

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



SF Real Estate Investment Trust
順豐房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：2191)

由

順豐房託資產管理有限公司管理

截至2025年12月31日止年度之末期業績公告

順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)的董事會(「董事會」)欣然公布順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)及其附屬公司(「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「本年度」)的經審核綜合末期業績。本集團於本年度的末期業績及綜合財務報表已由董事會於2026年3月12日批准刊發。

表現摘要

	截至2025年 12月31日 止年度 百萬港元	截至2024年 12月31日 止年度 百萬港元	變動
收益 ¹	460.4	451.4	+2.0%
物業收入淨額 ¹	383.7	361.2	+6.2%
可供分派收入	240.0	234.4	+2.4%
每基金單位分派 (港仙)	26.33	27.40	-3.9%
分派比率	90%	95%	-5個百分點
	於2025年 12月31日	於2024年 12月31日	變動
出租率	96.9%	98.0%	-1.1個百分點
物業組合估值 (百萬港元)	6,170.8	6,731.4	-8.3%
每基金單位資產淨值 (港元)	3.88	4.51	-14.0%
資產負債比率	38.5%	35.9%	+2.6個百分點

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)。

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		
	2025年	2024年	變動	2025年	2024年	變動
香港	千港元	千港元	%	千港元	千港元	%
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（「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。

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）。

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。

分派

根據房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及就組成順豐房託的信託契約（「信託契約」），順豐房託須向其基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派不少於90%的可供分派收入總額（即與基金單位持有人交易前該期間的經審核溢利，惟須按信託契約的規定作出若干調整）。

本年度的可供分派收入總額上升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%)。

運營回顧

順豐房託的投資組合由四項現代物流物業組成，座落於主要物流樞紐，包括香港青衣(「青衣物業」)以及中國內地的湖南省長沙(「長沙物業」)、廣東省佛山(「佛山物業」)及安徽省蕪湖(「蕪湖物業」)。四項物業最初均是由順豐控股股份有限公司(「順豐控股股份」)，連同其附屬公司統稱「順豐集團」開發，適合用於支援其成員公司的物流運營。

物業	於2025年	於2025年	於2024年	於2025年
	12月31日的 可出租面積 (平方米)	12月31日的 出租率	12月31日的 出租率	12月31日 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，房託管理人已於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。

於本公告日期，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」。

經考慮截至本公告日期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	<u>3.0%</u>	<u>6.3%</u>	<u>22.0%</u>	<u>20.0%</u>	<u>1.4%</u>	<u>44.4%</u>

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%）。

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。

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。

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。

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。

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	於2024年12月31日	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	百萬港元	百萬港元	%	%	%	%		
青衣物業	<u>5,120.0</u>	<u>5,620.0</u>	<u>-8.9</u>	<u>-8.9</u>	<u>4.25</u>	4.25		
中國內地	百萬港元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	百萬元	%	%	%	%
長沙物業	<u>463.6</u>	<u>416.9</u>	481.8	452.8	<u>-3.8</u>	<u>-7.9</u>	<u>5.55</u>	5.55
佛山物業	<u>413.4</u>	<u>371.8</u>	443.1	416.5	<u>-6.7</u>	<u>-10.7</u>	<u>5.45</u>	5.45
蕪湖物業	<u>173.8</u>	<u>156.3</u>	186.5	175.3	<u>-6.8</u>	<u>-10.8</u>	<u>5.70</u>	5.70
小計	<u>1,050.8</u>	<u>945.0</u>	<u>1,111.4</u>	<u>1,044.6</u>	<u>-5.4</u>	<u>-9.5</u>		
組合總計	<u><u>6,170.8</u></u>	<u><u>6,731.4</u></u>			<u><u>-8.3</u></u>			

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）可持續發展掛鉤貸款融資（「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。

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。

綜合財務報表

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	3	445,447	445,986
物業運營開支	5	<u>(78,892)</u>	<u>(92,335)</u>
物業收入淨額		366,555	353,651
一般及行政開支	6	(33,853)	(33,031)
投資物業公允價值變動	12	(610,265)	(614,439)
其他(虧損)/收益—淨額	7	<u>(25,246)</u>	<u>38,345</u>
運營虧損		(302,809)	(255,474)
財務收入		2,533	7,002
財務成本	8	<u>(85,296)</u>	<u>(117,061)</u>
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	9	<u>53,253</u>	<u>70,999</u>
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)
		<u>(543,404)</u>	<u>(526,660)</u>
每基金單位基本虧損(港仙)	11	(40.56)	(36.32)
每基金單位攤薄虧損(港仙)	11	<u>(40.56)</u>	<u>(36.32)</u>

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	<u>33,105</u>	<u>—</u>	<u>33,105</u>
截至2025年12月31日止年度 全面收益總額	<u>(299,214)</u>	<u>299,214</u>	<u>—</u>
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	<u>(27,044)</u>	<u>—</u>	<u>(27,044)</u>
截至2024年12月31日止年度 全面收益總額	<u>(349,092)</u>	<u>349,092</u>	<u>—</u>

綜合全面收益表(續)

截至2025年12月31日止年度

附註：

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

綜合資產負債表

於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	12	6,170,840	6,731,444
物業、廠房及設備		11,985	13,316
土地使用權		557	546
無形資產		8	49
衍生金融工具		13,364	32,878
遞延稅項資產		32,075	—
		6,228,829	6,778,233
流動資產			
應收貿易款項	13	1,818	1,768
應收關聯公司款項	13	3,064	7,634
預付款項及其他應收款項		9,173	13,431
受限制現金		39,536	47,488
原到期日為3個月以上的定期存款		10,000	40,019
現金及現金等價物		118,949	93,501
		182,540	203,841
總資產		6,411,369	6,982,074

綜合資產負債表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025 千港元	2024 千港元
負債			
流動負債			
借款	14	40,362	45,615
應付貿易款項	15	327	745
應付關連人士及關聯公司款項		98,186	83,386
其他應付款項		53,196	68,272
即期稅項負債		2,909	3,350
		<u>194,980</u>	<u>201,368</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
借款	14	2,430,045	2,458,891
遞延稅項負債		567,072	605,734
遞延政府補貼		36,384	35,675
		<u>3,033,501</u>	<u>3,100,300</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
		<u>3,228,481</u>	<u>3,301,668</u>
基金單位持有人應佔資產淨值			
		<u>3,182,888</u>	<u>3,680,406</u>
已發行基金單位(千個)			
		<u>820,356</u>	<u>815,893</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值			
		<u>3.88港元</u>	<u>4.51港元</u>

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	10	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
		<hr/>
於2025年12月31日		3,182,888
		<hr/> <hr/>
於2024年1月1日		4,233,618
發行予房託管理人之基金單位		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)
		<hr/>
於2024年12月31日		3,680,406
		<hr/> <hr/>

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	12	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	7	－	(19,264)
－以基金單位形式支付的房託管理人費用	10	－	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	9	(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		<u>239,966</u>	<u>234,373</u>
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)		<u>108,421</u>	<u>103,531</u>
年內向基金單位持有人的分派總額		<u>215,969</u>	<u>222,870</u>
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)		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))		<u>13.22港仙</u>	<u>12.69港仙</u>
年內每基金單位分派		<u>26.33港仙</u>	<u>27.40港仙</u>

綜合分派表(續)

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820,355,471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820,355,471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。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

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

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列,港元亦為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。

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 國際財務報告準則第19號	於財務報表的呈列及披露 並無公共責任的附屬公司： 披露	2027年1月1日 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

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

3. 收益

	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
	<u>445,447</u>	<u>445,986</u>

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	—
	<u>245,702</u>	<u>605,555</u>

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

- (iii) 其他主要指補充服務之收益，乃按時點確認。

4. 分部資料

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

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

房託管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估運營分部的表現。

截至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	<u>326,637</u>	<u>118,810</u>	<u>445,447</u>
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			<u>53,253</u>
與基金單位持有人交易前之年內虧損			<u><u>(332,319)</u></u>

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

截至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
	<u>6,411,369</u>	<u>6,982,074</u>
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
	<u>3,228,481</u>	<u>3,301,668</u>

5. 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
	<u>78,892</u>	<u>92,335</u>

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。

6. 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
	<u>33,853</u>	<u>33,031</u>

7. 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
	<u> </u>	<u> </u>
	(25,246)	38,345

8. 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14)	84,397	115,377
債務成本攤銷	899	1,684
	<u> </u>	<u> </u>
	85,296	117,061

9. 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	<u>70,744</u>	<u>84,567</u>
	<u><u>53,253</u></u>	<u><u>70,999</u></u>

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

	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	<u>1,964</u>	<u>3,942</u>
所得稅抵免	<u><u>(53,253)</u></u>	<u><u>(70,999)</u></u>

10. 房託管理人費用

根據信託契約，房託管理人有權收取作為順豐房託的管理人所提供的服務的管理費，有關費用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。

	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	<u>26,663</u>	<u>–</u>
	<u>26,663</u>	<u>26,041</u>

11. 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)	<u>(332,319)</u>	<u>(294,534)</u>
年內基金單位加權平均數(千個)	<u>819,231</u>	<u>810,890</u>
每基金單位基本虧損(港仙)	<u>(40.56)</u>	<u>(36.32)</u>

(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)	<u>(332,319)</u>	<u>(294,534)</u>
年內基金單位加權平均數(千個)	<u>819,231</u>	<u>810,890</u>
將以基金單位形式支付的管理人費用 調整(千個)(附註)	<u>—</u>	<u>—</u>
每基金單位攤薄虧損的基金單位 加權平均數(千個)	<u>819,231</u>	<u>810,890</u>
每基金單位攤薄虧損(港仙)	<u>(40.56)</u>	<u>(36.32)</u>

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年及2025年12月31日止年度的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響，故此未計入每基金單位攤薄虧損的計算中。

12. 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	千港元
於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
	<hr/>
於2025年12月31日	6,170,840
	<hr/> <hr/>
	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)
	<hr/>
於2024年12月31日	6,731,444
	<hr/> <hr/>

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。

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	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：	年期收益率越高， 公允價值越低。
			(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3.75%(2024年： 3.75%)。	
			(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4.25%(2024 年：4.25%)。	復歸回報率越高， 公允價值越低。

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
			(3) 月度市場租金	<p data-bbox="963 348 1214 697">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：</p> <p data-bbox="963 757 1214 880">停車場：於2025年12月31日為每平方英尺每月2.5港元（2024年：每平方英尺每月2.5港元）；</p> <p data-bbox="963 940 1214 1108">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：每平方英尺每月12.5至13.4港元）；及</p> <p data-bbox="963 1168 1214 1336">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）。</p>	月度市場租金越高，公允價值越高。

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 (2) 復歸回報率	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%)。 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%)	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。

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
			(3) 月度市場租金	<p>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：</p> <p>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）；</p> <p>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</p> <p>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）。</p>	<p>月度市場租金越高，公允價值越高。</p>

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
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	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4.95%(2024年： 4.95%)。	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5.45%(2024 年：5.45%)。	復歸回報率越高， 公允價值越低。

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
			(3) 月度市場租金	<p>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：</p> <p>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</p> <p>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)。</p>	<p>月度市場租金越高，公允價值越高。</p>

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	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
			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。

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
			(3) 月度市場租金	<p>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：</p> <p>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）；</p> <p>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</p> <p>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）。</p>	<p>月度市場租金越高，公允價值越高。</p>

(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。

13. 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
	<u>4,882</u>	<u>9,402</u>

附註：關聯公司的應收貿易款項於綜合資產負債表中被呈列為應收關聯公司款項。

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

應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

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

14. 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)
	<u>2,470,407</u>	<u>2,504,506</u>
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	(40,362)	(45,615)
	<u>2,430,045</u>	<u>2,458,891</u>

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
	<u>2,470,407</u>	<u>2,504,506</u>

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8。

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12）、借款期內租賃投資物業產生的租金收入、受限制銀行結餘約37,254,000港元（2024年：47,488,000港元）、本集團某間附屬公司的股權及本集團一間附屬公司的若干資產已予抵押，以為本集團銀行借款提供擔保。

本集團借款於下列時間償還：

	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
	<u>2,470,407</u>	<u>2,504,506</u>

15. 應付貿易款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付貿易款項	<u>327</u>	<u>745</u>

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	<u>327</u>	<u>745</u>

鳴謝

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

審閱末期業績

本集團於本年度的末期業績及綜合財務報表已由董事會轄下的審核委員會聯同順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道會計師事務所」）進行審閱。

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

企業管治

房託管理人承諾秉持高企業管治標準，並已制定一系列的政策及程序來促使順豐房託以具透明度且含內在制衡機制的方式運營。於本年度內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、香港法例第571章證券及期貨條例、上市規則的適用條文、信託契約，以及所有重要層面上遵守房託管理人的合規手冊。順豐房託及房託管理人於本年度內亦一直應用上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及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（「提名及薪酬委員會」），目前由三名男性成員組成，其中大部分為獨立非執行董事（「獨董」），並由一名獨董擔任主席。鑒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，董事會認為現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，並在情況需要時不時向董事會提供意見。

發行新基金單位

於本年度內，順豐房託已按每基金單位2.864港元之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日期間之基本費用。

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

僱員

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，故此並無直接聘用任何員工。

購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於本年度內，順豐房託或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何上市基金單位。

公眾持有基金單位數量

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

末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

於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。

發布年報

順豐房託於本年度的年報將於2026年4月30日或之前於聯交所及順豐房託的網站上發布以及寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

順豐房託2026年基金單位持有人週年大會的舉行日期及通告將根據信託契約的規定予以公布及刊發。

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

香港，2026年3月12日

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