

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2021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2021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2021年 12月31日止 六個月	截至2020年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	404.3	399.5	1.2
物業收入淨額	323.4	319.5	1.2
除稅後溢利/(虧損) ^{附註}	234.2	(194.1)	不適用
可分派收入	217.2	220.0	(1.3)
每基金單位分派(港仙)	12.2	12.5	(2.4)
派發比率(%)	94.2	94.7	不適用
	於2021年 12月31日	於2021年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	18,396.9	18,341.7	0.3
資產淨值	14,230.5	14,124.3	0.8
每基金單位資產淨值(港幣)	8.48	8.45	0.4
資產負債比率(%)	23.0	23.0	不適用

附註：包括投資物業公允價值增加港幣49.7百萬元(相對截至2020年12月31日止六個月之公允價值虧損港幣380.2百萬元)。

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2021年12月31日 (%)		評估值 於2021年12月31日 (港幣千元)	
	於2021年 12月31日	於2021年 6月30日	於2021年 12月31日	於2021年 6月30日	截至2021年 12月31日止 六個月	截至2021年 6月30日止 六個月	截至2021年 12月31日止 六個月	截至2020年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售		
寫字樓												
甲級												
大新金融中心 ³	91.6	88.3	43.0	44.0	(5.0)	(5.0)	87,619	83,614	3.75	3.65	5,235,000	
乙級												
Strand 50	94.1	95.8	32.2	32.1	0.4	(13.5)	21,204	18,672	3.45	3.80	1,317,500	
豐怡中心	66.4	100.0	36.3	53.2	(4.4)	(10.7)	9,341	9,920	3.30	3.10	614,000	
文咸東街135商業中心物業	94.7	93.1	27.5	27.9	(7.8)	(13.0)	8,731	9,238	3.55	3.80	584,300	
雲山大廈物業	100.0	94.3	39.5	42.7	(4.3)	(11.4)	8,430	8,809	3.55	3.60	565,400	
富時中心	100.0	100.0	34.2	33.9	(1.8)	(5.0)	10,061	9,320	3.75	3.50	548,000	
永樂街235商業中心	95.6	88.6	20.2	20.9	(6.5)	(10.8)	5,619	5,305	3.55	3.80	369,600	
渣華道108號商業中心	100.0	96.1	25.1	24.9	1.9	(6.1)	4,998	5,095	3.75	4.00	278,800	
安隆商業大廈	100.0	100.0	30.3	31.2	(10.6)	(12.2)	4,128	4,202	3.65	3.70	254,300	
新輝商業中心物業	100.0	100.0	21.4	21.7	(10.7)	(11.3)	2,955	3,073	3.80	4.05	166,900	
偉程商業大廈物業	97.2	91.7	17.3	17.4	(7.8)	(4.1)	1,400	1,364	3.55	3.90	81,100	
小計/平均	93.3	92.4	35.4	36.7	(4.5)	(7.3)	164,486	158,612			10,014,900	
零售												
新市鎮												
上水中心購物商場	94.6	95.3	100.8	104.2	(5.3)	(12.5)	69,871	72,872	不適用	4.30	3,861,000	
新都城一期物業	99.3	97.6	55.2	56.7	(5.1)	(8.2)	67,363	66,399	不適用	4.30	3,189,000	
光華廣場物業	97.0	97.7	53.6	53.5	(1.1)	(6.8)	19,336	19,021	3.60	3.60	1,180,000	
市區												
百利商業中心物業	82.5	77.5	30.8	32.8	(16.7)	(31.8)	952	1,218	不適用	4.10	77,000	
耀星華庭物業	100.0	100.0	57.2	57.2	不適用	(10.7)	1,378	1,376	不適用	3.80	75,000	
小計/平均	97.1	96.5	68.4	70.4	(4.9)	(10.0)	158,900	160,886			8,382,000	
總計/平均	94.5	93.7	46.1	47.7	(4.7)	(8.3)	323,386	319,498			18,396,900	

- 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. 該物業前稱陽光中心。

管理層討論及分析

營運業績

在較高之平均租用率及租金寬減攤銷金額收窄(為港幣 3.7 百萬元)的情況下，陽光房地產基金於報告期間錄得收益按年上升 1.2%至港幣 404.3 百萬元。扣除物業營運開支港幣 80.9 百萬元，物業收入淨額亦增長 1.2%至港幣 323.4 百萬元。

由於借貸成本增加及借貸水平較去年同期上升，財務成本按年上升 9.9%至港幣 50.1 百萬元。連同因債券組合規模減少以及存款利率下降而導致較低的利息收入，淨現金利息支出錄得按年增加港幣 6.5 百萬元至港幣 43.2 百萬元。

經計入投資物業的公允價值增加港幣 49.7 百萬元，除稅後溢利為港幣 234.2 百萬元，相對去年同期之除稅後虧損港幣 194.1 百萬元。

分派

董事會已通過派發中期分派每基金單位 12.2 港仙，相當於派發比率 94.2%，而按報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 4.34 元計算，年度化分派收益率為 5.6%。

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2021年12月31日的整體租用率為94.5%，相對2021年6月30日的93.7%。寫字樓物業組合的租用率上升至93.3%(2021年6月30日：92.4%)，主要由於大新金融中心的較低空置率所致。惟該正面影響一定程度上被豐怡中心的租用率短暫下降所抵銷。與此同時，零售物業組合的租用率上升至97.1%(2021年6月30日：96.5%)，其中新都城一期物業(「新都城一期」)錄得99.3%的高租用率，而上水中心購物商場(「上水中心」)的租用率則為94.6%。

於報告期間，寫字樓及零售物業組合分別錄得4.5%及4.9%的續租租金負增長，而於2021年12月31日相應的現行租金則較六個月前分別下降3.5%及2.8%至每平方呎港幣35.4元及每平方呎港幣68.4元。

縱然在審慎營商環境的背景下，寫字樓物業組合於報告期間的表現仍屬穩定。大新金融中心於2021年12月31日的租用率改善至91.6%，主要由本地企業的新簽訂租約所帶動。此外，其物業收入淨額按年上升4.8%至港幣87.6百萬元。受惠於本地經濟逐步復甦，個別位於灣仔及北角的乙級寫字樓物業的租用率亦處於較高水平。九龍區方面，由於豐怡中心的零售銀行租戶決定於租約期滿後不再續租，故於2021年12月31日其租用率下跌至66.4%。相關的空置區域將重新配置及進行翻新，旨在提升對從事服務行業之租戶的吸引力，管理人欣然報告該物業的其中兩層已於2021年年底率先與美容業相關之租戶落實預租安排。

零售物業組合方面，新都城一期錄得99.3%的高租用率，物業收入淨額按年溫和增長1.5%至港幣67.4百萬元。相反，上水中心的物業收入淨額按年下降4.1%至港幣69.9百萬元，源於較低的94.6%租用率以及高利潤行業租戶減少，導致現行租金有所回落。

財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於2021年12月31日的估值為港幣18,396.9百萬元，較2021年6月30日輕微上升0.3%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別為港幣19,209.1百萬元及港幣14,230.5百萬元(2021年6月30日：港幣19,199.7百萬元及港幣14,124.3百萬元)。每基金單位資產淨值為港幣8.48元(2021年6月30日：港幣8.45元)。

於2021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23.0%(2021年6月30日：23.0%)，而總負債佔總資產的比率則為25.9%(2021年6月30日：26.4%)。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}按年增長1.0%至港幣272.9百萬元。鑒於現金利息支出上升速度較快，利息償付比率自去年同期所錄得的6.5倍下降至5.8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。

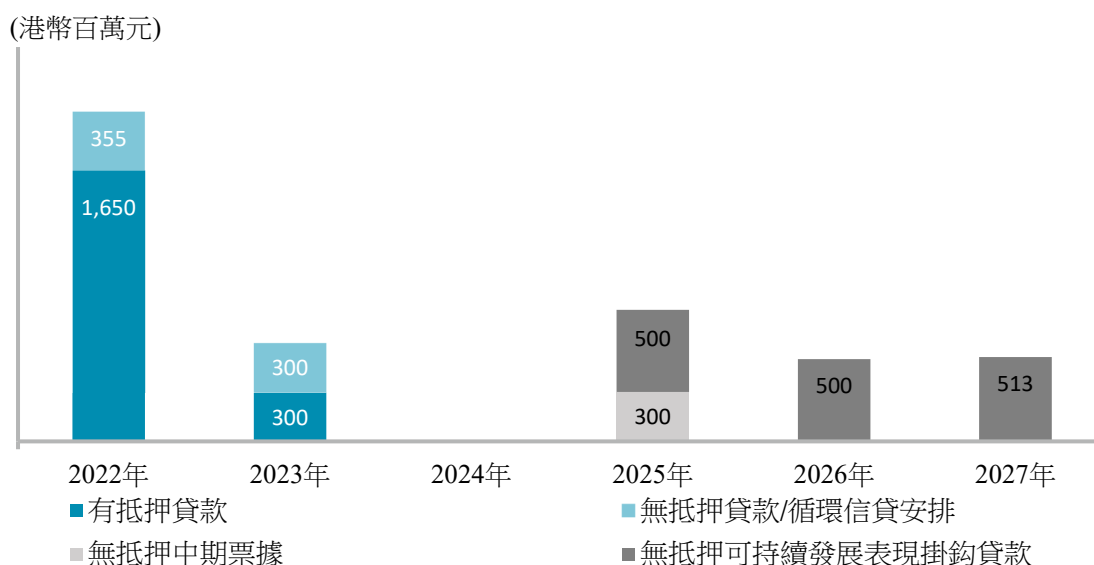
資本及利率管理

於 2021 年 11 月，陽光房地產基金訂立一項港幣 500 百萬元之有抵押可持續發展表現掛鈎貸款，為期 4.5 年。預期該融資將於 2022 年 2 月下旬提取，並為於 2022 年 6 月到期之銀行貸款進行再融資。

於 2021 年 12 月 31 日，陽光房地產基金之總借貸為港幣 4,418 百萬元 (2021 年 6 月 30 日：港幣 4,418 百萬元)，包括有抵押貸款港幣 1,950 百萬元及無抵押借貸港幣 2,468 百萬元，加權債務年期為 2.3 年。

總借貸之到期狀況

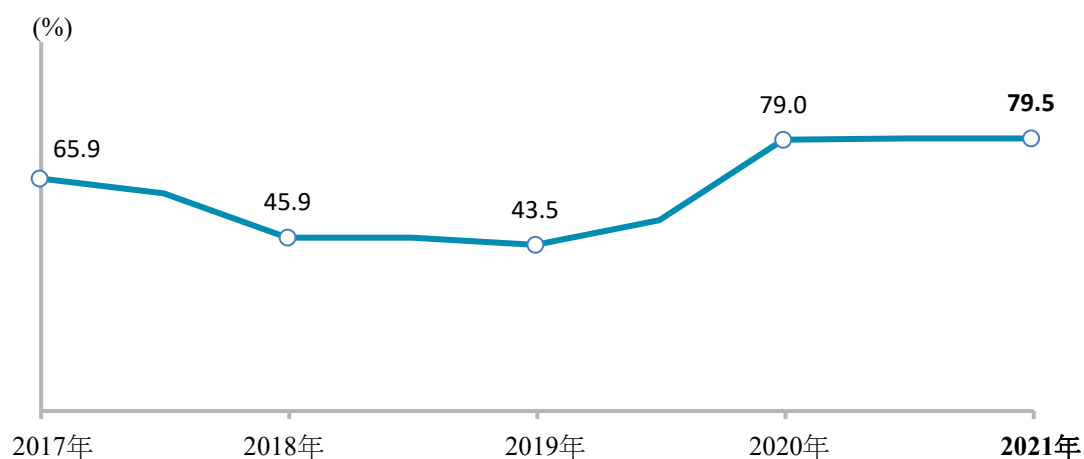
(於 2021 年 12 月 31 日)



透過發行定息票據及利率掉期安排，陽光房地產基金於 2021 年 12 月 31 日之固定利率借貸佔總借貸之比率保持於約 80%。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 2.42%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.74% 之混合息差計息。報告期間之加權平均融資成本為 2.09%，相對去年同期所錄得之 1.92%。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 12 月 31 日)



展望

近期出現具高度傳染力的 2019 冠狀病毒病變種病毒 Omicron，已引發新一輪憂慮，隨着感染個案急升，需要重新實行嚴厲的封鎖措施，並可能再次窒礙全球經濟復甦。

鑒於供應鏈中斷及去全球化的形勢似乎仍然持續，國際能源及商品價格會否維持其升勢，以致主要中央銀行藉此加快推行縮減措施以壓抑通脹，仍有待觀察。與此同時，對抗疫情仍然是具挑戰性的任務，意味著香港就任何重啟通關的安排將會是審慎及漸進地進行。中國潛在的經濟放緩情況亦令人關注，尤以房地產行業去槓桿化可能產生的影響，儘管預期中央政府將提供政策支持以避免經濟硬著陸。

雖然市場充滿不確定性，但並非悲觀絕望。撇除不可預見的情況下，管理人相信陽光房地產基金的前景仍然穩健，並致力關顧租戶、顧客及員工的健康及安全。

憑藉多元化及優質的資產基礎，陽光房地產基金正處於相對有利位置，面對市況不穩所帶來的影響。零售及寫字樓物業於本財政年度下半年將有分別佔其可出租面積的 16.6% 及 18.0% 的租約期滿。租戶續租率有望處於高水平應有助緩減續租租金負增長的風險，惟因若干部分的租約於疫情爆發前已獲承租，續租租金負增長的情況可能仍會持續。

此外，管理人重申陽光房地產基金於 2022 年 6 月到期之定期貸款的再融資安排，將於短期內以有利的條款完成。與此同時，可持續發展表現掛鈎貸款佔總借貸的比例於 2021 年 12 月 31 日為 34%，並有望於 2022 年 6 月 30 日超越 60% 的里程碑。

資產增值方面，管理人預計將於新都城一期展開大型整修工程，目前計劃於 2022 年第三季度開始施工，旨在提高該社區購物商場對顧客的吸引力，以把握將軍澳地區不斷演化的零售環境。更多有關該工程及資本開支的詳情將載於下一份年報。

在管理人以積極的資產增值及循環措施為主要的營運重心及優先工作的同時，管理人堅守其積極進取、持續發展的承諾。在可持續融資方面取得令人滿意的進展外，位於上環的 Strand 50 獲頒發綠建環評 2.0 版(自選評估計劃)的卓越評級^{附註}。加上大新金融中心成功重續綠建環評的鉑金級別物業認證(綜合評估計劃)，此舉為陽光房地產基金在可持續發展方向上之重要環節，亦充分展示管理人對管理更綠化物業組合的熱誠。

附註：用材及廢物管理以及室內環境質素範疇。

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2022年3月2日(星期三)及2022年3月8日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2022年3月4日(星期五)至2022年3月8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2022年3月3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，以辦理過戶登記手續。中期分派之款項將於2022年3月16日(星期三)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。為確保遵循所有相關法例及法規，管理人已建立一個健全的企業管治架構。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。此外，管理人及陽光房地產基金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5,038,298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

於報告期間，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購入、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約於2022年3月1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2021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	2021年 千元	2020年 千元
收益	3 & 4	404,326	399,534
物業營運開支	3 & 5	<u>(80,940)</u>	<u>(80,036)</u>
物業收入淨額		323,386	319,498
其他收入		3,865	4,780
行政開支		(54,309)	(54,147)
投資物業公允價值之增加/(減少)淨值		<u>49,712</u>	<u>(380,209)</u>
經營溢利/(虧損)		322,654	(110,078)
計息負債之財務成本	6(a)	<u>(50,120)</u>	<u>(45,619)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	6	272,534	(155,697)
所得稅	7	<u>(38,293)</u>	<u>(38,429)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)		<u>234,241</u>	<u>(194,126)</u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2021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	
	2021年	2020年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	<u>234,241</u>	<u>(194,126)</u>
期內其他全面收入		
已重新分類/其後或會重新分類至損益之項目：		
- 於期內已確認現金流量對沖公允價值 變動之有效部分	28,760	(22,715)
- 就下列項目轉撥至損益的款項之重新分類調整淨值：		
- 計息負債之財務成本	-	483
- 外幣借款之未變現匯兌差額	<u>39,108</u>	<u>-</u>
	<u>67,868</u>	<u>(22,232)</u>
期內全面收入/(虧損)總額	<u><u>302,109</u></u>	<u><u>(216,358)</u></u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

(以港幣列示)

		2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
附註			
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,396,900	18,341,700
- 其他固定資產		94	93
		<u>18,396,994</u>	<u>18,341,793</u>
遞延稅項資產		527	343
衍生金融工具		451	-
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		102,272	140,893
其他非流動資產		443	967
		<u>18,538,123</u>	<u>18,521,432</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	54,024	54,946
現金及銀行結餘		616,952	623,301
可退回稅項		-	67
		<u>670,976</u>	<u>678,314</u>
總資產		<u>19,209,099</u>	<u>19,199,746</u>
流動負債			
租戶按金		(198,908)	(201,565)
預收租金		(12,620)	(12,348)
貿易及其他應付款項	10	(70,238)	(71,393)
銀行及其他借款		(2,004,033)	(2,002,645)
衍生金融工具		(46,111)	(52,964)
應付稅項		(34,118)	(70,152)
		<u>(2,366,028)</u>	<u>(2,411,067)</u>
流動負債淨值		<u>(1,695,052)</u>	<u>(1,732,753)</u>
總資產減流動負債		<u>16,843,071</u>	<u>16,788,679</u>

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

(以港幣列示)

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021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	(2,360,967)	(2,398,145)
遞延稅項負債	(211,283)	(205,107)
衍生金融工具	(40,346)	(61,174)
	<u>(2,612,596)</u>	<u>(2,664,426)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,978,624)</u>	<u>(5,075,493)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,230,475</u>	<u>14,124,253</u>
已發行基金單位數目	<u>1,677,171,782</u>	<u>1,672,133,484</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.48元</u>	<u>8.45元</u>

分派表

截至2021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	2021年 千元	2020年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)		<u>234,241</u>	<u>(194,126)</u>
調整(附註 (i))：			
- 投資物業公允價值之(增加)/減少淨值		(49,712)	380,209
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		23,220	23,528
- 利率掉期 - 現金流量對沖	6(a)	628	905
- 計息負債之非現金財務成本		2,773	3,262
- 遞延稅項	7	5,993	6,264
- 折舊		12	-
		<u>(17,086)</u>	<u>414,168</u>
可分派收入(附註 (i))		<u>217,155</u>	<u>220,042</u>
中期分派(附註 (ii))		204,615	208,358
派發比率(附註 (ii))		<u>94.2%</u>	<u>94.7%</u>
每基金單位分派(附註 (ii))		<u>12.2 仙</u>	<u>12.5 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 2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「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溢利/虧損，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2021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2,773,000元，或每基金單位0.17仙(2020年：3,262,000元，或每基金單位0.20仙)(此實際上乃為資本回報)，及撇除投資物業公允價值之增加/減少所帶來的影響。

- (ii) 截至2021年12月31日止六個月之中期分派204,615,000元(2020年：208,358,000元)乃將每基金單位中期分派12.2仙乘以預期於2022年3月8日(2021/22年財政年度中期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,677,171,782個基金單位**計算(2020年：12.5仙乘以於2021年3月3日(2020/21年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,666,867,824個基金單位計算)，派發比率為94.2%(2020年：94.7%)。
- (iii) 中期分派預計於2022年3月16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號大新金融中心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，其中下列準則之修訂與本集團之簡明中期財務報表有關：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 — 第二階段」

該等修訂就(i)確定金融資產、金融負債和租賃負債之合約現金流量的基準變動時需以修改作出會計處理；及(ii)因應銀行間同業拆借利率改革引致利率基準被另一替代基準利率取代時需作出終止對沖會計，提供針對性豁免。

截至2021年12月31日止期間，本集團有一項由一間銀行(「該銀行」)提供之未償還銀行貸款，而該貸款之利率風險及外匯風險以一項跨貨幣利率掉期合約對沖。於2022年1月1日以前開始的任何利息期，就銀行貸款支付予該銀行之利息支出及就掉期合約自該銀行收取之利息付款均按日元倫敦銀行同業拆息計算。於2021年12月21日，本集團與該銀行已同意因應銀行間同業拆借利率改革，選擇以東京隔夜平均利率作為替代基準利率(「該基準利率」)。因此，於2022年1月1日或以後開始的任何利息期，相關之利息支出及利息付款將按該基準利率計算。本集團已就有關銀行貸款及掉期合約之參考利率由日元倫敦銀行同業拆息改為該基準利率之變動作出評估，並認為錯配風險極微及該變動並無對本集團之本期間或過往期間的業績及財務狀況構成任何重大影響。

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					
	2021年 (未經審核)			2020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	166,345	156,783	323,128	163,279	159,770	323,049
- 停車場收入	2,351	15,260	17,611	1,920	14,122	16,042
- 租金相關收入	31,710	31,877	63,587	28,993	31,450	60,443
	<u>200,406</u>	<u>203,920</u>	<u>404,326</u>	<u>194,192</u>	<u>205,342</u>	<u>399,534</u>
物業營運開支	(35,920)	(45,020)	(80,940)	(35,580)	(44,456)	(80,036)
物業收入淨額	164,486	158,900	323,386	158,612	160,886	319,498
行政開支	(25,879)	(22,038)	(47,917)	(26,201)	(22,488)	(48,689)
分部業績	138,607	136,862	275,469	132,411	138,398	270,809
投資物業公允價值 之增加/(減少)淨值	(8,623)	58,335	49,712	(8,119)	(372,090)	(380,209)
計息負債之財務成本			(50,120)			(45,619)
所得稅			(38,293)			(38,429)
利息收入			3,432			4,740
未能分配之淨開支			(5,959)			(5,418)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利/(虧損)			<u>234,241</u>			<u>(194,126)</u>
折舊	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>12</u>	<u>1</u>	<u>7</u>	<u>8</u>

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	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	323,128	323,049
停車場收入	17,611	16,042
租金相關收入	63,587	60,443
	<u>404,326</u>	<u>399,534</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	30,540	30,149
物業管理人費用	23,748	22,125
地稅及差餉	15,076	14,920
市場推廣及宣傳開支	2,428	3,463
停車場營運成本	3,121	3,244
其他直接成本	6,027	6,135
	<u>80,940</u>	<u>80,036</u>

6. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2021年	2020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	46,650	41,452
其他借貸成本	2,842	3,262
	<u>49,492</u>	<u>44,714</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
- 非有效現金流量對沖之公允		
價值虧損淨額	628	422
	<u>628</u>	<u>905</u>
	<u><u>50,120</u></u>	<u><u>45,619</u></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	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(3,432)	(4,740)
管理人費用	46,440	47,057
物業管理人費用(附註(i)及(ii))	23,748	22,125
受託人酬金及費用	2,310	2,339
核數師酬金		
- 審核服務	753	752
- 其他服務	750	497
應付總估值師估值費用	224	206
法律及其他專業費用	1,892	2,159
物業代理佣金	2,031	741
銀行手續費	153	150
外匯淨收益	(432)	(39)
	<u><u>(432)</u></u>	<u><u>(39)</u></u>

附註：

- (i) 包括租賃佣金4,956,000元(2020年：6,344,000元)。
- (ii) 於截至2020年12月31日止期間，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。
- (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，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	
	2021年	2020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	32,300	32,165
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>5,993</u>	<u>6,264</u>
	<u>38,293</u>	<u>38,429</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。

8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利/(虧損)

截至2021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盈利為0.14元(2020年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損0.12元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利/(虧損)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234,241,000元(2020年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損194,126,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,673,913,317個基金單位(2020年：1,663,480,781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/(虧損)並無潛在攤薄，故並無列示截至2020年及2021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盈利/(虧損)。

9. 貿易及其他應收款項

	2021年	2021年
	12月31日	6月30日
	(未經審核)	(經審核)
	千元	千元
應收租金	41,744	46,569
按金及預付款項	9,911	5,571
其他應收款項	1,681	2,017
應收關連公司款項	<u>688</u>	<u>789</u>
	<u>54,024</u>	<u>54,946</u>

9. 貿易及其他應收款項(續)

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項32,599,000元(2021年6月30日：29,953,000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：

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
即期	34,096	39,103
逾期一個月內	4,240	4,033
逾期一個月以上及至三個月	2,201	1,697
逾期三個月以上及至六個月	169	920
逾期六個月以上	1,038	816
	<u>41,744</u>	<u>46,569</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

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	39,057	41,145
應付管理人費用	23,236	22,102
應付關連公司款項	7,945	8,146
	<u>70,238</u>	<u>71,393</u>

10. 貿易及其他應付款項(續)

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1,149,000元(2021年6月30日：1,115,000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，2022年2月15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。