



SUNLIGHT REIT

陽光 房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2014/15

Interim Report

中期報告



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(股份代號：435)於2006年12月21日(「**上市日期**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，為投資者提供投資於旗下多元化物業組合的機會。物業組合包括位於香港之12個寫字樓及7個零售物業，總出租面積約為1,287,303平方呎，於2014年12月31日估值為港幣16,134.3百萬元。寫字樓物業主要分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則主要座落於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。

展望性陳述

本中期報告載有若干屬「**展望**」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)之董事會(「**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。

目錄

管理層討論及分析	2
市場及業務回顧	2
財務回顧	5
展望	9
物業組合數據	10
企業管治	12
關連人士交易	15
權益披露	18
中期財務報告	22
核數師審閱報告	48
表現概覽	49
公司資料及財務日誌	50

市場及業務回顧

截至2014年12月31日止六個月（「報告期間」），全球經濟環境經歷了美國與世界其他國家之間的顯著分歧。大部分歐洲國家、日本及某程度上中國均處於增長乏力的情況，於各國央行推行寬鬆的貨幣政策中可見一斑，與美國正逐步改善的宏觀經濟環境，其息率於未來更有機會出現溫和上升形成鮮明對比。與此同時，原油價格於報告期間突然暴跌，提高了就油價及商品價格疲弱可能加劇通縮壓力的憂慮，從而或會阻礙全球經濟復甦的步伐。

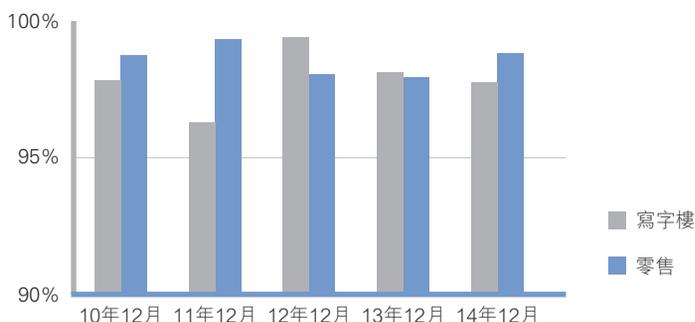
除全球經濟環境外，本港的營商情緒某程度上亦受於2014年12月完結的「佔領中環」行動所影響。因此，企業及消費者均採取較趨保守及節約開支的態度。與此同時，勞工市場依然緊張，對成本以至邊際經營利潤持續構成壓力。於2014年11月開通的滬港通為報告期間的亮點，預期此投資機制可吸引投資者，同時可進一步加強香港與中國兩地的資金流動。

儘管經濟訊息及環境不明朗，本地寫字樓租賃市場仍受惠於有利的供求關係。再者，內地金融企業湧入及擴充，以把握滬港通啟動所帶來的商機，足以彌補跨國企業對寫字樓相對疲弱的需求。根據仲量聯行有限公司提供的統計數據，中環及灣仔／銅鑼灣寫字樓於2014年12月31日的租用率分別為96.3%及97.3%，而淨有效租金則同樣上升0.9%分別至每平方呎港幣90.4元及每平方呎港幣56.5元。與此同時，作為非核心地區寫字樓市場代表的九龍東的空置率估算約為6.4%，其淨有效租金於2014年12月31日輕微下降0.6%至每平方呎港幣31.3元。鑒於核心區與非核心區寫字樓的租金差距普遍收窄，加上寫字樓搬遷成本不斷上升，寫字樓非核心化的動力明顯放緩，租戶續租率因而得以提升。

本港2014年7月至12月份的官方零售銷售數據為當前的消費模式提供良好指引，並可反映「佔領中環」行動所帶來的影響。儘管在此期間零售銷售額按年輕微增長0.9%，但不同商品及類別的表現分歧明顯；其中，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的銷售額較去年同期顯著下跌10.2%。相反，耐用消費品的銷售額按年上升8.7%，必需品如藥物及化妝品的銷售額亦上升10.2%。上述消費模式讓以日常消費品為主要行業組合的陽光房地產基金零售物業持續受惠。

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%。

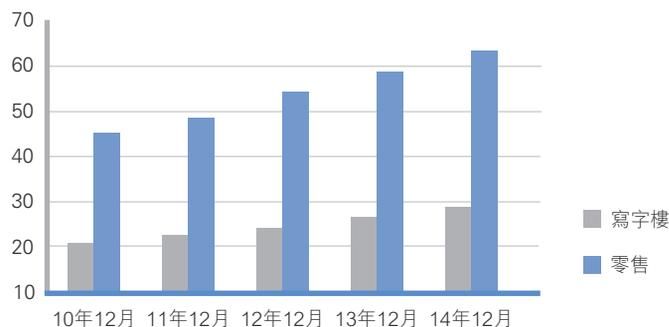
租用率：五年走勢



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。

現行租金：五年走勢

(港元/平方呎)



市場及業務回顧

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。

於2014年12月31日，整體物業組合共有1,002位租戶(2014年6月30日：1,015位)。於2014年12月，十大租戶(按租金收入計算)佔總租金收入約22.3%(2014年6月：21.1%)，租用的面積約佔可出租總面積17.2%(2014年6月：18.6%)。租戶名單上並無任何單一租戶佔2014年12月總租金收入超過4.4%(2014年6月：4.3%)。

財務回顧

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
物業營運開支	85.2	77.3	10.3
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 ¹ (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
總資產	16,854.2	16,151.9	4.3
總負債	4,647.7	4,657.0	(0.2)
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

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²按年增長6.7%至港幣232.6百萬元，利息償付比率³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)。

附註：

- 詳情請參閱第27頁「分派表」。
- 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。
- 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。

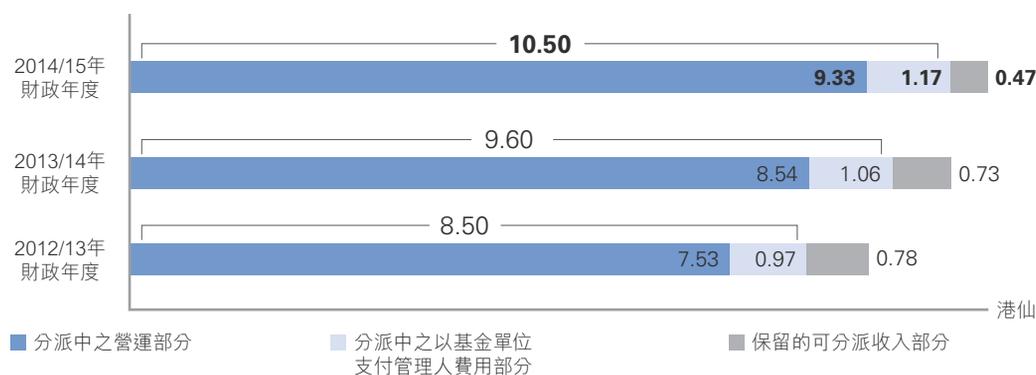
財務回顧

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%。

以下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。

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)。

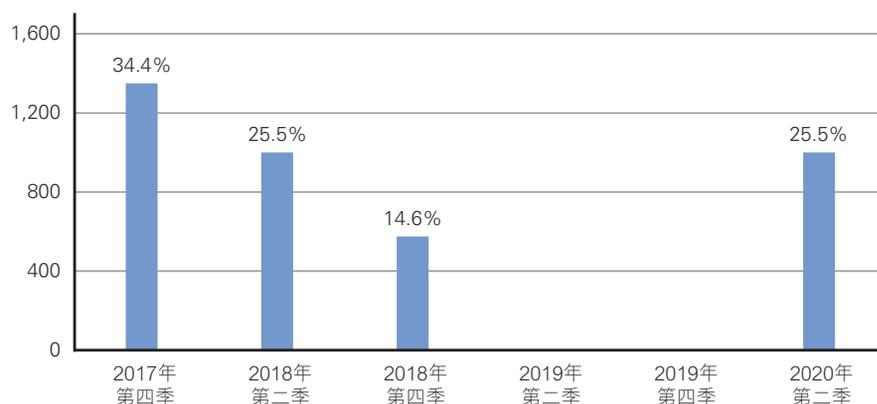
物業估值之上升令陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)由2014年6月30日的24.3%下降至2014年12月31日的23.3%。於2014年12月31日總負債與總資產的比率為27.6%。至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2014年12月31日之金額為港幣4.7百萬元。

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

港幣百萬元



財務回顧

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：

1. 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。
2. 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。

物業組合數據

物業	物業概況						租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 ¹ (平方呎)				
				寫字樓	零售	總數	於2014年 12月31日	於2014年 6月30日
寫字樓								
甲級								
皇后大道東248號 ⁵	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	72	75
乙級								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	104	103
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	60	62
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	22	23
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	74	75
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	72	72
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	36	39
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	106	108
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	37	37
恒港中心	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	28	30
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	45
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	33	34
小計/平均			46	830,437	50,446	880,883	690	703
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	116	115
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	109	110
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	36	36
市區								
御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	9,565	7	7
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	37	37
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
俊暉華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	5	5
小計/平均			798	42,667	363,753	406,420	312	312
總計/平均			844	873,104	414,199	1,287,303	1,002	1,015

- 附註：
1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
 2. 現行租金按相關日期所有已佔用的可出租面積的每平方米平均租金計算。
 3. 續租租金增長按相關期間續租租約之有效租金變動計算。
 4. 估值由仲量聯行有限公司編製。
 5. 由2015年1月1日起該物業易名為陽光中心。

營運數據						物業財務資料				
租用率 (%)		現行租金 ² (港幣/平方呎)		續租租金增長 ³ (%)		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 ⁴ (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	
98.2	98.5	33.6	32.1	20.4	23.8	72,382	63,735	3.85	3.75	4,191,500
98.9	97.4	25.3	24.1	22.2	27.1	15,887	14,281	3.85	4.20	909,200
97.5	100.0	39.6	36.2	22.2	21.9	10,897	9,853	3.95	3.60	638,400
94.3	97.2	38.8	38.0	18.1	13.2	8,366	8,222	3.85	4.00	497,400
98.5	100.0	22.9	22.3	15.4	18.7	7,630	7,134	3.85	4.20	460,700
98.9	98.9	17.5	16.9	21.3	19.3	4,771	4,285	3.85	4.25	287,200
92.3	100.0	21.8	20.5	20.9	15.9	3,909	3,805	3.95	4.20	248,800
95.8	99.4	19.4	18.8	14.7	17.9	3,953	3,812	4.10	4.10	246,800
100.0	100.0	28.1	27.3	19.3	18.1	3,635	3,603	3.95	4.00	231,700
95.2	100.0	20.7	19.7	22.1	23.8	3,123	3,113	3.85	4.15	193,000
100.0	98.1	21.2	20.6	12.5	18.3	2,801	2,722	4.10	4.35	161,400
97.2	100.0	11.3	10.7	25.2	25.0	817	773	3.85	4.20	61,000
97.8	98.7	28.8	27.5	20.1	21.7	138,171	125,338			8,127,100
99.3	97.4	107.3	102.9	31.7	34.5	71,895	63,142	不適用	4.40	3,904,200
98.8	98.3	45.6	44.9	13.5	18.6	53,263	50,567	不適用	4.50	2,783,100
97.9	99.3	43.9	43.8	28.8	28.1	15,390	13,718	3.85	3.80	938,700
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
98.7	94.5	52.3	51.8	10.5	15.5	2,202	2,208	不適用	4.30	125,800
100.0	100.0	47.6	47.6	不適用	23.8	1,164	935	不適用	4.00	58,200
100.0	100.0	13.2	13.2	不適用	不適用	630	248	不適用	4.35	37,800
98.9	98.2	63.4	61.6	23.7	28.8	147,437	133,824			8,007,200
98.1	98.6	39.8	38.2	21.4	25.2	285,608	259,162			16,134,300

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。

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「**證券及期貨條例**」)第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌執行受規管之資產管理活動。管理人有三位高級行政人員根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4條之規定，獲批准成為管理人之負責人員。

受託人已根據受託人條例(香港法例第29章)第77條註冊成為信託公司及根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

管理人之董事會及董事資料之變更

董事會目前有合共六名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事(包括董事會主席)及三位獨立非執行董事。董事會主席及行政總裁之職位由兩位不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。董事會轄下各個委員會以清晰的職權範圍成立，協助董事會監督管理人之特定事宜或職務。

繼陽光房地產基金之2013/14年報刊發後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 於2014年12月19日，關啟昌先生(「**關先生**」)辭任為和記港陸有限公司之獨立非執行董事及夏佳理先生之替任董事；
2. 於2015年1月6日，關先生獲委任為港燈電力投資管理人有限公司及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事。港燈電力投資管理人有限公司為港燈電力投資(為一項信託，其單位聯同港燈電力投資有限公司之股份以股份合訂單位形式於聯交所上市)之受託人一經理；及

3. 於2014年11月，馬廣榮先生獲認許為香港證券及投資學會之資深會員。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

遵守買賣守則之確認

管理人已就監管管理人之董事(「**董事**」)進行陽光房地產基金之證券買賣採納一項守則(「**買賣守則**」)，而該買賣守則亦適用於管理人本身。相若買賣規定亦適用於管理人之僱員。管理人已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認其於報告期間已不時遵守買賣守則所規定之標準。

中期報告之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之中期報告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核數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。

美國《海外帳戶稅收合規法案》(FATCA)項下之登記

繼管理人於2014年6月30日就FATCA對陽光房地產基金的影響刊登相關公佈，並於2014年12月5日刊發公佈以告知陽光房地產基金之基金單位持有人，有關香港特別行政區與美國就實行FATCA於2014年11月13日簽訂跨政府協議(「**跨政府協議**」)對陽光房地產基金的影響。儘管陽光房地產基金受FATCA預扣稅所規範的可能性仍然不大，但仍需要向美國稅務局登記為一間海外金融機構並與美國稅務局簽訂一份協議以識別及披露陽光房地產基金帳戶持有人當中為美國人(定義見跨政府協議)的帳戶資料。

與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「**物業管理人**」)皆為恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)之間接全資附屬公司。管理人之兩位非執行董事(包括主席)分別為恒基地產之執行董事及獨立非執行董事。Shau Kee Financial Enterprises Limited(「**SKFE**」)及恒基地產各自透過不同附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；其中，管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部分管理費用。

SKFE、恒基地產及彼等之某些附屬公司及有聯繫者從事及/或可能從事(其中包括)於香港及以外之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、恒基地產及其他公司之間將來不會出現利益衝突。管理人或會於收購

企業管治

及出售潛在投資時因其董事會成員之其他職能及/或其聯屬公司之業務及利益而構成利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人與恒基地產或其聯屬公司進行之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會構成相關利益衝突。

在營運層面上，管理人及物業管理人亦或會就恒基地產或其聯屬公司之其他業務面臨有關物色及競取潛在租戶及招攬服務之利益衝突。管理人亦或會在其監督物業管理人根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立(及已分別於2009年4月28日及2012年6月25日按修訂之條款及條件續期)之物業管理協議所提供服務之職務上面臨利益衝突。

潛在利益衝突亦或會在以下情況發生：(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或與其他公司競取潛在租戶，管理人或物業管理人的任何董事、高級行政人員或高級人員亦為該等其他公司之股東或董事；(ii)租賃相關事項上，管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶(或其控股公司)之股東或董事；及(iii)陽光房地產基金之總估值師及/或其聯屬公司提供之租務代理服務。

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%，符合證監會之規定。

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。

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。

關連人士交易

下文載述涉及陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)於報告期間所進行之關連人士交易資料，該等交易受房地產基金守則第8章監管，惟並不包括獲證監會授予豁免及/或獲豁免披露要求之交易。

關連人士交易—收入及開支

下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料(除於下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節所披露者外)：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之收入 (港幣千元)	於2014年 12月31日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	2,636	1,187
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	1,759	799
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	931	—
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	214	103
總計			5,540	2,089

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之開支 (港幣千元)
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運及許可使用費	612
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	4,872
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及相關服務及 市場推廣服務	24,995
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	1,215
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	971
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	1,105
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	161
總計			33,931

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

關連人士交易

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於報告期間，陽光房地產基金與其受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司)及滙豐集團¹(統稱為「受託人關連人士」)之間進行的所有關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ²	關連人士交易之性質	於2014年12月31日	
			報告期間之收入/支出(港幣千元)	已收之租賃按金及其他按金(港幣千元)
租賃交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ³	3,727	2,415
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	許可使用 ⁴	88	50
恒生銀行有限公司(「恒生」)	受託人關連人士	租賃 ⁵	4,319	2,415
一般銀行及金融服務⁶：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收/應收銀行定期利息收入	6	—
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	銀行借款之利息支出、 抵押受託人費用及其他費用、 利率掉期之利息支出 及其他銀行手續費	12,793	—
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	6	—
恒生	受託人關連人士	銀行借款之利息支出 及其他銀行手續費	2,162	—

於2014年10月21日與香港上海滙豐銀行有限公司訂立一項利率掉期，名義金額為港幣150百萬元。報告期間完結後，於2015年1月15日與香港上海滙豐銀行有限公司訂立另一項利率掉期，名義金額為港幣300百萬元。詳情請參閱第8頁「財務回顧」。

企業融資交易⁷：

於2014年6月19日，管理人聘任香港上海滙豐銀行有限公司作為一項建議收購一幢位於東九龍之甲級寫字樓大廈的財務顧問(詳情請參閱下文「建議物業收購及建議基金單位認購」)。於報告期間，就有關上述服務向香港上海滙豐銀行有限公司支付港幣1.6百萬元之顧問費用。

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括該等以陽光房地產基金受託人之身份而組成者)。
2. 具房地產基金守則所賦予之涵義。

3. 一項就上水中心購物商場1024-31號舖位，由2014年11月4日起至2017年11月3日止續約3年之租約。
4. 一項就上水中心購物商場一層舖位外牆廣告牌1號及82-93號及二層廣告燈箱F2號之許可使用。
5. 一項就新都城一期物業211號舖位，由2012年2月17日起至2015年2月16日止續約3年之租約以及一項就上水中心購物商場1040-42號舖位，由2014年9月29日起至2017年9月28日止租約3年之新訂租約。
6. 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資額及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)及其他銀行及金融服務。
7. 聘任香港上海滙豐銀行有限公司以提供企業融資顧問意見，屬於陽光房地產基金與滙豐集團進行之「企業融資交易」項下類別，涵蓋於證監會於2006年11月30日就嚴格遵守房地產基金守則第8.9及8.11條事先向基金單位持有人尋求批准及作出公佈及通告之要求，向陽光房地產基金授出之豁免。

建議物業收購及建議基金單位認購

於2014年6月22日，陽光房地產基金公佈(i)與恒基地產及其若干附屬公司訂立之一項有條件買賣協議，建議收購一間持有一幢位於九龍太子道東712號的甲級寫字樓大廈全部權益的物業公司(「**建議物業收購**」)及(ii)與一間恒基地產附屬公司 — Richful Resources Limited (「**Richful**」)訂立之一項有條件基金單位認購協議，建議發行201,025,641個陽光房地產基金之新基金單位(「**建議認購基金單位**」)予Richful(統稱為「**建議交易**」)。建議交易取決於獨立基金單位持有人之批准，並構成房地產基金守則項下的陽光房地產基金之關連人士交易。

建議交易於2014年8月15日舉行之基金單位持有人特別大會(「**特別大會**」)上不獲獨立基金單位持有人通過及並無進行。

房地產基金守則項下之其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10條附註(2)，管理人、受託人及總估值師按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。

於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(包括以基金單位形式支付之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣40.1百萬元及港幣2.1百萬元。由總估值師、管理人及受託人提供之服務之詳情(包括服務條款及報酬)載於中期財務報告附註21(b)(i)、(ii)及(iv)。於報告期間應付予總估值師之費用不超過港幣1百萬元，故毋須於中期報告中本部分內披露。

權益披露

房地產基金守則規定陽光房地產基金之關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)須披露彼等於基金單位之權益。同時,根據信託契約附表C,證券及期貨條例第XV部有關權益披露之若干條文被視為適用於各管理人、管理人之董事或其最高行政人員,並間接涵蓋於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

如第17頁「關連人士交易」內所述,陽光房地產基金擬發行201,025,641個建議認購基金單位予Richful,並擬發行5,128,205個新基金單位(「建議收購費用基金單位」)予管理人作為支付有關建議物業收購之收購費用。根據證券及期貨條例第XV部,於2014年6月30日,有關人士之權益包括於該等擬發行之基金單位中被視為擁有之權益。由於建議交易於特別大會上不獲獨立基金單位持有人批准,有關人士自2014年8月15日起不再於該等基金單位中被視為擁有權益。

管理人、管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2014年12月31日及2014年6月30日,按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄,管理人、管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下:

姓名	於2014年12月31日		於2014年6月30日		權益變動 百分率
	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持基金 單位權益 百分率 ¹	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持基金 單位權益 百分率 ²	
管理人 ³	83,575,995	5.118	82,448,068	5.066	0.052
歐肇基 ⁴	1,530,000	0.094	1,530,000	0.094	—
吳兆基 ⁵	600,000	0.037	600,000	0.037	—

附註:

1. 所列百分比乃按於2014年12月31日已發行之1,632,836,625個基金單位總數計算。
2. 所得出之百分比乃將相關的擁有權益之基金單位數目及於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位總數作比較(並不包括建議認購基金單位及建議收購費用基金單位)。
3. 於報告期間內,在發行予管理人總數合共6,256,132個新基金單位作為支付管理人部分之基本費用及浮動費用後,於2014年12月31日,管理人權益擁有83,575,995個基金單位(2014年6月30日:82,448,068個基金單位已計入管理人於2014年6月30日根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有權益之5,128,205個建議收購費用基金單位)。管理人於2014年8月15日後向聯交所呈交權益披露通知,反映彼等不再被視為於建議收購費用基金單位中擁有權益。
4. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事,於2014年12月31日,根據證券及期貨條例第XV部於1,530,000個基金單位(2014年6月30日:1,530,000個基金單位)中擁有權益。就該1,530,000個基金單位,歐先生個人實益擁有201,000個基金單位,聯同其配偶持有1,229,000個基金單位,而其配偶個人實益擁有其餘100,000個基金單位。
5. 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事,於2014年12月31日,實益擁有600,000個基金單位(2014年6月30日:600,000個基金單位)。

除上文所披露者外，按登記冊所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員於2014年12月31日及2014年6月30日概無於基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

主要基金單位持有人所持權益

於2014年12月31日及2014年6月30日，按登記冊所記錄，以下主要基金單位持有人於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2014年12月31日		於2014年6月30日		權益變動 百分率
	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持基金 單位權益 百分率 ¹	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持基金 單位權益 百分率 ²	
李兆基 ³	595,304,888	36.46	801,458,734	49.24	-12.78
Lee Financial (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.91	374,072,708	22.98	-0.07
Leesons (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.91	374,072,708	22.98	-0.07
Leeworld (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.91	374,072,708	22.98	-0.07
SKFE ³	374,072,708	22.91	374,072,708	22.98	-0.07
Uplite Limited ³	224,443,625	13.75	224,443,625	13.79	-0.04
Wintrade Limited ³	149,629,083	9.16	149,629,083	9.19	-0.03
恒基兆業有限公司 ³	221,232,180	13.55	427,386,026	26.26	-12.71
恒基地產 ³	221,232,180	13.55	427,386,026	26.26	-12.71
Hopkins (Cayman) Limited ³	221,232,180	13.55	427,386,026	26.26	-12.71
Riddick (Cayman) Limited ³	221,232,180	13.55	427,386,026	26.26	-12.71
Rimmer (Cayman) Limited ³	221,232,180	13.55	427,386,026	26.26	-12.71
Richful ³	67,378,972	4.13	268,404,613	16.49	-12.36
Silchester International Investors LLP ⁴	257,791,150	15.79	257,791,150	15.84	-0.05
Silchester International Investors International Value Equity Trust ⁴	113,294,922	6.94	113,294,922	6.96	-0.02

附註：

1. 所列百分比乃按於2014年12月31日已發行之1,632,836,625個基金單位總數計算。
2. 所得出之百分比乃將相關的擁有權益之基金單位數目及於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位總數作比較(並不包括建議認購基金單位及建議收購費用基金單位)。
3. 於2014年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

權益披露

除上述者外，於2014年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有，67,378,972個基金單位由Richful擁有及83,575,995個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司，Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均由恒基地產全資擁有。恒基兆業有限公司（「**恒基兆業**」）擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited（「**Hopkins**」）作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited（「**Rimmer**」）及Riddick (Cayman) Limited（「**Riddick**」）作為兩項全權信託各自之受託人持有。根據證券及期貨條例第XV部（按登記冊所應用），恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作於2014年12月31日各自於合共227,488,312個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2014年12月31日，於登記冊所記錄，彼等於221,232,180個基金單位中擁有權益。

於2014年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共601,561,020個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關李兆基博士於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2014年12月31日，於登記冊所記錄，彼於595,304,888個基金單位中擁有權益。

於2014年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

李兆基博士、恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick、Rimmer及Richful於2014年6月30日載列上表內於基金單位所持之權益已計入彼等於2014年6月30日根據證券及期貨條例第XV部被視為於建議認購基金單位及/或建議收購費用基金單位擁有權益。李兆基博士、恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick、Rimmer及Richful於2014年8月15日後向聯交所呈交權益披露通知，反映彼等不再被視為於建議認購基金單位及/或建議收購費用基金單位中擁有權益。

4. 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2014年12月31日，Silchester International Investors LLP（「**Silchester LLP**」）以投資經理之身分於257,791,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust（「**Silchester Trust**」）實益擁有113,294,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2014年12月31日：(i) Silchester LLP於250,899,150個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位總數約15.37%）；及(ii) Silchester Trust實益擁有的基金單位數目減少至111,902,922個（佔已發行基金單位總數約6.85%），而該等基金單位的權益已被計入Silchester LLP（以上申報）之權益內。

其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2014年12月31日所持之基金單位權益如下：

關連人士姓名	所持基金單位 數目	所持基金單位 百分率 ¹
Chan Wing Cheng ²	130,000	0.0080
李鏡禹 ³	50,000	0.0031
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
Mao Kenneth Ruys ⁵	500,000	0.0306
盧玉芳 ⁶	100,000	0.0061
與受託人有關連之人士 ⁷	38,274,000	2.3440

附註：

1. 所列百分比乃按於2014年12月31日已發行之1,632,836,625個基金單位總數計算。
2. 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2014年6月30日持有130,000個基金單位。
3. 由於李鏡禹先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於2014年6月30日持有50,000個基金單位。
4. 由於李王佩玲女士為恒基地產及其一間附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於2014年6月30日持有2,307個基金單位。
5. 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於2014年6月30日於500,000個基金單位中擁有權益。
6. 由於盧玉芳女士為管理人之一高級行政人員，故為關連人士。盧女士於2014年6月30日於100,000個基金單位中擁有權益。
7. 管理人已獲告知，於2014年12月31日，受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司(定義見房地產基金守則)於該等基金單位中擁有實益權益。於2014年6月30日，該等人士實益擁有18,704,000個基金單位之權益。

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	
		2014年 千元	2013年 千元
營業額	附註 5	370,845	336,474
物業營運開支	6	(85,237)	(77,312)
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		708,420	450,874
經營溢利		940,977	668,729
計息負債之財務成本	7(a)	(54,683)	(61,046)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	886,294	607,683
所得稅	8	(31,631)	(30,517)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		854,663	577,166

第30頁至第47頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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 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
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	9,111	4,440
期內全面收入總額	863,774	581,606

綜合資產負債表

於2014年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	10	16,134,300	15,390,600
— 其他固定資產		76	79
		16,134,376	15,390,679
遞延稅項資產		148	566
衍生金融工具	12	19,609	19,989
預付款項	13	320	17,735
償付權利	11	203,413	203,413
		16,357,866	15,632,382
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	22,949	24,031
現金及銀行結餘	14	320,629	345,254
可退回稅項		152,781	150,198
		496,359	519,483
總資產			
		16,854,225	16,151,865
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	15	(215,497)	(215,784)
衍生金融工具	12	(32,401)	(33,188)
應付稅項		(31,312)	(50,406)
		(474,428)	(487,475)
流動資產淨值			
		21,931	32,008
總資產減流動負債			
		16,379,797	15,664,390

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
	附註		
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	16	(3,878,168)	(3,872,268)
遞延稅項負債		(288,044)	(281,470)
衍生金融工具	12	(7,068)	(15,772)
		(4,173,280)	(4,169,510)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		(4,647,708)	(4,656,985)
基金單位持有人應佔資產淨值		12,206,517	11,494,880
已發行基金單位數目	17	1,632,836,625	1,627,580,493
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值		7.48元	7.06元

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

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
	附註		
於期初		11,494,880	10,531,735
除稅後及未計與基金單位持有人			
交易之溢利		854,663	577,166
其他全面收入		9,111	4,440
期內全面收入總額		863,774	581,606
已支付予基金單位持有人之分派		(169,268)	(148,703)
期內發行予管理人之基金單位	17	20,542	19,427
回購基金單位	17	(3,397)	(4,585)
回購基金單位之費用	17	(14)	(20)
		(152,137)	(133,881)
於期末		12,206,517	10,979,460

第30頁至第47頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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	
		2014年	2013年
		千元	千元
	附註		
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	8	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(iii))		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」)，陽光房地產投資信託基金(「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)。

- (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%)。

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)

(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。

第30頁至第47頁之附註屬本中期財務報告之部分。

簡明綜合現金流量表

截至2014年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2014年 千元	2013年 千元
經營活動			
經營所得現金		258,823	234,138
已付稅項			
– 已付香港利得稅		(46,316)	(27,471)
經營活動所得之現金淨值		212,507	206,667
投資活動			
投資物業開支		(17,865)	(13,200)
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款 減少/(增加)		184,568	(24,104)
初定於三個月後到期之銀行存款減少		16,024	–
從投資活動產生的其他現金流量		2,190	1,635
投資活動所得/(所用)之現金淨值		184,917	(35,669)
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(169,268)	(148,703)
已付其他借貸成本		(151)	(22,185)
已付利息		(48,627)	(47,730)
從融資活動產生的其他現金流量		(3,411)	(4,605)
融資活動所用之現金淨值		(221,457)	(223,223)
現金及現金等值物增加/(減少)淨值		175,967	(52,225)
期初現金及現金等值物	14	123,266	202,863
期末現金及現金等值物	14	299,233	150,638

第30頁至第47頁之附註屬本中期財務報告之部分。

中期財務報告附註

(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香港聯合交易所有限公司(「**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 編製基準

本中期財務報告已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)之有關披露條文編製(猶如該等有關披露條文適用於陽光房地產基金)，亦符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」。本中期財務報告已於2015年2月5日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2013/14年週年財務報表相同，惟預期於2014/15年週年財務報表中反映之會計政策變更者除外。該等會計政策變更之詳情載於附註3。

在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層需按截至年度報告日為基礎，作出對資產及負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2013/14年週年財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。上述簡明綜合中期財務報告及附註並不包括根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製之全份財務報表之所有資料。

本中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所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。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)董事會之獨立審閱報告載於第48頁。

2 編製基準(續)

中期財務報告所包括截至2014年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表,但源自該等財務報表。截至2014年6月30日止財政年度之法定財務報表可從陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就其日期為2014年9月16日之報告中發表無保留意見。

3 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。

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

4 分部報告 (續)

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)、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)。

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

5 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
	370,845	336,474

6 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
	85,237	77,312

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：

(a) 計息負債之財務成本	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
有抵押銀行借款之利息	48,632	47,254
其他借貸成本	6,051	13,792
	54,683	61,046

其他借貸成本為各項融資費用及有抵押銀行借款(見附註16)之債項建立費用之攤銷。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

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	
	2014年 (未經審核) 千元	2013年 (未經審核) 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(ii))	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	157	275

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。

8 所得稅

	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
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	6,992	8,973
	31,631	30,517

8 所得稅(續)

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。

9 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。

10 投資物業

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
於2014年/2013年7月1日	15,390,600	14,408,800
添置	35,280	20,759
公允價值之增加淨值	708,420	961,041
於2014年12月31日/2014年6月30日	16,134,300	15,390,600

中期財務報告附註

(以港幣列示)

10 投資物業 (續)

(a) 估值

投資物業由本集團之總估值師仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)(一家獨立公司，其員工包括香港測量師學會之會員，具備對所估物業之區域及類別的經驗)於2014年12月31日進行估值。估值師採用之估值方法與2014年6月估值之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之淨收益708,420,000元(2013年：450,874,000元)已於損益表內確認。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
—長期租約	7,290,900	6,960,900
—中期租約	8,843,400	8,429,700
	16,134,300	15,390,600

(c) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註16)。

11 償付權利

該金額指根據賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)所提供之稅項彌償保證確認之償付權利，以收購當日附屬公司確認之若干有關遞延稅項負債為限。

12 衍生金融工具

	2014年12月31日 (未經審核)		2014年6月30日 (經審核)	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
利率掉期—現金流量對沖				
短期部分	—	(32,401)	—	(33,188)
長期部分	19,609	(7,068)	19,989	(15,772)
	19,609	(39,469)	19,989	(48,960)

本集團採用利率掉期，透過由浮動利率掉換為固定利率對沖有關其浮動利率定期貸款之利率變動風險。

於2014年12月31日，本集團持有總名義金額為2,750,000,000元(2014年6月30日：2,600,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將分別於2016年6月30日、2017年9月29日、2018年6月29日及2018年9月28日(2014年6月30日：2016年6月30日、2017年9月29日、2018年6月29日及2018年9月28日)到期，而固定掉期利率則為年利率0.815%至年利率2.17%(2014年6月30日：年利率0.815%至年利率2.17%)。

上述衍生工具乃於結算日按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

13 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
	23,269	41,766
代表：		
短期部分	22,949	24,031
長期部分	320	17,735
	23,269	41,766

中期財務報告附註

(以港幣列示)

13 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4,768,000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
	12,823	12,812

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。

14 現金及銀行結餘

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
已抵押銀行結餘及初定於三個月內到期之已抵押銀行存款 (附註16)	241,718	88,172
初定於三個月內到期之銀行存款	47,927	30,033
銀行存款及現金	9,588	5,061
現金及現金等值物	299,233	123,266
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(附註16)	15,003	199,571
初定於三個月後到期之銀行存款	6,393	22,417
	320,629	345,254

15 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(附註21(b)(ii))	20,497	21,489
應付關連公司款項	159,260	158,008
	215,497	215,784

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

16 有抵押銀行借款

有抵押銀行借款須於下列期間內償還：

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
兩年後但於五年內	2,898,487	2,894,437
五年後	979,681	977,831
	3,878,168	3,872,268

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率1.05%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)計息(2014年6月30日：香港銀行同業拆息加年利率1.05%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)。本集團亦已訂立利率掉期安排，詳情載於附註12。

銀行借款由受託人及本集團所有附屬公司之控股公司Sunlight REIT Holding Limited共同及個別作出擔保，並以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2014年12月31日公允價值為13,760,600,000元(2014年6月30日：13,096,800,000元)之投資物業按揭；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司之名義分別存放於香港上海滙豐銀行有限公司及若干其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘21,155,000元(2014年6月30日：16,996,000元)及235,566,000元(2014年6月30日：270,747,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項已抵押投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；及
- 於陽光房地產金融有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

於結算日，有抵押銀行借款之實質利率為年利率2.49%(2014年6月30日：年利率2.44%)。有抵押銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

17 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2014年 12月31日 (未經審核)	2014年 6月30日 (經審核)
於2014年/2013年7月1日 期內/年內發行基金單位	1,627,580,493	1,616,330,766
回購基金單位	6,256,132	12,749,727
於2014年12月31日/2014年6月30日	(1,000,000)	(1,500,000)
	1,632,836,625	1,627,580,493

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/年內支付之管理人費用	根據信託契約 釐定之每基金 單位平均 發行價 元	發行基金單位 之總值 千元	已發行基金 單位數目
截至2014年12月31日止六個月(未經審核)			
2014年4月1日至2014年6月30日	3.2935	9,737	2,956,370
2013/14年財政年度管理人費用之調整	3.2967	1,007	305,638
2014年7月1日至2014年9月30日	3.2724	9,798	2,994,124
		20,542	6,256,132
截至2014年6月30日止年度(經審核)			
2013年4月1日至2013年6月30日	3.1849	9,050	2,841,331
2012/13年財政年度管理人費用之調整	3.0185	1,252	414,783
2013年7月1日至2013年9月30日	3.1346	9,125	2,911,165
2013年10月1日至2013年12月31日	2.9816	9,403	3,153,825
2014年1月1日至2014年3月31日	2.7807	9,534	3,428,623
		38,364	12,749,727

中期財務報告附註

(以港幣列示)

17 已發行基金單位 (續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2014年12月31日止六個月，本集團在聯交所回購合共1,000,000個基金單位(截至2014年6月30日止年度：1,500,000個基金單位)，總代價為3,397,000元(截至2014年6月30日止年度：4,585,000元)。回購之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
截至2014年12月31日止六個月 (未經審核)				
回購之月份				
2014年11月	1,000,000	3.46	3.36	3,397
回購費用總額				14
				3,411
截至2014年6月30日止年度 (經審核)				
回購之月份				
2013年11月	<u>1,500,000</u>	3.08	3.03	4,585
回購費用總額				20
				<u>4,605</u>

所有回購之基金單位已於期內/年內註銷。

18 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求本集團之金融工具的公允價值(於結算日按經常性基準計量)須按照香港財務報告準則第13號之定義分為三個公允價值等級。公允價值計量之級別乃參照估值方法所使用的數據之可觀察性和重要性分類：

- 第1級估值：僅使用第1級數據計量之公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第2級估值：使用第2級數據計量之公允價值，即不符合第1級的可觀察數據及未有採用不可觀察之重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料之數據
- 第3級估值：使用不可觀察之重要數據計量之公允價值

18 金融工具之公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公允價值等級(續)

於2014年12月31日及2014年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期(見附註12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2013年及2014年12月31日止六個月，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於結算日確認公允價值等級之間的轉撥。

(ii) 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期之公允價值為於結算日計及當時之利率及利率掉期交易對手方當時的信譽，預期可收取或需支付以終止該利率掉期之金額。

(b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2014年12月31日及2014年6月30日之公允價值並無重大差異。

19 資本承擔

於2014年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	12,471	28,338
經批准但尚未訂約	10,322	12,560
	22,793	40,898

20 或然負債

於結算日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,685,000元(2014年6月30日：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

21 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本中期財務報告內其他地方之交易及結餘外，本集團與若干關連人士及相關人士(定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士之披露」)於期內進行下列交易：

(a) 與關連 / 相關人士關係之性質

關連 / 相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	SKFE集團、管理人及 物業管理人之關連人士
恒基兆業	SKFE集團之關連人士及 恒基地產集團之控股公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其集團屬下 其他成員公司(統稱為「滙豐集團」)	受託人之關連人士
恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
仲量聯行及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「仲量聯行集團」)	陽光房地產基金之總估值師

21 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連 / 相關人士之交易

	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
已收 / 應收下列人士之租金及租金 相關收入(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	4,609	4,555
— 滙豐集團	8,134	7,368
已付 / 應付下列人士之物業管理開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(8,776)	(8,390)
已付 / 應付下列人士之設施租賃費用(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(161)	(70)
管理人費用(附註(ii))	(40,093)	(37,058)
物業管理人費用(附註(iii))	(24,995)	(23,091)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,051)	(1,940)
已付 / 應付下列人士之銀行借款之利息開支、 抵押受託人費用及其他費用、顧問費用、 經紀佣金及其他銀行費用(附註(i)及(v)) :		
— 滙豐集團	(8,931)	(15,490)
已付 / 應付下列人士利率掉期利息(附註(v)) :		
— 滙豐集團	(7,631)	(7,317)
已收 / 應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i)) :		
— 滙豐集團	6	9
已付 / 應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(ii)) :		
— 仲量聯行集團	(484)	(315)
已收 / 應收下列人士之推廣收入(附註(i)) :		
— 恒基地產集團	931	762
已付下列人士之額外代價(附註(vi)) :		
— 恒基地產集團及SKFE集團	(1,244)	(174)

中期財務報告附註

(以港幣列示)

21 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連 / 相關人士之交易 (續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業之價值之0.4% (以年率計算) 之基本費用及本集團之物業收入淨額 (定義見信託契約) 3% (以年率計算) 之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及 / 或基金單位支付管理人費用 (僅限於與本集團的該等物業有關者 (定義見信託契約))。

於2013年5月14日，管理人已選擇其截至2014年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，50%以現金及50%以基金單位支付。而於2014年6月24日及2014年7月9日，管理人已選擇其截至2015年6月30日財政年度維持該收取比例不變。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議 (經修訂) (「物業管理協議」)，物業管理人有權收取物業收益總額 (定義見物業管理協議) 3% (以年率計算) 之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約，收取一個月基本租金；
- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月基本租金；
- 就取得續租，不論續約年期長短均收取半個月基本租金；
- 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可使用費總額10%；及
- 就於租約期內按租約條款下處理之租金檢討，收取四分之一個月基本租金 (經檢討)。

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。

- (iv) 受託人有權於本集團之總資產值之首50億元，收取0.03% (以年率計算) 之酬金，而在本集團總資產值之其後50億元，收取0.025% (以年率計算) 之酬金，並在結餘上收取0.02% (以年率計算) 之酬金，而最低費用為每月50,000元。根據信託契約，在發出一個月書面通知予基金單位持有人，惟毋須獲基金單位持有人批准的情況下，受託人酬金可最高調升至本集團總資產值之0.06% (以年率計算)。

21 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連 / 相關人士之交易 (續)

附註：(續)

- (v) 利息開支乃經參考附註12及16所載之利率後按未償還之貸款及利率掉期結餘計算。
- (vi) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議，以收購若干公司。根據該等協議，本集團在收購有關公司之股份時，同意支付額外代價，金額相當於本集團使用該等公司之稅項虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。

(c) 與關連 / 相關人士之結餘如下：

	2014年 12月31日 (未經審核) 千元	2014年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
—SKFE集團	(78,379)	(78,379)
—恒基地產集團	(41,351)	(41,220)
—恒基兆業	(54,999)	(54,999)
—滙豐集團(附註)	(1,027,058)	(1,037,647)
—仲量聯行集團	(274)	(393)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	28,960	17,221
應付予滙豐集團之有抵押銀行借款及利息	(1,050,082)	(1,050,078)
其他	(5,936)	(4,790)
	(1,027,058)	(1,037,647)

22 非調整結算日後事項

管理人之董事會於結算日後建議中期分派。進一步詳情於本中期財務報告之「分派表」內披露。

23 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈報。

核數師審閱報告



致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱列載於第22至47頁陽光房地產投資信託基金的中期財務報告，此中期財務報告包括於2014年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2014年12月31日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2015年2月5日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		12,206.5	10,979.5	9,938.0	8,622.8	7,149.4
每基金單位資產淨值		7.48	6.77	6.17	5.39	4.54
市場資本值(百萬元)		5,714.9	4,863.0	5,318.5	3,550.6	3,763.2
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		3.68	3.22	3.59	2.57	2.40
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		3.05	2.95	2.61	1.91	1.98
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		59.2	56.4	57.7	64.6	56.4
基金單位收市價		3.50	3.00	3.30	2.22	2.39
每基金單位分派(仙)	2	10.5	9.6	8.5	8.3	8.5
派發比率(%)		95.7	92.9	91.6	90.5	90.0
每基金單位之分派收益率(%)	3	3.00	3.20	2.58	3.74	3.56
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	3	6.00	6.40	5.15	7.48	7.11

附註：

1. 最高基金單位成交價低於期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 過往期間陽光房地產基金之每基金單位分派因恒基地產及SKFE之若干附屬公司以放棄分派(由首次公開發售日至2011年6月)之形式而獲提高。詳情請參閱發售通函。
3. 每基金單位之中期/年度化分派收益率乃將每基金單位中期/年度化分派除以於該期間之基金單位收市價計算。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事
歐肇基

行政總裁兼執行董事
吳兆基

非執行董事
郭炳濠

獨立非執行董事
關啟昌
馬廣榮
謝國生

管理人之公司秘書
鍾小樺

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師

仲量聯行有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行有限公司香港分行
三井住友銀行

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號
陽光中心30樓

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

投資者關係

梁國豪
電話：(852) 3669 2888
傳真：(852) 2285 9980
電郵：ir@HendersonSunlight.com

網址

www.sunlightreit.com

財務日誌

(有關2014/15年財政年度中期業績)

中期業績公佈

2015年2月5日

刊發中期報告

2015年2月13日

中期分派之除淨日期

2015年2月23日

暫停辦理基金單位持有人過戶登記
以決定中期分派權利

2015年2月25日至2015年2月27日
(包括首尾兩天)

中期分派

每基金單位10.5港仙

2015年3月12日

Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited
由恒基陽光資產管理有限公司管理

