



陽光房地產基金

股份代號: 436

2007/08 年報



# Unlocking value

啟動潛能 提升價值



## 我們的管理人

陽光房地產投資信託基金的管理人恒基陽光資產管理有限公司，為恒基兆業地產有限公司旗下的間接全資附屬公司。管理人具備管理陽光房地產基金資產的一般權力，其主要職責乃根據規管陽光房地產基金的信託契約及管理人的投資策略，以基金單位持有人利益為依歸，管理陽光房地產基金之物業組合。

## 我們的策略

管理人的主要目標乃為基金單位持有人提供定期和穩定的現金分派，並推動有關分派的增長。管理人透過施行有效的資產和資本管理，以及進行具增長收益的收購，提高物業組合的價值，同時為基金單位持有人締造長遠利益，從而達到上述目標。

## 我們的物業組合

陽光房地產基金的物業組合由20個位於香港之寫字樓及零售物業組成，為投資者提供多元化的物業投資機會。物業組合之甲級和乙級寫字樓物業位處核心和非核心商業區，而零售物業則位於地區性交通樞紐、新市鎮以及其他人口稠密的市區範圍。

## 物業組合概覽

落馬洲

元朗

15

港深西部通道  
香港入口

## 寫字樓物業



**1**  
皇后大道東 248 號物業  
灣仔，376,381 平方呎



**2**  
寶恆商業中心物業  
上環，117,909 平方呎



**3**  
富時中心物業  
旺角，51,767 平方呎



**4**  
雲山大廈物業  
中環，40,114 平方呎



**5**  
文咸東街 135 商業中心物業  
上環，63,915 平方呎



**6**  
永樂街 235 商業中心物業  
上環，52,285 平方呎



**7**  
渣華道 108 號商業中心物業  
北角，37,923 平方呎



**8**  
恒港中心物業  
尖沙咀，29,802 平方呎



**9**  
裕輝商業中心物業  
香港仔，42,751 平方呎



**10**  
安隆商業大廈物業  
灣仔，25,564 平方呎



**11**  
新輝商業中心物業  
旺角，26,151 平方呎



**12**  
偉程商業大廈物業  
油麻地，16,321 平方呎

13

上水



圖例

- 機場快線
- 東涌線
- 荃灣線
- 港島線
- 觀塘線
- 將軍澳線
- - - 東鐵線
- - - 西鐵線
- - - 馬鞍山線
- - - 落馬洲支線

### 零售物業



**上水中心購物商場物業**  
上水 · 122,339 平方呎



**新都城一期物業**  
將軍澳 · 188,889 平方呎



**光華廣場物業**  
元朗 · 64,842 平方呎



**御皇臺物業**  
北角 · 9,565 平方呎



**百利商業中心物業**  
尖沙咀 · 7,934 平方呎



**港逸軒物業**  
北角 · 7,086 平方呎



**耀星華庭物業**  
北角 · 4,226 平方呎



**俊暉華庭物業**  
紅磡 · 8,625 平方呎

## 主要業績表現指引

物業評估價值

**港幣10,151,000,000元**

物業收入淨額

**港幣318,700,000元**

年終租用率

**97.5%**

現行租金增長

**10.9%**

成本收入比率

**26.1%**

資產負債比率

**36.6%**

每基金單位資產淨值

**港幣3.41元**

每基金單位分派

**24.20港仙**

## 目錄

主席報告書	4
與行政總裁的一席話	6
與持份者的關係	14
物業組合概覽	18
管理層之討論與分析	
業務回顧	21
物業組合回顧	24
財務回顧	37
董事及行政人員	42
企業管治報告	48
關連人士交易	60
權益披露	64
估值報告	68
受託人報告	84
財務報表	85
表現概覽	131
週年大會通告	132
公司資料	133

# 增長全方位



我們的成績

每基金單位分派

**9.6%**

高於保證分派

物業評估值增加

**6.2%**

租用率改善至

**97.5%**

現行租金增長

**10.9%**

# 主席報告書

## 致各基金單位持有人：

本人謹代表恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」），欣然向各位提呈陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）截至二零零八年六月三十日止財政年度的全年業績。

本報告為陽光房地產基金自公開發售以來的第一份全年業績報告。陽光房地產基金本年度取得穩健的財務表現，見證管理人專心致志和有效地管理物業組合及資產所取得的成果。年內可分派收入為港幣258,700,000元。根據我們於每個財政年度向基金單位持有人分派全數100%年度可供分派收入的現行分派政策，經計及保薦人放棄之分派，管理人之董事會（「**董事會**」）建議末期分派為每基金單位16.76港仙，連同中期分派每基金單位7.44港仙，全年之每基單位分派（「**每基單位分派**」）為24.20港仙，超出於二零零六年十二月八日刊發之陽光房地產基金發售通函（「**發售通函**」）所示的每基金單位保證分派22.08港仙。同時，每基金單位之資產淨值於年終時為港幣3.41元，相對於二零零七年六月三十日的資產淨值港幣3.19元。

陽光房地產基金在租金和租用率水平不斷改善的情況下，年內表現理想。我們20項寫字樓及零售物業（「**物業組合**」）繼續受惠於年內香港經濟上揚，從而帶動市場對寫字樓空間需求殷切，以及強勁的零售消費意欲。香港寫字樓空間供應不足，不但促使租金收入穩步增長，同時亦令我們

的寫字樓物業組合租用率達至接近全部租出的水平。與此同時，由於旗下購物商場的租戶繼續受惠於國內旅客訪港旅遊以及該等地區零售客源的增長，我們位處策略性地段的零售物業亦因而錄得理想的租用率和租金水平。

年內管理人透過嚴選租戶和資產增值的策略，積極改善物業組合的質素，成功地抓緊市場殷切需求。管理人的努力不僅促進了租戶的增長，更吸引了金融業、顧問機構和政府等優質租戶。此等改善對於分派收入的長遠增長實為重要。

展望未來，我們預期市場對寫字樓物業的需求將繼續因核心地區供應短缺而外溢至非核心地區，而陽光房地產基金位於該等地區的寫字樓物業將因而得以受惠。與此同時，我們的零售物業處於有利位置，受益於由訪港旅遊及理想的消費需求帶動下之人流增長。



簡福鈞先生  
管理人主席

“...我們只在以符合持續性增長和分派收入為目標的策略下進行收購。”

隨著美國的次級按揭危機嚴重顯露，其負面影響亦蔓延至世界各地，區內經濟過去數年的增長率再難復見。由於次級按揭危機對香港物業市場的影響有待觀望，我們會提高警覺，對市況之驟變作出靈活反應。與此同時，我們相信積極主動之物業管理策略，加上旗下物業組合之租金仍處於上升週期—尤其是寫字樓物業，將有助緩和潛在的負面影響。

我們相信香港的房地產投資信託基金（「房地產信託基金」）市場將會逐漸成熟。惟一些結構性問題尚待解決，以改善公眾對房地產信託基金作為極具防守性的投資工具之認識。儘管如此，我們對房地產信託基金在香港的未來發展持樂觀態度。

陽光房地產基金已為來年作充足準備，利用與保薦人恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）和Shau

Kee Financial Enterprises Limited（「SKFE」）簽訂的收購承諾協議促進本基金的增長。我們的收購及投資決定將會繼續按謹慎及嚴守紀律之方針，並只在以符合持續性增長和分派收入為目標的策略下進行收購。

最後，本人謹向保薦人、董事同寅、管理層和全體員工致謝，感謝他們的努力以及為陽光房地產基金的持續增長和發展所作出的承擔。

簡福鈞  
主席

恒基陽光資產管理有限公司  
作為陽光房地產基金之管理人

二零零八年九月十七日

## 與行政總裁的一席話

**?** 你們管理物業組合的主要原則是什麼？你們採取什麼可持續增長的發展策略？

**A** 作為一個多元化的房地產信託基金，陽光房地產基金具備理想的條件，為基金單位持有人提供一個具吸引力而且持續增長的投資工具。多元化和可確保長遠發展一直是陽光房地產基金資產管理策略的基礎原則。

年內，我們透過積極管理陽光房地產基金旗下寫字樓和零售物業兼備的均衡組合，致力為各持份者，包括基金單位持有人、租戶及其客戶締造價值。我們利用物業多元化的策略，兼容了寫字樓和零售物業，減低市場風險，使我們得以更靈活的回應市場需求。

我們最終的目標是全面啟動物業的潛能，提升其真正價值，確保陽光房地產基金持續性增長。兩者均透過積極進行資產增值及重新編排租戶的位

置，加上可增進收益的收購而達致。作為管理人，我們的主要目標是透過施行資產管理策略，令持份者受益。憑藉提供切合租戶需要的租務方案，我們已逐漸成為一眾現有和潛在租戶首選的業主。

我們的租賃和物業管理模式為我們提供租金和租用率的數據作仔細分析，藉以洞悉潛在機遇和有待改進的地方。憑藉這些數據分析，我們會按物業組合的供求情況及人口統計特徵，以調整我們的租賃策略。我們亦會嚴格控制物業開支，致力增加現有資產的收益，同時提升物業組合的長遠價值。





吳兆基先生  
管理人行政總裁

“來年對陽光房地產基金的意義非常重大—收購協議開始生效，資產增值計劃將全面展開，重要的寫字樓租約將會重新議定。”



**陽光房地產基金年內的租用率、租金和物業收入淨額表現如何？**



陽光房地產基金全年表現持續理想。我們多元化的物業組合在租金和租用率方面均錄得令人鼓舞的增長。核心地區寫字樓物業需求外溢推動我們寫字樓物業租金水平上升，增幅高達16.3%。年內，中環和其他商業區之間的寫字樓租金差距進一步擴大，促使優質租戶遷至灣仔和上環等地區。陽光房地產基金在這些地區擁有一些寫字樓物業，當中以旗艦物業—皇后大道東248號物業得益最為顯著，現行租金上漲20.7%。

隨著租金處於上升週期，租金水平持續向好，我們預計租金增長將繼續成為陽光房地產基金增長的基礎。同時，我們致力為物業組合維持高水平的總體續租率，藉著與租戶保持定期的溝通，令他們明瞭我們為租戶締造價值的誠意。我們喜見皇后大道東248號物業若干優質租戶擴充其營運規模，我們亦就他們對寫字樓空間的額外需求作出相應配合。

儘管零售物業的租金增長略為放緩，但該物業組合為波幅較大的寫字樓物業市場平衡了市場風險。我們在新界主要新市鎮持有核心零售物業之策略已證明是有利的。此策略平衡了我們物業組合的各地區分佈之餘，亦確保穩定的租用率及租金增長。舉例說，我們的旗艦零售物業上水中心購物商場物業年內的現行租金上升了8.9%。

**?** 你們如何管理陽光房地產基金的財務狀況？你們採用了什麼資本管理策略和節約成本措施藉以優化營運效益？

**A** 我們採取高透明度而有效的資本管理模式。我們分派全數100%可分派收入，嚴格控制成本收益，並按投資回報及物業組合價值的提升落實資本性開支。我們透過嚴謹的成本控制和採購計劃，減少物業相關成本和營運費用，提升物業收入淨額，從而提高成本收益比率。儘管年內物價和各類支出費用上升，我們成功將成本收益比率維持在26.1%的水平。

二零零七／零八年財政年度的資本性開支輕微上升，主要由於旗艦物業於年內開始進行一些物業改善項目，當中包括皇后大道東248號物業、上水中心購物商場物業、新都城一期物業和寶恒商業中心物業。待這些優化物業及改善設施的項目完成後，這些物業將於二零零九／一零年度步入另一新階段，不僅可以滿足市場對高質素物業的需求，更將增進物業組合的收益能力，為我們的投資者及主要持份者全面提升其價值。

**?** 你們採取什麼策略以締造和提升現有物業組合的資產價值？

**A** 我們透過改善和優化資產的工程，充分發揮購置乃陽光房地產基金持續增長的關鍵所在。我們透過改善和優化資產的工程，充分發揮物業的潛力，提升基金單位持有人的回報。我們已經在資產增值計劃中開展重點項目，包括活化租戶組合、重新配置空間和進行大規模的物業整修。

在開始任何資產增值計劃之前，我們必先仔細審視物業的市場定位，研究改善其形象和質素的最佳方案。事實上，每項物業各具特點，需要不同的方式作出配合。例如旗艦物業皇后大道東248號物業，我們藉著重新配置商舖門面，以及改善大堂入口和大堂格調，逐步展現出物業全新的面貌。相反，於寶恒商業中心物業，策略重點則是租戶組合。我們將較小型的租戶整合起來，以吸引需要較大樓面面積的優質租戶。

由於恒基地產和SKFE提供的租金支持<sup>附註</sup>將於二零零九年六月完結，因此二零零八／零九年財政年度於策略上尤為重要。管理人打算充分利用該租金支持進行資產增值活動。我們於主要物業的活化焦點將放在租戶組合、重新配置空間和裝修等各方面，藉以提升陽光房地產基金的中長期收入能力。

附註：指按調整付款契據支付予受託人（代表陽光房地產基金而受益）的調整付款。

**?** 整體經濟趨勢如何影響香港物業租賃市場？

**A** 自二零零八年初，受到美國宏觀經濟發展影響，環球經濟氣氛急劇逆轉。香港股票市場亦隨之下挫，零售消費及投資氣氛開始減弱。然而，這些因素並未對本港寫字樓市場造成重大影響，主要是供求的差距和低利率環境仍然有利於物業市場的發展，對資本和租金價值提供支持。隨著中環與其他商業地區之租金差距明顯擴大，寫字樓租戶外遷往非核心商業地區的情況將會成為大趨勢。

年內，零售業銷售額維持穩定。香港仍是深受國內旅客歡迎的旅遊目的地，人民幣升值以及貨真價實的產品加強了香港作為購物天堂的吸引力。這元素充分體現於上水中心購物商場物業，該物業位於港鐵上水車站旁的有利位置，滿足日益增多的內地遊客一日遊之購物需要。

**?** 自全球信貸市場出現緊縮以來，整個亞太地區的房地產信託基金價格已大幅下滑。你認為香港房地產信託基金的前景如何？

**A** 香港自二零零六年首項房地產信託基金上市以來，本港的房地產信託基金已取得穩步發展。目前香港上市的房地產信託基金已有七個，資產類型和物業地域分佈各有不同。這種多元性發展十分健康。

誠然，全球信貸緊縮對整個亞太區的房地產信託基金確實造成重大影響，尤以發展較為成熟的新加坡和澳洲市場為甚。香港恒生指數自二零零七年十月三十日創歷史高位後大幅回落，對房地產信託基金之基金單位價格亦造成負面影響。然而，在波動的市場中，投資者若尋求穩定和具防守性的投資，房地產信託基金仍是多元化投資組合中一個吸引的選擇。

**?** 一般公眾投資者認為香港房地產信託基金是投資潛力相對較低的劣質地產組合，你同意嗎？

**A** 與許多其他另類投資工具一樣，房地產信託基金並未迅速流行，加上去年過份樂觀的牛市氣氛大大減低了房地產信託基金等穩健和具防守性投資工具的吸引力。然而，隨著收購活動增加、投資者對房地產信託基金認識加深，以及業界的積極推廣，令公眾認為房地產信託基金是投資潛力相對較低的劣質地產組合的誤解明顯地逐步消除。公眾對房地產信託基金市場的認知和支持度有所提升，陽光房地產基金亦將因而受惠。

**?** 你們未來有什麼收購計劃？

**A** 二零零八年六月，我們的保薦人恒基地產向陽光房地產基金提供了一份包括寫字樓和零售物業的潛在收購物業備選清單。該等潛在收購物業截止二零零八年四月底之總價值超過港幣2,800,000,000元。

儘管我們在收購物業方面深得保薦人的支持，但本人強調陽光房地產基金並無義務責任購入由恒基地產提供的任何物業。作為陽光房地產基金的管理人，我們將確保任何收購均可在增加收益、資產增值和可擴展性各方面為陽光房地產基金提升價值。此外，我們將繼續維持投資的靈活性，並施行謹慎的資本管理以控制借貸水平；在當前信貸緊縮的環境下，此策略尤其重要。

**?** 下一個財政年度最值得關注的是什麼？鑒於許多甲級寫字樓在非傳統的商業地區相繼落成，你認為整個物業租賃市場將會經歷結構性重新定價？

**A** 倘若全球信貸緊縮持續，對本地企業的借貸成本可能會造成負面影響，房地產信託基金亦不例外。同時，主要金融機構縮減規模為高速發展的中環租賃市場帶來負面壓力；在未來數年內，此現象將隨著新落成的寫字樓物業供應增加（尤其在東九龍區）進一步加劇。然而，陽光房地產基金的物業主要集中於優質非核心地區，此風險對我們的影響相對輕微。

**?** 陽光房地產基金往後的發展策略是什麼？

**A** 我們的主要目標是透過適當的資產增值、恰宜的租戶關係管理和嚴守紀律的日常運作，為我們的資產增值。我們將以明確和客觀的物業管理原則為基礎，繼續實施靈活、以客為尊的租戶組合策略。

我們預計即將開始的財政年度將是陽光房地產基金精彩的一年。除上文提及的大規模資產增值計劃外，我們相信租金處於上升週期，尤其是皇后大道東248號物業，將會是來年的增長亮點之一。最後，我們將謹慎評估潛在的收購機會；我們希望為長期效益作出穩定的投資、提升多元化物業組合的質素以及為投資者提供可持續的收入增長。

## 前瞻分享

縱使環球經濟下滑，對本地寫字樓及零售市場之租賃前景或會造成不明朗影響，陽光房地產基金將能憑著其均衡物業組合及積極主動之管理模式，減輕市場不明朗因素所帶來的負面影響。除非發生不可預測的情況，租金仍處於上升週期，將會帶動租金收入達致更高水平，尤以寫字樓物業為甚。

就寫字樓物業市場而言，中環與非核心地區之間的租金差距預計將會縮窄。自二零零三年沙士過後，中環的租金水平急劇上升，但隨著近年非核心地區的寫字樓供應量增加，預計租金升幅將有所放緩。長遠而言，核心地區需求外溢至非核心地區很可能成為寫字樓物業市場發展的特點。這兩個因素的結合應對陽光房地產基金位於非核心地區寫字樓物業組合有利，有助支持租金和租用率水平的增長。

我們預期來年零售物業的租金及租用率將維持穩定的水平。香港零售業銷售額與內地遊客關係密切，在人民幣升值以及被貨真價實的產品吸引來港購物的大量內地旅客的基礎上，預計零售業將保持活躍。陽光房地產基金旗下多個零售物業均位於內地遊客來港購物人流集中的策略性地段，預計來年仍將繼續受惠於這增長趨勢。縱然目前

零售物業組合的租用率已接近全部租出的水平，我們仍將致力提升零售物業的形象和收益，把握物業附近人口增長和位於區域交通樞紐所帶來的商機。

由於預期租金仍處上升週期，為我們下一個財政年度呈現理想的增長機遇，我們將會竭盡全力，為基金單位持有人帶來豐厚回報。與此同時，我們將會繼續積極施行資產增值計劃，令我們的持份者受益。

我們就可能進行新物業收購可帶來的額外收入增長充滿希望。儘管如此，我們將循用一貫謹慎的物業投資政策，選擇與現有物業組合產生互補作用，並具備收益增長和資產增值潛力的物業進行投資。

來年對陽光房地產基金的意義非常重大。收購協議<sup>附註</sup>開始生效，資產增值計劃將全面展開，重要的寫字樓租約將會重新議定。我們意識到市場租金前景或因全球經濟不明朗而受到影響，我們將持審慎樂觀態度，並盡力為基金單位持有人取得理想的成績。

附註：根據恒基地產於二零零六年十二月二十一日向管理人發出之函件，恒基地產作出承諾於二零零六年十二月二十一日（「上市日期」）第一個週年後之十八個月內，恒基地產或其聯營公司將會真誠地及按公平原則與管理人進行討論，並提供出售予陽光房地產基金至少兩項香港寫字樓及／或零售物業或於該等物業擁有權益之公司取得所有或實質所有投票權。該等物業為與陽光房地產基金之投資政策及策略一致。

盡現潛能





### 提供雙贏的租賃方案

在商討租賃事宜期間，管理人及其租賃團隊與每位租戶緊密合作，切合他們的需求。管理人以配合現有租戶的發展計劃為首要工作，因我們深知忠誠的租戶和擴張業務是維持穩定的租用率和租金水平的重要因素。我們靈活處理與租戶協商有關租賃的事宜，亦樂於在可行的情況下為租戶擴張業務或搬遷提供具成本效益的解決方案，因而與租戶建立了緊密的關係。

### 迎合租戶業務擴張之需要

管理人與優質零售租戶關係良好，與這些租戶在陽光房地產基金旗下不同物業地點簽訂多份租約，使我們與租戶的關係更深厚和長遠。租戶忠誠度在皇后大道東248號物業尤其明顯，租戶擴充業務及續租情況令人鼓舞。



■ 友善及以客為本的客戶服務大使有助提升購物人士的舒適度及租戶的滿意程度

### 締造輕鬆活潑的購物環境

管理人透過不斷的改善工程，竭力提高零售物業的吸引力。除配置合適的租戶組合及提供殷勤服務予購物人士和租戶，我們在週末和節日期間積極籌辦多項活動，以滿足購物人士的需要。我們為鄰近社區的居民舉辦了各類型的教育性和消閒活動，對象包括學行小孩及區內長者；同時，我們亦邀請了名人及嘉賓為商場注入特色元素，以吸引新訪客蒞臨參觀。



■ 於新都城一期物業的綠化生活推廣活動



“ 陽光房地產基金的租務團隊深明零售市場的動態發展，一直以締造輕鬆活潑的購物環境為首要工作。其物業管理及租務團隊友善的合作關係及全力支援，對我們在商場內的業務提供不少幫助。 ”

榮華餅家  
何小姐，店舖經理

“ 陽光房地產基金的管理團隊非常專注，對租戶的支援超越一般業主與租戶的關係。我們非常欣賞租務團隊在租務及位置調配上作出的靈活安排，同時感謝他們竭盡全力協助我們尋求合適的地方擴充業務。 ”

Fesco Wallem Shipmanagement Ltd.  
Vitaliy D. Moldovanov先生，董事總經理



“ 我們享受與陽光房地產基金多年來建立的夥伴關係。管理層了解我們的業務需要，於各方面積極配合及支援，有助我們業務的增長。他們將新城一期物業改造為熙來攘往的商場，其持續的資產增值及推廣活動亦喜見成效。 ”

聰嫂甜品  
林太（聰嫂），店舖東主



■ 聖誕節期間於上水中心購物商場物業舉行的慶祝活動

## 超越業主與租戶之關係

我們深信管理一家可持續發展的企業需要在經濟、環境和社會準則及價值之間取得平衡。年內我們致力邀請我們主要的持份者—租戶和購物人士參與一系列關於控制對環境造成影響的措施。我們與「地球之友」和環境保護署緊密合作，支持有效率地使用能源和資源。透過節約能源和用水，以及正確處置廢物，我們不僅取得環保效益、節省財務支出，並且提升物業對租戶的吸引力。



■ 陽光房地產基金於二零零八年二月參與公益金新界區百萬元—8號幹線

年內，我們的資產管理和物業管理團隊參加了多項慈善活動。其中包括我們與比利時Leonidas朱古力香港代理商合作，為庭恩兒童中心籌募經費。該中心為有語言障礙的兒童提供治療服務。此外，我們亦經常探訪老人院，積極參與慈善活動，如由香港公益金主辦的百萬行。

我們致力在各業務範疇中表現出高企業水準，視培養企業社會和經濟文化為管理人一項重要的使命，與夥伴攜手合作支持公益事業是管理人在社區建立誠信及提升聲譽的有力途徑。



■ 關懷社區—探訪老人院



■ 關懷社區—管理人行行政總裁吳兆基先生出席與比利時朱古力品牌合作，為庭恩兒童中心籌募經費之活動



■ 於新城一期物業之母親節推廣活動

# 物業 組合概覽

類別	物業	物業詳細資料					租約數目			
		位置	落成年度	車位數目	寫字樓 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (平方呎)	零售 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (平方呎)	於六月三十日		租利率 於六月三十日 (%)	
						二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	
<b>寫字樓物業</b>										
甲級	皇后大道東248號物業	灣仔	一九九八年	46	369,891	6,490	72	66	99.5	94.0
乙級	寶恒商業中心物業	上環	一九九八年	0	108,506	9,403	125	117	95.0	87.1
乙級	富時中心物業	旺角	一九九六年	0	41,004	10,763	57	50	100.0	89.2
乙級	雲山大廈物業	中環	一九九九年	0	37,937	2,177	26	26	100.0	100.0
乙級	文咸東街135號商業中心物業	上環	二零零零年	0	60,844	3,071	77	78	97.6	98.6
乙級	永樂街235號商業中心物業	上環	二零零零年	0	47,481	4,804	66	58	94.2	83.1
乙級	渣華道108號商業中心物業	北角	一九九八年	0	35,694	2,229	34	33	100.0	94.2
乙級	恒港中心物業	尖沙咀	一九九九年	0	25,896	3,906	22	26	87.2	95.2
乙級	裕輝商業中心物業	香港仔	一九九七年	0	41,272	1,479	99	96	91.2	84.8
乙級	安隆商業大廈物業	灣仔	一九八四年	0	23,856	1,708	38	37	100.0	100.0
乙級	新輝商業中心物業	旺角	一九九八年	0	23,817	2,334	43	36	100.0	85.0
乙級	偉程商業大廈物業	油麻地	一九九七年	0	14,239	2,082	30	24	94.5	75.1
<b>小計／平均</b>				<b>46</b>	<b>830,437</b>	<b>50,446</b>	<b>689</b>	<b>647</b>	<b>97.7</b>	<b>91.9</b>
<b>零售物業</b>										
新市鎮	上水中心購物商場物業	上水	一九九三年	297	0	122,339	120	134	93.5	99.4
新市鎮	新都城一期物業	將軍澳	一九九六年	452	0	188,889	114	106	98.2	96.8
新市鎮	光華廣場物業	元朗	一九九八年	0	39,101	25,741	35	34	99.3	98.3
其他	御皇臺物業	北角	二零零二年	49	0	9,565	6	6	97.3	97.3
其他	百利商業中心物業	尖沙咀	一九八二年	0	0	7,934	40	34	100.0	89.8
其他	港逸軒物業	北角	二零零三年	0	0	7,086	7	6	100.0	90.0
其他	耀星華庭物業	北角	二零零一年	0	0	4,226	2	2	100.0	100.0
其他	俊暉華庭物業	紅磡	二零零一年	0	3,566	5,059	5	5	100.0	100.0
<b>小計／平均</b>				<b>798</b>	<b>42,667</b>	<b>370,839</b>	<b>329</b>	<b>327</b>	<b>97.1</b>	<b>97.7</b>
<b>總計／平均</b>				<b>844</b>	<b>873,104</b>	<b>421,285</b>	<b>1,018</b>	<b>974</b>	<b>97.5</b>	<b>93.8</b>

附註：1. 陽光房地產基金物業組合之物業面積以可出租面積計算。  
2. 請參閱第68至83頁之「估值報告」。

營運數據						物業財務資料				
現行租金 於六月三十日 (港幣/每平方呎)		已簽訂 租約之租金 (港幣/每平方呎)		已簽訂租約之 可出租面積 (平方呎)		物業 收入淨額 二零零七年/ 零八財政年度 (港幣千元)	評估值 於二零零八年 六月三十日 <sup>附註2</sup> (港幣千元)	資本比率 於二零零八年 六月三十日 <sup>附註2</sup> (%)		
二零零八年	二零零七年	二零零七年 七月一日 至二零零八年 六月三十日	二零零六年 十二月 二十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日	二零零七年 七月一日 至二零零八年 六月三十日	二零零六年 十二月 二十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日			零售	寫字樓	
17.5	14.5	25.6	23.5	80,325	48,505	71,740	2,874,000	4.8	4.0	
15.3	13.7	16.5	15.3	51,452	46,881	15,719	531,000	5.1	4.1	
23.0	20.5	26.7	17.8	30,405	13,471	11,351	344,000	4.3	4.5	
29.2	22.1	32.5	23.0	23,699	10,295	9,894	332,000	4.8	4.0	
15.2	13.3	15.9	14.7	30,096	29,121	9,480	277,000	5.2	4.2	
11.9	9.9	12.7	10.8	29,004	21,009	5,467	175,000	5.2	4.2	
16.4	14.3	18.2	16.9	18,074	14,990	5,697	158,000	5.2	4.6	
16.7	15.6	15.0	19.3	15,200	5,025	4,422	136,000	5.1	4.6	
13.2	12.6	14.0	11.3	26,238	10,113	4,581	135,000	5.3	5.0	
17.5	15.9	11.9	29.8	13,319	8,547	4,415	122,000	4.6	4.4	
15.2	14.6	15.5	18.4	12,695	8,034	3,861	100,000	5.2	4.8	
7.3	7.0	7.3	7.3	7,459	4,792	788	29,000	5.5	5.0	
<b>17.1</b>	<b>14.7</b>	<b>19.7</b>	<b>17.6</b>	<b>337,966</b>	<b>220,783</b>	<b>147,415</b>	<b>5,213,000</b>			
65.9	60.5	67.1	58.6	51,131	39,273	78,611	2,351,000	4.5	不適用	
31.5	28.0	42.8	37.1	55,110	27,236	64,810	1,888,000	4.5	不適用	
28.6	24.1	32.5	26.0	35,578	14,562	17,551	457,000	4.9	5.3	
26.4	26.2	49.7	30.2	907	5,463	3,413	68,000	5.9	不適用	
28.4	26.6	29.6	26.1	5,189	3,111	2,163	55,000	4.9	不適用	
27.6	33.6	23.8	24.0	2,184	3,693	2,023	55,000	5.2	不適用	
42.2	41.6	42.2	26.6	4,226	489	1,906	44,000	5.2	不適用	
11.0	11.3	11.8	8.0	2,918	3,566	834	20,000	5.5	不適用	
<b>40.3</b>	<b>37.0</b>	<b>47.1</b>	<b>41.8</b>	<b>157,243</b>	<b>97,393</b>	<b>171,311</b>	<b>4,938,000</b>			
<b>24.5</b>	<b>22.1</b>	<b>28.4</b>	<b>25.0</b>	<b>495,209</b>	<b>318,176</b>	<b>318,726</b>	<b>10,151,000</b>			

管理層之  
討論與分析



業務回顧

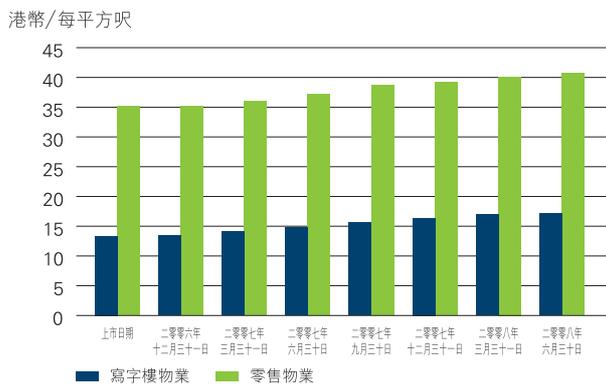




年內整體物業組合的現行租金持續增長，上升10.9%至每平方呎港幣 24.5 元。租金上升週期和香港寫字樓空間供應不足，令陽光房地產基金的寫字樓物業組合之平均現行租金由二零零七年六月三十日的每平方呎港幣14.7元攀升16.3%至二零零八年六月三十日的每平方呎港幣17.1元。同時，零售物業在管理人主動進取的租賃策略下開始取得回報，現行租金從二零零七年六月三十日的每平方呎港幣37.0元上升8.9%至二零零八年六月三十日的每平方呎港幣40.3元。

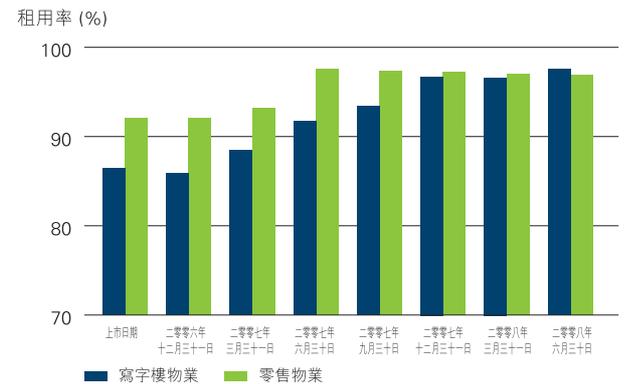
年內新簽訂租約的平均租金較上年度提升，情況令人滿意，引證了租務市場的蓬勃及管理人的租賃策略之成效。管理人簽訂之新租約涉及面積達495,209平方呎，當中包括新承租和續租合約。寫字樓物業組合和零售物業組合新簽訂租約的平均租金分別為每平方呎港幣19.7元和每平方呎港幣47.1元（詳情參閱第18及19頁之「物業組合概覽」）。

### 陽光房地產基金自公開發售以來的現行租金走勢



年內，物業組合的整體租用率由93.8%升至97.5%，部份可歸功於我們施行策略性的租戶挽留計劃。於二零零八年六月三十日，寫字樓和零售物業租用率分別為97.7%和97.1%，對比去年之租用率91.9%和97.7%。除整體租用率上升外，管理人透過爭取引入優質寫字樓和零售物業租戶之策略，藉以建立一個多元化的租戶基礎，帶動長遠及持續性增長。

### 陽光房地產基金自公開發售以來的租用率走勢



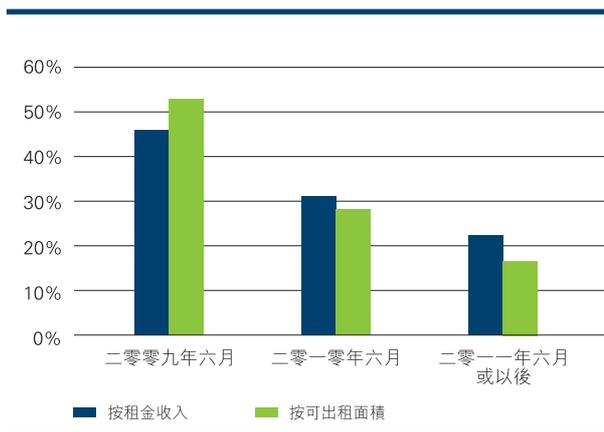
■ 位於上水中心購物商場物業的著名中藥連鎖店



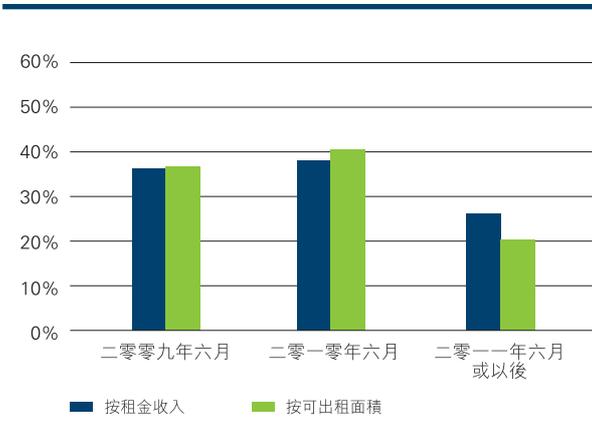
■ 上水中心購物商場物業一樓吸引時尚租戶進駐，而地面則適合金融服務行業，以迎合對貨幣兌換及財富管理服務需求的增長

於二零零八年六月三十日，整體物業組合按可出租面積計的加權平均租賃年期為2.6年。二零零九年六月前將有52.9%寫字樓物業可出租面積和36.5%零售物業可出租面積租約期滿。隨著租金處於上升週期，管理人預計整體物業組合，尤其寫字樓物業，將繼續表現理想。

#### 寫字樓物業租約期滿的概況 (於二零零八年六月三十日)



#### 零售物業租約期滿的概況 (於二零零八年六月三十日)



#### 多元化的租戶基礎有助減低風險

於二零零八年六月三十日，物業組合共有1,018位租戶。按總租金收入計，十大租戶佔二零零八年六月總租金收入約17.5%，租用的面積約佔可出租總面積的14.6%。

## 按租金收入計算之十大租戶(於二零零八年六月三十日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
財政司司長法團 —政府產業署	政府及相關機構	3.9	3.5
交通銀行股份有限公司	銀行及證券	0.7	2.6
天永(亞洲)有限公司	餐廳	1.6	1.9
牛奶有限公司	超級市場	0.7	1.9
租戶甲 <sup>附註</sup>	醫療服務及保健產品	1.2	1.7
中國銀行(香港)有限公司	銀行及證券	0.6	1.4
中英船務代理有限公司	航運、物流及運輸	3.1	1.3
天地興業有限公司	餐廳	1.9	1.2
恒生銀行有限公司	銀行及證券	0.6	1.1
香港上海滙豐銀行有限公司	銀行及證券	0.4	1.0

附註：租戶要求不記名

### 額外收入來源

陽光房地產基金旗下共有844個停車位，於年內共帶來約港幣18,600,000元之收益。除停車場收入外，管理人亦從一些寫字樓物業的戶外廣告位中獲得額外收入。本年度調整了收回成本的項目，包括若干物業的管理和冷氣費，以反映生活費的調整。

### 節約成本措施帶來效益

於各項物業進行的成本控制計劃包括安裝及採用節能裝置，以及在維修和保養方面實施以成本效

益為本的措施。其中一項主要措施為在我們的主要零售物業—新都城一期物業和上水中心購物商場物業中安裝節能空氣調節系統，進行該等工程旨在即時節省成本和長期改善環境。該措施除顯著減低營運成本外，亦標誌著我們力求改善物業的環保標準以及提升陽光房地產基金的品牌價值和形象。年內，管理人將成本收益比率維持於26.1%的水平。

## 寫字樓物業組合



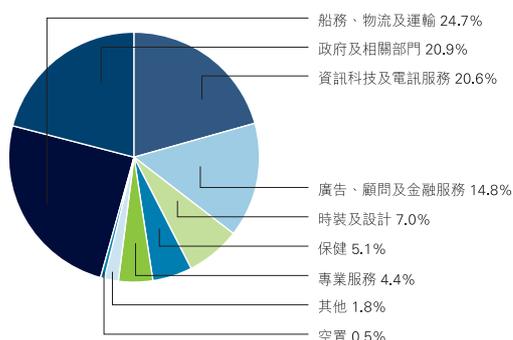
■ 皇后大道東248號物業

我們的租賃業務繼續受惠於寫字樓空間長期供應不足。隨著成本控制意識較強的企業陸續遷出租金高昂的中環地區，傳統金融區已延伸至灣仔和上環一帶的寫字樓市場，使兩區租金因而受惠。

### 旗艦寫字樓物業：邁步向前

我們的主要寫字樓物業－皇后大道東248號物業繼續受惠於強勁的經濟環境和市場對位於非核心地區的寫字樓空間的殷切需求。物業大堂的翻新和空間重新配置工程已於二零零八年第一季度竣工，為現有和未來租戶締造了更具吸引力的地方。年內，新承租的平均租金達每平方呎港幣25.6元，去年同期則為每平方呎港幣23.5元。除租金上揚外，租戶組合的質素亦持續改善，該物業吸引了眾多來自不同行業的跨國公司，包括生物科技、時裝和船務企業，其中尤以政府及政府相關機構最為矚目。

### 皇后大道東248號物業按可出租面積計之租戶組合分析（於二零零八年六月三十日）





■ 皇后大道東248號物業大堂進行了空間重新配置和翻新工程，為此優質物業帶來全新面貌

鑒於現有市場租金與基本現行租金之間存在很大的差距（詳情參閱第18及19頁之「物業組合概覽」），二零零八／零九年度將會是皇后大道東248號物業進入高速增長的階段。由於該物業約佔60%可出租面積的租約將於來年到期，預計租金處於上升週期的效應將會更明顯。於編寫本報告時，我們主動積極的租戶挽留計劃和租約協商

措施已成功跟逾51.4%到期可出租面積的租約爭取續租。皇后大道東248號物業佔陽光房地產基金本年度物業收入淨額的22.5%，其租金處於上升週期之狀況將令其成為陽光房地產基金下一財政年度的主要收入增長來源。



■ 文咸東街135商業中心物業



■ 寶恒商業中心物業

### 中環商業區以外的最佳之選

年內，陽光房地產基金的整體乙級寫字樓物業組合(包括中型和小型寫字樓)在租金和租用率方面均錄得令人滿意的增長。中環／上環的乙級寫字樓物業組合的租金收入佔本年度物業收入淨額的12.7%，其餘則來自其他地區的乙級寫字樓物業組合。我們重新發掘並進一步提升了部份物業的潛力，尤以寶恒商業中心物業、雲山大廈物業及富時中心物業為甚。

**寶恒商業中心物業**，位於上環優越位置，因而受惠於中環地區寫字樓需求外溢，令該物業的整體租金表現理想。

我們在本年度繼續推行租戶升級計劃，藉此打造該物業為「不二之選」。我們抓緊需求外溢的機遇，積極爭取從中環遷往上環乙級寫字樓物業的租戶，此等租戶以往一直被忽略。我們的策略包括將規模較小的租戶從寶恒商業中心物業遷至文咸東街135商業中心物業和永樂街235商業中心物業，使我們得以吸引需要逾4,000平方呎樓面空間的優質中型租戶進駐寶恒商業中心物業。此策略乃一舉兩得，一方面配合了當前市場對寫字樓的需求外溢的情況，另一方面更降低了因依賴小型企業東主的波動性和風險。

**雲山大廈物業**，位於雲咸街和荷里活道交界，毗鄰蘭桂芳，吸引許多小型寫字樓和時尚餐廳。該物業仍是我們寫字樓物業組合中最具特色的物業，租戶大多為小型外資企業。物業的租金增長令人十分鼓舞，由二零零六／零七年度的每平方呎港幣20元升至本年度的逾港幣30元。位於荷里活道的前中區警署建築群進行重建計劃，將進一步活化周邊地區，預計此項重建計劃將吸引更多遊客和本地人士前往觀光遊覽。



■ 雲山大廈物業

除中上環的物業組合外，管理人同時管理香港島和九龍(主要位於旺角和佐敦地區)的七幢乙級精品寫字樓物業。**富時中心物業**的表現尤其令人鼓舞，憑藉位於彌敦道傳統零售區的優越位置，其平台樓層的零售空間繼續彰顯有趣的潛力。



■ 富時中心物業

## 零售物業組合



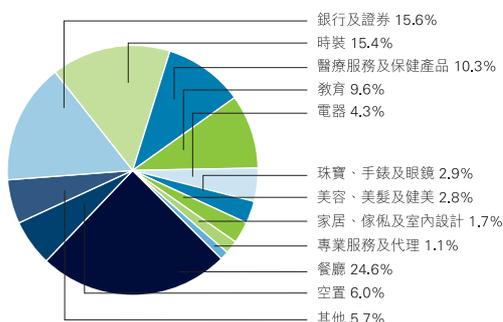
■ 新都城一期物業為購物人士及零售租戶提供充滿生機的購物體驗

管理人在改善租戶結構和資產增值方面努力不懈，令租金水平和租用率均獲得持續提升，旗下主要零售物業的表現上揚。年內，喜見我們零售物業組合的租戶續租率超逾65%，說明我們的租戶忠誠計劃和持續改善零售環境之努力逐見成效。我們期望與優質租戶建立長遠的關係。

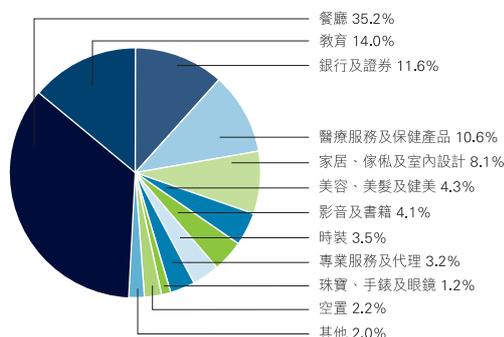
### 主要購物商場：狀況理想

陽光房地產基金的許多零售物業均座落於毗鄰跨境鐵路線的優越位置，例如上水和元朗。人民幣升值和貨真價實的產品加強內地遊客之購物意慾，而這些鄰近跨境鐵路的地區因而得益。同時，年內消費市道普遍暢旺，使位於新市鎮的零售物業，尤其是位於將軍澳的物業，得以在人口快速增長的社區獲益，支持了租用率和租金水平的增長。

### 上水中心購物商場物業按可出租面積之租戶組合分析 (於二零零八年六月三十日)



### 新都城一期物業按可出租面積之租戶組合分析 (於二零零八年六月三十日)



新都城一期物業和上水中心購物商場物業的可出租總面積分別為 188,889平方呎及122,339平方呎。年內，新都城一期物業受惠於新簽訂租約的平均租金達每平方呎港幣42.8元，整體現行租金增長了12.5%至每平方呎港幣31.5元。與此同時，上水中心購物商場物業的現行租金在本年度所有新簽訂租約的平均租金為每平方呎港幣67.1元的支持下，亦表現理想，上升了8.9%至每平方呎港幣65.9元。

供日常雜貨、快餐、時裝及各類其他服務。整體而言，年內這些物業佔總物業收入淨額的8.8%。

### 其他零售物業

除兩個旗艦商場外，陽光房地產基金亦管理六項其他零售物業，分別是光華廣場物業、百利商業中心物業、御皇臺物業、耀星華庭物業、港逸軒物業和俊暉華庭物業。這些都是位於住宅／寫字樓項目的典型平台樓層零售中心。該等物業可出租零售總面積達59,611平方呎<sup>附註</sup>，為鄰近居民提



■ 管理人行政總裁吳兆基先生出席上水中心購物商場物業於農曆年的點睛儀式。

附註：光華廣場物業及俊暉華庭物業均有零售及寫字樓面積，只有其零售面積計入上述可出租總面積內。



# 創造價值





提升持份者價值乃陽光房地產基金資產增值策略的核心重點和主要目標。

我們致力透過不斷提升物業質素、客戶服務、空間規劃及設計和環保意識，改善我們的表現。年內，我們專注迎合客戶需求，提供具吸引力及間格實用的物業。我們相信，此策略已刺激租戶需求，提升了租戶忠誠程度，從而增加租金價值。

年內，我們充分利用租金支持的優勢，展開了一系列資產增值項目。管理人藉著這些計劃，致力提升若干主要物業的外觀及其功能。

管理人在**新都城一期物業**實施的租賃策略已為租戶和購物人士締造了價值。我們的策略包括根據商戶類別調配到商場適當的區域，並安排受歡迎

的商戶於特定之位置。我們在一樓引入教育和生活品味為主題的商戶以迎合年青一代所需，消費者人流已開始增加。而二樓的租戶則繼續以服務性零售租戶為主，如保健和銀行服務，消費人流亦見穩定。物業改善工程尚未完成，我們準備在未來十二個月內，進行包括更改一樓佈局的大規模改造工程。

就**上水中心購物商場物業**而言，我們集中改善商場設施和行人通道。我們的翻新工程將令這幢已有十五年歷史的物業更具時代感，美化空間帶來全新面貌以吸引優質零售商進駐，從而提升顧客的購物樂趣。工程項目的第一期主要集中於翻新中庭，已如期於二零零八年七月竣工。將於二零零九年初展開的工程項目第二期，則涉及一樓的走廊及通道之裝修。



■ 新都城一期物業—地面中庭



■ 上水中心購物商場物業下一期的物業改善工程將集中於走廊及通道



■ 上水中心購物商場物業中庭於翻新工程前的面貌



■ 上水中心購物商場物業中庭於翻新工程後的景象

上水中心購物商場物業中庭進行的資產增值計劃(見32頁)清晰地表明我們對改善顧客購物環境之期望。值得注意的是重新設計的照明系統，締造更悠和的氣氛。重建的物業正門滿足了不斷增加的廣告需求和未來的推廣活動，而通道已重新裝配以確保通道的安全性。此外，一間銀行租戶已租佔兩所自動電梯中間的地方，進一步鞏固該物業成為港鐵上水站毗鄰最佳的財務貿易場所。

我們已制訂**寶恒商業中心物業**翻新計劃，預計將於二零零八年年底展開。我們將重新配置零售用樓層，使走廊空間更加暢通，令物業呈現新的面貌，這將有助管理人將此物業重新定位為一幢優質乙級寫字樓。此物業可提供逾4,000平方呎的樓面空間，業主配套可媲美周邊的甲級寫字樓，足以受惠於中環寫字樓租戶的外溢需求。我們期望此物業的翻新可進一步提升其對租戶的吸引力，從而提高其租金收入和資本價值。

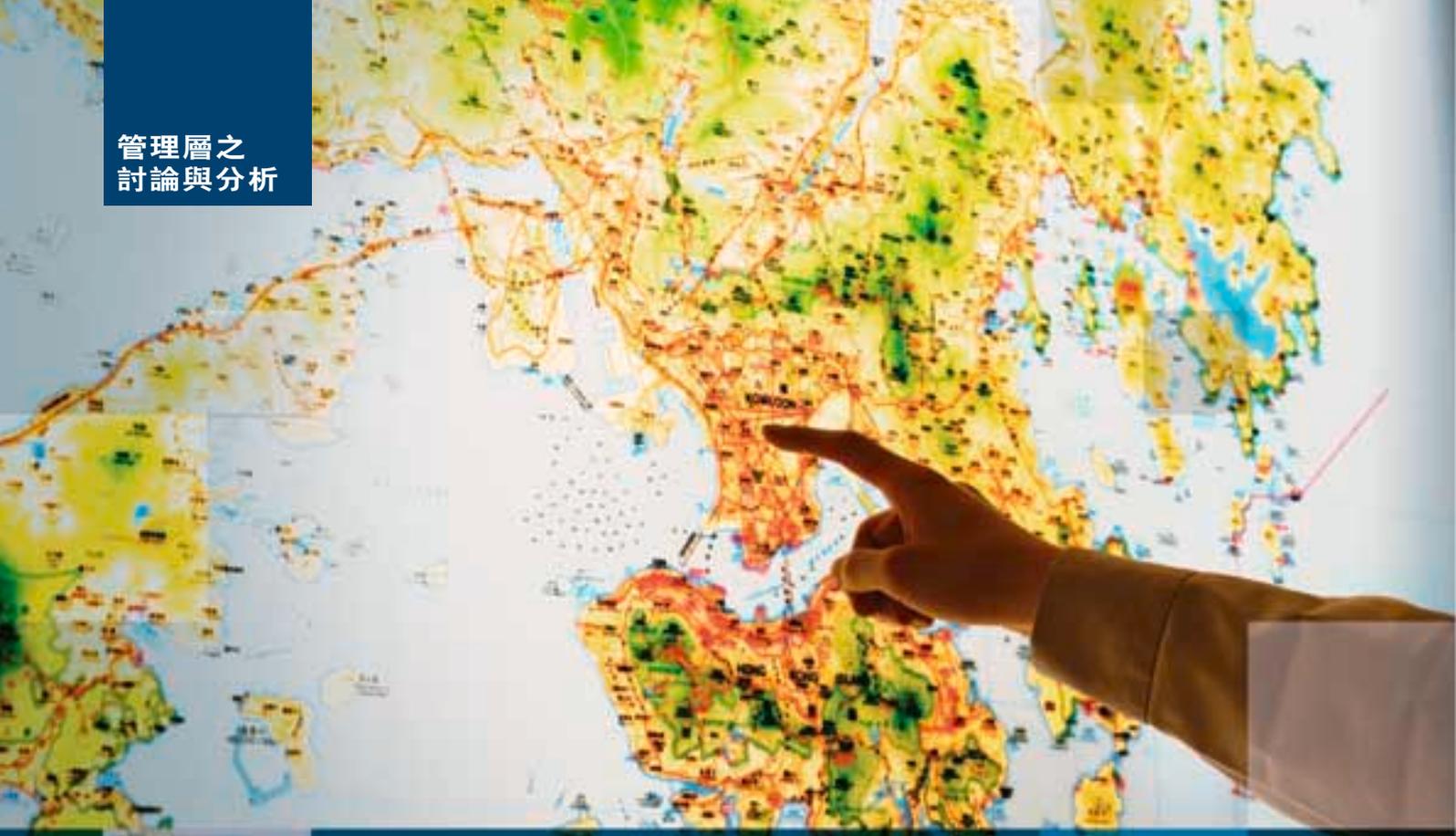


■ 寶恒商業中心物業現時入口



■ 寶恒商業中心物業之入口之模擬外貌

管理層之  
討論與分析



## 增長管理



■ 我們的資產及我們的實力



收購是長期增長的推動力。作為陽光房地產基金的管理人，我們積極尋求、評估和收購可產生收入的投資物業，確保可分派收入取得長遠及持續性的增長。

我們採用嚴謹及客觀的投資方法，以雙向方式審查每個潛在收購項目的可行性。我們將仔細評核相關資產的營運狀況及適當的融資安排，以達成可增進收益的交易。

就選定潛在收購項目而言，我們評估及以啟動有關物業的潛在價值為目標。新都城一期物業是一個典型例子，體現了一個未有充分發揮表現的物業於大規模重新配置和改造後，從而提供豐厚的回報。儘管改造和實現每項物業真正價值的策略可能各不相同，但租戶組合、空間設計和規模經濟效益的改進潛力是確定收購項目恰當與否的關鍵要素。

融資是收購中的一項重要因素。我們致力保障現有基金單位持有人的利益，在進行收購時會密切注意其對每基金單位可分派收入和資產淨值的影響。與此同時，我們亦會致力制訂一套資本架構，令陽光房地產基金可抵禦地產及資本市場波動而引致的衝擊。

我們致力擴大資產規模，而透過我們與保薦人恒基地產的收購協議<sup>附註</sup>，我們已建立了一個良好的收購平台。然而，我們明白，以目前的經濟形勢，於考慮擴展的同時亦需要保持耐性和審慎。我們將確保所有收購均符合保持物業組合的平衡性，並將有利於陽光房地產基金的長遠發展。

附註：管理人於二零零八年六月十六日接獲恒基地產的函件，內容有關恒基地產履行其於二零零六年十二月二十一日向管理人發出之函件作出的承諾，恒基地產已提供數項寫字樓及零售物業讓管理人考慮為陽光房地產基金作出收購。於本報告編撰之時，雙方尚未對此等物業中任何一項的收購達成具有法律約束力之協議。

# 管理層之 討論與分析



## 財務回顧

92 H H...  
R 陽光房地產投資信託  
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST...  
98) Generate...  
ment Trust is a real estate investment trust that  
office and retail properties throughout Hong Kong.

HKD DIVIDENDS		Semi-Annual		HKD
1/2007	1.90	Indicated Gross Yld		11.03%
17/2007	2.56	Dividend Growth		Grs Amt
	1.85	Ex-Date	Type	.0744
	.44	3/13/08	Interim	
	-18.80%	Short Selling		
	1000	YES		
	1514.196M	EARNINGS		
7/26/2008	2876.97M	Ann Date	9/17/08 (Est)	HKD
	1061.50M	Trailing 12mo EPS	6/2008	.540
	-4.41%	Est EPS		.210
		P/E	3.52	
		Est P/E	9.14	

Bloomberg



## 財務摘要

(以港幣百萬元列值，除另有列明外)

二零零八年

二零零七年<sup>附註1</sup>

截至六月三十日之年／期內：

營業額	431.3	200.3
物業營運開支	112.6	51.9
物業收入淨額	318.7	148.4
除稅後溢利 <sup>附註2</sup>	729.4	940.1
年度可供分派收入	258.7	141.8
成本收益比率 (%)	26.1	25.9
每基金單位分派 <sup>附註3</sup> (港仙)	24.20	13.51
每基金單位分派收益率 <sup>附註4</sup> (%)	12.6	6.0
於六月三十日：		
物業組合估值	10,151.0	9,558.0
總資產	10,795.7	10,338.3
總負債	5,631.3	5,583.6
資產淨值	5,164.4	4,754.7
每基金單位資產淨值(港元)	3.41	3.19

附註：

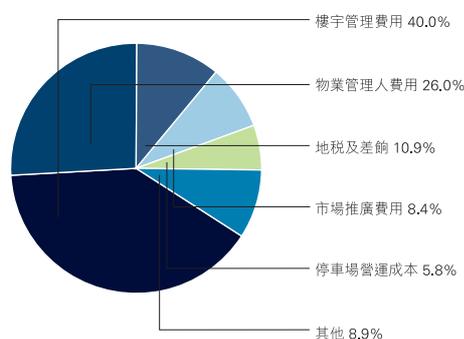
1. 陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日上市，於截至二零零七年六月三十日止財政期間之收益、開支及分派涵蓋192日。
2. 二零零八年之除稅後溢利包括投資物業公允價值之增加淨值港幣 590,100,000元(二零零七年：港幣 468,000,000元)及調整付款港幣90,600,000元(二零零七年：港幣59,800,000元)。於二零零七年，被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本之數額為港幣473,800,000元。
3. 於計算每基金單位分派時，已扣除若干基金單位持有人(其已於不同程度上同意放棄獲取直至二零一一年六月三十日止任何期間分派之權利)所擁有之合共 441,642,638個基金單位。
4. 有關數據乃根據每基金單位分派及陽光房地產基金於報告年度／期間結束時之最後基金單位成交價。

## 營業額和開支

本年度之營業額為港幣 431,300,000 元，包括租金收入(佔78.5%)、停車場收入(佔4.3%)及租金相關收入(佔17.2%)。由於陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日(「上市日期」)上市，故並無直接按年比較的數字。

本年度的物業營運開支為港幣 112,600,000 元，成本收益比率為 26.1%，與上一期間相若。

## 物業營運開支分析



## 五大地產代理及承包商

地產代理及承包商	服務性質	合約價值 (港幣千元)	相關成本 (百分率)
恒基陽光物業管理有限公司	租賃、推廣及樓宇管理	31,610	31.7
恒益物業管理有限公司	樓宇管理	7,754	7.8
宏力恒基保安服務有限公司	保安服務	3,831	3.8
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	2,534	2.5
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	2,329	2.3
<b>總計</b>		<b>48,058</b>	<b>48.1</b>

## 物業收入淨額

扣除直接成本(包括物業管理費和其他營運開支)後，本年度的物業收入淨額為港幣 318,700,000 元，詳情參閱第18及19頁之「物業組合概覽」。

## 調整付款

根據多份以二零零六年十二月二日為簽訂日期的調整付款契據，本年度須付予陽光房地產基金之調整付款總金額為港幣 90,600,000 元，此乃有關綜合租金收入與每年最低保證租金之差額。

## 除稅後溢利

經計及(當中包括)上述提及之調整付款、投資物業公允價值之增加淨值港幣 590,100,000 元及財務成本港幣 181,400,000 元後，陽光房地產基金於本年度之除稅後溢利為港幣 729,400,000 元。

## 分派

陽光房地產基金於本年度的可供分派收入為港幣 258,700,000 元。年度可供分派收入乃由管理人釐定，為陽光房地產基金的經審核綜合除稅後純利，並已就本年報第91頁「分派表」所列若干項目之影響作出調整。

管理人現行的分派政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派陽光房地產基金全數100%的年度可供分派收入。

此外，SKFE和恒基地產各自之附屬公司已同意根據發售通函所載之兩份放棄分派契約，於不同程度上放棄其收取陽光房地產基金分派之權利，直至二零一一年六月三十日止。經計及上述放棄分派，本年度的每基金單位分派將為24.20港仙，超出發售通告所示的每基金單位保證分派22.08港仙。由於已作中期分派每基金單位7.44港仙，末期分派為每基金單位16.76港仙。

## 分派權利

末期分派的記錄日期為二零零八年十月三日(星期五)。基金單位的過戶登記將由二零零八年十月三日(星期五)至二零零八年十月八日(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二零零八年十月二日(星期四)下午四時正前送抵基金單位過戶處。

末期分派之款項將於二零零八年十月三十日(星期四)支付予基金單位持有人。

## 物業組合估值

獨立估值師—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司將物業組合於二零零八年六月三十日的價值估值為港幣10,151,000,000元，較於二零零七年十二月三十一日和二零零七年六月三十日的估值分別上升2.2%和6.2%。其中，寫字樓物業佔總評估值51.4%，自二零零七年六月三十日至今錄得10.8%的增長，而零售物業則佔48.6%，較同期錄得1.8%之升幅。

## 資產淨值

於二零零八年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣5,164,000,000元，較二零零七年六月三十日的港幣4,755,000,000元上升8.6%。於二零零八年六月三十日的每基金單位資產淨值為港幣3.41元，相對於二零零七年六月三十日的港幣3.19元。陽光房地產基金所有的投資物業及以陽光房地產基金附屬公司—陽光房地產基金財資有限公司持有之所有銀行賬戶結餘，均已抵押或質押予香港上海滙豐銀行有限公司，其身份為一授予陽光房地產基金定期貸款及循環信貸安排的主要往來銀行的擔保信託人。

## 資本架構管理

年內，陽光房地產基金共有貸款額港幣4,050,000,000元，其中港幣3,950,000,000元定期貸款度已全數提取，而尚有港幣100,000,000元的循環信貸安排仍未提取。該定期貸款及循環信貸安排均於二零一一年十二月二十日到期。於二零零八年六月三十日，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36.6%，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52.2%。本年度之總借貸成本為港幣181,400,000元。

## 已發行之新基金單位

除發行予管理人合共22,417,217個基金單位以代替支付管理人費用外，年內概無發行任何其他新基金單位。

## 對沖政策

管理人透過使用債項及股本的適當組合，採用審慎及有效的資本管理策略。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利率掉期安排。根據該等安排，定期貸款的利率由上市日期至二零零七年六月三十日止期間有效固定為平息3.0%（以年利率計算），而餘下直至二零一一年六月三十日止期間則固定為3.5%（以年利率計算）。

## 流動資金

於二零零八年六月三十日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣227,800,000元。計及現時之現金情況及尚未動用的信貸額，陽光房地產基金擁有充裕之財務資源以滿足其營運資金、支付分派及資本開支所需。

## 或然負債

於二零零八年六月三十日，陽光房地產基金的或然負債為港幣4,700,000元。此乃陽光房地產基金給予一間商業銀行之擔保以使一家陽光房地產基金之附屬公司獲得銀行信貸用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金。

## 僱員

陽光房地產基金由管理人管理。陽光房地產基金本身並無僱用任何員工。

## 展望性陳述

本年報載有若干屬「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。





專注管理





■ 簡福飴先生

### 簡福飴先生

#### 主席兼非執行董事

簡福飴先生，72歲，為管理人之主席兼非執行董事，負責整體領導董事會有關管理人之企業策略及方向。彼於房地產及物業界擁有逾三十年經驗，在加入管理人之前為香港之執業大律師。

簡先生投身物業行業多年，於測量界深受尊崇。彼為香港測量師學會之資深會員，並於一九八四年獲選為該學會之創會會長。彼現為鄉議局之顧問。

簡先生持有香港大學法律碩士學位及倫敦大學法律學士學位，亦為特許仲裁司學會及香港仲裁司學會之資深會員。



■ 吳兆基先生

### 吳兆基先生

#### 行政總裁兼執行董事

吳兆基先生，44歲，為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業、企業融資、資產管理及研究相關範疇擁有逾二十年經驗。

吳先生於一九九七年至二零零五年出任麗新發展有限公司（「麗新發展」）之執行董事，負責監督麗新集團之企業融資相關事宜，特別包括麗新發展的企業重組及SUNDAY Communications Limited的公開招股活動。彼亦曾於香港多間大型金融機構擔任高級研究及管理要職。

吳先生持有美國史丹福大學工程經濟系統（已易名為管理科學及工程）理學碩士學位及加拿大多倫多大學經濟及統計理學學士學位（優異）。



■ 郭炳濠先生

### 郭炳濠先生

#### 非執行董事

郭炳濠先生，55歲，為管理人之非執行董事。

郭先生自一九九三年十二月出任恒基地產執行董事，及自一九八八年九月出任恒基兆業發展有限公司執行董事。

郭先生持有倫敦城市大學研究生商學院行政管理理學碩士學位、香港大學測量學（房地產發展）深造文憑及倫敦大學（工程）（土木工程組）榮譽理學學士學位。彼亦為英國特許銀行學會會士，曾擔任香港大學工商管理碩士課程的兼職講師。

郭先生於金融及業務管理方面累積逾二十七年經驗，包括自一九八七年起負責恒基地產集團及恒基發展集團旗下公司之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。



■ 關啟昌先生

### 關啟昌先生

#### 獨立非執行董事

關啟昌先生，58歲，為管理人之獨立非執行董事。

關先生現為企業顧問公司Morrison & Company Limited之總裁。彼亦為中國地產集團有限公司及捷豐家居用品有限公司(於二零零八年四月九日由獨立非執行董事轉任為非執行董事)之非執行董事，和記電訊國際有限公司(同時於紐約證券交易所上市)、和記港陸有限公司、金朝陽集團有限公司、永嘉集團控股有限公司及盛高置地(控股)有限公司(均為於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市之公司)之獨立非執行董事。

關先生持有新加坡大學(已易名為新加坡國立大學)會計(榮譽)學士學位。彼為澳洲特許會計師公會及香港會計師公會之會員，亦為香港董事學會資深會員。彼於一九九二年完成史丹福行政人員課程。



■ 馬廣榮先生

### 馬廣榮先生

#### 獨立非執行董事

馬廣榮先生，62歲，為管理人之獨立非執行董事。

馬先生於恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)服務超過三十年，直至二零零五年十月榮休，期間曾於不同業務單位及部門(包括條例監察)工作。彼於一九八八年獲委任為恒生銀行之公司秘書，並於一九九三年一月獲委任為助理總經理(期間兼任公司秘書)。

馬先生為英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。彼亦為香港會計師公會會員、英國特許銀行學會及香港銀行學會會士，以及香港證券專業學會會員。



■ 謝國生博士

### 謝國生博士

#### 獨立非執行董事

謝國生博士，51歲，為管理人之獨立非執行董事。

謝博士現為香港大學金融系副教授、副院長(研究院面授課程及發展)兼經濟及工商管理學院Centre for Asian Entrepreneurship and Business Values之總監。

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。彼自一九九九年擔任香港地產代理監管局考試審核小組成員。自二零零四年獲委派為廉政公署社區關係市民諮詢委員會之成員。彼亦曾多次獲受聘為香港地產代理監管局、香港金融管理局、Merrill Lynch (Asia Pacific) Ltd.及美國印第安納州之顧問。彼亦為新界鄉議局之增選執行議員。

謝博士持有美國密歇根州立大學金融學博士學位、工商管理碩士學位、統計學理學碩士學位及香港大學化學理學士學位。彼自一九九一年起為美國精算學會之會員。

## 行政人員



### 吳兆基先生

#### 行政總裁兼執行董事及負責人員

吳先生負責施行董事會制訂之策略及目標，並負責管理人業務之日常工作。

其工作經驗詳載於第42頁「董事會」一節。

### 梁國豪先生

#### 投資及投資者關係經理及負責人員

梁先生負責的眾多事項中，包括制訂及執行管理人為陽光房地產基金進行的投資管理計劃，制訂及執行基金投資策略與政策，物色、研究及評估與陽光房地產基金投資策略一致的潛在收購或終止投資，並發展研究平台。彼亦負責與陽光房地產基金基金單位持有人及其他重要權益人之間的所有溝通。

梁先生於融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有逾十四年經驗。彼於加入管理人之前，為領匯房地產投資信託基金之管理人—領匯管理有限公司擔任投資經理及負責人員。

梁先生持有澳洲新南威爾斯大學生物製藥應用科學碩士學位、澳洲悉尼大學經濟學士及法律學士學位。彼亦為一名註冊金融分析師。

### 梁庇世先生

#### 資產管理經理及負責人員

梁先生負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金的全部物業投資組合的表現，與陽光房地產基金的策略及目標一致；向行政總裁及董事會提供規劃及發展建議，以達致陽光

房地產基金的溢利目標，以及提升盈利能力；並指導發展及執行市務策略與業務發展計劃。

梁先生於物業行業擁有逾十七年的銷售及租賃經驗。彼於加入管理人之前，任職恒基地產集團租務部助理總經理。

梁先生持有香港浸會大學應用生物(榮譽)文憑及香港地產代理個人牌照。

### 盧玉芳女士

#### 財務總監

盧女士主要負責陽光房地產基金之整體財務管理，包括但不限於財務報告、稅務及現金流量管理、控制資本開支、對各項財務事宜及預算案之編製進行審閱並作出建議。作為管理人之公司秘書，盧女士亦負責有關陽光房地產基金之公司秘書職務。

盧女士於財務管理及公司秘書方面擁有逾二十年經驗。彼於加入管理人之前，於曾在新加坡上市之傳媒公司擔任首席財務主管。

盧女士持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，香港會計師公會執業會計師，英國特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。



■ 上排左起：張思永女士、梁庇世先生  
下排左起：簡淑芬女士、梁國豪先生、吳兆基先生、盧玉芳女士、哈億逸先生

## 哈億逸先生

### 企業管理經理

哈先生負責的眾多事項中，包括人力資源管理、採購及行政支援，確保資訊科技系統的最高效率與營運，及支援管理人的核心資產管理與投資管理職能。

哈先生擁有八年以上的財務管理及行政經驗，包括曾於2000年至2003年間擔任恒基數碼科技有限公司轄下公司－裕基科技有限公司的財務及行政主任。

哈先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學經濟學士，美國柏克萊加州大學市場學專業文憑，以及英國倫敦大學財務學理科碩士學位。

## 簡淑芬女士

### 內部稽核師

簡女士負責的眾多事項中，包括監察管理人內部監控系統，並透過審核委員會向董事會匯報所發現不完備之處。

簡女士於核數及財務方面累積逾十五年經驗。彼於加入管理人前，為香港機場管理局之高級內部稽核師。

簡女士持有曼徹斯特大學工商管理碩士學位、曼徹斯特都會大學(榮譽)法律學士學位及香港城市大學會計學(榮譽)文學

士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。簡女士同時分別獲內部審計師協會及國際信息系統審計協會頒發註冊內部審計師及信息系統審計師資格。

## 張思永女士

### 法規經理

張女士負責的眾多事項中，包括確保管理人建立足夠的內部監控系統以符合循規守則、信託契據、房地產基金守則、香港聯交所證券上市規則、證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)公佈適用於管理人的操守守則、證券及期貨條例，以及其他適用的法律、法規及規例，並確保管理人獲知與循規事宜有關法律、法規及規例的最新變更。

張女士曾任職於多間證監會持牌機構及上市公司，並於循規、企業融資、法律及公司秘書方面擁有十六年經驗。彼於加入管理人之前，於一間證監會持牌企業融資諮詢機構擔任董事及負責人員。

張女士持有加拿大麥基爾大學(McGill University)工商管理碩士學位、香港城市大學會計學(榮譽)文學士學位及法律學高級文憑。彼亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

## 物業管理人



### 李喬明先生

#### 總經理

李先生負責制定及執行物業管理人的業務計劃及策略與業務發展。李先生於香港地產界擁有十七年之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產集團租務部之租務經理。

李先生持有香港中文大學社會科學學士學位及英國雷丁大學 (University of Reading) (房產管理) 理學學士學位。

### 潘洪德先生

#### 首席物業經理

潘先生與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

潘先生於物業管理方面擁有二十二年經驗。彼於加入物業管理人之前，出任恒基地產之附屬公司一冠威管理有限公司之管業經理。

潘先生持有英國雷丁大學 (University of Reading) 建築及房地產工商管理碩士學位、香港大學文學士學位及香港大學專業進修學院地產行政專業文憑。彼亦為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港地產行政學會會員。

### 黃志明先生

#### 首席租賃行政經理

黃先生負責監察物業管理人的租賃管理職能。

黃先生於地產界擁有超過十八年經驗之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產集團租務部之租務經理。

黃先生持有香港公開大學企業管治碩士學位及香港大學工程學學士學位。彼亦為英國特許秘書及管理人公會會員，香港特許秘書公會會員及香港商場管理學會資深會員。

### 賴樹棠先生

#### 高級分區經理

賴先生負責監督新都城一期物業、上水中心購物商場物業及光華廣場物業的管理。

賴先生從事各類物業的物業管理超過二十年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司一冠威管理有限公司。

賴先生持有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑。彼亦為香港房屋經理學會會員及英國特許房屋經理學會一亞太分會專業會員。



■ 由左起：潘洪德先生、黃志明先生、李喬明先生、陳啟才先生、賴樹棠先生、陳展豐先生、葉蕙琦女士

### 葉蕙琦女士

#### 高級分區經理

葉女士負責監督皇后大道東248號物業、渣華道108號商業中心物業、安隆商業大廈物業、港逸軒物業、耀星華庭物業及御皇臺物業之管理。

葉女士於物業管理方面累積九年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司—冠威管理有限公司。

葉女士持有香港大學房屋管理學碩士學位及香港理工大學房地產學士學位。彼亦為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會（產業測量組及物業設施管理組）會員。

### 陳啟才先生

#### 高級分區經理

陳先生負責監督寶恒商業中心物業、永樂街235商業中心物業、文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業及裕輝商業中心物業之管理。

陳先生於物業管理界管理多類物業並擁有逾二十二年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司—冠威管理有限公司。

陳先生持有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑。彼亦為英國特許房屋經理學會專業會員。

### 陳展豐先生

#### 分區經理

陳先生負責監督恒港中心、富時中心、俊暉華庭物業、新輝商業中心物業、偉程商業大廈物業及百利商業中心物業之管理。

陳先生於物業管理方面累積逾九年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司—恒益物業管理有限公司。

陳先生持有香港大學房屋管理學士學位、香港大學專業進修學院房屋管理文憑及房屋實務證書。彼亦為註冊專業房屋經理及英國特許房屋經理學會—亞太分會專業會員。

## 公司管治報告

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治全賴最理想之監督及制衡機制，且強調對基金單位持有人之高度透明度，並需符合基金單位持有人之利益。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**」）。而管理人遵守合規手冊可確保相關規例及法例獲適當地遵守。

以下為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份之概要。



## ■ 監督及制衡

### 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571章)(「**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條授權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，獲批准成為負責人員，即行政總裁兼執行董事吳兆基先生、投資及投資者關係經理梁國豪先生以及資產管理經理梁庇世先生。

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。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授權之集體投資計劃之受託人。

### 受託人及管理人之職責

受託人根據信託契約負責(其中包括)安全保管代表基金單位持有人持有之陽光房地產基金資產。

管理人於信託契約下之職責為根據信託契約管理陽光房地產基金，尤其確保陽光房地產基金資產之財務及經濟事宜僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。受託人與管理人互相獨立。

### 董事會及其委員會

董事會負責帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向。

### 董事會組成

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**」)。董事會成員之姓名及履歷詳情載於第42及43頁「董事會」。

董事會組成獲定期覆核，以確保董事會具有適當之專業及經驗組合。董事會組成之持續覆核，以及推薦委任及重新委任董事，乃屬薪酬及提名委員會職權範圍內之事宜。

## 公司管治報告

董事會須按以下原則組成：

### 委任及罷免董事

#### 委任及罷免所有董事之權力

根據組織章程之條文及管理人之合規手冊，委任及罷免董事之權力最終歸於管理人之董事會及股東。組織章程更尤其規定所有董事須在每屆管理人的股東週年大會上退任並有資格接受重選。

#### 委任非執行董事

非執行董事的委任年期為三年，並規定新任董事須就其獲委任後的首屆股東週年大會上重選連任。

#### 重選獨立非執行董事之額外規定

倘獨立非執行董事服務董事會已連續超過九年，該名獨立非執行董事之任何重新委任則必須由管理人之股東另行通過獨立決議案，並須提供該名獨立非執行董事仍持續具獨立身份，及為何其可獲重選之理由。

### 董事會之獨立性

獨立非執行董事負責確保董事會具備高度獨立性；並能有效地對有關管理人之整體企業策略及方向，與及特別建議政策及交易作出獨立判斷。

按照合規手冊之規定，最少三分之一之董事須為獨立非執行董事（當中最少三名董事為獨立非執行董事）。於評定董事之獨立性時，董事會將考慮管理人之企業管治政策所載之因素，惟該等因素均非絕對決定性因素。管理人已收到各獨立非執行董事按合規手冊所載該等因素就其獨立性所作出之書面年度確認。

## 董事會之職能及授權

董事會負責監督管理人之日常管理及企業管治與業務營運。董事會會定期召開會議，而每個財政年度一般不少於四次(即約每季一次)會議。董事會主席及行政總裁的職位由不同人士擔任，以確保職責分明，從而均衡權責。董事會與管理層之職務乃獨立分開。除若干公司管治、策略及財務事宜等某些特別事務須由全體董事會成員決定外，日常管理職務及若干監管職務均授予董事會轄下委員會及有關之管理層隊伍執行。

董事會已成立審核委員會、投資委員會、薪酬及提名委員會以及披露委員會，處理需要廣泛討論之特別事項。

董事會會議之書面通知會於會議舉行日期最少十四天前送交各董事。備有適當安排讓董事提出商討事項納入董事會定期會議議程中。議程及隨附之董事會會議文件會在董事會會議擬定舉行日期前至少三天派予董事。董事會之批准乃透過董事會會議之投票表決或不時由所有董事簽署之書面決議案取得。董事會會議紀錄及書面決議案連同任何相關文件，均由公司秘書妥善保管，並供所有董事查閱。

董事會及各其轄下委員會之會員、與會情況、主要職責及於年內進行之主要工作均概述於本年報第52及53頁之表格內。

管理層隊伍須直接向行政總裁匯報(惟內部稽核師及法規經理則須分別直接向審核委員會及董事會匯報)，而該隊伍由投資及投資者關係經理、資產管理經理、企業管理經理、財務總監、內部稽核師及法規經理所組成。除一般日常交流外，管理層隊伍與行政總裁亦會定期每月舉行會議。該等會議由行政總裁主持，旨在促使獲授予不同管理業務職能之團隊能達致有效之管理及營運。

管理人之管理層隊伍成員之名稱及履歷詳情載於第44及45頁之「行政人員」。

根據信託契約，管理人有權就管理及執行陽光房地產基金資產而進行之任何行動或行使之任何權力授予任何人士。管理人已委任恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)，在管理人之整體管理及監督下，僅為及專為營運、維持、管理及推廣陽光房地產基金位於香港之所有物業。

物業管理人之隊伍成員之名稱及履歷詳情載於第46及47頁之「物業管理人」。

## 公司管治報告

董事會及董事會轄下各委員會之成員、與會情況、主要職責及於年內履行之主要工作之概要如下：

	董事會	審核委員會
<b>會員及與會情況 (與會次數/會議舉行次數)</b>		
簡福飴先生	主席兼非執行董事 (5/5)	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事 (5/5)	不適用
郭炳濠先生	非執行董事 (5/5)	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事 (5/5)	主席 <sup>附註</sup> (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事 (5/5)	會員 <sup>附註</sup> (4/4)
謝國生博士	獨立非執行董事 (5/5)	會員 <sup>附註</sup> (4/4)
<b>主要職責</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方針</li> <li>監管管理人日常管理及企業管治，以及其經營業務之方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱陽光房地產基金財務報表之完整性、準確度、清晰度及公平度</li> <li>監管整體風險管理</li> <li>審閱及監管關連人士交易</li> <li>委任、建議核數師之薪酬及評估其獨立性</li> <li>審閱及評估內部監控系統之有效性</li> <li>審閱陽光房地產基金符合法例及規定之情況</li> </ul>
<b>主要工作概要</b>		
年內，董事會及其轄下各委員會已考慮、批准、審閱及/或制訂之事項概述於此：	<ul style="list-style-type: none"> <li>陽光房地產基金及管理人之財務業績</li> <li>董事會轄下各委員會之報告及建議</li> <li>供刊發之公佈/報告(包括發佈陽光房地產基金之季度營運數據及中期報告及年報)</li> <li>陽光房地產基金之年度營運及資本開支預算</li> <li>修訂合規手冊及董事會轄下各委員會之職權範圍</li> <li>修訂應變計劃</li> <li>修訂授權政策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>陽光房地產基金之財務業績</li> <li>聘用核數師及審閱其審核報告</li> <li>陽光房地產基金與其關連人士進行之關連人士交易</li> <li>內部稽核報告</li> <li>修訂應變計劃</li> <li>內部監控系統</li> </ul>

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：審核委員會之所有成員均擁有多種不同行業之經驗，專業會計資格及/或相關之財務管理專業知識。

投資委員會	薪酬及提名委員會	披露委員會
主席 (6/6)	主席 (2/2)	不適用
會員 (6/6)	不適用	主席 (4/4)
不適用	不適用	不適用
不適用	會員 (2/2)	不適用
不適用	會員 (2/2)	會員 (4/4)
會員 (6/6)	不適用	不適用
<ul style="list-style-type: none"> <li>— 監察投資策略及建議，包括預算案、有關物業之收購及出售以及資產增值建議</li> <li>— 確保設立投資及財務事宜之內部監控及其運作</li> <li>— 確保符合房地產基金守則及信託契約所載之投資目標、政策及規限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 監管人力資源策略及政策</li> <li>— 物色及向董事會建議董事人選</li> <li>— 評估董事會及其成員之表現</li> <li>— 檢討高級行政人員及董事會成員之受聘條款及條件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 審閱向基金持有人發放和於公佈內披露之資料及其相關事宜</li> <li>— 確保符合適用法例規定，以及向公眾及適用監管機構發放之資料之延續性、準確度、清晰度及完整性</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— 陽光房地產基金之財務業績</li> <li>— 陽光房地產基金之業務計劃及營運及資本開支預算</li> <li>— 衍生工具之情況及相關的風險評估</li> <li>— 金融服務提供者之服務</li> <li>— 房地產基金守則及信託契約之投資規限</li> <li>— 現金盈餘管理政策</li> <li>— 有關已批准資本開支預算案偏差之政策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 為董事提供培訓及持續進修</li> <li>— 獨立非執行董事之獨立性</li> <li>— 董事之資歷及能力</li> <li>— 董事會及其轄下各委員會之架構、人數及組成</li> <li>— 董事會及其成員之表現</li> <li>— 員工表現之評估及員工預算</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 陽光房地產基金之財務業績</li> <li>— 呈交予相關監管機構之公眾監管申報及其他文件</li> <li>— 陽光房地產基金之公佈／報告，包括中期報告及年報</li> <li>— 就投資者／分析員／傳媒與管理人之互動關係而訂立之內部指引</li> </ul>

## ■ 問責制度及溝通

### 投資者關係

管理人竭力保持高透明度及有效之溝通，以確保基金單位持有人及投資界得悉有關陽光房地產基金之所有發展資料。管理人提供一個具效率之投資者關係平台，使用多項互動方式與基金單位持有人維持對話。管理人相信，從投資界所取得之回應及意見，對塑造陽光房地產基金之未來方向尤其重要。

在現行監管架構下，可透過以下方式與基金單位持有人聯繫：

1. 日常溝通，包括與管理人之高級管理人員進行會議；
2. 由物業管理隊伍所安排之參觀物業導遊行程；
3. 按要求作出定期之聯繫資訊及投資者推介會；
4. 根據監管規定作出適時披露；及
5. 陽光房地產基金之網站[www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com)載有公佈及新聞稿等披露事項，為基金單位持有人提供進一步資訊。所有經公開發佈之文件均可即時於網站閱覽。

自本年度之第一季起，管理人每季均提供營運統計數據之最新資料。陽光房地產基金為香港首間作此披露之房地產基金，管理人相信此舉將提升財政透明度，並加強投資者信心。

有關陽光房地產基金主要基金單位持有人之詳細披露，請參閱第65及66頁「權益披露」之「主要基金單位持有人所持權益」。

### 基金單位持有人大會

管理人召開的週年大會（「週年大會」）是與陽光房地產基金之基金單位持有人溝通的主要渠道之一。週年大會提供機會予基金單位持有人，使彼等能更了解陽光房地產基金之營運表現，及（倘需要）就陽光房地產基金之營運表現諮詢董事會。

於年內，週年大會已於二零零七年十月二十四日召開。

### 基金單位持有人之權利

根據信託契約，大會通告將於大會召開至少十四日前（惟倘於基金單位持有人週年大會或任何其他會議上提呈特別決議案以供考慮，則須向基金單位持有人發出至少二十一日通知期的大會通告）送交基金單位持有人。大會通告將明列會議時間及地點以及大會上將予提呈之決議案。

為保障少數基金單位持有人之權益，提呈大會作表決之任何決議案須以投票方式表決，而投票表決結果須以公佈刊發。

受託人或管理人可分別（及管理人按不少於兩名基金單位持有人（彼等合共持有當時不少於10%已發行基金單位）之書面要求）隨時召開基金單位持有人會議。

## 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，若干事項須獲得基金單位持有人以特別決議案之先前批准；該等事項其中包括：按照信託契約之規定須經受託人與管理人同意方可對信託契約作出之任何更改、修改、改動或新增，及批准對陽光房地產基金之投資政策及目標作出之任何更改。

## 上市後進一步發行基金單位

為減低基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，除非為向管理人支付管理費，否則均須遵守房地產基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，進一步發行基金單位時，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟於下列情況下發行之基金單位則除外：(i)於任何財政年度發行總數不多於在上個財政年度結算日已發行基金單位數目之20%（或房地產基金守則或證監會可能不時規定相對已發行基金單位之其他百分率）之基金單位，則不受有關優先購買權之限制；及(ii)其他不受優先購買權限制之情況，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。除以上規定，基金單位可予發行，作為收購額外房地產之代價，惟向關連人士之任何有關發行須取得基金單位持有人之批准。

## 購回、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非符合根據證監會不時發出之有關守則及指引之規定，否則管理人不得購回或贖回陽光房地產基金之任何基金單位。根據證監會就有關證監會認可的房地產信託基金於香港聯合交易所之單位購回而於二零零八年一月三十一

日刊發的通函，房地產信託基金可在獲得基金單位持有人的指定批准或一般授權後在市場上購回基金單位。陽光房地產基金並未向基金單位持有人取得該等指定批准或一般授權。

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。

## ■ 申報及透明度

### 財務報表

陽光房地產基金根據香港公認會計準則編製截至六月三十日止整個財政年度及截至十二月三十一日止半個財政年度之賬目。根據房地產基金守則，陽光房地產基金之年報及賬目須於各財政年度後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司截至二零零八年六月三十日止年度賬目之責任，賬目須真實而公允地反映陽光房地產基金及其附屬公司於二零零八年六月三十日之財務狀況及反映陽光房地產基金及其附屬公司於年度期結之業績及現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而恰當地編製。

### 業績公佈及季度營運統計數據

根據房地產基金守則之規定，陽光房地產基金每半年公佈業績一次。此外，管理人亦於每季發佈營運數據（如於第54頁內「投資者關係」一節所述）。

## 公司管治報告

管理人在發佈陽光房地產基金之業績公佈及季度營運統計數據後隨即向分析員及新聞界作出簡述乃屬慣常做法。該等資料(包括相關演示資料及公佈)均透過陽光房地產基金之網站作出公佈。

### 其他公佈

根據房地產基金守則之規定，管理人確保以適時及具透明度之方式公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠獲悉陽光房地產基金之最新情況。公佈乃根據房地產基金守則之規定作出。倘有需要，管理人或會召開簡報會向分析員及新聞界作簡述。

### 核數師

陽光房地產基金委聘畢馬威會計師事務所為其核數師。為根據適用準則保持畢馬威會計師事務所之獨立客觀以及核數程序之有效性，審核委員會根據其職權範圍，考慮畢馬威會計師事務所將予提供之所有審核和非審核服務；並制定及履行提供有關非審核服務的政策。於本年度，應付陽光房地產基金核數師之審核和審核相關服務費以及非審核服務費分別為港幣1,600,000元及港幣400,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第85至86頁之獨立核數師報告。

### 董事、管理人或主要基金單位持有人之基金單位權益及買賣

管理人已採納監管管理人之董事及其聯繫人進行陽光房地產基金之基金單位買賣之守則(「買賣守則」)，(經必要的變通後)其守則不得比香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂明的要求寬鬆。管理人須與董事遵守相同買賣規定(可作必要之修訂)。相若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。

根據買賣守則，有意買賣陽光房地產基金任何證券之任何董事須首先了解證券及期貨條例關於(其中包括)內幕交易及市場失當行為之規定，如該等證券及期貨條例之規定亦適用於陽光房地產基金之證券。

董事若知悉任何擬進行屬重要交易之收購或出售之相關磋商或協定或任何可影響價格之資料，必須在知悉後，盡快避免買賣陽光房地產基金任何證券，直至根據房地產基金守則及任何適用上市規則就有關資料作適當披露為止。同時須提醒其他董事就相關磋商或協定或任何可影響價格之資料，切勿在相若期間買賣陽光房地產基金之證券。此外，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為彼等或他人牟利。

董事及管理人亦獲提供買賣守則運作之實務指引，當中載列更多有關按買賣守則尋求批准之附加資料及程序等。

管理人亦已採納監察董事及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文須被視為適用於管理人、董事及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人，以及於已發行基金單位擁有權益之管理人及董事，將因為擁有須予公佈之權益而須就此知會香港聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金之權益。管理人有責任須根據通知備存一份權益登記冊。上述登記冊於基金單位持有人登記冊可供查閱之時間內可供基金單位持有人免費查閱。管理人已接獲或已披露之所有披露通知已於陽光房地產基金之網站 [www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com) 刊登。另一方面，投資者亦可參閱本報告第64至67頁之「權益披露」。

### 與恒基地產及SKFE之利益衝突及業務競爭

管理人及物業管理人皆為恒基地產之間接全資附屬公司。SKFE、恒基地產及管理人亦各自於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益。SKFE、恒基地產、以及彼等之附屬公司及有聯繫者從事及／或可能從事(其中包括)香港及其他地區之零售、寫字樓及其他物業之發展及管理以及對該等物業之投資。管理人之一名非執行董事目前為恒基地產之執行董事。

作為恒基地產之全資附屬公司，管理人在向恒基地產或其聯屬公司之任何潛在收購及其他交易以及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會面臨相關利益衝突。無法保證SKFE、恒基地產、彼等之附屬公司及聯繫者將向陽光房地產基金提供具吸引力之投資機會，及可能向其他實體(包括SKFE或恒基地產之其他聯屬公司)提供此等機會。

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。

倘管理人或物業管理人之任何董事或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之股東或董事(或為該租戶或潛在租戶之控股公司)，則亦可能產生有關租賃相關事項之潛在利益衝突。

無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人与SKFE及恒基地產之間將來不會出現利益衝突，包括有關在香港物業市場收購物業及在爭取租戶方面之競爭以及經營物業管理方面的事項。

同時，管理人已確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管控及避免，並已訂立例如以下程序以處理此等問題：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東之轄下職能部門及制度以及職能；
3. 有利益衝突之董事須就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈並與該事宜相關之任何決議案之法定人數內；
4. 存置一份董事擔任其他董事及高級行政人員職務之登記冊；及
5. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金與其關連人士之間之關連人士交易按符合房地產基金守則之條款受到監察及進行，以及其他可能產生之潛在利益衝突情況亦受到監察。

儘管管理人為恒基地產之附屬公司，而恒基地產亦於香港從事擁有及投資物業之業務，管理人確認，管理人有能力、亦將會按照獨立於恒基地產相關業務，並符合陽光房地產基金及基金單位持有人的最佳利益為原則，履行其對陽光房地產基金之職責。

## ■ 風險監控及遵守法規

### 內部監控

董事會確認其擁有完全責任建立及維持一個健全有效之內部監控系統，以確保營運能順利進行以及財務報表之可靠性，且最終目的為保障陽光房地產基金之資產及基金單位持有人之權益。

於年內，董事會已透過審核委員會，檢討內部監控(包括財務、營運、法規及風險管理監控)系統之有效性。已建立之主要程序包括：

- 清晰的組織架構以及有限制之授權
- 可靠之管理申報系統
- 營運之管理人員確保監控之維繫
- 內部稽核部門之審核及確認

董事會認為內部監控系統屬有效及充足，且並無發現任何或會影響基金單位持有人之重大事項。

## 業務風險之管理

董事會在投資委員會及審核委員會之協助下，須負責將根據早前批准之預算檢討管理人及陽光房地產基金之財務表現，並檢討與陽光房地產基金之資產有關連之任何風險、檢視其負債管理，以及根據陽光房地產基金核數師之任何建議或意見採取行動。

管理人已委任具備經驗及良好資格之管理人員處理管理人及陽光房地產基金之日常運作。董事會於每季在取得投資委員會及審核委員會之意見後均對可能影響陽光房地產基金之成功之風險進行檢討。倘發現相關風險，管理隊伍(由行政總裁及董事會監督)將不斷制定緩和策略。評估業務風險時，董事會於每半年在取得投資委員會之意見後均會考慮經濟環境及物業行業風險。此外，在批准任何主要交易前，董事會會審閱管理報告及個別物業之可行性研究。

## 遵守買賣守則之確認

陽光房地產基金經向所有董事作出特定查詢後，董事均確認彼等於年內已遵守買賣守則所規定之標準。管理人亦於年內遵守買賣守則，惟於二零零八年一月三十日，管理人於陽光房地產基金之中期業績公佈日期前之一個月禁止買賣期內出售230,000個基金單位(該等基金單位乃從陽光房地產基金收取作為酬金)。該事件於同日已隨即向管理人主席、受託人以及證監會作申報。事件後，管理人已就買賣基金單位制訂額外內部程序，作為改善措施的一部份。

## 遵守合規手冊

除上文「遵守買賣守則之確認」所披露者外，於年內，管理人已遵守合規手冊之規定。

## 公眾持有基金單位數量

就管理人所知，於二零零八年六月三十日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

## 年報之審閱

陽光房地產基金本年之年報已由披露委員會及審核委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

## 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條)於年內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本年度內獲取其收入之所有關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係	關連人士交易之性質	年度之收入 (港幣千元)	於二零零八年 六月三十日 之已收租金按金 及其他按金 (港幣千元)
仲宏投資有限公司	重大持有人之 有聯繫者 <sup>附註1</sup>	租賃交易	27 <sup>附註2</sup>	—
恒基陽光資產管理 有限公司	管理人	租賃交易	3,678	908
恒基陽光物業管理 有限公司	管理人 <sup>之有聯繫公司</sup>	租賃交易	2,520	590
恒基兆業地產代理 有限公司	管理人 <sup>之有聯繫公司</sup>	租賃交易	1,012	158
恒基兆業地產代理 有限公司	管理人 <sup>之有聯繫公司</sup>	共同合作安排	488	—
<b>總計</b>			<b>7,725</b>	<b>1,656</b>

附註：

1. 重大持有人為Uplite Limited及Wintrade Limited。
2. 該租賃協議於二零零七年八月十八日被提早解除。

## 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本年度內產生其開支之所有關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係	關連人士交易之性質	本年度之開支 (港幣千元)
寶豐環保服務有限公司	管理人之有聯繫公司	清潔服務	74
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	968
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	7,754
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	31,610
宏力恒基保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	停車場管理、保安服務、保養及維修	3,831
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	1,783
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	1,941
李王佩玲女士	重大持有人的有聯繫者 <sup>附註1</sup>	法律服務	222 <sup>附註2</sup>
任錦光先生	重大持有人的有聯繫者 <sup>附註1</sup>	法律服務	285 <sup>附註3</sup>
阮北耀先生	重大持有人的有聯繫者 <sup>附註1</sup>	法律服務	1 <sup>附註4</sup>
綠苑環境美化有限公司	總估值師之有聯繫公司	供應節日花卉	14
佳達維修服務有限公司	總估值師之有聯繫公司	電力系統維修服務	57
<b>總計</b>			<b>48,540</b>

附註：

1. 重大持有人為Uplite Limited及Wintrade Limited。
2. 有關金額即付予或應付予胡關李羅律師行之金額，而李王佩玲女士為其合夥人。
3. 有關金額即付予或應付予任錦光律師行之金額，而任錦光先生為其合夥人。
4. 有關金額即截至二零零八年三月三十一日前已付予或應付予翁余阮律師行之金額，而阮北耀先生截至二零零八年三月三十一日前為其合夥人。

## 關連人士交易

### 與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於年內，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<sup>附註1</sup>(統稱為「受託人關連人士」)之間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	關連人士交易之性質	本年度之收入／開支(港幣千元)	於二零零八年六月三十日已收之租賃按金(港幣千元)
<b>租賃或許可交易：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 <sup>附註3</sup>	4,502	1,087
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許可使用交易 <sup>附註4</sup>	5,192	1,192
<b>一般銀行及金融服務<sup>附註2</sup>：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收／應收利息收入	26,088	—
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出及代理費以及其他銀行手續費	18,416	—
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	17,918	—
滙豐保險顧問(亞太)有限公司	受託人關連人士	保險經紀服務	12	—
<b>企業融資交易：</b>				
管理人及受託人均確認，於本年度，管理人與滙豐集團 <sup>附註1</sup> 並無訂立任何企業融資交易。				

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本年報內另有指明外，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組成之附屬公司)。
2. 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)。
3. 就上水中心購物商場1024-28號、1029號及1030-31號舖位而言。
4. 就新都城一期L2 211號舖位及商場外牆廣告位編號A8而言。

## 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—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司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。於本年度內，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人及受託人之費用總額分別約為港幣50,200,000元及港幣2,900,000元。有關管理人費用及受託人費用之其他條款，載於綜合財務報表附註25(b)附註(ii)及(iv)。除上述披露之管理人費用及受託人費用外，並無其他服務須於本年報中披露。

於二零零七年十二月十五日，Corpson Investment Limited、Crown Faith Enterprises Ltd.及Suregold Development Limited(統稱「**相關賣方**」)各於二零零六年十二月二日訂立之有關買賣協議(如發售通函中所載)、各於二零零六年十二月二十一日訂立的稅項契諾契據、於二零零六年十二月二日訂立的調整付款契據(SKFE作為擔保人)以及於二零零六年十二月二日就分派陽光房地產基金基金單位(SKFE作為擔保人)而訂立的擔保契據(相關賣方屬訂約方之一)(統稱「**交易文件**」)項下之權利、責任及負債已轉讓及轉調予SKFE全資附屬公司Sunton Investment Limited(「**承讓人**」)。各相關賣方於其屬訂約方之一的交易文件項下之職責、承諾、保證、責任及負債已獲解除及由承讓人承擔。相關賣方於有關交易文件所作出的聲明及擔保已視為由承讓人作出，而相關賣方因而轉調予承讓人的責任及負債已獲SKFE擔保。

## 由管理人之獨立非執行董事所作出之確認

管理人之獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文所披露於本年度內所有相關之關連人士交易(包括與受託人關連人士所進行交易之條款)，而彼等信納並確認該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如並無足夠可比較之交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易之有關協議及管理人之內部程序(如有)，按公平合理及符合陽光房地產基金之基金單位持有人整體利益之條款訂立。

## 陽光房地產基金之核數師所作出之確認

根據對嚴格遵守房地產基金守則第8章披露規定之豁免，管理人已委聘陽光房地產基金之核數師，根據香港會計師公會頒佈之香港《相關服務準則》第4400號「就財務資料進行協定程序之委聘」，就截至二零零八年六月三十日止年度有關租賃／許可使用安排、物業管理及營運、一般銀行及金融服務及企業融資交易(倘適用)之關連人士交易進行若干審閱程序。核數師已進行該等程序並向管理人之董事會匯報實際結果。

## 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以及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／最高行政人員所持權益

姓名	於二零零八年六月三十日 所持		於二零零七年六月三十日 所持		權益變動 百分率
	基金單位 數目(好倉)	基金單位 百分率 <sup>附註1</sup>	基金單位 數目(好倉)	基金單位 百分率 <sup>附註1</sup>	
管理人	9,504,428 <sup>附註2</sup>	0.63	—	—	0.63

附註：

1. 所有百分率乃分別按於二零零七年六月三十日已發行1,491,778,433個基金單位及二零零八年六月三十日已發行1,514,195,650個基金單位總數計算。
2. 於二零零七年十月三十日及二零零八年四月三十日，管理人已分別收取陽光房地產基金之11,562,789個新基金單位及10,854,428個新基金單位作為支付管理人之費用。隨著年內出售合共12,912,789個基金單位，管理人於二零零八年六月三十日實益持有9,504,428個陽光房地產基金之基金單位。

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，管理人之董事或其最高行政人員於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日概無在基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何短倉。

## 主要基金單位持有人所持權益

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如下：

姓名	於二零零八年六月三十日		於二零零七年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 百分率 <sup>附註1</sup>	基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 百分率 <sup>附註1</sup>	
李兆基 <sup>附註2</sup>	449,205,427	29.67	441,642,638	29.61	0.06
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>附註2</sup>	374,072,708	24.70	374,072,708	25.08	-0.38
Leesons (Cayman) Limited <sup>附註2</sup>	374,072,708	24.70	374,072,708	25.08	-0.38
Leeworld (Cayman) Limited <sup>附註2</sup>	374,072,708	24.70	374,072,708	25.08	-0.38
SKFE <sup>附註2</sup>	374,072,708	24.70	374,072,708	25.08	-0.38
Uplite Limited <sup>附註2</sup>	224,443,625	14.82	224,443,625	15.05	-0.23
Wintrade Limited <sup>附註2</sup>	149,629,083	9.88	149,629,083	10.03	-0.15
恒基兆業有限公司 <sup>附註2</sup>	78,624,358	5.19	—	—	5.19
恒基地產 <sup>附註2</sup>	78,624,358	5.19	—	—	5.19
Hopkins (Cayman) Limited <sup>附註2</sup>	78,624,358	5.19	—	—	5.19
Riddick (Cayman) Limited <sup>附註2</sup>	78,624,358	5.19	—	—	5.19
Rimmer (Cayman) Limited <sup>附註2</sup>	78,624,358	5.19	—	—	5.19
Silchester International Investors Limited <sup>附註3</sup>	227,897,150	15.05	119,207,150	7.99	7.06
Silchester International Investors International Value Equity Trust <sup>附註3</sup>	121,414,922	8.02	74,519,922	5.00	3.02
惠理集團有限公司 <sup>附註4</sup>	105,349,000	6.96	—	—	6.96
惠理基金管理公司 <sup>附註4</sup>	105,349,000	6.96	—	—	6.96
Cheah Capital Management Limited <sup>附註4</sup>	105,349,000	6.96	—	—	6.96
Cheah Company Limited <sup>附註4</sup>	105,349,000	6.96	—	—	6.96
恒生銀行信託國際有限 公司 <sup>附註4</sup>	105,349,000	6.96	—	—	6.96
謝清海 <sup>附註4</sup>	105,349,000	6.96	—	—	6.96
杜巧賢 <sup>附註4</sup>	105,349,000	6.96	—	—	6.96

## 主要基金單位持有人所持權益(續)

附註：

1. 所列百分率乃分別按於二零零七年六月三十日已發行之1,491,778,433個基金單位及二零零八年六月三十日已發行之1,514,195,650個基金單位總數計算。
2. 於二零零八年六月三十日，此等基金單位由陽光房地產基金之關連人士持有。此等基金單位中，224,443,625個基金單位及149,629,083個基金單位分別由Uplite Limited及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，40,541,958個基金單位由Cobase Limited擁有，27,027,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及11,054,428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，李兆基博士由於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，故被當作於全部449,205,427個基金單位中擁有權益。

3. 於二零零八年六月三十日，227,897,150個基金單位之好倉乃由Silchester International Investors Limited(「Silchester」)以投資經理之身份持有，而當中121,414,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust實益持有。其後接獲有關Silchester於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日實際持有基金單位數量之非正式通知，由於有關持有基金單位數量於上述日期並無觸及有關主要基金單位持有人之申報規定，故毋須就持有該等基金單位數量作出披露。
4. 於二零零八年六月三十日，105,349,000個基金單位之好倉乃由惠理基金管理公司(「惠理基金」)持有，而惠理基金乃由惠理集團有限公司(「惠理集團」)全資擁有。Cheah Capital Management Limited擁有惠理集團超過三分之一已發行股本，而Cheah Capital Management Limited則由Cheah Company Limited(「CCL」)全資擁有。恒生銀行信託國際有限公司為CCL一項全權信託之受託人。

根據證券及期貨條例，由於謝清海先生為全權信託之創辦人，故被當作於105,349,000個基金單位中擁有權益，而杜巧賢女士作為其配偶亦被視為於上述105,349,000個基金單位中擁有權益。

其後接獲有關惠理基金於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日實際持有基金單位數量之非正式通知，由於有關持有基金單位數量於上述日期並無觸及有關主要基金單位持有人之申報規定，故毋須就持有該等基金單位數量作出披露。

## 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，於二零零八年六月三十日，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則，惟經證監會授出豁免者除外)之基金單位所持權益如下：

關連人士姓名	所持基金單位 數目	所持基金單位 百分率 <sup>附註1</sup>
歐肇基 <sup>附註2</sup>	1,229,000	0.081
李鏡禹 <sup>附註3</sup>	50,000	0.003
李王佩玲 <sup>附註4</sup>	2,307	0.0002
李業華 <sup>附註5</sup>	11,000	0.0007
Mao Kenneth Ruys <sup>附註6</sup>	500,000	0.033
黃永灝 <sup>附註7</sup>	500,000	0.033
滙豐集團 <sup>附註8</sup>	453	0.00003

附註：

1. 百分率乃按於二零零八年六月三十日已發行之1,514,195,650個基金單位總數計算。
2. 由於歐肇基先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日，歐先生與其配偶共同持有1,229,000個基金單位。
3. 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。李先生於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日持有50,000個基金單位。
4. 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。李女士於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日持有2,307個基金單位。
5. 由於李業華先生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。李先生於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日持有11,000個基金單位。
6. 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於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日於500,000個基金單位擁有權益。
7. 由於黃永灝先生為若干恒基地產附屬公司之董事，故為關連人士。黃先生於二零零七年六月三十日並無持有任何基金單位及於二零零八年六月三十日持有500,000個基金單位。
8. 由於滙豐集團為受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司，故為關連人士。滙豐集團於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日分別實益持有75,453個及453個基金單位。

## 估值報告



香港中環  
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750  
電話：(852) 2801 6100  
savills.com

敬啟者：

### 關於：

- (1) 香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」（「皇后大道東248號物業」）
- (2) 香港上環文咸東街50號寶恒商業中心（「寶恒商業中心物業」）
- (3) 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心（「富時中心物業」）
- (4) 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份（「文咸東街135商業中心物業」）
- (5) 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份（「雲山大廈物業」）
- (6) 香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心（「渣華道108號商業中心物業」）
- (7) 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份（「新輝商業中心物業」）
- (8) 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份（「偉程商業大廈物業」）
- (9) 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心（「永樂街235商業中心物業」）

- (10) 香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份(「裕輝商業中心物業」)
- (11) 香港九龍尖沙咀金巴利街1B恒港中心(「恒港中心物業」)
- (12) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)(「安隆商業大廈物業」)
- (13) 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場(「新都城一期物業」)
- (14) 香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)(「上水中心物業」)
- (15) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份(「光華廣場物業」)
- (16) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「百利商業中心物業」)
- (17) 香港北角春秧街128號港逸軒地下A、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓空調基座)及3號單位及廣告位(「港逸軒物業」)
- (18) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施(「耀星華庭物業」)
- (19) 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1至7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1至5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份(「俊暉華庭物業」)
- (20) 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓1至25號停車位及3樓M1至M10號電單車位(「御皇臺物業」)

吾等謹遵照管理人(代表陽光房地產基金)最近作出之指示，對上述標題所示之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零零八年六月三十日(以下稱為「**估值日**」)之市場價值之意見。

## 估值報告

### 估值基準

吾等之估值為吾等對物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業交易款額。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等之估值乃按照《房地產基金守則》第6.8章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則進行。

### 估值方法

吾等在對該等物業進行估值時，已參考可於市場上取得之銷售憑證，並在適當情況下以吾等所獲之附表中所列之收入淨額資本化為基準。吾等已考慮有關支銷，並於適當時就可復歸收入潛力作出撥備。

在達致吾等之估值意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業之銷售及租賃交易進行研究。在吾等進行估值分析之過程中，吾等主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，鑒於該等物業具收入帶動性質，吾等認為收益資本化法乃評估有關物業市場價值之最恰當估值方法。

### 收益資本化

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額（即租金減除差餉、政府地租及管理費後之淨額），於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值日當日之市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日當日之市值租金出租，並根據該物業之政府租契之尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業之市場價值將由該等租期內之出租部份之收入之資本化價值、作適當遞延之復歸收入資本化價值（即市值租金）及空置部份之資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐訂。所採用之資本化比率乃參考分析市場交易所得之收益率及吾等就物業投資者對市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

## 直接比較

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法達致之估值。此方法透過收集約於估值日之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。接著將收集所得之可比較銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

## 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業業權文件之摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因吾等認為這屬閣下之法律顧問之責任範圍。

## 估值考慮

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供之資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之樓面面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按指示方提供予吾等之文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等曾視察各項估物業之外貌，及在可能情況下視察各項物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量。惟在吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售時可能所產生之任何費用或稅項。除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及開支。

## 估值報告

於估值日吾等對每項物業之市值意見如下：

物業	概約可 出租面積 (平方呎)	車位數目 (不計 電單車及 單車車位)	於二零零八年 六月三十日之市值 (港幣千元)	所採用之 資本化比率 <sup>附註</sup>	
				零售 (%)	寫字樓 (%)
1 皇后大道東248號物業	376,381	46	2,874,000	4.8	4.0
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	531,000	5.1	4.1
3 富時中心物業	51,767	不適用	344,000	4.3	4.5
4 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	277,000	5.2	4.2
5 雲山大廈物業	40,114	不適用	332,000	4.8	4.0
6 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	158,000	5.2	4.6
7 新輝商業中心物業	26,151	不適用	100,000	5.2	4.8
8 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	29,000	5.5	5.0
9 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	175,000	5.2	4.2
10 裕輝商業中心物業	42,751	不適用	135,000	5.3	5.0
11 恒港中心物業	29,802	不適用	136,000	5.1	4.6
12 安隆商業大廈物業	25,564	不適用	122,000	4.6	4.4
13 新都城一期物業	188,889	452	1,888,000	4.5	不適用
14 上水中心物業	122,339	297	2,351,000	4.5	不適用
15 光華廣場物業	64,842	不適用	457,000	4.9	5.3
16 百利商業中心物業	7,934	不適用	55,000	4.9	不適用
17 港逸軒物業	7,086	不適用	55,000	5.2	不適用
18 耀星華庭物業	4,226	不適用	44,000	5.2	不適用
19 俊暉華庭物業	8,625	不適用	20,000	5.5	不適用
20 御皇臺物業	9,565	49	68,000	5.9	不適用
<b>總計</b>	<b>1,294,389</b>	<b>844</b>	<b>10,151,000</b>		

附註：資本化比率指個別物業參考於估值日該類別物業之市場收益率後之預期收益率。

本報告之分析、意見及結論受吾等估值證書所載之假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見之個人專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人及包銷商或陽光房地產基金已與之訂約之其他人士有任何關係。估值師之報酬並非與所呈報之價值或是否偏向對賣方有利之估值、估值之金額、預計之結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛鉤。

隨函附奉估值證書。

此致

恒基陽光資產管理有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東248號30樓  
(陽光房地產投資信託基金「陽光房地產基金」管理人)

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
香港皇后大道中1號  
(陽光房地產基金受託人)

**第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司**

董事總經理

**陳超國**

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)

謹啟

二零零八年八月一日

附件

## 估值報告概要

### 皇后大道東248號物業

香港灣仔皇后大道東248號

#### 概況

該物業為一幢40層高(包括一層機電樓層)之商業樓宇，附設停車場設施，建於一個登記地盤面積約1,455.69平方米(15,669平方呎)之L型地盤之上。該樓宇於一九九八年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約34,966.65平方米(376,381平方呎)，而淨面積總計約29,115.38平方米(313,398平方呎)。該物業亦包括8個貨車車位及38個車位，設於該樓宇一至四樓。

#### 土地年期

內地段第506號乃根據政府地契持有，年期由一八五五年十一月十六日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為36英鎊10先令。

內地段第387號乃根據政府地契持有，年期由一八五五年三月十六日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為20英鎊4先令又10便士。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣6,549,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日之停車場每月收入

港幣174,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於二零零八年六月三十日之每月許可證收入

港幣11,000元，不包括差餉及管理費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣2,874,000,000元

#### 估計淨物業收益率

2.7%

### 寶恒商業中心物業

香港上環文咸東街50號寶恒商業中心

#### 概況

該物業為一幢28層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約720.27平方米(7,753平方呎)之梯形地盤上。該樓宇於一九九八年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約10,954.01平方米(117,909平方呎)，而淨面積總計約9,031.12平方米(97,211平方呎)，亦包括地下之天井，面積約16.50平方米(178平方呎)。

#### 土地年期

內地段第15號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。該地段有關部份每年應付政府地租為港幣11.9元。

海旁地段第142號及第144號乃根據各自相關之政府地契持有，年期均由一八六零年十二月二十六日計起為期981年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣124.8元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣1,719,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣531,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.9%

### **富時中心物業**

香港九龍旺角彌敦道585號富時中心

#### **概況**

該物業為一幢26層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，建於一個登記地盤面積約300.30平方米(3,232平方呎)之長方形地盤上。該樓宇於一九九六年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,809.27平方米(51,767平方呎)，而淨面積總計約3,218.78平方米(34,647平方呎)。

#### **土地年期**

九龍內地段第6827號及第7097號乃分別根據重批條件第5654號及5759號持有，年期皆由一八八七年十二月二十五日計起為期150年。九龍內地段第6827號A段以及九龍內地段第7097號之每年應付政府地租分別為港幣78元及港幣150元。

#### **於二零零八年六月三十日之每月租金收入**

港幣1,190,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### **於二零零八年六月三十日現況下之市場價值**

港幣344,000,000元

#### **估計淨物業收益率**

4.2%

### **文咸東街135商業中心物業**

香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份

#### **概況**

該物業為一幢25層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，於二零零零年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約5,937.85平方米(63,915平方呎)，而淨面積總計約4,065.87平方米(43,765平方呎)。

#### **土地年期**

海旁地段第173號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為港幣79.87元。

內地段第6896號乃根據政府地契持有，年期由一九五二年十一月十四日計起為期75年(可再續期75年)。有關地段每年應付政府地租為港幣196元。

#### **於二零零八年六月三十日之每月租金收入**

港幣947,000元，不包括差餉及管理費

#### **於二零零八年六月三十日現況下之市場價值**

港幣277,000,000元

#### **估計淨物業收益率**

4.1%

## 估值報告

### 雲山大廈物業

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份

#### 概況

該物業為一幢27層高之商業樓宇，於一九九九年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約3,726.68平方米(40,114平方呎)，而淨面積總計約2,598.10平方米(27,966平方呎)，亦包括多個位於地下上下層之平台，總面積約34.37平方米(370平方呎)。

#### 土地年期

內地段第5025號及994號乃分別根據政府地契持有，年期均由一八四三年六月二十六日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣146元。

內地段第7968號乃根據交換條件第8224號之政府地契持有，年期由一八四四年一月二十二日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣30元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣1,172,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣332,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.2%

### 渣華道108號商業中心物業

香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心

#### 概況

該物業為一幢25層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約228.26平方米(2,457平方呎)之長方形地盤之上。該樓宇於一九九八年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,523.13平方米(37,923平方呎)，而淨面積總計約2,386.10平方米(25,684平方呎)。

#### 土地年期

內地段第3539號乃根據政府地契持有，年期由一九三三年六月十二日計起為期75年(可再續約75年)。每年應付政府地租為港幣22.7元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣623,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣158,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.7%

### **新輝商業中心物業**

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份

#### **概況**

該物業為一幢15層高之商業樓宇，於一九九八年落成。該物業包括地下之四間商舖，以及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,429.49平方米(26,151平方呎)，而淨面積總計約1,667.50平方米(17,949平方呎)，亦包括二樓及三樓之多個平台，總面積約53.14平方米(572平方呎)，而天台面積約72.65平方米(782平方呎)。

#### **土地年期**

九龍內地段第10813號、10814號及10815號乃分別根據增批地契條件第12068號、12269號及12259號持有，年期均由一九八五年六月二十八日計起至二零四七年六月三十日止，每年政府地租為每項地段當時應課差餉租值之3%。

#### **於二零零八年六月三十日之每月租金收入**

港幣397,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### **於二零零八年六月三十日現況下之市場價值**

港幣100,000,000元

#### **估計淨物業收益率**

4.6%

### **偉程商業大廈物業**

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份

#### **概況**

該物業為一幢19層高之商業樓宇，於一九九七年落成。該物業包括地下及一樓三間商舖，以及上層多間寫字樓單位，可出租總面積合共約1,516.26平方米(16,321平方呎)，而淨面積總計約821.63平方米(8,844平方呎)。

#### **土地年期**

九龍內地段第6167號及6168號乃分別根據政府地契持有，年期由一九七四年九月十八日計起為期75年，該地段有關部份每年之政府地租總額為港幣57,566元。

#### **於二零零八年六月三十日之每月租金收入**

港幣112,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### **於二零零八年六月三十日現況下之市場價值**

港幣29,000,000元

#### **估計淨物業收益率**

4.5%

## 估值報告

### 永樂街235商業中心物業

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

#### 概況

該物業為一幢26層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約282.42平方米(3,040平方呎)之不規則型地盤之上。該樓宇於二零零零年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,857.40平方米(52,285平方呎)，而淨面積總計約3,334.91平方米(35,897平方呎)。

#### 土地年期

海旁地段第37A號乃根據政府地契持有，年期由一八六三年十二月二十六日計起為期979年。每年應付政府地租為港幣20元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣585,000元，不包括差餉及管理費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣175,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.0%

### 裕輝商業中心物業

香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份

#### 概況

該物業為一幢26層高之商業樓宇，於一九九七年落成。該物業包括地下三個商舖單位及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約3,971.66平方米(42,751平方呎)，而淨面積總計約2,532.24平方米(27,257平方呎)。該物業亦包括一樓兩個平台，總面積約80.73平方米(869平方呎)，而天台面積約92.72平方米(998平方呎)。

#### 土地年期

香港仔內地段第62號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣7.28元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣516,000元，不包括差餉及管理費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣135,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.6%

### 恒港中心物業

香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心

#### 概況

該物業為一幢21層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約224.73平方米(2,419平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於一九九九年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約2,768.67平方米(29,802平方呎)，而淨面積總計約1,777.31平方米(19,131平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第9455號及9639號乃分別根據重批條件第9401號及9502號之政府地契持有，年期同樣由一八九二年十二月二十五日計起為期150年。每年政府地租為港幣284元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣433,000元，不包括差餉及管理費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣136,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.8%

### 安隆商業大廈物業

香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)

#### 概況

該物業為一幢23層高之商業樓宇，於一九八四年落成。該物業包括該樓宇地下之商舖及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,374.95平方米(25,564平方呎)，而淨面積總計約1,618.36平方米(17,420平方呎)，亦包括四樓兩個平台，總面積約46.92平方米(505平方呎)，而天台面積約28.80平方米(310平方呎)。

#### 土地年期

內地段第7061號及7062號乃分別根據政府地契持有，年期由一九二八年五月十一日計起為期99年，另可再續期99年。每年應付政府地租為港幣20元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣446,000元，不包括差餉及管理費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣122,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.4%

## 估值報告

### 新都城一期物業

香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場

#### 概況

該物業由一座樓高3層(地下至第二層)之商場/停車場平台, 連同其上蓋6幢住宅大廈組成。該發展項目於一九九六年落成。該物業包括地下及第二層商場/停車場平台之所有舖位, 可出租總面積合共約17,548.22平方米(188,889平方呎), 而淨面積總計約11,117.34平方米(119,667平方呎)。該物業亦包括452個車位、20個電單車車位及14個單車車位, 設於該樓宇之地下至第二層。

#### 土地年期

將軍澳市地段第36號乃根據新批租約第8275號持有, 年期由一九九三年十一月二十九日計起至二零四七年六月三十日屆滿, 每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣5,849,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日之停車場每月收入

港幣524,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於二零零八年六月三十日之每月許可證收入

港幣110,000元

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣1,888,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.0%

### 上水中心購物商場物業

香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)

#### 概況

該物業為一項住宅發展項目, 由一座樓高3層之商場/停車場(另設地庫停車場), 連同其上蓋之6幢住宅大廈所組成, 於一九九三年落成。該物業包括該發展項目商場之所有舖位, 可出租總面積合共約11,365.57平方米(122,339平方呎), 而淨面積總計約7,367.52平方米(79,304平方呎)。該物業亦包括設於該發展項目地庫及第一層之269個車位、28個貨車位及226個單車車位。該物業並包括設於該發展項目第一層之6個起卸位(每幢住宅大廈提供一個貨車起卸位供貨車停泊、起卸之用)。

#### 土地年期

粉嶺上水市地段第55號根據新批租約第12406號持有, 年期由一九八九年十月十六日計起至二零四七年六月三十日屆滿, 每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣7,546,000元, 不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用

#### 於二零零八年六月三十日之停車場每月收入

港幣395,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣2,351,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.9%

## 光華廣場物業

香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份

### 概況

該物業為一幢17層高(包括地庫及一層機電樓層，惟不計閣樓)之商業樓宇，於一九九八年落成。該物業包括該樓宇地庫、地下、閣樓及一樓之所有商舖，以及該樓宇不同層數之多個寫字樓單位，可出租總面積合共約6,023.97平方米(64,842平方呎)，而淨面積總計約4,721.76平方米(50,825平方呎)。該物業亦包括13樓之平台，面積約16.35平方米(176平方呎)。

### 土地年期

丈量約份第120號地段第4015號乃根據新批租約第4135號持有，年期由一九九三年五月二十五日計起至二零四七年六月三十日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣1,844,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於二零零八年六月三十日之每月許可證收入

港幣5,500元

### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣457,000,000元

### 估計淨物業收益率

4.7%

## 百利商業中心物業

香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位

### 概況

該物業為一幢20層高(包括地庫)之商業樓宇，於一九八二年落成。該物業包括購物中心地下之60個商舖，可出租總面積合共約737.09平方米(7,934平方呎)，而淨面積總計約422.71平方米(4,550平方呎)。

### 土地年期

九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號乃根據重批條件第11117、10318、11118、11125、11098、10312、11134、11053、10404及11243號分別持有，年期皆由一九零二年十二月二十五日計起為期150年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣7,576元。

### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣225,000元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用

### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣55,000,000元

### 估計淨物業收益率

4.9%

## 估值報告

### 港逸軒物業

香港北角春秧街128號港逸軒地下A、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓A/C基座)及3號單位及廣告位

#### 概況

該物業為一幢26層高之綜合商住樓宇，於二零零三年落成。該物業包括地下及一樓之所有商舖，可出租總面積合共約658.31平方米(7,086平方呎)，而淨面積總計約508.45平方米(5,473平方呎)。該物業亦包括地下四個後巷天井，總面積約23.60平方米(254平方呎)。

#### 土地年期

內地段第6715、6716、6717及6718號乃各自根據政府地契持有，年期由一九二一年九月五日計起為期75年(可續期75年)。每年政府地租總額為港幣62,868元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣196,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣55,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.2%

### 耀星華庭物業

香港北角水星街28號耀星華庭地下1-9號舖位及商業公用地方及設施

#### 概況

該物業為一幢27層高之綜合商住樓宇，於二零零一年落成。該物業包括地下所有9個舖位，可出租總面積合共約392.60平方米(4,226平方呎)，而淨面積總計約306.67平方米(3,301平方呎)。

#### 土地年期

內地段第1366號乃根據政府地契持有，年期由一八九六年二月二十四日計起為期999年。每年政府地租為港幣338元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣178,200元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣44,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.9%

### 俊暉華庭物業

香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1-7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1-5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份

#### 概況

該物業為一幢20層高之住宅樓宇，建於一座3層高商業／花園平台之上，於二零零一年落成。該物業包括佔該樓宇地下全層之8個舖位及佔一樓全層之2個寫字樓單位，可出租總面積合共約801.28平方米(8,625平方呎)，而淨面積總計約559.55平方米(6,023平方呎)。該物業亦包括一樓之平台，面積約56.02平方米(603平方呎)。

#### 土地年期

紅磡內地段第522號乃根據政府地契持有，年期由一八九七年九月十四日計起為期150年。每年政府地租為港幣34元。

紅磡內地段第509、517、510、514、515及504號乃根據重批條件第10274、10340、10273、10579、10356及10224號持有，年期由一八九七年九月十四日計起為期150年。有關地段每年應付政府地租總額為港幣204元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣95,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣20,000,000元

#### 估計淨物業收益率

5.7%

### 御皇臺物業

香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓第1至25號停車位及3樓第M1至M10號電單車位

#### 概況

該物業為一幢36層高之綜合商住樓宇，附設停車場及休憩設施，於二零零二年落成。該物業包括地下十一間舖位，可出租總面積合共約888.61平方米(9,565平方呎)，而淨面積總計約651.06平方米(7,008平方呎)。該物業亦包括49個車位及10個電單車車位，設於該樓宇一至三樓全層。

#### 土地年期

鰂魚涌海旁地段第4號乃根據政府地契持有，年期由一九三一年四月二十七日計起為期75年，可續期75年。該地段有關部份每年政府地租為港幣60元。

#### 於二零零八年六月三十日之每月租金收入

港幣246,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於二零零八年六月三十日之停車場每月收入

港幣50,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於二零零八年六月三十日現況下之市場價值

港幣68,000,000元

#### 估計淨物業收益率

5.2%

本報告所載之估值報告乃為概要。估值報告之英文全文於管理人之註冊辦事處可供查閱。



## 受託人報告

### 致陽光房地產投資信託基金之基金單位持有人

(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)

吾等謹此確認，吾等認為陽光房地產投資信託基金之管理人於二零零八年六月三十日止年度，在各重要方面已根據二零零六年五月二十六日訂立之信託契約條文(經日期分別為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之第一份補充契約及第二份補充契約修訂)管理陽光房地產投資信託基金。

### 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(以其作為陽光房地產投資信託基金之受託人身份)

香港，二零零八年九月十七日

## 獨立核數師報告

### 致陽光房地產投資信託基金 基金單位持有人之獨立核數師報告

(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)

吾等已審核載於第87頁至第131頁之陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之綜合財務報表，當中包括於二零零八年六月三十日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表及重要會計政策概要及其他說明附註。

### 管理人對綜合財務報表之責任

陽光房地產基金之管理人須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及於二零零六年五月二十六日訂立之信託契約(「**信託契約**」，分別經日期為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之補充契約所修訂)之有關條文及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**」)附錄C所載之有關披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表。該等責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公允地列報綜合財務報表相關之內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及採用恰當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

### 核數師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核對該等綜合財務報表發表意見。吾等根據房地產基金守則附錄C之規定，僅向全體基金單位持有人報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否無重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非對公司之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評估陽光房地產基金管理人所採用之會計政策之合適性及作出會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證充足且適當地為吾等之審核意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映陽光房地產基金及貴集團於二零零八年六月三十日之資產及負債處置狀況，及截至該日止年度貴集團之溢利及現金流量，並已按照信託契約之有關規定及載於房地產基金守則附錄C之有關披露規定妥為編製。

## 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

二零零八年九月十七日

## 綜合損益表

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

	附註	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
<b>營業額</b>	4 & 5	<b>431,351</b>	200,275
<b>物業營運開支</b>	4 & 6	<b>(112,625)</b>	(51,924)
<b>物業收入淨額</b>		<b>318,726</b>	148,351
其他收入	7	<b>7,599</b>	6,106
行政開支		<b>(59,379)</b>	(31,331)
調整付款／被收購者可識別淨資產公允價值之 權益超出業務合併成本之數額	19	<b>90,635</b>	533,585
投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>590,139</b>	468,000
<b>經營溢利</b>		<b>947,720</b>	1,124,711
計息負債之財務成本	8(a)	<b>(181,352)</b>	(94,458)
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	8	<b>766,368</b>	1,030,253
所得稅	9(a)	<b>(36,940)</b>	(90,198)
<b>扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利</b>		<b>729,428</b>	940,055

第95頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

## 綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日  
(以港幣列示)

### 非流動資產

固定資產  
— 投資物業  
— 其他固定資產

遞延稅項資產  
償付權利  
衍生金融工具

### 流動資產

貿易及其他應收款項  
已抵押銀行存款  
銀行存款及現金  
可退回稅項

### 總資產

### 流動負債

租戶按金  
預收租金  
貿易及其他應付款項  
本期稅項

### 流動資產淨值

### 總資產減流動負債

附註	二零零八年 千元	二零零七年 千元
11	<b>10,151,000</b>	9,558,000
	<b>14</b>	—
	<b>10,151,014</b>	9,558,000
9(e)	—	1,807
12	<b>203,932</b>	206,612
13	<b>87,730</b>	275,112
	<b>10,442,676</b>	10,041,531
14	<b>118,565</b>	86,033
17	<b>227,733</b>	210,612
	<b>116</b>	151
9(d)	<b>6,627</b>	—
	<b>353,041</b>	296,796
	<b>10,795,717</b>	10,338,327
15	<b>(106,956)</b>	(89,642)
	<b>(2,650)</b>	(2,826)
16	<b>(52,991)</b>	(46,197)
9(c)	<b>(9,180)</b>	(11,615)
	<b>(171,777)</b>	(150,280)
	<b>181,264</b>	146,516
	<b>10,623,940</b>	10,188,047

	附註	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
已抵押銀行借款	17	<b>(3,935,930)</b>	(3,931,880)
遞延稅項負債	9(e)	<b>(1,523,640)</b>	(1,501,445)
		<b>(5,459,570)</b>	(5,433,325)
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
		<b>(5,631,347)</b>	(5,583,605)
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
		<b>5,164,370</b>	4,754,722
<b>已發行基金單位數目</b>			
	18	<b>1,514,195,650</b>	1,491,778,433
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值</b>			
		<b>3.41元</b>	3.19元

第87頁至第131頁之綜合財務報表乃於二零零八年九月十七日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人)批准及授權刊發，並經下列人士代表簽署：

簡福飴  
主席

吳兆基  
執行董事

第95頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

## 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
於年初／期初	<b>4,754,722</b>	—
於首次公開發售時向基金單位持有人發行基金單位 之所得款項淨額	—	3,694,335
已支付予基金單位持有人之分派	<b>(220,804)</b>	—
年內／期內發行予管理人之基金單位	<b>49,883</b>	10,505
年內／期內扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之溢利	<b>729,428</b>	940,055
現金流量對沖之公允價值變動	<b>(148,859)</b>	109,827
<b>於年終／期終</b>	<b>5,164,370</b>	4,754,722

附註

18

第95頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

## 分派表

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
附註		
<b>扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利</b>	<b>729,428</b>	940,055
調整：		
— 被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出 業務合併成本之數額，除有關調整付款之款項外	—	(473,815)
— 投資物業公允價值之增加淨值	11 <b>(590,139)</b>	(468,000)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	8(b) <b>50,166</b>	24,562
— 計息負債之非現金財務成本	<b>42,572</b>	32,044
— 遞延稅項	9(a) <b>26,682</b>	86,997
	<b>(470,719)</b>	(798,212)
<b>可分派收入總額 (附註(ii))</b>	<b>258,709</b>	141,843
已支付之中期分派	<b>78,961</b>	不適用
將付予基金單位持有人之末期分派	<b>179,748</b>	141,843
<b>本年度／期間分派總額 (附註(i))</b>	<b>258,709</b>	141,843
<b>每基金單位分派：</b>		
— 調整放棄分派前 (附註(ii)至(iv))		
已支付每基金單位中期分派	<b>5.25仙</b>	不適用
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派	<b>11.87仙</b>	9.51仙
	<b>17.12仙</b>	9.51仙
— 調整放棄分派後 (附註(ii)、(v)及(vi))		
已支付每基金單位中期分派	<b>7.44仙</b>	不適用
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派	<b>16.76仙</b>	13.51仙
	<b>24.20仙</b>	13.51仙

## 分派表

截至二零零八年六月三十日止年度  
(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%。陽光房地產基金管理人—恒基陽光資產管理有限公司之現行政策為向基金單位持有人分派相等於陽光房地產基金於每個財政年度可分派收入的全數款項。
- (ii) 根據陽光房地產基金於二零零六年十二月八日刊發之發售通函內所披露於二零零六年十二月二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二零一一年六月三十日止任何期間作出之分派之權利，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。該等基金單位持有人於年內/期內並無出售任何基金單位。
- (iii) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位末期分派11.87仙(二零零七年：9.51仙)，乃將末期分派179,748,000元(二零零七年：141,843,000元)除以於二零零八年六月三十日已發行之1,514,195,650個基金單位(二零零七年：1,491,778,433個基金單位)計算。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位中期分派5.25仙(二零零七年：無)，乃將中期分派78,961,000元除以於二零零七年十二月三十一日已發行之1,503,341,222個基金單位計算。
- (v) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位末期分派16.76仙(二零零七年：13.51仙)，乃將末期分派179,748,000元(二零零七年：141,843,000元)除以1,072,553,012個基金單位(二零零七年：1,050,135,795個基金單位)計算，其計算方式如下：

二零零八年	二零零七年
1,514,195,650	1,491,778,433
(441,642,638)	(441,642,638)
<b>1,072,553,012</b>	1,050,135,795

於六月三十日已發行之基金單位  
減：同意放棄收取本年度/期間分派之基金單位持有人  
於六月三十日所持有之基金單位

- (vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位中期分派7.44仙(二零零七年：無)，乃將中期分派78,961,000元除以1,061,698,584個基金單位計算，其計算方式如下：

於二零零七年十二月三十一日已發行之基金單位	1,503,341,222
減：同意放棄收取期間分派之基金單位持有人 於二零零七年十二月三十一日所持有之基金單位	(441,642,638)
	<b>1,061,698,584</b>

## 綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

### 經營活動

扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

調整：

- 管理人費用
- 調整付款／被收購者可識別淨資產公允價值  
之權益超出業務合併成本之數額
- 投資物業公允價值之增加淨值
- 計息負債之財務成本
- 折舊
- 利息收入

### 營運資金變動前之營運現金流量

- 貿易及其他應收款項(增加)／減少
- 租戶按金增加
- 預收租金減少
- 貿易及其他應付款項增加

### 經營所得現金

已付稅項

- 已付香港利得稅

### 經營活動所得之現金淨值

### 投資活動

- 已收利息
- 投資物業開支
- 購入其他固定資產付款
- 已收調整付款
- 收購附屬公司

### 投資活動產生／(所用)之現金淨值

截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
<b>766,368</b>	1,030,253
<b>50,166</b>	24,562
<b>(90,635)</b>	(533,585)
<b>(590,139)</b>	(468,000)
<b>181,352</b>	94,458
<b>1</b>	—
<b>(7,597)</b>	(6,085)
<b>309,516</b>	141,603
<b>(1,360)</b>	25,642
<b>17,314</b>	12,531
<b>(176)</b>	(1,935)
<b>7,487</b>	12,494
<b>332,781</b>	190,335
<b>(19,320)</b>	(2,541)
<b>313,461</b>	187,794
<b>7,290</b>	5,945
<b>(2,861)</b>	—
<b>(15)</b>	—
<b>59,770</b>	—
<b>—</b>	(3,618,147)
<b>64,184</b>	(3,612,202)

## 綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止年度  
(以港幣列示)

### 融資活動

向基金單位持有人發行基金單位之所得款項  
已付發行成本  
已支付予基金單位持有人之分派  
已抵押銀行存款增加  
已付利息

### 融資活動(所用)／產生之現金淨值

### 銀行存款及現金(減少)／增加淨值

### 年初／期初銀行存款及現金

### 年終／期終銀行存款及現金

截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
—	3,866,234
—	(171,899)
<b>(220,804)</b>	—
<b>(17,121)</b>	(210,612)
<b>(139,755)</b>	(59,164)
<b>(377,680)</b>	3,424,559
<b>(35)</b>	151
<b>151</b>	—
<b>116</b>	151

第95頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

### 1 一般事項

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)乃根據由Uplite Limited(作為財產授予人)、恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為陽光房地產基金之受託人(「**受託人**」))於二零零六年五月二十六日訂立之信託契約(分別經日期為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之補充契約修訂)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 重要會計政策

#### (a) 合規聲明

此等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《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。此等綜合財務報表亦已符合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**」)及聯交所證券上市規則之適用披露條文。本集團所採用之重要會計政策概述如下。

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，該等香港財務報告準則已於本集團本會計期間生效或提早採用。本集團於本會計期間並無採用尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

## 2 重要會計政策(續)

### (b) 綜合財務報表之編製基準

截至二零零八年六月三十日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

編製綜合財務報表所用之計量基準為歷史成本法，惟以下資產及負債以其公允價值列賬除外(誠如下文所載之會計政策所闡釋)：

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

管理層在編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時須作出對政策應用，以及對資產、負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設是根據以往經驗及管理層因應當時情況而認為合理之多項其他因素作出，並在無法依循其他途徑可即時得知而成為管理層對資產與負債賬面值作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計金額。

該等估計及相關假設將會不斷檢討。因應會計估計需作出之修訂將在該等估計之修訂期間(若該等修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(若該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

管理層就採用香港財務報告準則時所作出之判斷，將對編製下一年度之綜合財務報表及有重大調整風險之估計造成重要影響，詳情載列於附註27。

## 2 重要會計政策(續)

### (c) 附屬公司

附屬公司乃指由本集團控制之實體。當本集團有權監管某實體之財務及營運政策，藉此從其業務中取得利益，即存在控制權。在評估控制權時，現時可行使之潛在表決權會考慮在內。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起至控制權終止當日止於綜合財務報表中綜合計算。集團內部結餘和交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，惟抵銷額僅限於沒有證據顯示已出現減值之部份。

### (d) 商譽

商譽乃指業務合併成本超出被收購者可識別資產、負債及或然負債公允淨值之數額。

商譽以成本值減累計減值虧損列賬。商譽會分配至現金產生單位，並每年接受減值測試。

本集團於被收購者可識別資產、負債及或然負債之公允淨值權益超出業務合併成本之數額，乃即時於損益表中確認。

### (e) 基金單位持有人之資金作為財務負債

根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日，而陽光房地產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據《香港會計準則》第32號「金融工具：呈報」，基金單位持有人之資金被分類為財務負債。於資產負債表以「基金單位持有人應佔資產淨值」呈列。

### (f) 衍生金融工具

衍生金融工具於起始時以公允價值確認。於各結算日，公允價值會重新計量。重新計量公允價值所產生之盈虧即時記入損益表中，惟倘屬符合現金流量對沖會計處理條件之衍生工具，則所產生之任何盈虧須依據對沖項目之性質確認(見附註2(g))。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

**2 重要會計政策(續)****(g) 對沖**

倘衍生金融工具乃指定為已確認資產或負債、或很可能發生之預期交易、或已承諾未來交易之外幣風險之現金流量變動作對沖，則以公允價值重新計量衍生金融工具所產生之任何盈虧之有效部份直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。任何盈虧之無效部份則即時於損益表中確認。

相關盈虧從基金單位持有人應佔資產淨值中轉出，並於已對沖之預期交易對損益表構成影響之同一或多個期間內於損益表中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或當該實體撤銷指定之對沖關係時惟仍然預計會發生作對沖之預期交易，截至當時為止之累計盈虧會保留於基金單位持有人應佔資產淨值內，並於交易進行時按照上述政策確認。倘預計不會進行該項作對沖之交易，則於基金單位持有人應佔資產淨值中已確認之累計未變現盈虧即時於損益表中確認。

**(h) 投資物業**

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(j))之土地及／或樓宇，用以賺取租金收入及／或用作資本增值。

投資物業以公允價值於資產負債表列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之任何盈虧於損益表中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(p)(i)所述入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準劃歸為投資物業。分類為投資物業之任何該等物業權益之入賬方式與以融資租約(見附註2(j))持有之權益相同，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。

## 2 重要會計政策(續)

### (i) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表入賬。

退廢或出售其他物業、廠房及設備項目產生之收益或虧損，以出售所得款項淨額及項目賬面值之差額釐定，並於退廢或出售當日於損益表中確認。

其他物業、廠房及設備項目之折舊乃按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本或估值(扣除其估計剩餘價值，如適用)：

— 傢俬及裝置 3 - 5 年

倘其他物業、廠房及設備項目之各部分擁有不同使用年限，則該項目之成本或估值於各部分間按合理基準分配，並分別對各部分進行折舊。資產之可用年期及其殘值(如有)乃於每年進行審閱。

於每一結算日，內部及外界資料均作檢討以鑑定其他物業、廠房及設備有否減值跡象，或以往確認之減值虧損是否已不存在或經已減少。

倘有任何此等跡象，則須估計該資產之可收回價值。

其他物業、廠房及設備項目之可收回價值為其出售淨價值及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前折現率貼現至彼等之現值，而該折現率須反映當時市場對貨幣價值之評估及該項資產之特有風險。

當其他物業、廠房及設備項目之賬面值超過其可收回價值時，減值虧損乃於損益表中予以確認。

倘確定可收回價值所使用之估計出現有利變動，減值虧損則應撥回。

減值虧損之撥回只限於該資產並未計算過往年度所確認之減值虧損時之賬面價值。減值虧損之轉回於撥回確認之年度計入損益表中。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

**2 重要會計政策(續)****(j) 租賃資產**

倘本集團決定一項安排賦予(包括一項或連串交易)可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產，以換取一次付款或連串付款之權利，則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出，且不論該安排是否屬法定租賃形式。

凡不會將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃，均分類為經營租賃，惟以經營租賃持有而符合投資物業定義之物業，乃按個別物業基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則猶如其以融資租賃持有而入賬(見附註2(h))。

**(k) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項於起始時以公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值虧損撥備列賬；惟在受折現影響不大之情況下則除外。於該等情況下，應收款項將以成本減呆賬減值虧損撥備列賬。

當有客觀證據證實存在減值時，對呆賬減值虧損予以確認並以財務資產之賬面值與預計未來現金流量之現值之差額計量，並在受折現影響重大之情況下按資產原實際利率折現。減值之客觀證據包括本集團注意到有關事件之可察覺數據將對資產估計未來現金流量產生影響，如債務人之重大財務困難。

應收賬款之減值虧損計入貿易及其他應收款項，若收回可能性被認為不明確但不低的情況下，計入撥備賬。當本集團認為收回可能性低，不能收回之款項於貿易賬項直接沖銷及有關此負債於撥備賬目內撥回。曾於撥備賬目扣除的款項在期後收回時，則在撥備賬目中撥回。撥備賬目中的其他變動及曾被直接沖銷於期後收回的款項在損益賬中確認。

**(l) 附息借款**

附息借款於起始時以公允價值減應佔交易成本確認。於初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而初始確認金額與贖回價值之間之任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實質利率計算法於借款期內於損益表中確認。

## 2 重要會計政策(續)

### (m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項於起始時以公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非受折現之影響不大，於該情況下則以成本列賬。

### (n) 所得稅

- (i) 年內的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認。
- (ii) 本期稅項為預期須就年內應課稅收入，根據採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度應付的稅項作出調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及課稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未使用稅項虧損及未使用稅項優惠而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於將來可能取得應課稅溢利而令該等資產得以運用之部份)均予確認。可引證確認源自可扣稅暫時性差異所產生的遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差異，惟差額須由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期於撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間內撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未使用稅務虧損及優惠所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準(即該等差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用的期間內回撥方可計算在內)。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可就稅務方面獲得扣減而產生暫時性差異的商譽、首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債(惟其不可為企業合併的部分)，以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異(如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且不大可能在可見未來回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異)。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

2 重大會計政策(續)

(n) 所得稅(續)

所確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現計算。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以使用有關稅務利益時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

(iv) 本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。倘本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合下列額外條件之情況下，本期稅項資產及遞延稅項資產始會分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務當局就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅單位；或
  - 不同應課稅單位，而這些單位計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(o) 準備及或然負債

當本集團因過往事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致附有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的負債計提準備。當數額涉及重大的時間價值時，清償該責任的準備以預計所需支出的現有價值呈列。

倘若附有經濟效益的資源外流的機會不大，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當潛在責任將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非資源外流的可能性極微。

## 2 重大會計政策(續)

### (p) 收益確認

在經濟效益可能流入本集團，而收益及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益表內確認為收益的詳情如下：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃給予的獎勵於損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入按應計基準確認為收益。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

### (q) 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益表內列支。

### (r) 相關人士

就綜合財務報表而言，任何一方如屬以下情況，即視為本集團之相關人士：

(i) 該人士能透過一家或多家中介公司，直接或間接地控制本集團，或在財務及經營政策決策方面對本集團能行使重大影響力，或對本集團有共同控制權；

(ii) 本集團及該人士同時受到共同控制；

(iii) 該人士為本集團的關鍵管理人員，或為該人士的近親家庭成員，或受該等人士控制、共同控制或有重大影響的實體；

(iv) 該人士為(i)項所述人士的近親家庭成員，或受該等人士控制、共同控制或有重大影響的實體；或

(v) 該人士為本集團或作為本集團相關人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

該人士的近親家庭成員指預期在與該實體交易時可影響或受該人士影響之家庭成員。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

## 2 重大會計政策(續)

### (s) 分部報告

分部乃指本集團內可明顯區分的組成部分，負責提供有別於其他分部的產品或服務(業務分部)，或於特定經濟環境中負責提供產品或服務(地區分部)，而各分部的風險及回報有異。

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。

分部收益、支出、業績、資產及負債包括直接來自某一分部，以及可合理地分配至該分部的項目。例如，分部資產主要包括投資物業及應收貿易賬款，而分部負債主要包括經營負債。

分部資本性開支指於期內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產(有形及無形兩者)所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款、稅項結餘、企業及財務支出。

## 3 近期頒佈的會計準則

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，並於本集團的本會計期間首次生效或可提早採納。

於所呈報年度於該等綜合財務報表中所應用的會計政策並無因該等新訂及經修訂準則產生重大變動。然而，於採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號修訂本「財務報表的呈列：資本披露」後，作出若干額外披露如下：

由於採納香港財務報告準則第7號，與原先須按香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」予以披露的資料比較，財務報表包括有關本集團金融工具的重要性及該等工具產生的風險性質及程度方面有更廣泛的披露。該等披露已於整個綜合財務報表(特別是附註20內)作出。

香港會計準則第1號修訂本引入額外披露規定，須提供有關資本水平以及本集團管理資本的目標、政策及程序方面的資料。該等新披露載列於附註21。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號修訂本並無對已於綜合財務報表確認之金額的分類、確認及計量構成任何重大影響。

本集團並無應用尚未生效的任何新準則或詮釋於本會計期間(見附註28)。

## 4 分部報告

### 分部業績

	截至二零零八年六月三十日止年度			由二零零六年十二月三十一日(上市日期) 至二零零七年六月三十日止期間		
	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	153,678	185,087	338,765	65,713	87,768	153,481
— 停車場收入	3,030	15,549	18,579	1,669	8,687	10,356
— 租金相關收入	39,694	34,313	74,007	19,146	17,292	36,438
	<b>196,402</b>	<b>234,949</b>	<b>431,351</b>	86,528	113,747	200,275
物業營運開支	(48,987)	(63,638)	(112,625)	(22,120)	(29,804)	(51,924)
物業收入淨額	<b>147,415</b>	<b>171,311</b>	<b>318,726</b>	64,408	83,943	148,351
行政開支	(26,996)	(26,114)	(53,110)	(13,074)	(13,661)	(26,735)
分部業績	<b>120,419</b>	<b>145,197</b>	<b>265,616</b>	51,334	70,282	121,616
投資物業公允價值 之增加淨值	<b>505,621</b>	<b>84,518</b>	<b>590,139</b>	335,000	133,000	468,000
調整付款/被收購者可識別淨資產 公允價值之權益超出業務合併 成本之數額			<b>90,635</b>			533,585
計息負債之財務成本			<b>(181,352)</b>			(94,458)
所得稅			<b>(36,940)</b>			(90,198)
未能分配之其他收入 (已抵銷未能分配之 行政開支淨額)			<b>1,330</b>			1,510
扣除稅項後但未計 與基金單位持有人 交易前之溢利			<b>729,428</b>			940,055
折舊	<b>1</b>	<b>—</b>	<b>1</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

4 分部報告(續)

分部資產負債表

	於二零零八年六月三十日			於二零零七年六月三十日		
	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	5,357,503	5,024,124	10,381,627	4,853,497	4,936,733	9,790,230
衍生金融工具			87,730			275,112
已抵押銀行存款			227,733			210,612
銀行存款及現金			116			151
可收回稅項			6,627			—
遞延稅項資產			—			1,807
未能分配之資產			91,884			60,415
總資產			10,795,717			10,338,327
分部負債	(71,947)	(67,445)	(139,392)	(60,691)	(58,373)	(119,064)
已抵押銀行借款			(3,935,930)			(3,931,880)
本期稅項			(9,180)			(11,615)
遞延稅項負債			(1,523,640)			(1,501,445)
未能分配之負債			(23,205)			(19,601)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			(5,631,347)			(5,583,605)
本年度/期間產生之資本開支	1,394	1,482	2,876	—	—	—

5 營業額

營業額指出租投資物業所產生之收入總額。年內/期內於營業額確認之各主要收益類別金額如下：

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
租金收入	338,765	153,481
停車場收入	18,579	10,356
租金相關收入	74,007	36,438
	431,351	200,275

根據租戶業務營業額計算的額外租金1,039,000元(二零零七年：377,000元)已計入租金收入。

## 6 物業營運開支

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
樓宇管理費用	44,999	20,763
物業管理人費用	29,267	13,109
地稅及差餉	12,312	6,786
市場推廣費用	9,478	4,585
停車場營運成本(附註)	6,503	3,205
其他直接成本	10,066	3,476
	<b>112,625</b>	<b>51,924</b>

附註：包括物業管理人費用2,343,000元(二零零七年：832,000元)。

## 7 其他收入

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
銀行利息收入	7,597	6,085
其他	2	21
	<b>7,599</b>	<b>6,106</b>

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利已扣除下列各項：

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	138,629	62,334
其他借貸成本	42,723	32,124
	<b>181,352</b>	94,458

該總額指須於兩年後但於五年內悉數償還之計息負債之財務成本(附註17)，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 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
(b) 其他項目：		
管理人費用	50,166	24,562
物業管理人費用	31,610	13,941
受託人酬金	2,909	1,482
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	1,500
— 其他服務	370	300
估值費用	800	762
其他法律及專業費用	3,605	535
銀行費用	499	272

於年內／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。

## 9 所得稅

### (a) 綜合損益表中之所得稅指：

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
<b>本期稅項—香港利得稅準備</b>		
年內／期內準備	9,856	3,201
過往年度準備少計	402	—
	<b>10,258</b>	3,201
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	100,462	86,997
年內稅率降低對期初遞延稅項餘額之影響	(73,780)	—
	<b>26,682</b>	86,997
	<b>36,940</b>	90,198

在二零零八年二月二十七日提交的二零零八年至二零零九年年度預算中，香港財政司司長建議由二零零八年至二零零九年評稅年度起，將公司利得稅稅率由 17.5% 降至 16.5%，以及一次過寬減各公司二零零七年至二零零八年評稅年度 75% 的最終稅款，上限為港幣 25,000 元。該等建議已於二零零八年六月二十六日獲立法會通過。因此，香港利得稅準備乃按年內之估計應課稅溢利之 16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

9 所得稅(續)

(b) 稅項支出與扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利按適用稅率計算之對賬：

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 千元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	766,368	1,030,253
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利之名義稅項， 按香港利得稅稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算	126,451	180,294
不可扣稅支出之稅務影響	3,221	4,273
非應課稅收入之稅務影響	(19,765)	(95,642)
未確認稅項虧損之稅務影響	451	693
年內稅率降低對期初遞延稅項餘額之影響	(73,780)	—
過往年度準備少計	402	—
其他	(40)	580
實際稅項支出	36,940	90,198

(c) 綜合資產負債表中之本期稅項指：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
年內／期內香港利得稅之準備	9,205	3,201
於業務合併時承擔之利得稅撥備之結餘	—	8,414
過往年度利得稅之餘額	(25)	—
	9,180	11,615

(d) 綜合資產負債表中之可收回稅項指：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
年內／期內香港利得稅之準備	651	—
過往年度之儲稅券	(2,905)	—
過往年度利得稅之餘額	(4,373)	—
	(6,627)	—

## 9 所得稅(續)

### (e) 已確認之遞延稅項資產及負債：

已於綜合資產負債表內確認之遞延稅項(資產)/負債及年內/期內之變動如下：

	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	物業重估 千元	將資產 重新劃分為 投資物業 千元	業務合併 之公允 價值調整 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
遞延稅項產生於：						
收購物業及相關業務 於損益表內扣除/ (計入)	45,042 7,722	504,250 80,850	159,709 —	715,956 —	(12,316) (1,575)	1,412,641 86,997
於二零零七年 六月三十日	52,764	585,100	159,709	715,956	(13,891)	1,499,638
於二零零七年 七月一日	52,764	585,100	159,709	715,956	(13,891)	1,499,638
於損益表內扣除 /(計入)	11,024	95,888	—	—	(6,450)	100,462
年內稅率降低對 期初遞延稅項 餘額之影響						
—於損益表內 (計入)/扣除	(2,908)	(33,434)	—	(38,232)	794	(73,780)
—計入償付權利	—	—	—	(2,680)	—	(2,680)
於二零零八年 六月三十日	60,880	647,554	159,709	675,044	(19,547)	1,523,640

代表：

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨值  
於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨值

二零零八年 千元	二零零七年 千元
—	(1,807)
<b>1,523,640</b>	1,501,445
<b>1,523,640</b>	1,499,638

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

9 所得稅(續)

(f) 未確認之遞延稅項資產：

下列項目為未確認遞延稅項資產：

	二零零八年		二零零七年	
	稅務虧損 千元	遞延稅項 資產 千元	稅務虧損 千元	遞延稅項 資產 千元
香港稅務虧損之未來利益				
— 稅務局已作評估	9,606	1,585	4,828	845
— 稅務局尚未作評估	114,488	18,890	111,928	19,587
	<b>124,094</b>	<b>20,475</b>	116,756	20,432

由於不可能有充足未來應課稅溢利可用於抵銷未使用之稅務虧損，故本集團並無就若干附屬公司之可抵扣未使用之稅務虧損確認遞延稅項資產。根據現時稅法香港稅務虧損不設期限。

10 未計與基金單位持有人交易前每基金單位盈利

截至二零零八年六月三十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0.49元(二零零七年：0.63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扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利729,428,000元(二零零七年：940,055,000元)及年內/期內已發行1,501,357,280個基金單位(二零零七年：1,488,770,986個基金單位)之加權平均數目計算。

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，故並無列示截至二零零八年六月三十日止期間之未計與基金單位持有人交易前每基金單位攤薄盈利。

## 11 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零零七年七月一日	—	9,558,000	9,558,000
添置	15	2,861	2,876
公允價值之淨增值	—	590,139	590,139
於二零零八年六月三十日	15	10,151,000	10,151,015
代表：			
成本	15	—	15
估值	—	10,151,000	10,151,000
	15	10,151,000	10,151,015
<b>累計折舊：</b>			
本年撥備	1	—	1
於二零零八年六月三十日	1	—	1
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零八年六月三十日	14	10,151,000	10,151,014
<b>估值及賬面淨值：</b>			
透過業務合併之增加	—	9,090,000	9,090,000
公允價值之淨增值	—	468,000	468,000
於二零零七年六月三十日	—	9,558,000	9,558,000

- (a) 投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(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)於二零零八年六月三十日按現況下之公開市值基準透過經考慮租約期滿時收入增加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。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

### 11 固定資產(續)

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
香港		
— 長期租約	4,771,000	4,304,000
— 中期租約	5,380,000	5,254,000
	<b>10,151,000</b>	9,558,000

(c) 本集團之投資物業已抵押作授予本集團之銀行貸款安排之擔保(附註17)。

### 12 償付權利

該金額指根據賣方(定義見附註19)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。

### 13 衍生金融工具

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
利率掉期—現金流量對沖	87,730	275,112

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。利率掉期之主要條款載列如下：

名義金額	到期日	掉期
3,950,000,000元	二零一一年 六月三十日	由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日止期間按香港銀行同業拆息加0.45%(以年利率計算)掉為固定利率3.0%(以年利率計算)，而整個利率掉期餘下期間則掉為固定利率3.5%(以年利率計算)

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。

## 14 貿易及其他應收款項

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
應收租金	19,375	17,577
按金及預付款項	6,925	6,110
其他應收款項	553	64
應收關連公司款項	91,712	62,282
	<b>118,565</b>	<b>86,033</b>

計入按金及預付款項之5,100,000元（二零零七年：6,110,000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。

應收租金之賬齡分析如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
即期	13,956	10,293
逾期一個月內	4,637	7,112
逾期一個月以上及至三個月	483	161
逾期三個月以上及至六個月	122	10
逾期超過六個月	177	1
	<b>19,375</b>	<b>17,577</b>

未逾期或未作減值之應收租金乃與廣泛租戶有關，而彼等並無近期拖欠記錄。

逾期但不作減值之應收租金與同本集團有眾多良好還款記錄之個別客戶有關。根據以往經驗，管理人相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無出現重大變動及該等結餘被認為可悉數收回。此外，本集團已向租戶收取管理人認為足以支付未償還應收租金之租金按金。有關本集團信貸政策之進一步詳情載列於附註20(a)。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該款項主要為應收調整付款（附註19(b)）。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

### 15 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之64,636,000元（二零零七年：73,157,000元）。倘租約於期滿後並未續約，餘下結餘則預期將於一年內償還。

### 16 貿易及其他應付款項

應付賬款及應計費用  
 應付管理人之管理費（附註25(b)(ii)）  
 應付關連公司款項

二零零八年 千元	二零零七年 千元
29,130	24,257
14,339	14,056
9,522	7,884
<b>52,991</b>	<b>46,197</b>

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。應付賬款及應計費用中包括應付受託人款項783,000元（二零零七年：733,000元），該款項為無抵押及免息。

應付管理人之管理費於四個月後到期，並以基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 17 已抵押銀行借款

銀行貸款須於下列期間內償還：

兩年後但於五年內

二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>3,395,930</b>	<b>3,931,880</b>

根據銀行貸款安排之協議，本集團已獲授兩項貸款安排，總額為4,050,000,000元（扣除交易成本前），當中包括3,950,000,000元之定期貸款及100,000,000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。兩項貸款安排當中，本集團已於二零零六年十二月二十一日全數提取定期貸款。本集團亦於二零零六年十二月二十一日訂立利率掉期安排。有關掉期安排之詳情載於附註13。

## 17 已抵押銀行借款(續)

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：

- 於二零零八年六月三十日之公允價值為10,151,000,000元(二零零七年：9,558,000,000元)之投資物業按揭(附註11)；
- 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及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘57,413,000元(二零零七年：161,012,000元)及170,320,000元(二零零七年：49,600,000元)押記；
- 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。

於結算日，銀行借款之實質利率為4.47%(二零零七年：4.44%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

## 18 已發行基金單位

	基金單位數目
首次公開發售	1,487,013,000
期內發行基金單位	4,765,433
於二零零七年六月三十日	1,491,778,433
於二零零七年七月一日	1,491,778,433
年內發行基金單位	22,417,217
於二零零八年六月三十日	1,514,195,650

用作支付由二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日期間之管理人費用之年內已發行基金單位之詳情如下：

發行日期	已發行基金單位數目	每基金單位之平均發行價元	發行價總額千元
二零零七年十月三十日	4,235,465	2.2125	9,371
二零零七年十月三十日	2,153,499	2.1756	4,685
二零零七年十月三十日	5,173,825	2.2694	11,742
二零零八年四月三十日	5,203,881	2.2993	11,965
二零零八年四月三十日	5,650,547	2.1449	12,120
	22,417,217		49,883

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

19 業務合併

- (a) 於二零零六年十二月二十一日，陽光房地產基金透過若干特定用途實體向由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」)所組成之若干相關人士收購若干實體或業務，包括20項投資物業、一間融資公司及一間域名公司。

所收購實體之所收購資產及承擔負債之詳情如下：

	二零零七年 千元
投資物業	9,090,000
遞延稅項資產	3,891
衍生金融工具	195,199
償付權利	206,612
貿易及其他應收款項	51,765
銀行存款及現金	34
可收回稅項	1,791
租戶按金	(77,111)
預收租金	(4,761)
貿易及其他應付款項	(16,396)
本期稅項	(12,746)
已抵押銀行借款	(3,929,750)
遞延稅項負債	(1,416,532)
所收購資產及所承擔負債	4,091,996
被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本之數額(附註)	(533,585)
代價	3,558,411

附註：被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本之數額包括截至二零零七年六月三十日止期間應收調整付款之金額59,770,000元。

## 19 業務合併(續)

- (b) 根據管理人、受託人及賣方於二零零六年十二月二日訂立以陽光房地產基金為受益人之若干調整付款契約，賣方已同意就由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零九年六月三十日期間各財政期間／年度陽光房地產基金之已擔保年度租金收入下限與綜合租金收入(定義見該等契約)之間之差額向陽光房地產基金支付款項，支付有關款項實際上是作為收購應付之代價進行調整(「調整付款」)。年內應收調整付款之金額釐定如下：

	附註	二零零八年 千元
年內保證租金收入下限		429,400
年內綜合租金收入	5	(338,765)
年內應收調整付款		90,635

## 20 財務工具

本集團於正常業務過程中面臨信貸、利率及流動資金風險。該等風險受本集團下述財務管理政策及慣例所限制。

### (a) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任之潛在可能。本集團面對之信貸風險為其銀行存款及現金及於銀行及財務機構之存款，以及貿易及其他應收款項面臨信貸風險。

就因租戶而面臨之信貸風險而言，信貸風險透過與大量對手方進行交易及對準租戶進行信用審查減至最低。本集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金。本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，本集團定期審閱各項貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

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。

衍生工具之對手方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

## 20 財務工具(續)

### (b) 利率風險

本集團之利率風險源自長期借款。按浮動利率籌集之借款讓本集團面臨現金流量利率風險。本集團透過浮息至定息互換掉期管理現金流量利率風險。該利率掉期之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期，本集團與另一方同意於一特定時段內轉換以協定名義本金額計算得出之固定合約利率與浮動利息金額之差異。

由於本集團已訂立利率掉期以對沖風險，故損益表內本集團財務負債須承受之利率風險為甚低。

#### 敏感度分析

於二零零八年六月三十日，倘若利率上升100個基點，基金單位持有人應佔淨資產將增加99,000,000元(二零零七年：124,800,000元)，此乃主要因上述現金流量對沖之公允價值增加所致。

另一方面，倘若利率下降100個基點，基金單位持有人應佔淨資產將減少102,500,000元(二零零七年：130,400,000元)，此乃主要因現金流量對沖之公允價值下降所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生及已計入該日存在之非衍生金融工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對利率於期內直至下一年度結算日合理可能變動之估計。

## 20 財務工具(續)

### (c) 流動資金風險

本集團維持充足現金儲備以及獲信譽評級良好之財務機構承諾提供足夠備用信貸，以應付其流動資金需求。

本集團亦定期監察目前及預期之流動資金需求及遵守貸款契約之條款及房地產基金守則所規定之總借款限制。

下表列示本集團於結算日未經貼現及受合約規管須在限期內清償之財務負債及衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據結算日通行之利率計算之利息付款)，以及本集團須償還有關款項之最早日期詳情：

	二零零八年					
	賬面值 千元	已訂約而未 貼現之現金 流量總額 千元	1年內 或按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元
已抵押銀行借款	3,935,930	(4,330,791)	(109,613)	(109,613)	(4,111,565)	—
租戶按金	106,956	(106,956)	(42,320)	(37,010)	(27,220)	(406)
應付賬款及應計費用	29,130	(29,130)	(29,130)	—	—	—
應付關連公司款項	9,522	(9,522)	(9,522)	—	—	—
	<b>4,081,538</b>	<b>(4,476,399)</b>	<b>(190,585)</b>	<b>(146,623)</b>	<b>(4,138,785)</b>	<b>(406)</b>
二零零七年						
	賬面值 千元	已訂約而未 貼現之現金 流量總額 千元	1年內 或按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元
已抵押銀行借款	3,931,880	(4,819,472)	(194,340)	(194,340)	(4,430,792)	—
租戶按金	89,642	(89,642)	(16,485)	(38,543)	(34,614)	—
應付賬款及應計費用	24,257	(24,257)	(24,257)	—	—	—
應付關連公司款項	7,884	(7,884)	(7,884)	—	—	—
	<b>4,053,663</b>	<b>(4,941,255)</b>	<b>(242,966)</b>	<b>(232,883)</b>	<b>(4,465,406)</b>	<b>—</b>

## 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

## 20 財務工具(續)

### (d) 公允價值估計

本集團之財務資產(包括銀行存款及現金、已抵押銀行存款、遞延資產、應收租金、預付款項、按金、其他應收款項及應收關連公司款項)及財務負債(包括預收款項、應計款項及其他應付款項及應付關連公司款項)之賬面值，因將在短期內到期，故與其公允價值相若。

並非於活躍市場交易之金融工具之公允價值以估值技術釐定。本集團採用多種方法，並以各結算日當時之市場情況為基準作出假設。利率掉期之公允價值按估計未來現金流量之現值計算。

## 21 資本管理

本集團之首要目標為透過投資於香港之辦公室及零售物業之多元化組合，為其基金單位持有人提供已就風險作出調整之長期資金增長。

管理人皆在於審慎風險管理框架下支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略，方法是採用債項與股本組合恰當而有效率之資本管理策略。

管理人相信，透過維持財務靈活性以符合資本開支需求，採用有效率之資本管理策略有助增加總回報，同時減低基金單位持有人之風險。管理人將會定期檢討其資本管理策略，以反映陽光房地產基金之投資機會、其經營及整體經濟環境及《房地產投資信託基金守則》規定。

根據《房地產投資信託基金守則》第7.9條及信託契約第20.4條，陽光房地產基金之總借款不得超過計劃總資產值總額之45%。倘超出有關限額，須知會基金單位持有人及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)有關違反情況、導致違反之原因及擬作出之補救方法。倘出現違反情況，則不得再作借款，而管理人須竭盡所能減低超出之借款額。此外，須定期向基金單位持有人及證監會匯報補救工作之進展。於二零零八年六月三十日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值總額36.6%(二零零七年：38.2%)。

## 22 資本承擔

於二零零八年六月三十日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
已訂約	8,632	—
經批准但尚未訂約	27,224	12,712
	<b>35,856</b>	12,712

## 23 或然負債

於結算日，本集團已向一家商業銀行提供擔保以使一家附屬公司獲得信貸用以向電力公司發出總額為4,685,000元(二零零七年：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

## 24 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低租賃款項總額之應收情況如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
一年內	395,012	336,468
一年以上但五年以內	330,642	302,070
五年以上	12,876	23,740
	<b>738,530</b>	662,278

經營租約一般初步為期一至三年，可選擇於該日後續訂租約，屆時將重新商討所有條款。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

25 關連人士交易及重大相關人士交易

於年／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

關連人士／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
恒基兆業有限公司及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基兆業集團」)	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
滙豐控股有限公司及有聯繫者(「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
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 及其集團屬下其他成員公司 (統稱「第一太平戴維斯集團」)	陽光房地產基金之總估值師
胡關李羅律師行(「胡關李羅」)	恒基地產集團之關連人士
任錦光律師行(「任錦光」)	管理人之關連人士
翁余阮律師行(「翁余阮」)	恒基地產集團之關連人士

胡關李羅、任錦光及翁余阮被視為管理人或恒基地產集團之關連人士，理由是彼等各自之合夥人為管理人之一名董事或關連人士之聯繫人士。

## 25 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

### (b) 與關連人士／相關人士之交易

	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千元	由二零零六年 十二月三十一日 (上市日期) 至二零零七年 六月三十日 止期間 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	7,237	4,293
－ 滙豐集團	9,694	4,813
已付／應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
－ 恒基地產集團	(16,350)	(8,478)
－ 滙豐集團	(128)	(47)
管理人費用(附註(ii))	(50,166)	(24,562)
物業管理人費用(附註(iii))	(31,610)	(13,941)
受託人費用(附註(iv))	(2,909)	(1,482)
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	(36,206)	(21,348)
已收／應收下列人士掉期息率利息(附註13)：		
－ 滙豐集團	22,485	32,730
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
－ 滙豐集團	3,603	6,072
應收下列人士之調整付款：		
－ 恒基地產集團	13,867	9,145
－ SKFE集團	69,254	45,670
－ 恒基兆業集團	7,514	4,955
已付／應付下列人士之保險開支(附註(i))：		
－ 滙豐集團	(12)	(56)
已付／應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))：		
－ 第一太平戴維斯集團	(871)	(771)
已收／應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
－ 恒基地產集團	488	180
已付／應付下列人士之專業費用(附註(i))：		
－ 胡關李羅	(222)	(110)
－ 任錦光	(285)	(232)
－ 翁余阮	(1)	(2)

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

25 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士／相關人士之交易(續)

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) 管理人費用按陽光房地產基金所有物業之價值之0.4%(以年率計算)之基本費用及陽光房地產基金之物業收入淨額(定義見信託契約)3%(以年率計算)之浮動費用之總額計算。由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零一一年六月三十日止期間，乃以基金單位之形式向管理人支付管理人費用。因此，基金單位已就此於年／期內發行予管理人。
- (iii) 根據管理人與物業管理人於二零零六年十一月二十九日訂立之物業管理協議(「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；及
- 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%。

除上述費用外，物業管理人亦就純粹及獨家管理任何陽光房地產基金之單一物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。

- (iv) 受託人有權於陽光房地產基金之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在陽光房地產基金總資產值之其後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17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：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
應收／(應付)下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(9,546)	(10,269)
— 滙豐集團	(824,102)	(718,633)
— SKFE集團	69,254	45,670
— 恒基兆業集團	7,514	4,955
— 第一太平戴維斯集團	(852)	(750)
— 胡關李羅	(49)	(41)
— 任錦光	(93)	(162)
— 翁余阮	—	(2)

## 26 比較數字

由於採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號修訂本「提呈財務報表：資本披露」，若干項目之比較金額已於二零零八年首次披露。該等發展之進一步詳情載列於附註3。

## 27 重大會計估計及判斷

應用本集團之會計政策時，主要估計之根據及關鍵之會計判斷載列如下。

### (a) 投資物業之估值

於達致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增加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

於二零零八年六月三十日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約118,467,000元（二零零七年：79,377,000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。

## 28 已頒佈但在截至二零零八年六月三十日止年度尚未生效之修訂、新準則及新詮釋可能帶來之影響

截至該等綜合財務報表日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零八年六月三十日止年度尚未生效之修訂、新準則及新詮釋但未於該等綜合財務報表中採用。

本集團正對該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次採用期間構成之影響作出評估。至今所得之結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

29 陽光房地產基金之主要附屬公司

本集團主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	持有股份所佔百分率		主要業務
			陽光 房地產基金	附屬 公司	
Sunlight REIT Holding Limited	開曼群島	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
Bayman Limited	英屬處女群島 /香港	1股無面值股份	—	100	物業投資
建巧投資有限公司	香港	每股面值港幣1元 之2股普通股	—	100	物業投資
港文發展有限公司	香港	每股面值港幣1元 之10,000股普通股	—	100	物業投資
盈福發展有限公司	香港	每股面值港幣1元 之3,000,000股普通股	—	100	物業投資
加隆置業有限公司	香港	每股面值港幣100元 之20,000股普通股	—	100	物業投資
彩和發展有限公司	香港	每股面值港幣1元 之10,000股普通股	—	100	物業投資
寶添發展有限公司	香港	每股面值港幣1元 之100股普通股	—	100	物業投資
旺冠發展有限公司	香港	每股面值港幣1元 之1,000股普通股	—	100	物業投資
威發隆發展有限公司	香港	每股面值港幣1元 之3,000,000股普通股	—	100	物業投資
旺信發展有限公司	香港	每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股及 每股面值港幣1元之2股 無投票權遞延股份	—	100	物業投資

## 29 陽光房地產基金之主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	持有股份所佔百分率		主要業務
			陽光 房地產基金	附屬 公司	
夏爽有限公司	香港	每股面值港幣1元 之1,000股普通股	—	100	物業投資
積威置業有限公司	香港	每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股 及每股面值港幣1元之 10,000股無投票權 遞延股份	—	100	物業投資
利萬發展有限公司	香港	每股面值港幣1元之 2股普通股	—	100	物業投資
倍徽置業有限公司	香港	每股面值港幣1元之 2股普通股及每股面值 港幣1元之2股 無投票權遞延股份	—	100	物業投資
新萬發展有限公司	香港	每股面值港幣1元之 2股普通股	—	100	物業投資
沛達發展有限公司	香港	每股面值港幣1元之 2股普通股及每股面值 港幣1元之2股 無投票權遞延股份	—	100	物業投資
展悅投資有限公司	香港	每股面值港幣1元之 52,000,000股普通股	—	100	物業投資
興彰有限公司	香港	每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股 及每股面值港幣1元之 1,000股無投票權 遞延股份	—	100	物業投資

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

29 陽光房地產基金之主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足股本	持有股份所佔百分率 陽光 房地產基金	附屬 公司	主要業務
實盈置業有限公司	香港	每股面值港幣1元之 10,000股普通股	—	100	物業投資
傑運發展有限公司	香港	每股面值港幣1元之 10,000股普通股	—	100	物業投資
Smartwise Services Limited	英屬處女群島 ／香港	1股無面值股份	—	100	持有域名
昌明科技有限公司	香港	每股面值港幣1元之 10,000股普通股	—	100	物業投資
Sunlight Crownwill Limited	英屬處女群島 ／香港	1股無面值股份	—	100	物業投資
陽光房地產基金 融資有限公司	英屬處女群島 ／香港	1股無面值股份	—	100	提供財務 功能
陽光房地產基金 財資有限公司	英屬處女群島 ／香港	1股無面值股份	—	100	提供庫務 功能
Tinselle Investment Limited	香港	每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股及 每股面值港幣1元之 10,000股 無投票權遞延股份	—	100	物業投資
安協發展有限公司	香港	每股面值港幣1元之 2股普通股	—	100	物業投資
裕來地產發展有限公司	香港	每股面值港幣10元之 1,000,000股普通股及 每股面值港幣10元之 500股無投票權遞延股份	—	100	物業投資

## 表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	二零零八年	二零零七年
<b>於六月三十日：</b>			
資產淨值(千元)		<b>5,164,370</b>	4,754,722
每基金單位資產淨值		<b>3.41</b>	3.19
<b>截至六月三十日之年／期內：</b>			
最高基金單位成交價		<b>2.56</b>	2.60
基金單位成交價較每基金單位資產淨值之最高溢價	(1)	<b>不適用</b>	不適用
最低基金單位成交價		<b>1.85</b>	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(%)		<b>45.7</b>	33.9
經調整放棄分派後之每基金單位分派(港仙)	(2)	<b>24.20</b>	13.51
每基金單位之分派收益率(%)	(2)	<b>12.6</b>	6.0

附註：

- (1) 年／期內之最高基金單位成交價為2.56元(二零零七年：2.60元)，低於年／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) 每基金單位之分派收益率乃將本年／本期每基金單位分派(調整放棄分派後)除以於二零零八年六月三十日1.92元(二零零七年：2.25元)之最後基金單位成交價計算。由於陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日上市，截至二零零七年六月三十日之財政期間的分派涵蓋192日。

## 週年大會通告



陽光房地產基金

### 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

### 週年大會通告

**茲通告**陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)之基金單位持有人週年大會將於二零零八年十月二十日(星期一)上午十時三十分假座香港中環皇后大道中15號置地文華東方酒店七樓天地廳舉行，以進行下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至二零零八年六月三十日止年度之經審核財務報表及核數師報告；及
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任及其酬金之釐定。

承董事會命

公司秘書

**盧玉芳**

香港，二零零八年九月二十六日

附註：

- (a) 凡有權出席上述大會(或其任何續會)之基金單位持有人，均可委任一名或以上之代表出席大會。受委代表毋須為陽光房地產基金之基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達陽光房地產基金之基金單位過戶處——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，方為有效。

## 公司資料

### 管理人之董事會

#### 主席兼非執行董事

簡福飴

#### 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

### 審核委員會

關啟昌 (主席)

馬廣榮

謝國生

### 投資委員會

簡福飴 (主席)

吳兆基

謝國生

### 薪酬及提名委員會

簡福飴 (主席)

關啟昌

馬廣榮

### 披露委員會

吳兆基 (主席)

馬廣榮

### 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

### 陽光房地產基金之核數師

畢馬威會計師事務所

### 總估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

### 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

星展銀行有限公司

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

### 香港法律顧問／律師

胡關李羅律師行

### 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

陽光房地產投資信託基金  
香港灣仔皇后大道東248號30樓  
[www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com)

由恒基陽光資產管理有限公司管理