

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12月31日止六個月之 中期業績公佈

恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2020年12月31日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2020年 12月31日止 六個月	截至2019年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	399.5	437.1	(8.6)
物業收入淨額	319.5	345.7	(7.6)
除稅後(虧損)/溢利 ^{附註}	(194.1)	30.7	不適用
可分派收入	220.0	233.5	(5.8)
每基金單位分派(港仙)	12.5	13.2	(5.3)
派發比率(%)	94.7	93.6	不適用
	於2020年 12月31日	於2020年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	18,548.6	18,918.0	(2.0)
資產淨值	14,349.7	14,771.2	(2.9)
每基金單位資產淨值(港幣)	8.61	8.89	(3.1)
資產負債比率(%)	22.4	21.6	不適用

附註： 包括投資物業公允價值虧損港幣 380.2 百萬元(截至 2019 年 12 月 31 日止六個月：港幣 162.5 百萬元)。

物業組合數據

物業	營運數據						物業財務資料				
	租用率 (%)		現行租金 ¹ (港幣/平方呎)		續租租金變化 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2020年12月31日 (%)		評估值 於2020年12月31日 (港幣千元)
	於2020年 12月31日	於2020年 6月30日	於2020年 12月31日	於2020年 6月30日	截至2020年 12月31日止 六個月	截至2020年 6月30日止 六個月	截至2020年 12月31日止 六個月	截至2019年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
陽光中心	88.8	94.3	44.9	40.8	7.3	11.4	83,614	96,251	3.75	3.65	5,304,700
乙級											
Strand 50	87.2	95.5	33.2	35.6	4.7	9.2	18,672	17,206	3.45	3.80	1,333,400
豐怡中心	100.0	100.0	53.3	51.1	不適用	不適用	9,920	8,602	3.30	3.10	652,400
文咸東街135商業中心物業	87.3	94.5	29.3	30.1	(5.9)	0.3	9,238	9,906	3.55	3.80	593,400
雲山大廈物業	85.8	96.1	45.5	44.8	(9.8)	9.8	8,809	9,470	3.55	3.60	580,600
富時中心	99.3	99.3	34.4	35.2	(7.0)	(2.9)	9,320	10,434	3.75	3.50	541,600
永樂街235商業中心	86.8	94.3	21.3	22.3	(11.6)	(3.0)	5,305	5,772	3.55	3.80	377,700
渣華道108號商業中心	96.1	100.0	25.4	26.4	(11.0)	1.7	5,095	5,294	3.75	4.00	281,700
安隆商業大廈	96.0	94.1	32.0	32.9	(8.9)	(6.6)	4,202	4,728	3.65	3.70	257,800
新輝商業中心物業	93.1	100.0	23.0	23.1	(7.1)	(1.0)	3,073	2,865	3.80	4.05	172,700
偉程商業大廈物業	94.5	100.0	17.6	17.8	2.2	11.6	1,364	1,207	3.55	3.90	81,100
小計/平均	90.1	95.6	37.8	36.5	(2.4)	5.6	158,612	171,735			10,177,100
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	92.9	96.8	105.6	112.9	(7.3)	(10.0)	72,872	82,267	不適用	4.30	3,989,600
新都城一期物業	94.3	94.5	57.3	58.4	(9.8)	(1.5)	66,399	69,522	不適用	4.40	3,073,200
光華廣場物業 ³	99.3	99.3	53.4	55.7	11.0	5.0	19,021	19,839	3.60	3.60	1,152,600
市區											
百利商業中心物業	80.3	77.4	34.5	39.6	(32.8)	(15.0)	1,218	1,028	不適用	4.10	84,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	54.5	54.5	不適用	4.7	1,376	1,333	不適用	3.80	72,100
小計/平均	94.5	95.8	71.0	74.8	(5.9)	(4.6)	160,886	173,989			8,371,500
總計/平均	91.5	95.7	48.7	48.6	(4.5)	(1.0)	319,498	345,724			18,548,600

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. 續租租金變化按相關期間內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

3. 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。

管理層討論及分析

營運業績

在疫情爆發帶來的不利營商環境下，陽光房地產基金於報告期間錄得收益按年下降 8.6% 至港幣 399.5 百萬元。若撇除租金寬減之攤銷港幣 7.8 百萬元的影响，收益之減幅則為 6.9%。扣除物業營運開支港幣 80.0 百萬元，物業收入淨額為港幣 319.5 百萬元，減少 7.6%。儘管報告期間之借貸水平微升，惟受惠於較低的香港銀行同業拆息，財務成本按年下降 28.8% 至港幣 45.6 百萬元。

經計入投資物業公允價值減值港幣 380.2 百萬元，除稅後虧損為港幣 194.1 百萬元，相對去年同期之除稅後溢利港幣 30.7 百萬元。

分派

董事會已通過派發中期分派每基金單位 12.5 港仙，相當於派發比率 94.7%，而按報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 3.77 元計算，年度化分派收益率為 6.6%。

每基金單位中期分派概覽



業務回顧

陽光房地產基金物業組合於2020年12月31日的整體租用率為91.5%，相對2020年6月30日的95.7%。該下調主要由於寫字樓物業組合的租用率下降至90.1%所致(2020年6月30日：95.6%)，反映另覓替代租戶時需要較長的出租期，當中以陽光中心及上環/中環物業組合為甚。相反，零售物業組合的租用率錄得較為理想的94.5%，相對2020年6月30日的95.8%，顯示本地消費有初步回穩的跡象。

於報告期間，寫字樓及零售物業組合分別錄得2.4%及5.9%的續租租金負增長，帶來整體續租租金之負增長為4.5%。受惠於陽光中心一位新主要租戶的理想貢獻，寫字樓物業組合於2020年12月31日的現行租金較六個月前上升3.6%至每平方呎港幣37.8元，而零售物業組合的現行租金則下降5.1%至每平方呎港幣71.0元。

就旗下主要寫字樓物業的表現而言，陽光中心無可避免地受到較高的空置率及新簽租約進程放緩所引致的租金損失影響，故此物業收入淨額下降13.1%至港幣83.6百萬元。正面而言，管理人把握適當時機為Strand 50進行翻新工程，並引入優質租戶進駐低層空間，因而取得物業收入淨額增長8.5%。

儘管處於不確定的營商環境，九龍區的寫字樓物業表現較令人滿意，有助減輕其他物業帶來的不利影響。當中，豐怡中心悉數租出，而富時中心的租用率為99.3%。

就物業收入淨額及現行租金而言，零售物業組合的表現仍然受壓。新都城一期物業憑藉定位為提供必需品消費、餐飲及服務的社區購物商場，展現其抗逆之能力，物業收入淨額錄得輕微下降4.5%至港幣66.4百萬元，而租用率則大致保持於94.3% (2020年6月30日：94.5%)。另一方面，上水中心購物商場的物業收入淨額減少11.4%至港幣72.9百萬元，租用率則下降至92.9% (2020年6月30日：96.8%)。有見及此，管理人相應推出一項推廣活動，讓顧客透過全新電子商務平台「eShop@Sunlight」購買折扣券，藉此刺激陽光房地產基金旗下購物熱點之消費。

財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於2020年12月31日的估值為港幣18,548.6百萬元，較2020年6月30日輕微下跌2.0%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別減少1.9%及2.9%至港幣19,293.7百萬元及港幣14,349.7百萬元(2020年6月30日：港幣19,674.1百萬元及港幣14,771.2百萬元)。每基金單位資產淨值為港幣8.61元(2020年6月30日：港幣8.89元)。

於2020年12月31日，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)為22.4% (2020年6月30日：21.6%)，而總負債相對總資產的比率則為25.6% (2020年6月30日：24.9%)。於報告期間，陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}按年下降9.2%至港幣270.1百萬元，現金利息支出則為港幣41.5百萬元，較去年同期減少25.7%。鑒於現金利息支出下降速度較快，利息償付比率自去年同期所錄得的5.3倍改善至6.5倍。

附註：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。

資本及利率管理

於 2020 年 10 月，陽光房地產基金完成其首項日元 7,000 百萬元(相當於約港幣 513 百萬元)可持續發展表現掛鈎貸款，為期 7 年。於 2020 年 11 月，陽光房地產基金發行其首項港幣 300 百萬元 5 年期中期票據。該等新融資主要為若干於 2021 年 6 月到期之銀行貸款進行再融資，餘額則撥作營運資金。

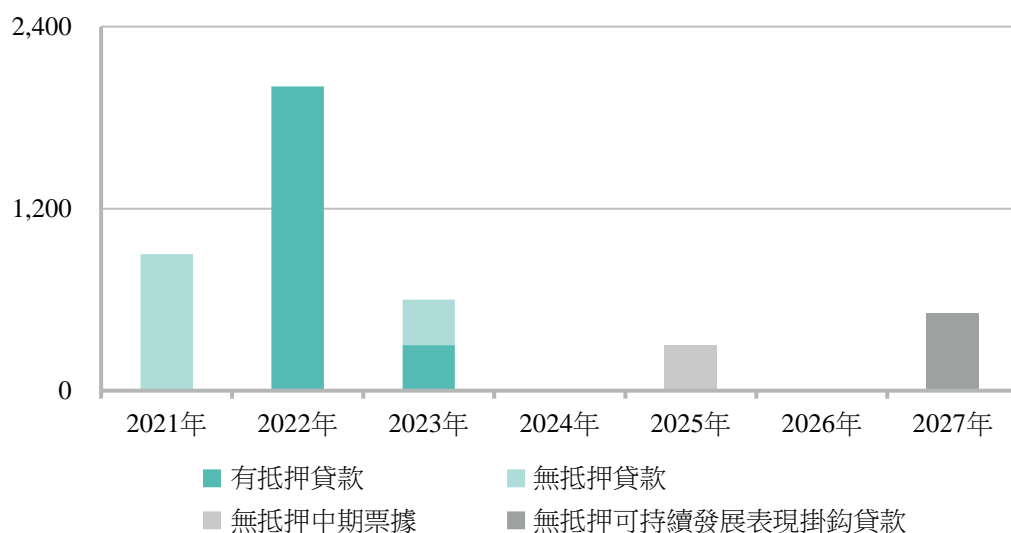
於 2020 年 12 月 31 日，陽光房地產基金之總借貸為港幣 4,318 百萬元(2020 年 6 月 30 日：港幣 4,250 百萬元)，加權債務年期為 2.3 年。

隨著首項可持續發展表現掛鈎貸款(已掉期為港元固定利率)及發行之中期票據，陽光房地產基金於 2020 年 12 月 31 日之固定利率借貸比率已提升至約 79%。固定利率借貸之加權平均年利率(包括貸款之息差，如適用)為 2.44%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.72% 之混合息差計息。連同於 2021 年上半年生效之港幣 400 百萬元遠期利率掉期，借貸之固定利率部分預計於未來兩年將保持於 65% 以上。

總借貸之到期狀況

(2020 年 12 月 31 日)

(港幣百萬元)



固定利率借貸佔總借貸之百分率 (2020年12月31日)



於 2021 年 2 月 2 日，管理人與星展銀行有限公司，香港分行簽訂一項港幣 500 百萬元 5 年期之無抵押可持續發展表現掛鈎貸款，預期該融資約於 2021 年 4 月下旬提取。

稅務事項

有關與稅務局就不允許若干稅務扣減^{附註}之爭議，於 2018 年 4 月，已收到稅務局副局長就一間物業持有公司(「納稅人」)對其評稅作出反對之決定(「該決定」)。儘管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。納稅人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，而該上訴已於 2019 年 6 月進行聆訊。於 2020 年 11 月 30 日，稅務上訴委員會作出決定(「上訴委員會之決定」)，裁定納稅人之上訴得直，確定相關之利得稅評稅及額外利得稅評稅為過高或不正確，而該等評稅將作出修訂以允許管理費之扣減。納稅人其後知悉稅務局不會就上訴委員會之決定提出上訴。

至於稅務局就不允許稅務扣減向陽光房地產基金旗下其他物業持有公司發出之利得稅評稅，管理人已向稅務局就該等評稅提交反對通知書。並且基於上訴委員會之決定，與稅務局就解決該等稅務爭議進行磋商。

附註：稅務局不允許陽光房地產基金旗下若干物業持有公司所支付之管理費、物業管理費以及(在若干情況下)租賃佣金之稅務扣減。

展望

全球經濟仍受疫情的不確定性所纏繞，然而受到積極的貨幣及財政政策刺激、以及對 2019 冠狀病毒疫苗之推出及其成效的樂觀情緒所帶動下，投資金融資產的意欲正迅速上升。與此同時，市場大致估計中國經濟增長將於 2021 年迎來強勁復甦，其中個人消費及服務業預期為增長亮點。隨著美國大選塵埃落定，接任的拜登政府在確保於關鍵議題上維持足夠影響力的情況下，可能採取較溫和的姿態對待中國。

因此，香港應順應全球發展，邁向溫和的經濟復甦。然而，未見穩定的疫情仍需關注，其影響範圍及嚴重程度或會導致進一步的企業倒閉以及更高的失業率。

預期商業租賃的短期前景仍然低迷。企業持續縮減規模及節省成本的取態將繼續遏制對寫字樓空間的需求。在穩定的必需品消費帶動下，預料零售業的表現將相對較為理想，儘管在現行封鎖措施及社交距離限制大幅放寬之前，其增長勢頭依然乏力。

截至 2021 年 6 月底為止的六個月，佔陽光房地產基金總可出租面積 20.5% 的租約將到期續租，分別佔寫字樓及零售空間之 23.6% 及 13.8%。雖然租用率較低、續租租金負增長以及租金寬減的攤銷影響仍然存在，然而在撇除不可預見的情況下，該等不利因素所影響之顯著性應會減低。令人鼓舞的是，陽光房地產基金有望受益於新租戶(例如大新銀行有限公司)的貢獻、嚴格的成本控制措施，以及管理人於過去數月實行的積極融資計劃。

雖然經濟復甦以及近期商品價格急升可能引發對通貨膨脹的憂慮，管理人預期利率於短至中期內的上升空間有限，而市場充裕的流動資金為陽光房地產基金提供適時機遇以拓展其資金來源，同時優化借貸到期及固定利率借貸狀況。憑藉 2020/21 年財政年度上半年於資本管理方面的佳績，管理人有信心以有利的條款為將於 2021 年 6 月到期的債務進行再融資，同時為潛在的收購機會預留足夠資金。

踏入 2021 年前，證券及期貨事務監察委員會公佈就房地產投資信託基金守則制定的修訂，相關修訂大幅擴大收購房地產的範圍及靈活性。此實為可喜之舉，並有利於陽光房地產基金的長遠發展。隨著管理人致力克服因新型冠狀病毒所帶來的動盪，基金單位持有人可確信管理人堅定的意願拓展陽光房地產基金的投資版圖。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派之除淨日期及記錄日期分別為2021年2月25日(星期四)及2021年3月3日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2021年3月1日(星期一)至2021年3月3日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合收取中期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2021年2月26日(星期五)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，以辦理過戶登記手續。中期分派之款項將於2021年3月12日(星期五)支付予基金單位持有人。

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」)。於報告期間，管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。

於報告期間，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

除發行予管理人合共6,238,788個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間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，於報告期間代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司回購合共800,000個基金單位，總代價約為港幣2.9百萬元(不包括回購基金單位之費用)。該等基金單位均於2020年11月份回購，並於月內悉數註銷。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣3.68元及港幣3.60元。

除上文所披露者外，於報告期間，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無其他購入、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。

中期業績之審閱

陽光房地產基金於報告期間之中期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。簡明中期財務報表亦已由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)，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

刊發中期報告

陽光房地產基金於報告期間之中期報告將於2021年2月24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12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
	附註	2020年 千元	2019年 千元
收益	3 & 4	399,534	437,099
物業營運開支	3 & 5	(80,036)	(91,375)
物業收入淨額		319,498	345,724
其他收入		4,780	9,508
行政開支		(54,147)	(57,635)
投資物業公允價值之減少淨值		(380,209)	(162,527)
經營(虧損)/溢利		(110,078)	135,070
計息負債之財務成本	6(a)	(45,619)	(64,055)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利	6	(155,697)	71,015
所得稅	7	(38,429)	(40,272)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利		(194,126)	30,743

綜合損益及其他全面收入表

截至2020年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利	<u>(194,126)</u>	<u>30,743</u>
期內其他全面收入		
<i>已重新分類/其後或會重新分類至損益之項目：</i>		
- 於期內已確認現金流量對沖公允價值 變動之有效部分	(22,715)	18,040
- 就計息負債之財務成本轉撥至損益的款項 之重新分類調整淨值	<u>483</u>	<u>5,109</u>
	<u>(22,232)</u>	<u>23,149</u>
期內全面(虧損)/收入總額	<u><u>(216,358)</u></u>	<u><u>53,892</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,548,600	18,918,000
- 其他固定資產		21	22
		<u>18,548,621</u>	<u>18,918,022</u>
遞延稅項資產		137	80
衍生金融工具		6,045	-
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		125,976	115,674
其他非流動資產		1,347	576
		<u>18,719,562</u>	<u>19,071,788</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	53,063	48,920
衍生金融工具		-	63
現金及銀行結餘		467,310	499,433
可退回稅項		53,758	53,893
		<u>574,131</u>	<u>602,309</u>
總資產		<u>19,293,693</u>	<u>19,674,097</u>
流動負債			
租戶按金		(198,253)	(220,808)
預收租金		(14,429)	(20,094)
貿易及其他應付款項	10	(69,601)	(60,463)
銀行及其他借款		(899,240)	(1,642,614)
衍生金融工具		(51,073)	(30,010)
應付稅項		(39,436)	(77,007)
		<u>(1,272,032)</u>	<u>(2,050,996)</u>
流動負債淨值		<u>(697,901)</u>	<u>(1,448,687)</u>
總資產減流動負債		<u>18,021,661</u>	<u>17,623,101</u>

綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

(以港幣列示)

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
銀行及其他借款	(3,402,500)	(2,596,867)
遞延稅項負債	(198,460)	(192,139)
衍生金融工具	(70,996)	(62,939)
	<u>(3,671,956)</u>	<u>(2,851,945)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,943,988)</u>	<u>(4,902,941)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,349,705</u>	<u>14,771,156</u>
已發行基金單位數目	<u>1,666,867,824</u>	<u>1,661,429,036</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.61元</u>	<u>8.89元</u>

分派表

截至2020年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
	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>(194,126)</u>	<u>30,743</u>
調整(附註 (i))：			
- 投資物業公允價值之減少淨值		380,209	162,527
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		23,528	25,135
- 利率掉期 - 現金流量對沖	6(a)	905	5,635
- 計息負債之非現金財務成本		3,262	2,649
- 遞延稅項	7	<u>6,264</u>	<u>6,795</u>
		<u>414,168</u>	<u>202,741</u>
可分派收入(附註 (i))		<u>220,042</u>	<u>233,484</u>
中期分派(附註 (ii))		208,358	218,643
派發比率(附註 (ii))		<u>94.7%</u>	<u>93.6%</u>
每基金單位分派(附註 (ii))		<u>12.5 仙</u>	<u>13.2 仙</u>

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%。

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

分派表(續)

截至2020年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註*：(續)

於計算本期內可供分派之金額時，已作出調整，其中包括加回與銀行及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷相關之財務成本3,262,000元，或每基金單位0.20仙(2019年：2,649,000元，或每基金單位0.16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2020年12月31日止六個月之中期分派208,358,000元(2019年：218,643,000元)乃將每基金單位中期分派12.5仙乘以預期於2021年3月3日(2020/21年財政年度中期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,666,867,824個基金單位**計算(2019年：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)，派發比率為94.7%(2019年：93.6%)。
- (iii) 中期分派預計於2021年3月12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。
- (iv) 於報告期間結束後宣佈之中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香港聯合交易所有限公司主板上市。

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. 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，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採納。

該等發展並未對本集團載於簡明中期財務報表之本期間或過往期間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期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

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

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：

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淨值、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(續)

期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：

	截至12月31日止六個月					
	2020年 (未經審核)			2019年 (未經審核)		
	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	163,279	159,770	323,049	175,291	175,415	350,706
- 停車場收入	1,920	14,122	16,042	1,822	15,904	17,726
- 租金相關收入	28,993	31,450	60,443	34,723	33,944	68,667
	194,192	205,342	399,534	211,836	225,263	437,099
物業營運開支	(35,580)	(44,456)	(80,036)	(40,101)	(51,274)	(91,375)
物業收入淨額	158,612	160,886	319,498	171,735	173,989	345,724
行政開支	(26,201)	(22,488)	(48,689)	(27,375)	(24,501)	(51,876)
分部業績	132,411	138,398	270,809	144,360	149,488	293,848
投資物業公允價值 之減少淨值	(8,119)	(372,090)	(380,209)	(42,152)	(120,375)	(162,527)
計息負債之財務成本			(45,619)			(64,055)
所得稅			(38,429)			(40,272)
利息收入			4,740			9,487
未能分配之淨開支			(5,418)			(5,738)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之(虧損)/溢利			(194,126)			30,743
折舊	1	7	8	3	8	11

4. 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於期內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	323,049	350,706
停車場收入	16,042	17,726
租金相關收入	60,443	68,667
	<u>399,534</u>	<u>437,099</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	30,149	31,172
物業管理人費用(附註)	22,125	27,928
地稅及差餉	14,920	18,439
市場推廣及宣傳開支	3,463	4,182
停車場營運成本	3,244	3,322
其他直接成本	6,135	6,332
	<u>80,036</u>	<u>91,375</u>

附註：於期內，物業管理人就因應本集團而產生之員工成本所獲償還之金額豁免其中2,894,000元，反映從香港特別行政區政府設立之「保就業」計劃所收取之補貼。

6. 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/(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	41,452	55,771
其他借貸成本	3,262	2,649
	<u>44,714</u>	<u>58,420</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	483	5,109
- 非有效現金流量對沖之公允		
價值虧損淨額	422	526
	<u>905</u>	<u>5,635</u>
	<u>45,619</u>	<u>64,055</u>

其他借貸成本為各項融資費用和銀行及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(4,740)	(9,487)
管理人費用	47,057	50,270
物業管理人費用(附註(i))	22,125	27,928
受託人酬金及費用	2,339	2,457
核數師酬金		
- 審核服務	752	791
- 其他服務	497	497
應付總估值師估值費用	206	251
法律及其他專業費用	2,159	1,811
物業代理佣金	741	771
銀行手續費	150	146
外匯淨(收益)/虧損	(39)	277

附註：

(i) 包括租賃佣金6,344,000元(2019年：7,736,000元)。

(ii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員。因此，期內並無產生任何僱員福利開支。

7. 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
本期稅項 - 香港利得稅		
期內準備	32,165	33,477
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>6,264</u>	<u>6,795</u>
	<u><u>38,429</u></u>	<u><u>40,272</u></u>

香港利得稅準備乃按本期及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於過往年度，稅務局不允許本集團若干物業持有附屬公司所支付之管理費及物業管理費以及個別公司之租賃佣金之稅務扣減，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2013/14年課稅年度。本集團就該等發出之額外利得稅評稅已向稅務局提交反對通知書。於2020年12月31日，已就發出之額外評稅購買儲稅券總額53.5百萬元。

至於該附屬公司，如上一財政年度之年報所披露，稅務上訴委員會已於2019年6月就有關稅務局副局長不允許扣減管理費的決定提出之上訴進行聆訊。於2020年11月30日，稅務上訴委員會作出決定，裁定該附屬公司之上訴得直，確定相關之利得稅評稅及額外利得稅評稅為過高或不正確，以及該等評稅將作出修訂以允許管理費之扣減。

8. 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12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損為0.12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0.02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194,126,000元(2019年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利30,743,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,663,480,781個基金單位(2019年：1,653,371,141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12月31日止六個月期間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。

9. 貿易及其他應收款項

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	45,334	37,339
按金及預付款項	5,067	8,473
其他應收款項	1,729	1,938
應收關連公司款項	933	1,170
	<u>53,063</u>	<u>48,920</u>

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項30,206,000元(2020年6月30日：13,298,000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 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
即期	35,328	26,861
逾期一個月內	6,597	6,584
逾期一個月以上及至三個月	2,035	2,664
逾期三個月以上及至六個月	671	677
逾期六個月以上	703	553
	<u>45,334</u>	<u>37,339</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。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

10. 貿易及其他應付款項

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	37,179	32,221
應付管理人費用	23,319	20,802
應付關連公司款項	9,103	7,440
	<u>69,601</u>	<u>60,463</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2,331,000元(2020年6月30日：1,014,000元)，該款項於30日內到期。

11. 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中期分派。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，2021年2月4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。