



SUNLIGHT REIT

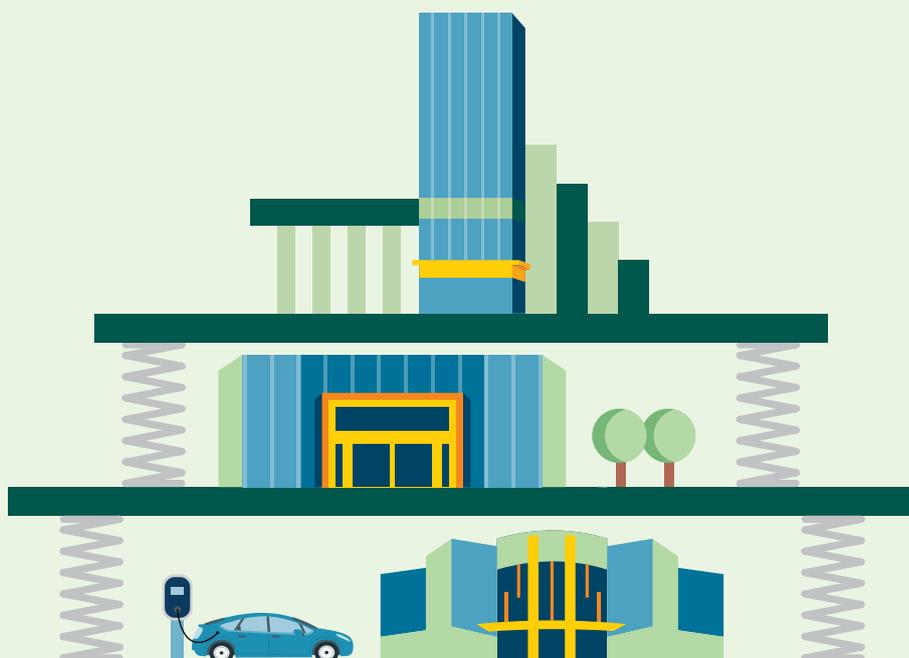
陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2025

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2006年5月26日之信託契約（經修訂及重列）（「**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6個零售物業，可出租面積合共約1.3百萬平方呎，於2025年6月30日的估值總額為港幣17,630.5百萬元。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

### 物業估值 (港幣百萬元)

17,630.5  
2025年6月30日

17,933.6  
2024年12月31日

### 收益 (港幣百萬元)

391.2  
截至2025年6月30日止六個月

411.0  
截至2024年6月30日止六個月<sup>附註</sup>

### 物業收入淨額 (港幣百萬元)

307.4  
截至2025年6月30日止六個月

324.9  
截至2024年6月30日止六個月<sup>附註</sup>

### 每基金單位分派 (港仙)

9.1  
截至2025年6月30日止六個月

9.1  
截至2024年6月30日止六個月<sup>附註</sup>

### 每基金單位資產淨值 (港幣)

7.27  
2025年6月30日

7.53  
2024年12月31日

### 資產負債比率 (%)

27.4  
2025年6月30日

27.0  
2024年12月31日

附註：比較數字乃源自截至2024年6月30日止12個月之簡明中期財務報表。

## 目錄

	<b>管理層討論及分析</b>
2	市場及業務回顧
4	財務回顧
7	展望
8	物業組合數據
10	<b>企業管治</b>
14	<b>關連人士交易</b>
17	<b>權益披露</b>
20	<b>簡明中期財務報表</b>
50	<b>核數師審閱報告</b>
51	<b>表現概覽</b>
52	<b>公司資料及財務日誌</b>

## 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

新一屆美國政府擬徵收高關稅的威脅，是導致截至2025年6月30日止六個月（「報告期間」）市場波動的主要驅動因素，加深投資者對全球貿易往來及經濟增長的憂慮。香港作為主要國際金融中心，受惠於資產重新配置至非美國市場所帶來的正向資金流入，促使香港銀行同業拆息短期利率顯著下降，以及收益率曲線變得陡峭。

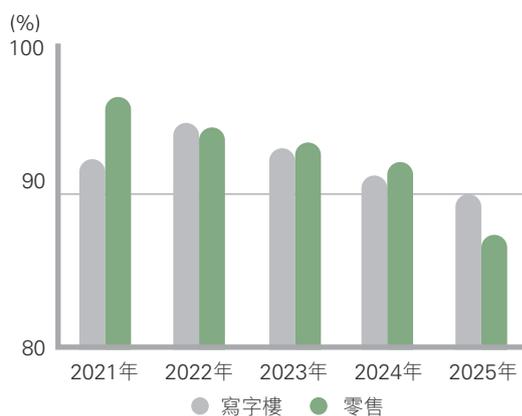
儘管股票市場表現有所改善，而集資活動明顯復甦，香港商業租賃市場卻未同步反映此等正面發展。當中寫字樓租賃市場仍受充裕供應所主導，而審慎的租賃情緒體現於2025年上半年錄得之寫字樓淨吸納量有所縮減。根據萊坊測量師行有限公司提供之統計數據，甲級寫字樓空置率於2025年6月30日維持於14.8%。

零售物業組合方面，消費氣氛依然審慎。訪港旅客人數可喜之增長並未相應帶動更高的零售消費，而北上消費已確認為可持續之現象。此等結構性變化反映在香港零售業銷貨額於2025年首六個月按年下降3.3%。

陽光房地產基金整體物業組合的租用率於2025年6月30日為89.2%，相對2024年12月31日之91.3%，其中寫字樓租用率下降至90.0%（2024年12月31日：92.0%），而零售租用率則為87.6%（2024年12月31日：90.1%）。

反映充滿挑戰的營商環境，寫字樓及零售物業組合分別錄得8.5%及7.1%的續租租金負增長，以致整體續租租金負增長為7.7%。於2025年6月30日，寫字樓物業組合的現行租金較六個月前輕微下降1.2%至每平方呎港幣31.7元，而零售

### 租用率 (於6月30日)

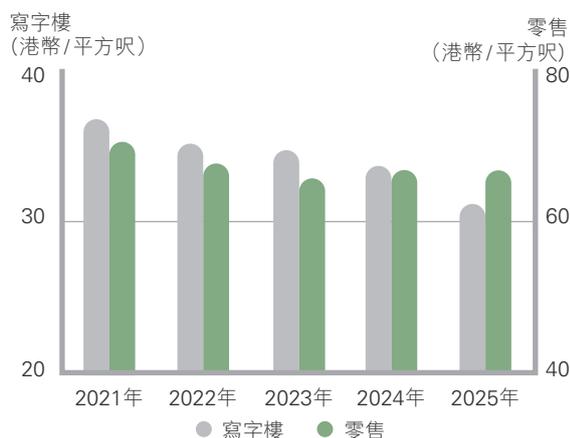


物業組合之數字則穩定於每平方呎港幣65.5元。於報告期間，寫字樓及零售物業組合的續租率分別為66%及70%。

就寫字樓物業組合而言，大新金融中心的租用率於2025年6月30日為90.6%，相對六個月前之92.2%，主要由於新訂租約較少，而其現行租金則保持平穩於每平方呎港幣36.3元（2024年12月31日：每平方呎港幣36.9元）。與此同時，受本地經濟放緩影響，市場對傳統乙級寫字樓的需求平淡，可見於Strand 50的租用率下降至82.9%（2024年12月31日：89.2%）。相反，豐怡中心的租用率回升至87.0%，而鄰近之富時中心的租用率則為92.5%，顯示該兩項毗鄰物業作為旺角區服務性行業樞紐之韌性。

零售物業組合方面，上水中心購物商場的租用率於2025年6月30日為87.0%，較2024年年底之91.4%為低，惟其現行租金則錄得輕微上調至每平方呎港幣105.2元。與此同時，由於新都城一期物業（「新都城一期」）從事教育服務的一位租戶於2025年第二季度遷出，其租用率下降至87.1%（2024年12月31日：91.7%），現行租金則為每平方呎港幣53.9元。

### 現行租金 (於6月30日)



西九匯的租用率於2025年6月30日提升至79.5%。然而，於報告期間其收入表現受到租金保證完結以及就其主要餐飲租戶租約重組所作之撥備的負面影響。

### 租戶

陽光房地產基金於2025年6月30日共有836份租約，其中寫字樓及零售物業租戶數目分別為512及324。最大租戶佔報告期間總收益的7.6%，所租用的面積佔2025年6月30日可出租總面積的7.3%，而五大租戶的相應數字則為17.1%及15.3%。

### 租戶組合 (可出租面積) (於2025年6月30日)

	上水中心購物商場	新都城一期物業
餐飲食肆	26.6%	28.3%
金融	16.4%	8.5%
時裝、珠寶及眼鏡	11.8%	6.3%
保健及美容	14.1%	14.8%
教育	2.5%	8.8%
雜貨及輕食	10.0%	11.1%
時尚生活	1.5%	3.9%
其他	4.1%	5.4%
空置	13.0%	12.9%

### 陽光房地產基金主要綠色建築認證 (於2025年6月30日)

物業	證書	評級
大新金融中心	綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃	最終鉑金級
Strand 50	綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃 (用材及廢物管理範疇和室內環境質素範疇)	卓越評級
	能源與環境設計先鋒4.1版運營與維護： 既有建築	金評級
新都城一期物業	綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃 (場地範疇)	卓越評級
	能源與環境設計先鋒4.1版運營與維護： 既有建築	金評級 <sup>附註</sup>
上水中心購物商場 光華廣場物業 富時中心 永樂街235商業中心	綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃 (場地範疇)	卓越評級
西九匯	綠建環評既有建築(2.1版)自選評估計劃 (場地範疇)	優良評級

附註：於2025年7月取得。

## 財務回顧

### 財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2025年 6月30日止 六個月	截至2024年 6月30日止 六個月 <sup>附註</sup>	變動 (%)
收益	<b>391.2</b>	411.0	(4.8)
物業營運開支	<b>83.8</b>	86.1	(2.7)
物業收入淨額	<b>307.4</b>	324.9	(5.4)
成本對收入比率(%)	<b>21.4</b>	21.0	不適用
除稅後(虧損)/溢利	<b>(172.2)</b>	79.5	不適用
可分派收入	<b>168.6</b>	171.6	(1.8)
每基金單位分派(港仙)	<b>9.1</b>	9.1	-
派發比率(%)	<b>93.8</b>	90.9	不適用

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	變動 (%)
物業組合估值	<b>17,630.5</b>	17,933.6	(1.7)
總資產	<b>18,220.2</b>	18,515.8	(1.6)
總負債	<b>5,586.1</b>	5,505.7	1.5
資產淨值	<b>12,634.1</b>	13,010.1	(2.9)
每基金單位資產淨值(港幣)	<b>7.27</b>	7.53	(3.5)
資產負債比率(%)	<b>27.4</b>	27.0	不適用

附註：比較數字乃源自截至2024年6月30日止12個月之簡明中期財務報表。

### 營運業績

於報告期間，陽光房地產基金的收益錄得按年下降4.8%至港幣391.2百萬元，主要由於大新金融中心、新都城一期及西九匯較低的收入貢獻所致。物業營運開支減少2.7%至港幣83.8百萬元，以致物業收入淨額為港幣307.4百萬元，下降5.4%。報告期間之成本對收入比率為21.4%。

經計入投資物業公允價值減值港幣314.3百萬元，陽光房地產基金錄得之除稅後虧損為港幣172.2百萬元，相對去年同期之除稅後溢利港幣79.5百萬元。

### 分派

報告期間之可分派收入相對穩健，僅輕微下降1.8%至港幣168.6百萬元，反映現金利息支出減省約14%至港幣91.5百萬元所帶來之正面影響。

董事會已通過派發中期分派每基金單位9.1港仙，相當於派發比率93.8%，按報告期間最後交易日錄得的收市價港幣2.26元計算，年度化分派收益率為8.1%。

## 分派概覽<sup>1</sup>



## 財務狀況

於2025年6月30日，陽光房地產基金之房地產組合的估值為港幣17,630.5百萬元，相對2024年12月31日錄得之港幣17,933.6百萬元。陽光房地產基金之總資產為港幣18,220.2百萬元，而其基金單位持有人應佔資產淨值為港幣12,634.1百萬元，即每基金單位資產淨值為港幣7.27元。

陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸相對總資產的百分率）為27.4%，而總負債對總資產的比率則為30.7%。

雖然陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>2</sup>按年下降5.9%至港幣265.5百萬元，受惠於更有利之利率環境，報告期間之利息償付比率改善至2.9倍（相對去年同期的2.7倍）。

## 資本及利率管理

陽光房地產基金成功取得一項港幣500百萬元為期四年之新無抵押定期貸款，為於報告期間到期之定期貸款進行再融資。於2025年6月30日，陽光房地產基金之總借貸為港幣4,993百萬元，相對六個月前維持不變，其中可持續發展表現掛鈎貸款約佔總額之84%。

於2025年8月，管理人簽訂兩項新定期貸款融資，總額為港幣700百萬元，為將於2025年財政年度下半年到期之定期貸款進行再融資。於提取該等貸款後，陽光房地產基金之總借貸將包括有抵押貸款港幣1,800百萬元及無抵押借貸港幣3,193百萬元，加權債務年期為1.6年。

## 總借貸之到期狀況

（於2025年6月30日）

（港幣百萬元）



附註：

- 截至6月30日止六個月。
- 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。

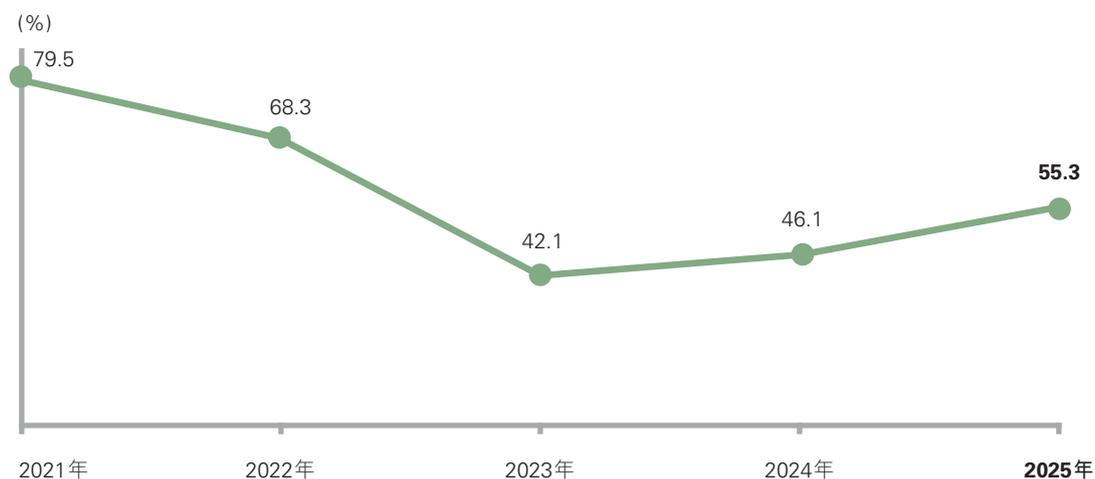
## 財務回顧

於報告期間，管理人訂立多項利率掉期，總名義金額為港幣650百萬元，因而提升於2025年6月30日的固定利率借貸比例至55.3%。固定利率借貸之加權平均年利率為3.48%，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3.7%，相對去年同期所錄得之4.2%。

### 固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於6月30日)



### 流動資金管理及貨幣風險

管理人可以銀行存款及投資於相關投資<sup>附註</sup>之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2025年6月30日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣475.1百萬元，以及持有賬面值合共港幣28.2百萬元之相關投資組合。基金亦擁有循環信貸安排港幣300百萬元，於報告期間結束時尚未提取。經考慮從其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及銀行存款存在美元匯率風險，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

基於美國難以預測的政策議程將預期持續，全球經濟之不確定性將繼續伸延。在此背景的同時，中國經濟正加快步伐並有望成為亮點，憑藉其積極的財政及貨幣刺激措施，預計將提振消費支出及刺激境內活動，並應當為利好香港的因素。

直至目前，香港商業物業市場尚未受惠於相對穩定的經濟環境，因市場仍面對持續嚴峻的阻力。因此，於2025年下半年租賃到期的租約（按可出租面積計算，約佔陽光房地產基金的寫字樓物業17%及零售物業20%）預計仍面臨續租租金負增長的壓力。故此，嚴格的成本管理已成為首要任務。報告期間，管理人於個別乙級寫字樓物業已開始實行智能控制系統以改善營運效率，並推出H•COINS會員計劃以提升顧客參與度。展望未來，管理人將加速推進房地產科技舉措的應用，以進一步簡化勞力密集程序及緩解成本上升的風險。

資本開支方面，即將展開的工程主要涉及設施升級，當中包括大新金融中心的升降機更換計劃，以及新都城一期地面樓層的翻新工程。與此同時，西九匯的優化工程亦已動工，可望於2025年年底前竣工。

美國現行貨幣政策因受到關稅上調和能源價格上升所帶來的潛在影響而仍具不確定性。然而，管理人欣然報告，於未來12個月內到期的借貸之再融資安排進展良好，而理想的意向價格顯示陽光房地產基金的財務實力。我們亦繼續致力將可持續發展元素融入資本管理安排。

總括而言，儘管預計營運上的障礙仍將持續，但融資成本可能下降或有助紓緩可分派收入的壓力。作為陽光房地產基金的管理人，我們將繼續專注維持投資組合的收益能力，並為基金單位持有人帶來可持續及長遠價值。

### 租約期滿概況（按可出租面積）

（於2025年6月30日）

	2025年 7月至12月
大新金融中心	14.7%
上水中心購物商場	25.4%
新都城一期物業	16.0%
整體寫字樓物業組合	17.2%
整體零售物業組合	19.5%

## 物業組合數據

物業	位置	可出租面積 (平方呎)			車位數目
		寫字樓	零售	總數	
<b>寫字樓</b>					
<b>甲級</b>					
大新金融中心	灣仔	369,891	6,490	376,381	46
<b>乙級</b>					
Strand 50	上環	108,506	9,403	117,909	0
文咸東街135商業中心物業	上環	60,844	3,071	63,915	0
富時中心	旺角	41,004	10,763	51,767	0
雲山大廈物業	中環	37,937	2,177	40,114	0
豐怡中心	旺角	23,024	11,627	34,651	0
永樂街235商業中心	上環	47,481	4,804	52,285	0
渣華道108號商業中心	北角	35,694	2,229	37,923	0
安隆商業大廈	灣仔	25,498	1,708	27,206	0
新輝商業中心物業	旺角	23,817	2,334	26,151	0
偉程商業大廈物業	油麻地	14,239	2,082	16,321	0
<b>小計/平均</b>		<b>787,935</b>	<b>56,688</b>	<b>844,623</b>	<b>46</b>
<b>零售</b>					
<b>新市鎮</b>					
上水中心購物商場	上水	0	122,339	122,339	297
新都城一期物業	將軍澳	0	188,889	188,889	436
光華廣場物業	元朗	42,670	25,741	68,411	0
<b>市區</b>					
西九匯	大角咀	0	58,836	58,836	17
耀星華庭物業	北角	0	4,226	4,226	0
百利商業中心物業	尖沙咀	0	7,934	7,934	0
<b>小計/平均</b>		<b>42,670</b>	<b>407,965</b>	<b>450,635</b>	<b>750</b>
<b>總計/平均</b>		<b>830,605</b>	<b>464,653</b>	<b>1,295,258</b>	<b>796</b>

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萊坊測量師行有限公司編製。
3. 續租租金增長按相關報告期間內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

租用率 (%)		現行租金 <sup>1</sup> (港幣/平方呎)		租金及停車場收入 (港幣千元)		估值 <sup>2</sup> (港幣千元)
於 2025年 6月30日	於 2024年 12月31日	於 2025年 6月30日	於 2024年 12月31日	截至 2025年 6月30日止 六個月	截至 2024年 6月30日止 六個月	於 2025年 6月30日
90.6	92.2	36.3	36.9	75,260	79,294	4,659,000
82.9	89.2	29.1	29.6	17,528	18,798	1,164,000
87.5	92.8	26.4	26.7	8,972	9,304	530,000
92.5	94.8	34.0	34.2	9,634	10,885	524,000
91.5	94.3	36.5	36.9	8,321	8,263	522,000
87.0	83.4	38.5	40.2	6,376	7,335	491,000
88.3	88.4	19.5	19.7	5,300	5,846	331,000
100.0	98.1	23.9	23.8	5,396	5,112	254,000
94.0	98.0	25.5	25.5	3,839	3,613	222,000
96.5	96.7	21.8	21.8	3,238	3,279	161,000
97.2	87.5	16.6	16.8	1,529	1,502	78,000
<b>90.0</b>	<b>92.0</b>	<b>31.7</b>	<b>32.1</b>	<b>145,393</b>	<b>153,231</b>	<b>8,936,000</b>
87.0	91.4	105.2	103.9	74,620	75,903	3,706,000
87.1	91.7	53.9	52.2	62,512	67,203	2,981,500
95.8	97.3	50.4	51.6	20,180	21,492	1,078,000
79.5	73.4	42.8	48.2	11,268	16,076	782,000
100.0	100.0	58.8	58.8	1,477	1,479	74,000
91.2	91.2	31.5	31.7	1,329	1,454	73,000
<b>87.6</b>	<b>90.1</b>	<b>65.5</b>	<b>65.6</b>	<b>171,386</b>	<b>183,607</b>	<b>8,694,500</b>
<b>89.2</b>	<b>91.3</b>	<b>43.3</b>	<b>43.7</b>	<b>316,779</b>	<b>336,838</b>	<b>17,630,500</b>

	租約數目		續租租金增長 <sup>3</sup> (%)		資本化比率 (%)
	於 2025年 6月30日	於 2024年 12月31日	截至 2025年 6月30日止 六個月	截至 2024年 12月31日止 六個月	於 2025年 6月30日
寫字樓	512	512	(8.5)	(6.4)	3.65 - 3.95
零售	324	339	(7.1)	(3.4)	3.40 - 4.35
總計/平均	<b>836</b>	<b>851</b>	<b>(7.7)</b>	<b>(5.1)</b>	

## 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。

### 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）第77條註冊之信託公司，並獲證監會發牌以進行受規管活動，為證監會認可之集體投資計劃提供存管服務。

### 管理人之董事會

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。

### 董事資料之變更

管理人於2025年3月11日（2023/24年報之日期）之後接獲以下有關徐閔女士資料之變更的通知：

1. 自2025年3月21日起獲委任為恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事；
2. 自2025年3月31日起退任大學教育資助委員會之委員；及
3. 自2025年7月15日起辭任華南城控股有限公司之獨立非執行董事。

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

為確保有關陽光房地產基金之利益衝突能妥善地管控，管理人已採取（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；

4. 管理人備有利益衝突政策，確保公平和良好的企業管治。員工的任何實際、潛在或認知的利益衝突情況得以匯報及監察；
5. 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
6. 存置一份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）皆為恒基地產之董事，其從事或可能從事（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。

管理人認為現有的各種控制措施足以管控上述與恒基地產之任何潛在的利益衝突及保證具備持續履行對陽光房地產基金之職責的能力，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。

## 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。

合規手冊已於報告期間作出修訂，並於2025年5月29日獲得董事會批准。修訂之主要目的為反映管理人之管理架構之變更。

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亦已在適用範圍內應用上市規則附錄C1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C3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

### 回購、出售或贖回基金單位

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。

### 相關投資

於2025年6月30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 <sup>1</sup> 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 <sup>2,3</sup>	信貸評級
CATHAY 4 <sup>7</sup> / <sub>8</sub> 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,786	0.065	不適用
PANVA 4 04/26/27 港華燃氣(融資)有限公司	聯交所	美元	4,623	4,639	0.026	標準普爾BBB+ 穆迪Baa1
PCPDC 5 <sup>1</sup> / <sub>8</sub> 06/18/26 PCPD Capital Limited	新加坡交易所	美元	11,639	11,126	0.062	不適用
<b>總計</b>			<b>27,934</b>	<b>27,551</b>	<b>0.153</b>	

於2025年6月30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3.3%。

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2025年6月30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第22頁及第25頁。

## 已發行之新基金單位

除發行予管理人合共11,729,616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。

## 公眾持有基金單位數量

根據公開資料以及就管理人所知，陽光房地產基金於2025年8月11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。

## 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2025年8月26日(星期二)及2025年9月1日(星期一)。基金單位的過戶登記將於2025年8月28日(星期四)至2025年9月1日(星期一)(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2025年8月27日(星期三)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2025年9月9日(星期二)支付予基金單位持有人。

## 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。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。

## 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。

## 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

於2025年6月30日，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22.9%。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**」，為免生疑問，不包括陽光房地產基金集團（定義如下））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2024年4月30日訂立，自2024年7月1日起至2026年12月31日止為期兩年半：

- (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、二及三期購物商場之擁有人就其購物商場之顧客提供免費泊車的費用及成本分攤之共同合作泊車協議（「**共同合作泊車協議**」）；
- (iii) 物業管理協議之第六份補充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2024年4月30日之公佈之定義）下之委任期（「**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。

報告期間，陽光房地產基金於前述協議項下之交易的收入與開支概述如下：

持續關連人士交易	報告期間之 收入/(開支)* (港幣千元)
總租賃協議項下之租賃交易	5,017
共同合作泊車協議項下之共同合作泊車安排	1,563
物業管理：	
i) 物業管理協議項下之交易	(22,472)
ii) 總服務協議項下之服務交易	(285)
iii) 關連公契項下之交易	(8,155)

\* 上表所述所有交易金額均於截至2025年12月31日止年度之相應年度上限以內。

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2024年4月30日及2024年5月7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<sup>附註</sup>)(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及其他銀行手續費)，當中陽光房地產基金已付(或應付)港幣24.9百萬元，而就陽光房地產基金集團擁有之物業之租賃或許可使用，陽光房地產基金已收(或應收)港幣10.1百萬元。

附註：

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1百萬元之服務交易除外）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。

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44.4百萬元及港幣2.2百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於報告期間之簡明中期財務報表附註23(b)(iii)及(v)。

## 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2025年6月30日及2024年12月31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2025年6月30日		於2024年12月31日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>
管理人 <sup>2</sup>	<b>254,467,649</b>	<b>14.638</b>	237,599,033	13.760
歐肇基 <sup>3</sup>	<b>2,300,000</b>	<b>0.132</b>	2,300,000	0.133
吳兆基 <sup>4</sup>	<b>930,000</b>	<b>0.053</b>	930,000	0.054
郭淳浩 <sup>5</sup>	<b>62,000</b>	<b>0.004</b>	62,000	0.004

附註：

1. 百分率乃按於2025年6月30日已發行之1,738,437,279個基金單位總數及於2024年12月31日已發行之1,726,707,663個基金單位總數計算（視情況而定）。
2. 報告期間，管理人於2025年4月收取了11,729,616個基金單位作為支付部分管理人費用，並在公開市場增持了5,139,000個基金單位。管理人於2025年6月30日實益擁有254,467,649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2025年6月30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2025年6月30日及2024年12月31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2025年6月30日		於2024年12月31日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.52	374,072,708	21.66
Leesons (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.52	374,072,708	21.66
Leeworld (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.52	374,072,708	21.66
Shau Kee Financial Enterprises Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.52	374,072,708	21.66
Uplite Limited <sup>2</sup>	224,443,625	12.91	224,443,625	13.00
Wintrade Limited <sup>2</sup>	149,629,083	8.61	149,629,083	8.67
恒基兆業有限公司 <sup>2</sup>	395,934,966	22.78	380,118,350	22.01
恒基地產 <sup>2</sup>	395,934,966	22.78	380,118,350	22.01
Hopkins (Cayman) Limited <sup>2</sup>	395,934,966	22.78	380,118,350	22.01
Riddick (Cayman) Limited <sup>2</sup>	395,934,966	22.78	380,118,350	22.01
Rimmer (Cayman) Limited <sup>2</sup>	395,934,966	22.78	380,118,350	22.01
Silchester International Investors LLP <sup>3</sup>	154,980,000	8.91	185,283,150	10.73

附註：

1. 百分率乃按於2025年6月30日已發行之1,738,437,279個基金單位總數及於2024年12月31日已發行之1,726,707,663個基金單位總數計算（視情況而定）。
2. 於2025年6月30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（「Lee Financial」）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（「Leesons」）及Leeworld (Cayman) Limited（「Leeworld」）作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial、Leesons及Leeworld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（佔已發行基金單位總數約21.52%）。

除上述者外，於2025年6月30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254,467,649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。恒基兆業之全部已發行普通股股份由Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一個單位信託之受託人擁有，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被當作於2025年6月30日各自於合共398,379,966個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位總數約22.92%）。儘管如此，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2025年6月30日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於395,934,966個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

Lee Financial、Leesons、Leeworld、Hopkins、Rimmer及Riddick之所有已發行股份均由已故李兆基博士實益擁有，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Lee Financial、Leesons、Leeworld、Hopkins、Rimmer及Riddick之若干股份。Leesons及Leeworld、Rimmer及Riddick(相應全權信託之相關受託人)持有相應單位信託之單位，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Lee Financial及Hopkins作為各自單位信託之受託人獨立持有及毋須諮詢其股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為前述全權信託之酌情受益人之一。

按照房地產基金守則，此附註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。

3. 於2025年6月30日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP(「**Silchester LLP**」)以其作為投資經理之身份於154,980,000個基金單位中擁有權益。管理人其後獲非正式通知，於2025年6月30日，Silchester LLP於142,206,000個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約8.18%)。

按照房地產基金守則，Silchester LLP於2025年6月30日已不再為陽光房地產基金之關連人士，因其權益於報告期間降至已發行基金單位的10%以下。

根據登記冊，於2025年6月30日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

### 其他關連人士及高級管理層所持權益

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及高級管理層於2025年6月30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 <sup>1</sup>
盧玉芳 <sup>2</sup>	100,000	0.006
沈頌華 <sup>3</sup>	40,000	0.002
與受託人相關之人士 <sup>4</sup>	623,000	0.036

附註：

1. 百分率乃按於2025年6月30日已發行之1,738,437,279個基金單位總數計算。
2. 由於盧玉芳女士(高級管理層之成員)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(2024年12月31日：100,000個基金單位)。
3. 沈頌華女士為高級管理層之成員，自2025年1月1日起生效。
4. 於2025年6月30日，受託人之若干聯繫人(定義見房地產基金守則)為陽光房地產基金之關連人並實益擁有623,000個基金單位(2024年12月31日：604,000個基金單位)。

## 綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月－未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千元	2024年 千元
收益	4 & 5	<b>391,217</b>	411,046
物業營運開支	4 & 6	<b>(83,833)</b>	(86,165)
物業收入淨額		<b>307,384</b>	324,881
其他收入	7	<b>9,944</b>	11,285
行政開支		<b>(51,890)</b>	(54,447)
投資物業公允價值之減少淨值	11(a)	<b>(314,279)</b>	(64,248)
經營(虧損)/溢利		<b>(48,841)</b>	217,471
計息負債之財務成本	8(a)	<b>(94,747)</b>	(108,459)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	8	<b>(143,588)</b>	109,012
所得稅	9	<b>(28,655)</b>	(29,505)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		<b>(172,243)</b>	79,507

附註：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，截至2024年6月30日止六個月之比較數字乃源自截至2024年6月30日止12個月之簡明中期財務報表。

第28至49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2025年6月30日止六個月 – 未經審核  
(以港幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千元	2024年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	<b>(172,243)</b>	79,507
期內其他全面(虧損)/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	<b>(28,744)</b>	(41,932)
— 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	<b>548</b>	—
— 外幣借款之未變現匯兌差額	<b>(35,553)</b>	47,922
— 利率掉期平倉	<b>(1,810)</b>	(2,796)
	<b>(65,559)</b>	3,194
期內全面(虧損)/收入總額	<b>(237,802)</b>	82,701

第28至49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2025年6月30日  
(以港幣列示)

		2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業	11	<b>17,630,500</b>	17,933,600
— 其他固定資產		<b>112</b>	139
		<b>17,630,612</b>	17,933,739
遞延稅項資產		<b>142</b>	358
衍生金融工具	13	—	1,686
償付權利	12	<b>37,436</b>	37,436
其他財務資產	14	<b>16,455</b>	29,307
其他非流動資產	15	<b>731</b>	2,095
		<b>17,685,376</b>	18,004,621
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	16	<b>47,958</b>	50,830
衍生金融工具	13	—	8,664
其他財務資產	14	<b>11,775</b>	44,275
現金及銀行結餘	17	<b>475,069</b>	407,331
可退回稅項		<b>3</b>	35
		<b>534,805</b>	511,135
<b>總資產</b>		<b>18,220,181</b>	18,515,756
<b>流動負債</b>			
租戶按金		<b>(187,549)</b>	(192,711)
預收租金		<b>(10,573)</b>	(13,638)
貿易及其他應付款項	18	<b>(79,541)</b>	(74,250)
銀行及其他借款	19	<b>(3,177,282)</b>	(1,498,123)
衍生金融工具	13	<b>(26,097)</b>	(7,231)
應付稅項		<b>(49,522)</b>	(22,132)
		<b>(3,530,564)</b>	(1,808,085)
<b>流動負債淨值</b>		<b>(2,995,759)</b>	(1,296,950)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,689,617</b>	16,707,671

## 綜合財務狀況表(續)

於2025年6月30日  
(以港幣列示)

		2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31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	(1,676,410)	(3,318,997)
遞延稅項負債		(249,525)	(248,597)
衍生金融工具	13	(129,598)	(130,010)
		(2,055,533)	(3,697,604)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(5,586,097)	(5,505,689)
基金單位持有人應佔資產淨值		12,634,084	13,010,067
已發行基金單位數目	20	1,738,437,279	1,726,707,663
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		7.27元	7.53元

第28至49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2025年6月30日止六個月 – 未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千元	2024年 千元
於期初		<b>13,010,067</b>	13,544,552
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		<b>(172,243)</b>	79,507
其他全面(虧損)/收入		<b>(65,559)</b>	3,194
期內全面(虧損)/收入總額		<b>(237,802)</b>	82,701
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(160,584)</b>	(153,242)
發行予管理人之基金單位	20	<b>22,403</b>	23,119
回購基金單位	20	–	(1,510)
回購基金單位之費用	20	–	(7)
		<b>(138,181)</b>	(131,640)
於期末		<b>12,634,084</b>	13,495,613

第28至49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

## 分派表

截至2025年6月30日止六個月 – 未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千元	2024年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		<b>(172,243)</b>	79,507
調整(附註(i)):			
— 投資物業公允價值之減少淨值	11	<b>314,279</b>	64,248
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>22,195</b>	23,085
— 利率掉期 – 現金流量對沖	8(a)	<b>608</b>	(333)
— 計息負債之非現金財務成本	8(a)	<b>2,594</b>	2,598
— 遞延稅項	9	<b>1,144</b>	2,151
— 折舊		<b>26</b>	352
		<b>340,846</b>	92,101
可分派收入(附註(ii))		<b>168,603</b>	171,608
2023/24年財政年度之第二次中期分派(已支付)(附註(ii))		–	155,978
2025年財政年度之中期分派(將付予基金單位持有人) (附註(iii))		<b>158,198</b>	–
期內分派(附註(i))		<b>158,198</b>	155,978
派發比率(附註(iv))		<b>93.8%</b>	90.9%
每基金單位分派:			
2023/24年財政年度之每基金單位第二次中期分派 (已支付)		–	9.1仙
2025年財政年度之每基金單位中期分派 (將付予基金單位持有人)		<b>9.1仙</b>	–
		<b>9.1仙</b>	9.1仙

## 分派表(續)

截至2025年6月30日止六個月－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2025年6月30日止六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2,594,000元，或每基金單位0.15仙(2024年：2,598,000元，或每基金單位0.15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) 2023/24年財政年度之第二次中期分派155,978,000元乃將每基金單位第二次中期分派9.1仙乘以於2024年9月3日(2023/24年財政年度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。2023/24年財政年度之第二次中期分派已於2024年9月11日支付予基金單位持有人。
- (iii) 2025年財政年度之中期分派158,198,000元乃將每基金單位中期分派9.1仙乘以預期於2025年9月1日(2025年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,738,437,279個基金單位計算。2025年財政年度之中期分派預計於2025年9月9日支付予基金單位持有人。
- (iv) 截至2024年6月30日止六個月之派發比率乃根據源自截至2024年6月30日止12個月之簡明中期財務報表之數字計算。
- (v) 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。

第28至49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2025年6月30日止六個月 – 未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千元	2024年 千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		<b>276,874</b>	290,660
(已付)/已退回香港利得稅淨額		<b>(89)</b>	4
<b>經營活動所得之現金淨值</b>		<b>276,785</b>	290,664
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>10,101</b>	10,455
有關投資物業開支之付款		<b>(8,937)</b>	(3,954)
贖回已到期債務證券所收款項		<b>44,425</b>	–
出售債務證券所收款項		<b>1,720</b>	–
初定於三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		<b>164,398</b>	(25,855)
<b>投資活動所得/(所用)之現金淨值</b>		<b>211,707</b>	(19,354)
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(160,584)</b>	(153,242)
回購基金單位之付款		–	(1,517)
新增銀行借款所收款項		<b>500,000</b>	–
銀行借款償還		<b>(500,000)</b>	–
已付利息		<b>(94,396)</b>	(110,553)
已付其他借貸成本		<b>(1,800)</b>	–
<b>融資活動所用之現金淨值</b>		<b>(256,780)</b>	(265,312)
<b>現金及現金等值物增加淨值</b>		<b>231,712</b>	5,998
期初現金及現金等值物	17	<b>201,526</b>	227,525
外幣兌換率變動之影響		<b>424</b>	(6)
<b>期末現金及現金等值物</b>	17	<b>433,662</b>	233,517

第28至49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2025年8月11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截至2024年12月31日止18個月之2023/24年財務報表相同，惟預期於2025年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截至2024年12月31日止18個月之2023/24年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會計準則編製之整份財務報表之所有資料。

## 2 編製基準(續)

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，截至2024年6月30日止六個月之比較數字乃源自截至2024年6月30日止12個月之簡明中期財務報表。

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50頁。

簡明中期財務報表所包括截至2024年12月31日止財政期間之財務資料(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期間之法定財務報表，但源自該等財務報表。截至2024年12月31日止財政期間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2025年3月11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會計準則之修訂，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6月30日止六個月					
	2025年(未經審核)			2024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	142,986	154,948	297,934	150,883	167,055	317,938
— 停車場收入	2,407	16,438	18,845	2,348	16,552	18,900
— 租金相關收入	35,209	39,229	74,438	34,831	39,377	74,208
	180,602	210,615	391,217	188,062	222,984	411,046
物業營運開支	(35,736)	(48,097)	(83,833)	(38,469)	(47,696)	(86,165)
物業收入淨額	144,866	162,518	307,384	149,593	175,288	324,881
行政開支	(23,403)	(22,826)	(46,229)	(23,961)	(23,924)	(47,885)
分部業績	121,463	139,692	261,155	125,632	151,364	276,996
投資物業公允價值之(減少)/增加	(139,850)	(174,429)	(314,279)	(107,783)	43,535	(64,248)
計息負債之財務成本			(94,747)			(108,459)
所得稅			(28,655)			(29,505)
利息收入			8,733			11,268
未能分配之淨開支			(4,450)			(6,545)
除稅後及未計與基金單位持有人交易 之(虧損)/溢利			(172,243)			79,507
折舊	11	15	26	7	345	352

## 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6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 千元	2024年 (未經審核) 千元
租金收入(附註)	297,934	317,938
停車場收入	18,845	18,900
租金相關收入	74,438	74,208
	<b>391,217</b>	411,046

附註： 截至2024年6月30日止六個月，租金收入包括租金保證2,045,000元(根據有關於2023年收購一項投資物業之租金保證契約)。

### 6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 千元	2024年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	32,242	34,252
物業管理人費用(附註)	22,472	22,182
地稅及差餉	19,795	19,351
停車場營運成本	3,849	3,746
租賃佣金(第三方物業代理)(附註8(b))	884	2,185
市場推廣及宣傳開支	830	1,136
應收租金之信貸虧損撥備(附註16(b))	1,534	151
其他直接成本	2,227	3,162
	<b>83,833</b>	86,165

附註： 包括租賃佣金3,645,000元(2024年：3,696,000元)(附註8(b))。

## 7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 千元	2024年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	7,628	9,883
債務證券之利息收入	1,105	1,385
其他	1,211	17
	<b>9,944</b>	11,285

## 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6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 千元	2024年 (未經審核) 千元
<b>(a) 計息負債之財務成本</b>		
銀行及其他借款利息	91,545	106,194
其他借貸成本	2,594	2,598
	<b>94,139</b>	108,792
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	548	–
－非有效現金流量對沖之公允價值虧損/(收益)淨額	60	(333)
	<b>608</b>	(333)
	<b>94,747</b>	108,459

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。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利(續)

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:(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 千元	2024年 (未經審核) 千元
<b>(b) 其他項目</b>		
管理人費用	<b>44,389</b>	46,170
受託人酬金及費用	<b>2,236</b>	2,301
核數師酬金		
— 審核服務(附註(i))	<b>1,106</b>	692
— 其他服務	<b>527</b>	547
應付總估值師估值費用	<b>165</b>	238
法律及其他專業費用	<b>1,514</b>	2,488
租賃佣金(附註6)		
— 物業管理人	<b>3,645</b>	3,696
— 第三方物業代理	<b>884</b>	2,185
銀行手續費	<b>157</b>	146
外匯淨(收益)/虧損	<b>(888)</b>	46

附註:

- (i) 由於本集團之財政年度結算日已由6月30日更改為12月31日，自2024年2月7日起生效，因此該等數字無法直接比較。
- (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，本期間及過往期間並無產生任何僱員福利開支。

## 9 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 千元	2024年 (未經審核) 千元
本期稅項 – 香港利得稅		
期內準備	27,511	27,590
過往期間準備多計	–	(236)
	27,511	27,354
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	1,144	2,151
	28,655	29,505

香港利得稅準備乃按本期間及過往期間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2025年6月30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0.10元(2024年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利0.05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172,243,000元(2024年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利79,507,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,731,114,369個基金單位(2024年：1,706,891,249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2024年及2025年6月30日止六個月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。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 11 投資物業

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
於期初	17,933,600	18,512,200
期內之變動		
— 添置	11,179	29,511
— 出售	—	(15,224)
— 公允價值之減少淨值	(314,279)	(592,887)
於期末	17,630,500	17,933,600

#### (a) 估值

投資物業由本集團之總估值師萊坊測量師行有限公司(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2025年6月30日作出估值。萊坊測量師行有限公司採用之估值方法與進行2024年12月31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314,279,000元(2024年12月31日:592,887,000元)已於損益內確認。

#### (b) 投資物業公允價值之分析如下:

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	7,756,000	7,872,000
— 中期租約	9,874,500	10,061,600
	17,630,500	17,933,600

(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。

## 13 衍生金融工具

	2025年6月30日 (未經審核)			2024年12月31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	—	(26,097)	(26,097)	8,664	(7,231)	1,433
長期部分	—	(129,598)	(129,598)	1,686	(130,010)	(128,324)
	—	(155,695)	(155,695)	10,350	(137,241)	(126,891)

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。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 13 衍生金融工具(續)

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。該款項按各利率掉期之原定年期確認入賬，而1,810,000元(2024年：2,796,000元)則已確認為本期間財務成本之減省。於2025年6月30日，餘額538,000元(2024年12月31日：2,348,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2025年6月30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虧損60,000元(2024年：公允價值收益333,000元)已於期內之損益中確認。

截至2025年6月30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減少28,744,000元(2024年：41,932,000元)及就外幣借款之未變現匯兌虧損之重新分類調整35,553,000元(2024年：未變現匯兌收益47,922,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2025年6月30日，本集團持有之利率掉期之總名義金額為1,950,000,000元(2024年12月31日：1,700,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2024年12月31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2025年9月至2028年5月(2024年12月31日：2025年2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

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
<b>以攤銷成本計量之財務資產</b>		
債務證券		
— 於香港上市	<b>16,455</b>	45,020
— 於香港以外上市	<b>11,775</b>	51,099
	<b>28,230</b>	96,119
減：信貸虧損撥備(附註21(b))	—	(22,537)
	<b>28,230</b>	73,582
債務證券之賬面值預期可於下列期間收回：		
一年內	<b>11,775</b>	44,275
一年後	<b>16,455</b>	29,307
	<b>28,230</b>	73,582

## 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。

## 16 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
應收租金	<b>29,680</b>	30,682
按金及預付款項	<b>10,940</b>	10,940
其他應收款項	<b>2,685</b>	5,058
應收關連公司款項	<b>4,653</b>	4,150
	<b>47,958</b>	50,830

## 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)

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項22,642,000元(2024年12月31日: 25,449,000元)預期可於一年後收回或於損益中確認。除上文所述外,所有結餘預期可於一年內收回或於損益中確認。

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:

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
即期	20,390	21,675
逾期一個月內	5,183	7,238
逾期一個月以上及至三個月	1,841	1,431
逾期三個月以上及至六個月	1,063	47
逾期六個月以上	1,203	291
	<b>29,680</b>	<b>30,682</b>

#### (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。

期內應收租金之虧損撥備的變動如下:

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
於期初	716	5,581
信貸虧損撥備(附註6)	1,534	1,217
沖銷	—	(6,082)
於期末	<b>2,250</b>	<b>716</b>

## 17 現金及銀行結餘

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	399,866	197,173
銀行存款及現金	33,796	4,353
載於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	433,662	201,526
初定於三個月後到期之銀行存款	41,407	205,805
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	475,069	407,331

## 18 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	49,400	44,775
應付管理人費用(附註23(b)(iii))	21,914	19,797
應付關連公司款項	8,227	9,678
	79,541	74,250

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1,099,000元(2024年12月31日：971,000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

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
銀行貸款(附註(i)及(ii))		
— 有抵押	1,298,567	1,297,971
— 無抵押	3,255,584	3,220,171
	4,554,151	4,518,142
中期票據 — 無抵押(附註(iii))	299,541	298,978
	4,853,692	4,817,120
銀行及其他借款須於下列期間內償還：		
一年內	3,177,282	1,498,123
一年後但於兩年內	499,451	2,675,923
兩年後但於五年內	1,176,959	643,074
	1,676,410	3,318,997
	4,853,692	4,817,120

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(以其作為陽光房地產基金受託人之身分)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2025年6月30日公允價值為4,870,000,000元(2024年12月31日：4,952,000,000元)之投資物業按揭(附註11)；及
- 於陽光房地產金融有限公司及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) 於2025年6月30日，銀行貸款金額中包括一項外幣借款之未變現匯兌收益132,151,000元(2024年12月31日：167,704,000元)。由於外幣借款已透過一項跨貨幣利率掉期完全對沖，匯兌差額之影響已於基金單位持有人應佔資產淨值中透過跨貨幣利率掉期之公允價值變動(附註13)作出抵銷。

(iii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2024年12月31日：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2025年6月30日，Sunlight REIT MTN Limited已根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元(2024年12月31日：300,000,000元)之票據，固定票據年息率為2.00%(2024年12月31日：2.00%)。該等票據由受託人(以其作為陽光房地產基金受託人之身分)作出擔保。

(iv) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率2.46%(2024年12月31日：年利率4.26%)。

(v) 於2025年6月30日，本集團之非承諾循環信貸安排300,000,000元(2024年12月31日：300,000,000元)尚未提取。

## 20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
於期初	1,726,707,663	1,695,035,157
期內之變動		
— 發行基金單位	11,729,616	33,672,506
— 回購基金單位	—	(2,000,000)
於期末	1,738,437,279	1,726,707,663

於期內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期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
<b>截至2025年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
2024年10月1日至2024年12月31日	1.834	11,166	6,088,430
2025年1月1日至2025年3月31日	1.992	11,237	5,641,186
		<b>22,403</b>	<b>11,729,616</b>
<b>截至2024年12月31日止18個月(經審核)</b>			
2023年4月1日至2023年6月30日	2.915	11,529	3,955,135
2023年7月1日至2023年9月30日	2.458	11,540	4,694,665
2023年10月1日至2023年12月31日	2.125	11,551	5,435,668
2024年1月1日至2024年3月31日	1.669	11,567	6,930,678
2024年4月1日至2024年6月30日	1.723	11,518	6,684,829
2024年7月1日至2024年9月30日	1.918	11,453	5,971,531
		69,158	33,672,506

截至2025年6月30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2024年12月31日止18個月，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2,000,000個基金單位，總代價為3,545,000元。

## 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2024年12月31日止18個月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	
<b>截至2024年12月31日止18個月 (經審核)</b>				
<b>回購之月份</b>				
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
	<u>2,000,000</u>			<u>3,545</u>
回購費用總額				<u>16</u>
				<u>3,561</u>

所有回購之基金單位已於該期內註銷。

### 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

## 21 金融工具之公允價值計量(續)

### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

#### (i) 公允價值等級(續)

於2025年6月30日及2024年12月31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(附註13)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2024年及2025年6月30日止六個月，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。

### (b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

於2025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。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。

於2024年12月31日，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。該等債務證券已於截至2025年6月30日止六個月內出售。

期內以攤銷成本計量之債務證券之虧損撥備的變動如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
於期初	22,537	16,205
信貸虧損撥備	—	6,332
沖銷	(22,537)	—
於期末(附註14)	—	22,537

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 22 資本承擔

於2025年6月30日尚未於簡明中期財務報表內計提之資本承擔如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
已訂約	6,791	8,184
經批准但尚未訂約	15,229	19,372
	<b>22,020</b>	27,556

### 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

## 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6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 千元	2024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	5,017	5,746
— 滙豐集團	10,137	9,695
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(8,447)	(7,312)
已付/應付下列人士之設施租賃及其他開支(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	—	(76)
管理人費用(附註(ii)及(iii))	(44,389)	(46,170)
物業管理人費用(附註(iv))	(22,472)	(22,182)
受託人酬金及費用(附註(ii)及(v))	(2,236)	(2,302)
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	(25,746)	(34,704)
已收/應收下列人士之利率掉期淨利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	143	5,939
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	744	377
已收/應收下列人士之債務證券利息收入(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	103	102
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	1,563	1,801

# 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：

- (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) 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14至16頁之「關連人士交易」。
- (iii) 管理人費用按本集團所有物業價值不多於每年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2023年6月21日，管理人已就截至2024年6月30日止12個月財政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%。鑒於財政年度結算日已於2024年2月7日起由6月30日更改為12月31日，上述選擇適用於截至2024年12月31日止18個月整個財政期間。於2025年1月9日，管理人已就截至2025年12月31日止財政年度選擇維持該收取比例不變。

- (iv) 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六份補充協議續期)(「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12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)。

## 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)

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。

- (v) 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)。

- (vi) 關連人士交易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)條規定之最低豁免水平。

### (c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 千元	2024年 12月31日 (經審核) 千元
恒基地產集團：		
— 應付款項淨額	(25,558)	(24,346)
— 恒基地產集團發行之債務證券	4,674	4,616
滙豐集團：		
— 存放於滙豐集團之銀行存款及現金	89,776	25,839
— 應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,301,331)	(1,302,211)
— 其他應付款項淨額	(7,405)	(8,435)

## 24 非調整之報告期間結束後事項

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20至49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2025年6月30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號編製及列報該等簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對該等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2025年6月30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

2025年8月11日

## 表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
<b>於6月30日：</b>						
資產淨值(百萬元)		<b>12,634</b>	13,496	13,669	14,051	14,124
每基金單位資產淨值		<b>7.27</b>	7.87	8.06	8.36	8.45
市場資本值(百萬元)		<b>3,929</b>	2,931	4,882	6,138	7,508
<b>截至6月30日止六個月：</b>						
最高基金單位成交價		<b>2.39</b>	2.19	3.65	4.41	4.65
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		<b>1.74</b>	1.48	2.77	3.53	3.68
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		<b>76.1</b>	81.2	65.6	57.8	56.4
基金單位收市價		<b>2.26</b>	1.71	2.88	3.65	4.49
每基金單位分派(仙)	2	<b>9.1</b>	9.1	11.0	12.8	13.1
派發比率(%)	2	<b>93.8</b>	90.9	102.4	100.6	100.4
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	3	<b>8.1</b>	10.6	7.6	7.0	5.8

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. 該等數字無法直接比較，由於2021年至2023年之每基金單位分派與派發比率乃指末期分派，並經考慮各個相應財政年度上半年保留的可分派收入。
3. 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最後一個交易日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**  
萊坊測量師行有限公司

**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)  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
新加坡華僑銀行香港分行  
三井住友銀行

**基金單位過戶處**  
卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

**網址**  
[www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com)

---

## 財務日誌

(截至2025年6月30日止六個月)

中期業績	於2025年8月11日公佈
中期報告	於2025年8月26日寄發
中期分派之除淨日期	2025年8月26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	2025年8月28日至2025年9月1日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位9.1港仙	將於2025年9月9日支付

## 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](http://www.sunlightreit.com)

