

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

公告

持續關連人士交易 更替中國運營管理協議

茲提述(i)發售通函；(ii)該等公告；及(iii)該通函，內容有關中國運營管理協議。

背景

誠如發售通函、該等公告及該通函所披露，順豐房託的若干附屬公司已訂立中國運營管理協議，據此，順豐房託的關連人士就中國物業向順豐房託的該等附屬公司提供物業運營管理服務。

於2022年10月1日，中國物業公司與運營管理人及過往運營管理人訂立更替協議，內容有關更替中國運營管理協議項下的過往運營管理人的權利及責任。

更替協議

更替協議的主要條款如下：

日期： 2022 年 10 月 1 日

訂約方： 更替協議（佛山）

- (1) 佛山運營管理人
- (2) 佛山物業公司
- (3) 運營管理人

更替協議（蕪湖）

- (1) 蕪湖運營管理人
- (2) 蕪湖物業公司
- (3) 運營管理人

更替協議（長沙）

- (1) 長沙運營管理人
- (2) 長沙物業公司
- (3) 運營管理人

主要內容： 各過往運營管理人同意更替及運營管理人同意承擔彼等於中國運營管理協議項下的所有權利和義務。

期限： 中國運營管理協議的剩餘期限自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

代價： 更替協議項下的任何訂約方毋須支付任何代價。

除上文所述的修訂外，中國運營管理協議的所有其他條款（包括有關該等協議的年度上限）維持不變，並具有十足效力及有效。

中國運營管理協議

運營管理服務

根據中國運營管理協議（經更替協議修訂），運營管理人已同意就中國物業提供（其中包括）以下服務（即「**運營管理服務**」），直至 2023 年 12 月 31 日（於初始期限屆滿後可經訂約方協定延長）：

- (a) 租賃及營銷管理服務，包括管理簽訂新租賃及續租租賃協議，並擔任租賃代理參與與租戶磋商條款，具體而言，有關服務應包括但不限於：
 - (i) 執行管理人所制定的營銷策略（包括年度預算及目標），並執行有關中國物業的廣告、營銷及宣傳計劃；
 - (ii) 物色潛在租戶、租戶評估、監察租戶財務狀況、收取租金、租戶關係管理，處理租賃協議的簽署及續簽並向租戶提供增值服務；
 - (iii) 執行管理人不時提供的租賃政策，且運營管理人在向租戶提供任何前述租賃政策以外的優惠前，應先征詢管理人之意見並取得管理人之批准；及
 - (iv) 定期對物業狀態進行評估，向管理人進行匯報。
- (b) 在中國物業公司尚未聘用物業管理公司或需更換物業管理公司的情況下，協助中國物業公司選聘物業管理公司（如需要）；
- (c) 物業管理服務（包括場所及公共設施設備的維護及管理、清潔及安保、綠化、裝修及翻新管理、停車場管理、文化活動管理、消防安全及公共秩序維護服務），且倘相關中國物業公司已委聘第三方提供上述物業管理服務，則相關中國物業公司將授權運營管理人管理該第三方提供的物業管理服務；
- (d) 協助中國物業公司申請、維持及更新中國物業運營所需的所有證書、執照及許可證；
- (e) 遵守及確保中國物業遵守所適用的中國法律及法規；
- (f) 監督租戶對中國物業的使用，並向租戶催收租金及其他費用（如有）；
- (g) 監督及協調中國物業的所有修整（包括普通修整及大規模維修），並協助中國物業公司及管理人編制中國物業的修整工程及改造計劃；
- (h) 實施管理人的中國物業修整工程及改造計劃，包括設計、招標、施工及質量檢驗，並監督中國物業的日常維護及保養；
- (i) 協助中國物業公司收取運營收入及其他收入；
- (j) 向中國物業公司提供財務會計及結算服務等基本財務服務；

- (k) 確保中國物業公司維持充足及有效的業務保險範圍；
- (l) 向中國物業公司提供其他財務及數據管理服務；及
- (m) 中國物業公司不時以書面形式委派予運營管理人的其他運營服務。

運營管理人已同意建立專責團隊，以執行上文(a)所載的租賃及營銷管理服務。該團隊將只專注於中國物業，並對中國物業的所有投資、租賃條款及租金嚴格保密。該團隊將由若干人員組成，彼等的表現參照順豐房託或中國物業的若干指標進行衡量，從而有效地使運營管理人的利益與順豐房託及其基金單位持有人的利益保持一致。

定價

根據中國運營管理協議，運營管理人有權向各中國物業公司每月收取相當於相關中國物業公司每月租金收入及物業管理費總和2%的金額（「**運營管理費**」）（連同每月應付增值稅）。該運營管理費乃按公平原則磋商後而釐定，且不遜於獨立第三方運營商就提供類似服務收取的費用。運營管理人將承擔其運營成本及開支，並須持續受管理人監督。

管理人將對運營管理人的表現進行全面監督及監察，其中包括檢查運營管理人保存的賬簿及記錄。運營管理人須向管理人提交月度報告，作為其中一項內部監控程序。

終止

根據中國運營管理協議，倘運營管理人停止營業或運營管理人的所有權或控制權出現變動，中國物業公司可終止委聘運營管理人。倘中國物業公司或中國物業被出售，中國物業公司亦可就運營管理人管理中的中國物業終止聘任運營管理人。

歷史數字

截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度，蕪湖物業公司就管理蕪湖物業向蕪湖運營管理人支付的運營管理費分別為零、人民幣 1.1 百萬元（相當於約 1.3 百萬港元）及人民幣 3.0 百萬元（相當於約 3.6 百萬港元）。由於蕪湖運營管理人於 2019 年 4 月 8 日在中國成立，因此並無有關蕪湖物業截至 2018 年 12 月 31 日止年度之前的歷史數字。由於在 2021 年 5 月就佛山物業簽署中國運營管理協議前，佛山物業公司並無應付佛山運營管理人的運營管理費，因此在釐定年度上限前，亦無適用於佛山物業的歷史數字。佛山物業公司及蕪湖物業公司就過往運營管理人自 2021 年 5 月 17 日（即順豐房託的上市日期）至 2021 年 12 月 31 日期間管理佛山物業及蕪湖物業而向其支付的運營管理費總額為人民幣 0.8 百萬元（相當於約 1.0 百萬港元），以供參考。

截至 2019 年、2020 年及 2021 年 12 月 31 日止年度，長沙物業公司就管理長沙物業向長沙運營管理人支付的運營管理費分別為零、人民幣 1.6 百萬元（相當於約 2.0 百萬港元）及人民幣 6.3 百萬元（相當於約 7.7 百萬港元）。

年度上限

中國運營管理協議項下截至 2023 年 12 月 31 日止兩個年度的應付費用總額上限（「年度上限」）指中國運營管理協議項下所訂立的年度上限總額（如先前於發售通函、該等公告及該通函所載）。截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止年度的年度上限總額分別為 2.8 百萬港元及 3.7 百萬港元，以供參考及說明之用。

如發售通函、該等公告及該通函所披露，年度上限（指中國運營管理協議項下所訂立的年度上限總額）乃參考以下各項計算：(i)中國物業現存租約項下應收的年度租金及管理服務費（作為計算應付運營管理費的基準）；(ii)任何特定年度的預期租賃屆滿時間及該等租賃屆滿時的預期租金增幅；(iii)就由順豐房託集團的相關成員（作為業主）與順豐房託的關連人士（作為租戶或被許可人）不時訂立或重續的租賃、租約或許可協議而言，該等租賃的議定年度租金增幅，即該等租賃租金增幅範圍的上限；及(iv)為上文(i)至(iii)所得金額的 25%提供緩衝，以應對市場租金或市場條件變化等意外事件。

就長沙物業而言，如該等公告及該通函所披露，釐定年度上限時並無計及截至 2021 年 12 月 31 日止年度長沙物業公司向長沙運營管理人支付的運營管理費的增幅，乃由於長沙運營管理人於(i)截至 2021 年 12 月 31 日止年度；及(ii)截至 2022 年及 2023 年 12 月 31 日止年度按不同比率收取運營管理費。

年度上限不應被視為順豐房託未來表現的預期增長預測或指標。

降低利益衝突的安排

管理人對順豐房託的資產擁有一般的管理權，並已將日常物業管理職能委派予運營管理人。鑒於運營管理人由順豐控股股份間接全資擁有，而運營管理人亦管理及服務順豐控股股份於中國持有的其他物業，管理人已制定以下安排，以降低與中國物業管理有關的潛在利益衝突：

(a) 分離敏感的運營職能

由於運營管理人亦向順豐控股股份的物業及實體提供服務，為降低潛在的衝突，管理人已將若干敏感的運營職能（即租賃及營銷職能）分離，由運營管理人內部的一個專業的專責團隊執行，該團隊人員的業績將僅參照其在中國物業管理方面的努力來衡量，從而有效地使運營管理人的利益與順豐房託及其基金單位持有人的利益保持一致。

對於中國物業的非敏感日常物業管理職能（如日常維護、清潔及安保），將繼續外包予第三方物業管理服務提供商及／或由運營管理人的非專責團隊進行，彼等可向順豐控股股份集團持有的物業提供類似服務（倘現時適用），並將該等服務外包予其他服務提供商。

儘管如此，運營管理人仍須向中國物業公司負責，並須就該等外包或轉授服務受管理人的監察及監督。運營管理人可向順豐控股股份持有的物業提供類似的日常物業管理服務，但管理人認為，鑒於此類服務的性質，這種安排不太可能引起重大的商業衝突問題。

(b) 「職能分隔制度」、信息技術系統、報告程序及分離辦公空間

為保護與中國物業有關的敏感及機密資料，運營管理人將(i)實施「職能分隔制度」、具有訪問權控制及明確報告程序的信息技術系統等措施，以保護與中國物業有關的敏感物業管理資料（如租約的詳情）不被順豐控股股份實體利用，從而損害順豐房託；及(ii)就管理人及運營管理人的專責團隊而言，業務的辦公空間應與順豐控股股份集團其他公司實際分隔，以進一步保護相關資料的機密性。

更替協議及中國運營管理協議訂約方的資料

順豐房託集團

順豐房託為一項根據證券及期貨條例第 104 條獲認可由信託契約以基金單位信託形式組成的香港集體投資計劃，且其基金單位於聯交所主板上市。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、中國內地的佛山、蕪湖及長沙從事物業投資。管理人為順豐房託資產管理有限公司，管理人的主要業務為順豐房託的管理人。

中國物業公司為順豐房託的間接全資附屬公司，其主要從事物業投資。於本公告日期，中國物業公司為中國物業的直接擁有人。

運營管理人

運營管理人為順豐控股股份的間接全資附屬公司。運營管理人於中國成立，並主要從事運營管理服務、營銷策劃及租賃管理服務、工程技術及管理服務、資訊及企業諮詢服務以及其他增值服務。就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，運營管理人的最終控股公司為順豐控股股份（其為中國領先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、國際及城際服務以及供應鏈管理），順豐控股股份大部分的股權由明德控股（其主要從事投資控股）擁有，而明德控股則由董事會主席兼董事王衛先生最終控制 99.9% 權益的公司。

訂立更替協議及中國運營管理協議的理由及裨益

由於順豐控股股份集團的內部業務安排，順豐控股股份集團要求中國物業公司同意根據中國運營管理協議以運營管理人取代過往運營管理人。中國物業公司同意訂立更替協議及更替協議的訂立不會對順豐房託集團的營運造成任何干擾。運營管理人的主要人員擁有至少五年的房地產管理經驗。除運營管理人於其成立時已取得並在隨後的變更時已更新的企業法人營業執照外，根據中國相關法律及法規，運營管理人目前根據中國運營管理協議項下的安排進行運營管理服務毋須任何執照。因此，管理人認為運營管理人擁有足夠經驗，適合及勝任提供運營管理服務。此外，運營管理人有能力及須獨立為順豐房託及其基金單位持有人的最佳利益履行順豐房託相關職責。

更替協議已獲董事會批准（惟四名非執行董事，即王衛先生（亦為董事會主席）、伍瑋婷女士、何捷先生及黃美智女士已放棄投票）。王衛先生、伍瑋婷女士、何捷先生及黃美智女士因彼等於順豐控股股份集團中擔任董事、持有股份權益、出任高級管理層職位及／或顧問或諮詢職務而被視為於更替協議項下擬進行的交易中擁有權益，故彼等各自已就批准更替協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。除本公告所披露者外，概無董事於更替協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而須就批准更替協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

管理人認為，運營管理人有能力向中國物業公司提供運營管理服務。因此，預期中國運營管理協議項下的現有安排將具有成本效益、權宜且有利於順豐房託的業務營運，因此管理人認為中國運營管理協議令順豐房託及其基金單位持有人整體受益。

董事會及受託人意見

董事會

董事會（包括獨立非執行董事）（已放棄投票的王衛先生、伍瑋婷女士、何捷先生及黃美智女士除外）認為，更替協議及中國運營管理協議，包括其條款（就中國運營管理協議而言，包括年度上限及釐定該上限的基準），乃(i)於順豐房託集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)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(iii)按正常商業條款及公平原則磋商後而釐定，屬公平和合理，且符合順豐房託及其基金單位持有人的整體利益。

受託人

基於並完全依賴上述董事會的意見以及管理人提供的資料及保證，受託人經考慮其在信託契約及房地產投資信託基金守則中的職責後，

- (i) 不反對中國運管營理協議（經更替協議修訂）及訂立更替協議；
- (ii) 認為更替協議及中國運營管理協議的條款乃：(a)於順豐房託集團的日常及一般業務過程中訂立；(b)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)按正常商業條款及公平原則磋商後而釐定，屬公平和合理，且符合順豐房託及其基金單位持有人的整體利益；及

- (iii) 確認根據房地產投資信託基金守則或信託契約，無需就中國運營管理協議或訂立更替協議取得獨立基金單位持有人的批准。

受託人的觀點僅為遵守房地產投資信託基金守則而提供，不應視為受託人對更替協議或中國運營管理協議及項下擬進行交易的優點或影響的建議或陳述，因為受託人除了履行其在信託契約及房地產投資信託基金守則中的職責外，並無對該等優點或影響作出任何評估。

監管影響

由於運營管理人為順豐控股股份（為管理人的控股公司及順豐房託的一名主要基金單位持有人，及其大部分股權由明德控股（一間由董事王衛先生擁有99.9%權益的公司）擁有）的間接全資附屬公司，故運營管理人為管理人、順豐房託的主要基金單位持有人及董事的聯繫人，因此運營管理人為順豐房託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章）（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修改）。

由於中國運營管理協議項下擬進行的交易的適用百分比率高於0.1%但低於5%（計及根據上市規則第14A.81條（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修改）進行的交易總額），因此根據中國運營管理協議（經更替協議修訂）擬進行的交易須繼續遵守上市規則第14A章（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修改）有關報告、年度審閱及公告的規定，但仍獲豁免遵守通函及獨立基金單位持有人批准的規定。由於更替協議構成對相關中國運營管理協議的修訂（自2022年10月1日起至相關中國運營管理協議的剩餘期限內有效），因此更替協議亦須遵守上市規則第14A章（根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修改）有關報告、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|--------|---|----------------------------------|
| 「該等公告」 | 指 | 順豐房託日期為2022年6月2日及2022年6月8日的公告。 |
| 「年度上限」 | 指 | 具有本公告「中國運營管理協議一年度上限」一節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。
「董事會」	指	董事會。
「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。
「長沙物業公司」	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、長沙物業的直接擁有人及順豐房託的間接全資附屬公司。
「該通函」	指	順豐房託日期為 2022 年 6 月 7 日的通函。
「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。
「董事」	指	管理人的董事。
「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間接全資附屬公司。
「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。
「佛山物業公司」	指	佛山市潤眾工業投資有限公司，一間於中國成立的公司、佛山物業的直接擁有人及順豐房託的間接全資附屬公司。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「香港」	指	中國香港特別行政區。

「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「中國內地」	指	中國，惟就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區。
「管理人」	指	順豐房託資產管理有限公司（以其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及順豐控股股份的間接全資附屬公司。
「明德控股」	指	深圳明德控股發展有限公司，一間於中國成立的公司，於本公告日期，為順豐控股股份股權的直接大多數持有人及由董事王衛先生擁有 99.9% 權益。
「更替協議」	指	更替協議（佛山）、更替協議（蕪湖）及更替協議（長沙）的統稱。
「更替協議（長沙）」	指	運營管理人、長沙物業公司及長沙運營管理人於 2022 年 10 月 1 日就日期為 2022 年 3 月 1 日有關長沙物業的現有運營管理協議訂立的更替協議。
「更替協議（佛山）」	指	運營管理人、佛山物業公司及佛山運營管理人於 2022 年 10 月 1 日就日期為 2021 年 5 月 1 日有關佛山物業的現有運營管理協議訂立的更替協議。
「更替協議（蕪湖）」	指	運營管理人、蕪湖物業公司及蕪湖運營管理人於 2022 年 10 月 1 日就日期為 2021 年 5 月 1 日有關蕪湖物業的現有運營管理協議訂立的更替協議。
「發售通函」	指	順豐房託於 2021 年 5 月 5 日發布與首次公開發售及基金單位於聯交所主板上市有關的發售通函。
「運營管理費」	指	具有本公告「中國運營管理協議－運營管理服務」一節所賦予該詞彙的涵義。

「運營管理服務」	指	具有本公告「中國運營管理協議－運營管理服務」一節所賦予該詞彙的涵義。
「運營管理人」	指	深圳市豐泰產業園管理服務有限公司，一間於中國成立的公司。於本公告日期，由於運營管理人為順豐控股股份（為管理人的控股公司及順豐房託的一名主要基金單位持有人，及其大部分股權由明德控股（一間由董事王衛先生擁有99.9%權益的公司）擁有）的間接全資附屬公司，因此運營管理人為管理人、順豐房託的主要基金單位持有人及董事的聯繫人，因此運營管理人為順豐房託的關連人士。
「中國」	指	中華人民共和國。
「中國運營管理協議」	指	各中國物業公司與運營管理人就向有關中國物業提供若干運營管理服務而訂立的現有運營管理協議（經更替協議修訂、補充或以其他方式修改）。
「中國物業」	指	佛山物業、蕪湖物業及長沙物業的統稱，或其中任何一項物業。
「中國物業公司」	指	中國物業的相關直接擁有人，即(i)有關佛山物業的佛山物業公司；(ii)有關蕪湖物業的蕪湖物業公司；及(iii)有關長沙物業的長沙物業公司，或其中任何一間公司。
「過往運營管理人」	指	佛山運營管理人、蕪湖運營管理人及長沙運營管理人，或其中任何一名管理人。
「房地產投資信託基金守則」	指	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（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。

「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。
「順豐房託集團」	指	順豐房託及其附屬公司。
「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上市（股份代號：002352.SZ），及為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。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「附屬公司」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義。
「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之「主要持有人」具有相同涵義。
「信託契約」	指	受託人與管理人所訂立日期為 2021 年 4 月 29 日構成順豐房託的信託契約（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（以其順豐房託受託人的身份）。於本公告中（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管理人的指示行事的受託人。
「基金單位」	指	順豐房託的基金單位。
「基金單位持有人」	指	登記持有基金單位的任何人士。
「增值稅」	指	增值稅。
「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。

「蕪湖物業公司」 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、蕪湖物業的直接擁有人及順豐房託的間接全資附屬公司。

「%」 指 百分比。

就本公告而言，除另有指明外，已採用人民幣 1.00 元兌 1.2115 港元的匯率。有關匯率僅供說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換。

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)
王衛
董事會主席

香港，2022 年 10 月 1 日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事王衛先生；執行董事及行政總裁翟迪強先生；非執行董事伍瑋婷女士、何捷先生及黃美智女士；以及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、郭淳浩先生及饒群林先生。