



2025
中期報告

SF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
順豐房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

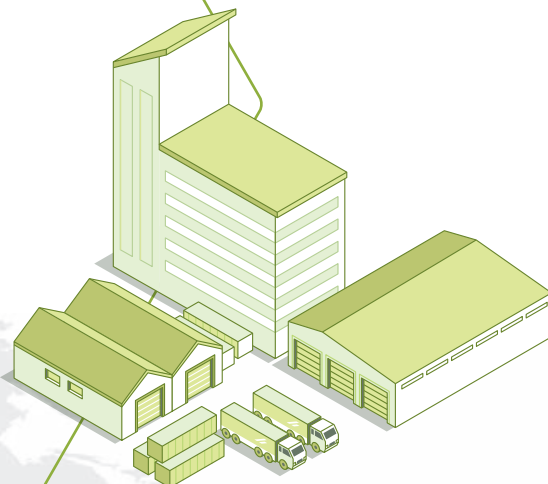
股份代號：2191



順豐房託

順豐房託(股份代號：2191)是在香港聯交所主板上市的首個以物流物業為主的房地產投資信託基金。順豐房託是獲證監會認可並由信託契約所組成的一項集體投資計劃。

順豐房託投資全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於物流物業。順豐房託的投資組合目前包括位於香港青衣以及中國內地佛山、蕪湖與長沙的四項物業。該四項物業全部均為現代物流物業，戰略性地位處香港及中國內地的主要物流樞紐。



房託管理人

順豐房託由順豐房託資產管理有限公司管理，其職責是根據信託契約並純粹為基金單位持有人的利益而管理順豐房託及其所有資產。



順豐控股股份

順豐控股股份有限公司為一間於中國成立且其股份於深圳證券交易所及香港聯交所上市的公司，並為順豐房託的發起人及控權單位持有人。順豐控股股份是中國及亞洲第一大、全球第四大綜合物流服務提供商。其圍繞物流生態圈，持續完善服務能力，業務拓展至時效快遞、經濟快遞、快運、冷運及醫藥、同城即時配送、供應鏈及國際業務(含國際快遞、國際貨運及代理、供應鏈)等物流板塊，能夠為客戶提供國內及國際端到端一站式供應鏈服務。





目錄

表現摘要	2
管理層討論及分析	3
企業管治	11
權益披露	19
其他資料	22
關連人士交易	24
獨立核數師審閱報告	28
簡明綜合中期財務資料	30
簡明綜合收益表	30
簡明綜合全面收益表	31
簡明綜合資產負債表	32
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	34
綜合分派表	35
簡明綜合現金流量表	36
簡明綜合中期財務資料附註	37
績效表	66
財務概要	67
詞彙	68
公司資料	封底 內頁

表現摘要

截至2025年6月30日止六個月

收益⁽¹⁾



2.299
億港元

2024年6月30日：
2.223億港元

↑3.4%

物業收入淨額⁽¹⁾



1.920
億港元

2024年6月30日：
1.811億港元

↑6.0%

可供分派收入



1.195
億港元

2024年6月30日：
1.193億港元

↑0.2%

每基金單位分派



13.11
港仙

2024年6月30日：
14.71港仙

↓10.9%

派息比率



90%

2024年6月30日：
100%

↓10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）

於2025年6月30日

出租率



97.5%

2024年12月31日：98.0%

↓0.5個百分點

投資組合估值



62.372 億港元

2024年12月31日：67.314億港元

↓7.3%

資產負債比率



38.4%

2024年12月31日：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



3.96 港元

2024年12月31日：4.51港元

↓12.2%

管理層討論及分析

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					
香港	2025年 千港元	2024年 千港元	變動 %	2025年 千港元	2024年 千港元	變動 %
青衣物業	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）。



管理層討論及分析

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及信託契約，順豐房託須向其基金單位持有人分派不少於90%的可供分派收入總額（即與基金單位持有人交易前該期間的經審核溢利，惟須按信託契約的規定作出若干調整）。

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，並宣布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，包括香港青衣以及中國內地的湖南省長沙、廣東省佛山及安徽省蕪湖。四項物業最初均是由順豐控股股份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。

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。

³ 內部租戶指來自順豐集團的租戶。



管理層討論及分析

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 百萬元		於2024年12月31日 百萬元		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 %
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2.5億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減去每年0.2%的利率折扣計息，並每年更新。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減去每年0.2%的利率折扣計息，並每年更新。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%的折扣進一步下調至每年0.90%的折扣。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 世邦魏理仕，*Hong Kong Figures - Industrial Q2 2025*

⁵ 國家郵政局

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。房託管理人共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。

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

董事會主席及行政總裁

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或獨董。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。

房託管理人的董事委員會

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

所有董事委員會均獲提供足夠資源以履行其職責，並於有必要時獲得專業意見，費用由房託管理人承擔。

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、檢討資金管理方面的政策並提出修改建議，以及檢討基金單位持有人溝通政策的執行情況及實施成效並提出建議。

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及內部監控和風險管理系統、確保財務報表的質素及完整性、委任及審閱內部及獨立外聘核數師的表現，以及審閱及監察內部審計功能的有效性，並就成本、工作範圍及方法等各方面檢討外部審計工作是否充分。

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、審閱及監督董事會多元化政策、提名政策及員工多元化政策、監督及制定整體薪酬策略及政策、薪酬水平及人事繼任計劃，以及就董事的薪酬待遇向董事會提出建議。

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，亦有為順豐集團旗下的物業及實體提供服務。運營管理人可能在順豐集團的其他活動中在運營層面上面臨利益衝突。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）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；
- 涉及董事或順豐房託主要持有人或其他關連人士的利益衝突須在董事會會議上而非透過傳閱文件處理，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨董均須出席有關會議；及
- 於事項中擁有重大利益的董事須於有關董事會會議上就相關決議案放棄投票權，且不予計入該會議的法定人數。

舉報及反貪腐

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

房託管理人視誠實、廉正及公平競爭為順豐房託的核心價值，並須由房託管理人的所有董事及僱員時刻堅守。房託管理人已採納反貪腐政策，並以禮品及招待政策作為補充（統稱為「**該等反貪腐政策**」），以嚴禁房託管理人的所有董事及僱員於房託管理人及本集團的業務過程中索取、接受或提供任何賄賂。房託管理人已要求其所有董事及僱員遵守該等反貪腐政策。

合規

企業管治守則

於報告期內，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2024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) 非執董何捷先生現任嘉里物流聯網有限公司（於2025年3月28日更名為「KLN Logistics Group Limited」並隨之停止使用中文名稱，一間於香港聯交所上市的公司，並為順豐控股股份的附屬公司）的執行董事兼首席戰略主管。

- (ii) 非執董黃美智女士現任嘉里物流聯網有限公司（於2025年3月28日更名為「KLN Logistics Group Limited」並隨之停止使用中文名稱，一間於香港聯交所上市的公司，並為順豐控股股份的附屬公司）的非執行董事。
- (iii) 執董及行政總裁翟迪強先生獲委任為資本策略地產有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）的獨立非執行董事，自2025年6月17日起生效。
- (iv) 獨董何立基先生，自2025年3月31日起不再擔任職業訓練局商品貿易及電商訓練委員會的成員，並自2025年7月1日起不再擔任香港海運港口局的兩個委員會的成員。

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，旨在維持與基金單位持有人的有效溝通，及培養向基金單位持有人披露順豐房託持續發展的文化。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2024年ESG報告內所述的綠色運營、合作夥伴參與、發揮員工潛能、商業誠信及未來展望。

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22至23頁的「其他資料」一節。

房地產投資信託基金守則規定順豐房託的關連人士須披露彼等於順豐房託基金單位的權益。此外，根據信託契約，證券及期貨條例第XV部有關權益披露的若干條文被視為適用於房託管理人、董事或行政總裁及於順豐房託基金單位中擁有權益(包括淡倉)的若干人士。

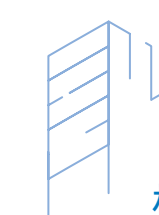
董事的權益

於2025年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2025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(%) ⁽⁵⁾
順豐豐泰 ⁽¹⁾	實益擁有人	300,355,741	好倉	36.61
順豐控股股份 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	好倉	36.61
深圳明德控股發展有限公司 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	好倉	36.61
王衛 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	好倉	36.61
中央匯金投資有限責任公司 ⁽²⁾	受控法團權益	166,388,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	好倉	20.28



權益披露

附註：

於2025年6月30日：

1. 300,355,741個基金單位乃由陽帆控股有限公司的直接全資附屬公司順豐豐泰直接持有。陽帆控股有限公司為順豐控股(香港)有限公司(前稱順豐控股有限公司)(「**順豐香港**」)的直接全資附屬公司。順豐香港為深圳順豐泰森控股(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及香港聯交所上市的公司，並由深圳明德控股發展有限公司(一間由王衛先生擁有99.9%權益的公司)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300,355,741個基金單位中擁有權益。王衛先生因擁有深圳明德控股發展有限公司99.9%的權益，亦被視為於同一批300,355,741個基金單位中擁有權益。
2. 中央匯金投資有限責任公司持有中國東方資產管理股份有限公司約71.55%的已發行股份，而中國東方資產管理股份有限公司間接持有中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「**COAMIH**」)50%權益。
3. 該等權益乃指：
 - (i) 127,541,000個基金單位乃由China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有。China Orient Multi-Strategy Master Fund由China Orient Multi-Strategy Fund控制100%；而後者本身則由China Orient International Fund Management Limited (「**COIFM**」) 控制100%。COIFM由COAMIH控制100%。因此，COAMIH、COIFM及China Orient Multi-Strategy Fund均被視為於China Orient Multi-Strategy Master Fund所直接持有的同一批127,541,000個基金單位中擁有權益；及
 - (ii) 38,847,000個基金單位乃由China Orient Enhanced Income Fund直接持有，而China Orient Enhanced Income Fund則由COIFM控制100%。COIFM由COAMIH控制100%。因此，COAMIH及COIFM均被視為於China Orient Enhanced Income Fund所直接持有的同一批38,847,000個基金單位中擁有權益。
4. 中央匯金投資有限責任公司間接持有166,388,000個基金單位(包括China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有的127,541,000個基金單位，以及China Orient Enhanced Income Fund直接持有的38,847,000個基金單位)。
5. 概約百分比乃根據已發行合共820,355,741個基金單位計算。

房託管理人的權益

於2025年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。

其他關連人士的權益

經作出合理查詢後及根據房託管理人可獲得的資料，於2025年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⁾
DWS Investments Australia Limited ⁽¹⁾	2,377,000	0.29
DB AG (New York) ⁽¹⁾	98,000	0.01

附註：

1. DWS Investments Australia Limited及DB AG (New York)均為受託人的聯繫人。
2. 概約百分比乃根據於2025年6月30日已發行合共820,355,741個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2025年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。



其他資料

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，順豐房託的已發行基金單位總數為820,355,741個基金單位。

買賣房地產

順豐房託於報告期內概無進行任何房地產買賣。

順豐房託於2025年6月30日所持物業的詳情載於本報告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%。

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28至29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。

批准2025年中期報告

本2025年中期報告已於2025年8月14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、清潔及維修服務等增值服務（「附加服務」））如下：

租戶名稱	關係	交易性質	於報告期所產生的 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⁾⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供附加服務	63,621.9	32,485.3
順豐速運(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供附加服務	52,138.2	28,602.8
豐豪供應鏈(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供附加服務	865.9	767.3
佛山順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	佛山物業的物業租賃	26,281.8	9,188.6
安徽順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	5,695.8	1,015.1

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⁾⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	4,662.0	828.9
安徽順合心快運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	23.6	14.2
湖南順豐快運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	5,623.2	1,948.9
湖南順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	11,643.8	4,162.6
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	1,161.7	393.0
總計			171,717.9	

附註：

- (1) 房託管理人的同系附屬公司
- (2) 順豐房託的主要持有人順豐控股股份的附屬公司
- (3) 由順豐房託的主要持有人王衛先生持有30%股權的公司

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1.717億港元，並未超出截至2025年12月31日止財政年度的租金收入及其他收入年度上限4.322億港元。

關連人士交易

與關連人士的運營管理交易

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

於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⁾⁽³⁾	向中國物業提供運營及 物業管理服務	1,348.0

附註：

- (1) 房託管理人的同系附屬公司
- (2) 順豐房託的主要持有人順豐控股股份的附屬公司
- (3) 由順豐房託的主要持有人王衛先生持有30%股權的公司

根據運營管理協議，中國物業於報告期內所產生的管理費合共約為130萬港元，並未超出截至2025年12月31日止財政年度的管理費年度上限530萬港元。

房地產投資信託基金守則項下的其他披露

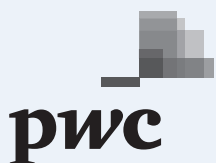
根據房地產投資信託基金守則，房託管理人及受託人按組成文件所述向順豐房託提供的服務均不被視為關連人士交易，但有關服務（任何價值不超過100萬港元的服務交易除外）的詳細資料（如條款及報酬）須在將予刊發的下一份中期報告或年報內披露。

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60萬港元。

根據信託契約，房託管理人費用包括每半年應付一次的基本費用及（如適用）浮動費用、收購費用及出售變現費用。於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30至65頁的簡明綜合中期財務資料，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2025年6月30日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、中期綜合分派表 and 中期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上或承擔任何責任。

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。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序。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

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，2025年8月14日

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

第37至65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	(340,928)	340,928	—
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	—

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37至65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2025年6月30日

	附註	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)
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	14	8,078	32,878
		6,258,537	6,778,233
流動資產			
應收貿易款項	15	1,448	1,768
應收關聯公司款項	15, 23(c)(i)	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
		187,098	203,841
總資產		6,445,635	6,982,074
負債			
流動負債			
借款	16	81,104	45,615
應付貿易款項	18	358	745
應付關連人士及關聯公司款項	19, 23(c)(ii)	89,726	83,386
其他應付款項	20	53,678	68,272
即期稅項負債		3,908	3,350
衍生金融工具	14	7,434	–
		236,208	201,368

簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

	附註	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)
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
借款	16	2,396,859	2,458,891
遞延稅項負債	17	527,593	605,734
遞延政府補貼		36,253	35,675
		2,960,705	3,100,300
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		3,196,913	3,301,668
基金單位持有人應佔資產淨值		3,248,722	3,680,406
已發行基金單位(千個)		820,356	815,893
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		3.96港元	4.51港元

第37至65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		3,248,722
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		4,128,466

第37至65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		119,498	119,339
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。

第37至65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2025年6月30日止六個月

	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)
經營活動所得現金流量		
運營業務產生之現金	132,957	129,844
已收利息	1,952	4,255
已付所得稅	(6,217)	(7,151)
經營活動所得現金淨額	128,692	126,948
投資活動所得現金流量		
轉撥自受限制現金	66,057	46,799
結算投資物業應付款項	(354)	(10,157)
添置物業、廠房及設備	(377)	(680)
添置無形資產	—	(9)
轉撥自初始到期日超過三個月的定期存款	2,388	—
投資活動所得現金淨額	67,714	35,953
融資活動所得現金流量		
已向基金單位持有人派付之分派	(103,537)	(112,828)
已付利息	(49,373)	(52,039)
償還借款	(36,385)	(23,004)
結算衍生金融工具	(584)	—
融資活動所用現金淨額	(189,879)	(187,871)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,527	(24,970)
期初現金及現金等價物	93,501	190,247
匯率變動對現金及現金等價物之影響	617	(287)
期末現金及現金等價物	100,645	164,990

第37至65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。

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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 會計政策

誠如截至2024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2025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2025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21號之修訂

缺乏可兌換性

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。本集團預計修訂不會對其營運或財務報表產生重大影響。

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
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

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。

3. 會計政策(續)

新訂準則及對準則之修訂及詮釋(續)

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

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

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025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）

- c. 從現金流量表的角度而言，已收利息的呈列方式將有所變動。已收利息將由目前呈列為運營現金流量的部分改為投資現金流量。

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

4. 收益

	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)
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
	224,590	221,837

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2025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2025年6月30日止六個月			
分部收益	165,463	59,127	224,590
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			71,392
與基金單位持有人交易前之期內虧損			(362,235)
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)
所得稅抵免			1,714
與基金單位持有人交易前之期內溢利			12,182

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）。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025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：

	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
	6,445,635	6,982,074
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	629,518	693,124
中國內地	370,246	412,210
所有其他分部	2,197,149	2,196,334
	3,196,913	3,301,668

6. 物業運營開支

	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)
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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024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	1,045	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 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (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
	(31,430)	3,122

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

9. 財務成本

	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)
銀行借款之利息開支	46,835	56,205
債務成本攤銷	449	399
	47,284	56,604

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 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (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	78,091	8,388
	71,392	1,714

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 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (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	—
	13,277	13,260

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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 (未經審核)	2024年 (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
每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)	(44.28)	1.51

(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 (未經審核)	2024年 (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) 估值方法

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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

13. 投資物業（續）

(ii) 估值技術（續）

估值技術連同其重大不可觀察輸入數據概述如下。

本集團持有的投資物業	公允價值 等級	估值	估值技術及 重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察輸入數據	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 (2) 復歸回報率 (3) 月度市場租金	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%）。 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%）。 市場租金乃根據在公平交易中自願 租賃人與自願承租人之間按照適當 租賃條款於估值日就該不動產權益 的估計應出租金額釐定，經過適當 的營銷，且雙方均在知情、審慎及 不受脅迫之情況下行事，其金額載 列如下： 停車場：於2025年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 呎每月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）；及 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）。	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。

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
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 (2) 復歸回報率 (3) 月度市場租金	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%）。 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%）。 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）；及 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）。	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2025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	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 (2) 復歸回報率 (3) 月度市場租金	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%)。 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%)。 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)；及 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)。	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2025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
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 (2) 復歸回報率 (3) 月度市場租金	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%)。 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%)。 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)；及 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)。	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2025年6月30日止六個月

13. 投資物業（續）

(iii) 投資物業的限制

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

(iv) 本集團貸款融資的抵押

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. 衍生金融工具

	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)
衍生工具資產		
非指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	8,078	32,878
衍生工具負債		
非指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	7,434	—

利率掉期合約

衍生工具初始按訂立衍生工具合約當日的公允價值確認，其後按其公允價值重新計算。並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值使用估值技術釐定。該等估值技術充分利用可得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對實體的特定估計。倘計算有關工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該工具納入公允價值層級的第2級。

利率掉期合約的公允價值乃經考慮市場可觀察之收益率曲線後，參考估計未來現金流量現值計算得出。利率掉期合約納入公允價值層級的第2級。於截至2025年及2024年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。

15. 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
	8,025	9,402

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。

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	—
	8,025	9,402

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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

16. 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)
	2,477,963	2,504,506
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	(81,104)	(45,615)
	2,396,859	2,458,891

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。

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2025年6月30日及2024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：

	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)
遞延稅項資產	(28,847)	(37,787)
遞延稅項負債	556,440	643,521
遞延稅項負債淨額	527,593	605,734

預計大部分遞延稅項負債淨額將於報告期後十二個月後收回。

(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2025年1月1日	7,707	30,024	56	37,787
於簡明綜合收益表中扣除	(103)	(9,039)	(57)	(9,199)
貨幣換算差額	258	-	1	259
於2025年6月30日	7,862	20,985	-	28,847

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 遞延稅項負債（續）

(a) 遞延稅項資產（續）

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

(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2025年1月1日	627,525	13,208	2,788	643,521
於簡明綜合收益表中(計入)/ 扣除	(83,901)	1,930	(5,319)	(87,290)
貨幣換算差額	209	—	—	209
於2025年6月30日	543,833	15,138	(2,531)	556,440

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 遞延稅項負債 (續)

(b) 遞延稅項負債 (續)

	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2024年1月1日	732,210	9,420	5,436	747,066
於簡明綜合收益表中(計入)/扣除	(103,393)	3,788	2,788	(96,817)
於其他全面收益中計入	-	-	(5,436)	(5,436)
貨幣換算差額	(1,292)	-	-	(1,292)
於2024年12月31日	627,525	13,208	2,788	643,521

18. 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	358	745

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

18. 應付貿易款項（續）

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	358	745

19. 應付關連人士及關聯公司款項

	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)
已收租戶按金	61,182	61,178
應計房託管理人費用及受託人費用	13,777	13,395
預收管理服務收入	3,643	3,519
預收租金	9,304	3,918
其他	1,820	1,376
	89,726	83,386

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2025年6月30日止六個月

20. 其他應付款項

	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)
工程應付款項	4,415	5,107
已收租戶按金	28,342	31,165
應計物業管理費	10,774	15,854
應付法律及專業費用	3,353	3,374
預收租金	1,935	3,337
應付其他稅項	1,888	1,754
預收管理服務收入	527	876
應付利息	1,237	5,727
其他	1,207	1,078
	53,678	68,272

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2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無未償還的資本承擔。

22. 或然負債

於2025年6月30日及2024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2025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)、(v)及(vi)
德意志信託(香港)有限公司	(i)
順豐速運(中國)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
順豐速運(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
佛山順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
安徽順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
安徽順和快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
湖南順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
湖南順豐快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
安徽順合心快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
豐豪供應鏈(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)

附註：

- (i) 該等公司被視為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (ii) 該等公司被視為關聯公司(定義見國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)。
- (iii) 該等公司為房託管理人的同系附屬公司，故為房託管理人的聯繫人。
- (iv) 該等公司為順豐房託的主要持有人順豐控股股份有限公司的附屬公司，故為順豐房託的主要持有人的聯繫人。
- (v) 該等公司為王衛先生(於過去十二個月為房託管理人之董事)的聯繫人(直至2024年8月17日)。
- (vi) 該等公司為順豐房託的主要持有人王衛先生持有30%股權的公司。

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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	50,742	50,741
順豐速運(香港)有限公司	43,964	43,964
佛山順豐速運有限公司	23,675	23,788
湖南順豐速運有限公司	9,255	9,300
安徽順豐速運有限公司	4,930	4,903
安徽順和快運有限公司	3,896	3,914
湖南順豐快運有限公司	3,825	3,843
豐豪供應鏈(香港)有限公司	858	—
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	768	772
安徽順合心快運有限公司	22	—
	141,935	141,225

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	7,494	7,276
順豐速運(香港)有限公司	6,634	6,441
湖南順豐速運有限公司	2,389	2,308
湖南順豐快運有限公司	1,719	1,661
佛山順豐速運有限公司	1,352	1,306
安徽順和快運有限公司	475	454
安徽順豐速運有限公司	358	336
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	355	343
豐豪供應鏈(香港)有限公司	324	—
安徽順合心快運有限公司	4	—
	21,104	20,125

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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	5,157	3,528
順豐速運(香港)有限公司	1,218	1,489
安徽順豐速運有限公司	58	42
佛山順豐速運有限公司	28	157
安徽順和快運有限公司	9	11
湖南順豐快運有限公司	4	8
湖南順豐速運有限公司	2	5
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	—	1
	6,476	5,241

(iv) 運營管理人費用

	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)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	1,348	1,326

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
順豐房託資產管理有限公司	13,277	13,260

(vi) 受託人費用

	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)
德意志信託(香港)有限公司	645	753

(c) 與關連人士／關聯公司之結餘

(i) 應收關聯公司款項

	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)
順豐速運(中國)有限公司	3,011	3,146
佛山順豐速運有限公司	1,707	2,241
湖南順豐快運有限公司	1,016	1,086
順豐速運(香港)有限公司	575	670
豐豪供應鏈(香港)有限公司	268	—
安徽順豐速運有限公司	—	260
安徽順和快運有限公司	—	226
湖南順豐速運有限公司	—	5
	6,577	7,634

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

	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)
順豐速運(中國)有限公司	38,454	35,742
順豐速運(香港)有限公司	33,706	31,175
順豐房託資產管理有限公司	13,976	13,430
湖南順豐速運有限公司	1,039	942
佛山順豐速運有限公司	1,015	222
德意志信託(香港)有限公司	500	614
湖南順豐快運有限公司	299	279
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	237	621
安徽順和快運有限公司	176	117
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	167	125
安徽順豐速運有限公司	133	119
安徽順合心快運有限公司	24	—
	89,726	83,386

24. 批准簡明綜合中期財務資料

簡明綜合中期財務資料於2025年8月14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				
	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
基金單位持有人應佔資產淨值	32.487億港元	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	3.96港元	5.09港元	5.34港元	5.29港元	4.90港元
	截至 2025年 6月30日止 六個月	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	3.26港元	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	不適用
基金單位最低交易價格	2.56港元	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	35.4%	56.8%	48.5%	47.1%	15.9%
每基金單位淨收益率(附註(ii))	4.33%	5.51%	5.27%	3.96%	0.76%
每基金單位年化淨收益率	8.73%	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2025年6月30日止六個月每基金單位分派13.11港仙(2024年：14.71港仙)除以於2025年6月30日的每基金單位收市價3.03港元(2024年：2.67港元)計算。

財務概要

	截至2025年 6月30日止 六個月 千港元	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	224,590	221,837	223,620	197,479	50,700
物業收入淨額	185,556	179,570	180,690	161,615	42,211
與基金單位持有人交易前之年內／期內(虧損)／溢利	(362,235)	12,182	148,209	274,844	15,805
每基金單位基本(虧損)／盈利(港仙)	(44.28)	1.51	18.53	34.36	1.98
每基金單位分派(港仙)	13.11	14.71	14.64	13.67	3.34
	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31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	6,445,635	6,982,074	7,692,288	7,817,488	7,009,560
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	3,196,913	3,301,668	3,458,670	3,557,495	2,917,886
基金單位持有人應佔資產淨值	3,248,722	3,680,406	4,233,618	4,259,993	4,091,674
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值(港元)	3.96	4.51	5.26	5.32	5.11



詞彙

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

上半年	指	上半年
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
主席或董事會主席	指	董事會的主席
長沙捷泰	指	長沙捷泰電商產業園管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐房託的間接全資附屬公司
長沙物業	指	順豐房託於中國內地長沙擁有的物業，其確切位置載於本報告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
COAMIH	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義
COIFM	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
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
佛山人民幣貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
佛山物業	指	順豐房託於中國內地佛山擁有的物業，其確切位置載於本報告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
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



詞彙

香港銀行同業拆息	指	香港銀行同業拆息
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的日子
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
运营管理協議	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
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	2025年1月1日起至2025年6月30日止期間
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
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
順豐豐泰	指	順豐豐泰產業園控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司及持有順豐房託36.61%已發行基金單位的主要持有人
順豐租賃框架協議	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及香港聯交所上市的公司及順豐房託的控權單位持有人
順豐集團	指	順豐控股股份及其附屬公司
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



詞彙

信託契約	指	由受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約，經不時修訂
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，作為順豐房託的受託人
青衣物業	指	順豐房託於香港青衣擁有的物業，其確切位置載於本報告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，其確切位置載於本報告簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
蕪湖貸款	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
%	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@vistra.com

投資者查詢

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

網址

www.sf-reit.com

基金單位的上市地位

香港聯交所(股份代號：2191)

