



SUNLIGHT REIT

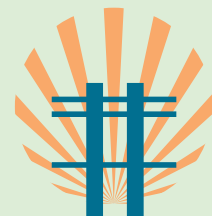
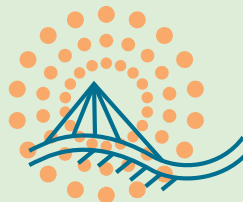
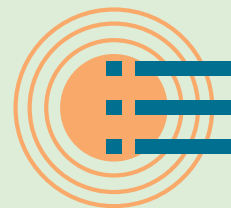
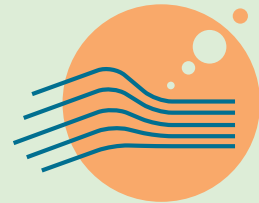
陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2022/23

Interim Report

中期報告



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)(股份代號：435)為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可，並按日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「信託契約」)構成的房地產投資信託基金，自2006年12月21日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，為投資者提供投資於多元化物業組合的機會。物業組合包括位於香港之11個寫字樓及5個零售物業，可出租面積合共逾1.2百萬平方呎，於2022年12月31日的估值總額為港幣17,649.3百萬元。寫字樓物業分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則座落於地區交通樞紐、新市鎮及人口稠密的市區地點。

陽光房地產基金由恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之間接全資附屬公司 — 恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)管理。管理人之主要責任為根據信託契約完全以基金單位持有人的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。

表現摘要

物業評估價值

(港幣百萬元)

17,649

2022年12月31日

18,095

2022年6月30日

物業收入淨額

(港幣百萬元)

307.6

2022/23年財政年度上半年

323.4

2021/22年財政年度上半年

每基金單位資產淨值

(港幣)

8.05

2022年12月31日

8.36

2022年6月30日

收益

(港幣百萬元)

388.5

2022/23年財政年度上半年

404.3

2021/22年財政年度上半年

每基金單位分派

(港仙)

11.0

2022/23年財政年度上半年

12.2

2021/22年財政年度上半年

資產負債比率

(%)

23.9

2022年12月31日

23.3

2022年6月30日

目錄

	管理層討論及分析
2	市場及業務回顧
4	財務回顧
8	展望
10	物業組合數據
12	企業管治
16	關連人士交易
19	權益披露
22	簡明中期財務報表
52	核數師審閱報告
53	表現概覽
54	公司資料及財務日誌

前瞻性陳述

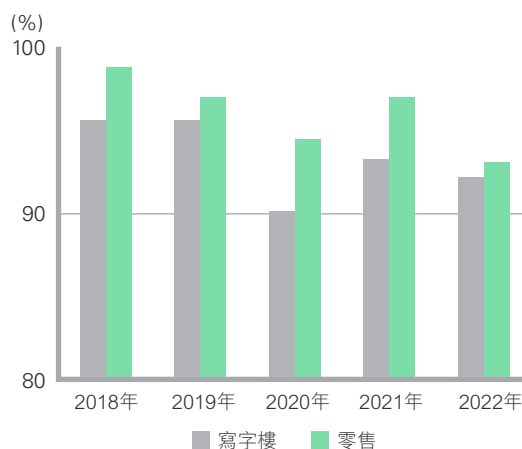
本中期報告載有若干屬「前瞻」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會（「**董事會**」）及高級管理層目前之信念、假設、期望及預測所撰寫。它們受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響，可能導致實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

市場及業務回顧

截至2022年12月31日止六個月（「報告期間」），香港零售業銷貨額僅較去年同期輕微上升0.8%，整體經濟環境仍未出現令人鼓舞的復甦跡象。然而，受惠於2022年12月社交距離限制繼續放寬，零售市況於傳統節日期間迎來可喜的業務改善，反映消費氣氛好轉及有助商業地產行業。我們亦注意到具備交通便利性以迎合服務性行業租戶所需的乙級寫字樓物業之租賃活動正穩步回升。儘管如此，優質寫字樓的新簽租約仍然乏善可陳。根據世邦魏理仕有限公司提供的統計數據，於2022年12月31日甲級寫字樓錄得平均空置率為15.1%，相對六個月前的11.9%，反映新增供應繼續超逾其吸納量。

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%）。

租用率 (於12月31日)



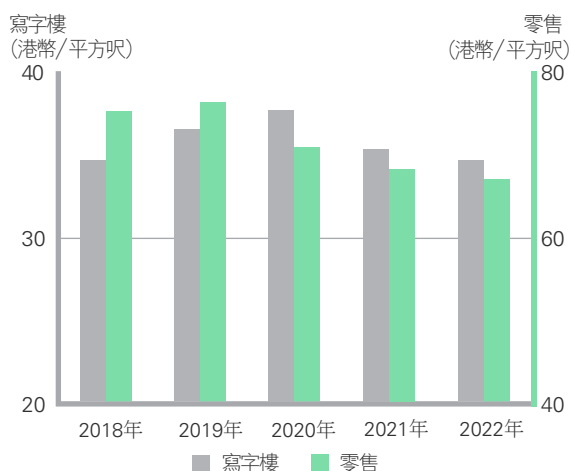
於報告期間，寫字樓及零售物業組合分別錄得4.5%及4.8%的續租租金負增長，導致整體續租租金負增長為4.6%。寫字樓物業組合於2022年12月31日的現行租金較六個月前下降1.1%至每平方呎港幣34.7元，而零售物業組合的現行租金則下降0.7%至每平方呎港幣67.1元。

租約期滿概況 (按可出租面積)

(於2022年12月31日)

	2022/23年財政年度	
	上半年	下半年
大新金融中心	19.9%	5.7%
上水中心購物商場	33.2%	19.4%
新都城一期物業	21.4%	27.9%
寫字樓物業組合	23.6%	17.1%
零售物業組合	24.2%	23.2%

現行租金 (於2022年12月31日)



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%。

租戶組合² (於2022年12月31日)

	上水中心購物商場	新都城一期物業
餐飲食肆	25.1%	30.3%
金融	16.4%	8.5%
時裝及珠寶	10.2%	6.6%
保健產品及美容	11.4%	12.4%
教育	10.4%	12.1%
超級市場及食品	11.6%	9.2%
時尚生活	2.6%	8.0%
其他	4.0%	4.8%
空置	8.3%	8.1%

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聘任之獨立估值師 — 萊坊測量師行有限公司編製。
2. 以佔相關物業之可出租總面積之百分率表達。

財務回顧

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)
物業營運開支	80.9	80.9	-
物業收入淨額	307.6	323.4	(4.9)
成本對收入比率(%)	20.8	20.0	不適用
除稅後(虧損)/溢利	(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)
總資產	18,468.7	18,960.4	(2.6)
總負債	4,869.9	4,909.0	(0.8)
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

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。

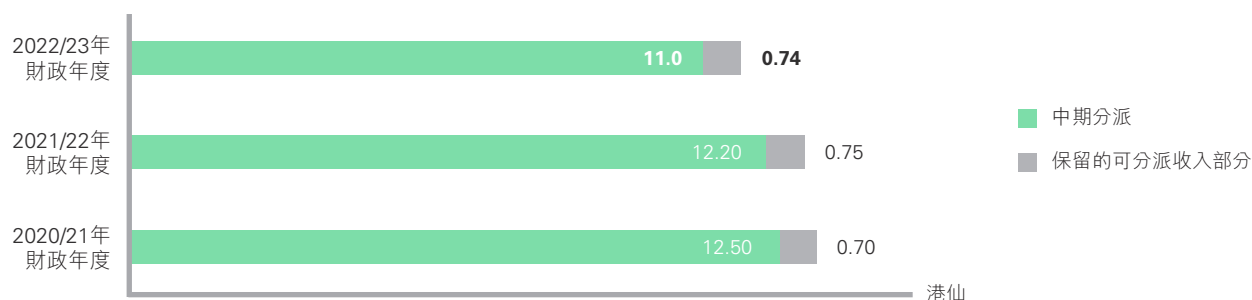
經計入投資物業公允價值減少港幣448.4百萬元，除稅後虧損為港幣274.4百萬元，相對去年同期之除稅後溢利港幣234.2百萬元。

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



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)。

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^{附註}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。

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

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。

財務回顧

資本及利率管理

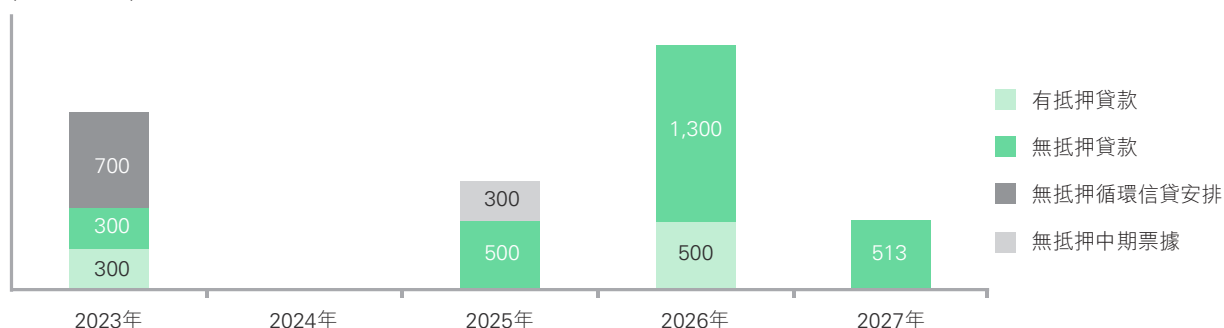
於2022年12月31日，陽光房地產基金之總借貸為港幣4,413百萬元(2022年6月30日：港幣4,413百萬元)，包括有抵押貸款港幣800百萬元及無抵押借

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)

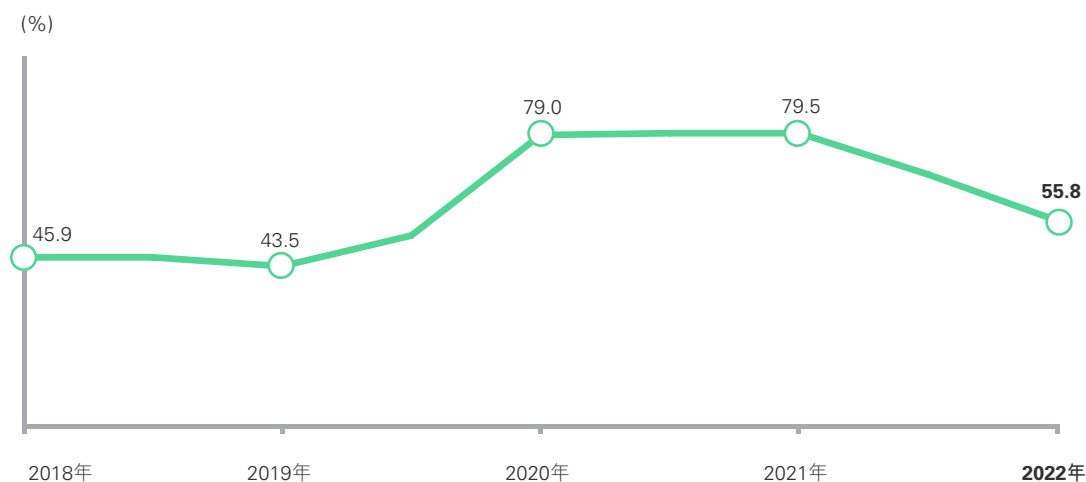


陽光房地產基金採用利率掉期及固定利率中期票據以緩解其利率風險。於2022年12月31日，陽光房地產基金之固定利率借貸比率下降至55.8% (2021年12月31日：79.5%)，下降的主要因為若干利率掉期於2022年提前平倉及期滿失效。固定利率借貸之加權平均年利率(包括貸款之息差，如適用)為2.39%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率0.80%之混合息差計息。報告期間之平均融資成本為2.64%，相對去年同期所錄得之2.09%。

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)



流動資金管理及貨幣風險

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資^{附註}之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2022年12月31日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣587百萬元，以及持有賬面值合共港幣92百萬元之相關投資組合。基金亦擁有循環信貸安排港幣1,200百萬元，其中港幣500百萬元於報告期間結束時尚未提取。經考慮從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況、可用的資金及與

相關投資有關的流動資金風險，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

陽光房地產基金於其相關投資組合存在美元匯率風險，而其日元匯率風險(與總額7,000百萬日元貸款有關)則已完全對沖。

附註：具房地產投資信託基金守則第7.2B條之定義。

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，我們對此感到鼓舞。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，我們對短期內以有利條款完成該事項充滿信心。

我們於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。

物業組合數據

物業	物業概況							租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 (平方呎)			於	於	
				寫字樓	零售	總數	2022年 12月31日	2022年 6月30日	
寫字樓									
甲級									
大新金融中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	65	65	
乙級									
Strand 50	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	64	68	
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	71	71	
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	20	17	
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	23	24	
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	64	64	
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	69	71	
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	36	38	
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	37	37	
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	47	
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	33	33	
小計/平均			46	787,935	56,688	844,623	528	535	
零售									
新市鎮									
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	117	118	
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	115	112	
光華廣場物業	元朗	1998	0	42,670	25,741	68,411	36	36	
市區									
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2	
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	28	21	
小計/平均			749	42,670	349,129	391,799	298	289	
總計/平均			795	830,605	405,817	1,236,422	826	824	

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。

營運數據						物業財務資料				
租用率 (%)		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	
88.5	91.4	41.6	42.7	(9.0)	(10.0)	86,858	87,619	3.80	3.70	5,068,000
92.3	99.7	32.3	32.4	0.8	0.4	19,680	21,204	3.55	3.85	1,274,400
99.4	99.1	26.7	27.1	(4.7)	(3.6)	8,983	8,731	3.65	3.85	558,900
91.4	80.4	41.0	36.7	(0.2)	2.2	6,099	9,341	3.45	3.25	547,000
88.8	97.2	39.9	39.9	(5.4)	不適用	7,340	8,430	3.65	3.65	537,600
100.0	100.0	34.9	34.5	5.7	0.0	9,823	10,061	3.75	3.50	532,000
94.5	96.8	19.7	19.8	(4.3)	(1.6)	5,602	5,619	3.65	3.85	354,900
96.1	100.0	24.8	25.0	(2.8)	(5.7)	5,027	4,998	3.85	4.05	267,900
100.0	100.0	27.2	27.6	(3.7)	(21.6)	4,201	4,128	3.75	3.75	239,000
97.1	98.5	21.4	21.4	(0.3)	1.0	2,885	2,955	3.90	4.10	163,200
97.2	97.2	17.0	17.0	(0.8)	(1.9)	1,268	1,400	3.65	3.95	77,700
92.2	94.8	34.7	35.1	(4.5)	(6.1)	157,766	164,486			9,620,600
91.7	92.9	98.4	100.6	(6.4)	(4.0)	66,443	69,871	不適用	4.35	3,690,000
91.9	94.6	54.6	54.7	(1.6)	(4.7)	61,808	67,363	不適用	4.35	3,050,000
97.8	98.4	52.1	50.5	(2.3)	(6.6)	19,008	19,336	3.70	3.65	1,141,000
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
100.0	81.9	29.6	30.6	1.5	(4.1)	1,155	952	不適用	4.15	73,600
93.1	94.5	67.1	67.6	(4.8)	(5.2)	149,792	158,900			8,028,700
92.5	94.7	45.0	45.4	(4.6)	(5.7)	307,558	323,386			17,649,300

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。

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證監會根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)之規定監管。管理人乃根據證券及期貨條例第V部發牌，並獲證監會核准管理陽光房地產基金。

陽光房地產基金的受託人(「受託人」)乃根據受託人條例(香港法例第29章)註冊之信託公司，並根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

管理人之董事會及董事資料之變更

董事會負責管理人之整體管理及企業管治，董事會現時有七名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事(「執行董事」)、兩位非執行董事(「非執行董事」)(包括董事會之主席「主席」)及四位獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。主席及行政總裁之角色分開，並由兩位不同人士擔任。董事會已成立四個董事委員會，並制訂清晰的職權範圍，各自協助董事會監督陽光房地產基金及管理人的特定事項及職能，並向董事會匯報彼等的結論、決定及建議。

自刊發最近期年報之後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 郭淳浩先生已退任證監會程序覆檢委員會之委員，其任期於2022年10月31日屆滿；
2. 徐閔女士已退任地產代理監管局之成員及證監會程序覆檢委員會之委員，兩者之任期均於2022年10月31日屆滿。與此同時，彼已獲委任為華南城控股有限公司之獨立非執行董事，於2023年1月6日生效；及
3. 謝國生博士已辭任永利地產發展有限公司之獨立非執行董事，於2022年12月1日生效。

除上文所披露者外，管理人並無獲悉任何董事資料之變更。

利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之兩位非執行董事(包括主席)皆為恒基地產及其若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司之董事，該等公司從事或可能從事(其中包括)於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

因此，管理人或會於收購及出售投資時，或於陽光房地產基金及恒基地產的相關交易中，與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會在物色及爭取潛在租戶時，與恒基地產產生利益衝突。

為確保有關陽光房地產基金之利益衝突能妥善地管控，已採取(包括但不限於)以下各種控制措施：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；
3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則、聯交所證券上市規則(「上市規則」)及證監會授予之豁免進行，而任何其他潛在利益衝突的情況亦得以匯報及監察；
4. 有潛在利益衝突之董事須向董事會披露其利益，並就有關事宜放棄投票，以及不得計入該決議案之法定人數內；及
5. 存置董事擔任其他董事及高級職位之登記冊，並不時更新。

管理人保證具備履行業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為依歸，繼續履行對陽光房地產基金之職責。

遵守合規手冊及企業管治守則

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。

遵守買賣守則

管理人已採納一項守則以監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣(「買賣守則」)，其條款不遜於上市規則附錄十之規定。買賣守則適用於管理人、其董事、高級行政人員、高級人員和僱員及陽光房地產基金的特定用途公司之董事。上市規則的若干限制及須作出通知之規定經修改後採納於買賣守則，應用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

已向所有董事及管理人作出特定查詢，彼等均確認其於報告期間一直遵守買賣守則所規定之標準。

企業管治

相關投資

於2022年12月31日，陽光房地產基金之相關投資(定義見房地產基金守則第7.2B條)的全面投資組合載列如下：

金融工具 ¹ 及發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 ^{2,3}	信貸評級
CATHAY 4 7/8 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,208	0.06	不適用
COGARD 5.4 05/27/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所	美元	14,452	8,974	0.05	不適用
COGARD 3 1/8 10/22/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所	美元	10,115	6,223	0.03	穆迪Ba3
GEELZ 3 03/05/25 Geely Finance (Hong Kong) Limited	新加坡交易所	美元	15,373	14,226	0.08	標準普爾BBB-
PANVA 4 04/26/27 港華燃氣(融資)有限公司	聯交所	美元	4,623	4,364	0.02	標準普爾BBB+ 穆迪Baa1
PCPDC 5 1/8 06/18/26 PCPD Capital Limited	新加坡交易所	美元	11,639	8,894	0.05	不適用
ZHONAN 3 1/8 07/16/25 眾安在綫財產保險股份 有限公司	聯交所	美元	28,743	25,121	0.14	穆迪Baa2
總計			96,617	79,010	0.43	

於2022年12月31日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他附屬投資之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值約4.4%。

相關投資的全面投資組合在每個曆月結束後的五個營業日內於陽光房地產基金之網站作出每月更新。

附註：

1. 全部金融工具均為債券及其描述均源自彭博。
2. 所得出之百分率乃將投資於2022年12月31日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較。
3. 資產總值指已就宣佈之中期分派作出調整之總資產。總資產及中期分派分別載列於本中期報告第24頁及第27頁。

物業收購

報告期間結束後，陽光房地產基金(透過一間全資擁有及控制之特定用途公司)於2023年1月11日訂立一項買賣協議，收購一間間接持有一項位於九龍大角咀櫻桃街38號之商業發展項目(現稱「西九匯」)之公司，代價為港幣748百萬元(受限於調整)。於達成若干條件後，收購事項計劃於2023年4月完成。進一步詳情請參閱陽光房地產基金日期為2023年1月11日之公佈。

租戶

陽光房地產基金於2022年12月31日共有826份租約。最大租戶佔報告期間總收益的7.8%，所租用的面積佔2022年12月31日可出租總面積的7.2%，而五大租戶的相應數字則為18.2%及15.2%。

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。

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。

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2023年2月15日(中期業績公佈日期)之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

中期報告之審閱

本中期報告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。

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。

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。

關連人士交易

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)於報告期間所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免而獲免除及/或獲豁免報告要求之交易(如有)。所有交易皆為持續關連人士交易。

與恒基地產相關集團之關連人士交易

恒基地產及其附屬公司(「**恒基地產集團**」)持有陽光房地產基金已發行之基金單位合共約19.5%，管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。因此，恒基地產及其附屬公司及聯繫人(具房地產基金守則賦予該詞彙之涵義)(「**恒基地產相關集團**」)乃陽光房地產基金之關連人士。據此，陽光房地產基金、由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司(「**陽光房地產基金集團**」)與恒基地產相關集團之成員公司所進行之交易構成陽光房地產基金之關連人士交易。

以下協議乃由陽光房地產基金或其代表與恒基地產相關集團之成員公司於2021年3月31日訂立，自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期3年：

- (i) 總租賃協議以規管就陽光房地產基金集團擁有之物業與恒基地產相關集團之成員公司所制訂之所有租賃及許可使用交易(「**總租賃協議**」)；
- (ii) 關於新都城一、二及三期之業主就提供免費泊車予顧客上分攤費用及成本之共同合作泊車協議(「**共同合作泊車協議**」)；
- (iii) 續訂物業管理協議以延長物業管理人於物業管理協議(該詞彙具陽光房地產基金日期為2021年3月31日之公佈之定義)下之委任期(「**續訂物業管理協議**」)；及
- (iv) 總服務協議以規管就管理及營運陽光房地產基金集團之物業，所有由恒基地產相關集團提供之服務交易(「**總服務協議**」)。

此外，與於陽光房地產基金集團之若干物業之相關公契(涉及相關物業中不同業主共享之公共區域及設施之保養及管理)(「**關連公契**」)下獲委任之現任公契經理人(為恒基地產集團之成員公司)之交易，於房地產基金守則下構成陽光房地產基金之持續關連人士交易。

於報告期間按照前述所列協議而衍生之交易之陽光房地產基金之收入與開支概述如下：

協議	於報告期間之收入/(開支) ¹ (港幣千元)
總租賃協議	5,227
共同合作泊車協議	1,271
續訂物業管理協議	(22,576)
總服務協議	(361)
關連公契	(6,874)

有關以上協議的進一步資料，可參考陽光房地產基金日期分別為2021年3月31日及2021年4月9日之公佈及通函。

與受託人關連人士之關連人士交易

陽光房地產基金與受託人及與受託人相關之陽光房地產基金之關連人士(包括但不限於滙豐集團²)(統稱為「**受託人關連人士**」)於報告期間有若干關連人士交易，其中包括由滙豐集團提供之一般銀行及金融服務(例如銀行存款之利息收入、銀行借款之利息支出及抵押受託人費用、利率掉期之淨利息收入/支出及其他銀行手續費)，當中陽光房地產基金已付或應付港幣4.0百萬元，及於陽光房地產基金集團擁有之物業之租賃或許可使用，當中陽光房地產基金已收或應收港幣9.6百萬元。

附註：

1. 所有交易均於各自截至2023年6月30日之年度上限以內。
2. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除非在此另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人之身份所成立之該等附屬公司)。

關連人士交易

房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則，管理人及受託人按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應被視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過港幣1百萬元的服務交易除外)的詳情，例如服務條款及報酬，須在相關之中期報告或年報內作出披露。

於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約已付或應付予管理人(以現金及/或基金單位形式)及受託人之費用總額分別約為港幣45.0百萬元及港幣2.3百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於簡明中期財務報表附註23(b)(i)、(ii)及(iv)。

權益披露

房地產基金守則規定陽光房地產基金之關連人士須披露彼等於基金單位之權益。同時，根據信託契約附表C，證券及期貨條例第XV部有關權益披露之若干條文被視為適用於管理人本身及管理人之董事或其最高行政人員，並涵蓋於基金單位擁有權益(包括淡倉)之人士。

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2022年12月31日及2022年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2022年12月31日		於2022年6月30日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹
管理人 ²	185,887,710	11.010	177,304,441	10.543
歐肇基 ³	2,300,000	0.136	2,300,000	0.137
吳兆基 ⁴	930,000	0.055	930,000	0.055
郭淳浩 ⁵	62,000	0.004	62,000	0.004

附註：

1. 百分率乃按於2022年12月31日已發行之1,688,295,340個基金單位總數及於2022年6月30日已發行之1,681,712,071個基金單位總數計算(視情況而定)。
2. 於報告期間，管理人收取了6,583,269個基金單位作為支付部分管理人費用及於公開市場增持了2,000,000個基金單位。管理人於2022年12月31日實益擁有185,887,710個基金單位(2022年6月30日：177,304,441個基金單位)。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事。
4. 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事。
5. 郭淳浩先生為管理人之獨立非執行董事。

於2022年12月31日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

權益披露

主要基金單位持有人所持權益

於2022年12月31日及2022年6月30日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人(除管理人外)於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2022年12月31日		於2022年6月30日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹
李兆基 ²	688,349,177	40.77	688,349,177	40.93
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.16	374,072,708	22.24
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.16	374,072,708	22.24
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.16	374,072,708	22.24
Shau Kee Financial Enterprises Limited ²	374,072,708	22.16	374,072,708	22.24
Uplite Limited ²	224,443,625	13.29	224,443,625	13.35
Wintrade Limited ²	149,629,083	8.86	149,629,083	8.90
恒基兆業有限公司 ²	321,216,758	19.03	321,216,758	19.10
恒基地產 ²	321,216,758	19.03	321,216,758	19.10
Hopkins (Cayman) Limited ²	321,216,758	19.03	321,216,758	19.10
Riddick (Cayman) Limited ²	321,216,758	19.03	321,216,758	19.10
Rimmer (Cayman) Limited ²	321,216,758	19.03	321,216,758	19.10
Silchester International Investors LLP ³	200,482,150	11.87	200,482,150	11.92
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	93,459,690	5.54	100,231,922	5.96

附註：

- 百分率乃按於2022年12月31日已發行之1,688,295,340個基金單位總數及於2022年6月30日已發行之1,681,712,071個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於2022年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2022年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及185,887,710個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司。管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均為恒基地產之全資附屬公司。恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，就管理人所知，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作2022年12月31日各自於合共329,800,027個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2022年12月31日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於321,216,758個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2022年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為前述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共703,872,735個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼再沒有須申報之權益，故於2022年12月31日，於登記冊所記錄，彼於688,349,177個基金單位中擁有權益。

- 於2022年12月31日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP(「**Silchester LLP**」)以其作為投資經理之身份於200,482,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust(「**Silchester Trust**」)實益擁有93,459,690個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2022年12月31日，(i) Silchester LLP於193,111,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約11.44%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有92,876,690個基金單位(佔已發行基金單位總數約5.50%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

按房地產基金守則，於附註2及3所述之基金單位乃由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。根據登記冊，於2022年12月31日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

其他關連人士所持權益

除上文所披露者及就管理人所知外，陽光房地產基金之其他關連人士於2022年12月31日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
盧玉芳 ²	100,000	0.006
與受託人相關之人士 ³	665,000	0.039

附註：

- 百分率乃按於2022年12月31日已發行之1,688,295,340個基金單位總數計算。
- 由於盧玉芳女士為陽光房地產基金之若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。盧女士於2022年6月30日持有100,000個基金單位。
- 於2022年12月31日，受託人之若干聯繫人(定義見房地產基金守則)實益擁有665,000個基金單位。彼等於2022年6月30日並無擁有實益權益。

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)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2022年 千元	2021年 千元
收益	4 & 5	388,520	404,326
物業營運開支	4 & 6	(80,962)	(80,940)
物業收入淨額		307,558	323,386
其他淨收入	7	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	11(a)	(448,408)	49,712
經營(虧損)/溢利		(184,780)	322,654
計息負債之財務成本	8(a)	(55,318)	(50,120)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	8	(240,098)	272,534
所得稅	9	(34,276)	(38,293)
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

第30至51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

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	(274,374)	234,241
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)	—
	14,256	67,868
期內全面(虧損)/收入總額	(260,118)	302,109

第30至51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

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	11	17,649,300	18,095,200
— 其他固定資產		69	81
		17,649,369	18,095,281
遞延稅項資產		471	500
衍生金融工具	13	12,105	14,395
償付權利	12	37,436	37,436
其他財務資產	14	92,096	104,453
其他非流動資產	15	5,554	1,224
		17,797,031	18,253,289
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	53,715	64,777
衍生金融工具	13	30,745	11,326
現金及銀行結餘	17	587,255	630,990
		671,715	707,093
總資產			
		18,468,746	18,960,382
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	18	(69,073)	(69,372)
銀行及其他借款	19	(1,299,588)	(1,298,987)
衍生金融工具	13	(8,145)	(11,386)
應付稅項		(30,980)	(65,568)
		(1,610,300)	(1,654,188)
流動負債淨值			
		(938,585)	(947,095)
總資產減流動負債			
		16,858,446	17,306,194

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
	附註		
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	19	(3,003,347)	(2,989,807)
遞延稅項負債		(222,775)	(217,627)
衍生金融工具	13	(33,507)	(47,341)
		(3,259,629)	(3,254,775)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(4,869,929)	(4,908,963)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		13,598,817	14,051,419
已發行基金單位數目			
	20	1,688,295,340	1,681,712,071
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
		8.05元	8.36元

第30至51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2022年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2022年 千元	2021年 千元
於期初		14,051,419	14,124,253
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
其他全面收入		14,256	67,868
期內全面(虧損)/收入總額		(260,118)	302,109
已支付予基金單位持有人之分派		(215,259)	(219,050)
發行予管理人之基金單位	20	22,775	23,163
		(192,484)	(195,887)
於期末		13,598,817	14,230,475

第30至51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

分派表

截至2022年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	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		(274,374)	234,241
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少/(增加)	11(a)	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	8(a)	(5,348)	628
— 計息負債之非現金財務成本		2,042	2,773
— 遞延稅項	9	4,979	5,993
— 折舊		12	12
		472,579	(17,086)
可分派收入(附註(i))		198,205	217,155
中期分派(附註(ii))		185,712	204,615
派發比率(附註(ii))		93.7%	94.2%
每基金單位分派(附註(iii))		11.0仙	12.2仙

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投資信託基金(「**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。

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。

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)

(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)。

第30至51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

簡明綜合現金流量表

截至2022年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2022年 千元	2021年 千元
經營活動			
經營所得現金		286,364	292,437
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(63,885)	(68,267)
經營活動所得之現金淨值		222,479	224,170
投資活動			
有關投資物業開支之付款		(8,301)	(7,912)
贖回已到期債務證券所收款項		10,000	38,832
初定於三個月後到期之銀行存款(增加)/減少		(64,901)	264,728
從投資活動產生的其他現金流量		6,984	3,782
投資活動(所用)/所得之現金淨值		(56,218)	299,430
融資活動			
已支付予基金單位持有人的分派		(215,259)	(219,050)
新增銀行借款所收款項		200,000	355,000
銀行借款償還		(200,000)	(355,000)
已付利息		(59,636)	(46,173)
融資活動所用之現金淨值		(274,895)	(265,223)
現金及現金等值物(減少)/增加淨值		(108,634)	258,377
期初現金及現金等值物	17	326,257	233,373
外幣兌換率變動之影響		(2)	2
期末現金及現金等值物	17	217,621	491,752

第30至51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

簡明中期財務報表附註

(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(「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

本簡明中期財務報表已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之有關披露條文編製(猶如該等上市規則之有關披露條文適用於陽光房地產基金)，亦符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。本簡明中期財務報表已於2023年2月15日獲授權刊發。

編製本簡明中期財務報表所採用之會計政策與2021/22年週年財務報表相同，惟預期於2022/23年度財務報表中反映之會計政策變更除外。有關會計政策變更之詳情載於附註3。

在編製符合香港會計準則第34號之簡明中期財務報表時，管理層需以按年至今為基礎，作出對政策應用以及資產及負債、收入及開支之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本簡明中期財務報表載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2021/22年度財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之整份財務報表之所有資料。

2 編製基準(續)

本簡明中期財務報表未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所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。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」))董事會之獨立審閱報告載於第52頁。

簡明中期財務報表所包括截至2022年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表，但源自該等財務報表。截至2022年6月30日止財政年度之法定財務報表可於陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就該等財務報表於其日期為2022年9月6日之報告中發表無保留意見。

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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。

4 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

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

5 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
	388,520	404,326

6 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16(b))	1,545	182
其他直接成本	5,122	5,845
	80,962	80,940

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。

7 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(附註21(b))	(1,674)	—
其他	—	433
	8,377	3,865

8 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
	60,666	49,492
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
	(5,348)	628
	55,318	50,120

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

9 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
	34,276	38,293

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。

10 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。

11 投資物業

	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	18,095,200	18,341,700
期內/年內之變動		
— 添置	2,508	17,390
— 公允價值之減少	(448,408)	(263,890)
	17,649,300	18,095,200

11 投資物業(續)

(a) 估值

投資物業由本集團之總估值師世邦魏理仕有限公司(「**世邦魏理仕**」)(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估值物業之區域及類別的近期經驗)於2022年12月31日作出估值。世邦魏理仕採用之估值方法與進行2022年6月30日之估值時所採用之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之虧損448,408,000元(2021年：收益49,712,000元)已於損益內確認。

(b) 投資物業公允價值之分析如下：

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	8,374,800	8,588,300
— 中期租約	9,274,500	9,506,900
	17,649,300	18,095,200

(c) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註19)。

12 償付權利

該金額指根據Shau Kee Financial Enterprises Limited(「**SKFE**」)、恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之若干附屬公司(統稱為「**賣方**」)就日期為2006年12月21日之相關稅務契據所提供之稅項彌償保證而確認之償付權利，以(相關陽光房地產基金於2006年12月上市)收購當日以前賣方所申領的折舊免稅額可能被撤銷之相關遞延稅項負債為限。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

13 衍生金融工具

	2022年12月31日 (未經審核)			2022年6月30日 (經審核)		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
利率掉期及跨貨幣利率掉期 — 現金流量對沖						
短期部分	30,745	(8,145)	22,600	11,326	(11,386)	(60)
長期部分	12,105	(33,507)	(21,402)	14,395	(47,341)	(32,946)
	42,850	(41,652)	1,198	25,721	(58,727)	(33,006)

本集團採用利率掉期對沖有關其浮動利率借貸之利率風險。

本集團亦採用一項跨貨幣利率掉期，對沖有關其以日元計值的浮動利率定期貸款之利率風險及外匯風險。

截至2022年6月30日止年度，本集團為四項名義金額合共500,000,000元之利率掉期平倉，並自兩家利率掉期交易對手方收取16,625,000元。該款項將按各利率掉期之原定年期確認入賬，而2,796,000元則已確認為本期間財務成本之減省。於2022年12月31日，餘額13,534,000元(2022年6月30日：16,330,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2022年12月31日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的公允價值收益470,000元(2021年：公允價值虧損628,000元)已於期內之損益確認。

截至2022年12月31日止六個月，於其他全面收入中確認之現金流量對沖公允價值變動之有效部分之增加33,734,000元(2021年：28,760,000元)及就外幣借款之未變現匯兌虧損之重新分類調整11,606,000元(2021年：未變現匯兌收益39,108,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2022年12月31日，本集團持有之利率掉期之總名義金額為1,650,000,000元(2022年6月30日：2,200,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2022年6月30日：513,196,000元)，其累計未變現公允價值變動淨額已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。該等掉期將於2023年5月至2027年10月(2022年6月30日：2022年9月至2027年10月)到期。

上述衍生工具乃於報告期間結束時按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

14 其他財務資產

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
－於香港上市	45,208	45,471
－於香港以外上市	51,438	51,840
－非上市	–	10,018
	96,646	107,329
減：信貸虧損撥備(附註21(b))	(4,550)	(2,876)
	92,096	104,453

15 其他非流動資產

該結餘為本集團若干投資物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期結算款項及與收購投資物業相關所支出之款項(如適用)。

16 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
	53,715	64,777

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

16 貿易及其他應收款項(續)

(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
	37,091	51,697

(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6)	1,545	6,180
沖銷	(570)	(1,029)
	8,157	7,182

17 現金及銀行結餘

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	206,098	269,745
銀行存款及現金	11,523	56,512
載於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	217,621	326,257
初定於三個月後到期之銀行存款	369,634	304,733
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	587,255	630,990

18 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(附註23(b)(ii))	22,231	21,960
應付關連公司款項	7,250	7,492
	69,073	69,372

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19 銀行及其他借款

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
銀行貸款(附註(i))		
— 有抵押	798,173	797,652
— 無抵押	3,208,019	3,194,953
	4,006,192	3,992,605
中期票據—無抵押(附註(ii))	296,743	296,189
	4,302,935	4,288,794
銀行及其他借款須於下列期間內償還：		
一年內	1,299,588	1,298,987
兩年後但於五年內	3,003,347	2,587,969
五年後	—	401,838
	3,003,347	2,989,807
	4,302,935	4,288,794

附註：

(i) 本集團已訂立利率掉期及跨貨幣利率掉期，詳情載於附註13。

銀行借款全數由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身分)及在若干情況下連同Sunlight REIT Holding Limited(本集團所有其他附屬公司之控股公司)共同及個別作出擔保。此外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2022年12月31日公允價值為4,964,400,000元(2022年6月30日：5,096,900,000元)之投資物業按揭(附註11)；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

(ii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2022年6月30日：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2022年12月31日，Sunlight REIT MTN Limited已根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元(2022年6月30日：300,000,000元)之票據，固定票據年息率為2.00%(2022年6月30日：2.00%)。該等票據由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身分)作出擔保。

(iii) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率3.68%(2022年6月30日：年利率2.17%)。

(iv) 於2022年12月31日，本集團之非承諾循環信貸安排500,000,000元(2022年6月30日：500,000,000元)尚未提取。

20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2022年 12月31日 (未經審核)	2022年 6月30日 (經審核)
於2022年7月1日/2021年7月1日 期內/年內之變動		
— 發行基金單位	1,681,712,071	1,672,133,484
— 回購基金單位	6,583,269	10,778,587
	—	(1,200,000)
	1,688,295,340	1,681,712,071

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/年內支付之管理人費用	根據信託契約 釐定之每基金 單位平均 發行價 元	發行基金 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
截至2022年12月31日止六個月(未經審核)			
2022年4月1日至2022年6月30日	3.692	11,405	3,089,108
2022年7月1日至2022年9月30日	3.254	11,370	3,494,161
		22,775	6,583,269
截至2022年6月30日止年度(經審核)			
2021年4月1日至2021年6月30日	4.542	11,561	2,545,429
2021年7月1日至2021年9月30日	4.654	11,602	2,492,869
2021年10月1日至2021年12月31日	4.202	11,618	2,764,939
2022年1月1日至2022年3月31日	3.905	11,619	2,975,350
		46,400	10,778,587

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

20 已發行基金單位(續)

截至2022年12月31日止六個月，管理人並無代表陽光房地產基金回購基金單位。

截至2022年6月30日止年度，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,200,000個基金單位，總代價為4,594,000元。

回購基金單位之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
截至2022年6月30日止年度(經審核)				
回購之月份				
2022年4月	1,072,000	3.86	3.78	4,099
2022年5月	128,000	3.87	3.86	495
	<u>1,200,000</u>			<u>4,594</u>
回購費用總額				<u>17</u>
				<u>4,611</u>

所有回購之基金單位已於該年內註銷。

21 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求金融工具的公允價值(於報告期間結束時按經常性基準計量)須按照香港財務報告準則第13號之定義分為三個公允價值等級。公允價值計量之級別乃參照估值方法使用的數據之可觀察性和重要性分類：

- 第1級估值：僅使用第1級數據計量之公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第2級估值：使用第2級數據計量之公允價值，即不符合第1級的可觀察數據及未有採用不可觀察之重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料之數據
- 第3級估值：使用不可觀察之重要數據計量之公允價值

於2022年12月31日及2022年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及跨貨幣利率掉期(見附註13)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2022年12月31日止六個月及2022年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策為於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

(ii) 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期及跨貨幣利率掉期之公允價值為於報告期間結束時計及當時之利率、匯率及利率掉期交易對手方的信譽，預期可收取或需支付以終止該掉期之金額。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

21 金融工具之公允價值計量(續)

(b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

於2022年12月31日及2022年6月30日，本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其公允價值並無重大差異，惟本集團之債務證券投資除外，其賬面值為92,096,000元(2022年6月30日：104,453,000元)相對其公允價值79,010,000元(2022年6月30日：90,319,000元)。管理人參考信貸評級機構授予之信貸評級(如有)以及外部財務數據提供商提供的違約概率分析以評估本集團持有之債務證券的信貸風險。本集團持有之債務證券之其中一間發行商的信貸風險較自初始確認該等債務證券時顯著增加。因此，該等債務證券按存續期間之預期信貸虧損計量之信貸虧損已作出撥備。

期內/年內以攤銷成本計量之債務證券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	2,876	—
信貸虧損撥備(附註7)	1,674	2,876
於2022年12月31日/2022年6月30日(附註14)	4,550	2,876

22 資本承擔

於2022年12月31日尚未於簡明中期財務報表內計提之資本承擔如下：

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	20,575	4,237
經批准但尚未訂約	8,088	30,168
	28,663	34,405

23 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本簡明中期財務報表內其他地方之交易及結餘外，本集團與若干關連人士及相關人士(定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號(經修訂))「關連人士之披露」於期內進行下列交易：

(a) 與關連人士/相關人士關係之性質

關連人士/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及 其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
恒基陽光資產管理有限公司 (「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易

	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
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	5,227	5,223
— 滙豐集團	9,610	9,642
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i)及(v))：		
— 恒基地產集團	(7,242)	(6,943)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i)及(v))：		
— 恒基地產集團	—	(60)
管理人費用(附註(ii))	(44,971)	(46,440)
物業管理人費用(附註(iii))	(22,576)	(23,748)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,260)	(2,310)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出及 抵押受託人費用及其他手續費(附註(i))：		
— 滙豐集團	(7,774)	(2,278)
已收/應收或(已付/應付)下列人士之利率掉期淨利息 收入/(支出)(附註(i))：		
— 滙豐集團	2,699	(12,719)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	1,066	—
已收/應收下列人士之債務證券利息收入(附註(i)及(v))：		
— 恒基地產集團	102	—
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	1,271	1,785

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及/或基金單位支付管理人費用(僅限於與本集團的該等物業(定義見信託契約)有關者)。

於2021年7月12日，管理人已就截至2022年6月30日止財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。於2022年6月13日，管理人已就截至2023年6月30日止財政年度選擇維持該收取比例不變。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經五份補充協議續期)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取不多於物業收益總額(定義見物業管理協議)每年3%之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得續租或許可證續期，不論續約年期長短均收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足十二個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取不多於半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%(或管理人與物業管理人不時雙方協定之百分比，以較低者為準)，以較低者為準；及
- 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用條款下處理之租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費(經檢討)。

管理人與物業管理人可不時以書面形式雙方協定修改就市場推廣服務應付予物業管理人的佣金，惟修訂後的佣金比率不得超過上述相關的比率。

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司償付所產生之員工成本。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：(續)

- (iv) 受託人酬金以本集團之總資產值按每年0.02%至每年0.03%計算，最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。

受託人亦有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或於受託人正常職務範圍以外(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。

- (v) 就投資於恒基地產集團發行之債務證券、其中一項物業管理開支(為6,250元)、設施租賃開支以及債務證券之利息收入之與恒基地產集團之關連人士交易均獲豁免遵守上市規則第14A章的披露要求，此乃由於該等交易低於上市規則第14A.76(1)條項下之最低豁免水平。
- (vi) 除已付/應付予管理人及受託人的費用外，載於本附註23之所有上述重大相關人士交易亦構成上市規則下之關連交易/持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露載於本中期報告第16至18頁之「關連人士交易」。

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2022年 12月31日 (未經審核) 千元	2022年 6月30日 (經審核) 千元
恒基地產集團：		
— 應付款項淨額	(30,006)	(29,067)
— 恒基地產集團發行之債務證券(附註23(b)(v))	4,601	4,620
滙豐集團：		
— 存放於滙豐集團之銀行存款及現金	97,193	115,030
— 應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(500,326)	(500,927)
— 其他應付款項淨額	(6,909)	(6,413)

24 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。詳情請參閱本集團日期為2023年1月11日之公佈。
- (b) 於報告期間結束後，管理人之董事會宣佈中期分派。進一步詳情於本簡明中期財務報表之「分派表」內披露。

核數師審閱報告



致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱列載於第22至51頁陽光房地產投資信託基金的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2022年12月31日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2023年2月15日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		13,599	14,230	14,350	15,839	15,476
每基金單位資產淨值		8.05	8.48	8.61	9.56	9.40
市場資本值(百萬元)		5,690	7,279	6,284	8,348	8,269
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		3.85	5.07	4.19	6.35	5.55
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		2.45	4.11	3.29	4.84	4.66
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		69.6	51.5	61.8	49.4	50.4
基金單位收市價		3.37	4.34	3.77	5.04	5.02
每基金單位分派(仙)		11.0	12.2	12.5	13.2	13.2
派發比率(%)		93.7	94.2	94.7	93.6	93.9
每基金單位之年度化 分派收益率(%)	2	6.5	5.6	6.6	5.2	5.3

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各期末每基金單位資產淨值。
2. 每基金單位之年度化分派收益率乃將每基金單位年度化分派除以於該期間結束時之基金單位收市價計算。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事
歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌
謝國生
郭淳浩
徐閔

管理人之負責人員

盧玉芳
沈頌華
黃志明
吳兆基
葉美鈴

管理人之公司秘書

鍾小樺

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號
大新金融中心30樓

投資者關係

電話：(852) 3669 2880
傳真：(852) 2285 9980
電郵：ir@HendersonSunlight.com

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

總估值師

世邦魏理仕有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行有限公司(香港分行)
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱UFJ銀行
三井住友銀行

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港夏愨道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.sunlightreit.com

財務日誌

(有關2022/23年財政年度中期業績)

中期業績公佈	2023年2月15日
刊發中期報告	2023年3月1日
中期分派之除淨日期	2023年3月2日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利	2023年3月6日至2023年3月8日 (包括首尾兩天)
支付中期分派 每基金單位11.0港仙	2023年3月16日

Sunlight Real Estate Investment Trust

Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited

陽光房地產投資信託基金

由恒基陽光資產管理有限公司管理

www.sunlightreit.com

