



(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第104條獲認可之香港集體投資計劃)

順豐房託收購長沙現代物流物業

* * * *

擴大佈局至華中地區 迎合物流倉庫物業強勁需求

交易摘要：

- 順豐房託按協定物業價值人民幣 5.4 億元為基準計算的代價向順豐控股收購長沙一項總可出租面積達 120,055 平方米的現代物流物業，標誌了順豐房託自去年 5 月上市後的首項收購
- 收購將擴大順豐房託物業組合的總值約 10.3%
- 假設收購事項於 2021 年 4 月 29 日(順豐房託的成立日期)完成，則順豐房託的備考每基金單位分派應增加 8.5%¹
- 協定物業價值較物業估值折讓約 1.9%，並提供年化物業淨收益率約 6.6%¹
- 收購事項屬於主要及關連人士交易，須經獨立基金單位持有人批准

(2022 年 6 月 6 日－香港) 首個及唯一一家在香港上市並聚焦於物流物業的房地產投資信託基金順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」，股份代號：2191) 宣佈按協定物業價值人民幣 5.4 億元為基準計算代價以收購(「收購」)一項位於中國長沙的現代物流物業(「該物業」)，以擴大其物業組合和地域佈局。這是順豐房託自去年 5 月上市後首項向順豐控股股份有限公司(「順豐控股」)收購的物流物業。是次收購是順豐房託在華中地區的首次投資，以擴充其現在涵蓋香港、佛山及蕪湖的物業組合。收購將以內部資源和債務融資撥付。

增添該物業將分別擴大順豐房託物業組合的總值及可出租面積約 10.3% 及 39.0%。協定物業價值較物業估值折讓約 1.9%，並提供年化物業淨收益率約 6.6%¹。收購將增加基金單位持有人的每基金單位分派，並提升順豐房託的備考盈利。基於備考財務數據，假設收購事項於 2021 年 4 月 29 (順豐房託的成立日期) 日完成，則備考每基金單位分派應增加 8.5%¹。

順豐房託管理人順豐房託資產管理有限公司執行董事兼行政總裁翟迪強先生表示：「我們很高興與順豐控股簽訂收購協議，而順豐控股一直以來對順豐房託的發展都是鼎力支持。是次收購讓順豐房託得以進入新的地區市場，從而令我們的資產組合和收入來源更趨多元化。當收購完成後，順豐房託將能受益於最佳的運營協同效應，並在滿足租戶需求及實現資產管理資源共享

¹ 根據 2022 年 6 月 6 日發布的公告中所載的備考財務數據。

方面，取得更好的規模經濟效益。展望未來，我們將繼續物色可增加收益的收購機會，尋求收購策略性位處交通樞紐、擁有完善內部基建設施以滿足物流業界需求、且出租率高企並由順豐控股作為錨定租戶以確保租金收入穩定的現代物流物業。我們將繼續與順豐控股緊密合作尋找機會，以加速順豐房託拓展物業組合的步伐。」

物業簡要

地區	中國，湖南省，長沙
物業落成日期	2019 年至 2021 年期間
總可出租面積	約 120,055 平方米
規格	(i) 一幢兩層高坡道式分撥中心； (ii) 一幢地上三層高加地下兩層的倉庫； (iii) 兩幢單層高的倉庫； (iv) 一幢九層高的辦公樓；及 (v) 三幢配套樓宇
協定物業價值	人民幣 5.4 億元，較估值人民幣 5.504 億元折讓約 1.9%
出租率 ²	98.9%
租戶數目 ²	21

位於長沙的優質資產

該物業為一項高質素的現代物流物業，位於長沙臨空經濟開發區內的物流服務基地，服務範圍有效地覆蓋長沙和中國中部地區，並為客戶提供標準化物流和倉儲設施以及綜合供應鏈解決方案。長沙是湖南省內典型的機場與高鐵聯運區域，並戰略性地緊鄰機場、京港澳高速、長沙繞城高速、長瀏高速及長沙南站等重要基礎設施。

可靠的錨定租戶支持高出租率

該物業於 2022 年 3 月 31 日的出租率為 98.9%。該物業約 69% 的可出租面積已出租予順豐控股的集團成員以及多個優質第三方租戶。順豐控股集團成員租戶的租約將持續至 2026 年底，因此將為順豐房託提供高度穩定的收入。

現代物流物業的強勁需求

中國的工業物流需求依然強勁且殷切。由電子商務、零售及第三方物流商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。

是次收購待訂定於 2022 年 6 月 22 日召開的基金單位持有人臨時大會上獲獨立基金單位持有人批准後，預計將於 2022 年 6 月底完成。有關收購的詳細資料請參閱順豐房託於 2022 年 6 月 6 日發出的公告，該公告可於順豐房託網址 www.sf-reit.com。

² 2022 年 3 月 31 的數據

位於長沙的現代物流物業連同坡道式分撥中心



- 完 -

關於順豐房地產投資信託基金

順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)是首個在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市,並聚焦於物流物業的房地產投資信託基金。順豐房託以投資於全球可產生收入的房地產為目標,而初步投資重點則放在物流物業。目前,順豐房託的投資組合內有三項物流物業,分別位於香港青衣及中國內地的佛山與蕪湖。憑藉其現有投資組合,順豐房託可為其基金單位持有人(「基金單位持有人」)及其他投資者提供直接接觸香港及中國內地現代物流物業的機會。

在業務發展方面,順豐房託獲得其控權單位持有人順豐控股股份有限公司(「順豐控股」)的全力支持。順豐控股是一間於中華人民共和國(「中國」)成立的公司,其股份於深圳證券交易所上市。順豐控股是中國主要的綜合物流服務供應商,擁有全面的業務板塊、涵蓋快遞、貨運、冷鏈、國際及本地服務、跨境物流及供應鏈管理。

順豐房託收購長沙現代物流物業
擴大佈局至華中地區迎合物流倉庫物業強勁需求

傳媒查詢:

基石傳訊有限公司

劉婉玲

T: +852 2903 9290

E: sfreit@cornerstonescom.com

梁德榮

T: +852 2903 9287

蔡毅哲

T: +852 2903 9285

沈慧盈

T: +852 2903 9200