

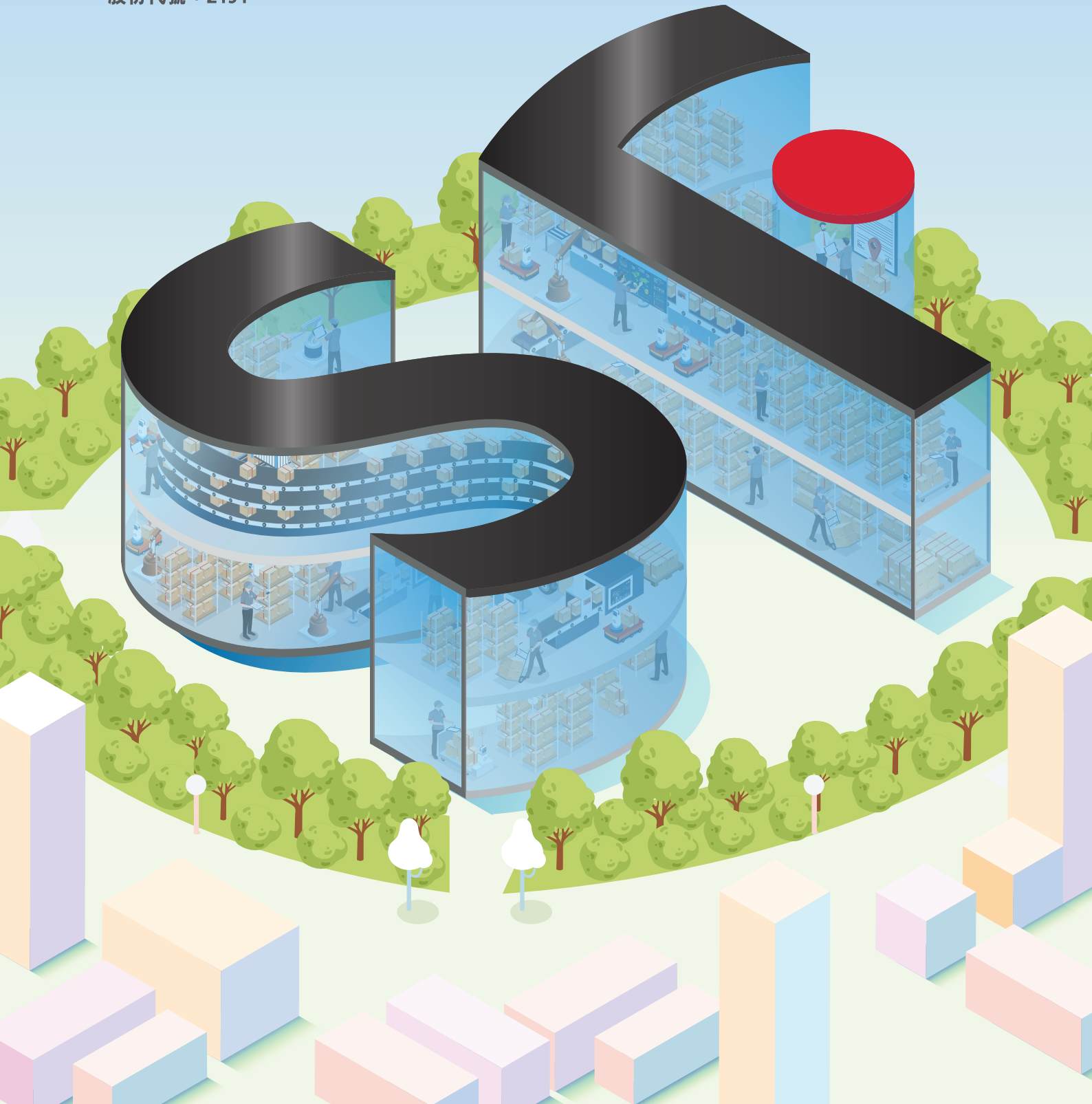


2025
年報

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)

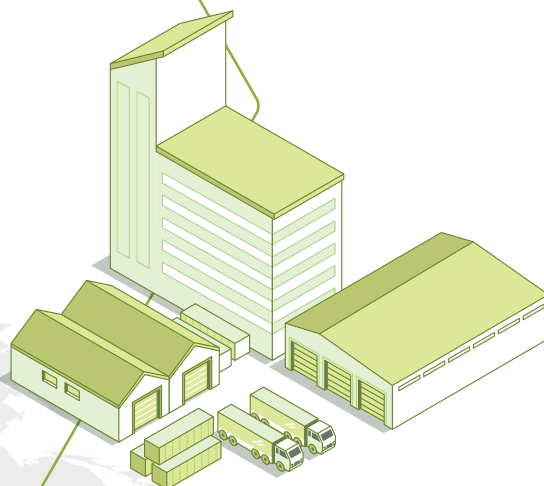
股份代號：2191



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。

順豐房託投資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。



房託管理人

順豐房託由順豐房託資產管理有限公司管理，其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。

順豐控股股份

順豐控股股份有限公司為一間於中國成立且其股份於深圳證券交易所及香港聯交所上市的公司，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及亞洲第一大、全球第四大綜合物流服務提供商。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、同城即時配送、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

公司資料	2
表現摘要	3
成就與獎項	4
主席報告	6
管理層討論及分析	8
董事及管理層	24
環境、社會及管治回顧	30
企業管治報告	37
權益披露	61
其他資料	64
關連人士交易	67
受託人報告	71
獨立核數師報告	72
綜合財務報表	78
綜合收益表	78
綜合全面收益表	79
綜合資產負債表	80
綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	82
綜合分派表	83
綜合現金流量表	85
綜合財務報表附註	86
估值報告	142
績效表	166
財務概要	167
詞彙	168

公司資料

房託管理人的董事會

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

獨立非執行董事

何立基先生(榮譽勳章, 太平紳士)
陳明德先生
郭淳浩先生
饒群林先生

房託管理人的負責人員

翟迪強先生
林聰智先生
何思婷女士
胡雨果先生

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

高力國際物業顧問(香港)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@vistra.com

投資者查詢

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

網址

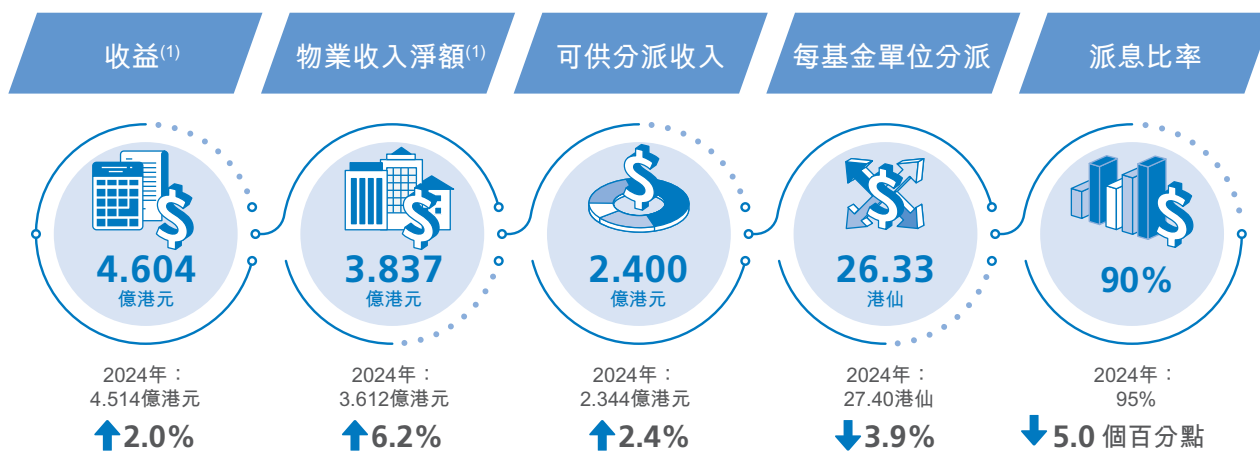
www.sf-reit.com

基金單位的上市地位

香港聯交所(股份代號: 2191)

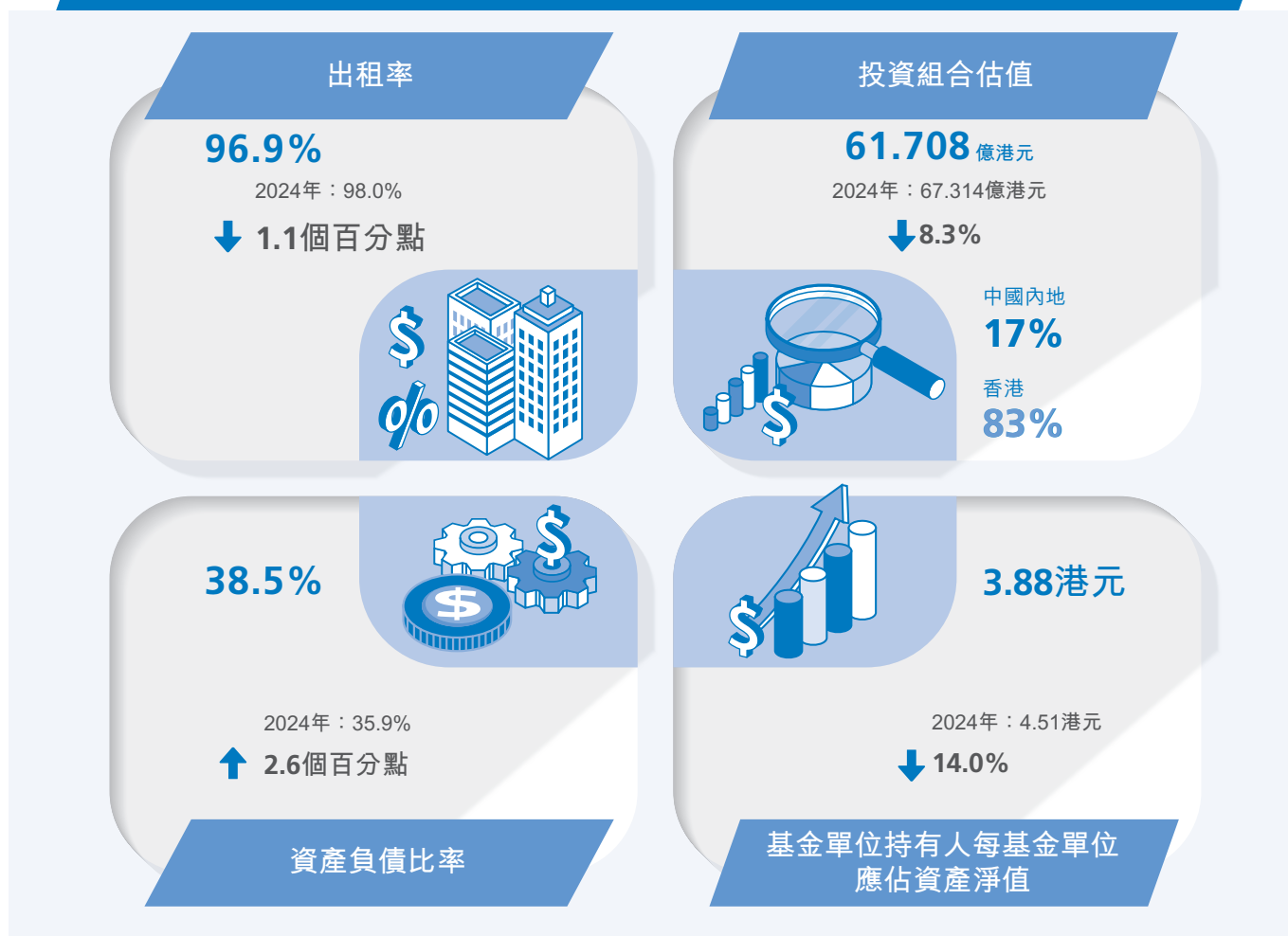
表現摘要

截至2025年12月31日止年度



⁽¹⁾ 經調整以反映租約內的遞增租金機制，且不計及折舊(如適用)。

於2025年12月31日



成就與獎項

為追求卓越，順豐房託持續致力於提高運營標準並加強持份者參與。於2025年，房託管理人堅定專注於企業管治、公司通訊、可持續運營以及合作夥伴參與，贏得廣泛認可及獲頒多項殊榮。



EcoPartner 環保傑出伙伴
中銀香港 BOCHK
企業低碳環保領先大獎2024
Corporate Low-Carbon Environmental Leadership Awards



企業管治

2025年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎

- 公司管治卓越獎
- ESG表現優異獎

企業溝通

香港投資者關係協會第十一屆投資者關係大獎

- 最佳投資者關係公司大獎
- ESG最高榮譽大獎
- 最佳投資者關係公司
- 最佳投資者關係(主席／行政總裁)
- 最佳投資者關係(財務總監)
- 最佳ESG(環境)
- 最佳ESG(社會)
- 最佳ESG(管治)
- 最佳投資者推介材料
- 最佳年度報告
- 最佳投資者關係團隊

國際ARC大獎2025

- 設計及圖表-房地產投資信託基金：商業／工業／辦公室項目-金獎；
- 封面及主頁-房地產投資信託基金：商業／工業／辦公室項目-優異獎

IR Impact大獎

- 最佳股東溝通創新獎

可持續運營

中銀香港企業低碳環保領先大獎

- 《環保傑出伙伴》標誌

TVB《環境、社會及管治大獎》2025

- ESG特別嘉許獎

香港綠色與可持續發展貢獻大獎2025

- 可持續發展物業貢獻金獎-推動環境保護
- 可持續發展物業貢獻金獎-推動社區關懷

全球房地產可持續標準(GRESB) 2025

- 五星評級

2025年香港環境、社會及管治報告大獎(HERA)

- 最佳ESG報告(小市值)-嘉許獎

Corporate Treasurer Awards 2025

- 機構大獎-企業組別(香港特別行政區)-卓越現金管理獎-高度推薦
- 機構大獎-企業組別(香港特別行政區)-卓越風險管理獎-勝出者

合作夥伴參與

「商界展關懷」標誌

《好僱主約章》2025

主席報告

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2025年12月31日止年度的年報。

2025年，我們面臨了一個充滿挑戰的宏觀環境。全球經濟增長放緩、貿易緊張持續、以及複雜的地緣政治形勢。然而，利率市場開始下行，為企業融資和地產相關行業帶來新的機遇。在複雜的政治和經濟環境下，我們的管理團隊保持了戰略定力，業務展現出韌性，為未來發展奠定了基礎。

香港物流物業市場持續承壓，租賃活動持續低迷。本地倉儲需求疲弱及企業成本管控措施導致平均出租率較2024年進一步下滑。與此同時，多個現代化倉庫項目相繼竣工並投入市場，新增供應持續釋放。由於需求未見明顯復甦，新供應的湧入加劇了業主之間的競爭，並對全行業租金水平構成下行壓力。

中國大陸物流地產市場明顯放緩，全國平均出租率有所下降，租金水平亦普遍走軟。這主要源於新增供應大幅增加，而需求端受宏觀經濟壓力及企業擴張趨於謹慎的影響，整體租賃活動持續低迷，導致供需失衡加劇。

縱使市場環境充滿挑戰，我們業務仍錄得穩健表現，這有賴於優良的財務業績及優質資產組合的支持。

- 資產表現：我們的投資組合整體出租率達到了96.9%。主要租戶佔據了我們約80.7%的出租面積，提供了極其穩定的收入來源。
- 財務狀況：我們實現穩定增長，總收入同比上升2.0%，達到4.604億港元；¹物業淨收入同比增加6.2%，至3.837億港元。¹本基金的期末分派為每基金單位13.22港仙，全年總分派達每基金單位26.33港仙。

我們對物業及持份者關係的積極管理，贏得了多項本地及區域層面在企業管治、風險管理、投資者關係和環境、社會及管治方面的認可。同時，我們持續投資於綠色建築，並連續第二年獲得全球房地產可持續標準(GRESB)五星級評級，彰顯了我們對可持續發展策略以及持續改進的堅定承諾。

¹ 經調整以反映租約內的遞增租金機制，且不計及折舊(如適用)。

此外，鑒於若干與順豐關連租戶的租約將分別於2026年4月30日及2026年12月31日屆滿，我們已於2026年3月12日根據現有順豐租賃框架協議及新順豐租賃框架協議（該協議已於2026年1月9日舉行的基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准）與順豐關連租戶訂立新租賃安排，以確保順豐房託的出租率及現金流保持穩定。詳情請參閱日期為2026年3月12日的公告「內幕消息－持續關連人士交易－續租標的順豐租賃」。

展望未來，我們對香港及中國內地的物流地產市場保持信心。電商發展與供應鏈升級將持續帶動物流地產需求。我們將堅持穩健策略，在香港鞏固優勢，探索新機遇；在內地聚焦大灣區和中西地區，伺機收購優質資產。同時，我們會積極推動物業綠色轉型，致力為基金單位持有人創造可持續的長期價值。

謹代表董事會，我衷心感謝各位投資者的長期信任與支持，同時感謝管理團隊及全體員工的辛勤付出。我們將繼續秉持專業與誠信的原則，穩健經營，致力為基金單位持有人創造理想的回報。

何捷
主席

2026年3月12日

管理層討論及分析

財務表現

運營業績

於本年度內，順豐房託錄得收益4.604億港元(2024年：4.514億港元)，²按年增長2.0%。加上嚴謹的成本控制措施，使物業運營開支減少15.0%至7,670萬港元(2024年：9,030萬港元)，²物業收入淨額為3.837億港元(2024年：3.612億港元)，²按年增長6.2%。

	收益 ²			物業收入淨額 ²		
	截至12月31日止年度					
香港	2025年 千港元	2024年 千港元	變動 %	2025年 千港元	2024年 千港元	變動 %
青衣物業	335,138	329,668	+1.7	285,173	269,233	+5.9
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	45,265	44,731	+1.2	35,275	33,426	+5.5
佛山物業	49,570	47,897	+3.5	40,574	37,783	+7.4
蕪湖物業	20,341	19,659	+3.5	14,692	13,570	+8.3
總計	115,176	112,287	+2.6	90,541	84,779	+6.8

物業運營開支大幅減少，主要由於持續精簡工作流程以提升效能及效率，反映在物業管理費(由2024年的4,140萬港元減少至3,670萬港元)以及維修及保養費(由2024年的1,630萬港元減少至770萬港元)之跌幅。餘下的物業運營開支主要包括其他稅項、差餉及政府地租以及公用服務費用。

本年度融資成本為8,530萬港元(2024年：1.171億港元)，其中銀行借貸利息開支佔8,440萬港元(2024年：1.154億港元)。經考慮利率掉期合約後之銀行借貸利息開支淨額為9,290萬港元(2024年：1.121億港元)。利息開支減少乃歸因於香港銀行同業拆息回落，以及房託管理人持續努力磋商更優惠的利率條款所致。

順豐房託於本年度錄得除稅後虧損3.323億港元(2024年：2.945億港元)，乃主要由於投資物業的公允價值虧損6.103億港元(2024年：6.144億港元)，屬非現金性質，並不影響分派。

² 經調整以反映租約內的遞增租金機制，且不計及折舊(如適用)。

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上升2.4%至2.400億港元（2024年：2.344億港元），為與基金單位持有人交易前的虧損，並經調整以撇銷信託契約所載調整的影響。該等調整主要包括投資物業公允價值虧損、金融工具公允價值虧損—非現金結算部分及遞延稅項抵免。

為持續提升財務實力，董事會已決議維持90%之分派比率，並就2025年7月1日至2025年12月31日期間宣派末期分派每基金單位13.22港仙（2024年末期分派每基金單位：12.69港仙）。

連同早前已宣派及派發之中期分派，全年每基金單位分派總額將為26.33港仙（2024年：27.40港仙）。按本年度最後一個交易日之基金單位收市價2.80港元計算，該分派之分派收益率為9.4%。

末期分派將於2026年4月21日（星期二）派付予於2026年3月31日（星期二）名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的基金單位持有人。

財務狀況

於2025年12月31日，總資產為64.114億港元（2024年：69.821億港元），主要包括61.708億港元之投資物業（2024年：67.314億港元）。

總負債為32.285億港元（2024年：33.017億港元），包括24.704億港元（2024年：25.045億港元）之承諾性銀行借款，其中21.574億港元為港元貸款（2024年：21.565億港元），而3.13億港元為人民幣貸款（2024年：3.48億港元）。負債減少主要由於投資物業貶值導致遞延稅項負債減少，以及償還人民幣貸款所致。每基金單位資產淨值為3.88港元（2024年：4.51港元）。

順豐房託的資產負債比率（定義為總借款除以總資產之百分比）為38.5%（2024年：35.9%），而總負債佔總資產的百分比為50.4%（2024年：47.3%）。

管理層討論及分析

運營回顧

順豐房託的投資組合由四項現代物流物業組成，坐落於主要物流樞紐，包括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。四項物業最初均是由順豐控股股份開發，適合用於支援其成員公司的物流運營。

物業	於2025年 12月31日的 可出租面積 (平方米)	於2025年 12月31日的 出租率	於2024年 12月31日的 出租率	於2025年 12月31日 內部租戶所 佔可出租 面積百分比 ³
青衣物業	160,324	94.8%	97.3%	70.2%
長沙物業	119,684	98.0%	98.9%	75.6%
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%
蕪湖物業	62,698	95.9%	95.4%	91.1%
總計	427,657	96.9%	98.0%	80.7%

於本年度內，房託管理人採取以租戶為中心之方針，並輔以定期溝通及靈活之租賃條款，此舉促成本年度於2025年12月31日之出租率達96.9%之高水平（2024年：98.0%），其中，順豐集團佔用80.7%（2024年：80.3%），並貢獻本年度總收益約76.4%（2024年：75.1%）。

鑒於與順豐集團訂立之大部分租約將於2026年屆滿，順豐房託已於2026年1月9日舉行之基金單位持有人特別大會上，成功就新順豐租賃框架協議及建議之新年度上限取得其獨立基金單位持有人批准，從而促進與順豐集團相關業務單位就續租事宜進行更流暢之磋商。

³ 內部租戶指來自順豐集團的租戶。

於2026年3月12日，房託管理人已成功與順豐集團所有相關業務單位續簽於2026年屆滿之主要租約。此舉旨在加強與順豐集團之策略協同，同時保障收入穩定性及將出租率提升至最高水平。續租後，相關物業之經協定租金水平已調整至與現行市場租金相若。有關與順豐集團續租之詳情，請參閱順豐房託日期為2026年3月12日之公告，標題為「內幕消息－持續關連人士交易－續租標的順豐租賃」。

經考慮截至2026年3月12日順豐控股股份租戶及外部租戶之已確認續租（「已確認續租」）後，所有物業按其可出租總面積計算之租約到期分佈情況如下：

物業	租約到期情況（佔可出租面積百分比）					
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
青衣物業	3.4%	15.1%	58.7%	0.5%	3.6%	13.5%
長沙物業	1.2%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	95.2%
佛山物業	0.0%	0.0%	0.0%	99.9%	0.0%	0.1%
蕪湖物業	9.3%	0.3%	0.1%	0.0%	0.1%	86.6%
總計	3.0%	6.3%	22.0%	20.0%	1.4%	44.4%

青衣

物業



香港

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

目前，青衣物業已租予在不同國家從事商品分銷、食品供應及消費品行業的各類租戶。受租戶更替影響，青衣物業於2025年12月31日之出租率錄得輕微跌幅至94.8%（2024年：97.3%）。

另一方面，順豐集團租戶（包括快遞、供應鏈管理、合同物流、冷藏倉儲及貨運代理等不同業務部門）繼續佔用青衣物業可出租面積之70.2%（2024年：69.3%）。



青衣物業

於本年度內，房託管理人利用高解像度無人機圖像結合人工智能分析，對青衣物業進行了全面的外牆檢查，以識別外牆老化的早期跡象，結果並未發現重大缺陷。此等預防性措施有助於及時進行維修保養、維持結構完整性，並為租戶確保環境安全。

此外，物業入口車道已完成維修工程以保持車輛通行安全，而物業邊界圍牆之翻新油漆工程亦已竣工，以保持建築物之整體外觀。

長沙

物業



中國內地

湖南長沙

於2025年12月31日，長沙物業的出租率為98.0%（2024年：98.9%），其中順豐集團佔可出租面積的75.6%，當中包括快遞包裹派送及供應鏈管理的業務部門。

於本年度內，長沙物業已進行資產提升工程，包括改善內部路面，有助優化車輛通行及日常物流營運。外牆亦已完成防水工程升級，以防止水分滲入並保護建築外殼，從而增強耐用性並降低長期維護成本。



長沙物業

佛山 物業



FTI Park 顺丰丰泰产业园·佛山
SF-FTI PARK · FOSHAN

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2025年12月31日，其出租率維持在100%（2024年：100%），其中99.9%的可出租面積乃租予順豐集團的一個快遞部門。

於本年度內，佛山物業之洗手間已進行全面翻新工程，包括升級天花、洗手盆及廁所隔板，以提升租戶之衛生水平及使用舒適度。



佛山物業

蕪湖 物業



安徽蕪湖

於2025年12月31日，蕪湖物業錄得出租率95.9%（2024年：95.4%），當中91.1%的可出租面積乃租予順豐集團的租戶，包括快遞、貨運代理及合同物流。倉庫仍然全數獲租出，惟若干配套辦公室為空置。

於本年度內，蕪湖物業之內部路面亦已完成升級，以改善交通流向並支援高效的物流營運。



蕪湖物業

管理層討論及分析

投資組合估值

順豐房託的總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已使用收益資本化法並參考市場可資比較數據對順豐房託於2025年12月31日的物業進行估值。

於2025年12月31日，順豐房託投資組合的估值為61.708億港元(2024年：67.314億港元)，下跌8.3%。下表概述順豐房託物業於2025年12月31日及2024年12月31日的估值。

	估值				按年變動		資本化率	
	於2025年12月31日 百萬港元		於2024年12月31日 百萬港元		以港元 計值 %	以當地 貨幣計值 %	於2025年 12月31日 %	於2024年 12月31日 %
香港	5,120.0		5,620.0		-8.9	-8.9	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	463.6	416.9	481.8	452.8	-3.8	-7.9	5.55	5.55
佛山物業	413.4	371.8	443.1	416.5	-6.7	-10.7	5.45	5.45
蕪湖物業	173.8	156.3	186.5	175.3	-6.8	-10.8	5.70	5.70
小計	1,050.8	945.0	1,111.4	1,044.6	-5.4	-9.5		
總計	6,170.8		6,731.4		-8.3			

青衣物業及中國內地物業的估值均有所下降。此乃主要由於總估值師所採用的市場租金下降，反映對各區的物流地產市場走勢轉趨疲軟、經濟及供求情況較為審慎的展望。

資本管理

於本年度，順豐房託擁有以下港元計值的銀行融資（「港元貸款」），包括：

1. 一筆本金金額達21.59億港元的三年期（於2027年9月到期，可選擇延期兩年）可持續發展掛鈎貸款融資（「港元定期貸款」），年利率為香港銀行同業拆息加0.70%；及
2. 一筆本金金額達2.50億港元或其人民幣等值的一年期循環貸款融資（「港元循環貸款」），年利率為香港銀行同業拆息加0.60%。

於2025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。

於本年度內，順豐房託擁有以下人民幣計值的銀行融資（「人民幣貸款」）：

1. 佛山物業－提前償還

佛山人民幣貸款為一筆最高達人民幣1.2億元之五年期浮動利率融資，原定於2026年4月到期，現已提前悉數償還。

2. 蕪湖物業－再融資

原蕪湖人民幣貸款（一筆最高達人民幣1億元之五年期浮動利率融資，於2026年4月到期）已於本年度內完成再融資。該貸款已由新的人民幣貸款（一筆最高達人民幣6,000萬元之十年期浮動利率融資，於2035年11月到期）取代。截至2025年12月31日，未償還結餘為人民幣5,500萬元。

3. 長沙物業－再融資（年結後）

於本年度內，原長沙人民幣貸款（一筆最高達人民幣2.75億元之八年期浮動利率融資，於2030年5月到期）仍未償還。截至2025年12月31日，未償還結餘為人民幣2.27億元。

於報告期後，原長沙人民幣貸款已由新人民幣貸款（一筆最高達人民幣2.34億元之十年期浮動利率融資，於2035年11月到期）進行再融資。

該兩筆新人民幣貸款年期較長，提升了順豐房託之現金流靈活性。

於本年度內，本集團之投資物業、借貸期內之租金收入、受限制銀行結餘、本集團若干附屬公司之股權及本集團一間附屬公司之若干資產已抵押，以作為本集團銀行借貸之擔保。

管理層討論及分析

自2022年起，順豐房託一直採用長短期利率掉期合約管理融資成本。於本年度內，在計入利率掉期合約後，所有貸款、港元貸款及人民幣貸款的加權平均實際利率分別控制在年利率3.73%、3.84%及3.02%（2024年：分別為年利率4.22%、4.50%及3.92%）。

於2025年12月31日，該筆港元定期貸款之42%已自2024年9月貸款起始時，透過長期利率掉期合約進行對沖，直至2027年9月貸款到期為止。

於本年度內，順豐房託分別約26.7%及24.9%（2024年：26.9%及25.3%）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。房託管理人將繼續監察外匯市場，並將在需要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2025年12月31日，順豐房託擁有1.189億港元（2024年：9,350萬港元）的現金及銀行結餘總額（主要以港元及人民幣持有）、1,000萬港元（2024年：4,000萬港元）的初始到期日超過三個月的定期存款以及2.5億港元（2024年：4.5億港元）的備用銀行融資。經考慮其運營所產生的經常性收入、現時的現金狀況以及備用資金來源後，房託管理人認為順豐房託擁有足夠的財務能力以滿足其運營資金及資本開支要求。

展望及策略

全球環境

受通脹壓力、高息環境及地緣政治局勢加劇所影響，2025年全球經濟環境持續波動。進入2026年，該等不確定因素（尤其是日益惡化的國際衝突）將繼續削弱市場的可見度，營商環境尚未出現明顯好轉。

中國內地物流地產市場

中國物流地產市場已進入調整及優化階段，由快速擴張期轉向更可持續的平穩增長。市場需求正面臨逆風，尤其是電子商務領域，因關稅升級及貿易緊張局勢而受到不利影響。行業內競爭依然激烈，物流地產市場的整體空置率有所上升，反映供需失衡加劇。與此同時，由於業主普遍採取「以價換量」的租賃策略以維持出租率，導致租金水平呈現下調趨勢。然而，新供應的增長速度已開始放緩，部分緩解了整體物流地產市場的租賃壓力。

香港物流地產市場

香港物流地產市場短期內正面臨重大挑戰。受關稅持續不確定及地緣政治局勢緊張影響，租戶情緒維持審慎。租賃活動有所減弱，目前主要由續租及搬遷帶動，而非新需求。為此，業主日益增加租賃優惠以挽留現有租戶或吸引新租戶。令壓力加劇的是，預計在2027年至2030年間將有新供應進入市場（尤其是葵青區）。需求疲軟加上未來新供應，將在短中期內對租金水平及出租率造成下行壓力。

儘管如此，隨着香港經濟基本面轉強及外部貿易環境改善，市場預期將會復甦。隨着宏觀經濟趨於穩定及區域貿易往來逐漸回升，物流倉儲的需求預期將隨時間穩步恢復。

策略應對

面對持續的市場不確定性，我們仍致力於採取積極的資產管理，透過加強與順豐集團內部租戶及其他外部租戶的關係，提升其在我們物業的租戶體驗。同時，我們將在資本管理方面保持審慎，維持穩健的資產負債表以應對潛在挑戰。房託管理人將繼續密切監察市場，並視乎市況探索任何收購機會以擴大投資組合，目標是為基金單位持有人創造可持續回報。

董事及管理層

董事

何捷

主席及非執行董事

何捷先生，現年51歲，於2022年4月11日獲委任為非執行董事。彼亦為董事會主席、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執行董事、副總經理兼財務負責人。彼亦為KLN Logistics Group Limited(前稱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)的執行董事及首席戰略主管。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。

何先生為順豐控股(香港)有限公司(前稱順豐控股有限公司)、順豐豐泰產業園控股有限公司及陽帆控股有限公司的董事，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。

翟迪強

執行董事及行政總裁

翟迪強先生，現年64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，彼曾於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及資本策略地產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。

黃美智

非執行董事

黃美智女士，現年53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。彼為順豐恒通支付有限公司的董事長、順豐控股集團財務有限公司的董事長、順豐保險代理（深圳）有限公司的執行董事（該三家公司均持有由國家金融監督管理總局發出的牌照）及順豐數科（深圳）技術服務有限公司的執行董事，該等公司均為順豐控股股份的附屬公司。彼亦為KLN Logistics Group Limited（前稱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）的非執行董事及KEX Express (Thailand) Public Company Limited（前稱Kerry Express (Thailand) Public Company Limited，其股份於2025年10月15日從泰國證券交易所除牌，為順豐控股股份的附屬公司）的非執行董事。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。

黃女士為順豐豐泰產業園控股有限公司的董事，該公司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。

黃女士持有英國泰晤士河谷大學（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51歲，於2022年12月31日獲委任為非執行董事。

甘女士在投資、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。彼為順豐控股股份的副總經理、董事會秘書及聯席公司秘書，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. (寇圖基金)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)、美國德州大學奧斯汀分校工商管理碩士學位及清華大學五道口金融學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)。

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65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及審核委員會成員。

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。彼於2023年5月退任貿易通電子貿易有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）之獨立非執行董事。

何先生為市區更新基金董事、物流業行業培訓諮詢委員會副主席及職業安全健康局的成員。彼亦為香港總商會運輸及物流委員會（前稱船務及運輸委員會）、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。彼為香港物流管理人員協會現任理事長。何先生的任期於2024年6月30日屆滿後，獲重新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，任期為2024年7月1日至2027年6月30日。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。

陳明德

獨立非執行董事

陳明德先生，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及投資委員會成員。

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。



董事及管理層

郭淳浩

獨立非執行董事

郭淳浩先生，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的獨立非執行董事。彼亦為易鑫集團有限公司及綠地香港控股有限公司（均於香港聯交所上市的公司）的獨立非執行董事。

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53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。並曾擔任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及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。

林聰智

副行政總裁

林聰智先生為房託管理人的副行政總裁及負責人員之一。彼在財務管理、物流地產及私募基金等領域擁有豐富經驗。林先生持有香港中文大學工商管理學士學位，是香港會計師公會會員、中國註冊會計師協會會員，並持有特許金融分析師(CFA®)資格。

何思婷

首席財務官

何思婷女士為房託管理人的首席財務官及負責人員之一。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。

胡雨果

資產管理負責人(中國內地)

胡雨果先生為房託管理人的資產管理負責人(中國內地)及負責人員之一。彼於中國擁有豐富的物業投資，資產及投資組合管理經驗。胡先生持有北京大學經濟學士學位，並持有特許金融分析師(CFA®)資格。

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。

環境、社會及管治回顧

引言

本節概述順豐房託的可持續發展管治方針及其核心策略，該策略圍繞四個關鍵支柱，就制定可持續發展的措施提供指引。順豐房託在整個價值鏈中實踐可持續發展，以確保業務達致長遠成功，力求實現卓越的運營及服務，同時通過健全的公司管治及高效的投資組合管理，減少對環境的影響。為彰顯本集團對持續增長之承諾，我們已圍繞四個支柱制訂關鍵可持續發展目標，並與聯合國可持續發展目標接軌。

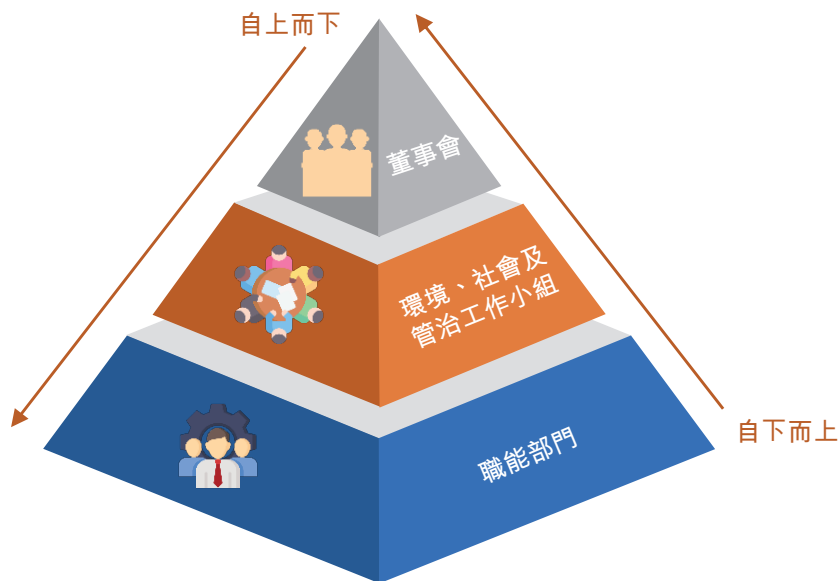
ESG報告的編製遵循多項本地及國際認可標準，包括上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》，並參考全球報告倡議組織標準(2021版)以及氣候相關財務披露工作小組的建議編製。此外，ESG報告亦參考了香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第S1號及第S2號。

可持續發展管治

ESG管理架構

順豐房託深明將ESG原則及價值觀融入商業決策過程的關鍵作用。此方針不單有助我們為持份者及整個社會創造長遠價值，亦可提高聲譽、管理風險及改善運營效益。

為確保有效的ESG管理，我們採納一個三層、自上而下的ESG管理架構。下圖所示為董事會、ESG工作小組及各職能部門在ESG管理架構中擔當的特定角色及職責：



主要角色及職責

董事會監督ESG策略、管理方法及績效，就識別ESG相關風險及重大ESG問題(包括氣候相關問題)提供策略指導。董事會審閱ESG及氣候相關目標的進展，以及批准ESG年度報告以及其他相關報告，並向持份者發布。

此外，ESG工作小組就制定ESG策略、設定目標及措施向董事會提供意見、制定行動計劃及定期向董事會報告進展情況。ESG工作小組亦識別主要持份者群體、加強溝通、監測市場趨勢、法律、規例及行業規範、進行重要性評估以及審查與ESG相關的重大風險及機遇和相關影響。ESG工作小組亦負責編製及提交ESG報告供董事會審批。

職能部門在日常運營中實施行動計劃、協調持份者的參與活動、收集意見回饋、定期報告目標的進展情況，並收集績效數據及資料以供編製ESG年度報告及進行績效跟蹤。



有關順豐房託於本年度的ESG表現的進一步詳情，請參閱2025年ESG報告，該報告可於順豐房託網站及香港聯交所查閱。





2025年可持續發展目標的進展情況

鑒於原定之2025年目標已屆期，我們已延長並更新可持續發展目標，並將目標年份設為2030年。是次更新乃參考同業基準及國際ESG評級框架後制定，並採納更宏大之願景及新興最佳實務，以確保目標持續發揮效用。



環境、社會及管治回顧

綠色運營

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 <p>氣候變化與能源效益</p>	識別及評估與氣候相關的風險及對業務的潛在影響	<ul style="list-style-type: none"> 已進行評估 	 
	到2030年，溫室氣體排放密度較基準年降低8%	<ul style="list-style-type: none"> 較基準年減少16% 	
	到2030年，公用區域能源消耗密度較基準年降低8%	<ul style="list-style-type: none"> 較基準年增加8%，主因為租戶業務活動增加 	
	逐步以太陽能照明取代傳統室外照明 新	<ul style="list-style-type: none"> 正逐步更換設備 	
	於所有室內公共區域照明安裝感應器 新	<ul style="list-style-type: none"> 正逐步更換設備 	
 <p>綠色建築</p>	對新收購項目進行環境、社會及管治盡職審查	<ul style="list-style-type: none"> 已將環境、社會及管治考量納入收購可行性研究 	 
	在投資組合中實現環保、可持續材料與設備80%的採用率	<ul style="list-style-type: none"> 實現100%的投資組合覆蓋率 	
 <p>環境認證及環境、社會及管治評級</p>	獲得ISO 14001認證，擴大投資組合覆蓋	<ul style="list-style-type: none"> 獲得100%的投資組合覆蓋率 	
	參與環境、社會及管治評級，不斷提高績效	<ul style="list-style-type: none"> GRESB得分92/100 	
	每年取得綠色建築證書(例如LEED) 新	<ul style="list-style-type: none"> 目標於2026年第一季度取得蕪湖物業綠色建築證書 	

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 用水管理	到2030年，水消耗密度較基準年降低8%	<ul style="list-style-type: none"> 較基準年減少2% 	 6 清潔飲水和衛生設施
 廢棄物管理	於投資組合中安置垃圾分類箱	<ul style="list-style-type: none"> 實現100%的投資組合覆蓋率 	 12 責任消費與生產

 合作夥伴參與

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 租戶滿意度	對投資組合進行租戶滿意度調查	<ul style="list-style-type: none"> 回覆率100%，滿意度得分9.61/10 	 11 可持續城市及社區
	籌辦環境、社會及管治活動，達成租戶參與率100%	<ul style="list-style-type: none"> 租戶參與率達100% 	
	向所有租戶提供綠色採購指南	<ul style="list-style-type: none"> 已向所有租戶提供指南 	
	實現租戶全面參與《綠色建築使用者指南》 <small>新</small>	<ul style="list-style-type: none"> 已向租戶派發指南 	
	於新簽署及續期租約中加入綠色租賃條款 <small>新</small>	<ul style="list-style-type: none"> 正逐步將綠色租賃條款納入新簽署及續期租約 	

環境、社會及管治回顧









範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 供應鏈管理	制定供應鏈管理政策	<ul style="list-style-type: none"> 已制定政策 	
	制定供應商行為準則	<ul style="list-style-type: none"> 已分發予所有供應商 	
	每年對主要供應商進行其自我評估	<ul style="list-style-type: none"> 已進行自我評估 	
 社區投資	通過義工活動及僱員高參與率以促進企業社會責任	<ul style="list-style-type: none"> 舉行5次義工活動，向5個非政府組織及社會企業捐款 僱員參與率達100% 	 
	每年達到50小時的參與時數	<ul style="list-style-type: none"> 達成50+小時參與時數 	
	釐定年度企業社會責任預算，並每年增加預算	<ul style="list-style-type: none"> 已釐定2026年度企業社會責任預算，並每年增加預算 	 
			   

發揮僱員潛能

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 僱員福祉	於僱員滿意度調查中取得總體滿意度70分或以上	<ul style="list-style-type: none"> 滿意度得分98.5/100 	 
	每年至少開展4項僱員福祉計劃	<ul style="list-style-type: none"> 已實施7項僱員福祉計劃 	
 多元化、公平與共融	制定僱員多元化政策	<ul style="list-style-type: none"> 已制定政策 	  
 健康與安全	每年實現僱員零傷亡	<ul style="list-style-type: none"> 已連續第四年實現 	 
	為僱員提供職安健培訓	<ul style="list-style-type: none"> 已連續第四年向全體僱員提供培訓 	
 僱員培訓	每年對辦公室工作站進行檢查	<ul style="list-style-type: none"> 100%辦公室工作站檢查 	
	實現100%的僱員培訓率	<ul style="list-style-type: none"> 已連續第四年實現 	
	維持每位僱員平均20小時培訓時數	<ul style="list-style-type: none"> 達成31.8小時培訓時數 	
	向董事會及全體僱員提供環境、社會及管治相關培訓	<ul style="list-style-type: none"> 參與率100% 	

環境、社會及管治回顧

商業誠信

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 <p>公司管治與 風險管理</p>	每三年進行一次外部風險評估 新	<ul style="list-style-type: none"> 下次風險評估將於明年進行 	
	每年為董事會提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> 參與率100% 	
	每年為所有僱員提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> 參與率100% 	
 <p>網絡安全與 資料隱私</p>	每年定期進行網絡安全評估並為僱員提供培訓	<ul style="list-style-type: none"> 已進行內部及外部評估 已提供培訓 	 
	制定可持續金融政策及框架	<ul style="list-style-type: none"> 已制定負責任的投資政策及可持續金融框架 	
 <p>可持續金融</p>	取得可持續發展掛鈎貸款 新	<ul style="list-style-type: none"> 已取得可持續發展掛鈎貸款 	

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。

房託管理人深知穩健的企業管是順豐房託平穩、有效及具透明度運營的基石。這對於吸引投資、保障基金單位持有人及持份者的權利以及提升基金單位持有人價值至關重要。因此，房託管理人致力於培養以崇高道德價值觀為基礎的誠信文化。此項承諾秉持高商業道德標準，加強全體員工的反貪能力及意識，並透過嚴格的政策、程序以及制衡機制確保具透明度的運營。

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。房託管理人共有四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

董事會目前由八名董事組成，包括一名執董（即行政總裁）、三名非執董（其中一名為董事會主席）及四名獨董。董事會認為，現時董事會的人數理想，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。

於本年度內及截至本報告批准日期，董事會成員概無變動。

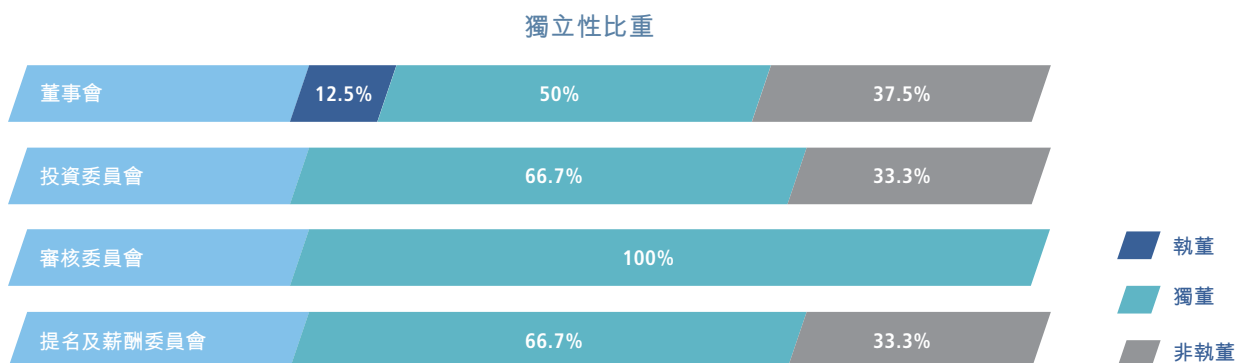
獨立非執行董事

八名董事會成員中有四名（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。任何獨董如於順豐房託基金單位持有人周年大會（該大會於董事九年任期屆滿後舉行）結束時已擔任董事職務達九年或以上，即不符合重選連任及續任資格。

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2026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。

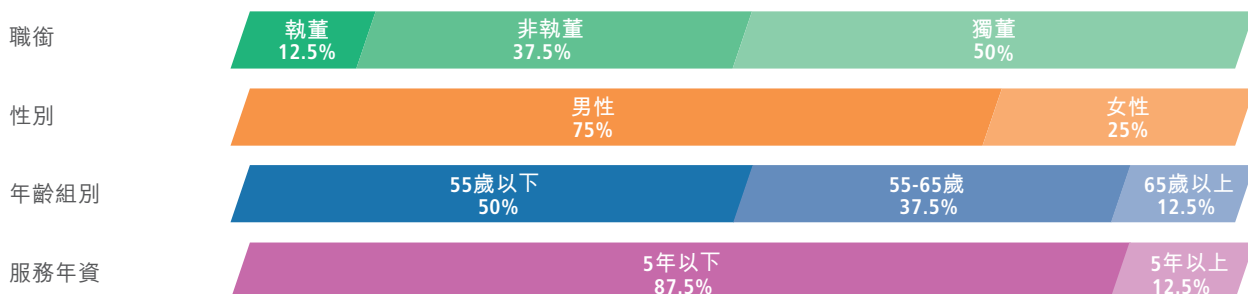


董事會多元化

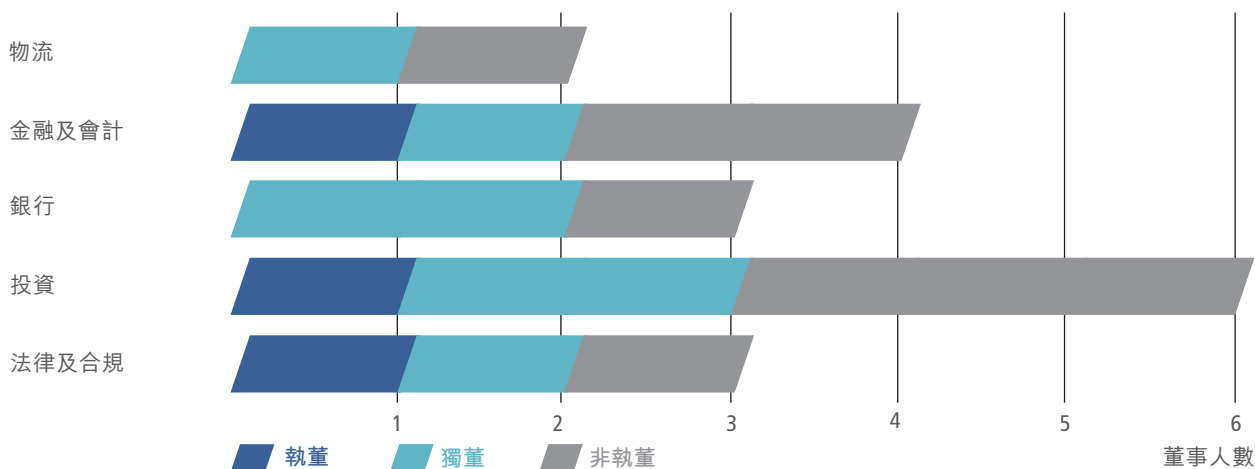
房託管理人認同並接受擁有一個均衡且多元化的董事會所帶來的裨益，概因董事會能彙集廣泛意見，有利於作出關鍵決策。提名及薪酬委員會已採納董事會多元化政策，旨在制定達致董事會多元化的方法。候選人的遴選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，並將由提名及薪酬委員會經考慮房託管理人及順豐房託的業務以及董事會的要求後選定。最終決定將基於全面客觀評估選定的候選人的優點及可為董事會帶來的貢獻，並經計及董事會多元化的廣泛裨益後作出。董事會透過提名及薪酬委員會監督該政策的執行情況，並每年檢討其有效性。

在性別多元化方面，董事會現時由75%男性成員及25%女性成員所組成，並將根據董事會採納的董事會多元化政策，維持至少有一名不同性別的董事會成員。在董事會技能範疇方面，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、經驗及多元化背景。

多元化數據一覽



董事會技能範疇



附註：董事會由8名董事組成，而每名董事可同時具備多項技能及經驗。

董事會表現評核

為確保有效運作，董事會會進行年度表現評估。董事會對本年度的表現評估是透過向董事發送一份量身定制的線上問卷的方式於內部進行，藉此收集彼等的意見及評論。問卷概述了董事評估及董事會自我評價的準則。董事會表現評核的範圍涵蓋多個範疇，包括董事會及董事委員會的組成與技能組合、董事會文化與董事會成員之間的互動、董事會常規、董事會會議的有效性、向董事會提供資訊的質量與時效性、合規與培訓、風險管理及內部監控，以及持份者參與。整個評估以匿名方式進行，以便於坦誠表達意見。

提名及薪酬委員會與董事會已審閱並考慮評估結果及發現。根據本年度的表現評核，董事對董事會的表現表示滿意，並就董事會人數及會議有效性方面提出了建設性意見。就複雜的議程事項與董事進行會前簡報，旨在協助董事進行更高質素的審議，從而更好地管理會議時長並提升效率。管理層將繼續向董事提供有關行業發展的定期更新及培訓，協助董事及時了解同業的競爭格局。提名及薪酬委員會將持續監察該等措施的進度，並向董事會匯報。

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。

執董及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。任何獨董如於順豐房託基金單位持有人周年大會（該大會於董事九年任期屆滿後舉行）結束時已擔任董事職務達九年或以上，即不符合重選連任及續任資格。









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。彼等均會每年向房託管理人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。

各董事於年度內均已按上市規則要求接受持續專業發展，以發展及更新其知識與技能，並已向房託管理人提供其培訓紀錄。

企業管治報告

下表載列各董事於年度內參與持續專業發展培訓的摘要：

	五個特定主題 ⁽¹⁾					按培訓模式／形式劃分之已完成持續專業發展培訓時數					2025年 完成之 持續專業 發展培訓 總時數
	董事會及 董事職責	上市規則及 香港法律 合規	企業管治及 ESG	風險管理及 內部監控	行業及 業務更新	內部培訓 ⁽²⁾	外部培訓 ⁽³⁾	自修 ⁽⁴⁾	其他 ⁽⁵⁾		
時數(概約)											
執行董事											
 翟迪強 (行政總裁)	✓	✓	✓	✓	✓	5	17	6	3	31	
非執行董事											
 何捷 (董事會主席)	✓	✓	✓	✓	✓	-	1	23	-	24	
 黃美智	✓	✓	✓	✓	✓	-	1	12	-	13	
 甘玲	✓	✓	✓	✓	✓	-	1	9	-	10	
獨立非執行董事											
 何立基	✓	✓	✓	✓	✓	5	1	3	-	9	
 陳明德	✓	✓	✓	✓	✓	5	1	3	-	9	
 郭淳浩	✓	✓	✓	✓	✓	5	9	2	-	16	
 饒群林	✓	✓	✓	✓	✓	-	1	11	-	12	

附註：

- (1) 根據上市規則第3.09G條，強制性董事培訓必須涵蓋至少各項五個特定主題。
- (2) 內部培訓包括由房託管理人安排到訪順豐房託中國內地物業，以協助董事瞭解順豐房託的業務運營狀況。
- (3) 外部培訓包括參加由專業團體或政府機構舉辦的研討會、會議、工作坊、論壇或講座。
- (4) 自修包括閱讀由房託管理人傳閱、由監管機構或專業團體發佈之材料。
- (5) 任何其他形式的培訓，例如以講者身份參加業界活動。

董事會程序

董事會主席及行政總裁

董事會主席(由何捷先生擔任)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。

於本年度,林聰智先生已獲委任為副行政總裁(由首席策略官調任),自2025年12月1日起生效。副行政總裁協助行政總裁管理順豐房託的策略方向及一般運營,並帶領資產管理團隊及負責投資/投資組合管理/ESG協調,而首席財務官則負責融資/資金/投資者關係/風險管理/人力資源/公司秘書及合規。管理團隊的變動有助進一步加強房託管理人的財務及資本管理能力,從而提高整體業務效率。管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及管理層」一節。

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；
- 批准委任或罷免房託管理人的行政總裁、執董及公司秘書；
- 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四次會議。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周年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	2025年 周年大會
	(已出席／合資格出席的會議次數)				
執行董事					
 翟迪強	4/4	-	-	-	1/1
非執行董事					
 何捷	4/4 (C)	2/2 (C)	-	1/1	1/1
 黃美智	4/4	-	-	-	1/1
 甘玲	4/4	-	-	-	1/1
獨立非執行董事					
 何立基	4/4	-	4/4	1/1 (C)	1/1
 陳明德	4/4	2/2	4/4 (C)	-	1/1
 郭淳浩	4/4	-	4/4	1/1	1/1
 饒群林	4/4	2/2	-	-	1/1

C: 董事會主席／董事委員會主席

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。

公司秘書

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

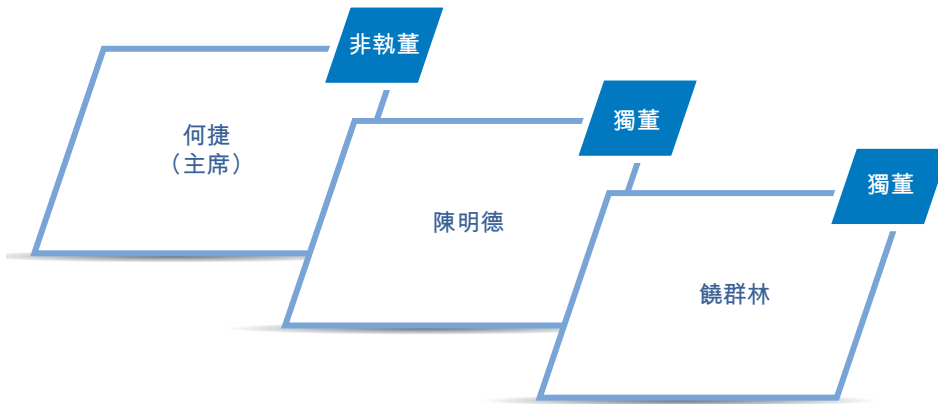
董事會已成立三個董事委員會，即投資委員會、審核委員會以及提名及薪酬委員會，以協助董事會履行其若干方面的職責。每個董事委員會均受其書面職權範圍所規限。

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。

企業管治報告

投資委員會

投資委員會包括以下三名成員：



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、檢討資金管理方面的政策並提出修改建議，以及檢討基金單位持有人溝通政策的實施及成效並提出建議。

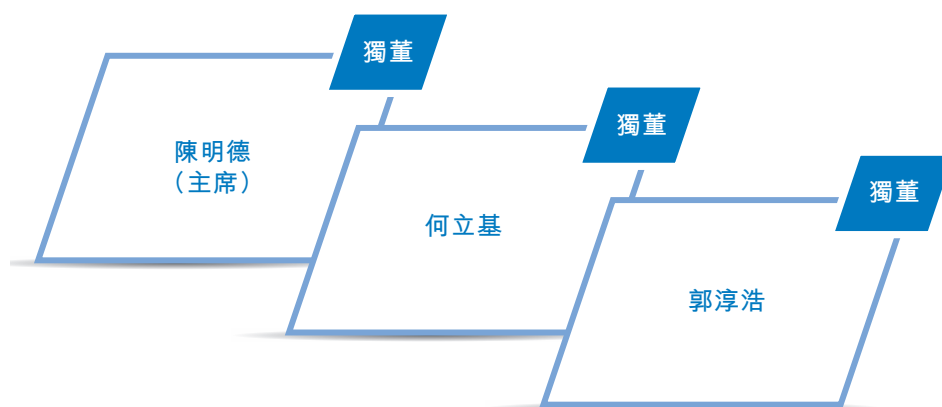
投資委員會於本年度內舉行兩次會議。

於本年度內履行的職務

- 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
- 審閱債務組合及再融資人民幣貸款
- 審閱外匯及利率對沖策略
- 審閱基金單位持有人溝通政策
- 審閱投資者關係事宜
- 審閱投資委員會的預算控制權限
- 考慮及就投資委員會的職權範圍向董事會提出修訂建議

審核委員會

審核委員會包括以下三名成員：



最少一名審核委員會成員具備上市規則第3.21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。

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、委任並審閱內部及獨立外聘核數師的表現，以及審閱及監察內部審核功能的有效性，並就成本、工作範圍及方法檢討外部審核工作是否充分。

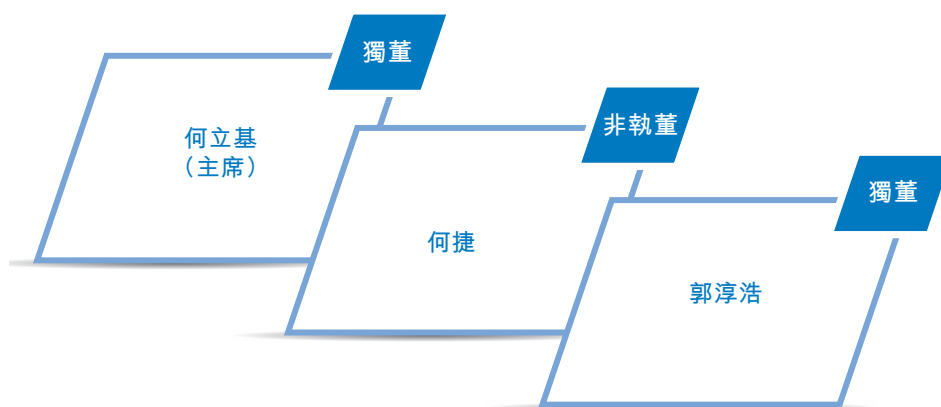
審核委員會於本年度內舉行四次會議。

於本年度內履行的職務

- 審閱順豐房託截至2024年12月31日止年度的年報(當中包括企業管治報告)及末期業績公告，並將其提交予董事會以供批准
- 審閱順豐房託截至2025年6月30日止六個月的中期報告及中期業績公告，並將其提交予董事會以供批准
- 審閱房託管理人截至2024年12月31日止年度的經審核財務報表，並將其提交予董事會以供批准
- 審閱關連人士交易及持續關連人士交易以及其披露情況
- 審閱順豐房託及房託管理人的預算案，以及任何預算案外的差異
- 審閱內部及外部審核計劃
- 審閱內部及外部審核報告
- 考慮及就重新委任順豐房託及房託管理人的外聘核數師向董事會提出建議
- 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及其是否充足
- 審閱在會計及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是否充足
- 審閱貸款契諾的合規情況
- 審閱審核委員會及行政總裁的預算控制權限
- 審閱順豐房託的推廣開支
- 考慮及就審核委員會的職權範圍向董事會提出修訂建議
- 審閱由合規主管提交的監管合規報告
- 審閱上市規則項下經修訂《企業管治守則》

提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會包括以下三名成員：



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、審閱及監督董事會多元化政策、提名政策及員工多元化政策、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一次會議。

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
- 審閱執行董事的2024年關鍵績效指標考核結果及績效獎金
- 審閱2025年關鍵績效指標，並就執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議以供批准
- 審閱房託管理人員工的整體團隊架構、薪酬水平及薪酬待遇
- 審閱提名政策及董事會多元化政策
- 審閱及就提名及薪酬委員會的職權範圍向董事會提出修訂建議

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72至77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。

本年度內已付／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	已付／應付費用 千港元
審計及審計相關核證服務	1,645
非審計服務：	
— 其他	234
總計	1,879

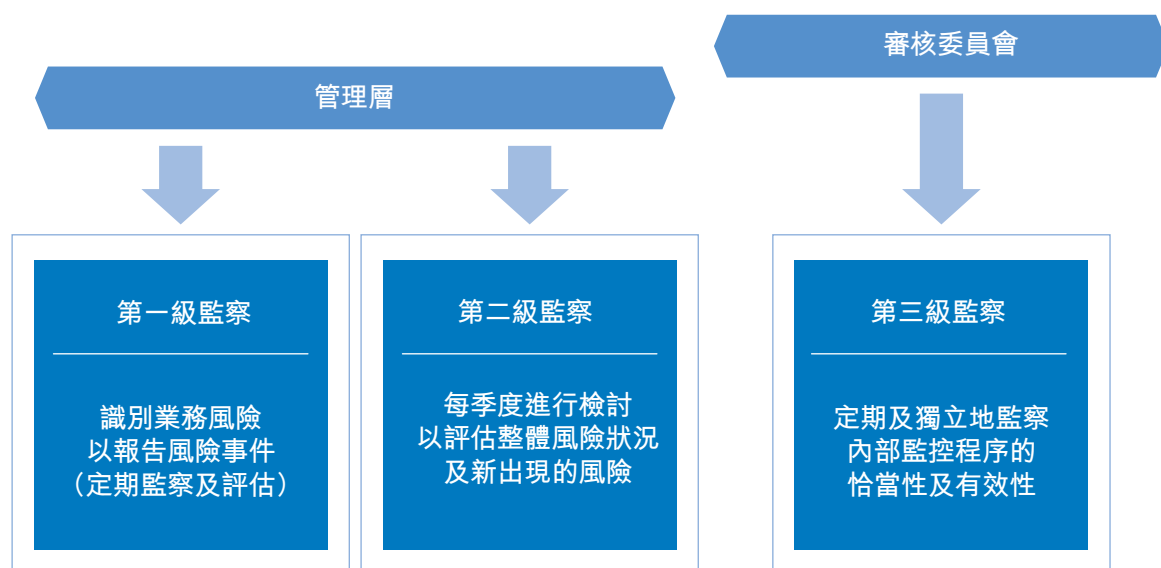
房託管理人亦對聘用外聘核數師的僱員或前僱員來擔任高級管理或審計或財務職位而採納了一項嚴謹政策，以規避與外聘核數師的潛在利益衝突。

風險管理及內部監控

風險管理

順豐房託認同維持穩健風險管理及內部監控系統的重要性，藉此保障基金單位持有人的利益及投資、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。風險工作小組每季度進行風險評估。

第三級監察

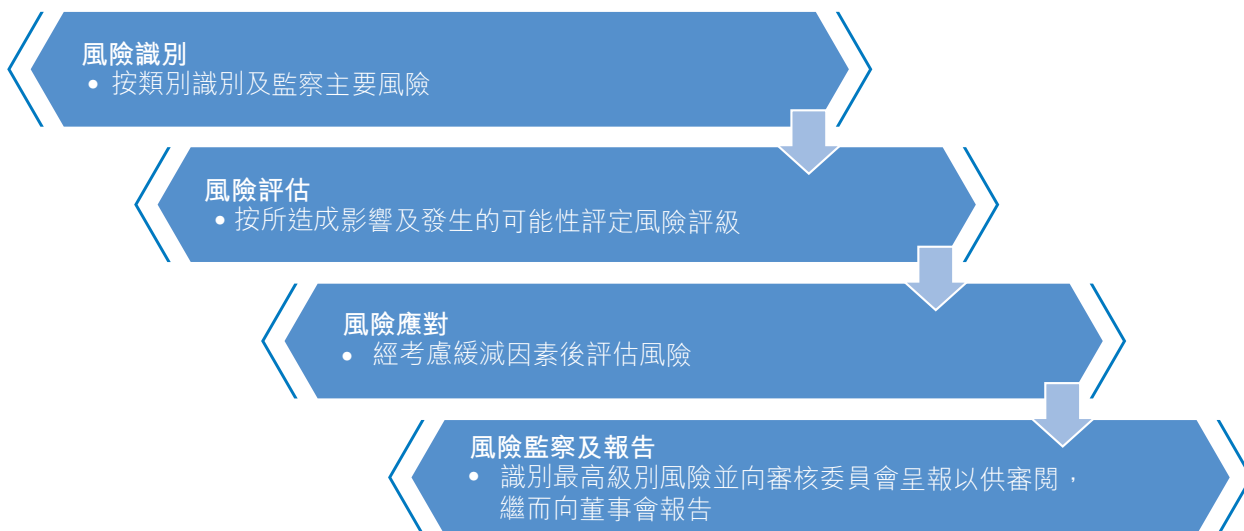
風險工作小組每半年向房託管理人的審核委員會匯報風險評估結果，而房託管理人的審核委員會則向董事會報告其審閱情況，就風險評估系統的有效性提出意見，並在適用時就任何風險緩減措施提出建議。

企業管治報告

風險管理方法

順豐房託採納COSO的企業風險管理框架建立其企業風險管理系統，此系統闡明企業風險管理框架中的主要組成部分，以提升價值。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。

順豐房託的風險評估方法包括以下四個核心階段：



業務風險管理

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（包括但不限於經濟、政治、金融、運營、法律及合規、ESG及氣候相關風險）、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，順豐房託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。

房託管理人已委聘外部ESG顧問，協助房託管理人進行持續發展匯報及評估。

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。

內部監控

順豐房託已委聘獨立內部核數師進行獨立檢討，確保運營程序及內部監控是否充足、其有效性及效率。根據審核委員會批准的三年期內審計劃，獨立內部核數師每半年就本年度主要業務範疇進行檢討。內部審核審查的範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運、合規及資訊科技監控。獨立內部核數師編製的摘要報告內容涵蓋主要結果、推薦建議、實施情況及審核計劃的完成情況，並向審核委員會報告。經確定已實施有效及充足的監控措施，且未悉有重大違規情況。

此外，各部門於本年度進行了自我評估，重點針對三年審核計劃中其他已規劃、但未納入本年度內部審核範圍的重大監控。各部門須審閱及評估該等監控，並制定行動計劃以改善或糾正所發現的任何問題。於自我評估期間並未悉有重大違規情況。

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。此外，除了其他持續的監管合規及監察外，亦已設立監察機制及監控措施，以應對特定的合規範疇，包括數據隱私、共同匯報標準及《美國海外賬戶稅收合規法案》。房託管理人已採納內幕消息披露政策，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，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）。

風險管理及內部監控制度檢討

董事會對順豐房託的風險管理及內部監控制度承擔最終責任，並確保建立及維持該等制度，以有效管理已識別的風險、保障資產、預防及偵測欺詐、不當行為及損失、確保財務匯報的準確性，並保證遵守適用法律及規例。在審核委員會的協助下，董事會監察管理層對該等制度的持續設計、實行及監察。

風險更新情況連同上述的自我評估及內部審核師所進行的獨立評估的結果，構成審核委員會就順豐房託的風險管理及內部監控系統的有效性提出意見的部分基礎。

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合適、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。

推廣開支審閱

根據證監會於2021年5月3日就嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)段規定所授予的豁免，與順豐房託任何籌資活動有關或與順豐房託有關而產生的若干營銷、推廣、廣告、路演、新聞發佈會、午餐會、演示會及其他公共關係相關費用、成本或開支(統稱「**推廣開支**」)，獲准自順豐房託的受託財產(定義見信託契約)中支付或報銷。

於本年度內，所產生的推廣開支總額為108,000港元。根據上述豁免條件，並在審閱其可能合理認為必要的證明文件後，審核委員會已確認該等推廣開支乃(i)按照房託管理人之內部監控程序產生；及(ii)該等推廣開支的性質純粹為信託契約相關條款所載的目的。

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，三名現任非執董(即何捷先生、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、持有股份權益或出任高級管理層職位，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，三名現任非執董(即何捷先生、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。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。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；
- 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在董事會會議上而非透過傳閱文件處理，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨董均須出席有關會議；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。

順豐房託深諳並重視多元化員工團隊所帶來的裨益，此舉有助從最廣泛的人才庫中吸引及留住優秀人才，提升決策質量，從而增強其創造價值的能力。房託管理人於本年度已採納員工多元化政策，概述了在員工團隊(包括高級管理層)中實現多元化及共融的方法與承諾。房託管理人及順豐房託致力於維護員工團隊在性別、背景、技能及經驗方面的多元化，並定期監察及審核多元化平衡狀況，以確保房託管理人及順豐房託履行並邁向順豐房託營造共融工作環境的目標。董事會透過提名及薪酬委員會監察此政策的落實情況，並至少每年評估一次員工團隊(包括高級管理層)的多元化概況。

截至2025年12月31日，房託管理人的員工團隊保持均衡的多元化，高級管理層中男性及女性分別佔約67%及33%，而員工團隊(不包括高級管理層)中男性及女性則分別佔約58%及42%。公司將繼續維持多元化的員工團隊。

舉報及反貪腐

房託管理人已採納舉報政策，容許與房託管理人及／或順豐房託有事務往來的僱員及相關第三方，可以在保密情況下提出對房託管理人及／或順豐房託內任何違規、懷疑不當行為、舞弊或失當行為的疑慮，而毋須擔心遭到報復或迫害。任何舉報者可透過電郵將其疑慮向行政總裁報告，或直接向審核委員會主席報告。

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C1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，惟下文所述並闡釋當中有所偏離《企業管治守則》之守則條文B.3.5的規定。

根據守則條文B.3.5的規定，董事會提名委員會應委任至少一名不同性別的董事。董事會已設立提名及薪酬委員會，目前由三名男性成員組成，其中大部分為獨董，並由一名獨董擔任主席。鑑於房託管理人在其董事會、高級管理層以及員工層面均有足夠的女性代表，董事會認為目前階段並無迫切需要於提名及薪酬委員會中加入女性代表。管理層將繼續監察此事，並於情況需要時不時向董事會提供意見。

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C3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

基金單位持有人參與

順豐房託高度重視與投資者保持透明且及時的溝通。透過持續的參與活動，順豐房託旨在對其策略及表現提供清晰見解，同時建立信任並支持投資者作出知情決策。

於本年度，順豐房託（由董事會主席、包括獨董在內的董事、行政總裁及其他高級管理層代表）與來自香港、中國內地及海外的基金單位持有人、機構投資者及分析師舉行了約30場會議。該等會議包括以實體及視訊形式舉行的基金單位持有人周年大會、一對一會議、非交易路演、投資者會議、分析師簡報會及新聞發佈會。

順豐房託對投資者在該等參與活動中所表達的意見及建議保留系統紀錄並進行持續評估，以便根據該等反饋及建議採取適當的跟進行動，從而支持與基金單位持有人利益一致的策略行動，並促進長期價值創造。

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，董事會透過投資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董事及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郵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。該等會議為基金單位持有人提供了分享意見，以及與董事會及高級管理層若干成員會面的機會。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，從而促進基金單位持有人、董事會與管理層之間的建設性對話。

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。

分派

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，順豐房託須就截至每個財政年度12月31日止，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）。房託管理人於本年度已採納分派政策，旨在概述董事會在決定是否向基金單位持有人進行分派時將考慮的關鍵因素。

董事會已根據房地產投資信託基金守則、信託契約及分派政策作出本年度之分派決定。董事會於本年度已宣派中期及末期分派，本年度的分派比率為90%。

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2025年ESG報告內所述的綠色運營、合作夥伴參與、發揮僱員潛能及商業誠信，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64至66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2025年12月31日財政年度結束後直至本報告於2026年3月12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2025年12月31日，房託管理人的董事或最高行政人員概無於順豐房託及／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。

主要基金單位持有人的權益

於2025年12月31日，下列人士(除房託管理人的董事或最高行政人員外)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(%) ⁽⁵⁾
順豐豐泰 ⁽¹⁾	實益擁有人	300,355,741	好倉	36.61
順豐控股股份 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	好倉	36.61
深圳明德控股發展有限公司 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	好倉	36.61
王衛 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	好倉	36.61
中央匯金投資有限責任公司 ⁽²⁾	受控法團權益	166,388,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	好倉	20.28

權益披露

附註：

於2025年12月31日：

- 300,355,741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(香港)有限公司(前稱順豐控股有限公司)(「順豐香港」)的直接全資附屬公司。順豐香港為深圳順豐泰森的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森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及香港聯交所上市的公司，並由深圳明德控股發展有限公司(一間由王衛先生擁有99.9%權益的公司)擁有48.85%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、順豐香港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300,355,741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300,355,741個基金單位中擁有權益。
- 中央匯金投資有限責任公司持有中國東方資產管理股份有限公司約71.55%的已發行股份，而中國東方資產管理股份有限公司間接持有中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「COAMIH」)50%權益。
- 該等權益乃指：
 - 127,541,000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 (「COIFM」)控制100%。COIFM由COAMIH控制100%。因此，COAMIH、COIFM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127,541,000個基金單位中擁有權益；及
 - 38,847,000個基金單位乃由China Orient Enhanced Income Fund直接持有，而China Orient Enhanced Income Fund則由COIFM控制100%。COIFM由COAMIH控制100%。因此，COAMIH及COIFM均被視為於China Orient Enhanced Income Fund所直接持有的同一批38,847,000個基金單位中擁有權益。
- 中央匯金投資有限責任公司間接持有166,388,000個基金單位(包括China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有的127,541,000個基金單位，以及China Orient Enhanced Income Fund直接持有的38,847,000個基金單位)。
- 概約百分比乃根據已發行合共820,355,741個基金單位計算。

房託管理人的權益

於2025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2025年12月31日，關連人士（順豐房託的主要持有人、房託管理人的董事或最高行政人員、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(%) ⁽²⁾
DWS Investments Australia Limited ⁽¹⁾	2,377,000	0.29
DB AG (New York) ⁽¹⁾	98,000	0.01

附註：

1. DWS Investments Australia Limited及DB AG (New York)均為受託人的聯繫人。
2. 概約百分比乃根據於2025年12月31日已發行合共820,355,741個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，房託管理人的董事或最高行政人員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，順豐房託已按每基金單位2.864港元的價格向房託管理人發行合共4,462,846個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用12,781,591.82港元，即於2024年7月1日至2024年12月31日期間的基本費用。

於2025年12月31日，順豐房託的已發行基金單位總數為820,355,741個基金單位。

買賣房地產

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2025年12月31日所持物業的詳情載於本報告第142至165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，本集團概無委聘任何房地產代理，亦無產生任何房地產代理費用。根據運營管理協議，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。運營管理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	已付服務價值 港元	相關成本 所佔百分比
城巴有限公司	穿梭巴士	15,558,989	19.7%
第一太平戴維斯物業管理有限公司	物業管理	8,248,965	10.5%
上海永升物業管理有限公司	物業管理	5,436,467	6.9%
保潔清潔服務有限公司	清潔服務	4,336,440	5.5%
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	運營及物業管理	2,811,945	3.6%
總計		36,392,806	46.2%

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76.4%及28.5%。

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62.2%及21.5%。

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。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。

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72至77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

於2025年7月1日至2025年12月31日期間的末期分派為每基金單位13.22港仙，將於2026年4月21日(星期二)派付予於2026年3月31日(星期二)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有此分派的權利，順豐房託將於2026年3月30日(星期一)至2026年3月31日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位的過戶登記手續。基金單位持有人如欲獲得此分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2026年3月27日(星期五)下午4時30分交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則第8章，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。

與關連人士的租賃交易

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(為順豐房託的主要持有人，故為關連人士)訂立現有順豐租賃框架協議，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。於本年度內訂立的租賃的詳情及據此產生的租金收入及其他收入(來自提供穿梭巴士、清潔及維修服務等增值服務(「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	以現金及／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 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供附加服務	128,457.8	32,485.3
順豐速運(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供附加服務	105,157.4	28,602.8
豐豪供應鏈(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供附加服務	2,143.8	767.3
佛山順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	佛山物業的物業租賃	53,712.9	9,709.8
安徽順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	11,879.1	1,121.0
安徽順和快運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	9,449.2	842.2
安徽順合心快運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	36.2	-

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	以現金及／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 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	9,552.7	-
湖南順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	26,274.9	6,135.4
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	2,375.1	399.3
總計			349,039.1	

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) 由順豐房託的主要持有人王衛先生持有30%股權的公司

就現有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14A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。根據現有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3.490億港元，並未超出本年度的租金收入及其他收入年度上限4.322億港元。

與關連人士的運營管理交易

於運營管理協議（經更替）在2023年12月31日屆滿後，於2023年12月13日，順豐房託的附屬公司佛山潤眾、蕪湖豐泰及長沙捷泰各自與運營管理人就向佛山物業、蕪湖物業及長沙物業（統稱為「中國物業」）提供運營及物業管理服務而訂立新運營管理協議（統稱為「運營管理協議」），新期限為三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

於本年度內根據運營管理協議所產生的管理費的詳情如下：

運營管理人名稱	關係	交易性質	於本年度內 所產生的開支 (管理費) 千港元
深圳市豐泰產業園管理 服務有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	向中國物業提供運營及 物業管理服務	2,811.9

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) 由順豐房託的主要持有人王衛先生持有30%股權的公司

根據運營管理協議，中國物業於本年度內所產生的管理費合共為280萬港元，並未超出本年度的管理費年度上限530萬港元。

誠如順豐房託日期為2025年12月22日的通函所披露，鑒於現有順豐租賃框架協議將於2026年12月31日屆滿，房託管理人於2025年12月19日訂立一份新租賃框架協議，為期五年，自2027年1月1日開始至2031年12月31日屆滿。誠如順豐房託日期為2026年1月9日有關其於2026年1月9日舉行之基金單位持有人特別大會（「基金單位持有人特別大會」）投票表決結果之公告所披露，新順豐租賃框架協議，以及新順豐租賃框架協議項下擬進行交易截至2027年、2028年、2029年、2030年及2031年12月31日止五個年度的各個新年度上限（「新年度上限」），已分別獲基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准。新順豐租賃框架協議及新年度上限的詳情已載於相關通函，並將根據房地產投資信託基金守則及上市規則（如適用）於新順豐租賃框架協議有效期內各財政年度在順豐房託其後刊發的中期報告、年度報告及財務報表中披露。



關連人士交易

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」就本年度內於現有順豐租賃框架協議及運營管理協議項下進行的持續關連人士交易進行年度審閱程序，並向董事會呈交函件。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。

獨立非執行董事確認，彼等已審閱於本年度內於現有順豐租賃框架協議及運營管理協議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。

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130萬港元。

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及(如適用)浮動費用、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2,670萬港元。

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31(b)(vi)以及附註13及31(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2025年1月1日起至2025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，2026年3月17日

獨立核數師報告



致順豐房地產投資信託基金單位持有人
獨立核數師報告

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78至141頁的綜合財務報表，包括：

- 於2025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，包括重大會計政策資料及其他解釋信息。

www.pwchk.com

羅兵咸永道會計師事務所
中國香港特別行政區
中環太子大廈22樓
T: +852 2289 8888, F: +852 2810 9888

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布的《國際財務報告會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於2025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布的《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

據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關要求，我們獨立於貴集團。我們亦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2.4、附註5.1和附註15

於2025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61.71億港元，於截至該日止年度的投資物業公允價值虧損為6.10億港元。

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。

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。

我們閱讀了估值師的報告，並評估估價是根據適用的估價準則進行的。

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。

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布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。

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布的《國際財務報告會計準則》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**」)的有關條文及由香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)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。



獨立核數師報告

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。

- 計劃及進行集團審計，以就貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責指引、監督及審閱就集團審計目的進行的審計工作。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。

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林崇雲(執業證書編號：P05148)。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2026年3月12日

綜合收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	6	445,447	445,986
物業運營開支	8	(78,892)	(92,335)
物業收入淨額		366,555	353,651
一般及行政開支	9	(33,853)	(33,031)
投資物業公允價值變動	15	(610,265)	(614,439)
其他(虧損)/收益-淨額	10	(25,246)	38,345
運營虧損		(302,809)	(255,474)
財務收入		2,533	7,002
財務成本	11	(85,296)	(117,061)
除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損		(385,572)	(365,533)
所得稅抵免	12	53,253	70,999
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(332,319)	(294,534)
已向基金單位持有人派付之分派			
- 2025年中期分派(已於2025年9月23日派付)		(107,548)	-
- 2024年末期分派(已於2025年4月25日派付)		(103,537)	-
- 2024年中期分派(已於2024年9月30日派付)		-	(119,298)
- 2023年末期分派(已於2024年4月23日派付)		-	(112,828)
		(543,404)	(526,660)
每基金單位基本虧損(港仙)	14	(40.56)	(36.32)
每基金單位攤薄虧損(港仙)	14	(40.56)	(36.32)

第86至141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2025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2025年12月31日止年度			
年內虧損	(332,319)	299,214	(33,105)
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	33,105	-	33,105
截至2025年12月31日止年度全面收益總額	(299,214)	299,214	-
截至2024年12月31日止年度			
年內虧損	(294,534)	349,092	54,558
其他全面收益			
其後可能重新分配至綜合收益表的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具公允價值變動，			
扣除稅項	(27,514)	-	(27,514)
換算財務報表之匯兌虧損	(27,044)	-	(27,044)
截至2024年12月31日止年度全面收益總額	(349,092)	349,092	-

附註：

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

第86至141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2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	15	6,170,840	6,731,444
物業、廠房及設備	16	11,985	13,316
土地使用權		557	546
無形資產		8	49
衍生金融工具	18	13,364	32,878
遞延稅項資產	23	32,075	–
		6,228,829	6,778,233
流動資產			
應收貿易款項	19	1,818	1,768
應收關聯公司款項	19, 31(c)(i)	3,064	7,634
預付款項及其他應收款項	20	9,173	13,431
受限制現金	21	39,536	47,488
原到期日為3個月以上的定期存款	21	10,000	40,019
現金及現金等價物	21	118,949	93,501
		182,540	203,841
總資產			
		6,411,369	6,982,074
負債			
流動負債			
借款	22	40,362	45,615
應付貿易款項	24	327	745
應付關連人士及關聯公司款項	25, 31(c)(ii)	98,186	83,386
其他應付款項	26	53,196	68,272
即期稅項負債		2,909	3,350
		194,980	201,368

綜合資產負債表

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 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	22	2,430,045	2,458,891
遞延稅項負債	23	567,072	605,734
遞延政府補貼		36,384	35,675
		3,033,501	3,100,300
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		3,228,481	3,301,668
基金單位持有人應佔資產淨值		3,182,888	3,680,406
已發行基金單位(千個)	30	820,356	815,893
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		3.88港元	4.51港元

第86至141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

何捷
董事

翟迪強
董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2025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2025年1月1日		3,680,406
發行予房託管理人之基金單位	30	12,781
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(332,319)
已向基金單位持有人派付之分派		(211,085)
換算財務報表之匯兌收益		33,105
於2025年12月31日		3,182,888
於2024年1月1日		4,233,618
發行予房託管理人之基金單位	30	28,006
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(294,534)
已向基金單位持有人派付之分派		(232,126)
換算財務報表之匯兌虧損		(27,044)
現金流量對沖儲備		(27,514)
於2024年12月31日		3,680,406

第86至141頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合分派表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(332,319)	(294,534)
調整：			
－投資物業公允價值變動	15	610,265	614,439
－衍生金融工具公允價值虧損／(收益)－非現金結算部分		19,514	(13,614)
－處置衍生金融工具之變現收益	10	－	(19,264)
－以基金單位形式支付的房託管理人費用	13	－	26,041
－財務成本與根據合約責任已付及應付利息之間的差額		899	1,684
－遞延稅項抵免	12	(70,744)	(84,567)
－折舊及攤銷		2,185	2,113
－轉撥至中國法定儲備		(2,261)	(3,355)
－政府補貼之攤銷		(881)	(878)
－非現金匯兌(收益)／虧損		(1,610)	864
－應計租金收入與合約租金應收款項之差額		14,918	5,444
可供分派收入總額		239,966	234,373
中期分派(已向基金單位持有人派付)		107,548	119,339
末期分派(將向／已向基金單位持有人派付)		108,421	103,531
年內向基金單位持有人的分派總額		215,969	222,870
年內分派佔可供分派收入總額百分比(附註(i))		90%	95%
年末已發行基金單位(千個)	30	820,356	815,893
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))		13.11港仙	14.71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))		13.22港仙	12.69港仙
年內每基金單位分派		26.33港仙	27.40港仙



綜合分派表

截至2025年12月31日止年度

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2025年12月31日止年度分派年度可供分派收入（定義見信託契約）的約90%。
- (ii) 於2025年1月1日至2025年6月30日期間的中期分派為每基金單位13.11港仙（2024年中期分派每基金單位：14.71港仙）乃根據中期分派金額107,548,000港元（2024年中期分派：119,339,000港元）除以於2025年6月30日的820,355,741個已發行基金單位（2024年6月30日：810,999,999個已發行基金單位）計算。該中期分派已於2025年9月23日（2024年中期分派：2024年9月30日）支付。
- (iii) 於2025年7月1日至2025年12月31日期間的末期分派為每基金單位13.22港仙（2024年末期分派每基金單位：12.69港仙）乃根據末期分派金額108,421,000港元（2024年末期分派：103,531,000港元）除以於2025年12月31日的820,355,741個已發行基金單位（2024年12月31日：815,892,895個已發行基金單位）計算。該末期分派將於2026年4月21日（2024年末期分派：2025年4月25日）支付。

第86至141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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動所得現金流量			
運營業務產生之現金	27(a)	273,259	255,602
已收利息		2,621	7,091
已付所得稅		(18,010)	(13,390)
經營活動所得現金淨額		257,870	249,303
投資活動所得現金流量			
轉撥自受限制現金		95,664	89,288
原到期日超過三個月的定期存款的收款		72,619	–
存放原到期日超過三個月的定期存款		(42,600)	(40,019)
結算投資物業應付款項		(1,540)	(10,919)
添置物業、廠房及設備		(127)	(1,567)
添置無形資產		–	(9)
投資活動所得現金淨額		124,016	36,774
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		59,343	–
結算衍生金融工具		(8,540)	3,280
償還銀行借款		(108,914)	(46,073)
已付利息		(88,556)	(107,462)
已向基金單位持有人派付之分派		(211,085)	(232,126)
融資活動所用現金淨額		(357,752)	(382,381)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等價物		93,501	190,247
匯率變動對現金及現金等價物之影響		1,314	(442)
年末現金及現金等價物		118,949	93,501

第86至141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2025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(「**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，港元亦為順豐房託的功能貨幣。

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。

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。

2. 重大會計政策概要 (續)

2.2. 截至2025年12月31日止年度生效之新訂準則及對準則之修訂：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日

本集團於綜合財務報表應用強制規定於2025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。

國際會計準則第21號之修訂幫助實體確定一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在不可兌換時使用何種即期匯率。採納修訂對過往期間所確認的金額並無任何重大影響，並預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

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

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
年度改進	國際財務報告會計準則之年度改進 — 第11冊	2026年1月1日
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量	2026年1月1日
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合同	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號	於財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	並無公共責任的附屬公司：披露	2027年1月1日
國際會計準則第21號之修訂	轉換為惡性通貨膨脹經濟下的列報貨幣	2027年1月1日
國際財務報告準則第7號、國際財務 報告準則第18號、國際會計準則 第1號、國際會計準則第8號、 國際會計準則第36號及國際會計 準則第37號闡釋範例之修訂	財務報表中有關不確定性的披露	待定
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

2. 重大會計政策概要(續)

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：(續)

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

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

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

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

- a. 儘管採納國際財務報告準則第18號將不會對本集團的溢利淨額造成影響，但本集團預期將損益表的收入及開支項目分類為新類別將影響運營溢利的計算及報告方式。根據本集團進行的高層次影響評估，以下項目可能對運營溢利造成潛在影響：
 - 目前於運營溢利的「其他(虧損)/收益-淨額」項目中合計的匯兌差額可能需要分拆，部分匯兌收益或虧損會在運營溢利項下呈列。
 - 國際財務報告準則第18號對確認衍生工具收益或虧損的類別(即與受使用衍生工具管理的風險所影響的收入及開支類別相同)載有明確規定。儘管本集團目前於運營溢利確認部分收益或虧損，但確認該等收益或虧損的項目或會有變，而本集團目前正評估作出有關變動的需要。

2. 重大會計政策概要(續)

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：(續)

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

- b. 主要財務報表所呈列的項目可能會因應用「實用結構性概要」概念以及經強化的合併及分拆原則而有所變動。
- c. 從現金流量表的角度而言，已收利息的呈列方式將有所變動。已收利息將由目前呈列為運營現金流量的部分改為投資現金流量。

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

2.4. 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.5. 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，或於對沖不再符合對沖會計的條件時，當時在權益內的任何累計遞延收益或虧損及遞延對沖成本仍保留於權益內，直至預期交易發生為止。當預計預期交易不再發生時，則已在權益內呈報的累計收益或虧損及遞延對沖成本會即時重新分類至損益。

部分衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的任何衍生工具的公允價值變動即時於損益中確認及計入其他(虧損)/收益—淨額。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6. 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布或實質上已頒布的稅務法例計算。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，亦不會產生等額的應課稅及可扣減暫時差額，則不會列賬。遞延所得稅乃以於報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率(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。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6. 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

當投資物業按照附註2.4之會計政策以公允價值列報，確認遞延稅項之金額按假設在報告日期以賬面值出售該等資產所適用的稅率計量，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。於其他情況下，確認遞延稅項之金額乃按照資產與負債賬面值的預期變現或結算方式，以報告日期已生效或基本上已生效之稅率計量。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。

2.7. 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。此外，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。

3. 其他會計政策概要

3.1. 附屬公司

3.1.1. 綜合

(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2025年12月31日止年度

3. 其他會計政策概要(續)

3.1. 附屬公司(續)

3.1.1. 綜合(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。

3.2. 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。

3.3. 外幣換算

3.3.1. 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，其為順豐房託的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

3. 其他會計政策概要(續)

3.3. 外幣換算(續)

3.3.2. 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(虧損)/收益—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。

3.3.3. 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不相同的所有本集團實體(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2025年12月31日止年度

3. 其他會計政策概要(續)

3.3. 外幣換算(續)

3.3.3. 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。

3.4. 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. 其他會計政策概要(續)

3.5. 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。

3.6. 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。

3.7. 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。

3.8. 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。

3.8.1. 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後以公允價值(不論計入其他全面收益或計入損益)計量，及
- 按攤銷成本計量。

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。

3. 其他會計政策概要(續)

3.8. 金融工具(續)

3.8.1. 金融資產(續)

(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。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

本集團隨後將其金融資產按攤銷成本或公允價值(計入其他全面收益或損益)計量。

(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. 其他會計政策概要(續)

3.8. 金融工具(續)

3.8.2. 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。

3.9. 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。

除非應收貿易款項包含重大融資成份，應收貿易款項初始按無條件代價金額確認。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。

3.10. 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金，以及隨時可轉換為已知數額現金且原本於三個月或以內到期的其他短期及高流通性投資，而其須就此承受之價值變動風險並不重大。

3. 其他會計政策概要(續)

3.11. 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。

3.12. 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. 其他會計政策概要(續)

3.13. 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。

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

本集團於報告期末或之前必須遵守的契諾被視為在含有契諾的貸款安排分類為流動或非流動。本集團於報告期後必須遵守的契諾並不影響報告日期的分類。

3.14. 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。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 其他會計政策概要(續)

3.15. 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。

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. 金融風險管理(續)

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。

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22。

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：

	2025年 12月31日 千港元	佔總借款的 百分比	2024年 12月31日 千港元	佔總借款的 百分比
浮動利率借款	2,470,407	100%	2,504,506	100%

綜合財務報表附註

截至2025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(續)

本集團所採用的工具

就以港元計值貸款而言，浮動利率為一個月香港銀行同業拆息加0.7% (2024年：0.7%)；而以人民幣計值貸款的浮動利率則為5年期貸款市場報價利率減0.90%及0.65% (2024年：5年期貸款市場報價利率減0.45%以及1年期貸款市場報價利率減0.2%)。

於2025年及2024年12月31日，本集團有兩份利率掉期，總名義金額為9億港元，以對沖以港元計值的浮動利率銀行借款產生的利率風險。掉期的固定利率加息差介乎1.00%至3.81%之間。

除上述利率掉期外，截至2025年12月31日止年度，本集團訂立一份(2024年：兩份)利率掉期合約，並無重疊有效期限，而相關合約已於年內悉數履行，總名義金額為12.59億港元，掉期的固定利率加邊際利率為3.447% (2024年：介乎5.38%至5.58%之間)。由於上述對沖工具的公允價值變動，於截至2025年12月31日止年度確認虧損5,276,000港元(2024年：年度虧損12,000港元)。

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。

敏感度

損益對借款利息支出因利率變動而增加／減少較為敏感。下表概述利率增加／減少對本集團截至2025年及2024年12月31日止年度的稅後虧損的影響，惟所有其他變量維持不變。

	對稅後虧損的影響	
	2025年 千港元	2024年 千港元
利率—增加／減少100個基點	6,654	2,124

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，且並無過往信貸虧損經驗。本集團應收關聯方貿易款項的已識別減值虧損微乎其微。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 金融風險管理(續)

4.3. 流動資金風險

房託管理人持續監控本集團流動性需求的滾動預測，以確保本集團擁有充裕的現金滿足營運需求，同時始終維持借款融資額度內足夠的緩衝空間，避免本集團違反任何借款融資額度的借款限額或契約條款(如適用)。此類預測需綜合考量本集團的債務融資計劃、契約條款遵守狀況、內部財務狀況比率目標的達成情況，以及(如適用)外部監管或法律要求。

流動性風險管理包括維持充裕的現金，為營運現金流量提供資金及尋求穩定融資活動的能力。本集團將繼續關注市場環境，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。考慮到本集團的流動資金狀況、契約及監管合規(包括負債比率)，管理層預計本集團有足夠的資源履行到期的負債和承諾，並在可預見的未來繼續運營存在。

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2025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	327	–	–	–	327
其他應付款項	48,727	–	–	–	48,727
應付關連人士及關聯公司款項	76,488	–	–	–	76,488
借款	123,981	2,268,638	175,232	45,948	2,613,799

於2024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	745	–	–	–	745
其他應付款項	62,305	–	–	–	62,305
應付關連人士及關聯公司款項	75,950	–	–	–	75,950
借款	156,952	202,014	2,395,221	29,628	2,783,815

4. 金融風險管理(續)

4.4. 資本管理

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2025年及2024年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
借款總額	2,470,407	2,504,506
總資產	6,411,369	6,982,074
資產負債比率	38.5%	35.9%

(ii) 貸款契諾

根據主要銀行貸款條款，其賬面值為2,159,000,000港元(2024年：2,159,000,000港元)，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(不考慮因物業重估而產生的任何盈餘或虧損)將不少於綜合利息開支的1.8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2025年及2024年12月31日止年度已遵守該等契諾。

並無跡象顯示順豐房託於2026年6月30日中期報告日再次測試時會無法遵守該等契諾。



綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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2025年及2024年12月31日止年度，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2025年及2024年12月31日止年度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15及18。

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。

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15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。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 收益

	2025年 千港元	2024年 千港元
租金收入(附註(i))	374,185	377,877
管理服務收入(附註(ii))	56,373	54,105
其他(附註(iii))	14,889	14,004
	445,447	445,986

附註：

- (i) 於2025年及2024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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
1年內	199,421	387,143
1至2年	33,483	193,563
2至3年	10,818	23,139
3至4年	1,896	1,710
4至5年	84	-
	245,702	605,555

- (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。

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2025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	326,637	118,810	445,447
物業收入淨額	275,446	91,109	366,555
投資物業公允價值變動	(500,000)	(110,265)	(610,265)
一般及行政開支			(33,853)
其他虧損－淨額			(25,246)
財務收入			2,533
財務成本			(85,296)
所得稅抵免			53,253
與基金單位持有人交易前之年內虧損			(332,319)

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

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

截至2025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1,268,000港元（2024年：1,179,000港元）及約917,000港元（2024年：934,000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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
分部資產		
香港	5,133,058	5,633,761
中國內地	1,184,676	1,197,108
所有其他分部	93,635	151,205
	6,411,369	6,982,074
分部負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		
香港	640,672	693,124
中國內地	398,916	412,210
所有其他分部	2,188,893	2,196,334
	3,228,481	3,301,668

8. 物業運營開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業管理費	36,671	41,440
— 樓宇管理費(附註(i))	26,583	29,518
— 補充服務相關開支	10,088	11,922
差餉及地租	9,423	9,376
維修及保養	7,688	16,299
水電費	6,559	6,513
其他稅項(附註(ii))	15,518	15,640
其他	3,033	3,067
	78,892	92,335

附註：

- (i) 截至2025年12月31日止年度，樓宇管理費包括運營管理人(為順豐控股股份有限公司的附屬公司)收取的運營管理費約2,812,000港元(2024年：2,971,000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。

9. 一般及行政開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
核數師酬金		
— 審核及與審核相關的鑒證服務	1,645	1,666
— 其他服務	234	232
房託管理人費用	26,663	26,041
受託人費用	1,282	1,396
總估值師費用	228	242
法律及專業費用	3,251	2,677
推廣開支	108	136
銀行手續費	58	53
其他	384	588
	33,853	33,031

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

10. 其他(虧損)/收益—淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
匯兌收益/(虧損)淨額	1,843	(1,050)
政府補貼	935	3,362
處置衍生金融工具之變現收益	—	19,264
衍生金融工具公允價值(虧損)/收益	(28,054)	16,894
外匯遠期合約的結算	—	(272)
其他	30	147
	(25,246)	38,345

11. 財務成本

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行借款之利息開支(附註22)	84,397	115,377
債務成本攤銷	899	1,684
	85,296	117,061

12. 所得稅抵免

於截至2025年及2024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。

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期所得稅		
— 中國內地企業所得稅	(13,385)	(12,371)
— 香港利得稅	1	(1,043)
— 預扣稅	(4,107)	(154)
遞延所得稅	70,744	84,567
	53,253	70,999

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

	2025年 千港元	2024年 千港元
除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	(385,572)	(365,533)
按香港利得稅稅率16.5%計算的預期稅項	(63,619)	(60,313)
不同稅率之影響	(2,514)	(14,119)
毋須課稅收入	(677)	(1,261)
不可扣稅開支	1,958	2,051
初始確認豁免適用時未確認遞延稅項負債之暫時性差異撥回	7,785	—
動用先前未確認之稅項虧損	—	(1,404)
未確認之稅項虧損	1,926	—
往年（超額撥備）／撥備不足	(76)	105
預扣稅	1,964	3,942
所得稅抵免	(53,253)	(70,999)

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

13. 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，有關費用乃按每年收取基本費用可供分派收入的10%（「基本費用」）計算。基本費用可供分派收入為計入年內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。

房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金形式或全部或部份以順豐房託基金單位形式收取房託管理人費用。如不作出選擇，則應沿用房託管理人於過往最近期的曆年所作出的有效選擇（如有）。根據順豐房託日期為2025年1月13日的公告，房託管理人以書面通知受託人其選擇全數以現金形式（2024年：全數以基金單位形式）從順豐房託收取截至2025年12月31日止年度的管理人費用。於2025年4月3日，順豐房託已按每基金單位2.864港元的價格向房託管理人發行合共4,462,846個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用約12,781,000港元，即於2024年7月1日至2024年12月31日期間的基本費用（附註30）。

	2025年 千港元	2024年 千港元
房託管理人費用		
以基金單位形式	-	26,041
以現金形式	26,663	-
	26,663	26,041

14. 每基金單位虧損

(a) 基本

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本虧損乃根據與基金單位持有人交易前之年內虧損及年內已發行基金單位加權平均數計算。

	2025年	2024年
與基金單位持有人交易前之年內虧損(千港元)	(332,319)	(294,534)
年內基金單位加權平均數(千個)	819,231	810,890
每基金單位基本虧損(港仙)	(40.56)	(36.32)

(b) 攤薄

以與基金單位持有人交易前之年內虧損為基準之每基金單位攤薄虧損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。順豐房託於截至2024年12月31日止年度內的管理人費用將全數以基金單位形式支付，該等基金單位均具潛在攤薄影響。截至2025年12月31日止年度內，概無具攤薄潛力的基金單位。

	2025年	2024年
與基金單位持有人交易前之年內虧損(千港元)	(332,319)	(294,534)
年內基金單位加權平均數(千個)	819,231	810,890
將以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)(附註)	-	-
每基金單位攤薄虧損的基金單位加權平均數(千個)	819,231	810,890
每基金單位攤薄虧損(港仙)	(40.56)	(36.32)

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

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	千港元
於2025年1月1日	6,731,444
添置	1,973
投資物業公允價值變動	(610,265)
貨幣換算差額	47,688
於2025年12月31日	6,170,840
	千港元
於2024年1月1日	7,388,198
成本調整(附註)	(1,860)
投資物業公允價值變動	(614,439)
貨幣換算差額	(40,455)
於2024年12月31日	6,731,444

附註：款項包括佛山物業及長沙物業於截至2024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。

投資物業由高力國際物業顧問(香港)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。

15. 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	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	2025年： 5,120,000,000港元 (2024年： 5,620,000,000港元)	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 (2) 復歸回報率 (3) 月度市場租金	重大不可觀察 輸入數據與公允 價值的關係 年期收益率越高， 公允價值越低。 復歸回報率越高， 公允價值越低。 月度市場租金越 高，公允價值越高。
			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， 其金額載列如下： 停車場：於2025年12月31日為每平方英 呎每月2.5港元(2024年：每平方英尺每 月2.5港元)； 倉庫：於2025年12月31日為每平方英尺 每月11.8至12.0港元(2024年：每平方英 呎每月12.5至13.4港元)；及 配套辦公室：於2025年12月31日為每平 方英尺每月9.1至10.0港元(2024年： 每平方英尺每月10.9港元)。	

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 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	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
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	2025年： 463,593,000港元 (人民幣416,900,000元) 2024年： 481,775,000港元 (人民幣452,800,000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2025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5.05%（2024年：5.05%）。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2025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5.55%（2024年：5.55%）。	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戶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，其金額載列如下： 分撥中心：於2025年12月31日為每平方米每月人民幣23.4元（2024年：每平方米每月人民幣25.3元）； 倉庫：於2025年12月31日為每平方米每月人民幣24.8元（2024年：每平方米每月人民幣26.6元）；及 辦公樓及配套設施：於2025年12月31日為每平方米每月人民幣27.3元（2024年：每平方米每月人民幣28.9元）。	月度市場租金越高，公允價值越高。

15. 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	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	2025年： 413,442,000港元 (人民幣371,800,000元) 2024年： 443,152,000港元 (人民幣416,500,000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 (2) 復歸回報率 (3) 月度市場租金	重大不可觀察 輸入數據與公允 價值的關係 年期收益率越高， 公允價值越低。 復歸回報率越高， 公允價值越低。 月度市場租金越高， 公允價值越高。
			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， 其金額載列如下： 分撥中心：於2025年12月31日為每平方 米每月人民幣34.4元(2024年：每平方米 每月人民幣39.7元)；及 配套便利店：於2025年12月31日為每平 方米每月人民幣37.4元(2024年：每平方 米每月人民幣42.7元)。	

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 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	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
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	2025年： 173,805,000港元 (人民幣156,300,000元) 2024年： 186,517,000港元 (人民幣175,300,000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2025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5.20%(2024年：5.20%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2025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5.70%(2024年：5.70%)。	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，其金額載列如下： 分撥中心：於2025年12月31日為每平方米每月人民幣22.8元(2024年：每平方米每月人民幣27.1元)； 倉庫：於2025年12月31日為每平方米每月人民幣17.6元(2024年：每平方米每月人民幣19.1元)；及 辦公樓及配套設施：於2025年12月31日為每平方米每月人民幣16.1元(2024年：每平方米每月人民幣17.0元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

15. 投資物業(續)

(iii) 投資物業的限制

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2025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1,050,840,000港元(2024年：924,927,000港元)及5,120,000,000港元(2024年：5,620,000,000港元)已予抵押，以使本集團獲得2,470,407,000港元(2024年：2,504,506,000港元)的借款。

16. 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2025年1月1日	6,921	6,395	13,316
添置	–	442	442
折舊	(175)	(1,956)	(2,131)
貨幣換算差額	298	60	358
於2025年12月31日	7,044	4,941	11,985
於2025年12月31日			
成本	8,353	21,138	29,491
累計折舊	(1,309)	(16,197)	(17,506)
賬面淨值	7,044	4,941	11,985
於2024年1月1日	7,320	6,441	13,761
添置	–	1,865	1,865
折舊	(174)	(1,833)	(2,007)
出售	–	(15)	(15)
貨幣換算差額	(225)	(63)	(288)
於2024年12月31日	6,921	6,395	13,316
於2024年12月31日			
成本	8,009	20,415	28,424
累計折舊	(1,088)	(14,020)	(15,108)
賬面淨值	6,921	6,395	13,316

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

17. 按類別劃分的金融工具

	2025年 千港元	2024年 千港元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收貿易款項(附註19)	1,818	1,768
按金及其他應收款項	1,265	1,290
應收關聯公司款項(附註31(c)(i))	3,064	7,634
受限制現金(附註21)	39,536	47,488
現金及現金等價物(附註21)	118,949	93,501
原到期日超過三個月的定期存款(附註21)	10,000	40,019
按公允價值計量的金融資產		
衍生金融工具(附註18)	13,364	32,878
	187,996	224,578
	2025年 千港元	2024年 千港元
按攤銷成本計量的金融負債		
借款(附註22)	2,470,407	2,504,506
應付貿易款項(附註24)	327	745
其他應付款項	48,727	62,305
應付關連人士及關聯公司款項	76,488	75,950
	2,595,949	2,643,506

18. 衍生金融工具

	2025年 千港元	2024年 千港元
衍生工具資產		
非指定為現金流量對沖 —利率掉期合約	13,364	32,878

18. 衍生金融工具(續)

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2025年及2024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。

19. 應收貿易款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收貿易款項		
— 第三方	1,818	1,768
— 關聯公司(附註)	3,064	7,634
	4,882	9,402

附註：關聯公司的應收貿易款項於綜合資產負債表中被呈列為應收關聯公司款項。

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

應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
30天內	4,882	9,324
31至90天	—	78
	4,882	9,402

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

20. 預付款項及其他應收款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
可退回增值稅(附註(i))	6,048	10,457
按金及預付款項(附註(ii))	3,006	2,767
其他	119	207
	9,173	13,431

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) 金額主要為物業運營開支的按金及預付款項。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。

21. 銀行結餘及現金

	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及銀行存款	168,485	181,008
減：原到期日超過三個月的定期存款	(10,000)	(40,019)
減：受限制現金	(39,536)	(47,488)
現金及現金等價物	118,949	93,501

現金及現金等價物、原到期日超過三個月的定期存款以及受限制現金按下列貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	77,156	115,248
人民幣及其他	91,329	65,760
	168,485	181,008

受限制現金抵押予銀行以獲授若干本集團銀行借款(附註22)。

於2025年及2024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。

22. 借款

	2025年 千港元	2024年 千港元
有抵押銀行借款本金金額	2,471,978	2,506,975
交易成本資本化	(1,571)	(2,469)
	2,470,407	2,504,506
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	(40,362)	(45,615)
	2,430,045	2,458,891

銀行借款按以下貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	2,157,429	2,156,531
人民幣	312,978	347,975
	2,470,407	2,504,506

於2025年12月31日，根據銀行按未償還本金金額收取的利率計算的銀行借款之加權平均實際利率為年利率3.63%（2024年：年利率4.90%）。

有關截至2025年及2024年12月31日止年度之借款財務成本，請參閱附註11。

於2025年12月31日，本集團的投資物業價值約6,170,840,000港元（2024年：6,544,927,000港元）（附註15）、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39,536,000港元（2024年：47,488,000港元）（附註21）、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。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

22. 借款(續)

本集團借款於下列時間償還：

	2025年 千港元	2024年 千港元
1年內	40,362	45,615
1至2年	2,222,521	99,338
2至5年	165,039	2,330,293
5年以上	42,485	29,260
	2,470,407	2,504,506

23. 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2025年及2024年12月31日，綜合資產負債表中所呈列遞延稅項資產及負債經適當抵銷後如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
遞延稅項資產	(43,558)	(37,787)
抵銷	11,483	37,787
遞延稅項資產淨額	(32,075)	—
遞延稅項負債	578,555	643,521
抵銷	(11,483)	(37,787)
遞延稅項負債淨額	567,072	605,734

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。

23. 遞延稅項負債(續)

(a) 遞延稅項資產

年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	衍生工具之 公允價值 千港元	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	總計 千港元
於2025年1月1日	7,707	30,024	56	-	-	37,787
於綜合收益表中(扣除)/計入	(141)	(18,541)	(57)	971	22,302	4,534
貨幣換算差額	407	-	1	-	829	1,237
於2025年12月31日	7,973	11,483	-	971	23,131	43,558

	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2024年1月1日	8,226	42,019	94	50,339
於綜合收益表中扣除	(220)	(11,995)	(35)	(12,250)
貨幣換算差額	(299)	-	(3)	(302)
於2024年12月31日	7,707	30,024	56	37,787

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2025年12月31日，本集團並無就累計稅項虧損11,672,000港元(2024年：無)確認遞延稅項資產1,926,000港元。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

23. 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	衍生 工具之 公允價值 千港元	總計 千港元
於2025年1月1日	627,525	13,208	2,788	643,521
於綜合收益表中計入	(61,278)	(2,144)	(2,788)	(66,210)
貨幣換算差額	1,244	–	–	1,244
於2025年12月31日	567,491	11,064	–	578,555

	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	衍生 工具之 公允價值 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	732,210	9,420	5,436	747,066
於綜合收益表中(計入)/扣除	(103,393)	3,788	2,788	(96,817)
於其他全面收益中計入	–	–	(5,436)	(5,436)
貨幣換算差額	(1,292)	–	–	(1,292)
於2024年12月31日	627,525	13,208	2,788	643,521

24. 應付貿易款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付貿易款項	327	745

應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
30天內	327	745

25. 應付關連人士及關聯公司款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
已收租戶按金	61,258	61,178
應計房託管理人費用及受託人費用	13,959	13,395
預收管理服務收入	3,676	3,519
預收租金	18,022	3,918
其他	1,271	1,376
	98,186	83,386

26. 其他應付款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
工程應付款項	4,171	5,107
已收租戶按金	27,791	31,165
應計物業管理費	9,146	15,854
應付法律及專業費用	4,198	3,374
預收租金	2,075	3,337
應付其他稅項	1,833	1,754
預收管理服務收入	562	876
應付利息	2,196	5,727
其他	1,224	1,078
	53,196	68,272

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

27. 綜合現金流量表附註

(a) 運營業務產生之現金淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
除稅項及與基金單位持有人之交易前之虧損	(385,572)	(365,533)
就以下各項作出調整：		
— 財務收入	(2,533)	(7,002)
— 財務成本	85,296	117,061
— 處置衍生金融工具之變現收益	—	(19,264)
— 衍生金融工具公允價值虧損／(收益)	28,054	(16,894)
— 折舊及攤銷	2,185	2,113
— 投資物業公允價值變動	610,265	614,439
— 政府補貼	(935)	(3,362)
	336,760	321,558
運營資金變動：		
— 應收貿易及其他應收款項	(26,229)	(17,683)
— 應收及應付關連人士及關聯方款項	(31,939)	(77,514)
— 應付貿易及其他應付款項	(5,333)	29,241
運營業務產生之現金淨額	273,259	255,602

(b) 主要非現金交易

- (i) 截至2025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85,115,000港元（2024年：99,632,000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) 截至2025年12月31日止年度，就2024年7月1日至2024年12月31日止期間支付的房託管理人費用約12,781,000港元（2024年：2023年7月1日至2024年6月30日止期間為28,006,000港元）透過發行4,462,846個（2024年：11,130,919個）基金單位結算（附註13）。

27. 綜合現金流量表附註(續)

(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	總計 千港元
於2025年1月1日	2,504,506	5,727	2,510,233
現金流量			
借貸所得款項	59,343	–	59,343
償還銀行借款	(108,914)	–	(108,914)
已付利息	–	(88,556)	(88,556)
非現金變動			
於綜合收益表扣除	899	84,397	85,296
貨幣換算差額	14,573	628	15,201
於2025年12月31日	2,470,407	2,196	2,472,603
於2024年1月1日	2,563,434	1,102	2,564,536
現金流量			
償還銀行借款	(46,073)	–	(46,073)
已付利息	–	(107,462)	(107,462)
非現金變動			
於綜合收益表扣除	1,684	112,097	113,781
貨幣換算差額	(14,539)	(10)	(14,549)
於2024年12月31日	2,504,506	5,727	2,510,233

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

28. 資本承擔

於2025年及2024年12月31日，本集團並無未償還的資本承擔。

29. 或然負債

於2025年及2024年12月31日，本集團並無或然負債。

30. 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於2024年1月1日	804,761,976	3,997,010
年內發行新基金單位：		
自2023年7月1日至2023年12月31日止期間支付房託管理人費用	6,238,023	14,746
自2024年1月1日至2024年6月30日止期間支付房託管理人費用	4,892,896	13,260
於2024年12月31日及2025年1月1日	815,892,895	4,025,016
年內發行新基金單位：		
自2024年7月1日至2024年12月31日止期間支付房託管理人費用 (附註)	4,462,846	12,781
於2025年12月31日	820,355,741	4,037,797

附註：房託管理人的房託管理人費用為基金單位形式。於2025年4月3日，順豐房託已按每基金單位2.864港元的價格向房託管理人發行合共4,462,846個新基金單位，作為全數支付於2024年7月1日至2024年12月31日期間的房託管理人費用約12,781,000港元(附註13)。

31. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

(a) 與關連人士／關聯公司之關係性質

下文所載表格概述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)、(v)及(vi)
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)、(v)及(vi)
順豐速運(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
佛山順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
安徽順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
安徽順和快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
湖南順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
湖南順豐快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
豐豪供應鏈(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
安徽順合心快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)

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(於過去十二個月為房託管理人之董事)的聯繫人(直至2024年8月17日)。
- (vi) 該等公司為順豐房託主要股東王衛先生持有30%的控股公司。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司之交易

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

	2025年 千港元	2024年 千港元
順豐速運(中國)有限公司	101,490	101,482
順豐速運(香港)有限公司	87,928	87,928
佛山順豐速運有限公司	47,770	47,643
湖南順豐速運有限公司	20,050	18,627
安徽順豐速運有限公司	10,004	9,845
安徽順和快運有限公司	7,798	7,839
湖南順豐快運有限公司	5,874	7,698
豐豪供應鏈(香港)有限公司	1,791	–
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	1,551	1,547
安徽順合心快運有限公司	34	–
	284,290	282,609

31. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司之交易(續)

(ii) 管理服務收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
順豐速運(中國)有限公司	15,137	14,696
順豐速運(香港)有限公司	13,400	13,009
湖南順豐速運有限公司	5,641	4,840
湖南順豐快運有限公司	2,921	3,370
佛山順豐速運有限公司	2,762	2,650
安徽順和快運有限公司	954	917
安徽順豐速運有限公司	739	682
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	726	639
豐豪供應鏈(香港)有限公司	678	–
安徽順合心快運有限公司	5	–
	42,963	40,803

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司之交易(續)

(iii) 其他收益

	2025年 千港元	2024年 千港元
順豐速運(中國)有限公司	10,344	7,924
順豐速運(香港)有限公司	2,309	2,910
安徽順豐速運有限公司	337	336
安徽順和快運有限公司	51	89
佛山順豐速運有限公司	32	381
湖南順豐快運有限公司	4	26
湖南順豐速運有限公司	2	17
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	-	2
	13,079	11,685

(iv) 運營管理人費用

	2025年 千港元	2024年 千港元
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	2,812	2,971

(v) 房託管理人費用

	2025年 千港元	2024年 千港元
順豐房託資產管理有限公司	26,663	26,041

31. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司之交易(續)

(vi) 受託人費用

	2025年 千港元	2024年 千港元
德意志信託(香港)有限公司	1,282	1,396

(c) 與關連人士／關聯公司之結餘

(i) 應收關聯公司款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
順豐速運(中國)有限公司	1,550	3,146
佛山順豐速運有限公司	849	2,241
順豐速運(香港)有限公司	305	670
豐豪供應鏈(香港)有限公司	224	–
湖南順豐速運有限公司	136	5
湖南順豐快運有限公司	–	1,086
安徽順豐速運有限公司	–	260
安徽順和快運有限公司	–	226
	3,064	7,634

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2025年12月31日止年度

31. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關連人士／關聯公司之結餘(續)

(ii) 應付關連人士及關聯公司款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
順豐速運(中國)有限公司	41,248	35,742
順豐速運(香港)有限公司	36,157	31,175
順豐房託資產管理有限公司	13,579	13,430
佛山順豐速運有限公司	3,165	222
湖南順豐速運有限公司	1,603	942
安徽順豐速運有限公司	810	119
德意志信託(香港)有限公司	573	614
安徽順和快運有限公司	521	117
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	283	621
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	247	125
湖南順豐快運有限公司	—	279
	98,186	83,386

於2025年及2024年12月31日，應付關連人士及關聯公司款項的全部餘額均屬貿易性質，包括已收租金按金及其他項目詳列在附註25。

32. 主要附屬公司

於2025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199,419,200元	100%

33. 批准綜合財務報表

綜合財務報表於2026年3月12日獲順豐房託資產管理有限公司董事會批准。

估值報告

香港灣仔港灣道18號
中環廣場5701室
+852 2828 9888
colliers.com



高力國際物業顧問(香港)有限公司
公司牌照號碼: C-006052

參考: 25-11164/DC/SL/JW/AC/SW

2026年2月13日

敬啟者:

關於: 位於香港及中華人民共和國的四項物業(「該等物業」)之估值

委聘條款

吾等根據日期為2024年2月19日之委聘條款對該等物業進行估值。吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並獲取吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業截至2025年12月31日(「估值日期」)之市場價值之意見，作會計、融資及房地產投資信託基金披露之用。

估值準則

有關估值乃符合證券及期貨事務監察委員會頒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章所載之所有規定，以及根據皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球標準》，當中載有國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》。

高力國際物業顧問(香港)有限公司受皇家特許測量師學會規管，而皇家特許測量師學會根據其行為及紀律法規對受監管的公司進行監督。根據皇家特許測量師學會法規要求，高力國際物業顧問(香港)有限公司設有投訴處理程序，有關詳情可應要求提供。

估值基準

吾等之估值乃按**公允價值**基準提供，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。

為編製吾等之意見，吾等亦已考慮於2013年1月1日或之後生效之國際財務報告準則第13號—公允價值計量之要求。

估值師

本估值由林天智先生及胡建明先生編製。

林天智為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師(產業測量)。彼具備合適資格進行估值工作，並在為此規模及性質物業估值方面擁有超過18年經驗。

胡建明為皇家特許測量師學會資深會員(RICS註冊編號：0837243)及高力中國區估價及諮詢服務執行董事。彼具備合適資格進行估值工作，並在為中國此規模及性質物業估值方面擁有超過26年經驗。

估值師或高力國際物業顧問(香港)有限公司均不知悉有任何金錢或其他利益衝突，以致會影響其對該等物業之價值提供不偏不倚的客觀意見之能力。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於公開市場出售該等物業，且並無可影響該等物業價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等並無考慮該等物業之任何押記、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，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該等物業以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之整個期間內有權自由且不受干擾地使用該等物業。

此外，吾等已假設：

- 吾等對法律性質的任何事項不承擔任何責任，亦不對假設為良好及可銷售的該等物業產權發表任何意見；
- 吾等依賴地盤圖則以釐定地盤面積，且在視察時並無進行詳細實地測量；
- 吾等並不知悉任何影響該等物業的地役權或路權，且已假設不存在任何影響；
- 吾等已假設取得所有必要授權、證書、牌照及許可證；
- 吾等已假設提供予吾等及本報告中所載的資料、估計及觀點均來自可靠來源，且吾等相信該等資料均為真實準確。吾等對有關資料之準確性不承擔任何責任。
- 吾等已假設該等物業目前的租賃協議為良好契約，並將以合約租金水平履行整個租期。

估值方法

為達致該等物業市場價值，吾等採用收益法－收益資本化法（固定年期及復歸法）。

收益法透過將未來現金流轉換為單一現有資本價值以提供價值指標。**收益資本化法**乃根據全面出租基準將租金收入淨額資本化，以根據市場基準估計物業或資產之價值。此方法用於在特定年期內出租之物業或資產。此估值方法同時考慮來自現有租約之當前租金收入與以市場水平為基準的潛在未來復歸收入，再按適當百分比率將兩者資本化。為此計算租金收入淨額時，已扣除物業管理費、資本開支、空置虧損及其他必要之開支等開銷。

在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

視察、調查及資料來源

於2025年11月至2026年1月，香港及中國辦公室的林天智（高級董事）、鄭偉麟（高級經理）、楊薛卿（經理）及Bella Chen（分析師）對該等物業進行外部及內部視察，以對應此估值。吾等已作出查詢，並獲得吾等認為進行估值所需的資料。

該等資料已從各種來源獲得，包括客戶、公共網域以及吾等數據庫已有資料，並已得到合理驗證。吾等已假設全部該等資料就本估值而言均屬真實準確。

關於該等物業，吾等在相當程度上倚賴客人所提供之資料，尤其是（但不限於）該等物業識別、面積表、佔用情況以及所有其他相關事項。吾等並無理由懷疑所提供的資料是否真實及準確。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。

吾等並無進行實地量度以核實地盤面積是否正確。吾等已假設吾等所獲文件所顯示之地盤面積均屬正確。吾等並無進行結構或環境測量。吾等亦無測試任何服務及設施。

貨幣

本報告位於香港及中華人民共和國（「中國」）之該等物業之貨幣數字分別以港元及人民幣列值。

估值報告

ESG評論及假設

我們深諳市場對於將ESG因素納入投資決策，並於資產估值中準確反映該等元素的需求日益增加。多個市場均利用ESG評級制度來評核碳排放、能源消耗及廢物管理等因素。該等評級正影響新建築及大型翻新工程的設計方案。部分投資者通常尋求符合該等ESG準則的物業，因較高評級通常與溢價租金、低空置率及強勁的租金增長掛鈎。具備有利ESG因素的物業往往能吸引更多投資者興趣，並取得更窄的收益水平。目前，由於缺乏量化其對定價之獨立影響的數據，我們並無針對ESG因素明確調整估值。數據驅動分析的效果需時方能顯現。我們的估值乃基於對所有影響物業價值因素的全面分析，並採用可比交易的相關數據，以確保準確無誤。

警告及假設

本報告應遵循並包括附錄一所載的標準警告及假設。

保密及不披露

本報告僅供閣下使用，並僅用作指定用途，且吾等不會向任何第三方承擔任何責任。未經高力國際物業顧問(香港)有限公司事先書面同意，不得以任何方式全部或部份刊發或引用本報告。

高力國際物業顧問(香港)有限公司同樣承諾對與本估值報告有關之所有資料進行保密，且在未經客人事先書面同意下不會刊發或引用本報告。

估值

下文隨附吾等的估值概要及估值詳情。

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(「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

高力國際物業顧問(香港)有限公司
林天智
BSc (Surv) MHKIS MRICS MCIREA R.P.S. (GP)
高級董事
估值及諮詢服務
謹啟

胡建明
BSc (Hons), FRICS, MA
執行董事、中國區估值服務聯席主管
謹啟

估值概要

第1部分：順豐房託基金集團持有的香港物業

編號 物業	於2025年 12月31日 現況下之 公允價值 港元	順豐房託 基金集團 應佔權益	於2025年 12月31日 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 亞洲物流中心—順豐大廈	5,120,000,000	100%	5,120,000,000
總計：	5,120,000,000		5,120,000,000

估值報告

第2部分：順豐房託基金集團持有的中國物業

編號	物業	於2025年 12月31日 現況下之 公允價值 人民幣	順豐房託 基金集團 應佔權益	於2025年 12月31日 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 黃興鎮合心路102號 長沙豐泰產業園	416,900,000	100%	416,900,000
3.	中國廣東省佛山南海區 官里路北側及桂和路西側 佛山桂城豐泰產業園	371,800,000	100%	371,800,000
4.	中國安徽省蕪湖鳩江區 龍騰路61號 蕪湖豐泰產業園	156,300,000	100%	156,300,000
總計(約整)：		945,000,000		945,000,000

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年12月31日 現況下之公允價值
1.	香港新界青衣青衣航運路 36號亞洲物流中心—順豐 大廈(該物業) 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)帶坡道的倉庫建築組成，設有停車場及裝卸設施。該物業建於一幅倉庫用地上，總地盤面積為258,334平方英尺(或約24,000平方米)。</p> <p>該物業的總可出租面積為1,725,693.03平方英尺，供倉儲用途。總建築面積為1,046,049.54平方英尺。</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，每年須繳付相當於該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94.8%已出租予多名租戶，租約最遲於2030年4月30日屆滿。</p> <p>每月總租金收入約為22,856,483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>5,120,000,000港元 (港幣伍拾壹億貳仟萬元正)</p>

附註：

- (1) 該物業位於香港新界青衣青衣航運路36號。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／倉庫建築及露天倉庫區域。
- (2) 根據吾等於2026年1月5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。

估值報告

(3) 根據土地查冊記錄，該物業附帶以下主要產權負擔：

- 於2012年7月19日簽發的同意書(註冊編號12081301280014)(備註：由地政總署／荃灣葵青地政處出具)
- 於2015年6月9日簽發的合規證書(註冊編號15120200020016)(備註：由地政總署／荃灣葵青地政處出具)
- 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)(備註：由荃灣葵青地政處地政專員出具)
- 於2024年9月13日以星展銀行有限公司為受益人的不限額按揭，契約備忘錄編號24091300740020
- 於2024年9月13日以星展銀行有限公司為受益人的租約及租金轉讓書，契約備忘錄編號24091300740033

(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資料，該物業的建築面積及可出租面積載列如下：

用途	總建築面積 (平方英尺)	可出租面積 (平方英尺)
倉庫／停車場(地庫層至8層)	864,201.79	1,564,799.23
配套辦公室(9層至14層)	181,847.75	160,893.80
總計	1,046,049.54	1,725,693.03

(6) 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

用途	總建築面積 (平方英尺)	可出租面積 (佔可出租 總面積的百分比)
已出租	1,635,190.78	94.8%
空置	90,502.25	5.2%
總計	1,725,693.03	100.0%

租賃到期概況

到期年份	總建築面積 (平方英尺)	佔可出租 總面積的百分比	每月租金 [△] (港元)	佔每月總租金的 百分比
2026年	1,243,360.93	72.0%	16,922,807	74.0%
2027年	260,740.80	15.1%	3,888,605	17.0%
2028年	116,352.21	6.8%	1,891,027	8.3%
2030年	14,736.84	0.9%	154,044	0.7%
總計	1,635,190.78	94.8%	22,856,483	100.0%

租賃年期概況

租賃年期	總建築面積 (平方英尺)	佔可出租總面積的 百分比	每月租金 [△] (港元)	佔每月總租金的 百分比
1年以下	/	/	/	/
1 – 2年	/	/	/	/
2 – 3年	319,722.80	18.6%	4,769,647	20.9%
3 – 4年	46,777.00	2.7%	728,000	3.2%
4 – 5年	1,209,708.48	70.1%	16,493,987	72.1%
5 – 6年	/	/	/	/
6 – 7年	58,982.00	3.4%	864,849	3.8%
總計	1,635,190.78	94.8%	22,856,483	100%

[△] 每月租金不包含管理費、地租、差餉、水電費及其他支銷。

估值報告

(7) 對物業進行估值時，吾等已採納收益法—收益資本化法(固定年期及復歸法)。主要假設概述如下：

用途	每月市場租金* (港元/平方英尺)	年期收益率	復歸回報率
停車場	2.5	3.75%	4.25%
倉庫	11.8 – 12.0	3.75%	4.25%
配套辦公室	9.1 – 10.0	3.75%	4.25%

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

(8) 該物業的估計淨收益率為4.5%，乃按物業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。

(9) 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，佔地面積約2,755平方公里。香港為大灣區的核心城市。由於在亞洲擁有戰略地理位置，香港被譽為最重要的環球金融樞紐及商業港口之一。香港擁有世界一流的基礎設施，鞏固其在物流行業的地位。

香港經濟於2025年第三季錄得溫和增長，實質本地生產總值同比上升3.8%。貨物出口持續擴張，部分歸因於預期關稅前的提前出貨，而投資開支有所增加，私人消費亦見輕微回升。展望未來，香港貿發局預測2026年出口增長為8至9%，此乃受惠於全球對人工智能相關電子產品(佔香港出口總值逾70%)的強勁需求，以及2025年11月中美達成協議後貿易明朗度有所改善。

葵青區在香港具有戰略地位，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。

2025年並無新落成項目，且預計2026年將無新供應。截至2025年底，物流庫存維持在3,675,900平方米，其中87%位於新界—主要集中在葵青、沙田及荃灣，該等地區合共佔總面積的71%。其中，單是葵青區已佔總存量面積1,768,400平方米。市場指標顯示，優質及現代物流板塊的可租用空間均有所增加，且市況轉趨疲軟。近期數據顯示，由於租戶需求疲軟及擴張意欲有限，2025年可租用空間持續上升。預測顯示此趨勢將會持續，供應壓力將於2025年年底前達到十年來的最高水平。

在物流空間供應方面，近三年僅有2個甲級物流倉庫項目推出。於2022年第三季度，Goodman Westlink在屯門提供150萬平方英尺的倉庫空間；而在2023年第三季度，菜鳥智慧港在赤鱸角提供410萬平方英尺的倉庫空間。未來三至五年內，大部分新增供應將來自葵涌及青衣。主要即將推出的發展項目包括由ESR及華懋集團合作的KCTL 531，提供約149萬平方英尺總建築面積；由九龍倉開發、位於二號碼頭的現代貨箱碼頭有限公司新物流中心，提供約495萬平方英尺總建築面積；以及新近批予豐樹產業的物流發展地塊，可提供高達245萬平方英尺總建築面積。該等項目預計合共將為香港物流市場貢獻近900萬平方英尺。

供應將於短期至中期內開始增加。根據《北部都會區行動綱領》，洪水橋／廈村新發展區將成為跨境貨運的重要現代物流樞紐。分佈於九個地點的約36公頃土地被劃作物流集群。額外23公頃土地被劃作港口後勤、倉儲及工場用途。

需求方面，在11月潛在的關稅調整前，租戶需求保持審慎，市場活動以續租及搬遷為主。擴張活動仍然有限，但錄得零星新租賃個案。

儘管第三季租賃活動輕微回升，但整體租戶需求仍然審慎，擴充規模依然有限。觀察到的大部分勢頭是由業主擴大租賃優惠以吸引及留住租戶所帶動。該等優惠措施雖然支撐了成交量，但繼續對倉庫租金施加下行壓力，導致按季下降3.5%及年初至今下降6.1%。鑒於貿易局勢持續緊張，且預計未來三年將有大量新供應，在大規模擴張前景有限的情況下，業主於短期內或會維持靈活的激勵策略。

工業投資佔整體房地產市場活動的一小部分。儘管電子商務增長穩定，但關稅及地緣政治的不確定因素導致空置率微升且需求放緩。投資者對此資產類別的興趣已有所放緩。為應對當前的高利率環境，投資者在尋求高收益資產的過程中，於可售物業數量有限的情況下，正耐心等待合適機會。儘管如此，繼2024年第3季完成利豐中心的大宗交易後，買賣雙方對價格預期的差距依然較大。於2025年第三季，工業物業成交總額為4.76億港元。

香港工業租賃市場未來面臨挑戰，主要由於貿易局勢持續緊張以及工業空間可租用量增加。預期短期內租賃活動將維持低迷，令承租人能夠磋商更優惠的租賃條款。業主於租賃談判期間可能會較為靈活。然而，租戶對資本開支的憂慮持續，導致續租主導租賃活動。展望未來，長期前景更為樂觀。市場復甦預期將取決於香港經濟基本面及對外貿易狀況的改善。隨著經濟增長趨於穩定及區域貿易流量加強，工業空間的需求預計將逐漸回升。電子商務擴張、供應鏈多元化以及現代物流設施發展等結構性驅動因素，長遠可進一步支持租賃勢頭，使該行業在當前低迷時期過後，有望重拾增長。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年
				12月31日現況下 之公允價值
2.	中國湖南省長沙黃興鎮合心路102號長沙豐泰產業園(該物業)	<p>該物業建於兩幅倉庫用地，總地盤面積約為169,844.84平方米。</p> <p>該物業於2019年至2021年竣工，由兩座單層倉庫、一座三層倉庫(設有地下兩層停車場)、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。總可出租面積為119,683.67平方米。</p> <p>該物業的獲授土地使用權的有效期為50年，分別至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98.0%已出租予多名租戶，租約最遲於2027年4月30日屆滿。</p> <p>每月總租金收入約為人民幣3,794,296元(含管理費，但不含增值稅、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>人民幣416,900,000元</p> <p>(人民幣肆億壹仟陸佰玖拾萬元正)</p>

附註：

- (1) 該物業位於合心路北側，東側毗鄰盛祥路。物業周圍主要是長沙縣的工業及物流集聚區。該物業交通便利，可連接週邊主要幹道，包括機場高速、長沙繞城高速及杭州—長沙高速公路。

- (2) 根據不動產權證書(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捷泰電商產業園管理有限公司(「長沙公司(中國)」)，有效期為50年，於2066年12月30日及2068年2月28日到期，供倉儲用途。
- (3) 根據不動產權證書(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平方米的建築所有權由長沙公司(中國)擁有。
- (4) 吾等尚未就該物業3號倉庫內的兩層地下樓層(包括218個停車位)獲提供任何不動產權證書。
- (5) 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：

面積表

樓宇用途	總建築面積 (平方英尺)	可出租面積* (平方英尺)
倉庫	63,500.85	67,993.90
分撥中心	38,386.89	40,386.89
辦公樓	11,340.76	11,302.88
配套樓宇	238.24	零
停車場(218個停車位)	零	零
總計	113,466.74	119,683.67

* 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)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，供露天倉庫用途。該等設施、結構及空置地盤面積可供使用及出租。因此，該物業的可出租面積高於建築面積。

- (6) 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

用途	總建築面積 (平方英尺)	佔可出租總面積的 百分比
已出租	117,324.63	98.0%
空置	2,359.04	2.0%
總計	119,683.67	100.0%

估值報告

租賃到期概況

租賃到期概況	總建築面積 (平方英尺)	佔可出租總面積的 百分比	每月租金* (人民幣)	佔每月總租金的 百分比
2026年	103,485.22	86.5%	3,286,079	86.6%
2027年	13,839.41	11.5%	508,217	13.4%
總計	117,324.63	98.0%	3,794,296	100.0%

租賃年期概況

租賃年期	總建築面積 (平方英尺)	佔可出租總面積的 百分比	每月租金* (人民幣)	佔每月總租金的 百分比
1年以下	/	/	/	/
1 – 2年	11,678.16	9.8%	291,904	7.7%
2 – 3年	15,211.35	12.7%	529,684	14.0%
3 – 4年	/	/	/	/
4 – 5年	90,435.12	75.5%	2,972,708	78.3%
總計	117,324.63	98.0%	3,794,296	100.0%

* 每月租金包含管理費，不包含增值稅、電費及其他支銷。

(7) 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- 吾等已假設該物業不附帶任何及所有可能影響價值的繁重性質費用、留置權及產權負擔（不論是否存在）。
- 吾等已假設獲得適當業權，且該物業及其估值權益可於市場上自由轉讓、抵押及出租。
- 由於該物業以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人根據租約條款於土地使用權未屆滿之整個期間內有權自由且不受干擾地使用該物業。

(8) 對物業進行估值時，吾等已採納收益法—收益資本化法（固定年期及復歸法）。主要假設概述如下：

樓宇用途	每月租金* (人民幣/平方英尺)	年期收益率	復歸回報率
倉庫	24.8	5.05%	5.55%
分撥中心	23.4	5.05%	5.55%
辦公樓及配套設施	27.3	5.05%	5.55%

* 每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、電費及其他支銷。

(9) 該物業的估計淨收益率為7.9%，乃按物業的年度物業收入淨額(客人提供之損益)除以物業於估值日期的公允價值計算得出。

(10) 市場概覽

長沙為湖南省省會，作為湖南省政治、經濟及文化中心。長沙是將長江經濟帶的重要節點城市。截至2025年第一季度末，長沙共有約1,060萬名永久居民，總土地面積約11,819平方公里。於2025年第三季度末，其國內生產總值已達到人民幣11,959.9億元，按年增長率為5%。具體而言，第一產業按年增長4.6%，第二產業按年增長4.8%，而第三產業則按年增長5.1%。城鎮居民的可支配收入亦較去年同期增加3.8%。

長沙作為長江經濟帶重要節點城市，憑藉不斷完善的基礎設施以及近年的旺盛需求，物流房地產市場不斷發展。國內外物流房地產開發商均已進駐長沙，包括普洛斯、森林物流、寶灣、宇培、豐樹、ESR、VX、平安、深圳國際及京東等。

截至2025年末，長沙市場總存量約為232萬平方米，於2025年共有約16.5萬平方米新增供應入市。長沙全市平均月租約為每平方米人民幣22.8元(包括管理費，但不包括增值稅)。

該物業位於長沙縣商圈，交通便利，連接杭州—長沙高速公路，直達長江三角洲的浙江省，並距離長沙機場僅2.6公里。該物業位於長沙臨空經濟開發區，藍思科技、迪諾製藥、九典製藥等知名企業亦已進駐該區。截至2025年末，商圈總存量約為83.5萬平方米。長沙縣次級市場的平均租金約為每月每平方米人民幣22.8元至人民幣24.8元，包含管理費且不含增值稅。未來兩年，長沙的新物流供應將集中在雨花區、長沙縣及經濟技術開發區。主要未來發展項目包括長沙豐彩智造零售產業基地、零食很忙智慧物流園、中通跨境智能物流產業園及豐樹星沙國際食品智能製造園。該等項目合共將為長沙的物流市場增加近400,000平方米。

長沙縣次級市場的主要租戶為電子商務業者、第三方物流供應商及若干製造商。由於經濟低迷，子市場內的非龍頭電子商務租戶之租金承擔能力有所減弱，對以此類次要租戶為主的物流物業造成經營壓力。因此，由優質租戶支撐的工業及物流資產已成為投資者組合中首選的防禦性持倉，以對沖市場波動。在現行低息環境的背景下，投資者正積極尋求收益率較高的資產，以保全資本並提升回報。然而，由於符合其投資準則的物業短缺，彼等面臨挑戰。儘管機構投資者對工業資產的需求持續，惟由於買賣雙方對定價的預期差距持續，2025年市場顯著疲弱，並無錄得整幢成交。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年12月31日 現況下之公允價值
3.	中國廣東省佛山南海區官里路北側及桂和路西側佛山桂城豐泰產業園(該物業)	<p>該物業建於一幅工業用地，總地盤面積約為59,600.36平方米。</p> <p>該物業於2021年竣工，由一座三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。總可出租面積為84,950.76平方米。</p> <p>該物業的獲授土地使用權的有效期為50年，至2049年7月20日到期，供工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的100%已出租予多名租戶，租約最遲於2026年4月30日屆滿。</p> <p>每月總租金收入約為人民幣4,227,196元(含管理費，但不含增值稅、電費及其他支銷)。</p>	<p>人民幣371,800,000元</p> <p>(人民幣叁億柒仟壹佰捌拾萬元整)</p>

附註：

- (1) 該物業位於官里路北側及桂和路西側。物業周圍主要是南海區的工業及物流集聚區。該物業交通便利，可連接週邊主要幹道，包括廣州—佛山—肇興高速及廣州—佛山—珠江高速。
- (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，建築物所有權由佛山潤眾工業投資有限公司(「佛山公司(中國)」)擁有。該物業的地盤面積為約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，供工業用途。

(3) 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：

面積表

用途	建築面積 (平方英尺)	可出租面積* (平方英尺)
分撥中心	82,009.08	84,950.76
配套設施	543.16	
總計	82,552.24	84,950.76

* 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)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，供露天倉庫用途。該等設施、結構及空置地盤面積可供使用及出租。因此，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戶背景分析作出：

佔用概況

用途	總建築面積 (平方英尺)	佔可出租總面積的 百分比
已出租	84,950.76	100%
空置	零	零
總計	84,950.76	100.0%

租賃到期概況

到期年份	總建築面積 (平方米)	佔可出租總面積的 百分比	每月租金* (人民幣)	佔每月總租金的 百分比
2026	84,950.76	100%	4,227,196	100%
總計	84,950.76	100%	4,227,196	100.0%

租賃年期概況

租賃年期	總建築面積 (平方米)	佔可出租總面積的 百分比	每月租金* (人民幣)	佔每月總租金的 百分比
5年	84,950.76	100.0%	4,227,196	100.0%
總計	84,950.76	100.0%	4,227,196	100.0%

* 每月租金包含管理費，但不包含增值稅、電費及其他支銷。

估值報告

(5) 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- 吾等已假設該物業不附帶任何及所有可能影響價值的繁重性質費用、留置權及產權負擔（不論是否存在）。
- 吾等已假設獲得適當業權，且該物業及其估值權益可於市場上自由轉讓、抵押及出租。
- 由於該物業以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人根據租約條款於土地使用權未屆滿之整個期間內有權自由且不受干擾地使用該物業。

(6) 對物業進行估值時，吾等已採納收益法—收益資本化法（固定年期及復歸法）。主要假設概述如下：

用途	每月市場租金* (人民幣/平方米)	年期收益率	復歸回報率
分撥中心	34.4	4.95%	5.45%
配套設施	37.4	4.95%	5.45%

* 每月市場租金包含管理費，但不包含增值稅、電費及其他支銷。

(7) 該物業的估計淨收益率為5.4%，乃按物業的年度物業收入淨額（客人提供之損益）除以物業於估值日期的公允價值計算得出。

(8) 市場概覽

佛山是珠江三角洲及大灣區的一部份，面積約為3,798平方公里，2024年末城市人口總數約970萬。佛山是廣東的製造業樞紐，幾乎涵蓋所有產業，包括家用電器、金屬製品、陶瓷建材、紡織品及傢俱。於2025年，製造業佔全市地區生產總值50%以上。自2009年起，機械及裝備製造業已成為佛山最重要的支柱產業。近期，佛山大力推動製造業升級，技術改造投資總額連續四年位居廣東省前列。

作為大灣區的重要參者，佛山的交通基礎設施不斷完善及擴建。於「十四五」規劃期間，佛山政府專注於配合大灣區發展，提升城市的交通建設，如在高明區建設新機場、擴建城際鐵路及高速公路（如廣佛環線及清遠—高明高速公路）。該等建設將進一步加強佛山與其他重點城市（如廣州、中山、珠海、香港及澳門）的聯繫，打造佛山成為大灣區的中央交通樞紐。

截至2025年第三季度末，2025年前三季度約有1,144,000平方米的新供應進入市場，而2024年及2023年的新倉儲空間分別為343,632平方米及600,699平方米。甲級倉庫的新供應集中在南海及順德次級市場，截至2025年第三季度末，佛山甲級物流設施的總存量達到490萬平方米。

於2025年首三季，傳統製造業商品的外部需求仍然疲弱，因此租金水平受壓。為維持出租率，業主傾向向下調租金以保持高出租率，或吸引新租戶以提高出租率。與此同時，倉庫租金呈下行趨勢。城市級別的整體名義租金自2023年第四季以來一直下降，主要由於需求疲軟，且供應充足並集中於大灣區核心城市，例如東莞（2025年第一至第三季新增供應840,000平方米）、惠州（2025年第一至第三季新增供應400,000平方米）及佛山。

展望未來，將有約100萬平方米的新供應於未來兩年投入佛山市場。

於「十四五」規劃期間，佛山政府專注於交通建設，推動廣佛經濟圈形成，以及加強與大灣區其他地區的聯繫。新城際高速公路及鐵路建成後，預計佛山至廣州市中心的車程僅需45分鐘，而佛山與大灣區其他主要城市的車程亦將縮短至60分鐘。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年12月31日 現況下之公允價值
4.	中國安徽省蕪湖鳩江區 龍騰路61號 蕪湖豐泰產業園(該物業)	<p>該物業建於一幅倉庫用地，總地盤面積約為108,390.90平方米。</p> <p>該物業於2019年竣工，由兩座單層高標倉庫、一座兩層分撥中心(配備自動分撥及供應鏈支援設施)、一座六層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。總可出租面積為62,698.10平方米。</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日到期，供倉儲用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的95.9%已出租予多名租戶，最遲於2028年10月31日屆滿。</p> <p>每月總租金收入約為人民幣1,734,358元(含管理費，但不含增值稅、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>人民幣156,300,000元 (人民幣壹億伍仟陸佰叁拾萬元整)</p>

附註：

- (1) 該物業位於龍騰路西側、永鎮路北側。物業周圍主要是鳩江區的工業及物流集聚區。該物業交通便利，可連接週邊主要幹道，包括南京—蕪湖高速及蕪湖—合肥高速。

- (2) 該物業的總建築面積為約62,304.16平方米，建築物所有權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。該物業的地盤面積為約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，供倉儲用途。
- (3) 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：

面積表

用途	建築面積 (平方米)	可出租面積* (平方米)
倉庫	29,972.98	30,562.49
分撥中心	22,567.77	23,730.00
辦公室及配套設施	9,763.41	8,405.61
總計	62,304.16	62,698.10

* 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)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，供露天倉庫用途。該等設施、結構及空置地盤面積可供使用及出租。因此，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戶背景分析作出：

佔用概況

用途	總建築面積 (平方米)	佔可出租總面積的 百分比
已出租	60,109.42	95.9%
空置	2,588.68	4.1%
總計	62,698.10	100.0%

租賃到期概況

到期年份	佔可出租總面積的		佔每月總租金的	
	總建築面積 (平方米)	百分比	每月租金* (人民幣)	百分比
2025年	266.68	0.4%	4,953.13	0.3%
2026年	59,798.31	95.4%	1,728,504.65	99.6%
2027年	/	/	/	/
2028年	44.43	0.1%	900.21	0.1%
總計	60,109.42	95.9%	1,734,357.99	100.0%

估值報告

租賃年期概況

租賃年期	總建築面積 (平方米)	佔可出租總面積的 百分比	每月租金* (人民幣)	佔每月總租金的 百分比
1年以下	1,270.30	2.0%	23,825.39	1.4%
1 – 2年	3,874.76	6.2%	77,969.86	4.5%
2 – 3年	671.87	1.1%	14,842.79	0.9%
3 – 4年	/	/	/	/
4 – 5年	54,292.49	86.6%	1,617,719.95	93.2%
總計	60,109.42	95.9%	1,734,357.99	100.0%

* 每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、電費及其他支銷。

(5) 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- 吾等已假設該物業不附帶任何及所有可能影響價值的繁重性質費用、留置權及產權負擔（不論是否存在）。
- 吾等已假設獲得適當業權，且該物業及其估值權益可於市場上自由轉讓、抵押及出租。
- 由於該物業以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人根據租約條款於土地使用權未屆滿之整個期間內有權自由且不受干擾地使用該物業。

(6) 對物業進行估值時，吾等已採納收益法—收益資本化法（固定年期及復歸法）。主要假設概述如下：

用途	每月市場租金* (人民幣/平方米)	年期收益率	復歸回報率
倉庫	17.6	5.20%	5.70%
分撥中心	22.8	5.20%	5.70%
辦公室及配套設施	16.1	5.20%	5.70%

* 每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、電費及其他支銷。

(7) 該物業的估計淨收益率為6.1%，乃按物業的年度物業收入淨額（客人提供之損益）除以物業於估值日期的公允價值計算得出。

(8) 市場概覽

蕪湖是安徽省地級市，別名江城，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，東北與安徽省省會合肥接壤，西北連接江蘇省省會南京。蕪湖總面積為6,009.02平方公里。截至2024年末，蕪湖常住人口約380萬。於2025年第三季度末，蕪湖地區生產總值人民幣3,982億元，同比增長6.2%。截至2025年第三季度末，主導產業、工業產業以及第三產業分別較去年同期增長3.4%、7.7%及4.8%。城鎮居民的可支配收入亦較去年同期增長4.9%。

蕪湖位處長江三角洲中的核心區域，亦是重要整合樞紐、全國綜合交通樞紐以及港口型國家物流樞紐。蕪湖港口是中國內河主要樞紐港之一，吞吐量達億噸，連接蕪湖與沿海城市。蕪湖擁有七個高鐵站，連接蕪湖與華東各大城市。憑藉地理優勢，蕪湖的汽車及零件、材料、電子設備以及現代化服務等產業發展蓬勃，對物流倉庫的需要旺盛。受電子商貿產業快速發展以及交通便利等因素推動，蕪湖的物流業呈現急速增長。普洛斯、宇培、綠地、平安以及蘇寧等多間知名物流倉庫已在蕪湖落戶或動工建設。

截至2025年末，蕪湖市場總存量約為143萬平方米。於未來兩年，我們預計蕪湖將並無任何新增物流倉庫供應。在租金市場方面，蕪湖全市平均租金持續輕微下滑。

該物業位於蕪湖鳩江商圈。南京—蕪湖高速公路以及蕪湖—合肥高速公路鄰近該物業，方便前往合肥及安徽省其他地區。該物業至寧蕪高速公路、蕪湖東站、蕪湖火車站、蕪湖國際貨運港以及蕪湖宣州機場的垂直距離分別約為2公里、6.0公里、7.5公里、10公里以及37.0公里。該物業位處蕪湖鳩江經濟開發區，奇瑞集團、美的集團、安徽中煙工業有限責任公司等多間知名企業已進駐當地。截至2025年末，商圈總存量約為51.5萬平方米，蕪湖鳩江商圈的平均租金持續輕微下降。商圈表現優於全市平均水平。

蕪湖鳩江商圈的主要租戶為智能製造、電子商貿以及若干製造商。展望未來，蕪湖鳩江商圈的物流物業將受益於當地工業發展、電子商貿增長以及週邊地區的港交通樞紐。除便捷交通外，知名及經驗豐富的物流房地產開發商的湧入預計將提升蕪湖鳩江區倉儲物業的標準。整體而言，受市場活躍度相對較弱影響，競爭將進一步加劇。業主或會繼續透過延長免租期、價格優惠以及補貼等措施挽留現有租戶並吸引新租戶，預計2026年租金將繼續下降。

績效表

	12月31日				
	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
基金單位持有人應佔資產淨值	31.829億港元	36.804億港元	42.336億港元	42.600億港元	40.917億港元
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	3.88港元	4.51港元	5.26港元	5.32港元	5.11港元
					於2021年 5月17日 (上市日期)
	截至2025年 12月31日 止年度	截至2024年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	起至2021年 12月31日 止期間
基金單位最高交易價格	3.26港元	3.20港元	3.21港元	3.69港元	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(附註(i))	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
基金單位最低交易價格	2.56港元	2.20港元	2.48港元	2.51港元	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	34.0%	51.2%	52.9%	52.8%	36.7%
每基金單位淨收益率(附註(ii))	9.40%	8.75%	10.73%	9.53%	4.95%
每基金單位年化淨收益率	9.40%	8.75%	10.73%	9.53%	7.90%

附註：

- (i) 基金單位最高交易價格低於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2025年12月31日止年度每基金單位分派26.33港仙(2024年：27.40港仙)除以於2025年12月31日的每基金單位收市價2.80港元(2024年：3.13港元)計算。

財務概要

	截至2025年 12月31日 止年度 千港元	截至2024 年12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止年度 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
業績					
收益	445,447	445,986	444,918	421,469	244,274
物業收入淨額	366,555	353,651	357,654	343,561	194,888
與基金單位持有人交易前之年內／期內 (虧損)／溢利	(332,319)	(294,534)	219,469	439,673	174,271
每基金單位基本(虧損)／盈利(港仙)	(40.56)	(36.32)	27.38	54.96	21.78
每基金單位分派(港仙)	26.33	27.40	28.66	27.74	17.24

	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
			12月31日		
總資產	6,411,369	6,982,074	7,692,288	7,817,488	7,009,560
總負債(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)	3,228,481	3,301,668	3,458,670	3,557,495	2,917,886
基金單位持有人應佔資產淨值	3,182,888	3,680,406	4,233,618	4,259,993	4,091,674
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值(港元)	3.88	4.51	5.26	5.32	5.11

詞彙

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

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
基準年	指	2022年
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
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
行政總裁	指	房託管理人的行政總裁
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）
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
COSO	指	Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission
持續專業發展	指	持續專業發展

企業社會責任	指	企業社會責任
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
基金單位持有人特別大會	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
企業風險管理	指	企業風險管理
ESG	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
現有順豐租賃框架協議	指	房託管理人與深圳順豐泰森訂立日期為2021年4月29日的租賃框架協議，其載列規管已於相關時間訂立或將不時訂立或重續的順豐租賃的條款及條件以及定價政策
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
可出租面積	指	可出租面積
大灣區	指	包括香港及澳門兩個特別行政區，以及廣東省的九個城市，廣州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、東莞市、中山市、江門市及肇慶市
本集團	指	順豐房託及其附屬公司
香港銀行同業拆息	指	香港銀行同業拆息
港元	指	香港法定貨幣港元

詞彙

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
港元循環貸款	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
港元定期貸款	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
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
利率掉期合約	指	利率掉期合約
ISO	指	國際標準化組織
關鍵績效指標	指	關鍵績效指標
LEED	指	領先能源與環境設計認證，為美國綠色建築委員會就綠色建築的功能、設計、建造、保養、運營及效益提供第三方驗證而制定及發表的全球綠色建築認證系統
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
新年度上限	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
新順豐租賃框架協議	指	房託管理人與深圳順豐泰森訂立日期為2025年12月19日的租賃框架協議，其載列規管已訂立或將不時訂立的順豐租賃的條款及條件以及定價政策
非政府組織	指	非政府組織

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
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
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
物業公司	指	佛山物業、蕪湖物業及長沙物業之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
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐關連人士	指	透過彼等與房託管理人或順豐豐泰的關係而視為順豐房託關連人士的人士
順豐關連租戶	指	其(作為租客)為已訂立或重續或可能不時訂立或重續順豐租賃的順豐關連人士
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36.61%已發行基金單位的主要持有人
順豐租賃	指	順豐房託的任何附屬公司(作為出租人、業主或許可人)與順豐關連人士(作為承租人、租戶或被許可人)就不時由順豐房託擁有的物業或場所訂立、將予訂立或重續的租賃、租約或許可協議
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

詞彙

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及香港聯交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
深圳順豐泰森	指	深圳順豐泰森控股(集團)有限公司，一間於中國成立的公司，為順豐控股股份的全資附屬公司
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
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，經不時修訂
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
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
基金單位	指	除另有指明者外，為順豐房託的基金單位
聯合國可持續發展目標	指	聯合國可持續發展目標
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2025年12月31日止財政年度
%	指	百分比

