

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12月31日**止年度之

全年業績公佈

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 12 月 31 日止年度(「**相關年度**」)之全年業績。

年度摘要

1. 相關年度可分派收入較 2024 年日曆年之相應數字溫和下跌 2.1%。
2. 每基金單位全年分派為 18.2 港仙，派發比率為 96.1%。
3. 於 2025 年 12 月 31 日的每基金單位資產淨值為港幣 7.09 元。
4. 物業組合的租用率為 90.6%，平均續租率則為 70%。
5. 以優惠的利率價格成功完成一系列再融資舉措，鞏固了陽光房地產基金的穩固根基。
6. 榮獲全球房地產可持續標準(GRESB)評估五星評級，彰顯了陽光房地產基金對促進可持續發展之承諾。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月
收益	778.1	1,236.3
物業收入淨額	601.0	957.7
成本對收入比率(%)	22.8	22.5
除稅後虧損	(275.4)	(173.0)
可分派收入	330.2	499.7
每基金單位分派(港仙)	18.2	27.4
派發比率(%)	96.1	94.0
	於 2025 年 12 月 31 日	於 2024 年 12 月 31 日
物業組合估值	17,403.0	17,933.6
資產淨值	12,402.6	13,010.1
每基金單位資產淨值(港幣)	7.09	7.53
資產負債比率(%)	27.8	27.0

2025年全年業績

陽光房地產基金於相關年度錄得總收益及物業收入淨額分別為港幣 778.1 百萬元及港幣 601.0 百萬元，較 2024 年日曆年之相應數字下降 4.8% 及 5.3%。相關年度之可分派收入錄得較溫和的 2.1% 下跌至港幣 330.2 百萬元，主要由於利息開支減省 16.1%。

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	截至 2025 年 12 月 31 日止 12 個月	截至 2024 年 12 月 31 日止 12 個月*
收益	778.1	817.1
物業收入淨額	601.0	634.5
可分派收入	330.2	337.3

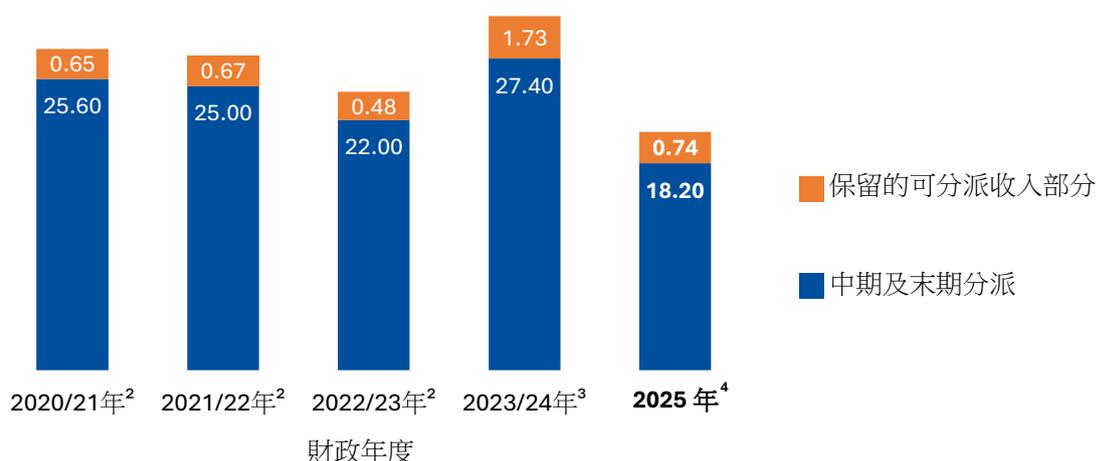
* 未經審核數字，源自截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月之經審核財務報表。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 9.1 港仙，以致每基金單位全年分派為 18.2 港仙，派發比率為 96.1%。按相關年度最後一個交易日的收市價每基金單位港幣 2.35 元計算，收益率為 7.7%。

陽光房地產基金物業組合於 2025 年 12 月 31 日的估值為港幣 17,403.0 百萬元，較十二個月前錄得的水平下降 3.0%。因此，陽光房地產基金之資產淨值回調 4.7% 至港幣 12,402.6 百萬元，或每基金單位港幣 7.09 元 (2024 年 12 月 31 日：每基金單位港幣 7.53 元)。

陽光房地產基金於相關年度之除息稅折舊及攤銷前盈利¹為港幣 515.0 百萬元。受惠於有利的利率環境，利息償付比率為 3.0 倍，相對上一財政期間 (涵蓋截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月) 所錄得的 2.6 倍。

每基金單位分派概覽 (港仙)



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

管理層討論及分析

1. 業務回顧

於2025年12月31日，陽光房地產基金整體物業組合的租用率為90.6%。寫字樓及零售物業組合的相應數字為91.2%及89.6%，平均現行租金則分別為每平方呎港幣31.0元及每平方呎港幣63.9元，較去年下降3.4%及2.6%。

物業組合於相關年度錄得的平均續租率為70%，而續租租金負增長為9.3%。

大新金融中心

大新金融中心於相關年度的租金及停車場收入為港幣 149.3 百萬元(截至2024年12月31日止12個月：港幣 156.7 百萬元)。

在甲級寫字樓市場充滿挑戰的環境下，大新金融中心在租用率及續租率方面展現其韌性 — 該旗艦寫字樓物業於2025年12月31日的租用率維持於91.0%，續租率亦為理想的78%。然而，為達至穩定的租用率，採納了租金調整措施以配合注重成本的租戶，導致相關年度錄得續租租金負增長14.4%，而現行租金則為每平方呎港幣35.3元。

上水中心購物商場

上水中心購物商場(「上水中心」)的租金及停車場收入於相關年度合共為港幣 146.6 百萬元(截至2024年12月31日止12個月：港幣 151.8 百萬元)。

上水中心的租用率於2025年12月31日為87.5%，受到早前一位幼稚園租戶騰空的面積而有所影響，該部分佔其可出租面積約7.5%，惟僅佔其總租金收入約1.6%。現行租金於相關年度結束時為每平方呎港幣102.2元，而續租率則維持於理想的70%。反映零售營運商的謹慎態度，相關年度的續租租金負增長擴大至10.7%。

新都城一期物業

新都城一期物業(「新都城一期」)的租金及停車場收入於相關年度為港幣 123.9 百萬元(截至2024年12月31日止12個月：港幣 132.9 百萬元)。

新都城一期的租用率於2025年12月31日為87.1%，而現行租金保持於每平方呎港幣53.4元。其續租率於相關年度為72%，續租租金負增長為9.0%。

II. 資本及利率管理

於相關年度，陽光房地產基金成功以優惠息差為港幣 2,980 百萬元之借貸完成再融資。此外，於相關年度結束後，已落實兩項總額合共港幣 1,200 百萬元之無抵押定期貸款；提取該等貸款後，於 2026 年到期之現有貸款將全數完成再融資，加權債務年期延長至 3.1 年。

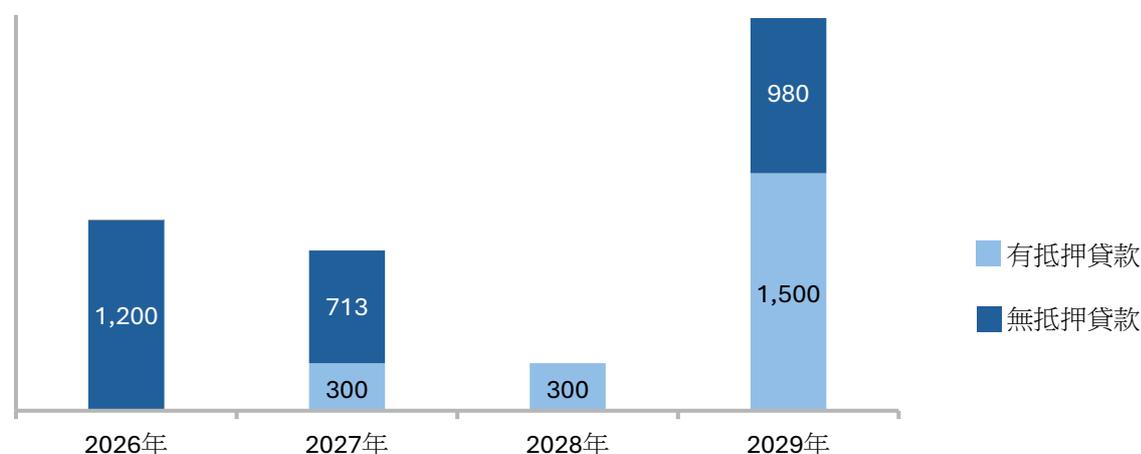
陽光房地產基金之總借貸於 2025 年 12 月 31 日維持於港幣 4,993 百萬元，包括有抵押貸款港幣 2,100 百萬元及無抵押貸款港幣 2,893 百萬元。有抵押部分以若干物業作擔保，估值為港幣 4,780 百萬元。陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸相對總資產的百分率)為 27.8%，而總負債佔總資產的 30.9%。

展現對綠色金融的承諾，管理人欣然匯報陽光房地產基金的所有定期貸款目前均為可持續發展表現掛鈎貸款。

總借貸之到期狀況

(於 2025 年 12 月 31 日)

(港幣百萬元)

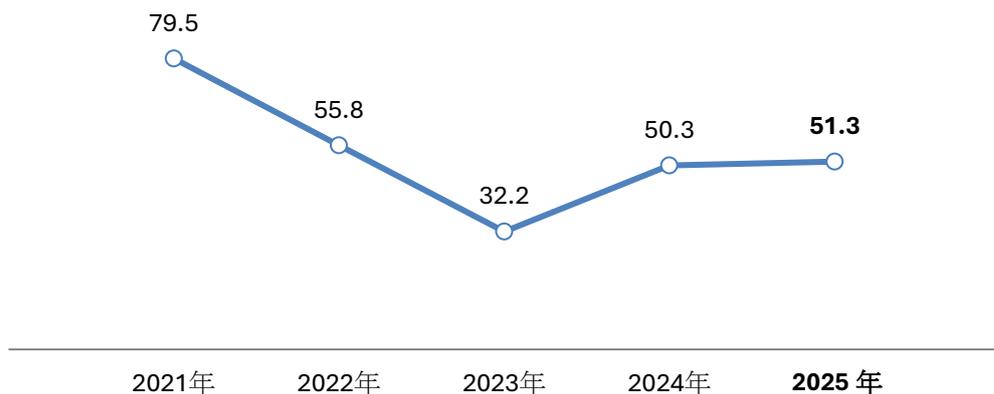


於相關年度，管理人持續遵循審慎的利率管理政策，體現於訂立總名義金額港幣 850 百萬元之新利率掉期。於 2025 年 12 月 31 日，陽光房地產基金之固定利率借貸比例為 51.3%，加權平均年利率為 3.58%，而浮動利率定期貸款之混合息差為香港銀行同業拆息加年利率 0.75%。相關年度之加權平均融資成本為 3.5%，較上一財政期間的 4.2% 為低。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於 12 月 31 日)

(%)



III. 環境、社會及管治

於回顧年度榮獲全球房地產可持續標準(GRESB)評估五星評級，彰顯了陽光房地產基金對促進可持續發展之承諾。此成就亦體現於資產層面，其中，新都城一期榮獲能源與環境設計先鋒評級(LEED)「運營與維護：既有建築」金評級。此外，管理人通過涵蓋更廣泛的參與物業及與非政府組織建立新的協作模式，強化社區夥伴合作平台。

陽光房地產基金主要綠色建築證書

(於 2025 年 12 月 31 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
光華廣場物業		
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

香港於疫情後的復甦之路出乎意料地充滿挑戰，商業房地產行業更首當其衝，承受多重不利發展的衝擊。因此，續租租金負增長的延續將會繼續影響收入表現。

然而，保持審慎樂觀的理由仍然存在。其中，寫字樓市場正逐步受惠於香港再次崛起為領先金融樞紐，以其穩健的管治及充分證明的市場流動性吸引機構投資者及企業。該利好氣氛將推動新租賃需求，而與此同時，寫字樓供應預期自 2026 年年底開始顯著放緩。作為舉例，大新金融中心目前從事金融相關行業的租戶佔比接近 40%，與 2020 年 6 月 30 日的 12% 形成鮮明對比。該重大變化突顯了管理人在適應市場趨勢方面的敏睿性，將大新金融中心定位為金融業租戶的優選地點。

儘管現階段期望零售業租金復甦未免為時過早，但管理人就來自中國內地品牌的租賃興趣顯著增加，並於組合內多項物業落實新租約而感到鼓舞。藉此態勢，管理人將把握機遇以優化零售物業的表現。

在營運效益至關重要的年代，管理人優先採用科技及資產增值舉措以推動成本控制及長遠價值。隨著在數碼化及能源效益的投資漸見成效，管理人將加倍努力，透過科技探索並創造更多實質效益。

就財務而言，撇除不可預見的情況，預期本地利率走勢將跟隨美國更為寬鬆的貨幣立場。然而，基於商業房地產行業去槓桿化之週期尚未結束，管理人預期信貸環境仍將維持緊縮。

在此背景下，管理人審慎的財務管理策略已見成效：除透過適度的固定利率安排以緩解利率風險外，於 2026 年到期之貸款已悉數以優惠條款落實，充分體現主要銀行的堅實支持以及陽光房地產基金的穩健基礎。

總括而言，當前的營運環境既帶來艱鉅挑戰，也蘊含具潛在回報的投資機遇。管理人必須保持警惕並靈活應變，專注於策略性成本管理及物業組合優化，同時善用科技以應對不斷演變的市場環境。管理人為陽光房地產基金已奠定之穩固根基引以為傲，此根基於市場跌宕起伏中通過多項舉措而得以鞏固。基金單位持有人可確信，兼具防禦性與積極主動之企業文化將會在可見未來延續下去。

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2025年 12月31日	於2024年 12月31日	於2025年 12月31日	於2024年 12月31日	截至2025年 12月31日止 年度	截至2024年 12月31日止 18個月	於2025年 12月31日
寫字樓							
甲級							
大新金融中心	91.0	92.2	35.3	36.9	149,293	238,797	4,583,000
乙級							
Strand 50	89.1	89.2	27.9	29.6	34,029	56,258	1,140,000
文咸東街135商業中心物業	89.7	92.8	25.9	26.7	17,697	28,247	525,000
富時中心	90.6	94.8	34.7	34.2	19,299	32,457	523,000
雲山大廈物業	88.6	94.3	34.3	36.9	15,858	24,883	512,000
豐怡中心	100.0	83.4	38.0	40.2	13,632	21,786	489,000
永樂街235商業中心	88.3	88.4	19.3	19.7	10,550	17,094	330,000
渣華道108號商業中心	100.0	98.1	24.0	23.8	10,828	15,837	254,000
安隆商業大廈	87.2	98.0	25.4	25.5	7,461	11,875	221,000
新輝商業中心物業	91.4	96.7	21.7	21.8	6,310	9,787	160,000
偉程商業大廈物業	100.0	87.5	16.4	16.8	3,076	4,436	78,000
小計/平均	91.2	92.0	31.0	32.1	288,033	461,457	8,815,000
零售							
新市鎮							
上水中心購物商場	87.5	91.4	102.2	103.9	146,591	228,303	3,640,000
新都城一期物業 ²	87.1	91.7	53.4	52.2	123,852	199,681	2,954,000
光華廣場物業	100.0	97.3	50.7	51.6	40,235	63,506	1,078,000
市區							
西九匯	89.6	73.4	40.7	48.2	22,552	47,241	770,000
耀星華庭物業	100.0	100.0	58.8	58.8	2,952	4,435	74,000
百利商業中心物業	87.6	91.2	30.7	31.7	2,581	4,245	72,000
小計/平均	89.6	90.1	63.9	65.6	338,763	547,411	8,588,000
總計/平均	90.6	91.3	42.1	43.7	626,796	1,008,868	17,403,000

	續租租金增長 ³ (%)		資本化比率 (%)
	截至2025年 12月31日止 年度	截至2024年 12月31日止 18個月	於2025年12月31日
	寫字樓	(9.5)	(4.6)
零售	(9.2)	(0.6)	3.40 – 4.35
平均	(9.3)	(2.6)	

- 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。此外，出售另一批停車位之買賣協議已於2026年1月訂立，代價約為港幣30百萬元。
 3. 續租租金增長按相關年度或報告期間續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

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2026年3月26日(星期四)及2026年4月1日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2026年3月30日(星期一)至2026年4月1日(星期三)(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2026年3月27日(星期五)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2026年4月14日(星期二)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2026年6月25日(星期四)舉行，該日期亦為釐定出席大會並於會上投票的資格之記錄日期。召開大會的通告將於2026年4月9日(星期四)發出，而基金單位的過戶登記將於2026年6月22日(星期一)至2026年6月25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基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2026年6月18日(星期四)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」)。

相關年度，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55.0%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

相關年度，於2025年4月及2025年10月發行予管理人合共21,425,506個新基金單位作為支付部分管理人費用。

除上文所述外，於相關年度概無發行其他新基金單位。

回購、出售或贖回基金單位

相關年度，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。

全年業績之審閱

陽光房地產基金於相關年度之全年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已獲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) 確認與陽光房地產基金於相關年度的經審核綜合財務報表內的數額相符。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

陽光房地產基金相關年度之年報將約於2026年4月9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2025年12月31日止年度
(以港幣列示)

	附註	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
收益	3 & 4	778,070	1,236,324
物業營運開支	3 & 5	(177,049)	(278,618)
物業收入淨額		601,021	957,706
其他淨收入	6	14,850	32,294
行政開支		(100,961)	(157,508)
投資物業公允價值之減少淨值		(552,529)	(592,887)
經營(虧損)/溢利		(37,619)	239,605
計息負債之財務成本	7(a)	(180,480)	(326,804)
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之虧損	7	(218,099)	(87,199)
所得稅	8	(57,346)	(85,816)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損		(275,445)	(173,015)

綜合損益及其他全面收入表

截至2025年12月31日止年度
(以港幣列示)

	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損	<u>(275,445)</u>	<u>(173,015)</u>
年內/期內其他全面虧損		
<i>已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：</i>		
- 於年內/期內已確認現金流量對沖公允價 值變動之有效部分	(53,776)	(83,213)
- 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	549	929
- 外幣借款之未變現匯兌差額	(1,939)	34,628
- 利率掉期平倉	(2,348)	(8,389)
	<u>(57,514)</u>	<u>(56,045)</u>
年內/期內全面虧損總額	<u><u>(332,959)</u></u>	<u><u>(229,060)</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日
(以港幣列示)

	附註	2025年 千元	2024年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		17,403,000	17,933,600
- 其他固定資產		95	139
		17,403,095	17,933,739
遞延稅項資產		16	358
衍生金融工具		203	1,686
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		4,644	29,307
其他非流動資產		1,884	2,095
		17,447,278	18,004,621
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	44,789	50,830
衍生金融工具		264	8,664
其他財務資產		23,355	44,275
現金及銀行結餘		428,760	407,331
可退回稅項		-	35
		497,168	511,135
總資產		17,944,446	18,515,756
流動負債			
租戶按金		(184,807)	(192,711)
預收租金		(14,830)	(13,638)
貿易及其他應付款項	11	(82,453)	(74,250)
銀行及其他借款		(1,199,244)	(1,498,123)
衍生金融工具		(19,666)	(7,231)
應付稅項		(12,560)	(22,132)
		(1,513,560)	(1,808,085)
流動負債淨值		(1,016,392)	(1,296,950)
總資產減流動負債		16,430,886	16,707,671

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日
(以港幣列示)

	2025年 千元	2024年 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	(3,615,538)	(3,318,997)
遞延稅項負債	(251,276)	(248,597)
衍生金融工具	(161,469)	(130,010)
	<u>(4,028,283)</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>(5,541,843)</u>	<u>(5,505,689)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>12,402,603</u>	<u>13,010,067</u>
已發行基金單位數目	<u>1,748,133,169</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>7.09 元</u>	<u>7.53 元</u>

分派表

截至 2025 年 12 月 31 日止年度
(以港幣列示)

	附註	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之虧損		(275,445)	(173,015)
調整(附註(i))：			
- 投資物業公允價值之減少淨值		552,529	592,887
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		43,922	68,795
- 出售投資物業之收益	6	-	(4,765)
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a)	549	(23)
- 計息負債之非現金財務成本		5,596	7,672
- 遞延稅項	8	3,021	7,040
- 折舊		50	1,060
		605,667	672,666
可分派收入(附註(i))		330,222	499,651
2023/24 年財政年度之第一次中期分派 (已支付)(附註(ii))		-	153,242
2023/24 年財政年度之第二次中期分派 (已支付)(附註(iii))		-	155,978
2023/24 年財政年度之末期分派 (已支付)(附註(iv))		-	160,584
2025 年財政年度之中期分派 (已支付)(附註(v))		158,198	-
2025 年財政年度之末期分派 (將付予基金單位持有人)(附註(vi))		159,080	-
本財政年度/期間分派總額(附註(i))		317,278	469,804
派發比率		96.1%	94.0%

分派表(續)

截至2025年12月31日止年度
(以港幣列示)

	截至2025年 12月31日止 年度 千元	截至2024年 12月31日止 18個月 千元
每基金單位分派：		
2023/24年財政年度之每基金單位 第一次中期分派(已支付)	-	9.0 仙
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
2023/24年財政年度之每基金單位 末期分派(已支付)	-	9.3 仙
2025年財政年度之每基金單位 中期分派(已支付)	9.1 仙	-
2025年財政年度之每基金單位 末期分派(將付予基金單位持有人)	9.1 仙	-
	18.2 仙	27.4 仙

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年度/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年度/期間之綜合損益表的若干項目所帶來的影響。

於計算截至2025年12月31日止年度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以及發行中期票據之折讓的攤銷相關之財務成本5,596,000元，或每基金單位0.32仙(截至2024年12月31日止18個月：7,672,000元，或每基金單位0.44仙)，此實際上乃為資本回報。

- (ii) 2023/24年財政年度之第一次中期分派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(即該分派之記錄日期)已發行之1,702,684,957個基金單位計算。

分派表(續)

截至2025年12月31日止年度
(以港幣列示)

附註：(續)

- (iii) 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(即該分派之記錄日期)已發行之1,714,051,303個基金單位計算。
- (iv) 2023/24年財政年度之末期分派160,584,000元乃將每基金單位末期分派9.3仙乘以於2025年4月1日(即該分派之記錄日期)已發行之1,726,707,663個基金單位計算。
- (v) 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。
- (vi) 2025年財政年度之末期分派159,080,000元乃將每基金單位末期分派9.1仙乘以預期於2026年4月1日(即該分派之記錄日期)已發行之1,748,133,169個基金單位計算，並預計於2026年4月14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

(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

本公佈所載之全年業績並不構成本集團截至2025年12月31日止年度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《香港財務報告會計準則》(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)、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會計準則之新準則或修訂，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綜合財務報表之本年度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。

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於2024年由6月30日更改為12月31日。現時呈報之綜合財務報表涵蓋截至2025年12月31日止年度，而當中呈報之比較數字則涵蓋自2023年7月1日至2024年12月31日止18個月期間。

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)

年內/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 2025 年 12 月 31 日止年度			截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月		
	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	283,045	305,263	588,308	454,021	497,317	951,338
- 停車場收入	4,988	33,500	38,488	7,435	50,095	57,530
- 租金相關收入	71,650	79,624	151,274	107,085	120,371	227,456
	359,683	418,387	778,070	568,541	667,783	1,236,324
物業營運開支	(76,200)	(100,849)	(177,049)	(120,351)	(158,267)	(278,618)
物業收入淨額	283,483	317,538	601,021	448,190	509,516	957,706
行政開支	(45,614)	(44,492)	(90,106)	(70,020)	(69,893)	(139,913)
分部業績	237,869	273,046	510,915	378,170	439,623	817,793
投資物業公允價值 之減少淨值	(263,367)	(289,162)	(552,529)	(499,434)	(93,453)	(592,887)
出售投資物業之收益	-	-	-	-	4,765	4,765
計息負債之財務成本			(180,480)			(326,804)
所得稅			(57,346)			(85,816)
利息收入			14,450			33,811
未能分配之淨開支			(10,455)			(23,877)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之虧損			(275,445)			(173,015)
折舊	23	27	50	23	1,037	1,060

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2025年			2024年		
	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	8,874,925	8,610,469	17,485,394	9,125,021	8,895,121	18,020,142
衍生金融工具			467			10,350
其他財務資產			27,999			73,582
現金及銀行結餘			428,760			407,331
可退回稅項			-			35
遞延稅項資產			16			358
未能分配之資產			1,810			3,958
總資產			<u>17,944,446</u>			<u>18,515,756</u>
分部負債	(128,954)	(135,922)	(264,876)	(125,609)	(141,261)	(266,870)
衍生金融工具			(181,135)			(137,241)
銀行及其他借款			(4,814,782)			(4,817,120)
應付稅項			(12,560)			(22,132)
遞延稅項負債			(251,276)			(248,597)
未能分配之負債			(17,214)			(13,729)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,541,843)</u>			<u>(5,505,689)</u>
年內/期內產生之資本開支	<u>13,020</u>	<u>8,704</u>	<u>21,724</u>	<u>9,964</u>	<u>9,296</u>	<u>19,260</u>

4. 收益

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

	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
租金收入(附註)	588,308	951,338
停車場收入	38,488	57,530
租金相關收入	151,274	227,456
	<u>778,070</u>	<u>1,236,324</u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金 2,987,000 元(截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月：3,696,000 元)。截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月，一項金額為 5,000,000 元之租金保證(根據有關於 2023 年收購一項投資物業之租金保證契約)已入賬。

5. 物業營運開支

	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
樓宇管理費用	68,612	108,273
物業管理人費用(附註)	46,631	71,570
地稅及差餉	40,113	58,970
停車場營運成本	8,001	11,738
租賃佣金(第三方物業代理) (附註 7(b))	3,535	8,442
市場推廣及宣傳開支	3,066	5,561
應收租金之信貸虧損撥備 (附註 10(b))	1,420	1,217
其他直接成本	5,671	12,847
	<u>177,049</u>	<u>278,618</u>

附註： 包括租賃佣金 7,876,000 元(截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月：14,242,000 元)
(附註 7(b))。

6. 其他淨收入

	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
銀行利息收入	12,660	29,852
債務證券之利息收入	1,790	3,959
出售投資物業之收益	-	4,765
債務證券之信貸虧損撥備	-	(6,332)
其他	400	50
	<u>14,850</u>	<u>32,294</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 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	174,335	319,155
其他借貸成本	5,596	7,672
	<u>179,931</u>	<u>326,827</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	549	929
- 非有效現金流量對沖之公允 價值收益淨額	-	(952)
	<u>549</u>	<u>(23)</u>
	<u>180,480</u>	<u>326,804</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(續)

	截至 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	86,873	135,055
受託人酬金及費用	4,361	6,714
核數師酬金		
- 審核服務	2,213	2,273
- 其他服務	527	1,074
應付總估值師估值費用	405	546
法律及其他專業費用	3,466	6,147
租賃佣金(附註 5)		
- 物業管理人	7,876	14,242
- 第三方物業代理(附註(i))	3,535	8,442
銀行手續費	295	455
外匯淨(收益)/虧損	(77)	913

附註：

- (i) 截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月之款項包括 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，年內/期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 2025 年 12 月 31 日止 年度 千元	截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
年內/期內準備	54,072	79,012
過往年度準備少計/(多計)	253	(236)
	54,325	78,776
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	3,021	7,040
	57,346	85,816

8. 所得稅(續)

香港利得稅準備乃按本年度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 2025 年 12 月 31 日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損為 0.16 元(截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月：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 275,445,000 元(截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月：173,015,000 元)及年內已發行基金單位之加權平均數目 1,736,665,404 個基金單位(截至 2024 年 12 月 31 日止 18 個月：1,707,826,029 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 12 月 31 日止年度及 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攤薄虧損。

10. 貿易及其他應收款項

	2025 年 千元	2024 年 千元
應收租金	27,773	30,682
按金及預付款項	11,239	10,940
其他應收款項	1,265	5,058
應收關連公司款項	4,512	4,150
	<u>44,789</u>	<u>50,830</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 23,149,000 元(2024 年：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。

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：

	2025 年 千元	2024 年 千元
即期	20,004	21,675
逾期一個月內	3,728	7,238
逾期一個月以上及至三個月	967	1,431
逾期三個月以上及至六個月	629	47
逾期六個月以上	2,445	291
	<u>27,773</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。

年內/期內應收租金之虧損撥備的變動如下：

	2025 年 千元	2024 年 千元
於年初/期初	716	5,581
信貸虧損撥備(附註 5)	1,420	1,217
沖銷	(25)	(6,082)
	<u>2,111</u>	<u>716</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2025 年 千元	2024 年 千元
應付賬款及應計費用	52,342	44,775
應付管理人費用	20,650	19,797
應付關連公司款項	9,461	9,678
	<u>82,453</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 1,028,000 元 (2024 年：971,000 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，2026 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。