

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算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

Sunlight Real Estate Investment Trust

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管理

截至2010年12月31日止六個月之  
中期業績公佈

及

暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

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2010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2010年 12月31日 止六個月	截至2009年 12月31日 止六個月	變動 (%)
營業額	262.5	239.8	9.4
物業收入淨額	199.9	180.2	10.9
成本對收入比率(%)	23.8	24.8	不適用
除稅後溢利 <sup>1</sup>	467.7	378.0	23.7
可分派收入總額	127.8	88.9	43.8
每基金單位分派 <sup>2</sup> (港仙)	8.50	6.88	23.5
派發比率(%)	90.0	100.0	不適用
	於2010年 12月31日	於2010年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	11,111.3	10,722.1	3.6
資產淨值 <sup>1</sup>	7,149.4	6,722.2	6.4
每基金單位資產淨值 <sup>1</sup> (港元)	4.54	4.30	5.6
資產負債比率 <sup>1</sup> (%)	33.7	35.3	不適用

附註：

1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，比較數字已作重列，詳情請參閱第15頁中期財務業績附註2。
2. 詳情請參閱第13頁「分派表」。

## 分派

陽光房地產基金於報告期間的可分派收入總額按年上升43.8%至港幣127,797,792元。根據陽光房地產基金於2010年6月1日就其分派政策自2010/11年財政年度開始作出更改所發出之公佈，管理人之董事會通過宣派中期分派港幣115,018,013元，派發比率為90%。報告期間的每基金單位分派約為8.50港仙，較去年同期的分派6.88港仙按年上升23.5%。

可分派收入總額之增長受惠於多個因素，主要包括陽光房地產基金核心營運表現更進一步，以及於2009/10年財政年度內採納一系列資金管理措施帶來的利息減省所致。

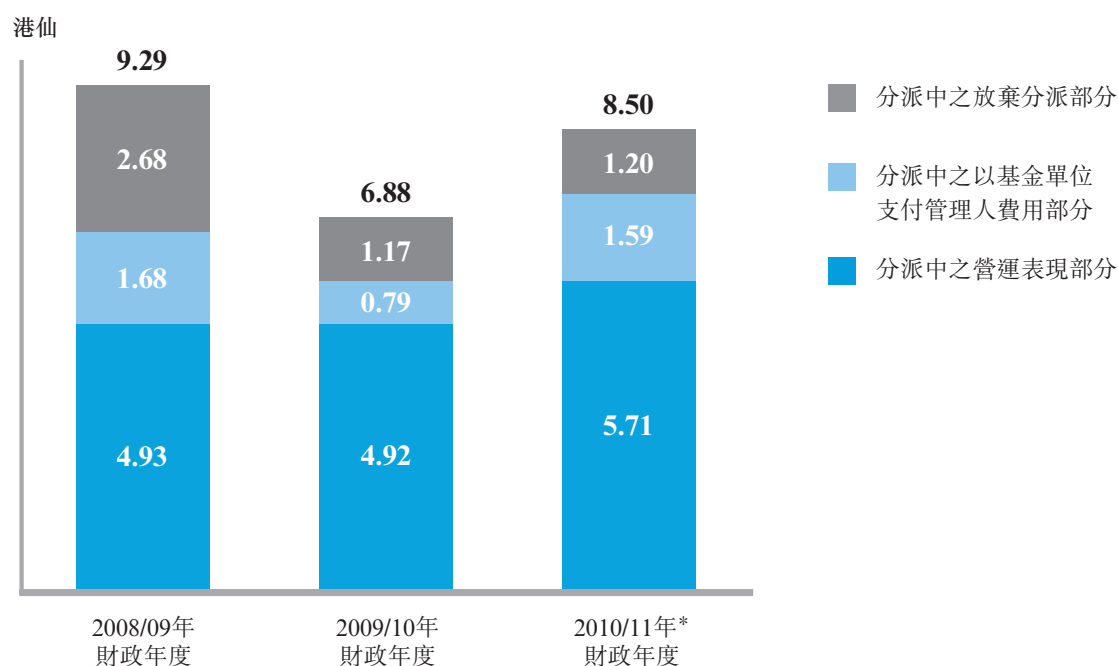
除日常業務運作外，可分派收入及每基金單位分派的水平亦受到若干政策及結構影響，簡述如下：

1. 根據放棄分派契約<sup>附註</sup>，恒基兆業地產有限公司（「**恒基地產**」）若干附屬公司及Shau Kee Financial Enterprises Limited（「**SKFE**」）若干附屬公司提供的放棄分派幅度已由2009/10年財政年度的60%下降至2010/11年財政年度的50%；及
2. 根據於2010年6月1日刊發的公佈，管理人已選擇全數以基金單位形式收取其2010/11年財政年度之基本費用及浮動費用（2009/10年財政年度：50%以現金及50%以基金單位形式收取）。

附註：詳情請參閱第14頁「分派表」附註(iii)。

以下圖表提供每基金單位分派的按年比較，分別列示營運表現、管理人費用的支付形式之改變及放棄分派各部分所帶來的貢獻對每基金單位分派的影響。

### 中期分派概覽



\* 根據90%之派發比率，港幣12,779,779元(或每基金單位約為0.94港仙)保留作額外營運資金。

### 分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派的記錄日期為2011年3月3日(星期四)。基金單位的過戶登記將於2011年3月1日(星期二)至2011年3月3日(星期四)(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，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2011年2月28日(星期一)下午4時30分前送抵陽光房地產基金的基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。中期分派之款項將於2011年3月30日(星期三)支付予基金單位持有人。

## 物業組合概覽

物業	營運數據									物業財務資料				
	租用率 (%)			現行租金 <sup>1</sup> (港幣/每平方呎)			已簽訂租約之租金 <sup>1</sup> (港幣/每平方呎)			物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於2010年 12月31日 (%)		評估值 於2010年 12月31日 <sup>2</sup> (港幣千元)
	於2010年 12月31日	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日	於2010年 12月31日	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日	2010年7月 1日至2010年 12月31日	2010年1月 1日至2010年 6月30日	2009年7月 1日至2009年 12月31日	2010/11年 財政年度 上半年	2009/10年 財政年度 上半年	零售	寫字樓	
<b>寫字樓物業</b>														
<b>甲級</b>														
皇后大道東248號	99.4	94.9	91.7	24.8	24.7	25.0	25.5	22.7	24.4	53,219	45,003	4.40	4.15	2,945,000
<b>乙級</b>														
寶恒商業中心	97.5	98.2	97.6	16.7	16.4	16.2	18.4	16.4	16.1	10,196	8,834	4.50	4.25	599,000
富時中心	99.3	96.7	99.3	24.1	23.0	22.8	40.3	19.9	16.7	6,832	6,749	4.00	4.50	411,000
雲山大廈物業	100.0	97.1	91.4	29.9	29.7	30.2	48.0	25.1	24.1	6,559	6,091	4.40	4.00	361,000
文咸東街135商業中心物業	93.2	96.0	94.1	16.6	16.2	15.8	18.3	18.0	13.9	5,105	4,930	4.50	4.35	319,000
永樂街235商業中心	94.8	97.9	94.5	12.2	11.7	11.5	15.4	11.8	10.9	2,944	2,826	4.65	4.45	189,000
渣華道108號商業中心	98.1	86.4	82.6	15.5	15.6	16.4	14.6	16.8	13.2	2,510	2,044	4.75	4.50	170,800
裕輝商業中心物業	96.2	97.6	97.1	14.7	14.0	13.7	16.4	13.1	12.5	2,900	2,860	4.60	4.75	166,000
安隆商業大廈物業	95.7	97.9	96.7	21.5	20.8	19.7	14.7	31.6	13.6	2,825	2,560	4.50	4.50	149,000
恒港中心	92.7	100.0	90.3	15.3	15.0	15.1	16.7	13.7	14.0	2,144	2,059	4.50	4.30	140,600
新輝商業中心物業	100.0	96.3	90.0	16.2	15.9	16.0	18.6	19.4	11.3	2,032	1,943	4.75	4.65	111,000
偉程商業大廈物業	95.6	95.6	94.5	7.1	7.0	7.4	7.8	7.0	6.5	432	520	4.75	4.65	34,300
<b>小計/平均</b>	<b>97.9</b>	<b>95.9</b>	<b>93.2</b>	<b>20.8</b>	<b>20.4</b>	<b>20.4</b>	<b>22.8</b>	<b>19.1</b>	<b>16.9</b>	<b>97,698</b>	<b>86,419</b>			<b>5,595,700</b>
<b>零售物業</b>														
<b>新市鎮</b>														
上水中心購物商場	99.3	99.8	98.8	72.7	70.2	68.8	85.9	56.6	94.8	46,600	42,993	4.40	不適用	2,639,000
新都城一期物業	98.3	97.7	97.1	35.4	34.0	31.9	36.7	59.1	26.2	39,200	35,428	4.50	不適用	1,968,000
光華廣場物業	98.8	100.0	100.0	30.5	29.6	29.6	57.8	36.3	20.3	10,444	10,102	4.15	4.55	585,000
<b>市區</b>														
御皇臺物業	100.0	95.5	100.0	26.4	26.1	25.0	33.0	31.6	16.6	1,844	1,693	4.75	不適用	99,000
百利商業中心物業	100.0	100.0	100.0	35.6	33.7	32.6	40.1	35.3	35.9	1,530	1,356	4.75	不適用	77,000
港逸軒物業	100.0	100.0	100.0	29.0	28.7	28.2	92.0	9.5	12.0	1,081	1,061	4.75	不適用	66,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	100.0	42.4	42.4	42.4	不適用	不適用	28.6	1,036	1,022	4.50	不適用	51,000
俊暉華庭物業	100.0	100.0	100.0	10.4	10.4	9.6	不適用	10.1	10.4	497	183	4.75	不適用	30,600
<b>小計/平均</b>	<b>98.8</b>	<b>98.8</b>	<b>98.3</b>	<b>44.9</b>	<b>43.4</b>	<b>41.9</b>	<b>54.2</b>	<b>50.9</b>	<b>36.9</b>	<b>102,232</b>	<b>93,838</b>			<b>5,515,600</b>
<b>總計/平均</b>	<b>98.2</b>	<b>96.8</b>	<b>94.9</b>	<b>28.5</b>	<b>27.9</b>	<b>27.5</b>	<b>31.0</b>	<b>28.5</b>	<b>24.0</b>	<b>199,930</b>	<b>180,257</b>			<b>11,111,300</b>

附註： 1. 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。

2. 估值由萊坊測計師行有限公司編製。

## 業務回顧

於2010年12月31日陽光房地產基金之物業組合整體租用率提升至98.2% (2010年6月30日：96.8%)，主要因寫字樓物業組合進一步改善所致，其租用率於報告期內由95.9%增至97.9%。零售物業組合大致全數租出，於2010年12月31日的租用率為98.8% (2010年6月30日：98.8%)。

寫字樓物業組合的現行租金繼續穩步上升，於2010年12月31日錄得按年增長2.0%至每平方呎港幣20.8元，而報告期間之全部已簽訂租約(新租及續租)的平均單位租金為每平方呎港幣22.8元。同時，於2010年12月31日，零售物業組合的現行租金按年上升7.2%至每平方呎港幣44.9元，報告期間已簽訂租約的平均單位租金達每平方呎港幣54.2元。

爭取優質租戶為陽光房地產基金於報告期間租賃策略的焦點。就寫字樓物業組合而言，管理人成功把握當前非核心化趨勢，網羅優質跨國品牌企業進駐皇后大道東248號。而零售物業方面，上水中心購物商場受惠於高流量的內地購物人士，因而吸引知名中醫藥零售商進駐商場，例如同仁堂已於2010年10月在該商場開設專門店。新都城一期物業亦正進行租戶位置重整，以配合建議的資產提升計劃，從而提升商場的形象及人流。

## 財務回顧

陽光房地產基金於報告期間的營業額按年增長9.4%，錄得港幣262,500,000元。扣除物業營運開支港幣62,600,000元後，物業收入淨額為港幣199,900,000元，按年增長10.9%。而成本對收入比率為23.8%，相對於去年同期的24.8%。由於在上一個財政年度進行了若干利息掉期安排，報告期間的財務成本總額為港幣74,400,000元，比去年同期減少港幣17,200,000元。經計入其他非物業營運開支及物業組合的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467,700,000元。

萊坊測計師行有限公司將陽光房地產基金的物業組合於2010年12月31日的價值估值為港幣11,111,300,000元，較於2010年6月30日的估值(港幣10,722,100,000元)上升3.6%。寫字樓物業及零售物業佔總評估值50.4%及49.6%，與2010年6月30日的估值比較，分別錄得3.7%及3.5%之升幅。因此，陽光房地產基金於2010年12月31日的資產淨值上升6.4%至港幣7,149,400,000元或每基金單位港幣4.54元(2010年

6月30日(重列)：港幣6,722,200,000元或每基金單位港幣4.30元)。管理人欲申明陽光房地產基金的中期財務業績已計入因採納於2010年12月頒佈的香港會計準則第12號「所得稅」之修訂所引致之調整。由於採納該修訂，遞延稅項負債於陽光房地產基金的財務報表中大幅減少，故對其資產淨值有重大影響。於2010年6月30日，每基金單位資產淨值在重列前為港幣3.40元。(詳情請參閱第15頁中期財務業績附註2。)

於2010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)為33.7%，相對於2010年6月30日之35.3%。於2010年12月31日，總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)與總資產比率則為39.2%。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2010年12月31日之總數為港幣4,700,000元。

陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣3,975,000,000元，其中港幣3,950,000,000元之定期貸款額已全數提取，而餘數港幣25,000,000元的循環信貸安排已提取其中港幣15,000,000元。該貸款融資於2011年12月20日到期，並於綜合資產負債表分類為流動負債，其抵押品中包括陽光房地產基金之投資物業、作浮動抵押之銀行結餘及轉讓租約之所得款項。

為將財務市場風險減到最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排。根據該等利率掉期安排，定期貸款於本財政年度的年利率已有效地定息為約每年2.978%。

所有利率掉期之詳情載列於下表：

名義金額 (港幣百萬元)	掉期對手方	年期	利率* (年利率)
2,450	香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	2010年6月30日至2011年6月30日	3.500%
500	滙豐	2010年6月30日至2013年6月28日	2.615%
500	滙豐	2010年6月30日至2013年6月28日	1.925%
500	渣打銀行	2010年6月30日至2013年6月28日	1.840%

\* 包括現有定期貸款信貸息差每年0.45%。

於2010年12月31日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣237,100,000元。計及從營運產生的經常性收益、現時之現金情況及尚未動用的信貸額，陽光房地產基金將擁有充裕之財務資源以應付其營運資金、支付分派及資本開支所需。

## 展望

有賴本地及跨國企業對商業物業的需求增加，加上零售市道暢旺，陽光房地產基金得以取得理想的中期業績。展望未來，基於香港經濟持續改善，管理人對陽光房地產基金於餘下財政年度的表現持樂觀態度。然而，本地商業物業市場強勁，並未減低維持以及培養陽光房地產基金長遠收入增長的任務的挑戰性，同時，為確保成本和收入在任何情況下均得到妥善管理，具備敏銳的觸覺和積極主動的態度將不可或缺。故此，管理人在租賃管理、資產增值、資本管理及探討收購機會上將持續投放充裕的資源。

管理人短期內將集中處理將於2010/11年財政年度下半年期滿的租約，該等租約佔寫字樓可出租面積的19.5%及零售物業可出租面積的20.7%，而其平均單位租金分別為每平方呎港幣19.4元及每平方呎港幣45.1元。在處理重續租約及訂立新租約時，管理人將盡力於租金增長及商戶組合之間取得最佳平衡，從而於保證收益可持續性的同時，不會影響租戶質素。

由於上水中心購物商場的主要翻新工程已大致完成，管理人之優化資產計劃將較集中於新都城一期物業。預料該計劃將須較長時間完成，工程包括策略性重新配置商場空間及租戶，以改善該佔地兩層的購物商場之低層的顧客流動和流量。與此同時，綠化行動在資產增值計劃中亦日益重要。鑑於最近推行該等措施所取得的成效，尤其是運用LED照明及額外節能設備，管理人正探討透過取得環保建築證書，改善和標誌若干物業環保表現的可行性。

資本管理方面，陽光房地產基金於首次公開發售時安排的港幣3,975,000,000元貸款融資將於2011年12月20日到期。管理人將積極物色及籌劃一個債務組合以把握現時的低利息環境，並期望於本財政年度結束前落實再融資的條款。

## 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。良好企業管治有賴於理想之監

督及制衡機制，且對基金單位持有人堅守高透明度，並需符合其利益。為確保相關法例及規例獲適當地遵守，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」）。

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**

管理人根據公開資料及就董事所知，於2010年12月31日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

### **已發行之新基金單位**

除發行予管理人合共10,515,964個新基金單位作為支付部分管理人之費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

### **購回、出售或贖回基金單位**

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回、出售或贖回基金單位。

### **中期業績之審閱**

陽光房地產基金有關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資料的審閱」進行審閱。

## **刊發中期報告**

陽光房地產基金之2010/11年中期報告將約於2011年2月22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」性質或使用多項「展望性」詞語的陳述。該等陳述乃根據管理人之董事會目前對有關陽光房地產基金經營中之行業及市場之信念、假設、期望及預測撰寫。該等陳述將受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素所影響。



## 綜合損益表

截至2010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	2010年 千元	2009年 千元 (重列)
營業額	4	262,499	239,842
物業營運開支	5	<u>(62,569)</u>	<u>(59,585)</u>
物業收入淨額		199,930	180,257
其他收入		824	342
行政開支		(32,739)	(29,957)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>388,646</u>	<u>331,933</u>
經營溢利		556,661	482,575
計息負債之財務成本	6(a)	<u>(74,350)</u>	<u>(91,584)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	482,311	390,991
所得稅	7	<u>(14,645)</u>	<u>(13,031)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>467,666</u></u>	<u><u>377,960</u></u>

## 綜合全面收入表

截至2010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	
	2010年	2009年
	千元	千元
		(重列)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	467,666	377,960
期內其他全面收入		
現金流量對沖之公允價值變動	35,110	28,090
期內全面收入總額	<u>502,776</u>	<u>406,050</u>

# 綜合資產負債表

於2010年12月31日

(以港幣列示)

		2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		11,111,300	10,722,100
— 其他固定資產		33	33
		<u>11,111,333</u>	<u>10,722,133</u>
遞延稅項資產		5,383	5,562
償付權利		203,932	203,932
		<u>11,320,648</u>	<u>10,931,627</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	9	28,161	23,639
已抵押銀行存款		236,912	224,876
銀行存款及現金		158	135
可退回稅項		168,962	46,545
		<u>434,193</u>	<u>295,195</u>
<b>總資產</b>		<u>11,754,841</u>	<u>11,226,822</u>
<b>流動負債</b>			
租戶按金		(126,052)	(121,272)
預收租金		(5,983)	(3,163)
貿易及其他應付款項	10	(213,538)	(96,408)
已抵押銀行借款		(3,961,145)	(15,000)
衍生金融工具		(33,134)	(59,191)
本期稅項		(9,443)	(19,035)
		<u>(4,349,295)</u>	<u>(314,069)</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(3,915,102)</u>	<u>(18,874)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,405,546</u>	<u>10,912,753</u>

## 綜合資產負債表(續)

於2010年12月31日

(以港幣列示)

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元 (重列)
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
已抵押銀行借款	—	(3,944,141)
遞延稅項負債	(231,263)	(225,472)
衍生金融工具	(24,850)	(20,929)
	<u>(256,113)</u>	<u>(4,190,542)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,605,408)</u>	<u>(4,504,611)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>7,149,433</u>	<u>6,722,211</u>
已發行基金單位數目	<u>1,574,557,232</u>	<u>1,564,041,268</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>4.54元</u>	<u>4.30元</u>

## 分派表

截至2010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 2010年 千元	2009年 千元 (重列)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>467,666</u>	<u>377,960</u>
調整：			
— 投資物業公允價值之增加淨值		(388,646)	(331,933)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		27,831	12,236
— 計息負債之非現金財務成本		14,977	24,660
— 遞延稅項	7	<u>5,970</u>	<u>5,940</u>
		<u>(339,868)</u>	<u>(289,097)</u>
可分派收入總額(附註(i))		<u>127,798</u>	<u>88,863</u>
派發比率(附註(ii))		90%	100%
中期分派		<u>115,018</u>	<u>88,863</u>
每基金單位分派：			
— 調整放棄分派前(附註(iii)及(iv))		<u>7.30仙</u>	<u>5.71仙</u>
— 調整放棄分派後(附註(iii)及(v))		<u>8.50仙</u>	<u>6.88仙</u>

附註：

- (i) 根據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%。管理人之分派政策為向基金單位持有人分派陽光房地產基金於每個財政年度之100%可分派收入。由2010年7月1日起，分派政策已修訂為於每個財政年度分派不少於陽光房地產基金年度可分派收入之90%予基金單位持有人。
- (ii) 截至2010年12月31日止六個月期間之可分派收入總額為127,797,792元(2009年：88,862,915元)，管理人之董事會已通過宣派中期分派115,018,013元(2009年：88,862,915元)，派發比率為90%(2009年：100%)。

## 分派表(續)

截至2010年12月31日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

附註：(續)

- (iii) 根據陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函內所披露於2006年12月2日訂立之兩份放棄分派契約，認購合共441,642,638個基金單位之若干基金單位持有人同意在不同程度上放棄收取陽光房地產基金就直至2011年6月30日止任何期間作出分派之權利，並同意(如適用)倘彼等出售該等於陽光房地產基金之首次公開發售時已認購之原有基金單位，則會向陽光房地產基金作出付款。根據存檔於基金單位過戶處之基金單位持有人登記冊記錄，該等基金單位持有人於期內並無出售該等基金單位。
- (iv) 上文(iii)所述於調整放棄分派前之每基金單位分派7.30仙(2009年：5.71仙)，乃將期內中期分派115,018,013元除以於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位計算(2009年：按88,862,915元除以1,557,460,630個基金單位計算)。
- (v) 上文(iii)所述於調整放棄分派後之每基金單位分派8.50仙(2009年：6.88仙)，乃將期內中期分派115,018,013元除以1,353,735,912個基金單位計算(2009年：按88,862,915元除以1,292,475,047個基金單位計算)，其計算方式如下：

	於2010年 12月31日	於2009年 12月31日
已發行之基金單位	1,574,557,232	1,557,460,630
減：同意放棄收取本期分派之基金單位持有人 所持有之基金單位	(220,821,320)	(264,985,583)
	<u>1,353,735,912</u>	<u>1,292,475,047</u>

- (vi) 中期分派預計於2011年3月30日支付予於2011年3月3日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

## 中期財務業績附註

(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主板上市。

## 1. 一般事項(續)

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱「**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，目標是為基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及達致每基金單位資產淨值之長遠增長。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號30樓。

## 2. 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈兩項香港財務報告準則之修訂本、若干香港財務報告準則之修訂及兩項新詮釋，並於本集團之本會計期間首次生效。其中下列之發展均適用於本集團之財務報表：

- 香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目*」之修訂
- 香港會計準則第17號「*租賃*」之修訂
- 香港(詮釋)第5號「*財務報表之披露 — 借款人對具可按要求償還條款之定期貸款之分類*」

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或註釋，惟香港會計準則第12號「*所得稅*」之修訂(就有關根據香港會計準則第40號「*投資物業*」以公允價值列賬的投資物業之遞延稅項確認)除外。該修訂於2012年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟於該修訂容許下，本集團決定提早採納該修訂。

### **提早採納香港會計準則第12號「*所得稅*」之修訂**

香港會計準則第12號之修訂所引致之會計政策變更對本集團的本期及先前期間之財務報表而言，是唯一具重大影響之變更。由於該項會計政策變更，本集團現按投資物業於結算日以公允價值出售所引致之稅項負債計量其投資物業之遞延稅項負債。以往，若物業以租賃權益持有，遞延稅項乃透過使用收回資產價值按相關稅率作出計量。

## 2. 會計政策之變更(續)

### 提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(續)

此會計政策變更獲追溯應用，2009年及2010年7月1日之期初結餘已重列，而截至2009年12月31日止六個月的比較數字亦已作相關調整。由於本集團之物業位於香港，估值增加而計提之遞延稅項已減少，闡述如下：

	先前呈報 千元	採納香港 會計準則 第12號之 修訂的影響 千元	重列 千元
截至2009年12月31日止六個月之 綜合損益表：			
— 所得稅支出	66,566	(53,535)	13,031
— 除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利	324,425	53,535	377,960
— 未計與基金單位持有人交易之 每基金單位基本盈利	0.21元	0.03元	0.24元
於2010年6月30日之綜合資產負債表：			
— 遞延稅項資產	—	5,562	5,562
— 貿易及其他應付款項	98,506	(2,098)	96,408
— 遞延稅項負債	1,620,623	(1,395,151)	225,472
— 基金單位持有人應佔資產淨值	5,319,400	1,402,811	6,722,211
於2009年7月1日之綜合資產負債表：			
— 遞延稅項資產	65	5,731	5,796
— 貿易及其他應付款項	85,814	(2,098)	83,716
— 遞延稅項負債	1,389,444	(1,176,771)	212,673
— 基金單位持有人應佔資產淨值	4,263,544	1,184,600	5,448,144



## 2. 會計政策之變更(續)

### 香港財務報告準則之發展引致會計政策之其他變更

香港會計準則第39號之修訂及香港(詮釋)第5號均對本集團之財務報表並無重大影響。此乃由於該修訂及詮釋之要求與本集團已採納之政策一致。「優化香港財務報告準則(2009年)」綜合準則有關香港會計準則第17號「租賃」所引致之修訂，並無構成本集團位於香港之租賃土地權益分類之變更。

## 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

根據香港財務報告準則第8號，本中期財務業績內所披露之分部資料與管理人之高級行政人員用作評核分部表現及於分部間作出資源分配所採用之資料一致。在這方面，管理人之高級行政人員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					
	2010年 (未經審核)			2009年 (未經審核)(重列)		
	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	102,845	107,424	210,269	92,479	98,744	191,223
— 停車場收入	1,568	8,644	10,212	1,417	7,971	9,388
— 租金相關收入	22,076	19,942	42,018	20,668	18,563	39,231
	126,489	136,010	262,499	114,564	125,278	239,842
物業營運開支	(28,791)	(33,778)	(62,569)	(28,145)	(31,440)	(59,585)
物業收入淨額	97,698	102,232	199,930	86,419	93,838	180,257
行政開支	(14,734)	(14,460)	(29,194)	(13,191)	(12,626)	(25,817)
分部業績	82,964	87,772	170,736	73,228	81,212	154,440
投資物業公允價值之增加淨值	201,046	187,600	388,646	144,933	187,000	331,933
計息負債之財務成本			(74,350)			(91,584)
所得稅			(14,645)			(13,031)
利息收入			824			287
未能分配之淨開支			(3,545)			(4,085)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			467,666			377,960
折舊	3	2	5	3	2	5

#### 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	
	2010年	2009年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	210,269	191,223
停車場收入	10,212	9,388
租金相關收入	42,018	39,231
	<u>262,499</u>	<u>239,842</u>

#### 5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	22,790	23,040
物業管理人費用	17,359	15,571
地稅及差餉	8,559	7,981
市場推廣費用	4,535	4,292
停車場營運成本(附註)	3,433	3,324
其他直接成本	5,893	5,377
	<u>62,569</u>	<u>59,585</u>

附註： 包括物業管理人費用908,000元(2009年：825,000元)。

#### 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	
	2010年	2009年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
借貸利息	59,366	66,905
其他借貸成本	14,984	24,679
	<u>74,350</u>	<u>91,584</u>

## 6. 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)

該總額為已抵押銀行借款之財務成本，而其他借貸成本則指利率掉期預付款項之攤銷及各項融資費用。

	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(824)	(287)
管理人費用	27,831	24,473
物業管理人費用	18,267	16,396
受託人酬金	1,551	1,399
核數師酬金		
— 審核服務	600	577
— 其他服務	370	370
估值費用	325	366
其他法律及專業費用	1,220	2,070
銀行費用	220	225

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	
	2010年	2009年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
		(重列)
<b>本期稅項 — 香港利得稅準備</b>		
期內準備	8,675	7,032
過往年度少計	—	59
	<b>8,675</b>	<b>7,091</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	5,970	5,940
	<b>14,645</b>	<b>13,031</b>

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。

## 8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2010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0.30元(2009年(重列)：0.24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467,666,000元(2009年(重列)：377,960,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,567,756,147個基金單位(2009年：1,550,519,662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2010年及2009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

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	20,676	16,726
按金及預付款項	6,444	5,861
其他應收款項	644	634
應收關連公司款項	397	418
	<u>28,161</u>	<u>23,639</u>

計入按金及預付款項之5,036,000元(2010年6月30日：5,086,000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。

應收租金之賬齡分析如下：

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
即期	15,713	10,833
逾期一個月內	3,717	3,679
逾期一個月以上及至三個月	491	1,204
逾期三個月以上及至六個月	59	452
逾期超過六個月	696	558
	<u>20,676</u>	<u>16,726</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

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元 (重列)
應付賬款及應計費用	26,992	31,652
應付管理人費用	14,215	16,891
應付關連公司款項	172,331	47,865
	<u>213,538</u>	<u>96,408</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基金單位支付。

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。相關之儲稅券於本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793,000元(2010年6月30日：909,000元)，該款項於30日內到期。

## 11. 比較數字之重列

因提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，若干比較數字已調整以反映投資物業以公允價值入賬之相關遞延稅項準備之減少。該等會計政策變更之詳情載於附註2內。

承董事會命  
公司秘書  
盧玉芳

香港，2011年2月14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。