



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

**Sunlight Real Estate Investment Trust**

(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(上市日期)至  
二零零七年六月三十日止期間之末期業績公佈  
及暫停辦理基金單位過戶登記手續

## 業績摘要

於報告期間取得的成就：

- 每基金單位分派較首次公開發售預測高出 **16.3%**
- 每基金單位資產淨值增長**15.6%**
- 租用率由 **88.5%** 升至 **93.8%**
- 現行租金上升 **8.4%**
- 物業營運開支較首次公開發售預測少 **20.3%**

管理人之董事局欣然公佈陽光房地產基金於報告期間之經審核業績。

## 分派

於報告期間，陽光房地產基金之年度可供分派收入為港幣141,800,000元。根據管理人訂立之分派政策，向基金單位持有人全數分派每個財政年度之年度可供分派收入，經計及若干放棄之分派，董事局建議就報告期間每基金單位分派約為港幣13.51仙，相對於上市時首次公開發售之預測為每基金單位分派港幣11.62仙。

## 業務回顧

### 蓬勃之經營環境

於二零零七年上半年，香港經濟受惠於中國內地持續的經濟增長而繼續穩步向前，以第二季的增長步伐尤其明顯，繼第一季本地生產總值錄得不俗的升幅，按年上升5.7%，第二季更按年增長6.9%。在此理想經濟情況下，香港的物業投資市場繼續繁盛發展，因擴張業務乃許多本地及海外公司之首要策略。

在一片繁榮的經濟氣氛下，本地及跨國公司紛紛落實擴充及搬遷計劃。雖然面對非核心商業區優質寫字樓的供應，但供不應求的情況令上環、灣仔及港島東等非核心商業地區受惠，繼續推動這些地區的寫字樓租用率及租金向上。於二零零七年上半年，本地零售物業在零售業銷售總值及銷售量持續增長之驅動下，大部分購物區的租金均大幅增長。訪港遊客(尤其是來自中國內地的遊客)已成為零售業務的增長動力。

### 陽光房地產基金多元化的物業組合把握繁盛經濟帶來的機遇

自其首次公開發售以來，陽光房地產基金旗下物業組合之整體現行租金已呈改善。受惠於租金調升週期，寫字樓物業之平均現行租金由上市日期的每平方呎港幣13.1元，增長11.5%至二零零七年六月三十日之每平方呎港幣14.6元，而零售物業的現行租金則由每平方呎港幣34.6元上升6.1%至每平方呎港幣36.7元。就整體物業組合而言，於報告期間之物業收入淨額為港幣148,400,000元，而所有已簽訂的租約錄得每平方呎平均月租約為港幣25.0元。

於報告期間，物業組合的整體租用率錄得明顯改善。於二零零七年六月三十日，寫字樓及零售物業的租用率分別達91.9%及97.7%。

## 租用率於報告期間的趨勢

物業	於二零零六年 十二月三十一日	於二零零七年 三月三十一日	於二零零七年 六月三十日
<b>寫字樓</b>			
皇后大道東248號物業	90.2%	89.7%	94.0%
寶恒商業中心物業	88.1%	91.9%	87.1%
文咸東街135號商業中心物業	87.2%	92.1%	98.6%
永樂街235號商業中心物業	68.4%	76.1%	83.1%
雲山大廈物業	91.5%	94.3%	100.0%
恒港中心物業	92.6%	95.2%	95.2%
富時中心物業	91.1%	88.4%	89.2%
新輝商業中心物業	74.5%	75.4%	85.0%
偉程商業大廈物業	65.1%	76.2%	75.1%
安隆商業大廈物業	93.6%	100.0%	100.0%
渣華道108號商業中心物業	80.7%	86.5%	94.2%
裕輝商業中心物業	76.2%	80.0%	84.8%
<b>寫字樓平均租用率</b>	<b>86.7%</b>	<b>88.7%</b>	<b>91.9%</b>
<b>零售物業</b>			
新都城一期物業	90.8%	93.8%	96.8%
上水中心購物商場物業	95.3%	95.6%	99.4%
光華廣場物業	95.5%	97.9%	98.3%
百利商業中心物業	76.6%	79.7%	89.8%
御皇台物業	100.0%	97.3%	97.3%
耀星華庭物業	88.4%	100.0%	100.0%
港逸軒物業	49.4%	49.4%	90.0%
俊暉華庭物業	100.0%	58.7%	100.0%
<b>零售物業平均租用率</b>	<b>92.3%</b>	<b>93.4%</b>	<b>97.7%</b>
<b>物業組合平均租用率</b>	<b>88.5%</b>	<b>90.2%</b>	<b>93.8%</b>

### 強大租戶基礎有助租金增長

物業組合內的租戶來自不同行業，於二零零七年六月三十日，物業組合共有1,015份租約。於二零零七年六月，十大租戶(按租金收入計算)，佔總租金收入約16.0%，共佔用可出租總面積約13.0%。

### 具成本效益的管理方法大幅節省開支

管理人一直以嚴謹及系統化的方法改善成本收益比率，於報告期間該比率為25.9%。於本減縮了的財政年度內，季節性因素導致公用設施的開支減少，管理人亦在多項開支項目中減省開支，例如優化維修及保養計劃；透過與潛在租戶直接溝通減少對外聘代理的依賴；以及精簡物業管理的運作。

### 穩定的使用率改善停車場收入

物業組合中共有844個停車位。於報告期間，錄得總收入約港幣10,400,000元，相當於每個停車位每月錄得約港幣1,944元收入。

## 財務回顧

主要財務數字 (為港幣百萬元，除另有所指外)	實際金額	首次公開發售 預測
營業額	200.3	216.6
物業營運開支	51.9	65.1
物業收入淨額	148.4	151.5
除稅後溢利 <sup>附註1</sup>	940.1	62.8
年度可供分派收入 <sup>附註2</sup>	141.8	122.0
成本收益比率	25.9%	30.1%
物業組合估值 <sup>附註3</sup>	9,558.0	9,090.0
主要基金單位數據	實際金額	首次公開發售 預測
每基金單位分派 <sup>附註4</sup>	港幣13.51仙	港幣11.62仙
按年計分派比率 <sup>附註5</sup>	11.4%	8.5%
每基金單位資產淨值 <sup>附註3</sup>	港幣3.19元	港幣2.76元

附註：

- 1 報告期間之除稅後溢利包括投資物業公允價值之增加淨值港幣468,000,000元及所收購可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本之港幣533,600,000元(包括下文詳述之調整付款港幣59,800,000元)，而於首次公開發售預測中(除調整付款外)並無假設或包括該等項目。
- 2 報告期間之年度可供分派收入及根據首次公開發售預測之年度可供分派收入指由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之該金額。
- 3 對資產值並無作出預測，所作出之比較乃相對於首次公開發售時之估值或備考數字。
- 4 於計算每基金單位分派時，已假設性地扣除若干基金單位持有人(其已同意放棄獲取直至二零一一年六月三十日止任何期間分派之權利)所擁有之合共441,642,638個基金單位。
- 5 有關計算乃根據年度化之每基金單位分派及陽光房地產基金之每基金單位於報告期間結束時之市值港幣2.25元作出。

### 營業額

於報告期間，營業額(即租金收入、停車場收入及租金相關收入之總額)為港幣200,300,000元。由於管理人決定專注於改善租戶基礎的質素而非尋求即時提高物業租金水平，故營業額較首次公開發售預測之水平為低(見上表)。此策略與創造持續性長遠增長的策略一致。

### 開支

於報告期間之物業營運開支為港幣51,900,000元，較首次公開發售預測之水平港幣65,100,000元節省20.3%。如上文「業務回顧」中所討論，管理人之成本控制措施包括減少維修及保養開支，以及節省支付予外聘代理的佣金。

### 物業收入淨額

扣除直接成本(包括物業管理費及其他營運開支)後，於報告期間之物業收入淨額為港幣148,400,000元。

營業額及物業收入淨額 (按物業計)

物業	營業額 (港幣千元)	物業收入淨額 (港幣千元)
<b>寫字樓</b>		
皇后大道東248號物業	40,693	31,247
寶恒商業中心物業	10,405	7,140
文咸東街135號商業中心物業	5,207	3,859
永樂街235號商業中心物業	2,905	1,969
雲山大廈物業	5,389	4,493
恒港中心物業	3,066	2,381
富時中心物業	6,694	5,400
新輝商業中心物業	2,210	1,390
偉程商業大廈物業	734	237
安隆商業大廈物業	2,904	1,992
渣華道108號商業中心物業	3,237	2,232
裕輝商業中心物業	3,084	2,068
<b>寫字樓小計</b>	<b>86,528</b>	<b>64,408</b>
<b>零售</b>		
新都城一期物業	43,693	31,049
上水中心購物商場物業	53,039	39,581
光華廣場物業	10,775	8,559
百利商業中心物業	1,305	849
御皇台物業	2,058	1,599
耀星華庭物業	1,136	1,031
港逸軒物業	1,187	910
俊暉華庭物業	554	365
<b>零售小計</b>	<b>113,747</b>	<b>83,943</b>
<b>總計</b>	<b>200,275</b>	<b>148,351</b>

調整付款

根據多份以二零零六年十二月二日為簽訂日期的調整付款契據，於報告期間予陽光房地產基金之調整付款總金額為港幣59,800,000元。此乃於報告期間有關綜合租金收入與最低保證租金 (按比例計算) 的差額。

除稅後溢利

經計及 (當中包括) 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 (包括上文所述的調整付款) 之港幣533,600,000元、投資物業公允價值之增加淨值港幣468,000,000元及財務成本港幣94,500,000元後，陽光房地產基金於報告期間之除稅後溢利為港幣940,100,000元。

## 分派

於報告期間，陽光房地產基金之年度可供分派收入為港幣141,800,000元，較首次公開發售預測高16.3%。該年度可供分派收入由管理人釐定，為陽光房地產基金的經審核綜合除稅後純利，並經考慮若干項目之影響後作出調整（詳見本公佈之分派表）。

根據發售通函，管理人已制定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全數年度可供分派收入的政策。根據信託契據，陽光房地產基金須在任何情況下確保已向基金單位持有人分派及可分派之總金額不會少於陽光房地產基金於每個財政年度之年度可供分派收入之90%。

此外，Shau Kee Financial Enterprises Limited及恒基地產之附屬公司已同意根據發售通函所載之兩份放棄分派契約，於不同程度上放棄其收取陽光房地產基金分派之權利，直至二零一一年六月三十日止。經計及上述放棄分派，於報告期間之每基金單位分派將為港幣13.51仙。

## 物業組合估值

獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零七年六月三十日將物業組合的價值重估為港幣9,558,000,000元，較於二零零六年九月三十日的估值上升5.1%。其中，寫字樓物業佔49.2%，自二零零六年九月三十日至今錄得7.7%的增長；而零售物業則佔50.8%，並較同期錄得2.8%之升幅。

## 資產淨值

於二零零七年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值達港幣4,754,700,000元，或每基金單位港幣3.19元。陽光房地產基金所有的投資物業及以陽光房地產基金附屬公司—陽光房地產基金財資有限公司持有之銀行賬戶之所有銀行結餘均已抵押或質押予香港上海滙豐銀行有限公司，而香港上海滙豐銀行有限公司乃授予陽光房地產基金定期貸款及循環信貸安排的主要往來銀行的擔保信託人。

## 資本架構管理

於陽光房地產基金上市時，按每基金單位港幣2.60元合共發行1,487,013,000個基金單位。首次公開發售所得款項約港幣3,866,200,000元連同銀行信貸額港幣3,950,000,000元已用作收購物業組合及各間物業公司，以及支付與上市有關之成本及開支，包括債務及掉期相關付款。

於報告期間，陽光房地產基金共有貸款額港幣4,050,000,000元，其中港幣3,950,000,000元定期貸款已於上市日期全數提取，而尚有港幣100,000,000元的循環信貸安排仍未提取。該定期貸款及循環信貸安排均為期五年。於二零零七年六月三十日，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比）為38.0%。於報告期間，總借貸成本為港幣94,500,000元。

## 對沖政策

管理人透過債項及股本的適當組合，採用審慎及有效的資本管理。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利率掉期安排。根據該等安排，定期貸款的利率由上市日期起至二零零七年六月三十日止期間有效固定為平息3.0% (以年利率計算)，而餘下期間直至二零一一年六月三十日止，則固定為3.5% (以年利率計算)。

## 流動資金

於二零零七年六月三十日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣210,800,000元，包括租戶按金港幣89,600,000元。計及現行之現金情況及尚未動用之信貸額，陽光房地產基金擁有充裕之財務資源以滿足其營運資金、支付分派及資本開支所需。

## 或然負債

於二零零七年六月三十日，陽光房地產基金的或然負債為港幣4,700,000元。此乃陽光房地產基金給予一間商業銀行之擔保以取得授予一家陽光房地產基金之附屬公司之銀行信貸額。

## 未來的重大投資計劃

除成立陽光房地產基金時之首度收購外 (詳見發售通函)，管理人於報告期間並無進行收購或出售物業。而於本公佈撰寫期間，管理人亦無代表陽光房地產基金進行任何進一步收購物業之磋商。

## 前瞻

在香港及中國內地持續的經濟增長帶動下，我們預期市場對於寫字樓的需求將會持續強勁。零售業方面，預計消費信心會持續平穩，加上旅遊業的增長將會有助於零售物業之租金水平及租用率。

我們將會投放大量的資源致力把握現時市場有利的機遇。我們矢志透過不同的進取租賃及資產增值計劃改善我們旗下所管理物業的租值及租金收入。此外，我們亦會繼續關注客戶的需求，料可進一步提升租務表現及成果。

我們的寫字樓物業並未受到新寫字樓供應 (主要來自港島東部及九龍東部) 的影響。儘管去年中環區與灣仔及上環等地區之市場租金差距進一步擴大，我們卻認為該租金差距將開始收窄，而我們的物業組合亦會因而受惠。隨著市場已進入租金調升期，加上約佔我們寫字樓物業租金收入31.1%的租約將於下一個財政年度到期，預期將有助壯大未來淨收入的基礎。

我們的零售物業受惠於政府市區重建計劃及基礎建設發展，得以確立於本港區域性的增長優勢。本地零售市場的需求殷切，加上來自中國內地之訪港遊客有增無減，為我們零售物業的策略性位置締造了發展潛力。九鐵落馬洲支線於二零零七年八月通車後，令經上水及元朗往返中國內地的旅客流量增加，大大增加了我們在這些地區零售物業的商機。

除市場租金上升外，我們將繼續為零售物業發掘創造物業價值的機遇，並透過改善購物環境、加強宣傳及推廣以提高顧客流量。此外，我們亦會引入合符該地區人口需求的消費及服務主題，增加相應主題的商戶及令商戶組合年輕化，藉此提升我們零售物業的價值。鑒於佔我們零售物業租金收入39.3%的租約將於下一個財政年度到期，我們將可順利落實推行改善租戶的計劃。

有見及此，我們預期現有的物業組合將於下一個財政年度內持續增長。我們將會積極尋求收購寫字樓及零售物業的機會，以增添額外的收入增長。透過我們與保薦人恒基地產的收購補充協議，我們擁有良好的收購平台，讓我們尤其在已擁有物業的香港各區，建立更雄厚的根據地。

除卻全球經濟出現不可預見的變動外，陽光房地產基金於下一個財政年度內的發展前景一片秀麗，我們的物業組合的表現將更上一層樓，並為基金單位持有人提升投資價值。

## **僱員**

陽光房地產基金由管理人管理。陽光房地產基金本身並無聘請任何職員。

## **已發行之新基金單位**

除發行予管理人合共4,765,433個基金單位以代替支付管理人之費用外，於報告期間概無發行任何新基金單位。

## **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，否則管理人不得購回或贖回陽光房地產基金之任何基金單位。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。

## **公眾持有基金單位數量**

就管理人所知，於二零零七年六月三十日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

## 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，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。除本公佈所披露者外<sup>附註</sup>，管理人於報告期間已遵守合規手冊所載之規定。

管理人及陽光房地產基金採納及遵守之企業管治政策之主要部份概要將載於陽光房地產基金即將刊發之年報內。

附註：一位獨立非執行董事於上市日期非故意地購入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合規手冊及其載列董事買賣基金單位之守則。

## 暫停辦理基金單位過戶登記手續

### 分派權利

為根據信託契約確定基金單位持有人所享有分派之權利，有關報告期間之記錄日期將為二零零七年十月四日(星期四)。

陽光房地產基金之基金單位持有人登記冊將於記錄日期至二零零七年十月十一日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。為確保有權獲得有關報告期間之分派，所有填妥之過戶表格連同有關基金單位證書須於二零零七年十月三日(星期三)下午四時前送達基金單位過戶處。

有關報告期間之分派將於二零零七年十月三十日或前後支付予基金單位持有人。

### 週年大會

週年大會將於二零零七年十月二十四日(星期三)舉行。週年大會之詳情載於陽光房地產基金即將刊發有關報告期間之年報內之週年大會通告中。

陽光房地產基金之基金單位持有人登記冊將於二零零七年十月十七日(星期三)至二零零七年十月二十四日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。為符合資格出席週年大會，所有填妥之過戶表格連同有關基金單位證書須於二零零七年十月十六日(星期二)下午四時前送達基金單位過戶處以辦理過戶手續。

## 末期業績之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之末期業績已由披露委員會及審核委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

## 年報刊發

陽光房地產基金之年報將於二零零七年九月二十八日或前後寄發予基金單位持有人。

## 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局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、不明朗及其他的因素所影響。

## 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)至二零零七年六月三十日止期間  
(以港幣列示)

	附註	千元
營業額	4	200,275
物業營運開支	5	<u>(51,924)</u>
物業收入淨額	6	148,351
其他收入		6,106
行政開支		(31,331)
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		533,585
投資物業公允價值之增加淨值		<u>468,000</u>
經營溢利		1,124,711
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(94,458)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	7	1,030,253
所得稅	8	<u>(90,198)</u>
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利		<u><u>940,055</u></u>

綜合資產負債表  
於二零零七年六月三十日  
(以港幣列示)

	附註	千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業		9,558,000
遞延稅項資產		1,807
償付權利		206,612
衍生金融工具		275,112
		<u>10,041,531</u>
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	10	86,033
已抵押銀行存款		210,612
現金及現金等價物		151
		<u>296,796</u>
<b>總資產</b>		<u>10,338,327</u>
<b>流動負債</b>		
租戶按金		(89,642)
預收租金		(2,826)
貿易及其他應付款項	11	(46,197)
本期稅項		(11,615)
		<u>(150,280)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>146,516</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,188,047</u>

綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日(續)

(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)		
已抵押銀行借款		(3,931,880)
遞延稅項負債		<u>(1,501,445)</u>
		<u>(5,433,325)</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>(5,583,605)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>4,754,722</u>
已發行基金單位數目		<u>1,491,778,433</u>
基金單位持有人應佔之每個基金單位資產淨值		<u>3.19元</u>

## 分派表

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間  
(以港幣列示)

	千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利	940,055
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，有關調整付款之數額除外	(473,815)
— 投資物業公允價值之增加淨值	(468,000)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	24,562
— 計息負債之非現金財務成本	32,044
— 遞延稅項	86,997
	<u>(798,212)</u>
可分派收入總額	<u>141,843</u>
每基金單位分派：	
— 放棄分派調整前(附註(ii)及(iii))	<u>9.51仙</u>
— 放棄分派調整後(附註(ii)及(iv))	<u>13.51仙</u>

### 附註：

- (i) 根據房地產基金守則及信託契約，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其年度可分派收入之90%。按管理人政策，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) 根據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於二零零六年十二月二日訂立之兩份放棄分派契約，認購合共為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二零一一年六月三十日為止之任何期間作出之分派之權利，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。該等基金單位持有人於期內並無出售任何基金單位。
- (iii) 上文(ii)所述於放棄分派調整前之每基金單位分派9.51仙，乃按期內可分派收入總額141,843,000元及1,491,778,433個基金單位(即於期末已發行基金單位數目及於本期分派之記錄日期(「記錄日期」)預計已發行之基金單位數目)計算。
- (iv) 上文(ii)所述於放棄分派調整後之每基金單位分派13.51仙，乃按期內可分派收入總額141,843,000元及1,050,135,795個基金單位計算，其計算方式如下：

於本期分派之記錄日期預計已發行之基金單位數目	1,491,778,433
減：假設同意放棄收取本期分派之 基金單位持有人於記錄日期所持有之基金單位數目	<u>(441,642,638)</u>
	<u>1,050,135,795</u>

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

### 1. 一般事項

陽光房地產基金乃按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。

### 2. 編製基準

本公佈內所載本集團於二零零七年六月三十日資產及負債處置及本集團截至該日止財政期間之業績，並不構成本集團截至二零零七年六月三十日止期間之綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

此綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務匯報準則》(「香港財務匯報準則」)(此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之《香港財務匯報準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋)及香港一般公認之會計原則編製。此綜合財務報表亦已符合房地產基金守則及聯交所證券上市規則之適用披露條文。

### 3. 分部報告

本集團包括兩個業務分部，為「寫字樓物業」分部及「零售物業」分部。

	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
(a) 分部業績			
營業額			
— 租金收入	65,713	87,768	153,481
— 停車場收入	1,669	8,687	10,356
— 租金相關收入	19,146	17,292	36,438
	<u>86,528</u>	<u>113,747</u>	<u>200,275</u>
物業營運開支	<u>(22,120)</u>	<u>(29,804)</u>	<u>(51,924)</u>
物業收入淨額	64,408	83,943	148,351
行政開支	<u>(13,074)</u>	<u>(13,661)</u>	<u>(26,735)</u>
分部業績	51,334	70,282	121,616
投資物業公允價值之增加淨值	335,000	133,000	468,000
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			533,585
計息負債之財務成本			(94,458)
所得稅			(90,198)
未能分類之其他收入(已抵銷未能分 類之行政開支淨額)			<u>1,510</u>
扣除稅項後但未計與基金 單位持有人交易前之溢利			<u><u>940,055</u></u>

### 3. 分部報告(續)

	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
(b) 分部資產負債表			
分部資產	4,855,304	4,936,733	9,792,037
衍生金融工具			275,112
已抵押銀行存款			210,612
現金及現金等價物			151
未能分類之資產			60,415
總資產			<u>10,338,327</u>
分部負債	(795,967)	(836,157)	(1,632,124)
已抵押銀行借款			(3,931,880)
未能分類之負債			(19,601)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,583,605)</u>

### 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(附註)	153,481
停車場收入	10,356
租金相關收入	36,438
	<u>200,275</u>

附註：包括或然租金收入377,000元。

## 5. 物業營運開支

	千元
物業管理費	4,915
地稅及差餉	6,786
停車場營運成本	2,894
其他直接成本	37,329
	<hr/>
	51,924
	<hr/> <hr/>

## 6. 其他收入

	千元
銀行利息收入	6,085
其他	21
	<hr/>
	6,106
	<hr/> <hr/>

## 7. 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利已扣除下列各項：

	千元
(a) 計息負債之財務成本：	
借款利息	62,334
其他借貸成本	32,124
	<hr/>
	94,458
	<hr/> <hr/>

該總額指須於兩年後但於五年內悉數償還之計息負債之財務成本，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。

## 7. 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利(續)

(b) 其他項目：

	千元
管理人費用	24,562
物業管理人費用	13,941
受託人酬金	1,482
核數師酬金	
— 審核服務	1,500
— 其他服務	300
估值費用	762
其他法律及專業費用	535
	<u>          </u>

於截至二零零七年六月三十日止期間，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

綜合損益表中之所得稅指：

	千元
本期稅項－香港利得稅準備	
期內準備	3,201
	-----
遞延稅項	
暫時差異之產生及撥回	86,997
	-----
	<u>          </u>
	<u>90,198</u>

香港利得稅準備乃按期內之估計應課稅溢利之17.5%計算。

## 9. 未計與基金單位持有人交易前每個基金單位盈利

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間之每個基金單位基本盈利為0.63元。每個基金單位基本盈利乃根據本集團之扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利940,055,000元及期內已發行基金單位加權平均數目1,488,770,986計算。

由於每個基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至二零零七年六月三十日止期間之每個基金單位攤薄盈利。

## 10. 貿易及其他應收款項

	千元
應收租金	17,577
按金及預付款項	6,110
其他應收款項	64
應收關連公司款項	62,282
	<hr/>
	86,033
	<hr/> <hr/>

貿易及其他應收款項包括預期可於超過一年後收回之6,110,000元。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回。

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	17,405
逾期一個月以上及至三個月	161
逾期三個月以上及至六個月	10
逾期超過六個月	1
	<hr/>
	17,577
	<hr/> <hr/>

出租物業之每月租金會預先收取，而租戶並無獲給予特定之賒賬期。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 11. 貿易及其他應付款項

	千元
應付賬款及應計費用	24,257
應付關連公司款項	21,940
	<hr/>
	46,197
	<hr/> <hr/>

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。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 表現概覽

於二零零七年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	
資產淨值		4,754,722,000元
每個基金單位之資產淨值		3.19元
期內最高成交價		2.60元
成交價較每個基金單位資產淨值之最高溢價	(i)	不適用
期內最低成交價		2.11元
成交價較每個基金單位資產淨值之最高折讓		33.9%
每個基金單位之分派收益率	(ii)	6.0%
每個基金單位之分派收益年率	(ii)	11.4%

附註：

- (i) 期內之最高成交價為2.60元，低於二零零七年六月三十日每個基金單位之資產淨值。因此，並無錄得成交價較每個基金單位資產淨值之溢價。
- (ii) 每個基金單位之分派收益率乃根據由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日期間(作為截至二零零七年六月三十日止財政期間唯一一次分派)，每個基金單位分派(調整放棄分派後)13.51仙，及截至二零零七年六月三十日止期間於最後一個交易日(即二零零七年六月二十九日)之收市價2.25元計算。每個基金單位之分派收益年率按因數365/192計算。

## 詞彙或釋義

週年大會	陽光房地產基金單位持有之週年大會
董事局	管理人之董事局
合規手冊	管理人就管理陽光房地產基金所用之合規手冊
每基金單位分派	每個陽光房地產基金基金單位之分派
可出租總面積	可供出租之總面積
恒基地產	恒基兆業地產有限公司
首次公開發售	陽光房地產基金之首次公開發售
上市日期	二零零六年十二月二十一日
管理人	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
發售通函	日期為二零零六年十二月八日之陽光房地產基金發售通函
物業組合	陽光房地產基金於上市日期收購之物業組合，包括20項多元化寫字樓及零售物業
物業管理人	恒基陽光物業管理有限公司
記錄日期	根據信託契約，為確定基金單位持有人可享有分派權利所訂定之日期，就報告期間之記錄日期將為二零零七年十月四日(星期四)
房地產基金守則	《房地產投資信託基金守則》
報告期間	由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止
聯交所	香港聯合交易所有限公司
證監會	證券及期貨事務監察委員會
陽光房地產基金	陽光房地產投資信託基金
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

**信託契約**

構成陽光房地產基金，由Uplite Limited (作為財產授予人)、受託人及管理人訂立，日期為二零零六年五月二十六日之信託契約 (分別經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兩份補充契約補充)

**基金單位過戶處**

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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

承董事局命  
公司秘書  
蔣錦儀

香港，二零零七年九月十七日

於本公佈日期，管理人之董事局成員包括：(1) 主席兼非執行董事簡福飴先生；(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；以及(4) 獨立非執行董事關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。