

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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」)截至二零零八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

管理人現行的政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派陽光房地產基金100%的年度可分派收入。

中期分派

於報告期間，陽光房地產基金的未經審核可分派收入為港幣101,000,000元，按年增長27.9%。經計及於放棄分派契約(載述於本公佈中「分派表」段之附註(ii))列明放棄分派之441,642,638個基金單位的權利，中期分派為每基金單位9.29港仙，與截至二零零七年十二月三十一日止六個月每基金單位分派7.44港仙比較，按年增長24.9%^{附註}。

附註：於二零零七年十二月三十一日之已發行基金單位數目(就441,642,638個放棄分派之基金單位作出調整後)為1,061,698,584。及後25,112,021個新基金單位發行予管理人，作為支付管理人費用。故此，於二零零八年十二月三十一日有權收取中期分派之基金單位數目為1,086,810,605。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派的記錄日期為二零零九年三月五日(星期四)。

基金單位持有人的過戶登記將於二零零九年三月三日(星期二)至二零零九年三月五日(星期四)(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。為符合享有中期分派的資格，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於二零零九年三月二日(星期一)下午四時正前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司(「基金單位過戶處」)。

中期分派之款項則定於二零零九年四月二十九日(星期三)支付。

管理層之討論及分析

市場回顧

美國的次級按揭危機所觸發的金融風暴已蔓延至全球，其負面影響亦瞬即於本港浮現。有鑑於此，本港的商業活動於報告期間已明顯減慢。商業物業市場亦受其影響，儘管租金整體仍處於上升週期中，寫字樓及零售市場已於二零零八年第三季開始呈現疲弱跡象。

物業組合概覽

類別	物業	營運數據									物業財務資料				
		租用率 (%)			現行租金 (港幣/每平方呎)			已簽訂租約之租金 (港幣/每平方呎)			物業收入淨額		資本比率	評估值	
		於二零零八年			於二零零八年			於二零零八年			二零零八/二零零七/	二零零七/二零零八	於二零零八年	於二零零八年	
		十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日	二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日	財政年度上半年 (港幣千元)	財政年度上半年 (港幣千元)	十二月三十一日 (%)	十二月三十一日 (港幣千元)	
													零售	寫字樓	
寫字樓物業															
甲級	皇后大道東248號物業	93.3	99.5	99.7	22.2	17.5	16.8	25.4	23.9	25.8	43,506	33,406	5.5	4.7	2,542,000
乙級	寶恒商業中心物業	93.1	95.0	92.6	16.1	15.3	14.4	17.9	17.3	15.4	8,420	7,372	5.8	4.9	482,000
乙級	富時中心物業	95.5	100.0	95.2	23.8	23.0	23.1	22.5	19.4	30.8	6,835	4,987	5.0	5.3	305,000
乙級	雲山大廈物業	97.2	100.0	94.3	30.7	29.2	23.8	41.6	30.4	48.4	6,806	5,060	5.5	4.8	304,000
乙級	文咸東街135號商業中心物業	100.0	97.6	98.4	15.8	15.2	14.1	15.8	17.0	14.7	5,075	4,502	6.0	5.0	252,000
乙級	永樂街235號商業中心物業	95.6	94.2	93.1	12.0	11.9	11.0	11.7	13.0	12.5	2,873	2,466	6.0	5.0	156,000
乙級	渣華道108號商業中心物業	89.7	100.0	96.1	17.5	16.4	15.2	15.9	19.7	15.8	2,754	2,856	6.0	5.4	141,000
乙級	裕輝商業中心物業	93.0	91.2	90.5	13.5	13.2	12.7	12.7	15.5	12.9	2,607	2,164	6.0	5.8	122,000
乙級	恒港中心物業	97.7	87.2	95.2	17.1	16.7	17.4	17.8	16.2	14.6	2,447	2,187	5.8	5.4	120,000
乙級	安隆商業大廈物業	97.9	100.0	97.8	18.8	17.5	16.8	13.8	12.9	10.7	2,414	2,163	5.3	5.2	113,000
乙級	新輝商業中心物業	98.2	100.0	96.7	15.7	15.2	15.2	11.8	12.5	16.7	2,058	1,829	6.0	5.5	91,000
乙級	偉程商業大廈物業	93.1	94.5	100.0	7.5	7.3	7.1	8.1	7.6	7.1	540	285	6.2	5.8	26,000
	小計/平均	94.4	97.7	96.9	19.4	17.1	16.2	21.5	19.3	19.9	86,335	69,277			4,654,000
零售物業															
新市鎮	上水中心購物商場物業	93.8	93.5	96.1	66.6	65.9	63.4	54.0	89.1	55.3	40,453	38,358	5.1	不適用	2,140,000
新市鎮	新都城一期物業	98.6	98.2	98.7	32.0	31.5	30.3	40.3	53.0	37.8	36,726	31,691	5.1	不適用	1,716,000
新市鎮	光華廣場物業	100.0	99.3	96.7	29.1	28.6	26.1	30.9	29.3	36.2	9,763	8,360	5.5	6.1	404,000
其他	御皇臺物業	97.3	97.3	97.3	26.4	26.4	26.4	不適用	不適用	49.7	1,775	1,649	6.5	不適用	61,000
其他	百利商業中心物業	100.0	100.0	100.0	29.4	28.4	27.5	31.3	30.9	28.4	1,278	1,054	5.5	不適用	50,000
其他	港逸軒物業	100.0	100.0	90.0	28.7	27.6	33.9	83.8	28.9	12.0	907	1,099	6.0	不適用	46,000
其他	耀星華庭物業	100.0	100.0	88.4	42.2	42.2	43.6	不適用	42.2	不適用	1,050	1,014	6.0	不適用	36,000
其他	俊暉華庭物業	100.0	100.0	100.0	11.0	11.0	11.3	不適用	10.7	20.0	612	524	6.2	不適用	18,000
	小計/平均	97.5	97.1	97.4	40.8	40.3	38.9	45.2	52.1	43.7	92,564	83,749			4,471,000
	總計/平均	95.4	97.5	97.0	26.4	24.5	23.5	26.2	29.4	27.6	178,899	153,026			9,125,000

附註：估值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製。

業務回顧

儘管商業物業的租金面臨下調壓力，陽光房地產基金之整體現行租金於報告期間仍錄得理想增長。寫字樓物業組合於二零零八年十二月三十一日之平均現行租金按年增長19.8%至每平方呎港幣19.4元（於二零零七年十二月三十一日為每平方呎港幣16.2元），而期內已簽訂租約之平均租金達每平方呎港幣21.5元。與此同時，零售物業組合於二零零八年十二月三十一日之平均現行租金按年增長4.9%至每平方呎港幣40.8元（於二零零七年十二月三十一日為每平方呎港幣38.9元），而期內已簽訂租約之平均租金達每平方呎港幣45.2元。

於二零零八年十二月三十一日，陽光房地產基金之旗艦寫字樓物業——皇后大道東248號物業之現行租金取得32.1%的增長至每平方呎港幣22.2元（於二零零七年十二月三十一日為每平方呎港幣16.8元）。此增幅歸功於期內簽訂租約的租金處於強勁的上升週期並佔該物業可出租面積31.7%，而其平均租金達每平方呎港幣25.4元。零售物業組合方面，期內已簽訂租約之平均租金（撇除上水中心購物商場物業的幼稚園租約後）達每平方呎港幣54.5元，優於去年同期錄得之平均租金每平方呎港幣47.9元。

陽光房地產基金整體租用率由二零零七年十二月三十一日的97.0%微跌至二零零八年十二月三十一日的95.4%，而寫字樓物業組合及零售物業組合（「物業組合」）的租用率分別為94.4%及97.5%，去年同期則分別錄得96.9%及97.4%。寫字樓物業組合租用率下跌之主要原因為皇后大道東248號物業的租用率由二零零七年十二月三十一日的99.7%回落至二零零八年十二月三十一日的93.3%。然而，於本財政年度下半年生效的新簽訂租約將可令租用率提升至較理想之水平。

期內管理人施行提升及優化資產工程以充份發揮物業組合的潛力。已計劃動工的優化工程項目包括上水中心購物商場物業的第二期改善工程及寶恒商業中心物業零售商場的翻新工程。

收購方面，管理人已於二零零八年十月三十日刊發之公佈中指出，不會為陽光房地產基金向恒基兆業地產有限公司（「**恒基地產**」）進行較早前有意收購若干潛在物業之計劃^{附註}。管理人認為就當時市況於該段期間作出收購並不符合基金單位持有人的最佳利益。

附註：茲提述管理人於二零零八年六月十六日有關恒基地產根據恒基地產承諾函件所提供之若干潛在物業，讓管理人考慮為陽光房地產基金作出收購之公佈，以及於二零零八年十月三十日就決定不會進行有關收購之公佈。

財務回顧

陽光房地產基金於報告期間之除稅後虧損為港幣798,900,000元。於扣除物業組合公允估值期內減值港幣1,026,000,000元及有關之遞延稅項後，期內之基本溢利為港幣53,100,000元。

摘要

(以港幣百萬元列值，除另有列明外)

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止六個月	截至 二零零七年 十二月三十一日 止六個月	變動 (%)
營業額	235.5	210.7	11.8
物業營運開支	56.6	57.7	(1.9)
物業收入淨額	178.9	153.0	16.9
除稅後(虧損)/溢利	(798.9)	343.9	不適用
可分派收入	101.0	79.0	27.9
成本收益比率(%)	24.0	27.4	不適用
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	9.29	7.44	24.9
	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零八年 六月三十日	變動 (%)
物業組合估值	9,125.0	10,151.0	(10.1)
總資產	9,625.8	10,795.7	(10.8)
總負債	5,615.2	5,631.3	(0.3)
資產淨值	4,010.5	5,164.4	(22.3)
每基金單位資產淨值(港幣)	2.62	3.41	(23.2)
資產負債比率(%)	41.0	36.6	不適用

附註：於計算每基金單位分派時，已扣除同意放棄獲取報告期間分派權利之若干基金單位持有人所擁有之合共441,642,638個基金單位。

陽光房地產基金在總收入按年增長11.8%之基礎上，並施行策略性成本控制措施，令物業收入淨額於報告期間達港幣178,900,000元，較去年同期增長16.9%。成本收益比率由去年同期的27.4%進一步改善至24.0%之水平。經計入若干非物業營運開支、財務成本及撇除若干非現金項目(其中包括物業組合的公允價值減值)所產生之影響後，未經審核可分派收入為港幣101,000,000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物業組合於二零零八年十二月三十一日的價值估值為港幣9,125,000,000元，較於二零零八年六月三十日的估值(港幣10,151,000,000元)及二零零七年十二月三十一日的估值(港幣9,935,000,000元)分別減低10.1%及8.2%。與二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日之估值比較，寫字樓物業分別錄得10.7%及7.6%之跌幅，而零售物業則分別下跌9.5%及8.8%。

於二零零八年十二月三十一日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣4,050,000,000元，其中港幣3,950,000,000元之定期貸款額度已全數提取，而為數港幣100,000,000元的循環信貸安排則仍未提取。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。該貸款融資之抵押品其中包括陽光房地產基金之投資物業、作浮動抵押之銀行結餘及轉讓租約之所得款項。於二零零八年十二月三十一日，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之百分比)為41.0%，於二零零八年六月三十日則為36.6%。由於已提取之定期貸款並無改變，故資產負債比率的增加主要由於獨立估值師對物業組合作出較低估值所致。於二零零八年十二月三十一日，總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)與總資產比率則為58.3%。

陽光房地產基金已就貸款訂立了若干利率掉期安排，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)。鑒於香港銀行同業拆息下調，掉期價值於二零零八年十二月三十一日錄得為負債港幣134,900,000元，而於二零零八年六月三十日則為正值港幣87,700,000元。

於二零零八年十二月三十一日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣230,200,000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足夠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

踏入二零零九年，隨著商業活動急劇放緩，全球大部份主要經濟體系現正經歷經濟負增長。在此情況下，管理人認為本港商業物業市場於二零零九年將面對一定程度的挑戰。就陽光房地產基金而言，其策略性多元化的寫字樓及零售物業在若干程度上可減低此負面影響。其中，寫字樓的租戶就中環與其他商業地區之大幅租金差距而外遷往非核心商業地區的趨勢將持續，此發展應可為陽光房地產基金的租金收入帶來支持。與此同時，座落於新市鎮的零售物業組合因主要提供區內日常購物所需，其租金之穩定性亦應相對較高。

儘管近期本港商業物業租務市場放緩，物業組合中各物業的現水平市場租金仍高於其在兩至三年前對上之租金週期所錄得之水平。在沒有不可預測的情況發生之下，陽光房地產基金物業組合將可於本財政年度維持理想之表現。

管理人積極及主動的管理模式將有效減輕經濟環境所帶來的負面影響。儘管涉及54.7%的寫字樓物業組合可出租面積及36.4%的零售物業組合可出租面積之租約將於本財政年度屆滿，惟超過一半的到期租約已簽訂新契約，令租金損失的風險受到控制。與此同時，管理人將更嚴格地控制營運費用及資本開支，致力維持成本收益比率於具競爭力之水平及保存資金之充裕性。

嚴峻的營商環境為我們更進一步鞏固與租戶的關係提供機會。於主要零售商場舉辦酬謝忠誠客戶之活動，將為本財政年度下半年的主要特色，而投放於傳統式推廣活動之資源將重新調配用作消費補貼，令租戶可直接受惠。

雖然收購物業仍屬陽光房地產基金長遠策略的重要環節，惟管理人清楚意識到在目前的經濟環境下，須保持耐性並審慎行事。因此，鑑於全球經濟環境不明朗，我們將以保守及審慎的資本管理策略作為未來之主要管理方針。

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。

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

公眾持有基金單位數量

就管理人所知，於二零零八年十二月三十一日，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14,257,593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。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而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。

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。中期財務報告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

陽光房地產基金二零零八／零九年中期報告將約於二零零九年二月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、不明朗及其他因素所影響。

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月－未經審核

(以港幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
營業額	3	235,471	210,694
物業營運開支	4	(56,572)	(57,668)
物業收入淨額		178,899	153,026
其他收入		3,269	4,954
行政開支		(32,057)	(27,405)
投資物業公允價值之(減少)／增加		(1,026,000)	377,000
經營(虧損)／溢利		(875,889)	507,575
計息負債之財務成本	5(a)	(92,142)	(91,171)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之(虧損)／溢利	5	(968,031)	416,404
所得稅	6	169,146	(72,502)
扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之(虧損)／溢利		(798,885)	343,902

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

(以港幣列示)

		於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	於二零零八年 六月三十日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		9,125,000	10,151,000
— 其他固定資產		13	14
		9,125,013	10,151,014
遞延稅項資產		182	—
償付權利		203,932	203,932
衍生金融工具		—	87,730
		9,329,127	10,442,676
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	39,848	118,565
已抵押銀行存款		230,043	227,733
銀行存款及現金		135	116
可退回稅項		26,604	6,627
		296,630	353,041
總資產		9,625,757	10,795,717
流動負債			
租戶按金		(113,357)	(106,956)
預收租金		(3,547)	(2,650)
貿易及其他應付款項	9	(71,533)	(52,991)
本期稅項		(4,204)	(9,180)
		(192,641)	(171,777)
流動資產淨值		103,989	181,264
總資產減流動負債		9,433,116	10,623,940

綜合資產負債表 (續)

於二零零八年十二月三十一日

(以港幣列示)

	於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	於二零零八年 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	(3,937,972)	(3,935,930)
遞延稅項負債	(1,349,673)	(1,523,640)
衍生金融工具	(134,927)	—
	<u>(5,422,572)</u>	<u>(5,459,570)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(5,615,213)</u>	<u>(5,631,347)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,010,544</u>	<u>5,164,370</u>
已發行基金單位數目	<u>1,528,453,243</u>	<u>1,514,195,650</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>\$ 2.62</u>	<u>\$ 3.41</u>

分派表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月－未經審核

(以港幣列示)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之(虧損)/溢利	<u>(798,885)</u>	<u>343,902</u>
調整：		
－ 投資物業公允價值之減少/(增加)	1,026,000	(377,000)
－ 以基金單位支付或應付之管理人費用	25,669	23,707
－ 計息負債之非現金財務成本	22,373	21,402
－ 遞延稅項	(174,150)	66,950
	<u>899,892</u>	<u>(264,941)</u>
可分派收入總額(附註(i))	<u>101,007</u>	<u>78,961</u>
每基金單位分派：		
－ 調整放棄分派前(附註(ii)及(iii))	<u>6.61仙</u>	<u>5.25仙</u>
－ 調整放棄分派後(附註(ii)及(iv))	<u>9.29仙</u>	<u>7.44仙</u>

分派表 (續)

截至二零零八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現行政策為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100%可分派收入。
- (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。根據存檔於基金單位過戶處存檔之基金單位持有人名冊記錄，該等基金單位持有人於期內並無出售該等基金單位。
- (iii) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位分派6.61仙(二零零七年：5.25仙)，乃將期內可分派收入總額101,007,000元(二零零七年：78,961,000元)除以於二零零八年十二月三十一日已發行之1,528,453,243個基金單位(二零零七年：1,503,341,222個基金單位)計算。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位分派9.29仙(二零零七年：7.44仙)，乃將期內可分派收入總額101,007,000元(二零零七年：78,961,000元)除以1,086,810,605個基金單位(二零零七年：1,061,698,584個基金單位)計算，該等基金單位之計算方式如下：

	二零零八年	二零零七年
於十二月三十一日已發行之基金單位	1,528,453,243	1,503,341,222
減：同意放棄收取本期分派之基金單位持有人 於十二月三十一日所持有之基金單位	(441,642,638)	(441,642,638)
	<u>1,086,810,605</u>	<u>1,061,698,584</u>

中期財務報告附註

(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(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

	截至十二月三十一日止六個月					
	二零零八年 (未經審核)			二零零七年 (未經審核)		
	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
營業額						
— 租金收入	90,821	97,187	188,008	73,163	90,558	163,721
— 停車場收入	1,477	8,064	9,541	1,585	7,969	9,554
— 租金相關收入	20,701	17,221	37,922	19,967	17,452	37,419
	<u>112,999</u>	<u>122,472</u>	<u>235,471</u>	<u>94,715</u>	<u>115,979</u>	<u>210,694</u>
物業營運開支	<u>(26,664)</u>	<u>(29,908)</u>	<u>(56,572)</u>	<u>(25,438)</u>	<u>(32,230)</u>	<u>(57,668)</u>
物業收入淨額	86,335	92,564	178,899	69,277	83,749	153,026
行政開支	<u>(10,446)</u>	<u>(9,987)</u>	<u>(20,433)</u>	<u>(8,885)</u>	<u>(9,334)</u>	<u>(18,219)</u>
分部業績	75,889	82,577	158,466	60,392	74,415	134,807
投資物業公允價值						
之(減少)/增加	(559,000)	(467,000)	(1,026,000)	329,000	48,000	377,000
計息負債之財務成本			(92,142)			(91,171)
所得稅			169,146			(72,502)
未能分類之行政開支 (已抵銷未能分類之 其他收入之淨額)			<u>(8,355)</u>			<u>(4,232)</u>
扣除稅項後但未計與 基金單位持有人交易前 之(虧損)/溢利			<u>(798,885)</u>			<u>343,902</u>
折舊	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	188,008	163,721
停車場收入	9,541	9,554
租金相關收入	37,922	37,419
	<u>235,471</u>	<u>210,694</u>

4. 物業營運開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	24,416	23,014
物業管理人費用	15,504	15,241
地稅及差餉	5,484	7,034
市場推廣費用	3,921	5,277
停車場營運成本(附註)	3,390	3,281
其他直接成本	3,857	3,821
	<u>56,572</u>	<u>57,668</u>

附註：包括物業管理人費用920,000元(二零零七年：856,000元)

5. 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

扣除稅項及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	90,025	89,060
其他借貸成本	2,117	2,111
	<u>92,142</u>	<u>91,171</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。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目：		
利息收入	(3,269)	(4,954)
管理人費用	25,669	23,707
物業管理人費用	16,424	16,097
受託人酬金	1,391	1,420
核數師酬金		
— 審核服務	630	750
— 其他服務	370	370
估值費用	425	150
其他法律及專業費用	1,756	1,127
銀行費用	212	242
	<u>21,202</u>	<u>22,816</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

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
本期稅項 – 香港利得稅準備		
期內準備	6,834	5,552
過往年度多計	(1,830)	—
	<u>5,004</u>	<u>5,552</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及回撥：		
— 投資物業公允價值之變動	(173,978)	63,000
— 其他	(172)	3,950
	<u>(174,150)</u>	<u>66,950</u>
	<u>(169,146)</u>	<u>72,502</u>

香港利得稅準備乃按期內之估計應課稅溢利之16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

7. 未計與基金單位持有人交易前每基金單位 (虧損) / 盈利

截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未計與基金單位持有人交易前每基金單位基本虧損為0.53元 (二零零七年：每基金單位盈利0.23元)。未計與基金單位持有人交易前每基金單位基本 (虧損) / 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虧損798,885,000元 (二零零七年：溢利343,902,000元) 及期內已發行基金單位加權平均數目1,519,077,326個基金單位 (二零零七年：1,495,737,431個基金單位) 計算。

由於未計與基金單位持有人交易前每基金單位 (虧損) / 盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至二零零七年及二零零八年十二月三十一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 (虧損) / 盈利。

8. 貿易及其他應收款項

	二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零八年 六月三十日 (經審核) 千元
應收租金	23,394	19,375
按金及預付款項	15,338	6,925
其他應收款項	944	553
應收關連公司款項	172	91,712
	<u>39,848</u>	<u>118,565</u>

計入按金及預付款項之5,307,000元(二零零八年六月三十日：5,100,000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 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零八年 六月三十日 (經審核) 千元
即期	16,979	13,956
逾期一個月內	4,487	4,637
逾期一個月以上及至三個月	945	483
逾期三個月以上及至六個月	440	122
逾期超過六個月	543	177
	<u>23,394</u>	<u>19,375</u>

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲給予特定賒賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

9. 貿易及其他應付款項

	二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零八年 六月三十日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	26,863	29,130
應付管理人費用	12,875	14,339
應付關連公司款項	31,795	9,522
	<u>71,533</u>	<u>52,991</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。

應付管理人費用於四個月內到期。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項664,000元(二零零八年六月三十日：783,000元)，該款項於三十日內到期。

承董事會命
公司秘書
盧玉芳

香港，二零零九年二月十一日

於本文件日期，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；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。