

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

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2014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2014年 12月31日 止六個月	截至2013年 12月31日 止六個月	變動 (%)
營業額	370.8	336.5	10.2
物業收入淨額	285.6	259.2	10.2
成本對收入比率(%)	23.0	23.0	不適用
除稅後溢利	854.7	577.2	48.1
可分派收入	179.2	167.5	7.0
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	10.5	9.6	9.4
派發比率(%)	95.7	92.9	不適用
	於2014年 12月31日	於2014年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	16,134.3	15,390.6	4.8
資產淨值	12,206.5	11,494.9	6.2
每基金單位資產淨值(港元)	7.48	7.06	5.9
資產負債比率(%)	23.3	24.3	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2014年12月31日 (%)		評估值 於2014年12月31日 ³ (港幣千元)
	於2014年 12月31日	於2014年 6月30日	於2014年 12月31日	於2014年 6月30日	截至2014年 12月31日止 六個月	截至2014年 6月30日止 六個月	截至2014年 12月31日止 六個月	截至2013年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
皇后大道東248號 ⁴	98.2	98.5	33.6	32.1	20.4	23.8	72,382	63,735	3.85	3.75	4,191,500
乙級											
寶恒商業中心	98.9	97.4	25.3	24.1	22.2	27.1	15,887	14,281	3.85	4.20	909,200
富時中心	97.5	100.0	39.6	36.2	22.2	21.9	10,897	9,853	3.95	3.60	638,400
雲山大廈物業	94.3	97.2	38.8	38.0	18.1	13.2	8,366	8,222	3.85	4.00	497,400
文咸東街135商業中心物業	98.5	100.0	22.9	22.3	15.4	18.7	7,630	7,134	3.85	4.20	460,700
永樂街235商業中心	98.9	98.9	17.5	16.9	21.3	19.3	4,771	4,285	3.85	4.25	287,200
渣華道108號商業中心	92.3	100.0	21.8	20.5	20.9	15.9	3,909	3,805	3.95	4.20	248,800
裕輝商業中心物業	95.8	99.4	19.4	18.8	14.7	17.9	3,953	3,812	4.10	4.10	246,800
安隆商業大廈物業	100.0	100.0	28.1	27.3	19.3	18.1	3,635	3,603	3.95	4.00	231,700
恒港中心	95.2	100.0	20.7	19.7	22.1	23.8	3,123	3,113	3.85	4.15	193,000
新輝商業中心物業	100.0	98.1	21.2	20.6	12.5	18.3	2,801	2,722	4.10	4.35	161,400
偉程商業大廈物業	97.2	100.0	11.3	10.7	25.2	25.0	817	773	3.85	4.20	61,000
小計/平均	97.8	98.7	28.8	27.5	20.1	21.7	138,171	125,338			8,127,100
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	99.3	97.4	107.3	102.9	31.7	34.5	71,895	63,142	不適用	4.40	3,904,200
新都城一期物業	98.8	98.3	45.6	44.9	13.5	18.6	53,263	50,567	不適用	4.50	2,783,100
光華廣場物業	97.9	99.3	43.9	43.8	28.8	28.1	15,390	13,718	3.85	3.80	938,700
市區											
御皇臺物業	100.0	100.0	45.3	47.6	不適用	不適用	2,893	3,006	不適用	4.25	159,400
百利商業中心物業	98.7	94.5	52.3	51.8	10.5	15.5	2,202	2,208	不適用	4.30	125,800
耀星華庭物業	100.0	100.0	47.6	47.6	不適用	23.8	1,164	935	不適用	4.00	58,200
俊暉華庭物業	100.0	100.0	13.2	13.2	不適用	不適用	630	248	不適用	4.35	37,800
小計/平均	98.9	98.2	63.4	61.6	23.7	28.8	147,437	133,824			8,007,200
總計/平均	98.1	98.6	39.8	38.2	21.4	25.2	285,608	259,162			16,134,300

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期間續租租約之有效租金變動計算。

3. 估值由仲量聯行有限公司編製。

4. 由2015年1月1日起該物業易名為陽光中心。

管理層討論及分析

業務回顧

於2014年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為98.1%，相對2014年6月30日錄得的98.6%。寫字樓物業組合的租用率為97.8%，較2014年6月30日錄得的98.7%溫和下跌。零售物業組合的租用率由2014年6月30日的98.2%輕微上升至98.9%。

反映報告期間取得穩健的20.1%續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金持續上升，於2014年12月31日錄得4.7%增長至每平方呎港幣28.8元。與此同時，零售物業組合在續租租金增長取得令人鼓舞的23.7%的支持下，現行租金於2014年12月31日上升2.9%至每平方呎港幣63.4元。

於報告期間，皇后大道東248號的續租租金增長維持強勁的20.4%。受惠於一位佔用物業可出租面積16.4%的主要租戶續租，期內該物業續租率高見92.6%，相較去年同期的70.7%。就整體寫字樓物業組合而言，租用率輕微下跌，主要由於富時中心、雲山大廈物業及渣華道108號商業中心的空置率略為上升所致。

零售物業方面，必需品消費繼續支持上水中心購物商場的表現，體現於報告期間錄得亮麗的31.7%續租租金增長。租用率由2014年6月30日的97.4%上升至2014年12月31日的99.3%，主要由於成功重新配置該物業部分重點出租區域所致。與此同時，儘管新都城一期物業的翻新工程正在進行，該物業仍錄得理想的13.5%續租租金增長及98.8%高租用率。

隨著翻新皇后大道東248號寫字樓大堂及相關零售空間，管理人已將此陽光房地產基金的旗艦物業易名為陽光中心，於2015年1月1日起生效。陽光中心的一個重要特點為強調節約能源，管理人就此欣然報告該物業於報告期間的總耗電量(以千瓦時計算)按年顯著下降10.3%，主要歸因於2014年5月首度安裝水冷式冷氣機組。

零售物業方面，新都城一期物業首階段的翻新工程已經完成，為購物商場帶來煥然一新及生氣盎然的面貌，應可吸引購物人士以及優質租戶進駐。與此同時，儘管租戶續租率及續租租金增長理想，管理人仍致力為其持份者的利益創造更高價值。這可體現於其努力活化上水中心購物商場及新都城一期物業的餐飲業務組合及模式，此租賃策略對促進消費者人流及增加租金收入兩方面均取得顯著成效。

營運業績

陽光房地產基金於報告期間的營業額按年增長10.2%至港幣370.8百萬元。物業營運開支為港幣85.2百萬元，以致物業收入淨額增長10.2%至港幣285.6百萬元。與此同時，財務成本按年下降10.4%至港幣54.7百萬元，主要由於與貸款再融資相關的費用攤銷相對較低。行政開支則錄得28.3%之增幅至港幣55.1百萬元，此乃由於撇銷2014年年中建議物業收購所產生的專業費用所致。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6.7%至港幣232.6百萬元，利息償付比率²得以自去年同期所錄得的4.60倍提高至報告期間的4.77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854.7百萬元(2013/14年財政年度上半年：港幣577.2百萬元)。

分派

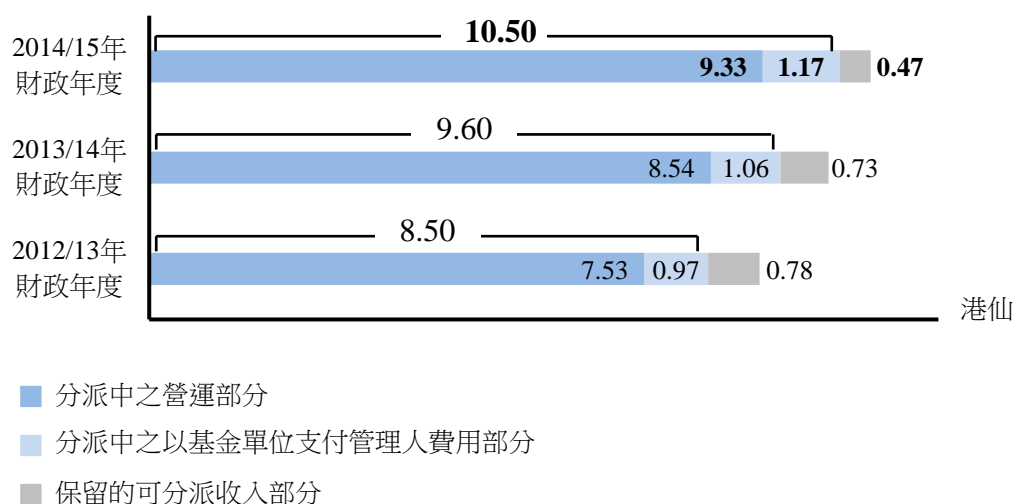
於報告期間，陽光房地產基金的可分派收入為港幣179.2百萬元，較去年同期錄得的港幣167.5百萬元上升7.0%。董事會通過派發每基金單位中期分派10.5港仙或總額港幣171.4百萬元，即派發比率為95.7%。董事會主要考慮到期內建議物業收購(並無進行)所產生的港幣8.3百萬元交易成本後，決議提高派發比率。每基金單位中期分派較去年同期分派9.6港仙增加9.4%，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣3.50元計算，年度化分派收益率為6.0%。

第5頁內之圖表提供陽光房地產基金過去三年每基金單位中期分派的比較，分別列出就營運及以基金單位形式支付管理人費用所減省之現金支出對分派所帶來的貢獻。由於可分派收入並非全數分派，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中期分派的影響。

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。

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

中期分派之除淨日期及記錄日期分別為2015年2月23日(星期一)及2015年2月27日(星期五)。基金單位的過戶登記將於2015年2月25日(星期三)至2015年2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。為符合享有中期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2015年2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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期分派之款項將於2015年3月12日(星期四)支付予基金單位持有人。

財務狀況

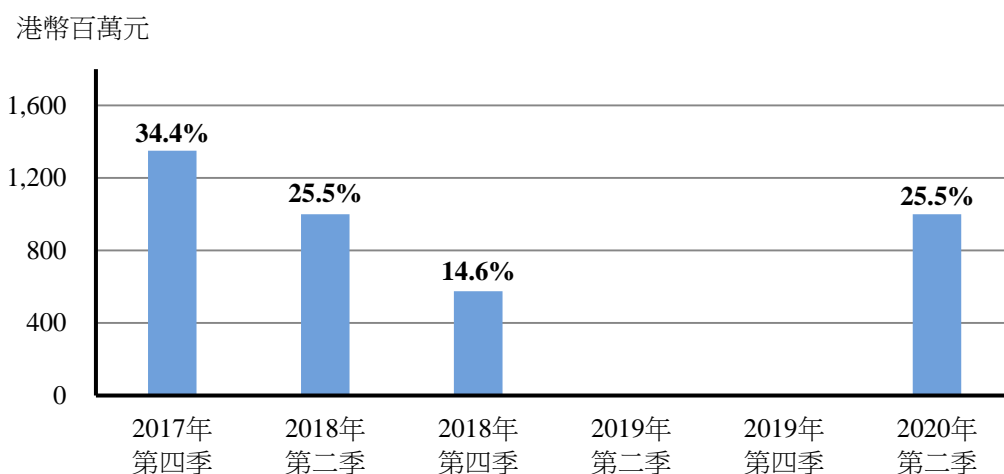
獨立估值師就陽光房地產基金的物業組合於2014年12月31日估值為港幣16,134.3百萬元，較2014年6月30日錄得的估值港幣15,390.6百萬元上升4.8%。因此，陽光房地產基金的資產淨值於2014年12月31日增長6.2%至港幣12,206.5百萬元(2014年6月30日：港幣11,494.9百萬元)。經計入以基金單位支付管理人費用及報告期間內註銷回購之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長5.9%至每基金單位港幣7.48元(2014年6月30日：每基金單位港幣7.06元)。

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2014年6月30日的24.3%下降至2014年12月31日的23.3%。於2014年12月31日總負債與總資產的比率為27.6%。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12月31日之金額為港幣4.7百萬元。

資本管理

於2014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，而港幣300.0百萬元之無抵押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3.8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持有於2014年12月31日估值為港幣13,760.6百萬元之若干物業、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



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。經計入一項於報告期間訂立名義金額為港幣150.0百萬元的利率掉期，於2014年12月31日陽光房地產基金貸款額中約70.1%(或港幣2,750.0百萬元)對沖為固定利率，加權年期為2.4年。於2015年1月15日，管理人把握了有利的息率環境，為陽光房地產基金再訂立一項名義金額為港幣300.0百萬元的利率掉期。全部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 ¹ (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%
2014年10月23日至2018年9月28日	150	1.3180%
2015年1月16日至2018年12月31日 ²	300	1.2700%
總計：	3,050	1.6408%

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。
- 該交易於報告期間完結後訂立，並為摘要的完整性而載列其中。

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12月31日，陽光房地產基金之現金及銀行結餘總額為港幣320.6百萬元，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

在穩健續租租金增長及嚴控成本措施的推動下，陽光房地產基金交出一份租金增長理想之中期業績。撇除不可預見的情況，在就業水平良好、通脹溫和以及消費模式穩健的支持下，管理人對陽光房地產基金物業組合於本財政年度餘下時間的租賃前景維持審慎樂觀。在寫字樓租賃方面，直至2016年缺乏充足的新增供應，加上高昂的搬遷成本，將為寫字樓租金、租用率及租戶續租率提供良好的支持。至於零售租賃方面，內地旅客在中價產品及必需品的消費應可維持韌力，讓主要集中於日常消費品的陽光房地產基金零售物業持續受惠。

在成本方面，由於最低工資快將修訂，預期經營成本上升之壓力尚未完結。因此，為物業管理資源作出更有效分配仍為管理人於日常營運中的首要任務。

在計劃陽光房地產基金的資產增值措施時，管理人將繼續優先考慮投放資金於節能項目，因其在成本節約以及有助創建更綠化的環境方面提供雙重效益。其中一個例證為管理人預算以約港幣11百萬元更換上水中心購物商場的製冷機組，工程(於2015年第二季度)完成後將可為物業成本支出帶來理想的裨益。與此同時，陽光中心安裝第二部水冷式冷氣機組的工程現已踏入計劃階段，管理人希望該項工程可於2015年年底展開。同時，新都城一期物業翻新工程完成後，豐富行業組合及樓面空間重新配置工程將緊隨其後，以進一步提升購物商場的吸引力。如前所述，未來將會特別集中於提供更具吸引力的餐飲選擇，並引入更多「時尚生活」行業以改善商場的整體活力及氣氛。

至於資本管理方面，透過重組借貸安排，管理人為陽光房地產基金打造了一個更具靈活性的融資架構，持有穩健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。與此同時，陽光房地產基金之77.7%的貸款已對沖為固定利率(包括於2015年1月訂立的利率掉期)，足以抵受利率於中短期內波動的影響。

基於仍然有利的營運及融資環境，管理人將繼續致力拓展陽光房地產基金的版圖。然而，拓展只會在能為基金單位持有人帶來明確裨益的情況下進行。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，回購基金單位及出售物業均為管理人考慮的可行方案。

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2014年12月31日，根據公開資料及就管理人之董事所知，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之規定。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共6,256,132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。

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據基金單位持有人於2014年11月3日舉行之週年大會授出之一般授權，於2014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1,000,000個基金單位，總代價約為港幣3.4百萬元（不包括回購之支出）。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣3.46元及港幣3.36元。該等回購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入、出售或贖回基金單位。

中期業績之審閱

陽光房地產基金於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陽光房地產基金之核數師一畢馬威會計師事務所（執業會計師），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2014/15年中期報告將於2015年2月13日發送予基金單位持有人。

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	2014年 千元	2013年 千元
營業額	4	370,845	336,474
物業營運開支	5	<u>(85,237)</u>	<u>(77,312)</u>
物業收入淨額		285,608	259,162
其他收入		2,006	1,606
行政開支		(55,057)	(42,913)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>708,420</u>	<u>450,874</u>
經營溢利		940,977	668,729
計息負債之財務成本	6(a)	<u>(54,683)</u>	<u>(61,046)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	886,294	607,683
所得稅	7	<u>(31,631)</u>	<u>(30,517)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>854,663</u>	<u>577,166</u>

綜合全面收入表

截至2014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	
	2014年	2013年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	854,663	577,166
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>9,111</u>	<u>4,440</u>
期內全面收入總額	<u><u>863,774</u></u>	<u><u>581,606</u></u>

綜合資產負債表

於2014年12月31日

(以港幣列示)

		2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014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		16,134,300	15,390,600
- 其他固定資產		76	79
		<u>16,134,376</u>	<u>15,390,679</u>
遞延稅項資產		148	566
衍生金融工具		19,609	19,989
預付款項	9	320	17,735
償付權利		<u>203,413</u>	<u>203,413</u>
		<u>16,357,866</u>	<u>15,632,382</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	22,949	24,031
現金及銀行結餘		320,629	345,254
可退回稅項		<u>152,781</u>	<u>150,198</u>
		<u>496,359</u>	<u>519,483</u>
總資產			
		<u>16,854,225</u>	<u>16,151,865</u>
流動負債			
租戶按金		(184,933)	(178,638)
預收租金		(10,285)	(9,459)
貿易及其他應付款項	10	(215,497)	(215,784)
衍生金融工具		(32,401)	(33,188)
應付稅項		<u>(31,312)</u>	<u>(50,406)</u>
		<u>(474,428)</u>	<u>(487,475)</u>
流動資產淨值			
		<u>21,931</u>	<u>32,008</u>
總資產減流動負債			
		<u>16,379,797</u>	<u>15,664,390</u>

綜合資產負債表(續)

於2014年12月31日

(以港幣列示)

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014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	(3,878,168)	(3,872,268)
遞延稅項負債	(288,044)	(281,470)
衍生金融工具	(7,068)	(15,772)
	<u>(4,173,280)</u>	<u>(4,169,510)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,647,708)</u>	<u>(4,656,985)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>12,206,517</u>	<u>11,494,880</u>
已發行基金單位數目	<u>1,632,836,625</u>	<u>1,627,580,493</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>7.48元</u>	<u>7.06元</u>

分派表

截至2014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	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		854,663	577,166
調整：(附註 (i))			
- 投資物業公允價值之增加淨值		(708,420)	(450,874)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		20,046	18,529
- 計息負債之非現金財務成本		5,900	13,732
- 遞延稅項	7	6,992	8,973
		(675,482)	(409,640)
可分派收入(附註 (i))		179,181	167,526
中期分派(附註 (ii))		171,448	155,616
派發比率(附註 (ii))		95.7%	92.9%
每基金單位分派(附註 (ii))		10.5 仙	9.6 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。期內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 5,900,000 元，或每基金單位 0.36 仙(2013 年：13,732,000 元或每基金單位 0.85 仙)。

分派表(續)

截至2014年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：(續)

- (ii) 截至2014年12月31日止六個月之中期分派171,448,000元(2013年：155,616,000元)乃將每基金單位分派10.5仙乘以於2014年12月31日已發行之1,632,836,625個基金單位計算(2013年：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)，派發比率為95.7% (2013年：92.9%)。
- (iii) 中期分派預計於2015年3月12日支付予於2015年2月27日名列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。

* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

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號陽光中心30樓。

2. 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及一項新詮釋，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：

- 香港會計準則第32號「*抵銷金融資產及金融負債*」之修訂
- 香港會計準則第39號「*衍生工具之責任更替及對沖會計之延續*」之修訂
- 香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
- 香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

該等發展對本集團之財務報表並無重大影響。

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。

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)、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					
	2014年 (未經審核)			2013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	144,528	151,412	295,940	130,967	138,047	269,014
- 停車場收入	1,814	14,569	16,383	1,791	12,570	14,361
- 租金相關收入	30,143	28,379	58,522	27,505	25,594	53,099
	176,485	194,360	370,845	160,263	176,211	336,474
物業營運開支	(38,314)	(46,923)	(85,237)	(34,925)	(42,387)	(77,312)
物業收入淨額	138,171	147,437	285,608	125,338	133,824	259,162
行政開支	(21,146)	(20,663)	(41,809)	(19,499)	(18,990)	(38,489)
分部業績	117,025	126,774	243,799	105,839	114,834	220,673
投資物業公允價值之增加淨值	358,883	349,537	708,420	204,276	246,598	450,874
計息負債之財務成本			(54,683)			(61,046)
所得稅			(31,631)			(30,517)
利息收入			2,006			1,604
未能分配之淨開支			(13,248)			(4,422)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			854,663			577,166
折舊	6	7	13	7	8	15

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	
	2014年 (未經審核) 千元	2013年 (未經審核) 千元
租金收入	295,940	269,014
停車場收入	16,383	14,361
租金相關收入	58,522	53,099
	<u>370,845</u>	<u>336,474</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2014年 (未經審核) 千元	2013年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	29,046	27,930
物業管理人費用	24,995	23,091
地稅及差餉	16,243	12,833
市場推廣費用	5,627	4,840
停車場營運成本	3,088	3,089
壞賬開支	46	43
其他直接成本	6,192	5,486
	<u>85,237</u>	<u>77,312</u>

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	
	2014年	2013年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
有抵押銀行借款利息	48,632	47,254
其他借貸成本	<u>6,051</u>	<u>13,792</u>
	<u>54,683</u>	<u>61,046</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	
	2014年	2013年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(2,006)	(1,604)
管理人費用	40,093	37,058
物業管理人費用(附註(i))	24,995	23,091
受託人酬金	2,050	1,936
核數師酬金		
- 審核服務	715	694
- 其他服務	830	413
估值費用	484	274
其他法律及專業費用	9,280	1,086
物業代理佣金	1,069	1,990
銀行費用	<u>157</u>	<u>275</u>

附註：

(i) 包括租賃佣金7,552,000元(2013年：6,604,000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	
	2014年	2013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	24,639	21,544
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>6,992</u>	<u>8,973</u>
	<u>31,631</u>	<u>30,517</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。

於截至2014年6月30日止之過往財政年度，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。於截至2014年12月31日止六個月，稅務局就不允許該等稅務扣減進一步向本集團之一間附屬公司發出2008/09年課稅年度至2013/14年課稅年度總額為1,910,000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2,931,000元。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。

8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2014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0.52元(2013年：0.36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854,663,000元(2013年：577,166,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,629,600,322個基金單位(2013年：1,617,945,106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

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	12,823	12,812
按金及預付款項	8,278	25,974
其他應收款項	1,364	2,345
應收關連公司款項	804	635
	<u>23,269</u>	<u>41,766</u>
代表：		
短期部分	22,949	24,031
長期部分	320	17,735
	<u>23,269</u>	<u>41,766</u>

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4,768,000元(2014年6月30日：4,757,000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 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
即期	9,594	9,386
逾期一個月內	2,489	2,632
逾期一個月以上及至三個月	414	341
逾期三個月以上及至六個月	124	199
逾期超過六個月	202	254
	<u>12,823</u>	<u>12,812</u>

9. 貿易及其他應收款項(續)

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

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	35,740	36,287
應付管理人費用	20,497	21,489
應付關連公司款項	<u>159,260</u>	<u>158,008</u>
	<u><u>215,497</u></u>	<u><u>215,784</u></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1,030,000元(2014年6月30日：1,079,000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
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，2015年2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。