

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2022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2022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)

	2022年	2021年	變動 (%)
截至6月30日止年度：			
收益	802.9	799.3	0.5
物業收入淨額	641.9	639.7	0.4
除稅後溢利/(虧損) ^{附註}	102.9	(233.7)	不適用
年度可分派收入	431.1	438.3	(1.7)
每基金單位分派(港仙)	25.0	25.6	(2.3)
派發比率(%)	97.4	97.5	不適用
於6月30日：			
物業組合估值	18,095.2	18,341.7	(1.3)
資產淨值	14,051.4	14,124.3	(0.5)
每基金單位資產淨值(港幣)	8.36	8.45	(1.1)
資產負債比率(%)	23.3	23.0	不適用

附註：包括投資物業公允價值虧損港幣263.9百萬元(相對截至2021年6月30日止年度之公允價值虧損港幣605.2百萬元)。

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2022年6月30日 (%)		評估值 於2022年6月30日 (港幣千元)
	2022年	2021年	2022年	2021年	2021/22年 財政年度	2020/21年 財政年度	2021/22年 財政年度	2020/21年 財政年度	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
大新金融中心 ³	91.4	88.3	42.7	44.0	(7.1)	(2.2)	178,432	170,556	3.75	3.65	5,172,000
乙級											
Strand 50	99.7	95.8	32.4	32.1	0.4	(1.1)	39,876	38,224	3.45	3.80	1,316,900
豐怡中心	80.4	100.0	36.7	53.2	0.0	(10.7)	13,753	19,765	3.30	3.10	597,000
文咸東街135商業中心物業	99.1	93.1	27.1	27.9	(5.7)	(9.1)	17,987	17,561	3.55	3.80	578,400
雲山大廈物業	97.2	94.3	39.9	42.7	(7.8)	(11.0)	17,038	16,833	3.55	3.60	556,200
富時中心	100.0	100.0	34.5	33.9	(1.3)	(6.0)	20,372	19,220	3.75	3.50	537,000
永樂街235商業中心	96.8	88.6	19.8	20.9	(3.4)	(11.5)	11,097	10,734	3.55	3.80	367,800
渣華道108號商業中心	100.0	96.1	25.0	24.9	(1.1)	(9.1)	10,210	9,927	3.75	4.00	276,200
安隆商業大廈	100.0	100.0	27.6	31.2	(17.0)	(9.8)	8,374	8,717	3.65	3.70	246,600
新輝商業中心物業	98.5	100.0	21.4	21.7	(4.9)	(9.7)	5,934	5,976	3.80	4.05	165,700
偉程商業大廈物業	97.2	91.7	17.0	17.4	(4.5)	(0.4)	2,760	2,717	3.55	3.90	81,000
小計/平均	94.8	92.4	35.1	36.7	(5.5)	(5.3)	325,833	320,230			9,893,900
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	92.9	95.3	100.6	104.2	(5.0)	(8.4)	139,522	142,571	不適用	4.30	3,780,000
新都城一期物業	94.6	97.6	54.7	56.7	(4.9)	(9.0)	135,400	133,173	不適用	4.30	3,107,000
光華廣場物業	98.4	97.7	50.5	53.5	(4.7)	6.4	37,189	38,649	3.60	3.60	1,165,000
市區											
百利商業中心物業	81.9	77.5	30.6	32.8	(10.2)	(32.5)	1,204	2,302	不適用	4.10	75,100
耀星華庭物業	100.0	100.0	57.2	57.2	不適用	(10.7)	2,751	2,728	不適用	3.80	74,200
小計/平均	94.5	96.5	67.6	70.4	(5.0)	(7.2)	316,066	319,423			8,201,300
總計/平均	94.7	93.7	45.4	47.7	(5.2)	(6.2)	641,899	639,653			18,095,200

- 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)。

表現摘要

與早前作出的經濟預測相反，全球通脹壓力已證實更為嚴峻及持久，引發各主要中央銀行推出一系列的加息措施，觸動企業、投資者及消費者的緊張情緒。此為香港帶來額外的挑戰，其本地經濟本來已因 2022 年年初爆發的 2019 冠狀病毒病第五波疫情而變得疲弱。

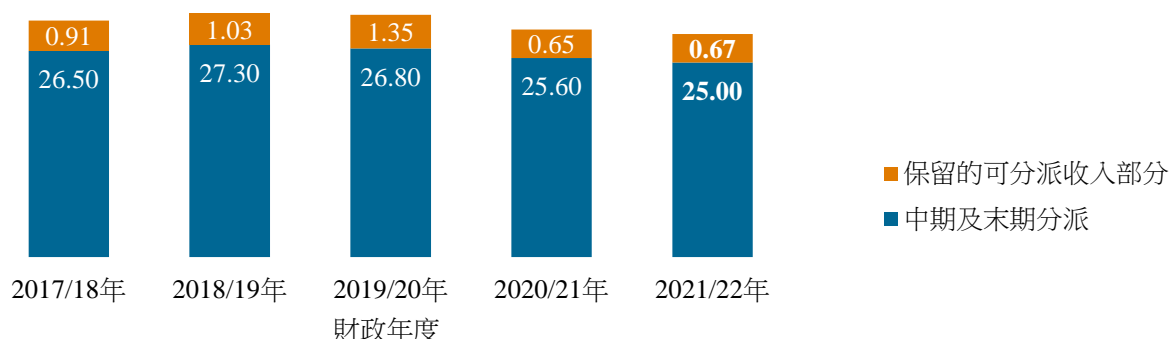
儘管面對難以應付的挑戰，陽光房地產基金相關年度之物業收入淨額仍較去年錄得輕微改善 0.4% 至港幣 641.9 百萬元。年度可分派收入略為下降 1.7% 至港幣 431.1 百萬元，反映相關年度溫和上升的利息支出。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 12.8 港仙。連同中期分派每基金單位 12.2 港仙，相關年度的每基金單位分派合共為 25.0 港仙。派發比率為 97.4%，相對 2020/21 年財政年度之 97.5%。

於 2022 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 18,095.2 百萬元，較去年回落 1.3%。其資產淨值因而輕微下降 0.5% 至港幣 14,051.4 百萬元，或每基金單位港幣 8.36 元（2021 年 6 月 30 日：每基金單位港幣 8.45 元）。

分派概覽

(港仙)



管理層討論及分析

業務回顧

零售業於 2021 年年底初現復甦，惟為遏止具高度傳染力的 Omicron 變種病毒的傳播而採取嚴格的抗疫措施，於 2022 年 1 月至 4 月期間再次延伸香港經濟低迷的困局。隨著本地消費受到打擊，零售物業的租賃活動亦遭受嚴重影響。於 2022 年 6 月 30 日，陽光房地產基金零售物業組合的整體租用率為 94.5%，而去年則為 96.5%。相關年度續租租金負增長為 5.0%。

附註：世邦魏理仕有限公司

鑒於全球營商環境不明朗，寫字樓市場的表現亦強差人意，香港甲級寫字樓的平均空置率於相關年度徘徊於 10%^{附註}。陽光房地產基金寫字樓物業組合的整體租用率於 2022 年 6 月 30 日為 94.8%（2021 年 6 月 30 日：92.4%），相關年度續租租金負增長為 5.5%。

陽光房地產基金整體物業組合於 2022 年 6 月 30 日的平均租用率為 94.7%（2021 年 6 月 30 日：93.7%），寫字樓及零售物業組合分別錄得 82%及 77%的高續租率（2020/21 年財政年度：53%及 67%）。兩者相對的平均現行租金於 2022 年 6 月 30 日為每平方呎港幣 35.1 元及每平方呎港幣 67.6 元，較去年分別下降 4.4%及 4.0%。

大新金融中心

在環球商業活動受到不同的地緣政治及經濟不明朗因素影響下，跨國企業對業務擴充持猶豫態度，故寫字樓的租賃需求在持續的疫情下繼續受到結構性壓抑。加上已成為新常態的在家工作安排的好處，大部分企業繼續以縮減規模及節省成本為其首要考慮。就大新金融中心而言，其於相關年度錄得續租租金負增長 7.1%，惟續租率則達至高水平的 96%。

受惠於停車場收入增加以及於 2022 年 6 月 30 日錄得 91.4%相對穩定的租用率，大新金融中心的物業收入淨額按年上升 4.6%至港幣 178.4 百萬元。該物業作為陽光房地產基金的旗艦物業，於相關年度繼續融合眾多綠色及房地產科技元素，並於 2021 年 12 月再次獲頒綠建環評（綜合評估計劃）最高的鉑金級認證。

上水中心購物商場

相關年度上半年上水中心購物商場（「上水中心」）於顧客流量及租戶銷貨額方面所見的升勢被 2019 冠狀病毒病第五波疫情爆發所逆轉，以致零售租賃活動於 2022 年 1 月至 4 月期間幾近停頓。因此，上水中心於 2022 年 6 月 30 日錄得較低的 92.9%租用率（2021 年 6 月 30 日：95.3%），續租租金負增長為 5.0%。物業收入淨額溫和下降 2.1%至港幣 139.5 百萬元，現行租金則為每平方呎港幣 100.6 元（2021 年 6 月 30 日：每平方呎港幣 104.2 元）。

縱使源自內地旅客所帶來的消費收益需較長時間恢復，管理人對本地消費前景仍抱樂觀態度，尤其隨著港鐵東鐵綫過海段之開通，上水至金鐘所需的交通時間縮短至約 40 分鐘，大大提升上水中心的交通便利性。

附註：根據總估值師提供的統計數據。

新都城一期物業

新都城一期物業（「新都城一期」）於 2019 冠狀病毒病第五波疫情所帶來的重大不利影響下未能倖免，然而受惠於相關年度上半年的良好表現，全年物業收入淨額上升 1.7% 至港幣 135.4 百萬元。惟反映審慎的營商氣氛，相關年度錄得續租租金負增長 4.9%，導致於 2022 年 6 月 30 日現行租金為較低之每平方呎港幣 54.7 元（2021 年 6 月 30 日：每平方呎港幣 56.7 元）。租用率亦較去年的 97.6% 回落至 94.6%。

鑒於將軍澳區內全新購物商場陸續落成，營商環境的競爭性加劇，管理人決定於新都城一期展開兩階段的資產增值計劃，鞏固其作為具吸引力的購物點之地位。

財務回顧

受惠於較高之平均租用率及租金寬減攤銷金額收窄（至港幣 6.2 百萬元），陽光房地產基金於相關年度的收益增長 0.5% 至港幣 802.9 百萬元。扣除物業營運開支港幣 161.0 百萬元，物業收入淨額為港幣 641.9 百萬元，增長 0.4%。

反映借貸成本增加及平均借貸水平較去年上升，財務成本按年上升 5.0% 至港幣 98.4 百萬元。連同主要由於債券組合規模減少而導致較低的利息收入，淨利息支出上升 10.1% 至港幣 85.5 百萬元。經計入港幣 263.9 百萬元之投資物業公允價值減值，相關年度錄得除稅後溢利港幣 102.9 百萬元（2020/21 年財政年度：除稅後虧損港幣 233.7 百萬元）。

於 2022 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 23.3%（2021 年 6 月 30 日：23.0%），而總負債佔總資產的比率則為 25.9%（2021 年 6 月 30 日：26.4%）。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}大致保持不變於港幣 541.3 百萬元。鑒於利息支出上升，利息償付比率自上一財政年度所錄得的 6.3 倍下降至 5.8 倍。

資本及利率管理

相關年度內，陽光房地產基金透過可持續發展表現掛鈎貸款成功籌集港幣 1,300 百萬元，所得款項用於為相關年度到期之銀行貸款進行再融資。

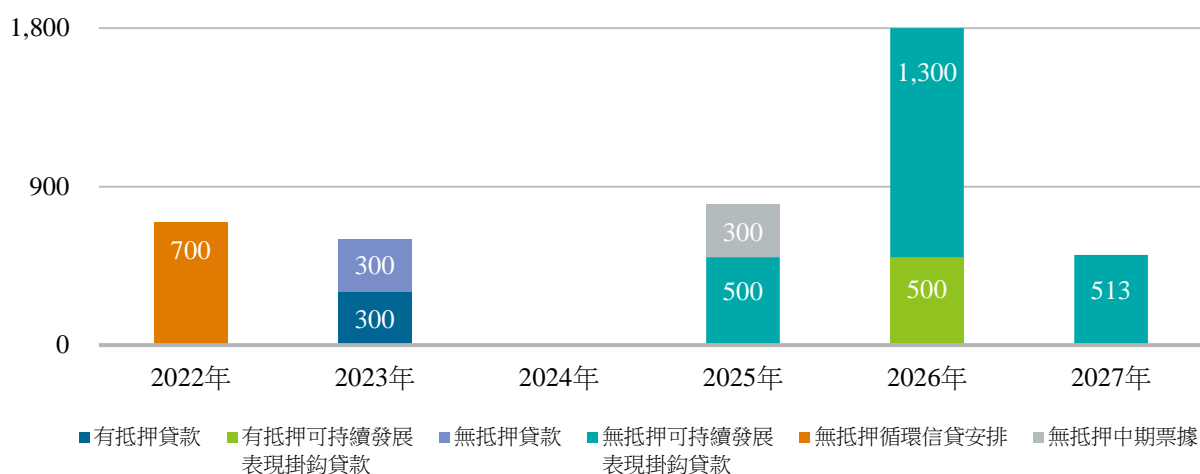
於 2022 年 6 月 30 日，陽光房地產基金之總借貸為港幣 4,413 百萬元（2021 年 6 月 30 日：港幣 4,418 百萬元），包括有抵押貸款港幣 800 百萬元及無抵押借貸港幣 3,613 百萬元，加權債務年期為 2.9 年。借貸狀況反映管理人減少陽光房地產基金對有抵押借款依賴的意向。為配合該策略，管理人於 2022 年 4 月自有抵押貸款之抵押品中贖回一項寫字樓物業，（餘下）抵押物業於 2022 年 6 月 30 日的評估值為港幣 5,096.9 百萬元。

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。

總借貸之到期狀況

(於 2022 年 6 月 30 日)

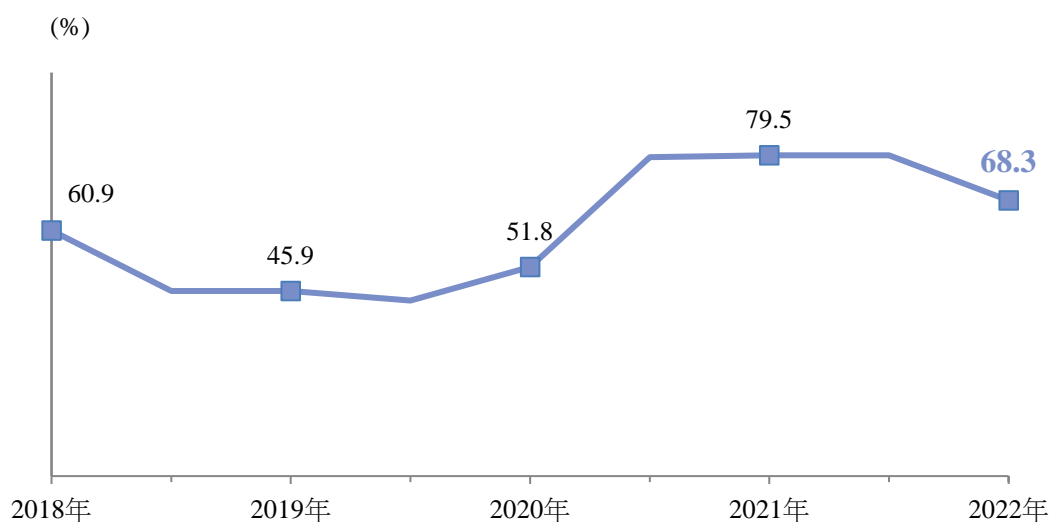
(港幣百萬元)



於 2022 年 6 月，管理人把握機遇，透過為名義金額合共港幣 500 百萬元之若干利率掉期合約平倉，重組陽光房地產基金的利率掉期組合。因此，陽光房地產基金之固定利率借貸比率於 2022 年 6 月 30 日下降至約為 68%（2021 年 6 月 30 日：80%）。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 2.51%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.79% 之平均息差計息。相關年度之加權平均融資成本為 2.1%，相對上一個財政年度所錄得之 2.0%。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 6 月 30 日)



環境、社會及管治

管理人繼續積極推行陽光房地產基金的可持續發展議程。其中，管理人在綠色建築認證方面取得顯著進展，就其所管理的物業（以可出租面積計算）中，接近 80%於 2022 年 6 月 30 日已獲得建築環保評估協會有限公司（綜合或自選評估計劃）認可，而去年則為 30.4%。

與此同時，相關年度已完成合共港幣 1,300 百萬元可持續發展表現掛鈎貸款，提高其佔陽光房地產基金總借貸的比例至逾 60%，符合中期報告內提及的預期目標。管理人感謝銀行合作夥伴一直以來的支持，以全面配合落實陽光房地產基金的可持續發展策略。

展望

由於主要經濟體的政策制定者以進取的貨幣緊縮政策抗衡通貨膨脹，全球經濟會否放緩甚或衰退將成為短期內的主要憂慮。更甚者，由於供應方面的限制加上地緣政治衝突，能源及商品價格或會持續上漲，可能將全球帶進滯脹的局面。

儘管香港特別行政區政府發放的消費券令本地零售業得到可喜的提振，消費者開支的持續復甦將取決於 2019 冠狀病毒病的發展情況以及相關的社交聚會限制及邊境管制之公共衛生應對措施。雖然社區購物商場的租賃需求趨於穩定，租戶卻普遍變得更加謹慎，尤其就業務擴充而言。陽光房地產基金零售物業正目睹行業組合的轉變，其中餐飲食肆以及雜貨店舖更為願意續租或承租新店舖。

就寫字樓而言，市況似乎仍然對業主不利。在高空置率、大量新增寫字樓供應、跨國企業需求呆滯以及國內公司尚未恢復其較為進取的擴充模式等綜合因素影響下，租金表現將受限制。此外，在商業數碼化及持續在家工作安排的背景下，金融機構未來或會減少對工作空間的需求。

於 2022/23 年財政年度，分別佔寫字樓及零售可出租面積約 36.8%及 45.7%的租約將會到期。隨著租戶營運逐漸恢復穩定，管理人希望可維持滿意的續租率，以及減低租金寬免的安排。然而，續租租金負增長可能仍會出現，尤以疫情前所訂立的租約而言。儘管如此，管理人憑藉持續加強主動積極的管理及市場推廣，期望零售租用率可以逐步得到改善。

陽光房地產基金穩健的信貸狀況，展現於其 23.3%適度的資產負債比率，亦有助其在緊縮的信貸環境中保持抗逆力。撇除不可預見的情況，管理人對未來的貸款再融資活動，以及為收購而籌集額外資金的前景感到樂觀。與此同時，管理人會繼續於資產增值措施方面作出謹慎投資。就此而言，新都城一期的首階段翻新工程即將展開，範圍主要包括優化商場的主要公共設施及重新規劃商場上層的空間佈局，預算約為港幣 20 百萬元。管理人亦將積極探索擴展陽光房地產基金物業組合的機遇。然而，鑒於融資成本上升，更高的投資回報將納入管理人的考慮因素，以確保新收購項目能帶來收益持續增長。

儘管宏觀環境的不確定因素應不會馬上消退，但亦不必過份悲觀。陽光房地產基金一直透過積極減持非核心資產、進行具回報的收購以及採取優化舉措提升主要物業的質素及價值，以強化其物業組合。審慎的資本管理策略進一步鞏固其防守性。過去數年連串外部具挑戰性的事件亦提高管理人的適應力及處理未知事情的敏睿度。憑藉堅定的毅力以及團隊合作精神，管理人將致力創建更美好的未來。

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2022年9月22日(星期四)及2022年9月28日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2022年9月26日(星期一)至2022年9月28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，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2022年9月23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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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2022年10月11日(星期二)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2022年11月10日(星期四)舉行，召開大會的通告將於2022年10月5日(星期三)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2022年11月7日(星期一)至2022年11月10日(星期四)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為確保符合資格出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2022年11月4日(星期五)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，並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。此外，管理人及陽光房地產基金亦已在適用範圍內應用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的原則及遵守其守則條文。

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46.9%屬公眾持有，並符合上市規則就公眾持有基金單位數量之25%最低要求。

已發行之新基金單位

於相關年度，於 2021 年 10 月及 2022 年 4 月發行予管理人合共 10,778,587 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 1,200,000 個基金單位，總代價約為港幣 4.6 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)	
2022 年 4 月	1,072,000	3.86	3.78	4,099
2022 年 5 月	128,000	3.87	3.86	495
總計	1,200,000			4,594

* 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驗證工作，因此，畢馬威會計師事務所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》就此公佈作出意見或審核驗證結論。

年報刊發

陽光房地產基金相關年度之年報將於 2022 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2022年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
收益	3 & 4	802,930	799,296
物業營運開支	3 & 5	<u>(161,031)</u>	<u>(159,643)</u>
物業收入淨額		641,899	639,653
其他淨收入	6	5,307	8,981
行政開支		(105,813)	(107,550)
投資物業公允價值之減少淨值		<u>(263,890)</u>	<u>(605,160)</u>
經營溢利/(虧損)		277,503	(64,076)
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(98,396)</u>	<u>(93,735)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	7	179,107	(157,811)
所得稅	8	<u>(76,163)</u>	<u>(75,866)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)		<u><u>102,944</u></u>	<u><u>(233,677)</u></u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2022年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2022年 千元	2021年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	<u>102,944</u>	<u>(233,677)</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	98,086	(20,310)
- 就下列項目轉撥至損益款項之重新分類 調整淨值：		
- 計息負債之財務成本	(16)	218
- 外幣借款之未變現匯兌差額	108,323	-
- 利率掉期平倉	<u>(295)</u>	<u>-</u>
	<u>206,098</u>	<u>(20,092)</u>
年內全面收入/(虧損)總額	<u>309,042</u>	<u>(253,769)</u>

綜合財務狀況表

於2022年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,095,200	18,341,700
- 其他固定資產		81	93
		<u>18,095,281</u>	<u>18,341,793</u>
遞延稅項資產		500	343
衍生金融工具		14,395	-
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		104,453	140,893
其他非流動資產		1,224	967
		<u>18,253,289</u>	<u>18,521,432</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	64,777	54,946
衍生金融工具		11,326	-
現金及銀行結餘		630,990	623,301
可退回稅項		-	67
		<u>707,093</u>	<u>678,314</u>
總資產		<u>18,960,382</u>	<u>19,199,746</u>
流動負債			
租戶按金		(201,406)	(201,565)
預收租金		(7,469)	(12,348)
貿易及其他應付款項	11	(69,372)	(71,393)
銀行及其他借款		(1,298,987)	(2,002,645)
衍生金融工具		(11,386)	(52,964)
應付稅項		(65,568)	(70,152)
		<u>(1,654,188)</u>	<u>(2,411,067)</u>
流動負債淨值		<u>(947,095)</u>	<u>(1,732,753)</u>
總資產減流動負債		<u>17,306,194</u>	<u>16,788,679</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日

(以港幣列示)

	2022年 千元	2021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	(2,989,807)	(2,398,145)
遞延稅項負債	(217,627)	(205,107)
衍生金融工具	(47,341)	(61,174)
	<u>(3,254,775)</u>	<u>(2,664,426)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,908,963)</u>	<u>(5,075,493)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,051,419</u>	<u>14,124,253</u>
已發行基金單位數目	<u>1,681,712,071</u>	<u>1,672,133,484</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.36元</u>	<u>8.45元</u>

分派表

截至2022年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)		<u>102,944</u>	<u>(233,677)</u>
調整(附註(i))：			
- 投資物業公允價值之減少淨值		263,890	605,160
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		46,244	46,775
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a)	313	1,159
- 計息負債之非現金財務成本		5,290	6,197
- 遞延稅項	8	12,363	12,705
- 折舊		25	-
		<u>328,125</u>	<u>671,996</u>
年度可分派收入(附註(i))		<u>431,069</u>	<u>438,319</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		204,615	208,358
將付予基金單位持有人之 末期分派(附註(iii)及(iv))		<u>215,259</u>	<u>219,050</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>419,874</u>	<u>427,408</u>
派發比率(附註(iii))		97.4%	97.5%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		12.2 仙	12.5 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>12.8 仙</u>	<u>13.1 仙</u>
		<u>25.0 仙</u>	<u>25.6 仙</u>

分派表(續)

截至2022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5,290,000元，或每基金單位0.31仙(2021年：6,197,000元，或每基金單位0.37仙)(此實際上乃為資本回報)，及撇除投資物業公允價值之增加/減少所帶來的影響。

- (ii) 截至2021年12月31日止六個月之中期分派204,615,000元(2020年12月31日：208,358,000元)乃將每基金單位中期分派12.2仙乘以於2022年3月8日(2021/22年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,677,171,782個基金單位計算(2020年12月31日：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)。

- (iii) 截至2022年6月30日止年度之末期分派215,259,000元(2021年：219,050,000元)乃將每基金單位末期分派12.8仙乘以預期於2022年9月28日(2021/22年財政年度末期分派之記錄日期(「**記錄日期**」))已發行之1,681,712,071個基金單位**計算(2021年：13.1仙乘以於2021年9月29日(2020/21年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,672,133,484個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2022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97.4%(2021年：97.5%)。

- (iv) 2021/22年財政年度中期分派已於2022年3月16日支付予基金單位持有人。2021/22年財政年度末期分派預計於2022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2022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》(「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》(「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，其中下列準則之修訂與本集團之綜合財務報表有關：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 — 第二階段」

該等修訂就(i)確定金融資產、金融負債和租賃負債之合約現金流量的基準變動時需以修改作出會計處理；及(ii)因應銀行間同業拆借利率改革引致利率基準被另一替代基準利率取代時需作出終止對沖會計，提供針對性豁免。

2. 編製基準(續)

截至2022年6月30日止年度，本集團有一項由一間銀行(「該銀行」)提供之未償還銀行貸款，而該貸款之利率風險及外匯風險以一項跨貨幣利率掉期合約對沖。於2022年1月1日以前開始的任何利息期，就銀行貸款支付予該銀行之利息支出及就掉期合約自該銀行收取之利息付款均按日元倫敦銀行同業拆息計算。於2021年12月21日，本集團與該銀行已同意因應銀行間同業拆借利率改革，選擇以東京隔夜平均利率作為替代基準利率(「該基準利率」)。因此，於2022年1月1日或以後開始的任何利息期，相關之利息支出及利息付款將按該基準利率計算。本集團已就有關銀行貸款及掉期合約之參考利率由日元倫敦銀行同業拆息改為該基準利率之變動作出評估，並認為錯配風險極微及該變動並無對本集團之本年度或過往年度的業績及財務狀況構成任何重大影響。

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增加/減少、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：

	2022年			2021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	331,286	311,497	642,783	329,151	316,317	645,468
- 停車場收入	4,392	29,200	33,592	4,192	28,251	32,443
- 租金相關收入	62,862	63,693	126,555	59,049	62,336	121,385
	398,540	404,390	802,930	392,392	406,904	799,296
物業營運開支	(72,707)	(88,324)	(161,031)	(72,162)	(87,481)	(159,643)
物業收入淨額	325,833	316,066	641,899	320,230	319,423	639,653
行政開支	(51,141)	(43,457)	(94,598)	(51,271)	(43,861)	(95,132)
分部業績	274,692	272,609	547,301	268,959	275,562	544,521
投資物業公允價值 之減少淨值	(140,768)	(123,122)	(263,890)	(171,958)	(433,202)	(605,160)
計息負債之財務成本			(98,396)			(93,735)
所得稅			(76,163)			(75,866)
利息收入			7,153			8,447
未能分配之淨開支			(13,061)			(11,884)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利/(虧損)			102,944			(233,677)
折舊	10	15	25	2	15	17

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2022年			2021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	9,964,831	8,232,101	18,196,932	10,089,505	8,343,833	18,433,338
衍生金融工具			25,721			-
其他財務資產			104,453			140,893
現金及銀行結餘			630,990			623,301
可退回稅項			-			67
遞延稅項資產			500			343
未能分配之資產			1,786			1,804
總資產			<u>18,960,382</u>			<u>19,199,746</u>
分部負債	(141,376)	(127,642)	(269,018)	(141,271)	(134,491)	(275,762)
衍生金融工具			(58,727)			(114,138)
銀行及其他借款			(4,288,794)			(4,400,790)
應付稅項			(65,568)			(70,152)
遞延稅項負債			(217,627)			(205,107)
未能分配之負債			(9,229)			(9,544)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(4,908,963)</u>			<u>(5,075,493)</u>
年內產生之資本開支	<u>12,367</u>	<u>5,293</u>	<u>17,660</u>	<u>11,561</u>	<u>17,778</u>	<u>29,339</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：

	2022年 千元	2021年 千元
租金收入(附註)	642,783	645,468
停車場收入	33,592	32,443
租金相關收入	126,555	121,385
	<u>802,930</u>	<u>799,296</u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,244,000元(2021年：1,137,000元)。

5. 物業營運開支

	2022年 千元	2021年 千元
樓宇管理費用	59,487	59,705
物業管理人費用(附註)	45,143	46,015
地稅及差餉	29,892	29,111
市場推廣及宣傳開支	4,330	5,352
停車場營運成本	6,273	6,695
應收租金之信貸虧損撥備	6,180	1,713
其他直接成本	9,726	11,052
	<u>161,031</u>	<u>159,643</u>

附註：於截至2022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399,000元(2021年：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。

6. 其他淨收入

	2022年 千元	2021年 千元
銀行利息收入	2,991	2,792
債務證券之利息收入	4,162	5,655
債務證券之信貸虧損撥備	(2,876)	-
其他	1,030	534
	<u>5,307</u>	<u>8,981</u>

7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

	2022年 千元	2021年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	92,684	86,379
其他借貸成本	5,399	6,197
	<u>98,083</u>	<u>92,576</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	(16)	218
- 非有效現金流量對沖之公允價值 虧損淨額	329	941
	<u>313</u>	<u>1,159</u>
	<u>98,396</u>	<u>93,735</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。

	2022年 千元	2021年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	91,638	92,531
物業管理人費用(附註(i))	45,143	46,015
受託人酬金及費用	4,570	4,621
核數師酬金		
- 審核服務	2,008	2,002
- 其他服務	750	497
應付總估值師估值費用	483	411
法律及其他專業費用	3,234	5,087
物業代理佣金	3,083	2,763
銀行手續費	301	337
外匯淨收益	<u>(1,030)</u>	<u>(265)</u>

附註:

(i) 包括租賃佣金8,692,000元(2021年：11,674,000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：

	2022年 千元	2021年 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
本年準備	64,041	63,535
過往年度準備多計	(241)	(374)
	<u>63,800</u>	<u>63,161</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	12,363	12,705
	<u>76,163</u>	<u>75,866</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。

9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利/(虧損)

截至2022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0.06元(2021年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損0.14元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利/(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溢利102,944,000元(2021年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損233,677,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,676,368,004個基金單位(2021年：1,666,146,965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/(虧損)並無潛在攤薄，故並無列示截至2021年及2022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/(虧損)。

10. 貿易及其他應收款項

	2022年 千元	2021年 千元
應收租金	51,697	46,569
按金及預付款項	10,288	5,571
其他應收款項	1,856	2,017
應收關連公司款項	936	789
	<u>64,777</u>	<u>54,946</u>

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項 28,967,000 元(2021年：29,953,000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。

10. 貿易及其他應收款項(續)

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(a) 賬齡分析

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除信貸虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2022年 千元	2021年 千元
即期	31,179	39,103
逾期一個月內	8,728	4,033
逾期一個月以上及至三個月	8,702	1,697
逾期三個月以上及至六個月	2,517	920
逾期超過六個月	571	816
	<u>51,697</u>	<u>46,569</u>

(b) 應收租金之信貸虧損撥備

本集團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，就應收租金之信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。倘若本集團認為收回該應收租金之可能性極低，相關信貸虧損撥備將直接於該應收款項中沖銷。

年內應收租金之虧損撥備的變動如下：

	2022年 千元	2021年 千元
於年初	2,031	625
信貸虧損撥備	6,180	1,713
沖銷	<u>(1,029)</u>	<u>(307)</u>
於年終	<u>7,182</u>	<u>2,031</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2022年 千元	2021年 千元
應付賬款及應計費用	39,920	41,145
應付管理人費用	21,960	22,102
應付關連公司款項	7,492	8,146
	<u>69,372</u>	<u>71,393</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1,098,000元(2021年：1,115,000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，2022年9月6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、郭淳浩先生及徐閔女士。