



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2020/21
Interim Report
中期報告



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(股份代號：435)為證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)認可，並按日期為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**」)構成的房地產投資信託基金，於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，為投資者提供投資於多元化物業組合的機會。物業組合包括位於香港之11個寫字樓及5個零售物業，可出租面積合共逾1.2百萬平方呎，於2020年12月31日的估值總額為港幣18,548.6百萬元。寫字樓物業分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則座落於地區交通樞紐、新市鎮及人口稠密的市區地點。

陽光房地產基金由恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)之間接全資附屬公司——恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)管理。管理人之主要責任為根據信託契約完全以基金單位持有人的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。

前瞻性陳述

本中期報告載有若干屬「**前瞻**」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會(「**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。

目錄

管理層討論及分析

2	市場及業務回顧
4	財務回顧
9	展望
10	物業組合數據

12 企業管治

16 關連人士交易

19 權益披露

22 簡明中期財務報表

52 核數師審閱報告

53 表現概覽

54 公司資料及財務日誌

市場及業務回顧

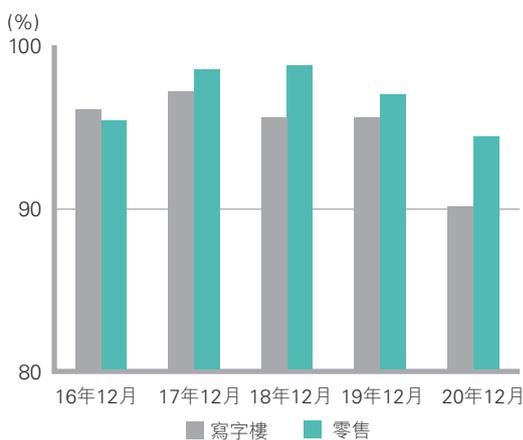
截至2020年12月31日止六個月(「報告期間」)，疫情未有放緩跡象，嚴謹的社交距離限制繼續對全球經濟造成嚴重困擾，對與旅遊業有密切聯繫的行業影響尤甚。與此同時，緊張的中美關係以及與英國脫歐相關的不確定性進一步令整體復甦的前景蒙上陰影。

香港經濟在全球經濟衰退的大氣候下，明顯地不能倖免。整體營商氣氛仍然非常審慎，而失業情況亦持續攀升。在缺乏遊客消費的情況下，本地零售業銷貨額延續其下降趨勢，於報告期間錄得按年跌幅達12.8%。寫字樓物業方面，隨著跨國企業繼續實施節省成本及縮減規模措施，負吸納量仍為一個主要現象，進一步對市場租金造成下行壓力。

在不利營商環境下，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。

租用率¹



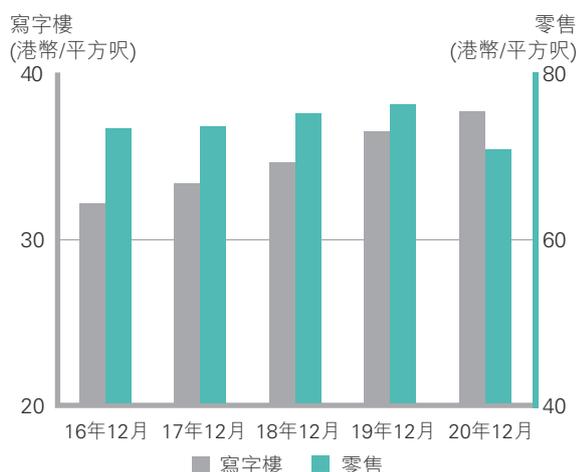
於報告期間，寫字樓及零售物業組合分別錄得2.4%及5.9%的續租租金負增長，帶來整體續租租金之負增長為4.5%。受惠於陽光中心一位新主要租戶的理想貢獻，寫字樓物業組合於2020年12月31日的現行租金較六個月前上升3.6%至每平方呎港幣37.8元，而零售物業組合的現行租金則下降5.1%至每平方呎港幣71.0元。

租約期滿概況(按可出租面積)

(2020年12月31日)

	2020/21年財政年度	
	上半年	下半年
陽光中心	33.5%	25.0%
上水中心購物商場	32.6%	14.1%
新都城一期物業	9.2%	12.6%
寫字樓物業組合	27.5%	23.6%
零售物業組合	19.5%	13.8%

現行租金¹



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。

於2020年12月31日，陽光房地產基金共有795份租約。最大租戶佔報告期間總收益的5.4%，所租用的面積佔2020年12月31日可出租總面積的5.8%，而五大租戶的相應數字則為14.5%及14.8%。

租戶組合²

(2020年12月31日)

	上水中心購物商場	新都城一期物業
餐飲食肆	23.9%	30.6%
金融	16.4%	12.0%
時裝及珠寶	13.8%	5.4%
保健產品及美容	12.2%	11.4%
教育	10.4%	11.4%
零食及便利店	9.1%	8.8%
時尚生活	3.0%	8.7%
其他	4.1%	6.0%
空置	7.1%	5.7%

附註：

1. 租用率及現行租金數據已作出調整，於過往年度出售之物業不計算在內。
2. 以佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

財務回顧

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)
物業營運開支	80.0	91.4	(12.4)
物業收入淨額	319.5	345.7	(7.6)
成本對收入比率(%)	20.0	20.9	不適用
除稅後(虧損)/溢利	(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)
總資產	19,293.7	19,674.1	(1.9)
總負債	4,944.0	4,902.9	0.8
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

營運業績

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



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。

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%)。至於或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供金額為港幣4.6百萬元之擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金。

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。

財務回顧

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。

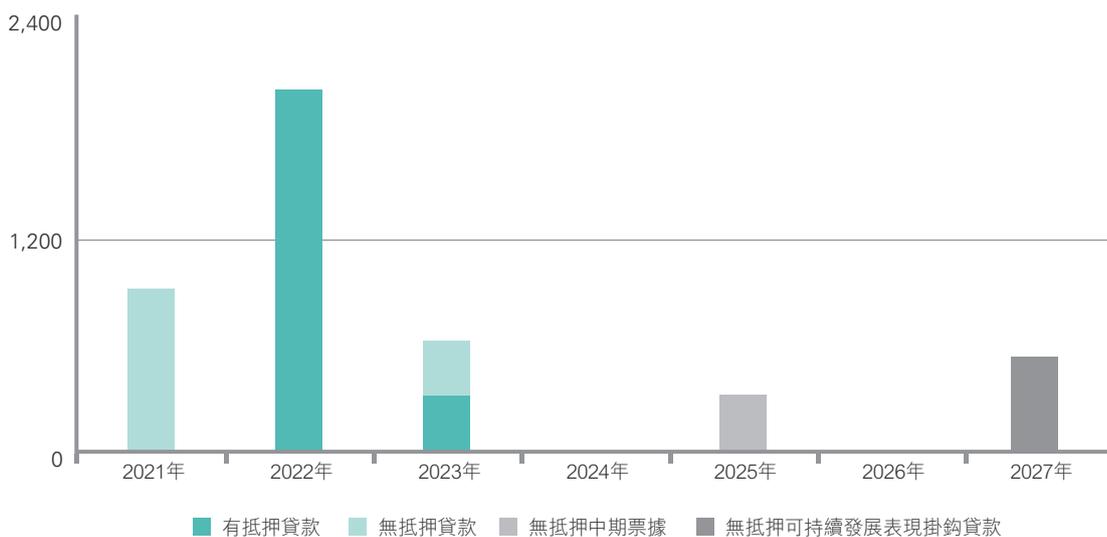
於2020年12月31日，陽光房地產基金之總借貸為港幣4,318百萬元(2020年6月30日：港幣4,250百萬元)，加權債務年期為2.3年。

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

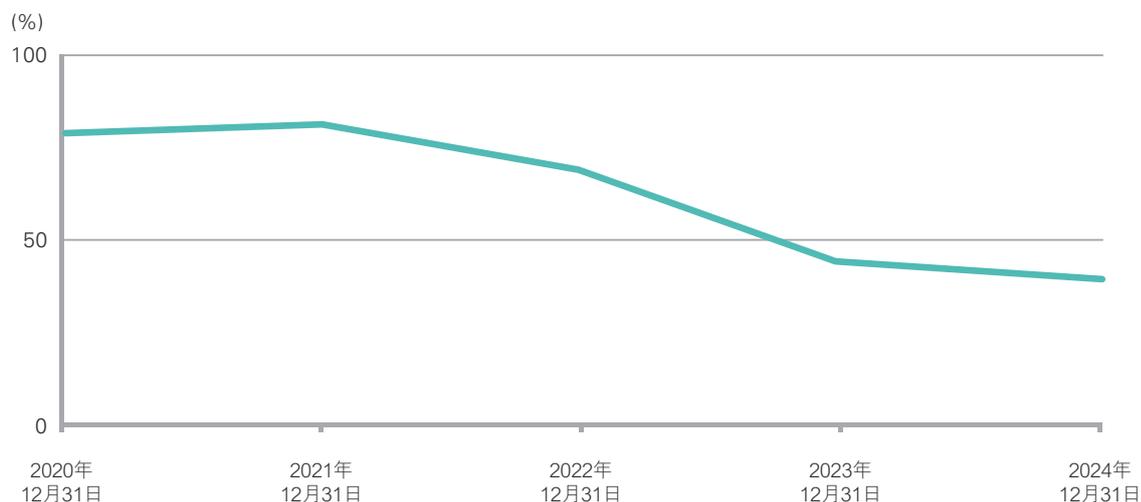
(2020年12月31日)

(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。

流動資金管理

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資^{附註}之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金

所需。於2020年12月31日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣467.3百萬元，以及持有賬面值合共港幣126.0百萬元之相關投資組合。基金亦備有非承諾循環信貸安排港幣600百萬元，於報告期間結束時尚未提取。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及可用的資金，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

附註：具房地產投資信託基金守則第7.2B條之定義。

財務回顧

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。進一步詳情請參閱載於第35頁之簡明中期財務報表附註8。

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，我們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，證監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我們堅定的意願拓展陽光房地產基金的投資版圖。

物業組合數據

物業	物業概況							租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 (平方呎)			於	於	
				寫字樓	零售	總數	2020年 12月31日	2020年 6月30日	
寫字樓									
甲級									
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	61	67	
乙級									
Strand 50	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	63	64	
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	16	16	
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	67	71	
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	22	24	
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	63	63	
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	65	69	
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	36	38	
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	36	35	
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	45	48	
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	32	34	
小計/平均			46	787,935	56,688	844,623	506	529	
零售									
新市鎮									
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	116	121	
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	110	110	
光華廣場物業 ³	元朗	1998	0	42,148	25,741	67,889	38	37	
市區									
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	23	23	
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2	
小計/平均			749	42,148	349,129	391,277	289	293	
總計/平均			795	830,083	405,817	1,235,900	795	822	

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。

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	
88.8	94.3	44.9	40.8	7.3	11.4	83,614	96,251	3.75	3.65	5,304,700
87.2	95.5	33.2	35.6	4.7	9.2	18,672	17,206	3.45	3.80	1,333,400
100.0	100.0	53.3	51.1	不適用	不適用	9,920	8,602	3.30	3.10	652,400
87.3	94.5	29.3	30.1	(5.9)	0.3	9,238	9,906	3.55	3.80	593,400
85.8	96.1	45.5	44.8	(9.8)	9.8	8,809	9,470	3.55	3.60	580,600
99.3	99.3	34.4	35.2	(7.0)	(2.9)	9,320	10,434	3.75	3.50	541,600
86.8	94.3	21.3	22.3	(11.6)	(3.0)	5,305	5,772	3.55	3.80	377,700
96.1	100.0	25.4	26.4	(11.0)	1.7	5,095	5,294	3.75	4.00	281,700
96.0	94.1	32.0	32.9	(8.9)	(6.6)	4,202	4,728	3.65	3.70	257,800
93.1	100.0	23.0	23.1	(7.1)	(1.0)	3,073	2,865	3.80	4.05	172,700
94.5	100.0	17.6	17.8	2.2	11.6	1,364	1,207	3.55	3.90	81,100
90.1	95.6	37.8	36.5	(2.4)	5.6	158,612	171,735			10,177,100
92.9	96.8	105.6	112.9	(7.3)	(10.0)	72,872	82,267	不適用	4.30	3,989,600
94.3	94.5	57.3	58.4	(9.8)	(1.5)	66,399	69,522	不適用	4.40	3,073,200
99.3	99.3	53.4	55.7	11.0	5.0	19,021	19,839	3.60	3.60	1,152,600
80.3	77.4	34.5	39.6	(32.8)	(15.0)	1,218	1,028	不適用	4.10	84,000
100.0	100.0	54.5	54.5	不適用	4.7	1,376	1,333	不適用	3.80	72,100
94.5	95.8	71.0	74.8	(5.9)	(4.6)	160,886	173,989			8,371,500
91.5	95.7	48.7	48.6	(4.5)	(1.0)	319,498	345,724			18,548,600

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。

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證監會根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)之規定監管。管理人乃根據證券及期貨條例第V部發牌，並獲證監會核准管理陽光房地產基金。

陽光房地產基金的受託人(「受託人」)乃根據受託人條例(香港法例第29章)註冊之信託公司，並根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

管理人之董事會及董事資料

董事會負責管理人之整體管理及企業管治，董事會現時有六名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事(包括董事會之主席(「主席」))及三位獨立非執行董事。主席及行政總裁之角色分開，並由兩位不同人士擔任。董事會已成立四個董事委員會，並制訂清晰的職權範圍，各自協助董事會監督管理人(及陽光房地產基金)的特定事項及職能，並向董事會匯報彼等的結論、決定及建議。

自刊發最近期年報之後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 歐肇基先生由美麗華酒店企業有限公司之非執行董事調任為獨立非執行董事，於2020年12月1日生效；及

2. 謝國生博士辭任共享集團有限公司之獨立非執行董事，於2020年11月2日生效；彼亦獲委任為中國寶沙發展控股有限公司之獨立非執行董事，於2020年12月8日生效。

利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之兩位非執行董事(包括主席)皆為恒基地產及其若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司之董事。恒基地產、其控股公司及關連公司、以及該等公司之附屬公司及聯繫人從事(其中包括)於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

因此，管理人或會於收購及出售投資時，或於陽光房地產基金作為一方而恒基地產作為另一方的相關交易中，與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會在物色及爭取潛在租戶時，與恒基地產產生利益衝突。

高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)由2020年12月4日起(當房地產基金守則之修訂生效時)不再為陽光房地產基金之關連人士。就管理人所知，陽光房地產基金與總估值師於2020年7月1日至2020年12月3日期間並無利益衝突。

為確保有關陽光房地產基金之利益衝突能妥善地管控，已採取(包括但不限於)以下各種控制措施：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；

2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；
3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則之條款及證監會授予之豁免進行，而任何其他潛在利益衝突的情況亦得以匯報及監察；
4. 有潛在利益衝突之董事須向董事會披露其利益及就有關事宜放棄投票，以及不得計入該決議案之法定人數內；及
5. 存置一份董事擔任其他董事及高級職位之登記冊，並不時更新。

管理人保證具備履行業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為原則，繼續履行對陽光房地產基金之職責。

遵守合規手冊及企業管治守則

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聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四企業管治守則之適用守則條文。

遵守買賣守則

管理人已採納一項守則以監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣(「**買賣守則**」)，其條款不遜於上市規則附錄十之規定。買賣守則適用於管理人、其董事、高級行政人員、高級人員和僱員及陽光房地產基金的特定用途公司之董事。上市規則的若干限制及須作出通知之規定經修改後採納於買賣守則，應用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

已向所有董事及管理人作出特定查詢，彼等均確認其於報告期間一直遵守買賣守則所規定之標準。

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聯交所回購合共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。

企業管治

相關投資

於2020年12月31日，陽光房地產基金之相關投資(定義見房地產基金守則第7.2B條)的全面投資組合載列如下：

金融工具 ¹ 及發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 ^{2,3}	信貸評級
CHALHK 4 7/8 09/07/21 Chalco Hong Kong Investment Company Limited	聯交所	美元	23,432	23,763	0.12	惠譽國際A-
COGO 4 7/8 06/01/21 中國海外宏洋財務IV (開曼)有限公司	聯交所	美元	15,739	15,698	0.08	標準普爾BBB- 穆迪Baa2 惠譽國際BBB
COGARD 5.4 05/27/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	14,452	14,427	0.08	惠譽國際BBB-
GEELZ 3 03/05/25 Geely Finance (Hong Kong) Limited	新加坡交易所 有限公司	美元	15,373	15,584	0.08	標準普爾BBB-
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,559	0.06	不適用
YUEXIU 4 7/8 04/19/21 卓裕控股有限公司	聯交所	美元	22,021	21,909	0.12	穆迪Baa3 惠譽國際BBB-
CJIANT 4 1/2 09/20/21 Xingsheng (BVI) Company Limited	聯交所	美元	15,635	15,832	0.08	惠譽國際A+
YXREIT 4 3/4 04/27/21 Yuxiu REIT MTN Company Limited	聯交所	美元	10,152	10,174	0.05	標準普爾BBB- 穆迪Baa3
總計			127,204	127,946	0.67	

於2020年12月31日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他附屬投資之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值約3.9%。

相關投資的全面投資組合在每個曆月結束後的五個營業日內於陽光房地產基金之網站作出每月更新。

附註：

1. 全部金融工具均為債券及其描述均源自彭博。
2. 所得出之百分率乃將投資於2020年12月31日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較。
3. 資產總值指已就宣佈之中期分派作出調整之總資產。總資產及中期分派分別載列於本中期報告第24頁及第27頁。

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。

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中期報告日期之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

中期報告之審閱

本中期報告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。

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。

關連人士交易

證監會已公佈及刊憲修訂房地產基金守則，並由2020年12月4日起生效(修訂前之房地產基金守則為「前房地產基金守則」，而修訂後之房地產基金守則為「經修訂之房地產基金守則」)。經修訂之房地產基金守則(其中包括)對關連人士之定義作出更改，以與上市規則之相關規定大致上一致。儘管有該等修訂，先前授予陽光房地產基金有關關連人士交易的豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿，或以其他方式修改或取消為止。

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士於報告期間所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免而獲免除及/或獲豁免披露要求之交易(如有)。除以下附有星號(*)標示的交易外，所有交易皆為持續關連交易。

關連人士交易—收入及開支

下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料(除於第17頁「與受託人關連人士之關連人士交易」所披露者外)：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ¹	關連人士交易之性質	報告期間 之收入 (港幣千元)	於2020年 12月31日 已收之租賃 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	3,436	1,604
恒基陽光物業管理有限公司	管理人及主要基金單位 持有人之聯繫人 ²	租賃	1,799	942
恒基兆業地產代理有限公司	管理人及主要基金單位 持有人之聯繫人 ²	共同合作安排	1,411	不適用
佳力酒店管理有限公司	管理人及主要基金單位 持有人之聯繫人 ²	租賃及許可使用	235	125
總計			6,881	2,671

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ¹	關連人士交易之性質	報告期間之開支 (港幣千元)
恒益物業管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	樓宇管理及許可使用	4,273
恒基陽光物業管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	物業管理、租賃管理及市場推廣之服務	22,125
宏力保安服務有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	保安服務	2,009
新都城管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	樓宇管理	569
上水中心管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	樓宇管理	1,197
Contender Limited*	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	設施租賃	60
總計			30,233

附註：

1. 經修訂之房地產基金守則下之定義。
2. 在前房地產基金守則下，該關連人士為管理人之有聯繫公司。

與受託人關連人士之關連人士交易

以下表格載述於報告期間，陽光房地產基金作為一方，與受託人和與受託人相關之陽光房地產基金之關連人士(包括但不限於滙豐集團¹)(統稱為「受託人關連人士」)作為另一方，進行的所有關連人士交易之資料：

關連人士名稱	關連人士交易之性質	報告期間之 收入/(開支) (港幣千元)	於2020年 12月31日 已收之租賃及 其他按金/ 其他按金/ (已付按金) (港幣千元)
租賃交易：			
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	租賃 ²	5,605	2,779
滙豐	許可使用 ³	200	84
恒生銀行有限公司(「恒生」)	租賃 ⁴	5,318	2,275
一般銀行及金融服務⁵：			
滙豐	銀行存款之已收/應收利息收入	0.1	不適用
滙豐	銀行借款之利息支出及抵押受託人費用、利率掉期之淨利息支出及其他銀行手續費	(12,553)	不適用
恒生	銀行借款之利息支出及其他銀行手續費	(3,023)	不適用
恒生	銀行存款之已收/應收利息收入	519	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(63)	(2)

關連人士交易

附註：

1. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除非在此另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人之身分所成立之該等附屬公司)。
2. 有關上水中心1024-31號舖位之租約，建築面積為5,390平方呎，由2017年11月4日起至2020年11月3日止，並於到期後續約至2022年11月3日；以及有關上水中心1032-33號舖位之租約，建築面積為1,171平方呎，由2017年8月15日起至2020年8月14日止，並於到期後續約至2022年11月3日。
3. 有關分別於上水中心(i)一樓外牆廣告牌1-7號、(ii)一樓外牆廣告牌66-81號以及(iii)一樓外牆廣告牌82-93號之許可使用。
4. 有關新都城一期211號舖位之租約，建築面積為7,628平方呎，由2018年2月17日起至2021年2月16日止；以及有關上水中心1040-42號舖位之租約，建築面積為1,235平方呎，由2017年9月29日起至2020年7月2日止。
5. 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)以及其他銀行或金融服務。

房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則，管理人及受託人(及總估值師，彼於2020年12月4日前根據前房地產基金守則乃陽光房地產基金之關連人士)按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應被視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過港幣1百萬元的服務交易除外)的詳情，例如服務條款及報酬，須在相關之中期報告或年報內作出披露。

於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約已付或應付予管理人(以現金及/或基金單位形式)及受託人之費用總額分別約為港幣47.1百萬元及港幣2.3百萬元。由2020年7月1日至2020年12月3日(經修訂之房地產基金守則生效之前)，已付或應付予總估值師之費用少於港幣1百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於簡明中期財務報表附註23(b)(i)、(ii)及(iv)。

權益披露

房地產基金守則規定陽光房地產基金之關連人士(定義見經修訂之房地產基金守則第8.1條)須披露彼等於基金單位之權益。同時，根據信託契約附表C，證券及期貨條例第XV部有關權益披露之若干條文被視為適用於管理人本身及管理人之董事或其最高行政人員，並涵蓋於基金單位擁有權益(包括淡倉)之人士。

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2020年12月31日及2020年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2020年12月31日		於2020年6月30日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹
管理人 ²	156,657,194	9.398	150,418,406	9.054
歐肇基 ³	2,300,000	0.138	2,300,000	0.138
吳兆基 ⁴	930,000	0.056	930,000	0.056
郭淳浩 ⁵	12,000	0.001	12,000	0.001

附註：

1. 百分率乃按於2020年12月31日已發行之1,666,867,824個基金單位總數及於2020年6月30日已發行之1,661,429,036個基金單位總數計算(視情況而定)。
2. 於報告期間，管理人收取了6,238,788個基金單位作為支付部分管理人費用。於2020年12月31日，管理人實益擁有156,657,194個基金單位(2020年6月30日：150,418,406個基金單位)。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事。就彼於2020年12月31日於2,300,000個基金單位中擁有之權益，歐先生個人直接持有201,000個基金單位，聯同其已故配偶持有1,999,000個基金單位，而其餘100,000個基金單位由其已故配偶之遺產直接持有(因此歐先生被視為擁有權益)。
4. 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事。
5. 郭淳浩先生為管理人之獨立非執行董事。

於2020年12月31日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

權益披露

主要基金單位持有人所持權益

於2020年12月31日及2020年6月30日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2020年12月31日		於2020年6月30日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹
李兆基 ²	662,182,758	39.73	662,182,758	39.86
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.44	374,072,708	22.52
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.44	374,072,708	22.52
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.44	374,072,708	22.52
Shau Kee Financial Enterprises Limited ²	374,072,708	22.44	374,072,708	22.52
Uplite Limited ²	224,443,625	13.46	224,443,625	13.51
Wintrade Limited ²	149,629,083	8.98	149,629,083	9.01
恒基兆業有限公司 ²	300,569,511	18.03	280,773,766	16.90
恒基地產 ²	300,569,511	18.03	280,773,766	16.90
Hopkins (Cayman) Limited ²	300,569,511	18.03	280,773,766	16.90
Riddick (Cayman) Limited ²	300,569,511	18.03	280,773,766	16.90
Rimmer (Cayman) Limited ²	300,569,511	18.03	280,773,766	16.90
Silchester International Investors LLP ³	232,364,150	13.94	232,364,150	13.99
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	98,824,922	5.93	98,824,922	5.95

附註：

- 百分率乃按於2020年12月31日已發行之1,666,867,824個基金單位總數及於2020年6月30日已發行之1,661,429,036個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於2020年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2020年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及156,657,194個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司。管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均為恒基地產之全資附屬公司。恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，就管理人所知，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作於2020年12月31日各自於合共300,569,511個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共674,642,219個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼再沒有須申報之權益，故於2020年12月31日，於登記冊所記錄，彼於662,182,758個基金單位中擁有權益。

按經修訂之房地產基金守則，於2020年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

- 於2020年12月31日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP(「**Silchester LLP**」)以其作為投資經理之身分於232,364,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust(「**Silchester Trust**」)實益擁有98,824,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2020年12月31日：(i) Silchester LLP於230,249,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約13.81%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有98,992,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約5.94%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

按經修訂之房地產基金守則，於2020年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

根據登記冊，於2020年12月31日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

其他關連人士所持權益

除上文所披露者及就管理人所知外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見經修訂之房地產基金守則第8.1條)於2020年12月31日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
盧玉芳 ²	100,000	0.0060
與受託人相關之人士 ³	98,000	0.0059

附註：

- 百分率乃按於2020年12月31日已發行之1,666,867,824個基金單位總數計算。
- 盧玉芳女士為陽光房地產基金之若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。盧女士於2020年6月30日持有100,000個基金單位。
- 於2020年12月31日，受託人之若干聯繫人(定義見經修訂之房地產基金守則)實益擁有98,000個基金單位。於2020年6月30日，彼等於110,000個基金單位中擁有實益權益。

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)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2020年 千元	2019年 千元
收益	4 & 5	399,534	437,099
物業營運開支	4 & 6	(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	10(a)	(380,209)	(162,527)
經營(虧損)/溢利		(110,078)	135,070
計息負債之財務成本	7(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	7	(155,697)	71,015
所得稅	8	(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

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

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 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	(194,126)	30,743
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	(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	483	5,109
	(22,232)	23,149
期內全面(虧損)/收入總額	(216,358)	53,892

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

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	10	18,548,600	18,918,000
— 其他固定資產		21	22
		18,548,621	18,918,022
遞延稅項資產		137	80
衍生金融工具	12	6,045	—
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	125,976	115,674
其他非流動資產	14	1,347	576
		18,719,562	19,071,788
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	53,063	48,920
衍生金融工具	12	—	63
現金及銀行結餘	16	467,310	499,433
可退回稅項		53,758	53,893
		574,131	602,309
總資產			
		19,293,693	19,674,097
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	17	(69,601)	(60,463)
銀行及其他借款	18	(899,240)	(1,642,614)
衍生金融工具	12	(51,073)	(30,010)
應付稅項		(39,436)	(77,007)
		(1,272,032)	(2,050,996)
流動負債淨值			
		(697,901)	(1,448,687)
總資產減流動負債			
		18,021,661	17,623,101

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
	附註		
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	18	(3,402,500)	(2,596,867)
遞延稅項負債		(198,460)	(192,139)
衍生金融工具	12	(70,996)	(62,939)
		(3,671,956)	(2,851,945)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,943,988)	(4,902,941)
基金單位持有人應佔資產淨值		14,349,705	14,771,156
已發行基金單位數目	19	1,666,867,824	1,661,429,036
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		8.61元	8.89元

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2020年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2020年 千元	2019年 千元
於期初		14,771,156	15,991,867
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
其他全面(虧損)/收入		(22,232)	23,149
期內全面(虧損)/收入總額		(216,358)	53,892
已支付予基金單位持有人之分派		(225,955)	(232,893)
發行予管理人之基金單位	19	23,790	26,238
回購基金單位	19	(2,919)	—
回購基金單位之費用	19	(9)	—
		(205,093)	(206,655)
於期末		14,349,705	15,839,104

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

分派表

截至2020年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		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		(194,126)	30,743
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少淨值	10(a)	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	7(a)	905	5,635
— 計息負債之非現金財務成本		3,262	2,649
— 遞延稅項	8	6,264	6,795
		414,168	202,741
可分派收入(附註(i))		220,042	233,484
中期分派(附註(ii))		208,358	218,643
派發比率(附註(ii))		94.7%	93.6%
每基金單位分派(附註(ii))		12.5仙	13.2仙

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**」)，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投資信託基金(「**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。

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。

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)

(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)。

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

簡明綜合現金流量表

截至2020年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2020年 千元	2019年 千元
經營活動			
經營所得現金		261,918	322,479
(已付)/已退還稅項			
—(已付)/已退還香港利得稅		(69,601)	47
經營活動所得之現金淨值		192,317	322,526
投資活動			
有關投資物業開支之付款		(3,396)	(37,217)
收購投資物業之付款		(8,343)	—
購入債務證券之付款		(29,826)	—
贖回已到期債務證券所收款項		19,381	19,527
初定於三個月後到期之銀行存款減少		5,835	115,556
從投資活動產生的其他現金流量		5,547	9,312
投資活動(所用)/所得之現金淨值		(10,802)	107,178
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(225,955)	(232,893)
回購基金單位之付款		(2,928)	—
新增銀行借款所收款項		523,196	—
發行中期票據所收款項		297,525	—
銀行借款償還		(755,000)	—
已付利息		(40,297)	(56,364)
已付其他借貸成本		(4,348)	—
融資活動所用之現金淨值		(207,807)	(289,257)
現金及現金等值物(減少)/增加淨值		(26,292)	140,447
期初現金及現金等值物	16	373,920	358,467
外幣兌換率變動之影響		4	(5)
期末現金及現金等值物	16	347,632	498,909

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

簡明中期財務報表附註

(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(「**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

本簡明中期財務報表已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)之有關披露條文編製(猶如該等上市規則之有關披露條文適用於陽光房地產基金)，亦符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」。本簡明中期財務報表已於2021年2月4日獲授權刊發。

編製本簡明中期財務報表所採用之會計政策與2019/20年週年財務報表相同，惟預期於2020/21年度財務報表中反映之會計政策變更除外。有關會計政策變更之詳情載於附註3。

在編製符合香港會計準則第34號之簡明中期財務報表時，管理層需以按年至今為基礎，作出對政策應用以及資產及負債、收入及開支之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本簡明中期財務報表載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2019/20年度財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製之整份財務報表之所有資料。

本簡明中期財務報表未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所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。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」))董事會之獨立審閱報告載於第52頁。

2 編製基準(續)

簡明中期財務報表所包括截至2020年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表，但源自該等財務報表。截至2020年6月30日止財政年度之法定財務報表可於陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就該等財務報表於其日期為2020年9月8日之報告中發表無保留意見。

3 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。

4 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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

4 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

5 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 (未經審核) 千元	2019年 (未經審核) 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
	399,534	437,099

6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千元	2019年 (未經審核) 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
	80,036	91,375

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

7 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 (未經審核) 千元	2019年 (未經審核) 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
	44,714	58,420
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
	905	5,635
	45,619	64,055

其他借貸成本為各項融資費用和銀行及其他借款(見附註18)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 (未經審核) 千元	2019年 (未經審核) 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(ii))	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。

8 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千元	2019年 (未經審核) 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	6,264	6,795
	38,429	40,272

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

9 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。

10 投資物業

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
於2020年7月1日/2019年7月1日	18,918,000	20,002,510
期內/年內之變動		
— 透過收購投資物業添置	8,743	—
— 其他添置	2,066	58,334
— 公允價值之減少淨值	(380,209)	(1,142,844)
	18,548,600	18,918,000

(a) 估值

投資物業由本集團之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估物業之區域及類別的近期經驗)於2020年12月31日作出估值。高力採用之估值方法與進行2020年6月30日之估值時所採用之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之淨虧損380,209,000元(2019年：162,527,000元)已於損益內確認。

10 投資物業(續)

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	8,801,400	8,783,400
— 中期租約	9,747,200	10,134,600
	18,548,600	18,918,000

(c) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註18)。

11 償付權利

該金額指根據Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之若干附屬公司(統稱為「賣方」)就日期為2006年12月21日之相關稅務契據所提供之稅項彌償保證而確認之償付權利，以(相關陽光房地產基金於2006年12月上市)收購當日以前賣方所申領的折舊免稅額可能被撤銷之相關遞延稅項負債為限。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

12 衍生金融工具

	2020年12月31日			2020年6月30日		
	(未經審核)			(經審核)		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
利率掉期、利率基準掉期及 跨貨幣利率掉期 — 現金流量對沖						
短期部分	—	(51,073)	(51,073)	63	(30,010)	(29,947)
長期部分	6,045	(70,996)	(64,951)	—	(62,939)	(62,939)
	6,045	(122,069)	(116,024)	63	(92,949)	(92,886)

本集團採用利率掉期及在個別情況下附加利率基準掉期(「基準掉期」)，對沖有關其浮動利率定期貸款之利率風險。

本集團亦採用一項跨貨幣利率掉期，對沖有關其以日元計值的浮動利率定期貸款之利率風險及外匯風險。

截至2020年12月31日止六個月，於過往年度就訂立基準掉期合約而重新訂立對沖關係的該等利率掉期之未變現淨虧損120,000元(2019年：720,000元)，已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益。於2020年12月31日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的公允價值虧損422,000元(2019年：526,000元)已於期內之損益扣除。此外，已到期利率掉期的累計未變現淨虧損363,000元(2019年：4,389,000元)已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至期內之損益。

於2020年12月31日，已計入基金單位持有人應佔資產淨值中之利率掉期、基準掉期及跨貨幣利率掉期之累計未變現淨虧損為112,706,000元(2020年6月30日：90,474,000元)。

於2020年12月31日，本集團持有之即期及遠期利率掉期組合之總名義金額為3,000,000,000元(2020年6月30日：3,700,000,000元，附加基準掉期之名義金額則為300,000,000元)及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2020年6月30日：無)。該等掉期將於2021年2月至2027年10月(2020年6月30日：2020年8月至2025年10月)到期。

上述衍生工具乃於報告期間結束時按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

13 其他財務資產

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
— 於香港上市	86,020	85,950
— 於香港以外上市	29,790	19,511
— 非上市	10,166	10,213
	125,976	115,674

上市債務證券乃由企業法人發行，並獲若干信貸評級機構評定為具投資級別。非上市債務證券則由恒生指數成份股之企業法人發行。

14 其他非流動資產

該結餘為與收購投資物業相關所支出之款項及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)之施工分期結算款項。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

15 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
	53,063	48,920

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
	45,334	37,339

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。

16 現金及銀行結餘

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	293,457	328,541
銀行存款及現金	54,175	45,379
載於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	347,632	373,920
初定於三個月後到期之銀行存款	119,678	125,513
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	467,310	499,433

17 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(附註23(b)(ii))	23,319	20,802
應付關連公司款項	9,103	7,440
	69,601	60,463

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

18 銀行及其他借款

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
銀行貸款(附註(i))		
— 有抵押	2,300,226	2,623,610
— 無抵押	1,706,962	1,615,871
	4,007,188	4,239,481
中期票據—無抵押(附註(ii))	294,552	—
	4,301,740	4,239,481
銀行及其他借款須於下列期間內償還：		
一年內	899,240	1,642,614
一年後但於兩年內	2,001,463	2,000,282
兩年後但於五年內	891,737	596,585
五年後	509,300	—
	3,402,500	2,596,867
	4,301,740	4,239,481

附註：

- (i) 本集團已訂立利率掉期、基準掉期及跨貨幣利率掉期，詳情載於附註12。

銀行借款全數由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身分)及在若干情況下連同Sunlight REIT Holding Limited(本集團所有其他附屬公司之控股公司)共同及個別作出擔保。此外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2020年12月31日公允價值為10,627,700,000元(2020年6月30日：10,734,400,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產金融有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

- (ii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2020年6月30日：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2020年12月31日，已根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元之票據，固定票據年息率為2.00%。該等票據由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身分)作出擔保。

- (iii) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實質利率為年利率2.13%(2020年6月30日：年利率1.99%)。

- (iv) 於2020年12月31日，本集團之非承諾循環信貸安排600,000,000元(2020年6月30日：600,000,000元)尚未提取。

19 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2020年 12月31日 (未經審核)	2020年 6月30日 (經審核)
於2020年7月1日/2019年7月1日 期內/年內之變動	1,661,429,036	1,651,723,079
— 發行基金單位	6,238,788	10,705,957
— 回購基金單位	(800,000)	(1,000,000)
	1,666,867,824	1,661,429,036

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/年內支付之管理人費用	根據信託契約 釐定之每基金 單位平均 發行價 元	發行基金 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
截至2020年12月31日止六個月(未經審核)			
2020年4月1日至2020年6月30日	3.922	11,921	3,039,588
2020年7月1日至2020年9月30日	3.710	11,869	3,199,200
		23,790	6,238,788
截至2020年6月30日止年度(經審核)			
2019年4月1日至2019年6月30日	5.950	12,536	2,106,819
2018/19年財政年度管理人費用之調整	5.133	1,145	223,092
2019年7月1日至2019年9月30日	5.377	12,557	2,335,373
2019年10月1日至2019年12月31日	5.000	12,578	2,515,570
2020年1月1日至2020年3月31日	3.566	12,570	3,525,103
		51,386	10,705,957

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19 已發行基金單位(續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2020年12月31日止六個月，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共800,000個基金單位(2020年6月30日止年度：1,000,000個基金單位)，總代價為2,919,000元(2020年6月30日止年度：4,456,000元)。

回購基金單位之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
截至2020年12月31日止 六個月(未經審核)				
回購之月份				
2020年11月	800,000	3.68	3.60	2,919
	800,000			2,919
回購費用總額				9
				2,928
截至2020年6月30日止年度(經審核)				
回購之月份				
2020年3月	1,000,000	4.60	4.27	4,456
	1,000,000			4,456
回購費用總額				15
				4,471

所有回購之基金單位已於該期內/年內註銷。

20 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求金融工具的公允價值(於報告期間結束時按經常性基準計量)須按照香港財務報告準則第13號之定義分為三個公允價值等級。公允價值計量之級別乃參照估值方法使用的數據之可觀察性和重要性分類：

- 第1級估值：僅使用第1級數據計量之公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第2級估值：使用第2級數據計量之公允價值，即不符合第1級的可觀察數據及未有採用不可觀察之重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料之數據
- 第3級估值：使用不可觀察之重要數據計量之公允價值

於2020年12月31日及2020年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期、基準掉期及跨貨幣利率掉期(見附註12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2020年12月31日止六個月及2020年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策為於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

(ii) 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期、基準掉期及跨貨幣利率掉期之公允價值為於報告期間結束時計及當時之利率及利率掉期交易對手方當時的信譽，預期可收取或需支付以終止該利率掉期之金額。

(b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2020年12月31日及2020年6月30日之公允價值並無重大差異。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

21 資本承擔

於2020年12月31日尚未於簡明中期財務報表內計提之資本承擔如下：

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	7,292	14,108
經批准但尚未訂約	11,301	8,154
	18,593	22,262

22 或然負債

於報告期間結束時，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,585,000元(2020年6月30日：4,585,000元)之銀行擔保以代替按金。由於該擔保之公允價值被視為重要性不大及無初始交易價格，故此該擔保並無於本集團之綜合財務狀況表中確認。

23 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本簡明中期財務報表內其他地方之交易及結餘外，本集團與若干關連人士及相關人士(定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號(經修訂))「關連人士之披露」於期內進行下列交易：

(a) 與關連人士/相關人士關係之性質

關連人士/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及 其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
恒基陽光資產管理有限公司 (「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
高力及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「高力集團」)	陽光房地產基金之總估值師及 其聯繫人(附註(v))

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易

	截至12月31日止六個月	
	2020年 (未經審核) 千元	2019年 (未經審核) 千元
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	5,470	6,859
— 滙豐集團	11,123	11,951
— 香港中華基督教青年會(「青年會」)(附註(v)及(vii))	—	2
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(8,048)	(8,716)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(60)	(103)
管理人費用(附註(ii))	(47,057)	(50,270)
物業管理人費用(附註(iii))	(22,125)	(27,927)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,339)	(2,457)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出及 抵押受託人費用及其他手續費(附註(i))：		
— 滙豐集團	(6,030)	(22,339)
已付/應付或已收/應收下列人士之利率掉期及 基準掉期淨利息(支出)/收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	(9,609)	1,522
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	519	284
已付/應付下列人士之估值費用(附註(i)、(v)及(vi))：		
— 高力集團	(176)	(251)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	1,411	1,749

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及/或基金單位支付管理人費用(僅限於與本集團的該等物業(定義見信託契約)有關者)。

於2019年5月17日，管理人已就截至2020年6月30日止財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。於2020年6月16日，管理人已就截至2021年6月30日止財政年度選擇維持該收取比例不變。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經四份補充協議續期)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取不多於物業收益總額(定義見物業管理協議)每年3%之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得續租或許可證續期，不論續約年期長短均收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足十二個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取不多於半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%(或管理人與物業管理人不時雙方協定之百分比，以較低者為準)，以較低者為準；及
- 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用條款下處理之租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費(經檢討)。

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司償付所產生之員工成本。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：(續)

- (iv) 受託人酬金按本集團之總資產值之首50億元，收取每年0.03%，本集團總資產值之其後50億元，收取每年0.025%，在餘額上收取每年0.02%作出計算，惟最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。

受託人亦有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或於受託人正常職務範圍以外(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。

- (v) 於2020年12月4日，根據房地產基金守則(其修訂於同日生效)所定義，該等人士不再為本集團之關連人士。
- (vi) 由2020年7月1日至2020年12月3日已付/應付予高力集團之估值費用為176,000元(截至2019年12月31日止六個月：251,000元)。
- (vii) 根據房地產基金守則於2020年12月4日修訂生效前之定義，青年會為管理人之董事之有聯繫者，故此其為本集團之關連人士。於2020年7月1日至2020年12月3日期間，並無費用支付予青年會(截至2019年12月31日止六個月：2,000元)。

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2020年 12月31日 (未經審核) 千元	2020年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(31,417)	(28,619)
— 滙豐集團(附註)	(511,599)	(1,121,439)
— 高力集團(附註23(b)(v))	—	(336)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	146,670	161,586
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(650,447)	(1,275,344)
其他	(7,822)	(7,681)
	(511,599)	(1,121,439)

24 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。進一步詳情於本簡明中期財務報表之「分派表」內披露。

核數師審閱報告



致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱列載於第22頁至51頁陽光房地產投資信託基金的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2020年12月31日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2021年2月4日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		14,350	15,839	15,476	14,526	13,660
每基金單位資產淨值		8.61	9.56	9.40	8.85	8.35
市場資本值(百萬元)		6,284	8,348	8,269	8,800	7,312
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		4.19	6.35	5.55	5.57	5.04
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		3.29	4.84	4.66	4.98	4.38
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		61.8	49.4	50.4	43.7	47.5
基金單位收市價		3.77	5.04	5.02	5.36	4.47
每基金單位分派(仙)		12.5	13.2	13.2	12.6	12.2
派發比率(%)		94.7	93.6	93.9	96.6	97.3
每基金單位之分派收益率(%)	2	3.3	2.6	2.6	2.4	2.7
每基金單位之年度化 分派收益率(%)	2	6.6	5.2	5.3	4.7	5.5

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各期末每基金單位資產淨值。
2. 每基金單位之中期/年度化分派收益率乃將每基金單位中期/年度化分派除以於該期間結束時之基金單位收市價計算。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事

歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

謝國生

郭淳浩

管理人之負責人員

盧玉芳

沈頌華

黃志明

吳兆基

葉美鈴

管理人之公司秘書

鍾小樺

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號

陽光中心30樓

投資者關係

電話：(852) 3669 2880

傳真：(852) 2285 9980

電郵：ir@HendersonSunlight.com

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師及

註冊公眾利益實體核數師

總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

大新銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱UFJ銀行

三井住友銀行

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

網址

www.sunlightreit.com

財務日誌

(有關2020/21年財政年度中期業績)

中期業績公佈

2021年2月4日

刊發中期報告

2021年2月24日

中期分派之除淨日期

2021年2月25日

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

以決定中期分派權利

2021年3月1日至2021年3月3日

(包括首尾兩天)

中期分派

每基金單位12.5港仙

2021年3月12日

Sunlight Real Estate Investment Trust

Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited

陽光房地產投資信託基金

由恒基陽光資產管理有限公司管理

www.sunlightreit.com

