

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2024年12月31日止18個月之 全期業績公佈

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2024年12月31日止18個月(「報告期間」)之全期業績。如載於日期為2023年12月5日之公佈，此全期業績乃因應財政年度結算日由6月30日更改為12月31日而編製。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度
收益	1,236.3	783.3
物業收入淨額	957.7	624.0
成本對收入比率(%)	22.5	20.3
除稅後虧損	(173.0)	(28.4)
可分派收入	499.7	380.3
每基金單位分派(港仙)	27.4	22.0
派發比率(%)	94.0	97.9
	於 2024 年 12 月 31 日	於 2023 年 6 月 30 日
物業組合估值	17,933.6	18,512.2
資產淨值	13,010.1	13,669.2
每基金單位資產淨值(港幣)	7.53	8.06
資產負債比率(%)	27.0	26.1

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 (港幣千元)
	於2024年 12月31日	於2023年 6月30日	於2024年 12月31日	於2023年 6月30日	截至2024年 12月31日 止18個月	截至2023年 6月30日 止年度	於2024年 12月31日
寫字樓							
甲級							
大新金融中心	92.2	90.4	36.9	41.8	238,797	168,222	4,731,000
乙級							
Strand 50	89.2	94.4	29.6	31.0	56,258	39,622	1,189,000
文咸東街135商業中心物業	92.8	100.0	26.7	26.6	28,247	19,721	533,000
雲山大廈物業	94.3	83.0	36.9	38.8	24,883	16,255	530,000
富時中心	94.8	97.4	34.2	35.2	32,457	21,159	525,000
豐怡中心	83.4	95.7	40.2	41.2	21,786	14,773	502,000
永樂街235商業中心	88.4	96.7	19.7	19.7	17,094	11,642	335,000
渣華道108號商業中心	98.1	100.0	23.8	24.7	15,837	10,904	254,000
安隆商業大廈	98.0	100.0	25.5	27.9	11,875	8,886	225,000
新輝商業中心物業	96.7	91.0	21.8	22.0	9,787	6,452	163,000
偉程商業大廈物業	87.5	91.7	16.8	16.9	4,436	3,107	78,000
小計/平均	92.0	93.1	32.1	34.6	461,457	320,743	9,065,000
零售							
新市鎮							
上水中心購物商場	91.4	97.6	103.9	96.0	228,303	148,829	3,763,000
新都城一期物業 ²	91.7	92.2	52.2	53.8	199,681	129,903	3,048,600
光華廣場物業	97.3	95.4	51.6	54.6	63,506	40,851	1,101,000
市區							
西九匯 ³	73.4	85.7	48.2	55.7	47,241	6,809	806,000
百利商業中心物業	91.2	100.0	31.7	29.8	4,245	2,688	75,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	58.8	57.3	4,435	2,892	75,000
小計/平均	90.1	93.5	65.6	65.6	547,411	331,972	8,868,600
總計/平均	91.3	93.3	43.7	45.4	1,008,868	652,715	17,933,600

續租租金增長⁴ (%)

資本化比率 (%)

	續租租金增長 ⁴ (%)		資本化比率 (%) 於2024年12月31日
	截至2024年 12月31日 止18個月	截至2023年 6月30日 止年度	
寫字樓	(4.6)	(2.1)	3.65 – 3.95
零售	(0.6)	(2.5)	3.40 – 4.35
平均	(2.6)	(2.3)	

- 附註：1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 該物業之若干停車位於2024年10月31日以約港幣20百萬元出售。
3. 該物業之收購於2023年4月13日完成。
4. 續租租金增長按相關報告期間或年內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

表現摘要

報告期間，陽光房地產基金的總收益及物業收入淨額分別為港幣 1,236.3 百萬元及港幣 957.7 百萬元，而可分派收入為港幣 499.7 百萬元。按日曆年為基準之關鍵績效指標概列如下：

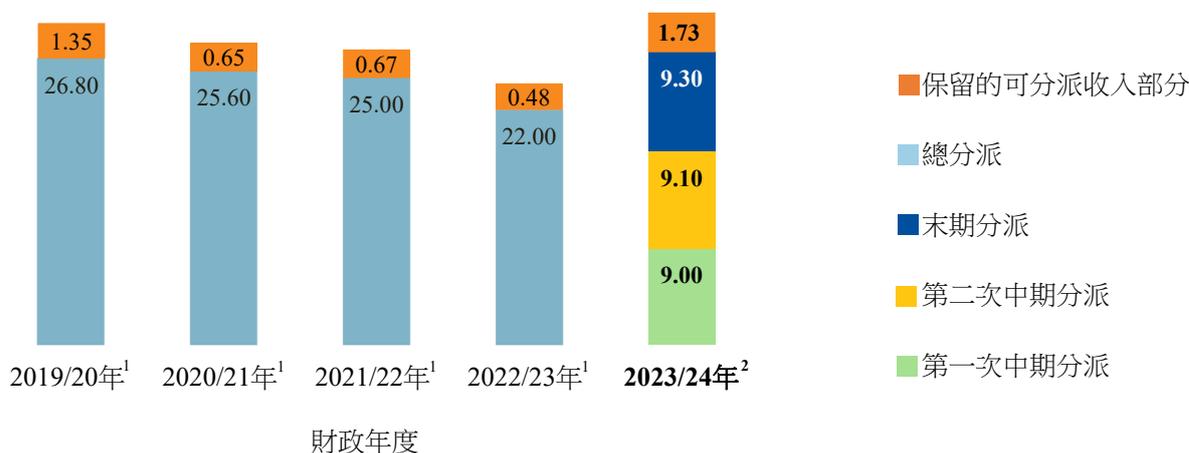
以港幣百萬元列示 (未經審核)	截至 2024 年 12 月 31 日 止 12 個月	截至 2023 年 12 月 31 日 止 12 個月
收益	817.1	814.0
物業收入淨額	634.5	639.6
可分派收入	337.3	344.4

董事會已通過派發末期分派每基金單位 9.3 港仙。連同第一次及第二次中期分派分別為每基金單位 9.0 港仙及 9.1 港仙，報告期間的每基金單位分派合共為 27.4 港仙，派發比率為 94.0%(2022/23 年財政年度：97.9%)。按 2024 年 12 月 31 日收市價每基金單位港幣 1.86 元計算，報告期間的年度化分派收益率為 9.8%。

陽光房地產基金物業組合於 2024 年 12 月 31 日的估值為港幣 17,933.6 百萬元，較 2023 年 6 月 30 日下降 3.1%。因此，其資產淨值下降 4.8% 至港幣 13,010.1 百萬元，或每基金單位港幣 7.53 元。

每基金單位分派概覽

(港仙)



附註： 1. 截至 6 月 30 日止之財政年度
2. 截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月之財政年度

管理層討論及分析

業務回顧

營運數據

於2024年12月31日，陽光房地產基金整體物業組合的租用率為91.3% (2023年6月30日：93.3%)，而寫字樓及零售物業組合的相應數字分別為92.0%和90.1% (2023年6月30日：93.1% 和93.5%)。寫字樓物業組合錄得的續租率為65% (2022/23年財政年度：74%)，而零售物業組合的相應數字則為79% (2022/23年財政年度：79%)。寫字樓物業組合的平均現行租金於2024年12月31日為每平方呎港幣32.1元，較2023年6月30日下調7.2%，而零售物業組合的數字為每平方呎港幣65.6元，維持不變。寫字樓及零售物業組合分別錄得續租租金負增長4.6%及0.6%，以致整體物業組合的平均續租租金負增長為2.6%。

大新金融中心

大新金融中心於報告期間的租金及停車場收入為港幣238.8百萬元，截至2024年12月31日止12個月則為港幣156.7百萬元(截至2023年12月31日止12個月：港幣164.1百萬元)。

於2024年12月31日，大新金融中心的租用率改善至92.2%(2023年6月30日：90.4%)。然而，該物業錄得續租租金負增長8.2%，當中包括一位主要租戶的租金檢討，而物業的現行租金則由2023年6月30日之每平方呎港幣41.8元下降11.7%至每平方呎港幣36.9元。報告期間之續租率為52%。

上水中心購物商場

報告期間，上水中心購物商場(「上水中心」)的租金及停車場收入為港幣228.3百萬元，截至2024年12月31日止12個月則為港幣151.8百萬元(截至2023年12月31日止12個月：港幣151.5百萬元)。

上水中心於報告期間取得續租租金正增長4.2%及令人滿意的77%續租率。於2024年12月31日，其現行租金溫和上升至每平方呎港幣103.9元(2023年6月30日：每平方呎港幣96.0元)。惟租用率為91.4%，低於2023年6月30日所錄得的97.6%，主要由於佔其可出租面積7.5%的幼稚園租戶騰空的位置所致。

新都城一期物業

新都城一期物業(「新都城一期」)於報告期間的租金及停車場收入為港幣199.7百萬元，截至2024年12月31日止12個月則為港幣132.9百萬元(截至2023年12月31日止12個月：港幣131.6百萬元)。

新都城一期的租用率於2024年12月31日略為下降至91.7%(2023年6月30日：92.2%)，而於報告期間保持82%的高續租率。物業之續租租金為負增長0.9%，於2024年12月31日的現行租金則下降3.0%至每平方呎港幣52.2元(2023年6月30日：每平方呎港幣53.8元)。

報告期間，管理人以約港幣20百萬元出售若干停車位，平均收益率為3.5%。

財務回顧

陽光房地產基金於報告期間錄得收益港幣1,236.3百萬元。物業營運開支及物業收入淨額分別為港幣278.6百萬元及港幣957.7百萬元，成本對收入比率為22.5%。

反映持續高企的利率環境，現金利息支出為港幣319.2百萬元。經計入投資物業公允價值減值港幣592.9百萬元，報告期間之除稅後虧損為港幣173.0百萬元。

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27.0%，而總負債對總資產的比率則為29.7%。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}為港幣828.8百萬元。報告期間之利息償付比率為2.6倍，相對上一財政年度的3.9倍。

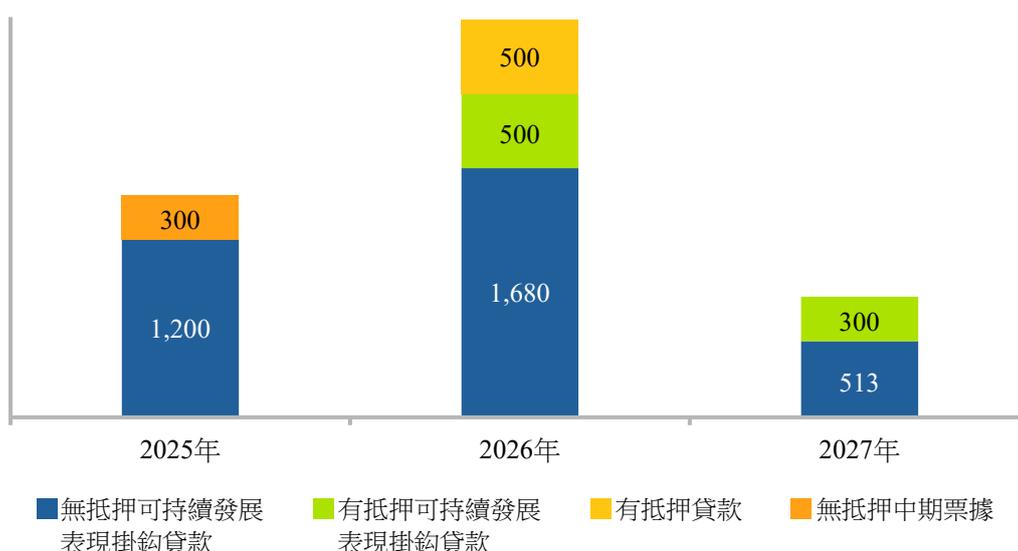
資本及利率管理

報告期間，管理人將出售新都城一期若干停車位所得之款項港幣20百萬元，用於提早償還部分定期貸款。因此，陽光房地產基金之總借貸於2024年12月31日為港幣4,993百萬元，包括有抵押貸款港幣1,300百萬元及無抵押借貸港幣3,693百萬元，加權債務年期為1.4年。可持續發展表現掛鈎貸款佔總借貸的比率則約為84%。

總借貸之到期狀況

(於2024年12月31日)

(港幣百萬元)



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。

管理人於回顧期間把握利率掉期定價的波動性，訂立多項利率掉期，總名義金額為港幣1,100百萬元，因而提升陽光房地產基金於2024年12月31日的固定利率借貸比例至50.3%。報告期間結束後，額外訂立了一項名義金額為港幣100百萬元之利率掉期，為期3年。

固定利率借貸之加權平均年利率為3.17%，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。於報告期間之加權平均融資成本為4.2%，相對上一財政年度所錄得之2.9%。

固定利率借貸佔總借貸之百分率 (%)



附註： 1. 於6月30日
2. 於12月31日

環境、社會及管治

陽光房地產基金於最新的全球房地產可持續標準評估中獲得四星評級，這項認可彰顯管理人對透過將環境、社會及管治的價值融入陽光房地產基金的管理和營運，以推進可持續發展的堅定承諾及能力。

展望

過去數年間，房地產投資的風險範圍顯然正在擴濶及深化。除結構性挑戰外，陽光房地產基金亦面對與工資帶動的通脹、健康及安全以及信貸供應相關的風險。鑒於該等不斷演化的趨勢，培養具韌性和創新的文化為未來商業資產管理的優先事項。

本年之年報以「**構建韌性**」為主題，展現管理人對強化陽光房地產基金的基本因素之信念，其中包括(但不限於)維持其成本對收入的效益、探索另類租賃策略和新協作機會，以及投放充裕資金以優化所管理之物業的質素及設施。

目前預計甲級寫字樓的新租賃需求將持續疲憊，而本地零售狀況將繼續面對跨境競爭，從而或會窒礙零售經營商(尤其以餐飲業和保健及美容行業)的擴充意慾。因此，空租的持續期已成為並將繼續影響陽光房地產基金收入表現的主要搖擺因素。

開支方面，勞工成本處於上升軌道並可能對經營利潤率構成影響。就此而言，管理人已積極採用房地產科技及物聯網以協助減低對勞動密集程序的依賴。

儘管處於信貸緊張的環境下，陽光房地產基金穩健的財務狀況將繼續有助爭取其銀行合作夥伴的支持。撇除不可預見的情況，管理人對於2025年到期的若干貸款進行再融資持樂觀態度。

鑒於當前投資氣氛及不明朗的利率走勢，管理人將採取審慎而敏睿的態度審視收購及出售之機遇。當中，出售新都城一期若干停車位(儘管規模不大)符合適時地釋放資產內在價值之資產再循環策略。

總括而言，疫情後的生活模式加上科技的躍進為全球和本地開創了前所未見的經濟局面。適應這新常態文化並茁壯成長必須抱持對創新的持續承諾。管理人將確保團隊做好應對持續挑戰的準備，同時保持為陽光房地產基金的持份者帶來可持續回報之堅定心志。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

分派權利

末期分派之除淨日期及記錄日期分別為2025年3月26日(星期三)及2025年4月1日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2025年3月28日(星期五)至2025年4月1日(星期二)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合收取末期分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2025年3月27日(星期四)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(「基金單位過戶處」)，以辦理過戶登記手續。末期分派之款項將於2025年4月11日(星期五)支付予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

基金單位持有人週年大會將於2025年5月29日(星期四)舉行，召開大會的通告將於2025年4月7日(星期一)發出。就釐定出席大會並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2025年5月26日(星期一)至2025年5月29日(星期四)(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。為確保符合資格出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2025年5月23日(星期五)下午4時30分前送抵基金單位過戶處，以辦理過戶登記手續。

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(「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45.5%屬公眾持有，符合上市規則就公眾持有基金單位數量之25%最低要求。

已發行之新基金單位

報告期間，於2023年10月、2024年4月及2024年10月發行予管理人合共33,672,506個新基金單位作為支付部分管理人費用。

除上文所述外，於報告期間概無發行其他新基金單位。

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權，於報告期間代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司回購合共2,000,000個基金單位，總代價約為港幣3.5百萬元(不包括回購之費用)。回購之基金單位已於報告期間結束前悉數註銷。回購詳情載列如下：

回購之月份	回購之基金單位數目	每基金單位之價格		已付之總代價*(港幣千元)
		最高(港幣)	最低(港幣)	
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
總計	2,000,000			3,545

* 不包括回購之費用

除上文所披露者外，於報告期間，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無其他購入、出售或贖回基金單位。

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。

全期業績之審閱

陽光房地產基金於報告期間之全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。

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)，已就陽光房地產基金於本公佈所載之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、分派表及相關附註內的數字與陽光房地產基金於報告期間的經審核綜合財務報表內的數額作出比較，兩者數目相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成一項審核驗證工作，因此，畢馬威會計師事務所並無根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港審核驗證工作準則》就此公佈作出意見或審核驗證結論。

年報及可持續發展報告之刊發

陽光房地產基金報告期間之年報將約於 2025 年 4 月 7 日送交基金單位持有人，而可持續發展報告之獨立版本僅以電子形式刊發。兩者均將登載於陽光房地產基金網站(www.sunlightreit.com)。

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2024年12月31日止18個月
(以港幣列示)

	附註	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
收益	3 & 4	1,236,324	783,272
物業營運開支	3 & 5	<u>(278,618)</u>	<u>(159,296)</u>
物業收入淨額		957,706	623,976
其他淨收入	6	32,294	7,491
行政開支		(157,508)	(105,973)
投資物業公允價值之減少淨值		<u>(592,887)</u>	<u>(354,424)</u>
經營溢利		239,605	171,070
計息負債之財務成本	7(a)	<u>(326,804)</u>	<u>(132,294)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之(虧損)/溢利	7	(87,199)	38,776
所得稅	8	<u>(85,816)</u>	<u>(67,208)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損		<u>(173,015)</u>	<u>(28,432)</u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2024年12月31日止18個月
(以港幣列示)

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損	<u>(173,015)</u>	<u>(28,432)</u>
期內/年內其他全面(虧損)/收入		
<i>已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：</i>		
- 於期內/年內已確認現金流量對沖公允價 值變動之有效部分	(83,213)	(12,103)
- 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	929	(4,904)
- 外幣借款之未變現匯兌差額	34,628	24,752
- 利率掉期平倉	<u>(8,389)</u>	<u>(5,593)</u>
	<u>(56,045)</u>	<u>2,152</u>
期內/年內全面虧損總額	<u><u>(229,060)</u></u>	<u><u>(26,280)</u></u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日
(以港幣列示)

		2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		17,933,600	18,512,200
- 其他固定資產		139	1,115
		<u>17,933,739</u>	<u>18,513,315</u>
遞延稅項資產		358	358
衍生金融工具		1,686	9,234
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		29,307	80,769
其他非流動資產		2,095	12,430
		<u>18,004,621</u>	<u>18,653,542</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	50,830	53,254
衍生金融工具		8,664	25,816
其他財務資產		44,275	-
現金及銀行結餘		407,331	485,242
可退回稅項		35	8
		<u>511,135</u>	<u>564,320</u>
總資產		<u>18,515,756</u>	<u>19,217,862</u>
流動負債			
租戶按金		(192,711)	(206,358)
預收租金		(13,638)	(15,765)
貿易及其他應付款項	11	(74,250)	(75,434)
銀行及其他借款		(1,498,123)	(707,000)
衍生金融工具		(7,231)	(8,829)
應付稅項		(22,132)	(58,635)
		<u>(1,808,085)</u>	<u>(1,072,021)</u>
流動負債淨值		<u>(1,296,950)</u>	<u>(507,701)</u>
總資產減流動負債		<u>16,707,671</u>	<u>18,145,841</u>

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日
(以港幣列示)

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 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	(3,318,997)	(4,164,229)
遞延稅項負債	(248,597)	(241,557)
衍生金融工具	(130,010)	(70,851)
	<u>(3,697,604)</u>	<u>(4,476,637)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(5,505,689)</u>	<u>(5,548,658)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,010,067</u>	<u>13,669,204</u>
已發行基金單位數目	<u>1,726,707,663</u>	<u>1,695,035,157</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>7.53 元</u>	<u>8.06 元</u>

分派表

截至2024年12月31日止18個月
(以港幣列示)

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
附註		
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損	<u>(173,015)</u>	<u>(28,432)</u>
調整(附註(i))：		
- 投資物業公允價值之減少淨值	592,887	354,424
- 以基金單位支付或應付之管理人費用	68,795	45,161
- 出售投資物業之收益	6 (4,765)	-
- 利率掉期 – 現金流量對沖	7(a) (23)	(5,384)
- 計息負債之非現金財務成本	7,672	4,084
- 遞延稅項	8 7,040	10,246
- 折舊	1,060	173
	<u>672,666</u>	<u>408,704</u>
可分派收入(附註(i))	<u>499,651</u>	<u>380,272</u>
截至 2023 年 6 月 30 日止財政年度 (「2022/23 年財政年度」)之中期分派 (已支付)(附註(ii))	-	185,712
截至 2023 年 12 月 31 日止六個月之 第一次中期分派(「第一次中期 分派」)(已支付)(附註(iii))	153,242	-
截至 2024 年 6 月 30 日止 12 個月之 第二次中期分派(「第二次中期 分派」)(已支付)(附註(iv))	155,978	-
2022/23 年財政年度之末期分派(已支付) (附註(v))	-	186,454
截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月之 末期分派(「末期分派」)(將付予基金 單位持有人)(附註(vi))	<u>160,584</u>	<u>-</u>
本財政期間/年度分派總額 (附註(i))	<u>469,804</u>	<u>372,166</u>
派發比率	94.0%	97.9%

分派表(續)

截至2024年12月31日止18個月
(以港幣列示)

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
每基金單位分派：		
2022/23 年財政年度之每基金單位 中期分派(已支付)	-	11.0 仙
每基金單位第一次中期分派(已支付)	9.0 仙	-
每基金單位第二次中期分派(已支付)	9.1 仙	-
2022/23 年財政年度之每基金單位 末期分派(已支付)	-	11.0 仙
每基金單位末期分派(將付予基金單位 持有人)	9.3 仙	-
	<u>27.4 仙</u>	<u>22.0 仙</u>

附註*：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)，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/年度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/年度之綜合損益表的若干調整所帶來的影響。

於計算截至2024年12月31日止18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7,672,000元，或每基金單位0.44仙(2022/23年財政年度：4,084,000元，或每基金單位0.24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/減少以及出售投資物業之收益所帶來的影響。

- (ii) 2022/23年財政年度之中期分派185,712,000元乃將每基金單位中期分派11.0仙乘以於2023年3月8日(2022/23年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,688,295,340個基金單位計算。
- (iii) 第一次中期分派153,242,000元乃將每基金單位第一次中期分派9.0仙乘以於2024年3月19日(第一次中期分派之記錄日期)已發行之1,702,684,957個基金單位計算。第一次中期分派已於2024年3月27日支付予基金單位持有人。

分派表(續)

截至2024年12月31日止18個月
(以港幣列示)

附註*：(續)

- (iv) 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(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。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。
- (v) 2022/23年財政年度之末期分派186,454,000元乃將每基金單位末期分派11.0仙乘以於2023年9月27日(2022/23年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,695,035,157個基金單位計算。
- (vi) 末期分派160,584,000元乃將每基金單位末期分派9.3仙乘以預期於2025年4月1日(末期分派之記錄日期)已發行之1,726,707,663個基金單位計算。末期分派預計於2025年4月11日支付予基金單位持有人。
- (vii) 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。

* 附註中若干數字按千位計算。

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

本公佈所載之全期業績並不構成本集團截至2024年12月31日止18個月之法定綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(「**香港財務報告準則**」)(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)、香港一般公認之會計原則、信託契約之有關條文及房地產基金守則附錄C所載之有關披露條文而編製。綜合財務報表亦已符合上市規則之有關披露條文(猶如該等條文適用於陽光房地產基金)。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採納。

該等發展並未對本集團載於綜合財務報表之本期間或過往年度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。

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，現時呈報之綜合財務報表則涵蓋自2023年7月1日至2024年12月31日止18個月期間。當中呈報之比較數字則涵蓋自2022年7月1日至2023年6月30日止之財政年度。

3. 分部報告

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

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

分部業績、資產及負債

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、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟現金及銀行結餘、可退回稅項、遞延稅項資產、其他財務資產及其他企業資產除外。分部負債包括由該分部直接管理之租戶按金、預收租金及貿易及其他應付款項。

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、出售投資物業之收益、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨開支。

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

期內/年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 2024 年 12 月 31 日止 18 個月			截至 2023 年 6 月 30 日止年度		
	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	454,021	497,317	951,338	315,776	302,311	618,087
- 停車場收入	7,435	50,095	57,530	4,967	29,661	34,628
- 租金相關收入	107,085	120,371	227,456	63,897	66,660	130,557
物業營運開支	568,541 (120,351)	667,783 (158,267)	1,236,324 (278,618)	384,640 (69,876)	398,632 (89,420)	783,272 (159,296)
物業收入淨額	448,190	509,516	957,706	314,764	309,212	623,976
行政開支	(70,020)	(69,893)	(139,913)	(49,277)	(45,759)	(95,036)
分部業績	378,170	439,623	817,793	265,487	263,453	528,940
投資物業公允價值 之減少淨值	(499,434)	(93,453)	(592,887)	(345,203)	(9,221)	(354,424)
出售投資物業之收益	-	4,765	4,765	-	-	-
計息負債之財務成本			(326,804)			(132,294)
所得稅			(85,816)			(67,208)
利息收入			33,811			20,820
未能分配之淨開支			(23,877)			(24,266)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之虧損			(173,015)			(28,432)
折舊	23	1,037	1,060	12	161	173

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	於 2024 年 12 月 31 日			於 2023 年 6 月 30 日		
	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
分部資產	9,125,021	8,895,121	18,020,142	9,617,297	8,995,708	18,613,005
衍生金融工具			10,350			35,050
其他財務資產			73,582			80,769
現金及銀行結餘			407,331			485,242
可退回稅項			35			8
遞延稅項資產			358			358
未能分配之資產			3,958			3,430
總資產			<u>18,515,756</u>			<u>19,217,862</u>
分部負債	(125,609)	(141,261)	(266,870)	(137,126)	(146,367)	(283,493)
衍生金融工具			(137,241)			(79,680)
銀行及其他借款			(4,817,120)			(4,871,229)
應付稅項			(22,132)			(58,635)
遞延稅項負債			(248,597)			(241,557)
未能分配之負債			(13,729)			(14,064)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,505,689)</u>			<u>(5,548,658)</u>
期內/年內產生之資本開支	<u>9,964</u>	<u>9,296</u>	<u>19,260</u>	<u>6,996</u>	<u>755,653*</u>	<u>762,649*</u>

* 包括收購附屬公司之金額 743,055,000 元。

4. 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於期內/年內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
租金收入(附註)	951,338	618,087
停車場收入	57,530	34,628
租金相關收入	227,456	130,557
	<u>1,236,324</u>	<u>783,272</u>

附註：包括(i)租金保證5,000,000元(截至2023年6月30日止年度：無)(根據有關於2023年收購一項投資物業之租金保證契約)，該金額已於2024年7月31日全數收取；及(ii)根據租戶業務收益計算的額外租金3,696,000元(截至2023年6月30日止年度：1,495,000元)。

5. 物業營運開支

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
樓宇管理費用	108,273	63,944
物業管理人費用(附註(i)及(ii))	71,570	44,695
地稅及差餉	58,970	31,929
停車場營運成本	11,738	6,720
租賃佣金 – 第三方物業代理 (附註 7(b))	8,442	2,162
市場推廣及宣傳開支	5,561	3,429
應收租金之信貸虧損撥備/(撥備撥回) (附註 10(b))	1,217	(684)
其他直接成本	12,847	7,101
	<u>278,618</u>	<u>159,296</u>

附註：

- (i) 包括租賃佣金 14,242,000 元(截至 2023 年 6 月 30 日止年度：9,485,000 元)(附註 7(b))。
- (ii) 截至 2023 年 6 月 30 日止年度，物業管理人就本集團而產生之員工成本所獲償還之金額，向本集團豁免其中 788,000 元，即物業管理人從香港特別行政區政府設立之「保就業」計劃所收取之補貼。

6. 其他淨收入

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
銀行利息收入	29,852	17,162
債務證券之利息收入	3,959	3,658
出售投資物業之收益	4,765	-
債務證券之信貸虧損撥備	(6,332)	(13,329)
其他	50	-
	<u>32,294</u>	<u>7,491</u>

7. 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 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	319,155	133,594
其他借貸成本	7,672	4,084
	<u>326,827</u>	<u>137,678</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	929	(4,904)
- 非有效現金流量對沖之公允 價值收益淨額	(952)	(480)
	<u>(23)</u>	<u>(5,384)</u>
	<u>326,804</u>	<u>132,294</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。

7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利(續)

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	135,055	91,800
受託人酬金及費用	6,714	4,709
核數師酬金		
- 審核服務	2,273	2,148
- 其他服務	1,074	512
應付總估值師估值費用	546	447
法律及其他專業費用	6,147	3,014
租賃佣金(附註 5)		
- 物業管理人	14,242	9,485
- 第三方物業代理(附註(i))	8,442	2,162
銀行手續費	455	303
外匯淨虧損	913	136

附註：

(i) 包括 1,089,000 元支付予一間與總估值師(世邦魏理仕有限公司，並已於 2024 年 8 月 31 日退任)相關之公司。

(ii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員。因此，期內/年內並無產生任何僱員福利開支。

8. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

	截至 2024 年 12 月 31 日 止 18 個月 千元	截至 2023 年 6 月 30 日 止年度 千元
本期稅項 – 香港利得稅		
期內/年內準備	79,012	57,037
過往年度準備多計	(236)	(75)
	78,776	56,962
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	7,040	10,246
	85,816	67,208

香港利得稅準備乃按本期間及過往年度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 2024 年 12 月 31 日止 18 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(截至 2023 年 6 月 30 日止年度：0.02 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 173,015,000 元(截至 2023 年 6 月 30 日止年度：28,432,000 元)及期內已發行基金單位之加權平均數目 1,707,826,029 個基金單位(截至 2023 年 6 月 30 日止年度：1,687,367,291 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 2024 年 12 月 31 日止 18 個月及 2023 年 6 月 30 日止年度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

	2024 年 12 月 31 日 千元	2023 年 6 月 30 日 千元
應收租金	30,682	37,606
按金及預付款項	10,940	11,452
其他應收款項	5,058	3,567
應收關連公司款項	4,150	629
	<u>50,830</u>	<u>53,254</u>

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項 25,449,000 元(2023 年 6 月 30 日：24,656,000 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：

	2024 年 12 月 31 日 千元	2023 年 6 月 30 日 千元
即期	21,675	28,213
逾期一個月內	7,238	5,730
逾期一個月以上及至三個月	1,431	2,564
逾期三個月以上及至六個月	47	114
逾期六個月以上	291	985
	<u>30,682</u>	<u>37,606</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：

	2024 年 12 月 31 日 千元	2023 年 6 月 30 日 千元
於期初/年初	5,581	7,182
信貸虧損撥備/(撥備撥回)(附註 5)	1,217	(684)
沖銷	(6,082)	(917)
於期末/年終	<u>716</u>	<u>5,581</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2024 年 12 月 31 日 千元	2023 年 6 月 30 日 千元
應付賬款及應計費用	44,775	44,563
應付管理人費用	19,797	22,666
應付關連公司款項	9,678	8,205
	<u>74,250</u>	<u>75,434</u>

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付陽光房地產基金之受託人款項 971,000 元 (2023 年 6 月 30 日：1,128,000 元)，該款項於 30 日內到期。

12. 非調整之報告期間結束後事項

報告期間結束後，管理人之董事會宣佈末期分派。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 3 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。