

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2011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」)欣然宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2011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)

	2011年	2010年	變動 (百分率)
<b>截至6月30日止年度：</b>			
營業額	532.5	488.6	9.0
物業收入淨額	407.4	369.9	10.1
除稅後溢利 <sup>1</sup>	1,655.1	1,389.1	19.1
年度可分派收入	264.5	186.5	41.8
成本對收入比率(%)	23.5	24.3	不適用
每基金單位分派 <sup>2</sup> (港仙)	17.60	14.39	22.3
派發比率	90.5%	100%	不適用
<b>於6月30日：</b>			
物業組合估值	12,222.2	10,722.1	14.0
資產淨值 <sup>1</sup>	8,261.9	6,722.2	22.9
每基金單位資產淨值 <sup>1</sup> (港元)	5.21	4.30	21.2
資產負債比率 <sup>1</sup> (%)	30.6	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。
2. 詳情請參閱「分派表」。

## 管理層討論及分析

### 營運業績

陽光房地產基金營業額錄得港幣532,500,000元，較上一財政年度增長9.0%。扣除本年度物業營運開支為數港幣125,100,000元，物業收入淨額按年增長10.1%至港幣407,400,000元。與此同時，由於在上一財政年度訂立的一系列利率掉期交易所產生的效益，本年度之銀行貸款利息開支減少11.4%至港幣117,600,000元。最後，隨著投資物業公允價值增值達港幣1,493,700,000元（2009/10年財政年度：港幣1,344,200,000元），本年度之除稅後溢利較去年上升19.1%至港幣1,655,100,000元。

### 營運數據

陽光房地產基金於2011年6月30日物業組合整體租用率由去年的96.8%提升至98.9%。寫字樓物業組合之租用率由95.9%提升至98.8%，而零售物業組合大致全數租出。整體現行租金持續上升，按年上升6.8%至每平方呎港幣29.8元。按類別區分，寫字樓及零售物業組合之現行租金比對上一年度分別上漲6.4%及8.1%至每平方呎港幣21.7元及每平方呎港幣46.9元。寫字樓物業現行租金之升幅相對輕微，反映一般為期三年租約之續租租金上升幅度不大，主要因為寫字樓物業租金水平於2008年年初見頂。

年內已租出面積合共562,701平方呎（包括新租及續租）。寫字樓租戶續租率為68.7%，相比去年同期則錄得61.8%。與此同時，由於管理人的租戶提升策略，零售物業組合之續租率由上一個財政年度之84.5%下降至本財政年度之67.4%。

於2011年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算之加權平均租賃年期為2.7年。2012年6月30日或之前將有40.8%寫字樓物業及36.2%零售物業租約期滿（以可出租面積計算），而即將租約期滿之寫字樓及零售物業的平均單位租金分別為每平方呎港幣19.5元及每平方呎港幣43.3元。

## 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 <sup>附註</sup> 於6月30日 (港幣/平方呎)		已簽訂租約之 租金 <sup>附註</sup> (港幣/平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於2011年 6月30日 (%)		評估值 於2011年 6月30日 (港幣千元)
	2011年	2010年	2011年	2010年	2010年 7月1日至 2011年 6月30日	2009年 7月1日至 2010年 6月30日	2010/11年 財政年度	2009/10年 財政年度	零售	寫字樓	
<b>寫字樓物業</b>											
<b>甲級</b>											
皇后大道東248號	100.0	94.9	25.6	24.7	27.0	23.6	109,004	92,754	4.20	4.00	3,225,000
<b>乙級</b>											
寶恒商業中心	97.9	98.2	17.8	16.4	18.9	16.2	20,522	18,944	4.20	4.00	684,000
富時中心	97.0	96.7	27.8	23.0	48.5	17.2	13,569	13,423	3.80	4.10	479,000
雲山大廈物業	100.0	97.1	32.2	29.7	34.7	24.8	12,966	12,372	4.20	4.00	407,000
文咸東街135商業中心物業	97.8	96.0	17.5	16.2	18.4	16.1	10,454	9,560	4.20	4.00	363,000
永樂街235商業中心	96.3	97.9	13.1	11.7	14.1	11.3	5,998	6,004	4.25	4.00	215,000
渣華道108號商業中心	98.1	86.4	15.8	15.6	16.4	15.0	5,386	4,077	4.20	4.10	196,000
裕輝商業中心物業	99.4	97.6	15.3	14.0	17.6	12.8	6,118	5,909	4.20	4.25	195,000
安隆商業大廈物業	100.0	97.9	21.7	20.8	15.3	26.7	5,713	5,085	4.20	4.10	173,000
恒港中心	95.2	100.0	15.5	15.0	16.9	13.9	4,256	4,205	4.15	4.00	154,500
新輝商業中心物業	100.0	96.3	16.4	15.9	16.2	16.5	4,225	3,995	4.35	4.25	129,000
偉程商業大廈物業	97.2	95.6	7.6	7.0	8.4	6.8	901	975	4.35	4.00	41,300
<b>小計／平均</b>	<b>98.8</b>	<b>95.9</b>	<b>21.7</b>	<b>20.4</b>	<b>23.2</b>	<b>17.9</b>	<b>199,112</b>	<b>177,303</b>			<b>6,261,800</b>
<b>零售物業</b>											
<b>新市鎮</b>											
上水中心購物商場	98.6	99.8	76.1	70.2	99.4	71.0	95,689	89,317	4.40	不適用	2,836,000
新都城一期物業	98.8	97.7	36.9	34.0	35.2	35.5	79,732	71,836	4.50	不適用	2,094,000
光華廣場物業	100.0	100.0	33.1	29.6	37.1	25.9	21,052	20,548	4.00	4.00	668,000
<b>市區</b>											
御皇臺物業	100.0	95.5	26.4	26.1	33.0	19.9	3,678	3,347	4.25	不適用	112,200
百利商業中心物業	100.0	100.0	38.0	33.7	39.8	35.6	3,072	2,838	4.30	不適用	91,000
港逸軒物業	100.0	100.0	30.0	28.7	47.7	10.0	2,194	2,106	4.20	不適用	73,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	39.4	42.4	40.8	28.6	1,859	2,053	4.00	不適用	51,000
俊暉華庭物業	100.0	100.0	10.8	10.4	14.1	10.3	983	559	4.35	不適用	35,200
<b>小計／平均</b>	<b>99.1</b>	<b>98.8</b>	<b>46.9</b>	<b>43.4</b>	<b>52.2</b>	<b>42.6</b>	<b>208,259</b>	<b>192,604</b>			<b>5,960,400</b>
<b>總計／平均</b>	<b>98.9</b>	<b>96.8</b>	<b>29.8</b>	<b>27.9</b>	<b>31.8</b>	<b>26.0</b>	<b>407,371</b>	<b>369,907</b>			<b>12,222,200</b>

附註： 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。

## 成本控制

經過一段時間沉寂後，成本上漲已成為年內主要考慮的營運因素。於回顧年內，成本對收入比率進一步從去年之24.3%進一步改善至23.5%，物業營運開支之實際金額則由港幣118,700,000元增加至港幣125,100,000元。營運開支增加主要由於租賃佣金及政府差餉等與物業組合之租金收入或估值相關之項目所致。與物業管理有關之項目，例如維修及保養費用、營銷及推廣開支，以及公用設施、保安及清潔開支等樓宇管理費用則已大致受到控制。

## 分派

陽光房地產基金本年度可分派收入總額為港幣264,452,000元，較去年錄得之186,479,000元上升41.8%。

管理人之董事會通過宣派末期分派每基金單位9.1港仙或總額港幣124,276,000元。連同中期分派港幣115,018,000元，全年分派為港幣239,294,000元，即實際派發比率為90.5%。本年度之每基金單位分派為17.6港仙，與去年分派14.39港仙比較，按年上升22.3%。

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以下政策及結構影響：

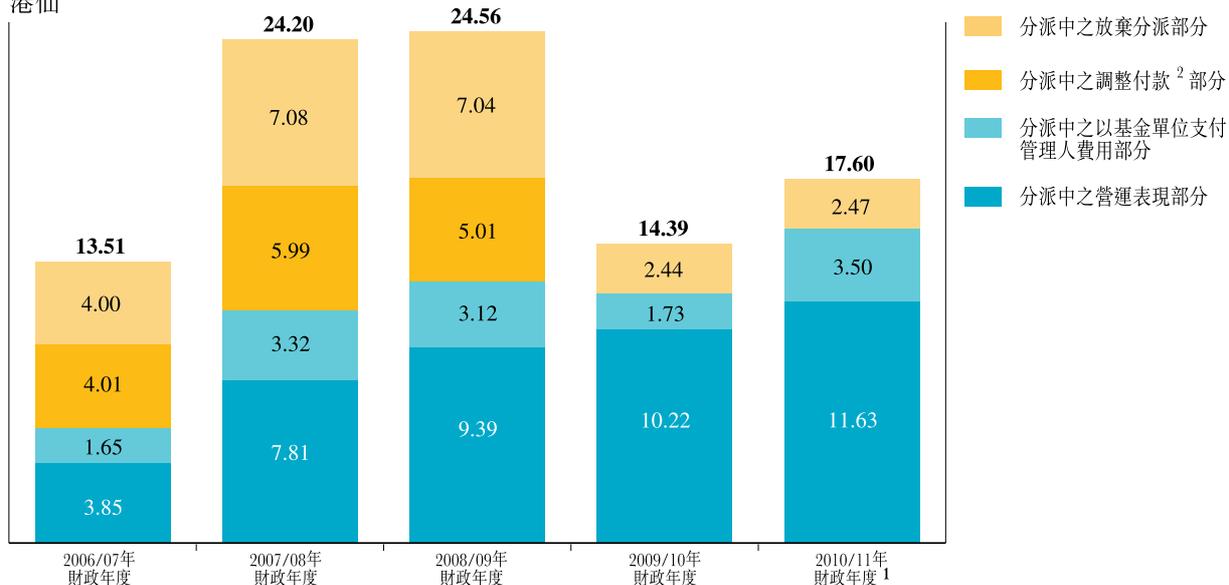
1. 根據放棄分派契約（詳情載於本公佈第15頁「分派表」附註(ii)），恒基兆業地產有限公司若干附屬公司及Shau Kee Financial Enterprises Limited若干附屬公司提供的放棄分派幅度已由2009/10年財政年度的60%下降至2010/11年財政年度的50%；及
2. 根據於2010年6月1日刊發的公佈，管理人已選擇全數以基金單位形式收取其2010/11年財政年度之基本費用及浮動費用（2009/10年財政年度：50%以現金及50%以基金單位形式收取）。

每基金單位分派的按年比較展示於「分派概覽」圖表，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，以反映其對每基金單位分派的影響。

必須注意的是上述之放棄分派將於2011/12年財政年度起終止。同時，根據2011年5月18日刊發的公佈，管理人已選擇30%以現金及70%以基金單位形式收取其2011/12年財政年度之基本費用及浮動費用。

## 分派概覽

港仙



附註：

1. 若派發比率為100%，全年之每基金單位分派為19.44港仙，而來自營運表現的每基金單位分派則為12.86港仙。
2. 調整付款乃根據多份調整付款契據計算，涵蓋由期間由2006年12月21日（上市日期）至2009年6月30日止，並已於2009年7月1日起終止。

## 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2011年9月28日（星期三）。基金單位的過戶登記將於2011年9月26日（星期一）至2011年9月28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2011年9月23日（星期五）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。末期分派之款項將於2011年10月27日（星期四）支付予基金單位持有人。

## 財務狀況

物業組合於2011年6月30日的估值為港幣12,222,200,000元，較於2010年6月30日的估值港幣10,722,100,000元上升14.0%。寫字樓物業佔總評估值51.2%，按年上升16.1%，而零售物業佔餘下之總評估值，較2010年6月30日的估值上升11.9%。

因此，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35.3%下降至30.6%，而資產淨值達至港幣8,261,900,000元(2010年(重列)：港幣6,722,200,000元)，即每基金單位資產淨值增長21.2%至港幣5.21元(2010年(重列)：港幣4.30元)。於回顧年度，陽光房地產基金已計入因採納於2010年12月頒佈之香港會計準則第12號「所得稅」之修訂所引致之調整。由於採納該項修訂，遞延稅項負債於陽光房地產基金的綜合財務報表中大幅減少，故對其資產淨值有重大影響。在重列前，於2010年6月30日之每基金單位資產淨值為港幣3.40元(詳情請參閱本公佈第18頁附註3)。

於2011年6月30日，總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)與總資產比率為35.9%。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2011年6月30日之總數為港幣4,700,000元。

### 資本管理

於2011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元的循環信貸安排則仍可提取。該定期貸款及循環信貸安排均於2011年12月20日到期，而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。在貸款再融資方面，新貸款融資包括港幣3,950,000,000元之定期貸款及港幣100,000,000元之循環信貸安排，已於2011年8月23日簽訂借款協議後到位。新貸款融資的利息將按香港銀行同業拆息加100基點計算，年期為三年至2014年到期償還。預計定期貸款額將於9月下旬全數提取，用以償還現有的定期貸款。

為將財務市場風險減到最低及把握低利率的環境，於回顧年度，陽光房地產基金已簽訂三項新的利率掉期交易，每一項交易的名義金額為港幣500,000,000元，年期由2011年7月4日起為期五年。利率掉期之條款摘要如下：

名義金額 (港幣百萬元)	年期	平均利率* (每年)
1,500	2010年6月30日至2013年6月28日	1.68%
1,500	2011年7月4日至2016年6月30日	2.10%

\* 不包括信貸息差

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2011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261,300,000元。計及從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況及信貸額，陽光房地產基金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

全球金融市場前景日趨不明朗，對世界經濟增長之步伐構成嚴重風險。然而，除非出現另一次全球衰退，管理人對本港經濟將可憑藉其穩固基調，抵禦金融市場的波動保持審慎樂觀的態度。由於香港將繼續被視為中國與世界各地連接的通道，因此，管理人預期市場對優質地段及周邊地區的寫字樓需求依然強勁。與此同時，新增寫字樓供應量明顯不足，根據政府及市場估計，未來四至五年甲級寫字樓新增供應量每年平均不會超過1,000,000平方呎，相對過去五年承租面積為每年平均約1,600,000平方呎。

縱然如此，管理人預料來年仍將面對重重挑戰。除了全球經濟未見明朗以外，寫字樓持續非核心化的發展，意味着吸納租戶的競爭及租戶遷移將會成為明顯的現象。此外，中國經濟因素持續向好是一項零售物業市場租賃前景的重要假設。最後，控制經營成本將是管理人的一項嚴峻考驗，管理人期望透過有效分配資源以紓解通脹持續上升的壓力。

由2011/12年財政年度開始，陽光房地產基金將不再享有旗下物業組合的賣方之放棄分派。此項因素加上支付管理人費用之現金開支，將對每基金單位分派造成一定影響，縱然程度溫和。

於資產增值計劃方面，旺角富時中心地面及大堂相關地方正進行翻新工程，預期可於2011年9月底或之前完成。富時中心位於彌敦道最繁盛地段，坐擁獨一無二的優勢，租金收入前景可觀。長遠而言，資產增值計劃其中一個主要項目，將為新都城一期物業之主要翻新工程。此項計劃將於未來數年分多個階段進行，管理人希望透過優化資產為該物業重新設計並建立全新形象，以成功蛻變為別具吸引力的一站式購物中心為目標，最終可在收益及顧客流量方面得到飛躍進步。

自陽光房地產基金於2006年12月上市以來，其物業組合評估價值及物業淨收入分別上升34.5%及93.7%，複合年均增長率分別為6.4%及14.1%<sup>附註</sup>。每基金單位之累計分派合共94.26港仙，而資產負債水平亦由公開發售時的41.2%下降至現時的30.6%。此外，管理人正於旗下物業組合進行多項提升質素之安排，包括結構改良以及增強租戶的組合和質素。

展望未來，管理人期望業務於未來五年可更上一層樓。管理團隊會透過積極進取的管理方案，持續專注維持租用率於高水平，並提升物業組合的內在潛力。於適合的時機出現時，擴大現有物業組合的規模亦將為管理人長遠發展的重點。透過為陽光房地產基金之物業組合重新注入活力，並締造令人樂意工作及購物的良好環境，管理人期望可進一步增強陽光房地產基金提供高質素經常性收益的能力，從而為基金單位持有人帶來可持續的回報。

附註： 於陽光房地產基金之上市文件中，物業評估價值及物業淨收入分別披露為港幣9,090,000,000元（於2006年9月30日）及港幣210,400,000元（截至2006年6月30日止年度）。

## 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」）。合規手冊會作出定期的審閱，並於有需要或相關法例或規例有所更改時作出修訂。

合規手冊及於2006年5月26日訂立之信託契約（經修訂）（「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（「房地產基金守則」）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2011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22,450,396個新基金單位作為支付部分管理人費用外，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2011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、不明朗及其他的因素所影響而可能令實際結果或業績與該等陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

## 綜合損益表

截至2011年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2011年 千元	2010年 (重列) 千元
營業額	4 & 5	532,462	488,584
物業營運開支	4 & 6	<u>(125,091)</u>	<u>(118,677)</u>
物業收入淨額		407,371	369,907
其他收入	7	1,882	635
行政開支		(70,829)	(63,810)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>1,493,665</u>	<u>1,344,215</u>
經營溢利		1,832,089	1,650,947
計息負債之財務成本	8(a)	<u>(147,281)</u>	<u>(234,270)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	8	1,684,808	1,416,677
所得稅	9	<u>(29,700)</u>	<u>(27,559)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>1,655,108</u></u>	<u><u>1,389,118</u></u>

## 綜合全面收入表

截至2011年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2011年 千元	2010年 (重列) 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	<u>1,655,108</u>	<u>1,389,118</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	46,630	59,986
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>—</u>	<u>52,632</u>
	<u>46,630</u>	<u>112,618</u>
年內全面收入總額	<u>1,701,738</u>	<u>1,501,736</u>

## 綜合資產負債表

於2011年6月30日

(以港幣列示)

	附註	於2011年 6月30日 千元	於2010年 6月30日 (重列) 千元	於2009年 7月1日 (重列) 千元
<b>非流動資產</b>				
固定資產				
— 投資物業		<b>12,222,200</b>	10,722,100	9,364,000
— 其他固定資產		<b>44</b>	33	36
		<b>12,222,244</b>	10,722,133	9,364,036
遞延稅項資產		<b>5,649</b>	5,562	5,796
償付權利		<b>203,932</b>	203,932	203,932
		<b>12,431,825</b>	10,931,627	9,573,764
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	11	<b>26,518</b>	23,639	109,087
已抵押銀行存款		<b>261,119</b>	224,876	222,864
銀行存款及現金		<b>177</b>	135	140
可退回稅項		<b>168,563</b>	46,545	41,296
		<b>456,377</b>	295,195	373,387
<b>總資產</b>		<b>12,888,202</b>	11,226,822	9,947,151
<b>流動負債</b>				
租戶按金		<b>(135,324)</b>	(121,272)	(112,094)
預收租金		<b>(5,284)</b>	(3,163)	(2,986)
貿易及其他應付款項	12	<b>(222,699)</b>	(96,408)	(83,716)
已抵押銀行借款		<b>(3,948,116)</b>	(15,000)	—
衍生金融工具		<b>—</b>	(59,191)	—
本期稅項		<b>(17,879)</b>	(19,035)	(15,332)
		<b>(4,329,302)</b>	(314,069)	(214,128)

## 綜合資產負債表(續)

於2011年6月30日

(以港幣列示)

	於2011年 6月30日 千元	於2010年 6月30日 (重列) 千元	於2009年 7月1日 (重列) 千元
流動(負債)／資產淨值	<u>(3,872,925)</u>	<u>(18,874)</u>	<u>159,259</u>
總資產減流動負債	<u>8,558,900</u>	<u>10,912,753</u>	<u>9,733,023</u>
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	(237,748)	(225,472)	(212,673)
衍生金融工具	(59,224)	(20,929)	(132,040)
	<u>(296,972)</u>	<u>(4,190,542)</u>	<u>(4,284,879)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,626,274)</u>	<u>(4,504,611)</u>	<u>(4,499,007)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>8,261,928</u>	<u>6,722,211</u>	<u>5,448,144</u>
已發行基金單位數目	<u>1,586,491,664</u>	<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>5.21元</u>	<u>4.30元</u>	<u>3.52元</u>

## 分派表

截至2011年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2011年 千元	2010年 (重列) 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>1,655,108</u>	<u>1,389,118</u>
調整：			
— 投資物業公允價值之增加淨值		(1,493,665)	(1,344,215)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		61,110	26,993
— 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		29,710	48,918
— 遞延稅項	9	<u>12,189</u>	<u>13,033</u>
		<u>(1,390,656)</u>	<u>(1,202,639)</u>
可分派收入總額(附註(i))		<u>264,452</u>	<u>186,479</u>
已支付之中期分派		115,018	88,863
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii))		<u>124,276</u>	<u>97,616</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>239,294</u>	<u>186,479</u>
派發比率(附註(iii))		90.5%	100%
每基金單位分派：			
— 調整放棄分派前(附註(ii), (iv)及(v))			
已支付每基金單位中期分派		7.30仙	5.71仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>7.83仙</u>	<u>6.24仙</u>
		<u>15.13仙</u>	<u>11.95仙</u>
— 調整放棄分派後(附註(ii)、(iii)及(vi))			
已支付每基金單位中期分派		8.50仙	6.88仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>9.10仙</u>	<u>7.51仙</u>
		<u>17.60仙</u>	<u>14.39仙</u>

## 分派表(續)

截至2011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%。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) 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) 截至2011年6月30日止年度可分派收入總額為264,452,000元(2010年：186,479,000元)。管理人之董事會已通過宣派上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位末期分派9.1仙。末期分派124,276,000元乃將每基金單位分派9.1仙乘以1,365,670,344個基金單位計算，其計算方式如下：

	於2011年 6月30日	於2010年 6月30日
已發行之基金單位	1,586,491,664	1,564,041,268
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	(220,821,320)	(264,985,583)
	<u>1,365,670,344</u>	<u>1,299,055,685</u>

末期分派及中期分派115,018,000元合共之派發比率為陽光房地產基金年度可分派收入總額之90.5%。

截至2010年6月30日止年度之派發比率為100%，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，乃將末期分派97,616,000元除以1,299,055,685個基金單位計算。

## 分派表(續)

截至2011年6月30日止年度  
(以港幣列示)

附註：(續)

- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位末期分派7.83仙(2010年：6.24仙)，乃將末期分派124,276,000元除以於2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位計算(2010年：97,616,000元及1,564,041,268個基金單位)。
- (v) 上文(ii)所述於調整放棄分派前截至2010年12月31日止六個月之每基金單位中期分派7.30仙，乃將中期分派115,018,000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(截至2009年12月31日止六個月：5.71仙，按88,863,000元及於2009年12月31日已發行之1,557,460,630個基金單位計算)。
- (vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後截至2010年12月31日止六個月之每基金單位中期分派8.50仙，乃將中期分派115,018,000元除以1,353,735,912個基金單位計算(截至2009年12月31日止六個月：6.88仙，按88,863,000元及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)
	<u>1,353,735,912</u>	<u>1,292,475,047</u>

- (vii) 2011年中期分派已於2011年3月30日支付。2011年末期分派預計於2011年10月27日支付予於2011年9月28日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

## 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，及達致每個基金單位資產淨值之長遠增長。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號30樓。

### 2. 編製基準

本公佈所載之全年業績並不構成本集團截至2011年6月30日止年度之法定綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

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。綜合財務報表亦已符合房地產基金守則及聯交所證券上市規則之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採用。因初次應用該等適用於本集團之準則所引致本年度及過往會計期間之任何會計政策變動已於綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

### 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綜合財務報表：

- 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」

### 3. 會計政策之變更(續)

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋，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。

#### 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綜合財務報表而言，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2010年6月30日止年度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2010年6月30日止年度之 綜合損益表：			
— 所得稅支出	245,770	(218,211)	27,559
— 除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利	1,170,907	218,211	1,389,118
— 未計與基金單位持有人交易之 每基金單位基本盈利	0.75元	0.14元	0.89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

### 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最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

管理人高級行政人員在評核分部表現及於分部間作出資源分配時，乃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)。

#### 4. 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最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：

	2011年			2010年(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	208,284	219,385	427,669	188,949	201,976	390,925
—停車場收入	3,020	17,375	20,395	2,817	15,875	18,692
—租金相關收入	44,368	40,030	84,398	41,330	37,637	78,967
	<u>255,672</u>	<u>276,790</u>	<u>532,462</u>	<u>233,096</u>	<u>255,488</u>	<u>488,584</u>
物業營運開支	(56,560)	(68,531)	(125,091)	(55,793)	(62,884)	(118,677)
物業收入淨額	<u>199,112</u>	<u>208,259</u>	<u>407,371</u>	<u>177,303</u>	<u>192,604</u>	<u>369,907</u>
行政開支	(32,587)	(31,177)	(63,764)	(28,531)	(28,187)	(56,718)
分部業績	<u>166,525</u>	<u>177,082</u>	<u>343,607</u>	<u>148,772</u>	<u>164,417</u>	<u>313,189</u>
投資物業公允價值之 增加淨值	865,943	627,722	1,493,665	573,479	770,736	1,344,215
計息負債之財務成本			(147,281)			(234,270)
所得稅			(29,700)			(27,559)
利息收入			1,878			580
未能分配之淨開支			(7,061)			(7,037)
除稅後及未計與 基金單位持有人 交易之溢利			<u>1,655,108</u>			<u>1,389,118</u>
折舊	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>11</u>	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>9</u>

#### 4. 分部報告(續)

##### 分部業績、資產及負債(續)

	於2011年6月30日			於2010年6月30日(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
分部資產	6,408,204	6,043,891	12,452,095	5,539,313	5,409,982	10,949,295
已抵押銀行存款			261,119			224,876
銀行存款及現金			177			135
可退回稅項			168,563			46,545
遞延稅項資產			5,649			5,562
未能分配之資產			599			409
總資產			<u>12,888,202</u>			<u>11,226,822</u>
分部負債	(99,545)	(93,078)	(192,623)	(87,973)	(85,048)	(173,021)
衍生金融工具			(59,224)			(80,120)
已抵押銀行借款			(3,948,116)			(3,959,141)
本期稅項			(17,879)			(19,035)
遞延稅項負債			(237,748)			(225,472)
未能分配之負債			(170,684)			(47,822)
總負債(不包括基金 單位持有人應佔 資產淨值)			<u>(4,626,274)</u>			<u>(4,504,611)</u>
年內產生之資本開支	<u>1,757</u>	<u>4,700</u>	<u>6,457</u>	<u>5,627</u>	<u>8,264</u>	<u>13,891</u>

## 5. 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：

	2011年 千元	2010年 千元
租金收入(附註)	427,669	390,925
停車場收入	20,395	18,692
租金相關收入	84,398	78,967
	<u>532,462</u>	<u>488,584</u>

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金1,246,000元(2010年：795,000元)。

## 6. 物業營運開支

	2011年 千元	2010年 千元
樓宇管理費用	45,536	44,797
物業管理人費用	34,828	31,239
地稅及差餉	17,496	16,174
市場推廣費用	8,998	8,593
停車場營運成本(附註)	6,926	6,891
壞賬開支	577	90
其他直接成本	10,730	10,893
	<u>125,091</u>	<u>118,677</u>

附註：包括物業管理人費用1,872,000元(2010年：1,690,000元)。

## 7. 其他收入

	2011年 千元	2010年 千元
銀行利息收入	1,878	580
其他	4	55
	<u>1,882</u>	<u>635</u>

## 8. 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下列各項：

	2011年 千元	2010年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
已抵押銀行借款利息	117,554	132,684
其他借貸成本	29,727	48,954
	<u>147,281</u>	<u>181,638</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>147,281</u>	<u>234,270</u>

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。

	2011年 千元	2010年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	61,110	53,986
物業管理人費用	36,700	32,929
受託人酬金	3,328	2,997
核數師酬金		
— 審核服務	1,570	1,520
— 其他服務	570	370
估值費用	650	770
其他法律及專業費用	3,362	2,851
銀行費用	471	475
	<u>471</u>	<u>475</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。

## 9. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

	2011年 千元	2010年 (重列) 千元
<b>本期稅項－香港利得稅準備</b>		
本年準備	17,523	14,466
過往年度準備(多計)／少計	(12)	60
	<u>17,511</u>	<u>14,526</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	12,189	13,033
	<u>12,189</u>	<u>13,033</u>
	<u>29,700</u>	<u>27,559</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。

## 10. 未計與基金單位持有人交易前每基金單位盈利

截至2011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1.05元(2010年(重列)：0.89元)。未計與基金單位持有人交易前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1,655,108,000元(2010年(重列)：1,389,118,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,573,221,352個基金單位(2010年：1,555,115,487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並無潛在攤薄，故並無列示截至2011年及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攤薄盈利。

## 11. 貿易及其他應收款項

	2011年 千元	2010年 千元
應收租金	17,954	16,726
按金及預付款項	6,481	5,861
其他應收款項	1,663	634
應收關連公司款項	420	418
	<u>26,518</u>	<u>23,639</u>

計入按金及預付款項之5,060,000元(2010年：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：

	2011年 千元	2010年 千元
即期	14,600	10,833
逾期一個月內	2,613	3,679
逾期一個月以上及至三個月	381	1,204
逾期三個月以上及至六個月	26	452
逾期超過六個月	334	558
	<u>17,954</u>	<u>16,726</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會預先收取，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。

## 12. 貿易及其他應付款項

	於2011年 6月30日	於2010年 6月30日 (重列)	於2009年 7月1日 (重列)
	千元	千元	千元
應付賬款及應計費用	31,614	31,652	33,909
應付管理人費用	18,943	16,891	11,454
應付關連公司款項	172,142	47,865	38,353
	<u>222,699</u>	<u>96,408</u>	<u>83,716</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基金單位形式支付。

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。相關之儲稅券於本年終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1,022,000元(2010年：909,000元)，該款項於30日內到期。

## 13. 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。該等會計政策之變更之詳情載列於附註3內。

承董事會命  
恒基陽光資產管理有限公司  
(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
盧玉芳

香港，2011年9月4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。