

此乃要件請即處理
如有疑問，請諮詢專業意見

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲發牌從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓閣下於順豐房地產投資信託基金的所有基金單位，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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

致基金單位持有人的通函
有關

- (1) 持續關連人士交易；
及
(2) 基金單位持有人特別大會通告及暫停辦理基金單位過戶登記手續

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

致基金單位持有人函件載於本通函第8至25頁，而獨立董事委員會函件（當中載列其向獨立基金單位持有人提供的推薦建議）載於本通函第26至27頁。

獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的函件（當中載列其向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見）載於本通函第28至42頁。

順豐房託謹訂於2026年1月9日（星期五）上午11時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園一期23樓舉行基金單位持有人特別大會，大會通告載於本通函第50至51頁。

無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回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，惟在任何情況下，須不遲於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（不包括屬公眾假期的日子的任何部分）送抵。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席基金單位持有人特別大會（或其任何續會），並於會上投票。

2025年12月22日



目 錄

頁次

釋義.....	1
致基金單位持有人函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	26
獨立財務顧問函件.....	28
附錄 一 一般資料.....	43
基金單位持有人特別大會通告	50

釋 義

於本通函內，除另有說明外，以下釋義適用於全文。同時，倘僅於本通函某一節界定及使用詞彙，則該等已界定詞彙不納入下表：

「附加服務」	指	增值服務，例如由固特作為業主應順豐關連租戶不時根據順豐租賃就香港物業提出的要求而安排穿梭巴士、清潔及維修服務
「公告」	指	順豐房託日期為2025年12月19日關於（其中包括）需批准持續關連人士交易事宜的公告
「聯繫人」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	由董事會成立的審核委員會
「董事會」	指	董事會
「需批准持續關連人士交易事宜」	指	新順豐租賃框架協議及新年度上限
「持續關連人士交易豁免」	指	具有本通函「致基金單位持有人函件－2.1背景」一節賦予該詞的涵義
「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間接全資附屬公司
「長沙物業」	指	長沙豐泰產業園，一項位於中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號的現代物流物業
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞的涵義
「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
「基金單位持有人特別大會」	指	基金單位持有人特別大會通告中所召開及提述的基金單位持有人特別大會

釋 義

「基金單位持有人特別大會通告」	指	有關基金單位持有人特別大會的通告，以審議並酌情通過普通決議案以批准關於需批准持續關連人士交易事宜
「基金單位持有人特別大會記錄日期」	指	2026年1月9日，即釐定基金單位持有人參與基金單位持有人特別大會資格的參考日期
「現有年度上限」	指	具有本通函「致基金單位持有人函件－2.4歷史交易金額、現有年度上限及新年度上限」一節所賦予該詞的涵義
「現有順豐租賃框架協議」	指	房託管理人與深圳順豐泰森訂立日期為2021年4月29日的租賃框架協議，其載列規管已於相關時間訂立或將不時訂立或重續的順豐租賃的條款及條件以及定價政策
「佛山物業」	指	佛山桂城豐泰產業園，一項位於中國廣東省佛山市南海區官里路北側及桂和路西側的現代物流物業
「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間接全資附屬公司
「固特」	指	固特發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為香港物業的直接擁有人
「可出租面積」	指	就該物業而言，包括由相關物業公司釐定的該物業於某一特定時間可予出租的建築面積部分
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」或「香港特別行政區」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「香港物業」	指	亞洲物流中心－順豐大廈，一項位於香港新界青衣青衣航運路36號（青衣市地段第180號）的現代物流物業
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立的獨立委員會，以就需批准持續關連人士交易事宜向獨立基金單位持有人提供意見，其成員包括陳明德先生、何立基先生、郭淳浩先生及饒群林先生（均為獨立非執行董事）
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即獲委任就需批准持續關連人士交易事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見的獨立財務顧問
「獨立基金單位持有人」	指	於相關決議案中擁有重大利益之基金單位持有人以外的基金單位持有人，其利益與所有其他基金單位持有人不同（定義見房地產投資信託基金守則第8.7F段及9.9(f)段），且有權於基金單位持有人特別大會上投票
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	指	2025年12月17日，即本通函付印前為確定其內所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	香港聯交所運營的證券交易所（不包括期權市場），乃獨立於GEM，且與之並行運營

「新年度上限」	指	截至2027年、2028年、2029年、2030年及2031年12月31日止五個年度各自的新順豐租賃框架協議項下擬進行的交易的建議新年度上限金額，載於本通函「致基金單位持有人函件－2.4歷史交易金額、現有年度上限及新年度上限」一節
「新順豐租賃框架協議」	指	房託管理人與深圳順豐泰森訂立日期為2025年12月19日的租賃框架協議，其載列規管已訂立或將不時訂立的順豐租賃的條款及條件以及定價政策
「發售通函」	指	順豐房託日期為2021年5月5日有關首次公開發售及基金單位於香港聯交所主板上市的發售通函
「普通決議案」	指	經獲親身或指派受委代表出席及有權於會上投票的該等基金單位持有人以過半數票數通過的基金單位持有人決議案，惟有關表決須以投票表決方式進行，並須有兩名或以上持有已發行基金單位至少10%的基金單位持有人出席以符合會議的法定人數
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該等物業」	指	(i)香港物業；(ii)佛山物業；(iii)蕪湖物業；及(iv)長沙物業，而「該物業」指其中任何一項
「物業公司」	指	該等物業的直接擁有人，而「物業公司」指其中任何一間
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「房託管理人」	指	順豐房託資產管理有限公司（以順豐房託管理人的身份），一間根據香港法律註冊成立的公司，為順豐控股股份的間接全資附屬公司

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「順豐關連人士」	指	透過彼等與房託管理人或順豐豐泰（即主要基金單位持有人）的關係而成為順豐房託關連人士的人士
「順豐關連租戶」	指	其（作為租客）為已訂立或重續或可能不時訂立或重續順豐租賃的順豐關連人士
「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，於最後實際可行日期持有約36.61%已發行基金單位。順豐豐泰為順豐房託的主要基金單位持有人及順豐房託的關連人士
「順豐租賃擔保」	指	具有本通函「致基金單位持有人函件－2.7順豐租賃擔保」一節賦予該詞的涵義
「順豐租賃」	指	順豐房託的任何附屬公司（作為出租人、業主或許可人）與順豐關連人士（作為承租人、租戶或被許可人）就不時由順豐房託擁有的物業或場所訂立、將予訂立或重續的租賃、租約或許可協議
「順豐租賃持續關連人士交易」	指	新順豐租賃框架協議項下擬進行的持續關連人士交易
「順豐房託」	指	順豐房地產投資信託基金，一項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
「順豐房託集團」	指	順豐房託及其附屬公司
「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，一間於中國成立的公司，其股份於深圳證券交易所（股份代號：002352）及香港聯交所（股份代號：6936）上市，為控權單位持有人

釋 義

「順豐控股股份集團」	指	順豐控股股份及其附屬公司
「順豐香港」	指	順豐控股(香港)有限公司(前稱順豐控股有限公司)，一間於香港註冊成立的公司，為順豐控股股份的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「平方英尺」	指	平方英尺
「平方米」	指	平方米
「深圳順豐泰森」	指	深圳順豐泰森控股(集團)有限公司，一間於中國成立的公司，為順豐控股股份的全資附屬公司
「標的順豐租賃」	指	具有本通函「致基金單位持有人函件－2.5訂立新順豐租賃框架協議的理由及裨益」一節所賦予該詞的涵義
「附屬公司」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞的涵義
「主要基金單位持有人」	指	與房地產投資信託基金守則所定義的「主要持有人」具有相同涵義
「第三方租賃」	指	物業公司(作為相關物業的擁有人)與順豐房託集團的獨立第三方(作為相關物業的租戶)所訂立的租約
「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，可能經不時修訂及補充
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司(以順豐房託受託人的身份)。於本通函中(視乎文義而定)，對受託人的全部提述均指代表順豐房託並按房託管理人的指示行事的受託人

釋 義

「基金單位登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，順豐房託的基金單位登記處
「基金單位持有人」	指	基金單位持有人
「基金單位」	指	順豐房託的基金單位
「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間接全資附屬公司
「蕪湖物業」	指	蕪湖豐泰產業園，一項位於中國安徽省蕪湖市鳩江區龍騰路61號的現代物流物業
「%」	指	百分比



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

房託管理人的董事：

主席及非執行董事

何捷先生

執行董事

翟迪強先生 (行政總裁)

非執行董事

黃美智女士

甘玲女士

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

饒群林先生

敬啟者：

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

(1) 持續關連人士交易；

及

(2) 基金單位持有人特別大會通告及暫停辦理基金單位過戶登記手續

1. 緒言

茲提述有關 (其中包括) 需批准持續關連人士交易事宜的公告。

本通函旨在：(1)向閣下提供有關(其中包括)需批准持續關連人士交易事宜的進一步資料；(2)載列獨立董事委員會就需批准持續關連人士交易事宜的推薦建議；(3)載列獨立財務顧問就需批准持續關連人士交易事宜的推薦建議；及(4)送達基金單位持有人特別大會通告，會上將提呈決議案就需批准持續關連人士交易事宜尋求獨立基金單位持有人的批准。

2. 持續關連人士交易

2.1 背景

如發售通函所披露，房託管理人(以順豐房託管理人的身份)於2021年4月29日與深圳順豐泰森訂立現有順豐租賃框架協議，其載列規定已於相關時間訂立或將不時訂立或重續的順豐租賃的條款及條件以及定價政策。作為順豐房託一般及日常業務過程的一部分，順豐房託的附屬公司(作為業主)將不時與順豐關連租戶(作為租戶)訂立條款與現有順豐租賃框架協議一致的個別順豐租賃。

現有順豐租賃框架協議的期限始於2021年5月17日，並將於2026年12月31日屆滿，此後續期連續五年(或當事方可能商定的短於或長於五年的任何其他期限)，並須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。有關現有順豐租賃框架協議的詳細條款，請參閱發售通函中「關連人士交易－持續關連人士交易－與順豐關連人士的非豁免持續關連人士交易－(1)順豐租賃框架協議」一節。

順豐房託於2021年獲授權之時，房託管理人已申請而證監會已授出豁免(「**持續關連人士交易豁免**」)，令順豐房託就現有順豐租賃框架協議項下的交易豁免嚴格遵守以下規定：(a)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)有關公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定；及(b)上市規則第14A.52條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)有關持續關連人士交易協議期限不得超過三年的規定(除非在特殊情況下交易性質需要較長期限)，惟須遵守若干條件。

2.2 新順豐租賃框架協議

鑒於現有順豐租賃框架協議及其適用年度上限將於2026年12月31日屆滿，並考慮到順豐租賃的慣常、普遍及持續性質，於2025年12月19日，房託管理人（以順豐房託管理人的身份）與深圳順豐泰森訂立新順豐租賃框架協議，為期五年，由2027年1月1日起至2031年12月31日（包括首尾兩天）止，以規定於新順豐租賃框架協議期限內已訂立或將不時訂立的順豐租賃的條款及條件以及定價政策。

新順豐租賃框架協議的履行須待有關需批准持續關連人士交易事宜的普通決議案通過後，方可作實。

新順豐租賃框架協議的主要條款及條件與現有順豐租賃框架協議的條款及條件大致相同。順豐房託的附屬公司（作為業主）將繼續不時與順豐關連租戶（作為租戶）訂立或重續條款與新順豐租賃框架協議一致的個別順豐租賃。房託管理人的意向是，根據新順豐租賃框架協議訂立或重續順豐租賃時，該等租賃的屆滿日期將為新順豐租賃框架協議屆滿日期或之前。在不大可能的情況下，順豐租賃根據新順豐租賃框架協議訂立或重續，但新順豐租賃框架協議項下的新年度上限屆滿而未獲重續，則順豐房託將須就該等超出期限的順豐租賃完全遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的適用規定，包括有關該等順豐租賃的申報、公告及通函規定，以及獨立基金單位持有人批准該等順豐租賃的規定。

新順豐租賃框架協議的主要條款如下：

- 日期：2025年12月19日
- 訂約方：
- (i) 房託管理人（以順豐房託管理人的身份）
 - (ii) 深圳順豐泰森
- 期限：自2027年1月1日起至2031年12月31日（包括該日）止，為期五年
- 定價政策：新順豐租賃框架協議的各訂約方同意，並同意促使順豐租賃的相關訂約方確保每份順豐租賃應按以下方式訂立或進行：
- (a) 以書面形式作出；
 - (b) 按公平基準磋商並於順豐房託一般日常業務中訂立；

- (c) 按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則第14A.06(26)條）訂立，而該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；
- (d) 租金乃參照相關順豐租賃年期開始之日的當時市面租金（有意租戶將就類似開發程度的類似物業向有意業主支付的租金）釐定；及
- (e) 遵守新順豐租賃框架協議的條款以及房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的一切適用條文。

終止：

新順豐租賃框架協議任何一方有權在下列情況下即時終止新順豐租賃框架協議：

- (a) 任何一方給予另一方不少於三個月的事先書面通知，前提是所有當時仍然有效的順豐租賃已終止；
- (b) 基金單位不再於香港聯交所上市（臨時暫停買賣除外）；
- (c) 房託管理人不再為順豐控股股份的附屬公司，而順豐控股股份不再為順豐房託的主要基金單位持有人；
- (d) 根據房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則作出適當修訂）定義，所有當時仍然有效的順豐租賃項下的交易不再構成關連人士交易及／或持續關連人士交易；
- (e) 新順豐租賃框架協議的另一方終止經營業務；或
- (f) 新順豐租賃框架協議的另一方嚴重違反其項下的任何重大責任，並且在可以補救的情況下，未能在收到說明違約詳情並要求其補救的書面通知後30天內補救該違約行為。

新順豐租賃框架協議須遵守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）有關申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

2.3 新順豐租賃框架協議的條款

根據上市規則第14A.52條（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂）的規定，順豐房託持續關連人士交易的期限不得超過三年（交易性質需要超過三年的特殊情況除外）。

如發售通函所披露，證監會已授出持續關連人士交易豁免，豁免順豐房託嚴格遵守上市規則第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）項下有關（其中包括）現有順豐租賃框架協議的若干規定，包括上市規則第14A.52條（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂）項下有關持續關連人士交易期限不得超過三年的規定（交易性質需要較長期限的特殊情況除外，並受若干條件規限）。

就新順豐租賃框架協議而言，房託管理人認為，鑒於相關順豐租賃的期限現時及一般將會超過三年，故新順豐租賃框架協議的期限超過三年屬正常商業慣例及適當，理由如下：

- (a) 現代物流物業的較大比例建築面積租予一至兩名主要租戶，且該等租賃的期限較長，此乃由於租戶經營該等場所（例如安裝重型機械及設備）需要龐大的初始資本開支，故這個情況並不罕見；
- (b) 該等物業最初是為配合順豐關連租戶當時的營運需要而開發及建設。較長的租期可盡量減少尋找具備類似營運要求的替代租戶的頻率，從而降低順豐房託的風險；
- (c) 該等物業的大部分可出租面積已租予順豐關連租戶，彼等合共佔物業公司截至2025年6月30日止六個月收益約75.5%，因此基金單位持有人將可確保順豐房託擁有較長期的經常性收入來源；及
- (d) 倘並無新順豐租賃框架協議，將會為順豐房託及順豐關連租戶帶來不明朗因素，預期會延長及複雜化與順豐關連租戶就任何重續或新順豐租賃的討論，而順豐房託集團亦可能難以物色願意按與順豐租賃相若條款訂立租賃的替代租戶。

致基金單位持有人函件

由於新順豐租賃框架協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，順豐房託已委聘獨立財務顧問審閱新順豐租賃框架協議，確認新順豐租賃框架協議具有該期限是否屬正常商業慣例。

2.4 歷史交易金額、現有年度上限及新年度上限

下表載列(i)相關期間／年度順豐關連租戶根據現有順豐租賃框架協議訂立的順豐租賃已付及／或應付予物業公司的租金及其他費用總額；(ii)截至2026年12月31日止六個年度各年根據現有順豐租賃框架協議訂立的順豐租賃應付的租金及其他費用的現有年度上限（「現有年度上限」）；及(iii)截至2031年12月31日止五個年度各年根據新順豐租賃框架協議應付的租金及其他費用的建議新年度上限（「新年度上限」）：

截至以下日期止期間／年度	歷史交易金額 (港元)	現有年度上限 (港元)	新年度上限 (港元)
2021年4月29日（成立日期）至			
2021年12月31日	179,622,100	344,400,000	不適用
2022年12月31日	298,327,700	375,800,000	不適用
2023年12月31日	318,373,800	393,700,000	不適用
2024年12月31日	333,126,000	412,500,000	不適用
截至2025年6月30日止六個月	171,717,900	不適用	不適用
2025年12月31日	不適用	432,200,000	不適用
2026年12月31日	不適用	453,000,000	不適用
2027年12月31日	不適用	不適用	364,500,000
2028年12月31日	不適用	不適用	374,900,000
2029年12月31日	不適用	不適用	385,700,000
2030年12月31日	不適用	不適用	396,600,000
2031年12月31日	不適用	不適用	407,900,000

新年度上限已計及以下各項釐定：

- (a) 截至2025年6月30日止六個月順豐關連租戶根據現存順豐租賃已付及／或應付予物業公司的租金及其他費用總額；

- (b) 所有現存順豐租賃將於屆滿時按相同年期重續。重續租金將參考順豐房託主要估值師就該等物業於2025年6月30日的估值採納的該等物業市場租金釐定。

根據順豐房託主要估值師編製的估值報告，該等物業於2025年6月30日的市場租金如下：(i)香港物業的倉庫及附屬辦公室分別為每月每平方英呎11.9至12.1港元及每月每平方英呎9.2至10.1港元；(ii)佛山物業的分撥中心為每月每平方米人民幣37.4元；(iii)蕪湖物業的倉庫、分撥中心、辦公室及附屬設施分別為每月每平方米人民幣18.2元、每月每平方米人民幣25.6元及每月每平方米人民幣16.1元；及(iv)長沙物業的倉庫、分撥中心、辦公室及附屬設施分別為每月每平方米人民幣25.1元、每月每平方米人民幣23.7元及每月每平方米人民幣27.4元。

順豐租賃（於四年多前訂立）現存租期內的每一年應付租金為固定租金，每年按物業地點以3%至5%的增幅遞增。由於該等年度租金增長及近年市場下行趨勢，相關物業的現行租金遠高於現行市場租金。該等順豐租賃續期後，相關物業的議定租金費率預期將與當時的市場租金一致。

因此，預期根據新順豐租賃框架協議訂立或重續的順豐租賃應付的最高租金及其他費用總額將不會超過相關新年度上限；

- (c) 根據新順豐租賃框架協議訂立或重續的順豐租賃的租金將按年遞增3%以應對市場潛在反彈；
- (d) 提供予香港物業的順豐關連租戶的現有附加服務將繼續由該等租戶按現有費率使用；及

(e) 上述(a)至(d)項總額加上25%的緩衝，以計入：

- i. 第三方租賃的預期屆滿及現時空置的單位，該等單位可能由新的順豐租賃取代。儘管該等物業的大部分可出租面積已租賃予順豐關連租戶，彼等合共佔於2025年6月30日物業可出租面積總和約80.7%，惟於2025年6月30日，約16.8%可出租面積總和由獨立第三方租戶貢獻，而約2.5%可出租面積於2025年6月30日空置。倘該等由獨立第三方租戶貢獻的可出租面積（於屆滿後）及該等空置可出租面積由順豐關連租戶承租，則可能轉換為順豐租賃；及
- ii. 由於市場波動，任何將予訂立的新順豐租賃的市場租金率可能增長，以及應付順豐房託集團在新順豐租賃框架協議年期內可能不時就順豐房託擁有的其他物業或場所（包括順豐房託可能收購的物業或場所）而訂立或承擔的新順豐租賃。

為免生疑問，上述假設僅供建議新年度上限計算之用。概不保證順豐關連租戶日後將承租該等物業中可能由獨立第三方租戶騰出的面積，亦不保證根據新順豐租賃框架協議將訂立或重續的順豐租賃的租金將每年增加，或順豐房託集團將於新順豐租賃框架協議期限內收購一項或多項物業。基金單位持有人以及順豐房託的其他潛在投資者須知悉建議年度上限並不表示順豐房託的未來租金收入，因此於買賣基金單位時務請謹慎行事。

2.5 訂立新順豐租賃框架協議的理由及裨益

由於順豐房託的主要投資目標之一是為基金單位持有人提供穩定分派，而分派主要來自其物業產生的租金收入，因此，房託管理人認為，訂立新順豐租賃框架協議對於順豐房託的持續增長及營運而言屬必要，且將會為順豐房託產生經常性租金收入。此外，房託管理人認為訂立新順豐租賃框架協議將可降低順豐房託就其日常及一般業務過程中訂立的順豐租賃產生的持續行政及合規成本，因此對順豐房託及其基金單位持有人整體而言屬有利。

儘管現有順豐租賃框架協議將於2026年12月31日屆滿，所有現存順豐租賃((a)香港物業的一附屬辦公室，(b)蕪湖物業若干宿舍及(c)長沙物業的現存順豐租賃除外，該等租賃將分別於(a)2030年1月15日，(b)2026年12月31日及(c)2026年12月31日屆滿)(統稱「標的順豐租賃」)將於2026年4月30日屆滿。於2025年6月30日，標的順豐租賃佔所有現存順豐租賃的總可出租面積的72.6%。有鑒於此，房託管理人認為，為符合順豐房託及基金單位持有人整體的最佳利益，應於標的順豐租賃及現有順豐租賃框架協議屆滿日期前訂立新順豐租賃框架協議，並就需批准持續關連人士交易事宜尋求獨立基金單位持有人批准，理由如下：

- (a) 預先訂立新順豐租賃框架協議並就需批准持續關連人士交易事宜尋求必要的獨立基金單位持有人批准，此舉有助為在現有順豐租賃框架協議屆滿日期之後屆滿的順豐租賃(包括任何重續的標的順豐租賃)設定框架並簡化及標準化其租賃流程，包括條款及條件以及定價政策。此安排提供更大的確定性，從而促進相關順豐租賃更順暢及時地執行，並有利於順豐房託的持續增長及營運；及
- (b) 倘標的順豐租賃獲續期，但現有年度上限屆滿且並無續期，則順豐房託將須就超出期限的經續期標的順豐租賃，完全遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的適用規定，包括就經續期標的順豐租賃的申報、公告及通函規定，以及獨立基金單位持有人批准該等經續期標的順豐租賃的規定。倘未能取得必要的獨立基金單位持有人批准，重續的相關順豐租賃可能需要提早終止，這將會干擾營運，為相關標的順豐租賃訂約方帶來不確定性，並使順豐房託面臨潛在風險。倘未能取得獨立基金單位持有人的必要批准，順豐房託將需要為物業高達80.7%的可出租面積(基於順豐關連租戶於2025年6月30日根據現存順豐租賃對相關物業的佔用率計算)尋找替代租戶，此舉可能耗時，並可能導致順豐房託損失租金收入。該等干擾將不符合順豐房託或基金單位持有人的最佳利益。為免出現有關潛在干擾，房託管理人的意向是根據新順豐租賃框架協議訂立或重續順豐租賃之時，其屆滿日期將為新順豐租賃框架協議屆滿日期或之前。

2.6 釐定順豐租賃的定價及條款

為確保根據新順豐租賃框架協議訂立或重續的順豐租賃的定價及條款對順豐房託而言，不遜於獨立第三方租戶可能提供的條款，房託管理人將委聘獨立估值師（其可為順豐房託的時任主要估值師或符合房地產投資信託基金守則第6章項下必要條件的獨立物業估值師）於任何該等順豐租賃訂立或重續前，就該等順豐租賃的租金是否公平合理，以及是否相當於該區作類似用途的類似物業的現行市場租金發表意見。

2.7 順豐租賃擔保

順豐香港及深圳順豐泰森（作為一方）與物業公司（作為另一方）已就該等物業訂立（其中包括）以下擔保（統稱「順豐租賃擔保」）：

- (a) 於2021年4月29日：
 - i. 順豐香港（作為擔保人）與固特（作為受益人）各自就有關香港物業的兩項現存順豐租賃訂立一份擔保契約；及
 - ii. 深圳順豐泰森（作為擔保人）與佛山潤眾及蕪湖豐泰（作為受益人）分別就有關佛山物業及蕪湖物業的現存順豐租賃訂立一份擔保協議；
- (b) 於2022年5月1日，深圳順豐泰森（作為擔保人）與長沙捷泰（作為受益人）就有關長沙物業的現存順豐租賃訂立一份擔保協議。

根據順豐租賃擔保，各擔保人同意支付相關順豐關連租戶根據相關現存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），受限於相當於該順豐租賃期限的最後12個月應付租金的限額。

房託管理人的意向是於重續相關順豐租賃後，重續順豐租賃擔保，惟須待順豐租賃擔保相關方進一步磋商及達成協議。順豐房託將遵守房地產投資信託基金守則及上市規則有關重續順豐租賃擔保（如有）的適用規定。

2.8 內部控制

房託管理人已建立內部控制系統，以確保順豐房託集團與順豐關連人士之間的關連人士交易（包括持續關連人士交易）受到監控，並確保該等交易按符合房地產投資信託基金守則的條款（或在適用情況下，符合證監會施加的豁免條件）進行。所有關連人士交易必須（其中包括）：

- (a) 按公平原則、正常商業條款及公開透明的方式；
- (b) 按公平合理並符合基金單位持有人最佳利益的條款；
- (c) 妥善地向基金單位持有人披露；及
- (d) 經獨立非執行董事（或其委員會）批准，而如須先經基金單位持有人批准，則獨立非執行董事（或其委員會）須於通函所載函件向基金單位持有人確定，有關交易的條款及條件是否屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，亦須確定基金單位持有人是否應投票贊成決議案。

一般而言，房託管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明所有關連人士交易均符合上述標準，而此舉可能導致（如切實可行）須向獨立第三方索取報價，或向獨立專業估值師索取一份或以上的估值。

2.9 審閱及報告

根據房地產投資信託基金守則第8.7A段及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂），順豐租賃持續關連人士交易將進行以下審閱及報告程序：

2.9.1 獨立非執行董事的年度審閱

獨立非執行董事應每年審閱順豐租賃持續關連人士交易，並在順豐房託相關財政年度的年度報告中確認該等交易是否按下列各項訂立：

- (a) 於順豐房託集團一般日常業務中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款；及
- (c) 按規管該交易的相關協議進行，其條款屬公平合理並符合基金單位持有人的整體利益。

2.9.2 核數師的審閱程序

就各相關財政年度而言，房託管理人應聘請順豐房託的核數師就順豐租賃持續關連人士交易作出報告。核數師須向董事會提供函件，確認彼等是否注意到有任何事項導致彼等認為任何有關交易：

- (a) 未經董事會批准；
- (b) 在所有重大方面均不符合順豐房託集團的定價政策；
- (c) 在所有重大方面均未按照規管該交易的相關協議訂立；及
- (d) 已超過其適用年度上限。

2.9.3 核數師查閱賬簿及記錄

房託管理人應容許並促使順豐租賃持續關連人士交易的交易對手容許順豐房託的核數師充分查閱其記錄，以就有關交易作出報告。

2.9.4 知會證監會

倘順豐房託的核數師及／或獨立非執行董事無法分別就本通函第2.9.1及2.9.2節所載事項作出確認，房託管理人應即時知會證監會並發佈公告。證監會可要求房託管理人重新遵守公告及基金單位持有人批准的規定，並可能施加額外條件。

2.9.5 年度報告

載有上市規則第14A.71條及第14A.72條規定的資料的各順豐租賃持續關連人士交易的簡明概要將載入順豐房託的年報內。

3. 監管影響

深圳順豐泰森為一間於中國成立的公司及順豐控股股份的全資附屬公司。其為順豐泰（順豐房託的一名主要基金單位持有人）及房託管理人的間接控股公司。其因此為順豐房託一名主要基金單位持有人的聯繫人及房託管理人的聯繫人，從而為順豐房託的關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章，新順豐租賃框架協議項下擬進行的順豐租賃持續關連人士交易構成順豐房託的持續關連人士交易。

由於根據上市規則第14.07條就順豐租賃持續關連人士交易的新年度上限按年度基準計算的一項或多項適用百分比率超過5%，故根據新順豐租賃框架協議項下擬進行的順豐租賃持續關連人士交易構成順豐房託的非豁免持續關連人士交易，須遵守上市規則第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）有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定，而順豐租賃須受以幣值表示的最高年度上限所規限。

4. 於基金單位持有人特別大會上投票

根據信託契約及房地產投資信託基金守則第8.7F及9.9(f)段，倘若一名基金單位持有人於提交批准的決議案中擁有重大利益，並且該利益與其他基金單位持有人的利益不同，該基金單位持有人應放棄投票。此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘若一名基金單位持有人於提交給基金單位持有人大會批准的決議案中擁有重大利益，並且該利益與其他基金單位持有人的利益不同，該基金單位持有人應被禁止對其基金單位進行投票或被計入大會的法定人數。

順豐控股股份集團的成員公司是新順豐租賃框架協議的交易方，因此順豐泰被認為於將提交批准的有關需批准持續關連人士交易事宜的普通決議案中擁有與其他基金單位持有人不同的重大利益或視作重大利益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，順豐控股股份已同意放棄並將促使順豐控股股份集團的其他成員公司（包括順豐泰）放棄就該普通決議案投票，惟根據獨立基金單位持有人作出具體投票指示的委託書投票除外。

據房託管理人所知，於最後實際可行日期，上述需要放棄投票的人士於300,355,741個基金單位中擁有或被視為擁有權益，佔已發行基金單位的約36.61%。

據房託管理人於作出一切合理查詢後所盡知、盡悉及盡信，房託管理人認為，除上述披露外，於最後實際可行日期，並無其他基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上就有關需批准持續關連人士交易事宜的普通決議案之批准放棄投票。

5. 意見及推薦建議

根據上市規則第14A.40條，董事會已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就新順豐租賃框架協議相關事宜向獨立基金單位持有人提供意見。根據上市規則第14A.44條，獨立財務顧問已獲委任，以根據上市規則第14A.45條就新順豐租賃框架協議相關事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人作出推薦建議。

5.1 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）認為順豐租賃持續關連人士交易構成順豐房託正常業務及營運不可或缺的一部分，而計及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：

- (a) 新順豐租賃框架協議的條款及順豐租賃持續關連人士交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準屬公平合理，符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 順豐租賃持續關連人士交易：(i)現時及將來均在順豐房託集團一般日常業務中進行；(ii)現時及將來均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；(iii)現時及將來均按正常商業條款及公平原則進行；及(iv)現時及將來均屬公平合理並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 新順豐租賃框架協議的期限屬正常商業慣例及屬適當，並對順豐房託及基金單位持有人整體而言屬公平合理。

因此，董事會（何捷先生、黃美智女士及甘玲女士已放棄投票除外）建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，以批准有關需批准持續關連人士交易事項。

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新順豐租賃框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故此已放棄就批准新順豐租賃框架協議（包括其適用的建議新年度上限）的董事會決議案投票。除上文所披露者外，概無董事於新順豐租賃框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益及／或須放棄就相關董事會決議案投票。

5.2 獨立財務顧問

獨立財務顧問已確認及認為：

- (a) 新順豐租賃框架協議的條款及順豐租賃持續關連人士交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準屬公平合理，符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 順豐租賃持續關連人士交易：(i)現時及將來均在順豐房託集團一般日常業務中進行；(ii)現時及將來均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；(iii)現時及將來均按正常商業條款及公平原則進行；(iv)現時及將來均屬公平合理並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 新順豐租賃框架協議的期限屬正常商業慣例及屬適當，並對順豐房託及基金單位持有人整體而言屬公平合理。

務請留意本通函附帶的獨立財務顧問函件，其載有獨立財務顧問的意見及推薦建議（包括其意見的理由及產生意見時考慮的因素）。

5.3 獨立董事委員會

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議，獨立董事委員會認為：

- (a) 新順豐租賃框架協議的條款及順豐租賃持續關連人士交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準屬公平合理，符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 順豐租賃持續關連人士交易：(i)現時及將來均在順豐房託集團一般日常業務中進行；(ii)現時及將來均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；(iii)現時及將來均按正常商業條款及公平原則進行；及(iv)現時及將來均屬公平合理並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；及

- (c) 新順豐租賃框架協議的期限屬正常商業慣例及屬適當，並對順豐房託及基金單位持有人整體而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，以批准有關需批准持續關連人士交易事項。

務請留意本通函附帶的獨立董事委員會函件，其載有獨立董事委員會的意見及推薦建議。

5.4 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；(3)獨立財務顧問的意見；及(4)獨立董事委員會的意見，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) 不反對訂立新順豐租賃框架協議及順豐租賃持續關連人士交易；
- (b) 認為順豐租賃持續關連人士交易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；及
- (c) 認為順豐租賃持續關連人士交易為：(i)按正常商業條款；(ii)公平合理；及(iii)符合基金單位持有人的整體利益。

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順豐租賃持續關連人士交易的價值或在本通函作出或披露的任何陳述或資料的建議或聲明。受託人並無對順豐租賃持續關連人士交易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（包括對順豐租賃持續關連人士交易的價值或影響存疑的人士）考慮獨立財務顧問及獨立董事委員會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。

6. 新順豐租賃框架協議訂約方的一般資料

6.1 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。

6.2 深圳順豐泰森

深圳順豐泰森為一間於中國成立的公司及順豐控股股份的全資附屬公司。其為順豐豐泰（順豐房託的一名主要基金單位持有人）及房託管理人的間接控股公司。其因此為順豐房託一名主要基金單位持有人的聯繫人及房託管理人的聯繫人，從而為順豐房託的關連人士。順豐控股股份及深圳順豐泰森主要從事投資控股。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。

7. 基金單位持有人特別大會及暫停辦理基金單位過戶登記手續

7.1 基金單位持有人特別大會

基金單位持有人特別大會將於2026年1月9日（星期五）上午11時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園一期23樓舉行，旨在審議並酌情通過（無論是否修訂）有關基金單位持有人特別大會通告（載於本通函第50至51頁）中所載需批准持續關連人士交易事宜的普通決議案。

7.2 暫停辦理基金單位過戶登記手續

為釐定出席基金單位持有人特別大會（或其任何續會）及於會上投票的資格，順豐房託的基金單位持有人登記將於2026年1月6日至2026年1月9日（包括首尾兩天）關閉，期間將不辦理基金單位轉讓登記。為符合資格出席基金單位持有人特別大會（或其任何續會）並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書須於2026年1月5日下午4時30分前送達香港夏慤道16號遠東金融中心17樓的基金單位登記處，辦理登記手續。

致基金單位持有人函件

於2026年1月9日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人有權出席基金單位持有人特別大會並於會上投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告(請參閱本通函第50至51頁)及可供於基金單位持有人特別大會上使用的代表委任表格。

無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會，閣下須按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥及簽署代表委任表格，並盡快於基金單位持有人特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時(不包括公眾假期任何日子)交回至基金單位登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席基金單位持有人特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

8. 其他資料

務請留意本通函附錄中所載的其他資料。

此 致

順豐房託列位基金單位持有人 台照

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
謹啟

2025年12月22日



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

敬啟者：

持續關連人士交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就需批准持續關連人士交易事宜向閣下提供意見，有關詳情載於房託管理人致基金單位持有人日期為2025年12月22日的通函（「**通函**」，本函件為通函的一部分）所載的「致基金單位持有人函件」。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

博思融資有限公司已獲房託管理人委任，以就需批准持續關連人士交易事宜向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。有關其意見的詳情，連同達致有關意見所考慮的主要因素及理由，載於通函所載的「獨立財務顧問函件」。

經考慮博思融資有限公司的意見以及其所考慮的主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 新順豐租賃框架協議的條款及順豐租賃持續關連人士交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準屬公平合理，符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；

獨立董事委員會函件

- (b) 順豐租賃持續關連人士交易：(i)現時及將來均在順豐房託集團一般日常業務中進行；(ii)現時及將來均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；(iii)現時及將來均按正常商業條款及公平原則進行；及(iv)現時及將來均屬公平合理並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 新順豐租賃框架協議的期限屬正常商業慣例及屬適當，並對順豐房託及基金單位持有人整體而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，以批准有關需批准持續關連人士交易事項。

此 致

順豐房託獨立基金單位持有人 台照

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的管理人)
獨立董事委員會

陳明德先生
獨立非執行董事

何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)
獨立非執行董事

郭淳浩先生
獨立非執行董事

饒群林先生
獨立非執行董事

謹啟

2025年12月22日

以下為博思融資有限公司發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見。



香港灣仔
告士打道46號
捷利中心
1005室

敬啟者：

持續關連人士交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就新順豐租賃框架協議、順豐租賃持續關連人士交易及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，有關詳情載於順豐房託致基金單位持有人日期為2025年12月22日的通函（「**通函**」）內的致基金單位持有人函件（「**致基金單位持有人函件**」），本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

如發售通函所披露，房託管理人（以順豐房託管理人的身份）於2021年4月29日與深圳順豐泰森訂立現有順豐租賃框架協議，其載列規定已於相關時間訂立或將不時訂立或重續的順豐租賃的條款及條件及定價政策。作為順豐房託一般及日常業務過程的一部分，順豐房託的附屬公司（作為業主）將不時與順豐關連租戶（作為租戶）訂立條款與現有順豐租賃框架協議一致的個別順豐租賃。

現有順豐租賃框架協議的期限始於2021年5月17日，並將於2026年12月31日屆滿，此後續期連續五年（或當事方可能商定的短於或長於五年的任何其他期限），並須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

如致基金單位持有人函件所載，鑒於現有順豐租賃框架協議及其適用年度上限將於2026年12月31日屆滿，並考慮到順豐租賃的慣常、普遍及持續性質，於2025年12月19日，房託管理人（以順豐房託管理人的身份）與深圳順豐泰森訂立新順豐租賃框架協議，為期五年，由2027年1月1日起至2031年12月31日止，載列規定將於新順豐租賃框架協議期限內已訂立或將不時訂立的順豐租賃的條款及條件及定價政策。新順豐租賃框架協議的履行須待有關需批准持續關連人士交易事宜的普通決議案通過後，方可作實。新順豐租賃框架協議的主要條款及條件與現有順豐租賃框架協議的條款及條件大致相同。順豐房託的附屬公司（作為業主）將繼續不時與順豐關連租戶（作為租戶）訂立或重續個別順豐租賃，相關條款與新順豐租賃框架協議一致。

深圳順豐泰森作為順豐豐泰（順豐房託的其中一名主要基金單位持有人）及房託管理人的間接控股公司，乃順豐房託一名主要基金單位持有人的聯繫人及房託管理人的聯繫人，因此為順豐房託的關連人士。因此，新順豐租賃框架協議項下的交易（即順豐租賃持續關連人士交易）根據房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章構成順豐房託的持續關連人士交易。

由於根據上市規則第14.07條就順豐租賃持續關連人士交易的新年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過5%，故根據新順豐租賃框架協議項下擬進行的交易構成順豐房託的非豁免持續關連人士交易，須遵守上市規則第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）有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定，而順豐租賃須受以幣值表示的最高年度上限所規限。

董事會已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就新順豐租賃框架協議相關事宜向獨立基金單位持有人提供意見。

吾等博思融資有限公司已獲房託管理人委任，以根據上市規則第14A.45條就新順豐租賃框架協議相關事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

吾等意見的基準

於制訂吾等的推薦建議時，吾等已依賴通函所載或提及的資料及事實，以及由董事及房託管理人高級管理層（「**管理層**」）作出或提供的陳述。房託管理人及董事已於通函所載的責任聲明中闡明，彼等對通函共同及個別承擔全部責任，彼等在作出一切合理查詢後確認據其所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均準確完整，不具誤導性或欺騙性，亦無遺漏其他事項，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等亦已假設，董事於通函所載或提述的資料及聲明於作出時屬真實準確，且直至基金單位持有人特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以達成知情意見、證明可依賴通函所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無對順豐房託、房託管理人及順豐租賃持續關連人士交易的相關主體及各方的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。吾等的意見乃基於最後實際可行日期有效的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料。

獨立性聲明

吾等與順豐房託、房託管理人、順豐租賃持續關連人士交易對手方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人並無關聯或關連。於緊接最後實際可行日期前兩年內，除本次就有關需批准持續關連人士交易事宜獲委任為獨立財務顧問外，吾等與順豐房託或其聯繫人並無任何業務往來，且吾等並不知悉與順豐房託或任何其他人士之間的任何關係或利益，可合理地視為妨礙吾等就有關需批准持續關連人士交易事宜擔任獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問時的獨立性。

考慮的主要因素及理由

達致推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 順豐房託及房託管理人的背景資料

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，其基金單位於聯交所主板上市。順豐房託集團的主要業務為物業投資，初步重點為位於香港及中國內地的物流物業。順豐房託現有物

業組合主要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。

根據順豐房託截至2022年（「**2022年財政年度**」）、2023年（「**2023年財政年度**」）及2024年（「**2024年財政年度**」）12月31日止三個年度的年報以及截至2025年6月30日止六個月（「**2025年上半年**」）的中期報告，順豐房託集團2022年財政年度、2023年財政年度、2024年財政年度及2025年上半年的總收益分別約為421.5百萬港元、444.9百萬港元、446.0百萬港元及224.6百萬港元。

房託管理人（即順豐房託資產管理有限公司）為順豐控股股份的間接全資附屬公司。房託管理人對順豐房託的資產擁有一般管理權，主要職責是為基金單位持有人的利益管理順豐房託的資產。

2. 訂立新順豐租賃框架協議的理由及裨益

訂立新順豐租賃框架協議的原因及裨益載於致基金單位持有人函件。具體而言，房託基金管理人認為訂立新順豐租賃框架協議對於順豐房託的持續增長及營運而言屬必要，會為順豐房託產生經常性租金收入，並會降低順豐房託就其日常及一般業務過程中訂立的順豐租賃產生的持續行政及合規成本。

鑒於現存順豐租賃（香港物業的一附屬辦公室，蕪湖物業的若干宿舍及長沙物業的現有順豐租賃除外）（統稱「**標的順豐租賃**」）將於2026年4月30日屆滿，儘管現有順豐租賃框架協議將於2026年12月31日才屆滿，但預先訂立新順豐租賃框架協議並就需批准持續關連人士交易事宜尋求獨立基金單位持有人批准可提供更大的確定性，從而促進更順暢及更及時地執行相關順豐租賃，並讓順豐房託有更多時間及靈活性制定應急計劃及物色替代租戶，從而降低營運中斷的風險及支持業務連續性。

經考慮：

- (i) 預先訂立新順豐租賃框架協議並尋求獨立基金單位持有人批准的目的是為期限超過現有順豐租賃框架協議屆滿日期的順豐租賃設定框架，並精簡及標準化其租賃程序。此舉有助確保順豐房託的業務連續性並避免營運中斷；

- (ii) 新順豐租賃框架協議的性質（即物業租賃）屬於順豐房託的日常及一般業務過程。由於租賃為順豐房託的主要收入來源，新順豐租賃框架協議將有助順豐房託的持續增長及營運；及
- (iii) 新順豐租賃框架協議將繼續為順豐房託與深圳順豐泰森成員之交易提供靈活性，使其交易能高效地進行，

吾等認為新順豐租賃框架協議項下擬進行的順豐租賃持續關連人士交易：(i)於順豐房託的日常及一般業務過程中進行，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；及(ii)符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。

3. 新順豐租賃框架協議條款的分析

新順豐租賃框架協議的主要條款如下：

日期：2025年12月19日

訂約方：(1) 房託管理人（以順豐房託管理人的身份）
(2) 深圳順豐泰森

期限：自2027年1月1日起至2031年12月31日（包括該日）止，為期五年

定價政策：新順豐租賃框架協議的各訂約方同意，並同意促使順豐租賃的相關訂約方確保每份順豐租賃應按以下方式訂立或進行：(a)以書面形式作出；(b)按公平基準磋商並於順豐房託一般日常業務中訂立；(c)按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則第14A.06(26)條）訂立，而該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)租金乃參照相關順豐租賃年期開始之日的當時市面租金（有意租戶將就類似開發程度的類似物業向有意業主支付的租金）釐定；及(e)遵守新順豐租賃框架協議的條款以及房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的一切適用條文。

終止：

新順豐租賃框架協議任何一方有權在下列情況下即時終止新順豐租賃框架協議：(i)任何一方給予另一方不少於三個月的事先書面通知，前提是所有當時仍然有效的順豐租賃已終止；(ii)基金單位不再於聯交所上市（暫時除外）；(iii)房託管理人不再為順豐控股股份的附屬公司，而順豐控股股份不再為順豐房託的主要基金單位持有人；(iv)根據房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則作出適當修訂）定義，所有當時仍然有效的順豐租賃項下的交易不再構成關連人士交易及／或持續關連人士交易；(v)新順豐租賃框架協議的另一方終止經營業務；或(vi)新順豐租賃框架協議的另一方嚴重違反其項下的任何重大責任，並且在可以補救的情況下，未能在30天通知內補救該違約行為。

更多有關新順豐租賃框架協議主要條款的詳情已載於致基金單位持有人函件。

吾等已完成的工作 – 定價政策

根據新順豐租賃框架協議，順豐房託的附屬公司可不時與順豐關連租戶就租賃順豐房託擁有的物業或場所訂立個別順豐租賃（「**租賃交易**」）。吾等注意到，根據就香港物業的現存順豐租賃，順豐房託亦向順豐關連租戶提供增值服務，例如穿梭巴士、清潔及維修服務（「**附加服務**」）。

租賃交易

吾等已審閱房託管理人的合規手冊，注意到作為一般規則，房託管理人（其中包括）須確保所有與物業相關的關連人士交易必須由獨立估價師進行估價（「**租金定價政策**」）。為評估房託管理人遵守上述現有順豐租賃框架協議項下租賃交易的內部控制措施，吾等已從房託管理人隨機選取18份於2023年1月1日至2025年9月30日期間根據現有順豐租賃框架協議與順豐關連租戶訂立的現有租賃協議（「**個別現有租賃協議**」）。吾等亦已取得獨立估值師就各份個別現有租賃協議編製的相應公平租金函件（「**公平租金函件**」）。所選樣本涵蓋(a)現有順豐租賃框架協議下的所有物業類型（包括配送中心、辦公室、宿舍、倉庫及配套建築物）；及(b)所有物業地點，包括香港的青衣及中國內地的佛山、蕪湖及長沙。

根據吾等的審閱，吾等知悉，(i)所選取的個別現有租賃協議採納的每月租金與公平租金函件所載者一致；及(ii)公平租金函件已確認於相關順豐租賃開始時，每月租金與當時市價一致，而其他商業條款（例如租期及租金按金）乃按正常商業條款訂立。因此，吾等認為租金定價政策已獲適當遵守。

附加服務

為確定現有順豐租賃項下附加服務的費率是否根據定價政策按一般商業條款或更佳條款訂立，吾等已隨機選取於2022年1月1日至2025年9月30日期間與順豐關連租戶的三份附加服務樣本，並將其條款與提供予獨立第三方的條款進行比較。吾等審閱後發現，向順豐關連租戶收取的類似服務及同一樓宇內的費率不遜於向獨立第三方提供的費率。

吾等的意見

吾等了解到，租賃交易及附加服務的定價政策為順豐房託內部控制程序的一部分，並經房託管理人確認，將於2027年至2031年的新順豐租賃框架協議期限內將遵循定價政策。經考慮順豐租賃項下的交易已經根據定價政策進行並將繼續進行，而該政策將為順豐房託向順豐關連租戶租賃物業時提供適當及充分的控制措施，吾等認為新順豐租賃框架協議項下的交易與順豐房託的投資目標及策略一致，將按公平原則、一般商業條款訂立，及於順豐房託的日常及一般業務過程中進行，而新順豐租賃框架協議的條款屬公平合理，並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。

吾等已完成的工作－新順豐租賃框架協議的期限

新順豐租賃框架協議自2027年1月1日起至2031年12月31日（包括該日）止，為期五年。根據上市規則第14A.52條（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂）的規定，順豐房託持續關連人士交易的期限不得超過三年（交易性質需要超過三年的特殊情況除外）。

於評估新順豐租賃框架協議條款的公平性及合理性時，吾等已進行研究並與房託管理人討論以制定吾等的以下分析：

- (i) 現代物流物業的較大比例建築面積租予一或兩名主要租戶，且該等租賃的期限較長，此乃由於租戶經營該等場所（例如安裝重型機械及設備）需要龐大的初始資本開支，故這個情況並不罕見；
- (ii) 該等物業最初是為配合順豐關連租戶當時的營運需要而開發及建設。較長的租期可盡量減少尋找具備類似營運要求的替代租戶的頻率，從而降低順豐房託的風險；
- (iii) 該等物業的大部分可出租面積已租予順豐關連租戶，彼等合共佔物業公司2025年上半年收益約75.5%。因此，從順豐房託（作為出租人）的角度看，較長的租期將確保更長期的經常性收入來源；及
- (iv) 吾等已盡最大努力識別出可資比較公司（「可資比較公司」），該等公司(i)於香港聯交所上市；(ii)根據FactSet Research Systems Inc.（「FactSet」）分類為「提供房地產投資及服務的商業物業擁有人」類別，並在香港及／或中國內地出租工業物業；(iii)市值介乎100百萬美元至500百萬美元；及(iv)已在其最新年報披露投資物業租賃的租期。FactSet為一家領先的全球金融數據及軟件供應商，總部設於美國，為全球投資專業人士提供綜合分析、市場洞察以及用於投資組合管理、研究及交易分析的工具。FactSet獲廣泛認可為可資比較公司及財務分析方面聲譽良好且符合行業標準的平台。根據吾等的研究，吾等識別出四家有關可資比較公司。如可資比較公司的年報所披露，其物業組合包括倉庫及工業樓宇。吾等認為彼等可作為物流中心的有效可資比較物業，因其具有類似的地點、相當的功能特徵及可互換用途。可資比較公司的典型租賃期一般介乎約一至十年，此乃根據其最新年報所披露。在四家可資比較公司中，其中一家所有物業的租戶均承諾租賃整個六年期，一家有兩處主要工業／貨倉物業的租賃期超過五年，一家租賃期長達十年，而餘下一家主要租期的範圍為兩至三年。為免生疑問，儘管所有四家可資比較公司均有租期超過一年的租賃，但其中一些公司亦有若干租期為一年的租賃。鑒於四家可資比較公司中的三家訂立的租賃協議年期超過五年，吾等認為新順豐租賃框架協議項下五年租期並非罕見，符合市場慣例。

吾等的意見

基於上文所載吾等已完成的工作，吾等(i)認為香港及中國內地可資比較物業的租賃具有與順豐租賃相若的期限屬正常商業慣例，而新順豐租賃框架協議的期限符合市場慣例；及(ii)同意房託管理人認為新順豐租賃框架協議具有該等期限屬正常商業慣例及適當的意見。

4. 歷史交易金額、現有年度上限及新年度上限

相關期間／年度順豐關連租戶根據現有順豐租賃框架協議訂立的順豐租賃已付及／或應付予物業公司的租金及其他費用的歷史總額（「歷史交易金額」）及現有年度上限如下：

	2021年 4月29日至 2021年 12月31日 期間 千港元	2022年 財政年度 千港元	2023年 財政年度 千港元	2024年 財政年度 千港元	2025年 上半年 千港元	截至2025年 12月31日 止年度 （「2025年 財政年度」） 千港元	截至2026年 12月31日 止年度 （「2026年 財政年度」） 千港元
歷史交易金額	179,622	298,328	318,374	333,126	171,718	不適用	不適用
現有年度上限	344,400	375,800	393,700	412,500	不適用	432,200	453,000

下表載列截至2031年12月31日止五個年度新順豐租賃框架協議項下的新年度上限：

	截至12月31日止年度				
	2027年 （「2027年 財政年度」） 千港元	2028年 （「2028年 財政年度」） 千港元	2029年 （「2029年 財政年度」） 千港元	2030年 （「2030年 財政年度」） 千港元	2031年 （「2031年 財政年度」） 千港元
新年度上限	364,500	374,900	385,700	396,600	407,900

如致基金單位持有人函件所述，新年度上限已計及以下各項釐定：

- (a) 2025年上半年順豐關連租戶根據現存順豐租賃已付及／或應付予物業公司的租金及其他費用總額；

- (b) 所有現存順豐租賃將於屆滿時按相同年期重續。重續租金將參考順豐房託主要估值師就該等物業於2025年6月30日的估值採納的該等物業市場租金釐定。如致基金單位持有人函件所載，相關物業的現行租金遠高於現行市場租金。該等順豐租賃續期後，相關物業的議定租金費率預期將與當時的市場租金一致；
- (c) 根據新順豐租賃框架協議訂立或重續的順豐租賃的租金須按年遞增3%以應對市場潛在反彈；
- (d) 提供予香港物業的順豐關連租戶的現有附加服務將繼續由該等租戶按現有費率使用；及
- (e) 上述(a)至(d)項總額加上25%的緩衝，以計入：
 - (i) 第三方租賃的預期屆滿及現時空置的單位，該等單位可能由新的順豐租賃取代。儘管該等物業的大部分可出租面積已租賃予順豐關連租戶，彼等合共佔於2025年6月30日物業可出租面積約80.7%，惟於2025年6月30日，約16.8%可出租面積總和由獨立第三方租戶貢獻，而約2.5%可出租面積於2025年6月30日空置。該等由獨立第三方租戶貢獻的可出租面積及該等空置可出租面積，倘該等獨立第三方租戶的租賃（於屆滿後）或空置面積由順豐關連租戶承租，則可能轉換為順豐租賃；及
 - (ii) 由於市場波動，任何將予訂立的新順豐租賃的市場租金水平可能增長，以及應付順豐房託集團在新順豐租賃框架協議年期內可能不時就順豐房託擁有的其他物業或場所（包括順豐房託可能收購的潛在物業或場所）而訂立或承擔的新順豐租賃。

吾等已完成的工作

新順豐租賃框架協議的新年度上限包括租賃交易的租金收入及附加服務的其他收入，並輔以25%的應急緩衝。撇除應急緩衝後，新年度上限逾95%由截至2031年12月31日止五個年度各年租賃交易的租金收入貢獻。為評估截至2031年12月31日止五個年度新年度上限的公平性及合理性，吾等已審閱並與管理層討論相關計算表（「**計算表**」），包括制訂該等上限的基準及假設。

租賃交易

根據計算表，吾等注意到，於2025年6月30日，所有該等物業（香港附屬辦公室（「**附屬辦公室**」）除外，其租金收入佔租金收入相關新年度上限不足1%）2027年財政年度應佔租金收入的新年度上限是根據現存順豐租賃各物業的所租賃面積，以及獨立估值師編製日期為2025年6月30日的估值報告（「**2025年估值報告**」）所載的每月市場租金釐定，而2028年財政年度、2029年財政年度、2030年財政年度及2031年財政年度的年度上限則應用3%的年增長率。審閱2025年估值報告時，吾等注意到獨立估值師採用收益法及市場租金，市場租金乃根據在公平交易中有意租賃人與有意承租人之間按照適當租賃條款於估值日應出租的不動產權益的估計金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下行事。就附屬辦公室而言，有關租賃於2025年1月開始，將於2030年1月屆滿，年增長率為3%。就該附屬辦公室而言，2027年財政年度、2028年財政年度及2029年財政年度的年度上限乃根據現有租賃協議所載租金（即直至2029年財政年度止按每年3%的年增長率計算）釐定，假設2030年財政年度及2031年財政年度的年度上限與2029年財政年度的上限相同。

計算表顯示，2027年財政年度的租金水平乃根據2025年估值報告於2025年6月30日的市場租金計算。如致基金單位持有人函件所載，四年前訂立的現有順豐租賃項下應付租金為每年固定租金，並按物業地點每年遞增3%至5%。該等增幅，連同近期市場下行趨勢，導致相關物業的現行租金超過現行市場租金。為比較物業於2025年6月30日的現行市場租金與現有順豐租賃項下應付的租金，吾等已審閱四份位於香港、佛山、蕪湖及長沙的現有租賃協議。吾等注意到，2025年估值報告所載該等選定物業的每月現行市場租金均低於現有租賃訂明的2026年財政年度每月租金，平均差異約為20%。因此，吾等認為，2027年財政年度新年度上限較2026年財政年度現有年度上限

低約20%以符合現行市場租金屬合理。吾等進一步認為，所有物業（2030年1月租約屆滿的附屬辦公室除外，故2030年財政年度及2031年財政年度的年度上限保守地設定為2029年財政年度水平）的3%年增長率屬公平合理，鑒於順豐房託集團於2022年財政年度至2024年財政年度錄得約3%的複合年度收入增長。吾等亦理解，順豐房託擬在新順豐租賃中磋商與現有順豐租賃一致的年度租金遞增。基於上文，吾等認為有關租金收入的新年度上限屬公平合理。

附加服務

吾等從計算表中注意到，2027年財政年度附加服務其他收入的年度上限基於相同的預期2025年附加服務收入金額14.1百萬港元，假設截至2031年12月31日止五個年度期間並無年度增長。鑒於附加服務佔新年度上限（不包括應急緩衝）的比例微不足道（即約5%），且是臨時提供的，吾等認為管理層不預期增長的假設既審慎又可接受。

應急緩衝

房託管理人已就新順豐租賃框架協議期限內可能（其中包括）市場租金、將就物業訂立的新關連人士租賃以及順豐房託可能收購的潛在物業訂立的新順豐租賃帶來的增長，於2027年財政年度、2028年財政年度、2029年財政年度、2030年財政年度及2031年財政年度各自採用25%的緩衝。2027年財政年度至2031年財政年度各年的緩衝金額分別約為72.9百萬港元、75.0百萬港元、77.1元百萬港元、79.3百萬港元及81.6百萬港元。於2025年6月30日，物業可出租面積約80.7%已租予順豐關連租戶，約16.8%由獨立第三方租戶佔用（「**第三方部分**」），約2.5%的可出租面積則空置（「**空置部分**」）。第三方部分及空置部分倘於租賃屆滿時或空置區域由順豐關連租戶承租，則有潛力轉換為順豐租賃。如順豐房託2025年上半年的最新中期報告所載，房託管理人將持續監測市況，尋找合適的機會擴充物業組合，為基金單位持有人創造可持續回報。新順豐租賃框架協議有效期內，順豐房託收購任何物業均可能導致額外的新順豐租賃。基於上述情況，房託管理人認為且吾等同意，維持25%的緩衝屬合適，為順豐房託提供靈活性，可按需要調整市場租金水平及向順豐關連租戶租賃額外物業。

吾等的意見

基於上述吾等已完成的工作，吾等認為新順豐租賃框架協議項下的新年度上限及達致該等上限的基準屬公平合理，並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。

5. 有關順豐租賃持續關連人士交易的規定及內部控制

根據房地產投資信託基金守則第8.7A段及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條，順豐租賃持續關連人士交易將進行下文所載的審閱及報告程序。

獨立非執行董事的年度審閱

獨立非執行董事應每年審閱順豐租賃持續關連人士交易，並在順豐房託相關財政期間的年度報告中確認該等交易是否按下列各項訂立：(i)於順豐房託集團一般日常業務中；(ii)按一般商務條款或更佳條款；及(iii)按相關協議進行，其條款屬公平合理並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。

核數師的年度審閱

房託管理人應聘請順豐房託的核數師每年就順豐租賃持續關連人士交易作出報告。順豐房託的核數師應向董事會提供函件，確認彼等是否注意到有任何事項導致彼等認為任何有關交易：(i)未經董事會（包括獨立非執行董事）批准；(ii)在所有重大方面均不符合順豐房託集團的定價政策；(iii)在所有重大方面均未按照相關協議的條款訂立；或(iv)已超過適用年度上限。

房託管理人應容許並促使相關順豐租賃持續關連人士交易的交易對手容許順豐房託的核數師充分查閱其記錄，以就交易作出報告。

知會證監會

倘順豐房託的獨立非執行董事及／或核數師無法分別就上文所載事項作出確認，房託管理人應即時知會證監會並發佈公告。證監會可要求房託管理人重新遵守公告及獨立基金單位持有人批准的規定，並可能施加額外條件。

年度報告

載有上市規則第14A.71條及第14A.72條規定的資料的順豐租賃持續關連人士交易的簡明概要將載入順豐房託的年度報告內。

內部控制

房託管理人已建立內部控制系統，以確保順豐房託集團與其關連人士之間的關連人士交易（包括持續關連人士交易）受到監控，並確保該等交易按符合房地產投資信託基金守則的條款（或在適用情況下，符合證監會施加的豁免條件）進行。所有關連人士交易必須按公平原則、正常商業條款及符合基金單位持有人最佳利益。

一般而言，房託管理人須向順豐房託的獨立非執行董事及審核委員會證明所有關連人士交易均符合上述標準，而此舉可能導致（如切實可行）須向獨立第三方索取報價，或向獨立專業估值師索取一份或以上的估值。具體而言，房託管理人須遵守以下房地產投資信託基金守則列明的規定及證監會不時發出的指引。所有關連人士交易必須（其中包括）：

- (a) 按公平原則、正常商業條款及公開透明的方式；
- (b) 按公平合理並符合基金單位持有人最佳利益的條款；
- (c) 妥善地向基金單位持有人披露；及
- (d) 經獨立非執行董事（或其委員會）批准，而如須先經基金單位持有人批准，則獨立非執行董事（或其委員會）須於通函所載函件向基金單位持有人確定，有關交易的條款及條件是否屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，亦須確定基金單位持有人是否應投票贊成決議案。

房託管理人亦須調查及監察順豐房託集團的所有交易，以釐定該等交易是否為關連人士交易。再者，房託管理人須存置一本名冊，以記錄順豐房託集團成員公司所進行的所有關連人士交易以及進行有關交易的基準，包括任何為支持有關基準而從獨立第三方或獨立估值師取得的報價。房託管理人亦須於其內部審計計劃中載列對順豐房託集團成員公司進行的所有關連人士交易所作出的檢討。

吾等認為，上述審閱規定及內部控制措施能夠提供適當的措施監督房託管理人進行順豐租賃持續關連人士交易，並保障順豐房託及基金單位持有人的整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 新順豐租賃框架協議的條款及順豐租賃持續關連人士交易的基準，以及新年度上限及其達成基準屬公平合理，符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；
- (ii) 順豐租賃持續關連人士交易：(a)現時及將來均在順豐房託集團的一般日常及業務過程中進行；(b)現時及將來均以符合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)現時及將來均按正常商業條款及公平原則進行；及(d)現時及將來均屬公平合理並符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；及
- (iii) 新順豐租賃框架協議的期限屬正常商業慣例及屬適當，並對順豐房託及基金單位持有人整體而言屬公平合理。

吾等因此建議獨立董事委員會告知獨立基金單位持有人，且吾等亦建議獨立基金單位持有人投票贊成基金單位持有人特別大會通告所載批准新順豐租賃框架協議及新年度上限的普通決議案。

此 致

順豐房地產投資信託基金的

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理

鄭敏華

董事

謝穎霖

謹啟

2025年12月22日

博思融資有限公司的鄭敏華女士自2003年以來一直為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，而謝穎霖女士自2010年至2015年及自2019年以來一直為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌代表。

1 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關順豐房託的資料；房託管理人及董事願就本文件的資料共同及個別地承擔全部責任。房託管理人及各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2 新順豐租賃框架協議各方的資料

(a) 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。

(b) 深圳順豐泰森

深圳順豐泰森為一間於中國成立的公司及順豐控股股份的全資附屬公司。其為順豐泰（順豐房託的一名主要基金單位持有人）及房託管理人的間接控股公司。其因此為順豐房託一名主要基金單位持有人的聯繫人及房託管理人的聯繫人，從而為順豐房託的關連人士。順豐控股股份及深圳順豐泰森主要從事投資控股。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。

3 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與順豐房託集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約，將於一年內到期或僱主可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止者除外。

4 基金單位權益披露

房地產投資信託基金守則規定，順豐房託關連人士須披露彼等於基金單位的權益。此外，根據信託契約規定，證券及期貨條例第XV部亦被視為適用於（其中包括）房託管理人、房託管理人董事及最高行政人員。

房託管理人董事及最高行政人員持有的權益

於最後實際可行日期，概無房託管理人董事或最高行政人員於順豐房託及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何基金單位（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）中持有任何權益或淡倉，而根據信託契約，該等權益或淡倉須在房託管理人存置的登記冊中予以記錄，或根據證券及期貨條例第XV部條文另行通知房託管理人及香港聯交所。

主要基金單位持有人持有的權益

於最後實際可行日期，據房託管理人董事及最高行政人員所知，於基金單位及相關基金單位持有權益或淡倉的人士（房託管理人董事或最高行政人員除外）須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文或須記錄於房託管理人根據信託契約附表3存置的登記冊向房託管理人及香港聯交所披露的權益如下：

於基金單位及相關基金單位的好倉：

主要基金單位持有人名稱	權益性質	所持基金 單位數目	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽⁵⁾
順豐豐泰 ⁽¹⁾	實益擁有人	300,355,741	36.61
順豐控股股份 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	36.61
深圳明德控股發展有限公司 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	36.61
王衛 ⁽¹⁾	受控法團權益	300,355,741	36.61
中央匯金投資有限責任公司 ⁽²⁾	受控法團權益	166,388,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	20.28
Bank of America Corporation	受控法團權益	42,448,563	5.17

於基金單位及相關基金單位的淡倉：

主要基金單位持有人名稱	權益性質	所持基金 單位數目	估已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽⁵⁾
Bank of America Corporation	受控法團權益	42,448,563	5.17

附註：

於最後實際可行日期：

- (1) 300,355,741個基金單位乃由陽帆控股有限公司(「陽帆」)的直接全資附屬公司順豐豐泰直接持有。陽帆為順豐香港的直接全資附屬公司。順豐香港為深圳順豐泰森的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森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及香港聯交所上市的公司，並由深圳明德控股發展有限公司(一間由王衛先生擁有99.9%權益的公司)持有48.85%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、順豐香港及陽帆均被視為於順豐豐泰所直接持有的同一批300,355,741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300,355,741個基金單位中擁有權益。
- (2) 中央匯金投資有限責任公司持有中國東方資產管理股份有限公司約71.55%的已發行股份總數，而中國東方資產管理股份有限公司間接持有中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「COAMIH」)50%權益。
- (3) 該等權益乃指：
 - (i) 127,541,000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(「COIFM」)控制100%。COIFM由COAMIH控制100%。因此，COAMIH、COIFM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127,541,000個基金單位中擁有權益；及
 - (ii) 38,847,000個基金單位乃由China Orient Enhanced Income Fund直接持有，而China Orient Enhanced Income Fund則由COIFM控制100%。COIFM由COAMIH控制100%。因此，COAMIH及COIFM均被視為於China Orient Enhanced Income Fund所直接持有的同一批38,847,000個基金單位中擁有權益。
- (4) 中央匯金投資有限責任公司間接持有166,388,000個基金單位(包括China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有的127,541,000個基金單位，以及China Orient Enhanced Income Fund直接持有的38,847,000個基金單位)。
- (5) 概約百分比乃根據已發行合共820,355,741個基金單位計算。

房託管理人持有的權益

於最後實際可行日期，房託管理人概無於基金單位中持有任何權益。

其他關連人士持有的權益

經作出合理查詢後及根據房託管理人可獲得的資料，於最後實際可行日期，關連人士（房託管理人、主要基金單位持有人、房託管理人董事或最高行政人員以及彼等各自的聯繫人除外）於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⁾
DWS Investments Australia Limited ⁽¹⁾	2,377,000	0.29
DB AG (New York) ⁽¹⁾	98,000	0.01

附註：

(1) DWS Investments Australia Limited及DB AG (New York)均為受託人的聯繫人。

(2) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期已發行合共820,355,741個基金單位計算。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，房託管理人並不知悉順豐房託的任何關連人士持有任何基金單位。

5 擔任主要基金單位持有人的董事或僱員

於最後實際可行日期，據房託管理人董事或最高行政人員所知，以下董事為於基金單位及相關基金單位中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向房託管理人及香港聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉的公司名稱／ 董事於該等公司所擔任的職位
何捷先生	順豐控股股份／董事 順豐香港／董事 順豐豐泰／董事 陽帆／董事 深圳順豐泰森／僱員
黃美智女士	深圳順豐泰森／僱員
甘玲女士	深圳順豐泰森／僱員

6 董事於資產、合約及競爭業務中的權益

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從事物流物業的投資、發展及管理（「競爭業務」）。何捷先生、黃美智女士及甘玲女士於順豐控股股份及／或其附屬公司（包括從事競爭業務者）持有董事職銜、股份權益、高級管理層職位及／或顧問或諮詢職務，故可能在彼等參與順豐房託集團及順豐控股股份集團的業務時存在利益衝突。

因此，何捷先生、黃美智女士及甘玲女士（均為非執行董事）被視為於直接或間接與順豐房託集團業務有競爭或可能競爭的競爭業務中擁有權益。鑒於管理競爭業務的公司擁有獨立於順豐房託的管理及行政職能，因此順豐房託集團被視為有能力獨立於競爭業務並按公平原則進行其業務。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 自2024年12月31日，即順豐房託集團最新刊發的經審核財務報表的編製日期以來，概無董事於順豐房託集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事於本通函日期仍然存續且對順豐房託集團整體的業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或彼等任何緊密聯繫人於與順豐房託集團業務存在或可能存在直接或間接競爭，或概無於根據上市規則第8.10條（根據房地產投資信託基金守則第2.26條適時修訂）可能存在任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

7 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2024年12月31日（即順豐房託集團最新刊發的經審核財務報表編製之日期）起順豐房託集團財務及交易狀況有任何重大不利變動。

8 專家及同意書

以下為於本通函內提及以及其意見或建議載於本通函的專家的專業資格。

博思融資有限公司

獨立財務顧問，證券及期貨條例項下可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於順豐房託集團任何成員公司中擁有任何實益權益或可認購或提名他人認購順豐房託集團證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於自2024年12月31日，即順豐房託集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期以來由順豐房託集團收購或出售或租賃，或由順豐房託集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問已作出書面同意且並無撤回其書面同意，以發出本通函。獨立財務顧問（倘相關）亦作出同意將其名稱載於本通函及／或其附錄，以及以其名稱載於本通函中的形式及上下文載於所有對該等文件的引用。

獨立財務顧問函件乃截至本通函日期出具，以供載入本通函。

9 備查文件

新順豐租賃框架協議的副本將於本通函日期起直至基金單位持有人特別大會日期（包括該兩日）期間，於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及順豐房託網站(www.sf-reit.com)發佈。

只要順豐房託繼續存續，信託契約亦將於房託管理人的註冊辦事處可供查閱。

10 其他事項

- (a) 房託管理人的註冊辦事處為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室。
- (b) 順豐房託的基金單位登記及過戶辦事處為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。
- (c) 倘本通函中英文文本出現任何不一致，概以英文文本為準。



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

基金單位持有人特別大會通告

茲通告順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)謹訂於2026年1月9日(星期五)上午11時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園一期23樓舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「基金單位持有人特別大會」)，藉以審議並酌情通過(無論是否修訂)以下決議案。

本基金單位持有人特別大會通告內未明確界定的詞語及詞彙與日期為2025年12月22日的致基金單位持有人通函(「通函」)內所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. **動議**，批准(倘相關，應包括通過追認的批准)需批准持續關連人士交易事宜，即新順豐租賃框架協議及建議新年度上限，其更多詳情載於通函內及**動議**授權房託管理人、任何董事、受託人及受託人的任何授權簽字人，以房託管理人、有關董事、受託人或受託人的有關授權簽字人(視情況而定)可能認為適宜或必須或符合順豐房託利益的方式完成及作出所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)以使一般與需批准持續關連人士交易事宜相關的所有事宜生效。

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)

公司秘書

程慧芳

香港，2025年12月22日

基金單位持有人特別大會通告

附註：

- (1) 根據信託契約，凡有權出席基金單位持有人特別大會（或其任何續會）並於會上投票的基金單位持有人均有權委任受委代表代其出席基金單位持有人特別大會（或其任何續會）並於會上投票，惟任何基金單位持有人（香港中央結算（代理人）有限公司或證券及期貨條例界定的認可結算所除外）委任的受委代表人數不得超過兩名。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (2) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明真確的該授權書或其他授權文件（如有）副本須儘早交回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，惟在任何情況下，須不遲於基金單位持有人特別大會（或其任何續會）的指定舉行時間48小時前（不包括屬公眾假期的日子的任何部分）送抵，方為有效。
- (3) 倘屬任何基金單位的聯名持有人，則排名較先的聯名持有人所作出的投票（不論親身或經受委代表作出），將較其他聯名持有人所作出的投票獲優先接納；就此而言，排名次序將按有關基金單位的聯名持有人於順豐房託基金單位持有人登記名冊內的排名先後而定。
- (4) 為確定有權出席基金單位持有人特別大會（或其任何續會）並於會上投票，順豐房託將於2026年1月6日（星期二）起至2026年1月9日（星期五）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會（或其任何續會）並於會上投票，所有過戶文件連同相關基金單位證書須不遲於2026年1月5日（星期一）下午4時30分送抵基金單位登記處（按上文第(2)點所述地址），辦理登記手續。
- (5) 載於本基金單位持有人特別大會通告內予以提呈的決議案將於基金單位持有人特別大會上以投票表決方式進行表決。
- (6) 有關提呈的普通決議案的詳情，請參閱通函。
- (7) 若基金單位持有人特別大會當日上午7時正或之後任何時間香港特區政府宣布懸掛八號（或以上）颱風信號，或黑色暴雨警告信號或「極端情況」在香港生效，基金單位持有人特別大會將會改期。房託管理人將於順豐房託的網站(www.sf-reit.com)及香港聯交所的網站(www.hkexnews.hk)登載公告，通知基金單位持有人重新安排的大會日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，基金單位持有人特別大會將如期舉行。基金單位持有人應考慮其自身情況，自行決定是否會於惡劣天氣狀況下出席基金單位持有人特別大會。
- (8) 於本通告日期，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。