

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

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

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司
Henderson Sunlight Asset Management Limited管理

截至2020年6月30日止年度之 全年業績公佈

恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然向基金單位持有人報告陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2020年6月30日止年度(「相關年度」)的全年業績。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	2020年	2019年	變動 (%)
截至6月30日止年度：			
收益	854.6	850.7	0.5
物業收入淨額	684.7	682.5	0.3
除稅後(虧損)/溢利	(751.4)	1,591.1	不適用
年度可分派收入	467.0	467.3	(0.1)
每基金單位分派(港仙)	26.8	27.3	(1.8)
派發比率(%)	95.2	96.4	不適用
於6月30日：			
物業組合估值	18,918.0	20,002.5	(5.4)
資產淨值	14,771.2	15,991.9	(7.6)
每基金單位資產淨值(港幣)	8.89	9.68	(8.2)
資產負債比率(%)	21.6	20.4	不適用

物業組合數據

物業	營運數據						物業財務資料				
	租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ¹ 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2020年6月30日 (%)		評估值 於2020年6月30日 (港幣千元)
	2020年	2019年	2020年	2019年	2019/20年 財政年度	2018/19年 財政年度	2019/20年 財政年度	2018/19年 財政年度	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
陽光中心	94.3	98.2	40.8	39.6	13.6	13.5	189,280	181,162	3.75	3.65	5,200,300
乙級											
Strand 50 ³	95.5	68.4 ⁴	35.6	31.8	10.9	10.6	34,819	32,532	3.45	3.80	1,339,800
豐怡中心	100.0	96.4	51.1	51.2	不適用	不適用	18,212	16,643	3.30	3.10	660,400
文咸東街135商業中心物業	94.5	100.0	30.1	29.4	7.1	12.6	19,984	18,681	3.55	3.80	614,800
雲山大廈物業	96.1	100.0	44.8	43.8	10.2	6.5	18,925	19,040	3.55	3.60	597,300
富時中心	99.3	100.0	35.2	36.3	2.4	8.5	19,781	20,523	3.75	3.50	554,500
永樂街235商業中心	94.3	93.8	22.3	22.6	0.4	9.2	11,291	12,330	3.55	3.80	393,500
渣華道108號商業中心	100.0	96.1	26.4	26.4	4.1	7.1	10,562	10,112	3.75	4.00	298,700
安隆商業大廈	94.1	100.0	32.9	31.6	7.0	8.6	9,265	9,132	3.65	3.70	266,900
新輝商業中心物業	100.0	100.0	23.1	22.7	9.5	9.1	5,839	5,856	3.80	4.05	175,900
偉程商業大廈物業	100.0	97.2	17.8	16.1	21.5	20.8	2,363	2,019	3.55	3.90	81,100
小計/平均	95.6	94.0	36.5	35.5	10.0	11.4	340,321	328,030			10,183,200
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	96.8	98.1	112.9	118.4	0.9	13.4	161,697	172,310	不適用	4.30	4,194,300
新都城一期物業	94.5	98.9	58.4	57.5	6.1	11.5	138,389	139,913	不適用	4.40	3,184,500
光華廣場物業 ⁵	99.3	100.0	55.7	54.3	8.9	9.6	39,590	36,972	3.60	3.60	1,191,900
市區											
百利商業中心物業	77.4	62.9	39.6	45.6	(24.7)	(0.2)	2,139	2,674	不適用	4.10	92,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	54.5	54.5	4.7	7.7	2,570	2,638	不適用	3.80	72,100
小計/平均	95.8	98.1	74.8	75.8	3.2	11.4	344,385	354,507			8,734,800
總計/平均	95.7	95.3	48.6	48.6	6.0	11.4	684,706	682,537			18,918,000

附註：1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。

2. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

3. 該物業前稱寶恒商業中心。

4. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為95.4%。

5. 於本財政年度結束後，一個佔可出租面積533平方呎之額外寫字樓單位於2020年7月31日以港幣8百萬元購入。

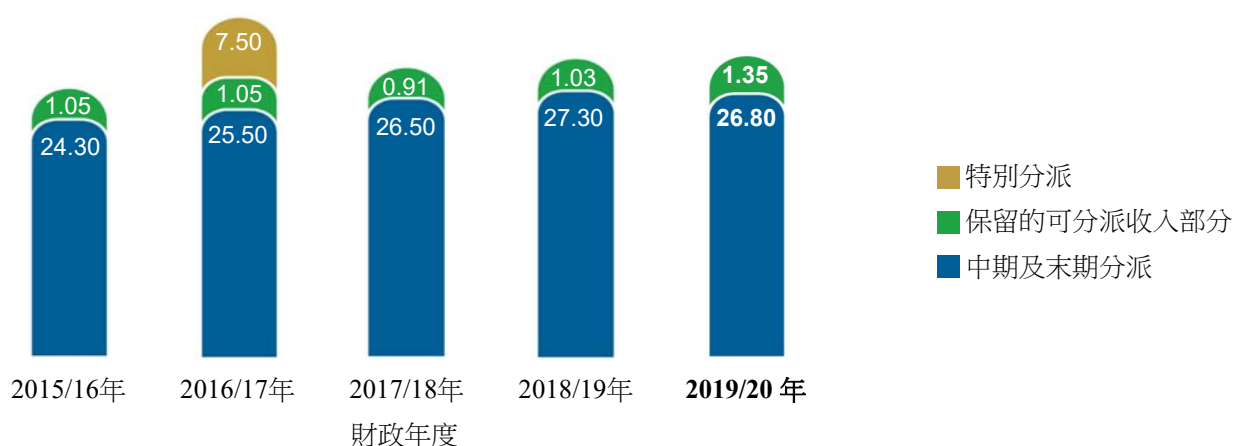
表現摘要

儘管於相關年度面對前所未有的挑戰，包括社會爭議、2019 冠狀病毒病爆發以及持續緊張的中美關係，陽光房地產基金仍能交出尚算理想的業績，物業收入淨額錄得按年上升0.3%至港幣 684.7 百萬元。年度可分派收入為港幣 467.0 百萬元，與去年大致相若。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 13.6 港仙。連同中期分派每基金單位 13.2 港仙，相關年度的每基金單位分派合共為 26.8 港仙，按年下降 1.8%。派發比率為 95.2%，相比上一財政年度的 96.4%。

分派概覽

(港仙)



於2020年6月30日，總估值師^{附註}就陽光房地產基金的物業組合估值為港幣 18,918.0百萬元，較去年下降5.4%；其資產淨值因而按年下降7.6%至港幣 14,771.2百萬元，或每基金單位港幣8.89元（2019年6月30日：每基金單位港幣 9.68元）。

管理層討論及分析

同行·關懷

儘管經營環境嚴峻，管理人在此動盪期間駕馭各種挑戰，並取得穩定的表現，同時向陽光房地產基金的持份者延伸額外關懷。除採取一系列衛生及防護措施以確保所有與物業進行互動之人士的安全外，管理人亦推出租戶支援方案，當中包括租金紓困計劃，以減輕租戶的負擔，並優先處理中小型企業的需要。於相關年度，租金紓困的覆蓋率(按租約份數計算)共50%，而攤銷租金寬減的影響約為港幣7.5百萬元，佔物業收入淨額的1.1%。

附註：高力國際物業顧問(香港)有限公司

業務回顧

鑒於疲弱的營商信心及消費情緒，商業租賃市場(尤以零售業)於相關年度備受壓力。陽光房地產基金的業績正好顯示 2019 冠狀病毒病爆發所導致之困難營商環境，如何削弱相關年度上半年的理想表現。作進一步說明，零售物業組合的續租租金於相關年度下半年錄得4.6%負增長，對比上半年8.7%正增長；寫字樓物業組合則保持續租正增長，相應數字分別為5.6%及12.3%。

於 2020 年 6 月 30 日，陽光房地產基金整體物業組合的平均租用率上升至 95.7% (2019 年 6 月 30 日：95.3%)。與寫字樓物業組合錄得的租用率改善至 95.6% (2019 年 6 月 30 日：94.0%)相反，零售物業組合的租用率下降至 95.8% (2019 年 6 月 30 日：98.1%)，反映經濟衰退及消費者信心減弱的負面影響開始浮現。寫字樓及零售物業組合的續租率分別為 68%及 77% (2018/19 年財政年度：64%及 74%)。

寫字樓物業組合的平均現行租金於2020年6月30日為每平方呎港幣 36.5 元，按年上升2.8%，而零售物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣 74.8 元，較去年下降1.3%。

陽光中心

陽光中心的表現也稍微受到呆滯之寫字樓租賃市場所影響。物業收入淨額按年增長4.5%至港幣 189.3 百萬元，於 2020 年 6 月 30 日的租用率則略為回落至94.3%。由於企業作出搬遷決定時態度格外保守，導致於相關年度新簽租約的進程緩慢。然而，受惠於現有租戶的持續支持及滿意度，續租租金增長維持於理想的13.6%，相對去年的13.5%，現行租金則上升3.0%至每平方呎港幣 40.8 元。

上水中心購物商場(「上水中心」)

2019 冠狀病毒病爆發令訪港旅遊業幾近停頓，並嚴重削弱本地消費者情緒，導致上水中心物業收入淨額下降6.2%至港幣 161.7 百萬元。

儘管經營環境充滿挑戰，上水中心租用率仍維持於滿意的96.8%水平。然而，2019 冠狀病毒病爆發前錄得的續租租金正增長，卻被相關年度最後數個月落實的租約大幅抵銷，最終只錄得輕微的0.9%續租租金增長。此外，由於上一個週期鎖定的租金基數相對較高，以致於 2020 年 6 月 30 日的現行租金由每平方呎港幣 118.4 元下調至每平方呎港幣 112.9 元。

新都城一期物業(「新都城一期」)

新都城一期在極度艱難的零售環境之中展現其抗逆之能力，物業收入淨額維持穩定於港幣 138.4 百萬元，續租租金增長為合理的6.1%。平均現行租金亦錄得1.6%輕微增長至每平方呎港幣 58.4 元。然而，審慎的營商情緒於相關年度明顯導致出租期需時較長，於 2020 年 6 月 30 日的租用率下降至94.5%。

Strand 50

憑藉其低層區域之翻新及優越位置，Strand 50 對現有及新租戶均具吸引力，錄得令人鼓舞的10.9%續租租金增長，而現行租金較去年增長11.9%至每平方呎港幣 35.6 元。與此同時，租用率於資產增值工程竣工後回升至95.5%。

鑒於共享工作空間營運商面對不利的營商環境以及由此衍生的行業整合，管理人決定與 theDesk 重組租約。儘管此舉對現行租金有負面影響，管理人相信 theDesk 將繼續為 Strand 50 帶來協同效益。

財務回顧

陽光房地產基金於相關年度的收益錄得 0.5%增長至港幣 854.6 百萬元。若撇除租金寬減之攤銷及一份租約重組之未攤銷免租利益的沖銷，收益增長則為 1.8%。扣除物業營運開支港幣 169.9 百萬元，物業收入淨額為港幣 684.7 百萬元，按年增長0.3%。

財務成本按年上升16.8%至港幣 120.4 百萬元，反映利率較高的環境以及若干低成本的利率掉期到期。經計入投資物業公允價值之減少港幣 1,142.8 百萬元，相關年度錄得除稅後虧損港幣 751.4 百萬元(2018/19 年財政年度除稅後溢利：港幣 1,591.1 百萬元)。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利¹按年增長1.8%至港幣 592.0 百萬元。現金利息支出增加 12.6%至港幣 107.7 百萬元，即平均借貸成本為每年 2.53%，相對 2018/19 年財政年度錄得的2.25%。鑒於利息支出上升速度較快，相關年度之利息償付比率自上一財政年度所錄得的 6.1 倍下降至 5.5 倍。

於 2020 年 6 月 30 日，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)上升至21.6% (2019 年 6 月 30 日：20.4%)，而總負債²相對總資產的比率則上升至24.9% (2019 年 6 月 30 日：23.1%)。

附註：

1. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。出售投資物業及附屬公司之收益不包括在計算之內。
2. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。

資本管理

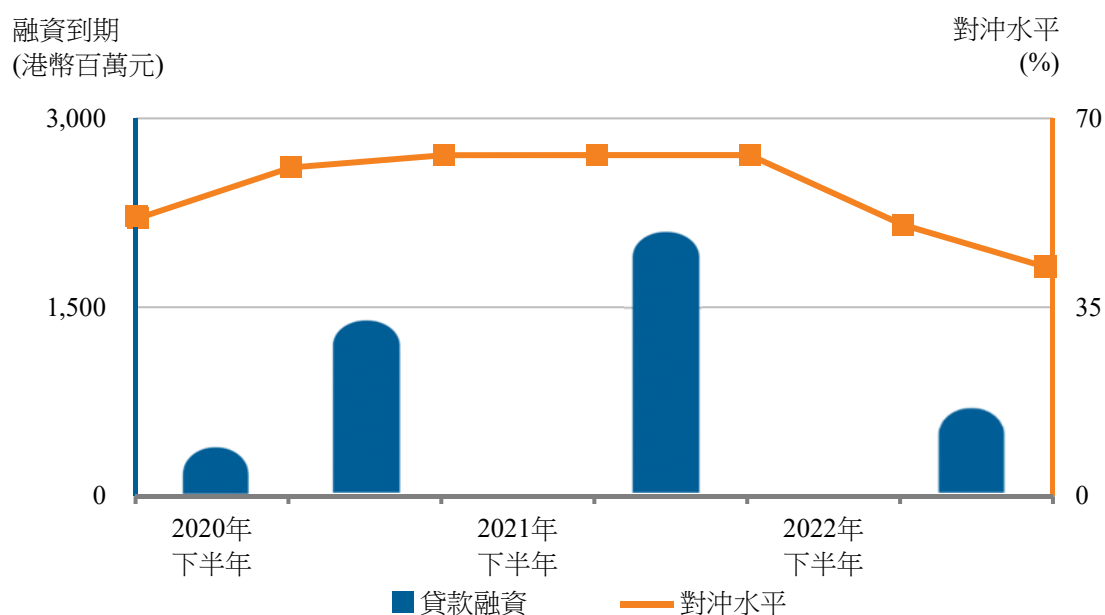
於相關年度，陽光房地產基金與銀行訂立兩項為期三年之雙邊信貸安排協議，並獲授予總額港幣 600.0 百萬元之定期貸款融資(「新融資」)。該新融資已全數提取，並悉數為到期的定期貸款作再融資。

陽光房地產基金於 2020 年 6 月 30 日的貸款融資為港幣 4,850.0 百萬元，包括已全數提取的定期貸款融資港幣 4,250.0 百萬元(「定期貸款融資」)，以及尚未提取的非承諾循環信貸安排港幣 600.0 百萬元。定期貸款融資包括有抵押貸款港幣 2,630.0 百萬元(2019 年 6 月 30 日：港幣 2,930.0 百萬元)及無抵押貸款港幣 1,620.0 百萬元(2019 年 6 月 30 日：港幣 1,320.0 百萬元)。

於 2020 年 6 月 30 日，定期貸款融資之加權貸款年期為 1.7 年，按香港銀行同業拆息加年利率 0.71% 之混合息差計息。定期貸款融資中約 52% (2019 年 6 月 30 日：46%) 已對沖為固定利率，加權平均年期為 1.8 年。

融資到期狀況及對沖水平

(於 2020 年 6 月 30 日)



展望

全球經濟的短期前景將很大程度取決於 2019 冠狀病毒病爆發的持續時間。由於感染個案不幸再度急增，許多地區(包括香港)被迫放棄放寬封鎖限制的意願，並推行更為嚴格的社交距離措施，將無可避免地進一步損害萎靡不振的經濟。

就香港而言，緊張的中美關係或會進一步令經濟前景蒙上陰影。儘管兩者於貿易談判中取得初步成果，但鑒於近期疫情爆發，兩個超級大國仍處於衝突的路線當中。在兩黨的廣泛支持下，美國的反華情緒似乎會維持一段時間。

商業租賃市場的供需平衡仍不穩定。儘管 2020 年寫字樓新增供應量減少，但鑒於現有寫字樓相對較高的空置率，以及預料跨國公司實行規模縮減活動，寫字樓市場就租金及租用率而言預計將持續受壓。與此同時，預期消費者情緒仍保持審慎，而遊客消費於放寬封鎖限制以前，不可能帶來貢獻。然而，經歷社會爭議及病毒爆發的雙重打擊後，零售業似已見底；未來零售市場的任何結構性變化期望會朝著更健康及可持續的方向發展。

在這背景下，預期陽光房地產基金的短期前景將充滿挑戰。續租租金負增長將會較為主導，尤以零售物業為甚。與此同時，相對本財政年度，租金寬減之攤銷亦將對 2020/21 年財政年度的盈利造成較大的影響。

較為正面而言，陽光房地產基金積極的寫字樓租賃及資產增值策略將於未來一年取得更多成果。其中，管理人歡迎大新銀行有限公司於 2020 年 10 月起成為陽光中心的主要租戶，租用寫字樓及零售空間面積逾 89,000 平方呎。與此同時，Strand 50 將獲得新零售租戶以及 theDesk 的全年貢獻，而後者根據已重組的租約將於該物業低層營運約 20,000 平方呎的共享工作空間。

憑藉銀行合作夥伴持續的強力支持，陽光房地產基金的財務狀況保持穩健。就未來 12 個月內到期之銀行貸款的再融資安排，管理人將致力令資金來源多元化，並積極尋求與可持續發展表現掛鈎的融資機會。作為舉例，管理人欣然宣佈陽光房地產基金最近落實一項日元 7,000 百萬元(相當於約港幣 500 百萬元)為期七年與可持續發展表現掛鈎之貸款。

在資產增值方面，管理人將審慎考慮資本開支，重點將集中於可節省成本及帶來綠色裨益的措施。目前計劃於未來一年進行的主要項目為更換 Strand 50 的冷氣機組，預算投入金額約為港幣 6 百萬元。

一如既往，香港面對連串內外之障礙時仍充份展現其抗逆之能力。同樣地，陽光房地產基金在面對前所未有的挑戰時亦顯示其穩健性及敏睿度。憑藉具防守力的物業組合，穩固的財務基礎配合優次鮮明的策略，管理人相信陽光房地產基金正處於有利位置把握新機遇及拓展版圖，為基金單位持有人帶來長遠裨益。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

分派權利

末期分派之除淨日期及記錄日期分別為2020年9月23日(星期三)及2020年9月29日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2020年9月25日(星期五)至2020年9月29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。為符合收取末期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2020年9月24日(星期四)下午4時30分前送抵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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(「基金單位過戶處」)，以辦理過戶登記手續。末期分派之款項將於2020年10月9日(星期五)支付予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

基金單位持有人週年大會將於2020年11月6日(星期五)舉行，召開大會的通告將於2020年9月25日(星期五)發出。就釐定出席大會並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2020年11月3日(星期二)至2020年11月6日(星期五)(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。為確保符合資格出席大會並於會上投票，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2020年11月2日(星期一)下午4時30分前送抵基金單位過戶處，以辦理過戶登記手續。

企業管治

管理人致力維護高水平之企業管治。管理人已建立一個健全的企業管治架構，以確保遵循所有相關法例及法規。因此，管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金的管理及營運之主要流程、內部監控及系統、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。於相關年度，管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。

於相關年度，管理人及陽光房地產基金亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則之適用守則條文。

公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，陽光房地產基金於本公佈日期之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

已發行之新基金單位

於相關年度，於2019年10月及2020年4月發行予管理人合共10,705,957個新基金單位作為支付部分管理人費用。

除上文所述外，於相關年度概無發行任何其他新基金單位。

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權，於相關年度(2020年3月份)代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共1,000,000個基金單位，總代價約為港幣4.5百萬元(不包括回購基金單位之費用)。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣4.60元及港幣4.27元。所有回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於相關年度，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無其他購入、出售或贖回基金單位。

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。

全年業績之審閱

陽光房地產基金於相關年度之全年業績已由管理人之審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

陽光房地產基金之核數師 — 畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就陽光房地產基金於本公佈所載之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、分派表及相關附註內的數字與陽光房地產基金於相關年度的經審核綜合財務報表內的數額作出比較，兩者數目相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此，核數師並無根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港審核驗證工作準則》就此公佈作出審核驗證。

年報刊發

陽光房地產基金相關年度之年報將於2020年9月25日送交基金單位持有人。

前瞻性陳述

本公佈載有若干屬「前瞻」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理層目前之信念、假設、期望及預測所撰寫。它們受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響，可能導致實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

綜合損益表

截至2020年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
收益	3 & 4	854,563	850,705
物業營運開支	3 & 5	<u>(169,857)</u>	<u>(168,168)</u>
物業收入淨額		684,706	682,537
其他收入	6	17,091	17,808
行政開支		(109,826)	(118,745)
投資物業公允價值之(減少)/增加		<u>(1,142,844)</u>	<u>1,193,953</u>
經營(虧損)/溢利		(550,873)	1,775,553
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(120,444)</u>	<u>(103,129)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利	7	(671,317)	1,672,424
所得稅	8	<u>(80,077)</u>	<u>(81,323)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利		<u><u>(751,394)</u></u>	<u><u>1,591,101</u></u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2020年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2020年 千元	2019年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利	<u>(751,394)</u>	<u>1,591,101</u>
年內其他全面收入		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
- 於年內已確認現金流量對沖公允價值 變動之有效部分	(70,999)	(53,892)
- 就計息負債之財務成本轉撥至損益款項 之重新分類調整淨值	6,303	1,918
- 於其他全面收入計入之遞延稅項	<u>-</u>	<u>5,509</u>
	<u>(64,696)</u>	<u>(46,465)</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u><u>(816,090)</u></u>	<u><u>1,544,636</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,918,000	20,002,510
- 其他固定資產		22	42
		<u>18,918,022</u>	<u>20,002,552</u>
遞延稅項資產		80	136
衍生金融工具		-	21
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		115,674	136,405
其他非流動資產		576	5,955
		<u>19,071,788</u>	<u>20,182,505</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	48,920	24,597
衍生金融工具		63	5,122
現金及銀行結餘		499,433	550,024
可退回稅項		53,893	43,520
		<u>602,309</u>	<u>623,263</u>
總資產		<u>19,674,097</u>	<u>20,805,768</u>
流動負債			
租戶按金		(220,808)	(216,434)
預收租金		(20,094)	(8,684)
貿易及其他應付款項	11	(60,463)	(69,769)
銀行借款		(1,642,614)	(599,326)
衍生金融工具		(30,010)	(2,703)
應付稅項		(77,007)	(76,827)
		<u>(2,050,996)</u>	<u>(973,743)</u>
流動負債淨值		<u>(1,448,687)</u>	<u>(350,480)</u>
總資產減流動負債		<u>17,623,101</u>	<u>19,832,025</u>

綜合財務狀況表(續)

於2020年6月30日

(以港幣列示)

	2020年 千元	2019年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
銀行借款	(2,596,867)	(3,637,960)
遞延稅項負債	(192,139)	(178,995)
衍生金融工具	(62,939)	(23,203)
	<u>(2,851,945)</u>	<u>(3,840,158)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,902,941)</u>	<u>(4,813,901)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,771,156</u>	<u>15,991,867</u>
已發行基金單位數目	<u>1,661,429,036</u>	<u>1,651,723,079</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.89元</u>	<u>9.68元</u>

分派表

截至2020年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利		<u>(751,394)</u>	<u>1,591,101</u>
調整(附註(i))：			
- 投資物業公允價值之減少/(增加)		1,142,844	(1,193,953)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		49,627	50,217
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a)	7,428	2,180
- 計息負債之非現金財務成本		5,298	5,297
- 遞延稅項	8	<u>13,200</u>	<u>12,478</u>
		<u>1,218,397</u>	<u>(1,123,781)</u>
年度可分派收入(附註(i))		<u>467,003</u>	<u>467,320</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		218,643	217,422
將付予基金單位持有人之 末期分派(附註(iii)及(iv))		<u>225,955</u>	<u>232,893</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>444,598</u>	<u>450,315</u>
派發比率(附註(iii))		95.2%	96.4%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		13.2 仙	13.2 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>13.6 仙</u>	<u>14.1 仙</u>
		<u>26.8 仙</u>	<u>27.3 仙</u>

分派表(續)

截至2020年6月30日止年度
(以港幣列示)

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」)，房地產投資信託基金每年須將不少於其經審核年度除稅後淨收入之90%的金額分派予基金單位持有人作為股息。按照構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「信託契約」)，於每個財政年度已分派或會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%。

年度可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政年度之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政年度之綜合損益表的若干調整所帶來的影響。

於計算本年度可供分派之金額時，已作出調整，其中包括加回與銀行借款之債務建立費用攤銷相關之財務成本5,298,000元，或每基金單位0.32仙(2019年：5,297,000元，或每基金單位0.32仙)(此實際上乃為資本回報)，及撇除投資物業公允價值之減少所帶來的影響。

- (ii) 截至2019年12月31日止六個月之中期分派218,643,000元(2018年12月31日：217,422,000元)乃將每基金單位中期分派13.2仙乘以於2020年3月3日(2019/20年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,656,388,363個基金單位計算(2018年12月31日：13.2仙乘以於2019年3月7日(2018/19年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,647,139,077個基金單位計算)。
- (iii) 截至2020年6月30日止年度之末期分派225,955,000元(2019年：232,893,000元)乃將每基金單位末期分派13.6仙乘以預期於2020年9月29日(2019/20年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,661,429,036個基金單位**計算(2019年：14.1仙乘以於2019年9月25日(2018/19年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,651,723,079個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2020年6月30日止年度之全年分派所代表之派發比率為陽光房地產基金本年度之年度可分派收入之95.2%(2019年：96.4%)。

- (iv) 2019/20年財政年度中期分派已於2020年3月13日支付予基金單位持有人。2019/20年財政年度末期分派預計於2020年10月9日支付予於記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (v) 於報告期間結束後宣佈之末期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

** 預期於記錄日期前並無額外的基金單位被註銷(如已回購)。

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聯交所主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱為「**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，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提升物業組合之價值。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓。

2. 編製基準

本公佈所載之全年業績並不構成本集團截至2020年6月30日止年度之法定綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

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)、香港一般公認之會計原則、信託契約之有關條文及房地產基金守則附錄C所載之有關披露條文而編製。綜合財務報表亦已符合上市規則之有關披露條文(猶如該等條文適用於陽光房地產基金)。

香港會計師公會已頒佈一項新香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號「租賃」，及若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。

該等發展並未對本集團載於綜合財務報表之本年度或過往年度的業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

本集團並無採納於本會計年度仍未生效之任何新準則或詮釋。

2. 編製基準(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的實質」。其為承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下之租賃及低價值資產租賃除外。對出租人之會計要求與香港會計準則第17號的要求大致維持不變。

由於本集團並無以承租人身分訂立任何租賃，故採納香港財務報告準則第16號對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

3. 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。

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、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟現金及銀行結餘、可退回稅項、遞延稅項資產、其他財務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。

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「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減少/增加、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨開支。

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

年內本集團提供予管理人之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：

	2020年			2019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
收益						
- 租金收入	345,636	343,232	688,868	334,558	349,537	684,095
- 停車場收入	3,742	30,452	34,194	3,677	31,590	35,267
- 租金相關收入	66,066	65,435	131,501	64,625	66,718	131,343
	415,444	439,119	854,563	402,860	447,845	850,705
物業營運開支	(75,123)	(94,734)	(169,857)	(74,830)	(93,338)	(168,168)
物業收入淨額	340,321	344,385	684,706	328,030	354,507	682,537
行政開支	(52,825)	(46,472)	(99,297)	(58,596)	(49,429)	(108,025)
分部業績	287,496	297,913	585,409	269,434	305,078	574,512
投資物業公允價值 之(減少)/增加	(483,869)	(658,975)	(1,142,844)	537,407	656,546	1,193,953
計息負債之財務成本			(120,444)			(103,129)
所得稅			(80,077)			(81,323)
利息收入			17,091			16,794
未能分配之淨開支			(10,529)			(9,706)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之(虧損)/溢利			(751,394)			1,591,101
折舊	5	15	20	6	18	24

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2020年			2019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	10,238,011	8,764,634	19,002,645	10,663,109	9,406,247	20,069,356
衍生金融工具			63			5,143
其他財務資產			115,674			136,405
現金及銀行結餘			499,433			550,024
可退回稅項			53,893			43,520
遞延稅項資產			80			136
未能分配之資產			2,309			1,184
總資產			<u>19,674,097</u>			<u>20,805,768</u>
分部負債	(158,872)	(135,366)	(294,238)	(148,131)	(140,170)	(288,301)
衍生金融工具			(92,949)			(25,906)
銀行借款			(4,239,481)			(4,237,286)
應付稅項			(77,007)			(76,827)
遞延稅項負債			(192,139)			(178,995)
未能分配之負債			(7,127)			(6,586)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(4,902,941)</u>			<u>(4,813,901)</u>
年內產生之資本開支	<u>52,045</u>	<u>910*</u>	<u>52,955*</u>	<u>16,948</u>	<u>42,779*</u>	<u>59,727*</u>

* 包括與收購投資物業相關所支出之款項435,000元(2019年: 42,504,000元)。

4. 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於年內確認之各主要收益類別金額如下：

	2020年 千元	2019年 千元
租金收入(附註)	688,868	684,095
停車場收入	34,194	35,267
租金相關收入	<u>131,501</u>	<u>131,343</u>
	<u>854,563</u>	<u>850,705</u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,024,000元(2019年：1,428,000元)。

5. 物業營運開支

	2020年 千元	2019年 千元
樓宇管理費用	61,307	59,772
物業管理人費用	51,882	52,216
地稅及差餉	33,413	33,737
市場推廣及宣傳開支	5,632	5,042
停車場營運成本	6,542	6,365
其他直接成本	<u>11,081</u>	<u>11,036</u>
	<u>169,857</u>	<u>168,168</u>

6. 其他收入

	2020年 千元	2019年 千元
銀行利息收入	11,572	10,717
債務證券之利息收入	5,519	6,077
其他	<u>-</u>	<u>1,014</u>
	<u>17,091</u>	<u>17,808</u>

7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	2020年 千元	2019年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	107,718	95,652
其他借貸成本	5,298	5,297
	<u>113,016</u>	<u>100,949</u>
利率掉期 - 現金流量對沖		
- 自基金單位持有人應佔資產淨值 中重新分類	6,303	1,918
- 非有效現金流量對沖之公允價值 虧損淨額	1,125	262
	<u>7,428</u>	<u>2,180</u>
	<u>120,444</u>	<u>103,129</u>

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款之債務建立費用之攤銷。

	2020年 千元	2019年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	96,213	100,433
物業管理人費用(附註(i))	51,882	52,216
受託人酬金及費用	4,715	4,943
核數師酬金		
- 審核服務	2,002	1,965
- 其他服務(附註(ii))	497	488
應付總估值師費用		
- 估值費用	502	628
法律及其他專業費用	3,216	8,088
物業代理佣金	1,387	1,239
銀行手續費	315	299
外匯淨虧損	816	613

附註：

- (i) 包括租賃佣金12,086,000元(2019年：12,569,000元)。
- (ii) 不包括於截至2020年6月30日止年度，就更新中期票據計劃付予核數師非審核服務費用360,000元，該費用於2020年6月30日已確認為預付款項。
- (iii) 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，年內並無產生任何僱員福利開支。

8. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

	2020年 千元	2019年 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
本年準備	67,513	69,161
過往年度準備多計	<u>(636)</u>	<u>(316)</u>
	66,877	68,845
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>13,200</u>	<u>12,478</u>
	<u>80,077</u>	<u>81,323</u>

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。

於過往年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所支付之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出額外利得稅評稅，其中一間附屬公司(「該附屬公司」)涵蓋至2016/17年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至2012/13年課稅年度。於截至2020年6月30日止年度，稅務局就不允許該等稅務扣減，進一步向若干其他附屬公司發出2013/14年課稅年度之利得稅評稅。本集團已就上述發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書，於2020年6月30日，已就發出之額外評稅購買儲稅券總額53.5百萬元(2019年：43.3百萬元)。

至於該附屬公司，稅務局於2018年4月發出就該附屬公司對其評稅作出反對之決定，該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業意見及建議，管理人決定對已發出就管理費之評稅作出抗辯，並已就該決定於2018年5月向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。稅務上訴委員會已就該上訴於2019年6月進行聆訊，有待作出裁決。

假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終裁定為不可扣減，於截至2019/20年課稅年度的額外利得稅項負債總額估計約為109百萬元。

9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位(虧損)/盈利

截至 2020 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虧損為 0.45 元(2019 年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利 0.97 元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本(虧損)/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虧損 751,394,000 元(2019 年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 1,591,101,000 元)及年內已發行基金單位之加權平均數目 1,655,646,380 個基金單位(2019 年：1,647,392,160 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(虧損)/盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至 2019 年及 2020 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(虧損)/盈利。

10. 貿易及其他應收款項

	2020年 千元	2019年 千元
應收租金	37,339	16,385
按金及預付款項	8,473	5,117
其他應收款項	1,938	2,229
應收關連公司款項	1,170	866
	<u>48,920</u>	<u>24,597</u>

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項 13,298,000 元(2019 年：10,125,000 元)預期可於一年後收回或確認為開支。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。

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2020年 千元	2019年 千元
即期	26,861	14,014
逾期一個月內	6,584	1,729
逾期一個月以上及至三個月	2,664	431
逾期三個月以上及至六個月	677	174
逾期超過六個月	553	37
	<u>37,339</u>	<u>16,385</u>

管理人根據過往違約情況及可能影響租戶償付未償還應收租金能力之前瞻性資料，就應收租金之預期信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。此外，本集團已向租戶收取租金按金及/或擔保，管理人認為數額足以支付未償還應收租金。

10. 貿易及其他應收款項(續)

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

11. 貿易及其他應付款項

	2020年 千元	2019年 千元
應付賬款及應計費用	32,221	33,705
應付管理人費用	20,802	27,362
應付關連公司款項	7,440	8,702
	<u>60,463</u>	<u>69,769</u>

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付陽光房地產基金之受託人款項1,014,000元(2019年:1,343,000元)，該款項於30日內到期。

12. 非調整之報告期間結束後事項

於報告期間結束後，管理人之董事會宣佈末期分派。進一步詳情於本公佈之「分派表」內披露。

承董事會命
恒基陽光資產管理有限公司
HENDERSON SUNLIGHT ASSET MANAGEMENT LIMITED
(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，2020年9月8日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席兼非執行董事：歐肇基先生；(2)行政總裁兼執行董事：吳兆基先生；(3)非執行董事：郭炳濠先生；及(4)獨立非執行董事：關啟昌先生、謝國生博士及郭淳浩先生。