

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司
Henderson Sunlight Asset Management Limited 管理

截至2021年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」)宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2021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)

	2021年	2020年	變動 (%)
截至6月30日止年度：			
收益	799.3	854.6	(6.5)
物業收入淨額	639.7	684.7	(6.6)
除稅後虧損	(233.7)	(751.4)	68.9
年度可分派收入	438.3	467.0	(6.1)
每基金單位分派(港仙)	25.6	26.8	(4.5)
派發比率(%)	97.5	95.2	不適用
於6月30日：			
物業組合估值	18,341.7	18,918.0	(3.0)
資產淨值	14,124.3	14,771.2	(4.4)
每基金單位資產淨值(港幣)	8.45	8.89	(4.9)
資產負債比率(%)	23.0	21.6	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2021年6月30日 (%)		評估值 於2021年6月30日 (港幣千元)
	2021年	2020年	2021年	2020年	2020/21年 財政年度	2019/20年 財政年度	2020/21年 財政年度	2019/20年 財政年度	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
大新金融中心 ³	88.3	94.3	44.0	40.8	(2.2)	13.6	170,556	189,280	3.75	3.65	5,236,900
乙級											
Strand 50	95.8	95.5	32.1	35.6	(1.1)	10.9	38,224	34,819	3.45	3.80	1,315,800
豐怡中心	100.0	100.0	53.2	51.1	(10.7)	不適用	19,765	18,212	3.30	3.10	627,200
文咸東街135商業中心物業	93.1	94.5	27.9	30.1	(9.1)	7.1	17,561	19,984	3.55	3.80	584,700
雲山大廈物業	94.3	96.1	42.7	44.8	(11.0)	10.2	16,833	18,925	3.55	3.60	565,000
富時中心	100.0	99.3	33.9	35.2	(6.0)	2.4	19,220	19,781	3.75	3.50	539,000
永樂街235商業中心	88.6	94.3	20.9	22.3	(11.5)	0.4	10,734	11,291	3.55	3.80	371,400
渣華道108號商業中心	96.1	100.0	24.9	26.4	(9.1)	4.1	9,927	10,562	3.75	4.00	278,200
安隆商業大廈	100.0	94.1	31.2	32.9	(9.8)	7.0	8,717	9,265	3.65	3.70	253,500
新輝商業中心物業	100.0	100.0	21.7	23.1	(9.7)	9.5	5,976	5,839	3.80	4.05	169,400
偉程商業大廈物業	91.7	100.0	17.4	17.8	(0.4)	21.5	2,717	2,363	3.55	3.90	81,100
小計/平均	92.4	95.6	36.7	36.5	(5.3)	10.0	320,230	340,321			10,022,200
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	95.3	96.8	104.2	112.9	(8.4)	0.9	142,571	161,697	不適用	4.30	3,892,600
新都城一期物業	97.6	94.5	56.7	58.4	(9.0)	6.1	133,173	138,389	不適用	4.40	3,097,400
光華廣場物業 ⁴	97.7	99.3	53.5	55.7	6.4	8.9	38,649	39,590	3.60	3.60	1,177,700
市區											
百利商業中心物業	77.5	77.4	32.8	39.6	(32.5)	(24.7)	2,302	2,139	不適用	4.10	77,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	57.2	54.5	(10.7)	4.7	2,728	2,570	不適用	3.80	74,800
小計/平均	96.5	95.8	70.4	74.8	(7.2)	3.2	319,423	344,385			8,319,500
總計/平均	93.7	95.7	47.7	48.6	(6.2)	6.0	639,653	684,706			18,341,700

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. 該物業前稱陽光中心(易名於2021年3月8日生效)。

4. 可出租面積533平方呎及522平方呎之額外寫字樓單位分別於2020年7月31日及2021年3月31日以港幣8.0百萬元及港幣8.1百萬元購入。

表現摘要

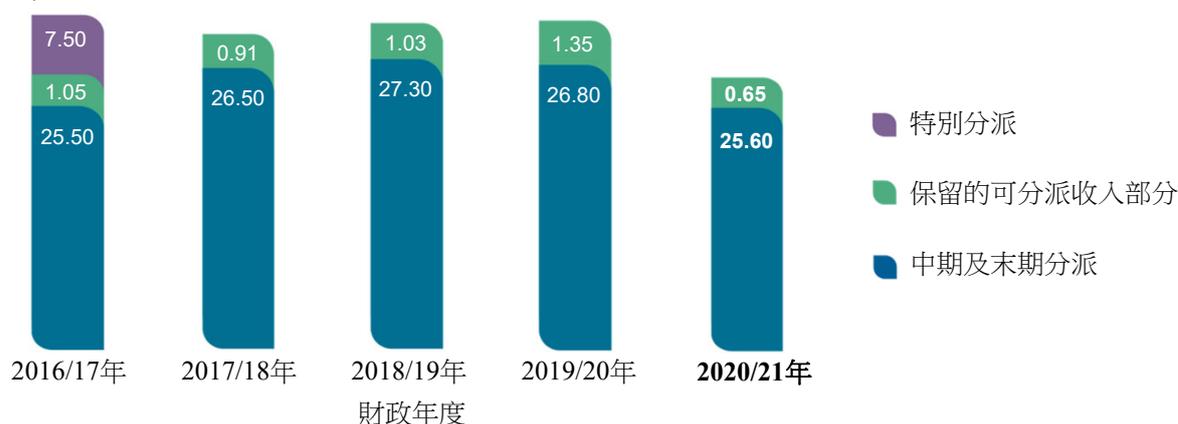
儘管因應舒緩 2019 冠狀病毒病所造成的破壞而推出之特殊貨幣及財政刺激方案，令全球經濟於 2021 年上半年呈現強勁復甦，然而仍未解封的旅遊及社交距離限制對商業地產行業繼續造成負面影響。因此，陽光房地產基金於相關年度之物業收入淨額錄得 6.6% 之跌幅至港幣 639.7 百萬元，而年度可分派收入較去年減少 6.1% 至港幣 438.3 百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 13.1 港仙。連同中期分派每基金單位 12.5 港仙，相關年度的每基金單位分派合共為 25.6 港仙，派發比率為 97.5% (2019/20 年財政年度：95.2%)。

反映商業物業市場租金回軟，陽光房地產基金物業組合於 2021 年 6 月 30 日的估值為港幣 18,341.7 百萬元，較去年下降 3.0%。其資產淨值因而下降 4.4% 至港幣 14,124.3 百萬元，即每基金單位港幣 8.45 元 (2020 年 6 月 30 日：每基金單位港幣 8.89 元)。

分派概覽

(港仙)



管理層討論及分析

業務回顧

由於政府實施間歇性封鎖措施，網上購物相應蓬勃發展，但卻不利於實體商店，而與旅客相關的消費亦幾近停頓。該連鎖效應在一定程度上對陽光房地產基金造成影響。儘管其零售物業組合於 2021 年 6 月 30 日的租用率為相對穩定之 96.5% (2020 年 6 月 30 日：95.8%)，然而相關年度錄得續租租金負增長 7.2%。

反映寫字樓市場的負淨吸納量，陽光房地產基金寫字樓物業組合的新簽租約亦有所放緩，可見於 2021 年 6 月 30 日的租用率為較低之 92.4% (2020 年 6 月 30 日：95.6%)，相關年度之續租租金負增長則為 5.3%。

陽光房地產基金整體物業組合於 2021 年 6 月 30 日的平均租用率為 93.7% (2020 年 6 月 30 日：95.7%)。寫字樓及零售物業組合之續租率分別為 53% 及 67% (2019/20 年財政年度：68% 及 77%)。寫字樓物業組合的平均現行租金於 2021 年 6 月 30 日為每平方呎港幣 36.7 元，較去年上升 0.5%，而零售物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣 70.4 元，按年下降 5.9%。

大新金融中心

2019 冠狀病毒病爆發明顯地抑制寫字樓的租賃需求，源於跨國企業在實行在家工作安排的同時，亦考慮縮減規模及節約成本的替代方案。此外，由於個別租戶的遷出導致過渡性空置期，該物業的物業收入淨額按年下降 9.9% 至港幣 170.6 百萬元。值得欣慰的是現行租金增長 7.8% 至每平方呎港幣 44.0 元，主要受惠於新主要租戶的貢獻。

於 2021 年 3 月 8 日，該榮獲綠建環評鉑金級的寫字樓物業易名為「大新金融中心」，標誌著陽光房地產基金與大新銀行有限公司攜手合作的新篇章。管理人藉此機會翻新大堂，以提升物業的整體氛圍。

上水中心購物商場

相關年度內，社交距離限制及邊境管制窒礙上水中心購物商場的顧客流量及與旅客相關行業的銷貨額。租金寬減及停車場收入減少進一步拖低該零售地點的整體表現。物業收入淨額下降 11.8 % 至港幣 142.6 百萬元，現行租金則減少 7.7% 至每平方呎港幣 104.2 元。

反映困難的零售市場環境（尤以高度依賴遊客消費的行業），續租租金錄得負增長 8.4%，租用率則保持於 95.3% 的滿意水平。

新都城一期物業

新都城一期物業作為以必需品消費為主的社區購物商場繼續展示其抗逆之能力。雖然社交距離限制曾導致堂食業務備受打擊，但雜貨店舖的需求漸增以及消費意慾於 2021 年上半年逐漸回升，抵銷其部分影響。儘管現行租金下降 2.9% 至每平方呎港幣 56.7 元，租用率較去年的 94.5% 改善至 97.6%。

物業收入淨額下降 3.8% 至港幣 133.2 百萬元，續租租金則錄得負增長 9.0%，主要反映商業活動尚未完全回復至疫情前水平。

Strand 50

於 2019 年下半年竣工的翻新工程成功將 Strand 50 轉型為座落上環區核心地段具吸引力的現代化工作場所，支撐物業收入淨額增長 9.8% 至港幣 38.2 百萬元，而續租租金負增長為輕微的 1.1%。

受惠於 2021 年上半年生效的新訂租約，該物業的租用率進一步改善至 95.8%。惟現行租金則較去年減少 9.8% 至每平方呎港幣 32.1 元。與此同時，冷氣機組更換工程已於 2021 年 4 月竣工，展示管理人不斷致力提升該物業的質素。

財務回顧

陽光房地產基金於相關年度的收益下降 6.5% 至港幣 799.3 百萬元。除受較低之租用率及續租租金負增長的影響外，為協助租戶渡過疫情帶來的困境而推出的租金寬減，其攤銷金額港幣 14.1 百萬元（2019/20 年財政年度：港幣 7.5 百萬元）亦令業績因而受壓。

反映相關年度有利的利率環境，財務成本按年下降 22.2% 至港幣 93.7 百萬元。經計入港幣 605.2 百萬元之投資物業公允價值減值，相關年度錄得除稅後虧損港幣 233.7 百萬元（2019/20 年財政年度：虧損港幣 751.4 百萬元）。

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 8.6% 至港幣 541.1 百萬元，現金利息支出則減少 19.8% 至港幣 86.4 百萬元。鑒於現金利息支出下降速度較快，相關年度之利息償付比率自上一財政年度所錄得的 5.5 倍改善至 6.3 倍。

於 2021 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）為 23.0%（2020 年 6 月 30 日：21.6%），而總負債相對總資產的比率則上升至 26.4%（2020 年 6 月 30 日：24.9%）。

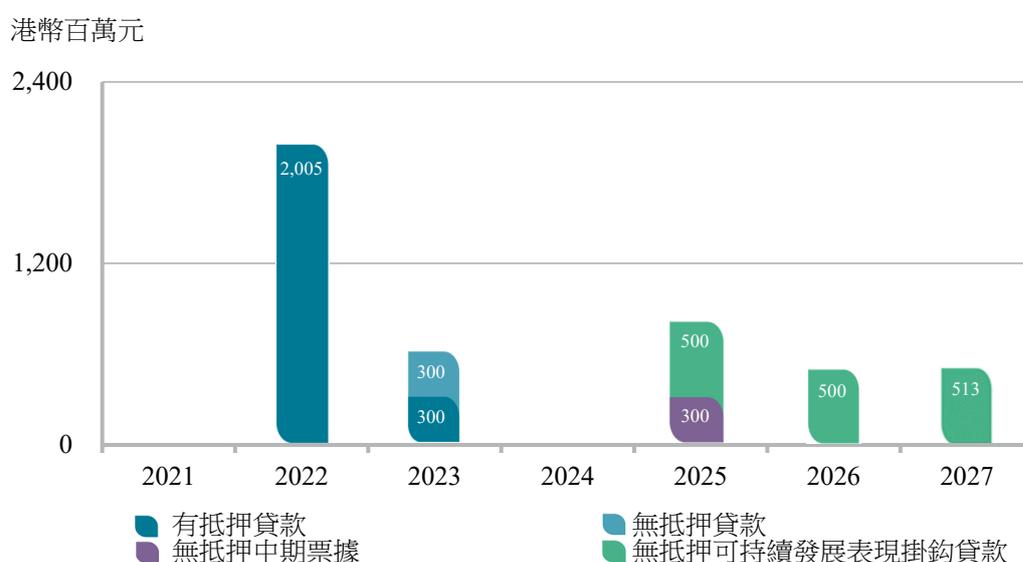
資本及利率管理

相關年度內，陽光房地產基金成功於貸款及資本市場集資港幣 1,813 百萬元，包括港幣 1,513 百萬元可持續發展表現掛鈎貸款及首項港幣 300 百萬元 5 年期中期票據。該等借貸主要為若干銀行貸款進行再融資，小部分則保留作營運資金。

於 2021 年 6 月 30 日，陽光房地產基金之總借貸為港幣 4,418 百萬元（2020 年 6 月 30 日：港幣 4,250 百萬元），包括有抵押貸款港幣 2,305 百萬元及無抵押借貸港幣 2,113 百萬元，加權債務年期為 2.7 年。

總借貸之到期狀況

(2021 年 6 月 30 日)



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。

隨着發行固定利率票據及進一步簽訂利率掉期，陽光房地產基金之固定利率借貸比率於 2021 年 6 月 30 日約為 80%（2020 年 6 月 30 日：52%）。固定利率借貸之加權平均年利率（包括貸款之息差，如適用）為 2.42%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.74% 之混合息差計息。相關年度之加權平均融資成本為 2.0%，比對上一個財政年度所錄得之 2.53%。

固定利率借貸佔總借貸之百分率



展望

雖然新冠病毒出現變異，不時令人心虛怯，惟隨著協力推行疫苗接種計劃逐漸取得令人鼓舞的成果，回復正常生活的盼望明顯提升。然而，地緣政治仍為另一備受關注的因素；儘管美國政權更迭，中美緊張關係依然難以緩和。

作為陽光房地產基金之管理人，我們對未來宏觀環境的前景持審慎而樂觀的態度。儘管寫字樓及零售物業市場似已見底，其復甦程度仍十分取決於 2019 冠狀病毒病消退的速度，以及各國政府在振興經濟所採取的措施之成效。短期通脹的上升風險似乎並不令人憂慮，故應可避免大幅削減現行寬鬆貨幣及財政政策的必要性。

鑒於就恢復國際旅遊及訪港旅遊業的時機仍然存在重大的不確定性，相信至少於 2021/22 年財政年度上半年，依賴旅客的較高利潤零售業務估計繼續受壓，雖然程度有所下降。相比之下，本地消費（尤以耐用品及必需品）預計將維持其韌力，並有助鞏固零售空間的需求。基於這兩種對立的現象，續租租金負增長的不利影響應會被前景穩定的租用率部分抵銷。

展望未來，香港居住環境擠迫，廣泛的在家工作安排於疫情結束後可能難以持續，因而可排除其對寫字樓市場造成之長期干擾。儘管如此，除現有空置物業存貨之外，預期大量的新增供應將於 2022 年及 2023 年投入市場，因此寫字樓租金至少於短期內持續受壓。然而，來自本地及國內企業的壓抑需求為一補償因素，為陽光房地產基金若干乙級寫字樓物業的表現帶來欣慰的支持。

陽光房地產基金已取得足夠之財務資源以滿足其營運資金、再融資及資本開支所需。其中，我們就將於 2022 年 6 月到期之港幣 2,005 百萬元定期貸款，可於適當時候以有利條款完成再融資感到樂觀。此外，我們會主動尋求收購機遇，為陽光房地產基金帶來明顯增值。2020 年 12 月生效的房地產基金守則修訂，連同於 2021 年 5 月獲基金單位持有人批准的信託契約修訂，為我們在房地產投資的範圍及靈活度方面提供了顯著的進展。

與此同時，我們認為強化可持續發展的目標至關重要，讓我們在創造價值的過程中，倡導更理想的管治，以及在關懷員工、土地及環境各方面肩負更大的責任。我們致力於以更為整全的方式管理陽光房地產基金的物業組合，以優化而非以最大化為理念，將我們的績效指標覆蓋範圍拓展至可持續發展當中的重要範疇。

儘管陽光房地產基金的收益表現短暫受挫，其基本因素仍保持穩健。憑藉 15 年來所建立的堅實基礎，陽光房地產基金處於有利位置以安然渡過難關並審慎地拓展其業務，確保基金單位持有人之分派得以長遠持續增長。

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 2021 年 9 月 23 日(星期四)及 2021 年 9 月 29 日(星期三)。基金單位的過戶登記將於 2021 年 9 月 27 日(星期一)至 2021 年 9 月 29 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 2021 年 9 月 24 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 2021 年 10 月 8 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 2021 年 11 月 10 日(星期三)舉行，召開大會的通告將於 2021 年 10 月 5 日(星期二)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 2021 年 11 月 5 日(星期五)至 2021 年 11 月 10 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 2021 年 11 月 4 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。為確保遵循所有相關法例及法規，管理人已建立一個健全的企業管治架構。因此，管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金的管理及營運之主要流程、內部監控及系統、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。於相關年度，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，陽光房地產基金於本公佈日期之已發行基金單位中有不少於 25%屬公眾持有。

已發行之新基金單位

於相關年度，於 2020 年 10 月及 2021 年 4 月發行予管理人合共 12,204,448 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 1,500,000 個基金單位，總代價約為港幣 5.9 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悉數註銷。回購詳情載列如下：

回購之月份	回購之 基金單位數目	每基金單位之價格		回購總代價* (港幣千元)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
2020 年 11 月	800,000	3.68	3.60	2,919
2021 年 5 月	700,000	4.33	4.29	3,018
總計	1,500,000			5,937

* 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。

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。

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。

年報刊發

陽光房地產基金相關年度之年報將於2021年10月5日送交基金單位持有人。

前瞻性陳述

本公佈載有若干屬「前瞻」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理層目前之信念、假設、期望及預測所撰寫。它們受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響，可能導致實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

綜合損益表

截至2021年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
收益	3 & 4	799,296	854,563
物業營運開支	3 & 5	<u>(159,643)</u>	<u>(169,857)</u>
物業收入淨額		639,653	684,706
其他收入	6	8,981	17,091
行政開支		(107,550)	(109,826)
投資物業公允價值之減少淨值		<u>(605,160)</u>	<u>(1,142,844)</u>
經營虧損		(64,076)	(550,873)
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(93,735)</u>	<u>(120,444)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之虧損	7	(157,811)	(671,317)
所得稅	8	<u>(75,866)</u>	<u>(80,077)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損		<u><u>(233,677)</u></u>	<u><u>(751,394)</u></u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2021年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2021年 千元	2020年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損	<u>(233,677)</u>	<u>(751,394)</u>
年內其他全面收入		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
- 於年內已確認現金流量對沖公允價值 變動之有效部分	(20,310)	(70,999)
- 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	<u>218</u>	<u>6,303</u>
	<u>(20,092)</u>	<u>(64,696)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(253,769)</u></u>	<u><u>(816,090)</u></u>

綜合財務狀況表

於2021年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,341,700	18,918,000
- 其他固定資產		93	22
		<u>18,341,793</u>	<u>18,918,022</u>
遞延稅項資產		343	80
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		140,893	115,674
其他非流動資產		967	576
		<u>18,521,432</u>	<u>19,071,788</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	54,946	48,920
衍生金融工具		-	63
現金及銀行結餘		623,301	499,433
可退回稅項		67	53,893
		<u>678,314</u>	<u>602,309</u>
總資產		<u>19,199,746</u>	<u>19,674,097</u>
流動負債			
租戶按金		(201,565)	(220,808)
預收租金		(12,348)	(20,094)
貿易及其他應付款項	11	(71,393)	(60,463)
銀行及其他借款		(2,002,645)	(1,642,614)
衍生金融工具		(52,964)	(30,010)
應付稅項		(70,152)	(77,007)
		<u>(2,411,067)</u>	<u>(2,050,996)</u>
流動負債淨值		<u>(1,732,753)</u>	<u>(1,448,687)</u>
總資產減流動負債		<u>16,788,679</u>	<u>17,623,101</u>

綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

(以港幣列示)

	2021年 千元	2020年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
銀行及其他借款	(2,398,145)	(2,596,867)
遞延稅項負債	(205,107)	(192,139)
衍生金融工具	(61,174)	(62,939)
	<u>(2,664,426)</u>	<u>(2,851,945)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(5,075,493)</u>	<u>(4,902,941)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,124,253</u>	<u>14,771,156</u>
已發行基金單位數目	<u>1,672,133,484</u>	<u>1,661,429,036</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.45元</u>	<u>8.89元</u>

分派表

截至2021年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損		<u>(233,677)</u>	<u>(751,394)</u>
調整(附註(i))：			
- 投資物業公允價值之減少淨值		605,160	1,142,844
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		46,775	49,627
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a)	1,159	7,428
- 計息負債之非現金財務成本		6,197	5,298
- 遞延稅項	8	<u>12,705</u>	<u>13,200</u>
		<u>671,996</u>	<u>1,218,397</u>
年度可分派收入(附註(i))		<u>438,319</u>	<u>467,003</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		208,358	218,643
將付予基金單位持有人之 末期分派(附註(iii)及(iv))		<u>219,050</u>	<u>225,955</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>427,408</u>	<u>444,598</u>
派發比率(附註(iii))		97.5%	95.2%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		12.5 仙	13.2 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>13.1 仙</u>	<u>13.6 仙</u>
		<u>25.6 仙</u>	<u>26.8 仙</u>

分派表(續)

截至2021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」)，房地產投資信託基金每年須將不少於其經審核年度除稅後淨收入之90%的金額分派予基金單位持有人作為股息。按照構成陽光房地產基金日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「信託契約」)，於每個財政年度已分派或會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

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/虧損，並撇除已計入相關財政年度之綜合損益表的若干調整所帶來的影響。

於計算本年度可供分派之金額時，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6,197,000元，或每基金單位0.37仙(2020年：5,298,000元，或每基金單位0.32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淨值所帶來的影響。

- (ii) 截至2020年12月31日止六個月之中期分派208,358,000元(2019年12月31日：218,643,000元)乃將每基金單位中期分派12.5仙乘以於2021年3月3日(2020/21年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,666,867,824個基金單位計算(2019年12月31日：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)。
- (iii) 截至2021年6月30日止年度之末期分派219,050,000元(2020年：225,955,000元)乃將每基金單位末期分派13.1仙乘以預期於2021年9月29日(2020/21年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,672,133,484個基金單位**計算(2020年：13.6仙乘以於2020年9月29日(2019/20年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,661,429,036個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2021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97.5%(2020年：95.2%)。

- (iv) 2020/21年財政年度中期分派已於2021年3月12日支付予基金單位持有人。2020/21年財政年度末期分派預計於2021年10月8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號大新金融中心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2021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、信託契約之有關條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綜合財務報表之本年度或過往年度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年度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、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減少/增加、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、資產及負債(續)

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：

	2021年			2020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	329,151	316,317	645,468	345,636	343,232	688,868
- 停車場收入	4,192	28,251	32,443	3,742	30,452	34,194
- 租金相關收入	59,049	62,336	121,385	66,066	65,435	131,501
	<u>392,392</u>	<u>406,904</u>	<u>799,296</u>	<u>415,444</u>	<u>439,119</u>	<u>854,563</u>
物業營運開支	(72,162)	(87,481)	(159,643)	(75,123)	(94,734)	(169,857)
物業收入淨額	320,230	319,423	639,653	340,321	344,385	684,706
行政開支	(51,271)	(43,861)	(95,132)	(52,825)	(46,472)	(99,297)
分部業績	268,959	275,562	544,521	287,496	297,913	585,409
投資物業公允價值 之減少淨值	(171,958)	(433,202)	(605,160)	(483,869)	(658,975)	(1,142,844)
計息負債之財務成本			(93,735)			(120,444)
所得稅			(75,866)			(80,077)
利息收入			8,447			17,091
未能分配之淨開支			(11,884)			(10,529)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之虧損			<u>(233,677)</u>			<u>(751,394)</u>
折舊	<u>2</u>	<u>15</u>	<u>17</u>	<u>5</u>	<u>15</u>	<u>20</u>

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2021年			2020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	10,089,505	8,343,833	18,433,338	10,238,011	8,764,634	19,002,645
衍生金融工具			-			63
其他財務資產			140,893			115,674
現金及銀行結餘			623,301			499,433
可退回稅項			67			53,893
遞延稅項資產			343			80
未能分配之資產			1,804			2,309
總資產			<u>19,199,746</u>			<u>19,674,097</u>
分部負債	(141,271)	(134,491)	(275,762)	(158,872)	(135,366)	(294,238)
衍生金融工具			(114,138)			(92,949)
銀行及其他借款			(4,400,790)			(4,239,481)
應付稅項			(70,152)			(77,007)
遞延稅項負債			(205,107)			(192,139)
未能分配之負債			(9,544)			(7,127)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,075,493)</u>			<u>(4,902,941)</u>
年內產生之資本開支	<u>11,561</u>	<u>17,778</u>	<u>29,339</u>	<u>52,045</u>	<u>910</u>	<u>52,955</u>

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：

	2021年 千元	2020年 千元
租金收入(附註)	645,468	688,868
停車場收入	32,443	34,194
租金相關收入	<u>121,385</u>	<u>131,501</u>
	<u><u>799,296</u></u>	<u><u>854,563</u></u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,137,000元(2020年：1,024,000元)。

5. 物業營運開支

	2021年 千元	2020年 千元
樓宇管理費用	59,705	61,307
物業管理人費用(附註)	46,015	51,882
地稅及差餉	29,111	33,413
市場推廣及宣傳開支	5,352	5,632
停車場營運成本	6,695	6,542
其他直接成本	<u>12,765</u>	<u>11,081</u>
	<u><u>159,643</u></u>	<u><u>169,857</u></u>

附註：於截至2021年6月30日止年度，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(2020年：無)，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。

6. 其他收入

	2021年 千元	2020年 千元
銀行利息收入	2,792	11,572
債務證券之利息收入	5,655	5,519
其他	<u>534</u>	<u>-</u>
	<u><u>8,981</u></u>	<u><u>17,091</u></u>

7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損

除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損已扣除/(計入)下列各項：

	2021年 千元	2020年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	86,379	107,718
其他借貸成本	<u>6,197</u>	<u>5,298</u>
	<u>92,576</u>	<u>113,016</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	218	6,303
- 非有效現金流量對沖之公允價值 虧損淨額	<u>941</u>	<u>1,125</u>
	<u>1,159</u>	<u>7,428</u>
	<u><u>93,735</u></u>	<u><u>120,444</u></u>

其他借貸成本為各項融資費用和銀行及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷。

	2021年 千元	2020年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	92,531	96,213
物業管理人費用(附註(i))	46,015	51,882
受託人酬金及費用	4,621	4,715
核數師酬金		
- 審核服務	2,002	2,002
- 其他服務	497	497
應付總估值師估值費用	411	502
法律及其他專業費用	5,087	3,216
物業代理佣金	2,763	1,387
銀行手續費	337	315
外匯淨(收益)/虧損	<u>(265)</u>	<u>816</u>

附註:

(i) 包括租賃佣金11,674,000元(2020年：12,086,000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。

8. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

	2021年 千元	2020年 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
本年準備	63,535	67,513
過往年度準備多計	<u>(374)</u>	<u>(636)</u>
	63,161	66,877
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>12,705</u>	<u>13,200</u>
	<u>75,866</u>	<u>80,077</u>

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2013/14年課稅年度。本集團已就該等發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書。

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(「上訴委員會之決定」)，裁定該附屬公司之上訴得直，確定相關之評稅應作出修訂以允許管理費之扣減。稅務局並無就上訴委員會之決定提出上訴。

於2021年6月30日，稅務局已就本集團的附屬公司之所有相關額外利得稅評稅作出修訂，以允許管理費、物業管理費以及租賃佣金之稅務扣減。就作出之額外評稅而購買之儲稅券總額港幣53.5百萬元已從稅務局全數贖回。

9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位虧損

截至2021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虧損為0.14元(2020年：0.45元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損233,677,000元(2020年：751,394,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,666,146,965個基金單位(2020年：1,655,646,380個基金單位)計算。

9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位虧損(續)

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位虧損並無潛在攤薄，故並無列示截至2020年及2021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虧損。

10. 貿易及其他應收款項

	2021年 千元	2020年 千元
應收租金	46,569	37,339
按金及預付款項	5,571	8,473
其他應收款項	2,017	1,938
應收關連公司款項	789	1,170
	<u>54,946</u>	<u>48,920</u>

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項 29,953,000 元(2020年：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：

	2021年 千元	2020年 千元
即期	39,103	26,861
逾期一個月內	4,033	6,584
逾期一個月以上及至三個月	1,697	2,664
逾期三個月以上及至六個月	920	677
逾期超過六個月	816	553
	<u>46,569</u>	<u>37,339</u>

管理人根據過往違約情況及可能影響租戶償付未償還應收租金能力之前瞻性資料，就應收租金之預期信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。此外，本集團已向租戶收取租金按金及/或擔保，管理人認為數額足以支付未償還應收租金。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

11. 貿易及其他應付款項

	2021年 千元	2020年 千元
應付賬款及應計費用	41,145	32,221
應付管理人費用	22,102	20,802
應付關連公司款項	8,146	7,440
	<u>71,393</u>	<u>60,463</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1,115,000元(2020年:1,014,000元)，該款項於30日內到期。

12. 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，2021年9月7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。