

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2026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2026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，另有列明除外)

|               | 截至 2026 年<br>6 月 30 日止<br>六個月 | 截至 2025 年<br>6 月 30 日止<br>六個月 | 變動<br>(%) |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|
| 收益            | 382.4                         | 391.2                         | (2.2)     |
| 物業收入淨額        | 299.7                         | 307.4                         | (2.5)     |
| 成本對收入比率(%)    | 21.6                          | 21.4                          | 不適用       |
| 除稅後虧損         | (124.1)                       | (172.2)                       | 不適用       |
| 可分派收入         | 164.0                         | 168.6                         | (2.7)     |
| 每基金單位分派(港仙)   | 8.8                           | 9.1                           | (3.3)     |
| 派發比率(%)       | 94.3                          | 93.8                          | 不適用       |
|               | 於 2026 年<br>6 月 30 日          | 於 2025 年<br>12 月 31 日         | 變動<br>(%) |
| 物業組合估值        | 17,118.1                      | 17,403.0                      | (1.6)     |
| 資產淨值          | 12,168.2                      | 12,402.6                      | (1.9)     |
| 每基金單位資產淨值(港幣) | 6.92                          | 7.09                          | (2.4)     |
| 資產負債比率(%)     | 28.3                          | 27.8                          | 不適用       |

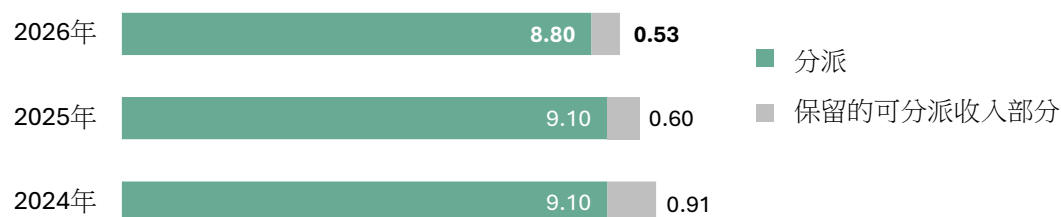
## 2026年中期業績

於報告期間，陽光房地產基金錄得收益港幣 382.4 百萬元，按年下降 2.2%。扣除物業營運開支港幣 82.7 百萬元後，物業收入淨額為港幣 299.7 百萬元。在現金利息支出減省 7.9%至港幣 84.3 百萬元的助力下，報告期間之可分派收入為港幣 164.0 百萬元，較去年同期下降 2.7%。

董事會已通過派發中期分派每基金單位 8.8 港仙，相當於派發比率 94.3%，按報告期間最後交易日錄得的收市價每基金單位港幣 2.16 元計算，年度化分派收益率為 8.1%。

### 每基金單位中期分派概覽<sup>1</sup>

(港仙)



於 2026 年 6 月 30 日，陽光房地產基金物業組合的估值為港幣 17,118.1 百萬元。其總資產及資產淨值分別為港幣 17,728.3 百萬元及港幣 12,168.2 百萬元，而每基金單位資產淨值則為港幣 6.92 元。

陽光房地產基金於報告期間之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>2</sup>為港幣 253.7 百萬元。受惠於較為有利的利率環境，利息償付比率自去年同期之 2.9 倍改善至 3.0 倍。

附註：

1. 截至 6 月 30 日止六個月。
2. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計利息支出、稅項、折舊及攤銷、以及投資物業公允價值變動前的盈利淨額。

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

於 2026 年 6 月 30 日，陽光房地產基金整體物業組合的租用率為 90.8% (2025 年 12 月 31 日：90.6%)。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為 92.0% 及 88.4%，而相應的現行租金為每平方呎港幣 30.6 元及每平方呎港幣 62.2 元，較六個月前下降 1.3% 及 2.7%。於回顧期間，整體物業組合錄得續租租金負增長 7.6%，而平均續租率則達至 77% 的理想水平。

陽光房地產基金之旗艦寫字樓物業 — 大新金融中心錄得 91.8% 的租用率，其現行租金大致持平於每平方呎港幣 35.2 元。上環/中環之物業組合亦錄得相若的租用率，反映中環的需求外溢。至於位於旺角，以服務業為主導的寫字樓物業組合方面，富時中心的租用率為 88.0%，而毗鄰之豐怡中心則錄得 95.7% 的租用率。

就零售物業組合而言，上水中心購物商場的租用率為 86.9%，主要由於幼稚園租戶更替期間，相關位置持續空置所致。該物業的現行租金為每平方呎港幣 98.2 元。與此同時，新都城一期物業的租用率為 88.0%，而其現行租金則為每平方呎港幣 52.0 元。最後，位於元朗之光華廣場物業的租用率為 92.8%，其現行租金則為每平方呎港幣 51.7 元。

### 資本及利率管理

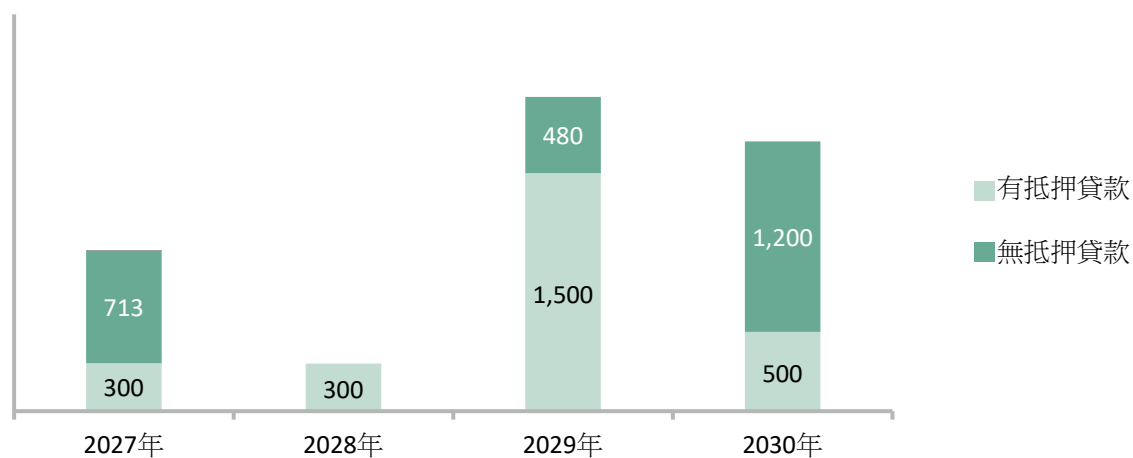
於回顧期間，陽光房地產基金成功以具吸引力的價格為所有於 2026 年 12 月 31 日止年度到期之借貸完成再融資。於 2026 年 6 月 30 日，陽光房地產基金之總借貸為港幣 5,023 百萬元，包括自其循環信貸安排提取之港幣 30 百萬元，該款項於 2026 年 7 月 2 日已悉數償還。

完成若干再融資安排後，現時有抵押貸款為港幣 2,600 百萬元 (2025 年 12 月 31 日：港幣 2,100 百萬元)，以估值為港幣 7,187 百萬元的若干物業作為抵押。加權平均債務年期維持於 3.0 年，而所有定期貸款均為可持續發展表現掛鉤貸款。

## 定期貸款之到期狀況

(於 2026 年 6 月 30 日)

(港幣百萬元)

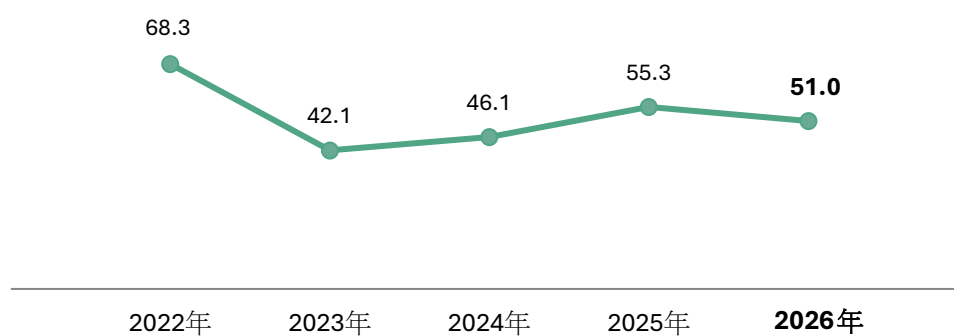


為管理利率波動風險，陽光房地產基金透過利率掉期為部分借貸進行對沖。於 2026 年 6 月 30 日，其固定利率借貸比例維持於 51.0%，整體加權平均年利率為 3.51%。浮動利率定期貸款之混合息差為香港銀行同業拆息加年利率 0.66% (2025 年 12 月 31 日：加年利率 0.75%)。於報告期間，加權平均融資成本為 3.41%，相對去年同期錄得的 3.70%。

## 固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 6 月 30 日)

(%)



## 可持續發展

於 2026 年 3 月，上水中心購物商場於能源與環境設計先鋒評級 4.1 版「運營與維護：既有建築」獲得金評級，反映陽光房地產基金致力於物業組合推行可持續營運措施。主要綠色建築證書載列如下：

### 主要綠色建築證書

(於 2026 年 6 月 30 日)

| 物業           | 證書                                        | 級別   |
|--------------|-------------------------------------------|------|
| 大新金融中心       | 綠建環評既有建築(2.0 版)綜合評估計劃                     | 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評級 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評級 4.1 版「運營與維護：既有建築」             | 金評級  |
| 上水中心購物商場     | 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評級 4.1 版「運營與維護：既有建築」             | 金評級  |
| 光華廣場物業       | 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 |
| 富時中心         |                                           |      |
| 永樂街 235 商業中心 |                                           |      |
| 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 |

## 展望

香港商業物業市場呈現分歧走勢，受到改裝作學生宿舍用途的需求帶動，終端用家的投資氣氛以致市場的成交量均明顯改善，惟資產價格尚未出現具實質意義的復甦，反映市場仍受制於財困相關的交易。與此同時，隨著消費習慣轉變，零售業仍面對重重挑戰。儘管個別營運商有意把握吸引的租金方案，然而其擴張意欲仍屬審慎。具持續性的需求復甦將取決於租戶在提升成本效益及迅速回應多變之消費者行為的能力。

展望未來，陽光房地產基金寫字樓及零售物業組合分別約有 14.0%及 22.3% 的可出租面積於 2026 年下半年到期續租。鑒於當前市場狀況，提升整體物業組合的租用率，將為緩減續租租金負增長的關鍵。

中東地區敵對局勢如未能透過持久和平協議得以緩和，油價或會持續波動，為美國利率前景增添不明朗因素。因此，市場對香港貨幣政策環境改善的期望於短期內或難實現。倘若減息步伐有所推遲，甚或(更令人憂慮的)基準利率再度面臨上升壓力，均可能推高融資成本，對陽光房地產基金的可分派收入構成影響。面對該等挑戰，陽光房地產基金穩健的財務狀況提供一定的保障，過去 12 個月內成功以有利條款為逾港幣 3,600 百萬元的債務完成再融資，正是有力佐證。

與此同時，管理人將優先透過嚴格的成本管理、審慎的資本配置及篩選合適的資產增值舉措以強化營運韌性，並為創造長遠價值提供支持。就此而言，大新金融中心計劃於本年稍後時間展開的升降機優化工程，將有助提升該資產的吸引力及服務質素。

邁向上市 20 週年誌慶之際，陽光房地產基金將致力為基金單位持有人創造可持續價值，同時善用創新及科技，提升物業組合的穩健性，為資產管理的未來發展作好準備。

## 物業組合數據

| 物業                   | 租用率<br>(%)      |                  | 現行租金 <sup>1</sup><br>(港幣/平方呎) |                  | 租金及<br>停車場收入<br>(港幣千元)   |                          | 估值 <sup>2</sup><br>(港幣千元) |
|----------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                      | 於2026年<br>6月30日 | 於2025年<br>12月31日 | 於2026年<br>6月30日               | 於2025年<br>12月31日 | 截至2026年<br>6月30日止<br>六個月 | 截至2025年<br>6月30日止<br>六個月 | 於2026年<br>6月30日           |
| <b>寫字樓</b>           |                 |                  |                               |                  |                          |                          |                           |
| <b>甲級</b>            |                 |                  |                               |                  |                          |                          |                           |
| 大新金融中心               | 91.8            | 91.0             | 35.2                          | 35.3             | 73,221                   | 75,260                   | 4,528,000                 |
| <b>乙級</b>            |                 |                  |                               |                  |                          |                          |                           |
| Strand 50            | 92.2            | 89.1             | 26.8                          | 27.9             | 16,848                   | 17,528                   | 1,120,000                 |
| 文咸東街135商業中心物業        | 94.4            | 89.7             | 25.5                          | 25.9             | 8,864                    | 8,972                    | 520,000                   |
| 富時中心                 | 88.0            | 90.6             | 33.7                          | 34.7             | 9,375                    | 9,634                    | 518,000                   |
| 雲山大廈物業               | 91.4            | 88.6             | 33.8                          | 34.3             | 7,948                    | 8,321                    | 499,000                   |
| 豐怡中心                 | 95.7            | 100.0            | 37.8                          | 38.0             | 7,546                    | 6,376                    | 484,000                   |
| 永樂街235商業中心           | 87.9            | 88.3             | 18.9                          | 19.3             | 5,226                    | 5,300                    | 330,000                   |
| 渣華道108號商業中心          | 96.1            | 100.0            | 23.9                          | 24.0             | 5,226                    | 5,396                    | 254,000                   |
| 安隆商業大廈               | 87.2            | 87.2             | 25.2                          | 25.4             | 3,498                    | 3,839                    | 219,000                   |
| 新輝商業中心物業             | 95.0            | 91.4             | 20.9                          | 21.7             | 3,053                    | 3,238                    | 160,000                   |
| 偉程商業大廈物業             | 97.2            | 100.0            | 16.4                          | 16.4             | 1,586                    | 1,529                    | 78,000                    |
| 小計/平均                | <b>92.0</b>     | <b>91.2</b>      | <b>30.6</b>                   | <b>31.0</b>      | <b>142,391</b>           | <b>145,393</b>           | <b>8,710,000</b>          |
| <b>零售</b>            |                 |                  |                               |                  |                          |                          |                           |
| <b>新市鎮</b>           |                 |                  |                               |                  |                          |                          |                           |
| 上水中心購物商場             | 86.9            | 87.5             | 98.2                          | 102.2            | 68,848                   | 74,620                   | 3,550,000                 |
| 新都城一期物業 <sup>3</sup> | 88.0            | 87.1             | 52.0                          | 53.4             | 60,951                   | 62,512                   | 2,886,100                 |
| 光華廣場物業               | 92.8            | 100.0            | 51.7                          | 50.7             | 19,865                   | 20,180                   | 1,070,000                 |
| <b>市區</b>            |                 |                  |                               |                  |                          |                          |                           |
| 西九匯                  | 87.9            | 89.6             | 39.5                          | 40.7             | 12,355                   | 11,268                   | 758,000                   |
| 耀星華庭物業               | 100.0           | 100.0            | 58.8                          | 58.8             | 1,487                    | 1,477                    | 74,000                    |
| 百利商業中心物業             | 82.6            | 87.6             | 30.2                          | 30.7             | 1,155                    | 1,329                    | 70,000                    |
| 小計/平均                | <b>88.4</b>     | <b>89.6</b>      | <b>62.2</b>                   | <b>63.9</b>      | <b>164,661</b>           | <b>171,386</b>           | <b>8,408,100</b>          |
| 總計/平均                | <b>90.8</b>     | <b>90.6</b>      | <b>41.1</b>                   | <b>42.1</b>      | <b>307,052</b>           | <b>316,779</b>           | <b>17,118,100</b>         |

|     | 續租租金增長 <sup>4</sup><br>(%) |                            | 資本化比率<br>(%)  |
|-----|----------------------------|----------------------------|---------------|
|     | 截至 2026年<br>6月30日止<br>六個月  | 截至 2025年<br>12月31日止<br>六個月 | 於 2026年 6月30日 |
| 寫字樓 | (8.3)                      | (10.4)                     | 3.65 - 3.95   |
| 零售  | (7.3)                      | (11.2)                     | 3.40 - 4.35   |
| 平均  | <b>(7.6)</b>               | <b>(10.8)</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. 該物業之若干停車位已於 2026 年 3 月 31 日完成出售，代價約為港幣 30 百萬元。
4. 續租租金增長按相關報告期間續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

## 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」)。

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。

### 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。

### 已發行之新基金單位

除發行予管理人合共9,135,312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。

### 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2026年8月24日(星期一)及2026年8月28日(星期五)。基金單位的過戶登記將於2026年8月26日(星期三)至2026年8月28日(星期五)(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2026年8月25日(星期二)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2026年9月8日(星期二)支付予基金單位持有人。

## 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 2026 年 8 月 24 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 2026 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    | 2026 年<br>千元     | 2025 年<br>千元 |
| 收益                      | 3 & 4 | <b>382,423</b>   | 391,217      |
| 物業營運開支                  | 3 & 5 | <b>(82,764)</b>  | (83,833)     |
| 物業收入淨額                  |       | <b>299,659</b>   | 307,384      |
| 其他收入                    | 6     | <b>11,240</b>    | 9,944        |
| 行政開支                    |       | <b>(52,372)</b>  | (51,890)     |
| 投資物業公允價值之減少             |       | <b>(266,128)</b> | (314,279)    |
| 經營虧損                    |       | <b>(7,601)</b>   | (48,841)     |
| 計息負債之財務成本               | 7(a)  | <b>(87,682)</b>  | (94,747)     |
| 除稅前及未計與基金單位持有人<br>交易之虧損 | 7     | <b>(95,283)</b>  | (143,588)    |
| 所得稅                     | 8     | <b>(28,792)</b>  | (28,655)     |
| 除稅後及未計與基金單位持有人<br>交易之虧損 |       | <b>(124,075)</b> | (172,243)    |

## 綜合損益及其他全面收入表

截至 2026 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 |              |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
|                               | 2026 年<br>千元    | 2025 年<br>千元 |
| 除稅後及未計與基金單位持有人<br>交易之虧損       | (124,075)       | (172,243)    |
| 期內其他全面收入/(虧損)                 |                 |              |
| 已重新分類/其後或會重新分類至損益<br>之項目：     |                 |              |
| - 於期內已確認現金流量對沖<br>公允價值變動之有效部分 | 17,138          | (28,744)     |
| - 就下列項目轉撥至損益的款項之<br>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                | 9,863           | (35,553)     |
| - 利率掉期平倉                      | -               | (1,810)      |
|                               | 27,001          | (65,559)     |
| 期內全面虧損總額                      | (97,074)        | (237,802)    |

## 綜合財務狀況表

於2026年6月30日  
(以港幣列示)

|                    |    | 2026 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千元 |
|--------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| 附註                 |    |                                    |                                    |
| <b>非流動資產</b>       |    |                                    |                                    |
| 固定資產               |    |                                    |                                    |
| - 投資物業             |    | 17,118,100                         | 17,403,000                         |
| - 其他固定資產           |    | 75                                 | 95                                 |
|                    |    | <b>17,118,175</b>                  | <b>17,403,095</b>                  |
| 遞延稅項資產             |    | 16                                 | 16                                 |
| 衍生金融工具             |    | 2,836                              | 203                                |
| 償付權利               |    | 37,436                             | 37,436                             |
| 其他財務資產             |    | 7,734                              | 4,644                              |
| 其他非流動資產            |    | 2,706                              | 1,884                              |
|                    |    | <b>17,168,903</b>                  | <b>17,447,278</b>                  |
| <b>流動資產</b>        |    |                                    |                                    |
| 貿易及其他應收款項          | 10 | 43,316                             | 44,789                             |
| 衍生金融工具             |    | 2,330                              | 264                                |
| 其他財務資產             |    | 16,454                             | 23,355                             |
| 現金及銀行結餘            |    | 497,264                            | 428,760                            |
|                    |    | <b>559,364</b>                     | <b>497,168</b>                     |
| <b>總資產</b>         |    | <b>17,728,267</b>                  | <b>17,944,446</b>                  |
| <b>流動負債</b>        |    |                                    |                                    |
| 租戶按金               |    | (184,134)                          | (184,807)                          |
| 預收租金               |    | (14,234)                           | (14,830)                           |
| 貿易及其他應付款項          | 11 | (79,701)                           | (82,453)                           |
| 銀行及其他借款            |    | (30,000)                           | (1,199,244)                        |
| 衍生金融工具             |    | (8,136)                            | (19,666)                           |
| 應付稅項               |    | (25,295)                           | (12,560)                           |
|                    |    | <b>(341,500)</b>                   | <b>(1,513,560)</b>                 |
| <b>流動資產/(負債)淨值</b> |    | <b>217,864</b>                     | <b>(1,016,392)</b>                 |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <b>17,386,767</b>                  | <b>16,430,886</b>                  |

## 綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日  
(以港幣列示)

|                             | 2026 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千元 |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 非流動負債(不包括基金單位持有人<br>應佔資產淨值) |                                    |                                    |
| 銀行及其他借款                     | (4,805,478)                        | (3,615,538)                        |
| 遞延稅項負債                      | (253,149)                          | (251,276)                          |
| 衍生金融工具                      | (159,990)                          | (161,469)                          |
|                             | <u>(5,218,617)</u>                 | <u>(4,028,283)</u>                 |
| 總負債(不包括基金單位持有人<br>應佔資產淨值)   | <u>(5,560,117)</u>                 | <u>(5,541,843)</u>                 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值               | <u>12,168,150</u>                  | <u>12,402,603</u>                  |
| 已發行基金單位數目                   | <u>1,757,268,481</u>               | <u>1,748,133,169</u>               |
| 基金單位持有人應佔每基金單位<br>資產淨值      | <u>6.92 元</u>                      | <u>7.09 元</u>                      |

## 分派表

截至2026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<br>2026 年<br>千元 | 2025 年<br>千元     |
|-------------------------|------|---------------------------------|------------------|
|                         | 附註   |                                 |                  |
| 除稅後及未計與基金單位持有人<br>交易之虧損 |      | <b>(124,075)</b>                | <b>(172,243)</b> |
| 調整(附註(i))：              |      |                                 |                  |
| - 投資物業公允價值之減少           |      | <b>266,128</b>                  | 314,279          |
| - 以基金單位支付或應付之管理人<br>費用  |      | <b>21,565</b>                   | 22,195           |
| - 出售投資物業之收益             |      | <b>(4,848)</b>                  | -                |
| - 利率掉期 — 現金流量對沖         | 7(a) | <b>(571)</b>                    | 608              |
| - 計息負債之非現金財務成本          | 7(a) | <b>3,919</b>                    | 2,594            |
| - 遞延稅項                  | 8    | <b>1,872</b>                    | 1,144            |
| - 折舊                    |      | <b>20</b>                       | 26               |
|                         |      | <b>288,085</b>                  | 340,846          |
| 可分派收入(附註(i))            |      | <b>164,010</b>                  | 168,603          |
| 中期分派(附註(ii)及(iii))      |      | <b>154,640</b>                  | 158,198          |
| 派發比率                    |      | <b>94.3%</b>                    | 93.8%            |
| 每基金單位分派(附註(ii)及(iii))   |      | <b>8.8 仙</b>                    | 9.1 仙            |

## 分派表(續)

截至 2026 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項目所帶來的影響。

於計算截至 2026 年 6 月 30 日止六個月內可供分派之金額時，已作出調整(按照信託契約中的定義及規定)，其中包括加回與銀行及其他借款之債務建立費用的攤銷相關之財務成本 3,919,000 元，或每基金單位 0.22 仙(2025 年：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)，此實際上乃為資本回報。

- (ii) 截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之中期分派 158,198,000 元乃將每基金單位中期分派 9.1 仙乘以於 2025 年 9 月 1 日(即該分派之記錄日期)已發行之 1,738,437,279 個基金單位計算，並已於 2025 年 9 月 9 日支付予基金單位持有人。
- (iii) 截至 2026 年 6 月 30 日止六個月之中期分派 154,640,000 元乃將每基金單位中期分派 8.8 仙乘以預期於 2026 年 8 月 28 日(即該分派之記錄日期)已發行之 1,757,268,481 個基金單位計算，並預計於 2026 年 9 月 8 日支付予基金單位持有人。
- (iv) 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. 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。

### 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。

### 3. 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。

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  |                |           |                  |                |           |
|-------------------------|------------------|----------------|-----------|------------------|----------------|-----------|
|                         | 2026 年<br>(未經審核) |                |           | 2025 年<br>(未經審核) |                |           |
|                         | 寫字樓<br>物業<br>千元  | 零售<br>物業<br>千元 | 總額<br>千元  | 寫字樓<br>物業<br>千元  | 零售<br>物業<br>千元 | 總額<br>千元  |
| 收益                      |                  |                |           |                  |                |           |
| - 租金收入                  | 140,022          | 147,921        | 287,943   | 142,986          | 154,948        | 297,934   |
| - 停車場收入                 | 2,369            | 16,740         | 19,109    | 2,407            | 16,438         | 18,845    |
| - 租金相關收入                | 36,592           | 38,779         | 75,371    | 35,209           | 39,229         | 74,438    |
|                         | 178,983          | 203,440        | 382,423   | 180,602          | 210,615        | 391,217   |
| 物業營運開支                  | (34,888)         | (47,876)       | (82,764)  | (35,736)         | (48,097)       | (83,833)  |
| 物業收入淨額                  | 144,095          | 155,564        | 299,659   | 144,866          | 162,518        | 307,384   |
| 行政開支                    | (23,085)         | (22,097)       | (45,182)  | (23,403)         | (22,826)       | (46,229)  |
| 分部業績                    | 121,010          | 133,467        | 254,477   | 121,463          | 139,692        | 261,155   |
| 投資物業公允價值<br>之減少         | (106,421)        | (159,707)      | (266,128) | (139,850)        | (174,429)      | (314,279) |
| 出售投資物業之收益               | -                | 4,848          | 4,848     | -                | -              | -         |
| 計息負債之財務成本               |                  |                | (87,682)  |                  |                | (94,747)  |
| 所得稅                     |                  |                | (28,792)  |                  |                | (28,655)  |
| 利息收入                    |                  |                | 6,170     |                  |                | 8,733     |
| 未能分配之淨開支                |                  |                | (6,968)   |                  |                | (4,450)   |
| 除稅後及未計與基金單位<br>持有人交易之虧損 |                  |                | (124,075) |                  |                | (172,243) |
| 折舊                      | 9                | 11             | 20        | 11               | 15             | 26        |

#### 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 6 月 30 日止六個月        |                        |
|--------|------------------------|------------------------|
|        | 2026 年<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 租金收入   | 287,943                | 297,934                |
| 停車場收入  | 19,109                 | 18,845                 |
| 租金相關收入 | 75,371                 | 74,438                 |
|        | <u>382,423</u>         | <u>391,217</u>         |

#### 5. 物業營運開支

|                                  | 截至 6 月 30 日止六個月        |                        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | 2026 年<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 樓宇管理費用                           | 31,729                 | 32,242                 |
| 物業管理人費用(附註)                      | 23,259                 | 22,472                 |
| 地稅及差餉                            | 19,282                 | 19,795                 |
| 停車場營運成本                          | 3,916                  | 3,849                  |
| 租賃佣金(第三方物業代理)(附註 7(b))           | 935                    | 884                    |
| 市場推廣及宣傳開支                        | 1,097                  | 830                    |
| 應收租金之信貸虧損(撥備撥回)/撥備<br>(附註 10(b)) | (55)                   | 1,534                  |
| 其他直接成本                           | 2,601                  | 2,227                  |
|                                  | <u>82,764</u>          | <u>83,833</u>          |

附註：包括租賃佣金 4,017,000 元(2025 年：3,645,000 元)(附註 7(b))。

## 6. 其他收入

|           | 截至 6 月 30 日止六個月        |                        |
|-----------|------------------------|------------------------|
|           | 2026 年<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 銀行利息收入    | 5,482                  | 7,628                  |
| 債務證券之利息收入 | 688                    | 1,105                  |
| 出售投資物業之收益 | 4,848                  | -                      |
| 其他        | 222                    | 1,211                  |
|           | <u>11,240</u>          | <u>9,944</u>           |

## 7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損

除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損已扣除/(計入)下列各項：

|                               | 截至 6 月 30 日止六個月        |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | 2026 年<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>(未經審核)<br>千元 |
| (a) 計息負債之財務成本                 |                        |                        |
| 銀行及其他借款利息                     | 84,334                 | 91,545                 |
| 其他借貸成本                        | 3,919                  | 2,594                  |
|                               | <u>88,253</u>          | <u>94,139</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<br>中重新分類     | -                      | 548                    |
| - 非有效現金流量對沖之公允<br>價值(收益)/虧損淨額 | (571)                  | 60                     |
|                               | <u>(571)</u>           | <u>608</u>             |
|                               | <u>87,682</u>          | <u>94,747</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的攤銷。截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，該金額亦包括發行中期票據之折讓的攤銷。

## 7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損(續)

|            | 截至 6 月 30 日止六個月        |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 2026 年<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>(未經審核)<br>千元 |
| (b) 其他項目   |                        |                        |
| 管理人費用      | 43,129                 | 44,389                 |
| 受託人酬金及費用   | 2,179                  | 2,236                  |
| 核數師酬金      |                        |                        |
| - 審核服務     | 1,145                  | 1,106                  |
| - 其他服務     | 538                    | 527                    |
| 應付總估值師估值費用 | 165                    | 165                    |
| 法律及其他專業費用  | 3,069                  | 1,514                  |
| 租賃佣金(附註 5) |                        |                        |
| - 物業管理人    | 4,017                  | 3,645                  |
| - 第三方物業代理  | 935                    | 884                    |
| 銀行手續費      | 167                    | 157                    |
| 外匯淨收益      | (218)                  | (888)                  |

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。

## 8. 所得稅

|              | 截至 6 月 30 日止六個月        |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
|              | 2026 年<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 本期稅項 — 香港利得稅 |                        |                        |
| 期內準備         | 26,920                 | 27,511                 |
| 遞延稅項         |                        |                        |
| 暫時性差異之產生及撥回  | 1,872                  | 1,144                  |
|              | <b>28,792</b>          | <b>28,655</b>          |

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。

## 9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位虧損

截至2026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0.07元(2025年：0.10元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本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虧損124,075,000元(2025年：172,243,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,751,413,805個基金單位(2025年：1,731,114,369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並無潛在攤薄，故並無列示截至2025年及2026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。

## 10. 貿易及其他應收款項

|          | 2026 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千元 |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 應收租金     | 26,348                             | 27,773                             |
| 按金及預付款項  | 10,804                             | 11,239                             |
| 其他應收款項   | 1,782                              | 1,265                              |
| 應收關連公司款項 | 4,382                              | 4,512                              |
|          | <u>43,316</u>                      | <u>44,789</u>                      |

貿易及其他應收款項包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項21,147,000元(2025年12月31日：23,149,000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。

## 10. 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：

|              | 2026 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千元 |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 即期           | 17,787                             | 20,004                             |
| 逾期一個月內       | 5,393                              | 3,728                              |
| 逾期一個月以上及至三個月 | 1,173                              | 967                                |
| 逾期三個月以上及至六個月 | 355                                | 629                                |
| 逾期六個月以上      | 1,640                              | 2,445                              |
|              | <u>26,348</u>                      | <u>27,773</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/年內應收租金之虧損撥備的變動如下：

|                     | 2026 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千元 |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 於期初/年初              | 2,111                              | 716                                |
| 信貸虧損(撥備撥回)/撥備(附註 5) | (55)                               | 1,420                              |
| 沖銷                  | (241)                              | (25)                               |
|                     | <u>1,815</u>                       | <u>2,111</u>                       |

## 11. 貿易及其他應付款項

|           | 2026 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千元 | 2025 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千元 |
|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 應付賬款及應計費用 | 50,187                             | 52,342                             |
| 應付管理人費用   | 21,349                             | 20,650                             |
| 應付關連公司款項  | 8,165                              | 9,461                              |
|           | <u>79,701</u>                      | <u>82,453</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 1,074,000 元(2025 年 12 月 31 日：1,028,000 元)，該款項於 30 日內到期。

## 12. 非調整之報告期間結束後事項

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，2026 年 8 月 7 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。