



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

2024
中期報告



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)等八個物流板塊，能夠為客戶提供國內及國際端到端一站式供應鏈服務。



目錄

表現摘要	2
管理層討論及分析	3
企業管治	12
權益披露	20
其他資料	23
關連人士交易	25
獨立核數師審閱報告	29
簡明綜合中期財務資料	31
簡明綜合收益表	31
簡明綜合全面收益表	32
簡明綜合資產負債表	33
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	35
綜合分派表	36
簡明綜合現金流量表	37
簡明綜合中期財務資料附註	38
績效表	68
財務概要	69
詞彙	70
公司資料	封底 內頁

表現摘要

截至2024年6月30日止六個月

收益⁽¹⁾



2023年6月30日：
2.189億港元

↑1.6%

物業收入淨額⁽¹⁾



2023年6月30日：
1.770億港元

↑2.3%

可供分派收入



2023年6月30日：
1.171億港元

↑1.9%

每基金單位分派



2023年6月30日：
14.64港仙

↑0.5%

(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2024年6月30日

出租率



2023年12月31日：98.0%
— 持平

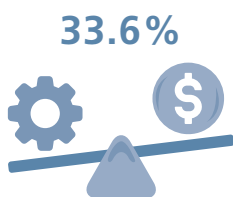
投資組合估值



72.524
億港元

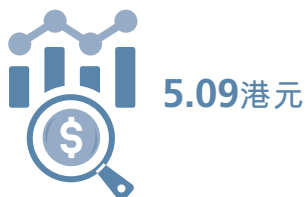
2023年12月31日：73.882億港元
↓1.8%

資產負債比率



2023年12月31日：33.3%
↑0.3個百分點

基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值



2023年12月31日：5.26港元
↓3.2%

派息比率



2023年12月31日：100%
— 持平



管理層討論及分析

市場概覽

於報告期內，在美元利率持續高企及地緣政治局勢緊張的影響下，環球市場仍充斥著複雜的不明朗因素。同時，世界各地的地緣政治衝突尚未平息，市場的謹慎與擔憂情緒進一步升溫，為營商環境蒙上陰影。

在充滿挑戰的環境下，中國經濟於2024年第二季度放緩。然而，物流業在一定程度上仍能受惠於需求增長，實物商品網上零售額於報告期內增長8.8%，增幅超越零售總額，¹反映消費者及企業持續將消費活動從線下轉移至線上渠道，進一步帶動對物流服務的需求。此外，全國新增倉庫供應同比下滑43%，以華南地區尤甚，²反映供求缺口正逐步收窄。

於香港，本地在報告期內的出口水平勝於預期，商品整體出口貨值按年增長12.2%，反映物流服務需求穩健。³隨著供應溫和增長，整體倉庫空置率維持單位數水平。此外，運輸及物流局早前發布《現代物流發展行動綱領》，勾畫出將香港發展為國際物流樞紐的願景，突顯政府對物流地產行業的支持。

從物業投資角度來看，宏觀經濟前景依然充滿變數，導致中國內地及香港主要資產類別的交易活動繼續受阻。投資者將繼續密切關注經濟及政治發展走勢，直至整體經濟轉趨明朗。

1 中國國家統計局，《上半年國民經濟運行總體平穩，穩中有進》

2 世邦魏理仕，《中國房地產市場報告2024年第二季度》

3 政府統計處，《二零二四年六月份對外商品貿易統計》

管理層討論及分析

運營回顧

物業	於2024年 6月30日的 可出租面積 (平方米)	於2024年 6月30日 的出租率	於2023年 12月31日 的出租率	於2024年 6月30日 內部租戶 所佔可 出租面積 百分比 ⁴
青衣物業	160,322	97.3%	97.3%	69.3%
長沙物業	119,684	98.9%	98.9%	75.6%
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%
蕪湖物業	62,698	95.5%	95.4%	90.2%
總計	427,655	98.0%	98.0%	80.2%

順豐房託擁有優質的投資組合，由四項現代物流物業組成，戰略性地位處於主要物流樞紐，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。所有該等物業最初均是為了支援順豐集團的成員公司的物流運營而開發。

於報告期內，憑藉主動與租戶建立長遠穩健關係的策略，房託管理人保持強勁的租賃表現。透過持續溝通，房託管理人得以洞察租戶不斷轉變的業務需求，並為彼等提供靈活的租賃安排以迎合該等需求。因此，截至2024年6月30日，順豐房託投資組合的整體出租水平維持在98.0%的高位(2023年12月31日：98.0%)。

在所有租戶中，順豐集團於2024年6月30日佔可出租面積的80.2%(2023年12月31日：80.1%)，並於報告期內為總收益提供約75.1%的貢獻(2023年6月30日：73.1%)。已與順豐集團租戶簽訂的物業現存租約大部分將於2026年到期，租金因應租約訂明的遞增租金機制而按年增長，為順豐房託提供了鞏固的根基及高度穩定的收入。

4 內部租戶指來自順豐集團的租戶。



管理層討論及分析

於報告期內，房託管理人成功續簽及重新出租可出租面積總計約34,500平方米的到期租約，佔將於2024年到期租約的93.8%。房託管理人一直致力加強與現有租戶的聯繫，務求整個投資組合均能維持穩健的出租水平。

香港

於報告期內，由於房託管理人採取主動的租賃策略，故青衣物業的租賃表現呈現穩定增長。房託管理人成功續簽所有將於2024年屆滿的到期租約，續租租金平均上調10.0%。因此，物業於2024年6月30日的出租水平則維持於97.3%（2023年12月31日：97.3%），其中所有倉庫已租出，部分配套辦公室仍然空置。

中國內地

中國內地的三個物業於報告期內亦取得穩定的運營表現。於2024年6月30日，長沙物業、佛山物業及蕪湖物業的出租率分別為98.9%、100.0%及95.5%（2023年12月31日：分別為98.9%、100.0%及95.4%）。

於2024年6月30日，長沙物業將於2024年到期的可出租面積大部分已獲續簽或重新出租。房託管理人正積極監督餘下約1,100平方米的配套辦公室及宿舍的出租情況。然而，預期區內供過於求的情況將為租金造成下行壓力。

佛山物業仍維持近乎全部由順豐集團租用。蕪湖物業將於2024年到期的可出租面積過半數已獲續簽或重新出租。房託管理人正不斷致力出租餘下約1,200平方米的配套辦公室及宿舍，而倉庫則繼續全部由順豐集團租用。

管理層討論及分析

財務回顧

財務表現

運營業績

	收益 ⁵			物業收入淨額 ⁵		
	截至6月30日止六個月					
	2024年	2023年	變動	2024年	2023年	變動
香港	千港元	千港元	%	千港元	千港元	%
青衣物業	162,220	158,212	+2.5	134,344	130,281	+3.1
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	22,287	21,978	+1.4	17,160	16,916	+1.4
佛山物業	23,603	22,733	+3.8	19,138	18,204	+5.1
蕪湖物業	9,618	9,202	+4.5	6,884	6,392	+7.7
總計	55,508	53,913	+3.0	43,182	41,512	+4.0

於報告期內，順豐房託錄得收益2.223億港元(2023年6月30日：2.189億港元)，⁵按年增長1.6%。扣除4,120萬港元(2023年6月30日：4,190萬港元)的物業運營開支後，物業收入淨額為1.811億港元(2023年6月30日：1.770億港元)，⁵按年增長2.3%。

物業運營開支包括獨立第三方收取的樓宇管理費約1,330萬港元(2023年6月30日：1,330萬港元)及運營管理人(為順豐控股股份的附屬公司)收取的樓宇管理費約130萬港元(2023年6月30日：130萬港元)，以及旨在產生附加服務收入而提供服務所產生的費用500萬港元(2023年6月30日：680萬港元)。餘下的物業運營開支主要包括其他稅項、差餉及政府租金、維修及保養以及公用服務費用。

⁵ 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)

報告期的財務成本為5,660萬港元(2023年6月30日：5,350萬港元)，包括銀行借款的利息開支5,620萬港元(2023年6月30日：5,310萬港元)，餘下部分則包括債務成本攤銷。

經計及投資物業的公允價值虧損1.027億港元(2023年6月30日：收益7,110萬港元)後，順豐房託於報告期內錄得除稅後溢利1,220萬港元，而去年同期則為1.482億港元。下降乃主要由於投資物業的公允價值虧損及港元貸款利率上升導致財務成本增加所致。

分派

報告期的未經審核可供分派收入總額增加1.9%至1.193億港元(2023年6月30日：1.171億港元)，為與基金單位持有人交易前的溢利，並經調整以撇銷構成信託契約所載調整的影響，主要包括投資物業公允價值虧損1.027億港元及以基金單位代替現金的應付房託管理人費用1,330萬港元。

董事會已決議就報告期宣派中期分派每基金單位14.71港仙(2023年6月30日：14.64港仙)，按年增長0.5%，而派息比率維持於100%。按報告期最後一個交易日的基金單位收市價2.67港元計算，該分派的年度化分派收益率為11.1%。

中期分派將於2024年9月30日派付予於2024年8月30日名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的基金單位持有人。

財務狀況

於2024年6月30日，總資產為75.323億港元(2023年12月31日：76.923億港元)，主要包括72.524億港元(2023年12月31日：73.882億港元)的投資物業。總負債為34.038億港元(2023年12月31日：34.587億港元)，包括25.316億港元(2023年12月31日：25.634億港元)的銀行借款，其中21.575億港元為港元貸款(2023年12月31日：21.572億港元)及3.742億港元為人民幣貸款(2023年12月31日：4.063億港元)。基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值為5.09港元(2023年12月31日：5.26港元)。

經計及利率掉期合約後，報告期的總借款、港元借款和人民幣借款的加權平均實際年利率分別為4.39%、4.44%及4.15%(2023年12月31日：分別為4.31%、4.23%及4.65%)。順豐房託的資產負債比率(定義為總借款除以總資產之百分比)為33.6%(2023年12月31日：33.3%)，而總負債佔總資產的百分比為45.2%(2023年12月31日：45.0%)。

管理層討論及分析

投資組合估值

根據房地產投資信託基金守則，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已於履行三年任期及完成對順豐房託物業於2023年12月31日的估值後退任。高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為順豐房託的總估值師，開始使用收益資本化法並參考市場可比較的銷售交易對順豐房託於2024年6月30日的物業進行估值。

於2024年6月30日，順豐房託投資組合的估值為72.524億港元(2023年12月31日：73.882億港元)，下跌1.8%。下表概述順豐房託物業於2024年6月30日及2023年12月31日的估值。

	估值				半年環比變動		資本化率	
	於2024年6月30日		於2023年12月31日		以港元計值	以當地貨幣計值	於2024年6月30日	於2023年12月31日
香港	百萬港元		百萬港元		%	%	%	%
青衣物業	6,000.0		5,987.0		+0.2	+0.2	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	540.7	503.3	605.1	550.4	-10.6	-8.6	5.55	5.25
佛山物業	491.9	457.9	547.6	498.1	-10.2	-8.1	5.45	5.25
蕪湖物業	219.8	204.6	248.5	226.0	-11.5	-9.5	5.70	5.50
小計	1,252.4	1,165.8	1,401.2	1,274.5	-10.6	-8.5		
總計	7,252.4		7,388.2		-1.8			

於2024年6月30日，青衣物業及中國內地物業的估值分別為60.000億港元及12.524億港元(2023年12月31日：分別為59.870億港元及14.012億港元)。

在現行租金溫和增長的支持下，青衣物業的估值呈現輕微上升。然而，中國內地物業以當地貨幣計值的估值下跌8.5%至人民幣11.658億元(2023年12月31日：人民幣12.745億元)。此乃主要由於資本化率擴大以及市場租金水平下跌，反映對經濟及物流市場前景較為保守的觀點。

資本管理

順豐房託於報告期末的銀行融資包括：

- (i) 一項本金金額達21.59億港元的五年期(於2026年5月到期)貸款融資(「**港元定期貸款**」)，利率為香港銀行同業拆息加年利率1.10%，以及一項本金金額達2.50億港元的一年期循環貸款融資(「**港元循環貸款**」，連同港元定期貸款統稱為「**港元貸款**」)，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.85%。港元貸款以青衣物業及其租金收款賬戶作為擔保。於2024年6月30日，港元定期貸款已全數被提取，而於報告期內港元循環貸款則未被提用；
- (ii) 分別就佛山物業及蕪湖物業作出的兩項本金金額達人民幣1.20億元及人民幣1.00億元並按固定利率計息的五年期(於2026年4月到期)貸款融資(統稱為「**佛山及蕪湖人民幣貸款**」)。於2023年下半年，房託管理人成功進行磋商，將固定年利率由4.50%下調至3.95%。佛山及蕪湖人民幣貸款以佛山物業以及佛山物業與蕪湖物業兩者的租金收款賬戶作為擔保。於2024年6月30日，佛山及蕪湖人民幣貸款的未償還總額約為人民幣1.008億元；
- (iii) 一項本金金額達人民幣2.75億元的八年期貸款融資(「**長沙人民幣貸款**」)，按全國銀行間同業拆借中心緊接提款日前一個營業日公布的五年以上貸款市場報價利率上浮利差計息並每年更新。於報告期內，房託管理人成功進行磋商，將基準點差由每年0.20%的溢價下調至每年0.45%的折讓，使總年利率下降0.65%至3.50%。長沙人民幣貸款以長沙物業、長沙物業租金收款賬戶及持有長沙物業的順豐房託間接全資附屬公司的全部股權作為擔保。於2024年6月30日，長沙人民幣貸款的未償還總額約為人民幣2.475億元；及
- (iv) 一項本金金額達2.00億港元或其人民幣等值的一年期無抵押循環可持續發展掛鈎融資，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.5%(港元貸款)或固定年利率3.5%(人民幣貸款)(「**可持續發展掛鈎貸款**」)，此為首項可持續發展掛鈎融資。於2024年6月30日，可持續發展掛鈎貸款於報告期內未被提用。



管理層討論及分析

於2022年初，順豐房託訂立利率掉期合約（於2026年2月到期），以對沖港元定期貸款9.00億港元，藉此減低利率波動的影響。就港元定期貸款的餘下部分而言，自2023年7月起，房託管理人透過滾動式訂立為期約六個月的短期利率掉期合約來控制財務成本，自採納該策略以來成功節省利息。報告期內，順豐房託訂立了兩份短期利率掉期合約，以分別就2024年上半年及下半年，對沖港元定期貸款餘下的12.59億港元。此舉旨在保障順豐房託在仍未有明確減息時間表時，免受市場波動影響。

於2024年6月30日，100.0%的港元定期貸款以利率掉期合約鎖定的利率計息。房託管理人將密切監察利率變動，並可能於適當時候利用金融工具調整定息及浮息債務的比例，以對沖利率風險。

於報告期內，順豐房託分別約27.0%及25.7%（2023年6月30日：27.9%及26.5%）的收益及物業收入淨額以人民幣計值，該等收益及物業收入淨額在計算向基金單位持有人的分派時須兌換為港元。於報告期後，順豐房託於2024年下半年訂立外匯遠期合約以對沖與可供分派收入有關的人民幣風險。房託管理人將繼續監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2024年6月30日，順豐房託擁有1.650億港元（2023年12月31日：1.902億港元）的現金及銀行結餘總額以及4.50億港元（2023年12月31日：2.50億港元）的備用銀行融資。經考慮其運營所產生的經常性收入、現時的現金狀況以及備用資金來源後，房託管理人認為順豐房託擁有足夠的財務能力以滿足其運營資金及資本開支要求。



展望及策略

踏入下半年，全球經濟仍被各項不明朗因素所籠罩。儘管環球多間主要央行自2024年6月起經已實施一連串寬鬆措施，市場仍在等待美國聯邦儲備局或將減息的決定。另一方面，多個大選將於年內舉行，亦可能導致經濟政策出現擺盪。

放眼中國，國內經濟有望維持溫和增長。⁶ 然而，跨境電子商貿勢將持續擴展，並支撐現代物流物業的需求。隨著新供應放緩，預期整體出租率維持穩定，惟情況因地區而異。儘管部分地區因供應過剩而面臨下行壓力，但華南地區(尤其是大灣區)展現出較正面的勢頭，受惠於日益崛起的跨境電子商貿平台，出租率及租金水平均維持穩健。

同樣地，香港整體市場預期將持續緩步增長，幸而消費者逐漸習慣網上購物，帶動對現代物流資產的需求。政府計劃將香港發展成為國際智慧物流樞紐，預期將推動跨境電子商貿的規模持續擴大。與此同時，現代物流倉庫的低空置率反映整體供應量仍然緊絀，為租金水平提供支撐。

憑藉由位處戰略位置的優質物流資產所組成的頂級投資組合，順豐房託與主要租戶順豐集團維持戰略合作關係，並與其他第三方租戶保持良好關係。展望未來，房託管理人將堅持主動的資產管理及審慎的風險管理，以應對目前動盪的局勢，並抓緊可能即將減息的機遇。此外，房託管理人亦會繼續密切監察市場走勢及增強自身實力，以便在市場回暖時迅速啟動針對大灣區資產的潛在收購計劃，並為基金單位持有人創造可持續價值。

6 國際貨幣基金組織，《世界經濟展望》更新



企業管治

順豐房託致力秉持高企業管治標準，其企業管治框架著重透明度、問責性及獨立性。

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

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

認可架構

順豐房託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃、受房地產投資信託基金守則規管及由信託契約所組成。房託管理人獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌以進行受規管的資產管理活動。房託管理人有三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。董事的姓名載於本報告「公司資料」一節。

自2024年4月29日起，陳懷林先生不再擔任獨董，而李菊花女士亦不再擔任非執董。除所披露者外，於報告期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。

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

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。



企業管治

房託管理人的董事委員會

誠如順豐房託於2024年6月28日所公布，為了提高所有董事委員會的效率及有效性，以及於董事委員會中獨立代表的比例，董事會已批准投資委員會的組成變動及取消披露委員會，自2024年6月28日起生效。

緊隨取消披露委員會後，董事會已成立三個(而非四個)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。

投資委員會

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

執董及行政總裁翟迪強先生不再擔任投資委員會成員，自2024年6月28日起生效。於本報告批准日期，投資委員會包括以下三名成員：

何捷*(主席)

陳明德**

饒群林**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事



審核委員會

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

於本報告批准日期，審核委員會包括以下三名成員：

陳明德** (主席)
何立基**
郭淳浩**

** 獨立非執行董事

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。

提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會主要負責檢討董事會及董事委員會的架構、人數及組成；就董事會及董事委員會的成員變動提出建議；為物色及評估董事職務候選人而制定標準；評估獨董的獨立性；審閱、執行及監督董事會多元化政策；審閱、執行及監督提名政策；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。

於本報告批准日期，提名及薪酬委員會包括以下三名成員：

何立基** (主席)
何捷*
郭淳浩**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事



處理利益衝突的程序

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。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，亦管理及服務順豐控股股份於中國持有的其他物業。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。於報告期內，三名現任非執董(即何捷先生、黃美智女士及甘玲女士)及一名前非執董(即李菊花女士)於順豐控股股份及／或其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。

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；

- 處理涉及董事或順豐房託主要持有人或其他關連人士的利益衝突須召開實體董事會會議，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨董均須出席會議；及
- 於事項中擁有重大利益的董事須於有關董事會會議上就相關決議案放棄投票權，且不予計入該會議的法定人數。

舉報及反貪腐

房託管理人已採納一項舉報政策，旨在為所有員工及其他持份者(包括房託管理人及／或順豐房託及其各自附屬公司的供應商、服務供應商或商業合作夥伴)設立適當的安排，使彼等可以暗中提出其對房託管理人及／或順豐房託任何違規行為、可疑失當行為、不良行為或不當行為的疑慮，而無需害怕遭到報復或受害。舉報人可以書面形式向行政總裁或審核委員會主席提出疑慮。

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

於報告期內，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。

上市規則第13.51B(1)條項下的披露

於順豐房託的2023年年報的批准日期後，董事的資料變動(根據上市規則第13.51B(1)條須予披露，猶如該規則適用於順豐房託)如下：

- (i) 陳懷林先生不再擔任獨董、審核委員會主席、提名及薪酬委員會成員及披露委員會成員，自2024年4月29日起生效。



企業管治

- (ii) 李菊花女士不再擔任非執董，自2024年4月29日起生效。
- (iii) 獨董陳明德先生獲委任為審核委員會主席，自2024年4月29日起生效。
- (iv) 執董及行政總裁翟迪強先生獲委任為披露委員會成員，自2024年4月29日起生效，及不再擔任投資委員會成員，自2024年6月28日起生效。
- (v) 非執董黃美智女士獲委任為KEX Express (Thailand) Public Company Limited (前稱Kerry Express (Thailand) Public Company Limited，一間於泰國證券交易所上市的公司，並為順豐控股股份的附屬公司) 的非執行董事，自2024年5月10日起生效。
- (vi) 獨董饒群林先生不再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，自2024年6月21日起生效。
- (vii) 獨董何立基先生的任期於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。
- (viii) 自2024年6月28日取消披露委員會後，陳明德先生不再擔任披露委員會主席，而何立基先生及翟迪強先生不再擔任披露委員會成員。

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報告期內一直遵守《規管董事買賣基金單位守則》所需標準。

其他合規

於報告期內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重要層面)。



投資者關係及溝通

基金單位持有人溝通政策

房託管理人已採納一項基金單位持有人溝通政策，旨在確保與基金單位持有人及投資人士保持有效溝通，並讓他們能夠與本集團積極互動。此政策將被定期審閱以確保其有效性。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適時發布，以使基金單位持有人及公眾了解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。

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2023年ESG報告內所述的綠色運營、合作夥伴參與、發揮員工潛能及商業誠信。

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23至24頁的「其他資料」一節。

權益披露

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2024年6月30日，董事或行政總裁概無於順豐房託及／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2024年6月30日，下列每位人士(除董事或行政總裁外)根據房託管理人按信託契約須予存置的登記冊所記錄，於順豐房託基金單位中擁有5%或以上的權益：

基金單位持有人名稱	身份	所持 基金單位數目	好倉／ 淡倉／ 可供借出	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽³⁾
順豐豐泰 ⁽¹⁾	實益擁有人	290,999,999	好倉	35.88
順豐控股股份 ⁽¹⁾	受控法團權益	290,999,999	好倉	35.88
深圳明德控股發展有限公司 ⁽¹⁾	受控法團權益	290,999,999	好倉	35.88
王衛 ⁽¹⁾	受控法團權益	290,999,999	好倉	35.88
中國東方資產管理(國際) 控股有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	152,105,000	好倉	18.76

附註：

於2024年6月30日：

1. 290,999,999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控股(集團)有限公司的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森控股(集團)有限公司本身則為順豐控股股份的直接全資附屬公司。順豐控股股份為一間於深圳證券交易所上市的公司，並由深圳明德控股發展有限公司(一間由王衛先生擁有99.9%權益的公司)持有佔多數的權益。因此，深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐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290,999,999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290,999,999個基金單位中擁有權益。
2. 該等權益乃指：
 - (i) 124,154,000個基金單位乃由China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有。China Orient Multi-Strategy Master Fund由China Orient Multi-Strategy Fund控制100%；而後者本身則由China Orient International Fund Management Limited(「China Orient International」)控制98.3%。China Orient International由中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理」)控制100%。因此，中國東方資產管理、China Orient International及China Orient Multi-Strategy Fund均被視為於China Orient Multi-Strategy Master Fund所直接持有的同一批124,154,000個基金單位中擁有權益；及
 - (ii) 27,951,000個基金單位乃由China Orient Enhanced Income Fund直接持有，而China Orient Enhanced Income Fund則由China Orient International控制100%。China Orient International由中國東方資產管理控制100%。因此，中國東方資產管理及China Orient International均被視為於China Orient Enhanced Income Fund所直接持有的同一批27,951,000個基金單位中擁有權益。
3. 概約百分比乃根據已發行合共810,999,999個基金單位計算。

房託管理人的權益

於2024年6月30日，房託管理人概無於順豐房託基金單位中持有任何權益。



權益披露

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2024年6月30日，關連人士(順豐房託的主要持有人、董事或行政總裁、房託管理人本身，以及彼等各自的聯繫人除外)於順豐房託基金單位中所持有的權益如下：

基金單位持有人名稱	所持 基金單位數目	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽²⁾
RREEF America LLC ⁽¹⁾	2,377,000	0.29
DB AG (New York) ⁽¹⁾	104,000	0.01

附註：

1. RREEF America LLC及DB AG (New York)均為受託人的聯繫人。
2. 概約百分比乃根據於2024年6月30日已發行合共810,999,999個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，董事或行政總裁或任何彼等各自的聯繫人及其他人士概無於順豐房託及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位(或股份，視情況而定)或相關基金單位(或相關股份，視情況而定)或債權證(如有)中擁有須記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內或須根據證券及期貨條例第XV部條文另行通知房託管理人及香港聯交所的任何權益或淡倉。

發行新基金單位

於2024年4月9日，順豐房託已按每基金單位2.364港元的價格向房託管理人發行合共6,238,023個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用14,746,687.78港元，即2023年7月1日至2023年12月31日期間的基本費用與截至2023年12月31日止財政年度的浮動費用的總和。

於2024年6月30日，順豐房託的已發行基金單位總數為810,999,999個基金單位。

買賣房地產

順豐房託於報告期內概無進行任何房地產買賣。

順豐房託於2024年6月30日所持物業的詳情載於簡明綜合中期財務資料附註13(ii)。

其他投資

於報告期內，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)。

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。

購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於報告期內，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%。



其他資料

審閱中期財務資料

本集團於報告期的簡明綜合中期財務資料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。外聘核數師的審閱報告載於本報告第29至30頁的「獨立核數師審閱報告」一節。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

報告期的中期分派為每基金單位14.71港仙，將於2024年9月30日(星期一)派付予於2024年8月30日(星期五)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有此分派的權利，順豐房託將於2024年8月30日(星期五)暫停辦理基金單位的過戶登記手續。基金單位持有人如欲獲得此分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2024年8月29日(星期四)下午4時30分交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

批准2024年中期報告

本2024年中期報告已於2024年8月15日獲董事會批准發布。

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。本節下文載列於報告期內由順豐房託及／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)與深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(為順豐房託的主要持有人，故為關連人士)訂立一份租賃框架協議(「順豐租賃框架協議」)，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。於報告期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、清潔及保安服務等增值服務(「附加服務」))如下：

租戶名稱	關係	交易性質	於報告期所產生的 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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及 提供附加服務	60,314.8	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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及 提供附加服務	50,926.1	28,602.8
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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	佛山物業的物業租賃	25,366.5	8,672.9
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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	5,344.8	985.9

關連人士交易

租戶名稱	關係	交易性質	於報告期所產生的 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
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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	4,453.3	813.6
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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	5,429.3	2,074.5
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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	11,248.2	4,086.0
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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	1,122.3	385.7
總計			164,205.3	

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) 王衛先生(於過去12個月曾任董事)的聯繫人

就順豐租賃框架協議而言，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。於整個報告期內，房託管理人一直遵守證監會豁免的條件。根據順豐租賃框架協議於報告期內所產生的租金收入及其他收入合共為1.642億港元，並未超出截至2024年12月31日止財政年度的租金收入及其他收入年度上限4.125億港元。

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已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)。

於報告期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	於報告期內 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⁾ 於過去12個月曾任董事的聯繫人 ⁽³⁾	向中國物業提供運營及 物業管理服務	1,325.6

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) 王衛先生(於過去12個月曾任董事)的聯繫人

根據運營管理協議，中國物業於報告期內所產生的管理費合共為130萬港元，並未超出截至2024年12月31日止財政年度的管理費年度上限510萬港元。



關連人士交易

房地產投資信託基金守則項下的其他披露

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

根據信託契約，受託人費用為每半年應付一次。於報告期內就受託人提供的服務所產生的受託人費用約為80萬港元。

根據信託契約，房託管理人費用包括每半年應付一次的基本費用、每年應付一次的浮動費用，及(如適用)收購費用及出售變現費用。於報告期內所產生的房託管理人費用約為1,330萬港元。

於報告期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簡明綜合中期財務資料附註23(b)(vi)以及附註11及23(b)(v)。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

簡明綜合中期財務資料的審閱報告
致順豐房託資產管理有限公司董事會
(作為順豐房地產投資信託基金的「管理人」)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第31至67頁的簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)，此中期財務資料包括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」)於2024年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合分派表和簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布在香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

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



獨立核數師審閱報告

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2024年8月15日

簡明綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收益	4	221,837	223,620
物業運營開支	6	(42,267)	(42,930)
物業收入淨額		179,570	180,690
一般及行政開支	7	(17,198)	(17,612)
投資物業公允價值變動	13	(102,677)	71,102
其他收益／(虧損)－淨額	8	3,122	(443)
運營溢利		62,817	233,737
財務收入		4,255	4,881
財務成本	9	(56,604)	(53,462)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		10,468	185,156
所得稅開支	10	1,714	(36,947)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		12,182	148,209
已向基金單位持有人派付之分派			
－2022年末期分派(已於2023年4月28日派付)		–	(112,544)
－2023年末期分派(已於2024年4月23日派付)		(112,828)	–
		(100,646)	35,665
每基金單位基本盈利	12	1.51港仙	18.53港仙
每基金單位攤薄盈利	12	1.50港仙	18.42港仙

第38至67頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	與基金單位 持有人交易前 千港元 (未經審核)	與基金單位 持有人交易 (附註) 千港元 (未經審核)	與基金單位 持有人交易後 千港元 (未經審核)
截至2024年6月30日止六個月			
期內溢利	12,182	7,070	19,252
其他全面收益			
其後可能重新分配至簡明綜合收益表的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具			
公允價值變動，扣除稅項	1,185	–	1,185
換算財務報表之匯兌虧損	(20,437)	–	(20,437)
期內全面收益總額	(7,070)	7,070	–
截至2023年6月30日止六個月			
期內溢利	148,209	(120,730)	27,479
其他全面收益			
其後可能重新分配至簡明綜合收益表的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具			
公允價值變動，扣除稅項	2,427	–	2,427
換算財務報表之匯兌虧損	(29,906)	–	(29,906)
期內全面收益總額	120,730	(120,730)	–

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38至67頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合資產負債表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	13	7,252,407	7,388,198
物業、廠房及設備		12,775	13,761
土地使用權		558	578
無形資產		95	133
衍生金融工具	14	34,346	32,950
		7,300,181	7,435,620
流動資產			
應收貿易款項	15	2,127	1,794
應收關聯公司款項	23(c)(i)	7,403	8,186
預付款項及其他應收款項		17,739	20,796
衍生金融工具	14	955	–
受限制現金		38,904	35,645
現金及現金等價物		164,990	190,247
		232,118	256,668
總資產			
		7,532,299	7,692,288
負債			
流動負債			
借款	16	46,414	47,464
應付貿易款項	18	351	857
應付關連人士及關聯公司款項	19、23(c)(ii)	80,327	83,437
其他應付款項	20	65,006	73,201
即期稅項負債		2,711	3,261
		194,809	208,220

簡明綜合資產負債表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
借款	16	2,485,230	2,515,970
遞延稅項負債	17	687,339	696,727
遞延政府補貼		36,455	37,753
		3,209,024	3,250,450
流動資產淨額		37,309	48,448
總資產減流動負債		7,337,490	7,484,068
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		3,403,833	3,458,670
基金單位持有人應佔資產淨值		4,128,466	4,233,618
已發行基金單位(千個)		811,000	804,762
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		5.09港元	5.26港元

第38至67頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

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

簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	基金單位持有人 應佔資產淨值 千港元 (未經審核)
於2024年1月1日		4,233,618
發行予房託管理人之基金單位	11	14,746
與基金單位持有人交易前之期內溢利		12,182
已向基金單位持有人派付之分派		(112,828)
換算財務報表之匯兌虧損		(20,437)
現金流量對沖儲備		1,185
於2024年6月30日		4,128,466
於2023年1月1日		4,259,993
與基金單位持有人交易前之期內溢利		148,209
已向基金單位持有人派付之分派		(112,544)
換算財務報表之匯兌虧損		(29,906)
現金流量對沖儲備		2,427
於2023年6月30日		4,268,179

第38至67頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

綜合分派表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		12,182	148,209
調整：			
— 投資物業公允價值變動	13	102,677	(71,102)
— 金融工具公允價值收益	8	(932)	—
— 以基金單位形式支付的房託管理人費用	11	13,260	13,010
— 財務成本與根據合約責任已付及應付利息之間的差額		399	108
— 遞延稅項(抵免)/開支	10	(8,388)	31,247
— 折舊及攤銷		1,066	1,060
— 轉撥至中國法定儲備		(1,581)	(1,103)
— 政府補貼之攤銷		(439)	(456)
— 非現金匯兌虧損		605	836
— 應計租金收入與合約租金應收款項之差額		490	(4,722)
可供分派收入總額		119,339	117,087
期內分派佔可供分派收入總額百分比(附註(i))		100%	100%
期內將向基金單位持有人派付之中期分派(附註(ii))		119,339	117,087
已發行基金單位(千個)		811,000	800,000
期內每基金單位分派(附註(ii))		14.71港仙	14.64港仙

附註：

- (i) 根據信託契約，可供分派收入為經調整與基金單位持有人交易前之期內溢利，並撇銷於相關年度記載於綜合收益表的調整(如信託契約所載)的影響。房託管理人的政策為於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於順豐房託年度可供分派收入的90%之分派，惟首次分派除外。房託管理人已決定就截至2024年6月30日止六個月分派年度可供分派收入(定義見信託契約)的100%。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月的中期分派每基金單位14.71港仙(2023年中期分派每基金單位：14.64港仙)乃根據中期分派金額119,339,000港元(2023年中期分派：117,087,000港元)除以於2024年6月30日已發行的810,999,999個基金單位(2023年6月30日：已發行的800,000,000個基金單位)計算。該中期分派將於2024年9月30日(2023年中期分派：2023年9月25日)支付。

第38至67頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金流量		
運營業務產生之現金	129,844	120,850
已收利息	4,255	4,929
已付所得稅	(7,151)	(7,740)
經營活動所得現金淨額	126,948	118,039
投資活動所得現金流量		
轉撥自受限制現金	46,799	47,051
結算投資物業應付款項	(10,157)	(24,811)
添置物業、廠房及設備	(680)	(2,723)
添置無形資產	(9)	-
投資活動所得現金淨額	35,953	19,517
融資活動所得現金流量		
已向基金單位持有人派付之分派	(112,828)	(112,544)
已付利息	(52,039)	(53,360)
償還借款	(23,004)	(23,913)
融資活動所用現金淨額	(187,871)	(189,817)
現金及現金等價物減少淨額	(24,970)	(52,261)
期初現金及現金等價物	190,247	274,136
匯率變動對現金及現金等價物之影響	(287)	(828)
期末現金及現金等價物	164,990	221,047

第38至67頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。



簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

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。

簡明綜合中期財務資料以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本集團的功能貨幣。

2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據國際會計準則委員會頒布的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。此外，簡明綜合中期財務資料包括信託契約、香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的相關條文。

簡明綜合中期財務資料應與截至2023年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，而該等年度財務報表乃根據國際財務報告會計準則(「**國際財務報告準則**」)編製。

簡明綜合中期財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟按公允價值計量之投資物業及衍生金融工具則除外。

3. 會計政策

誠如截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表所述，所採納之會計政策與該等年度綜合財務報表所採納者一致，惟採納於2024年1月1日生效的經修訂國際財務報告準則除外，有關詳情載列如下：

新訂準則及對準則之修訂及詮釋

下列新訂及經修訂之準則以及詮釋於2024年1月1日或之後開始之財政期間首次強制生效：

國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
國際財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

由於採納國際會計準則第1號之修訂，本集團更改其借款分類之會計政策如下：

「除非於報告期末，本集團有權將負債的結算日期遞延至報告期後最少十二個月，否則借款被分類為流動負債。」

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

若干新訂會計準則、對會計準則之修訂及詮釋已頒布但尚未生效，且尚未被本集團提早採納：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號	於財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	並無公共責任的附屬公司：披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待定

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

3. 會計政策(續)

新訂準則及對準則之修訂及詮釋(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業績及財務狀況造成重大影響。

4. 收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
租金收入	188,941	189,627
管理服務收入	26,416	25,803
其他(附註)	6,480	8,190
	221,837	223,620

附註：其他主要指補充服務之收益，乃按時點確認。

5. 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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

房託管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估運營分部的表現。

	香港 千港元 (未經審核)	中國內地 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2024年6月30日止六個月			
分部收益	161,935	59,902	221,837
物業收入淨額	133,473	46,097	179,570
投資物業公允價值變動	13,000	(115,677)	(102,677)
一般及行政開支			(17,198)
其他收益－淨額			3,122
財務收入			4,255
財務成本			(56,604)
所得稅開支			1,714
與基金單位持有人交易前之期內溢利			12,182
截至2023年6月30日止六個月			
分部收益	161,318	62,302	223,620
物業收入淨額	132,825	47,865	180,690
投資物業公允價值變動	46,000	25,102	71,102
一般及行政開支			(17,612)
其他虧損－淨額			(443)
財務收入			4,881
財務成本			(53,462)
所得稅開支			(36,947)
與基金單位持有人交易前之期內溢利			148,209

截至2024年6月30日止六個月，香港分部及中國內地分部的折舊及攤銷分別為約607,000港元(2023年6月30日：582,000港元)及約459,000港元(2023年6月30日：478,000港元)。



簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

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：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
分部資產		
香港	6,015,905	6,002,138
中國內地	1,331,855	1,484,561
所有其他分部	184,539	205,589
	7,532,299	7,692,288
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	737,071	725,136
中國內地	469,359	540,807
所有其他分部	2,197,403	2,192,727
	3,403,833	3,458,670

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

6. 物業運營開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
物業管理費	19,631	21,345
— 樓宇管理費(附註(i))	14,621	14,594
— 補充服務相關開支	5,010	6,751
差餉及地租	4,684	4,462
維修及保養	5,343	4,168
水電費	3,060	3,300
其他稅項(附註(ii))	7,921	8,114
其他	1,628	1,541
	42,267	42,930

附註：

- (i) 截至2024年6月30日止六個月，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1,326,000港元(2023年6月30日：1,326,000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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

7. 一般及行政開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
核數師酬金		
— 審核及與審核相關的鑒證服務	1,170	1,405
— 其他服務	108	111
房託管理人費用	13,260	13,010
受託人費用	753	776
總估值師費用	90	109
法律及專業費用	1,491	1,970
銀行手續費	31	32
其他	295	199
	17,198	17,612

8. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
政府補貼	2,918	456
金融工具公允價值收益	932	—
匯兌虧損淨額	(739)	(936)
其他	11	37
	3,122	(443)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

9. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息開支	56,205	53,075
債務成本攤銷	399	387
	56,604	53,462

10. 所得稅開支

所得稅開支根據管理層對適用於整個財政年度的所得稅稅率的最佳估計確認。

於截至2024年6月30日止六個月，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%稅率(2023年6月30日：16.5%)計算。本集團在中國內地的附屬公司已按期內估計應課稅溢利25%的標準稅率(2023年6月30日：25%)計提企業所得稅(「**企業所得稅**」)撥備。中國內地附屬公司的未分派溢利按10%(2023年6月30日：10%)的稅率計提預扣稅撥備。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國內地企業所得稅	6,520	5,559
— 預扣稅	154	141
遞延所得稅	(8,388)	31,247
	(1,714)	36,947

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

11. 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%作為報酬（「基本費用」）計算。基本費用可供分派收入為計入期內應付基本費用前計算的可供分派予基金單位持有人的收入總額的金額。

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

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
房託管理人費用 以基金單位形式	13,260	13,010

12. 每基金單位盈利

(i) 基本

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本盈利乃根據與基金單位持有人交易前之期內溢利及期內已發行基金單位加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元)	12,182	148,209
期內基金單位加權平均數(千個)	807,607	800,000
每基金單位基本盈利(港仙)	1.51	18.53

(ii) 攤薄

以與基金單位持有人交易前之期內溢利為基準之每基金單位攤薄盈利乃透過調整已發行的基金單位加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲發行)計算。順豐房託於期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6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元)	12,182	148,209
期內基金單位加權平均數(千個)	807,607	800,000
將全數以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個) (附註)	4,966	4,646
每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數(千個)	812,573	804,646
每基金單位攤薄盈利(港仙)	1.50	18.42

附註：經將全數以順豐房託基金單位形式支付的管理人費用調整的基金單位數目乃根據順豐房託基金單位於緊接2024年及2023年6月30日前的五個連續交易日在聯交所的平均收市價計算(僅供說明之用)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

13. 投資物業

	千港元 (未經審核)
於2024年1月1日	7,388,198
成本調整(附註)	(2,029)
投資物業公允價值變動	(102,677)
貨幣換算差額	(31,085)
於2024年6月30日	7,252,407
	千港元 (經審核)
於2023年1月1日	7,377,618
成本調整(附註)	(21,954)
投資物業公允價值變動	55,013
貨幣換算差額	(22,479)
於2023年12月31日	7,388,198

附註：

款項包括佛山物業及長沙物業於截至2024年6月30日止期間及截至2023年12月31日止年度結算時所產生的建築成本調整。

(i) 估值過程

本集團投資物業使用公允價值模式計量。

投資物業由獨立專業合資格估值行高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)(為於2024年6月30日進行物業估值而新獲委任為順豐房託的總估值師)按市場價值作為基礎進行重估。於2023年12月31日的獨立物業估值由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。

(ii) 估值技術

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

13. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

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	2024年6月30日： 6,000,000,000港元 (2023年12月31日： 5,987,000,000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	於2024年6月30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%(2023年12月31日：3.75%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2024年6月30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%(2023年12月31日：4.25%)。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2024年6月30日，其金額為每平方英尺每月13.09港元(2023年12月31日：每平方英尺每月13.50港元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

13. 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與公允價值的關係
			重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	
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	2024年6月30日： 540,690,000港元 (人民幣503,300,000元) (2023年12月31日： 605,115,000港元 (人民幣550,400,000元))	收益資本化法並交互參考 直接比較方法 主要輸入數據為：		
			(1) 年期收益率	於2024年6月30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%(2023年12月31日：4.75%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2) 復歸回報率	於2024年6月30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%(2023年12月31日：5.25%)。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3) 月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2024年6月30日，其金額為每平方米每月人民幣28.34元(2023年12月31日：每平方米每月人民幣29.05元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

13. 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
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	2024年6月30日： 491,917,000港元 (人民幣457,900,000元) (2023年12月31日： 547,616,000港元 (人民幣498,100,000元))	收益資本化法並交互參考 直接比較方法 主要輸入數據為： (1) 年期收益率 (2) 復歸回報率 (3) 月度市場租金	於2024年6月30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%(2023年12月31日：4.75%)。 於2024年6月30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%(2023年12月31日： 5.25%)。 市場租金乃根據在公平交易中自願租買人 與自願承租人之間按照適當租賃條款於估 值日就該不動產權益的估計應出租金額釐 定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審 慎及不受脅迫之情況下行事，於2024年6月 30日，其金額為每平方米每月人民幣43.45 元(2023年12月31日：每平方米每月人民幣 43.55元)。	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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

13. 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與公允價值的關係
			重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	
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	2024年6月30日： 219,800,000港元 (人民幣204,600,000元) (2023年12月31日： 248,467,000港元 (人民幣226,000,000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2024年6月30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%(2023年12月31日：5.00%)。
				(2) 復歸回報率	於2024年6月30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%(2023年12月31日：5.50%)。
				(3) 月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2024年6月30日，其金額為每平方米每月人民幣24.44元(2023年12月31日：每平方米每月人民幣24.92元)。

13. 投資物業(續)

(iii) 投資物業的限制

順豐房託於2022年6月24日收購長沙物業。除非基金單位持有人根據信託契約以通過特別決議案的方式批准建議出售，否則順豐房託在收購物業起至少兩年內被禁止出售相關物業。

順豐房託出售蕪湖物業須獲得蕪湖城鄉規劃局的批准，儘管出售蕪湖物業的物業持有公司(「蕪湖公司(中國)」)的股權毋須獲得有關批准。這並不限制蕪湖公司(中國)股權的自由轉讓。

(iv) 本集團貸款融資的抵押

於2024年6月30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1,032,607,000港元(2023年12月31日：1,152,731,000港元)及6,000,000,000港元(2023年12月31日：5,987,000,000港元)已予抵押，以使本集團獲得2,531,644,000港元(2023年12月31日：2,563,434,000港元)的貸款融資。

14. 衍生金融工具

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	34,369	32,950
被指定為金融工具		
－利率掉期合約	932	–
	35,301	32,950
減：在流動資產下列示的一年內到期衍生工具		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期合約	(23)	–
被指定為金融工具		
－利率掉期合約	(932)	–
	34,346	32,950

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

14. 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2024年及2023年6月30日止六個月，公允價值層級的三個級別之間概無轉撥。

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

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
賬面值	34,369	32,950
名義金額	2,159,000	900,000
到期日	2024年7月至 2026年2月	2026年2月
對沖比率	1:1	1:1

14. 衍生金融工具(續)

對沖儲備

本集團有關利率掉期的對沖儲備的變動如下。

	利率掉期 千港元 (未經審核)
於2024年1月1日	27,514
期內於其他全面收益(「其他全面收益」)確認的對沖工具的公允價值變動	14,984
自其他全面收益重新分類至損益－計入財務成本	(13,565)
遞延稅項	(234)
於2024年6月30日	28,699
	千港元 (經審核)
於2023年1月1日	42,764
期內於其他全面收益確認的對沖工具的公允價值變動	5,721
自其他全面收益重新分類至損益－計入財務成本	(23,985)
遞延稅項	3,014
於2023年12月31日	27,514

15. 應收貿易款項

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貿易款項		
－ 第三方	2,127	1,794
－ 關聯公司(附註)	7,403	8,186
	9,530	9,980

附註：關聯公司的應收貿易款項於簡明綜合資產負債表中被分類為應收關聯公司款項。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

15. 應收貿易款項(續)

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

於2024年6月30日及2023年12月31日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已作或將會被抵押，以使本集團獲得銀行借款。

(i) 應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	9,530	9,980

應收貿易款項及應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

16. 借款

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借款本金金額	2,533,167	2,565,270
交易成本資本化	(1,523)	(1,836)
	2,531,644	2,563,434
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	(46,414)	(47,464)
	2,485,230	2,515,970

於2024年6月30日，按未償還本金金額計算的銀行借款之加權平均實際利率為年利率4.31% (2023年12月31日：年利率4.83%)。

有關截至2024年及2023年6月30日止六個月借款的財務成本，請參閱附註9。

16. 借款(續)

於2024年6月30日，本集團的投資物業價值約7,032,607,000港元(2023年12月31日：7,139,731,000港元)(附註13)、大部分應收貿易款項、借款期內租賃投資物業產生的租金收入、受限制銀行結餘約38,904,000港元(2023年12月31日：35,645,000港元)、本集團某間附屬公司的股權及本集團一間附屬公司的若干資產已予抵押，以為本集團銀行借款提供擔保。

由於利率波動對借款的公允價值計量並無重大影響，故借款的賬面值與其公允價值相若。

17. 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，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。於2024年6月30日及2023年12月31日，簡明綜合資產負債表中呈列遞延稅項資產及負債經適當抵銷後如下：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	(43,264)	(50,339)
遞延稅項負債	730,603	747,066
遞延稅項負債淨額	687,339	696,727

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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

17. 遞延稅項負債(續)

(a) 遞延稅項資產

期內之遞延稅項資產變動如下：

	政府補貼 千港元 (未經審核)	未動用 稅項虧損 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2024年1月1日	8,226	42,019	94	50,339
於簡明綜合收益表中扣除	(99)	(6,664)	(93)	(6,856)
貨幣換算差額	(218)	-	(1)	(219)
於2024年6月30日	7,909	35,355	-	43,264

	政府補貼 千港元 (經審核)	未動用 稅項虧損 千港元 (經審核)	其他 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
於2023年1月1日	8,605	51,460	-	60,065
於簡明綜合收益表中 (扣除)／計入	(224)	(9,441)	94	(9,571)
貨幣換算差額	(155)	-	-	(155)
於2023年12月31日	8,226	42,019	94	50,339

17. 遞延稅項負債(續)

(b) 遞延稅項負債

期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 (未經審核)	預扣稅 千港元 (未經審核)	衍生工具之 公允價值 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2024年1月1日	732,210	9,420	5,436	747,066
於簡明綜合收益表中扣除	(17,335)	1,937	154	(15,244)
於其他全面收益中扣除	-	-	234	234
貨幣換算差額	(1,453)	-	-	(1,453)
於2024年6月30日	713,422	11,357	5,824	730,603

	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 (經審核)	預扣稅 千港元 (經審核)	衍生工具之 公允價值 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
於2023年1月1日	703,905	5,989	8,450	718,344
於簡明綜合收益表中扣除	29,352	3,431	-	32,783
於其他全面收益中扣除	-	-	(3,014)	(3,014)
貨幣換算差額	(1,047)	-	-	(1,047)
於2023年12月31日	732,210	9,420	5,436	747,066

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

18. 應付貿易款項

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貿易款項	351	857

應付貿易款項的賬面值與其公允價值相若。應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	351	857

19. 應付關連人士及關聯公司款項

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
已收租戶按金	61,183	61,190
應計房託管理人費用及受託人費用	13,989	15,503
預收管理服務收入	3,347	3,443
預收租金	300	699
工程應付款項	–	1,444
其他	1,508	1,158
	80,327	83,437

應付關連人士及關聯公司款項的賬面值與彼等的公允價值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

20. 其他應付款項

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
工程應付款項	4,073	15,483
已收租戶按金	31,245	30,560
應計物業管理費	12,909	14,905
應付法律及專業費用	3,654	4,415
預收租金	3,755	2,789
應付其他稅項	2,319	1,782
預收管理服務收入	670	945
應付利息	5,268	1,102
其他	1,113	1,220
	65,006	73,201

其他應付款項的賬面值與彼等的公允價值相若。

21. 資本承擔

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無未償還的資本承擔。

22. 或然負債

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無或然負債。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

23. 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)及(v)
德意志信託(香港)有限公司	(i)
順豐速運(中國)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐速運(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順和快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
夏暉物流(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市順豐同城物流有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)

附註：

- (i) 該等公司被視為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (ii) 該等公司被視為關聯公司(定義見國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)。
- (iii) 該等公司為房託管理人的同系附屬公司，故為房託管理人的聯繫人。
- (iv) 該等公司為順豐房託的主要持有人順豐控股股份有限公司的附屬公司，故為順豐房託的主要持有人的聯繫人。
- (v) 該等公司為王衛先生(過去十二個月房託管理人的董事)的聯繫人。
- (vi) 「聯繫人」具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義。

23. 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

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

(i) 租金收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	50,741	45,389
順豐速運(香港)有限公司	43,964	43,903
佛山順豐速運有限公司	23,788	24,728
湖南順豐速運有限公司	9,300	5,627
安徽順豐速運有限公司	4,903	5,062
安徽順和快運有限公司	3,914	4,068
湖南順豐快運有限公司	3,843	7,859
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	772	803
	141,225	137,439

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

23. 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

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	7,276	6,474
順豐速運(香港)有限公司	6,441	6,253
湖南順豐速運有限公司	2,308	1,652
湖南順豐快運有限公司	1,661	2,315
佛山順豐速運有限公司	1,306	1,304
安徽順和快運有限公司	454	450
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	343	343
安徽順豐速運有限公司	336	334
	20,125	19,125

23. 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

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	3,528	4,624
順豐速運(香港)有限公司	1,489	1,881
佛山順豐速運有限公司	157	209
安徽順豐速運有限公司	42	7
安徽順和快運有限公司	11	1
湖南順豐快運有限公司	8	–
湖南順豐速運有限公司	5	–
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	1	–
夏暉物流(香港)有限公司	–	112
	5,241	6,834

(iv) 運營管理人費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	1,326	1,326

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

23. 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)

(v) 房託管理人費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
順豐房託資產管理有限公司	13,260	13,010

(vi) 受託人費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
德意志信託(香港)有限公司	753	776

(c) 與關連人士／關聯公司之結餘

(i) 應收關聯公司款項

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
	佛山順豐速運有限公司	2,413
順豐速運(香港)有限公司	1,554	1,235
順豐速運(中國)有限公司	1,365	1,994
湖南順豐快運有限公司	1,121	1,096
安徽順豐速運有限公司	503	620
安徽順和快運有限公司	413	511
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	29	—
湖南順豐速運有限公司	5	33
	7,403	8,186

23. 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

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
順豐速運(中國)有限公司	33,722	33,686
順豐速運(香港)有限公司	31,077	29,666
順豐房託資產管理有限公司	13,260	15,860
湖南順豐速運有限公司	746	1,071
德意志信託(香港)有限公司	729	756
湖南順豐快運有限公司	282	277
佛山順豐速運有限公司	216	221
安徽順豐速運有限公司	125	111
安徽順和快運有限公司	113	116
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	57	211
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	-	1,444
深圳市順豐同城物流有限公司	-	18
	80,327	83,437

24. 批准簡明綜合中期財務資料

簡明綜合中期財務資料於2024年8月15日獲順豐房託資產管理有限公司董事會批准。

績效表

	6月30日			
	2024年	2023年	2022年	2021年
基金單位持有人應佔資產淨值	41.285億港元	42.682億港元	42.300億港元	39.223億港元
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	5.09港元	5.34港元	5.29港元	4.90港元
	截至2024年 6月30日 止六個月	截至2023年 6月30日 止六個月	截至2022年 6月30日 止六個月	於2021年 5月17日 (上市日期) 起至2021年 6月30日止期間
基金單位最高交易價格	2.75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
基金單位最低交易價格	2.20港元	2.75港元	2.80港元	4.12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	56.8%	48.5%	47.1%	15.9%
每基金單位淨收益率(附註(ii))	5.51%	5.27%	3.96%	0.76%
每基金單位年化淨收益率	11.08%	10.62%	7.99%	6.18%

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2024年6月30日止六個月每基金單位分派14.71港仙(2023年：14.64港仙)除以於2024年6月30日的每基金單位收市價2.67港元(2023年：2.78港元)計算。

財務概要

	截至2024年 6月30日 止六個月 千港元	截至2023年 6月30日 止六個月 千港元	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元	於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 6月30日止期間 千港元
業績				
收益	221,837	223,620	197,479	50,700
物業收入淨額	179,570	180,690	161,615	42,211
與基金單位持有人交易前之期內溢利	12,182	148,209	274,844	15,805
每基金單位基本盈利	1.51港仙	18.53港仙	34.36港仙	1.98港仙
每基金單位分派	14.71港仙	14.64港仙	13.67港仙	3.34港仙
	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
總資產	7,532,299	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)	3,403,833	3,458,670	3,557,495	2,917,886
基金單位持有人應佔資產淨值	4,128,466	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	5.09港元	5.26港元	5.32港元	5.11港元



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
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(該委員會已自2024年6月28日起被取消)
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，其確切位置載於簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
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
中國東方資產管理	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義
China Orient International	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義
合規手冊	指	房託管理人就順豐房託的管理及運營所採納的合規手冊

關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
控權單位持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
成立日期	指	2021年4月29日，即由信託契約組成順豐房託的日期
董事	指	房託管理人的董事
披露委員會	指	由董事會成立並自2024年6月28日起被取消的披露委員會
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
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，其確切位置載於簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
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



詞彙

港元	指	香港法定貨幣港元
港元貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
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
上市日期	指	2021年5月17日，即順豐房託的基金單位於香港聯交所主板上市日期
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
中國內地	指	僅就本報告而言，中國(但不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
提名及薪酬委員會	指	由董事會成立的提名及薪酬委員會
非執行董事或非執董	指	房託管理人的非執行董事

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
中國物業	指	長沙物業、佛山物業及蕪湖物業的統稱
物業公司	指	長沙捷泰、佛山潤眾及蕪湖豐泰的統稱
房地產投資信託基金	指	獲證監會認可的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
報告期	指	2024年1月1日起至2024年6月30日止期間
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐豐泰	指	順豐豐泰產業園控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司及持有順豐房託35.88%已發行基金單位的主要持有人
順豐租賃框架協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
順豐房託	指	順豐房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃及由信託契約所組成
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
順豐控股股份	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國成立及其股份於深圳證券交易所上市的公司及順豐房託的控權單位持有人
順豐集團	指	順豐控股股份及其附屬公司



詞彙

順豐香港	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
平方米	指	平方米
主要持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
可持續發展掛鈎貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
信託契約	指	由受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約(經第一份修訂及重列契約修訂及補充)
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，其確切位置載於簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
基金單位	指	除另有指明者外，為順豐房託的基金單位
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
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，其確切位置載於簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
%	指	百分比

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

楊德謙先生

何思婷女士

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@hk.tricorglobal.com

投資者查詢

電話：(852) 3690 8134

傳真：(852) 3690 8132

電郵：irsfreit@sf-express.com

網址

www.sf-reit.com

基金單位的上市地位

香港聯交所(股份代號：2191)

