

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2019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2019年 12月31日止 六個月	截至2018年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	437.1	424.9	2.9
物業收入淨額	345.7	338.7	2.1
成本對收入比率(%)	20.9	20.3	不適用
除稅後溢利 <sup>附註</sup>	30.7	859.1	(96.4)
可分派收入	233.5	231.6	0.8
每基金單位分派(港仙)	13.2	13.2	-
派發比率(%)	93.6	93.9	不適用
	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	19,896.1	20,002.5	(0.5)
資產淨值	15,839.1	15,991.9	(1.0)
每基金單位資產淨值(港幣)	9.56	9.68	(1.2)
資產負債比率(%)	20.5	20.4	不適用

附註：包括投資物業公允價值虧損港幣 162.5 百萬元(相對去年同期公允價值收益港幣 661.6 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 <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2019年12月31日 (%)		評估值 於2019年12月31日 (港幣千元)	
	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日	截至2019年 12月31日止 六個月	截至2019年 6月30日止 六個月	截至2019年 12月31日止 六個月	截至2018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	96.4	98.2	40.6	39.6	14.4	14.5	96,251	89,718	3.75	3.65	5,303,300	
<b>乙級</b>												
Strand 50 <sup>3</sup>	90.9	68.4 <sup>4</sup>	35.6	31.8	13.9	16.1	17,206	17,400	3.45	3.80	1,382,600	
豐怡中心	100.0	96.4	51.4	51.2	不適用	不適用	8,602	8,784	3.10	2.90	721,000	
文咸東街135商業中心物業	98.0	100.0	30.1	29.4	13.0	11.0	9,906	9,196	3.45	3.80	663,100	
雲山大廈物業	98.9	100.0	44.4	43.8	10.3	8.7	9,470	9,639	3.45	3.60	647,300	
富時中心	98.9	100.0	36.1	36.3	5.6	10.6	10,434	9,978	3.75	3.40	611,600	
永樂街235商業中心	86.8	93.8	22.8	22.6	6.3	12.2	5,772	6,094	3.45	3.80	423,200	
渣華道108號商業中心	100.0	96.1	26.4	26.4	6.8	9.3	5,294	4,885	3.75	4.00	311,600	
安隆商業大廈	98.0	100.0	32.6	31.6	8.7	10.0	4,728	4,543	3.65	3.70	284,100	
新輝商業中心物業	95.0	100.0	23.7	22.7	18.4	12.9	2,865	2,871	3.80	4.05	193,300	
偉程商業大廈物業	94.5	97.2	17.4	16.1	32.0	26.1	1,207	812	3.55	3.90	81,600	
<b>小計/平均</b>	<b>95.7</b>	<b>94.0</b>	<b>36.6</b>	<b>35.5</b>	<b>12.3</b>	<b>13.0</b>	<b>171,735</b>	<b>163,920</b>			<b>10,622,700</b>	
<b>零售</b>												
<b>新市鎮</b>												
上水中心購物商場	96.4	98.1	118.6	118.4	7.2	19.2	82,267	85,518	不適用	4.30	4,483,800	
新都城一期物業	97.2	98.9	58.9	57.5	11.5	6.9	69,522	68,386	不適用	4.40	3,341,700	
光華廣場物業	100.0	100.0	55.3	54.3	13.7	10.5	19,839	18,046	3.60	3.60	1,272,200	
<b>市區</b>												
百利商業中心物業	77.4	62.9	42.5	45.6	(26.2)	(0.6)	1,028	1,540	不適用	4.10	101,000	
耀星華庭物業	100.0	100.0	54.5	54.5	不適用	7.7	1,333	1,323	不適用	3.80	74,700	
<b>小計/平均</b>	<b>97.1</b>	<b>98.1</b>	<b>76.5</b>	<b>75.8</b>	<b>8.7</b>	<b>11.1</b>	<b>173,989</b>	<b>174,813</b>			<b>9,273,400</b>	
<b>總計/平均</b>	<b>96.1</b>	<b>95.3</b>	<b>49.4</b>	<b>48.6</b>	<b>10.3</b>	<b>12.2</b>	<b>345,724</b>	<b>338,733</b>			<b>19,896,100</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. 該物業前稱寶恒商業中心。  
4. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為95.4%。

## 管理層討論及分析

### 營運業績

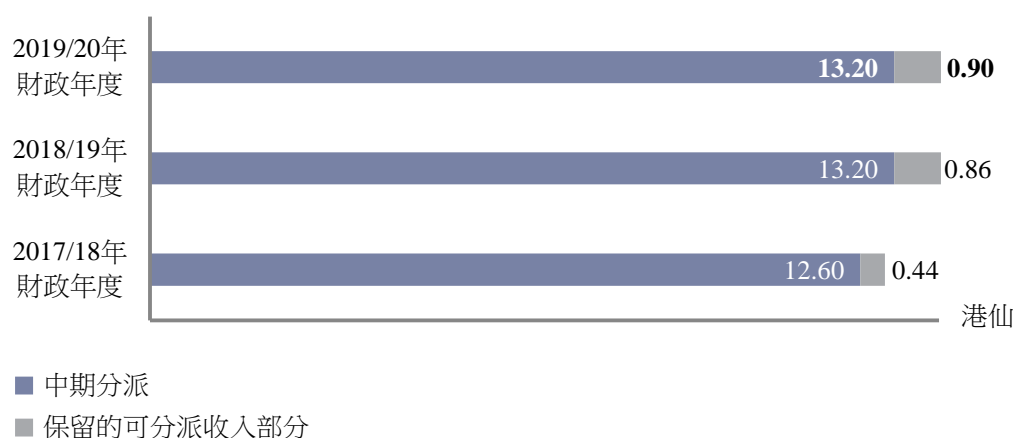
陽光房地產基金於報告期間錄得收益按年增長 2.9% 至港幣 437.1 百萬元。扣除物業營運開支港幣 91.4 百萬元，物業收入淨額為港幣 345.7 百萬元，較去年同期增長 2.1%。財務成本按年上升 25.1% 至港幣 64.1 百萬元，其中現金利息支出上升 18.0% 至港幣 55.8 百萬元。財務成本增加反映利率較高的環境以及若干低成本的利率掉期到期。另一方面，於報告期間利息收入上升 11.5% 至港幣 9.5 百萬元。

經計入投資物業的公允價值減值港幣 162.5 百萬元，除稅後溢利為港幣 30.7 百萬元，相對去年同期之港幣 859.1 百萬元。

### 分派

報告期間之可分派收入為港幣 233.5 百萬元，按年上升 0.8%。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 218.6 百萬元，派發比率為 93.6%。此每基金單位中期分派與去年同期之分派相同，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 5.04 元計算，年度化分派收益率為 5.2%。

### 每基金單位中期分派概覽



### 業務回顧

儘管營運環境艱難，於報告期間，陽光房地產基金仍交出合理的營運業績，物業收入淨額上升 2.1% 至港幣 345.7 百萬元，而寫字樓及零售物業續租租金增長分別為 12.3% 及 8.7%。於 2019 年 12 月 31 日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為 96.1%，相對 2019 年 6 月 30 日的 95.3%。受惠於 Strand 50 資產增值工程竣工，寫字樓物業組合的租用率回升至 95.7% (2019 年 6 月 30 日：94.0%)。零售物業組合的租用率輕微下降至 97.1% (2019 年 6 月 30 日：98.1%)，主要反映上水中心購物商場(「上水中心」)及新都城一期物業(「新都城一期」)空置單位空租期較長的情況。

在報告期間取得10.3%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36.6元及每平方呎港幣76.5元，較六個月前上升3.1%及0.9%。

雖然企業擴張放緩，但鑒於陽光房地產基金物業位處的商業區之寫字樓需求穩定，寫字樓物業組合的表現維持穩健。陽光中心錄得令人滿意的14.4%續租租金增長，而上環/中環物業組合於報告期間繼續表現理想，展現於Strand 50、雲山大廈物業及文咸東街135商業中心物業所錄得的雙位數字續租租金增長。

零售方面，上水中心及新都城一期於報告期間分別錄得7.2%及11.5%續租租金增長。然而，該等令人鼓舞的數據主要反映於社會爭議出現前已落實續租之租約。已有證據顯示轉弱中的消費者情緒對零售資產(尤以上水中心)的表現造成不利影響。於報告期間已推出相應措施如短期租金減免及推廣活動，以支持租戶及刺激消費者支出。

## 財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於2019年12月31日的估值為港幣19,896.1百萬元，較2019年6月30日輕微下跌0.5%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別減少0.4%及1.0%至港幣20,716.0百萬元及港幣15,839.1百萬元。每基金單位資產淨值為港幣9.56元(2019年6月30日：港幣9.68元)。

於2019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20.5%(2019年6月30日：20.4%)，而總負債<sup>1</sup>相對總資產的比率則為23.5%(2019年6月30日：23.1%)。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2.8%至港幣297.6百萬元。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6.1倍下降至5.3倍。

## 資本及利率管理

陽光房地產基金於2019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2,930.0百萬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12月31日的估值為港幣11,169.7百萬元。

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收益不包括在計算之內。

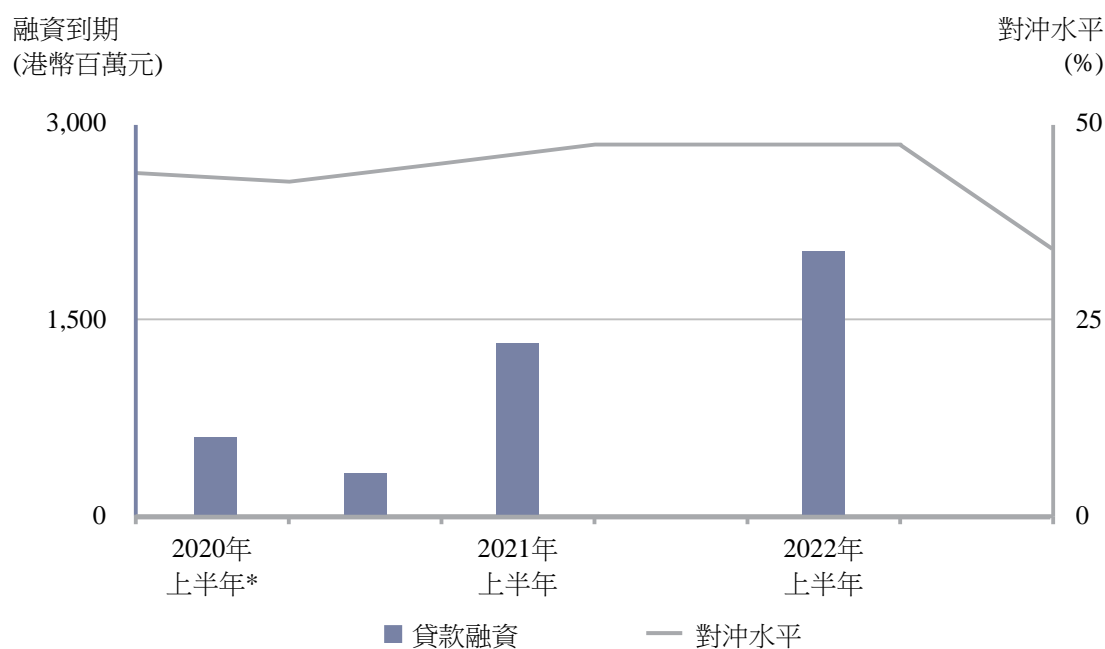
於 2019 年 12 月 31 日，定期貸款融資之加權貸款年期為 1.8 年，按香港銀行同業拆息加年利率 0.69% 之混合息差計息。定期貸款融資中約 44% (2019 年 6 月 30 日：46%) 已對沖為固定利率，加權平均年期為 1.3 年。陽光房地產基金貸款中之固定利率部分的加權平均年利率 (包括貸款之息差) 為 2.49% (2019 年 6 月 30 日：年利率 2.20%)。

於 2020 年 1 月 17 日，管理人已簽訂一份三年期有抵押定期貸款融資協議，為一項將於 2020 年 3 月到期之港幣 300.0 百萬元現有貸款再融資。於提取續期貸款後，整體定期貸款融資之加權息差將大致維持不變。

鑒於利率環境多變，管理人於報告期間訂立一系列遠期利率掉期，於 2019 年 12 月 31 日遠期利率掉期總額為港幣 1,450.0 百萬元。連同已生效之利率掉期，定期貸款融資之固定利率部分預期於未來三年將保持於 33% 以上。

### 融資到期狀況及對沖水平

(於 2019 年 12 月 31 日)



\* 包括港幣 300 百萬元之定期貸款已於 2020 年 1 月再融資。

## 展望

縱然美國及中國達成部分貿易協議為正面的發展，然而不應假定此協議代表貿易戰肯定降溫，或藉此解決兩國在未來科技及若干地緣政治方面持續的緊張關係。隨著 2020 年美國總統大選迫近，特朗普管治團隊難以預料的政策立場將不時考驗投資者的情緒；中東緊張局勢升溫正是一個例證。

就香港而言，自 2019 年下半年開始困擾本地的社會爭議明顯對經濟增長造成嚴重影響。失業率上升及訪港旅客減少的可能性，特別鑒於新型冠狀病毒爆發，均不利於消費者支出。在貨幣方面，儘管美國利率的前景穩定，鑒於當前的流動資金環境及對信貸風險的看法，管理人仍認為港元的融資成本可能會較美元為高。

截至 2020 年 6 月止六個月，寫字樓及零售物業租約到期將分別佔其可出租總面積約 12.1% 及 18.9%。由於零售銷售疲弱將無可避免地導致空置率上升及較低的續租租金增長(甚或負增長)，尤以與難以掌握的旅客消費相關的行業更甚，故此零售行業的租金前景仍然極不明朗。雖然企業對擴充業務的動力隨著經濟形勢的改變似乎有所減弱，但預計寫字樓租賃市場的表現將相對較為理想。

根據現時的市場狀況，管理人預計陽光房地產基金物業組合的評估值可能出現減值，導致「經營溢利」相較上一個財政年度產生重大變動。然而，此為非現金項目，並不會對可分派收入造成影響。

儘管營運環境嚴峻，陽光房地產基金仍具有若干亮點展示出其強韌性。當中，管理人樂見 **Strand 50** 翻新工程竣工，明顯改善該物業的現行租金及資本價值。管理人正計劃為該大廈灌注更多可持續發展的元素，以帶來收入及環境的雙重效益。此外，豐怡中心適時的翻新工作已證明奏效，該項目取得的投資回報率逾 12%。最後，管理人近年來積極加強陽光房地產基金之消費據點的防禦性，預期可有助減輕當前形勢所產生的負面影響。

管理人透過於 2019 年最後一季訂立有利的遠期利率掉期，確保陽光房地產基金在應對未來的利率波動上得以保持適切的緩衝。與此同時，為 2020 年 6 月前到期的銀行貸款所安排的再融資進展順利，再次體現了陽光房地產基金強健的信貸指標。此穩健的借貸狀況讓管理人可探討於本地及海外的收購機會。然而，基金單位持有人可確信管理人將繼續以審慎理財作為事項優次中的首要位置。



## 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2020年2月26日(星期三)及2020年3月3日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2020年2月28日(星期五)至2020年3月3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2020年2月27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2020年3月13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14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12月31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

除發行予管理人合共4,665,284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於2020年2月21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2019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	2019年 千元	2018年 千元
收益	3 & 4	<b>437,099</b>	424,883
物業營運開支	3 & 5	<u><b>(91,375)</b></u>	<u>(86,150)</u>
物業收入淨額		<b>345,724</b>	338,733
其他收入		<b>9,508</b>	8,506
行政開支		<b>(57,635)</b>	(57,758)
投資物業公允價值之(減少)/增加淨值		<u><b>(162,527)</b></u>	<u>661,635</u>
經營溢利		<b>135,070</b>	951,116
計息負債之財務成本	6(a)	<u><b>(64,055)</b></u>	<u>(51,210)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	<b>71,015</b>	899,906
所得稅	7	<u><b>(40,272)</b></u>	<u>(40,854)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u><b>30,743</b></u></u>	<u><u>859,052</u></u>

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2019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	
	2019年	2018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>30,743</u>	<u>859,052</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	18,040	(29,327)
- 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	5,109	1,791
- 於其他全面收入計入之遞延稅項	<u>-</u>	<u>4,760</u>
	<u>23,149</u>	<u>(22,776)</u>
期內全面收入總額	<u><u>53,892</u></u>	<u><u>836,276</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

(以港幣列示)

		2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019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		19,896,100	20,002,510
- 其他固定資產		31	42
		<b>19,896,131</b>	<b>20,002,552</b>
遞延稅項資產		122	136
衍生金融工具		10,496	21
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		116,374	136,405
其他非流動資產		45	5,955
		<b>20,060,604</b>	<b>20,182,505</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	9	32,890	24,597
衍生金融工具		4,161	5,122
現金及銀行結餘		574,909	550,024
可退回稅項		43,473	43,520
		<b>655,433</b>	<b>623,263</b>
<b>總資產</b>		<b>20,716,037</b>	<b>20,805,768</b>
<b>流動負債</b>			
租戶按金		(222,083)	(216,434)
預收租金		(17,430)	(8,684)
貿易及其他應付款項	10	(83,254)	(69,769)
銀行借款		(924,435)	(599,326)
衍生金融工具		(5,274)	(2,703)
應付稅項		(110,304)	(76,827)
		<b>(1,362,780)</b>	<b>(973,743)</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(707,347)</b>	<b>(350,480)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>19,353,257</b>	<b>19,832,025</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日

(以港幣列示)

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019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	(3,315,746)	(3,637,960)
遞延稅項負債	(185,775)	(178,995)
衍生金融工具	(12,632)	(23,203)
	<u>(3,514,153)</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>(4,876,933)</u>	<u>(4,813,901)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>15,839,104</u>	<u>15,991,867</u>
已發行基金單位數目	<u>1,656,388,363</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>9.56元</u>	<u>9.68元</u>

## 分派表

截至2019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	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>30,743</u>	<u>859,052</u>
調整(附註 (i))：			
- 投資物業公允價值之減少/(增加)淨值		162,527	(661,635)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		25,135	24,194
- 利率掉期 - 現金流量對沖	6(a)	5,635	1,315
- 計息負債之非現金財務成本		2,649	2,648
- 遞延稅項	7	<u>6,795</u>	<u>6,044</u>
		<u>202,741</u>	<u>(627,434)</u>
可分派收入(附註 (i))		<u>233,484</u>	<u>231,618</u>
中期分派(附註 (ii))		218,643	217,422
派發比率(附註 (ii))		<u>93.6%</u>	<u>93.9%</u>
每基金單位分派(附註 (ii))		<u>13.2 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》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，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2,649,000元，或每基金單位0.16仙(2018年：2,648,000元，或每基金單位0.16仙)(此實際上乃為資本回報)。

## 分派表(續)

截至2019年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

附註\*：(續)

- (ii) 截至2019年12月31日止六個月之中期分派218,643,000元(2018年：217,422,000元)乃將每基金單位中期分派13.2仙乘以預期於2020年3月3日(2019/20年財政年度中期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,656,388,363個基金單位\*\*計算(2018年：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)，派發比率為93.6%(2018年：93.9%)。
- (iii) 中期分派預計於2020年3月13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。

#### 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/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					
	2019年 (未經審核)			2018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	175,291	175,415	350,706	167,303	174,056	341,359
- 停車場收入	1,822	15,904	17,726	1,839	16,076	17,915
- 租金相關收入	34,723	33,944	68,667	32,507	33,102	65,609
	<u>211,836</u>	<u>225,263</u>	<u>437,099</u>	<u>201,649</u>	<u>223,234</u>	<u>424,883</u>
物業營運開支	<u>(40,101)</u>	<u>(51,274)</u>	<u>(91,375)</u>	<u>(37,729)</u>	<u>(48,421)</u>	<u>(86,150)</u>
物業收入淨額	<u>171,735</u>	<u>173,989</u>	<u>345,724</u>	<u>163,920</u>	<u>174,813</u>	<u>338,733</u>
行政開支	<u>(27,375)</u>	<u>(24,501)</u>	<u>(51,876)</u>	<u>(28,516)</u>	<u>(23,777)</u>	<u>(52,293)</u>
分部業績	<u>144,360</u>	<u>149,488</u>	<u>293,848</u>	<u>135,404</u>	<u>151,036</u>	<u>286,440</u>
投資物業公允價值 之(減少)/增加淨值	(42,152)	(120,375)	(162,527)	234,246	427,389	661,635
計息負債之財務成本			(64,055)			(51,210)
所得稅			(40,272)			(40,854)
利息收入			9,487			8,506
未能分配之淨開支			<u>(5,738)</u>			<u>(5,465)</u>
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			<u>30,743</u>			<u>859,052</u>
折舊	<u>3</u>	<u>8</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	<u>9</u>	<u>12</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	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
租金收入	350,706	341,359
停車場收入	17,726	17,915
租金相關收入	<u>68,667</u>	<u>65,609</u>
	<u><u>437,099</u></u>	<u><u>424,883</u></u>

#### 5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
樓宇管理費用	31,172	31,488
物業管理人費用	27,928	26,437
地稅及差餉	18,439	16,388
市場推廣及宣傳開支	4,182	2,720
停車場營運成本	3,322	3,194
其他直接成本	<u>6,332</u>	<u>5,923</u>
	<u><u>91,375</u></u>	<u><u>86,150</u></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	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	55,771	47,247
其他借貸成本	2,649	2,648
	<u>58,420</u>	<u>49,895</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	5,109	1,791
- 非有效現金流量對沖之公允 價值虧損/(收益)淨額	526	(476)
	<u>5,635</u>	<u>1,315</u>
	<u><u>64,055</u></u>	<u><u>51,210</u></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	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(9,487)	(8,506)
管理人費用	50,270	48,388
物業管理人費用(附註(i))	27,928	26,437
受託人酬金及費用	2,457	2,410
核數師酬金		
- 審核服務	791	739
- 其他服務	497	488
應付總估值師估值費用	251	309
法律及其他專業費用	1,811	4,317
物業代理佣金	771	298
銀行手續費	146	140
外匯淨虧損	277	299

附註：

(i) 包括租賃佣金7,736,000元(2018年：6,701,000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	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
<b>本期稅項 - 香港利得稅</b>		
期內準備	33,477	34,810
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	<u>6,795</u>	<u>6,044</u>
	<u><b>40,272</b></u>	<u><b>40,854</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2012/13年課稅年度。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，於2019年12月31日，已就發出之額外評稅購買儲稅券總額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。

## 8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2019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0.02元(2018年：0.52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30,743,000元(2018年：859,052,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,653,371,141個基金單位(2018年：1,645,947,029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

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	24,402	16,385
按金及預付款項	4,681	5,117
其他應收款項	2,647	2,229
應收關連公司款項	1,160	866
	<u>32,890</u>	<u>24,597</u>

計入按金及預付款項之3,732,000元(2019年6月30日：3,800,000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：

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
即期	20,383	14,014
逾期一個月內	2,443	1,729
逾期一個月以上及至三個月	1,163	431
逾期三個月以上及至六個月	365	174
逾期超過六個月	48	37
	<u>24,402</u>	<u>16,385</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

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	47,107	33,705
應付管理人費用	25,156	27,362
應付關連公司款項	10,991	8,702
	<u>83,254</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1,212,000元(2019年6月30日：1,343,000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，2020年2月11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。