



陽光房地產基金

股票代碼：435

# 穩固根基 睿智導航

2025年報



## 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。

### 主要財務數據

截至2025年12月31日止年度

於2025年12月31日

#### 收益

港幣 **778.1** 百萬元

#### 物業估值

港幣 **17,403.0** 百萬元

#### 物業收入淨額

港幣 **601.0** 百萬元

#### 每基金單位資產淨值

港幣 **7.09**

#### 每基金單位分派

**18.2** 港仙

#### 資產負債比率

**27.8%**

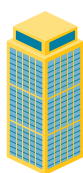
## 目錄

概覽	2	關於我們：企業簡介
	4	主席報告書
	6	行政總裁報告
	10	物業組合概覽
管理層討論及 分析	12	物業組合數據
	14	業務回顧
	26	財務回顧
企業管治	30	董事會及高級管理層
	38	企業管治報告
	61	關連人士交易
	67	權益披露
財務及 其他資料	70	估值報告
	88	受託人報告
	89	獨立核數師報告
	94	綜合財務報表
	143	表現概覽
	144	財務日誌
	145	公司資料

### 前瞻性陳述

本年報載有若干屬「前瞻」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司（「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。

# 關於我們：企業簡介



## 業務

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)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。陽光房地產基金的受託人(「**受託人**」)為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。

陽光房地產基金自2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。其市值於2025年12月31日約為港幣4,108百萬元及其基金單位持有架構列示如下。

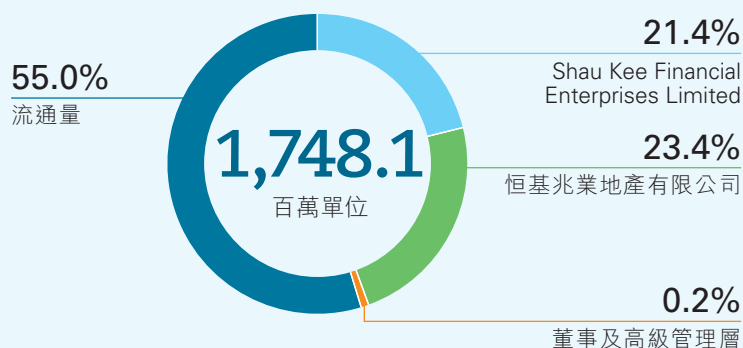
陽光房地產基金為投資者提供投資於多元化物業組合的機會，包括位於香港的11個寫字樓及6個零售物業，可出租面積合共約1.3百萬平方呎。寫字樓物業主要分佈於核心商業區包括灣仔及上環/中環，以及在非核心商業區例如旺角及北角。零售物業則座落於地區性交通樞紐及新市鎮包括上水、將軍澳及元朗，以及人口稠密的市區地點例如大角咀。陽光房地產基金之總估值師萊坊測量師行有限公司(「**總估值師**」)就其物業組合於2025年12月31日的估值為港幣17,403.0百萬元，寫字樓與零售物業分別佔50.7%及49.3%。



## 管理層

管理人的主要責任是根據信託契約完全以陽光房地產基金之基金單位持有人(「**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。管理人亦負責確保房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)、信託契約、適用的證券及期貨條例(香港法例第571章)及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)，以及其他相關法例及法規得以遵守。

### 基金單位持有架構 (於2025年12月31日)



恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)已獲授權，在管理人的整體管理及監督下，專責向陽光房地產基金位於香港的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣的服務。

管理人及物業管理人均為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之間接全資附屬公司。



## 策略

管理人的主要目標為透過多元化的寫字樓及零售物業組合，向基金單位持有人提供定期及穩定之現金分派，並促進該等分派的可持續增長及提升物業組合的長遠資本價值。管理人已採取下文所述的策略，以確保實現該等目標：

### 營運管理及資產增值

管理人與物業管理人緊密合作，積極拓展租賃策略、成本減省方案以及資產增值措施，以改善租金收入及釋放物業的價值。

### 投資及收購增長

管理人物色收購可提供收益的投資物業，並具潛力以提高分派收益率、分派持續增長及/或長遠提升資本價值各方面為基金單位持有人帶來可觀之總回報。管理人亦會不時審視及考慮調整物業組合，透過出售非核心資產以獲取更具吸引力的投資選擇。

### 資本及業務管理

管理人已制訂具效益的資本管理策略，透過適當運用股本及借貸，以支持陽光房地產基金之營運及收購增長策略。管理人亦已建立穩健的業務管理架構，當中包括完善的企業管治常規、有效的風險管理及內部監控系統、可靠的信息管理系統以及經驗豐富的工作團隊。



## 文化

管理人致力維護及培育具支持及參與性的文化。良好的企業文化對培養僱員深厚的歸屬感與忠誠度發揮關鍵作用，激勵彼等多走一步，即使在困難的情況下仍能努力不懈。

企業文化之四大核心價值包括：

關懷

創新

誠信

可持續發展



“由於商業房地產市場表現持續低迷，管理人專注於確保陽光房地產基金的營運及財務韌性。”

歐肇基  
主席

本人謹代表董事會欣然提呈陽光房地產基金截至2025年12月31日止年度（「**相關年度**」）之財務業績。

回顧期間的初期，由於美國大幅提高貿易壁壘，導致企業及投資者信心一度急跌，進而加劇不確定性及波動性。隨著中美關係開始出現緩和跡象，該等焦慮不安情緒稍為舒緩。

與此同時，受惠於出口表現優於預期、入境旅客回升以及資金流入亞洲推動活躍的金融市場活動，香港經濟於相關年度呈現適度復甦。市場樂觀情緒進一步受到融資成本下降所支持，尤其香港銀行同業拆息於2025年中期異常低企。

然而，財富效應並未為商業房地產行業帶來積極影響，由於租戶及業主均在應對一系列結構性轉變，而該等變化著實窒礙了租金的回升。

反映如此充滿挑戰的經營環境，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%。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%。

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。

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）。

由於商業房地產行業表現持續低迷，管理人專注於確保陽光房地產基金的營運及財務韌性。該策略體現於營運開支按年減省3.0%，而於相關年度以優惠息差成功為總額港幣2,980百萬元之借貸完成再融資，彰顯了我們的銀行合作夥伴所給予的堅定支持。

展望未來，地緣政治紛爭將繼續勾劃2026年的前景。其中，中美關係緩和之勢尚未穩固，任何政策與輿論導向的轉變均勢必引發市場波動，並可能產生連鎖效應。就貨幣政策而言，儘管預期美國聯儲局在寬鬆週期上將維持既定的路向，惟其步伐及幅度仍難以預測，而近期中東緊張局勢升溫，顯然會再次引發對通脹上升的憂慮。至於中國方面，可能需要採取更多刺激措施以提振私人消費，從而推動經濟增長。

除了經濟前景不明朗之外，香港商業房地產行業將繼續受消費模式顯著轉變及寫字樓市場偏好所掣肘，形成前所未有的局面，惟對此狀況並未有直接應對的方案。在此背景下，管理人將秉持審慎原則，並在陽光房地產基金穩健的基礎上發展，著力提升成本效益及優化其資本管理策略。我們致力提升物業組合的質素，務求保留及吸引優質租戶及客戶，確保陽光房地產基金處於有利位置以把握未來的機遇。

於陽光房地產基金迎來上市20週年之際，本人謹藉此機會感謝各位董事同寅及管理團隊在帶領陽光房地產基金穩渡市場逆境的堅定承諾與貢獻。本人亦衷心感謝全體員工的辛勤付出，對協助我們跨越多重挑戰尤為重要。憑藉穩固根基及超卓的團隊凝聚力，我們將會續創佳績。

## 歐肇基

主席

2026年3月11日



“ 我們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。 ”

吳兆基  
行政總裁

商業房地產行業的表現於相關年度持續受多種頑固的結構性挑戰所拖累。除美國政府於2025年年初發起意料之外的關稅戰外，市場整體氣氛亦明顯受到消費模式演變、寫字樓供應充裕以及審慎的信貸環境等不利因素影響。

香港寫字樓需求於回顧期間的大部分時間表現呆滯，惟在2025年後期開始出現一綫曙光，主要受惠於香港集資活動急速回暖所帶來的金融相關行業的搬遷及擴張需求。儘管如此，鑒於企業以成本控制為首要考慮及新寫字樓陸續應市，正吸納量未能轉化為租金增長，僅能讓甲級寫字樓的平均空置率於回顧年度維持於約15%。我們的寫字樓物業組合之租用率於2025年12月31日為91.2%，較六個月前錄得的90%略為提升。

零售業方面，經營環境經歷顯著轉變，主要受電子商貿快速普及和跨境北上價格親民之購物體驗的吸引力所推動。因此，儘管更為有利的投資環境帶來積極的財富效應，但仍不足以改變零售經營商的審慎取態，導致若干主要商業區的物業持續空置。

在充滿挑戰的環境下，我們欣然見證主要零售據點於相關年度的平均顧客流量保持平穩。我們零售物業組合的租用率亦取得進一步進展，達致89.6%的水平，相較2025年6月30日之87.6%。

然而，穩定的租用率需付出代價，我們整體物業組合於相關年度錄得9.3%的續租租金負增長，相較截至2024年12月31日止18個月的2.6%負增長。

## 資產增值

於相關年度，我們推行多項資產增值舉措，主要包括一項涵蓋乙級寫字樓物業組合全面的房地產科技裝置項目。該項在自動化及數碼監控方面的投資已取得成本節約效益，我們期待於未來數年可實現更多裨益。

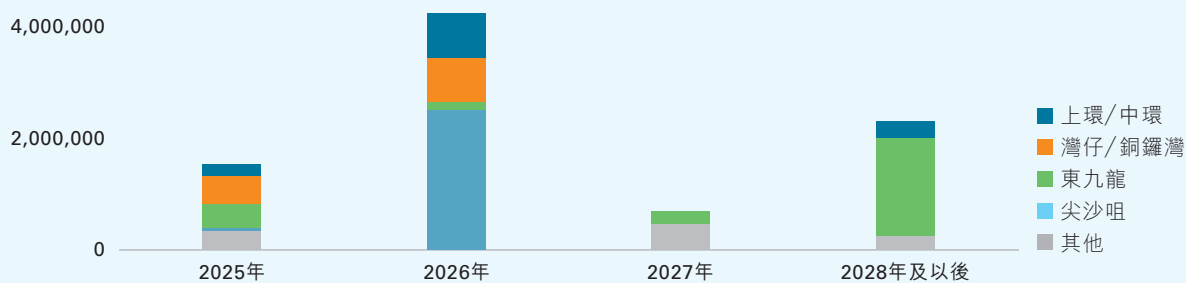
此外，西九匯的翻新工程已如期完成，整體成本控制得宜，約為港幣4.5百萬元。該煥新舉措已令商戶組合及租用率得到迅速改善，展現出有效益的資產提升舉措之價值。

於相關年度，我們啟動了大新金融中心一項為期三年的優化計劃。首階段聚焦於通過外牆防水工程加固樓宇外圍結構的工程已經圓滿竣工。隨後將於2026年下半年展開大規模升降機更新計劃，該策略性規劃展示我們投資於核心資產以提升質素及長遠資本價值的承諾。

## 環境、社會及管治成果

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，新都城一期物業(「**新都城一期**」)榮獲能源與環境設計先鋒評級(LEED)

香港甲級寫字樓供應 (平方呎實用面積)



來源：萊坊測量師行有限公司

「運營與維護：既有建築」金評級。此外，我們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。

展望未來，我們將繼續堅定不移地推進可持續發展，同時鞏固與主要持份者的關係，致力為綠色及充滿活力的社區發展作出貢獻。

### 展望

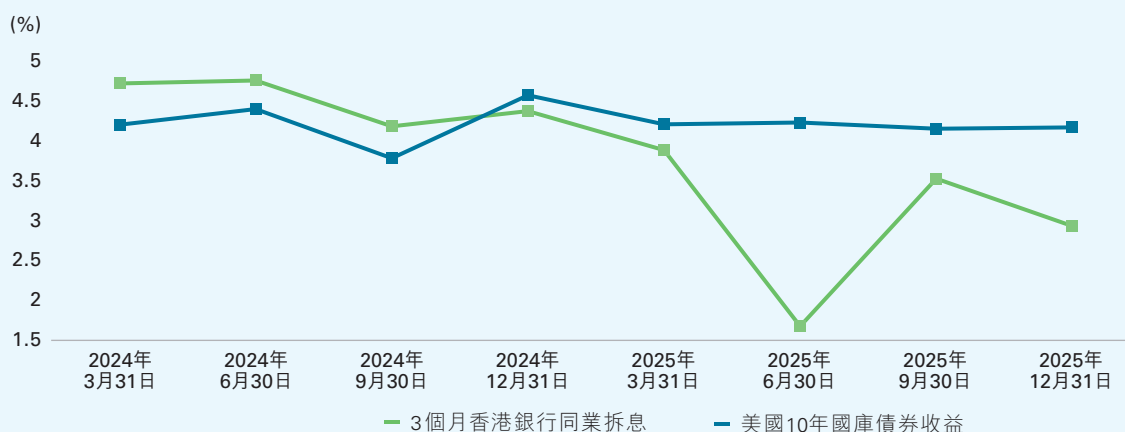
香港於疫情後的復甦之路出乎意料地充滿挑戰，商業房地產行業更首當其衝，承受多重不利發展的衝擊。因此，續租租金負增長的延續將會繼續影響收入表現。

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。該重大變化突顯了我們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，但我們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，我們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，我們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，我們將加倍努力，透過科技探索並創造更多實質效益。

## 美國國庫債券收益率和香港銀行同業拆息



來源：彭博

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，我們預期信貸環境仍將維持緊縮。

在此背景下，我們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。我們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。我們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。

### 吳兆基

行政總裁

2026年3月11日

# 物業組合概覽

## 三大物業

- 1 大新金融中心
- 2 上水中心購物商場
- 3 新都城一期物業

## 上環/中環寫字樓物業

- 4 Strand 50
- 5 文咸東街 135 商業中心物業
- 6 雲山大廈物業
- 7 永樂街 235 商業中心

## 其他零售物業

- 14 光華廣場物業
- 15 西九匯
- 16 百利商業中心物業
- 17 耀星華庭物業

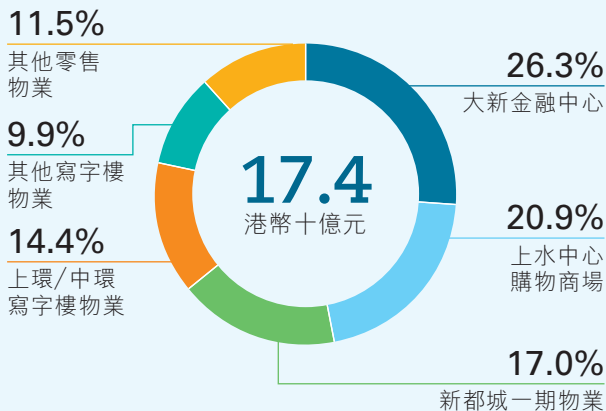
## 其他寫字樓物業

- 8 豐怡中心
- 9 富時中心
- 10 渣華道 108 號商業中心
- 11 安隆商業大廈
- 12 新輝商業中心物業
- 13 偉程商業大廈物業

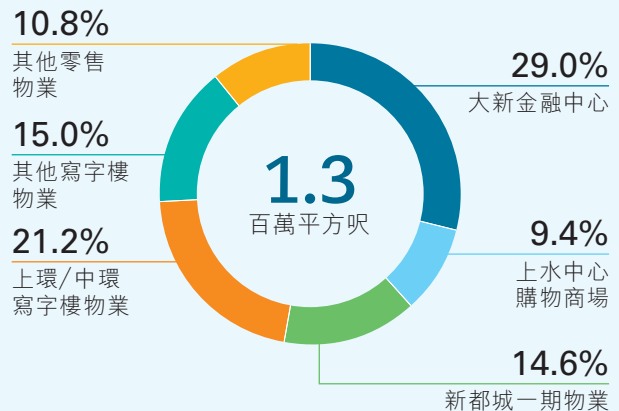
**11**  
寫字樓  
物業

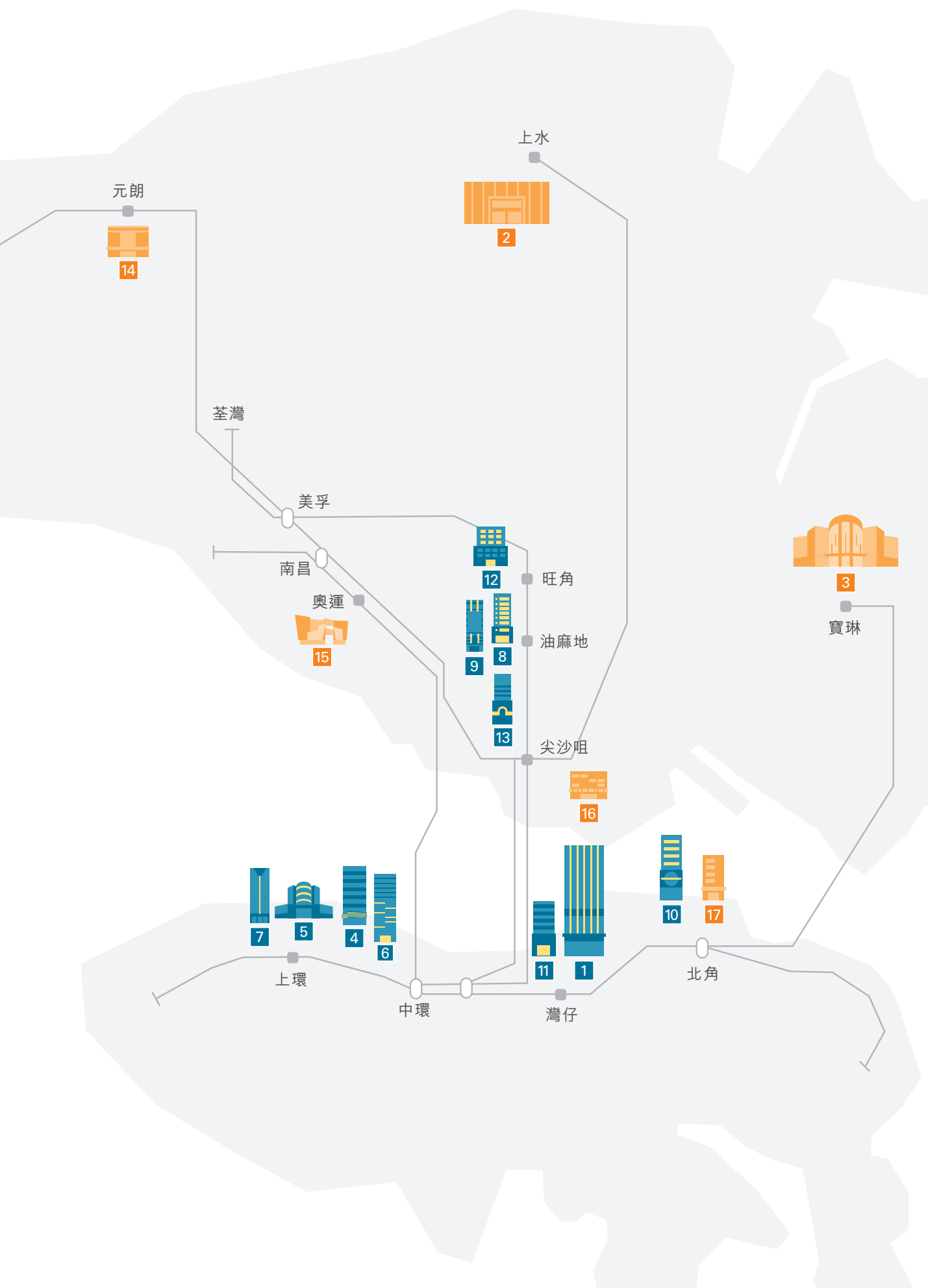
**6**  
零售  
物業

## 估值



## 可出租面積





# 物業組合數據

物業	位置	物業概況			車位數目
		可出租面積 (平方呎)			
		寫字樓	零售	總數	
<b>寫字樓</b>					
<b>甲級</b>					
大新金融中心	灣仔	369,891	6,490	376,381	46
<b>乙級</b>					
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
<b>小計/平均</b>		<b>787,935</b>	<b>56,688</b>	<b>844,623</b>	<b>46</b>
<b>零售</b>					
<b>新市鎮</b>					
上水中心購物商場	上水	0	122,339	122,339	297
新都城一期物業 <sup>3</sup>	將軍澳	0	188,889	188,889	436
光華廣場物業	元朗	42,670	25,741	68,411	0
<b>市區</b>					
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
<b>小計/平均</b>		<b>42,670</b>	<b>407,965</b>	<b>450,635</b>	<b>750</b>
<b>總計/平均</b>		<b>830,605</b>	<b>464,653</b>	<b>1,295,258</b>	<b>796</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. 詳情請參閱第70至87頁之「估值報告」。
3. 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。
4. 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。

營運數據				物業財務資料			
租用率 (%)		現行租金 <sup>1</sup> (港幣/平方呎)		租金及停車場收入 (港幣千元)		估值 <sup>2</sup> (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	
91.0	92.2	35.3	36.9	149,293	238,797	4,583,000	
89.1	89.2	27.9	29.6	34,029	56,258	1,140,000	
89.7	92.8	25.9	26.7	17,697	28,247	525,000	
90.6	94.8	34.7	34.2	19,299	32,457	523,000	
88.6	94.3	34.3	36.9	15,858	24,883	512,000	
100.0	83.4	38.0	40.2	13,632	21,786	489,000	
88.3	88.4	19.3	19.7	10,550	17,094	330,000	
100.0	98.1	24.0	23.8	10,828	15,837	254,000	
87.2	98.0	25.4	25.5	7,461	11,875	221,000	
91.4	96.7	21.7	21.8	6,310	9,787	160,000	
100.0	87.5	16.4	16.8	3,076	4,436	78,000	
<b>91.2</b>	<b>92.0</b>	<b>31.0</b>	<b>32.1</b>	<b>288,033</b>	<b>461,457</b>	<b>8,815,000</b>	
87.5	91.4	102.2	103.9	146,591	228,303	3,640,000	
87.1	91.7	53.4	52.2	123,852	199,681	2,954,000	
100.0	97.3	50.7	51.6	40,235	63,506	1,078,000	
89.6	73.4	40.7	48.2	22,552	47,241	770,000	
100.0	100.0	58.8	58.8	2,952	4,435	74,000	
87.6	91.2	30.7	31.7	2,581	4,245	72,000	
<b>89.6</b>	<b>90.1</b>	<b>63.9</b>	<b>65.6</b>	<b>338,763</b>	<b>547,411</b>	<b>8,588,000</b>	
<b>90.6</b>	<b>91.3</b>	<b>42.1</b>	<b>43.7</b>	<b>626,796</b>	<b>1,008,868</b>	<b>17,403,000</b>	

	租約數目		續租租金增長 <sup>4</sup> (%)		資本化比率 (%)
	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	525	512	(9.5)	(4.6)	3.65 - 3.95
零售	322	339	(9.2)	(0.6)	3.40 - 4.35
<b>總計/平均</b>	<b>847</b>	<b>851</b>	<b>(9.3)</b>	<b>(2.6)</b>	

## 大新金融中心

- 大新金融中心錄得理想的續租率及穩定的租用率。
- 持續進行的資產優化計劃預期將進一步提升該物業作為優質寫字樓選址的吸引力。



### 續租租金增長

**(14.4)%**

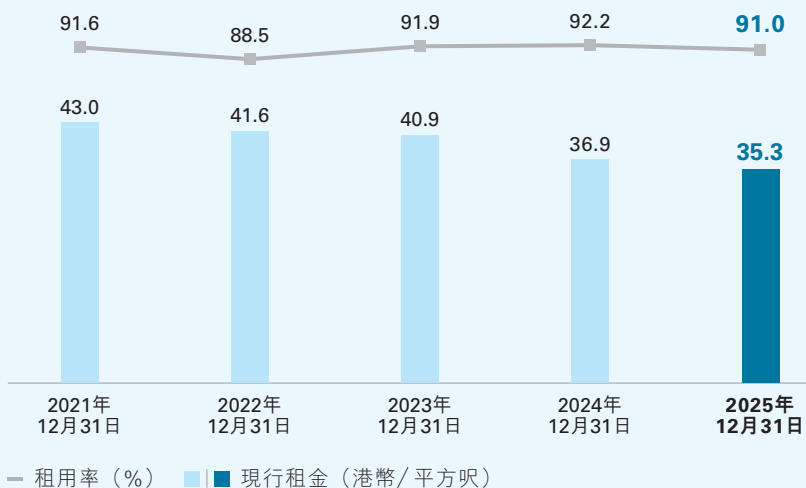


### 續租率

**78%**



### 租用率及現行租金



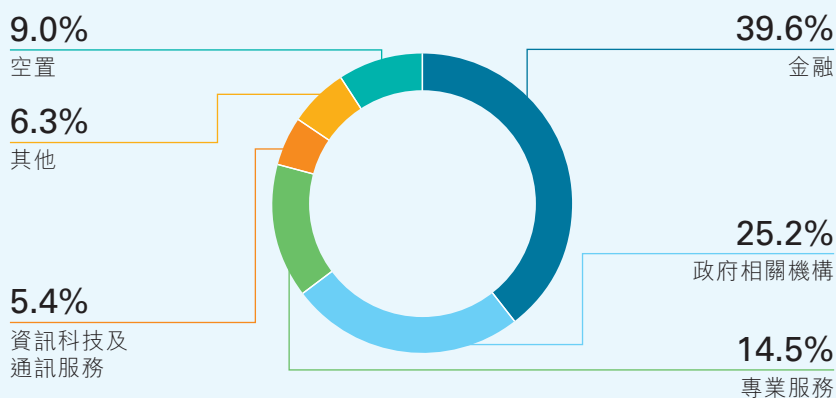
大新金融中心於相關年度的租金及停車場收入為港幣149.3百萬元(截至2024年12月31日止12個月：港幣156.7百萬元)。

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，為達致穩定的租用率，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。

作為我們持續進行之物業優化計劃的一部分，大新金融中心的升降機現代化工程即將展開。工程完成後，預期將會提升安全性及營運效益，並為我們的持份者帶來可持續價值。



### 租戶組合\*



\* 於第15至19頁之租戶組合圖表，均以於2025年12月31日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

### 租約期滿概況

(2025年12月31日)

#### 按可出租面積(%)

**8.4**

2026年財政年度

**29.3**

2027年財政年度

#### 按平均租金(港幣/平方呎)

**34.8**

2026年財政年度

**32.1**

2027年財政年度



## 上水中心購物商場

- 上水中心購物商場(「上水中心」)的租用率受到早前一位幼稚園租戶騰空的面積而有所影響。
- 穩固的銀行租戶組合為上水中心的韌性提供依據，並鞏固其作為跨境旅客及上水區居民一個便捷及受歡迎的零售地點之地位。

### 續租租金增長

**(10.7)%**

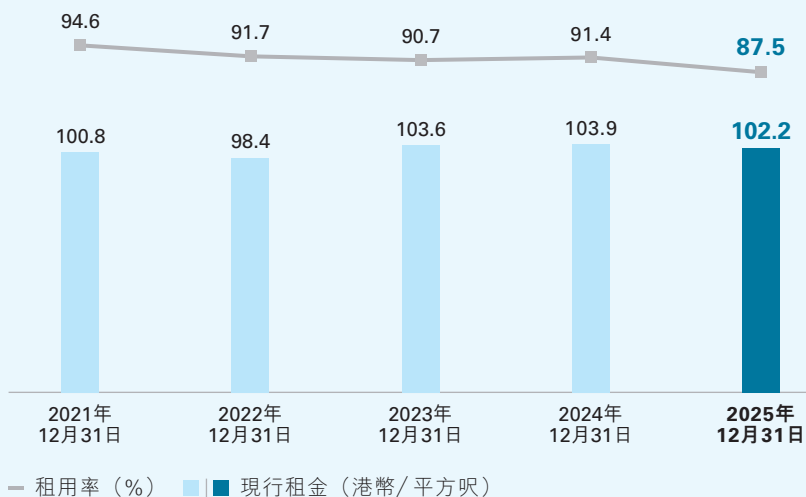


### 續租率

**70%**



### 租用率及現行租金



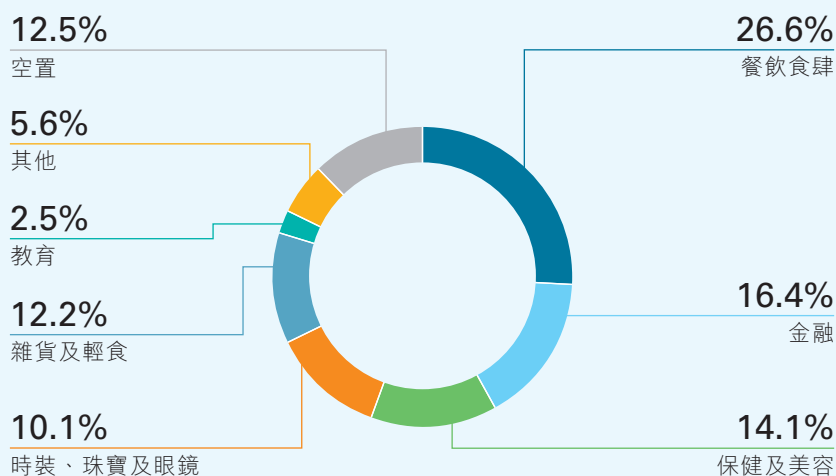
上水中心的租金及停車場收入於相關年度合共為港幣146.6百萬元(截至2024年12月31日止12個月：港幣151.8百萬元)。

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%。

當北上消費仍為大勢所趨，入境旅遊的復甦一定程度上緩解該負面影響。就上水中心而言，穩固的銀行租戶組合為其韌性提供依據，並鞏固其作為跨境旅客及上水區居民一個便捷及受歡迎的零售地點之地位。



### 租戶組合



### 租約期滿概況

(2025年12月31日)

按可出租面積(%)

**49.2**

2026年財政年度

**17.4**

2027年財政年度

按平均租金(港幣/平方呎)

**108.6**

2026年財政年度

**103.4**

2027年財政年度



## 新都城一期物業

- 新都城一期保持健康的續租率，現行租金亦略有改善。
- 積極的租戶優化策略以及配套設施的升級，應有助新都城一期在競爭日益激烈的將軍澳地區提升其競爭力。

### 續租租金增長

**(9.0)%**

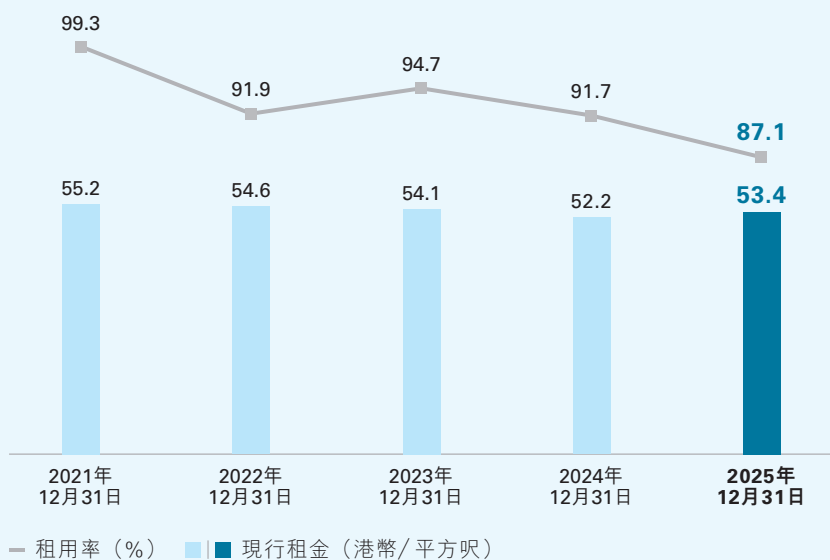


### 續租率

**72%**



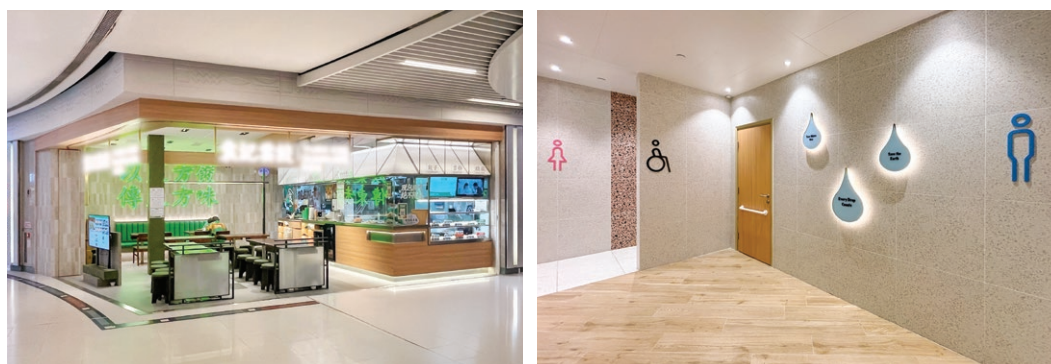
### 租用率及現行租金



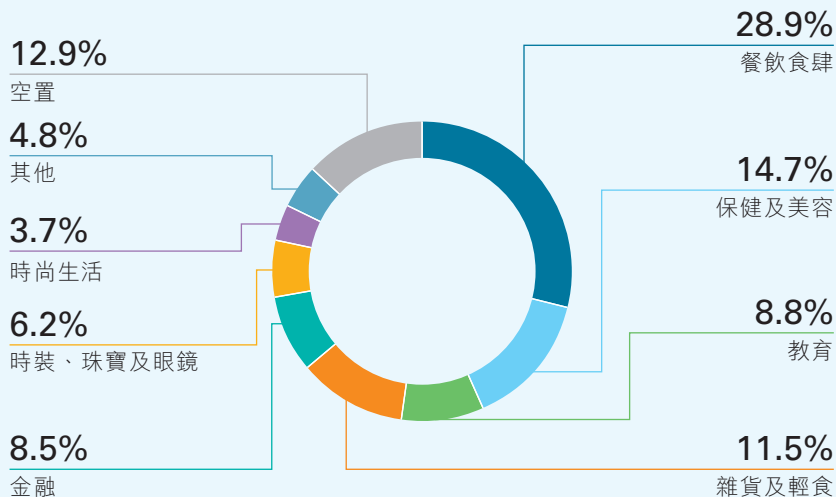
新都城一期的租金及停車場收入於相關年度為港幣 123.9 百萬元(截至 2024 年 12 月 31 日止 12 個月：港幣 132.9 百萬元)。

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%。

新都城一期於相關年度完成了若干小型優化工程，包括翻新地面樓層的洗手間設施。該等持續舉措旨在保持商場的競爭力，並提升顧客的整體購物體驗。



### 租戶組合



### 租約期滿概況

(2025 年 12 月 31 日)

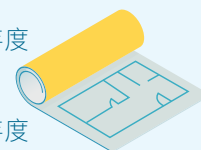
#### 按可出租面積(%)

**51.7**

2026 年財政年度

**23.8**

2027 年財政年度



#### 按平均租金(港幣/平方呎)

**45.8**

2026 年財政年度

**66.3**

2027 年財政年度



## 上環/中環寫字樓物業



Strand 50



雲山大廈物業

### 續租租金增長

**(8.7)%**



### 續租率

**64%**



上環/中環物業組合包括四項可出租面積合共逾 250,000 平方呎的物業。反映中小型企業處於充滿挑戰的商業環境，該組合的平均租用率於 2025 年 12 月 31 日為 89.0%。

令人鼓舞的是，區內的服務性行業（例如健身中心）正處於擴張階段，印證工作與生活平衡備受重視。此趨勢一定程度上緩解了一般行業租賃需求呆滯所帶來的負面影響。與此同時，Strand 50 的租用率於 2025 年 12 月 31 日回升至 89.1%，令人欣慰。作為鄰近港鐵站處於領先地位的乙級寫字樓物業，Strand 50 繼續吸引優質企業及機構租戶，並於 2025 年年底迎來一間新餐飲租戶進駐。

## 其他寫字樓物業

其他寫字樓物業包括六項規模較小位於旺角及北角的乙級寫字樓。主要滿足以地段主導並專注於服務性行業的租戶，包括保健及美容、教育以及專業服務。

我們欣然報告渣華道108號商業中心、豐怡中心及偉程商業大廈物業於2025年12月31日均悉數租出，彰顯其策略性定位及對服務業租戶的吸引力。

續租租金增長

**(2.6)%**



續租率

**70%**



富時中心

## 其他零售物業

其他零售物業之核心部分由光華廣場物業(「光華廣場」)及西九匯組成。光華廣場憑藉其位於元朗的黃金地段，繼續錄得理想表現，於2025年12月31日悉數租出，並錄得86%的高續租率。

就西九匯而言，隨著翻新工程竣工後成功引入新租戶，該物業的租用率於2025年12月31日上升至89.6%。資產增值舉措所帶來的正面影響預計將於2026年提供全年貢獻。

續租租金增長

**(7.3)%**



續租率

**70%**



光華廣場物業



## 西九匯 資產優化舉措

- 資產優化計劃圓滿竣工，標誌著該物業的一個重要里程碑。
- 該翻新工程以連結性及可持續性為主題，涵蓋若干設施提升及空間重新配置，並創立「Cherry Hub」以促進租戶及顧客的互動。



經翻新的西九匯進入了新篇章，藉着提升工程強化其於社區中的定位。當中，以櫻桃為主題的地面入口現在已成為社區中的獨特性地標。翻新工程以連結性及可持續性為主題，並以創立的共享空間「Cherry Hub」為核心，以促進租戶的活動及互動。該專屬空間特意裝飾了一個由兒童利用回收塑膠創作的「捕夢網」藝術裝置，突顯我們對可持續發展及社區教育方面的承諾。

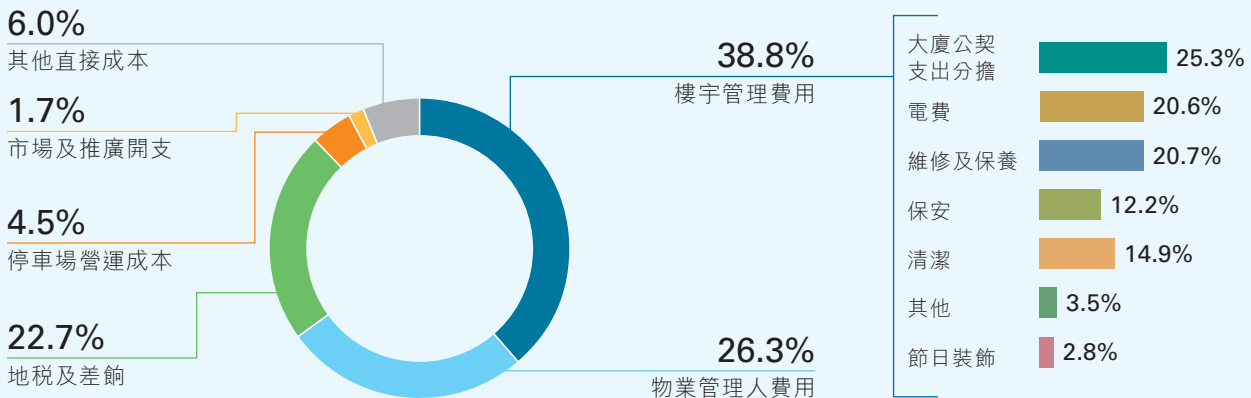


該等提升工程已獲得正面的迴響，改善了租用率，並擴展了需求。我們欣然迎來多間新餐飲租戶進駐，為該零售物業注入新活力。



## 業務回顧

### 物業營運開支組成部分



### 營運數據

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%。

### 租戶基礎

整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期於2025年12月31日為3.1年。按可出租面積計算，於2026年財政年度將有25.8%寫字樓物業及47.5%零售物業的租約期滿。租約期滿的寫字樓及零售物業的平均租金分別為每平方呎港幣28.4元及每平方呎港幣64.1元。

陽光房地產基金保持租戶基礎多元化，於2025年12月31日共有847份租約。最大租戶及五大租戶分別佔相關年度總收益的7.7%及17.2%。

### 停車場收入

陽光房地產基金持有796個停車位，為相關年度的收益作出港幣38.5百萬元的貢獻。

### 成本控制及資本開支

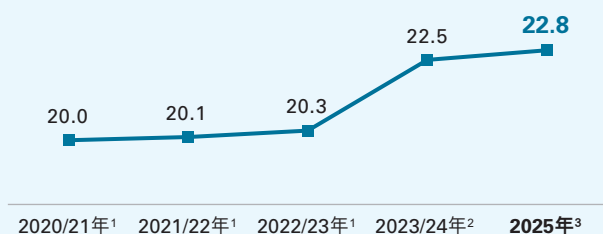
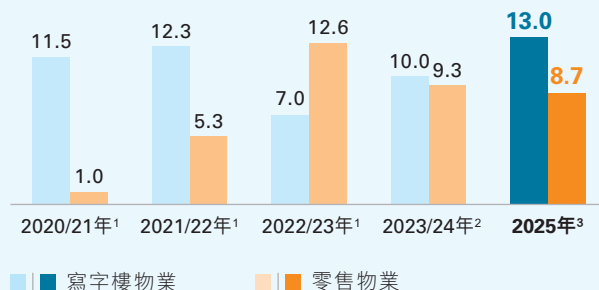
相關年度的成本對收入比率由2023/24年財政年度的22.5%溫和上升至22.8%。資本開支於相關年度為港幣21.7百萬元(2023/24年財政年度：港幣19.3百萬元)，已訂約之資本承擔於2025年12月31日則為港幣13.5百萬元。

### 環境、社會及管治

在董事會批准的可持續發展策略指引下，我們致力為所服務的社區帶來正面的環境與社會成果，同時確保健全的可持續發展管治。

於相關年度，我們於GRESB評估獲得五星評級，彰顯了我們在不同的環境、社會及管治指標上提升可持續發展表現的堅定承諾。

## 成本對收入比率(%)

資本開支<sup>4</sup>(港幣百萬元)

此外，新都城一期於能源與環境設計先鋒4.1版「運營與維護：既有建築」獲得金評級，與Strand 50於2024年獲得的評級相同。建基於該等成就，我們將致力拓展本地及國際認證至其他物業。

於相關年度，我們與Strand 50及上水中心的部分租戶簽訂綠色租約，而綠色金融亦持續置於我們再融資議程的前列，而陽光房地產基金全數銀行貸款悉數與可持續發展掛鉤。至於企業文化方面，我們於相關年度推出不同舉措，以推動創新及可持續發展文化。

相關年度內，陽光房地產基金及管理人已遵守所有適用的與環境、社會及管治相關的法則及規例。

有關環境、社會及管治的詳細資料，請參閱僅以電子形式登載於我們的企業網站<https://www.sunlightreit.com/zh-hk/sustainability/sustainabilityreport>的獨立版本可持續發展報告。

## 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
新都城一期物業	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
	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
上水中心購物商場	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
	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

附註：

- 截至6月30日止之財政年度
- 截至2024年12月31日止18個月
- 截至12月31日止之財政年度
- 不包括收購物業之成本

# 財務回顧

## 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	截至6月30日止年度		
			2023年	2022年	2021年
收益	778.1	1,236.3	783.3	802.9	799.3
物業營運開支	177.1	278.6	159.3	161.0	159.6
物業收入淨額	601.0	957.7	624.0	641.9	639.7
成本對收入比率(%)	22.8	22.5	20.3	20.1	20.0
除稅後(虧損)/溢利	(275.4)	(173.0)	(28.4)	102.9	(233.7)
可分派收入	330.2	499.7	380.3	431.1	438.3
每基金單位分派(港仙)	18.2	27.4	22.0	25.0	25.6
派發比率(%)	96.1	94.0	97.9	97.4	97.5

	於12月31日		於6月30日		
	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
物業組合估值	17,403.0	17,933.6	18,512.2	18,095.2	18,341.7
總資產	17,944.4	18,515.8	19,217.9	18,960.4	19,199.7
總負債	5,541.8	5,505.7	5,548.7	4,909.0	5,075.4
資產淨值	12,402.6	13,010.1	13,669.2	14,051.4	14,124.3
每基金單位資產淨值(港幣)	7.09	7.53	8.06	8.36	8.45
資產負債比率(%)	27.8	27.0	26.1	23.3	23.0

## 營運業績

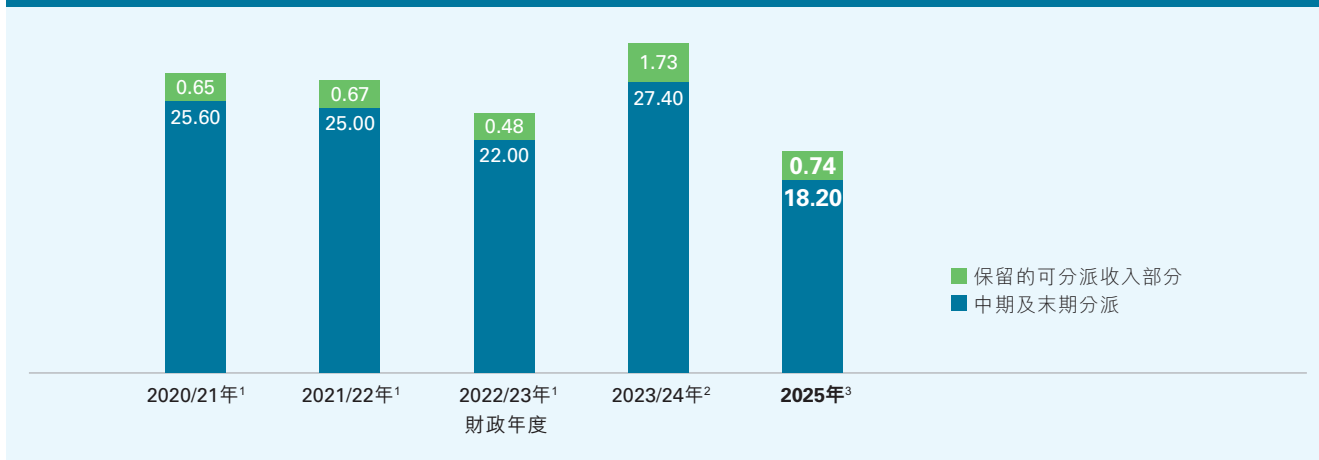
陽光房地產基金於相關年度之收益為港幣778.1百萬元，物業營運開支及物業收入淨額則分別為港幣177.1百萬元及港幣601.0百萬元。

經計入投資物業公允價值減值港幣552.5百萬元，除稅後虧損為港幣275.4百萬元。

## 分派

相關年度宣佈之分派總額為港幣317.3百萬元，即每基金單位分派為18.2港仙，而按相關年度最後交易日錄得的收市價每基金單位港幣2.35元計算，收益率為7.7%。

## 每基金單位分派概覽(港仙)



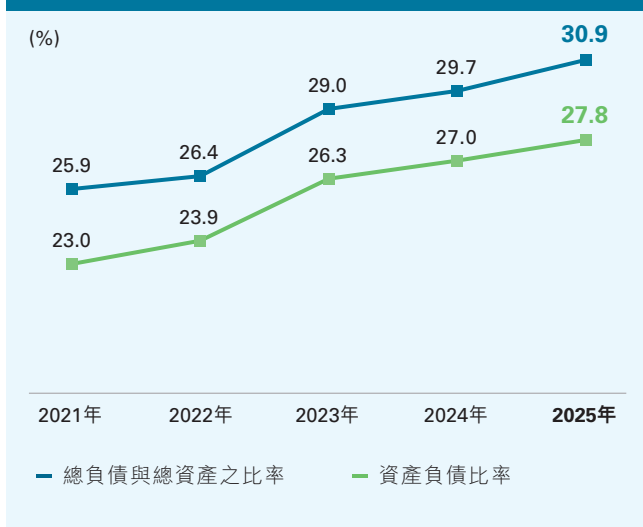
## 財務狀況

於2025年12月31日，陽光房地產基金物業組合的估值為港幣17,403.0百萬元，相對去年錄得之港幣17,933.6百萬元。陽光房地產基金之總資產及資產淨值分別為港幣17,944.4百萬元及港幣12,402.6百萬元，每基金單位資產淨值則為港幣7.09元。

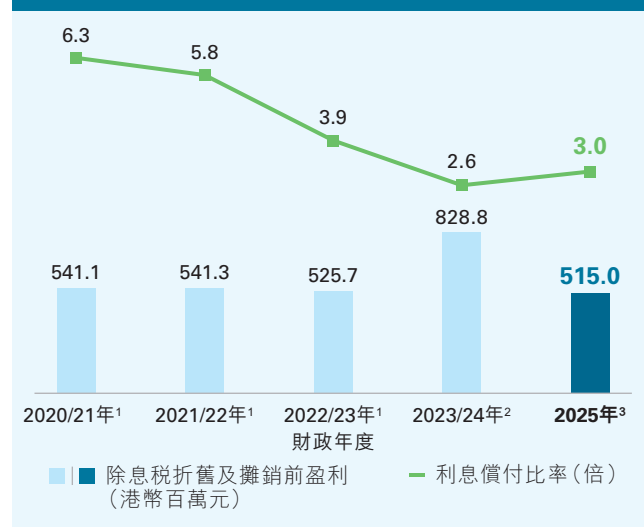
陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸相對總資產的百分率)為27.8%，而總負債佔總資產的30.9%。

陽光房地產基金於相關年度之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>4</sup>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。

## 資產負債比率及總負債與總資產之比率(於12月31日)



## 除息稅折舊及攤銷前盈利及利息償付比率



附註：

- 截至6月30日止之財政年度
- 截至2024年12月31日止18個月
- 截至12月31日止之財政年度
- 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

## 財務回顧

### 銀行借款之息差

**0.75%**

每年(未計香港銀行同業拆息)



### 固定利率借貸之加權平均年利率

**3.58%**

(包括貸款之息差，如適用)



### 加權平均融資成本

**3.5%**

(2023/24年財政年度：4.2%)



## 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。

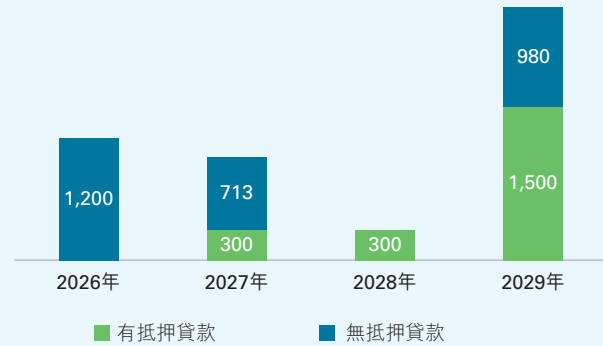
陽光房地產基金之總借貸於2025年12月31日維持於港幣4,993百萬元，包括有抵押貸款港幣2,100百萬元及無抵押貸款港幣2,893百萬元。有抵押部分以若干物業作擔保，估值為港幣4,780百萬元。

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。

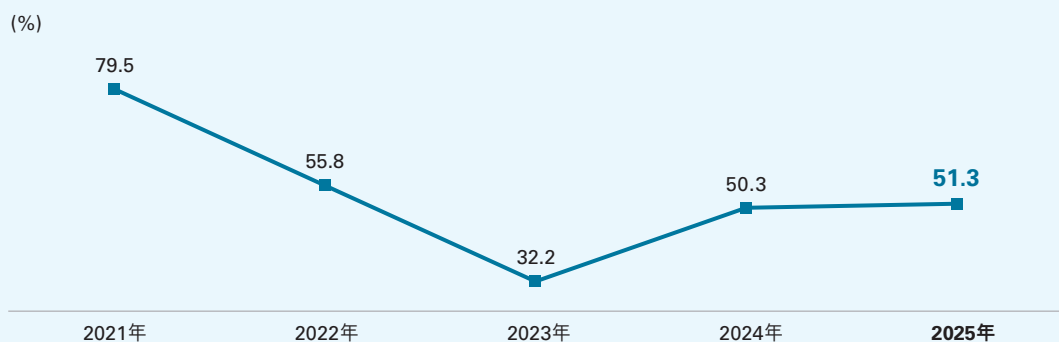
於相關年度，管理人持續遵循審慎的利率管理政策，體現於訂立總名義金額港幣850百萬元之新利率掉期。於2025年12月31日，陽光房地產基金之固定利率借貸比例為51.3%，加權平均年利率為3.58%，而浮動利率定期貸款之混合息差為香港銀行同業拆息加年利率0.75%。相關年度之加權平均融資成本為3.5%，較上一財政期間的4.2%為低。

### 總借貸之到期狀況(於2025年12月31日)

(港幣百萬元)



### 固定利率借貸佔總借貸之百分率(於12月31日)



### 流動資金管理及貨幣風險

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資<sup>附註</sup>之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2025年12月31日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣428.8百萬元，以及持有賬面值合共港幣28.0百萬元之相關投資組合。

陽光房地產基金擁有港幣300百萬元之循環信貸安排，於2025年12月31日尚未提取。於相關年度結束後，陽光房地產基金落實港幣450百萬元之額外循環信貸

安排，將備用信貸總額提高至港幣750百萬元。經考慮從其營運產生的經常性收益、現有之現金狀況、可用的資金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。

## 董事會及高級管理層

### 董事會



歐肇基先生

主席兼非執行董事

歐先生，79歲，自2010年起出任為管理人之主席兼非執行董事。歐先生於2005年12月至2011年6月期間擔任恒基地產之執行董事及首席財務總監。彼於2011年7月退任首席財務總監一職，並調任為恒基地產之非執行董事。於2012年12月，彼調任為恒基地產之獨立非執行董事，直至2015年6月退任為止。歐先生自2018年12月起再度擔任恒基地產獨立非執行董事。歐先生現時亦為恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。

歐先生為一位資深銀行家，曾於1993年10月至1998年3月期間擔任恒生銀行有限公司之行政總裁，及於1998年9月至2002年4月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。歐先生曾擔任多間主要公司(包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司)之非執行董事。歐先生曾接受專業會計訓練，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼作為一名專業會計師，乃企業風險管理的堅定倡導者及實踐者，尤其在金融服務業及房地產業的財務風險管理方面擁有廣泛經驗。



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳先生，62歲，自2006年起出任為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業投資、企業融資、資產管理及投資研究等範疇擁有逾35年經驗。

於1997年至2005年期間，吳先生為一間從事物業發展及投資之上市公司之執行董事，在此之前，彼任職於銀行界，並於香港多間國際金融機構擔任研究及資產管理方面的要職。

吳先生持有美國史丹福大學工程經濟系統(已易名為管理科學及工程)理學碩士學位及加拿大多倫多大學經濟及統計理學學士學位(優異)。彼為香港董事學會之資深會員。

**郭炳濠先生**

非執行董事

郭先生，73歲，自2006年起出任為管理人之非執行董事。彼亦自1993年12月起為恒基地產(於聯交所主板上市)之執行董事。

郭先生持有倫敦大學(工程)(土木工程組)榮譽理學學士學位、倫敦大學城市學院卡斯商學院(現已易名為倫敦大學城市聖喬治貝葉斯商學院)行政管理理學碩士學位及香港大學測量學(房地產發展)深造文憑。彼為英國皇家特許測量師學會資深會員及英國特許銀行學會會員。彼為香港大學建築學院房地產及建設系客席教授以及香港恒生大學商學院經濟及金融學系客席教授及課程顧問委員會委員。他曾擔任香港大學工商管理碩士課程兼職講師。

郭先生於金融及業務管理方面累積逾40年經驗，包括自1987年起負責恒基地產集團旗下公司之企業投資、融資及財務管理，以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。

**關啟昌先生**

獨立非執行董事

關先生，76歲，自2006年起出任為管理人之獨立非執行董事。彼曾於美林證券集團任職，並出任其亞太區總裁。彼現為企業顧問公司——馬禮遜有限公司之董事總經理。

關先生為永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司、長江生命科技集團有限公司以及港燈電力投資管理人有限公司(為港燈電力投資之受託人——經理)與港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。關先生曾擔任China Properties Group Limited(已於聯交所除牌)之非執行董事。

關先生持有新加坡大學(已易名為新加坡國立大學)會計(榮譽)學士學位。彼為澳洲特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會之資深會員。彼於1992年完成史丹福行政人員課程。

## 董事會及高級管理層



謝國生博士

獨立非執行董事

謝博士，69歲，自2006年起出任為管理人之獨立非執行董事。彼現為香港大學經濟及工商管理學院首席講師及課程統籌主任。

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。彼為香港大學專業進修學院之董事及認可財務策劃師考試委員會之成員。謝博士亦為新界鄉議局之當然執行委員及太平紳士。

謝博士曾擔任中國寶沙發展控股有限公司(已易名為中國健康科技集團控股有限公司)及永利地產發展有限公司之獨立非執行董事，兩者均於聯交所主板上市。

謝博士持有美國密歇根州立大學金融學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員及香港董事學會之會員。



郭淳浩先生

獨立非執行董事

郭先生，62歲，自2016年起出任為管理人之獨立非執行董事。郭先生持有劍橋大學文學學士學位。彼自1989年晉身銀行界，於香港及亞洲之企業融資、投資銀行及商業銀行業務方面擁有逾30年經驗。郭先生在2015年10月從銀行業退休前，曾在多間國際金融機構(包括瑞信及渣打銀行)擔任要職。

郭先生為易鑫集團有限公司、綠地香港控股有限公司及順豐房託資產管理有限公司(順豐房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。彼為香港董事學會及香港證券及投資學會之資深會員。



徐閔女士

獨立非執行董事

徐女士，58歲，自2022年起出任為管理人之獨立非執行董事。彼於投資銀行及企業融資擁有逾20年經驗，曾於多個機構擔任要職，其中包括2013年至2019年期間為海通國際資本有限公司之副行政總裁兼董事總經理。

徐女士為漢思集團控股有限公司及恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事，兩者均於聯交所主板上市。徐女士現時擔任多項公職，包括強制性公積金計劃諮詢委員會委員、創科創投基金諮詢委員會委員及香港中醫藥管理委員會成員。

徐女士曾擔任華南城控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。彼亦曾擔任香港存款保障委員會委員及其投資委員會主席，以及數碼港顧問委員會、警察子女教育信託基金投資諮詢委員會、警察教育及福利信託基金投資諮詢委員會及大學教育資助委員會各自之委員。

徐女士持有美國加州大學柏克萊分校工商管理學士學位以及香港中文大學法律博士學位。

## 董事會及高級管理層

### 高級管理層



1. 鍾小樺女士
2. 馮詠恩女士
3. 李喬明先生
4. 沈頌華女士
5. 黃志明先生
6. 吳兆基先生
7. 潘洪德先生
8. 盧玉芳女士
9. 哈億逸先生
10. 何菊芳女士
11. 庾愷善女士
12. 葉美鈴女士



#### 吳兆基先生

##### 行政總裁兼執行董事

吳先生負責施行董事會所制訂之策略及目標，確保陽光房地產基金之運作乃按照已訂立之策略、政策及規例。此外，彼負責管理人之日常管理及業務運作。

其工作經驗詳載於第30頁「董事會」一節。

#### 盧玉芳女士

##### 首席財務總監

盧女士，60歲，主要負責陽光房地產基金之整體財務管理，包括但不限於財務報告、稅務及現金流量管理、控制資本開支、對各項財務事宜及預算案之編製進行審閱並作出建議。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事。

盧女士於財務管理及公司秘書方面擁有逾30年經驗。彼於加入管理人之前，亦曾在新加坡上市之傳媒公司擔任首席財務主管。

盧女士持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

## 黃志明先生

### 資產管理總監

黃先生，61歲，負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金物業組合的表現、籌劃及實行資產增值舉措以及為陽光房地產基金物色潛在資產再循環機會。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事。

黃先生於租賃及物業管理方面擁有逾30年的經驗。黃先生於2006年至2010年4月期間為物業管理人的首席租賃行政經理。在此之前，黃先生曾於恒基地產及恒隆地產有限公司擔任租賃及物業管理職位。

黃先生持有香港大學工程學士學位及香港公開大學(已易名為香港都會大學)企業管治碩士學位。黃先生持有地產代理(個人)牌照。

## 沈頌華女士

### 首席策略官及資產管理聯席主管

沈女士，48歲，負責的眾多事項中，包括制訂陽光房地產基金之業務策略，確保策略性舉措和主要營運流程得以有效地執行。彼與資產管理總監共同領導資產管理部之運作。

沈女士於房地產方面擁有逾20年經驗，在加入管理人之前，彼曾於上市物業公司及顧問公司擔任租賃及業務發展的職位。

沈女士持有澳洲墨爾本大學規劃及設計學士學位及建築學士學位，以及英國牛津布魯克斯大學房地產投資及財務研究生文憑。彼為英國皇家特許測量師學會之專業會員及綠建專才。

## 葉美鈴女士

### 財務及投資者關係總監

葉女士，44歲，負責的眾多事項中，包括財務及資金管理，與基金單位持有人、投資者及主要持份者溝通，並為陽光房地產基金之環境、社會及管治委員會提供支援。

葉女士擁有逾20年的企業融資、投資及審計經驗。彼於加入管理人之前，曾於恒基地產之全資附屬公司——恒基(中國)投資有限公司擔任財務總監及副投資總監。於2010年至2014年期間，彼為中國光大控股有限公司之投資總監。

葉女士持有香港科技大學理學(投資管理學)碩士學位及香港中文大學工商管理學士學位。彼為香港會計師公會之會員。

## 哈億逸先生

### 助理總監 — 人力資源及營運

哈先生，49歲，負責的眾多事項中，包括人力資源管理、採購及行政支援，確保資訊科技系統的最高效率與營運，及透過提供辦公室後勤服務，以支援管理人的核心管理職能。

哈先生擁有逾25年的財務及行政管理經驗。彼於加入管理人之前，曾於2000年至2003年期間擔任恒基地產一間附屬公司之財務及行政主任。

哈先生持有英國倫敦大學財務學理學碩士學位、美國柏克萊加州大學市場學專業文憑，以及加拿大英屬哥倫比亞大學經濟學士學位。

## 董事會及高級管理層

### 馮詠恩女士

#### 內部稽核師

馮女士，47歲，負責的眾多事項中，包括規劃及進行合規、營運監控及風險管理之審核，以及協助內部監控系統之設計及執行。

馮女士於財務報表審計及內部審核擁有逾20年經驗。彼於加入管理人之前，曾於2008年至2022年期間任職長江和記實業有限公司之內部稽核經理。馮女士持有香港城市大學工商管理會計與法律學士學位。彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港華人會計師公會之附屬會員。

### 庾愷善女士

#### 法規經理

庾女士，43歲，負責的眾多事項中，包括策劃及落實完善的內部監控系統，確保陽光房地產基金及管理人符合所有相關法例、規則及規例之要求。彼亦負責監督陽光房地產基金之可持續發展之匯報。

庾女士在合規、公司秘書、財務和審計方面擁有逾15年經驗。於加入管理人之前，彼為一間曾於香港上市的房地產投資信託基金之管理人的合規經理和公司秘書。庾女士持有香港科技大學環球商業管理及會計的工商管理學士學位。彼為香港會計師公會之會員、特許財務分析師以及香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員。

### 鍾小樺女士

#### 公司秘書

鍾女士，59歲，於2008年加入管理人，自2011年11月起出任為公司秘書。鍾女士於公司秘書方面擁有逾30年經驗，彼於加入管理人之前，為一間曾於聯交所主板上市公司之助理公司秘書。

鍾女士持有香港城市大學會計學文學士學位。彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員。

### 李喬明先生

#### 總經理

李先生，60歲，負責制訂及執行物業管理人的業務計劃及策略與業務發展。李先生於香港地產界擁有逾30年之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產租務部之租務經理。

李先生持有香港中文大學社會科學學士學位及英國雷丁大學(房產管理)理學學士學位。李先生持有地產代理(個人)牌照。

## 潘洪德先生

### 副總經理 — 物業管理

潘先生，61歲，與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

潘先生於物業管理方面擁有逾35年經驗。彼於加入物業管理人之前，出任恒基地產租務部之管業經理。

潘先生持有英國雷丁大學建築及房地產工商管理碩士學位、香港大學文學士學位及香港大學專業進修學院地產行政專業文憑。彼為英國皇家特許測量師學會之專業會員及香港測量師學會之會員。潘先生亦持有地產代理(個人)牌照及物業管理人(第1級)牌照。

## 何菊芳女士

### 副總經理 — 租賃

何女士，58歲，協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

何女士於物業租務方面擁有逾30年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職新鴻基地產代理有限公司之高級租務經理。

何女士持有香港大學(房地產)理學碩士學位、香港大學測量學(房地產發展)研究文憑及香港大學專業進修學院物業發展文憑。何女士持有地產代理(個人)牌照。

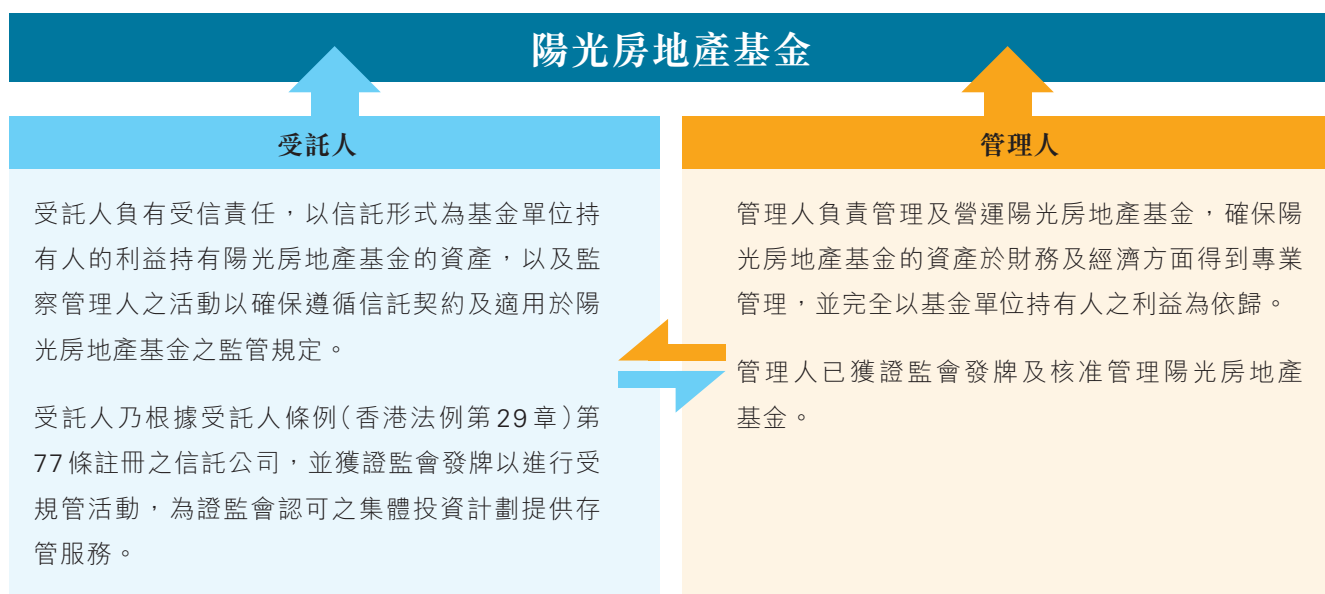
# 企業管治報告

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**。



## 監督及制衡

### 受託人及管理人



## 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，並融會以下核心元素以確保董事會之效益：



### 領導

- 董事會帶領陽光房地產基金規劃企業策略及方向，並監察管理人之日常管理及企業管治。
- 董事會之主席(「**主席**」)領導和確保董事會履行其職責，並及時就所有關鍵議題進行討論。董事會提倡公開的文化，促進管理人之董事(「**董事**」)作出有效貢獻及交流。
- 董事會與董事會的相關指定委員會監督管理人的企業管治政策，包括：
  - (i) 檢討及監察陽光房地產基金遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)的情況及於企業管治報告內的披露；
  - (ii) 檢討及監察企業管治之政策及常規，以及對管理人於法律及監管規定，合規手冊及行為守則之遵守；及
  - (iii) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展。

## 組成

- 董事會現時有七名董事，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**」）（包括主席）及四位獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。

## 董事職銜

執行





非執行



獨立非執行\*

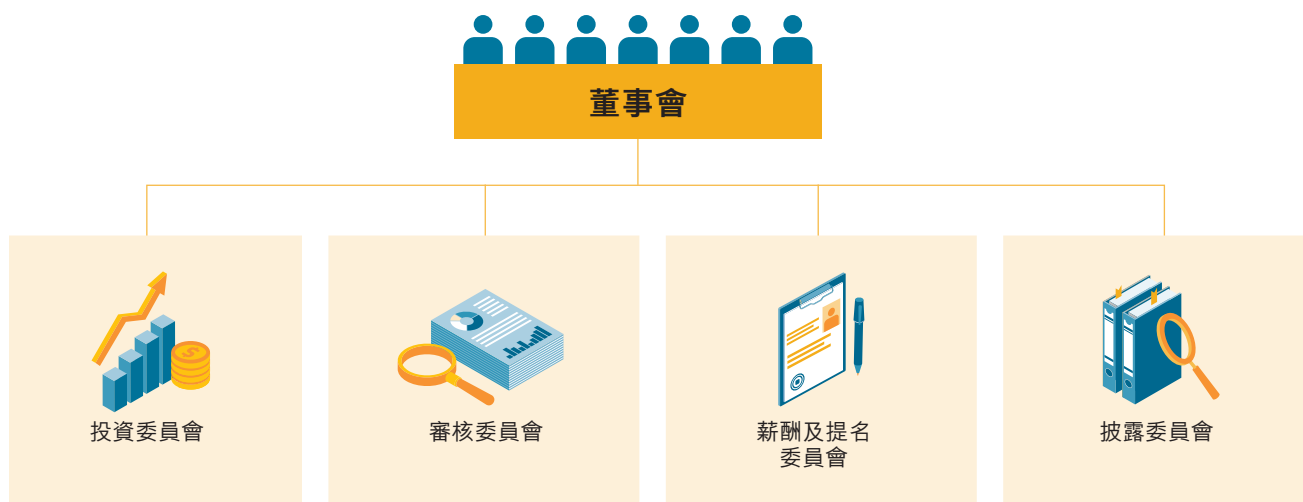


 男性     女性

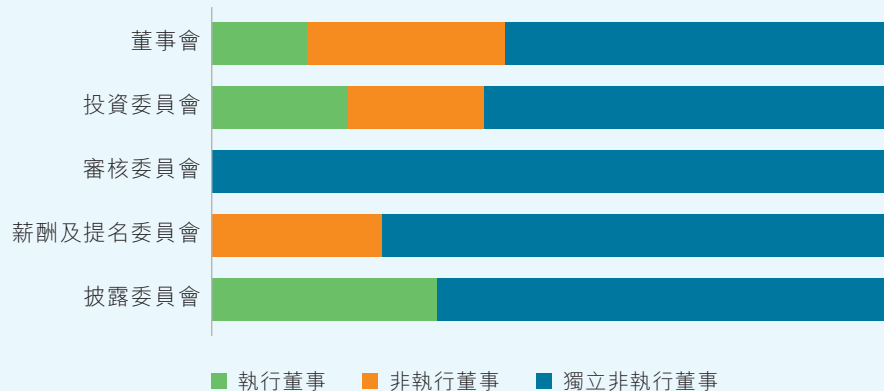
\* 所有男性獨立非執行董事均是連任多年

### 董事委員會

- 董事會已成立四個董事委員會(即投資委員會、審核委員會、薪酬及提名委員會及披露委員會)。各董事委員會均有清晰的職權範圍，以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。



### 董事及董事委員會的獨立性比重



## 企業管治報告

### 平衡權力及職權

- 主席及行政總裁之角色分開，並由兩位不同人士擔任。
- 董事(尤其主席與行政總裁)之間並無存在財務、業務、家屬或其他重大/相關的關係。

### 董事會成員多元化

- 管理人之董事會成員多元化政策列明達致董事會多元化的方針。董事會候選人之甄選基於多項因素，包括但不限於年齡、文化及教育背景、性別、知識、服務年資及專業經驗或技能。薪酬及提名委員會監察此政策的執行，並每年對政策作出檢討，及在適當的情況下，向董事會就其組成之變動提出建議，以確保董事會維持平衡及多元化。
- 陽光房地產基金已遵守上市規則之性別多元化規定。
- 下圖提供董事會成員之技能和經驗的簡覽：



### 董事之提名及委任

- 管理人之提名政策列出用作評核及甄選董事候選人之委任及重新委任的準則，包括但不限於(i) 相關資歷及經驗；(ii) 妥善、誠實及公平地履行職責的能力；(iii) 聲譽、品格、可靠性及誠信；(iv) 投入足夠時間予董事會的承諾；以及(v) 候選人能為董事會帶來的潛在貢獻及其他特質。薪酬及提名委員會(如有需要)可委聘外部顧問以協助招聘程序。
- 執行董事、兩位非執行董事及2022年委任的獨立非執行董事並沒有指定任期，而其他獨立非執行董事的現行任期則為三年。
- 所有董事須於每屆管理人的股東週年大會上退任，惟可根據管理人的公司章程具資格獲重選。

### 授權

- 除載於合規手冊內之保留事項必須先經全體董事會考慮外，董事會已將管理人的日常管理職務授權予管理團隊。

### 管理

- 管理團隊在行政總裁的領導下執行董事會制訂的策略及目標。
- 管理人之管理職能授權予不同部門，並已設立清晰的管理架構以授權主要職責及職能。除各部門之間的恒常溝通外，亦定期舉行管理層會議，旨在監督業務營運及促進策略執行。

### 貢獻

- 董事會於每個財政年度舉行至少四次會議，約每季度召開一次。
- 會議之書面通告於恒常董事會會議舉行至少14日前發放予各董事。董事會之批准乃透過於董事會會議上以大多數票通過的投票表決，或於所有董事簽署之書面決議案而取得。
- 主席可於任何兩名董事或公司秘書的書面要求下召開董事會。
- 鼓勵董事會成員積極參與董事會事務，就需作決定的事項上提供獨立及專業的意見，並以符合陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為依歸。
- 鼓勵董事會成員向董事會及高級管理層提出觀點及意見。已制訂確保董事會取得獨立觀點機制政策，以確保董事會可以通過獨立非執行董事之獨立性評估以及主席與獨立非執行董事的年度會議等方式取得獨立觀點及意見。
- 董事會及董事委員會之主要職責及於相關年度履行之主要工作如下：

### 董事會



#### 職責：

- 帶領及指導陽光房地產基金之企業策略及方向
- 監督陽光房地產基金之管理及管理人企業管治

#### 履行之工作：

- 批准陽光房地產基金之財務業績、分派、業務計劃及預算以及資本開支建議
- 批准根據證監會要求指派的一位新核心職能主管
- 批准委任一名額外薪酬及提名委員會成員
- 批准陽光房地產基金之信貸融資
- 檢視陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統
- 批准合規手冊之修訂
- 批准停車位之出售授權
- 檢視陽光房地產基金之投資者關係活動
- 批准採納員工多元化政策



## 投資委員會

### 職責：

- 監督陽光房地產基金之投資及財務事宜
- 審視投資策略及建議以及有關投資及財務事宜之內部監控
- 檢視與投資及財務相關的風險之緩解措施
- 制訂財資管理及資本管理政策

### 履行之工作：

- 檢視及考慮陽光房地產基金之財務業績、主要營運數據、業務計劃及預算，並就分派、預算以及資本開支向董事會作出建議
- 檢視陽光房地產基金之投資策略
- 檢視及評估陽光房地產基金之投資及財務相關的風險；就若干風險系數、風險容忍範圍及風險偏好陳述之修改向董事會作出建議
- 審閱及就停車位之出售授權向董事會作出建議

## 審核委員會



### 職責：

- 確保風險管理及內部監控之質素及完整性
- 建議外聘核數師之委任及檢討其表現
- 審閱財務報表之完整性、準確性、清晰度及公平度
- 確保遵守適用法例及法規之要求

### 履行之工作：

- 審閱內部審核報告及內部審核職能的成效
- 審閱陽光房地產基金之中期及年度業績
- 考慮並向董事會建議重新委任外聘核數師以及其審核費用
- 審閱及批准風險管理政策及反欺詐政策(包括舉報政策)之修訂
- 審閱及批准應變計劃之修訂
- 檢視及考慮風險管理及內部監控系統之成效
- 審視陽光房地產基金進行之關連人士交易，以確保符合房地產基金守則、上市規則及證監會授出之豁免的規定
- 檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受培訓課程及有關預算的足夠性



### 薪酬及提名委員會

#### 職責：

- 監督及制訂管理人之整體人力資源策略及政策，包括董事及高級管理層之繼任安排、薪酬及聘任之條款和條件
- 檢討董事會及董事委員會之架構、規模和組成
- 評核董事會及董事委員會之表現，以及檢討獨立非執行董事之獨立性資格

#### 履行之工作：

- 檢討董事會架構及其多元化
- 評核董事會、董事委員會及其成員之表現
- 審閱及評估整體員工之表現
- 檢視及審批員工福利政策
- 考慮及批准薪酬及花紅建議(包括執行董事及高級管理層之薪酬待遇)
- 考慮及批准新的組織架構，包括根據證監會要求指派的一位新核心職能主管
- 考慮並向董事會建議委任一名額外薪酬及提名委員會之成員
- 考慮並向董事會建議員工多元化政策



### 披露委員會

#### 職責：

- 審閱發佈予基金單位持有人之公司通訊所披露與陽光房地產基金之資訊相關的事宜
- 確保遵守適用之法例規定以及向公眾和監管機構披露的資訊之準確性及完整性
- 檢視陽光房地產基金於環境、社會及管治方面的事項及表現之相關事宜

#### 履行之工作：

- 審閱陽光房地產基金之公佈、新聞稿、中期報告及年報、可持續發展報告，以及其他發佈予基金單位持有人或投資者之公司通訊
- 審閱向相關監管機構作出之公開法定申報
- 檢視規則及規例之修訂對陽光房地產基金及其特定用途公司之影響
- 審閱環境、社會及管治的風險(包括氣候相關風險)及機遇，以及陽光房地產基金之可持續發展表現，並向董事會作出建議
- 檢討陽光房地產基金與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受培訓課程及有關預算的足夠性

## 評核

- 董事會之表現及成效乃透過薪酬及提名委員會之協助以及聘用外部顧問(如適用)定期作出檢討。
- 所有董事須參與持續專業培訓以發展並更新彼等的知識和技能，確保彼等對董事會作出的貢獻仍具知情和相關性。董事會及董事委員會之成員以及各董事於相關年度參與會議及培訓及專業發展活動之記錄如下：

董事(職銜)	會議類別	與會/符合與會資格之會議次數					基金單位 持有人 週年大會	培訓及 專業發展活動
		董事會	投資 委員會	審核 委員會	薪酬及 提名 委員會	披露 委員會		
歐肇基先生 (主席兼非執行董事)		5/5	4/4		2/2		1/1	✓
吳兆基先生 (行政總裁兼執行董事)		5/5	4/4			2/2	1/1	✓
郭炳濠先生 (非執行董事)		5/5					1/1	✓
關啟昌先生 (獨立非執行董事)		5/5		4/4	2/2	2/2	1/1	✓
謝國生博士 (獨立非執行董事)		5/5	4/4	4/4		2/2	1/1	✓
郭淳浩先生 (獨立非執行董事)		5/5	4/4	4/4	2/2		1/1	✓
徐閔女士 (獨立非執行董事)		5/5	4/4	4/4	附註		1/1	✓

主席/董事委員會主席/基金單位持有人大會主席

不適用

附註：徐閔女士獲委任為薪酬及提名委員會之成員，於2025年8月12日起生效，其後，該委員會並無舉行會議。

## 風險管理

### 背景

風險管理乃陽光房地產基金之營運過程中不可或缺的一部分，亦是實現其願景、使命和核心價值的基礎。

陽光房地產基金之風險管理架構乃為達致以下價值定位而建立：

- 樹立風險意識文化，以在作出策略及營運的決定時，會自覺地權衡相關風險，以達致策略及營運目標。
- 保持一個健全的企業管治架構，當中所有主要風險均被識別、評估及考慮，同時確保在陽光房地產基金之整體目標及目的下，該等風險得以管理至可接受的水平。
- 透過定期之流程檢討以提升營運管控及效率。
- 保障陽光房地產基金及管理人之資產、聲譽及價值。
- 識別主要風險指標，就新出現的風險及/或上升中的風險水平作出預警訊號，兩者中任何一項均或會阻礙陽光房地產基金實現其策略目標及目的。

### 方法及責任

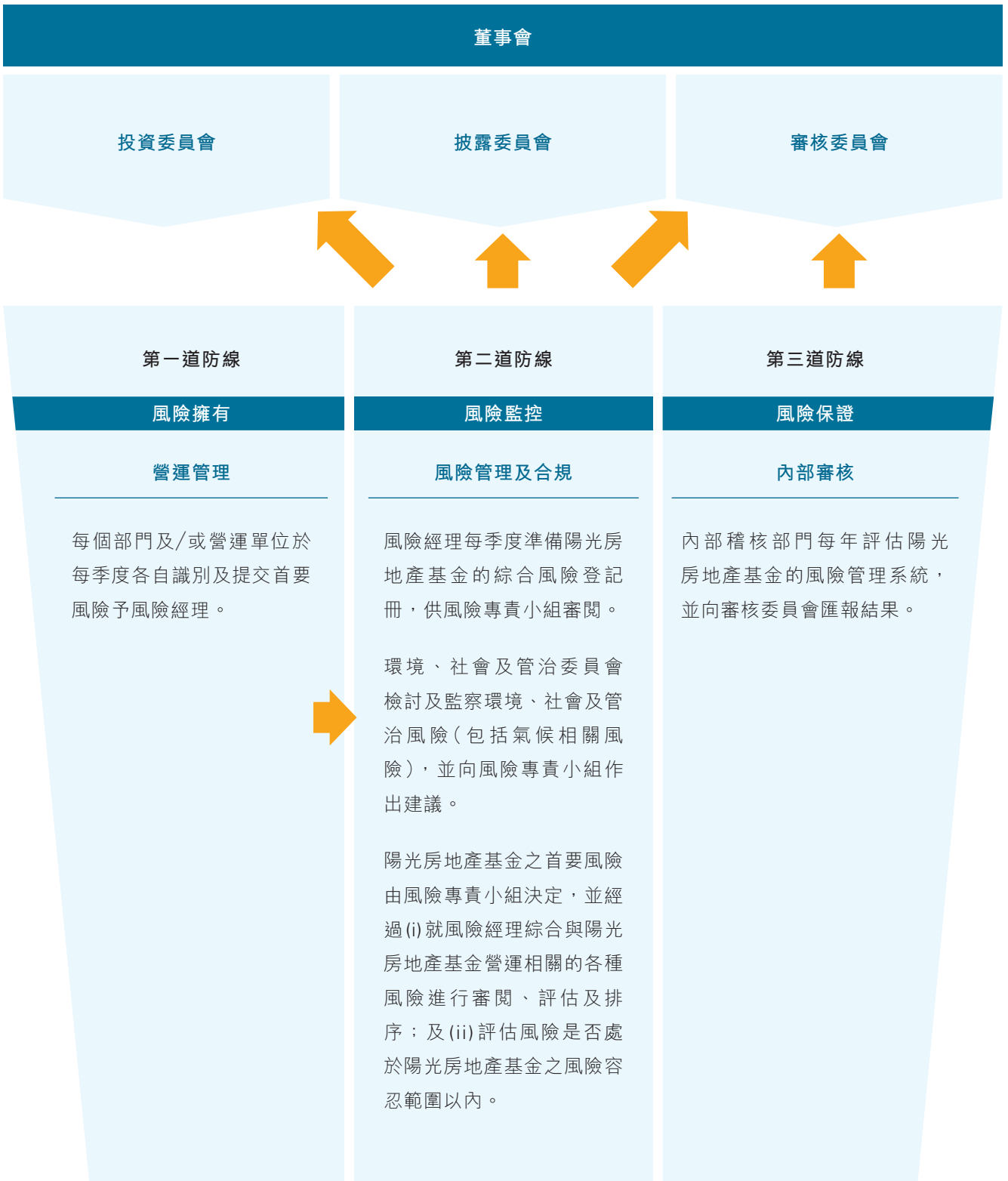
為達致一致及全面的風險管理，管理人採納一種混合方式，將風險管理架構應用於包括日常業務活動至董事會層面的策略性規劃過程。在風險專責小組<sup>附註</sup>的領導下，該小組大約每季開會，風險程序包括整理及評估風險擁有者由下而上的意見及經行政總裁及由部門及/或營運單位主管(不包括內部稽核師)組成的風險負責人透過由上而下的意見所作的改進及調整。此外，風險專責小組亦負責檢討陽光房地產基金之主要風險，並決定建議之風險控制是否恰當及足夠。除此之外，於所有風險負責人均出席之年度風險專責小組會議上，亦會討論策略性風險、欺詐風險及環境、社會及管治風險(包括氣候相關風險)。

風險管理及內部監控系統由董事會作最終承擔，並須確保具備合適及嚴謹的系統，以管理及緩解風險。相關的董事委員會獲委派透過監察風險評估過程協助董事會作風險管治，並在有需要時及時將主要風險傳達至董事會，而內部審核職能則負責獨立評估陽光房地產基金的風險管理架構，並每年向審核委員會匯報結果。

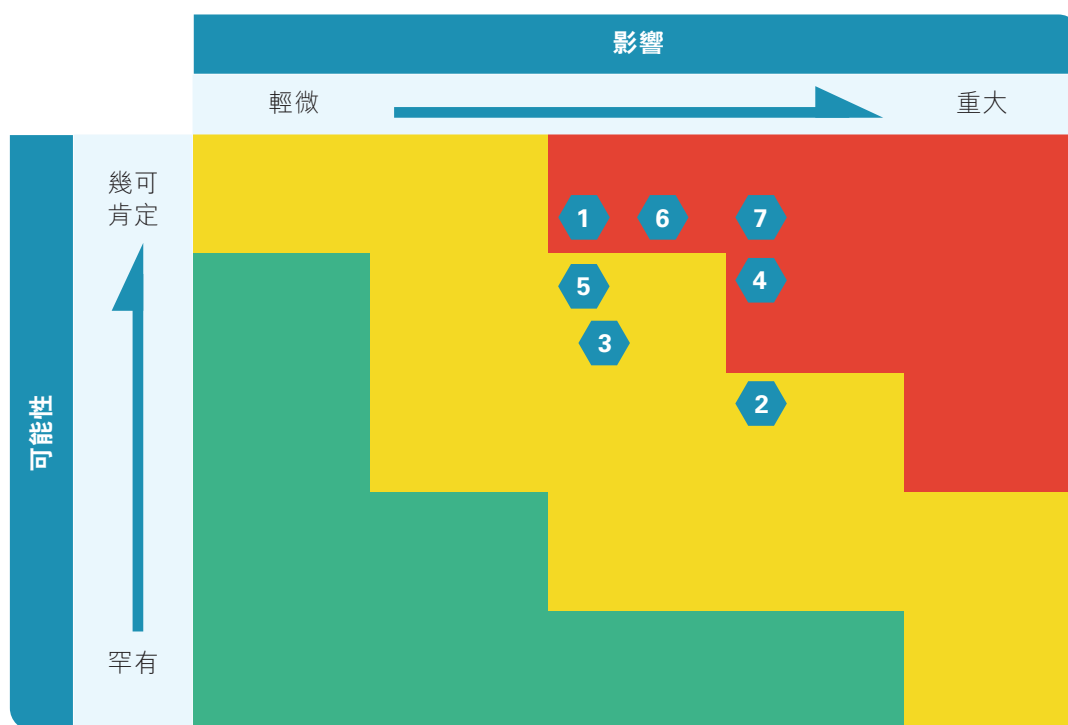
陽光房地產基金之風險管理架構可參考第49頁所概述及描繪之「三道防線」框架。

附註：風險專責小組由行政總裁、首席財務總監、助理總監 – 人力資源及營運及風險經理(由法規經理擔任)作為核心成員，以及三名來自不同部門及/或營運單位之輪任成員組成。

## 風險管治架構及過程



## 於2025年12月31日之風險熱力圖



以上之風險熱力圖按照可能性及影響展示陽光房地產基金於2025年12月31日之首要風險。董事會已審閱並認同陽光房地產基金的風險容忍範圍及風險偏好之陳述。

氣候相關風險沒有被視為陽光房地產基金之首要風險。根據環境、社會及管治委員會建議，風險專責小組已檢視於相關年度氣候相關風險的關聯性及重大性，並認為氣候相關風險對陽光房地產基金具關聯性，但不構成重大風險。

## 陽光房地產基金於2025年12月31日之首要風險之概述

根據風險專責小組之建議，董事會已批准陽光房地產基金於2025年12月31日的首要風險，詳情如下：

風險編號	描述	性質	主要監控
1	香港甲級寫字樓市場的高空置率及租金壓力	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>於有需要時向租戶提供靈活的租賃條款及向租賃代理提供更具競爭力的佣金</li> <li>及早與現有租戶進行商討</li> <li>優化業主提供的設施並引入更多房地產科技措施以吸引潛在租客</li> </ul>
2	網絡安全	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>實行有效的安全監控及備份機制以確保數據完整性及安全性</li> <li>進行恆常培訓課程及定期進行安全練習以提高員工對網絡威脅的認識和應對能力</li> </ul>
3	樓宇設施/系統老化	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>為物業設施進行定期檢查及加強預防性維修</li> <li>投放更多資源於老化物業以減少設施故障率</li> <li>探索使用房地產科技以實現更有效率和效益的物業管理</li> </ul>
4	利率及收入波動可能導致未能符合財務契約規定	財務及投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>對利率波動進行敏感性分析</li> <li>探索較低息差之另類信貸融資機會</li> <li>維持固定利率借貸的適當對沖水平</li> <li>如有盈餘資金，減低借貸水平</li> </ul>
5	營運成本上升	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施節能措施及使用更多房地產科技</li> <li>採取中央或大量採購安排以節省成本</li> </ul>
6	零售市場受本地消費模式的結構性變化影響	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>為租戶提供靈活的租賃條款</li> <li>為潛在租戶提供期間限定店舖的機會，以提升購物商場的多元化及吸引力</li> <li>優化業主提供的設施以吸引潛在租客</li> </ul>
7 新	項目管理風險導致營運受阻及進度延誤	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>委聘往績良好的顧問或承包商參與投標</li> <li>與顧問或承包商保持定期溝通並舉行現場會議，以密切監控項目質素及進度</li> <li>確保與受影響租戶保持持續溝通以回應關注事項並管理期望</li> </ul>

除上文所披露者外，於相關年度，(i)陽光房地產基金之風險評估(包括環境、社會及管治風險)及(ii)風險管理及內部監控系統，並無重大改變。

## 內部監控

### 內部監控架構

審核委員會協助董事會監督陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的成效。內部稽核部門進行獨立審閱，以確保營運程序與內部監控之充足性、有效性及效率。內部稽核部門按照審核委員會批准之三年策略性審核計劃就財務、營運及合規方面進行恆常與跟進審閱，以及程序效率之檢討。內部稽核部門在需要時亦會進行特別審計及欺詐調查(如有)。

涵蓋主要審閱結果、改善建議及實行狀況的摘要報告按季度呈交予審核委員會。

### 內部監控系統

陽光房地產基金的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險，並因此僅就免除重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。該系統的主要監控組成部分包括：

<b>監控環境</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 已建立一個清晰的組織架構，界定明確的職責和授權的權限，有助於職責分工及監控。</li><li>• 已採納行為守則及防止欺詐政策(包括舉報政策)，以強化員工於營運各方面之道德標準與誠信，並已建立舉報不道德行為的機制。</li></ul>
<b>風險評估</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 已制訂風險管理架構以識別、評估及管理可能對達致業務目標有所影響的各類風險。詳情請參閱第48頁至51頁之「風險管理」。</li><li>• 已建立欺詐風險登記冊以識別特定的欺詐計劃及風險，同時評估其重要性及相關監控措施以便持續監察。</li><li>• 環境、社會及管治風險(包括氣候相關風險)已納入現時的風險管理架構，並由風險負責人、環境、社會及管治委員會、風險專責小組以及披露委員會定期監察。</li></ul>
<b>監控工作</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 已建立主要政策與程序以確保相關的管理指令及風險應對措施(包括核實和批准、審閱及保障資產)得以執行。</li></ul>
<b>資訊與溝通</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 已訂立程序及系統以收集及報告與營運、財務及合規相關之資料，從而令機構內部以及與外部持份者保持有效溝通。</li><li>• 已採納內幕消息政策以確保內幕消息按適用之法例及規例，及時地、準確及完整處理及向公眾發佈。已就保護及處理內幕消息制訂程序。禁止董事及管理人之員工(i)在未獲授權之情況下披露機密資料，或(ii)利用該等資料謀取個人利益或可能與公眾及/或陽光房地產基金構成利益衝突。</li></ul>
<b>監察工作</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 內部稽核部門定期檢視主要風險領域，以核實該等監控是否存在並運作良好，及確保遵守內部政策及監管規定。就內部監控不足之情況及時與負責部門溝通，以採取修正行動。</li></ul>

## 風險管理及內部監控系統之年度檢討結果

董事會確認其對陽光房地產基金的風險管理及內部監控系統的責任。相關年度，審核委員會已協助董事會檢討陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的成效，當中涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規。內部稽核部門已協助審核委員會透過定期審閱及就風險管理系統作出評估，以及審閱各營運部門呈交之內部監控自我評估及系統成效確認，以進行檢討程序。董事會根據審核委員會的建議，確認陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統屬有效且適當，並無發現任何重大關注事項、監控缺失或弱點。

董事會亦透過審核委員會檢討管理人於會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源充足性，員工資歷及經驗，培訓及預算，並認為於相關年度相關各項屬適當。

## 利益衝突及業務競爭

為確保有關陽光房地產基金之利益衝突能妥善地管控，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、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，確保公平及良好的企業管治。員工的任何實際、潛在或認知的利益衝突情況得以匯報和監察；
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。

管理人確認董事或與該董事有關連的實體於相關年度並無在陽光房地產基金的重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 溝通

#### 投資者關係

管理人致力提供一個開放及有效之溝通平台，並相信由投資界所取得之回饋對協助董事會制訂陽光房地產基金的策略性方向尤為重要。管理人已制訂投資者關係政策，就向投資界發放及傳達有關陽光房地產基金信息提供指引。投資者關係團隊負責透過不同的互動方式與基金單位持有人、投資者及分析員聯繫及保持對話。投資者關係部門主管則負責按需要審視及跟進基金單位持有人及其他持份者所提供的任何回饋，並定期就回饋向董事會及高級管理層匯報。

#### 溝通途徑



會議及  
電話會議



業績後及  
非交易路演



公佈及  
新聞稿



物業參觀

投資界亦歡迎以電郵或郵遞方式直接向管理人垂詢。有關聯絡詳情，請參閱第145頁之「公司資料」。

管理人於相關年度對投資者關係政策的實施和有效性作出檢討。根據既有的溝通途徑，管理人認為該政策適當及有效。

#### 基金單位持有人大會

基金單位持有人大會為基金單位持有人提供直接與董事和高級管理層溝通的渠道，以便對陽光房地產基金之業務及營運表現更為了解。

相關年度，陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會於2025年5月29日舉行，有關向管理人授出一般授權以代表陽光房地產基金於市場上回購基金單位之普通決議案已於大會上獲通過。全體董事均出席該基金單位持有人週年大會。

#### 基金單位持有人之權利

根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少10個營業日前送交基金單位持有人，倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須至少21日前發出通告予基金單位持有人；而就基金單位持有人週年大會而言，須於至少20個營業日前發出通告予基金單位持有人。會議通告內將列明大會之地點、日期和時間、(如為混合會議)透過電子設備出席及參與之詳情，以及將於會上提呈之任何決議案之詳情。

按照信託契約之規定，提呈大會作表決之任何決議案，須以點票方式表決，惟大會主席可按誠實信用之原則作出酌情決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決的情況除外。大會之投票表決結果須以公佈方式刊發，並刊載於陽光房地產基金及聯交所之網站。

根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人(登記為合共有不少於10%當時之已發行之基金單位)可以書面要求管理人召開基金單位持有人大會。基金單位持有人如欲向管理人提出任何該等要求，管理人的聯絡詳情可參閱第145頁之「公司資料」。受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。

#### 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，(包括但不限於)以下事項須由基金單位持有人以特別決議案方式通過：

- 信託契約的更改、修改、改動或新增；
- 撤換受託人；
- 出售由購入起計不足兩年之房地產項目(出售非合資格少數權益物業(如房地產基金守則所定義)除外)；
- 終止或合併陽光房地產基金；
- 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及
- 對受託人或管理人最高酬金(信託契約許可之額外費用除外)之增加或對其酬金結構之更改。

## 透明度

### 年報及中期報告

陽光房地產基金的財務報表乃根據香港公認會計準則編製。根據房地產基金守則，陽光房地產基金之年報及財務報表須於每個財政年度結束後四個月內刊發及分派予基金單位持有人，而中期報告則須於相關期間結束後三個月內刊發及分派予基金單位持有人。

### 業績公佈及其他資訊

根據房地產基金守則之規定，陽光房地產基金每半年發佈業績公佈。

管理人根據相關法規要求適時公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，讓基金單位持有人能夠獲悉陽光房地產基金之最新情況。管理人亦會每年兩次主動發放陽光房地產基金之營運統計數據。

### 分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

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，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。

有關陽光房地產基金之主要日期，請參閱第144頁之「財務日誌」。

## 企業管治報告

### 分派政策

根據信託契約，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陽光房地產基金年度可供分派收入(即陽光房地產基金之綜合經審核除稅後溢利，並按信託契約作若干調整)之90%。董事會作出的所有分派決定均按照分派政策作出。

### 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。

### 員工多元化

管理人致力達到員工性別多元化。已制定員工多元化政策，涵蓋所有管理人及物業管理人之員工(包括高級管理層)。於2025年12月31日，管理人及物業管理人之性別比例如下：

	男性	女性
高級管理層	41.7%	58.3%
員工(高級管理層除外)	51.5%	48.5%

管理人認為目前管理人及物業管理人之性別多元水平已達致平衡之目標。

### 其他法規及披露事宜

#### 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。

合規手冊已於相關年度作出修訂，並於2025年5月29日獲董事會批准。其主要目的是為反映管理人之管理架構之變更。

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，彼等均確認其於相關年度一直遵守買賣守則所規定之標準。

## 董事會之組成及董事資料之變更

相關年度，徐閔女士獲委任為薪酬及提名委員會之成員，於2025年8月12日起生效。

自2025年8月11日(即2025中期報告日期)之後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 徐閔女士曾於2023年1月6日至2025年7月14日期間擔任華南城控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於2025年8月11日被香港高等法院頒佈清盤命令(詳情請參閱陽光房地產基金於2025年8月12日發出之公佈)；及
2. 郭炳濠先生獲委任為香港恒生大學商學院課程顧問委員會2025/26學年之委員。

除上文所披露者外，管理人並無獲悉任何董事資料之變更。

## 獨立性之確認

各獨立非執行董事已參照合規手冊內企業管治政策所載之因素，其中包括相互擔任對方公司的董事職務或透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫，就其獨立性向管理人提供年度書面確認。按照該等確認，管理人認為各獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 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。

## 相關投資

於2025年12月31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 <sup>1</sup> 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 <sup>2,3</sup>	信貸評級
CATHAY 47/8 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,711	0.066	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	4,647	0.026	標準普爾BBB+ 穆迪Baa1
PCPDC 51/8 06/18/26 PCPD Capital Limited	新加坡交易所	美元	11,639	11,507	0.065	不適用
<b>總計</b>			<b>27,934</b>	<b>27,865</b>	<b>0.157</b>	

於2025年12月31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3.0%。

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2025年12月31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末期分派作出調整之總資產。總資產及末期分派分別載列於第96頁及第99頁。

### 進一步發行基金單位

任何進一步發行之基金單位，均須遵守房地產基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，進一步發行基金單位時，除非符合房地產基金守則外，一般須按比例優先向現有基金單位持有人發售。如新基金單位並非按比例發售，則須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，除非在有關財政年度內發行的基金單位總數相對前一個財政年度終結日的已發行基金單位總數增加不超過20%。

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。以基金單位作為支付管理人費用乃載於信託契約中，且根據證監會授出之豁免毋須事先取得基金單位持有人之特定批准。根據該豁免，發行予管理人作為支付每一財政年度之全部或部分管理人費用之基金單位數目，將被計入根據房地產基金守則第12.2條管理人毋須取得基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行的基金單位(即前一個財政年度結束當日已發行基金單位之20%)之部分。

除上文所述外，於相關年度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3月11日(全期業績公佈日期)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。

### 年報之審閱

本年報已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司於相關年度綜合財務報表之責任。

### 核數師酬金

相關年度，應付予核數師之審核和審核相關服務費為港幣2,213,000元。應付予核數師作為審閱陽光房地產基金中期財務報表之非審核服務費為港幣527,000元。

## 基金單位持有人統計

根據陽光房地產基金之基金單位持有人登記冊，於2025年12月31日，已登記基金單位持有人按類別劃分的分析如下：

所持基金單位數目範圍	登記基金單位 持有人數目	所持基金單位 總數	所持基金單位 百分率 <sup>附註</sup>
1 – 10,000	2,124	3,412,723	0.20
10,001 – 100,000	260	9,879,729	0.56
100,001 – 1,000,000	62	17,286,500	0.99
1,000,001或以上	10	1,717,554,217	98.25

於2025年12月31日，香港中央結算(代理人)有限公司(大多數基金單位持有人通過該公司持有其基金單位)仍是單一最大的已登記基金單位持有人，持有1,293,092,592個基金單位(佔已發行基金單位約74.0%<sup>附註</sup>)。

除於本年報「權益披露」部分所披露者外，於2025年12月31日並無其他高級管理層之成員持有基金單位。

附註：百分率乃按於2025年12月31日已發行之1,748,133,169個基金單位總數計算。

## 宣傳開支

根據證監會於2009年4月27日就嚴格遵守房地產基金守則第9.13(b)條授予之豁免，容許自陽光房地產基金存置資產支付若干廣告或宣傳活動之開支。於2012年4月30日再獲證監會豁免，將該等開支的範圍擴大至包括陽光房地產基金進行之任何集資活動、其擁有之任何資產或以其他形式與其有關而產生之費用、成本及開支，所有上述開支統稱為「**宣傳開支**」。

相關年度之宣傳開支為港幣852,000元。審核委員會根據上述豁免條件及審閱其合理地視為需要的支持證明後，確認該等宣傳開支乃根據管理人的內部監控程序及僅就信託契約有關宣傳開支之相關條文所載用途而產生。

## 企業管治報告

### 相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商	服務性質	佣金及合約價值 <sup>1</sup> (港幣千元)	佔總佣金及 合約價值之 百分率
恒基陽光物業管理有限公司 <sup>2</sup>	物業管理、租賃及市場推廣之服務	46,631	33.2
恒益物業管理有限公司 <sup>2</sup>	樓宇管理及許可使用費	9,815	7.0
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,211	3.7
中華冷氣貿易有限公司	冷氣工程	5,178	3.7
鄧昌裝飾工程公司	裝飾工程	4,499	3.2
<b>總計</b>		<b>71,334</b>	<b>50.8</b>

附註：

1. 佣金及合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
2. 恒基地產之全資附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

## 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)於相關年度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2025年12月31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23.46%。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涵義)(「**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(定義如下))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,自2024年7月1日起至2026年12月31日止為期兩年半:

- (i) 管理人與恒基地產訂立之總租賃協議(「**總租賃協議**」),載有框架條款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。就於總租賃協議期限內協定提供之租賃及許可使用之交易而言,恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團之相關成員公司須訂立個別正式租賃協議列明詳細條款(包括費用及付款條款)。

正式租賃協議內之應付租金或許可使用費將按個別情況公平地磋商,並按一般商業條款訂立,而(a)就陽光房地產基金集團而言,該等條款須不優於陽光房地產基金集團給予其獨立第三方承租人、租戶或許可使用者之條款;及(b)就恒基地產相關集團而言,該等條款須不遜於恒基地產相關集團相關成員公司可從相若物業之獨立業主或出租人取得之條款。

- (ii) 物業管理人(作為新都城一期商業發展項目之擁有人(為陽光房地產基金集團之成員)的代理人)與恒基租務代理有限公司(作為新都城二及三期商業發展項目之擁有人(為恒基地產集團全資擁有)的代理人),就該等擁有人為新都城一、二及三期購物商場之顧客提供免費泊車的費用及成本分攤訂立之共同合作泊車協議(「**共同合作泊車協議**」)。

共同合作泊車協議內的費用及成本分攤,乃按照協定公式並經考慮(a)陽光房地產基金集團及恒基地產集團透過顧客於各自的物業泊車所使用之泊車券之隱含價值而各自可收取的名義泊車收入;以及(b)雙方於新都城一、二及三期各自的購物商場之建築面積比例而分攤之相關泊車開支。

## 關連人士交易

(iii) 管理人與物業管理人訂立之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日之公佈之定義)下之委任期至2026年12月31日(「物業管理協議」)。

根據物業管理協議，就物業管理服務及租賃管理服務之費用不得超過陽光房地產基金個別相關物業之物業收益總額每年3%，而市場推廣服務之佣金乃根據相關租約或許可證之基本租金或許可使用費。

(iv) 管理人與恒基地產訂立之總服務協議(「總服務協議」)，載有框架條款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，包括提供保安服務及其他與物業有關之附屬服務。就於總服務協議期限內提供之服務交易而言，恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團(或物業管理人作為陽光房地產基金集團相關成員公司之代理或費用由該等公司承擔)之相關成員公司須訂立個別正式服務協議列明詳細條款(包括費用及付款條款)。

正式服務協議之條款及據此應付之費用將按個別情況公平地磋商，並按一般商業條款訂立，而(a)就陽光房地產基金集團而言，該等條款須不遜於陽光房地產基金集團相關成員公司可從提供相若服務之獨立承包商或供應商取得之條款；及(b)就恒基地產相關集團而言，該等條款須不優於恒基地產相關集團相關成員公司給予其獨立第三方顧客之條款。

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)(「關連公契經理人」)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。與該等關連公契有關之主要條款概述於下頁。

陽光房地產基金集團之相關物業持有公司擁有之物業	關連公契日期	關連公契經理人	陽光房地產基金集團之物業持有公司	根據關連公契委任關連公契經理人之任期
1. 新都城一期物業	1997年4月26日	新都城管理有限公司	Sunlight Crownwill Limited	就該物業任何部分而言，最初任期由首份佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
2. 上水中心購物商場	1994年3月3日	上水中心管理有限公司	Bayman Limited	
3. 耀星華庭物業	2001年12月15日	恒益物業管理有限公司 (「恒益」)	安協發展有限公司	最初任期由關連公契日期起計不超過兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
4. 光華廣場物業	1998年7月3日 (經日期為1999年9月30日的公契分契所補充)	恒益	實盈置業有限公司及 聲亮投資有限公司	最初任期由發出佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
5. 雲山大廈物業	1999年7月3日	恒益	旺信發展有限公司	
6. 偉程商業大廈物業	1998年6月22日	恒益 <sup>2</sup>	盈福發展有限公司	
7. 新輝商業中心物業	1998年6月22日	恒益 <sup>2</sup>	裕來地產發展有限公司	
8. 文咸東街135商業中心物業	2000年6月23日	恒益	Tinselle Investment Limited	最初任期由發出佔用許可證日期(即2000年1月3日)起計為期兩年。 <sup>3</sup>
9. 百利商業中心物業	1982年11月8日	恒益	新萬發展有限公司	最初任期由發出佔用許可證日期起計為期五年，其後直至管理委員會根據當時生效之多層建築物(業主法團)條例或其任何法定修改獲委任為止。 <sup>4</sup>

附註：

- 除關連公契經理人及陽光房地產基金集團之相關物業持有公司(「物業持有公司」)外，亦有多名受上述相關關連公契約束的其他人士，包括相關樓宇的首次擁有人及並非由陽光房地產基金集團擁有的相關樓宇部分的現時擁有人，該等其他人士並無名列上表。
- 自2025年7月1日起，恒益不再擔任偉程商業大廈物業及新輝商業中心物業之公契經理人。
- 恒益作為文咸東街135商業中心公契經理人的最初任期已經屆滿，且關連公契並無規定公契經理人的任何後續任期。恒益於最初任期屆滿後繼續擔任公契經理人，惟並無特定任期。由於該物業並非由陽光房地產基金集團全資擁有，故無權釐定該委任之現有任期。
- 儘管百利商業中心業主立案法團的管理委員會已獲委任，恒益繼續擔任該物業公契經理人。由於該物業大多數權益並非由陽光房地產基金集團擁有，故集團無權通過業主立案法團大會任何決議案以釐定有關委任的現有任期。

## 關連人士交易

相關物業持有公司以及相關樓宇或發展項目之其他擁有人須根據關連公契承擔及支付適當比例之大廈管理費用及開支予關連公契經理人。相關物業持有公司應付予相關關連公契經理人的管理費用及開支(「公契管理費」)，一般按(i)關連公契經理人所編製就樓宇、發展項目或個別物業類型/使用者的物業管理或發展之年度預算管理支出，及(ii)關連公契經理人由相關樓宇或發展項目所有擁有人應收的酬金總額(該酬金不得超過年度管理支出之10%至15%)之指明部分(如下文所定義)計算。「指明部分」指於相關樓宇或發展項目或個別物業類型/使用者中，相關物業持有公司擁有之物業獲分配之管理單位數目佔物業獲分配之管理單位總數之比例。此外，就雲山大廈物業、偉程商業大廈物業、新輝商業中心物業及文咸東街135商業中心物業，倘產生之任何管理支出僅與樓宇或發展項目之特定部分或其中部分有關，則該等開支將僅由樓宇或發展項目之相關部分或其中部分之擁有人分擔。

就百利商業中心物業之管理及保養而言，公契管理費乃根據(i)就新萬發展有限公司擁有之商舖應付按關連公契指定之固定每月開支金額；及(ii)關連公契經理人於管理整個發展項目之商舖及寫字樓所產生之管理支出(包括關連公契經理人應收之酬金)之指明部分計算。

根據房地產基金守則，總服務協議、物業管理協議(經修訂及補充)及關連公契項下擬進行的交易及其各自於截至2026年12月31日止兩年半之年度上限須取得獨立基金單位持有人批准。該等批准已於2024年5月29日召開之陽光房地產基金基金單位持有人特別大會上取得。

陽光房地產基金於相關年度於前述所列協議項下之交易之收入與開支概述如下：

持續關連人士交易	相關年度之 收入/(開支)* (港幣千元)	年度 上限 (港幣千元)
總租賃協議項下之租賃交易	10,086	19,620
共同合作泊車協議項下之共同合作泊車安排	3,128	4,509
物業管理：		
i) 物業管理協議項下之交易	(46,631)	(60,630)
ii) 總服務協議項下之服務交易	(556)	(5,290)
iii) 關連公契項下之交易	(15,479)	(22,010)

\* 上表所述所有交易金額均在相關年度的相應年度上限以內。

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。

## 與受託人關連人士之關連人士交易

以下載述所有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<sup>1</sup>)(統稱為「受託人關連人士」)於相關年度之關連人士交易：

關連人士名稱	關連人士交易之性質	相關年度之 收入/(開支) (港幣千元)	於2025年12月31日 已收之租賃及其他 按金/(已付按金) (港幣千元)
<b>租賃交易：</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	租賃 <sup>2</sup>	11,105	2,918
滙豐	許可使用 <sup>3</sup>	336	84
恒生銀行有限公司(「恒生」)	租賃 <sup>4</sup>	8,883	2,205
<b>一般銀行及金融服務<sup>5</sup>：</b>			
滙豐	銀行存款之已收/應收利息收入	1,731	不適用
滙豐	銀行借款之利息支出、債務建立費用及抵押受託人 費用、利率掉期之已付/應付利息淨值及其他銀行 手續費	(40,797)	不適用
恒生	銀行借款之利息支出及其他銀行手續費	(10,787)	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(46)	(2)
相關年度，與滙豐訂立一項名義金額為港幣100百萬元之利率掉期。			

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)。
- 有關上水中心1024-31號舖位及1032-33號舖位之兩項租約，建築面積分別為5,390平方呎及1,171平方呎，由2024年11月4日起至2026年11月3日止。
- 有關上水中心(i)一樓外牆廣告牌66-81號以及(ii)一樓外牆廣告牌82-93號之許可使用。
- 有關新都城一期211號舖位之租約，建築面積為7,628平方呎，由2024年2月17日起至2027年2月16日止。
- 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)以及其他銀行或金融服務。

## 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，須在相關之中期報告或年報內作出披露。

相關年度，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86.9百萬元及港幣4.4百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於綜合財務報表附註25(b)(iii)及(v)。

## 關連人士交易

### 獨立非執行董事所作出之確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文「與恒基地產相關集團之關連人士交易」及「與受託人關連人士之關連人士交易」段下所披露於相關年度之所有關連人士交易，彼等亦信納各項交易已按下文所述訂立：

- (i) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常或更佳之商業條款(在與受託人關連人士的交易中，如有足夠可作比較之交易，按正常商業條款，或如並無足夠可作比較之交易以判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金可隨時向或自(如適用)獨立第三方提供或取得之條款訂立)；及
- (iii) 根據監管該等交易之相關協議，按公平合理及符合陽光房地產基金及基金單位持有人整體利益之條款訂立。

### 陽光房地產基金之核數師所作出之確認

根據上市規則及證監會授予嚴格遵守房地產基金守則第8章披露規定之豁免，管理人已委聘陽光房地產基金之核數師——畢馬威會計師事務所，按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號(已修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就相關年度披露於上文「與恒基地產相關集團之關連人士交易」及「與受託人關連人士之關連人士交易」之關連人士交易進行審閱。根據上市規則第14A.56條(如適用於房地產信託基金)及證監會授予之豁免，核數師已就上述之持續關連交易發出載有其審查結果及結論的無保留意見函件。

# 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2025年12月31日及2025年6月30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2025年12月31日		於2025年6月30日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>
管理人 <sup>2</sup>	266,163,539	15.226	254,467,649	14.638
歐肇基 <sup>3</sup>	2,300,000	0.132	2,300,000	0.132
吳兆基 <sup>4</sup>	930,000	0.053	930,000	0.053
郭淳浩 <sup>5</sup>	62,000	0.004	62,000	0.004

附註：

1. 百分率乃按於2025年12月31日已發行之1,748,133,169個基金單位總數及於2025年6月30日已發行之1,738,437,279個基金單位總數計算(視情況而定)。
2. 相關年度，管理人於2025年4月收取了11,729,616個基金單位及於2025年10月收取了9,695,890個基金單位作為支付部分管理人費用；並於相關年度在公開市場增持了7,139,000個基金單位。管理人於2025年12月31日實益擁有266,163,539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2025年12月31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2025年12月31日及2025年6月30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2025年12月31日		於2025年6月30日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.40	374,072,708	21.52
Leesons (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.40	374,072,708	21.52
Leeworld (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.40	374,072,708	21.52
Shau Kee Financial Enterprises Limited <sup>2</sup>	374,072,708	21.40	374,072,708	21.52
Uplite Limited <sup>2</sup>	224,443,625	12.84	224,443,625	12.91
Wintrade Limited <sup>2</sup>	149,629,083	8.56	149,629,083	8.61
恒基兆業有限公司 <sup>2</sup>	399,889,966	22.88	395,934,966	22.78
恒基地產 <sup>2</sup>	399,889,966	22.88	395,934,966	22.78
Hopkins (Cayman) Limited <sup>2</sup>	399,889,966	22.88	395,934,966	22.78
Riddick (Cayman) Limited <sup>2</sup>	399,889,966	22.88	395,934,966	22.78
Rimmer (Cayman) Limited <sup>2</sup>	399,889,966	22.88	395,934,966	22.78
Silchester International Investors LLP <sup>3</sup>	154,980,000	8.87	154,980,000	8.91

附註：

1. 百分率乃按於2025年12月31日已發行之1,748,133,169個基金單位總數及於2025年6月30日已發行之1,738,437,279個基金單位總數計算(視情況而定)。

2. 於2025年12月31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21.40%)。

除上述者外，於2025年12月31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266,163,539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全資擁有，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，就管理人所知，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作於2025年12月31日各自於合共410,075,856個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約23.46%)。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2025年12月31日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於399,889,966個基金單位中擁有權益。

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。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。

按照房地產基金守則，此附註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。

3. 於2025年12月31日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP(「Silchester LLP」)以其作為投資經理之身份於154,980,000個基金單位中擁有權益。

按照房地產基金守則，Silchester LLP於2025年12月31日已不再為陽光房地產基金之關連人士，因其權益於相關年度降至已發行基金單位的10%以下。

根據登記冊，於2025年12月31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

除上文所披露者及就管理人所知外，陽光房地產基金之其他關連人士及高級管理層於2025年12月31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 <sup>1</sup>
盧玉芳 <sup>2</sup>	100,000	0.006
沈頌華 <sup>3</sup>	40,000	0.002
與受託人相關之人士 <sup>4</sup>	283,000	0.016

附註：

- 百分率乃按於2025年12月31日已發行之1,748,133,169個基金單位總數計算。
- 由於盧玉芳女士(高級管理層之成員)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6月30日：100,000個基金單位)。
- 沈頌華女士為高級管理層之成員(2025年6月30日：40,000個基金單位)。
- 於2025年12月31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283,000個基金單位(2025年6月30日：623,000個基金單位)。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
(作為陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)的受託人)  
九龍深旺道1號滙豐中心第3座3樓

恒基陽光資產管理有限公司  
(作為陽光房地產基金的管理人)  
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心30樓

2026年2月11日

敬啟者：

## 陽光房地產基金所持物業組合之估值

### 指示

吾等茲收到恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人)(「**管理人**」)之指示，就陽光房地產基金於香港持有的17個物業(「**物業組合**」或「**該等物業**」)進行估值。吾等確認曾進行外部及內部視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向管理人提供吾等對該等物業於2025年12月31日(「**估值日**」)之現有狀況及考慮了現時租約下之市場價值之意見，以供會計用途，及遵照證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)、陽光房地產基金之信託契約及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)(倘適用)的相關規定。

吾等確認並無任何重大關連或參與將導致利益衝突及提供客觀和公正的估值。吾等之估值以該等物業100%的租賃權益為基準。

### 該等物業

- (1) 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心(「**大新金融中心**」)
- (2) 香港上環文咸東街50號 Strand 50(「**Strand 50**」)
- (3) 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心(「**富時中心**」)
- (4) 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部分(「**文咸東街135商業中心物業**」)

- (5) 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分(「雲山大廈物業」)
- (6) 香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心(「渣華道108號商業中心」)
- (7) 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分(「新輝商業中心物業」)
- (8) 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分(「偉程商業大廈物業」)
- (9) 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心(「永樂街235商業中心」)
- (10) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(「安隆商業大廈」)
- (11) 香港九龍旺角彌敦道591號豐怡中心(「豐怡中心」)
- (12) 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場(「新都城一期物業」)
- (13) 香港新界上水智昌路3號上水中心商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)及基座及地庫之停車位(「上水中心購物商場」)
- (14) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部分(「光華廣場物業」)
- (15) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「百利商業中心物業」)
- (16) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施(「耀星華庭物業」)
- (17) 香港九龍大角咀櫻桃街38號海桃灣之商業項目，包括外牆廣告位1至8號以及17個商業停車位(「西九匯」)  
(統稱為「該等物業」)

## 估值基準

於達致吾等對市場價值之意見時，吾等已遵循香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》及英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會全球估值標準》，兩者均納入了《國際估值準則》。根據上述準則，市場價值之定義如下：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平基準並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的估計資產或負債交易款額。」

市場價值被理解為資產的估算交易價格，並無考慮賣方銷售成本或買方購入成本，亦無就任何一方因交易直接衍生而須繳付的稅項作出調整。

## 估值報告

就市場價值的定義而言，為於估值日合理地於市場獲得最佳價格者。市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值概不涵蓋因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或只限於特定擁有者或買方之現行價值之任何因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》、英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會全球估值標準》、上市規則第五章及由證監會頒佈之房地產基金守則第6.8條所載的相關規定。

## 估值方法

吾等之估值意見透過適當之估值方法及吾等之專業判斷而作出。吾等之估值已採納收益法 — 年期及復歸法作為基本方法，並以市場法進行複查。

就採納收益法 — 年期及復歸法，吾等以現行租約年期應收租金淨額資本化為物業組合估值，然後參考續租租金收入之潛在變更。年期及復歸法均按市場資本化比率作資本化，反映投資回報率、通脹之影響以及租金增長之前景（如有）。

就採納市場法，吾等參考市場中最近銷售情況為依據。吾等之估值已就物業組合與同類物業特徵之差異，例如位置、時間、面積、樓層高度、樓齡及其他物業特徵作出適當調整，以達成吾等對於市場價值之意見。

## 估值假設及條件

吾等之估值受限於以下假設及條件：

### 業權文件及產權負擔

吾等已透過向土地註冊處進行查冊，合理審慎調查該等物業的業權。然而，吾等並未查證文件原件，以核實擁有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因此屬管理人法律顧問的責任範圍。除於估值日另有訂明外，吾等之估值亦假設該等物業並無附帶可影響該等物業之價值之重大產權負擔、限制、業權瑕疵及支出。

### 出售成本及責任

吾等之報告並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴管理人所提供之資料，並接納就租約明細表、樓面面積、平面圖、校准建築圖則及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無核實管理人、管理人代表或彼等之法律或專業顧問或該等物業的任何佔用人（或表面佔用人）就該等物業向吾等提供（包括書面或口頭翻譯），或業權登記冊所載的任何資料是否正確。吾等假設該等資料均屬完整及正確。

## 勘察

吾等已對該等物業進行內部及外部勘察。除另有列明外，吾等之估值已假設該等物業的外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上的改動。

## 識別將予估值的該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對管理人將並無絕對義務)以確保管理人的指示中的物業地址所指的該等物業，為吾等所勘察及吾等的估值報告所載的物業。倘就物業地址或物業估值範圍產生歧義，則管理人應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後告知吾等。

## 物業保險

吾等在進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

## 面積及樓齡

吾等已按指示採用所引用資料來源提供的面積。報告中引用之樓面面積均基於管理人早前提供之資料。否則，尺寸及面積會從平面圖上測量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參照所引用資料來源以合理近似值呈列。吾等亦假設吾等獲提供的文件所示的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。而報告中的估算樓齡僅供參考用途。

## 結構及設備狀況

吾等並無進行任何結構性調查或建築測量，只作外部勘察。在有限的勘察過程中，吾等並無勘察難以接近的位置。吾等不能確定該等物業是否並無附帶緊急或重大缺點或失修事項，或該等物業建築過程中有否使用任何有害材料。吾等之估值乃假設該等物業之狀態均屬滿意，並無包含有害的物質，同時並無任何結構性缺陷、毀壞、侵擾或其他破損，各設備亦運作正常。吾等亦得知該等物業之標準租約訂明業主有義務處理結構維修，保養業主之固定裝置和配件，以及確保管道均可由租客維修，而該等物業的內部維修則由租客負責。

## 土地狀況

吾等已假設並無未發現不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤的承重能力足以支撐其上已建成或將建成的樓宇；而有關設施適用於任何現有或未來開發。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而進行。

## 環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何確定環境污染是否存在的科學調查，亦無查核公開資料以尋求可能存在潛在污染證據的過往活動。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於進行估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供調查結果，估值將有所保留。

## 估值報告

### 租約

吾等獲提供租賃詳情並假設該等資料真實及正確。吾等亦假設租戶將繼續佔用樓宇及遵守租約之條款，直至現行租約屆滿。

### 遵守相關條例及規例

吾等已假設樓宇已符合所有規劃及建築規例及指引。吾等之估值撇除對該等物業發出之法定通告(如有)，以及該等瑕疵對該等物業價值和安全方面的影響。除另有列明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該等物業用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

### 備註

吾等根據估值日所取得之資料及數據以進行估值。然而，現時市場受眾多政策及規例所影響，環球衝突加劇令房地產市場更加波動。無可否認，除典型市場變動以外，訂定緊急措施、更改按揭要求或國際局勢緊張，將對房地產市場有直接及廣泛影響。故此值得注意的是，估值日之後發生之任何市場波動、政策、地緣政治及社會的改變或其他不能預計之事件或會影響該等物業之價值。

### 貨幣

除另有列明外，本報告中所載之金額均為港幣(元)。

### 限制條件

本報告為機密，僅限收件人士及陽光房地產基金之基金單位持有人作其特定用途。收件人士可將其內容披露予就該等用途協助收件人士之其他專業顧問，但不得將本報告披露予任何其他人士，惟估值報告須按照房地產基金守則、上市規則及任何其他相關法律法規規定公佈者除外。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件人士使用。吾等概不會就本報告的全部或任何部分內容而對任何第三方負責。吾等概不會向任何第三方或因本報告直接或間接引致的任何損失或利潤虧損負上責任。

吾等就任何因本估值引致或與其相關之直接損失或損害(無論由疏忽、違約或其他原因所致)之責任僅限於吾等於2024年6月3日與受託人簽訂之聘書的條款。萊坊測量師行有限公司概不會就任何間接或因本估值而引致之損失或利潤虧損負上責任。

任何因本報告產生或與本報告相關之索償均不得向萊坊測量師行有限公司之任何成員、僱員、合夥人、董事或顧問提出。該等人士毋須對任何一方負上個人謹慎責任，任何有關損失之索償須向萊坊測量師行有限公司提出。

## 估值師之權益

吾等謹此確認：

- 吾等符合房地產基金守則第6.4條列明的資歷要求。
- 根據房地產基金守則第6.5條，吾等於該等物業並無現有或潛在權益，並獨立於陽光房地產基金、受託人、管理人及陽光房地產基金各主要基金單位持有人。
- 吾等為認可執業估價師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 有關估值乃按公平公正之基準進行。

吾等謹此附奉估值概要、估值詳情、寫字樓物業市場概覽及零售物業市場概覽，連同本函組成吾等的估值報告撮要。估值報告之全文(只備英文版本)可於管理人之註冊辦事處供公眾查閱。

予以審閱(但無參與編製)：

### 葉穎思

MRICS RICS Registered Valuer  
英國皇家特許測量師學會會員  
英國皇家特許測量師學會註冊估價師  
高級董事，估價及諮詢部  
代表萊坊測量師行有限公司

### 方耀明

FRICS FHKIS RPS(GP) RICS Registered Valuer  
香港測量師學會資深會員  
英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估價師  
註冊專業測量師(產業測量組)  
執行董事，大中華區估價及諮詢部主管  
代表萊坊測量師行有限公司

謹啟

本報告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 估值報告

### 估值概要

物業	概約 可出租面積 (平方呎)	車位數目 <sup>1</sup>	於2025年 12月31日 之市值 (港幣)	所採用之資本化比率 <sup>2</sup>			估計 淨物業 收益率 (%)
				零售 (%)	寫字樓 (%)	停車場 (%)	
1. 大新金融中心	376,381	46	4,583,000,000	3.70	3.85	4.90	3.3
2. Strand 50	117,909	不適用	1,140,000,000	3.85	3.65	不適用	3.0
3. 富時中心	51,767	不適用	523,000,000	3.50	3.85	不適用	3.8
4. 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	525,000,000	3.85	3.75	不適用	3.4
5. 雲山大廈物業	40,114	不適用	512,000,000	3.65	3.75	不適用	3.1
6. 渣華道108號商業中心	37,923	不適用	254,000,000	4.05	3.95	不適用	4.3
7. 新輝商業中心物業	26,151	不適用	160,000,000	4.10	3.95	不適用	3.9
8. 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	78,000,000	3.95	3.80	不適用	4.1
9. 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	330,000,000	3.85	3.75	不適用	3.2
10. 安隆商業大廈	27,206	不適用	221,000,000	3.75	3.85	不適用	3.3
11. 豐怡中心	34,651	不適用	489,000,000	3.40	3.65	不適用	3.2
12. 新都城一期物業	188,889	436	2,954,000,000	4.35	不適用	5.00	4.2
13. 上水中心購物商場	122,339	297	3,640,000,000	4.35	不適用	5.50	3.9
14. 光華廣場物業	68,411	不適用	1,078,000,000	3.65	3.80	不適用	3.9
15. 百利商業中心物業	7,934	不適用	72,000,000	4.15	不適用	不適用	3.5
16. 耀星華庭物業	4,226	不適用	74,000,000	3.80	不適用	不適用	4.0
17. 西九匯	58,836	17	770,000,000	4.25	不適用	5.00	3.3
<b>總計</b>	<b>1,295,258</b>	<b>796</b>	<b>17,403,000,000</b> (港幣一百七十四億零 三百萬元)				

附註：

1. 不計電單車及單車車位。

2. 資本化比率指個別物業在參考於估值日該類別物業之市場收益率後所得之預期收益率。

## 估值詳情

### 大新金融中心

香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心

#### 概況

該樓宇為一幢40層高(包括一層機電樓層)之商業樓宇，附設停車場設施，建於一個註冊地盤面積約1,442.84平方米(15,531平方呎)之L型地盤之上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約34,966.65平方米(376,381平方呎)。該物業亦包括8個貨車車位及38個車位，設於該樓宇一至四樓。

#### 土地年期

內地段第506號乃根據政府租契持有，年期由1855年11月16日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為36英鎊10先令。

內地段第387號乃根據政府租契持有，年期由1855年3月16日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為20英鎊4先令又10便士。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣12,084,100元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

#### 於2025年12月31日之每月停車場收入\*

港幣417,400元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

#### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣10,800元，不包括差餉及管理費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣4,583,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.3%

### Strand 50

香港上環文咸東街50號Strand 50

#### 概況

該樓宇為一幢28層高之商業樓宇，建於一個註冊地盤面積約720.27平方米(7,753平方呎)之梯形地盤上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約10,954.01平方米(117,909平方呎)。該物業亦包括地下之天井，面積約16.50平方米(178平方呎)。

#### 土地年期

內地段第15號乃根據政府租契持有，年期由1860年12月26日計起為期999年。該地段有關部分每年應付政府地租為港幣11.9元。

海旁地段第142號及144號乃根據各自相關之政府租契持有，年期均由1860年12月26日計起為期981年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣124.8元。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣2,893,600元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣1,140,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.0%

\* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間各自之平均收入。

## 估值報告

### 富時中心

香港九龍旺角彌敦道585號富時中心

#### 概況

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，建於一個註冊地盤面積約300.30平方米(3,232平方呎)之長方形地盤上。該樓宇於1996年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,809.27平方米(51,767平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第6827號及7097號乃分別根據續期條件第5654號及重批條件第5759號持有，年期皆由1887年12月25日計起為期150年。

九龍內地段第6827號A段以及九龍內地段第7097號之每年應付政府地租分別為港幣78元及港幣150元。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣1,625,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣44,000元，不包括差餉及管理費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣523,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.8%

### 文咸東街135商業中心物業

香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部分

#### 概況

該樓宇為一幢25層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，於2000年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約5,937.85平方米(63,915平方呎)。

#### 土地年期

海旁地段第173號乃根據政府租契持有，年期由1860年12月26日計起為期999年。有關部分地段每年應付政府地租總額為港幣88元。

內地段第6896號乃根據政府租契持有，年期由1952年11月14日計起為期75年(可再續期75年)。有關地段每年應付政府地租為港幣196元。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣1,486,400元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣525,000,000元

#### 估計淨物業益率

3.4%

\* 每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間之平均收入。

## 雲山大廈物業

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分

### 概況

該樓宇為一幢27層高之商業樓宇，於1999年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約3,726.68平方米(40,114平方呎)。該物業亦包括多個位於地下上層及下層之平台，總面積約34.37平方米(370平方呎)。

### 土地年期

內地段第5025號及994號乃分別根據政府租契持有，年期均由1843年6月26日計起為期999年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣146元。

內地段第7968號乃根據換地條件第8224號持有，年期由1844年1月22日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為港幣30元。

### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣1,219,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣120,100元，不包括差餉及管理費。

### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣512,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.1%

## 渣華道108號商業中心

香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心

### 概況

該樓宇為一幢25層高之商業樓宇，建於一個註冊地盤面積約228.26平方米(2,457平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,523.13平方米(37,923平方呎)。

### 土地年期

內地段第3539號乃根據政府租契持有，年期由1933年6月12日計起為期75年(可再續期75年)。該地段有關部分每年應付政府地租總額為港幣188,912元。

### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣910,300元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣254,000,000元

### 估計淨物業收益率

4.3%

\* 每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間之平均收入。

## 估值報告

### 新輝商業中心物業

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分

#### 概況

該樓宇為一幢15層高之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之地下四個舖位以及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,429.49平方米(26,151平方呎)。該物業亦包括二樓及三樓之多個平台，總面積約53.14平方米(572平方呎)，以及天台面積約72.65平方米(782平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第10813號、10814號及10815號乃分別根據契約續期條件第12068號、12269號及12259號持有，年期均由1985年6月28日計起至2047年6月30日止，每年政府地租為每項地段當時應課差餉租值之3%。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣519,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣160,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.9%

### 偉程商業大廈物業

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分

#### 概況

該樓宇為一幢19層高之商業樓宇，於1997年落成。該物業包括該樓宇之地下及一樓三個舖位以及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約1,516.26平方米(16,321平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第6167號及6168號乃分別根據政府租契持有，年期由1974年9月18日計起為期75年，該等地段有關部分每年之政府地租總額為港幣57,566元。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣267,400元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣78,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.1%

## 永樂街235商業中心

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

### 概況

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇，建於一個註冊地盤面積約282.42平方米(3,040平方呎)之不規則型地盤之上。該樓宇於2000年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,857.40平方米(52,285平方呎)。

### 土地年期

海旁地段第37A號乃根據政府租契持有，年期由1863年12月26日計起為期979年。該地段每年應付政府地租為港幣316.63元。

### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣890,900元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣330,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.2%

## 安隆商業大廈

香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈

### 概況

該樓宇為一幢23層高之商業樓宇，於1984年落成。該物業包括該樓宇之全部，可出租總面積合共約2,527.50平方米(27,206平方呎)。該物業亦包括四樓兩個平台，總面積約46.92平方米(505平方呎)，以及天台面積約28.80平方米(310平方呎)。

### 土地年期

內地段第7061號及7062號乃分別根據政府租契持有，年期由1928年5月11日計起為期99年，另可再續期99年，每年應付政府地租為港幣20元。

### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣602,800元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣221,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.3%

## 估值報告

### 豐怡中心

香港九龍旺角彌敦道591號豐怡中心

#### 概況

此樓宇為一幢22層高(包括地下及地庫)之商業樓宇，於1981年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,219.16平方米(34,651平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第7891號乃根據續期條件第UB6372號持有，年期由1887年12月25日計起為期150年，每年應付政府地租為港幣152元。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣1,318,100元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣2,000元，不包括差餉及管理費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣489,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.2%

### 新都城一期物業

香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場

#### 概況

該發展項目由一座樓高3層(地下至第二層)之商場/停車場基座，連同其上蓋六幢住宅大廈組成。該發展項目於1996年落成。該物業包括地下及第二層商場/停車場基座之所有舖位，可出租總面積合共約17,548.22平方米(188,889平方呎)。該物業亦包括436個車位、20個電單車車位及14個單車車位，設於該樓宇之地下至第二層。

#### 土地年期

將軍澳市地段第36號乃根據新批地條件第8275號持有，年期由1993年11月29日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣8,555,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

#### 於2025年12月31日之每月停車場收入\*

港幣1,623,900元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

#### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣57,000元，不包括差餉及管理費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣2,954,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.2%

\* 每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間之平均收入。

\* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間各自之平均收入。

## 上水中心購物商場

香港新界上水智昌路3號上水中心商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)及基座及地庫之停車位

### 概況

該物業為一項住宅發展項目，由一座樓高3層之商場/停車場基座(另設地庫停車場)，連同其上蓋之六幢住宅大廈所組成，於1993年落成。該物業包括該發展項目基座商場之所有舖位，可出租總面積合共約11,365.57平方米(122,339平方呎)。該物業亦包括設於該發展項目地庫及第一層之269個車位、28個貨車位及226個單車車位。該物業並包括設於該發展項目第一層之6個起卸位(於每幢住宅大廈提供一個貨車起卸位供貨車停泊、起卸之用)。

### 土地年期

粉嶺上水市地段第55號根據新批地條件第12406號持有，年期由1989年10月16日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣10,632,200元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

### 於2025年12月31日之每月停車場收入\*

港幣1,095,700元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣115,600元，不包括差餉及管理費。

### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣3,640,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.9%

\* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間各自之平均收入。

## 光華廣場物業

香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部分

### 概況

該樓宇為一幢17層高(包括地庫及一層機電樓層，惟不計閣樓)之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之地庫、地下、閣樓及一樓全層之舖位和該樓宇各層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約6,355.54平方米(68,411平方呎)。該物業亦包括13樓之平台，面積約16.35平方米(176平方呎)。

### 土地年期

丈量約份第120號地段第4015號乃根據新批地條件第4135號持有，年期由1993年5月25日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣3,469,300元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣6,200元，不包括差餉及管理費。

### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣1,078,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.9%

\* 每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間之平均收入。

## 估值報告

### 百利商業中心物業

香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位

#### 概況

該樓宇為一幢20層高(包括地庫)之商業樓宇，於1982年落成。該物業包括該樓宇購物中心地下之60個商舖，可出租總面積合共約737.09平方米(7,934平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第10574號、10211號、10575號、10518號、10580號、10160號、10503號、10526號、10247號及10616號乃分別根據重批條件第11117號、10318號、11118號、11125號、11098號、10312號、11134號、11053號、10404號及11243號持有，年期皆由1902年12月25日計起為期150年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣7,576元。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣213,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣72,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.5%

### 耀星華庭物業

香港北角水星街28號耀星華庭地下1-9號舖位及商業公用地方及設施

#### 概況

該樓宇為一幢27層高之綜合商住樓宇，於2001年落成。該物業包括地下所有九個商舖，可出租總面積合共約392.60平方米(4,226平方呎)。

#### 土地年期

內地段第1366號乃根據政府租契持有，年期由1896年2月24日計起為期999年。每年政府地租為港幣338元。

#### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣248,600元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

#### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣74,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.0%

## 西九匯

香港九龍大角咀櫻桃街38號海桃灣之商業發展項目，包括外牆廣告位1至8號以及17個商業停車位

### 概況

海桃灣為一項住宅發展項目，由三幢住宅大廈以及座落樓高3層之商場/停車場基座組成，於2008年落成。該物業包括發展項目商場基座所有商舖，可出租總面積為5,466.00平方米(58,836平方呎)，該物業亦包括發展項目地下及一樓之17個停車位。

### 土地年期

九龍內地段第11162號乃根據換地條件第UB12664號持有，年期由2004年10月14日計起為期50年，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

### 於2025年12月31日之每月租金收入

港幣2,011,600元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

### 於2025年12月31日之每月停車場收入\*

港幣73,700元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

### 於2025年12月31日之每月許可證收入\*

港幣3,000元，不包括差餉及管理費。

### 於2025年12月31日現況下之市場價值

港幣770,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.3%

\* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2024年12月至2025年11月間各自之平均收入。

## 估值報告

### 寫字樓物業市場概覽

#### 簡介

2025年下半年寫字樓租賃活動有所改善，其中中環及尖沙咀因金融機構的強勁需求而受惠。其他地區則持續處於市場調整階段。展望2026年，預期市場前景將呈現分化趨勢——中環租金有望溫和回升，而其他商業區仍面臨挑戰。

#### 寫字樓供應及需求

2025年，香港有多個主要寫字樓項目落成，包括銅鑼灣的港島壹號中心及九龍灣的The Cendas。同時，活動主要由集中於中環的基金及金融機構作主導，而財富管理及私人銀行業務正在全港各區拓展據點，尤其是在與香港西九龍站交通便利的核心商業區。於2025年12月，香港甲級寫字樓的平均空置率微跌至14%。

#### 寫字樓租金

儘管租賃市場似乎正步向復甦，租戶仍保持審慎態度，以尋求可提供最大優惠的優質/實用空間。2025年香港島整體租金下跌5%。灣仔的租金表現較主要商業區為佳，僅輕微下跌2%。與此同時，中環及港島東的租金分別下跌約3%及9%。

儘管金融業有所改善，貿易及採購方面的全球不確定性仍為租賃市場帶來挑戰。在九龍，由於大部分租戶與供應鏈營運有關，外部不利因素正影響租賃氣氛。九龍整體租金於2025年下跌約4%。

#### 寫字樓投資市場

受惠於利率下調及用家對折讓和銀主盤的需求上升，於2025年投資者對寫字樓市場的興趣有所回升。根據差餉物業估價署的數據，2025年首11個月的整體成交量按年增加68%。隨著減息週期持續，預期寫字樓租戶將轉型為業主，從而支撐2026年的投資市場活動。

#### 寫字樓市場展望

展望未來，預期2026年的前景將呈現分化趨勢。鑑於金融業的租賃需求復甦，中環的租金有望溫和回升，尖沙咀亦受惠於以服務性行業為主導的租戶組合，預計短期內表現亦優於整體市場。相較之下，由於各區之間的租金差距持續收窄，加上市場將迎來更多優質寫字樓供應，其他商業區仍面臨挑戰。

## 零售物業市場概覽

### 簡介

零售物業市場於2025年下半年浮現觸底跡象。儘管近期零售銷售數據指向復甦，中國內地品牌積極於香港核心地段擴張之際，部分老牌零售商正縮減規模及關閉門市，反映市場仍處於過渡期。預期2026年核心區街舖與社區商場的零售租金將出現兩極化。

### 零售供應及需求

2025年，香港有多個新商場落成，包括啟德的天璽·天及西貢的西沙GO PARK。同時，隨著奢侈品及內地品牌的擴張，零售需求復甦勢頭強勁。金融機構及銀行業務亦正逐漸進駐核心地段的零售空間。例如，一家銀行已租用銅鑼灣京華中心逾40,000平方呎的優質轉角舖位，成為自2008年以來該區最繁忙購物街之一的首個非時尚類別長期租戶。相反，耐用消費品及傢俱零售商在跨境及網上購物日益的競爭加劇下，多家門店相繼關閉。

### 零售租金

儘管核心區域的零售租賃需求有所改善，市場主導權仍由租戶主導，租金持續面臨下行壓力。由於業主在租金商議中繼續展現靈活性，2025年核心及非核心購物中心的平均租金均下跌約3%。

### 零售投資市場

在2025年多次減息的帶動下，投資市場錄得多宗成交，交易主要涉及出售位於社區的零售物業，包括天后的亨環·天后、屯門的菁雋，以及美孚新邨第四期的一批零售商舖。

### 零售市場展望

在訪港旅客穩定增長的帶動下，香港零售市場於2025年下半年浮現觸底跡象。股市回暖及利率下調亦在一定程度上轉化為正面的財富效應，有助振興本地消費。彼等預期2026年核心區街舖與社區商場的租金將出現兩極化。受惠於旅遊業前景向好及零售商租務需求改善，核心區街舖有望能夠保持韌性，實現租金穩健增長。另一方面，在跨境及網上消費帶來的結構性轉變下，地區商場將繼續面臨壓力。

# 受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為陽光房地產投資信託基金之管理人於截至2025年12月31日止年度，在各重要方面已根據日期為2006年5月26日之信託契約(經修訂及重列)之條文管理陽光房地產投資信託基金。

**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司**

(以其作為陽光房地產投資信託基金受託人之身份)

香港，2026年3月11日

# 獨立核數師報告



## 致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告

(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)

### 審計綜合財務報表的報告

#### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第94至142頁的陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、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、分派表和綜合現金流量表，以及包含重大會計政策資料及其他解釋資料之附註。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)(適用於公眾利益實體的財務報表審計)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

### 致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

#### 關鍵審計事項(續)

##### 投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註10及會計政策附註2(h)

##### 關鍵審計事項

貴集團持有的投資物業組合位於香港，於2025年12月31日其公允價值總值為港幣17,403百萬元，及佔 貴集團總資產的97%。

投資物業於2025年12月31日的公允價值由恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金的管理人(「**管理人**」))根據合資格外部物業估值師編製的估值進行評估。

截至2025年12月31日止年度，已於綜合損益表內列賬的投資物業公允價值之減少為港幣553百萬元。

我們將 貴集團投資物業的估值識別為關鍵審計事項是由於投資物業佔 貴集團總資產較大比重，並且投資物業之公允價值的變動對 貴集團除稅前虧損有較大影響。此外，投資物業的估值具複雜性，同時在決定資本化比率和市場租金時涉及重大的判斷和估計。

##### 我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的評估包括以下審計程序：

- 獲得及查閱由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的估值報告，管理人亦以該報告作為對投資物業估值進行評估之基礎；
- 評估外部物業估值師的專業資格、就所需估值的物業的經驗和專業知識及考慮其客觀性；
- 在我們的內部物業估值專業人員的協助下及根據其行業知識和經驗，於管理人不在場的情況下，與外部物業估值師討論其估值方法，並以可取得的市場數據對比資本化比率、現行市值租金和可比較之市場交易，評估於估值中所採用的主要估計和假設；及
- 以抽樣方式將相關合約和有關文件，對比管理人提供予外部物業估值師的租賃信息，包括承諾租金和出租率。

## 致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

### 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

管理人需對其他信息負責，其中包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見不涵蓋其他信息，而作為我們審計綜合財務報表工作的一部分，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。我們已對披露的持續關連交易(構成其他信息的一部分)進行了鑒證業務，並為包括在內之其他信息提供了單獨的鑒證從業人員結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 管理人就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露有關持續經營的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據日期為2006年5月26日之信託契約(經修訂及重列)(「信託契約」)所載的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)附錄C所載的有關披露條文妥為擬備。

審核委員會協助管理人履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

#### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照房地產基金守則附錄C的規定，僅向閣下(作為全體基金單位持有人)報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果在合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非就貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃及進行集團審計以獲取有關貴集團內實體或業務單位的財務信息之充足的適當審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責集團審計所涉及的審計工作之方向、監督和審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

## 致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，已採取消除威脅的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

### 就信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的有關披露條文項下事項的報告

我們認為，綜合財務報表在所有重大方面均已按照信託契約的有關條文及載於房地產基金守則附錄C的有關披露條文妥為擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何偉明先生(執業證書編號：P05285)。

#### 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3月11日

# 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
<b>收益</b>	3 & 4	<b>778,070</b>	1,236,324
<b>物業營運開支</b>	3 & 5	<b>(177,049)</b>	(278,618)
<b>物業收入淨額</b>		<b>601,021</b>	957,706
其他淨收入	6	<b>14,850</b>	32,294
行政開支		<b>(100,961)</b>	(157,508)
投資物業公允價值之減少淨值	10	<b>(552,529)</b>	(592,887)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(37,619)</b>	239,605
計息負債之財務成本	7(a)	<b>(180,480)</b>	(326,804)
<b>除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損</b>	7	<b>(218,099)</b>	(87,199)
所得稅	8(a)	<b>(57,346)</b>	(85,816)
<b>除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損</b>		<b>(275,445)</b>	(173,015)

第102至142頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 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
<b>除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損</b>	<b>(275,445)</b>	(173,015)
<b>年內/期內其他全面虧損</b>		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
— 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	<b>(53,776)</b>	(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	<b>549</b>	929
— 外幣借款之未變現匯兌差額	<b>(1,939)</b>	34,628
— 利率掉期平倉	<b>(2,348)</b>	(8,389)
	<b>(57,514)</b>	(56,045)
<b>年內/期內全面虧損總額</b>	<b>(332,959)</b>	(229,060)

# 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
<strong>非流動資產</strong>			
固定資產	10		
— 投資物業		<strong>17,403,000</strong>	17,933,600
— 其他固定資產		<strong>95</strong>	139
		<strong>17,403,095</strong>	17,933,739
遞延稅項資產	8(c)	<strong>16</strong>	358
衍生金融工具	12	<strong>203</strong>	1,686
償付權利	11	<strong>37,436</strong>	37,436
其他財務資產	13	<strong>4,644</strong>	29,307
其他非流動資產	14	<strong>1,884</strong>	2,095
		<strong>17,447,278</strong>	18,004,621
<strong>流動資產</strong>			
貿易及其他應收款項	15	<strong>44,789</strong>	50,830
衍生金融工具	12	<strong>264</strong>	8,664
其他財務資產	13	<strong>23,355</strong>	44,275
現金及銀行結餘	16(a)	<strong>428,760</strong>	407,331
可退回稅項		—	35
		<strong>497,168</strong>	511,135
		<strong>17,944,446</strong>	18,515,756
<strong>總資產</strong>			
<strong>流動負債</strong>			
租戶按金	17	<strong>(184,807)</strong>	(192,711)
預收租金		<strong>(14,830)</strong>	(13,638)
貿易及其他應付款項	18	<strong>(82,453)</strong>	(74,250)
銀行及其他借款	19	<strong>(1,199,244)</strong>	(1,498,123)
衍生金融工具	12	<strong>(19,666)</strong>	(7,231)
應付稅項		<strong>(12,560)</strong>	(22,132)
		<strong>(1,513,560)</strong>	(1,808,085)
		<strong>(1,016,392)</strong>	(1,296,950)
<strong>流動負債淨值</strong>			
<strong>總資產減流動負債</strong>			
		<strong>16,430,886</strong>	16,707,671

## 綜合財務狀況表 (續)

於2025年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2025年 千元	2024年 千元
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
銀行及其他借款	19	<b>(3,615,538)</b>	(3,318,997)
遞延稅項負債	8(c)	<b>(251,276)</b>	(248,597)
衍生金融工具	12	<b>(161,469)</b>	(130,010)
		<b>(4,028,283)</b>	(3,697,604)
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>(5,541,843)</b>	(5,505,689)
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>12,402,603</b>	13,010,067
<b>已發行基金單位數目</b>	20	<b>1,748,133,169</b>	1,726,707,663
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值</b>		<b>7.09元</b>	7.53元

第94至142頁之綜合財務報表乃於2026年3月11日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產投資信託基金之管理人(「管理人」))批准及授權刊發，並經下列人士代表簽署：

歐肇基

主席

吳兆基

執行董事

# 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

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
<b>於年初/期初</b>		<b>13,010,067</b>	13,669,204
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		<b>(275,445)</b>	(173,015)
其他全面虧損		<b>(57,514)</b>	(56,045)
年內/期內全面虧損總額		<b>(332,959)</b>	(229,060)
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(318,782)</b>	(495,674)
發行予管理人之基金單位	20	<b>44,277</b>	69,158
回購基金單位	20	–	(3,545)
回購基金單位之費用	20	–	(16)
		<b>(274,505)</b>	(430,077)
<b>於年終/期末</b>		<b>12,402,603</b>	13,010,067

第102至142頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 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 年度 千元	截至2024年 12月31日 18個月 千元
<b>除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損</b>		<b>(275,445)</b>	(173,015)
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少淨值	10	<b>552,529</b>	592,887
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>43,922</b>	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)	<b>549</b>	(23)
— 計息負債之非現金財務成本	7(a)	<b>5,596</b>	7,672
— 遞延稅項	8(a)	<b>3,021</b>	7,040
— 折舊	10	<b>50</b>	1,060
		<b>605,667</b>	672,666
<b>可分派收入(附註(ii))</b>		<b>330,222</b>	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))		<b>158,198</b>	—
2025年財政年度之末期分派(將付予基金單位持有人)(附註(vi))		<b>159,080</b>	—
<b>本財政年度/期間分派總額(附註(i))</b>		<b>317,278</b>	469,804
派發比率		<b>96.1%</b>	94.0%
<b>每基金單位分派：</b>			
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)		<b>9.1仙</b>	—
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)		<b>9.1仙</b>	—
		<b>18.2仙</b>	27.4仙

## 分派表 (續)

截至2025年12月31日止年度

(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。
- (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，及已於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。

第102至142頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合現金流量表

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 年度 千元	截至2024年 12月31日 18個月 千元
<b>經營活動</b>			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損調整：		(218,099)	(87,199)
—以基金單位支付或應付之管理人費用		43,922	68,795
—投資物業公允價值之減少淨值	10	552,529	592,887
—計息負債之財務成本	7(a)	180,480	326,804
—折舊	10	50	1,060
—出售投資物業之收益	6	—	(4,765)
—利息收入	6	(14,450)	(33,811)
—債務證券之信貸虧損撥備	6	—	6,332
—出售債務證券收回款項		(323)	—
—未變現外匯淨(收益)/虧損	7(b)	(77)	913
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>		<b>544,032</b>	<b>871,016</b>
貿易及其他應收款項減少		3,378	3,904
租戶按金減少		(7,904)	(13,647)
預收租金增加/(減少)		1,192	(2,127)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		8,438	(6,340)
<b>經營所得現金</b>		<b>549,136</b>	<b>852,806</b>
已付香港利得稅淨額		(63,861)	(115,307)
<b>經營活動所得之現金淨值</b>		<b>485,275</b>	<b>737,499</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		16,908	33,865
有關投資物業開支之付款		(23,855)	(14,458)
購入其他固定資產之付款		(6)	(84)
出售投資物業所收款項		—	19,989
贖回債務證券所收款項		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(增加)/減少		(87,671)	27,459
<b>投資活動(所用)/所得之現金淨值</b>		<b>(48,479)</b>	<b>66,771</b>
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人之分派		(318,782)	(495,674)
回購基金單位之付款		—	(3,561)
新增銀行借款所收款項	16(b)	3,180,000	700,000
銀行借款及中期票據償還	16(b)	(3,180,000)	(727,000)
已付利息	16(b)	(174,789)	(326,743)
已付其他借貸成本	16(b)	(9,320)	(1,680)
<b>融資活動所用之現金淨值</b>		<b>(502,891)</b>	<b>(854,658)</b>
<b>現金及現金等值物減少淨值</b>		<b>(66,095)</b>	<b>(50,388)</b>
<b>年初/期初現金及現金等值物</b>	16(a)	<b>201,526</b>	<b>251,978</b>
外幣兌換率變動之影響		(147)	(64)
<b>年終/期末現金及現金等值物</b>	16(a)	<b>135,284</b>	<b>201,526</b>

第102至142頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合財務報表附註

(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 重大會計政策

### (a) 合規聲明

此等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》(「**香港財務報告準則**」)、《香港會計準則》(「**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。此等綜合財務報表亦已符合《聯交所證券上市規則》(「**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)。本集團所採用之重大會計政策披露如下。

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。

## 2 重大會計政策(續)

### (b) 綜合財務報表之編製基準

根據於2024年2月7日作出之信託契約修訂，本集團之財政年度結算日已於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。

截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

編製綜合財務報表所用之計量基準為歷史成本法，惟以下資產及負債以其公允價值(如下文所載之會計政策所闡釋)列賬除外：

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

管理層在編製符合香港財務報告會計準則之綜合財務報表時須就影響政策應用，以及對資產、負債、收入及開支之報告金額作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設是根據以往經驗及管理層因應當時情況而認為合理之多項其他因素作出，並在無法依循其他途徑可即時得知而成為管理層對資產與負債賬面值作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計金額。

該等估計及相關假設將會不斷檢討。因應會計估計需作出之修訂將在該等估計之修訂期間(若該等修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(若該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

管理層就採用香港財務報告會計準則時，所作出對綜合財務報表有重大的影響判斷及估計不確定性之主要來源已詳載於附註26。

### (c) 附屬公司

附屬公司乃指由本集團控制之實體。當本集團通過參與實體而面對或擁有權利收取可變之回報，並且有能力對該實體行使權力以影響該等回報時，本集團則控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起至控制權終止當日止於綜合財務報表中綜合計算。集團內部結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，惟抵銷額僅限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (d) 債務證券投資

本集團於承諾購入/出售投資當日或於投資到期日確認/終止確認有關之債務證券投資。該等投資初始以公允價值加直接應佔交易成本列賬。

本集團持有之非權益投資，如該項投資持有作收取合約現金流量(即僅為支付本金及利息)，則分類為按攤銷成本計量之財務資產。投資所得之利息收入按實際利率計算法計算(見附註2(r)(iii))。

#### (e) 基金單位持有人之資金作為財務負債

根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。此外，根據信託契約，陽光房地產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派不少於其可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，基金單位持有人之資金被分類為財務負債。於綜合財務狀況表以「基金單位持有人應佔資產淨值」呈列。

#### (f) 衍生金融工具

衍生金融工具於起始時以公允價值確認。於每一報告期間結束時，公允價值會重新計量。重新計量公允價值所產生之盈虧即時於損益中確認，惟倘屬符合現金流量對沖會計處理條件之衍生工具，則所產生之任何盈虧須依據對沖項目之性質確認(見附註2(g))。

#### (g) 對沖

##### 現金流量對沖

倘衍生金融工具乃指定為已確認資產或負債、或極有可能發生之預期交易、或已承諾未來交易之外幣風險之現金流量變動作對沖，則以公允價值重新計量衍生金融工具所產生之任何盈虧之有效部分直接於其他全面收入中確認，及獨立累計於基金單位持有人應佔資產淨值內。任何盈虧之無效部分則即時於損益中確認。

相關盈虧於對沖之預期交易影響損益之同一或多個期間內，從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益中。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使、或當本集團撤銷指定之對沖關係時，惟仍然預計會發生作對沖之預期交易，截至當時為止之累計盈虧會保留於基金單位持有人應佔資產淨值內直至交易發生，並按照上述政策確認。倘預計不會進行該項作對沖之交易，累計未變現盈虧則從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益中。

## 2 重大會計政策(續)

### (h) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有之土地及/或樓宇，用以賺取租金收入及/或用作資本增值。

投資物業以公允價值列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之任何盈虧於損益中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(r)(i)所述入賬。

### (i) 其他固定資產

其他固定資產按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(k)(iii))入賬。

報廢或出售其他固定資產產生之收益或虧損，以出售所得款項淨額及項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益中確認。

其他固定資產之折舊乃按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本(扣除其估計剩餘價值，如適用)：

- 物業裝修、傢俬及裝置 三至五年

倘一項其他固定資產之各部分擁有不同使用年限，則該項資產之成本於各部分間按合理基準分配，並分別對各部分進行折舊。資產之可用年期及其殘值(如有)乃於每年進行審閱。

### (j) 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘若合約給予於一段時間內控制已識別資產使用之權利，以換取由該項權利之收取人(即承租人)所支付之代價，則該合約為租賃或包含租賃。當承租人同時有權指示使用已識別資產之用途及從有關用途中獲得絕大部分經濟利益之情況下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

當本集團作為出租人時，於租賃啟始時確定每項租賃為融資租賃或經營租賃。假若租賃將與相關資產所有權有關的大部分風險及報酬轉移予承租人，則分類為融資租賃。否則，該租賃將分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格基準，分配合約代價款予每個組成部分。經營租賃所得租金收入根據相關之收益及其他收入的確認政策確認(見附註2(r)(i))。

### 2 重大會計政策 (續)

#### (k) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損

本集團於下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之財務資產(包括其他財務資產、現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及預付款項)；及
- 應收租賃款項(於貿易及其他應收款項項下之「應收租金」計入)。

按公允價值計量之財務資產，包括衍生金融資產，不須進行預期信貸虧損評估。

##### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃指以機會率加權估計之信貸虧損。信貸虧損乃按所有預期現金短缺(即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量兩者之差額)之現值計量。

預期現金短缺將使用以下折現率折現(倘折現之影響屬重大)：

- 定息財務資產及貿易及其他應收款項：初始確認時釐定之實際利率或其近似值；及
- 應收租賃款項：用以計量應收租賃款項之折現率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出不必要的成本或努力而可獲取之合理和具理據資料。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

- 十二個月之預期信貸虧損：指於報告日期後十二個月內可能發生之違約事件而導致之預期虧損；及
- 存續期間之預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用之項目於預計年期內所有可能發生之違約事件而導致之預期虧損。

貿易應收款項及應收租賃款項之虧損撥備，一般按相等於存續期間之預期信貸虧損金額計量。該等財務資產之預期信貸虧損，會根據本集團之過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並就於報告日期債務人之特定因素及對現時及預期整體經濟狀況之評估作出調整。

至於所有其他金融工具，本集團以相等於十二個月之預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具之信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備則以存續期間之預期信貸虧損金額計量。

## 2 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

##### 信貸風險顯著增加

評估金融工具之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會將金融工具於報告日期所評估發生違約之風險，與於初始確認日期所評估發生違約之風險作出比較。作出這項重估時，本集團認為當(i)債務人在本集團未有採取追索行動(例如變現抵押品(如有))之情況下，向本集團悉數支付其信貸責任的可能性不大；或(ii)財務資產逾期九十天，則已出現違約事件。本集團會考慮合理及具理據之數量及質量資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲取之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有顯著增加時，將考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期改變，對債務人向本集團履行其責任之能力造成重大不利影響。

對信貸風險是否有顯著增加之評估，將視乎金融工具之性質按獨立基準或整體基準進行。當按整體基準評估時，金融工具會以共用信貸風險特徵歸類，例如逾期狀態及信貸風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

##### 利息收入計算基準

根據附註2(r)(iii)利息收入之確認乃按財務資產之賬面總值計算，除非財務資產出現信貸減值情況，在此情況下，利息收入按財務資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於每個報告日期，本集團評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項會對財務資產估計未來現金流量造成不利影響的事件時，財務資產將會出現信貸減值。

## 2 重大會計政策 (續)

### (k) 信貸虧損及資產減值 (續)

#### (i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損 (續)

利息收入計算基準 (續)

財務資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能宣告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大改變，對債務人造成不利影響；或
- 因發行人陷入財政困難而導致抵押品失去活躍市場。

沖銷政策

財務資產或應收租賃款項之賬面總值(部分或全部)於沒有可收回的實際預期時被沖銷。該情況通常出現在本集團認為債務人並無資產或收入來源足以令其可產生足夠現金流量以償還應沖銷之金額。

先前已沖銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

#### (ii) 其他資產之減值

於每個報告期間結束日審閱內部和外界之資訊，以確定下列資產是否可能出現減值、或以往確認之減值虧損不再存在或可能減少之跡象：

- 其他固定資產；及
- 其他非流動資產。

倘若出現任何上述跡象，則估計資產之可收回金額。

#### — 可收回金額之計算

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映現時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前折現率，折現至其現值。當資產所產生之現金流入大致上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小可識別資產組合類別(即現金產生單元)來釐定可收回金額。

## 2 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他資產之減值(續)

##### — 減值虧損之確認

倘若資產或所屬現金產生單元之賬面值高於其可收回金額時，減值虧損於損益中確認。就現金產生單元確認之減值虧損，會以按比例分配方式減少該單元(或單元組別)內資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如能釐定)。

##### — 減值虧損之撥回

倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利變化，有關減值虧損將會撥回。

減值虧損之撥回僅限於假若過往年度並無確認減值虧損時之資產賬面值。減值虧損之撥回於確認撥回之期間內計入損益中。

### (l) 貿易及其他應收款項

應收款項在本集團擁有無條件權利收取代價款時確認。倘若支付代價款只需隨着時間而到期，則收取代價款之權利為無條件。

應收款項按實際利率計算法以計算其攤銷成本並減去信貸虧損撥備(見附註2(k)(i))後列賬。

### (m) 附息借款

附息借款於起始時以公允價值減交易成本計量。於初始確認後，附息借款採用實際利率計算法以攤銷成本列賬。利息支出乃根據本集團借貸成本之會計政策(見附註2(s))確認。

### (n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項於起始時以公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非受折現之影響不大，於該情況下則以成本列賬。

### (o) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金及銀行存款、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及在購入後三個月內到期之短期及具高流通性之投資(即可隨時轉換為已知數額的現金及價值變動風險不大)。現金及現金等值物按附註2(k)(i)所載列之政策評估預期信貸虧損。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (p) 所得稅

年內/期內的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，惟與於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認之項目有關時則除外，在此情況下，相關之稅項金額則須分別於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認。

本期稅項為就年內/期內應課稅收入，根據採用於報告期間結束時已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及課稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未使用稅項虧損及未使用稅項優惠而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於將來可能取得應課稅溢利而令該等資產得以運用之部分)均予確認。可引證確認源自可扣稅暫時性差異所產生的遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差異，惟差額須由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期於撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間內撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未使用稅務虧損及優惠所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準(即該等差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用的期間內回撥方可計算在內)。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債(惟其不可為企業合併的部分)，以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異(如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且可能在可見未來不會回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異)。

當投資物業按載列於附註2(h)之會計政策以其公允價值列賬，其遞延稅項金額是以於報告期間結束時按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計算，惟若該物業應予折舊，並按其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部分經濟效益的商業模式所持有，則作別論。在所有其他情況下，所確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於報告期間結束時生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現計算。

## 2 重大會計政策(續)

### (p) 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結束時審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以使用有關稅務利益時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。倘本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合下列額外條件之情況下，本期稅項資產及遞延稅項資產始會分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務當局就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅單位；或
  - 不同應課稅單位，而這些單位計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

### (q) 準備及或然負債

當本集團因過往事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致附有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須確認撥備。當數額涉及重大的時間價值時，清償該責任的準備以預計所需支出的現有價值呈列。

倘若附有經濟效益的資源外流的機會不大，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當潛在責任將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非資源外流的可能性極微。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (r) 收益及其他收入

於本集團日常業務過程中，當其他人以租賃方式使用本集團的資產時所產生之收入，將分類為收益。

當服務的控制權已轉移予客戶，或承租人有權使用該資產時，本集團預期有權可收取之承諾代價金額確認為收益，惟不包括代表第三方收取的金額。

本集團之收益及其他收入的確認政策詳情如下：

##### (i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃給予的獎勵於損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。浮動租賃付款於其產生的會計期間內確認為收入。

##### (ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入於提供相關服務時確認。

##### (iii) 利息收入

利息收入按實際利率計算法累計確認。對於並無出現信貸減值之按攤銷成本計量之財務資產，實際利率應用於資產之賬面總值。對於出現信貸減值之財務資產，實際利率則應用於資產之攤銷成本(即賬面總值扣除虧損撥備)(見附註2(k)(i))。

#### (s) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

#### (t) 外幣換算

年內/期內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按報告期間結束時之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

## 2 重大會計政策<sup>(續)</sup>

### (u) 相關人士

- (a) 任何人士或其近親家庭成員如屬以下情況，即為本集團之相關人士：
- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 該人士為本集團之關鍵管理人員之成員。
- (b) 任何實體如屬以下任何情況，即為本集團之相關人士：
- (i) 該實體為本集團或與本集團相關的實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
  - (ii) 該實體為(a)項所述人士所控制或共同控制之實體。
  - (iii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或為該實體之關鍵管理人員之成員。
  - (iv) 該實體或任何集團(該實體為其中一部分)之成員提供關鍵管理人員的服務予本集團。

該人士的近親家庭成員指在與該實體交易時可能影響或受該人士影響之家庭成員。

### (v) 分部報告

營運分部及於綜合財務報表內呈報之每一分部項目金額，乃根據不時提供予管理人最高級行政人員用作決定本集團各業務線及地理區域上資源分配及表現評核之資料而釐定。

個別重要之營運分部均不會合併作財務匯報之用，惟其結算方式有相似之經濟特式及有相似之產品及服務性質、生產程序性質、顧客類別、產品分發或提供服務之方法及監管環境性質者則除外。個別不重要之營運分部如共用大部分該等條件則會被合併。

## 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。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 3 分部報告 (續)

#### 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。

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

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 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
	<b>778,070</b>	<b>1,236,324</b>

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(i)及(ii))	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15(b))	1,420	1,217
其他直接成本	5,671	12,847
	<b>177,049</b>	<b>278,618</b>

附註：

- (i) 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))。
- (ii) 截至2025年12月31日止年度，最大供應商及五大供應商分別佔總購置項目或服務(非資本性)之39.3%(截至2024年12月31日止18個月：37.6%)及55.2%(截至2024年12月31日止18個月：59.3%)。最大供應商為物業管理人，乃為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之全資擁有附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

## 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(附註21(a))	–	(6,332)
其他	400	50
	<b>14,850</b>	<b>32,294</b>

## 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
<b>(a) 計息負債之財務成本</b>		
銀行及其他借款利息	174,335	319,155
其他借貸成本	5,596	7,672
	<b>179,931</b>	<b>326,827</b>
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)
	<b>549</b>	<b>(23)</b>
	<b>180,480</b>	<b>326,804</b>

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。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損(續)

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：(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>(b) 其他項目</b>		
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(ii))	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

### (a) 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
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
年內/期內準備	54,072	79,012
過往年度準備少計/(多計)	253	(236)
	<b>54,325</b>	78,776
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	3,021	7,040
	<b>57,346</b>	85,816

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。

### (b) 稅項支出與會計虧損按適用稅率計算之對賬：

	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
除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損	(218,099)	(87,199)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損之名義稅項， 按適用稅率計算	(36,151)	(14,553)
不可扣稅支出之稅務影響	96,496	107,740
非應課稅收入之稅務影響	(2,356)	(7,603)
本年度/期間未確認稅項虧損之稅務影響	640	986
終止確認其他暫時性差異之稅務影響	(465)	(75)
過往年度未確認稅項虧損於本年度/期間確認之稅務影響	(1,015)	(367)
過往年度未確認稅項虧損於本年度/期間使用之稅務影響	(56)	(76)
過往年度準備少計/(多計)	253	(236)
實際稅項支出	<b>57,346</b>	85,816

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 8 所得稅(續)

#### (c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

已於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債/(資產)及年內/期內之變動如下：

遞延稅項產生於：	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
於2023年7月1日	246,386	(5,187)	241,199
於損益內扣除	6,543	497	7,040
於2024年12月31日	252,929	(4,690)	248,239
於2025年1月1日	<b>252,929</b>	<b>(4,690)</b>	<b>248,239</b>
於損益內扣除/(計入)	<b>3,447</b>	<b>(426)</b>	<b>3,021</b>
於2025年12月31日	<b>256,376</b>	<b>(5,116)</b>	<b>251,260</b>

	2025年 千元	2024年 千元
代表：		
已確認之遞延稅項資產淨值	(16)	(358)
已確認之遞延稅項負債淨值	251,276	248,597
	<b>251,260</b>	248,239

#### (d) 未確認之遞延稅項資產：

根據載列於附註2(p)之會計政策，因有可能沒有足夠之未來應課稅溢利可用於抵銷未使用之稅務虧損，本集團並無就若干附屬公司之未使用之稅務虧損25,656,000元(2024年：28,303,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法，香港稅務虧損不設期限。

### 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 固定資產

	物業裝修、 傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>			
於2023年7月1日	1,594	18,512,200	18,513,794
添置	84	29,511	29,595
出售	—	(15,224)	(15,224)
公允價值之減少淨值	—	(592,887)	(592,887)
於2024年12月31日	1,678	17,933,600	17,935,278
<b>代表：</b>			
成本	1,678	—	1,678
估值 – 2024年	—	17,933,600	17,933,600
	1,678	17,933,600	17,935,278
於2025年1月1日	1,678	17,933,600	17,935,278
添置	6	21,929	21,935
公允價值之減少淨值	—	(552,529)	(552,529)
於2025年12月31日	1,684	17,403,000	17,404,684
<b>代表：</b>			
成本	1,684	—	1,684
估值 – 2025年	—	17,403,000	17,403,000
	1,684	17,403,000	17,404,684
<b>累計折舊：</b>			
於2023年7月1日	479	—	479
本期撥備	1,060	—	1,060
於2024年12月31日	1,539	—	1,539
於2025年1月1日	1,539	—	1,539
本年撥備	50	—	50
於2025年12月31日	1,589	—	1,589
<b>賬面淨值：</b>			
於2025年12月31日	95	17,403,000	17,403,095
於2024年12月31日	139	17,933,600	17,933,739

### 10 固定資產(續)

#### (a) 按公允價值計量之投資物業

##### 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求投資物業的公允價值(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所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

本集團按公允價值計量之投資物業不被分類為第1級及第2級估值。

截至2025年12月31日止年度及2024年12月31日止18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。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

##### 估值過程

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2024年及2025年12月31日作出估值。

管理人透過驗證所有主要數據及假設，已審閱由測量師進行評估以作為財務報告用之估值結果，及評估物業估值的合理性。該估值於各中期及年度報告日評估及已由高級管理層審閱及批准。

##### 估值方法

本集團之投資物業於2024年及2025年12月31日的公允價值乃採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照所得出。收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現行租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本化值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手)直接比較。

## 10 固定資產(續)

### (a) 按公允價值計量之投資物業(續)

#### 第3級估值方法

下表呈列重大不可觀察數據：

	市場單位租金	2025年 資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	14.5元至42.0元	3.65%至3.95%	87.2%至100%
— 零售	18.1元至113.0元	3.40%至4.35%	87.1%至100%
	市場單位租金	2024年 資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	14.5元至42.3元	3.65%至3.95%	83.4%至98.1%
— 零售	18.2元至118.0元	3.40%至4.35%	73.4%至100%

投資物業公允價值的計量與市場單位租金及出租率呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。

所有合乎投資物業定義(見附註2(h))的租賃物業，已被分類為投資物業。

### (b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2025年 千元	2024年 千元
香港		
— 長期租約	7,639,000	7,872,000
— 中期租約	9,764,000	10,061,600
	<b>17,403,000</b>	17,933,600

### (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)。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 11 償付權利

該金額指根據Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、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。

### 12 衍生金融工具

	2025年			2024年		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
<b>利率掉期及跨貨幣利率掉期 — 現金流量對沖</b>						
短期部分	264	(19,666)	(19,402)	8,664	(7,231)	1,433
長期部分	203	(161,469)	(161,266)	1,686	(130,010)	(128,324)
	<b>467</b>	<b>(181,135)</b>	<b>(180,668)</b>	<b>10,350</b>	<b>(137,241)</b>	<b>(126,891)</b>

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。

截至2022年6月30日止年度，本集團為四項名義金額合共500,000,000元之利率掉期平倉，並自兩家利率掉期交易對手方收取16,625,000元。該款項按各利率掉期之原定年期確認入賬，而2,348,000元(截至2024年12月31日止18個月：8,389,000元)已確認為本年度財務成本之減省。於2025年12月31日，並無餘額(2024年：2,348,000元)計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2025年12月31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。由於金額並不重大，故此並無非有效對沖的公允價值收益或虧損(截至2024年12月31日止18個月：非有效對沖的公允價值收益952,000元)於年內之損益中確認。

截至2025年12月31日止年度，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減少53,776,000元(截至2024年12月31日止18個月：83,213,000元)及就外幣借款之未變現匯兌虧損之重新分類調整1,939,000元(截至2024年12月31日止18個月：未變現匯兌收益34,628,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2025年12月31日，本集團持有之利率掉期之總名義金額為2,050,000,000元(2024年：1,700,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2024年：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(2024年：2025年2月至2027年10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。

### 13 其他財務資產

	2025年 千元	2024年 千元
<b>以攤銷成本計量之財務資產</b>		
債務證券		
— 於香港上市	16,323	45,020
— 於香港以外上市	11,676	51,099
	<b>27,999</b>	96,119
減：信貸虧損撥備(附註21(a))	—	(22,537)
	<b>27,999</b>	73,582
債務證券之賬面值預期可於下列期間收回：		
一年內	23,355	44,275
一年後	4,644	29,307
	<b>27,999</b>	73,582

### 14 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相關所支出之款項。

### 15 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
	<b>44,789</b>	50,830

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。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 15 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
	<b>27,773</b>	<b>30,682</b>

本集團之信貸政策詳情載列於附註21(a)。

#### (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)
於年終/期末	<b>2,111</b>	<b>716</b>

## 16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料

### (a) 現金及現金等值物包括：

	2025年 千元	2024年 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	122,999	197,173
銀行存款及現金	12,285	4,353
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	135,284	201,526
初定於三個月後到期之銀行存款	293,476	205,805
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	428,760	407,331

### (b) 融資活動所產生之負債對賬

下表列示本集團融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金兩者之變動。融資活動所產生之負債其現金流量或未來現金流量已於或將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動。

	銀行及 其他借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
<b>於2023年7月1日</b>	4,871,229	5,765	4,876,994
<b>源自融資現金流量之變動：</b>			
新增銀行借款所收款項	700,000	—	700,000
銀行借款償還	(727,000)	—	(727,000)
已付其他借貸成本	(1,680)	—	(1,680)
已付利息	—	(326,743)	(326,743)
源自融資現金流量之變動總額	(28,680)	(326,743)	(355,423)
<b>非現金變動：</b>			
利息支出(附註7(a))	—	319,155	319,155
利率掉期平倉之重新分類調整	—	8,389	8,389
匯兌調整	(34,628)	—	(34,628)
其他借貸及相關成本	9,199	—	9,199
非現金變動總額	(25,429)	327,544	302,115
<b>於2024年12月31日</b>	4,817,120	6,566	4,823,686

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

#### (b) 融資活動所產生之負債對賬(續)

	銀行及 其他借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
於2025年1月1日	4,817,120	6,566	4,823,686
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	3,180,000	—	3,180,000
銀行借款及中期票據償還	(3,180,000)	—	(3,180,000)
已付其他借貸成本	(9,320)	—	(9,320)
已付利息	—	(174,789)	(174,789)
源自融資現金流量之變動總額	(9,320)	(174,789)	(184,109)
非現金變動：			
利息支出(附註7(a))	—	174,335	174,335
利率掉期平倉之重新分類調整	—	2,348	2,348
匯兌調整	1,939	—	1,939
其他借貸及相關成本	5,043	—	5,043
非現金變動總額	6,982	176,683	183,665
於2025年12月31日	4,814,782	8,460	4,823,242

### 17 租戶按金

租戶按金包括預期可於一年後償還之101,519,000元(2024年：113,340,000元)。倘相應之租約於期滿後並未續約，餘下結餘則預期將於一年內償還。

### 18 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(附註25(b)(iii))	20,650	19,797
應付關連公司款項	9,461	9,678
	82,453	74,250

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1,028,000元(2024年：971,000元)，該款項於30日內到期。

## 19 銀行及其他借款

	2025年 千元	2024年 千元
銀行貸款(附註(i)及(ii))		
— 有抵押	2,093,338	1,297,971
— 無抵押	2,721,444	3,220,171
	4,814,782	4,518,142
中期票據		
— 無抵押(附註(iii))	—	298,978
	4,814,782	4,817,120
銀行及其他借款須於下列期間內償還：		
一年內	1,199,244	1,498,123
一年後但於兩年內	845,260	2,675,923
兩年後但於五年內	2,770,278	643,074
	3,615,538	3,318,997
	4,814,782	4,817,120

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12。

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份)及在若干情況下連同Sunlight REIT Holding Limited(本集團所有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2025年12月31日公允價值為4,780,000,000元(2024年：4,952,000,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
  - 於陽光房地產金融有限公司及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2025年12月31日，銀行貸款金額中包括一項外幣借款之未變現匯兌收益165,765,000元(2024年：167,704,000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12)作出抵銷。
- (iii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2024年：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。截至2025年12月31日止年度，Sunlight REIT MTN Limited根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元之5年期票據已到期並全數償還。該等票據之固定年息率為2.00%，並由受託人(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)作出擔保。
- (iv) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率3.66%(2024年：年利率4.26%)。
- (v) 於2025年12月31日，本集團之非承諾循環信貸安排300,000,000元(2024年：300,000,000元)尚未提取。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2025年	2024年
於年初/期初	1,726,707,663	1,695,035,157
年內/期內之變動		
— 發行基金單位	21,425,506	33,672,506
— 回購基金單位	—	(2,000,000)
於年終/期末	1,748,133,169	1,726,707,663

於年內/期內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

年內/期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
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
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
<b>截至2024年12月31日止18個月</b>			
2023年4月1日至2023年6月30日	2.915	11,529	3,955,135
2023年7月1日至2023年9月30日	2.458	11,540	4,694,665
2023年10月1日至2023年12月31日	2.125	11,551	5,435,668
2024年1月1日至2024年3月31日	1.669	11,567	6,930,678
2024年4月1日至2024年6月30日	1.723	11,518	6,684,829
2024年7月1日至2024年9月30日	1.918	11,453	5,971,531
		69,158	33,672,506

## 20 已發行基金單位(續)

截至2025年12月31日止年度，管理人並無代表陽光房地產基金回購基金單位。

截至2024年12月31日止18個月，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共2,000,000個基金單位，總代價為3,545,000元。

回購基金單位之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
<b>截至2024年12月31日止18個月</b>				
<b>回購之月份</b>				
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
	<u>2,000,000</u>			<u>3,545</u>
回購費用總額				<u>16</u>
				<u>3,561</u>

所有回購之基金單位已於該期內註銷。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 21 金融工具之財務風險管理及公允價值

本集團於正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所面對之該等風險及用作管理該等風險之財務管理政策及慣例載列如下。

#### (a) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任之潛在可能。本集團面對之信貸風險為其存放於銀行及財務機構之現金及存款、衍生金融工具、債務證券以及貿易及其他應收款項。

本集團持有並以攤銷成本計量之債務證券為獲得若干信貸評級機構評定為具投資級別，或屬於聯交所上市之企業法人發行。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。於2024年12月31日，本集團持有之債務證券之其中一間發行商的信貸風險較自初始確認該等債務證券時顯著增加。該等債務證券已於截至2025年12月31日止年度內出售。

年內/期內以攤銷成本計量之債務證券之虧損撥備的變動如下：

	2025年 千元	2024年 千元
於年初/期初	22,537	16,205
信貸虧損撥備(附註6)	—	6,332
沖銷	(22,537)	—
於年終/期末(附註13)	—	22,537

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲授予特定賒賬期。本集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金及/或擔保。本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。

衍生工具之對手方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

## 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險

本集團維持充足現金儲備以及獲信譽評級良好之財務機構提供循環信貸安排，以應付其短期及長期之流動資金需求。

本集團亦定期監察當前及預期之流動資金需求，以及於貸款融資協議及房地產基金守則分別規定之借貸契約及總借款限制之合規情況。

下表列示本集團於報告期間結束時未經折現及受合約規管須在限期內清償之財務負債及衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據報告期間結束時通行之利率計算之利息付款)，以及本集團須償還有關款項之最早日期詳情：

	2025年				
	未經折現及受合約規管之現金流出/(流入)				
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但兩年內 千元	超過兩年 但五年內 千元	總額 千元	賬面值 千元
銀行及其他借款	1,354,965	1,136,519	2,950,603	5,442,087	4,814,782
租戶按金	83,288	55,803	45,716	184,807	184,807
應付賬款及應計費用	52,342	—	—	52,342	52,342
應以現金支付之管理人費用	9,840	—	—	9,840	9,840
應付關連公司款項	9,461	—	—	9,461	9,461
	<b>1,509,896</b>	<b>1,192,322</b>	<b>2,996,319</b>	<b>5,698,537</b>	<b>5,071,232</b>
<b>按淨額結算衍生工具：</b>					
持有作現金流量對沖工具之利率掉期 及跨貨幣利率掉期合約	6,048	3,087	(793)	8,342	
	2024年				
	未經折現及受合約規管之現金流出/(流入)				
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但兩年內 千元	超過兩年 但五年內 千元	總額 千元	賬面值 千元
銀行及其他借款	1,723,008	2,759,613	827,534	5,310,155	4,817,120
租戶按金	79,371	67,933	45,407	192,711	192,711
應付賬款及應計費用	44,775	—	—	44,775	44,775
應以現金支付之管理人費用	8,631	—	—	8,631	8,631
應付關連公司款項	9,678	—	—	9,678	9,678
	<b>1,865,463</b>	<b>2,827,546</b>	<b>872,941</b>	<b>5,565,950</b>	<b>5,072,915</b>
<b>按淨額結算衍生工具：</b>					
持有作現金流量對沖工具之利率掉期 及跨貨幣利率掉期合約	(11,815)	(8,432)	(451)	(20,698)	

## 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

### (c) 利率及貨幣風險

本集團之利率及貨幣風險源自計息負債。按浮動利率籌集之若干借款讓本集團面對現金流量利率風險，而其中一項以日元計值之借款則讓本集團面對貨幣風險。本集團透過浮息至定息互換利率掉期及背對背日元兌港元跨貨幣利率掉期管理現金流量利率風險及外匯風險。該等利率掉期及跨貨幣利率掉期安排之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期及跨貨幣利率掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算固定合約利率利息與浮息利息金額之差異，以及以固定匯率償還外幣借款的本金。有關利率掉期及跨貨幣利率掉期之詳情載於附註12。

#### 敏感度分析

於2025年12月31日，倘若利率上升/下降10個基點(2024年：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損將約增加/減少2.0百萬元(2024年：3.1百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出增加/減少所致；而基金單位持有人應佔資產淨值將約增加/減少2.5百萬元(2024年：1.3百萬元)，主要由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

於2025年12月31日，如日元兌港元升值/貶值5%，將增加/減少基金單位持有人應佔資產淨值0.2百萬元(2024年：0.4百萬元)，此乃由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

上述敏感度分析乃假設利率及匯率變動已於報告期間結束時發生及已應用於重新計量本集團持有之金融工具，該利率及匯率變動之分析與過往期間之分析按同一方式進行。

## 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

### (d) 公允價值

#### (i) 按公允價值計量之金融資產及負債

##### 公允價值等級

於2024年及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（見附註12），其按香港財務報告準則第13號之定義歸類為公允價值等級之第2級（公允價值等級見附註10(a)）。

截至2025年12月31日止年度及2024年12月31日止18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。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

##### 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的信譽，預期可收取或需支付以終止該掉期之金額。

#### (ii) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

於2024年及2025年12月31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。

### (e) 公允價值之估計

並非於活躍市場交易之金融工具之公允價值以估值技術釐定。本集團採用多種方法，並以各報告期間結束時之市場情況為基準作出假設。利率掉期及跨貨幣利率掉期之公允價值按估計未來現金流量之現值計算。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 22 資本管理

本集團之首要目標為透過投資於香港之寫字樓及零售物業之多元化組合，為其基金單位持有人提供已就風險作出調整之長期資金增長。

管理人支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略，方法是採用有效率之資本管理策略。

管理人相信，透過維持財務靈活性以符合資本開支需求，採用有效率之資本管理策略有助增加總回報，同時減低基金單位持有人之風險。管理人將定期檢討其資本管理策略，以評估陽光房地產基金之投資機會、其經營及整體經濟環境及房地產基金守則之規定。

根據房地產基金守則第7.9條及信託契約第20.4條，陽光房地產基金之總借款不得超過計劃總資產值之50%。倘超出有關限額，須知會基金單位持有人及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)有關違反情況、導致違反之原因及擬作出之補救方法。倘出現違反情況，則不得再作借款，而管理人須竭盡所能減低超出之借款額。此外，須定期向基金單位持有人及證監會匯報補救工作之進展。於2025年12月31日，經計入以一項跨貨幣利率掉期進行之貨幣對沖後，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值27.8%(2024年：27.0%)。

### 23 資本承擔

於2025年12月31日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2025年 千元	2024年 千元
已訂約	13,485	8,184
經批准但尚未訂約	14,169	19,372
	<b>27,654</b>	<b>27,556</b>

## 24 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低應收租金收入總額如下：

	2025年 千元	2024年 千元
一年內	487,037	515,538
一年後但兩年內	276,402	296,996
兩年後但三年內	127,692	131,774
三年後但四年內	39,799	59,992
四年後但五年內	—	36,598
	930,930	1,040,898

經營租賃一般初步為期一至三年，可選擇於該日後續訂租約，屆時將重新商討所有條款。

## 25 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本綜合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」)於年內/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

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 25 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
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	10,086	16,116
— 滙豐集團	20,324	29,202
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(16,040)	(23,338)
已付/應付下列人士之設施租賃及其他開支(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	(199)	(76)
管理人費用(附註(ii)及(iii))	(86,873)	(135,055)
物業管理人費用(附註(iv))	(46,631)	(71,570)
受託人酬金及費用(附註(ii)及(v))	(4,361)	(6,715)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出、債務建立費用 及抵押受託人費用及其他手續費(附註(i))：		
— 滙豐集團	(49,387)	(105,372)
(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	(2,243)	20,535
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	1,731	1,620
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	206	308
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	3,128	5,607
已付下列人士之額外代價(附註(ii)及(vii))：		
— 恒基地產集團	—	(1,320)

## 25 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以及已付予恒基地產集團之額外代價(附註(vii))外，載於本附註25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年報第61至66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2023年6月21日，管理人已就截至2024年6月30日止12個月財政期間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%。鑒於財政年度結算日已於2024年2月7日起由6月30日更改為12月31日，上述選擇適用於截至2024年12月31日止18個月整個財政期間。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六份補充協議續期)(「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；
- 就取得為期不足十二個月之租約、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)。

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。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 25 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)

- (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。
- (vii) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議(於2016年以簽訂函件協議方式闡明)，以收購若干公司，當中包括就有關收購有稅務虧損利益的公司之股份而應付額外代價的條文，金額相當於本集團使用該等公司之稅務虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。根據該等協議，本集團已就有關已使用該等稅務虧損利益支付額外代價。

#### (c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2025年 千元	2024年 千元
恒基地產集團：		
—應付款項淨額	(24,494)	(24,346)
—恒基地產集團發行之債務證券	4,644	4,616
滙豐集團：		
—存放於滙豐集團之銀行存款及現金	16,490	25,839
—應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,302,282)	(1,302,211)
—其他應付款項淨額	(7,629)	(8,435)

### 26 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

#### 投資物業之估值

於計算投資物業之公允價值時，管理人已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行於考慮(其中包括)租約期滿時收入變動之可能性後所進行之估值及其他現有市場調查報告。

物業估值所採用之假設乃基於各報告期間結束時之市場狀況，並參考現時市場售價及適用資本化比率。

## 27 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。進一步詳情於本綜合財務報表之「分派表」內披露。

## 28 已頒佈但在截至2025年12月31日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至該等綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈若干在截至2025年12月31日止年度尚未生效之新訂或經修訂準則但未於該等綜合財務報表中採納。該等發展包括下列可能與本集團相關之修訂。

	於下述日期 或以後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—金融工具分類及計量的修訂」之修訂	2026年1月1日
香港財務報告會計準則之年度改進—第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號「非公共受託責任子公司：披露」	2027年1月1日

本集團正對該等發展預期於首次採納期間構成之影響作出評估。至今本集團所得之結論為採納該等新訂或經修訂準則將不會對綜合財務報表構成重大影響，惟下列除外：

### 香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」，旨在提升實體財務績效報告之透明度及可比性。香港財務報告準則第18號於2027年1月1日或以後年度報告期間生效，並需追溯適用。

除其他變更外，根據香港財務報告準則第18號，實體需於損益表內將所有收入及支出劃分為五大類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅。實體亦需於財務報表中以單一附註對管理層定義之績效指標作出具體披露。

本集團將於香港財務報告準則第18號生效後採納該準則。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 29 主要附屬公司

陽光房地產基金之主要附屬公司(管理人認為該等附屬公司對本集團之業績有重大貢獻或持有本集團大部分資產或負債)詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本資料	持有股份所佔百分率		主要業務
			陽光 房地產基金	附屬公司	
Sunlight REIT Holding Limited	開曼群島	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
Bayman Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	物業投資
建巧投資有限公司	香港	2股普通股	—	100	物業投資
寶添發展有限公司	香港	100股普通股	—	100	物業投資
威發隆發展有限公司	香港	3,000,000股普通股	—	100	物業投資
旺信發展有限公司	香港	10,000,000股普通股及 2股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
積威置業有限公司	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
奇芬企業有限公司	香港	1股	—	100	物業投資
沛達發展有限公司	香港	2股普通股及 2股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
實盈置業有限公司	香港	10,000股普通股	—	100	物業投資
Sunlight Crownwill Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	物業投資
陽光房地產金融有限公司	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供財務功能
陽光房地產金融資 (2020)有限公司	香港	1股	—	100	提供財務功能
Sunlight REIT MTN Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供財務功能
陽光房地產基金財資有限公司	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供庫務功能
Tinselle Investment Limited	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
榮滔有限公司	香港	1股	—	100	物業投資

除Sunlight REIT MTN Limited已發行中期票據(詳列於附註19)外，並無其他附屬公司發行任何債務證券。

## 表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2023年	6月30日 2022年	2021年
資產淨值(百萬元)	12,403	13,010	13,669	14,051	14,124
每基金單位資產淨值	7.09	7.53	8.06	8.36	8.45
市場資本值(百萬元)	4,108	3,212	4,882	6,138	7,508

	附註	截至 2025年 12月31日止 年度	截至 2024年 12月31日止 18個月	截至6月30日止年度		
				2023年	2022年	2021年
最高基金單位成交價		2.45	3.00	3.85	5.07	4.65
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		1.74	1.48	2.45	3.53	3.29
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		75.5	80.3	69.6	57.8	61.1
基金單位收市價		2.35	1.86	2.88	3.65	4.49
每基金單位分派(仙)		18.2	27.4	22.0	25.0	25.6
派發比率(%)		96.1	94.0	97.9	97.4	97.5
每基金單位之分派收益率(%)	2	7.7	9.8	7.6	6.8	5.7

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各財政年度/期間結束時之每基金單位資產淨值。
2. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派(年度化，如適用)除以於該財政年度/期間結束時最後一個交易日之基金單位收市價計算。

# 財務日誌

(2025年財政年度)

## 中期業績

於2025年8月11日公佈

## 中期報告

於2025年8月26日寄發

## 中期分派之除淨日期

2025年8月26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

2025年8月28日至2025年9月1日  
(包括首尾兩天)

## 中期分派

每基金單位9.1港仙

於2025年9月9日支付

---

## 全年業績

於2026年3月11日公佈

## 末期分派之除淨日期

2026年3月26日

## 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

以決定末期分派權利

2026年3月30日至2026年4月1日  
(包括首尾兩天)

## 年報

於2026年4月9日寄發

## 末期分派

每基金單位9.1港仙

將於2026年4月14日支付

## 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

以決定基金單位持有人週年大會與會及投票權利

2026年6月22日至2026年6月25日  
(包括首尾兩天)

## 基金單位持有人週年大會

將於2026年6月25日舉行

# 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  
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

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](http://www.sunlightreit.com)

