



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

截至二零零八年六月三十日止年度之

全年業績公佈

及

暫停辦理基金單位過戶登記手續

### 主要業績表現指引

物業評估價值 (港幣百萬元)	10,151.0
物業收入淨額 (港幣百萬元)	318.7
年終租用率(%)	97.5
現行租金增長(%)	10.9
成本收入比率(%)	26.1
資產負債比率(%)	36.6
每基金單位資產淨值 (港幣)	3.41
每基金單位分派 (港仙)	24.20

## 分派

### 末期分派

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)本年度的可供分派收入為港幣258,700,000元。根據恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)於每個財政年度向基金單位持有人分派全數100%年度可供分派收入的現行分派政策，經計及保薦人放棄之分派，管理人之董事會(「**董事會**」)建議末期分派為每基金單位16.76港仙，連同中期分派每基金單位7.44港仙，全年之每基金單位分派(「**每基金單位分派**」)為24.20港仙，超出發售通告所示的每基金單位保證分派22.08港仙。

末期分派的記錄日期為二零零八年十月三日(星期五)，而款項將於二零零八年十月三十日(星期四)支付予基金單位持有人。

### 暫停辦理基金單位過戶登記手續

基金單位的過戶登記將由二零零八年十月三日(星期五)至二零零八年十月八日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有末期分派的資格，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於二零零八年十月二日(星期四)下午四時正前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處 — 卓佳證券有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 物業組合概覽

	營運數據								物業財務資料	
	租用率 於六月三十日 (%)	現行租金 於六月三十日 (港幣/每平方呎)		已簽訂租約之租金 (港幣/每平方呎)		已簽訂租約之 可出租面積 (平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)	評估值 (港幣千元)	
		二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月 二零零七年 十一月 七月一日至(上市日期)至 二零零八年 六月三十日	二零零六年 十二月 二零零七年 十一月 七月一日至(上市日期)至 二零零七年 六月三十日			
<b>寫字樓物業</b>										
皇后大道東248號物業	99.5	94.0	17.5	14.5	25.6	23.5	80,325	48,505	71,740	2,874,000
寶恒商業中心物業	95.0	87.1	15.3	13.7	16.5	15.3	51,452	46,881	15,719	531,000
富時中心物業	100.0	89.2	23.0	20.5	26.7	17.8	30,405	13,471	11,351	344,000
雲山大廈物業	100.0	100.0	29.2	22.1	32.5	23.0	23,699	10,295	9,894	332,000
文咸東街135商業中心物業	97.6	98.6	15.2	13.3	15.9	14.7	30,096	29,121	9,480	277,000
永樂街235商業中心物業	94.2	83.1	11.9	9.9	12.7	10.8	29,004	21,009	5,467	175,000
渣華道108號商業中心物業	100.0	94.2	16.4	14.3	18.2	16.9	18,074	14,990	5,697	158,000
恒港中心物業	87.2	95.2	16.7	15.6	15.0	19.3	15,200	5,025	4,422	136,000
裕輝商業中心物業	91.2	84.8	13.2	12.6	14.0	11.3	26,238	10,113	4,581	135,000
安隆商業大廈物業	100.0	100.0	17.5	15.9	11.9	29.8	13,319	8,547	4,415	122,000
新輝商業中心物業	100.0	85.0	15.2	14.6	15.5	18.4	12,695	8,034	3,861	100,000
偉程商業大廈物業	94.5	75.1	7.3	7.0	7.3	7.3	7,459	4,792	788	29,000
<b>小計/平均</b>	<b>97.7</b>	<b>91.9</b>	<b>17.1</b>	<b>14.7</b>	<b>19.7</b>	<b>17.6</b>	<b>337,966</b>	<b>220,783</b>	<b>147,415</b>	<b>5,213,000</b>
<b>零售物業</b>										
上水中心購物商場物業	93.5	99.4	65.9	60.5	67.1	58.6	51,131	39,273	78,611	2,351,000
新都城一期物業	98.2	96.8	31.5	28.0	42.8	37.1	55,110	27,236	64,810	1,888,000
光華廣場物業	99.3	98.3	28.6	24.1	32.5	26.0	35,578	14,562	17,551	457,000
御皇臺物業	97.3	97.3	26.4	26.2	49.7	30.2	907	5,463	3,413	68,000
百利商業中心物業	100.0	89.8	28.4	26.6	29.6	26.1	5,189	3,111	2,163	55,000
港逸軒物業	100.0	90.0	27.6	33.6	23.8	24.0	2,184	3,693	2,023	55,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	42.2	41.6	42.2	26.6	4,226	489	1,906	44,000
俊暉華庭物業	100.0	100.0	11.0	11.3	11.8	8.0	2,918	3,566	834	20,000
<b>小計/平均</b>	<b>97.1</b>	<b>97.7</b>	<b>40.3</b>	<b>37.0</b>	<b>47.1</b>	<b>41.8</b>	<b>157,243</b>	<b>97,393</b>	<b>171,311</b>	<b>4,938,000</b>
<b>總計/平均</b>	<b>97.5</b>	<b>93.8</b>	<b>24.5</b>	<b>22.1</b>	<b>28.4</b>	<b>25.0</b>	<b>495,209</b>	<b>318,176</b>	<b>318,726</b>	<b>10,151,000</b>

## 業務回顧

陽光房地產基金在租金和租用率水平不斷改善的情況下，年內表現理想。我們20項寫字樓及零售物業（「物業組合」）繼續受惠於年內香港經濟上揚，從而帶動市場對寫字樓空間需求殷切，以及強勁的零售消費意慾。香港寫字樓長期供應不足，不但促使租金收入穩步增長，同時亦令我們的寫字樓物業組合租用率達至接近全部租出的水平。與此同時，由於旗下購物商場的租戶繼續受惠於國內旅客訪港旅遊以及該等地區零售客源的增長，我們位處策略性地段的零售物業亦因而錄得理想的租用率和租金水平。

年內整體物業組合的現行租金持續增長，上升10.9%至每平方呎港幣24.5元。租金上升週期和香港寫字樓空間供應不足，令陽光房地產基金的寫字樓物業組合之平均現行租金由二零零七年六月三十日的每平方呎港幣14.7元攀升16.3%至二零零八年六月三十日的每平方呎港幣17.1元。同時，零售物業在管理人主動進取的租賃策略下開始取得回報，現行租金從二零零七年六月三十日的每平方呎港幣37.0元上升8.9%至二零零八年六月三十日的每平方呎港幣40.3元。

年內新簽訂租約的平均租金較上年度提升，情況令人滿意，引證了租務市場的蓬勃及管理人的租賃策略之成效。管理人簽訂之新租約涉及面積達495,209平方呎，當中包括新承租和續租合約。寫字樓物業組合和零售物業組合新簽訂租約的平均租金分別為每平方呎港幣19.7元和每平方呎港幣47.1元。

年內，物業組合的整體租用率由93.8%升至97.5%，部份可歸功於我們施行策略性的租戶挽留計劃。於二零零八年六月三十日，寫字樓和零售物業租用率分別為97.7%和97.1%，對比去年之租用率91.9%和97.7%。除整體租用率上升外，管理人透過爭取引入優質寫字樓和零售物業租戶之策略，藉以建立一個多元化的租戶基礎，帶動長遠及持續性增長。

於二零零八年六月三十日，整體物業組合按可出租面積計的加權平均租賃年期為2.6年。

年內，管理人將成本收益比率維持於26.1%的水平。於各項物業進行的成本控制計劃包括安裝及使用節能設施，以及實施以成本效益為本的維修和保養方法等措施。

## 財務回顧

### 財務摘要

(以港幣百萬元列值，除另有列明外)

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度	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
營業額	431.3	200.3
物業營運開支	112.6	51.9
物業收入淨額	318.7	148.4
除稅後溢利 <sup>附註1</sup>	729.4	940.1
年度可供分派收入	258.7	141.8
成本收益比率(%)	26.1	25.9
每基金單位分派 <sup>附註2</sup> (港仙)	24.20	13.51
每基金單位分派收益率 <sup>附註3</sup> (%)	12.6	6.0
每基金單位資產淨值(港幣)	3.41	3.19

附註：

1. 本年度／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590,100,000元(二零零七年：港幣468,000,000元)、調整付款港幣90,600,000元(二零零七年：港幣59,800,000元)以及於二零零七年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港幣473,800,000元。
2. 於計算每基金單位分派時，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。
3. 有關數據乃根據每基金單位分派及陽光房地產基金於報告年度／期間結束時之最後基金單位成交價。由於陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日上市，於截至二零零七年六月三十日止之財政期間涵蓋192日。

## 營業額和開支

本年度之營業額為港幣431,300,000元，包括租金收入(佔78.5%)、停車場收入(佔4.3%)及租金相關收入(佔17.2%)。由於陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日上市，故並無直接按年比較的數字。

本年度的物業營運開支為港幣112,600,000元，成本收益比率為26.1%，與上一期間相若。

## 物業收入淨額

扣除直接成本(包括物業管理費和其他營運開支)後，本年度的物業收入淨額為港幣318,700,000元，詳情請參閱本業績公佈第3頁之「物業組合概覽」。

## 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，本年度須付予陽光房地產基金之調整付款總金額為港幣90,600,000元，此乃有關綜合租金收入與每年最低保證租金之差額。

## 除稅後溢利

經計及(當中包括)上述提及之調整付款、投資物業公允價值之增加淨值港幣590,100,000元及財務成本港幣181,400,000元後，陽光房地產基金於本年度之除稅後溢利為港幣729,400,000元。

## 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將物業組合於二零零八年六月三十日的價值估值為港幣10,151,000,000元，較於二零零七年十二月三十一日和二零零七年六月三十日的估值分別上升2.2%和6.2%。其中，寫字樓物業佔總評估值51.4%，自二零零七年六月三十日至今錄得10.8%的增長，而零售物業則佔48.6%，較同期錄得1.8%之升幅。

## 資產淨值

於二零零八年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣5,164,000,000元，較二零零七年六月三十日的港幣4,755,000,000元上升8.6%。於二零零八年六月三十日的每基金單位資產淨值為港幣3.41元，相對於二零零七年六月三十日的港幣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所有銀行賬戶結餘，均已抵押或質押予香港上海滙豐銀行有限公司，其身份為 — 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。

## 重大投資

管理人於二零零八年六月十六日接獲恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）的函件，內容有關恒基地產履行其於二零零六年十二月二十一日向管理人發出之函件作出的承諾，恒基地產已提供數項寫字樓及零售物業讓管理人考慮為陽光房地產基金作出收購。於本公佈編撰之時，雙方尚未對此等物業中任何一項的收購達成具有法律約束力之協議。

## 資本架構管理

年內，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元定期貸款度已全數提取，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於二零一一年十二月二十日到期。於二零零八年六月三十日，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份率）為36.6%，總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）與總資產比率為52.2%。本年度之總借貸成本為港幣181,400,000元。

## 對沖政策

管理人透過使用債項及股本的適當組合，採用審慎及有效的資本管理策略。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有效固定為平息3.0%（以年利率計算），而餘下直至二零一一年六月三十日止期間則固定為3.5%（以年利率計算）。

## 流動資金

於二零零八年六月三十日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣227,800,000元。計及現時之現金情況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

縱使環球經濟下滑，對本地寫字樓及零售市場之租賃前景或會造成不明朗影響，陽光房地產基金將能憑著其均衡物業組合及積極主動之管理模式，減輕市場不明朗因素所帶來的負面影響。除非發生不可預測的情況，租金仍處於上升週期，將會帶動租金收入達致更高水平，尤以寫字樓物業為甚。

就寫字樓物業市場而言，中環與非核心地區之間的租金差距預計將會縮窄。自二零零三年沙士過後，中環的租金水平急劇上升，但隨著近年非核心地區的寫字樓供應量增加，預計租金升幅將有所放緩。長遠而言，核心地區需求外溢至非核心地區很可能成為寫字樓物業市場發展的特點。這兩個因素的結合應對陽光房地產基金位於非核心地區寫字樓物業組合有利，有助支持租金和租用率水平的增長。

我們預期來年零售物業的租金及租用率將維持穩定的水平。香港零售業銷售額與內地遊客關係密切，在人民幣升值以及被貨真價實的產品吸引來港購物的大量內地旅客的基礎上，預計零售業將保持活躍。陽光房地產基金旗下多個零售物業均位於內地遊客來港購物人流集中的策略性地段，預計來年仍將繼續受惠於這增長趨勢。縱然目前零售物業組合的租用率已接近全部租出的水平，我們仍將致力提升零售物業的形象和收益，把握物業附近人口增長和位於區域交通樞紐所帶來的商機。

由於預期租金仍處上升週期，為我們下一個財政年度呈現理想的增長機遇，我們將會竭盡全力，為基金單位持有人帶來豐厚回報。與此同時，我們將會繼續積極施行資產增值計劃，令我們的持份者受益。



我們就可能進行新物業收購可帶來的額外收入增長充滿希望。儘管如此，我們將循用一貫謹慎的物業投資政策，選擇與現有物業組合產生互補作用，並具備收益增長和資產增值潛力的物業進行投資。

來年對陽光房地產基金的意義非常重大。收購協議開始生效，資產增值計劃將全面展開，重要的寫字樓租約將會重新議定。我們意識到市場租金的增長前景或因全球經濟不明朗而有所放緩，我們將持審慎樂觀態度，並盡力為基金單位持有人取得理想的成績。

## 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僱用任何員工。

## 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監督及制衡機制，且強調對基金單位持有人之高度透明度，並需符合基金單位持有人之利益。管理人已採納一套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的合規手冊（「合規手冊」）。而管理人遵守合規手冊可確保相關規例及法例獲適當地遵守。除本公佈所披露者外<sup>附註</sup>，管理人於年內已遵守合規手冊所載之規定。

管理人及陽光房地產基金所採納並遵守之企業管治政策主要部份之概要將刊載於陽光房地產基金即將刊發之年報內。

*附註：* 於二零零八年一月三十日，管理人於陽光房地產基金之中期業績公佈日期前之一個月禁止買賣期內出售230,000個基金單位（該等基金單位乃從陽光房地產基金收取作為酬金）。該事件於同日已隨即向管理人主席、受託人以及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）作申報。事件後，管理人已就買賣基金單位制訂額外內部程序，作為改善措施的一部份。

## 公眾持有基金單位數量

就管理人所知，於二零零八年六月三十日，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22,417,217個基金單位以代替支付管理人之費用外，年內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。根據證監會就有關證監會認可的房地產信託基金於香港聯合交易所之單位購回於二零零八年一月三十一日刊發的通函，房地產信託基金可在獲得基金單位持有人的指定批准或一般授權後在市場上購回基金單位。陽光房地產基金並未向基金單位持有人取得該等指定批准或一般授權。

年內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。

## 全年業績之審閱

陽光房地產基金本年之全年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。同時，陽光房地產基金的核數師亦已同意此全年業績公佈。

## 年報刊發

陽光房地產基金之年報將於二零零八年九月二十六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

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

		由二零零六年 十二月二十一日 截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	(上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
營業額	4	431,351	200,275
物業營運開支	5	(112,625)	(51,924)
物業收入淨額		318,726	148,351
其他收入	6	7,599	6,106
行政開支		(59,379)	(31,331)
調整付款／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		90,635	533,585
投資物業公允價值之增加淨值		590,139	468,000
經營溢利		947,720	1,124,711
計息負債之財務成本	7(a)	(181,352)	(94,458)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利	7	766,368	1,030,253
所得稅	8	(36,940)	(90,198)
扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之溢利		729,428	940,055

## 綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		<b>10,151,000</b>	9,558,000
— 其他固定資產		<b>14</b>	—
		<b>10,151,014</b>	9,558,000
遞延稅項資產		—	1,807
償付權利		<b>203,932</b>	206,612
衍生金融工具		<b>87,730</b>	275,112
		<b>10,442,676</b>	10,041,531
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	10	<b>118,565</b>	86,033
已抵押銀行存款		<b>227,733</b>	210,612
銀行存款及現金		<b>116</b>	151
可退回稅項		<b>6,627</b>	—
		<b>353,041</b>	296,796
<b>總資產</b>		<b>10,795,717</b>	10,338,327

## 綜合資產負債表(續)

於二零零八年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>流動負債</b>			
租戶按金		(106,956)	(89,642)
預收租金		(2,650)	(2,826)
貿易及其他應付款項	11	(52,991)	(46,197)
本期稅項		(9,180)	(11,615)
		<u>(171,777)</u>	<u>(150,280)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>181,264</u>	<u>146,516</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,623,940</u>	<u>10,188,047</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>			
已抵押銀行借款		(3,935,930)	(3,931,880)
遞延稅項負債		(1,523,640)	(1,501,445)
		<u>(5,459,570)</u>	<u>(5,433,325)</u>
<b>總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>		<u>(5,631,347)</u>	<u>(5,583,605)</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>5,164,370</u>	<u>4,754,722</u>
<b>已發行基金單位數目</b>		<u>1,514,195,650</u>	<u>1,491,778,433</u>
<b>基金單位持有人應佔之每基金 單位資產淨值</b>		<u>3.41元</u>	<u>3.19元</u>

## 分派表

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
扣除稅項後但未計與基金單位 持有人交易前之溢利	729,428	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，除有關調整付款之款項外	—	(473,815)
— 投資物業公允價值之增加淨值	(590,139)	(468,000)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	50,166	24,562
— 計息負債之非現金財務成本	42,572	32,044
— 遞延稅項	26,682	86,997
	<u>(470,719)</u>	<u>(798,212)</u>
可分派收入總額(附註(i))	<u>258,709</u>	<u>141,843</u>
已支付之中期分派	78,961	不適用
將付予基金單位持有人之末期分派	<u>179,748</u>	<u>141,843</u>
本年度／期間分派總額(附註(i))	<u>258,709</u>	<u>141,843</u>

## 分派表(續)

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
每基金單位分派：		
— 調整放棄分派前(附註(ii)至(iv))		
已支付每基金單位中期分派	5.25仙	不適用
將付予基金單位持有人之每基金 單位末期分派	11.87仙	9.51仙
	<u>17.12仙</u>	<u>9.51仙</u>
— 調整放棄分派後(附註(ii)、(v)及(vi))		
已支付每基金單位中期分派	7.44仙	不適用
將付予基金單位持有人之每基金 單位末期分派	16.76仙	13.51仙
	<u>24.20仙</u>	<u>13.51仙</u>

附註：

- (i) 根據證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(「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%。管理人之現行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。

## 分派表(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

(以港幣列示)

- (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年內/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末期分派11.87仙(二零零七年：9.51仙)，乃將末期分派179,748,000元(二零零七年：141,843,000元)除以於二零零八年六月三十日已發行之1,514,195,650個基金單位(二零零七年：1,491,778,433個基金單位)計算。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位中期分派5.25仙(二零零七年：無)，乃將中期分派78,961,000元除以於二零零七年十二月三十一日已發行之1,503,341,222個基金單位計算。
- (v) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位末期分派16.76仙(二零零七年：13.51仙)，乃將末期分派179,748,000元(二零零七年：141,843,000元)除以1,072,553,012個基金單位(二零零七年：1,050,135,795個基金單位)計算，其計算方式如下：

	二零零八年	二零零七年
於六月三十日已發行之基金單位	<b>1,514,195,650</b>	1,491,778,433
減：同意放棄收取本年度/期間分派之基金單位持有人 於六月三十日所持有之基金單位	<b>(441,642,638)</b>	(441,642,638)
	<b><u>1,072,553,012</u></b>	<b><u>1,050,135,795</u></b>

- (vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位中期分派7.44仙(二零零七年：無)，乃將中期分派78,961,000元除以1,061,698,584個基金單位計算，其計算方式如下：

於二零零七年十二月三十一日已發行之基金單位	1,503,341,222
減：同意放棄收取期間分派之基金單位持有人 於二零零七年十二月三十一日所持有之基金單位	(441,642,638)
	<b><u>1,061,698,584</u></b>



## 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(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

此等綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)及香港一般公認之會計原則編製。此等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

#### 分部業績

	由二零零六年十二月二十一日(上市日期)					
	截至二零零八年六月三十日止年度			至二零零七年六月三十日止期間		
	寫字樓物業	零售物業	總額	寫字樓物業	零售物業	總額
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
營業額						
— 租金收入	153,678	185,087	338,765	65,713	87,768	153,481
— 停車場收入	3,030	15,549	18,579	1,669	8,687	10,356
— 租金相關收入	39,694	34,313	74,007	19,146	17,292	36,438
	<u>196,402</u>	<u>234,949</u>	<u>431,351</u>	<u>86,528</u>	<u>113,747</u>	<u>200,275</u>
物業營運開支	(48,987)	(63,638)	(112,625)	(22,120)	(29,804)	(51,924)
物業收入淨額	147,415	171,311	318,726	64,408	83,943	148,351
行政開支	(26,996)	(26,114)	(53,110)	(13,074)	(13,661)	(26,735)
分部業績	120,419	145,197	265,616	51,334	70,282	121,616
投資物業公允價值之增加淨值	505,621	84,518	590,139	335,000	133,000	468,000
調整付款/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			90,635			533,585
計息負債之財務成本			(181,352)			(94,458)
所得稅			(36,940)			(90,198)
未能分配之其他收入(已抵銷 未能分配之行政開支淨額)			1,330			1,510
扣除稅項後但未計與基金單位 持有人交易前之溢利			<u>729,428</u>			<u>940,055</u>
折舊	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### 3. 分部報告(續)

#### 分部資產負債表

	於二零零八年六月三十日			於二零零七年六月三十日		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
分部資產	5,357,503	5,024,124	10,381,627	4,853,497	4,936,733	9,790,230
衍生金融工具			87,730			275,112
已抵押銀行存款			227,733			210,612
銀行存款及現金			116			151
可收回稅項			6,627			—
遞延稅項資產			—			1,807
未能分配之資產			91,884			60,415
總資產			<u>10,795,717</u>			<u>10,338,327</u>
分部負債	(71,947)	(67,445)	(139,392)	(60,691)	(58,373)	(119,064)
已抵押銀行借款			(3,935,930)			(3,931,880)
本期稅項			(9,180)			(11,615)
遞延稅項負債			(1,523,640)			(1,501,445)
未能分配之負債			(23,205)			(19,601)
總負債(不包括基金 單位持有人應佔資產淨值)			<u>(5,631,347)</u>			<u>(5,583,605)</u>
本年度/期間產生之資本開支	<u>1,394</u>	<u>1,482</u>	<u>2,876</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

#### 4. 營業額

營業額指出租投資物業所產生之收入總額。年內／期內於營業額確認之各主要收益類別金額如下：

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
租金收入	338,765	153,481
停車場收入	18,579	10,356
租金相關收入	74,007	36,438
	<u>431,351</u>	<u>200,275</u>

根據租戶業務營業額計算的額外租金1,039,000元(二零零七年：377,000元)已計入租金收入。

#### 5. 物業營運開支

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
樓宇管理費用	44,999	20,763
物業管理人費用	29,267	13,109
地稅及差餉	12,312	6,786
市場推廣費用	9,478	4,585
停車場營運成本(附註)	6,503	3,205
其他直接成本	10,066	3,476
	<u>112,625</u>	<u>51,924</u>

附註： 包括物業管理人費用2,343,000元(二零零七年：832,000元)。

## 6. 其他收入

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
銀行利息收入	7,597	6,085
其他	2	21
	<u>7,599</u>	<u>6,106</u>

## 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：

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	138,629	62,334
其他借貸成本	42,723	32,124
	<u>181,352</u>	<u>94,458</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。

7. 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利(續)

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
(b) 其他項目：		
管理人費用	50,166	24,562
物業管理人費用	31,610	13,941
受託人酬金	2,909	1,482
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	1,500
— 其他服務	370	300
估值費用	800	762
其他法律及專業費用	3,605	535
銀行費用	499	272
	<u>          </u>	<u>          </u>

於年內／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。

8. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
本期稅項 — 香港利得稅準備		
年內／期內準備	9,856	3,201
過往年度準備少計	402	—
	<u>10,258</u>	<u>3,201</u>

## 8. 所得稅(續)

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	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 千元
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	<b>100,462</b>	86,997
年內稅率降低對期初遞延稅項餘額之影響	<b>(73,780)</b>	—
	<u><b>26,682</b></u>	<u>86,997</u>
	<u><b>36,940</b></u>	<u>90,198</u>

在二零零八年二月二十七日提交的二零零八年至二零零九年年度預算中，香港財政司司長建議由二零零八年至二零零九年評稅年度起，將公司利得稅稅率由 17.5% 降至 16.5%，以及一次過寬減各公司二零零七年至二零零八年評稅年度 75% 的最終稅款，上限為港幣 25,000 元。該等建議已於二零零八年六月二十六日獲立法會通過。因此，香港利得稅準備乃按年內之估計應課稅溢利之 16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

## 9. 未計與基金單位持有人交易前每基金單位盈利

截至二零零八年六月三十日止年度之未計與基金單位持有人交易前每基金單位基本盈利為 0.49 元 (二零零七年：0.63 元)。未計與基金單位持有人交易前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 729,428,000 元 (二零零七年：940,055,000 元) 及年內／期內已發行 1,501,357,280 個基金單位 (二零零七年：1,488,770,986 個基金單位) 之加權平均數目計算。

由於未計與基金單位持有人交易前每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至二零零八年六月三十日止期間之未計與基金單位持有人交易前每基金單位攤薄盈利。

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
應收租金	19,375	17,577
按金及預付款項	6,925	6,110
其他應收款項	553	64
應收關連公司款項	91,712	62,282
	<u>118,565</u>	<u>86,033</u>

計入按金及預付款項之5,100,000元（二零零七年：6,110,000元）預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回。

應收租金之賬齡分析如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
即期	13,956	10,293
逾期一個月內	4,637	7,112
逾期一個月以上及至三個月	483	161
逾期三個月以上及至六個月	122	10
逾期超過六個月	177	1
	<u>19,375</u>	<u>17,577</u>

未逾期或未作減值之應收租金乃與廣泛租戶有關，而彼等並無近期拖欠記錄。

逾期但不作減值之應收租金與同本集團有眾多良好還款記錄之個別客戶有關。根據以往經驗，管理人相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無出現重大變動及該等結餘被認為可悉數收回。此外，本集團已向租戶收取管理人認為足以支付未償還應收租金之租金按金。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該款項主要為應收調整付款。



## 11. 貿易及其他應付款項

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
應付賬款及應計費用	29,130	24,257
應付管理人之管理費	14,339	14,056
應付關連公司款項	9,522	7,884
	<u>52,991</u>	<u>46,197</u>

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。應付賬款及應計費用中包括應付受託人款項783,000元(二零零七年：733,000元)，該款項為無抵押及免息。

應付管理人之管理費於四個月後到期，並以基金單位形式支付。

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，二零零八年九月十七日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(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。