
分派政策

分派政策

按管理人之政策，將於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於陽光房地產基金年度可供分派收入100%之款項作為股息。根據信託契約，陽光房地產基金在任何情況下均須確保，於每個財政年度分派或可分派予基金單位持有人之款項不得少於陽光房地產基金年度可供分派收入之90%。由於有資本支出等資金項目，基金單位持有人應得之年度可供分派收入可能會超出陽光房地產基金可供動用之現金總額。因此，分派或須由銷售資產產生之現金及／或借款(根據《房地產投資信託基金守則》作出)提供資金。

就上述分派目的而言，並根據信託契約之條款，「年度可供分派收入」指管理人計算之金額，乃指陽光房地產基金及受託人為陽光房地產基金及代表陽光房地產基金以信託方式全資擁有之各公司(僅就此而言，不論已發行股本任何部份(a)無附有任何投票權；及(b)無附有可收取溢利分派之權利)於有關財政年度之綜合經審核除稅後溢利，並經調整以撇除有關財政年度收益表錄得之若干調整(定義見下文)之影響。於撇除該等調整後，年度可供分派收入或會有別於有關財政年度所錄得之溢利。

「調整」指於有關財政年度之收益表內扣除或計入之調整，包括：

- (i) 物業重估收益(包括撥回減值撥備)之影響；
- (ii) 商譽之減值虧損；及負商譽之確認或調整，惟不包括與調整付款有關者；
- (iii) 現金及會計融資成本之差異，包括金融工具公允價值之變動；
- (iv) 出售該等物業之已變現收益；
- (v) 有關物業估值變動、金融工具公允價值改變及申報商業樓宇免稅額／資本免稅額之遞延稅項支出／抵減；
- (vi) 以基金單位形式支付或應付之管理人酬金部份；
- (vii) 於收益表支銷惟由發行基金單位所得款項撥付之任何公開發售基金單位成本；
- (viii) 收益表記錄之其他重大非現金收益；及
- (ix) 為免混淆，根據每基金單位分派擔保或該等放棄分派契約或就列明給予基金單位持有人之分派而支付予管理人、受託人或陽光房地產基金之任何金額之影響，將不會計入任何調整付款。

分派政策

此外，管理人亦有權酌情分派任何額外款額(包括資本)。為釐定是否分派任何額外款項(包括資本)，管理人將考慮多項因素(包括但不限於陽光房地產基金之資金需求、其財務狀況、遵守有關法律、法規及契諾(包括《房地產投資信託基金守則》規定之現有借款限制)、其他資金管理考慮因素、分派之整體穩定性，以及現行行業慣例。特別是，管理人將考慮行使上述酌情權，經考慮上述各項因素後，分派相等於任何物業重估虧損之任何金額。倘《房地產投資信託基金守則》(現時按此守則)規定，任何(a)計入收入之重估盈餘，或(b)出售房地產之收益，不得構成供分派予基金單位持有人之淨收入之一部份，惟管理人須已取得受託人之事先批准則另作別論。

陽光房地產基金之初期分派政策為每年分派兩次，即截至十二月三十一日及六月三十日止六個月期間之分派，惟截至二零零七年六月三十日止財政年度之分派(是次分派將就上市日期至二零零七年六月三十日止期間作出)則除外。分派於六個月期間結束起計之四個月內支付。董事預期，中期及末期分派將分別於每年四月底及十月底支付。陽光房地產基金於上市日期後之第一次分派將為由上市日期至二零零七年六月三十日期間，並將於二零零七年十月三十一日前支付。

管理人將透過陽光房地產基金之年報及半年報告，知會基金單位持有人有關陽光房地產基金於各個有關財政期間之業績公佈，該等公佈涉及之範圍以各項分派乃由收入及資本組成，以及收入及資本之類別。

分派將以港幣向基金單位持有人作出宣派及支付。倘新基金單位於宣佈分派後但於該等分派之記錄日期當日或之前已發行，則陽光房地產基金將予分派之總金額將按比例增加，因此，於記錄日期之基金單位持有人均會收取已宣派之每基金單位分派，基金單位合併或分拆除外，在該情況下，將會作出適當調整。管理人或不時酌情採用其認為適當之規定，讓基金單位持有人將陽光房地產基金作出之任何分派進行再投資，以換取全新基金單位，但基金單位持有人並非必須收取基金單位以代替現金分派。根據現行之香港稅法，分派毋須預扣或扣除香港稅項。按稅務局現行慣例理解，陽光房地產基金所作之分派毋須在香港繳納稅項。然而，投資基金單位之稅務問題將會視乎各名基金單位持有人之個別情況而定。基金單位持有人在投資基金單位前，應諮詢彼等本身之稅務意見。有關基金單位持有人若干有關稅務影響之概要，請參閱本發售通函「其他資料—稅項」一節。

陽光房地產基金之分派能力乃視乎(其中包括)陽光房地產基金是否備妥足夠現金支付所需之款項。請參閱本發售通函「風險因素—與陽光房地產基金組織及業務相關之風險—陽光房地產基金將主要透過物業公司經營，而其向基金單位持有人作分派之能力取決於物業公司之財務業績及狀況」一節。根據現行《房地產投資信託基金守則》，為陽光房地產基金持有房地產之各間特定用途公司須按有關司法管轄區之法律及法規，於每個財政年度向陽光房地產基金分派其所有收入。

有關由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間之預測分派之資料，請參閱本發售通函「分派聲明」一節。