

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12月31日止六個月之
中期業績公佈

及

暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)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12月31日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績如下：

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2011年 12月31日 止六個月	截至2010年 12月31日 止六個月	變動 (%)
營業額	285.9	262.5	8.9
物業收入淨額	218.8	199.9	9.4
成本對收入比率(%)	23.5	23.8	不適用
除稅後溢利	484.5	467.7	3.6
可分派收入總額	146.7	127.8	14.8
派發比率(%)	90.5	90.0	不適用
每基金單位分派 ¹ (港仙)	8.30	8.50 ²	(2.4)
	於2011年 12月31日	於2011年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	12,601.0	12,222.2	3.1
資產淨值	8,622.8	8,261.9	4.4
每基金單位資產淨值(港元)	5.39	5.21	3.5
資產負債比率(%)	29.9	30.6	不適用

附註：

- 詳情請參閱「分派表」。
- 截至2010年12月31日止六個月之每基金單位分派已按放棄分派調整。

物業組合概覽

物業	營運數據									物業財務資料				
	租用率 (%)			現行租金 ¹ (港幣/每平方呎)			已簽訂租約之租金 ¹ (港幣/每平方呎)			物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於2011年 12月31日 (%)		評估值 於2011年 12月31日 ² (港幣千元)
	於2011年 12月31日	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日	於2011年 12月31日	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日	2011年7月 1日至2011年 12月31日	2011年1月 1日至2011年 6月30日	2010年7月 1日至2010年 12月31日	2011/12年 財政年度 上半年	2010/11年 財政年度 上半年	零售	寫字樓	
寫字樓物業														
甲級														
皇后大道東248號	95.3	100.0	99.4	26.9	25.6	24.8	28.9	30.5	25.5	55,979	53,219	4.20	4.00	3,341,000
乙級														
寶恒商業中心	96.4	97.9	97.5	18.7	17.8	16.7	21.3	19.1	18.4	10,845	10,196	4.20	4.00	698,000
富時中心	99.3	97.0	99.3	30.0	27.8	24.1	22.3	64.9	40.3	8,436	6,832	3.80	4.10	499,000
雲山大廈物業	94.3	100.0	100.0	32.0	32.2	29.9	46.1	31.5	48.0	6,593	6,559	4.20	4.00	420,000
文咸東街135商業中心物業	99.3	97.8	93.2	17.9	17.5	16.6	17.8	18.5	18.3	6,059	5,105	4.20	4.00	369,000
永樂街235商業中心	97.9	96.3	94.8	14.1	13.1	12.2	14.0	13.2	15.4	3,657	2,944	4.25	4.00	219,000
渣華道108號商業中心	96.1	98.1	98.1	16.7	15.8	15.5	17.4	23.9	14.6	3,070	2,510	4.20	4.10	205,300
裕輝商業中心物業	96.6	99.4	96.2	15.9	15.3	14.7	14.9	18.9	16.4	3,558	2,900	4.20	4.25	205,000
安隆商業大廈物業	97.9	100.0	95.7	22.5	21.7	21.5	17.8	16.0	14.7	3,170	2,825	4.20	4.10	182,000
恒港中心	90.2	95.2	92.7	16.3	15.5	15.3	17.6	17.3	16.7	1,953	2,144	4.15	4.00	159,400
新輝商業中心物業	100.0	100.0	100.0	17.2	16.4	16.2	13.8	12.6	18.6	2,274	2,032	4.35	4.25	134,000
偉程商業大廈物業	100.0	97.2	95.6	8.2	7.6	7.1	8.4	9.1	7.8	599	432	4.35	4.00	43,300
小計/平均	96.3	98.8	97.9	22.7	21.7	20.8	23.6	23.8	22.8	106,193	97,698			6,475,000
零售物業														
新市鎮														
上水中心購物商場	99.6	98.6	99.3	78.6	76.1	72.7	76.5	116.6	85.9	52,113	46,600	4.40	不適用	2,903,000
新都城一期物業	99.0	98.8	98.3	37.9	36.9	35.4	51.5	32.9	36.7	42,433	39,200	4.50	不適用	2,148,000
光華廣場物業	100.0	100.0	98.8	33.6	33.1	30.5	25.5	32.4	57.8	11,901	10,444	4.00	4.00	703,000
市區														
御皇臺物業	100.0	100.0	100.0	26.4	26.4	26.4	不適用	不適用	33.0	1,877	1,844	4.25	不適用	116,600
百利商業中心物業	100.0	100.0	100.0	39.5	38.0	35.6	44.5	39.6	40.1	1,724	1,530	4.30	不適用	93,000
港逸軒物業	90.7	100.0	100.0	32.4	30.0	29.0	105.5	36.8	92.0	1,136	1,081	4.20	不適用	75,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	100.0	39.4	39.4	42.4	不適用	40.8	不適用	882	1,036	4.00	不適用	51,000
俊暉華庭物業	100.0	100.0	100.0	10.9	10.8	10.4	19.4	14.1	不適用	517	497	4.35	不適用	36,400
小計/平均	99.3	99.1	98.8	48.4	46.9	44.9	59.4	50.5	54.2	112,583	102,232			6,126,000
總計/平均	97.3	98.9	98.2	31.1	29.8	28.5	29.8	32.7	31.0	218,776	199,930			12,601,000

附註：1. 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。

2. 估值由萊坊測計師行有限公司編製。

管理層討論及分析

營運回顧

於 2011 年 12 月 31 日，陽光房地產基金的物業組合整體租用率為 97.3% (2011 年 6 月 30 日：98.9%)，此乃受到報告期間內寫字樓租用率由 98.8% 下跌至 96.3% 之輕微倒退的影響所致。零售物業組合持續大致全數租出，於 2011 年 12 月 31 日的租用率達 99.3% (2011 年 6 月 30 日：99.1%)。

隨著過去數年商業市值租金上升，寫字樓組合的現行租金繼續上升，錄得按年增長 9.1% 至 2011 年 12 月 31 日每平方呎港幣 22.7 元，而報告期間內所有已簽訂租約之平均單位租金為每平方呎港幣 23.6 元。同時，零售物業組合的現行租金按年上升 7.8% 至 2011 年 12 月 31 日每平方呎港幣 48.4 元，而報告期間內已簽訂租約的平均單位租金達每平方呎港幣 59.4 元。報告期間內寫字樓及零售物業組合續租租金升幅分別為 15.8% 及 24.6%。

報告期間內寫字樓物業組合的整體租用率輕微回落乃由於租戶遷移所致，尤見於皇后大道東 248 號及寶恒商業中心。其中，由於皇后大道東 248 號較多租約於財政年度上半年到期，故此其租用率回落的情況與管理人之預期相若。然而，主要在寫字樓非核心化趨勢以及個別現有租戶擴充規模的帶動下，租賃活動進展令人滿意，預期租用率水平將可迅速改善。就寶恒商業中心而言，管理人的策略乃將空置之細單位合併，以吸引需要較大寫字樓面積之優質租戶。至於雲山大廈物業及恒港中心的租賃活動雖見放緩，惟對收入及租用率的影響微不足道。

零售物業方面，持續湧入的內地購物人士吸引若干高科技與電訊零售商戶，以致於報告期間有兩個優質商戶進駐上水中心購物商場。同時，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，從而提高商場的形象及人流。

營運業績

陽光房地產基金於報告期間的營業額按年增長 8.9%，錄得港幣 285,900,000 元。基於通脹升溫及工資壓力，物業營運開支按年增加 7.2% 至港幣 67,100,000 元。由於收益增長速度持續超越成本之增幅，物業收入淨額按年增長 9.4%，達港幣 218,800,000 元，而整體成本對收入比率則由去年同期錄得的 23.8%，進一步改善至 23.5%。與此同時，由於陽光房地產基金上市時訂立之利率掉期已告屆滿，加上浮動及固定利率風險的平衡安排，報告期間的財務成本總額為港幣 50,800,000 元，較去年同期減少港幣 23,600,000 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 484,500,000 元 (2010/11 年財政年度上半年：港幣 467,700,000 元)。

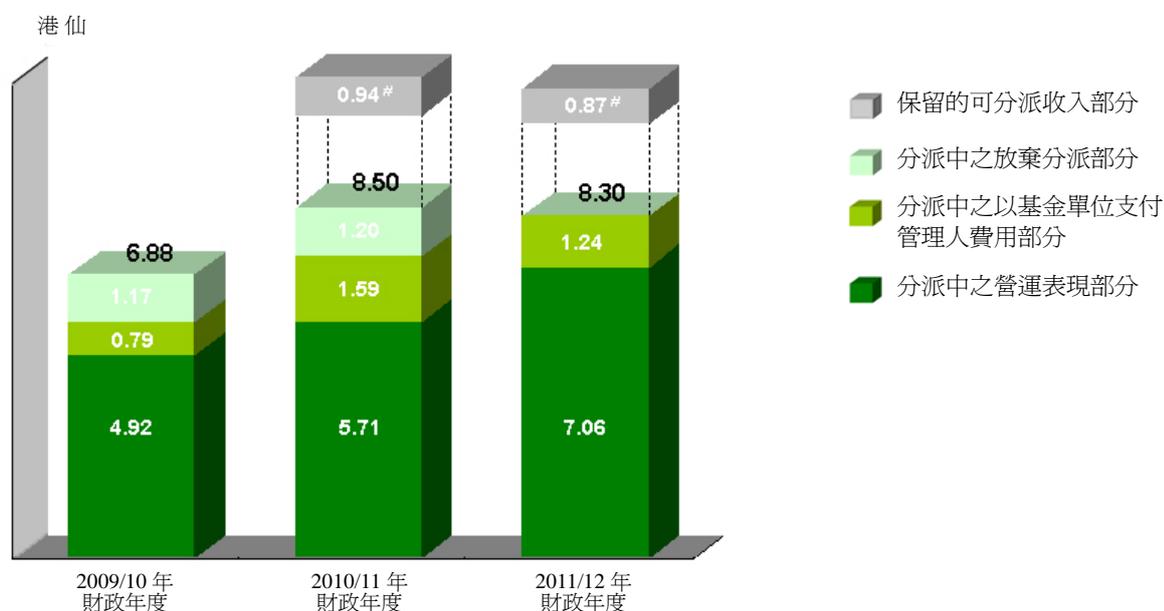
分派

於報告期間，陽光房地產基金的可分派收入總額按年上升14.8%至港幣146,687,000元。管理人之董事會通過宣派中期分派每基金單位8.30港仙或總額港幣132,748,000元，派發比率為90.5%。與去年同期的分派8.50港仙(以派發比率90%為基礎)比較，中期分派按年減少2.4%。必須注意的是由於恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)及 Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)兩者之若干附屬公司(統稱為「保薦人」)提供的50%放棄分派(就陽光房地產基金上市時認購的基金單位而言)，去年每基金單位分派因而得以提高。在沒有放棄分派的情況下，2011/12年財政年度的中期每基金單位分派實際上較去年同期上升13.7%。根據基金單位收市價港幣2.22元(於報告期間的最後交易日)，中期分派之年度化收益率為7.48%。

2011/12年財政年度標誌著所有保薦人於陽光房地產基金上市時提供的支持已告終結。因此，除受到派發比率及以基金單位支付管理人費用的比例兩者之影響外，可分派收入總額及每基金單位分派將充分反映陽光房地產基金的實際營運表現。根據2011年5月18日刊發的公佈，管理人就本財政年度之基本費用及浮動費用，已選擇以基金單位形式收取70%(2010/11年財政年度：以基金單位形式收取100%)。

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、放棄分派及管理人費用的支付形式之改變各部分所帶來的貢獻，以反映其對每基金單位分派的影響。圖表亦列示了所保留的可分派收入部分，以說明派發比率的影響。

中期每基金單位分派概覽



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2012年3月2日(星期五)。基金單位的過戶登記將於2012年2月29日(星期三)至2012年3月2日(星期五)(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2012年2月28日（星期二）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2012年3月30日（星期五）支付予基金單位持有人。

財務狀況

萊坊測計師行有限公司將陽光房地產基金的物業組合於2011年12月31日的價值估值為港幣12,601,000,000元，較於2011年6月30日的估值港幣12,222,200,000元上升3.1%。寫字樓物業及零售物業分別佔總評估值的51.4%及48.6%，較2011年6月30日的估值分別上升3.4%及2.8%。因此，於2011年12月31日，陽光房地產基金的資產淨值上升4.4%至港幣8,622,800,000元或每基金單位港幣5.39元（2011年6月30日：港幣8,261,900,000元或每基金單位港幣5.21元）。

於2011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29.9%，比對2011年6月30日的30.6%。於2011年12月31日，總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）與總資產的比率為34.8%。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12月31日之總數為港幣4,700,000元。

資本管理

於2011年8月23日，陽光房地產基金成功與由多間銀行組成的銀團（「銀團」）訂立信貸協議（「新信貸協議」）。在新信貸協議項下，銀團授予陽光房地產基金新融資總額港幣4,050,000,000元，其中包括一項港幣3,950,000,000元之定期貸款安排（「新定期貸款安排」）及港幣100,000,000元之循環信貸安排（「新循環信貸安排」）。新融資之利息為按香港銀行同業拆息加100基點計算，年期則由首次提取日期起計三年。新定期貸款安排及新循環信貸安排的抵押品其中包括陽光房地產基金之投資物業，轉讓租約之所得款項及作浮動抵押之銀行結餘。

新定期貸款安排已於2011年9月21日全數提取，為於2011年12月21日到期之原有定期貸款安排提供再融資。

為將財務市場風險減至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，而定期貸款於報告期間的實際利率約為每年2.24%。於報告期間，管理人再訂立了一項名義金額為港幣300,000,000元之利率掉期安排，由2011年10月7日起計為期七年。此項交易乃陽光房地產基金首個年期超過五年的掉期安排。所有利率掉期之實際條款摘要如下：

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 – 2013年6月28日	1.68%
1,500	2011年7月4日 – 2016年6月30日	2.10%
300	2011年10月7日 – 2018年9月28日	1.5975%

* 不包括現有定期貸款信貸息差每年1%。

為確保陽光房地產基金持有足夠的流動資金以應付營運及分派所需，管理人之財政管理政策(符合有關監管規定)為將營運所得資金以短期銀行定期存款或具投資級別的定息證券存放，投資組合之到期日須配合預期資金所需。於2011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234,600,000元，並無任何定息證券投資。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

陽光房地產基金在環球經濟動盪的環境下，交出一份具抗逆力的中期業績。展望未來，在全球信貸緊縮加劇了歐洲及美國經濟持續不明朗的情況下，管理人將保持警惕和積極的態度，以確保陽光房地產基金作好準備，以抵禦未來的潛在波動。此外，本地商業租賃市場輕微回軟的情況，將為管理人提供促進和優化租戶關係及組合的機會，以為長遠增長作好準備。

由於管理人已落實皇后大道東248號大部分於本財政年度期滿之租約，因此，應可有效地紓緩甲級寫字樓市場的潛在波動所帶來之影響。就物業組合整體而言，於2011/12年財政年度下半年期滿的租約分別佔寫字樓物業可出租總面積的18.1%及零售物業可出租總面積的24.2%。而即將期滿租約的寫字樓及零售物業租約的平均單位租金分別為每平方呎港幣20.4元及每平方呎港幣40.7元。除非發生不可預見的情況，管理人對陽光房地產基金整體物業組合之續租租金上升於本財政年度餘下時間為可持續的特點甚具信心。

管理人將集中為新都城一期物業部署資產提升計劃。此過程將透過一系列策略性租賃措施而展開，主要包括在商場低層進行大規模租戶組合重置。管理人對現有租戶就該項計劃表現的熱切回應感到鼓舞，並預期於2012年年底前啟動第一期資產增值工作。

於2011年12月31日，陽光房地產基金約83.5%的債務風險已獲安排對沖為固定利率，平均年期約為3.34年。管理人滿意目前浮動利率及固定利率風險的平衡，惟將繼續密切監察利率環境，從而於當前的低利率環境中受惠。

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。

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。

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12,883,263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。

中期業績之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之中期業績已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。中期財務報告亦已由核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

刊發中期報告

陽光房地產基金之2011/12年中期報告將約於2012年2月24日送交基金單位持有人。

展望性陳述

本中期報告載有屬「展望」性質及採用若干「展望性」詞語的陳述。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理層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	2011年 千元	2010年 千元
營業額	4	285,848	262,499
物業營運開支	5	<u>(67,072)</u>	<u>(62,569)</u>
物業收入淨額		218,776	199,930
其他收入		1,741	824
行政開支		(40,564)	(32,739)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>374,825</u>	<u>388,646</u>
經營溢利		554,778	556,661
計息負債之財務成本	6(a)	<u>(50,792)</u>	<u>(74,350)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	503,986	482,311
所得稅	7	<u>(19,532)</u>	<u>(14,645)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>484,454</u></u>	<u><u>467,666</u></u>

綜合全面收入表

截至2011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	
	2011年	2010年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	484,454	467,666
期內其他全面收入		
於期內確認現金流量對沖之公允價值變動	<u>(29,167)</u>	<u>35,110</u>
期內全面收入總額	<u>455,287</u>	<u>502,776</u>

綜合資產負債表

於2011年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		12,601,000	12,222,200
- 其他固定資產		37	44
		<u>12,601,037</u>	<u>12,222,244</u>
遞延稅項資產		5,289	5,649
償付權利		<u>203,932</u>	<u>203,932</u>
		<u>12,810,258</u>	<u>12,431,825</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	27,819	26,518
已抵押銀行存款		234,435	261,119
銀行存款及現金		155	177
可退回稅項		<u>159,101</u>	<u>168,563</u>
		<u>421,510</u>	<u>456,377</u>
總資產		<u>13,231,768</u>	<u>12,888,202</u>
流動負債			
租戶按金		(136,675)	(135,324)
預收租金		(4,768)	(5,284)
貿易及其他應付款項	10	(211,320)	(222,699)
已抵押銀行借款		-	(3,948,116)
衍生金融工具		(44,632)	(45,938)
本期稅項		<u>(13,343)</u>	<u>(17,879)</u>
		<u>(410,738)</u>	<u>(4,375,240)</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>10,772</u>	<u>(3,918,863)</u>
總資產減流動負債		<u>12,821,030</u>	<u>8,512,962</u>

綜合資產負債表(續)

於2011年12月31日

(以港幣列示)

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
已抵押銀行借款	(3,908,167)	-
遞延稅項負債	(246,337)	(237,748)
衍生金融工具	(43,759)	(13,286)
	<u>(4,198,263)</u>	<u>(251,034)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,609,001)</u>	<u>(4,626,274)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>8,622,767</u>	<u>8,261,928</u>
已發行基金單位數目	<u>1,599,374,927</u>	<u>1,586,491,664</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>5.39元</u>	<u>5.21元</u>

分派表

截至2011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	
	2011年	2010年
	千元	千元
附註		
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	<u>484,454</u>	<u>467,666</u>
調整：		
- 投資物業公允價值之增加淨值	(374,825)	(388,646)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用	21,970	27,831
- 計息負債之非現金財務成本	6,139	14,977
- 遞延稅項	<u>8,949</u>	<u>5,970</u>
	<u>(337,767)</u>	<u>(339,868)</u>
可分派收入總額	<u>146,687</u>	<u>127,798</u>
派發比率(附註(i))	90.5%	90%
中期分派(附註(ii)及(vi))	<u>132,748</u>	<u>115,018</u>
每基金單位分派：		
- 調整放棄分派前(附註(ii)、(iii)及(iv))	<u>8.30 仙</u>	<u>7.30 仙</u>
- 調整放棄分派後(附註(iii)及(v))	<u>不適用</u>	<u>8.50 仙</u>

附註：

- (i) 根據房地產投資信託基金守則及於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%。管理人現行之分派政策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2011年12月31日止六個月之中期分派132,748,000元(即派發比率為90.5%)乃將每基金單位分派8.30仙乘以於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位計算。

分派表(續)

截至2011年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：(續)

- (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(「放棄分派」)，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。該等放棄分派已於2011年6月30日屆滿。
- (iv) 上文(iii)所述截至2010年12月31日止六個月於調整放棄分派前之每基金單位分派7.30仙，乃將該期之中期分派115,018,000元(即派發比率為90%)除以於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位計算。
- (v) 上文(iii)所述截至2010年12月31日止六個月於調整放棄分派後之每基金單位分派8.50仙，乃將該期之中期分派115,018,000元除以1,353,735,912個基金單位計算，其計算方式如下：

	於2010年 12月31日
已發行之基金單位	1,574,557,232
減：同意放棄收取該期分派之基金單位持有人 所持有之基金單位	<u>(220,821,320)</u>
	<u><u>1,353,735,912</u></u>

- (vi) 中期分派預計於2012年3月30日支付予於2012年3月2日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (vii) 於結算日後建議之中期分派並未於結算日確認為負債。

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. 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，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24號(2009年之修訂)「*關連人士之披露*」
- 優化香港財務報告準則(2010年)

以上之發展主要為有關若干適用於本集團財務報表披露要求之說明，該等發展對中期財務報表之內容均無重大之影響。

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，本集團已於截至2011年6月30日止年度之綜合財務報表提早採納該修訂。

根據該修訂，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。

3. 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

為評核分部表現及於分部間作出資源分配，管理人高級行政人員乃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)。

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

期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：

	截至12月31日止六個月					
	2011年 (未經審核)			2010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	111,252	117,091	228,343	102,845	107,424	210,269
- 停車場收入	1,541	9,652	11,193	1,568	8,644	10,212
- 租金相關收入	24,484	21,828	46,312	22,076	19,942	42,018
	<u>137,277</u>	<u>148,571</u>	<u>285,848</u>	<u>126,489</u>	<u>136,010</u>	<u>262,499</u>
物業營運開支	(31,084)	(35,988)	(67,072)	(28,791)	(33,778)	(62,569)
	<u>106,193</u>	<u>112,583</u>	<u>218,776</u>	<u>97,698</u>	<u>102,232</u>	<u>199,930</u>
物業收入淨額	106,193	112,583	218,776	97,698	102,232	199,930
行政開支	(16,807)	(16,037)	(32,844)	(14,734)	(14,460)	(29,194)
	<u>89,386</u>	<u>96,546</u>	<u>185,932</u>	<u>82,964</u>	<u>87,772</u>	<u>170,736</u>
分部業績	89,386	96,546	185,932	82,964	87,772	170,736
投資物業公允價值之增加淨值	209,721	165,104	374,825	201,046	187,600	388,646
計息負債之財務成本			(50,792)			(74,350)
所得稅			(19,532)			(14,645)
利息收入			1,741			824
未能分配之淨開支			(7,720)			(3,545)
			<u>484,454</u>			<u>467,666</u>
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			484,454			467,666
折舊	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>5</u>

4. 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	
	2011年	2010年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	228,343	210,269
停車場收入	11,193	10,212
租金相關收入	46,312	42,018
	<u>285,848</u>	<u>262,499</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2011年	2010年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	25,877	22,790
物業管理人費用	18,049	17,359
地稅及差餉	9,465	8,559
市場推廣費用	4,964	4,535
停車場營運成本(附註)	3,796	3,433
其他直接成本	4,921	5,893
	<u>67,072</u>	<u>62,569</u>

附註：包括物業管理人費用1,043,000元(2010年：908,000元)。

6. 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	
	2011年	2010年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
已抵押銀行借款之利息	44,603	59,366
其他借貸成本	<u>6,189</u>	<u>14,984</u>
	<u>50,792</u>	<u>74,350</u>

其他借貸成本為各項融資費用及已抵押銀行借款及利率掉期預付款項之攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2011年	2010年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(1,741)	(824)
管理人費用	31,386	27,831
物業管理人費用	19,092	18,267
受託人酬金	1,698	1,551
核數師酬金		
- 審核服務	685	600
- 其他服務	490	370
估值費用	325	325
其他法律及專業費用	4,844	1,220
銀行費用	<u>364</u>	<u>220</u>

於期內，陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員，因此期內並無錄得任何僱員福利開支。

7. 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2011年 (未經審核) 千元	2010年 (未經審核) 千元
本期稅項 - 香港利得稅準備		
期內準備	10,546	8,675
過往期間少計	37	-
	<u>10,583</u>	<u>8,675</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	8,949	5,970
	<u>8,949</u>	<u>5,970</u>
	<u>19,532</u>	<u>14,645</u>

香港利得稅準備乃按期內及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於截至2011年12月31日止六個月期間，本集團已與稅務局就本集團之若干附屬公司於陽光房地產基金收購前已產生之溢利申索若干稅務扣減之免稅可能達成和解。支付予稅務局之相關款項為3,629,000元及已由若干賣方(包括SKFE、恒基地產、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」)根據稅項彌償保證償付本集團。

8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2011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(2010年：0.30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484,454,000元(2010年：467,666,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,591,112,834個基金單位(2010年：1,567,756,147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2011年及2010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。

9. 貿易及其他應收款項

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	17,193	17,954
按金及預付款項	8,248	6,481
其他應收款項	1,859	1,663
應收關連公司款項	519	420
	<u>27,819</u>	<u>26,518</u>

計入按金及預付款項之5,002,000元(2011年6月30日：5,060,000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 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
即期	13,515	14,600
逾期一個月內	3,246	2,613
逾期一個月以上及至三個月	423	381
逾期三個月以上及至六個月	9	26
逾期超過六個月	-	334
	<u>17,193</u>	<u>17,954</u>

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲給予特定賒賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

10. 貿易及其他應付款項

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	27,628	31,614
應付管理人費用	15,837	18,943
應付關連公司款項	<u>167,855</u>	<u>172,142</u>
	<u>211,320</u>	<u>222,699</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864,000元(2011年6月30日：1,022,000元)，該款項於30日內到期。

11. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期之呈報。

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
鍾小樺

香港，2012年2月14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：關啓昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。