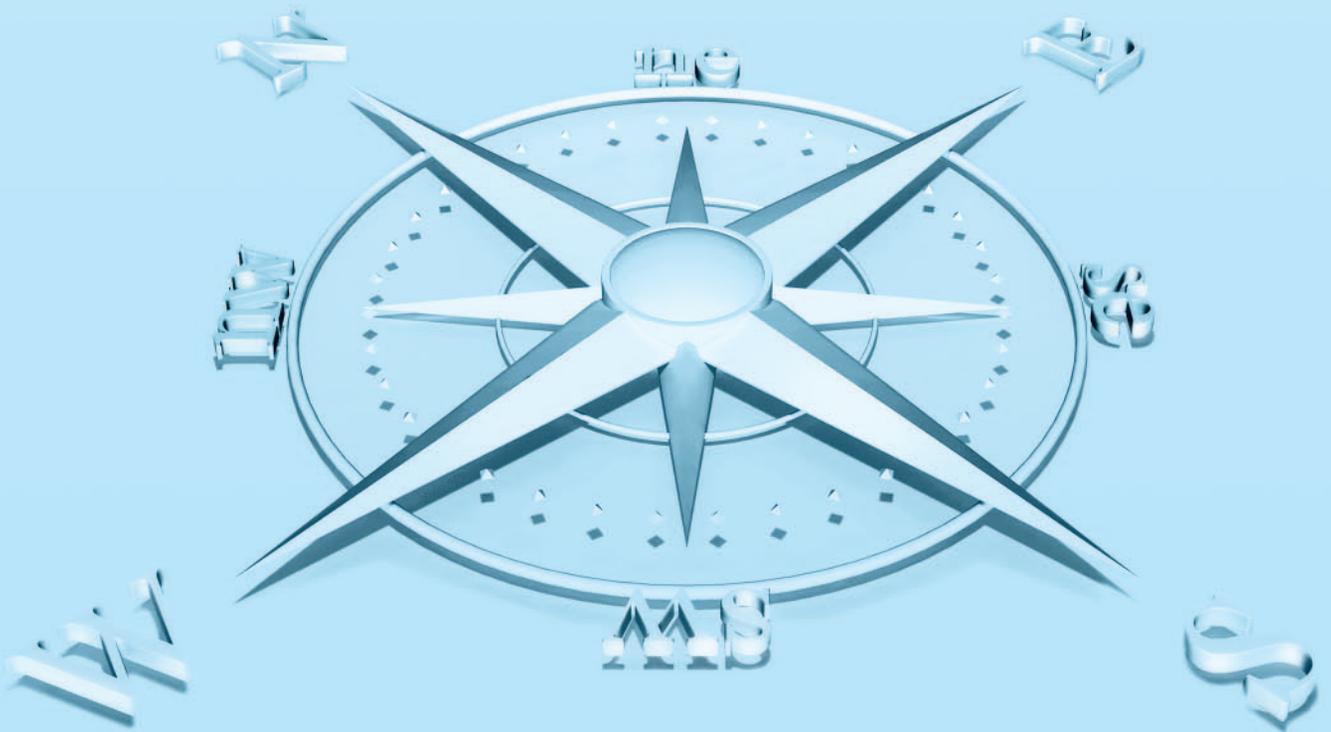




SUNLIGHT REIT
陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(香港聯合交易所股份編號：435)於二零零六年十二月二十一日(「**上市日期**」)在香港聯合交易所上市，為投資者提供投資於旗下物業組合包括可出租面積總數為1,294,389平方呎之12個寫字樓及8個零售物業的機會，總物業價值於二零零九年十二月三十一日約為港幣9,701,000,000元。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交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。

基金管理人

恒基陽光資產管理有限公司為陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」)。作為恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)的間接全資附屬公司，管理人主要職責是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**」)的條文所規定的投資策略，以基金單位持有人的利益為依歸，管理陽光房地產基金及物業組合。

目錄



分派	2
管理層之討論與分析	4
物業組合概覽	6
財務回顧	8
業務展望	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

根據信託契約，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。

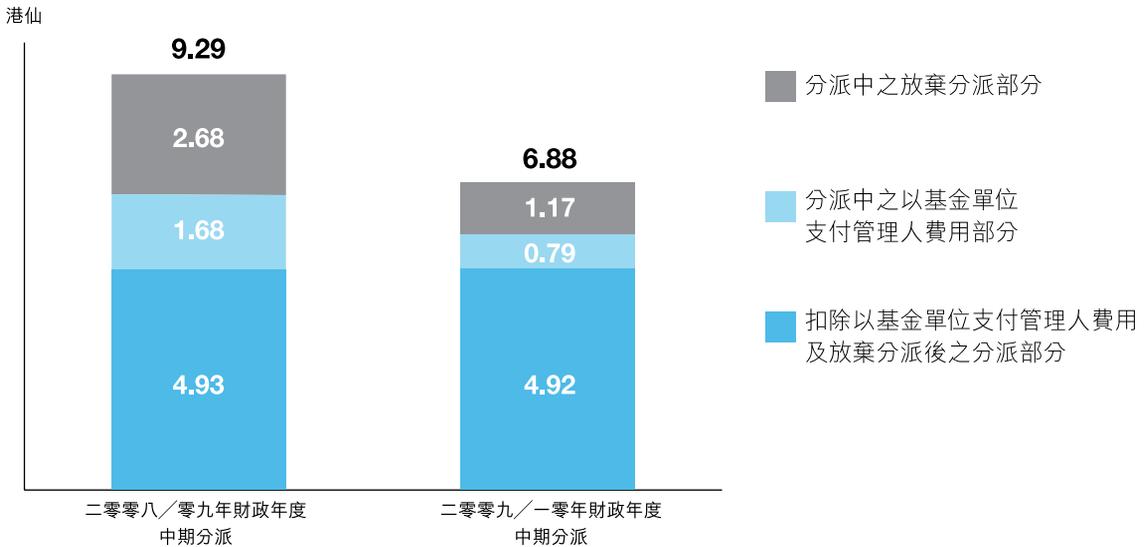
中期分派

陽光房地產基金於截至二零零九年十二月三十一日止六個月（「**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. 恒基地產和Shau Kee Financial Enterprises Limited（「**SKFE**」）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，見本中期報告第25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)。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)下午四時正前送抵基金單位過戶處。

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。

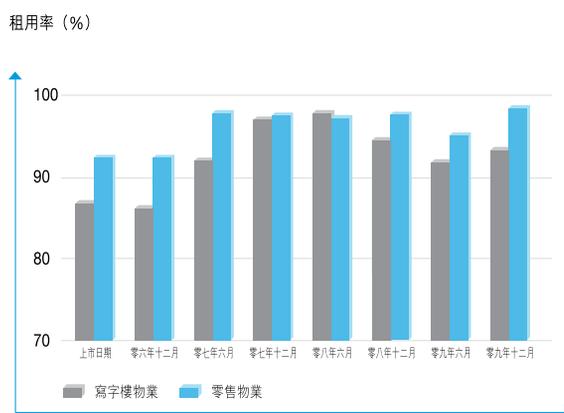
市場回顧

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。

業務回顧

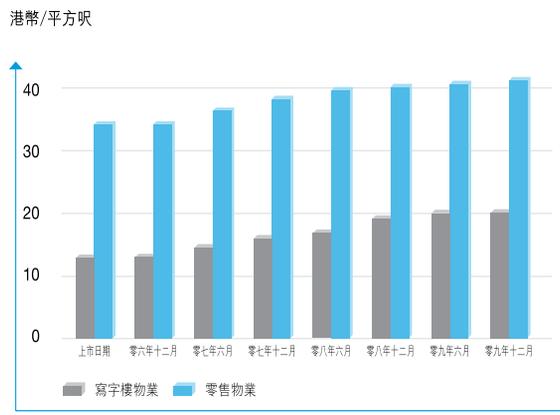
陽光房地產基金的發展與整體市場趨勢一致，成功改善二零零九年上半年錄得的較低租用率情況。整體租用率於二零零九年十二月三十一日為94.9%，相比二零零九年六月三十日所錄得的92.7%（二零零八年十二月三十一日：95.4%）。就類別而言，寫字樓物業組合的租用率已由二零零九年六月三十日所錄得的91.7%（二零零八年十二月三十一日：94.4%）回升至二零零九年十二月三十一日的93.2%，而零售物業組合錄得上市以來最高的租用率98.3%，更勝於二零零九年六月三十日所錄得的95.0%（二零零八年十二月三十一日：97.5%）。

自上市以來的租用率走勢



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，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。

自上市以來的現行租金走勢



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。

物業組合具有多元化的租戶基礎，於二零零九年十二月三十一日合共有994位租戶（二零零八年十二月三十一日：999位）。於二零零九年十二月，按總租金收入計算，十大租戶佔總租金收入約20.8%（二零零八年十二月：19.8%），租用的面積約佔可出租總面積17.7%（二零零八年：16.3%）。租戶名單上並無任何單一租戶佔二零零九年十二月總租金收入4.3%以上（二零零八年十二月：3.9%）。

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。

物業組合概覽

類別	物業	物業詳細資料					租用率 (%)		
		位置	落成年度	車位數目	寫字樓 可出租 面積 ^{附註1} (平方呎)	零售 可出租 面積 ^{附註1} (平方呎)	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
寫字樓物業									
甲級	皇后大道東248號物業	灣仔	1998	46	369,891	6,490	91.7	92.4	93.3
乙級	寶恒商業中心物業	上環	1998	0	108,506	9,403	97.6	87.5	93.1
乙級	雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	91.4	96.3	97.2
乙級	富時中心物業	旺角	1996	0	41,004	10,763	99.3	94.4	95.5
乙級	文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	94.1	94.1	100.0
乙級	永樂街235商業中心物業	上環	2000	0	47,481	4,804	94.5	89.8	95.6
乙級	渣華道108號商業中心物業	北角	1998	0	35,694	2,229	82.6	76.2	89.7
乙級	裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	97.1	98.8	93.0
乙級	安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	96.7	95.7	97.9
乙級	恒港中心物業	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	90.3	90.4	97.7
乙級	新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	90.0	96.7	98.2
乙級	偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	94.5	86.2	93.1
小計/平均				46	830,437	50,446	93.2	91.7	94.4
零售物業									
新市鎮	上水中心購物商場物業	上水	1993	297	0	122,339	98.8	95.3	93.8
新市鎮	新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	97.1	94.6	98.6
新市鎮	光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	100.0	96.2	100.0
市區	御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	100.0	100.0	97.3
市區	百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	100.0	100.0	100.0
市區	港逸軒物業	北角	2003	0	0	7,086	100.0	100.0	100.0
市區	耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	100.0	100.0	100.0
市區	俊輝華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	100.0	75.2	100.0
小計/平均				798	42,667	370,839	98.3	95.0	97.5
總計/平均				844	873,104	421,285	94.9	92.7	95.4

- 附註：1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
2. 估值報告由萊坊測計師行有限公司編製。

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
			已簽訂租約之租金 (港幣/每平方呎)			二零零九/ 一零年財政 年度上半年 (港幣千元)	二零零八/ 零九年財政 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	附註 2
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	零售 寫字樓				
25.0	24.2	22.2	24.4	25.8	25.4	45,003	43,506	5.1	4.2	2,740,000
16.2	16.1	16.1	16.1	15.2	17.9	8,834	8,420	5.4	4.3	515,000
30.2	30.0	30.7	24.1	23.6	41.6	6,091	6,806	5.0	4.0	320,000
22.8	23.7	23.8	16.7	16.7	22.5	6,749	6,835	4.4	4.7	320,000
15.8	15.9	15.8	13.9	15.1	15.8	4,930	5,075	5.6	4.4	267,000
11.5	11.8	12.0	10.9	10.9	11.7	2,826	2,873	5.5	4.5	156,000
16.4	17.4	17.5	13.2	17.9	15.9	2,044	2,754	5.4	4.8	151,000
13.7	13.4	13.5	12.5	13.9	12.7	2,860	2,607	5.6	5.3	131,000
19.7	19.4	18.8	13.6	13.8	13.8	2,560	2,414	4.9	4.8	125,000
15.1	16.8	17.1	14.0	14.8	17.8	2,059	2,447	5.3	4.8	117,000
16.0	15.8	15.7	11.3	11.3	11.8	1,943	2,058	5.6	5.0	96,000
7.4	7.6	7.5	6.5	7.9	8.1	520	540	5.8	5.3	27,000
20.4	20.3	19.4	16.9	19.2	21.5	86,419	86,335			4,965,000
68.8	65.4	66.6	94.8	78.0	53.7	42,993	40,453	4.6	不適用	2,286,000
31.9	32.5	32.0	26.2	28.0	42.9	35,428	36,726	4.6	不適用	1,762,000
29.6	29.7	29.1	20.3	19.4	30.9	10,102	9,763	4.8	5.6	454,000
25.0	26.8	26.4	16.6	33.3	不適用	1,693	1,775	5.8	不適用	72,000
32.6	30.8	29.4	35.9	32.1	31.5	1,356	1,278	5.2	不適用	59,000
28.2	28.2	28.7	12.0	47.7	83.8	1,061	907	5.6	不適用	46,000
42.4	42.2	42.2	28.6	27.6	不適用	1,022	1,050	5.6	不適用	39,000
9.6	9.7	11.0	10.4	不適用	不適用	183	612	5.8	不適用	18,000
41.9	41.3	40.8	36.9	36.8	46.1	93,838	92,564			4,736,000
27.5	27.2	26.4	24.0	24.8	26.4	180,257	178,899			9,701,000

財務回顧

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））。

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
總資產	10,209.9	9,941.4	2.7
總負債	5,745.2	5,677.9	1.2
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」。

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。

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。

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)	於二零零九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	2,229	1,048
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	1,430	675
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	94	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	425	—
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用交易	204	20
總計			4,382	1,901

附註: 具房地產基金守則所賦予之涵義。

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}	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	494
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	3,964
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	16,396
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	2,068
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	954
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	997
萊坊(香港)有限公司	總估值師之附屬公司	代理費用	445
總計			25,318

附註： 具房地產基金守則所賦予之涵義。

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)	於二零零九年十二月三十一日 已收之租賃按金 (港幣千元)
租賃或許可交易：				
滙豐	受託人關連人士	租賃交易 ^{附註3}	2,619	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4}	2,524	1,472
一般銀行及金融服務^{附註5}：				
滙豐	受託人關連人士	已收／應收利息收入	13	—
滙豐	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出及 代理費、利率掉期以及 其他銀行手續費	57,636	—
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	1,189	—

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：

- 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）。
- 具房地產基金守則所賦予之涵義。
- 就上水中心購物商場物業1024-31號舖位而言。
- 就新城一期物業211號舖位及商場外牆廣告位編號A10而言。
- 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）。

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（以基金單位及現金形式支付）及受託人之費用總額分別約為港幣24,500,000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19(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報告中披露。

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

於二零零九年六月三十日，管理人實益擁有28,597,527個基金單位。於二零零九年十月三十日發行10,554,860個新基金單位予管理人，作為支付部分管理人費用。隨著管理人於二零零九年十二月十六日出售35,991,387個基金單位予恒基地產間接全資附屬公司Cobase Limited後，管理人於二零零九年十二月三十一日並無實益擁有任何基金單位。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二零零九年六月三十日及二零零九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

於二零零九年十二月三十一日及六月三十日，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分別如下：

姓名	於二零零九年十二月三十一日		於二零零九年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位數目 (好倉)	所持基金單位 百分率 ^{附註1}	基金單位數目 (好倉)	所持基金單位 百分率 ^{附註1}	
李兆基 ^{附註2}	477,634,025	30.67	476,895,165	30.83	-0.16
Lee Financial (Cayman) Limited ^{附註2}	374,072,708	24.02	374,072,708	24.18	-0.16
Leesons (Cayman) Limited ^{附註2}	374,072,708	24.02	374,072,708	24.18	-0.16
Leeworld (Cayman) Limited ^{附註2}	374,072,708	24.02	374,072,708	24.18	-0.16
SKFE ^{附註2}	374,072,708	24.02	374,072,708	24.18	-0.16
Uplite Limited ^{附註2}	224,443,625	14.41	224,443,625	14.51	-0.1
Wintrade Limited ^{附註2}	149,629,083	9.61	149,629,083	9.67	-0.06
恒基兆業有限公司 ^{附註2}	103,561,317	6.65	102,822,457	6.65	—
恒基地產 ^{附註2}	103,561,317	6.65	102,822,457	6.65	—
Hopkins (Cayman) Limited ^{附註2}	103,561,317	6.65	102,822,457	6.65	—
Riddick (Cayman) Limited ^{附註2}	103,561,317	6.65	102,822,457	6.65	—
Rimmer (Cayman) Limited ^{附註2}	103,561,317	6.65	102,822,457	6.65	—

主要基金單位持有人所持權益(續)

姓名	於二零零九年十二月三十一日		於二零零九年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位數目 (好倉)	所持基金單位 百分率 ^{附註 1}	基金單位數目 (好倉)	所持基金單位 百分率 ^{附註 1}	
Silchester International Investors Limited ^{附註 3}	272,811,150	17.52	272,811,150	17.64	-0.12
Silchester International Investors International Value Equity Trust ^{附註 3}	136,730,922	8.78	136,730,922	8.84	-0.06
Silchester International Investors International Value Equity Group Trust ^{附註 3}	—	—	77,909,076	5.04	不適用

附註：

1. 所列百分率乃分別按於二零零九年十二月三十一日已發行之1,557,460,630個基金單位及二零零九年六月三十日已發行之1,546,905,770個基金單位總數計算。
2. 於二零零九年十二月三十一日，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，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有及27,027,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而該公司則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477,634,025個基金單位中擁有權益。

3. 於二零零九年十二月三十一日，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。於二零零九年九月一日，Silchester International Investors International Value Equity Group Trust終止作為陽光房地產基金之主要基金單位持有人。

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，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）於二零零九年十二月三十一日所持之基金單位權益如下：

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	0.079
李鏡禹 <small>附註 3</small>	50,000	0.003
李王佩玲 <small>附註 4</small>	2,307	0.0001
李業華 <small>附註 5</small>	11,000	0.0007
Mao Kenneth Ruys <small>附註 6</small>	500,000	0.032
滙豐集團 <small>附註 7</small>	453	0.00003

附註：

1. 百分率乃按於二零零九年十二月三十一日已發行之1,557,460,630個基金單位總數計算。
2. 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。於二零零九年六月三十日歐先生與其配偶共同持有1,229,000個基金單位。
3. 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。李先生於二零零九年六月三十日持有50,000個基金單位。
4. 由於李王佩玲女士為恒基地產及其其中一家附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於二零零九年六月三十日持有2,307個基金單位。
5. 由於李業華先生為由李兆基博士家屬基金所控制之一家公司之董事，故為關連人士。李先生於二零零九年六月三十日持有11,000個基金單位。
6. 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於二零零九年六月三十日於500,000個基金單位擁有權益。
7. 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。滙豐集團於二零零九年六月三十日實益持有453個基金單位。

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。

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

管理人之董事會及董事資料之變更

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。

於報告期間，管理人獲悉以下董事資料之變更，該等資料為參考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)段所規定而予以披露：

1. 關啟昌先生於二零零九年七月十四日獲頒為香港會計師公會之資深會員。
2. 謝國生博士於二零零九年十二月三十一日退任廉政公署社區關係市民諮詢委員會成員之職務。

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陽光房地產基金之基金單位買賣之守則（「**買賣守則**」）。而該買賣守則亦適用於管理人（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。管理人已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均確認彼等於報告期間已不時遵守買賣守則所規定之標準。

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。

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。SKFE及恒基地產亦各自透過附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；而管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，收取陽光房地產基金單位以作為管理費用。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）香港及以外之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。管理人之一名非執行董事目前為恒基地產之執行董事。

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及其他交易或會面臨相關利益衝突。無法保證SKFE、恒基地產、彼等之附屬公司及有聯繫者將向陽光房地產基金提供具吸引力之投資機會，及可能向其他實體（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或高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶之股東或董事（或為該租戶或潛在租戶之控股公司）或該租戶或潛在租戶是管理人或物業管理人之聯屬公司，則可能產生有關租賃相關事項之潛在利益衝突。總估值師及／或其聯屬公司提供之租務代理服務亦可能產生潛在利益衝突。

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。

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)

		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
	附註		
營業額	5	239,842	235,471
物業營運開支	6	(59,585)	(56,572)
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		331,933	(1,026,000)
經營溢利／(虧損)		482,575	(875,889)
計息負債之財務成本	7(a)	(91,584)	(92,142)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利／(虧損)	7	390,991	(968,031)
所得稅	8	(66,566)	169,146
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)

第28頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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 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	28,090	(202,326)
期內全面收入／(虧損)總額	352,515	(1,001,211)

第28頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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	10	9,701,000	9,364,000
— 其他固定資產		38	36
		9,701,038	9,364,036
遞延稅項資產		29	65
償付權利	11	203,932	203,932
		9,904,999	9,568,033
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	31,736	109,087
已抵押銀行存款	15	226,368	222,864
銀行存款及現金		155	140
可退回稅項		46,626	41,296
		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	14	(89,804)	(85,814)
本期稅項		(18,480)	(15,332)
		(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

		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
	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	15	(3,942,170)	(3,940,166)
遞延稅項負債		(1,448,883)	(1,389,444)
衍生金融工具	12	(126,606)	(132,040)
		(5,517,659)	(5,461,650)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		(5,745,145)	(5,677,876)
基金單位持有人應佔資產淨值		4,464,739	4,263,544
已發行基金單位數目	16	1,557,460,630	1,546,905,770
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		2.87元	2.76元

第28頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

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 千元	二零零八年 千元
於期初	附註	4,263,544	5,164,370
已支付予基金單位持有人之分派		(168,808)	(179,748)
期內發行予管理人之基金單位	16	17,488	27,133
期內全面收入／(虧損)總額		352,515	(1,001,211)
於期終		4,464,739	4,010,544

第28頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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 千元	二零零八年 千元
	附註		
扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之溢利／(虧損)		324,425	(798,885)
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	8	59,475	(174,150)
		(235,562)	899,892
可分派收入總額 (附註(i))		88,863	101,007
每基金單位分派：			
— 調整放棄分派前 (附註(ii)及(iii))		5.71仙	6.61仙
— 調整放棄分派後 (附註(ii)及(iv))		6.88仙	9.29仙

分派表(續)

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：

- (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	(264,985,583)	(441,642,638)
	1,292,475,047	1,086,810,605

- (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。

第28頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部分。

簡明綜合現金流量表

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 千元	二零零八年 千元
經營活動所得之現金淨值	166,348	250,008
投資活動所得之現金淨值	72,903	2,975
融資活動所用之現金淨值	(239,236)	(252,964)
銀行存款及現金增加之淨值	15	19
期初銀行存款及現金	140	116
期終銀行存款及現金	155	135

第28頁至第43頁之附註屬本中期財務報告之部分。

中期財務報告附註

(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 編製基準

本中期財務報告已按照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**」),及聯交所《證券上市規則》之適用披露條文編製,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**」。本中期財務報告已於二零一零年二月九日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與二零零八/零九年週年財務報表相同,惟預期於二零零九/一零年週年財務報表中反映之會計政策變更者除外。該等會計政策變更之詳情載於附註3。

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。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。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二零零八年/零九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。上述簡明綜合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。

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呈呈管理人董事會之獨立審閱報告載於第44頁。

中期財務報告所包括截至二零零九年六月三十日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)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。截至二零零九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。核數師就其日期為二零零九年九月十一日之報告中發表無保留意見。

3 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。其中下列之發展均適用於本集團之財務報表：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」
- 香港會計準則第1號(二零零七年修訂本)「財務報表之披露」
- 香港會計準則第32號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表之披露 — 可沽售之金融工具及於清盤時所產生之責任」之修訂
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露 — 改善有關金融工具之披露」之修訂

採用香港會計準則第32號及香港會計準則第1號之修訂均對本集團之財務報表並無重大之影響。香港財務報告準則第7號之修訂並無適用於本中期財務報告之額外披露要求。其他餘下之發展對本財務報告之影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求分部之披露應基於本集團主要營運決策人對於本集團經營之考慮及管理方式，各分部呈報之匯報金額應與報告予本集團主要營運決策人用於評核分部表現並用作營運事務決策的方法一致。過往年度分部資料之提呈乃將本集團之財務報表分拆為各相關業務線之分部，此與香港財務報告準則第8號之要求相符，因此採納香港財務報告準則第8號對本集團呈報之業績及財政狀況並無影響。
- 由於採納香港會計準則第1號(二零零七年修訂本)，所有收入及支出若須確認為本期損益時，須在綜合損益表內呈列；否則須在綜合全面收入表(為一個新主要報表)內呈列。本中期財務報告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。

4 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。

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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

4 分部報告(續)

分部業績

根據香港財務報告準則第8號，本中期財務報告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

5 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 (未經審核) 千元	二零零八年 (未經審核) 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	39,231	37,922
	239,842	235,471

6 物業營運開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千元	二零零八年 (未經審核) 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	5,377	3,857
	59,585	56,572

附註：包括物業管理人費用825,000元(二零零八年：920,000元)。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

7 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 (未經審核) 千元	二零零八年 (未經審核) 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	2,023	2,117
	91,584	92,142

該總額為已抵押銀行借款之財務成本(附註15)，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 (未經審核) 千元	二零零八年 (未經審核) 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	225	212

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。

8 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) 千元	二零零八年 (未經審核) 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)	59	(1,830)
	7,091	5,004
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	6,150	(172)
	59,475	(174,150)
	66,566	(169,146)

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。

9 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)。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

10 投資物業

	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
於二零零九年／二零零八年七月一日之結餘	9,364,000	10,151,000
添置	5,067	16,026
公允價值之增加／(減少)淨值	331,933	(803,026)
於二零零九年十二月三十一日／二零零九年 六月三十日之結餘	9,701,000	9,364,000

- (a) 投資物業由獨立測量師行萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(其員工包括香港測量師學會之資深會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗)於二零零九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變動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重估。於二零零九年六月三十日之獨立估值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行。
- (b) 投資物業之公允價值分析如下：

	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
香港		
— 長期租約	4,562,000	4,410,000
— 中期租約	5,139,000	4,954,000
	9,701,000	9,364,000

- (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15)。

11 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。

12 衍生金融工具

利率掉期 — 現金流量對沖

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
126,606	132,040

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	由二零零八年七月一日至利率掉期完結日期間(下列期間除外)按香港銀行同業拆息加0.45%(以年利率計算)掉為固定利率3.5%(以年利率計算)。而由二零零九年六月三十日至二零一零年六月二十九日期間則掉為固定利率3.36%(以年利率計算)(附註)。

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。

附註：

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%。

13 貿易及其他應收款項

應收租金
按金及預付款項
其他應收款項
應收關連公司款項

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
18,736	21,133
12,397	9,609
271	522
332	77,823
31,736	109,087

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

13 貿易及其他應收款項(續)

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	255	461
	18,736	21,133

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。

14 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(附註19(b)(ii))	12,406	11,454
應付關連公司款項	49,074	40,451
	89,804	85,814

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。

15 已抵押銀行借款

銀行貸款須於下列期間內償還：

	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
一年後但於兩年內	3,942,170	—
兩年後但於五年內	—	3,940,166
	3,942,170	3,940,166

本集團現有兩項貸款安排，總額(扣除交易成本前)為3,975,000,000元(二零零九年六月三十日：3,975,000,000元)，當中包括3,950,000,000元之定期貸款及25,000,000元(二零零九年六月三十日：25,000,000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12。

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：

- 於二零零九年十二月三十一日之公允價值為9,701,000,000元(二零零九年六月三十日：9,364,000,000元)之投資物業按揭(附註10)；
- 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35,708,000元(二零零九年六月三十日：51,476,000元)及190,660,000元(二零零九年六月三十日：171,388,000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
- 於陽光房地產金融有限公司及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4.50%(二零零九年六月三十日：4.52%)。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)

16 已發行基金單位

基金單位數目

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 (經審核)
於二零零九年／二零零八年七月一日 期內發行基金單位	1,546,905,770 10,554,860	1,514,195,650 32,710,120
於二零零九年十二月三十一日／二零零九年六月三十日	1,557,460,630	1,546,905,770

於期內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	發行基金 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
二零零九年四月一日至二零零九年六月三十日	1.5258	11,454	7,507,079
二零零九年七月一日至二零零九年九月三十日	1.9796	6,034	3,047,781
		17,488	10,554,860

17 資本承擔

於二零零九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
已訂約	5,953	11,063
經批准但尚未訂約	24,416	11,904
	30,369	22,967

18 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(二零零九年六月三十日：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

19 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／相關人士關係之性質

關連／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
萊坊及其集團屬下其他成員公司（統稱為「萊坊集團」）	陽光房地產基金之總估值師

萊坊已獲委任為陽光房地產基金之總估值師以代替第一太平戴維斯，並由二零零九年九月一日起生效。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

19 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連／相關人士之交易

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千元	二零零八年 (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	3,957	3,338
— 滙豐集團	5,143	4,905
已付／應付下列人士之物業管理開支(附註(i)):		
— 恒基地產集團	(8,478)	(8,376)
— 滙豐集團	(48)	(44)
管理人費用(附註(ii))	(24,473)	(25,669)
物業管理人費用(附註(iii))	(16,396)	(16,424)
受託人費用(附註(iv))	(1,399)	(1,391)
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	(2,553)	(15,728)
已付／應付下列人士利率掉期利息(附註12):		
— 滙豐集團	(56,224)	—
已收／應收下列人士利率掉期利息(附註12):		
— 滙豐集團	—	262
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i)):		
— 滙豐集團	13	905
已付／應付下列人士之保險開支(附註(i)):		
— 滙豐集團	—	(5)
已付／應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i)):		
— 萊坊集團	(811)	—
— 第一太平戴維斯及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「第一太平戴維斯集團」)	—	(427)
已收／應收下列人士之推廣收入(附註(i)):		
— 恒基地產集團	425	373

19 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連／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(上市日期)至二零零九年六月三十日止期間，管理人費用以基金單位支付予管理人。因此，基金單位已就此於往年發行予管理人。

根據信託契約，由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止期間，管理人有權選擇以現金及／或基金單位支付管理人費用(僅限於與集團的該等物業有關者(定義見信託契約))，唯以現金支付之基本費用及浮動費用各自不得超過到期及應付金額之50%。

於二零零九年六月十八日，管理人已選擇其截至二零一零年六月三十日財政年度期間之基本費用及浮動費用，將50%以現金及50%以基金單位支付。

- (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；
- 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%；及
- 就於租約期內按租約條款下處理之租金審閱，收取四份之一個月基本租金。

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15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)

19 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(c) 與關連／相關人士之結餘如下：

	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
應收／(應付)下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(62,170)	(40,947)
— 滙豐集團(附註)	(845,903)	(830,091)
— SKFE集團	—	59,217
— 恒基兆業集團	—	6,425
— 萊坊集團	(811)	—
— 第一太平戴維斯集團	—	(600)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	35,772	51,550
提取自滙豐集團之已抵押銀行借款	(878,084)	(878,082)
其他	(3,591)	(3,559)
	(845,903)	(830,091)

20 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變動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。

20 重大會計估計及判斷(續)

(b) 遞延稅項資產之確認

於二零零九年十二月三十一日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約153,557,000元(二零零九年六月三十日：150,212,000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。

21 比較數字

因採用香港會計準則第一號(二零零七年修訂本)「財務報表之披露」，若干比較數字已調整以符合本期之呈報，及提供於二零零九／一零年財政年度首次披露之項目之比較金額。該等發展之詳情載列於附註3內。

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二零零九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，使我們相信於二零零九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

二零一零年二月九日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	二零零九年	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)		4,464.7	4,010.5	4,805.7	4,155.0
每基金單位資產淨值		2.87	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		2.06	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	不適用
最低基金單位成交價		1.49	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(%)		48.1	64.9	42.2	21.5
最後交易之每基金單位成交價		1.92	1.40	2.34	2.26
經調整放棄分派後之 每基金單位分派(港仙)		6.88	9.29	7.44	不適用
每基金單位之分派收益率(%)	2	3.6	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. 二零零六/零七年之中期報告涵蓋期間由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零六年十二月三十一日。於該期間並無作出任何分派。

管理人之董事會

主席兼非執行董事

謝偉銓

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

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

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師

萊坊測計師行有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

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

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



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