

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

內幕消息

持續關連人士交易

續租標的順豐租賃

與該等物業相關的順豐租賃自上市以來一直為順豐房託的收入作出重大貢獻，於截至 2025 年 12 月 31 日止的年度，順豐租賃約佔順豐房託總收入的 76.4%，並於 2025 年 12 月 31 日當日約佔該等物業總可出租面積的 80.7%。

鑑於若干標的順豐租賃將於 2026 年 4 月 30 日及 2026 年 12 月 31 日屆滿，於 2026 年 3 月 12 日，順豐房託（由相關物業公司作為出租人）與相關順豐關連租戶（作為承租人）簽訂新租賃協議以續租該等標的順豐租賃。於本公告日期，該等已續期順豐租賃合計涵蓋的可出租面積為 358,743 平方米，約佔(i) 目前出租予順豐關連租戶的總可出租面積的 104.0%；及(ii) 該等物業的總可出租面積的 83.9%。

已續期順豐租賃的主要條款與標的順豐租賃大致相同，惟以下條款作出主要修訂：(a) 可出租面積；(b) 租期；(c) 應付租金及管理費；(d) 年度租金增長；(e) 相關已續期順豐租賃的續租選擇權；及(f) 終止。其中，租金及管理費的調整率（透過比較相關已續期順豐租賃首年的單價租金及管理費與相關標的順豐租賃最後一年的單價租金及管理費）於該等物業約為-20%至-45%。

與標的順豐租賃續租同時，亦已為已續期順豐租賃向相關物業公司提供擔保，據此，相關擔保人同意支付就相關已續期順豐租賃項下相關順豐關連租戶不時結欠或應付相關物業公司的所有款項。

已續期順豐租賃乃按照現有順豐租賃框架協議及新順豐租賃框架協議簽訂。每年於已續期順豐租賃項下應付之租金及其他費用，連同每年於其他現有順豐租賃項下應付之租金及其他費用合併計算後的最高總額，預期均不會超過相關年度之相關年度上限。

基於本公告中詳述的理由，房託管理人認為已續期順豐租賃整體而言：(a) 於當前情況下為順豐房託可得的最佳交易；(b) 於順豐房託集團一般日常業務中進行；(c) 乃以與順豐房託的投資目標及策略一致並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的方式進行；(d) 按正常商業條款或更佳條款及公平原則進行；以及(e) 條款均屬公平合理並符合整體基金單位持有人的最佳利益。

本公告由董事會根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段、上市規則第 13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第 XIVA 部的內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

A. 背景

茲提述：(i) 順豐房託日期為 2021 年 5 月 5 日的發售通函（「發售通函」）；(ii) 順豐房託日期為 2025 年 12 月 22 日的通函（「通函」），內容有關（其中包括）新順豐租賃框架協議及新年度上限；及(iii) 順豐房託日期為 2026 年 1 月 9 日的基金單位持有人特別大會的投票表決結果公告（「基金單位持有人特別大會投票表決結果公告」）。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

如通函所披露，作為順豐房託一般日常業務中的一部分，順豐房託的附屬公司可會不時就順豐房託擁有的物業或場所訂立順豐租賃（即由順豐房託其任何附屬公司作為出租人或許可人，與任何順豐關連人士作為承租人或被許可人的租賃、租約或許可協議）。自基金單位於主機板上市（「上市」）以來，該等物業的大部分總可出租面積已租予順豐關連租戶，該等租戶因其與房託管理人或順豐豐泰（為主要基金單位持有人）的關係而成為順豐房託的關連人士。與該等物業相關的順豐租賃自上市以來一直為順豐房託的收入作出重大貢獻，於截至 2025 年 12 月 31 日止的年度，順豐租賃約佔順豐房託總收入的 76.4%，並於 2025 年 12 月 31 日當日約佔該等物業總可出租面積的 80.7%。

如通函所披露，下列現有順豐租賃（統稱「**標的順豐租賃**」）將分別於(1) 2026年4月30日及(2) 2026年12月31日屆滿：

- (1) 與香港物業、佛山物業及蕪湖物業有關的現有順豐租賃（惟不包括以下現有順豐租賃：(a) 香港物業的一個附屬辦公室，其將於2030年1月15日屆滿及(b) 蕪湖物業的若干宿舍，其將於2026年12月31日屆滿（統稱「**其他順豐租賃**」））；及
- (2) 與長沙物業有關的現有順豐租賃（惟不包括長沙物業若干宿舍的現有順豐租賃，其將於2026年12月31日屆滿（統稱「**長沙其他順豐租賃**」））。

標的順豐租賃於截至2025年12月31日止的年度約佔順豐房託總收入的75.6%，並於2025年12月31日當日約佔該等物業總可出租面積的79.5%。其他順豐租賃及長沙其他順豐租賃合計於截至2025年12月31日止年度約佔順豐房託總收入的0.8%，並於2025年12月31日當日約佔該等物業總可出租面積的1.2%。

順豐關連租戶可選擇續租部分現有順豐租賃，續約期限最長可達五年，續約條款大致相同，但租金及年度租金增長（如有）除外。每次續租，該等租金及年度租金增長（如有）將以市場租金方案（「**市場租金方案**」）為基礎，該市場租金方案由相關物業公司及順豐關連租戶共同委任的獨立專業物業估值師或物業估價測量師釐定，以對續租期進行租金檢討。

B. 續租標的順豐租賃

鑑於標的順豐租賃即將屆滿，房託管理人與相關順豐關連租戶按公平原則進行磋商，並同意續租標的順豐租賃。於2026年3月12日，順豐房託（由相關物業公司作為出租人）與相關順豐關連租戶（作為承租人）簽訂新租賃協議以續租該等標的順豐租賃（統稱「**已續期順豐租賃**」）。

已續期順豐租賃的主要條款與標的順豐租賃大致相同，惟以下條款作出主要修訂：(a) 可出租面積；(b) 租期；(c) 應付租金及管理費；(d) 年度租金增長；(e) 續租選擇權；及(f) 終止。每項詳述如下。

主要商業條款

(1) 香港物業

	已續期順豐租賃	標的順豐租賃
出租人	固特	
承租人	順豐速運（香港）有限公司及順豐速運（中國）有限公司	
可出租面積	1,137,234 平方呎 （佔可出租面積的 65.9%）	1,196,584 平方呎 （佔可出租面積的 69.3%）
租期	<p>(i) 896,950 平方呎：自 2026 年 5 月 1 日起，為期 2 年，至 2028 年 4 月 30 日屆滿；</p> <p>(ii) 8,345 平方呎：自 2026 年 5 月 1 日起，為期 3 年，至 2029 年 4 月 30 日屆滿；及</p> <p>(iii) 231,939 平方呎：自 2026 年 5 月 1 日起，為期 5 年，至 2031 年 4 月 30 日屆滿。</p>	<p>(i) 58,982 平方呎：自 2023 年 9 月 1 日起，為期 32 個月；及</p> <p>(ii) 1,137,602 平方呎：自 2021 年 5 月 1 日起，為期 5 年，</p> <p>兩者均於 2026 年 4 月 30 日屆滿。</p>
調整率（註）	約-20%	不適用
年度租金增長	0%	3%

(2) 佛山物業

	已續期順豐租賃	標的順豐租賃
出租人	佛山潤眾	
承租人	佛山順豐速運有限公司	
可出租面積	84,891 平方米 (佔可出租面積的 99.9%)	
租期	自 2026 年 5 月 1 日起，為期 3 年，至 2029 年 4 月 30 日屆滿	自 2021 年 5 月 1 日起，為期 5 年，至 2026 年 4 月 30 日屆滿
調整率 (註)	約-39%	不適用
年度租金增長	0%	4%

(3) 蕪湖物業

	已續期順豐租賃	標的順豐租賃
出租人	蕪湖豐泰	
承租人	安徽順豐速運有限公司	
可出租面積	54,292 平方米 (佔可出租面積的 86.6%)	
租期	自 2026 年 5 月 1 日起，為期 5 年，至 2031 年 4 月 30 日屆滿	自 2021 年 5 月 1 日起，為期 5 年，至 2026 年 4 月 30 日屆滿
調整率 (註)	約-45%	不適用
年度租金增長	2%	5%

(4) 長沙物業

	已續期順豐租賃	標的順豐租賃
出租人	長沙捷泰	
承租人	湖南順豐速運有限公司	湖南順豐速運有限公司 及 浙江雙捷供應鏈科技有限公司
可出租面積	113,907 平方米 (佔可出租面積的 95.2%)	89,516 平方米 (佔可出租面積的 74.8%)
租期	(i) 90,923 平方米：自 2027 年 1 月 1 日起，為期 5 年，至 2031 年 12 月 31 日屆滿； (ii) 11,428 平方米：自 2027 年 2 月 1 日起，為期 59 個月，至 2031 年 12 月 31 日屆滿；及 (iii) 11,556 平方米：自 2026 年 5 月 1 日起，為期 5 年，至 2031 年 4 月 30 日屆滿。	(i) 80,967 平方米：自 2022 年 5 月 1 日起，為期 56 個月；及 (ii) 8,549 平方米：自 2022 年 9 月 1 日起，為期 52 個月， 兩者均於 2026 年 12 月 31 日屆滿。
調整率 (註)	約-35%	不適用
年度租金增長	0 至 2%	4%

註：相關已續期順豐租賃項下的租金及管理費調整率，乃通過將相關已續期順豐租賃首年的單價租金及管理費，與相關標的順豐租賃最後一年的單價租金及管理費進行比較計算所得。

續租選擇權

於相關已續期順豐租賃及相關標的順豐租賃之下，就每一情況，相關順豐關連租戶均可選擇以基本相同條款（惟租金除外，租金須參照相關市場租金方案）續租相關租賃。根據已續期順豐租賃，香港物業的續租期視乎特定場所而訂為兩年或五年；佛山物業、蕪湖物業及長沙物業的續租期限則有待協議。根據相關標的順豐租賃，順豐關連租戶可續租相關租賃五年。

終止

(1) 香港物業

根據相關已續期順豐租賃，固特可在毋須承擔任何責任的情況下，通過提前三個月向相關順豐關連租戶發出書面通知，隨時單方面終止已續期順豐租賃並重新收回該場所，或在發生（其中包括）以下情況時終止已續期順豐租賃：

- (i) 相關順豐關連租戶被清盤，或與其債權人達成任何清償協議或安排；
- (ii) 全部或部分租金、地租、差餉、管理費、冷凍／冷凝水供應費用或任何其他需要支付的款項拖欠 30 日；
- (iii) 相關順豐關連租戶違反已續期順豐租賃任何條文，且於物業公司就該等違反向相關順豐關連租戶發出通知後 30 日內未予補救措施；
- (iv) 已續期順豐租賃的條文構成違反新順豐租賃框架協議，而相關順豐關連租戶於接獲固特通知後 30 日內未予糾正；
- (v) 任何政府機構已向固特送達通知或命令，要求其糾正與使用有關物業或其任何部分相關的任何不合規之處；或
- (vi) 順豐房託須重新遵守（其中包括）房地產投資信託基金守則或上市規則有關關連人士交易的批准規定，惟並無取得相關批准。

相關已續期順豐租賃未賦予相關順豐關連租戶任何提前終止的權利，除非出現下列情況：

- (a) 相關物業公司不再由順豐房託持有；
- (b) 順豐房託因任何原因終止或清盤；或
- (c) 除非因相關順豐關連租戶之作為、不作為或疏忽所致，有關物業的全部或大部分不適合其擬定的用途，且該情況於六個月內未獲補救，

在此等情況下，相關順豐關連租戶可透過書面通知終止相關已續期順豐租賃，而不影響固特就任何順豐關連租戶先前違約所享有的權利及補救措施。

(2) 佛山物業、蕪湖物業及長沙物業

根據相關已續期順豐租賃，相關物業公司可在毋須承擔任何責任的情況下，在發生（其中包括）於下列情況時單方面終止相關已續期順豐租賃並重新收回該場所：(i) 相關監管機關命令相關物業公司糾正物業的實際使用與許可使用不符的情況，且無法於規定期限內完成該等糾正；或(ii) 相關已續期順豐租賃的條文構成違反新順豐租賃框架協議，而相關順豐關連租戶於接獲物業公司通知後 30 日內未予糾正。

相關順豐關連租戶於下列情況下享有提前終止相關已續期順豐租賃的權利：(i) 相關物業無法供雙方約定的用途；或(ii) 發生持續六個月的不可抗力事件（定義見發售通函）。

如出現下列情況，相關物業公司及相關順豐關連租戶均享有提前終止相關已續期順豐租賃的權利：(i) 他方進入清盤或破產程式，或與債權人達成任何清償協議或安排，且無法提供可繼續履約的檔證明；或(ii) 他方的控制權發生任何重大變動，而可能對其履約能力產生重大影響。

任何相關已續期順豐租賃終止須以書面通知作出，且不影響關於任何先前違約的權利或補救措施。

根據該等標的順豐租賃及已續期順豐租賃，若任何一方違約，另一方可能有權沒收租金按金或收取罰款金額（視情況而定）。

有關標的順豐租賃的詳細條款，請參閱發售通函中「物業及業務 — 該等物業的租戶背景 — 順豐租賃的其他主要條款 — 終止」一節。

就已續期順豐租賃項下的新租金而言，相關物業公司及順豐關連租戶共同委任仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為專家（「專家」），以釐定市場租金方案。專家於釐定市場租金方案時，遵循標的順豐租賃所載的方法及假設，並考慮物業及其他類似物業的近期可比租賃交易（如有）。

於本公告日期，該等已續期順豐租賃合計涵蓋的可出租面積為 358,743 平方米，約佔(i) 目前出租予順豐關連租戶的總可出租面積的 104.0%；及(ii) 該等物業的總可出租面積的 83.9%。房託管理人將視情況與各順豐關連租戶就其他現有順豐租賃（即其他順豐租賃及長沙其他順豐租賃）的續租進行磋商。

C. 租賃擔保

與標的順豐租賃續租同時：(a) 順豐香港就香港物業相關的已續期順豐租賃，向固特（香港物業的直接擁有人）訂立一份擔保契約；(b) 深圳順豐泰森分別就佛山物業、蕪湖物業及長沙物業相關的已續期順豐租賃，向佛山潤眾、蕪湖豐泰及長沙捷泰（分別為佛山物業、蕪湖物業及長沙物業的直接擁有人）訂立一份擔保契約（統稱「已續期順豐租賃擔保」）。據此，順豐香港（就香港物業相關的已續期順豐租賃）及深圳順豐泰森（就佛山物業、蕪湖物業及長沙物業相關的已續期順豐租賃）同意支付相關順豐關連租戶根據相關已續期順豐租賃不時結欠或應付相關物業公司的所有款項（包括但不限於所有租金、費用及支出、收費及成本），受限於相當於該已續期順豐租賃期內的最後 12 個月應付租金的限額。

已續期順豐租賃擔保的條款與發售通函所披露的順豐租賃擔保大致相同，惟有以下主要修訂：

- **承租人狀態**：已續期順豐租賃擔保下，擔保人的責任僅適用於相關承租人仍為擔保人的全資附屬公司的情況。原順豐租賃擔保並無此條件。
- **可轉讓性**：在取得相關出租人的書面同意後，擔保人可將其於已續期順豐租賃擔保下的全部或部分權利或義務轉讓或轉移予任何其他人士，惟該人士須具備足夠的財務實力以承擔其下的義務。原順豐租賃擔保並未賦予擔保人上述轉讓或轉移權利。
- **屆滿**：已續期順豐租賃擔保就各承租人於已續期順豐租賃下的責任將持續存在並有效至相關已續期順豐租賃期滿後三個月（相對於原順豐租賃擔保情況下的三年）。

D. 已續期順豐租賃的理由及裨益

房託管理人認為已續期順豐租賃整體而言：(a) 於當前情況下為順豐房託可得的最佳交易；(b) 乃於順豐房託集團一般日常業務中進行；(c) 乃以與順豐房託的投資目標及策略一致並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的方式進行；(d) 按正常商業條款或更佳條款及公平原則進行；以及(e) 條款均屬公平合理並符合整體基金單位持有人的最佳利益。形成上述看法時，房託管理人已就下列主要考慮因素加以審視：

強化策略一致性並支持未來增長

此次續期租賃加強順豐房託與順豐控股股份的長期策略性關係。順豐控股股份為信譽卓著且承諾堅定的發起人，擁有廣泛物流網絡及業界優良往績。此持續夥伴關係不僅支持順豐房託的現有運營，亦促進未來合作，包括識別及收購合適資產。自上市以來，順豐房託已從順豐控股股份收購長沙物業，並將現代物流物業的相當部分回租予順豐控股股份的附屬公司；是次續租為延續此成功模式的重要一環。

展望未來，房託管理人認為維持與順豐控股股份的營運需求及擴張計劃的緊密一致性，對支撐順豐房託的長期增長策略至為重要。續租與此方針一致，並使順豐房託持續成為未來資產機會中具吸引力且一致的夥伴。

保障收入穩定並最大化出租率

標的順豐租賃於 2025 年 12 月 31 日約佔順豐房託物業組合的總可出租面積的 79.5%，並於截至 2025 年 12 月 31 日止年度約佔順豐房託總收入的 75.6%。與既有承租人續租可確保順豐房託維持持續高出租率，以及穩定、可預期的收入來源。此一延續性乃順豐房託實現持續分派及維持營運韌性之基礎。

順豐房託物業的多項設施已依據現有承租人的營運需要設計或調整。尤以佛山物業為然，其中包括為承租人的物流運營量身打造的區域。就香港物業而言，亦有若干區域按承租人規格量身訂做，惟程度較低。鑑於上述物業的規模及配置，與對場地熟悉且營運高度契合的既有承租人進行協商對順豐房託更為有利。與既有承租人續租不僅有助於維持高出租率及收入穩定，亦可善用既有關係以支持順豐房託物業組合的長期韌性及增長。

確保反映市場現況的公平合理商業條款

已續期順豐租賃的租金水平與獨立專家所釐定的市場租金方案一致，反映現行市場水平。儘管相較於標的順豐租賃，續租租金呈現負面調整，惟經獨立物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司確認，在當前市況下，該等租金符合類似租賃的正常商業條款。房託管理人相信，在目前情況下，已續期順豐租賃所提供的條款為最具商業可行性且最有利。續租確保順豐房託能以反映物流物業市場的現況及設施的客製化特性的條款，就高質資產持續鎖定收入。

E. 監管影響

由於各已續期順豐租賃的承租人均為順豐控股股份（為房託管理人的間接控股公司、順豐豐泰的間接控股公司以及順豐房託的主要基金單位持有人）的間接全資附屬公司，各承租人乃順豐房託主要基金單位持有人的聯繫人及房託管理人的聯繫人，因而屬順豐房託的關連人士。故每項已續期順豐租賃根據房地產投資信託基金守則及上市規則第 14A 章（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 段作出適當修訂）構成順豐房託的持續關連人士交易。

如通函所披露，房託管理人（以順豐房託管理人身分）與深圳順豐泰森於 2021 年 4 月 29 日訂立租賃框架協議（即「**現有順豐租賃框架協議**」），載列於上市時已存在的或不時訂立的租約條款及定價政策。現有順豐租賃框架協議自 2021 年 5 月 17 日起生效，並將於 2026 年 12 月 31 日到期。

如通函所披露，由於預期現有順豐租賃框架協議於 2026 年 12 月 31 日到期，房託管理人（以順豐房託管理人身分）已於 2025 年 12 月 19 日與深圳順豐泰森訂立新順豐租賃框架協議，為期五年，自 2027 年 1 月 1 日起至 2031 年 12 月 31 日止。據基金單位持有人特別大會投票表決結果公告，需批准持續關連人士交易事宜（即新順豐租賃框架協議及新年度上限）已於 2026 年 1 月 9 日召開的基金單位持有人特別大會獲基金單位持有人批准。順豐房託的附屬公司（作為出租人）可不時與順豐關連租戶（作為承租人）繼續訂立或續簽個別順豐租賃，其條款須與新順豐租賃框架協議一致。

由於所有已續期順豐租賃在現有順豐租賃框架協議的剩餘期限及新順豐租賃框架協議的全部或部分期限內生效，已續期順豐租賃乃按照現有順豐租賃框架協議及新順豐租賃框架協議並與兩者一致的框架條款簽訂。於截至 2026 年 12 月 31 日止年度，已續期順豐租賃項下應付之租金及其他費用，連同於其他現有順豐租賃項下的相應年度應付之租金及其他費用合併計算後的最高總額，預期將不會超過該年的現有年度上限。於此後五個截至 2027 年、2028 年、2029 年、2030 年及 2031 年 12 月 31 日止之年度，就在該等年度已續期順豐租賃及其他現有順豐租賃而言，每年於已續期順豐租賃項下應付之租金及其他費用，連同每年於其他現有順豐租賃項下的相應年度應付之租金及其他費用合併計算後的最高總額，預期均不會超過該等新年度上限。

由於已續期順豐租賃擔保乃為順豐房託的附屬公司的利益而授出，故每項已續期順豐租賃擔保均構成順豐房託自關連人士獲得的財務資助（定義見上市規則第 14A.24(4)條（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 段作出適當修訂）），其按正常商業條款或更佳條款進行，而並非以順豐房託集團的資產作為擔保。因此，根據上市規則第 14A.90 條（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 段作出適當修訂），每項已續期順豐租賃擔保均獲豁免於申報、年度審閱、公佈及獨立基金單位持有人的批准規定。

F. 意見

董事會

董事會（包括獨立非執行董事）（何捷先生、黃美智女士及甘玲女士已放棄投票除外）認為已續期順豐租賃構成順豐房託正常業務及運營不可或缺的一部分，並考慮到房託管理人根據信託契約及房地產投資信託基金守則承擔的職責後，認為已續期順豐租賃：

- (a) 在順豐房託集團一般日常業務中進行；
- (b) 乃以與順豐房託的投資目標及策略一致並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的方式進行；
- (c) 按正常商業條款或更佳條款及公平原則進行；及
- (d) 條款均屬公平合理並符合整體基金單位持有人的最佳利益。

何捷先生、黃美智女士及甘玲女士各自因彼等於順豐控股股份集團中擔任董事、持有股份權益或出任高級管理層職位而被視為於已續期順豐租賃中擁有重大權益，故此已放棄就批准已續期順豐租賃的董事會決議案投票。除上文所披露者外，概無董事於已續期順豐租賃中擁有重大利益及／或須放棄就相關董事會決議案投票。

獨立物業估值師

房託管理人已取得獨立物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司（其符合房地產投資信託基金守則第 6 章的必要準則）的意見，確認已續期順豐租賃項下的應付租金金額符合現行市場水平，且相關商業條款屬正常商業條款，對於位於相關地區、地點及用途相若的類似處所而言屬公平合理。因此，房託管理人認為，已續期順豐租賃的條款對順豐房託而言，不遜於可提供予獨立第三方租戶的條款。

受託人

基於並完全依賴於以下各項：(1) 房託管理人提供的資料及保證；(2) 董事會的意見及推薦建議；及(3) 獨立物業估值師的意見，及經考慮信託契約及房地產投資信託基金守則所載的職責後，受託人：

- (a) 不反對訂立已續期順豐租賃；
- (b) 認為已續期順豐租賃與順豐房託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；
- (c) 認為已續期順豐租賃為：(i) 按正常商業條款；(ii) 公平合理；及(iii) 符合基金單位持有人整體利益；及
- (d) 確認訂立已續期順豐租賃毋須根據房地產投資信託基金守則或信託契約獲基金單位持有人批准。

受託人的意見僅為遵守房地產投資信託基金守則第 8.7D 條而提供，不應被視為受託人對已續期順豐租賃的價值或在本公告作出或披露的任何陳述或資料的建議或聲明。受託人並無對已續期順豐租賃的價值或影響進行任何評估，僅為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則中的受信職責。因此，受託人敦請所有基金單位持有人（包括對已續期順豐租賃的價值或影響存疑的人士）考慮獨立物業估值師向彼等提出的意見及尋求彼等自身的額外財務或其他專業意見。

G. 已續期順豐租賃的各方資料

順豐房託集團

順豐房託為一項根據證券及期貨條例第 104 條獲認可的香港集體投資計劃及由信託契約以基金單位信託形式所組成，且其基金單位於香港聯交所主板上市。順豐房託的主要業務為投資控股，而其附屬公司主要於香港、中國的佛山、蕪湖及長沙從事物業投資。房託管理人為順豐房託資產管理有限公司，房託管理人的主要業務為順豐房託的管理人。房託管理人為順豐控股股份的間接全資附屬公司。

相關物業公司（為已續期順豐租賃的出租人）

固特發展有限公司為香港物業的直接擁有人，於英屬處女群島註冊成立的商業公司，為順豐房託的間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

佛山市潤眾工業投資有限公司為佛山物業的直接擁有人，於中國成立的公司，為順豐房託的間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司為蕪湖物業的直接擁有人，於中國成立的公司，為順豐房託的間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

長沙捷泰電商產業園管理有限公司為長沙物業的直接擁有人，於中國成立的公司，為順豐房託的間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

相關順豐關連租戶（為已續期順豐租賃的承租人）

順豐速運（香港）有限公司及順豐速運（中國）有限公司為香港物業的已續期順豐租賃的承租人，均於香港註冊成立的公司，為順豐控股股份的間接全資附屬公司，主要從事速遞及物流相關業務。

佛山順豐速運有限公司為佛山物業的已續期順豐租賃的承租人，於中國成立的公司，為順豐控股股份的間接全資附屬公司，主要從事速遞及物流相關業務。

安徽順豐速運有限公司為蕪湖物業的已續期順豐租賃的承租人，於中國成立的公司，為順豐控股股份的間接全資附屬公司，主要從事速遞及物流相關業務。

湖南順豐速運有限公司為長沙物業的已續期順豐租賃的承租人，於中國成立的公司，為順豐控股股份的間接全資附屬公司，主要從事速遞及物流相關業務。

據房託管理人作出一切合理查詢後所盡知、盡悉及盡信，於本公告日期，已續期順豐租賃承租人的最終控股公司為順豐控股股份。順豐控股股份的主要業務為投資控股。順豐控股股份及其附屬公司主要從事發展包含快遞、快運、冷運及醫藥物流、同城即時配送、國際物流服務及供應鏈解決方案在內的物流生態圈。

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，2026年3月12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。