

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2016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2016年12月31日止六個月(「**報告期間**」)之未經審核中期業績。報告期間之中期業績及中期財務報告已由管理人之審核委員會及披露委員會進行審閱，並於2017年2月7日獲董事會批准。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2016年 12月31日 止六個月	截至2015年 12月31日 止六個月	變動 (%)
收益	383.6	385.2	(0.4)
物業收入淨額	299.2	305.2	(2.0)
成本對收入比率(%)	22.0	20.8	不適用
除稅後溢利	278.9	587.2	(52.5)
可分派收入	205.1	206.4	(0.6)
每基金單位分派(港仙)	12.2	12.0	1.7
派發比率(%)	97.3	95.2	不適用
	於2016年 12月31日	於2016年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	16,782.6	16,651.0	0.8
資產淨值	13,659.6	13,518.1	1.0
每基金單位資產淨值(港幣)	8.35	8.26	1.1
資產負債比率(%)	21.8	21.9	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2016年12月31日 (%)		評估值 於2016年12月31日 ³ (港幣千元)	
	於2016年 12月31日	於2016年 6月30日	於2016年 12月31日	於2016年 6月30日	截至2016年 12月31日止 六個月	截至2016年 6月30日止 六個月	截至2016年 12月31日止 六個月	截至2015年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售		
寫字樓												
甲級												
陽光中心	96.0	99.7	36.2	35.3	11.7	10.9	81,715	81,497	3.85	3.75	4,640,000	
乙級												
寶恒商業中心	97.4	95.1	28.2	27.7	12.1	16.5	17,936	17,267	3.65	4.00	1,097,000	
富時中心	96.3	98.1	42.2	41.5	7.8	13.1	12,095	12,044	3.95	3.60	621,000	
雲山大廈物業	97.2	97.1	42.0	41.0	12.5	5.4	8,859	8,679	3.65	3.80	568,600	
文咸東街135商業中心物業	95.1	98.7	26.4	26.0	7.0	17.6	8,456	8,339	3.65	4.00	550,000	
永樂街235商業中心	95.2	96.4	20.3	19.9	11.0	15.0	5,679	5,339	3.65	4.00	347,000	
渣華道108號商業中心	96.1	94.2	23.8	23.3	8.1	14.5	4,273	4,434	3.95	4.20	273,000	
安隆商業大廈 ⁴	94.0	94.0	30.4	30.3	5.1	8.1	4,073	4,073	3.85	3.90	262,000	
新輝商業中心物業	98.5	97.1	21.8	22.2	2.4	2.5	2,657	2,911	4.00	4.25	172,000	
偉程商業大廈物業	94.5	100.0	13.7	13.2	11.4	16.4	939	956	3.75	4.10	69,600	
小計/平均	96.2	98.0	32.2	31.6	10.5	11.8	146,682	145,539			8,600,200	
零售												
新市鎮												
上水中心購物商場	93.7	77.6 ⁵	120.6	131.7 ⁶	6.1	8.0	72,629	81,228	不適用	4.40	4,022,000	
新都城一期物業	96.5	98.4	53.7	51.8	16.0	15.5	59,516	56,447	不適用	4.50	2,951,000	
光華廣場物業	95.9	100.0	49.5	50.0	(8.4)	17.5	16,866	16,445	3.85	3.80	996,000	
市區												
百利商業中心物業	94.3	96.6	48.7	51.3	(14.5)	(4.5)	2,050	2,175	不適用	4.30	114,300	
耀星華庭物業	100.0	100.0	47.8	47.8	不適用	不適用	1,167	1,165	不適用	4.00	61,000	
俊暉華庭物業	75.2	75.2	12.0	12.0	不適用	0.0	258	209	不適用	4.35	38,100	
小計/平均	95.0	91.7	72.4	71.6	5.0	12.3	152,486	157,669			8,182,400	
總計/平均(不包括已出售物業)	95.8	95.9	45.4	44.2	7.4	12.0	299,168	303,208			16,782,600	
已出售物業							不適用	1,957				
總計							299,168	305,165				

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. 陽光房地產基金於2015年8月3日收購安隆商業大廈餘下之權益，並由當日起成為該大廈的唯一擁有人。於2015年8月3日以前及往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. 撇除就翻新而騰空之面積，上水中心購物商場的租用率為98.5%。

6. 上水中心購物商場就翻新而騰空之面積不包括在計算之內。

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為港幣383.6百萬元，較去年同期略為下跌。扣除物業營運開支港幣84.4百萬元，物業收入淨額為港幣299.2百萬元，按年下降2.0%。收益及物業收入淨額輕微減少，主要受上水中心購物商場(「上水中心」)翻新計劃相關的空租期及非經常性開支所影響。

財務成本按年下跌35.5%至港幣47.4百萬元，主要由於期內並無錄得如去年同期為若干利率掉期合約平倉而引致之重大儲備變動。受惠於一系列利率基準掉期於報告期間生效，現金利息支出下降5.0%。除稅後溢利為港幣278.9百萬元(截至2015年12月31日止六個月：港幣587.2百萬元)，反映投資物業公允價值增加較少。

分派

於報告期間，可分派收入為港幣205.1百萬元，與去年同期大致相若。管理人之董事會已宣佈中期分派每基金單位12.2港仙或總額港幣199.6百萬元，派發比率為97.3%。此中期分派較去年同期分派12.0港仙增加1.7%，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣4.47元計算，年度化分派收益率則為5.5%。詳情請參閱以下圖表。

每基金單位中期分派概覽



- 分派中之營運部分
- 分派中之以基金單位支付管理人費用部分
- 保留的可分派收入部分

附註：2015/16年財政年度之中期分派數字已包括加回為若干利率掉期合約平倉所致之儲備變動，其性質屬資本及相等於每基金單位1.36港仙。

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2017年2月22日(星期三)及2017年2月28日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2017年2月24日(星期五)至2017年2月28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2017年2月23日(星期四)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2017年3月14日(星期二)支付予基金單位持有人。

業務回顧

於2016年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為95.8%，相對2016年6月30日錄得的95.9%。寫字樓物業組合的租用率為96.2%，較2016年6月30日錄得的98.0%輕微下跌。隨著上水中心的翻新區域重新開放，零售物業組合的租用率回升至95.0%(2016年6月30日：91.7%)。

反映報告期間取得10.5%的續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金持續上升，於2016年12月31日錄得相較六個月前水平的1.9%增長至每平方呎港幣32.2元。與此同時，零售物業組合在5.0%續租租金增長的支持下，現行租金於2016年12月31日上升1.1%至每平方呎港幣72.4元。

儘管增長動力放緩，陽光中心於報告期間的續租租金增長維持於理想的11.7%，租用率為96.0%。與此同時，上環/中環物業組合受本地中小型企業的穩健需求所支持，繼續表現理想，展現於寶恒商業中心、雲山大廈物業及永樂街235商業中心均錄得雙位數字的續租租金增長。

零售物業方面，上水中心的表現稍作喘息，反映由於訪港旅客減少及購物商場就翻新工程而局部關閉，導致人流數量略為下跌。與此同時，新都城一期物業由於以必需品消費為主，表現仍然令人滿意。隨著若干新優質租戶進駐，物業的形象更添活力及動感。其租用率為96.5%，並取得理想的16.0%續租租金增長。

資產增值方面，涉資港幣25百萬元及涵蓋上水中心可出租面積約20%的重新配置工程已於2016年10月竣工。於報告期間結束時，接近80%面積已獲承租，而取得的平均單位租金較翻新前的水平高出約17%。

財務狀況

總估值師就陽光房地產基金的物業組合於2016年12月31日的估值為港幣16,782.6百萬元，較2016年6月30日錄得的估值港幣16,651.0百萬元輕微上升0.8%。陽光房地產基金的資產淨值增長1.0%至港幣13,659.6百萬元(2016年6月30日：港幣13,518.1百萬元)，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1.1%至港幣8.35元(2016年6月30日：港幣8.26元)。

於2016年12月31日，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)略為改善至21.8%；而總負債¹與總資產的比率則下降至24.2%。雖然陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年溫和減少2.0%至港幣255.2百萬元，憑藉上文提及理想的現金利息支出減省，報告期間之利息償付比率³得以自去年同期所錄得的5.76倍進一步改善至5.94倍。

資本及利率管理

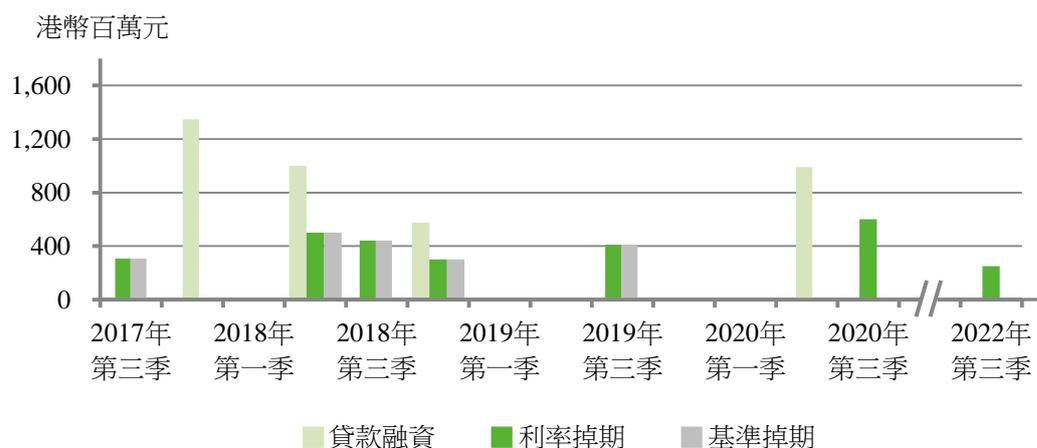
於報告期間，陽光房地產基金與一間銀行訂立一份雙邊定期貸款融資協議，並獲授予三年期有抵押定期貸款港幣300.0百萬元。因此，陽光房地產基金於2016年12月31日的貸款融資總額為港幣4,525.0百萬元，包括港幣4,225.0百萬元之定期貸款(其中港幣300.0百萬元仍未提取)，以及尚未提取之港幣300.0百萬元無抵押循環信貸安排。已使用之定期貸款按香港銀行同業拆息加年利率1.24%之混合息差(未計利率掉期安排)計息，加權貸款年期為1.8年，其抵押品(在同等權益基礎上共享)其中包括陽光房地產基金持有之若干物業(於2016年12月31日估值為港幣14,448.6百萬元)。

於2016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，加權平均年期為2.5年。於報告期間，再訂立一項自2016年9月30日生效的基準掉期合約，其名義金額為港幣400.0百萬元。受惠於該等基準掉期安排，陽光房地產基金貸款額中固定利率部分的加權平均年利率(已計入貸款之息差)為2.41%。貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況，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。

貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況



基於陽光房地產基金之市場價格相對其資產淨值之折讓，於報告期間管理人動用港幣22.8百萬元(不包括回購基金單位之費用)，以每基金單位平均價約港幣4.71元回購(並註銷)合共4,838,000個基金單位，此平均價較陽光房地產基金最近期之每基金單位資產淨值折讓超過43.5%。

展望

誠如於去年年報預期所述，陽光房地產基金2016/17年財政年度中期業績受翻新工程及非經常性開支增加的影響，錄得物業收入淨額輕微下跌。然而，有關業績亦展示管理人分別透過適時的資產增值工作及資本管理措施，積極致力減低續租租金增長預期放緩及利率上調的風險。

展望未來，陽光房地產基金將持續面對利率上升及續租租金增長持續放緩的雙重挑戰。在利率方面，有更多觀點支持，美國新任政府的任何潛在刺激措施，或會引致相同程度的貨幣緊縮，以控制通貨膨脹。因此，預期香港利率上升速度將會加快；而該期望亦部分反映於香港銀行(三個月)同業拆息在過去數月間上升接近50個基點。然而，在全球經濟仍然疲弱的環境下，有關美國利率上調步伐加快的預測仍然值得商榷。美國與其主要貿易夥伴之間的利率差距之進一步擴闊，將會損害其貿易競爭力，並導致其出口放緩。

在此利率形勢略為不利的情況下，管理人引以為傲地重申，陽光房地產基金超過70%的借貸已鎖定為固定利率，於2017年至2022年間到期。同時，企業借貸環境仍然理想，應可提供管理人優化陽光房地產基金資本結構及改善貸款息差的機會，為把握未來的潛在收購機遇及再融資需求作好準備。有關就(部分或全部)現有定期貸款再融資，管理人謹此匯報已與現有(及潛在)貸款方展開磋商，預期於本財政年度結束前將可達成理想的安排，為基金單位持有人帶來裨益。

在經營方面，儘管續租租金增長速度正在放緩，但總體而言仍屬正面，尤以核心寫字樓物業組合為然。加上上水中心於翻新工程竣工後，將回復完整的收入貢獻，管理人對陽光房地產基金於本財政年度餘下時間的租金表現抱持審慎樂觀態度。

在成本方面，受惠於近年在陽光中心及上水中心針對節約能源方面所作出的大量投資，陽光房地產基金能夠維持穩定的邊際經營利潤。展望未來，管理人將繼續沿用此策略及於組合內的相關物業中探索機遇，並將密切監察法定最低工資的調整以及未能預期的維修及保養開支等事宜。

最後，有鑒於陽光房地產基金的現金狀況以及基金單位價格相對其資產價值的折讓，預期回購基金單位將繼續列為優先考慮，儘管如此，管理人強調其仍然熱衷於進行具有意義的收購，以拓展物業組合的版圖。在現階段，利率上調的預期似乎未能緩和當前商業物業交易之回報率受壓的情況。因此，於物色與陽光房地產基金物業組合有互補性及能提高收益的收購目標方面，需要投放更多時間及努力。

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、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。合規手冊會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2016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4,635,727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授出相關的回購基金單位之一般授權，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4,838,000個基金單位，總代價約為港幣22.8百萬元(不包括回購基金單位之費用)。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣4.97元及港幣4.54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。

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。

刊發中期報告

陽光房地產基金之2016/17年中期報告將於2017年2月15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2016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	2016年 千元	2015年 千元
收益	3 & 4	383,565	385,185
物業營運開支	3 & 5	<u>(84,397)</u>	<u>(80,020)</u>
物業收入淨額		299,168	305,165
其他收入		4,621	4,121
行政開支		(48,463)	(48,800)
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>105,239</u>	<u>343,943</u>
經營溢利		360,565	695,583
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(47,419)</u>	<u>(73,481)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	313,146	622,102
所得稅	8	<u>(34,246)</u>	<u>(34,868)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>278,900</u></u>	<u><u>587,234</u></u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2016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	
	2016年	2015年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	<u>278,900</u>	<u>587,234</u>
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(除稅後)：</i>		
- 於期內已確認現金流量對沖公允價值之變動	66,932	(4,219)
- 就計息負債之財務成本轉撥(自)/至損益款項 之重新分類調整淨值	<u>(1,626)</u>	<u>22,197</u>
	<u>65,306</u>	<u>17,978</u>
期內全面收入總額	<u><u>344,206</u></u>	<u><u>605,212</u></u>

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		16,782,600	16,651,000
- 其他固定資產		82	79
		16,782,682	16,651,079
遞延稅項資產		213	305
衍生金融工具		31,184	816
預付款項		-	4,626
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		61,423	61,871
		16,912,938	16,756,133
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	22,281	20,517
衍生金融工具		4,113	65
現金及銀行結餘		1,063,622	1,134,762
可退回稅項		13,938	13,489
		1,103,954	1,168,833
總資產		18,016,892	17,924,966
流動負債			
租戶按金		(190,347)	(185,368)
預收租金		(10,603)	(9,087)
貿易及其他應付款項	11	(61,128)	(68,636)
有抵押銀行借款		(1,347,278)	-
衍生金融工具		(2,754)	(18,401)
應付稅項		(35,613)	(63,420)
		(1,647,723)	(344,912)
流動(負債)/資產淨值		(543,769)	823,921
總資產減流動負債		16,369,169	17,580,054

綜合財務狀況表(續)

於2016年12月31日

(以港幣列示)

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016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	(2,554,490)	(3,895,868)
遞延稅項負債	(155,049)	(143,815)
衍生金融工具	(35)	(22,268)
	<u>(2,709,574)</u>	<u>(4,061,951)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,357,297)</u>	<u>(4,406,863)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,659,595</u>	<u>13,518,103</u>
已發行基金單位數目	<u>1,635,707,632</u>	<u>1,635,909,905</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.35元</u>	<u>8.26元</u>

分派表

截至2016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	2016年 千元	2015年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>278,900</u>	<u>587,234</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		(105,239)	(343,943)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		21,204	21,141
- 轉撥(至)/自基金單位持有人 應佔資產淨值之現金流量對沖	7(a)	(1,626)	22,197
- 計息負債之非現金財務成本		5,900	5,900
- 遞延稅項	8	<u>5,963</u>	<u>5,057</u>
		<u>(73,798)</u>	<u>(380,802)</u>
可分派收入 (附註 (i))		<u>205,102</u>	<u>206,432</u>
中期分派 (附註 (ii))		199,556	196,524
派發比率 (附註 (ii))		<u>97.3%</u>	<u>95.2%</u>
每基金單位分派 (附註 (ii))		<u>12.2 仙</u>	<u>12.0 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及於2006年5月26日訂立之信託契約(經六份補充契約修訂及補充) (「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%。

分派表(續)

截至2016年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：(續)

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(2015年：5,900,000 元，或每基金單位 0.36 仙)。於2015年，該期間之該等調整亦包括加回因三項現有利率掉期合約平倉而引致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。

- (ii) 截至2016年12月31日止六個月之中期分派199,556,000元(2015年：196,524,000元)乃將每基金單位中期分派12.2仙乘以預期於2017年2月28日(2016/17年財政年度中期分派之記錄日期(「該記錄日期」))已發行之1,635,707,632個基金單位*計算(2015年：12.0仙乘以於2016年3月9日(2015/16年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,637,702,927個基金單位計算)，派發比率為97.3%(2015年：95.2%)。
- (iii) 中期分派預計於2017年3月14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) 於報告期間結束後宣佈之中期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 預期於該記錄日期前並無額外的基金單位被回購及註銷。

** 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

香港會計師公會已頒佈若干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，以下之修訂與本集團有關：

- *香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進*
- 香港會計準則第1號之修訂「*財務報表的列報方式：披露計劃*」

該等修訂並未對本集團之本期間或過往期間業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

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：

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「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淨值、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					
	2016年 (未經審核)			2015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	149,416	158,638	308,054	148,146	161,628	309,774
- 停車場收入	2,000	13,593	15,593	1,894	12,838	14,732
- 租金相關收入	30,703	29,215	59,918	30,854	29,825	60,679
	182,119	201,446	383,565	180,894	204,291	385,185
物業營運開支	(35,437)	(48,960)	(84,397)	(34,284)	(45,736)	(80,020)
物業收入淨額	146,682	152,486	299,168	146,610	158,555	305,165
行政開支	(22,425)	(21,465)	(43,890)	(22,158)	(22,107)	(44,265)
分部業績	124,257	131,021	255,278	124,452	136,448	260,900
投資物業公允價值之增加淨值	94,576	10,663	105,239	270,320	73,623	343,943
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			(47,419)			(73,481)
所得稅			(34,246)			(34,868)
利息收入			4,621			4,031
未能分配之淨開支			(4,573)			(4,445)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			278,900			587,234
折舊	9	10	19	8	8	16

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	
	2016年	2015年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	308,054	309,774
停車場收入	15,593	14,732
租金相關收入	59,918	60,679
	<u>383,565</u>	<u>385,185</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2016年	2015年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	28,974	28,664
物業管理人費用	25,796	24,197
地稅及差餉	17,332	16,783
市場推廣開支	3,083	2,286
停車場營運成本	2,920	3,117
其他直接成本	6,292	4,973
	<u>84,397</u>	<u>80,020</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。

6. 出售投資物業及附屬公司之淨收益(續)

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，以出售兩間附屬公司 — 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(於出售完成後已調整至920,540,000元)。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。

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	
	2016年	2015年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	42,994	45,234
其他借貸成本	6,051	6,050
	<u>49,045</u>	<u>51,284</u>
利率掉期：現金流量對沖，轉撥(至)/自 基金單位持有人應佔資產淨值	<u>(1,626)</u>	<u>22,197</u>
	<u>47,419</u>	<u>73,481</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	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(4,621)	(4,031)
管理人費用	42,409	42,283
物業管理人費用(附註(i))	25,796	24,197
受託人酬金	2,178	2,177
核數師酬金		
- 審核服務	734	664
- 其他服務	458	445
應付總估值師估值費用	255	270
法律及其他專業費用	1,846	2,020
物業代理佣金	1,205	429
銀行手續費	166	161
未變現外匯淨虧損	40	-

附註：

- (i) 包括租賃佣金7,821,000元(2015年：6,492,000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	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
期內準備	28,283	29,811
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	5,963	5,057
	<u>34,246</u>	<u>34,868</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額外利得稅評稅，其中一間附屬公司(「該附屬公司」)涵蓋至2014/15年課稅年度，而15間其他附屬公司則涵蓋至2009/10年課稅年度，總額為13,283,000元。於截至2016年12月31日止六個月期間，稅務局進一步向該附屬公司發出2015/16年課稅年度之額外利得稅評稅，以致就不允許該等稅務扣減之評稅合共為13,732,000元。本集團已向稅務局提交反對通知書，並按其要求購買總額為13,732,000元之儲稅券。

管理人已向陽光房地產基金之法律及稅務顧問尋求並取得正面的意見，其中，從資深大律師接獲明確意見，指出相關公司在確立管理費、物業管理費及租賃佣金之稅務扣減方面的理據強而有力。基於以上之意見，管理人對已發出之額外利得稅評稅將作出強力抗辯。

假若稅務局就不允許類似稅務扣減向15間其他附屬公司發出2010/11年課稅年度至2015/16年課稅年度額外利得稅評稅，估計額外利得稅項負債總額約為73,619,000元(當中包括上述之13,732,000元)。根據所獲取之正面顧問意見，假若稅務局發出該等額外利得稅評稅，本集團將同樣地作出強力抗辯。

9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2016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0.17元(2015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278,900,000元(2015年：587,234,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,636,525,561個基金單位(2015年：1,637,071,181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2015年及2016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

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	13,107	12,298
按金及預付款項	6,972	9,932
其他應收款項	1,541	2,219
應收關連公司款項	661	694
	<u>22,281</u>	<u>25,143</u>
代表：		
短期部分	22,281	20,517
長期部分	-	4,626
	<u>22,281</u>	<u>25,143</u>

於2016年6月30日，長期部分之結餘為本集團若干投資物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期付款。

計入按金及預付款項之3,994,000元(2016年6月30日：3,782,000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：

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
即期	10,124	9,435
逾期一個月內	150	2,115
逾期一個月以上及至三個月	2,094	282
逾期三個月以上及至六個月	316	172
逾期超過六個月	423	294
	<u>13,107</u>	<u>12,298</u>

10. 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

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	31,224	39,216
應付管理人費用	21,330	21,696
應付關連公司款項	8,574	7,724
	<u>61,128</u>	<u>68,636</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1,089,000元(2016年6月30日:1,068,000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，2017年2月7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。