

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任何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2015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2015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2015年 12月31日 止六個月	截至2014年 12月31日 止六個月	變動 (%)
收益	385.2	370.8	3.9
物業收入淨額	305.2	285.6	6.8
成本對收入比率(%)	20.8	23.0	不適用
除稅後溢利	587.2	854.7	(31.3)
可分派收入	206.4	179.2	15.2
每基金單位分派(港仙)	12.0	10.5	14.3
派發比率(%)	95.2	95.7	不適用
	於2015年 12月31日	於2015年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	16,562.7	17,035.3	(2.8)
資產淨值	13,511.4	13,097.1	3.2
每基金單位資產淨值(港元)	8.25	7.99	3.3
資產負債比率(%)	21.6	22.0	不適用

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2015年12月31日 (%)		評估值 於2015年12月31日 ³ (港幣千元)
	於2015年 12月31日	於2015年 6月30日	於2015年 12月31日	於2015年 6月30日	截至2015年 12月31日止 六個月	截至2015年 6月30日止 六個月	截至2015年 12月31日止 六個月	截至2014年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
陽光中心	99.7	99.6	34.6	34.1	13.0	16.3	81,497	72,382	3.85	3.75	4,420,000
乙級											
寶恒商業中心	99.7	98.1	26.8	26.1	20.1	14.8	17,267	15,887	3.65	4.00	1,058,000
富時中心	98.9	98.2	41.2	40.1	13.2	19.5	12,044	10,897	3.95	3.60	673,000
雲山大廈物業	100.0	100.0	40.1	39.3	5.8	7.8	8,679	8,366	3.65	3.80	559,400
文咸東街135商業中心物業	100.0	95.2	25.3	24.6	15.5	16.7	8,339	7,630	3.65	4.00	536,000
永樂街235商業中心	97.9	98.9	19.3	18.4	18.8	20.6	5,339	4,771	3.65	4.00	332,000
渣華道108號商業中心	94.2	98.1	22.5	22.0	11.5	11.4	4,434	3,909	3.95	4.20	269,000
安隆商業大廈物業 ⁴	100.0	100.0	28.6	28.6	9.5	11.4	4,073	3,635	3.85	3.90	262,000
新輝商業中心物業	98.5	100.0	21.9	21.6	10.5	12.7	2,911	2,801	4.00	4.25	178,000
偉程商業大廈物業	100.0	100.0	12.5	11.8	20.3	17.5	956	817	3.75	4.10	66,600
小計/平均	99.3	98.9⁵	30.8	30.2⁵	13.9	15.2⁵	145,539	131,095			8,354,000
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	98.3	99.8	114.5	111.3	24.9	22.1	81,228	71,895	不適用	4.40	4,082,000
新都城一期物業	98.2	98.8	51.0	48.1	18.7	16.3	56,447	53,263	不適用	4.50	2,909,000
光華廣場物業	99.3	99.3	48.8	46.0	27.0	19.7	16,445	15,390	3.85	3.80	994,000
市區											
百利商業中心物業	98.2	100.0	51.8	52.1	(1.9)	(3.9)	2,175	2,202	不適用	4.30	124,500
耀星華庭物業	100.0	100.0	47.6	47.6	不適用	不適用	1,165	1,164	不適用	4.00	60,900
俊暉華庭物業	38.0	58.7	13.1	13.5	不適用	不適用	209	630	不適用	4.35	38,300
小計/平均	97.1	98.4⁵	70.1	67.2⁵	22.0	17.7⁵	157,669	144,544			8,208,700
總計/平均(不包括已售物業)	98.6	98.7	43.6	42.4	18.5	16.6	303,208	275,639			16,562,700
已售物業							1,957	9,969			
總計							305,165	285,608			

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. 估值由萊坊測計師行有限公司編製。

4. 陽光房地產基金收購安隆商業大廈餘下之權益，自2015年8月3日起成為該物業唯一擁有人。於2015年8月3日以前及之後之營運數據及物業財務資料分別按25,564平方呎及27,206平方呎之可出租總面積計算。

5. 該等數據已作出調整，以反映分別於2015年7月及8月完成出售恒港中心、裕輝商業中心物業及御皇臺物業。

管理層討論及分析

營運業績

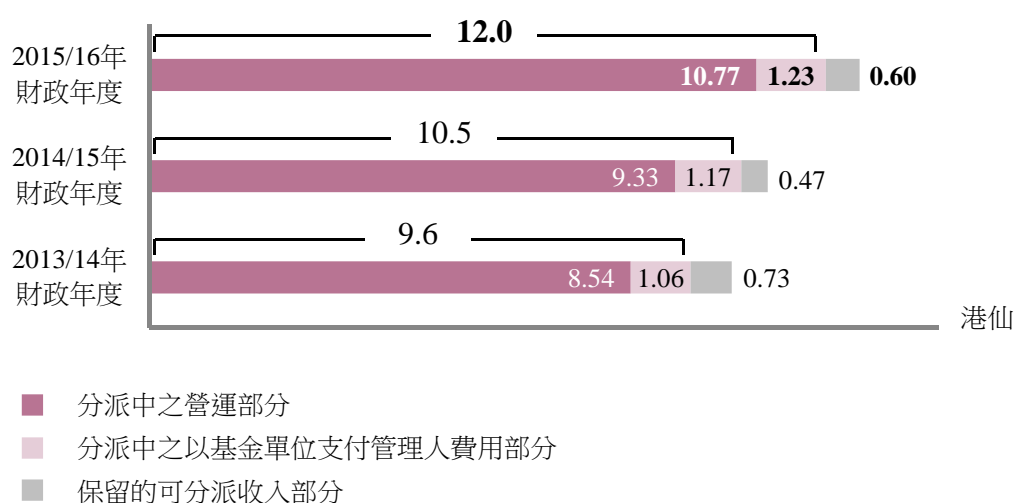
陽光房地產基金於報告期間的收益按年增長 3.9% 至港幣 385.2 百萬元。扣除物業營運開支港幣 80.0 百萬元，物業收入淨額增長 6.8% 至港幣 305.2 百萬元。所錄得的增長數據乃受到在報告期間完成出售三項非核心物業（「該等出售」），即恒港中心、裕輝商業中心物業及御皇臺物業的影響。撇除該等出售之貢獻，收益及物業收入淨額之增長分別為 7.0% 及 10.0%。

財務成本按年增加 34.4% 至港幣 73.5 百萬元，主要由於為若干利率掉期（「利率掉期」）平倉所產生的成本港幣 22.2 百萬元（「平倉成本」）而引致之儲備變動所致。相反，現金利息支出則受惠於報告期間以更優惠的利率訂立新利率掉期，因而下降 7.0%。與此同時，由於並無產生及/或撇銷數額可觀的專業費用，行政開支錄得 11.4% 之跌幅至港幣 48.8 百萬元。除稅後溢利較去年同期減少 31.3% 至港幣 587.2 百萬元，主要由於投資物業公允價值增加較少所致。

分派

於報告期間，可分派收入總額為港幣 206.4 百萬元，較去年同期錄得的港幣 179.2 百萬元上升 15.2%。報告之數字（除其他調整外）已包括加回平倉成本，其性質屬資本及相等於每基金單位 1.36 港仙。經考慮陽光房地產基金的財務狀況，尤以於該等出售後，管理人之董事會通過派發中期分派每基金單位 12.0 港仙或總額港幣 196.5 百萬元，派發比率為 95.2%。此中期分派較去年同期分派 10.5 港仙增加 14.3%，年度化分派收益率則為 6.3%（按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 3.83 元計算），詳情請參閱以下圖表。

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2016年3月3日(星期四)及2016年3月9日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2016年3月7日(星期一)至2016年3月9日(星期三)(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2016年3月4日(星期五)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2016年3月22日(星期二)支付予基金單位持有人。

業務回顧

於2015年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為98.6%，相對2015年6月30日錄得的98.7%^{附註}。寫字樓物業組合的租用率為99.3%，較2015年6月30日錄得的98.9%輕微上升。零售物業組合的租用率由2015年6月30日的98.4%溫和下降至97.1%。

反映報告期間取得穩健的13.9%續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金持續上升，於2015年12月31日錄得2.0%增長至每平方呎港幣30.8元^{附註}。與此同時，零售物業組合在續租租金增長取得令人鼓舞的22.0%的支持下，現行租金於2015年12月31日上升4.3%至每平方呎港幣70.1元。

儘管增長動力明顯放緩，陽光中心於報告期間的續租租金增長維持理想的13.0%，續租率高見73.2%。與此同時，上環物業組合的租金受本地中小型企業的租賃需求所支持，繼續顯示正面增長。寶恒商業中心及文咸東街135商業中心物業於2015年12月31日的現行租金均錄得理想升幅，自2015年6月30日分別增長2.7%及2.8%至每平方呎港幣26.8元及每平方呎港幣25.3元。

零售物業方面，儘管上水中心購物商場的人流數量因內地訪港旅客減少而輕微下跌，但由於該物業主要著重於必需品消費，表現仍然理想。受惠於強勁的24.9%續租租金增長，現行租金於2015年12月31日增長2.9%至每平方呎港幣114.5元，輔以98.3%的高租用率。與此同時，持續推行的租戶重新配置計劃為新都城一期物業帶來顯著成效。隨著若干新優質租戶進駐，物業的形象更添活力及動感。於取得理想的18.7%續租租金增長的同時，現行租金上升6.0%至每平方呎港幣51.0元，而租用率則保持在穩健的98.2%。

資產增值方面，管理人強調節約能源的投資持續奏效。基於陽光中心於2014年5月安裝水冷式冷氣機組所取得的成效，管理人將冷氣機組更換計劃擴展至上水中心購物商場，並於2015年第二季更換其所有風冷式冷氣機組。因此，相較去年同期，於報告期間該物業的總耗電量(以千瓦時計算)錄得約30%之下調。

附註：於2015年6月30日或以前之租用率及現行租金數據已作出調整，以反映該等出售。

財務狀況

總估值師就陽光房地產基金的物業組合於 2015 年 12 月 31 日的估值為港幣 16,562.7 百萬元，較 2015 年 6 月 30 日錄得的估值港幣 17,035.3 百萬元下跌 2.8%。撇除於報告期間出售之三項非核心物業，現有物業組合之估值實際上升 2.3%。陽光房地產基金的資產淨值增長 3.2% 至港幣 13,511.4 百萬元 (2015 年 6 月 30 日：港幣 13,097.1 百萬元)，經計入於報告期間以新基金單位支付管理人費用及註銷回購基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長 3.3% 至港幣 8.25 元 (2015 年 6 月 30 日：港幣 7.99 元)。

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 2015 年 6 月 30 日的 22.0% 下降至 2015 年 12 月 31 日的 21.6%；總負債¹與總資產的比率亦下降至 25.5%。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 12.0% 至港幣 260.4 百萬元，而現金利息支出隨著利率掉期狀況變動而減少，報告期間之利息償付比率³得以自去年同期所錄得的 4.77 倍進一步改善至 5.76 倍。至於或然負債方面，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 2015 年 12 月 31 日之金額為港幣 4.6 百萬元。

資本管理

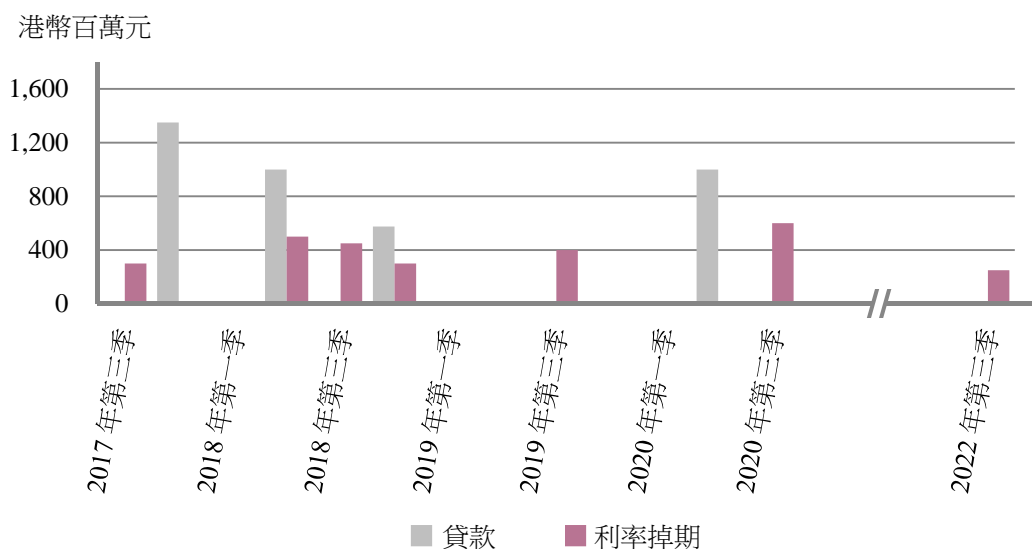
於 2015 年 12 月 31 日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣 4,225.0 百萬元，其中港幣 3,925.0 百萬元之定期貸款已全數提取，而港幣 300.0 百萬元之無抵押循環信貸安排則尚未使用。定期貸款按香港銀行同業拆息加年利率 1.24% 之混合息差(未計利率掉期安排)計息，加權貸款年期為 2.8 年，其抵押品(在同等權益基礎上共享)其中包括陽光房地產基金持有之若干物業(於 2015 年 12 月 31 日估值為港幣 14,165.4 百萬元)、其相關之轉讓租約所得款項及作浮動抵押銀行結餘。

於報告期間，管理人把握有利的息率環境，重組陽光房地產基金的利率掉期組合。於 2015 年 7 月，管理人為名義金額合共港幣 1,500.0 百萬元之利率掉期提早平倉，該等利率掉期全部於 2016 年 6 月到期，加權平均年利率為 2.10%。其後，名義金額合共港幣 1,250.0 百萬元及加權平均年利率為 1.59% 之一系列新利率掉期已訂立，年期為 4 至 7 年。因此，於 2015 年 12 月 31 日，陽光房地產基金借貸中約 71.3% (或港幣 2,800.0 百萬元) 已對沖為固定利率，加權平均年利率為 1.37% (未計貸款之息差) 及加權平均年期為 3.5 年。定期貸款及利率掉期之到期狀況展示於第 6 頁之圖表。

附註：

1. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
2. 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。不包括出售投資物業及附屬公司之淨收益。
3. 利息償付比率以除息稅折舊及攤銷前盈利除以總借貸之現金利息支出計算。

貸款及利率掉期之到期狀況



隨著《房地產投資信託基金守則》(「《房地產基金守則》」)之修訂及於2015年年初對日期為2006年5月26日之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「信託契約」)作出的相應修改，現時管理人容許以銀行定期存款及相關投資^{附註}之形式存放資金，而資金存放的到期日須配合預期資金所需。於該等出售完成後，現金及銀行結餘顯著上升，管理人已撥出部分銷售物業所得款項於具投資級別的債券，以提升現金盈餘的回報。於2015年12月31日，陽光房地產基金持有現金及銀行結餘總額為港幣1,159.3百萬元，以及賬面值合共港幣62.2百萬元之相關投資組合。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

股票及商品價格於2016年初之突然急劇調整，清楚顯示對全球經濟前景的情緒日趨暗淡，尤以中國的經濟狀況為甚。此憂慮情緒升溫將可能擴大負面財富效應，並進一步縮減商品及服務的內外需求。因此，貨幣寬鬆政策有望維持一段較長時間。

儘管經濟環境日漸困難，陽光房地產基金交出一份反映管理人可取得理想增長的能力之中期業績。縱使續租租金增長顯著放緩以及市場氣氛脆弱，撇除不可預見的情況，管理人對陽光房地產基金之物業組合於本財政年度餘下時間的租金表現維持審慎樂觀。

在寫字樓租賃方面，直至2018年缺乏重大新增甲級寫字樓供應(尤其於香港島)，加上寫字樓搬遷成本居高不下，將一併為非核心地區寫字樓物業的續租率及市場租金提供良好支持。在零售方面，儘管於中短期內消費者開支放緩的情況將會持續，管理人期望陽光房地產基金零售組合著重專注於必需品及日常消費品的行業因而具備的防守特質，能為當前市場發展所產生之不利影響提供緩衝。

附註：具《房地產基金守則》第7.2B條之定義所賦予之涵義。

在成本方面，管理人於過往數年承受經營成本上漲之壓力已稍有舒緩，因而減輕邊際經營利潤之壓力。然而，管理人將保持警惕，並繼續探索機會以保持經營成本得以受控。鑒於長期的問題如調整最低工資以及不可能預計的維修及保養開支，持續關注提升物業管理效益仍為管理人於日常營運中的首要任務。

於資產增值方面，預期上水中心購物商場將於2016年4月展開一項涵蓋其總出租面積約20%的重新配置工程。該活化項目旨在引入更多樣化之高質素行業及品牌，以改善租金回報，創造更多元化的行業組合，並提升購物商場的整體氣氛。該項目的成本估計約為港幣25百萬元，受影響區域將有最長達九個月的租金損失，每月約港幣1.3百萬元。根據目前的預測，管理人有信心該項目所帶來的裨益應遠高於其成本。儘管零售租賃情緒減弱，潛在租戶至今反應熱烈，並已取得若干預租承諾。撇除不可預見的情況，管理人期望翻新區域可於2016年10月重開。另外，管理人已投資約港幣9百萬元於陽光中心安裝第二部水冷式冷氣機組。該項目預定於2016年第二季完成，並預期可進一步增強該旗艦物業冷氣系統的可靠性及成本效益。

在更新之利率掉期狀況下，陽光房地產基金大部分借貸已鎖定為固定息率，於2017年9月至2022年9月間到期。然而，倘若近期香港銀行同業拆息上升的情況持續，將無可避免地增加浮動利率部分的現金利息支出。可喜的是企業貸款環境仍然理想，見證於近期貸款息差進一步收窄，應可為管理人提供改進及強化陽光房地產基金資本結構的機會，尤其有鑒於潛在收購及於2017年的再融資需求。

於報告期間，管理人已成功完成該等出售，從而增強陽光房地產基金尋求多項增值策略的能力，以維護基金單位持有人的長期裨益。更重要的是，該安排旨在釋放非核心資產之價值及為擴展作好準備，就此，管理人將不斷努力物色與陽光房地產基金現有物業組合互相配合，且能擴大其規模的收購機遇。事實上，當前經濟動盪或許是陽光房地產基金以審慎態度及可衡量的方式拓展其版圖之良好機會。與此同時，管理人將撥出部分現金盈餘作基金單位回購及定息工具投資，此雙軌策略可確保該等出售所引致的部分租金損失可於落實任何增值收購事項前得以彌補。

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

管理人致力維護高水平之企業管治。優質企業管治需要有一套完善及有效之監督及制衡系統，以及提升對持份者權利的意識及遵守之常規及程序。為確保達到以上目標及適當地遵守相關法例及規例，管理人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2015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5,879,147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

管理人根據由基金單位持有人於2014年11月3日舉行之基金單位持有人週年大會授出之一般授權，於報告期間，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6,663,000個基金單位，總代價合共約為港幣25.7百萬元(不包括回購之費用)。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣3.93元及港幣3.67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2015/16年中期報告將於2016年2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2015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	2015年 千元	2014年 千元
收益	4	385,185	370,845
物業營運開支	5	<u>(80,020)</u>	<u>(85,237)</u>
物業收入淨額		305,165	285,608
其他收入		4,121	2,006
行政開支		(48,800)	(55,057)
出售投資物業及附屬公司之淨收益	6	91,154	-
投資物業公允價值之增加淨值		<u>343,943</u>	<u>708,420</u>
經營溢利		695,583	940,977
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(73,481)</u>	<u>(54,683)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	622,102	886,294
所得稅	8	<u>(34,868)</u>	<u>(31,631)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>587,234</u></u>	<u><u>854,663</u></u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2015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	
	2015年 千元	2014年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	587,234	854,663
期內其他全面收入		
<i>已重新分類 / 其後可重新分類至損益之項目：</i>		
- 於期內已確認現金流量對沖公允價值之變動	(4,219)	9,111
- 就計息負債之財務成本轉撥至損益款項 之重新分類調整	<u>22,197</u>	<u>-</u>
	<u>17,978</u>	<u>9,111</u>
期內全面收入總額	<u><u>605,212</u></u>	<u><u>863,774</u></u>

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		16,562,700	16,192,800
- 其他固定資產		71	87
		16,562,771	16,192,887
衍生金融工具		11,330	8,841
預付款項		1,267	-
償付權利		179,507	197,145
其他財務資產		62,225	-
		16,817,100	16,398,873
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	24,893	27,356
現金及銀行結餘		1,159,263	464,334
可退回稅項		145,031	157,569
		1,329,187	649,259
持有作出售之投資物業及出售組合資產	6	-	849,564
		1,329,187	1,498,823
		18,146,287	17,897,696
總資產			
流動負債			
租戶按金		(188,821)	(186,975)
預收租金		(11,830)	(10,161)
貿易及其他應付款項	11	(191,748)	(309,563)
銀行借款		-	(10,000)
衍生金融工具		(18,818)	(34,122)
應付稅項		(54,526)	(55,072)
		(465,743)	(605,893)
直接與持有作出售之出售組合資產 相關之負債	6	-	(18,411)
		(465,743)	(624,304)

綜合財務狀況表(續)

於2015年12月31日

(以港幣列示)

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
流動資產淨值	<u>863,444</u>	<u>874,519</u>
總資產減流動負債	<u>17,680,544</u>	<u>17,273,392</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
銀行借款	(3,889,968)	(3,884,068)
遞延稅項負債	(278,243)	(291,052)
衍生金融工具	<u>(947)</u>	<u>(1,132)</u>
	<u>(4,169,158)</u>	<u>(4,176,252)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,634,901)</u>	<u>(4,800,556)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,511,386</u>	<u>13,097,140</u>
已發行基金單位數目	<u>1,637,702,927</u>	<u>1,638,486,780</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.25元</u>	<u>7.99元</u>

分派表

截至2015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	2015年 千元	2014年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>587,234</u>	<u>854,663</u>
調整：(附註 (i))			
- 出售投資物業及附屬公司之淨收益	6	(91,154)	-
- 投資物業公允價值之增加淨值		(343,943)	(708,420)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		21,141	20,046
- 由基金單位持有人應佔資產淨值轉入 之現金流量對沖	7(a)	22,197	-
- 計息負債之非現金財務成本		5,900	5,900
- 遞延稅項	8	<u>5,057</u>	<u>6,992</u>
		<u>(380,802)</u>	<u>(675,482)</u>
可分派收入(附註 (i))		<u>206,432</u>	<u>179,181</u>
中期分派(附註 (ii))		196,524	171,448
派發比率(附註 (ii))		<u>95.2%</u>	<u>95.7%</u>
每基金單位分派(附註 (ii))		<u>12.0 仙</u>	<u>10.5 仙</u>

附註：

- (i) 根據《房地產基金守則》及信託契約，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加回：(a)由基金單位持有人應佔資產淨值轉入之現金流量對沖22,197,000元，或每基金單位1.36仙(2014年：無)，及(b)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(2014年：5,900,000元，或每基金單位0.36仙)。

分派表(續)

截至2015年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：(續)

- (ii) 截至2015年12月31日止六個月之中期分派196,524,000元(2014年：171,448,000元)乃將每基金單位中期分派12.0仙乘以預期於2016年3月9日(中期分派之記錄日期(「該記錄日期」))已發行之1,637,702,927個基金單位計算(2014年：10.5仙乘以於2015年2月27日(2014/15年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,632,836,625個基金單位計算)，派發比率為95.2%(2014年：95.7%)。
- (iii) 中期分派預計於2016年3月22日支付予於該記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (iv) 於報告期間結束後建議之中期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 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，及提高物業組合之價值。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

香港會計師公會並無頒佈新準則或詮釋於本集團之本會計期間首次生效。

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。

「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)、出售投資物業及附屬公司之淨收益、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					
	2015年 (未經審核)			2014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
收益						
- 租金收入	148,146	161,628	309,774	144,528	151,412	295,940
- 停車場收入	1,894	12,838	14,732	1,814	14,569	16,383
- 租金相關收入	30,854	29,825	60,679	30,143	28,379	58,522
	180,894	204,291	385,185	176,485	194,360	370,845
物業營運開支	(34,284)	(45,736)	(80,020)	(38,314)	(46,923)	(85,237)
物業收入淨額	146,610	158,555	305,165	138,171	147,437	285,608
行政開支	(22,158)	(22,107)	(44,265)	(21,146)	(20,663)	(41,809)
分部業績	124,452	136,448	260,900	117,025	126,774	243,799
投資物業公允價值之增加淨值	270,320	73,623	343,943	358,883	349,537	708,420
出售投資物業及附屬公司 之淨收益	58,476	32,678	91,154			-
計息負債之財務成本			(73,481)			(54,683)
所得稅			(34,868)			(31,631)
利息收入			4,031			2,006
未能分配之淨開支			(4,445)			(13,248)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			587,234			854,663
折舊	8	8	16	6	7	13

4. 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。期內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	309,774	295,940
停車場收入	14,732	16,383
租金相關收入	60,679	58,522
	<u>385,185</u>	<u>370,845</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	28,664	29,046
物業管理人費用	24,197	24,995
地稅及差餉	16,783	16,243
市場推廣費用	2,286	5,627
停車場營運成本	3,117	3,088
壞賬開支	-	46
其他直接成本	4,973	6,192
	<u>80,020</u>	<u>85,237</u>

6. 出售投資物業及附屬公司之淨收益

於2015年5月8日，本集團(透過一間全資擁有之附屬公司)與獨立第三方訂立交換協議，出售裕輝商業中心1樓(「裕輝1樓」)以換取安隆商業大廈6A室(「安隆6A」)及8,000,000元之款項(「物業交換」)。有關出售裕輝1樓及收購安隆6A之總代價分別為13,800,000元及5,800,000元。

於2015年5月29日，本集團(透過其若干全資擁有之附屬公司)與若干獨立第三方訂立具約束力之協議，出售兩間附屬公司 — 昌明科技有限公司及利萬發展有限公司(「兩間附屬公司」)及一項物業 — 御皇臺物業(「御皇臺」)，代價總額為919,520,000元(受限於成交後調整)。昌明科技有限公司為恒港中心之擁有人，而利萬發展有限公司為裕輝商業中心物業(除1樓外)之擁有人。

物業交換、出售兩間附屬公司及出售御皇臺已分別於2015年7月3日、2015年7月31日及2015年8月31日完成。出售投資物業之淨收益及出售附屬公司之收益(扣除交易成本)，分別為31,013,000元及60,141,000元，已計入截至2015年12月31日止六個月之損益中。上述出售事項完成後，於2015年6月30日分類為持有作出售之相關投資物業及出售組合資產及負債，已作出相應之終止確認。

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	
	2015年	2014年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款之利息	45,234	48,632
其他借貸成本	6,050	6,051
	<u>51,284</u>	<u>54,683</u>
利率掉期：現金流量對沖，由基金單位 持有人應佔資產淨值轉入	22,197	-
	<u>73,481</u>	<u>54,683</u>

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款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	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(4,031)	(2,006)
管理人費用	42,283	40,093
物業管理人費用(附註(i))	24,197	24,995
受託人酬金	2,177	2,050
核數師酬金		
- 審核服務	664	715
- 其他服務	445	830
估值費用	270	484
其他法律及專業費用	2,020	9,280
物業代理佣金	429	1,069
銀行費用	161	157

附註：

- (i) 包括租賃佣金6,492,000元(2014年：7,552,000元)。
- (ii) 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，因此期內並無產生任何僱員福利開支。

8. 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
本期稅項 - 香港利得稅準備		
期內準備	29,811	24,639
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	5,057	6,992
	<u>34,868</u>	<u>31,631</u>

香港利得稅準備乃按本期及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

8. 所得稅(續)

於過往年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所支付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年及2008/09年課稅年度額外利得稅評稅，而其中一間附屬公司(「該附屬公司」)則涵蓋至2013/14年課稅年度，總額為8,195,000元。於截至2015年12月31日止六個月，稅務局進一步向該附屬公司發出2014/15年課稅年度之利得稅評稅，就不允許該等稅務扣減之評稅為402,000元。本集團已向稅務局提交反對通知書，並已購買總額為8,195,000元之儲稅券。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。

9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2015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(2014年：0.52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587,234,000元(2014年：854,663,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,637,071,181個基金單位(2014年：1,629,600,322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2015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. 貿易及其他應收款項

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	14,140	13,340
按金及預付款項	6,245	10,029
其他應收款項	3,535	1,689
應收關連公司款項	973	2,298
	<u>24,893</u>	<u>27,356</u>

計入按金及預付款項之3,852,000元(2015年6月30日：4,147,000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。

10. 貿易及其他應收款項(續)

於報告期間結束時，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：

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
即期	10,794	10,476
逾期一個月內	142	1,835
逾期一個月以上及至三個月	2,704	393
逾期三個月以上及至六個月	190	360
逾期超過六個月	310	276
	<u>14,140</u>	<u>13,340</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賃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。

11. 貿易及其他應付款項

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	25,274	33,716
出售投資物業及附屬公司所收按金	-	92,752
應付管理人費用	21,172	24,975
應付關連公司款項	145,302	158,120
	<u>191,748</u>	<u>309,563</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，預期待於一年內償還。

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。

11. 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陽光房地產基金於2006年12月首次公開招股而於收購當日就物業重新分類所引致之名義收益有關，該潛在稅項負債由賣方彌償。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，惟不包括應付陽光房地產基金之受託人款項1,285,000元(2015年6月30日：1,272,000元)，該款項於30日內到期。

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，2016年2月17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、謝國生博士及郭淳浩先生。