



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

截至二零零七年十二月三十一日止六個月之
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」)欣然公佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至二零零七年十二月三十一日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績。

分派

管理人的分派政策為向基金單位持有人分派相等於每個財政年度可分派收入的全數款項。

中期分派

於報告期間，陽光房地產基金向基金單位持有人分派的未經審核可分派收入為港幣79,000,000元。經計及於放棄分派契約(載述於本中期業績公佈「分派表」之附註(ii))列明放棄分派441,642,638個基金單位的權利，中期分派為每基金單位港幣7.44仙。

中期分派的記錄日期為二零零八年三月十七日(星期一)，而款項則定於二零零八年四月二十九日(星期二)支付。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

基金單位持有人過戶登記將於二零零八年三月十七日(星期一)至二零零八年三月十九日(星期三)(包括首尾兩日在內)暫停,該期間內將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格領取中期分派,所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書必須於二零零八年三月十四日(星期五)下午四時正前送抵基金單位過戶處。

業務回顧

物業組合表現

	租用率 ^{附註1}		現行租金 ^{附註2}		已簽訂租約 之租金 ^{附註3}
	二零零七年 六月三十日 (百分率)	二零零七年 十二月三十一日 (百分率)	二零零七年 六月三十日 (港幣)	二零零七年 十二月三十一日 (港幣)	二零零七年 七月一日至 十二月三十一日 (港幣)
寫字樓					
皇后大道東248號物業	94.0	99.7	14.5	16.8	25.8
寶恒商業中心物業	87.1	92.6	13.7	14.4	15.4
文咸東街135號商業中心物業	98.6	98.4	13.3	14.1	14.7
永樂街235號商業中心物業	83.1	93.1	9.9	11.0	12.5
雲山大廈物業	100.0	94.3	22.1	23.8	48.4
恒港中心物業	95.2	95.2	15.6	17.4	14.6
富時中心物業	89.2	95.2	20.5	23.1	30.8
新輝商業中心物業	85.0	96.7	14.6	15.2	16.7
偉程商業大廈物業	75.1	100.0	7.0	7.1	7.1
安隆商業大廈物業	100.0	97.8	15.9	16.8	10.7
渣華道108號商業中心物業	94.2	96.1	14.3	15.2	15.8
裕輝商業中心物業	84.8	90.5	12.6	12.7	12.9
寫字樓物業平均值	91.9	96.9	14.7	16.2	19.9

物業組合表現 (續)

	租用率 ^{附註1}		現行租金 ^{附註2}		已簽訂租約 之租金 ^{附註3}
	二零零七年 六月三十日 (百分率)	二零零七年 十二月三十一日 (百分率)	二零零七年 六月三十日 (港幣)	二零零七年 十二月三十一日 (港幣)	二零零七年 七月一日至 十二月三十一日 (港幣)
零售					
新都城一期物業	96.8	98.7	28.0	30.3	37.8
上水中心購物商場物業	99.4	96.1	60.5	63.4	55.3
光華廣場物業	98.3	96.7	24.1	26.1	36.2
百利商業中心物業	89.8	100.0	26.6	27.5	28.4
御皇臺物業	97.3	97.3	26.2	26.4	49.7
耀星華庭物業	100.0	88.4	41.6	43.6	不適用
港逸軒物業	90.0	90.0	33.6	33.9	12.0
俊暉華庭物業	100.0	100.0	11.3	11.3	20.0
零售物業平均值	97.7	97.4	37.0	38.9	43.7
物業組合平均值	93.8	97.0	22.1	23.5	27.6

附註：

1. 按有關日期已佔用可出租面積佔相關樓宇可出租總面積之比例計算。
2. 按有關日期所有已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
3. 凡指期內所有新租賃及續租之可出租面積的每平方呎平均租金。該等數字受多項因素所影響，包括(但不限於)相關租約的年期及位置、租戶信譽等。

受惠於利好的本地利率走勢及國內強勁的經濟增長，香港經濟的步伐在報告期間持續向前邁進。核心商業區的寫字樓租賃市場持續蓬勃，需求外溢至非核心商業區。零售物業在強勁的本地消費及持續增長的旅客消費推動下亦表現蓬勃。憑藉這個經濟環境優勢，陽光房地產基金於報告期間錄得穩健的表現。

於報告期間，管理人見證整體現行租金進一步改善至每平方呎港幣23.5元，上升6.3%。於二零零七年十二月三十一日，寫字樓物業組合之平均現行租金錄得10.2%的增長至每平方呎港幣16.2元，而零售組合亦表現理想，平均現行租金增長5.1%至每平方呎港幣38.9元。

中期業績中至為突出的乃陽光房地產基金物業組合租用率持續改善，整體物業組合的租用率於二零零七年十二月三十一日已達致97.0%的水平。寫字樓租用率由二零零七年六月三十日的91.9%攀升至二零零七年十二月三十一日的96.9%，足以抵銷零售物業租用率由97.7%輕微下調至97.4%。

就資產增值的資本開支計算，於報告期間施工的主要工程包括於皇后大道東248號物業的資產增值計劃，涵蓋重置商鋪外觀及改善樓宇入口及大堂。在零售物業當中，管理人的施工重點集中於上水中心購物商場物業翻新工程的第一期，包括改善便利設施及優化門庭的工程。

財務回顧

摘要

(除另有列明外，以港幣百萬元列值)

	二零零七／零八財政年度 上半年 ^{附註1}
營業額	210.7
物業營運開支	(57.7)
物業收入淨額	153.0
除稅後溢利	343.9
可分派收入	79.0
成本收益比率	27.4%
物業組合估值	9,935.0
每基金單位分派 ^{附註2}	港幣7.44仙
每基金單位資產淨值	港幣3.20元

附註：

1. 陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日上市。鑒於二零零六／零七財政年度上半年度僅有11天，故未能提供過往相關期間的比較數字。
2. 於計算時，已扣除若干基金單位持有人(其已於不同程度上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。

陽光房地產基金於報告期間的總收入及物業營運開支分別為港幣210,700,000元及港幣57,700,000元，物業收入淨額達港幣153,000,000元，成本收益比率則為27.4%。經計入若干非物業營運費用、財務成本及陽光房地產基金物業組合的公允價值增值後，陽光房地產基金於報告期間的綜合溢利約為港幣343,900,000元。

陽光房地產基金獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司將陽光房地產基金物業組合於二零零七年十二月三十一日的價值估值為港幣9,935,000,000元，較於二零零七年六月三十日的估值上升3.9%。與此同時，陽光房地產基金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全數提取。陽光房地產基金的資產負債比率(定義為借貸總額佔總資產之百分比)為37.6%。

為將財務市場風險減到最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金已有若干利率掉期安排。鑒於報告期間香港銀行同業拆息的下調，掉期價值由二零零七年六月三十日之港幣275,100,000元下跌至二零零七年十二月三十一日之港幣78,800,000元。

於二零零七年十二月三十一日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣197,300,000元，包括租戶按金港幣98,500,000元。計及現時之現金水平及尚未動用的信貸額，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。

前瞻分享

展望未來，陽光房地產基金於本財政年度的下半年前景令人鼓舞。隨著市場租金持續上升，加上佔可出租面積16.9%的租約將於未來六個月內期滿，將為租金收益帶來增長動力。與此同時，由於將繼續有調整付款¹機制支持，儘管資產增值的工程將會增加，惟不會對陽光房地產基金的可分派收入構成負面影響。

正如於二零零六年十二月八日的發售通函所述，鑒於恒基地產承諾書於二零零七年十二月二十一日已開始生效，管理人將與恒基兆業地產有限公司進行商討，就後者須於上市日後18個月內向陽光房地產基金提供出售最少兩項寫字樓及／或零售物業，而其估值須不少於港幣2,727,000,000元（即陽光房地產基金現有物業組合於上市時的評估價值之30%）。收購細則需有待磋商及訂立具法律約束力的協議，並遵守適用之規例規定。管理人將會非常審慎，確保所收購的物業將具備良好的資產增值潛力，並為陽光房地產基金整體物業組合帶來協同效益。

1. 「調整付款」乃指根據二零零六年十二月二日所訂立的若干調整付款契約，據此，賣方（向其收購陽光房地產基金物業組合及相關公司的一方）同意於截至二零零九年六月三十日之每一財務年度／期間向陽光房地產基金支付相等於按該契約內列明的綜合租金收入與最低保證租金收入相差的金額。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，並無聘請任何僱員。

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、企業管治政策及其他政策及程序，而管理人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，管理人已遵守合規手冊所訂明之條文。

公眾持有基金單位數量

就管理人所知，於二零零七年十二月三十一日，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11,562,789個基金單位作為支付管理人之費用外，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

根據信託契約，除非符合根據證券及期貨事務監察委員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。

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。中期財務報表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

陽光房地產基金二零零七／零八年中期報告將約於二零零八年二月二十八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、不明朗及其他的因素所影響。

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止六個月－未經審核

(以港幣列示)

		由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 千元	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 千元
營業額	3	210,694	10,617
物業營運開支	4	(57,668)	(2,674)
物業收入淨額		153,026	7,943
其他收入		4,954	1,778
行政開支		(27,405)	(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
投資物業公允價值增值		377,000	—
經營溢利		507,575	481,833
計息負債之財務成本	5(a)	(91,171)	(5,412)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利	5	416,404	476,421
所得稅	6	(72,502)	(605)
扣除稅項後但未計與基金單位 持有人交易前之溢利		343,902	475,816

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

(以港幣列示)

		於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千元
非流動資產			
投資物業		9,935,000	9,558,000
遞延稅項資產		988	1,807
償付權利		206,612	206,612
衍生金融工具		78,816	275,112
		<u>10,221,416</u>	<u>10,041,531</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	30,943	86,033
可退回稅項		5,926	—
已抵押銀行存款		197,173	210,612
銀行存款及現金		95	151
		<u>234,137</u>	<u>296,796</u>
總資產		<u>10,455,553</u>	<u>10,338,327</u>
流動負債			
租戶按金		(98,505)	(89,642)
預收租金		(2,830)	(2,826)
貿易及其他應付款項	9	(43,303)	(46,197)
本期稅項		(3,773)	(11,615)
		<u>(148,411)</u>	<u>(150,280)</u>

綜合資產負債表(續)

於二零零七年十二月三十一日

(以港幣列示)

	於二零零七年 附註 十二月三十一日 (未經審核) 千元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千元
流動資產淨值	<u>85,726</u>	<u>146,516</u>
總資產減流動負債	<u>10,307,142</u>	<u>10,188,047</u>
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	(3,933,916)	(3,931,880)
遞延稅項負債	(1,567,576)	(1,501,445)
	<u>(5,501,492)</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>(5,649,903)</u>	<u>(5,583,605)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,805,650</u>	<u>4,754,722</u>
已發行基金單位數目	<u>1,503,341,222</u>	<u>1,491,778,433</u>
基金單位持有人應佔之 每基金單位資產淨值	<u>\$3.20</u>	<u>\$3.19</u>

分派表

截至二零零七年十二月三十一日止六個月－未經審核

(以港幣列示)

	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 千元	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 千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之溢利	343,902	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)
－ 投資物業公允價值增值	(377,000)	—
－ 以基金單位支付或應付之管理人費用	23,707	1,124
－ 計息負債之非現金財務成本	21,402	1,836
－ 遞延稅項	66,950	425
	(264,941)	(470,357)
可分派收入總額	78,961	5,459
每基金單位分派：		
－ 調整放棄分派前 (附註(ii)及(iii))	5.25仙	不適用
－ 調整放棄分派後 (附註(ii)及(iv))	7.44仙	不適用

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該年度可分派收入之90%。陽光房地產基金管理人政策為向基金單位持有人分派相等於陽光房地產基金於每個財政年度可分派收入的全數款項。

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，於上市日期後，陽光房地產基金之第一次分派為由上市日期至二零零七年六月三十日止之期間。因此，由上市日期至二零零六年十二月三十一日止期間並無作出分派。

- (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內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止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)所述於調整放棄分派前之每基金單位分派5.25仙，乃按期內可分派收入總額78,961,000元及1,503,341,222個基金單位(即於本期分派之記錄日期(「記錄日期」)已發行之基金單位數目)計算。

- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位分派7.44仙，乃按期內可分派收入總額78,961,000元及1,061,698,584個基金單位計算，其計算方式如下：

於記錄日期已發行之基金單位數目	1,503,341,222
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數目*	(441,642,638)
	<u>1,061,698,584</u>

* 假設該等基金單位持有人不會於記錄日期前出售彼等之任何基金單位。

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(「聯交所」)主板上市。

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. 分部報告

	寫字樓物業		零售物業		總額	
	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	由二零零六年 十二月三十一日 至二零零六年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	由二零零六年 十二月三十一日 至二零零六年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	由二零零六年 十二月三十一日 至二零零六年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元
營業額						
— 租金收入	73,163	3,432	90,558	4,622	163,721	8,054
— 停車場收入	1,585	82	7,969	520	9,554	602
— 租金相關收入	19,967	1,057	17,452	904	37,419	1,961
	94,715	4,571	115,979	6,046	210,694	10,617
物業營運開支	(25,438)	(1,071)	(32,230)	(1,603)	(57,668)	(2,674)
物業收入淨額	69,277	3,500	83,749	4,443	153,026	7,943
行政開支	(12,022)	(110)	(12,569)	(141)	(24,591)	(251)
分部業績	57,255	3,390	71,180	4,302	128,435	7,692
投資物業公允價值增值	329,000	—	48,000	—	377,000	—
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					—	473,742
計息負債之財務成本					(91,171)	(5,412)
所得稅					(72,502)	(605)
未能分類之其他收入(已抵銷)						
未能分類之行政開支淨額					2,140	399
扣除稅項後但未計與基金單位						
持有人交易前之溢利					343,902	475,816

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：

	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	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 (未經審核) 千元
租金收入	163,721	8,054
停車場收入	9,554	602
租金相關收入	37,419	1,961
	<u>210,694</u>	<u>10,617</u>

4. 物業營運開支

	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	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 (未經審核) 千元
物業管理費	5,198	260
地稅及差餉	7,034	466
停車場營運成本	2,995	174
其他直接成本	42,441	1,774
	<u>57,668</u>	<u>2,674</u>

5. 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／(計入) 下列各項：

	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	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 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	89,060	5,285
其他借貸成本	2,111	127
	<u>91,171</u>	<u>5,412</u>

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。

(b) 其他項目：

利息收入	(4,954)	(1,778)
管理人費用	23,707	1,124
物業管理人費用	16,097	686
受託人酬金	1,420	88
核數師酬金		
— 審核服務	750	—
— 其他服務	370	350
估值費用	150	—
其他法律及專業費用	1,127	22
	<u>1,127</u>	<u>22</u>

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。

6. 所得稅

	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千元	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 (未經審核) 千元
本期稅項－香港利得稅準備	5,552	180
遞延稅項	66,950	425
	<u>72,502</u>	<u>605</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。

7. 未計與基金單位持有人交易前每基金單位盈利

截至二零零七年十二月三十一日止六個月之每基金單位基本盈利為0.23元(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：0.32元)。每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343,902,000元(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：475,816,000元)及期內已發行基金單位加權平均數目1,495,737,431(二零零六年十二月三十一日：1,487,013,986)計算。

8. 貿易及其他應收款項

	二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零七年 六月三十日 (經審核) 千元
應收租金	21,043	17,577
按金及預付款項	7,656	6,110
其他應收款項	229	64
應收關連公司款項	2,015	62,282
	<u>30,943</u>	<u>86,033</u>

按金及預付款項中之7,169,000元(二零零七年六月三十日：5,860,000元)預期可於一年後收回。除上文所述外，所有貿易及其他應收款項預期可於一年內收回。

8. 貿易及其他應收款項 (續)

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

計入應收租金之款項包括其賬齡分析如下之應收賬款：

	二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零七年 六月三十日 (經審核) 千元
即期至逾期一個月內	20,210	17,405
逾期一個月以上及至三個月	789	161
逾期三個月以上及至六個月	35	10
逾期超過六個月	9	1
	<u>21,043</u>	<u>17,577</u>

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

9. 貿易及其他應付款項

	二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零七年 六月三十日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	22,791	24,257
應付管理人費用	11,965	14,056
應付關連公司款項	8,547	7,884
	<u>43,303</u>	<u>46,197</u>

除應付管理人費用於四個月內到期外，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。

承董事會命
公司秘書
盧玉芳

香港，二零零八年二月二十二日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席及非執行董事：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；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。