

Interim Report | 中期報告

2006



SUNLIGHT REIT
陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

公司資料

管理人(陽光房地產基金)
恒基陽光資產管理有限公司

物業管理人(作為管理人之代理人)
恒基陽光物業管理有限公司

管理人之董事局

主席及非執行董事
簡福飴先生

行政總裁及執行董事
吳兆基先生

非執行董事
郭炳濠先生

獨立非執行董事
關啟昌先生
馬廣榮先生
謝國生博士

受託人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

管理人之公司秘書
蔣錦儀女士

陽光房地產基金之核數師
畢馬威會計師事務所

總估值師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主要往來銀行
中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行香港分行
東方滙理銀行香港分行
星展銀行有限公司
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
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行

香港法律顧問／律師
胡關李羅律師行

管理人之註冊辦事處
香港
灣仔皇后大道東248號30樓

基金單位過戶處
卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

投資者關係聯絡人
梁國豪先生
電話：(852) 3669 2888
傳真：(852) 2285 9980
電郵：ir@HendersonSunlight.com

網址
www.sunlightreit.com

背景

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)乃由Uplite Limited(作為財產授予人)、滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」,作為陽光房地產基金之受託人)與恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」,作為陽光房地產基金之管理人)於二零零六年五月二十六日訂立之信託契約(「信託契約」,經分別於二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日訂立之補充契約所修訂)構成之房地產投資信託基金(「房地產基金」),並為一個根據香港法例以單位信託形式成立之集體投資計劃,主要投資於可提供收入之房地產資產。

陽光房地產基金受香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)、《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第20章及陽光房地產基金、受託人、管理人與香港聯合交易所有限公司於二零零六年十二月二十日訂立之協議(「上市協議」)監管。

陽光房地產基金分散投資位於香港之12項寫字樓物業及8項零售物業(「該等物業」)。寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區,而零售物業則主要位於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密之市區與市郊地區。寫字樓及零售物業之可出租總面積分別為880,883平方呎及413,506平方呎,另有車位合共844個。

陽光房地產基金在二零零六年十二月二十一日(「上市日期」)收購該等物業後正式開始營運,其單位(「基金單位」)亦於同日在香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)主板上市。此中期報告涵蓋期間由上市日期至二零零六年十二月三十一日止(「報告期間」)。

主席報告書

本人謹代表董事局，欣然呈報陽光房地產基金之首份中期報告。陽光房地產基金於報告期間之物業收入淨額及綜合純利分別約為港幣7,943,000元及港幣475,816,000元，綜合純利因確認所收購資產之公允價值超出收購成本之數額而增加。

二零零六年標誌著陽光房地產基金之重要一年：陽光房地產基金是一個由20項位於香港之寫字樓及零售物業組成之投資組合，於二零零六年十二月二十一日進行首次公開發售（「首次公開發售」），成為首個於香港交易所上市之多元化寫字樓及零售物業之房地產基金。作為陽光房地產基金之管理人，恒基陽光資產管理有限公司將致力為陽光房地產基金之基金單位持有人（「單位持有人」）提供定期而穩定之現金分派，及物業組合持續長遠增長及提升價值之潛力。

自首次公開發售起，管理人及物業管理人一直緊密合作，落實積極之資產管理及營運策略，並尤其專注於租務活動。於二零零七年一月三十一日，整體出租率為89.0%（於二零零六年十二月三十一日為88.0%），於二零零六年九月三十日則為89.2%；至於投資組合之平均現行租金為每平方呎港幣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），較於二零零六年九月三十日之每平方呎港幣18.9元增加9.5%（較二零零六年十二月三十一日增加7.9%）。

展望未來，隨著租約期滿後租金進一步改善，將為餘下的財政年度之租金收入帶來增長。此外，我們亦有信心為投資組合之成本收入比率取得顯著改善。

本人樂於看到陽光房地產基金已建立了良好之基礎。展望未來，本人深信透過積極租務、成本控制及資產增值策略之組合，陽光房地產基金可為單位持有人帶來理想回報。

最後，本人謹代表董事局，對各租戶、業務夥伴以及所有其他曾為陽光房地產基金成功上市作出貢獻之人士表達衷心謝意，並向單位持有人對我們的支持致以感謝，並深盼彼此之間能建立長遠、穩固之關係。

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

主席

簡福飴

二零零七年二月二十三日

分派

按管理人政策，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而於二零零六年十二月八日發出之發售通函(「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： 經營及財務回顧

經營回顧

於二零零六年八月，管理人接手管理該等物業以籌備陽光房地產基金之首次公開發售。自此，管理人一直專注落實發售通函所詳述之積極資產管理策略。我們相信在香港因市場對寫字樓之殷切需求但供應卻有限，核心商業區之租金水平將受到支持，非核心商業區之租金亦將間接受惠。有見及此，陽光房地產基金將採取相應策略，以吸納由中環及其他租金水平較高地區遷出之租戶。在零售組合方面，我們已採取靈活租賃策略以配合人口及人流模式之改變。展望未來，預期我們的零售物業將受惠於人口增長及已落實的基建投資。

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%增加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%）。

按可出租總面積計算，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元上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費用總額分別約為港幣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費用後，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。

於上市時，陽光房地產基金發行合共1,487,013,000個基金單位，每個基金單位為港幣2.60元。首次公開發售之所得款項約港幣3,866,234,000元連同銀行融資港幣3,950,000,000元已用作收購該等物業及多間物業公司、支付成本及上市相關費用（包括債務及掉期相關付款）。

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%。

為對沖利率變動之風險，陽光房地產基金已訂立利率掉期安排。據此，由上市日期至二零一一年六月三十日止，定期貸款之利率實際固定為每年3.50厘（除上市日期至二零零七年六月三十日止期間之利率則固定為每年3.00厘）。

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。

物業概要

寫字樓 (附註1) :

物業	位置	落成年度	可出租 總面積 (平方呎)	租用率 (附註2)
皇后大道東248號物業	灣仔	1998	376,381	91.9%
寶恒商業中心物業	上環	1998	117,909	87.8%
富時中心物業	旺角	1996	51,767	89.9%
雲山大廈物業	中環	1999	40,114	91.5%
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	63,915	88.4%
永樂街235商業中心物業	上環	2000	52,285	64.1%
渣華道108號商業中心物業	北角	1998	37,923	80.7%
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	42,751	76.9%
恒港中心物業	尖沙咀	1999	29,802	87.8%
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	25,564	93.6%
新輝商業中心物業	旺角	1998	26,151	77.4%
偉程商業大廈物業	佐敦	1997	16,321	67.9%
平均				87.1%

零售 (附註1) :

物業	位置	落成年度	可出租 總面積 (平方呎)	租用率 (附註2)
上水中心購物商場物業	上水	1993	122,339	95.0%
新都城一期物業	將軍澳	1996	188,889	91.2%
光華廣場物業	元朗	1998	64,842	99.3%
御皇臺物業	鰂魚涌	2002	9,565	100.0%
港逸軒物業	北角	2003	7,086	49.4%
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	7,934	77.8%
耀星華庭物業	炮台山	2001	4,226	88.4%
俊暉華庭物業	紅磡	2001	8,625	100.0%
平均				93.0%

附註 :

1. 按有關物業產生之主要收入之性質分類。
2. 有關物業之租用率指於二零零七年一月三十一日租戶或許可證持有人根據租約或許可證已租用之可出租總面積(以平方呎計)佔該等有關物業之可出租總面積之百分比。

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。

於本中期報告日期，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，除非符合根據證券及期貨事務監察委員會（「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。

中期業績之審閱

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。

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
成交價較每個基金單位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
成交價較每個基金單位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每個基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每個基金單位資產淨值之溢價。
2. 根據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年度之末期業績後宣派，並預期將不遲於二零零七年十月三十一日進行。因此，報告期間之可分派收入連同二零零七年上半年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。

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。

管理人亦已採納載列於合規手冊內董事進行基金單位買賣之守則（「買賣守則」），並於報告期間，已向全體董事作出個別查詢，以確認彼等是否已遵守買賣守則所載之必守準則。

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》、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遵守買賣守則^{附註}。

與此同時，管理人已確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管理及避免，並已訂立例如以下等程序以處理該等問題：

1. 管理人將不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人已具備轄下職能部門及制度，並獨立於其股東運作；
3. 有利益衝突之董事須就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈之該項決議案之法定人數內；
4. 存置一份董事擔任其他董事及高級行政人員職務之登記冊；及
5. 管理人已建立內部監控制度，旨在確保陽光房地產基金集團與其關連人士之關連人士交易受到監管，並按符合房地產基金守則之條款進行。

附註： 一位獨立非執行董事於二零零六年十二月二十一日非故意地購入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買賣守則及合規手冊。

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)之關連人士交易資料：

關連人士交易 — 收入

除「與受託人關連人士之交易」一節所披露者外，下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取其收入之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 ^{附註1}	關連人士交易之性質	報告期間之收入 ^{附註3} 港幣	於二零零六年 十二月三十一日 之已收租金按金及 其他按金 ^{附註4} 港幣
仲宏投資有限公司	重大持有人之有聯繫者 ^{附註2}	租賃交易	29,534	^{附註4}
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃交易	98,906	867,300
恒基陽光物業管理有限公司	管理人 ^{附註1} 之有聯繫公司	租賃交易	58,762	502,250
恒基兆業地產代理有限公司	管理人 ^{附註1} 之有聯繫公司	租賃交易	37,380	353,651
總計：			224,582	1,723,201

附註：

1. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
2. 重大持有人為Uplite Limited及Wintrade Limited。
3. 金額不包括已收按金。
4. 以兩項為數港幣243,127元及港幣32,469元之銀行擔保替代按金。

關連人士交易 – 開支

除「與受託人關連人士之交易」一節所披露者外，下表載列陽光房地產基金於報告期間產生其開支之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 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之開支 港幣
寶豐環保服務有限公司	管理人之有聯繫公司	清潔服務	6,032
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理服務	28,328
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理服務	226,987
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理服務及償付員工成本	686,143
捷星科技有限公司	管理人之有聯繫公司	停車場系統服務	852
宏力恒基保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	停車場管理及保安服務	100,517
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及停車場管理服務	74,390
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及停車場管理服務	68,562
總計：			1,191,811

附註： 具房地產基金守則所賦予之涵義。

與受託人關連人士之交易

一般銀行及金融服務

於報告期間，陽光房地產基金已委託滙豐集團^{附註}內若干公司提供一般銀行及金融服務，即銀行存款及自此賺取之利息、貸款融資額及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)。

此外，陽光房地產基金已委託受託人之有聯繫公司滙豐保險顧問(亞太)有限公司提供保險經紀服務。

租賃交易

於報告期間，陽光房地產基金就於不同地點之店舖而與滙豐集團^{附註}進行若干租賃交易。

附註：滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本中期報告內另有指明外，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組成之附屬公司)。

其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10條之附註2，管理人、受託人及總估值師 — 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司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。於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人之費用總額約為港幣1,124,000元。除管理人費用外，其他服務交易於報告期間之價值不超逾港幣一百萬元；故此，毋須於本中期報告中披露該等服務之詳情。

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，《證券及期貨條例》第XV部之條文獲視為適用於管理人及管理人之董事或其最高行政人員以及於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

管理人及管理人之董事／最高行政人員所持權益

按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事／最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於上市日期		於二零零六年十二月三十一日		權益變動百分比
	基金單位數目	所持基金單位百分比	基金單位數目	所持基金單位百分比	
謝國生					
好倉	10,000	0.0007	—	—	-0.0007

主要單位持有人及其他人士所持權益

按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員以外之各名人士於基金單位所持之權益及淡倉如下：

名稱	於上市日期		於二零零六年十二月三十一日		權益變動百分比
	基金單位數目	所持基金單位百分比	基金單位數目	所持基金單位百分比	
李兆基 ^{附註1}					
好倉	441,642,638	29.70	441,642,638	29.70	—
Lee Financial (Cayman) Limited ^{附註1}					
好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.16	—
Leesons (Cayman) Limited ^{附註1}					
好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.16	—
Leeworld (Cayman) Limited ^{附註1}					
好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.16	—
Shau Kee Financial Enterprises Limited ^{附註1}					
好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.16	—

陽光房地產投資信託基金

名稱	於上市日期		於二零零六年十二月三十一日		權益變動 百分比
	基金單位 數目	所持基金 單位百分比	基金單位 數目	所持基金 單位百分比	
Uplite Limited ^{附註1}					
好倉	224,443,625	15.09	224,443,625	15.09	—
Wintrade Limited ^{附註1}					
好倉	149,629,083	10.06	149,629,083	10.06	—
滙豐控股有限公司 ^{附註2}					
好倉	159,239,000	10.70	179,374,000 ^{附註3}	12.06	+1.36
淡倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
HSBC Asia Holdings (UK) ^{附註2}					
好倉	159,239,000	10.70	179,374,000 ^{附註3}	12.06	+1.36
淡倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
HSBC Asia Holdings BV ^{附註2}					
好倉	159,239,000	10.70	179,374,000 ^{附註3}	12.06	+1.36
淡倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
HSBC Finance (Netherlands) ^{附註2}					
好倉	159,239,000	10.70	179,374,000 ^{附註3}	12.06	+1.36
淡倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
HSBC Holdings BV ^{附註2}					
好倉	159,239,000	10.70	179,374,000 ^{附註3}	12.06	+1.36
淡倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
香港上海滙豐銀行有限公司 ^{附註2}					
好倉	159,239,000	10.70	179,374,000 ^{附註3}	12.06	+1.36
淡倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
Macquarie Bank Limited ^{附註4}					
好倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
麥格理證券股份有限公司 ^{附註4}					
好倉	104,538,000	7.03	104,538,000	7.03	—
德意志銀行 ^{附註5}					
好倉	116,923,596	7.86	116,923,596	7.86	—
淡倉	104,581,384	7.03	104,581,384	7.03	—
景順投資管理有限公司 ^{附註6}					
好倉	75,000,000	5.04	75,000,000	5.04	—

附註：

於二零零六年十二月三十一日，

1. 此等基金單位由陽光房地產基金之關連人士持有。此等基金單位中，224,443,625個基金單位及149,629,083個基金單位分別由Uplite Limited及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Shau Kee Financial Enterprises Limited全資擁有。Shau Kee Financial Enterprises Limited由Lee Financial (Cayman) Limited作為基金單位信託之受託人全資擁有，而該等基金單位則由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。

除上述者外，40,541,958個基金單位及27,027,972個基金單位分別由Cobase Limited及Richful Resources Limited擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而Brightland Enterprises Limited則由恒基兆業地產有限公司全資擁有。恒基兆業有限公司擁有恒基兆業地產有限公司超過三分之一已發行股本。恒基兆業有限公司由Hopkins (Cayman) Limited作為基金單位信託之受託人全資擁有，而該等基金單位則由Rimmer (Cayman) Limited及Riddick (Cayman) Limited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》，由於李兆基博士為上述基金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，故被當作於全部441,642,638個基金單位中擁有權益。

2. 此等基金單位由陽光房地產基金之關連人士持有。香港上海滙豐銀行有限公司所持179,374,000個基金單位之好倉及104,538,000個基金單位之淡倉為滙豐控股有限公司、HSBC Finance (Netherlands)、HSBC Holdings BV、HSBC Asia Holdings (UK)及HSBC Asia Holdings BV被視為擁有權益之同一批基金單位。上述好倉及淡倉中，所持之74,836,000個基金單位之好倉與首次公開發售之穩定價格活動有關，所持之各104,538,000個基金單位之好倉及淡倉與首次公開發售之超額分配有關，且與德意志銀行及麥格理證券股份有限公司共同持有。
3. 除上文附註2所披露者外，與首次公開發售之穩定價格活動有關之12,868,000個基金單位（佔基金單位約0.87%）之好倉乃以類似方式額外持有。
4. 所持之104,538,000個基金單位之好倉與首次公開發售之超額分配有關。麥格理證券股份有限公司所持之權益為Macquarie Bank Limited被視為擁有權益之同一批基金單位，且與德意志銀行及香港上海滙豐銀行有限公司共同持有。
5. 5,040,596個基金單位之好倉及43,384個基金單位之淡倉乃實益擁有，而7,345,000個基金單位之好倉則以擁有抵押權益之人士之身分持有。所持之各104,538,000個基金單位之好倉及淡倉與首次公開發售之超額分配有關，且分別與香港上海滙豐銀行有限公司及麥格理證券股份有限公司共同持有。
6. 此等權益以不同賬戶之管理人／顧問之身分持有。

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，陽光房地產基金之關連人士（定義見房地產基金守則，惟經證監會授出豁免者除外）之基金單位所持權益如下：

姓名	於上市日期		於二零零六年十二月三十一日		權益變動 百分比
	基金單位 數目	所持基金 單位百分比	基金單位 數目	所持基金 單位百分比	
李鏡禹 ^{附註1}	50,000	0.003	50,000	0.003	—
李業華 ^{附註2}	11,000	0.0007	11,000	0.0007	—
李寶霖 ^{附註3}	—	—	50,000	0.003	+0.003
滙豐集團 ^{附註4}	75,453	0.005	75,453	0.005	—

附註：

1. 由於李鏡禹先生為恒基兆業地產有限公司及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。
2. 由於李業華先生為恒基兆業地產有限公司若干附屬公司之董事，故為關連人士。
3. 由於李寶霖先生為恒基兆業發展有限公司附屬公司之董事，故為關連人士。
4. 由於滙豐集團為受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司，故為關連人士。

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	4	10,617
營運開支	5	<u>(2,674)</u>
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		<u>473,742</u>
經營溢利		481,833
財務成本	6(a)	<u>(5,412)</u>
除稅前溢利	6	476,421
所得稅	7	<u>(605)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值之變動		<u>475,816</u>

第23頁至第41頁之附註屬此等簡明中期財務報表之部份。

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)

	附註	千元
非流動資產		
投資物業	9	9,090,000
遞延稅項資產		2,365
償付權利	10	211,595
衍生金融工具	11	178,311
		<u>9,482,271</u>
流動資產		
應收賬款及其他應收款項	12	61,613
現金及現金等價物	13	167,776
		<u>229,389</u>
總資產		<u>9,711,660</u>
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	14	(112,036)
本期稅項		(12,834)
		<u>(205,066)</u>
流動資產淨值		<u>24,323</u>
總資產減流動負債		<u>9,506,594</u>

第23頁至第41頁之附註屬此等簡明中期財務報表之部份。

綜合資產負債表 (續)

於二零零六年十二月三十一日 — 未經審核

(以港幣列示)

	附註	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	15	(3,929,872)
遞延稅項負債		(1,421,745)
		<u>(5,351,617)</u>
總負債 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>(5,556,683)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>4,154,977</u>
已發行基金單位數目		<u>1,487,013,000</u>
基金單位持有人應佔之每個基金單位資產淨值		<u>港幣2.79元</u>

第23頁至第41頁之附註屬此等簡明中期財務報表之部份。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

由二零零六年十二月三十一日(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
於首次公開發售時向基金單位持有人發行基金單位之所得款項淨額	3,694,335
本期基金單位持有人應佔資產淨值之變動	475,816
現金流量對沖之公允價值變動	<u>(15,174)</u>
於二零零六年十二月三十一日之結餘	<u>4,154,977</u>

第23頁至第41頁之附註屬此等簡明中期財務報表之部份。

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	<u>475,816</u>
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	<u>425</u>
	<u>(470,357)</u>
可分派收入總額	<u>5,459</u>
每基金單位分派 (附註(ii))	<u>不適用</u>

附註：

- (i) 根據信託契約(定義見下文)，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，於每個財政年度分派或可分派予基金單位持有人之款項總額不得少於其年度可分派收入之90%。按陽光房地產基金管理人恒基陽光資產管理有限公司之政策，於每個財政年度將向基金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，本期之可分派收入連同二零零七年上半年之可分派收入將支付予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基金單位持有人。

第23頁至第41頁之附註屬此等簡明中期財務報表之部份。

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所用之現金淨值		(1,569)
投資活動所用之現金淨值		(3,614,994)
融資活動所得之現金淨值		<u>3,784,339</u>
本期之現金及現金等價物增加淨額及於二零零六年十二月三十一日之結餘	13	<u>167,776</u>

第23頁至第41頁之附註屬此等簡明中期財務報表之部份。

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)、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(「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,目標是為基金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. 重要會計政策

(a) 遵例聲明

簡明中期財務報表已按照《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)及香港交易所證券上市規則之適用披露條文編製,包括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」。

(b) 編製基準

簡明中期財務報表乃未經審核,惟已由畢馬威會計師事務所按照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」進行審閱。畢馬威會計師事務所致管理人董事局之獨立審閱報告載於第42頁。

編製簡明中期財務報表所用之計量基準為歷史成本法,惟以下資產以其公允價值列賬除外(誠如下文所載之會計政策所闡釋):

- 衍生金融工具(見附註2(f));及
- 投資物業(見附註2(h))。

2. 重要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

在編製符合《香港會計準則》第34號之簡明中期財務報表時，管理層須按截至年度報告日為基礎，對影響資產、負債、收入及開支所運用之政策及記述金額作出判斷、估計和假設。實際結果或有別於估計金額。

(c) 附屬公司

附屬公司乃指由本集團控制之實體。當本集團有權監管某實體之財務及營運政策，藉此從其業務中取得利益，即存在控制權。在評估控制權時，現時可行使之潛在表決權會考慮在內。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起至控制權終止當日止於簡明中期財務報表中綜合計算。集團內部結餘和交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，均在編製簡明中期財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，惟抵銷額僅限於沒有證據顯示已出現減值之部份。

(d) 商譽

商譽乃指業務合併成本超出被收購者可識別資產、負債及或然負債公允淨值之數額。

商譽以成本減累計減值虧損列賬。商譽會分配至現金產生單位，並每年接受減值測試。

本集團於被收購者可識別資產、負債及或然負債之公允淨值權益超出業務合併成本之數額，乃即時於損益表中確認。

(e) 基金單位持有人之資金

根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日，而陽光房地產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據《香港會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人之資金被分類為財務負債。

2. 重要會計政策 (續)

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具於起始時以公允價值確認。於各結算日，公允價值會重新計量。重新計量公允價值所產生之盈虧即時記入損益表中，惟倘屬符合現金流量對沖會計處理條件之衍生工具，則所產生之任何盈虧須依據對沖項目之性質確認(見附註2(g))。

(g) 對沖

倘衍生金融工具乃指定為已確認資產或負債、或很可能發生之預期交易、或已承諾未來交易之外幣風險之現金流量變動作對沖，則以公允價值重新計量衍生金融工具所產生之任何盈虧之有效部份直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。任何盈虧之無效部份則即時於損益表中確認。

相關盈虧從基金單位持有人應佔資產淨值中轉出，並於已對沖之預期交易對損益表構成影響之同一或多個期間內於損益表中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷指定之對沖關係惟仍然預計會進行對沖預期交易，截至當時為止之累計盈虧會保留於基金單位持有人應佔資產淨值內，並於交易進行時按照上述政策確認。倘預計不會進行該對沖交易，則於基金單位持有人應佔資產淨值中已確認之累計未變現盈虧即時於損益表中確認。

(h) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(i))之土地及／或樓宇，用以賺取租金收入及／或用作資本增值。

投資物業以公允價值於資產負債表列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之任何盈虧於損益表中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(p)(i)所述入賬。

2. 重要會計政策 (續)

(i) 租賃資產

倘本集團決定賦予一項安排(包括一項或連串交易)可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產,以換取一次付款或連串付款之權利,則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出,且不論該安排是否屬法定租賃形式。

凡不會將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃,均分類為經營租賃,惟以經營租賃持有而符合投資物業定義之物業,乃按個別物業基準分類為投資物業,而倘分類為投資物業,則猶如其以融資租賃持有而入賬(見附註2(h))。

(j) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項於起始時以公允價值確認,其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬;惟在受折現影響不大之情況下則除外。於該等情況下,應收款項將以成本值減呆壞賬減值虧損列賬。

呆壞賬減值虧損乃以財務資產之賬面值與預計未來現金流量之現值之差額計量,並在受折現影響重大之情況下折現。

(k) 附息借款

附息借款於起始時以公允價值減應佔交易成本確認。於初始確認後,附息借款以攤銷成本列賬,而初始確認金額與贖回價值之間之任何差額,連同任何應付利息及費用,採用實質利率計算法於借款期內於損益表中確認。

(l) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項於起始時以公允價值確認,其後按攤銷成本列賬,除非受折現之影響不大,於該情況下則以成本值列賬。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款,以及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大,並在購入後三個月內到期之短期高流動性投資。

2. 重要會計政策 (續)

(n) 所得稅

- (i) 本期所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動於損益表中確認。
- (ii) 本期稅項是按本期應課稅收入採用已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，以及過往年度應付稅項之任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別由可抵扣暫時差異與應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務報告上之賬面值與其課稅基礎之差異。遞延稅項資產也可以由未使用之稅項虧損和未使用之稅款抵減產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(以該資產可能用於抵銷未來應課稅溢利者為限)均會予以確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；惟該等轉回之差異須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣之暫時差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定現有之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用之稅項虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差異若涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期在能夠使用未使用之稅項虧損或稅款抵減撥回之同一期間或多個期間內轉回，則會考慮該等差異。

不確認為遞延稅項資產及負債之暫時差異皆源自以下有限之例外情況：不可在稅務方面獲得扣減而產生暫時差異之商譽；不影響會計或應課稅溢利之資產或負債(惟該等資產或負債並非業務合併之部份)之初次確認；以及於附屬公司之投資(倘屬應課稅差異，則以本集團可控制轉回之時間，並且在可見將來不大可能轉回之暫時差異為限；或倘屬可抵扣差異，則以可能在將來轉回之差異為限)。

遞延稅項之確認是按照資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，採用已執行或在結算日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予折現。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日均予以評估。倘預期不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值便會調低。日後若有可能獲得足夠之應課稅溢利，則有關調額便會轉回。

2. 重要會計政策 (續)

(n) 所得稅 (續)

(iv) 本期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合下列額外條件之情況下，本期稅項資產及遞延稅項資產始會分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債：這些資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，而這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(o) 準備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致經濟利益外流並能作出可靠估計時，則會就該等時間或數額不定之負債計提準備。若涉及金錢上重大之時間價值，則按預計履行責任所需支出之現值計提準備。

倘須流出經濟利益之機會不大，或無法可靠地估計有關數額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低之情況則除外。倘潛在之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低之情況則除外。

2. 重要會計政策 (續)

(p) 收益確認

倘經濟利益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益將按下列基準於損益表中確認：

(i) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之期間內，以等額在損益表中確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。經營租賃所授出之激勵措施乃於損益表中確認為應收租賃淨付款總額之組成部份。或然租金於其賺取之會計期間內確認為收入。

(ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入乃按應計基準確認為收益。

(iii) 利息收入

利息收入乃按實質利率計算法應計確認。

(q) 借貸成本

借貸成本乃於其產生期間於損益表中列支。

(r) 相關人士

就簡明中期財務報表而言，倘出現以下情況，則某人士被視為與本集團相關：

- (i) 該人士能夠直接或間接地透過一間或多間中介公司控制本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團與該人士同時受到共同控制；
- (iii) 該人士乃本集團之主要管理人員，或該個人之近親，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；
- (iv) 該人士乃(i)所述人士之近親，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；或

2. 重要會計政策 (續)

(r) 相關人士 (續)

(v) 該人士乃為本集團或作為本集團相關人士之任何實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。

某個人之近親指可能預期會於與實體進行交易時影響該個人或受該個人影響之該等家族成員。

(s) 分部報告

分部是指本集團內可明顯區分之組成部份，並且負責提供單項或一組相關之產品或服務(業務分部)，或在一個特定之經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，並且承擔不同於其他分部之風險和回報。

由於本集團於香港經營所有業務，故並無呈列地區分部資料。

分部收益、支出、業績、資產和負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理基準分配至該分部之項目之數額。例如，分部資產主要包括投資物業及應收賬款，而分部負債主要包括經營負債。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分部資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。

未能分類之項目主要包括財務與企業資產、付息借款、稅項結餘、企業與財務支出。

3. 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
	4,571	6,046	10,617
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)
未能分類之營運收入及開支			399
基金單位持有人應佔資產淨值之變動			475,816

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：

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

5. 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
	<u>2,674</u>

6. 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
	<u>5,412</u>
(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

7. 所得稅

	千元
本期稅項 — 香港利得稅	180
遞延稅項	425
	605

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。

8. 未計與基金單位持有人交易之每個基金單位盈利

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之每個基金單位基本盈利為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)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，故並無呈列截至二零零六年十二月三十一日止期間之每個基金單位攤薄盈利。

9. 投資物業

	千元
透過業務合併(誠如附註16所述)之增加及於二零零六年十二月三十一日之結餘	9,090,000

- (a) 就首次公開發售陽光房地產基金之基金單位而言，投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(其員工包括香港測量師學會之資深會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗)按現況下之公開市值基準透過經考慮租約期滿時收入增加之可能性後資本化收入淨額，並參考可資比較市場交易後進行估值。管理人認為該等投資物業於截至二零零六年十二月三十一日止之短暫相隔期間內，其公允價值並無重大變動。

9. 投資物業(續)

(b) 投資物業之賬面淨值分析如下：

	千元
香港	
— 長期租約	3,977,000
— 中期租約	5,113,000
	9,090,000

(c) 本集團之投資物業已抵押作本集團獲授銀行貸款安排之擔保(附註15)。

10. 償付權利

該金額指根據陽光房地產基金於其首次公開發售時所收購之實體及業務之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遞延稅項負債為限(附註16)。

11. 衍生金融工具

	千元
利率掉期(作現金流量對沖用)	178,311

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。管理人認為，利率掉期乃非常有效之對沖工具。利率掉期之主要條款載列如下：

名義金額	到期日	掉期
3,950,000,000元	二零一一年六月三十日	由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日止期間按香港銀行同業拆息加0.45厘(以年利率計算)掉為固定利率3.0厘(以年利率計算)，而整個利率掉期餘下期間則掉為固定利率3.5厘(以年利率計算)

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。

12. 應收賬款及其他應收款項

	千元
應收租金	11,327
按金及預付費用	4,478
其他應收款項	45,808
	<u>61,613</u>

計入應收租金之款項包括其賬齡分析如下之應收賬款：

	千元
即期至逾期一個月內	11,178
逾期一個月以上及至三個月	113
逾期三個月以上及至六個月	23
逾期超過六個月	13
	<u>11,327</u>

出租物業之每月租金會預先收取，而租戶並無獲給予特定除賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在之信貸風險。

13. 現金及現金等價物

	千元
於銀行之定期存款	166,617
銀行存款及現金	1,159
	<u>167,776</u>

14. 應付賬款及其他應付款項

計入應付賬款及其他應付款項之款項包括其賬齡分析如下之應付賬款：

	千元
一個月內或於接獲通知時到期	95,867

15. 銀行借款

於二零零六年十二月三十一日，銀行貸款須於下列期間內償還：

	千元
兩年後但於五年內	<u>3,929,872</u>

根據銀行貸款安排之協議，本集團已獲授兩項貸款安排，總額為4,050,000,000元(扣除交易成本前)，當中包括3,950,000,000元之定期貸款及100,000,000元之循環信貸安排，兩者均由定期貸款或循環信貸安排提取首日(以較早者為準)起為期五年。兩項貸款安排當中，本集團已於二零零六年十二月二十一日全數提取定期貸款。本集團亦於二零零六年十二月二十一日訂立利率掉期安排。有關掉期安排之詳情載於附註11。

定期貸款及循環信貸安排之銀行借款由受託人及本集團之控股公司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：

- 於二零零六年十二月三十一日之賬面淨值為9,090,000,000元之投資物業按揭(附註9)；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司(前稱Triworld Investment Limited)之名義開立之銀行賬戶之銀行結餘押記；
- 轉讓各項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
- 於陽光房地產基金融資有限公司(前稱Transmart Enterprises Limited)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，借款之實質利率為4.44厘(以年率計算)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

16. 業務合併

於二零零六年十二月二十一日，陽光房地產基金透過若干特定用途實體向由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」)所組成之若干相關人士收購若干實體或業務，包括20項投資物業、一間融資公司及一間域名公司。應向賣方支付之購買代價約為3,616,739,000元。

16. 業務合併(續)

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之全部基金單位持有人應佔資產淨值之變動皆來自所收購業務。

所收購資產及所承擔負債之詳情如下：

	千元
投資物業	9,090,000
遞延稅項資產	2,633
衍生金融工具	195,199
償付權利	211,595
應收賬款及其他應收款項	51,707
現金及現金等價物	34
租戶按金	(77,110)
預收租金	(4,772)
應付賬款及其他應付款項	(14,813)
本期稅項	(12,654)
有抵押定期貸款	(3,929,750)
遞延稅項負債	(1,421,588)
所收購資產及所承擔負債	4,090,481
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)
以現金支付之已付代價	3,616,739
現金(已取得)	(34)
現金流出淨額	3,616,705

17. 於二零零六年十二月三十一日尚未於簡明中期財務報表中計提之資本承擔

千元

經批准但尚未簽約

6,000

18. 關連人士交易及重大相關人士交易

期內，本集團根據房地產基金守則及《香港會計準則》第24號與若干關連人士及相關人士進行下列交易：

關連人士／相關人士

與本集團之關係

Shau Kee Financial Enterprises Limited 及其集團屬下
其他成員公司(統稱為「SKFE集團」)

陽光房地產基金之主要基金單位持有人

恒基兆業地產有限公司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

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

滙豐控股有限公司及其聯繫人士(「滙豐」)
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

18. 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(a) 與關連人士／相關人士之交易

	千元
應收下列人士之租金及租金相關收入 (附註(i)) :	
— 恒基地產集團	225
應付下列人士之物業管理開支 (附註(i)) :	
— 恒基地產集團	(506)
— 滙豐集團	(3)
受託人費用 (附註(ii))	(88)
管理人費用 (附註(iii))	(1,124)
物業管理人費用 (附註(iv))	(686)
已付／應付下列人士之銀行貸款利息開支及代理費用 (附註(v)) :	
— 滙豐集團	(3,583)
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入 (附註(i)) :	
— 滙豐集團	1,778

附註：

- (i) 該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 根據信託契約，受託人有權收取存置財產(定義見信託契約) (「存置財產」) 價值不超過0.03% (以年率計算) 之酬金，而該酬金或會增加至最高為存置財產價值之0.06% (以年率計算)，而最低費用為每月50,000元。
- (iii) 管理人費用按存置財產價值之0.4% (以年率計算) 之基本費用及物業收入淨額 (定義見信託契約) 3% (以年率計算) 之浮動費用之總額計算。

18. 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(a) 與關連人士／相關人士之交易 (續)

附註：(續)

- (iv) 根據管理人與物業管理人於二零零六年十一月二十九日訂立之物業管理協議(「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；及
- 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費用總額10%。

除上述費用外，物業管理人亦就純粹及獨家管理任何單一物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。

- (v) 利息開支乃經參考簡明中期財務報表附註11所載之利率後按未償還之貸款結餘計算。

(b) 與關連人士／相關人士之結餘如下：

	千元
應收／(應付)下列人士款項淨額：	
— SKFE集團	39,701
— 恒基地產集團	(43,027)
— 滙豐集團	(713,760)

19. 會計估計及判斷

應用本集團之會計政策時，主要估計之來源及關鍵之會計判斷載列如下。

(i) 投資物業之估值

於計算投資物業之公允價值時，管理人已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行於考慮租約期滿時收入增加之可能性後所進行之估值及其他現有市場調查報告。

管理人對公允價值之估計涉及若干假設，(其中包括)相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金、適用折現率及預期未來之市場租金。

(ii) 確認遞延稅項資產

於二零零六年十二月三十一日，本集團已確認有關未使用之稅項虧損之遞延稅項資產約10,948,000元。變現遞延稅項資產主要視乎該資產是否可能用於抵銷未來應課稅溢利或應課稅暫時差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時差異少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益表內確認。

20. 已頒佈但在截至二零零七年六月三十日止年度會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至此等簡明中期財務報表日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零七年六月三十日止年度會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋。

本集團正對該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次採用期間構成之影響作出評估。至今所得之結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

此外，下列發展可能會引致於財務報表作出全新或經修訂之披露：

於下列日期或之後
開始之會計期間生效

《香港財務報告準則》第7號

「金融工具：披露事項」

二零零七年一月一日

致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事局之獨立審閱報告

引言

吾等已遵照管理人之指示審閱刊於第17頁至第41頁陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之簡明中期財務報表。

管理人及核數師各自之責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須以符合上市規則中相關之規定及香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」之規定編製簡明中期財務報表。陽光房地產基金之簡明中期財務報表由管理人負責，並由管理人核准通過。

吾等之責任是根據吾等審閱工作之結果，對陽光房地產基金之簡明中期財務報表提出獨立結論，並按照吾等雙方所協定之應聘條款，僅向作為法人團體之董事局報告。除此之外，吾等之報告書不可用作其他用途。吾等概不就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱工作

吾等是按照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」進行審閱。審閱工作主要包括向管理人作出查詢及分析簡明中期財務報表，評估簡明中期財務報表中會計政策是否貫徹運用，賬項編列是否一致；賬項中另有說明之特別情況除外。審閱不包括控制測試及資產、負債及交易驗證等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核小，所給予之保證程度也較審核低。因此，吾等不會對陽光房地產基金之簡明中期財務報表發表審核意見。

審閱結論

根據這項不構成審核之審閱工作，吾等並無察覺須對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之簡明中期財務報表作出任何重大之修訂。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零七年二月二十三日



SUNLIGHT REIT
陽光房地產基金

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