

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2023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 2023 年 12 月 31 日止 六個月	截至 2022 年 12 月 31 日止 六個月	變動 (%)
收益	419.2	388.5	7.9
物業收入淨額	323.2	307.6	5.1
除稅後溢利/(虧損) ^{附註}	79.7	(274.4)	不適用
可分派收入	162.3	198.2	(18.1)
每基金單位分派(港仙)	9.0	11.0	(18.2)
派發比率(%)	94.4	93.7	不適用
	於 2023 年 12 月 31 日	於 2023 年 6 月 30 日	變動 (%)
物業組合估值	18,480.6	18,512.2	(0.2)
資產淨值	13,544.6	13,669.2	(0.9)
每基金單位資產淨值(港幣)	7.95	8.06	(1.4)
資產負債比率(%)	26.3	26.1	不適用

附註： 包括投資物業公允價值減少港幣 53.0 百萬元 (相對截至 2022 年 12 月 31 日止六個月公允價值減少港幣 448.4 百萬元)。

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)		評估值 ² (港幣千元)
	於2023年 12月31日	於2023年 6月30日	於2023年 12月31日	於2023年 6月30日	截至2023年 12月31日止 六個月	截至2022年 12月31日止 六個月	於2023年 12月31日
寫字樓							
甲級							
大新金融中心	91.9	90.4	40.9	41.8	82,139	86,285	4,950,000
乙級							
Strand 50	90.5	94.4	31.2	31.0	19,457	21,146	1,238,800
文咸東街135商業中心物業	94.5	100.0	26.8	26.6	9,610	9,788	545,700
富時中心	97.5	97.4	35.8	35.2	10,942	10,226	532,000
豐怡中心	100.0	95.7	40.7	41.2	7,932	6,905	524,000
雲山大廈物業	88.6	83.0	37.7	38.8	7,999	8,018	522,000
永樂街235商業中心	92.1	96.7	19.9	19.7	5,673	5,882	346,800
渣華道108號商業中心	97.2	100.0	23.3	24.7	5,384	5,399	262,100
安隆商業大廈	98.0	100.0	28.3	27.9	4,472	4,446	234,600
新輝商業中心物業	98.5	91.0	21.8	22.0	3,226	3,272	163,800
偉程商業大廈物業	91.7	91.7	17.0	16.9	1,519	1,592	78,100
小計/平均	93.1	93.1	34.3	34.6	158,353	162,959	9,397,900
零售							
新市鎮							
上水中心購物商場	90.7	97.6	103.6	96.0	76,461	73,820	3,850,000
新都城一期物業	94.7	92.2	54.1	53.8	66,786	65,053	3,110,000
光華廣場物業	100.0	95.4	54.5	54.6	21,136	20,558	1,143,000
市區							
西九匯 ³	84.7	85.7	50.4	55.7	18,035	不適用	828,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	57.3	57.3	1,479	1,421	76,100
百利商業中心物業	100.0	100.0	31.1	29.8	1,424	1,295	75,600
小計/平均	93.2	93.5	66.3	65.6	185,321	162,147	9,082,700
總計/平均	93.1	93.3	45.5	45.4	343,674	325,106	18,480,600

	續租租金增長 ⁴ (%)		資本化比率 (%)
	截至2023年 12月31日止 六個月	截至2023年 6月30日止 六個月	於2023年12月31日
寫字樓	3.3	2.5	3.65 - 3.95
零售	0.8	0.7	3.40 - 4.35
總計/平均	1.5	1.3	

- 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。
4. 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

陽光房地產基金於報告期間錄得收益按年增長 7.9%至港幣 419.2 百萬元，主要源自西九匯六個月全期的貢獻。物業營運開支上升 18.6%至港幣 96.1 百萬元(若撇除與西九匯相關之營運成本，則上升 10.4%)，主要反映較高之租賃佣金以及較低與冠狀病毒病相關之政府寬免。因此，物業收入淨額增長 5.1%至港幣 323.2 百萬元，成本對收入比率為 22.9%。

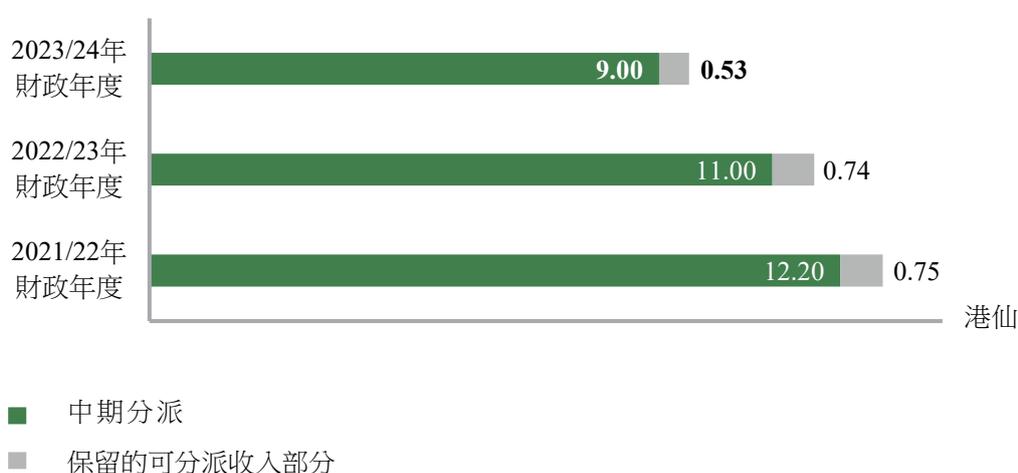
鑒於較高之利率環境以及為收購西九匯提供融資之新增借貸，財務成本由港幣 55.3 百萬元急升 107.1%至港幣 114.5 百萬元。

經計入投資物業公允價值減值港幣 53.0 百萬元，除稅後溢利錄得港幣 79.7 百萬元，相對去年同期之除稅後虧損港幣 274.4 百萬元。

分派

反映利息支出急增至港幣 111.3 百萬元(截至 2022 年 12 月 31 日止六個月:港幣 58.6 百萬元)，可分派收入按年下降 18.1%至港幣 162.3 百萬元。董事會已通過派發中期分派每基金單位 9.0 港仙，相當於派發比率 94.4%，而按報告期間最後交易日錄得的收市價港幣 2.18 元計算，年度化分派收益率為 8.3%。

每基金單位中期分派概覽



業務回顧

陽光房地產基金物業收入淨額於報告期間錄得5.1%增長至港幣323.2百萬元。其整體物業組合於2023年12月31日的租用率為93.1%，與六個月前相若。

於報告期間，寫字樓及零售物業組合分別錄得3.3%及0.8%的續租租金增長，以致整體續租租金增長為1.5%。於2023年12月31日，寫字樓物業組合的現行租金為每平方呎港幣34.3元，下降0.9%，而零售物業組合的現行租金則較六個月前上升1.1%至每平方呎港幣66.3元。

大新金融中心之租用率穩步改善，反映在企業租戶搬遷或擴充的積極性增強所帶動下，新租賃活動逐漸回升。九龍區方面，富時中心及豐怡中心的租用率分別為97.5%及100%，展示對服務性相關行業而言，位處便利交通樞紐之旺角區的韌性。相反，上環/中環物業組合的營運表現則受到中小型企業的審慎情緒所影響。

零售物業組合方面，上水中心購物商場錄得續租租金增長 4.8%，惟其租用率與六個月前相比為較低之 90.7%，主要由於佔其可出租面積 7.5%的幼稚園租戶提前退租所致。與此同時，隨著新都城一期物業首階段翻新工程竣工，其租用率回升至 94.7%，續租租金增長則為 4.1%。至於規模較小的零售物業方面，光華廣場物業於 2023 年 12 月 31 日悉數租出，而新收購的西九匯則仍處於租戶更替階段，其租用率維持於 84.7%。

財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於 2023 年 12 月 31 日的估值為港幣 18,480.6 百萬元。總資產及資產淨值分別為港幣 19,083.4 百萬元及港幣 13,544.6 百萬元，每基金單位資產淨值為港幣 7.95 元。

於 2023 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 26.3%，而總負債佔總資產的比率則為 29.0%。

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 4.4%至港幣 275.3 百萬元。然而，鑒於利息支出大幅上升，利息償付比率為 2.5 倍，相對去年同期所錄得的 4.5 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。

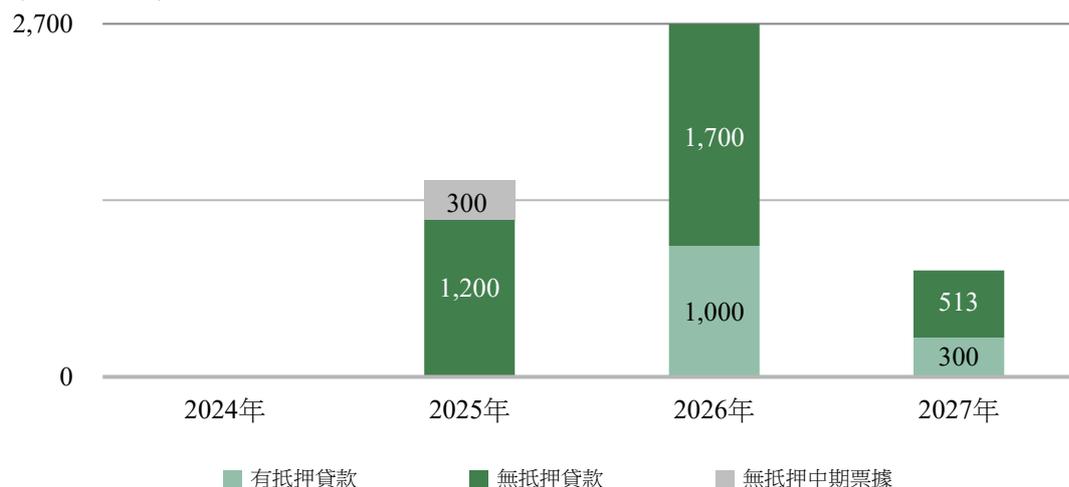
資本及利率管理

於 2023 年 12 月 31 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 2.4 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 2023 年 12 月 31 日)

(港幣百萬元)



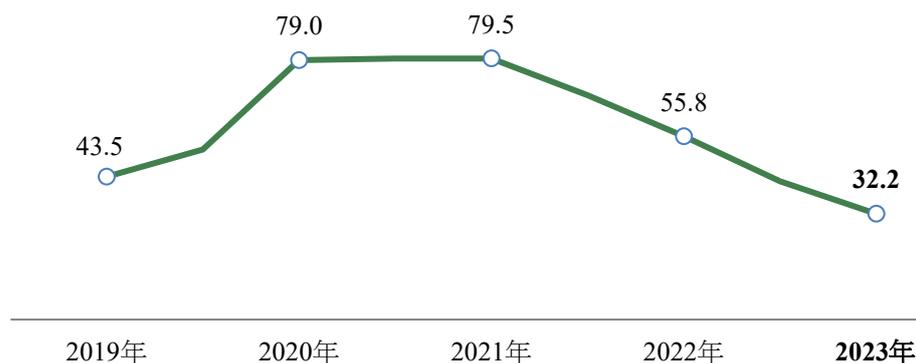
隨著若干利率掉期於報告期間期滿，陽光房地產基金之固定利率借貸比率於 2023 年 12 月 31 日下降至約為 32% (2023 年 6 月 30 日：42%)。固定利率借貸之加權平均年利率為 2.40%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率 0.81% 之混合息差計息。報告期間之加權平均融資成本為 4.40%，相對去年同期所錄得之 2.64%。

於報告期間結束後，管理人訂立若干利率掉期，總名義金額為港幣 500 百萬元。因此，於本公佈日期，固定利率借貸提高至 42%。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 12 月 31 日)

(%)



展望

儘管美國經濟數據就利率走向發出不同的訊號，但主流意見看來逐漸傾向美國聯邦儲備局(「**聯儲局**」)的緊縮貨幣政策應已進入最後階段。香港利率可能會跟隨聯儲局的政策轉向，於未來六至十二個月逐步回調。與此同時，「個人遊」計劃延伸至中國更多的城市，加上於香港 2024-25 年度財政預算案可能公佈的一系列刺激性措施，應可改善本地投資及消費者情緒。

雖然香港寫字樓租賃活動近期出現一絲希望，交易量亦有不俗的回升，但續租租金正增長的可能性仍然不大。鑒於混合工作安排漸趨普及，加上甲級寫字樓空置率持續高企，企業擴充之步伐仍持續審慎。相反，位處策略據點、以服務性行業為主導的寫字樓物業之表現將較為優勝。總括而言，陽光房地產基金寫字樓物業組合的表現預期將反映市場之趨勢，當中就收入表現而言，大新金融中心應為主要的搖擺因素。

香港對內地購物旅客的吸引力看來正在減弱，反而跨境至深圳消費則獨領風騷，而最近市場就此情況之關注度明顯有所提升。管理人將更謹慎監察該等動向，並不時優化陽光房地產基金之零售物業組合的租戶組合及概況。此外，根據目前的租賃進程，管理人對陽光房地產基金位於上水、將軍澳及元朗的購物商場之近期前景保持審慎樂觀。至於西九匯方面，管理人期望其租用率可於往後逐步回升至較理想的水平。

陽光房地產基金的營運表現於疫情後漸趨穩定，惟利息開支大幅上升所帶來的負擔仍為重大不利因素，並對可分派收入構成壓力。管理人已採取若干措施以緩解此風險因素，其中包括將陽光房地產基金的固定利率借貸比率提升至本公佈日期的 42% (相對 2023 年 12 月 31 日的 32%)。與此同時，管理人將繼續投放大量資源於資產再循環方面，在經濟環境依然充滿挑戰的情況下，致力為基金單位持有人創造價值。

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2024年3月13日(星期三)及2024年3月19日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2024年3月15日(星期五)至2024年3月19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3月14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。中期分派之款項將於2024年3月27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8,649,800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2023年11月代表陽光房地產基金於香港聯合交易所有限公司回購合共1,000,000個基金單位，總代價約為港幣2百萬元(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；而就該等回購所支付之每基金單位最高及最低價格分別為港幣2.05元及港幣2.02元。

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。

更改財政年度結算日及修訂信託契約

於2023年12月5日，管理人宣佈陽光房地產基金之財政年度結算日將由6月30日更改為12月31日(「更改財政年度結算日」)。此變更反映陽光房地產基金自2023年6月30日起成為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之聯營公司，其財務業績須於恒基地產之綜合財務報表中以一間上市聯營公司披露。鑒於恒基地產及陽光房地產基金之財政年度結算日不同，分別為12月31日及6月30日，陽光房地產基金在公佈其全年業績之前，若干資料可能會過早披露於恒基地產之中期業績公佈。為保持良好的企業管治，管理人認為更改財政年度結算日為必須且恰當，並符合陽光房地產基金及其基金單位持有人之整體利益。

於2024年2月7日，管理人及受託人於信託契約作出必要的修訂，致使更改財政年度結算日生效。因此，陽光房地產基金之財政年度結算日已由6月30日更改為12月31日，於同日生效。

陽光房地產基金除就報告期間刊發中期報告外，將就2023年7月1日至2024年6月30日止期間刊發第二份中期報告，而陽光房地產基金下一份年報將涵蓋2023年7月1日至2024年12月31日止18個月。

進一步詳情請參閱陽光房地產基金日期為2023年12月5日及2024年2月7日之公佈。

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一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2024年3月12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2023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	2023年 千元	2022年 千元
收益	3 & 4	419,213	388,520
物業營運開支	3 & 5	<u>(96,057)</u>	<u>(80,962)</u>
物業收入淨額		323,156	307,558
其他淨收入	6	5,883	8,377
行政開支		(54,061)	(52,307)
投資物業公允價值之減少淨值		<u>(52,972)</u>	<u>(448,408)</u>
經營溢利/(虧損)		222,006	(184,780)
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(114,547)</u>	<u>(55,318)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	7	107,459	(240,098)
所得稅	8	<u>(27,731)</u>	<u>(34,276)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)		<u>79,728</u>	<u>(274,374)</u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2023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	
	2023 年 千元	2022 年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	<u>79,728</u>	<u>(274,374)</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	(29,456)	33,734
- 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	882	(4,878)
- 外幣借款之未變現匯兌差額	(7,581)	(11,606)
- 利率掉期平倉	(2,796)	(2,796)
- 於其他全面收入扣除之遞延稅項	-	(198)
	<u>(38,951)</u>	<u>14,256</u>
期內全面收入/(虧損)總額	<u>40,777</u>	<u>(260,118)</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日
(以港幣列示)

		2023年 12月31日 (未經審核) 千元	2023年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,480,600	18,512,200
- 其他固定資產		763	1,115
		18,481,363	18,513,315
遞延稅項資產		374	358
衍生金融工具		1,262	9,234
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		74,085	80,769
其他非流動資產		167	12,430
		18,594,687	18,653,542
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	57,663	53,254
衍生金融工具		17,452	25,816
現金及銀行結餘		413,643	485,242
可退回稅項		3	8
		488,761	564,320
總資產		19,083,448	19,217,862
流動負債			
租戶按金		(209,510)	(206,358)
預收租金		(11,610)	(15,765)
貿易及其他應付款項	11	(82,299)	(75,434)
銀行及其他借款		-	(707,000)
衍生金融工具		(8,493)	(8,829)
應付稅項		(25,237)	(58,635)
		(337,149)	(1,072,021)
流動資產/(負債)淨值		151,612	(507,701)
總資產減流動負債		18,746,299	18,145,841

綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日
(以港幣列示)

	2023年 12月31日 (未經審核) 千元	2023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	(4,873,030)	(4,164,229)
遞延稅項負債	(244,475)	(241,557)
衍生金融工具	(84,242)	(70,851)
	<u>(5,201,747)</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>(5,538,896)</u>	<u>(5,548,658)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,544,552</u>	<u>13,669,204</u>
已發行基金單位數目	<u>1,702,684,957</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>7.95 元</u>	<u>8.06 元</u>

分派表

截至2023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	2023 年 千元	2022 年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)	<u>79,728</u>	<u>(274,374)</u>
調整(附註(i))：		
- 投資物業公允價值之減少淨值	52,972	448,408
- 以基金單位支付或應付之管理人費用	23,091	22,486
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a) 818	(5,348)
- 計息負債之非現金財務成本	2,448	2,042
- 遞延稅項	8 2,902	4,979
- 折舊	351	12
	<u>82,582</u>	<u>472,579</u>
可分派收入(附註(i))	<u>162,310</u>	<u>198,205</u>
中期分派(附註(ii))	153,242	185,712
派發比率	<u>94.4%</u>	<u>93.7%</u>
每基金單位分派(附註(ii))	<u>9.0 仙</u>	<u>11.0 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。

分派表(續)

截至2023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2,448,000元，或每基金單位0.14仙(2022/23年財政年度：2,042,000元，或每基金單位0.12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2023年12月31日止六個月之中期分派153,242,000元(「該中期分派」)(2022/23年財政年度：185,712,000元)乃將每基金單位中期分派9.0仙乘以預期於2024年3月19日(該中期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,702,684,957個基金單位**計算(2022/23年財政年度：11.0仙乘以於2023年3月8日(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) 該中期分派預計於2024年3月27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					
	2023 年 (未經審核)			2022 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	155,776	168,684	324,460	160,521	147,438	307,959
- 停車場收入	2,577	16,637	19,214	2,438	14,709	17,147
- 租金相關收入	35,604	39,935	75,539	32,035	31,379	63,414
	193,957	225,256	419,213	194,994	193,526	388,520
物業營運開支	(39,840)	(56,217)	(96,057)	(37,228)	(43,734)	(80,962)
物業收入淨額	154,117	169,039	323,156	157,766	149,792	307,558
行政開支	(24,502)	(23,611)	(48,113)	(25,134)	(21,300)	(46,434)
分部業績	129,615	145,428	275,043	132,632	128,492	261,124
投資物業公允價值 之(減少)/增加	(160,311)	107,339	(52,972)	(275,699)	(172,709)	(448,408)
計息負債之財務成本			(114,547)			(55,318)
所得稅			(27,731)			(34,276)
利息收入			12,214			10,051
未能分配之淨開支			(12,279)			(7,547)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利/(虧損)			79,728			(274,374)
折舊	6	345	351	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	
	2023 年 (未經審核) 千元	2022 年 (未經審核) 千元
租金收入	324,460	307,959
停車場收入	19,214	17,147
租金相關收入	75,539	63,414
	<u>419,213</u>	<u>388,520</u>

5. 物業營運開支

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2023 年 (未經審核) 千元	2022 年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	36,380	31,813
物業管理人費用(附註)	24,003	22,576
地稅及差餉	19,161	14,721
市場推廣及宣傳開支	2,500	1,783
停車場營運成本	3,800	3,402
應收租金之信貸虧損撥備(附註 10(b))	509	1,545
其他直接成本	9,704	5,122
	<u>96,057</u>	<u>80,962</u>

附註：包括租賃佣金 4,745,000 元(2022 年：5,443,000 元)(附註 7(b))。

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，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	
	2023 年 (未經審核) 千元	2022 年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	11,020	8,185
債務證券之利息收入	1,194	1,866
債務證券之信貸虧損撥備	(6,332)	(1,674)
其他	1	-
	<u>5,883</u>	<u>8,377</u>

7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2023 年 (未經審核) 千元	2022 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	111,281	58,624
其他借貸成本	2,448	2,042
	<u>113,729</u>	<u>60,666</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	882	(4,878)
- 非有效現金流量對沖之公允 價值收益淨額	(64)	(470)
	<u>818</u>	<u>(5,348)</u>
	<u>114,547</u>	<u>55,318</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	
	2023 年 (未經審核) 千元	2022 年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	46,181	44,971
受託人酬金及費用	2,300	2,260
核數師酬金		
- 審核服務	843	768
- 其他服務	527	512
應付總估值師估值費用	239	224
法律及其他專業費用	1,869	1,473
佣金		
- 物業管理人(附註 5)	4,745	5,443
- 第三者物業代理	3,756	1,173
銀行手續費	156	153
外匯虧損	325	569

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，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	
	2023 年 (未經審核) 千元	2022 年 (未經審核) 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
期內準備	24,829	29,297
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	2,902	4,979
	<u>27,731</u>	<u>34,276</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盈利/(虧損)

截至2023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盈利為0.05元(2022年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損0.16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79,728,000元(2022年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損274,374,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,698,054,377個基金單位(2022年：1,684,073,460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2022年及2023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盈利/(虧損)。

10. 貿易及其他應收款項

	2023年 12月31日 (未經審核) 千元	2023年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	37,024	37,606
按金及預付款項	12,584	11,452
其他應收款項	6,684	3,567
應收關連公司款項	1,371	629
	<u>57,663</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27,609,000元(2023年6月30日：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：

	2023年 12月31日 (未經審核) 千元	2023年 6月30日 (經審核) 千元
即期	25,131	28,213
逾期一個月內	6,402	5,730
逾期一個月以上及至三個月	2,536	2,564
逾期三個月以上及至六個月	1,108	114
逾期六個月以上	1,847	985
	<u>37,024</u>	<u>37,606</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：

	2023年 12月31日 (未經審核) 千元	2023年 6月30日 (經審核) 千元
於2023年7月1日/2022年7月1日	5,581	7,182
信貸虧損撥備/(撥備撥回) (附註5)	509	(684)
沖銷	<u>(1,616)</u>	<u>(917)</u>
	<u>4,474</u>	<u>5,581</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2023年 12月31日 (未經審核) 千元	2023年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	49,503	44,563
應付管理人費用	23,102	22,666
應付關連公司款項	<u>9,694</u>	<u>8,205</u>
	<u>82,299</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1,143,000元(2023年6月30日：1,128,000元)，該款項於30日內到期。

12. 非調整之報告期間結束後事項

於報告期間結束後，管理人之董事會宣佈中期分派。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2月27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。