

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
Henderson Sunlight Asset Management Limited 管理

截至2014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2014年6月30日止財政年度(「相關年度」)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)

	2014年	2013年	變動 (%)
截至6月30日止年度：			
營業額	688.9	630.2	9.3
物業收入淨額	535.1	490.6	9.1
成本對收入比率(%)	22.3	22.2	不適用
除稅後溢利	1,230.0	1,674.6	(26.5)
可分派收入總額	342.8	307.0	11.7
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	20.0	17.7	13.0
派發比率(%)	94.8	93.1	不適用
於6月30日：			
物業組合估值	15,390.6	14,408.8	6.8
資產淨值	11,494.9	10,531.7	9.1
每基金單位資產淨值(港元)	7.06	6.52	8.3
資產負債比率(%)	24.3	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 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2014年6月30日 (%)		評估值 於2014年6月30日 (港幣千元)	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2013/14年 財政年度	2012/13年 財政年度	2013/14年 財政年度	2012/13年 財政年度	寫字樓	零售		
寫字樓												
甲級												
皇后大道東248號	98.5	98.5	32.1	29.2	28.9	30.3	135,346	126,756	3.85	3.75	3,986,000	
乙級												
寶恒商業中心	97.4	99.7	24.1	21.9	25.8	25.5	28,617	26,784	3.85	4.20	867,200	
富時中心	100.0	100.0	36.2	33.1	19.2	27.3	20,239	18,646	3.95	3.60	611,600	
雲山大廈物業	97.2	100.0	38.0	36.2	13.3	20.7	16,349	15,207	3.85	4.00	490,300	
文咸東街135商業中心物業	100.0	99.0	22.3	20.8	17.9	19.9	14,610	12,445	3.85	4.20	439,300	
永樂街235商業中心	98.9	98.9	16.9	15.4	17.5	13.5	8,994	7,865	3.85	4.25	269,800	
渣華道108號商業中心	100.0	100.0	20.5	19.4	16.9	22.6	7,394	6,829	3.95	4.20	242,200	
裕輝商業中心物業	99.4	98.8	18.8	17.6	16.5	15.4	7,631	7,279	4.10	4.10	236,300	
安隆商業大廈物業	100.0	96.7	27.3	26.0	17.3	15.2	7,368	6,526	3.95	4.00	216,100	
恒港中心	100.0	100.0	19.7	18.3	21.2	24.4	6,184	5,590	3.85	4.15	186,000	
新輝商業中心物業	98.1	100.0	20.6	19.1	19.2	18.0	5,516	5,018	4.10	4.35	154,500	
偉程商業大廈物業	100.0	97.2	10.7	9.5	23.5	23.3	1,621	1,414	3.85	4.20	58,700	
小計/平均	98.7	99.0	27.5	25.2	23.4	24.4	259,869	240,359			7,758,000	
零售												
新市鎮												
上水中心購物商場	97.4	98.5	102.9	89.6	36.2	29.9	131,034	118,745	不適用	4.40	3,670,800	
新都城一期物業	98.3	99.5	44.9	43.2	17.9	30.8	102,373	95,051	不適用	4.50	2,678,800	
光華廣場物業	99.3	100.0	43.8	38.3	31.7	31.2	28,484	24,883	3.85	3.80	906,100	
市區												
御皇臺物業	100.0	100.0	47.6	46.4	不適用	46.9	6,097	4,718	不適用	4.25	156,500	
百利商業中心物業	94.5	100.0	51.8	48.6	18.2	29.0	4,436	3,921	不適用	4.30	125,500	
耀星華庭物業	100.0	100.0	47.6	40.8	23.8	不適用	1,948	1,839	不適用	4.00	57,200	
俊暉華庭物業	100.0	58.7	13.2	13.2	26.4	20.6	824	875	不適用	4.35	37,700	
小計/平均	98.2	98.4	61.6	56.2	28.8	30.4 ³	275,196	250,032 ³			7,632,600	
總計/平均	98.6	98.8	38.2	35.0	26.0	27.2 ³	535,065	490,391 ³			15,390,600	

附註：1. 現行租金按相關日期所有已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。

2. 續租租金增長按相關年度內續租租約之有效租金變動計算。

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

陽光房地產基金錄得相關年度之營業額為港幣688.9百萬元，按年增長9.3%。扣除營運開支港幣153.8百萬元，物業收入淨額按年增長9.1%至港幣535.1百萬元。與此同時，財務成本較去年減少10.6%至港幣114.5百萬元，主要由於定期貸款中對沖為固定利率之份額減少，利息開支有所減省所致。因此，相關年度之利息償付比率^{附註}得以自去年所錄得的4倍改善至4.68倍。經計入非物業營運開支及投資物業公允價值的變動，陽光房地產基金之除稅後溢利為港幣1,230.0百萬元(2012/13年財政年度：港幣1,674.6百萬元)。

於2014年6月30日，陽光房地產基金錄得的整體物業組合平均租用率為98.6%，與去年的98.8%大致相若。寫字樓及零售部分的租用率分別錄得98.7%及98.2%(2013年6月30日：99.0%及98.4%)。相關年度內，已租出面積合共496,195平方呎，其中27.3%為新簽租約，其餘則為續租租約。由於寫字樓的非核心化步伐放緩，並無重大租戶變動，以致寫字樓物業組合的續租率達71.0%(2012/13年財政年度：67.1%)。零售物業組合的續租率為74.5%，亦較去年所錄得的69.8%為高。

寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣27.5元，按年上升9.1%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣61.6元，較去年上升9.6%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得23.4%及28.8%理想的續租租金增長。

對抗因成本推動的通貨膨脹是一項艱鉅任務。於相關年度，營運開支按年顯著增加10.2%，主要原因為受到與清潔及保安相關的合約，其薪金支出增加所帶動，而有關增幅很大程度上抵銷了更高節能效益所節省的成本。於相關年度，管理人將成本對收入比率維持於22.3%，相較2012/13年財政年度的22.2%。

分派

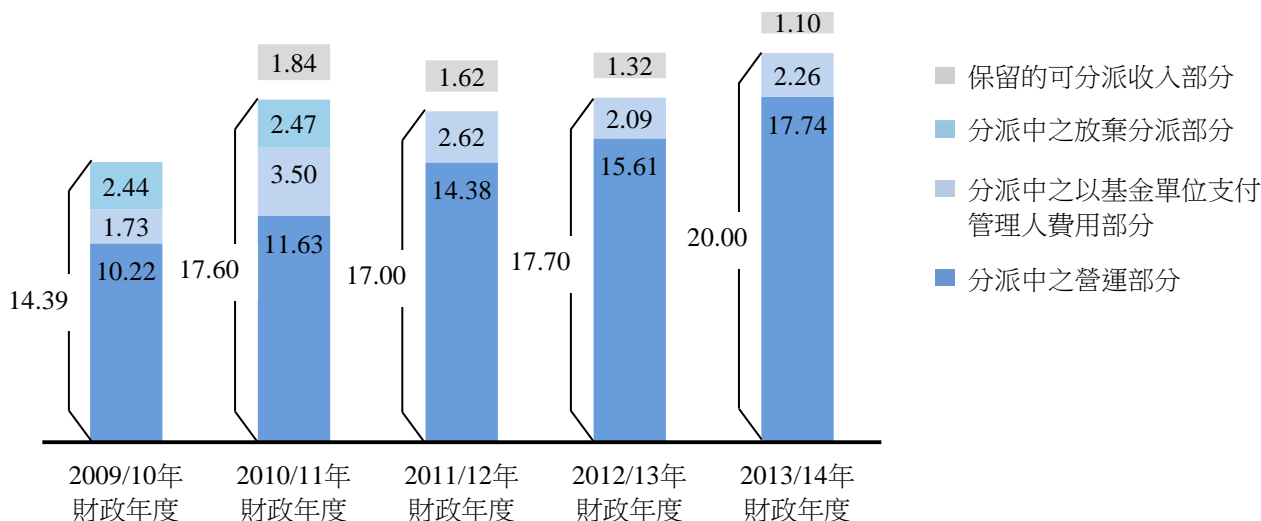
陽光房地產基金於相關年度之可分派收入總額為港幣342.8百萬元，較去年錄得之港幣307.0百萬元上升11.7%。董事會通過宣派末期分派每基金單位10.4港仙或總額港幣169.3百萬元。連同中期分派每基金單位9.6港仙或總額港幣155.6百萬元，相關年度之全年分派為港幣324.9百萬元，即派發比率為94.8%。全年每基金單位分派為20.0港仙，與去年分派17.7港仙比較上升13.0%，按基金單位於相關年度最後交易日錄得的收市價港幣3.27元計算，分派收益率為6.1%。

附註：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。除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及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。

年度每基金單位分派的比較展示於名為「分派概覽」之圖表，分別列出就營運、以基金單位形式支付管理人費用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。由於可分派收入總額並非全數分派，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



分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派之除淨日及記錄日期分別為2014年9月29日(星期一)及2014年10月7日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2014年10月3日(星期五)至2014年10月7日(星期二)(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2014年9月30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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期分派之款項將於2014年10月17日(星期五)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2014年6月30日的估值為港幣15,390.6百萬元，較去年同期錄得的估值港幣14,408.8百萬元上升6.8%。寫字樓物業組合的估值為港幣7,758.0百萬元，按年上升5.9%，而零售物業之評估值則錄得增長7.8%至港幣7,632.6百萬元。與此同時，陽光房地產基金的資產淨值增長9.1%至港幣11,494.9百萬元(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相關年度內註銷回購之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長8.3%至港幣7.06元(2013年6月30日：港幣6.52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2013年6月30日錄得的25.9%下降至2014年6月30日的24.3%。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28.8%。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2014年6月30日之總數為港幣4.7百萬元。

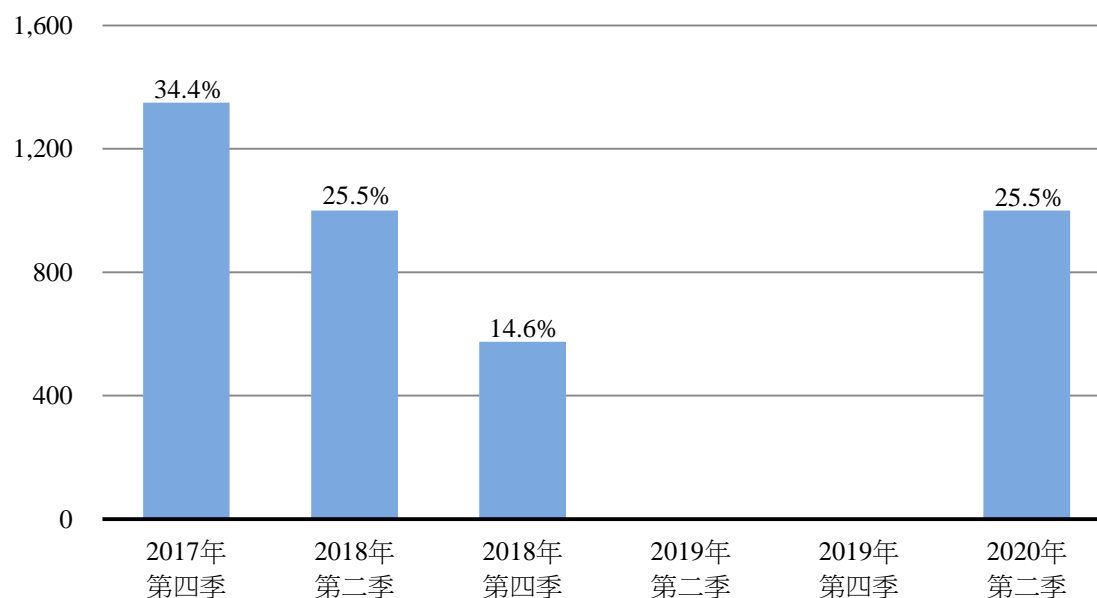
資本管理

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。連同2013年4月授予之港幣2,000.0百萬元定期貸款融資，該等融資已提早為2014年到期的全數定期貸款港幣3,925.0百萬元進行再融資。

於相關年度內，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2014年6月30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4.3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持有於2014年6月30日估值為港幣13,096.8百萬元之若干物業、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

港幣百萬元



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2014年6月30日，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，加權年期為2.8年。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* (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%

* 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(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2014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345.3百萬元，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

儘管美國選擇逐步結束其量化寬鬆計劃，但其他已發展國家的決策者在此時刻似乎準備維持寬鬆的貨幣狀況。無論如何，管理人並不預期美國利率於可見未來會作出大幅上調，以致破壞全球經濟復甦。至於中國內地方面，其領導層在結構性改革與週期性增長之間造就微妙平衡，意味著所實施的貨幣、財政及改革政策可能對不同行業造成回響。就此所產生的不明朗因素可能於中期而言，影響對商業物業的租賃需求。與此同時，根據仲量聯行有限公司的最新預測，預期於2014年至2018年期間，每年將有2.1百萬平方呎的新建甲級寫字樓推出市場，於競取租戶方面或會較趨緊張。

然而，由於搬遷費用高昂及新落成物業並無提供較大的租金折讓，管理人對陽光房地產基金的寫字樓物業組合可享有高續租率抱有信心。皇后大道東248號的75.9%高續租率為與現有租戶積極拓展客戶關係的實例。展望未來，由於這項旗艦物業鄰近的高級酒店及優質住宅相繼落成，其所進行的改善工程之成效可適切反映，更可一併提升該地區作為寫字樓選址的吸引力。

管理人對零售物業市場的前景仍然審慎樂觀。首先，在未來一年將難以有任何重大的新零售面積供應。雖然整體零售銷售增長似已見頂，但中國內地旅客(尤以即日往返之遊客)的消費情緒頗大程度上未受影響，從上水中心購物商場及光華廣場物業的人流及整體租戶的生意蓬勃中可見一斑。然而，管理人注意到有聲音要求香港政府限制中國旅客(尤以選擇不過夜的旅客)之湧進。倘政府對目前的政策作出修改，管理人不能排除對旅客人數以致相關零售物業的租金表現所造成潛在不利影響的可能性。

與此同時，新都城一期物業的翻新計劃預期將產生合理的投資回報，有助增強陽光房地產基金零售物業組合的日後表現。連同由恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)擁有的兩個毗鄰商場，新都城購物商場受惠於四通八達的交通網絡，將可吸納一眾賞心悅目的商舖及餐廳，並可促進人流及提升業務。

不斷上漲的營運開支為管理人需要處理的實況。儘管管理人努力抗衡不利因素以控制成本，但進一步削減薪金支出的空間有限。幸而，於皇后大道東248號安裝新空調系統及先進的樓宇管理系統取得滿意成效，展示了實施綠色措施可如何在履行社會責任及達致節省成本上帶來雙重裨益。管理人正考慮如何套用有關措施至其他物業，並嘗試為整個物業組合進一步精簡物業管理職能，以實現更佳經濟規模效益。

儘管美國經濟顯著復甦以及美國利率可能上升，管理人不太憂慮金融風險。目前，陽光房地產基金接近三分之二的債務已對沖為固定利率，為利率波動提供緩衝。此外，可供運用的財務資源除可滿足營運資金所需及支付分派，亦應足夠讓管理人實施各種增值策略，例如於市場回購基金單位、資產增值及物業收購。管理人亦會考慮減持物業組合內若干已成熟的非核心資產，再運用所得款項進行其他更具吸引力的投資。

未來一年相信充滿挑戰。然而，陽光房地產基金於過往年度曾經歷艱難時刻，並取得卓越的收入增長紀錄及作出穩定分派。管理人有信心以所具備的遠見進一步釋放物業組合的基本潛能，從而有助陽光房地產基金持續取得高質素的經常性收入來源。管理人關懷租戶，以及寫字樓及零售物業的客戶及顧客。透過確保物業繼續成為工作及購物所喜愛的地點，管理人將可惠及陽光房地產基金的基金單位持有人，為彼等帶來長期之持續回報。

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一套完善及有效之監督及制衡系統，且強調對基金單位持有人堅守高透明度，並與其利益一致。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，並於有需要或就相關法例或規例生效或更改時作出修訂。

於相關年度內，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的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

於2014年6月30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%，符合證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)之規定。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共12,749,727個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於相關年度內概無發行任何其他新基金單位。

回購、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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共1,500,000個基金單位，總代價約為港幣4.6百萬元(不包括回購基金單位之支出)。回購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。該等回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於相關年度內，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購入、出售或贖回基金單位。

全年業績之審閱

陽光房地產基金於相關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於相關年度的業績初步公佈的數字與陽光房地產基金於相關年度的綜合財務報表內的數字作出比較，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2013/14年年報將於2014年9月30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2014年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2014年 千元	2013年 千元
營業額	4 & 5	688,905	630,201
物業營運開支	4 & 6	<u>(153,840)</u>	<u>(139,604)</u>
物業收入淨額		535,065	490,597
其他收入	7	3,678	3,171
出售投資物業之收益		-	2,088
行政開支		(94,836)	(82,881)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>961,041</u>	<u>1,440,704</u>
經營溢利		1,404,948	1,853,679
計息負債之財務成本	8(a)	<u>(114,510)</u>	<u>(128,050)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	8	1,290,438	1,725,629
所得稅	9	<u>(60,391)</u>	<u>(51,008)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>1,230,047</u></u>	<u><u>1,674,621</u></u>

綜合全面收入表

截至2014年6月30日止年度
(以港幣列示)

	2014年 千元	2013年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	1,230,047	1,674,621
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>3,658</u>	<u>80,054</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,233,705</u></u>	<u><u>1,754,675</u></u>

綜合資產負債表

於2014年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2014年 千元	2013年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		15,390,600	14,408,800
- 其他固定資產		79	102
		<u>15,390,679</u>	<u>14,408,902</u>
遞延稅項資產		566	3,875
衍生金融工具		19,989	25,471
預付款項	11	17,735	3,159
償付權利		203,413	203,413
		<u>15,632,382</u>	<u>14,644,820</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	24,031	24,342
現金及銀行結餘		345,254	329,126
可退回稅項		150,198	158,096
		<u>519,483</u>	<u>511,564</u>
總資產		<u>16,151,865</u>	<u>15,156,384</u>
流動負債			
租戶按金		(178,638)	(159,982)
預收租金		(9,459)	(5,183)
貿易及其他應付款項	12	(215,784)	(215,441)
衍生金融工具		(33,188)	(27,912)
應付稅項		(50,406)	(41,774)
		<u>(487,475)</u>	<u>(450,292)</u>
流動資產淨值		<u>32,008</u>	<u>61,272</u>
總資產減流動負債		<u>15,664,390</u>	<u>14,706,092</u>

綜合資產負債表(續)

於2014年6月30日

(以港幣列示)

	2014年 千元	2013年 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	(3,872,268)	(3,874,760)
遞延稅項負債	(281,470)	(269,409)
衍生金融工具	(15,772)	(30,188)
	<u>(4,169,510)</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>(4,656,985)</u>	<u>(4,624,649)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>11,494,880</u>	<u>10,531,735</u>
已發行基金單位數目	<u>1,627,580,493</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>7.06元</u>	<u>6.52元</u>

分派表

截至2014年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2014年 千元	2013年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>1,230,047</u>	<u>1,674,621</u>
調整：(附註(i))			
- 出售投資物業之收益		-	(2,088)
- 投資物業公允價值之增加淨值		(961,041)	(1,440,704)
- 以基金單位支付或應付 之管理人費用		38,807	36,203
- 計息負債之非現金財務成本		19,632	24,809
- 遞延稅項	9	<u>15,370</u>	<u>14,181</u>
		<u>(887,232)</u>	<u>(1,367,599)</u>
可分派收入總額(附註(i))		<u>342,815</u>	<u>307,022</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		155,616	136,991
將付予基金單位持有人 之末期分派(附註(iii)及(iv))		<u>169,268</u>	<u>148,703</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>324,884</u>	<u>285,694</u>
派發比率(附註(iii))		94.8%	93.1%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		9.6 仙	8.5 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>10.4 仙</u>	<u>9.2 仙</u>
		<u>20.0 仙</u>	<u>17.7 仙</u>

分派表(續)

截至2014年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註：

- (i) 根據證監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%。

可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政期間之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政期間之綜合損益表的若干調整(按照信託契約之定義)所帶來的影響。本年度之該等調整包括一項調整以撇除計息負債之非現金財務成本19,632,000元，或每基金單位1.21仙(2013年：24,809,000元或每基金單位1.53仙)。

- (ii) 截至2013年12月31日止六個月之中期分派155,616,000元(2012年12月31日：136,991,000元)乃將每基金單位中期分派9.6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12月31日：8.5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)。

- (iii) 截至2014年6月30日止年度之末期分派169,268,000元(2013年：148,703,000元)乃將每基金單位末期分派10.4仙乘以於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位計算(2013年：9.2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)。

連同中期分派，截至2014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94.8% (2013年：91.3%)。

- (iv) 2014年中期分派已於2014年3月27日支付予基金單位持有人。2014年末期分派預計於2014年10月17日支付予於2014年10月7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。

* 分派表附註中若干數字按千位計算。

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(統稱為「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，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合價值之潛力。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2014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)、香港一般公認之會計原則、信託契約之有關條文及房地產基金守則附錄C所載之有關披露規定而編製。綜合財務報表亦已符合聯交所證券上市規則之有關披露規定(猶如該等規定適用於陽光房地產基金)。

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」

3. 會計政策之變更(續)

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。採納新訂之香港財務報告準則之影響詳述如下：

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。就該等規定適用於本集團而言，本集團已於綜合財務報表附註內提供該等披露。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、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、資產及負債：

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：

	2014年			2013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	269,853	282,539	552,392	248,330	257,870	506,200
- 停車場收入	3,576	25,970	29,546	3,104	22,874	25,978
- 租金相關收入	55,272	51,695	106,967	51,387	46,636	98,023
	<u>328,701</u>	<u>360,204</u>	<u>688,905</u>	<u>302,821</u>	<u>327,380</u>	<u>630,201</u>
物業營運開支	(68,832)	(85,008)	(153,840)	(62,462)	(77,142)	(139,604)
物業收入淨額	<u>259,869</u>	<u>275,196</u>	<u>535,065</u>	<u>240,359</u>	<u>250,238</u>	<u>490,597</u>
行政開支	(40,994)	(39,941)	(80,935)	(38,189)	(36,988)	(75,177)
分部業績	<u>218,875</u>	<u>235,255</u>	<u>454,130</u>	<u>202,170</u>	<u>213,250</u>	<u>415,420</u>
投資物業公允價值之增加淨值	420,839	540,202	961,041	643,233	797,471	1,440,704
出售投資物業之收益	-	-	-	-	2,088	2,088
計息負債之財務成本			(114,510)			(128,050)
所得稅			(60,391)			(51,008)
利息收入			3,677			3,167
未能分配之淨開支			(13,900)			(7,700)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			<u>1,230,047</u>			<u>1,674,621</u>
折舊	<u>14</u>	<u>16</u>	<u>30</u>	<u>14</u>	<u>13</u>	<u>27</u>

4. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2014年			2013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	7,903,624	7,728,453	15,632,077	7,473,234	7,161,633	14,634,867
衍生金融工具			19,989			25,471
現金及銀行結餘			345,254			329,126
可退回稅項			150,198			158,096
遞延稅項資產			566			3,875
未能分配之資產			3,781			4,949
總資產			<u>16,151,865</u>			<u>15,156,384</u>
分部負債	(126,308)	(119,129)	(245,437)	(113,321)	(104,419)	(217,740)
衍生金融工具			(48,960)			(58,100)
有抵押銀行借款			(3,872,268)			(3,874,760)
應付稅項			(50,406)			(41,774)
遞延稅項負債			(281,470)			(269,409)
未能分配之負債			(158,444)			(162,866)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			<u>(4,656,985)</u>			<u>(4,624,649)</u>
年內產生之資本開支	<u>10,178</u>	<u>25,164</u>	<u>35,342</u>	<u>3,095</u>	<u>1,552</u>	<u>4,647</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：

	2014年 千元	2013年 千元
租金收入(附註)	552,392	506,200
停車場收入	29,546	25,978
租金相關收入	<u>106,967</u>	<u>98,023</u>
	<u>688,905</u>	<u>630,201</u>

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金1,350,000元(2013年：1,740,000元)。

6. 物業營運開支

	2014年 千元	2013年 千元
樓宇管理費用	54,568	51,278
物業管理人費用	43,903	40,421
地稅及差餉	26,487	21,582
市場推廣費用	10,242	9,032
停車場營運成本(附註)	8,682	8,098
壞賬開支	150	150
其他直接成本	9,808	9,043
	<u>153,840</u>	<u>139,604</u>

附註：包括物業管理人費用2,688,000元(2013年：2,410,000元)。

7. 其他收入

	2014年 千元	2013年 千元
銀行利息收入	3,677	3,167
其他	1	4
	<u>3,678</u>	<u>3,171</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：

	2014年 千元	2013年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
有抵押銀行借款利息	94,669	103,090
其他借貸成本	19,841	24,960
	<u>114,510</u>	<u>128,050</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。

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)

	2014年 千元	2013年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	77,614	72,783
物業管理人費用(附註(i))	46,591	42,831
受託人酬金及費用	3,963	3,781
核數師酬金		
- 審核服務	1,800	1,730
- 其他服務(附註(ii))	1,023	445
估值費用	547	573
其他法律及專業費用	8,444	2,540
物業代理佣金	2,522	2,054
銀行費用	461	469

附註：

- (i) 包括租賃佣金13,295,000元(2013年：12,237,000元)。
- (ii) 截至2013年6月30日止年度，已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，於2013年6月30日確認為預付款項。自該計劃成立以來並無發行票據。由於在可見未來預計將不會根據該計劃發行票據，因此該款項已於截至2014年6月30日止年度之損益內確認為支出。
- (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：

	2014年 千元	2013年 千元
本期稅項 - 香港利得稅準備		
本年準備	45,190	36,975
過往年度準備多計	(169)	(148)
	45,021	36,827
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	15,370	14,181
	60,391	51,008

9. 所得稅(續)

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，並已計入由香港特別行政區政府給予每個企業於2013/14年課稅年度應付稅款的一次性寬減75%(上限為10,000元)。

於截至2014年6月30日止年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所產生之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出2007/08年課稅年度總額為1,021,000元之額外利得稅評稅。本集團已向稅務局提交反對通知書，並已購買儲稅券。根據本集團法律及稅務顧問之意見，管理人認為有強烈理據對該等額外利得稅評稅提出反對。

10. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2014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0.76元(2013年：1.04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1,230,047,000元(2013年：1,674,621,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,620,013,212個基金單位(2013年：1,610,555,216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2014年及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攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收款項

	2014年 千元	2013年 千元
應收租金	12,812	11,991
按金及預付款項	25,974	12,676
其他應收款項	2,345	2,383
應收關連公司款項	635	451
	<u>41,766</u>	<u>27,501</u>
代表：		
短期部分	24,031	24,342
長期部分	17,735	3,159
	<u>41,766</u>	<u>27,501</u>

11. 貿易及其他應收款項(續)

長期部分之金額為本集團若干物業進行改善工程(於結算日仍在施工中)之施工分期付款。

計入按金及預付款項之4,757,000元(2013年：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：

	2014年 千元	2013年 千元
即期	9,386	8,410
逾期一個月內	2,632	2,858
逾期一個月以上及至三個月	341	385
逾期三個月以上及至六個月	199	192
逾期超過六個月	254	146
	<u>12,812</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。

12. 貿易及其他應付款項

	2014年 千元	2013年 千元
應付賬款及應計費用	36,287	26,879
應付管理人費用	21,489	20,603
應付關連公司款項	158,008	167,959
	<u>215,784</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。

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(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited、恒基地產、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，惟不包括應付陽光房地產基金之受託人款項1,079,000元(2013年：1,070,000元)，該款項於30日內到期。

13. 非調整結算日後事項

- (a) 管理人之董事會於結算日後建議末期分派。進一步詳情於本公佈第14頁及第15頁之「分派表」內披露。
- (b) 於2014年6月20日，本集團與恒基地產及其若干附屬公司就有關建議收購一幢位於香港東九龍之甲級寫字樓，訂立一項有條件協議。然而，由於相關之決議案於2014年8月15日召開之基金單位持有人特別大會上不獲通過，預期之交易並無進行。

14. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報。

承董事會命
恒基陽光資產管理有限公司
HENDERSON SUNLIGHT ASSET MANAGEMENT LIMITED
(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9月16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。