



陽光房地產基金

Stock code: 435

清晰願境

2009/10 年報



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(股份代號：435)於2006年12月21日(「**上市日期**」)在香港聯合交易所有限公司上市，為投資者提供投資於旗下物業組合的機會。物業組合包括總出租面積為1,294,389平方呎之12個寫字樓及8個零售物業，總物業價值於2010年6月30日估值為港幣10,722,100,000元。寫字樓物業分佈核心和非核心商業區，而零售物業則位於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。

基金管理人

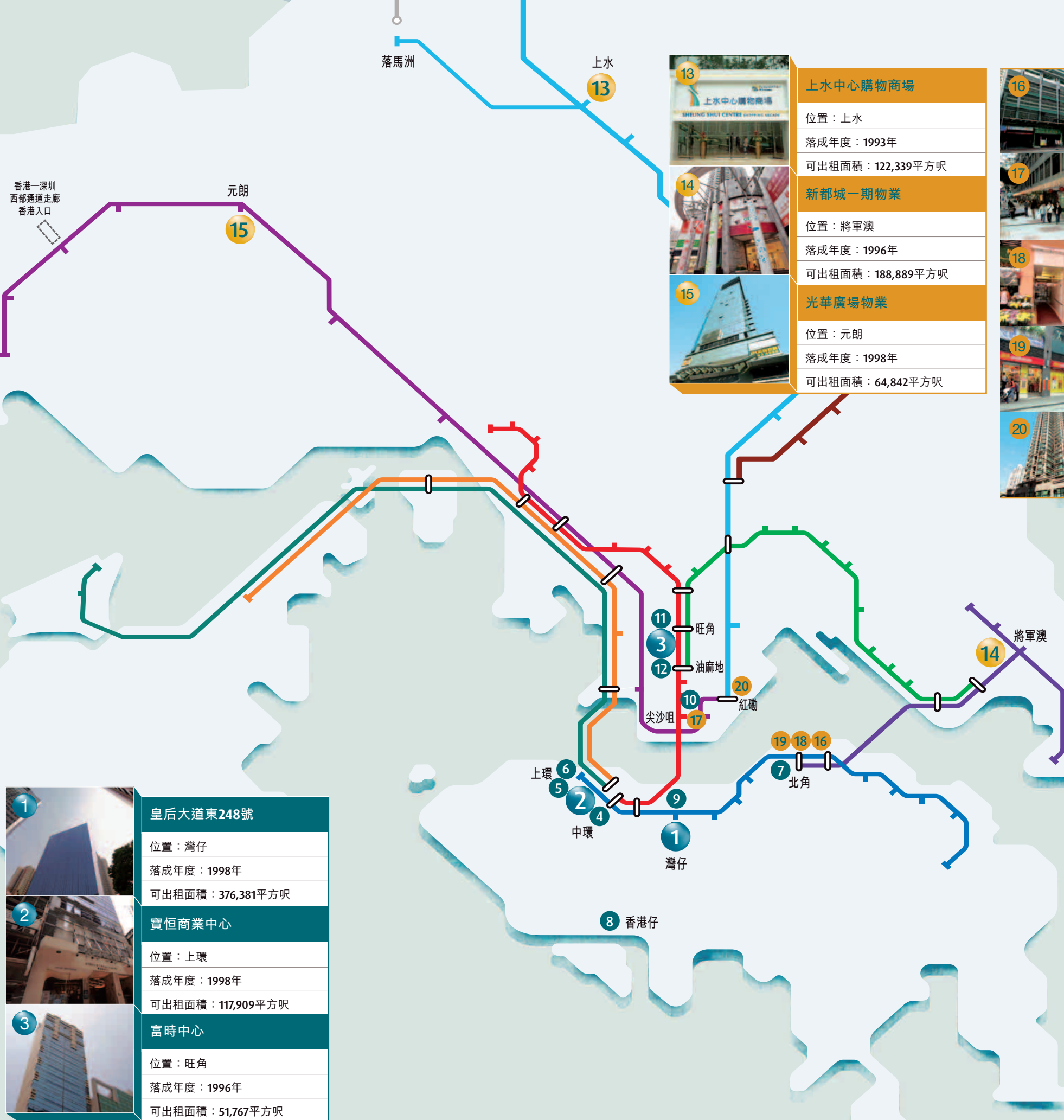
恒基陽光資產管理有限公司為陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」)，並為恒基兆業地產有限公司間接全資附屬公司。管理人之職責以基金單位持有人的利益為依歸，並按照構成陽光房地產基金，日期為2006年5月26日之信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)的條文所規定，管理陽光房地產基金。

物業組合概覽

	雲山大廈物業 位置：中環 落成年度：1999年 可出租面積：40,114平方呎
	文咸東街135商業中心物業 位置：上環 落成年度：2000年 可出租面積：63,915平方呎
	永樂街235商業中心 位置：上環 落成年度：2000年 可出租面積：52,285平方呎
	渣華道108號商業中心 位置：北角 落成年度：1998年 可出租面積：37,923平方呎
	裕輝商業中心物業 位置：香港仔 落成年度：1997年 可出租面積：42,751平方呎
	安隆商業大廈物業 位置：灣仔 落成年度：1984年 可出租面積：25,564平方呎
	恒港中心 位置：尖沙咀 落成年度：1999年 可出租面積：29,802平方呎
	新輝商業中心物業 位置：旺角 落成年度：1998年 可出租面積：26,151平方呎
	偉程商業大廈物業 位置：油麻地 落成年度：1997年 可出租面積：16,321平方呎



	皇后大道東248號 位置：灣仔 落成年度：1998年 可出租面積：376,381平方呎
	寶恒商業中心 位置：上環 落成年度：1998年 可出租面積：117,909平方呎
	富時中心 位置：旺角 落成年度：1996年 可出租面積：51,767平方呎



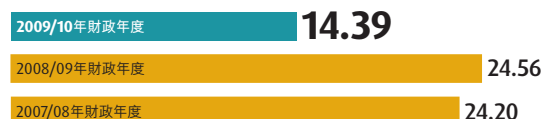
	上水中心購物商場 位置：上水 落成年度：1993年 可出租面積：122,339平方呎
	新都城一期物業 位置：將軍澳 落成年度：1996年 可出租面積：188,889平方呎
	光華廣場物業 位置：元朗 落成年度：1998年 可出租面積：64,842平方呎

	御皇臺物業 位置：北角 落成年度：2002年 可出租面積：9,565平方呎
	百利商業中心物業 位置：尖沙咀 落成年度：1982年 可出租面積：7,934平方呎
	港逸軒物業 位置：北角 落成年度：2003年 可出租面積：7,086平方呎
	耀星華庭物業 位置：北角 落成年度：2001年 可出租面積：4,226平方呎
	俊暉華庭物業 位置：紅磡 落成年度：2001年 可出租面積：8,625平方呎

- 圖例
- 寫字樓物業
 - 零售物業
 - 機場快綫
 - 東鐵綫
 - 港島綫
 - 觀塘綫
 - 馬鞍山綫
 - 將軍澳綫
 - 荃灣綫
 - 東涌綫
 - 西鐵綫

表現摘要

每基金單位分派 (港仙)



物業收入淨額 (港幣百萬元)



成本對收入比率 (%)



物業評估價值 (港幣百萬元)



現行租金 (港幣/每平方呎)



租用率 (%)



每基金單位資產淨值 (港元)



資產負債比率 (%)



目錄

4	主席報告書
6	行政總裁報告
10	分派
14	物業組合概覽
16	物業組合回顧
22	業務回顧
26	財務回顧
28	持份者及企業社會責任
32	董事會
34	行政人員
36	物業管理人員
40	企業管治報告
51	關連人士交易
55	權益披露
58	估值報告
74	受託人報告
75	財務報表
119	表現概覽
120	財務日誌
121	公司資料

策略管理

陽光房地產基金位於策略性據點的寫字樓及零售物業組合分配得宜，能為基金單位持有人提供定期分派，並會透過資產增值、資本管理及可促進收益的收購提高相關分派。



主席報告書

陽光房地產基金將會持續為投資者提供較傳統低風險投資工具相對更為豐厚的穩固分派收益率。

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，並期待與充滿幹勁及賦有遠見，促成陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）自2006年12月上市以來取得令人鼓舞的成績的管理團隊共事。本人謹代表管理人之董事會（「**董事會**」）將陽光房地產基金截至2010年6月30日止十二個月的業績呈列如下。

截至2010年6月30日止年度，陽光房地產基金的物業收入淨額為港幣369,900,000元，較去年增長約5.5%。然而，可分派收入下跌30.9%至港幣186,500,000元（2008/09年財政年度：港幣269,800,000元），主要是由於物業組合的賣方不再提供租金支持，以及放棄分派¹的幅度由過往的100%降至回顧財政年度的60%。全年之每基金單位分派為14.39港仙（2008/09年財政年度：24.56港仙），即末期分派為每基金單位7.51港仙。

於2010年6月30日，陽光房地產基金物業組合的評估價值增長14.5%達港幣10,722,100,000元，反映了香港商業物業價格正穩步回升。因此，於2010年6月30日，陽光房地產基金的資產淨值上升24.8%至港幣5,319,400,000元，相當於按每基金單位基準計算港幣3.40元（2009年6月30日：港幣2.76元）。在此必須強調的是計算資產淨值時已計及物業重估及業務合併之公允價值調整相關的遞延稅項負債港幣1,403,600,000

元，若不計入該等遞延稅項負債，則於2010年6月30日的每基金單位資產淨值應為港幣4.30元。

本地商業物業市場的復甦並未減少維持及提升物業收入淨額的任務所面臨的挑戰；要達致該目標，積極主動的管理方式是不可缺少的。於回顧年度，本人欣然見證了該經營策略所帶來的效益。該策略使陽光房地產基金把握並以最理想的方式，更有效地發掘出我們的物業的內在潛力。與此同時，我們物業組合的成本對收入比率為24.3%（2008/09年財政年度：25.7%），是管理人再次成功控制成本的有力佐證。

於未來一年，我們將繼續採取積極主動的策略，進一步強化陽光房地產基金來自旗下穩固及多元化的物業組合所產生的經常性收入。當合適的時機出現時，我們將探討收購契機，尤其是鑑於我們有能力以增幅較微的成本，管理更大的物業組合。儘管財務安排的支持已逐漸減少，陽光房地產基金將會持續為投資者提供較傳統低風險投資工具相對更為豐厚的穩固分派收益率。

最後，本人謹向前任主席謝偉銓先生對董事會所作出的貢獻，以及董事同寅、管理層及全體員工於過去一年的辛勤工作表達謝意。

歐肇基
主席

¹ 詳情請參閱第10頁「分派」的第2項。



歐肇基
主席

行政總裁報告

建基於完善及關懷的管理策略，我們期望持續為基金單位持有人帶來穩定的經常性收益，並締造令人樂意工作及購物的良好環境。

儘管全球金融市場及資產價格大幅波動，但管理人將旗下多元化及具防禦性的物業組合審慎定位，並充份把握經濟復甦契機，致使陽光房地產基金於回顧年度表現穩健。

在低利率環境、跨國公司需求回復增長及中國內地經濟持續增強的刺激下，香港商業物業市場於2009年中開始復甦，而且強勁的增長勢頭於回顧年度未見減慢跡象。值得一提的是市場呈現以下特點：

- 寫字樓資本價值顯著回升，惟租金並無相若提升，普遍仍低於全球金融危機前的水平。因此，寫字樓物業的回報率大幅受壓。
- 跨國企業(尤以保險公司)自傳統寫字樓地區遷移至九龍東，而灣仔及銅鑼灣的空置物業則滿足了中環與金鐘租戶的遷離需求，進一步印證了非核心化的趨勢。

— 表現穩健的旅遊業成為零售租金的強大後盾。中國內地旅客頻繁訪港令香港旅遊業得以持續發展，並帶動奢侈品及必需品的需求。本地經濟及就業市場的改善進一步為穩健零售物業市場提供支持。

為把握該等持續發展的優勢並提升陽光房地產基金的收入及資產質素，管理人於回顧年度致力發展資產增值、物色租戶及資本管理。這三管齊下的策略有助鞏固陽光房地產基金的收入基礎，並預期可為基金單位持有人帶來中期的裨益。

如去年年報中所述，我們於回顧年度的首要任務是將租用率維持於較高水平。我們欣然向基金單位持有人報告，物業組合整體租用率自去年的92.7%上升至於2010年6月30日的96.8%，其中寫字樓物業組合的租用率由91.7%上升至95.9%，而零售物業組合則接近全部租出。就取得的租金而言，儘管寫字樓租金增長放緩



吳兆基
行政總裁

及在個別情況下轉升為跌，惟零售租金仍呈上升趨勢，部分歸功於我們成功實施資產增值計劃。其中例子包括我們最大的零售物業(以估值而言) — 上水中心購物商場於過去18個月內完成大規模翻新，已簽訂租約之租金由去年的每月每平方呎港幣64.0元錄得10.9%增長至每月每平方呎港幣71.0元。

管理人對卓越服務的注重贏取了租戶的忠心擁護，見證於整體續租率達69.8%。鑑於全球金融危機以及九龍東地區競爭加劇，吸引優質租戶方面的競爭仍然激烈，但管理人積極進取的租賃工作為陽光房地產基金爭取了大量優質租戶，進而鞏固收入的可持續性。成績尤見於我們的旗艦寫字樓物業 — 皇后大道東248號，年內吸引了不少知名企業進駐，使其本已穩固的租戶組合更上一層樓。

在資本管理方面，為把握低息環境，我們修訂了利率掉期安排，令港幣1,500,000,000元的現有借款之息率固定為利率每年1.68%(加相關信貸息差)至2013年6月28日。該修訂將有助降低來年的利息開支，並於中期而言為陽光房地產基金提供更具預測性的現金流量概略。

年內我們曾嘗試出售兩項小型零售物業 — 港逸軒物業及俊暉華庭物業。雖然我們取得十分良好的市場反應，但考慮到該兩項物業強勁的潛在價值，尤以俊暉華庭物業毗鄰將為日後建成的何文田地鐵站的交匯點，故最終決定撤回該等物業的建議出售。然而，是次出售安排展示了物業組合的價值及質素，亦印證管理人作出不斷為基金單位持有人檢視創造價值的機會的承諾。

管理人持續致力追求改善陽光房地產基金物業的環保標準，旨在為員工、租戶及其顧客提供更健康及優質的環境。展望未來，推廣節約能源及廢物回收將首列於物業管理的營運日程。

展望

儘管經濟正在復甦，但在歐洲主權債務危機所引發的全球不穩定的氣氛籠罩下，香港的經濟前景仍未完全明朗。中國內地經濟增長縱是亮點，但多個跡象顯示其增長可能因信貸緊縮及中國房地產市場降溫措施所帶來的經濟影響而逐步放緩。

雖然香港將不能避免主要經濟體系潛在雙底衰退可能帶來的衝擊，我們對本港經濟仍保持審慎樂觀態度，憑藉其穩固基調，將可以抵禦任何情況的波動，並在來年繼續錄得正面增長。

有證據顯示，香港寫字樓物業收益率的受壓情況因租金增長呈現進一步上揚而得以改善。根據物業顧問戴德梁行有限公司提供的統計數據，2010年上半年甲級寫字樓物業淨承租之面積超逾1,600,000平方呎，相對2009年承租面積減少近1,300,000平方呎；此逆轉的情況令甲級寫字樓的整體空置率降至約6%。由於2011年至2013年的平均新增寫字樓供應量預計不超過每年1,700,000平方呎(遠低於2008年至2010年的估計新增寫字樓供應量每年3,400,000平方呎)，故此，寫字樓租金相信於未來12個月將會持續增長。

零售物業方面，由於中國採取進一步放寬內地居民赴港旅遊的措施，故旅遊消費以至零售租金的前景仍然樂觀。此外，鑑於即將興建的地區性購物商場供應有限，因此預期之供求平衡仍為十分正面。

資產增值方面，上水中心購物商場於2010/11年財政年度將進入翻新工程的最後階段，預期竣工後將進一步刺激人流及消費。同時，我們亦計劃於新都城一期物業進行若干改善及空間重新配置工程，而旺角富時中心的翻新工程亦在規劃中。

陽光房地產基金上市時設立若干財務安排，使我們可於進行資產增值工作時，基金單位持有人的分派不會受影響。由於該等安排正逐步淡出，為繼續以審慎方式提供日後資產增值計劃所需資金，我們先前已公佈，自2010/11年財政年度起，向基金單位持有人的分派將由陽光房地產基金年度可分派收入的100%修訂為於每個財政年度分派不少於陽光房地產基金年度可分派收入的90%。我們相信該政策變更為必要且符合基金單位持有人的利益。

重組利率掉期安排不僅是出於節省短期利息，亦為了於2011年12月20日到期的定期貸款的再融資安排作好準備。定期貸款的再融資安排將不僅為了確保達成最理想的資本組合，亦將在結構上調整至可儘量提高財務之靈活性。

如主席於前文提及，倘適合的時機出現，我們將探討收購機會。我們尤有興趣投資於可改善現有物業組合規模及透過我們的資產增值措施可提升其良好潛在價值的物業。同時，我們會透過積極進取的管理方案，持續專注維持高水平的租用率，並提升物業組合的內在潛力。建基於完善及關懷的管理策略，我們期望持續為基金單位持有人帶來穩定的經常性收益，並締造令人樂意工作及購物的良好環境。

吳兆基

行政總裁

分派

陽光房地產基金本年度的年度可分派收入為港幣186,500,000元，較去年錄得之港幣269,800,000元下跌30.9%。年度可分派收入由管理人釐定，並已就第81頁「分派表」所列若干項目之影響作出調整。本年度的每基金單位分派為14.39港仙，與去年的分派24.56港仙比較，按年下跌41.4%。

除物業收入貢獻外，可分派收入及每基金單位分派的水平會受到若干政策及結構影響，簡述如下：

1. 根據上市時訂立的調整付款契據，陽光房地產基金自2009/10年財政年度起不再獲得陽光房地產基金物業組合的賣方就租金收入方面的調整付款；
2. 根據上市時訂立的放棄分派契約，恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)若干附屬公司及Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)若干附屬公司提供的放棄分派幅度(根據放棄分派契約，涉及441,642,638個基金單位(「放棄分派基金單位」)，見第82頁「分派表」附註(ii))已由先前的放棄分派基金單位的100%減低至2009/10年財政年度的該有

關基金單位的60%，並將於2010/11年財政年度進一步減低至該有關基金單位的50%。該放棄分派安排將由2011/12年財政年度起屆滿；

3. 根據於2009年4月28日舉行的基金單位持有人特別大會上所批准的信託契約修訂，以及其後於2009年6月19日刊發有關就回顧財政年度管理人的基本費用及浮動費用的收取形式作出選擇的公佈，該等管理人費用的支付形式由對上一個財政年度全數以基金單位支付更改為回顧財政年度50%以現金及50%以基金單位支付，致使2009/10年財政年度產生額外現金支出港幣27,000,000元。就2010/11年財政年度的管理人基本費用及浮動費用，管理人已選擇全數以基金單位形式收取；及
4. 管理人於2010年6月1日就其修訂陽光房地產基金的分派政策之決定作出公佈，據此，將於每個財政年度分派不少於陽光房地產基金年度可分派收入的90%予基金單位持有人。該分派政策之修訂將適用於2010/11年財政年度及以後之財政年度，直至另行通知。

有關各項政策及結構的概要請參閱下表：

影響基金單位持有人的分派之主要政策／結構

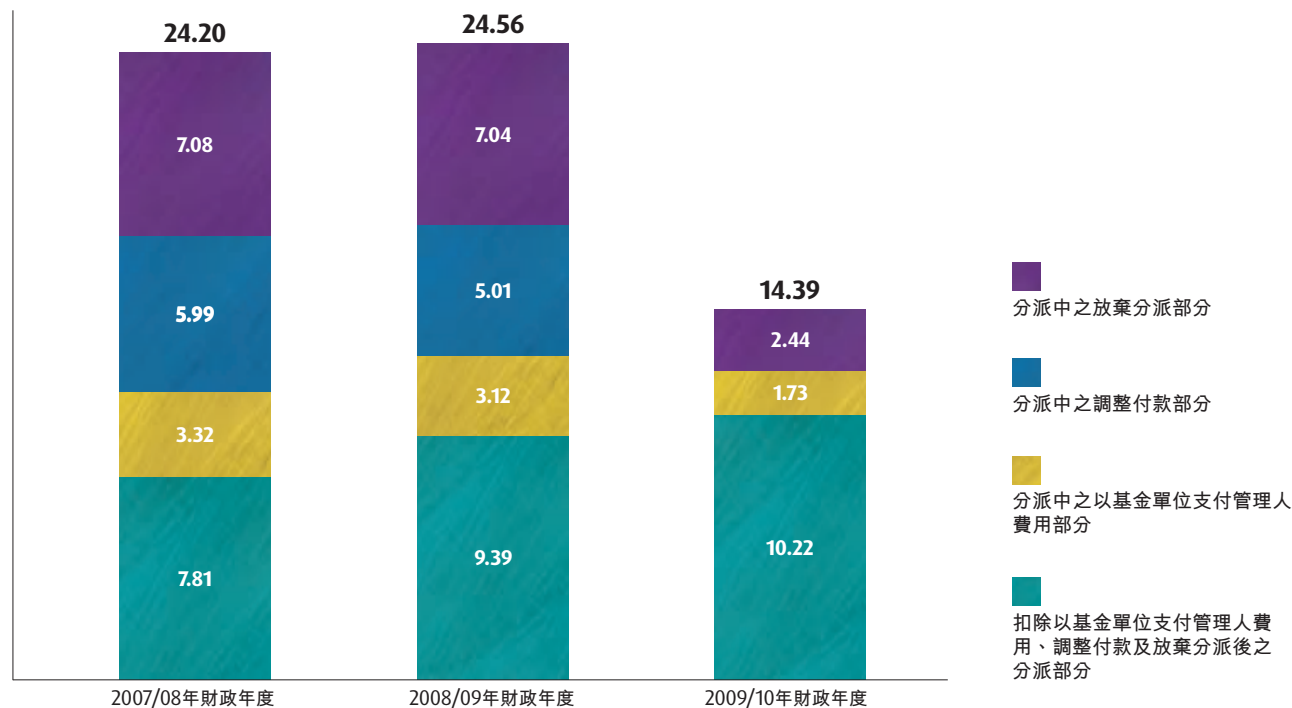
	2006/07年 財政年度	2007/08年 財政年度	2008/09年 財政年度	2009/10年 財政年度	2010/11年 財政年度	2011/12年 財政年度
調整付款	✓	✓	✓	X	X	X
放棄分派	100%	100%	100%	60%	50%	X
以基金單位形式支付 管理人費用	100%	100%	100%	50%	100%	有待管理人 決定
分派政策 (以年度可分派收入的百分比)	100%	100%	100%	100%	不少於90%	不少於90%

以下圖表提供每基金單位分派各成分的按年比較，值得注意的是陽光房地產基金來自業務經營所產生的分派約為每基金單位10.22港仙，較去年增長8.8%，整

體分派下跌乃受到與物業組合經營表現不相關的若干因素影響所致。

分派概覽

港仙



分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派的記錄日期為2010年9月29日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2010年9月27日(星期一)至2010年9月29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2010年9月24日(星期五)下午4時30分前送抵基金單位過戶處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。末期分派之款項將於2010年10月21日(星期四)支付予基金單位持有人。

創造價值

憑藉寫字樓非核心化趨勢逐步發展及強勁旅遊消費，管理人持續提升物業組合的價值，為基金單位持有人帶來裨益。



物業組合概覽

物業	物業概況						租約數目 於6月30日	
	位置	落成年度	車位 數目	可出租面積 ¹ (平方呎)			2010年	2009年
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓物業								
甲級								
皇后大道東248號	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	69	60
乙級								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	109	103
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	58	52
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	24
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	74	75
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	70	63
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	33	28
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	105	106
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	37	36
恒港中心	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	28	26
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	44	43
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	31	27
小計/ 平均			46	830,437	50,446	880,883	682	643
零售物業								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	127	116
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	112	111
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	37	34
市區								
御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	9,565	6	7
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	39	40
港逸軒物業	北角	2003	0	0	7,086	7,086	7	7
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
俊暉華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	5	4
小計/ 平均			798	42,667	370,839	413,506	335	321
總計/ 平均			844	873,104	421,285	1,294,389	1,017	964

附註： 1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
 2. 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。
 3. 詳情請參閱第58至73頁之「估值報告」。

營運數據						物業財務資料				
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ² 於6月30日 (港幣/每平方呎)		已簽訂租約之租金 ² (港幣/每平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於2010年 6月30日 (%)		評估值 於2010年 6月30日 ³ (港幣千元)
2010年	2009年	2010年	2009年	2009年 7月1日至 2010年 6月30日	2008年 7月1日至 2009年 6月30日	2009/10年 財政年度	2008/09年 財政年度	零售	寫字樓	
94.9	92.4	24.7	24.2	23.6	25.6	92,754	90,481	4.40	4.15	2,888,000
98.2	87.5	16.4	16.1	16.2	16.5	18,944	16,910	4.50	4.25	568,000
96.7	94.4	23.0	23.7	17.2	18.9	13,423	13,106	4.00	4.50	377,000
97.1	96.3	29.7	30.0	24.8	29.5	12,372	12,634	4.40	4.00	339,000
96.0	94.1	16.2	15.9	16.1	15.3	9,560	10,096	4.50	4.35	302,000
97.9	89.8	11.7	11.8	11.3	11.1	6,004	5,733	4.65	4.45	182,000
86.4	76.2	15.6	17.4	15.0	17.0	4,077	5,365	4.75	4.50	165,500
97.6	98.8	14.0	13.4	12.8	13.5	5,909	5,051	4.60	4.75	157,000
97.9	95.7	20.8	19.4	26.7	13.8	5,085	4,912	4.50	4.50	144,000
100.0	90.4	15.0	16.8	13.9	16.6	4,205	4,760	4.50	4.30	132,500
96.3	96.7	15.9	15.8	16.5	11.6	3,995	4,096	4.75	4.65	108,000
95.6	86.2	7.0	7.6	6.8	8.0	975	712	4.75	4.65	31,100
95.9	91.7	20.4	20.3	17.9	20.3	177,303	173,856			5,394,100
99.8	95.3	70.2	65.4	71.0	64.0	89,317	81,416	4.40	不適用	2,536,000
97.7	94.6	34.0	32.5	35.5	31.5	71,836	64,768	4.50	不適用	1,928,000
100.0	96.2	29.6	29.7	25.9	23.7	20,548	19,732	4.15	4.55	566,000
95.5	100.0	26.1	26.8	19.9	33.3	3,347	3,457	4.75	不適用	90,500
100.0	100.0	33.7	30.8	35.6	31.8	2,838	2,586	4.75	不適用	70,000
100.0	100.0	28.7	28.2	10.0	53.0	2,106	1,870	4.75	不適用	60,000
100.0	100.0	42.4	42.2	28.6	27.6	2,053	2,064	4.50	不適用	50,000
100.0	75.2	10.4	9.7	10.3	不適用	559	929	4.75	不適用	27,500
98.8	95.0	43.4	41.3	42.6	40.1	192,604	176,822			5,328,000
96.8	92.7	27.9	27.2	26.0	25.5	369,907	350,678			10,722,100

物業組合回顧



皇后大道東248號

寫字樓物業組合

年內寫字樓租戶遷移至較便宜地區的趨勢更為明顯，其中多間保險公司均遷移至甲級寫字樓新增供應充裕的九龍東。金融海嘯的餘波加上中環甲級寫字樓市場迅速升溫亦加劇了非核心化的趨勢。

基於目前的經濟背景，陽光房地產基金之寫字樓物業組合在租金及位置方面均具競爭力，並能承受租金波動及空置率上升的壓力。儘管若干現有租戶選擇遷至租金較廉地區的寫字樓，惟由於管理人積極的管理策略，成功爭取若干優質租戶進駐，令陽光房地產基金受惠於當前非核心化的趨勢，此舉將可以強化現有租戶基礎。

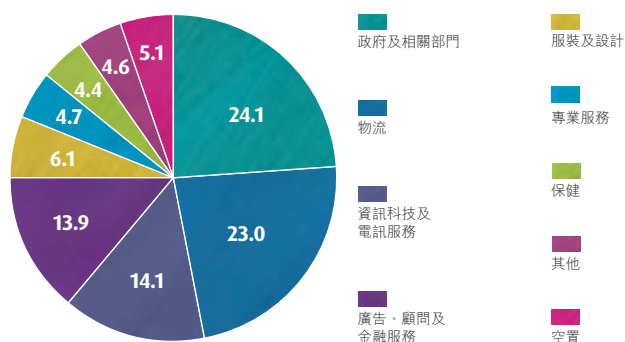
展望未來，隨著寫字樓市場從經濟低迷中逐漸復甦，加上新增寫字樓供應縮減，在租金預期繼續回升的趨勢下，陽光房地產基金寫字樓物業組合前景樂觀。然而，除非寫字樓租金水平可超逾2008年7月的高峰，否則租金上升週期的增長潛力將較為微弱。

皇后大道東248號

皇后大道東248號錄得較低的續租率(按屆滿可出租面積計算)，由2008/09年財政年度錄得的71.3%降至2009/10年財政年度的54.1%，反映出非核心化趨勢及租戶更替對此物業所造成的影響。若干從事資訊科技及船務行業的租戶，選擇遷至租金較廉宜的地區的現象至為明顯。儘管若干租戶外遷，但我們成功物色到多個經營知名品牌企業的租戶(如Euromoney、Thales及Valentino)以及服務及旅遊行業租戶(如Air France、KLM及IATA)取而代之。

年內，租戶更替所涉可出租面積佔該物業面積逾15%。儘管現行租金自2009年6月30日的每平方呎港幣24.2元上升至2010年6月30日的每平方呎港幣24.7元，惟已簽訂租約之平均租金為每平方呎港幣23.6元，較上一財政年度下降7.8%，反映出全球金融危機後的整體市場環境。於2010年6月30日的租用率為94.9%，較去年的92.4%有所回升。

皇后大道東248號物業租戶組合*



如上圖所示，政府及政府機構租用的面積佔該物業已出租面積的24.1%。儘管於回顧年度內，租戶更替量處於高水平，租戶基礎維持穩定且多元化。

* 於第17至19頁之租戶組合圖表，均以百分比及可出租面積(於2010年6月30日)表達

作為陽光房地產基金開展綠色行動的其中一環，管理人已向環保建築協會提交該物業的認可申請。環保建築協會乃監督環保建築標準實施情況的非牟利組織，有關標準旨在提升樓宇於整個壽命週期的環境性能，為用戶提供更健康及優質的工作環境，並為促進香港的可持續性及生態效益發展作出重大貢獻。環保建築證書將是高效率及良好生態意識管理的證明，且正成為跨國企業選擇寫字樓物業的重要參考因素，故勢必增添物業對跨國企業的吸引力。

中環/上環寫字樓物業

儘管市況波動，惟我們位於中環/上環的四項乙級寫字樓物業表現令人滿意。於2010年6月30日的出租率較去年相比均有所上升。寶恒商業中心之出租率更達98.2%。隨着該物業完成翻新後，加上位置毗鄰中環，來年租金增長潛力應持續理想。

其他寫字樓物業

其他寫字樓物業的租戶涉及的業務範疇甚為廣泛。該等寫字樓物業的表現反映我們租戶業務及組合的防禦性。財政年度內的表現清楚顯示出位於非核心地段(尤其是位於九龍區)的乙級寫字樓因租戶大多數從事與零售消費息息相關的服務性貿易，故租金及租用率波動較小。雖然該等物業對陽光房地產基金收入基礎的貢獻相對較少，但管理人仍繼續致力不時提升其貢獻；其中，我們已計劃於下個財政年度於富時中心進行若干裝修工程。



上水中心購物商場

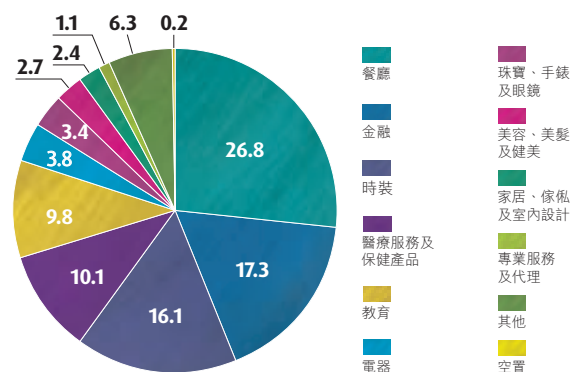
零售物業組合

於回顧年度內，經濟復甦及就業市場的不斷改善令消費者信心回升，與此同時，旅遊業持續強勁增長，內地旅客訪港並無出現減少跡象。因此，於回顧年內，於陽光房地產基金零售物業組合的零售經營及由其引伸的租賃需求均獲得理想支持。

上水中心購物商場

為提高該物業的回報而施行的資產增值計劃取得可喜成果。租用率由2009年6月30日的95.3%上升至2010年6月30日的99.8%。同時，在已簽訂租約之平均租金增長10.9%至每平方呎港幣71.0元的支持下，現行租金由每平方呎港幣65.4元增加至每平方呎港幣70.2元。該物業的租戶續租率由2008/09年財政年度的75.0%增至2009/10年財政年度的86.4%，證明了該物業位置營商的穩定性及持續性。

上水中心購物商場租戶組合



由於該零售商場的顧客流量獲內地購物人士的支持，故該物業的主要租賃策略為使商戶組合更豐富，特別注重引入高檔市場商戶及迎合內地旅客消費喜好的商戶進駐商場。物業為滿足更多高檔品牌需求所作的優化工程進一步改善了租戶組合；於回顧年度，若干高知名度之新租戶與上水中心購物商場簽訂租約，其中包括著名的中醫藥及保健產品零售商——同仁堂。

與此同時，我們開始進入翻新工程的最後階段，主要涉及天花板裝修及更換照明設備。

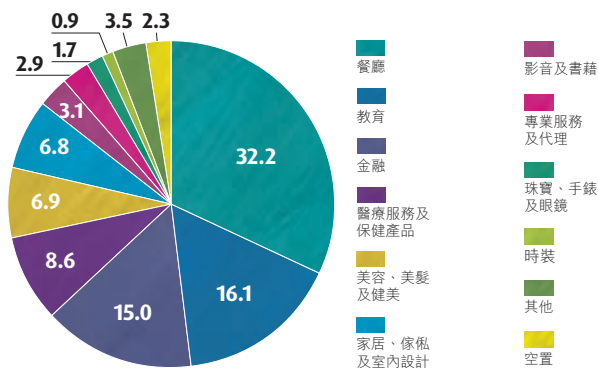


新推出之上水中心購物商場零售網頁(新都城一期物業零售網頁為：www.metrocity1.com)

新都城一期物業

與上水中心購物商場受惠於大量內地旅客流量有異，該地區性商場主要迎合居於其服務地區內的本地顧客。年內，租用率由2009年6月30日的94.6%上升至2010年6月30日的97.7%，而現行租金則由每平方呎港幣32.5元增至每平方呎港幣34.0元。已簽訂租約之租金上升12.7%至每平方呎港幣35.5元，反映本地零售市場活躍。租戶續租率與整體零售環境一致，由2008/09年財政年度的73.9%增至2009/10年財政年度的83.1%。

新都城一期物業租戶組合



行人天橋改善項目(主要指密封外牆及安裝空調工程)的完工，令直接連接寶琳港鐵站的物業上層進一步受

益。相反，物業下層由於進出的方便程度較低，租金仍維持較低水平。因此，進行策略性的空間重新配置及物色租戶，以改善物業下層人流及流動量乃我們營運日程的首要任務。例如，管理人近期成功取得備受歡迎的日本薄餅店進駐物業下層，並於2010年秋季開張營業；此外，亦計劃在節假日期間更有效利用戶外平台舉辦特別活動。我們期望該物業下層的顧客流量於可見將來會大幅增加。

光華廣場物業

該物業歸類為零售物業，惟該物業寫字樓部分吸引眾多金融及其他服務性貿易企業進駐，作為彼等於新界北部的的主要辦事處。因此，該物業已全部出租，同時，年內已簽訂租約之租金上漲9.3%至每平方呎港幣25.9元。

其他零售物業

旗下其他零售物業均為位於住宅或寫字樓項目的典型平台樓層的零售商舖，滿足毗鄰大眾的日常購物需要，並為陽光房地產基金提供穩定的經常性收入。





促進增長

在經濟於全球金融危機後穩固復甦的支持下，陽光房地產基金的主要營運指標包括物業收入淨額、現行租金及租用率均較去年更為理想。

業務回顧

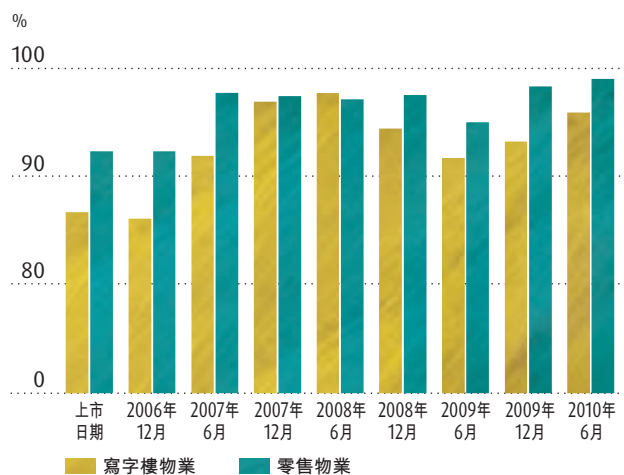


新都城一期物業

營運表現

管理人於回顧年內的一個主要目標是抓住全球金融危機過後經濟復甦的機遇，進一步提升租用率至更理想水平。就此，我們欣然報告，於2010年6月30日的物業組合整體租用率為96.8%（2009年6月30日：92.7%），主要是由於寫字樓物業組合的表現開始復甦，年內租用率由91.7%上升至95.9%。另一方面，零售物業組合幾近全部租出，於2010年6月30日之租用率為98.8%（2009年6月30日：95.0%）。

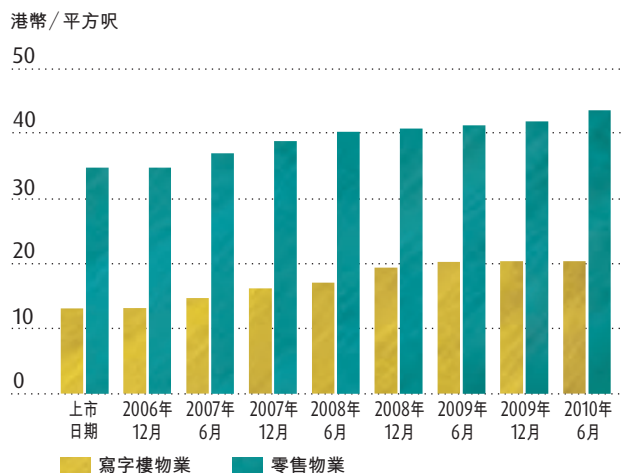
自公開發售以來的租用率走勢



整體現行租金全面上升，於2010年6月30日增長2.6%至每平方呎港幣27.9元。儘管已簽訂租約之租金下降11.8%至每平方呎港幣17.9元，寫字樓物業組合的平均

現行租金仍能攀至每平方呎港幣20.4元，略高於去年水平。零售物業組合相對持續表現良好，已簽訂租約之租金及現行租金分別上漲6.2%及5.1%至每平方呎港幣42.6元及每平方呎港幣43.4元。

自公開發售以來的現行租金走勢



年內已租出面積合共556,505平方呎。由於寫字樓最近的非核心化趨勢令租戶流動加劇，以致續租率降至61.8%（2008/09年財政年度：65.5%）。與此同時，受暢旺的零售環境帶動下，零售物業組合的續租率於回顧年度上升至84.5%（2008/09年財政年度：70.8%）。

於2010年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期為2.5年。2011年6月30日或之前將有40.9%寫字樓物業及38.1%零售物業租約期滿(以可出租面積計算)，而即將租約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19.9元及每平方呎港幣46.5元。

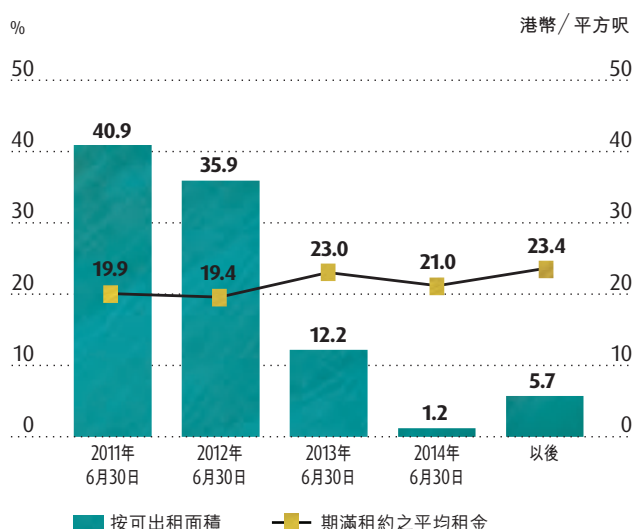
多元化的租戶基礎

於2010年6月30日，物業組合共有1,017個租戶。按總租金收入計，最大租戶佔總租金收入的4.5%及可出租總面積的4.8%，而十大租戶的相應數字則分別為20.8%及18.3%。截至2010年6月30日十大租戶所繳交的租金詳情載於下表：

按租金收入計算之十大租戶(於2010年6月30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	61,772	4.8	4.5
中英船務代理有限公司	物流	51,290	3.9	3.0
交通銀行股份有限公司	金融	8,782	0.7	2.3
The Dairy Farm Company Limited	超級市場及保健產品	10,054	0.8	2.0
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	1.9
天永(亞洲)有限公司	餐廳	20,261	1.6	1.8
A.S. Watson Group (HK) Limited	保健產品及其他零售	15,661	1.2	1.5
恒生銀行有限公司	金融	7,628	0.6	1.3
天地興業有限公司	餐廳	24,857	1.9	1.3
中國銀行(香港)有限公司	金融	7,849	0.6	1.2

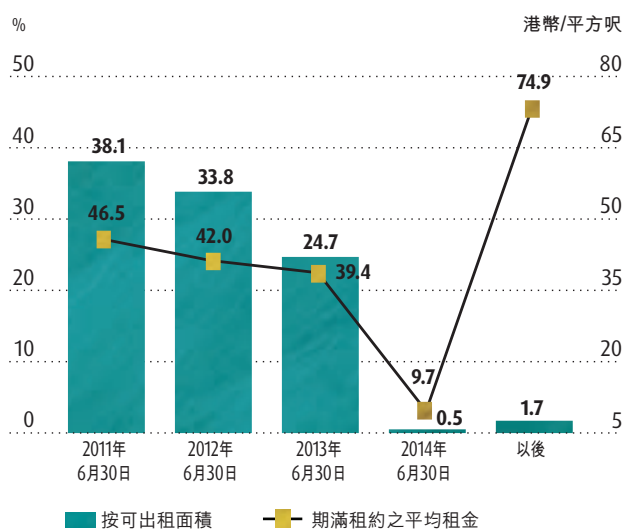
寫字樓物業租約期滿的概況(於2010年6月30日)



其他收入

陽光房地產基金旗下共有844個停車位，年內共帶來約港幣18,700,000元之收益。若干物業的戶外廣告位及短期許可協議均提供額外收入。收回成本的項目則包括管理及冷氣費。

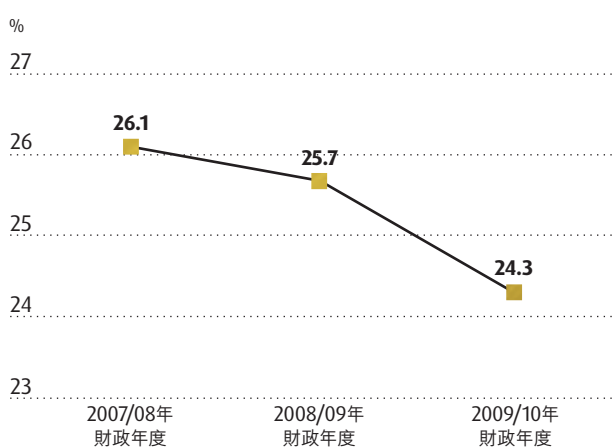
零售物業租約期滿的概況(於2010年6月30日)



成本控制

陽光房地產基金的成本對收入比率由去年的25.7%進一步改善至本年度的24.3%。相比去年至為顯著的改變是維修及保養費用大幅減少，惟該減幅被年內租賃活動增多導致所付物業代理的租賃佣金增加部分抵銷。

成本對收入比率



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、推廣及物業管理	32,929	33.95
恒益物業管理有限公司*	物業管理	7,945	8.19
聯興工程公司	維修及保養	6,467	6.67
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	4,280	4.41
宏力保安服務有限公司*	保安服務	4,106	4.23
總計		55,727	57.46

* 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。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2010年	2009年	2008年	2007年 ¹
截至6月30日止年度/期內：				
營業額	488.6	471.7	431.3	200.3
物業營運開支	118.7	121.0	112.6	51.9
物業收入淨額	369.9	350.7	318.7	148.4
除稅後溢利/(虧損)	1,170.9	(491.5)	729.4	940.1
年度可分派收入	186.5	269.8	258.7	141.8
成本對收入比率(%)	24.3	25.7	26.1	25.9
每基金單位分派 ² (港仙)	14.39	24.56	24.20	13.51
每基金單位分派收益率 ³ (%)	7.3	16.2	12.6	6.0
於6月30日：				
物業組合估值	10,722.1	9,364.0	10,151.0	9,558.0
總資產	11,221.3	9,941.4	10,795.7	10,338.3
總負債	5,901.9	5,677.9	5,631.3	5,583.6
資產淨值	5,319.4	4,263.5	5,164.4	4,754.7
每基金單位資產淨值(港元)	3.40	2.76	3.41	3.19
資產負債比率(%)	35.3	39.7	36.6	38.2

附註：

1. 陽光房地產基金於2006年12月21日上市，於截至2007年6月30日止財政期間之收益、開支及分派涵蓋192日。
2. 詳情請參閱第89及90頁之「分派表」。
3. 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。

陽光房地產基金營業額為港幣488,600,000元，較上一財政年度增長3.6%。本年度的物業營運開支為港幣118,700,000元，物業收入淨額達港幣369,900,000元，較去年錄得的港幣350,700,000元比較，增長5.5%。除稅後溢利為港幣1,170,900,000元，扭轉了2008/09年財政年度之虧損港幣491,500,000元，主要由於物業市場復甦，反映於投資物業公允價值之增加淨值港幣1,344,200,000元所致。

隨着物業市場的復甦，物業組合於2010年6月30日的估值為港幣10,722,100,000元，較於2009年6月30日的估值港幣9,364,000,000元，上升14.5%。寫字樓物業及零售物業各佔總評估值50.3%及49.7%，按年分別上升12.0%及17.1%。

較高之物業估值，令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）由39.7%下降至35.3%，同時亦擴大資產淨值至港幣5,319,400,000元，相較上一個財政年度的港幣4,263,500,000元。每基金單位資產淨值上升23.2%至港幣3.40元，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52.6%，而本年度之總借貸成本則為港幣181,600,000元。

於2010年6月30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，而餘數港幣25,000,000元的循環信貸安排已提取其中港幣15,000,000元。該定期貸款及循環信貸安排均於2011年12月20日到期。該貸

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。

為將財務市場風險減到最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金與香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）訂立利率掉期安排，年期由上市日期直至2011年6月30日止期間。根據該等利率掉期安排，定期貸款的年利率由回顧年度開始已有效地定息為由2009年6月30日至2010年6月29日一年期間的每年3.36%，及於餘下期間直至2011年6月30日的每年3.5%。按目前情況，定期貸款將於2011年12月20到期還款。

管理人於回顧年度，把握低利息環境，為陽光房地產基金進行了若干利率掉期安排，主要目的為就中期而言，減低陽光房地產基金受利率波動的影響。透過完成三項利率掉期交易，而每一項交易的名義金額為港幣500,000,000元，年期由2010年6月30日至2011年6月30日止，名義金額總額為港幣1,500,000,000元的利率掉期（自名義金額為港幣3,950,000,000元的現有利率掉期）已平倉，而名義金額相同，年期由2010年6月30日開始的三年期新遠期利率掉期亦同時訂立。銀行貸款及利率掉期摘要如下：

	交易日期	金額 (港幣百萬元)	就現有掉期相關部分 平倉支付滙豐的費用 (港幣百萬元)	年期	利率 (年利率)
銀行貸款	2006年5月30日	3,950	不適用	2006年12月21日至 2011年12月20日	香港銀行同業 拆息 + 0.45%
利息掉期					
滙豐	2006年11月28日	2,450	不適用	2010年6月30日至 2011年6月30日	3.500%*
滙豐	2010年1月20日	500	10.950	2010年6月30日至 2013年6月28日	2.615%*
滙豐	2010年5月11日	500	13.300	2010年6月30日至 2013年6月28日	1.925%*
渣打銀行	2010年6月10日	500	12.627	2010年6月30日至 2013年6月28日	1.840%*

* 包括現有定期貸款信貸息差每年0.45%。

進行了上述交易後，陽光房地產基金於2010/11年財政年度的有效借貸利率將由每年3.5%下降至每年2.978%，相等於節省利息開支港幣20,600,000元或所支付的總平倉費用的55%。再者，港幣1,500,000,000元借款（即陽光房地產基金於2010年6月30日的銀行總貸款的38%）的利率於直至2013年6月28日止的兩年期間，已鎖定為每年1.68%（未計及相關信貸息差）。此項利率掉期安排將可令陽光房地產基金的現金流量概略更具預測性，應對基金單位持有人更為有利。

管理人實施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2010年6月30日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣225,000,000元；計及從營運產生的經常性收益、現時之現金情況及尚未動用的信貸額，陽光房地產基金將擁有充裕之財務資源以應付其營運資金、支付分派及資本開支所需。

至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2010年6月30日之總數為港幣4,700,000元。

持份者及企業社會責任



1. 慶祝陽光房地產基金在香港聯合交易所上市三週年亮燈儀式的佈景



2. 到訪香港中華基督教青年會「必愛之家」庇護工場
3. 新春期間與香港樂施會合辦之龍島愛心朱古力慈善義賣
4. 於新都城一期物業及上水中心購物商場免費派發小蛋糕慶祝母親節
5. 到訪仁愛堂劉皇發夫人小學





4

2009年12月，陽光房地產基金慶祝在香港聯合交易所上市三週年，為紀念這個重要的里程碑，我們舉辦了多項活動與基金單位持有人、租戶及購物人士共同分享成果。慶祝活動由在上水中心購物商場的亮燈儀式開始，隨後更舉辦一些所有持份者均可參與的活動。

我們榮幸地獲得《經濟一周》評為2009年香港傑出企業之一。該獎項證明及認同我們作為具社會責任的企業所取得的成就。

在香港聯合交易所上市三年以來，管理人代表陽光房地產基金與各租戶緊密合作，了解他們的需要並制定最佳解決方案以滿足租戶的需求。考慮到經濟波動及商業週期的影響，盡力為租戶提供協助是我們的首要任務，而與租戶培養更深厚及持久關係亦為我們的主要目標。全球金融危機後，非核心化及租戶遷移為皇后大道東248號的重要趨勢，因此租戶關係管理實至為重要。與此同時，上水中心購物商場及新都城一期物業的服務水平及裝備設施的不斷升級，令租戶可與競爭激烈的本地零售市場環境保持競爭能力。

由於我們的大型購物商場鄰近地區性社區及街坊，陽光房地產基金一直積極參與當地社區活動。我們透過舉辦活動(尤其是在週末及節假日)推廣健康休閒的生活方式。其中在新都城一期物業及上水中心購物商場舉辦的通訊配件展銷會特別受年輕顧客歡迎。此外，我們亦舉辦各類老少咸宜活動，主題包括提高健康及安全意識、為社區弱勢群體籌款等。

除與租戶保持良好業務關係外，我們認為經營一個可持續發展的業務必須平衡經濟因素與環境及社會價值。於回顧年度，我們與地球之友積極合作，在「知慳惜電」節能比賽中推廣能源及資源的高效使用，亦曾在香港樂施會舉辦的「朱古力慈善義賣活動」中積極支持及捐款。此外，透過與聖雅各福群會、香港中華基督教青年會及世界宣明會等組織合作，我們的資產管理及物業管理團隊成員亦參與各類慈善活動，包括到訪特殊學校及社區等。



5

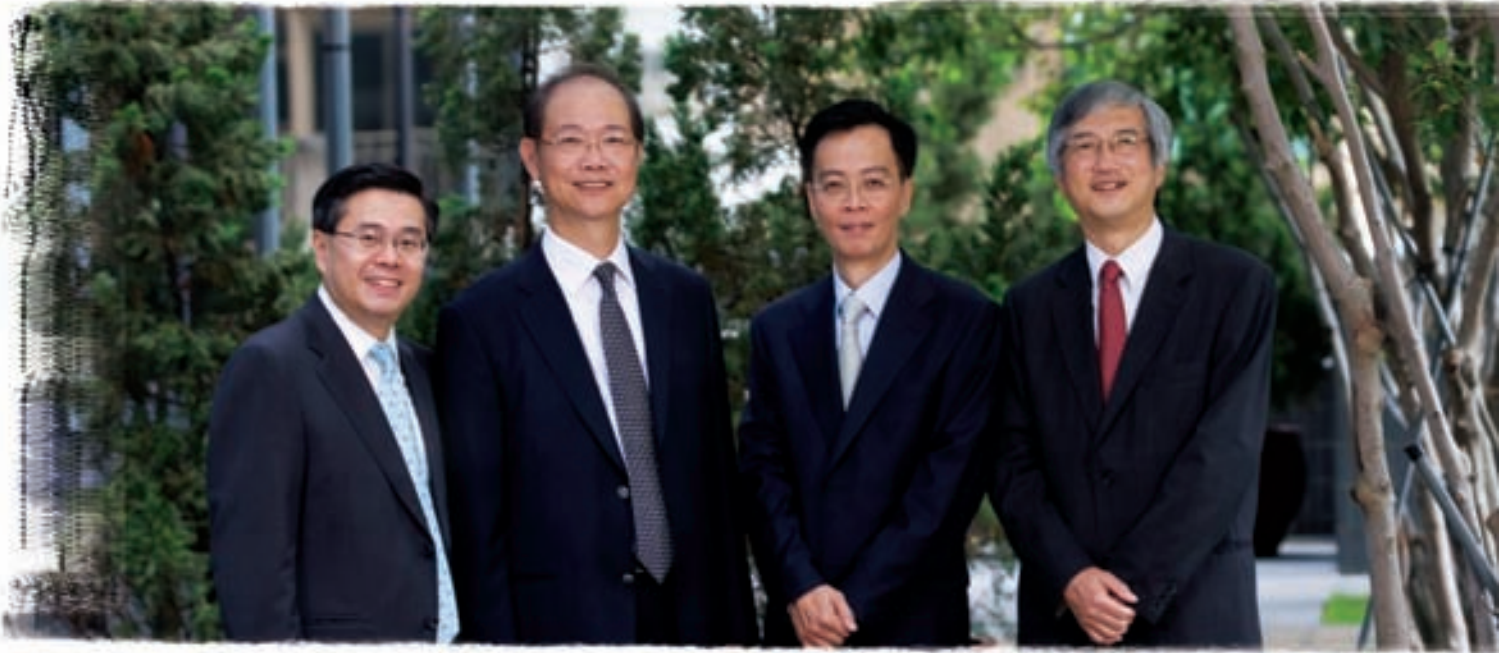
理想組合

由經驗豐富的投資物業專業管理人員所組成的幹練團隊，為陽光房地產基金奠定牢固基礎。





董事會



歐肇基先生

主席兼非執行董事

歐肇基先生，*OBE, ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB*，63歲，於2010年6月8日獲委任為管理人之主席兼非執行董事。歐先生自2005年起出任恒基兆業地產有限公司（「**恒基地產**」）之執行董事及首席財務總監。歐先生亦為香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司（皆為香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市之公司及恒基地產之聯營公司）之非執行董事。

歐先生為一位資深銀行家，曾於1993年10月至1998年3月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，其後亦於1998年9月至2002年4月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。歐先生曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。彼現時為會德豐有限公司（於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。歐先生亦為香港科技大學顧問委員會委員。

歐先生曾接受專業會計訓練，為英國特許會計師，亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳兆基先生，46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23年經驗。他於2006年4月加入管理人。

吳先生於1997年至2005年出任麗新發展有限公司之執行董事，主要負責監督集團之企業融資相關事宜。在此之前，彼曾任職於投資銀行界，並於香港多間國際金融機構擔任高級研究及資產管理方面的要職。

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

非執行董事

郭炳濠先生，57歲，為管理人之非執行董事。

郭先生自1993年12月出任恒基地產執行董事，及自1988年9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近30年經驗，包括自1987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 獨立非執行董事

關啟昌先生，60歲，為管理人之獨立非執行董事。

關先生現為企業顧問公司一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之會員，亦為香港會計師公會及香港董事學會之資深會員。彼於1992年完成史丹福行政人員課程。

馬廣榮先生 獨立非執行董事

馬廣榮先生，64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30年，直至2005年10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1988年獲委任為恒生銀行之公司秘書，並於1993年1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 太平紳士 獨立非執行董事

謝國生博士，53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1999年擔任香港地產代理監管局考試審核小組成員。彼為新界鄉議局之增選執行議員，並於2010年7月1日起獲委任為太平紳士。謝博士亦為於愛爾蘭證券交易所上市之Aija 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

由左至右：張思永女士、黃志明先生、哈億逸先生、
盧玉芬女士、吳兆基先生、梁國豪先生、簡淑芬女士



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32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15年經驗。彼於加入管理人之前，於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。

黃志明先生

資產管理經理及負責人員

黃先生負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金物業組合的營運表現，並向行政總裁及董事會就資產增值的策略提出方案及建議；及就陽光房地產基金市務策略與業務發展計劃的發展和實行作出指引。

黃志明先生於物業行業擁有逾20年的租賃及管理經驗。黃先生於2006年至2010年4月間為陽光房地產基金之物業管理人—恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)的首席租賃行政經理。在此之前，黃先生於2005年至2006年任職恒基地產集團為租務經理。黃先生於加入恒基地產集團前，由1990年至2005年間任職恒隆地產集團，1994年至2005年期間出任其物業經理。

黃先生持有香港大學工程學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生亦為特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員，並持有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20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、英國特許公認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10年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之附屬公司—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，並定期透過審核委員會向董事會匯報。

簡女士於核數及財務方面累積逾15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

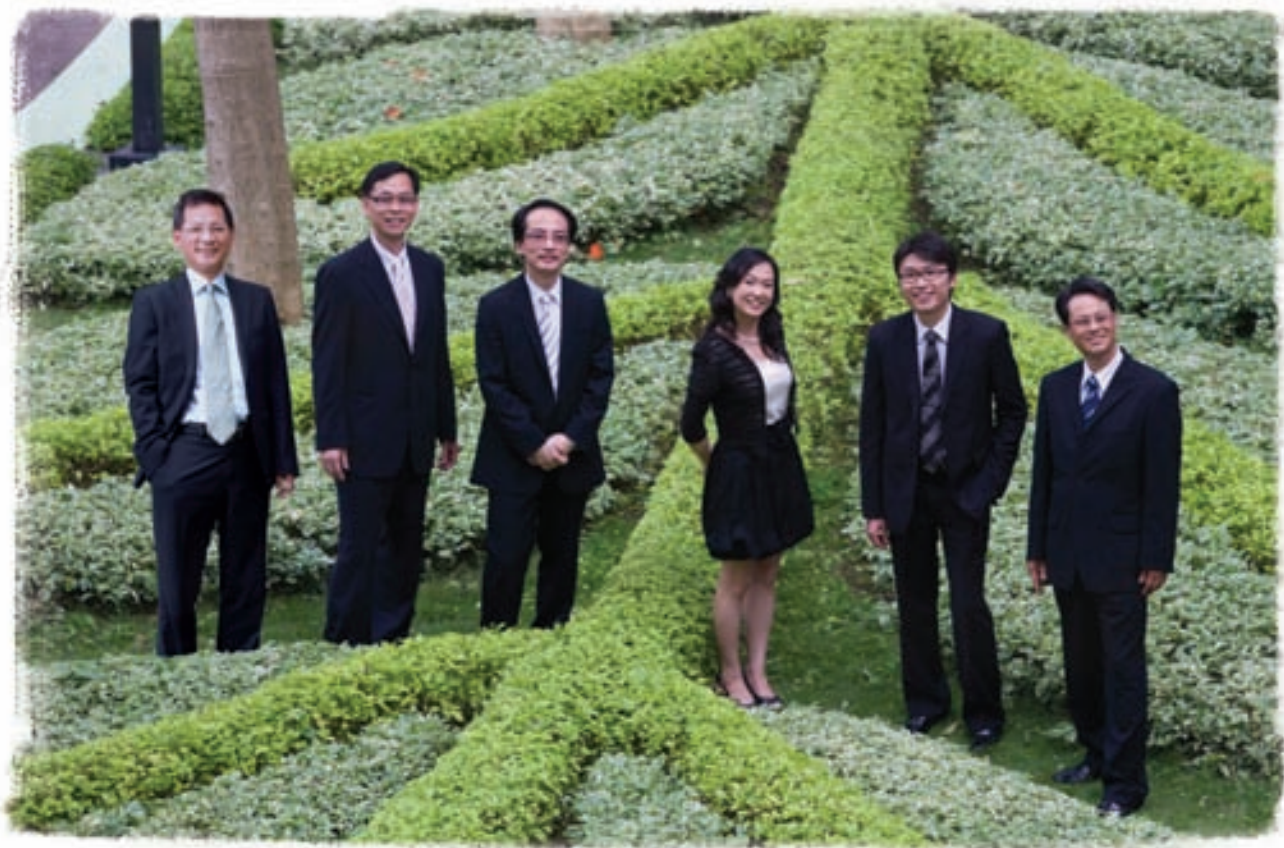
張女士負責的眾多事項中，包括確保管理人建立足夠的內部監控系統以符合合規手冊、信託契據、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)公佈適用於管理人的操守守則、證券及期貨條例，以及其他適用的法律、法規及規例，並確保管理人獲知與合規事宜有關法律、法規及規例的最新變更。

張女士於合規、企業融資、法律及公司秘書方面擁有逾15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特許秘書及行政人員公會會員。

物業管理人員

由左至右：李喬明先生、潘洪德先生、賴樹棠先生、
葉蕙琦女士、陳展豐先生、陳啟才先生



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20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(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20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。

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20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。

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、渣華道108號商業中心、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逾10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。

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、永樂街235商業中心、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20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。

陳先生持有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑。彼亦為註冊專業房屋經理及英國特許房屋經理學會一亞太分會專業會員。

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10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一亞太分會專業會員。





堅守透明度

高財務透明度及優良企業管治，是陽光房地產基金持續發展的穩固基石。

企業管治報告

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，且對基金單位持有人堅守高透明度，並需符合其利益。為確保相關法例及規例獲適當地遵守，管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金之管理及營運之主要過程、系統、措施、企業管治政策及其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。合規手冊會作出定期的審閱，並於有需要或相關法例或規例有所更改時作出修訂。

合規手冊及信託契約於2010年7月23日作出修訂(其中包括)以遵守於2010年6月25日房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)就公司收購、合併及股份購回守則(「收購守則」)的應用範圍伸延至證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可的房地產投資信託基金而作出修訂。

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分之概要。



監督及制衡

陽光房地產基金架構

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，受證監會頒佈之房地產基金守則之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌執行受規管之資產管理活動。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黃志明先生獲批准成為管理人之負責人員。

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。受託人已根據受託人條例(第29章)第77條註冊成為信託公司及根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

管理人之職責為管理及營運陽光房地產基金及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的利益進行專業管理。

受託人與管理人互相獨立。

董事會及其授權

董事會主要監督管理人之日常管理及企業管治。董事會與管理層之職務區分；除某些特別事務須由董事會決定外，日常管理職務及若干監管職務均授予有關之管理團隊及董事會轄下委員會執行。

董事會

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32及33頁「董事會」。董事會主席及行政總裁的職位由不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。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，與及某些具體建議政策及交易作出獨立判斷。

謝偉銓先生辭任為管理人之主席兼非執行董事於2010年6月8日生效，該等職位由歐肇基先生自同日起擔任。

繼陽光房地產基金之2009/10年度中期報告刊發後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 關啟昌先生於2010年5月25日起退任為和記電訊國際有限公司之非執行董事，該公司之股份已從香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)除牌。
2. 謝國生博士於2010年7月1日被委任為太平紳士。

董事會組成獲定期覆核，以確保董事會的組合具有適當之專業及經驗。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。

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，並須由董事會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。

按照合規手冊之規定，最少三分之一(及最少三名)之董事會成員須為獨立非執行董事。於評定董事之獨立性時，董事會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該政策所載的該等因素就其獨立性所作出之年度書面確認。

董事會會定期召開會議及每個財政年度一般不少於四次(即約每季一次)會議。董事會會議之書面通知會於例行會議舉行前最少十四天送交各董事，備有適當安排讓董事提出商討事項納入議程中。議程及隨附之董事會會議文件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，及不時由所有董事簽署之書面決議案取得。

董事會成員及與會情況、主要職責及於年內進行之主要工作均概述於第44及45頁之表格內。

授權

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。

謝偉銓先生於2010年6月8日起退任為投資委員會和薪酬及提名委員會之成員兼主席，該等職位由歐肇基先生自同日起擔任。

董事會轄下各委員會之成員及與會情況、主要職責及於年內進行之主要工作均概述於第44及45頁之表格內。

管理團隊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直接匯報。除不時交流外，管理團隊亦會定期舉行管理會議。該等會議由行政總裁主持，旨在協調並促使

獲授予不同管理及業務職能之團隊達致有效之執行及營運。

管理人之管理團隊成員之姓名及履歷詳載於第34及35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。管理人已委任物業管理人，在管理人之整體管理及監督下，獨家向陽光房地產基金位於香港之所有物業提供營運、管理及推廣之服務。

物業管理人之團隊主要成員之姓名及履歷詳載於第36及37頁之「物業管理人」。

董事會及其轄下各委員會之成員及與會情況、主要職責及於年內進行之主要工作概要如下：

	董事會	審核委員會
成員及與會情況(與會次數 / 符合資格與會之會議次數)		
謝偉銓先生	主席兼非執行董事 (10/10)	不適用
歐肇基先生	主席兼非執行董事 (0/0) ¹	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事 (10/10)	不適用
郭炳濠先生	非執行董事 (10/10)	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事 (10/10)	主席 ² (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事 (10/10)	會員 ² (4/4)
謝國生博士太平紳士	獨立非執行董事 (10/10)	會員 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向 — 監管管理人日常管理及企業管治 	<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 — 審閱會計及財務匯報職能之資源、員工資格及經驗的足夠性，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統計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 — 修訂應變計劃 — 修訂授權政策 — 重新委任主席及委任新主席 — 委任新估值師 — 潛在收購及出售物業 — 陽光房地產基金之策略方向及發展計劃 — 修訂利率掉期 	<ul style="list-style-type: none"> — 內部稽核報告 — 陽光房地產基金之財務業績 — 會計及財務功能之資源足夠性、員工資格及經驗 — 內部監控系統 — 聘用核數師及審閱其報告 — 修訂應變計劃 — 陽光房地產基金與其關連人士進行之關連人士交易 — 關連人士交易指引

不適用：因董事並非該委員會成員

附註： 1. 歐肇基先生於2010年6月8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，以代替謝偉銓先生。
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
<p>主席 (6/6)</p> <p>主席 (0/0)¹</p> <p>會員 (6/6)</p> <p>不適用</p> <p>不適用</p> <p>不適用</p> <p>會員 (6/6)</p>	<p>主席 (3/3)</p> <p>主席 (0/0)¹</p> <p>不適用</p> <p>不適用</p> <p>會員 (3/3)</p> <p>會員 (3/3)</p> <p>不適用</p>	<p>不適用</p> <p>不適用</p> <p>主席 (4/4)</p> <p>不適用</p> <p>不適用</p> <p>會員 (4/4)</p> <p>不適用</p>
<ul style="list-style-type: none"> – 監察陽光房地產基金之投資策略及建議，包括預算案審閱、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"> – 審閱向基金單位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 – 陽光房地產基金之年度業務計劃及營運及資本開支預算 – 衍生工具持倉及相關的風險評估 – 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 – 現金盈餘及租戶按金管理政策 – 潛在收購及出售物業 – 修訂分派政策 – 修訂利率掉期 – 選擇管理人之基本費用及浮動費用以現金支付之百分比 	<ul style="list-style-type: none"> – 員工表現之評估 – 員工預算及員工福利政策 – 重新委任主席及委任新主席之建議 – 員工培訓政策 	<ul style="list-style-type: none"> – 呈交予相關監管機構之按條例規定作出之公開申報及其他文件 – 陽光房地產基金之公佈及報告，包括中期報告及年報及其他發佈予基金單位持有人之公司通訊

申報及透明度

董事、管理人或主要基金單位持有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(經必要之修訂)。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。管理人會留意相關法例及規例要求之發展。

董事若知悉或擁有任何股價敏感資料，或任何陽光房地產基金擬進行屬重要交易之收購或出售之相關磋商或協定，必須在知悉或獲得有關資料時隨即暫停買賣陽光房地產基金任何證券，直至(i)自願或根據房地產基金守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則任何適用條文就相關資料作出適當披露；或(ii)上述有關擬進行收購或出售之磋商或協定已經失效為止。同時須提醒其他董事有關未公佈之股價敏感資料，彼等亦不得在相若期間買賣陽光房地產基金之證券。一般而言，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，亦不得利用該等資料為本身或他人牟利。

董事及管理人亦獲提供買賣守則運作之實務指引，當中載有關於按買賣守則徵求批准之其他資料及程序。

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及董事，並間接涵蓋基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之人士。

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，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及其某些變更(一般為三個營業日內)。管理人有責任須根據所有通知備存一份權益登記冊，而上述登記冊於正常辦公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。投資者亦可參閱第55至57頁之「權益披露」。

與恒基地產及SKFE及其他公司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及恒基地產亦各自透過附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；特別指出管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部份管理費用。SKFE、恒基地產、彼等之某些附屬公司及有聯繫者從事及/或可能從事(其中包括)香港及以外之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。管理人之兩名非執行董事(包括主席)目前為恒基地產之執行董事。

無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、恒基地產及其他公司之間將來不會出現利益衝

突。管理人或會於收購及出售潛在投資時因其董事會成員之其他職能及/或其聯屬公司之業務及利益而構成利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人與恒基地產或其聯屬公司進行之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會構成相關利益衝突。

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。管理人亦或會在其監督物業管理人根據物業管理協議所提供服務之職務上面臨利益衝突。

以下情況可能引致潛在利益衝突：(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或與其他公司競爭潛在租戶，而管理人或物業管理人的任何董事、高級行政人員或高級人員亦為相關其他公司之股東或董事；(ii)租賃相關的事項，而管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶(或其控股公司)之股東或董事；及(iii)聘用顧問服務，而管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為相關顧問公司之股東或董事。

管理人為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管控及/或避免，已訂立但不限於以下措施以處理此等問題：

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而運作之轄下職能部門及制度；
3. 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；
4. 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；及
5. 存置並不時更新一份董事擔任其他董事及高級行政人員職務之登記冊。

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之最佳利益為原則下，繼續履行其對陽光房地產基金之職責。

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6月30日止整個財政年度及截至12月31日止財政年度半年之賬目。根據房地產基金守則，陽光房地產基金之年報及賬目須於每個財政年度結束後四個月內刊發及分派予基金單位持有人，而半年度報告則須於其涵蓋期間結束後兩個月內刊發及分派予基金單位持有人。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司截至2010年6月30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2010年6月30日之財務狀況及反映陽光房地產基金及其附屬公司於截至該日止年度之業績及現金流量，並且按法例要求及適用之會計政策恰當地編製。

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發佈業績公佈一次。管理人亦於每季發佈營運統計數據(如下文「投資者關係」一節所述)。

管理人慣常於發佈業績公佈後隨即向基金單位持有人、投資者、分析員及新聞界作出簡述。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讓公眾人士閱覽。

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。此等公佈乃根據房地產基金守則之規定作出。倘有需要，管理人亦或會召開簡報會向分析員及新聞界作簡述。

核數師

陽光房地產基金已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及非審核服務。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為港幣1,500,000元及非審核服務費為港幣400,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第75頁之獨立核數師報告。

問責制度及溝通

投資者關係

管理人致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持續發展資料。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投資者及分析員保持對話。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。

在現行監管架構容許下，與投資者之聯繫主要透過以下方式：

1. 直接溝通，包括於本地及海外與管理人之高級管理人員進行會議；
2. 由物業管理團隊安排參觀物業導遊行程；
3. 提供定期之聯繫資訊；及
4. 於陽光房地產基金之網站載有公佈及新聞稿，包括根據監管規定作出之披露。

除強制性公佈之陽光房地產基金之年度及中期業績，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。

就基金單位持有人於2009年4月28日股東特別大會批准修訂信託契約，容許自陽光房地產基金存託資產支付若干宣傳開支(「**宣傳開支**」)的事宜，已於2009年4月27日獲證監會豁免嚴格遵守房地產基金守則第9.13段。截至2010年6月30日止財政年度的宣傳開支為港幣282,000元。根據豁免條件，審核委員會確認有關

開支之產生乃(i)符合管理人的內部監控程序；及(ii)僅用於信託契約有關宣傳開支之相關條文所述的用途。

基金單位持有人的權利

基金單位持有人可積極參與出席陽光房地產基金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；及(ii)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、日期和時間以及將於大會上提呈之任何決議案之條款。

按信託契約之規定，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，使彼等更能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2009年10月28日召開。

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通過(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；
- 出售由收購日期起計不足兩年之投資；
- 符合收購守則之相關條款下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(信託契約許可之額外費用除外)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

任何進一步發行陽光房地產基金之基金單位，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，除非符合房地產基金守則外，一般須按比例優先向現有基金單位持有人發售。如果新基金單位並非按比例向基金單位持有人發售，則須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，除非在有關財政年度內發行的基金單位總數不會使在前一個財政年度終結日時的已發行基金單位總數增加超過20%。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共17,135,498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。

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。

風險監控及法規遵守

內部監控

董事會負責維持一個穩健及有效之內部監控系統，以確保重大資產已受合理保護及識別、監察及管理與業務有關的風險。董事會已制定合適措施，提供有效的內部監控，包括(i)清晰的管理架構以明確區分各項責任及權限；(ii)恰當的預算及管理監控；(iii)明文規定之公司政策及程序；及(iv)由內部稽核部門檢討各項重要營運。

董事會透過審核委員會對陽光房地產基金內部監控系統之成效作出檢討。有關範圍包括對財務、營運、法規及風險管理等功能所有重要範疇的監管，以及釐定會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗之足夠性，包括其培訓課程及有關預算是否充足。

根據截至2010年6月30日止年度的檢討，董事會相信內部監控系統屬有效及足夠，且並無發現任何重大事項或會對基金單位持有人利益構成負面影響。

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表現之業務及其他風險進行檢討。倘發現相關風險，管理團隊(由行政總裁及董事會監督)將不斷制定緩和策略。此外，在批准任何主要交易前，董事會將不時審閱相關分析及提案。

遵守買賣守則之確認

已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認彼等於年內已不時遵守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2010年6月30日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

年報之審閱

本年報已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

關連人士交易

下文載述涉及陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1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2010年6月30日 之已收租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	4,446	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	2,854	675
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	94	-
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	890	-
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	276	20
總計			8,560	1,743

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

關連人士交易

關連人士交易一開支

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	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	988
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	7,945
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	32,929
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	4,106
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	1,925
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	1,984
萊坊(香港)有限公司	總估值師之附屬公司	代理費用	445
總計			50,322

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於年內，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¹(統稱為「受託人關連人士」)之間的關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ²	關連人士交易之性質	年度之收入/支出 (港幣千元)	於2010年6月30日 已收之租賃按金 (港幣千元)
租賃交易：				
滙豐	受託人關連人士	租賃 ³	5,241	1,398
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁴	5,456	1,470
一般銀行及金融服務⁵：				
滙豐	受託人關連人士	已收/應收利息收入	22	-
滙豐	受託人關連人士	銀行貸款及利率掉期之利息支出、代理費及其他費用、以及其他銀行手續費	150,884	-
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出及其他銀行手續費	2,397	-
滙豐保險顧問(亞太)有限公司 ⁶	受託人關連人士	保險經紀服務	15	-
於2010年1月20日，2010年5月11日及2010年6月10日分別與滙豐訂立利率掉期修訂。詳情請參閱第27頁「財務回顧」。				

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。
- 就上水中心購物商場1024-31號舖位而言。
- 就新都城一期物業211號舖位而言。
- 一般銀行及金融服務包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資額及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)。
- 滙豐保險顧問(亞太)有限公司已於2010年4月1日被達信保險顧問(香港)有限公司(「達信」)收購及因此於2010年4月1日之後終止作為受託人關連人士。而根據房地產基金守則之定義，達信並非陽光房地產基金之關連人士。

其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10條附註2，管理人、受託人及總估值師按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。年內，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(以基金單位形式及現金支付)及受託人之費用總額分別約為港幣54,000,000元及港幣3,000,000元。由管理人及受託人提供之服務之詳情載於綜合財務報表附註25(b)(ii)及(iv)。除上述披露之服務交易外，並無其他服務交易須於本年報中披露。

由管理人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2010年6月30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，並間接涵蓋於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2010年6月30日及2009年6月30日，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉分別如下：

姓名	於2010年6月30日		於2009年6月30日		權益變動 百分率
	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	基金單位 數目 (好倉)	所持基金 單位 百分率 ¹	
管理人 ²	6,580,638	0.42	28,597,527	1.85	-1.43
歐肇基 ³	1,329,000	0.085	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位及2009年6月30日已發行之1,546,905,770個基金單位總數計算。
2. 於2009年6月30日，管理人實益持有28,597,527個基金單位。於2009年10月30日及2010年4月28日，管理人已分別收取陽光房地產基金之10,554,860個新基金單位及6,580,638個新基金單位作為支付部份管理人之費用。隨著年內出售合共39,152,387個管理人基金單位，當中35,991,387個基金單位於2009年12月16日出售予恒基地產間接全資附屬公司Cobase Limited，管理人於2010年6月30日實益持有6,580,638個陽光房地產基金之基金單位。
3. 於2010年6月8日歐肇基先生被委任為管理人之前任主席及非執行董事。於2010年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部之定義，彼於1,329,000個基金單位中擁有權益。就該1,329,000個基金單位，彼聯同其配偶於1,229,000個基金單位中擁有權益，而其配偶個人於其餘100,000個基金單位中擁有權益。

除上文所披露者外，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於2010年6月30日及2009年6月30日概無在基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

主要基金單位持有人所持權益

於2010年6月30日及2009年6月30日，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員以外之各名人士於基金單位所持之權益及淡倉分別如下：

姓名	於2010年6月30日		於2009年6月30日		權益變動百分率
	基金單位數目(好倉)	所持基金單位百分率 ¹	基金單位數目(好倉)	所持基金單位百分率 ¹	
李兆基 ²	517,760,663	33.10	476,895,165	30.83	2.27
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.92	374,072,708	24.18	-0.26
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.92	374,072,708	24.18	-0.26
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.92	374,072,708	24.18	-0.26
SKFE ²	374,072,708	23.92	374,072,708	24.18	-0.26
Uplite Limited ²	224,443,625	14.35	224,443,625	14.51	-0.16
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.57	149,629,083	9.67	-0.1
恒基兆業有限公司 ²	143,687,955	9.19	102,822,457	6.65	2.54
恒基地產 ²	143,687,955	9.19	102,822,457	6.65	2.54
Hopkins (Cayman) Limited ²	143,687,955	9.19	102,822,457	6.65	2.54
Riddick (Cayman) Limited ²	143,687,955	9.19	102,822,457	6.65	2.54
Rimmer (Cayman) Limited ²	143,687,955	9.19	102,822,457	6.65	2.54
Silchester International Investors Limited ³	272,811,150	17.44	272,811,150	17.64	-0.2
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	136,730,922	8.74	136,730,922	8.84	-0.1
Silchester International Investors International Value Equity Group Trust ³	-	-	77,909,076	5.04	不適用

附註：

- 所列百分率乃分別按於2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位及2009年6月30日已發行之1,546,905,770個基金單位總數計算。
- 於2010年6月30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個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited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，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、60,573,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及6,580,638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，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於全部517,760,663個基金單位中擁有權益。
- 於2010年6月30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個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust持有。於2009年9月1日，Silchester International Investors International Value Equity Group Trust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2010年6月30日所持之基金單位權益如下：

關連人士姓名	所持基金單位 數目	所持基金單位 百分率 ¹
李鏡禹 ²	50,000	0.003
李王佩玲 ³	2,307	0.00015
Mao Kenneth Ruys ⁴	500,000	0.032

附註：

1. 所列百分率乃按於2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位總數計算。
2. 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2009年6月30日持有50,000個基金單位。
3. 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2009年6月30日持有2,307個基金單位。
4. 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2009年6月30日於500,000個基金單位擁有權益。
5. 滙豐集團於2009年6月30日實益持有453個基金單位及於年內已終止持有任何基金單位。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。
6. 李業華先生於2009年6月30日持有11,000個基金單位及於年內已終止持有任何基金單位。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。

估值報告



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
+852 2840 1177 Tel
+852 2840 0600 fax
www.knightfrank.com

敬啟者：

- (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2010年6月30日(以下稱為「估值日」)之市場價值之意見。

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

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、產權糾紛、限制及開支。

估值報告概要

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2010年6月30日 之市值	所採用之 資本化比率*	
				零售 (%)	寫字樓 (%)
1 皇后大道東248號物業	376,381	46	2,888,000,000	4.40	4.15
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	568,000,000	4.50	4.25
3 富時中心物業	51,767	不適用	377,000,000	4.00	4.50
4 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	302,000,000	4.50	4.35
5 雲山大廈物業	40,114	不適用	339,000,000	4.40	4.00
6 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	165,500,000	4.75	4.50
7 新輝商業中心物業	26,151	不適用	108,000,000	4.75	4.65
8 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	31,100,000	4.75	4.65
9 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	182,000,000	4.65	4.45
10 裕輝商業中心物業	42,751	不適用	157,000,000	4.60	4.75
11 恒港中心物業	29,802	不適用	132,500,000	4.50	4.30
12 安隆商業大廈物業	25,564	不適用	144,000,000	4.50	4.50
13 新都城一期物業	188,889	452	1,928,000,000	4.50	不適用
14 上水中心物業	122,339	297	2,536,000,000	4.40	不適用
15 光華廣場物業	64,842	不適用	566,000,000	4.15	4.55
16 百利商業中心物業	7,934	不適用	70,000,000	4.75	不適用
17 港逸軒物業	7,086	不適用	60,000,000	4.75	不適用
18 耀星華庭物業	4,226	不適用	50,000,000	4.50	不適用
19 俊暉華庭物業	8,625	不適用	27,500,000	4.75	不適用
20 御皇臺物業	9,565	49	90,500,000	4.75	不適用
總計	1,294,389	844	\$10,722,100,00		

* 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。

限制條款

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。

權益披露

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鈎。

隨函附奉估值報告。

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)

萊坊測計師行有限公司

執行董事

吳紹林

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

2010年7月15日

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

該樓宇為一幢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1,442.84平方米(15,531平方呎)之L型地盤之上。該樓宇於1998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)。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1855年11月16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1855年3月16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2010年6月30日之每月租金收入

港幣8,820,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日之停車場每月收入

港幣234,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2010年6月30日之每月許可證收入

港幣2,300元，不包括差餉及管理費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣2,888,000,000元

估計淨物業收益率

3.8%

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

該樓宇為一幢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1998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)。該物業亦包括地下之天井，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1860年12月26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1860年12月26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2010年6月30日之每月租金收入

港幣1,893,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣568,000,000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

該樓宇為一幢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1996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)。

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1887年12月25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2010年6月30日之每月租金收入

港幣1,151,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日之每月許可證收入

港幣45,000元，不包括差餉及管理費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣377,000,000元

估計淨物業收益率

3.8%

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

該樓宇為一幢25層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，於2000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)。

土地年期

海旁地段第173號乃根據政府地契持有，年期由1860年12月26日計起為期999年。有關部份地段每年應付政府地租為港幣88元。

內地段第6896號乃根據政府地契持有，年期由1952年11月14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2010年6月30日之每月租金收入

港幣994,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣302,000,000元

估計淨物業收益率

3.95%

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

該樓宇為一幢27層高之商業樓宇，於1999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)。該物業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18430年6月26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1844年1月22日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣30元。

於2010年6月30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2010年6月30日現況下之市場價值

港幣339,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

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

該樓宇為一幢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1998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)。

土地年期

內地段第3539號乃根據政府地契持有，年期由1933年6月12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2010年6月30日之每月租金收入

港幣512,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣165,500,000元

估計淨物業收益率

3.7%

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

該樓宇為一幢15層高之商業樓宇，於1998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2,429.49平方米(26,151平方呎)。該物業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1985年6月28日計起至2047年6月30日止，每年政府地租為每項地段當時應課差餉租值之3%。

於2010年6月30日之每月租金收入

港幣399,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣108,000,000元

估計淨物業收益率

4.4%

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

該樓宇為一幢19層高之商業樓宇，於1997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1,516.26平方米(16,321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1974年9月18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2010年6月30日之每月租金收入

港幣109,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣31,100,000元

估計淨物業收益率

4.2%

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

該樓宇為一幢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2000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)。

土地年期

海旁地段第37A號乃根據政府地契持有，年期由1863年12月26日計起為期979年。每年應付政府地租為港幣316.63元。

於2010年6月30日之每月租金收入

港幣593,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣182,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

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

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇，於1997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3,971.66平方米(42,751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1860年12月26日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣7.28元。

於2010年6月30日之每月租金收入

港幣585,000元，不包括、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣157,000,000元

估計淨物業收益率

4.5%

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

該樓宇為一幢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1999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)。

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1892年12月25日計起為期150年。每年政府地租為港幣284元。

於2010年6月30日之每月租金收入

港幣447,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣132,500,000元

估計淨物業收益率

4.1%

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

該樓宇為一幢23層高之商業樓宇，於1984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2,374.95平方米(25,564平方呎)。該物業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1928年5月11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2010年6月30日之每月租金收入

港幣552,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣144,000,000元

估計淨物業收益率

4.4%

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

該發展項目由一座樓高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1996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)。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1993年11月29日計起至2047年6月30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2010年6月30日之每月租金收入

港幣6,449,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費, 但包括按營業額訂租金

於2010年6月30日之停車場每月收入

港幣722,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2010年6月30日之每月許可證收入

港幣124,000元, 不包括差餉及管理費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣1,928,000,000元

估計淨物業收益率

4.5%

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

該發展項目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1993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)。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1989年10月16日計起至2047年6月30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2010年6月30日之每月租金收入

港幣8,574,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費, 但包括按營業額訂租金

於2010年6月30日之停車場每月收入

港幣504,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2010年6月30日之每月許可證收入

港幣63,000元, 不包括差餉及管理費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣2,536,000,000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

該樓宇為一幢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1998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6,023.97平方米(64,842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1993年5月25日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

於2010年6月30日之每月租金收入

港幣1,921,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日之每月許可證收入

港幣9,000元，不包括差餉及管理費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣666,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

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

該樓宇為一幢20層高(包括地庫)之商業樓宇，於1982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)。

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1902年12月25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2010年6月30日之每月租金收入

港幣268,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣70,000,000元

估計淨物業收益率

4.6%

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

該樓宇為一幢26層高之綜合商住樓宇，於2003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)。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1921年9月5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2010年6月30日之每月租金收入

港幣203,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣60,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

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

該樓宇為一幢27層高之綜合商住樓宇，於2001一年落成。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)。

土地年期

內地段第1366號乃根據政府地契持有，年期由1896年2月24日計起為期999年。每年政府地租為港幣338元。

於2010年6月30日之每月租金收入

港幣179,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣50,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

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

該樓宇為一幢20層高之住宅樓宇，建於一座3層高商業/花園平台之上，於2001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)。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1897年9月14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1897年9月14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2010年6月30日之每月租金收入

港幣90,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣27,500,000元

估計淨物業收益率

3.9%

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

該樓宇為一幢36層高之綜合商住樓宇，附設停車場及休憩設施，於2002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)。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1931年4月27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2010年6月30日之每月租金收入

港幣238,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2010年6月30日之停車場每月收入

港幣95,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2010年6月30日現況下之市場價值

港幣90,500,000元

估計淨物業收益率

4.4%

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2010年6月30日止年度，在各重要方面已根據2006年5月26日訂立之信託契約條文(經修訂)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，2010年9月9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76頁至第118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2010年6月30日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及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2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「信託契約」)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。

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2010年6月30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

2010年9月9日

綜合損益表

截至2010年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2010年 千元	2009年 千元
營業額	4 & 5	488,584	471,709
物業營運開支	4 & 6	(118,677)	(121,031)
物業收入淨額		369,907	350,678
其他收入	7	635	4,253
行政開支		(63,810)	(60,115)
調整付款	19	—	77,499
投資物業公允價值之增加／(減少)淨值	11	1,344,215	(803,026)
經營溢利／(虧損)		1,650,947	(430,711)
計息負債之財務成本	8(a)	(234,270)	(182,947)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 溢利／(虧損)	8	1,416,677	(613,658)
所得稅	9(a)	(245,770)	122,166
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之 溢利／(虧損)		1,170,907	(491,492)

第84頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合全面收入表

截至2010年6月30日止年度
(以港幣列示)

	2010年 千元	2009年 千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人		
交易前之溢利／(虧損)	1,170,907	(491,492)
年內其他全面收入		
現金流量對沖：		
年內已確認公允價值之變動	59,986	(179,440)
有關計息負債之財務成本轉至損益表金額之重新分類調整	52,632	—
	112,618	(179,440)
年內全面收入總額	1,283,525	(670,932)

第84頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合資產負債表

於2010年6月30日
(以港幣列示)

	附註	2010年 千元	2009年 千元
非流動資產			
固定資產	11		
— 投資物業		10,722,100	9,364,000
— 其他固定資產		33	36
		10,722,133	9,364,036
遞延稅項資產	9(c)	—	65
償付權利	12	203,932	203,932
		10,926,065	9,568,033
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	23,639	109,087
已抵押銀行存款	17	224,876	222,864
銀行存款及現金		135	140
可退回稅項		46,545	41,296
		295,195	373,387
總資產		11,221,260	9,941,420
流動負債			
租戶按金	15	(121,272)	(112,094)
預收租金		(3,163)	(2,986)
貿易及其他應付款項	16	(98,506)	(85,814)
已抵押銀行借款	17	(15,000)	—
衍生金融工具	13	(59,191)	—
本期稅項		(19,035)	(15,332)
		(316,167)	(216,226)
流動(負債)／資產淨值		(20,972)	157,161
總資產減流動負債		10,905,093	9,725,194

	附註	2010年 千元	2009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	17	(3,944,141)	(3,940,166)
遞延稅項負債	9(c)	(1,620,623)	(1,389,444)
衍生金融工具	13	(20,929)	(132,040)
		(5,585,693)	(5,461,650)
總負債 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(5,901,860)	(5,677,876)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		5,319,400	4,263,544
已發行基金單位數目	18	1,564,041,268	1,546,905,770
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
		3.40元	2.76元

第76頁至第118頁之綜合財務報表乃於2010年9月9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：

歐肇基
主席

吳兆基
執行董事

第84頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2010年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2010年 千元	2009年 千元
於年初		4,263,544	5,164,370
已支付予基金單位持有人之分派		(257,671)	(280,755)
年內發行予管理人之基金單位	18	30,002	50,861
年內全面收入總額		1,283,525	(670,932)
於年終		5,319,400	4,263,544

第84頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2010年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2010年 千元	2009年 千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之			
溢利／(虧損)		1,170,907	(491,492)
調整：			
— 投資物業公允價值之(增加)／減少淨值	11	(1,344,215)	803,026
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		26,993	47,976
— 現金流量對沖(由基金單位持有人應佔資產淨值轉入)		52,632	—
— 計息負債之非現金財務成本		48,918	44,566
— 遞延稅項	9(a)	231,244	(134,261)
		(984,428)	761,307
可分派收入總額(附註(i))		186,479	269,815
已支付之中期分派		88,863	101,007
將付予基金單位持有人之末期分派		97,616	168,808
本年度分派總額(附註(i))		186,479	269,815
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		5.71仙	6.61仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		6.24仙	10.91仙
		11.95仙	17.52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		6.88仙	9.29仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		7.51仙	15.27仙
		14.39仙	24.56仙

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分派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。由2010年7月1日起，分派政策已修訂為於每個財政年度分派不少於陽光房地產基金年度可分派收入之90%予基金單位持有人。

分派表

截至2010年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註：(續)

- (ii) 根據陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函內所披露於2006年12月2日訂立之兩份放棄分派契約，認購合共441,642,638個基金單位之若干基金單位持有人同意在不同程度上放棄收取陽光房地產基金就直至2011年6月30日止任何期間作出分派之權利，並同意(如適用)倘彼等出售該等於陽光房地產基金之首次公開發售時已認購之原有基金單位，則會向陽光房地產基金作出付款。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6.24仙(2009年：10.91仙)，乃將末期分派97,616,000元除以於2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位計算(2009年：168,808,000元及1,546,905,770個基金單位)。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前截至2009年12月31日止六個月之每基金單位中期分派5.71仙，乃將中期分派88,863,000元除以於2009年12月31日已發行之1,557,460,630個基金單位計算(截至2008年12月31日止六個月：6.61仙，按101,007,000元及於2008年12月31日已發行之1,528,453,243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7.51仙(2009年：15.27仙)，乃將末期分派97,616,000元除以1,299,055,685個基金單位計算(2009年：168,808,000元及1,105,263,132個基金單位)，其計算方式如下：

	於2010年 6月30日	於2009年 6月30日
已發行之基金單位	1,564,041,268	1,546,905,770
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	(264,985,583)	(441,642,638)
	1,299,055,685	1,105,263,132

- (vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後截至2009年12月31日止六個月之每基金單位中期分派6.88仙，乃將中期分派88,863,000元除以1,292,475,047個基金單位計算(截至2008年12月31日止六個月：9.29仙，按101,007,000元及1,086,810,605個基金單位計算)，其計算方式如下：

	於2009年 12月31日	於2008年 12月31日
已發行之基金單位	1,557,460,630	1,528,453,243
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	(264,985,583)	(441,642,638)
	1,292,475,047	1,086,810,605

- (vii) 2010年中期分派已於2010年4月21日支付。2010年末期分派預計於2010年10月21日支付予於2010年9月29日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

第84頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合現金流量表

截至2010年6月30日止年度
(以港幣列示)

	2010年 千元	2009年 千元
經營活動		
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	1,416,677	(613,658)
調整：		
— 管理人費用	26,993	47,976
— 調整付款	—	(77,499)
— 投資物業公允價值之(增加)／減少淨值	(1,344,215)	803,026
— 計息負債之財務成本	234,270	182,947
— 折舊	9	3
— 利息收入	(580)	(4,251)
營運資金變動前之營運現金流量	333,154	338,544
貿易及其他應收款項減少／(增加)	7,887	(3,862)
租戶按金增加	9,178	5,138
預收租金增加	177	336
貿易及其他應付款項增加	15,738	37,618
經營所得現金	366,134	377,774
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(16,072)	(40,612)
經營活動所得之現金淨值	350,062	337,162
投資活動		
已收利息	642	4,455
投資物業開支	(13,885)	(16,026)
購入其他固定資產付款	(6)	(25)
已收調整付款	77,499	90,635
投資活動產生之現金淨值	64,250	79,039
融資活動		
已支付予基金單位持有人之分派	(257,671)	(280,755)
新銀行借款所收款項	15,000	—
支付部分利率掉期平倉之款項	(36,877)	—
已抵押銀行存款(增加)／減少	(2,012)	4,869
已付利息	(132,757)	(140,291)
融資活動所用之現金淨值	(414,317)	(416,177)
銀行存款及現金(減少)／增加淨值	(5)	24
年初銀行存款及現金	140	116
年終銀行存款及現金	135	140

第84頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

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2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金乃於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標是為基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及達致每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個別《**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，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採用。因初次應用該等適用於本集團之準則所引致本年度及過往會計期間之任何會計政策變動已於本綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

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28)。

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2010年6月30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(如下文所載之會計政策所闡釋)列賬除外：

- 衍生金融工具(見附註2(e))；及
- 投資物業(見附註2(g))。

2 重要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準(續)

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，所作出對綜合財務報表有重大的影響判斷及估計不確定性之主要來源已詳載於附註26。

(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分。

(d) 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。

(e) 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(f))。

2 重要會計政策(續)

(f) 對沖

倘衍生金融工具乃指定為已確認資產或負債、或極有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分直接於其他全面收入中確認，及獨立累計於基金單位持有人應佔資產淨值內。任何盈虧之無效部分則即時於損益表中確認。

相關盈虧於對沖之預期交易影響損益表之同一或多個期間內，從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益表中。

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直至交易發生，並按照上述政策確認。倘預計不會進行該項作對沖之交易，累計未變現盈虧則從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益表中。

(g) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(i))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(o)(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(i))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。

(h) 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(扣除其估計剩餘價值，如適用)：

— 傢俬及裝置

3—5年

2 重要會計政策(續)

(h) 其他物業、廠房及設備(續)

倘其他物業、廠房及設備項目之各部分擁有不同使用年限，則該之成本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、廠房及設備項目有否減值跡象，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公允價值扣除出售成本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。

如其他物業、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。

(i) 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分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(g))。

(j) 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。

2 重要會計政策 (續)

(j) 貿易及其他應收款項 (續)

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。

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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，惟與於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認之項目有關時則除外，在此情況下，相關之稅項金額則須分別於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認。

(ii) 本期稅項為就年內應課稅收入，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，並就過往年度的應稅項作出調整。

2 重要會計政策(續)

(m) 所得稅(續)

- (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分)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)。

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。

2 重要會計政策 (續)

(m) 所得稅 (續)

(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。

(n) 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。

(o) 收益確認

收益是按已收或應收代價之公允價值計算。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。

2 重要會計政策(續)

(o) 收益確認(續)

(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。

(p) 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益表內列支。

(q) 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。

(r) 分部報告

營運分部及於綜合財務報表內呈報之每一分部項目金額，乃根據不時提供予管理人最高級行政人員用作決定本集團各業務線及地理區域上資源分配及表現評核之資料而釐定。

個別重要之營運分部均不會合併作財務匯報之用，惟其結算方式有相似之經濟特式及有相似之產品及服務性質、生產程序性質、顧客類別、產品分發或提供服務之方法及監管環境性質者則除外。個別不重要之營運分部如共用大部分該等條件則會被合併。

3 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈一項新香港財務報告準則、若干香港財務報告準則之修訂及新詮釋並於本集團之本會計期間首次生效。其中下列之發展均適用於本集團之財務報表：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」
- 香港會計準則第1號(2007年修訂本)「財務報表之披露」
- 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
- 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

採用香港會計準則第32號及香港會計準則第1號之修訂均對本集團之財務報表並無重大之影響。其他餘下之發展對本財務報告之影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求分部之披露應基於本集團主要營運決策人對於本集團經營之考慮及管理方式，各分部呈報之匯報金額應與報告予本集團主要營運決策人用於評核分部表現並用作營運事務決策的方法一致。過往年度分部資料之提呈乃將本集團之財務報表分拆為各相關業務線之分部，此與香港財務報告準則第8號之要求相符，因此採納香港財務報告準則第8號對本集團呈報之業績及財政狀況並無影響。
- 由於採納香港會計準則第1號(2007年修訂本)，所有收入及支出若須確認為本年損益時，須在綜合損益表內呈列；否則須在綜合全面收入表(為一個新主要報表)內呈列。本綜合財務報表已採用綜合全面收入表之新格式，同時，綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表內相應之金額已重新呈列以符合新格式。此項呈列變更並無對任何呈列期間已呈報之損益、總收入及支出或基金單位持有人應佔資產淨值構成影響。
- 由於採納香港財務報告準則第7號之修訂，有關本集團計量金融工具公允價值之擴展披露已呈列於本綜合財務報表附註20(d)內，該等公允價值之計量乃根據其可觀察之市場數據之程度，分為三等級公允價值。本集團已採用香港財務報告準則第7號之修訂內列出之過渡條款，因此並無提供有關金融工具公允價值計量按新披露要求之比較資料。

4 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。於首次採用香港財務報告準則第8號，管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人之高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

分部業績、資產及負債

根據香港財務報告準則第8號，本綜合財務報表內所披露之分部資料與管理人之高級行政人員用作評核分部表現及於分部間作出資源分配所採用之資料一致。在這方面，管理人之高級行政人員根據下列之基礎監控各呈報分部之業績：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟可退回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括由該分部直接管理之租戶按金、預收租金及貿易及其他應付款項。

收益及支出乃參考各分部所產生之收入及支出而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之增加／(減少)、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨收入／(開支)。

4 分部報告 (續)

分部業績、資產及負債 (續)

年內本集團提供予管理人之高級行政人員用作資源分配及評核分部表現之呈報分部資料概述如下：

	2010年			2009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	188,949	201,976	390,925	183,048	194,353	377,401
— 停車場收入	2,817	15,875	18,692	2,915	16,077	18,992
— 租金相關收入	41,330	37,637	78,967	40,290	35,026	75,316
	233,096	255,488	488,584	226,253	245,456	471,709
物業營運開支	(55,793)	(62,884)	(118,677)	(52,397)	(68,634)	(121,031)
物業收入淨額	177,303	192,604	369,907	173,856	176,822	350,678
行政開支	(28,531)	(28,187)	(56,718)	(26,170)	(24,658)	(50,828)
分部業績	148,772	164,417	313,189	147,686	152,164	299,850
投資物業公允價值 之增加／(減少)淨值	573,479	770,736	1,344,215	(402,353)	(400,673)	(803,026)
調整付款			—			77,499
計息負債之財務成本			(234,270)			(182,947)
所得稅			(245,770)			122,166
利息收入			580			4,251
未能分配之淨開支			(7,037)			(9,285)
扣除稅項後但 未計與基金單位 持有人交易前 之溢利／(虧損)			1,170,907			(491,492)
折舊	6	3	9	3	—	3

4 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	於2010年6月30日			於2009年6月30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	5,539,313	5,409,982	10,949,295	4,966,174	4,632,875	9,599,049
已抵押銀行存款			224,876			222,864
銀行存款及現金			135			140
可退回稅項			46,545			41,296
遞延稅項資產			—			65
未能分配之資產			409			78,006
總資產			11,221,260			9,941,420
分部負債	(90,071)	(85,048)	(175,119)	(84,965)	(76,569)	(161,534)
衍生金融工具			(80,120)			(132,040)
已抵押銀行借款			(3,959,141)			(3,940,166)
本期稅項			(19,035)			(15,332)
遞延稅項負債			(1,620,623)			(1,389,444)
未能分配之負債			(47,822)			(39,360)
總負債(不包括基金 單位持有人應佔 資產淨值)			(5,901,860)			(5,677,876)
年內產生之資本開支	5,627	8,264	13,891	4,364	11,687	16,051

5 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：

	2010年 千元	2009年 千元
租金收入(附註)	390,925	377,401
停車場收入	18,692	18,992
租金相關收入	78,967	75,316
	488,584	471,709

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金795,000元(2009年：1,200,000元)。

6 物業營運開支

	2010年 千元	2009年 千元
樓宇管理費用	44,797	46,065
物業管理人費用	31,239	31,196
地稅及差餉	16,174	12,396
市場推廣費用	8,593	9,865
停車場營運成本(附註)	6,891	6,688
壞賬開支	90	1,662
其他直接成本	10,893	13,159
	118,677	121,031

附註：包括物業管理人費用1,690,000元(2009年：1,841,000元)。

7 其他收入

	2010年 千元	2009年 千元
銀行利息收入	580	4,251
其他	55	2
	635	4,253

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)

扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	2010年 千元	2009年 千元
(a) 計息負債之財務成本：		
借貸利息	132,684	138,235
其他借貸成本	48,954	44,712
	181,638	182,947
利率掉期：現金流量對沖(由基金單位持有人 應佔資產淨值轉入)	52,632	—
	234,270	182,947

該總額指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(附註13)及各項融資費用。

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損) (續)

扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)已扣除下列各項：(續)

	2010年 千元	2009年 千元
(b) 其他項目：		
管理人費用	53,986	47,976
物業管理人費用	32,929	33,037
受託人酬金	2,997	2,733
核數師酬金		
— 審核服務	1,520	1,600
— 其他服務	370	370
估值費用	770	750
其他法律及專業費用	2,851	4,653
銀行費用	475	471

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。

9 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	2010年 千元	2009年 千元
本期稅項—香港利得稅準備		
本年準備	14,466	13,987
過往年度準備少計／(多計)	60	(1,892)
	14,526	12,095
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	231,244	(134,261)
	245,770	(122,166)

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。

9 所得稅(續)

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

	2010年 千元	2009年 千元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	1,416,677	(613,658)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利 ／(虧損)之名義稅項，按香港利得稅稅率16.5%計算	233,752	(101,254)
不可扣稅支出之稅務影響	3,440	3,299
非應課稅收入之稅務影響	(96)	(13,295)
未確認稅項虧損之稅務影響	8,796	467
過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響	(76)	(9,258)
過往年度準備少計／(多計)	60	(1,892)
其他	(106)	(233)
實際稅項支出／(計入)	245,770	(122,166)

(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2008年7月1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2009年6月30日	69,507	509,904	159,709	675,044	(24,785)	1,389,379
於2009年7月1日	69,507	509,904	159,709	675,044	(24,785)	1,389,379
於損益表內扣除 ／(計入)	14,018	218,670	—	—	(1,444)	231,244
於2010年6月30日	83,525	728,574	159,709	675,044	(26,229)	1,620,623

9 所得稅 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	2010年 千元	2009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	1,620,623	1,389,444
	1,620,623	1,389,379

(d) 未確認之遞延稅項資產：

根據載列於附註2(m)之會計政策，因有可能沒有足夠之未來應課稅溢利可用於抵銷未使用之稅務虧損，本集團並無就若干附屬公司之可抵扣未使用之稅務虧損169,874,000元(2009年：131,729,000元)確認為遞延稅項資產。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／(虧損)

截至2010年6月30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0.75元(2009年：每基金單位虧損0.32元)。未計與基金單位持有人交易前每基金單位基本盈利／(虧損)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盈利1,170,907,000元(2009年：虧損491,492,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,555,115,487個基金單位(2009年：1,526,861,155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盈利／(虧損)並無潛在攤薄，故並無列示截至2010年及2009年6月30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盈利／(虧損)。

11 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2008年7月1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2009年6月30日	40	9,364,000	9,364,040
代表：			
成本	40	—	40
估值—2009年	—	9,364,000	9,364,000
	40	9,364,000	9,364,040
成本或估值：			
於2009年7月1日	40	9,364,000	9,364,040
添置	6	13,885	13,891
公允價值之淨增加	—	1,344,215	1,344,215
於2010年6月30日	46	10,722,100	10,722,146
代表：			
成本	46	—	46
估值—2010年	—	10,722,100	10,722,100
	46	10,722,100	10,722,146
累計折舊：			
於2008年7月1日	1	—	1
本年撥備	3	—	3
於2009年6月30日	4	—	4
於2009年7月1日	4	—	4
本年撥備	9	—	9
於2010年6月30日	13	—	13
賬面淨值：			
於2010年6月30日	33	10,722,100	10,722,133
於2009年6月30日	36	9,364,000	9,364,036

11 固定資產(續)

(a) 投資物業由獨立測量師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(其員工包括香港測量師學會之資深會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗)於2010年6月30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。於2009年6月30日之獨立估值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2010年 千元	2009年 千元
香港		
— 長期租約	4,946,000	4,410,000
— 中期租約	5,776,100	4,954,000
	10,722,100	9,364,000

(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

	2010年 千元	2009年 千元
利率掉期－現金流量對沖		
短期部分	59,191	—
長期部分	20,929	132,040
	80,120	132,040

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。

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本集團支付相等於定期貸款須付的利息總額。而本集團則須向滙豐支付就定期貸款總額按定額利率(2008/09年財政年度為年利率3.5%*)計算之季度款項。

13 衍生金融工具(續)

於2009年5月26日，利率掉期安排作出修訂。據此，由2009年6月30日至2010年6月29日止一年期間，滙豐向本集團支付的季度款項已改為每月支付。而計算本集團將向滙豐支付的金額的定額利率亦已由年利率3.5%*修訂為年利率3.36%*。

年內，本集團已就現有名義金額為3,950,000,000元，而年期由2010年6月30日至2011年6月30日止之利率掉期，將當中總名義金額為1,500,000,000元之部分平倉，與此同時，訂立三份名義金額各為500,000,000元，年期由2010年6月30日至2013年6月28日止之利率掉期。本集團已支付總額36,877,000元予滙豐作為取消該部分利率掉期之代價。

因該等平倉，由訂立對沖直至平倉之累計未確認虧損金額為52,632,000元，已於年內由基金單位持有人應佔資產淨值轉至損益表中。

該等利率掉期將於2011年6月30日及2013年6月28日到期，及固定掉期利率分別為年利率1.84%*至年利率3.5%*及年利率1.84%*至年利率2.615%*(2009年：年利率3.36%*至年利率3.5%*)。

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。

* 已包括按於2011年12月20日到期之現行貸款的信貸息差年利率0.45%。

14 貿易及其他應收款項

	2010年 千元	2009年 千元
應收租金	16,726	21,133
按金及預付款項	5,861	9,609
其他應收款項	634	522
應收關連公司款項	418	77,823
	23,639	109,087

計入按金及預付款項之5,086,000元(2009年：5,438,000元)預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

應收租金之賬齡分析如下：

	2010年 千元	2009年 千元
即期	10,833	15,191
逾期一個月內	3,679	4,102
逾期一個月以上及至三個月	1,204	943
逾期三個月以上及至六個月	452	436
逾期超過六個月	558	461
	16,726	21,133

14 貿易及其他應收款項(續)

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。於2009年6月30日，該款項主要為應收調整付款(附註19)。

15 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之75,732,000元(2009年：69,084,000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

	2010年 千元	2009年 千元
應付賬款及應計費用	31,652	33,909
應付管理人費用(附註25(b)(ii))	16,891	11,454
應付關連公司款項	49,963	40,451
	98,506	85,814

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

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項909,000元(2009年：675,000元)，該款項於三十日內到期。

17 已抵押銀行借款

銀行貸款須於下列期間內償還：

	2010年 千元	2009年 千元
一年內	15,000	—
一年後但於兩年內	3,944,141	—
兩年後但於五年內	—	3,940,166
	3,944,141	3,940,166
	3,959,141	3,940,166

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(2009年：3,975,000,000元)，當中包括3,950,000,000元之定期貸款及25,000,000元(2009年：25,000,000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。兩項貸款安排均須按香港銀行同業拆息加年利率0.45%計息，本集團已於2006年12月21日全數提取定期貸款。本集團亦於2006年12月21日訂立利率掉期安排。有關利率掉期之詳情載於附註13。

於2010年6月15日，本集團已提取金額為15,000,000元之循環信貸安排。該金額以年利率0.81893%計息及於2010年9月15日到期。

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2010年6月30日之公允價值為10,722,100,000元(2009年：9,364,000,000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滙豐及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘32,135,000元(2009年：51,476,000元)及192,741,000元(2009年：171,388,000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。

銀行借款之實質利率為年利率0.82%至年利率4.50%(2009年：年利率4.52%)。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
於2008年7月1日	1,514,195,650
年內發行基金單位	32,710,120
於2009年6月30日	1,546,905,770
於2009年7月1日	1,546,905,770
年內發行基金單位	17,135,498
於2010年6月30日	1,564,041,268

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	發行基金 單位之 總額 千元	已發行基金 單位數目
2010年			
2009年4月1日至2009年6月30日	1.5258	11,454	7,507,079
2009年7月1日至2009年9月30日	1.9796	6,034	3,047,781
2009年10月1日至2009年12月31日	1.8856	6,203	3,289,652
2010年1月1日至2010年3月31日	1.9177	6,311	3,290,986
		30,002	17,135,498
2009年			
2008年4月1日至2008年6月30日	1.9807	11,967	6,041,879
2007/08年財政年度管理人費用之調整	1.8141	2,372	1,307,535
2008年7月1日至2008年9月30日	1.8520	12,794	6,908,179
2008年10月1日至2008年12月31日	1.3808	11,849	8,581,272
2009年1月1日至2009年3月31日	1.2034	11,879	9,871,255
		50,861	32,710,120

19 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2006年12月2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2006年12月21日(上市日期)至2009年6月30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」)。截至2009年6月30日止年度應收調整付款之金額釐定如下：

	2009年 千元
保證租金收入	454,900
綜合租金收入	(377,401)
調整付款	77,499

因調整付款之安排已於2009年6月30日失效，本年度並無該金額列賬。

20 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。

20 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 利率風險

本集團之利率風險基本上源自長期借款。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。有關利率掉期之詳情載於附註13。

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2010年6月30日，倘若利率上升100個基點(2009年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將增加68,500,000元(2009年：75,200,000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(2009年：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將減少7,000,000元(2009年：7,600,000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備用信貸，以應付其流動資金需求。

於2010年6月30日，本集團之流動負債比流動資產超出20,972,000元，因按有關租約條款而預計於結算日12個月後到期之75,732,000元租戶按金已分類為流動負債。

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。

20 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:

	2010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	55,344	3,969,109	—	—	4,024,453	3,959,141
衍生金融工具 (淨付款)	77,332	12,790	31,725	—	121,847	80,120
租戶按金	45,540	44,488	28,097	3,147	121,272	121,272
應付賬款及應計費用	31,652	—	—	—	31,652	31,652
應付關連公司款項	49,963	—	—	—	49,963	49,963
	259,831	4,026,387	59,822	3,147	4,349,187	4,242,148

	2009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

20 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 公允價值

(i) 以公允價值列賬之金融工具

以下呈列以公允價值列賬之金融工具按照香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所定義公允價值的三個級別於資產負債表之賬面值，而每項金融工具之公允價值乃根據對其公允價值之計算有重大影響之數據之最低程度而整體分類。該等級別定義如下：

- 第1級(最高級別)：公允價值乃按照於交投活躍市場上相同金融工具之報價(未經調整)計算
- 第2級：公允價值乃按照於交投活躍市場上相近金融工具之報價，或按照所有重要數據輸入均直接或間接地根據可觀察市場資料之估值方法計算
- 第3級(最低級別)：公允價值乃按照任何重要數據輸入均並非根據可觀察市場資料之估值方法計算

於2010年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期，其計算乃參考其估計未來現金流量之現值，並已參考於市場可觀察之現行利率。本集團之利率掉期被歸類為以上描述公允價值級別之第2級。

(ii) 非以公允價列賬之金融工具之公允價值

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，故與其於2009年及2010年6月30日之公允價值相若。

(e) 公允價值之估計

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，方法是採用有效率之資本管理策略。

21 資本管理 (續)

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2010年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值35.3%(2009年：39.7%)。

22 資本承擔

於2010年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2010年 千元	2009年 千元
已訂約	1,118	11,063
經批准但尚未訂約	28,872	11,904
	29,990	22,967

23 或然負債

於結算日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,685,000元(2009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：

	2010年 千元	2009年 千元
一年內	408,037	398,255
一年以上但五年以內	371,970	324,049
五年以上	13,310	2,801
	793,317	725,105

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。

25 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
萊坊及其集團下其他成員公司 (統稱「萊坊集團」)	陽光房地產基金之總估值師

萊坊已獲委任為陽光房地產基金之總估值師以代替第一太平戴維斯，並由2009年9月1日起生效。

25 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

	2010年 千元	2009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	7,669	7,110
－ 滙豐集團	10,696	10,033
已付／應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
－ 恒基地產集團	(16,948)	(17,713)
－ 滙豐集團	(123)	(128)
管理人費用(附註(ii))	(53,986)	(47,976)
物業管理人費用(附註(iii))	(32,929)	(33,037)
受託人酬金(附註(iv))	(2,997)	(2,733)
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	(5,145)	(21,968)
已付／應付下列人士利率掉期利息(附註13)：		
－ 滙豐集團	(111,136)	(41,062)
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
－ 滙豐集團	22	952
應收下列人士之調整付款(附註19)：		
－ 恒基地產集團	—	11,857
－ SKFE集團	—	59,217
－ 恒基兆業集團	—	6,425
已付／應付下列人士之保險開支(附註(i))：		
－ 滙豐集團	(15)	(21)
部分利率掉期平倉之付款(附註13)：		
－ 滙豐集團	(36,877)	—
已付／應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))：		
－ 萊坊集團	(1,215)	—
－ 第一太平戴維斯及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「第一太平戴維斯集團」)	—	(752)
已收／應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
－ 恒基地產集團	890	807

25 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連／相關人士之交易 (續)

附註：

- (i) 該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業之價值之0.4% (以年率計算) 之基本費用及本集團之物業收入淨額 (定義見信託契約) 3% (以年率計算) 之浮動費用之總額計算。由2006年12月21日 (上市日期) 至2009年6月30日止期間，管理人費用以基金單位之形式支付予管理人。因此，基金單位已就此於過往年度發行予管理人。

根據信託契約，由2009年7月1日起至2011年6月30日止期間，管理人有權選擇以現金及／或基金單位支付管理人費用 (僅限於與集團的該等物業有關者 (定義見信託契約))，惟以現金支付之基本費用及浮動費用各自不得超過到期及應付金額之50%。

於2009年6月18日，管理人已選擇其截至2010年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，50%以現金及50%以基金單位支付。於2010年5月26日，管理人已選擇其截至2011年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，全數以基金單位支付。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議 (經日期為2009年4月28日之補充協議修訂) (「物業管理協議」)，物業管理人有權收取物業收益總額 (定義見物業管理協議) 3% (以年率計算) 之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約，收取一個月基本租金；
- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月基本租金；
- 就取得續租，不論續約年期長短均收取半個月基本租金；
- 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費用總額10%；及
- 就於租約期內按租約條款下處理之租金審閱，收取四分之一個月基本租金。

除上述費用外，物業管理人亦就管理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13及17所載之利率後按未償還之貸款結餘計算。

25 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：

	2010年 千元	2009年 千元
(應付)／應收下列人士款項淨額：		
－ 恒基地產集團	(67,044)	(40,947)
－ 滙豐集團(附註)	(852,935)	(830,091)
－ SKFE集團	—	59,217
－ 恒基兆業集團	—	6,425
－ 萊坊集團	(450)	—
－ 第一太平戴維斯集團	—	(600)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	32,179	51,550
應付予滙豐集團之已抵押銀行借款及利息	(881,337)	(878,082)
其他	(3,777)	(3,559)
	(852,935)	(830,091)

26 重大會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

(a) 投資物業之估值

於計算投資物業之公允價值時，管理人已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行於考慮租約期滿時收入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2010年6月30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158,964,000元(2009年：150,212,000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。

27 比較數字

因採用香港會計準則第1號(2007年修訂本)「財務報表之披露」，若干比較數字已調整以符合本年之呈報，及提供於2009/10年財政年度首次披露之項目之比較金額。該等發展之詳情載列於附註3內。

28 已頒佈但在截至2010年6月30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2010年6月30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。

29 主要附屬公司

陽光房地產基金之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股面值1美元之股份	—	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

29 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	
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
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

29 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	
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
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股面值1美元股份	—	100	持有域名

29 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	
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股面值1美元股份	—	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股面值1美元股份	—	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股面值1美元股份	—	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	2010年	2009年	2008年	2007年 (附註3)
於6月30日：					
資產淨值(百萬元)		5,319	4,264	5,164	4,755
每基金單位資產淨值		3.40	2.76	3.41	3.19
截至6月30日之年／期內：					
最高基金單位成交價		2.06	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	不適用
最低基金單位成交價		1.49	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(%)		56.2	67.0	45.7	33.9
最後交易之基金單位成交價		1.98	1.52	1.92	2.25
經調整放棄分派後之 每基金單位分派(港仙)		14.39	24.56	24.20	13.51
每基金單位之分派收益率(%)	2	7.3	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. 2006／07年之年報涵蓋期間由2006年12月21日(上市日期)至2007年6月30日。

財務日誌

(2009/10年財政年度)

中期業績公佈	2010年2月9日
刊發中期報告	2010年2月23日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利	2010年3月1日至2010年3月3日(包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位約6.88港仙	2010年4月21日
全年業績公佈	2010年9月9日
刊發年報	2010年9月20日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定末期分派權利	2010年9月27日至2010年9月29日(包括首尾兩天)
末期分派 每基金單位約7.51港仙	2010年10月21日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定基金單位持有人週年大會投票權利	2010年10月25日至2010年10月27日(包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2010年10月27日

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事

歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

馬廣榮

謝國生 JP

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

萊坊測計師行有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

法國巴黎銀行香港分行

星展銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行有限公司

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



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