

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2023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2023年6月30日止六個月(「報告期」)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2023年8月17日批准刊發。

## 表現摘要

	截至2023年 6月30日 止六個月 百萬港元	截至2022年 6月30日 止六個月 百萬港元	變動
收益	<b>223.6</b>	197.5	+13.2%
物業收入淨額	<b>180.7</b>	161.6	+11.8%
可供分派收入	<b>117.1</b>	109.4	+7.1%
每基金單位分派 (港仙)	<b>14.64</b>	13.67	+7.1%
派息比率	<b>100%</b>	100%	—
	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	變動
出租率	<b>98.2%</b>	98.2%	—
投資組合估值 (百萬港元)	<b>7,377.6</b>	7,377.6	—
每基金單位資產淨值 (港元)	<b>5.34</b>	5.32	+0.4%
資產負債比率	<b>33.6%</b>	33.9%	-0.3

## 市場概覽

於報告期內，全球經濟狀況仍然複雜，通脹高企加上利率上升阻礙業務發展及增長。然而，中國內地重新通關帶動包括釋放消費者對商品及服務的積壓需求等經濟活動，以致第一季度的宏觀經濟表現相對樂觀。不過，增長勢頭於第二季度放緩，拖慢了經濟復甦的步伐。

儘管復甦緩慢，中國內地的物流服務需求在國內消費增加及廣受歡迎的直播平台帶動電子商務需求急升的支持下仍保持穩健。由於疫情導致消費模式轉向線上，2023年上半年的實物商品網上零售額及快遞包裹量持續增長。上述穩固的市場發展基礎支持整體物流業的業務增長及對物流倉庫設施的需求。

於香港，前往中國內地的旅遊限制在今年年初放寬，整體商業氛圍向好，而訪港旅遊業及本地需求有望於2023年持續帶動經濟增長。然而，商品出口在已發展市場的增長放緩下持續疲弱，但部分被內地經濟復甦所抵銷。整體而言，在跨境物流需求逐漸恢復的支撐下，物流服務及現代倉庫設施的需求維持穩健。由於新供應有限，現代物流物業的整體供應依然緊張，而在電子商務、冷藏及第三方物流服務的持續需求下，整體空置率保持於低單位數。

從投資角度來看，經濟復甦不穩以及貨幣及財政政策存在的不確定性對作出投資決定造成影響，導致中國內地及香港主要資產類別的重要交易減少。

## 運營回顧

	於2023年 6月30日 的可出租 面積 (平方米)	於2023年 6月30日 的出租率	於2022年 12月31日 的出租率	於2023年 6月30日 順豐集團 所佔可 出租面積 百分比	於2023年 6月30日 的內部/ 外部 租戶數目 <sup>(1)</sup>
青衣物業	160,322	97.3%	97.3%	65.9%	2/6
長沙物業	119,922	98.8%	99.1%	75.4%	3/11
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%	1/1
蕪湖物業	62,698	96.7%	96.4%	90.0%	2/16
<b>總計</b>	<b>427,893</b>	<b>98.2%</b>	<b>98.2%</b>	<b>78.9%</b>	<b>8/34</b>

附註：

(1) 內部租戶指來自順豐集團的租戶。

順豐房託的投資組合包括四項現代物流物業，戰略性地位處香港青衣（「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」）。該四項物業均處於主要物流樞紐，是為了支援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」）的成員公司的物流運營而開發。佛山物業是一項為順豐集團「量身訂造」且近乎全部已向其出租的物業，而其他三項物業為多租戶物業且大部分由順豐集團租用。

房託管理人採取主動的資產管理方針，將客戶滿意度列為首位，並與租戶建立穩健長久的關係。透過與租戶保持持續的溝通，房託管理人得以了解彼等不斷發展的業務，並提供靈活的租賃計劃以迎合彼等的需要。由於上述舉措，投資組合的整體出租水平於2023年6月30日持續維持在98.2%的高位（2022年12月31日：98.2%）。

於2023年6月30日，順豐集團租戶佔可出租面積（「可出租面積」）約78.9%，並於報告期內為總收益提供約73.1%的貢獻。順豐房託與順豐集團（一家國際業務不斷拓展的中國領先物流企業）所建立的穩健合作關係，使其可受惠於新經濟的增長，而新經濟的特點是以優質物流設施作為支撐的電子商務及高效供應鏈網絡。此外，已與順豐集團租戶簽訂的物業現存租約大部分於2026年方會到期，提供了鞏固的根基及高度穩定的收入。

於2023年8月17日，房託管理人成功續簽或重新出租全部將於2023年到期的倉庫租約。房託管理人旨在透過繼續鞏固與現有租戶的關係及透過靈活的租賃計劃吸引新租戶，維持穩健的投資組合出租率。

## 香港

於2023年上半年，青衣物業展現強勁表現。由於房託管理人採取主動的租賃策略，令其成功續簽或重新出租所有將於2023年到期的租約，而續租租金平均上調12.4%。這令物業於2023年6月30日的出租率維持於97.3%（2022年12月31日：97.3%），幾乎所有倉庫已租出，但部分配套辦公室仍然空置。

順豐集團亦計劃於2023年下半年擴展至新的倉庫空間，進一步提高青衣物業及順豐房託的收入穩定性。

## 中國內地

順豐房託於中國內地的三個物業於2023年上半年亦展現出穩定的運營表現。於2023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98.8%、100.0%及96.7% (2022年12月31日：分別為99.1%、100.0%及96.4%)。

於2023年8月17日，長沙物業全部將於2023年到期的倉庫租約已獲續簽或重新出租。佛山物業仍維持近乎全部由順豐集團租用。蕪湖物業過半數將於2023年到期的配套辦公室及宿舍已獲續簽或重新出租，而倉庫則繼續全部由順豐集團租用。

## 財務回顧

### 財務表現

### 運營業績

	收益			物業收入淨額 <sup>(1)</sup>		
	2023年	2022年	變動	2023年	2022年	變動
香港	千港元	千港元	%	千港元	千港元	%
青衣物業	<u>161,318</u>	<u>156,870</u>	<u>+2.8</u>	<u>133,388</u>	<u>130,453</u>	<u>+2.2</u>
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 <sup>(2)</sup>	22,594	943	不適用	17,531	754	不適用
佛山物業	23,337	23,312	+0.1	18,809	18,957	-0.8
蕪湖物業	<u>9,418</u>	<u>9,455</u>	<u>-0.4</u>	<u>6,607</u>	<u>6,780</u>	<u>-2.6</u>
總計	<u><u>55,349</u></u>	<u><u>33,710</u></u>	<u><u>+64.2</u></u>	<u><u>42,947</u></u>	<u><u>26,491</u></u>	<u><u>+62.1</u></u>

附註：

(1) 鑒於折舊屬非現金性質，故分析並未計及折舊。

(2) 截至2022年6月30日止六個月的長沙物業數據涵蓋自2022年6月24日(長沙物業收購日)起至2022年6月30日止期間。

於報告期內，順豐房託錄得2.236億港元的收益，按年增長13.2%。這主要由於在2022年6月收購的長沙物業所帶來的貢獻所致。扣除4,290萬港元的物業運營開支後，物業收入淨額增加11.8%至1.807億港元。

物業運營開支包括獨立第三方收取的樓宇管理費1,330萬港元(2022年6月30日：1,100萬港元)及運營管理人(為順豐集團的附屬公司)收取的樓宇管理費130萬港元(2022年6月30日：80萬港元)，以及旨在產生附加服務收入而提供服務所產生的費用680萬港元(2022年6月30日：750萬港元)。餘下的物業運營開支主要包括其他稅項、政府租金及差餉、維修及保養以及公用服務費用。

報告期的財務成本為5,350萬港元(2022年6月30日：2,440萬港元)，包括銀行借款的利息開支5,310萬港元(2022年6月30日：2,400萬港元)及債務成本攤銷。

包括投資物業的公允價值收益7,110萬港元(2022年6月30日：2.104億港元)，順豐房託於2023年上半年錄得除稅後溢利1.482億港元，低於去年同期的2.748億港元。收購長沙物業所帶來的貢獻增加被投資物業的公允價值收益下降和由於港元貸款利率上升及收購長沙物業產生的額外借款導致財務成本增加所抵銷。

## 分派

報告期的未經審核可供分派收入總額為1.171億港元(2022年6月30日：1.094億港元)，為構成順豐房託的信託契約(「**信託契約**」)所載的調整後與順豐房託基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)交易前的溢利，主要包括扣除本公告綜合分派表所載的投資物業公允價值變動7,110萬港元、補回遞延稅項開支3,120萬港元及以基金單位代替現金的應付房託管理人費用1,300萬港元。

董事會已決議就報告期宣派每基金單位分派14.64港仙(2022年6月30日：13.67港仙)，按年增長7.1%，而派息比率為100%。

按報告期最後一個交易日的基金單位收市價2.78港元計算，該分派的年度化分派收益率為10.6%。該分派將於2023年9月25日(星期一)派付予於2023年9月1日(星期五)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2023年6月30日，總資產為77.612億港元(2022年12月31日：78.175億港元)，主要包括73.776億港元(2022年12月31日：73.776億港元)的投資物業。總負債為34.930億港元(2022年12月31日：35.575億港元)，包括26.116億港元(2022年12月31日：26.501億港元)的銀行借款，其中21.568億港元(2022年12月31日：21.564億港元)為港元貸款及4.548億港元(2022年12月31日：4.937億港元)為人民幣貸款。每基金單位資產淨值為5.34港元(2022年12月31日：5.32港元)。

經計及於2022年初訂立的利率掉期合約(「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4.03%、3.86%及4.77%(2022年12月31日：分別為2.94%、2.52%及5.36%)。順豐房託的資產負債比率(定義為總借款佔總資產的百分比)為33.6%(2022年12月31日：33.9%)，而總負債佔總資產的百分比為45.0%(2022年12月31日：45.5%)。

### **投資組合估值**

順豐房託的總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司使用收益資本化法並參考市場可資比較數據對物業進行估值。

下表概述順豐房託物業於2023年6月30日及2022年12月31日的估值。

	於2023年		於2022年		半年	半年	於2023年	於2022年
	6月30日的估值		12月31日的估值		環比變動	環比變動	6月30日	12月31日
香港	百萬港元		百萬港元		(以港元計值)	(以當地貨幣計值)	的資本化率	的資本化率
					%	%	%	%
青衣物業	<u>5,990.0</u>		<u>5,944.0</u>		<u>0.8</u>	<u>0.8</u>	<u>4.25</u>	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	<u>604.7</u>	<u>559.5</u>	<u>624.8</u>	<u>559.4</u>	<u>(3.2)</u>	<u>0.02</u>	<u>5.25</u>	5.25
佛山物業	<u>538.7</u>	<u>498.4</u>	<u>556.4</u>	<u>498.1</u>	<u>(3.2)</u>	<u>0.06</u>	<u>5.25</u>	5.25
蕪湖物業	<u>244.2</u>	<u>226.0</u>	<u>252.4</u>	<u>226.0</u>	<u>(3.2)</u>	<u>-</u>	<u>5.50</u>	5.50
小計	<u>1,387.6</u>	<u>1,283.9</u>	<u>1,433.6</u>	<u>1,283.5</u>	<u>(3.2)</u>	<u>0.03</u>		
總計	<u><u>7,377.6</u></u>		<u><u>7,377.6</u></u>		<u><u>-</u></u>			

於2023年6月30日，青衣物業及中國內地物業的估值分別為59.900億港元及13.876億港元(2022年12月31日：分別為59.440億港元及14.336億港元)。整體而言，於2023年6月30日，順豐房託投資組合的估值為73.776億港元，與2022年12月31日持平。人民幣貶值產生的匯兌虧損，以致以港元計值的中國內地物業的估值下跌，抵銷了青衣物業估值的輕微增長。以當地貨幣計值，在穩定的資本化率及市場租金溫和增長的支持下，中國內地物業的估值持平。

## 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；

- (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2022年下半年，房託管理人成功進行磋商，將固定年利率由5.50%下調至4.50%。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；及
- (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0.55%下調至0.20%，使報告期末的總利率下降至4.40%。長沙人民幣貸款以長沙物業及長沙物業的租金收款賬戶作為擔保。

於2023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。於2023年6月30日，港元定期貸款的未償還金額中約有41.7%乃按固定利率計息。於報告期後，順豐房託於2023年7月訂立短期利率掉期合約(於2023年12月到期)，以對沖港元定期貸款餘下的12.59億港元。作出此舉乃為保障於市場預期2023年下半年利率持續高企時免受其不利影響。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27.9%及26.5%(2022年6月30日：20.6%及19.4%)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。人民幣兌港元匯率的未來波動可能會影響對基金單位持有人的分派。房託管理人將密切監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2023年6月30日，順豐房託擁有2.210億港元(2022年6月30日：2.741億港元)的現金及銀行結餘總額以及2.50億港元(2022年6月30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營運資金及資本開支要求。

## 展望及策略

展望未來，經濟前景仍然不明朗，部分發達經濟體的增長呈放緩趨勢。此外，抗通脹措施導致利率處於高位，拖慢業務投資及擴充決策等方面的進度。

於疫情後，社會對高效可靠的物流服務的需求轉變對帶動香港及中國內地物流業的持續增長有著舉足輕重的作用。有關需求增長帶動對該等地區現代物流資產的需求。儘管鄰近香港機場的相對大型發展項目預期將於2023年落成，但預期現代物流倉庫的整體供應量仍然緊絀。因此，租戶將繼續尋求優質物流空間，而這將可支持租金水平。

於中國內地，預期物流資產的新供應量將於2023年迎來高峰。儘管這些供應可能為若干細分市場帶來租金下行壓力，但由於消費及物流服務增長，預期整體出租率將維持在相對穩定的水平。若干設有完善基建設施的細分市場(尤其是包括大灣區的華南地區)將預期展現出韌性。長遠而言，預期第三方物流供應商、來自電子商務的需求增長以及來自高端生產商、新能源行業及跨境零售商所湧現的新增長動力將支持該等細分市場。

順豐房託擁有位處戰略位置的優質資產所組成的投資組合，並加上與主要租戶順豐集團的穩健合作夥伴關係。憑藉該等優勢，房託管理人在應對經濟逆境時保持審慎樂觀的方針。房託管理人將以有序的方式積極管理順豐房託，並準備在收購機會出現時把握機會，藉以為基金單位持有人帶來可持續的回報。

## 簡明綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收益	4	<b>223,620</b>	197,479
物業運營開支	6	<b>(42,930)</b>	(35,864)
物業收入淨額		<b>180,690</b>	161,615
一般及行政開支	7	<b>(17,612)</b>	(16,673)
投資物業公允價值變動		<b>71,102</b>	210,377
其他(虧損)/收益－淨額	8	<b>(443)</b>	192
運營溢利		<b>233,737</b>	355,511
財務收入		<b>4,881</b>	216
財務成本		<b>(53,462)</b>	(24,353)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		<b>185,156</b>	331,374
所得稅開支	9	<b>(36,947)</b>	(56,530)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		<b>148,209</b>	274,844
已向基金單位持有人派付之分派			
－2021年末期分派(已於2022年5月6日派付)		–	(137,915)
－2022年末期分派(已於2023年4月28日派付)		<b>(112,544)</b>	–
與基金單位持有人交易後之期內溢利		<b>35,665</b>	136,929
每基金單位基本盈利	10	<b>18.53港仙</b>	34.36港仙
每基金單位攤薄盈利	10	<b>18.42港仙</b>	34.36港仙

## 簡明綜合全面收益表

截至2023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)
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>			
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)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>120,730</b>	<b>(120,730)</b>	<b>–</b>
<b>截至2022年6月30日止六個月</b>			
期內溢利	274,844	(276,206)	(1,362)
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	27,192	–	27,192
換算財務報表之匯兌虧損	(25,830)	–	(25,830)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>276,206</b>	<b>(276,206)</b>	<b>–</b>

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。順豐房託之年期有限，將持續至自2021年4月29日(成立日期)起計之80年減一日。因此，基金單位包含須支付現金分派，以及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所產生之所有淨現金款額的信託合約責任。因此，根據國際會計準則第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，向基金單位持有人提供的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行的基金單位)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2023年6月30日

		2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	7,377,639	7,377,618
物業、廠房及設備		13,706	14,141
土地使用權		574	601
無形資產		179	221
衍生金融工具		54,121	51,214
		<u>7,446,219</u>	<u>7,443,795</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	12	2,102	1,689
應收關聯公司款項		10,369	6,327
預付款項及其他應收款項		24,889	25,629
受限制現金		56,524	65,912
現金及現金等價物		221,047	274,136
		<u>314,931</u>	<u>373,693</u>
<b>總資產</b>		<u><u>7,761,150</u></u>	<u><u>7,817,488</u></u>

		2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
借款	13	46,673	48,210
應付貿易款項	14	1,450	1,153
應付關連人士及關聯公司款項		78,099	77,378
其他應付款項		73,473	126,238
即期稅項負債		2,857	5,072
		<u>202,552</u>	<u>258,051</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>			
長期借款	13	2,564,882	2,601,904
遞延稅項負債		687,985	658,279
遞延政府補貼		37,552	39,261
		<u>3,290,419</u>	<u>3,299,444</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>112,379</u>	<u>115,642</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,558,598</u>	<u>7,559,437</u>
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨 值)</b>		<u>3,492,971</u>	<u>3,557,495</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>4,268,179</u>	<u>4,259,993</u>
<b>已發行基金單位(千個)</b>		<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
<b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>		<u>5.34港元</u>	<u>5.32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2023年6月30日止六個月

	基金單位持有人 應佔資產淨值 千港元 (未經審核)
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
	<hr/>
於2023年6月30日	<b>4,268,179</b>
	<hr/> <hr/>
於2022年1月1日	4,091,674
與基金單位持有人交易前之期內溢利	274,844
已向基金單位持有人派付之分派	(137,915)
換算財務報表之匯兌虧損	(25,830)
現金流量對沖儲備	27,192
	<hr/>
於2022年6月30日	<b>4,229,965</b>
	<hr/> <hr/>

## 綜合分派表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	148,209	274,844
調整：		
— 投資物業公允價值變動	(71,102)	(210,377)
— 以基金單位形式支付的房託管理人費用	13,010	—
— 財務成本與根據合約責任已付利息之間的差額	(279)	129
— 遞延稅項開支	31,247	52,621
— 折舊及攤銷	1,060	769
— 轉撥至中國法定儲備	(1,103)	(1,371)
— 債務成本攤銷	387	357
— 政府補貼之攤銷	(456)	(340)
— 非現金匯兌虧損	836	1,770
— 應計租金收入與合約租金收入之差額	(4,722)	(9,014)
可供分派收入總額	<b>117,087</b>	<b>109,388</b>
分派佔可供分派收入總額百分比(附註(i))	<b>100%</b>	100%
將向基金單位持有人派付之中期分派(附註(ii))	<b>117,087</b>	109,388
已發行基金單位(千個)	<b>800,000</b>	800,000
每基金單位分派(附註(ii))	<b>14.64港仙</b>	13.67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2023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2023年6月30日止六個月，每基金單位中期分派14.64港仙乃根據期內中期分派117,087,000港元及於簡明綜合中期財務資料獲批准之日已發行的800,000,000個基金單位計算，而其後之已發行基金單位數目之任何變動並未被計算在內。該中期分派將於2023年9月25日向基金單位持有人派付。截至2022年6月30日止六個月，每基金單位中期分派13.67港仙乃根據期內中期分派109,388,000港元及於2022年6月30日已發行的800,000,000個基金單位計算。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1. 一般資料

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

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

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

本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

本截至2023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(「**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2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，而該等經審核的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「**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2022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2023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2023年1月1日或之後開始之財政期間首次強制生效：

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
國際會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
國際會計準則第12號之修訂	與一項交易產生之資產及負債相關之遞延稅項

採納該等新訂及經修訂之準則並無對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

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
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債	2024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。

#### 4. 收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
租金收入	185,672	164,696
管理服務收入	25,803	19,794
其他(附註)	12,145	12,989
	<u>223,620</u>	<u>197,479</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。

	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)
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>			
<b>分部收益</b>	<b>161,318</b>	<b>62,302</b>	<b>223,620</b>
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)
<b>與基金單位持有人交易前之期內溢利</b>			<b>148,209</b>
<b>截至2022年6月30日止六個月</b>			
<b>分部收益</b>	<b>156,870</b>	<b>40,609</b>	<b>197,479</b>
物業收入淨額	130,192	31,423	161,615
投資物業公允價值變動	199,000	11,377	210,377
一般及行政開支			(16,673)
其他收益－淨額			192
財務收入			216
財務成本			(24,353)
所得稅開支			(56,530)
<b>與基金單位持有人交易前之期內溢利</b>			<b>274,844</b>

截至2023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582,000港元及478,000港元(2022年6月30日：分別為280,000港元及489,000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：

	<b>2023年</b> <b>6月30日</b> <b>千港元</b> <b>(未經審核)</b>	<b>2022年</b> <b>12月31日</b> <b>千港元</b> <b>(經審核)</b>
分部資產		
香港	<b>6,010,744</b>	5,963,468
中國內地	<b>1,497,057</b>	1,568,358
所有其他分部	<b>253,349</b>	285,662
	<b><u>7,761,150</u></b>	<b><u>7,817,488</u></b>
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	<b>712,511</b>	693,886
中國內地	<b>601,772</b>	687,470
所有其他分部	<b>2,178,688</b>	2,176,139
	<b><u>3,492,971</u></b>	<b><u>3,557,495</u></b>

## 6. 物業運營開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
物業管理費(附註(i))	21,345	19,364
—樓宇管理費	14,594	11,838
—補充服務相關開支	6,751	7,526
差餉及地租	4,462	4,220
維修及保養	4,168	3,038
水電費	3,300	2,704
其他稅項(附註(ii))	8,114	5,346
其他	1,541	1,192
	<b>42,930</b>	<b>35,864</b>

附註：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，樓宇管理費包括運營管理人(均為順豐控股股份有限公司的附屬公司)收取的運營管理人費用約1,326,000港元(2022年6月30日：819,000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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022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	1,405	1,532
—其他服務	111	120
房託管理人費用	13,010	12,898
受託人費用	776	783
總估值師費用	109	109
法律及專業費用	1,970	882
銀行手續費	32	38
其他	199	311
	<b>17,612</b>	<b>16,673</b>

## 8. 其他虧損／(收益)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
匯兌虧損	936	2,733
政府補貼之攤銷	(456)	(340)
外匯遠期合約的結算	—	(1,968)
其他	(37)	(617)
	<u>443</u>	<u>(192)</u>

## 9. 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2023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(2022年6月30日：16.5%)計算。順豐房託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(2022年6月30日：25%)計提撥備企業所得稅(「企業所得稅」)。中國內地附屬公司的未分派溢利按10%(2022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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國內地企業所得稅	5,559	3,875
— 預扣稅	141	34
遞延所得稅	<u>31,247</u>	<u>52,621</u>
	<u>36,947</u>	<u>56,530</u>

## 10. 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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利 (千港元)	<u>148,209</u>	<u>274,844</u>
期內基金單位加權平均數(千個)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
每基金單位基本盈利(港仙)	<u>18.53</u>	<u>34.36</u>

## (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兌換)計算。順豐房託於期內的管理人費用將以基金單位形式支付，該等基金單位均具潛在攤薄影響。經將以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的基金單位於緊接2023年6月30日前的五個交易日在聯交所的平均收市價計算(僅為說明之用)。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利 (千港元)	<b>148,209</b>	274,844
期內基金單位加權平均數(千個)	<b>800,000</b>	800,000
將以基金單位形式支付的管理人費用調整 (千個)	<b>4,646</b>	—
每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數 (千個)	<b>804,646</b>	800,000
每基金單位攤薄盈利(港仙)	<b>18.42</b>	34.36

## 11. 投資物業

	千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	7,377,618
成本調整(附註)	(24,652)
投資物業公允價值變動	71,102
貨幣換算差額	<u>(46,429)</u>
於2023年6月30日	<u><u>7,377,639</u></u>
	千港元 (經審核)
於2022年1月1日	6,541,755
收購附屬公司	643,841
成本調整	(1,766)
投資物業公允價值變動	301,231
貨幣換算差額	<u>(107,443)</u>
於2022年12月31日	<u><u>7,377,618</u></u>

附註：

款項包括長沙物業於截至2023年6月30日止六個月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。

投資物業由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「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2023年6月30日及2022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。

投資物業納入公允價值等級的第3級。

## **(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2023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1,143,379,000港元(於2022年12月31日：1,181,185,000港元)及5,990,000,000港元(於2022年12月31日：5,944,000,000港元)已予抵押以獲得本集團金額為2,611,555,000港元(於2022年12月31日：2,650,114,000港元)的貸款融資。

## 12. 應收貿易款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貿易款項		
— 第三方	2,102	1,689
— 關聯公司(附註)	10,369	6,327
	<u>12,471</u>	<u>8,016</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分類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2023年6月30日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已被抵押，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：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	<u>12,471</u>	<u>8,016</u>

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。

### 13. 借款

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借款本金金額	2,613,777	2,652,721
交易成本資本化	<u>(2,222)</u>	<u>(2,607)</u>
	2,611,555	2,650,114
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	<u>(46,673)</u>	<u>(48,210)</u>
	<u><b>2,564,882</b></u>	<u><b>2,601,904</b></u>

於2023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4.65% (於2022年12月31日：年利率4.43%)。

於2023年6月30日，本集團的投資物業價值約7,133,378,000港元 (於2022年12月31日：7,125,185,000港元) (附註11)、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56,524,000港元 (於2022年12月31日：65,912,000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。

#### 14. 應付貿易款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貿易款項	<u>1,450</u>	<u>1,153</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：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	<u>1,450</u>	<u>1,153</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房託管理人的審核委員會審閱。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十四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

於報告期內概無發行新的順豐房託基金單位。

## 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14.64港仙，將於2023年9月25日(星期一)派付予於2023年9月1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2023年9月1日(星期五)暫停辦理基金單位的過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格享有此分派，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2023年8月31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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

## 刊發中期報告

順豐房託於報告期的中期報告將於2023年9月8日或前後於香港聯合交易所有限公司及順豐房託的網站上刊發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)  
王衛  
董事會主席

香港，2023年8月17日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事王衛先生；執行董事及行政總裁翟迪強先生；非執行董事何捷先生、黃美智女士及甘玲女士；以及獨立非執行董事陳懷林先生、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。