

---

## 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(「順豐房託」)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) 建議重選退任獨立非執行董事
- (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2022年5月26日(星期四)上午10時正假座香港夏慤道18號海富中心1期24樓縱橫廳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13至16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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

為保障出席的順豐房託基金單位持有人(「基金單位持有人」)、員工和其他持份者免受感染2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的風險，順豐房託將於基金單位持有人周年大會上實施若干預防措施。請參閱本通函「基金單位持有人周年大會的預防措施」一節。



2022年4月25日

## 基金單位持有人周年大會的預防措施

為保障基金單位持有人及其他與會者的健康及安全並減低COVID-19的傳播風險，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）將於基金單位持有人周年大會（或其任何續會）上採取以下的預防措施：

- (1) 於基金單位持有人周年大會的會場入口進行強制性體溫篩檢／檢測；
- (2) 強制性全程佩戴口罩；
- (3) 填寫健康申報表及掃描「安心出行」會場二維碼；
- (4) 維持座位之間的安全距離，以確保社交距離；
- (5) 恕不設茶點招待；及
- (6) 恕不提供紀念品。

房託管理人保留權利拒絕下列任何人士進入基金單位持有人周年大會會場：

- (a) 拒絕遵守任何上述(1)至(6)項的預防措施；
- (b) 體溫高於攝氏37.4度；或
- (c) 正接受香港政府規定的衛生檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸。

上述預防措施需時完成，因此請基金單位持有人提前到場，以便準時進入基金單位持有人周年大會會場。房託管理人懇請基金單位持有人理解與合作，藉以減低COVID-19的傳播風險。

房託管理人提醒與會者應顧及自身情況仔細考慮出席基金單位持有人周年大會的風險。為顧及所有基金單位持有人的健康及安全以及因應近期預防及控制COVID-19的指引，房託管理人謹此提醒所有基金單位持有人毋須就行使投票權而親身出席基金單位持有人周年大會。作為替代方案，基金單位持有人可透過填上投票指示的代表委任表格，委任基金單位持有人周年大會主席為其受委代表於基金單位持有人周年大會上就相關決議案投票，以代替其親身出席基金單位持有人周年大會。填妥及交回代表委任表格後，基金單位持有人屆時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，而在此情況下，先前提交的代表委任表格將被視為經已撤回。提交已填妥代表委任表格的期限為2022年5月24日（星期二）上午10時正。

如對基金單位持有人周年大會有任何疑問，請以郵寄方式聯絡順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）或致電（(852) 2980 1333）或經電郵（sfreit2191-ecom@hk.tricorglobal.com）查詢。

房託管理人將會持續審視COVID-19的發展情況，並將於基金單位持有人周年大會日期前就採取任何額外措施作出公告（如有需要）。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
1. 緒言.....	5
2. 建議重選退任獨立非執行董事 .....	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 .....	10
基金單位持有人周年大會通告.....	13

---

## 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2022年5月26日(星期四)上午10時正假座香港夏慤道18號海富中心1期24樓縱橫廳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13至16頁所載日期為2022年4月25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)
「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
「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」	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
「投資委員會」	指	由董事會成立的投資委員會
「最後實際可行日期」	指	2022年4月20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
「非執行董事」	指	房託管理人的非執行董事
「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	證監會就「證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」所發出日期為2008年1月31日的通函
「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)
「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)

---

## 釋 義

---

「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

本通函所提述的日期及時間均指香港日期及時間。



**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  
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  
梁翔先生

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

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) 建議重選退任獨立非執行董事
  - (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)重選退任獨立非執行董事；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. 建議重選退任獨立非執行董事

根據組織章程細則及合規手冊，於2021年6月30日獲董事會委任為獨立非執行董事的饒群林先生（「饒先生」），將於基金單位持有人周年大會上退任。饒先生符合資格並將於基金單位持有人周年大會上膺選連任為獨立非執行董事。根據組織章程細則及合規手冊，重選饒先生為獨立非執行董事須待基金單位持有人於基金單位持有人周年大會上以普通決議案（即載於基金單位持有人周年大會通告第3項議程項下）批准後，方可作實。倘基金單位持有人通過該項普通決議案，則饒先生將繼續留任為獨立非執行董事及擔任投資委員會成員。

饒先生的履歷詳情載於本通函附錄一。

於考慮重選饒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，評估彼是否為應獲重選的合適人士。饒先生於房地產投資及金融方面擁有豐富經驗，該等經驗令董事會更趨多元化。彼以獨立非執行董事及投資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，而彼の豐富經驗將繼續為董事會帶來寶貴貢獻。

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

基於上文所述及經考慮饒先生的積極參與及回饋以及其他貢獻，董事會認同饒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，董事會認為重選饒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。饒先生已就批准其自身重選的相關董事會決議案放棄討論及投票。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退任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項議程項下)。

### 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4項議程項下)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所規定上文(a)段所述的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800,000,000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80,000,000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4項議程項下)。

#### 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2022年5月26日(星期四)上午10時正假座香港夏慤道18號海富中心1期24樓縱橫廳舉行，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13至16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2022年5月23日(星期一)起至2022年5月26日(星期四)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2022年5月20日(星期五)下午4時30分送抵基金單位登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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)的結果將被視為大會的決議案。因此，就批准重選退任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，須就批准重選退任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。

---

## 董事會函件

---

### 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)  
王衛  
董事會主席  
謹啟

2022年4月25日

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

饒先生，現年49歲，於2021年6月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為投資委員會成員。

饒先生於房地產投資及金融方面擁有豐富經驗。彼現為豐泰地產投資的董事總經理及中國區主管(物業投資)。彼於2012年5月至2021年5月間曾任PAG Consulting Limited的董事總經理兼PAG Real Estate(太盟地產)的中國主管，而彼於任內拓展該公司在中國的投資足跡，並為該公司建立香港、上海及北京的投資及資產管理專業團隊。饒先生亦曾任職於野村國際(香港)有限公司。饒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公眾公司中擔任任何董事職務。饒先生持有哈佛大學經濟學文學士學位及賓夕法尼亞大學沃頓商學院的工商管理碩士學位以及賓夕法尼亞大學The Joseph H. Lauder Institute of Management and International Studies(約瑟夫勞德管理與國際研究學院)的文學碩士學位。

饒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，特定任期由2021年6月30日起直至(並包括)2024年6月29日止為期三年(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。就饒先生服務於董事會及投資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，饒先生於基金單位中並無擁有權益。饒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。饒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，就饒先生的重選建議，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800,000,000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4項議程項下)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80,000,000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。

### 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2021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，董事不擬在任何會對營運資金或董事不時認為適合順豐房託的資產負債水平構成重大不利影響的情況下行使回購授權。

### 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. 回購基金單位的地位

所有根據回購授權回購的基金單位於該等回購後均會被自動註銷。房託管理人將確保已回購基金單位的所有權文件會於任何該等回購結算後在合理切實可行情況下儘快予以註銷及銷毀。

## 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
<b>2021年</b>		
5月(自2021年5月17日(順豐房託的上市日期)起)	4.74	4.12
6月	4.56	4.23
7月	4.50	4.23
8月	4.53	4.23
9月	4.51	3.85
10月	3.94	3.40
11月	3.78	3.40
12月	3.48	3.24
<b>2022年</b>		
1月	3.69	3.26
2月	3.67	3.41
3月	3.50	3.02
4月(直至及包括最後實際可行日期)	3.30	3.15

## 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，該項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，王衛先生(董事會主席及非執行董事)於已發行基金單位總數中擁有合共約35%的權益。

倘回購授權獲全面行使，並假設王衛先生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，王衛先生於基金單位的權益將增加至約38.89%，及該項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。



**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

**基金單位持有人周年大會通告**

茲通告順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)謹訂於2022年5月26日(星期四)上午10時正假座香港夏慤道18號海富中心1期24樓縱橫廳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) 註錄順豐房託由2021年4月29日(順豐房託成立日期)起至2021年12月31日止期間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**

- (3) 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：

「動議重選饒群林先生為順豐房託資產管理有限公司(作為順豐房託的管理人)的獨立非執行董事。」

- (4) 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：

「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(「證監會」)不時發出的通函及指引(包括(但不限於)在2008年1月31日發出的「致證監會認可房地產基金管理公司

---

## 基金單位持有人周年大會通告

---

的通函」)，以及適用香港規則、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」)；

- (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)段所授權力須受此限制；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所規定上文(i)項所述的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)  
梁慧儀  
公司秘書

香港，2022年4月25日

附註：

- (i) 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。鑒於2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的現況，房託管理人強烈建議基金單位持有人委任基金單位持有人周年大會的主席為其受委代表並於基金單位持有人周年大會上就決議案投票，以代替親身出席基金單位持有人周年大會。
- (ii) 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」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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

---

- (iii) 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。
  - (iv) 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2022年5月23日(星期一)起至2022年5月26日(星期四)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2022年5月20日(星期五)下午4時30分送抵基金單位登記處(按上文附註(ii)所述地址)，辦理登記手續。
  - (v) 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。
  - (vi) 就第3項議程而言，於基金單位持有人周年大會上膺選連任的房託管理人退任獨立非執行董事饒群林先生的履歷詳情載於順豐房託日期為2022年4月25日的通函附錄一。
  - (vii) 就第4項議程而言，一份旨在提供有關建議授予回購基金單位的一般授權的所需資料的說明函件載於順豐房託日期為2022年4月25日的通函附錄二。
  - (viii) 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懸掛八號(或以上)颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，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](http://www.sf-reit.com))及香港交易及結算有限公司披露易網站([www.hkexnews.hk](http://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。
  - (ix) 為保障基金單位持有人及其他與會者的健康及安全並減低COVID-19的傳播風險，房託管理人將於基金單位持有人周年大會(或其任何續會)上採取以下預防措施：
    - (1) 於基金單位持有人周年大會的會場入口進行強制性體溫篩檢／檢測；
    - (2) 強制性全程佩戴口罩；
    - (3) 填寫健康申報表及掃描「安心出行」會場二維碼；
    - (4) 維持座位之間的安全距離，以確保社交距離；
    - (5) 恕不設茶點招待；及
    - (6) 恕不提供紀念品。
- 房託管理人保留權利拒絕下列任何人士進入基金單位持有人周年大會會場：(a)拒絕遵守任何上述(1)至(6)項的預防措施；(b)體溫高於攝氏37.4度；或(c)正接受香港政府規定的衛生檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸。
- (x) 重要提示：視乎COVID-19的發展，房託管理人可能需要在短時間內更改基金單位持有人周年大會的安排，並可能刊發進一步的公告(如適用)。基金單位持有人謹請查閱順豐房託網站([www.sf-reit.com](http://www.sf-reit.com))以獲得任何有關基金單位持有人周年大會的最近期安排的更新資料。

---

## 基金單位持有人周年大會通告

---

- (xi) 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、何捷先生及梁翔先生；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。