

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

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：2191)

由

順豐房託資產管理有限公司管理

截至2022年12月31日止年度之末期業績公告

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」)截至2022年12月31日止年度(「本年度」)的經審核綜合末期業績。

財務摘要

於本年度		
收益(百萬港元)		421.5
物業收入淨額(百萬港元)		343.6
可供分派收入總額(百萬港元)		221.9
每基金單位分派總額(港仙)		27.74
分派比率(%)		100%
	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
投資組合的估值(百萬港元)	7,377.6	6,541.8
每基金單位資產淨值(港元)	5.32	5.11
資產負債比率(%) ⁽¹⁾	33.9	30.6

附註：

(1) 資產負債比率定義為總借款佔總資產的百分比。

表現摘要

於本年度，主要經濟體繼續面臨各種前所未有的挑戰，包括供應鏈中斷、地緣政治緊張局勢及通脹加劇等。此外，主要已發展國家紛紛加息亦削弱了營商及投資意慾。

於中國內地，COVID-19所帶來的影響仍未消散，導致社會及經濟活動在2022年大多時間低迷不振。儘管如此，在國內消費的支撐下，加上各類平台及商業模式層出不窮(例如日趨蓬勃的電子商務活動、新鮮食品及藥品以及供應鏈物流管理)，物流服務的需求維持強勁，繼而帶動市場對物流物業的持續需求。

憑藉物流業的持續需求及有賴來自順豐控股股份有限公司(「順豐控股股份」，連同其附屬公司統稱「順豐控股股份集團」)的主要租戶的支持，順豐房託的整體投資組合出租率於本年度內有所改善，並於2022年年底錄得98.2%。

經計及於2022年6月收購位於中國內地湖南長沙的物業(即「長沙物業」)所帶來的貢獻，順豐房託於本年度的總收益及物業收入淨額分別錄得4.215億港元及3.436億港元，年化¹分別增加16.8%及19.3%。

分派

本年度的可供分派收入總額為2.219億港元。董事會已就本年度下半年宣派末期分派每基金單位14.07港仙，較中期分派的每基金單位13.67港仙高出2.9%。本年度的每基金單位分派總額為27.74港仙，派息比率為100%，而按本年度最後一個交易日的基金單位收市價2.91港元計算的分派收益率則為9.5%。

審慎積極的管理方針

面對2022年挑戰重重的經濟狀況，房託管理人在管理順豐房託的財務風險時採取審慎的策略。順豐房託於2022年2月訂立利率掉期合約以對沖9億港元(相等於本年度末尚未償還的港元定期貸款約41.7%)，藉此減低利率波動的影響。為盡量減低匯率波動的影響，房託管理人亦訂立了外匯遠期合約以對沖與我們於中國內地的三項物業所產生的可供分派收入有關的人民幣(「人民幣」)匯兌風險。

物業方面，順豐房託採取積極的租賃策略，從而提高位於香港青衣的物業(即「青衣物業」)的出租率及收入。順豐房託亦於2022年6月以總代價約人民幣5.023億元完成收購可增加收益的長沙物業。該等舉措均有助改善順豐房託的表現，並減低利率上升所造成的影響。

管理層討論及分析

市場概覽

供應鏈中斷、地緣政治緊張局勢、通脹加劇及利率飆升等各種前所未有的挑戰均對全球經濟產生負面影響。中國內地方面，國內增長受COVID-19所拖累，而外圍環境方面，國際營商氣氛疲弱及通脹高企壓抑出口需求。以上種種因素導致2022年產能受壓，國內生產總值(「國內生產總值」或「本地生產總值」)的增幅低於預期。

¹ 由2021年4月29日(順豐房託成立日期)起至2021年12月31日的收益及物業收入淨額為2.443億港元及1.949億港元，按年化計則為3.610億港元及2.880億港元。

儘管面對上述挑戰，中國內地的物流服務需求在國內消費等多重因素的支持下仍大致保持穩健。由於疫情導致消費模式改變，促使人們轉向線上消費，2022年的實物商品網上零售額同比增長6.2%，佔消費品零售總額的27.2%，市場滲透率亦隨之上升。線上購物推動包裹貨運需求上升及物流業持續發展，繼而轉化為對現代物流物業的需求。

憑藉上述有利條件，並在第三方物流、來自電子商務的新需求以及來自高端生產商、新能源行業及跨境零售商湧現的新增長動力支持下，大灣區（「大灣區」）及長江三角洲等主要地區的物流物業出租率保持穩定。

在香港，社會及經濟活動在旅遊限制規定下處處受阻，加上不斷攀升的利率於下半年的升勢更為顯著，導致香港於2022年的整體本地生產總值跌至-3.5%的水平，表現令人失望。然而，在現代物流物業的新供應緊縮以及電子商務、冷藏及第三方物流服務的持續需求下，整體空置率保持於低單位數。從投資角度來看，物流資產在利率上升的情況下仍備受本地及國際投資者追捧，展現出投資者對該資產類別的中長期表現充滿信心。

運營回顧

物業	於2022年	於2022年	於2021年	於2022年	於2022年
	12月31日 可出租面積 (平方米)	12月31日的 出租率	12月31日的 出租率	12月31日 順豐控股 股份集團 所佔可出租面積 百分比	12月31日的 內部／外部 租戶數目 ⁽²⁾
青衣物業	160,322	97.3%	92.6%	65.9%	2/6
長沙物業	119,922	99.1%	不適用 ⁽¹⁾	75.4%	3/13
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%	1/1
蕪湖物業	62,698	96.4%	98.5%	89.8%	2/18
總計	427,893	98.2%	95.8%	78.8%	8/38

附註：

(1) 長沙物業收購事項於2022年6月24日已告完成。

(2) 內部租戶指來自順豐控股股份集團的租戶。

順豐房託的投資組合包括四項現代物流物業，戰略性地地位處於香港青衣以及中國內地的湖南長沙、廣東佛山(即「**佛山物業**」)及安徽蕪湖(即「**蕪湖物業**」)。該四項物業均處於主要物流樞紐，最初是為了支援順豐控股股份集團的成員公司的物流運營而開發。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，而其他三項物業為多租戶物業且大部分由順豐控股股份集團租用。

房託管理人採取主動的資產管理方針來提高投資組合的收入及出租率。透過與租戶保持溝通而與其建立並維持良好的關係，投資組合的整體出租率由2021年12月31日的95.8%增加至2022年12月31日的98.2%。

於2022年12月31日，順豐控股股份集團租戶佔了可出租面積(「**可出租面積**」)的78.8%，並於本年度內為總收益提供約74.1%的貢獻。儘管已與順豐控股股份集團租戶簽訂的物業現存租約大部分將於2026年到期，惟每年增加的租金為順豐房託提供了鞏固根基及高度穩定的收入。

展望未來，將於2023年到期的可出租面積約為20,554平方米，佔可出租面積總計約4.8%。房託管理人將繼續專注於保留租戶及透過主動與租戶交流以了解其業務需要，同時以靈活的租賃計劃吸引新租戶，從而維持穩健的投資組合出租率。

香港

青衣物業於2022年展現出強大的韌性並繼續帶來出色表現，出租率由2021年12月31日的92.6%提升至2022年12月31日的97.3%，而當中65.9%的可出租面積乃租予順豐控股股份集團租戶。租戶群主要包括來自貨運代理、消費品和食品供應行業的公司，該等行業在疫情之中充分彰顯其抗逆力。

透過採取主動的租賃策略，房託管理人與租戶緊密溝通，了解並促進租戶的業務擴展計劃使彼等迎合不斷變化的行業趨勢。例如，房託管理人順利透過出租更多物業空置單位協助兩名現有租戶擴展業務。此外，房託管理人成功引進一名食品供應行業的新租戶於物業內設置冷庫設施。於2022年12月31日，幾乎所有倉庫均已租出，而空置單位主要是配套辦公室。

房託管理人將透過定期會面與租戶保持互動，從而了解其業務需要。透過採取如此主動的策略，房託管理人已成功續簽約5,300平方米的可出租面積，佔將於2023年到期的可出租面積超過49%。至於餘下的面積，房託管理人仍有信心可在有關租約到期前完成續租。

中國內地

湖南長沙

長沙物業為於2019年及2021年分階段落成的優質現代物流物業。其包括「量身訂造」及標準化物流及倉儲設施，以提供綜合供應鏈解決方案。

自2022年6月完成收購起，房託管理人進一步提升長沙物業的表現，於2022年12月31日的出租率增加至99.1% (2022年6月30日：98.8%)。長沙物業的倉庫已全部租出，惟約1,100平方米(佔可出租面積的0.9%)的若干配套辦公室仍然空置。長沙物業的租戶基礎多元化，除快遞物流行業外，更涵蓋餐飲、第三方物流及科技等行業。

於收購完成後，順豐控股股份集團承租額外地方，其於2022年12月31日的所佔可出租面積進一步增加至75.4%，為長沙物業及順豐房託帶來更高的收入穩定性。

展望2023年，約6,200平方米的倉庫及其他面積(佔可出租面積的5.2%)的租約期滿，而房託管理人將繼續採取主動的策略，在該等租約屆滿前續簽或更替有關租約。

廣東佛山

佛山物業是「量身訂造」的分撥中心，近乎全部已由順豐控股股份集團租用，作為區域樞紐以支援其在廣東省的快遞服務。於2022年12月31日，其出租率為100% (2021年12月31日：100%)。

安徽蕪湖

於2022年12月31日，蕪湖物業錄得出租率96.4% (2021年12月31日：98.5%)，而當中89.8%的可出租面積乃租予順豐控股股份集團的租戶，包括快遞、貨運代理及合同物流。蕪湖物業的倉庫維持全部租出，惟約2,280平方米(佔可出租面積的3.6%)的若干配套辦公室仍然空置。

約3,600平方米的配套辦公室及其他空間(佔可出租面積的5.7%)的租約將於2023年到期。房託管理人將繼續專注於保留租戶及維持穩健的出租率。

財務回顧

由於順豐房託於2021年4月29日成立並於2021年5月17日上市，因此，本業績並未備有恰當的去年同期比較數字。

財務表現

運營業績

物業	於本年度			
	收益 (千港元)	%	物業收入 淨額 ⁽¹⁾ (千港元)	%
青衣物業	317,634	75.4	264,144	76.5
長沙物業 ⁽²⁾	27,386	6.5	20,846	6.0
佛山物業	54,655	13.0	44,519	12.9
蕪湖物業	21,794	5.1	15,585	4.6
總計	421,469	100	345,094	100

附註：

(1) 鑒於物業運營開支折舊屬非現金性質，故分析並未計及有關折舊約150萬港元。

(2) 長沙物業的數據涵蓋自2022年6月24日(長沙物業收購日)起至2022年12月31日止期間。

於本年度內，順豐房託錄得4.215億港元的總收益。扣除7,790萬港元的物業運營開支後，物業收入淨額為3.436億港元。

物業運營開支包括運營管理人(為順豐控股股份的附屬公司)收取的樓宇管理費約210萬港元、獨立第三方收取的樓宇管理費約2,430萬港元，以及旨在產生附加服務收入而提供服務所產生的費用1,410萬港元。餘下的物業運營開支主要包括其他稅項、差餉及政府租金、維修及保養以及公用服務費用。

本年度的財務成本為7,320萬港元，包括銀行借款的利息開支7,250萬港元，餘下部分則包括債務成本攤銷。本年度下半年的財務成本上升，乃由於港元貸款利率上升及就收購長沙物業產生的額外借款所致。

經計及投資物業的公允價值增加3.012億港元，於本年度內錄得除稅後溢利4.397億港元。

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)。

本年度的可供分派收入總額為2.219億港元，為與基金單位持有人交易前的溢利，並經調整以撇銷信託契約所載調整的影響，主要包括本公告綜合分派表所載的投資物業公允價值變動及遞延稅項開支。

董事會已決議就本年度下半年宣派每基金單位14.07港仙的末期分派，即本年度每基金單位分派總額為27.74港仙，派息比率為100%。

末期分派將於2023年4月28日(星期五)派付予於2023年4月6日(星期四)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2022年12月31日，總資產為78.175億港元(2021年12月31日：70.096億港元)，主要包括73.776億港元(2021年12月31日：65.418億港元)的投資物業。總負債為35.575億港元(2021年12月31日：29.179億港元)，包括26.501億港元(2021年12月31日：21.415億港元)的銀行借款，其中21.564億港元為港元貸款(2021年12月31日：18.971億港元)及4.937億港元為人民幣貸款(2021年12月31日：2.444億港元)。每基金單位資產淨值為5.32港元(2021年12月31日：5.11港元)。

計及於本年度初訂立的利率掉期合約後，本年度總借款、港元借款和人民幣借款的加權平均實際年利率分別為2.94%、2.52%及5.36%(2021年：分別為1.69%、1.18%及5.50%)。順豐房託的資產負債比率(定義為總借款佔總資產的百分比)為33.9%(2021年12月31日：30.6%)，而總負債佔總資產的百分比為45.5%(2021年12月31日：41.6%)。

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並參考市場可資比較數據對物業進行估值。於2022年12月31日，順豐房託投資組合的估值為73.776億港元，按年增長12.8%。估值上升乃主要由於收購長沙物業所致。倘不計及長沙物業，物業價值按年上升3.2%。

下表概述各項物業於2021年及2022年12月31日的估值。

香港	於2022年12月31日 的估值		於2021年12月31日 的估值		按年變動 (以港元 計值)	按年變動 (以當地 貨幣計值)	於2022年 12月31日的 資本化率	於2021年 12月31日的 資本化率
	百萬港元		百萬港元		%	%	%	%
青衣物業	<u>5,944.0</u>		<u>5,660.0</u>		<u>5.0</u>	<u>5.0</u>	4.25	4.40
小計	<u>5,944.0</u>		<u>5,660.0</u>		<u>5.0</u>	<u>5.0</u>		
中國內地	百萬港元	人民幣 百萬元	百萬港元	人民幣 百萬元	%	%	%	%
長沙物業 ⁽¹⁾	624.8	559.4	不適用	不適用	不適用	不適用	5.25	不適用
佛山物業	556.4	498.1	595.3	486.4	-6.5	2.4	5.25	5.25
蕪湖物業	<u>252.4</u>	<u>226.0</u>	<u>286.5</u>	<u>234.1</u>	<u>-11.9</u>	<u>-3.5</u>	5.50	5.50
小計	<u>1,433.6</u>	<u>1,283.5</u>	<u>881.8</u>	<u>720.5</u>	<u>62.6</u>	<u>78.1</u>		
小計(不包括長沙物業)	<u>808.8</u>	<u>724.1</u>	<u>881.8</u>	<u>720.5</u>	<u>-8.3</u>	<u>0.5</u>		
投資組合總計	<u>7,377.6</u>		<u>6,541.8</u>		<u>12.8</u>			

附註：

(1) 長沙物業收購事項於2022年6月24日已告完成。

於2022年12月31日，青衣物業的估值按年上升5.0%至59.44億港元。此乃主要由於市場租金上升及經參考近期市場交易後調低資本化率的影響所致。

於2022年12月31日，於中國內地的物業的估值為14.336億港元(2021年12月31日：8.818億港元)。估值上升乃主要由於收購長沙物業所致，惟部分被人民幣較2021年12月31日貶值產生的匯兌虧損所抵銷。倘不計及換算差額及按相同基準計算(不包括長沙物業)，我們於中國內地的物業的估值上升0.5%(以人民幣計值)。以人民幣計值的佛山物業升值2.4%，乃主要由於市場租金上升所帶動，並反映大灣區的租金增長，而以人民幣計值的蕪湖物業估值則下跌3.5%，乃主要由於當地政策改變導致與公用服務費用有關的其他收入減少。

於2022年6月，順豐房託完成收購長沙物業，協定物業價值為人民幣5.4億元。以人民幣計值的長沙物業升值3.6%，反映市場租金上升。

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%，以及一項本金金額達2.5億港元的一年期循環貸款融資(「循環貸款」)，連同定期貸款統稱為「港元貸款」，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.85%。港元貸款以青衣物業及其租金收款賬戶作為擔保；
- (ii) 分別就佛山物業及蕪湖物業作出的兩項本金金額達人民幣1.2億元及人民幣1.0億元並按固定利率計息的五年期(於2026年4月到期)貸款融資(統稱為「佛山及蕪湖人民幣貸款」)。於本年度內，順豐房託成功進行磋商，將固定年利率由5.5%下調至4.5%。佛山及蕪湖人民幣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；
- (iii) 一項本金金額達人民幣2.75億元的八年期貸款融資(「長沙人民幣貸款」)，按年利率5.00%計息，其中包含全國銀行間同業拆借中心緊接提款日一個營業日公布的五年以上貸款市場報價利率上浮年利差0.55%並每年更新。長沙人民幣貸款以長沙物業及長沙物業的租金收款賬戶作為擔保。

於2022年12月31日，港元定期貸款已全數被提取，包括就撥付於2022年6月收購長沙物業所需資金而提取的2.59億港元。於本年度內港元循環貸款未被提用。

於2022年初，順豐房託訂立利率掉期合約以對沖港元定期貸款9億港元，藉此減低利率波動的影響。於2022年12月31日，港元定期貸款、人民幣貸款及總貸款的未償還金額中約分別有41.7%、39.3%及41.2%乃按固定利率計息。房託管理人將密切監察利率變動，並可能於適當時候利用金融工具調整定息及浮息債務的比例，以對沖利率風險。

於本年度內，順豐房託分別約24.6%及23.3%的收益及物業收入淨額以人民幣計值，該等收益及物業收入淨額在計算向基金單位持有人的分派時須兌換為港元。於本年度下半年，順豐房託訂立外匯遠期合約以對沖與可供分派收入有關的人民幣風險。於2022年12月31日，順豐房託並無未平倉的外匯遠期合約。人民幣兌港元匯率的未來波動可能會繼續影響對基金單位持有人的分派。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2022年12月31日，順豐房託擁有2.741億港元的現金及銀行結餘總額以及2.5億港元的備用銀行融資。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營運資金及資本開支要求。

展望及策略

展望2023年，主要已發展經濟體的中央銀行可能會繼續緊縮貨幣政策以抑制通脹，繼而將導致衰退風險增加。儘管如此，中港兩地放寬COVID-19相關措施預計將進一步促進其經濟復甦。

正如中國共產黨第二十次全國代表大會報告所強調，在推動高質量發展的同時，其將確保擴大內需與深化供給側結構性改革的經濟方針相互結合，並以更具韌性、更加安全的產業鏈及供應鏈作支撐。以上措施均將轉化為更高的物流業需求及倉儲需要。

大灣區的發展符合國家發展藍圖中的關鍵戰略規劃的地位。隨著大灣區各城市加強互聯互通及綜合貿易發展，香港在迅速發展的大灣區中將擔當跨境貿易及客運樞紐的重要角色。

華南地區(尤其是大灣區)的物流物業市場近年來的出租率、吸收率相對較高，表現亮眼並展現出良好的增長潛力。中國西南地區(以成渝地區為主)主要城市的物流物業亦因具有相對吸引的投資收益率且增長潛力十足，因而越發受到機構投資者的關注。東南亞地區間的貿易增長將帶動東南亞主要城市對物流服務及倉庫的需求，而我們的母公司順豐集團早已在區內建立其業務版圖。

鑒於上述穩固的市場發展基礎，順豐房託將更加專注於擴展我們在華南地區(尤其是大灣區)及中國西南地區(以成渝地區為主)主要城市的投資組合，以發揮順豐集團於該等地區乃至東南亞的業務優勢。為加速投資組合增長，我們或會與第三方資本合夥人或業務營運商合作把握各種投資機遇，尤其是倘此類合作將有助改善我們的資本架構並提高投資回報。

為配合此項投資策略，順豐房託將會對全球經濟逆境及波動市況保持警惕，以審慎及有序的方式於資本市場集資。

可持續增長

依託與順豐控股股份集團及其他高質素租戶建立的戰略合作關係，順豐房託理應可於未來數年產生穩定租金收入，同時，房託管理人將致力在高通脹的環境下控制開支，以維持相對穩定的物業收入淨額。儘管2023年的整體表現及可供分派收入將視乎利率走勢而定，惟透過上述的主動管理策略以及可增加收益的潛在收購所帶來的增長動力，我們對順豐房託的長期可持續增長仍然充滿信心。

在清楚確立以收購及內增增長為主的增長策略的同時，順豐房託亦謹記將環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)因素融入商業決策過程的重要性，為我們的持份者及整個社會創造長久價值。而房託管理人在管理順豐房託以及制定未來數年的環境、社會及管治目標時，則專注於四個關鍵支柱—綠色運營、員工賦能、合作夥伴參與度及商業誠信，從而實現其增長策略。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2022年12月31日止年度

		截至2022年 12月31日止 年度 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 千港元
	附註		
收益	3	421,469	244,274
物業運營開支	5	(77,908)	(49,386)
物業收入淨額		343,561	194,888
一般及行政開支		(31,968)	(29,328)
投資物業公允價值變動	9	301,231	80,838
其他收益／(虧損)－淨額		870	(2,924)
運營溢利	6	613,694	243,474
財務收入		3,537	109
財務成本		(73,195)	(22,693)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		544,036	220,890
所得稅開支	7	(104,363)	(46,619)
與基金單位持有人交易前之年內／期內溢利		439,673	174,271
已向基金單位持有人派付之分派			
－ 2021年末期分派(已於2022年5月6日派付)		(137,915)	－
－ 2022年中期分派(已於2022年9月29日派付)		(109,388)	－
與基金單位持有人交易後之年內／期內溢利		192,370	174,271
每基金單位基本盈利	8	54.96港仙	21.78港仙
每基金單位攤薄盈利	8	54.96港仙	21.78港仙

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	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
截至2022年12月31日止年度			
年內溢利	439,673	(415,622)	24,051
其他全面收益			
其後可能重新分配至綜合收益表的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具公允價值變動，			
扣除稅項	42,764	—	42,764
換算財務報表之匯兌虧損	(66,815)	—	(66,815)
截至2022年12月31日止年度全面收益總額	415,622	(415,622)	—
於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年12月31日止期間			
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
於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年12月31日止期間全面收益總額	176,484	(176,484)	—

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。順豐房託具有限期，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，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2022年12月31日

	附註	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	9	7,377,618	6,541,755
物業、廠房及設備		14,141	14,171
土地使用權		601	673
無形資產		221	312
衍生金融工具		51,214	—
		<u>7,443,795</u>	<u>6,556,911</u>
		-----	-----
流動資產			
應收貿易款項	10	1,689	344
應收關聯公司款項		6,327	6,460
預付款項及其他應收款項		25,629	16,332
受限制現金		65,912	32,060
現金及現金等價物		274,136	397,453
		<u>373,693</u>	<u>452,649</u>
		-----	-----
總資產		<u><u>7,817,488</u></u>	<u><u>7,009,560</u></u>
負債			
流動負債			
借款		48,210	35,338
應付貿易款項	11	1,153	1,547
應付關連人士及關聯公司款項		77,378	87,696
其他應付款項		126,238	94,262
即期稅項負債		5,072	1,510
		<u>258,051</u>	<u>220,353</u>
		-----	-----

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
借款	2,601,904	2,106,153
遞延稅項負債	658,279	561,095
遞延政府補貼	39,261	30,285
	<u>3,299,444</u>	<u>2,697,533</u>
流動資產淨額	<u>115,642</u>	<u>232,296</u>
總資產減流動負債	<u>7,559,437</u>	<u>6,789,207</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	<u>3,557,495</u>	<u>2,917,886</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,259,993</u>	<u>4,091,674</u>
已發行基金單位(千個)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	<u>5.32港元</u>	<u>5.11港元</u>

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2022年12月31日止年度

	基金單位持有人 應佔資產淨值 千港元
於2022年1月1日	4,091,674
與基金單位持有人交易前之年內溢利	439,673
已向基金單位持有人派付之分派	(247,303)
換算財務報表之匯兌虧損	(66,815)
現金流量對沖儲備	42,764
於2022年12月31日	<u>4,259,993</u>
於2021年4月29日(成立日期)	—
就收購附屬公司已發行基金單位(附註(i))	1,394,400
就首次發售已發行基金單位(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
換算財務報表之匯兌收益及其他	4,707
於2021年12月31日	<u>4,091,674</u>

附註：

- (i) 金額指以每基金單位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接納來自一間關聯公司的若干貸款的部分資產注入代價。
- (ii) 金額指就順豐房託於2021年5月17日進行首次發售時按每基金單位發售價4.98港元發行520,000,000個基金單位。

綜合分派表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至 2022年 12月31日 年度 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 千港元
與基金單位持有人交易前之年內／期內溢利		439,673	174,271
調整：			
－投資物業公允價值變動		(301,231)	(80,838)
－負商譽	6	－	(395)
－財務成本與根據合約責任已付利息之間的差額		182	515
－遞延稅項開支		93,614	42,427
－折舊及攤銷		1,572	996
－轉撥至中國法定儲備		(3,638)	(2,494)
－上市開支		－	15,335
－債務成本攤銷		744	415
－政府補貼之攤銷	6	(759)	(429)
－非現金匯兌虧損		3,734	－
－應計租金收入與合約租金收入之差額		(11,959)	(9,915)
－金融資產減值虧損撥回淨額	6	－	(7)
－不可供分派之金額(附註(i))		－	(1,966)
可供分派收入總額		<u>221,932</u>	<u>137,915</u>
中期分派(已向基金單位持有人派付)		109,388	26,697
末期分派(將向／已向基金單位持有人派付)		<u>112,544</u>	<u>111,218</u>
年內／期內向基金單位持有人的分派總額		<u><u>221,932</u></u>	<u><u>137,915</u></u>
年內／期內分派佔可供分派收入總額百分比(附註(ii))		100%	100%
年末／期末已發行基金單位(千個)		800,000	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(已向基金單位持有人派付)(附註(iii))		13.67港仙	3.34港仙
－每基金單位末期分派(將向／已向基金單位持有人派付)(附註(iv))		<u>14.07港仙</u>	<u>13.90港仙</u>
年內／期內每基金單位分派		<u><u>27.74港仙</u></u>	<u><u>17.24港仙</u></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。首次分派已於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之年內／期內溢利，並撇銷於相關年度記載於綜合收益表的調整(如信託契約所載)的影響。房託管理人的政策為於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於順豐房託年度可供分派收入的90%之分派，惟首次分派除外。房託管理人已決定就截至2022年12月31日止年度分派年度可供分派收入(定義見信託契約)的100%。
- (iii) 2022年1月1日起至2022年6月30日止期間每基金單位中期分派13.67港仙(於(及包括)2021年5月17日起至2021年6月30日止期間：3.34港仙)已於2022年9月29日(2021年：2022年5月6日)支付。
- (iv) 2022年7月1日起至2022年12月31日止期間每基金單位末期分派14.07港仙(於2021年7月1日起至2021年12月31日止期間：13.90港仙)將於2023年4月28日(2021年：2022年5月6日)支付。

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**」，經任何補充契約修訂)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**」)佛山、蕪湖及長沙從事物業投資。

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。

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。

2. 編製基準

綜合財務報表已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**」)頒布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。

本集團於綜合財務報表應用強制規定於2022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，惟衍生金融工具及投資物業按公允價值計量則除外。

3. 收益

	截至 2022年 12月31日止 年度 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 千港元
租金收入(i)	357,141	203,646
管理服務收入(ii)	45,423	23,883
其他(iii)	18,905	16,745
	421,469	244,274

- (i) 於2022年及2021年12月31日，本集團就出租投資物業的最低租賃應收款項(包括倉庫、分撥中心、寫字樓及停車場)如下：

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
1年內	359,318	315,200
1至2年	319,743	322,315
2至3年	298,613	293,280
3至4年	107,413	281,920
4至5年	10,262	86,754
超過5年	1,710	12,314
	1,097,059	1,311,783

- (ii) 為客戶提供管理服務之收益隨時間推移確認。本集團採用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法，根據相關協議條款確認本集團有權開具發票金額之收益。誠如國際財務報告準則第15號所准許，並無披露管理服務收入分配至餘下履約責任的合約價格。
- (iii) 其他主要指補充服務及提供水電安排之收益，全部均按時點確認。

4. 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三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相關管理服務收入。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。

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
截至2022年12月31日止年度			
收益	317,634	103,835	421,469
物業收入淨額	263,553	80,008	343,561
投資物業公允價值變動	284,000	17,231	301,231
一般及行政開支			(31,968)
其他收益 — 淨額			870
財務收入			3,537
財務成本			(73,195)
所得稅開支			(104,363)
與基金單位持有人交易前之年內溢利			439,673

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 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			
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>

截至2022年12月31日止年度，香港分部及中國內地分部的折舊及攤銷分別為約630,000港元及約942,000港元(於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間：分別為367,000港元及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2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
分部資產		
香港	5,963,468	5,700,110
中國內地	1,568,358	956,999
其他	<u>285,662</u>	<u>352,451</u>
	<u>7,817,488</u>	<u>7,009,560</u>
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	693,886	619,158
中國內地	687,470	356,928
其他	<u>2,176,139</u>	<u>1,941,800</u>
	<u><u>3,557,495</u></u>	<u><u>2,917,886</u></u>

5. 物業運營開支

	截至 2022年 12月31日止 年度 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 千港元
物業管理費	40,476	24,592
— 樓宇管理費(附註(i))	26,383	16,922
— 補充服務相關開支	14,093	7,670
差餉及地租	8,452	5,493
維修及保養	6,536	5,963
水電費	6,273	4,533
其他稅項	13,597	7,163
其他(附註(ii))	2,574	1,642
	77,908	49,386

附註：

- (i) 樓宇管理費包括運營管理人(均為順豐控股股份有限公司的附屬公司)收取的運營管理人費用約2,140,000港元(於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間：992,000港元)。
- (ii) 於截至2022年12月31日止年度，其他包括向一名物業代理支付的佣金費用1,456,000港元(於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間：無)，該等佣金按租賃年期攤銷。

6. 運營溢利

運營溢利乃經扣除／(計入)以下項目後達致：

	截至 2022年 12月31日止 年度 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 千港元
核數師酬金		
— 審計及與審計相關的核證服務	2,333	2,307
— 其他服務	545	327
房託管理人費用	25,438	15,324
受託人費用	1,563	1,582
總估值師費用	273	195
法律及專業費用	1,900	2,134
銀行手續費	75	22
上市開支	—	7,335
負商譽	—	(395)
外匯遠期合約的結算	(3,173)	—
匯兌虧損，淨額	3,850	3,966
政府補貼之攤銷	(759)	(429)
金融資產減值虧損撥回淨額	—	(7)

7. 所得稅開支

於截至2022年12月31日止年度及於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%稅率計算。本集團於中國內地的附屬公司已按年內／期內估計應課稅溢利25%的標準稅率繳交企業所得稅(「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%。

	截至 2022年 12月31日止 年度 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 千港元
即期所得稅		
— 中國內地企業所得稅	10,749	4,192
遞延所得稅	93,614	42,427
	<u>104,363</u>	<u>46,619</u>

本集團預期所得稅開支(採用香港利得稅稅率計算)與本集團年內／期內所得稅開支的差額如下：

	截至 2022年 12月31日止 年度 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 千港元
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	544,036	220,890
按香港利得稅稅率16.5%計算的預期稅項	89,766	36,447
不同稅率之影響	5,211	4,728
毋須課稅收入	(643)	(18)
不可扣稅開支	4,563	4,709
未確認之稅項虧損	2,663	569
往年超額撥備	(196)	—
預扣稅	2,999	1,398
先前未確認暫時差額之稅務影響	—	(1,214)
	<u>104,363</u>	<u>46,619</u>

8. 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年內／期內溢利及年內／期內已發行基金單位加權平均數計算。

	截至 2022年 12月31日止 年度	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年內／期內溢利(千港元)	<u>439,673</u>	<u>174,271</u>
年內／期內基金單位加權平均數(千個)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
每基金單位基本及攤薄盈利	<u>54.96港仙</u>	<u>21.78港仙</u>

截至2022年12月31日止年度並無具攤薄影響的潛在基金單位(於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間：無)。

9. 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	千港元
於2022年1月1日	6,541,755
收購附屬公司(附註)	643,841
成本調整	(1,766)
投資物業公允價值變動	301,231
貨幣換算差額	<u>(107,443)</u>
於2022年12月31日	<u>7,377,618</u>

千港元

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

附註：

截至2022年12月31日止年度，有關收購附屬公司之該款項包括有關收購附屬公司已資本化的專業費用約10,219,000港元。

(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2022年12月31日及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益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)。

收益資本化法基於現有租約所獲取的物業租金收入淨額，並適當考慮到現有租約到期後物業的復歸收入潛力，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。

(iii) 投資物業的限制

順豐房託於2021年5月13日收購香港、佛山及蕪湖物業，並於2022年6月24日收購長沙物業。除非基金單位持有人根據信託契約以通過特別決議案的方式批准建議出售，否則順豐房託在收購物業起至少兩年內被禁止出售相關物業。

順豐房託出售蕪湖物業須獲得蕪湖城鄉規劃局的批准，儘管出售蕪湖物業的物業持有公司（「蕪湖公司(中國)」）的股權毋須獲得有關批准。這並不限制蕪湖公司(中國)股權的自由轉讓。

(iv) 本集團借款的抵押

於2022年12月31日，本集團若干位於中國內地及香港的投資物業，其價值分別約1,181,185,000港元(於2021年12月31日：595,261,000港元)及5,944,000,000港元(於2021年12月31日：5,660,000,000港元)已予抵押以獲得本集團金額為2,650,114,000港元(於2021年12月31日：2,141,491,000港元)的貸款融資。

10. 應收貿易款項

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
應收貿易款項		
— 第三方	1,689	344
— 關聯公司(附註)	6,327	6,407
	<u>8,016</u>	<u>6,751</u>

附註：

關聯公司的應收貿易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2022年12月31日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已作或將會被抵押，以使本集團獲得銀行借款。

應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
30天內	<u>8,016</u>	<u>6,751</u>

11. 應付貿易款項

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
應付貿易款項	<u>1,153</u>	<u>1,547</u>

應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
30天內	<u>1,153</u>	<u>1,547</u>

12. 收購附屬公司

於2022年6月2日，順豐房託的附屬公司金紫荊物流控股有限公司(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(作為賣方)及順豐控股有限公司(作為擔保人)就長沙產業園有限公司及其附屬公司(統稱「長沙集團」)的所有已發行股份訂立買賣契約，代價總額為約591,888,000港元(人民幣502,296,000元)(「收購事項」)。收購事項已於2022年6月24日(「長沙集團收購日」)完成。收購事項根據國際財務報告準則第3號「業務合併」入賬列作資產收購。

(a) 代價

千港元

代價總額

591,888

附註：

收購事項的代價相等於以下各項的總和：(i) 初始股份代價*約2,530,000港元(人民幣2,147,000元)；(ii) 結算在岸應付款項*及重組應付款項*分別約314,658,000港元(人民幣267,029,000元)及274,399,000港元(人民幣232,864,000元)；及(iii) 最終付款約301,000港元(人民幣256,000元) (「最終付款」)，該款項乃根據長沙集團於長沙集團收購日的經調整資產淨值計算。於2022年6月30日，最終付款已於簡明綜合資產負債表中確認為應付關連人士及關聯公司款項。進一步詳情已於順豐房託日期為2022年8月18日的公告中披露。

* 該等詞彙具有順豐房託致基金單位持有人日期為2022年6月7日的通函所賦予的相同涵義。

(b) 於長沙集團收購日已確認資產及負債

於長沙集團收購日長沙集團的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	於長沙集團收購日 長沙集團的公允價值 千港元
投資物業	633,622
現金及現金等價物	27,357
應收貿易及其他應收款項	10,704
應收關聯公司款項	481
應付關連人士及關聯公司款項	(278,679)
借款	(322,156)
其他負債淨值(附註)	(68,498)
已收購資產淨值	2,831
已收購資產淨值	2,831
結算在岸應付款項	314,658
結算重組應付款項	274,399
代價總額	591,888

附註：

其他負債主要指其他應付款項及遞延政府補貼。

(c) 收購事項的現金流出淨額

截至2022年
12月31日止年度
千港元

代價總額	591,888
減：結算在岸應付款項(附註)	(314,658)
減：已收購現金及現金等價物	(27,357)
減：外匯遠期合約的結算	(1,968)
	<hr/>
現金流出淨額	247,905
	<hr/> <hr/>

附註：

長沙集團已於長沙集團收購日前結算在岸應付款項。

鳴謝

於本年度內及直至本公告日期，何捷先生(「何先生」)、黃美智女士(「黃女士」)及甘玲女士(「甘女士」)獲委任為房託管理人的非執行董事，而何先生亦獲委任為房託管理人的投資委員會主席及成員，以及提名及薪酬委員會成員。楊濤先生(「楊先生」)、梁翔先生(「梁先生」)及伍瑋婷女士(「伍女士」)辭任房託管理人的非執行董事，而伍女士亦辭任房託管理人的投資委員會主席及成員，以及提名及薪酬委員會成員。董事會欣然歡迎何先生、黃女士及甘女士加入房託管理人，並謹此向楊先生、梁先生及伍女士對順豐房託所作出的服務、承諾和寶貴的貢獻表示衷心感謝。

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

順豐房託於本年度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，並與順豐房託於本年度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布的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。於本年度內，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本年度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。

發行新基金單位

於本年度內概無發行新的順豐房託基金單位。

僱員

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，故此並無直接聘用任何員工。

購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於本年度內，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%。

末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

本年度的末期分派為每基金單位14.07港仙，將於2023年4月28日(星期五)派付予於2023年4月6日(星期四)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2023年4月3日(星期一)起至2023年4月6日(星期四)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2023年3月31日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

刊發年報

順豐房託於本年度的年報將於2023年4月30日或之前於聯交所及順豐房託的網站上刊發以及寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人周年大會

順豐房託2023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的規定予以公布及刊發。

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，2023年3月16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；非執行董事何捷先生、黃美智女士及甘玲女士；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。