

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2023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2023年6月30日止年度(「相關年度」)之全年業績。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	2023年	2022年	變動 (%)
截至6月30日止年度：			
收益	783.3	802.9	(2.4)
物業收入淨額	624.0	641.9	(2.8)
除稅後(虧損)/溢利 ^{附註}	(28.4)	102.9	不適用
年度可分派收入	380.3	431.1	(11.8)
每基金單位分派(港仙)	22.0	25.0	(12.0)
派發比率(%)	97.9	97.4	不適用
於6月30日：			
物業組合估值	18,512.2	18,095.2	2.3
資產淨值	13,669.2	14,051.4	(2.7)
每基金單位資產淨值(港幣)	8.06	8.36	(3.6)
資產負債比率(%)	26.1	23.3	不適用

附註：包括投資物業公允價值減值港幣354.4百萬元(相對截至2022年6月30日止年度之公允價值減值港幣263.9百萬元)。

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2023年6月30日 (%)		評估值 於2023年6月30日 (港幣千元)
	2023年	2022年	2023年	2022年	2022/23年 財政年度	2021/22年 財政年度	2022/23年 財政年度	2021/22年 財政年度	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
大新金融中心	90.4	91.4	41.8	42.7	(7.4)	(7.1)	170,465	178,432	3.80	3.70	5,023,000
乙級											
Strand 50	94.4	99.7	31.0	32.4	2.2	0.4	39,878	39,876	3.55	3.85	1,266,700
文咸東街135商業中心物業	100.0	99.1	26.6	27.1	(1.6)	(5.7)	18,414	17,987	3.65	3.85	558,200
雲山大廈物業	83.0	97.2	38.8	39.9	0.4	(7.8)	14,657	17,038	3.65	3.65	536,200
富時中心	97.4	100.0	35.2	34.5	5.1	(1.3)	20,252	20,372	3.75	3.50	535,000
豐怡中心	95.7	80.4	41.2	36.7	(0.2)	0.0	13,629	13,753	3.55	3.40	534,000
永樂街235商業中心	96.7	96.8	19.7	19.8	(2.4)	(3.4)	11,145	11,097	3.65	3.85	355,100
渣華道108號商業中心	100.0	100.0	24.7	25.0	(0.8)	(1.1)	10,156	10,210	3.85	4.05	268,400
安隆商業大廈	100.0	100.0	27.9	27.6	(2.0)	(17.0)	8,372	8,374	3.75	3.75	238,700
新輝商業中心物業	91.0	98.5	22.0	21.4	(0.1)	(4.9)	5,509	5,934	3.90	4.10	163,200
偉程商業大廈物業	91.7	97.2	16.9	17.0	(0.3)	(4.5)	2,287	2,760	3.65	3.95	77,800
小計/平均	93.1	94.8	34.6	35.1	(2.1)	(5.5)	314,764	325,833			9,556,300
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	97.6	92.9	96.0	100.6	(4.3)	(5.0)	135,362	139,522	不適用	4.35	3,760,000
新都城一期物業	92.2	94.6	53.8	54.7	(0.4)	(4.9)	124,671	135,400	不適用	4.35	3,050,000
光華廣場物業	95.4	98.4	54.6	50.5	(1.4)	(4.7)	38,335	37,189	3.70	3.65	1,152,000
市區											
西九匯 ³	85.7	不適用	55.7	不適用	14.5	不適用	5,724	不適用	不適用	4.25	845,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	57.3	57.2	4.0	不適用	2,677	2,751	不適用	3.80	75,000
百利商業中心物業	100.0	81.9	29.8	30.6	2.3	(10.2)	2,443	1,204	不適用	4.15	73,900
小計/平均	93.5	94.5	65.6	67.6	(2.5)	(5.0)	309,212	316,066			8,955,900
總計/平均	93.3	94.7	45.4	45.4	(2.3)	(5.2)	623,976	641,899			18,512,200

- 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. 該物業已於2023年4月13日以代價港幣748百萬元(未計調整)完成收購。

表現摘要

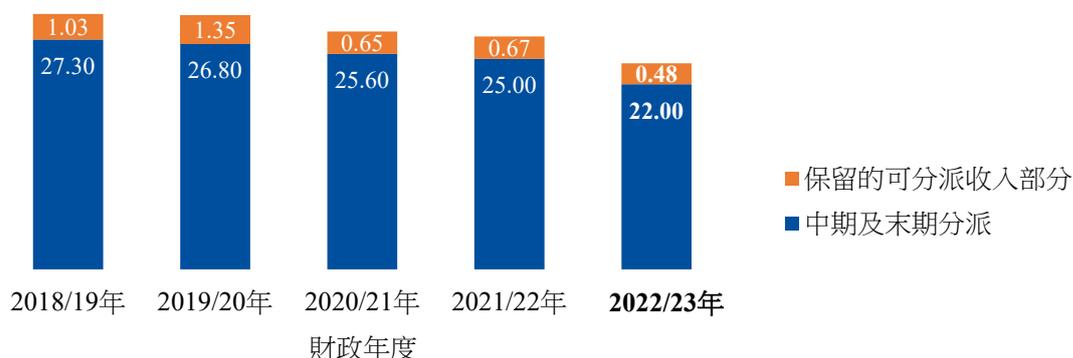
雖然香港經濟於相關年度的下半年出現反彈，惟陽光房地產基金的表現於一定程度上仍受商業地產市場的週期性下滑所影響，當中以寫字樓為甚。因此，物業收入淨額錄得按年輕微下降 2.8% 至港幣 624.0 百萬元。由於利率急速攀升導致利息支出顯著增加，相關年度之年度可分派收入按年下降 11.8% 至港幣 380.3 百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 11.0 港仙。連同中期分派每基金單位 11.0 港仙，相關年度的每基金單位分派合共為 22.0 港仙，派發比率為 97.9%，相對去年之 97.4%，按相關年度最後一個交易日的收市價港幣 2.88 元計算，分派收益率為 7.6%。

鑒於 2023 年 4 月完成收購西九匯所帶來的首度貢獻，總估值師^{附註}就陽光房地產基金物業組合於 2023 年 6 月 30 日的估值增加至港幣 18,512.2 百萬元。其資產淨值於 2023 年 6 月 30 日為港幣 13,669.2 百萬元，或每基金單位港幣 8.06 元。

分派概覽

(港仙)



管理層討論及分析

業務回顧

隨著中國於 2022 年年底扭轉其嚴格的疫情防控政策，香港的國際旅遊及訪港旅遊自 2023 年年初以來已大致復甦，對陽光房地產基金的零售物業組合的效益正逐步浮現，尤見於上水中心購物商場(「上水中心」)。總括而言，零售物業組合的租用率於 2023 年 6 月 30 日為 93.5%，相對去年之 94.5%，而相關年度則錄得續租租金負增長 2.5%，相對 2021/22 年財政年度的負增長 5.0%。

附註：世邦魏理仕有限公司。

相反，香港甲級寫字樓市場於相關年度繼續受龐大之供求差距所困擾，見證於 2023 年 6 月 30 日的平均空置率為 15.7%^{附註}。然而，陽光房地產基金寫字樓物業組合的物業收入淨額之跌幅並不嚴重，受惠於有效的成本控制及以服務性行業為主導之若干乙級寫字樓物業之穩定貢獻，有助緩解下降的趨勢。於 2023 年 6 月 30 日，物業組合錄得租用率為 93.1% (2022 年 6 月 30 日：94.8%)。相關年度續租租金負增長為 2.1%，相對上一財政年度的負增長 5.5%。

陽光房地產基金整體物業組合於 2023 年 6 月 30 日的租用率為 93.3% (2022 年 6 月 30 日：94.7%)，寫字樓及零售物業組合分別錄得 74%及 79%的滿意續租率(2021/22 年財政年度：82%及 77%)。兩者相應的平均現行租金於 2023 年 6 月 30 日分別為每平方呎港幣 34.6 元及每平方呎港幣 65.6 元，較去年下降 1.4%及 3.0%。

大新金融中心

面對不利的寫字樓市場情況，大新金融中心於相關年度的物業收入淨額下降 4.5%至港幣 170.5 百萬元，於 2023 年 6 月 30 日的現行租金則較去年下降 2.1%至每平方呎港幣 41.8 元。儘管租戶的續租率維持於理想的 72%，惟縮減規模及節省成本的舉措仍然主導市場，以致錄得續租租金負增長 7.4% (2021/22 年財政年度：負增長 7.1%)。

儘管如此，管理人對 2023 年年初疫情後商業復常所帶來的正面影響感到鼓舞，而主要由於與 theDesk 攜手合作設立共享工作空間，大新金融中心的租用率較六個月前溫和回升至於 2023 年 6 月 30 日之 90.4%。

上水中心購物商場

上水中心把握自邊境重新開放，來自內地即日往返旅客人數回升的契機，成功吸納一批優質租戶重新進駐該地理位置優越的零售物業，並錄得 91%的高續租率。因此，上水中心於 2023 年 6 月 30 日的租用率回升至 97.6%的理想水平。然而，這尚未對上水中心於相關年度的物業收入淨額產生具意義的影響，其物業收入淨額錄得按年下降 3.0%至港幣 135.4 百萬元，而現行租金於 2023 年 6 月 30 日亦下降 4.6%至每平方呎港幣 96.0 元。反映高利潤行業如銀行及物業代理的租金下調，上水中心於相關年度錄得續租租金負增長 4.3%，相對上一財政年度的負增長 5.0%。

新都城一期物業

新都城一期物業(「新都城一期」)於相關年度的表現較預期略為遜色，其物業收入淨額按年下降 7.9%至港幣 124.7 百萬元。該跌幅主要由於翻新工程受到無法預見的延誤以及若干銀行租戶遷離所致。其租用率回落至 92.2%，而現行租金則為每平方呎港幣 53.8 元，較去年下降 1.6%。樂觀而言，由於本地消費情緒仍然穩健，續租租金進一步收窄至負增長 0.4% (2021/22 年財政年度：負增長 4.9%)，其租戶的續租率則改善至 79%。

附註：數據由總估值師提供。

斥資約港幣 17 百萬元的新都城一期首階段資產增值計劃已於 2023 年 7 月大致完成。管理人以「關懷與保存」為主題，旨在為顧客提供煥然一新及共融的購物環境。除了新增為兒童而設的洗手間設施及優化回收天地外，翻新工程亦引入若干可持續發展元素，如採用環保認證瓷磚，以及利用回收物料製作休息區域和藝術作品。此外，新建走廊通道預計將可便利通往升降機位置，並改善購物商場的整體顧客流量。在進行增值工程的同時，管理人積極引入新的零售經營商及食肆以豐富租戶組合，從而為鄰近社區提供更多購物及餐飲選擇。

財務回顧

陽光房地產基金的收益按年下降 2.4% 至港幣 783.3 百萬元。扣除物業營運開支港幣 159.3 百萬元，物業收入淨額下降 2.8% 至港幣 624.0 百萬元，成本對收入比率為相對穩定的 20.3%。

反映較高的利率環境及較去年上升的借貸水平，財務成本按年上升 34.5% 至港幣 132.3 百萬元，而利息收入急增至港幣 20.8 百萬元則緩解部分該不利影響。經計入投資物業公允價值減值港幣 354.4 百萬元，相關年度錄得除稅後虧損港幣 28.4 百萬元。

鑒於為收購西九匯所承造的新增借貸，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）於 2023 年 6 月 30 日上升至 26.1%（2022 年 6 月 30 日：23.3%），而總負債佔總資產的比率則為 28.9%（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^{附註}溫和回落 2.9% 至港幣 525.7 百萬元。鑒於利息支出急劇上升，利息償付比率為 3.9 倍，相對上一財政年度所錄得的 5.8 倍。

資本及利率管理

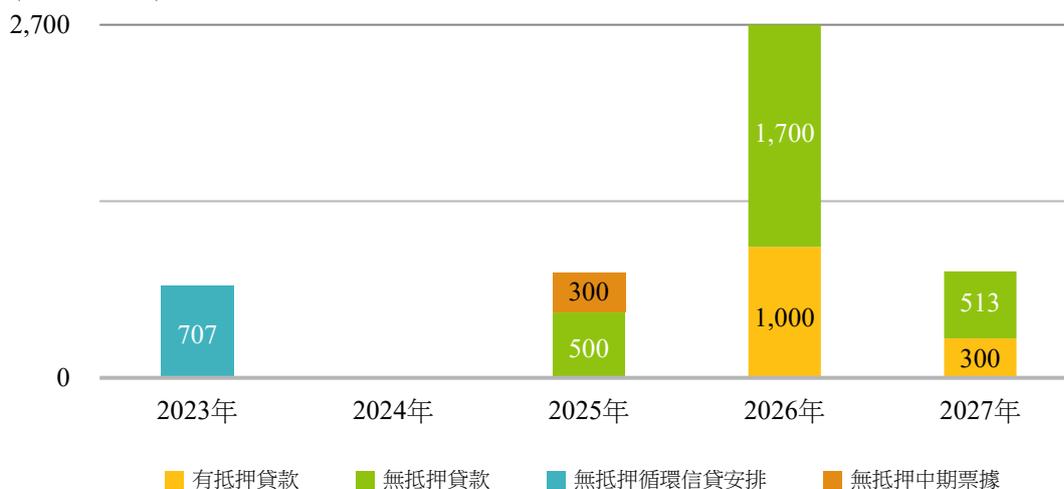
於相關年度，陽光房地產基金籌措合共港幣 1,307 百萬元之銀行借款，用於現有銀行貸款再融資及收購西九匯，當中港幣 700 百萬元為可持續發展表現掛鈎貸款。因此，陽光房地產基金之總借貸於 2023 年 6 月 30 日為港幣 5,020 百萬元（2022 年 6 月 30 日：港幣 4,413 百萬元），包括有抵押貸款港幣 1,300 百萬元及無抵押借貸港幣 3,720 百萬元，加權債務年期為 2.6 年。

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變動、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。

總借貸之到期狀況

(於 2023 年 6 月 30 日)

(港幣百萬元)



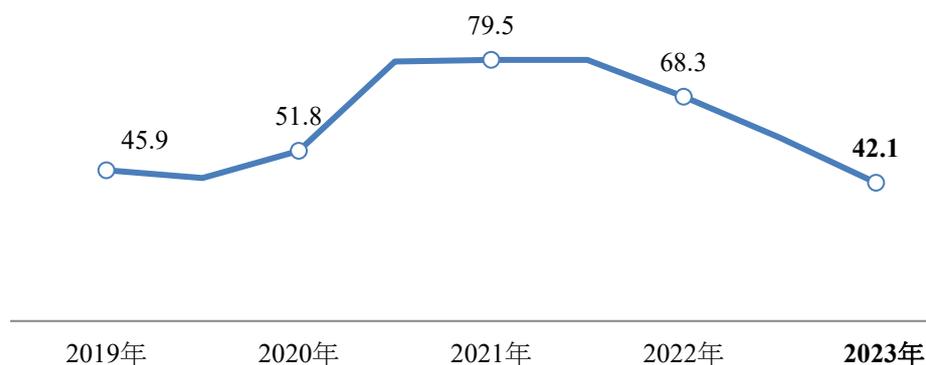
隨著若干利率掉期期滿，陽光房地產基金之固定利率借貸比率於 2023 年 6 月 30 日下降至約為 42% (2022 年 6 月 30 日：68%)。固定利率借貸之加權平均年利率為 2.27%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.79% 之混合息差計息。相關年度之加權平均融資成本為 2.9%，相對上一財政年度所錄得之 2.1%。

於相關年度，管理人訂立兩項總名義金額為港幣 200 百萬元之遠期利率掉期，兩者均於 2023/24 年財政年度上半年生效。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 6 月 30 日)

(%)



相關年度結束後，陽光房地產基金於 2023 年 9 月 5 日與一間銀行簽訂一項港幣 700 百萬元之無抵押可持續發展表現掛鈎貸款協議，年期為兩年，所得款項將於 2023 年 9 月 15 日或之前全數提取，為其現有銀行借款進行再融資。

環境、社會及管治

回顧年度作為第二個為期三年之可持續發展規劃藍圖的開端，管理人對於透過參加全球房地產可持續標準(GRESB)評估和持續參與可持續融資，在環境、社會及管治方面所取得令人鼓舞的表現感到欣喜。其中，陽光房地產基金於首次參加 2022 年度 GRESB 房地產評估中取得二星評級，而於 2023 年 6 月 30 日的總借貸當中，近 70%為可持續發展表現掛鈎貸款。

展望

陽光房地產基金的主要策略風險為利率及市場資金流動。在可見未來，金融機構可能會於提供信貸方面繼續保持審慎，而鑒於以美國為首的主要中央銀行積極之貨幣立場，借貸成本或會持續高企。因此，陽光房地產基金的利息支出於 2023/24 年財政年度預計會進一步上升，尤其鑒於最近新增至物業組合的西九匯主要透過債務作融資。這將是短期內構成陽光房地產基金可分派收入的主要波動因素。

雖然如此，基金單位持有人對陽光房地產基金於 2023 年 6 月 30 日的資產負債比率仍保持於 26.1%的可控水平應感放心，同時，直至 2025 年年中之前並無再融資安排，而信貸環境於該時期或許會有所改善。

此外，作為資產再循環計劃的一部分，管理人不時審視個別資產的表現，並可能考慮出售個別非核心資產以釋放其內在價值，同時鞏固陽光房地產基金的資本狀況。

在營運方面，儘管香港經濟在擺脫疫情束縛後的前景較為樂觀，惟商業租賃市場似乎出現憂喜參半的局面。具體而言，由於租賃需求持續平淡以及充裕的新增寫字樓供應，以致空置率持續於雙位數字之「新常態」下，預期甲級寫字樓市場的租金將難以出現顯著上升的趨勢。另一方面，位於旺角及元朗的乙級寫字樓，由於其從事半零售行業的租戶受惠於本地消費復甦，預計總體表現將繼續良好。

2022/23 年報以「**優化、復甦、循環**」為主題，展現管理人確信陽光房地產基金處於有利位置並受惠於消費復甦。首先，新都城一期首階段翻新工程竣工將有助該物業於來年帶來更理想的租金表現。與此同時，上水中心為內地旅客回流之顯著受惠者。管理人樂見優質租戶對租賃上水中心具策略性之位置的興趣重燃，此舉反映租戶對未來旅客消費有望持續回升的樂觀態度。最後，適時收購西九匯所帶來的全年貢獻，將推動 2023/24 年財政年度物業收入淨額之增長。

儘管疫情的威脅已大幅消退，陽光房地產基金的經營環境將繼續面對多重挑戰，需要採取堅穩的應對措施。目前仍然存在一系列無法控制的因素，包括全球經濟衰退的可能性、中國經濟復甦的不確定性、地緣政治緊張局勢加劇以及信貸供應緊縮。然而，管理人於往年採取的積極舉措應足證帶來裨益，並將繼續致力於審慎及具效益地管理陽光房地產基金的物業組合，為其持份者創造可持續價值。

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2023年9月21日(星期四)及2023年9月27日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2023年9月25日(星期一)至2023年9月27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2023年9月22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2023年10月10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2023年11月14日(星期二)舉行，召開大會的通告將於2023年10月3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2023年11月9日(星期四)至2023年11月14日(星期二)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為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2023年11月8日(星期三)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47.0%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2022年10月及2023年4月發行予管理人合共13,323,086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

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。

年報及可持續發展報告之刊發

陽光房地產基金相關年度之年報將於2023年10月3日送交基金單位持有人。載列其企業責任及可持續發展表現的2022/23可持續發展報告之獨立版本僅以電子形式刊發，而兩者均於2023年10月3日前登載於陽光房地產基金網站(www.sunlightreit.com)。

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2023年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2023 年 千元	2022 年 千元
收益	3 & 4	783,272	802,930
物業營運開支	3 & 5	<u>(159,296)</u>	<u>(161,031)</u>
物業收入淨額		623,976	641,899
其他淨收入	6	7,491	5,307
行政開支		(105,973)	(105,813)
投資物業公允價值之減少淨值		<u>(354,424)</u>	<u>(263,890)</u>
經營溢利		171,070	277,503
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(132,294)</u>	<u>(98,396)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	7	38,776	179,107
所得稅	8	<u>(67,208)</u>	<u>(76,163)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利		<u>(28,432)</u>	<u>102,944</u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2023年 千元	2022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>(28,432)</u>	<u>102,944</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	(12,103)	98,086
- 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	(4,904)	(16)
- 外幣借款之未變現匯兌差額	24,752	108,323
- 利率掉期平倉	<u>(5,593)</u>	<u>(295)</u>
	<u>2,152</u>	<u>206,098</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(26,280)</u>	<u>309,042</u>

綜合財務狀況表

於2023年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,512,200	18,095,200
- 其他固定資產		1,115	81
		<u>18,513,315</u>	<u>18,095,281</u>
遞延稅項資產		358	500
衍生金融工具		9,234	14,395
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		80,769	104,453
其他非流動資產		12,430	1,224
		<u>18,653,542</u>	<u>18,253,289</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	53,254	64,777
衍生金融工具		25,816	11,326
現金及銀行結餘		485,242	630,990
可退回稅項		8	-
		<u>564,320</u>	<u>707,093</u>
總資產		<u>19,217,862</u>	<u>18,960,382</u>
流動負債			
租戶按金		(206,358)	(201,406)
預收租金		(15,765)	(7,469)
貿易及其他應付款項	11	(75,434)	(69,372)
銀行及其他借款		(707,000)	(1,298,987)
衍生金融工具		(8,829)	(11,386)
應付稅項		(58,635)	(65,568)
		<u>(1,072,021)</u>	<u>(1,654,188)</u>
流動負債淨值		<u>(507,701)</u>	<u>(947,095)</u>
總資產減流動負債		<u>18,145,841</u>	<u>17,306,194</u>

綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

(以港幣列示)

	2023年 千元	2022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	(4,164,229)	(2,989,807)
遞延稅項負債	(241,557)	(217,627)
衍生金融工具	(70,851)	(47,341)
	<u>(4,476,637)</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>(5,548,658)</u>	<u>(4,908,963)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,669,204</u>	<u>14,051,419</u>
已發行基金單位數目	<u>1,695,035,157</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>8.06 元</u>	<u>8.36 元</u>

分派表

截至2023年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022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>(28,432)</u>	<u>102,944</u>
調整(附註(i))：			
- 投資物業公允價值之減少淨值		354,424	263,890
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		45,161	46,244
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a)	(5,384)	313
- 計息負債之非現金財務成本		4,084	5,290
- 遞延稅項	8	10,246	12,363
- 折舊		173	25
		<u>408,704</u>	<u>328,125</u>
年度可分派收入(附註(i))		<u>380,272</u>	<u>431,069</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		185,712	204,615
將付予基金單位持有人之 末期分派(附註(iii)及(iv))		<u>186,454</u>	<u>215,259</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>372,166</u>	<u>419,874</u>
派發比率(附註(iii))		97.9%	97.4%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		11.0 仙	12.2 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>11.0 仙</u>	<u>12.8 仙</u>
		<u>22.0 仙</u>	<u>25.0 仙</u>

分派表(續)

截至2023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4,084,000元，或每基金單位0.24仙(2022年：5,290,000元，或每基金單位0.31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12月31日：204,615,000元)乃將每基金單位中期分派11.0仙乘以於2023年3月8日(2022/23年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,688,295,340個基金單位計算(2021年12月31日：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)。
- (iii) 截至2023年6月30日止年度之末期分派186,454,000元(2022年：215,259,000元)乃將每基金單位末期分派11.0仙乘以預期於2023年9月27日(2022/23年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,695,035,157個基金單位**計算(2022年：12.8仙乘以於2022年9月28日(2021/22年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,681,712,071個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2023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97.9%(2022年：97.4%)。

- (iv) 2022/23年財政年度中期分派已於2023年3月16日支付予基金單位持有人。2022/23年財政年度末期分派預計於2023年10月10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2023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》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。

3. 分部報告(續)

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。

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：

	2023 年			2022 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	315,776	302,311	618,087	331,286	311,497	642,783
- 停車場收入	4,967	29,661	34,628	4,392	29,200	33,592
- 租金相關收入	63,897	66,660	130,557	62,862	63,693	126,555
	<u>384,640</u>	<u>398,632</u>	<u>783,272</u>	<u>398,540</u>	<u>404,390</u>	<u>802,930</u>
物業營運開支	(69,876)	(89,420)	(159,296)	(72,707)	(88,324)	(161,031)
物業收入淨額	314,764	309,212	623,976	325,833	316,066	641,899
行政開支	(49,277)	(45,759)	(95,036)	(51,141)	(43,457)	(94,598)
分部業績	265,487	263,453	528,940	274,692	272,609	547,301
投資物業公允價值 之減少淨值	(345,203)	(9,221)	(354,424)	(140,768)	(123,122)	(263,890)
計息負債之財務成本			(132,294)			(98,396)
所得稅			(67,208)			(76,163)
利息收入			20,820			7,153
未能分配之淨開支			(24,266)			(13,061)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之(虧損)/溢利			<u>(28,432)</u>			<u>102,944</u>
折舊	12	161	173	10	15	25

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2023 年			2022 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	9,617,297	8,995,708	18,613,005	9,964,831	8,232,101	18,196,932
衍生金融工具			35,050			25,721
其他財務資產			80,769			104,453
現金及銀行結餘			485,242			630,990
可退回稅項			8			-
遞延稅項資產			358			500
未能分配之資產			3,430			1,786
總資產			<u>19,217,862</u>			<u>18,960,382</u>
分部負債	(137,126)	(146,367)	(283,493)	(141,376)	(127,642)	(269,018)
衍生金融工具			(79,680)			(58,727)
銀行及其他借款			(4,871,229)			(4,288,794)
應付稅項			(58,635)			(65,568)
遞延稅項負債			(241,557)			(217,627)
未能分配之負債			(14,064)			(9,229)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,548,658)</u>			<u>(4,908,963)</u>
年內產生之資本開支	<u>6,996</u>	<u>755,653*</u>	<u>762,649*</u>	<u>12,367</u>	<u>5,293</u>	<u>17,660</u>

* 包括收購附屬公司之金額 743,055,000 元(見附註 12)。

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：

	2023年 千元	2022年 千元
租金收入(附註)	618,087	642,783
停車場收入	34,628	33,592
租金相關收入	130,557	126,555
	<u>783,272</u>	<u>802,930</u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,495,000元(2022年：1,244,000元)。

5. 物業營運開支

	2023年 千元	2022年 千元
樓宇管理費用	63,944	59,487
物業管理人費用(附註)	44,695	45,143
地稅及差餉	31,929	29,892
市場推廣及宣傳開支	3,429	4,330
停車場營運成本	6,720	6,273
應收租金之信貸虧損(撥備撥回)/撥備 (附註 10(b))	(684)	6,180
其他直接成本	9,263	9,726
	<u>159,296</u>	<u>161,031</u>

附註：於截至2023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788,000元(2022年：399,000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

	2023年 千元	2022年 千元
銀行利息收入	17,162	2,991
債務證券之利息收入	3,658	4,162
債務證券之信貸虧損撥備	(13,329)	(2,876)
其他	-	1,030
	<u>7,491</u>	<u>5,307</u>

7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	2023年 千元	2022年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	133,594	92,684
其他借貸成本	4,084	5,399
	<u>137,678</u>	<u>98,083</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	(4,904)	(16)
- 非有效現金流量對沖之公允 價值(收益)/虧損淨額	(480)	329
	<u>(5,384)</u>	<u>313</u>
	<u>132,294</u>	<u>98,396</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。

	2023年 千元	2022年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	91,800	91,638
物業管理人費用(附註(i))	44,695	45,143
受託人酬金及費用	4,709	4,570
核數師酬金		
- 審核服務	2,148	2,008
- 其他服務	512	750
應付總估值師估值費用	447	483
法律及其他專業費用	3,014	3,234
物業代理佣金	2,162	3,083
銀行手續費	303	301
外匯淨虧損/(收益)	136	(1,030)

附註:

(i) 包括租賃佣金9,485,000元(2022年：8,692,000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：

	2023年 千元	2022年 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
本年準備	57,037	64,041
過往年度準備多計	(75)	(241)
	<u>56,962</u>	<u>63,800</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	10,246	12,363
	<u>67,208</u>	<u>76,163</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(虧損)/盈利

截至 2023 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 0.02 元(2022年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利 0.06 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 28,432,000 元(2022年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 102,944,000 元)及年內已發行基金單位之加權平均數目 1,687,367,291 個基金單位(2022年：1,676,368,004 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 2022 年及 2023 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)/盈利。

10. 貿易及其他應收款項

	2023年 千元	2022年 千元
應收租金	37,606	51,697
按金及預付款項	11,452	10,288
其他應收款項	3,567	1,856
應收關連公司款項	629	936
	<u>53,254</u>	<u>64,777</u>

10. 貿易及其他應收款項(續)

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項 24,656,000 元 (2022 年：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：

	2023 年 千元	2022 年 千元
即期	28,213	31,179
逾期一個月內	5,730	8,728
逾期一個月以上及至三個月	2,564	8,702
逾期三個月以上及至六個月	114	2,517
逾期超過六個月	985	571
	<u>37,606</u>	<u>51,697</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：

	2023 年 千元	2022 年 千元
於年初	7,182	2,031
信貸虧損(撥備撥回)/撥備 沖銷	(684) (917)	6,180 (1,029)
於年終	<u>5,581</u>	<u>7,182</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2023年 千元	2022年 千元
應付賬款及應計費用	44,563	39,920
應付管理人費用	22,666	21,960
應付關連公司款項	8,205	7,492
	<u>75,434</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1,128,000元(2022年：1,098,000元)，該款項於30日內到期。

12. 收購附屬公司

於2023年1月11日，本集團透過一間全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間間接持有一項投資物業(現稱西九匯)之公司的全部實益權益。收購已於2023年4月13日完成，而總成本為743,055,000元。

13. 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，2023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。