

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

### 持續關連人士交易 新中國運營管理協議及 重續年度上限

茲提述順豐房託日期為 2022 年 10 月 1 日的公告（「更替公告」），內容有關：(i)更替現有中國運營管理協議項下三名運營管理人（彼等過往曾就佛山物業、蕪湖物業及長沙物業（統稱「中國物業」）提供若干運營管理服務）的權利和義務予運營管理人；及(ii)截至 2023 年 12 月 31 日止兩個年度的年度上限。

#### 背景

根據現有中國運營管理協議（經更替協議修訂），運營管理人已同意就相關中國物業提供（其中包括）若干運營管理服務，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）。

由於現有中國運營管理協議及相應年度上限將於 2023 年 12 月 31 日屆滿，於 2023 年 12 月 13 日，中國物業公司就其中國物業各自與運營管理人訂立新中國運營管理協議，新期限為期三年，自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天）。

## 新中國運營管理協議

新中國運營管理協議各自的主要條款如下：

日期： 2023 年 12 月 13 日

訂約方： (i) 相關中國物業公司  
(ii) 運營管理人

期限： 自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止三年  
（「期限」）

服務範圍： 運營管理人須於期限內就相關中國物業提供以下服務（「**運營管理服務**」）：

- (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），並執行相關中國物業的廣告、營銷及宣傳計劃；
  - (ii) 物色潛在租戶、租戶評估、對租戶財務狀況進行盡職審查、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) 執行其與管理人共同書面確定的租賃政策，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，應先徵詢管理人之意見並取得管理人之批准；及
  - (iv) 定期對相關中國物業狀態進行評估，向管理人進行匯報。

- (b) 在相關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，協助相關中國物業公司選聘物業管理公司（如適用）；
- (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) 協助相關中國物業公司申請、維持及更新相關中國物業運營所需的所有證照及經營許可；
- (e) 遵守及確保相關中國物業遵守所適用的中國法律及法規；
- (f) 監督相關中國物業的日常維護及保養；
- (g) 監督租戶對相關中國物業的使用，及向租戶催收租金及其他應收費用（如有）；
- (h) 監督並協調相關中國物業的所有修整項目（含普通修整及大規模修整），並協助相關中國物業公司及管理人編製相關中國物業的修整計劃；

- (i) 就小型工程而言，實施相關中國物業的工程及改造計劃，包括設計、招標、施工及質量檢驗。就大型工程而言，監督和管理相關中國物業公司委聘的工程顧問；
- (j) 協助相關中國物業公司收取運營收入及其他收入；
- (k) 向相關中國物業公司提供財務會計及結算服務等基本財務服務；
- (l) 協助管理人評估相關中國物業公司的業務保險範圍，惟相關中國物業公司須提供已購買的商業保險合同，並督促管理人在該等保險到期前續保；
- (m) 向相關中國物業公司提供其他財務及數據管理服務；
- (n) 協助相關中國物業公司申請由不同政府部門提供且適用於相關中國物業公司或相關中國物業的任何政策性補貼及稅費返還；及
- (o) 相關中國物業公司與運營管理人雙方不時共同書面確認委派予運營管理人的其他運營服務。

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，並遵從管理人的監督及指示。

**費用：**

運營管理人有權向相關中國物業公司收取以下費用之總和（統稱為「**運營管理費**」）：

- (i) 「**基本費用**」：應按月支付相等於相關中國物業公司月度經調整物業收入淨額**2.75%**的金額（另加增值稅）；
- (ii) 「**激勵費用**」：相等於相關中國物業公司年度經調整物業收入淨額**0.25%**的金額（另加增值稅），倘年度經調整物業收入淨額超出年度目標經調整物業收入淨額（由運營管理人提交並經管理人批准）多於**2%**，則按年支付該費用；及
- (iii) 「**補貼相關費用**」：根據運營管理人不時公布之標準費率計算之款項，惟上限為相關中國物業公司獲運營管理人致力爭取而收取的任何補貼或稅費返還金額的**9%**（另加增值稅），而有關費用應一次性支付。運營管理人現行適用標準費率介乎**2%至9%**，視乎補貼或稅費返還之性質及目的以及授出有關補貼或稅費返還之政府機構層級而定。

與提供運營管理服務有關的任何運營成本及開支乃由運營管理人承擔，惟就申請政府補貼或稅費返還而產生的任何成本則由相關中國物業公司承擔。

運營管理費（包括補貼相關費用）乃按公平原則磋商後而釐定，且就順豐房託而言不遜於獨立第三方服務供應商就提供類似服務收取的費用。具體而言，就補貼相關費用（將僅在相關中國物業公司在運營管理人的協助下成功收取任何政府補貼或稅費返還的情況下支付該費用）而言，管理人已從不同服務供應商取得三個有關該服務的費用報價，當中包括一個來自運營管理人的報價及兩個來自獨立第三方的報價，並進行對比，以確保該補貼相關費用屬公平和合理、符合現行市場水平及按一般或更佳商業條款訂立。就基本費用及激勵費用而言，管理人已取得獨立物業估值師的意見，其認為該等條款屬公平和合理，為按一般商業條款及公平基準釐定，並符合相關類型合同的正常業務常規。有關獨立物業估值師意見的進一步詳情，請參閱下文「意見 – 獨立物業估值師」一節。

**終止：**

倘發生下列任何情況，相關中國物業公司可終止委聘運營管理人：

- (a) 運營管理人不再進行物業管理業務；
- (b) 運營管理人的所有權或控制權發生變化；或
- (c) 相關中國物業公司的所有權或控制權發生變化或相關中國物業被出售。

## 歷史交易金額及現有年度上限

於有關期間／年度，順豐房託集團根據現有中國運營管理協議（經更替協議修訂）已付的總額如下：

期間／年度	歷史金額
於 2021 年 4 月 29 日（成立日期） 起至 2021 年 12 月 31 日止期間	992,000 港元
截至 2022 年 12 月 31 日止年度	2,140,000 港元
截至 2023 年 6 月 30 日止六個月	1,326,000 港元

如更替公告所披露，截至 2022 年 12 月 31 日及截至 2023 年 12 月 31 日止兩個年度的現有年度上限如下：

年度	年度上限
截至 2022 年 12 月 31 日止年度	2,800,000 港元
截至 2023 年 12 月 31 日止年度	3,700,000 港元

## 新年度上限

於截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度各年，新中國運營管理協議項下擬進行的交易之新年度上限如下（「**新年度上限**」）：

	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度	截至 2025 年 12 月 31 日 止年度	截至 2026 年 12 月 31 日 止年度
基本費用及激勵費用	3,900,000 港元	4,100,000 港元	4,300,000 港元
補貼相關費用	1,200,000 港元	1,200,000 港元	1,200,000 港元
<b>新年度上限</b>	<b>5,100,000 港元</b>	<b>5,300,000 港元</b>	<b>5,500,000 港元</b>

新年度上限乃經計及下列各項後釐定：

- (a) 就有關基本費用及激勵費用的部分而言：
- (i) 根據相關中國物業現有租賃項下的年度租金、管理服務費用及其他應收收入；
  - (ii) 將於期限內屆滿的租賃的預期租金增幅（假設有關租賃將會重續）；

- (iii) 預期相關中國物業公司於期限內在日常業務過程中將產生的運營開支（不包括運營管理費以及折舊及攤銷開支）（假設年度增幅與歷史賬目一致）；
- (b) 就有關補貼相關費用的部分而言，中國物業公司於緊接 2023 年 10 月 31 日前 12 個月根據任何政府政策收取的補貼或稅費返還金額；
- (c) 就基本費用及激勵費用以及補貼相關費用應付運營管理人的增值稅（目前為 6%）；及
- (d) 為上文(a)至(c)所釐定的金額提供額外 25%緩衝，以應對市場租金、市場狀況以及地方政策及法規的變化等意外事件。

新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。

### 訂立新中國運營管理協議的理由及裨益

管理人對順豐房託的資產擁有總管理權，並已將日常物業管理職能委派予運營管理人進行專業管理。管理人注意到，儘管根據 2022 年 10 月 1 日的更替協議企業實體有所變動，但同一運營管理人員團隊自順豐房託收購該等物業至今一直管理中國物業。運營管理人的主要人員擁有至少五年的房地產管理經驗。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，故此，運營管理人有能力繼續向相關中國物業公司提供有關服務。管理人至今亦對運營管理人在管理中國物業方面的表現感到滿意，並認為運營管理人有能力及將繼續獨立為順豐房託及其基金單位持有人的最佳利益履行其相關職責。

管理人已採取措施確保運營管理費就順豐房託而言不遜於獨立第三方服務供應商就提供運營管理服務收取的費用。有關措施包括取得獨立物業估值師的意見及獨立第三方就類似服務所提供具競爭力的報價。基於所取得的資料，管理人認為新中國運營管理協議項下的安排具有成本效益，且有利於順豐房託的業務運營，因此認為新中國運營管理協議項下擬進行的交易令順豐房託及其基金單位持有人整體受益。

## 降低利益衝突的安排

鑒於運營管理人由順豐控股股份間接全資擁有，並管理及服務順豐控股股份於中國持有的其他物業，管理人已制定並將繼續實行有關安排，以降低與中國物業管理有關的潛在利益衝突。有關該等安排的詳情，請參閱更替公告「降低利益衝突的安排」一節。

## 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（一間由王衛先生（於過去 12 個月曾任董事）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、順豐房託的一名主要基金單位持有人以及於過去 12 個月曾任董事的人士的聯繫人，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）。

由於有關新年度上限的最高一項適用百分比率超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 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），因此新中國運營管理協議項下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。

## 意見

### 董事會

董事會（包括獨立非執行董事）（已放棄投票的何捷先生、黃美智女士、甘玲女士及李菊花女士除外）認為，新中國運營管理協議（包括新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)按一般商業條款及公平基準釐定，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。

何捷先生、黃美智女士、甘玲女士及李菊花女士各自因彼等於順豐集團中擔任董事、持有股份權益或出任高級管理層職位而被視為於新中國運營管理協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故已就批准新中國運營管理協議（包括其適用的建議新年度上限）的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於新中國運營管理協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益及／或須就相關董事會決議案放棄投票。

### 獨立物業估值師

管理人已取得順豐房託的獨立物業估值師及總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「獨立物業估值師」）的意見，其認為經參考房地產投資信託類似服務的市場費率並考慮將由運營管理人管理的中國物業的規模及位置後，基本費用及激勵費用符合中國現行市場費率，且與新中國運營管理協議項下的基本費用及激勵費用有關的商業條款屬公平和合理，亦為按一般商業條款及公平基準釐定，並符合相關類型合同的正常業務常規。

### 受託人

基於並完全依賴上述董事會及獨立物業估值師各自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) 不反對訂立新中國運管營理協議或新年度上限；

- (ii) 認為新中國運營管理協議的條款（包括新年度上限及釐定該上限的基準）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)按一般商業條款及公平基準釐定，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，無需就訂立新中國運營管理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，不應視為受託人就本公告內任何所作出的陳述或所披露的資料或就新中國運營管理協議及其項下擬進行的交易的利弊或影響而提供推薦建議或聲明，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受信責任外，並無對該等優點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，包括該等對新中國運營管理協議及其項下擬進行的交易的利弊或影響有任何疑問的人士，考慮董事會及獨立物業估值師給彼等的意見並尋求彼等各自的財務或其他專業意見。

## 新中國運營管理協議訂約方的一般資料

### 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。管理人為順豐控股股份的間接全資附屬公司。

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，各中國物業公司為相關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，並主要從事運營及物業管理服務、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（其為中國及亞洲第一大、全球第四大綜合物流服務提供商，提供全方位的物流服務，包括快遞、快運、冷運、同城急送、供應鏈解決方案及國際物流服務），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，而明德控股則由王衛先生（於過去 12 個月曾任董事）最終控制 99.9%權益的公司。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「經調整物業收入淨額」	指	相關中國物業於有關期間的經調整物業收入淨額，相等於經調整收入（由租金收入、管理服務費及其他收入組成）減去運營開支（不包括運營管理費以及折舊及攤銷開支）。
「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。
「基本費用」	指	具有本公告「新中國運營管理協議」一節所賦予該詞彙的涵義。
「董事會」	指	董事會。
「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。

「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	管理人的董事。
「現有中國運營管理協議」	指	具有更替公告中賦予詞彙「中國運營管理協議」的涵義。
「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。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「激勵費用」	指	具有本公告「新中國運營管理協議」一節所賦予該詞彙的涵義。
「獨立物業估值師」	指	具有本公告「意見 – 獨立物業估值師」一節所賦予該詞彙的涵義。
「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。
「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王衛先生（於過去12個月曾任董事）擁有99.9%權益。
「新年度上限」	指	具有本公告「新年度上限」一節所賦予該詞彙的涵義。

「新中國運營管理協議」	指	具有本公告「新中國運營管理協議」一節所賦予該詞彙的涵義。
「更替協議」	指	具有更替公告所賦予該詞彙的涵義。
「更替公告」	指	具有本公告所賦予該詞彙的涵義。
「運營管理費」	指	具有本公告「新中國運營管理協議」一節所賦予該詞彙的涵義。
「運營管理服務」	指	具有本公告「新中國運營管理協議」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，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（一間由王衛先生（於過去 12 個月曾任董事）擁有 99.9%權益的公司）擁有）的間接全資附屬公司。因此，於本公告日期，運營管理人為管理人、順豐房託的一名主要基金單位持有人及於過去 12 個月曾任董事的人士的聯繫人，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。
「中國物業」	指	具有本公告所賦予該詞彙的涵義。
「中國物業公司」	指	具有更替公告所賦予該詞彙的涵義。
「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）。
「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。
「補貼相關費用」	指	具有本公告「新中國運營管理協議」一節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。
「期限」	指	具有本公告「新中國運營管理協議」一節所賦予該詞彙的涵義。
「信託契約」	指	受託人與管理所訂立日期為 2021 年 4 月 29 日的信託契約(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。

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，2023 年 12 月 13 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迪強先生；非執行董事黃美智女士、甘玲女士及李菊花女士；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。