



陽光 房地產基金

股份代號：435

翠綠前景

2010/11 年報



表現摘要

每基金單位分派
(港仙)

■ 中期
■ 末期

2010/11年財政年度 **17.60**

8.50 9.10

2009/10年財政年度

6.88 7.51 **14.39**

2008/09年財政年度

9.29 15.27 **24.56**

營業額
(港幣百萬元)

2010/11年財政年度 **532.5**

2009/10年財政年度

488.6

2008/09年財政年度

471.7

物業收入淨額
(港幣百萬元)

2010/11年財政年度 **407.4**

2009/10年財政年度

369.9

2008/09年財政年度

350.7

物業評估價值
(港幣百萬元)

2011年6月30日 **12,222**

2010年6月30日

10,722

2009年6月30日

9,364

資產負債比率
(%)

2011年6月30日 **30.6**

2010年6月30日

35.3

2009年6月30日

39.7

每基金單位資產淨值
(港元)

2011年6月30日 **5.21**

2010年6月30日

4.30

2009年6月30日

3.52

成本對收入比率
(%)

2010/11年財政年度 **23.5**

2009/10年財政年度

24.3

2008/09年財政年度

25.7

現行租金
(港幣/每平方呎)

2011年6月30日 **29.8**

2010年6月30日

27.9

2009年6月30日

27.2

租用率
(%)

2011年6月30日 **98.9**

2010年6月30日

96.8

2009年6月30日

92.7

物業組合概覽



<p>4 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</p>	<p>7 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</p>	<p>10 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</p>	<p>16 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</p>	<p>19 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</p>
<p>5 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</p>	<p>8 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</p>	<p>11 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</p>	<p>17 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</p>	<p>20 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</p>
<p>6 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</p>	<p>9 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</p>	<p>12 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</p>	<p>18 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</p>	<p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 寫字樓物業 ● 零售物業 — 港鐵綫

目錄

4	主席報告書
5	行政總裁報告
10	管理層討論及分析
10	物業組合概覽
12	業務回顧
19	財務回顧
24	可持續發展及企業社會責任
28	董事會
30	行政人員
33	物業管理人員
34	企業管治報告
46	關連人士交易
50	權益披露
53	估值報告
69	受託人報告
70	財務報表
113	表現概覽
114	基金單位持有人週年大會通告
116	財務日誌
117	公司資料

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(「聯交所」)上市，為投資者提供投資於旗下多元化物業組合的機會。物業組合包括總出租面積為1,294,389平方呎之12個寫字樓及8個零售物業，總物業價值於2011年6月30日估值為港幣12,222,200,000元。寫字樓物業分佈核心和非核心商業區，而零售物業則位於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。

展望性陳述

本年報載有若干屬「展望」性質或使用多項「展望性」詞語的陳述。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之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而可能令實際結果或業績與該等陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

樂觀展望







歐肇基
主席

雖然通脹不斷升溫，帶動經營成本上漲，但管理人對陽光房地產基金之收入可足以抵禦成本上漲，仍保持審慎樂觀的態度。

致各基金單位持有人：

本人謹代表管理人之董事會（「董事會」），欣然匯報陽光房地產基金令人鼓舞的業績。

截至2011年6月30日止年度，陽光房地產基金之物業收入淨額為港幣407,400,000元，較去年增長約10.1%。可分派收入總額按年上升41.8%至港幣264,500,000元。可分派收入總額之增長受惠於多項因素，主要包括陽光房地產基金核心營運表現有所改善，於2009/10年財政年度內採納一系列資金管理措施成功減省利息開支，以及管理人選擇全數以基金單位形式收取其管理人費用所致。

董事會已通過末期分派每基金單位9.1港仙，或港幣124,276,000元。連同中期分派每基金單位8.5港仙，本年度每基金單位分派總額為17.6港仙，較去年上升22.3%，而全年之派發比率約為90.5%。

於2011年6月30日，陽光房地產基金物業組合之評估價值增長14.0%至港幣12,222,200,000元，反映了香港商業物業市場回穩，以及管理人推行優化資產措施之成效。因此，於2011年6月30日，陽光房地產基金之資產淨值上升22.9%至港幣8,261,900,000元，相當於按每基金單位基準計算港幣5.21元（2010年6月30日：港幣4.30元）。

年內，陽光房地產基金受惠於本地及跨國企業對寫字樓之需求增加，以及暢旺的零售市道。本地商業物業市場復甦，加上中環/金鐘與其他甲級寫字樓地區之租金差距懸殊，不少企業為了減輕成本壓力及擴充業務，提升其搬遷寫字樓之意欲。管理人成功把握當前機遇，吸引優質租戶進駐，從而令我們的物業租用率及收入得到滿意的增長。

基於商業業務擴展，以致對租賃面積增加之需求展望樂觀，加上新增供應有限，相信寫字樓及零售物業之空置率將維持於低水平。雖然通脹不斷升溫，帶動經營成本上漲，但管理人對陽光房地產基金之收入可足以抵禦成本上漲，仍保持審慎樂觀的態度。最後，儘管財務安排已完全淡出（而將會對每基金單位分派構成影響），陽光房地產基金將會持續為投資者提供穩定之分派。

本人謹藉此機會對董事會同寅、管理層及全體員工於過往一年的辛勤工作表達衷心謝意。

歐肇基
主席

行政總裁報告

陽光房地產基金憑著其位於策略性地點的優質投資組合，加上得到積極殷勤的管理團隊支持，得以抓緊商業物業市場持續暢旺之機遇。在全球經濟不明朗的景況下，我們審慎之資本管理策略，反映於已訂立之貸款再融資安排，以及主動之利率管理政策上，足以證明策略奏效。最後，我們在企業社會責任及環保措施方面已達至新的里程碑——我們將致力進一步改善陽光房地產基金的物業之環保標準，旨在為員工、租戶及顧客提供可持續及舒適之環境。

香港商業物業市場於2009年中漸見復甦，並於回顧年內進一步加強動力。市場之主要特點如下：

寫字樓市場：

- 為了可大幅節省租金（相對中環/金鐘），擴充業務所需以及享有更完善之交通網絡，跨國企業開創了遷移至新地區（如九龍站及九龍東）的前所未有之風氣，致令非核心化之趨勢更見明顯。
- 隨著經濟持續復甦，位於周邊地區之未被佔用空間及新增寫字樓供應亦大受租戶歡迎。九龍東之大量新增供應，租務曾經一度令人擔心，但現時大部分供應已被吸納，其中跨國保險公司為主要租戶。整體空置率穩定下降，以灣仔及銅鑼灣地區而言，於回顧年內，空置率持續低於5.0%，同時租金亦開始上升，部分個案的租金甚至已超越2008年年中金融危機爆發前的高位。



吳兆基
行政總裁

此乃本人第五份行政總裁報告。自陽光房地產基金於2006年12月上市以來，其物業評估價值及物業收入淨額分別上升34.5%及93.7%，複合年均增長率分別為6.4%及14.1%。

一 儘管中環與其他地段寫字樓租金之差距仍然龐大，但隨著非核心化之發展，兩者之價格差距幅度已見輕微收窄。據差餉及物業估價署的資料顯示，於2011年6月中環甲級寫字樓的平均租金約為每平方呎港幣89.0元，按年增長19.2%，而灣仔及銅鑼灣地區之相應數字約為每平方呎港幣56.0元，較去年同期上升22.7%。

零售市場：

- 一 內地旅客消費之增長未見減弱，亦是零售續租租金上升之主要動力來源。與此同時，建基於經濟持續穩健增長，本地零售消費復甦亦促使了零售租金上升。於2011年首六個月，香港總零售銷售價值按年增加24.4%，對此發展趨勢提供了有力旁證。
- 一 位於主要地區及交通樞紐之零售空間新增供應仍然短缺，而元朗及上水已穩固確立成為內地遊客的主要購物熱點。

至於陽光房地產基金之經營表現，本人欣然報告，於2011年6月30日物業組合整體租用率由去年的96.8%提升至98.9%。寫字樓物業組合之租用率由95.9%提升至98.8%，而零售物業組合大致全數租出。寫字樓及零售物業之現行租金持續上升，於2011年6月30日較去年分別上升6.4%及8.1%。寫字樓物業現行租金之升幅相對輕微，反映一般為期三年租約之續租租金上升幅度不大，主要因為寫字樓物業租金水平於2008年年初見頂。另一方面，零售租金強勢持續，上水中心購物商場及新都城一期物業於回顧年內均錄得雙位數字的續租租金上升率。

管理人對卓越的服務質素的重視，贏得租戶的忠心擁護，於陽光房地產基金之整體續租率達68.3%及不少優質機構加入其租戶行列中可見一斑。

在資本管理方面，總額為港幣4,050,000,000元之貸款再融資計劃已於財政年度結束前展開，我們

欣然通知各基金單位持有人，相關貸款協議已於2011年8月23日訂立，並安排於2011年9月底提取。息差之上升(香港銀行同業拆息加100個基點比對原先香港銀行同業拆息加45個基點)，反映內地企業對港幣貸款之需求以及由於全球金融市場(尤其是歐洲)的情況未見明朗而產生的資金風險溢價，致使港幣資金成本上升。除了落實貸款再融資外，我們亦已將貸款額中約76%之貸款作出固定利率安排，為期2至5年，此舉可為持份者在收益方面提供良好透明度，亦不會影響我們財務方面的靈活性。

至於持續發展方面，本人欣然呈報我們名下旗艦寫字樓物業—皇后大道東248號，於2011年7月成功榮獲香港環保建築協會頒發最高之環保建築白金級別之評估證書。該項認證充份反映管理人對環境的持續發展以及保護環境的關注。展望未來，致力改善旗下物業之環保標準，將會繼續成為我們經營業務之首要任務。

展望

全球金融市場前景日趨不明朗，對世界經濟增長之步伐構成嚴重風險。然而，除非出現另一次全球衰退，我們對本港經濟將可憑藉其穩固基調，抵禦金融市場的波動保持審慎樂觀的態度。由於香港將繼續被視為中國與世界各地連接的通道，因此，我們預期市場對優質地段及周邊地區的寫字樓需求依然強勁。與此同時，新增寫字樓供應量明顯不足，根據政府及市場估計，未來四至五年甲級寫字樓新增供應量每年平均不會超過1,000,000平方呎，相對過去五年承租面積為每年平均約1,600,000平方呎。

縱然如此，我們預料來年仍將面對重重挑戰。除了全球經濟未見明朗以外，寫字樓持續非核心化的發展，意味着吸納租戶的競爭及租戶遷移將會成為明顯的現象。此外，中國經濟因素持續向好是一項零售物業市場租賃前景的重要假設。最後，控制經營成本將是管理人的一項嚴峻考驗，

我們期望透過有效分配資源以紓解通脹持續上升的壓力。

由2011/12年財政年度開始，陽光房地產基金將不再享有旗下物業組合的賣方之放棄分派。此項因素加上支付管理人費用之現金開支，將對每基金單位分派造成一定影響，縱然程度溫和。

於資產增值計劃方面，旺角富時中心地面及大堂相關地方正進行翻新工程，預期可於2011年9月底或之前完成。富時中心位於彌敦道最繁盛地段，坐擁獨一無二的優勢，租金收入前景可觀。長遠而言，資產增值計劃其中一個主要項目，將為新都城一期物業之主要翻新工程。此項計劃將於未來數年分多個階段進行，我們希望透過優化資產為該物業重新設計並建立全新形象，以成功蛻變為別具吸引力的一站式購物中心為目標，最終可在收益及顧客流量方面得到飛躍進步。

此乃本人第五份行政總裁報告。自陽光房地產基金於2006年12月上市以來，其物業評估價值及物業

收入淨額分別上升34.5%及93.7%，複合年均增長率分別為6.4%及14.1%^{附註}。每基金單位之累計分派合共94.26港仙，而資產負債水平亦由公開發售時的41.2%下降至現時的30.6%。此外，我們正於旗下物業組合進行多項提升質素之安排，包括結構改良以及增強租戶的組合和質素。

展望未來，我們期望業務於未來五年可更上一層樓。管理團隊會透過積極進取的管理方案，持續專注維持租用率於高水平，並提升物業組合的內在潛力。於適合的時機出現時，擴大現有物業組合的規模亦將為我們長遠發展的重點。透過為物業組合重新注入活力，並締造令人樂意工作及購物的良好環境，我們期望可進一步增強陽光房地產基金提供高質素經常性收益的能力，從而為基金單位持有人帶來可持續的回報。

吳兆基
行政總裁

附註：於陽光房地產基金之上市文件中，物業評估價值及物業收入淨額分別披露為港幣9,090,000,000元（於2006年9月30日）及港幣210,400,000元（截至2006年6月30日止年度）。

高瞻遠矚





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)			2011年	2010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	76	69	
乙級									
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	109	109	
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	60	58	
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	74	
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	69	70	
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	39	33	
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	108	105	
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	37	37	
恒港中心	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	28	28	
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	44	
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	33	31	
小計/平均			46	830,437	50,446	880,883	703	682	
零售物業									
新市鎮									
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	123	127	
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	110	112	
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	37	37	
市區									
御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	9,565	7	6	
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	39	39	
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	5	
小計/平均			798	42,667	370,839	413,506	330	335	
總計/平均			844	873,104	421,285	1,294,389	1,033	1,017	

- 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53至68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/平方呎)		已簽訂租約之租金 ² (港幣/平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本比率 於2011年6月30日 (%)		評估值 於2011年 6月30日 ³ (港幣千元)
2011年	2010年	2011年	2010年	2010年 7月1日至 2011年 6月30日	2009年 7月1日至 2010年 6月30日	2010/11年 財政年度	2009/10年 財政年度	零售	寫字樓	
100.0	94.9	25.6	24.7	27.0	23.6	109,004	92,754	4.20	4.00	3,225,000
97.9	98.2	17.8	16.4	18.9	16.2	20,522	18,944	4.20	4.00	684,000
97.0	96.7	27.8	23.0	48.5	17.2	13,569	13,423	3.80	4.10	479,000
100.0	97.1	32.2	29.7	34.7	24.8	12,966	12,372	4.20	4.00	407,000
97.8	96.0	17.5	16.2	18.4	16.1	10,454	9,560	4.20	4.00	363,000
96.3	97.9	13.1	11.7	14.1	11.3	5,998	6,004	4.25	4.00	215,000
98.1	86.4	15.8	15.6	16.4	15.0	5,386	4,077	4.20	4.10	196,000
99.4	97.6	15.3	14.0	17.6	12.8	6,118	5,909	4.20	4.25	195,000
100.0	97.9	21.7	20.8	15.3	26.7	5,713	5,085	4.20	4.10	173,000
95.2	100.0	15.5	15.0	16.9	13.9	4,256	4,205	4.15	4.00	154,500
100.0	96.3	16.4	15.9	16.2	16.5	4,225	3,995	4.35	4.25	129,000
97.2	95.6	7.6	7.0	8.4	6.8	901	975	4.35	4.00	41,300
98.8	95.9	21.7	20.4	23.2	17.9	199,112	177,303			6,261,800
98.6	99.8	76.1	70.2	99.4	71.0	95,689	89,317	4.40	不適用	2,836,000
98.8	97.7	36.9	34.0	35.2	35.5	79,732	71,836	4.50	不適用	2,094,000
100.0	100.0	33.1	29.6	37.1	25.9	21,052	20,548	4.00	4.00	668,000
100.0	95.5	26.4	26.1	33.0	19.9	3,678	3,347	4.25	不適用	112,200
100.0	100.0	38.0	33.7	39.8	35.6	3,072	2,838	4.30	不適用	91,000
100.0	100.0	30.0	28.7	47.7	10.0	2,194	2,106	4.20	不適用	73,000
100.0	100.0	39.4	42.4	40.8	28.6	1,859	2,053	4.00	不適用	51,000
100.0	100.0	10.8	10.4	14.1	10.3	983	559	4.35	不適用	35,200
99.1	98.8	46.9	43.4	52.2	42.6	208,259	192,604			5,960,400
98.9	96.8	29.8	27.9	31.8	26.0	407,371	369,907			12,222,200

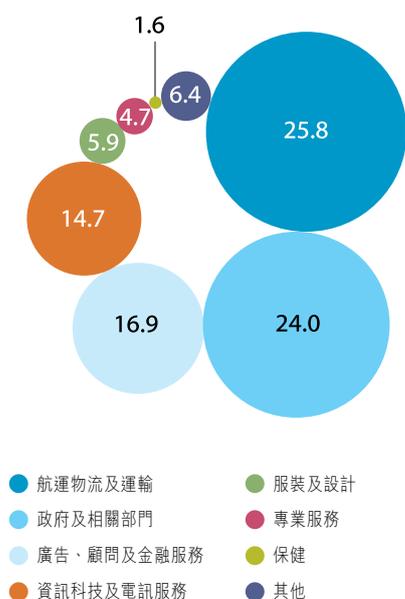
業務回顧

寫字樓物業組合

皇后大道東248號

陽光房地產基金寫字樓物業組合中之旗艦物業 — 皇后大道東248號為年內寫字樓市場復甦及非核心化趨勢持續的主要受惠者。管理人採取改善出租率並同時提高租戶質素為核心策略證實奏效，物業於2011年6月30日已全數租出。年內，已簽訂租約之平均租金為每平方呎港幣27.0元，較上一個財政年度上升14.4%，其中續租租約的平均租金上升幅度為6.4%。基於寫字樓市場保持活躍，預期續租租金上升的動力將可望持續。

皇后大道東248號物業租戶組合*



* 於第12至14頁之租戶組合圖表，均以百分比及可出租面積(於2011年6月30日)表達。



皇后大道東248號

鑑於預期部份租戶可能遷移其寫字樓至灣仔以外地區，尤以2011/12年財政年度上半年為甚，管理人已接洽現有及潛在租戶進行商談，以減低空置期所造成的影響。雖然該物業於過渡期間會受到短暫影響，管理人有信心物業出租率將可維持於滿意水平。

皇后大道東248號物業之租戶基礎維持穩定且多元化，政府及政府相關機構租用的面積佔該物業可出租面積的24.0%。於執筆之際，一家大型電器用品零售商已進駐該物業，佔用了商場部份的主要面積，為正迅速發展的灣仔南區提供適切的配合。

年內，多項資產增值工程亦相繼完成，其中包括安裝全新停車場系統以及多項有關改善環境質素的裝修工程。

乙級中環/上環寫字樓物業

在本地營商環境帶動下，旗下位於中環/上環的四項乙級寫字樓物業表現令人滿意。與去年相比，四項物業於2011年6月30日所錄得的出租率均處於理想水平，年內之平均續租租金上升15.5%。有見寶恒商業中心於2009/10年財政年度完成所有翻新工程後，為陽光房地產基金帶來不少裨益的同時，我們亦見證上環一帶的蛻變——隨著多家型格食肆、精品辦公室及服務式住宅物業進駐，該地區已逐漸成為小型企業的集中地。此項轉變將有利於該區之租務前景，亦為陽光房地產基金帶來裨益。



寶恒商業中心

其他寫字樓物業

我們其他小型寫字樓物業的租戶從事之行業或業務範疇甚為廣泛。該等規模小而又多元化的租戶，擁有共同的特質，他們受本地零售市場的週期性影響大於全球經濟因素，其業務前景大多與本地消費市場息息相關。位於旺角心臟地帶的富時中心，以及位於尖沙咀與佐敦交界的恒港中心，便是最佳例子。

由於該等物業的防禦性較強，不但為陽光房地產基金帶來強勁的現金流，同時亦為業務增長提供必要的槓桿作用。展望未來，管理人將會繼續透過適當的措施以提高收入及控制成本，致力提升物業帶來的收益。

零售物業組合

零售物業市場的表現良好，反映本地經濟基調穩健，而本地需求復甦，以及旅客消費持續強勁上升都是主要的正面因素。

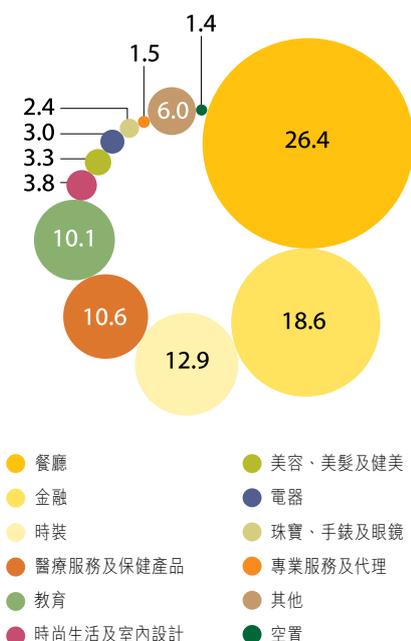
鑑於香港之零售銷售市況強勁，吸引本地以至跨國零售商紛紛租用優質地段商舖以推銷產品，積極擴大其網絡版圖。於回顧年內，零售店舖之租賃競爭激烈，帶動租金穩步改善。展望未來，隨著當前經濟漸見復甦，就業市場持續好轉，消費者信心可望繼續回升。與此同時，內地訪港旅客人數並無減少跡象。因此，零售經銷及由其引伸的零售租金的前景仍然鼓舞。

上水中心購物商場

於回顧年內，該物業之資產增值工程已大致完成。此項翻新工程適時地提升租金及租戶質素，期內平均續租租金上升17.1%，由於年內簽訂了若干價值重要之租約，已簽訂租約之租金上升40.0%至每平方呎港幣99.4元，其中一份新簽訂租約之單位租金更創下每平方呎逾港幣250.0元的紀錄。

由於該零售商場之顧客流量主要為內地購物人士，故其主要租賃策略為豐富商戶組合，尤其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。為滿足更多著名品牌的需求而作出的優化工程亦進一步改善了物業的租戶組合。於回顧年內簽訂租約之新租戶

上水中心購物商場租戶組合



上水中心購物商場

業務回顧

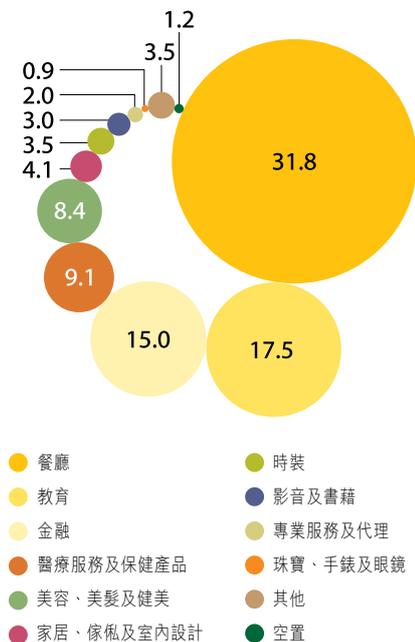
包括洋酒分銷商、若干時裝連鎖店、電訊及電器用品零售商及一間大型國際銀行。

中期而言，管理人希望盡量收窄該購物商場的主要位置與商場走廊及邊緣外圍位置的租金差距。由於這些走廊位置可透過戶外有蓋走廊為商場引入更多購物人流，管理人將會探討改善該等位置所帶來的益處，以吸納提供時尚生活為主的商戶為目標。

新都城一期物業

新都城一期物業為一座樓高兩層的購物中心，亦是陽光房地產基金旗下零售物業組合中第二大物業，於2011年6月30日之租用率為98.8%。年內平均續租租金上升15.7%，已簽訂租約(新租及續租)之平均租金輕微下降0.8%至每平方呎港幣35.2元，主要由於下層續租的租約較多，而下層的租約之租金相對較低。按分類情況作比較，上下兩層的已簽訂租約之租金相比去年實際分別增加12%及7%。於回顧年內，我們成功吸引

新都城一期物業租戶組合



包括來自美容及教育界業務之優質租戶進駐該物業下層，嘗試藉此改善人流及單位租金相對較低的情況。

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於其服務地區內居住的本地顧客的需要。我們計劃為該購物商場設計及建立全新形象，藉此拓展其目前的服務範圍至區外。我們已就該計劃展開建構性研究，希望相關的增值工程可為我們的持份者帶來長遠的利益。



新都城一期物業

光華廣場物業

該物業歸類為零售物業，惟其寫字樓部分吸引不少金融界別及服務性貿易企業進駐，作為彼等於新界北區開設總部的據點。因此，該物業繼續全部出租；同時，由於若干零售面積的租約於理想水平續租，年內已簽訂租約之平均租金上漲43.2%至每平方呎港幣37.1元。

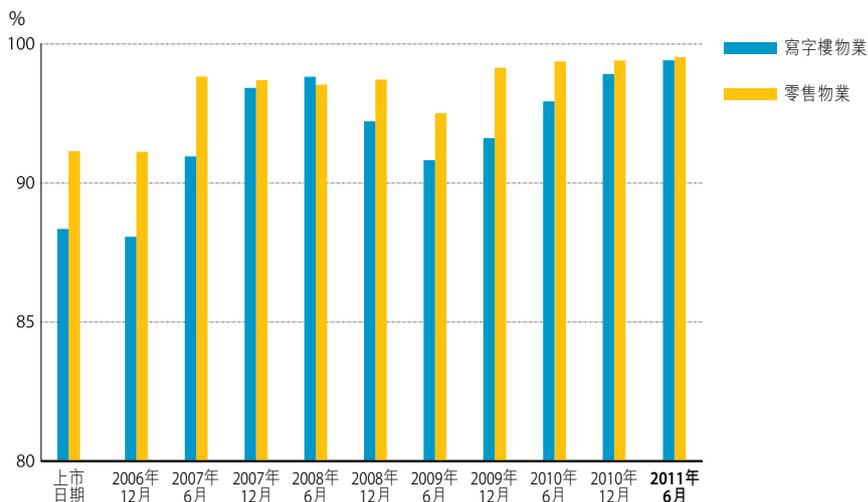


光華廣場物業

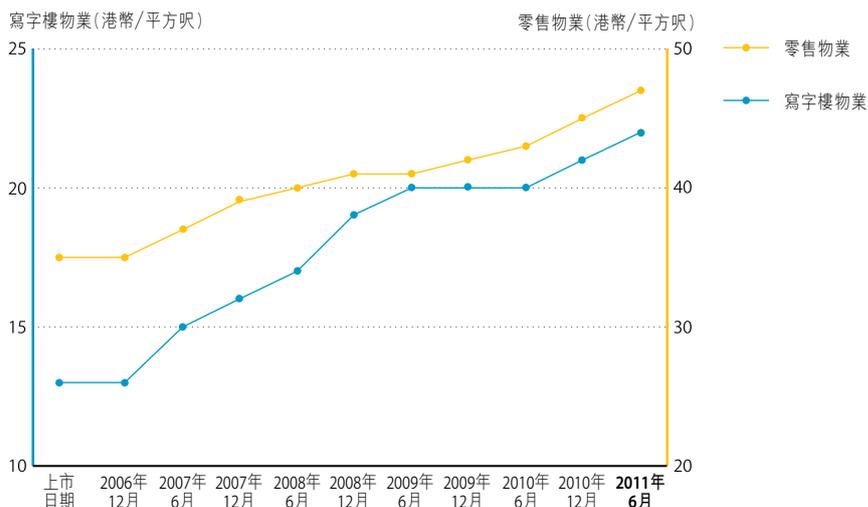
其他零售物業

旗下其他零售物業均為位於住宅或寫字樓項目的典型地面零售商舖，滿足毗鄰大眾的日常購物需要。該等物業可為陽光房地產基金提供穩定的租金收入及租用率。同時，隨著香港未來的基建發展，憑藉該等物業位處優質地段之優勢，租金具上升潛力。

自公開發售以來的租用率走勢



自公開發售以來的現行租金走勢



營運數據

整體現行租金全面上升，增幅為6.8%至每平方呎港幣29.8元。寫字樓物業組合之平均現行租金攀升至每平方呎港幣21.7元，較去年上升6.4%，主要由於已簽訂租約之租金增加29.6%至每平方呎港幣23.2元。與此同時，零售物業組合

的已簽訂租約之平均租金及現行租金，分別上漲22.5%及8.1%至每平方呎港幣52.2元及每平方呎港幣46.9元。

年內已租出面積合共562,701平方呎(包括新租及續租)。寫字樓租戶續租率為68.7%，而去年同期則

業務回顧

錄得61.8%。與此同時，由於管理人的租戶提升策略，零售物業組合之續租率由上一個財政年度之84.5%下降至本財政年度之67.4%。

於2011年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算之加權平均租賃年期為2.7年。2012年6月30日之前將有40.8%寫字樓物業及36.2%零售物業租約期滿（以可出租面積計算），而即將租約期滿之寫字樓及零售物業的平均單位租金分別為每平方呎港幣19.5元及每平方呎港幣43.3元。

多元化之租戶基礎

於2011年6月30日，物業組合共有1,033個租戶。按租金收入計算，最大租戶佔總租金收入之4.1%及可出租總面積之4.8%，而十大租戶的相應數字則分別為22.2%及18.4%。於2011年6月30日，十大租戶之租賃詳情載於第17頁。

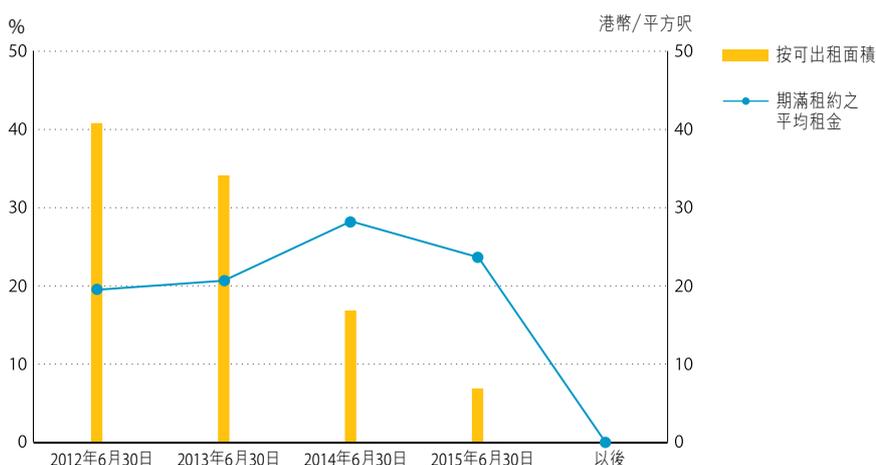
其他收入

陽光房地產基金旗下共有844個停車位，年內共帶來約港幣20,400,000元之收益。若干物業之戶外廣告位及短期許可協議均提供額外收入。收回成本之項目則包括管理及冷氣費。

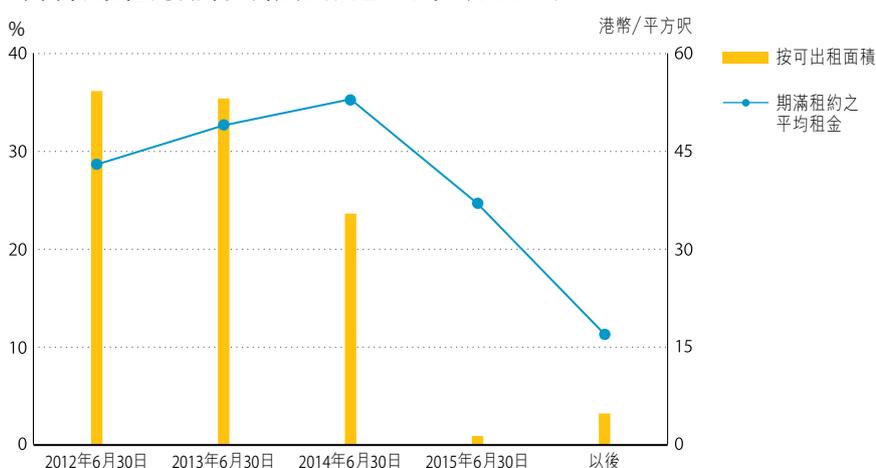
主要新租戶（2010年7月–2011年6月）



寫字樓物業租約期滿的概況（於2011年6月30日）



零售物業租約期滿的概況（於2011年6月30日）



按租金收入計算之十大租戶(於2011年6月30日)

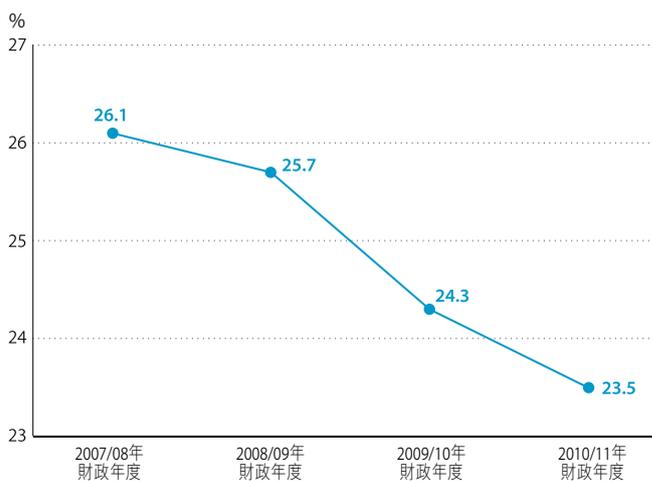
租戶名稱	行業類別	總面積 (平方呎)	佔可出租總面積 之百分率	佔每月總租金 之百分率
財政司司長法團—政府產業署	政府及相關機構	61,772	4.8	4.1
中英船務代理有限公司	航運物流及運輸	61,879	4.8	3.9
租戶甲 ^{附註}	醫療服務及保健產品	23,008	1.8	2.5
交通銀行股份有限公司	金融	8,782	0.7	2.2
東亞銀行有限公司	金融	8,997	0.7	1.9
電話營業管理服務有限公司	資訊科技及電訊服務	28,822	2.2	1.7
天永(亞洲)有限公司	餐廳	20,261	1.5	1.7
The Dairy Farm Company Limited	超級市場	8,883	0.7	1.6
恒生銀行有限公司	金融	7,628	0.6	1.3
中國銀行(香港)有限公司	金融	7,849	0.6	1.3

附註：租戶要求不記名。

成本控制

經過一段時間沉寂後，成本上漲已成為年內主要考慮的營運因素。於回顧年內，成本對收入比率從去年之24.3%進一步改善至23.5%，物業營運開支之實際金額則由港幣118,700,000元增加至港幣125,100,000元。營運開支增加主要由於租賃佣金及政府差餉等與物業組合之租金收入或估值相關之項目所致。與物業管理有關之項目，例如維修及保養費用、營銷及推廣開支，以及公用設施、保安及清潔開支等樓宇管理費用則已大致受到控制。

成本對收入比率



環保建築認證之耗能審查

陽光房地產基金之主要營運目標，除了繼續致力適切提升租用率及租金，並同時維持合宜的租戶組合外，成本控制亦是一項重要考慮。特別是本地實施最低工資

業務回顧

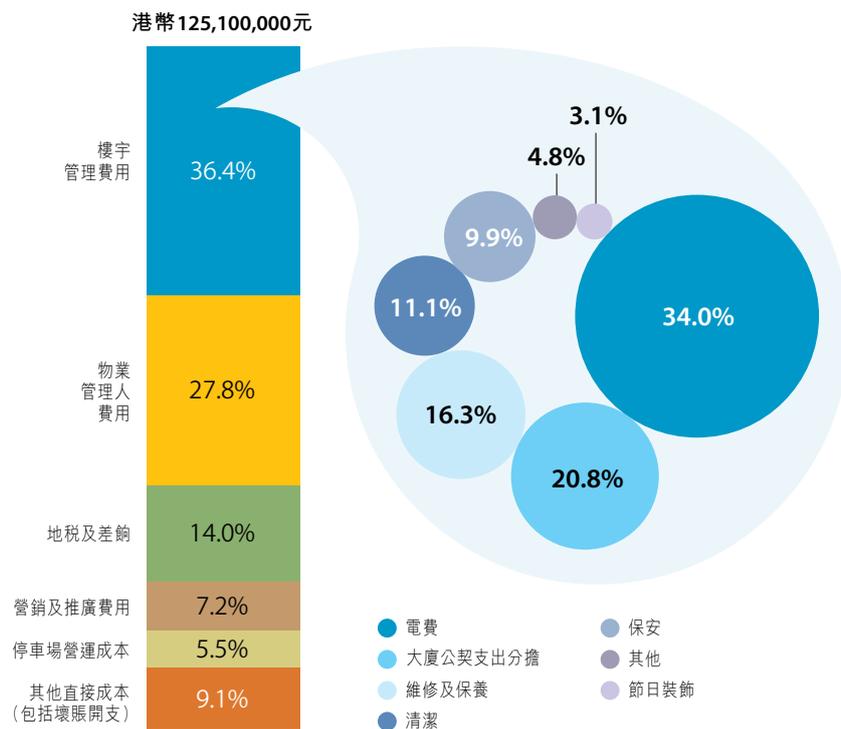
法例後對保安及清潔服務造成影響，加上通脹壓力持續升溫，這些影響日後將會更加明顯。

回顧年內之總物業營運開支以及樓宇管理費用組成部分之明細已列出，以便參考。



於皇后大道東248號安裝LED燈

總物業營運開支組成部分



五大地產代理及承包商¹

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 ²	租賃、推廣及物業管理	36,700	33.65
恒益物業管理有限公司 ²	物業管理	7,960	7.30
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	4,131	3.79
宏力保安服務有限公司 ²	保安服務	3,822	3.50
文源建築工程有限公司	維修及保養	3,305	3.03
總計		55,918	51.27

附註：

- 截至2011年6月30日止年度。
- 恒基兆業地產有限公司(「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)	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年 ²
截至6月30日止年度/期內：					
營業額	532.5	488.6	471.7	431.3	200.3
物業營運開支	125.1	118.7	121.0	112.6	51.9
物業收入淨額	407.4	369.9	350.7	318.7	148.4
除稅後溢利/(虧損) ¹	1,655.1	1,389.1	(629.3)	751.0	2,240.9
年度可分派收入	264.5	186.5	269.8	258.7	141.8
成本對收入比率(%)	23.5	24.3	25.7	26.1	25.9
每基金單位分派 ³ (港仙)	17.60	14.39	24.56	24.20	13.51
每基金單位分派收益率 ⁴ (%)	7.1	7.3	16.2	12.6	6.0
於6月30日：					
物業組合估值	12,222.2	10,722.1	9,364.0	10,151.0	9,558.0
總資產 ¹	12,888.2	11,226.8	9,947.1	10,802.0	10,343.7
總負債 ¹	4,626.3	4,504.6	4,499.0	4,315.2	4,288.1
資產淨值 ¹	8,261.9	6,722.2	5,448.1	6,486.8	6,055.6
每基金單位資產淨值 ¹ (港元)	5.21	4.30	3.52	4.28	4.06
資產負債比率 ¹ (%)	30.6	35.3	39.7	36.6	38.2

附註：

1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，比較數字已作重列，詳情請參閱第87頁綜合財務報表附註3。
2. 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。
3. 詳情請參閱第77及78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相關年度/期間結束時之最後交易之基金單位成交價。

營運業績

陽光房地產基金營業額錄得港幣532,500,000元，較上一財政年度增長9.0%。扣除本年度物業營運開支為數港幣125,100,000元，物業收入淨額按年增長10.1%至港幣407,400,000元。與此同時，由於在上一財政年度訂立的一系列利率掉期交易所產生的效益，本年度之銀行貸款利息開支減少11.4%至港幣117,600,000元。最後，隨著投資物業公允價值增值達港幣1,493,700,000元(2009/10年財政年度：港幣1,344,200,000元)，本年度之除稅後溢利較去年上升19.1%至港幣1,655,100,000元。

分派

陽光房地產基金本年度可分派收入總額為港幣264,452,000元，較去年錄得之186,479,000元上升41.8%。

管理人之董事會通過宣派末期分派每基金單位9.1港仙或總額港幣124,276,000元。連同中期分派港幣115,018,000元，全年分派為港幣239,294,000元，即實際派發比率為90.5%。本年度之每基金單位分派為17.6港仙，與去年分派14.39港仙比較，按年上升22.3%。

財務回顧

除日常業務運作外，可分派收入及每基金單位分派的水平亦受到以下政策及結構影響：

1. 根據放棄分派契約（詳情載於第78頁「分派表」附註(ii)），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已由2009/10年財政年度的60%下降至2010/11年財政年度的50%；及
2. 根據於2010年6月1日刊發的公佈，管理人已選擇全數以基金單位形式收取其2010/11年財政年度之基本費用及浮動費用（2009/10年財政年度：50%以現金及50%以基金單位形式收取）。

每基金單位分派的按年比較展示於「分派概覽」圖表，分別列示營運表現、管理人費用的支付形式之改變及放棄分派各部分所帶來的貢獻，以反映其對每基金單位分派的影響。

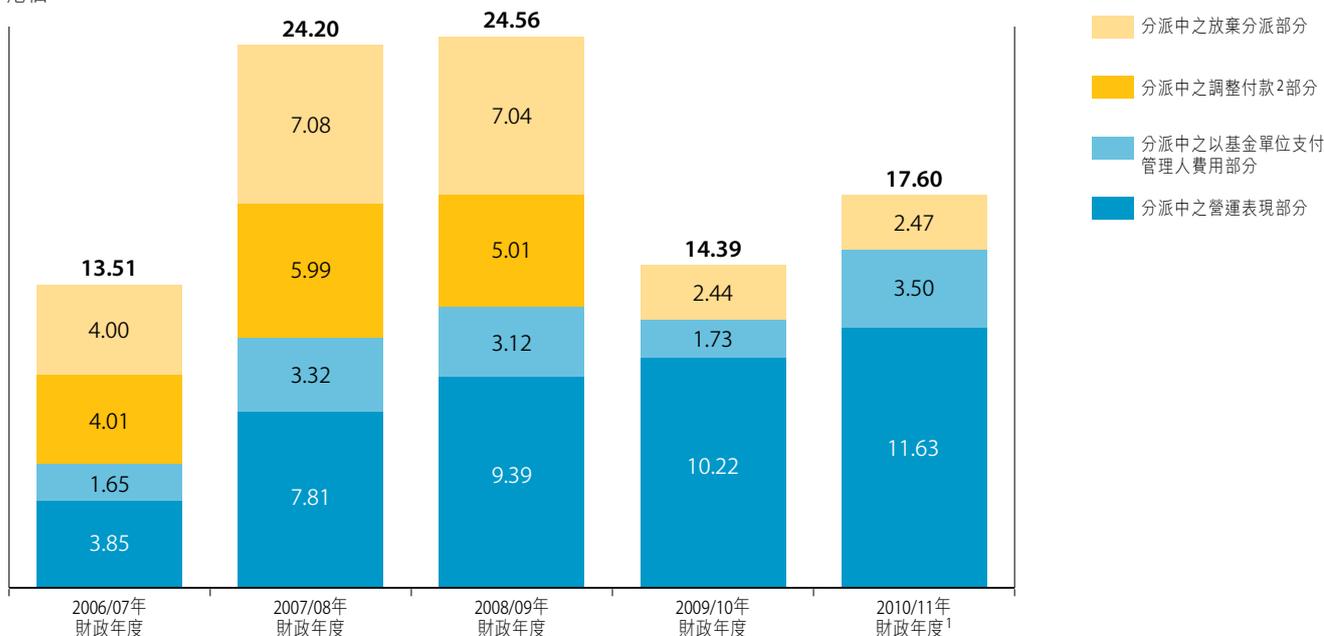
必須注意的是上述之放棄分派將於2011/12年財政年度起終止。同時，根據2011年5月18日刊發的公佈，管理人已選擇30%以現金及70%以基金單位形式收取其2011/12年財政年度之基本費用及浮動費用。

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2011年9月28日（星期三）。基金單位的過戶登記將於2011年9月26日（星期一）至2011年9月28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2011年9月23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2011年10月27日（星期四）支付予基金單位持有人。

分派概覽

港仙



附註：1. 若派發比率為100%，全年之每基金單位分派為19.44港仙，而來自營運表現的每基金單位分派則為12.86港仙。

2. 調整付款乃根據多份調整付款契據計算，涵蓋期間由上市日期至2009年6月30日止，並已於2009年7月1日起終止。

財務狀況

物業組合於2011年6月30日的估值為港幣12,222,200,000元，較於2010年6月30日的估值港幣10,722,100,000元上升14.0%。寫字樓物業佔總評估值51.2%，按年上升16.1%，而零售物業佔餘下之總評估值，較2010年6月30日的估值上升11.9%。

因此，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35.3%下降至30.6%，而資產淨值達至港幣8,261,900,000元（2010年（重列）：港幣6,722,200,000元），即每基金單位資產淨值增長21.2%至港幣5.21元（2010年（重列）：港幣4.30元）。於回顧年度，陽光房地產基金已計入因採納於2010年12月頒佈之香港會計準則第12號「所得稅」之修訂所引致之調整。由於採納該項修訂，遞延稅項負債於陽光房地產基金的綜合財務報表中大幅減少，故對其資產淨值有重大影響。在重列前，於2010年6月30日之每基金單位資產淨值為港幣3.40元（詳情請參閱第87頁綜合財務報表附註3）。

於2011年6月30日，總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）與總資產比率為35.9%。至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2011年6月30日之總數為港幣4,700,000元。

資本管理

於2011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

環信貸安排則仍可提取。該定期貸款及循環信貸安排均於2011年12月20日到期，而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。在貸款再融資方面，新貸款融資包括港幣3,950,000,000元之定期貸款及港幣100,000,000元之循環信貸安排，已於2011年8月23日簽訂借款協議後到位。新貸款融資的利息將按香港銀行同業拆息加100基點計算，年期為三年至2014年到期償還。預計定期貸款額將於9月下旬全數提取，用以償還現有的定期貸款。

為將財務市場風險減到最低及把握低利率的環境，於回顧年度，陽光房地產基金已簽訂三項新的利率掉期交易，每一項交易的名義金額為港幣500,000,000元，年期由2011年7月4日起為期五年。所有利率掉期之條款摘要如下：

名義金額 (港幣百萬元)	年期	平均利率* (每年)
1,500	2010年6月30日至 2013年6月28日	1.68%
1,500	2011年7月4日至 2016年6月30日	2.10%

* 不包括信貸息差

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2011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261,300,000元。計及從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況及信貸額，陽光房地產基金擁有充裕之財務資源以應付其營運資金、支付分派及資本開支所需。

培育成長





可持續發展及企業社會責任

陽光房地產基金於實踐企業社會責任方面一向不遺餘力，我們致力管理業務流程，希望造福社會。為了實現這個目標，我們專注於業務運作的兩大層面。首先，我們檢討內部管理層面，包括員工及業務流程，以及其對社會的影響之性質。其次，我們會研究外在層面，包括我們的營運及其對環境及社區所帶來的影響。

我們積極提倡與全體參與物業管理的員工發展持續合作關係，我們對員工的專業期望甚高，而員工亦可倚靠我們全力支持其專業及個人發展。同時，我們亦籌辦不少社會服務活動，其中一項較值得一提的活動是為弱勢家庭兒童安排濕地公園一日遊。

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地區的社區活動。於回顧年度內，我們進一步加強社區拓展工作，舉辦的各類型活動無論在數量以至規模方面俱勝往年。

我們於回顧年度內策劃多項社區拓展活動，首先是在新都城一期物業及上水中心購物商場舉辦一系列暑期活動，當中包括攤位遊戲、體育競技活動及節目表演。於中秋節期間，我們為區內社區舉行特別研討會，希望藉此提高居民的健康意識，同時為居民提供免費醫療諮詢服務。農曆新年期間，我們更與國際小母牛專業組織合作，於新都城一期物業及上水中心購物商場舉辦多個中國民間藝術及工藝展覽活動。最後，我們更安排一系列節日活動，與區內居民一同慶祝母親節。

除了與社區保持良好的業務關係外，我們認為經營具社會責任的業務，亦表示平衡經濟因素與環境及社會價值。年內，陽光房地產基金最引以為榮的一項進程，是我們位於皇后大道東248號旗艦物業成功榮獲香港環保建築協會頒發最高之環保建築白金級別之認證。

雖然本港電動汽車及混燃汽車的使用尚未普及，陽光房地產基金已於上水中心購物商場裝設電動汽車充電站，以響應並支持使用環保電動汽車。

由於能源管理可透過利用發展成熟的技術來提升現有設施，以成本效益的方法達致，故此一直為本集團的優先考慮事項。寶恒商業中心便是一個成功例子，先進技術可大大降低樓宇的能源消耗，繼而大幅減省成本。我們已於新都城一期物業內的中央冷氣系統選用技術先進的隔熱材料，而上水中心購物商場亦開始安裝相同材料。除可減低成本外，更預期該等物業經過改良後，可有助減低陽光房地產基金的碳足跡（即碳排放量）。



1	
2	3
4	5

1. 與扶康會於香港濕地公園合辦之義工活動
2. 與聖雅各福群會轄下之食物銀行—「眾膳坊」合作舉辦「送暖傳愛購物賞」活動
3. 於新都城一期物業舉行的「資優兒童續“Fun”購物展」
4. 2011年夏日推廣活動
5. 慶祝母親節



誠信管理





董事會



歐肇基先生 主席兼非執行董事

歐先生，64歲，自2010年出任管理人之主席兼非執行董事。歐先生於2005年12月至2011年6月期間擔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，於2011年7月1日退任首席財務總監一職，並調任為非執行董事。彼亦為香港小輪（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）之獨立非執行董事及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。

吳兆基先生 行政總裁兼執行董事

吳先生，47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近25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）。彼亦為香港董事學會的資深會員。

郭炳濠先生 非執行董事

郭先生，58歲，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、融資及財務管理、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

關先生，61歲，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之非執行董事及為金保利新能源有限公司、和記港陸有限公司、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。彼亦為Galaxy Resources Limited之獨立非執行董事，該公司之股份於澳洲證券交易所上市。

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

馬先生，65歲，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。



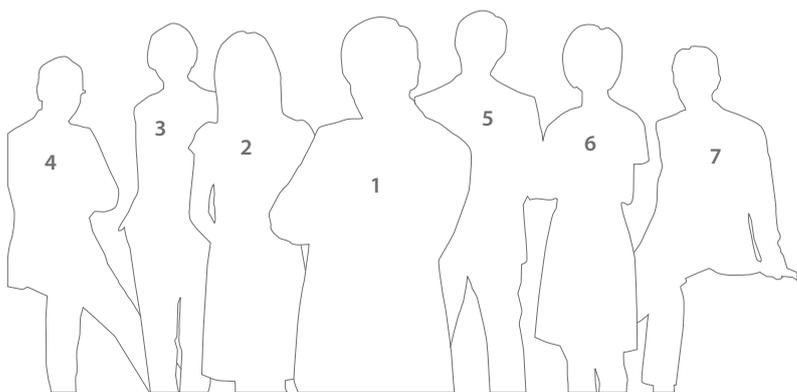
謝國生博士
獨立非執行董事

謝博士，54歲，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。現時謝博士為新界鄉議局之增選執行議員及太平紳士。彼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



1. 吳兆基先生
2. 張思永女士
3. 簡淑芬女士
4. 梁國豪先生

5. 黃志明先生
6. 盧玉芳女士
7. 哈億逸先生

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28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17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。

行政人員

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。

哈先生擁有逾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及特許詐騙審查師學會頒發特許詐騙審查師(CFE)資格。

張思永女士^{附註} 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。

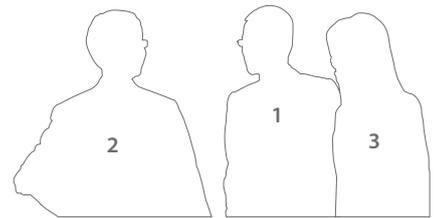
張女士持有加拿大麥基爾大學工商管理碩士學位、英國胡佛漢頓大學法學碩士學位及香港城市大學會計學(榮譽)文學士學位。彼亦為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。

附註：
張思永女士由2011年8月26日起辭去法規經理之職務，該職位將由鍾小樺女士接任，2011年10月1日生效。

物業管理人員



1. 李喬明先生
2. 潘洪德先生
3. 何菊芳女士



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。

何菊芳女士 首席租賃行政經理

何小姐協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

何小姐於物業租務方面擁有近20年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職新鴻基地產租務部之高級租務經理。

何小姐持有香港大學(房地產)理科碩士學位，香港大學測量學(房地產發展)研究文憑及香港大學專業進修學院物業發展文憑。

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執行。與此同時，董事會轄下不同之委員會均以清晰的職權範圍成立，以協助董事會監督管理人的特定事宜或功能。

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(包括董事會主席)及三名獨立非執行董事。董事會成員之姓名及履歷詳情載於第28及29頁之「董事會」。董事會主席及行政總裁之職位由兩名不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。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。

繼陽光房地產基金之2010/11年度中期報告刊發後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 關啟昌先生分別於2011年4月1日及2011年8月16日獲委任為金保利新能源有限公司之獨立非執行董事，以及辭任為捷豐家居用品有限公司之非執行董事。該等公司之股份均於聯交所上市；及
2. 歐肇基先生於2011年7月1日起退任恒基地產之首席財務總監一職，並調任為其非執行董事。

董事會之人數，組成及架構獲定期覆核，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，並規定新任董事須於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38及39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。

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38及39頁之表格內。

管理人團隊由六個不同功能部門組成，分別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(兼公司秘書)、內部稽核師及法規經理領導。所有部門主管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，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。

管理人及管理團隊成員之姓名及履歷詳載於第30至32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，在管理人及整體管理及監督下，全權專責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。

物業管理人之主要成員之姓名及履歷詳載於第33頁之「物業管理人」。

企業管治報告

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)			
歐肇基先生	主席兼非執行董事	(9/9)	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事	(8/9) ¹	不適用
郭炳濠先生	非執行董事	(8/9) ²	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事	(9/9)	主席 ³ (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事	(9/9)	會員 ³ (4/4)
謝國生博士	獨立非執行董事	(9/9)	會員 ³ (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 陽光房地產基金之銀行貸款再融資 批核資訊科技策略 審閱管理人支付予若干董事/高級人員之薪酬，相關之續約及條文調整事宜 管理人選擇以現金及以基金單位形式收取其基本費用和浮動費用之百分比 落實利率掉期之交易 	<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 聘任稅務代表 反洗黑錢政策
--------------------------------------	--	--

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：

- 由於在2011年1月17日召開之董事會的討論事項為考慮吳兆基先生作為管理人之行政總裁之服務合約，吳先生因而缺席會議。
- 由於郭炳濠先生於2011年4月11日召開董事會會議期間正於海外公幹，故未能出席該會議。
- 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	(4/4)	主席	(3/3)	不適用	
會員	(4/4)	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	(4/4)	不適用		不適用	
<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 落實利率掉期之交易 		<ul style="list-style-type: none"> 員工表現之評估 員工預算及員工福利政策 就管理人支付予若干董事/高級人員之薪酬及相關之續約事宜作出建議 修訂員工手冊及員工評估表格 董事會架構及董事會和委員會成員之表現 最低工資法案帶來之影響 		<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本身。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，尤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任何證券。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立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聯交所證券上市規則(「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。有關董事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任何證券。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。於2011年6月30日之若干股權資料，請參閱第50至52頁之「權益披露」。

與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及物業管理人皆為恒基地產之間接全資附屬公司。SKFE及恒基地產亦各自透過不同附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；特別指出管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部份管理費用。

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。於本回顧年內,管理人之兩名非執行董事(包括主席)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。

在營運層面上,管理人及物業管理人亦或會就恒基地產及其聯屬公司之其他業務面臨有關物色及競取潛在租戶及招攬服務之利益衝突。管理人亦或會在其監督物業管理人根據物業管理協議所提供服務之職務上面臨利益衝突。

以下情況亦可能引致潛在利益衝突:(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或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;(iii)聘用顧問服務,而管理人或物業管理人之任

何董事、高級行政人員或高級人員亦為相關顧問公司之股東或董事;及(iv)陽光房地產基金之總估值師及/或其聯屬公司就提供之租務代理服務。

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;
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;及
6. 總估值師已向管理人確認,就保密及利益衝突的規定方面,已制定對員工的嚴格內部監控及指引,亦已向管理人就提供之租務代理服務,向管理人保證不會影響其作為陽光房地產基金之總估值師的表現或其獨立性。

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2011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2011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，詳情載於第42及43頁之「投資者關係」。

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

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

管理人已委聘畢馬威會計師事務所為陽光房地產基金之核數師。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分別為港幣1,570,000元及非審核服務費為港幣570,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第70及71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2011年6月30日止財政年度的宣傳開支為港幣293,000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。

基金單位持有人之權利

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。上述之通知期不包括(i)送達或視為送達通告當日；及(ii)通告所指週年大會當日；而營業日則並不包括星期六、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2010年10月27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(須符合法規要求者除外)；
- 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22,450,396個新基金單位作為支付部分管理人費用外，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

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管理有關連之任何風險、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。

內部監控

董事會受託全面負責維持陽光房地產基金的內部監控系統之完善及有效性。董事會已制定合適措施(經審核委員會監察)提供有效的內部監控,包括(i)清晰的組織架構以明確區分各項責任及權限; (ii)可靠的管理報告系統; 及(iii)恰當預算及管理會計監控。

內部稽核師協助董事會及審核委員會履行該等責任,採用風險基準方法,通過評估監控環境、關鍵監控之足夠性及抽樣檢查關鍵監控之運作,檢討陽光房地產基金的業務運作。

截至2011年6月30日止年度,董事會已透過審核委員會對管理人的內部監控系統作出檢討,當中涵蓋所有重要的監控範疇,包括財務、營運及合規監控,以及風險管理功能。檢討亦包括確定負責陽光房地產基金會計及財務匯報的資源,員工資歷及經驗之足夠性及其培訓及有關預算是否充足。董事會認為,該內部控制系統屬有效及足夠,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影響。

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,而彼等均確認其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2011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2011年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	4,479	1,062
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	2,862	675
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	1,122	-
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	277	20
總計			8,740	1,757

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

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	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	7,960
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及相關服務及市場推廣服務	36,700
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	3,822
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	1,646
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	2,023
萊坊(香港)有限公司	總估值師之附屬公司	代理費用	585
總計			53,723

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

關連人士交易

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於年內，按照房地產基金守則之定義，陽光房地產基金與其受託人（及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司）及滙豐集團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2011年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
租賃交易：				
滙豐	受託人關連人士	租賃 ³	5,268	1,399
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁴	6,464	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	18	-
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	84,372	-
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	3,565	-

於2011年5月5日與滙豐訂立利率掉期，名義金額為港幣500,000,000元，年利率為2.127%（未計息差），而年期為2011年7月4日至2016年6月30日。

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：

- 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司（「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。
- 就新城一期物業211號舖位而言。
- 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資額及利率掉期（包括就此支付之利息及費用）及其他銀行及金融服務。

管理人及受託人之服務條款及報酬

根據房地產基金守則第8.10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(包括以基金單位形式支付之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣61,100,000元及港幣3,300,000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24(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之交易之條款)，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，按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第14A.38條及豁免，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及無保留意見之結論而發出函件。

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2011年6月30日及2010年6月30日，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉分別如下：

姓名	於2011年6月30日		於2010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	29,031,034	1.83	6,580,638	0.42	1.41
歐肇基 ³	1,329,000	0.084	1,329,000	0.085	-0.001

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位及2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位總數計算。
2. 於2010年6月30日，管理人實益持有6,580,638個基金單位。於2010年10月28日及2011年4月28日，管理人已分別收取陽光房地產基金之10,515,964個新基金單位及11,934,432個新基金單位作為支付管理人部分費用，管理人於2011年6月30日實益持有29,031,034個陽光房地產基金之基金單位。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事，於2011年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(2010年6月30日:1,329,000個基金單位)中擁有權益。就該1,329,000個基金單位，彼聯同其配偶於1,229,000個基金單位中擁有權益，而其配偶個人於其餘100,000個基金單位中擁有權益。

除上文所披露者外，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於2011年6月30日及2010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2011年6月30日及2010年6月30日，按管理人根據信託契約附表C所存置之登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員以外之各名人士於基金單位所持之權益及淡倉分別如下：

姓名	於2011年6月30日		於2010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	547,016,059	34.48	517,760,663	33.10	1.38
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.58	374,072,708	23.92	-0.34
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.58	374,072,708	23.92	-0.34
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	23.58	374,072,708	23.92	-0.34
SKFE ²	374,072,708	23.58	374,072,708	23.92	-0.34
Uplite Limited ²	224,443,625	14.15	224,443,625	14.35	-0.20
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.43	149,629,083	9.57	-0.14
恒基兆業有限公司 ²	161,008,919	10.15	143,687,955	9.19	0.96
恒基地產 ²	161,008,919	10.15	143,687,955	9.19	0.96
Hopkins (Cayman) Limited ²	161,008,919	10.15	143,687,955	9.19	0.96
Riddick (Cayman) Limited ²	161,008,919	10.15	143,687,955	9.19	0.96
Rimmer (Cayman) Limited ²	161,008,919	10.15	143,687,955	9.19	0.96
Silchester Partners Limited ³ (前稱Silchester International Investors Limited ³)	-	-	272,811,150	17.44	不適用
Silchester International Investors LLP ³	292,519,150	18.44	-	-	18.44
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	142,292,922	8.97	136,730,922	8.74	0.23

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位及2010年6月30日已發行之1,564,041,268個基金單位總數計算。
2. 於2011年6月30日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2011年6月30日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及29,031,034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（「Hopkins」）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（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）作為兩項全權信託各自之受託人持有。根據證券及期貨條例第XV部（按信託契約附表C所應用），HD、HLD、Hopkins、Riddick及Rimmer因而被當作於2011年6月30日在合共172,943,351個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位總數約10.90%）。由於根據申報規定自上一次有關恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於基金單位中之權益申報後無須作出進一步披露，故於2011年6月30日，於管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer於161,008,919個基金單位中擁有權益。

權益披露

根據證券及期貨條例第XV部(按所應用者)，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於2011年6月30日在合共547,016,059個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約34.48%)。

於2011年6月30日，上述基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益持有。

3. 於2011年6月30日，292,519,150個基金單位之好倉乃由Silchester International Investors LLP以投資經理之身份持有，而當中142,292,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust實益擁有。就管理人所知悉，於2010年11月1日出現法定架構變動，據此，Silchester International Investors Limited(「**Silchester Limited**」)轉讓其受規管業務予Silchester International Investors LLP(「**Silchester LLP**」)，以及Silchester Limited更名為Silchester Partners Limited，而Silchester Limited所有僱員(包括所有投資組合經理、投資分析員及其行政及營運團隊成員)成為Silchester LLP之合夥人或僱員，且由2010年11月1日起，Silchester LLP獲委任為多個客戶賬戶之投資經理，並有權對相關陽光房地產基金之基金單位行使控制權。管理人獲非正式通知，於2011年6月30日，Silchester International Investors International Value Equity Trust於142,430,922個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約8.98%)。

其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2011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
Chan Wing Cheng ²	50,000	0.0032
李鏡禹 ³	50,000	0.0032
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
Mao Kenneth Ruys ⁵	500,000	0.0315
與受託人有關連之人士 ⁶	120,000	0.0076
余崗年 ⁷	90,000	0.0057

附註：

1. 所列百分率乃按於2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位總數計算。
2. 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2010年6月30日並無持有任何基金單位。
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2010年6月30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2010年6月30日持有2,307個基金單位。
5. 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2010年6月30日於500,000個基金單位擁有權益。
6. 管理人已獲告知，於2011年6月30日，受託人之若干董事、高級行政人員、高級人員以及彼等之有聯繫者(定義見房地產基金守則)於該等基金單位中擁有實益權益。就管理人所知悉，於2010年6月30日，上述人士並無於該等基金單位中擁有實益權益。
7. 由於余崗年先生為恒基地產其中一家附屬公司之董事，故為關連人士。余先生於2010年6月30日並無持有任何基金單位。

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」）

估值報告

- (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2011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。

估值報告

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2011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	\$3,225,000,000	4.20	4.00
2. 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	\$684,000,000	4.20	4.00
3. 富時中心物業	51,767	不適用	\$479,000,000	3.80	4.10
4. 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	\$363,000,000	4.20	4.00
5. 雲山大廈物業	40,114	不適用	\$407,000,000	4.20	4.00
6. 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	\$196,000,000	4.20	4.10
7. 新輝商業中心物業	26,151	不適用	\$129,000,000	4.35	4.25
8. 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	\$41,300,000	4.35	4.00
9. 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	\$215,000,000	4.25	4.00
10. 裕輝商業中心物業	42,751	不適用	\$195,000,000	4.20	4.25
11. 恒港中心物業	29,802	不適用	\$154,500,000	4.15	4.00
12. 安隆商業大廈物業	25,564	不適用	\$173,000,000	4.20	4.10
13. 新都城一期物業	188,889	452	\$2,094,000,000	4.50	不適用
14. 上水中心物業	122,339	297	\$2,836,000,000	4.40	不適用
15. 光華廣場物業	64,842	不適用	\$668,000,000	4.00	4.00
16. 百利商業中心物業	7,934	不適用	\$91,000,000	4.30	不適用
17. 港逸軒物業	7,086	不適用	\$73,000,000	4.20	不適用
18. 耀星華庭物業	4,226	不適用	\$51,000,000	4.00	不適用
19. 俊暉華庭物業	8,625	不適用	\$35,200,000	4.35	不適用
20. 御皇臺物業	9,565	49	\$112,200,000	4.25	不適用
總計	1,294,389	844	\$12,222,200,000		

*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。

估值報告

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

2011年8月1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2011年6月30日之每月租金收入

港幣9,640,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日之停車場每月收入

港幣252,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2011年6月30日之每月許可證收入

港幣2,100元，不包括差餉及管理費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣3,225,000,000元

估計淨物業收益率

3.7%

寶恒商業中心物業

香港上環文咸東街50號寶恒商業中心

概況

該樓宇為一幢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2011年6月30日之每月租金收入

港幣2,050,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣684,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

估值報告

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號乃分別根據續期條件第5654號及重批條件第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2011年6月30日之每月租金收入

港幣1,396,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日之每月許可證收入

港幣59,000元，不包括差餉及管理費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣479,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

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總額為港幣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2011年6月30日之每月租金收入

港幣1,093,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣363,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

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1843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2011年6月30日之每月租金收入

港幣1,291,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣407,000,000元

估計淨物業收益率

3.8%

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)。該地段有關部份每年應付政府地租總額為港幣188,912元。

於2011年6月30日之每月租金收入

港幣587,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣196,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

估值報告

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣430,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣129,000,000元

估計淨物業收益率

4.0%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣121,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣41,300,000元

估計淨物業收益率

3.5%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣660,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣215,000,000元

估計淨物業收益率

3.7%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣649,000元，不包括、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣195,000,000元

估計淨物業收益率

4.0%

估值報告

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣440,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣154,500,000元

估計淨物業收益率

3.4%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣555,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣173,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣6,981,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費, 但包括按營業額訂租金

於2011年6月30日之停車場每月收入

港幣786,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2011年6月30日之每月許可證收入

港幣133,000元, 不包括差餉及管理費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣2,094,000,000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2011年6月30日之每月租金收入

港幣9,176,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費, 但包括按營業額訂租金

於2011年6月30日之停車場每月收入

港幣559,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2011年6月30日之每月許可證收入

港幣78,000元, 不包括差餉及管理費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣2,836,000,000元

估計淨物業收益率

4.2%

估值報告

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣2,145,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日之每月許可證收入

港幣10,500元, 不包括差餉及管理費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣668,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣301,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣91,000,000元

估計淨物業收益率

4.0%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣213,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣73,000,000元

估計淨物業收益率

3.5%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣167,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣51,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

估值報告

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣93,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣35,200,000元

估計淨物業收益率

3.2%

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2011年6月30日之每月租金收入

港幣252,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2011年6月30日之停車場每月收入

港幣103,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2011年6月30日現況下之市場價值

港幣112,200,000元

估計淨物業收益率

3.9%

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2011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，2011年9月5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72頁至第112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2011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資料。

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、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真實而公允地列報之綜合財務報表及內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

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。

審核涉及執行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2011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

2011年9月4日

綜合損益表

截至2011年6月30日止年度
(以港幣列示)

		2011年 千元	2010年 (重列) 千元
營業額	4 & 5	532,462	488,584
物業營運開支	4 & 6	(125,091)	(118,677)
物業收入淨額		407,371	369,907
其他收入	7	1,882	635
行政開支		(70,829)	(63,810)
投資物業公允價值之增加淨值	11	1,493,665	1,344,215
經營溢利		1,832,089	1,650,947
計息負債之財務成本	8(a)	(147,281)	(234,270)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	1,684,808	1,416,677
所得稅	9(a)	(29,700)	(27,559)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		1,655,108	1,389,118

第80頁至第112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2011年6月30日止年度

(以港幣列示)

除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利

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

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

年內全面收入總額

2011年 千元	2010年 (重列) 千元
1,655,108	1,389,118
46,630	59,986
-	52,632
46,630	112,618
1,701,738	1,501,736

第80頁至第112頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合資產負債表

於2011年6月30日

(以港幣列示)

	附註	於2011年 6月30日 千元	於2010年 6月30日 (重列) 千元	於2009年 7月1日 (重列) 千元
非流動資產				
固定資產	11			
– 投資物業		12,222,200	10,722,100	9,364,000
– 其他固定資產		44	33	36
		12,222,244	10,722,133	9,364,036
遞延稅項資產	9(c)	5,649	5,562	5,796
償付權利	12	203,932	203,932	203,932
		12,431,825	10,931,627	9,573,764
流動資產				
貿易及其他應收款項	14	26,518	23,639	109,087
已抵押銀行存款	17	261,119	224,876	222,864
銀行存款及現金		177	135	140
可退回稅項		168,563	46,545	41,296
		456,377	295,195	373,387
總資產		12,888,202	11,226,822	9,947,151
流動負債				
租戶按金	15	(135,324)	(121,272)	(112,094)
預收租金		(5,284)	(3,163)	(2,986)
貿易及其他應付款項	16	(222,699)	(96,408)	(83,716)
已抵押銀行借款	17	(3,948,116)	(15,000)	–
衍生金融工具	13	–	(59,191)	–
本期稅項		(17,879)	(19,035)	(15,332)
		(4,329,302)	(314,069)	(214,128)
流動(負債)/資產淨值		(3,872,925)	(18,874)	159,259
總資產減流動負債		8,558,900	10,912,753	9,733,023

綜合資產負債表 (續)

於2011年6月30日

(以港幣列示)

	附註	於2011年 6月30日 千元	於2010年 6月30日 (重列) 千元	於2009年 7月1日 (重列) 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)	(237,748)	(225,472)	(212,673)
衍生金融工具	13	(59,224)	(20,929)	(132,040)
		(296,972)	(4,190,542)	(4,284,879)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,626,274)	(4,504,611)	(4,499,007)
基金單位持有人應佔資產淨值		8,261,928	6,722,211	5,448,144
已發行基金單位數目	18	1,586,491,664	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		5.21元	4.30元	3.52元

第72頁至第112頁之綜合財務報表乃於2011年9月4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80頁至第112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2011年6月30日止年度

(以港幣列示)

		2011年 千元	2010年 (重列) 千元
於年初		5,319,400	4,263,544
會計政策變更之影響	3	1,402,811	1,184,600
於年初重列之結餘		6,722,211	5,448,144
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	3	1,655,108	1,389,118
其他全面收入		46,630	112,618
年內全面收入總額		1,701,738	1,501,736
已支付予基金單位持有人之分派		(212,634)	(257,671)
年內發行予管理人之基金單位	18	50,613	30,002
		(162,021)	(227,669)
於年終		8,261,928	6,722,211

第80頁至第112頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2011年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2011年 千元	2010年 (重列) 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		1,655,108	1,389,118
調整：			
- 投資物業公允價值之增加淨值	11	(1,493,665)	(1,344,215)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		61,110	26,993
- 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		29,710	48,918
- 遞延稅項	9(a)	12,189	13,033
		(1,390,656)	(1,202,639)
可分派收入總額(附註(i))		264,452	186,479
已支付之中期分派		115,018	88,863
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii))		124,276	97,616
本年度分派總額(附註(i))		239,294	186,479
派發比率(附註(iii))		90.5%	100%
每基金單位分派：			
- 調整放棄分派前(附註(ii)、(iv)及(v))			
已支付每基金單位中期分派		7.30仙	5.71仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		7.83仙	6.24仙
		15.13仙	11.95仙
- 調整放棄分派後(附註(ii)、(iii)及(vi))			
已支付每基金單位中期分派		8.50仙	6.88仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		9.10仙	7.51仙
		17.60仙	14.39仙

附註：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「信託契約」)，陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或可分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。陽光房地產基金管理人—恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)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 (續)

截至2011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) 截至2011年6月30日止年度可分派收入總額為264,452,000元(2010年：186,479,000元)。管理人之董事會已通過宣派上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位末期分派9.10仙。末期分派124,276,000元乃將每基金單位分派9.10仙乘以1,365,670,344個基金單位計算，其計算方式如下：

	於2011年6月30日	於2010年6月30日
已發行之基金單位	1,586,491,664	1,564,041,268
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	(220,821,320)	(264,985,583)
	1,365,670,344	1,299,055,685

末期分派及中期分派115,018,000元合共之派發比率為陽光房地產基金年度可分派收入總額之90.5%。

截至2010年6月30日止年度之派發比率為100%，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，乃將末期分派97,616,000元除以1,299,055,685個基金單位計算。

(iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位末期分派7.83仙(2010年：6.24仙)，乃將末期分派124,276,000元除以於2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位計算(2010年：97,616,000元及1,564,041,268個基金單位)。

(v) 上文(ii)所述於調整放棄分派前截至2010年12月31日止六個月之每基金單位中期分派7.30仙，乃將中期分派115,018,000元除以於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位計算(截至2009年12月31日止六個月：5.71仙，按88,863,000元及於2009年12月31日已發行之1,557,460,630個基金單位計算)。

(vi) 上文(ii)所述於調整放棄分派後截至2010年12月31日止六個月之每基金單位中期分派8.50仙，乃將中期分派115,018,000元除以1,353,735,912個基金單位計算(截至2009年12月31日止六個月：6.88仙，按88,863,000元及1,292,475,047個基金單位計算)，其計算方式如下：

	於2010年12月31日	於2009年12月31日
已發行之基金單位	1,574,557,232	1,557,460,630
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	(220,821,320)	(264,985,583)
	1,353,735,912	1,292,475,047

(vii) 2011年中期分派已於2011年3月30日支付。2011年末期分派預計於2011年10月27日支付予於2011年9月28日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

第80頁至第112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2011年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2011年 千元	2010年 千元
經營活動		
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	1,684,808	1,416,677
調整：		
– 以基金單位支付或應付之管理人費用	61,110	26,993
– 投資物業公允價值之增加淨值	(1,493,665)	(1,344,215)
– 計息負債之財務成本	147,281	234,270
– 折舊	11	9
– 利息收入	(1,878)	(580)
營運資金變動前之營運現金流量	397,667	333,154
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(2,697)	7,887
租戶按金增加	14,052	9,178
預收租金增加	2,121	177
貿易及其他應付款項增加	115,992	15,738
經營所得現金	527,135	366,134
已付稅項		
– 已付香港利得稅	(140,684)	(16,072)
經營活動所得之現金淨值	386,451	350,062
投資活動		
已收利息	1,696	642
投資物業開支	(6,435)	(13,885)
購入其他固定資產付款	(22)	(6)
已收調整付款	–	77,499
投資活動(所用)/產生之現金淨值	(4,761)	64,250
融資活動		
已支付予基金單位持有人之分派	(212,634)	(257,671)
銀行借款(償還)/所收款項	(15,000)	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	(36,243)	(2,012)
已付利息	(117,771)	(132,757)
融資活動所用之現金淨值	(381,648)	(414,317)
銀行存款及現金增加/(減少)淨值	42	(5)
年初銀行存款及現金	135	140
年終銀行存款及現金	177	135

第80頁至第112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

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

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標是為基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及達致每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。

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2011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))。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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(ii))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(ii))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) 其他固定資產

其他固定資產按成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表入賬。

退廢或出售其他固定資產產生之收益或虧損，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。

其他固定資產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) 其他固定資產(續)

倘其他固定資產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固定資產有否減值跡象，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。

其他固定資產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。

如其他固定資產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。

(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。

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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(j) 貿易及其他應收款項(續)

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

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。

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。

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)。

2 重要會計政策(續)

(m) 所得稅(續)

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)。

當投資物業按載列於附註2(g)之會計政策以其公允價值列賬，其遞延稅項金額是以於結算日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計算，惟若該物業應予折舊，並按其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的商業模式所持有，則作別論。在所有其他情況下，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。

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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(n) 準備及或然負債(續)

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。

(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。

2 重要會計政策 (續)

(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兩項香港財務報告準則之修訂本、若干香港財務報告準則之修訂及兩項新詮釋，並於本集團之本會計期間首次生效。其中下列之發展均適用於本集團之綜合財務報表：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂
- 香港會計準則第17號「租賃」之修訂
- 香港(詮釋)第5號「財務報表之披露—借款人對具可按要求償還條款之定期貸款之分類」

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋，惟香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(就有關根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業之遞延稅項確認)除外。該修訂於2012年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟於該修訂容許下，本集團決定提早採納該修訂。

提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂

香港會計準則第12號之修訂所引致之會計政策變更對本集團的本期及先前期間之綜合財務報表而言，是唯一具重大影響之變更。由於該項會計政策變更，本集團現按投資物業於結算日以公允價值出售所引致之稅項負債計量其投資物業之遞延稅項負債。以往，若物業以租賃權益持有，遞延稅項乃透過使用收回資產價值按相關稅率作出計量。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

3 會計政策之變更(續)

提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(續)

此會計政策變更獲追溯應用，2009年及2010年7月1日之期初結餘已重列，而截至2010年6月30日止年度的比較數字亦已作相關調整。由於本集團之物業位於香港，估值增加而計提之遞延稅項已減少，闡述如下：

	先前呈報 千元	採納香港會計 準則第12號 之修訂的影響 千元	重列 千元
截至2010年6月30日止年度之綜合損益表：			
– 所得稅支出	245,770	(218,211)	27,559
– 除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	1,170,907	218,211	1,389,118
– 未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利	0.75元	0.14元	0.89元
於2010年6月30日之綜合資產負債表：			
– 遞延稅項資產	–	5,562	5,562
– 貿易及其他應付款項	98,506	(2,098)	96,408
– 遞延稅項負債	1,620,623	(1,395,151)	225,472
– 基金單位持有人應佔資產淨值	5,319,400	1,402,811	6,722,211
於2009年7月1日之綜合資產負債表：			
– 遞延稅項資產	65	5,731	5,796
– 貿易及其他應付款項	85,814	(2,098)	83,716
– 遞延稅項負債	1,389,444	(1,176,771)	212,673
– 基金單位持有人應佔資產淨值	4,263,544	1,184,600	5,448,144

香港財務報告準則之發展引致會計政策之其他變更

香港會計準則第39號之修訂及香港(詮釋)第5號均對本集團之財務報表並無重大影響。此乃由於該修訂及詮釋之要求與本集團已採納之政策一致。「優化香港財務報告準則(2009年)」綜合準則有關香港會計準則第17號「租賃」所引致之修訂，並無構成本集團位於香港之租賃土地權益分類之變更。

4 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

4 分部報告 (續)

分部業績、資產及負債

管理人之高級行政人員在評核分部表現及於分部間作出資源分配時，乃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)。

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

	2011年			2010年(重列)		
	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	208,284	219,385	427,669	188,949	201,976	390,925
- 停車場收入	3,020	17,375	20,395	2,817	15,875	18,692
- 租金相關收入	44,368	40,030	84,398	41,330	37,637	78,967
	255,672	276,790	532,462	233,096	255,488	488,584
物業營運開支	(56,560)	(68,531)	(125,091)	(55,793)	(62,884)	(118,677)
物業收入淨額	199,112	208,259	407,371	177,303	192,604	369,907
行政開支	(32,587)	(31,177)	(63,764)	(28,531)	(28,187)	(56,718)
分部業績	166,525	177,082	343,607	148,772	164,417	313,189
投資物業公允價值之增加淨值	865,943	627,722	1,493,665	573,479	770,736	1,344,215
計息負債之財務成本			(147,281)			(234,270)
所得稅			(29,700)			(27,559)
利息收入			1,878			580
未能分配之淨開支			(7,061)			(7,037)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利			1,655,108			1,389,118
折舊	6	5	11	6	3	9

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

4 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	於2011年6月30日			於2010年6月30日(重列)		
	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	6,408,204	6,043,891	12,452,095	5,539,313	5,409,982	10,949,295
已抵押銀行存款			261,119			224,876
銀行存款及現金			177			135
可退回稅項			168,563			46,545
遞延稅項資產			5,649			5,562
未能分配之資產			599			409
總資產			12,888,202			11,226,822
分部負債	(99,545)	(93,078)	(192,623)	(87,973)	(85,048)	(173,021)
衍生金融工具			(59,224)			(80,120)
已抵押銀行借款			(3,948,116)			(3,959,141)
本期稅項			(17,879)			(19,035)
遞延稅項負債			(237,748)			(225,472)
未能分配之負債			(170,684)			(47,822)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			(4,626,274)			(4,504,611)
年內產生之資本開支	1,757	4,700	6,457	5,627	8,264	13,891

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：

	2011年 千元	2010年 千元
租金收入(附註)	427,669	390,925
停車場收入	20,395	18,692
租金相關收入	84,398	78,967
	532,462	488,584

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金1,246,000元(2010年：795,000元)。

6 物業營運開支

樓宇管理費用
物業管理人費用
地稅及差餉
市場推廣費用
停車場營運成本(附註)
壞賬開支
其他直接成本

2011年 千元	2010年 千元
45,536	44,797
34,828	31,239
17,496	16,174
8,998	8,593
6,926	6,891
577	90
10,730	10,893
125,091	118,677

附註：包括物業管理人費用1,872,000元(2010年：1,690,000元)。

7 其他收入

銀行利息收入
其他

2011年 千元	2010年 千元
1,878	580
4	55
1,882	635

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除下列各項：

(a) 計息負債之財務成本

已抵押銀行借款利息
其他借貸成本

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)

2011年 千元	2010年 千元
117,554	132,684
29,727	48,954
147,281	181,638
-	52,632
147,281	234,270

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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除下列各項：(續)

(b) 其他項目

管理人費用
物業管理人費用
受託人酬金
核數師酬金
– 審核服務
– 其他服務
估值費用
其他法律及專業費用
銀行費用

2011年 千元	2010年 千元
61,110	53,986
36,700	32,929
3,328	2,997
1,570	1,520
570	370
650	770
3,362	2,851
471	475

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：

本期稅項 — 香港利得稅準備

本年準備
過往年度準備(多計)/少計

遞延稅項

暫時性差異之產生及撥回

2011年 千元	2010年 (重列) 千元
17,523	14,466
(12)	60
17,511	14,526
12,189	13,033
29,700	27,559

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) 稅項支出與除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利按適用稅率計算之對賬：

	2011年 千元	2010年 (重列) 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	1,684,808	1,416,677
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利之名義稅項， 按香港利得稅稅率16.5%計算	277,993	233,752
不可扣稅支出之稅務影響	3,811	3,440
非應課稅收入之稅務影響	(246,249)	(218,766)
未確認稅項虧損之稅務影響	264	8,883
過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響	29	296
過往年度稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(6,135)	(106)
過往年度準備(多計)/少計	(13)	60
實際稅項支出	29,700	27,559

(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2009年7月1日	69,507	509,904	159,709	675,044	(24,785)	1,389,379
會計政策變更之影響(附註3)	-	(509,904)	-	(675,044)	2,446	(1,182,502)
於2009年7月1日重列之金額	69,507	-	159,709	-	(22,339)	206,877
於損益表內 扣除/(計入)(重列)	14,018	-	-	-	(985)	13,033
於2010年6月30日重列之金額	83,525	-	159,709	-	(23,324)	219,910
於2010年7月1日	83,525	728,574	159,709	675,044	(26,229)	1,620,623
會計政策變更之影響(附註3)	-	(728,574)	-	(675,044)	2,905	(1,400,713)
於2010年7月1日重列之金額	83,525	-	159,709	-	(23,324)	219,910
於損益表內扣除	11,615	-	-	-	574	12,189
於2011年6月30日	95,140	-	159,709	-	(22,750)	232,099

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

9 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

代表：

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨值

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨值

於2011年 6月30日 千元	於2010年 6月30日 (重列) 千元	於2009年 7月1日 (重列) 千元
(5,649)	(5,562)	(5,796)
237,748	225,472	212,673
232,099	219,910	206,877

(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152,223,000元(2010年(重列)：187,481,000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

截至2011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1.05元(2010年(重列)：0.89元)。未計與基金單位持有人交易前每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利1,655,108,000元(2010年(重列)：1,389,118,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,573,221,352個基金單位(2010年：1,555,115,487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並無潛在攤薄，故並無列示截至2011年及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攤薄盈利。

11 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
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
成本或估值：			
於2010年7月1日	46	10,722,100	10,722,146
添置	22	6,435	6,457
公允價值之淨增加	-	1,493,665	1,493,665
於2011年6月30日	68	12,222,200	12,222,268
代表：			
成本	68	-	68
估值 — 2011年	-	12,222,200	12,222,200
	68	12,222,200	12,222,268
累計折舊：			
於2009年7月1日	4	-	4
本年撥備	9	-	9
於2010年6月30日	13	-	13
於2010年7月1日	13	-	13
本年撥備	11	-	11
於2011年6月30日	24	-	24
賬面淨值：			
於2011年6月30日	44	12,222,200	12,222,244
於2010年6月30日	33	10,722,100	10,722,133

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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，對所估價物業之位置及類別具備近期經驗)於2011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。
- (b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2011年 千元	2010年 千元
香港		
– 長期租約	5,694,200	4,946,000
– 中期租約	6,528,000	5,776,100
	12,222,200	10,722,100

- (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(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)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

	2011年 千元	2010年 千元
利率掉期 — 現金流量對沖		
短期部分	–	59,191
長期部分	59,224	20,929
	59,224	80,120

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。

13 衍生金融工具(續)

於截至2010年6月30日之年度內，本集團已就原有名義金額為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元予香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)(原有利率掉期之對手方)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，已於截至2010年6月30日止年度內由基金單位持有人應佔資產淨值轉至損益表中。

於2011年6月30日，本集團持有總名義金額為3,000,000,000元(2010年：3,950,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將分別於2013年6月28日及2016年6月30日到期，及固定掉期利率為年利率1.39%*至年利率2.17%*(2010年：年利率1.39%*至年利率3.05%*)。

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。

*不包括於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

	2011年 千元	2010年 千元
應收租金	17,954	16,726
按金及預付款項	6,481	5,861
其他應收款項	1,663	634
應收關連公司款項	420	418
	26,518	23,639

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

14 貿易及其他應收款項(續)

計入按金及預付款項之5,060,000元(2010年: 5,086,000元)預期可於超過一年後收回。除上文所述外, 所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

應收租金之賬齡分析如下:

	2011年 千元	2010年 千元
即期	14,600	10,833
逾期一個月內	2,613	3,679
逾期一個月以上及至三個月	381	1,204
逾期三個月以上及至六個月	26	452
逾期超過六個月	334	558
	17,954	16,726

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。

15 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之86,792,000元(2010年: 75,732,000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

	於2011年 6月30日 千元	於2010年 6月30日 (重列) 千元	於2009年 7月1日 (重列) 千元
應付賬款及應計費用	31,614	31,652	33,909
應付管理人費用(附註24(b)(ii))	18,943	16,891	11,454
應付關連公司款項	172,142	47,865	38,353
	222,699	96,408	83,716

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基金單位形式支付。

16 貿易及其他應付款項(續)

應付關連公司款項主要為收取若干賣方就若干未解決之稅務個案引致之潛在稅項負債，代為購買儲稅券之款項。該等未解決之稅務個案與收購當日就物業重新分類而引致之名義收益有關，而該潛在稅項負債則由賣方彌償。相關之儲稅券於本年終分類為流動資產項下之可退回稅項。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項1,022,000元(2010年：909,000元)，該款項於30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：

	2011年 千元	2010年 千元
一年內	3,948,116	15,000
一年後但於兩年內	-	3,944,141
	3,948,116	3,959,141

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(2010年：3,975,000,000元)，當中包括3,950,000,000元(2010年：3,950,000,000元)之定期貸款安排及25,000,000元(2010年：25,000,000元)之循環信貸安排，兩者均由定期貸款安排或循環信貸安排提取首日(以較早者為準)起為期五年。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，及須於2011年12月20日全數償還。本集團於2011年6月30日已提取之貸款安排總額為3,950,000,000元(2010年：3,965,000,000元)。本集團亦已訂立利率掉期安排，詳情載於附註13。

定期貸款安排及循環信貸安排之銀行借款由受託人及本集團所有附屬公司之控股公司Sunlight REIT Holding Limited共同及個別作出擔保，並以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2011年6月30日之公允價值為12,222,200,000元(2010年：10,722,100,000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28,595,000元(2010年：32,135,000元)及232,524,000元(2010年：192,741,000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押記。

於結算日，銀行借款之實質利率為年利率1.93%(2010年：年利率0.82%至年利率4.50%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

18 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2011年	2010年
於年初	1,564,041,268	1,546,905,770
年內發行基金單位	22,450,396	17,135,498
於年終	1,586,491,664	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 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
2011年			
2010年4月1日至2010年6月30日	1.9937	6,745	3,383,242
2009/10年財政年度管理人費用之調整	2.2400	1,700	758,995
2010年7月1日至2010年9月30日	2.1363	13,616	6,373,727
2010年10月1日至2010年12月31日	2.3574	14,216	6,029,990
2011年1月1日至2011年3月31日	2.4280	14,336	5,904,442
		50,613	22,450,396
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

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、流動資金及利率風險。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存放於銀行及財務機構之現金及存款，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。

(b) 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，以應付其短期及長期之流動資金需求。

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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 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:

	2011年					
	未經貼現及受合約規管之現金流量					
	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	賬面值 千元
已抵押銀行借款	3,962,169	-	-	-	3,962,169	3,948,116
衍生金融工具(淨付款)	56,205	63,185	94,380	-	213,770	59,224
租戶按金	48,532	47,774	39,018	-	135,324	135,324
應付賬款及應計費用	31,614	-	-	-	31,614	31,614
應付關連公司款項	172,142	-	-	-	172,142	172,142
	4,270,662	110,959	133,398	-	4,515,019	4,346,420

	2010年(重列)					
	未經貼現及受合約規管之現金流量					
	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	賬面值 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	47,865	-	-	-	47,865	47,865
	257,733	4,026,387	59,822	3,147	4,347,089	4,240,050

19 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 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2011年6月30日，倘若利率上升100個基點(2010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105,100,000元(2010年：68,500,000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(2010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10,800,000元(2010年：7,000,000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現金流量利率風險。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。

(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2011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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 公允價值(續)

(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、按金、預付款項、其他應收款項及應收關連公司款項)及財務負債(包括預收租金、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2010年及2011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。

20 資本管理

本集團之首要目標為透過投資於香港之寫字樓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。

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2011年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值30.6%(2010年(重列)：35.3%)。

於2011年6月30日，本集團之流動負債比流動資產超出3,872,925,000元，因於2011年12月20日到期之已抵押借款3,948,116,000元已於年終分類為流動負債。因本集團已於2011年8月23日取得新銀行信貸4,050,000,000元(附註26)，管理人認為本集團已有充足資金以應付本集團營運所需之資金需求。

21 資本承擔

於2011年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2011年 千元	2010年 千元
已訂約	4,421	1,118
經批准但尚未訂約	17,086	28,872
	21,507	29,990

22 或然負債

於結算日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,685,000元(2010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：

	2011年 千元	2010年 千元
一年內	476,781	408,037
一年以上但五年以內	416,248	371,970
五年以上	-	13,310
	893,029	793,317

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(續)

(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(「恒基兆業」)	SKFE集團之關連人士及 恒基地產集團之控股公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
滙豐及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之關連人士
恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
萊坊及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「萊坊集團」)	陽光房地產基金之總估值師

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

	2011年 千元	2010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	7,618	7,669
– 滙豐集團	11,732	10,696
已付/應付下列人士之物業管理開支及銀行費用(附註(i))：		
– 恒基地產集團	(16,437)	(16,948)
– 滙豐集團	(119)	(123)
管理人費用(附註(ii))	(61,110)	(53,986)
物業管理人費用(附註(iii))	(36,700)	(32,929)
受託人酬金(附註(iv))	(3,328)	(2,997)
已付/應付下列人士之銀行借款利息開支及代理費用(附註(v))：		
– 滙豐集團	(7,480)	(5,145)
已付/應付下列人士利率掉期利息(附註13)：		
– 滙豐集團	(80,338)	(111,136)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
– 滙豐集團	18	22
已付/應付下列人士之保險開支(附註(i))：		
– 滙豐集團	–	(15)
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	(1,235)	(1,215)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
– 恒基地產集團	1,122	890

綜合財務報表附註(續)

(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)

附註：

- (i) 該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業之價值之0.4%(以年率計算)之基本費用及本集團之物業收入淨額(定義見信託契約)3%(以年率計算)之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，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2010年5月26日，管理人已選擇其截至2011年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，全數以基金單位支付。而於2011年5月17日，管理人已選擇其截至2012年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，30%以現金及70%以基金單位支付。

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

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

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

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司付還所產生之員工成本。

- (iv) 受託人有權於本集團之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在本集團總資產值之其後50億元，收取0.025%(以年率計算)之酬金，並在結餘上收取0.02%(以年率計算)之酬金，而最低費用為每月50,000元。
- (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借款結餘計算。

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：

	2011年 千元	2010年 千元
應付下列人士款項淨額：		
– SKFE集團	(83,536)	–
– 恒基地產集團	(47,633)	(67,044)
– 恒基兆業	(54,999)	–
– 滙豐集團(附註)	(853,057)	(852,935)
– 萊坊集團	(400)	(450)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	28,684	32,179
應付予滙豐集團之已抵押銀行借款及利息	(877,836)	(881,337)
其他	(3,905)	(3,777)
	(853,057)	(852,935)

25 重大會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

(a) 投資物業之估值

於計算投資物業之公允價值時，管理人已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行於考慮租約期滿時收入變動之可能性後所進行之估值及其他現有市場調查報告。

物業估值所採用之假設乃基於各結算日之現有市場狀況，並參考現時市場售價及適用資本化比率。

(b) 遞延稅項資產之確認

於2011年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137,879,000元(2010年(重列)：141,358,000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(續)

(以港幣列示)

26 非調整結算日後事項

於2011年8月23日，本集團與由多間財務機構組成之銀團訂立新信貸協議，為將於2011年12月20日到期的現有定期貸款(附註17)進行再融資及提供一般營運資金予本集團。根據新信貸協議，本集團已獲授兩項貸款安排，總額為4,050,000,000元，當中包括3,950,000,000元之定期貸款安排及100,000,000元之循環信貸安排，兩者均由定期貸款安排或循環信貸安排提取首日(以較早者為準)起為期三年。

27 比較數字之重列

因提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，若干比較數字已調整以反映投資物業以公允價值入賬之相關遞延稅項準備之減少。該等會計政策變更之詳情載列於附註3內。

28 已頒佈但在截至2011年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及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2011年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋但未於該等綜合財務報表中採納。

管理人正對該等修訂預期於首次採納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將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：

附屬公司名稱	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

29 主要附屬公司(續)

陽光房地產基金之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	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	
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
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

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

29 主要附屬公司(續)

陽光房地產基金之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	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	
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
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	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年 ⁴
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)	1	8,262	6,722	5,448	6,487	6,056
每基金單位資產淨值	1	5.21	4.30	3.52	4.28	4.06
市場資本值(百萬元)		3,950	3,097	2,351	2,907	3,357
截至6月30日之年/期內：						
最高基金單位成交價		2.64	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	2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		1.98	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(%)	1	62.0	65.3	74.1	56.8	48.0
最後交易之基金單位成交價		2.49	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)		17.60	14.39	24.56	24.20	13.51
每基金單位之分派收益率(%)	3	7.1	7.3	16.2	12.6	6.0

附註：

1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，比較數字已作重列。
2. 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。
3. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派(調整放棄分派後)除以於該年/期末最後交易之基金單位成交價計算。
4. 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。

基金單位持有人週年大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)謹訂於2011年10月26日(星期三)上午10時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2011年6月30日止年度之經審核財務報表及核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；及
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議為普通決議案：

「**動議**：

- (a) 按照及在香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)於2008年1月31日向證監會認可之房地產投資信託基金(「**房地產基金**」)管理公司發出之通函(內容有關證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位購回)、以下(b)段、構成陽光房地產基金之信託契約(以不時經修訂、補充及/或修改者為準)(「**信託契約**」)、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》、《公司收購、合併及股份購回守則》之適用條文、證監會不時發出之指引及規例以及法例所規限下，謹此一般及無條件批准恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)於有關期間(定義見下文(c)段)行使其所有權力，以代表陽光房地產基金於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)購回陽光房地產基金之基金單位(「**基金單位**」)；
- (b) 管理人於有關期間內根據上文(a)段之批准在聯交所可購回或同意購回之基金單位總數，不得超過通過本決議案當日之已發行基金單位總數之10%，而有關批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
 - (i) 通過本決議案後，陽光房地產基金下屆基金單位持有人週年大會結束時；
 - (ii) 信託契約規定須舉行上文(i)段所述大會之期間屆滿時；及
 - (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時。」

承董事會命
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)
公司秘書
盧玉芳

香港，2011年9月20日

附註：

- (a) 凡有資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，必須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達陽光房地產基金之基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(「**基金單位過戶處**」)，方為有效。填妥及送交委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
- (c) 倘屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委派代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 就釐定於基金單位持有人週年大會上之投票權，陽光房地產基金將於2011年10月24日(星期一)至2011年10月26日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會登記基金單位過戶。就該等仍未登記於登記冊之基金單位持有人而言，為符合資格出席大會(或其任何續會)，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2011年10月21日(星期五)下午4時30分前送達基金單位過戶處，以辦理登記手續。
- (e) 大會之表決將以投票方式進行。

財務日誌

2010/11年財政年度

中期業績公佈	2011年2月14日
刊發中期報告	2011年2月22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	2011年3月1日至2011年3月3日(包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位約8.5港仙	2011年3月30日
全年業績公佈	2011年9月4日
刊發年報	2011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	2011年9月26日至2011年9月28日(包括首尾兩天)
以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2011年10月24日至2011年10月26日(包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2011年10月26日
末期分派 每基金單位9.1港仙	2011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

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