

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2022年6月30日止六個月之中期業績公告

順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)是由順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)(作為順豐房託的管理人)與德意志信託(香港)有限公司(作為順豐房託的受託人)於2021年4月29日訂立的信託契約(「信託契約」)所組成的房地產投資信託基金。順豐房託的基金單位於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。

房託管理人的董事會(「董事會」)欣然公布順豐房託及其附屬公司(「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期業績。

管理層討論及分析

概覽

於2022年上半年，COVID-19疫情持續為全球經濟帶來負面影響。此外，利率上升、通脹壓力加劇及俄烏軍事衝突帶來的新挑戰亦對增長構成壓力，並阻礙了商業活動。於中國內地，COVID-19新型變種病毒疫情局部爆發，導致部分城市採取封城措施，因而干擾了供應鏈的正常運作及製造業的產量。在此背景下，上半年整體經濟表現遜於一般預期水平。香港方面，新一波感染潮亦對商業活動及投資意慾造成影響。

儘管出現上述情況，物流服務作為一項基要服務，在消費者基本需求的驅動下展現出相對抗逆力。於報告期內，在中國內地及香港疫情爆發期間，市場對優質現代物流物業的需求持續殷切。工廠於封城措施解除後復工及交通基礎設施重開均有助物流業復甦。於2022年6月，中國內地的物流業景氣指數為52.1%，較過往數月當國內部分地區實施封城措施期間錄得的50%以下有所回升。另一項重要物流指標全國實物商品網上零售額於2022年上半年同比增長5.6%，佔消費品零售總額的25.9%。線上購物推動包裹貨運需求上升及物流業快速發展，繼而轉化為對現代物流物業的需求。

隨著市場對物流服務的需求持續，中國內地及香港現代物流設施的整體表現仍保持相對穩健。除電子商務及第三方物流商的擴展而帶動的持續需求外，更疊加來自冷鏈及醫療用品行業不斷增加的需求。

收購

如2021年年報所概述，順豐房託的關鍵增長動力將主要來自向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「順豐控股股份集團」）收購可增加收益的現代物流物業。於2022年6月，順豐房託按協定物業價值人民幣5.4億元收購位於中國內地長沙的現代物流物業，以擴充其資產組合及將其地域覆蓋範圍伸延至中國內地中部地區。此為順豐房託於2021年5月上市後收購的首項物流物業。有關收購使順豐房託的組合資產及收益來源的位置及構成更趨多元化。在運營方面，該項收購預期將通過加強運營協同效應，在滿足租戶要求及共享資產管理資源方面帶來更好的規模經濟效益。

運營回顧

物業	於2022年	於2021年	於2022年	於2022年	於2022年
	6月30日 可出租面積 (平方米)	12月31日 的出租率	6月30日 的出租率	順豐控股 股份集團 所佔可出租面積 百分比	6月30日 的內部／外部 租戶數目 (附註)
青衣物業	160,322	92.6%	97.3%	65.9%	2/7
長沙物業	119,964	不適用	98.8%	75.5%	3/15
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%	1/1
蕪湖物業	62,569	98.5%	96.2%	89.2%	2/20
總計	427,806	95.8%	98.1%	78.8%	8/43

附註：內部租戶指來自順豐控股股份集團的租戶。

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長沙（「長沙物業」）、廣東佛山（「佛山物業」）及安徽蕪湖（「蕪湖物業」）。該四項物業均處於主要物流樞紐，最初是為了支援順豐控股股份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控股股份集團「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控股股份集團佔用。

於2022年6月30日，投資組合的平均出租率為98.1%（2021年12月31日：95.8%），較2021年年底上升2.3個百分點。順豐控股股份集團租戶佔用可出租面積（「可出租面積」）的78.8%，並於報告期內為總收益提供約75.3%的貢獻。已與順豐控股股份集團租戶簽訂的物業現存租約大部分將於2026年到期，並每年增加租金，為順豐房託提供了鞏固根基及高度穩定的收入。

香港

於2022年上半年，雖然新一波COVID-19感染潮及地緣政治緊張局勢均干擾了整體經濟活動，但對物流服務的需求維持穩定。

透過採取積極的租賃策略，順豐房託與租戶緊密合作，了解並促成租戶的業務擴展計劃以迎合不斷變化的行業趨勢，並因而能夠提高青衣物業的出租率及收入。於報告期內，我們順利透過出租更多物業空間協助兩名現有租戶擴展業務，並成功吸引一名食品供應行業的新租戶，該租戶將於物業內設置冷藏設施。

於2022年6月30日，青衣物業的出租率為97.3%（2021年12月31日：92.6%），而當中約65.9%的可出租面積乃租予順豐控股股份集團租戶。其他第三方租戶包括來自貨運代理、消費品和食品供應行業的公司。幾乎所有倉庫區域均已租出，而空置單位主要是辦公室部份。

中國內地

湖南長沙

長沙屬湖南省內典型的空港高鐵聯動區域，而長沙物業戰略性地位處長沙臨空經濟開發區內可有效服務長沙及中國內地中部地區的物流服務樞紐。

該近期落成的優質現代物流物業包括「量身訂造」及標準化物流及倉儲設施，以提供綜合供應鏈解決方案。

於2022年6月30日，長沙物業的出租率為98.8%，而當中約75.5%的物業可出租面積乃租予順豐控股股份集團的不同業務部門，包括快遞、貨運代理及合同物流。該等租賃的大部分租賃年期相對較長，並將於2026年到期。其他主要第三方租戶包括來自一間餐飲行業的公司。所有倉庫區域均已租出，而空置單位主要是辦公室部分。

廣東佛山

佛山物業是「量身訂造」且近乎全部已由順豐控股股份集團佔用，作為區域樞紐以支援其在廣東省的快遞服務。於2022年6月30日，佛山物業的出租率為100.0%（2021年12月31日：100.0%）。

安徽蕪湖

於2022年6月30日，蕪湖物業的出租率為96.2%（2021年12月31日：98.5%），而當中約89.2%的物業可出租面積乃租予順豐控股股份集團的不同業務部門，包括快遞、貨運代理及合同物流。所有倉庫區域均已租出，而空置單位主要是辦公室部分。其他主要第三方租戶包括來自建築行業的公司。

財務回顧

由於順豐房託於2021年4月新成立並於2021年5月17日上市，因此，本業績並未備有恰當的去年同期比較數字。

財務表現

運營業績

於報告期內，順豐房託投資組合的運營表現有所改善，主要因現有租戶持續擴大租用面積，加上順豐控股股份集團佔用了整個投資組合可出租面積的78.8%，為運營表現提供了支持。我們積極的資產管理策略是將重點放在穩定出租率與租金上，此舉亦為順豐房託於報告期內的整體業績作出了貢獻。

於報告期內，順豐房託錄得1.975億港元的收益。青衣物業帶來1.569億港元（佔總收益的79.4%）的貢獻，而佛山物業及蕪湖物業分別帶來了2,810萬港元及1,140萬港元的貢獻。於6月初公布的長沙物業收購事項於2022年6月24日已告完成，並將為財政年度下半年的業績作出貢獻。扣除3,590萬港元的物業運營開支後，物業收入淨額為1.616億港元。

物業運營開支包括運營管理人（為順豐控股股份的附屬公司）就中國內地物業收取的物業管理費約80萬港元，以及主要為獨立供應商提供其他物業管理服務所涉及的費用及開支（涉及物業管理人薪酬及員工成本、穿梭巴士服務、清潔服務及保安服務）1,860萬港元。餘下的物業運營開支主要包括維修及保養、差餉及政府租金以及公用服務費用。

報告期的財務成本為2,440萬港元，包括銀行借款的利息開支2,390萬港元，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增加2.104億港元，於報告期內錄得除稅後溢利2.748億港元。

分派

報告期的未經審核可供分派收入總額為1.094億港元。該金額為與基金單位持有人交易前的溢利，並經調整以撇銷信託契約所載調整的影響，主要包括本公告綜合分派表所載的投資物業公允價值變動及遞延稅項開支。

董事會已決議就報告期宣派每基金單位分派13.67港仙，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3.45港元計算，該分派的年度化分派收益率為8.0%。該分派將於2022年9月29日（星期四）派付予於2022年9月5日（星期一）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2022年6月30日，總資產為78.295億港元（2021年12月31日：70.096億港元），主要包括73.568億港元（2021年12月31日：65.418億港元）的投資物業。總負債為35.996億港元（2021年12月31日：29.179億港元），包括26.986億港元（2021年12月31日：21.415億港元）的銀行借款。每基金單位資產淨值為5.29港元（2021年12月31日：5.11港元）。

於2022年6月30日，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34.5%（2021年12月31日：30.6%）。

投資組合估值

	於2022年6月30日的估值		於2021年12月31日的估值		半年環比 變動 (以港元 計值)	半年環比 變動 (以當地貨幣 計值)	於2022年 6月30日 的資本化率	於2021年 12月31日 的資本化率	租賃/土地 使用權
	百萬港元	人民幣百萬元	百萬港元	人民幣百萬元	%	%	%	%	
香港									
青衣物業	<u>5,859.0</u>		<u>5,660.0</u>		<u>3.5</u>	<u>3.5</u>	4.25	4.40	50年至2061年
小計	<u>5,859.0</u>		<u>5,660.0</u>		<u>3.5</u>	<u>3.5</u>			
中國內地									
長沙物業(附註)	<u>653.0</u>	<u>557.6</u>	不適用	不適用	不適用	不適用	5.25	不適用	50年至2066年 及2068年
佛山物業	<u>581.7</u>	<u>496.7</u>	<u>595.3</u>	<u>486.4</u>	<u>-2.3</u>	<u>2.1</u>	5.25	5.25	50年至2049年
蕪湖物業	<u>263.1</u>	<u>224.6</u>	<u>286.5</u>	<u>234.1</u>	<u>-8.2</u>	<u>-4.1</u>	5.50	5.50	50年至2066年
小計	<u>1,497.8</u>	<u>1,278.9</u>	<u>881.8</u>	<u>720.5</u>	<u>69.9</u>	<u>77.5</u>			
小計(不包括長沙物業)	<u>844.8</u>	<u>721.3</u>	<u>881.8</u>	<u>720.5</u>	<u>-4.2</u>	<u>0.1</u>			
投資組合總計	<u><u>7,356.8</u></u>		<u><u>6,541.8</u></u>		<u><u>12.5</u></u>				

附註：收購長沙物業已於2022年6月24日完成。

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(參考市場可資比較數據)對物業進行估值。於2022年6月30日，順豐房託投資組合的估值為73.568億港元，較2021年12月31日的估值增加12.5%，乃主要由於收購長沙物業所致。

青衣物業的估值上升3.5個百分點，乃主要由於經參考近期市場交易後調低資本化率所致。以人民幣(「人民幣」)計值的佛山物業估值攀升2.1個百分點，乃主要由於市場租金上升所致，而以人民幣計值的蕪湖物業估值則下跌4.1個百分點，主要歸因於當地政策改變導致與公用服務費用有關的其他收入減少。倘不計及新收購的長沙物業，以港元計值的投資組合估值增加2.5個百分點，乃因受到青衣物業的估值上升所支持，但被佛山物業及蕪湖物業的估值下跌所抵銷，該等估值因人民幣兌港元匯率下跌而受到負面影響。

資本管理

順豐房託目前的銀行融資包括：

- (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（「定期貸款」）及一項本金金額達2.5億港元的一年期循環貸款融資（「循環貸款」，連同定期貸款統稱為「離岸貸款」）。離岸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1.2億元及人民幣1.0億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「佛山及蕪湖在岸貸款」）。佛山及蕪湖在岸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（「長沙在岸貸款」），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。長沙在岸貸款以長沙物業及長沙物業的租金收款賬戶作為擔保。

於2022年6月30日，所有定期貸款已被提取，包括就撥付於2022年6月收購長沙物業所需資金而提取的2.59億港元。於報告期內循環貸款未被提用。

於本年初，順豐房託已訂立利率掉期合約以對沖定期貸款9億港元，藉此減低利率波動的影響。於2022年6月30日，定期貸款未償還金額約41.7%乃按固定利率計息。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。於報告期內，人民幣貶值對順豐房託的溢利及分派並無重大影響。人民幣兌港元匯率的未來波動可能會繼續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2022年6月30日，順豐房託擁有3.605億港元的現金及銀行結餘總額以及2.5億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財務承擔、營運資金及資本開支要求。

展望及策略

展望未來，於2022年上半年後，利率上升、通脹壓力、疫情導致的供應鏈中斷以及歐洲的軍事衝突所帶來的負面因素將繼續令全球經濟受壓。可能爆發的COVID-19新型變種病毒疫情或會對中國內地經濟復甦造成間歇性影響，而經濟能否恢復至正常水平將視乎上述全球不利局勢的進展以及宏觀政策的扶持力度及監管環境會否放寬而定。

長遠而言，憑藉國內消費、電子商務、地區貿易及製造業等領域對物流服務的持續需求，以及市場對新鮮食品、藥品及第三方物流商的需求不斷增加，中國內地及香港的現代物流物業的基礎維持穩健。此外，物流樞紐及基建發展獲中國政府列為首要工作，以支持城市化發展及增長。基於上述原因，房託管理人相信，順豐房託正朝著正確方向邁進，並透過內部發展及收購推動增長。

順豐房託於上市後的首次收購獲得投資者的正面迴響。順豐房託對多項增長動力(包括向順豐控股股份集團收購可增加收益的現代物流物業、積極的資產管理及成本控制措施)帶動其長期可持續增長仍然充滿信心。於2022年下半年，房託管理人將與順豐控股股份集團在此策略下緊密合作，並將聚焦於分布中國內地不同城市且以順豐控股股份集團為主要租戶並帶來穩定收入來源的物業，藉此擴大順豐房託的投資組合。

簡明綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月

		截至2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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 (未經審核)
	附註		
收益	4	197,479	50,700
物業運營開支	6	(35,864)	(8,489)
物業收入淨額		161,615	42,211
一般及行政開支		(16,673)	(13,006)
投資物業公允價值變動		210,377	–
其他收益／(虧損)－淨額		192	(3,833)
運營溢利	7	355,511	25,372
財務收入		216	40
財務成本		(24,353)	(4,338)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		331,374	21,074
所得稅開支	8	(56,530)	(5,269)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		274,844	15,805
已向基金單位持有人派付之分派 －2021年分派，已於2022年5月6日派付		(137,915)	–
與基金單位持有人交易後之期內溢利		136,929	15,805
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基本及攤薄盈利	9	34.36港仙	1.98港仙

簡明綜合全面收益表

截至2022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2022年6月30日止六個月			
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)
期內全面收益總額	<u>276,206</u>	<u>(276,206)</u>	<u>-</u>
於2021年4月29日(成立日期)起			
至2021年6月30日止期間			
期內溢利	15,805	(9,554)	6,251
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虧損	(6,251)	-	(6,251)
期內全面收益總額	<u>9,554</u>	<u>(9,554)</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。順豐房託之年期有限，將持續至自成立日期起計之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2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	10	7,356,784	6,541,755
物業、廠房及設備		13,069	14,171
土地使用權		637	673
無形資產		268	312
衍生金融工具		32,566	—
		<u>7,403,324</u>	<u>6,556,911</u>
流動資產			
應收貿易款項	11	1,749	344
應收關聯公司款項		10,293	6,460
預付款項及其他應收款項		27,040	16,332
受限制現金		26,663	32,060
現金及現金等價物		360,475	397,453
		<u>426,220</u>	<u>452,649</u>
總資產		<u>7,829,544</u>	<u>7,009,560</u>
負債			
流動負債			
借款		50,512	35,338
應付貿易款項	12	3,212	1,547
應付關聯公司款項		93,521	87,696
其他應付款項		152,593	94,262
即期稅項負債		1,880	1,510
		<u>301,718</u>	<u>220,353</u>

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021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	2,648,048	2,106,153
遞延稅項負債	616,417	561,095
遞延政府補貼	33,396	30,285
	<u>3,297,861</u>	<u>2,697,533</u>
流動資產淨額	<u>124,502</u>	<u>232,296</u>
總資產減流動負債	<u>7,527,826</u>	<u>6,789,207</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	<u>3,599,579</u>	<u>2,917,886</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,229,965</u>	<u>4,091,674</u>
已發行基金單位(千個)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
基金單位持有人每基金單位應佔 資產淨值	<u>5.29港元</u>	<u>5.11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2022年6月30日止六個月

	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
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	<u>4,229,965</u>
	<hr/> <hr/>
	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 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)	-
就收購附屬公司已發行基金單位	1,394,400
就首次發售已發行基金單位	2,589,600
基金單位發行成本	(71,304)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	15,805
換算財務報表之匯兌虧損	(6,251)
	<hr/>
於2021年6月30日	<u>3,922,250</u>
	<hr/> <hr/>

綜合分派表

截至2022年6月30日止六個月

	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	274,844	15,805
調整：		
– 投資物業公允價值變動	(210,377)	–
– 負商譽	–	(395)
– 財務成本與根據合約責任已付利息 之間的差額	129	687
– 遞延稅項開支	52,621	4,669
– 折舊及攤銷	769	188
– 轉撥至中國法定儲備	(1,371)	–
– 上市開支	–	7,716
– 債務成本攤銷	357	82
– 政府補貼之攤銷	(340)	(89)
– 非現金匯兌虧損	1,770	–
– 會計租金收入與合約租金收入之差額	(9,014)	–
– 不可供分派之金額 (附註 (i))	–	(1,966)
可供分派收入總額	<u>109,388</u>	<u>26,697</u>
期內分派佔可供分派收入總額百分比 (附註 (ii))	100%	100%
期內將向基金單位持有人派付 之中期分派 (附註 (iii))	109,388	26,697
期末已發行基金單位 (千個)	800,000	800,000
期內每基金單位分派	<u>13.67港仙</u>	<u>3.34港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約，順豐房託的首次分派包括(i)於(及包括)2021年5月17日起至2021年6月30日止期間的分派；及(ii)截至2021年12月31日止六個月的分派。首次分派已於2022年5月6日支付。不可供分派之金額與於2021年4月29日(成立日期)起至2021年5月16日止期間的除稅後溢利有關。
- (ii) 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簡明綜合收益表的調整(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該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2022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%。
- (iii) 中期分派於2022年8月18日經順豐房託資產管理有限公司董事會宣派及批准。中期分派將於2022年9月29日向基金單位持有人派付。

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**」）規管。

順豐房託的主要業務為投資控股，而其附屬公司（統稱「**本集團**」）主要在香港、中華人民共和國（「**中國**」或「**中國內地**」）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。本簡明綜合中期財務資料已由房託管理人董事會於2022年8月18日批准刊發。

2. 編製基準

本截至2022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於2021年4月29日（成立日期）至2021年12月31日止期間的經審核的綜合財務報表一併閱讀，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

誠如經審核的綜合財務報表所述，所應用之會計政策與於2021年4月29日（成立日期）起至2021年12月31日止期間的經審核的綜合財務報表所應用者一致，惟採納於2022年1月1日或之後開始的會計期間生效的新訂準則及對準則之修訂及應用對沖會計政策除外，有關詳情載列如下：

衍生金融工具及對沖會計

衍生工具最初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量。確認由此產生的收益或虧損的方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目的性質而定。

於對沖開始時，本集團記錄了對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係以及其風險管理目標及進行對沖交易的策略。

倘對沖關係用於對沖涉及有關已確認資產或負債的特定風險所引致的現金流量變動，而該變動可能影響溢利或虧損，則該等關係分類為現金流量對沖。

被指定為現金流量對沖及符合相關資格的衍生工具有效部分的公允價值變動於其他全面收益(「其他全面收益」)中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。有關無效部分的收益或虧損將即時於綜合收益表內確認。

當被對沖項目影響溢利或虧損，在對沖儲備內所累計的金額將於期內轉撥至綜合收益表。於對沖工具屆滿或出售或終止時，或於對沖工具不再符合對沖會計的條件時，現金流量對沖儲備內的任何累計遞延收益或虧損及遞延對沖成本將即時重新分類至綜合收益表。

新訂準則及對準則之修訂

下列新訂準則及對準則之修訂於2022年1月1日或之後開始之財政年度首次強制生效。

		於以下日期或 之後開始之會計 期間生效
國際財務報告準則第3號 之修訂	概念框架之提述	2022年1月1日
國際會計準則第16號 之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途 前的所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號 之修訂	虧損性合約—履行合約的成本	2022年1月1日
2018年至2020年週期 之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際 財務報告準則第9號、國際財 務報告準則第16號及國際會計 準則第41號	2022年1月1日

採納該等新訂準則及對準則之修訂並無對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

若干新訂準則及對準則之修訂已頒布但尚未生效，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	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
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	2023年1月1日
國際會計準則第1號 之修訂及國際財務報告 準則實務報告第2號	會計政策之披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號 之修訂	會計估計之定義	2023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，預計該等新訂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2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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 (未經審核)
租金收入	164,696	42,323
管理服務收入	19,794	5,014
其他(附註)	12,989	3,363
	<u>197,479</u>	<u>50,700</u>

附註：

其他主要指補充服務及提供水電安排之收益。

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)
截至2022年6月30日止六個月			
收益	<u>156,870</u>	<u>40,609</u>	<u>197,479</u>
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			<u>(56,530)</u>
與基金單位持有人交易前 之期內溢利			<u><u>274,844</u></u>
於2021年4月29日(成立日期) 起至2021年6月30日止期間			
收益	<u>39,863</u>	<u>10,837</u>	<u>50,700</u>
物業收入淨額	33,229	8,982	42,211
投資物業公允價值變動	—	—	—
一般及行政開支			(13,006)
其他虧損－淨額			(3,833)
財務收入			40
財務成本			(4,338)
所得稅開支			<u>(5,269)</u>
與基金單位持有人交易前 之期內溢利			<u><u>15,805</u></u>

截至2022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280,000港元及約489,000港元（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：分別為70,000港元及118,000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：

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
分部資產		
香港	5,903,896	5,700,110
中國內地	1,644,050	956,999
其他	281,598	352,451
	<u>7,829,544</u>	<u>7,009,560</u>
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	660,033	619,158
中國內地	733,404	356,928
其他	2,206,142	1,941,800
	<u>3,599,579</u>	<u>2,917,886</u>

6. 物業運營開支

	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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 (未經審核)
物業管理費 (附註 (i))	19,364	4,633
差餉及地租	4,220	1,127
維修及保養	3,038	551
水電費	2,704	862
其他稅項	5,346	1,195
其他 (附註 (ii))	1,192	121
	<u>35,864</u>	<u>8,489</u>

附註：

- (i) 物業管理費主要包括管理費用及相關開支，當中包括一名獨立物業管理人收取的物業管理人酬金及人工成本約5,000,000港元（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：1,263,000港元）、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819,000港元（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：203,000港元）、穿梭巴士服務開支約6,025,000港元（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：1,358,000港元）、清潔服務開支約3,232,000港元（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：770,000港元）及保安服務開支約3,053,000港元（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：584,000港元）。
- (ii) 於截至2022年6月30日止六個月，其他包括向一名物業代理支付的佣金費用1,456,000港元，該等佣金按租賃年期攤銷。

7. 運營溢利

運營溢利乃經扣除／(計入)以下項目後達致：

	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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 (未經審核)
核數師酬金		
— 審核及與審核相關的鑒證服務	1,532	1,451
— 其他服務	120	121
房託管理人費用	12,898	3,240
受託人費用	783	156
總估值師費用	109	71
法律及專業費用	882	109
上市開支	—	7,716
銀行手續費	38	29
負商譽	—	(395)
外匯遠期合約的結算(附註13(c))	(1,968)	—
匯兌虧損，淨額	2,733	4,228
政府補貼之攤銷	(340)	(89)
金融資產減值虧損撥備淨額	—	158

8. 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2022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（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：16.5%）計提撥備。

於截至2022年6月30日止六個月，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（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：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%（於2021年4月29日（成立日期）起至2021年6月30日止期間：10%）的稅率計提預扣稅撥備。

	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國內地企業所得稅	3,875	600
— 預扣稅	34	—
遞延所得稅	<u>52,621</u>	<u>4,669</u>
	<u>56,530</u>	<u>5,269</u>

9. 每基金單位盈利

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2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利 (千港元)	<u><u>274,844</u></u>	<u><u>15,805</u></u>
期內基金單位加權平均數 (千個)	<u><u>800,000</u></u>	<u><u>800,000</u></u>
每基金單位基本及攤薄盈利	<u><u>34.36港仙</u></u>	<u><u>1.98港仙</u></u>

截至2022年6月30日止六個月及於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間並無具攤薄影響的工具，因此，每基金單位攤薄盈利等於每基金單位基本盈利。

10. 投資物業

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
期初	6,541,755	—
收購附屬公司(附註)	644,240	6,446,700
添置	—	1,967
成本調整	(1,620)	(3,240)
投資物業公允價值變動	210,377	80,838
貨幣換算差額	(37,968)	15,490
	<u>7,356,784</u>	<u>6,541,755</u>
期末	<u>7,356,784</u>	<u>6,541,755</u>

附註：

截至2022年6月30日止六個月，有關收購附屬公司之該款項包括有關收購附屬公司已資本化的專業費用約10,618,000港元。

(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2022年6月30日及2021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。

投資物業	公允價值 等級	估值(港元)	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	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	2022年6月30日： 5,859,000,000 (2021 年12月31日： 5,660,000,000)	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2022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%(2021年12月31日：3.90%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2)復歸回報率	於2022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%(2021年12月31日：4.40%)。	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2022年6月30日，其金額為每平方英尺每月13.14港元(2021年12月31日：每平方英尺每月13.14港元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

投資物業	公允價值 等級	估值(港元)	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	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	2022年6月30日： 581,710,000 (人民幣496,700,000元) (2021年12月31日： 595,261,000 (人民幣486,400,000 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2022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4.75%(2021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2022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5.25%(2021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2022年6月30日，其金額為每平方米每月人民幣43.00元(2021年12月31日：每平方米每月人民幣40.50元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

投資物業	公允價值 等級	估值(港元)	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	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	2022年6月30日： 263,040,000 (人民幣224,600,000元) 2021年12月31日： 286,494,000 (人民幣234,100,000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	於2022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5.00% (2021年12月31日：5.00%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2)復歸回報率	於2022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5.50% (2021年12月31日：5.50%)。	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2022年6月30日，其金額為每平方米每月人民幣24.42元 (2021年12月31日：每平方米每月人民幣23.83元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

投資物業	公允價值 等級	估值(港元)	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	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	2022年6月30日： 653,034,000 (人民幣557,600,000元) (2021年12月31日： 不適用)	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2022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4.75%(2021年12月31日：不適用)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2)復歸回報率	於2022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5.25%(2021年12月31日：不適用)。	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2022年6月30日，其金額為每平方米每月人民幣30.05元(2021年12月31日：不適用)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

(iii) 投資物業的限制

順豐房託於2021年5月13日收購香港、佛山及蕪湖物業，並於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2022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1,234,744,000港元（2021年12月31日：595,261,000港元）及5,859,000,000港元（2021年12月31日：5,660,000,000港元）已予抵押以獲得本集團總額為2,698,560,000港元（2021年12月31日：2,141,491,000港元）的貸款融資。

11. 應收貿易款項

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貿易款項		
– 第三方	1,749	344
– 關聯公司 (附註)	10,293	6,407
	<u>12,042</u>	<u>6,751</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2022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作或將會被抵押，以使本集團獲得銀行借款。

於2022年6月30日，應收貿易款項(扣除減值)按發票日期的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	11,467	6,751
31至60天	380	—
61至90天	35	—
超過90天	160	—
	<u>12,042</u>	<u>6,751</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。

12. 應付貿易款項

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貿易款項	<u>3,212</u>	<u>1,547</u>

於2022年6月30日，應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	<u>3,212</u>	<u>1,547</u>

應付貿易款項的賬面值與其公允價值相若。

13. 收購附屬公司

於2022年6月2日，順豐房託的附屬公司金紫荊物流控股有限公司（作為買方）、房託管理人（以順豐房託管理人的身份）、順豐豐泰產業園控股有限公司（作為賣方）及順豐控股有限公司（作為擔保人）就長沙產業園有限公司及其附屬公司（統稱「長沙集團」）的所有已發行股份訂立買賣契約，代價總額為約591,888,000港元（人民幣502,296,000元）（「收購事項」）。收購事項已於2022年6月24日（「收購日」）完成。收購事項根據國際財務報告準則第3號「業務合併」入賬列作資產收購。

(a) 代價

千港元
(未經審核)

代價總額 591,888

收購事項的代價相等於以下各項的總和：(i) 初始股份代價*約2,530,000港元（人民幣2,147,000元）；(ii) 結算在岸應付款項*及重組應付款項*分別約314,658,000港元（人民幣267,029,000元）及274,399,000港元（人民幣232,864,000元）；及(iii) 最終付款約301,000港元（人民幣256,000元）（「最終付款」），該款項乃根據長沙集團於收購日的經調整資產淨值計算。於2022年6月30日，最終付款已於簡明綜合資產負債表中確認為應付關聯公司款項。進一步詳情已於順豐房託日期為2022年8月18日的公告中披露。

* 該等詞彙具有順豐房託致基金單位持有人日期為2022年6月7日的通函所賦予的相同涵義。

(b) 於收購日已收購資產及已確認負債

於收購日長沙集團的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	於收購日 長沙集團 的公允價值 千港元 (未經審核)
投資物業	633,622
現金及現金等價物	27,357
應收貿易及其他應收款項	10,704
應收關聯公司款項	481
應付關聯公司款項	(278,679)
借款	(322,156)
其他負債(附註)	(68,498)
	<hr/>
已收購資產淨值	2,831
	<hr/> <hr/>
已收購資產淨值	2,831
結算在岸應付款項	314,658
結算重組應付款項	274,399
	<hr/>
代價總額	591,888
	<hr/> <hr/>

附註：

其他負債主要指其他應付款項及遞延政府補貼。

(c) 收購事項的現金流出淨額

	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
代價總額	591,888
減：結算在岸應付款項 (附註 (i))	(314,658)
減：已收購現金及現金等價物	(27,357)
減：將予結算的最終付款	(301)
減：外匯遠期合約結算 (附註(ii))	(1,968)
	<hr/>
現金流出淨額	247,604
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 長沙集團已於收購日前結算在岸應付款項。
- (ii) 順豐房託訂立外匯遠期合約以對沖因結算以人民幣計值的重組應付款項而產生的外匯風險。外匯遠期合約的結算收益為1,968,000港元(附註7)。

鳴謝

於報告期內及直至本公告日期，何捷先生（「何先生」）及黃美智女士（「黃女士」）獲委任為房託管理人的非執行董事，而何先生亦獲委任為房託管理人的投資委員會主席及成員。楊濤先生（「楊先生」）及梁翔先生（「梁先生」）辭任房託管理人的非執行董事。董事會欣然歡迎何先生及黃女士加入順豐房託，並謹此向楊先生及梁先生對順豐房託所作出的服務、承諾和寶貴的貢獻表示衷心感謝。

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，以及在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13.67港仙，將於2022年9月29日（星期四）派付予於2022年9月5日（星期一）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2022年9月2日（星期五）起至2022年9月5日（星期一）止（包括首尾兩天）期間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2022年9月1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。

刊發中期報告

順豐房託的2022年中期報告將於2022年9月9日（星期五）或前後於聯交所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，2022年8月18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；非執行董事伍瑋婷女士、何捷先生及黃美智女士；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。