

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2025年6月30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2025年6月30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 2025 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2024 年 6 月 30 日止 六個月 ^{附註}	變動 (%)
收益	391.2	411.0	(4.8)
物業收入淨額	307.4	324.9	(5.4)
除稅後(虧損)/溢利	(172.2)	79.5	不適用
可分派收入	168.6	171.6	(1.8)
每基金單位分派(港仙)	9.1	9.1	-
派發比率(%)	93.8	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	17,630.5	17,933.6	(1.7)
資產淨值	12,634.1	13,010.1	(2.9)
每基金單位資產淨值(港幣)	7.27	7.53	(3.5)
資產負債比率(%)	27.4	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。

物業組合數據

物業	租用率 (%)		現行租金 ¹ (港幣/平方呎)		租金及 停車場收入 (港幣千元)		估值 ² (港幣千元)
	於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
寫字樓							
甲級							
大新金融中心	90.6	92.2	36.3	36.9	75,260	79,294	4,659,000
乙級							
Strand 50	82.9	89.2	29.1	29.6	17,528	18,798	1,164,000
文咸東街135商業中心物業	87.5	92.8	26.4	26.7	8,972	9,304	530,000
富時中心	92.5	94.8	34.0	34.2	9,634	10,885	524,000
雲山大廈物業	91.5	94.3	36.5	36.9	8,321	8,263	522,000
豐怡中心	87.0	83.4	38.5	40.2	6,376	7,335	491,000
永樂街235商業中心	88.3	88.4	19.5	19.7	5,300	5,846	331,000
渣華道108號商業中心	100.0	98.1	23.9	23.8	5,396	5,112	254,000
安隆商業大廈	94.0	98.0	25.5	25.5	3,839	3,613	222,000
新輝商業中心物業	96.5	96.7	21.8	21.8	3,238	3,279	161,000
偉程商業大廈物業	97.2	87.5	16.6	16.8	1,529	1,502	78,000
小計 / 平均	90.0	92.0	31.7	32.1	145,393	153,231	8,936,000
零售							
新市鎮							
上水中心購物商場	87.0	91.4	105.2	103.9	74,620	75,903	3,706,000
新都城一期物業	87.1	91.7	53.9	52.2	62,512	67,203	2,981,500
光華廣場物業	95.8	97.3	50.4	51.6	20,180	21,492	1,078,000
市區							
西九匯	79.5	73.4	42.8	48.2	11,268	16,076	782,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	58.8	58.8	1,477	1,479	74,000
百利商業中心物業	91.2	91.2	31.5	31.7	1,329	1,454	73,000
小計 / 平均	87.6	90.1	65.5	65.6	171,386	183,607	8,694,500
總計 / 平均	89.2	91.3	43.3	43.7	316,779	336,838	17,630,500

	續租租金增長 ³ (%)		資本化比率 (%)
	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	(8.5)	(6.4)	3.65 – 3.95
零售	(7.1)	(3.4)	3.40 – 4.35
平均	(7.7)	(5.1)	

- 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。

管理層討論及分析

營運業績

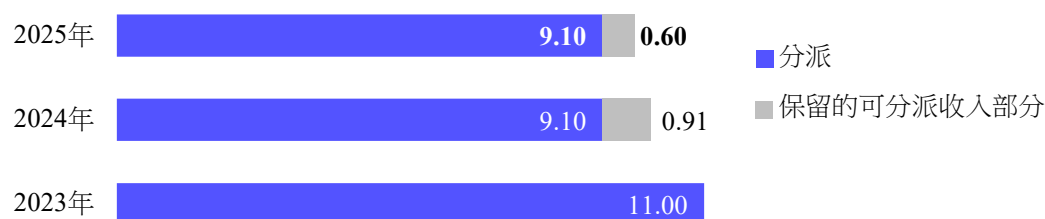
於報告期間，陽光房地產基金的收益錄得按年下降4.8%至港幣391.2百萬元，主要由於大新金融中心、新都城一期物業(「**新都城一期**」)及西九匯較低的收入貢獻所致。物業營運開支減少2.7%至港幣83.8百萬元，以致物業收入淨額為港幣307.4百萬元，下降5.4%。報告期間之成本對收入比率為21.4%。

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^{附註} (港仙)



附註：截至 6 月 30 日止六個月

業務回顧

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。

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。

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^{附註}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

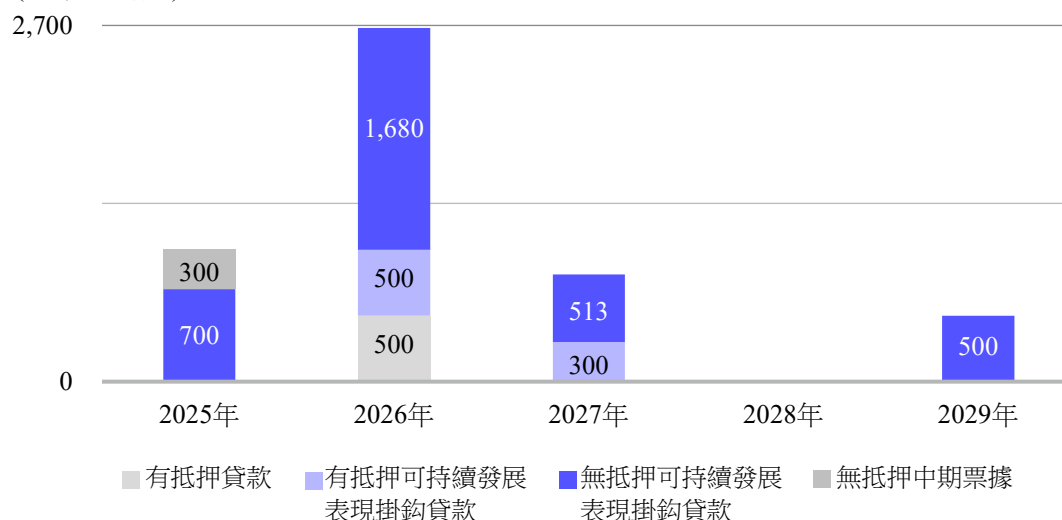
陽光房地產基金成功取得一項港幣500百萬元為期四年之新無抵押定期貸款，為於報告期間到期之定期貸款進行再融資。於2025年6月30日，陽光房地產基金之總借貸為港幣4,993百萬元，相對六個月前維持不變，其中可持續發展表現掛鉤貸款約佔總額之84%。

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

總借貸之到期狀況

(於 2025 年 6 月 30 日)

(港幣百萬元)



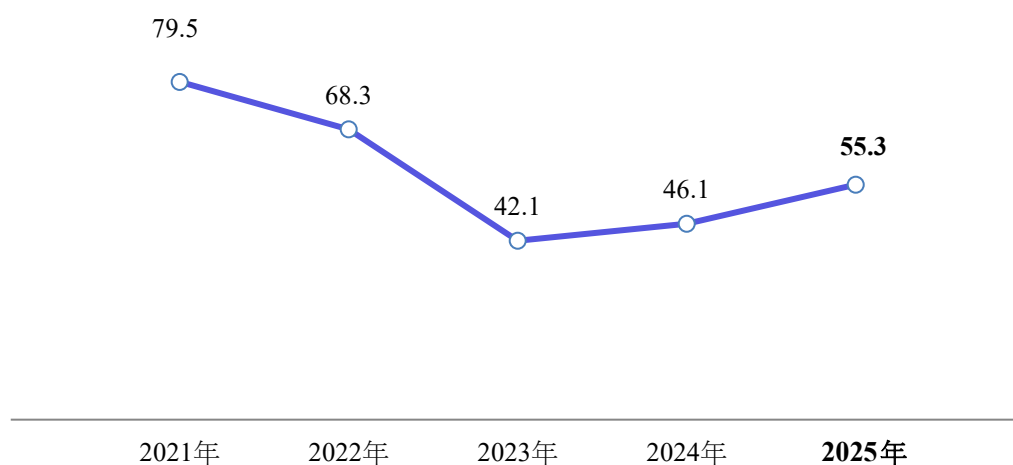
於2025年8月，管理人簽訂兩項新定期貸款融資，總額為港幣700百萬元，為將於2025年財政年度下半年到期之定期貸款進行再融資。於提取該等貸款後，陽光房地產基金之總借貸將包括有抵押貸款港幣1,800百萬元及無抵押借貸港幣3,193百萬元，加權債務年期為1.6年。

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)

(%)



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。管理人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。管理人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。

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。

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；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」)。

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。

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。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

中期業績之審閱

陽光房地產基金於報告期間之中期業績已由管理人之審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。報告期間之簡明中期財務報表亦已由陽光房地產基金之核數師 — 畢馬威會計師事務所(執業會計師)，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

刊發中期報告

陽光房地產基金於報告期間之中期報告將約於 2025 年 8 月 26 日送交基金單位持有人。

前瞻性陳述

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

綜合損益表

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

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。

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	<u>(172,243)</u>	<u>79,507</u>
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	(28,744)	(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	548	-
- 外幣借款之未變現匯兌差額	(35,553)	47,922
- 利率掉期平倉	<u>(1,810)</u>	<u>(2,796)</u>
	<u>(65,559)</u>	<u>3,194</u>
期內全面(虧損)/收入總額	<u><u>(237,802)</u></u>	<u><u>82,701</u></u>

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

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

分派表

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
	附註		
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利		<u>(172,243)</u>	<u>79,507</u>
調整(附註(i))：			
- 投資物業公允價值之減少淨值		314,279	64,248
- 以基金單位支付或應付之管理人 費用		22,195	23,085
- 利率掉期 - 現金流量對沖	8(a)	608	(333)
- 計息負債之非現金財務成本	8(a)	2,594	2,598
- 遞延稅項	9	1,144	2,151
- 折舊		26	352
		<u>340,846</u>	<u>92,101</u>
可分派收入(附註(i))		<u>168,603</u>	<u>171,608</u>
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))		<u>158,198</u>	<u>-</u>
期內分派(附註(i))		<u>158,198</u>	<u>155,978</u>
派發比率(附註(iv))		93.8%	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)		<u>9.1 仙</u>	<u>-</u>
		<u>9.1 仙</u>	<u>9.1 仙</u>

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》，房地產投資信託基金每年須將不少於其經審核年度除稅後淨收入之 90% 的金額分派予基金單位持有人作為股息。按照構成陽光房地產基金日期為 2006 年 5 月 26 日之信託契約(經修訂及重列)(「信託契約」)，於每個財政年度已分派或會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之 90%。

可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政期間之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利/虧損，並撇除已計入相關財政期間之綜合損益表的若干調整所帶來的影響。

於計算截至 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。

附註

(以港幣列示)

1. 一般事項

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第 104 條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金乃於香港聯合交易所有限公司主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提升物業組合之價值。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東 248 號大新金融中心 30 樓。

2. 編製基準

根據於 2024 年 2 月 7 日作出之信託契約修訂，本集團之財政年度結算日已由 6 月 30 日更改為 12 月 31 日。因此，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。

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。

4. 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人之最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

4. 分部報告(續)

分部業績

管理人之高級行政人員在評核分部表現及於分部間作出資源分配時，乃根據下列之基礎監控各呈報分部之業績：

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之增加/減少、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨開支。

期內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

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
	<u>391,217</u>	<u>411,046</u>

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 11(b))	1,534	151
其他直接成本	2,227	3,162
	<u>83,833</u>	<u>86,165</u>

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	2024 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	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
	<u>9,944</u>	<u>11,285</u>

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

其他借貸成本為各項融資費用和銀行及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷。

8. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利(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) 其他項目		
管理人費用	44,389	46,170
受託人酬金及費用	2,236	2,301
核數師酬金		
- 審核服務(附註(i))	1,106	692
- 其他服務	527	547
應付總估值師估值費用	165	238
法律及其他專業費用	1,514	2,488
租賃佣金(附註 6)		
- 物業管理人	3,645	3,696
- 第三方物業代理	884	2,185
銀行手續費	157	146
外匯淨(收益)/虧損	(888)	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。

11. 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	29,680	30,682
按金及預付款項	10,940	10,940
其他應收款項	2,685	5,058
應收關連公司款項	4,653	4,150
	<u>47,958</u>	<u>50,830</u>

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。

11. 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：

	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
	<u>29,680</u>	<u>30,682</u>

(b) 應收租金之信貸虧損撥備

本集團根據過往違約情況及可能影響租戶償付未償還應收租金能力之前瞻性資料，就應收租金之信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。倘若本集團認為收回該應收租金之可能性極低，相關信貸虧損撥備將直接於該應收款項中沖銷。

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	<u>2,250</u>	<u>716</u>

12. 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	21,914	19,797
應付關連公司款項	8,227	9,678
	<u>79,541</u>	<u>74,250</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1,099,000元(2024年12月31日：971,000元)，該款項於30日內到期。

13. 非調整之報告期間結束後事項

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，2025 年 8 月 11 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。