

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2010年6月30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2010年6月30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)

	2010年	2009年	變動 (百分率)
截至6月30日止年度：			
營業額	488.6	471.7	3.6
物業收入淨額	369.9	350.7	5.5
除稅後溢利／(虧損)	1,170.9	(491.5)	不適用
年度可分派收入	186.5	269.8	(30.9)
成本對收入比率(%)	24.3	25.7	不適用
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	14.39	24.56	(41.4)
於6月30日：			
物業組合估值	10,722.1	9,364.0	14.5
資產淨值	5,319.4	4,263.5	24.8
每基金單位資產淨值(港元)	3.40	2.76	23.2
資產負債比率(%)	35.3	39.7	不適用

附註：詳情請參閱「分派表」。

全年業績

截至2010年6月30日止年度，陽光房地產基金之營業額及物業收入淨額分別增長3.6%及5.5%達港幣488,600,000元及港幣369,900,000元。計及投資物業公允價值之增加淨值港幣1,344,200,000元(2008/09年財政年度：公允價值減少港幣803,000,000元)，陽光房地產基金扭轉了上一個財政年度之虧損港幣491,500,000元，年內錄得除稅後溢利港幣1,170,900,000元。

分派

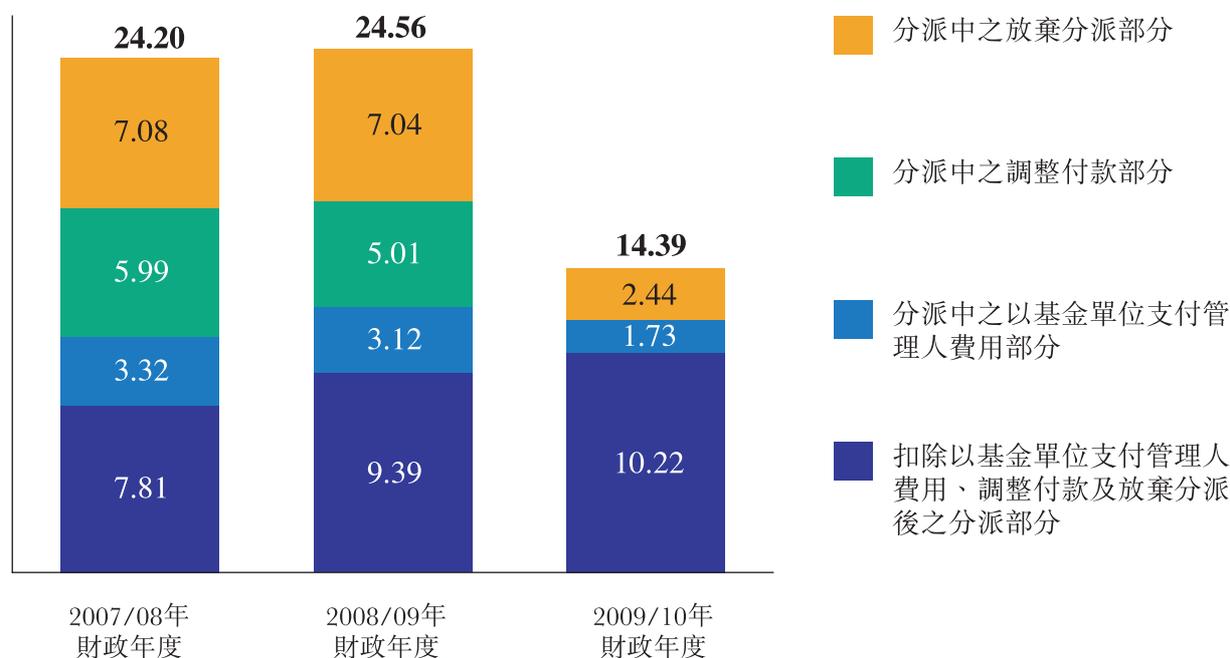
陽光房地產基金本年度的年度可分派收入為港幣186,500,000元，較去年錄得之港幣269,800,000元下跌30.9%。年度可分派收入由管理人釐定，並已就本公佈第15頁「分派表」所列若干項目之影響作出調整。本年度的每基金單位分派為14.39港仙，與去年的分派24.56港仙比較，按年下跌41.4%，而末期分派則為每基金單位7.51港仙。

除物業收入貢獻外，可分派收入及每基金單位分派的水平會受到若干政策及結構影響，簡述如下：

1. 根據上市時訂立的調整付款契據，陽光房地產基金自2009/10年財政年度起不再獲得陽光房地產基金物業組合的賣方就租金收入方面的調整付款；
2. 根據上市時訂立的放棄分派契約，恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)若干附屬公司及Shau Kee Financial Enterprises Limited(「**SKFE**」)若干附屬公司提供的放棄分派幅度(根據放棄分派契約，涉及441,642,638個基金單位(「**放棄分派基金單位**」)，見本公佈第16頁「分派表」附註(ii))已由先前的放棄分派基金單位的100%減低至2009/10年財政年度的該有關基金單位的60%；及
3. 根據於2009年4月28日舉行的基金單位持有人特別大會上所批准的信託契約修訂，以及其後於2009年6月19日刊發有關就回顧財政年度管理人的基本費用及浮動費用的收取形式作出選擇的公佈，該等管理人費用的支付形式由對上一個財政年度全數以基金單位支付更改為回顧財政年度50%以現金及50%以基金單位支付，致使2009/10年財政年度產生額外現金支出港幣27,000,000元。

以下圖表提供每基金單位分派各成分的按年比較，值得注意的是陽光房地產基金來自業務經營所產生的分派約為每基金單位10.22港仙，較去年增長8.8%，整體分派下跌乃受到與物業組合經營表現不相關的若干因素影響所致。

港仙



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2010年9月29日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2010年9月27日(星期一)至2010年9月29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2010年9月24日(星期五)下午4時30分前送抵陽光房地產基金的基金單位過戶處——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。末期分派之款項將於2010年10月21日(星期四)支付予基金單位持有人。

物業組合概覽

物業	營運數據						物業財務資料				
	租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ^{附註} 於6月30日 (港幣/每平方呎)		已簽訂租約之 租金 ^{附註} (港幣/每平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於2010年 6月30日 (%)		評估值 於2010年 6月30日 (港幣千元)
	2010年	2009年	2010年	2009年	2009年 7月1日至 2010年 6月30日	2008年 7月1日至 2009年 6月30日	2009/10年 財政年度	2008/09年 財政年度	零售	寫字樓	
寫字樓物業											
甲級											
皇后大道東248號	94.9	92.4	24.7	24.2	23.6	25.6	92,754	90,481	4.40	4.15	2,888,000
乙級											
寶恒商業中心	98.2	87.5	16.4	16.1	16.2	16.5	18,944	16,910	4.50	4.25	568,000
富時中心	96.7	94.4	23.0	23.7	17.2	18.9	13,423	13,106	4.00	4.50	377,000
雲山大廈物業	97.1	96.3	29.7	30.0	24.8	29.5	12,372	12,634	4.40	4.00	339,000
文咸東街135商業中心物業	96.0	94.1	16.2	15.9	16.1	15.3	9,560	10,096	4.50	4.35	302,000
永樂街235商業中心	97.9	89.8	11.7	11.8	11.3	11.1	6,004	5,733	4.65	4.45	182,000
渣華道108號商業中心	86.4	76.2	15.6	17.4	15.0	17.0	4,077	5,365	4.75	4.50	165,500
裕輝商業中心物業	97.6	98.8	14.0	13.4	12.8	13.5	5,909	5,051	4.60	4.75	157,000
安隆商業大廈物業	97.9	95.7	20.8	19.4	26.7	13.8	5,085	4,912	4.50	4.50	144,000
恒港中心	100.0	90.4	15.0	16.8	13.9	16.6	4,205	4,760	4.50	4.30	132,500
新輝商業中心物業	96.3	96.7	15.9	15.8	16.5	11.6	3,995	4,096	4.75	4.65	108,000
偉程商業大廈物業	95.6	86.2	7.0	7.6	6.8	8.0	975	712	4.75	4.65	31,100
小計/平均	95.9	91.7	20.4	20.3	17.9	20.3	177,303	173,856			5,394,100
零售物業											
新市鎮											
上水中心購物商場	99.8	95.3	70.2	65.4	71.0	64.0	89,317	81,416	4.40	不適用	2,536,000
新都城一期物業	97.7	94.6	34.0	32.5	35.5	31.5	71,836	64,768	4.50	不適用	1,928,000
光華廣場物業	100.0	96.2	29.6	29.7	25.9	23.7	20,548	19,732	4.15	4.55	566,000
市區											
御皇臺物業	95.5	100.0	26.1	26.8	19.9	33.3	3,347	3,457	4.75	不適用	90,500
百利商業中心物業	100.0	100.0	33.7	30.8	35.6	31.8	2,838	2,586	4.75	不適用	70,000
港逸軒物業	100.0	100.0	28.7	28.2	10.0	53.0	2,106	1,870	4.75	不適用	60,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	42.4	42.2	28.6	27.6	2,053	2,064	4.50	不適用	50,000
俊暉華庭物業	100.0	75.2	10.4	9.7	10.3	不適用	559	929	4.75	不適用	27,500
小計/平均	98.8	95.0	43.4	41.3	42.6	40.1	192,604	176,822			5,328,000
總計/平均	96.8	92.7	27.9	27.2	26.0	25.5	369,907	350,678			10,722,100

附註： 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。

業務回顧

管理人於回顧年內的一個主要目標是抓住全球金融危機過後經濟復甦的機遇，進一步提升租用率至更理想水平。就此，管理人欣然報告，於2010年6月30日的物業組合整體租用率為96.8% (2009年6月30日：92.7%)，主要是由於寫字樓物業組合的表現開始復甦，年內租用率由91.7%上升至95.9%。另一方面，零售物業組合幾近全部租出，於2010年6月30日之租用率為98.8% (2009年6月30日：95.0%)。

整體現行租金全面上升，於2010年6月30日增長2.6%至每平方呎港幣27.9元。儘管已簽訂租約之租金下降11.8%至每平方呎港幣17.9元，寫字樓物業組合的平均現行租金仍能攀至每平方呎港幣20.4元，略高於去年水平。零售物業組合相對持續表現良好，已簽訂租約之租金及現行租金分別上漲6.2%及5.1%至每平方呎港幣42.6元及每平方呎港幣43.4元。

年內已租出面積合共556,505平方呎。由於寫字樓最近的非核心化趨勢令租戶流動加劇，以致續租率降至61.8% (2008/09年財政年度：65.5%)。與此同時，受暢旺的零售環境帶動下，零售物業組合的續租率於回顧年度上升至84.5% (2008/09年財政年度：70.8%)。

於2010年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期為2.5年。2011年6月30日或之前將有40.9%寫字樓物業及38.1%零售物業租約期滿 (以可出租面積計算)，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19.9元及每平方呎港幣46.5元。

陽光房地產基金的成本對收入比率由去年的25.7%進一步改善至本年度的24.3%。相比去年至為顯著的改變是維修及保養費用大幅減少，惟該減幅被年內租賃活動增多導致所付物業代理的租賃佣金增加部分抵銷。

財務回顧

陽光房地產基金營業額為港幣488,600,000元，較上一財政年度增長3.6%。本年度的物業營運開支為港幣118,700,000元，物業收入淨額達港幣369,900,000元，較去年錄得的港幣350,700,000元比較，增長5.5%。

物業組合於2010年6月30日的估值為港幣10,722,100,000元，較於2009年6月30日的估值港幣9,364,000,000元，上升14.5%。寫字樓物業及零售物業各佔總評估值50.3%及49.7%，按年分別上升12.0%及17.1%。

較高之物業估值，令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)由39.7%下降至35.3%，同時亦擴大資產淨值至港幣5,319,400,000元，相較上一個財政年度的港幣4,263,500,000元。每基金單位資產淨值上升23.2%至港幣3.40元，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52.6%，而本年度之總借貸成本則為港幣181,600,000元。

於2010年6月30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元的循環信貸安排已提取其中港幣15,000,000元。該定期貸款及循環信貸安排均於2011年12月20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。

管理人於回顧年度，把握低利息環境，為陽光房地產基金進行了若干利率掉期安排，主要目的為就中期而言，減低陽光房地產基金受利率波動的影響。透過完成三項利率掉期交易，而每一項交易的名義金額為港幣500,000,000元，年期由2010年6月30日至2011年6月30日止，名義金額總額為港幣1,500,000,000元的利率掉期(自名義金額為港幣3,950,000,000元的現有利率掉期)已平倉，而名義金額相同，年期由2010年6月30日開始的三年期新遠期利率掉期亦同時訂立。銀行貸款及利率掉期摘要如下：

	交易日期	金額 (港幣百萬元)	就現有掉期 相關部分平倉 支付滙豐 ¹ 的費用 (港幣百萬元)	年期	利率 (年利率)
銀行貸款	2006年5月30日	3,950	不適用	2006年12月21日至 2011年12月20日	香港銀行同業 拆息 + 0.45%
利率掉期					
滙豐	2006年11月28日	2,450	不適用	2010年6月30日至 2011年6月30日	3.500% ²
滙豐	2010年1月20日	500	10.950	2010年6月30日至 2013年6月28日	2.615% ²
滙豐	2010年5月11日	500	13.300	2010年6月30日至 2013年6月28日	1.925% ²
渣打銀行	2010年6月10日	500	12.627	2010年6月30日至 2013年6月28日	1.840% ²

附註：

1. 香港上海滙豐銀行有限公司
2. 包括現有定期貸款信貸息差每年0.45%。

由於進行了上述交易，陽光房地產基金於2010/11年財政年度的有效借貸利率將由每年3.5%下降至每年2.978%，相等於節省利息開支港幣20,600,000元或所支付的總平倉費用的55%。再者，港幣1,500,000,000元借款（即陽光房地產基金於2010年6月30日的銀行總貸款的38%）的利率於直至2013年6月28日止的兩年期間，已鎖定為每年1.68%（未計及相關信貸息差）。此項利率掉期安排將可令陽光房地產基金的現金流量概略更具預測性，應對基金單位持有人更為有利。

於2010年6月30日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣225,000,000元；計及從營運產生的經常性收益、現時之現金情況及尚未動用的信貸額，陽光房地產基金將擁有充裕之財務資源以應付其營運資金、支付分派及資本開支所需。

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，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2010年6月30日之總數為港幣4,700,000元。

展望

儘管經濟正在復甦，但在歐洲主權債務危機所引發的全球不穩定的氣氛籠罩下，香港的經濟前景仍未完全明朗。中國內地經濟增長縱是亮點，但多個跡象顯示其增長可能因信貸緊縮及中國房地產市場降溫措施所帶來的經濟影響而逐步放緩。

雖然香港將不能避免主要經濟體系潛在雙底衰退可能帶來的衝擊，管理人對本港經濟仍保持審慎樂觀態度，憑藉其穩固基調，將可以抵禦任何情況的波動，並在來年繼續錄得正面增長。

有證據顯示，香港寫字樓物業收益率的受壓情況因租金增長呈現進一步上揚而得以改善。根據物業顧問戴德梁行有限公司提供的統計數據，2010年上半年甲級寫字樓物業淨承租之面積超逾1,600,000平方呎，相對2009年承租面積減少近1,300,000平方呎；此逆轉的情況令甲級寫字樓的整體空置率降至約6%。由於2011年至2013年的平均新增寫字樓供應量預計不超過每年1,700,000平方呎（遠低於2008年至2010年的估計新增寫字樓供應量每年3,400,000平方呎），故此，寫字樓租金相信於未來12個月將會持續增長。

零售物業方面，由於中國採取進一步放寬內地居民赴港旅遊的措施，故旅遊消費以至零售租金的前景仍然樂觀。此外，鑑於即將興建的地區性購物商場供應有限，因此預期之供求平衡仍為十分正面。

資產增值方面，上水中心購物商場於2010/11年財政年度將進入翻新工程的最後階段，預期竣工後將進一步刺激人流及消費。同時，管理人亦計劃於新都城一期物業進行若干改善及空間重新配置工程，而在旺角富時中心的翻新工程亦在規劃中。

重組利率掉期安排不僅是出於節省短期利息，亦為了於2011年12月20日到期的定期貸款的再融資安排作好準備。定期貸款的再融資安排將不僅為了確保達致最理想的資本組合，亦將在結構上調整至可儘量提高財務之靈活性。

陽光房地產基金上市時設立若干財務安排，使管理人可於進行資產增值工作時，基金單位持有人的分派不會受影響。由於該等安排正逐步淡出，為繼續以審慎方式提供日後資產增值計劃所需資金，管理人先前已公佈，自2010/11年財政年度起，向基金單位持有人的分派將由陽光房地產基金年度可分派收入的100%修訂為於每個財政年度分派不少於其年度可分派收入的90%。管理人相信該政策變更為必要且符合基金單位持有人的利益。

下表簡述有關影響基金單位持有人的分派之各項政策及結構：

	2006/07年 財政年度	2007/08年 財政年度	2008/09年 財政年度	2009/10年 財政年度	2010/11年 財政年度	2011/12年 財政年度
調整付款	√	√	√	X	X	X
放棄分派	100%	100%	100%	60%	50%	X
以基金單位形式 支付管理人費用	100%	100%	100%	50%	100%	有待管理人 決定
分派政策(以年度可分 派收入的百分比)	100%	100%	100%	100%	不少於90%	不少於90%

倘適合的時機出現，管理人會繼續努力探討收購機會，尤有興趣投資於可改善現有物業組合規模及透過資產增值措施可提升其良好潛在價值的物業。同時，透過積極進取的管理方案，持續專注維持高水平的租用率，並提升物業組合的內在潛力。建

基於完善及關懷的管理策略，管理人期望持續為基金單位持有人帶來穩定的經常性收益，並締造令人樂意工作及購物的良好環境。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其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，且對基金單位持有人堅守高透明度，並需符合其利益。為確保相關規例及法例獲適當地遵守，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」）。合規手冊會作出定期審閱，並於有需要或相關法例及規例有所更改時，作出修訂。

合規手冊及信託契約於2010年7月23日作出修訂（其中包括）以遵守於2010年6月25日房地產投資信託基金守則就公司收購、合併及股份購回守則的應用範圍伸延至證券及期貨事務監察委員會認可的房地產投資信託基金而作出之修訂。

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分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2010年6月30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17,135,498個新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審核委員會及披露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 — 畢馬威會計師事務所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2010年9月20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。

綜合損益表

截至2010年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2010年 千元	2009年 千元
營業額	3&4	488,584	471,709
物業營運開支	3&5	<u>(118,677)</u>	<u>(121,031)</u>
物業收入淨額		369,907	350,678
其他收入	6	635	4,253
行政開支		(63,810)	(60,115)
調整付款		—	77,499
投資物業公允價值之增加／(減少)淨值		<u>1,344,215</u>	<u>(803,026)</u>
經營溢利／(虧損)		1,650,947	(430,711)
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(234,270)</u>	<u>(182,947)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之溢利／(虧損)	7	1,416,677	(613,658)
所得稅	8	<u>(245,770)</u>	<u>122,166</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>1,170,907</u></u>	<u><u>(491,492)</u></u>

綜合全面收入表

截至2010年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2010年 千元	2009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)	<u>1,170,907</u>	<u>(491,492)</u>
年內其他全面收入		
現金流量對沖：		
年內已確認公允價值之變動	59,986	(179,440)
有關計息負債之財務成本轉至損益表 金額之重新分類調整	<u>52,632</u>	<u>—</u>
	<u>112,618</u>	<u>(179,440)</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,283,525</u></u>	<u><u>(670,932)</u></u>

綜合資產負債表

於2010年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2010年 千元	2009年 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		10,722,100	9,364,000
— 其他固定資產		33	36
		<u>10,722,133</u>	<u>9,364,036</u>
遞延稅項資產		—	65
償付權利		203,932	203,932
		<u>10,926,065</u>	<u>9,568,033</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	23,639	109,087
已抵押銀行存款		224,876	222,864
銀行存款及現金		135	140
可退回稅項		46,545	41,296
		<u>295,195</u>	<u>373,387</u>
總資產		<u>11,221,260</u>	<u>9,941,420</u>
流動負債			
租戶按金		(121,272)	(112,094)
預收租金		(3,163)	(2,986)
貿易及其他應付款項	11	(98,506)	(85,814)
已抵押銀行借款		(15,000)	—
衍生金融工具		(59,191)	—
本期稅項		(19,035)	(15,332)
		<u>(316,167)</u>	<u>(216,226)</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(20,972)</u>	<u>157,161</u>
總資產減流動負債		<u>10,905,093</u>	<u>9,725,194</u>

綜合資產負債表(續)

於2010年6月30日

(以港幣列示)

	2010年 千元	2009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	(3,944,141)	(3,940,166)
遞延稅項負債	(1,620,623)	(1,389,444)
衍生金融工具	(20,929)	(132,040)
	<u>(5,585,693)</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>(5,901,860)</u>	<u>(5,677,876)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>5,319,400</u>	<u>4,263,544</u>
已發行基金單位數目	<u>1,564,041,268</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>3.40元</u>	<u>2.76元</u>

分派表

截至2010年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2010年 千元	2009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)		<u>1,170,907</u>	<u>(491,492)</u>
調整：			
－ 投資物業公允價值之(增加)／減少淨值		(1,344,215)	803,026
－ 以基金單位支付或應付之管理人費用		26,993	47,976
－ 現金流量對沖(由基金單位持有人 應佔資產淨值轉入)		52,632	—
－ 計息負債之非現金財務成本		48,918	44,566
－ 遞延稅項	8	<u>231,244</u>	<u>(134,261)</u>
		<u>(984,428)</u>	<u>761,307</u>
可分派收入總額(附註(i))		<u>186,479</u>	<u>269,815</u>
已支付之中期分派		88,863	101,007
將付予基金單位持有人之末期分派		<u>97,616</u>	<u>168,808</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>186,479</u>	<u>269,815</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		5.71仙	6.61仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>6.24仙</u>	<u>10.91仙</u>
		<u>11.95仙</u>	<u>17.52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		6.88仙	9.29仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>7.51仙</u>	<u>15.27仙</u>
		<u>14.39仙</u>	<u>24.56仙</u>

分派表(續)

截至2010年6月30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%。陽光房地產基金管理人—恒基陽光資產管理有限公司之分派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。由2010年7月1日起，分派政策已修訂為於每個財政年度分派不少於陽光房地產基金年度可分派收入之90%予基金單位持有人。
- (ii) 根據陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函內所披露於2006年12月2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2011年6月30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6.24仙(2009年：10.91仙)，乃將末期分派97,616,000元除以於2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位計算(2009年：168,808,000元及1,546,905,770個基金單位)。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前截至2009年12月31日止六個月之每基金單位中期分派5.71仙，乃將中期分派88,863,000元除以於2009年12月31日已發行之1,557,460,630個基金單位計算(截至2008年12月31日止六個月：6.61仙，按101,007,000元及於2008年12月31日已發行之1,528,453,243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7.51仙(2009年：15.27仙)，乃將末期分派97,616,000元除以1,299,055,685個基金單位計算(2009年：168,808,000元及1,105,263,132個基金單位)，其計算方式如下：

	於2010年 6月30日	於2009年 6月30日
已發行之基金單位	1,564,041,268	1,546,905,770
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	(264,985,583)	(441,642,638)
	<u>1,299,055,685</u>	<u>1,105,263,132</u>

(vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後截至2009年12月31日止六個月之每基金單位中期分派6.88仙，乃將中期分派88,863,000元除以1,292,475,047個基金單位計算(截至2008年12月31日止六個月：9.29仙，按101,007,000元及1,086,810,605個基金單位計算)，其計算方式如下：

	於2009年 12月31日	於2008年 12月31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)
	<u>1,292,475,047</u>	<u>1,086,810,605</u>

(vii) 2010年中期分派已於2010年4月21日支付。2010年末期分派預計於2010年10月21日支付予於2010年9月29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2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「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. 綜合財務報表之編製基準

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個別《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》及聯交所證券上市規則之適用披露條文。

3. 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。

分部業績、資產及負債

根據香港財務報告準則第8號，本綜合財務報表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：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟可退回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括由該分部直接管理之租戶按金、預收租金及貿易及其他應付款項。

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)。

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

年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：

	2010年			2009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	188,949	201,976	390,925	183,048	194,353	377,401
－ 停車場收入	2,817	15,875	18,692	2,915	16,077	18,992
－ 租金相關收入	41,330	37,637	78,967	40,290	35,026	75,316
	<u>233,096</u>	<u>255,488</u>	<u>488,584</u>	<u>226,253</u>	<u>245,456</u>	<u>471,709</u>
物業營運開支	(55,793)	(62,884)	(118,677)	(52,397)	(68,634)	(121,031)
物業收入淨額	<u>177,303</u>	<u>192,604</u>	<u>369,907</u>	<u>173,856</u>	<u>176,822</u>	<u>350,678</u>
行政開支	(28,531)	(28,187)	(56,718)	(26,170)	(24,658)	(50,828)
分部業績	<u>148,772</u>	<u>164,417</u>	<u>313,189</u>	<u>147,686</u>	<u>152,164</u>	<u>299,850</u>
投資物業公允價值之 增加／(減少)淨值	573,479	770,736	1,344,215	(402,353)	(400,673)	(803,026)
調整付款			—			77,499
計息負債之財務成本			(234,270)			(182,947)
所得稅			(245,770)			122,166
利息收入			580			4,251
未能分配之淨開支			(7,037)			(9,285)
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>1,170,907</u>			<u>(491,492)</u>
折舊	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>9</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>3</u>

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	於2010年6月30日			於2009年6月30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	5,539,313	5,409,982	10,949,295	4,966,174	4,632,875	9,599,049
已抵押銀行存款			224,876			222,864
銀行存款及現金			135			140
可退回稅項			46,545			41,296
遞延稅項資產			—			65
未能分配之資產			409			78,006
總資產			<u>11,221,260</u>			<u>9,941,420</u>
分部負債	(90,071)	(85,048)	(175,119)	(84,965)	(76,569)	(161,534)
衍生金融工具			(80,120)			(132,040)
已抵押銀行借款			(3,959,141)			(3,940,166)
本期稅項			(19,035)			(15,332)
遞延稅項負債			(1,620,623)			(1,389,444)
未能分配之負債			(47,822)			(39,360)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,901,860)</u>			<u>(5,677,876)</u>
年內產生之資本開支	<u>5,627</u>	<u>8,264</u>	<u>13,891</u>	<u>4,364</u>	<u>11,687</u>	<u>16,051</u>

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：

	2010年 千元	2009年 千元
租金收入(附註)	390,925	377,401
停車場收入	18,692	18,992
租金相關收入	78,967	75,316
	<u>488,584</u>	<u>471,709</u>

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金795,000元(2009年：1,200,000元)。

5. 物業營運開支

	2010年 千元	2009年 千元
樓宇管理費用	44,797	46,065
物業管理人費用	31,239	31,196
地稅及差餉	16,174	12,396
市場推廣費用	8,593	9,865
停車場營運成本(附註)	6,891	6,688
壞賬開支	90	1,662
其他直接成本	10,893	13,159
	<u>118,677</u>	<u>121,031</u>

附註：包括物業管理人費用1,690,000元(2009年：1,841,000元)。

6. 其他收入

	2010年 千元	2009年 千元
銀行利息收入	580	4,251
其他	55	2
	<u>635</u>	<u>4,253</u>

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)已扣除下列各項：

	2010年 千元	2009年 千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	132,684	138,235
其他借貸成本	48,954	44,712
	<u>181,638</u>	<u>182,947</u>
利率掉期：現金流量對沖(由基金單位持有人 應佔資產淨值轉入)	52,632	—
	<u>234,270</u>	<u>182,947</u>

該總額指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。

	2010年 千元	2009年 千元
(b) 其他項目：		
管理人費用	53,986	47,976
物業管理人費用	32,929	33,037
受託人酬金	2,997	2,733
核數師酬金		
— 審核服務	1,520	1,600
— 其他服務	370	370
估值費用	770	750
其他法律及專業費用	2,851	4,653
銀行費用	475	471
	<u>475</u>	<u>471</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：

	2010年 千元	2009年 千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年準備	14,466	13,987
過往年度準備少計／(多計)	60	(1,892)
	<u>14,526</u>	<u>12,095</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	231,244	(134,261)
	<u>245,770</u>	<u>(122,166)</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盈利／(虧損)

截至2010年6月30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盈利為0.75元(2009年：每基金單位虧損0.32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1,170,907,000元(2009年：虧損491,492,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,555,115,487個基金單位(2009年：1,526,861,155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2010年及2009年6月30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盈利／(虧損)。

10. 貿易及其他應收款項

	2010年 千元	2009年 千元
應收租金	16,726	21,133
按金及預付款項	5,861	9,609
其他應收款項	634	522
應收關連公司款項	418	77,823
	<u>23,639</u>	<u>109,087</u>

計入按金及預付款項之5,086,000元（2009年：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或確認為開支。

應收租金之賬齡分析如下：

	2010年 千元	2009年 千元
即期	10,833	15,191
逾期一個月內	3,679	4,102
逾期一個月以上及至三個月	1,204	943
逾期三個月以上及至六個月	452	436
逾期超過六個月	558	461
	<u>16,726</u>	<u>21,133</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。於2009年6月30日，該款項主要為應收調整付款。

11. 貿易及其他應付款項

	2010年 千元	2009年 千元
應付賬款及應計費用	31,652	33,909
應付管理人費用	16,891	11,454
應付關連公司款項	49,963	40,451
	<u>98,506</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909,000元(2009年：675,000元)，該款項於三十日內到期。

12. 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(2007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。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。

12. 會計政策之變更(續)

- 由於採納香港會計準則第1號(2007年修訂本)，所有收入及支出若須確認為本年損益時，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。本綜合財務報表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。
- 由於採納香港財務報告準則第7號之修訂，有關本集團計量金融工具公允價值之擴展披露已呈列於綜合財務報表內，該等公允價值之計量乃根據其可觀察之市場數據之程度，分為三等級公允價值。本集團已採用香港財務報告準則第7號之修訂內列出之過渡條款，因此並無提供有關金融工具公允價值計量按新披露要求之比較資料。

承董事會命
公司秘書
盧玉芳

香港，2010年9月9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：歐肇基先生；(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。