

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2017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2017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2018年2月12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2017年 12月31日 止六個月	截至2016年 12月31日 止六個月	變動 (%)
收益	399.3	383.6	4.1
物業收入淨額	310.2	299.2	3.7
成本對收入比率(%)	22.3	22.0	不適用
除稅後溢利	935.1	278.9	235.3
可分派收入	214.1	205.1	4.4
每基金單位分派(港仙)	12.6	12.2	3.3
派發比率(%)	96.6	97.3	不適用
	於2017年 12月31日	於2017年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	18,535.1	17,062.4	8.6
資產淨值	14,526.4	13,899.5	4.5
每基金單位資產淨值(港幣)	8.85	8.49	4.2
資產負債比率(%)	22.1	21.5	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2017年12月31日 (%)		評估值 於2017年12月31日 ³ (港幣千元)	
	於2017年 12月31日	於2017年 6月30日	於2017年 12月31日	於2017年 6月30日	截至2017年 12月31日止 六個月	截至2017年 6月30日止 六個月	截至2017年 12月31日止 六個月	截至2016年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售		
寫字樓												
甲級												
陽光中心	96.3	99.1	37.7	36.4	12.0	13.4	83,890	81,715	3.75	3.65	4,924,000	
乙級												
寶恒商業中心	95.6	96.1	29.5	28.9	9.9	11.0	17,434	17,936	3.45	3.80	1,214,000	
豐順商業大廈 ⁴	100.0	不適用	47.3	不適用	不適用	不適用	826	不適用	3.00	2.75	660,000	
雲山大廈物業	94.3	85.9	42.9	42.9	3.7	9.7	7,987	8,859	3.45	3.60	623,800	
文咸東街135商業中心物業	100.0	100.0	27.2	26.6	7.7	3.8	9,076	8,456	3.45	3.80	603,000	
富時中心	100.0	93.4	34.2	34.7	(21.3)	7.1	9,173	12,095	3.75	3.40	585,000	
永樂街235商業中心	96.3	98.9	21.3	20.8	7.9	9.7	5,749	5,679	3.45	3.80	405,000	
渣華道108號商業中心	100.0	96.1	24.2	24.1	8.8	9.2	4,502	4,273	3.75	4.00	294,000	
安隆商業大廈	100.0	92.0	30.4	30.9	5.0	7.5	4,168	4,073	3.65	3.70	277,000	
新輝商業中心物業	100.0	100.0	21.7	21.7	0.5	(1.1)	3,049	2,657	3.80	4.05	182,000	
偉程商業大廈物業	100.0	94.5	14.2	13.8	7.8	7.2	1,084	939	3.55	3.90	77,900	
小計/平均	97.3	97.3	33.4	32.0	6.5	9.3	146,938	146,682			9,845,700	
零售												
新市鎮												
上水中心購物商場	97.4	91.7	117.5	118.4	5.4	1.0	77,073	72,629	不適用	4.30	4,267,000	
新都城一期物業	99.6	98.7	54.9	54.1	12.5	13.5	65,279	59,516	不適用	4.40	3,101,000	
光華廣場物業	100.0	100.0	52.6	49.6	23.8	2.4	17,442	16,866	3.65	3.60	1,101,000	
市區												
百利商業中心物業	85.4	96.7	44.4	45.1	(5.7)	(14.0)	1,841	2,050	不適用	4.10	108,400	
耀星華庭物業	100.0	100.0	54.0	54.0	不適用	15.0	1,323	1,167	不適用	3.80	68,600	
俊暉華庭物業 ⁵	75.2	75.2	12.0	12.0	不適用	不適用	310	258	不適用	3.85	43,400	
小計/平均	98.2	96.2	72.8	71.3	9.8	5.6	163,268	152,486			8,689,400	
總計/平均	97.6	96.9	46.0	44.9	7.9	6.7	310,206	299,168			18,535,100	

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並已生效之租約的有效租金變動計算。

3. 估值由萊坊測計師行有限公司編製。

4. 收購已於2017年12月15日完成。

5. 俊暉華庭物業於2017年11月出售，並於2018年1月25日成交。

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399.3百萬元，按年增長4.1%，主要由於上水中心購物商場(「上水中心」)的翻新計劃取得成果，令組合內的零售物業貢獻增加所致。扣除物業營運開支港幣89.1百萬元，物業收入淨額為港幣310.2百萬元，按年增長3.7%。

反映定期貸款進行再融資後之較低息差所帶來之裨益，現金利息支出減省港幣8.4百萬元，因此，財務成本按年下跌27.4%至港幣34.4百萬元。鑒於投資物業的公允價值收益大幅增長至港幣749.1百萬元，除稅後溢利為港幣935.1百萬元，相較去年同期之港幣278.9百萬元。

分派

於報告期間，可分派收入按年上升4.4%至港幣214.1百萬元。若撇除與收購豐順商業大廈相關之一次性開支約港幣4.0百萬元，增長之幅度則為6.3%。

管理人之董事會已通過派發中期分派每基金單位12.6港仙或總額港幣206.9百萬元，派發比率為96.6%。此中期分派較去年同期分派12.2港仙增加3.3%，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣5.36元計算，年度化分派收益率為4.7%。

每基金單位中期分派概覽



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。

業務回顧

於2017年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為97.6%，相對2017年6月30日錄得的96.9%。寫字樓物業組合的表現大致穩定，與六個月前的97.3%租用率相若。零售物業方面，由於上水中心的翻新區域大部分已經租出，加上新都城一期物業(「新都城一期」)的空置率持續處於低水平，零售物業組合的租用率樂見回升至98.2%(2017年6月30日：96.2%)。

反映報告期間取得6.5%的續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金持續上升，於2017年12月31日錄得每平方呎港幣33.4元，相較六個月前的水平增長4.4%。撇除富時中心一間地下商舖所錄得之續租租金負增長，寫字樓物業組合實際取得更高的9.9%續租租金增長。與此同時，零售物業組合在9.8%續租租金增長的支持下，現行租金於2017年12月31日上升2.1%至每平方呎港幣72.8元。

於報告期間，由於核心商業區(包括灣仔)寫字樓租賃持續強勁，陽光中心錄得12.0%續租租金增長，現行租金則上升3.6%。儘管租用率輕微下跌至96.3%(2017年6月30日：99.1%)，其87.2%的租戶續租率令人感到欣喜。與此同時，上環/中環物業組合的租用率輕微上升至96.6%(2017年6月30日：96.0%)，反映對租金相宜及位置優越的寫字樓單位的殷切需求並無改變。其中，管理人欣然見證雲山大廈物業之租用率從9月底低見85.9%回升至最近期的94.3%。九龍方面，隨著富時中心一間地下商舖由一位從事餐飲行業的租戶承租，租用率已有所回升。然而，其租金表現則受到報告期間內對鄰近地段街舖仍然審慎之氣氛的負面影響。

零售物業的整體租用率、現行租金及續租租金增長均錄得改善。其中，上水中心取得理想的進展，隨著翻新工程之完成，加上近期設立之期間限定店舖，其購物氣氛明顯獲得提升。至於新都城一期，其均衡的行業組合並且偏重於必需品消費的模式亦受惠於更趨樂觀的零售氣氛。此外，光華廣場物業表現卓越，續租租金增長超逾23%。

財務狀況

陽光房地產基金之總估值師萊坊測計師行有限公司就物業組合於2017年12月31日的估值為港幣18,535.1百萬元，較2017年6月30日錄得的估值港幣17,062.4百萬元上升8.6%。撇除於2017年12月收購之豐順商業大廈，物業組合的評估之增長則為4.8%，此增長主要由於物業組合理想的租賃表現及資本化比率輕微下調所致。

陽光房地產基金的總資產增長5.2%至港幣19,244.8百萬元(2017年6月30日：港幣18,297.8百萬元)，而其資產淨值則增長4.5%至港幣14,526.4百萬元(2017年6月30日：港幣13,899.5百萬元)，即每基金單位資產淨值港幣8.85元(2017年6月30日：港幣8.49元)。

於2017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)輕微增加至22.1%；而總負債¹與總資產的比率則輕微上升至24.5%。陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年增長1.8%至港幣259.7百萬元。連同上文提及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5.9倍進一步改善至7.5倍。

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。出售投資物業及附屬公司之任何收益不包括在計算之內。
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。

資本及利率管理

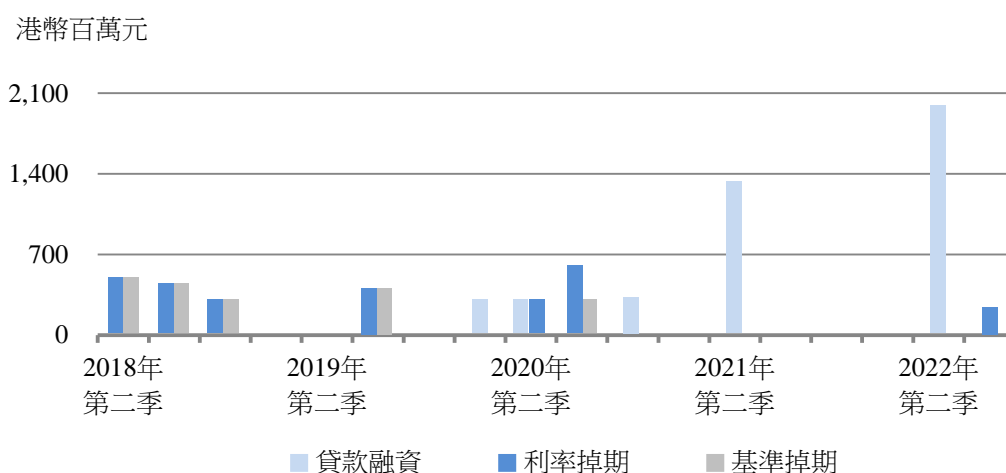
於報告期間，陽光房地產基金與一間銀行訂立一份雙邊定期貸款融資協議，並獲授予三年期有抵押定期貸款港幣325.0百萬元，並已於2017年12月31日全數提取。因此，陽光房地產基金於2017年12月31日的貸款融資總額為港幣4,550.0百萬元，包括已全數提取的港幣4,250.0百萬元定期貸款融資(「定期貸款融資」)，以及尚未提取的港幣300.0百萬元無抵押循環信貸安排。

定期貸款融資包括有抵押貸款港幣2,930.0百萬元及無抵押貸款港幣1,320.0百萬元，有抵押貸款以一組抵押品(在同等權益基礎上共享)作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，其估值為港幣10,405.0百萬元。

於2017年12月31日，定期貸款融資之加權貸款年期為3.8年，按香港銀行同業拆息加年利率0.69%之混合息差計息。陽光房地產基金借貸中約66%(或港幣2,800.0百萬元)已對沖為固定利率，加權平均年期為1.8年。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(未計及貸款之息差)為1.18%。於報告期間結束後，管理人訂立一份自2018年2月8日生效為期三年，名義金額為港幣300.0百萬元之利率掉期。

貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況

(於2017年12月31日)



鑒於2016/17年財政年度作出特別分派及收購豐順商業大廈，撥作回購基金單位的現金資源相應減少。於報告期間管理人動用約港幣1.3百萬元(不包括回購基金單位之費用)，以每基金單位平均價約港幣5.24元回購(並註銷)合共250,000個基金單位，此平均價較陽光房地產基金之每基金單位資產淨值折讓超過40%。

展望

雖然外界普遍認為美國聯邦儲備局將繼續加息以及收緊對流動資金供應的控制，但資產價格之持續攀升反映投資氣氛並無削弱，儘管股票市場近日已作出調整。反之，相對平坦的美國收益率曲綫(可見於10年期及2年期美國國債狹窄的差距)是否預告從長遠角度而言之經濟衰退或通脹放緩，則尚待觀察。

由於全球經濟看似在穩定增長的路徑上啟航，此應利好香港業務及消費者信心，繼而對商業房地產市場起著承托作用。憑藉多元化及已拓展的物業組合，陽光房地產基金處於有利位置，把握此不斷發展的趨勢。儘管個別寫字樓物業的續租租金增長放緩，由於租金相宜的非核心寫字樓空間供應健康及需求穩健，預期整體寫字樓物業組合可保持競爭力。與此同時，預期零售物業組合將受惠於逐漸復甦的零售消費。除了上水中心可充分受惠於其最近之翻新工程外，新都城一期主要集中於日常消費品，加上積極重新配置租戶組合，為其收入前景穩紮根基。撇除不可預見的情況，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。

資本管理方面，陽光房地產基金透過於2016/17年財政年度結束前的再融資安排，建立了更靈活的資金架構，同時享有更低的貸款息差。此外，由於陽光房地產基金約66%債務已對沖為定息，為中短期內的利率波動提供適度緩衝。然而，鑒於新增的貸款融資及港幣1,250百萬元的利率掉期將於2018年年底到期，管理人將於年內致力優化陽光房地產基金的利率概況。

收購豐順商業大廈及出售俊暉華庭物業展現管理人迅速進行具增值效益之交易的能力及決心。展望未來，管理人將繼續將資產再循環列為高度優先項目，旨在進一步拓展投資版圖，並同時提升陽光房地產基金的價值。

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2018年3月1日(星期四)及2018年3月7日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2018年3月5日(星期一)至2018年3月7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。為符合收取中期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2018年3月2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2018年3月20日(星期二)支付予基金單位持有人。

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2017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4,296,052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2017年10月27日之基金單位持有人週年大會授出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250,000個基金單位，總代價約為港幣1.3百萬元(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5.30元及港幣5.22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。

收購及出售物業

於報告期間，陽光房地產基金收購豐順商業大廈及出售俊暉華庭物業，交易分別於2017年12月及2018年1月完成。有關收購豐順商業大廈及出售俊暉華庭物業之公佈已分別於2017年9月26日、2017年11月24日、2017年12月15日及2018年1月25日刊登。

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，概無進行收購或出售物業。

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管理人之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 — 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2017/18年中期報告將於2018年2月26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2017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	2017年 千元	2016年 千元
收益	3 & 4	399,332	383,565
物業營運開支	3 & 5	<u>(89,126)</u>	<u>(84,397)</u>
物業收入淨額		310,206	299,168
其他收入		4,868	4,621
行政開支		(55,400)	(48,463)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>749,115</u>	<u>105,239</u>
經營溢利		1,008,789	360,565
計息負債之財務成本	6(a)	<u>(34,419)</u>	<u>(47,419)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	974,370	313,146
所得稅	7	<u>(39,316)</u>	<u>(34,246)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>935,054</u></u>	<u><u>278,900</u></u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2017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	
	2017年 千元	2016年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	<u>935,054</u>	<u>278,900</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	12,628	66,932
- 就計息負債之財務成本轉撥自損益款項 之重新分類調整淨值	<u>(895)</u>	<u>(1,626)</u>
	<u>11,733</u>	<u>65,306</u>
期內全面收入總額	<u><u>946,787</u></u>	<u><u>344,206</u></u>

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,491,700	17,062,400
- 其他固定資產		57	72
		<u>18,491,757</u>	<u>17,062,472</u>
遞延稅項資產		316	435
衍生金融工具		13,379	7,374
預付款項		2,553	1,587
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		60,989	61,377
		<u>18,606,430</u>	<u>17,170,681</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	24,224	18,673
衍生金融工具		4,049	2,238
現金及銀行結餘		546,430	1,085,897
可退回稅項		20,291	20,291
		<u>594,994</u>	<u>1,127,099</u>
持有作出售之投資物業	10	43,400	-
		<u>638,394</u>	<u>1,127,099</u>
總資產		<u>19,244,824</u>	<u>18,297,780</u>
流動負債			
租戶按金		(199,831)	(193,073)
預收租金		(7,791)	(10,430)
貿易及其他應付款項	11	(73,060)	(63,406)
衍生金融工具		(1,373)	(10,424)
應付稅項		(45,647)	(65,483)
		<u>(327,702)</u>	<u>(342,816)</u>
流動資產淨值		<u>310,692</u>	<u>784,283</u>
總資產減流動負債		<u>18,917,122</u>	<u>17,954,964</u>

綜合財務狀況表(續)

於2017年12月31日

(以港幣列示)

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017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)		
銀行借款	(4,228,602)	(3,901,882)
遞延稅項負債	(162,117)	(153,351)
衍生金融工具	-	(252)
	<u>(4,390,719)</u>	<u>(4,055,485)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,718,421)</u>	<u>(4,398,301)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,526,403</u>	<u>13,899,479</u>
已發行基金單位數目	<u>1,641,823,814</u>	<u>1,637,777,762</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.85元</u>	<u>8.49元</u>

分派表

截至2017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	2017年 千元	2016年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		935,054	278,900
調整 (附註 (i)) :			
- 投資物業公允價值之增加淨值		(749,115)	(105,239)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		22,179	21,204
- 利率掉期 — 現金流量對沖	6(a)	(2,738)	(1,626)
- 計息負債之非現金財務成本		2,530	5,900
- 遞延稅項	7	6,237	5,963
		(720,907)	(73,798)
可分派收入 (附註 (i))		214,147	205,102
中期分派 (附註 (ii))		206,870	199,556
派發比率 (附註 (ii))		96.6%	97.3%
每基金單位分派 (附註 (ii))		12.6 仙	12.2 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%。

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。本期內之該等調整包括加回因攤銷有關銀行借款之債務建立費用而引致計息負債之非現金財務成本2,530,000元，或每基金單位0.15仙(2016年：5,900,000元，或每基金單位0.36仙)。

分派表(續)

截至2017年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：(續)

- (ii) 截至2017年12月31日止六個月之中期分派206,870,000元(2016年：199,556,000元)乃將每基金單位中期分派12.6仙乘以預期於2018年3月7日(2017/18年財政年度中期分派之記錄日期(「該記錄日期」))已發行之1,641,823,814個基金單位*計算(2016年：12.2仙乘以於2017年2月28日(2016/17年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,635,707,632個基金單位計算)，派發比率為96.6%(2016年：97.3%)。
- (iii) 中期分派預計於2018年3月20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。該等修訂並未對本集團載於中期財務報告之本期間或過往期間的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：

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、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。

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					
	2017年 (未經審核)			2016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	152,203	166,895	319,098	149,416	158,638	308,054
- 停車場收入	1,893	14,407	16,300	2,000	13,593	15,593
- 租金相關收入	31,545	32,389	63,934	30,703	29,215	59,918
	185,641	213,691	399,332	182,119	201,446	383,565
物業營運開支	(38,703)	(50,423)	(89,126)	(35,437)	(48,960)	(84,397)
物業收入淨額	146,938	163,268	310,206	146,682	152,486	299,168
行政開支(附註)	(27,473)	(22,433)	(49,906)	(22,425)	(21,465)	(43,890)
分部業績	119,465	140,835	260,300	124,257	131,021	255,278
投資物業公允價值之增加淨值	287,584	461,531	749,115	94,576	10,663	105,239
計息負債之財務成本			(34,419)			(47,419)
所得稅			(39,316)			(34,246)
利息收入			4,814			4,621
未能分配之淨開支			(5,440)			(4,573)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			935,054			278,900
折舊	6	9	15	9	10	19

附註：與收購豐順商業大廈相關之成本3,970,000元已包括於行政開支內。

4. 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於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	
	2017年	2016年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	319,098	308,054
停車場收入	16,300	15,593
租金相關收入	63,934	59,918
	<u>399,332</u>	<u>383,565</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2017年	2016年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	30,405	28,974
物業管理人費用	27,528	25,796
地稅及差餉	17,708	17,332
市場及推廣開支	3,035	3,083
停車場營運成本	3,057	2,920
其他直接成本	7,393	6,292
	<u>89,126</u>	<u>84,397</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	
	2017年	2016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	34,627	42,994
其他借貸成本	2,530	6,051
	<u>37,157</u>	<u>49,045</u>
利率掉期 — 現金流量對沖		
- 轉撥至基金單位持有人應佔資產淨值	(895)	(1,626)
- 非有效現金流量對沖之公允價值收益淨額	(1,843)	-
	<u>(2,738)</u>	<u>(1,626)</u>
	<u><u>34,419</u></u>	<u><u>47,419</u></u>

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款之債務建立費用之攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2017年	2016年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(4,814)	(4,621)
管理人費用	47,648	42,409
物業管理人費用(附註(i))	27,528	25,796
受託人酬金及費用	2,454	2,178
核數師酬金		
- 審核服務	740	734
- 其他服務	475	458
應付總估值師估值費用	256	255
法律及其他專業費用	3,405	1,846
物業代理佣金	1,447	1,205
銀行手續費	122	166
未變現外匯淨(收益)/虧損	(54)	40
	<u><u>(54)</u></u>	<u><u>40</u></u>

附註：

- (i) 包括租賃佣金8,719,000元(2016年：7,821,000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。

7. 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2017年	2016年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
本期稅項 - 香港利得稅		
期內準備	33,079	28,283
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	6,237	5,963
	<u>39,316</u>	<u>34,246</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。

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2015/16年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至2010/11年課稅年度，總額合共為20,085,000元。於截至2017年12月31日止六個月期間，稅務局就不允許該等稅務扣減，進一步向該附屬公司發出2016/17年課稅年度之利得稅評稅，以致總額合共為20,564,000元。本集團已就至今所有發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書。於2017年12月31日，本集團已購買總額為20,085,000元之儲稅券，而一張金額為479,000元之儲稅券則於2018年1月購買。

管理人從陽光房地產基金之法律及稅務顧問取得正面意見，包括其中自資深大律師獲得的明確意見，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。基於以上之意見及倘若稅務局局長裁定本集團上述之任何反對無效，管理人將就該裁定向稅務上訴委員會提出上訴。

假若稅務局就不允許類似稅務扣減向其他附屬公司發出2011/12年課稅年度至2016/17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84,990,000元（當中包括上述之20,564,000元）。根據所獲取之正面意見，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。

8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2017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0.57元(2016年：0.17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935,054,000元(2016年：278,900,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,639,349,129個基金單位(2016年：1,636,525,561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2016年及2017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

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	15,018	11,785
按金及預付款項	9,355	6,330
其他應收款項	1,738	1,585
應收關連公司款項	666	560
	<u>26,777</u>	<u>20,260</u>
代表：		
短期部分	24,224	18,673
長期部分	2,553	1,587
	<u>26,777</u>	<u>20,260</u>

於2017年12月31日及2017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3,782,000元(2017年6月30日：3,919,000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。

9. 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：

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
即期	11,748	9,149
逾期一個月內	2,472	1,762
逾期一個月以上及至三個月	529	449
逾期三個月以上及至六個月	66	197
逾期超過六個月	203	228
	<u>15,018</u>	<u>11,785</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。

10. 持有作出售之投資物業

於2017年11月24日，本集團透過其若干全資擁有之附屬公司與買方(獨立第三方)訂立一份有關出售俊暉華庭物業之買賣協議，代價為101,000,000元。因此，於2017年12月31日，俊暉華庭物業之賬面值已重新分類為持有作出售之投資物業。

11. 貿易及其他應付款項

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	31,853	33,451
出售投資物業所收按金	10,100	-
應付管理人費用	22,724	22,585
應付關連公司款項	8,383	7,370
	<u>73,060</u>	<u>63,406</u>

11. 貿易及其他應付款項(續)

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1,192,000元(2017年6月30日：1,149,000元)，該款項於30日內到期。

12. 非調整之報告期間結束後事項

- (a) 於報告期間結束後，管理人之董事會宣佈中期分派。進一步詳情於本公佈之「分派表」內披露。
- (b) 於2018年1月25日，出售俊暉華庭物業已完成，所得之收益約56.4百萬元於損益內確認。

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，2018年2月12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。