

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」)提呈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至二零零九年十二月三十一日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績如下：

財務摘要

(以港幣百萬元列值，除另有列明外)

	截至二零零九年 十二月三十一日 止六個月	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月	變動 (%)
營業額	239.8	235.5	1.8
物業營運開支	59.6	56.6	5.3
物業收入淨額	180.2	178.9	0.7
除稅後溢利／(虧損)	324.4	(798.9)	不適用
可分派收入	88.9	101.0	(12.0)
成本對收入比率(%)	24.8	24.0	不適用
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	6.88	9.29	(25.9)
	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零九年 六月三十日	變動 (%)
物業組合估值	9,701.0	9,364.0	3.6
資產淨值	4,464.7	4,263.5	4.7
每基金單位資產淨值(港元)	2.87	2.76	4.0
資產負債比率(%)	38.7	39.7	不適用

附註：詳情請參閱「分派表」。

報告期間之業績

陽光房地產基金於報告期間之除稅後溢利為港幣324,400,000元。於扣除物業組合公允價值期內變動港幣331,900,000元及有關之遞延稅項後，陽光房地產基金於報告期間之基本溢利為港幣47,300,000元(二零零八年：港幣49,900,000元(調整以符合本期之呈報方式))。

分派

根據構成陽光房地產基金，日期為二零零六年五月二十六日之信託契約(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訂立之補充契約修訂)(「信託契約」)，陽光房地產基金每年須分派不少於90%的年度可分派收入。然而，管理人現行的政策為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。

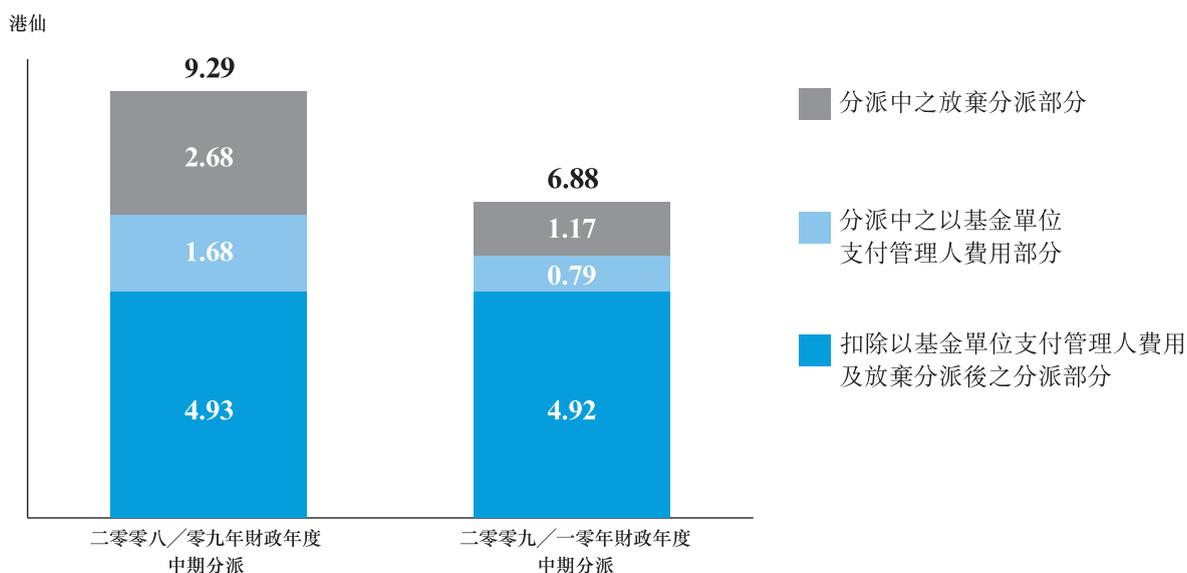
中期分派

陽光房地產基金於報告期間的未經審核可分派收入為港幣88,900,000元，按年下跌12.0%。報告期間，陽光房地產基金的每基金單位分派為6.88港仙，與截至二零零八年十二月三十一日止六個月每基金單位分派9.29港仙比較，按年下跌25.9%。

可分派收入及每基金單位分派下跌主要受與物業組合經營表現無關的若干因素影響所致，概述如下：

1. 根據基金單位持有人於二零零九年四月二十八日舉行的特別大會上批准的信託契約之修訂，以及其後於二零零九年六月十九日刊發有關於本財政年度管理人費用選擇的公佈，管理人費用的支付形式已由100%以基金單位支付變為50%以現金及50%以基金單位支付，導致於報告期間的額外現金支出為港幣12,200,000元；及
2. 恒基兆業地產有限公司和Shau Kee Financial Enterprises Limited提供，並於陽光房地產基金首次公開發售及上市(「上市」)時事先釐定的放棄分派幅度(根據放棄分派契約，涉及441,642,638個基金單位，見本公佈第14頁「分派表」附註(ii))已由先前的100%減至本財政年度的60%。

下圖提供每基金單位分派各成分的按年比較，以說明陽光房地產基金自經營表現所產生的分派並無顯著變動。



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二零一零年三月三日(星期三)，而中期分派之款項將於二零一零年四月二十一日(星期三)支付予基金單位持有人。

基金單位的過戶登記將於二零一零年三月一日(星期一)至二零一零年三月三日(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二零一零年二月二十六日(星期五)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，位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

市場回顧

於回顧期內，雖然本地商業物業市場的資本價值大幅回升，但由於跨國企業租戶在二零零八年末肇始的全球金融危機的餘波中依然持審慎態度，加上其他非核心地區(尤以九龍東)的新供應繼續遏抑了寫字樓市場租金的上升勢頭，導致寫字樓租值的復甦程度相對溫和。相反，零售物業展示了其韌力 — 內地遊客的消費和股票及物業市場回升所造成的財富增值效應等利好因素，支持消費開支，從而帶動租金及租用率均錄得進一步增長。

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 二零零九年 十二月 三十一日	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零八年 十二月 三十一日	於 二零零九年 十二月 三十一日	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零八年 十二月 三十一日	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日	二零零九年 一月一日至 二零零九年 六月三十日	二零零八年 七月一日至 二零零八年 十二月 三十一日	二零零九/一零 財政年度上半年 (港幣千元)	二零零八/零九 財政年度上半年 (港幣千元)	於二零零九年 十二月三十一日 (%)		於二零零九年 十二月 三十一日 (港幣千元)
													零售	寫字樓	附註
寫字樓物業															
甲級	皇后大道東248號物業	91.7	92.4	93.3	25.0	24.2	22.2	24.4	25.8	25.4	45,003	43,506	5.1	4.2	2,740,000
乙級	寶恒商業中心物業	97.6	87.5	93.1	16.2	16.1	16.1	16.1	15.2	17.9	8,834	8,420	5.4	4.3	515,000
乙級	雲山大廈物業	91.4	96.3	97.2	30.2	30.0	30.7	24.1	23.6	41.6	6,091	6,806	5.0	4.0	320,000
乙級	富時中心物業	99.3	94.4	95.5	22.8	23.7	23.8	16.7	16.7	22.5	6,749	6,835	4.4	4.7	320,000
乙級	文咸東街135號商業中心物業	94.1	94.1	100.0	15.8	15.9	15.8	13.9	15.1	15.8	4,930	5,075	5.6	4.4	267,000
乙級	永樂街235號商業中心物業	94.5	89.8	95.6	11.5	11.8	12.0	10.9	10.9	11.7	2,826	2,873	5.5	4.5	156,000
乙級	渣華道108號商業中心物業	82.6	76.2	89.7	16.4	17.4	17.5	13.2	17.9	15.9	2,044	2,754	5.4	4.8	151,000
乙級	裕輝商業中心物業	97.1	98.8	93.0	13.7	13.4	13.5	12.5	13.9	12.7	2,860	2,607	5.6	5.3	131,000
乙級	安隆商業大廈物業	96.7	95.7	97.9	19.7	19.4	18.8	13.6	13.8	13.8	2,560	2,414	4.9	4.8	125,000
乙級	恒港中心物業	90.3	90.4	97.7	15.1	16.8	17.1	14.0	14.8	17.8	2,059	2,447	5.3	4.8	117,000
乙級	新輝商業中心物業	90.0	96.7	98.2	16.0	15.8	15.7	11.3	11.3	11.8	1,943	2,058	5.6	5.0	96,000
乙級	偉程商業大廈物業	94.5	86.2	93.1	7.4	7.6	7.5	6.5	7.9	8.1	520	540	5.8	5.3	27,000
	小計/平均	93.2	91.7	94.4	20.4	20.3	19.4	16.9	19.2	21.5	86,419	86,335			4,965,000
零售物業															
新市鎮	上水中心購物商場物業	98.8	95.3	93.8	68.8	65.4	66.6	94.8	78.0	53.7	42,993	40,453	4.6	不適用	2,286,000
新市鎮	新都城一期物業	97.1	94.6	98.6	31.9	32.5	32.0	26.2	28.0	42.9	35,428	36,726	4.6	不適用	1,762,000
新市鎮	光華廣場物業	100.0	96.2	100.0	29.6	29.7	29.1	20.3	19.4	30.9	10,102	9,763	4.8	5.6	454,000
市區	御皇臺物業	100.0	100.0	97.3	25.0	26.8	26.4	16.6	33.3	不適用	1,693	1,775	5.8	不適用	72,000
市區	百利商業中心物業	100.0	100.0	100.0	32.6	30.8	29.4	35.9	32.1	31.5	1,356	1,278	5.2	不適用	59,000
市區	港逸軒物業	100.0	100.0	100.0	28.2	28.2	28.7	12.0	47.7	83.8	1,061	907	5.6	不適用	46,000
市區	耀星華庭物業	100.0	100.0	100.0	42.4	42.2	42.2	28.6	27.6	不適用	1,022	1,050	5.6	不適用	39,000
市區	俊暉華庭物業	100.0	75.2	100.0	9.6	9.7	11.0	10.4	不適用	不適用	183	612	5.8	不適用	18,000
	小計/平均	98.3	95.0	97.5	41.9	41.3	40.8	36.9	36.8	46.1	93,838	92,564			4,736,000
	總計/平均	94.9	92.7	95.4	27.5	27.2	26.4	24.0	24.8	26.4	180,257	178,899			9,701,000

附註： 估值由萊坊測計師行有限公司編製。

業務回顧

陽光房地產基金的發展與整體市場趨勢一致，成功改善二零零九年上半年錄得的較低租用率情況。整體租用率於二零零九年十二月三十一日為94.9%，相比二零零九年六月三十日所錄得的92.7%（二零零八年十二月三十一日：95.4%）。就類別而言，寫字樓物業組合的租用率已由二零零九年六月三十日所錄得的91.7%（二零零八年十二月三十一日：94.4%）回升至二零零九年十二月三十一日的93.2%，而零售物業組合錄得上市以來最高的租用率98.3%，更勝於二零零九年六月三十日所錄得的95.0%（二零零八年十二月三十一日：97.5%）。

寫字樓物業組合的現行租金仍能繼續攀升，於二零零九年十二月三十一日錄得按年增長5.2%至每平方呎港幣20.4元。在報告期間，全部已簽訂租約（新租和續租）的平均單位租金為每平方呎港幣16.9元。與此同時，於二零零九年十二月三十一日，零售物業組合的平均現行租金按年上升2.7%至每平方呎港幣41.9元（於二零零八年十二月三十一日為每平方呎港幣40.8元），報告期間已簽訂租約的平均單位租金達每平方呎港幣36.9元。

寫字樓物業組合中的較大型物業（尤以港島區的物業）於報告期間的新租和續租的租金水平大致和屆滿租約相若，而零售物業的租金，特別是上水中心購物商場物業，則取得正面的租金改善。

於報告期間，管理人繼續推動資產改善及增值項目，進一步發揮物業組合的潛力。已竣工的增值項目包括上水中心購物商場物業的第二期翻新工程及新都城一期物業的行人天橋改善工程。皇后大道東248號物業和寶恒商業中心物業的零售商舖的翻新工程亦告完成，並均已引入從事餐飲業的新租戶。

財務回顧

陽光房地產基金物業收入淨額於報告期間達港幣180,200,000元，較去年同期增長0.7%。主要由於政府差餉寬免金額減少，令成本對收入比率由去年同期的24.0%稍為上升至24.8%。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變動）所產生之影響後，報告期間未經審核可分派收入為港幣88,900,000元。

陽光房地產基金新委任的獨立估值師 — 萊坊測計師行有限公司將物業組合於二零零九年十二月三十一日的價值估值為港幣9,701,000,000元，較於二零零九年六月三十日的估值（港幣9,364,000,000元）及二零零八年十二月三十一日的估值（港幣

9,125,000,000元)分別上升3.6%及6.3%。按物業類別區分，寫字樓物業佔總評估值51.2%，與二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的估值比較，分別錄得3.1%及6.7%之升幅。而零售物業則佔估值的剩餘部分，分別錄得4.1%及5.9%之增值。

於二零零九年十二月三十一日，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，而餘數港幣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。於二零零九年十二月三十一日，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38.7%，相對於二零零九年六月三十日之39.7%。於二零零九年十二月三十一日，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56.3%。至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，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，於二零零九年十二月三十一日之總數為港幣4,700,000元。

為將財務市場風險減到最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金已與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立利率掉期安排，年期由上市日期直至二零一一年六月三十日止期間，根據該等利率掉期安排，定期貸款的年利率已有效地定息為由二零零九年六月三十日至二零一零年六月二十九日一年期間的每年3.36%，及於餘下期間直至二零一一年六月三十日的每年3.5%。鑒於香港銀行同業拆息調整，掉期價值於二零零九年十二月三十一日錄得為負債港幣126,600,000元。

為把握當前的低息環境，管理人已修訂利率掉期安排，藉以減少利息開支，並將部分貸款額的定息期限延至二零一一年十二月二十日(即現有定期貸款屆滿日)以後。就結算日後事項披露而言，於二零一零年一月二十日，年期由二零一零年六月三十日至二零一一年六月三十日，名義金額為港幣500,000,000元的現有利率掉期，已由陽光房地產基金向滙豐作出前期付款港幣10,950,000元平倉，並且已與滙豐訂立一項名義金額相等的新利率掉期，由二零一零年六月三十日至二零一三年六月三十日期間，利率定為每年2.615%，為當時的三年遠期掉期息率每年2.165%加上0.45%息差(即相等於現有定期貸款的信貸息差)。二零一一年十二月二十日後直至二零一三年六月三十日止期間，名義金額港幣500,000,000元的利率水平將為每年2.165%加陽光房地產基金新做貸款的信貸息差。

管理人實施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226,500,000元。計及現時之現金情況及尚未動用的信貸額，預期陽光房地產基金將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。

業務展望

陽光房地產基金最近慶祝在香港聯合交易所上市三週年。這個意義重大的誌慶不僅是陽光房地產基金的里程碑，標誌著我們成功抗衡全球金融危機的嚴重衝擊，在物業收入和資產價值方面維持健康增長，它也代表著業務發展新階段的開始，我們已建立穩固的營運平台，致使陽光房地產基金的經營在保薦人的財務支持逐步淡出的情況下更趨獨立。

展望將來，我們相信商業物業市場已告穩定，而且重上正軌，可望於中期有進一步的升幅。當九龍東和其他非核心地區供應過剩的情況逐漸減退，寫字樓物業市場的前景將更為樂觀。此外，由於國內遊客源源不絕來港消費，加上本地居民的收入上升，預期旗下零售物業日後的表現將可更進一步。

於二零零九／一零年財政年度下半年屆滿的租約，佔寫字樓物業可出租面積的16.9%，佔零售物業可出租面積的17.9%，即將屆滿的寫字樓和零售物業租約的平均單位租金分別為每平方呎港幣18.8元和每平方呎港幣42.7元。基於目前的情況，陽光房地產基金將繼續積極推行主動的租賃策略，確保可維持高及可持續的租用率。

環保措施在我們的資產增值計劃所佔的位置將更為重要。基於我們近來的環保措施取得成績，尤以更換新都城一期物業和上水中心購物商場物業的空調系統，我們期望擴大範圍，納入一連串的額外措施，其中包括採用二極管（「LED」）照明和節能設備。與此同時，我們對將於二零零九／一零年財政年度前開展的上水中心購物商場物業第三期翻新工程亦充滿期待。

管理人將繼續把握當前低息環境，對部分定期貸款的本金額採取利率對沖安排延伸至二零一一年六月三十日之後。於二零一零年一月二十日訂立的掉期交易（見「財務回顧」一節），正是日後如何在這方面實行類似措施的好例子。與此同時，管理人亦將

繼續謹慎制訂符合陽光房地產基金投資目標及有利於基金單位持有人的收購及出售策略。

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

管理人根據公開資料及就董事所知，於二零零九年十二月三十一日，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10,554,860個新基金單位作為支付部分管理人之費用外，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

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

陽光房地產基金二零零九／一零年中期報告將約於二零一零年二月二十三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

截至二零零九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	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	3	239,842	235,471
物業營運開支	4	<u>(59,585)</u>	<u>(56,572)</u>
物業收入淨額		180,257	178,899
其他收入		342	3,269
行政開支		(29,957)	(32,057)
投資物業公允價值之 增加／(減少)淨值		<u>331,933</u>	<u>(1,026,000)</u>
經營溢利／(虧損)		482,575	(875,889)
計息負債之財務成本	5(a)	<u>(91,584)</u>	<u>(92,142)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利／(虧損)	5	390,991	(968,031)
所得稅	6	<u>(66,566)</u>	<u>169,146</u>
扣除稅項後但未計與基金單位 持有人交易前之溢利／(虧損)		<u><u>324,425</u></u>	<u><u>(798,885)</u></u>

綜合全面收入表

截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
	千元	千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人		
交易前之溢利／(虧損)	324,425	(798,885)
期內其他全面收入／(虧損)		
現金流量對沖之公允價值變動	<u>28,090</u>	<u>(202,326)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u><u>352,515</u></u>	<u><u>(1,001,211)</u></u>

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日
(以港幣列示)

	附註	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		9,701,000	9,364,000
— 其他固定資產		<u>38</u>	<u>36</u>
		9,701,038	9,364,036
遞延稅項資產		29	65
償付權利		<u>203,932</u>	<u>203,932</u>
		9,904,999	9,568,033
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	31,736	109,087
已抵押銀行存款		226,368	222,864
銀行存款及現金		155	140
可退回稅項		<u>46,626</u>	<u>41,296</u>
		304,885	373,387
總資產		10,209,884	9,941,420
流動負債			
租戶按金		(115,395)	(112,094)
預收租金		(3,807)	(2,986)
貿易及其他應付款項	9	(89,804)	(85,814)
本期稅項		<u>(18,480)</u>	<u>(15,332)</u>
		(227,486)	(216,226)
流動資產淨值		77,399	157,161
總資產減流動負債		9,982,398	9,725,194

綜合資產負債表(續)

於二零零九年十二月三十一日
(以港幣列示)

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零九年 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	(3,942,170)	(3,940,166)
遞延稅項負債	(1,448,883)	(1,389,444)
衍生金融工具	<u>(126,606)</u>	<u>(132,040)</u>
	<u>(5,517,659)</u>	<u>(5,461,650)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(5,745,145)</u>	<u>(5,677,876)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,464,739</u>	<u>4,263,544</u>
已發行基金單位數目	<u>1,557,460,630</u>	<u>1,546,905,770</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資 產淨值	<u>2.87元</u>	<u>2.76元</u>

分派表

截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
附註	千元	千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人		
交易前之溢利／(虧損)	<u>324,425</u>	<u>(798,885)</u>
調整：		
— 投資物業公允價值之(增加)／減少淨值	(331,933)	1,026,000
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	12,236	25,669
— 計息負債之非現金財務成本	24,660	22,373
— 遞延稅項	6 <u>59,475</u>	<u>(174,150)</u>
	<u>(235,562)</u>	<u>899,892</u>
可分派收入總額(附註(i))	<u>88,863</u>	<u>101,007</u>
每基金單位分派：		
— 調整放棄分派前(附註(ii)及(iii))	<u>5.71仙</u>	<u>6.61仙</u>
— 調整放棄分派後(附註(ii)及(iv))	<u>6.88仙</u>	<u>9.29仙</u>

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5.71仙(二零零八年：6.61仙)，乃將期內可分派收入總額88,863,000元除以於二零零九年十二月三十一日已發行之1,557,460,630個基金單位計算(二零零八年：101,007,000元及1,528,453,243個基金單位)。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位分派 6.88仙(二零零八年：9.29仙)，乃將期內可分派收入總額88,863,000元除以1,292,475,047個基金單位計算(二零零八年：101,007,000元及1,086,810,605個基金單位)，其計算方式如下：

	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日
已發行之基金單位	1,557,460,630	1,528,453,243
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	<u>(264,985,583)</u>	<u>(441,642,638)</u>
	<u><u>1,292,475,047</u></u>	<u><u>1,086,810,605</u></u>

- (v) 中期分派預計於二零一零年四月二十一日支付予於二零一零年三月三日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

中期財務業績附註

(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)(「**信託契約**」)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

管理人透過分部管理本集團之業務。於首次採用香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)第8號，管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人之高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

2. 分部報告(續)

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。

分部業績

根據香港財務報告準則第8號，本中期財務業績內所披露之分部資料與管理人之高級行政人員用作評核分部表現及於分部間作出資源分配所採用之資料一致。在這方面，管理人之高級行政人員根據下列之基礎監控各呈報分部之業績：

收益及支出乃參考各分部所產生之收入及支出而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之增加／(減少)、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨收入／(開支)。

期內本集團提供予管理人之高級行政人員用作資源分配及評核分部表現之呈報分部資料概述如下：

	截至十二月三十一日止六個月					
	二零零九年 (未經審核)			二零零八年 (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	92,479	98,744	191,223	90,821	97,187	188,008
— 停車場收入	1,417	7,971	9,388	1,477	8,064	9,541
— 租金相關收入	20,668	18,563	39,231	20,701	17,221	37,922
	114,564	125,278	239,842	112,999	122,472	235,471
物業營運開支	(28,145)	(31,440)	(59,585)	(26,664)	(29,908)	(56,572)
物業收入淨額	86,419	93,838	180,257	86,335	92,564	178,899
行政開支	(13,191)	(12,626)	(25,817)	(13,921)	(13,279)	(27,200)
分部業績	73,228	81,212	154,440	72,414	79,285	151,699
投資物業公允價值之增加 ／(減少)淨值	144,933	187,000	331,933	(559,000)	(467,000)	(1,026,000)
計息負債之財務成本			(91,584)			(92,142)
所得稅			(66,566)			169,146
利息收入			287			3,269
未能分配之淨開支			(4,085)			(4,857)
扣除稅項後但未計與基金單位 持有人交易前之溢利／(虧損)			324,425			(798,885)
折舊	3	2	5	1	—	1

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	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	191,223	188,008
停車場收入	9,388	9,541
租金相關收入	<u>39,231</u>	<u>37,922</u>
	<u>239,842</u>	<u>235,471</u>

4. 物業營運開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	23,040	24,416
物業管理人費用	15,571	15,504
地稅及差餉	7,981	5,484
市場推廣費用	4,292	3,921
停車場營運成本(附註)	3,324	3,390
其他直接成本	<u>5,377</u>	<u>3,857</u>
	<u>59,585</u>	<u>56,572</u>

附註： 包括物業管理人費用825,000元(二零零八年：920,000元)。

5. 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)

扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(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	89,561	90,025
其他借貸成本	<u>2,023</u>	<u>2,117</u>
	<u>91,584</u>	<u>92,142</u>

該總額為已抵押銀行借款之財務成本，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	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目：		
利息收入	(287)	(3,269)
管理人費用	24,473	25,669
物業管理人費用	16,396	16,424
受託人酬金	1,399	1,391
核數師酬金		
— 審核服務	577	630
— 其他服務	370	370
估值費用	366	425
其他法律及專業費用	2,070	1,756
銀行費用	<u>225</u>	<u>212</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	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	千元	千元
本期稅項 – 香港利得稅準備		
期內準備	7,032	6,834
過往年度少計／(多計)	<u>59</u>	<u>(1,830)</u>
	<u>7,091</u>	<u>5,004</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 投資物業公允價值之變動	53,325	(173,978)
— 其他	<u>6,150</u>	<u>(172)</u>
	<u>59,475</u>	<u>(174,150)</u>
	<u><u>66,566</u></u>	<u><u>(169,146)</u></u>

香港利得稅準備乃按期內及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

7. 未計與基金單位持有人交易前每基金單位盈利／(虧損)

截至二零零九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盈利為0.21元(二零零八年：每基金單位虧損0.53元)。未計與基金單位持有人交易前每基金單位基本盈利／(虧損)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盈利324,425,000元(二零零八年：虧損798,885,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,550,519,662個基金單位(二零零八年：1,519,077,326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盈利／(虧損)並無潛在攤薄，故並無列示截至二零零九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盈利／(虧損)。

8. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千元
應收租金	18,736	21,133
按金及預付款項	12,397	9,609
其他應收款項	271	522
應收關連公司款項	<u>332</u>	<u>77,823</u>
	<u>31,736</u>	<u>109,087</u>

計入按金及預付款項之5,318,000元(二零零九年六月三十日：5,438,000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 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千元
即期	13,235	15,191
逾期一個月內	4,020	4,102
逾期一個月以上及至三個月	950	943
逾期三個月以上及至六個月	276	436
逾期超過六個月	<u>255</u>	<u>461</u>
	<u>18,736</u>	<u>21,133</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

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	28,324	33,909
應付管理人費用	12,406	11,454
應付關連公司款項	<u>49,074</u>	<u>40,451</u>
	<u>89,804</u>	<u>85,814</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及將以現金及基金單位支付。

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709,000元(二零零九年六月三十日：675,000元)，該款項於三十日內到期。

10. 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈一項新香港財務報告準則、若干香港財務報告準則之修訂及新詮釋並於本集團之本會計期間首次生效。由於採納香港會計準則第1號(二零零七年修訂本)，中期財務業績已採用綜合全面收入表之新格式，同時，綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表內相應之金額已重新呈列以符合新格式。此項呈列變更並無對任何呈列期間已呈報之損益，總收入及支出或基金單位持有人應佔資產淨值構成影響。採用其他餘下之發展對本集團之財務報表並無重大之影響。

承董事會命
公司秘書
盧玉芳

香港，二零一零年二月九日

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。