



# 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



## 關於順豐房託

順豐房託(股份代號：2191)是在香港聯交所主板上市的首個以物流物業為主的房地產投資信託基金。順豐房託是獲證監會認可並由信託契約所組成的一項集體投資計劃。

順豐房託的投資重點是全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於物流物業。順豐房託的投資組合目前包括位於香港青衣以及中國內地佛山、蕪湖與長沙的四項物業。該四項物業全部均為現代物流物業，戰略性地位處香港及中國內地的主要物流樞紐。

## 關於房託管理人

順豐房託由房託管理人(即順豐房託資產管理有限公司)管理，其主要職責是根據信託契約並純粹為基金單位持有人的利益而管理順豐房託及其所有資產。

## 關於順豐控股股份

順豐控股股份為一間於中國成立且其股份於深圳證券交易所上市的公司，並為順豐房託的發起人及控權單位持有人。順豐控股股份是中國第一大、全球第四大快遞物流綜合服務商。其圍繞物流生態圈，持續完善服務能力，業務拓展至時效快遞、經濟快遞、快運、冷運及醫藥、同城急送、供應鏈及國際業務(含國際快遞、國際貨運及代理、供應鏈)等八個物流板塊，能夠為客戶提供國內及國際端到端一站式供應鏈服務。

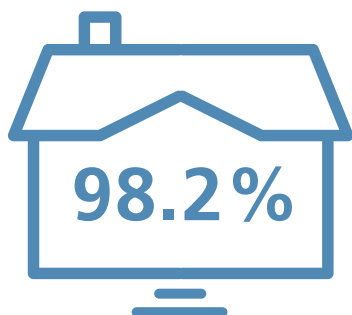
## 目錄

表現摘要	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
董事及管理層	16
企業管治報告	23
權益披露	43
其他資料	46
關連人士交易	49
受託人報告	55
獨立核數師報告	56
綜合財務報表	63
綜合收益表	63
綜合全面收益表	64
綜合資產負債表	65
綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	67
綜合分派表	68
綜合現金流量表	70
綜合財務報表附註	71
估值報告	134
績效表	157
財務概要	158
詞彙	159
公司資料	封底 內頁

# 表現摘要

於2022年12月31日

## 出租率



↑ 2.4個百分點<sup>(1)</sup>

## 投資組合估值



↑ 12.8%<sup>(1)</sup>

## 資產負債比率



33.9%

↑ 3.3個百分點<sup>(1)</sup>

## 每基金單位資產淨值



5.32 港元

↑ 4.1%<sup>(1)</sup>

附註(1)：與2021年12月31日比較

截至2022年12月31日止年度

## 收益



4.215 億港元

## 物業收入淨額



3.436 億港元

## 每基金單位分派



27.74 港仙

致基金單位持有人：

本人謹代表房託管理人(作為順豐房託的管理人)的董事會欣然提呈順豐房託截至2022年12月31日止年度的年報。

## 在變局中維持理想表現

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%。

## 與順豐控股股份維持穩固的合作關係

順豐房託在順豐控股股份的整體長期發展戰略中依然擔當重要一環，概因順豐房託為順豐控股股份提供一個平台來補充資金以支持其業務發展。向順豐控股股份收購長沙物業正彰顯了兩間公司之間穩健的合作關係，令順豐房託可以利用能夠獲取順豐控股股份一系列物流物業的競爭優勢。這種互惠互利的合作關係亦為順豐房託帶來穩健的租金收入。

## 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ESG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。

### 董事會變動及鳴謝

本人謹此歡迎於本年度獲委任為非執行董事的三位新任董事：何捷先生、黃美智女士及甘玲女士，彼等的見識及專長定必為董事會帶來一番新氣象。此外，本人謹此歡送楊濤先生、梁翔先生及伍瑋婷女士，並感謝彼等任內作出的寶貴貢獻。

最後，本人謹藉此機會衷心感謝董事會的英明領導及一眾盡忠職守且富有專業精神的房託管理人員工，以及投資者、商業夥伴及其他持份者給予我們的支持和信任。

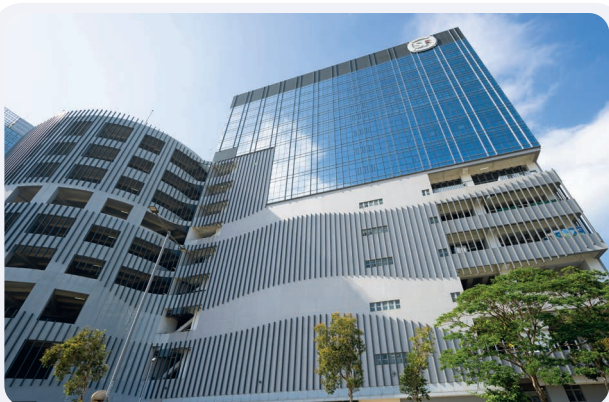
王衛  
主席

2023年3月16日

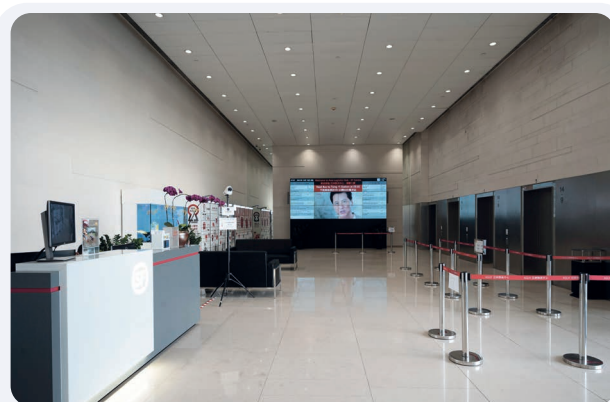
# 管理層討論及分析

## 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，國內生產總值的增幅低於預期。



青衣物業



青衣物業－電梯大堂

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 12月31日 可出租面積 (平方米)	於2022年 12月31日的 出租率	於2021年 12月31日的 出租率	於2022年 12月31日 順豐集團所佔 可出租面積 百分比	於2022年 12月31日的 內部／外部 租戶數目 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(1)</sup>	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
<b>總計</b>	<b>427,893</b>	<b>98.2%</b>	95.8%	<b>78.8%</b>	<b>8/38</b>

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，戰略性地位處於香港青衣以及中國內地的湖南省長沙、廣東省佛山及安徽省蕪湖。該四項物業均處於主要物流樞紐，最初是為了支援順豐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，順豐集團租戶佔了可出租面積的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。

## 管理層討論及分析

### 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。



青衣物業



青衣物業－自動分揀及供應鏈支持設施

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「定制化」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。



長沙物業



長沙物業 – 已安裝太陽能板

於收購完成後，順豐集團承租額外地方，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。

## 管理層討論及分析

### 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2022年12月31日，其出租率為100% (2021年12月31日：100%)。



佛山物業



佛山物業－高標準倉庫

### 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	所佔收益 的百分比	物業收入 淨額 <sup>(1)</sup> 千港元	所佔物業 收入淨額 的百分比
青衣物業	317,634	75.4%	264,144	76.5%
長沙物業 <sup>(2)</sup>	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%
<b>總計</b>	<b>421,469</b>	<b>100%</b>	<b>345,094</b>	<b>100%</b>

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。



## 管理層討論及分析

### 分派

根據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。



蕪湖物業



蕪湖物業

董事會已決議就本年度宣派末期分派每基金單位14.07港仙，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。

	於2022年		於2021年		按年變動		於2022年	於2021年
	12月31日的估值		12月31日的估值		按年變動	(以當地	12月31日的	12月31日的
					(以港元計值)	貨幣計值)	資本化率	資本化率
<b>香港</b>	百萬港元		百萬港元		%	%	%	%
青衣物業	<b>5,944.0</b>		5,660.0		<b>5.0</b>	<b>5.0</b>	<b>4.25</b>	4.40
小計	<b>5,944.0</b>		5,660.0		<b>5.0</b>	<b>5.0</b>		
<b>中國內地</b>	百萬港元	人民幣百萬元	百萬港元	人民幣百萬元	%	%	%	%
長沙物業 <sup>(1)</sup>	<b>624.8</b>	<b>559.4</b>	不適用	不適用	不適用	不適用	<b>5.25</b>	不適用
佛山物業	<b>556.4</b>	<b>498.1</b>	595.3	486.4	<b>-6.5</b>	<b>2.4</b>	<b>5.25</b>	5.25
蕪湖物業	<b>252.4</b>	<b>226.0</b>	286.5	234.1	<b>-11.9</b>	<b>-3.5</b>	<b>5.50</b>	5.50
小計	<b>1,433.6</b>	<b>1,283.5</b>	881.8	720.5	<b>62.6</b>	<b>78.1</b>		
小計(不包括長沙物業)	<b>808.8</b>	<b>724.1</b>	881.8	720.5	<b>-8.3</b>	<b>0.5</b>		
<b>投資組合總計</b>	<b>7,377.6</b>		6,541.8		<b>12.8</b>			

附註：

(1) 長沙物業收購事項於2022年6月24日已告完成。

## 管理層討論及分析

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；及
- (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前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。

# 董事及管理層

## 董事

### 王衛

主席及非執行董事

王衛先生，現年52歲，於2021年2月3日獲委任為非執行董事，並為董事會主席。

王先生在物流行業擁有豐富經驗。彼於1993年創立順豐控股股份，並於2016年12月起擔任順豐控股股份的董事長兼總經理，負責制定順豐控股股份的業務戰略及監督業務發展與整體管理。彼亦為嘉里物流聯網有限公司（一間於香港聯交所上市的公司，並為順豐控股股份的附屬公司）的非執行董事兼董事會主席。

王先生為深圳明德控股發展有限公司及順豐控股股份的董事，以及深圳順豐泰森控股（集團）有限公司的董事和僱員，該等公司均為根據證券及期貨條例第XV部的涵義於順豐房託的基金單位中擁有權益的公司。

### 翟迪強

執行董事及行政總裁

翟迪強先生，現年61歲，於2020年10月23日獲委任為董事，並於2021年2月3日調任為執行董事。彼亦為房託管理人的行政總裁、投資委員會成員及負責人員之一以及為順豐房託所有附屬公司的董事。

翟先生在房地產及金融行業擁有豐富經驗。彼於2010年6月加入領展房地產投資信託基金的管理人領展資產管理有限公司並於2018年12月離職時擔任該公司的財務總監。彼於2010年9月至2018年8月間亦為該公司的負責人員之一。在此之前，他曾於2007年4月至2010年5月間擔任資本策略地產有限公司的執行董事。彼亦於1999年10月至2007年2月間在盈科拓展集團出任多個高級管理職位，並於2004年5月至2007年2月間擔任盈科大衍地產發展有限公司的執行董事。彼現任貿易通電子貿易有限公司的獨立非執行董事。上述提及的所有公司／房地產投資信託基金均於香港聯交所上市。

翟先生持有英國威爾斯大學（現稱卡迪夫大學）機械工程理學士學位及工商管理碩士學位。

### 何捷

#### 非執行董事

何捷先生，現年48歲，於2022年4月11日獲委任為非執行董事。彼亦為投資委員會主席及提名及薪酬委員會成員。

何先生在審計、財務監控與企業融資及業務管理方面均擁有豐富經驗。彼為順豐控股股份的董事、副總經理兼財務負責人。彼亦為嘉里物流聯網有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，並為順豐控股股份的附屬公司)的非執行董事。在2021年9月加入順豐控股股份之前，何先生於2014年4月至2021年9月間曾擔任Fox Financial Technology Group Limited的首席執行官，及於2005年至2014年間曾於數間在納斯達克上市的公司出任多個高級財務職位。何先生曾於2015年8月至2022年5月間擔任長城證券股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司)的獨立董事、於2018年7月至2018年12月間擔任第七大道控股有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)的獨立非執行董事，及於2014年6月至2017年9月間擔任Zhaopin.com Limited(其美國存託股份於2017年10月從紐約交易所除牌)的獨立董事。

何先生為順豐控股有限公司及順豐豐泰的董事，以及深圳順豐泰森控股(集團)有限公司的僱員，該等公司均為順豐控股股份的附屬公司及根據證券及期貨條例第XV部的涵義於順豐房託的基金單位中擁有權益的公司。

何先生持有香港大學工商管理學學士(會計及財務)學位及中華人民共和國清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。何先生為香港會計師公會及美國會計師協會會員。

### 黃美智

#### 非執行董事

黃美智女士，現年50歲，於2022年6月30日獲委任為非執行董事。

黃女士在企業財資、資金管理、金融服務方面均擁有豐富經驗。彼為順豐控股股份的資金管理負責人。彼亦為順豐數科(深圳)技術服務有限公司的總經理及順豐恒通支付有限公司、順豐保險經紀(深圳)有限公司及順豐控股集團財務有限公司(持有由中國銀行保險監督管理委員會發出的牌照)的董事長，該等公司均為順豐控股股份的附屬公司。於2010年9月加入順豐控股股份之前，黃女士於2006年至2010年間曾擔任華為技術有限公司的總部區域資金總監及亞太區資金總監，並於1996年至2006年間在多家大型歐美跨國企業的企業財資與資金部門任職。

黃女士持有英國倫敦泰晤士河谷大學(現稱西倫敦大學)會計與金融的文學士學位。

## 董事及管理層

### 甘玲

非執行董事

甘玲女士，現年48歲，於2022年12月31日獲委任為非執行董事。

甘女士在證券投資及企業融資方面擁有豐富經驗。彼為順豐控股股份的副總經理及董事會秘書，現同時擔任深圳證券交易所上訴覆核委員會委員。於2015年12月加入順豐控股股份之前，甘女士於2010年至2015年間曾擔任茂業國際控股有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）的副總經理，及於2011年至2015年間曾擔任多家中國內地A股上市公司的董事。甘女士於2006年至2010年間在紐約老虎基金系列Coatue Management, L.L.C. (翹圖基金)任分析師。

甘女士為深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(順豐控股股份的附屬公司)的僱員，該公司為根據證券及期貨條例第XV部的涵義於順豐房託的基金單位中擁有權益的公司。

甘女士持有中國汕頭大學文學學士學位(英語專業)及美國德州大學奧斯丁分校工商管理碩士學位。

### 陳懷林

獨立非執行董事

陳懷林先生，現年66歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席、提名及薪酬委員會成員及披露委員會成員。

陳先生在審計、會計及財務方面擁有40年經驗。彼曾在KPMG Singapore (新加坡畢馬威會計師事務所)擔任合夥人達23年，直至彼於2015年9月退休為止。陳先生在審計方面經驗豐富，曾負責多個行業的公司審計工作。彼在KPMG Singapore(新加坡畢馬威會計師事務所)任職期間曾擔任金融機構審計工作的銀行合夥人，亦涉足多項首次公開招股及併購交易。陳先生於2010年9月至2015年9月間曾擔任畢馬威全球中國業務發展中心的新加坡主管。

陳先生現任四間於新加坡交易所上市的公司之獨立非執行董事，包括(i)大信商用信託的管理人大信商用信託管理有限公司；(ii) Elite商業房地產信託的管理人Elite商業房地產信託管理有限公司；(iii)昇菘集團有限公司；及(iv)華聯商業信託的管理人華聯商業信託管理有限公司。彼亦為於香港聯交所上市的聯易融科技集團的獨立非執行董事。陳先生曾擔任ASL Marine Holdings Ltd.及浙能錦江環境控股有限公司(均於新加坡交易所上市)的獨立非執行董事。彼亦曾擔任口福集團有限公司(已於2022年3月從新加坡交易所除牌)的獨立非執行董事。



陳先生持有新加坡南洋大學(現稱南洋理工大學)商學(會計)學士學位。彼為新加坡特許會計師協會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員。

### 何立基(榮譽勳章，太平紳士)

獨立非執行董事

何立基先生，現年62歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名及薪酬委員會主席、審核委員會成員及披露委員會成員。

何先生在航運及海運行業以及在貨物貿易及運輸方面均擁有豐富經驗。彼自1999年9月以來一直擔任香港付貨人委員會秘書處執行總幹事。在此之前，彼任職於Swire Shipping (Agencies) Limited及太古貨運服務有限公司直至1999年9月止及最後職銜為副董事總經理。彼亦為貿易通電子貿易有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)的獨立非執行董事。

何先生為市區更新基金董事及物流業行業培訓諮詢委員會、香港海運港口局的兩個委員會、職業安全健康局及私營骨灰安置所上訴委員會的成員。彼亦為香港總商會船務及運輸委員會、香港貿易發展局物流服務諮詢委員會及香港•台灣商貿合作委員會的成員。何先生獲委任為土地及建設諮詢委員會及其土地小組委員會的非官方成員，任期由2021年7月1日起至2024年6月30日止。彼曾擔任香港物流發展局、港口行動事務委員會及危險品常務委員會的成員。彼於1992年1月至1992年12月間以及於1993年1月至1995年12月間分別出任香港定期班輪協會的副主席及主席。彼為香港物流管理人員協會現任理事長以及香港運輸物流學會常務委員。彼於2005年6月及2014年4月曾兩屆獲委任為深圳港口協會顧問。何先生於2011年、2016年及2021年獲選為行政長官選舉委員會委員。

何先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員。

## 董事及管理層

### 陳明德

獨立非執行董事

陳明德先生，現年64歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為披露委員會主席、投資委員會成員及審核委員會成員。

陳先生在房地產、企業融資、上市事宜及跨境交易方面擁有豐富的法律專業經驗。彼於2010年8月至2019年12月間擔任領展房地產投資信託基金（一個於香港聯交所上市的投資基金）的管理人領展資產管理有限公司的法務總監及公司秘書。在此之前，彼於2009年4月至2010年8月間在盈科大衍地產發展有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）任職及最後職銜為法律事務總監。彼於2005年11月至2009年4月間曾擔任嘉華國際集團有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）的首席法律顧問及公司秘書。陳先生曾為香港執業律師。

陳先生持有香港大學法律學士學位及倫敦大學學院法律碩士學位。彼亦獲中國政法大學頒授中國法律文憑。除作為香港合資格律師外，陳先生亦為新加坡合資格律師，並於1989年取得紐約州律師資格。彼於2011年3月至2020年9月間曾任香港律師會企業律師委員會成員。

### 郭淳浩

獨立非執行董事

郭淳浩先生，現年59歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員以及提名及薪酬委員會成員。

郭先生在金融服務及銀行業擁有豐富經驗，並曾於多家國際金融機構擔任高級職務。彼現為陽光房地產投資信託基金（一個於香港聯交所上市的投資基金）的管理人恒基陽光資產管理有限公司以及易鑫集團有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）的獨立非執行董事。郭先生於2007年4月至2016年3月間曾擔任香港證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會委員。彼於2016年11月至2022年10月間曾擔任香港證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會委員。

郭先生持有劍橋大學文學士學位。彼為香港證券及投資學會的資深會員及香港董事學會的資深會員。

### 饒群林

獨立非執行董事

饒群林先生，現年50歲，於2021年6月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為投資委員會成員。

饒先生於房地產投資及金融方面擁有豐富經驗。彼現為豐泰地產投資的董事總經理、中國區主管及投資組合管理負責人。彼於2012年5月至2021年5月間曾任PAG Consulting Limited的董事總經理兼PAG Real Estate(太盟地產)的中國主管，而彼於任內拓展該公司在中國的投資足跡，並為該公司建立香港、上海及北京的投資及資產管理專業團隊。饒先生亦曾任職於野村國際(香港)有限公司。

饒先生持有哈佛大學經濟學文學士學位、賓夕法尼亞大學沃頓商學院的工商管理碩士學位及賓夕法尼亞大學約瑟夫勞德管理與國際研究學院的文學碩士學位。

## 管理層

### 翟迪強

執行董事及行政總裁

翟迪強先生為執行董事、行政總裁及房託管理人的負責人員之一。彼の履歷資料載於上文「董事」一節。

### 康錦傑

投資總監

康錦傑先生為房託管理人的投資總監及負責人員之一。彼於房地產投資、資產管理及會計方面擁有豐富經驗。彼曾負責其他在香港上市的房地產投資信託基金的投資與投資者關係職能。康先生持有澳洲麥考瑞大學經濟學士學位，以及莫納什大學商業法碩士學位。彼為澳洲會計師公會會員並持有特許金融分析師的資格。

## 董事及管理層

### 楊德謙

投資組合管理主管

楊德謙先生為房託管理人的投資組合管理主管及負責人員之一。彼於物業投資、估值及投資組合管理方面擁有豐富經驗。楊先生持有香港大學理學士(測量學)學位及倫敦大學理學士(會計與金融)學位。彼為皇家特許測量師學會專業會員並持有特許金融分析師的資格。

### 盧少俊

資產管理主管

盧少俊先生為房託管理人的資產管理主管。彼於順豐集團及在此之前於其他跨國公司積累了豐富的建設管理及項目管理經驗。盧先生持有英國泰恩河畔紐卡素大學理學(結構工程與建設管理)碩士學位。

### 何思婷

財務主管

何思婷女士為房託管理人的財務主管。彼對香港及中國業務實體的法定財務申報及財務管理擁有豐富經驗。何女士持有香港大學工商管理學學士(會計與金融)學位及法學碩士(公司法與金融法)學位。何女士為香港會計師公會的資深會員。

### 程慧芳

公司秘書及合規主管

程慧芳女士為房託管理人的公司秘書及合規主管。彼於公司秘書、企業管治及合規事宜方面擁有豐富工作經驗。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員。

## 順豐房託致力秉持高企業管治標準，其企業管治框架著重透明度、問責性及獨立性。

房託管理人深知良好的企業管治對順豐房託的暢順、有效及具透明度的運營以及其吸引投資、保障基金單位持有人及持份者利益，及提升基金單位持有人價值的能力至關重要。因此，房託管理人堅持依循一套強大的道德價值觀來培養誠信文化，以維護高標準的商業道德及提高所有員工的反貪能力和意識，同時致力秉持高企業管治標準，並為順豐房託制定政策與程序，提倡以具透明度且含內在制衡機制的方式運營。

房託管理人已就順豐房託的管理及運營採納合規手冊。合規手冊載列主要流程、系統以及政策與程序，包括企業管治政策。

### 認可架構

順豐房託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃、受房地產投資信託基金守則規管及由信託契約所組成。房託管理人獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌以進行受規管的資產管理活動。房託管理人擁有一名根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則所規定的負責人員，彼等的姓名載於本報告「公司資料」一節。

受託人為一間根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，並為根據房地產投資信託基金守則合資格擔任證券及期貨條例項下認可的集體投資計劃的受託人。

受託人與房託管理人互相獨立。根據信託契約，受託人負責代表基金單位持有人妥善保管順豐房託的資產及監管房託管理人的活動，以確保順豐房託遵守相關組成文件及其適用的監管規定。房託管理人在純粹以基金單位持有人的利益為前提下根據信託契約管理順豐房託及其資產以及按普通法規定履行其作為順豐房託管理人的責任，特別是確保純粹在基金單位持有人的利益下專業管理順豐房託資產的財務及經濟事宜。

### 房託管理人的董事會

董事會負責順豐房託的整體企業管治事宜。董事會行使其在房託管理人組織章程細則所界定的一般權力管理順豐房託的業務及事務，並確保維持穩健的風險管理及內部監控系統。

#### 人數及組成

董事會目前由10名董事組成，包括一名執董（即行政總裁）、四名非執董（其中一名為董事會主席）及五名獨董。董事會認為，現時董事會的人數最為理想，且組成均衡，有利於高效決策。董事的履歷詳情載於本報告「董事及管理層」一節。

楊濤先生、梁翔先生及伍瑋婷女士辭任非執董一職，分別自2022年4月11日、2022年6月30日及2022年12月31日起生效，為填補其空缺，何捷先生、黃美智女士及甘玲女士獲委任為非執董，分別自2022年4月11日、2022年6月30日及2022年12月31日起生效。除所披露者外，於本年度內及截至本報告批准日期，董事會成員概無變動。

#### 獨立非執行董事

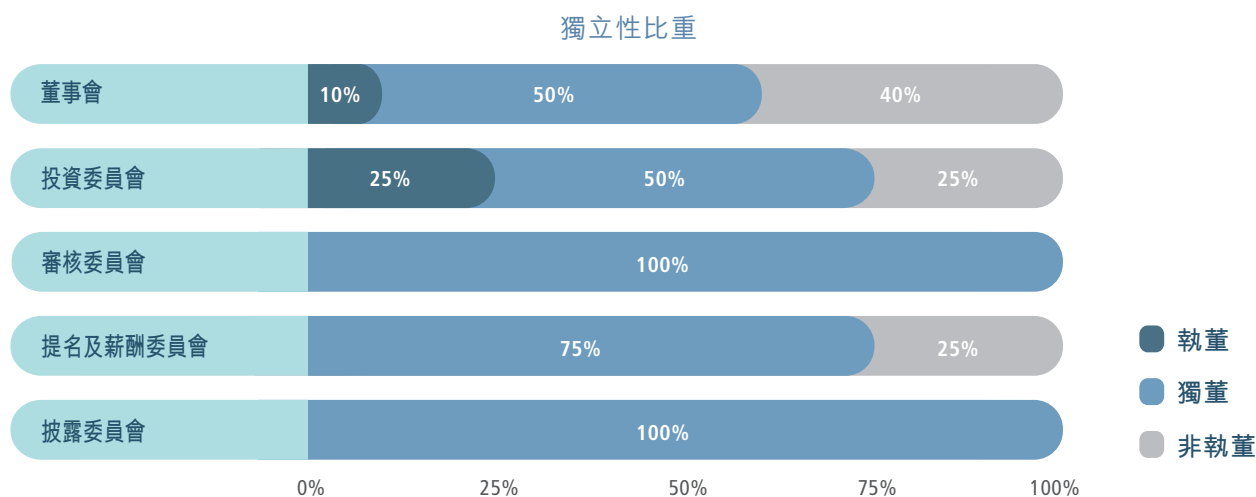
10名董事會成員中有五名(50%)為獨董。此強大的獨立代表性能夠確保獨董的意見在董事會內具有影響力。獨董就管理層的建議提出建設性的質詢並作出獨立判斷，且為順豐房託及基金單位持有人的整體利益而客觀行事。董事會已評估並信納董事會獲得獨立的觀點和意見的機制為有效。

各獨董的任期為三年，須最少每三年一次在順豐房託基金單位持有人周年大會上輪值告退並經基金單位持有人重選連任。任何擔任董事職務連續達九年的獨董須於順豐房託隨後的下屆基金單位持有人周年大會及此後每三屆的順豐房託基金單位持有人周年大會上，經基金單位持有人以普通決議案方式重選連任。

根據房託管理人的組織章程細則，獨董何立基先生及郭淳浩先生將於即將舉行的2023年順豐房託基金單位持有人周年大會上輪值退任房託管理人的獨董職務，惟符合資格並將尋求經基金單位持有人重選連任。



提名及薪酬委員會負責評估獨董的獨立性。就此而言，每位獨董已根據合規手冊所載的獨立性指引(以上市規則第3.13條所載的獨立性指引為藍本)向房託管理人發出其年度獨立性確認函。根據該等年度確認函，提名及薪酬委員會已評估並信納所有獨董均保持獨立。



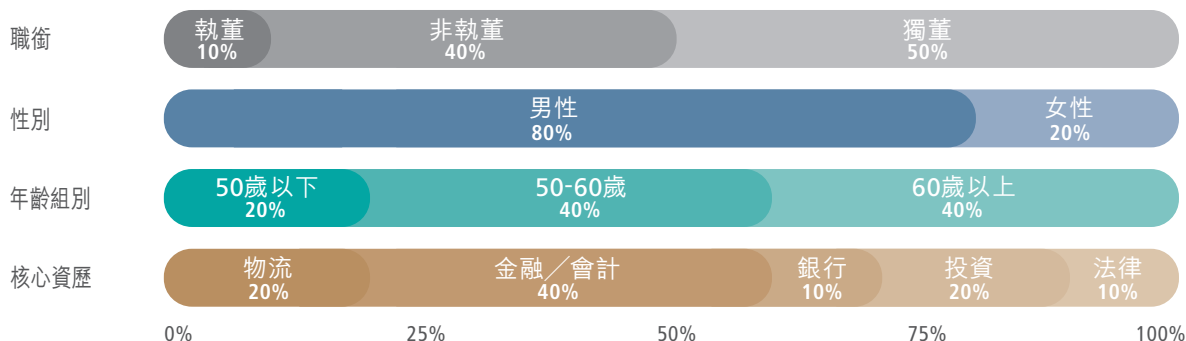
### 董事會多元化

房託管理人認同並接受擁有一個均衡且多元化的董事會所帶來的裨益，概因董事會能匯集廣泛意見，有利於作出關鍵決策。提名及薪酬委員會已採納董事會多元化政策，旨在制定達致董事會多元化的方法。候選人的遴選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，並將由提名及薪酬委員會經考慮房託管理人及順豐房託的業務以及董事會的要求後選定。最終決定將基於全面客觀評估選定的候選人的優點及可為董事會帶來的貢獻，並經計及董事會成員多元化的廣泛裨益後作出。董事會透過提名及薪酬委員會監督該政策的執行情況，並每年檢討其有效性。

## 企業管治報告

在性別多元化方面，董事會現時由80%男性成員及20%女性成員所組成，並將維持兩性比例各佔最少10%。在資歷方面，董事會網羅來自物流、金融及會計、銀行、投資及法律界的優秀商業行政人員及專業人士。董事會成員具備適合執行董事會職責及順豐房託業務所需的技能及經驗。

多元化數據一覽



### 董事會績效評估

為確保有效運作，董事會將進行年度績效評估。董事會對本年度的績效評估是透過向董事發送一份量身定制的問卷的方式進行，藉此收集彼等的意見及評論。整個評估以匿名方式進行，以鼓勵自由表達意見。評估結果和調查結果已由提名及薪酬委員會及董事會檢討及考量。

### 董事的提名及委任

董事會對董事的遴選、委任及重新委任負有最終責任。提名及薪酬委員會獲授權檢討董事會組成及就委任或重新委任董事提出建議。提名及薪酬委員會已採納提名政策，以訂明提名及薪酬委員會在董事提名過程中所扮演的主導角色。在確定新董事職務的提名候選人時，提名及薪酬委員會將考慮技能、資歷、行業經驗、誠信聲譽及對多元化的潛在貢獻等因素。

非執董並無指定任期，而獨董的現行任期則為三年，並須最少每三年一次在順豐房託基金單位持有人周年大會上輪值告退並經基金單位持有人重選連任。

### 董事的承擔

所有董事均承諾對順豐房託事務投入足夠的時間與專注。彼等均會每年向董事會披露其持有的主要任命與外部董事職務(特別是在其他上市公眾公司擔任的董事職務)，並表明其投放的時間。

於本年度內，每位新任董事經已接受由房託管理人安排的全面入職培訓。我們鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識和技能，並要求董事每年向房託管理人提供其培訓記錄。根據董事所提供的記錄，董事於本年度內參與培訓的概要如下：

	培訓*
<b>執行董事</b>	
翟迪強 (行政總裁)	√
<b>非執行董事</b>	
王衛 (董事會主席)	√
何捷 (於2022年4月11日獲委任)	√
黃美智 (於2022年6月30日獲委任)	√
甘玲 (於2022年12月31日獲委任)	-
<b>獨立非執行董事</b>	
陳懷林	√
何立基	√
陳明德	√
郭淳浩	√
饒群林	√

\* 這包括出席由順豐房託或外部機構安排，有關順豐房託的業務、董事職責或法規更新的研討會／會議／工作坊／論壇／講座。

## 董事會程序

### 董事會主席及行政總裁

董事會主席(由王衛先生擔任)的職責與行政總裁(由翟迪強先生擔任)的職責明確工作劃分，以加強問責性及責任承擔。根據合規手冊，董事會主席必須為非執董。彼負責董事會的整體領導。行政總裁為執董並負責日常管理及監督管理層以確保順豐房託及房託管理人的運營符合既定戰略、政策及法規。

### 轉授權力予管理層

管理層以行政總裁為首，負責有效地維持順豐房託的業務及日常運營。管理層舉行定期會議，以檢討及討論運營及財務表現以及影響順豐房託的重大事宜。

## 企業管治報告

雖然將權力放下予管理層可提高運營效率，從而確保高成效及達標，惟董事會明瞭有必要在董事會與管理層之間維持權責平衡。重大事項會保留予董事會審議。

以下為若干保留予董事會的事項：

- 批准全年業績公告及中期業績公告；
- 批准順豐房託及房託管理人的年報及經審核財務報表以及中期報告及未經審核中期財務資料；
- 批准中期、末期及其他分派；
- 批准順豐房託收購或出售物業；
- 批准發行及配售新基金單位或回購基金單位；
- 批准委任或罷免行政總裁、執董及房託管理人的公司秘書；
- 批准董事會根據提名及薪酬委員會的建議委任或罷免其他董事；
- 批准董事酬金；及
- 批准任何對順豐房託的財務狀況、負債、未來戰略或聲譽構成重大影響的事項。

董事會或每位董事可個別及獨立地接觸董事會主席、行政總裁及管理層的各級人員。管理層每月會向董事提交財務更新資料。














### 董事會及董事委員會會議

董事會每年最少舉行四次定期會議，約每季舉行一次。董事會於本年度內舉行五次會議。董事會及董事委員會定期會議的會議日程表於每年年初前訂定，以便在最大程度上提高董事出席率。董事會定期會議將於最少14天前發出通告，而所有其他會議則於合理時間內發出通告。議程會分別在諮詢董事會主席／行政總裁及各個董事委員會主席後編製。董事獲提供機會將彼等希望討論的事項納入會議議程內。

議程連同載有詳盡資料的文件於會議擬訂舉行日期最少三天前送交董事，以給予彼等充分時間準備會議。對於無法親身出席會議的董事，彼等會獲安排以視頻或電話參加會議。會議記錄由房託管理人的公司秘書妥為保存。會議記錄的最終稿被簽署前，我們會先收集各董事的意見。

董事出席會議情況

各董事於本年度內參與董事會會議、董事委員會會議及基金單位持有人大會的出席記錄載列如下：

	董事會	投資委員會	審核委員會	提名及薪酬委員會	披露委員會	2022年 基金單位 持有人周年大會	基金單位 持有人特別大會
	(已出席／合資格出席的會議次數)						
<b>執行董事</b>							
 翟迪強	5/5	5/5	-	-	-	1/1(C)	1/1(C)
<b>非執行董事</b>							
 王衛	4/4(C)	-	-	-	-	1/1	1/1
 伍瑋婷 <sup>(1)</sup>	4/4	3/3(C)	-	2/2	-	1/1	1/1
 楊濤 <sup>(2)</sup>	0/1	-	-	-	-	-	-
 梁翔 <sup>(3)</sup>	1/3	-	-	-	-	1/1	0/1
 何捷 <sup>(4)</sup>	3/3	2/2(C)	-	-	-	1/1	1/1
 黃美智 <sup>(5)</sup>	2/2	-	-	-	-	-	-
 甘玲 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>							
 陳懷林	5/5	-	4/4(C)	3/3	3/3	1/1	1/1
 何立基	5/5	-	4/4	3/3(C)	3/3	1/1	1/1
 陳明德	5/5	5/5	4/4	-	3/3(C)	1/1	1/1
 郭淳浩	5/5	-	4/4	3/3	-	1/1	1/1
 饒群林	5/5	5/5	-	-	-	1/1	1/1

C：董事會主席／董事委員會主席／基金單位持有人大會主席

附註：

- (1) 伍瑋婷女士不再為投資委員會主席及成員(自2022年6月30日起生效)，並辭任非執董以及提名及薪酬委員會成員(自2022年12月31日起生效)。
- (2) 楊濤先生辭任非執董，自2022年4月11日起生效。
- (3) 梁翔先生辭任非執董，自2022年6月30日起生效。
- (4) 何捷先生獲委任為非執董(自2022年4月11日起生效)、投資委員會主席及成員(自2022年6月30日起生效)以及提名及薪酬委員會成員(自2022年12月31日起生效)。
- (5) 黃美智女士獲委任為非執董，自2022年6月30日起生效。
- (6) 甘玲女士獲委任為非執董，自2022年12月31日起生效。

於本年度內，董事會主席與獨董私下會面，討論彼等關注的事宜。

## 企業管治報告

### 公司秘書

程慧芳女士接替梁慧儀女士出任房託管理人的公司秘書，自2022年6月27日起生效。房託管理人的公司秘書負責(其中包括)確保董事會政策及程序得到遵循。所有董事均可獲得公司秘書的意見及服務。於本年度內，房託管理人的公司秘書已符合上市規則規定的所有必需資格、經驗及培訓要求。

### 房託管理人的董事委員會

董事會成立了四個董事委員會，即投資委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會與披露委員會，以協助董事會履行其若干方面的職責。每個董事委員會均受其書面職權範圍所規限。

所有董事委員會均獲提供足夠資源以履行其職責，並於有必要時獲得專業意見，費用由房託管理人承擔。

### 投資委員會

投資委員會包括以下四名成員：



### 主要職能

投資委員會主要負責就建議收購及／或出售資產進行評估及提出建議；檢討資本管理策略(如對沖活動)、融資及再融資安排以及投資與財務風險並提出建議；以及檢討資金管理方面的財務權限與政策或程序並提出修改建議。

投資委員會於本年度內舉行五次會議。

#### 於本年度內履行的職務

- 審閱順豐房託與房託管理人的預算案
- 根據預算案和目標審閱順豐房託投資組合的表現
- 每半年審閱由物業估值師編製的順豐房託物業的物業估值
- 審閱資本及資金管理策略及債務融資計劃
- 通過管理層提交的外匯對沖建議
- 審閱並通過有關位於中國內地長沙的物流物業的潛在收購建議以供董事會審批
- 審閱並通過有關順豐房託向房託管理人以新的順豐房託基金單位代替現金支付管理人費用的建議以供董事會審批

### 審核委員會

審核委員會包括以下四名成員：



最少一名審核委員會成員須具備上市規則第3.10(2)條(猶如該規則適用於順豐房託)所規定的適當專業資格、會計或相關財務管理專長，而該成員為陳懷林先生。



## 企業管治報告

### 主要職能

審核委員會主要負責建立及維持有效的內部財務申報系統以及內部監控及風險管理系統；確保財務報表的質素及完整性；提名獨立外聘核數師；以及就成本、工作範圍及表現等各方面檢討外部審核工作是否充分。

審核委員會於本年度內舉行四次會議。

### 於本年度內履行的職務

- 審閱順豐房託於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的末期業績公告、年報、經審核財務報表及企業管治報告並就此建議董事會批准
- 審閱順豐房託截至2022年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告及未經審核中期財務資料並就此建議董事會批准
- 審閱房託管理人於2020年10月23日(註冊成立日期)起至2021年12月31日止期間的經審核財務報表並就此建議董事會批准
- 審閱外聘核數師報告
- 考慮外聘核數師的服務範圍、費用及聘用條款並向董事會建議重新委任外聘核數師
- 審閱內部審計報告
- 評估順豐房託的風險環境並審閱風險評估報告
- 評估內部監控及風險管理系統的有效性
- 審閱關連人士交易，以確保符合房地產投資信託基金守則及上市規則的規定
- 審閱在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算的充足性
- 審閱及通過風險管理政策以供董事會審批
- 考慮及建議董事會批准審核委員會的職權範圍的修訂
- 考慮及審閱順豐房託及房託管理人的ESG事宜
- 審閱由合規主管提交的監管合規報告

## 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會包括以下四名成員：



### 主要職能

提名及薪酬委員會主要負責檢討董事會及董事委員會的架構、人數及組成；就董事會及董事委員會的成員變動提出建議；為物色及評估董事職務候選人而制定標準；評估獨董的獨立性；審閱、執行及監督董事會多元化政策；審閱、執行及監督董事提名程序；監督及制定整體薪酬策略及政策、薪酬水平及人事繼任計劃；以及就董事的薪酬待遇向董事會提出建議。

提名及薪酬委員會於本年度內舉行三次會議。

### 於本年度內履行的職務

- 檢討董事會及董事委員會的架構、人數及組成以及多元性並評估董事會的表現
- 評估各獨董的獨立性
- 審閱董事於履行其職務及責任所投放的時間
- 考慮及就委任新非執董及董事委員會成員，以及重新委任退任獨董向董事會提出建議
- 審閱及就本年度的獨董袍金向董事會提出建議
- 審閱房託管理人員工的整體表現政策及管理人員的薪酬待遇，並就此建議董事會批准

## 企業管治報告

### 披露委員會

披露委員會包括以下三名成員：



### 主要職能

披露委員會主要負責審閱與向基金單位持有人披露資料相關的事項及須刊發的公告，以確保所披露的資料為準確、完整及無誤導成份。

披露委員會於本年度內舉行三次會議。

#### 於本年度內履行的職務

- 於刊發順豐房託的公告、新聞稿、中期報告及年報、ESG報告以及其他公開監管文件及公司通訊的披露事項前審閱該等披露事項
- 審閱內幕消息的披露政策及其操作指引，並通過內幕消息披露政策以供董事會審批

## 問責及審核

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等有責任編製本年度內的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團的財務狀況以及本年度的財務表現及現金流量。

外聘核數師的申報責任載於本報告第56至62頁的獨立核數師報告內。

## 外聘核數師

羅兵咸永道會計師事務所獲董事會委任為順豐房託及房託管理人的外聘核數師。審核委員會已審閱外聘核數師的費用、服務範圍及聘用條款，並基於質素及有效性對外聘核數師的表現及服務進行評估，以達致其對續聘羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師的建議。

審核委員會審閱及評估外聘核數師的獨立性，並已收到外聘核數師提供的獨立性書面確認函。根據其審閱，審核委員會信納審核程序的成效，以及外聘核數師的技術能力、專業道德、獨立性及客觀性。

外聘核數師曾獲委聘以提供非審核服務，但僅在不損害其獨立性的範圍內提供有關服務。就此而言，審核委員會已採納有關聘請外聘核數師提供非審核服務的政策，規定超過預設門檻的非審核服務委聘須經審核委員會事先批准。非審核服務須由審核委員會進行年度審閱。

本年度內應付外聘核數師的審計及非審計服務費用如下：

提供的服務	應付費用 港元
審計及審計相關核證服務	2,333,000
非審計服務：	
— 稅項	313,000
— 其他	232,000
<b>總計</b>	<b>2,878,000</b>

房託管理人亦對聘用外聘核數師的僱員或前僱員來擔任高級管理或審計或財務職位而採納了一項嚴謹政策，以規避與外聘核數師的潛在利益衝突。

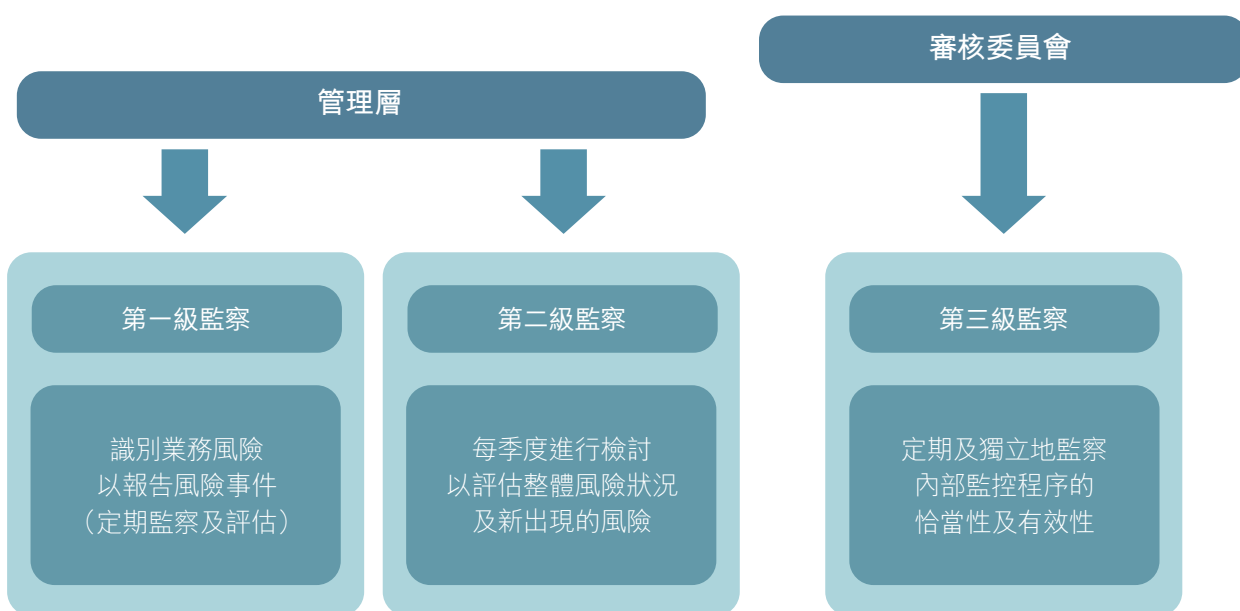
# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

### 風險管理

房託管理人認同維持穩健內部監控及風險管理系統的重要性，藉此保障基金單位持有人的利益、順豐房託的資產，以及管理業務風險。我們風險管理系統項下的風險管治架構列示如下。由房託管理人的風險管理政策所界定及支持的三級風險監控系統已獲採納。

### 風險管治架構



#### 第一級監察

最前端的是各個職能主管，彼等負責識別、監察及報告日常運營中的風險（包括ESG及氣候相關風險）。房託管理人透過有關程序致力管理風險至可接受剩餘水平來實現業務目標。

#### 第二級監察

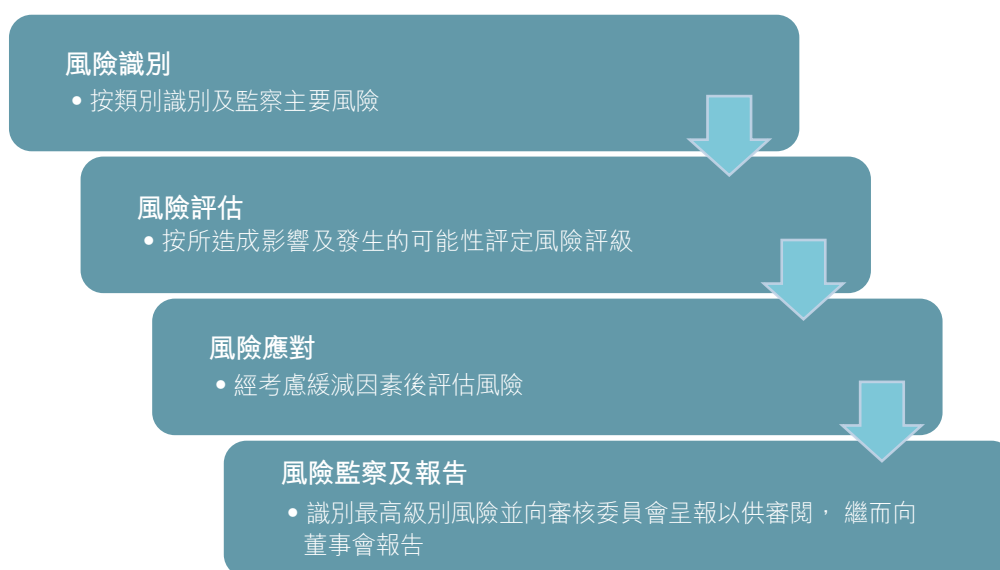
於第二級為由行政總裁領導並在風險管理負責人協助下的風險工作小組。風險工作小組定期進行風險評估，大致每季度進行一次。

#### 第三級監察

風險工作小組每半年向審核委員會匯報風險評估結果，而審核委員會則向董事會報告其審閱情況，就風險評估系統的有效性提出意見，並在適用時就任何風險緩減措施提出建議。

## 風險管理方法

風險管理框架採用混合方式實行，其能有效利用自上而下及自下而上兩種方式的優點來識別風險。該程序包括以互動方式整理及評估風險負責人由下而上的意見，並經行政總裁及各個職能主管透過由上而下的意見作出改進及調整。



## 內部監控框架

審核委員會協助董事會監督順豐房託風險管理及內部監控系統的有效性及充足性。順豐房託已委聘獨立內部審計師進行獨立檢討，以確保運營程序及內部監控的充足性、有效性及效率。根據審核委員會批准的三年期內審計劃，獨立內部審計師每半年就主要業務範疇進行檢討。於本年度內，經審計的主要業務範疇包括風險評估核實、合規及價格敏感資料管理、物業收購管理、優化項目管理及信息技術安全。獨立內部審計師編製的摘要報告每半年呈交予審核委員會，內容涵蓋主要檢討結果、改善建議及實施情況。

## 內部監控系統

順豐房託的風險管理及內部監控系統乃為管理而非消除未能實現業務目標的風險而設，因此僅就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證，同時已建立一系列主要政策與程序以確保相關管理指令及行動(包括核實及批准、檢討以及保障資產)得以執行以應對風險。房託管理人已採納內幕消息的披露政策，就房託管理人處理及發布內幕消息設立相關程序及內部監控。倘消息由管理層釐定為內幕消息，則行政總裁將評估情況，並可上報給董事會予以決定採取適當的措施(包括公開披露)。



### 檢討風險管理及內部監控系統

於本年度內，風險工作小組進行全面風險評估，並識別與順豐房託業務及運營相關的主要風險、評估出現有關風險的可能性及對順豐房託造成的影響以及緩減措施。就已識別主要ESG及氣候相關風險而言，房託管理人已於其網站披露氣候相關披露報告，並實施若干ESG及氣候相關政策。主要風險已被記錄在登記冊中，以便於持續監察。房託管理人將持續監察順豐房託風險狀況的任何變化及對任何新出現的風險保持警惕。

於本年度內，根據風險工作小組的檢討，風險更新情況已兩度提交予審核委員會審閱，審核委員會則已向董事會報告。

根據審核委員會的建議，董事會已審閱並信納風險管理及內部監控系統於本年度內為有效及足夠。

審核委員會亦已審閱並信納在會計、財務匯報職能方面以及與ESG表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算於本年度內為足夠。

### 利益衝突及於競爭業務的權益

順豐房託投資於全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於香港及中國內地的物流物業。雖然順豐控股股份的主要業務並非物業租賃，但其若干附屬公司在中國內地從事物流物業的投資、發展及管理（「**競爭業務**」）。於本年度內，三名前非執董（即楊濤先生、梁翔先生及伍瑋婷女士），及四名現任非執董（即王衛先生、何捷先生、黃美智女士及甘玲女士）於順豐控股股份及／或其附屬公司（包括從事競爭業務的附屬公司）中擔任董事、持有股份權益、出任高級管理層職位或諮詢職務，故彼等可能在參與本集團及順豐集團的業務時存在利益衝突。因此，三名前非執董（即楊濤先生、梁翔先生及伍瑋婷女士），及四名現任非執董（即王衛先生、何捷先生、黃美智女士及甘玲女士）被視為直接或間接於與本集團業務有競爭或可能競爭的競爭業務中擁有權益。鑒於管理競爭業務的公司擁有獨立於順豐房託的管理及行政職能，因此本集團被視為有能力獨立於競爭業務並按公平原則進行其業務。

除競爭業務外，管理順豐房託的房託管理人為順豐控股股份的間接附屬公司。因此，房託管理人、順豐房託及順豐控股股份之間可能會出現利益衝突的情況。過往運營管理人及運營管理人為順豐控股股份的間接附屬公司，亦有為順豐集團旗下的物業及實體提供服務。過往運營管理人及運營管理人可能在順豐集團的其他活動中在運營層面上面臨利益衝突。

為減低與順豐集團的潛在利益衝突，房託管理人在董事會中維持獨董的強大代表性，該等獨董與順豐集團並無關連，故可純粹以順豐房託的利益獨立行事，並可處理與順豐集團的任何潛在利益衝突。

對於獲聘以分別管理佛山物業、蕪湖物業及長沙物業的過往運營管理人及運營管理人，房託管理人已規定若干敏感的運營職能(如租賃及營銷職能)須由過往運營管理人及運營管理人內部的特定專責團隊負責執行。該等專責團隊所屬人員的績效僅以彼等對管理順豐房託物業的成效來衡量，從而有效地使過往運營管理人及運營管理人的利益與順豐房託及基金單位持有人的利益達成一致。房託管理人亦要求過往運營管理人及運營管理人實施如「職能分隔制度」、控制訪問權限的信息技術系統及清晰的報告機制等措施，以保護與順豐房託物業相關的敏感物業管理資料不會被順豐集團的成員公司利用而損害本集團。

此外，房託管理人已採納以下措施以整體處理利益衝突：

- 房託管理人為順豐房託的專屬管理人，故不會管理任何其他房地產投資信託基金；
- 房託管理人將確保其在行使職能上可獨立於其股東，而房託管理人的管理團隊全屬全職僱員，只專責本集團的業務運營；
- 房託管理人於合規手冊內已訂立處理利益衝突的程序；
- 房託管理人已訂立監控程序，以監察順豐房託與其關連人士的關連人士交易；
- 處理涉及董事或順豐房託主要持有人或其他關連人士的利益衝突須召開實體董事會會議，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨董均須出席會議；及
- 於事項中擁有重大利益的董事須於有關董事會會議上就相關決議案放棄投票權，且不予計入該會議的法定人數。

### 僱員及全體員工多元化

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，故此沒有直接聘用任何員工。房託管理人的董事及僱員均以房託管理人本身的資源撥付酬金。

## 企業管治報告

房託管理人致力確保全體員工達到性別多元化。截至2022年12月31日，房託管理人的全體員工中，75%為男性及25%為女性，並將繼續維持多元化的員工團隊。

### 舉報及反貪腐

房託管理人已採納一項舉報政策為僱員設立適當的安排，確保彼等可以在保密情況下舉報任何疑慮(包括財務不當行為、行賄、偽造或欺詐，及挪用或濫用資產)，而不必擔心受到指責。僱員可將疑慮向行政總裁舉報或直接透過其個人電郵向審核委員會主席舉報。

房託管理人視誠實、廉正及公平競爭為順豐房託的核心價值，並須由房託管理人的所有董事及僱員時刻堅守。房託管理人已採納反貪腐政策，並以禮品及招待政策作為補充(統稱為「該等反貪腐政策」)，以嚴禁房託管理人的所有董事及僱員於房託管理人及本集團的業務過程中索取、接受或提供任何賄賂。房託管理人已要求其所有董事及僱員遵守該等反貪腐政策。

## 合規

### 企業管治守則

於本年度內，順豐房託及房託管理人一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則，並在適用範圍內遵守各項守則條文。

### 規管董事買賣基金單位守則

為規管董事的基金單位交易，房託管理人已採納《規管董事買賣基金單位守則》為其本身的守則，而該守則的條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的所需標準。《規管董事買賣基金單位守則》亦擴大至適用於房託管理人及該等可能擁有順豐房託未公布內幕消息的房託管理人僱員。

經向所有董事作出特定查詢後，每位董事均已確認彼於本年度內一直遵守《規管董事買賣基金單位守則》所需標準。

### 其他合規

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、證券及期貨條例、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重要層面)。

### 投資者關係及溝通

#### 基金單位持有人溝通政策

房託管理人已採納一項基金單位持有人溝通政策，旨在維持與基金單位持有人的有效溝通，及培養向基金單位持有人披露順豐房託持續發展的文化。於本年度內，董事會透過披露委員會對政策的實施及有效性進行檢討，並信納該政策為有效。涵蓋順豐房託財務及非財務資料的公告、通函及其他公司通訊均及時發布，以使基金單位持有人及公眾掌握順豐房託的最新發展。

#### 公司溝通政策

為確保恰當的資料披露，房託管理人已採納一項公司溝通政策以為員工就回應外界查詢訂立標準和提供指引。

基金單位持有人及投資者可透過電子郵件或郵寄方式向房託管理人查詢。房託管理人的聯絡詳情載於本報告「公司資料」一節。

#### 基金單位持有人大會

房託管理人視基金單位持有人大會為董事會與基金單位持有人直接溝通的重要渠道。房託管理人將在每個曆年最少召開一次基金單位持有人大會，作為基金單位持有人周年大會。董事及外聘核數師代表將出席基金單位持有人周年大會，以回答基金單位持有人的提問。

#### 基金單位持有人的權利

根據信託契約，所有基金單位持有人大會應向基金單位持有人發出最少14個曆日或足10個營業日(以較長者為準)的通告，惟基金單位持有人周年大會應向基金單位持有人發出不少於足20個營業日的通告。該通告應訂明大會地點、日期及時間以及擬於大會上提呈的任何決議案的事項。

根據信託契約規定，提呈大會的決議案須以投票表決方式進行表決(除會議主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手表決方式進行表決)，而投票表決(或在上述情況下的舉手表決)結果應視為大會的決議案。

不少於兩名合共持有不少於順豐房託當時已發行基金單位10%的登記基金單位持有人可隨時向房託管理人提出書面要求召開基金單位持有人大會，以考慮建議的決議案。任何此類要求均可送交房託管理人的註冊辦事處，地址為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室。受託人及房託管理人亦可隨時召開基金單位持有人大會。

## 企業管治報告

### 須經由特別決議案決定的事項

根據信託契約，若干事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式事先批准，而該等事項包括：

- (i) 房託管理人變更對順豐房託的投資政策或策略；
- (ii) 從順豐房託的資產中出售任何自收購日期起計購入不足兩年的房地產；
- (iii) 房託管理人費用的收費率提高至超出獲准上限或變更收費架構；
- (iv) 受託人費用的收費率提高至超出獲准上限或變更收費架構；
- (v) 對信託契約的任何修訂、更改或補充，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (vi) 順豐房託遭終止或進行合併；
- (vii) 罷免順豐房託的核數師並委聘其他核數師；及
- (viii) 罷免受託人。

### ESG措施

房託管理人深明將ESG原則及價值觀融入商業決策過程的重要性，藉此可為基金單位持有人及社會整體創造長久價值，而其將繼續遵從ESG策略的關鍵支柱，即於順豐房託的2022年ESG報告內所述的商業誠信、夥伴參與、發揮員工潛能及綠色運營，該報告於本報告刊發時同時刊發。

### 其他披露

有關房地產投資信託基金守則及／或上市規則要求的若干其他披露可參閱本報告第46至48頁的「其他資料」一節。

### 財政年度結束後的變動

本報告已納入於2022年12月31日財政年度結束後直至本報告於2023年3月16日獲董事會批准日期止期間所發生的變動。

房地產投資信託基金守則規定順豐房託的關連人士須披露彼等於順豐房託基金單位的權益。此外，根據信託契約，證券及期貨條例第XV部有關權益披露的若干條文被視為適用於房託管理人、董事或行政總裁及於順豐房託基金單位中擁有權益(包括淡倉)的若干人士。

## 董事的權益

於2022年12月31日，下列董事於順豐房託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位中擁有已根據證券及期貨條例第XV部條文通知房託管理人及香港聯交所並已記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內的權益：

董事姓名	基金單位數目					佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) <sup>(3)</sup>
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	持有的總權益	
王衛 <sup>(1)</sup>	-	-	280,000,000 <sup>(2)</sup>	-	280,000,000	35.00

附註：

於2022年12月31日：

1. 主席及非執董王衛先生被視為透過包括深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司、陽帆控股有限公司及順豐豐泰的一連串公司於280,000,000個基金單位中擁有權益。進一步詳情請參閱下文「主要基金單位持有人的權益」一節。
2. 上文附註1所述的權益均為好倉權益。任何董事或行政總裁概無於順豐房託基金單位中持有淡倉權益。
3. 概約百分比乃根據已發行合共800,000,000個基金單位計算。



## 權益披露

### 主要基金單位持有人的權益

於2022年12月31日，下列每位人士(除董事或行政總裁外)根據房託管理人按信託契約須予存置的登記冊所記錄，於順豐房託基金單位中擁有5%或以上的權益：

基金單位持有人名稱	身份	所持基金單位數目	好倉／ 淡倉／ 可供借出	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) <sup>(3)</sup>
順豐豐泰 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	280,000,000	好倉	35.00
順豐控股股份 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00
深圳明德控股發展有限公司 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00
中國東方資產管理(國際) 控股有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	144,097,000	好倉	18.01

附註：

於2022年12月31日：

- 280,000,000個基金單位乃由陽帆控股有限公司的直接全資附屬公司順豐豐泰直接持有。陽帆控股有限公司為順豐控股有限公司的直接全資附屬公司。順豐控股有限公司為深圳順豐泰森控股(集團)有限公司的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森控股(集團)有限公司本身則為順豐控股股份的直接全資附屬公司。順豐控股股份為一間於深圳證券交易所上市的公司，並由深圳明德控股發展有限公司(一間由主席及非執董王衛先生擁有99.9%權益的公司)持有佔多數的權益。因此，深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司及陽帆控股有限公司均被視為於順豐豐泰所直接持有的同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。王衛先生因擁有深圳明德控股發展有限公司99.9%的權益，亦被視為於同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。
- 該等權益乃指：
  - 120,397,000個基金單位乃由China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有。China Orient Multi-Strategy Master Fund由China Orient Multi-Strategy Fund控制100%；而後者本身則由China Orient International Fund Management Limited(「China Orient International」)控制98.3%。China Orient International由中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理」)控制100%。因此，中國東方資產管理、China Orient International及China Orient Multi-Strategy Fund均被視為於China Orient Multi-Strategy Master Fund所直接持有的同一批120,397,000個基金單位中擁有權益；及
  - 23,700,000個基金單位乃由China Orient Enhanced Income Fund直接持有，而China Orient Enhanced Income Fund則由China Orient International控制100%。China Orient International由中國東方資產管理控制100%。因此，中國東方資產管理及China Orient International均被視為於China Orient Enhanced Income Fund所直接持有的同一批23,700,000個基金單位中擁有權益。
- 概約百分比乃根據已發行合共800,000,000個基金單位計算。

## 房託管理人的權益

於2022年12月31日，房託管理人概無於順豐房託基金單位中持有任何權益。

## 其他關連人士的權益

經作出合理查詢後及根據房託管理人可獲得的資料，於2022年12月31日，關連人士（順豐房託的主要持有人、董事或行政總裁、房託管理人本身，以及彼等各自的聯繫人除外）於順豐房託基金單位中所持有的權益如下：

基金單位持有人名稱	所持 基金單位數目	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) <sup>(2)</sup>
RREEF America LLC <sup>(1)</sup>	2,377,000	0.30

附註：

1. RREEF America LLC為受託人的聯繫人。
2. 概約百分比乃根據於2022年12月31日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，董事或行政總裁或任何彼等各自的聯繫人及其他人士概無於順豐房託及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的基金單位（或股份，視情況而定）或相關基金單位（或相關股份，視情況而定）或債權證（如有）中擁有須記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內或須根據證券及期貨條例第XV部條文另行通知房託管理人及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 其他資料

### 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。

### 買賣房地產

於2022年6月2日，順豐房託(透過其間接全資附屬公司金紫荆物流控股有限公司)與順豐豐泰和順豐控股有限公司(作為擔保人)訂立買賣契約，據此，金紫荆物流控股有限公司同意以總代價約人民幣502,296,000元(相等於約591,888,000港元)向順豐豐泰購買長沙物業(通過收購長沙產業園有限公司的全部已發行股份)(「收購事項」)。在買賣契約下的所有條件均獲達成後，收購事項於2022年6月24日落實完成。收購事項的詳情分別載於順豐房託日期為2022年6月7日的通函及順豐房託日期為2022年6月2日、2022年6月8日、2022年6月22日、2022年6月24日及2022年8月18日的公告。進一步詳情載於綜合財務報表附註26。除上文所披露者外，順豐房託於本年度內概無進行任何房地產買賣。

順豐房託於2022年12月31日所持物業的詳情載於本報告第134至156頁的「估值報告」一節。

### 其他投資

於本年度內，順豐房託概無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

### 主要房地產代理及承包商

於本年度內，本集團委聘中原地產代理有限公司作為我們的香港房地產代理，並產生房地產代理費用1,456,000港元。根據中國運營管理協議(經更替協議修訂)，過往運營管理人及運營管理人就佛山物業、蕪湖物業及長沙物業提供(其中包括)運營及物業管理服務。中國運營管理協議、更替協議的詳情及於本年度內在該等協議項下產生的物業管理費載於本報告「關連人士交易」一節。

於本年度內，本集團委聘的首五名承包商的服務合約價值及其各自提供的服務如下：

名稱	服務性質	服務合約 價值 港元	所佔本年度 服務合約價值 總額的百分比
保潔清潔服務有限公司	清潔服務	2,161,000	20.7%
承達空調服務有限公司	維修及保養	1,492,000	14.3%
民信消防服務有限公司	維修及保養	1,416,000	13.6%
深圳市卓越物業管理有限責任公司	物業管理	1,151,994	11.1%
築凱設計工程有限公司	維修及保養	850,000	8.2%
<b>總計</b>		<b>7,070,994</b>	<b>67.8%</b>

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五名最大客戶合共的收益與最大客戶的收益分別佔本集團總收益的76.2%及27.0%。

於本年度內，本集團五名最大供應商合共的採購額與最大供應商的採購額分別佔本集團採購總額的70.6%及26.0%。

於本年度內，本集團的首三名客戶為順豐速運(中國)有限公司、順豐速運(香港)有限公司及佛山順豐速運有限公司。此三名客戶均為順豐房託控權單位持有人順豐控股股份的全資附屬公司。主席及非執董王衛先生為順豐控股股份的董事，並於順豐控股股份擁有股份權益。有關與順豐速運(中國)有限公司、順豐速運(香港)有限公司及佛山順豐速運有限公司的交易詳情載於本報告「關連人士交易」一節。除上文所披露者外，於本年度內的任何時間，概無董事、其緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何基金單位持有人(據董事所知，其擁有順豐房託已發行基金單位數目超過5%)在本集團五名最大客戶或五名最大供應商中擁有實益權益。

## 董事及高級職員責任保險

房託管理人已以其本身資源安排董事及高級職員責任保險，以確保房託管理人的董事及高級職員在為房託管理人以及順豐房託及其附屬公司提供服務時所承擔的法律行動及潛在第三方責任，獲得公平和充分的保障。

## 其他資料

### 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%。

### 審閱年報

順豐房託於本年度的年報(包括但不限於綜合財務報表)已由審核委員會、披露委員會及順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。外聘核數師的報告載於本報告第56至62頁的「獨立核數師報告」一節。

### 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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

# 關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則，順豐房託的關連人士包括房託管理人、受託人、董事、主要持有人及彼等各自的聯繫人。本節下文載列於本年度內由順豐房託及／或其附屬公司與關連人士訂立的關連人士交易。

## 順豐租賃框架協議

作為本集團一般及日常業務的一部分，順豐房託的附屬公司(作為業主)會不時就順豐房託的物業與順豐房託的關連人士(概因彼等與房託管理人或順豐房託主要持有人的關係)(作為租戶)訂立或重續租賃、租約或許可協議(「順豐關連租賃」)。於2021年4月29日(成立日期)，房託管理人(以順豐房託管理人的身份)與深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(為順豐房託的主要持有人，故為關連人士)訂立一份租賃框架協議(「順豐租賃框架協議」)，以載列規管順豐關連租賃的條款及條件。每份不時訂立的個別順豐關連租賃的條款及條件須與順豐租賃框架協議所載者一致。順豐租賃框架協議的初始年期自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2026年12月31日屆滿，而屆滿後將自動續期五年(或雙方可協議的任何其他可能短於或長於五年的期限)，惟須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

根據順豐租賃框架協議，每份順豐關連租賃的租金乃參考於相關順豐關連租賃年期開始之日自願租戶就類似發展項目的類似物業會向自願業主支付的當時市場公開租金後釐定。此外，僅就青衣物業的順豐關連租賃，業主可應租戶要求向該租戶提供如穿梭巴士、清潔及保安服務等增值服務(「附加服務」)。儘管該等附加服務為順豐關連租賃的附屬及連帶服務，但房託管理人或業主不會直接提供該等服務，而將會聘請第三方服務供應商或承包商提供該等服務。對於每項附加服務，相關租戶將向本集團償付該等服務的費用，並額外支付該等費用的5%作為行政費(如屬穿梭巴士及保安服務，則為該等費用的2.5%)。



## 關連人士交易

於本年度內訂立的順豐關連租賃的詳情及據此產生的租金收入及其他收入(來自所提供的附加服務)如下：

租戶名稱	關係	交易性質	於本年度所產生的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元	以現金 或銀行擔保形式 提供的按金 千港元
順豐速運(中國)有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	青衣物業的物業租賃及提供 附加服務	108,031.4	29,038.2
順豐速運(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	青衣物業的物業租賃及提供 附加服務	97,802.2	28,602.8
佛山順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	佛山物業的物業租賃	53,277.9	8,016.0 <sup>(4)</sup>
安徽順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	蕪湖物業的物業租賃	11,166.1	888.7 <sup>(4)</sup>
安徽順和快運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	蕪湖物業的物業租賃	8,952.6	734.6 <sup>(4)</sup>
夏暉物流(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	提供附加服務	205.8	-
豐修科技有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	提供附加服務	380.9	-

## 關連人士交易

租戶名稱	關係	交易性質	於本年度所產生的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元	以現金 或銀行擔保形式 提供的按金 千港元
湖南順豐快運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	長沙物業的物業租賃	12,947.0	4,281.1 <sup>(4)</sup>
湖南順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	長沙物業的物業租賃	5,340.5	1,785.0 <sup>(4)</sup>
深圳市順豐同城物流有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	長沙物業的物業租賃	38.0	-
長沙市宏捷產業園運營管理 有限公司	房託管理人的聯繫人 <sup>(1)</sup> 主要持有人的聯繫人 <sup>(2)</sup> 董事的聯繫人 <sup>(3)</sup>	長沙物業的物業租賃	185.2	-
<b>總計</b>			<b>298,327.6</b>	

附註：

- (1) 房託管理人的同系附屬公司
- (2) 順豐房託的主要持有人順豐控股股份的附屬公司
- (3) 主席及非執董王衛先生的聯繫人
- (4) 以銀行擔保形式提供的按金

就順豐租賃框架協議而言，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。於整個本年度內，房託管理人一直遵守證監會豁免的條件。根據順豐租賃框架協議於本年度內所產生的租金收入及其他收入合共為2.983億港元，並未超出本年度的租金收入及其他收入年度上限3.758億港元。

### 中國運營管理協議

順豐房託的附屬公司佛山潤眾已與佛山運營管理人就向佛山物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**佛山運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於佛山潤眾每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。順豐房託的附屬公司蕪湖豐泰已與蕪湖運營管理人就向蕪湖物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**蕪湖運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於蕪湖豐泰每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。於本年度內，順豐房託的附屬公司長沙捷泰已與長沙運營管理人就向長沙物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**長沙運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於長沙捷泰每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。

佛山運營管理協議及蕪湖運營管理協議各自的年期均自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2023年12月31日屆滿。長沙運營管理協議的年期自2022年3月1日開始並將於2023年12月31日屆滿。

於2022年10月1日：

- (i) 順豐房託的附屬公司佛山潤眾與運營管理人及佛山運營管理人訂立更替協議，內容有關更替佛山物業的佛山運營管理協議項下佛山運營管理人於餘下年期(自2022年10月1日起至2023年12月31日止)的權利和義務(「**更替協議(佛山)**」)；
- (ii) 順豐房託的附屬公司蕪湖豐泰與運營管理人及蕪湖運營管理人訂立更替協議，內容有關更替蕪湖物業的蕪湖運營管理協議項下蕪湖運營管理人於餘下年期(自2022年10月1日起至2023年12月31日止)的權利和義務(「**更替協議(蕪湖)**」)；及
- (iii) 順豐房託的附屬公司長沙捷泰與運營管理人及長沙運營管理人訂立更替協議，內容有關更替長沙物業的長沙運營管理協議項下長沙運營管理人於餘下年期(自2022年10月1日起至2023年12月31日止)的權利和義務(「**更替協議(長沙)**」)。

除上文所述的修訂外，中國運營管理協議的所有其他條款(包括有關該等協議的年度上限)維持不變，並具有十足效力及作用。

佛山運營管理人、蕪湖運營管理人、長沙運營管理人及運營管理人均為順豐控股股份(順豐房託的主要持有人)的附屬公司、房託管理人的聯繫人以及主席及非執董王衛先生的聯繫人。因此，佛山運營管理人、蕪湖運營管理人、長沙運營管理人及運營管理人均為順豐房託的關連人士。

就中國運營管理協議而言，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告的規定。於整個本年度內，房託管理人已遵守證監會豁免的條件。根據佛山運營管理協議(經更替協議(佛山)修訂)及蕪湖運營管理協議(經更替協議(蕪湖)修訂)於本年度內所產生的管理費合共為150萬港元，並未超出本年度的管理費年度上限210萬港元。根據長沙運營管理協議(經更替協議(長沙)修訂)所產生的管理費為60萬港元，並未超出本年度的管理費年度上限70萬港元。

### 持續關連人士交易的年度審閱

羅兵咸永道會計師事務所(順豐房託的外聘核數師)獲委聘根據香港會計師公會頒布的香港核證聘用準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本年度內於順豐租賃框架協議及中國運營管理協議(經更替協議修訂)項下進行的持續關連人士交易進行年度審閱程序。羅兵咸永道會計師事務所已根據上市規則第14A.56條(猶如該規則適用於順豐房託)就該等持續關連人士交易發出載有其結論的無保留意見函件。

董事(包括獨董)確認，彼等已審閱於本年度內於順豐租賃框架協議及中國運營管理協議(經更替協議修訂)項下進行的上述持續關連人士交易，並信納所有該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 根據規限該等交易的相關協議訂立，條款屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益。

## 關連人士交易

### 房地產投資信託基金守則項下的其他披露

根據房地產投資信託基金守則，房託管理人及受託人按組成文件所述向順豐房託提供的服務均不被視為關連人士交易，但有關服務(任何價值不超過100萬港元的服務交易除外)的詳細資料(如條款及報酬)須在將予刊發的下一份中期報告或年報內披露。

根據信託契約，受託人費用為每半年應付一次。於本年度內就受託人提供的服務所產生的受託人費用約為170萬港元。

根據信託契約，房託管理人費用包括每半年應付一次的基本費用、每年應付一次的浮動費用，及(如適用)收購費用及出售變現費用。於本年度內所產生的房託管理人費用約為2,860萬港元，包括基本費用約2,470萬港元、浮動費用約70萬港元及收購費用約320萬港元。於本年度內概無產生出售變現費用。

於本年度內所產生的受託人費用及房託管理人費用的進一步詳情分別載於綜合財務報表附註32(b)(vi)以及附註12及32(b)(v)。

## 致基金單位持有人之受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為順豐房地產投資信託基金的管理人自2022年1月1日起至2022年12月31日止期間內，在各重大方面已按日期為2021年4月29日的信託契約（經不時修訂）的條文管理順豐房地產投資信託基金。

德意志信託(香港)有限公司  
(以順豐房地產投資信託基金受託人的身份)

香港，2023年3月16日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 獨立核數師報告

致順豐房地產投資信託基金單位持有人

(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第104條授權的集體投資計劃)

## 綜合財務報表審計報告

### 意見

#### 我們已審計的內容

順豐房地產投資信託基金(以下簡稱「**順豐房託**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)列載於第63至133頁的綜合財務報表，包括：

- 於2022年12月31日的綜合資產負債表、
- 截至該日止年度的綜合收益表、
- 截至該日止年度的綜合全面收益表、
- 截至該日止年度的綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、
- 截至該日止年度的綜合分派表、
- 截至該日止年度的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的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「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

### 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。這些事項是在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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是關於投資物業的估值。

### 關鍵審計事項

#### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3.7、附註5.1和附註14。

於2022年12月31日，貴集團綜合資產負債表中的投資物業公允價值為73.78億港元，於截至2022年12月31日止年度的投資物業公允價值收益為3.01億港元。

投資物業由第三方估值師（「**估值師**」）以收益資本化法作為主要方法進行評估，並在適當情況下與直接比較法進行交互參考。收益資本化法基於從現有租約中獲得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複歸收入潛力，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。主要估值假設包括年期收益率、復歸回報率和月度市場租金。

我們之所以關注這一領域，是因為投資物業的賬面價值和公允價值變動對貴集團的綜合財務報表至關重要，而且投資物業估值中的關鍵假設存在重大估計不確定性。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們瞭解並評估了管理層的內部控制和投資物業估值的評估過程，並通過考量估計的不確定性的程度以及其他固有風險因素的水平，如複雜性、主觀性、變化和易受管理層偏見或舞弊的影響，評估了重大錯報的固有風險。

我們通過瞭解估值師的經驗和專業資格，評估了估值師的專業勝任能力和客觀性。我們閱讀了估值師與貴集團的聘用條款，以確定是否存在任何可能對其工作施加範圍限制的事項。

我們閱讀了估值師的報告，該報告指出，估價是根據適用的估價準則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》（「**房地產投資信託基金守則**」）第6.8段進行的。

我們抽樣檢查了估值師使用的數據和支持性文件，包括租賃協定的關鍵條款、運營支出明細和租金收入表。

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們在內部估值專家的參與下，向估值師和管理層詢問了及評估了估值方法和使用的關鍵假設，包括年期收益率、復歸回報率和月度市場租金。我們將估值師使用的假設與公佈的行業基準和可比市場交易進行了比較。

根據我們所進行的審計程序，我們發現管理層在確定投資物業估值時使用的方法和關鍵假設獲所取得憑證支持。

### 其他信息

順豐房託資產管理有限公司(作為順豐房託的「**管理人**」)須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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瞭解的情況存在重大抵觸或者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。

## 獨立核數師報告

### 管理人和審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》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控制負責。

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與持續經營有關的事項，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2021年4月29日的信託契約（「**信託契約**」）的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。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綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估貴集團的綜合財務報表是否已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

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這些風險，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，或凌駕於內部控制之上，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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 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交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

## 獨立核數師報告

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，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和房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊儀謀。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2023年3月16日

# 綜合收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	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
收益	6	<b>421,469</b>	244,274
物業運營開支	8	<b>(77,908)</b>	(49,386)
物業收入淨額		<b>343,561</b>	194,888
一般及行政開支		<b>(31,968)</b>	(29,328)
投資物業公允價值變動	14	<b>301,231</b>	80,838
其他收益／(虧損)－淨額		<b>870</b>	(2,924)
運營溢利	10	<b>613,694</b>	243,474
財務收入		<b>3,537</b>	109
財務成本	9	<b>(73,195)</b>	(22,693)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		<b>544,036</b>	220,890
所得稅開支	11	<b>(104,363)</b>	(46,619)
與基金單位持有人交易前之年內／期內溢利		<b>439,673</b>	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)		<b>(137,915)</b>	-
－2022年中期分派(已於2022年9月29日派付)		<b>(109,388)</b>	-
與基金單位持有人交易後之年內／期內溢利		<b>192,370</b>	174,271
每基金單位基本盈利	13	<b>54.96港仙</b>	21.78港仙
每基金單位攤薄盈利	13	<b>54.96港仙</b>	21.78港仙

第71至133頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

# 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
<b>截至2022年12月31日止年度</b>			
年內溢利	<b>439,673</b>	<b>(415,622)</b>	<b>24,051</b>
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	<b>42,764</b>	–	<b>42,764</b>
換算財務報表之匯兌虧損	<b>(66,815)</b>	–	<b>(66,815)</b>
<b>截至2022年12月31日止年度全面收益總額</b>	<b>415,622</b>	<b>(415,622)</b>	–
<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日止期間全面收益總額</b>	<b>176,484</b>	<b>(176,484)</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，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。

第71至133頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。



# 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	<b>7,377,618</b>	6,541,755
物業、廠房及設備	15	<b>14,141</b>	14,171
土地使用權		<b>601</b>	673
無形資產		<b>221</b>	312
衍生金融工具	17	<b>51,214</b>	–
		<b>7,443,795</b>	6,556,911
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	18	<b>1,689</b>	344
應收關聯公司款項	32	<b>6,327</b>	6,460
預付款項及其他應收款項	19	<b>25,629</b>	16,332
受限制現金	20	<b>65,912</b>	32,060
現金及現金等價物	20	<b>274,136</b>	397,453
		<b>373,693</b>	452,649
<b>總資產</b>		<b>7,817,488</b>	7,009,560
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
借款	21	<b>48,210</b>	35,338
應付貿易款項	23	<b>1,153</b>	1,547
應付關連人士及關聯公司款項	24、32	<b>77,378</b>	87,696
其他應付款項	25	<b>126,238</b>	94,262
即期稅項負債		<b>5,072</b>	1,510
		<b>258,051</b>	220,353

## 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
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
借款	21	2,601,904	2,106,153
遞延稅項負債	22	658,279	561,095
遞延政府補貼		39,261	30,285
		<b>3,299,444</b>	2,697,533
流動資產淨額		<b>115,642</b>	232,296
總資產減流動負債		<b>7,559,437</b>	6,789,207
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>3,557,495</b>	2,917,886
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>4,259,993</b>	4,091,674
已發行基金單位(千個)	31	<b>800,000</b>	800,000
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<b>5.32港元</b>	5.11港元

第71至133頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

代表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管理人)董事會

翟迪強  
董事

何捷  
董事

# 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

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

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。詳情載於附註27。
- (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。

第71至133頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

# 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 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
與基金單位持有人交易前之年內／期內溢利		<b>439,673</b>	174,271
調整：			
－投資物業公允價值變動		<b>(301,231)</b>	(80,838)
－負商譽	10	–	(395)
－財務成本與根據合約責任已付利息之間的差額		<b>182</b>	515
－遞延稅項開支		<b>93,614</b>	42,427
－折舊及攤銷		<b>1,572</b>	996
－轉撥至中國法定儲備		<b>(3,638)</b>	(2,494)
－上市開支		–	15,335
－債務成本攤銷		<b>744</b>	415
－政府補貼之攤銷	10	<b>(759)</b>	(429)
－非現金匯兌虧損		<b>3,734</b>	–
－應計租金收入與合約租金收入之差額		<b>(11,959)</b>	(9,915)
－金融資產減值虧損撥回淨額	10	–	(7)
－不可供分派之金額(附註(i))		–	(1,966)
可供分派收入總額		<b>221,932</b>	137,915
中期分派(已向基金單位持有人派付)		<b>109,388</b>	26,697
末期分派(將向／已向基金單位持有人派付)		<b>112,544</b>	111,218
年內／期內向基金單位持有人的分派總額		<b>221,932</b>	137,915
年內／期內分派佔可供分派收入總額百分比(附註(ii))		<b>100%</b>	100%
年末／期末已發行基金單位(千個)	31	<b>800,000</b>	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))		<b>13.67港仙</b>	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))		<b>14.07港仙</b>	13.90港仙
年內／期內每基金單位分派		<b>27.74港仙</b>	17.24港仙

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。

第71至133頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	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
<b>經營活動所得現金流量</b>			
運營業務產生之現金	28(a)	169,737	111,947
已收利息		2,513	109
已付所得稅		(8,482)	(3,285)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>163,768</b>	108,771
<b>投資活動所得現金流量</b>			
轉撥自受限制現金		77,232	23,898
收購附屬公司，扣除已收購現金	26(c)、27(d)	(247,905)	(1,422,300)
就收購支付的專業費用		(10,219)	-
添置投資物業		(3,851)	(1,967)
添置物業、廠房及設備		(2,346)	(178)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(187,089)</b>	(1,400,547)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項，扣除已付之交易成本		261,889	1,921,205
結算關聯公司指定貸款		-	(2,705,834)
首次發行基金單位所得款項		-	2,589,600
償還銀行借款		(41,238)	(16,084)
已付利息		(72,216)	(21,763)
已付上市開支		-	(78,302)
已向基金單位持有人派付之分派		(247,303)	-
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(98,868)</b>	1,688,822
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(122,189)</b>	397,046
年初/期初現金及現金等價物		397,453	-
匯率變動對現金及現金等價物之影響		(1,128)	407
<b>年末/期末現金及現金等價物</b>		<b>274,136</b>	397,453

第71至133頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 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。

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。管理層亦須於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性,或假設及估計對綜合財務報表而言屬重要的方面披露於附註5。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 3. 會計政策

#### 3.1. 截至2022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 的會計期間生效
國際會計準則第16號之修訂	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
2018年至2020年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號	2022年1月1日

採納該等新訂準則及對準則之修訂並無對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

#### 3.2. 已頒佈但尚未生效，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 的會計期間生效
國際會計準則第1號之修訂及國際財務報告準則實務報告第2號	會計政策之披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修訂	會計估計之定義	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
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
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	附有契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第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。



### 3. 會計政策(續)

#### 3.3. 附屬公司

##### 3.3.1. 合併

###### (a) 綜合基準

綜合財務報表包括順豐房託及其附屬公司的財務報表。附屬公司的業績自收購日期(即順豐房託獲得控制權日期)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止。本集團內所有重大公司間交易及結餘在綜合入賬時對銷。

###### (b) 業務合併

本集團採用購買法將業務合併入賬。不論是權益工具或其他資產被收購，會計中的購買法用於所有業務合併之入賬。就收購附屬公司而轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 收購業務產生的對原擁有人的負債，
- 本集團發行的股本權益，
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司先前存在的任何股本權益的公允價值。

於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債及或然負債(除少數例外情況外)，於初始按彼等於收購日期的公允價值計量。

本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 3. 會計政策(續)

#### 3.3. 附屬公司(續)

##### 3.3.1. 合併(續)

##### (b) 業務合併(續)

收購相關成本於產生時支銷。倘：

- 所轉讓的代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股本權益於收購日期的公允價值，

高於所收購可識別資產淨值的公允價值，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於綜合收益表中確認為負商譽。

#### 3.4. 分部報告

本集團按主要運營決策者(已被認定為房託管理人)定期審閱有關本集團不同部門之內部報告來釐定運營分部，以分配資源至各分部並評估其表現。

#### 3.5. 外幣換算

##### 3.5.1. 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表內所包括的項目均以實體運營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈列，其為本集團的功能及呈列貨幣。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.5. 外幣換算(續)

##### 3.5.2. 交易及結餘

外幣交易按交易日期當時的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損通常於綜合收益表內確認。

外匯收益及虧損乃按淨額基準於綜合收益表「其他收益／(虧損) — 淨額」內呈列。

按公允價值計量的外幣非貨幣性項目使用釐定公允價值當日的匯率換算。以公允價值計量的資產及負債的貨幣換算差額作為公允價值收益或虧損的一部分。例如，非貨幣性資產及負債(例如以公允價值計入損益的權益)的貨幣換算差額作為公允價值收益或虧損的一部分於損益中確認，而非貨幣性資產(例如以公允價值計入其他全面收益的權益)的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

##### 3.5.3. 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不相同的所有集團實體(全部均非高通脹經濟的貨幣)的業績及資產負債表，按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產及負債，按資產負債表日期的收市匯率換算；
- 各收益表及全面收益表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日期匯率換算)；及
- 所有貨幣換算差額於其他全面收益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 3. 會計政策(續)

#### 3.5. 外幣換算(續)

##### 3.5.3. 集團公司(續)

合併賬目時，換算於海外業務的投資淨額所產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。出售海外業務時或償還構成投資淨額一部分的任何借款時，相關貨幣換算差額會重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

收購海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該境外實體的資產和負債，並按資產負債表日期的匯率換算。產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

#### 3.6. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊及減值虧損撥備(如有)列賬。歷史成本包括與購置項目直接有關的開支。

其後成本僅在與該資產有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的報告期間計入綜合收益表內。

物業、廠房及設備折舊採用直線法按其估計可使用年期分攤其成本(扣除其剩餘價值)計算，詳情如下：

樓宇	47年
辦公室設備、電子設備及其他	3至10年

資產的剩餘價值及可使用年期在各報告期末進行評估，並在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備的收益或虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於綜合收益表內確認。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.7. 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作為收取長期租金及／或資本增值所用。以運營租賃持有之土地如符合投資物業的其餘定義，則入賬列作投資物業。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。隨後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動於綜合收益表中入賬。

僅當與開支有關的未來經濟利益可能會流入本集團，而其成本能可靠計量時，隨後開支方會資本化至資產賬面值。所有其他維修及保養成本於產生時支銷。當部分投資物業被替換時，被替換部分的賬面值會被終止確認。

投資物業於處置時或於投資物業永久退出使用且預計處置後不會產生未來經濟利益時會被終止確認。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)會被計入終止確認該物業期間的綜合收益表中。

#### 3.8. 土地使用權

土地使用權為購入土地長期權益的預付款項。該等款項乃以成本列賬，並於剩餘租賃期內以直線法計入綜合收益表。

#### 3.9. 無形資產

##### 系統軟件

所收購系統軟件許可按收購及使用特定軟件所產生成本作基準予以資本化。該等成本採用直線法於彼等估計可使用年期5年內攤銷。

## 3. 會計政策(續)

### 3.10. 非金融資產減值

資產於出現事件或情況變化顯示賬面值或不能收回時，須作出減值測試。資產的賬面值超出其可收回金額的部分確認為減值虧損。可收回金額為資產公允價值減去出售成本及使用價值兩者中較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。出現減值的非金融資產將於各報告期末評估減值撥回的可能性。

### 3.11. 金融工具

金融工具是指形成一實體的金融資產並形成其他實體的金融負債或權益工具的合同。當本集團成為工具合同條款的一方時，確認金融資產或金融負債。

#### 3.11.1. 金融資產

##### (a) 分類

本集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

##### (b) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產擁有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

##### (c) 計量

於初始確認時，對於並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而言，本集團以其公允價值加上收購該項金融資產直接相關的交易成本計量。

本集團隨後將其所有金融資產按攤銷成本計量。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.11. 金融工具(續)

##### 3.11.1. 金融資產(續)

###### (d) 減值

本集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所用減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

對於應收第三方及關聯公司的貿易款項，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認應收款項時確認預期全期虧損。

##### 3.11.2. 金融負債

本集團的金融負債為按攤銷成本計量的金融負債，主要包括應付貿易及其他應付款項、應付關連人士及關聯公司款項及借款。該類金融負債按其公允價值扣除所產生交易成本後的金額進行初始確認，並後續採用實際利率法計量。期限在一年內(含一年)的金融負債，會被列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的金融負債，分類為非流動負債的即期部分。其餘分類為非流動負債。

當相關現時義務全部或部分已經解除時，金融負債全部或部分會被終止確認。金融負債終止確認部分的賬面值與支付的代價之間的差額，計入當期綜合收益表內。

#### 3.12. 應收貿易及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程中就商品銷售或服務提供而應收客戶的款項。彼等通常在30天(為本集團正常運營週期)內到期結算及因此，全部被分類為流動。

應收貿易款項初始按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允價值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有應收貿易款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，減減值撥備。減值撥備於綜合收益表中確認。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.12. 應收貿易及其他應收款項(續)

倘於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，該優惠確認為應收貿易款項。優惠利益總額將按直線法確認為租金收入之減項。

#### 3.13. 現金及現金等價物

就綜合現金流量表中所列示項目而言，現金及現金等價物包括手頭現金，其須承受之價值變動風險並不重大。

#### 3.14. 應付貿易及其他應付款項

應付貿易及其他應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如應付貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常運營週期中，則可較長時間)，會被分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 3.15. 撥備

當本集團因過往事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；以及金額可被可靠估計時確認撥備。不會就未來運營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體釐定。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前折現率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間價值和有關債務固有風險的評估。隨著時間的推移而增加的撥備確認為利息開支。



### 3. 會計政策(續)

#### 3.16. 衍生金融工具及對沖會計

衍生工具最初按訂立衍生工具合約當日的公允價值確認，其後按其公允價值重新計量。確認由此產生的收益或虧損的方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目的性質而定。於對沖開始時，本集團記錄了對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係以及其風險管理目標及進行對沖交易的策略。

倘對沖關係用於對沖涉及有關已確認資產或負債的特定風險所引致的現金流量變動，而該變動可能影響溢利或虧損，則該等關係分類為現金流量對沖。

被指定為現金流量對沖及符合相關資格的衍生工具有效部分的公允價值變動於其他全面收益(「其他全面收益」)中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。有關無效部分的收益或虧損將即時於綜合收益表內確認。

當被對沖項目影響溢利或虧損，在對沖儲備內所累計的金額將於期內轉撥至綜合收益表。於對沖工具屆滿或出售或終止時，或於對沖工具不再符合對沖會計的條件時，現金流量對沖儲備內的任何累計遞延收益或虧損及遞延對沖成本將即時重新分類至綜合收益表。

#### 3.17. 借款

借款初始按公允價值扣除已產生的交易成本後確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內於利息開支確認。

訂立貸款融資所支付的費用將於部分或全部融資有可能被提取之情況下確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提用融資為止。倘若無證據顯示部分或全部融資有被提取之可能，該費用確認為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算日期遞延至報告期末後最少十二個月，否則借款被分類為流動負債。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.18. 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)直接應佔的一般及特定借款成本，會被計入該等資產的成本，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借款於撥作合資格資產的支出前用作臨時投資賺取的投資收入，自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的綜合收益表中確認。

#### 3.19. 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指本期間應課稅收入之應付稅款，乃按各司法權區之適用所得稅率計算，並按暫時差額及未動用稅務虧損應佔之遞延稅項資產及負債之變動作出調整後得出。

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據順豐房託的附屬公司運營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

##### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延稅項負債產生自對商譽的初始確認，則該遞延稅項負債亦不予確認。倘遞延所得稅產生自於交易(業務合併除外)中對資產或負債之初始確認，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或結算遞延稅項負債時適用。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.19. 即期及遞延所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅(續)

僅於倘可能有未來應課稅金額可供抵銷暫時差額及虧損時，方會確認遞延稅項資產。

倘本公司有能力控制撥回暫時差額之時間且該等差額不大可能於可見將來撥回，則不會就境外運營投資之賬面值及稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當投資物業按照附註3.7之會計政策以公允價值列報，遞延稅項之計量乃參照於結算日以賬面值出售而適用之稅率計算，除非該物業是可以折舊及以商業模式持有而該模式之目的為隨時間消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售。至於其他資產，遞延稅項之計量基於預計該等變現資產或交付負債之賬面值，以報告日期已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

##### (c) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定可執行權利可抵銷並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期稅項資產與稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅於綜合收益表內確認，惟倘即期及遞延所得稅與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，在此等情況下，稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.20. 收益確認

##### (a) 租金收入

本集團作為出租人的經營租賃之租金收入乃按租賃年期以直線法於收益內確認。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。

##### (b) 管理服務收入

本集團於(或當)履約責任獲達成時，即於與特定履約責任有關的貨品或服務之控制權轉移至客戶時確認收益。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

本集團為物業租戶提供物業管理服務。由於客戶在接收本集團所提供的服務時會同時取得及消耗本集團履約所提供的利益，因此提供服務的收益於提供服務期間隨時間推移確認。本集團作為委託人，主要負責向租戶提供物業管理服務。本集團將已收或應收租戶費用確認為其收益。

##### (c) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

#### 3.21. 政府補助

倘可合理保證將收取有關補助及本集團遵守補助相關條件，則政府補助將按其公允價值確認。

與開支有關的政府補助將遞延入賬，並按其意圖補償之相關開支於綜合收益表內確認。

與已購土地的基礎設施建設有關的政府補助將計入非流動負債，列作遞延收入，並於相關資產預期年期內以直線法計入綜合收益表。

### 3. 會計政策(續)

#### 3.22. 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，順豐房託須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於90%之可供分派收入總額。順豐房託之年期有限，並將持續至自成立日期起計之80年減一日。因此，基金單位包含須支付現金分派，以及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所產生之所有淨現金款額的信託合約責任。因此，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被分類為金融負債，而非權益。該負債於綜合資產負債表呈列為基金單位持有人應佔資產淨值。

### 4. 金融風險管理

本集團業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理程序專注於金融市場難以預測的一面，力求減低其對本集團財務表現的潛在負面影響。

#### 4.1. 市場風險

##### 4.1.1. 外匯風險

外匯風險來自已確認以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計算的資產及負債。

香港物業的物業持有公司及中國內地物業的物業持有公司於彼等各自的司法權區運營，大部分交易分別以港元及人民幣(「人民幣」)結算。房託管理人認為，該等業務並無面臨重大外匯風險，乃由於本集團並無重大金融資產或負債以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計值。

房託管理人密切監察外匯風險並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 4. 金融風險管理(續)

#### 4.1. 市場風險(續)

##### 4.1.2. 利率風險

本集團的利率風險主要來自長期浮息借款。有關本集團借款的詳情披露於附註21。

房託管理人採取積極的利率管理政策來管理與本集團借款利率變動相關的風險，同時致力確保持續債務成本具競爭力。

於報告期末，借款合同到期日及本集團借款面臨的利率變動風險如下：

	2022年 12月31日 千港元	佔總借款 的百分比	2021年 12月31日 千港元	佔總借款 的百分比
浮動利率借款	<b>2,455,877</b>	<b>93%</b>	1,897,092	88%
固定利率借款—到期日：				
1年內	<b>32,099</b>	<b>1%</b>	34,674	2%
1至2年	<b>32,099</b>	<b>1%</b>	34,674	2%
2至5年	<b>130,039</b>	<b>5%</b>	175,051	8%
	<b>2,650,114</b>	<b>100%</b>	2,141,491	100%

目前的掉期涵蓋未償還浮動利率貸款本金約37% (於2021年12月31日：不適用)。掉期的固定利率介乎2.79%至2.82% (於2021年12月31日：不適用)之間，而以港元及人民幣計值的貸款的貸款浮動利率分別為一個月香港銀行同業拆息加1.1%以及5年期貸款市場報價利率加0.9%。

掉期合約要求每個月結算應收利息或應付利息淨額。結算日期與相關債務的利息應付日期吻合。

## 4. 金融風險管理(續)

### 4.1. 市場風險(續)

#### 4.1.2. 利率風險(續)

利率掉期對本集團財務狀況及表現造成的影響如下：

	2022年 千港元
賬面值	51,214
名義金額	900,000
到期日	2026年2月
對沖比率	1:1
年內尚未結算的對沖工具公允價值變動	49,774
用於確定對沖有效性的對沖項目價值變動	(49,774)
年內加權平均對沖比率	2.80%

損益對借款利息支出因利率變動而增加／減少較為敏感。借款現金流量對沖的公允價值增加／減少導致對沖儲備變動。下表概述利率增加／減少對本集團截至2022年12月31日止年度以及於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的稅後利潤及對沖儲備的影響，惟所有其他變量維持不變。

	對稅後利潤的影響		對對沖儲備的影響	
	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	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
利率 — 增加／減少100個 基點(2021年 — 100個 基點)	10,554	9,653	7,622	—

### 4. 金融風險管理(續)

#### 4.2. 信貸風險

信貸風險產生自因本集團交易對手可能未能到期時償付其對本集團的財務及合約責任。本集團面臨來自現金及現金等價物、受限制現金以及應收貿易款項、應收關聯公司款項及其他應收款項的信貸風險。

為管理與現金及現金等價物及受限制現金有關的信貸風險，大多數存款存置於在中國內地具有高信貸評級的若干國有銀行及於香港具有高信貸評級的銀行。

房託管理人持續監控應收貿易款項、應收關聯公司款項及其他應收款項的結餘。房託管理人評估租戶或交易對手的信貸價值及財務實力，以及考慮與彼等的先前交易歷史。房託管理人還設有政策以確保於租賃開始前必須繳納租金保證金或銀行擔保。

本集團應用國際財務報告準則第9號的簡化方法以計量預期信貸虧損，其就所有應收第三方及關聯方的貿易款項採用全期預期信貸虧損撥備。

本集團並無與應收第三方貿易款項相關的過往信貸虧損經驗，因此本集團應收第三方貿易款項的已識別減值虧損微乎其微。

鑒於關聯公司強大的財務能力，本集團管理層認為不存在違約風險，亦不期望該等關聯公司不履約會造成任何損失，因此，未確認應收關聯方貿易款項的減值。

本集團以攤銷成本列賬的其他金融資產包括其他應收第三方及其他關聯公司款項，且並非源生信貸減值。以攤銷成本列賬的其他金融資產的減值虧損乃基於十二個月預期信貸虧損計量。

信貸風險中的最大風險為綜合資產負債表中各金融資產的賬面值。



## 4. 金融風險管理(續)

### 4.3. 流動資金風險

房託管理人監督及維持被視為足以為本集團經營提供資金的現金及現金等價物水平。此外，房託管理人亦遵守證監會發佈的房地產投資信託基金守則有關借款總額限額的規定，並監督順豐房託的借款水平屬於許可限額內。

下表為本集團按淨額基準結算至相關到期組別於報告期末起至合同到期日的剩餘期間的金融負債分析。表中披露的金額為合同未折現現金流量：

於2022年12月31日	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
應付貿易款項	1,153	—	—	—	1,153
其他應付款項	126,238	—	—	—	126,238
應付關連人士及 關聯公司款項	77,378	—	—	—	77,378
借款	181,097	179,062	2,593,530	164,909	3,118,598
於2021年12月31日	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
應付貿易款項	1,547	—	—	—	1,547
其他應付款項	90,726	—	—	—	90,726
應付關連人士及 關聯公司款項	76,086	—	—	—	76,086
借款	71,423	69,489	2,148,407	—	2,289,319

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 4. 金融風險管理(續)

#### 4.4. 資本風險管理

本集團的目標是在管理資本時保障本集團持續經營的能力，以為基金單位持有人帶來回報。

##### (i) 資產負債比率

房託管理人按資產負債比率監管資金。資產負債比率按總負債佔總資產的百分比計算。於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
借款總額	2,650,114	2,141,491
總資產	7,817,488	7,009,560
資產負債比率	33.9%	30.6%

##### (ii) 貸款契諾

根據主要借貸融資條款，本集團須遵守以下財務契諾：

- (a) 扣除利息、所得稅、折舊及攤銷的綜合溢利將不少於綜合利息開支的三倍；
- (b) 本集團資產負債比率於任何時候不得超過50%；及
- (c) 綜合有形資產淨值(定義為綜合總資產，但經扣除綜合總負債及商譽和任何其他無形資產的應佔任何金額)於任何時候不得低於2,500,000,000港元。

本集團於截至2022年12月31日止年度及於2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間已遵守該等契諾。

## 4. 金融風險管理(續)

### 4.5. 公允價值估計

國際財務報告準則第13號規定按三個級別披露公允價值計量。

- 第1級：相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。
- 第2級：除了第1級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的輸入數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)。
- 第3級：並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即非可觀察輸入數據)。

本集團的政策是在事件或狀況發生變動導致轉移發生時確認公允價值層級之間的轉入及轉出。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，第1級、第2級及第3級之間概無轉撥。

房託管理人認為，綜合財務報表中記錄的金融資產及金融負債的公允價值與彼等的賬面值相若，乃由於到期日短或截至2022年12月31日止年度及於2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的利率波動對借款的公允價值計量並無重大影響。

有關投資物業及衍生金融工具，請分別參閱附註14及17。

## 5. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括於有關情況下認為屬合理的未來事件的預期。

房託管理人就未來作出估計及假設。根據定義，所得會計估計很少會等於相關的實際結果。導致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設論述如下。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 5. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 5.1. 關鍵會計估計

##### 投資物業的公允價值估計

投資物業乃根據獨立專業估值師於報告期末進行的估值按公允價值列賬。估計的詳情已於附註14中披露。

#### 5.2. 關鍵會計判斷

##### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，房託管理人已評估本集團的投資物業，並總結投資物業以商業模式持有而該模式的目的為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益，而非透過出售。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，本集團確認採用以公允價值模式計量的投資物業透過出售全部收回的假設已獲推翻。因此，本集團根據稅基與投資物業公允價值之間的暫時差異以及預期適用的稅率確認遞延稅項。

### 6. 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
	<b>421,469</b>	244,274

## 6. 收益(續)

- (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
	<b>1,097,059</b>	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。

## 7. 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。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 7. 分部資料(續)

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2022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
<b>收益</b>	<b>317,634</b>	<b>103,835</b>	<b>421,469</b>
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)
<b>與基金單位持有人交易前之年內溢利</b>			<b>439,673</b>

於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年12月31日止期間	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
<b>收益</b>	191,624	52,650	244,274
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			(46,619)
<b>與基金單位持有人交易前之期內溢利</b>			<b>174,271</b>

## 7. 分部資料(續)

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	<b>5,963,468</b>	5,700,110
中國內地	<b>1,568,358</b>	956,999
其他	<b>285,662</b>	352,451
	<b>7,817,488</b>	7,009,560
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	<b>693,886</b>	619,158
中國內地	<b>687,470</b>	356,928
其他	<b>2,176,139</b>	1,941,800
	<b>3,557,495</b>	2,917,886

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 8. 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
	<b>77,908</b>	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。

### 9. 財務成本

	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
銀行借款之利息開支	72,451	22,278
債務成本攤銷	744	415
	<b>73,195</b>	22,693



## 10. 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)

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 11. 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
	<b>104,363</b>	46,619

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)
	<b>104,363</b>	46,619

## 12. 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%作為報酬(「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前計算的可供分派收入總額的金額。
- (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%乘以該財政年度已發行基金單位加權平均數(「浮動費用」)。
- (iii) 任何已收購房地產的收購價的0.5%至1.0%(「收購費用」)。

	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
基本費用	24,737	15,324
浮動費用	701	-
收購費用(附註a)	3,165	-
	<b>28,603</b>	15,324

附註：

- (a) 收購費用為收購附屬公司所產生的收購價的0.5%(附註26)。

房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金方式或全部或部份以基金單位方式收取房託管理人費用。如不作出選擇，則房託管理人於上一曆年作出的最近期有效選擇(如有)將適用。年內，由於房託管理人並無作出選擇，故此房託管理人費用將100%以現金方式支付。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 13. 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)	439,673	174,271
年內／期內基金單位加權平均數(千個)	800,000	800,000
每基金單位基本及攤薄盈利	54.96港仙	21.78港仙

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)。

### 14. 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	(107,443)
於2022年12月31日	7,377,618

## 14. 投資物業(續)

	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
於2021年12月31日	6,541,755

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。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 14. 投資物業(續)

#### (ii) 估值技術(續)

估值技術連同其重大不可觀察輸入數據概述如下。

本集團持有的 投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及重大 不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察 輸入數據與 公允價值的關係
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)	第3級	2022年12月31日： 5,944,000,000 (2021年12月31日： 5,660,000,000)	收益資本化法並交互 參考直接比較法		
			主要輸入數據為：		
			(1) 年期收益率	於2022年12月31日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為3.75%(2021年12月31日：3.90%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2022年12月31日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為4.25%(2021年12月31日：4.40%)。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2022年12月31日，其金額為每平方英尺每月13.38港元(2021年12月31日：每平方英尺每月13.14港元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

## 14. 投資物業(續)

### (ii) 估值技術(續)

本集團持有的 投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
長沙豐泰產業園 中國湖南省長沙市黃興鎮 合心路102號	第3級	2022年12月31日： 624,827,000 (人民幣559,400,000元) (2021年12月31日： 不適用)	收益資本化法並交互 參考直接比較方法 主要輸入數據為：		
			(1) 年期收益率	於2022年12月31日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為4.75%(2021年12月31日：不適用)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2022年12月31日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為5.25%(2021年12月31日：不適用)。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2022年12月31日，其金額為每平方米每月人民幣29.88元(2021年12月31日：不適用)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 14. 投資物業(續)

#### (ii) 估值技術(續)

本集團持有的 投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及重大 不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察 輸入數據與 公允價值的關係
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	第3級	2022年12月31日： 556,358,000 (人民幣498,100,000元) (2021年12月31日： 595,261,000 (人民幣486,400,000元))	收益資本化法並交互 參考直接比較方法  主要輸入數據為：  (1) 年期收益率	於2022年12月31日的年期收益率(經計 及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映標 的物業狀況)為4.75%(2021年12月31 日：4.75%)。	年期收益率越高， 公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2022年12月31日的復歸回報率(經計 及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映與 未來租金有關的風險)為5.25%(2021 年12月31日：5.25%)。	復歸回報率越高， 公允價值越低。
			(3) 月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃 人與自願承租人之間按照適當租賃條 款於估值日就該不動產權益的估計應 出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙 方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下 行事，於2022年12月31日，其金額為 每平方米每月人民幣42.50元(2021年 12月31日：每平方米每月人民幣40.50 元)。	月度市場租金越 高，公允價值越 高。



## 14. 投資物業(續)

### (ii) 估值技術(續)

本集團持有的 投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
蕪湖豐泰產業園 中國安徽省蕪湖市鳩江區 龍騰路61號	第3級	2022年12月31日： 252,433,000 (人民幣226,000,000元) 2021年12月31日： 286,494,000 (人民幣234,100,000元)	收益資本化法並交互 參考直接比較方法 主要輸入數據為：		
			(1) 年期收益率	於2022年12月31日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為5.00%(2021年12月31日：5.00%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2022年12月31日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為5.50%(2021年12月31日：5.50%)。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2022年12月31日，其金額為每平方米每月人民幣24.67元(2021年12月31日：每平方米每月人民幣23.83元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 14. 投資物業(續)

#### (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。

### 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	辦公設備、 電子設備 及其他 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	8,508	5,663	14,171
添置	–	2,346	2,346
折舊	(185)	(1,279)	(1,464)
貨幣換算差額	(712)	(200)	(912)
於2022年12月31日	7,611	6,530	14,141
於2022年12月31日			
成本	8,389	16,786	25,175
累計折舊	(778)	(10,256)	(11,034)
賬面淨值	7,611	6,530	14,141

## 15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 千港元	辦公設備、 電子設備 及其他 千港元	總計 千港元
於2021年4月29日(成立日期)	–	–	–
收購附屬公司	8,513	6,195	14,708
添置	–	178	178
折舊	(129)	(795)	(924)
貨幣換算差額	124	85	209
於2021年12月31日	8,508	5,663	14,171
於2021年12月31日			
成本	9,156	14,835	23,991
累計折舊	(648)	(9,172)	(9,820)
賬面淨值	8,508	5,663	14,171

## 16. 按類別劃分的金融工具

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收貿易款項(附註18)	1,689	344
按金及其他應收款項	2,747	1,266
應收關聯公司款項(附註32)	6,327	6,460
受限制現金(附註20)	65,912	32,060
現金及現金等價物(附註20)	274,136	397,453
按公允價值計量的金融資產		
衍生金融工具(附註17)	51,214	–
	402,025	437,583

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 16. 按類別劃分的金融工具(續)

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
按攤銷成本計量的金融負債		
借款(附註21)	2,650,114	2,141,491
應付貿易款項(附註23)	1,153	1,547
其他應付款項	122,187	90,726
應付關連人士及關聯公司款項	73,160	76,086
	<b>2,846,614</b>	2,309,850

### 17. 衍生金融工具

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
—利率掉期合約	51,214	—

#### 利率掉期合約

衍生工具初始按訂立衍生工具合約當日的公允價值確認，其後按其公允價值重新計算。並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值使用估值技術釐定。該等估值技術充分利用可得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對實體的特定估計。倘計算有關工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該工具納入公允價值層級的第2級。

利率掉期合約的公允價值乃經考慮市場可觀察之收益率曲線後，參考估計未來現金流量現值計算得出。利率掉期合約納入公允價值層級的第2級。於截至2022年12月31日止年度，公允價值層級的三個級別之間概無轉撥。

本集團訂立的利率掉期與被對沖項目具有相似的關鍵條款，例如參考利率、付款日期及到期日。本集團並無100%對沖其貸款，因此被對沖項目乃確定為未償還貸款中不超過掉期名義金額的比例。由於期內所有關鍵條款匹配，故存在經濟關係。因此，利率掉期被指定為貸款的現金流量對沖。

## 17. 衍生金融工具(續)

### 對沖儲備

本集團有關利率掉期的對沖儲備的變動如下：

	利率掉期 千港元
於2022年1月1日	—
年內於其他全面收益確認的對沖工具的公允價值變動	49,774
自其他全面收益重新分類至損益—計入財務成本	1,440
遞延稅項	(8,450)
於2022年12月31日	42,764

## 18. 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
	8,016	6,751

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。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 18. 應收貿易款項(續)

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	8,016	6,751

### 19. 預付款項及其他應收款項

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
可退回增值稅及其他應收稅項(附註(i))	18,957	14,426
按金及預付款項(附註(ii))	5,092	1,871
其他	1,580	35
	25,629	16,332

附註：

(i) 金額主要為中國內地物業公司的增值稅進項稅，可用於抵扣增值稅銷項稅。

(ii) 按金及其他應收款項因屬短期性質，故其賬面值與公允價值相若。

## 20. 受限制現金和現金及現金等價物

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
受限制現金	65,912	32,060
現金及現金等價物	274,136	397,453
	<b>340,048</b>	429,513

現金及現金等價物以及受限制現金按下列貨幣計值：

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
港元	240,901	355,768
人民幣及其他	99,147	73,745
	<b>340,048</b>	429,513

受限制現金抵押予銀行以獲授若干本集團銀行借款(附註21)。

於2022年及2021年12月31日，中國內地銀行存款匯款受中國政府實施的外匯管制限制。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 21. 借款

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
有抵押銀行借款本金金額	2,652,721	2,144,399
交易成本資本化	(2,607)	(2,908)
	2,650,114	2,141,491
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	(48,210)	(35,338)
	2,601,904	2,106,153

銀行借款按以下貨幣計值：

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
港元	2,156,393	1,897,092
人民幣	493,721	244,399
	2,650,114	2,141,491

於2022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4.43%（於2021年12月31日：年利率1.77%）。

有關截至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日止期間借款的財務成本，請參閱附註9。

於2022年12月31日，本集團的投資物業價值約7,125,185,000港元（於2021年12月31日：6,255,261,000港元）（附註14）、大部分應收貿易款項、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65,912,000港元（於2021年12月31日：32,060,000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。



## 21. 借款(續)

本集團借款於下列時間償還：

	<b>2022年 12月31日</b> 千港元	2021年 12月31日 千港元
1年內	<b>48,210</b>	35,338
1至2年	<b>48,210</b>	35,338
2至5年	<b>2,400,112</b>	2,070,815
5年以上	<b>153,582</b>	-
	<b>2,650,114</b>	2,141,491

## 22. 遞延稅項負債

當有法定可執行權力時，且遞延所得稅與同一稅務機關相關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。於2022年及2021年12月31日，綜合資產負債表中呈列遞延稅項資產及負債經適當抵銷後如下：

	<b>2022年 12月31日</b> 千港元	2021年 12月31日 千港元
遞延稅項資產	<b>(60,065)</b>	(84,360)
遞延稅項負債	<b>718,344</b>	645,455
遞延稅項負債淨額	<b>658,279</b>	561,095

預計大部分遞延稅項負債淨額將於報告期後十二個月後收回。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 22. 遞延稅項負債(續)

#### (a) 遞延稅項資產

年/期內之遞延稅項資產變動如下：

	政府補貼 千港元	未動用 稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	7,571	76,484	305	84,360
於綜合收益表中(扣除)/計入 貨幣換算差額	1,829 (795)	(25,024) -	(289) (16)	(23,484) (811)
於2022年12月31日	8,605	51,460	-	60,065

	政府補貼 千港元	未動用 稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2021年4月29日(成立日期)	-	-	-	-
收購附屬公司	7,589	92,074	-	99,663
於綜合收益表中(扣除)/計入 貨幣換算差額	(170) 152	(15,590) -	302 3	(15,458) 155
於2021年12月31日	7,571	76,484	305	84,360

因結轉稅項虧損而確認的遞延所得稅資產，僅限於通過使用未來應課稅溢利實現相關稅務利益存在可能的情況下確認。於2022年及2021年12月31日，本集團並無就累計稅項虧損19,588,000港元及3,448,000港元確認遞延稅項資產3,232,000港元及569,000港元。

## 22. 遞延稅項負債(續)

### (b) 遞延稅項負債

年內之遞延稅項負債變動如下：

	有關投資 物業稅務 賬面值與 會計賬面值 之間的差異 千港元	預扣稅 千港元	被指定為 現金流量 對沖之衍生 工具之 公允價值 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	642,465	2,990	–	645,455
於綜合收益表中扣除	67,131	2,999	8,450	78,580
貨幣換算差額	(5,691)	–	–	(5,691)
於2022年12月31日	703,905	5,989	8,450	718,344

	有關投資 物業稅務 賬面值與 會計賬面值 之間的差異 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於2021年4月29日(成立日期)	–	–	–
收購附屬公司	613,667	1,592	615,259
於綜合收益表中扣除	25,571	1,398	26,969
貨幣換算差額	3,227	–	3,227
於2021年12月31日	642,465	2,990	645,455

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 23. 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	1,153	1,547

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	1,153	1,547

### 24. 應付關連人士及關聯公司款項

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
工程應付款項	156	1,394
已收租戶按金	57,736	57,641
預收租金	4,218	11,610
房託管理人費用及受託人費用撥備	14,070	13,732
其他	1,198	3,319
	77,378	87,696

## 25. 其他應付款項

	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
工程應付款項	66,954	17,803
已收租戶按金	33,903	33,217
預收租金	4,051	3,536
應計物業管理費	14,835	11,148
有關收購附屬公司之預扣稅撥備	-	20,734
應付利息	1,023	1,017
其他	5,472	6,807
	<b>126,238</b>	94,262

## 26. 收購附屬公司

於2022年6月2日，順豐房託的附屬公司金紫荆物流控股有限公司(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	<b>591,888</b>

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。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 26. 收購附屬公司(續)

#### (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。

## 26. 收購附屬公司(續)

### (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)
<b>現金流出淨額</b>	<b>247,905</b>

附註：

長沙集團已於長沙集團收購日前結算在岸應付款項。

## 27. 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、中國內地佛山及蕪湖從事物業投資。收購已於2021年5月13日(「金紫荊集團收購日期」)完成。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 27. 業務合併(續)

#### (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) 於金紫荊集團收購日期已收購資產及已確認負債

金紫荊集團於金紫荊集團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(ii))	18,345
應付關連人士及關聯公司款項	(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)
<b>已收購資產淨值</b>	<b>2,905,248</b>

附註：

- (i) 於金紫荊集團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。於金紫荊集團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已悉數收回。
- (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。



## 27. 業務合併(續)

### (c) 收購產生的負商譽

	千港元
代價(附註27(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27(b))	(2,905,248)
<b>可識別淨資產的公允價值超出代價部分</b>	<b>(395)</b>

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27(b))	(88,153)
<b>現金流出淨額</b>	<b>4,128,134</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27(b))	(88,153)
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	2,705,834
	4,128,134

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 27. 業務合併(續)

#### (e) 金紫荊集團的收益及溢利貢獻

自金紫荊集團收購日期至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。

### 28. 綜合現金流量表附註

#### (a) 運營業務產生之現金淨額

	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
除所得稅前之溢利	544,036	220,890
就以下各項作出調整：		
— 財務收入	(3,537)	(109)
— 財務成本	73,195	22,693
— 折舊及攤銷	1,572	996
— 負商譽	—	(395)
— 應收款項減值虧損撥回淨額	—	(7)
— 上市開支	—	7,335
— 投資物業公允價值變動	(301,231)	(80,838)
— 政府補貼之攤銷	(759)	(429)
	313,276	170,136
運營資金變動：		
— 應收貿易及其他應收款項	(3,660)	19,007
— 應收及應付關連人士及關聯方款項	(104,931)	(56,258)
— 應付貿易及其他應付款項	(34,948)	(20,938)
運營業務產生之現金淨額	169,737	111,947

## 28. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 主要非現金交易

- (i) 截至2022年12月31日止年度，來自中國內地分部的租金收入及管理服務收入的113,883,000港元(於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間：49,834,000港元)為非現金活動，該等收入已直接存入受若干限制的租金收款賬戶，該等賬戶在綜合資產負債表中分類為受限制現金。
- (ii) 於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，已向順豐豐泰發行合共1,394,000,000港元的280,000,000個順豐房託基金單位，作為收購金紫荊集團代價的一部分。收購詳情載於附註27。

### (c) 融資活動所產生負債對賬

	銀行借款 千港元	應付利息 (包含於其他 應付款項) 千港元	應付 上市開支 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	2,141,491	1,017	337	2,142,845
<b>現金流量</b>				
借款所得款項， 扣除已付交易成本	261,889	—	—	261,889
償還銀行借款	(41,238)	—	—	(41,238)
已付利息	—	(72,216)	—	(72,216)
<b>非現金變動</b>				
調整應付上市開支	—	—	(337)	(337)
收購附屬公司	322,156	88	—	322,244
於綜合收益表扣除	744	72,451	—	73,195
貨幣換算差額	(34,928)	(317)	—	(35,245)
於2022年12月31日	2,650,114	1,023	—	2,651,137

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 28. 綜合現金流量表附註(續)

#### (c) 融資活動所產生負債對賬(續)

	銀行借款 千港元	應付利息 (包含於其他 應付款項) 千港元	應付 上市開支 千港元	總計 千港元
於2021年4月29日(成立日期)	-	-	-	-
<b>現金流量</b>				
銀行借款所得款項	1,923,327	-	-	1,923,327
償還銀行借款	(16,084)	-	-	(16,084)
已付利息	-	(21,763)	-	(21,763)
已付上市開支	-	-	(78,302)	(78,302)
<b>非現金變動</b>				
交易成本資本化	(3,323)	-	71,304	67,981
收購附屬公司	233,385	499	-	233,884
於綜合收益表扣除	415	22,278	7,335	30,028
貨幣換算差額	3,771	3	-	3,774
於2021年12月31日	2,141,491	1,017	337	2,142,845

### 29. 資本承擔

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團並無未償還的資本承擔。

### 30. 或然負債

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團並無或然負債。

### 31. 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於2021年4月29日(成立日期)	-	-
就收購附屬公司已發行的基金單位(附註(i))	280,000,000	1,394,400
就首次發售已發行的基金單位(附註(ii))	520,000,000	2,589,600
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	800,000,000	3,984,000

附註：

- (i) 於2021年5月13日，順豐房託收購金紫荊的唯一已發行股份以及接納轉讓金紫荊及其附屬公司欠付順豐控股若干貸款，代價以向順豐豐泰發行280,000,000個基金單位及支付現金的形式結算。有關詳情，請參閱附註25。
- (ii) 於上市日期，順豐房託按每基金單位4.98港元發行520,000,000個基金單位。

### 32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

#### (a) 與關連人士／關聯公司的關係性質

下文所載表格概述於2022年12月31日關連人士及關聯公司(定義見房地產投資信託基金守則／國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)的名稱，及彼等與本集團的關係性質：

關連人士／關聯公司	與本集團的關係
順豐房託資產管理有限公司	(i)、(ii)、(iv)及(v)
德意志信託(香港)有限公司	(i)
順豐速運(中國)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐速運(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順和快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
夏暉物流(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
豐修科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (a) 與關連人士／關聯公司的關係性質(續)

關連人士／關聯公司	與本集團的關係
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市順豐同城物流有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐數據服務(武漢)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
合肥市捷泰企業管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐豐泰產業園控股有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)

附註：

- (i) 該等公司被視為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (ii) 該等公司被視為關聯公司(定義見國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)。
- (iii) 該等公司為房託管理人的同系附屬公司，故為房託管理人的聯繫人。
- (iv) 該等公司為順豐房託的主要持有人順豐控股股份有限公司的附屬公司，故為順豐房託的主要持有人的聯繫人。
- (v) 該等公司為王衛先生(主席及非執行董事)的聯繫人。
- (vi) 「聯繫人」具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義。

### 32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯公司交易

除綜合財務報表中其他地方所披露外，以下交易為與關連人士／關聯公司在日常業務過程中按正常商業條款進行。條款乃經雙方相互協定：

##### (i) 租金收入

	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
順豐速運(中國)有限公司	88,152	55,688
順豐速運(香港)有限公司	85,215	53,832
佛山順豐速運有限公司	50,961	33,809
湖南順豐快運有限公司	10,586	—
安徽順豐速運有限公司	10,408	6,828
安徽順和快運有限公司	8,371	5,523
湖南順豐速運有限公司	3,899	—
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	100	—
深圳市順豐同城物流有限公司	23	—
	<b>257,715</b>	155,680

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯公司交易(續)

##### (ii) 管理服務收入

	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
順豐速運(中國)有限公司	12,696	7,863
順豐速運(香港)有限公司	12,263	7,595
湖南順豐快運有限公司	2,962	—
佛山順豐速運有限公司	2,620	1,675
湖南順豐速運有限公司	1,546	—
安徽順和快運有限公司	886	559
安徽順豐速運有限公司	642	399
深圳市順豐同城物流有限公司	12	—
	<b>33,627</b>	18,091



32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司交易(續)

(iii) 其他收益

	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
順豐速運(中國)有限公司	13,135	7,250
順豐速運(香港)有限公司	6,122	3,737
佛山順豐速運有限公司	967	379
豐修科技有限公司	381	254
夏暉物流(香港)有限公司	206	122
安徽順豐速運有限公司	127	1,153
湖南順豐快運有限公司	56	–
安徽順和快運有限公司	38	378
湖南順豐速運有限公司	29	–
	<b>21,061</b>	13,273

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯公司交易(續)

##### (iv) 運營管理人費用

	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
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	825	709
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	682	–
合肥市捷泰企業管理有限公司	328	283
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	305	–
	<b>2,140</b>	992

##### (v) 房託管理人費用

	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
順豐房託資產管理有限公司	<b>28,603</b>	15,324

### 32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯公司交易(續)

##### (vi) 受託人費用

	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
德意志信託(香港)有限公司	1,663	1,582

#### (c) 與關連人士／關聯公司結餘

##### (i) 應收關聯公司款項

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
佛山順豐速運有限公司	2,856	1,261
順豐速運(中國)有限公司	1,912	3,360
順豐速運(香港)有限公司	618	1,018
安徽順豐速運有限公司	432	382
安徽順和快運有限公司	323	124
豐修科技有限公司	83	195
夏暉物流(香港)有限公司	42	65
順豐房託資產管理有限公司	55	55
湖南順豐快運有限公司	6	—
	6,327	6,460

應收關聯公司款項的全部餘額均屬貿易性質。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 32. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (c) 與關連人士／關聯公司結餘(續)

##### (ii) 應付關連人士及關聯公司款項

	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
順豐速運(中國)有限公司	30,338	34,084
順豐速運(香港)有限公司	29,858	32,985
順豐房託資產管理有限公司	14,378	13,498
德意志信託(香港)有限公司	861	1,402
湖南順豐快運有限公司	876	—
湖南順豐速運有限公司	480	—
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	355	—
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	156	1,394
安徽順和快運有限公司	27	177
安徽順豐速運有限公司	19	168
深圳市順豐同城物流有限公司	19	—
順豐數據服務(武漢)有限公司	11	—
順豐豐泰產業園控股有限公司	—	2,008
佛山順豐速運有限公司	—	1,837
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	—	102
合肥市捷泰企業管理有限公司	—	41
	<b>77,378</b>	87,696

於2022年12月31日，應付關連人士及關聯公司款項的全部餘額(於2021年12月31日：85,688,000港元)均屬貿易性質，包括已收租金按金及其他項目詳列在附註24。

### 33. 主要附屬公司

於2022年12月31日，順豐房託持有以下主要附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體類型/ 營運地點	主要業務	已發行股本/ 已註冊資本 詳情	持有的權益
<i>直接持有：</i>				
順豐物流控股有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%
<i>間接持有：</i>				
固特發展有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司／香港	物業投資	1美元	100%
佛山市潤眾工業投資有限公司	中國， 有限責任公司／中國	物業投資	人民幣129,292,900元	100%
蕪湖市豐泰電商產業園管理 有限公司	中國， 有限責任公司／中國	物業投資	人民幣90,909,100元	100%
長沙捷泰電商產業園管理有限公司	中國， 有限責任公司／中國	物業投資	人民幣191,919,200元	100%

### 34. 批准綜合財務報表

綜合財務報表於2023年3月16日獲房託管理人董事會批准。

# 估值報告



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7/F One Taikoo Place 979 King's Road Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

參考：CON100494102RE-5

2023年2月16日

敬啟者：

關於：位於香港及中華人民共和國（「中國」，僅就本估值報告而言不包括香港、澳門及台灣）的四項物業之估值

## 指示、目的及估值日期

吾等遵照房託管理人之指示，對順豐房地產投資信託基金（「順豐房託基金」）及其附屬公司（以下統稱「順豐房託基金集團」）在香港及中國持有的亞洲物流中心－順豐大廈、長沙豐泰產業園、佛山桂城豐泰產業園及蕪湖豐泰產業園（以下統稱「物業」）進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等就物業於2022年12月31日（「估值日期」）之公允價值之意見，以作會計參考目的。

## 估值基準

吾等使用公允價值基準進行估值。公允價值之定義為「於計量日期市場參與者之間之有序交易中，出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格」。為達致吾等之意見，吾等已參考於2013年1月1日或之後生效之國際財務報告準則第13號－公允價值計量。

### 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等尚不知悉預期就物業收取的任何重大海外稅項。

### 估值方法

對物業進行估值時，吾等採用收益資本化法，該方法適用於具有穩定及統一租期的物業的估值，經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業淨租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定公允價值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

### 估值準則

在對物業進行估值時，吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會發佈之《房地產投資信託基金守則》（「**房地產投資信託基金守則**」）第6.8段，皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值－全球標準》；香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之所有規定。

### 資料來源

吾等在很大程度上倚賴房託管理人提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及全部其他相關事宜之意見。

吾等已收集及分析自不同來源（特別是仲量聯行建立的資產管理平台－臻量）所得的市場資料，包括但不限於市場租金、空置率、資本化率等，有關資料可於[www.zhenliang.com](http://www.zhenliang.com)查閱。

## 估值報告

### 文件及業權調查

就香港物業而言，吾等已列示平面圖副本及租賃詳情概述，且吾等已自土地註冊處、屋宇署及相關政府部門獲得相關資料並作出相關查詢。吾等已獲提供有關香港物業權益的業權文件副本。吾等已在土地註冊處進行查冊，惟吾等並無獲提供有關業權的任何法律意見。

吾等已獲出示多份有關中國物業權益的業權文件副本，包括國有建設用地使用權出讓合同、國有土地使用證、建築物所有權證書、不動產權證及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已盡可能審查文件正本，以核實中國物業之現有業權，以及物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。

吾等並無理由懷疑房託管理人向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已獲房託管理人確認所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

### 面積度量及視察

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業之面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及官方地盤圖則所顯示之面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合於其上進行任何開發。吾等進行估值時假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無發現任何有關調查、通知、未決訴訟、違反法律或業權瑕疵的詳情。

物業視察乃由朱俊英先生、麥銘基先生、馮科升先生及鍾慧婷女士於2022年7月及2023年1月進行。朱俊英先生為特許測量師，亦是皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，並在香港物業估值方面擁有22年經驗。麥銘基先生在香港物業估值方面擁有逾1年經驗。馮科升先生及鍾慧婷女士在中國物業估值方面分別擁有逾5年及3年經驗。



吾等並無理由懷疑房託管理人向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已獲房託管理人確認所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

### 貨幣

除另有說明外，本報告位於香港及中國物業之貨幣數字分別以港元及人民幣列值。

### 估值師之權益

吾等謹此確認：

- 吾等於該等物業並無現有或潛在權益，並獨立於順豐房託基金、受託人及房託管理人；
- 吾等獲認可作為估值師執業且具備必要的對類似類型物業估值的專長及經驗；及
- 估值乃按公平公正基準編製。

### 估值

下文隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此 致

順豐房託資產管理有限公司 董事會  
(以順豐房地產投資信託基金管理人(「房託管理人」)的身份)

香港  
銅鑼灣  
禮頓道111號  
利園六期20樓2002室

德意志信託(香港)有限公司  
(以順豐房地產投資信託基金受託人(「受託人」)的身份)

香港  
九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場60樓  
台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

## 估值概要

### A部分：順豐房託基金集團持有的香港物業

編號	物業	於估值日期 現況下之 公允價值 港元	順豐房託 基金集團 應佔權益	於估值日期 順豐房託 基金集團 應佔公允價值 港元
1.	香港新界青衣青衣航運路36號 (青衣市地段第180號) 亞洲物流中心－順豐大廈	5,944,000,000	100%	5,944,000,000
	總計	<b>5,944,000,000</b>	<b>-</b>	<b>5,944,000,000</b>

B部分：順豐房託基金集團持有的中國物業

編號	物業	於估值日期 現況下之 公允價值 人民幣	順豐房託 基金集團 應佔權益	於估值日期 順豐房託 基金集團 應佔公允價值 人民幣
2.	中國湖南省長沙市 黃興鎮合心路102號 長沙豐泰產業園	559,400,000	100%	559,400,000
3.	中國廣東省佛山市南海區 官里路北側及 桂和路西側 佛山桂城豐泰產業園	498,100,000	100%	498,100,000
4.	中國安徽省蕪湖市鳩江區 龍騰路61號 蕪湖豐泰產業園	226,000,000	100%	226,000,000
	<b>總計</b>	<b>1,283,500,000</b>	<b>-</b>	<b>1,283,500,000</b>

## 估值證書

### A部分：順豐房託基金集團持有的香港物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之公允價值 港元
1.	香港新界青衣青衣航運路36號 亞洲物流中心－順豐大廈  青衣市地段第180號	<p>該物業於2014年竣工，由一座15層(外加1層地庫)帶坡道的貨倉建築組成，設有停車場及裝卸設施。</p> <p>該物業配備10部電梯。第9層的車輛通道可透過坡道通往青衣航運路。</p> <p>該物業的註冊地盤面積為約258,334平方英尺(或約24,000平方米)。該物業總建築面積為約1,046,049.54平方英尺(或約97,181.28平方米)。有關該物業的用途、建築面積及可出租面積的詳細資料載於附註5。</p> <p>該物業乃根據新批土地契約第21139號持有，有效期為自2011年1月14日起50年，每年須繳付相當於物業當時應課差餉租值3%之地租。</p>	<p>於估值日期，該物業的可出租總面積為約1,679,435.44平方英尺(或約156,024.81平方米)，其中部分已按不同租期出租予多名承租人，到期日介乎於2023年2月28日至2026年4月30日之間，除利得稅前的每月總租金為約22,058,329港元(不含管理費、地租、差餉、水電費及其他支銷)。</p> <p>於估值日期，該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>5,944,000,000</p> <p>(估計淨收益率： 4.4%)<sup>附註9</sup></p>

附註：

1. 該物業位於青衣航運路西側，南側毗鄰青高路，靠近9號貨櫃碼頭。該地區建有各種年期的中層工業建築／貨倉建築及露天貨倉區域。
2. 根據吾等於2023年1月11日的土地查冊記錄(「土地查冊記錄」)，該物業的登記持有人為固特發展有限公司。
3. 根據土地查詢記錄，該物業附帶(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 地政總署／荃灣葵青地政處於2012年7月19日出具的同意書(註冊編號12081301280014)；
  - b. 地政總署／荃灣葵青地政處於2015年6月9日出具的合規證書(註冊編號15120200020016)；
  - c. 荃灣葵青地政處地政專員於2017年11月2日就《租賃修訂》出具的《不反對圖則通知書》(註冊編號17111700790014)；
  - d. 具有2年5個月至5年不同年期以及2023年2月28日至2028年2月29日期間不同租賃到期日的11項租賃協議／租賃備忘錄／分租備忘錄／更新協議／租賃協議備忘錄；
  - e. 以星展銀行有限公司為受益人的不限額按揭以及租約及租金轉讓書，分別見日期均為2021年5月12日的契約備忘錄編號21052500520029及21052500520033；
  - f. 以星展銀行有限公司為受益人的確認按揭及確認轉讓契，分別見日期均為2022年2月24日的契約備忘錄編號22030701370025及22030701370030；及
  - g. 以星展銀行有限公司為受益人的不限額第二份確認按揭及不限額第二份確認轉讓契，分別見日期均為2022年4月19日的契約備忘錄編號22042501420015及22042501420028。
4. 根據2022年10月28日刊憲之青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/32，該物業的分區為「其他指定用途(與貨櫃有關用途)」。
5. 根據房託管理人提供之核准建築圖則及資料，該物業的概約建築面積及可出租面積載列如下：

用途	建築面積 (平方英尺)	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方英尺)	可出租面積 (平方米)
貨倉／停車場(地庫層至8層)	864,201.79	80,287.05	1,558,505.26	144,790.02
配套辦公室(9層至14層)	181,847.75	16,894.23	167,187.27	15,532.22
<b>總計</b>	<b>1,046,049.54</b>	<b>97,181.28</b>	<b>1,725,692.53</b>	<b>160,322.24</b>

附註：

於香港，根據建築物(規劃)條例，若干公共區域面積(如車道及地下停車場)為可豁免建築面積。然而，該等公共區域面積乃計入相似性質物業可出租面積的計算內。因此，可出租面積多於建築面積。

## 估值報告

6. 吾等之估值乃根據房託管理人提供之如下基準及租賃協議及租戶背景分析作出：

### 佔用概況

類型	可出租面積 (平方英尺)	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比
已出租	1,679,435.44	156,024.81	97.3%
空置	46,257.09	4,297.43	2.7%
<b>總計</b>	<b>1,725,692.53</b>	<b>160,322.24</b>	<b>100.0%</b>

### 租賃到期概況

到期年份	可出租面積 (平方英尺)	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (港元) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
2023年	116,352.21	10,809.48	6.7%	1,777,063	8.1%
2024年	260,740.80	24,223.64	15.1%	3,769,542	17.1%
2025年	117,964.00	10,959.23	6.9%	1,769,460	8.0%
2026年	1,184,378.43	110,032.46	68.6%	14,742,264	66.8%
<b>總計</b>	<b>1,679,435.44</b>	<b>156,024.81</b>	<b>97.3%</b>	<b>22,058,329</b>	<b>100.0%</b>

### 租賃年期概況

租賃年期	可出租面積 (平方英尺)	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (港元) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
1-2年	23,723.00	2,203.94	1.4%	355,845	1.6%
2-3年	310,808.80	28,875.11	18.0%	4,520,562	20.5%
3-4年	149,932.00	13,929.15	8.7%	2,275,325	10.3%
4-5年	1,194,971.64	111,016.61	69.2%	14,906,597	67.6%
<b>總計</b>	<b>1,679,435.44</b>	<b>156,024.81</b>	<b>97.3%</b>	<b>22,058,329</b>	<b>100.0%</b>

附註：

每月租金不包含管理費、地租、差餉、水電費及其他支銷。

7. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- a. 固特發展有限公司合法持有物業所有權；
- b. 物業可由固特發展有限公司自由轉讓、出租、抵押或以其它方式處置，且無未付的應付費用或款項；及
- c. 上述租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行。

8. 對物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法。收益資本化法中採用之主要假設概述如下：

用途	每月市場租金 (港元/平方英尺) <sup>附註</sup>	年期收益率	復歸回報率
停車場	2.8	3.75%	4.25%
貨倉	13.3-16.8	3.75%	4.25%
配套辦公室	13.3	3.75%	4.25%

附註：

每月市場租金不包括管理費、地租、差餉、水電費及其他支銷，且3年租期可享有3個月免租期。

9. 該物業的估計淨收益率乃按物業於2022年12月31日的年度物業收入淨額除以物業於估值日期的公允價值計算得出。年度物業收入淨額約為264,144,000港元。

## 10. 市場概覽

香港為中華人民共和國的都會城市及特別行政區，位於南中國海珠江三角洲東南部，土地面積約2,755平方公里。目前，香港為大灣區的核心城市，在亞洲擁有不可替代的地理位置，被譽為世界上最重要的金融中心及商業港口之一。香港擁世界一流的基礎設施，可提高其在物流行業的地位。於2022年第四季度，由於外圍環境轉差及跨境陸路貨運往來持續受阻，重挫香港出口，故香港經濟經歷同比收縮。因此，於2022年第四季度，香港的本地生產總值較去年實質下跌4.2%，並於2022年整體下跌3.5%。然而，中國內地與香港重新通關將刺激跨境貿易需求，令香港貿易及物流行業受惠。

葵青區在香港具有戰略地位，其擁有多種物流設施，包括連接世界其他最繁忙港口的9號貨櫃碼頭及通往機場的青馬大橋。因此，考慮到其成熟的基礎設施及便捷的交通網絡，葵青為對物流企業最具吸引力的地點之一。

在供應方面，葵青區及甚至全香港的現代物流地產整體供應不足，主要由於土地資源短缺。於2022年，位於屯門的Goodman Westlink項目是今年唯一落成的項目，為市場提供約139,000平方米的倉庫空間。此外，菜鳥香港智慧港(前稱青鵝高端物流中心)預期將於2023年落成，為總倉庫空間增加約381,000平方米。在需求方面，儘管一間零售商及一間回收業務營運商曾數次擴充業務，但租賃需求依然有限。因此，空置率於2022年底跌至1.8%，約有96,200平方米的空置地方可供出租。

考慮到可出租倉庫的供應極其緊張，業主普遍提高叫價並縮短免租期。總體而言，於2022年第四季度前，租金水平同比上漲5.9%。隨著中國在三年的疫情管控後重新通關，預期未來經濟前景及租賃需求將觸底反彈。然而，由於近期將會有大量新項目落成，市場對可用空間的需求有望緩和。儘管如此，長期偏低的空置率或會於未來幾個季度輕微上升，而租金水平增長或會放緩。

在投資活動方面，宏觀環境並未得到明顯改善，加上外部不明朗因素，投資市場仍相對淡靜。然而，市場仍可觀察到知名倉庫開發商尚在尋求機會擴展其資產。例如，嘉民購入位於九龍及新界的兩座倉庫，而普洛斯則即將與太古地產落實收購事宜。預期香港逐漸復常將提高投資者對房地產市場的長遠信心。

## 估值證書

### B部分：順豐房託基金集團持有的中國物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之公允價值 人民幣
2.	中國湖南省長沙市 黃興鎮合心路102號 長沙豐泰產業園	<p>該物業所佔用兩塊土地的總地盤面積為約169,844.84平方米，已分兩個階段開發為產業園。</p> <p>該物業於2019年至2021年竣工，由兩座單層貨倉、一座三層貨倉（設有地下兩層218個停車位）、一座兩層坡道式分撥中心、一座九層辦公大樓及三座配套樓宇組成。</p> <p>該物業的總建築面積為約113,466.74平方米。有關該物業的用途、建築面積及可出租面積的詳情載於附註7。</p> <p>該物業的獲授土地使用權的有效期至2066年12月30日及2068年2月28日到期，供倉儲用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的可出租總面積為約118,801.20平方米，其中部分已按不同租期出租予多名承租人，到期日介乎2023年1月31日至2026年12月31日之間，除利得稅前的每月總租金為約人民幣3,626,145元（含管理費，但不含增值稅、水電費及其他支銷）。</p>	<p>559,400,000</p> <p>（估計淨收益率： 6.1%）<sup>附註12</sup></p>



附註：

1. 該物業位於合心路北側，東側毗鄰盛祥路。該地區建有各種年期的工業建築／貨倉建築。
2. 根據日期為2016年12月13日的國有建設用地使用權出讓合同(第003859號)，該地盤面積為約117,333平方米之地塊的土地使用權已授予長沙捷泰電商產業園管理有限公司(「長沙公司(中國)」)，有效期為自土地交付日期起計50年，供倉儲用途。總地價為人民幣62,780,000元。
3. 根據日期為2018年1月16日的國有建設用地使用權出讓合同(第003957號)，該地盤面積為約52,511.84平方米之地塊的土地使用權已授予長沙公司(中國)，有效期為自土地交付日期起計50年，供倉儲用途。總地價為人民幣28,100,000元。
4. 根據兩份不動產權證書(土地)(湘(2017)長沙縣不動產權第0042751號及湘(2018)長沙縣不動產權第0032109號)，該地盤總面積為約169,844.84平方米之兩塊土地的土地使用權已授予長沙公司(中國)，於2066年12月30日及2068年2月28日到期，供倉儲用途。
5. 根據八份不動產權證書(湘(2020)長沙縣不動產權第0005814、0005816、0005821、0005834、0005836、0008304號及湘(2021)長沙縣不動產權第0047767及0066059號)，該物業總建築面積為約113,466.74平方米的地上樓層由長沙公司(中國)擁有。
6. 吾等尚未就該物業3號貨倉內的兩層地下樓層(包括218個停車位)獲提供任何不動產權證書。
7. 根據房託管理人提供之資料，該物業的建築面積及可出租面積載列如下：

用途	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)
貨倉	63,500.85	68,232.13
分撥中心	38,386.89	40,386.89
辦公樓	11,340.76	11,302.88
配套設施	238.24	-
218個停車位	不適用	不適用
<b>總計</b>	<b>113,466.74</b>	<b>119,921.90</b> <sup>附註</sup>

附註：

根據房託管理人提供之核准建築圖則及資料，該物業的可出租面積包括部分或全部無須在產權證上登記的設施及結構(如物料處理系統)的面積。該等設施及結構可供使用及出租。因此，在此情況下，該物業的可出租面積大於建築面積。

## 估值報告

8. 吾等之估值乃根據房託管理人提供之如下基準及租戶背景分析作出：

### 佔用概況

類型	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比
已出租	118,801.20	99.1%
空置	1,120.70	0.9%
<b>總計</b>	<b>119,921.90</b>	<b>100%</b>

### 租賃到期概況

到期年份	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (人民幣) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
2023年	6,181.58	5.2%	165,392	4.5%
2024年	11,029.37	9.2%	318,837	8.8%
2025年	11,155.13	9.3%	499,031	13.8%
2026年	90,435.12	75.4%	2,642,885	72.9%
<b>總計</b>	<b>118,801.20</b>	<b>99.1%</b>	<b>3,626,145</b>	<b>100%</b>

### 租賃年期概況

到期年份	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (人民幣) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
1年以下	2,583.66	2.2%	56,124	1.6%
1-2年	1,629.14	1.4%	51,426	1.4%
2-3年	2,196.99	1.8%	62,798	1.7%
3-4年	5,789.13	4.8%	171,452	4.7%
4-5年	106,602.28	88.9%	3,284,345	90.6%
<b>總計</b>	<b>118,801.20</b>	<b>99.1%</b>	<b>3,626,145</b>	<b>100%</b>

附註：

每月租金包含管理費，不包含增值稅、水電費及其他支銷。

9. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- a. 長沙公司(中國)合法持有物業所有權，且上述產權證具有完全效力；
- b. 物業可由長沙公司(中國)自由轉讓、出租、抵押或以其它方式處置，且無未付的應付費用或款項；及
- c. 上述租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行。

10. 主要證書／批文概述如下：

- a. 國有建設用地使用權出讓合同 是
- b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) 是
- c. 不動產權證 是

11. 對物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法。收益資本化法中採用之主要假設概述如下：

用途	每月市場租金 (人民幣／平方米) <sup>附註</sup>	年期收益率	復歸回報率
貨倉	30.2	4.75%	5.25%
分撥中心	29.3	4.75%	5.25%
辦公樓	30.0	4.75%	5.25%

附註：

每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、水電費及其他支銷。

12. 該物業的估計淨收益率乃按物業於2022年12月31日的年化物業收入淨額除以物業於估值日期的公允價值計算得出。自該物業收購日期以來的年化物業收入淨額為約人民幣34,345,000元。

### 13. 市場概覽

長沙為湖南省省會及全省最大的城市，地處湖南省東北部及湘江下游，東與江西省接壤。截至2022年，長沙土地面積約11,819平方公里，常住人口約1,024萬。長沙為長江中游城市群(中國糧食生產基地)中的核心城市之一及國家綜合交通樞紐。該市亦是華中地區重要的高速鐵路樞紐，為京廣鐵路、滬昆鐵路及渝廈鐵路等多條主要鐵路的交匯處。在經濟方面，長沙於2015年至2021年間取得亮麗增長。2022年，長沙的本地生產總值達到人民幣13,966億元，同比增長4.5%。

位於華中地區的長沙是將長三角地區及大灣區與內陸地區連接起來的重要節點城市。長沙作為國家綜合交通樞紐，基於上述的戰略地位已發展出成熟的交通體系，為現代物流業的發展奠定穩固基礎。另外，長沙亦稱為娛樂之都，零售業及電子商務業發展蓬勃。此外，各類產業的生產鏈均匯聚市內，包括先進製造業、生物醫學、新能源及先進材料等。於2022年，超過180家財富500強公司已進駐市內，該等公司包括巴斯夫、AEON、蜆殼集團、宜家家居及博世。汽車、電氣機械及器材、電腦通訊及其他電子設備等製造行業的增加值分別達到同比增長率59.3%、40.2%及19.8%。上述產業提供足夠的物流及倉儲需求及促進現代物流業的發展。

在供應方面，長沙在2018年前的甲級倉庫供應稀缺。隨著長沙的戰略地位逐漸展現，物流地產開發商開始集中拓展長沙市場，甲級倉庫的新供應於2018年有所增加。截至2022年，普洛斯、豐樹及萬緯等知名開發商均於長沙開發其甲級倉庫項目，項目主要分佈在開福區、長沙縣及望城區。由於疫情後經濟狀況有所好轉，投資者對長沙市場重拾信心，並預期於2023年將有逾32萬平方米的新供應。

在需求方面，第三方物流及電子商務租戶是需求的主要驅動力，正在吸納長沙一半以上的甲級倉庫空間。此外，長沙的主要製造業(包括機械、汽車及新能源產業)一直穩步增長，並佔甲級倉庫租賃需求約15%。憑藉現代物流業相關規劃的支持及業內發展日益成熟，長沙市場的需求預期將穩定上升。

總括而言，長沙的供需結構迄今為止相對平衡。截至2022年，長沙甲級倉庫的租金水平約為每月每平方米人民幣29.2元，而空置率則呈現下行趨勢。於未來，受堅穩的需求所驅動，長沙的市場租金預期將穩步增長，空置率亦預期將有所下降。

於2020年之前，豐樹、蘇寧等知名參與者均於長沙進行多項全幢交易。於2022年7月，京東集團於長沙進行一項企業層面交易，其後易商的兩座物業於2022年12月出售予新加坡政府投資公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之公允價值 人民幣
3.	中國廣東省佛山市南海區 官里路北側及 桂和路西側 佛山桂城豐泰產業園	<p>該物業所佔用土地的地盤面積為約59,600.36平方米，已分一期開發為產業園。</p> <p>該物業於2021年竣工，由一座3層帶坡道的分撥中心及配套樓宇組成。</p> <p>該物業的總建築面積為約82,552.24平方米。有關該物業的用途、建築面積及可出租面積的詳細資料載於附註3。</p> <p>該物業的獲授土地使用權有效期為50年並於2049年7月20日到期，供用於工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的可出租總面積為約84,950.76平方米，已租賃予不同的承租人，有效期至2026年4月30日，除利得稅前的每月總租金為約人民幣3,757,824元(含管理費，但不包含增值稅、水電費及其他支銷)。</p>	<p>498,100,000</p> <p>(估計淨收益率： 7.7%)<sup>附註8</sup></p>

附註：

1. 該物業位於官里路北側，東側毗鄰桂和路。該地區建有不同年期的工業建築／貨倉建築。
2. 根據兩份不動產權證(粵(2021)佛南不動產權第0028927及0028928號)，該物業的總建築面積為約82,552.24平方米，由佛山潤眾工業投資有限公司(「佛山公司(中國)」)擁有。土地的地盤面積為約59,600.36平方米，其相關土地使用權已授予佛山公司(中國)，為期50年，有效期至2049年7月20日，供用於工業用途。

## 估值報告

3. 根據房託管理人提供之資料，該物業的概約建築面積及可出租面積載列如下：

用途	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)
分撥中心 配套設施	82,009.08 543.16	84,950.76
<b>總計</b>	<b>82,552.24</b>	<b>84,950.76</b> <sup>附註</sup>

附註：

根據房託管理人提供之核准建築圖則及資料，該物業的可出租面積包括：i)部分或全部無須在產權證上登記的設施及結構(如物料處理系統)的面積；及ii)部分空置地盤面積。該等設施、結構及空置地盤面積可供使用及出租。因此，在此情況下，該物業的可出租面積高於建築面積。

4. 吾等之估值乃根據房託管理人提供之如下基準及租賃協議及租戶背景分析作出：

### 佔用概況

類型	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比
已出租	84,950.76	100%
空置	0.00	0%
<b>總計</b>	<b>84,950.76</b>	<b>100%</b>

### 租賃到期概況

到期年份	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (人民幣) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
2026年	84,950.76	100%	3,757,824	100%
<b>總計</b>	<b>84,950.76</b>	<b>100%</b>	<b>3,757,824</b>	<b>100%</b>

### 租賃年期概況

租賃年期	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (人民幣) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
5年	84,950.76	100%	3,757,824	100%
<b>總計</b>	<b>84,950.76</b>	<b>100%</b>	<b>3,757,824</b>	<b>100%</b>

附註：

每月租金包含管理費，但不包含增值稅、水電費及其他支銷。

5. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：
- 佛山公司(中國)合法持有物業所有權，且上述產權證具有完全效力；
  - 物業可由佛山公司(中國)自由轉讓、出租、抵押或以其它方式處置，且無未付的應付費用或款項；及
  - 上述租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行。
6. 主要證書／批文概述如下：
- 不動產權證 是
7. 對物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法。收益資本化法中採用之主要假設概述如下：

用途	每月市場租金 (人民幣／平方米) <sup>附註</sup>	年期收益率	復歸回報率
分撥中心	42.5	4.75%	5.25%
配套設施	47.7	4.75%	5.25%

附註：

每月市場租金包含管理費，但不包含增值稅、水電費及其他支銷。

8. 物業的估計淨收益率乃按照該物業於2022年12月31日的年度物業收入淨額除以該物業於估值日期的公允價值計算得出。年度物業收入淨額為約人民幣38,381,000元。

### 9. 市場概覽

佛山為地級市，地處廣東省中部，珠江三角洲經濟區(珠江三角洲)西面，面積約3,848平方公里，2022年城市人口約1,000萬。佛山擁有堅實的民營製造業基礎，形成以此為主要支持的發達經濟體。目前，佛山以其為大灣區西部的製造業中心而聞名於中國。佛山為主要的鐵路線中轉站，將粵西地區在東面與廣州及在南面與香港連接。佛山鄰近廣州，可將其基礎設施及物流設施的開發與廣州相結合。於「十四五」規劃期間，佛山市將繼續打造為全國物流樞紐，實現該城市的物流市場從傳統物流產業向現代智慧物流產業轉型升級。2022年，佛山的本地生產總值總量達到人民幣12,698億元，同比增長率高達2.1%，位居珠江三角洲地區第三。

佛山現代物流物業的年供應量近年呈現波動。由於廣州地價快速上漲，開發商轉移視線至佛山等衛星城市，導致供應量大增。根據物流物業土地交易及長期物流規劃，2022年至2023年的物流物業總供應量將超過300萬平方米。於2022年第三季度末，佛山政府提出佛山市現代物流體系中長期發展規劃(2022年至2035年)及佛山市現代物流體系近期建設發展行動方案(2022年至2025年)，重申佛山物流產業的重要性及列明短期支援政策。有關行動方案有助市場加速復甦及為市場提供長期驅動力。

從需求方面來看，佛山位處珠江三角洲地區的戰略地帶，有利其成為區內的分銷樞紐並吸引第三方物流，使第三方物流成為2022年佛山物流市場的主要租戶類別。與此同時，製造業的發展為租賃需求的重要組成部分。由於佛山租金水平較低，且物流及交通設施同樣完善，越來越多製造企業從廣州轉移到佛山。自2007年起，普洛斯等多家知名開發商已進軍佛山物流市場。佛山進一步規劃成為全國物流樞紐，有望擴大現代物流物業市場規模，以拓展電子商務及零售銷售。佛山現代物流物業平均租金約為每月每平方米人民幣37.4元。此外，近年亦有若干宗銷售交易於佛山進行。



估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之公允價值 人民幣
4.	中國安徽省蕪湖市鳩江區 龍騰路61號 蕪湖豐泰產業園	<p>該物業所佔用兩塊土地的地盤總面積為約108,390.90平方米，在第一階段已開發為產業園。</p> <p>該物業於2019年竣工，由兩座單層貨倉、一座兩層分撥中心、一座研發大樓及兩座配套樓宇組成。</p> <p>該物業的總建築面積為約62,304.16平方米。有關該物業的用途、建築面積及可出租面積的詳細資料載於附註3。</p> <p>該物業的獲授土地使用權期限為50年，有效期至2066年1月20日，供用於倉儲用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的可出租總面積為約60,421.57平方米，其中部分已按不同租期出租予多名承租人，到期日介於2022年12月31日至2026年4月30日之間，除利得稅前的每月總租金為約人民幣1,518,649元(含管理費，不含增值稅、水電費及其他支銷)。</p>	<p>226,000,000</p> <p>(估計淨收益率： 5.9%)<sup>附註8</sup></p>

附註：

1. 該物業位於龍騰路西側、永鎮路北側。該地區建有各種年期的工業建築／貨倉建築。
2. 根據六份不動產權證((皖2019)蕪湖市不動產權第0705212至0705217號)，該物業的總建築面積為約62,304.16平方米，由蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司(「蕪湖公司(中國)」)擁有。土地的地盤面積為約108,390.90平方米，其相關土地使用權已被授予蕪湖公司(中國)，有效期為50年並於2066年1月20日到期，供用於倉儲用途。

## 估值報告

3. 根據房託管理人提供之資料，該物業的概約建築面積及可出租面積載列如下：

用途	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)
貨倉	29,972.98	30,562.49
分撥中心	22,567.77	23,730.00
配套辦公室及宿舍	9,763.41	8,405.61
<b>總計</b>	<b>62,304.16</b>	<b>62,698.10</b> <sup>附註</sup>

附註：

根據房託管理人提供之核准建築圖則及資料，該物業的可出租面積包括：i)部分或全部無須在產權證上登記的設施及結構(如物料處理系統)的面積；及ii)部分空置地盤面積。該等設施、結構及空置地盤面積可供使用及出租。因此，在此情況下，該物業的可出租面積高於建築面積。

4. 吾等之估值乃根據房託管理人提供之如下基準及租賃協議及租戶背景分析作出：

### 估用概況

類型	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比
已出租	60,421.57	96.4%
空置	2,276.53	3.6%
<b>總計</b>	<b>62,698.10</b>	<b>100.0%</b>

### 租賃到期概況

租賃年期	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (人民幣) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
2022年	343.68	0.6%	7,642	0.5%
2023年	3,563.19	5.7%	71,935	4.8%
2025年	890.40	1.4%	17,177	1.1%
2026年	55,624.30	88.7%	1,421,895	93.6%
<b>總計</b>	<b>60,421.57</b>	<b>96.4%</b>	<b>1,518,649</b>	<b>100.0%</b>

## 租賃年期概況

租賃年期	可出租面積 (平方米)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 (人民幣) <sup>附註</sup>	佔每月總租金的 百分比
1年以下	2,804.95	4.5%	55,073	3.6%
1-2年	1,101.92	1.8%	24,504	1.6%
2-3年	890.40	1.4%	17,177	1.1%
4-5年	55,624.30	88.7%	1,421,895	93.7%
<b>總計</b>	<b>60,421.57</b>	<b>96.4%</b>	<b>1,518,649</b>	<b>100.0%</b>

附註：

每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、水電費及其他支銷。

5. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- a. 蕪湖公司(中國)合法持有物業所有權，且上述產權證具有完全效力；
- b. 物業可由蕪湖公司(中國)自由轉讓、出租、抵押或以其它方式處置，且無未付的應付費用或款項；及
- c. 上述租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行。

6. 主要證書／批文概述如下：

- a. 不動產權證

是

7. 對物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法。收益資本化法中採用之主要假設概述如下：

用途	每月市場租金 (人民幣／平方米) <sup>附註</sup>	年期收益率	復歸回報率
貨倉	20.9	5.00%	5.50%
分撥中心	31.5	5.00%	5.50%
配套辦公室及宿舍	19.3	5.00%	5.50%

附註：每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、水電費及其他支銷。

8. 該物業的估計淨收益率乃按物業於2022年12月31日的年度物業收入淨額除以物業於估值日期的公允價值計算得出。年度物業收入淨額為約人民幣13,437,000元。

### 9. 市場概覽

蕪湖為地級市，地處安徽省東南部。蕪湖為長江三角洲核心區的27個城市之一，西北與安徽省省會合肥接壤，東北連接江蘇省省會南京。蕪湖面積約6,026平方公里，截至2022年，常住人口約367萬。蕪湖是全國綜合交通樞紐，安徽省最大的中轉港以及長江三角洲最繁忙的港口之一。蕪湖擁有七個高鐵站，連接蕪湖與華東各大城市。於2022年，蕪湖本地生產總值總量約為人民幣4,502億元，同比增長率為4.1%。

雖然蕪湖在長江三角洲中具有優越的地理位置，但於2015年之前，物流開發商並沒有將其視為重點投資地點。因此，甲級物流供應有限。隨著交通條件的改善及蕪湖經濟開發區和鳩江經濟開發區的戰略規劃的制定，蕪湖被視為於現代物流業擁有巨大潛力，因而吸引主要開發商進入市場。於2022年4月，蕪湖政府發布蕪湖市扶持產業發展政策(2022年至2023年)，當中提及將明確支持現代物流發展。於2022年，蕪湖的製造業穩定復甦，特別是新能源汽車及配件、鋰離子電池、電子元件等方面的生產。此外，汽車、家電及音響器材等商品的消費呈現明顯升幅，這顯示零售、製造業以及第三方物流正增加其作為蕪湖物流市場的租賃需求的比例。此外，長江三角洲區域各個城市之間的行業融合仍將為可持續驅動因素。

蕪湖現代物流物業的租金水平自2015年起一直保持上升趨勢，但因COVID-19疫情而中斷。於2022年，蕪湖的平均租金約為每月每平方米人民幣24.3元。考慮到空置率回落至相對較低水平及於2022年年底實施的國家重新開放政策所帶來的正面影響，預期平均租金其後將回升。於2023年，預計潛在供應將稍微推高整體空置率，惟整體市場將維持平衡狀態。

於2022年7月，京東集團於蕪湖進行一項企業層面交易，但由於物流市場漸趨成熟，近年來亦較少錄得於蕪湖的項目層面的交易。

# 績效表

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>42.600億港元</b>	40.917億港元
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	<b>5.32港元</b>	5.11港元
		於2021年5月17日 (上市日期)起至 2021年12月31日 止期間
	<b>截至2022年 12月31日止年度</b>	
基金單位最高交易價格	<b>3.69港元</b>	4.74港元
基金單位交易價格與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高溢價 <sup>(i)</sup>	<b>不適用</b>	不適用
基金單位最低交易價格	<b>2.51港元</b>	3.24港元
基金單位交易價格與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高折讓	<b>52.8%</b>	36.7%
每基金單位淨收益率 <sup>(ii)</sup>	<b>9.53%</b>	4.95%
每基金單位年化淨收益率	<b>9.53%</b>	7.90%

附註：

- (i) 基金單位最高交易價格低於於2022年12月31日及2021年12月31日的基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值。因此，未錄得基金單位交易價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之最高溢價。
- (ii) 每基金單位淨收益率根據截至2022年12月31日止年度每基金單位分派27.74港仙(於2021年5月17日(上市日期)起至2021年12月31日止期間：17.24港仙)除以於2022年12月31日的每基金單位收市價2.91港元(2021年12月31日：3.48港元)計算。

# 財務概要

	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
<b>業績</b>		
收益	<b>421,469</b>	244,274
物業收入淨額	<b>343,561</b>	194,888
與基金單位持有人交易前之年／期內溢利	<b>439,673</b>	174,271
	於2022年 12月31日 千港元	於2021年 12月31日 千港元
總資產	<b>7,817,488</b>	7,009,560
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	<b>3,557,495</b>	2,917,886
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>4,259,993</b>	4,091,674

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

收購事項	指	具有本報告「其他資料」一節內所賦予該詞彙的涵義
附加服務	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
聯繫人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
審核委員會	指	由董事會成立的審核委員會
董事會	指	房託管理人的董事會
董事委員會	指	由董事會成立的委員會，即投資委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會以及披露委員會
主席或董事會主席	指	董事會的主席
長沙捷泰	指	長沙捷泰電商產業園管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐房託的間接全資附屬公司
長沙人民幣貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
長沙運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
長沙運營管理人	指	長沙市宏捷產業園運營管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的間接全資附屬公司
長沙物業	指	順豐房託於中國內地長沙擁有的物業，其確切位置載於本報告「估值報告」一節
行政總裁	指	房託管理人的行政總裁
中國東方資產管理	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義

## 詞彙

<b>China Orient International</b>	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義
合規手冊	指	房託管理人就順豐房託的管理及運營所採納的合規手冊
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
控權單位持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
<b>COVID-19</b>	指	2019冠狀病毒病
成立日期	指	2021年4月29日，即由信託契約組成順豐房託的日期
董事	指	房託管理人的董事
披露委員會	指	由董事會成立的披露委員會
<b>ESG</b>	指	環境、社會及管治
執行董事或執董	指	房託管理人的執行董事
佛山及蕪湖人民幣貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
佛山運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
佛山運營管理人	指	佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的間接全資附屬公司
佛山物業	指	順豐房託於中國內地佛山擁有的物業，其確切位置載於本報告「估值報告」一節
佛山潤眾	指	佛山市潤眾工業投資有限公司，一間於中國成立的公司及順豐房託的間接全資附屬公司



大灣區	指	粵港澳大灣區
國內生產總值或本地生產總值	指	國內生產總值或本地生產總值
可出租面積	指	可出租面積
本集團	指	順豐房託及其附屬公司
港元	指	香港法定貨幣港元
港元貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
香港	指	中國香港特別行政區
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事或獨董	指	房託管理人的獨立非執行董事
投資委員會	指	由董事會成立的投資委員會
上市日期	指	2021年5月17日，即順豐房託的基金單位於香港聯交所主板上市日期
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
中國內地	指	僅就本報告而言，中國(但不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
提名及薪酬委員會	指	由董事會成立的提名及薪酬委員會
非執行董事或非執董	指	房託管理人的非執行董事
更替協議	指	更替協議(佛山)、更替協議(蕪湖)及更替協議(長沙)的統稱
更替協議(長沙)	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義

## 詞彙

更替協議(佛山)	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
更替協議(蕪湖)	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
運營管理人	指	深圳市豐泰產業園管理服務有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的間接全資附屬公司
中國	指	中華人民共和國
中國運營管理協議	指	佛山運營管理協議、蕪湖運營管理協議及長沙運營管理協議的統稱
過往運營管理人	指	佛山運營管理人、蕪湖運營管理人及長沙運營管理人的統稱
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	指	由證監會頒布的房地產投資信託基金守則
房託管理人	指	順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人
循環貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐關連租賃	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
順豐豐泰	指	順豐豐泰產業園控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司及持有順豐房託35%已發行基金單位的主要持有人
順豐租賃框架協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義

順豐房託	指	順豐房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃及由信託契約所組成
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
順豐控股股份	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國成立及其股份於深圳證券交易所上市的公司及順豐房託的控權單位持有人
順豐集團	指	順豐控股股份及其附屬公司
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
平方米	指	平方米
主要持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
定期貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
信託契約	指	由受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，作為順豐房託的受託人
青衣物業	指	順豐房託於香港青衣擁有的物業，其確切位置載於本報告「估值報告」一節
基金單位	指	除另有指明者外，為順豐房託的基金單位
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
增值稅	指	增值稅
蕪湖豐泰	指	蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐房託的間接全資附屬公司
蕪湖運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義

## 詞彙

蕪湖運營管理人	指	合肥市捷泰企業管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的間接全資附屬公司
蕪湖物業	指	順豐房託於中國內地蕪湖擁有的物業，其確切位置載於本報告「估值報告」一節
本年度	指	截至2022年12月31日止財政年度
%	指	百分比

# 公司資料

## 房託管理人的董事會

### 主席及非執行董事

王衛先生

### 執行董事

翟迪強先生(行政總裁)

### 非執行董事

何捷先生  
黃美智女士  
甘玲女士

### 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  
饒群林先生

## 房託管理人的負責人員

翟迪強先生  
康錦傑先生  
楊德謙先生

## 房託管理人的公司秘書

程慧芳女士

## 受託人

德意志信託(香港)有限公司

## 總估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 房託管理人的註冊辦事處

香港  
銅鑼灣  
禮頓道111號  
利園六期20樓2002室

## 基金單位登記及過戶辦事處

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  
電話：(852) 2980 1333  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

## 投資者查詢

電話：(852) 3690 8134  
傳真：(852) 3690 8132  
電郵：irsfreit@sf-express.com

## 網址

www.sf-reit.com

## 基金單位的上市地位

香港聯交所(股份代號：2191)



混合產品  
源自負責任的  
森林資源的紙張

FSC™ C006398