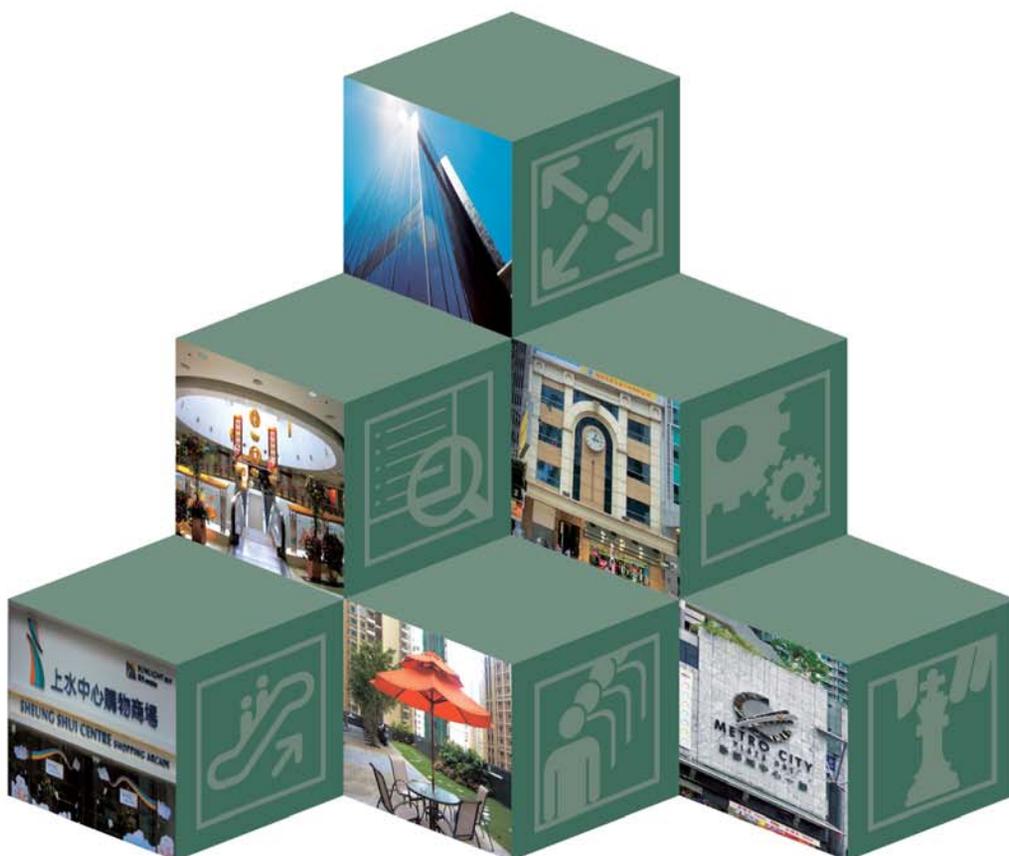




SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435



我們的管理人

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)的管理人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**」)旗下的間接全資附屬公司。管理人具備管理陽光房地產基金資產的一般權力，其主要職責乃根據規管陽光房地產基金的信託契約及管理人的投資策略，以基金單位持有人利益為依歸，管理陽光房地產基金之物業組合。

我們的策略

管理人的主要目標乃為基金單位持有人提供定期和穩定的現金分派，並推動有關分派的增長。管理人透過施行有效的資產和資本管理，以及進行具增長收益的收購，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。

我們的物業組合

陽光房地產基金的物業組合由20個位於香港之寫字樓及零售物業(「**物業組合**」)組成，為投資者提供多元化的物業投資機會。物業組合之甲級和乙級寫字樓物業位處核心和非核心商業區，而零售物業則位於地區性交通樞紐、新市鎮以及其他人口稠密的市區範圍。

目錄

分派	2
管理層之討論與分析	3
管理人之董事會	10
關連人士交易	11
權益披露	15
企業管治	18
中期財務報告	20
核數師審閱報告	44
表現概覽	45
公司資料	46

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

截至二零零八年十二月三十一日止六個月（「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%。該未經審核可分派收入之釐定，已計入撇除若干非現金項目，包括非現金財務成本及物業組合公允價值於期內之變動。

經計及於放棄分派契約（載述於本中期報告第25頁「分派表」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}。

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。

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。

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。

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。

營運數據							物業財務資料				
現行租金 (港幣/每平方呎)							物業收入淨額		資本比率		評估值
							二零零八/ 零九財政年度 上半年 (港幣千元)	二零零七/ 零八財政年度 上半年 (港幣千元)	於二零零八年 十二月三十一日 (%)	於二零零八年 十二月三十一日 ^{附註2} (港幣千元)	
已簽訂租約之租金 (港幣/每平方呎)			二零零八年 七月一日至 二零零八年 六月三十日	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						
於二零零八年 十二月三十一日	於二零零八年 六月三十日	於二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日	零售	寫字樓				
22.2	17.5	16.8	25.4	23.9	25.8	43,506	33,406	5.5	4.7	2,542,000	
16.1	15.3	14.4	17.9	17.3	15.4	8,420	7,372	5.8	4.9	482,000	
23.8	23.0	23.1	22.5	19.4	30.8	6,835	4,987	5.0	5.3	305,000	
30.7	29.2	23.8	41.6	30.4	48.4	6,806	5,060	5.5	4.8	304,000	
15.8	15.2	14.1	15.8	17.0	14.7	5,075	4,502	6.0	5.0	252,000	
12.0	11.9	11.0	11.7	13.0	12.5	2,873	2,466	6.0	5.0	156,000	
17.5	16.4	15.2	15.9	19.7	15.8	2,754	2,856	6.0	5.4	141,000	
13.5	13.2	12.7	12.7	15.5	12.9	2,607	2,164	6.0	5.8	122,000	
17.1	16.7	17.4	17.8	16.2	14.6	2,447	2,187	5.8	5.4	120,000	
18.8	17.5	16.8	13.8	12.9	10.7	2,414	2,163	5.3	5.2	113,000	
15.7	15.2	15.2	11.8	12.5	16.7	2,058	1,829	6.0	5.5	91,000	
7.5	7.3	7.1	8.1	7.6	7.1	540	285	6.2	5.8	26,000	
19.4	17.1	16.2	21.5	19.3	19.9	86,335	69,277			4,654,000	
66.6	65.9	63.4	54.0	89.1	55.3	40,453	38,358	5.1	不適用	2,140,000	
32.0	31.5	30.3	40.3	53.0	37.8	36,726	31,691	5.1	不適用	1,716,000	
29.1	28.6	26.1	30.9	29.3	36.2	9,763	8,360	5.5	6.1	404,000	
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	
29.4	28.4	27.5	31.3	30.9	28.4	1,278	1,054	5.5	不適用	50,000	
28.7	27.6	33.9	83.8	28.9	12.0	907	1,099	6.0	不適用	46,000	
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	
11.0	11.0	11.3	不適用	10.7	20.0	612	524	6.2	不適用	18,000	
40.8	40.3	38.9	45.2	52.1	43.7	92,564	83,749			4,471,000	
26.4	24.5	23.5	26.2	29.4	27.6	178,899	153,026			9,125,000	

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。

物業組合擁有多元化的租戶基礎，於二零零八年十二月三十一日合共有999份租約(二零零七年十二月三十一日：1,003份)。按總租金收入計算，十大租戶佔二零零八年十二月總租金收入約19.8%(二零零七年十二月：17.5%)，並佔可出租總面積約16.3%(二零零七年：14.5%)。租戶名單上並無任何單一租戶佔二零零八年十二月總租金收入3.9%以上(二零零七年十二月：3.7%)。

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。

管理層之討論及分析(續)

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價值期內減值港幣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。

管理層之討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

管理層之討論及分析 (續)

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。

管理人之董事會

董事會目前由合共六名董事組成，當中包括一名兼任行政總裁之執行董事、兩名非執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事。

由二零零九年一月一日起至完成本中期報告前的最後實際可行日期，管理人之董事並無任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段所規定之資料的任何變更。

如刊載於二零零九年一月十六日之公佈所述，管理人之主席兼非執行董事簡福飴先生(「**簡先生**」)，將於二零零九年二月十七日起退任現時職位，及謝偉銓先生(「**謝先生**」)已獲委任為管理人之主席兼非執行董事，自同日起生效。

簡先生亦將於二零零九年二月十七日起退任為管理人之投資委員會和薪酬及提名委員會之成員兼主席，而該等職位將由謝先生自同日起擔任。

董事會謹此就簡先生於任內為管理人及陽光房地產基金所作出之寶貴貢獻致以衷心謝意，同時亦就謝先生加入董事會致以熱烈歡迎。

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 ^{附註}	關連人士 交易之性質	報告期間 之收入 (港幣千元)	於二零零八年 十二月三十一日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理 有限公司	管理人	租賃交易	1,837	908
恒基陽光物業管理 有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃交易	1,226	590
恒基兆業地產代理 有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃交易	275	158
恒基兆業地產代理 有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	373	—
總計			3,711	1,656

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

關連人士交易(續)

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 ^{附註1}	關連人士交易之性質	報告期間 之開支 (港幣千元)
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	493
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	3,977
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	16,424
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	停車場管理、保安 服務、保養及維修	1,945
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	964
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	996
美麗華酒店(連通) 企業有限公司	管理人之有聯繫公司及 重大持有人的 有聯繫者 ^{附註2}	車輛出租	1
任錦光先生	重大持有人的 有聯繫者 ^{附註2}	法律服務	34 ^{附註3}
佳達維修服務有限公司	總估值師之有聯繫公司	電力系統維修服務	2
總計			24,836

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任錦光律師行之金額，而任錦光先生為其合夥人。

關連人士交易 (續)

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」)之間的關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註2}	關連人士交易之性質	報告期間之收入／開支(港幣千元)	於二零零八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4}	2,383	1,398
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許可使用交易 ^{附註5}	2,522	1,472
一般銀行及金融服務^{附註3}：				
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	1,167	—
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	7,991	—
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出及其他銀行手續費	7,781	—
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	5	—

企業融資交易：

管理人及受託人均確認，於報告期間，管理人代表陽光房地產基金與滙豐集團並無訂立任何企業融資交易。

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而組成者)。
2. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
3. 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)。
4. 就上水中心購物商場物業1024-31號舖位而言。
5. 就新城一期物業L2 211號舖位及商場外牆廣告位編號A8而言。

關連人士交易 (續)

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(以基金單位形式支付)及受託人之費用總額分別約為港幣25,700,000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，載於中期財務報告附註18(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》(「證券及期貨條例」)第XV部之條文被視為分別適用於各管理人本身及管理人之董事或其最高行政人員以及於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

管理人及管理人之董事／最高行政人員所持權益

於二零零八年六月三十日，管理人實益擁有9,504,428個基金單位。於二零零八年十月三十日發行14,257,593個新基金單位予管理人，作為支付管理人費用。於報告期間出售4,643,000個基金單位後，管理人於二零零八年十二月三十一日實益擁有19,119,021個基金單位。管理人於完成本中期報告前的最後實際可行日期之前再出售819,021個基金單位。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，管理人之董事或其最高行政人員於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日概無於基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

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，管理人及管理人之董事或其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	於二零零八年十二月三十一日		於二零零八年六月三十日		權益 百分率之 變動
	於基金單位中 擁有權益之 數目(好倉)	於基金單位中 擁有權益之 百分率 附註1	於基金單位中 擁有權益之 數目(好倉)	於基金單位中 擁有權益之 百分率 附註1	
李兆基 附註2	461,781,659	30.21	449,205,427	29.67	0.54
Lee Financial (Cayman) Limited 附註2	374,072,708	24.47	374,072,708	24.70	-0.23
Leesons (Cayman) Limited 附註2	374,072,708	24.47	374,072,708	24.70	-0.23
Leeworld (Cayman) Limited 附註2	374,072,708	24.47	374,072,708	24.70	-0.23
Shan Kee Financial Enterprises Limited 附註2	374,072,708	24.47	374,072,708	24.70	-0.23
Uplite Limited 附註2	224,443,625	14.68	224,443,625	14.82	-0.14
Wintrade Limited 附註2	149,629,083	9.79	149,629,083	9.88	-0.09
恒基兆業有限公司 附註2	87,708,951	5.74	78,624,358	5.19	0.55
恒基地產 附註2	87,708,951	5.74	78,624,358	5.19	0.55
Hopkins (Cayman) Limited 附註2	87,708,951	5.74	78,624,358	5.19	0.55
Riddick (Cayman) Limited 附註2	87,708,951	5.74	78,624,358	5.19	0.55
Rimmer (Cayman) Limited 附註2	87,708,951	5.74	78,624,358	5.19	0.55
Silchester International Investors Limited 附註3	272,811,150	17.85	227,897,150	15.05	2.80
Silchester International Investors International Value Equity Trust 附註3	136,730,922	8.95	121,414,922	8.02	0.93

權益披露 (續)

主要基金單位持有人所持權益 (續)

姓名	於二零零八年十二月三十一日 於基金單位中 於基金單位中 擁有權益之 擁有權益之 數目(好倉) 百分率 ^{附註1}		於二零零八年六月三十日 於基金單位中 於基金單位中 擁有權益之 擁有權益之 數目(好倉) 百分率 ^{附註1}		權益 百分率之 變動
惠理集團有限公司 ^{附註4}	—	—	105,349,000	6.96	—
惠理基金管理公司 ^{附註4}	—	—	105,349,000	6.96	—
Cheah Capital Management Limited ^{附註4}	—	—	105,349,000	6.96	—
Cheah Company Limited ^{附註4}	—	—	105,349,000	6.96	—
恒生銀行信託國際有限公司 ^{附註4}	—	—	105,349,000	6.96	—
謝清海 ^{附註4}	—	—	105,349,000	6.96	—
杜巧賢 ^{附註4}	—	—	105,349,000	6.96	—

附註：

1. 所列百分率乃分別按於二零零八年十二月三十一日已發行之1,528,453,243個基金單位及二零零八年六月三十日已發行之1,514,195,650個基金單位總數計算。
2. 於二零零八年十二月三十一日，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20,139,021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461,781,659個基金單位中擁有權益。

3. 於二零零八年十二月三十一日，272,811,150個基金單位之好倉乃由Silchester International Investors Limited以投資經理之身份持有，而當中136,730,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust持有。
4. 於二零零八年十二月五日，惠理集團有限公司、惠理基金管理有限公司、Cheah Capital Management Limited、Cheah Company Limited、恒生銀行信託國際有限公司、謝清海先生及杜巧賢女士終止作為陽光房地產基金之主要基金單位持有人。

權益披露 (續)

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，於二零零八年十二月三十一日，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 <small>附註1</small>
歐肇基 <small>附註2</small>	1,229,000	0.080
李鏡禹 <small>附註3</small>	50,000	0.003
李王佩玲 <small>附註4</small>	2,307	0.0002
李業華 <small>附註5</small>	11,000	0.0007
Mao Kenneth Ruys <small>附註6</small>	500,000	0.033
黃永灝 <small>附註7</small>	500,000	0.033
滙豐集團 <small>附註8</small>	453	0.00003

附註：

- 百分率乃按於二零零八年十二月三十一日已發行之1,528,453,243個基金單位總數計算。
- 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。於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，歐先生與其配偶共同持有1,229,000個基金單位。
- 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。李先生於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日持有50,000個基金單位。
- 由於李王佩玲女士為恒基地產及其一家附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日持有2,307個基金單位。
- 由於李業華先生為由李兆基博士家族基金所控制之公司之董事，故為關連人士。李先生於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日持有11,000個基金單位。
- 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家族基金所控制之一家公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日於500,000個基金單位擁有權益。
- 由於黃永灝先生為若干恒基地產附屬公司之董事，故為關連人士。黃先生於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日持有500,000個基金單位。
- 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。滙豐集團於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日實益持有453個基金單位。

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。

認可架構

陽光房地產基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃，受房地產基金守則之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管之資產管理活動。管理人有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4段之規定，獲批准成為負責人員。

受託人已根據《受託人條例》(第29章)第77條註冊成為信託公司，同時根據房地產基金守則，受託人符合資格作為根據證券及期貨條例授權之集體投資計劃之受託人。

遵守買賣守則

管理人已採納監管管理人之董事進行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已遵守買賣守則所規定之標準。管理人須與董事遵守相同買賣規定（可作必要之修訂）。相若之買賣規定亦適用於管理人之高級行政人員、高級人員及其他僱員。

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。

企業管治 (續)

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」)均為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之一名非執行董事為恒基地產之執行董事。SKFE、恒基地產及管理人於基金單位中擁有權益。

SKFE、恒基地產、以及彼等分別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。

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以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、彼等之附屬公司及關連人士將向陽光房地產基金提供具吸引力之投資機會。彼等可能向其他實體(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，面臨有關物色及競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、高級行政人員或其他高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶或競爭者或潛在競爭者或為陽光房地產基金之任何交易或潛在交易之對手方或潛在對手方之股東或董事(或其控股公司之股東或董事)，則亦可能構成陽光房地產基金於租賃相關事宜、收購、出售或其他交易之潛在利益衝突。

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。

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	4	235,471	210,694
物業營運開支	5	(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	9	(1,026,000)	377,000
經營(虧損)/溢利		(875,889)	507,575
計息負債之財務成本	6(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	6	(968,031)	416,404
所得稅	7	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

第27頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部份。

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)

	附註	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	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	10	203,932	203,932
衍生金融工具	11	—	87,730
		9,329,127	10,442,676
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	39,848	118,565
已抵押銀行存款	14	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	13	(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
	附註		
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	(3,937,972)	(3,935,930)
遞延稅項負債		(1,349,673)	(1,523,640)
衍生金融工具	11	(134,927)	—
		(5,422,572)	(5,459,570)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(5,615,213)	(5,631,347)
基金單位持有人應佔資產淨值		4,010,544	5,164,370
已發行基金單位數目	15	1,528,453,243	1,514,195,650
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		\$2.62	\$3.41

第27頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部份。

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
於期初		5,164,370	4,754,722
已支付予基金單位持有人之分派		(179,748)	(141,843)
期內發行予管理人之基金單位	15	27,133	25,798
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
現金流量對沖之公允價值變動		(202,326)	(176,929)
於期終		4,010,544	4,805,650

第27頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部份。

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 千元	二零零七年 千元
	附註		
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
調整：			
－ 投資物業公允價值之減少/(增加)	9	1,026,000	(377,000)
－ 以基金單位支付或應付之管理人費用	6(b)	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
		899,892	(264,941)
可分派收入總額(附註(i))		101,007	78,961
每基金單位分派：			
－ 調整放棄分派前(附註(ii)及(iii))		6.61仙	5.25仙
－ 調整放棄分派後(附註(ii)及(iv))		9.29仙	7.44仙

第27頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部份。

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之基金單位持有人登記冊記錄，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)
	1,086,810,605	1,061,698,584

第27頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部份。

簡明綜合現金流量表

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 千元	二零零七年 千元
經營活動所得之現金淨值	250,008	132,437
投資活動所得之現金淨值	2,975	64,759
融資活動所用之現金淨值	(250,654)	(210,691)
本期之現金及現金等值物增加／(減少)之淨值	2,329	(13,495)
期初現金及現金等值物	227,849	210,763
期終現金及現金等值物	230,178	197,268
現金及現金等值物結餘之分析：		
已抵押銀行存款	230,043	197,173
銀行存款及現金	135	95
	230,178	197,268

第27頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部份。

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。

此中期財務報告已於二零零九年二月十一日獲授權刊發。

2. 編製基準

此中期財務報告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**」)、聯交所證券上市規則 (「**上市規則**」) 之適用披露條文及二零零七／零八年年度財務報表所採用之相同會計政策編製，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」。

本中期財務報告未經審核，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44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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

2. 編製基準(續)

本中期財務報告載有簡明綜合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二零零七年／零八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。上述中期財務報告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。

中期財務報告所包括截至二零零八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，但源自該等財務報表。截至二零零八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。核數師就其日期為二零零八年九月十七日之報告中發表無保留意見。

將於截至二零零九年六月三十日止年度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本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，未能於本中期財務報告發出時明確地確定本集團將會於該期間之財務報表所採用之會計政策。本集團並未採用於本會計期間尚未生效之任何新增準則或詮釋(見附註20)。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

3. 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
	112,999	122,472	235,471	94,715	115,979	210,694
物業營運開支	(26,664)	(29,908)	(56,572)	(25,438)	(32,230)	(57,668)
物業收入淨額	86,335	92,564	178,899	69,277	83,749	153,026
行政開支	(10,446)	(9,987)	(20,433)	(8,885)	(9,334)	(18,219)
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)			(8,355)			(4,232)
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
折舊	1	—	1	—	—	—

中期財務報告附註(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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 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
	235,471	210,694

5. 物業營運開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 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
	56,572	57,668

附註：包括物業管理人費用920,000元(二零零七年：856,000元)。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

6. 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(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 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 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
	92,142	91,171

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。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 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

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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

7. 所得稅

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 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)	—
	5,004	5,552
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
	(174,150)	66,950
	(169,146)	72,502

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。

8. 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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

9. 投資物業

	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
於二零零八年／二零零七年七月一日之結餘	10,151,000	9,558,000
添置	—	2,861
公允價值之(減少)／增加	(1,026,000)	590,139
於二零零八年十二月三十一日／二零零八年六月三十日之結餘	9,125,000	10,151,000

(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，對所估值物業之位置及類別具備近期經驗)於二零零八年十二月三十一日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
香港		
— 長期租約	4,255,000	4,771,000
— 中期租約	4,870,000	5,380,000
	9,125,000	10,151,000

(c) 本集團之投資物業已抵押作授予本集團銀行信貸安排之擔保(附註14)。

10. 償付權利

該金額指根據賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之附屬公司)所提供之稅項彌償保證確認之償付權利，以二零零六年十二月二十一日收購當日附屬公司確認之若干有關遞延稅項負債為限。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

11. 衍生金融工具

	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
利率掉期－現金流量對沖	(134,927)	87,730

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。

12. 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
	39,848	118,565

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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

12. 貿易及其他應收款項(續)

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
	23,394	19,375

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除賬期。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。

13. 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
	71,533	52,991

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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

14. 已抵押銀行借款

銀行貸款須於下列期間內償還：

兩年後但於五年內

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
3,937,972	3,935,930

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。

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：

- 於二零零八年十二月三十一日之公允價值為9,125,000,000元(二零零八年六月三十日：10,151,000,000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76,693,000元(二零零八年六月三十日：57,413,000元)及153,350,000元(二零零八年六月三十日：170,320,000元)作浮動抵押；
- 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
- 於陽光房地產基金融資有限公司及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4.52%(二零零八年六月三十日：4.47%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

15. 已發行基金單位

	基金單位數目	
	二零零八年 十二月三十一日 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 (經審核)
於二零零八年／二零零七年七月一日	1,514,195,650	1,491,778,433
期內發行基金單位	14,257,593	22,417,217
於二零零八年十二月三十一日／二零零八年六月三十日	1,528,453,243	1,514,195,650

於二零零八年十月三十日發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內支付之管理人費用	根據信託 契約釐訂之 每基金單位 平均發行價 元	發行價總額 千元	已發行基金 單位數目
二零零八年四月一日至二零零八年六月三十日	1.9807	11,967	6,041,879
二零零零七／零八財政年度管理人費用之調整	1.8141	2,372	1,307,535
二零零八年七月一日至二零零八年九月三十日	1.8520	12,794	6,908,179
		27,133	14,257,593

16. 資本承擔

於二零零八年十二月三十一日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	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
已訂約	8,159	8,632
經批准但尚未訂約	33,851	27,224
	42,010	35,856

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

17. 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(二零零八年六月三十日：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

18. 關連人士交易及重大相關人士交易

於期內，本集團與若干關連人士及相關人士(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) 與關連人士／相關人士關係之性質

關連人士／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
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 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

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

18. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(a) 與關連人士／相關人士關係之性質(續)

關連人士／相關人士	與本集團之關係
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

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。

(b) 與關連人士／相關人士之交易

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (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	3,338	3,833
— 滙豐集團	4,905	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	(8,376)	(8,116)
— 滙豐集團	(44)	(46)
管理人費用(附註(ii))	(25,669)	(23,707)
物業管理人費用(附註(iii))	(16,424)	(16,097)
受託人費用(附註(iv))	(1,391)	(1,420)

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

18. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士／相關人士之交易(續)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 千元
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	(15,728)	(22,271)
已收／應收下列人士掉期息率利息(附註11)：		
－ 滙豐集團	262	29,573
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
－ 滙豐集團	905	2,808
已付／應付下列人士之保險開支(附註(i))：		
－ 滙豐集團	(5)	(6)
已付／應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))：		
－ 第一太平戴維斯集團	(427)	(150)
已收／應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
－ 恒基地產集團	373	215
已付／應付下列人士之專業費用(附註(i))：		
－ 任錦光	(34)	(247)
－ 翁余阮	—	(1)

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

18. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士／相關人士之交易(續)

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。因此，已於期內就此發行基金單位予管理人。
- (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，物業管理人亦就管理陽光房地產基金之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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

18. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(c) 與關連人士／相關人士之結餘如下：

	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
應收／(應付)下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(45,385)	(9,546)
— 滙豐集團	(805,318)	(824,102)
— SKFE集團	—	69,254
— 恒基兆業集團	—	7,514
— 第一太平戴維斯集團	(478)	(852)
— 任錦光	(101)	(93)

19. 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。

(a) 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。

(b) 遞延稅項資產之確認

於二零零八年十二月三十一日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約132,878,000元(二零零八年六月三十日：118,467,000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性差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

20. 已頒佈但在截至二零零九年六月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及新詮釋可能帶來之影響

截至本中期財務報告發出日，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零九年六月三十日止年度會計期間尚未生效之修訂、新準則及新詮釋。

管理人正對該等於二零零九年六月三十日止年度會計期間尚未生效及於本中期財務報告並未採用之修訂、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1號(經修訂)	財務報表之披露	二零零九年一月一日
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號之修訂本	可沽售之金融工具及 於清盤時所產生之責任	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20至43頁的中期財務報告，當中包括陽光房地產基金於二零零八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」的規定編製中期財務報告。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，使我們相信於二零零八年十二月三十一日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

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

二零零九年二月十一日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	二零零八年	二零零七年	二零零六年 ^{附註3}
於十二月三十一日：				
資產淨值（百萬元）		4,010.5	4,805.7	4,155.0
每基金單位資產淨值		2.62	3.20	2.79
截至十二月三十一日止六個月：				
最高基金單位成交價		1.95	2.56	2.60
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	不適用
最低基金單位成交價		0.92	1.85	2.19
基金單位成交價較每基金單位資產淨值 之最高折讓率（%）		64.9	42.2	21.5
最後交易之每基金單位成交價		1.40	2.34	2.26
經調整放棄分派後之 每基金單位分派（港仙）		9.29	7.44	不適用
每基金單位之分派收益率（%）	2	6.6	3.2	不適用

附註：

1. 於各期內之最高基金單位成交價均低於該期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 每基金單位之分派收益率乃將該期每基金單位分派（調整放棄分派後）除以於該期末最後交易之基金單位成交價計算。
3. 陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日上市（「上市日期」），二零零六／零七年之中期報告涵蓋期間由上市日期至二零零六年十二月三十一日。於該期間並無作出任何分派。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事

簡福飴*

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

馬廣榮

謝國生

審核委員會

關啟昌 (主席)

馬廣榮

謝國生

投資委員會

簡福飴 (主席)*

吳兆基

謝國生

薪酬及提名委員會

簡福飴 (主席)*

關啟昌

馬廣榮

披露委員會

吳兆基 (主席)

馬廣榮

管理人之公司秘書

盧玉芳

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

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

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

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

梁國豪

電話: (852) 3669 2888

傳真: (852) 2285 9980

電郵: ir@HendersonSunlight.com

網址

www.sunlightreit.com

* 於二零零九年二月十七日起，簡福飴先生之職務將由謝偉銓先生擔任。



Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited
由恒基陽光資產管理有限公司管理