

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2019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」)欣然宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2019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)

| | 2019年 | 2018年 | 變動 (%) |
|--------------------|-----------------|----------|-----------|
| 截至6月30日止年度： | | | |
| 收益 | 850.7 | 817.4 | 4.1 |
| 物業收入淨額 | 682.5 | 646.1 | 5.6 |
| 成本對收入比率(%) | 19.8 | 21.0 | 不適用 |
| 除稅後溢利 | 1,591.1 | 1,442.3 | 10.3 |
| 年度可分派收入 | 467.3 | 450.5 | 3.7 |
| 每基金單位分派(港仙) | 27.3 | 26.5 | 3.0 |
| 派發比率(%) | 96.4 | 96.7 | 不適用 |
| 於6月30日： | | | |
| 物業組合估值 | 20,002.5 | 18,754.8 | 6.7 |
| 資產淨值 | 15,991.9 | 14,857.0 | 7.6 |
| 每基金單位資產淨值(港幣) | 9.68 | 9.03 | 7.2 |
| 資產負債比率(%) | 20.4 | 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 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2019年6月30日 (%) | | 評估值 於2019年6月30日 (港幣千元) |
| | 2019年 | 2018年 | 2019年 | 2018年 | 2018/19年 財政年度 | 2017/18年 財政年度 | 2018/19年 財政年度 | 2017/18年 財政年度 | 寫字樓 | 零售 | |
| 寫字樓 | | | | | | | | | | | |
| 甲級 | | | | | | | | | | | |
| 陽光中心 | 98.2 | 98.5 | 39.6 | 38.2 | 13.5 | 10.4 | 181,162 | 170,628 | 3.75 | 3.65 | 5,294,300 |
| 乙級 | | | | | | | | | | | |
| 寶恒商業中心 ³ | 68.4 ⁴ | 93.0 | 31.8 | 29.8 | 10.6 | 9.1 | 32,532 | 36,065 | 3.45 | 3.80 | 1,311,400 |
| 豐怡中心 ⁵ | 96.4 | 100.0 | 51.2 | 47.3 | 不適用 | 不適用 | 16,643 | 10,284 | 3.10 | 2.90 | 730,800 |
| 文咸東街135商業中心物業 | 100.0 | 100.0 | 29.4 | 27.6 | 12.6 | 8.6 | 18,681 | 18,648 | 3.45 | 3.80 | 671,000 |
| 雲山大廈物業 | 100.0 | 100.0 | 43.8 | 42.8 | 6.5 | 4.0 | 19,040 | 17,321 | 3.45 | 3.60 | 652,700 |
| 富時中心 | 100.0 | 98.8 | 36.3 | 34.5 | 8.5 | (15.1) | 20,523 | 19,368 | 3.75 | 3.40 | 621,700 |
| 永樂街235商業中心 | 93.8 | 96.0 | 22.6 | 21.7 | 9.2 | 8.1 | 12,330 | 11,509 | 3.45 | 3.80 | 432,600 |
| 渣華道108號商業中心 | 96.1 | 94.2 | 26.4 | 24.7 | 7.1 | 8.0 | 10,112 | 8,965 | 3.75 | 4.00 | 321,200 |
| 安隆商業大廈 | 100.0 | 100.0 | 31.6 | 30.4 | 8.6 | 5.5 | 9,132 | 8,742 | 3.65 | 3.70 | 294,600 |
| 新輝商業中心物業 | 100.0 | 100.0 | 22.7 | 21.6 | 9.1 | (2.3) | 5,856 | 5,613 | 3.80 | 4.05 | 193,800 |
| 偉程商業大廈物業 | 97.2 | 100.0 | 16.1 | 14.5 | 20.8 | 8.8 | 2,019 | 2,195 | 3.55 | 3.90 | 85,100 |
| 小計/平均 | 94.0 | 97.8 | 35.5 | 33.8 | 11.4 | 6.9 | 328,030 | 309,338 | | | 10,609,200 |
| 零售 | | | | | | | | | | | |
| 新市鎮 | | | | | | | | | | | |
| 上水中心購物商場 | 98.1 | 98.9 | 118.4 | 115.9 | 13.4 | 3.8 | 172,310 | 161,204 | 不適用 | 4.30 | 4,617,200 |
| 新都城一期物業 | 98.9 | 99.8 | 57.5 | 55.8 | 11.5 | 10.5 | 139,913 | 133,062 | 不適用 | 4.40 | 3,332,610 |
| 光華廣場物業 ⁶ | 100.0 | 100.0 | 54.3 | 52.1 | 9.6 | 21.8 | 36,972 | 35,958 | 3.60 | 3.60 | 1,257,600 |
| 市區 | | | | | | | | | | | |
| 百利商業中心物業 | 62.9 | 82.9 | 45.6 | 44.5 | (0.2) | (6.2) | 2,674 | 3,485 | 不適用 | 4.10 | 111,200 |
| 耀星華庭物業 | 100.0 | 100.0 | 54.5 | 54.0 | 7.7 | 不適用 | 2,638 | 2,637 | 不適用 | 3.80 | 74,700 |
| 小計/平均 | 98.1 | 99.2 | 75.8 | 73.9 | 11.4 | 8.0 | 354,507 | 336,346 | | | 9,393,310 |
| 總計/平均 | 95.3 | 98.2 | 48.6 | 46.5 | 11.4 | 7.4 | 682,537 | 645,684 | | | 20,002,510 |
| 俊暉華庭物業 | | | | | | | 不適用 | 377 | | | |
| 總計 | | | | | | | 682,537 | 646,061 | | | |

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. 該物業由2019年9月1日起易名為Strand 50。

4. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為95.4%。

5. 該物業前稱豐順商業大廈。

6. 佔可出租面積1,870平方呎及644平方呎之額外寫字樓單位分別於2018年9月7日及2019年4月25日以約港幣29百萬元及港幣10百萬元購入。

表現摘要

在全球經濟不明朗的氛圍下，陽光房地產基金交出一份令人滿意的業績，反映於物業收入淨額按年上升 5.6% 至港幣 682.5 百萬元。年度可分派收入錄得 3.7% 增長至港幣 467.3 百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 14.1 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 27.3 港仙，按年上升 3.0%。派發比率為 96.4%，相比上一財政年度的 96.7%。

於 2019 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 20,002.5 百萬元，較去年上升 6.7%。於 2019 年 6 月 30 日的資產淨值相應上升 7.6% 至港幣 15,991.9 百萬元，或每基金單位港幣 9.68 元(2018 年 6 月 30 日：每基金單位港幣 9.03 元)。

管理層討論及分析

業務回顧

於 2019 年 6 月 30 日，陽光房地產基金錄得的整體物業組合平均租用率為 95.3% (2018 年 6 月 30 日：98.2%)。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為 94.0% 及 98.1% (2018 年 6 月 30 日：97.8% 及 99.2%)，其續租率則分別為 64% 及 74% (2017/18 年財政年度：74% 及 80%)。

於 2019 年 6 月 30 日，寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣 35.5 元，按年上升 5.0%，而零售物業組合的平均現行租金上升 2.6% 至每平方呎港幣 75.8 元。物業組合的平均續租租金增長為 11.4%。

管理人於成本控制方面高度自律。成本對收入比率由 21.0% 改善至 19.8%，部分源自相關年度相對減少的租賃活動以致租賃佣金較低。

陽光中心

灣仔/銅鑼灣對企業租戶而言一直是具吸引力的選址。陽光中心作為位於灣仔南並屢獲殊榮的甲級寫字樓物業，持續受惠於寫字樓非核心化的動力及穩定的租賃環境。該項陽光房地產基金旗艦物業錄得令人鼓舞的 13.5% 續租租金增長及 78% 的高續租率，推動物業收入淨額按年增長 6.2% 至港幣 181.2 百萬元。於 2019 年 6 月 30 日，其租用率為 98.2%，而現行租金上升 3.7% 至每平方呎港幣 39.6 元。

陽光中心保持均衡的租戶基礎，包括政府相關機構及各類跨國企業。於 2019 年 6 月 30 日，陽光中心的租約總數為 70 份(2018 年 6 月 30 日：72 份)。

上水中心購物商場(「上水中心」)

儘管消費者支出減少，上水中心的收益及物業收入淨額錄得穩定增長。在 13.4% 續租租金增長及有效的成本節約措施所支持下，物業收入淨額按年上升 6.9% 至港幣 172.3 百萬元。於 2019 年 6 月 30 日，租用率保持於 98.1%，而現行租金上升 2.2% 至每平方呎港幣 118.4 元。

展望未來，佔上水中心可出租面積 47.4% 的租約將於下一個財政年度到期，主要涉及於 2016 年年底翻新的區域。管理人將繼續優化租戶組合，以維持上水中心作為新界北區其中一個最負盛名的購物商場。

新都城一期物業(「新都城一期」)

新都城一期在 11.5% 續租租金增長所帶動下，物業收入淨額錄得增長 5.1% 至港幣 139.9 百萬元；現行租金按年上升 3.0% 至每平方呎港幣 57.5 元。穩定的表現反映管理人持續進行行業組合優化，有效地將新都城一期定位為以具防守性服務業為主的區內零售地點。於 2019 年 6 月 30 日之租用率為 98.9% (2018 年 6 月 30 日：99.8%)。

於 2018 年 4 月完成的冷氣機組系統更換工程在成本節約方面取得可觀成效。儘管電費上調及平均溫度升高，管理人於相關年度成功將新都城一期的電費減少約 11%。

Strand 50^{附註}

由於資產增值工程於 2019 年 4 月展開，Strand 50 的物業收入淨額下跌 9.8%，於 2019 年 6 月 30 日的租用率下降至 68.4%，若撇除因翻新而騰出之面積則為 95.4%。然而，該物業仍錄得 10.6% 續租租金增長，而現行租金上升 6.7% 至每平方呎港幣 31.8 元。按照與 theDesk 已簽訂的長期租賃協議及港幣 50 百萬元的翻新工程預算，現時預計投資回報率約為 15%。

財務回顧

營運業績及財務比率

陽光房地產基金於相關年度的收益錄得 4.1% 之增長至港幣 850.7 百萬元。物業營運開支為港幣 168.2 百萬元，以致物業收入淨額為港幣 682.5 百萬元，按年增長 5.6%。

財務成本按年上升 38.2% 至港幣 103.1 百萬元，其中現金利息支出上升 29.3% 至港幣 95.7 百萬元。利率較高的環境、若干低成本之利率掉期到期以及與收購豐怡中心相關的額外資金成本，乃現金利息支出上升的主要原因。然而，利息收入上升 69.1% 至港幣 16.8 百萬元，部分源自已擴大的債券組合。

附註：該物業前稱寶恒商業中心。

經計入投資物業的公允價值收益港幣 1,194.0 百萬元，相關年度的除稅後溢利為港幣 1,591.1 百萬元(2017/18 年財政年度：港幣 1,442.3 百萬元)。

於 2019 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)改善至 20.4%(2018 年 6 月 30 日：21.8%)，而總負債¹相對總資產的比率則下降至 23.1%(2018 年 6 月 30 日：24.3%)。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年增長 6.9%至港幣 581.6 百萬元。鑒於利息支出增加較快，相關年度之利息償付比率自上一財政年度所錄得的 7.4 倍下降至 6.1 倍。

分派

相關年度之分派總額為港幣 450.3 百萬元，按年上升 3.4%。全年每基金單位分派為 27.3 港仙，按相關年度最後交易日錄得的收市價港幣 5.99 元計算，分派收益率為 4.6%。

分派概覽

(港仙)



資本及利率管理

陽光房地產基金於 2019 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。

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。

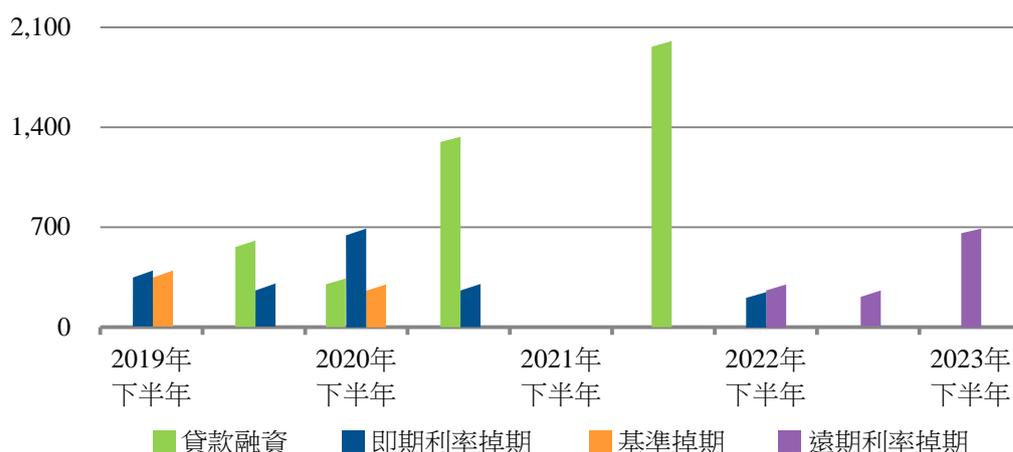
定期貸款融資包括有抵押貸款港幣 2,930.0 百萬元及無抵押貸款港幣 1,320.0 百萬元，有抵押貸款以一組抵押品(在同等權益基礎上共享)作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，其於 2019 年 6 月 30 日的估值為港幣 11,222.9 百萬元。

於 2019 年 6 月 30 日，定期貸款融資之加權貸款年期為 2.3 年，按香港銀行同業拆息加年利率 0.69% 之混合息差計息。定期貸款融資中約 46% (2018 年 6 月 30 日：61%) 已對沖為固定利率，加權平均年期為 1.2 年。陽光房地產基金貸款中之固定利率部分的加權平均年利率(未計及貸款之息差)為 1.52% (2018 年 6 月 30 日：年利率 1.38%)。

鑒於利率環境不斷變化，為重整陽光房地產基金的利率掉期狀況，管理人於相關年度及年度結束後再訂立一系列遠期利率掉期，於 2019 年 8 月 31 日遠期利率掉期總額為港幣 1,250.0 百萬元。連同已備有之即期利率掉期，定期貸款融資之固定利率部分於未來兩個財政年度預期保持於 33% 以上。

到期狀況概覽

(港幣百萬元)



於相關年度，管理人以每基金單位平均價港幣 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。

流動資金管理

鑒於固定收益證券的較高回報及可作為利率對沖的另一選擇，管理人已擴大相關投資^{附註}組合的規模。於 2019 年 6 月 30 日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣 550.0 百萬元，以及持有賬面值合共港幣 136.4 百萬元之相關投資組合。

附註：具《房地產投資信託基金守則》第 7.2B 條之定義。

展望

鑒於中美貿易之緊張局勢，宏觀經濟環境的不確定性將持續為全球經濟前景蒙上陰影。美國金融政策迅速改變闡明了樂觀的消費情緒或許會屈服於減弱的商業信心，從而窒礙經濟發展。

與此同時，鑒於持續不斷的社會爭議將加劇零售消費放緩，並對經濟增長構成進一步壓力，香港的商業環境因而會變得較為嚴峻。

金融方面，在短至中期內利息上升的威脅減少的同時，香港銀行同業拆息的持續弱勢卻似乎完結。或許目前就香港的流動資金環境確立觀點為時尚早，然而，儘管美國利息下調，港元融資成本仍有可能上升。

預料非核心化將為陽光房地產基金位處的商業區之甲級寫字樓需求帶來支持，因此，管理人認為寫字樓物業組合的下行風險相對較低。此外，於 Strand 50 及豐怡中心進行的資產增值計劃將成為增長的動力。

零售業的前景明顯不太明朗。除社會爭議引發的嚴重影響外，對網上購物的日益倚重將繼續影響某些傳統行業(如時裝及電器/電子設備)。此外，管理人注意到新增零售空間供應上升，尤其在荃灣及將軍澳等地區。總括而言，不能排除出現較低的續租租金增長(對若干行業甚或負增長)，以及空租期較長的情況。

資本管理方面，由於收益率曲線於相關年度內大部分時間持續平坦(以及偶爾倒掛)，管理人降低陽光房地產基金固定利率比例的決定已證明奏效。展望未來，管理人將積極管理陽光房地產基金的利率狀況，並為數額不大的再融資項目做好準備，以處理將於未來 12 個月內到期的若干貸款。

憑藉強健的財務實力，陽光房地產基金處於有利位置，以考慮可補充現有物業組合及能提升物業組合回報的收購機會。然而，鑒於近日市況多變及利率持續波動，管理人將保持審慎及僅在對基金單位持有人有明顯裨益的前提下，方會進行收購。

於過去五個財政年度，陽光房地產基金物業收入淨額及資產淨值的複合年增長率分別為 5.0% 及 6.8%，而基金單位持有人的年度化回報率(包括分派)逾 19%*。考慮到營運環境的競爭激烈以及全球經濟變幻莫測的情況下，這份往績記錄令人欣羨。然而，面臨嚴峻的挑戰，管理人不可自滿。展望未來，管理人將竭力以積極並負責任的方式，引領陽光房地產基金的業務發展，為持份者灌注長遠及可持續價值。

* 來源：彭博

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2019年9月19日(星期四)及2019年9月25日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2019年9月23日(星期一)至2019年9月25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2019年9月20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(「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2019年10月11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2019年10月30日(星期三)舉行，召開大會的通告將於2019年9月23日(星期一)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2019年10月25日(星期五)至2019年10月30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2019年10月24日(星期四)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，於2019年6月30日，陽光房地產基金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 2018 年 10 月及 2019 年 4 月發行予管理人合共 9,148,302 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)，該等回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。回購詳情載列如下：

| 回購之月份 | 回購之基金單位數目 | 每基金單位之最高價格(港幣) | 每基金單位之最低價格(港幣) | 回購總代價*(港幣千元) |
|-----------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| 2018年10月 | 1,909,000 | 5.19 | 4.88 | 9,658 |
| 2018年11月 | 656,000 | 4.89 | 4.70 | 3,167 |
| 總計 | 2,565,000 | | | 12,825 |

* 不包括回購基金單位之費用

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。

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。

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。

年報刊發

陽光房地產基金相關年度之年報將於2019年9月23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。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2019年6月30日止年度
(以港幣列示)

| | 附註 | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|-------------------------|-------|------------------|------------------|
| 收益 | 3 & 4 | 850,705 | 817,389 |
| 物業營運開支 | 3 & 5 | <u>(168,168)</u> | <u>(171,328)</u> |
| 物業收入淨額 | | 682,537 | 646,061 |
| 其他收入 | 6 | 17,808 | 10,745 |
| 行政開支 | | (118,745) | (112,518) |
| 出售投資物業之收益 | 7 | - | 56,358 |
| 投資物業公允價值之增加淨值 | | <u>1,193,953</u> | <u>996,130</u> |
| 經營溢利 | | 1,775,553 | 1,596,776 |
| 計息負債之財務成本 | 8(a) | <u>(103,129)</u> | <u>(74,631)</u> |
| 除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | 8 | 1,672,424 | 1,522,145 |
| 所得稅 | 9 | <u>(81,323)</u> | <u>(79,866)</u> |
| 除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | | <u>1,591,101</u> | <u>1,442,279</u> |

綜合損益及其他全面收入表

截至2019年6月30日止年度

(以港幣列示)

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | <u>1,591,101</u> | <u>1,442,279</u> |
| 年內其他全面收入 | | |
| <i>已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：</i> | | |
| - 於年內已確認現金流量對沖公允價值 變動之有效部分 | (53,892) | 29,939 |
| - 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 | 1,918 | (36) |
| - 於其他全面收入計入/(扣除)之遞延稅項 | <u>5,509</u> | <u>(5,509)</u> |
| | <u>(46,465)</u> | <u>24,394</u> |
| 年內全面收入總額 | <u><u>1,544,636</u></u> | <u><u>1,466,673</u></u> |

綜合財務狀況表

於2019年6月30日

(以港幣列示)

| | 附註 | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|--------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| - 投資物業 | | 20,002,510 | 18,754,800 |
| - 其他固定資產 | | 42 | 51 |
| | | <u>20,002,552</u> | <u>18,754,851</u> |
| 遞延稅項資產 | | 136 | 186 |
| 衍生金融工具 | | 21 | 21,874 |
| 償付權利 | | 37,436 | 37,436 |
| 其他財務資產 | | 136,405 | 108,815 |
| 其他非流動資產 | | 5,955 | - |
| | | <u>20,182,505</u> | <u>18,923,162</u> |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 24,597 | 24,086 |
| 衍生金融工具 | | 5,122 | 13,122 |
| 現金及銀行結餘 | | 550,024 | 641,919 |
| 可退回稅項 | | 43,520 | 29,023 |
| | | <u>623,263</u> | <u>708,150</u> |
| 總資產 | | <u>20,805,768</u> | <u>19,631,312</u> |
| 流動負債 | | | |
| 租戶按金 | | (216,434) | (202,201) |
| 預收租金 | | (8,684) | (13,419) |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | (69,769) | (63,644) |
| 銀行借款 | | (599,326) | (20,000) |
| 衍生金融工具 | | (2,703) | (6) |
| 應付稅項 | | (76,827) | (69,879) |
| | | <u>(973,743)</u> | <u>(369,149)</u> |
| 流動(負債)/資產淨值 | | <u>(350,480)</u> | <u>339,001</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>19,832,025</u> | <u>19,262,163</u> |

綜合財務狀況表(續)

於2019年6月30日

(以港幣列示)

| | 2019年 千元 | 2018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 | (3,637,960) | (4,231,497) |
| 遞延稅項負債 | (178,995) | (172,076) |
| 衍生金融工具 | (23,203) | (1,599) |
| | <u>(3,840,158)</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>(4,813,901)</u> | <u>(4,774,321)</u> |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | <u>15,991,867</u> | <u>14,856,991</u> |
| 已發行基金單位數目 | <u>1,651,723,079</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>9.68元</u> | <u>9.03元</u> |

分派表

截至2019年6月30日止年度
(以港幣列示)

| | 附註 | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|-----------------------------------|------|--------------------|------------------|
| 除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利 | | <u>1,591,101</u> | <u>1,442,279</u> |
| 調整(附註(i))： | | | |
| - 出售投資物業之收益 | 7 | - | (56,358) |
| - 投資物業公允價值之增加淨值 | | (1,193,953) | (996,130) |
| - 以基金單位支付或應付之管理人費用 | | 50,217 | 46,639 |
| - 利率掉期 - 現金流量對沖 | 8(a) | 2,180 | (4,552) |
| - 計息負債之非現金財務成本 | | 5,297 | 5,179 |
| - 遞延稅項 | 9 | <u>12,478</u> | <u>13,465</u> |
| | | <u>(1,123,781)</u> | <u>(991,757)</u> |
| 年度可分派收入(附註(i)) | | <u>467,320</u> | <u>450,522</u> |
| 已支付之中期分派(附註(ii)及(iv)) | | 217,422 | 206,870 |
| 將付予基金單位持有人之 末期分派(附註(iii)及(iv)) | | <u>232,893</u> | <u>228,674</u> |
| 本年度分派總額(附註(i)) | | <u>450,315</u> | <u>435,544</u> |
| 派發比率(附註(iii)) | | 96.4% | 96.7% |
| 每基金單位分派： | | | |
| 已支付每基金單位中期分派 | | 13.2 仙 | 12.6 仙 |
| 將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派 | | <u>14.1 仙</u> | <u>13.9 仙</u> |
| | | <u>27.3 仙</u> | <u>26.5 仙</u> |

分派表(續)

截至2019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》」)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%。

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(按照信託契約之定義)所帶來的影響。本年度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5,297,000元，或每基金單位0.32仙(2018年：5,179,000元，或每基金單位0.31仙)(此實際上乃為資本回報)。

- (ii) 截至2018年12月31日止六個月之中期分派217,422,000元(2017年12月31日：206,870,000元)乃將每基金單位中期分派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(2017年12月31日：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)。

- (iii) 截至2019年6月30日止年度之末期分派232,893,000元(2018年：228,674,000元)乃將每基金單位末期分派14.1仙乘以預期於2019年9月25日(2018/19年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,651,723,079個基金單位**計算(2018年：13.9仙乘以於2018年9月26日(2017/18年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,645,139,777個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2019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96.4%(2018年：96.7%)。

- (iv) 2018/19年財政年度中期分派已於2019年3月20日支付予基金單位持有人。2018/19年財政年度末期分派預計於2019年10月11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2019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、信託契約之有關係文及《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綜合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15號「*與客戶訂立合約之收益*」
- (i) 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。

2. 編製基準(續)

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號列賬。

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。

(ii) 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。

3. 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、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增加淨值、出售投資物業之收益、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。

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：

| | 2019年 | | | 2018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 | 334,558 | 349,537 | 684,095 | 317,459 | 338,012 | 655,471 |
| - 停車場收入 | 3,677 | 31,590 | 35,267 | 3,678 | 29,144 | 32,822 |
| - 租金相關收入 | 64,625 | 66,718 | 131,343 | 63,696 | 65,400 | 129,096 |
| | 402,860 | 447,845 | 850,705 | 384,833 | 432,556 | 817,389 |
| 物業營運開支 | (74,830) | (93,338) | (168,168) | (75,495) | (95,833) | (171,328) |
| 物業收入淨額 | 328,030 | 354,507 | 682,537 | 309,338 | 336,723 | 646,061 |
| 行政開支 | (58,596) | (49,429) | (108,025) | (55,143) | (45,664) | (100,807) |
| 分部業績 | 269,434 | 305,078 | 574,512 | 254,195 | 291,059 | 545,254 |
| 投資物業公允價值 之增加淨值 | 537,407 | 656,546 | 1,193,953 | 501,260 | 494,870 | 996,130 |
| 出售投資物業之收益 | - | - | - | - | 56,358 | 56,358 |
| 計息負債之財務成本 | | | (103,129) | | | (74,631) |
| 所得稅 | | | (81,323) | | | (79,866) |
| 利息收入 | | | 16,794 | | | 9,930 |
| 未能分配之淨開支 | | | (9,706) | | | (10,896) |
| 除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利 | | | 1,591,101 | | | 1,442,279 |
| 折舊 | 6 | 18 | 24 | 10 | 17 | 27 |

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

| | 2019年 | | | 2018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 | 10,663,109 | 9,406,247 | 20,069,356 | 10,108,755 | 8,705,474 | 18,814,229 |
| 衍生金融工具 | | | 5,143 | | | 34,996 |
| 其他財務資產 | | | 136,405 | | | 108,815 |
| 現金及銀行結餘 | | | 550,024 | | | 641,919 |
| 可退回稅項 | | | 43,520 | | | 29,023 |
| 遞延稅項資產 | | | 136 | | | 186 |
| 未能分配之資產 | | | 1,184 | | | 2,144 |
| 總資產 | | | <u>20,805,768</u> | | | <u>19,631,312</u> |
| 分部負債 | (148,131) | (140,170) | (288,301) | (133,850) | (141,825) | (275,675) |
| 衍生金融工具 | | | (25,906) | | | (1,605) |
| 銀行借款 | | | (4,237,286) | | | (4,251,497) |
| 應付稅項 | | | (76,827) | | | (69,879) |
| 遞延稅項負債 | | | (178,995) | | | (172,076) |
| 未能分配之負債 | | | (6,586) | | | (3,589) |
| 總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值) | | | <u>(4,813,901)</u> | | | <u>(4,774,321)</u> |
| 年內產生之資本開支 | <u>16,948</u> | <u>42,779*</u> | <u>59,727*</u> | <u>722,371*</u> | <u>15,718</u> | <u>738,089*</u> |

* 包括收購投資物業42,504,000元(2018年: 718,423,000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：

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 租金收入(附註) | 684,095 | 655,471 |
| 停車場收入 | 35,267 | 32,822 |
| 租金相關收入 | 131,343 | 129,096 |
| | <u>850,705</u> | <u>817,389</u> |

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,428,000元(2018年：1,103,000元)。

5. 物業營運開支

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 樓宇管理費用 | 59,772 | 59,157 |
| 物業管理人費用 | 52,216 | 52,601 |
| 地稅及差餉 | 33,737 | 34,873 |
| 市場推廣及宣傳開支 | 5,042 | 5,344 |
| 停車場營運成本 | 6,365 | 6,131 |
| 其他直接成本 | 11,036 | 13,222 |
| | <u>168,168</u> | <u>171,328</u> |

6. 其他收入

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 銀行利息收入 | 10,717 | 7,636 |
| 債務證券之利息收入 | 6,077 | 2,294 |
| 其他 | 1,014 | 815 |
| | <u>17,808</u> | <u>10,745</u> |

7. 出售投資物業

截至2018年6月30日止年度，本集團完成出售俊暉華庭物業，代價為101,000,000元，所得之收益為56,358,000元。

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/(計入)下列各項：

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| (a) 計息負債之財務成本 | | |
| 銀行借款利息 | 95,652 | 74,004 |
| 其他借貸成本 | 5,297 | 5,179 |
| | <u>100,949</u> | <u>79,183</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 | 1,918 | (36) |
| - 非有效現金流量對沖之公允價值 虧損/(收益)淨額 | 262 | (4,516) |
| | <u>2,180</u> | <u>(4,552)</u> |
| | <u>103,129</u> | <u>74,631</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。

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|----------------|-------------|--------------|
| (b) 其他項目 | | |
| 管理人費用 | 100,433 | 96,568 |
| 物業管理人費用(附註(i)) | 52,216 | 52,601 |
| 受託人酬金及費用 | 4,943 | 4,807 |
| 核數師酬金 | | |
| - 審核服務 | 1,965 | 1,905 |
| - 其他服務 | 488 | 475 |
| 應付總估值師費用 | | |
| - 估值費用 | 628 | 525 |
| 法律及其他專業費用 | 8,088 | 6,934 |
| 物業代理佣金 | 1,239 | 4,010 |
| 銀行手續費 | 299 | 283 |
| 外匯淨虧損/(收益) | <u>613</u> | <u>(255)</u> |

附註：

- (i) 包括租賃佣金12,569,000元(2018年：14,458,000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，年內並無產生任何僱員福利開支。

9. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|---------------------|---------------|-------------|
| 本期稅項 - 香港利得稅 | | |
| 本年準備 | 69,161 | 66,865 |
| 過往年度準備多計 | (316) | (464) |
| | 68,845 | 66,401 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異之產生及撥回 | 12,478 | 13,465 |
| | 81,323 | 79,866 |

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2011/12年課稅年度，總額合共為28,425,000元。於截至2019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2012/13年課稅年度之利得稅評稅。本集團已就至今所有發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書，並已購買儲稅券總額43,267,000元。

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，管理人決定對已發出之評稅作出抗辯，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。

10. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至 2019 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 0.97 元(2018 年：0.88 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 1,591,101,000 元(2018 年：1,442,279,000 元)及年內已發行基金單位之加權平均數目 1,647,392,160 個基金單位(2018 年：1,641,090,508 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 2018 年及 2019 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. 貿易及其他應收款項

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 應收租金 | 16,385 | 16,575 |
| 按金及預付款項 | 5,117 | 3,941 |
| 其他應收款項 | 2,229 | 2,747 |
| 應收關連公司款項 | 866 | 823 |
| | <u>24,597</u> | <u>24,086</u> |

計入按金及預付款項之 3,800,000 元(2018 年：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。

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：

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 即期 | 14,014 | 12,599 |
| 逾期一個月內 | 1,729 | 1,827 |
| 逾期一個月以上及至三個月 | 431 | 1,339 |
| 逾期三個月以上及至六個月 | 174 | 716 |
| 逾期超過六個月 | 37 | 94 |
| | <u>16,385</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，而租戶並無獲給予特定除賬期。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。

12. 貿易及其他應付款項

| | 2019年 千元 | 2018年 千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 應付賬款及應計費用 | 33,705 | 31,059 |
| 應付管理人費用 | 27,362 | 25,336 |
| 應付關連公司款項 | 8,702 | 7,249 |
| | <u>69,769</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1,343,000元(2018年:1,248,000元)，該款項於30日內到期。

13. 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，2019年9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。