



陽光房地產基金

股份代號: 435

在穩固的 根基上導航

2008/09 年報



我們的管理人

陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）為恒基兆業地產有限公司（「**恒基地產**」）旗下的間接全資附屬公司，恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）所管理。管理人具備管理陽光房地產基金資產的一般權力，主要職責是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

管理人的主要目標是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，以及進行可增進收益的收購，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地點。

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

寶恒商業中心物業
上環 · 117,909平方呎



3

雲山大廈物業
中環 · 40,114平方呎



4

富時中心物業
旺角 · 51,767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

裕輝商業中心物業
香港仔 · 42,751平方呎



9

安隆商業大廈物業
灣仔 · 25,564平方呎



10

恒港中心物業
尖沙咀 · 29,802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

零售物業



13 上水中心購物商場物業
上水 · 122,339平方呎



14 新都城一期物業
將軍澳 · 188,889平方呎



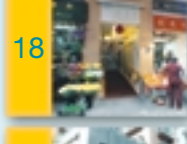
15 光華廣場物業
元朗 · 64,842平方呎



16 御皇臺物業
北角 · 9,565平方呎



17 百利商業中心物業
尖沙咀 · 7,934平方呎



18 港逸軒物業
北角 · 7,086平方呎



19 耀星華庭物業
北角 · 4,226平方呎



20 俊暉華庭物業
紅磡 · 8,625平方呎



主要指引

物業評估價值

港幣 9,364,000,000 元

物業收入淨額

港幣 350,700,000 元

現行租金 (每平方呎)

港幣 27.2 元

年終租用率

92.7%

成本對收入比率

25.7%

資產負債比率

39.7%

每基金單位分派

24.56 港仙

每基金單位資產淨值

港幣 2.76 元

目錄

4	主席報告書
6	CEO訪談錄
12	業務回顧
18	物業組合概覽
20	物業組合回顧
28	財務回顧
34	業務展望
38	與持份者的關係
42	董事及行政人員
48	企業管治報告
59	關連人士交易
63	權益披露
66	估值報告
82	受託人報告
83	財務報表
128	表現概覽
129	公司資料



穩固根基

維持多元化的物業組合及與租戶建立緊密關係的策略，為我們奠下穩固的根基，支援我們在動盪時刻繼續向前導航

穩中求進

首重創造價值

蓄勢待發

追求卓越管理





本人有信心我們可以取得可持續性的中長期增長，同時獲得與物業組合前景相符的表現。

謝偉銓先生
管理人主席

致各基金單位持有人：

本人十分高興獲委任為恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）主席，能與這支充滿幹勁，令陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）自二零零六年十二月上市以來不斷成長的團隊共事實屬榮幸。本人謹代表管理人之董事會（「**董事會**」）提呈陽光房地產基金截至二零零九年六月三十日止十二個月的全年業績。

可持續回報

在惡劣的市場環境下，陽光房地產基金於回顧年度的表現依然理想。受到美國次按危機影響，全球不同地方的主要經濟體系均經歷了減低槓桿及緊縮信貸的痛苦過程，導致全球各主要市場經濟嚴重倒退，資產價格大幅波動，雖然香港以至內地的物業價格在強勁的外資流入及低息環境帶動下，自二零零九年第二季度起出現強勁反彈。儘管不利的經濟環境對回顧年度的商業租金產生下調壓力，陽光房地產基金仍再次取得令人滿意的財務表現。本

財政年度的物業收入淨額達港幣350,700,000元，按年增長約10.0%，而組合的平均成本對收入比率為25.7%，較上一財政年度錄得的26.1%有所改善。經計及保薦人Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)及恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之調整付款及放棄分派，年內可分派收入為港幣269,800,000元(二零零八年：港幣258,700,000元)，而全年之每基金單位分派(「每基金單位分派」)為24.56港仙(二零零八年：24.20港仙)。

提升價值

金融風暴嚴重打擊商業活動，並對本地物業市場帶來不利影響，陽光房地產基金亦無可避免。可喜的是在當前經濟衰退的情況下，陽光房地產基金由位於非核心地區的寫字樓及新市鎮的零售物業組成的多元化物業組合，在租金及租用率方面均顯示了其抗跌力。

於過去的財政年度，管理人繼續竭盡全力發掘物業的內在潛力。有關資產增值措施對確保購物人士及租戶滿意度達至理想水平起着重要的作用，且對我們物業組合可取得可持續的長遠回報至為重要。

拓展領域

於二零零九年四月二十八日舉行之基金單位持有人特別大會(「基金單位持有人特別大會」)上通過一項決議案，以擴大陽光房地產基金之可投資之地域範圍到香港以外，其可投資資產類別亦得以進一步擴大至包括其他商業物業(包括工業／寫字樓物業及停車場)。展望未來，儘管物業收購是我們的發展目標，我們仍會按謹慎及嚴守紀律之方式作出投資決定。希望本人於物業行業所累積的經驗能有助管理人制訂及執行一個符合陽光房地產基金投資目標的收購策略。

高瞻遠矚

雖然在當前不明朗因素下，未來一年將充滿挑戰，但基於本地有利的利率環境，加上本港經濟有逐步穩定的跡象，故此本人對香港房地產基金行業於未來一年的整體經營環境保持審慎樂觀。

作為陽光房地產基金之管理人，我們在監察市場發展方面將繼續保持警惕，並將會審慎檢討及改進我們日後的業務策略，尤其是鑑於多項於上市時設立以保障向基金單位持有人的分派之財務安排均已屆滿。儘管該等安排屆滿將對基金單位持有人的分派，由二零零九／一零年財政年度開始帶來無可避免的影響，本人有信心我們可以取得可持續性的中長期增長，同時獲得與我們物業組合前景相符的表現。

最後，本人謹向保薦人、董事同寅、管理層和全體員工致謝，感謝各位於過去一年所作出的貢獻及承擔，特別感謝前任主席簡福飴先生的辛勤工作及貢獻。他的成功管理為加快陽光房地產基金的進一步增長打下堅實基礎。現在是迎接機遇和為基金單位持有人取得更豐厚和穩固的業績而努力的時候。作為管理人之主席，本人對陽光房地產基金擁有如此經驗豐富及專注的團隊倍感自豪，亦對我們能夠共渡現時之艱難時刻充滿信心。

謝偉銓

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

二零零九年九月十一日



陽光房地產基金的競爭優勢可歸納為3「D」——多元化(Diversified)及具防禦性(Defensive)的物業組合和專注(Dedicated)的管理團隊

吳兆基先生
管理人行政總裁

Q 當前的經濟低迷令全球各行業於去年均面對挑戰，物業行業亦無可避免。你們於回顧年內如何為陽光房地產基金取得令人滿意的業績？你們是否經常備有一套危機應變方案？

A 當前的金融風暴無論在規模及嚴重程度上，均屬前所未見，物業表現勢必受到影響。然而，憑著過去數年來奠下的穩固基礎，陽光房地產基金得以在經濟湍流中推進。一個關鍵的支持因素為我們由20個位於核心及優質非核心地區的寫字樓及零售物業組成的均衡物業組合；多元化的物業組合有助減輕本地經濟低迷對租金帶來的負面影響。

儘管發生如全球經濟危機或豬流感等不可預知的事件，我們經常保持遠大目光並確保維持卓越的管理和服務。憑藉實力雄厚的管理團隊制訂積極主動之經營策略，我們有信心能於未來繼續為租戶及基金單位持有人增值。

Q 可否說明陽光房地產基金於回顧年內已完成或開展的資產增值工作的最新進展？

A 我們致力透過優化資產，提升旗下管理的物業組合的回報，故資產增值是我們日常營運的首要議程。與此同時，我們對提供更美好的環境予租戶及我們所服務之社區亦感到責無旁貸。我們喜見寶恒商業中心物業的大堂翻新工程剛於本財政年度結束前完成。同時隨著上水中心購物商場物業的翻新工程正順利進行，我們預期此物業將於二零零九年底以前以全新面貌出現。最後，新都城一期物業行人天橋改善工程快將動工——購物人士、租戶及社會大眾將可於二零一零年之前享用空氣調節之通道從港鐵車站直達新都城購物商場。

從策略觀點而言，我們已充分利用租金支持帶來的效益，完成絕大部分與資本性開支相關的重大工程，該等工程項目將為基金單位持有人創造長遠價值。

Q 陽光房地產基金具有什麼競爭優勢？

A 我認為陽光房地產基金的競爭優勢可歸納為3「D」——多元化(Diversified)及具防禦性(Defensive)的物業組合和專注(Dedicated)的管理團隊。我們的物業組合在地理位置方面相當多元化。我們的寫字樓分佈由東至西橫跨香港島，並沿港鐵線伸延至九龍各策略位置。我們亦維持一個具防禦性的投資策略，租務活躍的寫字樓物業與租金穩定的零售物業組合恰當地互相融和。最後，我們擁有專注的管理團隊，全心全意地監察租金及資產表現，持續專注提升基金單位持有人的回報。

作為房地產信託基金管理人，我們明白令我們與眾不同的是我們的產品質素。我們喜見自房地產信託基金成立以來租戶回流的情況，這不僅證明了我們物業位置優越，亦印證了我們所提供的優質服務。我們的信念是以卓越的服務提升租金表現，此乃物業組合達致具競爭力及成本收益平衡的最佳良策。

Q 你們針對金融海嘯實行了什麼措施，成效如何？

A 金融海嘯對租金產生負面影響，而回顧年度對業主而言，委實是困難時期。雖然我們感受到短期的租金壓力，惟這個具有挑戰性的機會亦為我們提供進一步動力，以改善租戶組合及爭取優質租戶的長期承諾。

於二零零八／零九年財政年度下半年，我們推出一項消費獎賞活動，該活動包括向顧客派發適用於我們的購物商場之消費券，而活動的高潮是已於二零零九年六月舉行的幸運大抽獎。我們喜見該項措施之成效甚佳，商場營業額隨著顧客流量增加而大幅上升。

雖然寫字樓新簽租約的步伐於回顧年度下半年放緩，但由於中環與非核心地區之間的巨大租金差距，引致寫字樓租戶遷移到金鐘以東及九龍區，印證了非核心化趨勢。而我們寫字樓組合正處於策略位置，必定受惠於該項變動。

Q 你們的收購策略是怎樣？同時，你們如何於基金單位的高收益率下取得增長？

A 我們不斷地為陽光房地產基金尋求增加市值及規模的機會，我們相信可透過收購達致此目的。時機、估值和市況均是評估一個目標是否適合的重要因素。而我們可以將剛收購的物業轉型，以取得高收益率的能力亦至關重要。

於二零零九年四月二十八日舉行之基金單位持有人特別大會上，我們得到基金單位持有人的支持，將陽光房地產基金的投資範圍擴展至包括工業寫字樓及／或停車場之其他商業物業。此外，基金單位持有人亦已批准我們在香港以外地區發掘投資機會。儘管於中期而言，香港仍將是陽光房地產基金的基石，我們亦一定會對其他地區，特別是中國所出現的機遇作出密切的監察。

我們的管理團隊在已對現有物業組合作出有效管理，同時具備甄選新物業的專業知識的基礎上，正蓄勢待發，為陽光房地產基金來年擴大投資地域範圍作好準備。

Q 你們採用什麼資本管理策略？

A 「審慎為本」——我們在現金及財資管理方面都持審慎的態度，同時亦積極管理我們的利率風險，以提升基金單位持有人的回報。我們最近期的利率掉期交易及時利用收益率曲線出現之異常情況而減低下一個財政年度的融資成本，正是一個恰當的例子。

Q 改善分派機制於六月份屆滿之後，將如何影響房地產信託基金的表現？

A 基於調整付款已經屆滿，放棄分派將逐步減少及管理人費用（經基金單位持有人批准並由管理人作出選擇）部分會以現金付款，陽光房地產基金來年的每基金單位分派將必定受到影響。然而，我們相信投資者深明此項過渡安排及對陽光房地產基金的「基本」每單位基金分派已有充分的了解。租金支持的目的是從資產增值方面出發，為陽光房地產基金的長遠未來鋪路。我們喜見這安排增強了陽光房地產基金的競爭力，為未來獨立成長建立穩固的基石。

Q 新主席上任會否令陽光房地產基金的業務策略出現很大變動？

A 本人對謝偉銓先生擔任我們的董事會主席感到非常高興。縱然在未來的方向上我們可能會作出一些微調，但整體策略將會維持不變。謝先生是一名經驗豐富的測量師，他在物業方面的專業知識肯定可以為我們帶來正面的啟發。

Q 你對香港房地產信託基金行業的表現有何看法？

A 相對整個房地產行業而言，房地產信託基金仍是一個被忽視的資產類別。儘管於過去數月內，從投資者的認知及基金單位價格表現來看，總體情況已有很大改善。雖然房地產信託基金的整體市值仍相對較小，惟恒生指數有限公司已推出一個專門為房地產信託基金而設的指數，顯示了房地產信託基金行業的長遠重要性。當前的金融危機可能是房地產信託基金證明其抗跌力及透過健康的增長及適時的收購擴大其規模的良機。





成本對收入比率

25.7%

創造價值

縱使經濟放緩，我們仍能維持租金收入的增長，這有賴我們的物業組合位於具防禦性的地區，以及我們積極的租賃策略和成本控制措施

業務回顧

富挑戰性的業務環境

美國信貸危機的衝擊波及全球其他經濟，令香港經濟於回顧年度陷入衰退。根據政府統計數字，實質本地生產總值於二零零八年第四季及二零零九年首季分別按年倒退2.6%及7.8%。然而，由於國內實行強而有力的刺激經濟措施及經濟持續增長，實質本地生產總值於連跌四個季度後，於二零零九年第二季回升3.3%。本地生產總值的實質按年跌幅，亦由第一季的7.8%大幅收窄至第二季的3.8%，證明早前數個季度的收縮情況已告一段落。

在這經濟環境下，本港寫字樓物業市場於年內須面對包括本地及海外企業大幅裁員及削減成本所帶來的各種結構性挑戰。需求不斷外溢至九龍東等價格較相宜的非核心商業區，顯示隨著經濟放緩，寫字樓物業市場在整體上亦同時出現調整。根據戴德梁行有限公司的資料，於二零零九年六

月底，上環及灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓的空置率分別上升至9.3%及6.3%，而該兩區的租金分別按年平均下降21.2%及33.3%。

相反地，本地零售物業在面對全球金融危機時則表現出其抗跌力。大部分購物區的租金受零售銷售量保持穩定所支持，而根據政府的統計數字，二零零九年上半年的零售量（按銷售量計算）較去年同期錄得5.4%（按價值計算則為4.5%）的輕微下降。然而，經季節性調整後，二零零九年第二季度的零售總銷售量則較上季度回升0.4%，顯示消費者信心正逐步恢復。根據政府統計，在就業情況回穩、資產市場反彈，以及在政府多輪紓困措施的支持下，本地消費氣氛在二零零九年第二季



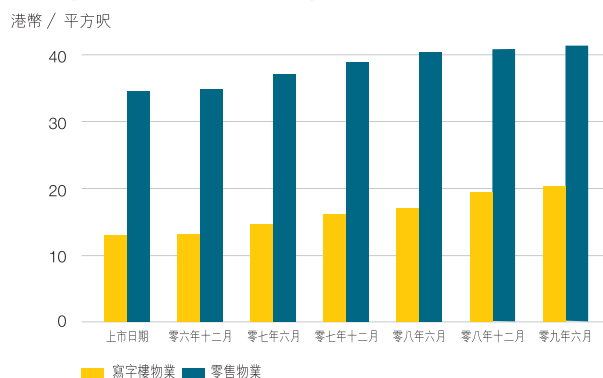
皇后大道東248號物業

內有所恢復。內地旅客繼續成為支持香港旅遊消費的主要推動力。年內，內地旅客佔入境旅客總數59.4%，去年同期則為55.5%。

儘管經濟環境低迷，陽光房地產基金仍可抗衡逆境，租金收入錄得11.4%增長至港幣377,400,000元。隨著物業組合的租金自上一周期的低位反彈回升，物業組合的租金仍處於上升週期，以致整體現行租金持續提升，於二零零九年六月三十日錄得11.0%的增長至每平方呎港幣27.2元。寫字樓物業組合的平均現行租金增長18.7%至每平方呎港幣20.3元，而零售物業組合的平均現行租金錄得2.5%按年增長至每平方呎港幣41.3元。

雖然現行租金能在艱難的業務環境中錄得增長確實令人鼓舞，但該增長動力較往年明顯放緩，於九龍區的寫字樓物業及較小型的零售物業，情況更為明顯，其新訂立租約或續約的租金水平與即將屆滿的租約大致相同。

自公開發售以來的現行租金走勢



回顧年內，商業物業市場最顯著的特點為其波動性。雖然物業市場於二零零八年第三季初仍然暢旺，但隨後爆發全球金融海嘯，令商業活動幾近停頓，物業市場因而急劇惡化；由於商業物業的需求疲弱，市場價格及租金於隨後數月均大幅調整。然而，在資金湧入導致資產價格大幅回升(尤以分契式業權寫字樓的資本價值上漲)所帶動下，物業市場於二零零九年第二季迅速復甦。儘管期內租金出現大幅波動，所有已簽訂新租約的平均



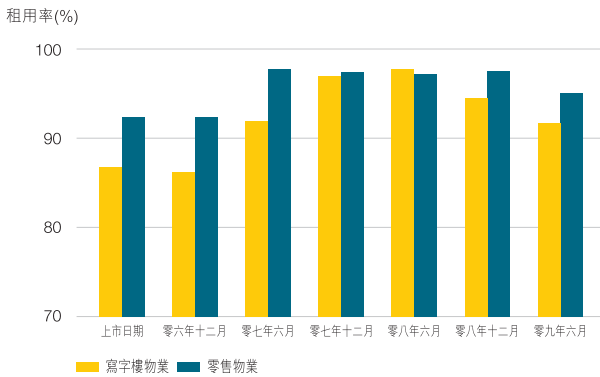
於電車站展出的陽光房地產基金寫字樓物業

業務回顧

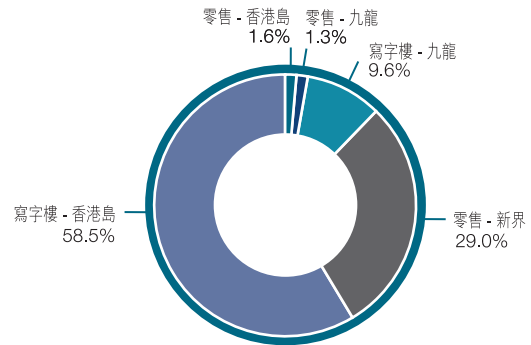
租金較去年而言依然保持穩定水平。年內，新承租及續租合約合共租出585,670平方呎，而寫字樓組合及零售組合的平均單位租金分別為每平方呎港幣20.3元及每平方呎港幣40.1元（詳情請參閱第18及19頁之「物業組合概覽」）。

由於經濟下滑，加上皇后大道東248號物業及寶恒商業中心物業的改善工程引致部分單位暫時空置，物業組合的整體租用率於年內由97.5%下降至92.7%。

自公開發售以來的租用率走勢



地域分佈 (按可出租面積)



於二零零九年六月三十日，寫字樓和零售物業的租用率分別為91.7%和95.0%，而去年則為97.7%和97.1%。由於中小型企業更易受經濟調整所影響，我們較小型的寫字樓物業的租用率下跌程度上尤為明顯。

於二零零九年六月三十日，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。二零一零年六月或之前將有35.9%寫字樓物業可出租面積和40.4%零售物業可出租面積租約期滿，而即將租約



皇后大道東248號物業的平台花園



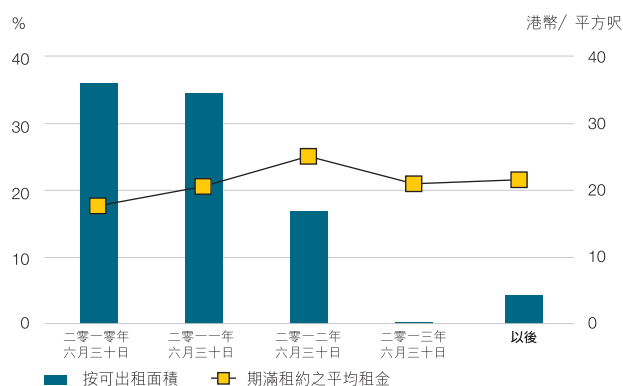
新都城一期物業

期滿的寫字樓及零售物業的平均單位租金分別為每平方呎港幣17.7元及每平方呎港幣37.7元。

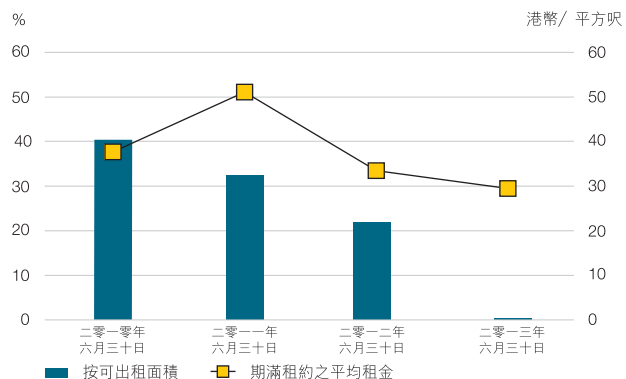
多元化的租戶基礎

於二零零九年六月三十日，物業組合共有964個租戶。按總租金收入計，十大租戶佔二零零九年六月總租金收入約21.5%，租用的面積約佔可出租總面積的17.3%。

寫字樓物業租約期滿的概況 (於二零零九年六月三十日)



零售物業租約期滿的概況 (於二零零九年六月三十日)



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19,000,000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獲得額外收入。本年度收回成本的项目包括若干物業的管理和冷氣費亦作出調整，以反映成本變化。



上水中心購物商場物業之中庭

業務回顧

節約成本措施

年內，管理人成功地將陽光房地產基金的成本對收入比率維持於25.7%的水平。採用的各項成本控制措施，包括安裝節能裝置以及在維修和保養方面實施更具成本效益的安排，均證明為有回報的舉措。年內主要成績是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。

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 附註	租賃、推廣及樓宇管理	33,037	30.3
恒益物業管理有限公司 附註	樓宇管理	8,603	7.9
香港鐵路有限公司	行人天橋改善工程	6,000	5.5
聯興工程公司	維修及保養	5,622	5.2
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修、保養及翻新工程	5,294	4.9
總計		58,556	53.8

附註：恒基地產之全資附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。



保安及維修工作

按租金收入計算之十大租戶（於二零零九年六月三十日）

租戶名稱	行業類別	總面積 (平方呎)	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	55,718	4.3	4.4
中英船務代理有限公司	航運、物流及運輸	48,162	3.7	3.4
交通銀行股份有限公司	銀行及證券	8,782	0.7	2.5
電話營業管理服務有限公司	資訊科技及電訊服務	28,822	2.2	2.0
天永(亞洲)有限公司	餐廳	20,261	1.6	1.8
租戶甲 附註	超級市場	9,261	0.7	1.8
租戶乙 附註	醫療服務及保健產品	15,661	1.2	1.6
天地興業有限公司	餐廳	24,857	1.9	1.4
中國銀行(香港)有限公司	銀行及證券	7,849	0.6	1.3
香港上海滙豐銀行有限公司	銀行及證券	5,390	0.4	1.3

附註：租戶要求不記名



卓越客戶服務及關懷

物業組合概覽

類別	物業	物業概況					租約數目 於六月三十日	
		位置	落成年度	車位數目	寫字樓可 出租面積 (平方呎) <small>附註1</small>	零售可 出租面積 (平方呎) <small>附註1</small>	二零零九年	二零零八年
寫字樓物業								
甲級	皇后大道東248號物業	灣仔	1998	46	369,891	6,490	60	72
乙級	寶恒商業中心物業	上環	1998	0	108,506	9,403	103	125
乙級	雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	24	26
乙級	富時中心物業	旺角	1996	0	41,004	10,763	52	57
乙級	文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	75	77
乙級	永樂街235商業中心物業	上環	2000	0	47,481	4,804	63	66
乙級	渣華道108號商業中心物業	北角	1998	0	35,694	2,229	28	34
乙級	裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	106	99
乙級	安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	36	38
乙級	恒港中心物業	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	26	22
乙級	新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	43	43
乙級	偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	27	30
小計／平均				46	830,437	50,446	643	689
零售物業								
新市鎮	上水中心購物商場物業	上水	1993	297	0	122,339	116	120
新市鎮	新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	111	114
新市鎮	光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	34	35
其他	御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	7	6
其他	百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	40	40
其他	港逸軒物業	北角	2003	0	0	7,086	7	7
其他	耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	2	2
其他	俊暉華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	4	5
小計／平均				798	42,667	370,839	321	329
總計／平均				844	873,104	421,285	964	1,018

附註： 1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
2. 詳情請參閱第66至81頁之「估值報告」。

營運數據						物業財務資料				
租用率 於六月三十日 (%)		現行租金 於六月三十日 (港幣/平方呎)		已簽訂租約之租金 (港幣/平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於二零零九年 六月三十日 (%)		評估值 於二零零九年 六月三十日 (港幣千元) ^{附註2}
二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零八年 七月一日至 二零零九年 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	二零零八 /零九年 財政年度	二零零七 /零八年 財政年度	零售	寫字樓	
92.4	99.5	24.2	17.5	25.6	25.6	90,481	71,740	5.2	4.4	2,649,000
87.5	95.0	16.1	15.3	16.5	16.5	16,910	15,719	5.5	4.5	500,000
96.3	100.0	30.0	29.2	29.5	32.5	12,634	9,894	5.2	4.4	315,000
94.4	100.0	23.7	23.0	18.9	26.7	13,106	11,351	4.5	4.9	314,000
94.1	97.6	15.9	15.2	15.3	15.9	10,096	9,480	5.7	4.6	258,000
89.8	94.2	11.8	11.9	11.1	12.7	5,733	5,467	5.6	4.7	156,000
76.2	100.0	17.4	16.4	17.0	18.2	5,365	5,697	5.5	5.0	146,000
98.8	91.2	13.4	13.2	13.5	14.0	5,051	4,581	5.7	5.5	123,000
95.7	100.0	19.4	17.5	13.8	11.9	4,912	4,415	5.0	4.9	118,000
90.4	87.2	16.8	16.7	16.6	15.0	4,760	4,422	5.4	5.0	117,000
96.7	100.0	15.8	15.2	11.6	15.5	4,096	3,861	5.7	5.2	93,000
86.2	94.5	7.6	7.3	8.0	7.3	712	788	5.9	5.5	26,000
91.7	97.7	20.3	17.1	20.3	19.7	173,856	147,415			4,815,000
95.3	93.5	65.4	65.9	64.0	67.1	81,416	78,611	4.8	不適用	2,175,000
94.6	98.2	32.5	31.5	31.5	42.8	64,768	64,810	4.8	不適用	1,743,000
96.2	99.3	29.7	28.6	23.7	32.5	19,732	17,551	5.0	5.8	416,000
100.0	97.3	26.8	26.4	33.3	49.7	3,457	3,413	6.0	不適用	63,000
100.0	100.0	30.8	28.4	31.8	29.6	2,586	2,163	5.2	不適用	52,000
100.0	100.0	28.2	27.6	53.0	23.8	1,870	2,023	5.7	不適用	45,000
100.0	100.0	42.2	42.2	27.6	42.2	2,064	1,906	5.7	不適用	37,000
75.2	100.0	9.7	11.0	不適用	11.8	929	834	5.9	不適用	18,000
95.0	97.1	41.3	40.3	40.1	47.1	176,822	171,311			4,549,000
92.7	97.5	27.2	24.5	25.5	28.4	350,678	318,726			9,364,000

寫字樓 物業組合

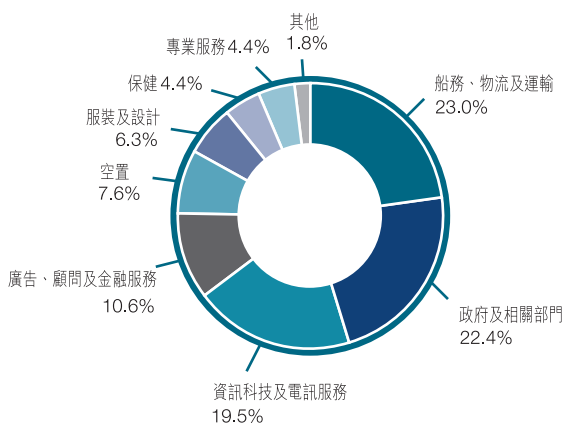
皇后大道東248號物業

年內寫字樓市場的一個主要現象是租戶遷移—— 跨國公司租戶縮減業務規模及削減成本，引發對廉價地段寫字樓的大量需求，特別於甲級寫字樓新增供應充足的九龍東。然而，由於陽光房地產基金之物業組合在定價及位置方面均具競爭力，故該演變對我們並無過份衝擊；加上港島區甲級及乙級寫字樓的供應均相當緊絀，因而令我們的寫字樓物業免受過度負面影響。

皇后大道東248號物業

對我們最大的寫字樓物業皇后大道東248號物業而言，本年度是重要及卓有成效的一年。儘管租賃市場轉趨淡靜，我們仍成功於年內租出該樓宇可出租面積逾50%，平均租金為每平方呎港幣25.6元，與上一財政年度水平相若。縱使九龍灣及觀塘寫字樓新增供應充裕，但由於該物業位置便利且設計實用，對新增及現有租戶仍屬吸引，以致對該物業的興趣並未受太大的影響，而超逾70%的續租率足證該物業吸引之處。

皇后大道東248號物業租戶組合 (於二零零九年六月三十日)



於二零零九年六月三十日的較低租用率，是由於二零零九年上半年承租放緩以及大堂零售空間的改善工程所致。儘管如此，我們仍能藉此機遇整合及強化我們的租戶組合，以期提高日後租金收入的把握。我們的主要租戶組合包括從事工業及零售行業的優質跨國企業以及政府及半政府機構，在經濟調整期間，該等租戶是我們保持穩定表現的主要因素。



於皇后大道東248號物業之咖啡店

展望未來，金融海嘯的餘波短期內仍將對該物業的表現帶來負面影響，惟該樓宇四周不斷蛻變，我們對該物業的中長期前景保持樂觀。利東街重建項目以及建議之合和中心二期發展項目定能活化灣仔南。該區逐步發展成為融合傳統特色及具SOHO式餐飲消費及休閒場所的地方，將可令該區煥然一新。

中環／上環乙級寫字樓

位於蘇豪區荷里活道前警署總部對面的獨特位置，雲山大廈物業繼續吸引從事金融業及高檔零售業的小型企業承租。租金及租用率於回顧年度

物業組合回顧

最後一季均穩步回升，期末的租用率更回升至96.3%，而新承租合約的平均租金則為每平方呎港幣29.5元，僅較上一財政年度的平均租金每平方呎港幣32.5元輕微下調。

作為上環的優質乙級物業，寶恒商業中心物業的表現充份反映回顧年度經濟波動不穩的情況。初期經濟衰退氣氛降低了租戶對該物業的熱忱，惟隨著經濟出現早期復甦跡象，源自專業機構及中小企業對核心地區寫字樓需求外溢之情況再度出現。待大堂翻新工程完成及覓得新餐飲租戶後，我們對該物業的表現感到樂觀。

在艱難的業務環境下，文咸東街135商業中心物業及永樂街235商業中心物業均表現出其防禦性。租金壓力對該兩項物業影響不大，以致租用率方面並無出現大幅調整。

其他物業

我們其他乙級寫字樓物業如富時中心物業及偉程商業大廈物業，由於大部分租戶針對服務性行業，提供如美容及企業服務，故經濟活動放緩令他們受到較嚴重的打擊。部分物業已出現較高的空置率，我們預期未來將會面對更多挑戰。儘管該等物業對陽光房地產基金收入的貢獻相對較少，但隨著本地經濟逐步復甦，管理人將盡力令租用率恢復至更理想水平。



剛完成大堂翻新的寶恒商業中心物業之入口

零售 物業組合



新近完成增值工程之上水中心購物商場物業

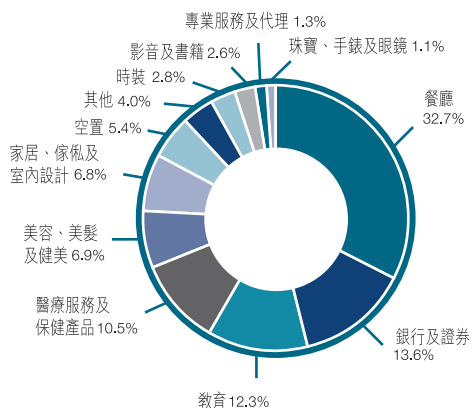
自爆發金融危機以來，香港的整體零售租金表現穩定，這現象可從零售銷售趨勢中反映。此抗跌力於從事必需品及一般消費品銷售的租戶足見證明——必需品相對較低的需求彈性、消費者趨向節約型消費以及入境內地旅客消費，均對新市鎮零售商場的租金表現帶來支持。

物業組合回顧

新都城一期物業

我們策略性地重新編排新都城一期物業的零售組合，特別注重照顧周邊地區的日常生活需要。該物業在金融危機中展現其抗跌力，足證我們的舉措奏效。租用率及租金均維持理想水平，而由於我們多年來建立之租戶忠誠度以及清晰的服務型購物主題帶來滿意的顧客流量，預期租金前景仍屬穩定。我們於年內增加了金融業租戶的數目，同時協助多名主要租戶擴充；我們亦對商場下層的租戶組合作出調整，務求進一步提高顧客流量。

新都城一期物業租戶組合 (於二零零九年六月三十日)



由於我們在節日及假日期間與多間香港著名零售分銷商合辦家居用品及電器促銷活動，該物業亦成為舉辦特別活動的熱門場所。除短期收入外，我們亦與零售行業的主要市場參與者建立了長期合作關係。

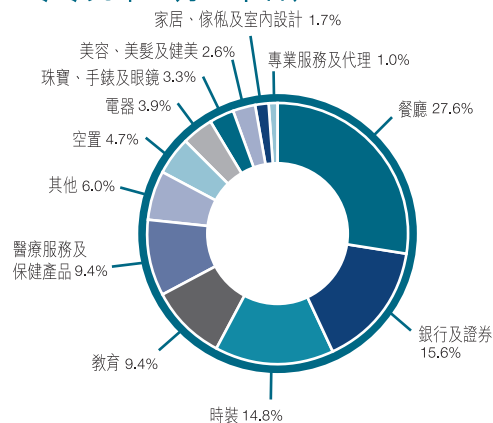


新都城一期物業的復活節慶祝活動

上水中心購物商場物業

該零售商場的顧客流量持續獲內地購物人士的支持，雖然一名餐飲租戶提前終止租約，租用率仍能較去年提高，整體業務仍然活躍，充份顯示出該物業位置優越。展望未來，由於預期內地購物人士的消費將會持續增長，並繼續成為該位置優越的新市鎮商場之主要特色，故該物業的主要租賃策略為增加可吸引內地購物人士的商戶進駐。

上水中心購物商場物業租戶組合 (於二零零九年六月三十日)





萬聖節期間之上水中心購物商場物業

其他物業

除兩個旗艦商場外，陽光房地產基金亦管理另外六項零售物業，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，可出租零售總面積達59,611平方呎，為鄰近居民提供日常雜貨、快餐、時裝及各類其他服務。

案例分析1：

資產增值

自上市以來，我們一直嚴格控制資產增值方面的資本開支；我們的主要指導準則是投資回報及（對

零售物業而言）估計資產增值後所增加的顧客流量。年內，我們進行的兩項重要工程項目為上水中心購物商場物業第二期裝修工程及寶恒商業中心物業大堂翻新工程。

上水中心購物商場物業 第二期增值工程

上水中心購物商場物業的資產增值計劃是對這幢已有16年歷史的零售綜合大樓進行一次大規模的整修及重新配置。該項目針對商場的可持續發展，旨在翻新其主要配套設施，令其更具時代感。繼完成工程第一期的中庭翻新工程後，第二期工程已於二零零九年四月展開，並預期於二零零九年最後一季竣工。我們主力締造一個和諧的氣氛，同時美化空間，以全新面貌吸引優質零售商及購物人士，從而提升顧客的購物樂趣。

寶恒商業中心物業 大堂改善工程

寶恒商業中心物業位處上環黃金地段，因而一直受惠於中環地區寫字樓的需求外溢。為繼續受惠於該趨勢，我們決定在該物業的若干方面進行改善工程，以定位為鄰近地區的「優質」乙級物業，以具競爭力的租金吸引需要優質乙級寫字樓的租戶。我們透過翻新大堂及正門，改善了物業的外

物業組合回顧



寶恒商業中心物業已翻新的電梯大堂

貌及環境格調，亦重新配置零售位置以配合從事餐飲的租戶。加上致力提升物業管理及租賃服務水平，我們對於該物業在未來數年為陽光房地產基金帶來理想貢獻深表樂觀。

案例分析 2：

積極的管理

增強我們的優勢

為配合我們在新都城一期物業及上水中心購物商場物業施行的客戶服務、租賃及物業管理措施，我們認為在購物商場安裝人流統計系統將可為旗下兩個商場增值。安裝人流統計系統不僅可提供顧客流量的統計數據，亦將協助管理人理解及分析日後重新配置空間的機會。此外，該等系統亦可作為保安系統以外的輔助設施，以確保購物人士及租戶的安全。



購物人士正參與我們的幸運大抽獎

與此同時，我們透過推出專為提供有關我們物業的詳細租賃資料而設的網站 www.sunlightreitleasing.com 提升我們的租賃形象。我們相信該新增通訊平台將廣為有意租戶及中介人所受落，亦可提高我們的租賃效率。目前，該網站覆蓋我們所有寫字樓物業，而計劃於可見將來伸延覆蓋至我們所有的零售物業。

雙贏推廣

在爆發金融海嘯後，我們決定在若干選定地點將資源從傳統式推廣活動重新調配至消費補貼，旨在令購物人士及租戶直接受惠。陽光房地產基金於年內所採取的最重要措施之一為租戶及客戶獎賞活動。我們於春節過後在兩大零售物業新都城一期物業及上水中心購物商場物業舉辦該項活動，為期長達四個月。舉辦推廣活動旨在刺激顧客消費，同時減輕租戶在節後淡季的影響，在這期間共有超過130,000名購物人士、基金單位持有人及顧客以及超過140名租戶參與有關活動，而新都城一期物業於活動期間的最高人流量為一日超逾170,000名顧客。



皇后大道東248號物業的瑜珈班

卓越客戶服務

提供卓越客戶服務一直是物業管理重要的一環。除提供可靠的硬件外，我們嘗試預計租戶及購物人士的需要，並制定可行的應對方案。我們致力定期進行溝通，以緊貼租戶及購物人士的問題或需求。進一步提高租戶滿意度的例子包括為皇后大道東248號物業的租戶提供瑜珈課程；該項活動已被證明為十分受歡迎，現時每週均同時開辦多班課程。

案例分析3：

綠色行動

我們的環保目標堅持兩項基本原則，即「減少使用、物盡其用和回收再用」以及「節約能源」。採用及執行該兩項指導性原則為我們物業管理服務的核心價值。

為了節約能源，我們已在選定地點實施多項嚴格的節能措施，應用於空調製冷機組的操作及主要機電設備的使用，並根據各「負荷」等級審慎制訂，以盡量減低能源消耗。

減少廢物需要管理人與租戶的通力合作。我們已在所有物業推行「物盡其用和回收再用」計劃，以減少廢物量，同時向僱員及業務夥伴宣揚環保意識。我們目前回收再用舊衣物、慳電膽及打印機噴墨盒，亦試圖將商業及工業廢物分類，以更有效將生物降解物料回收再用。此外，我們亦修訂工作流程及物業管理程序，以盡量減低有關過程中產生的廢物。



安裝節能照明裝置

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	二零零九年	二零零八年	二零零七年 ^{附註1}
截至六月三十日之年／期內：			
營業額	471.7	431.3	200.3
物業營運開支	121.0	112.6	51.9
物業收入淨額	350.7	318.7	148.4
除稅後(虧損)／溢利 ^{附註2}	(491.5)	729.4	940.1
年度可供分派收入	269.8	258.7	141.8
成本對收入比率(%)	25.7	26.1	25.9
每基金單位分派 ^{附註3} (港仙)	24.56	24.20	13.51
每基金單位分派收益率 ^{附註4} (%)	16.2	12.6	6.0
於六月三十日：			
物業組合估值	9,364.0	10,151.0	9,558.0
總資產	9,941.4	10,795.7	10,338.3
總負債	5,677.9	5,631.3	5,583.6
資產淨值	4,263.5	5,164.4	4,754.7
每基金單位資產淨值(港元)	2.76	3.41	3.19
負債比率(%)	39.7	36.6	38.2

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. 除稅後(虧損)／溢利包括投資物業公允價值之調整及調整付款。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已包含於二零零七年度內。
3. 詳情請參閱第89及90頁之「分派表」。
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(包括租金收入、停車場收入及租金相關收入)為港幣471,700,000元(二零零八年：港幣431,300,000元)，較去年上升9.4%。租金處於上升週期繼續成為租金上升的主要動力，而停車場收入及租金相關收入則與去年相若。

本年度的物業營運開支為港幣121,000,000元(二零零八年：港幣112,600,000元)，成本對收入比率為25.7%，較去年26.1%進一步改善。成本對收入比

率之改善，乃營業額增長加上適當之成本控制措施(特別在公用事業開支、維修和保養以及市場推廣等方面)所取得之成果。

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350,700,000元，較去年增長10.0%。每項物業的物業收入淨額詳情可參閱第18及19頁之「物業組合概覽」。

調整付款

根據多份調整付款契據，本年度須付予陽光房地產基金之調整付款總金額為港幣77,500,000元，此乃有關綜合租金收入與每年保證租金收入之差額。調整付款契據之涵蓋期間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，並將自二零零九年七月一日起失效。

除稅後溢利和虧損

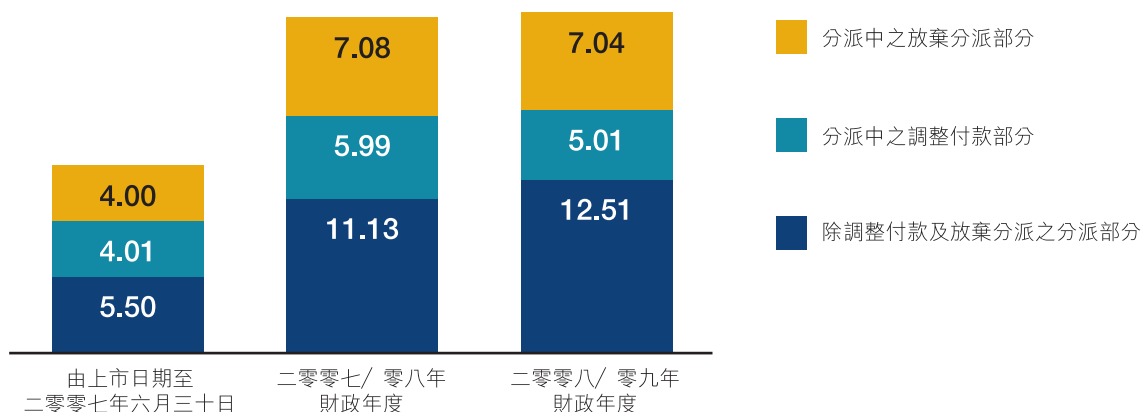
經計及（當中包括）上述提及之調整付款、投資物業公允價值之減少淨值港幣803,000,000元及財務成本港幣182,900,000元後，陽光房地產基金於本年度之除稅後虧損為港幣491,500,000元，去年則為溢利港幣729,400,000元。於扣除投資物業公允價值減值及有關之遞延稅項後，年內之基本溢利為港幣173,900,000元。

分派

陽光房地產基金本年度的可供分派收入為港幣269,800,000元，較去年錄得之港幣258,700,000元增長4.3%。年度可供分派收入乃由管理人釐定，

分派概覽

（以港仙列示）



並已就本年報第89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100%的年度可供分派收入。

根據二零零六年十二月八日之公開發售文件所載的兩份放棄分派契約，SKFE和恒基地產各自之附屬公司已同意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。於二零零八/零九年財政年度，SKFE及恒基地產已完全放棄其分派之權利。經計及上述放棄分派，本年度之每基金單位分派為24.56港仙，即末期分派為每基金單位15.27港仙。本年度之每基金單位分派已超出SKFE及恒基地產所提供之每基金單位保證分派22.08港仙。

如下圖所示，未經計及調整付款及放棄分派之每基金單位分派為12.51港仙，相當於陽光房地產基金自基本營運而產生的分派。

分派權利

末期分派的記錄日期為二零零九年十月二日(星期五)。基金單位的過戶登記將由二零零九年九月二十九日(星期二)至二零零九年十月二日(星期五)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有末期分派的資格，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於二零零九年九月二十八日(星期一)下午四時正前送抵基金單位過戶處。末期分派之款項將於二零零九年十月三十日(星期五)支付予基金單位持有人。

物業組合估值

陽光房地產基金獨立估值師——第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司將陽光房地產基金的物業組合於二零零九年六月三十日的價值估值為港幣9,364,000,000元，較於二零零八年十二月三十一日(港幣9,125,000,000元)和二零零八年六月三十日(港幣10,151,000,000元)的估值分別上升2.6%及下跌7.8%。按物業類別區分，寫字樓物業佔總評估值51.4%，按年錄得7.6%之跌幅。而零售物業則佔剩餘部分，較同期錄得7.9%之下調。

資產淨值

於二零零九年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣4,263,500,000元，較二零零八年六月三十日的港幣5,164,400,000元下調17.4%。於二零零九年六月三十日的每基金單位資產淨值為港幣2.76元，較二零零八年六月三十日的港幣3.41元下調19.1%。資產淨值下降，主要由於上文所述的物業估值下跌及利率掉期價值減少港幣

219,800,000元所致。有關利率掉期之詳情，請參閱第31頁「對沖政策」。

資本架構管理

於二零零九年六月三十日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣3,975,000,000元，其中港幣3,950,000,000元之定期貸款額已全數提取，而為數港幣25,000,000元的循環信貸安排則仍未提取。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。該等貸款融資之抵押品其中包括陽光房地產基金之投資物業、作浮動抵押之銀行結餘及轉讓租約之所得款項。經計及陽光房地產基金於可見將來之資本開支需要、營運現金流量及財務狀況，管理人已決定自二零零九年六月起，將自首次公開發售以來一直保持之港幣100,000,000元之原有循環信貸安排減少至港幣25,000,000元。

於二零零九年六月三十日，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39.7%，相對於二零零八年六月三十日為36.6%。由於已提取之定期貸款並無改變，故資產負債比率的增加主要由於獨立估值師作出較低物業估值所致。總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)與總資產比率為57.1%，而本年度之總借貸成本則為港幣182,900,000元。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共32,710,120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，陽光房地產基金由上市日期直至二零一一年六月三十日止期間訂立利率掉期。由於香港銀行同業拆息下調，掉期價值於二零零九年六月三十日錄得負債港幣132,000,000元，而於二零零八年六月三十日則為列為資產之正值港幣87,700,000元。

根據與香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）訂立的原有安排，掉期的對手方滙豐須於每季向陽光房地產基金支付相等於定期貸款須付的利息總額，而陽光房地產基金則須向滙豐支付就定期貸款總額按定額利率（二零零八／零九年財政年度為年利率3.5%）計算之季度款項。

於二零零九年五月二十六日，利率掉期安排作出修訂。據此，由二零零九年六月三十日至二零一零年六月二十九日止一年期間，滙豐向陽光房地產基金支付的季度款項將改為每月支付。而計算陽光房地產基金將向滙豐支付的金額的定額利率亦將由年利率3.5%修訂為年利率3.36%。有關修訂將可減少上述期間的淨利息支出總額約港幣5,500,000元。

流動資金

管理人採用審慎的現金管理政策。租金收入以短期銀行定期存款存放，以滿足陽光房地產基金的營運所需。於二零零九年六月三十日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣 223,000,000 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

於二零零九年六月三十日，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向一間商業銀行提供之擔保，以使一間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。

我們的前景

我們短期內的首要任務是把握目前市場逐步復甦的良機，將租用率維持於高水平及達致收入的持續性





上水中心購物商場物業的園景

經過動盪不穩的一年後，儘管經濟活動仍然疲弱，我們認為二零零九／一零年財政年度將趨於穩定。事實上我們已看到租金下調壓力已開始出現減退的跡象，尤以寫字樓租金為甚，而租戶信心亦隨著全球金融市場及本地寫字樓物業的資本價值自二零零九年第二季度開始極速反彈而回升。儘管如此，鑑於市場租金自二零零八年第四季起出現下調及全球經濟不明朗因素仍然存在，從營運方面而言，陽光房地產基金的首要任務將是把握現行市場逐漸復甦的形勢，將整體租用率維持於高水平，同時達致收入的持續性。我們具防禦性的零售物業組合，其抗跌力及持續的高租用率水平，預期將為此項策略打下良好基礎。

我們期待著多項資產增值項目竣工，其中包括上水中心購物商場物業將於二零零九年底完成的大型翻新工程及連接港鐵站與新都城一期物業的行人天橋改善工程。與此同時，我們亦期待寶恒商業中心物業的嶄新零售商舖所帶來的首次租金貢獻。總括而言，我們有信心上述工程項目將為我們所服務的租戶、社區及基金單位持有人帶來長遠利益。

自陽光房地產基金上市以來，為保障基金單位持有人之分派而制定的多項措施將於二零零九／一零年財政年度逐步淡出及作出修改：

1. 以調整付款形式的租金支持以及恒基地產及SKFE所提供的每基金單位分派保證，均已於二零零九年六月三十日屆滿。由於該等安排，陽光房地產基金得以在對基金單位持有人分派沒有不利影響的情況下，開展廣泛的資產增值活動；
2. 恒基地產及SKFE提供之放棄分派幅度將由上市時至截至二零零九年六月三十日止年度的100%減低至於二零零九／一零年財政年度及二零一零／一一年財政年度分別為60%及50%；及
3. 經基金單位持有人於二零零九年四月二十八日舉行之基金單位持有人特別大會上批准，管理人已選擇以50%現金及50%基金單位的形式，收取二零零九／一零年財政年度的管理人費用。

雖然上述變動將對分派構成影響，但未來向基金單位持有人之分派將更加切合物業組合的基本營運表現，提高我們的財政透明度。

展望未來，隨著基金單位持有人批准將陽光房地產基金的投資範圍擴大至香港以外，將令我們得以擴闊投資範圍，從而對基金單位持有人帶來裨益。此外，我們將致力物色合適及符合我們投資目標的收購項目機會。同時，我們將繼續專心致力維持一個能讓陽光房地產基金長期成功發展的資本架構。

於二零零九／一零年財政年度，陽光房地產基金將在管理人帶領下邁進營運的第四年。憑著士氣高昂及表現不斷超越行業標準的租賃及物業管理團隊，我們已建立一個完善的營運平台。我們相信此穩固根基將為基金單位持有人帶來並提升價值。

我們的持份者

我們致力為主要持份者及社會大眾安排一系列的活動，
共建和諧互信



管理人及陽光房地產基金致力以可持續及具社會責任的方式營運，努力在經濟、環境和社會標準及價值之間取得平衡。回顧年內，我們致力安排我們的主要持份者——租戶、購物人士、同事和社會大眾參與一系列活動，深信透過齊心參與公益事務定能共建和諧互信。

管理人及其物業管理團隊準備就緒，於租戶有特定需要時提供協助。我們以確保公眾人士(包括購物人士及租戶)能安全及舒適地享受我們物業的設施為首要目標。年內，我們收到很多租戶的感謝信，感謝我們物業管理團隊在處理緊急情況時所展現的效率以及對租戶的關懷。我們物業管理及租務團隊友善的合作關係及全力支援，對建立現時租戶的忠誠度起著重要作用。

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。其中包括我們與理大護眼中心及長者安居服務協會合作，籌辦以提高長者關注視力的意識為目的之一系列講座及諮詢。除在新都城一期物業可免費索閱有關眼睛護理的小冊子及刊物外，管理人更代表陽光房地產基金贊助逾百位長者於指定眼科診所作私人診斷。此外，我們亦與香港奧比斯、世界自然基金會香港分會及聖雅各福群會等慈善組織合作籌辦多項活動，以協助紓緩社會上部分社群的迫切需要。



自上市以來，我們推出多項減低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，支持循環再用無法進行生物降解物料、衣服及慳電膽等，我們為所作出的努力獲得認同感到欣慰，而我們榮獲的獎項足證我們對環保的關注。此外，部分物業獲香港機電工程署之香港建築物能源效益註冊計劃正式認可，而渣華道108號商業中心物業、永樂街235商業中心物業、皇后大道東248號物業、富時中心物業、恒港中心物業及寶恒商業中心物業亦同獲認可符合大廈優質食水認可計劃的規定，為其租戶提供「優質食水」。



社會公益

員工培訓

投資者關係

客戶關係

創造價值

效率提升

策略規劃

管理團隊

我們經驗豐富及專注的團隊，讓我們享有競爭優勢，並確保各方面的業務均有優良的運作



董事會



謝偉銓先生

謝偉銓先生 主席兼非執行董事

謝偉銓先生，54歲，於二零零九年二月十七日獲委任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。謝先生於公共及私人機構之物業投資及發展具有超過三十年經驗。彼於加入管理人之前，為恒基地產營業部總經理，亦為恒基物業代理有限公司(恒基地產之附屬公司)之董事。彼曾於二零零四年擔任香港測量師學會會長，二零零二年至二零零六年間為城市規劃委員會成員。並於二零零零年及二零零六年兩度被選為選舉委員會(建築、測量及都市規劃界)委員。

謝先生現為英國皇家測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及職業訓練局房地產服務業訓練委員會主席。亦為香港會計師公會(專業會計師條例)紀律小組成員及香港學術及職業資歷評審局之行業/學術專家；彼亦受任為廣東省房地產估價師與房產經紀人學會榮譽顧問及中國人民政治協商會議上海徐匯區委員會委員。



吳兆基先生

吳兆基先生 行政總裁兼執行董事

吳兆基先生，45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二十二年經驗。他於二零零六年四月加入管理人。

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。彼在任職麗新發展前曾於香港多間國際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，56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二十八年經驗，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，59歲，為管理人之獨立非執行董事。

關先生現為企業顧問公司——馬禮遜有限公司之總裁。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，63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）。

馬先生為香港董事學會、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，52歲，為管理人之獨立非執行董事。

謝博士現為香港大學經濟及工商管理學院副院長及金融系副教授。

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。彼亦為新界鄉議局之增選執行議員。謝博士亦為於愛爾蘭證券交易所上市之 Ajia Partners Asia Absolute Return Fund Limited 之獨立非執行董事。

謝博士持有美國密歇根州立大學金融學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員及香港董事學會之會員。

行政人員



梁庇世先生

吳兆基先生

梁國豪先生

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，確保陽光房地產基金按照所載述的策略、政策及規例營運。此外，彼負責管理人之日常管理及業務運作。

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沽售投資，以及建立一個研究平台。彼亦負責與陽光房地產基金基金單位持有人及其他主要持份者之間的所有溝通。

梁先生於融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有逾十五年經驗。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近二十年的銷售及租賃經驗。彼於加入管理人之前，任職恒基地產租務部助理總經理。

梁先生持有香港城市大學工商管理碩士（行政人員）學位、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。



盧玉芳女士

哈億逸先生

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。

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。

哈先生擁有近十年的財務管理及行政經驗，包括曾於二零零零年至二零零三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局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。



張思永女士

簡淑芬女士

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、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、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逾十五年經驗。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工商管理碩士學位、英國胡佛漢頓大學法學碩士學位及香港城市大學會計學(榮譽)文學士學位。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



潘洪德先生

李喬明先生



黃志明先生

陳啓才先生

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近二十年之市場推廣、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（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超過二十年經驗。彼於加入物業管理人之前，出任恒基地產之附屬公司——冠威管理有限公司之管業經理。

潘先生持有英國雷丁大學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測量師學會會員。

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近二十年之市場推廣、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——冠威管理有限公司。



陳展豐先生

葉蕙琦女士

賴樹棠先生

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 — 亞太分會專業會員。

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 — 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 — 恒益物業管理有限公司。

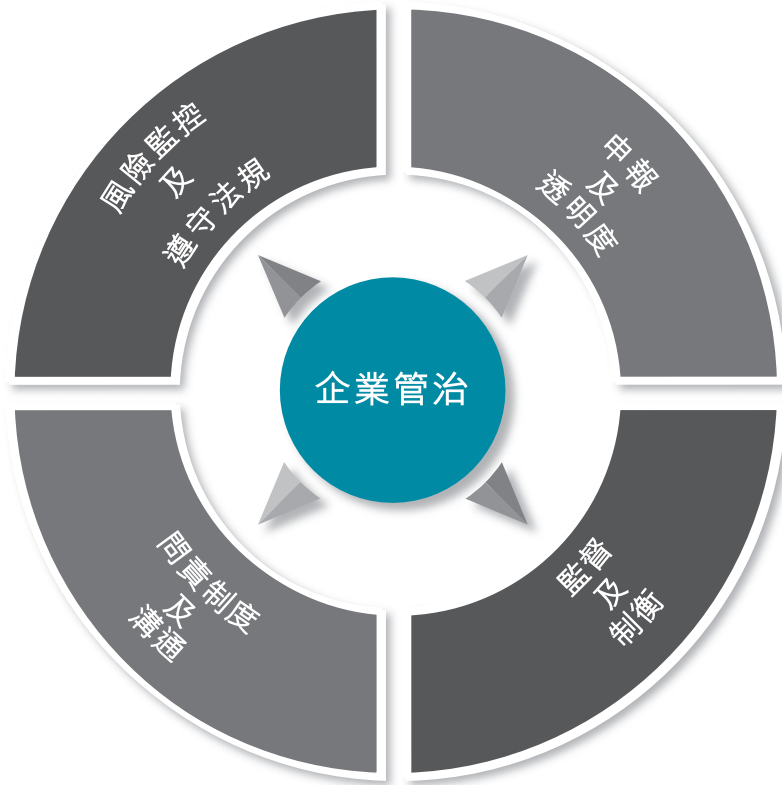
陳先生持有香港大學房屋管理學士學位、香港大學專業進修學院房屋管理文憑及房屋實務證書。彼亦為註冊專業房屋經理及英國特許房屋經理學會 — 亞太分會專業會員。

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。良好企業管治有賴於理想之監督及制衡機制，且強調對基金單位持有人維持高透明度，並需符合其利益。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**」）。而遵守合規手冊可確保相關規例及法例獲適當地遵守。

於年內，管理人已遵守合規手冊之規定。

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，受香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「**房地產基金守則**」)之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管之資產管理活動。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，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獲批准成為負責人員。

受託人已根據《受託人條例》(第29章)第77條註冊成為信託公司。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

受託人負責(其中包括)代表基金單位持有人安全保管陽光房地產基金資產。

管理人之職責為根據信託契約管理及營運陽光房地產基金，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。

董事會須按以下原則組成：

委任及罷免董事

根據管理人之組織章程之條文及合規手冊，委任及罷免董事之權力最終歸於管理人之董事會及股東。管理人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。

所有董事包括非執行董事的委任年期最多為三年，並規定新任董事須就其獲委任後的首屆管理人之股東週年大會上重選連任。

倘獨立非執行董事服務董事會已連續九年，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，及其應獲重選之理由。

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紀錄連同任何相關文件，均由公司秘書妥善保管，並供所有董事查閱。

董事會及董事會轄下各委員會之會員、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。

簡福飴先生已於二零零九年二月十七日起退任為管理人之主席兼非執行董事以及投資委員會和薪酬及提名委員會之成員兼主席，而該等職位由謝偉銓先生自同日起擔任。

管理層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，全部成員均須直接向行政總裁匯報，而內部稽核師及法規經理亦須分別向審核委員會及董事會匯報。除一般日常交流外，管理層隊伍亦會定期舉行管理會議。該等會議由行政總裁主持，旨在促使獲授予不同管理及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

董事會及其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概要如下：

董事會		審核委員會
會員及與會情況(與會次數/符合資格與會之會議次數)		
簡福飴先生	主席兼非執行董事 (4/4) 附註1	不適用
謝偉銓先生	主席兼非執行董事 (3/3) 附註1	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事 (7/7)	不適用
郭炳濠先生	非執行董事 (6/7)	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事 (7/7)	主席 附註2 (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事 (7/7)	會員 附註2 (4/4)
謝國生博士	獨立非執行董事 (7/7)	會員 附註2 (4/4)
主要職責		
	<ul style="list-style-type: none"> 帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方針 監管管理人日常管理及企業管治，以及其經營業務之方式 	<ul style="list-style-type: none"> 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 監管整體風險管理 審閱及監管關連人士交易 委任、建議核數師之薪酬及評估其獨立性 審閱及評估內部監控系統之有效性 審閱陽光房地產基金符合法例及規定之情況 審閱會計及財務功能之資源足夠性、員工資格及經驗，及其培訓課程和預算 監察陽光房地產基金之內部稽核架構和財務申報程序以及特定用途公司的運作和表現
主要工作概要		
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"> 陽光房地產基金及管理人之財務業績 董事會轄下各委員會之報告及建議 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) 陽光房地產基金之年度營運及資本開支預算 修訂合規手冊及審核委員會之職權範圍 修訂應變計劃 修訂授權政策 重新委任董事及委任主席 對基金單位持有人在擴大投資政策及目標之範圍、修訂信託契約、購回授權及延長若干持續關連人士交易之豁免期之建議 	<ul style="list-style-type: none"> 陽光房地產基金之財務業績 聘用核數師及審閱其審核報告 陽光房地產基金與其關連人士進行之關連人士交易 內部稽核報告 修訂應變計劃 內部監控系統

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：1. 謝偉銓先生於二零零九年二月十七日起獲委任為管理人之主席兼非執行董事以及投資委員會和薪酬及提名委員會之主席，以代替簡福飴先生。
2. 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	(5/5) 附註1	主席	(3/3) 附註1	不適用	
主席	(2/2) 附註1	主席	(0/0) 附註1	不適用	
會員	(7/7)	不適用		主席	(4/4)
不適用		不適用		不適用	
不適用		會員	(3/3)	不適用	
不適用		會員	(3/3)	會員	(4/4)
會員	(7/7)	不適用		不適用	
<ul style="list-style-type: none"> 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 確保設立投資及財務事宜之內部監控及其運作 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 		<ul style="list-style-type: none"> 監管人力資源策略及政策 物色及向董事會建議董事人選 評估董事會及其成員之表現 檢討高級行政人員及董事會成員之受聘條款及條件 		<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	
<ul style="list-style-type: none"> 陽光房地產基金之財務業績 陽光房地產基金之業務計劃及營運及資本開支預算 衍生工具之情況及相關的風險評估 金融服務提供者之服務 房地產基金守則及信託契約之投資規限 現金盈餘及租客訂金管理政策 修訂有關已批准資本開支預算案偏差之政策 挑選新總估值師 潛在收購及出售物業 		<ul style="list-style-type: none"> 為董事提供培訓及持續進修 獨立非執行董事之獨立性 董事之資歷及能力 董事會及其轄下委員會之架構、人數及組成 董事會及其成員之表現 員工表現之評估 員工預算及員工福利政策 委任主席及重新委任董事之建議 		<ul style="list-style-type: none"> 陽光房地產基金之財務業績 呈交予相關監管機構之公眾監管申報及其他文件 陽光房地產基金之公佈／報告，包括中期報告及年報 	

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，可透過以下方式與投資者聯繫：

1. 日常溝通，包括與管理人之高級管理人員進行會議；
2. 由物業管理隊伍安排參觀物業導遊行程；
3. 按要求作出定期之聯繫資訊及投資者推介會；
4. 根據監管規定作出披露，包括於陽光房地產基金之網站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。

除強制性公佈之陽光房地產之年度及中期業績，管理人每季均主動提供營運統計數據之最新資料。作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63及64頁「權益披露」之「主要基金單位持有人所持權益」。

基金單位持有人之權利

基金單位持有人可積極參與出席由管理人安排之所有基金單位持有人大會。根據信託契約，各大會通告將於有關大會召開至少十個營業日前送交基金單位持有人，惟倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須向基金單位持有人發出至少二十一日通知。就基金單位持有人週年大會（「週年大會」）而言，須向基金單位持有人發出至少二十個營業日通知期的通告。通知期不包括(i)送達或視為送達通告當日；(ii)和通告所指大會當日；而就上述通知而言，營業日並不包括星期六、星期日及香港公眾假期。而通告將列明大會之地點、日期及時間以及將於大會上提呈之任何決議案之條款。

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方式刊發。

受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。根據信託契約，倘不少於兩名基金單位持有人（合共持有當時不少於10%已發行及發行在外基金單位）以書面要求，管理人亦須召開會議。

週年大會

管理人召開的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，週年大會已於二零零八年十月二十日召開。

基金單位持有人特別大會

於二零零九年四月二十八日舉行基金單位持有人特別大會，以批准(1)建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍；(2)建議修訂信託契約；(3)建議購回授權；及(4)建議延長若干持續關連人士交易之豁免期。在基金單位持有人特別大會上所提呈之全部決議案已以投票表決方式正式通過。上述詳情可參閱陽光房地產基金日期分別為二零零九年四月二日及二零零九年四月二十八日的通函及公佈。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

基金單位持有人大會倘召開，可以特別決議案之方式及根據信託契約批准其中包括下列各事項：

- 按照信託契約之規定，於受託人與管理人同意下對信託契約所作出之任何更改、修改、改動或新增；
- 撤換受託人；
- 撤換管理人；
- 出售由收購日期起計不足兩年之投資；
- 終止或合併陽光房地產基金；
- 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；
- 對受託人或管理人最高酬金(惟於信託契約內容許之額外費用除外)之任何增加或對其酬金結構之任何更改。

上市後進一步發行基金單位

陽光房地產基金之基金單位之任何進一步發行，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%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。

購回、出售或贖回基金單位

年內，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購回、出售或贖回基金單位。

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二零零九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二零零九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)。

管理人在發佈陽光房地產基金之業績公佈隨即向基金單位持有人、投資者和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。年內，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其他服務費分別為港幣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83及84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進行陽光房地產基金之基金單位買賣之守則（「買賣守則」），而該買賣守則亦適用於管理人（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股價敏感資料，必須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股價敏感資料，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。

持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人，或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 刊登。另一方面，投資者亦可參閱本年報第63至65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)香港內及以外之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。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、彼等之附屬公司及有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上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。

管理人無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人與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物業管理運作方面的事項。

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。

管理人確認有能力獨立於恒基地產之相關業務，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下，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

董事會已建立完善的風險管理及內部監控系統，以確保有效及有效率地運作、財務報告的可靠性及相關法例及規例獲遵從。

管理人的內部稽核師除向行政總裁匯報之外，亦可直接聯繫審核委員會。彼負責對內部監控系統進行評估、就內部監控系統的有效性及效率性提交中肯的意見、並透過審核委員會向董事會匯報其結果。

審核委員會已對截至二零零九年六月三十日之年度管理人的內部監控系統作出審閱，及尤其考慮有關會計及財務報告功能的資源足夠性，員工的資歷及經驗，及其培訓課程和預算。根據該審閱，董事會相信內部監控系統提供合理保證以保護陽光房地產基金的資產及無重大關注範圍或會影響到基金單位持有人之利益。

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有關風險。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不時遵守管理人已採納之買賣守則所規定之標準。

公眾持有基金單位數量

管理人根據公開資料及就董事所知，於二零零九年六月三十日，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。

關於若干費用之豁免及每年審閱

於二零零九年四月二十七日，證監會發出對嚴格遵守房地產基金守則第9.13條規定之豁免，按某些情況應用於日後產生之公關及投資者關係費用。根據豁免，審核委員會將每年審閱及確認上述宣傳費用為根據管理人之內部監控程序及純粹為信託契約之有關條款所載之目的而產生。由豁免發出起於年內並沒有支付該等費用。

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年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 ^{附註}	關連人士交易之性質	年度之收入 (港幣千元)	於二零零九年 六月三十日 之已收租金按金 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃交易	3,890	1,048
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃交易	2,565	676
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃交易	553	158
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	807	—
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用交易	102	10
總計			7,917	1,892

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

關連人士交易

關連人士交易－開支

除「與受託人關連人士之關連人士交易」一節所披露者外，下表載列陽光房地產基金於年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 ^{附註1}	關連人士交易之性質	本年度之開支 (港幣千元)
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	987
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	8,603
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	33,037
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	停車場管理、保安服務、保養及維修	4,063
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	1,947
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	2,014
美麗華酒店企業有限公司	管理人之有聯繫公司	購買餐飲禮券	50
美麗華酒店(運通)企業有限公司	管理人之有聯繫公司	車輛出租	1
美麗華旅遊有限公司	管理人之有聯繫公司	購買旅遊禮券	40
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	購買禮券	10
任錦光先生	重大持有人之有聯繫者 ^{附註2}	法律服務	34 ^{附註3}
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	2
總計			50,788

附註：

1. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
2. 重大持有人為Uplite Limited及Wintrade Limited。
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。

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^{附註1}(統稱為「受託人關連人士」)之間的關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註2}	關連人士交易之性質	本年度之收入／開支(港幣千元)	於二零零九年六月三十日已收之租賃按金(港幣千元)
租賃或許可交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	受託人關連人士	租賃交易 ^{附註4}	4,991	1,398
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許可使用交易 ^{附註5}	5,042	1,472
一般銀行及金融服務^{附註3}：				
滙豐	受託人關連人士	已收／應收利息收入	952	—
滙豐	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	52,345	—
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	10,813	—
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	21	—
除以上所述外，年內曾與滙豐訂立利率掉期修訂。有關利率掉期修訂之詳細內容，請參閱本年報第110頁綜合財務報表附註12。				
企業融資交易：				
管理人及受託人均確認，年內管理人代表陽光房地產基金與滙豐集團並無訂立任何企業融資交易。				

附註：

- 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除非本年報內另有指明外，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而組成者)。
- 具房地產基金守則所賦予之涵義。
- 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)。
- 就上水中心購物商場物業1024-31號舖位而言。
- 就新都城一期物業211號舖位及商場外牆廣告位編號A8及A10而言。

關連人士交易

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。年內，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(以基金單位形式支付)及受託人之費用總額分別約為港幣48,000,000元及港幣2,700,000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24(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。

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年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」，就截至二零零九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

於二零零八年六月三十日，管理人實益擁有9,504,428個基金單位。分別於二零零八年十月三十日及二零零九年四月三十日發行14,257,593個及18,452,527個新基金單位予管理人，作為支付管理人費用。於本年內出售總共13,617,021個基金單位後，管理人於二零零九年六月三十日實益擁有28,597,527個基金單位。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二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日概無於基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

主要基金單位持有人所持權益

於二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員以外之各名人士於基金單位所持之權益及淡倉分別如下：

姓名	於二零零九年六月三十日		於二零零八年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 百分率 附註1	基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 百分率 附註1	
李兆基 附註2	476,895,165	30.83	449,205,427	29.67	1.16
Lee Financial (Cayman) Limited 附註2	374,072,708	24.18	374,072,708	24.70	-0.52
Leesons (Cayman) Limited 附註2	374,072,708	24.18	374,072,708	24.70	-0.52
Leeworld (Cayman) Limited 附註2	374,072,708	24.18	374,072,708	24.70	-0.52
Shau Kee Financial Enterprises Limited 附註2	374,072,708	24.18	374,072,708	24.70	-0.52
Uplite Limited 附註2	224,443,625	14.51	224,443,625	14.82	-0.31
Wintrade Limited 附註2	149,629,083	9.67	149,629,083	9.88	-0.21
恒基兆業有限公司 附註2	102,822,457	6.65	78,624,358	5.19	1.46
恒基地產 附註2	102,822,457	6.65	78,624,358	5.19	1.46
Hopkins (Cayman) Limited 附註2	102,822,457	6.65	78,624,358	5.19	1.46
Riddick (Cayman) Limited 附註2	102,822,457	6.65	78,624,358	5.19	1.46
Rimmer (Cayman) Limited 附註2	102,822,457	6.65	78,624,358	5.19	1.46
Silchester International Investors Limited 附註3	272,811,150	17.64	227,897,150	15.05	2.59

權益披露

主要基金單位持有人所持權益(續)

姓名	於二零零九年六月三十日		於二零零八年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 百分率 附註1	基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 百分率 附註1	
Silchester International Investors International Value Equity Trust 附註3	136,730,922	8.84	121,414,922	8.02	0.82
Silchester International Investors International Value Equity Group Trust 附註3	77,909,076	5.04	—	—	5.04
惠理集團有限公司 附註4	—	—	105,349,000	6.96	—
惠理基金管理公司 附註4	—	—	105,349,000	6.96	—
Cheah Capital Management Limited 附註4	—	—	105,349,000	6.96	—
Cheah Company Limited 附註4	—	—	105,349,000	6.96	—
恒生銀行信託國際有限公司 附註4	—	—	105,349,000	6.96	—
謝清海 附註4	—	—	105,349,000	6.96	—
杜巧賢 附註4	—	—	105,349,000	6.96	—

附註：

1. 所列百分率乃分別按於二零零九年六月三十日已發行之1,546,905,770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. 於二零零九年六月三十日，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35,252,527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476,895,165個基金單位中擁有權益。
3. 於二零零九年六月三十日，272,811,150個基金單位之好倉乃由Silchester International Investors Limited以投資經理之身份持有，而當中136,730,922個基金單位及77,909,076個基金單位分別由Silchester International Investors International Value Equity Trust及Silchester International Investors International Value Equity Group Trust持有。
4. 於二零零八年十二月五日，惠理集團有限公司、惠理基金管理有限公司、Cheah Capital Management Limited、Cheah Company Limited、恒生銀行信託國際有限公司、謝清海先生及杜巧賢女士終止作為陽光房地產基金之主要基金單位持有人。

其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則，惟經證監會授出豁免者除外)於二零零九年六月三十日所持之基金單位權益如下：

關連人士姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ^{附註1}
歐肇基 ^{附註2}	1,229,000	0.079
李鏡禹 ^{附註3}	50,000	0.003
李王佩玲 ^{附註4}	2,307	0.0001
李業華 ^{附註5}	11,000	0.0007
Mao Kenneth Ruys ^{附註6}	500,000	0.032
滙豐集團 ^{附註7}	453	0.00003

附註：

1. 百分率乃按於二零零九年六月三十日已發行之1,546,905,770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於二零零八年六月三十日於500,000個基金單位擁有權益。
7. 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。滙豐集團於二零零八年六月三十日實益持有453個基金單位。
8. 黃永灝先生於二零零八年六月三十日持有500,000個基金單位及於年內已終止持有任何基金單位。黃先生為若干恒基地產附屬公司董事，故為關連人士。

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二零零九年六月三十日(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

作為協助進行估價之方法，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價。此方法透過收集約於估價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。

估價考慮

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。估價證書所載之量度、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。

吾等曾視察各項估價物業之外貌，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)	於二零零九年 六月三十日 之市值 (港幣千元)	所採用之 資本化比率 ^{附註}	
				零售 (%)	寫字樓 (%)
1 皇后大道東248號物業	376,381	46	2,649,000	5.2	4.4
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	500,000	5.5	4.5
3 富時中心物業	51,767	不適用	314,000	4.5	4.9
4 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	258,000	5.7	4.6
5 雲山大廈物業	40,114	不適用	315,000	5.2	4.4
6 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	146,000	5.5	5.0
7 新輝商業中心物業	26,151	不適用	93,000	5.7	5.2
8 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	26,000	5.9	5.5
9 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	156,000	5.6	4.7
10 裕輝商業中心物業	42,751	不適用	123,000	5.7	5.5
11 恒港中心物業	29,802	不適用	117,000	5.4	5.0
12 安隆商業大廈物業	25,564	不適用	118,000	5.0	4.9
13 新都城一期物業	188,889	452	1,743,000	4.8	不適用
14 上水中心物業	122,339	297	2,175,000	4.8	不適用
15 光華廣場物業	64,842	不適用	416,000	5.0	5.8
16 百利商業中心物業	7,934	不適用	52,000	5.2	不適用
17 港逸軒物業	7,086	不適用	45,000	5.7	不適用
18 耀星華庭物業	4,226	不適用	37,000	5.7	不適用
19 俊暉華庭物業	8,625	不適用	18,000	5.9	不適用
20 御皇臺物業	9,565	49	63,000	6.0	不適用
總計	1,294,389	844	9,364,000		

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

二零零九年八月六日

估值報告

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣8,418,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日之停車場每月收入

港幣236,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零九年六月三十日之每月許可證收入

港幣17,000元，不包括差餉及管理費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣2,649,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣1,663,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣500,000,000元

估計淨物業收益率

4.0%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣1,160,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日之每月許可證收入

港幣46,000元

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣314,000,000元

估計淨物業收益率

4.6%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣959,000元，不包括差餉及管理費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣258,000,000元

估計淨物業收益率

4.5%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣1,157,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣315,000,000元

估計淨物業收益率

4.4%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣502,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣146,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

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%。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣400,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣93,000,000元

估計淨物業收益率

5.0%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣107,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣26,000,000元

估計淨物業收益率

5.0%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣553,000元，不包括差餉及管理費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣156,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣564,000元，不包括差餉及管理費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣123,000,000元

估計淨物業收益率

5.5%

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)之長方形地盤之上。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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣454,000元，不包括差餉及管理費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣117,000,000元

估計淨物業收益率

4.7%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣475,000元，不包括差餉及管理費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣118,000,000元

估計淨物業收益率

4.8%

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%。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣5,800,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日之停車場每月收入

港幣444,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零九年六月三十日之每月許可證收入

港幣101,000元

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣1,743,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

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%。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣7,622,000元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用

於二零零九年六月三十日之停車場每月收入

港幣337,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零九年六月三十日之每月許可證收入

港幣57,000元

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣2,175,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

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%。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣1,856,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日之每月許可證收入

港幣11,000元

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣416,000,000元

估計淨物業收益率

5.3%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣244,000元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣52,000,000元

估計淨物業收益率

5.6%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣200,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣45,000,000元

估計淨物業收益率

5.3%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣178,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣37,000,000元

估計淨物業收益率

5.8%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣63,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣18,000,000元

估計淨物業收益率

4.2%

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。

於二零零九年六月三十日之每月租金收入

港幣256,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零九年六月三十日之停車場每月收入

港幣60,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零九年六月三十日現況下之市場價值

港幣63,000,000元

估計淨物業收益率

6.0%

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公眾查閱。

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二零零九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、二零零六年十一月二十八日及二零零九年四月二十八日之三份補充契約修訂)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，二零零九年九月十一日

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85頁至第127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，當中包括於二零零九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、二零零六年十一月二十八日及二零零九年四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

核數師之責任(續)

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 貴集團於二零零九年六月三十日之資產及負債處置狀況，及截至該日止年度 貴集團之虧損及現金流量，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

二零零九年九月十一日

綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	3 & 4	471,709	431,351
物業營運開支	3 & 5	(121,031)	(112,625)
物業收入淨額		350,678	318,726
其他收入	6	4,253	7,599
行政開支		(60,115)	(59,379)
調整付款	18	77,499	90,635
投資物業公允價值之(減少)/增加淨值	10	(803,026)	590,139
經營(虧損)/溢利		(430,711)	947,720
計息負債之財務成本	7(a)	(182,947)	(181,352)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 (虧損)/溢利	7	(613,658)	766,368
所得稅	8(a)	122,166	(36,940)
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之 (虧損)/溢利		(491,492)	729,428

第92頁至第127頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日
(以港幣列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動資產			
固定資產	10		
— 投資物業		9,364,000	10,151,000
— 其他固定資產		36	14
		9,364,036	10,151,014
遞延稅項資產	8(c)	65	—
償付權利	11	203,932	203,932
衍生金融工具	12	—	87,730
		9,568,033	10,442,676
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	109,087	118,565
已抵押銀行存款	16	222,864	227,733
銀行存款及現金		140	116
可退回稅項		41,296	6,627
		373,387	353,041
總資產		9,941,420	10,795,717
流動負債			
租戶按金	14	(112,094)	(106,956)
預收租金		(2,986)	(2,650)
貿易及其他應付款項	15	(85,814)	(52,991)
本期稅項		(15,332)	(9,180)
		(216,226)	(171,777)
流動資產淨值		157,161	181,264
總資產減流動負債		9,725,194	10,623,940

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
已抵押銀行借款	16	(3,940,166)	(3,935,930)
遞延稅項負債	8(c)	(1,389,444)	(1,523,640)
衍生金融工具	12	(132,040)	—
		(5,461,650)	(5,459,570)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(5,677,876)	(5,631,347)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		4,263,544	5,164,370
已發行基金單位數目	17	1,546,905,770	1,514,195,650
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		2.76元	3.41元

第85頁至第127頁之綜合財務報表乃於二零零九年九月十一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：

謝偉銓
主席

吳兆基
執行董事

第92頁至第127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

截至二零零九年六月三十日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於年初		5,164,370	4,754,722
已支付予基金單位持有人之分派		(280,755)	(220,804)
年內發行予管理人之基金單位	17	50,861	49,883
年內扣除稅項後但未計與基金單位持有人 交易前之(虧損)/溢利		(491,492)	729,428
現金流量對沖之公允價值變動		(179,440)	(148,859)
於年終		4,263,544	5,164,370

第92頁至第127頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

分派表

截至二零零九年六月三十日止年度
(以港幣列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之 (虧損)／溢利		(491,492)	729,428
調整：			
— 投資物業公允價值之減少／(增加)淨值	10	803,026	(590,139)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	7(b)	47,976	50,166
— 計息負債之非現金財務成本		44,566	42,572
— 遞延稅項	8(a)	(134,261)	26,682
		761,307	(470,719)
可分派收入總額 (附註(i))		269,815	258,709
已支付之中期分派		101,007	78,961
將付予基金單位持有人之末期分派		168,808	179,748
本年度分派總額 (附註(i))		269,815	258,709
每基金單位分派：			
— 調整放棄分派前 (附註(ii)至(iv))			
已支付每基金單位中期分派		6.61仙	5.25仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		10.91仙	11.87仙
		17.52仙	17.12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		9.29仙	7.44仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		15.27仙	16.76仙
		24.56仙	24.20仙

分派表

截至二零零九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一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陽光房地產基金於每個財政年度之100%可分派收入。
- (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分派之權利，並同意(如適用)倘彼等出售該等於陽光房地產基金之首次公開發售時已認購之原有基金單位，則會向陽光房地產基金作出付款。根據存檔於基金單位過戶處之基金單位持有人登記冊記錄，該等基金單位持有人於年內並無出售任何基金單位。
- (iii) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位末期分派10.91仙(二零零八年：11.87仙)，乃將末期分派168,808,000元除以於二零零九年六月三十日已發行之1,546,905,770個基金單位計算(二零零八年：179,748,000元及1,514,195,650個基金單位)。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前截至二零零八年十二月三十一日止六個月之每基金單位中期分派6.61仙，乃將中期分派101,007,000元除以於二零零八年十二月三十一日已發行之1,528,453,243個基金單位計算(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：5.25仙，按78,961,000元及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15.27仙(二零零八年：16.76仙)，乃將末期分派168,808,000元除以1,105,263,132個基金單位計算(二零零八年：179,748,000元及1,072,553,012個基金單位)，其計算方式如下：

	於二零零九年 六月三十日	於二零零八年 六月三十日
已發行之基金單位	1,546,905,770	1,514,195,650
減：同意放棄收取本年度分派之基金單位持有人 所持有之基金單位	(441,642,638)	(441,642,638)
	1,105,263,132	1,072,553,012

- (vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後截至二零零八年十二月三十一日止六個月之每基金單位中期分派9.29仙，乃將中期分派101,007,000元除以1,086,810,605個基金單位計算(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：7.44仙，按78,961,000元及1,061,698,584個基金單位計算)，其計算方式如下：

	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零七年 十二月三十一日
已發行之基金單位	1,528,453,243	1,503,341,222
減：同意放棄收取本期分派之基金單位持有人 所持有之基金單位	(441,642,638)	(441,642,638)
	1,086,810,605	1,061,698,584

- (vii) 二零零九年之中期分派已於二零零九年四月二十九日支付。二零零九年之末期分派預計於二零零九年十月三十日支付予於二零零九年十月二日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

第92頁至第127頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止年度
(以港幣列示)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
經營活動		
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利調整：	(613,658)	766,368
— 管理人費用	47,976	50,166
— 調整付款	(77,499)	(90,635)
— 投資物業公允價值之減少/(增加)淨值	803,026	(590,139)
— 計息負債之財務成本	182,947	181,352
— 折舊	3	1
— 利息收入	(4,251)	(7,597)
營運資金變動前之營運現金流量	338,544	309,516
貿易及其他應收款項增加	(3,862)	(1,360)
租戶按金增加	5,138	17,314
預收租金增加/(減少)	336	(176)
貿易及其他應付款項增加	37,618	7,487
經營所得現金	377,774	332,781
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(40,612)	(19,320)
經營活動所得之現金淨值	337,162	313,461
投資活動		
已收利息	4,455	7,290
投資物業開支	(16,026)	(2,861)
購入其他固定資產付款	(25)	(15)
已收調整付款	90,635	59,770
投資活動產生之現金淨值	79,039	64,184
融資活動		
已支付予基金單位持有人之分派	(280,755)	(220,804)
已抵押銀行存款減少/(增加)	4,869	(17,121)
已付利息	(140,291)	(139,755)
融資活動所用之現金淨值	(416,177)	(377,680)
銀行存款及現金增加/(減少)淨值	24	(35)
年初銀行存款及現金	116	151
年終銀行存款及現金	140	116

第92頁至第127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、二零零六年十一月二十八日及二零零九年四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於本集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則，惟該等發展均對本集團之業務並無關連。

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(見附註26)。

2 重要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至二零零九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25。

(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。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(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。此外，根據信託契約及房地產基金守則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於損益表中確認，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))。

(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。

2 重要會計政策(續)

(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。

(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。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(i) 其他物業、廠房及設備(續)

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。減值虧損之轉回於回撥確認之年度計入損益表中。

(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。

2 重要會計政策(續)

(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。

(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，並且可能在可見未來不會回撥的差異，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、附息借款、稅項結餘、企業及財務支出。

3 分部報告

分部業績

	二零零九年			二零零八年		
	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	183,048	194,353	377,401	153,678	185,087	338,765
— 停車場收入	2,915	16,077	18,992	3,030	15,549	18,579
— 租金相關收入	40,290	35,026	75,316	39,694	34,313	74,007
	226,253	245,456	471,709	196,402	234,949	431,351
物業營運開支	(52,397)	(68,634)	(121,031)	(48,987)	(63,638)	(112,625)
物業收入淨額	173,856	176,822	350,678	147,415	171,311	318,726
行政開支	(26,170)	(24,658)	(50,828)	(26,996)	(26,114)	(53,110)
分部業績	147,686	152,164	299,850	120,419	145,197	265,616
投資物業公允價值						
之(減少)/增加淨值	(402,353)	(400,673)	(803,026)	505,621	84,518	590,139
調整付款			77,499			90,635
計息負債之財務成本			(182,947)			(181,352)
所得稅			122,166			(36,940)
未能分配之淨(開支) /其他收入			(5,034)			1,330
扣除稅項後但 未計與基金單位 持有人交易前 之(虧損)/溢利			(491,492)			729,428
折舊	3	—	3	1	—	1

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

3 分部報告(續)

分部資產負債表

	於二零零九年六月三十日			於二零零八年六月三十日		
	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	4,966,174	4,632,875	9,599,049	5,357,503	5,024,124	10,381,627
衍生金融工具			—			87,730
已抵押銀行存款			222,864			227,733
銀行存款及現金			140			116
可收回稅項			41,296			6,627
遞延稅項資產			65			—
未能分配之資產			78,006			91,884
總資產			9,941,420			10,795,717
分部負債	(84,965)	(76,569)	(161,534)	(71,947)	(67,445)	(139,392)
衍生金融工具			(132,040)			—
已抵押銀行借款			(3,940,166)			(3,935,930)
本期稅項			(15,332)			(9,180)
遞延稅項負債			(1,389,444)			(1,523,640)
未能分配之負債			(39,360)			(23,205)
總負債(不包括基金 單位持有人應佔 資產淨值)			(5,677,876)			(5,631,347)
年內產生之資本開支	4,364	11,687	16,051	1,394	1,482	2,876

4 營業額

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

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
租金收入	18	377,401	338,765
停車場收入		18,992	18,579
租金相關收入		75,316	74,007
		471,709	431,351

根據租戶業務營業額計算的額外租金1,200,000元(二零零八年：1,039,000元)已計入租金收入。

5 物業營運開支

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
樓宇管理費用	46,065	44,999
物業管理人費用	31,196	29,267
地稅及差餉	12,396	12,312
市場推廣費用	9,865	9,478
停車場營運成本(附註)	6,688	6,503
壞賬沖銷	1,662	97
其他直接成本	13,159	9,969
	121,031	112,625

附註：包括物業管理人費用1,841,000元(二零零八年：2,343,000元)。

6 其他收入

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銀行利息收入	4,251	7,597
其他	2	2
	4,253	7,599

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

7 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	138,235	138,629
其他借貸成本	44,712	42,723
	182,947	181,352

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16)，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。

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(b) 其他項目：		
管理人費用	47,976	50,166
物業管理人費用	33,037	31,610
受託人酬金	2,733	2,909
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	1,600
— 其他服務	370	370
估值費用	750	800
其他法律及專業費用	4,653	3,605
銀行費用	471	499

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

8 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期稅項—香港利得稅準備		
本年準備	13,987	9,856
過往年度準備(多計)/少計	(1,892)	402
	12,095	10,258
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	(134,261)	100,462
年內稅率降低對期初遞延稅項餘額之影響	—	(73,780)
	(134,261)	26,682
	(122,166)	36,940

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之16.5%計算。

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

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	(613,658)	766,368
扣除稅項及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利之名義稅項， 按香港利得稅稅率16.5%計算	(101,254)	126,451
不可扣稅支出之稅務影響	3,299	3,221
非應課稅收入之稅務影響	(13,295)	(19,765)
未確認稅項虧損之稅務影響	467	451
過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響	(9,258)	—
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(多計)/少計	(1,892)	402
其他	(233)	(40)
實際稅項(計入)/支出	(122,166)	36,940

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

8 所得稅(續)

(c) 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)/負債及年內之變動如下：

遞延稅項產生於：	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
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
於二零零八年						
七月一日	60,880	647,554	159,709	675,044	(19,547)	1,523,640
於損益表內扣除 /(計入)	8,627	(137,650)	—	—	(5,238)	(134,261)
於二零零九年						
六月三十日	69,507	509,904	159,709	675,044	(24,785)	1,389,379

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
代表：		
於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨值	(65)	—
於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨值	1,389,444	1,523,640
	1,389,379	1,523,640

8 所得稅(續)

(d) 未確認之遞延稅項資產：

下列項目為未確認遞延稅項資產：

	二零零九年		二零零八年	
	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	17,654	2,913	9,606	1,585
— 稅務局尚未作評估	114,075	18,822	114,488	18,890
	131,729	21,735	124,094	20,475

由於有可能沒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。

9 未計與基金單位持有人交易前每基金單位(虧損)/盈利

截至二零零九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虧損為0.32元(二零零八年：每基金單位盈利0.49元)。未計與基金單位持有人交易前每基金單位基本(虧損)/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虧損491,492,000元(二零零八年：盈利729,428,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,526,861,155個基金單位(二零零八年：1,501,357,280個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易前每基金單位(虧損)/盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至二零零九年及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攤薄(虧損)/盈利。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

10 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
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－2008	—	10,151,000	10,151,000
	15	10,151,000	10,151,015
成本或估值：			
於二零零八年七月一日	15	10,151,000	10,151,015
添置	25	16,026	16,051
公允價值之淨減少	—	(803,026)	(803,026)
於二零零九年六月三十日	40	9,364,000	9,364,040
代表：			
成本	40	—	40
估值－2009	—	9,364,000	9,364,000
	40	9,364,000	9,364,040
累計折舊：			
於二零零七年七月一日	—	—	—
本年撥備	1	—	1
於二零零八年六月三十日	1	—	1
於二零零八年七月一日	1	—	1
本年撥備	3	—	3
於二零零九年六月三十日	4	—	4
賬面淨值：			
於二零零九年六月三十日	36	9,364,000	9,364,036
於二零零八年六月三十日	14	10,151,000	10,151,014

10 固定資產(續)

- (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，對所估值物業之位置及類別具備近期經驗)於二零零九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。
- (b) 投資物業之公允價值分析如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
香港		
— 長期租約	4,410,000	4,771,000
— 中期租約	4,954,000	5,380,000
	9,364,000	10,151,000

- (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16)。

11 償付權利

該金額指根據賣方(定義見附註18)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。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

12 衍生金融工具

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
利率掉期－現金流量對沖	(132,040)	87,730

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	由二零零七年七月一日至利率掉期完結日期間(下列期間除外)按香港銀行同業拆息加0.45%(以年率計算)掉為固定利率3.5%(以年率計算)。而由二零零九年六月三十日至二零一零年六月二十九日期間則掉為固定利率3.36%(以年率計算)(附註)。

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。

附註：

根據與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立的原有安排，掉期的對手方滙豐須於每季向陽光房地產基金支付相等於定期貸款須付的利息總額。而陽光房地產基金則須向滙豐支付就定期貸款總額按定額利率(二零零八／零九年財政年度為年率3.5%)計算之季度款項。

於二零零九年五月二十六日，利率掉期安排作出修訂。據此，由二零零九年六月三十日至二零一零年六月二十九日止一年期間，滙豐向陽光房地產基金支付的季度款項將改為每月支付。而計算陽光房地產基金將向滙豐支付的金額的定額利率亦將由年率3.5%修訂為年率3.36%。

13 貿易及其他應收款項

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
應收租金	21,133	19,375
按金及預付款項	9,609	6,925
其他應收款項	522	553
應收關連公司款項	77,823	91,712
	109,087	118,565

計入按金及預付款項之5,438,000元（二零零八年：5,100,000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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
即期	15,191	13,956
逾期一個月內	4,102	4,637
逾期一個月以上及至三個月	943	483
逾期三個月以上及至六個月	436	122
逾期超過六個月	461	177
	21,133	19,375

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19(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18)。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

14 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之69,084,000元（二零零八年：64,636,000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。

15 貿易及其他應付款項

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
應付賬款及應計費用	33,909	29,130
應付管理人費用(附註24(b)(ii))	11,454	14,339
應付關連公司款項	40,451	9,522
	85,814	52,991

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期可於一年內償還。

應付管理人費用於四個月後到期，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，惟不包括應付受託人款項675,000元（二零零八年：783,000元），該款項於三十日內到期。

16 已抵押銀行借款

銀行貸款須於下列期間內償還：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
兩年後但於五年內	3,940,166	3,395,930

本集團現有兩項貸款安排，在扣除交易成本前之總額為3,975,000,000元（二零零八年：4,050,000,000元），當中包括3,950,000,000元之定期貸款及25,000,000元（二零零八年：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12。

16 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：

- 於二零零九年六月三十日之公允價值為9,364,000,000元(二零零八年：10,151,000,000元)之投資物業按揭(附註10)；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司之名義分別存放於滙豐及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘51,476,000元(二零零八年：57,413,000元)及171,388,000元(二零零八年：170,320,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及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抵押。

於結算日，銀行借款之實質利率為4.52%(二零零八年：4.47%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

17 已發行基金單位

	基金單位數目
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
於二零零八年七月一日	1,514,195,650
年內發行基金單位	32,710,120
於二零零九年六月三十日	1,546,905,770

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

17 已發行基金單位(續)

於年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

年內支付之管理人費用	根據信託 契約釐定之 每基金單位 平均發行價 元	發行價總額 千元	已發行基金 單位數目
二零零八年四月一日至二零零八年六月三十日	1.9807	11,967	6,041,879
二零零七/零八年財政年度管理人費用之調整	1.8141	2,372	1,307,535
二零零八年七月一日至二零零八年九月三十日	1.8520	12,794	6,908,179
二零零八年十月一日至二零零八年十二月三十一日	1.3808	11,849	8,581,272
二零零九年一月一日至二零零九年三月三十一日	1.2034	11,879	9,871,255
		50,861	32,710,120

18 調整付款

根據管理人、受託人及由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及恒基兆業有限公司之附屬公司(統稱為「賣方」)所組成之若干相關人士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相關綜合租金收入與保證租金收入(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	二零零九年 千元	二零零八年 千元
保證租金收入		454,900	429,400
綜合租金收入	4	(377,401)	(338,765)
調整付款		77,499	90,635

19 財務風險管理及公允價值

本集團於正常業務過程中面臨信貸、利率及流動資金風險。本集團所面對之該等風險及用作管理該等風險之財務管理政策及慣例載列如下。

(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賒賬期。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。

(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。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

19 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 利率風險(續)

敏感度分析

於二零零九年六月三十日，倘若利率上升100個基點，基金單位持有人應佔資產淨值將增加75,200,000元(二零零八年：99,000,000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10個基點(二零零八年：100個基點)，基金單位持有人應佔資產淨值將減少7,600,000元(二零零八年：102,500,000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100個基點或減少10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。

(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。

19 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 流動資金風險(續)

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:

	二零零九年 未經貼現及受合約規管之現金流量					資產負債表 賬面值 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	總額 千元	
已抵押銀行借款	21,781	31,600	3,964,978	—	4,018,359	3,940,166
衍生金融工具 (淨付款)	110,939	106,650	—	—	217,589	132,040
租戶按金	43,010	42,132	22,987	3,965	112,094	112,094
應付賬款及 應計費用	33,909	—	—	—	33,909	33,909
應付關連公司款項	40,451	—	—	—	40,451	40,451
	250,090	180,382	3,987,965	3,965	4,422,402	4,258,660
	二零零八年 未經貼現及受合約規管之現金流量					資產負債表 賬面值 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	總額 千元	
已抵押銀行借款	109,613	109,613	4,111,565	—	4,330,791	3,935,930
租戶按金	42,320	37,010	27,220	406	106,956	106,956
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
	190,585	146,623	4,138,785	406	4,476,399	4,081,538

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

19 財務風險管理及公允價值(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、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。

20 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基金守則之規定。

根據房地產基金守則第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。於二零零九年六月三十日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值總額39.7%(二零零八年：36.6%)。

21 資本承擔

於二零零九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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
已訂約	11,063	8,632
經批准但尚未訂約	11,904	27,224
	22,967	35,856

22 或然負債

於結算日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使一間附屬公司獲得信貸，用以向電力公司發出總額為4,685,000元（二零零八年：4,685,000元）之銀行擔保以代替按金。

23 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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
一年內	398,255	395,012
一年以上但五年以內	324,049	330,642
五年以上	2,801	12,876
	725,105	738,530

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)

24 關連人士交易及重大相關人士交易

於年內，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／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
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

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。

24 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連／相關人士之交易

	二零零九年 千元	二零零八年 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	7,110	7,237
－ 滙豐集團	10,033	9,694
已付／應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
－ 恒基地產集團	(17,713)	(16,350)
－ 滙豐集團	(128)	(128)
管理人費用(附註(ii))	(47,976)	(50,166)
物業管理人費用(附註(iii))	(33,037)	(31,610)
受託人費用(附註(iv))	(2,733)	(2,909)
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	(21,968)	(36,206)
已付／應付下列人士利率掉期利息(附註12)：		
－ 滙豐集團	(41,062)	—
已收／應收下列人士利率掉期利息(附註12)：		
－ 滙豐集團	—	22,485
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
－ 滙豐集團	952	3,603
應收下列人士之調整付款(附註18)：		
－ 恒基地產集團	11,857	13,867
－ SKFE集團	59,217	69,254
－ 恒基兆業集團	6,425	7,514
已付／應付下列人士之保險開支(附註(i))：		
－ 滙豐集團	(21)	(12)
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	(752)	(871)

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

24 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連／相關人士之交易 (續)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
已收／應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	807	488
已付／應付下列人士之專業費用(附註(ii))：		
— 任錦光	(34)	(285)
— 翁余阮	—	(1)

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)至二零零九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，物業管理人亦就管理陽光房地產基金之物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。
- (iv) 受託人有權於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16所載之利率後按未償還之貸款結餘計算。

24 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(c) 與關連／相關人士之結餘如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(應付)／應收下列人士款項淨額：		
－恒基地產集團	(40,947)	(9,546)
－滙豐集團(附註)	(830,091)	(824,102)
－SKFE集團	59,217	69,254
－恒基兆業集團	6,425	7,514
－第一太平戴維斯集團	(600)	(852)
－任錦光	(81)	(93)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	51,550	57,464
提取自滙豐集團之已抵押銀行借款	(878,082)	(878,249)
其他	(3,559)	(3,317)
	(830,091)	(824,102)

25 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

於計算投資物業之公允價值時，管理人已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行於考慮租約期滿時收入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

於二零零九年六月三十日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約150,212,000元(二零零八年：118,467,000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。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

26 已頒佈但在截至二零零九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刊發日，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零九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。

管理人正對該等修訂、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。

此外，下列發展可能會引致於綜合財務報表作出修訂之披露(包括於首次應用期間比較金額之重述)：

	於下列日期或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第8號「經營分部」	二零零九年一月一日
香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之披露」	二零零九年一月一日
香港會計準則第32號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表之披露－可沽售之金融工具及於清盤時所產生之責任」之修訂本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－改善有關金融工具之披露」之修訂本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則二零零八年之改進	二零零九年一月一日

27 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

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

27 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
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

27 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	
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	二零零九年	二零零八年	二零零七年 附註3
於六月三十日：				
資產淨值(百萬元)		4,264	5,164	4,755
每基金單位資產淨值		2.76	3.41	3.19
截至六月三十日之年／期內：				
最高基金單位成交價		1.96	2.56	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	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		0.91	1.85	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(%)		67.0	45.7	33.9
最後交易之基金單位成交價		1.52	1.92	2.25
經調整放棄分派後之每基金單位分派(港仙)		24.56	24.20	13.51
每基金單位之分派收益率(%)	2	16.2	12.6	6.0

附註：

1. 最高基金單位成交價低於年／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該年度／期間每基金單位分派(調整放棄分派後)除以於該期末最後交易之基金單位成交價計算。
3. 由於陽光房地產基金於二零零六年十二月二十一日上市(「上市日期」)，截至二零零六／零七年之年報涵蓋由上市日期至二零零七年六月三十日。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事

謝偉銓

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

馬廣榮

謝國生

管理人之公司秘書

盧玉芳

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師*

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

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

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

* 根據房地產基金守則，總估值師須在連續三年為計劃之物業進行估值後退任。受託人已於二零零九年八月委任萊坊測計師行有限公司填補第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司退任之空缺。

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

由恒基陽光資產管理有限公司管理

