



陽光 房地產基金

股份代號：435

2011/12 年報



力求卓越
多走一步

多走一步，強化陽光房地產基金之根基，
並為其開拓嶄新里程。

物業組合概覽

1 **皇后大道東248號**

位置：灣仔
落成年度：1998年
可出租面積：376,381平方呎

2 **寶恒商業中心**

位置：上環
落成年度：1998年
可出租面積：117,909平方呎

3 **富時中心**

位置：旺角
落成年度：1996年
可出租面積：51,767平方呎

4 **雲山大廈物業**

位置：中環
落成年度：1999年
可出租面積：40,114平方呎

5 **文咸東街135商業中心物業**

位置：上環
落成年度：2000年
可出租面積：63,915平方呎

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)(股份代號：435)於2006年12月21日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，為投資者提供投資於旗下多元化物業組合的機會。物業組合包括總出租面積為1,294,389平方呎之12個寫字樓及8*個零售物業，總物業價值於2012年6月30日估值為港幣13,038,800,000元。寫字樓物業分佈核心和非核心商業區，而零售物業則位於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。



圖例

寫字樓物業

- 6** 永樂街235商業中心
- 7** 渣華道108號商業中心
- 8** 裕輝商業中心物業
- 9** 安隆商業大廈物業
- 10** 恒港中心
- 11** 新輝商業中心物業
- 12** 偉程商業大廈物業

零售物業

- 16** 御皇臺物業
- 17** 百利商業中心物業
- 18** 港逸軒物業*
- 19** 耀星華庭物業
- 20** 俊暉華庭物業

13 **上水中心購物商場**

位置：上水
落成年度：1993年
可出租面積：122,339平方呎

14 **新都城一期物業**

位置：將軍澳
落成年度：1996年
可出租面積：188,889平方呎

15 **光華廣場物業**

位置：元朗
落成年度：1998年
可出租面積：64,842平方呎

*於2012年8月1日，管理人同意出售港逸軒物業，而該出售已於2012年9月3日完成。

表現摘要

物業評估價值 (港幣百萬元)



營業額 (港幣百萬元)



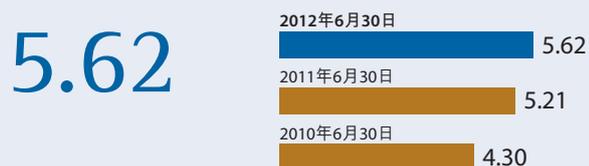
物業收入淨額 (港幣百萬元)



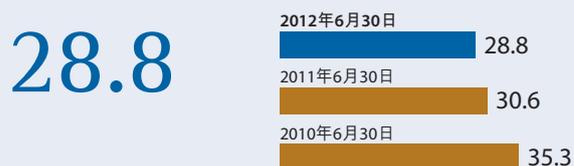
每基金單位分派 (港仙)



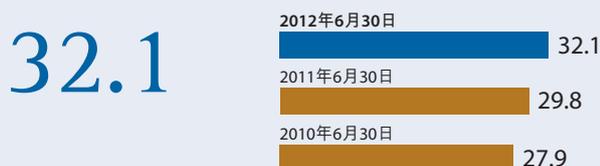
每基金單位資產淨值 (港元)



資產負債比率 (%)



現行租金 (港元/每平方呎)



租用率 (%)



目錄

- | | | | |
|----|--------------|-----|---------------|
| 4 | 主席報告書 | 42 | 關連人士交易 |
| 5 | 行政總裁報告 | 45 | 權益披露 |
| 10 | 管理層討論及分析 | 48 | 估值報告 |
| 10 | 物業組合數據 | 64 | 受託人報告 |
| 12 | 業務回顧 | 65 | 獨立核數師報告 |
| 19 | 財務回顧 | 66 | 財務報表 |
| 22 | 可持續發展及企業社會責任 | 105 | 表現概覽 |
| 26 | 董事會 | 106 | 基金單位持有人週年大會通告 |
| 28 | 行政人員及物業管理人員 | 108 | 財務日誌 |
| 32 | 企業管治報告 | 109 | 公司資料 |





以熱誠及 監察導航

恰當得宜的領導，支援我們在
動盪時刻仍可向前導航，追求卓越。



陽光房地產基金於2011/12年財政年度在歐債危機顯露及經濟增長放緩的嚴峻考驗下，成功超越重重挑戰，並作好準備，以應付未來經濟的不確定性。

歐肇基
主席

致各基金單位持有人：

儘管歐債危機的顯露令香港經濟蒙上陰影，本人欣然代表恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)董事會(「**董事會**」)匯報陽光房地產基金一份令人滿意的業績。

截至2012年6月30日止年度(「**本年度**」)，陽光房地產基金之物業收入淨額為港幣448,500,000元，按年增長約10.1%。可分派收入總額按年上升12.8%至港幣298,400,000元，主要由於營運收入穩健增長，加上維持陽光房地產基金一小部分之貸款作浮動利率安排，利息開支得以減省，於本年度上半年的效益尤為顯著。

董事會已建議末期分派每基金單位8.7港仙，或總額港幣139,686,000元。連同中期分派每基金單位8.3港仙，本年度每基金單位分派合共為17.0港仙，較去年輕微下降3.4%，而派發比率則為91.3%。必須注意的是上一財政年度的每基金單位分派得以提高，乃由於恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)及Shau Kee Financial Enterprises Limited兩者之若干附屬公司(統稱為「**保薦人**」)提供50%的放棄分派(就陽光房地產基金首次公開發售時認購的基金單位而言)。撇除放棄分派的調整，2011/12年財政年度的每基金單位分派實質按年增長12.4%。

於2012年6月30日，陽光房地產基金物業組合之評估價值較去年上升6.7%至港幣13,038,800,000元。因此，於2012年6月30日，陽光房地產基金之資產淨值上升9.2%至港幣9,022,000,000元，相當於按每基金單位基準計算港幣5.62元(2011年6月30日：港幣5.21元)。

管理人曾於回顧年度採取若干策略以把握基金單位成交價與資產淨值兩者之間的大幅折讓。其中，管理人代表陽光房地產基金於2012年6月在市場上進行一連串的基金單位購回，於本年度結束前(以每基金單位平均價約港幣2.46元)購回及註銷合共3,600,000個基金單位。由於投資界對購回基金單位反應正面，預期基金單位購回策略將繼續進行，惟須獲得基金單位持有人於應屆週年大會上再次授出一般購回授權，以及確保購回可為基金單位持有人創造效益。

在未來一年，本人預期全球經濟增長減慢勢將影響本地商業物業市場，因而令經營環境充滿挑戰。然而，非核心化的動力將可令非核心地區寫字樓的需求持續，而該等地區一向是陽光房地產基金的重點投資領域。與此同時，我們於上水中心購物商場及新都城一期物業採取之專注及積極進取的租賃策略，應可有助抵禦遊客增長放緩(特別是來自內地)所引致的任何潛在租金波動。

陽光房地產基金已作好準備，以應付未來經濟的不確定性，惟鑑於歐洲局勢的發展所引發的經濟威脅尚未緩和，我們不能對業務展望過份樂觀。因此，管理層必須力求卓越，多走一步，確保陽光房地產基金可持續為投資者提供堅實而穩定的分派。

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

歐肇基
主席

行政總裁報告

陽光房地產基金屢創佳績……源於我們的主要物業位處優越地點，以及在租賃及營銷、資產增值及成本優化方面表現出的卓越能力。

吳兆基
行政總裁



陽光房地產基金屢創佳績，於回顧年內，收益及物業收入淨額均錄得進一步增長。我們能夠取得如此理想成績，無疑是源於我們的主要物業位處優越地點，以及在租賃及營銷、資產增值及成本優化方面表現出的卓越能力。與此同時，我們繼續積極培育更強的企業社會責任，加強與我們所服務的社區之聯繫，並透過各種措施提高環保意識。

去年本人曾表示對金融市場動盪將導致全球經濟增長放緩感到憂慮，結果不幸言中。於回顧年內，商業物業租賃市場委實受到歐洲經濟危機加劇，以及內地經濟輕微放緩的不利因素所影響。令人欣慰的是非核心化的吸引力繼續推動非核心地區寫字樓的需求，令核心與非核心地區寫字樓的租金差距進一步收窄。根據行業估計，中環甲級寫字樓的租金於過去十二個月已下降超過15%，而灣仔區的寫字樓租金大致維持不變，平均空置率繼續低於5%。

零售物業市場繼續獲得內地旅客的消費開支所大力支持，見證於內地旅客訪港人數於2012年首七個月上升22.6%。惟市場對經濟前景持更審慎的態度已反映於租戶對調高租金有輕微的抗拒。此現象從零售銷售額的上升動力亦可見一斑，其按年增長率由2011年第四季度錄得的23.3%下降至2012年第二季度的10.3%。

就陽光房地產基金的營運表現，本人欣然匯報，於2011/12年財政年度，整體物業組合的成本對收入比率進一步改善至22.9%（2010/11年財政年度：23.5%）。其中，受惠於較理想的續租租金以及有效的成本控制，物業收入淨額於本年度下半年按年增加10.8%，升幅超越上半年的9.4%。於2012年6月30日，物業組合整體租用率為98.8%，與去年相比大致維持不變，而寫字樓及零售物業的現行租金較去年分別改善7.4%及8.3%。整體租戶續租率為66.3%，較去年輕微下降（2010/11年財政年度：68.3%），主要由於皇后大道東248號的一位主要租戶遷離。儘管如此，總體數據仍然保持穩健，反映陽光房地產基金的物業仍深受租戶歡迎。

於財務管理方面，我們早前決定提前為當時尚未到期的銀行信貸進行再融資，回顧整個年度，銀團貸款市場流動資金緊絀(及息差因而擴闊)，足以證明該策略奏效。與此同時，由於預期利率將持續處於低水平，我們將陽光房地產基金貸款額中約16.5%之貸款維持於浮動利率安排。

資產優化措施繼續是我們的營運重點。於回顧年度，旺角富時中心完成地面翻新工程，並成功蛻變為旺角心臟地帶別具吸引力的物業。該優化工程令我們成功獲得一名從事鐘錶珠寶貿易的高質素租戶進駐，所提升的每年租金收入已超過本項目之資本開支約港幣1,600,000元。同時，我們已投放可觀資源，以設計及規劃新都城一期物業即將展開的翻新工程，其中第一階段的建築工程預計於2013年年初展開。該項目至今進度令人滿意，亦得到主要租戶的殷切回應。最後，專注於提高能源效益及加強營運風險管理的資產優化措施亦是本年度的重點。在這方面，值得一提的是，於陽光房地產基金四大物業(即皇后大道東248號、上水中心購物商場、新都城一期物業及寶恒商業中心)的優化耗電效能的投資，已令其總耗電量(按千瓦時計算)相較於投資前水平平均下降約18%，代表着投資回報率超過25%。該資產優化措施反映我們於承諾致力營造綠色經營環境的同時，亦能帶來控制成本的裨益。

於本年度結束後，管理人宣佈同意以總代價港幣78,500,000元出售港逸軒物業予一位獨立第三方，該代價較2012年6月30日的估值港幣75,300,000元有4.25%之溢價，而出售收益率(按2011/12年財政年度之物業收入淨額計算)則為2.6%。該項出售已於2012年9月3日完成。

展望

全球經濟逆風而行，加上內地經濟擴張步伐放緩，將可能削弱投資意慾及消費者需求。儘管如此，寫字樓新增供應短缺應可支持商業物業市場的資本及租金價值。就甲級寫字樓市場而言，未來十二個月的新增供應將約為1,000,000平方呎，而供應緊絀的情況估計將持續至2016年。與此同時，非核心化將成為主流方向，並一如過往繼續令陽光房地產基金的寫字樓物業從中受惠。此外，皇后大道東248號物業毗鄰的重新發展及活化計劃正加快步伐，該蛻變預料將為我們最重要的寫字樓物業帶來長遠利益。

零售物業市場亦處於供應短缺的局面，然而，該市場的前景依賴中國旅客數目增長及其消費意慾。雖然預期增長趨勢可能放緩，但由於我們認為陽光房地產基金物業組合同時兼顧本地及海外消費者的

需求，因此續租租金所受的影響將相對溫和。於執筆之際，深圳當局宣佈向非戶籍之深圳居民簽發一簽多行出入境證件，預料該政策實施後將可進一步刺激香港的跨境購物。就此，上水中心購物商場及光華廣場物業已準備就緒，以把握此機遇。

於2012/13年財政年度期滿的租約佔陽光房地產基金的可出租面積及租金收入分別為41.4%及39.0%。根據我們現時對相關因素的評估及除非發生不可預見的情況，本人對在2012/13年財政年度可取得更佳的續租租金為可實現的目標持樂觀態度。儘管本地通脹可能逐步回落，惟預期經營成本上升之週期尚未完結。就此，管理人將盡一切努力控制成本。

在分派方面，本人指出，選擇增加管理人費用的現金部分(2012/13年財政年度為50%，相對2011/12年財政年度為30%)將對可分派收入及每基金單位分派造成輕微的負面影響；然而，該影響可望透過管理人進行的優化措施而減輕。

2012/13年財政年度標誌著新都城一期物業提升及翻新工程的開展。為平衡成本及收益表現，並且配合物業租約到期的情況，該項目將於未來數年分不同階段進行。我們相信，新都城一期物業擁有巨大潛力，可在完成翻新工程後於顧客流量及收益方面取得飛躍進步。

於資本管理方面，港幣1,500,000,000元的利率掉期將於2013年6月屆滿。管理團隊將監察金融市場的變化，並確保陽光房地產基金的利率風險得到最佳管理。與此同時，出售非核心資產(如上文所述)反映管理人對增強陽光房地產基金的財務實力以作日後收購(於適當時)及進一步購回基金單位的決心。我們有信心該等活動將可為基金單位持有人取得可觀的利益。

自2006年12月成立以來，陽光房地產基金屢創佳績。為延續此優秀的往績，管理人將力求卓越，多走一步以釋放物業組合的潛力，並不斷改善相應的設施及服務。與此同時，透過主要的資產優化工程，進一步改善陽光房地產基金可提供高質素經常性收益的能力，從而為基金單位持有人就分派方面之長遠增長帶來支持。

吳兆基

行政總裁

閃爍光輝 的物業組合

勇於革新、精誠合作並嚴明管治，
為我們的經營成果奠下基礎。





物業組合數據

| 物業 | 物業概況 | | | | | | 租約數目 於6月30日 | |
|--------------------|------|------|----------|-----------------------------|---------|-----------|----------------|-------|
| | 位置 | 落成年度 | 車位 數目 | 可出租面積 ¹ (平方呎) | | | 2012年 | 2011年 |
| | | | | 寫字樓 | 零售 | 總數 | | |
| 寫字樓物業 | | | | | | | | |
| 甲級 | | | | | | | | |
| 皇后大道東248號 | 灣仔 | 1998 | 46 | 369,891 | 6,490 | 376,381 | 81 | 76 |
| 乙級 | | | | | | | | |
| 寶恒商業中心 | 上環 | 1998 | 0 | 108,506 | 9,403 | 117,909 | 107 | 109 |
| 富時中心 | 旺角 | 1996 | 0 | 41,004 | 10,763 | 51,767 | 60 | 60 |
| 雲山大廈物業 | 中環 | 1999 | 0 | 37,937 | 2,177 | 40,114 | 23 | 24 |
| 文咸東街135商業中心物業 | 上環 | 2000 | 0 | 60,844 | 3,071 | 63,915 | 75 | 74 |
| 永樂街235商業中心 | 上環 | 2000 | 0 | 47,481 | 4,804 | 52,285 | 70 | 69 |
| 渣華道108號商業中心 | 北角 | 1998 | 0 | 35,694 | 2,229 | 37,923 | 37 | 39 |
| 裕輝商業中心物業 | 香港仔 | 1997 | 0 | 41,272 | 1,479 | 42,751 | 108 | 108 |
| 安隆商業大廈物業 | 灣仔 | 1984 | 0 | 23,856 | 1,708 | 25,564 | 37 | 37 |
| 恒港中心 | 尖沙咀 | 1999 | 0 | 25,896 | 3,906 | 29,802 | 30 | 28 |
| 新輝商業中心物業 | 旺角 | 1998 | 0 | 23,817 | 2,334 | 26,151 | 46 | 46 |
| 偉程商業大廈物業 | 油麻地 | 1997 | 0 | 14,239 | 2,082 | 16,321 | 33 | 33 |
| 小計/平均 | | | 46 | 830,437 | 50,446 | 880,883 | 707 | 703 |
| 零售物業 | | | | | | | | |
| 新市鎮 | | | | | | | | |
| 上水中心購物商場 | 上水 | 1993 | 297 | 0 | 122,339 | 122,339 | 120 | 123 |
| 新都城一期物業 | 將軍澳 | 1996 | 452 | 0 | 188,889 | 188,889 | 114 | 110 |
| 光華廣場物業 | 元朗 | 1998 | 0 | 39,101 | 25,741 | 64,842 | 36 | 37 |
| 市區 | | | | | | | | |
| 御皇臺物業 | 北角 | 2002 | 49 | 0 | 9,565 | 9,565 | 7 | 7 |
| 百利商業中心物業 | 尖沙咀 | 1982 | 0 | 0 | 7,934 | 7,934 | 39 | 39 |
| 港逸軒物業 ⁴ | 北角 | 2003 | 0 | 0 | 7,086 | 7,086 | 5 | 7 |
| 耀星華庭物業 | 北角 | 2001 | 0 | 0 | 4,226 | 4,226 | 2 | 2 |
| 俊暉華庭物業 | 紅磡 | 2001 | 0 | 3,566 | 5,059 | 8,625 | 5 | 5 |
| 小計/平均 | | | 798 | 42,667 | 370,839 | 413,506 | 328 | 330 |
| 總計/平均 | | | 844 | 873,104 | 421,285 | 1,294,389 | 1,035 | 1,033 |

- 附註：1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
 2. 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。
 3. 詳情請參閱第48至63頁之「估值報告」。
 4. 於2012年8月1日，管理人同意出售港逸軒物業，而該出售已於2012年9月3日完成。

| 營運數據 | | | | | | | 物業財務資料 | | | | |
|----------------------|-------------|---|-------------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------|------|---|--|
| 租用率 於6月30日 (%) | | 現行租金 ² 於6月30日 (港幣/平方呎) | | 已簽訂租約之租金 ² (港幣/平方呎) | | 物業收入淨額 (港幣千元) | | 資本化比率 於2012年6月30日 (%) | | 評估值 於2012年 6月30日 ³ (港幣千元) | |
| 2012年 | 2011年 | 2012年 | 2011年 | 2011/12年 財政年度 | 2010/11年 財政年度 | 2011/12年 財政年度 | 2010/11年 財政年度 | 零售 | 寫字樓 | | |
| 100.0 | 100.0 | 27.3 | 25.6 | 29.6 | 27.0 | 115,614 | 109,004 | 4.20 | 4.00 | 3,458,600 | |
| 99.7 | 97.9 | 19.3 | 17.8 | 21.1 | 18.9 | 22,322 | 20,522 | 4.20 | 4.00 | 723,000 | |
| 92.5 | 97.0 | 31.5 | 27.8 | 22.6 | 48.5 | 17,278 | 13,569 | 3.80 | 4.10 | 518,000 | |
| 97.2 | 100.0 | 33.6 | 32.2 | 35.4 | 34.7 | 13,823 | 12,966 | 4.20 | 4.00 | 432,000 | |
| 99.1 | 97.8 | 18.8 | 17.5 | 17.8 | 18.4 | 12,080 | 10,454 | 4.20 | 4.00 | 376,000 | |
| 97.8 | 96.3 | 14.5 | 13.1 | 14.7 | 14.1 | 7,254 | 5,998 | 4.25 | 4.00 | 224,000 | |
| 94.2 | 98.1 | 17.8 | 15.8 | 19.1 | 16.4 | 6,272 | 5,386 | 4.20 | 4.10 | 211,000 | |
| 99.4 | 99.4 | 16.3 | 15.3 | 14.7 | 17.6 | 7,348 | 6,118 | 4.20 | 4.25 | 210,000 | |
| 100.0 | 100.0 | 23.2 | 21.7 | 17.6 | 15.3 | 6,145 | 5,713 | 4.20 | 4.10 | 187,000 | |
| 100.0 | 95.2 | 16.9 | 15.5 | 17.3 | 16.9 | 4,256 | 4,256 | 4.15 | 4.00 | 160,100 | |
| 100.0 | 100.0 | 17.6 | 16.4 | 13.7 | 16.2 | 4,691 | 4,225 | 4.35 | 4.25 | 138,000 | |
| 100.0 | 97.2 | 8.6 | 7.6 | 8.5 | 8.4 | 1,421 | 901 | 4.35 | 4.00 | 44,600 | |
| 98.9 | 98.8 | 23.3 | 21.7 | 23.3 | 23.2 | 218,504 | 199,112 | | | 6,682,300 | |
| 98.8 | 98.6 | 82.4 | 76.1 | 89.4 | 99.4 | 106,763 | 95,689 | 4.40 | 不適用 | 2,981,000 | |
| 99.8 | 98.8 | 40.3 | 36.9 | 43.2 | 35.2 | 87,164 | 79,732 | 4.50 | 不適用 | 2,265,000 | |
| 97.9 | 100.0 | 34.3 | 33.1 | 25.1 | 37.1 | 23,942 | 21,052 | 4.00 | 4.00 | 724,000 | |
| 100.0 | 100.0 | 29.7 | 26.4 | 40.8 | 33.0 | 3,808 | 3,678 | 4.25 | 不適用 | 124,500 | |
| 100.0 | 100.0 | 41.6 | 38.0 | 45.4 | 39.8 | 3,518 | 3,072 | 4.30 | 不適用 | 97,000 | |
| 67.8 | 100.0 | 26.8 | 30.0 | 58.4 | 47.7 | 2,042 | 2,194 | 4.20 | 不適用 | 75,300 | |
| 100.0 | 100.0 | 39.4 | 39.4 | 不適用 | 40.8 | 1,778 | 1,859 | 4.00 | 不適用 | 53,100 | |
| 100.0 | 100.0 | 10.9 | 10.8 | 19.4 | 14.1 | 1,009 | 983 | 4.35 | 不適用 | 36,600 | |
| 98.6 | 99.1 | 50.8 | 46.9 | 54.3 | 52.2 | 230,024 | 208,259 | | | 6,356,500 | |
| 98.8 | 98.9 | 32.1 | 29.8 | 31.1 | 31.8 | 448,528 | 407,371 | | | 13,038,800 | |

業務回顧

寫字樓物業組合

皇后大道東248號

縱然經濟不明朗因素對寫字樓物業市場整體氣氛產生負面影響，但旗艦物業 — 皇后大道東248號所處的灣仔南區一帶的不斷演變卻令我們十分鼓舞。該區一連串的重新發展項目，以及逐步改造成融合傳統特色及高端消費的地點，應可為該區之持續發展注入生氣與活力。

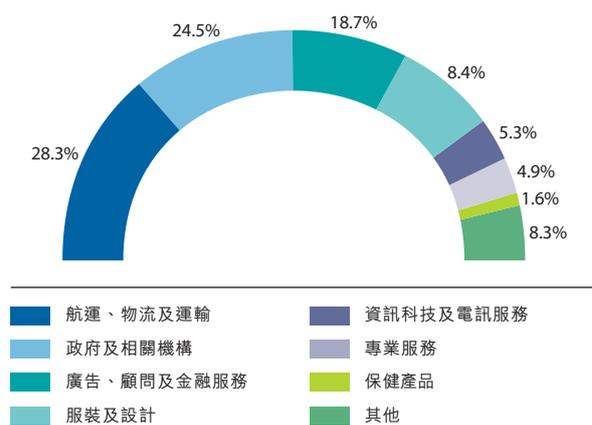


> 皇后大道東248號

於回顧年內，皇后大道東248號的租戶變動相對較大，導致續租率下降至56.8% (2010/11年財政年度：74.2%)。因此，租用率於年內出現較大幅度的波

動，曾於2011年11月下跌至最低的92.2%，而在財政年度結束時則達至全數租出。該等變動主要是由於租戶精簡營運及整合設施等原因所致。由於非核心化的影響顯著，我們的租賃團隊得以把握租戶遷移的宏觀趨勢，並及時填補空置，達致把空置期減到最低及提高租戶質素的雙重目標。於年內，皇后大道東248號續租租約之實際租金平均增長達19%。

皇后大道東248號租戶組合*



* 於第12至15頁之租戶組合圖表，均以百分比及可出租面積(於2012年6月30日)表達。

於2012年6月30日，皇后大道東248號之租約數目為81，去年則為76。政府相關機構佔該物業之可出租面積的24.5%，而餘下的租戶基礎穩定且多元化，並以從事非金融業的跨國公司居多。

我們對皇后大道東248號於未來一年的表現保持樂觀。其中，由於大部分即將到期的租約乃於全球金融市場風暴的餘波下訂立，因此，我們期望續租租金上升幅度將更為理想。長遠而言，開展中的重建項目及活化措施將有助改善該區的整體形象，同時亦有助對此物業之寫字樓及零售空間的需求。

乙級中環/上環寫字樓物業

陽光房地產基金於中環及上環區的乙級寫字樓物業組合的表現，在一定程度上受到中環甲級寫字樓市場於回顧年度表現反覆所影響。

雲山大廈物業因位於蘇豪區的獨特位置，一向深受從事金融業及高檔零售業的小型企業之租戶歡迎，其租用率於2011年12月跌至94.3%的低點後，於財政年度結束時回復至97.2%的水平。年內的續租租金上升幅度超過16%。



> 寶恒商業中心

同樣地，陽光房地產基金的第二大寫字樓物業寶恒商業中心的表現，充分反映在經濟環境放緩的情況下，非核心化之緩和效應；其租用率於2011/12年財政年度上半年經歷短期下跌後迅速回升，於年度結束時攀升至99.7%。

其他寫字樓物業

較小型的寫字樓物業的防禦性一般較強，因為大多數租戶均從事廣泛的服務性相關行業，尤見證於九龍區的乙級寫字樓。值得注意的是，富時中心的表現尤為突出，隨著翻新工程完成後，該物業的形象及價值大幅提升，續租租金於回顧年內上升超過30%。



> 富時中心

零售物業組合

上水中心購物商場

於2012年6月30日，上水中心購物商場的租用率為98.8%，與上一年度大致相同。與此同時，在約30%之強勁平均續租租金升幅的支持下，現行租金由每平方呎港幣76.1元上升至每平方呎港幣82.4元。再者，於2011/12年財政年度取得75.9%之租戶續租率，相較上一年度錄得的57.4%更為理想，此份經營業績足證這位於新界北區之購物商場愈來愈受歡迎，其商業活動生機蓬勃並可持續發展。

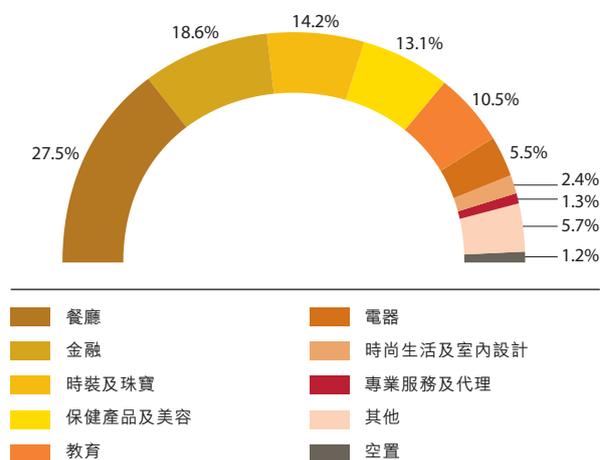
由於上水中心購物商場的顧客流量獲本地及內地購物人士的支持，因此，管理人的主要租賃策略為豐富商戶組合，令商戶多元化，既可照顧本地消費者的喜好，亦可迎合內地遊客的消費模式。從過去三年其年度化物業收入淨額增長達9.5%所反映，此策略的成果令人欣喜。



> 上水中心購物商場

於回顧年內，我們引入若干高科技及電訊零售租戶進駐，並成功增加人流。儘管意識到內地旅客到港人數增長放緩的風險，但該物業之人流依然持續強勁。然而，面對瞬息萬變的經濟情況，以及客戶不時轉變的消費模式，我們將保持警惕及主動，以作出迅速的回應。

上水中心購物商場租戶組合



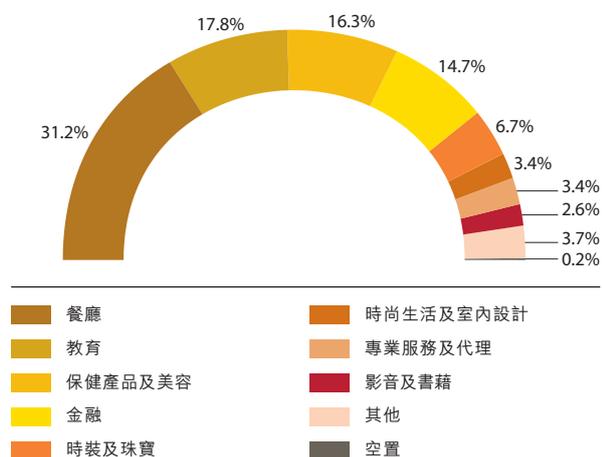
新都城一期物業

於2012年6月30日，新都城一期物業接近全部租出。年內，租用率由2011年6月30日的98.8%上升至2012年6月30日的99.8%，而租戶續租率則為78.0%，顯著高於去年錄得的60.6%。由於期內平均續租租金錄得約18%的升幅，因此，現行租金由每平方呎港幣36.9元增加至每平方呎港幣40.3元。



> 新都城一期物業

新都城一期物業租戶組合



新都城一期物業的資產優化工程的準備工作已進入後期階段。我們已開始重新配置空間，為翻新工程作好準備；特別是將從事服務性貿易的租戶遷移至下層將為重點項目；由於服務行業的交易較取決於客戶的忠誠度而非店舖位置，因此重新調配位置預期不會對商業活動造成任何重大不利影響。與此同時，上層騰出的空間將引薦從事時裝或其他一般零售的商戶，務求改善購物商場的商業類型之覆蓋面及動感。

連同其相連的兩期商場（由恒基地產集團擁有），整個新都城購物商場合共提供佔地約1,500,000平方呎之購物空間，無疑為香港最大的零售地點之一。因此，我們相信，新都城一期物業具備龐大潛力，在完成提升工程後於顧客流量及收益方面將得到飛躍進步。

光華廣場物業

該物業的零售部分繼續獲元朗區本地居民及遊客的暢旺消費所支持。與此同時，寫字樓部分亦吸引從

事金融相關及其他服務性行業的租戶進駐，期望於這策略據點佔一席位。儘管租用率於2012年6月30日輕微下跌至97.9%（於2011年6月30日為100%），惟於平均續租租金上升超過24%的支持下，現行租金由每平方呎港幣33.1元進一步上升至每平方呎港幣34.3元。



> 光華廣場物業

其他零售物業

旗下較小型的零售物業，主要包括位於住宅或寫字樓項目的典型地面/平台零售商舖，滿足毗鄰大眾的日常購物需要。一如以往，該等物業一直是陽光房地產基金的租金收入基礎中穩定及具防禦性租金收入的提供者。

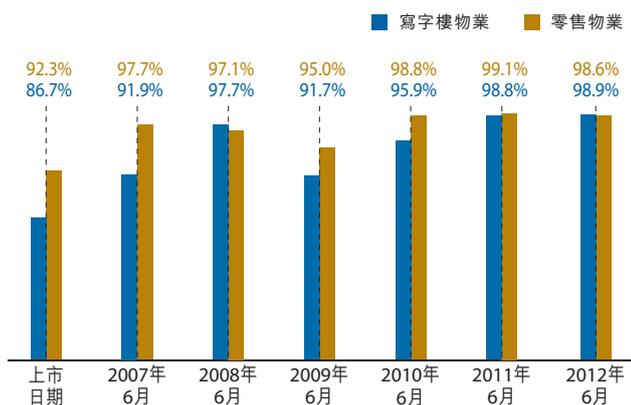
為尋求令基金單位持有人增值的機會，管理人亦將作出策略性部署，其中或會涉及在陽光房地產基金非核心物業的資產組合中作出微調，以精簡經營及更有效地分配資源。於2012年9月3日完成出售港逸軒物業便為其中一個好例子。

業務回顧

營運數據

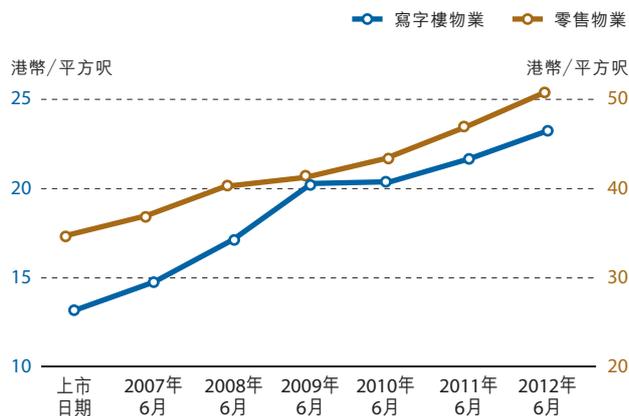
於2012年6月30日，物業組合整體租用率保持平穩於98.8% (2011年6月30日：98.9%)，當中寫字樓及零售物業組合的租用率分別維持於98.9%及98.6%。

自公開發售以來的租用率走勢



陽光房地產基金整體物業組合的現行租金的增幅為7.7%，達至每平方呎港幣32.1元。寫字樓物業組合之平均現行租金為每平方呎港幣23.3元，較去年上升7.4%，而零售物業組合的相應數據分別為每平方呎港幣50.8元及8.3%。

自公開發售以來的現行租金走勢



年內已租出面積合共550,193平方呎 (包括新租及續租)。近期寫字樓非核心化趨勢導致物業市場上租戶變動於過往數年變得更加頻密，並可解釋2011/12年財政年度寫字樓物業組合的續租率由上一個財政年度的68.7%下降至62.3%。同時，零售物業組合之續租率則由67.4%上升至76.6%。

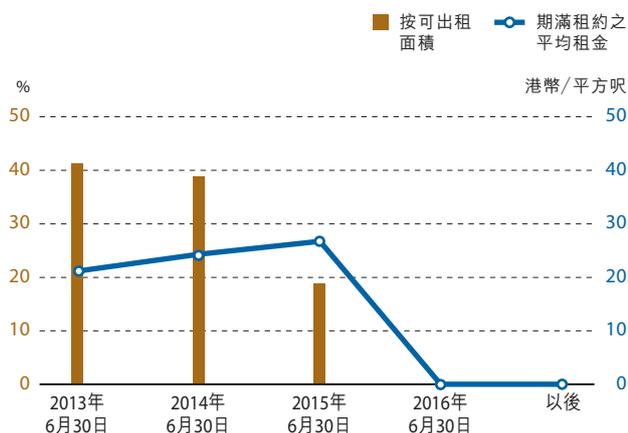
於2012年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算之加權平均租賃年期為2.6年。2013年6月30日或之前將有41.3%寫字樓物業及41.5%零售物業租約期滿 (以可出租面積計算)，而即將租約期滿之寫字樓及零售物業的平均單位租金分別為每平方呎港幣21.0元及每平方呎港幣48.8元。

於2011/12年財政年度若干新加入之租戶



以上商標排名不分先後。

寫字樓物業租約期滿的概況 (於2012年6月30日)



多元化之租戶基礎

於2012年6月30日，物業組合共有1,035個租戶。按租金收入計算，最大租戶佔總租金收入之4.1%及可出租總面積之5.0%，而十大租戶的相應數字則分別為21.3%及16.8%。於2012年6月30日，十大租戶之租賃詳情表列如下。

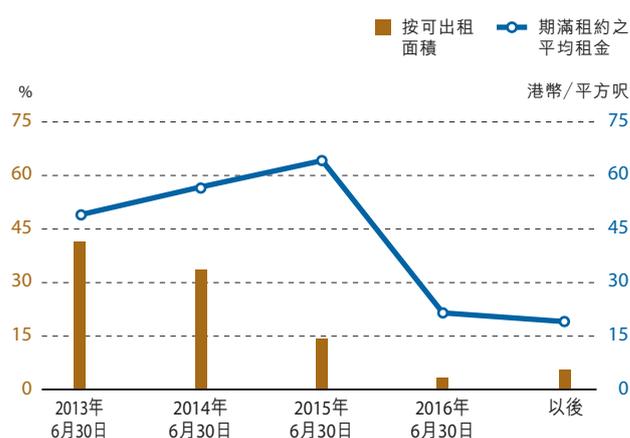
按租金收入計算之十大租戶(於2012年6月30日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 總面積 (平方呎) | 佔可出租總面積 之百分率 | 佔每月總租金 之百分率 |
|---------------|----------|--------------|-----------------|----------------|
| 中英船舶管理有限公司 | 航運、物流及運輸 | 65,497 | 5.0 | 4.1 |
| 財政司司長法團－政府產業署 | 政府及相關機構 | 61,772 | 4.8 | 3.9 |
| 屈臣氏集團(香港)有限公司 | 保健產品及電器 | 23,008 | 1.8 | 2.3 |
| 東亞銀行有限公司 | 金融 | 8,997 | 0.7 | 2.1 |
| 交通銀行股份有限公司 | 金融 | 8,782 | 0.7 | 2.1 |
| 天永(亞洲)有限公司 | 餐廳 | 20,261 | 1.5 | 1.5 |
| 牛奶有限公司 | 超級市場 | 8,883 | 0.7 | 1.5 |
| 恒生銀行有限公司 | 金融 | 7,628 | 0.6 | 1.3 |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 | 金融 | 5,390 | 0.4 | 1.3 |
| 中國銀行(香港)有限公司 | 金融 | 7,849 | 0.6 | 1.2 |

其他收入

陽光房地產基金旗下共有844個停車位，年內共帶來約港幣23,000,000元之收益，按年增長12.8%。回顧年內亦錄得若干物業之戶外廣告位及短期許可協議所提供的收入，惟其貢獻仍然相對輕微。

零售物業租約期滿的概況 (於2012年6月30日)



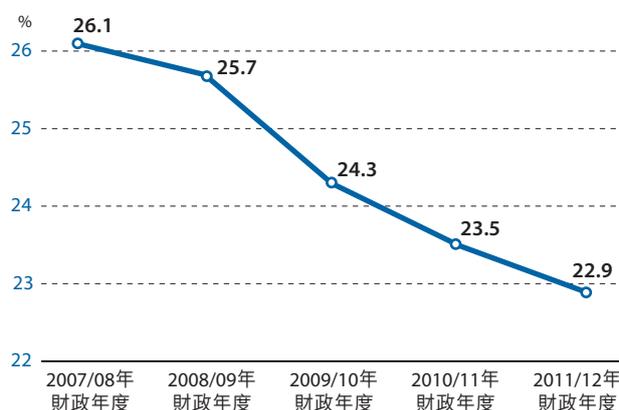
業務回顧

成本控制

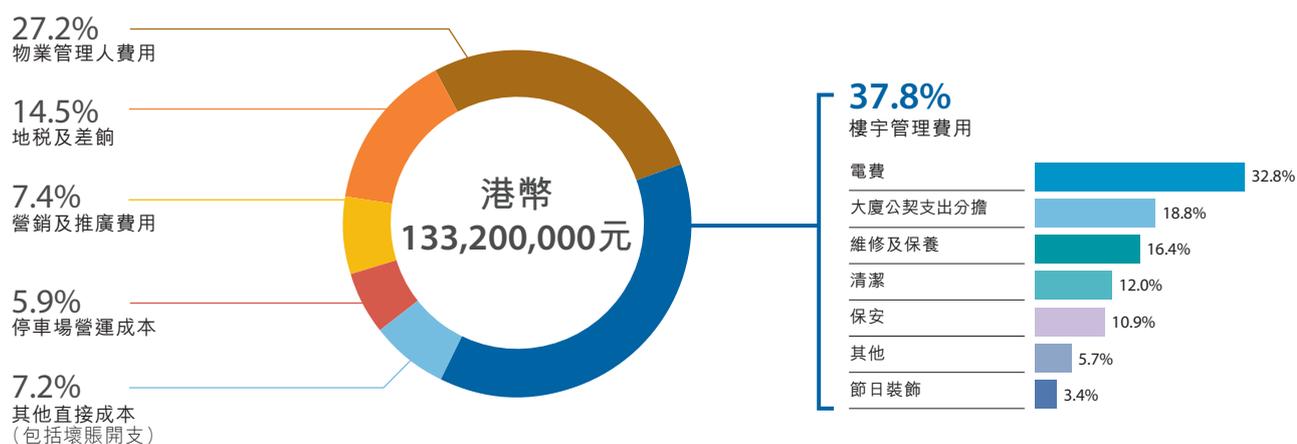
成本上升為年內顯著的經營特點，其中物業營運開支按年上升6.4%。於2011年5月生效的法定最低工資條例對有關清潔及保安合約的開支造成重大影響。然而，有賴可觀的收益增長及就其他樓宇管理費用組成部分所實施的成本控制措施，於2011/12年財政年度，整體成本對收入比率達22.9%，較上一年度錄得的23.5%再進一步。

下表載列回顧年內總物業營運開支及樓宇管理費用組成部分的明細。

成本對收入比率



總物業營運開支組成部分



本年度之五大地產代理及承包商

| 地產代理及承包商 | 服務性質 | 合約價值 (港幣千元) | 相關成本 (百分率) |
|----------------------------|------------|----------------|---------------|
| 恒基陽光物業管理有限公司 ^{附註} | 租賃、推廣及物業管理 | 38,355 | 37.40 |
| 恒益物業管理有限公司 ^{附註} | 物業管理 | 7,930 | 7.73 |
| 毅力清潔服務有限公司 | 清潔服務 | 3,494 | 3.41 |
| 永通冷氣工程(香港)有限公司 | 維修及保養 | 3,371 | 3.29 |
| 通力電梯(香港)有限公司 | 維修及保養 | 2,339 | 2.28 |
| 總計 | | 55,489 | 54.11 |

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

財務回顧

財務摘要

| (以港幣百萬元列示，除另有列明外) | 2012年 | 2011年 | 2010年 | 2009年 | 2008年 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|---------|----------|
| 截至6月30日止年度： | | | | | |
| 營業額 | 581.7 | 532.5 | 488.6 | 471.7 | 431.3 |
| 物業營運開支 | 133.2 | 125.1 | 118.7 | 121.0 | 112.6 |
| 物業收入淨額 | 448.5 | 407.4 | 369.9 | 350.7 | 318.7 |
| 成本對收入比率(%) | 22.9 | 23.5 | 24.3 | 25.7 | 26.1 |
| 除稅後溢利/(虧損) ¹ | 1,027.3 | 1,655.1 | 1,389.1 | (629.3) | 751.0 |
| 可分派收入總額 | 298.4 | 264.5 | 186.5 | 269.8 | 258.7 |
| 每基金單位分派 ² (港仙) | 17.00 | 17.60 | 14.39 | 24.56 | 24.20 |
| 派發比率(%) | 91.3 | 90.5 | 100 | 100 | 100 |
| 於6月30日： | | | | | |
| 物業組合估值 | 13,038.8 | 12,222.2 | 10,722.1 | 9,364.0 | 10,151.0 |
| 總資產 ¹ | 13,692.5 | 12,888.2 | 11,226.8 | 9,947.1 | 10,802.0 |
| 總負債 ¹ | 4,670.5 | 4,626.3 | 4,504.6 | 4,499.0 | 4,315.2 |
| 資產淨值 ¹ | 9,022.0 | 8,261.9 | 6,722.2 | 5,448.1 | 6,486.8 |
| 每基金單位資產淨值 ¹ (港元) | 5.62 | 5.21 | 4.30 | 3.52 | 4.28 |
| 資產負債比率 ¹ (%) | 28.8 | 30.6 | 35.3 | 39.7 | 36.6 |

附註：1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，於2011年財政年度以前的比較數字已作重列，詳情請參閱第82頁綜合財務報表附註3。

2. 如發售通函所披露，過往年度陽光房地產基金之每基金單位分派因保薦人以(i)調整付款(由首次公開發售日至2009年6月)及(ii)放棄分派(由首次公開發售日至2011年6月)之安排而獲提高。

營運業績

陽光房地產基金營業額錄得港幣581,700,000元，按年增長9.2%。扣除本年度之物業營運開支港幣133,200,000元，物業收入淨額按年增長10.1%至港幣448,500,000元。本年度之財務成本較去年減少25.2%至港幣110,100,000元，主要由於利率掉期合約(於2006年年底訂立)已告屆滿，並於年內採納浮動利率安排。因此，利息償付比率從上一財政年度所錄得的2.88倍改善至回顧年度的3.86倍。除稅後溢利按年下降37.9%至港幣1,027,300,000元，主要由於投資物業公允價值錄得較低之增值，數額為港幣808,300,000元(2010/11年財政年度：港幣1,493,700,000元)。

分派

陽光房地產基金本年度可分派收入總額為港幣298,400,000元，較去年錄得之港幣264,500,000元上升12.8%。董事會通過宣派末期分派每基金單位8.7港仙或總額港幣139,686,000元。連同中期分派港幣132,748,000元，全年分派為港幣272,434,000元，即派發比率為91.3%。本年度之每基金單位分派為17.0港仙，與去年分派17.6港仙(按派發比率90.5%)比較，輕微減少3.4%。一如於主席報告書所述，2010/11年財政年度每基金單位分派得以提高，乃由於計入保薦人所提供50%的放棄分派(就陽光房地產基金首次公開發售時認購的基金單位而言)；在沒有放棄分派的情況下，2011/12年財政年度的每基金單位分派實質上按年上升12.4%。根據基金單位於本

財務回顧

年度最後交易日錄得的收市價港幣2.61元，本年度每基金單位分派之分派收益率為6.5%。

2011/12年財政年度標誌著保薦人(於陽光房地產基金首次公開發售時)提供的所有支持已告終結。因此，除受到派發比率及以基金單位支付管理人費用的比例兩者之影響外，可分派收入總額及每基金單位分派充分反映陽光房地產基金的實際營運表現。管理人就回顧年度之基本費用及浮動費用，已選擇以基金單位形式收取70%(2010/11年財政年度：以基金單位形式收取100%)。而根據2012年5月11日刊發的公佈，管理人已選擇50%以現金及50%以基金單位形式收取其2012/13年財政年度之基本費用及浮動費用。

每基金單位分派的按年比較展示於「分派概覽」圖表，分別列出營運表現、管理人費用支付形式的改變所減省之現金支出及放棄分派各部分所帶來的貢獻，以反映其對每基金單位分派的影響。圖表亦列出了已作保留的可分派收入部分，以說明派發比率的影響。

分派概覽

港仙



附註：1. 港幣25,997,000元或每基金單位1.62港仙(2010/11年財政年度：港幣25,158,000元或每基金單位約1.84港仙)已被保留。

2. 調整付款乃根據多份調整付款契據計算，涵蓋期間由首次公開發售日至2009年6月30日止。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派的記錄日期為2012年9月25日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2012年9月21日(星期五)至2012年9月25日(星期二)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有末期分派的資格，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2012年9月20日(星期四)下午4時30分前送抵基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。末期分派之款項將於2012年10月30日(星期二)支付予基金單位持有人。

財務狀況

物業組合於2012年6月30日的估值為港幣13,038,800,000元，較於2011年6月30日錄得的估值港幣12,222,200,000元上升6.7%。寫字樓物業佔總評估值51.2%，按年上升6.7%，而零售物業佔餘下之總評估值，較去年作出的估值上升6.6%。

物業估值上升，令陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸作為總資產的百分率）由30.6%下降至28.8%，而資產淨值則增長9.2%至港幣9,022,000,000元（2011年6月30日：港幣8,261,900,000元）。計入以基金單位支付管理人費用及年內註銷購回之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長7.9%至港幣5.62元（2011年6月30日：港幣5.21元）。

總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）與總資產的比率為34.1%。至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2012年6月30日之總數為港幣4,700,000元。

資本管理

於2011年8月23日，陽光房地產基金與由多間銀行組成的銀團（「銀團」）訂立信貸協議（「新信貸協議」）。在新信貸協議項下，銀團授予陽光房地產基金新融資總額港幣4,050,000,000元，包括一項港幣3,950,000,000元之定期貸款安排（「新定期貸款安排」）及港幣100,000,000元之循環信貸安排（「新循環信貸安排」）。新融資之利息為按香港銀行同業拆息加100基點計算，年期則由首次提取日期起計三年。新定期貸款安排及新循環信貸安排的抵押品其中包括陽光房地產基金之投資物業、轉讓租約之所得款項及作浮動抵押之銀行結餘。

新定期貸款安排已於2011年9月21日全數提取，為於2011年12月21日到期之原有定期貸款安排提供再融資。於2012年6月30日，全數之新循環信貸安排尚未提取。

為將財務市場風險減至最低，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排，定期貸款於本年度的實際利率（包括息差）約為每年2.44%。於年內，管理人再

訂立了一項名義金額為港幣300,000,000元之利率掉期安排，為期七年。所有利率掉期之條款摘要如下：

| 名義金額 (港幣百萬元) | 年期 | 平均利率* (每年) |
|-----------------|-----------------------|---------------|
| 1,500 | 2010年6月30日至2013年6月28日 | 1.68% |
| 1,500 | 2011年7月4日至2016年6月30日 | 2.10% |
| 300 | 2011年10月7日至2018年9月28日 | 1.5975% |

* 不包括現有定期貸款信貸息差每年1%。

管理人之財政管理政策（符合有關監管規定）為將營運所得資金以短期銀行定期存款或具投資級別的定息證券存放，投資組合之到期日須配合預期資金所需。於2012年6月30日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣260,900,000元，並無任何定息證券投資。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及信貸額，管理人認為陽光房地產基金擁有充裕之財務資源以應付其營運資金，支付分派及資本開支所需。

展望性陳述

本年報載有屬「展望」性質及採用若干「展望性」詞語的陳述。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理人員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、不明朗及其他因素所影響而可能令實際結果或業績與該等陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

可持續發展及企業社會責任

於2011年12月，陽光房地產基金慶祝其在聯交所上市五週年。這重要的里程碑不僅標誌著一次成功的上市集資活動，更藉此平台讓陽光房地產基金的持份者與管理人的員工同心慶賀其為社區所作出的貢獻。其中，陽光房地產基金再次向其(若干)持份者派發購物優惠券。該項活動於兩年前推出時亦深受歡迎。

作為處身於毗鄰地區性社區的購物商場的業主，陽光房地產基金以積極參與培育社區關係及推動社區福利為榮。舉例而言，為鼓勵社區內小朋友養成閱讀習慣，我們於年內就此主題舉辦了多項活動，包括與「助學改變未來」慈惠計劃合作於上水中心購物商場舉辦之「兒童快樂閱讀」書展。另外，陽光房地產基金邀得政府註冊的非政府組織——「書送快樂」於新都城一期物業共同主辦每年一度的「書送快樂日」。

作為物業範圍以外的拓展項目，陽光房地產基金亦透過贊助及支持不同類別的慈善組織關注社會上弱勢社群的需要，支持機構其中包括聖雅各福群會轄下的食物銀行——「眾膳坊」、樂施會、國際小母牛專業組織及香港聖公會聖基道兒童院等。

在環保方面，管理人相信，令管理的業務得以持續，需要在經濟考慮及環保措施之間取得平衡，特別有鑑於更多跨國企業的租戶要求其租用的物業達到某些「可持續性」的標準。於回顧年內，我們的主要寫字樓物業皇后大道東248號取得環保建築白金評級，亦同時獲環境保護署頒發室內空氣質素檢定證書(卓越級)。我們將繼續專注及投放大量資源於能源管理，於達致業務增長的同時，為環保作出貢獻。





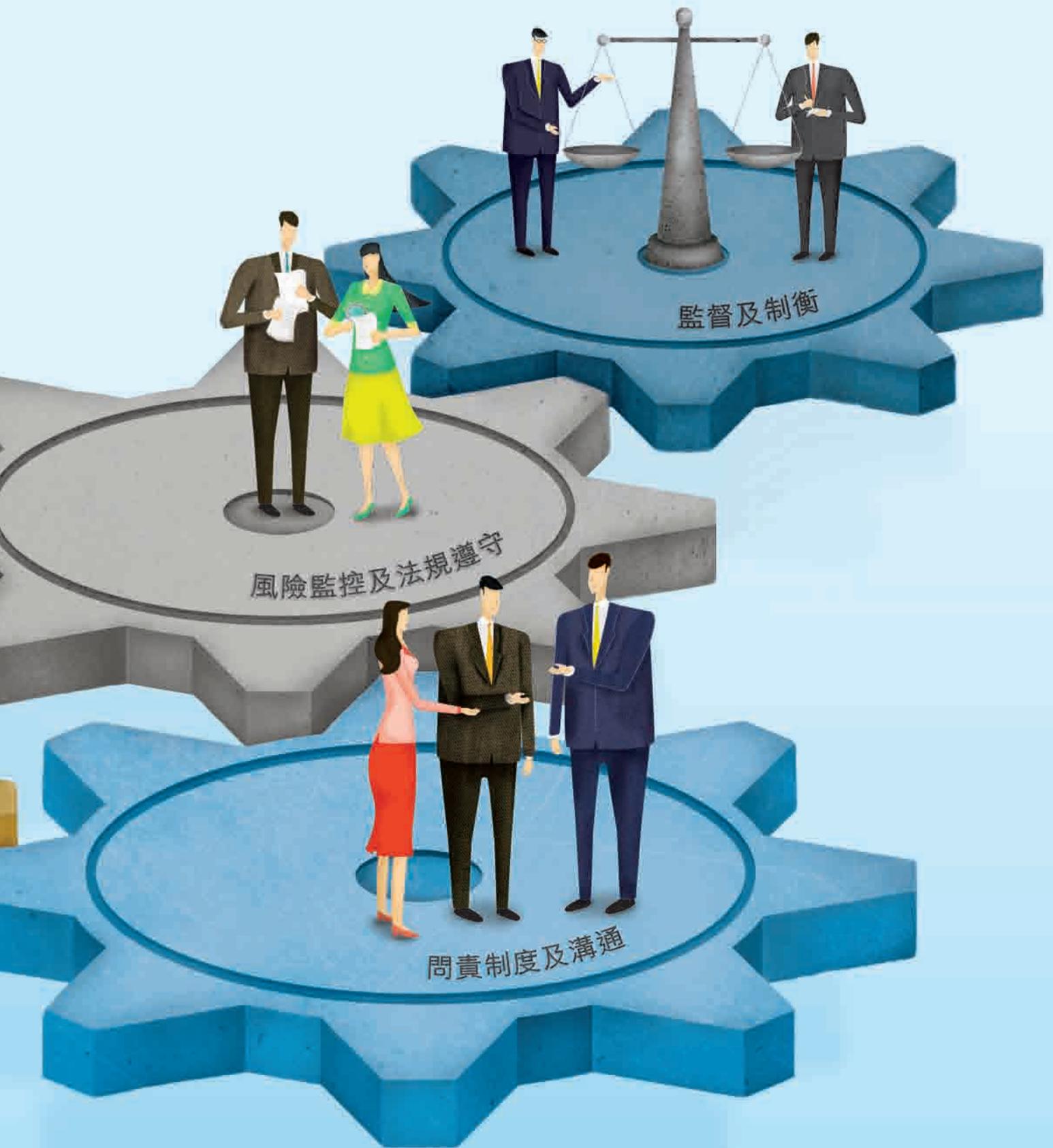
1. 由U旅遊雜誌舉辦之「傑出綠色貢獻大獎」頒獎活動
2. 新都城一期物業之新年醒獅表演
3. 贈送HosannArt毛毯及Sticky聖誕糖果予聖基道兒童院

4. 參與匡智會於松嶺村舉辦之義工活動
5. 參與由鄰舍輔導會舉辦的贈送糉子及探訪長者活動
6. 於扶康會康復中心舉辦之義工活動

具**凝聚力**及 **誠信**的團隊

管理團隊團結一致，向共同目標努力進發，於穩步前進的同時，確保維護高水平的企業管治。





監督及制衡

風險監控及法規遵守

問責制度及溝通

董事會



歐肇基先生



吳兆基先生



郭炳濠先生



關啟昌先生



馬廣榮先生



謝國生博士

歐肇基先生

主席兼非執行董事

歐先生，65歲，自2010年出任管理人之主席兼非執行董事。歐先生於2005年12月至2011年6月期間擔任恒基兆業地產有限公司（「**恒基地產**」）之執行董事及首席財務總監，自2011年7月起退任首席財務總監一職，調任為非執行董事。彼亦為香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司（皆為香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市之公司及恒基地產之聯營公司）之非執行董事。

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

吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳先生，48歲，為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業、企業融資、資產管理及研究相關範疇擁有逾25年經驗。彼於2006年4月加入管理人。

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

吳先生持有美國史丹福大學工程經濟系統（已易名為管理科學及工程）理學碩士學位及加拿大多倫多大學經濟及統計理學學士學位（優異）。彼亦為香港董事學會的資深會員。

郭炳濠先生

非執行董事

郭先生，59歲，自1993年12月出任恒基地產執行董事，彼亦從1988年9月起擔任恒基兆業發展有限公司執行董事，直至2012年6月退任為止。

郭先生持有倫敦城市大學研究生商學院行政管理學碩士學位、香港大學測量學(房地產發展)深造文憑及倫敦大學(工程)(土木工程組)榮譽理學學士學位。彼亦為英國特許銀行學會會士，曾擔任香港大學工商管理碩士課程的兼職講師。

郭先生於金融及業務管理方面累積逾30年經驗，包括自1987年起負責恒基地產集團旗下公司之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。

關啟昌先生

獨立非執行董事

關先生，62歲，現為企業顧問公司—馬禮遜有限公司之總裁。彼亦為中國地產集團有限公司之非執行董事及為金保利新能源有限公司、和記港陸有限公司、永嘉集團控股有限公司及盛高置地(控股)有限公司(均為於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦為Galaxy Resources Limited之獨立非執行董事，該公司之股份於澳洲證券交易所上市。

關先生持有新加坡大學(已易名為新加坡國立大學)會計(榮譽)學士學位。彼為澳洲特許會計師公會之會員，亦為香港會計師公會及香港董事學會之資深會員。彼於1992年完成史丹福行政人員課程。

馬廣榮先生

獨立非執行董事

馬先生，66歲，於恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)服務超過30年，直至2005年10月榮休，期間曾於不同業務單位及部門(包括條例監察)工作。彼於1988年獲委任為恒生銀行之公司秘書，並於1993年1月獲委任為助理總經理(期間兼任公司秘書)。

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

謝國生博士

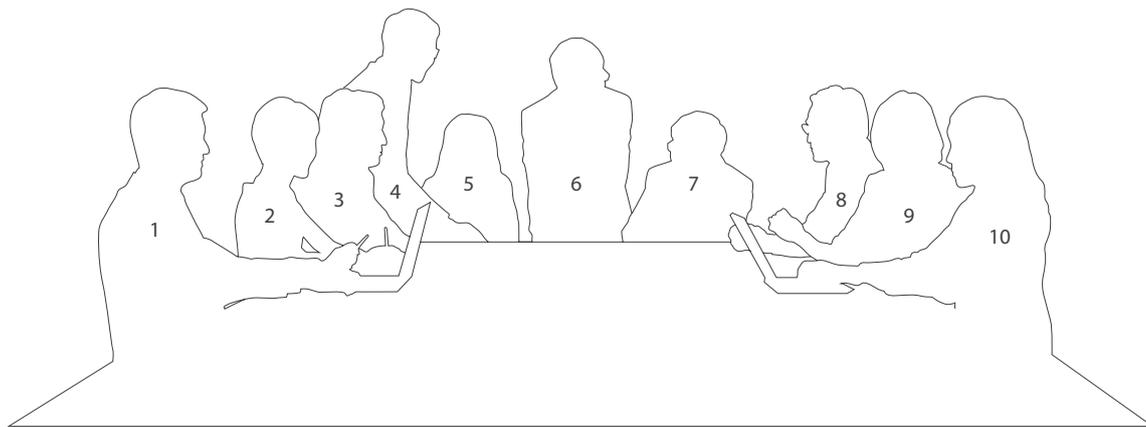
獨立非執行董事

謝博士，55歲，現為香港大學經濟及工商管理學院副院長及金融系副教授。

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。彼亦為認可財務策劃師考試委員會成員。現時謝博士為新界鄉議局之增選執行議員及太平紳士。彼亦為於愛爾蘭證券交易所上市之Ajia Partners Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事。

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

行政人員及物業管理人員



- | | |
|----------|-----------|
| 1. 哈億逸先生 | 6. 李喬明先生 |
| 2. 盧玉芳女士 | 7. 吳兆基先生 |
| 3. 黃志明先生 | 8. 梁國豪先生 |
| 4. 潘洪德先生 | 9. 簡淑芬女士 |
| 5. 何菊芳女士 | 10. 鍾小樺女士 |

吳兆基先生

行政總裁兼執行董事及負責人員

吳先生負責施行董事會制訂之策略及目標，確保陽光房地產基金之運作乃按照已訂立的策略、政策及規例。此外，彼負責管理人之日常管理及業務運作。

其工作經驗詳載於第26頁「董事會」一節。

梁國豪先生

投資及投資者關係總監及負責人員

梁先生負責的眾多事項中，包括制訂及執行管理人為陽光房地產基金進行的投資管理計劃，制訂及執行基金投資策略與政策，物色、研究及評估與陽光房地產基金投資策略一致的潛在收購或沽售投資，以及建立一個研究平台。彼亦負責與陽光房地產基金基金單位持有人及其他主要持份者之間的所有溝通。

梁先生於融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有逾18年經驗。彼於加入管理人之前，於領匯房地產投資信託基金之管理人—領匯管理有限公司擔任投資經理及負責人員。

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

黃志明先生

資產管理總監及負責人員

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

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

黃先生持有香港大學工程學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生亦為特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員，並持有香港地產代理個人牌照。

行政人員及物業管理人員

盧玉芳女士

首席財務總監

盧女士主要負責陽光房地產基金之整體財務管理，包括但不限於財務報告、稅務及現金流量管理、控制資本開支、對各項財務事宜及預算案之編製進行審閱並作出建議。

盧女士於財務管理及公司秘書方面擁有逾20年經驗。彼於加入管理人之前，於曾在新加坡上市之傳媒公司擔任首席財務主管。

盧女士持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、香港會計師公會執業會計師、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

哈億逸先生

企業管理經理

哈先生負責的眾多事項中，包括人力資源管理、採購及行政支援，確保資訊科技系統的最高效率與營運，及支援管理人的核心資產管理與投資管理職能。

哈先生擁有逾10年的財務管理及行政經驗，包括曾於2000年至2003年間擔任恒基數碼科技有限公司之附屬公司—裕基科技有限公司的財務及行政主任。

哈先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學經濟學士、美國柏克萊加州大學市場學專業文憑，以及英國倫敦大學財務學理科碩士學位。

簡淑芬女士

內部稽核師

簡女士負責的眾多事項中，包括監察管理人內部監控系統，並定期透過審核委員會向董事會匯報。

簡女士於核數及財務方面累積逾15年經驗。彼於加入管理人前，為香港機場管理局之高級內部稽核師。

簡女士持有曼徹斯特大學工商管理碩士學位、曼徹斯特都會大學(榮譽)法律學士學位及香港城市大學會計學(榮譽)文學士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。簡女士同時分別獲內部審計師協會及國際信息系統審計協會頒發註冊內部審計師及信息系統審計師資格及特許詐騙審查師學會頒發特許詐騙審查師(CFE)資格。

鍾小樺女士

法規經理及公司秘書

鍾女士負責的眾多事項中，其中包括策劃及落實完善的內部監控系統，以確保陽光房地產基金及管理人符合相關法例和所有其他適用的法例、規則及規例之要求。

鍾女士除擔任法規經理職務外，亦由2011年11月1日起出任為管理人之公司秘書。鍾女士於公司秘書方面擁有逾20年經驗，彼於加入管理人之前，為合和實業有限公司之助理公司秘書。

鍾女士持有香港城市大學會計學文學士學位，亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。

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逾20年之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產集團租務部之租務經理。

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

潘洪德先生

首席物業經理

潘先生與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

潘先生於物業管理方面擁有逾20年經驗。彼於加入物業管理人之前，出任恒基地產集團租務部之管業經理。

潘先生持有英國雷丁大學建築及房地產工商管理碩士學位、香港大學文學士學位及香港大學專業進修學院地產行政專業文憑。彼亦為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

何菊芳女士

首席租賃行政經理

何女士協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

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

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

企業管治報告

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治有賴於理想之監督及制衡機制，且對基金單位持有人堅守高透明度，並需符合其利益。管理人為確保適當地遵守相關法例及規例，已採納一套載有規管陽光房地產基金之管理及營運之主要過程、系統、措施、企業管治政策及其他政策及程序的合規手冊（「合規手冊」）。合規手冊會作出定期的審閱，並於有需要或相關法例或規例有所更改時作出修訂。

於年內，管理人已遵守合規手冊之規定。

以下為管理人及陽光房地產基金所採納之企業管治政策的主要部分。

監督及制衡

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據證券及期貨條例（第571章）（「證券及期貨條例」）第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈之房地產投資信託基金守則（「房地產基金守則」）之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌執行受規管之資產管理活動。根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4段之規定，行政總裁兼執行董事吳兆基先生、投資及投資者關係總監梁國豪先生以及資產管理總監黃志明先生獲批准成為管理人之負責人員。

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

受託人及管理人之責任

受託人負責（其中包括）代表基金單位持有人妥善地保管陽光房地產基金資產。

管理人則管理及營運陽光房地產基金及確保陽光房地產基金的資產於財務及經濟方面得到專業管理，並僅以基金單位持有人之利益為依歸。受託人與管理人互相獨立。

董事會及其授權

董事會主要監督管理人之日常管理及企業管治。董事會與管理層兩者之職務區分；除某些特別事務須由董事會決定外，日常管理職務均授予管理團隊執行。與此同時，董事會轄下各個委員會均以清晰的職權範圍成立，以協助董事會監督管理人的特定事宜或職能。

董事會負責帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向。董事會目前由合共六名董事組成，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事（包括董事會主席）及三位獨立非執行董事。按管理人組織章程之規定，所有董事須在每屆管理人的股東大會上退任，並符合資格膺選連任。董事會主席及行政總裁之職位由兩位不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。獨立非執行董事負責確保董事會具備高度獨立性，並對有關管理人之整體企業策略及方向，以及若干具體政策建議及交易作出有效的獨立判斷。

董事會之人數、組成及架構獲定期覆核，以確保董事會的組合具有適當之專業及經驗。董事會組成之持續覆核，以及推薦委任及重新委任董事，乃屬薪酬及提名委員會職權範圍內之事宜。

董事之委任及罷免須由管理人之董事會及股東根據合規手冊之條文、管理人之組織章程及適用之法律規定。

按照合規手冊之規定，最少三分之一(及最少三名)之董事會成員須為獨立非執行董事。於衡量董事之獨立性時，董事會將考慮管理人之合規手冊中企業管治政策所載之因素。於年內，各獨立非執行董事已按該等因素規定，就其獨立性向管理人提供年度書面確認。

董事會會定期召開會議及每個財政年度一般不少於四次會議，大約每季召開一次。董事會會議之書面通告會於例行會議舉行前最少十四天送交各董事，備有適當安排讓董事提出商討事項納入議程中。議程及隨附之董事會會議文件在董事會會議擬定舉行日期前至少三天派予董事。董事會之批准乃透過董事會會議之投票表決，及不時由所有董事簽署之書面決議案取得。

董事會已透過成立四個董事委員會(即審核委員會、投資委員會、薪酬及提名委員會以及披露委員會)將某些職能授權予該等委員會，以處理需要廣泛討論之特別事項。

董事會及各委員會成員及董事之與會情況、主要職責及於年內進行之主要工作均概述於第34及35頁之表格內。

繼陽光房地產基金之2011/12中期報告刊發後，管理人獲悉郭炳濠先生於2012年6月11日起退任恒基兆業發展有限公司之執行董事。除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

管理人之管理職能授權予六個不同部門，分別由投資及投資者關係總監、資產管理總監、首席財務總監、企業管理經理、內部稽核師及法規經理(兼公司秘書)出任主管。所有部門主管均須直接向行政總裁匯報，而內部稽核師及法規經理亦須分別向審核委員會及董事會直接匯報。除各功能部門主管之間定期的交流外，管理層會議亦會定期舉行，旨在協調並促使不同管理及業務職能之團隊達致有效之執行及營運。

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。就此，管理人已委任物業管理人，在管理人之整體管理及監督下，全權專責向陽光房地產基金位於香港之所有物業提供營運、管理及市場推廣之服務。管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立一份物業管理協議及已分別於2009年4月29日及2012年6月25日續期(按修訂之條款及條件)。

管理人之董事會及管理團隊成員及物業管理人之主要成員之姓名及履歷詳載於第26至31頁之「董事會」及「行政人員及物業管理人員」。

於年內，各董事參與若干持續專業發展活動，以發展並更新彼等知識及技能。參加該等培訓活動之費用(如適用)由管理人負責。

企業管治報告

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

| 董事會 | | 審核委員會 |
|--------------------------------------|--|---|
| 成員及與會情況(與會次數/符合資格與會之會議次數) | | |
| 歐肇基先生 | 主席兼非執行董事 (7/7) | 不適用 |
| 吳兆基先生 | 行政總裁兼執行董事 (6/7) ¹ | 不適用 |
| 郭炳濠先生 | 非執行董事 (7/7) | 不適用 |
| 關啟昌先生 | 獨立非執行董事 (7/7) | 主席 ² (5/5) |
| 馬廣榮先生 | 獨立非執行董事 (7/7) | 成員 ² (5/5) |
| 謝國生博士 | 獨立非執行董事 (7/7) | 成員 ² (5/5) |
| 主要職責 | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向 監督管理人之日常管理及企業管治 | <ul style="list-style-type: none"> 審閱陽光房地產基金財務報表之完整性、準確度、清晰度及公平度 監管整體風險管理 審閱及監管關連人士交易 委任陽光房地產基金之核數師及向董事會建議其薪酬 審閱及評估內部監控系統之效用 審閱陽光房地產基金以符合法例及規定之要求 審閱會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗，以及其培訓課程和預算的足夠性 監察陽光房地產基金之內部稽核架構和財務申報程序 審視陽光房地產基金之特定用途公司的運作和表現 |
| 主要工作概要 | | |
| 年內，董事會及其轄下各委員會已考慮、批准、審閱及/或制訂之事項概述於此： | <ul style="list-style-type: none"> 陽光房地產基金及管理人之財務業績 董事會轄下各委員會之報告及建議 刊發公佈/報告(包括發佈陽光房地產基金之季度營運統計數據及中期報告及年報) 陽光房地產基金之年度營運及資本開支預算 修訂應變計劃及合規手冊 陽光房地產基金之銀行貸款再融資 管理人選擇以現金及/或以基金單位形式收取其基本費用及浮動費用之百分比 落實利率掉期之交易 向基金單位持有人就修訂信託契約及延長若干持續關連人士交易之豁免期作出建議 重新委任董事及公司秘書之變更 購回陽光房地產基金基金單位之策略 可能出售非核心物業 遴選新總估值師 | <ul style="list-style-type: none"> 內部稽核報告 陽光房地產基金之財務業績 會計及財務匯報職能之資源足夠性、員工資歷及經驗 內部監控系統 聘用核數師及審閱其報告 修訂應變計劃 陽光房地產基金與其關連人士進行之關連人士交易 關連人士交易指引 就發放股價敏感資料訂立之監管措施 |

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：

- 由於在2012年1月14日召開之董事會會議的討論事項為考慮吳兆基先生作為管理人之行政總裁之薪酬，故此吳先生未有出席該會議。
- 審核委員會之所有成員均擁有多種不同行業之經驗、專業會計資格及/或相關之財務管理專業知識。

| 投資委員會 | 薪酬及提名委員會 | 披露委員會 |
|--|--|--|
| 主席 (5/5) | 主席 (2/2) | 不適用 |
| 成員 (5/5) | 不適用 | 主席 (4/4) |
| 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 不適用 | 成員 (2/2) | 不適用 |
| 不適用 | 成員 (2/2) | 成員 (4/4) |
| 成員 (5/5) | 不適用 | 不適用 |
| <ul style="list-style-type: none"> — 監察陽光房地產基金之投資策略及建議，包括預算案審閱、物業之收購及出售，以及資產增值建議 — 確保投資及財務事宜之內部監控之制訂及運作 — 確保符合房地產基金守則及信託契約所載之投資目標、政策及規限 | <ul style="list-style-type: none"> — 監管人力資源策略及政策 — 物色及向董事會建議董事會成員人選 — 評估董事會及其成員之表現 — 檢討高級行政人員及董事會成員之受聘條款及條件 | <ul style="list-style-type: none"> — 審閱向基金單位持有人發放和於公佈內披露之資料及其相關事宜 — 確保符合適用法例規定，以及向公眾及適用監管機構發放之資料之延續性、準確度、清晰度及完整性 |
| <ul style="list-style-type: none"> — 陽光房地產基金之財務業績 — 陽光房地產基金之年度業務計劃及營運及資本開支預算 — 衍生工具持倉及相關的風險評估 — 金融服務提供者之服務 — 房地產基金守則及信託契約項下之投資規限 — 落實利率掉期之交易 | <ul style="list-style-type: none"> — 員工表現之評估 — 員工預算及員工福利政策 — 董事會架構及董事會和委員會成員之表現 — 管理架構及職能之重組 — 強積金服務提供者之表現及遴選額外強積金服務提供者 | <ul style="list-style-type: none"> — 按條例規定作出之公開申報及呈交予相關監管機構之其他文件 — 陽光房地產基金之公佈及報告，包括中期報告及年報及其他發佈予基金單位持有人之公司通訊 — 新頒佈之公司管治法規所適用的範圍 |

申報及透明度

董事、管理人或主要基金單位持有之基金單位權益及買賣

管理人已就監管管理人之董事進行陽光房地產基金之基金單位買賣採納一項守則(「買賣守則」)，而該買賣守則亦適用於管理人本身。相若買賣規定亦適用於管理人之僱員。於年內，買賣守則已作修訂，將聯交所證券上市規則(「上市規則」)的限制及須作出通知之適用範圍伸延至管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位購回。

根據買賣守則，任何有意買賣陽光房地產基金任何證券之董事須首先了解證券及期貨條例關於(其中包括)內幕交易及市場失當行為之規定，尤如該等證券及期貨條例之規定亦適用於陽光房地產基金之任何證券。

董事及管理人亦獲提供一份應用該買賣守則時作參考之實務指引，當中載有按買賣守則規定而須提供之其他資料及程序。

管理人亦已採納監察董事及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文被視為適用於管理人及董事，並間接涵蓋基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之人士。

董事若知悉或擁有任何股價敏感資料，或任何陽光房地產基金擬進行屬重要交易之收購或出售之相關磋商或協定，必須在知悉或獲得有關資料時立即暫停買賣陽光房地產基金任何證券，直至(i)根據房地產基金守則及上市規則任何適用條文就相關資料

已作出適當披露；或(ii)上述有關擬進行收購或出售之磋商或協定已失效。有關董事須提醒其他董事有關未公佈之股價敏感資料，彼等亦不得在相若期間買賣陽光房地產基金之任何證券。

一般而言，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，亦不得利用該等資料為本身或他人牟利。

基金單位持有人持有5%或以上已發行基金單位，或管理人及董事於已發行基金單位擁有權益，則有須予公佈之權益及須知會聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金之權益及其某些變更(一般情況下於三個營業日內)。管理人有責任根據該等通知存置一份權益登記冊，而上述登記冊於正常辦公時間內可供基金單位持有人免費查閱。管理人所接獲或其披露之所有披露通知已於陽光房地產基金之網站 www.sunlightreit.com 刊登。有關董事、管理人及主要基金單位持有人於2012年6月30日所持權益之資料，請參閱第45至47頁之「權益披露」。

與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及物業管理人皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之兩位非執行董事(包括主席)分別為恒基地產之執行董事及非執行董事。SKFE及恒基地產各自透過不同附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；特別指出管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部分管理費用。

SKFE、恒基地產、彼等之某些附屬公司及有聯繫者從事及/或可能從事(其中包括)於香港及以外之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、恒基地產及其他公司之間將來不會出現利益衝突。管理人或會於收購及出售潛在投資時因其董事會成員之其他職能及/或其聯屬公司之業務及利益而構成利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人與恒基地產或其聯屬公司進行之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會構成相關利益衝突。

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

以下情況亦可能引致潛在利益衝突：(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或與其他公司競取潛在租戶，管理人或物業管理人的任何董事、高級行政人員或高級人員亦為該等其他公司之股東或董事；(ii)租賃相關事項上，管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶(或其控股公司)之股東或董事；及(iii)總估值師及/或其聯屬公司提供之租務代理服務。

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

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；
3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金與其關連人士之間之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則之條款而進行，以及其他可能產生之潛在利益衝突情況亦受到監察；
4. 有利益衝突之董事須向董事會披露其利益及就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈並與該事宜相關之任何決議案之法定人數內；
5. 存置一份董事擔任其他董事及高級行政人員職務之登記冊，並不時更新；及
6. 總估值師已向管理人確認，就保密及利益衝突的規定方面，已制定對員工的嚴格內部監控及指引，亦就所提供之租務代理服務，向管理人保證不會影響其作為陽光房地產基金之總估值師的表現或其獨立性。

管理人確認其具備獨立於恒基地產之相關業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為原則，繼續履行其對陽光房地產基金之職責。

財務報表

陽光房地產基金根據香港公認會計準則編製截至6月30日止整個財政年度及截至12月31日止財政年度半年之財務報表。根據房地產基金守則，陽光房地產基金之年報及財務報表須於每個財政年度結束後四個月內刊發及分派予基金單位持有人，而半年度報告則須於其涵蓋期間結束後兩個月內刊發及分派予基金單位持有人。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司本年度財務報表之責任，財務報表真實而公允地反映陽光房地產基金及其附屬公司於2012年6月30日之財務狀況及陽光房地產基金及其附屬公司於截至該日止年度之業績及現金流量，並且按法例要求及適用之會計政策恰當地編製。

業績公佈及季度營運統計數據

根據房地產基金守則之規定，陽光房地產基金每半年發佈業績公佈一次。管理人亦於每季發佈營運統計數據，詳情載於本頁及第39頁之「投資者關係」。

管理人慣常於發佈業績公佈後隨即向基金單位持有人、投資者、分析員及新聞界作出簡述。該等資料(包括相關演示資料及公佈)均透過陽光房地產基金之網站讓公眾人士閱覽。

其他公佈

管理人確保以適時及具透明度之方式公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠獲悉陽光房地產基金之最新情況。此等公佈乃根據房地產基金守則之規定作出。倘有需要，管理人亦或會召開簡報會向分析員及新聞界作簡述。

核數師

管理人已委聘畢馬威會計師事務所為陽光房地產基金之核數師。為根據適用準則保持畢馬威會計師事務所之獨立性及客觀性以及核數程序之有效性，審核委員會根據其職權範圍，考慮畢馬威會計師事務所將予提供之所有審核及非審核服務。年內，應付陽光房地產基金核數師之審核和審核相關服務費及非審核服務費分別為港幣1,660,000元及港幣611,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第65頁之「獨立核數師報告」。

問責制度及溝通

投資者關係

管理人致力保持高透明度及有效之溝通，以確保基金單位持有人及投資界得悉有關陽光房地產基金之持續發展資料。管理人提供一個投資者關係平台，透過多項互動方式與投資者及分析員保持對話。管理人相信，從投資界所取得之回應及意見，對塑造陽光房地產基金之未來方向尤其重要。

在現行監管架構容許之範圍下，與投資者之聯繫主要通過以下方式：

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

除強制性公佈之陽光房地產基金之年度及中期業績，管理人每季均主動發放營運統計數據之最新資料。作為香港首間作此披露之房地產基金，管理人相信此舉將提升財政透明度，並加強投資者信心。

繼於2009年4月27日獲證監會豁免嚴格遵守房地產基金守則第9.13(b)段，容許自陽光房地產基金存置資產支付若干廣告或宣傳活動之開支，於2012年4月30日再獲證監會豁免，將該等開支的範圍擴大至包括陽光房地產基金進行之任何集資活動、其擁有之任何資產或以其他形式與其有關而產生之費用、成本及開支；該等開支統稱為「**宣傳開支**」。而信託契約的相關修訂已於2012年4月30日舉行之基金單位持有人特別大會（「**特別大會**」）上獲基金單位持有人批准。本年度的宣傳開支為港幣283,000元。審核委員會根據上述豁免條件及審閱其合理地視為需要的具支持性的憑證後，確認有關開支之產生乃根據管理人的內部監控程序；及僅就信託契約有關宣傳開支之相關條文所載用途而產生。

基金單位持有人之權利

基金單位持有人可積極參與出席陽光房地產基金之基金單位持有人大會。根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少十個營業日前送交基金單位持有人，惟倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須向基金單位持有人發出至少二十一日通知。就基金單位持有人週年大會而言，須向基金單位持有人發出至少二十個營業日通知期的通告。上述之通知期不包括(i)送達或視為送達通告當日；及(ii)通告所指週年大會當日；而營業日並不包括星期六、星

期日及香港公眾假期。通告將列明大會之地點、日期和時間以及將於會上提呈之任何決議案之條款。

按信託契約之規定，提呈大會作表決之任何決議案須以投票方式表決，而投票表決結果須以公佈方式刊發。

受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人（合共持有不少於10%當時之已發行基金單位）可以書面要求管理人召開基金單位持有人會議。此外，基金單位持有人可透過電郵聯絡管理人之投資關係組，或以郵遞方式寄往管理人的註冊辦事處，向董事會提詢或提出於週年大會上提呈之建議。聯絡資料請參閱第109頁之「公司資料」。

大會

管理人召開的基金單位持有人週年大會是與基金單位持有人溝通的主要渠道之一。該等大會提供機會予基金單位持有人，使彼等更能了解陽光房地產基金之營運表現，及（倘需要）就陽光房地產基金之營運表現諮詢董事會。

於年內，基金單位持有人週年大會已於2011年10月26日（「**週年大會**」）舉行。

於上文提及的特別大會上，所有提呈有關信託契約之建議修訂及延長若干持續關連人士交易之豁免期之建議的決議案均以投票方式表決通過。上述詳情載列於日期為2012年3月30日之陽光房地產基金通函及2012年4月30日刊發之公佈。

全體董事均有出席週年大會及特別大會。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

- 按照信託契約之規定，於受託人與管理人同意下對信託契約所作出之任何更改、修改、改動或新增(須符合法規要求者除外)；
- 撤換受託人；
- 出售由收購日期起計不足兩年之投資；
- 符合收購守則之相關條款下終止或合併陽光房地產基金；
- 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及
- 對受託人或管理人最高酬金(信託契約許可之額外費用除外)之任何增加或對其酬金結構之任何更改。

上市後進一步發行基金單位

任何進一步發行陽光房地產基金之基金單位，均須遵守房地產基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，進一步發行基金單位時，除非符合房地產基金守則外，一般須按比例優先向現有基金單位持有人發售。如新基金單位並非按比例發售，則須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，除非在有關財政年度內發行的基金單位總數不會使在上一個財政年度終結日時的已發行基金單位總數增加超過20%。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共22,692,260個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於年內概無發行任何其他新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

管理人根據基金單位持有人於週年大會授出之一般授權，於2012年6月代表陽光房地產基金在聯交所購回合共3,600,000個基金單位，總代價約為港幣8,900,000元。購回該等基金單位之每基金單位最高及最低價格分別為港幣2.50元及港幣2.41元。該等基金單位已於本年度結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於年內，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購回、出售或贖回基金單位。

風險監控及法規遵守

業務風險之管理

董事會在投資委員會及審核委員會之協助下，須負責根據早前批准之預算檢討管理人及陽光房地產基金之財務表現，並檢討與陽光房地產基金之資產管理有關連之任何風險、檢視其負債管理，以及根據陽光房地產基金核數師之任何建議或意見採取行動。

管理人已委任具備經驗及良好資歷之管理人員處理管理人及陽光房地產基金之日常運作。董事會於每

季在取得投資委員會及審核委員會之意見後，對可能影響陽光房地產基金表現之業務及其他風險進行檢討。倘發現相關風險，管理團隊(由行政總裁及董事會監督)將不斷制定緩解策略。此外，在批准任何主要交易前，董事會將不時審閱相關分析及提案。

內部監控

董事會有責任制訂一套完善及有效之內部監控系統，並能(i)保障基金單位持有人權益；(ii)防止陽光房地產基金資產被不當使用；(iii)確保會計紀錄得以妥善保持以提供可靠之財務資料；及(iv)確保相關法例與規則得以遵守。

就舉報不當行為，管理人已正式制定一項政策，以鼓勵管理人所有員工及提供指引，讓員工在公司內部能忠誠地提出值得關注之事宜，並確保該等報告被公平處理，且盡量保護舉報人，避免其遭到報復。

此外，就發放股價敏感資料的監管措施，於年內經審核委員會審閱及董事會認可後獲採納，並須定期檢討。

內部稽核部採用風險基準方法，按已獲審核委員會批准的年度稽核計劃，以循環方式審閱陽光房地產基金所有主要業務運作。稽核結果於審核委員會會議上討論。於年內，並無重大內部監控之不當或不足之處須審核委員會關注。

於本年度，董事會已透過審核委員會及內部稽核部對陽光房地產基金之內部監控系統之成效作出年度檢討。當中涵蓋所有重要的監控範疇，包括財務、營運和合規監控，以及風險管理功能；檢討亦包括負責陽光房地產基金會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗之足夠度，以及彼等的培訓課程及相關預算是否充足。董事會對陽光房地產基金於回顧年內維持完善及有效之內部監控系統感到滿意。

遵守買賣守則之確認

已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認其於年內已不時遵守買賣守則所規定之標準。

公眾持有基金單位數量

管理人根據公開資料及就董事所知，於2012年6月30日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

年報之審閱

本年報已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

關連人士交易

下文載述涉及陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1段)於年內所進行之關連人士交易資料，該等交易受房地產基金守則第8章監管，惟並不包括獲證監會授予豁免及/或獲豁免披露要求之交易。

關連人士交易 — 收入及開支

下表載列陽光房地產基金於年內獲取其收入及產生其開支之所有關連人士交易資料(除與受託人關連人士之交易)：

(a) 收入

| 關連人士名稱 | 與陽光房地產基金之關係 <small>附註</small> | 關連人士交易之性質 | 年度之收入 (港幣千元) | 於2012年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元) |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------|---|
| 恒基陽光資產管理有限公司 | 管理人 | 租賃 | 4,725 | 1,062 |
| 恒基陽光物業管理有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 租賃 | 3,038 | 722 |
| 恒基兆業地產代理有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 共同合作安排 | 1,181 | - |
| Citistore (Hong Kong) Limited | 管理人之有聯繫公司 | 許可使用 | 393 | 30 |
| 總計： | | | 9,337 | 1,814 |

(b) 開支

| 關連人士名稱 | 與陽光房地產基金之關係 <small>附註</small> | 關連人士交易之性質 | 本年度之開支 (港幣千元) |
|-------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 冠威管理有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 物業管理及營運及許可使用費 | 1,011 |
| 恒益物業管理有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 物業管理及營運 | 7,930 |
| 恒基陽光物業管理有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 物業管理及相關服務及市場推廣服務 | 38,355 |
| 宏力保安服務有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 保安服務 | 1,729 |
| 新都城管理有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 物業管理及營運 | 1,877 |
| 上水中心管理有限公司 | 管理人之有聯繫公司 | 物業管理及營運 | 2,222 |
| Contender Limited | 管理人之有聯繫公司 | 設施租賃 | 66 |
| 萊坊(香港)有限公司 | 總估值師之附屬公司 | 代理費用 | 253 |
| 總計： | | | 53,443 |

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於年內，按照房地產基金守則之定義，陽光房地產基金與其受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司)及滙豐集團¹(統稱為「受託人關連人士」)之間進行的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 ² | 關連人士交易之性質 | 年度之收入/支出 (港幣千元) | 於2012年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元) |
|---|--------------------------|--|--------------------|---|
| 租賃交易： | | | | |
| 香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」) | 受託人關連人士 | 租賃 ³ | 6,184 | 1,757 |
| 滙豐 | 受託人關連人士 | 許可使用 ⁴ | 13 | 20 |
| 恒生銀行有限公司 | 受託人關連人士 | 租賃 ⁵ | 7,232 | 1,890 |
| 一般銀行及金融服務⁶： | | | | |
| 滙豐 | 受託人關連人士 | 已收/應收銀行定期利息收入 | 21 | - |
| 滙豐 | 受託人關連人士 | 銀行貸款之利息支出、債項建立費用、代理費及其他費用、利率掉期之利息支出以及其他銀行手續費 | 38,593 | - |
| 滙豐金融證券(亞洲)有限公司 | 受託人關連人士 | 經紀佣金 | 7 | - |
| 恒生銀行有限公司 | 受託人關連人士 | 銀行貸款之利息支出及債項建立費用 | 12,845 | - |
| 於2011年10月6日與滙豐訂立利率掉期，名義金額為港幣300,000,000元。詳情請參閱第21頁「財務回顧」。 | | | | |
| 企業融資交易： | | | | |
| 管理人及受託人均確認，於年內陽光房地產基金與受託人關連人士並無訂立任何企業融資交易。 | | | | |

附註：

- 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除非本年報內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括該等以陽光房地產基金受託人之身份而組成者)。
- 具房地產基金守則所賦予之涵義。
- 協議雙方已就上水中心購物商場1024-31號舖位簽訂租約，同意延長租期3年，由2011年11月4日起至2014年11月3日止。
- 就上水中心購物商場一層舖位外牆廣告牌82-93號而言。
- 協議雙方已就新城一期物業211號舖位簽訂租約，同意延長租期3年，由2012年2月17日起至2015年2月16日止。
- 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資額及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)及其他銀行及金融服務。

關連人士交易

房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10段附註(2)，管理人、受託人及總估值師按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。

於年內，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(包括以基金單位形式支付之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣65,600,000元及港幣3,500,000元。由總估值師、管理人及受託人提供之服務之詳情(包括服務條款及報酬)載於綜合財務報表附註24(b)(i)、(ii)及(iv)。除上述披露之管理人及受託人之費用外，總估值師之年度費用不超過港幣1,000,000元，故毋須於本年報中披露。

由管理人獨立非執行董事所作出之確認

管理人之獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文所披露於年內所有相關之關連人士交易，而彼等信納並確認該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如並無足夠可比較之交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易之有關協議及管理人之內部程序(如有)，按公平合理及符合陽光房地產基金之基金單位持有人整體利益之條款訂立。

陽光房地產基金之核數師所作出之確認

根據證監會授予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一畢馬威會計師事務所，按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本年度有關租賃及許可使用安排(包括設施租賃)、物業管理及營運(包括共同合作安排及保安服務)及一般銀行及金融服務之持續關連人士交易進行審閱。根據豁免，核數師已就披露於本年報內上述之持續關連人士交易之審查結果及無保留意見之結論發出函件。該函件之副本將提交證監會。

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段)須披露彼等於基金單位之權益。同時，根據信託契約附表C，證券及期貨有關權益披露條例第XV部之某些條文被視為適用於各管理人、管理人之董事或其最高行政人員，並間接涵蓋於基金單位擁有權益或淡倉之人士。

管理人、管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2012年6月30日及2011年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

| 姓名 | 於2012年6月30日 | | 於2011年6月30日 | | 權益變動百分率 |
|------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|---------|
| | 基金單位數目(好倉) | 所持基金單位百分率 ¹ | 基金單位數目(好倉) | 所持基金單位百分率 ¹ | |
| 管理人 ² | 51,723,294 | 3.22 | 29,031,034 | 1.83 | 1.39 |
| 歐肇基 ³ | 1,329,000 | 0.083 | 1,329,000 | 0.084 | -0.001 |

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位及2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位總數計算。
2. 於2011年6月30日，管理人實益持有29,031,034個基金單位。管理人分別於2011年10月27日及2012年4月27日，已收取陽光房地產基金之12,883,263個新基金單位及9,808,997個新基金單位作為支付管理人的一部分費用，管理人於2012年6月30日實益持有51,723,294個基金單位。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事，於2012年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部之定義，彼於1,329,000個基金單位(2011年6月30日：1,329,000個基金單位)中擁有權益。就該1,329,000個基金單位，彼聯同其配偶於1,229,000個基金單位中擁有權益，而其配偶個人於其餘100,000個基金單位中擁有權益。

除上文所披露者外，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員於2012年6月30日及2011年6月30日概無在基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

權益披露

主要基金單位持有人所持權益

於2012年6月30日及2011年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，管理人、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2012年6月30日 | | 於2011年6月30日 | | 權益變動 百分率 |
|---|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------|
| | 基金單位 數目 (好倉) | 所持基金 單位 百分率 ¹ | 基金單位 數目 (好倉) | 所持基金 單位 百分率 ¹ | |
| 李兆基 ² | 559,899,322 | 34.87 | 547,016,059 | 34.48 | 0.39 |
| Lee Financial (Cayman) Limited ² | 374,072,708 | 23.30 | 374,072,708 | 23.58 | -0.28 |
| Leesons (Cayman) Limited ² | 374,072,708 | 23.30 | 374,072,708 | 23.58 | -0.28 |
| Leeworld (Cayman) Limited ² | 374,072,708 | 23.30 | 374,072,708 | 23.58 | -0.28 |
| SKFE ² | 374,072,708 | 23.30 | 374,072,708 | 23.58 | -0.28 |
| Uplite Limited ² | 224,443,625 | 13.98 | 224,443,625 | 14.15 | -0.17 |
| Wintrade Limited ² | 149,629,083 | 9.32 | 149,629,083 | 9.43 | -0.11 |
| 恒基兆業有限公司 ² | 195,635,611 | 12.18 | 161,008,919 | 10.15 | 2.03 |
| 恒基地產 ² | 195,635,611 | 12.18 | 161,008,919 | 10.15 | 2.03 |
| Hopkins (Cayman) Limited ² | 195,635,611 | 12.18 | 161,008,919 | 10.15 | 2.03 |
| Riddick (Cayman) Limited ² | 195,635,611 | 12.18 | 161,008,919 | 10.15 | 2.03 |
| Rimmer (Cayman) Limited ² | 195,635,611 | 12.18 | 161,008,919 | 10.15 | 2.03 |
| Silchester International Investors LLP ³ | 292,519,150 | 18.22 | 292,519,150 | 18.44 | -0.22 |
| Silchester International Investors International Value Equity Trust ³ | 142,292,922 | 8.86 | 142,292,922 | 8.97 | -0.11 |

附註：

1. 所列百分率乃分別按於2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位及2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位總數計算。
2. 於2012年6月30日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2012年6月30日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及51,723,294個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司，Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均由恒基地產全資擁有。恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部(按信託契約附表C所應用)，HD、HLD、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作於2012年6月30日各自在合共195,635,611個基金單位中擁有權益。

根據證券及期貨條例第XV部(按信託契約附表C所應用)，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於2012年6月30日在合共569,708,319個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約35.48%)。由於根據申報規定自上一次有關李兆基博士於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2012年6月30日，於管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊所記錄，彼於559,899,322個基金單位中擁有權益。

於2012年6月30日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益持有。

- 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2012年6月30日，Silchester International Investors LLP(「Silchester LLP」)以投資經理之身分於292,519,150個基金單位中擁有權益，而當中142,292,922個基金單位由Silchester International Investors International Value Equity Trust(「Silchester Trust」)實益擁有。然而，管理人獲非正式通知，於2012年6月30日：(i) Silchester Trust實益擁有的基金單位數目減少至137,830,922個(佔已發行基金單位總數約8.58%)；及(ii)該等由Silchester Trust所持有之137,830,922個基金單位的權益已被計入Silchester LLP以上申報之權益內。

其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1段，惟經證監會授出豁免者除外)於2012年6月30日所持之基金單位權益如下：

| 關連人士姓名 | 所持基金單位數目 | 所持基金單位百分率 ¹ |
|-------------------------------|----------|------------------------|
| Chan Wing Cheng ² | 100,000 | 0.0062 |
| 李鏡禹 ³ | 50,000 | 0.0031 |
| 李王佩玲 ⁴ | 2,307 | 0.0001 |
| Mao Kenneth Ruys ⁵ | 500,000 | 0.0311 |
| 與受託人有關連之人士 ⁶ | 120,000 | 0.0075 |

附註：

- 所列百分率乃按於2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位總數計算。
- 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2011年6月30日持有50,000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2011年6月30日持有50,000個基金單位。
- 由於李王佩玲女士為恒基地產及其其中一家附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於2011年6月30日持有2,307個基金單位。
- 由於Mr. Mao Kenneth Ruys為由李兆基博士家屬基金所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Mao於2011年6月30日於500,000個基金單位擁有權益。
- 管理人已獲告知，於2012年6月30日，受託人之若干董事、高級行政人員、高級人員以及彼等之有聯繫者(定義見房地產基金守則)於該等基金單位中擁有實益權益。於2011年6月30日，彼等於120,000個基金單位中擁有實益權益。



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

敬啟者：

- (1) 香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」（「皇后大道東248號物業」）
- (2) 香港上環文咸東街50號寶恒商業中心（「寶恒商業中心物業」）
- (3) 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心（「富時中心物業」）
- (4) 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份（「文咸東街135商業中心物業」）
- (5) 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份（「雲山大廈物業」）
- (6) 香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心（「渣華道108號商業中心物業」）
- (7) 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份（「新輝商業中心物業」）
- (8) 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份（「偉程商業大廈物業」）
- (9) 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心（「永樂街235商業中心物業」）
- (10) 香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份（「裕輝商業中心物業」）

- (11) 香港九龍尖沙咀金巴利街1B恒港中心(「恒港中心物業」)
- (12) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)(「安隆商業大廈物業」)
- (13) 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場(「新都城一期物業」)
- (14) 香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)(「上水中心物業」)
- (15) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份(「光華廣場物業」)
- (16) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「百利商業中心物業」)
- (17) 香港北角春秧街128號港逸軒地下A、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓空調基座)及3號單位及廣告位(「港逸軒物業」)
- (18) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施(「耀星華庭物業」)
- (19) 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1至7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1至5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份(「俊暉華庭物業」)
- (20) 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓1至25號停車位及3樓M1至M10號電單車位(「御皇臺物業」)

吾等謹遵照管理人(代表陽光房地產基金)最近作出之指示，對上述標題所示之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於2012年6月30日(以下稱為「估值日」)之市場價值之意見。

估值報告

估值基準

吾等之估值為吾等對物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業交易款額」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等之估值乃按照《房地產基金守則》第6.8章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則進行。

估值方法

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

收益資本化

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額（即租金減除差餉、政府地租及管理費後之淨額），於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值日當日之市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日當日之市值租金出租，並根據該物業之政府租契之尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業之市場價值將由該等租期內之出租部份之收入之資本化價值、作適當遞延之復歸收入資本化價值（即市值租金）及空置部份之資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐訂。所採用之資本化比率乃參考分析市場交易所得之收益率及吾等就物業投資者對市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

直接比較

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法達致之估值。此方法透過收集約於估值日之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。接著將收集所得之可比較銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業業權文件之摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因吾等認為這屬閣下之法律顧問之責任範圍。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供之資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之樓面面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按指示方提供予吾等之文件內所載資料計算，因此僅為約數。

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

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

估值報告

估值報告概要

於估值日吾等對每項物業之市值意見如下：

| 物業 | 概約可 出租面積 (平方呎) | 車位數目 (不計電單車 及單車車位) | 於2012年 6月30日 之市值 | 所採用之 資本化比率 ^{附註} | |
|------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------|
| | | | | 零售 (%) | 寫字樓 (%) |
| 1. 皇后大道東248號物業 | 376,381 | 46 | \$3,458,600,000 | 4.20 | 4.00 |
| 2. 寶恒商業中心物業 | 117,909 | 不適用 | \$723,000,000 | 4.20 | 4.00 |
| 3. 富時中心物業 | 51,767 | 不適用 | \$518,000,000 | 3.80 | 4.10 |
| 4. 文咸東街135商業中心物業 | 63,915 | 不適用 | \$376,000,000 | 4.20 | 4.00 |
| 5. 雲山大廈物業 | 40,114 | 不適用 | \$432,000,000 | 4.20 | 4.00 |
| 6. 渣華道108號商業中心物業 | 37,923 | 不適用 | \$211,000,000 | 4.20 | 4.10 |
| 7. 新輝商業中心物業 | 26,151 | 不適用 | \$138,000,000 | 4.35 | 4.25 |
| 8. 偉程商業大廈物業 | 16,321 | 不適用 | \$44,600,000 | 4.35 | 4.00 |
| 9. 永樂街235商業中心物業 | 52,285 | 不適用 | \$224,000,000 | 4.25 | 4.00 |
| 10. 裕輝商業中心物業 | 42,751 | 不適用 | \$210,000,000 | 4.20 | 4.25 |
| 11. 恒港中心物業 | 29,802 | 不適用 | \$160,100,000 | 4.15 | 4.00 |
| 12. 安隆商業大廈物業 | 25,564 | 不適用 | \$187,000,000 | 4.20 | 4.10 |
| 13. 新都城一期物業 | 188,889 | 452 | \$2,265,000,000 | 4.50 | 不適用 |
| 14. 上水中心物業 | 122,339 | 297 | \$2,981,000,000 | 4.40 | 不適用 |
| 15. 光華廣場物業 | 64,842 | 不適用 | \$724,000,000 | 4.00 | 4.00 |
| 16. 百利商業中心物業 | 7,934 | 不適用 | \$97,000,000 | 4.30 | 不適用 |
| 17. 港逸軒物業 | 7,086 | 不適用 | \$75,300,000 | 4.20 | 不適用 |
| 18. 耀星華庭物業 | 4,226 | 不適用 | \$53,100,000 | 4.00 | 不適用 |
| 19. 俊暉華庭物業 | 8,625 | 不適用 | \$36,600,000 | 4.35 | 不適用 |
| 20. 御皇臺物業 | 9,565 | 49 | \$124,500,000 | 4.25 | 不適用 |
| 總計 | 1,294,389 | 844 | \$13,038,800,000 | | |

附註：資本化比率指個別物業參考於估值日該類別物業之市場收益率後之預期收益率。

限制條款

本報告之分析、意見及結論受吾等估值證書所載之假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見之個人專業分析、意見及結論。

權益披露

吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人及包銷商或陽光房地產基金已與之訂約之其他人士有任何關係。估值師之報酬並非與所呈報之價值或是否偏向對賣方有利之估值、估值之金額、預計之結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛鈎。

隨函附奉估值報告。

此致

恒基陽光資產管理有限公司

香港灣仔

皇后大道東248號30樓

(陽光房地產投資信託基金「陽光房地產基金」管理人)

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

香港皇后大道中1號

(陽光房地產基金受託人)

萊坊測計師行有限公司

董事，綜合估價部主管

溫偉明

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

2012年8月21日

估值報告

估值報告概要

皇后大道東248號物業

香港灣仔皇后大道東248號

概況

該樓宇為一幢40層高(包括一層機電樓層)之商業樓宇，附設停車場設施，建於一個登記地盤面積約1,442.84平方米(15,531平方呎)之L型地盤之上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約34,966.65平方米(376,381平方呎)。該物業亦包括8個貨車車位及38個車位，設於該樓宇一至四樓。

土地年期

內地段第506號乃根據政府地契持有，年期由1855年11月16日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為36英鎊10先令。

內地段第387號乃根據政府地契持有，年期由1855年3月16日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為20英鎊4先令又10便士。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣10,270,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日之停車場每月收入

港幣250,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2012年6月30日之每月許可證收入

港幣2,000元，不包括差餉及管理費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣3,458,600,000元

估計淨物業收益率

3.7%

寶恒商業中心物業

香港上環文咸東街50號寶恒商業中心

概況

該樓宇為一幢28層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約720.27平方米(7,753平方呎)之梯形地盤上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約10,954.01平方米(117,909平方呎)。該物業亦包括地下之天井，面積約16.50平方米(178平方呎)。

土地年期

內地段第15號乃根據政府地契持有，年期由1860年12月26日計起為期999年。該地段有關部份每年應付政府地租為港幣11.9元。

海旁地段第142號及第144號乃根據各自相關之政府地契持有，年期均由1860年12月26日計起為期981年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣124.8元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣2,270,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣723,000,000元

估計淨物業收益率

3.8%

富時中心物業

香港九龍旺角彌敦道585號富時中心

概況

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，建於一個登記地盤面積約300.30平方米(3,232平方呎)之長方形地盤上。該樓宇於1996年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,809.27平方米(51,767平方呎)。

土地年期

九龍內地段第6827號及第7097號乃分別根據續期條件第5654號及重批條件第5759號持有，年期皆由1887年12月25日計起為期150年。九龍內地段第6827號A段以及九龍內地段第7097號之每年應付政府地租分別為港幣78元及港幣150元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣1,506,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日之每月許可證收入

港幣88,000元，不包括差餉及管理費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣518,000,000元

估計淨物業收益率

3.7%

文咸東街135商業中心物業

香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心
多個部份

概況

該樓宇為一幢25層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，於2000年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約5,937.85平方米(63,915平方呎)。

土地年期

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

內地段第6896號乃根據政府地契持有，年期由1952年11月14日計起為期75年(可再續期75年)。有關地段每年應付政府地租為港幣196元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣1,190,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣376,000,000元

估計淨物業收益率

3.8%

估值報告

雲山大廈物業

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份

概況

該樓宇為一幢27層高之商業樓宇，於1999年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約3,726.68平方米(40,114平方呎)。該物業亦包括多個位於地下上下層之平台，總面積約34.37平方米(370平方呎)。

土地年期

內地段第5025號及994號乃分別根據政府地契持有，年期均由1843年6月26日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣146元。

內地段第7968號乃根據交換條件第8224號之政府地契持有，年期由1844年1月22日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣30元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣1,312,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣432,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

渣華道108號商業中心物業

香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心

概況

該樓宇為一幢25層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約228.26平方米(2,457平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,523.13平方米(37,923平方呎)。

土地年期

內地段第3539號乃根據政府地契持有，年期由1933年6月12日計起為期75年(可再續約75年)。該地段有關部份每年應付政府地租總額為港幣188,912元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣637,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣211,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

新輝商業中心物業

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心
多個部份

概況

該樓宇為一幢15層高之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約2,429.49平方米(26,151平方呎)。該物業亦包括二樓及三樓之多個平台，總面積約53.14平方米(572平方呎)，而天台面積約72.65平方米(782平方呎)。

土地年期

九龍內地段第10813號、10814號及10815號乃分別根據增批地契條件第12068號、12269號及12259號持有，年期均由1985年6月28日計起至2047年6月30日止，每年政府地租為每項地段當時應課差餉租值之3%。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣459,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣138,000,000元

估計淨物業收益率

4.0%

偉程商業大廈物業

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份

概況

該樓宇為一幢19層高之商業樓宇，於1997年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約1,516.26平方米(16,321平方呎)。

土地年期

九龍內地段第6167號及6168號乃分別根據政府地契持有，年期由1974年9月18日計起為期75年，該地段有關部份每年之政府地租總額為港幣57,566元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣140,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣44,600,000元

估計淨物業收益率

3.8%

估值報告

永樂街235商業中心物業

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

概況

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約282.42平方米(3,040平方呎)之不規則型地盤之上。該樓宇於2000年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,857.40平方米(52,285平方呎)。

土地年期

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

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣741,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣224,000,000元

估計淨物業收益率

4.0%

裕輝商業中心物業

香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份

概況

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇，於1997年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約3,971.66平方米(42,751平方呎)。該物業亦包括一樓兩個平台，總面積約80.73平方米(869平方呎)，而天台面積約92.72平方米(998平方呎)。

土地年期

香港仔內地段第62號乃根據政府地契持有，年期由1860年12月26日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣7.28元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣691,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣210,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

恒港中心物業

香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心

概況

該樓宇為一幢21層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約224.73平方米(2,419平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於1999年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約2,768.67平方米(29,802平方呎)。

土地年期

九龍內地段第9455號及9639號乃分別根據重批條件第9401號及9502號之政府地契持有，年期同樣由1892年12月25日計起為期150年。每年政府地租為港幣284元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣505,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括許可證費用

於2012年6月30日之每月許可證收入

港幣1,000元，不包括差餉及管理費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣160,100,000元

估計淨物業收益率

3.8%

安隆商業大廈物業

香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈
(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)

概況

該樓宇為一幢23層高之商業樓宇，於1984年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約2,374.95平方米(25,564平方呎)。該物業亦包括四樓兩個平台，總面積約46.92平方米(505平方呎)，而天台面積約28.80平方米(310平方呎)。

土地年期

內地段第7061號及7062號乃分別根據政府地契持有，年期由1928年5月11日計起為期99年，另可再續期99年。每年應付政府地租為港幣20元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣593,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣187,000,000元

估計淨物業收益率

3.8%

新都城一期物業

香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場

概況

該發展項目由一座樓高3層(地下至第二層)之商場/停車場平台, 連同其上蓋6幢住宅大廈組成。該發展項目於1996年落成。該物業包括地下及第二層商場/停車場平台之所有舖位, 可出租總面積合共約17,548.22平方米(188,889平方呎)。該物業亦包括452個車位、20個電單車車位及14個單車車位, 設於該樓宇之地下至第二層。

土地年期

將軍澳市地段第36號乃根據新批租約第8275號持有, 年期由1993年11月29日計起至2047年6月30日屆滿, 每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣7,756,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費, 但包括按營業額訂租金

於2012年6月30日之停車場每月收入

港幣904,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2012年6月30日之每月許可證收入

港幣159,000元, 不包括差餉及管理費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣2,265,000,000元

估計淨物業收益率

4.6%

上水中心購物商場物業

香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)

概況

該發展項目為一項住宅發展項目, 由一座樓高3層之商場/停車場(另設地庫停車場), 連同其上蓋之6幢住宅大廈所組成, 於1993年落成。該物業包括該發展項目商場之所有舖位, 可出租總面積合共約11,365.57平方米(122,339平方呎)。該物業亦包括設於該發展項目地庫及第一層之269個車位、28個貨車位及226個單車車位。該物業並包括設於該發展項目第一層之6個起卸位(每幢住宅大廈提供一個貨車起卸位供貨車停泊、起卸之用)。

土地年期

粉嶺上水市地段第55號根據新批租約第12406號持有, 年期由1989年10月16日計起至2047年6月30日屆滿, 每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣9,967,000元, 不包括差餉、管理費及冷氣費, 但包括按營業額訂租金

於2012年6月30日之停車場每月收入

港幣670,000元, 不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2012年6月30日之每月許可證收入

港幣119,000元, 不包括差餉及管理費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣2,981,000,000元

估計淨物業收益率

4.3%

光華廣場物業

香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份

概況

該樓宇為一幢17層高(包括地庫及一層機電樓層，惟不計閣樓)之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約6,023.97平方米(64,842平方呎)。該物業亦包括13樓之平台，面積約16.35平方米(176平方呎)。

土地年期

丈量約份第120號地段第4015號乃根據新批租約第4135號持有，年期由1993年5月25日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣2,179,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日之每月許可證收入

港幣10,500元，不包括差餉及管理費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣724,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

百利商業中心物業

香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位

概況

該樓宇為一幢20層高(包括地庫)之商業樓宇，於1982年落成。該物業包括購物中心地下之60個商舖，可出租總面積合共約737.09平方米(7,934平方呎)。

土地年期

九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號乃根據重批條件第11117、10318、11118、11125、11098、10312、11134、11053、10404及11243號分別持有，年期皆由1902年12月25日計起為期150年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣7,576元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣330,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣97,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

估值報告

港逸軒物業

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

概況

該樓宇為一幢26層高之綜合商住樓宇，於2003年落成。該物業包括地下及一樓之所有商舖，可出租總面積合共約658.31平方米(7,086平方呎)。該物業亦包括地下四個後巷天井，總面積約23.60平方米(254平方呎)。

土地年期

內地段第6715、6716、6717及6718號乃各自根據政府地契持有，年期由1921年9月5日計起為期75年(可續期75年)。每年政府地租總額為港幣62,868元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣129,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣75,300,000元

估計淨物業收益率

2.1%

耀星華庭物業

香港北角水星街28號耀星華庭地下1-9號舖位及商業公用地方及設施

概況

該樓宇為一幢27層高之綜合商住樓宇，於2001年落成。該物業包括地下所有9個舖位，可出租總面積合共約392.60平方米(4,226平方呎)。

土地年期

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

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣167,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣53,100,000元

估計淨物業收益率

3.8%

俊暉華庭物業

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

概況

該樓宇為一幢20層高之住宅樓宇，建於一座3層高商業/花園平台之上，於2001年落成。該物業包括佔該樓宇地下全層之8個舖位及佔一樓全層之2個寫字樓單位，可出租總面積合共約801.28平方米(8,625平方呎)。該物業亦包括一樓之平台，面積約56.02平方米(603平方呎)。

土地年期

紅磡內地段第522號乃根據政府地契持有，年期由1897年9月14日計起為期150年。每年政府地租為港幣34元。

紅磡內地段第509、517、510、514、515及504號乃根據重批條件第10274、10340、10273、10579、10356及10224號持有，年期由1897年9月14日計起為期150年。有關地段每年應付政府地租總額為港幣204元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣94,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣36,600,000元

估計淨物業收益率

3.1%

御皇臺物業

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

概況

該樓宇為一幢36層高之綜合商住樓宇，附設停車場及休憩設施，於2002年落成。該物業包括地下十一間舖位，可出租總面積合共約888.61平方米(9,565平方呎)。該物業亦包括49個車位及10個電單車車位，設於該樓宇一至三樓全層。

土地年期

鰂魚涌海旁地段第4號乃根據政府地契持有，年期由1931年4月27日計起為期75年，可續期75年。該地段有關部份每年政府地租為港幣60元。

於2012年6月30日之每月租金收入

港幣284,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2012年6月30日之停車場每月收入

港幣105,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2012年6月30日現況下之市場價值

港幣124,500,000元

估計淨物業收益率

3.8%

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2012年6月30日止年度，在各重要方面已根據2006年5月26日訂立之信託契約條文(經修訂)管理陽光房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(以其作為陽光房地產投資信託基金之受託人身份)

香港，2012年9月6日

獨立核數師報告



致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

吾等已審核載於第66頁至第104頁之陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於2012年6月30日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表及重要會計政策概要及其他說明資料。

管理人對綜合財務報表之責任

陽光房地產基金之管理人須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、於2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「信託契約」)之有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)附錄C所載之有關披露規定編製真實而公允地列報之綜合財務報表及內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

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

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

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非對公司之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評估陽光房地產基金管理人所採用之會計政策之合適性及作出會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證充足且適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴集團於2012年6月30日之資產及負債處置狀況，及截至該日止年度 貴集團之溢利及現金流量，並已按照信託契約之有關規定及載於房地產基金守則附錄C之有關披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2012年9月6日

綜合損益表

截至2012年6月30日止年度

(以港幣列示)

| | 附註 | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|---------------------|-------|-------------|-------------|
| 營業額 | 4 & 5 | 581,685 | 532,462 |
| 物業營運開支 | 4 & 6 | (133,157) | (125,091) |
| 物業收入淨額 | | 448,528 | 407,371 |
| 其他收入 | 7 | 3,317 | 1,882 |
| 行政開支 | | (79,753) | (70,829) |
| 投資物業公允價值之增加淨值 | 11 | 808,342 | 1,493,665 |
| 經營溢利 | | 1,180,434 | 1,832,089 |
| 計息負債之財務成本 | 8(a) | (110,131) | (147,281) |
| 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利 | 8 | 1,070,303 | 1,684,808 |
| 所得稅 | 9(a) | (43,053) | (29,700) |
| 除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 | | 1,027,250 | 1,655,108 |

第74頁至第104頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合全面收入表

截至2012年6月30日止年度

(以港幣列示)

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 | 1,027,250 | 1,655,108 |
| 年內其他全面收入 | | |
| 年內已確認現金流量對沖公允價值之變動 | (53,459) | 46,630 |
| 年內全面收入總額 | 973,791 | 1,701,738 |

第74頁至第104頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合資產負債表

於2012年6月30日

(以港幣列示)

| | 附註 | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--------------------|------|-------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 11 | | |
| – 投資物業 | | 13,038,800 | 12,222,200 |
| – 其他固定資產 | | 78 | 44 |
| | | 13,038,878 | 12,222,244 |
| 遞延稅項資產 | 9(c) | 4,743 | 5,649 |
| 償付權利 | 12 | 203,413 | 203,932 |
| | | 13,247,034 | 12,431,825 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 14 | 26,057 | 26,518 |
| 已抵押銀行存款 | 17 | 259,592 | 261,119 |
| 銀行存款及現金 | | 1,288 | 177 |
| 可退回稅項 | | 158,506 | 168,563 |
| | | 445,443 | 456,377 |
| 總資產 | | 13,692,477 | 12,888,202 |
| 流動負債 | | | |
| 租戶按金 | 15 | (144,598) | (135,324) |
| 預收租金 | | (4,360) | (5,284) |
| 貿易及其他應付款項 | 16 | (211,490) | (222,699) |
| 已抵押銀行借款 | 17 | – | (3,948,116) |
| 衍生金融工具 | 13 | (47,410) | (45,938) |
| 本期稅項 | | (25,444) | (17,879) |
| | | (433,302) | (4,375,240) |
| 流動資產/(負債)淨值 | | 12,141 | (3,918,863) |
| 總資產減流動負債 | | 13,259,175 | 8,512,962 |

綜合資產負債表 (續)

於2012年6月30日

(以港幣列示)

| | 附註 | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| 非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | | |
| 已抵押銀行借款 | 17 | (3,915,850) | - |
| 遞延稅項負債 | 9(c) | (256,096) | (237,748) |
| 衍生金融工具 | 13 | (65,273) | (13,286) |
| | | (4,237,219) | (251,034) |
| 總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | | |
| | | (4,670,521) | (4,626,274) |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | | |
| | | 9,021,956 | 8,261,928 |
| 已發行基金單位數目 | | | |
| | 18 | 1,605,583,924 | 1,586,491,664 |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 | | | |
| | | 5.62元 | 5.21元 |

第66頁至第104頁之綜合財務報表乃於2012年9月6日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人)批准及授權刊發，並經下列人士代表簽署：

歐肇基
主席

吳兆基
執行董事

第74頁至第104頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2012年6月30日止年度

(以港幣列示)

| | 附註 | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|---------------------|----|-------------|-------------|
| 於年初 | | 8,261,928 | 6,722,211 |
| 除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 | | 1,027,250 | 1,655,108 |
| 其他全面收入 | | (53,459) | 46,630 |
| 年內全面收入總額 | | 973,791 | 1,701,738 |
| 已支付予基金單位持有人之分派 | | (257,024) | (212,634) |
| 年內發行予管理人之基金單位 | 18 | 52,173 | 50,613 |
| 購回基金單位 | 18 | (8,873) | – |
| 購回基金單位之費用 | 18 | (39) | – |
| 於年終 | | 9,021,956 | 8,261,928 |

第74頁至第104頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2012年6月30日止年度

(以港幣列示)

| | 附註 | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--|------|-------------|-------------|
| 除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 | | 1,027,250 | 1,655,108 |
| 調整： | | | |
| - 投資物業公允價值之增加淨值 | 11 | (808,342) | (1,493,665) |
| - 以基金單位支付或應付之管理人費用 | | 45,928 | 61,110 |
| - 計息負債之非現金財務成本 | | 13,822 | 29,710 |
| - 遞延稅項 | 9(a) | 19,773 | 12,189 |
| | | (728,819) | (1,390,656) |
| 可分派收入總額(附註(i)) | | 298,431 | 264,452 |
| 已支付之中期分派 | | 132,748 | 115,018 |
| 將付予基金單位持有人之末期分派(附註(ii)及(iv)) | | 139,686 | 124,276 |
| 本年度分派總額(附註(i)) | | 272,434 | 239,294 |
| 派發比率(附註(ii)及(iv)) | | 91.3% | 90.5% |
| 每基金單位分派： | | | |
| - 調整放棄分派前(附註(ii)、(iii)、(v)、(vi)及(vii)) | | | |
| 已支付每基金單位中期分派 | | 8.30仙 | 7.30仙 |
| 將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派 | | 8.70仙 | 7.83仙 |
| | | 17.00仙 | 15.13仙 |
| - 調整放棄分派後(附註(iii)、(iv)及(viii)) | | | |
| 已支付每基金單位中期分派 | | 不適用 | 8.50仙 |
| 將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派 | | 不適用 | 9.10仙 |
| | | 不適用 | 17.60仙 |

附註：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經修訂)(「信託契約」)，陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或可分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。
- (ii) 截至2012年6月30日止年度，可分派收入總額為298,431,000元。末期分派139,686,000元乃將每基金單位分派8.70仙乘以於2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位計算。

末期分派連同中期分派132,748,000元合共之派發比率為陽光房地產基金本年度可分派收入總額之91.3%。

分派表 (續)

截至2012年6月30日止年度

(以港幣列示)

附註：(續)

(iii) 根據陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函內所披露於2006年12月2日訂立之兩份放棄分派契約，認購合共441,642,638個基金單位之若干基金單位持有人同意在不同程度上放棄收取陽光房地產基金就直至2011年6月30日止任何期間作出分派之權利，並同意(如適用)倘彼等出售該等於陽光房地產基金之首次公開發售時已認購之原有基金單位，則會向陽光房地產基金作出付款。該等放棄分派已於2011年6月30日屆滿。

(iv) 截至2011年6月30日止年度，可分派收入總額為264,452,000元。上文(iii)所述於調整放棄分派後之末期分派124,276,000元乃將每基金單位分派9.10仙乘以1,365,670,344個基金單位計算，其計算方式如下：

| | 於2011年6月30日 |
|-------------------------------|---------------|
| 已發行之基金單位 | 1,586,491,664 |
| 減：同意放棄收取該年度分派之基金單位持有人所持有之基金單位 | (220,821,320) |
| | <hr/> |
| | 1,365,670,344 |

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

(v) 上文(iii)所述截至2011年6月30日止年度於調整放棄分派前之每基金單位末期分派7.83仙，乃將末期分派124,276,000元除以於2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位計算。

(vi) 截至2011年12月31日止六個月之中期分派132,748,000元，乃將每基金單位中期分派8.30仙乘以於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位計算。

(vii) 上文(iii)所述截至2010年12月31日止六個月於調整放棄分派前之每基金單位中期分派7.30仙，乃將該期中期分派115,018,000元除以於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位計算。

(viii) 上文(iii)所述截至2010年12月31日止六個月於調整放棄分派後之每基金單位中期分派8.50仙，乃將該期中期分派115,018,000元除以1,353,735,912個基金單位計算，其計算方式如下：

| | 於2010年12月31日 |
|------------------------------|---------------|
| 已發行之基金單位 | 1,574,557,232 |
| 減：同意放棄收取該期分派之基金單位持有人所持有之基金單位 | (220,821,320) |
| | <hr/> |
| | 1,353,735,912 |

(ix) 2012年中期分派已於2012年3月30日支付。2012年末期分派預計於2012年10月30日支付予於2012年9月25日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

(x) 於結算日後建議之末期分派並未於結算日確認為負債。

第74頁至第104頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合現金流量表

截至2012年6月30日止年度

(以港幣列示)

經營活動

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利
調整：

- 以基金單位支付或應付之管理人費用
- 投資物業公允價值之增加淨值
- 計息負債之財務成本
- 折舊
- 利息收入

營運資金變動前之營運現金流量

- 貿易及其他應收款項減少/(增加)
- 租戶按金增加
- 預收租金(減少)/增加
- 貿易及其他應付款項(減少)/增加

經營所得現金

已付稅項

- 已付香港利得稅

經營活動所得之現金淨值

投資活動

已收利息

投資物業開支

購入其他固定資產付款

投資活動所用之現金淨值

融資活動

已支付予基金單位持有人之分派

購回基金單位之付款

已付其他借貸成本

新銀行借款所收款項

銀行借款償還

已抵押銀行存款減少/(增加)

已付利息

融資活動所用之現金淨值

銀行存款及現金增加淨值

年初銀行存款及現金

年終銀行存款及現金

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--|-------------|-------------|
| | 1,070,303 | 1,684,808 |
| | 45,928 | 61,110 |
| | (808,342) | (1,493,665) |
| | 110,131 | 147,281 |
| | 16 | 11 |
| | (3,312) | (1,878) |
| | 414,724 | 397,667 |
| | 405 | (2,697) |
| | 9,274 | 14,052 |
| | (924) | 2,121 |
| | (5,406) | 115,992 |
| | 418,073 | 527,135 |
| | (5,658) | (140,684) |
| | 412,415 | 386,451 |
| | 3,369 | 1,696 |
| | (8,258) | (6,435) |
| | (50) | (22) |
| | (4,939) | (4,761) |
| | (257,024) | (212,634) |
| | (8,912) | - |
| | (46,088) | - |
| | 3,950,000 | - |
| | (3,950,000) | (15,000) |
| | 1,527 | (36,243) |
| | (95,868) | (117,771) |
| | (406,365) | (381,648) |
| | 1,111 | 42 |
| | 177 | 135 |
| | 1,288 | 177 |

第74頁至第104頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

1 一般事項

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

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

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

此等綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)及香港一般公認之會計原則編製。此等綜合財務報表亦已符合房地產基金守則及聯交所證券上市規則之適用披露條文。本集團所採用之重要會計政策概述如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採用。因初次應用該等適用於本集團之準則所引致本年度及過往會計期間之任何會計政策變動已於本綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2012年6月30日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

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

- 衍生金融工具(見附註2(e))；及
- 投資物業(見附註2(g))。

2 重要會計政策 (續)

(b) 綜合財務報表之編製基準 (續)

管理層在編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時須作出對政策應用，以及對資產、負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設是根據以往經驗及管理層因應當時情況而認為合理之多項其他因素作出，並在無法依循其他途徑可即時得知而成為管理層對資產與負債賬面值作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計金額。

該等估計及相關假設將會不斷檢討。因應會計估計需作出之修訂將在該等估計之修訂期間(若該等修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(若該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

管理層就採用香港財務報告準則時，所作出對綜合財務報表有重大的影響判斷及估計不確定性之主要來源已詳載於附註25。

(c) 附屬公司

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

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

(d) 基金單位持有人之資金作為財務負債

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

(e) 衍生金融工具

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

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(f) 對沖

現金流量對沖

倘衍生金融工具乃指定為已確認資產或負債、或極有可能發生之預期交易、或已承諾未來交易之外幣風險之現金流量變動作對沖，則以公允價值重新計量衍生金融工具所產生之任何盈虧之有效部分直接於其他全面收入中確認，及獨立累計於基金單位持有人應佔資產淨值內。任何盈虧之無效部分則即時於損益表中確認。

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

當對沖工具到期或被出售、終止或行使、或當該實體撤銷指定之對沖關係時，惟仍然預計會發生作對沖之預期交易，截至當時為止之累計盈虧會保留於基金單位持有人應佔資產淨值內直至交易發生，並按照上述政策確認。倘預計不會進行該項作對沖之交易，累計未變現盈虧則從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益表中。

(g) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(i))之土地及/或樓宇，用以賺取租金收入及/或用作資本增值。

投資物業以公允價值於資產負債表列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之任何盈虧於損益表中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(o)(i)所述入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準劃歸為投資物業。分類為投資物業之任何該等物業權益之入賬方式與以融資租約(見附註2(i))持有之權益相同，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。

(h) 其他固定資產

其他固定資產按成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表入賬。

退廢或出售其他固定資產產生之收益或虧損，以出售所得款項淨額及項目賬面值之差額釐定，並於退廢或出售當日於損益表中確認。

2 重要會計政策 (續)

(h) 其他固定資產 (續)

其他固定資產之折舊乃按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本(扣除其估計剩餘價值, 如適用):

- 傢俬及裝置 3-5年

倘一項其他固定資產之各部分擁有不同使用年限, 則該項資產之成本於各部分間按合理基準分配, 並分別對各部分進行折舊。資產之可用年期及其殘值(如有)乃於每年進行審閱。

於每一結算日, 內部及外界資料均作檢討以鑑定其他固定資產有否減值跡象, 或以往確認之減值虧損是否已不存在或已經減少。

倘有任何此等跡象, 則須估計該資產之可收回價值。

其他固定資產之可收回價值為其公允價值扣除出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時, 估計未來現金流量乃按除稅前折現率貼現至彼等之現值, 而該折現率須反映當時市場對貨幣價值之評估及該項資產之特有風險。

如其他固定資產之賬面值超過其可收回價值時, 減值虧損乃於損益表中予以確認。

倘確定可收回價值所使用之估計出現有利變動, 減值虧損則應撥回。

減值虧損之撥回只限於該資產並未計算過往年度所確認之減值虧損時之賬面價值。減值虧損之轉回於撥回確認之年度計入損益表中。

(i) 租賃資產

倘本集團決定一項安排(包括一項或連串交易)賦予權利, 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, 則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出, 且不論該安排是否屬法定租賃形式。

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

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(j) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項於起始時以公允價值確認，其後採用實質利率計算法，按攤銷成本減呆賬減值虧損撥備列賬；惟在受折現影響不大之情況下則除外。於該等情況下，應收款項將以成本減呆賬減值虧損撥備列賬。

當有客觀證據證實存在減值時，對呆賬減值虧損予以確認並以財務資產之賬面值與預計未來現金流量之現值之差額計量，並在受折現影響重大之情況下按資產原實際利率折現。減值之客觀證據包括本集團注意到有關事件之可察覺數據將對資產估計未來現金流量產生影響，如債務人之重大財務困難。

應收賬款之減值虧損計入貿易及其他應收款項，若收回可能性被認為不明確但不低的情況下，計入撥備賬。當本集團認為收回可能性低，不能收回之款項於貿易賬項直接沖銷及有關此負債於撥備賬目內撥回。曾於撥備賬目扣除的款項在期後收回時，則在撥備賬目中撥回。撥備賬目中的其他變動及曾被直接沖銷於期後收回的款項在損益賬中確認。

(k) 附息借款

附息借款於起始時以公允價值減應佔交易成本確認。於初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而初始確認金額與贖回價值之間之任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實質利率計算法於借款期內於損益表中確認。

(l) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項於起始時以公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非受折現之影響不大，於該情況下則以成本列賬。

(m) 所得稅

年內的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，惟與於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認之項目有關時則除外，在此情況下，相關之稅項金額則須分別於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認。

本期稅項為就年內應課稅收入，根據採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及課稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未使用稅項虧損及未使用稅項優惠而產生。

2 重要會計政策 (續)

(m) 所得稅 (續)

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於將來可能取得應課稅溢利而令該等資產得以運用之部分)均予確認。可引證確認源自可扣稅暫時性差異所產生的遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差異，惟差額須由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期於撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間內撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未使用稅務虧損及優惠所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準(即該等差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用的期間內回撥方可計算在內)。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可就稅務方面獲得扣減而產生暫時性差異的商譽、首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債(惟其不可為企業合併的部分)，以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異(如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且可能在可見未來不會回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異)。

當投資物業按載列於附註2(g)之會計政策以其公允價值列賬，其遞延稅項金額是以於結算日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計算，惟若該物業應予折舊，並按其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的商業模式所持有，則作別論。在所有其他情況下，所確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現計算。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以使用有關稅務利益時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。倘本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合下列額外條件之情況下，本期稅項資產及遞延稅項資產始會分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務當局就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅單位；或
 - 不同應課稅單位，而這些單位計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(n) 準備及或然負債

當本集團因過往事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致附有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的負債計提準備。當數額涉及重大的時間價值時，清償該責任的準備以預計所需支出的現有價值呈列。

倘若附有經濟效益的資源外流的機會不大，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當潛在責任將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非資源外流的可能性極微。

(o) 收益確認

收益是按已收或應收代價之公允價值計算。在經濟效益可能流入本集團，而收益及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益表內確認為收益的詳情如下：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃給予的獎勵於損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入按應計基準確認為收益。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(p) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

(q) 相關人士

(a) 任何人士或其近親家庭成員如屬以下情況，即為本集團之相關人士：

- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本集團之關鍵管理人員之成員。

2 重要會計政策 (續)

(q) 相關人士 (續)

(b) 任何實體如屬以下任何情況，即為本集團之相關人士：

- (i) 該實體為本集團或與本集團相關的實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (ii) 該實體為(a)項所述人士所控制或共同控制之實體。
- (iii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或為該實體之關鍵管理人員之成員。

該人士的近親家庭成員指在與該實體交易時可能影響或受該人士影響之家庭成員。

(r) 分部報告

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

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

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

3 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，並於本集團之本會計期間首次生效。其中下列之發展均適用於本集團之綜合財務報表：

- 香港會計準則第24號(2009年之修訂)「*關連人士之披露*」
- 優化香港財務報告準則(2010年)

該等發展之影響詳述如下：

- 香港會計準則第24號(2009年之修訂)修訂對關連人士一詞之定義。因此，本集團重新評估關連人士之身分，總結為該定義之修訂對本集團於本年及過往年度所作出之關連人士披露事項並無重大影響。香港會計準則第24號(2009年之修訂)亦對政府相關實體引入經修訂之披露要求。本集團由於並非政府相關實體，因此並無受到影響。
- 優化香港財務報告準則(2010年)綜合準則對香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」之披露要求實施多項修訂。該修訂對已確認於本年及過往年度財務報表內金額之分類、確認及計量並無重大影響。

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋，惟香港會計準則第12號「*所得稅*」之修訂(就有關根據香港會計準則第40號「*投資物業*」以公允價值列賬的投資物業之遞延稅項確認)除外。該修訂於2012年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟於該修訂容許下，本集團已於截至2011年6月30日止年度之綜合財務報表提早採納該修訂。

根據該修訂，本集團現按投資物業於結算日以公允價值出售所引致之稅項負債計量其投資物業之遞延稅項負債。以往，若物業以租賃權益持有，遞延稅項乃透過使用收回資產價值按相關稅率作出計量。

4 分部報告

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

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

4 分部報告(續)

分部業績、資產及負債

管理人之高級行政人員在評核分部表現及於分部間作出資源分配時，乃根據下列之基礎監控各呈報分部之業績：

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

收益及支出乃參考各分部所產生之收入及支出而分配至呈報分部。

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

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

| | 2012年 | | | 2011年 | | |
|-------------------------|-----------------|------------|-----------|-----------------|------------|-----------|
| | 寫字樓 物業 千元 | 零售物業 千元 | 總額 千元 | 寫字樓 物業 千元 | 零售物業 千元 | 總額 千元 |
| 營業額 | | | | | | |
| - 租金收入 | 226,992 | 238,746 | 465,738 | 208,284 | 219,385 | 427,669 |
| - 停車場收入 | 2,966 | 20,049 | 23,015 | 3,020 | 17,375 | 20,395 |
| - 租金相關收入 | 48,960 | 43,972 | 92,932 | 44,368 | 40,030 | 84,398 |
| | 278,918 | 302,767 | 581,685 | 255,672 | 276,790 | 532,462 |
| 物業營運開支 | (60,414) | (72,743) | (133,157) | (56,560) | (68,531) | (125,091) |
| 物業收入淨額 | 218,504 | 230,024 | 448,528 | 199,112 | 208,259 | 407,371 |
| 行政開支 | (34,964) | (33,469) | (68,433) | (32,587) | (31,177) | (63,764) |
| 分部業績 | 183,540 | 196,555 | 380,095 | 166,525 | 177,082 | 343,607 |
| 投資物業公允價值之增加淨值 | 412,738 | 395,604 | 808,342 | 865,943 | 627,722 | 1,493,665 |
| 計息負債之財務成本 | | | (110,131) | | | (147,281) |
| 所得稅 | | | (43,053) | | | (29,700) |
| 利息收入 | | | 3,312 | | | 1,878 |
| 未能分配之淨開支 | | | (11,315) | | | (7,061) |
| 除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利 | | | 1,027,250 | | | 1,655,108 |
| 折舊 | 7 | 9 | 16 | 6 | 5 | 11 |

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

4 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

| | 2012年 | | | 2011年 | | |
|---------------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------|------------|-------------|
| | 寫字樓 物業 千元 | 零售物業 千元 | 總額 千元 | 寫字樓 物業 千元 | 零售物業 千元 | 總額 千元 |
| 分部資產 | 6,827,381 | 6,440,597 | 13,267,978 | 6,408,204 | 6,043,891 | 12,452,095 |
| 已抵押銀行存款 | | | 259,592 | | | 261,119 |
| 銀行存款及現金 | | | 1,288 | | | 177 |
| 可退回稅項 | | | 158,506 | | | 168,563 |
| 遞延稅項資產 | | | 4,743 | | | 5,649 |
| 未能分配之資產 | | | 370 | | | 599 |
| 總資產 | | | 13,692,477 | | | 12,888,202 |
| 分部負債 | (102,820) | (95,046) | (197,866) | (99,545) | (93,078) | (192,623) |
| 衍生金融工具 | | | (112,683) | | | (59,224) |
| 已抵押銀行借款 | | | (3,915,850) | | | (3,948,116) |
| 本期稅項 | | | (25,444) | | | (17,879) |
| 遞延稅項負債 | | | (256,096) | | | (237,748) |
| 未能分配之負債 | | | (162,582) | | | (170,684) |
| 總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值) | | | (4,670,521) | | | (4,626,274) |
| 年內產生之資本開支 | 7,792 | 516 | 8,308 | 1,757 | 4,700 | 6,457 |

5 營業額

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

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|----------|-------------|-------------|
| 租金收入(附註) | 465,738 | 427,669 |
| 停車場收入 | 23,015 | 20,395 |
| 租金相關收入 | 92,932 | 84,398 |
| | 581,685 | 532,462 |

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金2,086,000元(2011年：1,246,000元)。

6 物業營運開支

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 樓宇管理費用 | 50,296 | 45,536 |
| 物業管理人費用 | 36,231 | 34,828 |
| 地稅及差餉 | 19,267 | 17,496 |
| 市場推廣費用 | 9,920 | 8,998 |
| 停車場營運成本(附註) | 7,896 | 6,926 |
| 壞賬開支 | 6 | 577 |
| 其他直接成本 | 9,541 | 10,730 |
| | 133,157 | 125,091 |

附註：包括物業管理人費用2,124,000元(2011年：1,872,000元)。

7 其他收入

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--------|--------------|--------------|
| 銀行利息收入 | 3,312 | 1,878 |
| 其他 | 5 | 4 |
| | 3,317 | 1,882 |

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除下列各項：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| (a) 計息負債之財務成本 | | |
| 已抵押銀行借款利息 | 96,185 | 117,554 |
| 其他借貸成本 | 13,946 | 29,727 |
| | 110,131 | 147,281 |

其他借貸成本為各項融資費用及已抵押銀行借款(附註17)的債項建立費用之攤銷。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利(續)

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|-----------------|-------------|-------------|
| (b) 其他項目 | | |
| 管理人費用 | 65,611 | 61,110 |
| 物業管理人費用(附註(ii)) | 38,355 | 36,700 |
| 受託人酬金及費用 | 3,491 | 3,328 |
| 核數師酬金 | | |
| - 審核服務 | 1,660 | 1,570 |
| - 其他服務 | 611 | 570 |
| 估值費用 | 675 | 650 |
| 其他法律及專業費用 | 6,109 | 3,362 |
| 物業代理佣金 | 2,257 | 2,652 |
| 銀行費用 | 641 | 471 |

附註：

- (i) 包括租賃佣金10,215,000元(2011年：11,195,000元)。
- (ii) 於年內，陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員，因此年內並無錄得任何僱員福利開支。

9 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--------------|-------------|-------------|
| 本期稅項—香港利得稅準備 | | |
| 本年準備 | 23,450 | 17,523 |
| 過往年度準備多計 | (170) | (12) |
| | 23,280 | 17,511 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異之產生及撥回 | 19,773 | 12,189 |
| | 43,053 | 29,700 |

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於截至2012年6月30日止年度，本集團已與稅務局就本集團之若干附屬公司於陽光房地產基金收購前已產生之溢利申索若干稅務扣減之免稅可能達成和解。支付予稅務局之相關款項為3,629,000元及已由若干賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)根據稅項彌償保證償付本集團。

9 所得稅(續)

(b) 稅項支出與除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利按適用稅率計算之對賬：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--|-------------|-------------|
| 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利 | 1,070,303 | 1,684,808 |
| 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利之 名義稅項，按香港利得稅稅率16.5%計算 | 176,600 | 277,993 |
| 不可扣稅支出之稅務影響 | 4,624 | 3,811 |
| 非應課稅收入之稅務影響 | (133,921) | (246,249) |
| 未確認稅項虧損之稅務影響 | 16 | 264 |
| 確認/終止確認過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響 | (2,022) | 29 |
| 過往年度稅項虧損於本年度使用之稅務影響 | (2,074) | (6,135) |
| 過往年度準備多計 | (170) | (13) |
| 實際稅項支出 | 43,053 | 29,700 |

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

已於綜合資產負債表內確認之遞延稅項(資產)/負債及年內之變動如下：

| 遞延稅項產生於： | 超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元 | 將資產 重新劃分為 投資物業 千元 | 稅務虧損 千元 | 總計 千元 |
|-------------|----------------------------|----------------------------|------------|----------|
| 於2010年7月1日 | 83,525 | 159,709 | (23,324) | 219,910 |
| 於損益表內扣除 | 11,615 | - | 574 | 12,189 |
| 於2011年6月30日 | 95,140 | 159,709 | (22,750) | 232,099 |
| 於2011年7月1日 | 95,140 | 159,709 | (22,750) | 232,099 |
| 於損益表內扣除 | 9,780 | - | 9,993 | 19,773 |
| 計入於償付權利內 | (519) | - | - | (519) |
| 於2012年6月30日 | 104,401 | 159,709 | (12,757) | 251,353 |

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

9 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

代表：

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨值

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨值

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--|-------------|-------------|
| | (4,743) | (5,649) |
| | 256,096 | 237,748 |
| | 251,353 | 232,099 |

(d) 未確認之遞延稅項資產：

根據載列於附註2(m)之會計政策，因有可能沒有足夠之未來應課稅溢利可用於抵銷未使用之稅務虧損，本集團並無就若干附屬公司之可抵扣未使用之稅務虧損139,033,000元(2011年：152,223,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法香港稅務虧損不設期限。

10 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2012年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.64元(2011年：1.05元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利1,027,250,000元(2011年：1,655,108,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,596,874,817個基金單位(2011年：1,573,221,352個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2012年及2011年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

11 固定資產

| | 傢俬及裝置 千元 | 投資物業 千元 | 總計 千元 |
|---------------|-------------|------------|------------|
| 成本或估值： | | | |
| 於2010年7月1日 | 46 | 10,722,100 | 10,722,146 |
| 添置 | 22 | 6,435 | 6,457 |
| 公允價值之淨增加 | - | 1,493,665 | 1,493,665 |
| 於2011年6月30日 | 68 | 12,222,200 | 12,222,268 |
| 代表： | | | |
| 成本 | 68 | - | 68 |
| 估值—2011年 | - | 12,222,200 | 12,222,200 |
| | 68 | 12,222,200 | 12,222,268 |
| 於2011年7月1日 | 68 | 12,222,200 | 12,222,268 |
| 添置 | 50 | 8,258 | 8,308 |
| 公允價值之淨增加 | - | 808,342 | 808,342 |
| 於2012年6月30日 | 118 | 13,038,800 | 13,038,918 |
| 代表： | | | |
| 成本 | 118 | - | 118 |
| 估值—2012年 | - | 13,038,800 | 13,038,800 |
| | 118 | 13,038,800 | 13,038,918 |
| 累計折舊： | | | |
| 於2010年7月1日 | 13 | - | 13 |
| 本年撥備 | 11 | - | 11 |
| 於2011年6月30日 | 24 | - | 24 |
| 於2011年7月1日 | 24 | - | 24 |
| 本年撥備 | 16 | - | 16 |
| 於2012年6月30日 | 40 | - | 40 |
| 賬面淨值： | | | |
| 於2012年6月30日 | 78 | 13,038,800 | 13,038,878 |
| 於2011年6月30日 | 44 | 12,222,200 | 12,222,244 |

(a) 投資物業由獨立測量師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(其員工包括香港測量師學會之資深會員，對所估值物業之位置及類別具備近期經驗)於2012年6月30日按現況下之公開市值基準透過經考慮租約期滿時收入增加之可能性後資本化收入淨額，並參考可資比較市場交易後進行重估。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--------|-------------|-------------|
| 香港 | | |
| - 長期租約 | 6,074,500 | 5,694,200 |
| - 中期租約 | 6,964,300 | 6,528,000 |
| | 13,038,800 | 12,222,200 |

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

11 固定資產(續)

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

12 償付權利

該金額指根據賣方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。截至2012年6月30日止年度，由於本集團之若干附屬公司與稅務局達成和解(見附註9(a))，償付權利因應減少519,000元。

13 衍生金融工具

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|-------------|----------------|---------------|
| 利率掉期—現金流量對沖 | | |
| 短期部分 | 47,410 | 45,938 |
| 長期部分 | 65,273 | 13,286 |
| | 112,683 | 59,224 |

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。

於2012年6月30日，本集團持有總名義金額為3,300,000,000元(2011年：3,000,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將分別於2013年6月28日、2016年6月30日及2018年9月28日到期，及固定掉期利率為年利率1.598%至年利率2.615%(2011年：年利率1.840%至年利率2.615%)。

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。

14 貿易及其他應收款項

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 應收租金 | 17,072 | 17,954 |
| 按金及預付款項 | 6,010 | 6,481 |
| 其他應收款項 | 2,345 | 1,663 |
| 應收關連公司款項 | 630 | 420 |
| | 26,057 | 26,518 |

計入按金及預付款項之4,856,000元(2011年：5,060,000元)預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

14 貿易及其他應收款項(續)

應收租金之賬齡分析如下：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 即期 | 12,444 | 14,600 |
| 逾期一個月內 | 3,346 | 2,613 |
| 逾期一個月以上及至三個月 | 1,093 | 381 |
| 逾期三個月以上及至六個月 | 176 | 26 |
| 逾期超過六個月 | 13 | 334 |
| | 17,072 | 17,954 |

未逾期或未作減值之應收租金乃與廣泛租戶有關，而彼等並無近期拖欠記錄。

逾期但不作減值之應收租金與同本集團有眾多良好還款記錄之個別客戶有關。根據以往經驗，管理人相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無出現重大變動及該等結餘被認為可悉數收回。此外，本集團已向租戶收取管理人認為足以支付未償還應收租金之租金按金。有關本集團信貸政策之進一步詳情載列於附註19(a)。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

15 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之95,560,000元(2011年：86,792,000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

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 應付賬款及應計費用 | 28,029 | 31,614 |
| 應付管理人費用(附註24(b)(ii)) | 18,139 | 18,943 |
| 應付關連公司款項 | 165,322 | 172,142 |
| | 211,490 | 222,699 |

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

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項主要為收取若干賣方就若干未解決之稅務個案引致之潛在稅項負債，代為購買儲稅券之款項。該等未解決之稅務個案與收購當日就物業重新分類而引致之名義收益有關，而該潛在稅項負債則由賣方彌償。相關之儲稅券於本年終分類為流動資產項下之可退回稅項。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項959,000元(2011年：1,022,000元)，該款項於30日內到期。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

17 已抵押銀行借款

已抵押銀行貸款須於下列期間內償還：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|----------|-------------|-------------|
| 一年內 | - | 3,948,116 |
| 兩年後但於五年內 | 3,915,850 | - |
| | 3,915,850 | 3,948,116 |

於2011年8月23日，本集團與由多間財務機構組成之銀團訂立新信貸協議，為於2011年12月20日到期的定期貸款進行再融資及提供一般營運資金予本集團。根據新信貸協議，本集團已獲授兩項貸款安排，在扣除交易成本前之總額為4,050,000,000元，當中包括3,950,000,000元之定期貸款安排及100,000,000元之循環信貸安排，兩者均由定期貸款安排或循環信貸安排提取首日(以較早者為準)起為期三年。兩項貸款安排均須按香港銀行同業拆息加年利率1%計息，並須於2014年9月21日全數償還。本集團於2012年6月30日已提取之貸款安排總額為3,950,000,000元(2011年：3,950,000,000元)。本集團亦已訂立利率掉期安排，詳情載於附註13。

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

- 於2012年6月30日之公允價值為13,038,800,000元(2011年：12,222,200,000元)之投資物業按揭(附註11)；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司之名義分別存放於香港上海滙豐銀行(「滙豐」)及其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘24,179,000元(2011年：28,595,000元)及235,413,000元(2011年：232,524,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；及
- 於陽光房地產金融有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

於結算日，銀行借款之實質利率為年利率2.62%(2011年：年利率1.93%)。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 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 2012年 | 2011年 |
| 於年初 | | 1,564,041,268 |
| 年內發行基金單位 | 1,586,491,664 | 22,450,396 |
| 購回基金單位 | 22,692,260 | - |
| | (3,600,000) | |
| 於年終 | 1,605,583,924 | 1,586,491,664 |

於年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

| 年內支付之管理人費用 | 根據信託 契約釐定之 每基金單位 平均發行價 元 | 發行基金 單位之總值 千元 | 已發行基金 單位數目 |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------|
| 2012年 | | | |
| 2011年4月1日至2011年6月30日 | 2.4646 | 15,221 | 6,175,740 |
| 2010/11年財政年度管理人費用之調整 | 2.2705 | 3,722 | 1,639,242 |
| 2011年7月1日至2011年9月30日 | 2.1476 | 10,885 | 5,068,281 |
| 2011年10月1日至2011年12月31日 | 2.1766 | 11,086 | 5,093,214 |
| 2012年1月1日至2012年3月31日 | 2.3877 | 11,259 | 4,715,783 |
| | | 52,173 | 22,692,260 |
| 2011年 | | | |
| 2010年4月1日至2010年6月30日 | 1.9937 | 6,745 | 3,383,242 |
| 2009/10年財政年度管理人費用之調整 | 2.2400 | 1,700 | 758,995 |
| 2010年7月1日至2010年9月30日 | 2.1363 | 13,616 | 6,373,727 |
| 2010年10月1日至2010年12月31日 | 2.3574 | 14,216 | 6,029,990 |
| 2011年1月1日至2011年3月31日 | 2.4280 | 14,336 | 5,904,442 |
| | | 50,613 | 22,450,396 |

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2012年6月30日止年度，本集團在聯交所購回合共3,600,000個基金單位，總代價為8,873,000元。購回之詳情載列如下：

| 購回之月份 | 購回之基金 單位數目 | 每基金單位價格 | | 購回總代價 千元 |
|---------|---------------|---------|---------|-------------|
| | | 最高 元 | 最低 元 | |
| 2012年6月 | 3,600,000 | 2.50 | 2.41 | 8,873 |
| 總計 | 3,600,000 | | | 8,873 |
| 購回費用總額 | | | | 39 |
| | | | | 8,912 |

所有購回之基金單位已於年內註銷。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19 財務風險管理及公允價值

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

(a) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任之潛在可能。本集團面對之信貸風險為其存放於銀行及財務機構之現金及存款，以及貿易及其他應收款項面臨信貸風險。

就因租戶而面臨之信貸風險而言，信貸風險透過與大量對手方進行交易及對準租戶進行信用審查減至最低。本集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金。本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，本集團定期審閱各項貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金會預先收取，而租戶並無獲給予特定除賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在信貸風險。

衍生工具之對手方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

(b) 流動資金風險

本集團維持充足現金儲備以及獲信譽評級良好之財務機構承諾提供備用信貸，以應付其短期及長期之流動資金需求。

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

下表列示本集團於結算日未經貼現及受合約規管須在限期內清償之財務負債及衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據結算日通行之利率計算之利息付款)，以及本集團須償還有關款項之最早日期詳情：

| | 2012年 | | | | | 賬面值 千元 |
|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------|-----------|-----------|
| | 未經貼現及受合約規管之現金流量 | | | | | |
| | 1年內 或按要求 千元 | 超過1年 但2年內 千元 | 超過2年 但5年內 千元 | 5年以上 千元 | 總額 千元 | |
| 已抵押銀行借款 | 55,427 | 55,427 | 3,962,452 | - | 4,073,306 | 3,915,850 |
| 衍生金融工具(淨付款) | 47,940 | 28,995 | 61,582 | 4,456 | 142,973 | 112,683 |
| 租戶按金 | 49,038 | 91,353 | 4,207 | - | 144,598 | 144,598 |
| 應付賬款及應計費用 | 28,029 | - | - | - | 28,029 | 28,029 |
| 應以現金支付 之管理人費用 | 5,442 | - | - | - | 5,442 | 5,442 |
| 應付關連公司款項 | 165,322 | - | - | - | 165,322 | 165,322 |
| | 351,198 | 175,775 | 4,028,241 | 4,456 | 4,559,670 | 4,371,924 |

19 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

| | 2011年 未經貼現及受合約規管之現金流量 | | | | 總額 千元 | 賬面值 千元 |
|-------------|--------------------------|--------------------|--------------------|------------|-----------|-----------|
| | 1年內 或按要求 千元 | 超過1年 但2年內 千元 | 超過2年 但5年內 千元 | 5年以上 千元 | | |
| 已抵押銀行借款 | 3,962,169 | - | - | - | 3,962,169 | 3,948,116 |
| 衍生金融工具(淨付款) | 56,205 | 63,185 | 94,380 | - | 213,770 | 59,224 |
| 租戶按金 | 48,532 | 47,774 | 39,018 | - | 135,324 | 135,324 |
| 應付賬款及應計費用 | 31,614 | - | - | - | 31,614 | 31,614 |
| 應付關連公司款項 | 172,142 | - | - | - | 172,142 | 172,142 |
| | 4,270,662 | 110,959 | 133,398 | - | 4,515,019 | 4,346,420 |

(c) 利率風險

本集團之利率風險基本上源自長期借款。按浮動利率籌集之借款讓本集團面臨現金流量利率風險。本集團透過浮息至定息互換掉期管理現金流量利率風險。該利率掉期之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期，本集團與另一方同意於一特定時段內轉換以協定名義本金額計算得出之固定合約利率與浮動利息金額之差異。有關利率掉期之詳情載於附註13。

由於本集團已訂立利率掉期以對沖風險，故損益表內本集團財務負債須承受之利率風險為甚低。

敏感度分析

於2012年6月30日，倘若利率上升100個基點(2011年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將增加84,700,000元(2011年：105,100,000元)，此乃主要因上述現金流量對沖之公允價值增加所致。

另一方面，倘若利率下降10個基點(2011年：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將減少8,700,000元(2011年：10,800,000元)，此乃主要因現金流量對沖之公允價值下降所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生及已計入該日存在之衍生金融工具之現金流量利率風險。增加100個基點或減少10個基點代表管理人對利率於期內直至下一年度結算日合理可能變動之估計。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 公允價值

(i) 以公允價值列賬之金融工具

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

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

於2012年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期，其計算乃參考其估計未來現金流量之現值，並已參考於市場可觀察之現行利率。本集團之利率掉期被歸類為以上描述公允價值級別之第2級。

(ii) 非以公允價列賬之金融工具之公允價值

本集團之財務資產(包括銀行存款及現金、已抵押銀行存款、應收租金、按金、預付款項、其他應收款項及應收關連公司款項)及財務負債(包括預收租金、應計款項及其他應付款項及應付關連公司款項)之賬面值，因將在短期內到期，故與其於2011年及2012年6月30日之公允價值相若。

(e) 公允價值之估計

並非於活躍市場交易之金融工具之公允價值以估值技術釐定。本集團採用多種方法，並以各結算日當時之市場情況為基準作出假設。利率掉期之公允價值按估計未來現金流量之現值計算。

20 資本管理

本集團之首要目標為透過投資於香港之寫字樓及零售物業之多元化組合，為其基金單位持有人提供已就風險作出調整之長期資金增長。

管理人皆在於審慎風險管理框架下支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略，方法是採用有效率之資本管理策略。

管理人相信，透過維持財務靈活性以符合資本開支需求，採用有效率之資本管理策略有助增加總回報，同時減低基金單位持有人之風險。管理人將會定期檢討其資本管理策略，以反映陽光房地產基金之投資機會、其經營及整體經濟環境及房地產基金守則之規定。

根據房地產基金守則第7.9條及信託契約第20.4條，陽光房地產基金之總借款不得超過計劃總資產值之45%。倘超出有關限額，須知會基金單位持有人及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)有關違反情況、導致違反之原因及擬作出之補救方法。倘出現違反情況，則不得再作借款，而管理人須竭盡所能減低超出之借款額。此外，須定期向基金單位持有人及證監會匯報補救工作之進展。於2012年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值28.8%(2011年：30.6%)。

21 資本承擔

於2012年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 已訂約 | 2,083 | 4,421 |
| 經批准但尚未訂約 | 21,901 | 17,086 |
| | 23,984 | 21,507 |

22 或然負債

於結算日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,685,000元(2011年：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

23 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低租賃款項總額之應收情況如下：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 一年內 | 530,610 | 476,781 |
| 一年以上但五年以內 | 399,481 | 416,248 |
| | 930,091 | 893,029 |

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

除披露於本綜合財務報表內其他地方之交易及結餘外，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(2009年之修訂)「關連人士之披露」)於年內進行下列交易：

(a) 與關連/相關人士關係之性質

| 關連/相關人士 | 與本集團之關係 |
|---|-------------------------------|
| Shau Kee Financial Enterprises Limited 及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」) | 陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者 |
| 恒基兆業地產有限公司及其集團屬下 其他成員公司(統稱為「恒基地產集團」) | SKFE集團、管理人及 物業管理人之關連人士 |
| 恒基兆業有限公司(「恒基兆業」) | SKFE集團之關連人士及 恒基地產集團之控股公司 |
| 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」) | 陽光房地產基金之受託人 |
| 滙豐及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」) | 受託人之關連人士 |
| 恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」) | 陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司 |
| 恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」) | 陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司 |
| 萊坊及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「萊坊集團」) | 陽光房地產基金之總估值師 |

24 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連/相關人士之交易

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--|-------------|-------------|
| 已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))： | | |
| – 恒基地產集團 | 8,155 | 7,618 |
| – 滙豐集團 | 13,430 | 11,732 |
| 已付/應付下列人士之物業管理開支、經紀佣金及銀行費用(附註(i))： | | |
| – 恒基地產集團 | (14,768) | (16,437) |
| – 滙豐集團 | (135) | (119) |
| 已付/應付下列人士之設施租賃費用(附註(i))： | | |
| – 恒基地產集團 | (66) | – |
| 管理人費用(附註(ii)) | (65,611) | (61,110) |
| 物業管理人費用(附註(iii)) | (38,355) | (36,700) |
| 受託人酬金及費用(附註(iv)) | (3,491) | (3,328) |
| 已付/應付下列人士之銀行借款利息開支、債項建立費用及代理費用(附註(i)及(v))： | | |
| – 滙豐集團 | (24,714) | (7,480) |
| 已付/應付下列人士利率掉期利息(附註(v))： | | |
| – 滙豐集團 | (26,597) | (80,338) |
| 已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))： | | |
| – 滙豐集團 | 21 | 18 |
| 已付/應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))： | | |
| – 萊坊集團 | (928) | (1,235) |
| 已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))： | | |
| – 恒基地產集團 | 1,181 | 1,122 |

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

24 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連/相關人士之交易(續)

附註：

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

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及/或基金單位支付管理人費用(僅限於與集團的該等物業有關者(定義見信託契約))。

於2011年5月17日，管理人已選擇其截至2012年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，30%以現金及70%以基金單位支付。而於2012年5月10日，管理人已選擇其截至2013年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，50%以現金及50%以基金單位支付。

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

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

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

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

- (iv) 受託人有權於本集團之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在本集團總資產值之其後50億元，收取0.025%(以年率計算)之酬金，並在結餘上收取0.02%(以年率計算)之酬金，而最低費用為每月50,000元。根據信託契約，在發出一個月書面通知予基金單位持有人，惟毋須獲基金單位持有人批准的情況下，受託人酬金可最高調升至本集團總資產值之0.06%(以年率計算)。
- (v) 利息開支乃經參考附註13及17所載之利率後按未償還之借款結餘計算。

24 關連人士交易及重大相關人士交易^(續)

(c) 與關連/相關人士之結餘如下：

| | 2012年 千元 | 2011年 千元 |
|--------------------|-------------|-------------|
| 應付下列人士款項淨額： | | |
| – SKFE集團 | (78,379) | (83,536) |
| – 恒基地產集團 | (44,914) | (47,633) |
| – 恒基兆業 | (54,999) | (54,999) |
| – 滙豐集團(附註) | (1,003,530) | (853,057) |
| – 萊坊集團 | (425) | (400) |
| 附註： | | |
| 存放於滙豐集團之銀行存款及現金 | 25,396 | 28,684 |
| 應付予滙豐集團之已抵押銀行借款及利息 | (1,024,297) | (877,836) |
| 其他 | (4,629) | (3,905) |
| | (1,003,530) | (853,057) |

25 重大會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

(a) 投資物業之估值

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

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

(b) 遞延稅項資產之確認

於2012年6月30日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約77,315,000元(2011年：137,879,000元)。變現遞延稅項資產主要視乎該資產是否可能用於抵銷未來應課稅溢利或應課稅暫時性差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益表內確認。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

26 非調整結算日後事項

- (a) 管理人之董事會於結算日後建議末期分派。進一步詳情於本綜合財務報表之「分派表」內披露。
- (b) 於2012年8月1日，本集團之附屬公司展悅投資有限公司與一獨立第三者就有關出售位於香港北角春秧街128號(港逸軒物業)之投資物業之所有權益訂立一份買賣合約，總代價為78,500,000元。該項交易已於2012年9月3日完成。

27 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報，進一步詳情載於附註13內。

28 已頒佈但在截至2012年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至該等綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項在截至2012年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋但未於該等綜合財務報表中採納，惟香港會計準則第12號「所得稅」之修訂除外。其中包括下列可能與本集團相關之修訂及新準則。

| | 於下述日期或以後開始的會計期間生效 |
|---------------------------------------|-------------------|
| 香港會計準則第1號之修訂「財務報表之披露」 —其他全面收入項目之披露 | 2012年7月1日 |
| 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」 | 2013年1月1日 |
| 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」 | 2013年1月1日 |
| 香港財務報告準則第9號「金融工具」 | 2015年1月1日 |

管理人正對該等修訂預期於首次採納期間構成之影響作出評估。至今所得之結論為採納該等修訂將不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

29 主要附屬公司

陽光房地產基金之主要附屬公司詳情如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立/ 經營地點 | 已發行及繳足股本 | 持有股份所佔百分率 | | |
|-------------------------------|---------------|--|-------------|------|------|
| | | | 陽光 房地產基金 | 附屬公司 | 主要業務 |
| Sunlight REIT Holding Limited | 開曼群島 | 1股面值1美元之股份 | 100 | - | 投資控股 |
| Bayman Limited | 英屬處女群島/ 香港 | 1股面值1美元之股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 建巧投資有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 2股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 港文發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 盈福發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 3,000,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 加隆置業有限公司 | 香港 | 每股面值港幣100元之 20,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 彩和發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 寶添發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 100股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 旺冠發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 1,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 威發隆發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 3,000,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 旺信發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股 及每股面值港幣 1元之2股無投票權 遞延股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 夏爽有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 1,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 積威置業有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股 及每股面值港幣 1元之10,000股 無投票權遞延股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 利萬發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 2股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 倍徽置業有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 2股普通股及每股 面值港幣1元之2股 無投票權遞延股份 | - | 100 | 物業投資 |

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

29 主要附屬公司(續)

陽光房地產基金之主要附屬公司詳情如下：(續)

| 附屬公司名稱 | 註冊成立/ 經營地點 | 已發行及繳足股本 | 持有股份所佔百分率 | | 主要業務 |
|--------------------------------|---------------|--|-------------|------|------------|
| | | | 陽光 房地產基金 | 附屬公司 | |
| 新萬發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 2股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 沛達發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 2股普通股及每股 面值港幣1元之2股 無投票權遞延股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 展悅投資有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 52,000,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 興彰有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股 及每股面值港幣 1元之1,000股 無投票權遞延股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 實盈置業有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 傑運發展有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| Smartwise Services Limited | 英屬處女群島/ 香港 | 1股面值1美元股份 | - | 100 | 持有域名 |
| 昌明科技有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| Sunlight Crownwill Limited | 英屬處女群島/ 香港 | 1股面值1美元股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 陽光房地產金融資 有限公司 | 英屬處女群島/ 香港 | 1股面值1美元股份 | - | 100 | 提供財務 功能 |
| 陽光房地產基金財資 有限公司 | 英屬處女群島/ 香港 | 1股面值1美元股份 | - | 100 | 提供庫務 功能 |
| Tinselle Investment Limited | 香港 | 每股面值港幣1元之 10,000,000股普通股 及每股面值港幣 1元之10,000股 無投票權遞延股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 安協發展 有限公司 | 香港 | 每股面值港幣1元之 2股普通股 | - | 100 | 物業投資 |
| 裕來地產發展 有限公司 | 香港 | 每股面值港幣10元之 1,000,000股普通股及 每股面值港幣10元之 500股無投票權 遞延股份 | - | 100 | 物業投資 |

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

| | 附註 | 2012年 | 2011年 | 2010年 | 2009年 | 2008年 |
|--------------------------------|----|--------------|-------|-------|-------|-------|
| 於6月30日： | | | | | | |
| 資產淨值(百萬元) | | 9,022 | 8,262 | 6,722 | 5,448 | 6,487 |
| 每基金單位資產淨值 | | 5.62 | 5.21 | 4.30 | 3.52 | 4.28 |
| 市場資本值(百萬元) | | 4,191 | 3,950 | 3,097 | 2,351 | 2,907 |
| 截至6月30日之年內： | | | | | | |
| 最高基金單位成交價 | | 2.61 | 2.64 | 2.06 | 1.96 | 2.56 |
| 基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價 | 1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 最低基金單位成交價 | | 1.91 | 1.98 | 1.49 | 0.91 | 1.85 |
| 基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%) | | 66.0 | 62.0 | 65.3 | 74.1 | 56.8 |
| 基金單位收市價 | | 2.61 | 2.49 | 1.98 | 1.52 | 1.92 |
| 每基金單位分派(仙) | 2 | 17.00 | 17.60 | 14.39 | 24.56 | 24.20 |
| 每基金單位之分派收益率(%) | 3 | 6.5 | 7.1 | 7.3 | 16.2 | 12.6 |

附註：

1. 最高基金單位成交價低於年末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 如發售通函所披露，過去年度陽光房地產基金之每基金單位分派因保薦人以(i)調整付款(由首次公開發售日至2009年6月)及(ii)放棄分派(由首次公開發售日至2011年6月)之形式而獲提高。
3. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派除以於該年度結束時之基金單位收市價計算。

基金單位持有人週年大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)謹訂於2012年10月29日(星期一)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號 The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2012年6月30日止年度之經審核財務報表及核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；及
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議為普通決議案：

「**動議**：

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

承董事會命

恒基陽光資產管理有限公司

(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)

公司秘書

鍾小樺

香港，2012年9月24日

附註：

- (a) 凡有資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，必須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達陽光房地產基金之基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(「基金單位過戶處」)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
- (c) 倘屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委派代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 就釐定於基金單位持有人週年大會上之投票權，陽光房地產基金將於2012年10月25日(星期四)至2012年10月29日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會登記基金單位過戶。就該等仍未登記於登記冊之基金單位持有人而言，為符合資格出席大會(或其任何續會)，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2012年10月24日(星期三)下午4時30分前送達基金單位過戶處，以辦理登記手續。
- (e) 大會之表決將以投票方式進行。

財務日誌

2011/12年財政年度

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| 中期業績公佈 | 2012年2月14日 |
| 刊發中期報告 | 2012年2月24日 |
| 暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利 | 2012年2月29日至2012年3月2日(包括首尾兩天) |
| 中期分派 每基金單位8.3港仙 | 2012年3月30日 |
| 全年業績公佈 | 2012年9月6日 |
| 刊發年報 | 2012年9月24日 |
| 暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定末期分派權利 | 2012年9月21日至2012年9月25日(包括首尾兩天) |
| 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利 | 2012年10月25日至2012年10月29日(包括首尾兩天) |
| 基金單位持有人週年大會 | 2012年10月29日 |
| 末期分派 每基金單位8.7港仙 | 2012年10月30日 |

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事

歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

馬廣榮

謝國生

管理人之公司秘書

鍾小樺

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師*

萊坊測計師行有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

東方匯理銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行有限公司香港分行

三井住友銀行

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號30樓

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

投資者關係

梁國豪

電話：(852) 3669 2888

傳真：(852) 2285 9980

電郵：ir@HendersonSunlight.com

網址

www.sunlightreit.com

* 根據房地產基金守則第6.10段，萊坊測計師行有限公司須在連續三年為計劃之物業進行估值後退任。受託人已委任仲量聯行有限公司填補萊坊測計師行有限公司退任之空缺，並於2012年9月1日起生效。



陽光房地產投資信託基金
由恒基陽光資產管理有限公司管理

www.sunlightreit.com