

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2024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2024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2024年8月15日批准刊發。

## 表現摘要

|                             | 截至2024年<br>6月30日<br>止六個月<br>百萬港元 | 截至2023年<br>6月30日<br>止六個月<br>百萬港元 | 變動    |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------|
| 收益 <sup>1</sup>             | <b>222.3</b>                     | 218.9                            | +1.6% |
| 物業收入淨額 <sup>1</sup>         | <b>181.1</b>                     | 177.0                            | +2.3% |
| 可供分派收入                      | <b>119.3</b>                     | 117.1                            | +1.9% |
| 每基金單位分派 (港仙)                | <b>14.71</b>                     | 14.64                            | +0.5% |
| 派息比率                        | <b>100%</b>                      | 100%                             | —     |
|                             | 於2024年<br>6月30日                  | 於2023年<br>12月31日                 | 變動    |
| 出租率                         | <b>98.0%</b>                     | 98.0%                            | —     |
| 投資組合估值 (百萬港元)               | <b>7,252.4</b>                   | 7,388.2                          | -1.8% |
| 基金單位持有人每基金單位<br>應佔資產淨值 (港元) | <b>5.09</b>                      | 5.26                             | -3.2% |
| 資產負債比率                      | <b>33.6%</b>                     | 33.3%                            | +0.3  |

## 市場概覽

於報告期內，在美元利率持續高企及地緣政治局勢緊張的影響下，環球市場仍充斥著複雜的不明朗因素。同時，世界各地的地緣政治衝突尚未平息，市場的謹慎與擔憂情緒進一步升溫，為營商環境蒙上陰影。

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)。

在充滿挑戰的環境下，中國經濟於2024年第二季度放緩。然而，物流業在一定程度上仍能受惠於需求增長，實物商品網上零售額於報告期內增長8.8%，增幅超越零售總額，<sup>2</sup>反映消費者及企業持續將消費活動從線下轉移至線上渠道，進一步帶動對物流服務的需求。此外，全國新增倉庫供應同比下滑43%，以華南地區尤甚，<sup>3</sup>反映供求缺口正逐步收窄。

於香港，本地在報告期內的出口水平勝於預期，商品整體出口貨值按年增長12.2%，反映物流服務需求穩健。<sup>4</sup>隨著供應溫和增長，整體倉庫空置率維持單位數水平。此外，運輸及物流局早前發布《現代物流發展行動綱領》，勾畫出將香港發展為國際物流樞紐的願景，突顯政府對物流地產行業的支持。

從物業投資角度來看，宏觀經濟前景依然充滿變數，導致中國內地及香港主要資產類別的交易活動繼續受阻。投資者將繼續密切關注經濟及政治發展走勢，直至整體經濟轉趨明朗。

---

2 中國國家統計局，《上半年國民經濟運行總體平穩，穩中有進》

3 世邦魏理仕，《中國房地產市場報告2024年第二季度》

4 政府統計處，《二零二四年六月份對外商品貿易統計》

## 運營回顧

| 物業        | 於2024年                   | 於2024年        | 於2023年         | 於2024年   |
|-----------|--------------------------|---------------|----------------|--|
|           | 6月30日的<br>可出租面積<br>(平方米) | 6月30日<br>的出租率 | 12月31日<br>的出租率 | 6月30日<br>內部租戶<br>所佔可<br>出租面積<br>百分比 <sup>5</sup> |
| 青衣物業      | 160,322                  | 97.3%         | 97.3%          | 69.3%  |
| 長沙物業      | 119,684                  | 98.9%         | 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%          | 90.2%  |
| <b>總計</b> | <b>427,655</b>           | <b>98.0%</b>  | <b>98.0%</b>   | <b>80.2%</b>                                     |

順豐房託擁有優質的投資組合，由四項現代物流物業組成，戰略性地位處於主要物流樞紐，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」）。所有該等物業最初均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。

於報告期內，憑藉主動與租戶建立長遠穩健關係的策略，房託管理人保持強勁的租賃表現。透過持續溝通，房託管理人得以洞察租戶不斷轉變的業務需求，並為彼等提供靈活的租賃安排以迎合該等需求。因此，截至2024年6月30日，順豐房託投資組合的整體出租水平維持在98.0%的高位（2023年12月31日：98.0%）。

在所有租戶中，順豐集團於2024年6月30日佔可出租面積（「可出租面積」）的80.2%（2023年12月31日：80.1%），並於報告期內為總收益提供約75.1%的貢獻（2023年6月30日：73.1%）。已與順豐集團租戶簽訂的物業現存租約大部分將於2026年到期，租金因應租約訂明的遞增租金機制而按年增長，為順豐房託提供了鞏固的根基及高度穩定的收入。

<sup>5</sup> 內部租戶指來自順豐集團的租戶。

於報告期內，房託管理人成功續簽及重新出租可出租面積總計約34,500平方米的到期租約，佔將於2024年到期租約的93.8%。房託管理人一直致力加強與現有租戶的聯繫，務求整個投資組合均能維持穩健的出租水平。

## 香港

於報告期內，由於房託管理人採取主動的租賃策略，故青衣物業的租賃表現呈現穩定增長。房託管理人成功續簽所有將於2024年屆滿的到期租約，續租租金平均上調10.0%。因此，物業於2024年6月30日的出租水平則維持於97.3% (2023年12月31日：97.3%)，其中所有倉庫已租出，部分配套辦公室仍然空置。

## 中國內地

中國內地的三個物業於報告期內亦取得穩定的運營表現。於2024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98.9%、100.0%及95.5% (2023年12月31日：分別為98.9%、100.0%及95.4%)。

於2024年6月30日，長沙物業將於2024年到期的可出租面積大部分已獲續簽或重新出租。房託管理人正積極監督餘下約1,100平方米的配套辦公室及宿舍的出租情況。然而，預期區內供過於求的情況將為租金造成下行壓力。

佛山物業仍維持近乎全部由順豐集團租用。蕪湖物業將於2024年到期的可出租面積過半數已獲續簽或重新出租。房託管理人正不斷致力出租餘下約1,200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。

## 財務回顧

## 財務表現

## 運營業績

|      | 收益 <sup>6</sup> |               |             | 物業收入淨額 <sup>6</sup> |               |             |
|------|-----------------|---------------|-------------|---------------------|---------------|-------------|
|      | 2024年           | 2023年         | 變動          | 2024年               | 2023年         | 變動          |
| 香港   | 千港元             | 千港元           | %           | 千港元                 | 千港元           | %           |
| 青衣物業 | 162,220         | 158,212       | +2.5        | 134,344             | 130,281       | +3.1        |
| 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 | 22,287          | 21,978        | +1.4        | 17,160              | 16,916        | +1.4        |
| 佛山物業 | 23,603          | 22,733        | +3.8        | 19,138              | 18,204        | +5.1        |
| 蕪湖物業 | 9,618           | 9,202         | +4.5        | 6,884               | 6,392         | +7.7        |
| 總計   | <u>55,508</u>   | <u>53,913</u> | <u>+3.0</u> | <u>43,182</u>       | <u>41,512</u> | <u>+4.0</u> |

於報告期內，順豐房託錄得收益2.223億港元(2023年6月30日：2.189億港元)，<sup>6</sup>按年增長1.6%。扣除4,120萬港元(2023年6月30日：4,190萬港元)的物業運營開支後，物業收入淨額為1.811億港元(2023年6月30日：1.770億港元)，<sup>6</sup>按年增長2.3%。

物業運營開支包括獨立第三方收取的樓宇管理費約1,330萬港元(2023年6月30日：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(2023年6月30日：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500萬港元(2023年6月30日：680萬港元)。餘下的物業運營開支主要包括其他稅項、差餉及政府租金、維修及保養以及公用服務費用。

<sup>6</sup> 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)。

報告期的財務成本為5,660萬港元(2023年6月30日：5,350萬港元)，包括銀行借款的利息開支5,620萬港元(2023年6月30日：5,310萬港元)，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虧損1.027億港元(2023年6月30日：收益7,110萬港元)後，順豐房託於報告期內錄得除稅後溢利1,220萬港元，而去年同期則為1.482億港元。下降乃主要由於投資物業的公允價值虧損及港元貸款利率上升導致財務成本增加所致。

## 分派

報告期的未經審核可供分派收入總額增加1.9%至1.193億港元(2023年6月30日：1.171億港元)，為與順豐房託的基金單位持有人(「基金單位持有人」)交易前的溢利，並經調整以撇銷構成順豐房託的信託契約(「信託契約」)所載調整的影響，主要包括投資物業公允價值虧損1.027億港元及以基金單位代替現金的應付房託管理人費用1,330萬港元。

董事會已決議就報告期宣派中期分派每基金單位14.71港仙(2023年6月30日：14.64港仙)，按年增長0.5%，而派息比率維持於100%。按報告期最後一個交易日的基金單位收市價2.67港元計算，該分派的年度化分派收益率為11.1%。

中期分派將於2024年9月30日派付予於2024年8月30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2024年6月30日，總資產為75.323億港元(2023年12月31日：76.923億港元)，主要包括72.524億港元(2023年12月31日：73.882億港元)的投資物業。總負債為34.038億港元(2023年12月31日：34.587億港元)，包括25.316億港元(2023年12月31日：25.634億港元)的銀行借款，其中21.575億港元為港元貸款(2023年12月31日：21.572億港元)及3.742億港元為人民幣貸款(2023年12月31日：4.063億港元)。基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值為5.09港元(2023年12月31日：5.26港元)。

經計及利率掉期合約(「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4.39%、4.44%及4.15%(2023年12月31日：分別為4.31%、4.23%及4.65%)。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33.6%(2023年12月31日：33.3%)，而總負債佔總資產的百分比為45.2%(2023年12月31日：45.0%)。

## 投資組合估值

根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已於履行三年任期及完成對順豐房託物業於2023年12月31日的估值後退任。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，並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2024年6月30日的物業進行估值。

於2024年6月30日，順豐房託投資組合的估值為72.524億港元(2023年12月31日：73.882億港元)，下跌1.8%。下表概述順豐房託物業於2024年6月30日及2023年12月31日的估值。

|      | 估值          |         |              |         | 半年環比變動 |         | 資本化率        |              |
|------|-------------|---------|--------------|---------|--------|---------|-------------|--------------|
|      | 於2024年6月30日 |         | 於2023年12月31日 |         | 以港元計值  | 以當地貨幣計值 | 於2024年6月30日 | 於2023年12月31日 |
| 香港   | 百萬港元        |         | 百萬港元         |         | %      | %       | %           | %            |
| 青衣物業 | 6,000.0     |         | 5,987.0      |         | +0.2   | +0.2    | 4.25        | 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 | 540.7       | 503.3   | 605.1        | 550.4   | -10.6  | -8.6    | 5.55        | 5.25         |
| 佛山物業 | 491.9       | 457.9   | 547.6        | 498.1   | -10.2  | -8.1    | 5.45        | 5.25         |
| 蕪湖物業 | 219.8       | 204.6   | 248.5        | 226.0   | -11.5  | -9.5    | 5.70        | 5.50         |
| 小計   | 1,252.4     | 1,165.8 | 1,401.2      | 1,274.5 | -10.6  | -8.5    |             |              |
| 總計   | 7,252.4     |         | 7,388.2      |         | -1.8   |         |             |              |

於2024年6月30日，青衣物業及中國內地物業的估值分別為60.000億港元及12.524億港元(2023年12月31日：分別為59.870億港元及14.012億港元)。



在現行租金溫和增長的支持下，青衣物業的估值呈現輕微上升。然而，中國內地物業以當地貨幣計值的估值下跌8.5%至人民幣11.658億元(2023年12月31日：人民幣12.745億元)。此乃主要由於資本化率擴大以及市場租金水平下跌，反映對經濟及物流市場前景較為保守的觀點。

## 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。於2024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；
- (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2023年下半年，房託管理人成功進行磋商，將固定年利率由4.50%下調至3.95%。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。於2024年6月30日，佛山及蕪湖人民幣貸款的未償還總額約為人民幣1.008億元；
- (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，將基準點差由每年0.20%的溢價下調至每年0.45%的折讓，使總年利率下降0.65%至3.50%。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2024年6月30日，長沙人民幣貸款的未償還總額約為人民幣2.475億元；及

(iv) 一項本金金額達2.00億港元或其人民幣等值的一年期無抵押循環可持續發展掛鈎融資，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.5% (港元貸款) 或固定年利率3.5% (人民幣貸款) (「可持續發展掛鈎貸款」)，此為首項可持續發展掛鈎融資。於2024年6月30日，可持續發展掛鈎貸款於報告期內未被提用。

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。就港元定期貸款的餘下部分而言，自2023年7月起，房託管理人透過滾動式訂立為期約六個月的短期利率掉期合約來控制財務成本，自採納該策略以來成功節省利息。報告期內，順豐房託訂立了兩份短期利率掉期合約，以分別就2024年上半年及下半年，對沖港元定期貸款餘下的12.59億港元。此舉旨在保障順豐房託在仍未有明確減息時間表時，免受市場波動影響。

於2024年6月30日，100.0%的港元定期貸款以利率掉期合約鎖定的利率計息。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27.0%及25.7% (2023年6月30日：27.9%及26.5%) 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。於報告期後，順豐房託於2024年下半年訂立外匯遠期合約以對沖與可供分派收入有關的人民幣風險。房託管理人將繼續監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2024年6月30日，順豐房託擁有1.650億港元(2023年12月31日：1.902億港元)的現金及銀行結餘總額以及4.50億港元(2023年12月31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運營資金及資本開支要求。

## 展望及策略

踏入下半年，全球經濟仍被各項不明朗因素所籠罩。儘管環球多間主要央行自2024年6月起經已實施一連串寬鬆措施，市場仍在等待美國聯邦儲備局或將減息的決定。另一方面，多個大選將於年內舉行，亦可能導致經濟政策出現擺盪。

放眼中國，國內經濟有望維持溫和增長。<sup>7</sup> 然而，跨境電子商貿勢將持續擴展，並支撐現代物流物業的需求。隨著新供應放緩，預期整體出租率維持穩定，惟情況因地區而異。儘管部分地區因供應過剩而面臨下行壓力，但華南地區(尤其是大灣區)展現出較正面的勢頭，受惠於日益崛起的跨境電子商貿平台，出租率及租金水平均維持穩健。

同樣地，香港整體市場預期將持續緩步增長，幸而消費者逐漸習慣網上購物，帶動對現代物流資產的需求。政府計劃將香港發展成為國際智慧物流樞紐，預期將推動跨境電子商貿的規模持續擴大。與此同時，現代物流倉庫的低空置率反映整體供應量仍然緊絀，為租金水平提供支撐。

憑藉由位處戰略位置的優質物流資產所組成的頂級投資組合，順豐房託與主要租戶順豐集團維持戰略合作關係，並與其他第三方租戶保持良好關係。展望未來，房託管理人將堅持主動的資產管理及審慎的風險管理，以應對目前動盪的局勢，並抓緊可能即將減息的機遇。此外，房託管理人亦會繼續密切監察市場走勢及增強自身實力，以便在市場回暖時迅速啟動針對大灣區資產的潛在收購計劃，並為基金單位持有人創造可持續價值。

---

7 國際貨幣基金組織，《世界經濟展望》更新

## 簡明綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月

|                            | 附註 | 截至6月30日止六個月             |                        |
|----------------------------|----|-------------------------|------------------------|
|                            |    | 2024年<br>千港元<br>(未經審核)  | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益                         | 4  | 221,837                 | 223,620                |
| 物業運營開支                     | 6  | <u>(42,267)</u>         | <u>(42,930)</u>        |
| 物業收入淨額                     |    | 179,570                 | 180,690                |
| 一般及行政開支                    | 7  | (17,198)                | (17,612)               |
| 投資物業公允價值變動                 | 12 | (102,677)               | 71,102                 |
| 其他收益／(虧損)－淨額               | 8  | <u>3,122</u>            | <u>(443)</u>           |
| 運營溢利                       |    | 62,817                  | 233,737                |
| 財務收入                       |    | 4,255                   | 4,881                  |
| 財務成本                       |    | <u>(56,604)</u>         | <u>(53,462)</u>        |
| 除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利         |    | 10,468                  | 185,156                |
| 所得稅開支                      | 9  | <u>1,714</u>            | <u>(36,947)</u>        |
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利           |    | 12,182                  | 148,209                |
| 已向基金單位持有人派付之分派             |    |                         |                        |
| －2022年末期分派(已於2023年4月28日派付) |    | –                       | (112,544)              |
| －2023年末期分派(已於2024年4月23日派付) |    | <u>(112,828)</u>        | <u>–</u>               |
|                            |    | <u><b>(100,646)</b></u> | <u><b>35,665</b></u>   |
| 每基金單位基本盈利                  | 11 | 1.51港仙                  | 18.53港仙                |
| 每基金單位攤薄盈利                  | 11 | <u>1.50港仙</u>           | <u>18.42港仙</u>         |

## 簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

|                                  | 與基金<br>單位持有人<br>交易前<br>千港元<br>(未經審核) | 與基金單位<br>持有人交易<br>(附註)<br>千港元<br>(未經審核) | 與基金<br>單位持有人<br>交易後<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| <b>截至2024年6月30日止六個月</b>          |                                      |   |                                      |
| 期內溢利                             | 12,182                               | 7,070                                   | 19,252                               |
| 其他全面收益                           |                                      |   |                                      |
| <i>其後可能重新分配至簡明綜合收益表<br/>的項目：</i> |                                      |   |                                      |
| 指定為現金流量對沖的衍生工具公允<br>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)                             |
| <b>期內全面收益總額</b>                  | <b>(7,070)</b>                       | <b>7,070</b>                            | <b>–</b>                             |

截至2023年6月30日止六個月

|                                  |                |                  |          |
|----------------------------------|----------------|------------------|----------|
| 期內溢利                             | 148,209        | (120,730)        | 27,479   |
| 其他全面收益                           |                |                  |          |
| <i>其後可能重新分配至簡明綜合收益表<br/>的項目：</i> |                |                  |          |
| 指定為現金流量對沖的衍生工具公允<br>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> |

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2024年6月30日

|              |    | <b>2024年</b>            | 2023年            |
|--------------|----|-------------------------|------------------|
|              |    | <b>6月30日</b>            | 12月31日           |
|              | 附註 | 千港元                     | 千港元              |
|              |    | (未經審核)                  | (經審核)            |
| <b>資產</b>    |    |                         |                  |
| <b>非流動資產</b> |    |                         |                  |
| 投資物業         | 12 | <b>7,252,407</b>        | 7,388,198        |
| 物業、廠房及設備     |    | <b>12,775</b>           | 13,761           |
| 土地使用權        |    | <b>558</b>              | 578              |
| 無形資產         |    | <b>95</b>               | 133              |
| 衍生金融工具       |    | <b>34,346</b>           | 32,950           |
|              |    | <u><b>7,300,181</b></u> | <u>7,435,620</u> |
| <b>流動資產</b>  |    |                         |                  |
| 應收貿易款項       | 13 | <b>2,127</b>            | 1,794            |
| 應收關聯公司款項     |    | <b>7,403</b>            | 8,186            |
| 預付款項及其他應收款項  |    | <b>17,739</b>           | 20,796           |
| 衍生金融工具       |    | <b>955</b>              | –                |
| 受限制現金        |    | <b>38,904</b>           | 35,645           |
| 現金及現金等價物     |    | <b>164,990</b>          | 190,247          |
|              |    | <u><b>232,118</b></u>   | <u>256,668</u>   |
| <b>總資產</b>   |    | <u><b>7,532,299</b></u> | <u>7,692,288</u> |

|                                |    | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 附註                             |    |                                 |                                 |
| <b>負債</b>                      |    |                                 |                                 |
| <b>流動負債</b>                    |    |                                 |                                 |
| 借款                             | 14 | 46,414                          | 47,464                          |
| 應付貿易款項                         | 15 | 351                             | 857                             |
| 應付關連人士及關聯公司款項                  |    | 80,327                          | 83,437                          |
| 其他應付款項                         |    | 65,006                          | 73,201                          |
| 即期稅項負債                         |    | 2,711                           | 3,261                           |
|                                |    | <u>194,809</u>                  | <u>208,220</u>                  |
| <b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b> |    |                                 |                                 |
| 借款                             | 14 | 2,485,230                       | 2,515,970                       |
| 遞延稅項負債                         |    | 687,339                         | 696,727                         |
| 遞延政府補貼                         |    | 36,455                          | 37,753                          |
|                                |    | <u>3,209,024</u>                | <u>3,250,450</u>                |
| <b>流動資產淨額</b>                  |    | <u>37,309</u>                   | 48,448                          |
| <b>總資產減流動負債</b>                |    | <u><u>7,337,490</u></u>         | <u><u>7,484,068</u></u>         |
| <b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>   |    | <u><u>3,403,833</u></u>         | <u><u>3,458,670</u></u>         |
| <b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>           |    | <u><u>4,128,466</u></u>         | <u><u>4,233,618</u></u>         |
| <b>已發行基金單位(千個)</b>             |    | <u><u>811,000</u></u>           | <u><u>804,762</u></u>           |
| <b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>      |    | <u><u>5.09港元</u></u>            | <u><u>5.26港元</u></u>            |



簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2024年6月30日止六個月

|                  | 附註 | 基金單位<br>持有人應佔<br>資產淨值<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------|----|--|
| 於2024年1月1日       |    | 4,233,618                              |
| 發行予房託管理人之基金單位    | 10 | 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>                       |
| 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                                  |
| 於2023年6月30日      |    | <u>4,268,179</u>                       |

## 綜合分派表

截至2024年6月30日止六個月

|                                | 附註 | 截至6月30日止六個月            |                        |
|--------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                                |    | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利               |    | <b>12,182</b>          | 148,209                |
| 調整：                            |    |                        |                        |
| — 投資物業公允價值變動                   | 12 | <b>102,677</b>         | (71,102)               |
| — 金融工具公允價值收益                   | 8  | <b>(932)</b>           | —                      |
| — 以基金單位形式支付的房託管理人費用            | 10 | <b>13,260</b>          | 13,010                 |
| — 財務成本與根據合約責任已付及應付利息之間的差額      |    | <b>399</b>             | 108                    |
| — 遞延稅項(抵免)／開支                  | 9  | <b>(8,388)</b>         | 31,247                 |
| — 折舊及攤銷                        |    | <b>1,066</b>           | 1,060                  |
| — 轉撥至中國法定儲備                    |    | <b>(1,581)</b>         | (1,103)                |
| — 政府補貼之攤銷                      |    | <b>(439)</b>           | (456)                  |
| — 非現金匯兌虧損                      |    | <b>605</b>             | 836                    |
| — 應計租金收入與合約租金應收款項之差額           |    | <b>490</b>             | (4,722)                |
| 可供分派收入總額                       |    | <b><u>119,339</u></b>  | <b><u>117,087</u></b>  |
| 期內分派佔可供分派收入總額百分比<br>(附註(i))    |    | <b>100%</b>            | 100%                   |
| 期內將向基金單位持有人派付之中期分派<br>(附註(ii)) |    | <b>119,339</b>         | 117,087                |
| 已發行基金單位(千個)                    |    | <b>811,000</b>         | 800,000                |
| 期內每基金單位分派(附註(ii))              |    | <b>14.71港仙</b>         | 14.64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2024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2024年6月30日止六個月的中期分派每基金單位14.71港仙(2023年中期分派每基金單位：14.64港仙)乃根據中期分派金額119,339,000港元(2023年中期分派：117,087,000港元)除以於2024年6月30日已發行的810,999,999個基金單位(2023年6月30日：已發行的800,000,000個基金單位)計算。該中期分派將於2024年9月30日(2023年中期分派：2023年9月25日)支付。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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，港元亦為本集團的功能貨幣。

### 2. 編製基準

截至2024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2023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。

### 3. 會計政策

誠如截至2023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2024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2024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1號之修訂             | 負債分類為流動或非流動 |
| 國際會計準則第1號之修訂             | 附帶契諾的非流動負債  |
| 國際財務報告準則第16號之修訂          | 售後租回的租賃負債   |
| 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂 | 供應商融資安排     |

由於採納國際會計準則第1號之修訂，本集團更改其借款分類之會計政策如下：

「除非於報告期末，本集團有權將負債的結算日期遞延至報告期後最少十二個月，否則借款被分類為流動負債。」

此項新政策並未導致本集團借款分類出現變動。本集團並未因採納國際會計準則第1號之修訂而作出追溯調整。

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<br>日期或之後<br>開始之會計<br>期間生效 |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 國際會計準則第21號<br>之修訂                  | 缺乏可兌換性                       | 2025年1月1日                     |
| 國際財務報告準則第9號<br>及國際財務報告準則<br>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<br>及國際會計準則第28號<br>之修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業<br>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            |                        |
|--------|------------------------|------------------------|
|        | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 租金收入   | 188,941                | 189,627                |
| 管理服務收入 | 26,416                 | 25,803                 |
| 其他(附註) | 6,480                  | 8,190                  |
|        | <u>221,837</u>         | <u>223,620</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2024年6月30日止六個月     | 香港<br>千港元<br>(未經審核) | 中國內地<br>千港元<br>(未經審核) | 總計<br>千港元<br>(未經審核)  |
|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 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)             |
| 所得稅開支                |                     |                       | <u>1,714</u>         |
| 與基金單位持有人交易前之期內<br>溢利 |                     |                       | <u><u>12,182</u></u> |

| 截至2023年6月30日止六個月     | 香港<br>千港元<br>(未經審核) | 中國內地<br>千港元<br>(未經審核) | 總計<br>千港元<br>(未經審核)   |
|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 分部收益                 | <u>161,318</u>      | <u>62,302</u>         | <u>223,620</u>        |
| 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                |                     |                       | <u>(36,947)</u>       |
| 與基金單位持有人交易前之期內<br>溢利 |                     |                       | <u><u>148,209</u></u> |

截至2024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607,000港元(2023年6月30日：582,000港元)及約459,000港元(2023年6月30日：478,000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：

|        | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 分部資產   |                                 |                                 |
| 香港     | <b>6,015,905</b>                | 6,002,138                       |
| 中國內地   | <b>1,331,855</b>                | 1,484,561                       |
| 所有其他分部 | <b>184,539</b>                  | 205,589                         |
|        | <u><b>7,532,299</b></u>         | <u>7,692,288</u>                |



|                            | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產<br>淨值) |                                 |                                 |
| 香港                         | 737,071                         | 725,136                         |
| 中國內地                       | 469,359                         | 540,807                         |
| 所有其他分部                     | <u>2,197,403</u>                | <u>2,192,727</u>                |
|                            | <u><u>3,403,833</u></u>         | <u><u>3,458,670</u></u>         |

## 6. 物業運營開支

|               | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|
|               | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 物業管理費         | 19,631                 | 21,345                 |
| —樓宇管理費(附註(i)) | 14,621                 | 14,594                 |
| —補充服務相關開支     | 5,010                  | 6,751                  |
| 差餉及地租         | 4,684                  | 4,462                  |
| 維修及保養         | 5,343                  | 4,168                  |
| 水電費           | 3,060                  | 3,300                  |
| 其他稅項(附註(ii))  | 7,921                  | 8,114                  |
| 其他            | <u>1,628</u>           | <u>1,541</u>           |
|               | <u><u>42,267</u></u>   | <u><u>42,930</u></u>   |

附註：

(i) 截至2024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1,326,000港元(2023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            |                        |
|-----------------|------------------------|------------------------|
|                 | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 核數師酬金           |                        |                        |
| — 審核及與審核相關的鑒證服務 | 1,170                  | 1,405                  |
| — 其他服務          | 108                    | 111                    |
| 房託管理人費用         | 13,260                 | 13,010                 |
| 受託人費用           | 753                    | 776                    |
| 總估值師費用          | 90                     | 109                    |
| 法律及專業費用         | 1,491                  | 1,970                  |
| 銀行手續費           | 31                     | 32                     |
| 其他              | 295                    | 199                    |
|                 | <u>17,198</u>          | <u>17,612</u>          |

## 8. 其他收益／(虧損)－淨額

|            | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 政府補貼       | 2,918                  | 456                    |
| 金融工具公允價值收益 | 932                    | —                      |
| 匯兌虧損淨額     | (739)                  | (936)                  |
| 其他         | 11                     | 37                     |
|            | <u>3,122</u>           | <u>(443)</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2024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(2023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(2023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%(2023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            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 即期所得稅       |                        |                        |
| — 中國內地企業所得稅 | 6,520                  | 5,559                  |
| — 預扣稅       | 154                    | 141                    |
| 遞延所得稅       | (8,388)                | 31,247                 |
|             | <u>(1,714)</u>         | <u>36,947</u>          |

## 10. 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2023年1月10日的公告，房託管理人選擇以順豐房託發行的新基金單位形式收取全數截至2023年12月31日止年度的房託管理人費用。房託管理人並未就截至2024年12月31日止年度作出任何選擇，故將沿用房託管理人最近期就截至2023年12月31日止年度所作出的有效選擇。於2024年4月9日，順豐房託已按每基金單位2.364港元的價格向房託管理人發行合共6,238,023個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用約14,746,000港元，即於2023年7月1日至2023年12月31日期間的基本費用與截至2023年12月31日止財政年度的浮動費用的總和。

|                    | 截至6月30日止六個月            |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
|                    | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 房託管理人費用<br>以基金單位形式 | <u>13,260</u>          | <u>13,010</u>          |

## 11. 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            |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利<br>(千港元) | <u>12,182</u>          | <u>148,209</u>         |
| 期內基金單位加權平均數(千個)           | <u>807,607</u>         | <u>800,000</u>         |
| 每基金單位基本盈利(港仙)             | <u>1.51</u>            | <u>18.53</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發行)計算。順豐房託於期內的管理人費用將全數以基金單位形式支付，該等基金單位均具潛在攤薄影響。

|                                  | 截至6月30日止六個月            |                        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | 2024年<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利<br>(千港元)        | <u>12,182</u>          | <u>148,209</u>         |
| 期內基金單位加權平均數(千個)                  | 807,607                | 800,000                |
| 將全數以基金單位形式支付的管理人費用<br>調整(千個)(附註) | <u>4,966</u>           | <u>4,646</u>           |
| 每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數<br>(千個)      | <u>812,573</u>         | <u>804,646</u>         |
| 每基金單位攤薄盈利(港仙)                    | <u>1.50</u>            | <u>18.42</u>           |

附註：經將全數以順豐房託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)。

## 12. 投資物業

|              | 千港元<br>(未經審核)           |
|--------------|-------------------------|
| 於2024年1月1日   | 7,388,198               |
| 成本調整(附註)     | (2,029)                 |
| 投資物業公允價值變動   | (102,677)               |
| 貨幣換算差額       | <u>(31,085)</u>         |
| 於2024年6月30日  | <u><u>7,252,407</u></u> |
|              | 千港元<br>(經審核)            |
| 於2023年1月1日   | 7,377,618               |
| 成本調整(附註)     | (21,954)                |
| 投資物業公允價值變動   | 55,013                  |
| 貨幣換算差額       | <u>(22,479)</u>         |
| 於2023年12月31日 | <u><u>7,388,198</u></u> |

附註：款項包括佛山物業及長沙物業於截至2024年6月30日止期間及截至2023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。

投資物業由獨立專業合資格估值行高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)(為於2024年6月30日進行物業估值而新獲委任為順豐房託的總估值師)按市場價值作為基礎進行重估。於2023年12月31日的獨立物業估值由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。

## (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。

## (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2024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1,032,607,000港元(2023年12月31日：1,152,731,000港元)及6,000,000,000港元(2023年12月31日：5,987,000,000港元)已予抵押，以使本集團獲得2,531,644,000港元(2023年12月31日：2,563,434,000港元)的貸款融資。

### 13. 應收貿易款項

|            | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易款項     |                                 |                                 |
| — 第三方      | 2,127                           | 1,794                           |
| — 關聯公司(附註) | 7,403                           | 8,186                           |
|            | <u>9,530</u>                    | <u>9,980</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2024年6月30日及2023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：

|      | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 30天內 | <u>9,530</u>                    | <u>9,980</u>                    |



## 14. 借款

|                    | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 有抵押銀行借款本金金額        | 2,533,167                       | 2,565,270                       |
| 交易成本資本化            | <u>(1,523)</u>                  | <u>(1,836)</u>                  |
|                    | 2,531,644                       | 2,563,434                       |
| 減：在流動負債下列示的一年內到期借款 | <u>(46,414)</u>                 | <u>(47,464)</u>                 |
|                    | <u><u>2,485,230</u></u>         | <u><u>2,515,970</u></u>         |

於2024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4.31% (2023年12月31日：年利率4.83%)。

於2024年6月30日，本集團的投資物業價值約7,032,607,000港元 (2023年12月31日：7,139,731,000港元) (附註12)、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38,904,000港元 (2023年12月31日：35,645,000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。

## 15. 應付貿易款項

|        | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應付貿易款項 | <u>351</u>                      | <u>857</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：

|      | 2024年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 30天內 | <u>351</u>                      | <u>857</u>                      |

## 鳴謝

於報告期內及直至本公告日期，陳懷林先生（「陳先生」）不再擔任房託管理人的獨立非執行董事、董事會轄下的審核委員會主席、董事會轄下的提名及薪酬委員會成員及董事會轄下的披露委員會（該委員會已於報告期內被取消）成員。李菊花女士（「李女士」）不再擔任房託管理人的非執行董事。董事會謹此向李女士及陳先生對董事會所作出的貢獻表示感謝。

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2024年4月9日，順豐房託已按每基金單位2.364港元的價格向房託管理人發行合共6,238,023個新基金單位，作為全數支付房託管理人費用14,746,687.78港元，即於2023年7月1日至2023年12月31日期間的基本費用與截至2023年12月31日止財政年度的浮動費用的總和。

於2024年6月30日，順豐房託已發行基金單位總數為810,999,999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14.71港仙，將於2024年9月30日(星期一)派付予於2024年8月30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2024年8月30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2024年8月29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2024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，2024年8月15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迪強先生；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。