



SHINING VALUE

二零零六 / 零七年年報



陽光房地產基金

股份代號：435

使命陳述

管理人的主要目標是為陽光房地產基金的基金單位持有人提供定期而穩定的現金分派，並推動有關分派的增長。管理人將透過推行有效的資產及資本管理以及進行具增長潛力的收購，提高物業組合的價值，同時為基金單位持有人締造長遠利益，從而達到上述目標。

管理人之企業簡介

陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）的管理人恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）於二零零五年八月十八日在香港成立。管理人為恒基兆業地產有限公司的間接全資附屬公司。管理人具有管理陽光房地產基金資產之一般權力。根據規管陽光房地產基金的信託契約及管理人的投資策略，管理人的主要職責是以基金單位持有人的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其物業組合。

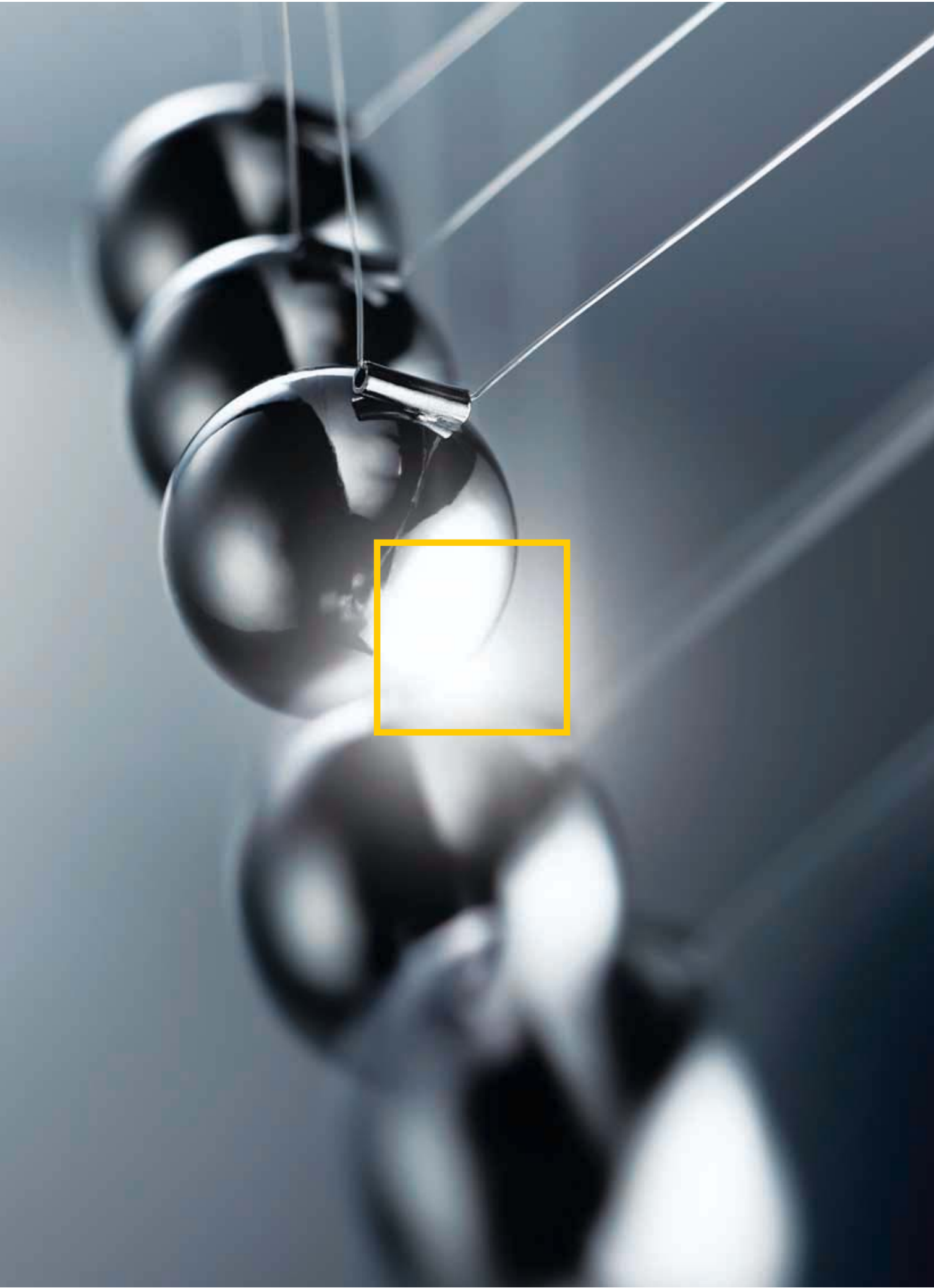
目錄

12	主席報告書
16	與行政總裁的一席話
22	物業組合概覽
36	管理層之討論與分析
48	董事及高級管理層
54	企業管治報告
65	關連人士交易
70	權益披露
73	其他資料
74	估值報告
91	受託人報告
92	財務報表
132	公司資料
133	週年大會通告

業績摘要

於報告期間取得的成就：

- 每基金單位分派較首次公開發售預測高出 **16.3%**
- 每基金單位資產淨值增長 **15.6%**
- 租用率由 **88.5%** 升至 **93.8%**
- 現行租金上升 **8.4%**
- 物業營運開支較首次公開發售預測少 **20.3%**



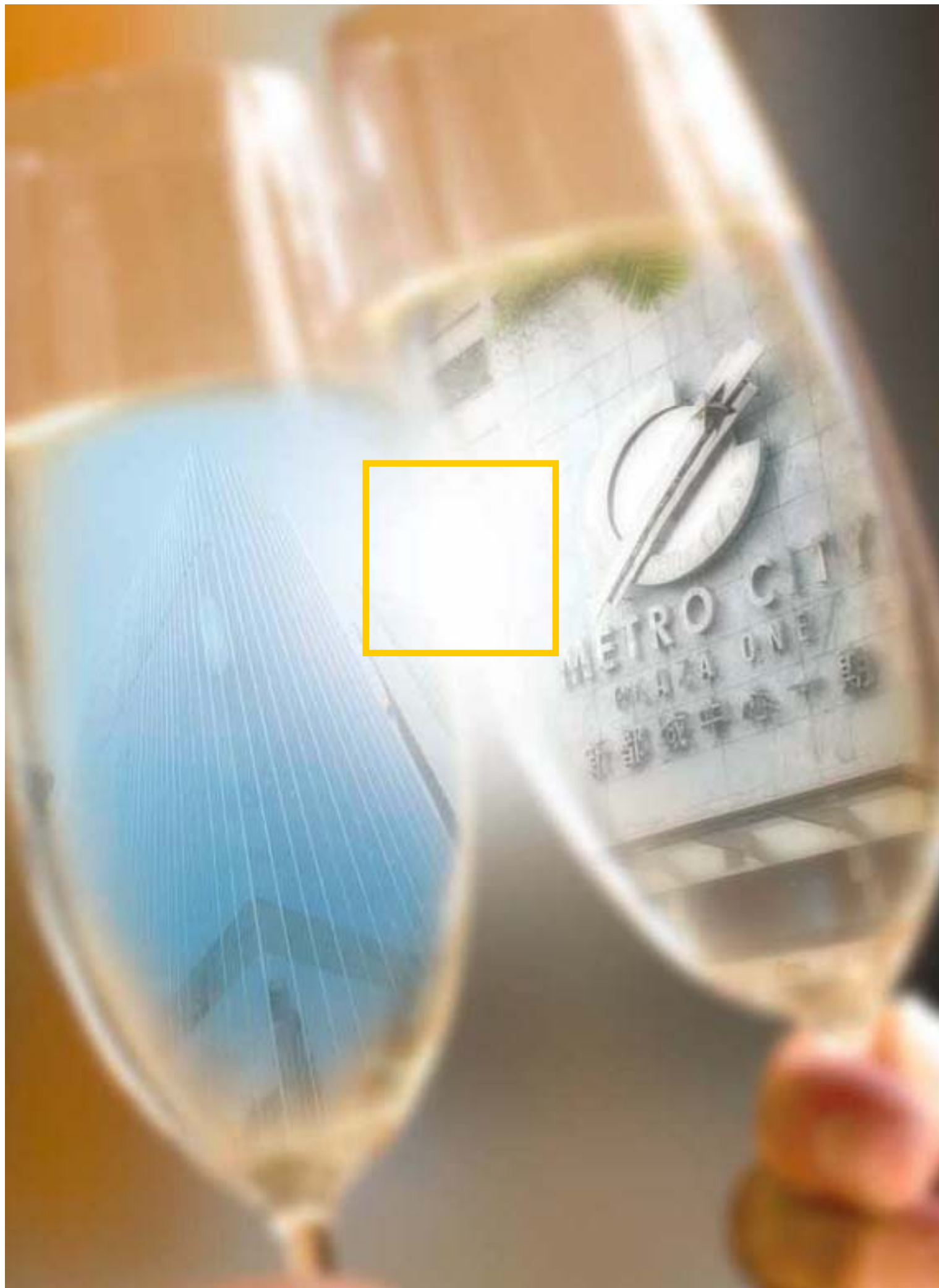


承諾

1

穩定的分派

一個兼容寫字樓及零售物業的理想組合，加上保薦人的鼎力支持，定可為基金單位持有人帶來穩定的回報



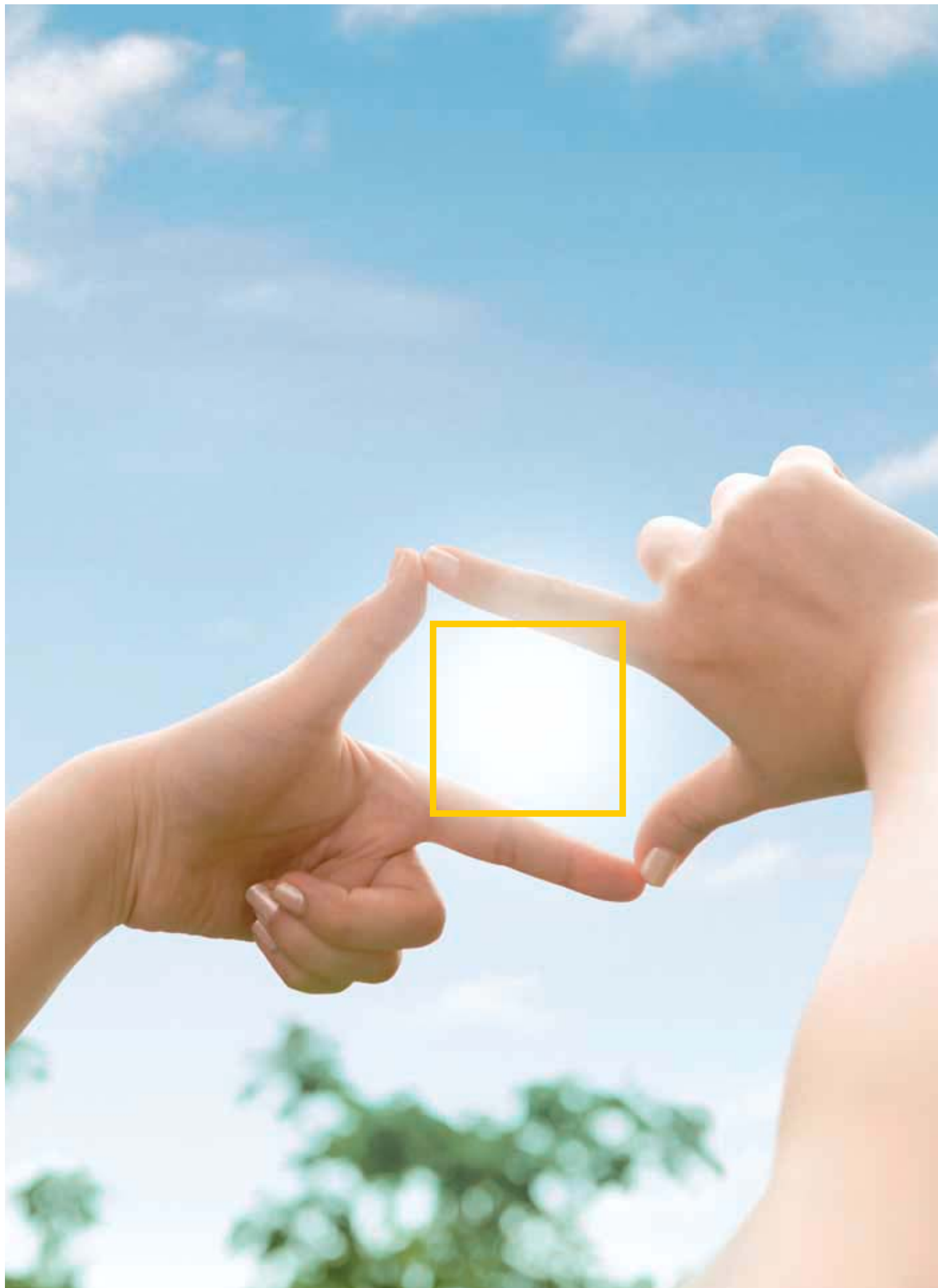


承諾

2

在極具發展潛力的
地區擁有均衡比例
的寫字樓及零售
物業組合

於非核心地區建立的強大據點在寫字樓需求外溢及新市鎮擴展的發展下盡顯優勢



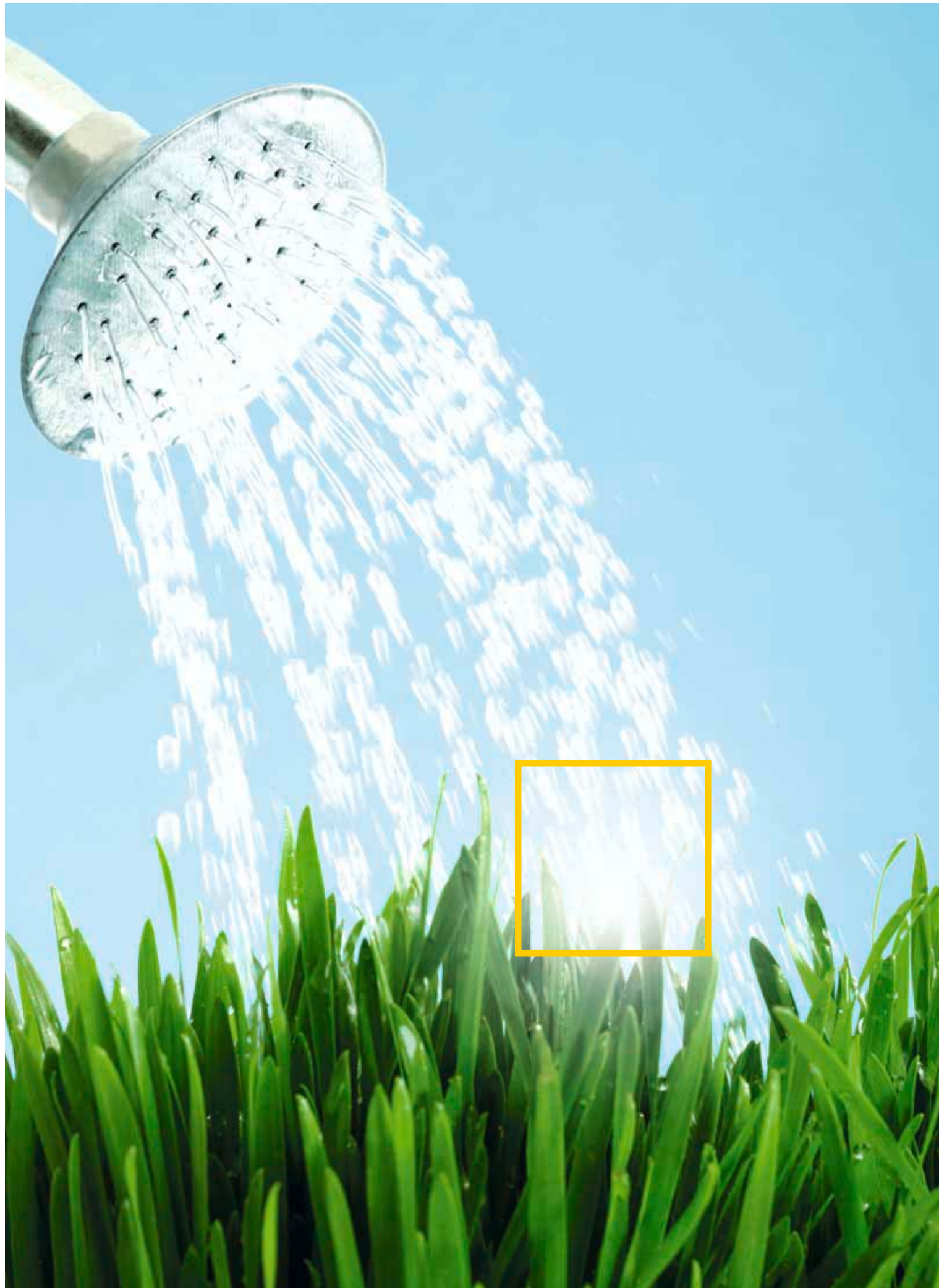


承諾

3

具豐富經驗及 專注的 管理團隊

充滿活力及才華的團隊傾盡全力，矢志
締造價值、提升穩定性及體現企業管治
的最高水平





承諾

4

透過資產增值 締造價值

努力不懈地推行物業改善措施，積極發揮物業最大的潛力





承諾

5

透過 策略性的收購 推動增長

以本港具領導地位的寫字樓與零售土地
儲備作為後盾，為物業組合提供更多的
增長空間

☐ 主席報告書



管理人主席簡福飴先生

「作為陽光房地產基金的管理人，我們自去年十二月上市以來一直透過改善租戶組合及樓宇質素以提高物業組合的價值。」



上市儀式剪影



致各基金單位持有人：

本人謹代表恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）的董事局欣然提呈陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日期間（「**報告期間**」）的業績。

於二零零六年十二月二十一日（「**上市日期**」）於香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）主板上市，陽光房地產基金的首次公開發售（「**首次公開發售**」）標誌著首個集結本地寫字樓及零售物業組合的多元化資產投資類別，以房地產投資信託基金（「**房地產信託基金**」）形式在香港聯交所上市。上市時，陽光房地產基金向保薦人恒基兆業地產有限公司（「**恒基地產**」）及Shau Kee Financial Enterprises Limited（「**SKFE**」）購入由20項物業組成之優質組合（「**物業組合**」）。陽光房地產基金不僅擁有分配得宜的寫字樓及零售物業組合，其核心物業更具地理優勢，位於政府大力推行市區重建及新市鎮基礎建設的主要地區。因此，我們相信陽光房地產基金正處於有利之情況，藉著加強及擴展我們的物業組合，以達致可持續的長遠增長，落實提供定期及穩定現金分派的目標。

我們於報告期間的財務表現令人滿意，可分派收入為港幣141,800,000元。根據我們訂立的分派政策，我們將於每個財政年度向基金單位持有人全數分派年度可供分派收入，經計及保薦人放棄之分派，管理人之董事局（「**董事局**」）建議於報告期間內每基金單位之分派（「**每基金單位分派**」）為港幣13.51仙，相對於上市時首次公開發售之預測每基金單位分派為港幣11.62仙。按每個基金單位於二零零七年六月三十日之收市價港幣2.25元計算，該每基金單位分派之按年計分派比率達11.4%。同時，每基金單位之資產淨值於報告期間增長15.6%，於年終達港幣3.19元。

自上市以來，我們一直致力提升資產的價值，藉此帶動日後租金收入的增長。我們亦大力推行節約成本的計劃，是次的業績已反映了該計劃的部份成效。

於回顧期間，我們的寫字樓組合繼續受惠於甲級寫字樓的強勁需求，而零售物業亦受到蓬勃的經濟環境及國內旅客訪港旅遊的活動所推動，致使物業組合的租用率得以改善，並於年結前達至令人滿意的水平。



上市儀式剪影

藉著增加收益及改善成本架構，我們提升物業資產價值的目標已取得進展，與此同時，我們亦不斷加強企業管治，確保妥善管理風險及保障所有權益人的利益。陽光房地產基金自上市以來，已成立多個委員會督導管理人的營運，務求符合內部指引及有關監管機構的規定。

陽光房地產基金的前景充滿希望，我們已建立穩固的基礎，在本地利好的經濟環境下，將會持續增長。物業組合內主要的寫字樓物業集中於政府重建政策所覆蓋的地區，此外政府不斷改善跨境地區的基礎建設，令我們區域性的大型購物中心物業因而受惠。我們專業能幹的管理團隊，在房地產業務方面更具備豐富的經驗，將傾力把握上述機遇。

藉著我們與保薦人的關係，我們亦具備優越的條件擴大現有的物業組合。恒基地產及SKFE均繼續鼎力支持陽光房地產基金，加上恒基地產本身亦持有大量物業，將為我們日後的收購計劃提供良好機會。因此，本人深信我們於下一個財政年度可延續強勁的增長勢頭。

本人謹此對保薦人、董事、管理層及全體員工作出的貢獻表示感謝，使陽光房地產基金以令人鼓舞的表現展開業務。

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

主席

簡福飴

二零零七年九月十七日



與投資者及傳媒
坦誠開放及有效的
溝通



□ 與行政總裁的一席話



管理人行政總裁吳兆基先生

「我們致力提供卓越的品質及表現。陽光房地產基金具備優良的條件，藉著我們在資產增值及收購上的卓越能力，提升基金價值，為基金單位持有人締造長遠的回報。」

Q 可否簡述陽光房地產基金的架構？物業組合為什麼會以寫字樓及零售物業為基礎？

A 陽光房地產基金的物業組合可出租總面積（「**可出租總面積**」）為1,294,389平方呎，其於二零零七年六月三十日的估值約為港幣9,558,000,000元。陽光房地產基金物業組合的獨特之處在於兼備興旺的寫字樓物業及具防守性的零售物業，為基金單位持有人在香港物業市場提供一個同時兼容穩健及具理想回報的投資機會。

我們在選擇物業組合時，亦從每項物業的資產增值及升值能力等方面作審慎考慮。我們主要的寫字樓物業位於灣仔及上環等地區，正為中環及金鐘寫字樓需求外溢的直接受益地區。加上未來數年核心商業地區的寫字樓供應將會持續短缺，意味著我們的寫字樓物業在租金及資本值方面均提供理想的增長潛力。與此同時，我們的零售物業亦位於發展迅速的新市鎮黃金地段，在政府基礎設施發展項目的支持下將帶動人口持續增長。

Q 自陽光房地產基金上市以來，你們如何管理物業組合？調整付款*機制是否有幫助？

A 在本財政年度，我們作為陽光房地產基金管理人的首要任務乃建立一個在租金及租戶關係方面均能夠提供可持續增長的租戶組合。我們與恒基陽光物業管理有限公司（「**物業管理人**」）及外聘顧問緊密合作，為物業組合訂立了一套主動積極的資產增值及營運管理策略。同時，我們亦嚴格執行成本控制的策略，旨為提升物業回報及物業組合的價值。

* 「**調整付款**」乃指根據二零零六年十二月二日所訂立的調整付款契約，據此，賣方（向其收購物業組合及相關公司的一方）同意於截至二零零九年六月三十日之每一財務年度／期間向陽光房地產基金支付相等於按該契約內列明的綜合租金收入與最低保證租金收入相差的金額。

保薦人以調整付款形式提供的租金支持將會持續至二零零九年六月，這對於我們挑選租戶及資產增值方面的幫助很大。無論是透過提供增值服務或爭取理想租戶，我們在策劃以提升資產增值為首要任務的租賃安排上均可享有無可比擬的靈活性。更重要的是我們可以在進行各項為陽光房地產基金締造長遠價值的資產增值工作之同時，不會對短期分派構成負面影響。

Q 你們的租賃策略是什麼？租用率及收入表現與你們早前訂下的目標比較可有差異？

A 我們採用一套靈活的租賃策略以配合市場供求情況及地區人口的特點。我們與租賃團隊會緊密合作，主動評估物業組合的租賃及營銷策略，以及保留租戶的計劃。我們的物業團隊會定期與租戶溝通，建立更緊密的客戶關係；我們更視租戶為業務夥伴，藉此更清楚了解我們可以如何支援租戶的業務以及聽取對方的意見。

自上市至今，我們的租賃策略已漸見成效，物業組合的平均租用率由上市時的88.5%上升至年結時的93.8%。此平均租用率是略低於我們預計的水平；這與預期表現的差異反映我們注重透過改善租戶組合及重新配置租用空間，藉以提升我們的物業形象及質素，從而為基金單位持有人衍生長遠的利益。儘管此租賃策略導致年內租金收入略低於預期，調整付款機制及我們有效率的成本控制政策讓我們所宣佈的分派總額較首次公開發售的預測高出16.3%。總括而言，陽光房地產基金的架構為基金單位持有人提供雙重利益：短期保障，長遠升值。

展望未來，隨著租用水平不斷上升，以及經改善的租戶基礎及租金調升，我們預計此租賃策略將會喜見成果，令物業收入淨額隨之上升。

□ 與行政總裁的一席話

Q 你們如何改善物業組合的價值及提升物業的回報率？

A 我們一直透過積極的管理模式，好讓我們的物業資產彰顯其潛在的投資價值。單從我們著手為旗艦零售物業之一的新都城一期物業轉型便已具體說明了此管理策略所發揮的功用。透過開拓一個以服務行業為首的主題商場，新都城一期物業以保健及美容為服務重點，成功改善租戶組合。另外，我們亦透過推行廣泛的廣告及宣傳活動，為這個開業11年的購物中心重新定位。期內成功提高租用率及租金水平足以印證我們資產增值策略的成功之處；新都城一期物業於二零零七年六月的租用率為96.8%，較上市時的90.8%明顯改善，而引入優質品牌如中國銀行及大快活為改善租戶組合提供有力的證明。

Q 寫字樓物業的租戶組合有沒有任何變動？

A 我們的寫字樓物業擁有多元化的租戶基礎，為陽光房地產基金提供穩定的收入來源。除租戶來自各行各業外，我們的管理目標之一為物色優質的租戶，以其與現有的租戶相互搭配，從而豐富我們寫字樓物業的租戶組合。

我們主要的寫字樓物業繼續滿足政府機構、船務及服務行業的需求，這些行業往往需要靠近中環地區，卻不願承受區內甲級寫字樓的昂貴租金。

Q 成本控制為你們的另一重點。成本收益比率是否已錄得改善？

A 是。除尋求改善物業組合的收入外，我們更透過有效的成本控制計劃減少物業相關及營運開支，從而提升物業收入淨額及改善成本收益比率。此外，我們亦與物業管理人緊密合作，精簡物業組合內的物業管理功能。

針對物業本身的成本控制計劃包括：使用節能設備及在維修及保養方面實行嚴格的措施。此外，鑒於物業管理人積極構思租賃計劃，與潛在租戶溝通，我們亦因而節省了外聘物業代理的佣金。重要的是，我們在樓宇管理方面亦致力實踐規模經濟，藉著建立地區性架構，由一個中心負責統一管理物業。於回顧期內，季節性因素令公用設施開支減少，有助我們推行成本控制策略，也導致成本收益比率由上市時所預測的30.1%減至報告期間的25.9%；我們對此成果十分滿意。

Q 你們對於日後的收購可有任何集資計劃？

A 由於我們的分派政策為可分派收入的100%，故此任何的收購計劃將需要籌集資金。根據最新的獨立估值，陽光房地產基金於二零零七年六月的資產負債水平為38.0%，恰當地低於《房地產投資信託基金守則》（「**房地產基金守則**」）的規定。因此，倘若收購的機會出現，我們可透過集結股本及債項之組合籌集額外資金。

與此同時，我們在收購物業的過程將會非常審慎，確保所收購的物業將會提高陽光房地產基金的物業收入淨額，且具備良好的增長前景。恒基地產擁有符合我們投資條件的優質寫字樓及零售物業組合，而對其持續的支持我們表示衷心感謝。

Q 依你所見，房地產信託基金對於香港的投資者具備什麼投資價值？

A 推出房地產信託基金為香港金融市場的持續發展過程中一項重要的里程碑。房地產信託基金為投資者提供一個新的投資選擇，屬防守性的房地產投資策略。這項投資工具的目標是透過投資於可賺取收入

的房地產物業向投資者作出穩定及具增長之分派。房地產信託基金對投資者的吸引力在於可提供相對穩定的收入及相關物業長遠的資本增值。

儘管香港物業市場的回報並不算太高，但香港的物業市場在租金收入及實際物業活動方面具有無可比擬的經濟規模、良好縱向及橫向的伸延，以及充份的流動性等特點。這些特點為持續的現金流提供強大的基礎，在確保房地產信託基金的長遠發展方面都是不可或缺的因素。

Q 你對於香港及中國內地房地產信託基金的趨勢有何看法？

A 房地產信託基金的湧現，擴大了本地及內地發展商的房地產資本市場範圍。機構投資者亦將受惠於更高的物業市場流動性及更廣泛的投資選擇，以把握租金調升期所帶來的投資機遇。隨著香港的新興房地產信託基金市場獲得投資者認同及支持，物業組合的資產質素亦逐步提升。可供收購的機會眾多，物業種類更趨多元化。本人相信，日後將有更多物業發展商將其資產分拆投入房地產信託基金。隨著中國內地經濟持續暢旺及擴張，我們預期市場上將會湧現更多不同類型的房地產信託基金及不同地方的物業。

隨著房地產信託基金積累的資產增加，提供更多選擇及流動性，我們預計更多投資者將其資產分配至房地產信託基金，有利整體市場的發展。

Q 你們的未來發展策略是什麼？

A 我們將會繼續透過積極管理物業的環境、成本架構、品牌及租戶組合，為我們的資產增值，並以此作為我們未來發展策略的基石，同時亦為日後取得理想業績提供穩固的平台。展望未來，我們將會藉著目標地區的人口模式及基建工程作為藍圖，繼續採取靈活、以客戶為首的租戶組合策略，迎合租戶本身不斷轉變的業務需求。

至於收購方面，我們將以嚴格及客觀的投資方法，積極物色、評估及選擇收購可提供收入的投資物業。結合我們專注的管理策略，我們對陽光房地產基金的前景感到樂觀。



每基金單位分派
較預測高出

16.3%

前瞻分享

「我們承諾會堅守現時的管理方針，繼續推動陽光房地產基金的利潤增長。」

在香港及中國內地持續的經濟增長帶動下，我們預期市場對於寫字樓的需求將會持續強勁。零售業方面，預計消費信心會維持平穩，加上旅遊業的增長將會有助於零售物業之租金水平及租用率。

我們將會投放大量的資源致力把握現時市場有利的機遇。我們矢志透過不同的進取租賃及資產增值計劃改善我們旗下所管理物業的租值及租金收入。此外，我們亦會繼續關注客戶的需求，料可進一步提升租務表現及成果。

我們的寫字樓物業並未受到主要來自港島東部及九龍東部的寫字樓供應的影響。儘管去年中環區與灣仔及上環等地區之市場租金差距進一步擴大，我們認為該租金差距將開始收窄，而我們的物業組合亦會因而受惠。隨著物業進入租金調升期，加上約佔我們寫字樓物業租金收入31.1%的租約將於下一個財政年度到期，相信將有助壯大未來的收入基礎。

我們的零售物業受惠於政府市區重建計劃及基礎建設發展，得以確立於本港區域性的增長優勢。本地零售市場的需求殷切，加上來自中國內地之訪港遊客有增無減，為我們零售物業的策略性位置締造了發展潛力。九鐵落馬洲支線於二零零七年八月通車後，令經由上水及元朗往返中國內地的旅客流量增加，大大增加了我們在這些地區零售物業的商機。

除市場租金上升外，我們將繼續為零售物業發掘創造物業價值的機遇，並透過改善購物環境、加強宣傳及推廣以提高顧客流量。此外，我們亦會引入符合該地區人口需求的消費及服務主題，增加相應主題的商戶及令商戶組合年輕化，藉此提升我們零售物業的價值。鑒於佔我們零售物業租金收入39.3%的租約將於下一個財政年度到期，我們將可順利落實推行改善租戶的計劃。

因此，我們預計現有的物業組合將於下一個財政年度內持續增長。此外我們將會積極尋求收購寫字樓及零售物業的機會，以增添額外的收入增長。透過我們與保薦人恒基地產的收購承諾協議，我們擁有良好的收購平台，尤其讓我們在已擁有物業的香港各區，建立更雄厚的根據地。

除卻全球經濟出現不可預見的變動外，預期陽光房地產基金於下一個財政年度內的發展前景理想，而物業組合的表現將更上一層樓，為基金單位持有人提升投資價值。



優良表現

現行租金、租用率及租戶質素持續改善，為自然增長奠下基礎

物業組合概覽

寫字樓物業



1

皇后大道東 248 號物業
灣仔，376,381 平方呎



2

寶恆商業中心物業
上環，117,909 平方呎



3

文咸東街 135 商業中心物業
上環，63,915 平方呎



4

永樂街 235 商業中心物業
上環，52,285 平方呎



5

雲山大廈物業
中環，40,114 平方呎



6

恒港中心物業
尖沙咀，29,802 平方呎



7

富時中心物業
旺角，51,767 平方呎



8

新輝商業中心物業
旺角，26,151 平方呎



9

偉程商業大廈物業
佐敦，16,321 平方呎



10

安隆商業大廈物業
灣仔，25,564 平方呎



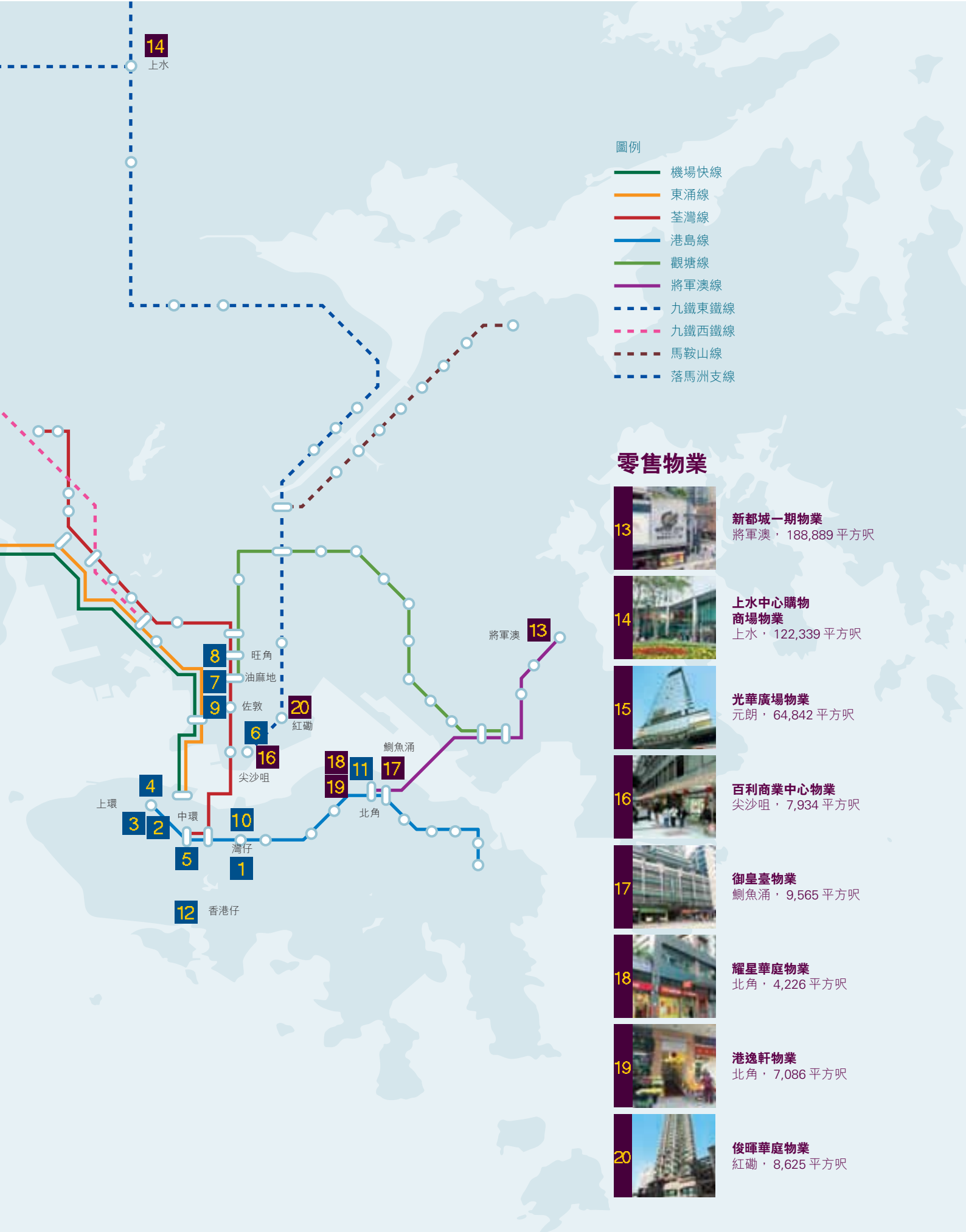
11

渣華道 108 號商業中心物業
北角，37,923 平方呎



12

裕輝商業中心物業
香港仔，42,751 平方呎



圖例

- 機場快線
- 東涌線
- 荃灣線
- 港島線
- 觀塘線
- 將軍澳線
- 九鐵東鐵線
- 九鐵西鐵線
- 馬鞍山線
- 落馬洲支線

零售物業



13 新都城一期物業
將軍澳，188,889 平方呎



14 上水中心購物商場物業
上水，122,339 平方呎



15 光華廣場物業
元朗，64,842 平方呎



16 百利商業中心物業
尖沙咀，7,934 平方呎



17 御皇臺物業
鰂魚涌，9,565 平方呎



18 耀星華庭物業
北角，4,226 平方呎



19 港逸軒物業
北角，7,086 平方呎



20 俊暉華庭物業
紅磡，8,625 平方呎

物業組合概覽

物業概覽^{附註1}

寫字樓物業								
類別	物業	位置	落成年度	車位 數目	寫字樓 可出租 總面積 (平方呎)	零售 可出租 總面積 (平方呎)	租約數目	評估值 ^(附註2) (港幣千元)
甲級	皇后大道東 248號物業	灣仔	一九九八年	46	369,891	6,490	84	2,604,000
乙級	寶恆商業中心物業	上環	一九九八年	—	108,506	9,403	118	463,000
乙級	文咸東街135號 商業中心物業	上環	二零零零年	—	60,844	3,071	78	245,000
乙級	永樂街235 商業中心物業	上環	二零零零年	—	47,481	4,804	58	160,000
乙級	雲山大廈物業	中環	一九九九年	—	37,937	2,177	26	273,000
乙級	恒港中心物業	尖沙咀	一九九九年	—	25,896	3,906	26	128,000
乙級	富時中心物業	旺角	一九九六年	—	41,004	10,763	51	322,000
乙級	新輝商業中心物業	旺角	一九九八年	—	23,817	2,334	36	97,000
乙級	偉程商業中心物業	佐敦	一九九七年	—	14,239	2,082	24	28,000
乙級	安隆商業大廈物業	灣仔	一九八四年	—	23,856	1,708	37	112,000
乙級	渣華道108號 商業中心物業	北角	一九九八年	—	35,694	2,229	33	147,000
乙級	裕輝商業中心物業	香港仔	一九九七年	—	41,272	1,479	96	127,000
小計				46	830,437	50,446	667	4,706,000
零售物業								
新市鎮	新都城一期物業	將軍澳	一九九六年	452	—	188,889	125	1,859,000
新市鎮	上水中心 購物商場物業	上水	一九九三年	297	—	122,339	134	2,290,000
新市鎮	光華廣場物業	元朗	一九九八年	—	39,101	25,741	36	458,000
其他	百利商業中心物業	尖沙咀	一九八二年	—	—	7,934	34	52,000
其他	御皇臺物業	鰂魚涌	二零零二年	49	—	9,565	6	67,000
其他	耀星華庭物業	北角	二零零一年	—	—	4,226	2	46,000
其他	港逸軒物業	北角	二零零三年	—	—	7,086	6	60,000
其他	俊暉華庭物業	紅磡	二零零一年	—	3,566	5,059	5	20,000
小計				798	42,667	370,839	348	4,852,000
總計				844	873,104	421,285	1,015	9,558,000

附註：

1. 上表載列於二零零七年六月三十日之資料及數據。
2. 由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值。

寫字樓物業組合回顧



在充滿活力及動力的地區
中冒起的甲級寫字樓

皇后大道東248號物業

毗鄰商業及行政樞紐，皇后大道東248號物業受惠於甲級寫字樓需求上升及市區重建帶來的機遇



物業組合概覽

寫字樓物業組合回顧



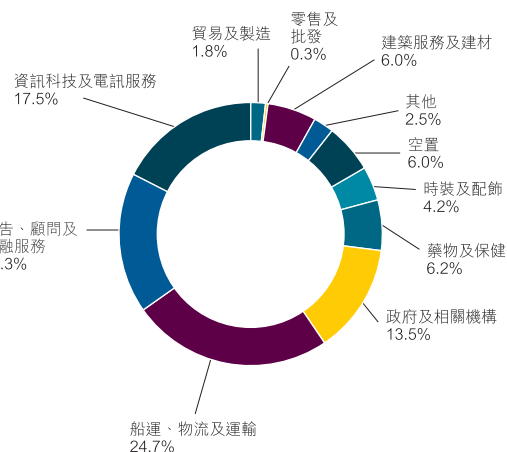
皇后大道東248號物業

甲級寫字樓物業

皇后大道東248號物業

皇后大道東248號物業於一九九八年落成，可出租總面積376,381平方呎，屬優質甲級寫字樓樓宇。該物業位於灣仔南，毗鄰金鐘及中環等商業區域，且公共交通設施便利，加上其合理的租金水平，為中型跨國企業及政府相關機構的優質之選。有鑒於市場對於甲級寫字樓需求殷切，管理人已採用其靈活租賃策略，確保物業內各租戶的質素。於二零零七年六月三十日，皇后大道東248號物業的租用率穩企94.0%，其中24.7%來自航運、物流及運輸業，而13.5%則來自與政府相關機構的租約。

按可出租總面積計的租戶組合（於二零零七年六月三十日）



於報告期間，管理人已簽訂的租賃協議涉及可出租總面積達48,505平方呎，平均租金約每平方呎港幣23.5元。大部份新簽訂的租約來自遷出租金較高的核心商業地區的租戶，以及進行擴張寫字樓的現有租戶。管理人預期物業將繼續受惠於租金上升週期，對租金前景感到樂觀。

鑒於二零零八/零九財政年度租約到期的高峰期臨近，管理人已更積極聯絡現有租戶，商討有關租約續期的事宜。於報告期間，管理人成功為將於二零零八/零九財政年度到期的若干租約續期，有關租約佔該物業收入的6.6%。

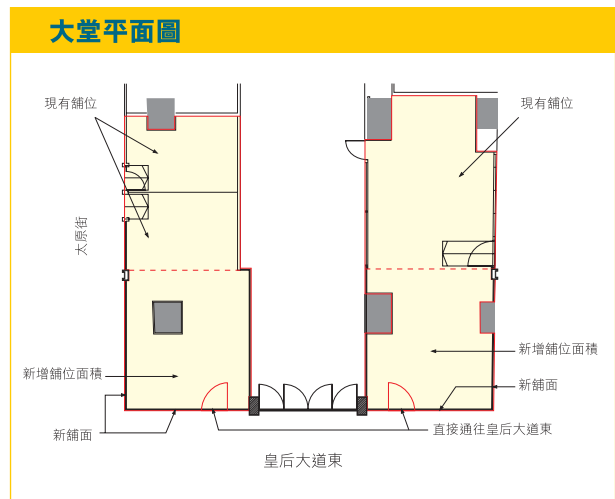
灣仔南現正進行多項市區重建及重整項目。預期該等項目將融入現代化的市區設計，可改善區內市容，令該區面貌一新。管理人相信藉著加強配合鄰近重建項目所需，並引入滿足地區（包括寫字

樓員工及居民)需要之租戶組合，可爭取額外租金收入的機會。

建議推行的資產增值計劃包括重訂現有租戶組合，透過減少小面積店舖數目藉以迎合較大型租戶，從而改善顧客流量。樓宇大堂將進行重新設計，以增加零售面積及改善零售鋪面。此外，管理人亦計劃在正門入口安裝新式玻璃幕牆及包鋁，藉此提升樓宇的整體形象及能見度。管理人深信此資產增值計劃不僅可締造額外租金收入，

同時更加強其作為鄰近地區超甲級寫字樓物業的地位，為整體租金提供長遠的支持。

下列平面圖以紅色線所示部分乃經進行建議翻新工程後兩間新舖位的間隔。



畫家筆下皇后大道東248號物業資產增值計劃完成後店舖的模擬構圖

物業組合概覽

寫字樓物業組合回顧

乙級寫字樓物業

中上環

陽光房地產基金於中上環地區管理四幢乙級寫字樓樓宇，分別為寶恆商業中心物業、文咸東街135商業中心物業、永樂街235商業中心物業及雲山大廈物業，可出租總面積合共為274,223平方呎。此區因鄰近甲級寫字樓需求外溢而受惠，當中以寶恆商業中心物業在這方面的得益尤其明顯。

此等物業位處核心商業區外圍的優越位置，吸引中小型的貿易及服務業公司。於報告期間，管理人著手將寶恆商業中心物業規模較小的租戶遷移至文咸東街135商業中心物業及永樂街235商業中心物業，此策略旨在保留寶恆商業中心物業整層樓面逾4,000平方呎以供較大之優質租戶使用。此舉乃一舉兩得，一方面可貼合現時市場對於寫字樓需求外溢的情況，另一方面則可降低因依賴小型企業租戶的風險。憑藉調整付款機制，即使此舉會導致續約率較低以及較長的租期，收入來源卻未受影響。加上透過增加業主配套及創新的營銷手法，此持之以恆的策略將有效地重整租戶組合，為基金單位持有人帶來長遠的得益。

管理人亦現正計劃改善寶恆商業中心物業的寫字樓電梯大堂，並翻新其零售空間，藉以把握區內蓬勃的零售活動所帶來的無限商機。



畫家筆下寶恆商業中心物業資產增值計劃完成後的模擬構圖

九龍

陽光房地產基金在旺角及尖沙咀區管理四幢乙級寫字樓樓宇，分別為富時中心物業、恒港中心物業、新輝商業中心物業及偉程商業大廈物業，可出租總面積合共為124,041平方呎。

九龍的寫字樓物業主要位於尖沙咀及旺角，為九龍半島兩大主要購物區及交通樞紐，備有火車及地鐵主線、巴士及的士服務。由於這些寫字樓空間不大，管理人在租賃政策方面較體恤租戶需要，包括提供行政辦公室的裝修以及靈活處理租賃條件，務求吸引貿易行業的東主租戶及較小型的租戶。

除傳統寫字樓租賃外，管理人亦利用九龍區內物業積極開拓額外的租金收入來源，例如透過針對鄰近地區的年青人口而租出戶外大型廣告牌，從而增加富時中心物業的收益。管理人相信位於該區的其他三項物業亦存在類似商機，並會繼續開拓該等收益來源。



富時中心物業的大型戶外廣告牌

其他(香港島)

除皇后大道東248號物業外，陽光房地產基金在港島區亦管理三幢乙級寫字樓樓宇，分別為安隆商業大廈物業、渣華道108號商業中心物業及裕輝商業中心物業，可出租總面積合共為106,238平方呎。

這些寫字樓物業受惠於鄰近地區產業集群的經濟效益。例如安隆商業大廈物業鄰近駱克道，附近一帶以建材及室內設計店舖群見稱，該物業逾40%租金來自建築服務業。於報告期間，管理人為其公用地方進行排水改善工程及小規模裝修，以保持該樓宇的競爭力，藉此確保日後的租用率及租金能維持平穩水平。

渣華道108號商業中心物業居高臨下，可觀賞全海景，且北角地鐵站近在咫尺，北角為傳統的印刷及媒體公司的集中地，對於眾商家而言，此物業的確極具吸引力。

為滿足香港仔社區的需求，裕輝商業中心物業的租戶以服務行業(如美容及教育服務)及本地社團(教會與慈善團體)為主，這類型的租戶佔該物業可出租總面積一半以上。

零售物業組合回顧

不斷為快速增長的人口
提升生活質素

新都城一期物業



飲食、保健及美容、教育服務
已定位為購物商場的主要主題，
為購物商場注入新動力



新市鎮零售物業

新都城一期物業

新都城一期物業屬於將軍澳新市鎮內新都城商場的其中部份。該商場為東九龍首個大型地區性購物商場之一，零售空間約188,889平方呎，提供452個車位。該物業以高樓底及寬敞的通道與大型天窗為特色，為購物人士營造一個舒適的購物環境，而物業設計亦符合將軍澳至西貢及清水灣龐大的社區人口之需要，商場內提供一站式購物、餐飲、娛樂及休閒設施。作為一個社區之中心點，新都城一期物業具備卓越的條件吸引中等收入的消費者。

新都城一期物業坐擁完善公共交通網絡，亦設有行人天橋連接寶琳地鐵站及新都城二期及三期，而周邊住宅發展項目零售商及客戶均可輕易到達新都城一期物業。管理人採納了以客為本的策略，透過重新建立購物商場的租戶組合，務求讓客戶購物更加方便，同時亦有助培養購物人士的忠誠度。為了替該物業注入新動力，管理人將飲食、保健及美容、教育服務已定位為購物商場的主要主題。迄今，管理人已與多名保健業租戶合作設立「新都城康妝大道」。此外，管理人(特別在各個節日期間)亦繼續加強市場推廣及舉辦創新的推廣活動。

於報告期間，合共27,236平方呎之可出租總面積已予續期或承租，而管理人亦將已簽訂租約的平均單位租金調高至每平方呎港幣37.1元。由於租用率由上市時約90.8%增至二零零七年六月的96.8%，預期日後的租金水平仍會持續上升。



「寶礦力」贊助「預防心臟病、中風」活動



新都城康妝大道



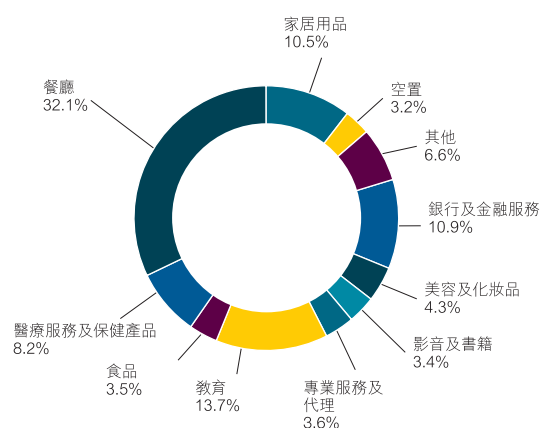
泰拳表演

物業組合概覽

零售物業組合回顧

為了營造更舒適的環境，管理人計劃將連接寶琳地鐵站與新都城一期物業的行人天橋改建為密封式及附設空調。該設計已獲路政署的橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會批准，現正由跨部門政府委員會之安全及保安統籌委員會審議。

按可出租總面積計的租戶組合（於二零零七年六月三十日）



儘管整體租金及租用率均已改善，惟該物業上下兩層的租金表現迥異情況相當明顯。於報告期間，地下已簽訂租約的單位租金平均較二樓折讓達30%。根據管理人委託進行的一項最新調查結果顯示，由於貼近地鐵站出口的主要連接點位於二樓，二樓所佔人流分佈約達75%，反映該購物中心地下尚未完全取得重新調整行業組合及翻新購物環境帶來的裨益。

為改善上述情況，管理人採取的其中一項對策為在地下樓層引入主要知名租戶。廣受歡迎的零售商一般都能夠在人流較靜的位置成功經營，因購物人士願意多花時間前往光顧。同時，透過將次要通道更改為可出租面積，亦可為物業帶來額外收入。縱然知名租戶所付的平均單位租金一般較低，惟因人流改善及增加可出租面積會令物業內其他地方的租金收入上升及／或帶來額外租金，得益較付出為多。



新都城一期物業地下（上圖）

畫家筆下資產增值計劃完成後店鋪的模擬構圖（下圖）



上水中心購物商場
物業位置優越，迎合
區內龐大人口的需要，
並受惠於跨境旅客
人數不斷增加



聯繫匯聚
兩地之城

上水中心購物商場物業



物業組合概覽

零售物業組合回顧

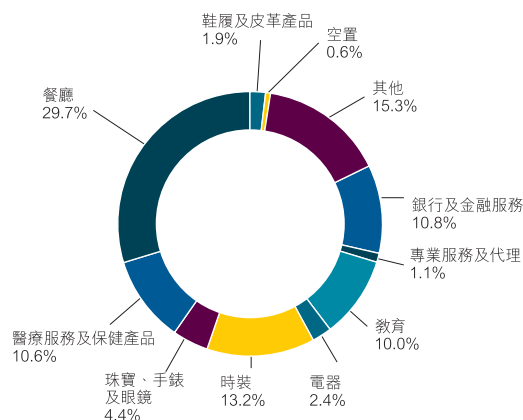
上水中心購物商場物業

上水中心購物商場物業為上水及粉嶺新市鎮內其中一個最大型的購物商場。上水中心購物商場物業座落於上水九鐵車站旁優越的位置，可出租總面積為122,339平方呎，為九廣東鐵與新建用於舒緩深港兩地間交通的九鐵落馬洲支線之接駁點，刺激跨境乘客流量。上水中心購物商場設有有蓋行人天橋連接上水九鐵車站，方便乘搭多種交通工具。

該物業服務新界北區核心地區即上水及粉嶺新市鎮的龐大人口。此外，香港政府規劃署預測，北區總人口將由目前的280,730人增至二零一二年的324,500人。除本區人口外，即日來回的內地購物人士亦為該物業的主要訪客。一項由管理人委託香港城市大學進行的研究結果顯示，上水中心購物商場物業每日人流逾40,000人次。隨著九鐵落馬洲支線於二零零七年八月啟用後，上水中心購物商場物業預期將進一步受惠於增加跨境旅客量及其消費。

由於愈來愈多國內遊客透過不斷擴展至其他城市的「個人遊計劃」訪港，管理人已重組租戶組合並物色更多從事美容、保健、電訊及金融服務的知名零售商。於二零零七年六月三十日，該物業的租用率穩企99.4%；而於報告期間已承租的平均市場租金約為每平方呎港幣58.6元，撇除飲食業的租戶，該物業的平均市場租金超逾每平方呎港幣90.0元。

按可出租總面積計的租戶組合（於二零零七年六月三十日）



復活節期間舉行攀石活動的熱鬧場面



「XBox 360」宣傳活動

儘管該物業的租用率及租金雙雙高企的情況持續，管理人認為必須不斷提升該物業的質素，藉以提高其競爭力及租金持續增長的能力。上水中心購物商場物業於一九九三年落成，應適時進行翻新工程，而管理人將會分階段進行翻新工程。根據我們進行的調查結果顯示，租戶與購物人士普遍認為，與區內競爭對手比較，上水中心購物商場物業的行業組合令人滿意，充分滿足該區住戶和透過九鐵上水站過境國內遊客的需求。因此，管理人將會首先著手處理基本改善及升級工程，包括優化環境和提高與次要通道相關的租金價值。



上水中心購物商場物業的次要通道(上圖)
畫家筆下次次要通道進行建議翻新工程後的外觀(下圖)

光華廣場物業

光華廣場物業座落於元朗市中心，樓高17層，屬現代化及優質的零售及寫字樓樓宇。該物業面向市內最繁華的大棠路，可出租總面積達64,842平方呎。西鐵項目及其他大型基建發展項目已將元朗由傳統的市鎮轉變為充滿活力與動感的衛星市鎮。近年元朗的人口及零售業務迅速增長，令光華廣場物業地下三層的零售租戶受惠。鑒於區內寫字樓供應有限，使光華廣場物業深受知名的金融及保險服務公司青睞及租用。於二零零七年六月三十日，光華廣場物業錄得租用率為98.3%，而於報告期間已承租的單位租金約每平方呎港幣26.0元。

其他零售物業

百利商業中心物業鄰近香港理工大學，往尖沙咀地鐵站及九鐵尖東站僅需數分鐘的步伐，毗鄰學校區，方便大學及高中學生。該物業可出租總面積為7,934平方呎，為區內廣受歡迎的購物中心之一，商場內大多是售賣潮流時裝的小店，更為年青人的聚腳地，而購物人士亦可瞥見時裝設計學生及其設計品。大部份的租戶均為時裝及配飾零售商。

此外，陽光房地產基金在香港亦管理四項其他零售物業，分別為御皇臺物業、耀星華庭物業、港逸軒物業及俊暉華庭物業，可出租面積合共為29,502平方呎為鄰近地區提供地區零售設備，提供雜貨、快餐連鎖店及各類其他服務，滿足住戶日常購物需要。

管理層之討論與分析

業務回顧

蓬勃的經營環境

於二零零七年上半年，香港經濟受惠於中國內地持續的經濟增長而繼續穩步向前，以第二季的增長步伐尤其明顯，繼第一季本地生產總值錄得不俗的升幅，按年上升5.7%，第二季更按年增長6.9%。受訪港旅遊業暢旺、本地需求增加及股市蓬勃所帶動，私人消費於第一季及第二季分別取得按年5.3%及6.6%的驕人增長。在此理想經濟情況下，香港的物業投資市場繼續繁盛發展，因擴張業務乃許多本地及海外公司之首要策略。

在一片繁榮的經濟氣氛下，本地及跨國公司紛紛落實擴充及搬遷計劃。雖然面對非核心商業區已有所增加的優質寫字樓供應，但供不應求的情況令上環、灣仔及港島東等非核心商業地區受惠，繼續推動這些地區的寫字樓租用率及租金向上。根據戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的資料，二零零七年首六個月上環及港島東甲級寫字樓之空置率分別下跌0.9%及0.8%至5.1%及4.0%，而同期灣仔／銅鑼灣及尖沙咀甲級寫字樓之空置率亦均有改善，空置率均下跌0.4%，分別降至3.9%及3.2%。戴德梁行亦表示，二零零七年首六個月的租金水平持續上升，灣仔／銅鑼灣及尖沙咀的寫字樓租金錄得平均升幅5.4%。

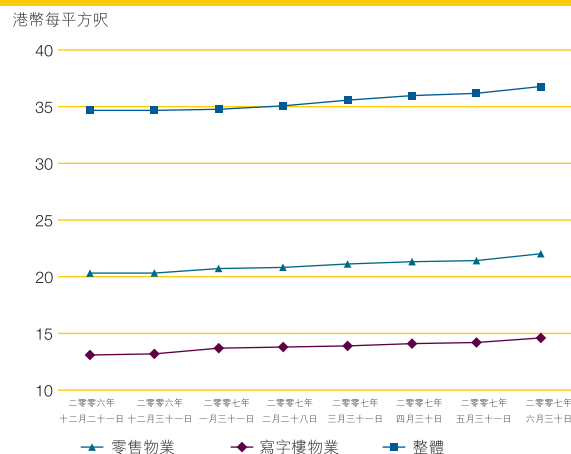
於二零零七年上半年，本地零售物業在零售業銷售總值及銷售量持續增長之驅動下，大部分購物區的租金均大幅增長。根據政府的統計數字，零售總值及零售量按年度計分別上升9.3%及7.2%。訪港遊客（尤其是來自中國內地的遊客）已成為珠寶、鐘錶及貴重禮品零售業務（為內地遊客最經常

光顧之商店）的增長動力，其價值及零售量分別較去年同期增長18.8%及9.3%，表現較其他零售同業優勝。

陽光房地產基金多元化的物業組合把握繁盛經濟帶來的機遇

自其首次公開發售以來，陽光房地產基金旗下物業組合之整體現行租金已呈改善。受惠於租金調升週期，寫字樓物業的平均現行租金由上市日期的每平方呎港幣13.1元，增長11.5%至二零零七年六月三十日之每平方呎港幣14.6元，而零售物業的現行租金則由每平方呎港幣34.6元上升6.1%至每平方呎港幣36.7元。就整體物業而言，於報告期間之物業收入淨額為港幣148,400,000元。

現行租金於報告期間的趨勢



附註：現行租金乃按有關日期所有已出租之可出租總面積除以平均租金淨額計算。

於報告期間，物業組合的整體租用率錄得明顯改善。於二零零七年六月三十日，寫字樓物業及零售物業的租用率分別達91.9%及97.7%。

租用率於報告期間的趨勢

物業	於二零零六年 十二月三十一日 (百分率)	於二零零七年 三月三十一日 (百分率)	於二零零七年 六月三十日 (百分率)
寫字樓			
皇后大道東248號物業	90.2	89.7	94.0
寶恆商業中心物業	88.1	91.9	87.1
文咸東街135號商業中心物業	87.2	92.1	98.6
永樂街235號商業中心物業	68.4	76.1	83.1
雲山大廈物業	91.5	94.3	100.0
恒港中心物業	92.6	95.2	95.2
富時中心物業	91.1	88.4	89.2
新輝商業中心物業	74.5	75.4	85.0
偉程商業大廈物業	65.1	76.2	75.1
安隆商業大廈物業	93.6	100.0	100.0
渣華道108號商業中心物業	80.7	86.5	94.2
裕輝商業中心物業	76.2	80.0	84.8
寫字樓物業平均租用率	86.7	88.7	91.9
零售			
新都城一期物業	90.8	93.8	96.8
上水中心購物商場物業	95.3	95.6	99.4
光華廣場物業	95.5	97.9	98.3
百利商業中心物業	76.6	79.7	89.8
御皇臺物業	100.0	97.3	97.3
耀星華庭物業	88.4	100.0	100.0
港逸軒物業	49.4	49.4	90.0
俊暉華庭物業	100.0	58.7	100.0
零售物業平均租用率	92.3	93.4	97.7
物業組合平均租用率	88.5	90.2	93.8

附註：租用率乃按有關日期已佔用可出租總面積佔可出租總面積總數之比例計算。

管理層之討論與分析

業務回顧

強大租戶基礎有助租金增長

物業組合內的租戶來自不同行業，於二零零七年六月三十日，物業組合共有1,015份租約。於二零零七年六月，十大租戶(按租金收入計算)佔總租金收入約16.0%，共佔用可出租總面積約13.0%。

按租金收入計算之十大租戶(於二零零七年六月三十日)

租戶名稱	行業類別	佔每月總租金 之百分率	佔可出租 總面積 之百分率
交通銀行股份有限公司	銀行及金融服務	2.3	0.6
天永(亞洲)有限公司	餐廳	2.3	1.6
牛奶有限公司	超級市場	2.1	0.7
租戶甲 ^{附註}	藥品、保健產品及超市	1.6	1.2
中英船務代理有限公司	航運、物流及運輸	1.5	2.6
天地興業有限公司	餐廳	1.4	1.9
政府產業署	政府及相關機構	1.4	1.2
恒生銀行有限公司	銀行及金融服務	1.3	0.6
香港上海滙豐銀行有限公司	銀行及金融服務	1.1	0.4
電盈互動關係管理公司	電訊	1.0	2.2
		16.0	13.0

附註：該租戶選擇不透露名稱。

就整體物業組合而言，所有已簽訂的租約錄得每平方呎之平均月租約港幣25.0元。

報告期間已簽訂租約的實現平均租金		
物業	已簽訂租約 之面積 (平方呎) 附註1	平均租金 每平方呎 (港幣元) 附註2
寫字樓		
皇后大道東248號物業	48,505	23.5
寶恆商業中心物業	46,881	15.3
文咸東街135號商業中心物業	29,121	14.7
永樂街235號商業中心物業	21,009	10.8
雲山大廈物業	10,295	23.0
恒港中心物業	5,025	19.3
富時中心物業	13,471	17.8
新輝商業中心物業	8,034	18.4
偉程商業大廈物業	4,792	7.3
安隆商業大廈物業	8,547	29.8
渣華道108號商業中心物業	14,990	16.9
裕輝商業中心物業	10,113	11.3
小計	220,783	17.6
零售		
新都城一期物業	27,236	37.1
上水中心購物商場物業	39,273	58.6
光華廣場物業	14,562	26.0
百利商業中心物業	3,111	26.1
御皇臺物業	5,463	30.2
耀星華庭物業	489	26.6
港逸軒物業	3,693	24.0
俊暉華庭物業	3,566	8.0
小計	97,393	41.8
總計	318,176	25.0

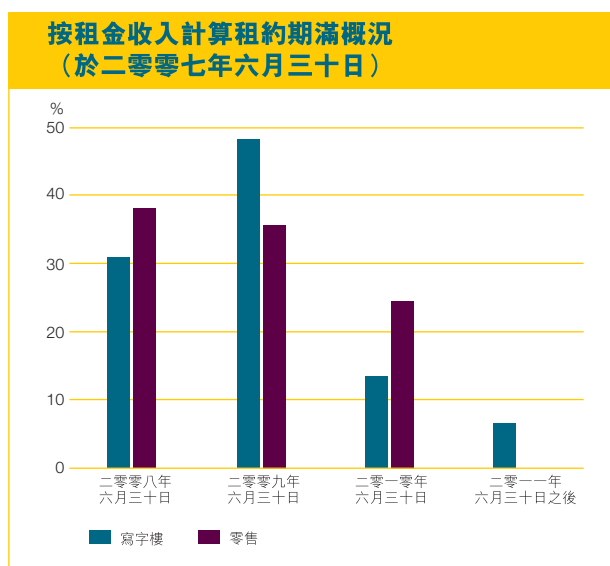
附註：

1. 已簽訂租約之面積包括於報告期間的新租約及續租租約面積。
2. 實現平均租金乃按總面積攤銷免租期前租金面值計算。

管理層之討論與分析

業務回顧

於二零零七年六月三十日，寫字樓及零售物業的每平方呎加權平均租賃年期為2.5年。



具成本效益的管理方法大幅節省開支

管理人一直以嚴謹及系統化的方法改善成本收益比率，於報告期間該比率為25.9%。於本財政年度內，季節性因素導致公用設施的開支減少，管理人亦在多項開支項目中減省開支；例如優化維修及保養計劃，透過與潛在租戶直接溝通減少對外聘代理的依賴，以及精簡物業管理的運作。

穩定的使用率改善停車場收入

物業組合中共有844個停車位。於報告期間，錄得總收入約港幣10,400,000元，相當於每個停車位每月錄得約港幣1,944元收入。

財務回顧

財務摘要

主要財務數字

(為港幣百萬元，除另有列明外)

	實際數字	首次公開發售 預測
營業額	200.3	216.6
物業營運開支	51.9	65.1
物業收入淨額	148.4	151.5
除稅後溢利 ^{附註1}	940.1	62.8
年度可供分派收入 ^{附註2}	141.8	122.0
成本收益比率	25.9%	30.1%
物業組合估值 ^{附註3}	9,558.0	9,090.0

主要基金單位數據

	實際數字	首次公開發售 預測
每基金單位分派 ^{附註4}	港幣13.51仙	港幣11.62仙
按年計分派比率 ^{附註5}	11.4%	8.5%
每基金單位資產淨值 ^{附註3}	港幣3.19元	港幣2.76元

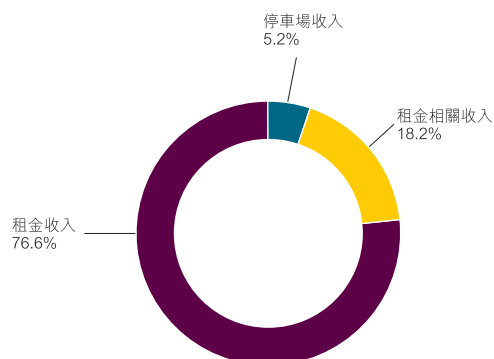
附註：

1. 報告期間之除稅後溢利包括投資物業公允價值之增加淨值港幣468,000,000元及所收購可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本之港幣533,600,000元(包括下文詳述之調整付款港幣59,800,000元)，而於首次公開發售預測中(除調整付款外)並無假設或包括該等項目。
2. 報告期間之年度可供分派收入及根據首次公開發售預測之年度可供分派收入指由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之該金額。
3. 對資產值並無作出預測，所作出之比較乃相對於首次公開發售時之估值或備考數字。
4. 於計算每基金單位分派時，已假設性地扣除若干基金單位持有人(其已同意放棄獲取直至二零一一年六月三十日止任何期間分派之權利)所擁有之合共441,642,638個基金單位。
5. 有關數據乃根據年度化之每基金單位分派及陽光房地產基金之每基金單位於報告期間結束時之市值港幣2.25元計算。

營業額

於報告期間，營業額(即租金收入、停車場收入及租金相關收入之總額)為港幣200,300,000元。由於管理人決定專注於改善租戶基礎的質素而非尋求即時提高物業租金水平，故營業額較首次公開發售預測之水平為低(見上表)。此策略與創造持續性長遠增長的策略一致。

營業額分析



管理層之討論與分析

財務回顧

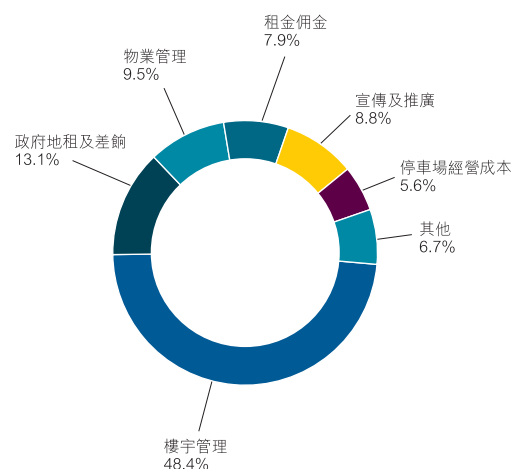
開支

於報告期間之物業營運開支為港幣51,900,000元，較首次公開發售預測之水平港幣65,100,000元節省20.3%。如「業務回顧」一節所討論，管理人之成本控制措施包括減少維修及保養開支，以及節省支付予外聘代理的佣金。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理。陽光房地產基金本身並無僱用任何員工。

物業營運開支分析



五大地產代理及承包商 (按開支計算)

地產代理及承包商	服務性質	合約價值 (港幣千元)	相關成本 (百分率)
恒基陽光物業管理有限公司	租賃、推廣及樓宇管理	13,941	35.2
恒益物業管理有限公司	樓宇管理	4,066	10.2
宏力恒基保安服務有限公司	保安服務	1,846	4.7
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	1,335	3.4
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	1,276	3.2
總計		22,464	56.7

物業收入淨額

扣除直接成本(包括物業管理費及其他營運開支)後，於報告期間之物業收入淨額為港幣148,400,000元。

營業額及物業收入淨額(按物業計)		
物業	營業額 (港幣千元)	物業收入淨額 (港幣千元)
寫字樓		
皇后大道東248號物業	40,693	31,247
寶恆商業中心物業	10,405	7,140
文咸東街135號商業中心物業	5,207	3,859
永樂街235號商業中心物業	2,905	1,969
雲山大廈物業	5,389	4,493
恒港中心物業	3,066	2,381
富時中心物業	6,694	5,400
新輝商業中心物業	2,210	1,390
偉程商業大廈物業	734	237
安隆商業大廈物業	2,904	1,992
渣華道108號商業中心物業	3,237	2,232
裕輝商業中心物業	3,084	2,068
小計	86,528	64,408
零售		
新都城一期物業	43,693	31,049
上水中心購物商場物業	53,039	39,581
光華廣場物業	10,775	8,559
百利商業中心物業	1,305	849
御皇臺物業	2,058	1,599
耀星華庭物業	1,136	1,031
港逸軒物業	1,187	910
俊暉華庭物業	554	365
小計	113,747	83,943
總計	200,275	148,351

財務回顧

調整付款

根據多份以二零零六年十二月二日為簽訂日期的調整付款契據，就報告期間須付予陽光房地產基金之調整付款總金額為港幣59,800,000元。此乃於報告期間有關綜合租金收入與最低保證租金（按比例計算）的差額。

除稅後溢利

經計及（當中包括）被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本（包括上文所述的調整付款）之港幣533,600,000元、投資物業公允價值之增加淨值港幣468,000,000元及財務成本港幣94,500,000元，陽光房地產基金於報告期間內之除稅後溢利為港幣940,100,000元。

分派

於報告期間，陽光房地產基金之年度可供分派收入為港幣141,800,000元，較首次公開發售預測高16.3%。該年度可供分派收入由管理人釐定，為陽光房地產基金的經審核綜合除稅後純利，並經考慮若干項目之影響後作出調整（詳見本年報第99頁之分派表）。

根據二零零六年十二月八日刊發之陽光房地產基金發售通函（「**發售通函**」），管理人已制定向基金單位持有人分派陽光房地產基金於每個財政年度

之全數年度可供分派收入的政策。根據Uplite Limited（作為財產授與人）、滙豐機構信託服務（亞洲）信託有限公司（「**信託人**」）及管理人於二零零六年五月二十六日訂立構成陽光房地產基金之信託契據（經兩份日期為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之補充契據補充）（統稱為「**信託契據**」），陽光房地產基金須在任何情況下確保已向基金單位持有人分派及可分派之總金額不會少於陽光房地產基金於每個財政年度之年度可供分派收入之90%。

此外，SKFE及恒基地產之附屬公司已同意根據發售通函所載之兩份放棄分派契約，於不同程度上放棄其收取陽光房地產基金分派之權利，直至二零一一年六月三十日止。經計及上述放棄分派，於報告期間之每基金單位分派將為港幣13.51仙。

物業組合估值

獨立估值師—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零七年六月三十日將物業組合的價值重估為港幣9,558,000,000元，較於二零零六年九月三十日的估值上升5.1%。其中，寫字樓物業佔49.2%，自二零零六年九月三十日至今錄得7.7%的增長；而零售物業則佔50.8%，並較同期錄得2.8%之升幅。

資產淨值

於二零零七年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值達港幣4,754,700,000元，或每基金單位港幣3.19元。陽光房地產基金所有的投資物業及以陽光房地產基金附屬公司－陽光房地產基金財資有限公司持有之銀行賬戶之所有銀行結餘均已抵押或質押予香港上海滙豐銀行有限公司，而香港上海滙豐銀行有限公司乃授予陽光房地產基金定期貸款及循環信貸安排的主要往來銀行的擔保信託人。

資本架構管理

於陽光房地產基金上市時，按每基金單位港幣2.60元合共發行1,487,013,000個基金單位。首次公開發售所得款項約港幣3,866,200,000元連同銀行信貸額港幣3,950,000,000元已用作收購物業組合及各間物業公司，以及支付與上市有關之成本及開支，包括債務及掉期相關付款。

於報告期間，陽光房地產基金共有貸款額港幣4,050,000,000元，其中港幣3,950,000,000元定期貸款已於上市日期全數提取，而尚有港幣100,000,000元的循環信貸安排仍未提取。該定期貸款及循環信貸安排均為期五年。於二零零七年六月三十日，陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸作為總資產的百分率）為38.0%。於報告期間，總借貸成本為港幣94,500,000元。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共4,765,433個基金單位以代替支付管理人之費用外，於報告期間概無發行任何新基金單位。

對沖政策

管理人透過使用債項及股本的適當組合，採用審慎及有效的資本管理。為將財務市場風險減到最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金已訂立利率掉期安排。根據該等安排，定期貸款的利率由上市日期起至二零零七年六月三十日止期間有效固定為平息3.0%（以年利率計算），而餘下直至二零一一年六月三十日止期間則固定為3.5%（以年利率計算）。

流動資金

於二零零七年六月三十日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣210,800,000元，包括租戶按金港幣89,600,000元。計及現時之現金情況及尚未動用之信貸額，陽光房地產基金擁有充裕之財務資源以滿足其營運資金、支付分派及資本開支所需。

財務回顧

或然負債

於二零零七年六月三十日，陽光房地產基金的或然負債為港幣4,700,000元。此乃陽光房地產基金給予一間商業銀行之擔保以取得授予一家陽光房地產基金之附屬公司之銀行信貸額。

未來的重大投資計劃

除成立陽光房地產基金時之首度收購外（詳見發售通函），管理人於報告期間並無進行收購或出售物業。而於本報告撰寫期間，管理人亦無代表陽光房地產基金進行任何進一步收購物業之磋商。

由於管理人日後將積極為陽光房地產基金物色、評估及實施物業收購機會，而恒基地產亦已作出承諾，於首次公開發售首個週年日後（或無論任何

情況下由首次公開發售之18個月內），將向陽光房地產基金出售最少兩項位於香港之寫字樓及／或零售物業，而其總值須不少於陽光房地產基金現有物業於二零零六年九月三十日總評估價值之30%。管理人有意充分利用該項承諾，為物業組合及基金單位持有人提供增長及提高回報。任何收購將由債務及股權的組合支付。

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。該等陳述乃根據管理人之董事局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。



同心協力 共創佳績

純熟管理、眼光遠大及致力為基金單位持有人服務，均屬陽光房地產基金一群地產及投資精英的標記

□ 董事及高級管理層

董事局



簡福飴先生

主席兼非執行董事

簡福飴先生，71歲，為管理人之主席兼非執行董事，負責整體領導董事局之企業策略及引領管理人方向。彼在房地產及物業界擁有逾三十一年經驗，加入管理人之前亦曾為香港的執業大律師。

簡先生長時間投身物業行業，於測量專業行業備受推崇。彼為香港測量師學會之資深會員及於一九八四年獲選為該會的創會會長。彼現為全國人民代表大會委員，亦為鄉議局之顧問。

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



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳兆基先生，43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二十年經驗。

吳先生由一九九七年至二零零五年出任麗新發展有限公司（「麗新發展」）的執行董事，負責監督麗新集團的企業融資相關事宜，特別包括麗新發展的企業改組及SUNDAY Communications Limited的首次公開招股活動。彼亦曾於香港多間大型金融機構擔任高級研究及管理要職。

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



郭炳濤先生

非執行董事

郭炳濤先生，55歲，為管理人之非執行董事。

郭先生亦自一九九三年十二月起一直擔任恒基地產執行董事及自一九八八年九月起一直擔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，過去曾擔任香港大學工商管理碩士課程的兼職講師。

郭先生在金融及業務管理方面擁有逾二十六年經驗，包括自一九八七年起負責恒基地產集團及恒基發展集團的公司之企業投資、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，58歲，為管理人之獨立非執行董事。

關先生現為企業顧問公司Morrison & Company Limited之總裁，中國地產集團有限公司之非執行董事，和記電訊國際有限公司（亦為紐約證券交易所之上市公司）、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（其股份均於香港聯交所主板上市）之獨立非執行董事。彼亦為中華藥業生物科學有限公司（前稱中華藥業有限公司）之非執行董事（曾任執行董事並於二零零七年一月二十二日調任為非執行董事）、捷豐家居用品有限公司及大誠電訊科技有限公司（其股份均於香港聯交所創業板上市）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。彼亦為澳洲特許會計師公會會員、香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。彼於一九九二年完成史丹福行政人員計劃。



馬廣榮先生

獨立非執行董事

馬廣榮先生，61歲，為管理人之獨立非執行董事。

馬先生服務恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）超過三十年，期間曾於不同業務單位及部門工作。彼自一九八八年起獲委任為恒生銀行的公司秘書，並於一九九三年一月獲委任為助理總經理（同時仍擔任公司秘書）。彼於二零零五年十月自恒生銀行退休。

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



謝國生博士

獨立非執行董事

謝國生博士，51歲，為管理人之獨立非執行董事。

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

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。自一九九九年以來，他一直擔任香港地產代理監管局考試審核小組成員。自二零零四年起，他一直為廉政公署社區關係市民諮詢委員會之成員。彼亦曾多次獲受聘為香港地產代理監管局、香港金融管理局、Merrill Lynch (Asia Pacific) Ltd.及美國印第安納州之顧問。彼亦為新界鄉議局增選執行議員。

謝博士持有美國密歇根州立大學金融學博士學位、工商管理碩士學位、統計學理學碩士學位及香港大學化學理學士學位。彼自一九九一年以來，一直為美國精算學會之會員。

董事及高級管理層 行政人員



由左至右：羅左華先生、簡淑芬女士、梁國豪先生、吳兆基先生、蔣錦儀女士、梁庇世先生、張思永女士

吳兆基先生

行政總裁兼執行董事及負責人員

吳先生負責實施董事局制定之策略及目標，並負責管理人業務之日常管理工作。

其工作經驗詳情載於上文「董事局」一節。

梁國豪先生

投資及投資者關係經理及負責人員

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

梁先生於融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有逾十三年經驗。彼於加入管理人之前，為領匯房地產投資信託基金之管理人——領匯管理有限公司擔任投資經理及負責人員。

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

梁庇世先生

資產管理經理及負責人員

梁先生負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金的全部物業投資組合的表現，與陽光房地產基金的策略及目標一致；向行政總裁及董事局提供規劃及發展建議，以達致陽光房地產基金的溢利目標，以及提升盈利能力；並指導發展及執行市務策略與業務發展計劃。

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

梁先生持有香港浸會大學應用生物（榮譽）文憑及香港地產代理個人牌照。

蔣錦儀女士

企業管理經理

蔣女士負責的眾多事項中，包括公司秘書職能；就管理人的業務及營運進行分析，並尋求外界法律意見；人力資源管理、採購及行政支援；通過提供輔助後勤服務（如法律及公司秘書支援），支援管理人的核心資產管理與投資管理職能，以及確保資訊科技系統的最高效率與營運。

蔣女士擁有八年以上之業務管理、會計、核數及租賃經驗。彼於加入管理人之前，任職恒基地產集團租務部高級租務主任。

蔣女士持有香港理工大學企業行政研究生文憑及會計學（榮譽）文學士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

羅左華先生

財務總監

羅先生負責的眾多事項中，以具效益及效率之方式管理財務，包括處理法定報告、財務及管理會計、稅務及現金流量管理；審閱各項財務事宜並作出建議；監督預算案之編製；維持完善之會計系統；以及控制資本開支。

羅先生於財務及會計、公司秘書及商業管理方面擁有逾二十年經驗。彼於加入管理人之前，任職恒基地產秘書部副總經理。

羅先生持有香港大學工商管理碩士學位及房地產理學碩士學位，並持有香港理工大學企業行政研究生文憑及會計學專業文憑。彼亦為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、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。

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「循規守則」所述的內部監控政策及程序是否如預期般運作，同時負責透過審核委員會向董事局匯報所發現不完備之處。

簡女士於核數及財務方面累積逾十四年經驗。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。簡女士同時分別獲註冊內部審計師協會及電腦稽核師協會頒發註冊內部審計師及國際公認資訊系統審計師資格。

張思永女士

法規經理

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

張女士曾任職於多間證監會持牌機構及上市公司，並於循規、企業融資、法律及公司秘書方面擁有十五年經驗。彼於加入管理人之前，於一間證監會持牌企業融資諮詢機構擔任董事及負責人員。

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

董事及高級管理層 物業管理人

李喬明先生

總經理

李先生負責制定及執行物業管理人的業務計劃及策略與業務發展。

李先生於香港地產界擁有十六年之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產集團租務部之租務經理。

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

潘洪德先生

首席物業經理

潘先生與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

潘先生於物業管理方面擁有二十一年經驗。彼於加入物業管理人之前，出任恒基地產之附屬公司－冠威管理有限公司之管業經理。

潘先生持有英國雷丁大學(University of Reading)建築及房地產工商管理碩士學位、香港大學文學士學位及香港



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

大學專業進修學院地產行政專業文憑。彼亦為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港地產行政學會會員。

黃志明先生

首席租賃行政經理

黃先生負責監察物業管理人的租賃管理職能。

黃先生於地產界擁有超過十七年經驗之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產集團租務部之租務經理。

黃先生持有香港公開大學企業管治碩士學位及香港大學工程學學士學位。彼亦為英國特許秘書及物業管理公會及香港特許秘書公會會員。

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、上水中心購物商場物業及光華廣場物業的管理。

賴先生從事各類物業的物業管理超過十九年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司－冠威管理有限公司。

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

葉蕙琦女士

高級分區經理

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

葉女士於物業管理方面累積八年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司－冠威管理有限公司。

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

陳啟才先生

高級分區經理

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

陳先生於物業管理界管理多類物業並擁有逾二十一年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司－冠威管理有限公司。

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

陳展豐先生

分區經理

陳先生負責監督恒港中心物業、富時中心物業、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八年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職於恒基地產之附屬公司－恒益物業管理有限公司。

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

□ 企業管治報告

管理人恒基陽光資產管理有限公司致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治全賴最理想之制衡機制，且強調對基金單位持有人之高度透明度，並需符合基金單位持有人之利益。管理人已採用一套合規手冊（「**合規手冊**」），其中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、政策及程序。而管理人遵守合規手冊可確保相關規例及法例獲適當地遵守。

以下為管理人及陽光房地產基金所採納並遵從之企業管治政策主要部份之概要。

認可架構

陽光房地產基金為證監會根據《證券及期貨條例》（第571章）（「**證券及期貨條例**」）第104條認可之集體投資計劃，受房地產基金守則之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管之資產管理活動。管理人有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4段之規定，獲批准成為負責人員，即行政總裁兼執行董事吳兆基先生、投資及投資者關係經理梁國豪先生以及資產管理經理梁庇世先生。

受託人已根據《受託人條例》（第29章）第77條註冊成為信託公司。根據房地產基金守則，受託人符合資格作為根據證券及期貨條例授權之集體投資計劃之受託人。

受託人及管理人之職責

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

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

管理人董事局之職能

董事局負責監督管理人之日常管理及企業管治與業務營運。董事局與管理層之職務乃獨立分開。除某些特別事務須由全體董事局成員決定外，日常管理職務及若干監管職務均授予有關之管理層隊伍及董事局轄下委員會執行。

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

董事局主席及行政總裁的職位由不同人士擔任，以確保職責分明，從而均衡權責。

管理人之管理層隊伍成員之名稱及履歷詳情載於第48至51頁「董事及高級管理層」。

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，僅為及專為營運、維持、管理及推廣陽光房地產基金位於香港之所有物業。

物業管理人之隊伍成員之名稱及履歷詳情載於第52及53頁「董事及高級管理層」。

董事局組成

董事局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**」)。董事局成員之姓名及履歷詳情載於第48及49頁「董事及高級管理層」。

董事局須按以下原則組成：

委任及罷免董事

— 委任及罷免所有董事之權力

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

— 委任非執行董事

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

— 重選獨立非執行董事之額外規定

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

董事局之獨立性

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

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

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

董事局會議

於報告期間，已舉行兩次董事局會議，並由主席主持。主席與其他董事局成員（包括行政總裁）共同合作制訂策略及監督管理人之業務，當中包括覆核及批准陽光房地產基金之中期／季度財務業績，以及考慮及批准陽光房地產基金及管理人之年度預算。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司截至二零零七年六月三十日止財政期間賬目之責任，賬目須真實及公允地反映陽光房地產基金及其附屬公司於當日之財務狀況及反映陽光房地產基金及其附屬公司於期後期結之業績及現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

陽光房地產基金核數師就陽光房地產基金財務報表作出之申報責任聲明列載於第93至94頁獨立核數師報告內。

董事局會議之書面通知會於會議舉行日期最少十天前送交各董事。備有適當安排讓董事提出商討事項納入董事局定期會議議程中。議程及隨附之董事局會議文件會預先派予董事，以容許董事於董事局會議前有充足時間作準備。董事局之批准乃透過董事局會議之投票表決或不時由所有董事簽署之書面決議案取得。董事局會議紀錄及書面決議案連同任何相關文件，均由公司秘書妥善保管，並供所有董事查閱。

董事局各成員之出席記錄載列如下：

董事	出席	
	於二零零七年 二月二十三日 舉行之 董事局會議	於二零零七年 五月二十一日 舉行之 董事局會議
主席兼非執行董事		
簡福飴先生	√	√
行政總裁兼執行董事		
吳兆基先生	√	√
非執行董事		
郭炳濠先生	√	√
獨立非執行董事		
關啟昌先生	√	√
馬廣榮先生	√	√
謝國生博士	√	√

註：「√」指有出席會議。

董事局轄下委員會

為提供有效監督及領導，董事局已成立多個肩負特定責任之董事局轄下委員會。常設董事局附屬委員會分別為投資委員會、審核委員會、披露委員會以及薪酬及提名委員會。除非有特殊情況阻止委員會成員出席每次委員會會議，否則委員會成員理應出席該等會議。

董事局轄下各委員會之會員及職責以及於報告期間處理之主要工作之概要如下：

	會員	職責	工作要點
投資委員會 (由簡福飴先生出任主席)	委員會由董事局主席、行政總裁及一名獨立非執行董事組成。	• 確保遵循投資目標及規限 • 確保有關陽光房地產基金之投資及財務相關營運之適當內部監控 • 監控投資及財政策略(包括預算、收購及出售)	• 考慮及審閱陽光房地產基金之二零零六年中期業績 • 考慮陽光房地產基金二零零七／零八年財政年度之財政預測及年度預算案
審核委員會 (由關啟昌先生出任主席)	委員會由三名獨立非執行董事組成。委員會各成員擁有多種行業經驗、專業會計資格及/或相關財務管理經驗。	• 就陽光房地產基金財務報表是否完備、準確、清晰及公平進行審閱 • 審閱整體風險管理程序 • 審閱及監察關連人士交易 • 審閱委任外部核數師及就其酬金提供建議 • 審閱外部／內部核數師之報告及指導管理層就修正任何可能發現之內部監控事宜之錯誤或不足採取適當行動 • 定期檢討陽光房地產基金有否遵守法律、操守及監管規定 • 監管陽光房地產基金有否遵守相關法例及規例	• 審閱及批准內部稽核約章及截至二零零八年六月三十日止期間之內部審核策略計劃 • 考慮及審閱陽光房地產基金之二零零六年中期業績，以及其他內部監控、風險管理及合規事宜

	會員	職責	工作要點
披露委員會 (由吳兆基先生出任主席)	委員會由行政總裁及一名獨立非執行董事組成。	- 審閱向基金單位持有人所發佈之定期、緊急及前瞻性資料披露之相關事宜以及公佈及通函 - 確保管理人及陽光房地產基金遵守向公眾及相關監管機構發佈資料之相關法例規定及有關資料之持續性、準確性、清晰程度及完備性	審閱二零零六年中期業績，以及訂立公司信息披露政策及程序
薪酬及提名委員會 (由簡福飴先生出任主席)	委員會由董事局主席及兩名獨立非執行董事組成。	- 監督管理人之人力資源政策 - 向董事局提出及建議董事局候選成員 - 每年評估董事局及其成員之表現 - 審閱高級行政人員及董事之薪酬	- 年度薪酬檢討 - 考慮為僱員及／或董事提供持續進修機會並進行表現評估

委員會會議

委員會會議舉行次數及出席記錄如下：

	投資委員會	審核委員會	披露委員會	薪酬及提名委員會
於本期間之會議總數	2	2	2	1
於本期間出席會議之會議次數				
簡福飴先生	2	不適用	不適用	1
吳兆基先生	2	不適用	2	不適用
關啟昌先生	不適用	2	不適用	1
馬廣榮先生	不適用	2	2	1
謝國生博士	2	2	不適用	不適用

不適用：由於董事並非該委員會之會員，故列作不適用

核數師酬金

於報告期間，應付陽光房地產基金核數師之審核和審核相關服務費和其他服務費分別為港幣1,500,000元及港幣300,000元。

內部監控

審核委員會負責就確保設立有效之內部監控和風險管理系統並切實施行向董事局負責。

稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於日常運作，負責就主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保已設立所有重要監控，包括財務、營運及遵守之監控以及風險管理，並有效地發揮運作。於報告期間，董事局經稽核部及審核委員會就內部監控系統作出檢討。



業務風險之管理

董事局會定期召開會議，而每個財政年度一般不少於四次(即約每季一次)會議，並在會上將根據早前批准之預算檢討管理人及陽光房地產基金之財務表現。董事局亦會檢討陽光房地產基金之任何資產風險及檢視其負債管理，並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。評估業務風險時，董事局會考慮經濟環境及物業行業風險。此外，在批准任何主要交易前，董事局會審閱管理報告及個別物業之可行性研究。

與恒基地產有限公司及SHAU KEE FINANCIAL ENTERPRISES LIMITED之利益衝突及業務競爭

Uplite Limited及Wintrade Limited，為陽光房地產基金之重大持有人，乃SKFE及彼等各自之有聯繫者(包括恒基地產)及其附屬公司((其中包括管理人及物業管理人)之間接全資附屬公司)。

SKFE、恒基地產、以及彼等之附屬公司及有聯繫者從事及／或可能從事(其中包括)香港及其他地區之零售、寫字樓及其他物業之發展及管理以及對該等物業之投資。

管理人或會於收購及出售潛在投資時因其聯屬公司之業務及利益而面臨利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人在向恒基地產或其聯屬公司之任何潛在收購及在議定此等潛在收購的條款時或會面臨相關利益衝突。無法保證SKFE、恒基地產或其他潛在物業賣方將向陽光房地產基金提供具吸引力之投資機會，及可能向其他實體(包括SKFE或恒基地產之其他聯屬公司)提供此等機會。眾多投資機會可適合其他實體，包括SKFE及恒基地產之其他聯屬公司，以及陽光房地產基金。在陽光房地產基金、SKFE或恒基地產之間發生之任何潛在利益衝突未必按有利於陽光房地產基金之方式解決。

作為恒基地產之全資附屬公司，管理人及物業管理人亦或會就恒基地產及其聯屬公司之其他業務在營運層面面臨有關物色潛在租戶及招攬服務之利益衝突。

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

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

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

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東之轄下職能部門及制度以及職能；
3. 有利益衝突之董事須就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈並與該事宜相關之任何決議案之法定人數內；
4. 存置一份董事擔任其他董事及高級行政人員職務之登記冊；及
5. 管理人已成立內部監控系統，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。

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

基金單位持有人大會

除於該年度舉行之任何其他會議外，管理人將於每年召開一次基金單位持有人週年大會。此外，受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人(彼等合共持有不少於10%已發行基金單位)以書面要求，管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少十四日前(惟倘於基金單位持有人週年大會或任何其他會議上提呈特別決議案以供考慮，則須向基金單位持有人發出具二十一日通知期的大會通告)送交基金單位持有人，而大會通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

持有當時不少於10%已發行基金單位之兩名或以上基金單位持有人親身或委派企業代表或委託代表出席會議，即構成處理一切事務所需之法定人數，惟就通過特別決議案則另作別論。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或委派企業代表或委託代表出席且合共持有不少於25%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時已有規定之法定人數列席，否則不得在任何會議上處理任何事務。續會之法定人數須為親身或委託代表出席之有關基金單位持有人數目，而不論已出席之基金單位持有人之人數或彼等所持基金單位之數目。

投資者關係

管理人竭力保持高透明度及有效之溝通，以確保基金單位持有人及投資界得悉有關陽光房地產基金之所有發展資料。自二零零六年十二月二十一日上市後，管理人一直經營一個具效率之投資者關係平台，以使用多項互動方式與基金單位持有人維持對話。管理人相信，透過定期互動從投資界所取得之回應及意見，對塑造陽光房地產基金之未來方向尤其重要。

在現行監管架構下，可透過以下方式與基金單位持有人聯繫：

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

有關陽光房地產基金主要基金單位持有人之詳細披露，請參閱第70及71頁「權益披露」之「主要基金單位持有人所持權益」。

申報及透明度

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

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知悉陽光房地產基金之狀況。公佈乃根據房地產基金守則之規定作出。

除上文所述者外，管理人計劃由二零零七年十月起公佈陽光房地產基金之季度營運統計數據。此舉可確保基金單位持有人能夠適時按具透明度方式評估陽光房地產基金之表現及前景。

上市後進一步發行基金單位

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

董事、管理人或主要基金單位持有人之基金單位權益及買賣

管理人已採納監管管理人及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」）。管理人須與董事遵守相同買賣規定（可作必要之修訂）。相若買賣規定亦適用於管理人及高級行政人員、高級人員及其他僱員。

根據管理人及買賣守則，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第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定，該等條文猶如適用於陽光房地產基金之證券。

董事若知悉任何擬進行屬重要交易之收購或出售之相關磋商或協定或任何可影響價格之資料，必須在知悉後，盡快避免買賣陽光房地產基金任何證券，直至根據房地產基金守則及任何適用香港聯交所證券上市規則對有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料之董事，應提醒並不同樣知情之董事，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及彼等切勿在相若期間買賣陽光房地產基金之證券。此外，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為彼等或他人牟利。

為向董事提供更多指引，買賣守則運作之實務指引已呈交予董事局，當中列出按買賣守則尋求批准之附加資料及程序等。

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

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人，以及於已發行基金單位擁有權益之管理人及董事，將因為擁有須予公佈之權益而須就此知會香港聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金之權益。管理人須於接獲任何通知後立即向受託人寄發副本。管理人須就此於基金單位持有人的備存登記冊之地點備存一份登記冊，並有責任在登記冊內於有關人士之欄目中記錄該通知提供之資料及登記日期。上述登記冊於基金單位持有人登記冊可供查閱之時間內可供基金單位持有人免費查閱。管理人已接獲或已披露之所有披露通知將於陽光房地產基金之網站www.sunlightreit.com刊登。另一方面，投資者亦可參閱本報告之「權益披露」。

遵守買賣守則之確認

陽光房地產基金經向所有董事作出特定查詢後，董事均確認彼等於報告期間內已遵守買賣守則所規定之標準，惟一名獨立非執行董事非故意地於二零零六年十二月二十一日購入10,000個基金單位，並其後於二零零六年十二月二十二日沽出，而未有事先知會管理人及指定董事。管理人隨即向受託人以及證監會申報該事件，並作為補救措施，向全體董事及高級行政人員發出函件，提醒彼等有責任遵守買賣守則及合規手冊。

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，可透過特別決議案及根據信託契約：

- (a) 通過按照信託契約之規定須經受託人與管理人同意方可對信託契約作出之任何更改、修改、改動或新增；
- (b) 撤換受託人；
- (c) 撤換管理人；
- (d) 批准出售由收購日期起計不足兩年之投資；
- (e) 批准終止陽光房地產基金；
- (f) 批准陽光房地產基金合併；
- (g) 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及
- (h) 批准對根據信託契約應付受託人或管理人最高酬金（惟信託契約項下容許之額外費用除外）之任何更改或對受託人或管理人酬金架構之任何更改。

除非根據房地產基金守則之規定或信託契約之條文須以特別決議案形式進行，基金單位持有人就上述以外之事宜以決議案作出之任何決定，須以普通決議案形式進行。

購回、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非符合根據證監會不時發出之有關守則及指引之規定，否則管理人不得購回或贖回陽光房地產基金之任何基金單位。於報告期間，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購回、出售或贖回基金單位。

公眾持有基金單位數量

就管理人所知，於二零零七年六月三十日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

遵守合規手冊

除在「遵守買賣守則之確認」一節所披露者外，於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

年報之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之年報已由披露委員會及審核委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

□ 關連人士交易

下文載述涉及陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)於報告期間所進行之關連人士交易資料，該等交易受房地產基金守則第8章監管，惟並不包括獲證監會授予豁免的交易：

關連人士交易—收入

除「與受託人關連人士之關連人士交易」一節所披露者外，下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取其收入之所有關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註1}	關連人士交易之性質	報告期間之收入 ^{附註3} 港幣千元	於二零零七年六月三十日之已收租金按金及其他按金 港幣千元
仲宏投資有限公司	重大持有人之有聯繫者 ^{附註2}	租賃交易	580	— ^{附註4}
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃交易	1,901	908
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃交易	1,119	502
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃交易	693	376
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	180	—
總計：			4,473	1,786

附註：

- 具房地產基金守則所賦予之涵義。
- 重大持有人為Uplite Limited及Wintrade Limited。
- 金額不包括已收按金。
- 由上市日期至二零零七年六月二十四日期間，以兩項為數港幣243,127元及港幣32,469元之銀行擔保替代按金。由二零零七年六月二十五日起，則以一項為數港幣32,469元之銀行擔保替代按金。

關連人士交易

關連人士交易－開支

除「與受託人關連人士之關連人士交易」一節所披露者外，下表載列陽光房地產基金於報告期間產生其開支之所有關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產 基金之關係 ^{附註1}	關連人士交易之性質	報告期間 之開支 港幣千元
寶豐環保服務有限公司	管理人之有聯繫公司	清潔服務	128
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	507
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	4,066
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	13,941
捷星科技有限公司	管理人之有聯繫公司	停車場系統服務	10
宏力恒基保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	停車場管理及保安服務	1,846
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	797
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	1,122
李王佩玲女士	重大持有人之有聯繫者 ^{附註2}	法律服務	110 ^{附註3}
任錦光先生	重大持有人之有聯繫者 ^{附註2}	法律服務	232 ^{附註4}

關連人士交易－開支（續）

關連人士名稱	與陽光房地產 基金之關係 ^{附註1}	關連人士交易之性質	報告期間 之開支 港幣千元
阮北耀先生	重大持有人之 有聯繫者 ^{附註2}	法律服務	2 ^{附註5}
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	總估值師	物業估值服務	12
綠苑環境美化有限公司	總估值師之有聯繫公司	供應節日花卉	9
總計：			22,782

附註：

1. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
2. 重大持有人為Uplite Limited及Wintrade Limited。
3. 有關金額即付予或應付予胡關李羅律師行之金額，而李王佩玲女士為其合夥人。
4. 有關金額即付予或應付予任錦光律師行之金額，而任錦光先生為其合夥人。
5. 有關金額即付予或應付予翁余阮律師行之金額，而阮北耀先生為其合夥人。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於報告期間，按照房地產基金守則之定義，陽光房地產基金與其受託人（及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司）及滙豐集團^{附註1}（統稱為「受託人關連人士」）之間之關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係	關連人士交易之性質	報告期間之收入／開支 港幣千元	於二零零七年六月三十日已收之租賃按金 港幣千元
租賃或許可交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ^{附註3}	2,243	1,087
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ^{附註4}	2,569	1,155
一般銀行及金融服務^{附註2}：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收／應收利息收入	38,802	—
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	銀行貸款之利息支出及代理費以及其他銀行手續費	21,395	—
滙豐保險顧問（亞太）有限公司	受託人關連人士	保險經紀服務	56	—
企業融資交易：				
管理人及受託人均確認，於報告期間，管理人與滙豐集團 ^{附註1} 並無訂立任何企業融資交易。				

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本年報內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司（即受託人之附屬公司，但不包括該等以陽光房地產基金受託人之身份組成之附屬公司）。
2. 一般銀行及金融服務包括銀行存款及自此賺取之利息、貸款融資額及利率掉期（包括就此支付之利息及費用）。
3. 就上水中心購物商場1024-28號、1029號及1030-31號舖位而言。
4. 就新都城一期L2 211號舖位而言。

其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10條之附註2，管理人、受託人及總估值師—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人及受託人之費用總額分別約為港幣24,600,000元及港幣1,500,000元。有關管理人費用及受託人費用之其他條款，載於綜合財務報表附註24(b)附註(iii)及(ii)。除上述披露之管理人費用及受託人費用外，並無其他服務須於本年報中披露。

由管理人之獨立非執行董事所作出之確認

管理人之獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文所披露於報告期間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」，就由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日期間有關租賃／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局匯報實際結果。

□ 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管理人及管理人之董事或其最高行政人員以及於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

管理人及管理人之董事／最高行政人員所持權益

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／最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於上市日期		於二零零七年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位 數目	所持 基金單位 百分率	基金單位 數目	所持 基金單位 百分率	
謝國生 好倉	10,000	0.0007	—	—	-0.0007

管理人分別於二零零七年一月三十日及二零零七年四月三十日收取467,517個及4,297,916個陽光房地產基金之新基金單位，作為支付管理人費用。管理人已於報告期間悉數出售4,765,433個基金單位。

主要基金單位持有人所持權益

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

姓名	於上市日期		於二零零七年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位 數目	所持 基金單位 百分率 ^{附註1}	基金單位 數目	所持 基金單位 百分率 ^{附註1}	
李兆基 ^{附註2} 好倉	441,642,638	29.70	441,642,638	29.61	-0.09
Lee Financial (Cayman) Limited ^{附註2} 好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.08	-0.08
Leesons (Cayman) Limited ^{附註2} 好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.08	-0.08
Leeworld (Cayman) Limited ^{附註2} 好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.08	-0.08
Shau Kee Financial Enterprises Limited ^{附註2} 好倉	374,072,708	25.16	374,072,708	25.08	-0.08
Uplite Limited ^{附註2} 好倉	224,443,625	15.09	224,443,625	15.05	-0.04

主要基金單位持有人所持權益 (續)

姓名	於上市日期		於二零零七年六月三十日		權益變動 百分率
	基金單位 數目	所持 基金單位 百分率	基金單位 數目	所持 基金單位 百分率	
Wintrade Limited 附註2 好倉	149,629,083	10.06	149,629,083	10.03	-0.03
Silchester International Investors Limited 附註3 好倉	—	—	119,207,150	7.99	+7.99
Silchester International Investors International Value Equity Trust 附註3 好倉	—	—	74,519,922	5.00	+5.00

附註：

1. 所列百分率乃分別按於上市日期已發行1,487,013,000個基金單位及二零零七年六月三十日已發行1,491,778,433個基金單位總數計算。
2. 於二零零七年六月三十日，此等基金單位由陽光房地產基金之關連人士持有。此等基金單位中，224,443,625個基金單位及149,629,083個基金單位分別由Uplite Limited及Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為基金單位信託之受託人全資擁有，而該等基金單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，40,541,958個基金單位由Cobase Limited擁有及27,027,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而Brightland Enterprises Limited則由恒基地產全資擁有。恒基兆業有限公司擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業有限公司由Hopkins (Cayman) Limited作為基金單位信託之受託人全資擁有，而該等基金單位則由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基金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441,642,638個基金單位中擁有權益。
3. 於二零零七年六月三十日，119,207,150個基金單位之好倉乃由Silchester International Investors Limited(「Silchester」)以投資經理之身份持有，而當中74,519,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust實益持有。其後接獲有關Silchester於上市日期及二零零七年六月三十日實際持有基金單位數量之非正式通知，由於有關持有基金單位數量並於上述日期並無觸及有關主要基金單位持有人之申報規定，故毋須就持有該等基金單位數量作出披露。
4. 於上市日期，香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐控股有限公司、HSBC Finance (Netherlands)、HSBC Holdings BV、HSBC Asia Holdings (UK)及HSBC Asia Holdings BV(統稱為「滙豐公司」)為關連人士，並持有／被視為持有159,239,000個基金單位之好倉及104,538,000個基金單位之淡倉之同一批基金單位。於二零零七年一月十七日，滙豐公司已終止於基金單位擁有需知會權益。

其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，陽光房地產基金之其他關連人士（定義見房地產基金守則，惟經證監會授出豁免者除外）之基金單位所持權益如下：

關連人士姓名	所持基金單位 數目	所持基金單位 百分率
歐肇基 ^{附註1}	1,229,000	0.082
李鏡禹 ^{附註2}	50,000	0.003
李王佩玲 ^{附註3}	2,307	0.0002
李業華 ^{附註4}	11,000	0.0007
Mao Kenneth Ruys ^{附註5}	500,000	0.034
滙豐集團 ^{附註6}	75,453	0.005

附註：

- 由於歐肇基先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。於上市日期及二零零七年六月三十日，歐先生與其配偶共同持有1,229,000個基金單位。
- 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。李先生於上市日期及二零零七年六月三十日持有50,000個基金單位。
- 由於李王佩玲女士為恒基地產之董事，故為關連人士。李女士於上市日期及二零零七年六月三十日持有2,307個基金單位。
- 由於李業華先生為恒基地產若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於上市日期及二零零七年六月三十日持有11,000個基金單位。
- 由於Mr. Mao Kenneth Ruys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。Mr. Mao 於上市日期及二零零七年六月三十日分別於1,001,000個基金單位及500,000個基金單位擁有權益。
- 由於滙豐集團為受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司，故為關連人士。於上市日期及二零零七年六月三十日，滙豐集團實益持有75,453個基金單位。

□ 其他資料

年報

本年報以英文及中文印製，可於陽光房地產基金網站www.sunlightreit.com查閱。本公司將根據基金單位持有人表明之選擇寄發年報之中文本或英文本又或同時寄上兩個文本。任何時候基金單位持有人若擬更改彼等收取陽光房地產基金之公司通訊之語言選擇或收取方法，可將已填妥及簽署之隨附更改要求表格交回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**」）或傳真至(852) 2810 8185，費用全免。

分派權利

為根據信託契約確定基金單位持有人可享有分派之權利，報告期間之記錄日期將為二零零七年十月四日（星期四）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人將有權獲得有關報告期間之年度可分派收入之100%乘以個別基金單位持有人於記錄日期所持有基金單位數目與陽光房地產基金於記錄日期所發行基金單位數目之比例。

陽光房地產基金之基金單位持有人登記冊將於記錄日期至二零零七年十月十一日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。為確保有權獲得有關報告期間之分派，所有填妥之過戶表格連同有關基金單位證書須於二零零七年十月三日（星期三）下午四時前送達基金單位過戶處。

有關報告期間之分派將於二零零七年十月三十日或前後支付予基金單位持有人。

週年大會

陽光房地產基金之基金單位持有人之週年大會（「**週年大會**」）將於二零零七年十月二十四日（星期三）舉行。週年大會之詳情載於本年報之週年大會通告（第133頁）中。週年大會通告及代表委任表格亦登載於陽光房地產基金之網站內。

陽光房地產基金之基金單位持有人登記冊將於二零零七年十月十七日（星期三）至二零零七年十月二十四日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。為符合資格出席週年大會，所有填妥之過戶表格連同有關基金單位證書須於二零零七年十月十六日（星期二）下午四時前送達基金單位過戶處以辦理過戶手續。

□ 估值報告



陳超國

電郵：ccchan@savills.com.hk

直線：(852) 2842 4310

傳真：(852) 2501 5810

香港中環

交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

電話：(852) 2801 6100

savills.com

敬啟者：

關於：

- (1) 香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」（「皇后大道東248號物業」）
- (2) 香港上環文咸東街50號寶恆商業中心（「寶恆商業中心物業」）
- (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)(「上水中心購物商場物業」)
- (15) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份(「光華廣場物業」)
- (16) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「百利商業中心物業」)
- (17) 香港北角春秧街128號港逸軒地下A、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓空調基座)及3號單位及廣告位(「港逸軒物業」)
- (18) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施(「耀星華庭物業」)
- (19) 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1至7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1至5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份(「俊暉華庭物業」)
- (20) 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓1至25號停車位及3樓M1至M10號電單車位(「御皇臺物業」)

吾等謹遵照管理人(代表陽光房地產基金)最近作出之指示，對上述標題所示之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零零七年六月三十日(「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

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

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

收益資本化

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額（即租金減除差餉、政府地租及管理費後之淨額），於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值日當日之市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日當日之市值租金出租，並根據該物業之政府租契之尚餘年期予以資本化。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。

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

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

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 總面積 平方呎	車位數目 不計 電單車車位 及單車車位	於二零零七年 六月三十日之市值	所採用之 資本化比率* %
1 皇后大道東248號物業	376,381	46	港幣2,604,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：4.2%
2 寶恆商業中心物業	117,909	不適用	港幣463,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
3 富時中心物業	51,767	不適用	港幣322,000,000元	零售：4.5% 寫字樓：4.7%
4 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	港幣245,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
5 雲山大廈物業	40,114	不適用	港幣273,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：4.2%
6 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	港幣147,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.7%
7 新輝商業中心物業	26,151	不適用	港幣97,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.9%
8 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	港幣28,000,000元	零售：5.5% 寫字樓：5.0%
9 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	港幣160,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
10 裕輝商業中心物業	42,751	不適用	港幣127,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：5.0%
11 恒港中心物業	29,802	不適用	港幣128,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.8%
12 安隆商業大廈物業	25,564	不適用	港幣112,000,000元	零售：4.8% 寫字樓：4.6%
13 新都城一期物業	188,889	452	港幣1,859,000,000元	零售：4.5%
14 上水中心購物商場物業	122,339	297	港幣2,290,000,000元	零售：4.5%

於估值日吾等對每項物業之市值意見如下：(續)

物業	概約可出租 總面積 平方呎	車位數目 不計 電單車車位 及單車車位	於二零零七年 六月三十日之市值	所採用之 資本化比率* %
15 光華廣場物業	64,842	不適用	港幣458,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：5.3%
16 百利商業中心物業	7,934	不適用	港幣52,000,000元	零售：5.0%
17 港逸軒物業	7,086	不適用	港幣60,000,000元	零售：5.3%
18 耀星華庭物業	4,226	不適用	港幣46,000,000元	零售：5.3%
19 俊暉華庭物業	8,625	不適用	港幣20,000,000元	零售：5.5%
20 御皇臺物業	9,565	49	港幣67,000,000元	零售：5.9%
總計	1,294,389	844	港幣9,558,000,000元	

* 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

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

隨函附奉估值證書。

此致

恒基陽光資產管理有限公司
香港
灣仔
皇后大道東248號30樓
(陽光房地產基金管理人)

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

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)

謹啟

二零零七年八月十五日

附件

估值報告概要

皇后大道東248號物業

香港灣仔皇后大道東248號

概況

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

土地年期

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

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣5,141,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日之停車場每月收入

港幣232,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零七年六月三十日之每月許可證收入

港幣24,000元，不包括差餉及管理費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣2,604,000,000元

估計淨物業收益率

2.5%

寶恆商業中心物業

香港上環文咸東街50號寶恆商業中心

概況

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

土地年期

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

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣1,400,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣463,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

富時中心物業

香港九龍旺角彌敦道585號富時中心

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣951,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣322,000,000元

估計淨物業收益率

3.5%

文咸東街135商業中心物業

香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份

概況

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

土地年期

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

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣841,000元，不包括差餉及管理費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣245,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

雲山大廈物業

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份

概況

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

土地年期

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

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣873,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣273,000,000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

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣533,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣147,000,000元

估計淨物業收益率

4.4%

新輝商業中心物業

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣325,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣97,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

偉程商業大廈物業

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣85,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣28,000,000元

估計淨物業收益率

3.7%

永樂街235商業中心物業

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣431,000元，不包括差餉及管理費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣160,000,000元

估計淨物業收益率

3.2%

裕輝商業中心物業

香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣456,000元，不包括差餉及管理費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣127,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

恒港中心物業

香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣441,000元，不包括差餉及管理費

於二零零七年六月三十日之每月許可證收入

港幣750元

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣128,000,000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

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣405,000元，不包括差餉及管理費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣112,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

新都城一期物業

香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣5,120,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日之停車場每月收入

港幣342,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零七年六月三十日之每月許可證收入

港幣26,000元

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣1,859,000,000元

估計淨物業收益率

3.5%

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

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣7,370,000元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用

於二零零七年六月三十日之停車場每月收入

港幣546,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣2,290,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

光華廣場物業

香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣1,539,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日之每月許可證收入

港幣5,400元

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣458,000,000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

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣190,000元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣52,000,000元

估計淨物業收益率

4.4%

港逸軒物業

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

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣215,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣60,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

耀星華庭物業

香港北角水星街28號耀星華庭地下1-9號舖位及商業公用地方及設施

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣175,750元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣46,000,000元

估計淨物業收益率

4.6%

俊暉華庭物業

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

概況

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

土地年期

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

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣97,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣20,000,000元

估計淨物業收益率

5.8%

御皇臺物業

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

概況

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

土地年期

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

於二零零七年六月三十日之每月租金收入

港幣244,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於二零零七年六月三十日之停車場每月收入

港幣87,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於二零零七年六月三十日現況下之市場價值

港幣67,000,000元

估計淨物業收益率

5.9%

□ 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二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間，在各重要方面已根據二零零六年五月二十六日訂立之信託契約條文(經日期分別為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之第一份補充契約及第二份補充契約修訂)管理陽光房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(以其作為陽光房地產投資信託基金之受託人身份)

香港，二零零七年九月十七日

財務報表

93	獨立核數師報告
95	綜合損益表
96	綜合資產負債表
98	綜合基金單位持有人應佔 資產淨值變動表
99	分派表
100	綜合現金流量表
101	綜合財務報表附註
131	表現概覽

□ 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95頁至第131頁之陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之綜合財務報表，其中包括於二零零七年六月三十日之綜合資產負債表、自二零零六年十二月三十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日期間之綜合損益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表及重要會計政策概要及其他說明附註。

管理人對綜合財務報表之責任

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

核數師之責任

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

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

審核涉及執执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。

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(續)

(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)

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映陽光房地產基金及貴集團於二零零七年六月三十日之資產及負債處置狀況，及截至該日止期間貴集團之溢利及現金流量，並已按照信託契約之有關規定及載於房地產基金守則附錄C之有關披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零零七年九月十七日

□ 綜合損益表

由二零零六年十二月三十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間
(以港幣列示)

	附註	千元
營業額	4	200,275
物業營運開支	5	(51,924)
物業收入淨額		148,351
其他收入	6	6,106
行政開支		(31,331)
被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務 合併成本之數額	19	533,585
投資物業公允價值之增加淨值	10	468,000
經營溢利		1,124,711
計息負債之財務成本	7(a)	(94,458)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	7	1,030,253
所得稅	8(a)	(90,198)
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利		940,055

第101頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日
(以港幣列示)

	附註	千元
非流動資產		
投資物業	10	9,558,000
遞延稅項資產	8(d)	1,807
償付權利	11	206,612
衍生金融工具	12	275,112
		10,041,531
流動資產		
貿易及其他應收款項	13	86,033
已抵押銀行存款	17	210,612
現金及現金等價物	14	151
		296,796
總資產		10,338,327
流動負債		
租戶按金	15	(89,642)
預收租金		(2,826)
貿易及其他應付款項	16	(46,197)
本期稅項	8(c)	(11,615)
		(150,280)
流動資產淨值		146,516
總資產減流動負債		10,188,047

□ 綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日(續)
(以港幣列示)

	附註	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	(3,931,880)
遞延稅項負債	8(d)	(1,501,445)
		(5,433,325)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(5,583,605)
基金單位持有人應佔資產淨值		4,754,722
已發行基金單位數目	18	1,491,778,433
基金單位持有人應佔之每個基金單位資產淨值		3.19元

第95頁至第131頁之綜合財務報表於二零零七年九月十七日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人)批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

簡福飴

主席

吳兆基

執行董事

第101頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

□ 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間
(以港幣列示)

	附註	千元
於首次公開發售時向基金單位持有人發行基金單位之所得款項淨額		3,694,335
期內發行予管理人之基金單位	18	10,505
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之本期溢利		940,055
現金流量對沖之公允價值變動		109,827
於二零零七年六月三十日之結餘		4,754,722

第101頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

□ 分派表

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間
(以港幣列示)

	千元
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利	940,055
調整：	
— 被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出 業務合併成本之數額，有關調整付款之數額除外(附註19)	(473,815)
— 投資物業公允價值之增加淨值	(468,000)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用	24,562
— 計息負債之非現金財務成本	32,044
— 遞延稅項	86,997
	(798,212)
可分派收入總額	141,843
每基金單位分派：	
— 調整放棄分派前(附註(ii)及(iii))	9.51仙
— 調整放棄分派後(附註(ii)及(iv))	13.51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其年度可分派收入之90%。按陽光房地產基金管理人恒基陽光資產管理有限公司之政策，於每個財政年度將向基金單位持有人分派相等於陽光房地產基金之年度可分派收入100%之款項作為股息。
- (ii) 根據陽光房地產基金於二零零六年十二月八日刊發之發售通函內所披露於二零零六年十二月二日訂立之兩份放棄分派契約，認購合共為441,642,638個基金單位之若干基金單位持有人同意在不同程度上放棄收取陽光房地產基金就直至二零一一年六月三十日為止之任何期間作出之分派之權利，並同意(如適用)倘彼等出售該等於陽光房地產基金之首次公開發售時已認購之原有基金單位，則會向陽光房地產基金作出付款。該等基金單位持有人於期內並無出售任何基金單位。
- (iii) 上文(ii)所述於調整放棄分派前之每基金單位分派9.51仙，乃按期內可分派收入總額141,843,000元及1,491,778,433個基金單位(即於期末已發行基金單位數目及於本期分派之記錄日期(「記錄日期」)預計已發行之基金單位數目)計算。
- (iv) 上文(ii)所述於調整放棄分派後之每基金單位分派13.51仙，乃按期內可分派收入總額141,843,000元及1,050,135,795個基金單位計算，其計算方式如下：

於本期分派之記錄日期預計已發行之基金單位數目	1,491,778,433
減：假設同意放棄收取本期分派之基金單位持有人於記錄日期所持有之基金單位數目	(441,642,638)
	1,050,135,795

□ 綜合現金流量表

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間
(以港幣列示)

	附註	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		1,030,253
調整：		
— 管理人費用		24,562
— 被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出 業務合併成本之數額		(533,585)
— 投資物業公允價值之增加淨值		(468,000)
— 計息負債之財務成本		94,458
— 利息收入		(6,085)
營運資金變動前之營運現金流量		141,603
貿易及其他應收款項減少		25,642
租戶按金增加		12,531
預收租金減少		(1,935)
貿易及其他應付款項增加		12,494
經營所得現金		190,335
已付稅項		
— 已付香港利得稅		(2,541)
經營活動所得之現金淨值		187,794
投資活動		
已收利息		5,945
收購附屬公司	19	(3,618,147)
投資活動所用之現金淨值		(3,612,202)
融資活動		
向基金單位持有人發行基金單位之所得款項		3,866,234
已付發行成本		(171,899)
已抵押銀行存款增加		(210,612)
已付利息		(59,164)
融資活動所得之現金淨值		3,424,559
本期之現金及現金等價物增加淨值及於二零零七年六月三十日之結餘		151

第101頁至第130頁之附註屬該等綜合財務報表之部份。

□ 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

1. 一般事項

陽光房地產基金乃根據由Uplite Limited(作為財產授予人)、恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」))與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為陽光房地產基金之受託人(「**受託人**」))於二零零六年五月二十六日訂立之信託契約(分別經日期為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之補充契約修訂)以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金乃於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標是為基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及達致每個基金單位資產淨值之長遠增長。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號30樓。

2. 重要會計政策

(a) 合規聲明

此綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)及香港一般公認之會計原則編製。此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多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，該等香港財務報告準則已於本集團本會計期間生效或提早採用。本集團於本會計期間並無採用尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

2. 重要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至二零零七年六月三十日止期間之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

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

— 衍生金融工具(見附註2(f))；及

— 投資物業(見附註2(h))。

管理層在編製符合香港財務匯報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匯報準則時所作出之判斷，將對編製下一年度之綜合財務報表及有重大調整風險之估計造成重要影響，詳情載列於附註25。

(c) 附屬公司

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

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

(d) 商譽

商譽乃指業務合併成本超出被收購者可識別資產、負債及或然負債公允淨值之數額。

2. 重要會計政策(續)

(d) 商譽(續)

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

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

(e) 基金單位持有人之資金

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

(f) 衍生金融工具

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

(g) 對沖

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

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

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

2. 重要會計政策(續)

(h) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(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(p)(i)所述入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準劃歸為投資物業。劃歸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))持有之權益一樣，而其適用之會計政策也與以融資租賃出租之其他投資物業相同。

(i) 租賃資產

倘本集團決定賦予一項安排(包括一項或連串交易)可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產，以換取一次付款或連串付款之權利，則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出，且不論該安排是否屬法定租賃形式。

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

(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壞賬減值虧損列賬；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壞賬減值虧損列賬。

呆壞賬減值虧損乃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折現。

(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。

2. 重要會計政策(續)

(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) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金；存放於銀行及其他金融機構之活期存款；以及可隨時兌換為已知數額之現金，其價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期之短期高流動性投資。

(n) 所得稅

- (i) 本期所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動於損益表中確認。
- (ii) 本期稅項是按本期應課稅收入採用已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，以及過往年度應付稅項之任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別由可扣稅暫時差異與應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務報告上之賬面值與其課稅基礎之差異。遞延稅項資產也可以由未使用之稅項虧損和未使用之稅款抵減產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(以該資產可能用於抵銷未來應課稅溢利者為限)均會予以確認。支持確認由可扣稅暫時差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；惟該等轉回之差異須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅之暫時差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定現有之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用之稅項虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差異若涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期在能夠使用未使用之稅項虧損或稅款抵減撥回之同一期間或多個期間內轉回，則會考慮該等差異。

對確認為遞延稅項資產及負債之有限例外情況為不可在稅務方面獲得扣減而產生暫時差異之商譽；不影響會計或應課稅溢利之資產或負債(惟該等資產或負債並非業務合併之部份)之初次確認；以及於附屬公司之投資(倘屬應課稅差異，則以本集團可控制轉回之時間，並且在可見將來不大可能轉回之暫時差異為限；或倘屬可扣稅差異，則以可能在將來轉回之差異為限)。



2. 重要會計政策(續)

(n) 所得稅(續)

遞延稅項之確認是按照資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，採用已執行或在結算日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予折現。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日均予以評估。倘預期不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值便會調低。日後若有可能獲得足夠之應課稅溢利，則有關下調額便會轉回。

(iv) 本期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。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：

- 本期稅項資產及負債：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
- 遞延稅項資產及負債：這些資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，而這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(o) 準備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致經濟利益外流並能作出可靠估計時，則會就該等時間或數額不定之負債計提準備。若涉及金錢上重大之時間價值，則按預計履行責任所需支出之現值計提準備。

倘須流出經濟利益之機會不大，或無法可靠地估計有關數額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低之情況則除外。倘潛在之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低之情況則除外。

2. 重要會計政策(續)

(p) 收益確認

倘經濟利益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益將按下列基準於損益表中確認：

(i) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之期間內，以等額分期在損益表中確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。經營租賃所給予之激勵措施乃於損益表中確認為應收租賃淨付款總額之組成部份。或然租金於其賺取之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乃按應計基準確認為收益。

(iii) 利息收入

利息收入乃按實質利率計算法應計確認。

(q) 借貸成本

借貸成本乃於其產生期間於損益表中列支。

(r) 相關人士

就綜合財務報表而言，倘出現以下情況，則某人士被視為與本集團相關：

- (i) 該人士能夠直接或間接地透過一間或多間中介公司控制本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團與該人士同時受到共同控制；
- (iii) 該人士乃本集團之主要管理人員，或該個人之近親，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；
- (iv) 該人士乃(i)所述人士之近親，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (v) 該人士乃為本集團或作為本集團相關人士之任何實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。

某個人之近親指可能預期會於與實體進行交易時影響該個人或受該個人影響之該等家族成員。

2. 重要會計政策(續)

(s) 分部報告

分部是指本集團內可明顯區分之組成部份，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在一個特定之經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，並且承擔不同於其他分部之風險和回報。

由於本集團於香港經營所有業務，故並無列示地區分部資料。

分部收益、支出、業績、資產和負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理基準分配至該分部之項目之數額。例如，分部資產主要包括投資物業及應收賬款，而分部負債主要包括經營負債。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分部資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。

未能分類之項目主要包括財務與企業資產、附息借款、稅項結餘、企業與財務支出。

3. 分部報告

本集團包括兩個業務分部，為「寫字樓物業」分部及「零售物業」分部。

	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
(a) 分部業績			
營業額			
－ 租金收入	65,713	87,768	153,481
－ 停車場收入	1,669	8,687	10,356
－ 租金相關收入	19,146	17,292	36,438
	86,528	113,747	200,275
物業營運開支	(22,120)	(29,804)	(51,924)
物業收入淨額	64,408	83,943	148,351
行政開支	(13,074)	(13,661)	(26,735)
分部業績	51,334	70,282	121,616
投資物業公允價值之增加淨值	335,000	133,000	468,000
被收購者可識別淨資產公允價值之 權益超出業務合併成本之數額			533,585
計息負債之財務成本			(94,458)
所得稅			(90,198)
未能分類之其他收入(已抵銷未能分類之行政開支淨額)			1,510
扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利			940,055

3. 分部報告(續)

	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
(b) 分部資產負債表			
分部資產	4,855,304	4,936,733	9,792,037
衍生金融工具			275,112
已抵押銀行存款			210,612
現金及現金等價物			151
未能分類之資產			60,415
總資產			10,338,327
分部負債	(795,967)	(836,157)	(1,632,124)
已抵押銀行借款			(3,931,880)
未能分類之負債			(19,601)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			(5,583,605)

4. 營業額

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

	千元
租金收入(附註)	153,481
停車場收入	10,356
租金相關收入	36,438
	200,275

附註： 包括或然租金收入377,000元。

5. 物業營運開支

	千元
物業管理費	4,915
地稅及差餉	6,786
停車場營運成本	2,894
其他直接成本	37,329
	51,924

6. 其他收入

	千元
銀行利息收入	6,085
其他	21
	6,106

7. 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利已扣除下列各項：

	千元
(a) 計息負債之財務成本：	
借貸利息	62,334
其他借貸成本	32,124
	<u>94,458</u>
該總額指須於兩年後但於五年內悉數償還之計息負債之財務成本(附註17)，而其他借貸成本則指利率掉期預付款項之攤銷及各項融資費用。	
(b) 其他項目：	
管理人費用	24,562
物業管理人費用	13,941
受託人酬金	1,482
核數師酬金	
— 審核服務	1,500
— 其他服務	300
估值費用	762
其他法律及專業費用	<u>535</u>
於截至二零零七年六月三十日止期間，陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員，因此期內並無錄得任何僱員福利開支。	

8. 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	千元
本期稅項－香港利得稅準備	
期內準備	3,201
遞延稅項	
暫時差異之產生及撥回	86,997
	<u>90,198</u>

香港利得稅準備乃按期內之估計應課稅溢利之17.5%計算。

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

	千元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	<u>1,030,253</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利之名義稅項， 按香港利得稅稅率17.5%計算	180,294
不可扣稅支出之稅務影響	4,273
非應課稅收入之稅務影響	(95,642)
未確認稅項虧損之稅務影響	693
其他	580
實際稅項支出	<u>90,198</u>

8. 所得稅(續)

(c) 綜合資產負債表之本期稅項指：

	千元
期內香港利得稅之撥備	3,201
於業務合併時承擔之利得稅撥備之結餘(附註19)	8,414
	11,615

(d) 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)/負債及期內之變動如下：

	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	物業重估 千元	將資產 重新劃分為 投資物業 千元	業務合併 之公允 價值調整 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
遞延稅項產生於：						
收購物業及相關業務 於損益表內扣除／ (計入)	45,042 7,722	504,250 80,850	159,709 —	715,956 —	(12,316) (1,575)	1,412,641 86,997
於二零零七年 六月三十日	52,764	585,100	159,709	715,956	(13,891)	1,499,638
代表：						千元
於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨值						1,807
於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨值						(1,501,445)
						(1,499,638)

8. 所得稅(續)

(e) 未確認之遞延稅項資產

下列項目為未確認遞延稅項資產：

	稅務虧損 千元	遞延 稅項資產 千元
香港稅務虧損之未來利益		
— 稅務局已作評估	4,828	845
— 稅務局尚未作評估	111,928	19,587
	116,756	20,432

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

9. 未計與基金單位持有人交易前每個基金單位盈利

由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間之每個基金單位基本盈利為0.63元。每個基金單位基本盈利乃根據本集團之扣除稅項後但未計與基金單位持有人交易前之溢利940,055,000元及期內已發行基金單位加權平均數目1,488,770,986計算。

由於每個基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至二零零七年六月三十日止期間之每個基金單位攤薄盈利。

10. 投資物業

	千元
透過業務合併之增加(附註19)	9,090,000
公允價值之淨增加	468,000
於二零零七年六月三十日之結餘	9,558,000

(a) 投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(其員工包括香港測量師學會之資深會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗)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估值。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	千元
香港	
— 長期租約	4,304,000
— 中期租約	5,254,000
	9,558,000

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

11. 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。

12. 衍生金融工具

	千元
利率掉期(作現金流量對沖用)	275,112

本集團採用利率掉期，透過由浮動利率掉換為固定利率對沖有關其浮動利率定期貸款之利率變動風險。管理人認為，利率掉期乃非常有效之對沖工具。利率掉期之主要條款載列如下：

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

上述衍生工具乃於結算日按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

13. 貿易及其他應收款項

	千元
應收租金	17,577
按金及預付款項	6,110
其他應收款項	64
應收關連公司款項	62,282
	<u>86,033</u>

貿易及其他應收款項包括預期可於超過一年後收回之6,110,000元。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回。

計入應收租金之款項包括其賬齡分析如下之應收賬款：

	千元
即期至逾期一個月內	17,405
逾期一個月以上及至三個月	161
逾期三個月以上及至六個月	10
逾期超過六個月	1
	<u>17,577</u>

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

14. 現金及現金等價物

於二零零七年六月三十日之現金及現金等價物指銀行存款及現金。

15. 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之59,659,000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

	千元
應付賬款及應計費用	24,257
應付關連公司款項	21,940
	<u>46,197</u>

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。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 已抵押銀行借款

於二零零七年六月三十日，銀行貸款須於下列期間內償還：

	千元
兩年後但於五年內	3,931,880

根據銀行貸款安排之協議，本集團已獲授兩項貸款安排，總額為4,050,000,000元（扣除交易成本前），當中包括3,950,000,000元之定期貸款及100,000,000元之循環信貸安排，兩者均由定期貸款或循環信貸安排提取首日（以較早者為準）起為期五年。兩項貸款安排當中，本集團已於二零零六年十二月三十一日全數提取定期貸款。本集團亦於二零零六年十二月三十一日訂立利率掉期安排。有關掉期安排之詳情載於附註12。

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

- 於二零零七年六月三十日之公允價值為9,558,000,000元之投資物業按揭（附註10）；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司（前稱Triworld Investment Limited）之名義分別存放於香港上海滙豐銀行有限公司及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘161,012,000元及49,600,000元押記；
- 轉讓各項投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司（前稱Transmart Enterprises Limited）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，借款之實質利率為3%。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

18. 已發行基金單位

	基金單位數目
首次公開發售	1,487,013,000
期內發行基金單位	4,765,433
於二零零七年六月三十日	1,491,778,433

於二零零七年一月三十日及二零零七年四月三十日，分別按每個基金單位2.4042元及2.1828元之價格發行467,517個及4,297,916個基金單位，作為支付二零零六年十二月三十一日至二零零七年三月三十一日期間之管理人費用。

19. 業務合併

於二零零六年十二月二十一日，陽光房地產基金透過若干特定用途實體向由Shau Kee Financial Enterprises Limited、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之附屬公司（統稱為「賣方」）所組成之若干相關人士收購若干實體或業務，包括20項投資物業、一間融資公司及一間域名公司。計及調整付款（見下文附註(c)）應向賣方支付之購買代價約為3,558,411,000元。

所收購業務於二零零六年十二月二十一日（上市日期）至二零零七年六月三十日止期間提供扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利貢獻。

所收購實體之所收購資產及承擔負債之詳情（按該等實體於二零零七年三月十九日刊發之二零零六年七月一日至二零零六年十二月二十一日期間之經審核財務報表及所收購投資物業於二零零六年十二月二十一日之公允價值計算）如下：

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

19. 業務合併(續)

	千元
附註(a)：代價	
最終代價(附註(b))	3,618,181
調整付款(附註(c))	(59,770)
	<u>3,558,411</u>
最終代價已作調整，以反映所收購實體之所收購資產及承擔負債(按該等實體於二零零七年三月十九日刊發之二零零六年七月一日至二零零六年十二月三十一日期間之經審核財務報表及所收購投資物業於二零零六年十二月三十一日之公允價值計算)。	
	千元
附註(b)：現金流出淨額	
已付代價，以現金支付	3,618,181
所收購現金	(34)
	<u>3,618,147</u>
附註(c)：根據管理人、受託人及賣方於二零零六年十二月二日訂立以陽光房地產基金為受益人之若干調整付款契約，賣方已同意就由二零零六年十二月三十一日(上市日期)至二零零九年六月三十日期間各財政期間／年度陽光房地產基金之已擔保年度租金收入下限(由二零零六年十二月三十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日期間之日數按比例計算)與綜合租金收入(定義見該等契約)之間之差額向陽光房地產基金支付款項，支付有關款項實際上是作為收購應付之代價進行調整(「調整付款」)。	
	千元
期內按比例保證租金收入下限	213,251
期內綜合租金收入	(153,481)
期內調整付款	<u>59,770</u>

20. 財務工具

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

(a) 信貸風險

本集團並無重大集中之信貸風險。綜合資產負債表內之應收租金之賬面值代表本集團之財務資產所面臨信貸風險之上限。管理人認為，出租物業之每月租金會預先收取，而租戶並無獲給予特定賒賬期，並持有足夠租戶按金以承擔潛在之信貸風險。

衍生工具另一方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

(b) 利率風險

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

20. 財務工具(續)

(c) 流動資金風險

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

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

(d) 公允價值估計

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

並非於活躍市場交易之金融工具之公允價值以估值技術釐定。本集團採用種種之方法，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. 資本承擔

於二零零七年六月三十日尚未於綜合財務報表中計提之資本承擔如下：

	千元
經批准但尚未簽約	12,712

22. 或然負債

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

23. 重大租賃安排

於二零零七年六月三十日，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：

	千元
一年內	336,468
一年以上但五年以內	302,070
五年以上	23,740
	662,278

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

24. 關連人士交易及重大相關人士交易

期內，本集團與若干關連人士及相關人士（定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號「關連人士之披露」）進行下列交易：

(a) 與關連／相關人士關係之性質

關連人士／相關人士	與本集團之關係
Shau Kee Financial Enterprises Limited 及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位持有人 及其有聯繫者
恒基兆業地產有限公司及其集團屬下 其他成員公司(統稱為「恒基地產集團」)	SKFE集團、管理人及物業管理人 之關連人士
恒基兆業有限公司及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基兆業集團」)	SKFE集團之關連人士及恒基地產集團之 控股公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
滙豐控股有限公司及有聯繫者(「滙豐」) 及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之關連人士
恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及恒基地產集 團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及恒基地 產集團之成員公司
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 及其集團屬下其他成員公司 (統稱「第一太平戴維斯集團」)	陽光房地產基金之總估值師
胡關李羅律師行(「胡關李羅」)	恒基地產集團之關連人士

24. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(a) 與關連／相關人士關係之性質(續)

關連人士／相關人士

與本集團之關係

翁余阮律師行(「翁余阮」)

恒基地產集團之關連人士

任錦光律師行(「任錦光」)

管理人之關連人士

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

(b) 與關連人士／相關人士之交易

	千元
已收／應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：	
— 恒基地產集團	4,293
— 滙豐集團	4,813
已付／應付下列人士之物業管理開支(附註(ii))：	
— 恒基地產集團	(8,478)
— 滙豐集團	(47)
受託人費用(附註(ii))	(1,482)
管理人費用(附註(iii))	(24,562)
物業管理人費用(附註(iv))	(13,941)
已付／應付下列人士之銀行貸款利息開支及代理費用(附註(v))：	
— 滙豐集團	(21,348)
已收／應收下列人士掉期息率利息(附註12)：	
— 滙豐集團	32,730
已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：	
— 滙豐集團	6,072

24. 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士／相關人士之交易(續)

	千元
應收下列人士之調整付款：	
— 恒基地產集團	9,145
— SKFE集團	45,670
— 恒基兆業集團	4,955
已付／應付下列人士之保險開支(附註(i))：	
— 滙豐集團	(56)
已付／應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))：	
— 第一太平戴維斯集團	(771)
已收／應收下列人士之推廣收入(附註(i))：	
— 恒基地產集團	180
已付／應付下列人士之專業費用(附註(i))：	
— 胡關李羅	(110)
— 翁余阮	(2)
— 任錦光	(232)

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) 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。

(iii) 管理人費用按陽光房地產基金所有物業之價值之0.4% (以年率計算) 之基本費用及陽光房地產基金之物業收入淨額 (定義見信託契約) 3% (以年率計算) 之浮動費用之總額計算。

(iv) 根據管理人與物業管理人於二零零六年十一月二十九日訂立之物業管理協議(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取物業收益總額 (定義見物業管理協議) 3% (以年率計算) 之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約，收取一個月基本租金；
- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月基本租金；
- 就取得續租，不論續約年期長短均收取半個月基本租金；及
- 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費用總額10%。

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

(v) 利息開支乃經參考附註17所載之利率後按未償還之貸款結餘計算。

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：

	千元
應收／(應付) 下列人士款項淨額：	
－ 恒基地產集團	(10,269)
－ 滙豐集團	(718,633)
－ SKFE集團	45,670
－ 恒基兆業集團	4,955
－ 胡關李羅	(41)
－ 翁余阮	(2)
－ 第一太平戴維斯集團	(750)
－ 任錦光	(162)

25. 重大會計估計及判斷

應用本集團之會計政策時，主要估計之根據及關鍵之會計判斷載列如下。

(i) 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。

(ii) 遞延稅項資產之確認

於二零零七年六月三十日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約79,377,000元。變現遞延稅項資產主要視乎該資產是否可能用於抵銷未來應課稅溢利或應課稅暫時差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時差異少於預期數額，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。

26. 已頒佈但在截至二零零七年六月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至該等綜合財務報表日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零七年六月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋，但未於該等綜合財務報表中採用。

其中，下列各項涉及可能與本集團營運及綜合財務報表有關之事項：

		於下列日期或之後開始 之會計期間生效
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》 — 詮釋第11號	香港財務匯報準則第2號 — 集團及庫存股份交易	二零零七年三月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》 — 詮釋第12號	服務特許權安排	二零零八年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列：資本披露	二零零七年一月一日

管理人預計採用上述修訂、新準則及詮釋對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

27 陽光房地產基金之主要附屬公司

本集團主要附屬公司詳情如下：

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

27 陽光房地產基金之主要附屬公司(續)

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

27 陽光房地產基金之主要附屬公司(續)

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

□ 表現概覽

於二零零七年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	
資產淨值		4,754,722,000元
每個基金單位之資產淨值		3.19元
期內最高成交價		2.60元
成交價較每個基金單位資產淨值之最高溢價	(i)	不適用
期內最低成交價		2.11元
成交價較每個基金單位資產淨值之最高折讓		33.9%
每個基金單位之分派收益率	(ii)	6.0%
每個基金單位之分派收益年率	(ii)	<u>11.4%</u>

附註：

- (i) 期內之最高成交價為2.60元，低於二零零七年六月三十日每個基金單位之資產淨值。因此，並無錄得成交價較每個基金單位資產淨值之溢價。
- (ii) 每個基金單位之分派收益率乃根據由二零零六年十二月二十一日（上市日期）至二零零七年六月三十日期間（作為截至二零零七年六月三十日止財政期間唯一一次分派），每個基金單位分派（調整放棄分派後）13.51仙，及截至二零零七年六月三十日止期間最後一個交易日（即二零零七年六月二十九日）之收市價2.25元計算。每個基金單位之分派收益年率按因數365/192計算。

□ 公司資料

管理人之董事局

主席及非執行董事

簡福飴

行政總裁及執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

馬廣榮

謝國生

審核委員會

關啟昌

馬廣榮

謝國生

投資委員會

簡福飴

吳兆基

謝國生

披露委員會

吳兆基

馬廣榮

薪酬及提名委員會

簡福飴

關啟昌

馬廣榮

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

管理人之公司秘書

蔣錦儀

陽光房地產基金之核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

法國巴黎銀行香港分行

東方匯理銀行香港分行

星展銀行有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

三井住友銀行

香港法律顧問／律師

胡關李羅律師行

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號30樓

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

投資者關係聯絡人

梁國豪

電話: (852) 3669 2888

傳真: (852) 2285 9980

電郵: ir@HendersonSunlight.com

網址

www.sunlightreit.com

☐ 週年大會通告



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》

第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司管理

週年大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)之基金單位持有人週年大會將於二零零七年十月二十四日(星期三)上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座彌敦廳舉行，以進行下列事項：

- (1) 註錄陽光房地產基金由二零零六年十二月二十一日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間之經審核財務報表連同核數師報告；及
- (2) 註錄陽光房地產基金核數師之委任及其酬金之釐定。

承董事局命

恒基陽光資產管理有限公司

公司秘書

蔣錦儀

香港，二零零七年九月二十八日

附註：

- (a) 凡有資格出席上述會議(或其任何續會)並於會上投票之基金單位持有人，均可委任一名或以上代表代其出席。委任代表毋須為陽光房地產基金之基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達陽光房地產基金之基金單位過戶處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(「**基金單位過戶處**」)，方為有效。
- (c) 陽光房地產基金之基金單位登記冊將由二零零七年十月十七日(星期三)至二零零七年十月二十四日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為符合資格出席週年大會，所有填妥之過戶表格連同有關之基金單位證書，必須於二零零七年十月十六日(星期二)下午四時正前交回基金單位過戶處，辦理登記手續。

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