
此乃要件請即處理

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其他註冊證券交易商、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、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易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) 建議重選獨立非執行董事、
 - (2) 建議授予回購基金單位的一般授權
- 及
- (3) 基金單位持有人周年大會通告

順豐房託謹訂於2026年5月12日(星期二)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周年大會(「基金單位持有人周年大會」)，大會通告載於本通函第16至18頁。

無論閣下能否親身出席基金單位持有人周年大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並儘早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，惟在任何情況下，須不遲於基金單位持有人周年大會(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周年大會(或其任何續會)，並於會上投票。

務請注意，基金單位持有人周年大會(或其任何續會)上將不會提供茶點或飲品，亦不會派發公司禮品。



2026年4月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 建議重選獨立非執行董事.....	5
3. 建議授予回購基金單位的一般授權.....	6
4. 基金單位持有人周年大會.....	7
5. 就提呈的普通決議案進行表決.....	7
6. 責任聲明	8
附錄一 – 膺選連任的獨立非執行董事的履歷詳情	9
附錄二 – 說明函件	12
基金單位持有人周年大會通告.....	16

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「基金單位持有人周年大會」	指	謹訂於2026年5月12日（星期二）上午11時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園一期23樓舉行的順豐房託基金單位持有人周年大會
「基金單位持有人周年大會通告」	指	本通函第16至18頁所載日期為2026年4月9日有關召開基金單位持有人周年大會的通告
「組織章程細則」	指	房託管理人的組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「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
「回購授權」	指	具有本通函內董事會函件下「3.建議授予回購基金單位的一般授權」一節所賦予該詞的涵義
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立和營運的中央結算及交收系統
「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（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「董事」	指	房託管理人的董事
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」或「香港特區」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	房託管理人的獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	指	2026年3月31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（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋義

「提名及薪酬委員會」	指	由董事會成立的提名及薪酬委員會
「普通決議案」	指	於基金單位持有人大會上經提呈並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，並須有兩名或以上合共登記持有不少於當時已發行基金單位10%的基金單位持有人親身或指派受委代表出席以符合會議的法定人數
「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（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，作為順豐房託的管理人
「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於最後實際可行日期，持有順豐房託約36.61%已發行基金單位的主要持有人
「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，其基金單位於聯交所主板上市（股份代號：2191）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會購回通函」	指	由證監會刊發日期為2008年1月31日有關《證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回》的通函及日期為2024年5月24日有關《證監會認可的房地產投資信託基金的庫存單位》的通函
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	由證監會頒布的公司收購、合併及股份回購守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋義

「庫存基金單位」	指	順豐房託根據信託契約獲授權或根據房地產投資信託基金守則、上市規則、收購守則及證監會不時發布的其他相關守則及指引以及適用法律及法規購回並以庫存方式持有的基金單位
「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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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)或可能不時獲委任為順豐房託受託人的該其他人士
「基金單位」	指	順豐房託的基金單位
「基金單位登記處」	指	順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司
「基金單位持有人」	指	基金單位的持有人
「%」	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：

房託管理人註冊辦事處：
香港
銅鑼灣
禮頓道111號
利園六期20樓2002室

致基金單位持有人的通函
有關

- (1) 建議重選獨立非執行董事、**
- (2) 建議授予回購基金單位的一般授權**
- 及**
- (3) 基金單位持有人周年大會通告**

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供將於基金單位持有人周年大會上提呈有關於(i)重選獨立非執行董事；及(ii)基金單位持有人授予房託管理人一般授權以代表順豐房託於市場上回購基金單位的普通決議案的所需資料，以及向閣下發出基金單位持有人周年大會通告。

2. 建議重選獨立非執行董事

於基金單位持有人周年大會上，普通決議案(即載於基金單位持有人周年大會通告第3項及第4項決議案)將提呈予基金單位持有人，以重選獨立非執行董事。根據組織章程細則及合規手冊，兩位獨立非執行董事何立基先生(「何先生」)及郭淳浩先生(「郭先生」)將輪值退任房託管理人董事職務，惟符合資格並願意於基金單位持有人周年大會上由基金單位持有人重選連任。待基金單位持有人於基金單位持有人周年大會上批准重選何先生及郭先生為獨立非執行董事後，何先生將繼續留任為獨立非執行董事及擔任提名及薪酬委員會主席以及審核委員會成員，而郭先生將繼續留任為獨立非執行董事及擔任審核委員會成員以及提名及薪酬委員會成員。

於考慮重選何先生及郭先生為獨立非執行董事時，提名及薪酬委員會經參考房託管理人的提名政策及董事會多元化政策，並基於經驗、技能、知識及資歷等因素，評估彼等是否為應獲重選的合適人士。何先生於航運及海運行業以及在貨物貿易及運輸方面均擁有豐富經驗，而郭先生則於金融服務及銀行業具備豐富經驗，該等經驗令董事會更趨多元化。此外，作為審核委員會成員，郭先生具備上市規則第3.21條所規定的適當專業資格、會計或相關財務管理專長。彼等以獨立非執行董事及董事會不同委員會成員的身份給予董事會獨立且寶貴的意見和建議。董事會相信，彼等將會繼續就順豐房託的事務向董事會提供獨立且客觀的意見，而彼等的豐富經驗將繼續為董事會帶來寶貴貢獻。

房託管理人已收到何先生及郭先生根據合規手冊就其獨立性作出的書面確認，並確信何先生及郭先生符合當中所載的獨立性指引。

基於上文所述及經考慮何先生及郭先生的積極參與及回饋以及其他貢獻，董事會認同何先生及郭先生具備繼續有效履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信、獨立性及經驗。因此，董事會認為重選何先生及郭先生為獨立非執行董事將符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。何先生及郭先生已於提名及薪酬委員會的會議上就彼等自身重選的討論中避席。董事會遂建議基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人周年大會上提呈有關批准重選獨立非執行董事的普通決議案(即載於基金單位持有人周年大會通告第3項及第4項決議案)。

何先生及郭先生的履歷詳情載於本通函附錄一。

3. 建議授予回購基金單位的一般授權

於基金單位持有人周年大會上，一項普通決議案（即載於基金單位持有人周年大會通告第5項決議案）將提呈予基金單位持有人，藉此授予房託管理人一般授權代表順豐房託於市場上回購最多達通過該項普通決議案當日已發行基金單位總數10%的基金單位（「回購授權」），直至下列最早期限為止：

- (a) 通過有關批准回購授權的普通決議案後的下屆基金單位持有人周年大會結束時；
- (b) 根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例規定下屆基金單位持有人周年大會須予舉行的期限屆滿時；及
- (c) 有關批准回購授權的普通決議案所作出的授權經由基金單位持有人於順豐房託基金單位持有人大會上另行通過普通決議案撤銷或修訂時。

於最後實際可行日期，已發行的基金單位為820,355,741個。待通過有關批准回購授權所提呈的普通決議案後，並假設由最後實際可行日期起直至該普通決議案獲通過當日（包括該日）止期間的已發行基金單位數目並無變動，房託管理人將根據回購授權獲准回購最多達82,035,574個基金單位。

根據回購授權（如獲批准）回購基金單位時，順豐房託亦將遵守上市規則第10.06條項下上市公司在聯交所購買其本身股份時適用的限制及通知規定（惟將作出必要的更改），猶如當中條文適用於順豐房託。該等限制及通知規定包括（但不限於）買賣限制、日後的發行限制、申報規定及購回股份的地位。

一份證監會購回通函所規定的說明函件載於本通函附錄二，藉以為基金單位持有人提供一切合理所需資料，以便彼等就投票贊成或反對有關批准回購授權的普通決議案作出知情決定。

董事會認為授予房託管理人回購授權符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。董事會遂建議基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人周年大會上提呈有關批准回購授權的普通決議案（即載於基金單位持有人周年大會通告第5項決議案）。

4. 基金單位持有人周年大會

基金單位持有人周年大會謹訂於2026年5月12日(星期二)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，以(其中包括)考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)載於本通函第16至18頁的基金單位持有人周年大會通告所載的普通決議案。

為確定有權出席基金單位持有人周年大會(或其任何續會)並於會上投票，順豐房託將於2026年5月7日(星期四)起至2026年5月12日(星期二)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周年大會(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5月6日(星期三)下午4時30分送抵基金單位登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

無論閣下能否親身出席基金單位持有人周年大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並儘早交回基金單位登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下，須不遲於基金單位持有人周年大會(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周年大會(或其任何續會)，並於會上投票。

5. 就提呈的普通決議案進行表決

根據信託契約，於任何基金單位持有人大會上，提呈大會的決議案須以投票表決方式進行表決(除大會主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手表決方式進行表決外)，而投票表決(或在上述情況下舉手表決)的結果應被視為大會決議。因此，就批准重選獨立非執行董事及回購授權所提呈的普通決議案將於基金單位持有人周年大會(或其任何續會)上分別以投票表決方式進行表決。

此外，根據信託契約及房地產投資信託基金守則第9.9(f)段，於基金單位持有人大會上，倘基金單位持有人於將予處理的事項中擁有重大利益，而該利益有別於其他基金單位持有人的利益，則該基金單位持有人不得於該大會上就其本身的基金單位投票，亦不得計入該大會的法定人數內。

於最後實際可行日期，就房託管理人於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，房託管理人並不知悉有任何基金單位持有人於基金單位持有人周年大會(或其任何續會)上，須就批准重選獨立非執行董事及回購授權所提呈的普通決議案放棄投票。

6. 責任聲明

房託管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實而將導致本通函中所載任何聲明有所誤導。

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

2026年4月9日

下文載列將於基金單位持有人周年大會上膺選連任的獨立非執行董事的履歷詳情，以便基金單位持有人就彼等的重選建議作出知情決定。

1. 何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)

何立基先生，現年65歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名及薪酬委員會主席及審核委員會成員。

何先生在航運及海運行業以及在貨物貿易及運輸方面均擁有豐富經驗。彼自1999年9月以來一直擔任香港付貨人委員會秘書處執行總幹事。在此之前，彼任職於Swire Shipping (Agencies) Limited及太古貨運服務有限公司直至1999年9月止及最後職銜為副董事總經理。彼於2023年5月退任貿易通電子貿易有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)之獨立非執行董事。

何先生為市區更新基金董事、物流業行業培訓諮詢委員會副主席及職業安全健康局的成員。彼亦為香港總商會運輸及物流委員會(前稱船務及運輸委員會)、香港貿易發展局物流服務諮詢委員會及香港•台灣商貿合作委員會的成員。彼為香港物流管理人員協會現任理事長。何先生的任期於2024年6月30日屆滿後，獲重新委任為土地及建設諮詢委員會及其土地小組委員會的非官方成員，任期為2024年7月1日至2027年6月30日。彼曾擔任香港物流發展局、港口行動事務委員會及危險品常務委員會的成員。彼於1992年1月至1992年12月間以及於1993年1月至1995年12月間分別出任香港定期班輪協會的副主席及主席。彼於2005年6月及2014年4月曾兩屆獲委任為深圳港口協會顧問。何先生於2011年、2016年及2021年獲選為行政長官選舉委員會委員。

除上文所披露者外，何先生於緊接最後實際可行日期前的過去三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

何先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員。

何先生已與房託管理人訂立委任函，據此彼獲委任為獨立非執行董事，特定任期為三年，而彼任期已額外延長三年，由2024年4月29日起直至（並包括）2027年4月28日止（期滿後可予續期），惟須根據組織章程細則、合規手冊以及相關法例和規例，於順豐房託的基金單位持有人周年大會上退任並經由基金單位持有人重選。就何先生服務於董事會及若干董事委員會而應付彼の董事袍金及其他酬金（如有）將由房託管理人以其自身資源支付及承擔。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部的涵義，何先生於基金單位中並無擁有權益。何先生與其他董事或房託管理人的高層管理人員或順豐房託的主要持有人或控權單位持有人（兩者均擁有房地產投資信託基金守則所賦予該等詞彙的涵義）並無任何關係。何先生已確認彼符合合規手冊所載企業管治政策項下的獨立性指引。

除上文所披露者外，就何先生的重選建議，董事會並未知悉任何其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段（猶如該等條文適用於順豐房託）須予披露的資料，亦無任何其他須提呈基金單位持有人垂注的事宜。

2. 郭淳浩先生

郭淳浩先生，現年62歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員以及提名及薪酬委員會成員。

郭先生在金融服務及銀行業擁有豐富經驗，並曾於多家國際金融機構擔任高級職務。彼現為陽光房地產投資信託基金（一個於香港聯交所上市的投資基金）的管理人恒基陽光資產管理有限公司的獨立非執行董事。彼亦為易鑫集團有限公司及綠地香港控股有限公司（均於香港聯交所上市的公司）的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，郭先生於緊接最後實際可行日期前的過去三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

郭先生持有劍橋大學文學士學位。彼為香港證券及投資學會的資深會員及香港董事學會的資深會員。

郭先生已與房託管理人訂立委任函，據此彼獲委任為獨立非執行董事，特定任期為三年，而彼任期已額外延長三年，由2024年4月29日起直至（並包括）2027年4月28日止（期滿後可予續期），惟須根據組織章程細則、合規手冊以及相關法例和規例，於順豐房託的基金單位持有人周年大會上退任並經由基金單位持有人重選。就郭先生服務於董事會及若干董事委員會而應付彼の董事袍金及其他酬金（如有）將由房託管理人以其自身資源支付及承擔。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部的涵義，郭先生於基金單位中並無擁有權益。郭先生與其他董事或房託管理人的高層管理人員或順豐房託的主要持有人或控權單位持有人（兩者均擁有房地產投資信託基金守則所賦予該等詞彙的涵義）並無任何關係。郭先生已確認彼符合合規手冊所載企業管治政策項下的獨立性指引。

除上文所披露者外，就郭先生的重選建議，董事會並未知悉任何其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段（猶如該等條文適用於順豐房託）須予披露的資料，亦無任何其他須提呈基金單位持有人垂注的事宜。

下文所載為證監會購回通函所規定的說明函件，旨在為基金單位持有人提供所需資料，以便彼等就投票贊成或反對有關批准回購授權的普通決議案作出知情決定。

1. 已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行的基金單位為820,355,741個。待通過有關批准回購授權所提呈的普通決議案（即載於基金單位持有人周年大會通告第5項決議案）後，並假設由最後實際可行日期起直至該普通決議案獲通過當日（包括該日）止期間的已發行基金單位數目並無變動，房託管理人將根據回購授權獲准於回購授權有效期間內代表順豐房託於市場上回購最多達82,035,574個基金單位。

2. 回購授權的理由

儘管房託管理人現時無意回購基金單位，但房託管理人相信向其授出回購授權使其可於市場上回購基金單位乃符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。回購基金單位可能會提高每基金單位資產淨值及／或每基金單位盈利，惟須視乎當時市況及資金安排而定，並僅於房託管理人相信有關回購將對順豐房託及基金單位持有人整體有利時方會作出。

在行使回購授權時，房託管理人可以根據回購當時的市場情況及順豐房託的資金管理需求，決議在任何該等回購結算完成後註銷所回購的基金單位，或將其持有為庫存基金單位。庫存基金單位可按市場價格在市場上再出售以籌集資金，或轉讓或不時用於其他用途，例如履行根據分派再投資安排（如有）以基金單位收取分派，或向房託管理人支付管理費用（當房託管理人已作出以基金單位形式收取該等費用的選擇時），惟須遵守上市規則、房地產投資信託基金守則、信託契約，及其他相關規則和規定。

董事將根據信託契約的條文、香港法例、房地產投資信託基金守則、上市規則及證監會不時發布的指引行使順豐房託的權力進行回購。

3. 回購的資金

在進行回購時，房託管理人僅會動用根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時發出的指引，以及適用香港法例和規例可合法撥作此用途的資金。根據回購授權回購基金單位的資金擬以順豐房託的可用現金流或營運資金撥付。

倘回購授權於其有效期間內的任何時間獲全面行使，則將可能會對順豐房託的營運資金或資產負債狀況構成重大不利影響（與於2025年12月31日（即順豐房託最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）的綜合財務狀況比較）。然而，房託管理人倘認為會對順豐房託的營運資金或資產負債狀況構成重大不利影響（與其最近期刊發的經審核賬目披露的狀況比較），將不會建議行使回購授權。

4. 董事承諾

董事已向證監會承諾，在適用情況下，彼等將根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時發出的指引，以及適用香港法例行使房託管理人的權力根據回購授權回購基金單位。

5. 回購基金單位

順豐房託於緊接最後實際可行日期前的六個月內概無回購任何基金單位（不論於聯交所或循其他途徑）。

6. 回購基金單位及庫存基金單位的地位

根據回購授權回購之基金單位可於該等回購後自動註銷及／或持作庫存基金單位，惟視乎於回購當時之市場狀況及順豐房託之資本管理需求而定。

順豐房託購回的任何基金單位如非被持作庫存基金單位，則應於購回之時自動失去其上市地位。所有被持作的庫存基金單位均保留其上市地位。房託管理人將確保庫存基金單位得到適當識別和區分。庫存基金單位可以順豐房託（包括其任何附屬公司）的名義持有，或以其他方式持有或存入中央結算系統（以香港中央結算代理人有限公司為共同代理人的名義登記）的獨立賬戶。庫存基金單位將不會賦予其持有人權利，以就需要基金單位持有人批准的事項於基金單位持有人大會上投票或收取順豐房託所作出的任何分派。房託管理人將作出適當安排以確保存放在中央結算系統的庫存基金單位將不會用作投票及在確定分派的權利時將被排除在外。

7. 出售基金單位的意向

據董事於作出一切合理查詢後所深知，概無董事或任何彼等各自的聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則）目前有意在回購授權獲基金單位持有人批准後，向順豐房託出售基金單位。

於最後實際可行日期，概無順豐房託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）通知房託管理人或順豐房託，彼等目前有意在回購授權獲基金單位持有人批准後，向順豐房託出售任何基金單位，惟彼等亦無承諾不會向順豐房託出售任何基金單位。

8. 基金單位價格

基金單位於緊接（及直至）最後實際可行日期前十二個曆月每月在聯交所的最高及最低成交價如下：

	最高 港元	最低 港元
2025年		
4月	2.88	2.55
5月	2.91	2.69
6月	3.11	2.84
7月	3.09	2.98
8月	3.08	2.83
9月	2.86	2.79
10月	2.83	2.75
11月	2.85	2.76
12月	2.83	2.78
2026年		
1月	2.81	2.77
2月	2.90	2.76
3月（直至及包括最後實際可行日期）	2.90	2.51

9. 收購守則的涵義

倘房託管理人根據回購授權行使權力回購基金單位以致一名基金單位持有人於順豐房託的投票權所佔權益比例有所增加，根據收購守則規則32，該增加將被當作取得投票權。因此，一名基金單位持有人或一組一致行動的基金單位持有人（視乎該名或該等基金單位持有人權益比例增加的幅度）可取得或鞏固其於順豐房託的控制權，並因而有責任根據收購守則規則26作出強制要約。於最後實際可行日期，順豐豐泰於已發行基金單位總數中擁有合共約36.61%的權益。

倘回購授權獲全面行使，並假設順豐豐泰擁有權益的基金單位數目維持不變，以及已發行基金單位總數並無變動，順豐豐泰於基金單位的權益將增加至約40.68%，及該增加將引致有責任作出收購守則規則26項下的強制要約。然而，董事目前無意行使回購授權以致觸發須依照收購守則規則26作出強制要約的責任。

10. 受託人的確認及同意

受託人已確認，其認為(a)授出回購授權符合信託契約的規定；及(b)在獲基金單位持有人批准的前提下，受託人對房託管理人根據提呈的回購授權進行基金單位回購並無任何異議。受託人的確認僅為符合證監會購回通函的規定而發出，其不應被視為受託人就提呈的回購授權的利弊或本通函內任何所作出的陳述或所披露的資料而提供推薦建議或聲明。除為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受信責任外，受託人概無就提呈的回購授權及可能據此進行的基金單位回購的利弊或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人，包括對提呈的回購授權及基金單位回購的利弊或影響有任何疑問的人士，尋求彼等自身的財務或其他專業意見。

11. 確認

房託管理人確認，此說明函件及建議基金單位回購均無任何異常之處。



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

茲通告順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)謹訂於2026年5月12日(星期二)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」)周年大會(「基金單位持有人周年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 註錄順豐房託截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表連同獨立核數師報告。
2. 註錄順豐房託核數師的委任及其酬金的釐定。

普通決議案

考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)以下決議案為普通決議案：

3. 「動議重選何立基先生為順豐房託資產管理有限公司(順豐房託的管理人)的獨立非執行董事。」
4. 「動議重選郭淳浩先生為順豐房託資產管理有限公司(順豐房託的管理人)的獨立非執行董事。」
5. 「動議：
 - (a) 在本決議案(b)段的限制下，一般及無條件批准順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)(作為順豐房託的管理人)於有關期間(定義見下文)內行使順豐房託的一切權力，根據就組成順豐房託而訂立的信託契約(「信託契約」)、房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)、香港證券及期貨事務監察委員會不時發出的通函及指引，以及香港適用規則、規例和法例的規限下，代表順豐房託於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購順豐房託的基金單位(「基金單位」)；

基金單位持有人周年大會通告

- (b) 根據上文(a)段的批准於有關期間(定義見下文)內由房託管理人代表順豐房託於聯交所回購或同意回購的基金單位總數不得超過本決議案獲通過當日已發行基金單位總數的百分之十(10%)，而本決議案(a)段所批准的授權須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案獲通過當日起至下列時限止(以最早者為準)的期間：
- (i) 通過本決議案後的下屆基金單位持有人周年大會結束時；
 - (ii) 根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例規定下屆基金單位持有人周年大會須予舉行的期限屆滿時；及
 - (iii) 本決議案所作出的授權經由基金單位持有人於順豐房託基金單位持有人大會上另行通過普通決議案撤銷或修訂時。」

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，2026年4月9日

附註：

- (1) 根據信託契約，凡有權出席基金單位持有人周年大會(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及投票，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副本須儘早交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(「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，惟在任何情況下，須不遲於基金單位持有人周年大會(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。

基金單位持有人周年大會通告

- (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周年大會（或其任何續會）並於會上投票，順豐房託將於2026年5月7日（星期四）起至2026年5月12日（星期二）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周年大會（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5月6日（星期三）下午4時30分送抵基金單位登記處（按上文附註(2)所述地址），辦理登記手續。
- (5) 載於本通告內的所有予以提呈的決議案將於基金單位持有人周年大會上以投票表決方式進行表決。
- (6) 就上文第3項及第4項決議案而言，兩位於基金單位持有人周年大會上退任並膺選連任的房託管理人獨立非執行董事何立基先生及郭淳浩先生的履歷詳情載於本通函附錄一。
- (7) 就上文第5項決議案而言，一份旨在提供有關建議授予房託管理人回購基金單位的一般授權的所需資料的說明函件載於本通函附錄二。
- (8) 若基金單位持有人周年大會當日上午7時正或之後任何時間香港特區政府宣布的八號（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，基金單位持有人周年大會將會改期。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，基金單位持有人周年大會將如期舉行。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周年大會。
- (9) 於本通告日期，房託管理人的董事會包括主席及非執行董事何捷先生；執行董事及行政總裁翟迪強先生；非執行董事黃美智女士及甘玲女士；以及獨立非執行董事何立基先生（榮譽勳章，太平紳士）、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生。