

以下所載為接獲獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編撰之報告全文，以供載入本發售通函。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者

引言

以下為吾等就陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)及下文所載於建議收購完成後成為陽光房地產基金控制實體之公司之合併財務資料，其中包括截至二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日止三個年度各年(統稱「有關期間」)之合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之合併資產負債表及其附註(「財務資料」)(已載於下文A節)，以供載入就陽光房地產基金根據《房地產投資信託基金守則》而首次公開發售及於香港聯合交易所有限公司上市陽光房地產基金單位而於二零零六年十二月八日刊發之發售通函。

陽光房地產基金乃以基金單位信託基金形式進行之集體投資計劃，根據《證券及期貨條例》第104條獲認可。陽光房地產基金乃根據恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)與及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於二零零六年五月二十六日訂立之信託契約而成立。陽光房地產基金自其成立當日起並無經營任何業務，直至於二零零六年十二月二日訂立買賣協議透過14家新成立之特定用途公司(「特定用途公司」)有條件同意向(其中包括)Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)及Jetwin International Limited(「JIL」)之若干附屬公司收購下列公司(「物業公司」)之全部已發行普通股股本(除另有說明外)。

所收購物業公司之詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立日期	普通股 股本面值	註冊成立地點	主要業務	持有並擬列入 陽光房地產 基金之物業名稱
Balwyn Assets Limited	一九九三年 十二月十四日	2美元	英屬處女群島	投資控股	—
Caufield Assets Limited	一九九三年 十二月十四日	2美元	英屬處女群島	投資控股	—
沛達發展有限公司 [^]	一九八八年 八月十六日	港幣2元 港幣2元 ⁺	香港	物業發展 及投資	寶恒商業中心
Onecote Assets Limited	二零零四年 四月二十一日	1美元	英屬處女群島	投資控股	—
Tinselle Investment Limited	一九八五年 十二月六日	港幣 10,000,000元 港幣 10,000元 ⁺	香港	物業發展 及投資	文咸東街135 商業中心物業
Prosper City Enterprises Limited	二零零四年 四月二十日	1美元	英屬處女群島	投資控股	—
裕來地產發展 有限公司	一九七七年 十一月十一日	港幣 10,000,000元 港幣 5,000元 ⁺	香港	物業發展 及投資	新輝商業中心物業 之部份*
Alpha Skill Properties Limited	二零零四年 一月二日	1美元	英屬處女群島	投資控股	—
旺信發展有限公司	一九九二年 十二月八日	港幣 10,000,000元 港幣 2元 ⁺	香港	物業發展 及投資	雲山大廈物業
Meca Enterprises Limited	二零零四年 七月二日	1 美元	英屬處女群島	投資控股	—
積威置業有限公司	一九八六年 十一月十八日	港幣 10,000,000元 港幣 10,000元 ⁺	香港	物業發展 及投資	皇后大道東248號 之78.4%
興彰有限公司	一九八七年 二月二十七日	港幣 10,000,000元 港幣 1,000元 ⁺	香港	物業發展 及投資	皇后大道東248號 之4.5%
夏爽有限公司	一九八零年 十二月十六日	港幣 1,000元	香港	物業發展 及投資	皇后大道東248號 之17.1%

公司名稱	註冊成立日期	普通股 股本面值	註冊成立地點	主要業務	持有並擬列入 陽光房地產 基金之物業名稱
寶添發展有限公司	一九九三年 六月一日	港幣100元	香港	物業發展 及投資	渣華道108號 商業中心之66.7%
加隆置業有限公司	一九七七年 十二月三十日	港幣2,000,000元	香港	物業發展 及投資	渣華道108號 商業中心之33.3%
盈福發展有限公司	一九九一年 十二月十七日	港幣3,000,000元	香港	物業發展 及投資	偉程商業大廈物業
新萬發展有限公司	一九九一年 九月十七日	港幣2元	香港	物業發展 及投資	百利商業中心物業
實盈置業有限公司	一九八九年 一月十七日	港幣10,000元	香港	物業發展 及投資	光華廣場物業 之部份*
安協發展有限公司	一九九三年 十一月十八日	港幣2元	香港	物業發展 及投資	耀星華庭物業 之63.6%
彩和發展有限公司	一九八八年 十月十四日	港幣10,000元	香港	物業發展 及投資	耀星華庭物業 之36.4%
倍徽置業有限公司 [^]	一九八七年 九月二十九日	港幣2元 港幣2元 ⁺	香港	物業發展 及投資	俊暉華庭物業 之56.7%*
港文發展有限公司	一九九五年 九月五日	港幣10,000元	香港	物業發展 及投資	俊暉華庭物業 之20%
展悅投資有限公司	一九九二年 十二月三十一日	港幣52,000,000元	香港	物業發展 及投資	港逸軒物業
威發隆發展有限公司	一九八七年 八月七日	港幣3,000,000元	香港	物業發展 及投資	富時中心
建巧投資有限公司	一九九九年 十一月十九日	港幣2元	香港	物業發展 及投資	永樂街235商業中心

公司名稱	註冊成立日期	普通股 股本面值	註冊成立地點	主要業務	持有並擬列入 陽光房地產 基金之物業名稱
利萬發展有限公司	一九九二年 七月十四日	港幣2元	香港	物業發展 及投資	裕輝商業中心物業
昌明科技有限公司	一九九二年 十月八日	港幣10,000元	香港	物業發展 及投資	恒港中心
旺冠發展有限公司	一九九三年 六月二十三日	港幣1,000元	香港	物業發展 及投資	安隆商業大廈物業
傑運發展有限公司	一九九三年 八月十七日	港幣10,000元	香港	物業發展 及投資	御皇臺物業

十 無投票權遞延股份

* 於二零零六年十一月十日，實盈置業有限公司及裕來地產發展有限公司已分別有條件同意向恒基地產之一間間接全資附屬公司基駿發展有限公司收購光華廣場物業及新輝商業中心物業餘下單位。另外，倍微置業有限公司已於二零零六年四月十二日向獨立第三方勁生投資有限公司收購俊暉華庭物業之餘下23.3%權益。該等物業之餘下單位及權益於其後統稱為「餘下物業權益」。

^ 根據收購物業公司之買賣協議，沛達發展有限公司及倍微置業有限公司各自之所有普通股及無投票權遞延股份將列入陽光房地產基金。

若干物業公司現時亦持有其他物業及附屬公司，而陽光房地產基金不擬收購該等物業及附屬公司（「保留物業及附屬公司」）。該等物業公司有條件地向SKFE、恒基地產、恒基兆業或JIL之其他附屬公司出售該等保留物業及附屬公司。

該等特定用途公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立日期	普通股本 之每股面值	註冊成立日期
Barson Resources Limited	二零零六年三月二十日	1美元	英屬處女群島
Bestar Resources Limited	二零零六年三月二十二日	1美元	英屬處女群島
Besteam Resources Limited	二零零六年三月二十八日	1美元	英屬處女群島
祥德投資有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
豐力有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
亨威國際有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
嘉昇投資有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
建益投資有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
明威有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
美光資源有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
Protim International Limited	二零零六年二月十六日	1美元	英屬處女群島
高峰國際有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
華景企業有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
永好投資有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島

此外，根據於二零零六年十一月十日訂立之買賣協議（以日期為二零零六年十二月二日之補充協議補充），SKFE兩間間接全資附屬公司Bayman Limited及Crownwill Limited（該兩間公司均於二零零六年三月二十日分別於英屬處女群島註冊成立，其已發行及繳足股本為每股1美元）已有條件同意分別向現有業主（「物業業主」）收購上水中心購物商場及新都城一期物業（「該等物業」）。陽光房地產基金已有條件同意透過兩間另外新設特定用途公司收購Bayman Limited及Crownwill Limited之所有已發行股本，而有關收購將於緊接該等物業之買賣協議之前完成，而自完成日期起，該兩間特定用途公司將間接全資擁有該等物業。

物業業主及特定用途公司之詳情如下：

所收購物業名稱	物業業主名稱	特定用途公司			
		公司名稱	註冊成立日期	普通股本 之每股面值	註冊 成立日期
上水中心 購物商場	凱峰企業有限公司／ 崇景建業有限公司	Kochi Enterprises Limited	二零零六年 三月二十八日	1美元	英屬處女群島
新都城一期物業	崇景建業有限公司／ Camleigh Investment Limited／康翠發展 有限公司	建邦有限公司	二零零六年 四月十二日	1美元	英屬處女群島

陽光房地產基金、特定用途公司及物業公司其後統稱為「集團」。

編製基準

財務資料乃根據組成集團之公司之經審核財務報表或未經審核管理賬目(如適用)及SKFE、恒基地產、恒基兆業及JIL若干附屬公司(該等公司現時擁有及管理陽光房地產基金將收購之該等物業及保留物業權益)之會計賬簿及紀錄編製而成(統稱「有關財務報表」)。由於各該等物業並無獨立財務報表，故財務資料已根據下文A節附註1所載之呈報基準及假設而編製。就本報告而言，亦已作出若干調整，以將與保留物業及附屬公司有關之資產、負債及經營業績按下文A節附註1之基準除去，亦已重列相關財務報表以符合下文A節附註3所載之會計政策。

由於陽光房地產基金及特定用途公司於成立或註冊成立後之經營期尚短，故並無就該等公司編製經審核財務報表。然而，就本報告而言，吾等已審閱陽光房地產基金及特定用途公司自其成立或註冊成立以來之所有重大交易，並已進行吾等認為必須之審核程序，以將與此等公司有關之財務資料載於本報告內。

董事及申報會計師各自的責任

編製有關財務報表乃組成集團各公司各自之董事及該等物業之賣方公司各自之董事(彼等批准有關財務報表之發行)之責任。管理人董事須負責編製真實和公允之財務資料。在編製真實和公允之財務資料時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理之判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則之原因。

吾等之責任是根據吾等審核工作之結果，就財務資料提出獨立意見。

意見之基礎

就本報告而言，作為對財務資料發表意見之基礎，吾等已按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》進行適當核數程序，審核於有關期間之財務資料，亦已根據香港會計師公會頒佈之《核數指引》「招股章程及申報會計師」而進行吾等認為必須之額外程序。吾等並無審核現時組成集團各公司於二零零六年六月三十日以後任何期間之任何財務報表。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估管理人董事於編製財務資料時所作之主要估計及判斷、所採用之會計政策是否適合集團之具體情況、以及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得一切吾等認為必須之資料及解釋為目標，使吾等獲得充份之憑證，就財務資料是否存在重大之錯誤陳述，作合理之確定。在提出意見時，吾等亦已衡量財務資料所載資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，上述財務資料及其附註已作出所有認為必須之調整，並按照下文A節附註1所載之基準，均真實及公允地反映集團於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之財政狀況以及集團於截至二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日止三個年度各年之合併業績和現金流量。

A. 財務資料

合併收益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	6	243,816	248,360	251,419
租金相關收入	7	65,443	69,073	66,516
直接成本	8	(101,795)	(102,498)	(107,573)
毛利		207,464	214,935	210,362
其他收入		330	929	588
投資物業之公允價值增加	11	519,360	706,429	2,469,077
待出售之建成物業減值撥回	12	59,800	21,081	18,342
出售待出售之建成物業溢利		105	779	164
行政開支		(1,800)	(1,867)	(714)
其他經營(開支)／收入		(964)	789	(1,320)
利息支出		(15,456)	(23,787)	(26,164)
除稅前溢利	9	768,839	919,288	2,670,335
所得稅	10	(125,688)	(128,727)	(455,249)
年度溢利		643,151	790,561	2,215,086

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

合併資產負債表

		於六月三十日		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產	附註			
投資物業	11	3,726,360	4,432,860	6,902,000
應收分期款	13(a)	3,264	2,747	—
遞延稅項資產	14(a)	28,364	31,686	3,276
其他固定資產		27	—	—
		3,758,015	4,467,293	6,905,276
流動資產				
待出售之建成物業	12	946,288	965,830	984,701
應收分期款	13(a)	368	266	—
應收款項、按金及 預付費用	13(b)	19,520	17,080	20,874
可收回稅款		2,791	1,758	—
銀行存款		4	4	4
		968,971	984,938	1,005,579
總資產		4,726,986	5,452,231	7,910,855
流動負債				
租戶按金		(65,070)	(67,228)	(72,738)
預收租金		(3,477)	(1,979)	(2,851)
應付賬款及應計費用		(1,413)	(914)	(995)
本期稅項		(34,797)	(36,250)	(36,075)
		(104,757)	(106,371)	(112,659)
非流動負債				
應付關連公司款項		(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)
遞延稅項負債	14(a)	(194,904)	(303,092)	(704,449)
		(2,112,123)	(2,132,152)	(2,465,136)
總負債		(2,216,880)	(2,238,523)	(2,577,795)
資產淨值		2,510,106	3,213,708	5,333,060
資本及儲備				
投資資本－物業公司	16	60,052	60,052	60,052
應付物業業主款項	17	2,078,437	2,247,265	3,437,072
保留溢利		371,617	906,391	1,835,936
		2,510,106	3,213,708	5,333,060

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

合併權益變動表

	投資資本－ 物業公司	應付物業 業主款項	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零三年七月一日	60,052	1,817,500	79,718	1,957,270
年度溢利	—	—	643,151	643,151
物業業主應佔溢利	—	346,252	(346,252)	—
物業業主賬目變動	—	(85,315)	—	(85,315)
已宣派及批准之股息	—	—	(5,000)	(5,000)
於二零零四年六月三十日	60,052	2,078,437	371,617	2,510,106
年度溢利	—	—	790,561	790,561
物業業主應佔溢利	—	251,787	(251,787)	—
物業業主賬目變動	—	(82,959)	—	(82,959)
已宣派及批准之股息	—	—	(4,000)	(4,000)
於二零零五年六月三十日	60,052	2,247,265	906,391	3,213,708
年度溢利	—	—	2,215,086	2,215,086
物業業主應佔溢利	—	1,285,541	(1,285,541)	—
物業業主賬目變動	—	(95,734)	—	(95,734)
於二零零六年六月三十日	60,052	3,437,072	1,835,936	5,333,060

物業業主應佔溢利指於各年度來自上水中心購物商場、新都城一期物業、光華廣場物業剩餘單位、新輝商業中心物業剩餘單位及俊暉華庭物業剩餘之23.3%之租賃利潤。物業業主賬目變動指分派予該等物業業主之盈餘現金淨額及其提供之經營資金。

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

合併現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營運活動			
除稅前溢利	768,839	919,288	2,670,335
利息收入	(304)	(275)	(354)
壞賬撥備／(撥備撥回)	712	(1,115)	1,030
投資物業之公允價值增加	(519,360)	(706,429)	(2,469,077)
待出售之建成物業減值撥回	(59,800)	(21,081)	(18,342)
利息支出	15,456	23,787	26,164
折舊	27	27	—
營運資金變動前之營運溢利	205,570	214,202	209,756
應收分期款減少	283	619	3,343
待出售之建成物業減少／(增加)	156	1,539	(529)
應收款項、按金及預付費用減少／(增加)	3,861	3,555	(5,154)
租戶按金增加	1,404	2,158	5,510
預收租金(減少)／增加	(5,628)	(1,498)	872
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(3,714)	(499)	81
營運活動所得之現金	201,932	220,076	213,879
已付稅項			
已付香港利得稅	(18,726)	(21,375)	(23,899)
營運活動所得之現金淨值	183,206	198,701	189,980

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
投資活動			
投資物業之添置	—	(71)	(63)
已收利息	304	275	354
投資活動所得之現金淨值	304	204	291
融資活動			
應付物業業主款項減少	(85,315)	(82,959)	(95,734)
已付利息	(15,456)	(23,787)	(26,164)
已付股息	(5,000)	(4,000)	—
融資活動所用之現金淨值	(105,771)	(110,746)	(121,898)
	77,739	88,159	68,373
償還關連公司款項淨值	(77,740)	(88,159)	(68,373)
現金及現金等價物減少淨額	(1)	—	—
年初結餘			
— 現金及現金等價物	5	4	4
— 應付關連公司款項	(1,994,959)	(1,917,219)	(1,829,060)
年末結餘			
— 現金及現金等價物	4	4	4
— 應付關連公司款項	(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

財務資料附註

1. 呈列基準及假設

合併收益表乃根據下列基準及假設編製以包括物業公司之收益表及租賃物業之經營業績，猶如物業公司於有關期間已收購餘下物業權益及集團於有關期間已收購及持有物業公司及該等物業，惟不包括與保留物業及附屬公司有關者。於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之合併資產負債表乃根據同一基準及假設編製，以呈列集團之資產負債表及該等物業之資產及負債，猶如集團於該等日期持有物業公司及該等物業，惟不包括與保留物業及附屬公司有關者：

(a) 物業公司

若干物業公司現時亦持有保留物業及附屬公司。該等物業公司有條件地向SKFE、恒基地產、恒基兆業或JIL之其他附屬公司出售該等保留物業及附屬公司。財務資料包括物業公司之財務報表，而就本報告而言，亦已作出若干調整，以將與保留物業及附屬公司有關之資產及負債及經營業績除去。

(b) 該等物業及保留物業權益

各該等物業及保留物業權益並無獨立財務報表，原因為其構成SKFE、恒基地產、恒基兆業及JIL若干附屬公司(該等公司擁有及管理該等物業及保留物業權益)之部份經營業務。財務資料乃根據SKFE、恒基地產、恒基兆業及JIL之該等附屬公司之會計賬簿及紀錄及按下列基準及假設編製而成，以載入該等物業及保留物業權益之經營業績及財務狀況，猶如其於呈列之最早期間開始時已按個別基準開始經營。

僅將與該等物業及保留物業權益直接有關之賬目載入財務資料。該等賬目包括投資物業、應收款項、待出售之建成物業、租戶按金、預收租金、直接有關之遞延稅項、租金收入、停車場收入、租金相關收入、及直接有關開支。該等物業及保留物業權益之所得稅開支乃按該等物業及保留物業權益猶如其為獨立課稅實體所適用之稅率計算。

物業公司及該等物業之庫務及現金支付職務乃由SKFE、恒基地產、恒基發展、恒基兆業及JIL之若干附屬公司中央執管。因此，現金及現金等價物及應付款項將於該等附屬公司之往來賬戶中處理。該等附屬公司收取之利息支出因此計入財務資料。現金流量包括收取租金收入、清償應付開支及添置資產，乃由該等附屬公司中央執管，並因此於財務資料呈列為與關連公司有關之往來賬目結餘淨額之變動。

2. 財務資料之遵例聲明及編製基準

財務資料已按照香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋，及香港公認會計原則編製)。財務資料亦已符合《房地產投資信託基金守則》之適用披露條文。

編製財務資料所用之基準為歷史成本法，惟投資物業以其公允價值列賬除外(見下文會計政策)。

管理層須在編製符合《香港財務報告準則》之財務資料時作出對會計政策應用，以及對資產、負債、收入和支出之報告數額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計數額。

3. 主要會計政策

截至財務資料刊發當日，香港會計師公會已頒佈但在截至二零零六年六月三十日止會計期間尚未生效，亦沒有在財務資料採用下列修訂、新準則及詮釋。管理人預期採納該等準則不會對集團之經營業績及財務狀況做成任何重大影響。

	自下列日期 開始或以後之 會計期間生效
《香港財務報告準則》第6號－勘探及評估礦物資源	二零零六年一月一日
《香港財務報告準則》第7號－金融工具：披露事項	二零零七年一月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》第4號 －釐定某項安排是否包括租賃	二零零六年一月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》第5號 －因關閉、復原及環境修復基金而產生權益之權利	二零零六年一月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》第6號 －因參與個別市場而產生之負債－廢料電動及電子設備	二零零五年十二月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》第7號 －採用《香港會計準則》第29號之重列方式， 嚴重通脹經濟之財務報告	二零零六年三月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》第8號 －《香港財務報告準則》第2號之範疇	二零零六年五月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》第9號 －內置衍生工具之重新評估	二零零六年六月一日
《香港會計準則》第19號（經修訂）－僱員福利 －精算盈虧、集團計劃及披露事項	二零零六年一月一日
《香港會計準則》第21號（經修訂）－匯率變動之影響 －於外地業務之投資淨額	二零零六年一月一日
《香港會計準則》第39號（經修訂）－金融工具： 確認及計算：	
－預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理	二零零六年一月一日
－公允價值選項	二零零六年一月一日
－財務擔保合約	二零零六年一月一日
因香港《2005年公司（修訂）條例》而對以下準則作出之修訂：	
－《香港會計準則》第1號－財務報表之呈列	二零零六年一月一日
－《香港會計準則》第27號－綜合及單獨財務報表	二零零六年一月一日
－《香港財務報告準則》第3號－業務合併	二零零六年一月一日
《香港會計準則》第1號（經修訂）－財務報表之呈列： 股本披露	二零零七年一月一日

集團採納之主要會計政策概要如下：

(a) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有之土地及／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合併資產負債表列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之盈虧將於損益確認。來自投資物業之租金收入將按附註3(j)(i)所述入賬。

(b) 其他固定資產

其他固定資產於合併資產負債表以成本值減累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃按固定資產之預期可使用年期5年以直線法沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算。

其他固定資產之賬面值將於各結算日予以審閱有否減值跡象。資產或與其有關之現金產生單位之賬面值超過其可收回數額之部份將確認為減值虧損。資產或與其有關之現金產生單位之可收回數額乃其淨銷售價及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，將以除稅前之折讓率計算預期未來現金流量之現值，而該折讓率則可反映當時市場對金錢價值之評估及該項資產之特有風險。倘用於釐定可收回數額之預計數字出現正面的變化，則減值虧損將予以轉回。

報廢或出售一項固定資產項目所產生之盈虧乃按出售所得款項淨額與項目該資產賬面值之間之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

(c) 待出售之建成物業

待出售之建成物業乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃按未出售物業佔該發展項目之總土地及發展成本之比例計算。可變現淨值指預期售價(按照現行市況計算)減出售物業將予產生之成本。

(d) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項乃按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬，惟該等應收款項為向關連方作出不設固定還款期之免息貸款或其折現之影響不重大之情況則除外。於該等情況下，應收款項將按成本減呆壞賬減值虧損列賬。

呆壞賬減值虧損乃按財務資產之賬面值與預計未來現金流量之間之差額計算，並於折現影響重大之情況下折現。

(e) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項乃按公允價值初始確認並於其後按攤銷成本列賬，除非折現之影響不重大，於此情況下則以成本值列賬。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及其價值變動之風險不大。

(g) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產及負債之變動。本期所得稅及遞延稅項資產及負債之變動將於損益確認，惟倘其與直接於權益確認之項目有關的話，則於權益確認。

本期所得稅乃於本年度應課稅收入而以結算日生效或大致生效之稅率之稅率計算之預期應繳稅項，以及涉及過往年度應繳稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅與應課稅款項之間之暫時差異產生，即資產及負債就財務報表上之賬面值與其計稅基礎之差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣稅項虧損和未利用稅款抵減產生。

除若干特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(以資產可能用於抵銷未來應課稅溢利者為限)均會予以確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生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；惟有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣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利用可抵扣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，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用未利用可抵扣稅項虧損和稅款抵減撥回之同一期間內轉回。

遞延稅項是按照資產及負債賬面值之預期實現或清償方式，以結算日已生效或大致生效之稅率計量。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。但如果日後有可能獲得充足應課稅溢利，有關減額便會轉回。

本期稅項及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘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，本期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與本期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 本期稅項資產及負債：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，這些實體計劃在日後各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，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(h) 準備及或然負債

倘若集團須就已發生事件承擔法律或推定責任，而履行該等責任會導致經濟利益外流及能作出可靠估計時，則會就該等時間或數額不定之負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提準備。

倘若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。倘有關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。

(i) 股息

股息於組成集團之各公司之董事宣派(就中期股息而言)或其股東批准(就末期股息而言)之會計期間確認為負債。

(j) 收益確認

在經濟利益可能會流入集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計算，則有關收入將按下列基準於損益確認：

(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期間內，以等額分期在損益確認；但如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。經營租賃協議所涉及之激勵措施乃於損益確認為應收租賃付款淨值總額之組成部份。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) 出售物業

出售待出售之建成物業所產生之收益於簽訂買賣協議或香港特別行政區政府發出入伙紙之日(以較後發生者為準)入賬。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(k) 借貸成本

借貸成本乃於其產生期間於損益列支。

(l) 分部報告

分部是指集團內可明顯區分之組成部份，並且負責提供單項或一組相關之產品或服務(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。

由於集團於香港經營所有業務，故並無呈列地區分部資料。

分部收入、支出、經營業績、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，分部資產主要包括固定資產及應收款項，而分部負債主要包括營運負債。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計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。

未能分配至分部之項目主要包括企業資產及支出。

4. 會計估計及判斷

採用集團之會計政策時所用之估計不確定性之主要來源及關鍵會計判決列載如下。

(i) 投資物業

誠如附註11所述，投資物業乃按獨立專業估值師所作估值之公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師已根據涉及若干估計之估值方法。管理層於依賴估值報告時，亦已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

(ii) 遞延稅項資產

於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日，集團有關未利用可抵扣稅項虧損之遞延稅項資產為港幣1,297,000元、港幣12,609,000元及港幣11,745,000元，已按附註14所述確認。變現遞延稅項資產主要視乎是否有足夠未來應課稅溢利或於可見將來可以未利用可抵扣稅項虧損對銷之應課稅暫時性差異而定。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，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內確認。

5. 分部資料

	寫字樓物業				零售物業				總額			
	截至六月三十日止年度				截至六月三十日止年度				截至六月三十日止年度			
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	港幣千元	二零零四年	二零零五年	二零零六年	港幣千元	二零零四年	二零零五年	二零零六年	港幣千元
營業額	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
— 租金收入	93,173	91,967	95,734	129,035	134,951	135,489	222,208	226,918	231,223			
— 停車場收入	2,954	2,794	3,017	18,654	18,648	17,179	21,608	21,442	20,196			
總額	96,127	94,761	98,751	147,689	153,599	152,668	243,816	248,360	251,419			
分部業績	77,178	74,967	73,508	112,538	116,898	109,509	189,716	191,865	183,017			
投資物業之 公允價值增加 待出售之建成 物業之減值 撥回／(撥備) 所得稅	202,200	506,500	1,008,000	317,160	199,929	1,461,077	519,360	706,429	2,469,077			
	59,800	22,359	18,491	—	(1,278)	(149)	59,800	21,081	18,342			
	(51,275)	(74,663)	(181,740)	(74,413)	(54,064)	(273,509)	(125,688)	(128,727)	(455,249)			
未能分類之經營開支	287,903	529,163	918,259	355,285	261,485	1,296,928	643,188	790,648	2,215,187			
年度溢利							(37)	(87)	(101)			
							643,151	790,561	2,215,086			
分部資產	2,263,337	2,801,911	3,818,496	2,463,649	2,650,320	4,092,359	4,726,986	5,452,231	7,910,855			
分部負債	(1,911,435)	(1,925,040)	(2,023,596)	(305,445)	(313,483)	(554,199)	(2,216,880)	(2,238,523)	(2,577,795)			
資本開支	—	294	—	5	71	758	5	365	758			
折舊	—	—	—	27	27	—	27	27	—			

6. 營業額

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
租金收入	222,208	226,918	231,223
停車場收入	21,608	21,442	20,196
	243,816	248,360	251,419

7. 租金相關收入

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
樓宇管理費	33,387	34,702	33,952
冷氣費	20,207	20,897	20,109
差餉	7,963	9,506	9,723
推薦徵費	3,667	3,667	2,417
提前終止租賃賠償	85	175	114
沒收按金	134	126	201
	65,443	69,073	66,516

8. 直接成本

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
樓宇管理費	48,829	50,067	51,428
停車場營運成本	7,627	7,442	6,249
租賃佣金	18,433	15,924	16,993
地稅及差餉	12,234	13,382	14,392
推廣支出	7,574	8,616	8,211
維修及保養	3,944	4,603	7,493
法律及專業費	1,832	1,537	1,597
印花稅及註冊費	141	119	203
折舊	27	27	—
物業雜項支出	1,154	781	1,007
	101,795	102,498	107,573

9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
核數師酬金	309	376	412
董事酬金	—	—	—
應收投資物業租金*	(247,596)	(251,886)	(246,055)
減：開支	80,217	85,011	89,815
應收投資物業租金淨額	(167,379)	(166,875)	(156,240)
其他租金收入減開支	(40,112)	(48,087)	(54,122)
出售物業成本	161	1,833	166
*已包括或然租金收入	(262)	(372)	(320)

10. 所得稅

(a) 於合併收益表之所得稅代表：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本期稅項 — 香港利得稅			
本年度準備	25,556	23,857	25,504
過往年度準備 (多計) / 少計	(25)	4	(22)
	25,531	23,861	25,482
遞延稅項	100,157	104,866	429,767
	125,688	128,727	455,249

香港利得稅準備乃根據有關期間估計應課稅溢利之17.5%計算。

(b) 稅項支出與會計溢利以適用稅率計算之對賬：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	768,839	919,288	2,670,335
按17.5%計算之			
除稅前溢利名義稅項	134,547	160,875	467,308
不可扣減支出之稅項影響	171	171	18
毋須計稅收入之稅項影響	(4,847)	(10,329)	(9,219)
未被確認之暫時差異之稅項影響	(707)	(2,472)	—
於本年度確認之過往年度			
稅項虧損之稅項影響	—	(11,726)	(407)
已使用未被確認			
稅項虧損之稅項影響	(3,376)	(6,825)	(2,261)
過往年度之準備 (多計) / 少計	(25)	4	(22)
其他	(75)	(971)	(168)
實際稅項支出	125,688	128,727	455,249

11. 投資物業

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初	3,207,000	3,726,360	4,432,860
添置	—	71	63
公允價值增加	519,360	706,429	2,469,077
年終	3,726,360	4,432,860	6,902,000

附註：

- (i) 所有投資物業均已於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日以個別物業之公開市值為準則，並參照市場類似交易個案，及在適當情況下，以扣除支銷後之收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。於二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之估值乃由獨立專業測量師行——戴德梁行有限公司進行重估，而於二零零四年六月三十日之估值則由黃浩明先生進行重估，黃先生為恒基地產全資附屬公司之專業估價師，並為香港測量師學會之資深會員，對香港物業之估值擁有豐富經驗。
- (ii) 所有投資物業亦已於二零零六年九月三十日由受託人委任之獨立專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）按公開市值為準則，參照市場上之類似銷售個案及在適當情況下，以扣除支銷後之收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。該等投資物業於二零零六年九月三十日之公允價值為港幣7,193,000,000元。
- (iii) 所有以經營租賃持有之土地及物業倘有機會符合投資物業之定義則分類為投資物業。
- (iv) 投資物業之賬面淨值分析如下：

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港			
—長期租約	1,380,900	1,761,000	4,224,000
—中期租約	2,345,460	2,671,860	2,678,000
	3,726,360	4,432,860	6,902,000

12. 待出售之建成物業

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初	886,644	946,288	965,830
添置	5	294	695
待出售之建成物業減值撥回	59,800	21,081	18,342
本年度出售	(161)	(1,833)	(166)
年末	946,288	965,830	984,701

附註：

- (i) 於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日以可變現淨值列賬之待出售之建成物業分別為港幣387,605,000元、港幣538,758,000元及港幣102,231,000元。
- (ii) 待出售之建成物業於陽光房地產基金完成收購時將轉為投資物業。
- (iii) 待出售之建成物業已於二零零六年九月三十日由第一太平戴維斯按其現況以公開市值為準，並參照市場類似交易個案作出重估。該等待出售之建成物業於二零零六年九月三十日之公允價值為港幣1,897,000,000元。

13. 財務資產

(a) 應收分期款

此乃自結算日起十二個月後來自出售物業之應收分期款項。結算日後十二個月內之應收之款項已列入流動資產內。

自結算日起十二個月內之應收分期款賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期至逾期一個月內	182	160	—
逾期一個月以上及至三個月	46	49	—
逾期三個月以上及至六個月	66	57	—
逾期超過六個月	74	—	—
	368	266	—

(b) 應收款項、按金及預付費用

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收租金	16,668	14,993	15,834
其他應收款項、按金及預付費用	2,852	2,087	5,040
	19,520	17,080	20,874
預期多於一年後收回之按金	2,017	2,018	4,989

自結算日起十二個月內應收租金之賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期至逾期一個月內	11,471	9,835	11,773
逾期一個月以上及至三個月	696	723	1,676
逾期三個月以上及至六個月	994	987	457
逾期超過六個月	3,507	3,448	1,928
	16,668	14,993	15,834

董事認為應收款項之賬面值與其公允價值相若。

14. 遞延稅項

(a) 已被確認之遞延稅項資產及負債：

於合併資產負債表上確認之遞延稅項(資產)/負債成份及有關期間之變動如下：

	加速稅項 折舊之變動 港幣千元	投資 物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零三年					
七月一日	48,401	25,808	(7,868)	42	66,383
於損益扣除/(計入)	8,421	85,166	6,571	(1)	100,157
於二零零四年					
六月三十日	56,822	110,974	(1,297)	41	166,540
於損益扣除/(計入)	5,290	110,890	(11,312)	(2)	104,866
於二零零五年					
六月三十日	62,112	221,864	(12,609)	39	271,406
於損益扣除/(計入)	8,516	420,426	864	(39)	429,767
於二零零六年					
六月三十日	70,628	642,290	(11,745)	—	701,173

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
被確認於合併資產負債表內 之遞延稅項資產淨額	(28,364)	(31,686)	(3,276)
被確認於合併資產負債表內 之遞延稅項負債淨額	194,904	303,092	704,449
	166,540	271,406	701,173

(b) 未被確認之遞延稅項資產

未被確認之遞延稅項資產之情況如下：

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
與投資物業公允價值變動			
有關之可扣稅之暫時差異	165,580	118,784	66,104
因可抵扣稅務虧損			
而產生之將來稅務利益			
— 已經稅務局評估	129,978	58,126	—
— 未經稅務局評估	238,736	206,473	195,052
	534,294	383,383	261,156

由於預期不能利用該等暫時差異及稅務虧損，故集團尚未就可扣稅之暫時差異及未利用稅務虧損所產生遞延稅項資產作出確認。根據現行稅法，這些可抵扣稅務虧損不設應用限期。

15. 已發行基金單位

陽光房地產基金乃於二零零六年五月二十六日成立，而其於所呈列之年結日並無發行基金單位。

16. 投資資本 — 物業公司

於陽光房地產基金收購物業公司前，於各年度結算日投資於物業公司或投資控股公司之資金乃以投資資本之形式呈列。該等金額將以陽光房地產基金收購物業公司之成本抵銷。

17. 應付物業業主款項

該等款項指由現有物業業主資助收購及經營該等物業及保留物業權益之資金，並須於該等物業及保留物業權益被收購時由陽光房地產基金支付及由陽光房地產基金收購該等物業及保留物業權益時結算。

18. 重要租賃安排

於結算日，根據不可解除經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	222,717	216,435	240,212
一年後但五年內	114,254	111,827	168,086
	336,971	328,262	408,298

這些經營租賃一般初步為期一年至六年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關物業賬面值之詳情已載於附註11。

19. 資本承擔

於結算日，尚未於財務資料中計提之資本承擔項目如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經批准但尚未簽約	—	5,000	6,000

20. 財務風險管理目標與政策

集團會在正常業務過程中出現信貸風險及利率風險。有關風險及如何減低該等風險之政策載列如下：

(a) 信貸風險

集團之信貸風險主要來自應收租金。組成集團各公司之管理層已設有特定之信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

出租物業之每月租金會預先收取，並會持有足夠租戶按金以承擔信貸風險之潛在風險。因此，集團並無要求其客戶提供抵押品。應收款項之賬齡分析乃按時編製及審慎監察以將有關之信貸風險降至最低水平。撥備已就預期無法收回款項作出。

由於集團客戶數目眾多，集團之信貸風險並不集中。合併資產負債表內各項財務資產之賬面值已代表信貸所面對之最大風險。

(b) 利率風險

集團並無重大計息資產。集團之利率變動風險主要來自關連人士之計息借款。有關借款包括無固定到期日之浮動利率債務。利率上漲可能引致有關未償還之浮動利率借貸之利息開支增加，並增加新增負債之成本。集團於有關期間並未採用任何衍生工具監控利率風險。

B. 關連人士交易

物業公司、該等物業及保留物業權益乃分別由SKFE、恒基地產、恒基兆業、恒基發展或JIL之為不同公司以不同比例持有。根據《香港會計準則》第24號「關連人士披露」，集團與SKFE集團、恒基地產集團、恒基兆業集團、恒基發展集團或JIL集團(其後統稱「賣方」)之間進行之交易將視為關連人士交易。

(a) 於有關期間，集團與關連人士之交易如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收益			
租金收入 (附註(i))			
恒基兆業地產代理有限公司	—	—	462
恒基陽光資產管理有限公司	—	—	798
恒基陽光物業管理有限公司	—	—	477
仲宏投資有限公司	1,414	1,224	1,234
樓宇管理費 (附註(i))			
恒基兆業地產代理有限公司	—	—	7
恒基陽光資產管理有限公司	—	—	99
恒基陽光物業管理有限公司	—	—	57
仲宏投資有限公司	265	265	160
空調收入 (附註(i))			
恒基陽光資產管理有限公司	—	—	62
恒基陽光物業管理有限公司	—	—	35
仲宏投資有限公司	197	198	93
徵收差餉 (附註(i))			
恒基兆業地產代理有限公司	—	—	13
恒基陽光資產管理有限公司	—	—	16
恒基陽光物業管理有限公司	—	—	9
仲宏投資有限公司	20	46	23
開支			
樓宇管理費 (附註(i))			
冠威管理有限公司	37,395	38,675	39,511
恒益物業管理有限公司	5,495	5,519	5,790
新都城管理有限公司	118	105	68
上水中心管理有限公司	59	55	56

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<i>租賃佣金 (附註(i))</i>			
恒基物業代理有限公司	544	559	610
恒基兆業地產代理有限公司	17,809	14,882	14,330
<i>專業費 (附註(i))</i>			
Fivechit (Consultants) Limited	240	240	240
恒基兆業地產代理有限公司	11	9	5
<i>推廣支出 (附註(i))</i>			
仲宏投資有限公司	1	—	—
宏力保安服務有限公司	36	54	45
<i>維修及保養 (附註(i))</i>			
冠威管理有限公司	9	—	19
Jensome Technology Limited	—	—	80
宏力保安服務有限公司	—	—	50
<i>保安員服務費 (附註(i))</i>			
宏力保安服務有限公司	338	256	215
<i>銷售佣金 (附註(i))</i>			
恒基兆業地產代理有限公司	—	13	—
<i>利息開支 (附註(ii))</i>			
高寶智有限公司	5,063	5,334	7,995
恒基財務有限公司	5,192	13,344	10,306
恒基兆業地產代理有限公司	3,297	3,315	4,645
恒基兆業地產財務有限公司	1,904	1,793	3,216

附註：

(i) 該等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

(ii) 利息開支乃按當時尚未清償之有關貸款結餘並經參考滙豐所報之最優惠利率計算。

(b) 與關連人士於個別日期之結餘(已於合併資產負債表披露)如下：

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
(i) 來自下列公司之 無抵押計息貸款：			
高寶智有限公司	102,860	105,526	110,791
恒基財務有限公司	130,955	125,184	122,351
恒基兆業地產財務有限公司	65,314	63,594	60,914
恒基兆業地產代理有限公司	94,212	90,442	87,295
	393,341	384,746	381,351
(ii) 來自下列公司之 無抵押不計息貸款：			
Financial Enterprise Property Finance Limited	—	—	737,861
Furnline Limited	4,362	4,146	—
恒基兆業有限公司	449,680	—	—
恒基兆業發展有限公司	36,738	35,408	33,987
恒基兆業地產有限公司	573,998	558,810	541,676
恒基兆業地產財務有限公司	2,027	—	—
Leerdam Company Limited	—	373,060	—
Perfect Bright Properties Inc.	4,362	4,146	—
Waterfall Holdings Limited	452,711	58,423	65,812
Sunton Investment Limited	—	410,321	—
	1,523,878	1,444,314	1,379,336

(c) 關連人士之身份：

關連人士名稱	關係
Fivechit (Consultants) Limited	恒基地產集團之全資附屬公司
Financial Enterprise Property Finance Limited	SKFE集團之全資附屬公司
Furnline Limited	JIL集團之全資附屬公司 (附註(i))
冠威管理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
高寶智有限公司	JIL集團之全資附屬公司 (附註(i))
恒益物業管理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
恒基財務有限公司	恒基兆業集團之全資附屬公司
恒基物業代理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
恒基兆業地產代理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
恒基兆業地產財務有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
恒基陽光資產管理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
恒基陽光物業管理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
Jensome Technology Limited	恒基地產集團之全資附屬公司
仲宏投資有限公司	恒基兆業集團之全資附屬公司
Leerdam Company Limited	SKFE集團之全資附屬公司
宏力保安服務有限公司	恒基發展集團之全資附屬公司
新都城管理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
Perfect Bright Properties Inc.	JIL集團之全資附屬公司 (附註(i))
上水中心管理有限公司	恒基地產集團之全資附屬公司
Sunton Investment Limited	SKFE集團之全資附屬公司
Waterfall Holdings Limited	JIL集團之全資附屬公司 (附註(i))

附註：

(i) JIL乃由李兆基博士之家族信託直接擁有。

- (d) 應付關連人士之款項於收購物業公司後將轉讓予陽光房地產基金。有關該等數額之應付利息將因而終止。恒基兆業集團、恒基地產集團及恒基發展集團之附屬公司向物業公司及／或該等物業提供之管理及租賃服務(就此須支付管理費或其他服務費)將由與恒基陽光物業管理有限公司訂立之物業管理協議取替。

C. 結算日後事項

於二零零六年六月三十日後，集團

- (i) 與賣方就收購該等物業及物業公司股本權益連同物業公司轉讓應付關連人士之款項訂立多項有條件買賣協議；
- (ii) 取得銀行貸款融資，其中包括港幣39.5億元之銀行貸款、港幣1億元之循環貸款及港幣1.952億元之對沖工具，部份將用作撥付收購該等物業及物業公司。

然而，上述安排須於完成日期或之前陽光房地產基金之基金單位獲批准於香港聯合交易所有限公司主板上市後及物業公司出售保留物業及附屬公司後，方可作實。

D. 結算日後財務報表

組成集團各公司並無就二零零六年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

董事

恒基陽光資產管理有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

德意志銀行香港分行

麥格理證券股份有限公司 台照

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零零六年十二月八日