

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2024年12月31日止年度之末期業績公告**

順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)的董事會(「董事會」)欣然公布順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)及其附屬公司(「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「本年度」)的經審核綜合末期業績。本集團於本年度的末期業績及綜合財務報表已由董事會於2025年3月13日批准刊發。

## 表現摘要

	截至2024年 12月31日 止年度 百萬港元	截至2023年 12月31日 止年度 百萬港元	變動
收益 <sup>1</sup>	<b>451.4</b>	440.9	+2.4%
物業收入淨額 <sup>1</sup>	<b>361.2</b>	355.8	+1.5%
可供分派收入	<b>234.4</b>	230.0	+1.9%
每基金單位分派(港仙)	<b>27.40</b>	28.66	-4.4%
分派比率	<b>95%</b>	100%	-5
	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日	變動
出租率	<b>98.0%</b>	98.0%	-
物業組合估值(百萬港元)	<b>6,731.4</b>	7,388.2	-8.9%
每基金單位資產淨值(港元)	<b>4.51</b>	5.26	-14.3%
資產負債比率	<b>35.9%</b>	33.3%	+2.6

<sup>1</sup> 經調整以反映租約內的遞增租金機制，且不計及折舊(如適用)。

## 財務表現

### 運營業績

於本年度內，順豐房託錄得收益4.514億港元(2023年：4.409億港元)，<sup>2</sup>按年增長2.4%。扣除9,030萬港元(2023年：8,510萬港元)的物業運營開支後，物業收入淨額為3.612億港元(2023年：3.558億港元)，<sup>2</sup>按年增長1.5%。

	收益 <sup>2</sup>			物業收入淨額 <sup>2</sup>		
	2024年	2023年	變動	2024年	2023年	變動
香港	千港元	千港元	%	千港元	千港元	%
青衣物業	329,668	320,171	+3.0	269,233	262,926	+2.4
中國內地	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%
長沙物業	44,731	44,702	+0.1	33,426	34,300	-2.5
佛山物業	47,897	46,090	+3.9	37,783	36,904	+2.4
蕪湖物業	19,659	18,501	+6.3	13,570	12,848	+5.6
總計	<u>112,287</u>	<u>109,293</u>	<u>+2.7</u>	<u>84,779</u>	<u>84,052</u>	<u>+0.9</u>

物業運營開支包括獨立第三方收取的樓宇管理費約2,650萬港元(2023年：2,650萬港元)及運營管理人(為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為「順豐集團」)的附屬公司)收取的樓宇管理費約300萬港元(2023年：260萬港元)，以及旨在產生附加服務收入而提供服務所產生的費用1,190萬港元(2023年：1,200萬港元)。餘下的物業運營開支主要包括維修及保養、其他稅項、差餉及政府地租以及公用服務費用。

本年度的財務成本為1.171億港元(2023年：1.14億港元)，包括銀行借款的利息開支1.154億港元(2023年：1.132億港元)，餘下部分則包括債務成本攤銷。經計及利率掉期合約(「利率掉期合約」)後，銀行借款的利息開支淨額為1.121億港元(2023年：1.132億港元)。

<sup>2</sup> 經調整以反映租約內的遞增租金機制，且不計及折舊(如適用)。

順豐房託於本年度錄得除稅後虧損2.945億港元(2023年：除稅後溢利2.195億港元)，乃主要由於投資物業的公允價值虧損6.144億港元(2023年：公允價值收益5,500萬港元)。

## 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**」)及就組成順豐房託而訂立日期為2021年4月29日及日期為2024年8月22日的第一份修訂及重列契約的信託契約(「**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上升1.9%至2.344億港元(2023年：2.300億港元)，為與基金單位持有人交易前的虧損(2023年：溢利)，並經調整以撇銷信託契約所載調整的影響。該等調整主要包括投資物業公允價值虧損、金融工具公允價值收益—非現金結算部分、遞延稅項抵免及以基金單位代替現金的應付房託管理人費用。

董事會已決議就2024年7月1日至2024年12月31日期間宣派末期分派每基金單位12.69港仙(2023年末期分派每基金單位：14.02港仙)。本年度下半年的分派比率為90%。2024年全年每基金單位分派總額將為27.40港仙(2023年：28.66港仙)，全年整體分派比率約為95%。調整分派比率主要為預留資金以加強財務穩定性，讓順豐房託站立於更有利位置，以應對未來挑戰。

按本年度最後一個交易日的基金單位收市價3.13港元計算，每基金單位分派總額的分派收益率為8.8%。末期分派將於2025年4月25日(星期五)派付予於2025年4月1日(星期二)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2024年12月31日，總資產為69.821億港元(2023年：76.923億港元)，主要包括67.314億港元(2023年：73.882億港元)的投資物業。總負債為33.017億港元(2023年：34.587億港元)，包括25.045億港元(2023年：25.634億港元)的銀行借款，其中21.565億港元為港元貸款(2023年：21.572億港元)及3.480億港元為人民幣貸款(2023年：4.063億港元)。每基金單位資產淨值為4.51港元(2023年：5.26港元)。

經計及利率掉期合約後，報告期的總借款、港元借款和人民幣借款的加權平均實際年利率分別為4.22%、4.50%及3.92%(2023年：分別為4.31%、4.23%及4.65%)。順豐房託的資產負債比率(定義為總借款除以總資產之百分比)為35.9%(2023年：33.3%)，而總負債佔總資產的百分比為47.3%(2023年：45.0%)。

## 運營回顧

順豐房託的投資組合由四項現代物流物業組成，戰略性座落於主要物流樞紐，包括香港青衣(「青衣物業」)以及中國內地的湖南省長沙(「長沙物業」)、廣東省佛山(「佛山物業」)及安徽省蕪湖(「蕪湖物業」)。四項物業最初均是由順豐控股股份專門為支援其成員公司的物流運營而開發。

物業	於2024年	於2024年	於2023年	於2024年
	12月31日的	12月31日的	12月31日的	12月31日
	可出租面積	出租率	出租率	內部租戶
	(平方米)			所佔
				可出租面積
				百分比 <sup>3</sup>
青衣物業	160,324	97.3%	97.3%	69.3%
長沙物業	119,684	98.9%	98.9%	75.6%
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%
蕪湖物業	62,698	95.4%	95.4%	90.6%
總計	<u>427,657</u>	<u>98.0%</u>	<u>98.0%</u>	<u>80.3%</u>

<sup>3</sup> 內部租戶指來自順豐集團的租戶。

於本年度內，房託管理人透過採取積極主動的方針，專注與租戶建立長遠關係，取得穩健的租賃表現。房託管理人保持開放的溝通渠道，深入瞭解租戶的業務需求，並提供靈活的租賃方案。因此，所有物業的出租水平維持穩定，於2024年12月31日的整體出租率維持在98.0%的高位(2023年：98.0%)。

順豐集團於2024年12月31日租用可出租面積(「可出租面積」)的80.3%(2023年：80.1%)，並於本年度內為總收益提供約75.1%的貢獻(2023年：73.8%)。與順豐集團租戶簽訂的現存租約將於2026年到期，其按年增長的租金於本年度為順豐房託帶來相當穩定的收入。

房託管理人已成功續簽及重新出租全部於2024年到期的租約，可出租面積總計約36,714平方米。房託管理人一直致力鞏固與現有租戶的關係，務求整個投資組合均能維持強勁的出租率。

## 香港

青衣物業為特別建造的多層物流大樓，設計符合較高的建築規格，可滿足物流服務需求。該等規格包括可直通各樓層的行車通道、樓層面積大、高樓底、樓面負荷量高、設有充裕的上落客貨區泊車設施及溫控區域。上述特點使青衣物業在物流運營方面極具吸引力。

青衣物業的租戶群保持穩定，於2024年12月31日的出租率為97.3%(2023年：97.3%)，當中包括在不同國家從事商品分銷、食品供應及消費品行業的各類公司。於2024年12月31日，所有倉庫空間均已租出，而空置單位主要為配套辦公室。順豐集團租戶(包括快遞、合同物流、冷藏倉儲及貨運代理等不同業務部門)合共佔青衣物業可出租面積的69.3%(2023年：69.3%)。

展望未來，青衣物業約有10,959平方米可出租面積的租約將於2025年下半年到期，佔其可出租面積總計約6.8%。

於本年度內，順豐房託於青衣物業進行多項升級工程。為確保租戶享有安全舒適的環境，我們已展開車道和機械通風及空調系統的改善工程、更換閉路電視等舊式電子設備，以及翻新大樓正門的天花板。

在環境、社會及管治(「ESG」)方面，青衣物業榮獲美國綠色建築協會頒發「領先能源與環境設計」(LEED)金級認證，該項認證是對我們致力在用水效益、能源及氣候、材料及資源以及室內環境質素等不同方面實踐可持續建築的充分認可。此外，該物業在綠建環評的運營管理範疇獲得卓越評級，反映香港綠色建築議會對我們為促進可持續資產管理而實行的負責任管理守則及措施的認可。

## 中國內地

### 湖南長沙

於2024年12月31日，長沙物業的出租率為98.9%(2023年：98.9%)，其中順豐集團佔可出租面積的75.6%，當中包括快遞包裹派送及供應鏈管理的業務部門。展望未來，長沙物業約有2,580平方米可出租面積的租約將於2025年到期，佔其可出租面積總計約2.2%。

為維持舒適及便利租戶的環境，順豐房託於本年度對長沙物業的道路、外牆及排煙窗進行多項改進工程。此外，我們開始為租戶提供往返長沙物業的穿梭巴士服務，務求為彼等提供舒適便捷的通勤體驗，從而提高整體運營效率及客戶滿意度。

### 廣東佛山

佛山物業是「定制化」的分撥中心，近乎全部已由順豐集團租用，作為區域樞紐以支援其在廣東省的快遞服務。於2024年12月31日，其出租率維持在100%(2023年：100%)，其中99.9%的可出租面積乃租予順豐集團的一個快遞部門。

順豐房託已實施一系列措施完善佛山物業的質素。於本年度，我們完成其冷卻系統的升級，務求在提高能源效益的同時，為租戶創造更佳的工作環境。隨著電動汽車(「**電動汽車**」)日漸盛行，我們已在佛山物業安裝電動汽車充電器供租戶使用，展現我們實行更潔淨運營的承諾。

## **安徽蕪湖**

於2024年12月31日，蕪湖物業錄得出租率95.4%(2023年：95.4%)，當中90.6%的可出租面積乃租予順豐集團的租戶，包括快遞、貨運代理及合同物流。倉庫仍然全數獲租出，惟若干配套辦公室為空置。蕪湖物業約有1,950平方米可出租面積的租約將於2025年到期，佔其可出租面積總計約3.1%。

於本年度，順豐房託完成蕪湖物業的全面翻新工程，包括維修樓宇以解決滲水問題、平整路面以保障安全舒適，以及提升餐飲服務，為租戶提供更佳體驗。

此外，蕪湖物業榮獲中國倉儲與配送協會頒發「中國綠色倉庫」建築認證。連同長沙物業及佛山物業，我們目前在中國內地的所有資產均具備該項綠色建築認證，彰顯我們履行環保責任的承諾。

## **可持續發展**

順豐房託一直加大力度提高能源效益及節約資源。我們已在所有物業樓頂安裝太陽能光伏發電系統。青衣物業的室外照明裝置設有可自動開關燈光的光感測器，以減少不必要的用電量，從而大幅降低我們的整體碳排放量。此外，我們亦參與了環境保護署推出的「廚餘收集先導計劃」，將所收集經源頭分類的廚餘轉化為能源及堆肥。透過這些舉措，我們為實現環境的可持續發展作出了貢獻。

我們對可持續發展實踐所付出的不懈努力亦使我們獲得專業機構的認可。除上述的「中國綠色倉庫」認證外，最值得注意的是，我們首次在全球房地產可持續標準(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB))中獲得最高五星評級，躋身表現最佳的20%參與企業之中。



## 投資組合估值

根據房地產投資信託基金守則，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已於履行三年任期及完成對順豐房託物業於2023年12月31日的估值後退任。高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為順豐房託的總估值師，開始使用收益資本化法並參考市場可資比較數據對順豐房託於2024年12月31日的物業進行估值。

於2024年12月31日，順豐房託投資組合的估值為67.314億港元(2023年：73.882億港元)，下跌8.9%。下表概述順豐房託物業於2024年12月31日及2023年12月31日的估值。

	估值				按年變動		資本化率	
	於2024年12月31日		於2023年12月31日		以港元計值	以當地貨幣計值	於2024年12月31日	於2023年12月31日
香港	百萬港元		百萬港元		%	%	%	%
青衣物業	<u>5,620.0</u>		<u>5,987.0</u>		<u>-6.1</u>	<u>-6.1</u>	<b>4.25</b>	4.25
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	<u>481.8</u>	<u>452.8</u>	<u>605.1</u>	<u>550.4</u>	<u>-20.4</u>	<u>-17.7</u>	<b>5.55</b>	5.25
佛山物業	<u>443.1</u>	<u>416.5</u>	<u>547.6</u>	<u>498.1</u>	<u>-19.1</u>	<u>-16.4</u>	<b>5.45</b>	5.25
蕪湖物業	<u>186.5</u>	<u>175.3</u>	<u>248.5</u>	<u>226.0</u>	<u>-24.9</u>	<u>-22.4</u>	<b>5.70</b>	5.50
小計	<u>1,111.4</u>	<u>1,044.6</u>	<u>1,401.2</u>	<u>1,274.5</u>	<u>-20.7</u>	<u>-18.0</u>		
總計	<u><u>6,731.4</u></u>		<u><u>7,388.2</u></u>		<u><u>-8.9</u></u>			

於2024年12月31日，青衣物業及中國內地物業的估值分別為56.200億港元及11.114億港元(2023年：分別為59.870億港元及14.012億港元)。

青衣物業及中國內地物業的估值均有所下降。此乃主要由於市場租金下跌，反映對我們運營所在各區的經濟及供求情況較為審慎的展望。

## 資本管理

於2024年，在美元利率高企及人民幣面臨貶值壓力的動盪環境下，順豐房託積極實行穩健的資本管理策略，以加強流動資金、優化融資成本及延長債務到期日，從而維持具韌性的資產負債表。主要措施包括提早再融資、就降低貸款利率進行磋商、延長利率掉期合約期限、取得新授信貸款及推動綠色金融。於2024年12月31日，順豐房託的銀行融資如下：

(i) 兩項港元融資(「港元貸款」)，當中包括：

- (a) 一項本金金額達21.59億港元的三年期(於2027年9月到期，可選擇延期兩年)可持續發展掛鉤貸款融資(「港元定期貸款」)，經本年度的提早再融資(「再融資」)後，年利率減少40個基點至香港銀行同業拆息加0.70%；
- (b) 一項本金金額達2.50億港元或其人民幣等值的一年期循環貸款融資(「港元循環貸款」)，經再融資後的年利率減少25個基點至香港銀行同業拆息加0.60%。

港元貸款以青衣物業及其租金收款賬戶作為擔保。於2024年12月31日，港元定期貸款已全數被提取，而於本年度內港元循環貸款則未被提用；

(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1億元的五年期(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2024年下半年，房託管理人磋商將利息結算方式由利用固定利率改為按全國銀行間同業拆借中心於提款日前一個營業日公布的一年貸款市場報價利率基準利差計息，並每年更新。在此安排下，房託管理人成功將年利率由3.95%下調至貸款市場報價利率減0.20%，使總年利率下降1.05%至2.90%。

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。於2024年12月31日，佛山及蕪湖人民幣貸款的未償還總額約為人民幣8,600萬元；

- (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」)，按全國銀行間同業拆借中心於提款日前一個營業日公布的五年以上貸款市場報價利率基準利差計息，並每年更新。於本年度內，房託管理人成功磋商將基準利差由每年0.20%的溢價下調至每年0.45%的折讓。連同貸款市場報價利率0.25%的跌幅，總年利率下降0.90%至3.50%。

長沙人民幣貸款以長沙物業、長沙物業租金收款賬戶及持有長沙物業的順豐房託間接全資附屬公司的全部股權作為擔保。於2024年12月31日，長沙人民幣貸款的未償還總額約為人民幣2.41億元；及

- (iv) 一項本金金額達2億港元或其人民幣等值的一年期無抵押循環可持續發展掛鉤融資，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.50%(港元貸款)或固定年利率3.50%(人民幣貸款)。於2024年12月31日，該貸款於本年度內未被提用。

於2024年8月簽訂的再融資是一項策略性舉措，旨在減少財務成本及將港元定期貸款的到期日由2026年上半年延遲約一年半至2027年下半年。再融資獲五間知名銀行參與，反映銀行合作夥伴的鼎力支持，並為我們未來的發展奠定基礎。

此外，經再融資的港元定期貸款亦與可持續發展掛鉤，我們能夠按在減排方面達到的關鍵績效指標，享有進一步的利率折扣，並憑此於香港品質保證局舉辦的香港綠色和可持續金融大獎2024中榮獲三項殊榮，於本年度末，我們有86%的未償還貸款金額與可持續的商業活動掛鉤，展現我們堅守對ESG的承諾。

作為降低財務成本的另一項策略，於2022年初，順豐房託訂立利率掉期合約（於2026年2月到期），以對沖港元定期貸款9億港元，藉此減低利率波動的影響。隨著港元定期貸款的再融資，房託管理人亦重組這筆9億港元的利率掉期合約，於2027年9月到期，與再融資港元定期貸款的到期日一致。經重組後的利率掉期合約的加權平均年利率為2.19%，並將加上港元定期貸款的0.70%基準利差。

就港元定期貸款的餘下部分12.59億港元而言，自2023年7月起，房託管理人透過滾動式訂立為期約六個月的短期利率掉期合約來管理財務成本，自採納該策略以來成功節省利息。於本年度內，順豐房託訂立了兩份短期利率掉期合約，分別就2024年上半年及下半年，對沖該部分的港元定期貸款。此舉旨在保障順豐房託在減息步伐仍不明朗時，免受市場波動影響。

於2024年12月31日，9億港元或約41.7%港元定期貸款的利率以利率掉期合約鎖定，直至港元定期貸款於2027年9月屆滿為止。房託管理人將密切監察利率變動，並可能適時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，順豐房託分別約26.9%及25.3%（2023年：27.5%及26.2%）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。於本年度內，順豐房託於2024年下半年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。房託管理人將繼續監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2024年12月31日，順豐房託擁有9,350萬港元（2023年：1.902億港元）的現金及銀行結餘總額、4,000萬港元（2023年：無）的初始到期日超過三個月的定期存款以及4.5億港元（2023年：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運營資金及資本開支要求。

## 展望及策略

2024年的經濟形勢充滿不確定性，預期至2025年仍會是焦點所在。利率走勢是一項關鍵的未知之數，尤其是美國聯邦儲備局官員已暗示放緩減息步伐。此外，各地區的地緣政治衝突可能會進一步加劇，從而使經濟形勢變得更加複雜。在雙重挑戰下，我們對未來一年的前景仍抱持審慎態度。

面對上述挑戰，中國政府表示計劃推出更多刺激政策，包括早前的中央一號文件明確提出，要加快農村現代物流系統建設。在2025年3月的全國兩會上，交通運輸部也提出要為物流業降本、提質、增效的政策。中央政府展現了支持市場的堅定承諾，市場對此熱切期盼。

於產業方面，我們預期物流倉庫的需求將會持續增長，主要由網上銷售及跨境電子商貿業務的增長帶動。中國物流業於2024年呈現穩健增長，網上零售額同比增長6.5%，<sup>4</sup>同時快遞業務量同比急升21.5%。<sup>5</sup>

跨境電子商貿是一門擴展迅速的全球業務，需要龐大的物流空間，但亦需時吸納近年出現的過剩供應。值得注意的是，新物業供應量的增長已於第三及第四季度開始放緩，<sup>6</sup>預料可逐步紓緩供求缺口。

---

<sup>4</sup> 中國國家統計局，《2024年經濟運行穩中有進主要發展目標順利實現》

<sup>5</sup> 中華人民共和國國家郵政局，《國家郵政局公布2024年郵政行業運行情況》

<sup>6</sup> 世邦魏理仕，《中國倉儲物流市場2024年第四季度》

於2024年，香港物流倉庫的整體空置率上升，但租金持續下跌。此乃主要由於市場上有新增的倉庫供應，加上在經濟狀況不明朗的情況下，租戶更加注重節省成本所致。

展望未來，我們預期不明朗的宏觀經濟環境將對整個行業構成不利影響，為香港物業表現帶來更多挑戰。有見及此，我們有必要審慎監察市場，並戰略性調整租賃策略，例如提供靈活的租賃選擇以及吸引不同類型的租戶。

最重要的是與主要租戶順豐集團維持戰略合作關係，以及與其他租戶保持良好關係，此乃我們發展策略的基石。在財務方面，我們在未來釐定分派比率時，將保持謹慎，以實現穩健的財務狀況並保留資金，從而提升我們靈活應對潛在挑戰的能力。房託管理人亦將密切監察市場狀況，並在出現機遇時，透過收購擴大我們的投資組合，為基金單位持有人實現可持續回報。

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收益	3	<b>445,986</b>	444,918
物業運營開支	5	<b>(92,335)</b>	(87,264)
物業收入淨額		<b>353,651</b>	357,654
一般及行政開支	6	<b>(33,031)</b>	(37,440)
投資物業公允價值變動	12	<b>(614,439)</b>	55,013
其他收益－淨額	7	<b>38,345</b>	2,778
運營(虧損)／溢利		<b>(255,474)</b>	378,005
財務收入		<b>7,002</b>	9,200
財務成本	8	<b>(117,061)</b>	(113,958)
除稅項及與基金單位持有人交易前之 (虧損)／溢利		<b>(365,533)</b>	273,247
所得稅抵免／(開支)	9	<b>70,999</b>	(53,778)
與基金單位持有人交易前之年內(虧損)／ 溢利		<b>(294,534)</b>	219,469
已向基金單位持有人派付之分派			
－ 2024年中期分派(已於2024年9月30日派付)		<b>(119,298)</b>	–
－ 2023年末期分派(已於2024年4月23日派付)		<b>(112,828)</b>	–
－ 2023年中期分派(已於2023年9月25日派付)		–	(117,120)
－ 2022年末期分派(已於2023年4月28日派付)		–	(112,560)
		<b>(526,660)</b>	(10,211)
每基金單位基本(虧損)／盈利(港仙)	11	<b>(36.32)</b>	27.38
每基金單位攤薄(虧損)／盈利(港仙)	11	<b>(36.32)</b>	27.19

## 綜合全面收益表

截至2024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
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
年內虧損	(294,534)	349,092	54,558
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	(27,514)	–	(27,514)
換算財務報表之匯兌虧損	(27,044)	–	(27,044)
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
<b>全面收益總額</b>	<b>(349,092)</b>	<b>349,092</b>	<b>–</b>
<b>截至2023年12月31日止年度</b>			
年內溢利	219,469	(190,295)	29,174
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	(15,250)	–	(15,250)
換算財務報表之匯兌虧損	(13,924)	–	(13,924)
<b>截至2023年12月31日止年度</b>			
<b>全面收益總額</b>	<b>190,295</b>	<b>(190,295)</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2021年4月29日(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(「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2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	<b>6,731,444</b>	7,388,198
物業、廠房及設備		<b>13,316</b>	13,761
土地使用權		<b>546</b>	578
無形資產		<b>49</b>	133
衍生金融工具		<b>32,878</b>	32,950
		<b>6,778,233</b>	7,435,620
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	13	<b>1,768</b>	1,794
應收關聯公司款項	13	<b>7,634</b>	8,186
預付款項及其他應收款項		<b>13,431</b>	20,796
受限制現金		<b>47,488</b>	35,645
原到期日為3個月以上的定期存款		<b>40,019</b>	–
現金及現金等價物		<b>93,501</b>	190,247
		<b>203,841</b>	256,668
<b>總資產</b>		<b>6,982,074</b>	7,692,288

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
借款	14	<b>45,615</b>	47,464
應付貿易款項	15	<b>745</b>	857
應付關連人士及關聯公司款項		<b>83,386</b>	83,437
其他應付款項		<b>68,272</b>	73,201
即期稅項負債		<b>3,350</b>	3,261
		<u><b>201,368</b></u>	<u>208,220</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	14	<b>2,458,891</b>	2,515,970
遞延稅項負債		<b>605,734</b>	696,727
遞延政府補貼		<b>35,675</b>	37,753
		<u><b>3,100,300</b></u>	<u>3,250,450</u>
<b>總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>		<u><b>3,301,668</b></u>	<u>3,458,670</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u><b>3,680,406</b></u>	<u>4,233,618</u>
<b>已發行基金單位(千個)</b>		<u><b>815,893</b></u>	<u>804,762</u>
<b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>		<u><b>4.51港元</b></u>	<u>5.26港元</u>

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2024年12月31日止年度

	附註	基金單位 持有人應佔 資產淨值 千港元
<b>於2024年1月1日</b>		<b>4,233,618</b>
發行予房託管理人之基金單位	10	28,006
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(294,534)
已向基金單位持有人派付之分派		(232,126)
換算財務報表之匯兌虧損		(27,044)
現金流量對沖儲備		<u>(27,514)</u>
<b>於2024年12月31日</b>		<b><u>3,680,406</u></b>
於2023年1月1日		4,259,993
發行予房託管理人之基金單位		13,010
與基金單位持有人交易前之年內溢利		219,469
已向基金單位持有人派付之分派		(229,680)
換算財務報表之匯兌虧損		(13,924)
現金流量對沖儲備		<u>(15,250)</u>
於2023年12月31日		<b><u>4,233,618</u></b>

## 綜合分派表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
與基金單位持有人交易前之 年內(虧損)/溢利		(294,534)	219,469
調整：			
– 投資物業公允價值變動	12	614,439	(55,013)
– 衍生金融工具公允價值收益— 非現金結算部分		(13,614)	–
– 處置衍生金融工具之變現收益	7	(19,264)	–
– 以基金單位形式支付的房託管理人費用	10	26,041	27,756
– 財務成本與根據合約責任已付及 應付利息之間的差額		1,684	862
– 遞延稅項(抵免)/開支	9	(84,567)	42,354
– 折舊及攤銷		2,113	2,179
– 轉撥至中國法定儲備		(3,355)	(3,129)
– 政府補貼之攤銷		(878)	(869)
– 非現金匯兌虧損		864	373
– 應計租金收入與合約租金應收款項之差額		5,444	(4,029)
可供分派收入總額		<u>234,373</u>	<u>229,953</u>
中期分派(已向基金單位持有人派付)		119,339	117,087
末期分派(將向/已向基金單位持有人派付)		<u>103,531</u>	<u>112,866</u>
年內向基金單位持有人的分派總額		<u><u>222,870</u></u>	<u><u>229,953</u></u>
年內分派佔可供分派收入總額百分比 (附註(i))		95%	100%
年末已發行基金單位(千個)		815,893	804,762
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(ii))		14.71港仙	14.64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(iii))		<u>12.69港仙</u>	<u>14.02港仙</u>
年內每基金單位分派		<u><u>27.40港仙</u></u>	<u><u>28.66港仙</u></u>

附註：

- (i) 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2024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)的約95%。
- (ii) 於2024年1月1日至2024年6月30日期間的中期分派為每基金單位14.71港仙(2023年中期分派每基金單位：14.64港仙)乃根據中期分派金額119,339,000港元(2023年中期分派：117,087,000港元)除以於2024年6月30日的810,999,999個已發行基金單位(2023年6月30日：800,000,000個已發行基金單位)計算。該中期分派已於2024年9月30日(2023年中期分派：2023年9月25日)支付。
- (iii) 於2024年7月1日至2024年12月31日期間的末期分派為每基金單位12.69港仙(2023年末期分派每基金單位：14.02港仙)乃根據末期分派金額103,531,000港元(2023年末期分派：112,866,000港元)除以於2024年12月31日的815,892,895個已發行基金單位(2023年12月31日：804,761,976個已發行基金單位)計算。該末期分派將於2025年4月25日(2023年末期分派：2024年4月23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(「**聯交所**」)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，而其附屬公司(連同順豐房託統稱為「**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，港元亦為本公司的功能貨幣。

### 2. 重大會計政策概要

#### 2.1. 編製基準

綜合財務報表已根據國際財務報告會計準則(「**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。

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。

## 2.2. 截至2024年12月31日止年度生效之新訂準則及對準則之修訂：

		於以下日期或 之後開始之 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	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際會計準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及國際 財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排	2024年1月1日

本集團於綜合財務報表應用強制規定於2024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。

由於採納國際會計準則第1號之修訂，本集團更改其借款分類之會計政策如下：

「除非於報告期末，本集團有權將負債的結算日期遞延至報告期後最少十二個月，否則借款被分類為流動負債。將附帶契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮本集團須於報告期末或之前遵守的契諾。本集團於報告期後須遵守的契諾不影響分類。」

此項新政策並未導致本集團借款分類出現變動。本集團並未因採納國際會計準則第1號之修訂而作出追溯調整。

除國際會計準則第1號之修訂外，上述其他修訂對過往期間所確認的金額並無任何重大影響，並預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。



2.3. 已頒布但尚未生效，且尚未被本集團提早採納之新訂準則及對準則之修訂：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之 修訂	金融工具的分類及計量	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號	於財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	並無公共責任的附屬公司： 披露	2027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

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

***國際財務報告準則第18號於財務報表的呈列及披露(於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效)***

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，引入新規定將有助達致類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管國際財務報告準則第18號將不會影響財務報表項目的確認或計量，但預期其對呈列及披露的影響廣泛，尤其是與財務業績報表及在財務報表內提供管理層界定的業績計量相關的影響。

管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。根據所進行的高層次初步評估，已識別以下潛在影響：

- a. 儘管採納國際財務報告準則第18號將不會對本集團的溢利淨額造成影響，但本集團預期將損益表的收入及開支項目分類為新類別將影響運營溢利的計算及報告方式。根據本集團進行的高層次影響評估，以下項目可能對運營溢利造成潛在影響：
  - 目前於運營溢利的「其他收益－淨額」項目中合計的匯兌差額可能需要分拆，部分匯兌收益或虧損會在運營溢利項下呈列。
  - 國際財務報告準則第18號對確認衍生工具收益或虧損的類別（即與受使用衍生工具管理的風險所影響的收入及開支類別相同）載有明確規定。儘管本集團目前於運營溢利確認部分收益或虧損，但確認該等收益或虧損的項目或會有變，而本集團目前正評估作出有關變動的需要。
- b. 主要財務報表所呈列的項目可能會因應用「實用結構性概要」概念以及經強化的合併及分拆原則而有所變動。
- c. 從現金流量表的角度而言，已收利息的呈列方式將有所變動。已收利息將由目前呈列為運營現金流量的部分改為投資現金流量。

本集團將自新訂準則的強制生效日期（即2027年1月1日）起應用該準則。由於需要追溯應用，故此截至2026年12月31日止財政年度的比較資料將按照國際財務報告準則第18號予以重列。

### 3. 收益

	2024年 千港元	2023年 千港元
租金收入(附註(i))	377,877	377,890
管理服務收入(附註(ii))	54,105	51,815
其他(附註(iii))	14,004	15,213
	<u>445,986</u>	<u>444,918</u>

附註：

- (i) 於2024年及2023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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
1年內	387,143	359,570
1至2年	193,563	332,952
2至3年	23,139	140,969
3至4年	1,710	10,373
4至5年	—	1,710
	<u>605,555</u>	<u>845,574</u>

- (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之收益，乃按時點確認。

#### 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，該內部報告由主要運營決策者(其已被確定為房託管理人)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，並確定其業務的兩個須予報告分部，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。

截至2024年12月31日止年度	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>325,847</u>	<u>120,139</u>	<u>445,986</u>
物業收入淨額	264,276	89,375	353,651
投資物業公允價值變動	(367,000)	(247,439)	(614,439)
一般及行政開支			(33,031)
其他收益－淨額			38,345
財務收入			7,002
財務成本			(117,061)
所得稅抵免			<u>70,999</u>
與基金單位持有人交易前之年內虧損			<u><u>(294,534)</u></u>

截至2023年12月31日止年度	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>322,375</u>	<u>122,543</u>	<u>444,918</u>
物業收入淨額	263,967	93,687	357,654
投資物業公允價值變動	43,000	12,013	55,013
一般及行政開支			(37,440)
其他收益－淨額			2,778
財務收入			9,200
財務成本			(113,958)
所得稅開支			<u>(53,778)</u>
與基金單位持有人交易前之年內 溢利			<u><u>219,469</u></u>

截至2024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1,179,000港元(2023年：1,203,000港元)及約934,000港元(2023年：976,000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12月31日	
	2024年 千港元	2023年 千港元
分部資產		
香港	5,633,761	6,002,138
中國內地	1,197,108	1,484,561
所有其他分部	151,205	205,589
	<u>6,982,074</u>	<u>7,692,288</u>
分部負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
香港	693,124	725,136
中國內地	412,210	540,807
所有其他分部	2,196,334	2,192,727
	<u>3,301,668</u>	<u>3,458,670</u>

## 5. 物業運營開支

	2024年 千港元	2023年 千港元
物業管理費	41,440	41,065
— 樓宇管理費(附註(i))	29,518	29,113
— 補充服務相關開支	11,922	11,952
差餉及地租	9,376	9,144
維修及保養	16,299	11,062
水電費	6,513	6,997
其他稅項(附註(ii))	15,640	15,926
其他	3,067	3,070
	<u>92,335</u>	<u>87,264</u>

附註：

(i) 截至2024年12月31日止年度，樓宇管理費包括運營管理人(為順豐控股股份有限公司的附屬公司)收取的運營管理費約2,971,000港元(2023年：2,623,000港元)。

(ii) 其他稅項主要包括中國內地的物業稅、土地使用稅及印花稅。

## 6. 一般及行政開支

	2024年 千港元	2023年 千港元
核數師酬金		
— 審核及與審核相關的鑒證服務	1,666	2,304
— 其他服務	232	220
房託管理人費用	26,041	27,756
受託人費用	1,396	1,538
總估值師費用	242	293
法律及專業費用	2,813	4,691
銀行手續費	53	58
其他	588	580
	<u>33,031</u>	<u>37,440</u>

## 7. 其他收益－淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
匯兌虧損淨額	(1,050)	(398)
政府補貼	3,362	3,015
處置衍生金融工具之變現收益	19,264	—
衍生金融工具公允價值收益	16,894	—
外匯遠期合約的結算	(272)	39
其他	147	122
	<u>38,345</u>	<u>2,778</u>

## 8. 財務成本

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行借款之利息開支(附註14)	115,377	113,185
債務成本攤銷	1,684	773
	<u>117,061</u>	<u>113,958</u>



## 9. 所得稅抵免／(開支)

於截至2024年及2023年12月31日止年度，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」)。中國內地附屬公司的未分派溢利按10%的稅率計提預扣稅撥備。

	2024年 千港元	2023年 千港元
即期所得稅		
－中國內地企業所得稅	(12,371)	(11,274)
－香港利得稅	(1,043)	－
－預扣稅	(154)	(150)
遞延所得稅	<u>84,567</u>	<u>(42,354)</u>
	<u><u>70,999</u></u>	<u><u>(53,778)</u></u>

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
除稅項及與基金單位持有人交易前之 (虧損)／溢利	(365,533)	273,247
按香港利得稅稅率16.5%計算的預期稅項	(60,313)	45,086
不同稅率之影響	(14,119)	4,544
毋須課稅收入	(1,261)	(1,571)
不可扣稅開支	2,051	1,906
動用先前未確認之稅項虧損	(1,404)	－
未確認之稅項虧損	－	269
往年撥備不足／(超額撥備)	105	(37)
預扣稅	3,942	3,581
所得稅(抵免)／開支	<u><u>(70,999)</u></u>	<u><u>53,778</u></u>

## 10. 房託管理人費用

根據信託契約，房託管理人有權收取作為順豐房託的管理人所提供的服務的管理費，有關費用為下列各項的總和：

- (i) 每年收取基本費用可供分派收入的10%（「基本費用」）。基本費用可供分派收入為計入年內應付基本費用及浮動費用前計算的可供分派予基金單位持有人的收入總額的金額；及
- (ii) 每年收取該財政年度的每基金單位分派與前一財政年度的每基金單位分派之間的差額的25%乘以該財政年度順豐房託的已發行基金單位加權平均數（「浮動費用」）。

	2024年 千港元	2023年 千港元
基本費用	26,041	25,771
浮動費用	—	1,985
	<u>26,041</u>	<u>27,756</u>

房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金形式或全部或部份以順豐房託基金單位形式收取房託管理人費用。如不作出選擇，則應沿用房託管理人於過往最近期的曆年所作出的有效選擇(如有)。根據順豐房託日期為2023年1月10日的公告，房託管理人選擇以順豐房託發行的新基金單位形式收取全數截至2023年12月31日止年度的房託管理人費用。房託管理人並未就截至2024年12月31日止年度作出任何選擇，故將沿用房託管理人最近期就截至2023年12月31日止年度所作出的有效選擇。於2024年4月9日，順豐房託已按每基金單位2.364港元的價格向房託管理人發行合共6,238,023個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用約14,746,000港元，即於2023年7月1日至2023年12月31日期間的基本費用與截至2023年12月31日止財政年度的浮動費用的總和。於2024年9月5日，順豐房託已按每基金單位2.71港元的價格向房託管理人發行合共4,892,896個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用約13,260,000港元，即於2024年1月1日至2024年6月30日期間的基本費用。

於2025年1月13日，房託管理人以書面通知受託人其選擇全數以現金形式從順豐房託收取截至2025年12月31日止年度的管理人費用。

將予發行的實際基金單位將按順豐房託基金單位於緊接順豐房託基金單位發行(作為全數支付房託管理人費用)當日前五個連續交易日在聯交所的平均收市價計算。

	2024年 千港元	2023年 千港元
房託管理人費用 以基金單位形式	<u>26,041</u>	<u>27,756</u>

## 11. 每基金單位(虧損)/盈利

### (a) 基本

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本(虧損)/盈利乃根據與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利及年內已發行基金單位加權平均數計算。

	2024年	2023年
與基金單位持有人交易前之 年內(虧損)/溢利(千港元)	<u>(294,534)</u>	<u>219,469</u>
年內基金單位加權平均數(千個)	<u>810,890</u>	<u>801,553</u>
每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(36.32)</u>	<u>27.38</u>

(b) 攤薄

以與基金單位持有人交易前之年內(虧損)／溢利為基準之每基金單位攤薄(虧損)／盈利乃透過調整已發行的基金單位加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲發行)計算。順豐房託於年內的管理人費用將全數以基金單位形式支付，該等基金單位均具潛在攤薄影響。

	2024年	2023年
與基金單位持有人交易前之年內(虧損)／溢利(千港元)	<u><b>(294,534)</b></u>	<u>219,469</u>
年內基金單位加權平均數(千個)	<b>810,890</b>	801,553
將以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)(附註)	<u>—</u>	<u>5,607</u>
每基金單位攤薄(虧損)／盈利的基金單位加權平均數(千個)	<u><b>810,890</b></u>	<u>807,160</u>
每基金單位攤薄(虧損)／盈利(港仙)	<u><b>(36.32)</b></u>	<u>27.19</u>

附註：經將全數以順豐房託基金單位形式支付的管理人費用調整的基金單位數目乃根據順豐房託基金單位於緊接2023年12月31日前的五個連續交易日在聯交所的平均收市價計算(僅供說明之用)。

就房託管理人費用可予發行的基金單位被視為對截至2024年12月31日止年度的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響，故此未計入每基金單位攤薄虧損的計算中。

## 12. 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	千港元
於2024年1月1日	7,388,198
成本調整(附註)	(1,860)
投資物業公允價值變動	(614,439)
貨幣換算差額	(40,455)
	<u>6,731,444</u>
於2024年12月31日	<u>6,731,444</u>
	千港元
於2023年1月1日	7,377,618
成本調整(附註)	(21,954)
投資物業公允價值變動	55,013
貨幣換算差額	(22,479)
	<u>7,388,198</u>
於2023年12月31日	<u>7,388,198</u>

附註：款項包括佛山物業及長沙物業於截至2024年及2023年12月31日止年度結算時所產生的建築成本調整。

### (i) 估值過程

本集團投資物業使用公允價值模式計量。

投資物業由獨立專業合資格估值行高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)(為自2024年1月1日起進行物業估值而新獲委任為順豐房託的總估值師)按市場價值作為基礎進行重估。於2023年12月31日的獨立物業估值由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。

## (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2024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924,927,000港元(2023年：1,152,731,000港元)及5,620,000,000港元(2023年：5,987,000,000港元)已予抵押，以使本集團獲得2,504,506,000港元(2023年：2,563,434,000港元)的借款。

### 13. 應收貿易款項

	2024年 千港元	2023年 千港元
應收貿易款項		
— 第三方	1,768	1,794
— 關聯公司(附註)	7,634	8,186
	<u>9,402</u>	<u>9,980</u>

附註： 關聯公司的應收貿易款項於綜合資產負債表中被呈列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。

應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
30天內	9,324	9,980
31至90天	78	—
	<u>9,402</u>	<u>9,980</u>

## 14. 借款

	2024年 千港元	2023年 千港元
有抵押銀行借款本金金額	2,506,975	2,565,270
交易成本資本化	<u>(2,469)</u>	<u>(1,836)</u>
	2,504,506	2,563,434
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	<u>(45,615)</u>	<u>(47,464)</u>
	<u><b>2,458,891</b></u>	<u><b>2,515,970</b></u>

銀行借款按以下貨幣計值：

	2024年 千港元	2023年 千港元
港元	2,156,531	2,157,164
人民幣	<u>347,975</u>	<u>406,270</u>
	<u><b>2,504,506</b></u>	<u><b>2,563,434</b></u>

於2024年8月，本集團就總額為2,159,000,000港元的借款合同進行再融資，到期日由2026年5月更新為2027年9月，並更換了貸款人。

於2024年12月31日，按未償還本金金額計算的銀行借款之加權平均實際利率為年利率4.90% (2023年：年利率4.83%)。

有關截至2024年及2023年12月31日止年度借款的財務成本，請參閱附註8。



於2024年12月31日，本集團的投資物業價值約6,544,927,000港元(2023年：7,139,731,000港元)(附註12)、借款期內租賃投資物業產生的租金收入、受限制銀行結餘約47,488,000港元(2023年：35,645,000港元)、本集團某間附屬公司的股權及本集團一間附屬公司的若干資產已予抵押，以為本集團銀行借款提供擔保。

本集團借款於下列時間償還：

	2024年 千港元	2023年 千港元
1年內	45,615	47,464
1至2年	99,338	47,464
2至5年	2,330,293	2,377,805
5年以上	29,260	90,701
	<u>2,504,506</u>	<u>2,563,434</u>

#### 15. 應付貿易款項

	2024年 千港元	2023年 千港元
應付貿易款項	<u>745</u>	<u>857</u>

應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
30天內	<u>745</u>	<u>857</u>

## 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

本集團於本年度的末期業績及綜合財務報表已由董事會轄下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（「羅兵咸永道會計師事務所」）進行審閱。

本公告內的數字已獲羅兵咸永道會計師事務所同意，並與本集團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香港審計準則、香港審閱聘用準則或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、上市規則的適用條文、信託契約，以及在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C1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，已發行合共11,130,919個新基金單位如下：

- (i) 於2024年4月9日，順豐房託已按每基金單位2.364港元的價格向房託管理人發行6,238,023個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用14,746,687.78港元，即於2023年7月1日至2023年12月31日期間的基本費用與截至2023年12月31日止財政年度的浮動費用的總和；及
- (ii) 於2024年9月5日，順豐房託已按每基金單位2.71港元的價格向房託管理人發行4,892,896個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用13,259,750.85港元，即於2024年1月1日至2024年6月30日期間的基本費用。

於2024年12月31日，順豐房託已發行基金單位總數為815,892,895個。

## 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

於2024年7月1日至2024年12月31日期間的末期分派為每基金單位12.69港仙，將於2025年4月25日(星期五)派付予於2025年4月1日(星期二)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2025年3月31日(星期一)至2025年4月1日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位的過戶登記手續。基金單位持有人如欲獲得此分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2025年3月28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。

## 發布年報

順豐房託於本年度的年報將於2025年4月30日或之前於聯交所及順豐房託的網站上發布以及寄發予基金單位持有人。

## 基金單位持有人週年大會

順豐房託2025年基金單位持有人週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)  
董事會主席  
何捷

香港，2025年3月13日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事何捷先生；執行董事及行政總裁翟迪強先生；非執行董事黃美智女士及甘玲女士；以及獨立非執行董事何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生。