

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2024年6月30日止12個月之 第二份中期業績公佈

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2024年6月30日止12個月(「報告期間」)之未經審核第二份中期業績。如載於日期為2023年12月5日之公佈，此中期業績乃因應財政年度結算日由6月30日更改為12月31日而編製。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核)	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核)	變動 (%)
收益	830.2	783.3	6.0
物業收入淨額	648.0	624.0	3.9
除稅後溢利/(虧損)	159.2	(28.4)	不適用
可分派收入	333.9	380.3	(12.2)
每基金單位分派(港仙)	18.1	22.0	(17.7)
派發比率(%)	92.6	97.9	不適用
	於 2024 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2023 年 6 月 30 日 (經審核)	變動 (%)
物業組合估值	18,418.6	18,512.2	(0.5)
資產淨值	13,495.6	13,669.2	(1.3)
每基金單位資產淨值(港幣)	7.87	8.06	(2.4)
資產負債比率(%)	26.3	26.1	不適用

物業組合數據

物業	租用率 (%)		現行租金 ¹ (港幣/平方呎)		租金及 停車場收入 (港幣千元)		估值 ² (港幣千元)
	於2024年 6月30日	於2023年 6月30日	於2024年 6月30日	於2023年 6月30日	截至2024年 6月30日 止12個月	截至2023年 6月30日 止年度	於2024年 6月30日
寫字樓							
甲級							
大新金融中心	90.2	90.4	39.7	41.8	161,433	168,222	4,856,000
乙級							
Strand 50	90.1	94.4	30.9	31.0	38,255	39,622	1,221,000
文咸東街135商業中心物業	91.6	100.0	26.8	26.6	18,914	19,721	544,700
富時中心	96.7	97.4	36.1	35.2	21,827	21,159	541,000
雲山大廈物業	88.7	83.0	37.2	38.8	16,262	16,255	531,400
豐怡中心	87.8	95.7	39.8	41.2	15,268	14,773	514,000
永樂街235商業中心	94.6	96.7	19.8	19.7	11,519	11,642	346,700
渣華道108號商業中心	97.2	100.0	23.5	24.7	10,496	10,904	262,000
安隆商業大廈	90.0	100.0	26.5	27.9	8,085	8,886	229,900
新輝商業中心物業	97.1	91.0	21.9	22.0	6,504	6,452	166,100
偉程商業大廈物業	88.9	91.7	17.1	16.9	3,021	3,107	78,900
小計 / 平均	91.3	93.1	33.6	34.6	311,584	320,743	9,291,700
零售							
新市鎮							
上水中心購物商場	90.5	97.6	104.8	96.0	152,366	148,829	3,883,000
新都城一期物業	93.9	92.2	54.2	53.8	133,989	129,903	3,133,000
光華廣場物業	100.0	95.4	53.7	54.6	42,627	40,851	1,131,000
市區							
西九匯 ³	80.4	85.7	49.9	55.7	34,111 ⁴	6,809	827,000
百利商業中心物業	95.3	100.0	31.3	29.8	2,878	2,688	76,500
耀星華庭物業	100.0	100.0	58.8	57.3	2,957	2,892	76,400
小計 / 平均	92.2	93.5	66.7	65.6	368,928	331,972	9,126,900
總計 / 平均	91.6	93.3	45.3	45.4	680,512	652,715	18,418,600

續租租金增長⁵ (%)

資本化比率 (%)

	續租租金增長 ⁵ (%)		資本化比率 (%) 於2024年6月30日
	截至2024年 6月30日 止12個月	截至2023年 6月30日 止年度	
寫字樓	(1.6)	(2.1)	3.65 – 3.95
零售	1.6	(2.5)	3.40 – 4.35
總計 / 平均	0.3	(2.3)	

- 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. 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。
 3. 該物業之收購於2023年4月13日以代價港幣748百萬元(未計調整)完成。
 4. 包括租金保證港幣5百萬元(根據租金保證契約)。
 5. 續租租金增長按相關期間內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

管理層討論及分析

營運業績

陽光房地產基金之收益按年增長 6.0% 至港幣 830.2 百萬元，主要源自西九匯全年的貢獻。物業營運開支增加 14.4% 至港幣 182.2 百萬元(若撇除西九匯之營運成本，則增加 8.1%)，反映政府寬免較去年減少。物業收入淨額為港幣 648.0 百萬元，上升 3.9%，而成本對收入比率為 21.9%。

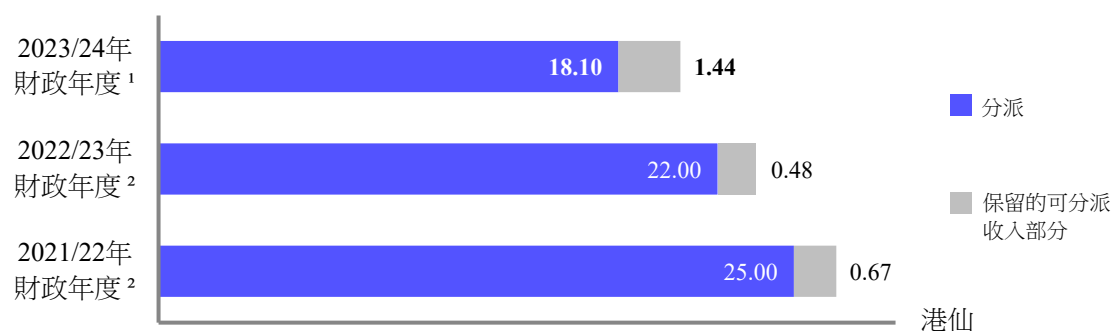
鑒於較高之利率環境以及就收購西九匯之新增借貸，報告期間財務成本上升 68.6% 至港幣 223.0 百萬元。

經計入投資物業公允價值減值港幣 117.2 百萬元，除稅後溢利錄得港幣 159.2 百萬元，相對去年同期之除稅後虧損港幣 28.4 百萬元。

分派

可分派收入按年下降 12.2% 至港幣 333.9 百萬元。因應陽光房地產基金之財政年度結算日由 6 月 30 日更改為 12 月 31 日，董事會已通過派發第二次中期分派每基金單位 9.1 港仙。連同第一次中期分派每基金單位 9.0 港仙，報告期間的每基金單位分派合共為 18.1 港仙，相當於派發比率 92.6%。按報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 1.71 元計算，分派收益率為 10.6%。

分派概覽



附註：

1. 截至6月30日止12個月。
2. 截至6月30日止年度。

業務回顧

於 2024 年 6 月 30 日，整體物業組合的租用率為 91.6% (2023 年 6 月 30 日：93.3%)，而寫字樓及零售物業組合相應的數字則分別為 91.3% 及 92.2% (2023 年 6 月 30 日：93.1% 及 93.5%)。寫字樓及零售物業組合的平均現行租金分別為每平方呎港幣 33.6 元及每平方呎港幣 66.7 元，相對去年的每平方呎港幣 34.6 元及每平方呎港幣 65.6 元。

於報告期間，寫字樓物業組合錄得續租租金負增長 1.6%，而零售物業組合的數字則為正 1.6%，以致整體物業組合之續租租金為正增長 0.3%。

大新金融中心的租用率於 2024 年 6 月 30 日大致維持於 90.2% (2023 年 6 月 30 日：90.4%)。相對去年的每平方呎港幣 41.8 元，現行租金下降 5.0%至每平方呎港幣 39.7 元。

九龍區方面，富時中心於報告期間表現理想，於 2024 年 6 月 30 日之租用率為 96.7%。相反，豐怡中心於 2024 年上半年受若干不再續租之租約所影響，導致租用率為較低之 87.8%。然而，由於該物業位處旺角區服務性行業樞紐之便利位置，管理人期望其租用率將可逐步改善。

就零售物業組合的表現而言，新都城一期物業(「新都城一期」)於 2024 年 6 月 30 日錄得 93.9%的租用率，而現行租金則為每平方呎港幣 54.2 元。與此同時，上水中心購物商場的租用率為 90.5%，主要由於物色替代幼稚園的租戶而出現較長的空租期所致，現行租金則為每平方呎港幣 104.8 元。鑒於目前之市場氣氛，西九匯之租用率為 80.4%，反映優化租戶組合的過程較預期為長。

財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於 2024 年 6 月 30 日的估值為港幣 18,418.6 百萬元。總資產及資產淨值分別為港幣 19,056.6 百萬元及港幣 13,495.6 百萬元。每基金單位資產淨值為港幣 7.87 元。

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 26.3%，而總負債佔總資產的比率則為 29.2%。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}按年增長 6.0%至港幣 557.4 百萬元。而報告期間之利息償付比率為 2.6 倍，相對去年同期的 3.9 倍。

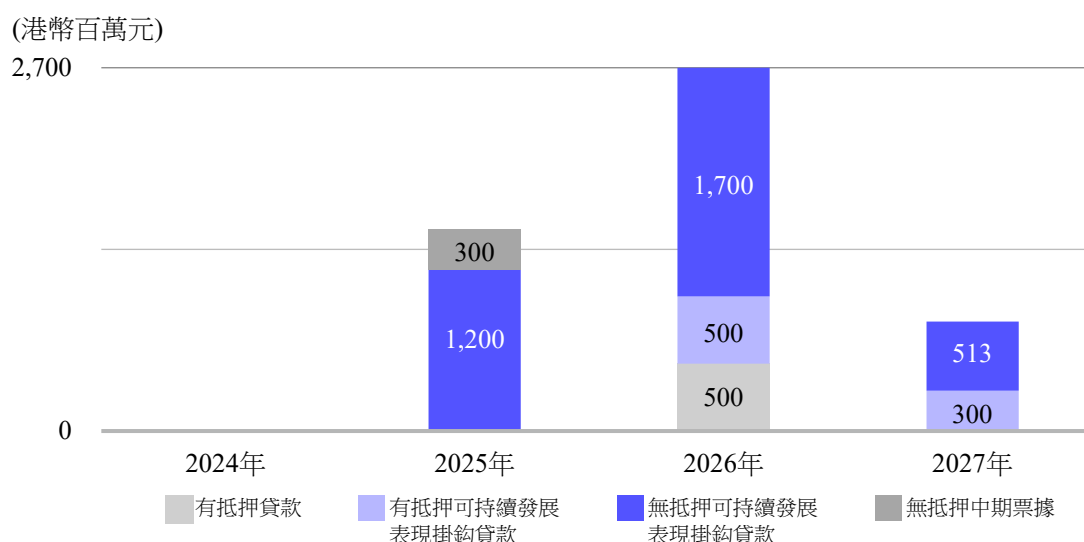
附註：除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值變動、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。

資本及利率管理

於 2024 年 6 月 30 日，陽光房地產基金之總借貸為港幣 5,013 百萬元 (2023 年 6 月 30 日：港幣 5,020 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 3,713 百萬元，加權債務年期為 1.9 年。可持續發展表現掛鈎貸款佔總借貸的比率約為 84%。

總借貸之到期狀況

(於 2024 年 6 月 30 日)



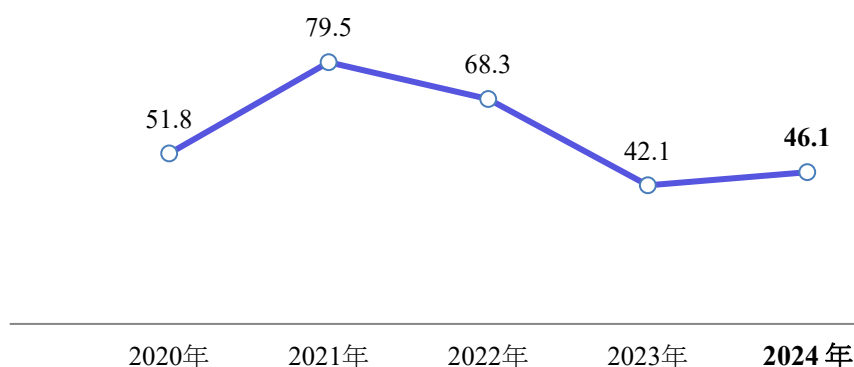
於 2024 年 6 月 30 日，陽光房地產基金之固定利率借貸約佔總借貸 46% (2023 年 6 月 30 日：42%)，加權平均年利率為 2.94%，而借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.81% 之混合息差計息。報告期間之加權平均融資成本為 4.3%，相對去年同期所錄得之 2.9%。

於報告期間結束後，管理人訂立總名義金額為港幣 400 百萬元之新利率掉期，主要為補充若干即將到期之利率掉期。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 6 月 30 日)

(%)



展望

經過連番加息，美國經濟終於出現降溫跡象，見證於較溫和的通脹數據及勞動力市場回軟。儘管管理人預期聯邦儲備局於貨幣管理方面傾向保守，惟於 2024 年年底前調低美國利率的可能性甚高。與此同時，跨行業之間的顯著差異將繼續成為中國經濟的特徵，見證於中國內需及出口活動的復甦將繼續受到國內房地產市場仍在困境所影響。

基於現時全球之經濟環境，香港商業租賃的前景有望變得較為平穩，惟仍受若干基本及結構性問題所困擾。就寫字樓而言，鑒於空置率持續高企及未來數年新增供應充裕，正淨吸納量的勢頭未必足以令市場租金反彈。零售物業方面，在網上購物及跨境消費的雙重選擇下，將導致本地營運商採取更審慎的擴充策略，或對零售租金構成影響。

於 2024 年下半年，約有 17.3% 之寫字樓物業及 29.4% 之零售物業(按可出租面積)租約期滿，該等寫字樓及零售租約的平均單位租金分別為每平方呎港幣 30.9 元及每平方呎港幣 62.8 元。此外，期內將為大新金融中心的一位主要租戶進行租金檢討。總括而言，相對零售物業組合，預期寫字樓之租金(經計及上述之租金檢討)將面臨較大壓力。於依然充滿挑戰的環境下，當中的亮點在於物業組合平均出租率應將繼續在可見之未來維持於理想的水平。

正如本財政年度首份中期報告所述，利息支出(並已獲證實)為影響陽光房地產基金可分派收入之主要因素。於報告期間，管理人把握時機以提高陽光房地產基金的固定借貸比率，並將致力不時檢討其利率狀況。撇除不可預見的情況，管理人認為利率進一步上升的風險應當有限。

未來六個月的資本開支將主要集中在房地產科技投資及綠色舉措方面，而新都城一期的第二階段翻新工程正處於規劃階段，並期望於 2025 年年中動工。同時，管理人正積極安排於陽光房地產基金之停車場安裝電動車充電設施，反映致力為陽光房地產基金創造可持續價值。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

就報告期間第二次中期分派之除淨日期及記錄日期分別為2024年8月28日(星期三)及2024年9月3日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2024年8月30日(星期五)至2024年9月3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。為符合收取第二次中期分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2024年8月29日(星期四)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。第二次中期分派之款項將於2024年9月11日(星期三)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，並由五個主要元素支持，即監督及制衡、風險管理、內部監控、溝通及透明度；及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C1 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21,016,146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，於報告期間代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司回購合共2,000,000個基金單位，總代價約為港幣3.5百萬元(不包括回購之費用)。回購之基金單位已於報告期間結束前悉數註銷。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		已付之總代價* (港幣千元)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
2023年11月	1,000,000	2.05	2.02	2,035
2024年4月	1,000,000	1.55	1.48	1,510
總計	2,000,000			3,545

* 不包括回購之費用

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。

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。報告期間之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第二份中期報告將於2024年8月26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2024年6月30日止12個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
收益	4 & 5	830,259	783,272
物業營運開支	4 & 6	<u>(182,222)</u>	<u>(159,296)</u>
物業收入淨額		648,037	623,976
其他淨收入	7	17,168	7,491
行政開支		(108,508)	(105,973)
投資物業公允價值之減少淨值		<u>(117,220)</u>	<u>(354,424)</u>
經營溢利		439,477	171,070
計息負債之財務成本	8(a)	<u>(223,006)</u>	<u>(132,294)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	8	216,471	38,776
所得稅	9	<u>(57,236)</u>	<u>(67,208)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)		<u>159,235</u>	<u>(28,432)</u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止12個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	<u>159,235</u>	<u>(28,432)</u>
期內/年內其他全面收入		
已重新分類 / 其後或會重新分類至損益之 項目：		
- 於期內/年內已確認現金流量對沖 公允價值變動之有效部分	(71,387)	(12,103)
- 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	883	(4,904)
- 外幣借款之未變現匯兌差額	40,341	24,752
- 利率掉期平倉	(5,593)	(5,593)
	<u>(35,756)</u>	<u>2,152</u>
期內/年內全面收入/(虧損)總額	<u>123,479</u>	<u>(26,280)</u>

綜合財務狀況表

於2024年6月30日
(以港幣列示)

	附註	2024年 (未經審核) 千元	2023年 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,418,600	18,512,200
- 其他固定資產		412	1,115
		18,419,012	18,513,315
遞延稅項資產		365	358
衍生金融工具		1,347	9,234
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		58,469	80,769
其他非流動資產		262	12,430
		18,516,891	18,653,542
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	59,584	53,254
衍生金融工具		19,088	25,816
其他財務資產		15,594	-
現金及銀行結餘		445,490	485,242
可退回稅項		5	8
		539,761	564,320
總資產		19,056,652	19,217,862
流動負債			
租戶按金		(206,027)	(206,358)
預收租金		(11,612)	(15,765)
貿易及其他應付款項	12	(79,889)	(75,434)
銀行及其他借款		(499,479)	(707,000)
衍生金融工具		(8,107)	(8,829)
應付稅項		(52,597)	(58,635)
		(857,711)	(1,072,021)
流動負債淨值		(317,950)	(507,701)
總資產減流動負債		18,198,941	18,145,841

綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日
(以港幣列示)

	2024 年 (未經審核) 千元	2023 年 (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	(4,328,763)	(4,164,229)
遞延稅項負債	(246,617)	(241,557)
衍生金融工具	(127,948)	(70,851)
	<u>(4,703,328)</u>	<u>(4,476,637)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(5,561,039)</u>	<u>(5,548,658)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,495,613</u>	<u>13,669,204</u>
已發行基金單位數目	<u>1,714,051,303</u>	<u>1,695,035,157</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產 淨值	<u>7.87 元</u>	<u>8.06 元</u>

分派表

截至2024年6月30日止12個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)		<u>159,235</u>	<u>(28,432)</u>
調整(附註(i))：			
- 投資物業公允價值之減少淨值		117,220	354,424
- 以基金單位支付或應付之管理人 費用		46,176	45,161
- 利率掉期 - 現金流量對沖	8(a)	485	(5,384)
- 計息負債之非現金財務成本	8(a)	5,046	4,084
- 遞延稅項	9	5,053	10,246
- 折舊		703	173
		<u>174,683</u>	<u>408,704</u>
可分派收入(附註(i))		<u>333,918</u>	<u>380,272</u>
2022/23 年財政年度之中期分派 (已支付) (附註(ii))		-	185,712
截至 2023 年 12 月 31 日止六個月之 第一次中期分派(「第一次中期分 派」) (已支付) (附註(iii))		153,242	-
截至 2024 年 6 月 30 日止 12 個月之 第二次中期分派(「第二次中期分 派」) (將付予基金單位持有人) (附註(iv))		155,978	-
2022/23 年財政年度之末期分派 (已支付) (附註(v))		-	186,454
期內/年內分派總額(附註(i))		<u>309,220</u>	<u>372,166</u>
派發比率		92.6%	97.9%
每基金單位分派：			
2022/23 年財政年度之每基金單位 中期分派(已支付)		-	11.0 仙
每基金單位第一次中期分派(已支付)		9.0 仙	-
每基金單位第二次中期分派(將付予 基金單位持有人)		9.1 仙	-
2022/23 年財政年度之每基金單位 末期分派(已支付)		-	11.0 仙
		<u>18.1 仙</u>	<u>22.0 仙</u>

分派表(續)

截至2024年6月30日止12個月 — 未經審核
(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2006年5月26日之信託契約(經修訂及重列)(「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。

於計算截至2024年6月30日止12個月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5,046,000元，或每基金單位0.29仙(2022/23年財政年度：4,084,000元，或每基金單位0.24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) 2022/23年財政年度之中期分派185,712,000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。
- (iii) 第一次中期分派 153,242,000 元乃將每基金單位第一次中期分派 9.0 仙乘以於2024年3月19日(第一次中期分派之記錄日期)已發行之1,702,684,957個基金單位計算。第一次中期分派已於2024年3月27日支付予基金單位持有人。
- (iv) 第二次中期分派 155,978,000 元乃將每基金單位第二次中期分派 9.1 仙乘以預期於2024年9月3日(第二次中期分派之記錄日期)已發行之1,714,051,303個基金單位計算。第二次中期分派預計於2024年9月11日支付予基金單位持有人。
- (v) 2022/23年財政年度之末期分派 186,454,000 元乃將每基金單位末期分派 11.0 仙乘以於2023年9月27日(2022/23年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,695,035,157個基金單位計算。
- (vi) 於報告期間結束後宣佈之分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 附註中若干數字按千位計算。

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. 編製基準

根據於2024年2月7日作出之信託契約修訂，本集團之財政年度結算日已由6月30日更改為12月31日。因此，本財政年度將涵蓋自2023年7月1日至2024年12月31日止18個月期間。現時呈報之簡明中期財務報表則涵蓋自2023年7月1日至2024年6月30日止12個月期間。當中呈報之比較數字則涵蓋自2022年7月1日至2023年6月30日止之財政年度。

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。

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。

4. 分部報告(續)

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。

期內/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：

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核)			截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (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	306,659	335,739	642,398	315,776	302,311	618,087
- 停車場收入	4,925	33,189	38,114	4,967	29,661	34,628
- 租金相關收入	70,435	79,312	149,747	63,897	66,660	130,557
	382,019	448,240	830,259	384,640	398,632	783,272
物業營運開支	(78,309)	(103,913)	(182,222)	(69,876)	(89,420)	(159,296)
物業收入淨額	303,710	344,327	648,037	314,764	309,212	623,976
行政開支	(48,463)	(47,535)	(95,998)	(49,277)	(45,759)	(95,036)
分部業績	255,247	296,792	552,039	265,487	263,453	528,940
投資物業公允價值 之(減少)/增加	(268,094)	150,874	(117,220)	(345,203)	(9,221)	(354,424)
計息負債之財務成本			(223,006)			(132,294)
所得稅			(57,236)			(67,208)
利息收入			23,482			20,820
未能分配之淨開支			(18,824)			(24,266)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利/(虧損)			159,235			(28,432)
折舊	13	690	703	12	161	173

5. 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於期內/年內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
租金收入(附註)	642,398	618,087
停車場收入	38,114	34,628
租金相關收入	149,747	130,557
	<u>830,259</u>	<u>783,272</u>

附註：包括租金保證 5,000,000 元(2023 年:無)(根據有關於 2023 年收購一項投資物業之租金保證契約)，該金額已於 2024 年 7 月 31 日全數收取。

6. 物業營運開支

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
樓宇管理費用	70,632	63,944
物業管理人費用(附註)	46,185	44,695
地稅及差餉	38,512	31,929
停車場營運成本	7,546	6,720
租賃佣金(第三方物業代理) (附註 8(b))	5,941	2,162
市場推廣及宣傳開支	3,636	3,429
應收租金之信貸虧損撥備/(撥備撥回) (附註 11(b))	660	(684)
其他直接成本	9,110	7,101
	<u>182,222</u>	<u>159,296</u>

附註：包括租賃佣金 8,441,000 元(2023 年：9,485,000 元)(附註 8(b))。

截至 2023 年 6 月 30 日止年度，物業管理人就本集團而產生之員工成本所獲償還的金額，向本集團豁免其中之 788,000 元，即物業管理人從香港特別行政區政府設立之「保就業」計劃所收取之補貼。

7. 其他淨收入

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
銀行利息收入	20,903	17,162
債務證券之利息收入	2,579	3,658
債務證券之信貸虧損撥備	(6,332)	(13,329)
其他	18	-
	<u>17,168</u>	<u>7,491</u>

8. 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：

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	217,475	133,594
其他借貸成本	<u>5,046</u>	<u>4,084</u>
	<u>222,521</u>	<u>137,678</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	883	(4,904)
- 非有效現金流量對沖之公允 價值收益淨額	<u>(398)</u>	<u>(480)</u>
	<u>485</u>	<u>(5,384)</u>
	<u>223,006</u>	<u>132,294</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。

8. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利(續)

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	92,351	91,800
受託人酬金及費用	4,601	4,709
核數師酬金		
- 審核服務	1,535	2,148
- 其他服務	1,074	512
應付總估值師估值費用	477	447
法律及其他專業費用	4,357	3,014
佣金(附註 6)		
- 物業管理人	8,441	9,485
- 第三方物業代理	5,941	2,162
銀行手續費	302	303
外匯虧損	371	136

附註：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，本期間及過往年度並無產生任何僱員福利開支。

9. 所得稅

	截至 2024 年 6 月 30 日 止 12 個月 (未經審核) 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 (經審核) 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
期內/年內準備	52,419	57,037
過往年度準備多計	(236)	(75)
	52,183	56,962
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	5,053	10,246
	57,236	67,208

香港利得稅準備乃按本期間及過往年度之估計應課稅溢利之 16.5% 計算。

10. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利/(虧損)

截至2024年6月30日止12個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.09元(2023年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損0.02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159,235,000元(2023年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損28,432,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,702,448,668個基金單位(2023年：1,687,367,291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2024年6月30日止12個月及截至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攤薄盈利/(虧損)。

11. 貿易及其他應收款項

	2024年 (未經審核) 千元	2023年 (經審核) 千元
應收租金	35,175	37,606
按金及預付款項	13,770	11,452
其他應收款項	8,683	3,567
應收關連公司款項	1,956	629
	<u>59,584</u>	<u>53,254</u>

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項27,502,000元(2023年：24,656,000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：

	2024年 (未經審核) 千元	2023年 (經審核) 千元
即期	23,511	28,213
逾期一個月內	6,921	5,730
逾期一個月以上及至三個月	2,081	2,564
逾期三個月以上及至六個月	574	114
逾期六個月以上	2,088	985
	<u>35,175</u>	<u>37,606</u>

11. 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：

	2024年 (未經審核) 千元	2023年 (經審核) 千元
於期初/年初	5,581	7,182
信貸虧損撥備/(撥備撥回) (附註 6)	660	(684)
沖銷	<u>(2,499)</u>	<u>(917)</u>
於期末/年終	<u>3,742</u>	<u>5,581</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2024年 (未經審核) 千元	2023年 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	48,440	44,563
應付管理人費用	23,036	22,666
應付關連公司款項	<u>8,413</u>	<u>8,205</u>
	<u>79,889</u>	<u>75,434</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1,142,000元(2023年：1,128,000元)，該款項於30日內到期。

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第二次中期分派。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，2024年8月13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。