



SUNLIGHT REIT

陽光 房地產基金

Stock Code 股份代號: 435

2010/11

Interim Report 中期報告



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**」)(股份代號：435)於2006年12月21日(「**上市日期**」)在香港聯合交易所有限公司上市，為投資者提供投資於旗下多元化物業組合的機會。物業組合包括總出租面積為1,294,389平方呎之12個寫字樓及8個零售物業，總物業價值於2010年12月31日估值為港幣11,111,300,000元。寫字樓物業分佈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**」)，並為恒基兆業地產有限公司的間接全資附屬公司。管理人之職責以基金單位持有人的利益為依歸，並按照構成陽光房地產基金，日期為2006年5月26日之信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)的條文所規定，管理陽光房地產基金。

目錄

分派	2
物業組合概覽	4
市場及業務回顧	6
財務回顧	8
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	21
核數師審閱報告	48
表現概覽	49
公司資料及財務日誌	50

分派

陽光房地產基金於截至2010年12月31日止六個月(「報告期間」)的可分派收入總額按年上升43.8%至港幣127,797,792元。根據陽光房地產基金於2010年6月1日就其分派政策自2010/11年財政年度開始作出更改所發出之公佈，管理人之董事會通過宣派中期分派港幣115,018,013元，派發比率為90%。報告期間的每基金單位分派約為8.50港仙，較去年同期的分派6.88港仙按年上升23.5%。

可分派收入總額之增長受惠於多個因素，主要包括陽光房地產基金核心營運表現更進一步，以及於2009/10年財政年度內採納一系列資金管理措施帶來的利息減省所致。

除日常業務運作外，可分派收入及每基金單位分派的水平亦受到若干政策及結構影響，簡述如下：

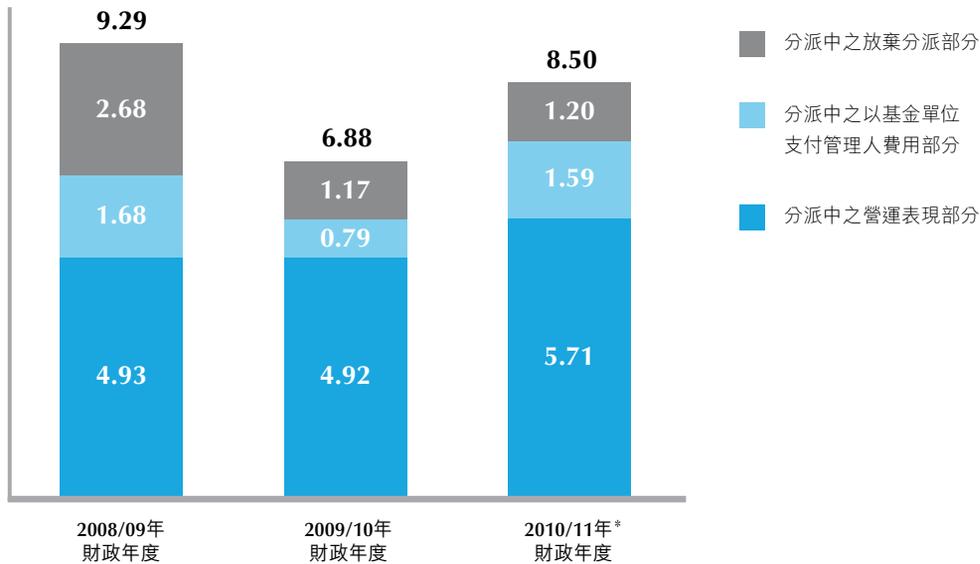
1. 根據放棄分派契約^{附註}，恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)若干附屬公司及Shau Kee Financial Enterprises Limited(「**SKFE**」)若干附屬公司提供的放棄分派幅度已由2009/10年財政年度的60%下降至2010/11年財政年度的50%；及
2. 根據於2010年6月1日刊發的公佈，管理人已選擇全數以基金單位形式收取其2010/11年財政年度之基本費用及浮動費用(2009/10年財政年度：50%以現金及50%以基金單位形式收取)。

附註：詳情請參閱第27頁「分派表」附註(iii)。

以下圖表提供每基金單位分派的按年比較，分別列示營運表現、管理人費用的支付形式之改變及放棄分派各部分所帶來的貢獻對每基金單位分派的影響。

中期分派概覽

港仙



* 根據90%之派發比率，港幣12,779,779元(或每基金單位約為0.94港仙)保留作額外營運資金。

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2011年3月3日(星期四)。基金單位的過戶登記將於2011年3月1日(星期二)至2011年3月3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2011年2月28日(星期一)下午4時30分前送抵基金單位過戶處——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。中期分派之款項將於2011年3月30日(星期三)支付予基金單位持有人。

物業組合概覽

物業	物業概況						租用率		
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 ¹ (平方呎)			(%)		
				寫字樓	零售	總數	於2010年 12月31日	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日
寫字樓物業									
甲級									
皇后大道東248號	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	99.4	94.9	91.7
乙級									
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	97.5	98.2	97.6
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	99.3	96.7	99.3
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	100.0	97.1	91.4
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	93.2	96.0	94.1
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	94.8	97.9	94.5
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	98.1	86.4	82.6
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	96.2	97.6	97.1
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	95.7	97.9	96.7
恒港中心	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	92.7	100.0	90.3
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	100.0	96.3	90.0
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	95.6	95.6	94.5
小計／平均			46	830,437	50,446	880,883	97.9	95.9	93.2
零售物業									
新市鎮									
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	99.3	99.8	98.8
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	98.3	97.7	97.1
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	98.8	100.0	100.0
市區									
御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	9,565	100.0	95.5	100.0
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	100.0	100.0	100.0
港逸軒物業	北角	2003	0	0	7,086	7,086	100.0	100.0	100.0
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	100.0	100.0	100.0
俊暉華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	100.0	100.0	100.0
小計／平均			798	42,667	370,839	413,506	98.8	98.8	98.3
總計／平均			844	873,104	421,285	1,294,389	98.2	96.8	94.9

- 附註：
1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
 2. 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。
 3. 估值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 ² (港幣/每平方呎)			已簽訂租約之租金 ² (港幣/每平方呎)			物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於2010年 12月31日 (%)		評估值 於2010年 12月31日 ³ (港幣千元)
於2010年 12月31日	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日	2010年 7月1日至 2010年 12月31日	2010年 1月1日至 2010年 6月30日	2009年 7月1日至 2009年 12月31日	2010/11年 財政年度 上半年	2009/10年 財政年度 上半年	零售	寫字樓	
24.8	24.7	25.0	25.5	22.7	24.4	53,219	45,003	4.40	4.15	2,945,000
16.7	16.4	16.2	18.4	16.4	16.1	10,196	8,834	4.50	4.25	599,000
24.1	23.0	22.8	40.3	19.9	16.7	6,832	6,749	4.00	4.50	411,000
29.9	29.7	30.2	48.0	25.1	24.1	6,559	6,091	4.40	4.00	361,000
16.6	16.2	15.8	18.3	18.0	13.9	5,105	4,930	4.50	4.35	319,000
12.2	11.7	11.5	15.4	11.8	10.9	2,944	2,826	4.65	4.45	189,000
15.5	15.6	16.4	14.6	16.8	13.2	2,510	2,044	4.75	4.50	170,800
14.7	14.0	13.7	16.4	13.1	12.5	2,900	2,860	4.60	4.75	166,000
21.5	20.8	19.7	14.7	31.6	13.6	2,825	2,560	4.50	4.50	149,000
15.3	15.0	15.1	16.7	13.7	14.0	2,144	2,059	4.50	4.30	140,600
16.2	15.9	16.0	18.6	19.4	11.3	2,032	1,943	4.75	4.65	111,000
7.1	7.0	7.4	7.8	7.0	6.5	432	520	4.75	4.65	34,300
20.8	20.4	20.4	22.8	19.1	16.9	97,698	86,419			5,595,700
72.7	70.2	68.8	85.9	56.6	94.8	46,600	42,993	4.40	不適用	2,639,000
35.4	34.0	31.9	36.7	59.1	26.2	39,200	35,428	4.50	不適用	1,968,000
30.5	29.6	29.6	57.8	36.3	20.3	10,444	10,102	4.15	4.55	585,000
26.4	26.1	25.0	33.0	31.6	16.6	1,844	1,693	4.75	不適用	99,000
35.6	33.7	32.6	40.1	35.3	35.9	1,530	1,356	4.75	不適用	77,000
29.0	28.7	28.2	92.0	9.5	12.0	1,081	1,061	4.75	不適用	66,000
42.4	42.4	42.4	不適用	不適用	28.6	1,036	1,022	4.50	不適用	51,000
10.4	10.4	9.6	不適用	10.1	10.4	497	183	4.75	不適用	30,600
44.9	43.4	41.9	54.2	50.9	36.9	102,232	93,838			5,515,600
28.5	27.9	27.5	31.0	28.5	24.0	199,930	180,257			11,111,300

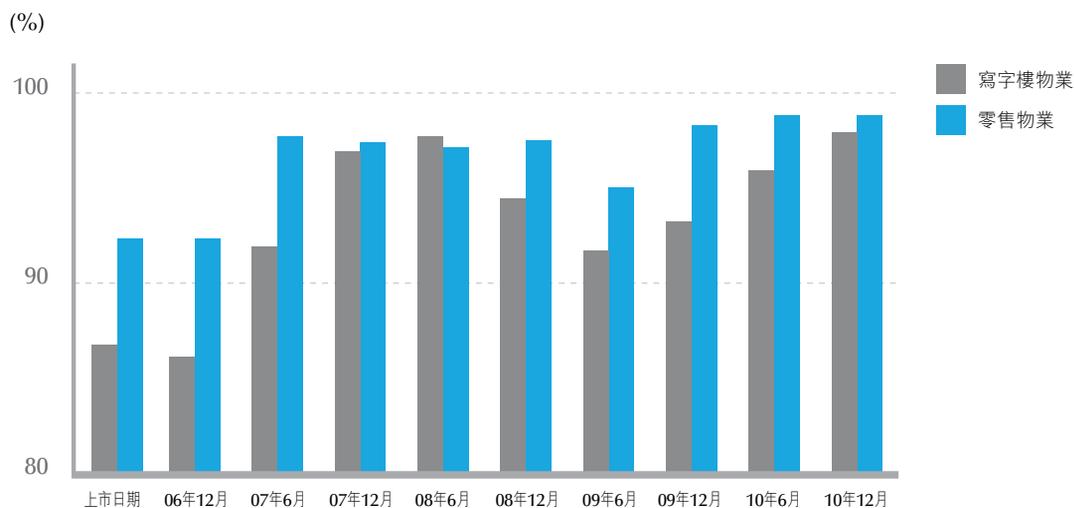
市場及業務回顧

受惠於本地及跨國企業對商業空間的強勁需求，寫字樓及零售市場的租金於報告期間持續回升。寫字樓物業在香港經濟持續增長及新增寫字樓供應不足的支持下，表現亮麗；同時，非核心化的趨勢亦為灣仔、銅鑼灣及九龍東等地區的寫字樓租金提供上升動力。根據萊坊測計師行有限公司的資料，香港整體甲級寫字樓租金於報告期間增長22%，其中灣仔及銅鑼灣鄰近地區的平均增幅達24.7%。

與此同時，在內地旅客消費不斷增長的帶動下，私人消費動力未見減退跡象；於2010年7月至12月期間，香港零售銷售(按價值計算)按年增長18.8%(臨時數字)，足以證明其基本優勢。加上新增零售面積供應持續短缺，尤以內地購物人士所到地區的零售面積為甚，因此，該等策略性零售地區的優秀租金表現實為意料之內。

於2010年12月31日，物業組合整體租用率提升至98.2%(2010年6月30日：96.8%)，主要因寫字樓物業組合進一步改善所致，其租用率於報告期內由95.9%增至97.9%。零售物業組合大致全數租出，於2010年12月31日的租用率為98.8%(2010年6月30日：98.8%)。

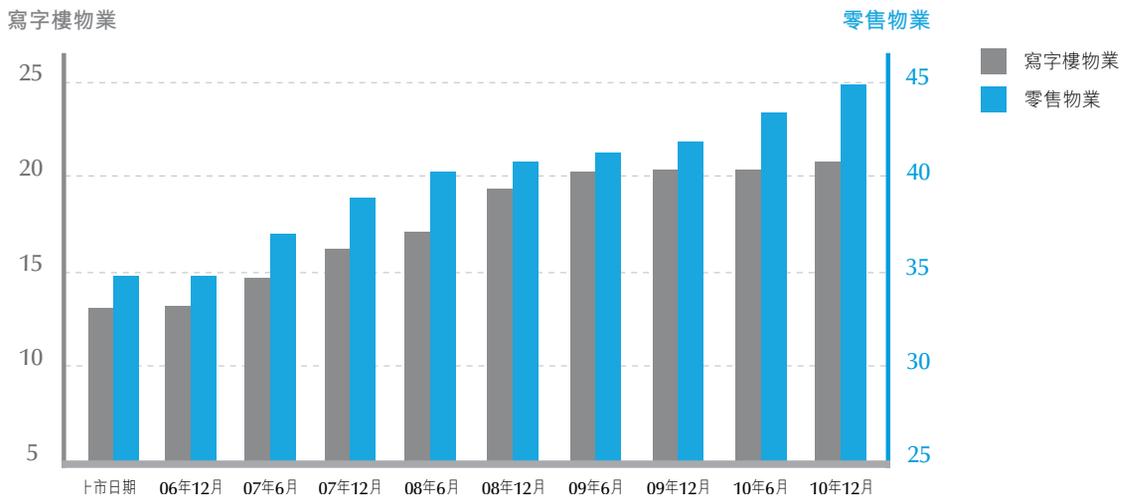
自上市以來的租用率走勢



在寫字樓租金處於升軌的配合下，寫字樓物業組合的現行租金繼續穩步上升，於2010年12月31日錄得按年增長2.0%至每平方呎港幣20.8元，而報告期間之全部已簽訂租約(新租及續租)的平均單位租金為每平方呎港幣22.8元。同時，於2010年12月31日，零售物業組合的現行租金按年上升7.2%至每平方呎港幣44.9元，報告期間已簽訂租約的平均單位租金達每平方呎港幣54.2元。

自上市以來的現行租金走勢

(港幣/平方呎)



爭取優質租戶為陽光房地產基金於報告期間租賃策略的焦點。就寫字樓物業組合而言，管理人成功把握當前非核心化趨勢，網羅優質跨國品牌企業進駐皇后大道東248號。而零售物業方面，上水中心購物商場受惠於高流量的內地購物人士，因而吸引知名中醫藥零售商進駐商場，例如同仁堂已於2010年10月在該商場開設專門店。新都城一期物業亦正進行租戶位置重整，以配合建議的資產提升計劃，從而提升商場的形象及人流。

陽光房地產基金於2010年12月31日合共有1,022位租戶(2010年6月30日：1,017位)。於2010年12月，十大租戶(按租金收入計算)佔總租金收入約21.6%(2010年6月：20.8%)，租用的面積約佔可出租總面積17.8%(2010年6月：18.3%)。租戶名單上並無任何單一租戶佔2010年12月總租金收入4.3%以上(2010年6月：4.5%)。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2010年 12月31日止六個月	截至2009年 12月31日止六個月	變動 (%)
營業額	262.5	239.8	9.4
物業收入淨額	199.9	180.2	10.9
成本對收入比率(%)	23.8	24.8	不適用
除稅後溢利 ¹	467.7	378.0	23.7
可分派收入總額	127.8	88.9	43.8
每基金單位分派 ² (港仙)	8.50	6.88	23.5
派發比率(%)	90.0	100.0	不適用
	於2010年 12月31日	於2010年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	11,111.3	10,722.1	3.6
總資產 ¹	11,754.8	11,226.8	4.7
總負債 ¹	4,605.4	4,504.6	2.2
資產淨值 ¹	7,149.4	6,722.2	6.4
每基金單位資產淨值 ¹ (港元)	4.54	4.30	5.6
資產負債比率 ¹ (%)	33.7	35.3	不適用

附註：

1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，比較數字已作重列，詳情請參閱第30頁中期財務報告附註3。
2. 詳情請參閱第26頁「分派表」。

陽光房地產基金於報告期間的營業額按年增長9.4%，錄得港幣262,500,000元。扣除物業營運開支港幣62,600,000元後，物業收入淨額為港幣199,900,000元，按年增長10.9%。而成本對收入比率為23.8%，相對於去年同期的24.8%。由於在上一個財政年度進行了若干利息掉期安排，報告期間的財務成本總額為港幣74,400,000元，比去年同期減少港幣17,200,000元。經計入其他非物業營運開支及物業組合的公允價值於本期間的變動，陽光房地產基金於報告期間之除稅後溢利為港幣467,700,000元。

萊坊測計師行有限公司將陽光房地產基金的物業組合於2010年12月31日的價值估值為港幣11,111,300,000元，較於2010年6月30日的估值(港幣10,722,100,000元)上升3.6%。寫字樓物業及

零售物業佔總評估值50.4%及49.6%，與2010年6月30日的估值比較，分別錄得3.7%及3.5%之升幅。因此，陽光房地產基金於2010年12月31日的資產淨值上升6.4%至港幣7,149,400,000元或每基金單位港幣4.54元(2010年6月30日(重列)：港幣6,722,200,000元或每基金單位港幣4.30元)。管理人欲申明陽光房地產基金的中期財務報告已計入因採納於2010年12月頒佈的香港會計準則第12號「所得稅」之修訂所引致之調整。由於採納該修訂，遞延稅項負債於陽光房地產基金的財務報表中大幅減少，故對其資產淨值有重大影響。於2010年6月30日，每基金單位資產淨值在重列前為港幣3.40元。(詳情請參閱第30頁中期財務報告附註3。)

於2010年12月31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33.7%，相對於2010年6月30日之35.3%。於2010年12月31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39.2%。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12月31日之總數為港幣4,700,000元。

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。該貸款融資於2011年12月20日到期，並於綜合資產負債表分類為流動負債，其抵押品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。

為將財務市場風險減到最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排。根據該等利率掉期安排，定期貸款於本財政年度的年利率已有效地定息為約每年2.978%。

所有利率掉期之詳情載列於下表：

名義金額 (港幣百萬元)	掉期對手方	年期	利率* (年利率)
2,450	香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	2010年6月30日至2011年6月30日	3.500%
500	滙豐	2010年6月30日至2013年6月28日	2.615%
500	滙豐	2010年6月30日至2013年6月28日	1.925%
500	渣打銀行	2010年6月30日至2013年6月28日	1.840%

* 包括現有定期貸款信貸息差每年0.45%。

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2010年12月31日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣237,100,000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。

展望

有賴本地及跨國企業對商業物業的需求增加，加上零售市道暢旺，陽光房地產基金得以取得理想的中期業績。展望未來，基於香港經濟持續改善，管理人對陽光房地產基金於餘下財政年度的表現持樂觀態度。然而，本地商業物業市場強勁，並未減低維持以及培養陽光房地產基金長遠收入增長的任務的挑戰性，同時，為確保成本和收入在任何情況下均得到妥善管理，具備敏銳的觸覺和積極主動的態度將不可或缺。故此，管理人在租賃管理、資產增值、資本管理及探討收購機會上將持續投放充裕的資源。

管理人短期內將集中處理將於2010/11年財政年度下半年期滿的租約，該等租約佔寫字樓可出租面積的19.5%及零售物業可出租面積的20.7%，而其平均單位租金分別為每平方呎港幣19.4元及每平方呎港幣45.1元。在處理重續租約及訂立新租約時，管理人將盡力於租金增長及商戶組合之間取得最佳平衡，從而於保證收益可持續性的同時，不會影響租戶質素。

由於上水中心購物商場的主要翻新工程已大致完成，管理人之優化資產計劃將較集中於新都城一期物業。預料該計劃將須較長時間完成，工程包括策略性重新配置商場空間及租戶，以改善該佔地兩層的購物商場之低層的顧客流動和流量。與此同時，綠化行動在資產增值計劃中亦日益重要。鑑於最近推行該等措施所取得的成效，尤其是運用LED照明及額外節能設備，管理人正探討透過取得環保建築證書，改善和標誌若干物業環保表現的可行性。

資本管理方面，陽光房地產基金於首次公開發售時安排的港幣3,975,000,000元貸款融資將於2011年12月20日到期。管理人將積極物色及籌劃一個債務組合以把握現時的低利息環境，並期望於本財政年度結束前落實再融資的條款。

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2010年12月31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	2,232	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	1,430	675
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	577	—
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	91	20
總計：			4,330	1,743

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	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	3,979
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	18,267
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	1,989
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	946
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
萊坊(香港)有限公司	總估值師之附屬公司	代理費用	585
總計：			27,255

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 ²	關連人士交易之性質	報告期間之收入／開支(港幣千元)	於2010年12月31日已收之租賃按金及其他按金(港幣千元)
租賃交易：				
滙豐	受託人關連人士	租賃 ³	2,633	1,398
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁴	3,095	1,470
一般銀行及金融服務⁵：				
滙豐	受託人關連人士	已收／應收利息收入	11	—
滙豐	受託人關連人士	銀行貸款及利率掉期之利息支出、代理費及其他費用、以及其他銀行手續費	41,268	—
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	1,994	—
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：

- 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，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1024-31號舖位而言。
- 就新都城一期物業211號舖位而言。
- 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)。

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(包括以基金單位形式支付者)及受託人之費用總額分別約為港幣27,800,000元及港幣1,600,000元。由管理人及受託人提供之服務之詳情載於中期財務報告附註19(b)(ii)及(iv)。除上述披露之服務交易外，於報告期間並無其他服務交易須於本報告中披露。

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部之條文被視為適用於各管理人本身及管理人之董事或其最高行政人員,並間接涵蓋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或其最高行政人員所持權益

於2010年12月31日及2010年6月30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於基金單位所持之權益及淡倉分別如下:

姓名	於2010年12月31日		於2010年6月30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 ¹	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	
管理人 ²	17,096,602	1.086	6,580,638	0.42	0.666
歐肇基 ³	1,329,000	0.084	1,329,000	0.085	-0.001

附註:

1. 所列百分率乃分別按於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位及2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位總數計算。
2. 於2010年10月28日,管理人已收取陽光房地產基金之10,515,964個新基金單位作為支付部份管理人之費用。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事,於2010年12月31日及2010年6月30日,根據證券及期貨條例第XV部之定義,彼於1,329,000個基金單位中擁有權益。就該1,329,000個基金單位,彼聯同其配偶於1,229,000個基金單位中擁有權益,而其配偶個人於其餘100,000個基金單位中擁有權益。

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,管理人及管理人之董事或其最高行政人員於2010年12月31日及2010年6月30日概無在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。

權益披露 (續)

主要基金單位持有人所持權益

於2010年12月31日及2010年6月30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2010年12月31日		於2010年6月30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 ¹	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	
李兆基 ²	517,760,663	32.88	517,760,663	33.10	-0.22
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.76	374,072,708	23.92	-0.16
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.76	374,072,708	23.92	-0.16
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.76	374,072,708	23.92	-0.16
SKFE ²	374,072,708	23.76	374,072,708	23.92	-0.16
Uplite Limited ²	224,443,625	14.25	224,443,625	14.35	-0.10
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.50	149,629,083	9.57	-0.07
恒基兆業有限公司 ²	161,008,919	10.23	143,687,955	9.19	1.04
恒基地產 ²	161,008,919	10.23	143,687,955	9.19	1.04
Hopkins (Cayman) Limited ²	161,008,919	10.23	143,687,955	9.19	1.04
Riddick (Cayman) Limited ²	161,008,919	10.23	143,687,955	9.19	1.04
Rimmer (Cayman) Limited ²	161,008,919	10.23	143,687,955	9.19	1.04
Silchester Partners Limited ³ (前稱Silchester International Investors Limited ³)	—	—	272,811,150	17.44	不適用
Silchester International Investors LLP ³	292,519,150	18.58	—	—	1.14
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	136,730,922	8.68	136,730,922	8.74	-0.06

附註：

- 所列百分率乃分別按於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位及2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位總數計算。
- 於2010年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由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各自被當作於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，於2010年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及17,096,602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(按信託契約附表C所應用)，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2010年12月31日在合共535,081,627個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約33.98%)。由於根據申報規定自上一次有關李博士於基金單位中之權益申報後無須作出進一步披露，故於2010年12月31日，於管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，李博士於517,760,663個基金單位中擁有權益。

於2010年12月31日，上述基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益持有。

- 於2010年12月31日，292,519,150個基金單位之好倉乃由Silchester International Investors LLP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實益擁有。就管理人所知悉，於2010年11月1日出現法定架構變動，據此，Silchester International Investors Limited(「Silchester Limited」)轉讓其受規管業務予Silchester International Investors LLP(「Silchester LLP」)，以及Silchester Limited更名為Silchester Partners Limited，而Silchester Limited所有僱員(包括所有投資組合經理、投資分析員及其行政及營運團隊成員)成為Silchester LLP之合夥人或僱員，且由2010年11月1日起，Silchester LLP獲委任為多個客戶賬戶之投資經理，並有權對相關陽光房地產基金之基金單位行使控制權。管理人獲非正式通知，於2010年12月31日，Silchester International Investors International Value Equity Trust於142,515,922個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約9.05%)。

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，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2010年12月31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 ¹
李鏡禹 ²	50,000	0.0032
李王佩玲 ³	2,307	0.0001
MAO Kenneth Ruys ⁴	500,000	0.0318
與受託人有關連之人士 ⁵	120,000	0.0076

附註：

- 所列百分率乃按於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位總數計算。
- 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2010年6月30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其中一家附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於2010年6月30日持有2,307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公司之董事，故為關連人士。Mr. MAO於2010年6月30日於500,000個基金單位擁有權益。
- 管理人已獲告知，於2010年12月31日，受託人之若干董事、高級行政人員、高級人員以及彼等之有聯繫者(定義見房地產基金守則)於該等基金單位中擁有實益權益。就管理人所知悉，於2010年6月30日，上述人士概無於該等基金單位中擁有實益權益。

企業管治

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治有賴於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。為確保相關法例及規例獲適當地遵守，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」)。

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(「獨立非執行董事」)。董事會主席及行政總裁之職位由兩名不同人士擔任，以維持職責分明及權責均衡。各個董事委員會以清晰的職權範圍成立，協助董事會監督某特定事宜或項目。

於陽光房地產基金之2009/10年報刊發後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 吳兆基先生於2010年9月13日獲認許為香港董事學會的資深會員；及
2. 關啓昌先生於2010年10月13日出任為Galaxy Resources Limited之獨立非執行董事，該公司之股份於澳洲證券交易所上市。彼於2011年1月7日辭任為金朝陽集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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條發牌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，獲批准成為管理人之負責人員。

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認可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本身。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。

與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆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；特別指出管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部份管理費用。SKFE、恒基地產、彼等之某些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。管理人之兩名非執行董事(包括主席)目前為恒基地產之執行董事。

管理人無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、恒基地產及其他公司之間將來不會出現利益衝突。管理人或會於收購及出售潛在投資時因其董事會成員之其他職能及／或其聯屬公司之業務及利益而構成利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人與恒基地產或其聯屬公司進行之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會構成相關利益衝突。

企業管治(續)

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。管理人亦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。

以下情況亦可能引致潛在利益衝突：(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及／或與其他公司競爭潛在租戶，而管理人或物業管理人的任何董事、高級行政人員或高級人員亦為相關其他公司之股東或董事；(ii)租賃相關的事項，而管理人或物業管理人之任何董事、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(或其控股公司)之股東或董事；(iii)聘用顧問服務，而管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為相關顧問公司之股東或董事；及(iv)總估值師及／或其聯屬公司就提供之租務代理服務。

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12月31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10,515,964個新基金單位作為支付部分管理人費用外，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。

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。

綜合損益表

截至2010年12月31日止六個月－未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2010年 千元	2009年 千元 (重列)
	附註		
營業額	5	262,499	239,842
物業營運開支	6	(62,569)	(59,585)
物業收入淨額		199,930	180,257
其他收入		824	342
行政開支		(32,739)	(29,957)
投資物業公允價值之增加淨值		388,646	331,933
經營溢利		556,661	482,575
計息負債之財務成本	7(a)	(74,350)	(91,584)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	482,311	390,991
所得稅	8	(14,645)	(13,031)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		467,666	377,960

第29頁至第47頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合全面收入表

截至2010年12月31日止六個月—未經審核
(以港幣列示)

截至12月31日止六個月

	2010年 千元	2009年 千元 (重列)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	467,666	377,960
期內其他全面收入		
現金流量對沖之公允價值變動	35,110	28,090
期內全面收入總額	502,776	406,050

第29頁至第47頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合資產負債表

於2010年12月31日
(以港幣列示)

		2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元 (重列)
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	10	11,111,300	10,722,100
— 其他固定資產		33	33
		11,111,333	10,722,133
遞延稅項資產		5,383	5,562
償付權利	11	203,932	203,932
		11,320,648	10,931,627
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	28,161	23,639
已抵押銀行存款	15	236,912	224,876
銀行存款及現金		158	135
可退回稅項		168,962	46,545
		434,193	295,195
總資產			
		11,754,841	11,226,822
流動負債			
租戶按金		(126,052)	(121,272)
預收租金		(5,983)	(3,163)
貿易及其他應付款項	14	(213,538)	(96,408)
已抵押銀行借款	15	(3,961,145)	(15,000)
衍生金融工具	12	(33,134)	(59,191)
本期稅項		(9,443)	(19,035)
		(4,349,295)	(314,069)
流動負債淨值			
		(3,915,102)	(18,874)
總資產減流動負債			
		7,405,546	10,912,753

綜合資產負債表 (續)

於2010年12月31日
(以港幣列示)

		2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元 (重列)
	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	—	(3,944,141)
遞延稅項負債		(231,263)	(225,472)
衍生金融工具	12	(24,850)	(20,929)
		(256,113)	(4,190,542)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(4,605,408)	(4,504,611)
基金單位持有人應佔資產淨值			
已發行基金單位數目	16	1,574,557,232	1,564,041,268
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值		4.54元	4.30元

第29頁至第47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2010年12月31日止六個月－未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2010年 千元	2009年 千元 (重列)
	附註		
於期初		5,319,400	4,263,544
會計政策變更之影響	2	1,402,811	1,184,600
於期初重列之結餘		6,722,211	5,448,144
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	2	467,666	377,960
其他全面收入		35,110	28,090
期內全面收入總額		502,776	406,050
已支付予基金單位持有人之分派		(97,615)	(168,808)
期內發行予管理人之基金單位	16	22,061	17,488
於期末		7,149,433	5,702,874

第29頁至第47頁之附註屬本中期財務報告之部分。

分派表

截至2010年12月31日止六個月—未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
	附註	2010年 千元	2009年 千元 (重列)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		467,666	377,960
調整：			
— 投資物業公允價值之增加淨值		(388,646)	(331,933)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		27,831	12,236
— 計息負債之非現金財務成本		14,977	24,660
— 遞延稅項	8	5,970	5,940
		(339,868)	(289,097)
可分派收入總額 (附註(i))		127,798	88,863
派發比率(附註(ii))		90%	100%
中期分派		115,018	88,863
每基金單位分派：			
— 調整放棄分派前(附註(iii)及(iv))		7.30仙	5.71仙
— 調整放棄分派後(附註(iii)及(v))		8.50仙	6.88仙

附註：

- (i) 根據房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)，陽光房地產投資信託基金(「**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(「**管理人**」)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) 截至2010年12月31日止六個月期間之可分派收入總額為127,797,792元(2009年：88,862,915元)，管理人之董事會已通過宣派中期分派115,018,013元(2009年：88,862,915元)，派發比率為90%(2009年：100%)。
- (iii) 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期內並無出售該等基金單位。
- (iv) 上文(iii)所述於調整放棄分派前之每基金單位分派7.30仙(2009年：5.71仙)，乃將期內中期分派115,018,013元除以於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位計算(2009年：按88,862,915元除以1,557,460,630個基金單位計算)。
- (v) 上文(iii)所述於調整放棄分派後之每基金單位分派8.50仙(2009年：6.88仙)，乃將期內中期分派115,018,013元除以1,353,735,912個基金單位計算(2009年：按88,862,915元除以1,292,475,047個基金單位計算)，其計算方式如下：

	於2010年 12月31日	於2009年 12月31日
已發行之基金單位	1,574,557,232	1,557,460,630
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	(220,821,320)	(264,985,583)
	1,353,735,912	1,292,475,047

- (vi) 中期分派預計於2011年3月30日支付予於2011年3月3日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

第29頁至第47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2010年12月31日止六個月—未經審核
(以港幣列示)

截至12月31日止六個月

經營活動所得之現金淨值

投資活動所得之現金淨值

融資活動所用之現金淨值

銀行存款及現金增加之淨值

期初銀行存款及現金

期末銀行存款及現金

2010年 千元	2009年 千元
168,733	166,348
314	72,903
(169,024)	(239,236)
23	15
135	140
158	155

第29頁至第47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

陽光房地產基金乃根據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2011年2月14日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2009/10年週年財務報表相同，惟預期於2010/11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，管理層需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2009/10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提呈管理人董事會之獨立審閱報告載於第48頁。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

2 編製基準(續)

中期財務報告所包括截至2010年6月30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2010年6月30日止財政年度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2010年9月9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兩項香港財務報告準則之修訂本、若干香港財務報告準則之修訂及兩項新詮釋,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:

- 香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量 — 合資格對沖項目」之修訂
- 香港會計準則第17號「租賃」之修訂
- 香港(詮釋)第5號「財務報表之披露 — 借款人對具可按要求償還條款之定期貸款之分類」

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或註釋,惟香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(就有關根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業之遞延稅項確認)除外。該修訂於2012年1月1日或以後開始的年度期間生效,惟於該修訂容許下,本集團決定提早採納該修訂。

3 會計政策之變更(續)

提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂

香港會計準則第12號之修訂所引致之會計政策變更對本集團的本期及先前期間之財務報表而言，是唯一具重大影響之變更。由於該項會計政策變更，本集團現按投資物業於結算日以公允價值出售所引致之稅項負債計量其投資物業之遞延稅項負債。以往，若物業以租賃權益持有，遞延稅項乃透過使用收回資產價值按相關稅率作出計量。

此會計政策變更獲追溯應用，2009年及2010年7月1日之期初結餘已重列，而截至2009年12月31日止六個月的比較數字亦已作相關調整。由於本集團之物業位於香港，估值增加而計提之遞延稅項已減少，闡述如下：

	先前呈報 千元	採納香港會計 準則第12號 之修訂的影響 千元	重列 千元
截至2009年12月31日止六個月之 綜合損益表：			
— 所得稅支出	66,566	(53,535)	13,031
— 除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利	324,425	53,535	377,960
— 未計與基金單位持有人交易之 每基金單位基本盈利	0.21元	0.03元	0.24元
於2010年6月30日之綜合資產負債表：			
— 遞延稅項資產	—	5,562	5,562
— 貿易及其他應付款項	98,506	(2,098)	96,408
— 遞延稅項負債	1,620,623	(1,395,151)	225,472
— 基金單位持有人應佔資產淨值	5,319,400	1,402,811	6,722,211
於2009年7月1日之綜合資產負債表：			
— 遞延稅項資產	65	5,731	5,796
— 貿易及其他應付款項	85,814	(2,098)	83,716
— 遞延稅項負債	1,389,444	(1,176,771)	212,673
— 基金單位持有人應佔資產淨值	4,263,544	1,184,600	5,448,144

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

3 會計政策之變更(續)

香港財務報告準則之發展引致會計政策之其他變更

香港會計準則第39號之修訂及香港(詮釋)第5號均對本集團之財務報表並無重大影響。此乃由於該修訂及詮釋之要求與本集團已採納之政策一致。「優化香港財務報告準則(2009年)」綜合準則有關香港會計準則第17號「租賃」所引致之修訂，並無構成本集團位於香港之租賃土地權益分類之變更。

4 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。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

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)。

4 分部報告(續)

分部業績(續)

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12月31日止六個月					
	2010年 (未經審核)			2009年 (未經審核)(重列)		
	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	102,845	107,424	210,269	92,479	98,744	191,223
— 停車場收入	1,568	8,644	10,212	1,417	7,971	9,388
— 租金相關收入	22,076	19,942	42,018	20,668	18,563	39,231
	126,489	136,010	262,499	114,564	125,278	239,842
物業營運開支	(28,791)	(33,778)	(62,569)	(28,145)	(31,440)	(59,585)
物業收入淨額	97,698	102,232	199,930	86,419	93,838	180,257
行政開支	(14,734)	(14,460)	(29,194)	(13,191)	(12,626)	(25,817)
分部業績	82,964	87,772	170,736	73,228	81,212	154,440
投資物業公允價值之 增加淨值	201,046	187,600	388,646	144,933	187,000	331,933
計息負債之財務成本			(74,350)			(91,584)
所得稅			(14,645)			(13,031)
利息收入			824			287
未能分配之淨開支			(3,545)			(4,085)
除稅後及未計與 基金單位持有人 交易之溢利			467,666			377,960
折舊	3	2	5	3	2	5

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

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12月31日止六個月	
	2010年 (未經審核) 千元	2009年 (未經審核) 千元
租金收入	210,269	191,223
停車場收入	10,212	9,388
租金相關收入	42,018	39,231
	262,499	239,842

6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2010年 (未經審核) 千元	2009年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	22,790	23,040
物業管理人費用	17,359	15,571
地稅及差餉	8,559	7,981
市場推廣費用	4,535	4,292
停車場營運成本(附註)	3,433	3,324
其他直接成本	5,893	5,377
	62,569	59,585

附註：包括物業管理人費用908,000元(2009年：825,000元)。

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2010年 (未經審核) 千元	2009年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
借貸利息	59,366	66,905
其他借貸成本	14,984	24,679
	74,350	91,584

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12月31日止六個月	
	2010年 (未經審核) 千元	2009年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(824)	(287)
管理人費用	27,831	24,473
物業管理人費用	18,267	16,396
受託人酬金	1,551	1,399
核數師酬金		
— 審核服務	600	577
— 其他服務	370	370
估值費用	325	366
其他法律及專業費用	1,220	2,070
銀行費用	220	225

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)

8 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2010年 (未經審核) 千元	2009年 (未經審核) 千元 (重列)
本期稅項 — 香港利得稅準備		
期內準備	8,675	7,032
過往年度少計	—	59
	8,675	7,091
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	5,970	5,940
	14,645	13,031

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之每基金單位盈利

截至2010年12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.30元(2009年(重列): 0.24元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利467,666,000元(2009年(重列): 377,960,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,567,756,147個基金單位(2009年: 1,550,519,662個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2010年及2009年12月31日止六個月期間之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

10 投資物業

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
於2010年／2009年7月1日	10,722,100	9,364,000
添置	554	13,885
公允價值之增加淨值	388,646	1,344,215
於2010年12月31日／2010年6月30日	11,111,300	10,722,100

(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2010年12月31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。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	5,114,800	4,946,000
— 中期租約	5,996,500	5,776,100
	11,111,300	10,722,100

(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、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)所提供之稅項彌償保證確認之償付權利，以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)

12 衍生金融工具

利率掉期 — 現金流量對沖

短期部分

長期部分

2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
33,134	59,191
24,850	20,929
57,984	80,120

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。

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本集團支付相等於定期貸款須付的利息總額。而本集團則須向滙豐支付就定期貸款總額按年利率3.5%*之定額利率計算之季度款項。

於2009年5月26日，利率掉期安排作出修訂。據此，由2009年6月30日至2010年6月29日止一年期間，滙豐向本集團支付的季度款項已改為每月支付。而計算本集團向滙豐支付的金額的定額利率亦已由年利率3.5%*修訂為年利率3.36%*。

於截至2010年6月30日之年度內，本集團已就名義金額為3,950,000,000元，而年期由2010年6月30日至2011年6月30日止之利率掉期，將當中總名義金額為1,500,000,000元之部分平倉，與此同時，訂立三份名義金額各為500,000,000元，年期由2010年6月30日至2013年6月28日止之利率掉期。

該等利率掉期將於2011年6月30日及2013年6月28日到期，及固定掉期利率分別為年利率1.84%*至年利率3.5%*及年利率1.84%*至年利率2.615%*。

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。

* 已包括於2011年12月20日到期之現行貸款的信貸息差年利率0.45%。

13 貿易及其他應收款項

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	20,676	16,726
按金及預付款項	6,444	5,861
其他應收款項	644	634
應收關連公司款項	397	418
	28,161	23,639

計入按金及預付款項之5,036,000元(2010年6月30日：5,086,000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 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
即期	15,713	10,833
逾期一個月內	3,717	3,679
逾期一個月以上及至三個月	491	1,204
逾期三個月以上及至六個月	59	452
逾期超過六個月	696	558
	20,676	16,726

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。

中期財務報告附註(續)

(以港幣列示)

14 貿易及其他應付款項

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元 (重列)
應付賬款及應計費用	26,992	31,652
應付管理人費用(附註19(b)(ii))	14,215	16,891
應付關連公司款項	172,331	47,865
	213,538	96,408

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基金單位支付。

應付關連公司款項主要為收取若干賣方就若干未解決之稅務個案引致之潛在稅項負債，代為購買儲稅券之款項。該等未解決之稅務個案與收購當日就物業重新分類而引致之名義收益有關，而該潛在稅項負債則由賣方彌償。相關之儲稅券於本期末分類為流動資產項下之可退回稅項。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項793,000元(2010年6月30日：909,000元)，該款項於30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：

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
一年內	3,961,145	15,000
一年後但於兩年內	—	3,944,141
	3,961,145	3,959,141

15 已抵押銀行借款(續)

本集團現有兩項貸款安排，在扣除交易成本前之總額為3,975,000,000元(2010年6月30日：3,975,000,000元)，當中包括3,950,000,000元(2010年6月30日：3,950,000,000元)之定期貸款及25,000,000元(2010年6月30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。兩項貸款安排均須按香港銀行同業拆息加年利率0.45%計息，並於2011年12月20日全數償還。本集團於2010年12月31日已提取之貸款總額為3,965,000,000元(2010年6月30日：3,965,000,000元)。本集團亦已訂立利率掉期安排，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2010年12月31日之公允價值為11,111,300,000元(2010年6月30日：10,722,100,000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滙豐及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘85,362,000元(2010年6月30日：32,135,000元)及151,550,000元(2010年6月30日：192,741,000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。

銀行借款之實質利率為年利率0.75%至年利率3.63%(2010年6月30日：年利率0.82%至年利率4.50%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

於2010年12月31日，本集團之流動負債比流動資產超出3,915,102,000元，因於2011年12月20日到期之已抵押借款3,946,145,000元已於本期末分類為流動負債。管理人已與若干財務機構就再融資進行磋商，相信已抵押借款之再融資安排將可望於到期日前完成。除上述外，本集團亦維持充足現金儲備及獲信貸評級良好之財務機構承諾提供備用信貸，以應付其流動資金需求。管理人認為可獲得充足之資金以應付本集團營運所需之資金需求。

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

	2010年 12月31日 (未經審核)	2010年 6月30日 (經審核)
於2010年／2009年7月1日 期內／年內發行基金單位	1,564,041,268 10,515,964	1,546,905,770 17,135,498
於2010年12月31日／2010年6月30日	1,574,557,232	1,564,041,268

於期內／年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 契約釐定之 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
截至2010年12月31日止六個月			
2010年4月1日至2010年6月30日	1.9937	6,745	3,383,242
2009/10年財政年度管理人費用之調整	2.2400	1,700	758,995
2010年7月1日至2010年9月30日	2.1363	13,616	6,373,727
		22,061	10,515,964
截至2010年6月30日止年度			
2009年4月1日至2009年6月30日	1.5258	11,454	7,507,079
2009年7月1日至2009年9月30日	1.9796	6,034	3,047,781
2009年10月1日至2009年12月31日	1.8856	6,203	3,289,652
2010年1月1日至2010年3月31日	1.9177	6,311	3,290,986
		30,002	17,135,498

17 資本承擔

於2010年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	5,184	1,118
經批准但尚未訂約	23,843	28,872
	29,027	29,990

18 或然負債

於結算日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,685,000元（2010年6月30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（「恒基兆業」）	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

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)

(a) 與關連／相關人士關係之性質(續)

關連／相關人士	與本集團之關係
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

(b) 與關連／相關人士之交易

	截至12月31日止六個月	
	2010年 (未經審核) 千元	2009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	3,753	3,957
— 滙豐集團	5,728	5,143
已付／應付下列人士之物業管理開支及銀行費用 (附註(i)):		
— 恒基地產集團	(8,404)	(8,478)
— 滙豐集團	(43)	(48)

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)

	截至12月31日止六個月	
	2010年 (未經審核) 千元	2009年 (未經審核) 千元
管理人費用(附註(ii))	(27,831)	(24,473)
物業管理人費用(附註(iii))	(18,267)	(16,396)
受託人酬金(附註(iv))	(1,551)	(1,399)
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	(4,163)	(2,553)
已付／應付下列人士利率掉期利息(附註12)：		
— 滙豐集團	(39,055)	(56,224)
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	11	13
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	(910)	(811)
已收／應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	577	425

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) 管理人費用按本集團所有物業之價值之0.4%(以年率計算)之基本費用及本集團之物業收入淨額(定義見信託契約)3%(以年率計算)之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，由2009年7月1日起至2011年6月30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(僅限於與本集團的該等物業有關者(定義見信託契約))，惟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2009年6月18日，管理人已選擇其截至2010年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，50%以現金及50%以基金單位支付。而於2010年5月26日，管理人已選擇其截至2011年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，全數以基金單位支付。

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(續)

附註：(續)

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(經日期為2009年4月28日之補充協議修訂)(「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，收取四分之一個月基本租金。

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。

- (iv) 受託人有權於本集團之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在本集團總資產值之其後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12及15所載之利率後按未償還之貸款結餘計算。

(c) 與關連／相關人士之結餘如下：

	2010年 12月31日 (未經審核) 千元	2010年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
— SKFE集團	(83,536)	—
— 恒基地產集團	(43,143)	(67,044)
— 恒基兆業	(54,999)	—
— 滙豐集團(附註)	(799,598)	(852,935)
— 萊坊集團	(743)	(450)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	85,429	32,179
應付予自滙豐集團之已抵押銀行借款及利息	(881,358)	(881,337)
其他	(3,669)	(3,777)
	(799,598)	(852,935)

20 重大會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要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。

(b) 遞延稅項資產之確認

於2010年12月31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140,743,000元(2010年6月30日(重列)：141,358,000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 比較數字之重列

因提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，若干比較數字已調整以反映投資物業以公允價值入賬之相關遞延稅項準備之減少。該等會計政策變更之詳情載於附註3內。

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21至47頁的中期財務報告，當中包括陽光房地產基金於2010年12月31日的綜合資產負債表及截至該日止六個月的綜合損益表、綜合全面收入表、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2010年12月31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

2011年2月14日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

附註	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年 ⁴	
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)	1	7,149.4	5,702.9	5,159.2	6,169.5	5,375.2
每基金單位資產淨值	1	4.54	3.66	3.38	4.10	3.61
市場資本值(百萬元)		3,763.2	2,990.3	2,139.8	3,517.8	3,360.6
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		2.40	2.06	1.96	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	2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		1.98	1.49	0.91	1.85	2.11
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)	1	56.4	59.3	73.1	54.9	41.6
最後交易之每基金單位成交價		2.39	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)		8.50	6.88	9.29	7.44	不適用
每基金單位之分派收益率(%)	3	3.6	3.6	6.6	3.2	不適用

附註：

1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，比較數字已作重列。
2. 最高基金單位成交價低於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。
3. 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。
4. 2006/07年之中期報告涵蓋期間由2006年12月21日(上市日期)至2006年12月31日。於該期間並無作出任何分派。

公司資料及財務日誌

管理人之董事會

主席兼非執行董事

歐肇基

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 *JP*

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

星展銀行香港分行

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

重要日期

中期業績公佈

2011年2月14日

刊發中期報告

2011年2月22日

暫停辦理基金單位持有人過戶登記
以決定中期分派權利

2011年3月1日至2011年3月3日
(包括首尾兩天)

中期分派

2011年3月30日

每基金單位約8.50港仙



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

