



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號：435



2026

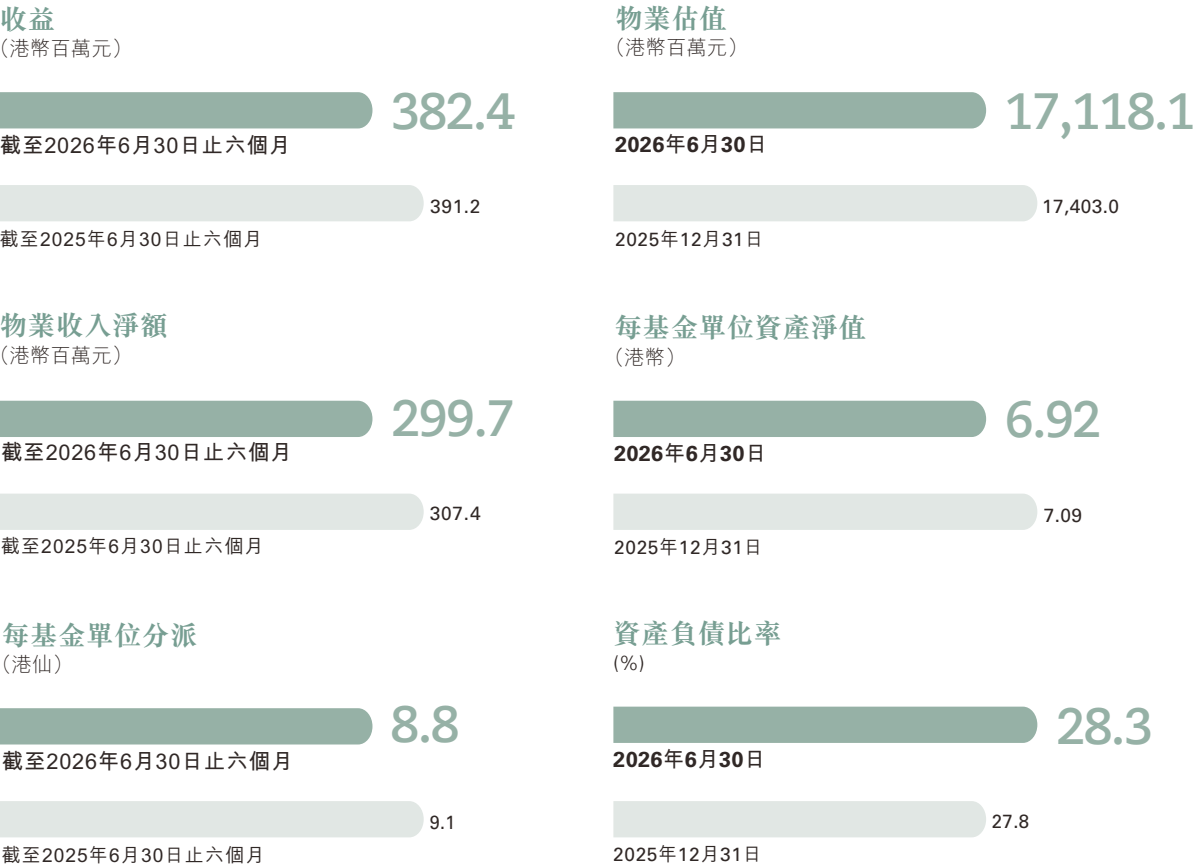
Interim Report
中期報告

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2026年6月30日的估值總額為港幣17,118.1百萬元。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



目錄

管理層討論及分析

- 2 市場及業務回顧
- 4 財務回顧
- 7 展望
- 8 物業組合數據

10 企業管治

14 關連人士交易

17 權益披露

20 簡明中期財務報表

46 核數師審閱報告

47 表現概覽

48 公司資料及財務日誌

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

截至2026年6月30日止六個月（「報告期間」），全球經濟環境突然受到主要涉及美國與伊朗爆發武裝衝突所影響，中東地區地緣政治緊張局勢升溫，並導致能源成本急升。由此引發的通脹憂慮及其對利率走勢的影響，已成為眾所關注的核心議題，令市場情緒蒙上陰影。

香港的貨幣環境及銀行同業拆息繼續大致跟隨市場對美國利率前景預期的變化。與此同時，流入香港的資金有所放緩，反映於報告期間本地股票市場表現乏善可陳。

於回顧期間，香港甲級寫字樓租賃市場表現保持穩定。正淨吸納量主要來自金融業的需求，而中環核心區寫字樓繼續成為市場的亮點。相對而言，在供應充裕的情況下，非核心商業區的租賃活動仍然疲弱。根據萊坊測量師行有限公司提供的統計數據，甲級寫字樓整體空置率於2026年6月30日為13.9%，而九龍東的相應比率為19.1%。

零售市場方面，訪港旅遊持續復甦有助帶動本地零售消費，香港零售業銷貨額於報告期間按年上升9.6%。然而，社區購物商場繼續面對消費模式轉變所帶來的挑戰，當中包括網上購物日益普及，以及本地居民跨境消費持續盛行。

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。

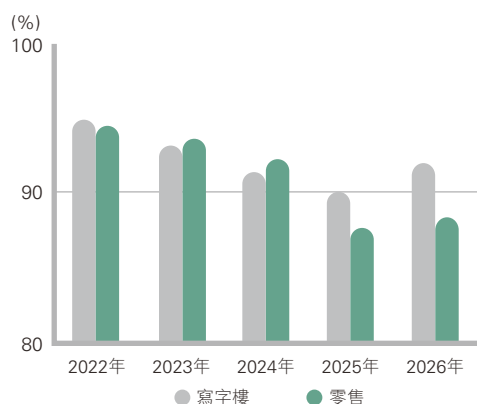
就零售物業組合而言，上水中心購物商場的租用率為86.9%，主要由於幼稚園租戶更替期間，相關位置持續空置所致。該物業的現行租金為每平方呎港幣98.2元。與此同時，新都城一期物業的租用率為88.0%，而其現行租金則為每平方呎港幣52.0元。最後，位於元朗之光華廣場物業的租用率為92.8%，其現行租金則為每平方呎港幣51.7元。

租戶

於2026年6月30日，陽光房地產基金共有847份租約，其中寫字樓及零售物業租戶數目分別為527及320。最大租戶及五大租戶分別佔報告期間總收益的7.8%及17.1%。

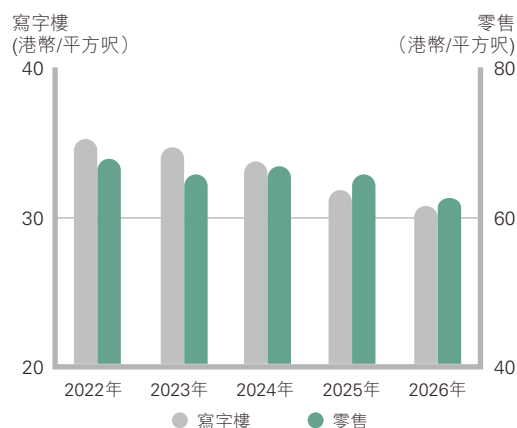
物業組合租用率走勢

(於6月30日)



現行租金概況

(於6月30日)



主要零售物業之租戶組合 (按可出租面積)

(於2026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%	30.9%
金融	16.8%	8.7%
保健及美容	12.8%	13.9%
雜貨及輕食	11.1%	9.6%
時裝、珠寶及眼鏡	9.0%	5.1%
時尚生活	4.2%	5.0%
教育	2.5%	9.3%
其他	3.9%	5.5%
空置	13.1%	12.0%

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：

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

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，另有列明除外)

	截至2026年 6月30日止 六個月	截至2025年 6月30日止 六個月	變動 (%)
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 6月30日	於2025年 12月31日	變動 (%)
物業組合估值	17,118.1	17,403.0	(1.6)
總資產	17,728.3	17,944.4	(1.2)
總負債	5,560.1	5,541.8	0.3
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

營運業績

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。報告期間之成本對收入比率為21.6%。

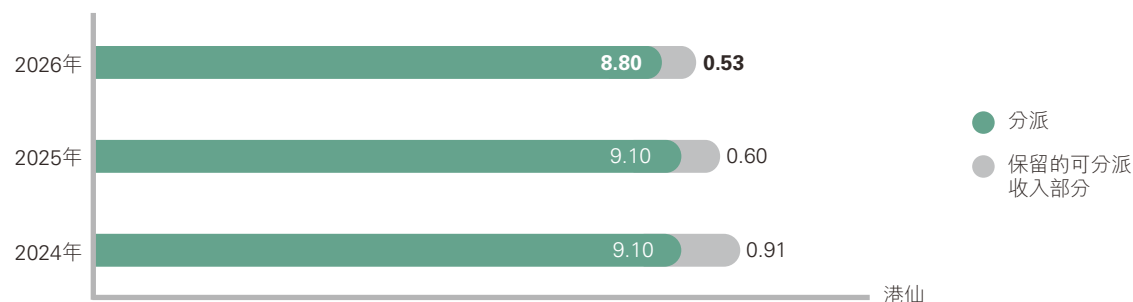
經計入投資物業公允價值減值港幣266.1百萬元，錄得除稅後虧損港幣124.1百萬元。

分派

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¹



財務狀況

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。

陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸相對總資產的百分率）為28.3%，而總負債佔總資產的31.4%。

陽光房地產基金於報告期間之除息稅折舊及攤銷前盈利²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。

資本及利率管理

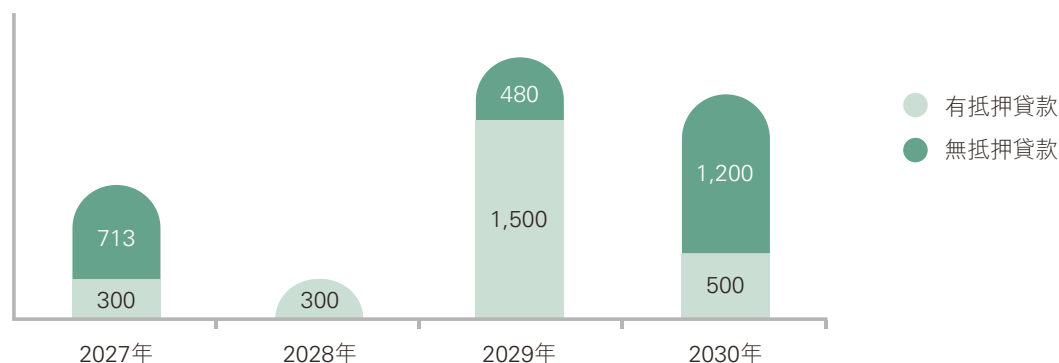
於回顧期間，陽光房地產基金成功以具吸引力的價格為所有於2026年12月31日止年度到期之借貸完成再融資。於2026年6月30日，陽光房地產基金之總借貸為港幣5,023百萬元，包括自其循環信貸安排提取之港幣30百萬元，該款項於2026年7月2日已悉數償還。

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）



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。

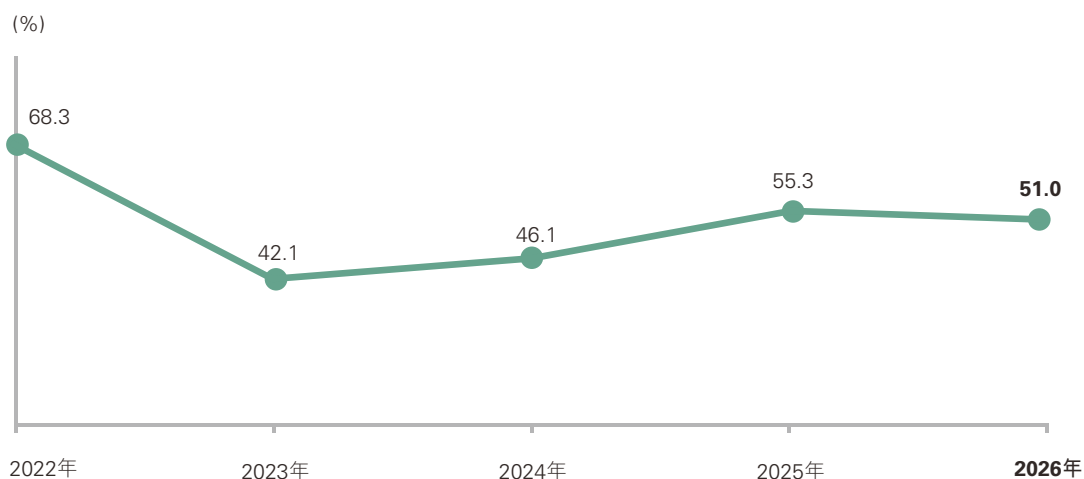
財務回顧

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）



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^{附註}之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2026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497.3百萬元，以及持有賬面值合共港幣24.2百萬元之相關投資組合。

於報告期間，陽光房地產基金取得港幣450百萬元的額外循環信貸安排，令備用信貸總額增至港幣750百萬元。經考慮從其經常性經營收入、

現有之現金狀況、可用之資金，以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

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。

租約期滿概況(按可出租面積)

(於2026年6月30日)

	2026年 7月至12月
大新金融中心	6.7%
上水中心購物商場	26.6%
新都城一期物業	21.5%
整體寫字樓物業組合	14.0%
整體零售物業組合	22.3%

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	
寫字樓					
甲級					
大新金融中心	灣仔	369,891	6,490	376,381	46
乙級					
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
小計/平均		787,935	56,688	844,623	46
零售					
新市鎮					
上水中心購物商場	上水	0	122,339	122,339	297
新都城一期物業 ³	將軍澳	0	188,889	188,889	410
光華廣場物業	元朗	42,670	25,741	68,411	0
市區					
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
小計/平均		42,670	407,965	450,635	724
總計/平均		830,605	464,653	1,295,258	770

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。

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 2026年 6月30日	於 2025年 12月31日	於 2026年 6月30日	於 2025年 12月31日	截至 2026年 6月30日止 六個月	截至 2025年 6月30日止 六個月	於 2026年 6月30日
91.8	91.0	35.2	35.3	73,221	75,260	4,528,000
92.2	89.1	26.8	27.9	16,848	17,528	1,120,000
94.4	89.7	25.5	25.9	8,864	8,972	520,000
88.0	90.6	33.7	34.7	9,375	9,634	518,000
91.4	88.6	33.8	34.3	7,948	8,321	499,000
95.7	100.0	37.8	38.0	7,546	6,376	484,000
87.9	88.3	18.9	19.3	5,226	5,300	330,000
96.1	100.0	23.9	24.0	5,226	5,396	254,000
87.2	87.2	25.2	25.4	3,498	3,839	219,000
95.0	91.4	20.9	21.7	3,053	3,238	160,000
97.2	100.0	16.4	16.4	1,586	1,529	78,000
92.0	91.2	30.6	31.0	142,391	145,393	8,710,000
86.9	87.5	98.2	102.2	68,848	74,620	3,550,000
88.0	87.1	52.0	53.4	60,951	62,512	2,886,100
92.8	100.0	51.7	50.7	19,865	20,180	1,070,000
87.9	89.6	39.5	40.7	12,355	11,268	758,000
100.0	100.0	58.8	58.8	1,487	1,477	74,000
82.6	87.6	30.2	30.7	1,155	1,329	70,000
88.4	89.6	62.2	63.9	164,661	171,386	8,408,100
90.8	90.6	41.1	42.1	307,052	316,779	17,118,100

	續租租金增長 ⁴ (%)		資本化比率 (%)
	截至 2026年 6月30日止 六個月	截至 2025年 12月31日止 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	(7.6)	(10.8)	

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。於2026年6月30日，董事會有七名董事，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，由兩位不同人士擔任。董事會已成立四個董事委員會，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。

盧玉芳女士(管理人之首席財務總監)已獲委任為執行董事，由2026年8月10日起生效。

董事資料之變更

自2026年3月11日(2025年年報之日期)後，管理人獲悉歐肇基先生已於恒基兆業發展有限公司2026年6月2日舉行之股東週年大會結束後，退任獨立非執行董事。

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

為確保能妥善地管控有關陽光房地產基金之利益衝突，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。

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

相關投資

於2026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 ¹ 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 ^{2,3}	信貸評級
CATHAY 4 ⁷ / ₈ 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,763	0.067	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	4,679	0.026	標準普爾BBB+ 穆迪Baa1
HKMTGC 3 ⁷ / ₈ 11/26/30 香港按揭證券有限公司	聯交所	美元	7,732	7,717	0.044	標準普爾AA+ 穆迪Aa3
總計			24,027	24,159	0.137	

於2026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3.5%。

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2026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。

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2026年8月7日(即中期業績公佈日期)之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

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。

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2026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24.0%。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定義)(「**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(定義見下文))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，年期由2024年7月1日起至2026年12月31日止：

- (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為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日之公佈所賦予之定義)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)	2026年 12月31日 止年度之 年度上限 (港幣千元)
總租賃協議項下之租賃交易	5,066	20,250
共同合作泊車協議項下之共同合作泊車安排	1,448	5,252
物業管理：		
i) 物業管理協議項下之交易	(23,259)	(62,860)
ii) 總服務協議項下之服務交易	—	(7,740)
iii) 關連公契項下之交易	(7,084)	(23,260)

* 上表所述所有交易金額均於截至2026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。

總租賃協議、共同合作泊車協議、物業管理協議及總服務協議將於2026年12月31日屆滿。於2026年5月28日，新總租賃協議、新共同合作泊車協議、物業管理協議之第七份補充協議(「**第七份補充協議**」)及新總服務協議(「**續訂總服務協議**」)已由陽光房地產基金或其代表簽訂，分別將總租賃協議、共同合作泊車協議、物業管理協議及總服務協議續期，年期由2027年1月1日起至2029年12月31日止。有關更多資料，請參閱陽光房地產基金日期分別為2026年5月28日及2026年6月5日之公佈及通函。

物業管理協議(經第七份補充協議修訂及補充)、續訂總服務協議及關連公契項下擬進行的交易(統稱為「**物業管理交易**」)及其各自於截至2029年12月31日止三年之年度上限，已根據房地產基金守則的規定，於2026年6月25日舉行之陽光房地產基金之基金單位持有人特別大會上取得獨立基金單位持有人批准。

關連人士交易

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^{附註}) (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、利率掉期之淨利息支出及其他銀行手續費)，當中陽光房地產基金已付(或應付)港幣22.2百萬元，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10.2百萬元。

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1百萬元的服務交易除外)的詳情，例如服務條款及報酬，須在相關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43.1百萬元及港幣2.2百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於簡明中期財務報表附註23(b)(iii)及(v)。

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)。

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2026年6月30日及2025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2026年6月30日		於2025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 ¹	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹
管理人 ²	278,318,851	15.838	266,163,539	15.226
歐肇基 ³	2,300,000	0.131	2,300,000	0.132
吳兆基 ⁴	930,000	0.053	930,000	0.053
郭淳浩 ⁵	62,000	0.004	62,000	0.004

附註：

1. 百分率乃按於2026年6月30日已發行之1,757,268,481個基金單位總數及於2025年12月31日已發行之1,748,133,169個基金單位總數計算(視情況而定)。
2. 報告期間，管理人於2026年4月收取9,135,312個基金單位作為支付部分管理人費用，並於2026年3月及6月在公開市場增持3,020,000個基金單位。管理人於2026年6月30日實益擁有278,318,851個基金單位。於報告期間結束後，管理人在公開市場進一步增持780,000個基金單位，並於2026年8月7日(即中期業績公佈日期)實益擁有279,098,851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2026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2026年6月30日及2025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2026年6月30日		於2025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 ¹	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹
李家傑博士 ^{2(c)}	795,603,876	45.28	附註2(c)	附註2(c)
李家誠博士 ^{2(c)}	795,603,876	45.28	附註2(c)	附註2(c)
Lee Financial (Cayman) Limited ^{2(a)}	374,072,708	21.29	374,072,708	21.40
Leesons (Cayman) Limited ^{2(a)}	374,072,708	21.29	374,072,708	21.40
Leeworld (Cayman) Limited ^{2(a)}	374,072,708	21.29	374,072,708	21.40
Shau Kee Financial Enterprises Limited ^{2(a)}	374,072,708	21.29	374,072,708	21.40
Uplite Limited ^{2(a)}	224,443,625	12.77	224,443,625	12.84
Wintrade Limited ^{2(a)}	149,629,083	8.51	149,629,083	8.56
恒基兆業有限公司 ^{2(b)}	422,231,168	24.03	399,889,966	22.88
恒基地產 ^{2(b)}	422,231,168	24.03	399,889,966	22.88
Hopkins (Cayman) Limited ^{2(b)}	422,231,168	24.03	399,889,966	22.88
Riddick (Cayman) Limited ^{2(b)}	422,231,168	24.03	399,889,966	22.88
Rimmer (Cayman) Limited ^{2(b)}	422,231,168	24.03	399,889,966	22.88

附註：

- 百分率乃按於2026年6月30日已發行之1,757,268,481個基金單位總數及於2025年12月31日已發行之1,748,133,169個基金單位總數計算(視情況而定)。
- (a) 於2026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21.29%)。
- (b) 除上述者外，於2026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278,318,851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，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作於2026年6月30日各自於合共422,231,168個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約24.03%)。

報告期間結束後，管理人在公開市場進一步增持合共780,000個基金單位。因此，就管理人所知，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer於2026年8月7日(即中期業績公佈日期)各自被當作於合共423,011,168個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約24.07%)。

附註：(續)

- (c) 於2025年12月31日，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。於2026年6月30日，李家傑博士及李家誠博士各自直接或間接擁有Lee Financial、Leesons、Leeworld、Hopkins、Rimmer及Riddick之50%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。

於2026年6月30日，就管理人所知，李家傑博士及李家誠博士各自被當作於合共796,303,876個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約45.31%)。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2026年6月30日，於登記冊所記錄，李家傑博士及李家誠博士各自於795,603,876個基金單位中擁有權益。

於2026年8月7日(即中期業績公佈日期)，就管理人所知，李家傑博士及李家誠博士各自被當作於合共797,083,876個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約45.36%)。

- (d) 按照房地產基金守則，此附註2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。

根據登記冊，於2026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

除上文所披露者外，就管理人所知，陽光房地產基金之其他關連人士及高級管理層於2026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 ¹
盧玉芳 ²	100,000	0.006
沈頌華 ³	40,000	0.002
與受託人相關之人士 ⁴	212,693	0.012

附註：

1. 百分率乃按於2026年6月30日已發行之1,757,268,481個基金單位總數計算。
2. 盧玉芳女士為高級管理層之成員，並由於其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(2025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(2025年12月31日：40,000個基金單位)。
4. 於2026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212,693個基金單位(2025年12月31日：283,000個基金單位)。

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)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 千元	2025年 千元
收益	4 & 5	382,423	391,217
物業營運開支	4 & 6	(82,764)	(83,833)
物業收入淨額		299,659	307,384
其他收入	7	11,240	9,944
行政開支		(52,372)	(51,890)
投資物業公允價值之減少	11(a)	(266,128)	(314,279)
經營虧損		(7,601)	(48,841)
計息負債之財務成本	8(a)	(87,682)	(94,747)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損	8	(95,283)	(143,588)
所得稅	9	(28,792)	(28,655)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(124,075)	(172,243)

第28至45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 千元	2025年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損	(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	17,138	(28,744)
— 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	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)

第28至45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2026年6月30日
(以港幣列示)

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	11	17,118,100	17,403,000
— 其他固定資產		75	95
		17,118,175	17,403,095
遞延稅項資產		16	16
衍生金融工具	13	2,836	203
償付權利	12	37,436	37,436
其他財務資產	14	7,734	4,644
其他非流動資產	15	2,706	1,884
		17,168,903	17,447,278
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	43,316	44,789
衍生金融工具	13	2,330	264
其他財務資產	14	16,454	23,355
現金及銀行結餘	17	497,264	428,760
		559,364	497,168
總資產		17,728,267	17,944,446
流動負債			
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	18	(79,701)	(82,453)
銀行及其他借款	19	(30,000)	(1,199,244)
衍生金融工具	13	(8,136)	(19,666)
應付稅項		(25,295)	(12,560)
		(341,500)	(1,513,560)
流動資產/(負債)淨值		217,864	(1,016,392)
總資產減流動負債		17,386,767	16,430,886

綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日
(以港幣列示)

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025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	19	(4,805,478)	(3,615,538)
遞延稅項負債		(253,149)	(251,276)
衍生金融工具	13	(159,990)	(161,469)
		(5,218,617)	(4,028,283)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(5,560,117)	(5,541,843)
基金單位持有人應佔資產淨值		12,168,150	12,402,603
已發行基金單位數目	20	1,757,268,481	1,748,133,169
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		6.92元	7.09元

第28至45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2026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	
		2026年 千元	2025年 千元
於期初		12,402,603	13,010,067
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(124,075)	(172,243)
其他全面收入/(虧損)		27,001	(65,559)
期內全面虧損總額		(97,074)	(237,802)
已支付予基金單位持有人之分派		(159,080)	(160,584)
發行予管理人之基金單位	20	21,701	22,403
		(137,379)	(138,181)
於期末		12,168,150	12,634,084

第28至45頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

分派表

截至2026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	
		2026年 千元	2025年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(124,075)	(172,243)
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少	11	266,128	314,279
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		21,565	22,195
— 出售投資物業之收益		(4,848)	—
— 利率掉期 — 現金流量對沖	8(a)	(571)	608
— 計息負債之非現金財務成本	8(a)	3,919	2,594
— 遞延稅項	9	1,872	1,144
— 折舊		20	26
		288,085	340,846
可分派收入(附註(i))		164,010	168,603
中期分派(附註(ii)及(iii))		154,640	158,198
派發比率		94.3%	93.8%
每基金單位分派(附註(ii)及(iii))		8.8仙	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。

第28至45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2026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	
		2026年 千元	2025年 千元
經營活動			
經營所得現金		269,326	276,874
已付香港利得稅淨額		(14,185)	(89)
經營活動所得之現金淨值		255,141	276,785
投資活動			
已收利息		5,971	10,101
有關投資物業開支之付款		(7,565)	(8,937)
出售投資物業之所收款項淨額		28,593	—
購入債務證券之付款		(7,732)	—
贖回債務證券所收款項		11,757	44,425
出售債務證券所收款項		—	1,720
初定於三個月後到期之銀行存款減少		278,421	164,398
投資活動所得之現金淨值		309,445	211,707
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(159,080)	(160,584)
新增銀行借款所收款項		1,730,000	500,000
銀行借款償還		(1,700,000)	(500,000)
已付利息		(85,233)	(94,396)
已付其他借貸成本		(3,360)	(1,800)
融資活動所用之現金淨值		(217,673)	(256,780)
現金及現金等值物增加淨值		346,913	231,712
期初現金及現金等值物	17	135,284	201,526
外幣兌換率變動之影響		12	424
期末現金及現金等值物	17	482,209	433,662

第28至45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2026年8月7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2025年12月31日止年度之2025年年度財務報表相同，惟預期於2026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2025年年度財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明中期財務報表及其附註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)

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46頁。

簡明中期財務報表所包括截至2025年12月31日止財政年度之財務資料(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年度之法定財務報表，但源自該等財務報表。截至2025年12月31日止財政年度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2026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。

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。

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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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					
	2026年(未經審核)			2025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						
一租金收入	140,022	147,921	287,943	142,986	154,948	297,934
一停車場收入	2,369	16,740	19,109	2,407	16,438	18,845
一租金相關收入	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 持有人交易之虧損			(124,075)			(172,243)
折舊	9	11	20	11	15	26

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	
	2026年 (未經審核) 千元	2025年 (未經審核) 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
	382,423	391,217

6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 千元	2025年 (未經審核) 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8(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(附註16(b))	(55)	1,534
其他直接成本	2,601	2,227
	82,764	83,833

附註： 包括租賃佣金4,017,000元(2025年：3,645,000元)(附註8(b))。

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 千元	2025年 (未經審核) 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
	11,240	9,944

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

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 (未經審核) 千元	2025年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	84,334	91,545
其他借貸成本	3,919	2,594
	88,253	94,139
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(收益)/虧損淨額	(571)	60
	(571)	608
	87,682	94,747

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。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 千元	2025年 (未經審核) 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6)		
－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。

9 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 千元	2025年 (未經審核) 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
	28,792	28,655

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

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。

11 投資物業

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
於期初/年初	17,403,000	17,933,600
期內/年內之變動		
－添置	4,936	21,929
－出售	(23,708)	—
－公允價值之減少	(266,128)	(552,529)
於期末/年末	17,118,100	17,403,000

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

11 投資物業(續)

(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，具備對所估物業之區域及類別的近期經驗)於2026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2025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266,128,000元(2025年12月31日：552,529,000元)已於損益內確認。

(b) 投資物業公允價值之分析如下：

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	7,544,000	7,639,000
— 中期租約	9,574,100	9,764,000
	17,118,100	17,403,000

(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

	2026年6月30日 (未經審核)			2025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	2,330	(8,136)	(5,806)	264	(19,666)	(19,402)
長期部分	2,836	(159,990)	(157,154)	203	(161,469)	(161,266)
	5,166	(168,126)	(162,960)	467	(181,135)	(180,668)

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。

於2026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收益571,000元(2025年：公允價值虧損60,000元)已於期內之損益中確認。

截至2026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增加17,138,000元(2025年：現金流量對沖公允價值變動之有效部分之減少28,744,000元)及就外幣借款之未變現匯兌收益之重新分類調整9,863,000元(2025年：未變現匯兌虧損35,553,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2026年6月30日，本集團持有之利率掉期之總名義金額為2,050,000,000元(2025年12月31日：2,050,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2025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2026年11月至2028年11月(2025年12月31日：2026年11月至2028年11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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

14 其他財務資產

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
— 於香港上市	24,188	16,323
— 於香港以外上市	—	11,676
	24,188	27,999
債務證券之賬面值預期可於下列期間收回：		
一年內	16,454	23,355
一年後	7,734	4,644
	24,188	27,999

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

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 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
	43,316	44,789

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。

16 貿易及其他應收款項(續)

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：

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 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
	26,348	27,773

(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 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
於期初/年初	2,111	716
信貸虧損(撥備撥回)/撥備(附註6)	(55)	1,420
沖銷	(241)	(25)
於期末/年末	1,815	2,111

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

17 現金及銀行結餘

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	456,036	122,999
銀行存款及現金	26,173	12,285
載於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	482,209	135,284
初定於三個月後到期之銀行存款	15,055	293,476
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	497,264	428,760

18 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	50,187	52,342
應付管理人費用(附註23(b)(iii))	21,349	20,650
應付關連公司款項	8,165	9,461
	79,701	82,453

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1,074,000元(2025年12月31日：1,028,000元)，該款項於30日內到期。

19 銀行及其他借款

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
銀行貸款(附註(i)及(ii))		
— 有抵押	2,593,990	2,093,338
— 無抵押	2,241,488	2,721,444
	4,835,478	4,814,782
銀行及其他借款須於下列期間內償還：		
一年內	30,000	1,199,244
一年後但於兩年內	1,135,905	845,260
兩年後但於五年內	3,669,573	2,770,278
	4,805,478	3,615,538
	4,835,478	4,814,782

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2026年6月30日公允價值為7,187,000,000元(2025年12月31日：4,780,000,000元)之投資物業按揭(附註11)；及
 - 於陽光房地產基金融資有限公司及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2026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175,628,000元(2025年12月31日：165,765,000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) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率3.45%(2025年12月31日：年利率3.66%)。
- (iv) 於2026年6月30日，本集團備有750,000,000元(2025年12月31日：300,000,000元)之非承諾循環信貸安排，當中720,000,000元(2025年12月31日：300,000,000元)尚未提取。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2026年 6月30日 (未經審核)	2025年 12月31日 (經審核)
於期初/年初	1,748,133,169	1,726,707,663
期內/年內之變動		
— 發行基金單位	9,135,312	21,425,506
於期末/年末	1,757,268,481	1,748,133,169

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/年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
截至2026年6月30日止六個月(未經審核)			
2025年10月1日至2025年12月31日	2.322	10,811	4,655,656
2026年1月1日至2026年3月31日	2.431	10,890	4,479,656
		21,701	9,135,312
截至2025年12月31日止年度(經審核)			
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
2025年4月1日至2025年6月30日	2.260	10,957	4,848,261
2025年7月1日至2025年9月30日	2.252	10,917	4,847,629
		44,277	21,425,506

截至2025年及2026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。

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

於2026年6月30日及2025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2025年及2026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2026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。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

22 資本承擔

於2026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：

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
已訂約	13,200	13,485
經批准但尚未訂約	10,295	14,169
	23,495	27,654

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	
	2026年 (未經審核) 千元	2025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(ii))：		
— 恒基地產集團	5,066	5,017
— 滙豐集團	10,182	10,137
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(ii))：		
— 恒基地產集團	(7,084)	(8,447)
已付/應付下列人士之其他開支(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	(161)	—
管理人費用(附註(ii)及(iii))	(43,129)	(44,389)
物業管理人費用(附註(iv))	(23,259)	(22,472)
受託人酬金及費用(附註(ii)及(v))	(2,179)	(2,236)
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	(20,937)	(25,746)
(已付/應付)/已收/應收下列人士之利率掉期 淨利息(支出)/收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	(1,409)	143
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	126	744
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	104	103
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	1,448	1,563

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2025年1月9日，管理人已就截至2025年12月31日止財政年度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%。於2026年1月5日，管理人已就截至2026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七份補充協議續期)(「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：

	2026年 6月30日 (未經審核) 千元	2025年 12月31日 (經審核) 千元
恒基地產集團：		
—應付款項淨額	(24,221)	(24,494)
—恒基地產集團發行之債務證券	4,689	4,644
滙豐集團：		
—存放於滙豐集團之銀行存款及現金	29,775	16,490
—應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,302,045)	(1,302,282)
—其他應付款項淨額	(7,680)	(7,629)

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45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2026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2026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

2026年8月7日

表現概覽

(以港幣列示，另有列明除外)

	附註	2026年	2025年	2024年	2023年	2022年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		12,168	12,634	13,496	13,669	14,051
每基金單位資產淨值		6.92	7.27	7.87	8.06	8.36
市場資本值(百萬元)		3,796	3,929	2,931	4,882	6,138
截至6月30日止六個月：						
最高基金單位成交價		2.80	2.39	2.19	3.65	4.41
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		2.14	1.74	1.48	2.77	3.53
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		69.1	76.1	81.2	65.6	57.8
基金單位收市價		2.16	2.26	1.71	2.88	3.65
每基金單位分派(仙)	2	8.8	9.1	9.1	11.0	12.8
派發比率(%)	2	94.3	93.8	90.9	102.4	100.6
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	3	8.1	8.1	10.6	7.6	7.0

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2022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（自2026年8月10日起獲委任為執行董事）

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

招商永隆銀行有限公司

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

華僑銀行有限公司

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

財務日誌

(截至2026年6月30日止六個月)

中期業績

於2026年8月7日公佈

中期報告

於2026年8月24日寄發

中期分派之除淨日期

2026年8月24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

2026年8月26日至2026年8月28日
(包括首尾兩天)

中期分派

每基金單位8.8港仙

將於2026年9月8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

