



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



中期報告 2022

關於順豐房託

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。

順豐房託的投資重點是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。

關於房託管理人

順豐房託由房託管理人（即順豐房託資產管理有限公司）管理，其主要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。

關於順豐控股股份

順豐控股股份為一間於中國成立且其股份於深圳證券交易所上市的公司，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主要的綜合物流服務供應商，擁有全面的業務板塊、涵蓋貨運、冷鏈、國際及城際服務、跨境物流及供應鏈管理。

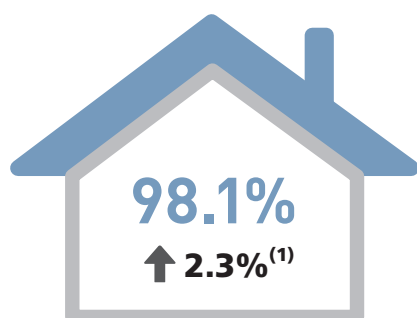
目錄

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	29
簡明綜合中期財務資料	31
簡明綜合收益表	31
簡明綜合全面收益表	32
簡明綜合資產負債表	33
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	35
綜合分派表	36
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合中期財務資料附註	39
物業組合	73
績效表	74
詞彙	75
公司資料	封底 內頁

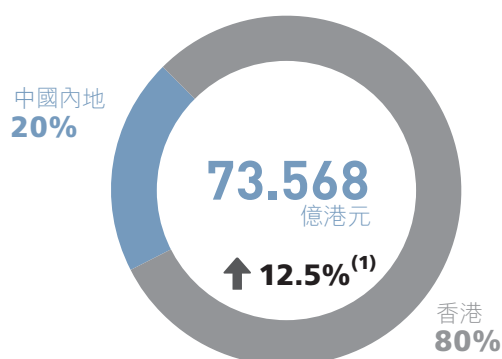
表現摘要

於2022年6月30日

出租率



物業估值



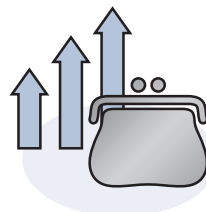
附註(1): 與2021年12月31日比較

資產負債比率



34.5%

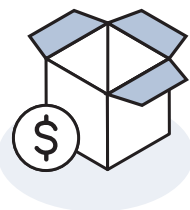
每基金單位資產淨值



5.29 港元

截至2022年6月30日止六個月

收益



1.975 億港元

物業收入淨額



1.616 億港元

每基金單位分派



13.67 港仙

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

如順豐房託的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。

管理層討論及分析

運營回顧

物業	於2022年 6月30日 可出租面積 (平方米)	於2021年 12月31日 的出租率	於2022年 6月30日 的出租率	於2022年 6月30日 順豐控股 股份集團 所佔可出租面積 百分比	於2022年 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（即青衣物業）以及中國內地的湖南長沙（即長沙物業）、廣東佛山（即佛山物業）及安徽蕪湖（即蕪湖物業）。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%）。

| 管理層討論及分析

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，主要包括本報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%）。

管理層討論及分析

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
香港	百萬港元		百萬港元		%	%	%	%	
青衣物業	5,859.0		5,660.0		3.5	3.5	4.25	4.40	50年至2061年
小計	5,859.0		5,660.0		3.5	3.5			
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(附註)	653.0	557.6	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	581.7	496.7	595.3	486.4	-2.3	2.1	5.25	5.25	50年至2049年
蕪湖物業	263.1	224.6	286.5	234.1	-8.2	-4.1	5.50	5.50	50年至2066年
小計	1,497.8	1,278.9	881.8	720.5	69.9	77.5			
小計(不包括長沙物業)	844.8	721.3	881.8	720.5	-4.2	0.1			
投資組合總計	7,356.8		6,541.8		12.5				

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。

| 管理層討論及分析

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。

順豐房託致力維持高企業管治標準，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，房託管理人致力維持高企業管治標準，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。房託管理人擁有一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及董事委員會

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，並確保維持穩健的內部監制政策及風險管理系統。

人數及組成

根據其組織章程細則，房託管理人應擁有不少於一名或多於20名董事。於本報告日期，董事會由10名董事組成，包括一名執行董事（即行政總裁）、四名非執行董事（其中一名為董事會主席）及五名獨立非執行董事。董事會認為，現時董事會的人數最為理想，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。

楊濤先生及梁翔先生辭任非執行董事一職，分別自2022年4月11日及2022年6月30日起生效，為填補其空缺，何捷先生及黃美智女士獲委任為非執行董事，分別自2022年4月11日及2022年6月30日起生效。除所披露者外，於報告期內及截至本報告日期，董事會成員概無變動。

獨立非執行董事

十名董事會成員中有五名(50%)為獨立非執行董事，而他們每位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。此強大的獨立代表性能夠確保獨立非執行董事的意見在董事會內具有影響力。獨立非執行董事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。

董事會主席及行政總裁

董事會主席(由王衛先生擔任)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行董事。彼負責董事會的整體領導。行政總裁為執行董事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。

董事的資料變動

於順豐房託的2021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) 獨立非執行董事陳懷林先生(i)於2022年3月31日不再為口福集團有限公司(一間於新加坡交易所上市的公司)的獨立非執行董事; (ii)於2022年4月25日不再為浙能錦江環境控股有限公司(一間於新加坡交易所上市的公司)的獨立非執行董事; 及(iii)於2022年6月1日不再為Green Link Digital Bank Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立的私人公司)的獨立非執行董事。
- (ii) 楊濤先生辭任非執行董事一職,自2022年4月11日起生效。
- (iii) 何捷先生獲委任為非執行董事(自2022年4月11日起生效),以及投資委員會主席及成員(自2022年6月30日起生效)。
- (iv) 梁翔先生辭任非執行董事一職,自2022年6月30日起生效。
- (v) 黃美智女士獲委任為非執行董事,自2022年6月30日起生效。
- (vi) 非執行董事伍瑋婷女士不再為投資委員會主席及成員,自2022年6月30日起生效。

董事委員會

董事會成立了四個董事委員會，即投資委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會與披露委員會，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、資本管理策略（如對沖活動）、融資及再融資安排，及投資與財務風險進行評估及提出建議，以及檢討資金管理方面的財務權限與政策或程序並提出修改建議。

於本報告日期，投資委員會包括以下四名成員：

何捷** (主席)

翟迪強*

陳明德***

饒群林***

* 執行董事

** 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以及內部監控及風險管理系統；確保財務報表的質素及完整性；提名獨立外聘核數師；以及就成本、工作範圍及表現等各方面審視外部審核工作是否充分。

於本報告日期，審核委員會包括以下四名成員：

陳懷林*** (主席)

何立基 (榮譽勳章，太平紳士)***

陳明德***

郭淳浩***

*** 獨立非執行董事

最少一名審核委員會成員須具備上市規則第3.10(2)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，而該成員為陳懷林先生。

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；評估獨立非執行董事的獨立性；審閱、執行及監督董事會多元化政策；審閱、執行及監督董事提名程序；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。

於本報告日期，提名及薪酬委員會包括以下四名成員：

何立基(榮譽勳章，太平紳士)*** (主席)
伍瑋婷**
陳懷林***
郭淳浩***

** 非執行董事
*** 獨立非執行董事

披露委員會

披露委員會主要負責審閱與向基金單位持有人披露資料相關的事項及須刊發的公告，以確保所披露的資料為準確、完整及無誤導成份。

於本報告日期，披露委員會包括以下三名成員：

陳明德*** (主席)
陳懷林***
何立基(榮譽勳章，太平紳士)***

*** 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存在利益衝突的情況。中國運營管理人為順豐控股股份的間接附屬公司，亦有為順豐控股股份集團的物業及實體提供服務。中國運營管理人可能在順豐控股股份集團的其他活動中在運營層面上面臨利益衝突。四名非執行董事（即王衛先生、伍瑋婷女士、何捷先生及黃美智女士）亦於順豐控股股份及／或其附屬公司中擔任董事、持有股份權益、出任高級管理層職位及／或顧問或諮詢職務，故彼等可能在參與本集團及順豐控股股份集團的業務時存在利益衝突。

為減低與順豐控股股份集團的潛在利益衝突，房託管理人在董事會中維持獨立非執行董事的強大代表性，該等獨立非執行董事與順豐控股股份並無關連，故可純粹以順豐房託的利益獨立行事，並可處理與順豐控股股份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中國運營管理人，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）須由中國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，從而有效地使中國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。房託管理人亦要求中國運營管理人實施如「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控股股份集團的成員公司所利用而損害本集團。

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；
- 處理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召開實體董事會會議，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨立非執行董事均須出席會議；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

房託管理人已採納一項舉報政策以確保為僱員設立適當的安排，讓僱員可以在保密情況下舉報任何疑慮（包括財務不當行為、行賄、偽造或欺詐，及挪用或濫用資產），而不必擔心受到指責。僱員可將任何疑慮向行政總裁舉報或直接透過其個人電郵向審核委員會主席舉報。

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。合規手冊所載的禮品及招待政策屬房託管理人所執行的反貪腐政策，嚴禁房託管理人的所有董事及僱員於本集團的業務過程中索取、接受或提供任何賄賂。房託管理人已要求所有董事及其僱員遵守此項反貪腐政策。

合規

企業管治守則

於整個報告期內，順豐房託及房託管理人一直應用上市規則附錄十四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。

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十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。

| 企業管治

經向所有董事作出特定查詢後，每位董事均已確認彼於整個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

於整個報告期內，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的持續發展的文化。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及時發布，以使基金單位持有人及公眾掌握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子郵件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。

環境、社會及管治(「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2021年ESG報告內所述的商業誠信、健康及福祉、卓越服務及綠色運營。

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、董事或房託管理人的最高行政人員及於順豐房託基金單位中擁有權益(包括淡倉)的若干人士。

董事於基金單位的權益

根據按證券及期貨條例第XV部的條文向香港聯交所及房託管理人作出的權益披露以及房託管理人按信託契約須予存置的登記冊，於2022年6月30日，董事或房託管理人的最高行政人員於順豐房託基金單位中所擁有的權益如下：

董事姓名	所持基金單位數目					佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	持有的總權益	
王衛 ⁽¹⁾	-	-	280,000,000 ⁽²⁾	-	280,000,000	35.00

附註：

1. 主席及非執行董事王衛先生被視為透過包括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、順豐控股有限公司、陽帆控股有限公司及順豐豐泰的一連串公司於280,000,000個基金單位中擁有權益。進一步詳情請參閱下文「基金單位持有人根據證券及期貨條例須予披露於基金單位的權益」一節。
2. 上文附註1所述的權益均為好倉權益。於2022年6月30日，任何董事或房託管理人的最高行政人員概無於順豐房託基金單位中持有淡倉權益。
3. 概約百分比乃根據於2022年6月30日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，董事或房託管理人的最高行政人員或任何彼等各自的聯繫人概無於順豐房託及／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部條文另行通知香港聯交所及房託管理人的任何權益。

權益披露

基金單位持有人根據證券及期貨條例須予披露於基金單位的權益

於2022年6月30日，除董事或房託管理人的最高行政人員外，下列每位人士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(%) ⁽³⁾
順豐豐泰 ⁽¹⁾	實益擁有人	280,000,000	好倉	35.00
順豐控股股份 ⁽¹⁾	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00
深圳明德控股發展有限公司 ⁽¹⁾	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00
CI Investments Inc.	投資經理	40,169,029	好倉	5.02
中國東方資產管理(國際)控股 有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	88,076,000	好倉	11.01

附註：

- 280,000,000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有限公司的直接全資附屬公司。順豐控股有限公司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上市的公司，而深圳明德控股發展有限公司(一間由主席及非執行董事王衛先生擁有99.9%權益的公司)於2022年6月30日持有順豐控股股份約55%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、順豐控股有限公司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280,000,000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280,000,000個基金單位中擁有權益。
- 該等權益乃指：
 - 86,076,000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(「China Orient International」)控制98.3%。China Orient International由中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理」)控制100%。因此，於2022年6月30日，中國東方資產管理、China Orient International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86,076,000個基金單位中擁有權益；及
 - 2,000,000個基金單位乃由China Orient Enhanced Income Fund直接持有，而China Orient Enhanced Income Fund則由China Orient International控制100%。China Orient International由中國東方資產管理控制100%。因此，於2022年6月30日，中國東方資產管理及China Orient International均被視為於China Orient Enhanced Income Fund所直接持有的同一批2,000,000個基金單位中擁有權益。
- 概約百分比乃根據於2022年6月30日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，房託管理人並無接獲任何人士（董事或房託管理人的最高行政人員除外）通知，其於順豐房託基金單位或相關基金單位中擁有權益或淡倉而已記錄或須記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內。

房託管理人於基金單位的權益

於2022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。

其他關連人士於基金單位的權益

經作出合理查詢後及根據房託管理人可獲得的資料，於2022年6月30日，關連人士（順豐房託的主要持有人、董事或房託管理人的最高行政人員、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⁾
RREEF America LLC ⁽¹⁾	2,377,000	0.30
Deutsche Bank AG New York ⁽¹⁾	3,000,000	0.38

附註：

1. RREEF America LLC及Deutsche Bank AG New York均為受託人的聯繫人。
2. 概約百分比乃根據於2022年6月30日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

其他資料

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。

買賣房地產

於2022年6月2日，順豐房託(透過其間接全資附屬公司金紫荊物流控股有限公司)與順豐豐泰和順豐控股有限公司(作為擔保人)訂立買賣契約，據此，金紫荊物流控股有限公司同意以總代價約人民幣502,296,000元(相等於約591,888,000港元)向順豐豐泰購買長沙物業(通過收購長沙產業園有限公司的全部已發行股份)(「收購事項」)。在買賣契約下的所有條件均獲達成後，收購事項於2022年6月24日落實完成。收購事項的詳情分別載於順豐房託日期為2022年6月7日的通函及順豐房託日期為2022年6月2日、2022年6月8日、2022年6月22日、2022年6月24日及2022年8月18日的公告。進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註19。

順豐房託於2022年6月30日所持全部物業的概要載於本報告第73頁的「物業組合」一節。

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，故此並無直接聘用任何員工。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、披露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29至30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13.67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。

關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則，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。

順豐租賃框架協議

作為本集團一般及日常業務的一部分，順豐房託的附屬公司(作為業主)會不時就順豐房託的物業與順豐房託的關連人士(概因彼等與房託管理人或順豐房託主要持有人的關係)(作為租戶)訂立或重續租賃、租約或許可協議(「順豐關連租賃」)。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」)，以載列規管順豐關連租賃的條款及條件。每份不時訂立的個別順豐關連租賃的條款及條件須與順豐租賃框架協議所載者一致。順豐租賃框架協議的初始年期自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2026年12月31日屆滿，而屆滿後將自動續期五年(或雙方可協議的任何其他可能短於或長於五年的期限)，惟須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

根據順豐租賃框架協議，每份順豐關連租賃的租金乃參考於相關順豐關連租賃年期開始之日自願租戶就類似發展項目的類似物業會向自願業主支付的當時市場公開租金後釐定。此外，僅就青衣物業的順豐關連租賃，業主可應租戶要求向該租戶提供如穿梭巴士、清潔及保安服務等增值服務(「附加服務」)。儘管該等附加服務為順豐關連租賃的附屬及連帶服務，但房託管理人或業主不會直接提供該等服務，而將會聘請第三方服務供應商或承包商提供該等服務。對於每項附加服務，相關租戶將向本集團償付該等服務的費用，並額外支付該等費用的5%作為行政費(如屬穿梭巴士及保安服務，則為該等費用的2.5%)。

於報告期內訂立的順豐關連租賃的詳情及據此產生的租金收入及其他收入（來自所提供的附加服務）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 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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及 提供附加服務	53,834.9	29,038.2
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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及 提供附加服務	48,391.1	28,602.8
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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	佛山物業的物業租賃	28,549.4	8,456.8 ⁽⁴⁾
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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	6,089.3	917.8 ⁽⁴⁾
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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	4,713.7	770.1 ⁽⁴⁾
夏暉物流(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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	提供附加服務	96.1	-
豐修科技有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	提供附加服務	190.3	-

關連人士交易

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 或銀行擔保形式 提供的按金 千港元
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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	511.2	4,516.4 ⁽⁴⁾
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⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	207.5	1,881.0 ⁽⁴⁾
深圳市順豐同城物流有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	2.2	19.7 ⁽⁴⁾
長沙市宏捷產業園運營 管理有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	46.9	–
總計			142,632.6	

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) 主席及非執行董事王衛先生的聯繫人
- (4) 以銀行擔保形式提供的按金

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賃收入及其他收入合共為1.426億港元，並未超出截至2022年12月31日止財政年度的租金收入及其他收入年度上限3.758億港元。

中國運營管理協議

順豐房託的附屬公司佛山潤眾已與佛山運營管理人就向佛山物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**佛山運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於佛山潤眾每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。順豐房託的附屬公司蕪湖豐泰已與蕪湖運營管理人就向蕪湖物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**蕪湖運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於蕪湖豐泰每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。於報告期內，順豐房託的附屬公司長沙捷泰已與長沙運營管理人就向長沙物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**長沙運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於長沙捷泰每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。

佛山運營管理協議及蕪湖運營管理協議各自的年期均自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2023年12月31日屆滿。長沙運營管理協議的年期自2022年3月1日開始並將於2023年12月31日屆滿。

佛山運營管理人、蕪湖運營管理人及長沙運營管理人均為順豐控股股份(順豐房託的主要持有人)的附屬公司、房託管理人的聯繫人以及主席及非執行董事王衛先生的聯繫人。因此，佛山運營管理人、蕪湖運營管理人及長沙運營管理人均為順豐房託的關連人士。

就中國運營管理協議而言，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。根據佛山運營管理協議及蕪湖運營管理協議於報告期內所產生的管理費合共為80萬港元，並未超出截至2022年12月31日止財政年度的管理費年度上限210萬港元。根據長沙運營管理協議於報告期內所產生的管理費為23,400港元。

| 關連人士交易

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90萬港元。

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、每年應付一次的浮動費用，及(如適用)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1,610萬港元，包括基本費用約1,220萬港元、浮動費用約70萬港元及收購費用約320萬港元。於報告期內概無產生出售變現費用。

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22(b)(vi)以及附註9及22(b)(v)。



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(「管理人」)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31至72頁的簡明綜合中期財務資料(「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2022年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合分派表和簡明綜合現金流量表,以及附註,包括主要會計政策和其他解釋資訊。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佈的香港審閱準則第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式。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
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

| 獨立核數師審閱報告

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，2022年8月18日

簡明綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	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)
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	10	34.36港仙	1.98港仙

第39至第72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	276,206	(276,206)	–
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	9,554	(9,554)	–

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。順豐房託之年有限，並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。

第39至第72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	11	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	13	32,566	–
		7,403,324	6,556,911
流動資產			
應收貿易款項	12	1,749	344
應收關聯公司款項	22(c)(i)	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
		426,220	452,649
總資產			
		7,829,544	7,009,560
負債			
流動負債			
借款	14	50,512	35,338
應付貿易款項	16	3,212	1,547
應付關聯公司款項	17、22(c)(ii)	93,521	87,696
其他應付款項	18	152,593	94,262
即期稅項負債		1,880	1,510
		301,718	220,353

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)
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
借款	14	2,648,048	2,106,153
遞延稅項負債	15	616,417	561,095
遞延政府補貼		33,396	30,285
		3,297,861	2,697,533
流動資產淨額		124,502	232,296
總資產減流動負債		7,527,826	6,789,207
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		3,599,579	2,917,886
基金單位持有人應佔資產淨值		4,229,965	4,091,674
已發行基金單位(千個)		800,000	800,000
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		5.29港元	5.11港元

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

翟迪強
董事

何捷
董事

第39至第72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

	附註	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	13	27,192
於2022年6月30日		4,229,965
		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)
於2021年6月30日		3,922,250

第39至第72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	109,388	26,697
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	13.67港仙	3.34港仙

截至2022年6月30日止六個月

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(「上市日期」)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，並撤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。

第39至第72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2022年6月30日止六個月

	附註	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)
經營活動所得現金流量			
經營所得現金		94,046	19,220
已收利息		216	33
已付所得稅		(4,546)	–
經營活動所得現金淨額		89,716	19,253
投資活動所得現金流量			
轉撥自受限制現金		41,810	–
收購附屬公司，扣除已收購現金	19	(247,604)	(1,399,040)
就收購支付的專業費用		(1,456)	–
購置物業、廠房及設備		(134)	(76)
投資活動所用現金淨額		(207,384)	(1,399,116)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項，扣除已付之交易成本		261,889	1,750,000
已付分派		(137,915)	–
已付利息		(23,810)	(3,651)
償還借款		(17,309)	–
已付上市開支		–	(76,931)
首次發行基金單位所得款項		–	2,589,600
結算關聯公司指定貸款		–	(2,705,834)
融資活動所得現金淨額		82,855	1,553,184
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(34,813)	173,321
期初現金及現金等價物		397,453	–
匯率變動對現金及現金等價物之影響		(2,165)	–
期末現金及現金等價物		360,475	173,321

第39至第72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2022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。

| 簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

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：

a) 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。

截至2022年6月30日止六個月

3. 會計政策(續)

b) 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期間首次強制生效。

	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。

| 簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

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
	197,479	50,700

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。

截至2022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2022年6月30日止六個月			
收益	156,870	40,609	197,479
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)
與基金單位持有人交易前之期內溢利			274,844
於2021年4月29日(成立日期)起至			
2021年6月30日止期間			
收益	39,863	10,837	50,700
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			(5,269)
與基金單位持有人交易前之期內溢利			15,805

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)。

| 簡明綜合中期財務資料附註

截至2022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:

	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
	7,829,544	7,009,560
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
	3,599,579	2,917,886

截至2022年6月30日止六個月

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
	35,864	8,489

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。

| 簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

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19(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

截至2022年6月30日止六個月

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按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	52,621	4,669
	56,530	5,269

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

9. 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，有關費用為下列各項的總和：

- (i) 每年收取基本費用可供分派收入的10%作為報酬(「基本費用」)。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收入總額的金額。
- (ii) 每年收取該財政期間的每基金單位分派與前一財政期間的每基金單位分派之間的差額的25%乘以該財政期間已發行基金單位加權平均數(「浮動費用」)。截至2022年6月30日止六個月的浮動費用乃經參考上市日期起至2021年6月30日止期間的每基金單位實際分派(即以該數字除以期內(自上市日期至2021年6月30日(包括首尾兩天))天數，再將結果乘以181天)及截至2022年6月30日止六個月的每基金單位實際分派計算得出。
- (iii) 任何已收購房地產的收購價的0.5%至1.0%(「收購費用」)。

	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)
基本費用(附註(i))	12,229	3,240
浮動費用(附註(i))	669	—
收購費用(附註(ii))	3,165	—
	16,063	3,240

附註：

- (i) 房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金方式或全部或部份以基金單位方式收取房託管理人費用。如不作出選擇，則房託管理人於上一曆年作出的最近期有效選擇(如有)將適用。期內，由於房託管理人並無作出選擇，故此基本費用及浮動費用將100%以現金方式支付。
- (ii) 收購費用乃就收購已於投資物業中資本化的附屬公司所產生。詳情載於附註11。

截至2022年6月30日止六個月

10. 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)	274,844	15,805
期內基金單位加權平均數(千個)	800,000	800,000
每基金單位基本及攤薄盈利	34.36港仙	1.98港仙

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潛在基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利等於每基金單位基本盈利。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

11. 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
期末	7,356,784	6,541,755

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。

截至2022年6月30日止六個月

11. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

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。

| 簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

11. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

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價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。

截至2022年6月30日止六個月

11. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

11. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

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價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。

截至2022年6月30日止六個月

11. 投資物業(續)

(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(於2021年12月31日：595,261,000港元)及5,859,000,000港元(於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(於2021年12月31日：2,141,491,000港元)的貸款融資。

12. 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
	12,042	6,751

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。

| 簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

12. 應收貿易款項(續)

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。

(i) 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	—
	12,042	6,751

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. 衍生金融工具

	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)
衍生工具資產 被指定為現金流量對沖 —利率掉期合約	32,566	—

截至2022年6月30日止六個月

13. 衍生金融工具 (續)**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2022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。

本集團訂立的利率掉期與被對沖項目具有相似的關鍵條款，例如參考利率、付款日期及到期日。本集團並無100%對沖其貸款，因此被對沖項目乃確定為未償還貸款中不超過掉期名義金額的比例。由於期內所有關鍵條款匹配，故存在經濟關係。因此，利率掉期被指定為貸款的現金流量對沖。

	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)
賬面值	32,566	-
名義金額	900,000	-
到期日	2026年2月	-
對沖比率	1:1	-

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

13. 衍生金融工具(續)

對沖儲備

本集團有關利率掉期的對沖儲備的變動如下：

	利率掉期 千港元 (未經審核)
於2022年1月1日	—
期內於其他全面收益確認的對沖工具的公允價值變動	27,999
自其他全面收益重新分類至損益—計入財務成本	4,567
遞延稅項	(5,374)
於2022年6月30日	27,192

14. 借款

	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： 有抵押銀行借款	2,648,048	2,106,153
流動： 有抵押銀行借款	50,512	35,338
	2,698,560	2,141,491

期內借款的財務成本約為23,938,000港元(於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間：4,338,000港元)。

截至2022年6月30日止六個月

14. 借款(續)

於2022年6月30日，本集團的投資物業價值約7,093,744,000港元（於2021年12月31日：6,255,261,000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26,663,000港元（於2021年12月31日：32,060,000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，故借款的賬面值與彼等的公允價值相若。

15. 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2022年6月30日及2021年12月31日，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：

	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)
遞延稅項資產	(74,437)	(84,360)
遞延稅項負債	690,854	645,455
遞延稅項負債淨額	616,417	561,095

預計大部分遞延稅項負債淨額將於報告期後十二個月後結算。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

15. 遞延稅項負債(續)

(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2022年1月1日	7,571	76,484	305	84,360
於簡明綜合收益表中扣除	(85)	(9,501)	–	(9,586)
貨幣換算差額	(323)	–	(14)	(337)
於2022年6月30日	7,163	66,983	291	74,437

	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2021年4月29日(成立日期)	–	–	–	–
收購附屬公司	7,589	92,074	–	99,663
於綜合收益表中(扣除)/計入	(170)	(15,590)	302	(15,458)
貨幣換算差額	152	–	3	155
於2021年12月31日	7,571	76,484	305	84,360

因結轉稅項虧損而確認的遞延稅項資產，僅限於通過未來應課稅溢利實現相關稅務利益存在可能的情況下確認。於2022年6月30日及2021年12月31日，所有稅項虧損已確認為遞延稅項資產。

截至2022年6月30日止六個月

15. 遞延稅項負債(續)

(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)	被指定 為現金流量 對沖之 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2022年1月1日	642,465	2,990	–	645,455
於簡明綜合收益表中計入	41,766	1,269	–	43,035
於其他全面收益中計入	–	–	5,374	5,374
貨幣換算差額	(3,010)	–	–	(3,010)
於2022年6月30日	681,221	4,259	5,374	690,854

	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)	總計 千港元 (經審核)
於2021年4月29日(成立日期)	–	–	–
收購附屬公司	613,667	1,592	615,259
於綜合收益表中計入	25,571	1,398	26,969
貨幣換算差額	3,227	–	3,227
於2021年12月31日	642,465	2,990	645,455

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

16. 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	3,212	1,547

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	3,212	1,547

應付貿易款項的賬面值與其公允價值相若。

17. 應付關聯公司款項

	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)
工程應付款項	5,347	1,394
已收租戶按金	57,779	57,641
預收租金	6,392	11,610
收購相關專業費用撥備	3,265	—
有關收購附屬公司的最終付款撥備	301	—
應計房託管理人費用及受託人費用	14,217	13,732
其他	6,220	3,319
	93,521	87,696

除於2022年6月30日的餘額2,222,000港元（2021年12月31日：2,008,000港元）外，應付關聯公司款項的全部餘額均屬貿易性質。應付關聯公司款項的賬面值與彼等的公允價值相若。

截至2022年6月30日止六個月

18. 其他應付款項

	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)
工程應付款項	69,568	17,803
已收租戶按金	35,368	33,217
預收租金	2,165	3,536
應計物業管理費	9,526	11,148
有關收購附屬公司之預扣稅撥備	19,841	20,734
收購相關專業費用撥備	5,809	–
應計財務成本	1,210	1,017
其他	9,106	6,807
	152,593	94,262

其他應付款項的賬面值與彼等的公允價值相若。

19. 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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

19. 收購附屬公司(續)

(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) 於收購日已確認資產及負債

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)
已收購資產淨值	2,831
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
代價總額	591,888

附註：其他負債主要指其他應付款項及遞延政府補貼。

截至2022年6月30日止六個月

19. 收購附屬公司 (續)**(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：外匯遠期合約的結算(附註(ii))	(1,968)
現金流出淨額	247,604

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)。

20. 資本承擔

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無未償還的資本承擔。

21. 或然負債

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日止六個月

22. 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)及(v)
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)及(v)
順豐速運(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順和快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
廣東順心快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
夏暉物流(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
豐修科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
合肥市捷泰企業管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐豐泰產業園控股有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市順豐同城物流有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)

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聯繫人，屬房託管理人的同系附屬公司。
- (iv) 該等公司為順豐房託的主要持有人的聯繫人，屬順豐控股股份有限公司的附屬公司。
- (v) 該等公司為王衛先生(主席及非執行董事)的聯繫人。
- (vi) 「聯繫人」具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義。

截至2022年6月30日止六個月

22. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)**(b) 與關連人士／關聯公司交易**

除簡明綜合中期財務資料中其他地方所披露外，於截至2022年6月30日止六個月期間，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)
順豐速運(中國)有限公司	44,076	11,611
順豐速運(香港)有限公司	42,607	11,225
佛山順豐速運有限公司	26,463	7,000
安徽順豐速運有限公司	5,389	1,422
安徽順和快運有限公司	4,346	1,146
湖南順豐速運有限公司	163	-
湖南順豐快運有限公司	451	-
深圳市順豐同城物流有限公司	2	-
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	33	-
	123,530	32,404

| 簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

22. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司交易(續)

(ii) 管理服務收入

	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)
順豐速運(中國)有限公司	6,286	1,639
順豐速運(香港)有限公司	6,071	1,584
佛山順豐速運有限公司	1,343	341
安徽順豐速運有限公司	328	82
安徽順和快運有限公司	456	115
湖南順豐速運有限公司	60	—
湖南順豐快運有限公司	123	—
深圳市順豐同城物流有限公司	1	—
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	14	—
	14,682	3,761

截至2022年6月30日止六個月

22. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司交易(續)

(iii) 其他收益

	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)
順豐速運(中國)有限公司	6,851	1,424
順豐速運(香港)有限公司	2,998	749
佛山順豐速運有限公司	246	155
安徽順豐速運有限公司	117	167
安徽順和快運有限公司	33	118
豐修科技有限公司	190	38
夏暉物流(香港)有限公司	96	26
	10,531	2,677

(iv) 運營管理人費用

	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)
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	569	144
合肥市捷泰企業管理有限公司	227	58
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	23	-
	819	202

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

22. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司交易(續)

(v) 房託管理人費用

	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)
順豐房託資產管理有限公司	16,063	3,240

(vi) 受託人薪酬

	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)
德意志信託(香港)有限公司(附註)	883	156

附註：

截至2022年6月30日止六個月，受託人薪酬包括就德意志信託(香港)有限公司承擔的與收購附屬公司有關的職責(該等職責超出其在順豐房託日常業務運作過程中的正常職責範圍)收取的額外費用100,000港元。所收取的額外費用已資本化並計入投資物業。詳情載於附註11。

截至2022年6月30日止六個月

22. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關連人士／關聯公司結餘

(i) 應收關聯公司款項

	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)
順豐速運(中國)有限公司	3,938	3,360
順豐速運(香港)有限公司	635	1,018
佛山順豐速運有限公司	2,907	1,261
豐修科技有限公司	159	195
安徽順豐速運有限公司	8	382
安徽順和快運有限公司	105	124
夏暉物流(香港)有限公司	113	65
順豐豐泰產業園控股有限公司	88	–
湖南順豐速運有限公司	1,511	–
湖南順豐快運有限公司	728	–
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	46	–
順豐房託資產管理有限公司	55	55
	10,293	6,460

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

22. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關連人士／關聯公司結餘(續)

(ii) 應付關聯公司款項

	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)
順豐速運(香港)有限公司	31,668	32,985
順豐速運(中國)有限公司	32,192	34,084
佛山順豐速運有限公司	88	1,837
安徽順豐速運有限公司	61	168
安徽順和快運有限公司	110	177
合肥市捷泰企業管理有限公司	39	41
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	–	102
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	5,347	1,394
順豐豐泰產業園控股有限公司	2,222	2,008
湖南順豐速運有限公司	1,303	–
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	827	–
深圳市順豐同城物流有限公司	24	–
廣東順心快運有限公司	991	–
德意志信託(香港)有限公司	1,420	1,402
順豐房託資產管理有限公司	17,229	13,498
	93,521	87,696

23. 批准簡明綜合中期財務資料

簡明綜合中期財務資料於2022年8月18日獲順豐房託資產管理有限公司董事會批准。

物業組合 |

物業	位置	租賃/ 土地使用權 屆滿期	類型	可出租面積 (平方米)	於2022年 6月30日 的出租率	於2022年 6月30日 的估值 (百萬港元)
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)	2061年	物流物業	160,322	97.3%	5,859.0
長沙豐泰產業園	中國湖南省長沙市黃興鎮 合心路102號	2066年及 2068年	物流物業	119,964	98.8%	653.0
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	2049年	物流物業	84,951	100.0%	581.7
蕪湖豐泰產業園	中國安徽省蕪湖市鳩江區 龍騰路61號	2066年	物流物業	62,569	96.2%	263.1
總計				427,806	98.1%	7,356.8

績 效 表

	於2022年6月30日 (未經審核)	於2021年6月30日 (未經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值	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	5.29港元	4.90港元
	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	3.69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 ⁽ⁱ⁾	不適用	不適用
基金單位最低交易價格	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	47.07%	15.92%
每基金單位淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	3.96%	0.76%
每基金單位年化淨收益率	7.99%	6.18%

附註：

- (i) 基金單位最高交易價格低於於2022年6月30日及2021年6月30日的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應佔每基金單位資產淨值之最高溢價。
- (ii) 每基金單位淨收益率根據截至2022年6月30日止六個月的每基金單位分派13.67港仙(於2021年5月17日(上市日期)起至2021年6月30日止期間：3.34港仙)除以於2022年6月30日的每基金單位收市價3.45港元(2021年6月30日：4.38港元)計算。

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

收購事項	指	具有本報告「其他資料」一節內所賦予該詞彙的涵義
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、提名及薪酬委員會以及披露委員會
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全資附屬公司
長沙在岸貸款	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
長沙運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
長沙運營管理人	指	長沙市宏捷產業園運營管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的全資附屬公司
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「物業組合」一節

| 詞彙

行政總裁	指	房託管理人的行政總裁
中國東方資產管理	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義
China Orient International	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
COVID-19	指	2019冠狀病毒病
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
披露委員會	指	由董事會成立的披露委員會
ESG	指	具有本報告「企業管治」一節內所賦予該詞彙的涵義
執行董事	指	房託管理人的執行董事
佛山及蕪湖在岸貸款	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
佛山運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義

佛山運營管理人	指	佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的全資附屬公司
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「物業組合」一節
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全資附屬公司
可出租面積	指	可出租面積
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
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	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
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日期
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

| 詞彙

非執行董事	指	房託管理人的非執行董事
離岸貸款	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
中國	指	中華人民共和國
中國運營管理協議	指	佛山運營管理協議、蕪湖運營管理協議及長沙運營管理協議的統稱
中國運營管理人	指	佛山運營管理人、蕪湖運營管理人及長沙運營管理人的統稱
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
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	於2022年1月1日起至2022年6月30日止期間
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
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐關連租賃	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35%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上市的公司及順豐房託的控權單位持有人
順豐控股股份集團	指	順豐控股股份及其附屬公司
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
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
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
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「物業組合」一節
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
增值稅	指	增值稅

| 詞彙

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全資附屬公司
蕪湖運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
蕪湖運營管理人	指	合肥市捷泰企業管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的全資附屬公司
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「物業組合」一節
%	指	百分比

房託管理人的董事會

主席及非執行董事

王衛先生

執行董事

翟迪強先生(行政總裁)

非執行董事

伍瑋婷女士
何捷先生
黃美智女士

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
饒群林先生

房託管理人的負責人員

翟迪強先生
康錦傑先生
楊德謙先生

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

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

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@hk.tricorglobal.com

投資者查詢

電話：(852) 3690 8134
傳真：(852) 3690 8132
電郵：irsfreit@sfmail.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)

