



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號: 435



陽光房地產基金簡介

陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）所投資的優質物業組合，包括遍佈全港的十二項寫字樓物業及八項零售物業（「**物業組合**」）。寫字樓物業位於非核心商業區，而零售物業主要位於地區交通樞紐及人口稠密的地區。恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）為恒基兆業地產有限公司（「**恒基地產**」）的間接全資附屬公司，同時亦為陽光房地產基金的管理人。物業組合於二零零七年十二月三十一日的估值約為港幣9,935,000,000元，合共可出租的面積（「**可出租面積**」）為1,294,389平方呎，另有停車位共844個。

使命陳述

管理人的主要目標是為陽光房地產基金的基金單位持有人提供定期而穩定的現金分派，並推動有關分派的增長。管理人將透過推行有效的資產及資本管理以及進行具增長潛力的收購，提高物業組合的價值，同時為基金單位持有人締造長遠利益，從而達到上述目標。

我們對基金單位持有人的承諾

下列五項承諾為物業組合制定策略性發展方針，並引領管理人致力為基金單位持有人提高回報：

1. **穩定的分派**
2. **在極具發展潛力的地區擁有均衡比例的寫字樓及零售物業組合**
3. **具豐富經驗及專注的管理團隊**
4. **透過資產增值締造價值**
5. **透過策略性的收購推動增長**

目錄

分派	2
管理層之討論與分析	3
關連人士交易	8
權益披露	13
物業組合摘要	17
基金單位表現表	18
企業管治	19
財務報表	21
核數師審閱報告	47
公司資料	48

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

截至二零零七年十二月三十一日止六個月(「**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。該金額已計入撇除若干非現金項目，包括港幣21,400,000元的非現金財務成本及港幣377,000,000元的物業組合公允價值增值。經計及於放棄分派契約(載述於本中期報告第26頁「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。

管理層之討論及分析

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
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。

市場回顧

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。根據戴德梁行建築顧問有限公司的資料，上環及灣仔／銅鑼灣寫字樓的空置率持續向下，從二零零七年六月三十日之5.1%及4.3%分別下降至二零零七年十二月三十一日之4.3%及3.9%。與此同時，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。根據政府的統計數字，於報告期間的零售總值及零售量按年計分別上升16.4%及13.1%。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。

業務回顧

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，而報告期間已簽訂租約之平均租金則為每平方呎港幣19.9元。與此同時，零售組合亦表現理想，在已簽訂租約之平均租金為每平方呎港幣43.7元的基礎上，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%。特別令人欣喜的是較小型的寫字樓物業在租用率方面錄得顯著的增長，其中包括永樂街235號商業中心物業、新輝商業中心物業及偉程商業大廈物業。

物業組合擁有多元化的租戶基礎，於二零零七年十二月三十一日合共有1,049份租約。按租金收入計，十大租戶佔二零零七年十二月總租金收入約17.5%，並佔可出租總面積約14.5%。租戶名單上並無單一租戶佔總租金收入3.7%以上。

除了在提高現行租金及租用率方面取得令人滿意的進展外，管理人主動進取的租賃策略亦提升了物業組合內整體租戶組合的質素。於皇后大道東248號物業，管理人有效配合現有租戶內部增長的需要，當中最為明顯的包括政府及政府相關機構的租戶；於報告期末，整體政府相關機構佔該物業的租戶組合（按可出租面積計）上升至20.9%。此外，在優質中小型企業的殷切需求下，小型寫字樓物業的租戶組合質素亦明顯得以提高。

至於零售方面，新都城一期物業進一步重新定位，藉著增添有關教育及時尚潮流的租戶，與現有從事保健及財經服務業的租戶互相補足，以迎合將軍澳區家庭人口不斷增加的需求。與此同時，位置優越的上水中心購物商場物業已成為當地居民及跨境旅客主要的消費及處理銀行事務的理想地點。落馬州支線啟用將會進一步提高跨境交通，從而帶動該物業的人流。

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，涵蓋重置商舖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。由於陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日（「上市日期」）上市，故沒有直接按年比較的數字。

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%。其中，寫字樓物業佔50.7%，自二零零七年六月三十日以來錄得7.0%的增長；而零售物業則佔49.3%，較同期上升1.0%。

於二零零七年十二月三十一日，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元之定期貸款已全數提取，而其餘港幣100,000,000元的循環信貸融資額則仍未提取。定期貸款及循環信貸融資額自首次提取日期起計為期五年。於二零零七年十二月三十一日，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。根據該等安排，定期貸款的利率由報告期間至二零一一年六月三十日止已固定為平息3.5%（以年利率計算）。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，管理人將與恒基地產進行商討，恒基地產須於上市日後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，並為整體物業組合帶來協同效益。

總括而言，陽光房地產基金所擁有的優質及多元化的寫字樓及零售物業組合，正受惠於利率不斷下調及通脹日益加劇的經濟環境優勢。管理人將積極利用此勢頭為基金單位持有人締造價值。

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。

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(定義見房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)第8.1條)於報告期間所進行之關連人士交易資料，該等交易受房地產基金守則第8章監管，惟並不包括獲證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)授予豁免的交易：

關連人士交易－收入

除「與受託人關連人士之關連人士交易」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 <small>附註1</small>	關連人士交易之性質	報告期間之收入 <small>附註2</small> (港幣千元)	於二零零七年十二月三十一日之已收租金按金及其他按金 (港幣千元)
仲宏投資有限公司	重大持有人之有聯繫者 <small>附註3</small>	租賃交易	27 <small>附註4</small>	—
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃交易	1,862	908
恒基陽光物業管理有限公司	管理人	租賃交易	1,272	590
恒基兆業地產代理有限公司	管理人	租賃交易	672	383
恒基兆業地產代理有限公司	管理人	共同合作安排	215	—
總計：			4,048	1,881

附註：

1. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
2. 金額不包括已收按金。
3. 重大持有人為Uplite Limited及Wintrade Limited。
4. 該租賃協議於二零零七年八月十八日被提早解除。

關連人士交易－開支

除「與受託人關連人士之關連人士交易」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 <small>附註1</small>	關連人士交易之性質	報告期間 之開支 (港幣千元)
寶豐環保服務有限公司	管理人之有聯繫公司	清潔服務	74
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	479
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	3,856
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、市場 推廣服務及提供員工	16,097
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、保安服務及維修	1,921
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	798
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	989
李王佩玲女士	重大持有人之有聯繫者 <small>附註2</small>	法律服務	106 <small>附註3</small>
任錦光先生	重大持有人之有聯繫者 <small>附註2</small>	法律服務	247 <small>附註4</small>

關連人士交易－開支 (續)

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 之開支 (港幣千元)
阮北耀先生	重大持有人之有聯繫者 ^{附註2}	法律服務	1 ^{附註5}
總計：			24,568

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. 有關金額即付予或應付予胡關李羅律師行之金額，而李王佩玲女士為其合夥人。
4. 有關金額即付予或應付予任錦光律師行之金額，而任錦光先生為其合夥人。
5. 有關金額即付予或應付予翁余阮律師行之金額，而阮北耀先生為其合夥人。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於報告期間，按照房地產基金守則之定義，陽光房地產基金與其受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司)及滙豐集團^{附註1}(統稱為「受託人關連人士」)之間之關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產 基金之關係	關連人士 交易之性質	報告期間之 收入／開支 (港幣千元)	於二零零七年 十二月三十一日已 收之租賃按金 (港幣千元)
租賃或許可交易：				
香港上海滙豐銀行 有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ^{附註3}	2,254 ^{附註5}	1,087
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ^{附註4}	2,446 ^{附註5}	1,155

與受託人關連人士之關連人士交易(續)

關連人士名稱	與陽光房地產 基金之關係	關連人士 交易之性質	報告期間之 收入／開支 (港幣千元)	於二零零七年 十二月三十一日已 收之租賃按金 (港幣千元)
一般銀行及金融服務 <small>附註2：</small>				
香港上海滙豐銀行 有限公司	受託人關連人士	已收／應收利息收入	32,380	—
香港上海滙豐銀行 有限公司	受託人關連人士	銀行貸款之利息 支出及代理費以及 其他銀行手續費	22,317	—
滙豐保險顧問(亞太) 有限公司	受託人關連人士	保險經紀服務	6	—
企業融資交易：				
<p>管理人及受託人均確認，於報告期間，管理人與滙豐集團 <small>附註1</small> 並無訂立任何企業融資交易。</p>				

附註：

1. 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）。
2. 一般銀行及金融服務包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資額及利率掉期（包括就此支付之利息及費用）。
3. 就上水中心購物商場1024-28號、1029號及1030-31號舖位而言。
4. 就新都城一期L2 211號舖位而言。
5. 金額不包括已收按金。

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。因此，上文並無披露該等服務。於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人及受託人之費用總額分別約為港幣23,700,000元及港幣1,400,000元。有關管理人費用及受託人費用之其他條款，載於簡明中期財務報表附註19(b)(ii)及(iv)。除上述披露之管理人費用及受託人費用外，並無其他服務須於本中期報告中披露。

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部之條文被視為分別適用於管理人及管理人董事或最高行政人員以及於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

管理人及管理人董事／最高行政人員所持權益

管理人於二零零七年十月三十日收取11,562,789個陽光房地產基金之新基金單位，作為支付管理人費用。於報告期間出售7,052,789個基金單位後，管理人於二零零七年十二月三十一日實益擁有4,510,000個陽光房地產基金基金單位。除上文所披露者外，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人董事或最高行政人員於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日概無於基金單位中實益擁有權益(或被視為擁有權益)或於基金單位中擁有任何淡倉。

主要基金單位持有人所持權益

按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人董事或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：

姓名	於二零零七年六月三十日		於二零零七年十二月三十一日		權益變動 百分率
	基金單位數目	所持基金單位 百分率 ^{附註1}	基金單位數目	所持基金單位 百分率 ^{附註1}	
李兆基 ^{附註2}					
好倉	441,642,638	29.61	449,205,427	29.88	0.27
Lee Financial (Cayman) Limited ^{附註2}					
好倉	374,072,708	25.08	374,072,708	24.88	-0.2
Leesons (Cayman) Limited ^{附註2}					
好倉	374,072,708	25.08	374,072,708	24.88	-0.2
Leeworld (Cayman) Limited ^{附註2}					
好倉	374,072,708	25.08	374,072,708	24.88	-0.2
Shau Kee Financial Enterprises Limited ^{附註2}					
好倉	374,072,708	25.08	374,072,708	24.88	-0.2
Uplite Limited ^{附註2}					
好倉	224,443,625	15.05	224,443,625	14.93	-0.12
Wintrade Limited ^{附註2}					
好倉	149,629,083	10.03	149,629,083	9.95	-0.08
Silchester International Investors Limited ^{附註3}					
好倉	119,207,150	7.99	165,875,150	11.03	3.04
Silchester International Investors International Value Equity Trust ^{附註3}					
好倉	74,519,922	5.00	90,621,922	6.03	1.03

主要基金單位持有人所持權益(續)

姓名	於二零零七年六月三十日		於二零零七年 十二月三十一日		權益變動 百分率
	基金單位數目	所持基金單位 百分率 ^{附註1}	基金單位數目	所持基金單位 百分率 ^{附註1}	
惠理集團有限公司 ^{附註4}					
好倉	—	—	90,786,000	6.04	6.04
惠理基金管理公司 ^{附註4}					
好倉	—	—	90,786,000	6.04	6.04
Cheah Capital Management Limited ^{附註4}					
好倉	—	—	90,786,000	6.04	6.04
Cheah Company Limited ^{附註4}					
好倉	—	—	90,786,000	6.04	6.04
恒生銀行信託國際有限公司 ^{附註4}					
好倉	—	—	90,786,000	6.04	6.04
謝清海 ^{附註4}					
好倉	—	—	90,786,000	6.04	6.04
杜巧賢 ^{附註4}					
好倉	—	—	90,786,000	6.04	6.04

附註：

1. 所列百分率乃分別按於二零零七年六月三十日已發行1,491,778,433個基金單位及二零零七年十二月三十一日已發行1,503,341,222個基金單位總數計算。
2. 於二零零七年十二月三十一日，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（「SKFE」）全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由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個基金單位由Cobase Limited擁有，27,027,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及7,562,789個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司，Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均由恒基地產全資擁有。恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由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449,205,427個基金單位中擁有權益。

3. 於二零零七年十二月三十一日，165,875,150個基金單位之好倉乃由Silchester International Investors Limited（「Silchester」）以投資經理之身份持有，而當中90,621,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust實益持有。其後接獲有關Silchester於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日實際持有基金單位數量之非正式通知，由於有關持有基金單位數量於上述日期並無觸及有關主要基金單位持有人之申報規定，故毋須就持有該等基金單位數量作出披露。
4. 於二零零七年十二月三十一日，90,786,000個基金單位之好倉乃由惠理基金管理公司（「惠理基金」）持有，而惠理基金乃由惠理集團有限公司（「惠理集團」）全資擁有。Cheah Capital Management Limited擁有惠理集團超過三分之一已發行股本，而Cheah Capital Management Limited則由Cheah Company Limited（「CCL」）全資擁有。恒生銀行信託國際有限公司為CCL一項全權信託之受託人。

根據證券及期貨條例，由於謝清海先生為全權信託之創辦人，故被當作於90,786,000個基金單位中擁有權益，而杜巧賢女士作為其配偶亦被視為於上述90,786,000個基金單位中擁有權益。

其後接獲有關惠理基金於二零零七年十二月三十一日實際持有基金單位數量之非正式通知，由於有關持有基金單位數量於上述日期並無觸及有關主要基金單位持有人之申報規定，故毋須就持有該等基金單位數量作出披露。

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，於二零零七年十二月三十一日，陽光房地產基金之其他關連人士（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：

關連人士姓名	所持基金單位 數目	所持基金單位 百分率
歐肇基 <small>附註1</small>	1,229,000	0.082
李鏡禹 <small>附註2</small>	50,000	0.003
李王佩玲 <small>附註3</small>	2,307	0.0002
李業華 <small>附註4</small>	11,000	0.0007
Mao Kenneth Ruys <small>附註5</small>	500,000	0.033
滙豐集團 <small>附註6</small>	453	0.00003

附註：

1. 由於歐肇基先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，歐先生與其配偶共同持有1,229,000個基金單位。
2. 由於李鏡禹先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日持有50,000個基金單位。
3. 由於李王佩玲女士為恒基地產之董事，故為關連人士。李女士於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日持有2,307個基金單位。
4. 由於李業華先生為恒基地產若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日持有11,000個基金單位。
5. 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日於500,000個基金單位擁有權益。
6. 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。於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，滙豐集團實益分別持有75,453個基金單位及453個基金單位。

物業組合摘要

寫字樓物業 附註1

類別	物業	位置	落成年度	車位 數目	寫字樓 可出租 總面積 (平方呎)	零售 可出租 總面積 (平方呎)	租約數目	評估值 <small>附註2</small> (港幣百萬元)
甲級	皇后大道東 248號物業	灣仔	一九九八年	46	369,891	6,490	88	2,816.0
乙級	寶恆商業中心物業	上環	一九九八年	—	108,506	9,403	125	496.0
乙級	文咸東街135號 商業中心物業	上環	二零零零年	—	60,844	3,071	78	259.0
乙級	永樂街235號 商業中心物業	上環	二零零零年	—	47,481	4,804	65	168.0
乙級	雲山大廈物業	中環	一九九九年	—	37,937	2,177	25	298.0
乙級	恒港中心物業	尖沙咀	一九九九年	—	25,896	3,906	27	135.0
乙級	富時中心物業	旺角	一九九六年	—	41,004	10,763	54	334.0
乙級	新輝商業中心物業	旺角	一九九八年	—	23,817	2,334	42	99.0
乙級	偉程商業中心物業	佐敦	一九九七年	—	14,239	2,082	32	29.0
乙級	安隆商業大廈物業	灣仔	一九八四年	—	23,856	1,708	37	119.0
乙級	渣華道108號 商業中心物業	北角	一九九八年	—	35,694	2,229	31	152.0
乙級	裕輝商業中心物業	香港仔	一九九七年	—	41,272	1,479	96	130.0
小計				46	830,437	50,446	700	5,035.0

零售物業 附註1

新市鎮	新都城一期物業	將軍澳	一九九六年	452	—	188,889	135	1,859.0
新市鎮	上水中心 購物商場物業	上水	一九九三年	297	—	122,339	121	2,329.0
新市鎮	光華廣場物業	元朗	一九九八年	—	39,101	25,741	35	463.0
其他	百利商業中心物業	尖沙咀	一九八二年	—	—	7,934	40	55.0
其他	御皇臺物業	鰂魚涌	二零零二年	49	—	9,565	6	68.0
其他	耀星華庭物業	北角	二零零一年	—	—	4,226	1	46.0
其他	港逸軒物業	北角	二零零三年	—	—	7,086	6	60.0
其他	俊暉華庭物業	紅磡	二零零一年	—	3,566	5,059	5	20.0
小計				798	42,667	370,839	349	4,900.0
總計				844	873,104	421,285	1,049	9,935.0

附註：

1. 上表載列於二零零七年十二月三十一日之資料及數據。
2. 由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值。

基金單位表現表

		二零零六年 十二月三十一日 至二零零七年 六月三十日	二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一日
期末資產淨值(港幣百萬元)		4,754.7	4,805.7
期末每基金單位之資產淨值(港幣)		3.19	3.20
期內基金單位最高成交價(港幣)		2.60	2.56
期內基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用
期內基金單位最低成交價(港幣)		2.11	1.85
期內基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓		(33.9%)	(42.2%)
期內最後基金單位成交價(港幣)		2.25	2.34
期內每基金單位之分派	2	0.1351	0.0744
分派收益年率	3	6.0%	3.2%

附註：

1. 所有相關期內之最高成交價，皆低於該等期末所報每基金單位之資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 截至二零零六年十二月三十一日止期間之可分派收入延後至連同二零零六／零七財政年度下半年之可分派收入作出分派。故此，並無就二零零六／零七財政年度上半年作出分派。
3. 分派收益年率按有關期間每基金單位之分派除以有關期間最後基金單位成交價計算。報告期間每基金單位之分派並不包括調整款項契約之任何調整款項，該款項僅將於相關財政年度年底支付。

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。

遵守買賣守則

管理人已採納監管管理人之董事進行陽光房地產基金之基金單位買賣之守則（「**買賣守則**」）。管理人已向所有董事作出特定查詢，而董事均確認彼等於報告期間內已遵守買賣守則所規定之標準。

中期報告之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之中期報告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。

利益衝突

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)各自為恒基地產之間接全資附屬公司。SKFE、恒基地產及管理人均於陽光房地產基金單位中擁有權益。SKFE、恒基地產、以及彼等之附屬公司及有聯繫者從事及／或可能從事(其中包括)香港及其他地區之零售、寫字樓及其他物業之發展及管理，以及對該等物業之投資。管理人的一名非執行董事目前為恒基地產之執行董事。

作為恒基地產之全資附屬公司，管理人在向恒基地產或其聯屬公司之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會面臨相關利益衝突。無法保證SKFE、恒基地產、彼等之附屬公司及聯營公司將向陽光房地產基金提供具吸引力之投資機會，及可能向其他實體(包括SKFE或恒基地產之其他聯屬公司)提供此等機會。

管理人及物業管理人亦或會就恒基地產及其聯屬公司之其他業務在營運層面上，面臨有關物色及爭取潛在租戶及招攬服務之利益衝突。

管理人或會在其監督物業管理人根據物業管理協議所提供服務之職務上面臨利益衝突。

倘管理人或物業管理人之任何董事或高級行政人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶(或該租戶或潛在租戶之控股公司)之股東或董事，則可能亦會就租務相關事宜構成潛在之利益衝突。

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。

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)

	附註	由二零零七年 七月一日 至二零零七年 十二月三十一 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	4	210,694	10,617
物業營運開支	5	(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	16	—	473,742
投資物業公允價值增值	9	377,000	—
經營溢利		507,575	481,833
計息負債之財務成本	6(a)	(91,171)	(5,412)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	6	416,404	476,421
所得稅	7	(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

第28頁至第46頁之附註屬該等簡明中期財務報表之部份。

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)

	附註	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	9,935,000	9,558,000
遞延稅項資產		988	1,807
償付權利	10	206,612	206,612
衍生金融工具	11	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	12	30,943	86,033
可退回稅項		5,926	—
已抵押銀行存款	14	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	13	(43,303)	(46,197)
本期稅項		(3,773)	(11,615)
		<u>(148,411)</u>	<u>(150,280)</u>
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>

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)

	附註	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	14	(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	15	<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>

第28頁至第46頁之附註屬該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

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 十二月三十一日 至二零零六年 十二月三十一日 止期間 千元
於二零零七年七月一日／二零零六年十二月三十一日之結餘	4,754,722	—
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
期內發行予管理人之基金單位	25,798	—
已支付予基金單位持有人之分派	(141,843)	—
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
現金流量對沖之公允價值變動	(176,929)	(15,174)
於二零零七年／二零零六年十二月三十一日之結餘	4,805,650	4,154,977

第28頁至第46頁之附註屬該等簡明中期財務報表之部份。

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 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(iii)及(iv))	7.44仙	不適用

第28頁至第46頁之附註屬該等簡明中期財務報表之部份。

分派表(續)

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)

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—恒基陽光資產管理有限公司之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，乃將期內可分派收入總額78,961,000元除以1,503,341,222個基金單位(即於記錄日期(「記錄日期」)營業時間結束時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)
	<hr/>
	1,061,698,584

- * 假設該等基金單位持有人於記錄日期前不會出售其持有之任何基金單位。

簡明綜合現金流量表

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
源自／(用於)經營活動之現金淨值	132,437	(1,569)
源自／(用於)投資活動之現金淨值	64,759	(3,614,994)
(用於)／源自融資活動之現金淨值	(197,252)	3,708,314
本期之銀行存款及現金(減少)／增加淨值	(56)	91,751
於二零零七年七月一日／二零零六年十二月二十一日之銀行存款及現金	151	—
於二零零七年／二零零六年十二月三十一日之銀行存款及現金	95	91,751

第28頁至第46頁之附註屬該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。

此簡明中期財務報表已獲授權於二零零八年二月二十二日刊發。

2. 編製基準

此簡明中期財務報表已按照房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文編製，亦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」。

該等簡明中期財務報表未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所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。畢馬威會計師事務所提呈管理人董事會之獨立審閱報告載於第47頁。

在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須按截至年度報告日為基礎，作出對資產及負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

此中期財務報告載有簡明財務報表及部份說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製二零零六年／零七年週年財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。上述簡明中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之全份財務報表之所有資料。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

2. 編製基準 (續)

中期財務報告所包括截至二零零七年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表，但源自財務報表。截至二零零七年六月三十日止財政期間之法定財務報表可從陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就其日期為二零零七年九月十七日之報告中發表無保留意見。

簡明中期財務報告已應用二零零六／零七年年度財務報表所採用之相同會計政策。

將於截至二零零八年六月三十日止年度時內生效或可自願提早採納於該財務報表之新增或經修訂之香港財務報告準則，或會因香港會計師公會在中期財務報告發出後頒佈之額外詮釋或公佈其他變更所影響。因此，將採用於本集團於該期間財務報表內之會計政策未能於本中期財務報告發出時明確確定。本集團未有應用於本會計期間尚未生效之任何新增準則或詮釋(見附註21)。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

3. 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
	<u>94,715</u>	<u>4,571</u>	<u>115,979</u>	<u>6,046</u>	<u>210,694</u>	<u>10,617</u>
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					<u>343,902</u>	<u>475,816</u>

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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：

	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>

5. 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>

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

6. 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
(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(附註14)，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

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

7. 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
	72,502	605

香港利得稅準備乃按期內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。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

9. 投資物業

	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
於二零零七年七月一日／二零零六年十二月二十一日之結餘	9,558,000	—
透過業務合併之增加 (附註16)	—	9,090,000
公允價值之淨增值	377,000	468,000
於二零零七年十二月三十一日／二零零七年六月三十日之結餘	<u>9,935,000</u>	<u>9,558,000</u>

(a) 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。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	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
香港		
— 長期租約	4,612,000	4,304,000
— 中期租約	5,323,000	5,254,000
	<u>9,935,000</u>	<u>9,558,000</u>

(c) 本集團之投資物業已抵押作本集團銀行信貸之擔保(附註14)。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

10. 償付權利

該金額指根據賣方(定義見附註16)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若干有關遞延稅項負債為限。

11. 衍生金融工具

	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
利率掉期(作現金流量對沖用)	78,816	275,112

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%(以年利率計算)掉為固定利率3.0%(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%(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。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

12. 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。

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

13. 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(附註19(b)(iii))	11,965	14,056
應付關連公司款項	8,547	7,884
	43,303	46,197

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。

14. 已抵押銀行借款

於期末，已抵押銀行借款須於下列期間內償還：

	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
兩年後但於五年內	3,933,916	3,931,880

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。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

14. 已抵押銀行借款 (續)

定期貸款及循環信貸安排之銀行借款由受託人及本集團所有其他附屬公司之控股公司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：

- 於二零零七年十二月三十一日之公允價值為9,935,000,000元(二零零七年六月三十日：9,558,000,000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之名義分別存放於香港上海滙豐銀行有限公司及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘99,865,000元(二零零七年六月三十日：161,012,000元)及97,308,000元(二零零七年六月三十日：49,600,000元)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
- 於陽光房地產金融有限公司及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4.47%(二零零七年六月三十日：4.44%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

15. 已發行基金單位

	基金單位數目	
	二零零七年 十二月三十一日 (未經審核)	二零零七年 六月三十日 (經審核)
於二零零七年七月一日／二零零六年十二月三十一日	1,491,778,433	—
首次公開發售	—	1,487,013,000
期內發行基金單位	11,562,789	4,765,433
於二零零七年十二月三十一日／二零零七年六月三十日	1,503,341,222	1,491,778,433

於二零零七年十月三十日，按每基金單位約2.23109元之平均價格發行11,562,789個基金單位。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

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。

所收購資產及承擔負債之詳情如下：

	(未經審核) 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
貿易及其他應收款項	51,707
現金及現金等價物	34
租戶按金	(77,110)
預收租金	(4,772)
貿易及其他應付款項	(14,813)
本期稅項	(12,654)
已抵押銀行借款	(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)
已付代價，以現金支付(附註)	3,616,739
所收購現金	(34)
現金流出淨額	3,616,705

附註：根據管理人、受託人及賣方於二零零六年十二月二日訂立以陽光房地產基金為受益人之若干調整付款契約，賣方已同意就由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零九年六月三十日期間各財政期間/年度陽光房地產基金之已擔保年度租金收入下限與綜合租金收入(定義見該等契約)之間之差額向陽光房地產基金支付款項，支付有關款項實際上是作為收購應付之代價進行調整(「調整付款」)。因此，賣方已支付截至二零零七年六月三十日止期間的調整付款合共港幣59,770,000元，並反映於陽光房地產基金於該段期間的財務報表；賣方或會就截至二零零八年及二零零九年六月三十日止財政年度作出進一步調整付款。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

17. 資本承擔

於二零零七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如下：

	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
經批准但尚未簽約	9,591	12,712

18. 或然負債

於結算日，本集團已向一家商業銀行提供擔保以使一家附屬公司獲得信貸用以向電力公司發出總額為4,685,000元(二零零七年六月三十日：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

19. 關連人士交易及重大相關人士交易

於期內，本集團與若干關連及相關人士(定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號「關連人士之披露」)進行下列交易：

(a) 與關連／相關人士關係之性質

關連／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」)	陽光房地產基金之重大基金單位持有人 及其有聯繫者
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

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(a) 與關連／相關人士關係之性質(續)

關連／相關人士	與本集團之關係
恒基兆業有限公司及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基兆業集團」)	SKFE集團之關連人士及 恒基地產集團之控股公司
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有聯繫者(「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
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 及其集團屬下其他成員公司 (統稱「第一太平戴維斯集團」)	陽光房地產基金之總估值師
胡關李羅律師行(「胡關李羅」)	恒基地產集團之關連人士
任錦光律師行(「任錦光」)	管理人之關連人士
翁余阮律師行(「翁余阮」)	恒基地產集團之關連人士
胡關李羅、任錦光及翁余阮被視為管理人或恒基地產集團之關連人士，理由是彼等各自之合夥人為管理人之一名董事或關連人士之聯繫人士。	

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

19. 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連／相關人士之交易

	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
已收／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	3,833	225
– 滙豐集團	4,700	—
已付／應付下列人士之物業管理開支 (附註(i)) :		
– 恒基地產集團	(8,116)	(506)
– 滙豐集團	(46)	—
管理人費用 (附註(iii))	(23,707)	(1,124)
物業管理人費用 (附註(iii))	(16,097)	(686)
受託人費用 (附註(iv))	(1,420)	(88)
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	(22,271)	(3,583)
已收／應收下列人士掉期息率利息 (附註11) :		
– 滙豐集團	29,573	1,713
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入 (附註(ii)) :		
– 滙豐集團	2,808	1,778

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

19. 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連／相關人士之交易 (續)

	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
已付／應付下列人士之保險開支 (附註(i))：		
— 滙豐集團	(6)	(3)
已付／應付下列人士之估值費用及其他費用 (附註(ii))：		
— 第一太平戴維斯集團	(150)	—
已收／應收下列人士之推廣收入 (附註(ii))：		
— 恒基地產集團	215	—
已付／應付下列人士之專業費用 (附註(ii))：		
— 胡關李羅	(106)	—
— 任錦光	(247)	—
— 翁余阮	(1)	—

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) 管理人費用按陽光房地產基金所有物業之價值之0.4% (以年率計算) 之基本費用及陽光房地產基金之物業收入淨額 (定義見信託契約) 3% (以年率計算) 之浮動費用之總額計算。由二零零六年十二月二十一日至二零一一年六月三十日止期間，管理人費用將以基金單位支付予管理人。故此，管理人在期內獲發基金單位。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

19. 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連／相關人士之交易 (續)

- (iii) 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陽光房地產基金之單一物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。

- (iv) 受託人有權於陽光房地產基金之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在陽光房地產基金總資產值之其後50億元，收取0.025%(以年率計算)之酬金，並在結餘上收取0.02%(以年率計算)之酬金，而最低費用為每月50,000元。
- (v) 利息開支乃經參考附註14所載之利率後按未償還之貸款結餘計算。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(c) 與關連／相關人士之結餘如下：

	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
應收／(應付)下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(18,622)	(10,269)
— 滙豐集團	(781,105)	(718,633)
— SKFE集團	—	45,670
— 恒基兆業集團	—	4,955
— 第一太平戴維斯集團	(150)	(750)
— 胡關李羅	(30)	(41)
— 任錦光	(91)	(162)
— 翁余阮	—	(2)

20. 重大會計估計及判斷

應用本集團之會計政策時，主要估計之根據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。

物業估值所採用之假設乃基於各結算日之現有市場狀況，並參考現時市場售價及適用資本化比率。

簡明中期財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

20. 重大會計估計及判斷 (續)

(ii) 遞延稅項資產之確認

於二零零七年十二月三十一日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約84,893,000元（二零零七年六月三十日：79,377,000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。

21. 已頒佈但在截至二零零八年六月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至該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二零零八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8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日

核數師審閱報告

致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱載於第21至46頁的中期財務報告，當中包括陽光房地產基金於二零零七年十二月三十一日的綜合資產負債表及截至該日止六個月的綜合損益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，須按照該規則的有關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製中期財務報告。管理人須負責按照香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務報告。

我們的責任是根據審閱的結果對中期財務報告作出結論，並按照雙方協定的應聘條款，僅向全體董事報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們乃根據香港會計師公會頒佈的《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。中期財務報告的審閱工作主要包括向負責財務和會計事宜的人員作出查詢，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港核數準則所進行的審核的範圍為小，故我們不能保證會注意到可能會在審核中被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。

結論

根據我們的審閱結果，我們並無發現任何事項，使我們相信二零零七年十二月三十一日的中期財務報告，在任何重大方面沒有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零零八年二月二十二日

公司資料

管理人之董事會

主席及非執行董事

簡福飴

行政總裁及執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濤

獨立非執行董事

關啟昌

馬廣榮

謝國生

審核委員會

關啟昌

馬廣榮

謝國生

投資委員會

簡福飴

吳兆基

謝國生

披露委員會

吳兆基

馬廣榮

薪酬及提名委員會

簡福飴

關啟昌

馬廣榮

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

盧玉芳

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

東方匯理銀行香港分行

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

電話: (852) 3669 2888

傳真: (852) 2285 9980

電郵: ir@HendersonSunlight.com

網址

www.sunlightreit.com



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