

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公告的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

本公告僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購順豐房託證券的邀請或要約。



**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

- (1) 收購一項長沙現代物流物業的主要及關連人士交易；
- (2) 持續關連人士交易；及
- (3) 基金單位持有人特別大會

管理人的財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

浩德融資有限公司

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



新百利融資有限公司

## 收購事項

於2022年6月2日，順豐房託(透過買方)與賣方及順豐控股(作為擔保人)訂立買賣契約，據此，買方同意向賣方購買長沙物業(透過購買相當於目標公司唯一已發行股份的銷售股份)。目標公司透過長沙中間公司間接持有長沙物業公司(其直接擁有長沙物業)100%權益。

長沙物業位於中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號，可出租面積合共約為120,055平方米，由包括下列設施的五個部分組成：(a)一座兩層坡道式分撥中心；(b)一座地上三層地下兩層的倉庫；(c)兩座單層倉庫；(d)一座九層辦公樓；及(e)三座配套樓宇。長沙物業包括兩幅地塊，即第一階段地塊(總土地面積約為117,333平方米)及第二階段地塊(總土地面積約為52,512平方米)。長沙物業配備量身訂造的設施，如自動分揀、冷藏及供應鏈支持設施，以滿足不同物流租戶的需求。有關長沙物業的進一步詳情載於本公告第B節「長沙物業」。完成後，順豐房託將(透過目標集團)持有長沙物業100%權益。

代價總額相等於以下兩者的總和：(a)股份代價(就收購銷售股份而言)；及(b)公司間應付款項。股份代價須由買方向賣方支付，並相等於以下兩者的總和：(a)協定物業價值人民幣540.0百萬元(相當於約660.9百萬港元)，其乃經計及獨立物業估值師所評估於2022年3月31日的估值人民幣550.4百萬元(相當於約673.6百萬港元)後按公平基準達致，較估值折讓1.9%；及(b)交割報表所載的目標集團經調整資產淨值。

根據示意性的目標集團經調整資產淨值(約為負人民幣546.9百萬元(相當於約負669.3百萬港元))計算所得，示意性的代價總額約為人民幣493.2百萬元(相當於約603.6百萬港元)，繼而得出示意性的股份代價約為負人民幣6.9百萬元(相當於約負8.4百萬港元)及買方促使償還公司間應付款項的責任(有關款項於緊接完成前將約為人民幣500.1百萬元(相當於約612.0百萬港元))。有關釐定代價總額的進一步詳情載於本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」。

## 監管影響

於最後實際可行日期，(a)順豐控股股份(全資擁有管理人及順豐房託的一名主要基金單位持有人(即持有35%已發行基金單位的賣方))為管理人及賣方的聯繫人，因此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作出適當修訂))；(b)賣方為主要基金單位持有人，亦為管理人的聯繫人(由於管理人由順豐控股股份間接全資擁有)，並因此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作出適當修訂))；及(c)賣方(由順豐控股股份全資擁有，而順豐控股股份由明德控股(一家由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)為一名董事的聯繫人，並因此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段作出適當修訂))。因此，收購事項為順豐房託的關連人士交易，且由於適用百分比率超過5%，收購事項須遵守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段作出適當修訂)項下有關公告、通函、報告及獨立基金單位持有人批准的規定。

此外，由於收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成順豐房託的主要交易，須遵守房地產投資信託基金守則第10章及上市規則第14章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關通知、公告、通函及基金單位持有人批准的規定。

因此，收購事項將須待(其中包括)通過有關需批准收購事宜的普通決議案後，方可作實。

## 持續關連人士交易

於完成時，順豐房託將承擔(a)長沙物業公司與運營管理人訂立的運營管理協議；(b)長沙物業公司與長沙順豐關連租戶訂立的長沙順豐租賃；及(c)深圳順豐泰森以長沙物業公司為受益人訂立的長沙順豐租賃擔保項下的交易。

由於運營管理人為順豐控股股份(為管理人及賣方(為主要基金單位持有人)的控股公司，並由明德控股(一家由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)的間接全資附屬公司，故運營管理人為管理人的聯繫人、主要基金單位持有人及董事，因此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段作出適當修訂))。因此，於完成後，運營管理協議項下的交易構成順豐房託的持續關連人士交易。由於運營管理協議項下擬進行的交易的適用百分比率超過0.1%但低於5%(即

使根據上市規則第14A.81條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)與順豐房託的其他間接全資附屬公司及順豐控股股份的其他間接全資附屬公司就位於中國的現有物業而訂立的現有運營管理協議項下的交易合併計算)，該等交易將須遵守上市規則第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)項下的報告、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

由於長沙順豐租賃的長沙順豐關連租戶各自為順豐控股股份(為管理人及賣方(為主要基金單位持有人)的控股公司，並由明德控股(一家由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)的附屬公司，故長沙順豐關連租戶各自為管理人、主要基金單位持有人及董事的聯繫人，因此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段作出適當修訂))。因此，於完成後，長沙順豐租賃項下的交易構成順豐房託的持續關連人士交易。於完成日期存續的每份長沙順豐租賃均受順豐租賃框架協議的條款及順豐租賃持續關連人士交易豁免的條款所涵蓋，並符合該等條款，而有關長沙順豐租賃項下的交易(連同有關現有物業的其他現有順豐租賃項下的交易)預期將不會超過順豐租賃年度上限。因此，長沙順豐租賃項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下報告及年度審閱的規定(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)。

深圳順豐泰森為賣方(為主要基金單位持有人)及管理人的間接控股公司，並為順豐控股股份的直接全資附屬公司，而順豐控股股份則由明德控股(由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)為管理人的聯繫人、主要基金單位持有人的聯繫人及一名董事的聯繫人，因此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段作出適當修訂))。因此，根據房地產投資信託基金守則，長沙順豐租賃擔保項下的交易構成順豐房託的持續關連人士交易。由於長沙順豐租賃擔保乃為順豐房託的附屬公司(即完成後的長沙物業公司)的利益而授出，故長沙順豐租賃擔保構成順豐房託自關連人士獲得的財務資助(定義見上市規則第14A.24(4)條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂))，其按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以順豐房託集團的資產作抵押。因此，長沙順豐租賃擔保將於完成後獲豁免遵守上市規則第14A.90條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)有關報告、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

## 基金單位持有人特別大會及通函

基金單位持有人特別大會將於2022年6月22日(星期三)上午11時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓漆咸廳舉行，旨在(其中包括)審議並酌情通過(無論有否作出修訂)基金單位持有人特別大會通告所載有關需批准收購事宜的普通決議案。

一份當中載有(其中包括)：(a)致基金單位持有人的董事會函件，當中載有需批准收購事宜項下擬審議的事宜的進一步資料；(b)就需批准收購事宜項下擬審議的事宜致獨立基金單位持有人的獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其就需批准收購事宜為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見；(d)目標公司的會計師報告；(e)長沙物業公司的會計師報告；(f)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(g)獨立物業估值師的物業估值報告；(h)市場顧問報告；及(i)基金單位持有人特別大會通告的通函將於2022年6月7日(星期二)或之前刊發及寄發予基金單位持有人。

收購事項的完成須待(其中包括)於基金單位持有人特別大會上取得獨立基金單位持有人的批准後方可作實，故此可能會或可能不會落實。因此，基金單位持有人及順豐房託的潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

### A. 收購事項

#### 1. 收購事項概覽

於2022年6月2日，順豐房託(透過買方)與賣方及順豐控股(作為擔保人)訂立買賣契約，據此，買方同意向賣方購買長沙物業(透過收購相當於目標公司唯一已發行股份的銷售股份)。目標公司透過長沙中間公司間接持有長沙物業公司(其直接擁有長沙物業)100%權益。

長沙物業乃一項策略性地位於長沙的現代物流物業。有關長沙物業的進一步詳情載於下文第B節「長沙物業」。於最後實際可行日期：(i)順豐控股股份(全資擁有管理人及順豐房託的一名主要基金單位持有人(即持有35%已發行基金單位的賣方))為管理人及賣方的聯繫人，因此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段作出適當修訂))；(ii)賣方為主要基金單位持有人，亦為管理人的聯繫人(由於管理人由順豐控股股份間接全資擁有)，並因此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段作出適當修訂)；及(iii)賣方(由順豐控股股份全資擁有，而順豐控股股份由明德控股(一家由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)為一名董事的聯繫人，並因此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段作出適當修訂))。因此，收購事項為順豐房託的關連人士交易，且由於適用百分比率超過5%，收購事項須遵守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段作出適當修訂)項下有關公告、通函、報告及獨立基金單位持有人批准的規定。

此外，由於收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此根據房地產投資信託基金守則第10章及上市規則第14章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)，收購事項構成順豐房託的主要交易，並須遵守通知、公告、通函、會計師報告及基金單位持有人批准的規定。

## 2. 買賣契約的主要條款

於2022年6月2日，金紫荊物流控股有限公司(由順豐房託全資擁有的特殊目的公司，作為買方)及管理人與順豐豐泰產業園控股有限公司(作為賣方)及順豐控股(作為收購事項的擔保人)訂立買賣契約。

根據買賣契約(其中包括)：(i)買方同意購買而賣方同意出售銷售股份(相當於目標公司的唯一已發行股份)，而目標公司透過長沙中間公司間接持有長沙物業公司(後者直接擁有長沙物業)100%權益；及(ii)買方同意促使償還公司間應付款項。

買賣契約的主要條款概述如下：

### 2.1 收購事項的代價及付款條款

收購長沙物業的代價(「代價總額」)相等於以下兩者的總和：(1)股份代價(就收購銷售股份而言)；及(2)公司間應付款項。

「股份代價」須由買方向賣方支付，並相等於以下兩者的總和：(a)協定物業價值；及(b)交割報表所載的目標集團經調整資產淨值。

「協定物業價值」人民幣540.0百萬元(相當於約660.9百萬港元)乃經計及獨立物業估值師所評估於2022年3月31日的估值人民幣550.4百萬元(相當於約673.6百萬港元)後按公平基準達致。協定物業價值較估值折讓約1.9%。

「目標集團經調整資產淨值」應相等於：(i)目標集團的所有資產(長沙物業除外)；減(ii)目標集團的所有負債(包括公司間應付款項，但不包括重估長沙物業產生的遞延稅項負債)，在各情況下均以完成時交割報表所示者為準。由於長沙物業將由順豐房託以收購銷售股份的方式收購及考慮到順豐房託管理人目前擬持有長沙物業作長期投資用途，管理人的稅務顧問認為，於未來出售時將產生上述遞延稅項負債約人民幣8.8百萬元(相當於約10.8百萬元)的可能性極低。有關該等遞延稅項負債請參閱通函附錄2B所載財務資料附註21。因此，計算目標集團經調整資產淨值時並無計及該等負債。為僅供說明之用，根據會計師報告(全文將載於通函附錄2A及附錄2B)以及於緊接完成前將仍未償還的公司間應付款項(即約為人民幣500.1百萬元(相當於約612.0百萬元))，示意性的目標集團經調整資產淨值約為負人民幣546.9百萬元(相當於約負669.3百萬元)，乃主要由於以下各項所致：(i)於2021年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣2.2百萬元(相當於約2.7百萬元)；及(ii)應付關聯方款項為人民幣500.1百萬元(相當於約612.0百萬元)，其中主要包括於緊接完成前將仍未償還的上述公司間應付款項約人民幣500.1百萬元(相當於約612.0百萬元)。公司間應付款項指下列各項未償還總額：(i)長沙物業公司結欠深圳順豐泰森的在岸應付款項；及(ii)長沙中間公司結欠深圳豐泰及順豐控股的重組應付款項，有關款項將僅於2021年12月31日後因重組而成為未償還款項，因此並未於會計師報告(全文將載於通函附錄2A及附錄2B，該報告列示目標公司及長沙物業公司於2021年12月31日的經審核資產負債表)中反映。

根據示意性的目標集團經調整資產淨值(約為負人民幣546.9百萬元(相當於約負669.3百萬元))計算所得，示意性的代價總額約為人民幣493.2百萬元(相當於約603.6百萬元)，繼而得出示意性的股份代價約為負人民幣6.9百萬元(相當於約負8.4百萬元)及買方促使償還公司間應付款項的責任(有關款項於緊接完成前將約為人民幣500.1百萬元(相當於約612.0百萬元))。

根據買賣契約，代價總額須以下列方式償付：

- (A) 於完成時，買方須向賣方支付相等於「初始股份代價」的款項，即：(1)協定物業價值人民幣540.0百萬元(相當於約660.9百萬元)；加／減(2)估計交割報表所載列的目標集團經調整資產淨值；

- (B) 於完成時，買方須促使長沙物業公司於完成日期以人民幣償還在岸應付款項項下的未償還金額(「**在岸還款金額**」)；
- (C) 於完成時，買方須促使長沙中間公司於完成日期以人民幣償還重組應付款項項下的未償還金額(「**重組還款金額**」)；及
- (D) 於協定或釐定交割報表後十個營業日內：
- (i) 倘交割報表所載目標集團經調整資產淨值高於估計交割報表所載目標集團經調整資產淨值，買方須向賣方支付該差額；及
  - (ii) 倘交割報表所載目標集團經調整資產淨值低於估計交割報表所載目標集團經調整資產淨值，賣方須向買方償還該差額，
- 而買方或賣方應付的有關差額為「**校準付款**」。

倘初始股份代價為負數，賣方須於完成時向買方支付一筆相當於該負數的款項(就此而言，猶如其為正數)，作為買方實質上收購目標公司負股權的代價。

管理人將於釐定初始股份代價、在岸還款金額、重組還款金額及校準付款後，於切實可行的情況下盡快刊發有關上述款項的進一步公告。

## **2.2 買賣契約項下的先決條件**

收購事項的完成須待下列條件(統稱「**條件**」)達成後，方可作實：

- (a) 可於在岸定期貸款(長沙物業公司將使用該款項償還在岸應付款項)項下提取人民幣267.2百萬元(相當於約327.0百萬港元)，以及目標集團相關成員概無嚴重違反根據在岸定期貸款簽立的任何文件；



- (b) 可於延期離岸定期貸款(長沙中間公司將使用該款項償還重組應付款項)項下提取259.0百萬港元(相當於約人民幣211.6百萬元)，以及順豐房託集團相關成員概無嚴重違反根據延期離岸定期貸款簽立的任何文件；
- (c) 於完成時或之前，長沙物業概無重大損害，亦無強制收購或收回長沙物業，且概無從任何政府機構收到有關該意向的通知；
- (d) 概無嚴重違反賣方及順豐控股根據買賣契約作出的保證；及
- (e) 批准需批准收購事宜的決議案已獲獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上通過。

於房地產投資信託基金守則、上市規則以及其他適用法律、規則及法規所允許的範圍內，買方可於任何時候書面通知賣方豁免全部或任何部分條件(條件(e)除外)。

管理人僅會在下列情況下考慮(通過買方)豁免條件(c)及/或(d)：

- (a) 所涉重大損害或嚴重違規為(i)可量化及(ii)有切實可行的補救措施以減輕有關違規事項或損害的影響；及
- (b) 管理人認為，該豁免不會(i)損害基金單位持有人的利益；及(ii)違反房地產投資信託基金守則、上市規則以及其他適用法律、規則及法規。

除非買賣契約訂約各方以書面形式另行協定，否則倘任何條件於最後截止日期(即2022年8月31日，或買方與賣方書面協定的其他日期)或之前未獲達成或豁免(如適用)，則買方概無義務繼續購買銷售股份，賣方亦無義務繼續出售銷售股份，而買賣契約將予以終止。

### **2.3 收購事項的完成**

根據買賣契約的條款，完成將於所有條件獲達成(或豁免，如適用)當日後五個營業日當日，或買方與賣方可能書面協定的其他日期落實。於完成後，管理人將於切實可行的情況下盡快發出公告，以告知基金單位持有人完成已發生。於完成時，目標公司將成為順豐房託的全資附屬公司。

## 2.4 終止買賣契約

倘因賣方或買方(視情況而定)未能履行其於買賣契約項下的完成責任而導致完成未有落實，則買方或賣方(視情況而定)可以書面通知終止買賣契約。

倘買方或賣方(視情況而定)因賣方或買方(視情況而定)未能履行其於買賣契約項下的完成責任而以書面通知終止買賣契約，則管理人須在切實可行的情況下盡快刊發公告。

## 2.5 買賣契約的聲明、保證、彌償及契諾

### 2.5.1 聲明及保證

買賣契約載有賣方就目標集團成員及長沙物業作出的慣常聲明及保證(包括與銷售股份及長沙物業所有權有關的基本保證，以及與稅項及目標集團成員於開展其各自業務時遵守所有適用法律、規則及法規有關的其他保證)。

賣方及順豐控股就保證項下的申索的最高責任總額不得超過相等於代價總額的金額。倘(a)每宗申索的金額超過人民幣0.5百萬元；及(b)就所有有關申索可追討的總金額超過人民幣5百萬元，則有關申索方可向賣方及順豐控股追討，而在該情況下，賣方及順豐控股將承擔全部金額。

買賣契約亦規定，根據保證提出的申索的時效期為自完成日期後三年(與銷售股份及長沙物業所有權的基本保證以及稅項保證有關的申索除外，在此情況下的時效期為自完成日期後七年)。

經考慮：(a)管理人認為上述聲明及保證範圍(包括上述責任上限及時效期)屬公平合理，原因是有關聲明及保證範圍符合類似交易中預期的正常商業條款；(b)順豐控股就妥善及按時支付賣方根據買賣契約應付的所有款項以及賣方妥善及按時履行及遵守其於買賣契約項下或根據買賣契約的所有責任、承擔、承諾、保證及彌償(請參閱下文第A.2.6節)所提供的無條件及不可撤銷擔保；(c)管理人信納對目標集團及長

沙物業的盡職調查審閱結果；及(d)下文第B.6.1、B.6.2及B.6.3節所載中國法律顧問的意見，管理人信納，在該等情況下，上述聲明及保證被視為屬充分，且順豐房託及基金單位持有人的利益得到充分保障。獨立財務顧問有關買賣契約項下聲明及保證的意見將載於通函隨附的獨立財務顧問函件。

## 2.5.2 彌償及契諾

買賣契約亦載有賣方及順豐控股的慣常彌償，彼等均不可撤回地承諾以共同及個別基準於法律許可的最大範圍內向順豐房託、受託人、管理人、買方及目標集團各成員就任何一方可能因下列事宜或與下列事宜有關而招致、遭受或蒙受的任何責任、虧損、損害、罰款、費用、收費、處罰、額外費用、開支及成本(按悉數彌償基準計)作出彌償：

- (i) 長沙物業公司於完成前延遲支付收購長沙物業土地使用權的分期款項；
- (ii) 長沙物業公司於完成前就長沙物業的建築工程延遲施工及竣工；
- (iii) 長沙物業公司於完成前對長沙物業進行任何未經授權的裝修及改裝工程；
- (iv) 長沙物業公司於完成前佔用及出租長沙物業的地下車位及設備間；及
- (v) 長沙物業公司未能於完成前在中國相關法律及法規規定的期限內辦理有關長沙物業公司的現有租賃的登記。

賣方及順豐控股就針對任何彌償的任何申索(包括根據彌償因亦可能產生任何保證項下的申索的事實或情況引致或與之相關的申索)的責任不應受限於上文所載有關根據保證提出的申索的責任上限及時效期，惟(a)賣方及順豐控股就針對任何彌償的任何申索的最高責任上限應為相等於代價總額的金額；及(b)有關申索應受時效期所限，而該時效期於長沙物業相關土地使用權屆滿時結束。

此外，買賣契約載有關於完成時或之前發生的事件以及賣方就收購事項應付中國企業所得稅的稅項契諾。針對就完成時或之前發生的事件作出的任何稅項契諾提出的任何申索應以相等於代價總額的金額為限，並受限於自完成日期後七年的時效期。

經考慮：(a)管理人認為上述彌償及契諾範圍(包括上述上限限制及時效期)屬公平合理，原因是有關彌償及契諾符合類似交易中預期的正常商業條款；(b)順豐控股就妥善及按時支付賣方根據買賣契約應付的所有款項以及賣方妥善及按時履行及遵守其於買賣契約項下或根據買賣契約的所有責任、承擔、承諾、保證及彌償(請參閱下文第A.2.6節)所提供的無條件及不可撤銷擔保；(c)管理人信納對目標集團及長沙物業的盡職調查審閱結果；及(d)下文第B.6.1、B.6.2及B.6.3節所載中國法律顧問的意見，管理人信納，在該等情況下，上述彌償及契諾被視為屬充分，且順豐房託及基金單位持有人的利益得到充分保障。獨立財務顧問有關買賣契約項下彌償及契諾範圍的意見將載於通函隨附的獨立財務顧問函件。

## **2.6 賣方於買賣契約項下責任的擔保**

順豐控股(作為擔保人)已無條件及不可撤銷地向買方擔保妥善及按時支付賣方根據買賣契約應付的所有款項以及賣方妥善及按時履行及遵守其於買賣契約項下或根據買賣契約的所有責任、承擔、承諾、保證及彌償。

## **2.7 賣方的稅務責任**

誠如管理人稅務顧問所告知，根據第7號公告，就收購事項繳納中國企業所得稅的責任由賣方承擔。

管理人從其稅務顧問處得悉，就收購事項而言：(i)賣方將首先按照第7號公告第9條向中國相關稅務部門報告有關收購事項的資料，並與該部門討論稅項計算方法的草案；(ii)中國相關稅務部門接著將會審閱賣方提交的數字，其後通知賣方應付稅項的金額；及(iii)賣方將完成稅務申報並清償相應的應付稅項。誠如管理人稅務顧問所告知，中國相關稅務部門一般需時一至三個月完成第7號公告的稅務申報手續。

根據買賣契約，賣方應自行承擔下列開支：(a)在合理實際可行的情況下於完成日期後盡快(無論如何不遲於完成日期後30日(或買方與賣方經諮詢中國相關稅務部門後可能書面協定的其他時間))按照第7號公告第9條真實、準確及完整地向中國相關稅務部門報告有關訂立買賣契約及其項下擬進行的交易的全部必要資料，並告知或促使告知中國相關稅務部門已落實完成；及(b)於釐定校準付款後在合理實際可行的情況下盡快(無論如何不遲於釐定校準付款日期後30日(或買方與賣方經諮詢中國相關稅務部門後可能書面協定的其他時間))告知或促使告知中國相關稅務部門用作調整初始股份代價的相關款項。

賣方應在合理實際可行的情況下於提交相關文件後盡快向買方提供其就收購事項向中國相關稅務部門提交的任何及全部書面文件副本以及證明已提交有關文件的由中國相關稅務部門出具的受理單／回執(如有)，或由買方與賣方經考慮中國相關稅務部門對證明提交有關文件的要求後書面協定的其他證明。賣方應及時向中國相關稅務部門跟進有關收購事項的評估並支付其中國稅項、提交中國相關稅務部門要求的與收購事項有關的所有文件，並及時知會買方上述情況(包括向買方提供與中國相關稅務部門的所有通訊及中國相關稅務部門發出的所有文件的副本)。

賣方亦於買賣契約中契諾並承諾(其中包括)在中國相關稅務部門實施的適用法律、規則及法規規定的時限內，悉數清償及支付因收購事項而產生或與之相關的中國企業所得稅。

誠如管理人稅務顧問所告知，根據第7號公告，倘非居民企業間接轉讓於中國居民企業的股權，該間接股權轉讓源自中國的收入(即資本收益)或會被徵收中國企業所得稅。

根據管理人稅務顧問與中國稅務部門往來的經驗，據評估，預期賣方(於英屬處女群島註冊成立，就中國稅務而言屬非居民企業)概不會因收購事項導致間接轉讓長沙物業公司而產生第7號公告項下的資本收益。管理人稅務顧問認為，由於根據重組向長沙中間公司轉讓長沙物業公司的股權所採用的總轉讓價(即稅務成本，為重組應付款項的金額)

乃按等額基準歸屬於代價總額(即因收購事項導致間接轉讓長沙物業公司的代價)，相等於按無收益基準進行，故表面上並無資本收益。

由於預期賣方不會產生第7號公告項下的資本收益，管理人稅務顧問確認，買方毋須就賣方因收購事項產生的第7號公告項下的應付中國企業所得稅預扣款項。

管理人稅務顧問進一步確認，一旦賣方根據上述買賣契約項下的安排向中國相關稅務部門申報有關收購事項的資料，在所有情況下，買方均將獲豁免就賣方因收購事項產生的第7號公告項下的應付中國企業所得稅預扣款項的責任。

鑒於上述情況及其稅務顧問的意見，管理人認為，根據中國企業所得稅法及第7號公告，賣方就稅務責任提供的保障(包括上述賣方的契諾及承諾)，以及順豐控股提供的無條件及不可撤銷擔保乃屬充分，故基金單位持有人的利益亦已得到足夠保障。

## B. 長沙物業

### 1. 概況

長沙物業位於中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號，可出租面積合計約為120,055平方米，由包括下列設施的五個部分組成：(a)一座兩層坡道式分撥中心；(b)一座地上三層地下兩層的倉庫；(c)兩座單層倉庫；(d)一座九層辦公樓；及(e)三座配套樓宇。長沙物業包括兩幅地塊，即第一階段地塊(總土地面積約為117,333平方米，「**第一階段地塊**」)及第二階段地塊(總土地面積約為52,512平方米，「**第二階段地塊**」)。長沙物業配備量身訂造的設施，如自動分揀、冷藏及供應鏈支持設施，以滿足不同物流租戶的需求。完成後，順豐房託將(透過目標集團)持有長沙物業100%權益。以簡圖列示的緊隨完成後長沙物業的預期股權架構載於本公告第C.4節「重組—長沙物業於完成後的股權架構」。

## 2. 地理位置

長沙物業位於長沙臨空經濟開發區(湖南省內典型的空港高鐵聯動區域)，毗鄰主要基礎設施，包括機場、京港澳高速公路、繞城高速公路、長瀏高速公路、長沙火車南站及湖南長沙紅星農副產品大市場。下圖列示長沙物業的地理位置。

### 長沙物業的地理位置



資料來源：市場顧問

長沙物業亦位處可有效服務長沙及華中地區的物流服務基地。為支持長沙物流業的發展，中國政府頒佈了一系列有利政策。詳情請參閱市場顧問報告，其全文將載於通函附錄6。

### 3. 主要資料

下表載列於2022年3月31日(除非另有說明)長沙物業的若干主要資料：

地址：	中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號
竣工年份 <sup>(1)</sup> ：	2019年至2021年
土地使用權到期日 <sup>(2)</sup> ：	2066年12月30日及2068年2月28日
出租率：	98.9%
每出租平方米的平均月租金：	人民幣30.0元(相當於36.7港元)
建築面積：	113,467平方米
可出租面積 <sup>(3)</sup> ：	120,055平方米
租戶數目：	21
租約數目：	43
五大租戶的貢獻：	可出租面積：104,620平方米 佔總可出租面積的87.1% 佔截至2022年3月31日止月度每月總租金收入的88.6%
長沙順豐關連租戶(包括廣東順心)的貢獻 <sup>(4)</sup> ：	佔總可出租面積的68.4% 佔截至2022年3月31日止月度每月總租金收入的68.4%
估值 <sup>(5)</sup> ：	人民幣550.4百萬元(相當於約673.6百萬港元)



於2021年12月31日的長沙物業  
總成本(即原土地收購  
成本及長沙物業公司應佔開發  
長沙物業所產生的建設成本)：

人民幣532.5百萬元(相當於約651.7百萬港元)

附註：

- (1) 竣工年份指長沙物業地上樓層的房地產所有權證上列明的竣工年份。
- (2) 根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，於土地使用權的期限屆滿(第一階段地塊為2066年12月30日及第二階段地塊為2068年2月28日)時，土地使用者可申請續期。根據第一階段地塊及第二階段地塊的土地出讓合同，倘土地使用者擬於使用期限屆滿後繼續使用有關土地，該使用者須於使用期限屆滿前至少一年提交土地使用權延期申請。除因社會公眾利益而須徵用土地的情況外，一般將可獲授有關批准。因此，中國法律顧問告知，土地使用者有權根據中國法律及行政法規以及土地出讓合同申請延長土地使用權。中國法律顧問確認，倘於規定的期限內提交申請、土地不涉及社會公眾利益且符合相關中國法律及法規的規定，中國法律顧問預計長沙物業公司作出上述申請及長沙物業公司取得該土地使用權延期不會存在任何重大法律障礙。
- (3) 根據經批准的建築圖則及管理人提供的資料，長沙物業的可出租面積包括可供使用及出租的設施及結構(例如部分或完全不需要在產權證書上登記的物料轉運系統)的面積。因此，在此情況下，長沙物業的可出租面積大於其建築面積。
- (4) 於2022年3月31日，廣東順心為長沙順豐關連租戶，因此，長沙順豐關連租戶於2022年3月31日的貢獻同時包括廣東順心作出的貢獻。於最後實際可行日期，廣東順心的所有長沙物業租約已轉讓予一名順豐關連租戶，而廣東順心不再為順豐關連租戶。
- (5) 誠如獨立物業估值師在其日期為2022年3月31日的估值報告(其全文將載於通函附錄5)中釐定。

## 4. 營運統計數字

### 4.1 租戶概況及租約組合詳情

下表載列長沙物業整體租戶多元化的詳情(按細分行業計，並經參考租戶於2022年3月31日的可出租面積佔已租出的可出租面積的百分比，以及截至2022年3月31日止月度有關租戶各自對租金收入佔總租金收入的百分比)：

行業	截至2022年 3月31日止月度 可出租面積佔已 出租的可出租 面積的百分比 (%)	截至2022年 3月31日止月度 租金收入佔 總租金收入的 百分比 (%)
物流	77.8	76.6
飲食	11.4	15.7
科技	10.6	7.5
其他	0.2	0.2
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 4.2 租約到期時間表

根據估值報告，下表載列長沙物業租約於2022年3月31日的到期比例詳情，該等租約預定於下文所示期間內到期：

期間	即將到期租約的可出租面積佔已出租的可出租面積的百分比 <sup>(2)</sup> (%)	即將到期租約的租金收入佔總租金收入的百分比 <sup>(2)</sup> (%)
截至2022年12月31日止年度 <sup>(1)</sup>	49.3	48.1
截至2023年12月31日止年度 <sup>(1)</sup>	9.7	11.7
截至2024年12月31日止年度 <sup>(1)</sup>	30.6	26.4
截至2025年12月31日止年度	9.3	13.8
空置	1.1	—
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 於2022年3月31日，該等即將到期租約佔已出租的可出租面積68.4%或截至2022年3月31日止月度租金收入的68.4%，並正在就重續協議進行磋商。
- (2) 有關數字乃假設並無行使任何租約重續權及租約於其固定租期屆滿後終止而計算得出。

### 4.3 於2022年3月31日按可出租面積計的五大租戶

下表載列於2022年3月31日按可出租面積計的五大租戶：

編號	行業	租約到期日期	可出租面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔可出租 面積 百分比 <sup>(2)</sup> (%)	每月 租金收入 <sup>(2)</sup> (人民幣元/ 月)	佔每月 租金收入 百分比 <sup>(2)</sup> (%)
1.	物流 <sup>(3)</sup>	2022年9月至2022年11月 <sup>(1)</sup>	45,347	37.8	1,308,882	36.7
2.	物流 <sup>(3)</sup>	2022年6月至2024年4月 <sup>(1)</sup>	22,974	19.1	722,818	20.3
3.	物流 <sup>(3)</sup>	2022年9月至2023年8月 <sup>(1)</sup>	13,606	11.3	400,375	11.2
4.	飲食	2024年11月至2025年1月	12,116	10.1	515,654	14.5
5.	科技	2024年8月至2024年11月	10,577	8.8	211,722	5.9

附註：

- (1) 於2022年3月31日，所有租約已正在就重續協議進行磋商。
- (2) 倘同一集團旗下的不同實體就不同場所訂立租賃協議，彼等會被視為單一租戶，相關數字於本表格內合併計算。
- (3) 截至2022年3月31日，該等租戶為長沙順豐關連租戶(為順豐控股股份的附屬公司及包括廣東順心)。

### 4.4 租金收益率

根據長沙物業公司的估值及經審核財務資料(其全文載於通函附錄2B)，長沙物業截至2021年12月31日止年度的租金收益率(按長沙物業公司的租金收入除以估值計算)為5.7%。

### 4.5 欠租率

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，並無就長沙物業的未付租金計提撥備，亦無有關長沙物業的重大欠租或租金糾紛。

## 5. 物業估值

順豐房託目前的總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已獲委任為獨立物業估值師，以就收購事項評估長沙物業的市場價值。估值(由獨立物業估值師於2022年3月31日評估)為人民幣550.4百萬元(相當於約673.6百萬港元)。協定物業價值為人民幣540.0百萬元(相當於約660.9百萬港元)，較估值折讓約1.9%。

於達致估值時，獨立物業估值師使用收益資本化法。收益資本化法通過計及物業全部租出的租金收入淨額，以市場基準估計物業或資產的價值。該技術同時考慮現有租賃的現行租金收入及市場水平的潛在未來複歸收入，通過以適當的利率將兩者資本化。有關長沙物業的估值方法及基準的進一步詳情，請參閱長沙物業的估值報告，其全文將載於通函附錄5。

獨立財務顧問有關為達致估值所採用的基準及假設的意見將載於通函隨附的獨立財務顧問函件。

估值乃經參考長沙物業的創收能力後達致，並無計及目標集團的其他資產及負債，且不同於目標集團的價值。然而，由於收購事項乃透過購買銷售股份的方式進行，代價總額亦計及目標集團的其他資產及負債。因此，代價總額與估值不同。鑒於協定物業價值較估值有所折讓，管理人認為該金額屬公平合理。有關釐定代價總額的進一步詳情，請參閱本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」。

## 6. 盡職審查

管理人已對長沙物業及目標集團進行盡職審查，並信納審查結果，且於最後實際可行日期，並無發現任何重大違規或不合規問題。該盡職審查已按照房地產投資信託基金守則(包括《關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引》)、上市規則及管理人合規手冊的相關條文進行。

管理人已通過對長沙物業進行的盡職審查識別第B.6.1至B.6.3節所載的事宜，而基於第B.6.1至B.6.3及B.7節所述的原因，管理人認為該等事項並非重大違規或不合規行為的原因。

建築顧問亦對長沙物業進行視察及調查。該視察結果顯示，長沙物業的建築及結構物以及樓宇設備裝置一直保持良好狀態，僅需進行小型修正工程。

### 6.1 所有權及業權證書

中國法律顧問已告知，長沙物業公司已合法取得國有土地使用權，並為長沙物業土地使用權的唯一登記合法使用者。中國法律顧問亦已告知，長沙物業公司為長沙物業相關地上樓層物業所有權(不附帶產權負擔)以及就長沙物業所簽發不動產權證書的唯一所有者。中國法律顧問認為(a)長沙物業公司擁有長沙物業地上樓層的法定所有權，並可合法

及實益擁有、使用、佔用、轉讓及出租長沙物業的地上樓層；及(b)順豐房託將於完成後透過目標集團持有長沙物業地上樓層的良好及可銷售的合法和實益業權。

然而，中國法律顧問注意到，長沙物業的不動產權證書並不涵蓋長沙物業的地下停車位及設備室。為回應中國法律顧問的盡職審查諮詢，長沙縣自然資源局開發利用科確認，長沙物業公司目前無法為地下停車位及設備室申請不動產權證書，原因為當地現行政策中並無與該申請有關的規定。誠如中國法律顧問所告知，長沙縣自然資源局開發利用科為發出上述確認的主管機關。根據於長沙縣自然資源局官方網站進行的搜索及經長沙物業公司確認，於最後實際可行日期，長沙縣自然資源局並無責令長沙物業公司作出任何糾正措施或處以處罰或罰款。

中國法律顧問認為(a)長沙物業公司有權於相關政策允許有關申請的情況下，適時就地下停車位及設備室申請不動產權證書，惟須符合相關中國法律及法規的規定，而中國法律顧問預期，倘符合相關中國法律及法規以及當地政策的規定，則上述申請及長沙物業公司取得該不動產權證書不會存在任何重大法律障礙；(b)根據現有中國法規及政策，地下停車位及設備室因欠缺涵蓋該等範圍的不動產權證書而被正式徵用及收回的風險較低；(c)長沙物業公司可合法佔用、使用及出租地下停車位及設備室，並就此獲取及收取收入，而欠缺地下停車位及設備室的不動產權證書將不會對長沙物業公司在此方面的權利造成不利影響；及(d)不會對匯出就長沙物業公司保留盈利派付的股息造成任何重大法律障礙，前提是匯出有關款項獲法律允許並遵從適用中國外匯法律及法規以及中國企業所得稅法項下的預扣稅條文所規定的程序。

於2021年5月(即第二階段地塊完成發展的月份)至2022年3月期間，來自長沙物業停車位(包括地上及地下樓層的停車位)及地下設備室的平均每月收入約為人民幣21,000元(相當於約25,000港元)，佔長沙物業公司同期來自長沙物業的平均每月收入的約0.6%。

有關與上述欠缺地下停車位及設備室的不動產權證書有關的風險，請參閱「風險因素」一節第20段，其全文將載於通函附錄7。

鑒於上述情況以及賣方及順豐控股就任何有關長沙物業公司使用及出租長沙物業地下停車位及設備室的潛在虧損所提供的彌償保證，管理人認為該問題並不會對順豐房託構成重大風險，亦不會對順豐房託的營運及財務狀況造成任何重大不利影響。

基於中國法律顧問的上述意見，管理人認為，於完成後順豐房託將透過目標集團擁有長沙物業的整體良好及可銷售的合法和實益業權，惟以在岸貸款人為受益人的長沙物業第一優先押記作為在岸定期貸款的抵押，並受長沙物業現有租約所規限。

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，於土地使用權的期限屆滿(第一階段地塊為2066年12月30日及第二階段地塊為2068年2月28日)時，土地使用者可申請續期。根據第一階段地塊及第二階段地塊的土地出讓合同，倘使用者擬於使用期限屆滿後繼續使用有關土地，該使用者須於使用期限屆滿前至少一年提出土地使用權延期申請。除因社會公眾利益而須徵用土地的情況外，一般將可獲授有關批准。因此，中國法律顧問告知，使用者有權根據中國法律及行政法規以及土地出讓合同申請延長土地使用權。中國法律顧問確認，倘於規定的期限內提交申請、土地不涉及社會公眾利益且符合相關中國法律及法規的規定，中國法律顧問預計長沙物業公司作出上述申請及長沙物業公司取得該土地使用權延期不會存在任何重大法律障礙。



## 6.2 未登記租賃協議

於最後實際可行日期，長沙物業公司未能就長沙物業向相關土地及房地產管理局登記全部43份租賃協議(包括所有與順豐關連租戶訂立的租賃協議)，主要是由於複雜的登記手續導致的行政負擔。誠如中國法律顧問所告知，根據《商品房屋租賃管理辦法》，倘長沙物業公司未能於指定期限內改正，將會因其未登記租賃協議被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款，而長沙物業公司就該等未登記租賃協議應付的最高罰款總額約為人民幣0.4百萬元。

誠如中國法律顧問所告知，上述未登記租賃協議並不影響長沙物業公司對長沙物業地上樓層的法定所有權或長沙物業公司將長沙物業出租予租戶的權利或權益，亦不會影響租賃協議的有效性或約束力。於最後實際可行日期，長沙物業公司並無接獲中國任何政府機構有關完成登記手續的要求，亦並未因未登記租賃協議而遭受處罰。有關未登記租賃協議的風險，請參閱「風險因素」一節第21段，其全文將載於通函附錄7。

經考慮上述情況以及由賣方及順豐控股所提供並涵蓋因未登記租賃協議而承擔、產生或蒙受的任何處罰、責任、損失、損害、罰款、費用、收費、額外費用、開支及成本(按全數彌償基準)的彌償保證，管理人認為該問題並不會對順豐房託構成重大風險，亦不會對順豐房託的營運及財務狀況造成任何重大不利影響。

## 6.3 其他輕微違規情況

中國法律顧問的盡職審查顯示，於長沙物業收購及施工階段存在若干輕微違規情況(即收購長沙物業土地使用權的若干分期款項延遲支付、建築工程的施工及竣工延遲，以及部分未經授權的裝修及改裝工程)。根據中國法律顧問的意見，管理人估計順豐房託於完成後因上述輕微違規情況而產生的最高風險達人民幣0.9百萬元。為回應中國法律顧問的盡職調查諮詢，長沙縣自然資源局於2022年3月25日發出書面確認，確認長沙物業公司在進行業務及運營以及取得長沙物業的土地使用權時符合中國在土地及規劃管理方

面的相關法律及法規，而長沙縣住房和城鄉建設局行業管理科於2022年3月24日發出書面確認，表示其於2019年3月1日至2022年3月24日期間並未發現長沙物業公司於長沙縣內有任何違法建設。中國法律顧問確認，長沙縣自然資源局及長沙縣住房和城鄉建設局行業管理科為發出上述確認的主管機關。

經考慮上述情況，中國法律顧問認為，該等問題並不會對長沙物業公司於長沙物業的所有權造成重大不利影響。獨立物業估值師已考慮上述問題，並認為該等問題不會影響(i)根據上述中國法律顧問意見，長沙物業公司所持有長沙物業的所有權或(ii)估值報告所載獨立物業估值師有關估值的意見。

鑒於上述情況，以及賣方及順豐控股所提供涵蓋任何因上述已識別的輕微違規情況而蒙受、招致或遭受的處罰、責任、虧損、損害、罰款、費用、收費、額外費用、開支及成本(按悉數彌償基準計)的彌償，管理人認為該問題並不會對順豐房託構成重大風險，或對順豐房託的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。

## 7. 彌償

根據買賣契約，賣方及順豐控股不可撤回地承諾以共同及個別基準於法律許可的最大範圍內向順豐房託、受託人、買方、目標集團及管理人就任何一方因本公告第B.6.1至B.6.3節所述事項而可能招致、遭受或蒙受的任何責任、虧損、損害、罰款、費用、收費、處罰、額外費用、開支及成本按悉數彌償基準作出彌償。根據上述彌償的任何申索均將受限於最高責任限額(相等於代價總額)以及長沙物業相關土地使用權到期時結束的期限。由於本公告第B.6.1至B.6.3節所述事項導致的任何潛在處罰及應付虧損將由賣方及順豐控股提供的彌償所涵蓋，並經考慮中國法律顧問及獨立物業估值師的意見，管理人認為，該等事項並不重大，並合理預期不會對長沙物業公司於長沙物業的擁有權以及順豐房託的經營及財務狀況以及業務產生重大不利影響。管理人認為上述彌償乃屬充足，且基金單位持有人的利益已獲充分保護。有關與上述彌償相關的風險，請參閱「風險因素」一節第15段，其全文將載於通函附錄7。

## 8. 租賃協議

### 8.1 期限

由長沙物業公司與長沙順豐關連租戶所訂立且於完成日期存續的每份長沙順豐租賃的初始期限自2022年5月1日起至2026年12月31日屆滿(「**初始期限屆滿日期**」)，為期約4年8個月。於最後實際可行日期，長沙順豐關連租戶涵蓋深圳同城、湖南順豐快運及湖南順豐速運。由於長沙順豐關連租戶各自為順豐控股股份(為管理人及賣方(為主要基金單位持有人)的控股公司，並由明德控股(一家由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)的附屬公司，故長沙順豐關連租戶各自為管理人的聯繫人、主要基金單位持有人及董事，因此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段作出適當修訂))。

根據長沙順豐租賃的條款，長沙順豐關連租戶有權選擇根據大致相同的條款(租金除外，租金將參照市場租金方案(「**市場租金方案**」)、物業管理費及租金按金釐定)對相關長沙順豐租賃續期，進一步租期不超過五年(有關已續期長沙順豐租賃為「**已續期長沙順豐租賃**」)。為行使該續約選擇權，長沙順豐關連租戶應在初始期限屆滿日期之前的六個月內向長沙物業公司發出書面通知，在此情況下，各方應就續約的條款進行協商，此後，在不遲於初始期限屆滿日期前三個月內訂立已續期長沙順豐租賃。長沙順豐租賃的續期須符合房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

長沙物業第三方租賃的期限通常介乎一至五年之間。於2022年3月31日，超過一半的第三方租賃期限至少為三年。有關長沙物業的第三方租賃一般向租戶提供續約選擇權，續約期限由長沙物業公司及相關租戶協定。

### 8.2 長沙順豐租賃的其他關鍵條款

#### 8.2.1 租金及租金按金

長沙順豐租賃項下租期內每一年應付租金為固定租金，每年按經計及專業獨立估值師建議的市場租金後協定的增幅遞增。根據相關長沙順豐租賃的條款，各長沙順豐

關連租戶(於最後實際可行日期包括深圳同城、湖南順豐快運及湖南順豐速運)已同意在每三個月的第一天提前向長沙物業公司支付租金。

於相關長沙順豐租賃期內，各長沙順豐關連租戶均須於初始期限開始時提供並一直維持相當於兩個月租金及物業管理費總額的租金按金。該等租金按金由長沙物業公司保留，對長沙順豐關連租戶免息。

當訂立新長沙順豐租賃，或倘長沙順豐關連租戶通過向長沙物業公司發出書面通知行使相關長沙順豐租賃的續約選擇權，則長沙順豐關連租戶及長沙物業公司應共同委任獨立專業物業估值師或估值測量師進行租金審查，以釐定續租期的市場租金方案，包括租金金額及年度租金增幅，並在不遲於初始期限結束前五個月內向各方提供市場租金方案。

釐定市場租金方案的基準應為(其中包括)於續租期開始之日，自願租戶將就類似開發程度的類似物業向自願業主支付的當時市面租金。根據市場租金方案，雙方應在不遲於初始期限結束前三個月內訂立已續期長沙順豐租賃。

長沙順豐關連租戶亦須維持經市場租金方案修訂後的租金按金水平，並在適用的情況下，向長沙物業公司支付因租金按金上調而可能需要支付的額外款項。

### *8.2.2 管理費及其他開支*

根據長沙順豐租賃，長沙順豐關連租戶通常負責支付物業管理費等支出，並負責保養承租人新增的裝修設施及安裝的機電設備，而業主則負責保養所租用地地方以及出租人提供的原有設施及設備。

### *8.2.3 對轉讓及轉租的限制*

未經長沙物業公司(作為業主)同意，長沙順豐租戶通常不得轉讓或轉租房屋。

## 8.2.4 不可抗力

倘因火災、洪澇、風暴、颱風、地震、地陷、天災、不可抗力或任何超出雙方控制範圍的災難或原因(在所有情況下傳染病或流行病疫情除外)(均為「不可抗力事件」)，且並非因長沙順豐關連租戶的行動或違約而致使物業或其任何部分無法居住、無法使用或無法接近持續至少一個月，長沙順豐關連租戶有權按其無法居住、無法使用或無法接近的區域按比例減免租金，直至該物業得到修復或恢復原狀。倘物業於不可抗力事件發生後的六個月內仍繼續無法居住、無法使用或無法接近，且尚未修復或恢復原狀，則長沙順豐關連租戶可隨時於該物業得到修復或恢復原狀前通過發出書面通知終止相關長沙順豐租賃，而不影響長沙物業公司就順豐關連租戶先前違約所享有的權利及補救措施。

## 8.2.5 終止

長沙物業公司可在毋須承擔任何責任的情況下，通過提前三個月向相關長沙順豐關連租戶發出書面通知，隨時單方面終止長沙順豐租賃並重收該場所，或在發生(其中包括)以下情況時終止長沙順豐租賃：

- (a) 長沙順豐關連租戶已清盤；
- (b) 全部或部分租金、管理費、冷凍／冷凝水供應及電力供應費用或任何其他需要支付的款項拖欠30天；
- (c) 長沙順豐關連租戶的控制權發生重大變化；
- (d) 任何政府機構已向長沙物業公司送達通知或命令，要求其糾正與使用該物業或其任何部分相關的任何不合規之處及長沙物業公司未能就遵循該等通知或命令與相關順豐關連租戶達成協議；或
- (e) 順豐房託須重新遵守(其中包括)房地產投資信託基金守則或上市規則的相關關連人士交易批准規定，惟並無取得相關批准。

除終止長沙順豐租賃並重收該物業外，長沙物業公司亦或會沒收租金按金，而就湖南順豐速運而言，順豐房託(透過長沙物業公司)亦可於相關長沙順豐租賃項下的付款或其他違約情況下要求履行長沙順豐租賃擔保。有關順豐租賃擔保條款的進一步詳情，請參閱本公告第H.3.1節「持續關連人士交易－與順豐控股股份集團進行的完全豁免持續關連人士交易－長沙順豐租賃擔保」。

於完成日期存續的每份長沙順豐租賃均受順豐租賃框架協議的條款及順豐租賃持續關連人士交易豁免的條款所涵蓋，並符合該等條款，而預期長沙順豐租賃項下的交易(連同其他順豐租賃項下與現有物業有關的交易)將不會超過順豐租賃年度上限。因此，長沙順豐租賃項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下報告及年度審閱的規定(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)。有關順豐租賃框架協議的條款、順豐租賃持續關連人士交易豁免及順豐租賃年度上限的詳情，請參閱本公告第H.2.2節「持續關連人士交易－與順豐控股股份集團進行的非豁免持續關連人士交易－長沙順豐租賃」。

順豐房託目前的總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已確認：(i)長沙順豐租賃的租金／許可費在其各自的協議日期符合或高於當時的市場水平；(ii)長沙順豐租賃的其他商業條款乃按正常商業條款訂立；及(iii)長沙順豐租賃的條款屬公平合理。管理人亦認為，長沙順豐租賃符合順豐房託及其基金單位持有人的整體利益。

### **8.3 第三方租賃的其他關鍵條款**

與長沙物業有關的第三方租賃一般遵循長沙物業的標準格式。

於訂立租約時，長沙物業的租戶一般需要支付相當於一至三個月租金及管理服務收入的無利息租賃按金。租金按季度或半年度支付。

根據第三方租賃，倘由於不可抗力或租戶的疏忽或過失以外的任何原因使場所或其大部分不適合使用或無法進入，租戶一般可享有租金減免，直至場所再次適合佔用，在部分租約中，倘場所在一定期限後未恢復原狀，則業主或租戶有權終止租約。

第三方租賃一般賦予業主於發生若干事件(如拒付租金或租戶違反契約)時終止第三方租賃的權利。此外，租戶僅可將該場所用作獲准用途，並須根據中國的所有適用法律及法規使用該場所。除非業主未能在租賃開始後一般於30天內將場所交付予租戶或提供協定的維修及保養，導致租戶無法使用長沙物業第三方租賃的場所，否則租戶一般無權提前終止第三方租賃。

## 9. 管理策略

### 9.1 整體策略

於完成後，管理人擬就順豐房託繼續採用相同的主要目標及主要投資策略。該等策略的若干方面載述如下：

#### (a) 吸引新租戶並探索現有租戶的擴展需求

管理人將與物業管理人及運營管理人密切合作，通過提高順豐房託物業的整體吸引力及市場競爭力，積極探索擴大潛在租戶群的方法。例如，管理人可促進資產增值工程的開展，以滿足現有租戶的擴展需求或新租戶對空間的需求，及／或提供彼等所需的任何其他增值服務。管理人亦將憑藉順豐控股股份集團在進行資產增值工程方面的知識及經驗，識別可更好地利用或改造的物業，以提升相關物業的收益率，並監督此類工程的實施。管理人亦可利用順豐控股股份完善的客戶基礎及網絡(包括中國及全球大型知名企業)探索及物色潛在新租戶。

#### (b) 維持高租用率的同時提高租金率

管理人將通過以下方式積極管理租賃續約及新租賃：(i)預先與租賃到期的租戶磋商租賃；(ii)識別及整頓現行租金低於市場水平的租賃；(iii)積極營銷(連同物業管理人及運營管理人)以確保新租戶租用空置空間；及(iv)管理租金拖欠以盡量減少壞賬。

### (c) 盡量減少物業開支

管理人將在不損害向租戶提供的服務質量的前提下，致力將物業開支降至最低，進一步增加物業收入淨額。管理人將與物業管理人及運營管理人合作，探索改善成本結構(例如減少清潔、安保、電力以及保養開支的物業開支)及提高順豐房託物業整體運營效率的方法。

## 9.2 運營管理人

運營管理人為長沙市宏捷產業園運營管理有限公司(註冊地址位於中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號豐泰產業園區內電商辦公中心)，於2019年8月12日在中國成立。於2022年3月1日，運營管理人與長沙物業公司訂立運營管理協議，據此，運營管理人同意根據該協議所載的原則，在管理人(代表長沙物業公司行事)的監察及監督下，向長沙物業公司提供(由其本身或外包)有關長沙物業的運營及物業管理服務。由於運營管理人為順豐控股股份(為管理人及賣方(為主要基金單位持有人)的控股公司，並由明德控股(一家由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)的間接全資附屬公司，故運營管理人為管理人、主要基金單位持有人及一名董事的聯繫人，因此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段作出適當修訂))。因此，於完成後，運營管理協議項下的交易構成順豐房託的持續關連人士交易。

## 9.3 運營管理協議

根據運營管理協議，運營管理人已同意就長沙物業提供(由其本身或外包)(其中包括)以下服務(即「**運營管理服務**」)，初始期限為2022年3月1日至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：

(i) 管理新租約及續租租約的簽署，並作為租賃代理參與與租戶的條款談判；



- (ii) 執行管理人對長沙物業的營銷、廣告及宣傳策略，包括年度預算及目標；
  - (iii) 尋找潛在租戶、評估租戶、監察租戶的財務狀況、收取租金、管理租戶關係、處理續租事宜以及為租戶提供綜合增值解決方案；
  - (iv) 實施管理人不時制定的租金政策，並在給予租戶任何優惠待遇(上述租賃政策除外)前尋求管理人的建議及批准；及
  - (v) 評估長沙物業的狀況，並定期向管理人報告。
- 
- (b) 倘長沙物業公司尚未委聘物業管理公司或需要更換物業管理公司，則協助長沙物業公司選擇物業管理公司(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)，且倘長沙物業公司已委聘第三方提供上述物業管理服務，則長沙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) 協助長沙物業公司申請、維護及更新長沙物業運營所需的所有證書、執照及許可證，並確保遵守適用的中國法律及法規；
  - (e) 監督租戶對長沙物業的使用，並要求租戶支付租金及其他應收款項(如有)；
  - (f) 監督及協調長沙物業的所有裝修工程(包括整體翻新及大規模裝修)，並協助長沙物業公司及管理人制定資產增值及改造計劃；
  - (g) 實施管理人批准的長沙物業資產增值及改造計劃，包括設計、招標、施工及質量檢驗，並監督長沙物業的日常維護及保養；

- (h) 協助長沙物業公司收取運營收入及其他收入；
- (i) 向長沙物業公司提供財務會計、財務分析、稅務及結算服務等財務服務；
- (j) 確保長沙物業公司維持充足及有效的業務保險範圍；及
- (k) 長沙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一支專責團隊，以執行上文(a)所載的租賃及營銷管理服務。該團隊將只專注於長沙物業，並對長沙物業的所有投資、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長沙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基金單位持有人的利益保持一致。

根據運營管理協議，運營管理人有權向長沙物業公司收取相當於長沙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磋商釐定，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，並須受管理人的持續監督。

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。根據運營管理協議，運營管理人須向管理人提交月度報告，作為其中一項內部控制程序。

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（於運營管理人所屬集團內成員公司間的變動除外），長沙物業公司可終止委聘運營管理人。倘長沙物業公司或長沙物業被出售，長沙物業公司亦可就運營管理人管理中的長沙物業終止聘任運營管理人。

運營管理人的主要人員至少有五年的房地產管理經驗。根據中國法律顧問的意見，除運營管理人於成立時已取得並於後續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運營管理協議下的安排進行運營管理服務毋須任何執照。管理人認為，運營管理人具有足夠的經驗，適合並適於提供運營管理服務。運營管理人有能力並須獨立為順豐房託及基金單位持有人的最佳利益履行順豐房託相關職責。

#### **9.4 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，以降低與長沙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長沙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基金單位持有人的利益保持一致。

對於長沙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，運營管理人仍須向長沙物業公司負責，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

為保護與長沙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，以保護與長沙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。

## 10. 競爭

長沙物業位於長沙臨空經濟開發區，為湖南省內典型的空港高鐵聯動區域，週邊緊鄰主要基礎設施。根據市場顧問報告，長沙物業位置便利，連接市中心，以至其他地區的交通便利。

長沙憑藉其吸引力，吸引了多名投資者及開發商進駐市場，而對長沙物流房地產的市場需求在過去五年期間持續增長。近兩年的倉庫供應熱潮為長沙帶來了大量供應，從而導致相關時期的空置率上升。根據市場顧問報告，在往後數年間，至少四個物流倉庫將在鄰近分區落成，可能會對長沙物業帶來潛在競爭。

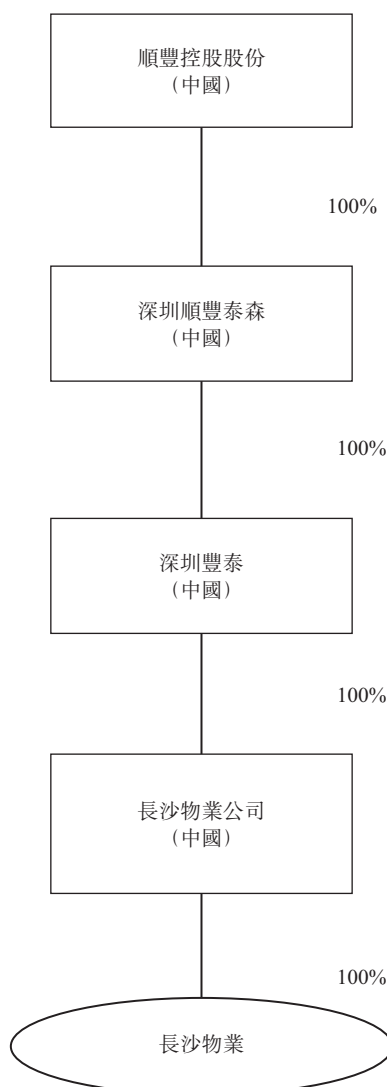
市場顧問已編製市場顧問報告，當中分析(其中包括)長沙物業的競爭狀況。詳情請參閱市場顧問報告，其全文將載於通函附錄6。

在釐定長沙物業是否符合投資政策及選擇標準時，管理人考慮了各種因素，包括(i)收益要求；(ii)資產的質量及地理位置；(iii)出租率；(iv)增長潛力；(v)多元化及擴大順豐房託的現有投資組合；及(vi)來自順豐控股股份的持續支持。詳情請參閱本公告第F節「收購事項的理由及裨益」。

## C. 重組

### 1. 長沙物業於重組前的股權架構

以下簡圖說明長沙物業於緊接重組前的股權及企業架構：



在簽署買賣契約前，順豐控股股份集團已進行一系列交易，主要涉及以下內容：

- (a) 註冊成立目標公司及長沙中間公司；
- (b) 一位個人投資人向長沙物業公司增資1%的股權，該投資人乃順豐控股股份集團及順豐房託集團的獨立第三方（「投資人」）；

(c) 深圳豐泰向長沙中間公司轉讓於長沙物業公司的99%股權；及

(d) 投資人向長沙中間公司轉讓於長沙物業公司的1%股權。

(上文第(a)至(d)步統稱為「重組」)。

## 2. 重組的主要步驟

重組的主要步驟概述如下：

### **(a) 註冊成立目標公司及長沙中間公司**

目標公司於2021年11月30日在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股單一類別無面值股份，其中一股股份於2021年11月30日初始獲配發予陽帆，而陽帆於2022年2月17日將該股份轉讓予賣方。

長沙中間公司於2021年12月28日在香港註冊成立為有限公司。於註冊成立後，長沙中間公司的一股1.00港元繳足股份獲配發及發行予目標公司。

### **(b) 投資人向長沙物業公司增資1%的股權**

根據投資人、深圳豐泰及長沙物業公司訂立的日期為2022年4月6日的增資協議，投資人同意向長沙物業公司出資約人民幣2.3百萬元(相當於約2.8百萬港元)，其中約人民幣1.9百萬元(相當於約2.3百萬港元)注入註冊資本，而其餘款項作為長沙物業公司的資本公積。出資額乃根據各協議方之間的公平商業磋商釐定，當中考慮獨立估值師在中國根據適用的中國公認估值原則進行的估值。

於2022年4月8日上述增資完成後，長沙物業公司由有限責任公司轉為中外合資公司，並分別由深圳豐泰及投資人擁有99%及1%的權益。

**(c) 深圳豐泰向長沙中間公司轉讓於長沙物業公司的99%股權**

根據深圳豐泰與長沙中間公司於2022年4月27日訂立的股權轉讓協議，深圳豐泰同意向長沙中間公司轉讓長沙物業公司的99%股權，代價約為人民幣230.6百萬元(相當於約282.2百萬港元)。該代價乃根據訂約方之間的公平商業磋商，並經計及獨立估值師在中國根據適用的中國公認估值原則進行的估值釐定，並將由長沙中間公司於完成時結算。就釐定代價總額而言，上述轉讓的當前未結算代價金額(為重組應付款項的一部分)被視為目標集團的負債。該未結算代價將動用順豐房託的內部資源及延期離岸定期貸款的提取金額結算，有關詳情載於本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」及第D.4節「收購事項的融資－內部資源」。

**(d) 投資人向長沙中間公司轉讓於長沙物業公司的1%股權**

根據投資人與長沙中間公司於2022年4月27日訂立的股權轉讓協議，投資人同意向長沙中間公司轉讓長沙物業公司的1%股權，代價約為人民幣2.3百萬元(相當於約2.8百萬港元)。該代價乃根據訂約方之間的公平商業磋商，並經計及獨立估值師在中國根據適用的中國公認估值原則進行的估值釐定。有關轉讓的代價已先由順豐控股(為及代表長沙中間公司)悉數結清。此後，順豐控股為結算上述代價而支付的款項構成重組應付款項的一部分，而該款項將由長沙中間公司於完成時動用順豐房託的內部資源及延期離岸定期貸款的提取金額向順豐控股結算，有關詳情載於本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」及第D.4節「收購事項的融資－內部資源」。

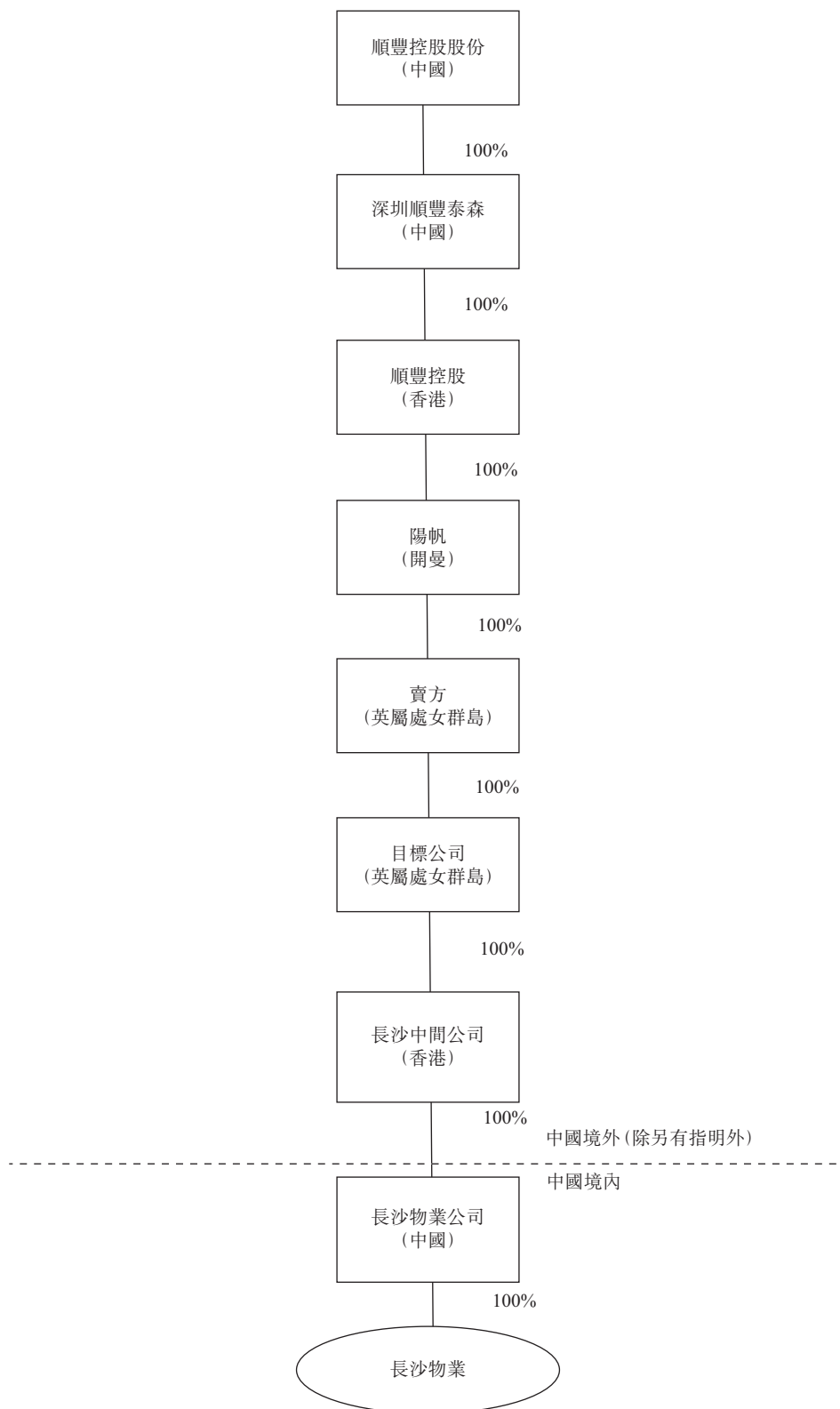
儘管存在上述自深圳豐泰向長沙中間公司轉讓於長沙物業公司的99%股權的未結算代價（將於完成時動用順豐房託的內部資源及延期離岸定期貸款的提取金額結算），中國法律顧問確認(a)已於2022年4月27日訂立有關上述轉讓於長沙物業公司99%及1%股權的協議，並已於2022年5月9日就上述轉讓完成工商登記；及(b)於2022年5月9日完成上述股權轉讓後，長沙物業公司由中外合資企業轉為由長沙中間公司擁有100%權益的外商獨資企業。

鑒於上文所述及根據管理人自中國法律顧問接獲的法律意見及其盡職審查，管理人確認：(i)已就重組完成並取得中國法律法規要求的必要監管備案及批准；及(ii)於本公告日期，重組已根據相關中國法律法規完成。



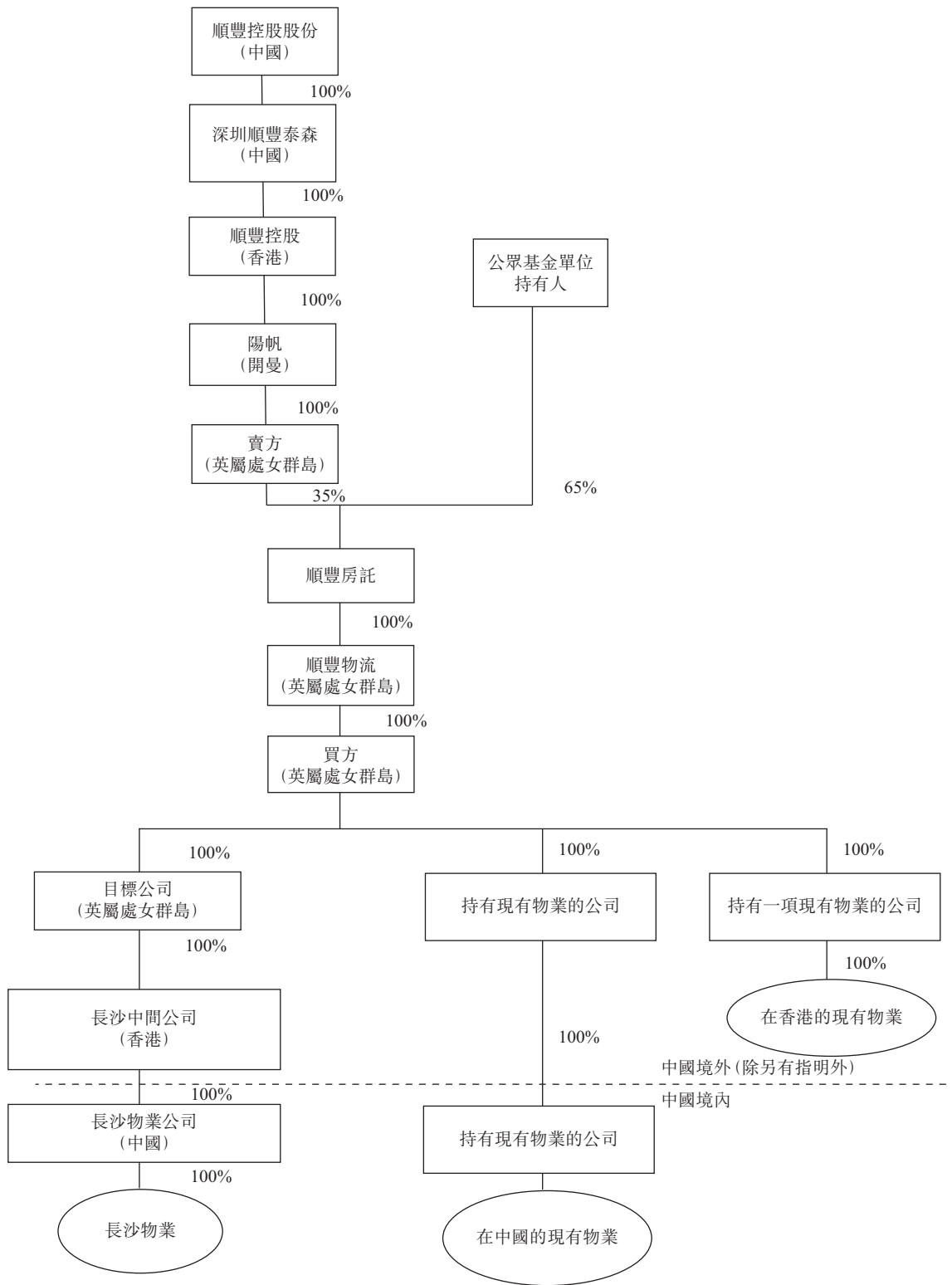
### 3. 長沙物業於最後實際可行日期(重組完成後)的股權架構

以下簡圖說明長沙物業於最後實際可行日期(重組完成後)的股權架構：



#### 4. 長沙物業於完成後的股權架構

以下簡圖說明長沙物業於緊接完成後的股權架構：



## D. 收購事項的融資

### 1. 融資架構

管理人擬以下列方式支付代價總額及其他收購費用及開支：(i)從在岸定期貸款提取的款項中支付最多人民幣267.2百萬元(相當於約327.0百萬元)；(ii)從延期離岸定期貸款提取的款項中支付最多259.0百萬元(相當於約人民幣211.6百萬元)；及(iii)從順豐房託的內部資源中支付約人民幣21.3百萬元(相當於約26.1百萬元)（「融資架構」）。其他收購費用及開支約為9.8百萬元(相當於約人民幣8.0百萬元)。

融資架構乃由管理人經考慮(其中包括)順豐房託的營運資金充足性、最優資產負債比率水平、融資成本及各類現有債務的期限後釐定。

### 2. 在岸定期貸款

於2022年5月30日，長沙物業公司(作為借款人)與招商銀行股份有限公司長沙分行(作為貸款人)(即獨立於順豐控股股份集團及順豐房託集團的第三方)（「在岸貸款人」）訂立一份融資協議（「在岸融資協議」），為其提供本金金額最高為人民幣275.0百萬元(相當於約336.5百萬元)的定期貸款（「在岸定期貸款」）。

在岸定期貸款的期限為自首次提款日起計八年。在岸定期貸款應按全國銀行間同業拆借中心緊接提款日前一個營業日公佈的五年以上貸款市場報價利率上浮90個基點計息並每年更新。提取在岸定期貸款的所得款項(預計金額為人民幣267.2百萬元(相當於約327.0百萬元))將由長沙物業公司於完成時悉數用於結算在岸應付款項，其中約人民幣6.7百萬元(相當於約8.2百萬元)將於2022年內償還，而餘額則將於2023年起至2030年期間償還。在岸定期貸款由(i)於2022年5月30日長沙物業的第一優先按揭；(ii)將於完成後簽立的長沙中間公司持有的長沙物業公司100%股權的押記；及(iii)於2022年5月30日以在岸貸款人為受益人的長沙物業公司租金收款賬戶的押記作擔保。

在岸融資協議載有慣常的違約事件，包括但不限於：(a)未支付在岸融資協議項下任何款項；(b)順豐房託的任何附屬公司發生金融負債交叉違約；(c)失實陳述；(d)無力償債；(e)不合法；(f)進入破產程序；及(g)訴訟。

### 3. 延期離岸定期貸款

於2021年4月29日，星展銀行有限公司(經由其香港分行行事) (「星展香港」)、交通銀行(香港)有限公司及Credit Suisse AG新加坡分行(作為貸款人) (即獨立於順豐控股股份集團及順豐房託集團的第三方)與順豐物流(作為借款人)就以下各項訂立融資協議(「離岸融資協議」)：(a)不超過21.59億港元的承諾定期貸款融資(「離岸定期貸款」)；及(b)不超過250百萬港元的非承諾循環貸款融資(與離岸定期貸款統稱「離岸貸款」)，星展香港擔任離岸貸款的融資代理及抵押代理。於離岸定期貸款的提取期屆滿時(即2021年7月29日)，離岸定期貸款的未使用金額為259.0百萬港元(相當於約人民幣211.6百萬元)。

星展銀行有限公司(經由星展香港行事) (擔任離岸貸款的融資代理及抵押代理)與順豐物流(a)於2022年2月24日訂立離岸融資協議的修訂契約(「第一份修訂契約」)，以延長離岸定期貸款的未使用部分的提款期至2022年4月28日，及(b)於2022年4月19日訂立第一份修訂契約的進一步修訂契約，以延長離岸定期貸款的未使用部分的提款期至2022年10月29日(「延期離岸定期貸款」)。延期離岸定期貸款的期限為自2021年5月17日(即離岸定期貸款的首次提款日)起計五年。延期離岸定期貸款的利率為香港銀行同業拆息加年利率1.10%。延期離岸定期貸款的提款所得款項將由長沙中間公司用於結算完成時的部分重組應付款項。延期離岸定期貸款並無增設額外抵押。

### 4. 內部資源

於完成時，順豐物流(或順豐房託在中國境外註冊成立的另一間全資附屬公司)將向長沙中間公司提供公司間貸款人民幣21.3百萬元(相當於約26.1百萬港元)，用於長沙中間公司於完成時結算重組應付款項的剩餘部分，其中大部分重組應付款項將由長沙中間公司以延期離岸定期貸款的所得款項結算。

其他收購費用及開支約為9.8百萬港元(相當於約人民幣8.0百萬元)，將由順豐房託的內部資源支付。

## 5. 資產負債比率

根據經擴大集團的未經審核備考財務資料(其全文將載於通函附錄4)及其他收購費用及開支，經擴大投資組合的資產負債比率預期將由2021年12月31日約30.6%增加至收購事項後的約35.5%，乃假設：(a)收購事項完成；(b)自延期離岸定期貸款項下提取259.0百萬港元(相當於約人民幣211.6百萬元)結算部分重組應付款項(如本公告上文第D.4節所載，重組應付款項的剩餘部分將由順豐房託的內部資源支付)；及(c)順豐房託於完成時承擔在岸定期貸款及自在岸定期貸款項下提取人民幣267.2百萬元(相當於約327.0百萬港元)結算全部在岸應付款項。管理人相信，在當前市況下，該水平乃屬謹慎預計且留意到其不超過50.0%，即房地產投資信託基金守則所允許的借款限額。

## E. 收購事項的相關費用及收費

### 1. 一般費用

順豐房託就收購事項應付的估計全部費用及收費約為9.8百萬港元(相當於約人民幣8.0百萬元)，並包括收購費用及其他收購費用及開支(包括受託人額外費用)。該等費用及其金額的詳情載於本公告下文第E.2至E.4節。

### 2. 收購費用

於完成時，管理人根據信託契約將有權收取收購費用人民幣2.7百萬元(相當於約3.3百萬港元)，該費用相等於協定物業價值的0.5%**(「收購費用」)**。收購費用將以現金形式向管理人支付。

### 3. 其他收購費用及開支

順豐房託已產生或預期產生與收購事項有關的其他估計費用及開支(包括受託人額外費用、法律費用、顧問費用、專業費用及與收購事項有關的開支)約6.5百萬港元(相當於約人民幣5.3百萬元)**(「其他收購費用及開支」)**。其他收購費用及開支為與收購事項有關的非經常性一次性交易開支。

#### 4. 受託人額外費用

根據信託契約，受託人有權就其承擔的與收購事項有關的職責(該等職責屬特殊性質或在其他方面超出受託人在順豐房託日常業務運作過程中的正常職責範圍)收取額外費用。受託人已與管理人協定，其將就其承擔的與收購事項有關的職責向順豐房託收取一次性額外費用100,000港元(相當於約人民幣82,000元)〔受託人額外費用〕，該款項將以現金形式支付。

#### 5. 完成後的持續費用及收費

根據信託契約：

- (a) 管理人有權每半年為其本身利益自存置財產中收取基本費用，計算方法如下：(i)就各財政年度上半年期間而言，順豐房託於該期間基本費用可供分派收入(按中期未經審核財務報表計算)的10%；及(ii)就各財政年度下半年期間而言，順豐房託於該財政年度基本費用可供分派收入(按經審核財務報表計算)的10%減去前一中期的基本費用(如有)；
- (b) 管理人有權每年為其本身利益自存置財產中收取可變費用，該年度費用應按某一財政年度的每基金單位分派與前一個財政年度的每基金單位分派的差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數的25.0%計算；及
- (c) 受託人有權收取的年度費用現時為根據信託契約計算及調整的存置財產的價值的0.02%，但最低金額為每月66,000港元。

#### F. 收購事項的理由及裨益

COVID-19疫情為宏觀經濟引發前所未有的動盪，亦對全球經濟的各個部分造成沉重打擊。然而，儘管疫情對整體經濟及供應鏈造成影響，物流服務的需求依然保持強勁，因而導致對物流物業產生殷切需求。COVID-19疫情爆發亦加速了消費模式及零售商供應鏈管理的結構性改變，促使零售商及供應商將其物流設施推向現代化並提升能力，以應對該等變化。

根據中國物流信息中心，中國的物流業仍持續發展。2021年，中國國家發展和改革委員會發佈的中國社會物流商品總值(國內市場物流服務需求的指標)同比增長約9.2%，達約人民幣335.2萬億元。2021年中國的物流業景氣指數(由在北京成立並經中國國務院批准的中國物流行業社會組織中國物流與採購聯合會發佈的中國物流業物流活動的早期指標)約為53.4%，較2020年增加1.7個百分點。上述情況反映了物流經濟活動的擴張趨勢。根據上述情況及管理人的觀察，中國的工業物流需求依然強勁及活躍。由電子商務、零售及第三方物流的擴展而帶動的持續需求外，更疊加來自冷鏈及醫療用品行業不斷增加的需求。

根據市場顧問，得益於強勁的租務需求，即使面對大量新增供應，全國主要物流市場的倉庫及相關設施的整體出租率仍保持相對穩定。

董事會(包括所有獨立非執行董事)相信，收購事項將為基金單位持有人帶來下列裨益：

### 1. 可增加收益的收購

預期收購事項將增加現有基金單位持有人的每基金單位分派，並改善順豐房託的盈利。根據通函所載備考可供分派收入及每基金單位分派，倘收購事項於2021年4月29日完成及基於通函「經擴大集團的未經審核備考財務資料」一節(其全文將載於附錄4)所載假設，於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，順豐房託的備考每基金單位分派將由0.1724港元增加8.5%至0.1871港元。

有關進一步資料，請分別參閱通函「收購事項的財務影響－備考可供分派收入及每基金單位分派」及「收購事項的財務影響－基金單位持有人應佔每基金單位備考資產淨值」章節。

## 2. 優質資產

長沙物業為一項優質資產，具有以下競爭優勢：

- (a) 長沙物業分兩期開發，分別於2019年8月及2021年5月竣工。長沙物業為一項現代物流物業，可出租面積合計約為120,055平方米，由五個部分組成，包括以下設施：(i)一座兩層高的坡道式分撥中心；(ii)一座三層高並擁有地下兩層的倉庫；(iii)兩座單層的倉庫；(iv)一座九層高的辦公樓；及(v)三座配套樓宇，並配備有量身訂造的設施(如自動分揀、冷庫及供應鏈支持設施)，以滿足不同物流租戶的需求；
- (b) 長沙物業位於長沙臨空經濟開發區，是湖南省內典型的機場與高鐵聯運區域，緊鄰機場、京港澳高速、長沙繞城高速、長瀏高速、長沙南站及湖南長沙紅星農副產品大市場等重要基礎設施；及
- (c) 長沙物業位於物流服務基地，能高效服務於長沙及中國中部地區，並為客戶提供標準化物流及倉儲設施以及綜合供應鏈解決方案。

## 3. 可靠的錨定租戶支持的高出租率

長沙物業於2022年3月31日的出租率為98.9%，而現有物業於2021年12月31日的平均出租率為95.8%。於2022年3月31日，長沙物業已出租予湖南順豐快運及湖南順豐速運(均為長沙順豐關連租戶)等多個優質租戶，主要用作地區配送的現代物流物業，且亦已出租予多個獨立第三方租戶。於2022年3月31日，長沙順豐關連租戶佔已租出的可出租面積約68.4%。上述長沙順豐關連租戶已訂立新長沙順豐租賃，自2022年5月1日起計為期約4年8個月，租戶可選擇行使權利在初始期限屆滿前三個月內按基本相同的條款(租金除外)再續期五年。於最後實際可行日期，按可出租面積計的長沙物業加權平均租賃屆滿期約為3.9年。

儘管長沙順豐關連租戶佔長沙物業產生的總租金收入的百分比相對較高，但管理人認為該安排對順豐房託有利，乃由於其為順豐房託提供了高度穩定的收入。



#### 4. 合理的價格及潛在的資本價值增長

協定物業價值較長沙物業於2022年3月31日的估值折讓約1.9%。

於2021年4月29日起至2021年12月31日止期間經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表(其將載於通函附錄4)乃在猶如收購事項已於2021年4月29日(順豐房託成立日期)完成的情況下計算得出。於2021年4月29日起至2021年12月31日止期間長沙物業公司的備考物業淨收入(即29.5百萬港元(相當於人民幣24.4百萬元))乃使用相同基準並假設長沙順豐租賃於完成時仍然有效及運營管理協議於2021年4月29日生效(其詳情將載於通函附錄4的附註13及附註14)而計算得出。根據於2021年4月29日起至2021年12月31日止期間的備考物業收入淨額約人民幣24.4百萬元及估值約人民幣550.4百萬元，長沙物業的年化備考物業淨收益率約為6.6%。

長沙物業公司的年化備考物業淨收益率與順豐房託在中國的現有物業的年化物業淨收益率約為7.3%相若。於2021年12月31日，順豐房託在中國的現有物業的年化物業淨收益率按順豐房託集團在中國的年化物業收入淨額(即2021年5月13日(順豐房託收購買方的日期)至2021年12月31日期間)除以在中國的現有物業的相應價值計算。

#### 5. 資產多元化及擴大

順豐房託的現有物業位於香港、佛山及蕪湖，均為現代物流物業，包括配備自動分揀、冷藏及供應鏈支持設施的分撥中心。該等物業均策略性地位於香港及中國主要物流樞紐內，毗鄰主要機場、海港、鐵路、高速公路及交通樞紐。

收購事項將擴大順豐房託物業組合的總值及可出租面積分別約10.3%及39.0%，將為順豐房託在華中地區的首次投資。收購事項將使順豐房託的組合資產的位置及構成多元化，並減少順豐房託所面臨的集中風險及與依賴現有物業產生收入有關的其他風險。此外，收購事項將降低順豐房託投資組合中物業的平均賬齡(由4.0年降至3.8年)。

於完成後，順豐房託亦可通過加強運營協同效應，在滿足租戶要求及共享資產管理資源方面，實現更好的規模經濟效益。

## 6. 順豐控股股份的持續支持

收購事項乃順豐房託與順豐控股股份協同努力的結果。儘管順豐房託根據優先購買權契約享有對長沙物業的優先購買權，但有關收購事項的磋商及執行過程取決於順豐房託與順豐控股股份之間的密切合作，這亦表明後者對順豐房託未來前景的持續支持及信心。

## G. 收購事項的財務影響

通函將涵蓋收購事項對順豐房託備考財務影響的資料。具體而言，其將涵蓋以下有關資料：

- (a) 收購事項完成對順豐房託財務狀況的影響；
- (b) 於2021年4月29日(順豐房託成立日期)至2021年12月31日，收購事項對可供分派收入及每基金單位分派的備考財務影響(按猶如收購事項已於2021年4月29日完成及順豐房託已於2021年4月29日至2021年12月31日持有並經營長沙物業的基準)；
- (c) 於2021年12月31日，收購事項對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值的備考財務影響(按猶如收購事項已於2021年12月31日完成的基準)；及
- (d) 於2021年12月31日，收購事項對順豐房託資本化及資產負債比率的備考財務影響(按猶如收購事項已於2021年12月31日完成的基準)。

就上述計算所用的基準及假設，請參閱通函。

## H. 持續關連人士交易

### 1. 背景

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則已作修訂，以使(其中包括)適用於房地產投資信託基金的關連人士交易規定與聯交所上市公司規定基本一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時頒佈的指引另行規定外，所有房地產投資信託基金的關連人士交易將於適當可行範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定加以規限，包括若干關連人士交易是否屬持續關連人士交易、可獲得豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、報告、年度審閱及其他規定。所有預先存在豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或直至另行修訂或撤銷。

### 2. 與順豐控股股份集團進行的非豁免持續關連人士交易

#### 2.1 運營管理協議

於2022年3月1日，長沙物業公司與運營管理人訂立運營管理協議，據此，運營管理人應就長沙物業提供運營管理服務，初始期限自2022年3月1日至2023年12月31日(於初始期限屆滿後，雙方可協定延長，惟須符合房地產投資信託基金守則及上市規則的相關要求)。

有關運營管理協議的詳情，請參閱本公告第B.9.3節「長沙物業－管理策略－運營管理協議」。

##### 2.1.1 過往數字吸引新租戶及探索現有租戶的擴張需求

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運營管理人支付的運營及物業管理服務費分別為零、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)。

## 2.1.2 年度上限

於截至2022年12月31日止六個月及截至2023年12月31日止年度，運營管理協議項下總應付費用分別將不超過人民幣0.6百萬元(相當於約0.7百萬港元)及人民幣1.2百萬元(相當於約1.5百萬港元)(「**建議年度上限**」)。

建議年度上限乃參考以下各項計算：(i)長沙物業現存租約項下應收的年度租金及管理服務費(作為計算應付物業管理費的基準)；(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)就長沙順豐租賃而言，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。釐定建議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運營管理人支付的運營及物業管理服務費的增幅，乃誠如上述第H.2.1.1節所示由於運營管理人於截至2021年12月31日止年度以及截至2022年及2023年12月31日止年度按不同比率收取運營及物業管理服務費。

建議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。

## 2.1.3 運營管理協議的理由及裨益

管理人認為，鑒於運營管理人已與長沙物業公司建立業務關係，並了解長沙物業公司的運營、標準及特定需求，故運營管理人有能力提供運營及物業管理服務。因此，預期運營管理協議項下的安排將具成本效益、權宜及有利於順豐房託的業務營運，因此，管理人認為運營管理協議整體上有利於順豐房託及其基金單位持有人。

## 2.1.4 應用房地產投資信託基金守則及上市規則

由於運營管理人為順豐控股股份(即管理人及賣方(為主要基金單位持有人)的控股公司，並由明德控股(一家由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)的間接全資附屬公司，故運營管理人為管理人、主要基金單位持有人及一名董事的聯繫人，因此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段作出適當修改))。因此，運營管理協議項下的交易於完成後構成順豐房託的持續關連人士交易。由於運營管理協議項下擬進行的交易的適用百分比率超過0.1%但低於5%(即使根據上市規則第14A.81條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)與順豐房託的其他間接全資附屬公司及順豐控股股份的其他間接全資附屬公司之間就位於中國的現有物業而訂立的現有運營管理協議項下的交易合併計算)，該等交易將須遵守上市規則第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)項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

於重續運營管理協議後，順豐房託將重新遵守適用披露及／或獨立基金單位持有人的批准規定以及房地產投資信託基金守則及上市規則項下的其他規定。倘建議年度上限的期限(根據運營管理協議進行的交易受其規限)於任何有關交易的期限終止前屆滿且並無續期，則順豐房託將就有關超出期限的交易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。

## 2.2 長沙順豐租賃

### 2.2.1 順豐租賃框架協議

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框架協議，以規定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(「**順豐租賃框架協議**」)。順豐房託的附屬公司(作為業主)將不時與順豐關連租戶訂立條款與順豐租賃框架協議一致的個別順豐租賃。

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，此後自動續期連續五年(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－與順豐關連人士的非豁免持續關連人士交易－順豐租賃框架協議」一節。

管理人已申請而證監會已授出順豐房託就順豐租賃框架協議項下的交易對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)項下公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定的豁免(「順豐租賃持續關連人士交易豁免」)，惟須符合(其中包括)截至2021年、2022年、2023年、2024年、2025年及2026年12月31日止六個年度各年順豐租賃框架協議項下交易的總交易價值分別不得超過年度上限344.4百萬港元、375.8百萬港元、393.7百萬港元、412.5百萬港元、432.2百萬港元及453.0百萬港元(「順豐租賃年度上限」)的規定。有關順豐租賃持續關連人士交易豁免的詳細條款，請參閱發售通函中「關連人士交易－就非豁免順豐持續關連人士交易請求豁免的申請」一節。

### 2.2.2 長沙順豐租賃的理由及裨益

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，管理人認為，與長沙順豐關連租戶(管理人認為屬優質租戶)訂立長沙順豐租賃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，因此，管理人認為長沙順豐租賃整體上有利於順豐房託及其基金單位持有人。

### 2.2.3 應用房地產投資信託基金守則及上市規則

由於長沙順豐租賃的各長沙順豐關連租戶均為順豐控股股份(即管理人及賣方(為主要基金單位持有人)的控股公司並由明德控股(由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)的附屬公司，故各長沙順豐關連租戶均為管理人、主要基金單位持有人及一名董事的聯繫人，因此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段作出適當修改))。因此，長沙順豐租賃項下的交易於完成後構成順豐房託的持續關連人士交易。

於完成日期仍然有效的各長沙順豐租賃均在順豐租賃框架協議及順豐租賃持續關連人士交易豁免中予以規定，並符合該等協議的條款，而有關長沙順豐租賃項下的交易(連同有關現有物業的其他現有順豐租賃項下的交易)預期將不會超過順豐租賃年度上限。因此，長沙順豐租賃項下的交易將須遵守上市規則第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)項下報告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守上市規則第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)項下公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

倘順豐租賃年度上限的期限(根據長沙順豐租賃進行的交易受其規限)於任何有關交易的期限終止前屆滿且並無續期，則順豐房託將就有關超出期限的交易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。

### 3. 與順豐控股股份集團進行的完全豁免持續關連人士交易

#### 3.1 長沙順豐租賃擔保

##### 3.1.1 條款概要

於2022年5月1日，深圳順豐泰森(作為擔保人)與長沙物業公司(作為受益人)就湖南順豐速運的長沙順豐租賃訂立一份擔保協議(「長沙順豐租賃擔保」)。根據長沙順豐租賃擔保，深圳順豐泰森同意就長沙物業公司因湖南順豐速運在履行及遵守其在相關長沙順豐租賃項下的義務時的任何違約行為或疏忽而可能蒙受的所有索賠、損害、要求、損失、責任、費用、成本及開支向長沙物業公司進行賠償，惟須受相當於相關長沙順豐租賃期限的最後12個月內應付租金的限額所規限。深圳順豐泰森亦同意對湖南順豐速運就相關長沙順豐租賃所載及湖南順豐速運應遵守及履行的所有義務、契諾、條款及條件承擔責任。長沙順豐租賃擔保將一直存在並生效，直至相關長沙順豐租賃期限屆滿或其任何延續或重續期滿三年為止。

### 3.1.2 長沙租賃擔保的理由及裨益

長沙租賃擔保為長沙物業的收入流提供了額外的確定性，並提高向基金單位持有人分派的穩定性。此外，管理人認為長沙租賃擔保按對順豐房託有利的商業條款訂立。因此，管理人認為長沙租賃擔保整體上有利於順豐房託及其基金單位持有人。

### 3.1.3 應用房地產投資信託基金守則及上市規則

深圳順豐泰森(為賣方(為主要基金單位持有人)及管理人的間接控股公司，並為順豐控股股份的直接全資附屬公司，而順豐控股股份則由明德控股(由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權)為管理人的聯繫人、主要基金單位持有人的聯繫人及一名董事的聯繫人，因此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段作出適當修訂))。因此，根據房地產投資信託基金守則，長沙順豐租賃擔保項下的交易於完成後構成順豐房託的持續關連人士交易。由於長沙順豐租賃擔保乃為順豐房託的附屬公司(即完成後的長沙物業公司)的利益而授出，故長沙順豐租賃擔保構成順豐房託自關連人士獲得的財務資助(定義見上市規則第14A.24(4)條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂))，其按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以順豐房託集團的資產作抵押。因此，長沙順豐租賃擔保將於完成後獲豁免遵守上市規則第14A.90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。

## 4. 關於持續關連人士交易的意見

### 4.1 董事會

董事會(包括獨立非執行董事)認為，順豐持續關連人士交易(就運營管理協議項下的交易而言，包括建議年度上限及計算該等上限的基準)及長沙順豐租賃擔保項下的交易乃：(i)於順豐房託集團日常及一般業務過程中進行；(ii)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(iii)按正常商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理，且符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益。



## 4.2 受託人

基於並完全依賴(1)董事會於「致基金單位持有人函件」中的意見將作為通函的附件以及管理人提供的資料及保證；及(2)通函「致基金單位持有人函件」第9.6.2節所載的獨立物業估值師的意見，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：

- (a) 不反對管理人進行運營管理協議下的交易；
- (b) 認為運營管理協議的條款(包括建議年度上限及計算該等上限的基準)是：(i)在順豐房託集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)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(iii)按正常商業條款公平釐定，屬公平合理，符合順豐房託及基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 確認根據房地產投資信託基金守則或信託契約，訂立運營管理協議不需要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，不應視為受託人對順豐持續關連人士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。

## I. 目標集團的財務資料

目標公司於2021年11月30日(目標公司註冊成立日期)起至2021年12月31日止期間的歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號編製。於2021年11月30日起至2021年12月31日止期間的虧損(除所得稅前及除所得稅後)載列如下：

**於2021年  
11月30日  
(註冊成立日期)起  
至2021年12月31日  
止期間  
千港元**

除所得稅前虧損	(22)
期內虧損及全面虧損總額	(22)

目標公司於2021年12月31日的經審核綜合資產總額及經審核綜合負債淨額分別為零及約22,000港元。

長沙物業公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的綜合歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號編製。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的利潤淨額(除所得稅前及除所得稅後)載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前溢利	27,612	19,934	23,811
年內溢利及全面收益總額	20,660	14,936	17,852

長沙物業公司於2019年、2020年及2021年12月31日的經審核資產總額分別約為人民幣413百萬元、人民幣491百萬元及人民幣565百萬元。長沙物業公司於2019年、2020年及2021年12月31日的經審核資產淨值分別約為人民幣192百萬元、人民幣207百萬元及人民幣225百萬元。

## J. 收購事項各方的資料

### 1. 順豐房託及買方

順豐房託乃為一項以信託契約信託基金單位形式組成的香港集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。於收購事項前，順豐房託主要於香港、中國內地的佛山及蕪湖從事物業投資業務。管理人為順豐房託資產管理有限公司(陽帆的直接全資附屬公司)，管理人的主要業務活動為順豐房託的管理人。

買方為於英屬處女群島註冊成立由順豐房託全資擁有的特殊目的公司，主要從事投資控股。買方目前為順豐房託投資於現有物業的間接控股公司，於完成後，買方亦將為順豐房託投資於長沙物業的間接控股公司，有關投資將由買方獨立持有且可能售出。

## 2. 賣方、目標公司、長沙中間公司及長沙物業公司

賣方於英屬處女群島註冊成立，乃由陽帆直接全資擁有。於完成前賣方持有目標公司的全部已發行股本。

目標公司於英屬處女群島註冊成立，並持有長沙中間公司的全部已發行股本，而長沙中間公司將持有長沙物業公司的全部股權。於最後實際可行日期，長沙物業公司擁有長沙物業。

就管理人所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(a)賣方、目標公司、長沙中間公司及長沙物業公司各方主要從事投資控股；及(b)賣方、目標公司、長沙中間公司及長沙物業公司概無擁有任何經營活動、資產或業務，惟長沙物業公司持有長沙物業並從事與之相關的經營活動及業務。

## 3. 順豐控股

順豐控股乃於香港註冊成立的公司，為順豐控股股份的直接全資附屬公司。順豐控股主要從事投資控股。

## 4. 最終控股公司及最終控制人

就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，賣方、順豐控股及買方各自的最終控股公司為明德控股(主要從事投資控股)及其最終控制人為王衛先生。

# K. 監管影響

## 1. 關連及主要交易

於最後實際可行日期，(i)順豐控股股份全資擁有賣方(亦為順豐房託的主要基金單位持有人，持有35%已發行基金單位)及管理人；及(ii)順豐控股股份由明德控股(由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權。因此，順豐控股股份及賣方各自為管理人的聯繫人，而賣方亦為一名董事的聯繫人，因此順豐控股股份及賣方各自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段作出適當修訂))。因此，收購事項構成順豐房託的關連人士交易，且由於適用百分比率超過5%，收購事項須遵守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段作出適當修訂)項下有關公告、通函、申報及獨立基金單位持有人批准的規定。

此外，由於收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成順豐房託的主要交易，須遵守房地產投資信託基金守則第10章及上市規則第14章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關通知、公告、通函及基金單位持有人批准的規定。

## 2. 普通決議案

有關需批准收購事宜的普通決議案，請參閱基金單位持有人特別大會通告。

## 3. 投票限制

根據信託契約及房地產投資信託基金守則第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買賣契約及其項下擬進行的交易的交易方，因此被認為於將提交批准的有關需批准收購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280,000,000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35%。

據管理人於作出一切合理查詢後所盡知、盡悉及盡信，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收購事宜的普通決議案放棄投票。

#### 4. 管理人有酌情權

為免生疑問，基金單位持有人應注意，儘管有關批准需批准收購事宜的普通決議案已獲通過：(1)管理人並無義務，且在任何時候均可以酌情決定是否提取延期離岸定期貸款及在岸定期貸款；及(2)鑒於完成取決於若干條件的滿足，倘若任何條件在最後截止日期之前並未獲達成或豁免(如適用)，管理人可能不會進行收購事項。

### I. 推薦建議

#### 1. 董事會

考慮到本公告所述有關需批准收購事宜的原因、條款及所考慮的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)(王衛先生、伍瑋婷女士及何捷先生除外)經考慮管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則下的職責後，認為收購事項及買賣契約下擬進行的交易為：(i)於順豐房託的日常及一般業務過程中訂立；(ii)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(iii)按正常商業條款公平進行，屬公平合理，且符合順豐房託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會(包括獨立非執行董事)(王衛先生、伍瑋婷女士及何捷先生除外)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有關需批准收購事宜的普通決議案。

由於管理人的主席兼非執行董事王衛先生、管理人的非執行董事伍瑋婷女士及管理人的非執行董事何捷先生於順豐控股股份集團擔任董事職務、持有股份權益、擔任高級管理職位及／或顧問或諮詢職務，彼等均已放棄就管理人有關需批准收購事宜的相關董事會決議案投票。除上述披露外，並無任何董事於需批准收購事宜中擁有重大利益，因此須就管理人有關需批准收購事宜的相關董事會決議案放棄投票。

## 2. 受託人的意見

基於並完全依賴於以下各項：(1)董事會於「致基金單位持有人函件」中的意見將作為通函的附件以及管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；(3)獨立董事委員會函件；(4)獨立物業估值師的估值報告；及(5)市場顧問報告，在各情況下，如通函所載，受託人考慮到信託契約及房地產投資信託基金守則所載的職責後，不反對管理人在獲得獨立基金單位持有人批准後進行買賣契約項下擬進行的交易，並認為收購事項及買賣契約項下擬進行的交易：(i)符合順豐房託的投資目標及策略，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)屬公平合理並符合順豐房託、獨立基金單位持有人及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而提供，不應被視為受託人對需批准收購事宜的價值或影響的建議或陳述，原因是受託人並無對有關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職責。因此，受託人敦請所有基金單位持有人(包括對需批准收購事宜的價值或影響存疑的人士)尋求彼等自身的財務或其他專業意見。

獨立董事委員會及獨立財務顧問各自關於需批准收購事宜的意見將載於通函內。

## M. 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據上市規則第14A.40條，董事會已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以就需批准收購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，新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就需批准收購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。

## N. 基金單位持有人特別大會及暫停基金單位持有人登記

基金單位持有人特別大會將於2022年6月22日(星期三)上午11時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓漆咸廳舉行，旨在(其中包括)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中所載需批准收購事宜的普通決議案。

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2022年6月21日(星期二)至2022年6月22日(星期三)(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2022年6月20日(星期一)下午4時30分前送達香港皇后大道東183號合和中心54樓的基金單位登記處，以辦理登記。

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

## O. 指示性時間表

請參閱下文載列相關事件主要日期的指示性時間表：

事件	日期及時間
寄發通函以及基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人特別大會代表委任表格	2022年6月7日(星期二)
遞交基金單位轉讓文件以符合出席基金單位持有人特別大會及於會上投票的資格的最後日期及時間	2022年6月20日(星期一)下午4時30分
暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續以釐定基金單位持有人出席基金單位持有人特別大會及於會上投票的資格	2022年6月21日(星期二)至2022年6月22日(星期三)(包括首尾兩天)
提交基金單位持有人特別大會代表委任表格的最後日期及時間	2022年6月20日(星期一)上午11時正
基金單位持有人特別大會記錄日期	2022年6月22日(星期三)

## 倘於基金單位持有人特別大會尋求的批准獲得通過：

提取在岸定期貸款

預期將於緊接完成前或於完成時

提取延期離岸定期貸款

預期將於緊接完成前或於完成時

完成

完成條件獲達成及／或豁免日期(如適用)後五個營業日，或有關各方書面協定的其他日期

順豐房託將根據適用監管規定於適當時候就該等預期將於基金單位持有人特別大會後發生的事件刊發進一步公告。

收購事項的完成須待(其中包括)於基金單位持有人特別大會上取得獨立基金單位持有人的批准後方可作實，故此可能會或可能不會落實。因此，基金單位持有人及順豐房託的潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## P. 釋義

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

「會計師報告」	指	(a)有關目標公司的會計師報告，其全文將載於通函附錄2A；及(b)有關長沙物業公司的會計師報告，其全文將載於通函附錄2B。
「收購事項」	指	順豐房託(透過買方)根據買賣契約透過購入銷售股份向賣方建議收購長沙物業。
「收購費用」	指	具有本公告第E.2節「收購事項的相關費用及收費－收購費用」所賦予該詞的涵義。



「需批准收購事宜」	指	須由獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准的事項，即收購事項及買賣契約項下擬進行的交易，更多詳情載於本公告。
「協定物業價值」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「年度可供分派收入」	指	於某一財政年度，由管理人根據順豐房託於該財政年度內的經審核財務報表計算得出的金額，即順豐房託集團於該財政年度內的綜合經審核除稅後純利(並根據信託契約進行調整)，不含任何從資本中作出的額外酌情分派。
「估值」	指	人民幣550.4百萬元(相當於約673.6百萬港元)，即獨立物業估值師對長沙物業於2022年3月31日評估的價值。
「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。
「每出租平方米的平均月租金」	指	就有關期間而言，租金收入(包括管理費)除以該有關期間內每個月根據租約所租賃面積的總和(按平方米計)。
「基本費用可供分派收入」	指	就任何期間而言，於計入該期間內應付管理人的基本費用及可變費用之前所計算的中期可供分派收入或年度可供分派收入(如適用)金額。
「董事會」	指	董事會。
「建築顧問」	指	戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司，為獨立第三方。

「第7號公告」	指	中國國家稅務總局發佈並經不時修訂或補充的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)，包括任何類似或替代公告或有關境外間接轉讓中國境內「機構或場所」財產、中國境內房地產、於中國居民企業的股權及非居民企業直接持有的任何其他財產的中國稅收處理法律，根據中國企業所得稅法(包括中國針對規避中國稅收的任何適用法律)的條文，有關轉讓導致非居民企業的企業所得稅責任。
「營業日」	指	持牌銀行於香港及中國開門辦理一般業務的任何一日(不包括星期六、星期日、香港或中國的公眾假期，以及於上午9時正至下午5時正之間的任何時間於香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日)。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「長沙中間公司」	指	長沙豐泰(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為長沙物業公司100%股權的直接擁有人，而長沙物業公司擁有長沙物業。
「長沙物業」	指	收購事項之標的資產，其詳情載於本公告第B.3節「長沙物業－主要資料」。
「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，為長沙物業的直接擁有人。

「長沙順豐關連租戶」	指	長沙順豐租賃項下的順豐關連租戶，於最後實際可行日期，包括深圳順豐同城、湖南順豐快運及湖南順豐速運。
「長沙順豐租賃擔保」	指	具有本公告第H.3.1節「持續關連人士交易－與順豐控股股份集團進行的完全豁免持續關連人士交易－長沙順豐租賃擔保」所賦予該詞的涵義。
「長沙順豐租賃」	指	與長沙物業有關的順豐租賃。
「通函」	指	<p>管理人將寄發予基金單位持有人的通函，當中載有(其中包括)：</p> <p>(a)董事會致基金單位持有人函件，當中載有根據需批准收購事宜將予考慮之事項的進一步資料；</p> <p>(b)獨立董事委員會致獨立基金單位持有人函件，內容有關根據需批准收購事宜將予考慮之事項；</p> <p>(c) 獨立財務顧問函件，當中載有其就需批准收購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的意見；</p> <p>(d)目標公司的會計師報告；</p> <p>(e)長沙物業公司的會計師報告；</p> <p>(f)經擴大集團的未經審核備考財務資料；</p> <p>(g)獨立物業估值師的物業估值報告；</p> <p>(h)市場顧問報告；及</p> <p>(i)基金單位持有人特別大會通告。</p>
「完成」	指	根據買賣契約完成收購事項，更多詳情載於本公告第A.2.3節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的完成」。
「完成日期」	指	完成落實之日期。

「交割報表」	指	有關目標集團於完成日期營業時間結束時的交割報表，該交割報表將：(a)於完成日期後的三個月內由賣方編製及由羅兵咸永道會計師事務所審閱；及(b)由賣方、買方及管理人(以作為順豐房託管理人身份)於收到買方報表後的十個營業日內協定，且倘未訂有相關協議，則由羅兵咸永道會計師事務所履行協定程序或根據買賣契約審閱有關交割報表。
「條件」	指	具有本公告第A.2.2節「收購事項－買賣契約的主要條款－買賣契約項下的先決條件」所賦予該詞的涵義。
「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。
「COVID-19」	指	2019冠狀病毒病。
「星展香港」	指	具有本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。
「優先購買權契約」	指	日期為2021年4月29日由順豐控股股份以受託人(以作為順豐房託受託人身份)及管理人(以作為順豐房託管理人身份)為受益人簽署的優先購買權契約。
「存置財產」	指	順豐房託的全部資產，包括順豐房託的投資組合中持有的現有物業以及於完成後目標集團的資產。
「董事」	指	管理人的董事。
「分撥中心」	指	物流樞紐，配備設施及設備，以執行加工、包裝、倉儲、分揀、配送等綜合物流功能，其規模通常較大，一般為物流企業的特定程序而訂製。
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派。

「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，將予召開以考慮及酌情通過有關批准需批准收購事宜的普通決議案。
「基金單位持有人特別大會通告」	指	將載入通函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需批准收購事宜。
「基金單位持有人特別大會記錄日期」	指	2022年6月22日(星期三)，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。
「經擴大集團」	指	順豐房託與完成後的目標集團的統稱。
「經擴大投資組合」	指	現有物業與完成後的長沙物業的統稱。
「估計交割報表」	指	目標集團於完成日期營業結束時的備考財務狀況表，將由賣方於完成日期前至少五個營業日提交。
「現有物業」	指	順豐房託於2021年4月29日(順豐房託成立日期)起至2021年12月31日止期間的年報中所描述於最後實際可行日期順豐房託當時持有的物業。
「延期離岸定期貸款」	指	具有本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。
「融資架構」	指	具有本公告第D.1節「收購事項的融資－融資架構」所載的涵義。
「第一份修訂契約」	指	具有本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。

「不可抗力事件」	指	具有本公告第B.8.2節「長沙物業－租賃協議－長沙順豐租賃的其他關鍵條款」所載的涵義。
「建築面積」	指	就長沙物業而言，長沙物業的建築面積，即樓宇外牆內各樓層面積，連同樓宇內各陽台面積(以陽台整體尺寸計算，包括每邊厚度)，並計入樓宇外牆厚度，但不包括只為或擬用作停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、物料回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供的其他類型設施，或接收通訊及廣播服務的設施，或僅為安放升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務等機器或設備的樓面空間。
「可出租面積」	指	就長沙物業而言，包括由長沙物業公司釐定的長沙物業於某一特定時間可予出租的建築面積部分。
「租金收入」	指	因租戶租賃長沙物業內的空間而應收租戶的租金收入及管理費。
「廣東順心」	指	廣東順心快運有限公司，一間於中國成立的有限公司，為順豐控股股份的間接非全資附屬公司。
「香港銀行同業拆息」	指	銀行於香港銀行同業市場提供的指定期限(介乎隔夜至一年)港元貸款利率。
「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。

「香港政府」	指	香港政府。
「湖南順豐快運」	指	湖南順豐快運有限公司，一間於中國成立的有限公司，為順豐控股股份的間接非全資附屬公司及長沙順豐關連租戶。
「湖南順豐速運」	指	湖南順豐速運有限公司，一間於中國成立的有限公司，為順豐控股股份的間接全資附屬公司及長沙順豐關連租戶。
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則。
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立的獨立委員會，以就需批准收購事宜向獨立基金單位持有人提供意見，其成員包括陳懷林先生、陳明德先生、何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)、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	新百利融資有限公司，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，即獲委任就需批准收購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。
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為順豐房託的總估值師。
「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。
「初始期限到期日」	指	具有本公告第B.8.1節「長沙物業－租賃協議－期限」所賦予該詞的涵義。

「初始股份代價」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「公司間應付款項」	指	在岸應付款項及重組應付款項的統稱。
「中期可供分派收入」	指	於任何分派期間，管理人根據順豐房託於該分派期間的中期未經審核財務報表並經計及根據信託契約作出的調整而計算的金額，即指順豐房託於該分派期間的綜合純利(扣除稅款撥備後)，不包括任何額外的酌情資本分派。
「投資人」	指	具有本公告第C.1節「重組－長沙物業於重組前的股權架構」所賦予該詞的涵義。
「最後實際可行日期」	指	2022年5月31日(星期二)，即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。
「租約」	指	就長沙物業內的處所向租戶批出的租約，而「各租約」亦據此解釋。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「最後截止日期」	指	2022年8月31日，或買方與賣方書面協定的其他日期。
「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，於最後實際可行日期由陽帆直接全資擁有，並由順豐控股股份間接全資擁有。



「市場顧問」	指	戴德梁行有限公司，為獨立第三方。
「市場顧問報告」	指	由市場顧問編製的報告，其全文將載於通函附錄6。
「市場租金方案」	指	具有本公告第B.8.1節「長沙物業－租賃協議－期限」所賦予該詞的涵義。
「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，於最後實際可行日期直接持有順豐控股股份約55%股權並由董事王衛先生擁有99.9%。
「出租率」	指	就長沙物業而言，租戶所佔用的可出租面積佔長沙物業總可出租面積的百分比。
「發售通函」	指	順豐房託於2021年5月5日發佈與首次公开发售及基金單位於聯交所主板上市有關的發售通函。
「離岸融資協議」	指	具有本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。
「離岸貸款」	指	具有本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。
「離岸定期貸款」	指	具有本公告第D.3節「收購事項的融資－延期離岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。
「在岸融資協議」	指	具有本公告第D.2節「收購事項的融資－在岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。
「在岸貸款人」	指	具有本公告第D.2節「收購事項的融資－在岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。

「在岸應付款項」	指	長沙物業公司所欠深圳順豐泰森(為順豐控股股份的直接全資附屬公司)的款項，於緊接完成前該款項將為約人民幣267.2百萬元(相當於約327.0百萬港元)。
「在岸償還金額」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「在岸定期貸款」	指	具有本公告第D.2節「收購事項的融資－在岸定期貸款」所賦予該詞的涵義。
「運營管理協議」	指	長沙物業公司與運營管理人就提供運營管理服務所訂立日期為2022年3月1日的運營管理協議。
「運營管理費」	指	具有本公告第B.9.3節「長沙物業－管理策略－運營管理協議」所賦予該詞的涵義。
「運營管理服務」	指	具有本公告第B.9.3節「長沙物業－管理策略－運營管理協議」所賦予該詞的涵義。
「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。於最後實際可行日期，運營管理人為順豐控股股份的間接全資附屬公司。由於順豐控股股份由明德控股(一間於中國成立及由董事王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有約55%股權，同時順豐控股股份亦間接擁有管理人及順豐房託的一名主要基金單位持有人(即賣方)，因此運營管理人為管理人、賣方(即主要基金單位持有人)及一名董事的聯繫人，並因而為順豐房託的關連人士。

「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。
「其他收購費用及開支」	指	具有本公告第E.3節「收購事項的相關費用及收費－其他收購費用及開支」所賦予該詞的涵義。
「第一階段地塊」	指	具有本公告第B.1節「長沙物業－概況」所賦予該詞的涵義。
「第二階段地塊」	指	具有本公告第B.1節「長沙物業－概況」所賦予該詞的涵義。
「中國」	指	中華人民共和國。
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機構或(倘文義所指)其中任何部門。
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，為獨立第三方。
「建議年度上限」	指	具有本公告第H.2.1節「持續關連人士交易－與順豐控股股份集團進行的非豁免持續關連人士交易－運營管理協議」所賦予該詞的涵義。
「買方」	指	金紫荊物流控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及順豐房託的間接全資附屬公司。
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金。
「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，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。

「已續期長沙順豐租賃」	指	具有本公告第B.8.1節「長沙物業－租賃協議－期限」所賦予該詞的涵義。
「重組」	指	具有本公告第C.1節「重組－長沙物業於重組前的股權架構」所賦予該詞的涵義。
「重組應付款項」	指	(a)長沙中間公司結欠深圳豐泰的款項，於緊接完成前將為約人民幣230.6百萬元(相當於約282.2百萬港元)，即根據重組向長沙中間公司轉讓長沙物業公司註冊資本中99%股權的未付代價金額；及(b)長沙中間公司結欠順豐控股的款項，於緊接完成前將為約人民幣2.3百萬元(相當於約2.8百萬港元)，即相當於根據重組將長沙物業公司註冊資本中1%股權轉讓予長沙中間公司的未付代價金額。
「重組還款金額」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「買賣契約」	指	由買方、管理人(以順豐房託管理人的身份)、賣方及順豐控股(作為擔保人)就買方收購銷售股份所訂立日期為2022年6月2日的買賣契約。
「銷售股份」	指	目標公司的唯一已發行股份。

「賣方」或「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英屬處女群島商業公司，為持有順豐房託35%已發行基金單位的主要基金單位持有人，亦為目標集團的直接擁有人，而目標集團擁有長沙物業。
「順豐關連租戶」	指	順豐租賃的租戶或被許可人。
「順豐持續關連人士交易」	指	運營管理協議及長沙順豐租賃以及其項下擬進行的交易。
「順豐控股」	指	順豐控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為深圳順豐泰森的直接全資附屬公司。
「順豐租賃年度上限」	指	具有本公告第H.2.2節「持續關連人士交易－與順豐控股股份集團進行的非豁免持續關連人士交易－長沙順豐租賃」所賦予該詞的涵義。
「順豐租賃持續關連人士交易豁免」	指	具有本公告第H.2.2節「持續關連人士交易－與順豐控股股份集團進行的非豁免持續關連人士交易－長沙順豐租賃」所賦予該詞的涵義。
「順豐租賃」	指	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。
「順豐租賃框架協議」	指	具有本公告第H.2.2節「持續關連人士交易－與順豐控股股份集團進行的非豁免持續關連人士交易－長沙順豐租賃」所賦予該詞的涵義。
「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條獲認可且以基金單位信託形式組成(須受不時適用的條件所規限)的香港集體投資計劃(其基金單位於聯交所上市)，以及由其控制的公司(如文意所示)。

「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上市(股份代號：002352.SZ)。
「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(經不時修訂)。
「股份代價」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「深圳豐泰」	指	深圳市豐泰電商產業園資產管理有限公司，一間於中國成立的公司及深圳順豐泰森的直接全資附屬公司。
「深圳順豐同城」	指	深圳市順豐同城物流有限公司，一間於中國成立的有限公司，為順豐控股股份的間接非全資附屬公司及長沙順豐關連租戶。
「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及順豐控股股份的直接全資附屬公司。
「特殊目的公司」	指	由順豐房託根據房地產投資信託基金守則及信託契約擁有並控制的特殊目的公司。
「平方米」	指	平方米。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「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。

「陽帆」	指	陽帆控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司及順豐控股的直接全資附屬公司。
「目標公司」	指	長沙產業園有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，為長沙中間公司的直接擁有人及長沙物業公司的間接擁有人，後者直接擁有長沙物業。
「目標集團」	指	目標公司、長沙中間公司及長沙物業公司的統稱。
「目標集團經調整資產淨值」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「稅務顧問」	指	畢馬威企業諮詢(中國)有限公司，為獨立第三方。
「第三方租賃」	指	長沙物業公司(作為長沙物業的擁有人)與順豐控股股份集團及順豐房託集團的獨立第三方(作為長沙物業的租戶或被許可人)所訂立的租約。
「代價總額」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「校準付款」	指	具有本公告第A.2.1節「收購事項－買賣契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」所賦予該詞的涵義。
「信託契約」	指	受託人及管理人所訂立日期為2021年4月29日且構成順豐房託的信託契約，該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。
「受託人額外費用」	指	具有本公告第E.4節「收購事項的相關費用及收費—受託人額外費用」所賦予該詞的涵義。
「基金單位」	指	一份不可分割的順豐房託基金單位。
「基金單位持有人」	指	於基金單位持有人名冊上登記持有基金單位的任何人士。
「基金單位登記處」	指	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。
「估值報告」	指	獨立物業估值師所編製關於長沙物業的估值報告，其全文將載於通函附錄5。
「增值稅」	指	增值稅。
「%」	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)  
**王衛**  
**董事會主席**  
謹啟

香港，2022年6月2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。

僅供說明用途，除另行說明外，人民幣乃按於2021年12月31日的期末匯率人民幣1元兌1.2238港元之匯率計算兌換為港元。