



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

由二零零六年十二月二十一日至
二零零六年十二月三十一日止期間之業績公佈

恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之管理人(「管理人」))之董事局(「董事局」)欣然公佈陽光房地產基金由二零零六年十二月二十一日(「上市日期」)至二零零六年十二月三十一日止期間(「報告期間」)之未經審核業績如下：

簡明中期財務報表

綜合損益表

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零六年十二月三十一日止期間 – 未經審核
(以港幣列示)

	附註	千元
營業額	3	10,617
營運開支	4	(2,674)
物業收入淨額		7,943
利息收入		1,778
行政開支		(1,630)
被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務 合併成本之數額		473,742
經營溢利		481,833
財務成本	5(a)	(5,412)
除稅前溢利	5	476,421
所得稅	6	(605)
基金單位持有人應佔資產淨值之變動		475,816

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日 — 未經審核

(以港幣列示)

千元

非流動資產

投資物業	9,090,000
遞延稅項資產	2,365
償付權利	211,595
衍生金融工具	178,311
	<hr/>
	9,482,271
	<hr/>

流動資產

應收賬款及其他應收款項	61,613
現金及現金等價物	167,776
	<hr/>
	229,389
	<hr/>

總資產

9,711,660

流動負債

租戶按金	(77,918)
預收租金	(2,278)
應付賬款及其他應付款項	(112,036)
本期稅項	(12,834)
	<hr/>
	(205,066)
	<hr/>

流動資產淨值

24,323

總資產減流動負債

9,506,594

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	(3,929,872)
遞延稅項負債	(1,421,745)
	<hr/>
	(5,351,617)
	<hr/>

總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)

(5,556,683)

基金單位持有人應佔資產淨值

4,154,977

已發行基金單位數目

1,487,013,000

基金單位持有人應佔之每個基金單位資產淨值

港幣2.79元

分派表

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零六年十二月三十一日止期間 — 未經審核
(以港幣列示)

	千元
本期基金單位持有人應佔資產淨值之變動	475,816
調整：	
— 被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本之數額	(473,742)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	1,124
— 財務成本	1,836
— 遞延稅項	425
	(470,357)
可分派收入總額	5,459
每基金單位分派 (附註(ii))	不適用

附註：

- (i) 根據信託契約(定義見下文)，陽光房地產基金在任何情況下均須確保，於每個財政年度分派或可分派予陽光房地產基金之基金單位持有人(「單位持有人」)之款項總額不得少於其年度可分派收入之90%。按管理人之政策，於每個財政年度將向單位持有人分派相等於陽光房地產基金之年度可分派收入100%之款項作為股息。
- (ii) 誠如陽光房地產基金於二零零六年十二月八日刊發之發售通函(「發售通函」)所披露，陽光房地產基金於上市日期後之首次分派將是由上市日期至二零零七年六月三十日止期間。因此，報告期間之可分派收入連同二零零七年上半年度之可分派收入將支付予於截至二零零七年六月三十日止期間之末期分派記錄日期之陽光房地產基金之登記單位持有人。

簡明中期財務報表附註

(以港幣列示)

1. 一般事項

陽光房地產基金乃根據由Uplite Limited (作為財產授予人)、管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為陽光房地產基金之受託人(「受託人」))於二零零六年五月二十六日訂立之信託契約(「信託契約」)，分別以日期為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之補充契約修訂)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(「香港交易所」)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，目標是為單位持有人提供穩定而持續之分派，及達致每個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。

簡明中期財務報表於二零零七年二月二十三日獲授權刊發。

2. 分部報告

	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
營業額			
— 租金收入	3,432	4,622	8,054
— 停車場收入	82	520	602
— 租金相關收入	1,057	904	1,961
	<u>4,571</u>	<u>6,046</u>	<u>10,617</u>
營運開支及間接成本	(1,181)	(1,744)	(2,925)
分部業績	3,390	4,302	7,692
被收購者可識別淨資產 公允價值之權益超出 業務合併成本之數額			473,742
財務成本			(5,412)
所得稅			(605)
未能分類之經營收入及開支			399
			<u>475,816</u>

3. 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：

	千元
租金收入	8,054
停車場收入	602
租金相關收入	1,961
	<u>10,617</u>

4. 營運開支

	千元
物業管理費	260
地稅及差餉	466
停車場營運成本	174
其他直接成本	1,774
	<hr/>
	2,674
	<hr/> <hr/>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	千元
(a) 財務成本：	
借款利息	5,285
其他借貸成本	127
	<hr/>
	5,412
	<hr/> <hr/>
(b) 其他項目：	
利息收入	(1,778)
管理人費用	1,124
物業管理人費用	686
銀行費用	12
受託人酬金	88
核數師酬金	350
法律及專業費	22
	<hr/>

6. 所得稅

	千元
本期稅項 — 香港利得稅	180
遞延稅項	425
	<hr/>
	605
	<hr/> <hr/>

香港利得稅準備乃對截至二零零六年十二月三十一日止期間之估計應課稅溢利之17.5%計算。

7. 未計與基金單位持有人交易之每個基金單位盈利

報告期間之每個基金單位基本盈利為港幣0.32元。每個基金單位基本盈利乃根據本集團之本期基金單位持有人應佔資產淨值之變動(向基金單位持有人作出任何分派前)港幣475,816,000元及期內已發行基金單位數目計算。

由於每個基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無呈列報告期間之每個基金單位攤薄盈利。

分派

按管理人之政策，將於每個財政年度向單位持有人分派相等於年度可分派收入之100%款項。根據信託契約及遵照房地產投資信託基金守則（「房地產基金守則」），陽光房地產基金在任何情況下均須確保，於每個財政年度分派或可分派予單位持有人之款項總額不得少於其年度可分派收入（根據房地產基金守則之經審核除稅後收入淨額）之90%。

陽光房地產基金於報告期間向單位持有人分派之未經審核可分派收入約為港幣5,459,000元。根據就陽光房地產基金首次公開發售（「首次公開發售」）之發售通函所述之分派政策，陽光房地產基金之首次分派將於公佈其截至二零零七年六月三十日止財政期間之末期業績後宣佈，並預期將不遲於二零零七年十月三十一日進行分派。其後，每年分派兩次。中期息涵蓋七月一日至十二月三十一日止六個月；末期息涵蓋一月一日至六月三十日止六個月。

管理層之討論與分析

經營回顧

於二零零七年一月三十一日，投資組合之整體出租率為89.0%（於二零零六年十二月三十一日為88.0%）。相比於二零零六年九月三十日之整體出租率89.2%，反映期內零售物業出租率雖然已有所改善，但未能抵銷來自寫字樓的跌幅。寫字樓出租率由二零零六年九月三十日之89.2%輕微減少至二零零七年一月三十一日之87.1%（於二零零六年十二月三十一日為86.1%），主要原因是由於皇后大道東248號物業錄得較高空置率。相反，由於新都城一期物業及上水中心購物商場物業之出租率理想，零售出租率由二零零六年九月三十日之89.2%增至二零零七年一月三十一日之93.0%（於二零零六年十二月三十一日為91.8%）。

按總樓面面積計算，投資組合的現行租金於二零零七年一月三十一日為每平方呎港幣20.7元（於二零零六年十二月三十一日為每平方呎港幣20.4元），而於二零零六年九月三十日則每平方呎港幣18.9元。陽光房地產基金充分把握市場對寫字樓之殷切需求，故寫字樓組合的平均現行租金由二零零六年九月三十日每平方呎港幣12.2元上升至二零零七年一月三十一日每平方呎港幣13.7元（於二零零六年十二月三十一日為每平方呎港幣13.2元）。同時，管理人積極的租賃策略為零售組合之平均現行租金帶來理想升幅，由二零零六年九月三十日每平方呎港幣33.4元升至二零零七年一月三十一日每平方呎港幣34.9元（於二零零六年十二月三十一日為每平方呎港幣34.8元）。

投資組合內之租戶來自不同行業，於二零零七年一月三十一日共有租約926份（於二零零六年十二月三十一日共920份），其中十大租戶（按租金收入計）佔總租金收入約17.6%（於二零零六年十二月三十一日約16.9%），並無單一租戶佔總租金收入3.0%以上。

財務回顧

陽光房地產基金於報告期間之收益總額及營運開支總額分別約為港幣10,617,000元及港幣2,674,000元，而物業收入淨額約為港幣7,943,000元。經計入可識別資產及負債公允價值超出收購成本之數額及扣除若干非物業營運開支後，陽光房地產基金於報告期間之綜合純利約為港幣475,816,000元。

於二零零六年十二月三十一日，陽光房地產基金可動用之貸款融資總額為港幣4,050,000,000元，其中港幣3,950,000,000元之定期貸款融資額已於上市當日全數提取，而其餘港幣100,000,000元之循環信貸融資額仍未提取。定期貸款及循環信貸融資額均為期5年。於二零零六年十二月三十一日，陽光房地產基金之資產負債比率(定義為借貸總額佔資產總值之百分比)為40.5%。

於二零零六年十二月三十一日，陽光房地產基金之現金結餘及銀行存款合共約為港幣167,776,000元，而有關到期日則各不相同，以應付財務承擔及營運資金所需。

表現概覽

於二零零六年十二月三十一日

資產淨值 (港幣千元)	4,154,977
每個基金單位之資產淨值 (港幣)	2.79
於報告期間之最高成交價 (港幣)	2.60
成交價較資產淨值之最高溢價 (附註1)	不適用
於報告期間之最低成交價 (港幣)	2.19
成交價較資產淨值之最高折讓	21.5%
每個基金單位之淨收益 (附註2)	不適用

附註：

1. 期內之最高成交價為港幣2.60元，低於二零零六年十二月三十一日之資產淨值。因此，並無錄得成交價較資產淨值之溢價。
2. 請參閱簡明中期財務報表分派表一節之附註(ii)。

企業管治

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治全賴最理想之制衡機制，且強調對單位持有人之高度透明度，並需符合單位持有人之利益。管理人已採用一套合規手冊(「合規手冊」)，其中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、政策及程序，而管理人及陽光房地產基金遵守合規手冊可確保相關規例及法例獲妥為遵守。

於報告期間內，管理人及陽光房地產基金已遵守房地產基金守則之規定、《證券及期貨條例》、香港交易所證券上市規則(「上市規則」)、信託契約、上市協議及合規手冊所訂明之規定及程序，而除本文所披露者外，全體董事已確認彼等已遵守董事買賣陽光房地產基金單位(「基金單位」)之守則(附註)。

附註： 一位獨立非執行董事非故意於二零零六年十二月二十一日購入10,000個基金單位，並其後於二零零六年十二月二十二日沽出，而未有事先知會管理人之指定董事。管理人隨即向受託人以及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)申報該事件；並作為補救措施，向全體董事及高級行政人員發出函件，提醒彼等有責任遵守合規手冊及其載列董事買賣基金單位之守則。

公眾持有基金單位數目

管理人確認於二零零六年十二月三十一日之已發行基金單位總數為1,487,013,000個。

於本公佈日期，管理人確認根據陽光房地產基金可取得之公開資料及就管理人所深知，陽光房地產基金已維持上市規則所指定之公眾持有基金單位數目。

已發行之新基金單位

管理人確認於報告期間，除首次公開發售時發行之1,487,013,000個基金單位外，概無發行新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非符合根據證監會不時發出之有關守則及指引之規定，管理人不得代表陽光房地產基金購回或贖回任何基金單位。管理人代表陽光房地產基金確認於報告期間概無購買、出售或贖回基金單位。

業績審閱

陽光房地產基金於報告期間之業績已由管理人之披露委員會及審核委員會以及核數師根據香港會計師公會頒佈之《核數準則》第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱。

報告刊發

陽光房地產基金於報告期間之業績報告將於二零零七年二月二十八日或之前寄發予單位持有人。

承董事局命
恒基陽光資產管理有限公司
作為陽光房地產基金之管理人
公司秘書
蔣錦儀

香港，二零零七年二月二十三日

於本公佈日期，管理人之董事為主席兼非執行董事簡福飴先生；行政總裁兼執行董事吳兆基先生；非執行董事郭炳濠先生；以及獨立非執行董事關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。