

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」)宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2022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 2022 年 12 月 31 日止 六個月	截至 2021 年 12 月 31 日止 六個月	變動 (%)
收益	388.5	404.3	(3.9)
物業收入淨額	307.6	323.4	(4.9)
除稅後(虧損)/溢利 ^{附註}	(274.4)	234.2	不適用
可分派收入	198.2	217.2	(8.7)
每基金單位分派(港仙)	11.0	12.2	(9.8)
派發比率(%)	93.7	94.2	不適用
	於 2022 年 12 月 31 日	於 2022 年 6 月 30 日	變動 (%)
物業組合估值	17,649.3	18,095.2	(2.5)
資產淨值	13,598.8	14,051.4	(3.2)
每基金單位資產淨值(港幣)	8.05	8.36	(3.7)
資產負債比率(%)	23.9	23.3	不適用

附註：包括投資物業公允價值減少港幣 448.4 百萬元(相對截至 2021 年 12 月 31 日止六個月公允價值增加港幣 49.7 百萬元)。

物業組合數據

物業	營運數據						物業財務資料				
	租利率 (%)		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2022年12月31日 (%)		評估值 ³ 於2022年12月31日 (港幣千元)
	於2022年 12月31日	於2022年 6月30日	於2022年 12月31日	於2022年 6月30日	截至2022年 12月31日止 六個月	截至2022年 6月30日止 六個月	截至2022年 12月31日止 六個月	截至2021年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
大新金融中心	88.5	91.4	41.6	42.7	(9.0)	(10.0)	86,858	87,619	3.80	3.70	5,068,000
乙級											
Strand 50	92.3	99.7	32.3	32.4	0.8	0.4	19,680	21,204	3.55	3.85	1,274,400
文咸東街135商業中心物業	99.4	99.1	26.7	27.1	(4.7)	(3.6)	8,983	8,731	3.65	3.85	558,900
豐怡中心	91.4	80.4	41.0	36.7	(0.2)	2.2	6,099	9,341	3.45	3.25	547,000
雲山大廈物業	88.8	97.2	39.9	39.9	(5.4)	不適用	7,340	8,430	3.65	3.65	537,600
富時中心	100.0	100.0	34.9	34.5	5.7	0.0	9,823	10,061	3.75	3.50	532,000
永樂街235商業中心	94.5	96.8	19.7	19.8	(4.3)	(1.6)	5,602	5,619	3.65	3.85	354,900
渣華道108號商業中心	96.1	100.0	24.8	25.0	(2.8)	(5.7)	5,027	4,998	3.85	4.05	267,900
安隆商業大廈	100.0	100.0	27.2	27.6	(3.7)	(21.6)	4,201	4,128	3.75	3.75	239,000
新輝商業中心物業	97.1	98.5	21.4	21.4	(0.3)	1.0	2,885	2,955	3.90	4.10	163,200
偉程商業大廈物業	97.2	97.2	17.0	17.0	(0.8)	(1.9)	1,268	1,400	3.65	3.95	77,700
小計/平均	92.2	94.8	34.7	35.1	(4.5)	(6.1)	157,766	164,486			9,620,600
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	91.7	92.9	98.4	100.6	(6.4)	(4.0)	66,443	69,871	不適用	4.35	3,690,000
新都城一期物業	91.9	94.6	54.6	54.7	(1.6)	(4.7)	61,808	67,363	不適用	4.35	3,050,000
光華廣場物業	97.8	98.4	52.1	50.5	(2.3)	(6.6)	19,008	19,336	3.70	3.65	1,141,000
市區											
耀星華庭物業	100.0	100.0	57.2	57.2	不適用	不適用	1,378	1,378	不適用	3.80	74,100
百利商業中心物業	100.0	81.9	29.6	30.6	1.5	(4.1)	1,155	952	不適用	4.15	73,600
小計/平均	93.1	94.5	67.1	67.6	(4.8)	(5.2)	149,792	158,900			8,028,700
總計/平均	92.5	94.7	45.0	45.4	(4.6)	(5.7)	307,558	323,386			17,649,300

- 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. 估值由陽光房地產基金之總估值師世邦魏理仕有限公司編製。

管理層討論及分析

營運業績

於報告期間，陽光房地產基金之收益為港幣 388.5 百萬元，按年下降 3.9%，主要由於若干物業錄得較低的現行租金及租用率所致。物業收入淨額按年下降 4.9% 至港幣 307.6 百萬元，成本對收入比率為 20.8%。

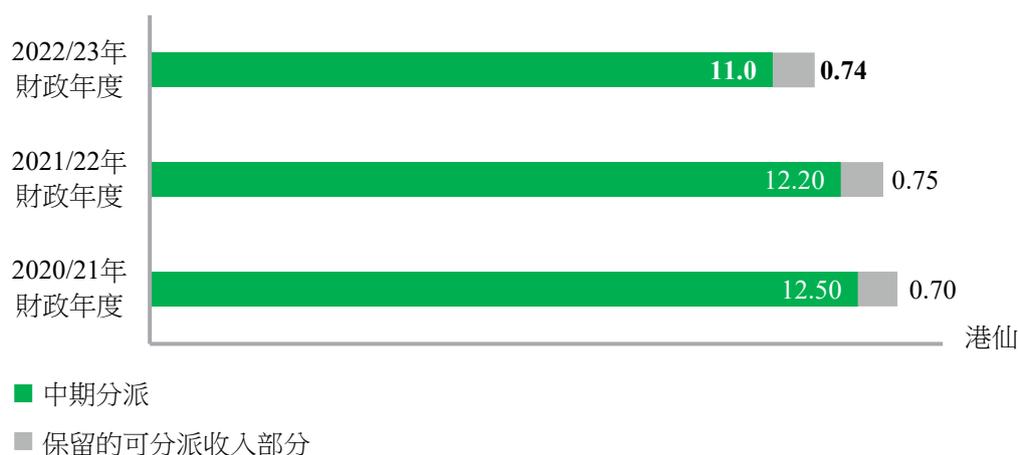
反映較高的利率環境，利息支出按年上升 25.7% 至港幣 58.6 百萬元，儘管該不利影響已因利息收入急增至港幣 10.1 百萬元而得以部分緩解。

經計入投資物業公允價值減少港幣 448.4 百萬元，除稅後虧損為港幣 274.4 百萬元，相對去年同期之除稅後溢利港幣 234.2 百萬元。

分派

報告期間之可分派收入為港幣 198.2 百萬元，較去年同期下降 8.7%。董事會已通過派發中期分派每基金單位 11.0 港仙，相當於派發比率 93.7%，而按報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 3.37 元計算，年度化分派收益率為 6.5%。

每基金單位中期分派概覽



業務回顧

在經營環境依然充滿挑戰的背景下，陽光房地產基金物業組合於2022年12月31日的整體租用率為92.5%，相對2022年6月30日的94.7%。寫字樓物業組合的租用率下降至92.2%(2022年6月30日：94.8%)，而零售物業組合的租用率亦下降至93.1%(2022年6月30日：94.5%)。

於報告期間，寫字樓及零售物業組合分別錄得4.5%及4.8%的續租租金負增長，導致整體續租租金負增長為4.6%。寫字樓物業組合於2022年12月31日的現行租金較六個月前下降1.1%至每平方呎港幣34.7元，而零售物業組合的現行租金則下降0.7%至每平方呎港幣67.1元。

雖然大新金融中心於2022年12月31日之租用率為較低之88.5%，其營運表現仍具韌力，展示於物業收入淨額按年輕微下降0.9%至港幣86.9百萬元。與此同時，由於疫情持續，上環/中環物業組合仍然處於逆境之中，見證於Strand 50和雲山大廈物業往下調整的租用率。令人欣喜的是，豐怡中心的租用率回升至91.4%，而相鄰的富時中心則悉數租出，反映九龍區服務性行業相對穩定的租賃需求。

零售物業組合方面，上水中心購物商場(「上水中心」)的物業收入淨額按年下降4.9%至港幣66.4百萬元，主要由於租戶組合從高利潤行業逐漸轉型至商舖以必需品為主所致。其租用率下降至91.7%，反映租戶在規劃未來拓展方面採取的謹慎態度。與此同時，新都城一期物業(「新都城一期」)錄得物業收入淨額按年下降8.2%至港幣61.8百萬元，以及較低的91.9%租用率。此乃由於正在進行的翻新工程，以及部分銀行租戶於2022年第二及第三季遷離所導致之租金收入真空期。

陽光房地產基金於2023年1月11日與獨立第三方訂立一項協議以收購一間公司，該公司間接持有「西九匯」，一個位於鄰近奧運站，樓高三層可出租面積約58,800平方呎之商業發展項目。議定代價為港幣748百萬元(受限於調整)，較該物業之評估值¹折讓約11.9%。該項收購預期於2023年4月完成，預計陽光房地產基金之資產負債比率將由23.9%增至約26.4%。

財務狀況

陽光房地產基金物業組合於2022年12月31日的估值為港幣17,649.3百萬元，較2022年6月30日下降2.5%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別為港幣18,468.7百萬元及港幣13,598.8百萬元(2022年6月30日：港幣18,960.4百萬元及港幣14,051.4百萬元)。每基金單位資產淨值為港幣8.05元(2022年6月30日：港幣8.36元)。

於2022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23.9%(2022年6月30日：23.3%)，而總負債佔總資產的比率則為26.4%(2022年6月30日：25.9%)。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年下降3.4%至港幣263.6百萬元。利息償付比率自去年同期所錄得的5.8倍下降至4.5倍。

附註：

1. 估值由按《房地產投資信託基金守則》第6.5(d)條附註1聘任之估值師——萊坊測量師行有限公司編製。
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、折舊攤銷前的盈利淨額。出售投資物業及附屬公司之收益(如有)不包括在計算之內。

資本及利率管理

於 2022 年 12 月 31 日，陽光房地產基金之總借貸為港幣 4,413 百萬元(2022 年 6 月 30 日：港幣 4,413 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 2.6 年。可持續發展表現掛鈎貸款佔總借貸的比率約為 64%。

總借貸之到期狀況

(於 2022 年 12 月 31 日)

(港幣百萬元)



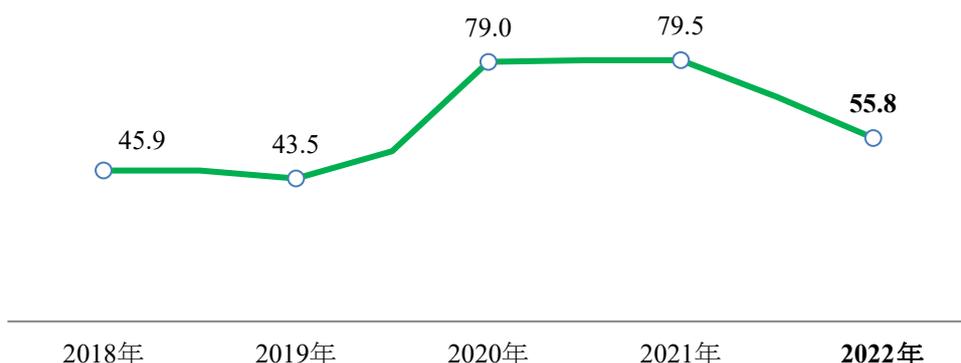
陽光房地產基金採用利率掉期及固定利率中期票據以緩解其利率風險。於 2022 年 12 月 31 日，陽光房地產基金之固定利率借貸比率下降至 55.8% (2021 年 12 月 31 日：79.5%)，下降的主要原因為若干利率掉期於 2022 年提前平倉及期滿失效。固定利率借貸之加權平均年利率(包括貸款之息差，如適用)為 2.39%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.80%之混合息差計息。報告期間之平均融資成本為 2.64%，相對去年同期所錄得之 2.09%。

於 2023 年 1 月 18 日，陽光房地產基金與一間銀行簽訂一項港幣 300 百萬元，為期 4.5 年之有抵押定期貸款融資協議。該新訂立之可持續發展表現掛鈎融資將會悉數提取並為於 2023 年 3 月到期之現有融資進行再融資。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 12 月 31 日)

(%)



展望

雖然出現若干令人鼓舞之經濟數據，似乎暗示復甦的曙光將至，惟於可見未來危及全球宏觀經濟穩定性的破壞力量(即使情況不會惡化)仍具影響力。通脹循環被各種未能預見之事件(尤其包括持續的俄烏戰爭)所引發，目前更因服務價格上升及工資增長加劇而被進一步推高。故此，對各主要中央銀行而言，在不造成嚴重衰退的情況下紓緩通脹壓力，實為一項巨大挑戰。此等不確定性將繼續蔓延至全球金融市場。

然而，中國近期的發展或有助局部緩解逼近的全球經濟放緩，管理人對此感到鼓舞。隨著解除大部分嚴格的疫情防控措施，壓抑已久的龐大消費者需求得以釋放。加上中國當局可能持續推出刺激政策，市場普遍預期中國經濟最早或於2023年第二季出現強勁反彈。香港逐步放寬跨境交通管制措施，應為旅遊業帶來商機，並為初見復甦的經濟加添增長動力。

於中長期而言，陽光房地產基金零售物業組合應可受惠於預期本地及旅客消費之回升，上水中心尤其如是。該物業一直是廣受內地訪客歡迎之購物熱點，其租務查詢亦顯著增加。儘管如此，有關以上發展所帶來之實質裨益在短期內不會顯著。同時，新都城一期的翻新工程預期將於今年第二季竣工，意味着可能從該項舉措取得的收益只會於2023/24年財政年度開始帶來貢獻。

隨著2023年至2024年期間將有3.9百萬平方呎的新增甲級寫字樓面積投入市場，除非來自跨國企業及國內企業的需求急速好轉，否則目前寫字樓高空置率的情況預料將會持續。儘管此可能對陽光房地產基金寫字樓物業組合構成負面影響，然而針對半零售行業的部分乙級寫字樓的租務表現預期將維持穩定，並可把握消費開支回升的機遇。

成本方面，管理人繼續實行嚴格預算監控措施，但由於能源成本上升，導致公用服務支出增加，業務開支亦隨之攀升。同時，上調法定最低工資亦為管理成本對收入比率帶來額外挑戰。

鑒於香港銀行同業拆息上升，以及就收購「西九匯」將會作出之新增借貸，陽光房地產基金之利息支出預計將較上一財政年度顯著增加。儘管如此，目前的收益率曲線似乎預示利率上升之趨勢可能於今年較後時間逆轉。管理人將密切監察不斷轉變的市場趨勢，致力保持審慎而靈活的資本管理策略，以妥善管理陽光房地產基金的利率風險。與此同時，於本財政年度完結前到期之定期貸款的再融資安排現已展開，管理人對短期內以有利條款完成該事項充滿信心。

管理人於2023年1月11日欣然公佈收購「西九匯」。該項與奧運站相連、具防禦性的西九龍社區購物商場，將有助陽光房地產基金擴大地域分佈至發展迅速的住宅區，為其現有零售物業組合提供互補性裨益。此外，是次適時的收購足證管理人有意開展資產再循環的新篇章，旨在提升整體物業組合的價值及質素。

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2023年3月2日(星期四)及2023年3月8日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2023年3月6日(星期一)至2023年3月8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，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2023年3月3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，以辦理過戶登記手續。中期分派之款項將於2023年3月16日(星期四)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。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」)。

於報告期間，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6,583,269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2023年3月1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	2022年 千元	2021年 千元
收益	3 & 4	388,520	404,326
物業營運開支	3 & 5	<u>(80,962)</u>	<u>(80,940)</u>
物業收入淨額		307,558	323,386
其他淨收入	6	8,377	3,865
行政開支		(52,307)	(54,309)
投資物業公允價值之(減少)/增加		<u>(448,408)</u>	<u>49,712</u>
經營(虧損)/溢利		(184,780)	322,654
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(55,318)</u>	<u>(50,120)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利	7	(240,098)	272,534
所得稅	8	<u>(34,276)</u>	<u>(38,293)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利		<u>(274,374)</u>	<u>234,241</u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2022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	
	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(虧損)/溢利	<u>(274,374)</u>	<u>234,241</u>
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	33,734	28,760
- 就下列項目轉撥至損益的款項之重新分類 調整淨值：		
- 計息負債之財務成本	(4,878)	-
- 外幣借款之未變現匯兌差額	(11,606)	39,108
- 利率掉期平倉	(2,796)	-
- 於其他全面收入扣除之遞延稅項	(198)	-
	<u>14,256</u>	<u>67,868</u>
期內全面(虧損)/收入總額	<u>(260,118)</u>	<u>302,109</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		17,649,300	18,095,200
- 其他固定資產		69	81
		<u>17,649,369</u>	<u>18,095,281</u>
遞延稅項資產		471	500
衍生金融工具		12,105	14,395
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		92,096	104,453
其他非流動資產		5,554	1,224
		<u>17,797,031</u>	<u>18,253,289</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	53,715	64,777
衍生金融工具		30,745	11,326
現金及銀行結餘		587,255	630,990
		<u>671,715</u>	<u>707,093</u>
總資產		<u>18,468,746</u>	<u>18,960,382</u>
流動負債			
租戶按金		(192,726)	(201,406)
預收租金		(9,788)	(7,469)
貿易及其他應付款項	11	(69,073)	(69,372)
銀行及其他借款		(1,299,588)	(1,298,987)
衍生金融工具		(8,145)	(11,386)
應付稅項		(30,980)	(65,568)
		<u>(1,610,300)</u>	<u>(1,654,188)</u>
流動負債淨值		<u>(938,585)</u>	<u>(947,095)</u>
總資產減流動負債		<u>16,858,446</u>	<u>17,306,194</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

(以港幣列示)

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022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)		
銀行及其他借款	(3,003,347)	(2,989,807)
遞延稅項負債	(222,775)	(217,627)
衍生金融工具	(33,507)	(47,341)
	<u>(3,259,629)</u>	<u>(3,254,775)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,869,929)</u>	<u>(4,908,963)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,598,817</u>	<u>14,051,419</u>
已發行基金單位數目	<u>1,688,295,340</u>	<u>1,681,712,071</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>8.05 元</u>	<u>8.36 元</u>

分派表

截至2022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	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(虧損)/溢利	<u>(274,374)</u>	<u>234,241</u>
調整(附註(i))：		
- 投資物業公允價值之減少/(增加)	448,408	(49,712)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用	22,486	23,220
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a) (5,348)	628
- 計息負債之非現金財務成本	2,042	2,773
- 遞延稅項	8 4,979	5,993
- 折舊	12	12
	<u>472,579</u>	<u>(17,086)</u>
可分派收入(附註(i))	<u>198,205</u>	<u>217,155</u>
中期分派(附註(ii))	185,712	204,615
派發比率(附註(ii))	<u>93.7%</u>	<u>94.2%</u>
每基金單位分派(附註(ii))	<u>11.0 仙</u>	<u>12.2 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》，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%。

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/虧損，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。

分派表(續)

截至2022年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註*：(續)

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2,042,000元，或每基金單位0.12仙(2021年：2,773,000元，或每基金單位0.17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2022年12月31日止六個月之中期分派185,712,000元(2021年：204,615,000元)乃將每基金單位中期分派11.0仙乘以預期於2023年3月8日(2022/23年財政年度中期分派之記錄日期(「**記錄日期**」))已發行之1,688,295,340個基金單位**計算(2021年：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)，派發比率為93.7%(2021年：94.2%)。
- (iii) 中期分派預計於2023年3月16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號大新金融中心30樓。

2. 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。

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。

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

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(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					
	2022 年 (未經審核)			2021 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	160,521	147,438	307,959	166,345	156,783	323,128
- 停車場收入	2,438	14,709	17,147	2,351	15,260	17,611
- 租金相關收入	32,035	31,379	63,414	31,710	31,877	63,587
	194,994	193,526	388,520	200,406	203,920	404,326
物業營運開支	(37,228)	(43,734)	(80,962)	(35,920)	(45,020)	(80,940)
物業收入淨額	157,766	149,792	307,558	164,486	158,900	323,386
行政開支	(25,134)	(21,300)	(46,434)	(25,879)	(22,038)	(47,917)
分部業績	132,632	128,492	261,124	138,607	136,862	275,469
投資物業公允價值 之(減少)/增加	(275,699)	(172,709)	(448,408)	(8,623)	58,335	49,712
計息負債之財務成本			(55,318)			(50,120)
所得稅			(34,276)			(38,293)
利息收入			10,051			3,432
未能分配之淨開支			(7,547)			(5,959)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之(虧損)/溢利			(274,374)			234,241
折舊	5	7	12	5	7	12

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	
	2022 年 (未經審核) 千元	2021 年 (未經審核) 千元
租金收入	307,959	323,128
停車場收入	17,147	17,611
租金相關收入	63,414	63,587
	<u>388,520</u>	<u>404,326</u>

5. 物業營運開支

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2022 年 (未經審核) 千元	2021 年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	31,813	30,540
物業管理人費用(附註)	22,576	23,748
地稅及差餉	14,721	15,076
市場推廣及宣傳開支	1,783	2,428
停車場營運成本	3,402	3,121
應收租金之信貸虧損撥備(附註 10(b))	1,545	182
其他直接成本	5,122	5,845
	<u>80,962</u>	<u>80,940</u>

附註：於截至 2022 年 12 月 31 日止期間，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 788,000 元（2021 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. 其他淨收入

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2022 年 (未經審核) 千元	2021 年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	8,185	1,172
債務證券之利息收入	1,866	2,260
債務證券之信貸虧損撥備	(1,674)	-
其他	-	433
	<u>8,377</u>	<u>3,865</u>

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	
	2022 年 (未經審核) 千元	2021 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	58,624	46,650
其他借貸成本	2,042	2,842
	<u>60,666</u>	<u>49,492</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	(4,878)	-
- 非有效現金流量對沖之公允 價值 (收益)/虧損淨額	(470)	628
	<u>(5,348)</u>	<u>628</u>
	<u>55,318</u>	<u>50,120</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。

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2022 年 (未經審核) 千元	2021 年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	44,971	46,440
物業管理人費用(附註(i))	22,576	23,748
受託人酬金及費用	2,260	2,310
核數師酬金		
- 審核服務	768	753
- 其他服務	512	750
應付總估值師估值費用	224	224
法律及其他專業費用	1,473	1,892
物業代理佣金	1,173	2,031
銀行手續費	153	153
外匯虧損/(收益)	569	(432)

附註：

- (i) 包括租賃佣金5,443,000元(2021年：4,956,000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	
	2022 年 (未經審核) 千元	2021 年 (未經審核) 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
期內準備	29,297	32,300
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	4,979	5,993
	<u>34,276</u>	<u>38,293</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。

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2022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0.16元(2021年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利0.14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274,374,000元(2021年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利234,241,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,684,073,460個基金單位(2021年：1,673,913,317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2021年及2022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. 貿易及其他應收款項

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	37,091	51,697
按金及預付款項	10,253	10,288
其他應收款項	5,312	1,856
應收關連公司款項	1,059	936
	<u>53,715</u>	<u>64,777</u>

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項23,651,000元(2022年6月30日：28,967,000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。

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 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
即期	29,399	31,179
逾期一個月內	4,456	8,728
逾期一個月以上及至三個月	2,133	8,702
逾期三個月以上及至六個月	424	2,517
逾期六個月以上	679	571
	<u>37,091</u>	<u>51,697</u>

10. 貿易及其他應收款項(續)

(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。

期內/年內應收租金之虧損撥備的變動如下：

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
於2022年7月1日/2021年7月1日	7,182	2,031
信貸虧損撥備(附註5)	1,545	6,180
沖銷	(570)	(1,029)
	<u>8,157</u>	<u>7,182</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	39,592	39,920
應付管理人費用	22,231	21,960
應付關連公司款項	7,250	7,492
	<u>69,073</u>	<u>69,372</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1,112,000元(2022年6月30日：1,098,000元)，該款項於30日內到期。

12. 非調整之報告期間結束後事項

- (a) 於 2023 年 1 月 11 日，本集團透過一間全資擁有附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，收購一間間接持有一項商業發展項目（現稱「西九匯」）之公司的全部實益權益，代價為 748,000,000 元（受限於調整）。於簽訂買賣協議時已支付 74,800,000 元作為訂金。收購事項預期於 2023 年 4 月完成。
- (b) 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，2023 年 2 月 15 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。