內償還：

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
一年後但於兩年內	–	1,915,604
兩年後但於五年內	2,890,387	985,025
五年後	975,981	974,131
	3,866,368	3,874,760

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率1.05%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)計息(2013年6月30日：香港銀行同業拆息加年利率1%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)。本集團亦已訂立利率掉期安排，詳情載於附註12。

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2013年12月31日公允價值為12,657,600,000元(2013年6月30日：14,408,800,000元)之投資物業按揭；
- 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」)及若干其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘25,894,000元(2013年6月30日：28,446,000元)及250,833,000元(2013年6月30日：297,615,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項已抵押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2.44%(2013年6月30日：年利率2.32%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

17 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2013年 12月31日 (未經審核)	2013年 6月30日 (經審核)
於2013年 / 2012年7月1日 期內 / 年內發行基金單位 購回基金單位	1,616,330,766 6,167,279 (1,500,000)	1,605,583,924 12,846,842 (2,100,000)
於2013年12月31日 / 2013年6月30日	1,620,998,045	1,616,330,766

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2013年12月31日止六個月(未經審核)			
2013年4月1日至2013年6月30日	3.1849	9,050	2,841,331
2012/13年財政年度管理人費用之調整	3.0185	1,252	414,783
2013年7月1日至2013年9月30日	3.1346	9,125	2,911,165
		19,427	6,167,279
截至2013年6月30日止年度(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
2012年10月1日至2012年12月31日	3.2940	8,756	2,658,162
2013年1月1日至2013年3月31日	3.3959	8,857	2,608,297
		38,599	12,846,842

中期財務報告附註

(以港幣列示)

17 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2013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2013年6月30日止年度：2,100,000個基金單位)，總代價為4,585,000元(截至2013年6月30日止年度：6,789,000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2013年12月31日止六個月 (未經審核)				
購回之月份				
2013年11月	1,500,000	3.08	3.03	4,585
總計	1,500,000			4,585
購回費用總額				20
				4,605
截至2013年6月30日止年度 (經審核)				
購回之月份				
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
購回費用總額				29
				6,818

所有購回之基金單位已於期內 / 年內註銷。

18 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求本集團之金融工具之公允價值於結算日按經常性基準計量，並按照香港財務報告準則第13號之定義分為三個公允價值等級。公允價值計量之級別乃參照估值方法所使用的數據之可觀察性和重要性分類：

- 第1級估值：僅使用第1級數據計量之公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第2級估值：使用第2級數據計量之公允價值，即不符合第1級的可觀察數據及未有採用不可觀察之重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料之數據
- 第3級估值：使用不可觀察之重要數據計量之公允價值

於2013年12月31日及2013年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期(見附註12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

(ii) 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期之公允價值為於結算日計及當時之利率及利率掉期交易對手方當時的信譽，預期可收取或需支付以終止該利率掉期之金額。

(b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2013年12月31日及2013年6月30日之公允價值並無重大差異。

19 資本承擔

於2013年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	33,191	6,987
經批准但尚未訂約	11,262	49,799
	44,453	56,786

中期財務報告附註

(以港幣列示)

20 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(2013年6月30日：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

21 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

仲量聯行接替萊坊測計師行有限公司(「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。

21 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	
	2013年 (未經審核) 千元	2012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	4,555	4,359
— 滙豐集團	7,368	7,248
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i)):		
— 恒基地產集團	(8,390)	(7,749)
已付/應付下列人士之設施租賃費用(附註(i)):		
— 恒基地產集團	(70)	(66)
管理人費用(附註(ii))	(37,058)	(34,465)
物業管理人費用(附註(iii))	(23,091)	(20,789)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(1,940)	(1,837)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息開支、 債項建立費用、代理費、抵押受託人費用及其他費用、 經紀佣金及其他銀行費用(附註(i)及(v)):		
— 滙豐集團	(15,490)	(7,442)
已付/應付下列人士利率掉期利息(附註(v)):		
— 滙豐集團	(7,317)	(13,308)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i)):		
— 滙豐集團	9	15
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	(315)	(285)
— 萊坊及其集團屬下其他成員公司	—	(25)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(ii)):		
— 恒基地產集團	762	724
已付下列人士之額外代價(附註(vi)):		
— 恒基地產集團及SKFE集團	(174)	(178)

中期財務報告附註

(以港幣列示)

21 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。而於2013年5月14日，管理人已選擇其截至2014年6月30日財政年度維持該收取比例不變。

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。

- (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)。

21 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)

(v) 利息開支乃經參考附註12及16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：

	2013年 12月31日 (未經審核) 千元	2013年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
—SKFE集團	(78,379)	(78,379)
—恒基地產集團	(38,672)	(50,447)
—恒基兆業	(54,999)	(54,999)
—滙豐集團(附註)	(1,029,656)	(472,565)
—仲量聯行集團	(274)	(365)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	26,058	31,420
應付予滙豐集團之有抵押銀行借款及利息	(1,050,078)	(499,232)
其他	(5,636)	(4,753)
	(1,029,656)	(472,565)

22 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。

23 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈報。

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頁陽光房地產投資信託基金的中期財務報告，此中期財務報告包括於2013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》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相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，僅向全體董事會報告。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2013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

2014年2月13日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		10,979.5	9,938.0	8,622.8	7,149.4	5,702.9
每基金單位資產淨值		6.77	6.17	5.39	4.54	3.66
市場資本值(百萬元)		4,863.0	5,318.5	3,550.6	3,763.2	2,990.3
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		3.22	3.59	2.57	2.40	2.06
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		2.95	2.61	1.91	1.98	1.49
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		56.4	57.7	64.6	56.4	59.3
基金單位收市價		3.00	3.30	2.22	2.39	1.92
每基金單位分派(仙)	2	9.60	8.50	8.30	8.50	6.88
派發比率(%)		92.9	91.6	90.5	90.0	100.0
每基金單位之分派收益率(%)	3	3.20	2.58	3.74	3.56	3.58
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	3	6.40	5.15	7.48	7.11	7.16

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. 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(由首次公開發售日至2009年6月)及(ii)放棄分派(由首次公開發售日至2011年6月)之形式而獲提高。詳情請參閱發售通函。
3. 每基金單位之中期/年度化分派收益率乃將每基金單位中期/年度化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
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
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2013/14年財政年度中期業績)

中期業績公佈

2014年2月13日

刊發中期報告

2014年2月25日

中期分派之除淨日期

2014年2月28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

2014年3月4日至2014年3月6日
(包括首尾兩天)

中期分派

每基金單位9.60港仙

2014年3月27日



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

