

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## SF Real Estate Investment Trust

### 順豐房地產投資信託基金

(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)  
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

由  
順豐房託資產管理有限公司管理

(股份代號：2191)

### 由2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間 之末期業績公告

順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)是由順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)(作為順豐房託的管理人)與德意志信託(香港)有限公司(作為順豐房託的受託人)於2021年4月29日(「成立日期」)訂立的信託契約(「信託契約」)所組成的房地產投資信託基金。順豐房託的基金單位於2021年5月17日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

房託管理人的董事會(「董事會」)欣然公布順豐房託及其附屬公司(「本集團」)由2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間(「報告期」)的經審核綜合末期業績。

## 財務摘要

於報告期(除文義另有所指外)

收益(百萬港元)	244.3
物業收入淨額(百萬港元)	194.9
可供分派收入總額(百萬港元) <sup>(1)</sup>	137.9
每基金單位分派(港仙)	17.24
分派比率(%)	100%

於2021年12月31日

投資組合的估值(百萬港元)	6,541.8
每基金單位資產淨值(港元)	5.11
資產負債比率(%) <sup>(2)</sup>	30.6

(1) 可供分派收入總額是為2021年5月17日(上市日期)起至2021年12月31日止期間(「有關期間」)呈報。

(2) 資產負債比率定義為總借款佔總資產的百分比。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

於2021年，隨著疫苗接種計劃的成功推展，全球主要經濟體開始逐步解除封城限制，並在復甦路上邁出大步。然而，2019冠狀病毒病(「COVID-19」)出現的不同變種打亂了復甦步伐，且地緣政治問題繼續影響市場情緒。於中國內地，COVID-19的零星爆發、工業生產中斷、停電、物業發展商長期財務受壓以及中美局勢持續緊張均導致2021年下半年經濟放緩。

儘管在上述情況下，中國內地的物流業仍持續發展，於2021年社會物流總額增長9.2%。於2021年，中國內地的物流業景氣指數(提供中國物流業物流活動的早期跡象)錄得53.4%的正比率，按年上升1.7個百分點。總體而言，中國內地現代物流設施需求依然強勁，且租賃交易活躍。由電子商務及第三方物流商的擴展而帶動的持續需求外，更疊加來自冷鏈及醫療用品行業不斷增加的需求。在如此強勁的租務需求下，即使新增供應充足，全國主要物流市場整體出租率仍保持穩定。

在香港，儘管防疫管制措施收緊導致經濟活動減弱，但有賴於出口表現強勁以及隨著消費者將開支轉移到本地市場而令私人消費增加，2021年經濟增長達6.4%。電子商貿技術進步以及線上銷售新渠道促使線上購物日益普及，加上本地商業信心逐漸恢復，均有助於穩定本地物流業的表現。2021年第四季度的現代物流設施租金繼續回升，而空置率則維持在相對穩定的水平。租賃活動量主要由本地貿易及零售業復甦以及航空貨運／貨櫃吞吐量穩定所推動。據報2022年現代物流物業的主要供應已取得預先承接，消除了主要市場的過剩憂慮。

## 運營回顧

我們的投資組合包括三項現代物流物業，戰略性地位處香港青衣（「青衣物業」）以及中國內地的佛山（「佛山物業」）與蕪湖（「蕪湖物業」）。該三項物業均處於物流樞紐，最初是為了支援順豐控股股份有限公司（「順豐控股股份」，及連同其附屬公司統稱為「順豐控股股份集團」）的成員公司的物流運營而開發。青衣物業是一項多租戶物業，而蕪湖物業則大部份由順豐控股股份集團佔用以及佛山物業是一項為順豐控股股份集團量身訂造且近乎全部已向其出租的物業。

於2021年12月31日，投資組合的平均出租率為95.8%（2021年6月30日：95.7%），按可出租面積（「可出租面積」）計算的加權平均租賃屆滿期（「加權平均租賃屆滿期」）為4.1年，而順豐控股股份集團租戶佔用可出租面積的80%，並於報告期內為總收益提供的76.6%的貢獻。在順豐房託上市前，於2021年5月，所有當時已與順豐控股股份集團租戶簽訂的租約均續簽五年租期。此舉為順豐房託提供了鞏固根基及高度穩定的收入。

於報告期內，雖然整體經濟活動遭疫情嚴重擾亂，但對物流服務的需求依然強勁。透過採取積極的資產管理策略，我們與租戶緊密合作，了解並促成租戶的業務擴展計劃使彼等迎合不斷變化的行業趨勢，從而令我們亦能實現穩定的出租率及收入。

於2021年12月31日，青衣物業的出租率為92.6%（2021年6月30日：92.6%），而當中的65.9%的可出租面積乃租予順豐控股股份集團租戶。其他第三方租戶包括來自貨運代理、消費品和食品供應行業的公司。於2021年12月31日，此項物業的加權平均租賃屆滿期按可出租面積計算為3.9年。

香港的貿易及零售業持續復甦推動了本地物流業的可持續增長，且運營商積極地重續或擴展業務。我們透過積極投入資產管理及與租戶保持緊密合作關係，令租戶可於我們設施中繼續推進並擴展彼等業務。截至本公告日期，青衣物業所有於2022年即將到期的租賃(9,887.5平方米或佔可出租面積約6.2%)已獲續約或已由現有或新租戶承租。該等續約或承租連同新簽訂的倉儲租賃，令按承諾基準計算的出租率提升至97.3%。

佛山物業是「量身訂造」且近乎全部已由順豐控股股份集團佔用，作為區域樞紐以支援其在廣東省的快遞服務。該物業的大幅資本開支乃用於安裝包裹分揀機器上，是順豐控股股份集團投入的一部份開發力度，為發展其可持續的智能物流核心能力以實現未來目標。於2021年12月31日，此項物業的出租率為100.0% (2021年6月30日：100.0%)，而加權平均租賃屆滿期按可出租面積計算為4.3年。

於2021年12月31日，蕪湖物業的出租率為98.5% (2021年6月30日：97.9%)，而該物業可出租面積的89.1%乃租予順豐控股股份集團的不同業務部門，包括快遞、貨運代理及合同物流。其他主要第三方租戶包括來自電子商務、第三方物流運營商及貨運代理行業的公司。於2021年12月31日，此項物業的加權平均租賃屆滿期按可出租面積計算為4.0年。

## 財務回顧

這是順豐房託自成立日期以來編製的首份末期業績。因此，本業績並未備有按年財務比較數據。

## 運營業績

於報告期內，對物流服務的需求保持強勁，從而支撐了對物流物業的需求。我們的投資組合運營表現穩定，而順豐控股股份集團佔用了整個投資組合可出租面積的80%，為運營表現提供了支持。我們積極的資產管理策略是將重點放在穩定出租率與租金上，此舉亦為報告期內順豐房託的整體業績作出了貢獻。

於報告期內，順豐房託錄得2.443億港元的收益，較其日期為2021年5月5日的發售通函(「發售通函」)所載預測高出3.3%。青衣物業帶來1.916億港元(佔總收益的78.4%)的貢獻，而佛山物業及蕪湖物業分別帶來了3,680萬港元及1,590萬港元的貢獻。扣除4,940萬港元的物業運營開支後，物業收入淨額為1.949億港元。有關期間的可供分派收入總額為1.379億港元，等同於發售通函所載預測。

## 分派政策及分派

根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)及信託契約，順豐房託須向其基金單位持有人(「基金單位持有人」)分派不少於90%的可供分派收入總額(即與基金單位持有人交易前該期間的經審核溢利，惟須按信託契約的規定作出若干調整)。誠如發售通函所披露，房託管理人擬對上市後的首次分派採納100%的分派政策。因此，董事會已決議就有關期間宣派每基金單位17.24港仙的分派，即百分之百分派有關期間內所錄得的可供分派收入總額1.379億港元。

此首次分派涵蓋有關期間(即2021年5月17日(上市日期)起至2021年12月31日止期間)，而按2021年12月31日的基金單位收市價3.48港元計算的年度分派收益率為7.9%。此首次分派將於2022年5月6日(星期五)支付予於2022年4月6日(星期三)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的基金單位持有人。

## 財務狀況

於2021年12月31日，總資產為70.096億港元，包括65.418億港元的投資物業、3.975億港元的現金及現金等價物以及7,030萬港元的其他資產。總負債為29.179億港元，包括21.415億港元的借款、8,770萬港元的應付關聯公司款項及6.887億港元的遞延稅項及其他負債。每基金單位資產淨值為5.11港元。

於2021年12月31日，順豐房託的資本負債比率(定義為總借款佔總資產的百分比)為30.6%。

## 投資組合估值

順豐房託的總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司使用收益資本化法(參考市場可資比較數據)對物業進行估值。於2021年12月31日，順豐房託投資組合的估值為65.418億港元(2021年6月30日：64.460億港元)，較2021年6月30日的估值增加1.5%。有賴於報告期內的表現穩定，青衣物業於2021年12月31日的估值繼續保持穩定，錄得56.60億港元(2021年6月30日：56.02億港元)。於2021年12月31日，佛山物業和蕪湖物業的估值分別為5.953億港元(2021年6月30日：5.634億港元)及2.865億港元(2021年6月30日：2.806億港元)。該兩項中國內地的物業除了受益於人民幣兌港元匯率上升外，佛山物業的估值上升乃由於反映近期市場交易價值的估值所採用的資本化率略為調低以及市場租金小幅上升所致。

## 資本管理

順豐房託目前的銀行融資包括：

- (i) 一項本金金額達21.59億港元的承諾五年期(於2026年5月到期)貸款融資(「定期貸款」)，利率為香港銀行同業拆息加年利率1.10%，以及一項本金達2.5億港元的非承諾一年期循環貸款融資(「循環貸款」，及連同定期貸款統稱為「離岸貸款」)，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.85%。離岸貸款以青衣物業及其租金收款賬戶作為擔保；及
- (ii) 兩項本金金額分別達人民幣1.2億元及人民幣1億元的五年期(於2026年4月到期)的貸款融資(各自及統稱為「在岸貸款」)，年利率為5.5%。在岸貸款以佛山物業以及佛山物業與蕪湖物業兩者的租金收款賬戶作為擔保。

於2021年12月31日，已提用的定期貸款為19億港元。於報告期末後，餘下2.59億港元的定期貸款的可提用期獲延長至2022年4月，以便於機會出現時可為潛在收購提供資金。於報告期內循環貸款未被提用，及於2021年12月31日在岸貸款未提用的可備用部份為人民幣620萬元。

離岸貸款的未償還金額18.971億港元(相當於順豐房託總借款約88.6%)乃按浮動利率計息，故將受到潛在利率上升影響。於報告期末後，我們已訂立利率掉期合約以對沖約47.4%的前述離岸貸款未償還金額，藉此減低利率波動的影響。房託管理人將密切監察利率變動，並將利用利率掉期對沖利率風險。

於報告期內，順豐房託每月收入中以人民幣計值的約佔21.6%，這部份在計算向基金單位持有人的分派時須兌換為港元。因此，人民幣兌港元匯率波動可能會影響對基金單位持有人的分派水平。房託管理人將密切監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2021年12月31日，順豐房託擁有共3.975億港元的現金及銀行結餘總額以及2.50億港元和人民幣620萬元的可備用銀行融資。經考慮其運營所產生的經常性收入、現時的現金狀況以及備用資金來源後，房託管理人認為順豐房託擁有足夠的財務能力以滿足其財務承擔、營運資金及資本開支要求。

## 上市所得款項用途

順豐房託於2021年5月在聯交所上市而發行共800,000,000個基金單位，包括：(i)於首次公開發售中按每基金單位4.98港元向公眾基金單位持有人發行520,000,000個基金單位，集資約25.896億港元(「所得款項」)；及(ii)向順豐控股股份的全資附屬公司順豐豐泰產業園控股有限公司發行280,000,000個基金單位，用於購入持有我們物業的公司。房託管理人已按發售通函「所得款項用途」一節所列明的用途，將所得款項連同提用的銀行貸款一併用作購入持有我們物業的公司、上市交易成本及一般公司用途。於2021年12月31日，所得款項已全數使用。

## 展望及策略

展望2022年，疫情持續加上緊縮貨幣政策、利率飆升且地緣政治衝突升溫均繼續為全球經濟添加不確定因素。然而，隨著全球疫苗接種率提高及／或更廣泛人口擁有免疫力，各國邊境有望重開，使經濟活動能恢復至相對正常的水平。順豐房託對其擴展將採取謹慎的策略。

順豐房託預期可通過與順豐控股股份集團租戶及投資組合中的其他優質租戶合作，維持穩定運營，以減少收入上的波動。另一方面，順豐房託將在無損服務質素的情況下繼續致力控制成本及開支，並將物業保持於高水平狀態。

雖然上市後出現的股票市場調整對順豐房託的基金單位價格表現造成影響，但我們堅信順豐房託可取得長期可持續增長。順豐房託的關鍵增長動力將主要來自根據一項優先購買權向順豐控股股份集團收購可增加收益的現代物流物業。於2022年，房託管理人將與順豐控股股份集團在此策略下緊密合作，並將著眼於分佈中國內地不同城市且以順豐控股股份集團為主要租戶以穩定收入來源的物業，藉此擴大順豐房託的投資組合。

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

		於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年12月31日 止期間 千港元
	附註	
收益	4	<b>244,274</b>
物業運營開支	6	<u>(49,386)</u>
物業收入淨額		<b>194,888</b>
一般及行政開支		(29,328)
投資物業公允價值變動		80,838
其他虧損－淨額		<u>(2,924)</u>
運營溢利	7	<b>243,474</b>
財務收入		109
財務成本		<u>(22,693)</u>
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		<b>220,890</b>
所得稅開支	8	<u>(46,619)</u>
與基金單位持有人交易前之期內溢利		<b>174,271</b>
已向基金單位持有人派付之分派		<u>—</u>
與基金單位持有人交易後之期內溢利		<b><u>174,271</u></b>
每基金單位基本盈利	9	<b><u>21.78港仙</u></b>
每基金單位攤薄盈利	9	<b><u>21.78港仙</u></b>



## 綜合全面收益表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

	與基金單位 持有人交易前 千港元	與基金單位 持有人交易 (附註) 千港元	與基金單位 持有人交易後 千港元
<b>於2021年4月29日(成立日期)起至2021年 12月31日止期間</b>			
期內溢利	174,271	(176,484)	(2,213)
其他全面收益			
其後可能重新分配至綜合收益表的項目：			
換算財務報表之匯兌收益	2,213	—	2,213
<b>於2021年4月29日(成立日期)起至2021年 12月31日止期間的全面收益總額</b>			
	<b>176,484</b>	<b>(176,484)</b>	<b>—</b>

附註：

根據信託契約，順豐房託須將各財政年度不少於可供分派收入總額的90%分派予基金單位持有人。順豐房託具有有限年期，將持續至自成立日期起計80年減一日。因此，基金單位包含信託合約責任，須向基金單位持有人支付現金分派並在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，與基金單位持有人分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債後產生之所有淨現金款額。根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金因此被分類為金融負債，而非權益。鑒於基金單位持有人的資金被分類為金融負債，向基金單位持有人作出的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)被視為財務成本的一部分。因此，經扣除與基金單位持有人的交易後，基金單位持有人應佔的全面收益總額為零。

# 綜合資產負債表

於2021年12月31日

	附註	於2021年12月31日 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	10	6,541,755
物業、廠房及設備		14,171
土地使用權		673
無形資產		312
		<u>6,556,911</u>
<b>流動資產</b>		
應收貿易款項	11	344
應收關聯公司款項		6,460
預付款項及其他應收款項		16,332
受限制現金		32,060
現金及現金等價物		397,453
		<u>452,649</u>
<b>總資產</b>		<u><u>7,009,560</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
借款		35,338
應付貿易款項	12	1,547
應付關聯公司款項		87,696
其他應付款項		94,262
即期稅項負債		1,510
		<u>220,353</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		
借款		2,106,153
遞延稅項負債		561,095
遞延政府補貼		30,285
		<u>2,697,533</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>232,296</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>6,789,207</u></u>
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u><u>2,917,886</u></u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u><u>4,091,674</u></u>
<b>已發行基金單位(千個)</b>		<u><u>800,000</u></u>
<b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>		<u><u>5.11港元</u></u>

## 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

		於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年12月31日 止期間
	附註	千港元
<b>於2021年4月29日(成立日期)</b>		
就收購附屬公司發行的基金單位(附註(i))	13	1,394,400
就首次發售發行的基金單位(附註(ii))		2,589,600
基金單位發行成本		(71,304)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		174,271
轉撥至中國法定儲備		2,494
換算財務報表之匯兌收益		2,213
		<u>4,091,674</u>
<b>於2021年12月31日</b>		<b><u>4,091,674</u></b>

附註：

- (i) 金額指以發售價每基金單位4.98港元發行280,000,000個基金單位，以結算收購金紫荊物流控股有限公司(「金紫荊」)的唯一已發行股份以及轉讓來自一間關聯公司的若干貸款的部分資產注入代價。詳情載於附註13。
- (ii) 金額指就順豐房託於2021年5月17日進行首次公開發售時按發售價每基金單位4.98港元發行的520,000,000個基金單位。

## 綜合分派表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

	附註	於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年12月31日 止期間 千港元
於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間與 基金單位持有人交易前之期內溢利		174,271
調整：		
— 投資物業公允價值變動		(80,838)
— 負商譽	7	(395)
— 財務成本與根據合約責任已付利息之間的差額		515
— 遞延稅項開支		26,837
— 折舊及攤銷		996
— 轉撥至中國法定儲備		(2,494)
— 上市開支	7	15,335
— 債務成本攤銷		415
— 已動用歷史稅項虧損		15,590
— 政府補貼之攤銷	7	(429)
— 會計租金收入及合約租金收入之差額		(9,915)
— 金融資產減值虧損撥備淨額	7	(7)
— 不可供分派之金額(附註(i))		(1,966)
可供分派收入總額		137,915
中期分派(將向基金單位持有人派付)		26,697
末期分派(將向基金單位持有人派付)		111,218
		<u>137,915</u>
期內分派佔可供分派收入總額百分比(附註(ii))		100%
向基金單位持有人的分派總額		137,915
於2021年12月31日已發行基金單位(千個)		800,000
向基金單位持有人每基金單位分派		
— 每基金單位中期分派(將向基金單位持有人派付)		3.34港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)		13.90港仙
		<u>17.24港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約，順豐房託的首次分派包括(i)於(及包括)2021年5月17日(「上市日期」)起至2021年6月30日止期間的分派；及(ii)截至2021年12月31日止六個月的分派。首次分派將於2022年5月6日支付。不可供分派之金額與於2021年4月29日(成立日期)起至2021年5月16日止期間的除稅後溢利有關。
- (ii) 根據信託契約，可供分派收入為經調整與基金單位持有人交易前的期內溢利，並撇銷於相關年度記載於綜合財務報表的調整(如信託契約所載)的影響。根據信託契約，順豐房託須於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於該年度可供分派收入的90%的分派，惟首次分派除外。房託管理人已決定就上市後的首次分派向基金單位持有人分派由上市日期起至2021年12月31日止期間100%的年度可供分派收入(定義見日期為2021年5月5日的發售通函)。

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)為一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃及其基金單位已於2021年5月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市。順豐房託受順豐房託資產管理有限公司(「**房託管理人**」)與德意志信託(香港)有限公司(「**受託人**」)於2021年4月29日訂立的信託契約(「**信託契約**」)規管。

順豐房託的主要業務為投資控股。順豐房託及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在香港、中華人民共和國(「**中國內地**」)佛山及蕪湖從事物業投資。

房託管理人及受託人的註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

本綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本集團的功能貨幣。本綜合財務報表已於2022年3月17日獲房託管理人董事會授權刊發。

### 2. 編製基準

順豐房託於2021年4月29日(「**成立日期**」)起至2021年12月31日止期間的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製。此外，綜合財務報表包括信託契約、香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的相關規定。

本集團已應用強制規定於2021年1月1日開始之財政年度生效的所有有效準則、準則之修訂及詮釋。

綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量則除外。

### 3. 會計政策

以下為已頒佈但尚未生效且未獲本集團提早採納的新訂準則及對準則之修訂：

		於以下日期或之後開始 的會計期間生效
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際 財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號之修訂	與一項交易產生之資產及負債相關之遞延 稅項	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得 款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約成本	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號 之修訂	概念框架之提述	2022年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資	待定
國際財務報告準則第17號 2018年至2020年週期之年度 改進	保險合約	2023年1月1日

本集團已評估採納該新訂準則及對準則之修訂的影響。根據初步評估，預計該準則及對準則之修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 4. 收益

	於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年12月31日 止期間 千港元
租金收入	203,646
管理服務收入	23,883
其他(附註)	16,745
	<hr/>
	244,274
	<hr/> <hr/>

附註：

其他指補充服務、地租及提供水電的收益。

於2021年12月31日，根據經營租約，本集團的累計日後最低租賃應收款項的分析如下：

	於2021年 12月31日 千港元
1年內	315,200
1至2年	322,315
2至3年	293,280
3至4年	281,920
4至5年	86,754
超過5年	12,314
	<hr/>
	<b>1,311,783</b>

## 5. 分部資料

運營分部乃根據有關本集團組成部分的內部報告確定，該等內部報告由主要運營決策者(已確定為房託管理人)定期審查，以便向各分部分配資源並評估其表現。

本集團持有一間香港物業公司及兩間中國內地物業公司，主要從事物業投資。當前期間確認的收益主要來自租戶的租金收入及管理服務收入。房託管理人從地理角度評估本集團的表現，並確定其業務屬兩個須予報告分部，即香港及中國內地。



房託管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估運營分部的表現。

於2021年4月29日  
(成立日期)起至  
2021年12月31日  
止期間  
總計  
千港元

	香港 千港元	中國內地 千港元	
收益	<u>191,624</u>	<u>52,650</u>	<u>244,274</u>
物業收入淨額	153,760	41,128	194,888
投資物業公允價值變動	57,178	23,660	80,838
一般及行政開支			(29,328)
其他虧損－淨額			(2,924)
財務收入			109
財務成本			(22,693)
所得稅開支			<u>(46,619)</u>
與基金單位持有人交易前之期內溢利			<u><u>174,271</u></u>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，香港分部及中國內地分部的折舊及攤銷分別為約367,000港元及約629,000港元。

分部資產及分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按財務報表中的相同方式計量。分部總資產及分部總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按資產及負債實際所在位置分配：

	於2021年 12月31日 千港元
分部資產	
香港	5,700,110
中國	956,999
其他	<u>352,451</u>
	<u><u>7,009,560</u></u>
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	
香港	619,158
中國內地	356,928
其他	<u>1,941,800</u>
	<u><u>2,917,886</u></u>

## 6. 物業運營開支

於2021年4月29日  
(成立日期)起至  
2021年12月31日  
止期間  
千港元

物業管理費(附註)	24,592
差餉及地租	5,493
維修及保養	5,963
水電費	4,533
其他稅項	7,163
其他	1,642
	<hr/>
	<b>49,386</b>
	<hr/> <hr/>

附註：

物業管理費包括有關我們於香港的物業的管理費及相關開支約6,619,000港元、就我們於中國內地的兩項物業，營運管理人(均為順豐控股股份有限公司的附屬公司)收取的營運管理費約992,000港元及其他物業管理服務的費用。

## 7. 運營溢利

運營溢利乃經扣除／(計入)以下項目後達致：

	於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年12月31日止期間	
	千港元	千港元
核數師酬金		
— 審計及與審計相關的核證服務		2,307
— 其他服務		327
房託管理人費用		15,324
受託人費用		1,582
總估值師費用		195
法律及專業費用		2,134
銀行手續費		22
上市開支	15,335	
減：獲授資助(附註)	<u>(8,000)</u>	7,335
負商譽		(395)
匯兌虧損，淨額		3,966
政府補貼		(429)
金融資產減值虧損撥備淨額		<u>(7)</u>

附註：

證券及期貨事務監察委員會負責管理一項由香港特別行政區政府撥款的資助計劃，為在香港設立的合資格房地產投資信託基金提供資助。資助計劃涵蓋於2021年5月10日或之後上市的房地產投資信託基金產生的上市相關合資格開支。資助予順豐房託的金額為8,000,000港元，已抵扣上市開支。

## 8. 所得稅開支

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，香港利得稅按期內估計應課稅溢利的16.5%稅率計提撥備。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，順豐房託在中國內地的附屬公司已按期內估計應課稅溢利25%的標準稅率計提撥備企業所得稅(「企業所得稅」)。在中國內地的附屬公司對於未分派溢利的預扣稅稅率為10%。

於2021年4月29日  
(成立日期)起至  
2021年12月31日  
止期間  
千港元

即期所得稅	
— 中國內地企業所得稅	4,192
遞延所得稅	42,427
	<hr/>
	<b>46,619</b>
	<hr/> <hr/>

## 9. 每基金單位盈利

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本盈利乃根據與基金單位持有人交易前之期內溢利及期內已發行基金單位加權平均數計算。

於2021年4月29日  
(成立日期)起至  
2021年12月31日  
止期間

與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元)	174,271
	<hr/> <hr/>
期內基金單位加權平均數(千個)	800,000
	<hr/> <hr/>
每基金單位基本及攤薄盈利	21.78港仙
	<hr/> <hr/>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間並無具攤薄影響的工具，因此，每基金單位攤薄盈利等於每基金單位基本盈利。

## 10. 投資物業

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的投資物業變動之詳情如下：

	千港元
於2021年4月29日(成立日期)	—
收購附屬公司	6,446,700
投資物業公允價值變動	80,838
添置	1,967
成本調整	(3,240)
貨幣換算差額	15,490
	<hr/>
於2021年12月31日	<b><u><u>6,541,755</u></u></b>

於2021年12月31日投資物業的詳情如下：

物業	位置	估值 千港元
亞洲物流中心—順豐大廈	香港新界青衣青衣航運路36號(青衣市地段第180號)	5,660,000
佛山桂城豐泰產業園	中國廣東省佛山市南海區官里路北側及桂和路西側	595,261
蕪湖豐泰產業園	中國安徽省蕪湖市鳩江區龍騰路61號	286,494
		<hr/>
		<b><u><u>6,541,755</u></u></b>

### (i) 估值過程

本集團投資物業使用公允價值模式計量。

投資物業由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「總估值師」)(為獨立專業合資格估值行及順豐房託的總估值師)按2021年12月31日的市場價值作為基礎進行重估。

## (ii) 估值技術

投資物業由總估值師使用收入資本化法作為其主要方法並交互參考直接比較方法評估(如適用)。

收入資本化法基於現有租約所獲取的物業租金收入淨額，在現有租約到期時對該物業的復歸收入潛力作出適當撥備，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。

## 11. 貿易應收款項

	於2021年 12月31日 千港元
貿易應收款項	
— 第三方	344
— 關聯公司(附註)	6,407
	<hr/>
	<b>6,751</b>
	<hr/> <hr/>

附註：

貿易應收款項指應收第三方及關聯公司款項。關聯公司的貿易應收款項於綜合資產負債表中被分類為應收關聯公司款項。

租賃投資物業(包括倉庫、分撥中心及寫字樓)的租金收入通常由租戶於出具發票後30天內結算。

於2021年12月31日，大部分的貿易應收款項及未來貿易應收款項已予及將作抵押，以使本集團獲得銀行借款。

於2021年12月31日，貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 12月31日 千港元
30天內	6,751
	<hr/> <hr/>

## 12. 貿易應付款項

於2021年  
12月31日  
千港元

貿易應付款項 1,547

於2021年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

於2021年  
12月31日  
千港元

30天內 1,547

## 13. 業務合併

於2021年4月29日，順豐房託的附屬公司順豐物流控股有限公司（「順豐物流」）（作為買方）、房託管理人（以順豐房託管理人的身份）、順豐豐泰產業園控股有限公司（「順豐豐泰」）（作為賣方）、順豐控股有限公司（「順豐控股」）（作為擔保人）就順豐物流向順豐豐泰收購金紫荊的唯一已發行股份及由順豐控股向順豐物流轉讓金紫荊及其附屬公司（統稱「金紫荊集團」）的若干貸款訂立買賣契約，資產注入代價相當於初始代價（包括現金及已發行基金單位）經最終付款調整。金紫荊的業務為投資控股，以及其附屬公司主要在香港、中國佛山及蕪湖從事物業投資。收購已於2021年5月13日（「收購日期」）完成。

### (a) 代價

就收購金紫荊集團及結算應付關聯公司轉讓貸款之代價概述如下：

	千港元
現金	4,216,287
已發行基金單位(附註)	1,394,400
<b>代價總額</b>	<b>5,610,687</b>

附註：

金額指按發售價每基金單位4.98港元計算的280,000,000個順豐房託基金單位。

**(b) 於收購日期已收購資產及已確認負債**

金紫荊集團於收購日期的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	千港元
投資物業	6,446,700
現金及現金等價物	88,153
應收貿易及其他應收款項(附註(i))	36,191
應收關聯公司款項(附註(i))	18,345
應付關聯公司款項	(2,803,922)
遞延稅項負債，淨額	(515,596)
借款	(233,385)
其他負債淨額(附註(ii))	(131,238)
	<hr/>
<b>已收購資產淨值</b>	<b>2,905,248</b>
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 於收購日期的應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的公允價值及總合約金額約為54,500,000港元。於收購日期的該等應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的合約現金流量預期將悉數收回。
- (ii) 其他負債淨額主要指物業、廠房及設備、應付貿易及其他應付款項及遞延政府補貼。

**(c) 收購產生的負商譽**

	千港元
代價(附註13(a))	5,610,687
減：結算來自關聯公司的轉讓貸款	(2,705,834)
減：已收購資產淨值(附註13(b))	(2,905,248)
	<hr/>
<b>可識別淨資產的公允價值超出代價部分</b>	<b>(395)</b>
	<hr/> <hr/>

可識別淨資產的公允價值與代價之間的差額約395,000港元已於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的綜合收益表中確認為負商譽。



(d) 收購金紫荊集團的現金流出淨額

於2021年4月29日  
(成立日期)起  
至2021年  
12月31日止期間  
千港元

就收購金紫荊集團及結算來自關聯公司的轉讓貸款已付的現金代價	4,216,287
減：已收購現金及現金等價物(附註13(b))	<u>(88,153)</u>
現金流出淨額	<b><u><u>4,128,134</u></u></b>
代表：	
收購金紫荊集團的資產淨值	1,510,453
減：已收購現金及現金等價物(附註13(b))	<u>(88,153)</u>
收購金紫荊集團的資產淨值，扣除已收購現金及現金等價物	1,422,300
結算來自關聯公司的轉讓貸款	<u>2,705,834</u>
	<b><u><u>4,128,134</u></u></b>

(e) 金紫荊集團的收益及溢利貢獻

自收購日期至2021年12月31日止期間，金紫荊集團向本集團貢獻收益約244,274,000港元及純利約174,271,000港元。

倘收購於2021年4月29日發生，於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的綜合備考收益及溢利將分別為約255,474,000港元及約158,471,000港元。

## 有關期間內董事會組成的變動

於本公告日期，董事會由十名董事組成，包括一名執行董事、四名非執行董事及五名獨立非執行董事。十名董事中有九名是於上市日期前已獲委任，而額外的一名獨立非執行董事(饒群林先生)是於2021年6月30日獲委任。除所披露者外，於有關期間內及直至本公告日期，董事會成員概無變動。

## 僱員

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，並沒有直接聘用任何員工。

## 鳴謝

董事會謹此感謝房託管理人的全體僱員及順豐房託的投資者、商業夥伴與其他持份者的支持和信任。

## 審閱末期業績

順豐房託於報告期的末期業績及綜合財務報表已由房託管理人的審核委員會聯同順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所進行審閱，亦已由房託管理人的披露委員會進行審閱。

本末期業績公告內的數字已獲順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與順豐房託於報告期的經審核綜合財務報表所載數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的Hong Kong Standards on Auditing(香港審計準則)、Hong Kong Standards on Review Engagements(香港審閱聘用準則)或Hong Kong Standards on Assurance Engagements(香港核證聘用準則)進行的核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公告作出任何核證。

## 企業管治

房託管理人承諾秉持高企業管治標準，並已制定一系列的政策及程序來促使順豐房託以具透明度且含內在制衡機制的方式運營。於有關期間內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、香港法例第571章證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用條文、信託契約，以及所有重要層面上遵守房託管理人的合規手冊。順豐房託及房託管理人於有關期間內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

## 購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於有關期間內，順豐房託或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何上市基金單位。

## 公眾持有基金單位數量

據房託管理人所知及基於公開可得資料，順豐房託已維持足夠的公眾持有基金單位數量，其已發行基金單位中由公眾持有的不少於25%。

## 分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

有關期間的現金分派為每基金單位17.24港仙，將於2022年5月6日(星期五)派付予於2022年4月6日(星期三)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有此分派的權利，順豐房託將於2022年4月1日(星期五)起至2022年4月6日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位的過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格享有此分派，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2022年3月31日(星期四)下午4時30分交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理過戶登記手續。

## 寄發年報

順豐房託於報告期的年報將於2022年4月30日或之前寄發予基金單位持有人。

## 2022年基金單位持有人周年大會

順豐房託2022年基金單位持有人周年大會的舉行日期及通告將根據信託契約分別刊發及發出。

承董事會命  
順豐房託資產管理有限公司  
(作為順豐房地產投資信託基金的管理人)  
王衛  
董事會主席

香港，2022年3月17日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事王衛先生；執行董事及行政總裁翟迪強先生；非執行董事伍瑋婷女士、楊濤先生及梁翔先生；以及獨立非執行董事陳懷林先生、何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生。