

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



SF Real Estate Investment Trust

順豐房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：2191)

由

順豐房託資產管理有限公司管理

截至2023年12月31日止年度之末期業績公告

順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)的董事會(「董事會」)欣然公布順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)及其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「本年度」)的經審核綜合末期業績。本集團於本年度的末期業績及綜合財務報表已由董事會於2024年3月14日批准刊發。

表現摘要

	截至2023年 12月31日 止年度 百萬港元	截至2022年 12月31日 止年度 百萬港元	變動
收益	444.9	421.5	+5.6%
物業收入淨額	357.7	343.6	+4.1%
可供分派收入	230.0	221.9	+3.7%
每基金單位分派(港仙)	28.66	27.74	+3.3%
派息比率	100%	100%	—
	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日	變動
出租率	98.0%	98.2%	-0.2
物業組合估值(百萬港元)	7,388.2	7,377.6	+0.1%
每基金單位資產淨值(港元)	5.26	5.32	-1.1%
資產負債比率	33.3%	33.9%	-0.6

市場概覽

由於美元高息及經濟不明朗因素，全球市場目前正面臨嚴峻挑戰，導致宏觀經濟環境起伏多變。經濟波動導致各個行業的投資氣氛疲弱。然而，在中國，中央政府已採取果斷措施應對上述挑戰。透過重新全面開放邊境以及協調財政、貨幣、社會及科技政策，中國決策者視增長為首要任務，並正在積極促進不同行業增長。

中國經濟政策專注於通過提高居民收入擴大內需，消費成為經濟增長的主要動力。電子商務在促進消費趨勢方面發揮重大作用，同時亦能受益於這一趨勢。直播及社交商務等因素促進中國實物商品網上零售額的增長，有關零售額於2023年年底前按年增長8.4%至人民幣13.02萬億元。該等網上零售額佔中國消費品零售總額的27.6%。電子商務需求增加亦帶動對高端物流中心的需求，此類中心在沿供應鏈高效運送商品方面發揮關鍵作用。

於香港，運輸及物流局已著眼於將城市打造成為尤以高價值商品及電子商務市場為主的可持續國際智慧物流樞紐。為把握大灣區發展帶來的機遇，許多國際知名物流企業已在香港設立辦事處。該等公司在本港建設大型現代物流設施或擴建其現有設施，展現對香港的戰略位置及與區內物流網絡互聯互通的認可。

運營回顧

	於2023年 12月31日 可出租面積 (平方米)	於2023年 12月31日 出租率	於2022年 12月31日 出租率	於2023年 12月31日 順豐集團所佔 可出租面積 百分比	於2023年 12月31日 內部／外部 租戶數目 ⁽¹⁾
青衣物業	160,322	97.3%	97.3%	69.3%	2/5
長沙物業	119,922	98.9%	99.1%	75.4%	3/11
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%	1/1
蕪湖物業	62,698	95.4%	96.4%	90.0%	2/12
總計	427,893	98.0%	98.2%	80.1%	8/29

附註：

(1) 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物流物業，戰略性地位處於香港青衣（「青衣物業」）以及中國內地的湖南省長沙（「長沙物業」）、廣東省佛山（「佛山物業」）及安徽省蕪湖（「蕪湖物業」）。該四項物業均處於主要物流樞紐，最初是為了支援順豐控股股份有限公司（「順豐控股股份」，連同其附屬公司統稱為「順豐集團」）的成員公司的物流運營而開發。

房託管理人採取主動的資產管理方針，透過與租戶保持溝通並迎合彼等的需要，與租戶建立並維持良好的關係，從而提高順豐房託投資組合的收入。投資組合的整體出租率於2023年12月31日持續維持在98.0%的高位，較於2022年12月31日的98.2%略有下跌。於本年度，順豐房託的續租租金按年平均上調11%。

於2023年12月31日，順豐集團租戶佔可出租面積（「可出租面積」）的80.1%，並於本年度內為總收益提供約73.8%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2024年到期的可出租面積約為36,800平方米，佔可出租面積總計約8.6%。順豐房託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。

就環境、社會及管治（「ESG」）而言，順豐房託於本年度首次參與全球房地產可持續標準（GRESB）評估，並成功獲得綠星評級。此次參與有助我們識別在ESG管理方面有待改進的範疇，促使我們致力在可持續發展方面取得更佳表現。

香港

青衣物業為經特別設計的多層物流大樓，並符合較高的建築規格，可滿足物流服務要求。該等規格包括可直通各樓層的行車通道、樓層面積大、高樓底、樓面負荷量高、設有充裕的上落客貨區泊車設施、充足的電力供應及溫控區域。上述特點令青衣物業非常適合用於現代物流運營。

截至2023年12月31日，青衣物業的出租率為97.3%，與2022年12月31日的出租率相同。我們的租戶群保持穩定，包括在不同國家從事商品分銷、食品供應及消費品行業的各類公司。截至2023年12月31日，所有倉庫均已租出。空置單位主要包括配套辦公室。展望未來，將於2024年到期的可出租面積約為24,300平方米，佔青衣物業可出租面積總計約15.2%。我們的業務部門為即將屆滿之租約而與租戶進行磋商，並取得良好進展。

順豐房託於2023年對青衣物業進行多方面升級。我們已於2023年第二季度更換部份的自動火警探測系統。我們亦於2023年第四季度升級青衣物業的冷卻塔樓宇系統。順豐房託致力提供可促進租戶發展的優質環境。

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

中國內地

湖南長沙

順豐房託已於2022年6月成功完成收購長沙物業。於2023年12月31日的出租率輕微減少至98.9% (2022年：99.1%)。於2023年12月31日，順豐集團佔可出租面積的75.4%，為長沙物業及順豐房託提供更穩定的收入。展望未來，將於2024年到期的可出租面積約為9,500平方米，佔長沙物業可出租面積總計約7.9%。

於2023年，順豐房託與其戰略租戶順豐集團合作，以提升其位於長沙物業的分撥中心的功能性。是次升級的目標為提升運營效率及便利性。升級工程已於2023年8月順利完工。

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2023年12月31日，其出租率維持在100% (2022年：100%)。

解決滲水問題對保護樓宇結構及防止進一步損壞而言至關重要。於2023年，順豐房託已實施鋪設防水膜及改善排水系統等措施，以確保有效的水資源管理及防止滲漏情況。

擴建化糞池亦為提升佛山物業功能性的積極舉措。保養良好且運作正常的化糞系統對廢物管理、衛生及整體物業維護而言必不可少。順豐房託已將現有化糞池升級為更高效的現代化系統，以確保妥善處置廢物。

上述改善措施展現順豐房託對維護及改善佛山物業基礎設施的承諾。透過投資於該等升級工程，順豐房託旨在於提高物業價值的同時，為租戶或用戶提供舒適實用的工作環境。

安徽蕪湖

於2023年12月31日，蕪湖物業錄得出租率95.4% (2022年：96.4%)，而當中90.0%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2,900平方米(佔蕪湖物業可出租面積的4.6%)的若干配套辦公室為空置。將於2024年到期的可出租面積約為3,000平方米，佔蕪湖物業可出租面積總計約4.9%。

就ESG而言，長沙物業及佛山物業已成功取得由中國倉儲與配送協會頒發的「中國綠色倉庫」建築認證。我們目前正研究蕪湖物業取得相同認證的可能性。同時，我們正通過提高能源及用水效益以及引入創新低碳技術，加大力度減少資源消耗及對環境的影響。為確保順豐房託的投資組合與可持續發展目標一致，並對我們的ESG表現帶來正面貢獻，順豐房託致力於旗下物業推廣使用可再生能源。因此，我們已在所有物業樓頂安裝太陽能光伏發電系統。於本年度，該等系統平均每月發電量約為657,000千瓦時。此舉不僅減少我們對化石燃料的依賴，亦大幅降低我們的整體碳排放量。

財務回顧

財務表現

運營業績

	收益 ⁽¹⁾			物業收入淨額 ⁽¹⁾⁽²⁾		
	截至12月31日止年度					
香港	2023年 千港元	2022年 千港元	變動 %	2023年 千港元	2022年 千港元	變動 %
青衣物業	320,171	310,061	+3.3	262,926	256,571	+2.5
中國內地	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%
長沙物業 ⁽³⁾	44,702	23,172	不適用	34,300	17,532	不適用
佛山物業	46,090	44,814	+2.8	36,904	36,076	+2.3
蕪湖物業	18,501	17,753	+4.2	12,848	12,400	+3.6
總計	<u>109,293</u>	<u>85,739</u>	<u>+27.5</u>	<u>84,052</u>	<u>66,008</u>	<u>+27.3</u>

附註：

(1) 收益數據以現金為基礎呈列。

(2) 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。

(3) 2022年的數據涵蓋2022年6月24日(收購完成日)至2022年12月31日期間。

於本年度，順豐房託錄得4.449億港元的總收益，按年增長5.6%。這主要由於在2022年6月收購的長沙物業所帶來的全年貢獻所致。扣除8,720萬港元(2022年：7,790萬港元)的物業運營開支後，物業收入淨額按年增加4.1%至3.577億港元。

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260萬港元(2022年:210萬港元)、獨立第三方收取的樓宇管理費約2,650萬港元(2022年: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1,200萬港元(2022年: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1.140億港元(2022年:7,320萬港元),包括銀行借款的利息開支1.132億港元(2022年: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所致。經計及投資物業的公允價值增加5,500萬港元(2022年:3.012億港元),順豐房託於本年度錄得除稅後溢利2.195億港元,低於2022年同期的4.397億港元。倘不計及投資物業的公允價值變動,順豐房託於本年度錄得除稅後溢利按年增加18.8%至1.645億港元,而2022年同期則為1.385億港元。此乃主要由於收購長沙物業所帶來的全年貢獻、遞延所得稅開支下跌、有效的成本控制及於本年度內積極採取利率對沖措施所致。

分派

根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)及就組成順豐房託而訂立的信託契約(「信託契約」),順豐房託須向其基金單位持有人(「基金單位持有人」)分派不少於90%的可供分派收入總額(即與基金單位持有人交易前該期間的經審核溢利,惟須按信託契約的規定作出若干調整)。本年度的可供分派收入總額為2.300億港元(2022年:2.219億港元),為與基金單位持有人交易前的溢利,並經調整以撇銷信託契約所載調整的影響,主要包括本公告綜合分派表所載的投資物業公允價值變動及遞延稅項開支。

董事會已決議就於2023年7月1日至2023年12月31日期間宣派末期分派每基金單位14.02港仙(2022年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28.66港仙(2022年:27.74港仙),按年增長3.3%,派息比率為100%。按本年度最後一個交易日的基金單位收市價2.67港元計算,該分派的分派收益率為10.7%。

末期分派將於2024年4月23日派付予於2024年4月3日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2023年12月31日，總資產為76.923億港元(2022年：78.175億港元)，主要包括73.882億港元(2022年：73.776億港元)的投資物業。總負債為34.587億港元(2022年：35.575億港元)，包括25.634億港元(2022年：26.501億港元)的銀行借款，其中21.572億港元為港元貸款(2022年：21.564億港元)及4.063億港元為人民幣貸款(2022年：4.937億港元)。每基金單位資產淨值為5.26港元(2022年：5.32港元)。

計及利率掉期合約(「利率掉期合約」)後，本年度總借款、港元借款及人民幣借款的加權平均實際年利率分別為4.31%、4.23%及4.65%(2022年：分別為2.94%、2.52%及5.36%)。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33.3%(2022年：33.9%)，而總負債佔總資產的百分比為45.0%(2022年：45.5%)。

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2023年12月31日，順豐房託投資組合的估值保持平穩，評估為73.882億港元，略高於2022年12月31日的73.776億港元。該估值的輕微增幅乃主要由於青衣物業的估值輕微上升所帶動。然而，有關增幅部分被長沙物業的估值略為下跌及本年度內人民幣兌港元貶值所抵銷。

下表概述各項物業分別於2023年及2022年12月31日的估值及資本化率。

	於2023年12月31日 的估值		於2022年12月31日 的估值		按年變動 (以港元計值)	按年變動 (以當地 貨幣計值)	於2023年 12月31日的 資本化率	於2022年 12月31日的 資本化率
香港	百萬港元		百萬港元		%	%	%	%
青衣物業	<u>5,987.0</u>		<u>5,944.0</u>		<u>-0.7</u>	<u>-0.7</u>	4.25	4.25
中國內地	百萬港元	人民幣 百萬元	百萬港元	人民幣 百萬元	%	%	%	%
長沙物業	605.1	550.4	624.8	559.4	-3.2	-1.6	5.25	5.25
佛山物業	547.6	498.1	556.4	498.1	-1.6	-	5.25	5.25
蕪湖物業	<u>248.5</u>	<u>226.0</u>	<u>252.4</u>	<u>226.0</u>	<u>-1.5</u>	-	5.50	5.50
小計	<u>1,401.2</u>	<u>1,274.5</u>	<u>1,433.6</u>	<u>1,283.5</u>	<u>-2.3</u>	<u>-0.7</u>		
總計	<u>7,388.2</u>		<u>7,377.6</u>		<u>+0.1</u>			

截至2023年12月31日，青衣物業的估值為59.870億港元，輕微上升4,300萬港元（2022年：59.440億港元）。該增長乃由於香港錄得穩定的資本化率及租金上升所致。

於2023年12月31日，於中國內地的物業的估值為14.012億港元（2022年：14.336億港元）。估值下跌乃主要由於長沙物業的估值下跌及本年度內人民幣兌港元貶值所致。倘以當地貨幣計值，則估值呈現輕微下跌。儘管佛山物業及蕪湖物業的估值在物流市場表現穩健的支持下保持平穩，惟當地市場的租金壓力導致長沙物業的估值有所下跌。

資本管理

順豐房託於本年度末的銀行融資包括：

- (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（「港元定期貸款」），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2.50億港元的一年期循環貸款融資（「港元循環貸款」，連同港元定期貸款統稱為「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1.20億元及人民幣1.00億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2023年下半年，房託管理人成功進行磋商，將固定年利率由4.50%下調至3.95%。佛山及蕪湖人民幣貸款以佛山物業以及佛山物業與蕪湖物業兩者的租金收款賬戶作為擔保。於2023年12月31日，佛山及蕪湖人民幣貸款的未償還總額約為人民幣1.15億元；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利差計息並每年更新。於2023年上半年，房託管理人成功進行磋商，將基準點差由每年0.55%下調至每年0.20%，使總年利率下降至4.40%。長沙人民幣貸款以長沙物業、長沙物業租金收款賬戶及持有長沙物業的順豐房託間接全資附屬公司的全部股權作為擔保。於2023年12月31日，長沙人民幣貸款的未償還總額約為人民幣2.54億元。

於2023年12月31日，港元定期貸款已全數被提取，而於本年度內港元循環貸款則未被提用。

於2022年初，順豐房託訂立利率掉期合約(於2026年2月到期)，以對沖港元定期貸款9.00億港元，藉此減低利率波動的影響。於2023年7月，順豐房託訂立短期利率掉期合約(於2023年12月到期)，以對沖港元定期貸款餘下的12.59億港元。於2023年12月31日，港元定期貸款的未償還金額中約有41.7%乃按固定利率計息。於本年度後，順豐房託於2024年1月訂立短期利率掉期合約(於2024年7月到期)，以對沖港元定期貸款餘下的12.59億港元。作出此舉乃為保障於市場預期2024年利率持續波動時免受其不利影響。順豐房託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27.5% (2022年：24.6%) 及26.2% (2022年：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2023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2023年12月31日，順豐房託擁有1.902億港元 (2022年：2.741億港元) 的現金及銀行結餘總額以及2.50億港元 (2022年：2.50億港元) 的備用銀行融資。經考慮其運營所產生的經常性收入、現時的現金狀況以及備用資金來源後，房託管理人認為順豐房託擁有足夠的財務能力以滿足其運營資金及資本開支要求。

展望及策略

展望將來，本集團對整體市場仍持審慎樂觀態度，在美元利率前景漸趨明朗的帶動下，市場氣氛將有望改善。然而，地區衝突及地緣政治關係所帶來的不確定性猶存，2024年的增長仍將備受各種挑戰。

擴大內需戰略規劃及擴大內需實施方案等措施為中國的經濟復甦創造有利形勢，這些支持不但令本集團深感鼓舞，電子商務市場亦因此迎來良好的發展契機，並帶動市場對優質物流服務的需求。順豐房託位處戰略位置的高端物流中心亦已作好充分準備迎合租戶的需要，從而產生穩定收入。

香港作為區域物流樞紐，以及連接中國內地及全世界的重要門戶，繼續發揮舉足輕重的作用。貿易及物流業仍是香港主要的經濟支柱，推動本地經濟增長。香港政府最近亦公布了《現代物流發展行動綱領》，反映政府更加重視強化物流業的發展。

順豐房託主要透過收購新項目來達致未來增長，與其以審慎及有序的方式進行投資的現有投資策略貫徹一致。同時，順豐房託亦依託與順豐集團建立的戰略合作關係致力開拓各種投資機遇，以實現為基金單位持有人帶來穩定及可持續回報的目標。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收益	3	444,918	421,469
物業運營開支	5	(87,264)	(77,908)
物業收入淨額		357,654	343,561
一般及行政開支	6	(37,440)	(31,968)
投資物業公允價值變動	11	55,013	301,231
其他收益－淨額	7	2,778	870
運營溢利		378,005	613,694
財務收入		9,200	3,537
財務成本		(113,958)	(73,195)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		273,247	544,036
所得稅開支	8	(53,778)	(104,363)
與基金單位持有人交易前之年內溢利		219,469	439,673
已向基金單位持有人派付之分派			
－2023年中期分派 (已於2023年9月25日派付)		(117,120)	－
－2022年末期分派 (已於2023年4月28日派付)		(112,560)	－
－2022年中期分派 (已於2022年9月29日派付)		－	(109,388)
－2021年末期分派 (已於2022年5月6日派付)		－	(137,915)
		(10,211)	192,370
每基金單位基本盈利	10	27.38港仙	54.96港仙
每基金單位攤薄盈利	10	27.19港仙	54.96港仙

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 千港元	與基金單位 持有人交易 (附註) 千港元	與基金單位 持有人交易後 千港元
截至2023年12月31日止年度			
年內溢利	219,469	(190,295)	29,174
其他全面收益			
其後可能重新分配至綜合收益表 的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具 公允價值變動，扣除稅項	(15,250)	—	(15,250)
換算財務報表之匯兌虧損	(13,924)	—	(13,924)
截至2023年12月31日止年度全面 收益總額	190,295	(190,295)	—
截至2022年12月31日止年度			
年內溢利	439,673	(415,622)	24,051
其他全面收益			
其後可能重新分配至綜合 收益表的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具 公允價值變動，扣除稅項	42,764	—	42,764
換算財務報表之匯兌虧損	(66,815)	—	(66,815)
截至2022年12月31日止年度 全面收益總額	415,622	(415,622)	—

附註：

根據信託契約，順豐房託須將各財政年度不少於可供分派收入總額的90%分派予基金單位持有人。順豐房託具有限年期，將持續至自2021年4月29日(成立日期)起計80年減一日。因此，基金單位包含信託合約責任，須向基金單位持有人支付現金分派並在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債後產生之所有淨現金款額。根據國際會計準則(「國際會計準則」)第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金因此被分類為金融負債，而非權益。鑒於基金單位持有人的資金被分類為金融負債，向基金單位持有人作出的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)被視為財務成本的一部分。因此，經扣除與基金單位持有人的交易後，基金單位持有人應佔的全面收益總額為零。

綜合資產負債表
於2023年12月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	7,388,198	7,377,618
物業、廠房及設備		13,761	14,141
土地使用權		578	601
無形資產		133	221
衍生金融工具		32,950	51,214
		<u>7,435,620</u>	<u>7,443,795</u>
流動資產			
應收貿易款項	12	1,794	1,689
應收關聯公司款項		8,186	6,327
預付款項及其他應收款項		20,796	25,629
受限制現金		35,645	65,912
現金及現金等價物		190,247	274,136
		<u>256,668</u>	<u>373,693</u>
總資產		<u>7,692,288</u>	<u>7,817,488</u>

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
負債			
流動負債			
借款	13	47,464	48,210
應付貿易款項	14	857	1,153
應付關連人士及關聯公司款項		83,437	77,378
其他應付款項		73,201	126,238
即期稅項負債		3,261	5,072
		<u>208,220</u>	<u>258,051</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
借款	13	2,515,970	2,601,904
遞延稅項負債		696,727	658,279
遞延政府補貼		37,753	39,261
		<u>3,250,450</u>	<u>3,299,444</u>
流動資產淨額		<u>48,448</u>	<u>115,642</u>
總資產減流動負債		<u><u>7,484,068</u></u>	<u><u>7,559,437</u></u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u><u>3,458,670</u></u>	<u><u>3,557,495</u></u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u><u>4,233,618</u></u>	<u><u>4,259,993</u></u>
已發行基金單位(千個)		<u><u>804,762</u></u>	<u><u>800,000</u></u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u><u>5.26港元</u></u>	<u><u>5.32港元</u></u>

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2023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
於2023年1月1日		4,259,993
發行予房託管理人之基金單位	9	13,010
與基金單位持有人交易前之年內溢利		219,469
已向基金單位持有人派付之分派		(229,680)
換算財務報表之匯兌虧損		(13,924)
現金流量對沖儲備		(15,250)
於2023年12月31日		<u>4,233,618</u>
於2022年1月1日		4,091,674
與基金單位持有人交易前之年內溢利		439,673
已向基金單位持有人派付之分派		(247,303)
換算財務報表之匯兌虧損		(66,815)
現金流量對沖儲備		42,764
於2022年12月31日		<u>4,259,993</u>

綜合分派表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
與基金單位持有人交易前之年內溢利		219,469	439,673
調整：			
— 投資物業公允價值變動	11	(55,013)	(301,231)
— 以基金單位形式支付的房託管理人費用	9	27,756	—
— 財務成本與根據合約責任已付利息之間的差額		89	182
— 遞延稅項開支	8	42,354	93,614
— 折舊及攤銷		2,179	1,572
— 轉撥至中國法定儲備		(3,129)	(3,638)
— 債務成本攤銷		773	744
— 政府補貼之攤銷		(869)	(759)
— 非現金匯兌虧損		373	3,734
— 應計租金收入與合約租金收入之差額		(4,029)	(11,959)
可供分派收入總額		229,953	221,932
中期分派(已向基金單位持有人派付)		117,087	109,388
末期分派(將向/已向基金單位持有人派付)		112,866	112,544
年內向基金單位持有人的分派總額		229,953	221,932
年內分派佔可供分派收入總額百分比 (附註(i))		100%	100%
年末已發行基金單位(千個)		804,762	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(ii))		14.64港仙	13.67港仙
— 每基金單位末期分派(將向/已向基金單位持有人派付)(附註(iii))		14.02港仙	14.07港仙
年內每基金單位分派		28.66港仙	27.74港仙

附註：

- (i) 根據信託契約，可供分派收入為經調整與基金單位持有人交易前之年內溢利，並撇銷於相關年度記載於綜合收益表的調整(如信託契約所載)的影響。房託管理人的政策為於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於順豐房託年度可供分派收入的90%之分派，惟首次分派除外。房託管理人已決定就截至2023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%。
- (ii) 於2023年1月1日至2023年6月30日期間的中期分派為每基金單位14.64港仙(2022年中期分派每基金單位：13.67港仙)乃根據中期分派金額117,087,000港元(2022年中期分派：109,388,000港元)除以於2023年6月30日的800,000,000個已發行基金單位(2022年6月30日：800,000,000個已發行基金單位)計算。該中期分派已於2023年9月25日(2022年中期分派：2022年9月29日)支付。
- (iii) 於2023年7月1日至2023年12月31日期間的末期分派為每基金單位14.02港仙(2022年末期分派每基金單位：14.07港仙)乃根據末期分派金額112,866,000港元(2022年末期分派：112,544,000港元)除以於2023年12月31日的804,761,976個已發行基金單位(2022年12月31日：800,000,000個已發行基金單位)計算。該末期分派將於2024年4月23日(2022年末期分派：2023年4月28日)支付。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

順豐房託的主要業務為投資控股，而其附屬公司(連同順豐房託統稱為「**本集團**」)主要在香港、中華人民共和國(「**中國**」)佛山、蕪湖及長沙從事物業投資。

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

綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本集團的功能貨幣。

2. 重大會計政策概要

2.1. 編製基準

綜合財務報表已根據國際財務報告會計準則(「**國際財務報告準則**」)編製。此外，綜合財務報表包括信託契約、香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒布的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的相關規定。

本集團於綜合財務報表應用強制規定於2023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。

2.2. 截至2023年12月31日止年度生效之新訂準則及對準則之修訂：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報 告第2號之修訂	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

採納該等新訂及經修訂之準則並無對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

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

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際會計準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號 之修訂	供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第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. 收益

	2023年 千港元	2022年 千港元
租金收入(附註(i))	377,890	357,141
管理服務收入(附註(ii))	51,815	45,423
其他(附註(iii))	15,213	18,905
	<u>444,918</u>	<u>421,469</u>

附註：

- (i) 於2023年及2022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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
1年內	359,570	359,318
1至2年	332,952	319,743
2至3年	140,969	298,613
3至4年	10,373	107,413
4至5年	1,710	10,262
超過5年	—	1,710
	<u>845,574</u>	<u>1,097,059</u>

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

- (iii) 其他主要指補充服務之收益，乃按時點確認。

4. 分部資料

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

本集團持有一間香港物業公司及三間中國內地物業公司，主要從事物業投資。當前期間確認的收益主要來自租戶的租金收入及相關管理服務收入。房託管理人從地理角度評估本集團的表現，並確定其業務的兩個須予報告分部，即香港及中國內地。

房託管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估運營分部的表現。

截至2023年12月31日止年度	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>322,375</u>	<u>122,543</u>	<u>444,918</u>
物業收入淨額	263,967	93,687	357,654
投資物業公允價值變動	43,000	12,013	55,013
一般及行政開支			(37,440)
其他收益－淨額			2,778
財務收入			9,200
財務成本			(113,958)
所得稅開支			<u>(53,778)</u>
與基金單位持有人交易前之年 內溢利			<u><u>219,469</u></u>
截至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
分部收益	<u>317,634</u>	<u>103,835</u>	<u>421,469</u>
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			<u>(104,363)</u>
與基金單位持有人交易前之年 內溢利			<u><u>439,673</u></u>

截至2023年12月31日止年度，香港分部及中國內地分部的折舊及攤銷分別為約1,203,000港元(2022年：630,000港元)及約976,000港元(2022年：942,000港元)。

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

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
分部資產		
香港	6,002,138	5,963,468
中國內地	1,484,561	1,568,358
所有其他分部	205,589	285,662
	<u>7,692,288</u>	<u>7,817,488</u>
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	725,136	693,886
中國內地	540,807	687,470
所有其他分部	2,192,727	2,176,139
	<u>3,458,670</u>	<u>3,557,495</u>

5. 物業運營開支

	2023年 千港元	2022年 千港元
物業管理費	41,065	40,476
—樓宇管理費(附註(i))	29,113	26,383
—補充服務相關開支	11,952	14,093
差餉及地租	9,144	8,452
維修及保養	11,062	6,536
水電費	6,997	6,273
其他稅項(附註(ii))	15,926	13,597
其他	3,070	2,574
	87,264	77,908

附註：

(i) 截至2023年12月31日止年度，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2,623,000港元(2022年：2,140,000港元)。

(ii) 其他稅項主要包括中國內地的物業稅、土地使用稅及印花稅。

6. 一般及行政開支

	2023年 千港元	2022年 千港元
核數師酬金		
—審核及與審核相關的鑒證服務	2,304	2,333
—其他服務	220	545
房託管理人費用	27,756	25,438
受託人費用	1,538	1,563
總估值師費用	293	273
法律及專業費用	4,691	1,900
銀行手續費	58	75
其他	580	(159)
	37,440	31,968

7. 其他收益－淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
匯兌虧損	(398)	(3,850)
政府補貼之攤銷	3,015	759
外匯遠期合約的結算	39	3,173
其他	122	788
	<u>2,778</u>	<u>870</u>

8. 所得稅開支

於截至2023年及2022年12月31日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%稅率計算。本集團於中國內地的附屬公司已按年內估計應課稅溢利25%的標準稅率繳交企業所得稅（「企業所得稅」）。中國內地附屬公司的未分派溢利按10%的稅率計提預扣稅撥備。

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期所得稅		
－中國內地企業所得稅	11,274	10,715
－預扣稅	150	34
遞延所得稅	42,354	93,614
	<u>53,778</u>	<u>104,363</u>

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	273,247	544,036
按香港利得稅稅率16.5%計算的預期稅項	45,086	89,766
不同稅率之影響	4,544	5,211
毋須課稅收入	(1,571)	(643)
不可扣稅開支	1,906	4,563
未確認之稅項虧損	269	2,663
往年超額撥備	(37)	(196)
預扣稅	3,581	2,999
	<u>53,778</u>	<u>104,363</u>

9. 房託管理人費用

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

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

- (iii) 不超過順豐房託直接或間接向順豐集團收購每項房地產的收購價的0.5%，以及不超過順豐房託直接或間接向順豐集團以外的第三方收購每項房地產的收購價的1.0% (倘適用於順豐房託於所收購房地產的權益部分，則按比例計算) (「收購費用」)。

	2023年 千港元	2022年 千港元
基本費用	25,771	24,737
浮動費用	1,985	701
收購費用	—	3,165
	<u>27,756</u>	<u>28,603</u>

房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金形式或全部或部份以基金單位形式收取房託管理人費用。如不作出選擇，則應沿用房託管理人於過往最近期的曆年所作出的有效選擇(如有)。根據順豐房託日期為2023年1月10日的公告，房託管理人選擇以順豐房託發行的新基金單位形式收取全數截至2023年12月31日止年度的房託管理人費用(2022年：由於房託管理人並無作出選擇，故此房託管理人費用100%以現金方式支付)。於2023年9月4日，順豐房託已按每基金單位2.732港元的價格向房託管理人發行合共4,761,976個新基金單位，作為全數支付於2023年1月1日至2023年6月30日期間的房託管理人費用約13,010,000港元。僅供說明之用，根據順豐房託基金單位於緊接2023年12月31日前五個連續交易日在聯交所的平均收市價，就結算截至2023年12月31日止年度的餘下房託管理人費用約14,746,000港元而將發行5,607,000個基金單位予房託管理人(附註10(ii))。將予發行的實際基金單位將按順豐房託基金單位於緊接順豐房託基金單位發行(作為全數支付房託管理人費用)當日前五個連續交易日在聯交所的平均收市價計算。

	2023年 千港元	2022年 千港元
房託管理人費用 以基金單位形式	27,756	—
以現金方式	—	28,603
	<u>27,756</u>	<u>28,603</u>

10. 每基金單位盈利

(i) 基本

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溢利及年內已發行基金單位加權平均數計算。

	2023年	2022年
與基金單位持有人交易前之年內溢利 (千港元)	<u>219,469</u>	<u>439,673</u>
年內基金單位加權平均數(千個)	<u>801,553</u>	<u>800,000</u>
每基金單位基本盈利(港仙)	<u>27.38</u>	<u>54.96</u>

(ii) 攤薄

以與基金單位持有人交易前之年內溢利為基準之每基金單位攤薄盈利乃透過調整已發行的基金單位加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲發行)計算。順豐房託於年內的管理人費用將以基金單位形式支付，該等基金單位均具潛在攤薄影響。經將以基金單位形式支付的管理人費用調整的基金單位數目乃根據順豐房託的基金單位於緊接2023年12月31日前的五個連續交易日在聯交所的平均收市價計算(僅供說明之用)(2022年：無)。

	2023年	2022年
與基金單位持有人交易前之年內溢利 (千港元)	<u>219,469</u>	<u>439,673</u>
年內基金單位加權平均數(千個)	801,553	800,000
將以基金單位形式支付的管理人費用調整 (千個)	<u>5,607</u>	<u>—</u>
每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數 (千個)	<u>807,160</u>	<u>800,000</u>
每基金單位攤薄盈利(港仙)	<u>27.19</u>	<u>54.96</u>

11. 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	千港元
於2023年1月1日	7,377,618
成本調整(附註)	(21,954)
投資物業公允價值變動	55,013
貨幣換算差額	(22,479)
	<hr/>
於2023年12月31日	<u>7,388,198</u>
	千港元
於2022年1月1日	6,541,755
收購附屬公司	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)
	<hr/>
於2022年12月31日	<u>7,377,618</u>

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

(i) 估值過程

本集團投資物業使用公允價值模式計量。

投資物業由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2023年及2022年12月31日的市場價值作為基礎進行重估。

(ii) 估值技術

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

收益資本化法基於現有租約所獲取的物業租金收入淨額，並適當考慮到現有租約到期後物業的復歸收入潛力，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。

(iii) 投資物業的限制

順豐房託於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2023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1,152,731,000港元(2022年：1,181,185,000港元)及5,987,000,000港元(2022年：5,944,000,000港元)已予抵押，以使本集團獲得2,563,434,000港元(2022年：2,650,114,000港元)的貸款融資。

12. 應收貿易款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收貿易款項		
— 第三方	1,794	1,689
— 關聯公司(附註)	8,186	6,327
	<u>9,980</u>	<u>8,016</u>

附註：關聯公司的應收貿易款項於綜合資產負債表中被分類為應收關聯公司款項。

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

於2023年及2022年12月31日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已作或將會被抵押，以使本集團獲得銀行借款。

應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
30天內	<u>9,980</u>	<u>8,016</u>

13. 借款

	2023年 千港元	2022年 千港元
有抵押銀行借款本金金額	2,565,270	2,652,721
交易成本資本化	<u>(1,836)</u>	<u>(2,607)</u>
	2,563,434	2,650,114
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	<u>(47,464)</u>	<u>(48,210)</u>
	<u>2,515,970</u>	<u>2,601,904</u>

銀行借款按以下貨幣計值：

	2023年 千港元	2022年 千港元
港元	2,157,164	2,156,393
人民幣	<u>406,270</u>	<u>493,721</u>
	<u>2,563,434</u>	<u>2,650,114</u>

於2023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4.83% (2022年：年利率4.43%)。

於2023年12月31日，本集團的投資物業價值約7,139,731,000港元(2022年：7,125,185,000港元)(附註11)、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35,645,000港元(2022年：65,912,000港元)、本集團某間附屬公司的股權及本集團一間附屬公司的若干資產已予抵押，以為本集團銀行借款提供擔保。

本集團借款於下列時間償還：

	2023年 千港元	2022年 千港元
1年內	47,464	48,210
1至2年	47,464	48,210
2至5年	2,377,805	2,400,112
5年以上	90,701	153,582
	<u>2,563,434</u>	<u>2,650,114</u>

14. 應付貿易款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
應付貿易款項	<u>857</u>	<u>1,153</u>

應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
30天內	<u>857</u>	<u>1,153</u>

鳴謝

於本年度內及直至本公告日期，王衛先生(「王先生」)辭任房託管理人的非執行董事及董事會主席。房託管理人非執行董事、董事會轄下投資委員會主席及董事會轄下提名及薪酬委員會成員何捷先生獲委任為董事會主席。李菊花女士(「李女士」)獲委任為房託管理人的非執行董事。董事會欣然歡迎李女士加入房託管理人，並謹此向王先生對順豐房託所作出的服務、承諾和寶貴的貢獻表示衷心感謝。

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

審閱末期業績

本集團於本年度的末期業績及綜合財務報表已由房託管理人的審核委員會聯同順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道會計師事務所」)進行審閱，亦已由房託管理人的披露委員會進行審閱。

本公告內的數字已獲羅兵咸永道會計師事務所同意，並與本集團於本年度的經審核綜合財務報表所載數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行的核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何核證。

企業管治

房託管理人承諾秉持高企業管治標準，並已制定一系列的政策及程序來促使順豐房託以具透明度且含內在制衡機制的方式運營。於本年度內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、香港法例第571章證券及期貨條例、上市規則的適用條文、信託契約，以及在所有重要層面上遵守房託管理人的合規手冊。順豐房託及房託管理人於本年度內亦一直應用上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

發行新基金單位

於2023年9月4日，順豐房託已按每基金單位2.732港元的價格向房託管理人發行合共4,761,976個新基金單位，作為全數支付於2023年1月1日至2023年6月30日期間的房託管理人費用13,009,720.88港元。

於2023年12月31日，順豐房託已發行基金單位總數為804,761,976個基金單位。

僱員

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，故此並無直接聘用任何員工。

購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於本年度內，順豐房託或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何上市基金單位。

公眾持有基金單位數量

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

末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

於2023年7月1日至2023年12月31日期間的末期分派為每基金單位14.02港仙，將於2024年4月23日(星期二)派付予於2024年4月3日(星期三)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有此分派的權利，順豐房託將於2024年4月2日(星期二)至2024年4月3日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位的過戶登記手續。基金單位持有人如欲獲得此分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2024年3月28日(星期四)下午4時30分交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

發布年報

順豐房託於本年度的年報將於2024年4月30日或之前於聯交所及順豐房託的網站上發布以及寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人周年大會

順豐房託2024年基金單位持有人周年大會的舉行日期及通告將根據信託契約的規定予以公布及刊發。

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

香港，2024年3月14日

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