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聯合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，概不對因本聯合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。

本聯合公告僅供參考之用，並不構成邀請或要約，以收購、購買或認購順豐房地產投資信託基金的任何證券。

SF FENGTAI INDUSTRIAL PARK HOLDINGS LIMITED
順豐豐泰產業園控股有限公司
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

SF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
順豐房地產投資信託基金
(一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：2191)

由
順豐房託資產管理有限公司管理

聯合公告
(1)建議非常重大出售事項及關連人士交易；
(2)建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派；
(3)建議終止、建議清算、建議除牌及建議撤銷認可順豐房地產投資信託基金；
(4)收購守則規則第2條註釋7的適用情況及要約期的開始；
(5)成立獨立董事委員會；
(6)委任獨立財務顧問；及
(7)向管理人支付管理人費用

順豐豐泰的財務顧問

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

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

建議非常重大出售事項及關連人士交易

董事會宣佈，於二零二六年十月二十九日(交易時段後)，受託人(作為賣方)、管理人及買方訂立協議，由受託人向買方(即順豐房託的主要持有人)出售銷售股份(指目標公司的全部已發行股份)及公司間結餘，總代價為2,611,147,699港元。代價較出售集團於二零二六年六月三十日的經分派調整資產淨值約3,024,533,000港元折讓約為13.7%。代價較出售集團於二零二六年六月三十日的經調整資產淨值約3,214,446,000港元折讓約為18.8%。交易完成後，順豐房託將不再持有出售集團的任何權益。

建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派

董事會已議決(須待交易完成)，根據信託契約及房地產投資信託基金守則：

(i) 通過建議特別分派方式按比例以現金每基金單位3.17港元向於記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人(買方除外，其已根據協議同意以其應得款項抵銷代價)派發代價(扣除相關開支)。該建議特別分派乃純粹因建議出售事項而作出派發；及

(ii) 建議二零二六年度第二次中期分派每基金單位0.11港元，作為建議向基金單位持有人派付的第二次中期分派(其中每基金單位0.06港元為按二零二六年首九個月未經審核收入釐定的普通中期分派，而每基金單位0.05港元屬資本性質)，按比例以現金方式向於記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人(買方除外，因買方已同意根據協議放棄其對建議二零二六年度第二次中期分派的應得權利)派發。每基金單位0.05港元的資本分派乃根據管理人按照信託契約條款酌情決定在中期分派金額中加入資本而宣派及支付，以在交易完成時加快向基金單位持有人支付就現財政年度應付的年度分派。

待交易完成後，基金單位持有人(買方除外)將收取合計現金所得款項之金額為每基金單位3.28港元，包括(i)建議特別分派每基金單位3.17港元及(ii)建議二零二六年度第二次中期分派每基金單位0.11港元，兩者均將於交易完成後七個營業日內派付。相關分派的記錄日期及暫停辦理基金單位過戶登記期間的詳情將於通函內披露。

根據房地產投資信託基金守則第7.12條，順豐房託須每年向其基金單位持有人分派股息，金額不少於其經審核年度除稅後淨收入90%。建議二零二六年度第二次中期分派(如派付)將構成向基金單位持有人派付截至二零二六年十二月三十一日止財政年度年度分派的一部分，以符合房地產投資信託基金守則第7.12條的規定。經考慮二零二六年度中期分派後，目前預期順豐房託毋須為符合房地產投資信託基金守則第7.12條的規定而就截至二零二六年十二月三十一日止年度宣派任何末期分派。然而，倘二零二六年度中期分派少於截至二零二六年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入的90%(按信託契約根據順豐房託截至二零二六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表釐定)，則管理人須為遵守房地產投資信託基金守則第7.12條而向基金單位持有人宣派及派付二零二六年度分派。倘順豐房託並無足夠現金向其基金單位持有人派付二零二六年度分派(或其任何部分)(買方除外，因買方已同意放棄其就於有關記錄日期所持順豐房託基金單位應得的二零二六年度分派(如有，預期約於二零二七年四月前後派付)之權利)，則根據協議的條款，買方已不可撤銷及無條件承諾於擬定二零二六年度分派(如有)付款日期前不少於7個營業日向順豐房託支付相等於差額的款項，以使順豐房託可悉數派付該二零二六年度分派。

倘建議事項未能進行，順豐房託將在任何情況下繼續遵守房地產投資信託基金守則及信託契約項下年度分派責任。

警告：基金單位持有人及潛在投資者務請注意，建議事項須待獨立基金單位持有人於特別大會上按批准門檻批准及其他條件獲達成(或如獲准予以豁免)後，方可作實；建議事項或會或不會完成或實施(視情況而定)。因此，建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派或會或不會作出。倘建議事項未能進行，順豐房託將繼續遵守房地產投資信託基金守則及信託契約項下的年度分派責任。因此，基金單位持有人及／或潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。如有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

建議終止、建議清算、建議除牌及建議撤銷認可

鑒於出售集團包括集團全部經營業務及資產，董事會認為，在交易完成、建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派後，預期順豐房託將不會保留任何資產，惟支付相關開支所需的剩餘現金(估計金額不超過10,620,000港元)及任何先前已宣派但未領取的分派除外。因此，順豐房託將不會再有剩餘的經營房地產資產以符合根據房地產投資信託基金守則作為房地產投資信託基金營運的標準，因此，順豐房託應根據房地產投資信託基金守則予以終止及清算，基金單位應自聯交所撤除上市地位，並應根據適用的監管規定撤銷對順豐房託的資格認可。由於建議終止、建議清算及建議除牌為建議出售事項的自然結果，故董事會理解，建議出售事項應被視為建議終止、建議清算及建議除牌的一部分。建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌須於特別大會上經獨立基金單位持有人按批准門檻(即獲得獨立基金單位持有人(代表不少於親身或委派代表於特別大會上投票的獨立基金單位持有人所持基金單位所附帶投票權75%者)批准，而就建議事項相關決議案投反對票的票數不多於所有獨立基金單位持有人所持基金單位所附帶投票權的10%)批准。

董事會建議，於建議終止生效後，根據信託契約及房地產投資信託基金守則清算順豐房託。

為遵守房地產投資信託基金守則第11.8至11.10條及信託契約，於順豐房託終止後，作為清算順豐房託程序的一部分，受託人須監督管理人變現順豐房託的任何剩餘資產，而受託人須確保管理人就順豐房託產生或為其賬戶借入的任何未償還借款(連同其任何尚未支付的利息)作出償還，並須確保妥善清償順豐房託所有其他義務及負債。

所有於記錄日期(就建議清算所得款項(如有)的最終付款而言)名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人，將有權按比例享有建議清算所得款項中在支付任何債權人及清算成本(包括上文所述變現順豐房託任何剩餘資產所產生的成本)後可供分派予基金單位持有人的任何款項。除支付相關開支所需的剩餘現金(估計金額不超過10,620,000港元)及任何先前已宣派但未領取的分派外，於交易完成、建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派後，預期順豐房託將不會保留任何資產。倘相關開支超過估計金額10,620,000港元，順豐豐泰已向順豐房託承諾承擔超過10,620,000港元的款項。倘相關開支少於估計的10,620,000港元，則相關開支餘額將作為順豐房託資產的一部分，並須按上述方式於順豐房託清算過程中分派予基金單位持有人。

不可撤銷承諾

於二零二六年九月十七日，(a)中國東方(作為China Orient Multi-Strategy Master Fund的投資管理人)及China Orient Multi-Strategy Master Fund，及(b)中國東方(作為China Orient Enhanced Income Fund的投資管理人)及China Orient Enhanced Income Fund，各自向順豐豐泰作出不可撤銷承諾，據此，(其中包括)相關基金須行使或促使行使不可撤銷承諾基金單位所附帶的所有投票權，以贊成將於任何基金單位持有人會議(包括特別大會)上提呈的有關建議事項的所有決議案。

中國東方為China Orient Multi-Strategy Master Fund及China Orient Enhanced Income Fund各自的投資管理人。於本聯合公告日期，China Orient Multi-Strategy Master Fund及China Orient Enhanced Income Fund合共持有166,351,000個基金單位，約佔已發行基金單位總數的20.28%。

財務資源

星展亞洲融資已獲委任為順豐豐泰的財務顧問。星展亞洲融資信納(i)順豐豐泰具備足夠財務資源悉數支付建議出售事項的現金代價，(ii)計及現金代價(扣除相關開支後)，順豐房託具備足夠財務資源悉數支付建議特別分派，及(iii)順豐房託具備足夠財務資源悉數支付建議二零二六年度第二次中期分派。

房地產投資信託基金守則、信託契約、上市規則及收購守則的涵義

收購守則規則第2條註釋7的適用情況及要約期的開始

根據收購守則規則第2條的註釋7，倘公司建議出售其資產且有意撤回公司於聯交所的上市地位，則執行人員通常會應用收購守則規則第2.10條及其他規定。因此，建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌須於特別大會上經獨立基金單位持有人按批准門檻批准。根據收購守則，要約期已於本聯合公告日期開始。

應用房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則

信託契約第26條規定，任何關連人士交易均須按照房地產投資信託基金守則、上市規則(在適當及切實可行的範圍內)以及證監會不時施加的任何條件(包括證監會不時授出豁免遵守或豁免受房地產投資信託基金守則約束的任何條件)進行。

根據房地產投資信託基金守則第8.1條，順豐房託的關連人士包括(其中包括)上市規則下的主要持有人及其聯繫人。順豐豐泰持有300,355,741個基金單位(約佔本聯合公告日期已發行基金單位總數的36.61%)，因此為順豐房託的主要持有人。因此，建議出售事項構成房地產投資信託基金守則第8.5條項下順豐房託的關連人士交易。因此，建議出售事項須遵守房地產投資信託基金守則第8.7A條項下的申報、公告及獨立基金單位持有人批准規定。房地產投資信託基金守則第8.7A條規定，所有關連人士交易均須參照上市規則第14A章予以規管。

由於建議出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故建議出售事項構成順豐房託的非常重大出售事項，因此須遵守房地產投資信託基金守則第10.10B條及上市規則(適用於房地產投資信託基金)第14章的申報、公告及基金單位持有人批准規定。

此外，根據房地產投資信託基金守則第11.1條及信託契約第29.1(b)條，終止順豐房託須於特別大會上經基金單位持有人以特別決議批准。

房地產投資信託基金守則第8.7F條規定，凡基金單位持有人於提呈批准的交易中擁有重大權益，而該權益與所有其他基金單位持有人的權益不同，該基金單位持有人須放棄於基金單位持有人全體大會上投票。根據信託契約附表1第3.2段，凡基金單位持有人於基金單位持有人會議上提呈批准的交易中擁有重大權益，而該權益與其他基金單位持有人的權益不同，該基金單位持有人須被禁止於該會議上以其基金單位投票，或被計入該會議的法定人數。

特別大會及批准門檻

由於建議終止、建議清算及建議除牌為建議出售事項的自然結果，故建議出售事項應被視為建議終止、建議清算及建議除牌的一部分。因此，為遵守房地產投資信託基金守則、上市規則、收購守則及信託契約，董事會建議以單一合併決議案方式，於特別大會上提呈建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌以供獨立基金單位持有人批准，並將批准門檻應用於合併決議案。順豐豐泰、其聯繫人(定義見上市規則)及買方一致行動人士將就與建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌有關的決議案放棄於特別大會上投票。

獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

獨立董事委員會(由何立基先生、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生組成，彼等均為獨立非執行董事)已告成立，(a)就(i)建議事項(包括建議出售事項的條款)是否公平合理，及(ii)建議事項是否屬正常商業條款或更佳條款、於順豐房託日常及一般業務過程中進行，並符合順豐房託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的利益，向獨立基金單位持有人提供意見；及(b)就於特別大會上就建議事項投票向獨立基金單位持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則第2.8條，獨立董事委員會應由所有對建議事項並無直接或間接權益的非執行董事組成。由於何捷先生(即主席兼非執行董事，並為順豐豐泰的董事)及黃美智女士(即非執行董事，並為順豐豐泰的董事)被推定與買方一致行動，而甘玲女士(即非執行董事)於二零二四年十一月二十七日至二零二六年十月二十九日曾任順豐控股(順豐豐泰的控股公司)的聯席公司秘書，彼等就收購守則規則第2.8條而言被視為於建議事項中擁有權益，因此並非獨立董事委員會的成員。

管理人已委任浩德融資為獨立財務顧問，就建議事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。該項委任已根據收購守則規則第2.1條獲獨立董事委員會批准。

向管理人支付管理人費用

根據信託契約的條款，管理人有權收取：(a)於交易完成時應付的出售變現費用；及(b)按半年度基準應付的持續基本費用及按年度基準應付的浮動費用。

管理人已同意放棄(a)建議出售事項的出售變現費用；及(b)(倘交易完成於二零二七年三月三十一日或之前發生)截至二零二七年十二月三十一日止年度的基本費用及浮動費用。另一方面，倘建議事項被撤回或失效，截至二零二七年十二月三十一日止年度的基本費用及浮動費用將仍應根據信託契約的條款支付予管理人。為免存疑，管理人將繼續有權收取截至二零二六年十二月三十一日止年度的基本費用及浮動費用，該等費用將根據管理人向受託人作出並於順豐房託日期為二零二五年一月十三日的公告中披露的最新有效選擇以現金支付。

通函

載有(其中包括):(1)董事會致基金單位持有人的函件(載有建議事項及其他相關事宜的詳情(包括但不限於載列建議事項各相關日期的時間表));(2)獨立財務顧問就建議事項出具的意見;(3)獨立董事委員會就建議事項出具的意見;(4)物業估值報告;(5)報告;(6)順豐房託的未經審核備考財務資料;(7)二零二六年首九個月未經審核收入的審閱報告;及(8)特別大會通告的通函,預期將於本聯合公告刊發後超過15個營業日(按房地產投資信託基金守則第11.4條的規定)及本聯合公告日期後超過21日(按收購守則規則第8.2條的規定)寄發予基金單位持有人,原因為需要額外時間編製通函內將載列的若干資料。順豐房託將向證監會及執行人員申請同意延長寄發通函的時間,並將按照房地產投資信託基金守則及收購守則的規定作出進一步公告。

警告

基金單位持有人及潛在投資者務請注意,建議事項須待獨立基金單位持有人於特別大會上按批准門檻批准及其他條件獲達成(或如獲准予以豁免)後,方可作實,因此,未必會完成或生效(視乎情況而定)。基金單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問,應諮詢彼等的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

1. 建議非常重大出售事項及關連人士交易

董事會宣佈,於二零二六年十月二十九日(交易時段後),受託人(作為賣方)、管理人及買方訂立協議,由受託人向買方(即順豐房託的主要持有人)出售銷售股份(指目標公司的全部已發行股份)及公司間結餘,總代價為2,611,147,699港元。代價較出售集團於二零二六年六月三十日的經分派調整資產淨值約3,024,533,000港元折讓約為13.7%。代價較出售集團於二零二六年六月三十日的經調整資產淨值約3,214,446,000港元折讓約為18.8%。交易完成後,順豐房託將不再持有出售集團的任何權益。

1.1 協議條款

日期：二零二六年十月二十九日

訂約方：

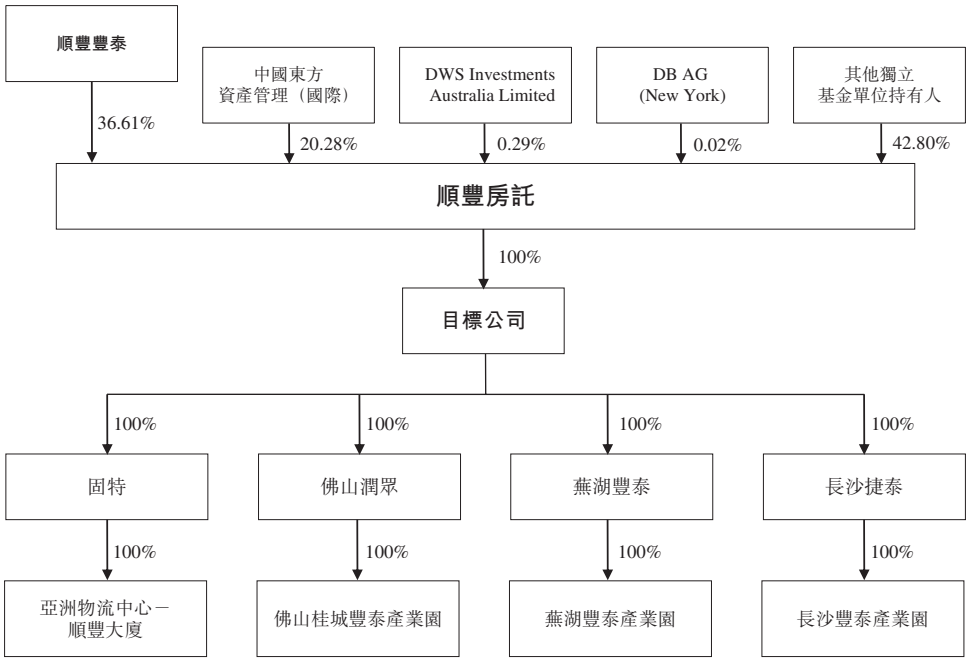
(1) 賣方：受託人，作為順豐房託的受託人

(2) 管理人：管理人，作為順豐房託的管理人

(3) 買方：順豐豐泰

順豐房託的架構

下圖載列順豐房託於本聯合公告日期的簡化架構：



1.1.1 出售資產

根據協議，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售銷售股份及公司間結餘。該公司間結餘乃由於目標公司動用順豐房託全球發售所得款項為目標公司購買相關物業而產生。

1.1.2 代價及支付代價

建議出售事項的總代價為2,611,147,699港元。代價較出售集團於二零二六年六月三十日的經分派調整資產淨值約3,024,533,000港元有所折讓，折讓約為13.7%。代價較出售集團於二零二六年六月三十日的經調整資產淨值約3,214,446,000港元折讓約為18.8%。

代價乃由管理人(代表順豐房託)與買方經參考(i)出售集團於二零二六年六月三十日的經分派調整資產淨值；(ii)出售集團的表現及前景；及(iii)順豐房託的過往基金單位價格表現後按公平原則磋商釐定。符合收購守則規則第11條及房地產投資信託基金守則第11.4(e)條規定的物業估值報告(包括順豐房託於二零二六年九月三十日的投資物業估值)將載入通函，供基金單位持有人參考。

待交易完成後，順豐豐泰就其於本聯合公告日期所持的順豐房託基金單位權益而應得的建議特別分派款項952,127,699港元，將於交易完成時自應付賣方的總代價中扣除，以抵銷該應得款項，而餘額1,659,020,000港元將由買方於交易完成時以現金支付予賣方。

買方已承諾，其不會(並將促使管理人不會)於協議日期起至建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派的支付日期止期間，更改其於順豐房託的基金單位持有量，或發行任何基金單位或可轉換為基金單位的證券。

1.1.3 先決條件

交易完成須待達成下列條件後方可作實：

(a) 已根據信託契約、收購守則、房地產投資信託基金守則及適用法律，就(i)建議出售事項；(ii)根據房地產投資信託基金守則建議終止及建議清算順豐房託；及(iii)建議將基金單位自聯交所撤除上市地位，在各種情況下按批准門檻取得獨立基金單位持有人的批准；

(b) 就簽立及履行協議及落實其項下擬進行的交易所需的所有必要的(其中包括)出售集團債權人及其他相關第三方的牌照、同意、批准、授權、許可、豁免、命令、寬免或通知已取得且於交易完成前未被撤銷；

(c) 就簽立及履行協議及落實其項下擬進行的交易所需的政府或監管機關或機構的所有必要牌照、同意、批准、授權、許可、豁免、命令、寬免或通知已取得且於交易完成前未被撤銷，且並無相關政府、半官方、法定或監管機構、法院或機關授出任何命令或作出任何決定，以限制或禁止實施協議項下擬進行的交易；

(d) 賣方及管理人所作出的保證在所有重大方面持續真實、準確且並無在任何重大方面構成誤導，猶如該等保證已於交易完成前任何時間根據當時存在的事實及情況重複作出；

(e) 買方所作出的保證在所有重大方面持續真實、準確且並無在任何重大方面構成誤導，猶如該等保證已於交易完成前任何時間根據當時存在的事實及情況重複作出；

(f) 自協議日期起，出售集團的業務、狀況(財務、法律或業務)、前景、資產或利潤並無發生重大不利變動；及

(g) 證監會已授出豁免遵守房地產投資信託基金守則第11.8條註釋1所載規定，且該豁免於交易完成前未被撤銷。

買方可隨時透過向賣方及管理人發出通知，豁免上述條件(b)、(d)及(f)的全部或任何部分。賣方及管理人可以隨時向買方發出通知，豁免上述條件(e)。管理人及買方各自須盡合理努力促使(於其可如此促使的範圍內)條件於最後截止日期或之前達成。倘任何條件未能於最後截止日期或之前達成或(獲准時)獲豁免，協議將告終止(任何一方任何既得權利或負債除外)，而建議事項將相應失效。於本聯合公告日期，概無條件已獲達成，而買方、賣方及管理人並無意圖豁免任何條件。

於本聯合公告日期，除條件(g)外，管理人及買方並不知悉任何就建議出售事項於本聯合公告日期所需的任何政府、政府機構或監管機構、法院或機構的必要授權、同意及批准。

此外，除須取得出售集團成員公司於日常業務過程中訂立的若干現有銀行貸款的銀行豁免外，於本聯合公告日期，管理人及買方並不知悉根據集團任何成員公司為訂約方的任何協議而須就建議出售事項取得的任何第三方同意，或上述條件(b)及(c)所述所需的任何同意、批准或授權。

交易完成將於全部條件獲達成或（獲准時）由買方或賣方及管理人（視乎情況而定）豁免當日後五個營業日當日或賣方、管理人及買方可能協定的其他時間及日期進行，惟無論如何不得遲於全部條件獲達成或（獲准時）由買方或賣方及管理人（視乎情況而定）豁免當日後10個營業日。

1.2 財務資源

順豐房託就建議特別分派（涉及1,648,400,000港元）及支付相關開支（估計金額不超過10,620,000港元）的總現金付款責任合共預期為1,659,020,000港元。1,659,020,000港元的現金付款責任將以現金代價撥付。

順豐豐泰擬透過星展銀行有限公司，香港分行向順豐豐泰提供的承諾定期貸款融資及／或其內部資源為現金代價提供資金。

順豐房託就建議二零二六年度第二次中期分派之現金付款總額承擔預計將為57,213,000港元。順豐房託擬以其內部資源為建議二零二六年度第二次中期分派提供資金。

星展亞洲融資已獲委任為順豐豐泰的財務顧問。星展亞洲融資信納(i)順豐豐泰具備足夠財務資源悉數支付建議出售事項的現金代價，(ii)計及現金代價（扣除相關開支後），順豐房託具備足夠財務資源悉數支付建議特別分派，及(iii)順豐房託具備足夠財務資源悉數支付建議二零二六年度第二次中期分派。

1.3 建議出售事項所得款項用途

待交易完成後，順豐房託將按照本聯合公告題為「2.建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派」一節所述，將現金代價（扣除相關開支後）作為建議特別分派的一部分分派予基金單位持有人。

2. 建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派

2.1 建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派

董事會已議決(須待交易完成),根據信託契約及房地產投資信託基金守則:

(i) 通過建議特別分派方式按比例以現金每基金單位3.17港元向於記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人(買方除外,其已根據協議同意以其應得款項抵銷代價)派發代價(扣除相關開支)。該建議特別分派乃純粹因建議出售事項而作出派發;及

(ii) 建議二零二六年度第二次中期分派每基金單位0.11港元,作為建議向基金單位持有人派付的第二次中期分派(其中每基金單位0.06港元為按二零二六年首九個月未經審核收入釐定的普通中期分派,而每基金單位0.05港元屬資本性質),按比例以現金方式向於記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人(買方除外,因買方已同意根據協議放棄其對建議二零二六年度第二次中期分派的應得權利)派發。每基金單位0.05港元的資本分派乃根據管理人按照信託契約條款酌情決定在中期分派金額中加入資本而宣派及支付,以在交易完成時加快向基金單位持有人支付就現財政年度應付的年度分派。

根據收購守則規則第10條,2026年首九個月未經審核收入構成盈利預測,並應根據收購守則規則第10.4條出具報告。由於在時間及實務上難以將報告納入本聯合公告(原因為申報會計師及順豐房託的財務顧問需要額外時間編製報告),2026年首九個月未經審核收入載於本聯合公告內,並未完全符合收購守則規則第10條的規定。

根據收購守則規則第10.4條及應用指引2,有關二零二六年首九個月未經審核收入的規定報告擬載入通函,而通函預期為順豐房託根據收購守則寄發予基金單位持有人的下一份文件。

基金單位持有人及潛在投資者在評估本聯合公告所披露建議事項的優劣及／或買賣基金單位時，應審慎行事，不應過度依賴上述二零二六年首九個月未經審核收入。

根據房地產投資信託基金守則第7.12條，順豐房託須每年向其基金單位持有人分派股息，金額不少於其經審核年度除稅後淨收入90%。建議二零二六年度第二次中期分派(如派付)將構成向基金單位持有人派付截至二零二六年十二月三十一日止財政年度年度分派的一部分，以符合房地產投資信託基金守則第7.12條的規定。經考慮二零二六年度中期分派後，目前預期順豐房託毋須為符合房地產投資信託基金守則第7.12條的規定而就截至二零二六年十二月三十一日止年度宣派任何末期分派。然而，倘二零二六年度中期分派少於截至二零二六年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入的90%(按信託契約根據順豐房託截至二零二六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表釐定)，則管理人須為遵守房地產投資信託基金守則第7.12條而向基金單位持有人宣派及派付二零二六年度分派。倘順豐房託並無足夠現金向其基金單位持有人派付二零二六年度分派(或其任何部分)(買方除外，因買方已同意放棄其就於有關記錄日期所持順豐房託基金單位應得的二零二六年度分派(如有)之權利)，則根據協議的條款，買方已不可撤銷及無條件承諾於擬定二零二六年度分派(如有，預期約於二零二七年四月前後派付)付款日期前不少於7個營業日向順豐房託支付相等於差額的款項，以使順豐房託可悉數派付該二零二六年度分派。

倘建議事項未能進行，順豐房託將在任何情況下繼續遵守房地產投資信託基金守則及信託契約項下年度分派責任。

根據協議，除建議特別分派、建議二零二六年度第二次中期分派及二零二六年度分派(如有)外，管理人將不會自協議日期起至交易完成日期或協議終止日期(以較早者為準)期間，宣佈、派付或作出任何其他股息或其他分派予基金單位持有人。

待交易完成後，基金單位持有人(買方除外)將收取合計現金所得款項之金額為每基金單位3.28港元，包括(i)建議特別分派每基金單位3.17港元及(ii)建議二零二六年度第二次中期分派每基金單位0.11港元，兩者均將於交易完成後七個營業日內派付。相關分派的記錄日期及暫停辦理基金單位過戶登記期間的詳情將於通函內披露。

僅供說明之用，下表載列有關應付基金單位持有人的建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派以及順豐房託的其他現金付款責任的進一步詳情及計算方法：

應付建議特別分派

	港元
代價	2,611,147,699
*減：*相關開支	10,620,000
應付建議特別分派總額	**2,600,527,699**[1及2]

建議特別分派的資金來源

	港元
順豐豐泰應得建議特別分派款項	952,127,699
現金代價(A)	1,659,020,000
*減：*相關開支(B)	10,620,000
應付建議特別分派總額	**2,600,527,699**

建議二零二六年度第二次中期分派

	港元
順豐豐泰就建議二零二六年度第二次中期分派之應得權利	33,047,000
應付予基金單位持有人(順豐豐泰除外)之建議二零二六年度第二次中期分派(C)	57,213,000
應付之建議二零二六年度第二次中期分派總額	**90,260,000**[3及4]

順豐房託總現金付款責任

	港元
應付予基金單位持有人(順豐豐泰除外)的建議特別分派(A) – (B)	1,648,400,000
應付予基金單位持有人(順豐豐泰除外)之建議二零二六年度第二次中期分派(C)	57,213,000
相關開支(B)	10,620,000
順豐房託總現金付款責任	**1,716,233,000**[5]

附註：

1. 於順豐房託應付建議特別分派總額中，順豐豐泰有權收取合共952,127,699港元，而合共1,648,400,000港元須支付予其他基金單位持有人。

2. 按於本聯合公告日期已發行而未贖回之820,355,741個基金單位計算，建議特別分派將為每基金單位3.17港元。

3. 於順豐房託應付之建議二零二六年度第二次中期分派總額中，順豐豐泰應收取合共33,047,000港元，而合共57,213,000港元為應付予其他基金單位持有人之款項。

4. 按於本聯合公告日期已發行而未贖回之820,355,741個基金單位計算，建議二零二六年度第二次中期分派將為每基金單位0.11港元。

5. 因此，順豐房託因建議事項及建議二零二六年度第二次中期分派而產生的總現金付款責任預期為1,716,233,000港元，包括(i)應付順豐豐泰以外基金單位持有人的1,648,400,000港元建議特別分派；(ii)應付予順豐豐泰以外之基金單位持有人之建議二零二六年度第二次中期分派57,213,000港元；及(iii)估計金額不超過10,620,000港元的相關開支。

2.2 價值比較

建議特別分派

交易完成後，基金單位持有人(買方除外)將因建議出售事項而就每基金單位收取3.17港元之建議特別分派。每基金單位3.17港元的建議特別分派較：

- 聯交所於最後交易日所報每基金單位2.57港元的最後交易價溢價約23.3%，乃於扣除每基金單位0.11港元之建議二零二六年度第二次中期分派後；

- 聯交所在截至及包括最後交易日的五個交易日所報每基金單位約2.56港元的平均收市價溢價約23.7%，乃於扣除每基金單位0.11港元之建議二零二六年度第二次中期分派後；

- 聯交所在截至及包括最後交易日的30個交易日所報每基金單位約2.50港元的平均收市價溢價約27.0%，乃於扣除每基金單位0.11港元之建議二零二六年度第二次中期分派後；

- 按本聯合公告日期已發行基金單位總數計算，於二零二五年十二月三十一日應歸屬基金單位持有人之每基金單位經審核綜合資產淨值約3.75港元折讓約15.4%，並已扣除二零二五年七月一日至二零二五年十二月三十一日止期間的每基金單位末期分派0.1322港元；及

- 截至二零二六年六月三十日按本聯合公告日期已發行基金單位總數計算、於扣除每基金單位0.1215港元之二零二六年度第一次中期分派及每基金單位0.11港元之建議二零二六年度第二次中期分派後，應歸屬基金單位持有人之每基金單位未經審核綜合資產淨值約3.67港元折讓約13.6%。

建議特別分派2,600,527,699港元較：

- 出售集團於二零二六年六月三十日的經分派調整資產淨值約3,024,533,000港元折讓約14.0%；及

- 出售集團於二零二六年六月三十日的經調整資產淨值3,214,446,000港元折讓約19.1%。

於交易完成後將收取之合計現金所得款項(包括建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派)

交易完成後，基金單位持有人(買方除外)將收取合計現金所得款項之金額為每基金單位3.28港元，包括每基金單位3.17港元的建議特別分派(純粹因建議出售事項作出的派發)及每基金單位0.11港元的建議二零二六年度第二次中期分派(將向基金單位持有人派付的第二次中期分派)，兩者均將於交易完成後七個營業日內同時派付予基金單位持有人。

警告：基金單位持有人及潛在投資者務請注意，建議事項須待獨立基金單位持有人於特別大會上按批准門檻批准及其他條件獲達成（或如獲准予以豁免）後，方可作實；建議事項或會或不會完成或實施（視情況而定）。因此，建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派或會或不會作出。倘建議事項未能進行，順豐房託將繼續遵守房地產投資信託基金守則及信託契約項下的年度分派責任。因此，基金單位持有人及／或潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。如有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

2.3 最高及最低價格

於緊接最後交易日前的六個月期間，聯交所所報基金單位的最高收市價及最低收市價分別為二零二六年十月十六日及二零二六年十月二十日每基金單位2.73港元及二零二六年六月二十六日及二零二六年六月三十日每基金單位2.47港元。

2.4 海外基金單位持有人

向非香港居民的基金單位持有人（買方除外）支付建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派或須受該等基金單位持有人所在司法權區的法律所規限。該等基金單位持有人應注意及遵守任何適用的法律、稅務或監管規定。倘任何海外基金單位持有人對其處境有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

3. 建議終止、建議清算、建議除牌及建議撤銷認可

3.1 建議終止、建議清算及建議除牌的理由

鑒於出售集團包括集團全部經營業務及資產，董事會認為，在交易完成、建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派後，預期順豐房託將不會保留任何資產，惟支付相關開支所需的剩餘現金(估計金額不超過10,620,000港元)及任何先前已宣派但未領取的分派除外。因此，順豐房託將不會再有剩餘的經營房地產資產以符合根據房地產投資信託基金守則作為房地產投資信託基金營運的標準，因此，順豐房託應根據房地產投資信託基金守則予以終止及清算，基金單位應自聯交所撤除上市地位，並應根據適用的監管規定撤銷對順豐房託的資格認可。由於建議終止、建議清算及建議除牌為建議出售事項的自然結果，故董事會理解，建議出售事項應被視為建議終止、建議清算及建議除牌的一部分。建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌須於特別大會上經獨立基金單位持有人按批准門檻批准。

為符合房地產投資信託基金守則及信託契約，於獨立基金單位持有人批准建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌後，順豐房託將停止發行、註銷或出售基金單位。基金單位於聯交所的買賣將於特別大會後的一段指定期間內獲准進行，其後董事會擬申請暫停基金單位於聯交所的買賣，直至順豐房託除牌為止。買賣安排的詳情(包括基金單位最後交易日及為符合資格享有建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派而遞交基金單位過戶文件的最遲時間)將載於通函。

3.2 建議終止的生效日期及條件

在符合房地產投資信託基金守則及信託契約的情況下，建議終止的生效日期將為達成下列全部條件後的首個營業日：

(a) 獨立基金單位持有人於特別大會上批准建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌；

(b) 交易完成已告發生；及

(c) 建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派已支付。

3.3 建議清算詳情

董事會建議，於建議終止生效後，根據信託契約及房地產投資信託基金守則清算順豐房託。

為遵守房地產投資信託基金守則第11.8條至11.10條及信託契約，於順豐房託終止後，作為清算順豐房託程序的一部分，受託人須監督管理人變現順豐房託的任何剩餘資產，而受託人須確保管理人就順豐房託產生或為其賬戶借入的任何未償還借款(連同其任何尚未支付的利息)作出償還，並須確保妥善清償順豐房託所有其他義務及負債。

所有於記錄日期(就建議清算所得款項(如有)的最終付款而言)名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人，將有權按比例享有建議清算所得款項中在支付任何債權人及清算成本(包括上文所述變現順豐房託任何剩餘資產所產生的成本)後可供分派予基金單位持有人的任何款項。除支付相關開支所需的剩餘現金(估計金額不超過10,620,000港元)及任何先前已宣派但未領取的款項外，於交易完成、建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派後，預期順豐房託將不會保留任何資產。倘相關開支超過估計金額10,620,000港元，順豐豐泰已向順豐房託承諾承擔超過10,620,000港元的款項。倘相關開支少於估計的10,620,000港元，則相關開支餘額將作為順豐房託資產的一部分，並須按上述方式於順豐房託清算過程中分派予基金單位持有人。根據房地產投資信託基金守則第11.8條註釋2，受託人須確保順豐房託的清算於建議終止的生效日期起計12個月內完成。若受託人認為符合基金單位持有人的最佳利益，順豐房託清盤行動可以在受託人認為適當的該等較長期間內完成(但總共不得超過24個月)。在此情況下，須以公告形式知會基金單位持有人。

為遵守房地產投資信託基金守則第11.9條及11.10條，在順豐房託清算期間，其將繼續編製其年度報告及中期報告(如適用)，並於順豐房託清算完成時編製以下文件：

(a) 管理人對順豐房託的表現的審閱及意見，並說明投資物業的出售方式、建議出售事項的交易價格及主要條款；

(b) 受託人報告，表示管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約(如適用)的條文對順豐房託進行管理及清算；

(c) 順豐房託的財務報表；及

(d) 核數師報告。

此外，為遵守房地產投資信託基金守則第11.11條，須在順豐房託清算完成後三(3)個月內向基金單位持有人寄發順豐房託的經審核財務報表，並向證監會提呈。

3.4 建議除牌的條件

在建議終止及建議清算生效的條件規限下，董事會將向聯交所申請撤回基金單位於聯交所的上市地位，以進行建議除牌。

3.5 順豐房託的物業估值

為遵守收購守則規則第11條及房地產投資信託基金守則第11.4(e)條，物業估值報告將作為通函附錄寄發，以提供順豐房託投資物業的估值。

3.6 基金單位持有人可選擇的其他方案

倘建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌未獲獨立基金單位持有人批准，董事會將按照順豐房託的投資政策、目標及策略，重新考慮順豐房託的其他策略性投資選擇。目前概無與另一交易有關的磋商或協議，且不保證董事會將提出或推行另一交易。

4. 不可撤銷承諾

於二零二六年九月十七日，(a)中國東方(作為China Orient Multi-Strategy Master Fund的投資管理人)及China Orient Multi-Strategy Master Fund，及(b)中國東方(作為China Orient Enhanced Income Fund的投資管理人)及China Orient Enhanced Income Fund，各自向順豐豐泰作出不可撤銷承諾，據此(其中包括)相關基金須：

(a) 行使或促使行使不可撤銷承諾基金單位所附帶的所有投票權，以贊成將於任何基金單位持有人會議(包括特別大會)上提呈的有關建議事項的所有決議案；

(b) 不得(i)出售、轉讓、按揭、押記、質押、借出或授出任何不可撤銷承諾基金單位或任何不可撤銷承諾基金單位權益的期權，或以其他方式處置或對其設定任何產權負擔；或(ii)就任何不可撤銷承諾基金單位所附帶的投票權或其他權利訂立任何協議(包括任何掉期協議或其他安排，以將任何不可撤銷承諾基金單位或任何不可撤銷承諾基金單位權益的經濟後果或所有權所附帶的權利全部或部分轉讓予另一人士)；

(c) 不得(除非事先取得順豐豐泰的書面同意)購買、收購、認購、借出或接受任何其他人士轉讓的任何基金單位或順豐房託任何其他證券或當中的任何權益，或以其他方式買賣任何基金單位或順豐房託任何其他證券或當中的任何權益；

(d) 不得接受或作出任何承擔(不論是否附帶條件)以接納或同意任何由順豐豐泰以外任何人士就任何基金單位作出或建議作出的要約、計劃安排、收購、合併或其他業務合併，或採取任何會或可能會損害建議事項成功落實的行動。

倘建議事項被撤回或失效，則不可撤銷承諾將告終止。

中國東方為China Orient Multi-Strategy Master Fund及China Orient Enhanced Income Fund各自的投資管理人。於本聯合公告日期，China Orient Multi-Strategy Master Fund及China Orient Enhanced Income Fund合共持有166,351,000個基金單位，約佔已發行基金單位總數的20.28%。

於本聯合公告日期，除不可撤銷承諾外，自基金單位於聯交所上市以來，(i)買方一致行動人士與(ii)中國東方及其一致行動人士之間過往、目前或預期概無任何關係(財務、業務或其他關係)。

5. 建議出售事項的財務資料及對順豐房託的財務影響

5.1 出售集團的財務資料

交易完成後，順豐房託將不再持有出售集團的任何權益，而出售集團包括集團全部經營業務及資產。出售集團截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	2023	**2024**[1]	**2025**[1]	**2026**
	港元千元 (未經審核)	*港元千元* (未經審核)	*港元千元* (未經審核)	*港元千元* (未經審核)
總資產	7,692,243	6,981,971	6,411,273	6,446,680
總負債	6,839,012	6,467,515	6,184,658	6,089,346
資產淨值	853,231	514,456	226,615	357,334
應收款項總額	22,546	15,129	10,925	9,401
經營收入	444,918	445,986	445,447	212,683
經營溢利／(虧損)	388,055	(245,127)	(291,437)	168,581
經營活動所得現金流量淨額	245,867	249,303	257,870	98,660
除税前及特殊項目前純利／(虧損)	283,297	(355,216)	(374,200)	129,308
除税後及特殊項目後純利／(虧損)	229,519	(284,217)	(320,947)	103,540

附註：

1. 出售集團於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度呈報的經營虧損及除税前及除税後虧損，主要由於投資物業分別錄得公平值虧損6.144億港元及6.103億港元所致。

截至二零二六年六月三十日，出售集團之經分派調整資產淨值及出售集團之經調整資產淨值分別為3,024,533,000港元及3,214,446,000港元。

房地產投資信託基金守則第8.7A條及10.10B條規定，所有須予公佈及關連人士交易均須參照上市規則第14及14A章予以規管。根據上市規則第14.58(6)及第14.58 (7)條及第14A.68條，順豐房託須於本聯合公告中披露上述有關出售集團的財務資料。

根據收購守則規則第10條，未經審核財務資料構成盈利預測，並應根據收購守則規則第10.4條出具報告。由於在時間及實務上難以將報告納入本聯合公告(原因為申報會計師及順豐房託的財務顧問需要額外時間編製報告)，未經審核財務資料載於本聯合公告內，並未完全符合收購守則規則第10條的規定。

通函將載有出售集團的未經審核綜合財務資料(包括未經審核財務資料)，連同根據上市規則第14.68(2)條編製的審閱報告。根據收購守則規則第10.4條及應用指引2，亦擬於通函載入有關未經審核財務資料的規定報告，而通函預期為順豐房託根據收購守則寄發予基金單位持有人的下一份文件。

基金單位持有人務請注意，本聯合公告所呈列的出售集團財務資料與通函內將呈列的財務資料可能有所差異。

順豐房託謹請基金單位持有人及潛在投資者注意，上述未經審核財務資料並不符合收購守則規則第10條所要求的標準，並須經順豐房託的申報會計師審閱，因此可能會有所變動。在依賴上述資料評估本聯合公告所披露建議事項的優劣及／或買賣基金單位時，基金單位持有人及潛在投資者務請審慎行事。

5.2 建議出售事項的財務影響

管理人估計相關開支不超過10,620,000港元。計及相關開支、代價及出售集團於二零二六年六月三十日的經調整資產淨值，估計順豐房託可能於交易完成日期錄得未經審核出售虧損約613,918,301港元。

有關出售集團財務資料及建議出售事項財務影響的進一步詳情將於通函內披露。

6. 順豐房託、順豐豐泰、順豐控股及出售集團的資料

6.1 順豐房託

順豐房託為根據證券及期貨條例第104條獲認可之以基金單位信託方式組成的香港集體投資計劃，並根據管理人與受託人之間的信託契約成立。順豐房託的主要業務為投資控股，而目標公司及其附屬公司主要於香港及中國內地佛山、蕪湖及長沙從事物業投資。

於本聯合公告日期，管理人及受託人分別為順豐房託資產管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司。管理人為順豐控股的間接全資附屬公司。

順豐房託的基金單位架構

下表載列順豐房託於本聯合公告日期及緊隨交易完成後(假設交易完成前基金單位數目並無變動，且順豐房託的基金單位權益並無其他變動)的基金單位架構。

	於本聯合公告日期		**緊隨交易完成後**	
	所持基金單位數目	佔基金單位持有量的概約百分比	所持基金單位數目	佔基金單位持有量的概約百分比
買方及買方一致行動人士				
順豐豐泰[1]	300,355,741	36.61	300,355,741	36.61
小計	300,355,741	36.61	300,355,741	36.61
獨立基金單位持有人				
中國東方資產管理(國際)控股有限公司[2]	166,351,000	20.28	166,351,000	20.28
DWS Investments Australia Limited[3]	2,377,000	0.29	2,377,000	0.29
DB AG (New York)[4]	180,000	0.02	180,000	0.02
其他獨立基金單位持有人	351,092,000	42.80	351,092,000	42.80
小計	520,000,000	63.39	520,000,000	63.39
總計	820,355,741	100.00	820,355,741	100.00

附註：

1. 於本聯合公告日期，順豐豐泰直接持有300,355,741個基金單位。順豐豐泰為陽帆的全資附屬公司。陽帆為順豐控股(香港)有限公司的直接全資附屬公司。順豐控股(香港)有限公司為深圳順豐泰森的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森本身為順豐控股的直接全資附屬公司。順豐控股為於深圳證券交易所及聯交所上市的公司，由深圳明德控股發展有限公司(一間由王衛先生擁有99.9%股權的公司)擁有48.22%股權。

2. 中國東方為China Orient Multi-Strategy Master Fund及China Orient Enhanced Income Fund的投資管理人。該等基金單位包括：(i) China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有的127,040,000個基金單位。China Orient Multi-Strategy Master Fund由China Orient Multi-Strategy Fund100%控制，而後者本身由China Orient International Fund Management Limited(「**COIFM**」)100%控制。**COIFM**由中國東方資產管理(國際)100%控制。因此，中國東方資產管理(國際)、COIFM及China Orient Multi-Strategy Fund均被視為於China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有的同一批127,040,000個基金單位中擁有權益；及(ii) China Orient Enhanced Income Fund直接持有的39,311,000個基金單位，其由COIFM100%控制。COIFM由中國東方資產管理(國際)100%控制。因此，中國東方資產管理(國際)及COIFM均被視為於China Orient Enhanced Income Fund直接持有的同一批39,311,000個基金單位中擁有權益。

3. DWS Investments Australia Limited為受託人的聯繫人(定義見上市規則)。

4. DB AG (New York)為受託人的聯繫人(定義見上市規則)。於二零二六年十月二十七日，DB AG (New York)持有180,000個單位。

6.2 順豐豐泰

順豐豐泰為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。順豐豐泰為投資控股公司，並為順豐房託的主要持有人。順豐豐泰為陽帆的全資附屬公司。陽帆為順豐控股(香港)的直接全資附屬公司。順豐控股(香港)為深圳順豐泰森的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森本身為順豐控股的直接全資附屬公司。

透過其附屬公司，順豐豐泰主要在中國從事快遞物流服務，並於中國內地及香港擁有物流資產。

於本聯合公告日期，順豐豐泰的董事會由何捷先生及黃美智女士組成。

6.3 順豐控股

順豐控股為於深圳證券交易所及聯交所上市之公司。順豐控股由深圳明德控股發展有限公司持有48.22%，而深圳明德控股發展有限公司則由王衛先生持有99.9%。

順豐控股為中國及亞洲最大之綜合物流服務供應商，亦為全球第四大綜合物流服務供應商。順豐控股提供之物流服務涵蓋時效快遞、經濟快遞、貨運服務、冷鏈及醫藥、同城即時配送，以及供應鏈及國際服務(包括國際快遞、國際貨運代理服務，以及供應鏈服務)。

6.4 出售集團

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由順豐房託直接全資擁有。目標公司為投資控股公司，其與出售集團其他成員公司主要於香港及中國內地佛山、蕪湖及長沙從事物業投資。除(下文所詳述的)投資物業及於二零二六年六月三十日約2,494,000,000港元的銀行借款及若干公司間結餘外，於本聯合公告日期，目標公司概無其他重大資產及負債。

出售集團目前持有香港青衣及中國內地佛山、蕪湖及長沙的四項物業。該四項物業均為現代物流物業，策略性地位於香港及中國內地的主要物流樞紐。

7. 房地產投資信託基金守則、信託契約、上市規則及收購守則的涵義

7.1 收購守則規則第2條註釋7的適用情況及要約期的開始

根據收購守則規則第2條的註釋7，倘公司建議出售其資產且有意撤回公司於聯交所的上市地位，執行人員通常會應用收購守則規則第2.10條及其他規定。因此，建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌須於特別大會上經獨立基金單位持有人按批准門檻批准。

根據收購守則，要約期已於本聯合公告日期開始，並將於交易完成日期或建議事項被撤回或失效之日(即最後截止日期)結束。

7.2 應用房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則

信託契約第26條規定，任何關連人士交易均須按照房地產投資信託基金守則、上市規則(在適當及切實可行的範圍內)以及證監會不時施加的任何條件(包括證監會不時就豁免遵守或豁免受房地產投資信託基金守則約束而授出的任何豁免所附帶的條件)進行。

根據房地產投資信託基金守則第8.1條，順豐房託的關連人士包括(其中包括)上市規則下的主要持有人及其聯繫人。順豐豐泰持有300,355,741個基金單位(約佔本聯合公告日期已發行基金單位總數的36.61%)，因此為順豐房託的主要持有人。因此，建議出售事項構成房地產投資信託基金守則第8.5條項下順豐房託的關連人士交易。因此，建議出售事項須遵守房地產投資信託基金守則第8.7A條項下的申報、公告及獨立基金單位持有人批准規定。房地產投資信託基金守則第8.7A條規定，所有關連人士交易均須參照上市規則第14A章予以規管。

由於建議出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故建議出售事項構成順豐房託的非常重大出售事項，因此須遵守房地產投資信託基金守則第10.10B條及上市規則(適用於房地產投資信託基金)第14章的申報、公告及基金單位持有人批准規定。

此外，根據房地產投資信託基金守則第11.1條及信託契約第29.1(b)條，終止順豐房託須於特別大會上經基金單位持有人以特別決議批准。

房地產投資信託基金守則第8.7F條規定，凡基金單位持有人於提呈批准的交易中擁有重大權益，而該權益與所有其他基金單位持有人的權益不同，該基金單位持有人須放棄於基金單位持有人全體大會上投票。根據信託契約附表1第3.2段，凡基金單位持有人於基金單位持有人會議上提呈批准的交易中擁有重大權益，而該權益與其他基金單位持有人的權益不同，該基金單位持有人須被禁止於該會議上以其基金單位投票，或被計入該會議的法定人數。

7.3 特別大會及批准門檻

由於建議終止、建議清算及建議除牌為建議出售事項的自然結果，故建議出售事項應被視為建議終止、建議清算及建議除牌的一部分。因此，為遵守房地產投資信託基金守則、上市規則、收購守則及信託契約，董事會建議以單一合併決議案方式，於特別大會上提呈建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌以供獨立基金單位持有人批准，並將批准門檻應用於合併決議案。

順豐豐泰、其聯繫人(定義見上市規則)及買方一致行動人士將就與建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌有關的決議案放棄於特別大會上投票。

7.4 豁免遵守房地產投資信託基金守則項下的公開拍賣規定

房地產投資信託基金守則第11.8條註釋1規定，計劃所持有的全部房地產項目須透過公開拍賣或任何形式的公開競投予以出售。已按下列條件就豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第11章所述公開拍賣規定向證監會提出申請：

(a) 建議出售事項的代價須於獨立基金單位持有人被要求批准建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌時釐定；

(b) 建議出售事項的代價(連同代價釐定基準),已於本聯合公告披露,並將於通函披露;及

(c) 獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件將載入通函。

8. 建議事項的理由及裨益

就順豐控股而言

順豐房託於2021年在聯交所主板上市,為香港首隻持有主要位於香港及中國內地之物流資產組合之房地產投資信託基金。

順豐控股作為順豐房託之發起人及主要基金單位持有人,原先計劃打造順豐房託為一個長期資本循環平台,順豐控股可透過該平台逐步釋放相對資產密集型物流物業組合之價值,有效盤活存量資產。

然而受當前宏觀經濟環境挑戰影響,疊加基金單位交易流動性有限,制約了順豐房托的股權融資與業務發展空間。

從順豐控股的角度而言,建議事項使順豐控股能夠更妥善協調其物流資產,在資產組合優化方面實現更大的靈活性,消除持續產生的冗餘行政及管理成本,同時提供一個極具吸引力的機會,以優化資本分配,並為基金單位持有人帶來即時及確定之價值。

就順豐房託而言

在當前宏觀經濟逆風下,近年整體房地產業亦經歷重大市場調整,導致於聯交所主板上市之房地產投資信託基金普遍按相對其各自應歸屬基金單位持有人之資產淨值大幅折讓之水平買賣。因此,於評估代價時不應僅參考資產淨值,亦應考慮當前市場情況以及出售集團之表現及前景。經考慮此項因素及本聯合公告所載之其他因素後,董事認為代價屬公平合理。

就基金單位持有人而言

以較過往成交價為高的溢價將投資變現為現金的機遇：

建議事項為基金單位持有人提供即時機會，於較基金單位過往收市價合理溢價之水平變現其於順豐房託之投資。交易完成後，基金單位持有人(買方除外)將因建議出售事項而就每基金單位收取建議特別分派3.17港元。

按本聯合公告日期已發行基金單位總數計算，儘管建議特別分派較於二零二六年六月三十日每個基金單位基金單位持有人應佔未經審核綜合資產淨值約3.67港元(經扣除每個基金單位0.1215港元的二零二六年度第一次中期分派及每個基金單位0.11港元的建議二零二六年度第二次中期分派)折讓13.6%，每基金單位3.17港元的建議特別分派較順豐房託於最後交易日及截至最後交易日(包括該日)的5及30個交易日平均收市價(已扣除建議二零二六年度第二次中期分派每基金單位0.11港元)，分別溢價約23.3%、23.7%及27.0%。

價值的確定性及為整體權益提供即時退出的機會：

於截至最後交易日(包括該日)止十二個月內，基金單位的平均每日成交量約為每日810,070個基金單位，僅佔截至最後交易日已發行基金單位總數約0.10%。基金單位的低交易流動性，使基金單位持有人難以透過於市場上進行場內出售(即使屬於可行的話)將其基金單位變現，而不影響現行基金單位價格。

建議事項為獨立基金單位持有人提供機遇，以劃一價格及現金一次過實現其全部持有單位，而毋須承擔經紀或其他交易費用，亦不會出現與場內出售相關的價格滑動及執行風險。此舉提供基金單位過往無法透過市場提供的價值及時間確定性。

9. 董事及受託人的意見

9.1 董事會的意見

由於何捷先生及黃美智女士為順豐豐泰的董事，而甘玲女士於二零二四年十一月二十七日至二零二六年十月二十九日曾任順豐控股(順豐豐泰的控股公司)的聯席公司秘書，彼等已就董事會有關建議事項的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於建議事項中擁有重大權益。

董事(除獨立董事委員會成員(彼等將於收取獨立財務顧問的意見後發表其意見)、何捷先生、黃美智女士及甘玲女士外)經考慮各項因素後認為，(i)建議出售事項乃按公平原則磋商及按正常商業條款進行；及(ii)建議出售事項、建議終止、建議清算、建議除牌及建議特別分派的條款屬公平合理，並符合順豐房託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的最佳利益。

9.2 受託人的意見

根據並僅依賴管理人提供的資料及保證，並注意到獨立財務顧問就建議事項的意見將予徵求並於通函披露的情況下，受託人目前對訂立建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌項下擬進行的交易並無異議，並認為(除本聯合公告所披露的房地產投資信託基金守則第11.8條註釋1項下的公開拍賣規定(已就豁免嚴格遵守該規定向證監會提出申請)外)建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌符合房地產投資信託基金守則及信託契約。受託人將於審閱獨立財務顧問就此的意見後進一步考慮建議事項，並經考慮該等意見後，於通函內重新確認及／或補充其上述意見。為遵守房地產投資信託基金守則第8.7D條及第10.5條註釋2，受託人將就下列各項於通函提供其意見：(i)受託人是否反對訂立建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌項下擬進行的交易；(ii)建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌是否符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iii)建議出售事項是否按正常商業條款、屬公平合理並符合基金單位持有人整體利益。

受託人的意見僅為遵守房地產投資信託基金守則第8.7D條及第10.5條而提供，不應被視為受託人就建議出售事項、建議終止、建議清算或建議除牌的利弊或本聯合公告所作出或披露的任何陳述或資料作出的陳述。除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載其受信責任外，受託人並無對建議出售事項、建議終止、建議清算或建議除牌的利弊或影響作出任何評估。

10. 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據上市規則第14A.41條及收購守則規則第2.8條，獨立董事委員會(由何立基先生、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生組成，彼等均為獨立非執行董事)已告成立，(a)就(i)建議事項(包括建議出售事項的條款)是否公平合理；(ii)建議事項是否屬正常商業條款或更佳條款、於順豐房託日常及一般業務過程中進行，並符合順豐房託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的利益，向獨立基金單位持有人提供意見；及(b)就於特別大會上就建議事項投票向獨立基金單位持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則第2.8條，獨立董事委員會應由所有對建議事項並無直接或間接權益的非執行董事組成。由於何捷先生(即主席兼非執行董事，並為順豐豐泰的董事)及黃美智女士(即非執行董事，並為順豐豐泰的董事)被推定與買方一致行動，而甘玲女士(即非執行董事)於二零二四年十一月二十七日至二零二六年十月二十九日曾任順豐控股(順豐豐泰的控股公司)的聯席公司秘書，彼等就收購守則規則第2.8條而言被視為於建議事項中擁有權益，因此並非獨立董事委員會的成員。

獨立董事委員會的推薦建議(即建議事項(包括建議出售事項的條款)是否公平合理，以及建議事項是否屬正常商業條款或更佳條款、於日常及一般業務過程中進行並符合順豐房託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的利益，以及就於特別大會上投票向獨立基金單位持有人作出推薦建議)將載於通函。

管理人已委任浩德融資為獨立財務顧問，就建議事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。該項委任已根據收購守則規則第2.1條獲獨立董事委員會批准。

11. 向管理人支付管理人費用

根據信託契約的條款，管理人有權收取：(a)於交易完成時應付的出售變現費用；及(b)按半年度基準應付的持續基本費用及按年度基準應付的浮動費用。

管理人已同意放棄(a)建議出售事項的出售變現費用；及(b)(倘交易完成於二零二七年三月三十一日或之前發生)截至二零二七年十二月三十一日止年度的基本費用及浮動費用。另一方面，倘建議事項被撤回或失效，截至二零二七年十二月三十一日止年度的基本費用及浮動費用將仍應根據信託契約的條款支付予管理人。為免存疑，管理人將繼續有權收取截至二零二六年十二月三十一日止年度的基本費用及浮動費用，該等費用將根據管理人向受託人作出並於順豐房託日期為二零二五年一月十三日的公告中披露的最新有效選擇以現金支付。

12. 通函

載有(其中包括):(1)董事會致基金單位持有人的函件,載有建議事項及其他相關事宜的詳情(包括但不限於載列建議事項各相關日期的時間表);(2)獨立財務顧問就建議事項出具的意見;(3)獨立董事委員會就建議事項出具的意見;(4)物業估值報告;(5)報告;(6)順豐房託的未經審核備考財務資料;(7)二零二六年首九個月未經審核收入之審閱報告;及(8)特別大會通告的通函,預期將於本聯合公告刊發後超過15個營業日(按房地產投資信託基金守則第11.4條的規定)及本聯合公告日期後超過21日(按收購守則規則第8.2條的規定)的日期寄發予基金單位持有人,原因為需要額外時間編製通函內將載列的若干資料。

13. 順豐房託的基金單位架構及對建議事項屬重大的安排

於本聯合公告日期,順豐房託已發行820,355,741個基金單位,且順豐房託並無其他可轉換為基金單位或其他有關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)的期權、認股權證、衍生工具或證券。

順豐豐泰確認,於本聯合公告日期:

(a) 順豐豐泰實益擁有、控制或可指示300,355,741個基金單位,約佔已發行基金單位的36.61%;

(b) 除順豐豐泰持有的合共300,355,741個基金單位(約佔已發行基金單位總數的36.61%)外,順豐豐泰及買方一致行動人士並無持有、擁有、控制或指示任何基金單位、期權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為基金單位的證券;

(c) 順豐豐泰及買方一致行動人士並無就順豐房託證券訂立任何有關衍生工具的安排或合約;

(d) 順豐房託並無任何由順豐豐泰或任何買方一致行動人士借入或借出的有關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4);

(e) 除代價外,順豐豐泰及買方一致行動人士概無亦不會就建議出售事項支付任何其他代價、補償或利益(不論任何形式)予獨立基金單位持有人;及

(f) 除建議事項、協議及不可撤銷承諾外,(1)任何基金單位持有人與(2)順豐豐泰及買方一致行動人士之間並無任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則第25條)。

於本聯合公告日期：

(a) 除建議事項外，並無收購守則規則第22條註釋8所述有關順豐豐泰股份或基金單位可能對建議出售事項屬重大的安排（無論以期權、彌償保證或其他方式）；

(b) 並無順豐豐泰或任何買方一致行動人士為訂約方且與其可能或不可能援引或尋求援引建議出售事項的先決條件或條件之情況有關的協議或安排；及

(c) 除不可撤銷承諾外，順豐豐泰及買方一致行動人士並無收到任何以贊成建議出售事項投票的不可撤銷承諾。

於本聯合公告日期，除建議事項、協議及不可撤銷承諾外，(i)任何基金單位持有人與(ii)順豐房託、其附屬公司或聯屬公司（定義見收購守則）之間並無任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則第25條）。

14. 披露權益交易

順豐豐泰及買方一致行動人士於本聯合公告日期前六個月起至包括本聯合公告日期止期間，概無為換取價值而就順豐房託任何基金單位或任何期權、認股權證、衍生工具或可轉換為基金單位的證券或順豐房託的其他有關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4）進行交易。

星展亞洲融資為順豐豐泰就建議事項的財務顧問。因此，根據收購守則「一致行動」定義第5類，星展亞洲融資及星展集團的相關成員公司（除獲執行人員為收購守則目的認可的獲豁免自營買賣商／獲豁免基金經理所持基金單位，以及代表星展集團非全權委託客戶持有的基金單位外）被推定與順豐豐泰一致行動。

星展集團其他部分對順豐房託基金單位（或與其有關的期權、基金單位權利、認股權證或衍生工具或順豐房託的其他有關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4））的持有、借入或借出以及交易的詳情，將於本聯合公告日期後盡快根據收購守則規則第3.5條註釋1取得。倘星展集團其他部分的持有、借入、借出或交易屬重大，順豐豐泰及順豐房託將聯合作出進一步公告，且無論如何該等資料將於通函內披露。本聯合公告內有關與順豐豐泰一致行動人士對順豐房託基金單位（或與其有關的期權、基金單位權利、認股權證或衍生工具或順豐房託的其他有關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4））的持有、借入或借出或交易的陳述，須受限於星展集團該等成員公司的持有、借入、借出或交易（如有）。

星展集團於本聯合公告日期前六個月內至為編製通函而言的最新可行日期期間對順豐房託基金單位及有關證券的任何交易，將於通函內披露，並(如適用)根據收購守則規則第22條披露。

僅因與星展亞洲融資受同一控制而關連的獲豁免自營買賣商，不被推定與順豐豐泰一致行動。然而，根據收購守則規則第35.4條的規定，除非執行人員允許，否則以獲豁免自營買賣商身份行事的星展集團成員公司所持基金單位，不得於特別大會上投票。倘(a)相關關連獲豁免自營買賣商僅以保管人身份，為及代表非全權委託客戶持有基金單位；及(b)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶訂有合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商就相關基金單位行使任何投票酌情權，且所有投票指示僅來自客戶(倘未發出指示，則不會就相關關連獲豁免自營買賣商所持相關基金單位投票)，則該等獲豁免自營買賣商所持基金單位或可在獲得執行人員同意後於特別大會上投票。就此而言(如適用)，上述(a)及(b)所述事項的書面確認以及相關基礎客戶是否合資格於建議事項的背景下投票，將提交執行人員。

根據收購守則規則第3.8條，謹此提醒順豐豐泰及順豐房託各自的聯繫人(定義見收購守則)(包括擁有或控制順豐房託或順豐豐泰任何類別有關證券5%或以上的人士)，須根據收購守則披露其於順豐房託有關證券的交易。

根據收購守則規則第3.8條，收購守則規則第22條註釋11的全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬港元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

警告

基金單位持有人及潛在投資者務請注意，建議事項須待獨立基金單位持有人於特別大會上按批准門檻批准及其他條件獲達成(或如獲准予以豁免)後，方可作實；建議事項或會或不會完成或實施(視情況而定)。基金單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

15. 釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二六年度分派」	指	順豐房託為遵守房地產投資信託基金守則第7.12條之規定而須向其基金單位持有人宣派及派付之任何進一步分派(如有)；
「二零二六年度第一次中期分派」	指	順豐房託就截至二零二六年六月三十日止六個月期間的每基金單位0.1215港元之中期分派，該分派已由順豐房託向其基金單位持有人派付；
「二零二六年度中期分派」	指	(i)每基金單位0.1215港元之二零二六年度第一次中期分派；及(ii)將由順豐房託向其基金單位持有人派付之每基金單位0.11港元之建議二零二六年度第二次中期分派之合計金額，各按每基金單位基準計算並乘以當時已發行之基金單位總數；
「二零二六年首九個月未經審核收入」	指	基於順豐房託於二零二六年九月三十日的未經審核管理賬目，順豐房託截至二零二六年九月三十日止九個月期間的綜合淨利潤(經計提稅項撥備)約137.0百萬港元；
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義，而「一致行動人士」及「一致行動方」將據此詮釋；
「出售集團經調整資產淨值」	指	出售集團的經調整未經審核資產淨值，經剔除公司間結餘淨額(其對應應收款項將於交易完成時轉讓予買方)；
「協議」	指	受託人、買方及管理人就出售銷售股份及公司間結餘訂立的日期為二零二六年十月二十九日的買賣協議；

「批准門檻」	指	獨立基金單位持有人(代表不少於親身或委派代表於特別大會上投票的獨立基金單位持有人所持基金單位所附帶投票權75%者)以投票方式批准，而就建議事項相關決議案投反對票的票數不多於所有獨立基金單位持有人所持基金單位所附帶投票權的10%；
「亞洲物流中心－順豐大廈」	指	順豐房託於香港新界青衣青衣航運路36號(青衣市地段第180號)擁有的物業亞洲物流中心－順豐大廈；
「基本費用」	指	根據信託契約按半年度基準應付管理人的基本費用，即順豐房託可分派收入價值的每年10%；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子；
「現金代價」	指	買方須於交易完成時以現金向賣方支付的代價餘額1,659,020,000港元；
「長沙豐泰產業園」	指	順豐房託於中國內地長沙(位於中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號)擁有的物業長沙豐泰產業園；
「長沙捷泰」	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，為順豐房託的間接全資附屬公司；
「中國東方」	指	中國東方國際資產管理有限公司，China Orient Multi-Strategy Master Fund及China Orient Enhanced Income Fund的投資管理人；
「中國內地」	指	中國，且僅就本聯合公告而言，不包括台灣、澳門特別行政區及香港；
「通函」	指	順豐豐泰及順豐房託將就建議事項及本聯合公告所述其他事宜聯合刊發予基金單位持有人的通函；
「中國東方資產管理(國際)」	指	中國東方資產管理(國際)控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司；
「交易完成」	指	根據協議完成建議出售事項；

「交易完成日期」	指	完成日期，即所有條件獲達成後(或如容許，獲買方或賣方及管理人(視情況而定)豁免後)五個營業日，或買方、賣方及管理人可能協定的其他日期，惟無論如何不得遲於全部條件獲達成後(或如容許，獲買方或賣方及管理人(視情況而定)豁免後)10個營業日；
「條件」	指	協議項下交易完成的先決條件，詳情載於本聯合公告題為「1.1.3先決條件」一節；
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義；
「代價」	指	建議出售事項的代價2,611,147,699港元；
「星展集團」	指	不時存續之星展集團控股有限公司及其附屬公司，包括但不限於星展亞洲融資；
「星展亞洲融資」	指	星展亞洲融資有限公司，一間獲證監會發牌可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的公司，為順豐豐泰就建議事項的財務顧問；
「董事」	指	管理人的董事，或其中一名董事；
「出售集團」	指	目標公司及其附屬公司的統稱；
「經分派調整資產淨值」	指	出售集團之經調整資產淨值，經扣除二零二六年度第一次中期分派99,653,000港元及建議二零二六年度第二次中期分派90,260,000港元後之資產淨值；
「出售變現費用」	指	不超過順豐房託所出售以土地形式存在的任何房地產(直接或間接)售價0.5%的出售變現費用(如適用，可按順豐房託於所出售房地產權益的比例攤分)，可以現金形式或於該時間由管理人選擇以基金單位形式全部或部分支付予管理人；
「特別大會」	指	將為基金單位持有人批准建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌而舉行的順豐房託特別大會，其進一步詳情將於通函披露；

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表；
「佛山桂城豐泰產業園」	指	順豐房託於中國內地佛山(位於中國廣東省佛山市南海區官里路北側及桂和路西側)擁有的物業佛山桂城豐泰產業園；
「佛山潤眾」	指	佛山市潤眾工業投資有限公司，一間於中國內地成立的公司，為順豐房託的間接全資附屬公司；
「固特」	指	固特發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為順豐房託的間接全資附屬公司；
「集團」或「集團公司」	指	順豐房託及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由何立基先生、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生組成的獨立董事委員會，彼等均為獨立非執行董事；
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團，已獲委任為獨立財務顧問，就建議事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見；
「獨立基金單位持有人」	指	順豐豐泰及買方一致行動人士以外的基金單位持有人；
「公司間結餘」	指	截至二零二六年六月三十日目標公司結欠順豐房託的未償還公司間應收款項，金額為2,857,112,000港元；

「不可撤銷承諾」	指	(i)中國東方(作為China Orient Multi-Strategy Master Fund的投資管理人)及China Orient Multi-Strategy Master Fund於二零二六年九月十七日作出的不可撤銷承諾；及(ii)中國東方(作為China Orient Enhanced Income Fund的投資管理人)及China Orient Enhanced Income Fund於二零二六年九月十七日作出的不可撤銷承諾，兩者均就本聯合公告題為「4. 不可撤銷承諾」一節所述的不可撤銷承諾基金單位以順豐豐泰為受益人作出；
「不可撤銷承諾基金單位」	指	於不可撤銷承諾日期由China Orient Multi-Strategy Master Fund及China Orient Enhanced Income Fund合共擁有的166,351,000個基金單位，以及彼等於不可撤銷承諾日期後取得權益的任何其他基金單位；
「最後交易日」	指	二零二六年十月二十九日，即基金單位於本聯合公告刊發前在聯交所買賣的最後一日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二七年三月三十一日或買方、賣方及管理人可能協定及執行人員可能允許的其他日期(在適用情況下)；
「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；
「特別大會通告」	指	將與通函一併寄發的特別大會通告，以考慮及(如認為合適)批准建議出售事項、建議終止、建議清算及建議除牌；
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，指自本聯合公告日期起至交易完成日期或建議事項失效當日止的期間；
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國；
「物業估值報告」	指	由獨立估值師編製、將作為通函附錄載入的物業估值報告；
「建議事項」	指	與建議出售事項、建議終止、建議清算、建議除牌及建議特別分派有關的建議之統稱；

「建議二零二六年度第二次中期分派」	指	順豐房託就截至二零二六年九月三十日止三個月期間擬派之0.11港元之每基金單位中期分派，將以現金支付予基金單位持有人，其中每基金單位0.06港元將為普通中期分派，而每基金單位0.05港元將屬資本性質；
「建議撤銷認可」	指	根據適用監管規定於適當時候撤銷對順豐房託的認可；
「建議除牌」	指	建議將基金單位自聯交所撤除上市地位；
「建議出售事項」	指	賣方根據協議向買方建議出售銷售股份及公司間結餘；
「建議清算」	指	建議清算順豐房託，詳情載於本聯合公告題為「3.3建議清算詳情」的分節；
「建議特別分派」	指	建議由順豐房託向基金單位持有人作出的每基金單位3.17港元特別分派，包括代價減去相關開支，進一步詳情載於本聯合公告題為「2.建議特別分派及建議二零二六年度第二次中期分派」一節；
「建議終止」	指	根據房地產投資信託基金守則建議終止順豐房託；
「買方一致行動人士」	指	與順豐豐泰一致行動或被推定為一致行動的一方(包括管理人)；
「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	證監會刊發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；
「相關開支」	指	順豐房託就建議事項及其日常營運而已經或將予承擔(或由他人代其承擔)的估計成本或稅項(如有)，估計不超過10,620,000港元；
「報告」	指	順豐房託的申報會計師及財務顧問將根據收購守則規則第10條就未經審核財務資料編製的報告，該等報告擬載入通函；

「銷售股份」	指	目標公司一股普通股，即目標公司的全部已發行股份；
「賣方」	指	受託人，以其作為銷售股份及公司間結餘賣方的身份；
「順豐豐泰」或「買方」	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公司，為順豐房託的主要持有人；
「順豐房託」	指	順豐房地產投資信託基金，一項根據證券及期貨條例第104條認可以單位信託形式組成並不時受適用條件規限的香港集體投資計劃，其基金單位於聯交所上市（股份代號：2191）；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「順豐控股」	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國內地成立的公司，其股份於深圳證券交易所（股份代號：002352）及聯交所（股份代號：6936）上市；
「順豐控股僱員持股計劃」	指	已於二零二五年九月十五日獲順豐控股股東批准的「共贏共享」順豐控股A股僱員持股計劃；
「順豐控股（香港）」	指	順豐控股（香港）有限公司（前稱順豐控股有限公司），一間於香港註冊成立的公司，為順豐控股的全資附屬公司；
「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、補充或其他方式修改；
「深圳順豐泰森」	指	深圳順豐泰森控股（集團）有限公司，一間於中國內地成立的公司，為順豐控股的全資附屬公司；
「差額」	指	(i)二零二六年度分派之數額（扣除買方就其於相關記錄日期所持有之順豐房託基金單位之享有權益後）與(ii)順豐房託可用作支付二零二六年度分派之可用現金數額（扣除買方就其於相關記錄日期所持有之順豐房託基金單位之享有權益後）之間的差額；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要持有人」	指	根據房地產投資信託基金守則第8.1條，指有權行使或控制行使順豐房託或其任何附屬公司任何基金單位持有人全體大會10%或以上投票權的基金單位持有人；
「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，為順豐控股的全資附屬公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「目標公司」	指	順豐物流控股有限公司(SF Logistics Holdings Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為順豐房託的直接全資附屬公司；
「信託契約」	指	受託人與管理人於二零二一年四月二十九日訂立以成立順豐房託的信託契約，並經日期為二零二四年八月二十二日的第一份修訂及重述契約修訂，且可能不時進一步修訂及補充；
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，以其作為順豐房託受託人的身份；
「未經審核財務資料」	指	(i)有關出售集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年六月三十日止六個月的淨利潤或虧損之未經審核財務資料，其詳情於「5.有關建議出售事項對順豐房託的財務資料及財務影響」一節披露；及(ii)二零二六年首九個月未經審核收入；
「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，包括如此登記的聯名持有人；
「浮動費用」	指	根據信託契約按年度基準應付管理人的浮動費用，即某財政年度每基金單位分派與上一財政年度比較之差額的每年25%，乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數；

「蕪湖豐泰」	指	蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司，一間於中國內地成立的公司，為順豐房託的間接全資附屬公司；
「蕪湖豐泰產業園」	指	順豐房託於中國內地蕪湖(位於中國安徽省蕪湖市鳩江區龍騰路61號)擁有的物業蕪湖豐泰產業園；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
順豐房託資產管理有限公司
(作為順豐房託的管理人)
何捷
董事會主席

香港，二零二六年十月二十九日

於本聯合公告日期，董事會由何捷先生(主席兼非執行董事)、林聰智先生(執行董事兼行政總裁)、黃美智女士及甘玲女士(非執行董事)，以及何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生(獨立非執行董事)組成。

於本聯合公告日期，順豐豐泰的董事為何捷先生及黃美智女士。

於本聯合公告日期，順豐控股的董事會由王衛先生(主席兼執行董事)、何捷先生及徐本松先生(執行董事)；以及陳尚偉先生、李嘉士先生及丁益博士(獨立非執行董事)組成。

管理人及董事對本聯合公告所載資料(與順豐豐泰及與其一致行動的人士(管理人本身除外)有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所知，本聯合公告所表達的意見(順豐豐泰及順豐控股董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告任何聲明有所誤導。

順豐豐泰的董事對本聯合公告所載資料(與順豐房託有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所知，本聯合公告所表達的意見(董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告任何聲明有所誤導。

順豐控股的董事對本聯合公告所載資料(與順豐房託有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所知，本聯合公告所表達的意見(董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告任何聲明有所誤導。

倘本聯合公告中英文本有任何歧義，概以英文本為準。

* *僅供識別*