



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號: 435



2011/12
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2011年12月31日估值為港幣12,601,000,000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。

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。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司(「**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。

目錄

管理層討論及分析	2
物業組合概覽	2
市場及業務回顧	4
財務回顧	7
展望	11
企業管治	12
關連人士交易	15
權益披露	19
中期財務報告	22
核數師審閱報告	46
表現概覽	47
公司資料及財務日誌	48

管理層討論及分析
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 2011年 12月31日	於 2011年 6月30日	於 2010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	95.3	100.0	99.4
乙級									
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	96.4	97.9	97.5
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	99.3	97.0	99.3
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	94.3	100.0	100.0
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	99.3	97.8	93.2
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	97.9	96.3	94.8
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	96.1	98.1	98.1
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	96.6	99.4	96.2
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	97.9	100.0	95.7
恒港中心	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	90.2	95.2	92.7
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	100.0	100.0	100.0
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	100.0	97.2	95.6
小計/平均			46	830,437	50,446	880,883	96.3	98.8	97.9
零售物業									
新市鎮									
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	99.6	98.6	99.3
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	99.0	98.8	98.3
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	100.0	100.0	98.8
市區									
御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	9,565	100.0	100.0	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	90.7	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	99.3	99.1	98.8
總計/平均			844	873,104	421,285	1,294,389	97.3	98.9	98.2

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2011年 12月31日 (%)		評估值 於2011年 12月31日 ³ (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	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	
26.9	25.6	24.8	28.9	30.5	25.5	55,979	53,219	4.20	4.00	3,341,000
18.7	17.8	16.7	21.3	19.1	18.4	10,845	10,196	4.20	4.00	698,000
30.0	27.8	24.1	22.3	64.9	40.3	8,436	6,832	3.80	4.10	499,000
32.0	32.2	29.9	46.1	31.5	48.0	6,593	6,559	4.20	4.00	420,000
17.9	17.5	16.6	17.8	18.5	18.3	6,059	5,105	4.20	4.00	369,000
14.1	13.1	12.2	14.0	13.2	15.4	3,657	2,944	4.25	4.00	219,000
16.7	15.8	15.5	17.4	23.9	14.6	3,070	2,510	4.20	4.10	205,300
15.9	15.3	14.7	14.9	18.9	16.4	3,558	2,900	4.20	4.25	205,000
22.5	21.7	21.5	17.8	16.0	14.7	3,170	2,825	4.20	4.10	182,000
16.3	15.5	15.3	17.6	17.3	16.7	1,953	2,144	4.15	4.00	159,400
17.2	16.4	16.2	13.8	12.6	18.6	2,274	2,032	4.35	4.25	134,000
8.2	7.6	7.1	8.4	9.1	7.8	599	432	4.35	4.00	43,300
22.7	21.7	20.8	23.6	23.8	22.8	106,193	97,698			6,475,000
78.6	76.1	72.7	76.5	116.6	85.9	52,113	46,600	4.40	不適用	2,903,000
37.9	36.9	35.4	51.5	32.9	36.7	42,433	39,200	4.50	不適用	2,148,000
33.6	33.1	30.5	25.5	32.4	57.8	11,901	10,444	4.00	4.00	703,000
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
39.5	38.0	35.6	44.5	39.6	40.1	1,724	1,530	4.30	不適用	93,000
32.4	30.0	29.0	105.5	36.8	92.0	1,136	1,081	4.20	不適用	75,000
39.4	39.4	42.4	不適用	40.8	不適用	882	1,036	4.00	不適用	51,000
10.9	10.8	10.4	19.4	14.1	不適用	517	497	4.35	不適用	36,400
48.4	46.9	44.9	59.4	50.5	54.2	112,583	102,232			6,126,000
31.1	29.8	28.5	29.8	32.7	31.0	218,776	199,930			12,601,000

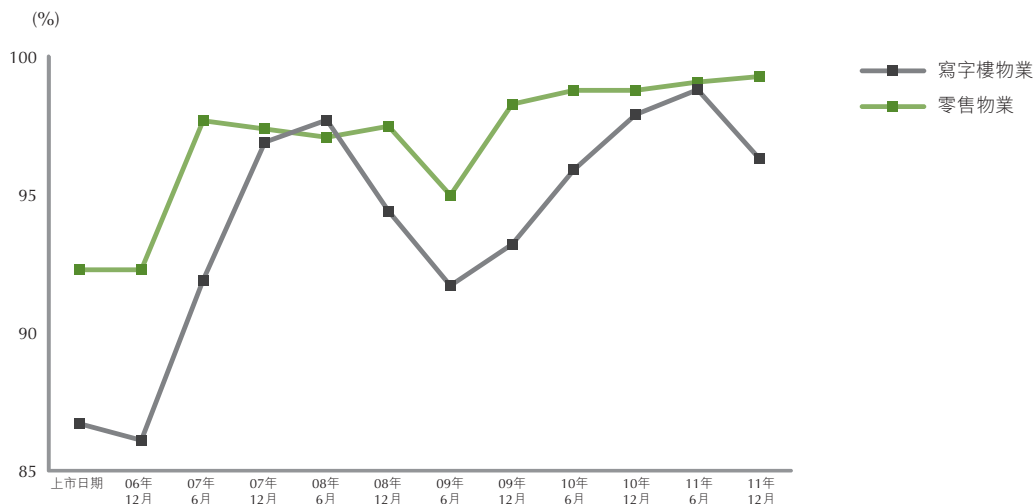
市場及業務回顧

鑒於歐洲及美國不利的經濟發展，香港的商業活動於截至2011年12月31日止六個月（「報告期間」）內轉弱。結合對中國的經濟前景轉趨審慎以及在流動資金緊絀的環境下，本地商業物業市場氣氛亦趨謹慎，以面對預期可能出現的企業規模縮減，並令人聯想到2008年全球金融危機後的狀況。隨著交易量下降，中環甲級寫字樓租賃市場回軟跡象愈見明顯。然而，非核心化的動力令非核心地區的寫字樓需求得以持續，導致核心及非核心地區寫字樓的租金差距持續收窄。根據萊坊測計師行有限公司提供的統計數字，中環寫字樓的空置率由2011年6月30日的2.3%上升至2011年12月31日的3.0%，而非核心地區的空置率則維持於低水平，其中灣仔的空置率於2011年12月31日錄得1.1%的水平，比對於2011年6月30日的1.2%。

儘管經濟前景之發展預期放緩，但本地零售環境仍有賴內地遊客的旅遊消費而得到支持。根據香港旅遊發展局公佈的臨時統計數字，2011年整體訪港旅客人次錄得16.4%按年增長，創41,920,000人次的新紀錄，當中約28,100,000人次為內地遊客，按年上升23.9%。值得注意的是，內地遊客增長主要由即日來回旅客增加達34.5%（至14,800,000人次）所致，顯示以火車或其他陸路交通工具往返香港的旅客為增長的主要動力。基於該類遊客訪港的模式，加上在內地購物人士較易到達的地點缺乏新設的零售商場，陽光房地產基金之零售物業因而持續受惠，其中如上水中心購物商場及光華廣場物業（零售部分），於過去12個月內的續租租金增長令人滿意。

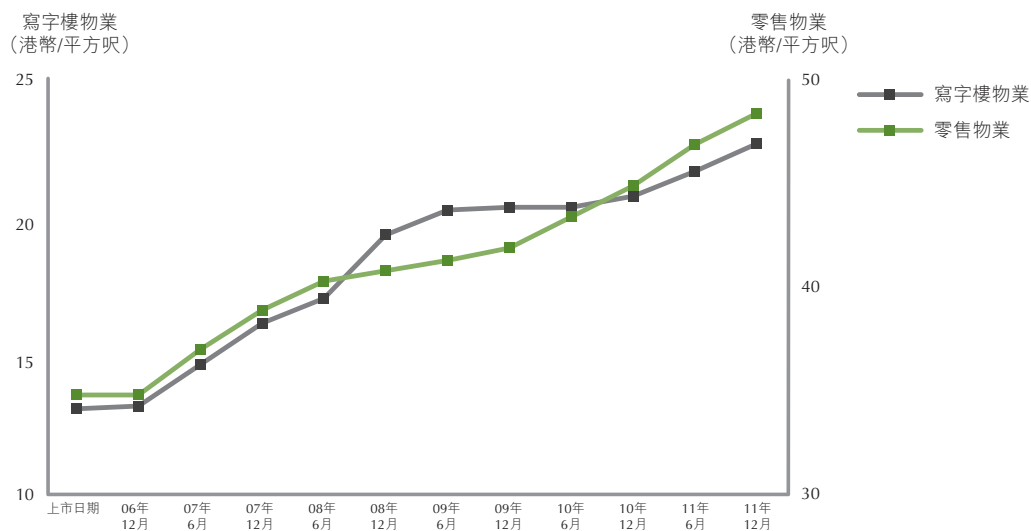
於2011年12月31日，陽光房地產基金的物業組合整體租用率為97.3%（2011年6月30日：98.9%），此乃受到報告期間內寫字樓租用率由98.8%下跌至96.3%之輕微倒退的影響所致。零售物業組合持續大致全數租出，於2011年12月31日的租用率達99.3%（2011年6月30日：99.1%）。

自上市以來的租用率走勢



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日的每平方呎港幣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%。

自上市以來的現行租金走勢



市場及業務回顧

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了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。

物業組合於2011年12月31日合共有1,022位租戶(2011年6月30日：1,033位)。於2011年12月，十大租戶(按租金收入計算)佔總租金收入約22.8%(2011年6月：22.2%)，租用的面積約佔可出租總面積17.7%(2011年6月：18.4%)。租戶名單上並無任何單一租戶佔2011年12月總租金收入超過5.2%(2011年6月：4.1%)。

財務回顧

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
物業營運開支	67.1	62.6	7.2
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 (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
總資產	13,231.8	12,888.2	2.7
總負債	4,609.0	4,626.3	(0.4)
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：

- 詳情請參閱第27頁「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。

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）。

財務回顧

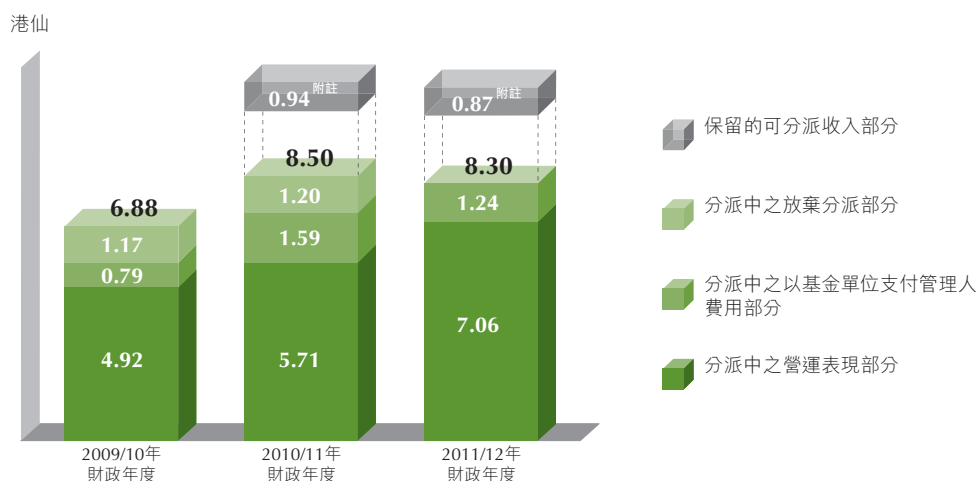
分派

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90.0%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



附註：港幣13,939,000元或每基金單位0.87港仙(2010/11年財政年度上半年：港幣12,780,000元或每基金單位約0.94港仙)已被保留。

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。

財務回顧

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，交出了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年年底前啓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。

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(包括董事會主席)及三名獨立非執行董事。董事會主席及行政總裁之職位由兩名不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。董事會轄下各個委員會以清晰的職權範圍成立，協助董事會監督管理人之特定事宜或職務。

繼陽光房地產基金之2010/11年報刊發後，管理人獲悉謝國生博士自2011年12月31日起退任香港地產代理監管局考試審核小組成員。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據證券及期貨條例(第571章)(「證券及期貨條例」)第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(「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。管理人有三名高級行政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及根據房地產基金守則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。

遵守買賣守則之確認

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及管理人作出特定查詢，而彼等均確認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不同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分管理費用。

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。於報告期間，管理人之兩名非執行董事(包括主席)分別為恒基地產之執行及非執行董事。

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

在營運層面上，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)陽光房地產基金之總估值師及/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。

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。

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(定義見房地產基金守則第8.1段)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2011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	2,303	1,062
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	1,480	681
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	525	—
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	304	30
總計：			4,612	1,773

附註： 具房地產基金守則所賦予之涵義。

關連人士交易

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	503
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	4,215
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及相關服務 及市場推廣服務	19,092
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	912
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	927
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	1,088
總計：			26,737

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/支出(港幣千元)	於2011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：				
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	受託人關連人士	租賃 ³	2,863	1,757
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁴	3,501	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	9	—
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	16,044	—
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	2,513	—

於2011年10月6日與滙豐訂立利率掉期，名義金額為港幣300,000,000元。詳情請參閱第10頁「財務回顧」。

企業融資交易：

管理人及受託人均確認，於報告期間，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。
- 就新城一期物業211號舖位而言。
- 一般而言，「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)及其他銀行及金融服務。

關連人士交易

管理人及受託人之服務條款及報酬

根據房地產基金守則第8.10段附註(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。於報告期間內，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之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣31,400,000元及港幣1,700,000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，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段)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2011年12月31日及2011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2011年12月31日		於2011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	41,914,297	2.62	29,031,034	1.83	0.79
歐肇基 ³	1,329,000	0.083	1,329,000	0.084	-0.001

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位及2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位總數計算。
2. 於2011年6月30日，管理人實益持有29,031,034個基金單位。於2011年10月27日，管理人已收取陽光房地產基金之12,883,263個新基金單位作為支付管理人部分費用，管理人於2011年12月31日實益持有41,914,297個陽光房地產基金之基金單位。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事，於2011年12月31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(2011年6月30日：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2011年12月31日及2011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

主要基金單位持有人所持權益

於2011年12月31日及2011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2011年12月31日		於2011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	559,899,322	35.01	547,016,059	34.48	0.53
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.39	374,072,708	23.58	-0.19
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.39	374,072,708	23.58	-0.19
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.39	374,072,708	23.58	-0.19
SKFE ²	374,072,708	23.39	374,072,708	23.58	-0.19
Uplite Limited ²	224,443,625	14.03	224,443,625	14.15	-0.12
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.36	149,629,083	9.43	-0.07
恒基兆業有限公司 ²	185,826,614	11.62	161,008,919	10.15	1.47
恒基地產 ²	185,826,614	11.62	161,008,919	10.15	1.47
Hopkins (Cayman) Limited ²	185,826,614	11.62	161,008,919	10.15	1.47
Riddick (Cayman) Limited ²	185,826,614	11.62	161,008,919	10.15	1.47
Rimmer (Cayman) Limited ²	185,826,614	11.62	161,008,919	10.15	1.47
Silchester International Investors LLP ³	292,519,150	18.29	292,519,150	18.44	-0.15
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	142,292,922	8.90	142,292,922	8.97	-0.07

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位及2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位總數計算。
2. 於2011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2011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41,914,297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第XV部(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2011年12月31日在合共559,899,322個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約35.01%)。

於2011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。

- 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2011年12月31日，Silchester International Investors LLP (「**Silchester LLP**」)以投資經理之身份於292,519,150個基金單位中擁有權益，而當中142,292,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust (「**Silchester Trust**」)實益擁有。然而，管理人獲非正式通知，於2011年12月31日：(i) Silchester Trust實益擁有的基金單位數目減少至141,214,922個(佔已發行基金單位總數約8.83%)；(ii)根據證券及期貨條例第XV部之規定，該項於上文(i)所提及基金單位數目的減持毋須作出披露；同時(iii) Silchester Trust所持有的權益已被計入Silchester LLP以上申報之權益內。

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段，惟經證監會授出豁免者除外)於2011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
Chan Wing Cheng ²	100,000	0.0063
李鏡禹 ³	50,000	0.0031
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
Mao Kenneth Ruys ⁵	500,000	0.0313
與受託人有關連之人士 ⁶	120,000	0.0075

附註：

- 所列百分率乃按於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位總數計算。
- 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2011年6月30日持有50,000個基金單位。
- 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2011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2011年6月30日持有2,307個基金單位。
- 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於2011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2011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。於2011年6月30日，彼等於120,000個基金單位中擁有實益權益。

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	5	285,848	262,499
物業營運開支	6	(67,072)	(62,569)
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		374,825	388,646
經營溢利		554,778	556,661
計息負債之財務成本	7(a)	(50,792)	(74,350)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	503,986	482,311
所得稅	8	(19,532)	(14,645)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		484,454	467,666

第30頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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 千元	2010年 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	(29,167)	35,110
期內全面收入總額	455,287	502,776

第30頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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	10	12,601,000	12,222,200
— 其他固定資產		37	44
		12,601,037	12,222,244
遞延稅項資產		5,289	5,649
償付權利	11	203,932	203,932
		12,810,258	12,431,825
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	27,819	26,518
已抵押銀行存款	15	234,435	261,119
銀行存款及現金		155	177
可退回稅項		159,101	168,563
		421,510	456,377
總資產			
		13,231,768	12,888,202
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	14	(211,320)	(222,699)
已抵押銀行借款	15	–	(3,948,116)
衍生金融工具	12	(44,632)	(45,938)
本期稅項		(13,343)	(17,879)
		(410,738)	(4,375,240)
流動資產/(負債)淨值			
		10,772	(3,918,863)
總資產減流動負債			
		12,821,030	8,512,962

		2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
	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	(3,908,167)	–
遞延稅項負債		(246,337)	(237,748)
衍生金融工具	12	(43,759)	(13,286)
		(4,198,263)	(251,034)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,609,001)	(4,626,274)
基金單位持有人應佔資產淨值		8,622,767	8,261,928
已發行基金單位數目	16	1,599,374,927	1,586,491,664
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		5.39元	5.21元

第30頁至第45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 千元	2010年 千元
	附註		
於期初		8,261,928	6,722,211
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		484,454	467,666
其他全面收入		(29,167)	35,110
期內全面收入總額		455,287	502,776
已支付予基金單位持有人之分派		(124,276)	(97,615)
期內發行予管理人之基金單位	16	29,828	22,061
於期末		8,622,767	7,149,433

第30頁至第45頁之附註屬本中期財務報告之部分。

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 千元	2010年 千元
附註	除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	484,454	467,666
	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
8	— 遞延稅項	8,949	5,970
		(337,767)	(339,868)
	可分派收入總額	146,687	127,798
	派發比率(附註(i))	90.5%	90.0%
	中期分派(附註(ii)及(vi))	132,748	115,018
	每基金單位分派：		
	— 調整放棄分派前(附註(ii)、(iii)及(iv))	8.30仙	7.30仙
	— 調整放棄分派後(附註(iii)及(v))	不適用	8.50仙

分派表

截至2011年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：

- (i) 根據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(「**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**」)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。
- (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90.0%)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	(220,821,320)
	1,353,735,912

- (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。

第30頁至第45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 千元	2010年 千元
經營活動所得之現金淨值	190,143	168,733
投資活動(所用)/所得之現金淨值	(2,274)	314
融資活動所用之現金淨值	(187,891)	(169,024)
銀行存款及現金(減少)/增加之淨值	(22)	23
期初銀行存款及現金	177	135
期末銀行存款及現金	155	158

第30頁至第45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2012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2010/11年週年財務報表相同，惟預期於2011/12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2010/11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46頁。

中期財務報告所包括截至2011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2011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2011年9月4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。

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

4 分部報告(續)

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)。

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						
一 租金收入	111,252	117,091	228,343	102,845	107,424	210,269
一 停車場收入	1,541	9,652	11,193	1,568	8,644	10,212
一 租金相關收入	24,484	21,828	46,312	22,076	19,942	42,018
	137,277	148,571	285,848	126,489	136,010	262,499
物業營運開支	(31,084)	(35,988)	(67,072)	(28,791)	(33,778)	(62,569)
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)
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)
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	3	4	7	3	2	5

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	
	2011年 (未經審核) 千元	2010年 (未經審核) 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
	285,848	262,499

6 物業營運開支

	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
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
	67,072	62,569

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

中期財務報告附註

(以港幣列示)

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

其他借貸成本為各項融資費用及已抵押銀行借款(附註15)及利率掉期預付款項(附註12)之攤銷。

		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
(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	364	220

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。

8 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	–
	10,583	8,675
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	8,949	5,970
	19,532	14,645

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」)根據稅項彌償保證償付本集團。

9 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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

10 投資物業

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
於2011年/2010年7月1日		
添置	12,222,200	10,722,100
公允價值之增加淨值	3,975	6,435
	374,825	1,493,665
於2011年12月31日/2011年6月30日	12,601,000	12,222,200

- (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2011年12月31日按現況下之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：

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	5,881,900	5,694,200
— 中期租約	6,719,100	6,528,000
	12,601,000	12,222,200

- (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。

12 衍生金融工具

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
利率掉期 — 現金流量對沖		
短期部分	44,632	45,938
長期部分	43,759	13,286
	88,391	59,224

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。

於2011年12月31日，本集團持有總名義金額為3,300,000,000元(2011年6月30日：3,000,000,000元)。該等利率掉期將分別於2013年6月28日、2016年6月30日及2018年9月28日到期，而固定掉期利率則為年利率1.598%至年利率2.615%(2011年6月30日：年利率1.840%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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

13 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
	27,819	26,518

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
	17,193	17,954

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。

14 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(附註19(b)(ii))	15,837	18,943
應付關連公司款項	167,855	172,142
	211,320	222,699

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

15 已抵押銀行借款

銀行貸款須於下列期間內償還：

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
一年內	-	3,948,116
兩年後但於五年內	3,908,167	-
	3,908,167	3,948,116

於2011年8月23日，本集團與由多間財務機構組成之銀團訂立新信貸協議，為於2011年12月20日到期的定期貸款進行再融資及提供一般營運資金予本集團。根據新信貸協議，本集團已獲授兩項貸款安排，在扣除交易成本前之總額為4,050,000,000元，當中包括3,950,000,000元之定期貸款安排及100,000,000元之循環信貸安排，兩者均由定期貸款安排或循環信貸安排提取首日(以較早者為準)起為期三年。兩項貸款安排均須按香港銀行同業拆息加年利率1%計息，並須於2014年9月21日全數償還。本集團於2011年12月31日已提取之貸款總額為3,950,000,000元(2011年6月30日：3,950,000,000元)。本集團亦已訂立利率掉期安排，詳情載於附註12。

定期貸款安排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2011年12月31日之公允價值為12,601,000,000元(2011年6月30日：12,222,200,000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香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘25,900,000元(2011年6月30日：28,595,000元)及208,535,000元(2011年6月30日：232,524,000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
- 於陽光房地產金融有限公司及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2.60%(2011年6月30日：年利率1.93%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

16 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2011年 12月31日 (未經審核)	2011年 6月30日 (經審核)
於2011年/2010年7月1日 期內/年內發行基金單位	1,586,491,664 12,883,263	1,564,041,268 22,450,396
於2011年12月31日/2011年6月30日	1,599,374,927	1,586,491,664

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2011年12月31日止六個月(未經審核)			
2011年4月1日至2011年6月30日	2.4646	15,221	6,175,740
2010/11年財政年度管理人費用之調整	2.2705	3,722	1,639,242
2011年7月1日至2011年9月30日	2.1476	10,885	5,068,281
		29,828	12,883,263
截至2010年6月30日止年度(經審核)			
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
2010年10月1日至2010年12月31日	2.3574	14,216	6,029,990
2011年1月1日至2011年3月31日	2.4280	14,336	5,904,442
		50,613	22,450,396

17 資本承擔

於2011年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	2,092	4,421
經批准但尚未訂約	19,299	17,086
	21,391	21,507

中期財務報告附註

(以港幣列示)

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(2011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

除披露於本中期財務報告內其他地方之交易及結餘外，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(2009年之修訂)「*關連人士之披露*」)於期內進行下列交易：

(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
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

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

	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
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	4,086	3,753
— 滙豐集團	6,364	5,728
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	(7,646)	(8,404)
— 滙豐集團	(47)	(43)
管理人費用(附註(ii))	(31,386)	(27,831)
物業管理人費用(附註(iii))	(19,092)	(18,267)
受託人酬金(附註(iv))	(1,698)	(1,551)
已付/應付下列人士之銀行借款利息開支及 代理費用(附註(v)):		
— 滙豐集團	(5,169)	(4,163)
已付/應付下列人士利率掉期利息(附註(v)):		
— 滙豐集團	(13,341)	(39,055)
已收/應收下列人士之銀行存款利息 收入(附註(i)):		
— 滙豐集團	9	11
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	(325)	(910)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i)):		
— 恒基地產集團	525	577

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，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))。

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。而於2011年5月17日，管理人已選擇其截至2012年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，30%以現金及70%以基金單位支付。

中期財務報告附註

(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。根據信託契約，在發出一個月書面通知予基金單位持有人，惟毋須獲基金單位持有人批准的情況下，受託人酬金可最高調升至本集團總資產值之0.06%(以年率計算)。

- (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及利率掉期結餘計算。

(c) 與關連/相關人士之結餘如下：

	2011年 12月31日 (未經審核) 千元	2011年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
— SKFE集團	(80,043)	(83,536)
— 恒基地產集團	(43,851)	(47,633)
— 恒基兆業	(54,999)	(54,999)
— 滙豐集團(附註)	(1,002,163)	(853,057)
— 萊坊集團	(325)	(400)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	26,014	28,684
應付予滙豐集團之已抵押銀行借款及利息	(1,024,298)	(877,836)
其他	(3,879)	(3,905)
	(1,002,163)	(853,057)

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2011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102,988,000元(2011年6月30日：137,879,000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 非調整結算日後事項

管理人之董事會於結算日後建議中期分派。進一步詳情於本中期財務報告之「分派表」內披露。

22 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期之呈報，進一步詳情載於附註12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22至45頁的中期財務報告，當中包括陽光房地產基金於2011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2011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

2012年2月14日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2011	2010	2009	2008	2007
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		8,622.8	7,149.4	5,702.9	5,159.2	6,169.5
每基金單位資產淨值		5.39	4.54	3.66	3.38	4.10
市場資本值(百萬元)		3,550.6	3,763.2	2,990.3	2,139.8	3,517.8
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		2.57	2.40	2.06	1.96	2.56
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		1.91	1.98	1.49	0.91	1.85
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		64.6	56.4	59.3	73.1	54.9
基金單位收市價		2.22	2.39	1.92	1.40	2.34
每基金單位分派(仙)	2	8.30	8.50	6.88	9.29	7.44
每基金單位之分派收益率(%)	3	3.74	3.56	3.58	6.64	3.18

附註：

1. 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。
2. 過往期間之每基金單位分派經調整放棄分派，而該項放棄分派已於**2011年6月30日**屆滿。
3. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派(經調整放棄分派(如適用))除以於該期間之基金單位收市價計算。

公司資料

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

管理人之公司秘書
鍾小樺

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
東方匯理銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行有限公司香港分行
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

財務日誌

(有關2011/12年財政年度中期業績)

中期業績公佈	2012年2月14日
刊發中期報告	2012年2月24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	2012年2月29日至2012年3月2日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位8.30港仙	2012年3月30日



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

