

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或部分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

截至二零零九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」)提呈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至二零零九年六月三十日止財政年度的全年業績如下：

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	二零零九年	二零零八年	變動 (百分率)
截至六月三十日之年內：			
營業額	471.7	431.3	9.4
物業收入淨額	350.7	318.7	10.0
除稅後(虧損)／溢利	(491.5)	729.4	不適用
年度可供分派收入	269.8	258.7	4.3
成本對收入比率(%)	25.7	26.1	不適用
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	24.56	24.20	1.5
於六月三十日：			
物業組合估值	9,364.0	10,151.0	(7.8)
資產淨值	4,263.5	5,164.4	(17.4)
每基金單位資產淨值(港元)	2.76	3.41	(19.1)
負債比率(%)	39.7	36.6	不適用

附註：詳情請參閱「分派表」。

全年業績

陽光房地產基金本年度之基本溢利(未計投資物業公允價值變動及相關之遞延稅項)為港幣173,900,000元。於扣除投資物業公允價值變動港幣803,000,000元及相關之遞延稅項後，陽光房地產基金本年度之除稅後虧損為港幣491,500,000元。

分派

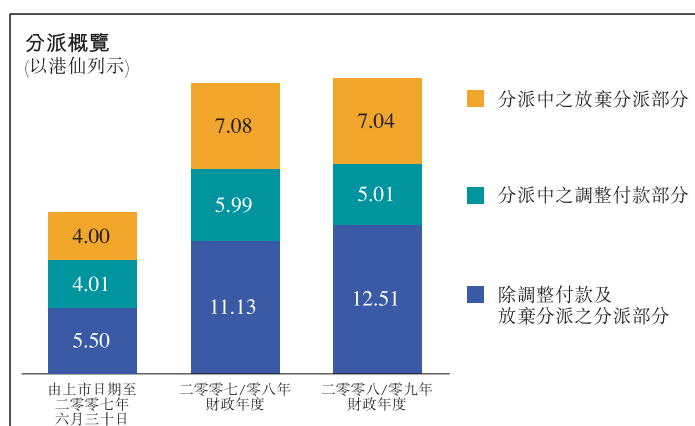
管理人現行的分派政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派陽光房地產基金100%的年度可供分派收入。

末期分派

陽光房地產基金本年度的可供分派收入為港幣269,800,000元，較去年錄得之港幣258,700,000元增長4.3%。經計及Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)及恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之放棄分派，董事會建議派發末期分派每基金單位15.27港仙。連同已於二零零九年四月派發之中期分派每基金單位9.29港仙，全年之每基金單位分派(「每基金單位分派」)為24.56港仙，較上一個財政年度宣派的每基金單位分派增加1.5%，同時超出SKFE及恒基地產所提供之每基金單位保證分派22.08港仙。

分派概覽

如下圖所示，未經計及調整付款及放棄分派之每基金單位分派為12.51港仙，相當於陽光房地產基金自基本營運而產生的分派。



分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派的記錄日期為二零零九年十月二日(星期五)，而款項將於二零零九年十月三十日(星期五)支付予基金單位持有人。

基金單位的過戶登記將由二零零九年九月二十九日(星期二)至二零零九年十月二日(星期五)(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二零零九年九月二十八日(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，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

類別	物業	營運數據						物業財務資料				
		租用率		現行租金		已簽訂租約之租金		物業收入淨額		資本比率		評估值
		於六月三十日 (%)		於六月三十日 (港幣/平方呎)		於六月三十日 (港幣/平方呎)		(港幣千元)		於二零零九年六月三十日 (%)		於二零零九年六月三十日 (港幣千元)
		二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零八年七月一日至二零零九年六月三十日	二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日	二零零八/零九年財政年度	二零零七/零八年財政年度	零售	寫字樓	
寫字樓物業												
甲級	皇后大道東248號物業	92.4	99.5	24.2	17.5	25.6	25.6	90,481	71,740	5.2	4.4	2,649,000
乙級	寶恒商業中心物業	87.5	95.0	16.1	15.3	16.5	16.5	16,910	15,719	5.5	4.5	500,000
乙級	雲山大廈物業	96.3	100.0	30.0	29.2	29.5	32.5	12,634	9,894	5.2	4.4	315,000
乙級	富時中心物業	94.4	100.0	23.7	23.0	18.9	26.7	13,106	11,351	4.5	4.9	314,000
乙級	文咸東街135商業中心物業	94.1	97.6	15.9	15.2	15.3	15.9	10,096	9,480	5.7	4.6	258,000
乙級	永樂街235商業中心物業	89.8	94.2	11.8	11.9	11.1	12.7	5,733	5,467	5.6	4.7	156,000
乙級	渣華道108號商業中心物業	76.2	100.0	17.4	16.4	17.0	18.2	5,365	5,697	5.5	5.0	146,000
乙級	裕輝商業中心物業	98.8	91.2	13.4	13.2	13.5	14.0	5,051	4,581	5.7	5.5	123,000
乙級	安隆商業大廈物業	95.7	100.0	19.4	17.5	13.8	11.9	4,912	4,415	5.0	4.9	118,000
乙級	恒港中心物業	90.4	87.2	16.8	16.7	16.6	15.0	4,760	4,422	5.4	5.0	117,000
乙級	新輝商業中心物業	96.7	100.0	15.8	15.2	11.6	15.5	4,096	3,861	5.7	5.2	93,000
乙級	偉程商業大廈物業	86.2	94.5	7.6	7.3	8.0	7.3	712	788	5.9	5.5	26,000
	小計/平均	91.7	97.7	20.3	17.1	20.3	19.7	173,856	147,415			4,815,000
零售物業												
新市鎮	上水中心購物商場物業	95.3	93.5	65.4	65.9	64.0	67.1	81,416	78,611	4.8	不適用	2,175,000
新市鎮	新都城一期物業	94.6	98.2	32.5	31.5	31.5	42.8	64,768	64,810	4.8	不適用	1,743,000
新市鎮	光華廣場物業	96.2	99.3	29.7	28.6	23.7	32.5	19,732	17,551	5.0	5.8	416,000
其他	御皇臺物業	100.0	97.3	26.8	26.4	33.3	49.7	3,457	3,413	6.0	不適用	63,000
其他	百利商業中心物業	100.0	100.0	30.8	28.4	31.8	29.6	2,586	2,163	5.2	不適用	52,000
其他	港逸軒物業	100.0	100.0	28.2	27.6	53.0	23.8	1,870	2,023	5.7	不適用	45,000
其他	耀星華庭物業	100.0	100.0	42.2	42.2	27.6	42.2	2,064	1,906	5.7	不適用	37,000
其他	俊暉華庭物業	75.2	100.0	9.7	11.0	不適用	11.8	929	834	5.9	不適用	18,000
	小計/平均	95.0	97.1	41.3	40.3	40.1	47.1	176,822	171,311			4,549,000
	總計/平均	92.7	97.5	27.2	24.5	25.5	28.4	350,678	318,726			9,364,000

業務回顧

美國信貸危機的衝擊波及全球其他經濟，令香港經濟於回顧年度陷入衰退。儘管經濟環境低迷，陽光房地產基金仍可抗衡逆境，租金收入錄得11.4%增長至港幣377,400,000元。隨著物業組合的租金自上一周期的低位反彈回升，物業組合的租金仍處於上升週期，以致整體現行租金持續提高，於二零零九年六月三十日錄得11.0%的增長至每平方呎港幣27.2元。寫字樓物業組合的平均現行租金增長18.7%至每平方呎港幣20.3元，而零售物業組合的平均現行租金錄得2.5%按年增長至每平方呎港幣41.3元。

雖然現行租金能在艱難的業務環境中錄得增長確實令人鼓舞，但該增長動力較往年明顯放緩，於九龍區的寫字樓物業及較小型的零售物業，情況更為明顯，其新訂立租約或續約的租金水平與即將屆滿的租約大致相同。

年內，新承租及續租合約合共租出585,670平方呎，而寫字樓組合及零售組合的平均單位租金分別為每平方呎港幣20.3元及每平方呎港幣40.1元。

由於經濟下滑，加上皇后大道東248號物業及寶恒商業中心物業的改善工程引致部分單位暫時空置，物業組合的整體租用率於年內由97.5%下降至92.7%。於二零零九年六月三十日，寫字樓和零售物業的租用率分別為91.7%和95.0%，而去年則為97.7%和97.1%。

於二零零九年六月三十日，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。二零一零年六月或之前將有35.9%寫字樓物業可出租面積和40.4%零售物業可出租面積租約期滿，而即將租約期滿的寫字樓及零售物業的平均單位租金分別為每平方呎港幣17.7元及每平方呎港幣37.7元。

年內，管理人成功地將陽光房地產基金的成本對收入比率維持於25.7%的水平。採用的各項成本控制措施，包括安裝節能裝置以及在維修和保養方面實施更具成本效益的安排，均證明為有回報的舉措。

財務回顧

營業額和開支

本年度之營業額(包括租金收入、停車場收入及租金相關收入)為港幣 471,700,000 元(二零零八年:港幣431,300,000元),較去年上升9.4%。本年度的物業營運開支為港幣121,000,000元(二零零八年:港幣112,600,000元),成本對收入比率為 25.7%,較去年26.1%進一步改善。

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 350,700,000元,較去年增長10.0%。

調整付款

根據多份調整付款契據,本年度須付予陽光房地產基金之調整付款總金額為港幣 77,500,000元,此乃有關綜合租金收入與每年保證租金收入之差額。調整付款契據之涵蓋期間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,並將自二零零九年七月一日起失效。

除稅後溢利和虧損

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減少淨值港幣 803,000,000元及財務成本港幣182,900,000元後,陽光房地產基金於本年度之除稅後虧損為港幣491,500,000元,去年則為溢利港幣729,400,000元。於扣除投資物業公允價值減值及有關之遞延稅項後,年內之基本溢利為港幣173,900,000元。

物業組合估值

陽光房地產基金獨立估值師^{附註}——第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司將陽光房地產基金的物業組合於二零零九年六月三十日的價值估值為港幣9,364,000,000元,較於二零零八年十二月三十一日(港幣9,125,000,000元)和二零零八年六月三十日(港幣10,151,000,000元)的估值分別上升 2.6% 及下跌7.8%。按物業類別區分,寫字樓物業佔總評估值51.4%,按年錄得7.6%之跌幅。而零售物業則佔剩餘部分,較同期錄得7.9%之下調。

附註: 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」),總估值師須在連續三年為計劃之物業進行估值後退任。陽光房地產基金之受託人——滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司已於二零零九年八月委任萊坊測計師行有限公司填補第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司退任之空缺。

資產淨值

於二零零九年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣 4,263,500,000元，較二零零八年六月三十日的港幣 5,164,400,000元下調17.4%。於二零零九年六月三十日的每基金單位資產淨值為港幣2.76元，較二零零八年六月三十日的港幣3.41元下調19.1%。資產淨值下降，主要由於上文所述的物業估值下跌及利率掉期價值減少港幣219,800,000元所致。

資本架構管理

於二零零九年六月三十日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣3,975,000,000元，其中港幣3,950,000,000元之定期貸款額已全數提取，而為數港幣25,000,000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。該等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。經計及陽光房地產基金於可見將來之資本開支需要、營運現金流量及財務狀況，管理人已決定自二零零九年六月起，將自首次公開發售以來一直保持之港幣 100,000,000元之原有循環信貸安排減少至港幣 25,000,000元。

於二零零九年六月三十日，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分率)為39.7%，相對於二零零八年六月三十日為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作出較低物業估值所致。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57.1%，而本年度之總借貸成本則為港幣182,900,000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，陽光房地產基金由上市日期直至二零一一年六月三十日止期間訂立利率掉期。由於香港銀行同業拆息下調，掉期價值於二零零九年六月三十日錄得負債港幣132,000,000元，而於二零零八年六月三十日則為列為資產之正值港幣87,700,000元。

根據與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立的原有安排，掉期的對手方滙豐須於每季向陽光房地產基金支付相等於定期貸款須付的利息總額，而陽光房地產基金則須向滙豐支付就定期貸款總額按定額利率(二零零八／零九年財政年度為年利率3.5%)計算之季度款項。

於二零零九年五月二十六日，利率掉期安排作出修訂。據此，由二零零九年六月三十日至二零一零年六月二十九日止一年期間，滙豐向陽光房地產基金支付的季度款項將改為每月支付。而計算陽光房地產基金將向滙豐支付的金額的定額利率亦將由年利率3.5%修訂為年利率3.36%。有關修訂將可減少上述期間的淨利息支出總額約港幣5,500,000元。

流動資金

管理人採取審慎的現金管理政策。租金收入以短期銀行定期存款存放，以滿足陽光房地產基金的營運所需。於二零零九年六月三十日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣 223,000,000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。

或然負債

於二零零九年六月三十日，陽光房地產基金的或然負債為港幣4,700,000元。此乃陽光房地產基金向一間商業銀行提供之擔保，以使一間陽光房地產基金之附屬公司獲得銀行信貸，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金。

業務展望

經過動盪不穩的一年後，儘管經濟活動仍然疲弱，我們認為二零零九／一零年財政年度將趨於穩定。事實上我們已看到租金下調壓力已開始出現減退的跡象，尤以寫字樓租金為甚，而租戶信心亦隨著全球金融市場及本地寫字樓物業的資本價值自二零零九年第二季度開始極速反彈而回升。儘管如此，鑑於市場租金自二零零八年第四季起出現下調及全球經濟不明朗因素仍然存在，從營運方面而言，陽光房地產基金的首要任務將是維持收入的持續性，把握現行市場逐漸復甦的形勢，將整體租用率提升至較高的水平。我們具防禦性的零售物業組合，其抗跌力及持續的高租用率水平，預期將為此項策略打下良好基礎。

我們期待著多項資產增值項目竣工，其中包括上水中心購物商場物業將於二零零九年底前完成的大型翻新工程及連接港鐵站與新城一期物業的行人天橋改善工程。與此同時，我們亦期待寶恒商業中心物業的嶄新零售商舖所帶來的首次租金貢獻。總括而言，我們有信心上述工程項目將為我們所服務的租戶、社區及基金單位持有人帶來長遠利益。

自陽光房地產基金上市以來，為保障基金單位持有人之分派而制定的多項措施將於二零零九／一零年財政年度逐步淡出及作出修改：

1. 以調整付款形式的租金支持以及恒基地產及SKFE所提供的每基金單位分派保證，均已於二零零九年六月三十日屆滿。由於該等安排，陽光房地產基金得以在對基金單位持有人分派沒有不利影響的情況下，開展廣泛的資產增值活動；
2. 恒基地產及SKFE提供之放棄分派幅度將由上市時至截至二零零九年六月三十日止年度的100%減低至於二零零九／一零年財政年度及二零一零／一一年財政年度分別為60%及50%；及
3. 經基金單位持有人於二零零九年四月二十八日舉行之基金單位持有人特別大會上批准，管理人已選擇以50%現金及50%基金單位的形式，收取二零零九／一零年財政年度的管理人費用。

雖然上述變動將對分派產生影響，但未來向基金單位持有人之分派將更加切合物業組合的基本營運表現，提高我們的財政透明度。

展望未來，隨著基金單位持有人批准將陽光房地產基金的投資範圍擴大至香港以外，將令我們得以擴闊投資範圍，從而對基金單位持有人帶來裨益。此外，我們將致力物色合適及符合我們投資目標的收購項目機會。同時，我們將繼續專心致力維持一個能讓陽光房地產基金長期成功發展的資本架構。

於二零零九／一零年財政年度，陽光房地產基金將在管理人帶領下邁進第四年。憑著士氣高昂及表現不斷超越行業標準的租賃及物業管理團隊，我們已建立一個完善的營運平台。我們相信此穩固根基將為基金單位持有人帶來並提升價值。

綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	3 & 4	471,709	431,351
物業營運開支	3 & 5	(121,031)	(112,625)
物業收入淨額		350,678	318,726
其他收入	6	4,253	7,599
行政開支		(60,115)	(59,379)
調整付款		77,499	90,635
投資物業公允價值之(減少)／增加淨值		(803,026)	590,139
經營(虧損)／溢利		(430,711)	947,720
計息負債之財務成本	7(a)	(182,947)	(181,352)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之(虧損)／溢利	7	(613,658)	766,368
所得稅	8	122,166	(36,940)
扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之(虧損)／溢利		(491,492)	729,428

綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		9,364,000	10,151,000
— 其他固定資產		36	14
		9,364,036	10,151,014
遞延稅項資產		65	—
償付權利		203,932	203,932
衍生金融工具		—	87,730
		9,568,033	10,442,676
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	109,087	118,565
已抵押銀行存款		222,864	227,733
銀行存款及現金		140	116
可退回稅項		41,296	6,627
		373,387	353,041
總資產		9,941,420	10,795,717
流動負債			
租戶按金		(112,094)	(106,956)
預收租金		(2,986)	(2,650)
貿易及其他應付款項	11	(85,814)	(52,991)
本期稅項		(15,332)	(9,180)
		(216,226)	(171,777)
流動資產淨值		157,161	181,264
總資產減流動負債		9,725,194	10,623,940

綜合資產負債表(續)

於二零零九年六月三十日

(以港幣列示)

	二零零九年 千元	二零零八年 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	(3,940,166)	(3,935,930)
遞延稅項負債	(1,389,444)	(1,523,640)
衍生金融工具	(132,040)	—
	<u>(5,461,650)</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>(5,677,876)</u>	<u>(5,631,347)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,263,544</u>	<u>5,164,370</u>
已發行基金單位數目	<u>1,546,905,770</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>2.76元</u>	<u>3.41元</u>

分派表

截至二零零九年六月三十日止年度

(以港幣列示)

	二零零九年 千元	二零零八年 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>(491,492)</u>	<u>729,428</u>
調整：		
— 投資物業公允價值之減少/(增加)淨值	803,026	(590,139)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	47,976	50,166
— 計息負債之非現金財務成本	44,566	42,572
— 遞延稅項	(134,261)	26,682
	<u>761,307</u>	<u>(470,719)</u>
可分派收入總額(附註(i))	<u>269,815</u>	<u>258,709</u>
已支付之中期分派	101,007	78,961
將付予基金單位持有人之末期分派	168,808	179,748
本年度分派總額(附註(i))	<u>269,815</u>	<u>258,709</u>
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	6.61仙	5.25仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派	10.91仙	11.87仙
	<u>17.52仙</u>	<u>17.12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	9.29仙	7.44仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派	15.27仙	16.76仙
	<u>24.56仙</u>	<u>24.20仙</u>

分派表(續)

截至二零零九年六月三十日止年度

(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%。管理人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年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10.91仙(二零零八年：11.87仙)，乃將末期分派168,808,000元除以於二零零九年六月三十日已發行之1,546,905,770個基金單位計算(二零零八年：179,748,000元及1,514,195,650個基金單位)。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前截至二零零八年十二月三十一日止六個月之每基金單位中期分派6.61仙，乃將中期分派101,007,000元除以於二零零八年十二月三十一日已發行之1,528,453,243個基金單位計算(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：5.25仙，按78,961,000元及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15.27仙(二零零八年：16.76仙)，乃將末期分派168,808,000元除以1,105,263,132個基金單位計算(二零零八年：179,748,000元及1,072,553,012個基金單位)，其計算方式如下：

	於二零零九年 六月三十日	於二零零八年 六月三十日
已發行之基金單位	1,546,905,770	1,514,195,650
減：同意放棄收取本年度分派之基金單位持有人 所持有之基金單位	(441,642,638)	(441,642,638)
	<u>1,105,263,132</u>	<u>1,072,553,012</u>

- (vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後截至二零零八年十二月三十一日止六個月之每基金單位中期分派9.29仙，乃將中期分派101,007,000元除以1,086,810,605個基金單位計算(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：7.44仙，按78,961,000元及1,061,698,584個基金單位計算)，其計算方式如下：

	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零七年 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 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>

- (vii) 二零零九年之中期分派已於二零零九年四月二十九日支付。二零零九年之末期分派預計於二零零九年十月三十日支付予於二零零九年十月二日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

1. 一般事項

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)乃根據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、二零零六年十一月二十八日及二零零九年四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

	二零零九年			二零零八年		
	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	183,048	194,353	377,401	153,678	185,087	338,765
— 停車場收入	2,915	16,077	18,992	3,030	15,549	18,579
— 租金相關收入	40,290	35,026	75,316	39,694	34,313	74,007
	<u>226,253</u>	<u>245,456</u>	<u>471,709</u>	<u>196,402</u>	<u>234,949</u>	<u>431,351</u>
物業營運開支	(52,397)	(68,634)	(121,031)	(48,987)	(63,638)	(112,625)
物業收入淨額	<u>173,856</u>	<u>176,822</u>	<u>350,678</u>	<u>147,415</u>	<u>171,311</u>	<u>318,726</u>
行政開支	(26,170)	(24,658)	(50,828)	(26,996)	(26,114)	(53,110)
分部業績	<u>147,686</u>	<u>152,164</u>	<u>299,850</u>	<u>120,419</u>	<u>145,197</u>	<u>265,616</u>
投資物業公允價值之 (減少)／增加淨值	(402,353)	(400,673)	(803,026)	505,621	84,518	590,139
調整付款			77,499			90,635
計息負債之財務成本			(182,947)			(181,352)
所得稅			122,166			(36,940)
未能分配之淨(開支) ／其他收入			(5,034)			1,330
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>(491,492)</u>			<u>729,428</u>
折舊	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>1</u>

3. 分部報告(續)

分部資產負債表

	於二零零九年六月三十日			於二零零八年六月三十日		
	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	4,966,174	4,632,875	9,599,049	5,357,503	5,024,124	10,381,627
衍生金融工具			—			87,730
已抵押銀行存款			222,864			227,733
銀行存款及現金			140			116
可收回稅項			41,296			6,627
遞延稅項資產			65			—
未能分配之資產			78,006			91,884
總資產			<u>9,941,420</u>			<u>10,795,717</u>
分部負債	(84,965)	(76,569)	(161,534)	(71,947)	(67,445)	(139,392)
衍生金融工具			(132,040)			—
已抵押銀行借款			(3,940,166)			(3,935,930)
本期稅項			(15,332)			(9,180)
遞延稅項負債			(1,389,444)			(1,523,640)
未能分配之負債			(39,360)			(23,205)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,677,876)</u>			<u>(5,631,347)</u>
年內產生之資本開支	<u>4,364</u>	<u>11,687</u>	<u>16,051</u>	<u>1,394</u>	<u>1,482</u>	<u>2,876</u>

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

4. 營業額

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

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
租金收入	377,401	338,765
停車場收入	18,992	18,579
租金相關收入	75,316	74,007
	<u>471,709</u>	<u>431,351</u>

根據租戶業務營業額計算的額外租金1,200,000元(二零零八年：1,039,000元)已計入租金收入。

5. 物業營運開支

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
樓宇管理費用	46,065	44,999
物業管理人費用	31,196	29,267
地稅及差餉	12,396	12,312
市場推廣費用	9,865	9,478
停車場營運成本(附註)	6,688	6,503
壞賬沖銷	1,662	97
其他直接成本	13,159	9,969
	<u>121,031</u>	<u>112,625</u>

附註： 包括物業管理人費用1,841,000元(二零零八年：2,343,000元)。

6. 其他收入

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銀行利息收入	4,251	7,597
其他	2	2
	<u>4,253</u>	<u>7,599</u>

7. 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之(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	138,235	138,629
其他借貸成本	44,712	42,723
	<u>182,947</u>	<u>181,352</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。

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(b) 其他項目：		
管理人費用	47,976	50,166
物業管理人費用	33,037	31,610
受託人酬金	2,733	2,909
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	1,600
— 其他服務	370	370
估值費用	750	800
其他法律及專業費用	4,653	3,605
銀行費用	471	499
	<u>47,976</u>	<u>50,166</u>

於年內，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，因此年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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年準備	13,987	9,856
過往年度準備(多計)／少計	(1,892)	402
	<u>12,095</u>	<u>10,258</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	(134,261)	100,462
年內稅率降低對期初遞延稅項餘額之影響	—	(73,780)
	<u>(134,261)</u>	<u>26,682</u>
	<u>(122,166)</u>	<u>36,940</u>

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之16.5%計算。

9. 未計與基金單位持有人交易前每基金單位(虧損)／盈利

截至二零零九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虧損為0.32元(二零零八年：每基金單位盈利0.49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491,492,000元(二零零八年：盈利729,428,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,526,861,155個基金單位(二零零八年：1,501,357,280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，故並無列示截至二零零九年及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攤薄(虧損)／盈利。

10. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
應收租金	21,133	19,375
按金及預付款項	9,609	6,925
其他應收款項	522	553
應收關連公司款項	77,823	91,712
	<u>109,087</u>	<u>118,565</u>

計入按金及預付款項之5,438,000元（二零零八年：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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
即期	15,191	13,956
逾期一個月內	4,102	4,637
逾期一個月以上及至三個月	943	483
逾期三個月以上及至六個月	436	122
逾期超過六個月	461	177
	<u>21,133</u>	<u>19,375</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

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
應付賬款及應計費用	33,909	29,130
應付管理人費用	11,454	14,339
應付關連公司款項	40,451	9,522
	<u>85,814</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，惟不包括應付受託人款項 675,000元 (二零零八年：783,000元)，該款項於三十日內到期。

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。

公司管治

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治有賴於最理想之監督及制衡機制，且強調對基金單位持有人維持高透明度，並需符合其利益。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」）。而遵守合規手冊可確保相關規例及法例獲適當地遵守。於年內，管理人已遵守合規手冊之規定。

管理人及陽光房地產基金所採納並遵從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。

公眾持有基金單位數量

管理人根據公開資料及就董事所知，於二零零九年六月三十日，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32,710,210個基金單位以代替支付管理人費用外，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

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二零零九年九月二十二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。

承董事會命
公司秘書
盧玉芳

香港，二零零九年九月十一日

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：謝偉銓先生；(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。