

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2018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**」)欣然宣佈陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)截至2018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2018年 12月31日止 六個月	截至2017年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	424.9	399.3	6.4
物業收入淨額	338.7	310.2	9.2
成本對收入比率(%)	20.3	22.3	不適用
除稅後溢利	859.1	935.1	(8.1)
可分派收入	231.6	214.1	8.2
每基金單位分派(港仙)	13.2	12.6	4.8
派發比率(%)	93.9	96.6	不適用
	於2018年 12月31日	於2018年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	19,452.5	18,754.8	3.7
資產淨值	15,476.3	14,857.0	4.2
每基金單位資產淨值(港幣)	9.40	9.03	4.1
資產負債比率(%)	21.0	21.8	不適用

## 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 <sup>1</sup> (港幣/平方呎)		續租租金增長 <sup>2</sup> (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2018年12月31日 (%)		評估值 於2018年12月31日 (港幣千元)	
	於2018年 12月31日	於2018年 6月30日	於2018年 12月31日	於2018年 6月30日	截至2018年 12月31日止 六個月	截至2018年 6月30日止 六個月	截至2018年 12月31日止 六個月	截至2017年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售		
<b>寫字樓</b>												
<b>甲級</b>												
陽光中心	100.0	98.5	38.9	38.2	12.8	7.7	89,718	83,890	3.75	3.65	5,118,100	
<b>乙級</b>												
寶恒商業中心	84.9	93.0	30.4	29.8	7.1	8.1	17,400	17,434	3.45	3.80	1,289,500	
豐怡中心 <sup>3</sup>	63.9	100.0	58.6 <sup>4</sup>	47.3	不適用	不適用	8,784	826	3.00	2.75	710,200	
雲山大廈物業	100.0	100.0	43.0	42.8	2.4	6.7	9,639	7,987	3.45	3.60	643,600	
文咸東街135商業中心物業	95.2	100.0	28.8	27.6	14.6	10.1	9,196	9,076	3.45	3.80	642,200	
富時中心	100.0	98.8	35.7	34.5	7.8	7.7	9,978	9,173	3.75	3.40	604,500	
永樂街235商業中心	98.9	96.0	22.3	21.7	8.4	8.4	6,094	5,749	3.45	3.80	421,800	
渣華道108號商業中心	96.1	94.2	25.9	24.7	4.6	7.3	4,885	4,502	3.75	4.00	311,270	
安隆商業大廈	100.0	100.0	30.8	30.4	5.7	11.9	4,543	4,168	3.65	3.70	286,300	
新輝商業中心物業	100.0	100.0	21.9	21.6	5.1	(3.5)	2,871	3,049	3.80	4.05	189,300	
偉程商業大廈物業	95.8	100.0	15.2	14.5	16.6	10.2	812	1,084	3.55	3.90	82,400	
<b>小計/平均</b>	<b>95.7</b>	<b>97.8</b>	<b>34.7</b>	<b>33.8</b>	<b>10.1</b>	<b>7.6</b>	<b>163,920</b>	<b>146,938</b>			<b>10,299,170</b>	
<b>零售</b>												
<b>新市鎮</b>												
上水中心購物商場	99.3	98.9	117.4	115.9	10.1	0.8	85,518	77,073	不適用	4.30	4,459,000	
新都城一期物業	99.0	99.8	57.5	55.8	13.0	9.6	68,386	65,279	不適用	4.40	3,304,000	
光華廣場物業 <sup>5</sup>	100.0	100.0	53.2	52.1	8.8	5.0	18,046	17,442	3.65	3.60	1,207,300	
<b>市區</b>												
百利商業中心物業	82.2	82.9	45.1	44.5	0.1	(7.7)	1,540	1,841	不適用	4.10	111,000	
耀星華庭物業	100.0	100.0	54.0	54.0	不適用	不適用	1,323	1,323	不適用	3.80	72,000	
<b>小計/平均</b>	<b>98.9</b>	<b>99.2</b>	<b>75.4</b>	<b>73.9</b>	<b>11.1</b>	<b>5.6</b>	<b>174,813</b>	<b>162,958</b>			<b>9,153,300</b>	
<b>總計/平均</b>	<b>96.7</b>	<b>98.2</b>	<b>47.8</b>	<b>46.5</b>	<b>10.6</b>	<b>6.6</b>	<b>338,733</b>	<b>309,896</b>			<b>19,452,470</b>	
俊暉華庭物業							不適用	310				
<b>總計</b>							<b>338,733</b>	<b>310,206</b>				

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. 該物業前稱豐順商業大廈。

4. 豐怡中心騰空之寫字樓面積不包括在計算之內。

5. 佔該物業可出租面積1,870平方呎之若干寫字樓單位，於2018年9月7日以代價約港幣29百萬元購入。

## 管理層討論及分析

### 營運業績

於報告期間，陽光房地產基金的收益及物業收入淨額分別錄得按年增長 6.4% 及 9.2% 至港幣 424.9 百萬元及港幣 338.7 百萬元。現行租金提升及來自豐怡中心(前稱豐順商業大廈)的首次貢獻是此表現的主要動力。

財務成本按年上升 48.8% 至港幣 51.2 百萬元，其中現金利息支出上升 36.4% 至港幣 47.2 百萬元。財務成本增加反映利率較高的環境、總額港幣 750.0 百萬元的利率掉期到期以及與收購豐怡中心相關的額外資金成本。然而，於報告期間利息收入上升 76.7% 至港幣 8.5 百萬元，部分貢獻源自已擴大的相關投資<sup>附註</sup>組合，其帳面值於 2018 年 12 月 31 日為港幣 157.3 百萬元。

經計入投資物業的公允價值收益港幣 661.6 百萬元，除稅後溢利為港幣 859.1 百萬元，相對去年同期之港幣 935.1 百萬元。

### 分派

報告期間之可分派收入按年上升 8.2% 至港幣 231.6 百萬元。管理人之董事會已通過派發中期分派每基金單位 13.2 港仙或總額港幣 217.4 百萬元，派發比率為 93.9%。此中期分派較去年同期分派 12.6 港仙增加 4.8%，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 5.02 元計算，年度化分派收益率為 5.3%。

### 每基金單位中期分派概覽



附註：具《房地產投資信託基金守則》第7.2B條之定義。

## 業務回顧

於2018年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為96.7%，相對2018年6月30日的98.2%。寫字樓物業的租用率為95.7%(2018年6月30日：97.8%)，其輕微跌幅主要源自寶恒商業中心為籌備即將展開的資產增值工程，以及豐怡中心與前業主訂立有關寫字樓部分的售後租回安排屆滿，兩者錄得較高的空置率所致。零售物業組合的租用率則維持於理想的98.9%(2018年6月30日：99.2%)。

在報告期間取得10.6%的整體續租租金增長的同時，寫字樓及零售物業組合的現行租金分別錄得每平方呎港幣34.7元及每平方呎港幣75.4元，相較六個月前的水平上升2.7%及2.0%。

於報告期間，甲級寫字樓物業租賃市場強勁，在12.8%續租租金增長及相對高租用率的帶動下，陽光中心錄得物業收入淨額按年增長6.9%。

零售方面，上水中心購物商場(「上水中心」)及新都城一期物業(「新都城一期」)於報告期間分別取得10.1%及13.0%理想的續租租金增長。持續的租戶組合重新調配及中國內地購物人士湧入支持著上水中心的表現，物業收入淨額錄得按年增長11.0%。新都城一期則持續受惠於其著重必需品消費，並錄得物業收入淨額增長4.8%。

陽光房地產基金於報告期間的整體成本對收入比率為20.3%，相較去年同期錄得的22.3%。

## 財務狀況

陽光房地產基金之總估值師<sup>附註</sup>就物業組合於2018年12月31日的估值為港幣19,452.5百萬元，較2018年6月30日上升3.7%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別增長3.1%及4.2%至港幣20,237.5百萬元及港幣15,476.3百萬元。每基金單位資產淨值為港幣9.40元(2018年6月30日：港幣9.03元)。

附註：高力國際物業顧問(香港)有限公司獲委任為陽光房地產基金之總估值師，並於2018年9月1日起生效。

於 2018 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)改善至 21.0%；而總負債<sup>1</sup>與總資產的比率則減少至 23.5%。陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>2</sup>按年增長 11.5%至港幣 289.5 百萬元。然而，鑒於利息支出增加較快，報告期間之利息償付比率自去年同期所錄得的 7.5 倍下降至 6.1 倍。

## 資本及利率管理

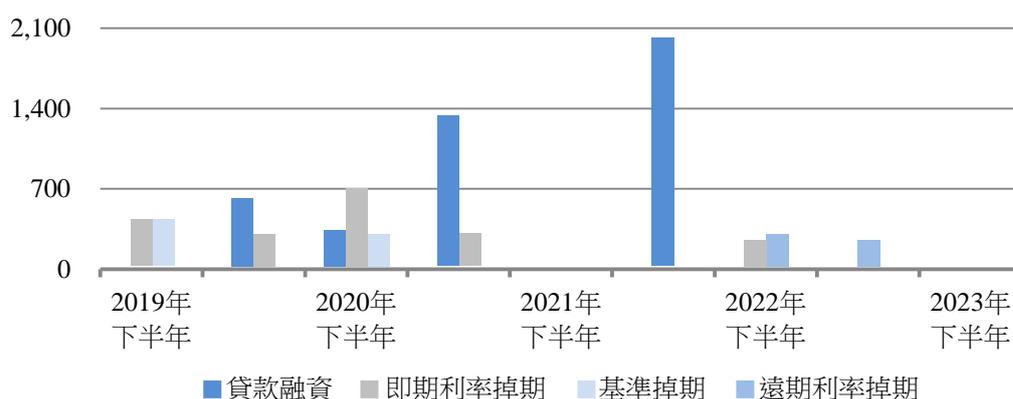
陽光房地產基金於 2018 年 12 月 31 日的貸款融資為港幣 4,850.0 百萬元，包括已全數提取的定期貸款融資港幣 4,250.0 百萬元(「定期貸款融資」)，以及尚未提取的無抵押循環信貸安排港幣 600.0 百萬元。

定期貸款融資包括有抵押貸款港幣 2,930.0 百萬元及無抵押貸款港幣 1,320.0 百萬元，有抵押貸款以一組抵押品(在同等權益基礎上共享)作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，其於 2018 年 12 月 31 日的估值為港幣 10,866.6 百萬元。

於 2018 年 12 月 31 日，定期貸款融資之加權貸款年期為 2.8 年，按香港銀行同業拆息加年率 0.69% 之混合息差計息。貸款中約 46%(或港幣 1,950.0 百萬元)已對沖為固定利率，加權平均年期為 1.7 年；固定利率部分的加權平均年率(未計及貸款之息差)為 1.52%。與此同時，有見港幣 700.0 百萬元之利率掉期將於 2019/20 年財政年度到期，已備有名義金額合共港幣 550.0 百萬元之遠期利率掉期(起始日介乎 2019 年末至 2020 年中)以補充陽光房地產基金之利率掉期狀況。

## 到期狀況概覽

(港幣百萬元)



於報告期間，管理人以每基金單位平均價約港幣 5.00 元代表陽光房地產基金回購(並註銷)合共 2,565,000 個基金單位。

附註：

1. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
2. 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任何收益不包括在計算之內。

## 展望

過去一年所目睹的市場波動似乎註定仍為 2019 年一個顯著的特色。持續的中美貿易緊張局勢以及美國政府採取的一系列強硬財政政策或會進一步威脅全球經濟，抑壓投資氣氛。與此同時，油價下滑及美國收益率曲線出現倒掛意味著經濟增長、通脹及利率方面的不確定性。相反，受惠於本地仍然健康的經濟環境，香港的寫字樓和零售租賃活動迄今並未出現明顯放緩跡象。

展望未來，管理人將謹慎地規劃陽光房地產基金的拓展路徑，而資產增值及資本管理繼續為重點優先項目。

於 2018 年 12 月 31 日，約 46% 的定期貸款融資已對沖為固定利率，管理人認為現有對沖水平合適，尤其在收益率曲線平坦的情況下。更多的利率掉期將會在合適情況下才會進行，而相關投資組合(作為對沖的另一選擇)的規模預計大致維持不變。

資產增值方面，寶恒商業中心翻新工程的資本開支預算約港幣 50 百萬元，就此管理人欣然匯報準備工作進展良好。其中，管理人已與一間共享工作空間營運商簽訂具約束力之租賃協議，該營運商將協助設計並營運該物業的低層寫字樓及公用設施。由於同步終止租約(佔可出租面積約 28%)，預計其空置率將短暫上升，惟管理人樂觀地認為改造工程可使寶恒商業中心重新定位為上環一幢形象獨特的寫字樓物業，將傳統及共享工作空間租戶集於一身。另外，豐怡中心目前正進行翻新工程，以期在較高的現行租金引入更多元化的租戶組合。根據最近完成的租賃交易，管理人期望可取得相較原租約不低於 15% 的平均租金增長。儘管其租用率出現短期波動，此次策略性收購定會在未來為陽光房地產基金帶來豐碩成果。

於 2018/19 年財政年度下半年，陽光房地產基金寫字樓及零售物業租約到期的可出租面積分別佔可出租總面積約 19% 及 13%。其中，三大物業的租約到期僅佔其合計可出租面積不足 11%。鑒於相對上一財政年度同期較少的續租活動，加上收購豐怡中心的效應已獲反映，目前預期本財政年度下半年的收益增長步伐將會放緩。然而，這對陽光房地產基金的中期前景影響輕微，陽光房地產基金將可受惠於有利的續租租金增長趨勢及持續的資產增值措施。憑藉強健的財務實力，陽光房地產基金亦處於有利位置作基金單位回購，並把握可能出現的任何具吸引力的物業收購機會。

## 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2019年3月1日(星期五)及2019年3月7日(星期四)。基金單位的過戶登記將於2019年3月5日(星期二)至2019年3月7日(星期四)(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2019年3月4日(星期一)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22樓。中期分派之款項將於2019年3月20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，並已建立且不斷優化一個健全的企業管治架構，以確保陽光房地產基金得以持續長遠增長並提升其整體價值。因此，管理人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、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。合規手冊會於有需要或就相關法例或規例生效或更改時作出修訂。

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

## 公眾持有基金單位數量

於2018年12月31日，根據公開資料及就管理人之董事所知，陽光房地產基金維持公眾持有基金單位數量為不少於已發行基金單位之25%，符合證券及期貨事務監察委員會之規定。

## 已發行之新基金單位

除發行予管理人合共4,564,300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相關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(「聯交所」)回購合共2,565,000個基金單位，總代價約為港幣12.8百萬元(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5.19元及港幣4.70元。該等回購之基金單位已於報告期間結束前全數註銷。

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購入、出售或贖回基金單位。

## 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。

## 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。

## 刊發中期報告

陽光房地產基金之2018/19年中期報告將於2019年2月22日送交基金單位持有人。

## 展望性陳述

本公佈載有若干屬「展望」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就陽光房地產基金經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測所撰寫。彼等將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而可能令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2018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	2018年 千元	2017年 千元
收益	3 & 4	<b>424,883</b>	399,332
物業營運開支	3 & 5	<b>(86,150)</b>	(89,126)
物業收入淨額		<b>338,733</b>	310,206
其他收入		<b>8,506</b>	4,868
行政開支		<b>(57,758)</b>	(55,400)
投資物業公允價值之增加淨值		<b>661,635</b>	749,115
經營溢利		<b>951,116</b>	1,008,789
計息負債之財務成本	6(a)	<b>(51,210)</b>	(34,419)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	<b>899,906</b>	974,370
所得稅	7	<b>(40,854)</b>	(39,316)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<b>859,052</b>	935,054

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2018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	
	2018年	2017年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	<u>859,052</u>	<u>935,054</u>
期內其他全面收入		
<i>已重新分類/其後可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	(29,327)	15,277
- 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	1,791	(895)
- 於其他全面收入計入/(扣除)之遞延稅項	<u>4,760</u>	<u>(2,649)</u>
	<u>(22,776)</u>	<u>11,733</u>
期內全面收入總額	<u><u>836,276</u></u>	<u><u>946,787</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

(以港幣列示)

		2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
- 投資物業		19,452,470	18,754,800
- 其他固定資產		54	51
		<b>19,452,524</b>	18,754,851
遞延稅項資產			
衍生金融工具		71	186
預付款項	9	7,518	21,874
償付權利		539	-
其他財務資產		37,436	37,436
		157,333	108,815
		<b>19,655,421</b>	18,923,162
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	9	24,474	24,086
衍生金融工具		7,570	13,122
現金及銀行結餘		520,976	641,919
可退回稅項		29,070	29,023
		<b>582,090</b>	708,150
<b>總資產</b>			
		<b>20,237,511</b>	19,631,312
<b>流動負債</b>			
租戶按金		(213,280)	(202,201)
預收租金		(16,777)	(13,419)
貿易及其他應付款項	10	(64,602)	(63,644)
銀行借款		-	(20,000)
衍生金融工具		(686)	(6)
應付稅項		(48,345)	(69,879)
		<b>(343,690)</b>	(369,149)
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>238,400</b>	339,001
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>19,893,821</b>	19,262,163

## 綜合財務狀況表(續)

於2018年12月31日

(以港幣列示)

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018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)		
銀行借款	(4,234,391)	(4,231,497)
遞延稅項負債	(173,244)	(172,076)
衍生金融工具	(9,862)	(1,599)
	<u>(4,417,497)</u>	<u>(4,405,172)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,761,187)</u>	<u>(4,774,321)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>15,476,324</u>	<u>14,856,991</u>
已發行基金單位數目	<u>1,647,139,077</u>	<u>1,645,139,777</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>9.40元</u>	<u>9.03元</u>

## 分派表

截至2018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	2018年 千元	2017年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>859,052</u>	<u>935,054</u>
調整 (附註 (i)) :			
- 投資物業公允價值之增加淨值		(661,635)	(749,115)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		24,194	22,179
- 利率掉期 - 現金流量對沖	6(a)	1,315	(2,738)
- 計息負債之非現金財務成本		2,648	2,530
- 遞延稅項	7	<u>6,044</u>	<u>6,237</u>
		<u>(627,434)</u>	<u>(720,907)</u>
可分派收入 (附註 (i))		<u>231,618</u>	<u>214,147</u>
中期分派 (附註 (ii))		217,422	206,870
派發比率 (附註 (ii))		<u>93.9%</u>	<u>96.6%</u>
每基金單位分派 (附註 (ii))		<u>13.2 仙</u>	<u>12.6 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》及於2006年5月26日訂立之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「信託契約」)，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%。

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，並撇除已計入相關財政期間之綜合損益表的若干調整(按照信託契約之定義)所帶來的影響。本期內之該等調整包括加回因攤銷有關銀行借款之債務建立費用而引致計息負債之非現金財務成本2,648,000元，或每基金單位0.16仙(2017年：2,530,000元，或每基金單位0.15仙)(此實際上乃為資本回報)。

## 分派表(續)

截至2018年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

附註\*：(續)

- (ii) 截至2018年12月31日止六個月之中期分派217,422,000元(2017年：206,870,000元)乃將每基金單位中期分派13.2仙乘以預期於2019年3月7日(2018/19年財政年度中期分派之記錄日期(「該記錄日期」))已發行之1,647,139,077個基金單位\*\*計算(2017年：12.6仙乘以於2018年3月7日(2017/18年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,641,823,814個基金單位計算)，派發比率為93.9%(2017年：96.6%)。
- (iii) 中期分派預計於2019年3月20日支付予於該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。

\*\* 預期於該記錄日期前並無額外的基金單位被回購及註銷。

## 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. 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈下列於本集團之本會計期間首次生效，並與本集團本會計期間之簡明中期財務報表有關的新準則：

#### 香港財務報告準則第9號「**金融工具**」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「**金融工具：確認和計量**」。該準則載列財務資產、財務負債及若干非財務項目的買賣合約之確認及計量的規定。

香港財務報告準則第9號將財務資產分為三項主要分類類別：按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益計量，此分類類別取代香港會計準則第39號項下持有至到期日之投資、貸款及應收款項、可供出售之財務資產及按公允價值計入損益之財務資產的類別。根據香港財務報告準則第9號，財務資產的分類以管理財務資產的業務模式及其合約現金流量特徵為依據。本集團的債務證券投資過往根據香港會計準則第39號分類為持有至到期日之投資並按攤銷成本計量，現分類為按攤銷成本計量之財務資產。

本集團根據過渡性規定，已將香港財務報告準則第9號追溯應用於2018年7月1日存在的項目。由於採納香港財務報告準則第9號時，債務證券投資的賬面值並無變動，故無需調整基金單位持有人應佔資產淨值於2018年7月1日之期初結餘。比較資料繼續按照香港會計準則第39號列帳。

本集團在會計政策選項上選擇繼續採用香港會計準則第39號之對沖會計。採納以預期信貸虧損模式對本集團的貿易及其他應收款項及債務證券進行減值評估，對本集團於本會計期間之綜合損益表並無重大財務影響。

## 2. 會計政策之變更(續)

### 香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約之收益」

香港財務報告準則第15號建立一個全面框架，以釐定收益應否確認、收益的金額及確認的時間。該準則取代香港會計準則第18號「收益」，涵蓋源自提供服務之收益。租賃協議的租金收入明確地撇除於新準則的範圍之外。採納香港財務報告準則第15號對本集團於確認租金相關收入的金額及時間上並無重大影響。

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。

## 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					
	2018年 (未經審核)			2017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	167,303	174,056	341,359	152,203	166,895	319,098
- 停車場收入	1,839	16,076	17,915	1,893	14,407	16,300
- 租金相關收入	32,507	33,102	65,609	31,545	32,389	63,934
	<u>201,649</u>	<u>223,234</u>	<u>424,883</u>	<u>185,641</u>	<u>213,691</u>	<u>399,332</u>
物業營運開支	<u>(37,729)</u>	<u>(48,421)</u>	<u>(86,150)</u>	<u>(38,703)</u>	<u>(50,423)</u>	<u>(89,126)</u>
物業收入淨額	<u>163,920</u>	<u>174,813</u>	<u>338,733</u>	<u>146,938</u>	<u>163,268</u>	<u>310,206</u>
行政開支	<u>(28,516)</u>	<u>(23,777)</u>	<u>(52,293)</u>	<u>(27,473)*</u>	<u>(22,433)</u>	<u>(49,906)*</u>
分部業績	<u>135,404</u>	<u>151,036</u>	<u>286,440</u>	<u>119,465</u>	<u>140,835</u>	<u>260,300</u>
投資物業公允價值 之增加淨值	<u>234,246</u>	<u>427,389</u>	<u>661,635</u>	<u>287,584</u>	<u>461,531</u>	<u>749,115</u>
計息負債之財務成本			<u>(51,210)</u>			<u>(34,419)</u>
所得稅			<u>(40,854)</u>			<u>(39,316)</u>
利息收入			<u>8,506</u>			<u>4,814</u>
未能分配之淨開支			<u>(5,465)</u>			<u>(5,440)</u>
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			<u>859,052</u>			<u>935,054</u>
折舊	<u>3</u>	<u>9</u>	<u>12</u>	<u>6</u>	<u>9</u>	<u>15</u>

\* 包括與收購投資物業相關之成本3,970,000元。

#### 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	
	2018年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	341,359	319,098
停車場收入	17,915	16,300
租金相關收入	65,609	63,934
	<u>424,883</u>	<u>399,332</u>

#### 5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2018年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	31,488	30,405
物業管理人費用	26,437	27,528
地稅及差餉	16,388	17,708
市場推廣及宣傳開支	2,720	3,035
停車場營運成本	3,194	3,057
其他直接成本	5,923	7,393
	<u>86,150</u>	<u>89,126</u>

## 6. 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/(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	47,247	34,627
其他借貸成本	2,648	2,530
	<u>49,895</u>	<u>37,157</u>
利率掉期 - 現金流量對沖		
- 轉撥自基金單位持有人應佔資產淨值	1,791	(895)
- 非有效現金流量對沖之公允 價值收益淨額	(476)	(1,843)
	<u>1,315</u>	<u>(2,738)</u>
	<u>51,210</u>	<u>34,419</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。

	截至12月31日止六個月	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(8,506)	(4,814)
管理人費用	48,388	47,648
物業管理人費用(附註(i))	26,437	27,528
受託人酬金及費用	2,410	2,454
核數師酬金		
- 審核服務	739	740
- 其他服務	488	475
應付總估值師估值費用	309	256
法律及其他專業費用	4,317	3,405
物業代理佣金	298	1,447
銀行手續費	140	122
未變現外匯淨虧損/(收益)	299	(54)

附註：

(i) 包括租賃佣金6,701,000元(2017年：8,719,000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	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
期內準備	34,810	33,079
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>6,044</u>	<u>6,237</u>
	<u><b>40,854</b></u>	<u><b>39,316</b></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，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2011/12年課稅年度，總額合共為28,425,000元。本集團就上述發出之額外利得稅評稅已向稅務局提交反對通知書，及購買等值金額之儲稅券。

於2018年4月，稅務局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，管理人決定就已發出之評稅作出抗辯，並於2018年5月就該決定向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。於2018年8月，稅務上訴委員會聆訊小組的主訊主席指示於2019年6月就該上訴進行聆訊。

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2018/19年課稅年度的額外利得稅項負債總額估計約為97百萬元。

## 8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2018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0.52元(2017年：0.57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859,052,000元(2017年：935,054,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,645,947,029個基金單位(2017年：1,639,349,129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2017年及2018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。

## 9. 貿易及其他應收款項

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	16,585	16,575
按金及預付款項	4,773	3,941
其他應收款項	2,939	2,747
應收關連公司款項	716	823
	<u>25,013</u>	<u>24,086</u>
代表：		
短期部分	24,474	24,086
長期部分	539	-
	<u>25,013</u>	<u>24,086</u>

於2018年12月31日，長期部分之結餘為本集團若干投資物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期付款。

計入按金及預付款項之3,670,000元(2018年6月30日：3,561,000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。

## 9. 貿易及其他應收款項(續)

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：

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
即期	13,508	12,599
逾期一個月內	2,493	1,827
逾期一個月以上及至三個月	363	1,339
逾期三個月以上及至六個月	130	716
逾期超過六個月	91	94
	<u>16,585</u>	<u>16,575</u>

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均為預先收取，而租戶並無獲授予特定賒賬期。本集團持有足夠之租賃按金以承擔潛在信貸風險。

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

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	31,779	31,059
應付管理人費用	24,525	25,336
應付關連公司款項	8,298	7,249
	<u>64,602</u>	<u>63,644</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1,226,000元(2018年6月30日:1,248,000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，2019年2月14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。