

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6月30日止六個月之中期業績公告

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6月30日止六個月(「報告期」或「2025年上半年」)的未經審核中期業績。本集團於報告期內的中期業績及簡明綜合中期財務資料已由董事會於2025年8月14日批准刊發。

表現摘要

	截至2025年 6月30日 止六個月 百萬港元	截至2024年 6月30日 止六個月 百萬港元	變動
收益 ¹	229.9	222.3	+3.4%
物業收入淨額 ¹	192.0	181.1	+6.0%
可供分派收入	119.5	119.3	+0.2%
每基金單位分派 (港仙)	13.11	14.71	-10.9%
派息比率	90%	100%	-10個百分點
	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	變動
出租率	97.5%	98.0%	-0.5個百分點
投資組合估值 (百萬港元)	6,237.2	6,731.4	-7.3%
資產負債比率	38.4%	35.9%	+2.5個百分點
基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值 (港元)	3.96	4.51	-12.2%

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

於報告期內，順豐房託錄得收益2.299億港元（2024年上半年：2.223億港元），²按年增長3.4%。扣除3,790萬港元（2024年上半年：4,120萬港元）的物業運營開支後，物業收入淨額為1.920億港元（2024年上半年：1.811億港元），²按年增長6.0%。

	收益 ²			物業收入淨額 ²		
	截至6月30日止六個月					
	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	168,691	162,220	+4.0	143,972	134,344	+7.2
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	22,274	22,287	-0.1	17,178	17,160	+0.1
佛山物業	24,461	23,603	+3.6	20,074	19,138	+4.9
蕪湖物業	10,036	9,618	+4.3	7,273	6,884	+5.7
總計	56,771	55,508	+2.3	44,525	43,182	+3.1

物業運營開支包括獨立第三方收取的樓宇管理費約1,260萬港元（2024年上半年：1,330萬港元）及運營管理人（為順豐控股股份有限公司（「順豐控股股份」，連同其附屬公司統稱為「順豐集團」）的附屬公司）收取的樓宇管理費約130萬港元（2024年上半年：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420萬港元（2024年上半年：500萬港元）。餘下的物業運營開支主要包括其他稅項、差餉及政府地租、維修及保養以及公用服務費用。

報告期的財務成本為4,730萬港元（2024年上半年：5,660萬港元），包括銀行借款的利息開支4,680萬港元（2024年上半年：5,620萬港元），餘下部分則包括債務成本攤銷。經計及利率掉期合約（「利率掉期合約」）後，銀行借款的利息開支淨額為4,940萬港元（2024年上半年：5,620萬港元）。

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）。

順豐房託於報告期錄得除稅後虧損3.622億港元(2024年上半年：除稅後溢利1,220萬港元)，乃主要由於投資物業的公允價值虧損5.259億港元(2024年上半年：1.027億港元)，此屬非現金性質項目，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」)及就組成順豐房託而於2021年4月29日訂立的信託契約(「信託契約」)(經不時修訂)，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)。

報告期的可供分派收入總額上升0.2%至1.195億港元(2024年上半年：1.193億港元)，為與基金單位持有人交易前的虧損(2024年上半年：溢利)，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。

為預留資金以加強財務穩定性，並讓順豐房託更能應對當前波動市況的挑戰，董事會決議維持90%分派比率，並宣佈報告期內每基金單位中期分派為13.11港仙(2024年上半年：14.71港仙)。按報告期最後一個交易日的基金單位收市價3.03港元計算，該分派的年度化分派收益率為8.7%。

中期分派將於2025年9月23日派付予於2025年8月29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2025年6月30日，總資產為64.456億港元(2024年12月31日：69.821億港元)，主要包括62.372億港元(2024年12月31日：67.314億港元)的投資物業。總負債為31.969億港元(2024年12月31日：33.017億港元)，包括24.780億港元(2024年12月31日：25.045億港元)的銀行借款，其中21.570億港元為港元貸款(2024年12月31日：21.565億港元)及3.210億港元為人民幣貸款(2024年12月31日：3.480億港元)。每基金單位資產淨值為3.96港元(2024年12月31日：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38.4%(2024年12月31日：35.9%)，而總負債佔總資產的百分比為49.6%(2024年12月31日：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，均位處主要物流樞紐，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專門為支援其成員公司的物流運營而開發。

物業	於2025年 6月30日的 可出租面積 (平方米)	於2025年 6月30日的 出租率	於2024年 12月31日的 出租率	於2025年 6月30日 內部租戶 所佔 可出租面積 百分比 ³
青衣物業	160,324	96.1%	97.3%	70.2%
長沙物業	119,684	98.6%	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%	91.1%
總計	427,657	97.5%	98.0%	80.7%

於報告期內，房託管理人持續與租戶積極溝通，保持長期合作關係，深入了解其業務需求並提供靈活租賃方案。此等措施使整體出租率維持於高水平，於2025年6月30日達97.5%（2024年12月31日：98.0%），反映物業組合仍然強韌。

順豐集團於2025年6月30日租用可出租面積的80.7%（2024年12月31日：80.3%），並於報告期內為總收益提供約75.5%的貢獻（2024年上半年：75.1%），於報告期內為順豐房託帶來相當穩定的收入。

³ 內部租戶指來自順豐集團的租戶。

於2025年6月30日，按總可出租面積計算，約2%、85%、9%及1%的租約將分別於2025年、2026年、2027年及2028年到期。其中，順豐集團位於青衣、佛山及蕪湖物業於2021年簽訂的租約（佔總可出租面積約59%）將於2026年上半年到期，隨後其長沙物業於2022年簽訂的租約（佔總可出租面積約21%）將於2026年下半年到期。

房託管理人已就續簽事宜與順豐集團相關業務單位展開磋商。續簽條款將反映順豐集團的實際業務需求及符合現行市場的租金水平。由於現有租約的租金逐年增加，當前租金已明顯高於正面臨下行壓力的市場租金。

香港

青衣物業獲順豐集團租戶（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單位）持續支持，合共佔用可出租面積的70.2%（2024年12月31日：69.3%）。其中，供應鏈管理業務總部已於今年初進駐青衣物業。

於報告期內，房託管理人已成功續簽今年到期的一半租約，租金調整幅度為-9.6%。青衣物業其中一個第三方租戶並未續簽部分倉庫租約（面積約5,480平方米），即今年到期租約的另外一半，於2025年6月30日之出租率因而下降1.2個百分點至96.1%（2024年12月31日：97.3%）。房託管理人現正積極物色新租戶進駐。

中國內地

中國內地的其他三個物業於報告期內維持穩定的運營表現。於2025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98.6%、100.0%及95.5%（2024年12月31日：分別為98.9%、100.0%及95.4%）。在眾多租戶中，順豐集團租戶合共承租該等三項物業約86.9%之總可出租面積，以經營快遞及供應鏈管理業務。

於2025年6月30日，長沙物業已為1,962平方米的租約續簽或重新出租，涵蓋倉庫、配套辦公室及宿舍等空間（包括外部租戶），佔今年到期可出租面積的76.0%。房託管理人正積極管理餘下約618平方米的配套辦公室及宿舍的到期租約事宜。然而，預期區內供過於求的情況將為租金造成下行壓力。

佛山物業維持近乎全部由順豐集團租用。蕪湖物業亦有1,303平方米的租約完成續簽或重新出租，包括配套辦公室及宿舍空間，佔今年到期可出租面積的66.9%。房託管理人繼續致力出租餘下約647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。

投資組合估值

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資比較數據對順豐房託於2025年6月30日的物業進行估值。

於2025年6月30日，順豐房託投資組合的估值為62.372億港元（2024年12月31日：67.314億港元），下跌7.3%。下表概述順豐房託物業於2025年6月30日及2024年12月31日的估值。

	估值				半年環比變動		資本化率	
	於2025年6月30日		於2024年12月31日		以港元計值	以當地貨幣計值	於2025年6月30日	於2024年12月31日
	百萬元		百萬元		%	%	%	%
香港								
青衣物業	5,170.0		5,620.0		-8.0	-8.0	4.25	4.25
中國內地	百萬元	人民幣百萬元	百萬元	人民幣百萬元	%	%	%	%
長沙物業	463.8	423.8	481.8	452.8	-3.7	-6.4	5.55	5.55
佛山物業	424.1	387.5	443.1	416.5	-4.3	-7.0	5.45	5.45
蕪湖物業	179.3	163.8	186.5	175.3	-3.9	-6.6	5.70	5.70
小計	1,067.2	975.1	1,111.4	1,044.6	-4.0	-6.7		
總計	6,237.2		6,731.4		-7.3			

青衣物業及中國內地物業的估值均有所下降，主要由於總估值師採用的市場租金下跌。參考總估值師過去數年的評估，我們物業組合內倉庫的市場租金已從其相應的高位下跌約15%至25%不等，反映對各區的經濟及供求情況較為審慎的展望。

資本管理

於報告期內，順豐房託持有的港元銀行融資（「港元貸款」）包括：

- (i) 一項本金金額達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
- (ii) 一項本金金額達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%。

港元貸款以青衣物業及其租金收款賬戶作為擔保。於2025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。

於報告期內，順豐房託亦持有人民幣銀行融資（「人民幣貸款」），包括：

- (i) 就佛山物業作出一項本金金額達人民幣1.2億元的五年期（於2026年4月到期）定期貸款融資（「佛山人民幣貸款」），年利率為2.9%，按全國銀行間同業拆借中心於提款日前一個營業日公布的一年貸款市場報價利率連同基準利差計息，並每年更新，且享有每年0.2%的利率折讓。為提升資金管理靈活性，順豐房託已於報告期內提前全數償還該筆貸款。佛山人民幣貸款以佛山物業及其租金收款賬戶作為擔保；
- (ii) 就蕪湖物業作出一項本金金額達人民幣1.0億元的五年期（於2026年4月到期）定期貸款融資（「蕪湖人民幣貸款」），現行年利率為2.9%，按全國銀行間同業拆借中心於提款日前一個營業日公布的一年貸款市場報價利率連同基準利差計息，並每年更新，且享有每年0.2%的利率折讓。蕪湖人民幣貸款以佛山物業及蕪湖物業的租金收款賬戶作為擔保。於2025年6月30日，蕪湖人民幣貸款的未償還總額約為人民幣6,000萬元。房託管理人正與多家銀行商討蕪湖人民幣貸款的再融資方案；及

(iii) 一項本金金額達人民幣2.75億元的八年期（於2030年5月到期）貸款融資（「長沙人民幣貸款」），現行年利率為2.6%，按全國銀行間同業拆借中心於提款日前一個營業日公布的五年以上貸款市場報價利率連同基準利差計息，並每年更新。基準利差由每年0.45%的折讓進一步下調至每年0.90%的折讓。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2025年6月30日，長沙人民幣貸款的未償還總額約為人民幣2.34億元。

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。於報告期內，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3.95%、4.04%及3.36%（2024年上半年：分別為年利率4.39%、4.44%及4.15%）。

於2025年6月30日，該筆港元定期貸款已全數透過利率掉期合約進行對沖，其中包括9億港元的長期利率掉期合約（自2024年9月貸款開始日起至2027年9月貸款到期日止），以及於2025年5月訂立的短期利率掉期合約（用以規避剩餘12.59億港元貸款於2025年底前的利率波動風險）。

於報告期內，順豐房託分別約26.3%及24.5%（2024年上半年：27.0%及25.7%）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6月30日，順豐房託擁有1.006億港元（2024年12月31日：9,350萬港元）的現金及銀行結餘總額、3,760萬港元（2024年12月31日：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12月31日：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

2025年上半年全球經濟經歷多重波動。1個月香港銀行同業拆息跌至三年新低，而美國則維持利率不變，反映宏觀經濟走向分歧。地緣政治緊張局勢及關稅措施進一步令營商環境受壓。鑑於該等風險因素，我們對下半年保持審慎警惕。

除宏觀經濟外，物流地產行業亦正經歷調整階段。香港方面，於2025年6月整體倉庫空置率突破10%，此乃由於貿易公司與物流營運商在前景不明朗下保持謹慎，並推遲擴張計劃。⁴ 另一方面，物流倉庫新供應將陸續推出，預計最早於2027年落成，或會增添租金壓力。

與此同時，中國內地市場供應增速放緩，令吸納量回升，減輕空置情況，但仍然面臨壓力。展望未來，儘管大灣區近年表現較好，短期內可能因大量新增供應而表現遜色。跨境電商業務也可能受持續進行的關稅談判影響，但報告期內國內包裹量激增近20%，⁵應能持續為物流服務及物流地產提供支撐。

面對動盪市況，我們將持續積極管理資產，並加強與戰略合作夥伴兼主要租戶順豐集團及其他租戶的合作關係。財務方面，我們堅持審慎的資金管理，保持穩健的財務狀況以應對潛在挑戰。最後同樣重要的是，房託管理人將持續監測市況，尋找合適的機會擴充物業組合，為基金單位持有人創造可持續回報。

⁴ CBRE, *Hong Kong Figures - Industrial Q2 2025*

⁵ 國家郵政局

簡明綜合收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收益	4	224,590	221,837
物業運營開支	6	(39,034)	(42,267)
物業收入淨額		185,556	179,570
一般及行政開支	7	(16,499)	(17,198)
投資物業公允價值變動	13	(525,922)	(102,677)
其他(虧損)/收益—淨額	8	(31,430)	3,122
運營(虧損)/溢利		(388,295)	62,817
財務收入		1,952	4,255
財務成本	9	(47,284)	(56,604)
除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利		(433,627)	10,468
所得稅抵免	10	71,392	1,714
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)/溢利		(362,235)	12,182
已向基金單位持有人派付之分派			
— 2023年末期分派(已於2024年4月23日派付)		—	(112,828)
— 2024年末期分派(已於2025年4月25日派付)		(103,537)	—
		(465,772)	(100,646)
每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)	12	(44.28)	1.51
每基金單位攤薄(虧損)/盈利(港仙)	12	(44.28)	1.50

簡明綜合全面收益表

截至2025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2025年6月30日止六個月			
期內虧損	(362,235)	340,928	(21,307)
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：			
換算財務報表之匯兌收益	21,307	—	21,307
期內全面收益總額	<u>(340,928)</u>	<u>340,928</u>	<u>—</u>

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	<u>(7,070)</u>	<u>7,070</u>	<u>—</u>

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。

簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

		2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業	13	6,237,188	6,731,444
物業、廠房及設備		12,706	13,316
土地使用權		555	546
無形資產		10	49
衍生金融工具		8,078	32,878
		<u>6,258,537</u>	<u>6,778,233</u>
流動資產			
應收貿易款項	14	1,448	1,768
應收關聯公司款項	14	6,577	7,634
預付款項及其他應收款項		11,098	13,431
受限制現金		29,698	47,488
原到期日為3個月以上的定期存款		37,632	40,019
現金及現金等價物		100,645	93,501
		<u>187,098</u>	<u>203,841</u>
總資產		<u><u>6,445,635</u></u>	<u><u>6,982,074</u></u>

		2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
附註			
負債			
流動負債			
借款	15	81,104	45,615
應付貿易款項	16	358	745
應付關連人士及關聯公司款項		89,726	83,386
其他應付款項		53,678	68,272
即期稅項負債		3,908	3,350
衍生金融工具		7,434	—
		<u>236,208</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	15	2,396,859	2,458,891
遞延稅項負債		527,593	605,734
遞延政府補貼		36,253	35,675
		<u>2,960,705</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>3,196,913</u>	<u>3,301,668</u>
基金單位持有人應佔資產淨值			
		<u>3,248,722</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>3.96港元</u>	<u>4.51港元</u>

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2025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2025年1月1日		3,680,406
發行予房託管理人之基金單位	11	12,781
與基金單位持有人交易前之期內虧損		(362,235)
已向基金單位持有人派付之分派		(103,537)
換算財務報表之匯兌收益		21,307
於2025年6月30日		<u>3,248,722</u>
於2024年1月1日		4,233,618
發行予房託管理人之基金單位		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		<u>4,128,466</u>

綜合分派表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內 (虧損)／溢利		(362,235)	12,182
調整：			
－投資物業公允價值變動	13	525,922	102,677
－金融工具公允價值(虧損)／收益			
－非現金結算部分		30,281	(932)
－以基金單位形式支付的房託管理人 費用	11	－	13,260
－財務成本與根據合約責任已付及應付 利息之間的差額		449	399
－遞延稅項抵免	10	(78,091)	(8,388)
－折舊及攤銷		1,141	1,066
－轉撥至中國法定儲備		(2,009)	(1,581)
－政府補貼之攤銷		(490)	(439)
－非現金匯兌(收益)／虧損		(752)	605
－應計租金收入與合約租金應收款項之 差額		5,282	490
可供分派收入總額		<u>119,498</u>	<u>119,339</u>
期內分派佔可供分派收入總額百分比 (附註(i))		90%	100%
期內將向基金單位持有人派付之 中期分派(附註(ii))		107,548	119,339
已發行基金單位(千個)		820,356	811,000
期內每基金單位分派(附註(ii))		13.11港仙	14.71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2025年6月30日止六個月分派中期可供分派收入（定義見信託契約）的90%。
- (ii) 截至2025年6月30日止六個月的中期分派每基金單位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日已發行的820,355,741個基金單位（2024年6月30日：已發行的810,999,999個基金單位）計算。該中期分派將於2025年9月23日（2024年中期分派：2024年9月30日）支付。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025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，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 編製基準

截至2025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2024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。

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	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	189,041	188,941
管理服務收入	28,077	26,416
其他(附註)	7,472	6,480
	<u>224,590</u>	<u>221,837</u>

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。

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6月30日止六個月	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)
分部收益	<u>165,463</u>	<u>59,127</u>	<u>224,590</u>
物業收入淨額	140,085	45,471	185,556
投資物業公允價值變動	(450,000)	(75,922)	(525,922)
一般及行政開支			(16,499)
其他虧損－淨額			(31,430)
財務收入			1,952
財務成本			(47,284)
所得稅抵免			<u>71,392</u>
與基金單位持有人交易前之期內虧損			<u><u>(362,235)</u></u>
截至2024年6月30日止六個月			
分部收益	<u>161,935</u>	<u>59,902</u>	<u>221,837</u>
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)
所得稅抵免			<u>1,714</u>
與基金單位持有人交易前之期內溢利			<u><u>12,182</u></u>

截至2025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682,000港元（2024年6月30日：607,000港元）及約459,000港元（2024年6月30日：459,000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：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
分部資產		
香港	5,181,813	5,633,761
中國內地	1,149,642	1,197,108
所有其他分部	114,180	151,205
	<u>6,445,635</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	629,518	693,124
中國內地	370,246	412,210
所有其他分部	2,197,149	2,196,334
	<u>3,196,913</u>	<u>3,301,668</u>

6. 物業運營開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理費	18,214	19,631
— 樓宇管理費 (附註(i))	13,965	14,621
— 補充服務相關開支	4,249	5,010
差餉及地租	4,620	4,684
維修及保養	3,891	5,343
水電費	3,009	3,060
其他稅項 (附註(ii))	7,695	7,921
其他	1,605	1,628
	39,034	42,267

附註：

- (i) 截至2025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1,348,000港元(2024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。

7. 一般及行政開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金		
— 審核及與審核相關的鑒證服務	1,045	1,170
— 其他服務	116	108
房託管理人費用	13,277	13,260
受託人費用	645	753
總估值師費用	88	90
法律及專業費用	1,101	1,491
銀行手續費	37	31
其他	190	295
	16,499	17,198

8. 其他(虧損)／收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補貼	490	2,918
衍生金融工具公允價值(虧損)／收益	(32,818)	932
匯兌收益／(虧損)淨額	885	(739)
其他	13	11
	<u>(31,430)</u>	<u>3,122</u>

9. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借款之利息開支	46,835	56,205
債務成本攤銷	449	399
	<u>47,284</u>	<u>56,604</u>

10. 所得稅抵免

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2025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（2024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（2024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%（2024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	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
－中國內地企業所得稅	(6,547)	(6,520)
－預扣稅	(152)	(154)
遞延所得稅	<u>78,091</u>	<u>8,388</u>
	<u><u>71,392</u></u>	<u><u>1,714</u></u>

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。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
房託管理人費用		
以基金單位形式	—	13,260
以現金形式	13,277	—
	<u>13,277</u>	<u>13,260</u>
	<u>13,277</u>	<u>13,260</u>

12. 每基金單位(虧損)／盈利

(i) 基本

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本(虧損)／盈利乃根據與基金單位持有人交易前之期內(虧損)／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	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
與基金單位持有人交易前之		
期內(虧損)／溢利(千港元)	<u>(362,235)</u>	<u>12,182</u>
期內基金單位加權平均數(千個)	<u>818,087</u>	<u>807,607</u>
每基金單位基本(虧損)／盈利(港仙)	<u>(44.28)</u>	<u>1.51</u>

(ii) 攤薄

以與基金單位持有人交易前之期內(虧損)／溢利為基準之每基金單位攤薄(虧損)／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2024年1月1日至2024年6月30日期間的管理人費用將全數以基金單位支付，該等單位屬具潛在攤薄影響的基金單位。而於2025年1月1日至2025年6月30日期間，概無具潛在攤薄影響的基金單位。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
與基金單位持有人交易前之 期內(虧損)／溢利(千港元)	(362,235)	12,182
期內基金單位加權平均數(千個)	818,087	807,607
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
每基金單位攤薄(虧損)／盈利的基金 單位加權平均數(千個)	818,087	812,573
每基金單位攤薄(虧損)／盈利(港仙)	(44.28)	1.50

附註： 因管理人費用全數以順豐房託基金單位形式支付，所對應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)。

13. 投資物業

	千港元 (未經審核)
於2025年1月1日	6,731,444
添置	1,023
投資物業公允價值變動	(525,922)
貨幣換算差額	30,643
於2025年6月30日	6,237,188
	千港元 (經審核)
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2025年6月30日及2024年12月31日的市場價值作為基礎進行重估。

(ii) 估值技術

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

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

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6月30日： 5,170,000,000 港元(2024年 12月31日： 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	於2025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%(2024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2025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%(2024年12月31 日：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	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：	月度市場租金越高，公允價值越高。
			停車場：於2025年6月30日為每平方英尺每月2.5港元（2024年12月31日：每平方英尺每月2.5港元）；	
			倉庫：於2025年6月30日為每平方英尺每月11.9至12.1港元（2024年12月31日：每平方英尺每月12.5至13.4港元）；	
			配套辦公室：於2025年6月30日為每平方英尺每月9.2至10.1港元（2024年12月31日：每平方英尺每月10.9港元）。	

本集團持有的投資物業	公允價值		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
	等級	估值	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	2025年6月30日： 463,824,000港元 (人民幣 423,800,000元) (2024年12月31 日：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% (2024年12月31日： 5.05%)。	年期收益率越 高，公允價值 越低。	
			(2) 復歸回報率	於2025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% (2024年12月31 日：5.55%)。	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		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：	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6月30日為每平方米每月人民幣23.7元(2024年12月31日：每平方米每月人民幣25.3元)； 倉庫：於2025年6月30日為每平方米每月人民幣25.1元(2024年12月31日：每平方米每月人民幣26.6元)； 辦公樓及配套設施：於2025年6月30日為每平方米每月人民幣27.4元(2024年12月31日：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。

本集團持有的投資物業	公允價值		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
	等級	估值	重大不可觀察輸入數據			
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6月30日：424,096,000港元 (人民幣387,500,000元) (2024年12月31日：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% (2024年12月31日：4.95%)。	年期收益率越高，公允價值越低。	
			(2) 復歸回報率	於2025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% (2024年12月31日：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	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 6月30日為每平方米 每月人民幣37.4元 (2024年 12月31日：每平方米每月人 民幣39.7元)； 配套便利店：於2025年 6月30日為每平方米每月人 民幣40.4元 (2024年 12月31日：每平方米每月人 民幣42.7元)。	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		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
	等級	估值			
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6月30日： 179,268,000港元 (人民幣 163,800,000元) (2024年12月31 日：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% (2024年12月31日： 5.20%)。	年期收益率越 高，公允價值 越低。
			(2) 復歸回報率	於2025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% (2024年12月31日： 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		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
	等級	估值			
			(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：	月度市場租金越高，公允價值越高。
				分撥中心：於2025年6月30日為每平方米每月人民幣25.6元(2024年12月31日：每平方米每月人民幣27.1元)；	
				倉庫：於2025年6月30日為每平方米每月人民幣18.2元(2024年12月31日：每平方米每月人民幣19.1元)；	
				配套辦公室及其他：於2025年6月30日為每平方米每月人民幣16.1元(2024年12月31日：每平方米每月人民幣17.0元)。	

(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) 本集團貸款融資的抵押

於2025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887,920,000港元（2024年12月31日：924,927,000港元）及5,170,000,000港元（2024年12月31日：5,620,000,000港元）已予抵押，以使本集團獲得2,477,963,000港元（2024年12月31日：2,504,506,000港元）的借款。

14. 應收貿易款項

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貿易款項		
— 第三方	1,448	1,768
— 關聯公司(附註)	6,577	7,634
	<u>8,025</u>	<u>9,402</u>

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。

於2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	7,865	9,324
31至90天	79	78
90至180天	81	—
	<u>8,025</u>	<u>9,402</u>

應收貿易款項及關聯公司應收款項的賬面值與其公允價值大致相符。

15. 借款

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借款本金金額	2,479,983	2,506,975
交易成本資本化	(2,020)	(2,469)
	<u>2,477,963</u>	<u>2,504,506</u>
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	(81,104)	(45,615)
	<u>2,396,859</u>	<u>2,458,891</u>

於2025年6月30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1.42%（2024年12月31日：年利率4.90%）。

請參閱附註9有關截至2025年及2024年6月30日止六個月之借款財務成本。

於2025年6月30日，本集團的投資物業價值約6,057,920,000港元（2024年12月31日：6,544,927,000港元）（附註13）、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29,698,000港元（2024年12月31日：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。

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。

16. 應付貿易款項

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貿易款項	<u>358</u>	<u>745</u>

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：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	<u>358</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。

審閱中期業績

本集團於報告期的中期業績及簡明綜合中期財務資料已由董事會轄下的審核委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第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。

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、香港法例第571章證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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報告期內亦一直應用上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

發行新基金單位

於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6月30日，順豐房託已發行基金單位總數為820,355,741個基金單位。

僱員

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，故此並無直接聘用任何員工。

購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於報告期內，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%。

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13.11港仙，將於2025年9月23日（星期二）派付予於2025年8月29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2025年8月29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2025年8月28日（星期四）下午4時30分交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

發布中期報告

順豐房託於報告期的中期報告將於2025年9月30日或之前於香港聯合交易所有限公司及順豐房託的網站上發布以及寄發予基金單位持有人。

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，2025年8月14日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事何捷先生；執行董事及行政總裁翟廸強先生；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。