



(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第104條獲認可之集體投資計劃)

順豐房託公佈 2025 年中期業績

* * * *

穩中求韌，迎接挑戰

2025 年 6 月 30 日止六個月業績摘要：

- 總收益增加 3.4%至 2.299 億港元¹
- 物業收入淨額增加 6.0%至 1.920 億港元¹
- 可供分派收入總額增加 0.2%至 1.195 億港元
- 中期分派每基金單位 13.11 港仙
- 年度化分派收益率為 8.7%²
- 整體出租率維持在 97.5%的高位

(2025 年 8 月 14 日－香港) 順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」，股份代號：2191)之管理人順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)公佈其截至 2025 年 6 月 30 日止六個月(「報告期」)的中期業績。

憑著嚴格的風險管理，以及與順豐控股股份有限公司(連同其附屬公司統稱為「順豐集團」)的戰略合作關係，房託管理人於報告期內成功應對市場波動，展現韌性。順豐房託總收益達 2.299 億港元¹，同比增加 3.4%；物業收入淨額達 1.920 億港元¹，同比增加 6.0%。

報告期內的可供分派收入總額同比增加 0.2%至 1.195 億港元。為預留資金以鞏固財務穩定性，並讓順豐房託更能應對市場波動帶來的挑戰，董事會決議維持 90%的分派比率，中期分派為每基金單位 13.11 港仙，年度化分派收益率為 8.7%²。

房託管理人持續與租戶積極溝通，保持長期合作關係，於 2025 年 6 月 30 日的整體出租率維持 97.5%的高水平，反映物業組合仍然強韌。

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)。

² 按報告期內最後一個交易日的基金單位收市價 3.03 港元計算。

截至 2025 年 6 月 30 日，順豐集團的多個業務單位合共租用可出租總面積的 80.7%，報告期內貢獻總收益約 75.5%。他們在青衣、佛山及蕪湖物業於 2021 年簽訂的租約將於 2026 年上半年到期，佔可出租總面積約 59%；其位於長沙物業於 2022 年簽訂的租約則將於 2026 年底到期，佔可出租總面積約 21%。

房託管理人已就續簽事宜與相關業務單位展開磋商，將配合順豐集團的業務需求，租金亦會按照現時市場租金釐定。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。

於 2025 年 6 月 30 日，順豐房託投資組合的估值為 62.372 億港元，較於 2024 年 12 月 31 日的估值下跌 7.3%，主要由於總估值師採用的市場租金下跌，反映對各區的經濟及供求情況較為審慎的展望。

面對利率波動，順豐房託採用長、短期利率掉期合約以降低利率風險。截至 2025 年 6 月 30 日，港元定期貸款已全數透過利率掉期合約對沖。順豐房託組合利用不同期限的利率掉期合約，主動對沖整筆港元定期貸款的風險敞口，即使市場波動，仍能鎖定穩定的現金流。

房託管理人**執行董事兼行政總裁翟迪強先生**表示：「在如此波動的市況下，我們很高興為基金單位持有人呈上穩健的業績。考慮到地緣政治緊張局勢持續帶來的風險，以及順豐集團大部分租約將於 2026 年上半年到期所帶來的挑戰，順豐房託在今年餘下時間將保持審慎警惕。」

「財務方面，我們將一如既往，採取審慎的資本管理策略，確保資本充裕及財務穩健，以應對未來潛在的不確定因素。最後，同樣重要的是房託管理人會持續密切關注市場動向，尋找合適的投資機會，進一步擴展資產組合，為基金單位持有人創造可持續的回報。」

—完—

關於順豐房地產投資信託基金

順豐房託是首個在香港聯合交易所有限公司主板上市，並聚焦於物流物業的房地產投資信託基金。順豐房託以投資於全球可產生收入的房地產為目標，而初步投資重點則放在物流物業。憑藉其現有四項物業的投資組合，順豐房託可為其基金單位持有人提供直接接觸香港及中國內地現代物流物業的機會。

在業務發展方面，順豐房託獲得其控權單位持有人順豐控股股份有限公司（「順豐控股」）的全力支持。順豐控股是一間於中華人民共和國成立的公司，其股份於深圳證券交易所及香港聯合交易所上市。順豐控股是中國主要的綜合物流服務供應商，擁有全面的業務板塊、涵蓋快遞、貨運、冷鏈、國際及本地服務、跨境物流及供應鏈管理。

傳媒查詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

蘇嘉麗 Tel: +852 2864 4826

馮靜儀 Tel: +852 2114 4939

陳家睿 Tel: +852 2864 4847

雷蕾 Tel: +852 2864 4873

Email: heidi.so@sprg.com.hk

Email: phoenix.fung@sprg.com.hk

Email: carlos.chen@sprg.com.hk

Email: sophia.lei@sprg.com.hk