

房託管理人

概覽

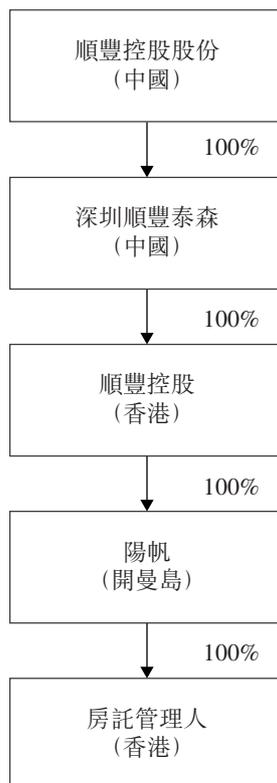
除本文件「修訂、豁免及發牌的條件」一節所載者外，順豐房託基金的組織及管理方式與房地產投資信託基金守則的規定及要求相一致。房託管理人獨立於受託人，並具備技能及資源以有效及盡責地履行其與順豐房託基金有關的職能。在履行相關職能時，房託管理人須遵守高標準的企業管治。房託管理人能夠並應為順豐房託基金及其基金單位持有人的最佳利益，獨立履行與順豐房託基金相關的職責。有關房託管理人的企業管治政策及程序的詳情，請參閱本文件「企業管治」一節。

房託管理人

房託管理人於2020年10月23日在香港註冊成立，唯一目的為管理順豐房託基金的資產。房託管理人為陽帆的全資附屬公司，並為順豐控股股份的間接全資附屬公司。房託管理人的繳足股本為30,000,000港元。其註冊辦事處位於香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室。

有關順豐控股股份的進一步資料載於本文件「有關順豐控股股份、順豐控股及順豐豐泰的資料」一節。

下圖載列房託管理人於最後實際可行日期的股權架構：



房託管理人

房託管理人擁有管理順豐房託基金資產的一般權力，且房託管理人主要負責管理順豐房託基金的資產，以為基金單位持有人帶來利益。房託管理人並不管理任何其他房地產投資信託基金。房託管理人將為順豐房託基金制定策略性方向及風險管理政策，並向受託人發出指示，以根據其訂明的投資策略收購及出售變現順豐房託基金的資產，以及以順豐房託基金的名義進行貸款及擔保。房託管理人將根據本文件「策略」一節所述房託管理人的投資策略，以及根據信託契約的條款及本節所載的合規程序管理順豐房託基金的資產。房託管理人已獲證監會[編纂]根據房地產投資信託基金守則的規定進行資產管理受規管活動。

房託管理人將負責委任順豐房託基金的核數師及特殊目的公司的核數師（應為順豐房託基金的同一核數師），並負責檢討核數師的表現及是否勝任。

房託管理人亦將負責確保遵守房地產投資信託基金、證券及期貨條例、上市規則、信託契約、所有相關合同以及所有其他相關法律、規則及法規的適用條文。房託管理人將負責與基金單位持有人的所有定期溝通。

房託管理人可在其認為必要或有利於順豐房託基金時全權酌情要求受託人代表順豐房託基金直接或透過特殊目的公司（按房託管理人認為適當的條款及條件，特別是透過抵押或按揭順豐房託基金的全部或任何部分資產）借入及籌集資金。然而，如借款會令順豐房託基金的借款總額超過緊接借款前順豐房託基金最近刊發經審計財務報表所載存置財產全部資產總值50%（或房地產投資信託基金守則可能允許或有關當局可能特別允許的該等其他較高或較低百分比）（就以下各項作出調整：(i)房託管理人於該經審計財務報表中建議的任何分派金額及自刊發該等財務報表以來房託管理人已宣派的任何分派；及(ii)（如適用）順豐房託基金最新公佈的資產估值（倘該估值於該等財務報表刊發後公佈）），則房託管理人不得指示受託人借款。

根據其於房地產投資信託基金守則項下的一般轉授權力，房託管理人已(i)根據香港物業管理協議將若干物業管理職能轉授予香港物業管理人；及(ii)根據中國運營管理協議將若干運營及物業管理職能轉授予中國運營管理人。就挽留香港物業管理人及中國運營管理人而言，房託管理人認為彼等擁有充足的財務資源、保險保障、內部控制系統以及具有必要的專業知識及經驗的優秀員工，以在香港及中國從事運營或物業管理（視情況而定）。房託管理人將對其表現進行全面監督及監控，包括檢查該等受委代表就其獲委派的職能備存的賬簿及記錄，並對其履行委派職能（包括其作為及不作為）付最終責任。房託管理人須繼續遵循及遵守房地產投資信託基金守則的一般原則4及第

房託管理人

5.7段以及房地產投資信託基金守則所載《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》第13段，其中要求房託管理人須（其中包括）對其受委代表的適當表現負全部責任，並確保彼等具有專業知識、資源及系統來履行彼等與獲委派的職能有關的職責，並有能力承擔該等職能。

房託管理人的組織架構

下圖載列房託管理人的組織及匯報架構：



*房託管理人[編纂]

虛線指基於個案的特別報告

房託管理人的董事會

董事會負責房託管理人的整體管治，包括確立管理目標及監督該等目標的達成。董事會已建立順豐房託基金的管理框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會由九名董事組成，包括一名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事。翟迪強、康錦傑及周治平已獲證監會[編纂]擔任證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段所指房託管理人的[編纂]。

有關董事會及其委員會的進一步資料，請參閱本文件「企業管治」一節。

房託管理人

董事

董事會獲委託負責房託管理人的整體管理。下表載列於本文件日期有關董事的資料：

姓名	年齡	職位
王衛	50歲	主席兼非執行董事
翟迪強	60歲	行政總裁兼執行董事
伍瑋婷	50歲	非執行董事
楊濤	50歲	非執行董事
梁翔	55歲	非執行董事
陳懷林	64歲	獨立非執行董事
何立基	60歲	獨立非執行董事
陳明德	62歲	獨立非執行董事
郭淳浩	57歲	獨立非執行董事

有關董事的業務及工作經驗的資料載列如下：

主席兼非執行董事

王衛

王先生，50歲，於2021年2月3日獲委任為房託管理人的董事及主席。

王先生在物流行業擁有逾28年豐富相關行業經驗。王先生於1993年成立順豐控股股份，為順豐控股股份的實際控制人，自2016年12月起擔任順豐控股股份董事會主席及總經理，負責制定業務戰略，並監督順豐控股股份的業務發展及整體管理。

行政總裁兼執行董事

翟迪強

翟先生，60歲，於2020年10月23日獲委任為董事。彼亦為行政總裁及房託管理人的[編纂]之一。

翟先生於房地產及金融行業擁有逾30年經驗。彼於2010年6月加入領展資產管理有限公司（領展房地產投資信託基金（股份代號：823）的管理人），並於2018年12月離任時擔任財務總監。自2010年9月至2018年8月，彼亦為其負責人員之一。在此之前，

房託管理人

於2007年4月至2010年5月，彼擔任資本策略地產有限公司（股份代號：497）的執行董事。彼於1999年10月至2007年2月間在盈科拓展集團擔任多個高級管理職位，並於2004年5月至2007年2月盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：432）的執行董事。他現任貿易通電子貿易有限公司（股份代號：536）的獨立非執行董事。

翟先生分別於1984年7月及1986年7月獲得威爾士大學（現稱為英國卡迪夫大學）機械工程理學學士學位及工商管理碩士學位。

非執行董事

伍瑋婷

伍女士，50歲，於2021年2月3日獲委任為房託管理人董事。

伍女士於財務及會計實踐方面擁有逾26年經驗。彼為董事會成員，並自2016年12月至2021年4月擔任順豐控股股份的副總經理兼財務總監。彼自2013年5月至2015年3月以及自2015年3月至2016年12月分別擔任深圳順豐泰森的企業財務部總裁及財務總監。彼於1994年9月至2013年4月在畢馬威會計師事務所（香港）任職，最後擔任的職位為董事。

伍女士於1994年4月獲得澳大利亞新南威爾士大學會計及信息系統學商業學士學位。彼於1994年2月獲接納為澳洲會計師公會會員。

楊濤

楊先生，50歲，於2021年2月3日獲委任為房託管理人董事。

楊先生於物流行業擁有逾16年經驗。彼於2004年6月加入深圳順豐泰森，且現為副總裁。自2017年2月至2019年12月，彼一直為順豐控股股份監事。彼現時為順豐控股股份的多間附屬公司的法定代表人，主要負責該等附屬公司的物業及土地開發業務，支持順豐控股股份的融資活動。

楊先生於1990年7月獲得黑龍江省財貿管理幹部學院（現稱為黑龍江工商職業技術學院）會計學學士學位。

房託管理人

梁翔

梁先生，55歲，於2021年2月3日獲委任為房託管理人董事。

梁先生於證券及投資業以及高級管理方面擁有逾23年經驗。彼於2016年12月至2019年3月擔任順豐控股股份的副總經理。彼於2002年6月至2015年9月在摩根士丹利添惠亞洲有限公司任職，最後擔任的職位為投資銀行部董事總經理。彼於2000年6月至2001年10月擔任Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited股權研究部主任。自1997年7月至2000年6月，彼在摩根士丹利添惠亞洲有限公司股權研究部擔任分析師及副總裁。梁先生現為景業名邦集團控股有限公司（股份代號：2231）及建業新生活有限公司（股份代號：9983）的獨立非執行董事。

梁先生於1990年12月獲得美國加州大學伯克利分校計算機科學專業文學學士學位。

獨立非執行董事

陳懷林

陳先生，64歲，於[●]獲委任為房託管理人董事。

陳先生在會計、財務及審計方面擁有逾30年經驗。彼曾在畢馬威會計師事務所（新加坡）擔任合夥人23年，直至其於2015年9月退休。

陳先生一直於新加坡證券交易所及香港聯交所上市的其他六家公司擔任獨立非執行董事，該等公司為(i)浙能錦江環境控股有限公司（股票代碼：BWM）（自2016年7月起）；(ii)大信商用信託管理有限公司（為大信商用信託（股票代碼：CEDU）的信託管理人）（自2016年12月起）；(iii)口福私人有限公司（股票代碼：VL6）（自2018年6月起）；(iv)ASL Marine Holdings Ltd（股票代碼：A04）（自2019年8月起）；(v)Elite Commercial REIT Management Pte. Ltd（為Elite Commercial REIT（股票代碼：MXNU）的管理人）（自2020年1月起）；及(vi)聯易融科技集團（股份代號：9959）（自2021年3月起）。自2015年10月至2018年4月，陳先生亦於Hong Leong Asia Ltd.（股票代碼：H22）擔任獨立非執行董事。

雖然陳先生現時在六間上市公司擔任獨立董事，但基於以下情形，陳先生確認彼將能夠投入足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責及責任：(i)彼作為獨立非執行董事參與其他上市公司，主要負責獨立監督該等公司的管理，無須投入大量時間參與

房託管理人

該等公司各自業務的日常管理及運營；(ii)雖然彼現時擔任其他六間上市公司的獨立非執行董事，但於最近期年度報告所報告的相關財政期間內，對於上述上市公司的董事會會議、董事委員會會議及股東大會，彼始終維持高出席率；(iii)彼擔任董事所在的上市公司並無就彼對該上市公司的時間投入提出質疑或投訴。

基於上述情況，房託管理人認為陳先生將能夠投入足夠的時間履行作為房託管理人的獨立非執行董事的職責及責任。

陳先生於1978年8月獲得新加坡南洋大學（現稱為南洋理工大學）商學（會計）學士學位。彼為新加坡特許會計師協會、英國公認會計師公會及澳洲註冊會計師公會的資深會員。

何立基

何先生，60歲，於[●]獲委任為房託管理人董事。

何先生於航運及海運行業擁有逾30年經驗，並於貨物貿易及運輸方面擁有豐富的經驗。自1999年9月以來，彼一直擔任香港付貨人委員會的執行總幹事。在此之前直至1999年9月，彼任職於太古船務（代理）有限公司及太古貨運有限公司，且最終職位為副董事總經理。自2005年5月起，彼擔任貿易通電子貿易有限公司（股份代號：536）的獨立非執行董事。

何先生為市區更新基金董事，物流業培訓諮詢委員會、香港港口及航運局兩個小組委員會及私營骨灰安置所上訴委員會的成員。彼亦為香港總商會運輸及船務委員會、香港貿易發展局物流服務諮詢委員會及港台商貿合作委員會的成員。彼曾擔任香港物流發展局、港口行動事務委員會及危險品常務委員會委員。彼分別於1992年1月至1992年12月以及1993年1月至1995年12月出任香港定期班輪協會的副主席及主席。彼現為香港物流管理人員協會理事長、香港運輸物流學會院士及常務委員。彼於2005年6月及2014年4月兩屆獲委任為深圳港口協會顧問。何先生於2011年及2016年獲選為行政長官選舉委員會委員。

何先生於1982年11月獲得香港大學社會科學學士學位。彼為香港運輸物流學會院士。

房託管理人

陳明德

陳先生，62歲，於[●]獲委任為房託管理人董事。

陳先生在房地產、企業融資、上市事宜及跨境交易方面擁有逾36年的法律專業經驗。2010年8月至2019年12月，彼擔任領展資產管理有限公司（領展房地產投資信託基金（股份代號：823）的管理人）的法務總監及公司秘書。在此之前，彼於2009年4月至2010年8月在盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：432）任職，最後擔任的職位為法律總顧問。2005年11月至2009年4月，彼擔任嘉華國際集團有限公司（股份代號：173）首席法律顧問及公司秘書。在此之前，自其於1984年3月任職以來，陳先生一直為香港執業律師。

陳先生於1981年11月獲得香港大學法律學士學位，於1985年11月獲得倫敦大學法律碩士學位。於1996年7月，彼亦獲得北京政法大學中國法律文憑。陳先生不僅為香港合資格律師，亦為新加坡合資格律師，並於1989年獲得紐約州律師協會認可。自2011年3月至2020年9月，彼為香港律師會內務律師委員會成員。

郭淳浩

郭先生，57歲，於[●]獲委任為房託管理人的董事。

郭先生擁有逾25年的金融服務及銀行業經驗，並在若干國際金融機構擔任高級職務。

彼現時為恒基陽光資產管理有限公司的獨立非執行董事、陽光房地產基金（股份代號：435）的管理人以及易鑫集團有限公司（股份代號：2858）的管理人。

於2007年4月至2016年3月，郭先生亦擔任證監會收購及合併委員會成員。2016年11月至今，彼為證監會程序覆檢委員會成員。

郭先生於1985年6月獲得劍橋大學文學學士學位。彼為香港證券專業學會會員及香港董事學會會員。

房託管理人

須根據上市規則第13.51(2)條披露的進一步資料

王先生曾任順豐秘書服務有限公司及Middle C Limited的董事，該等公司分別在香港註冊成立，從事秘書服務及教育培訓業務，並分別於2011年6月30日及2011年12月30日根據前公司條例第291AA條撤銷註冊。彼亦為中基亞洲有限公司的董事，該公司為一間在香港註冊成立的公司，於2006年9月1日通過根據前公司條例第291AA條撤銷註冊進行解散前，停止營業。王先生確認，該等公司於各自解散時均有償付能力。

翟先生為相關已解散公司的董事，該等公司於2006年2月3日至2011年4月8日期間（就在香港註冊成立的公司而言）撤銷註冊或（就在英屬處女群島註冊成立的公司而言）剔除註冊。翟先生確認，相關已解散公司於各自解散時均有償付能力。

伍女士為順誠前海三號融資租賃（深圳）有限公司、順誠前海四號融資租賃（深圳）有限公司、順誠前海五號融資租賃（深圳）有限公司的董事，該等公司在中國成立，從事飛機租賃業務，分別於2018年1月2日、2018年1月12日及2018年1月31日通過股東決議解散。伍先生確認，該等公司於各自解散時均有償付能力。

梁先生曾擔任國滙融資集團有限公司的董事，該公司於香港註冊成立，自成立以來未曾開展任何業務，於2002年8月9日通過根據前公司條例第291條從公司登記簿中剔除註冊進行解散。梁先生確認，該公司於解散時均有償付能力。

陳先生(i)自2007年10月30日至2013年3月31日擔任仁慈醫院及醫療中心（一家於新加坡成立的非營利性自願福利組織，該組織於2013年3月31日自願解散）管理委員會的理事會成員；(ii)自2020年7月1日至2020年8月28日擔任Xihe Holdings (Pte) Ltd.（一家於新加坡註冊成立的投資控股公司，該公司於2020年8月13日接受臨時司法管理，並於2020年11月13日接受司法管理）的董事；及(iii)自2020年7月1日至2020年8月28日擔任Xihe Capital (Pte) Ltd.（一家於新加坡註冊成立的投資控股公司，該公司自2020年10月22日起根據股東自願清盤的規定進行清算）的董事。

房託管理人

上述每位董事均確認(i)其並無導致上述公司或組織解散、司法管理或清盤的不法行為，其並無獲悉曾或將因解散、司法管理或清盤而針對彼提出的任何實際或潛在申索；(ii)其並無涉及上述公司或組織解散、司法管理或清盤的行為不端或不當行為。

除本通函所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他有關董事的事宜須基金單位持有人垂注，而於最後實際可行日期，亦無任何有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)（視情況而定，根據房託守則第2.26條修改）條作出披露。

董事委員會

董事會有權將其職權授予由其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，並訂立清晰的職權範圍，負責檢討特定議題或事項，其後將檢討結果及建議呈報董事會審批。除非董事會已將決策權授予相關委員會，否則最終決定權仍歸董事會而非委員會所有。董事會現時之委員會詳情載於本文件「企業管治」一節。

房託管理人[編纂]及其他人員的角色

行政總裁負責：(i)物色及評估與順豐房託基金投資策略一致的潛在收購及撤資機會，以盡量提高順豐房託基金的每基金單位分派並提高順豐房託基金組合的價值；(ii)制定順豐房託基金物業短期、中期及長期目標的業務計劃，以透過積極資產管理盡量提高順豐房託基金及以基金單位持有人為受益人的每基金單位分派的租金收入；(iii)制定房託管理人及順豐房託基金的業績目標，並與其他高級管理層合作以確保實現目標；(iv)制定資產增值策略及計劃；(v)監察及監督香港物業管理人及中國運營管理人的表現；(vi)確保根據市場慣例及依據監管規定定期評估順豐房託基金的資產；及(vii)監督風險管理系統、內部控制政策以及遵守適用監管規定。

房託管理人

投資總監負責：(i)物色及評估與順豐房託基金投資策略一致的潛在收購及撤資機會，以盡量提高順豐房託基金的每基金單位分派並提高順豐房託基金組合的價值；(ii)分析對收購及發展機會組合及其融資的影響及確保順豐房託基金面對的風險妥為管理；(iii)監督潛在收購或出售房地產資產的盡職審查程序；(iv)管理就資產收購及再融資籌集債務及股本融資活動；(v)審閱、監督及批准相關投資及／或物業開發及相關活動的範圍；及(vi)推廣及推銷順豐房託基金，管理與媒體的關係，並與基金單位持有人及其他主要權益持有人進行所有溝通，以上傳高度透明的標準。

公司發展與戰略總監負責：(i)制定順豐房託基金物業短期、中期及長期目標的業務戰略，以期為基金單位持有人帶來最大回報；(ii)指導其他高級管理層執行業務發展計劃；(iii)研究市場走勢，監測新供應、成交、估值、租金走勢等市場發展情況，評估影響及制定策略；(iv)指導房託管理人及中國運營管理人制定及實施營銷策略及業務發展計劃；(v)確保根據市場慣例及監管規定定期對順豐房託基金的資產進行估值，並審閱順豐房託基金組合的市場狀況及表現，以評估該組合的市場價值。

資產管理主管負責：(i)制定及監控資產增值策略及計劃及出席與承包商的會議，收取及詮釋技術報告及使行政總裁及其他高級管理層了解持續進展；(ii)監察及監督香港物業管理人及中國運營管理人的表現；(iii)制定物業及設施管理策略，以及監督整體物業管理以維持資產質量，包括合理的資本開支及物業開支；(iv)制定及監督租賃和營銷策略以推動租金增長；及(v)實施資產增值計劃以維持及盡量提高物業的價值。

財務主管負責：(i)房託管理人及順豐房託基金的財務管理；(ii)帶領財務及會計團隊確保落實有效及高效的財務管理，包括法定申報、財務及管理會計、稅務以及現金流管理；(iii)管理順豐房託基金的借款、現金流量、資產及負債以及其他財務事項，以確保符合房地產投資信託基金守則；(iv)預測租賃回報、記賬收租款項及於管理及運

房託管理人

營順豐房託基金物業過程中產生的運營開支；(v)編製短期及長期預算及每基金單位分派預測；(vi)確保會計記錄根據國際財務報告準則編製、存置及呈報；(vii)就順豐房託基金的金融投資相關提案向行政總裁提供建議並審閱與相關投資及／或物業開發及相關活動有關的提案；及(viii)確保及時向基金單位持有人作出年度分派。

公司秘書及合規主管負責：(i)確保房託管理人在管理順豐房託基金時（如適用）遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則、證券及期貨條例以及其他適用法律、法規及規則；(ii)根據適用規則及法規妥善保存有關順豐房託基金的記錄；(iii)確保房託管理人及時了解與合規事務相關的適用規則及法規的任何變動；(iv)進行定期合規審閱；及(v)發現不合規事項、提出補救及糾正措施以及將其提升至房託管理人內部的適當層面。

內部核數師負責：(i)檢討有關順豐房託基金的運作及交易，確保房託管理人的內部監控系統運作正常；(ii)識別突發事件及將其提升至房託管理人的適當層面；及(iii)檢討及對董事會或審核委員會（視乎情況而定）提出建議，確保房託管理人職責及營運職能的有效劃分，並確保房託管理人營運及合規程序的不規範及違規行為申報的有效性及準確性。

房託管理人的[編纂]及其他人員

有關房託管理人[編纂]及其他人員的工作經驗的資料載列如下：

翟迪強

翟先生為房託管理人的行政總裁及[編纂]之一。彼亦為房託管理人的執行董事，且有關其業務及工作經驗的資料載於本節「房託管理人的董事會－行政總裁兼執行董事」。

康錦傑

康先生，48歲，為房託管理人的投資總監及[編纂]之一。

康先生在房地產投資、資產管理及會計方面擁有逾25年經驗。彼於2019年3月至2020年11月擔任綠地（亞洲）證券有限公司的董事總經理兼負責人員之一。2017年2月至2019年2月，彼擔任恒基陽光資產管理有限公司（陽光房地產投資信託基金（股份

房託管理人

代號：435) 的管理人) 的總經理，負責管理投資及投資者關係，且亦為其負責人員之一。彼曾於2015年7月至2016年10月先後擔任盛滙商舖基金管理有限公司(一間專門在香港進行街道物業投資的証監會持牌資產管理公司)的執行董事及首席投資官，且亦為其負責人員之一。2013年6月至2015年7月，彼擔任開元資產管理有限公司(開元產業投資信託基金(股份代號：1275)的管理人)的投資及投資者關係經理以及負責人員之一。2009年10月至2013年6月，彼曾擔任新百利有限公司資產管理部門的副總監，及於2010年7月至2013年6月擔任新百利資產管理有限公司的一名負責人。在此之前，彼曾於2000年3月至2006年7月先後擔任美國友邦保險有限公司的高級投資分析師、經理及高級經理。康先生於德勤•關黃陳方會計師行擔任核數師，從而開始其職業生涯。

康先生於1994年4月獲得澳大利亞麥考瑞大學經濟學士學位，並於2005年11月獲得莫納什大學商業法碩士學位。康先生為澳洲會計師公會會員並合資格擔任特許金融分析師。

周治平

周先生，63歲，為公司發展與戰略總監及房託管理人[編纂]之一。

周先生在香港的房地產諮詢、收購及資產管理方面擁有逾30年經驗。2016年8月至2019年12月，彼任職於高富諾有限公司(一間從事物業開發、管理及投資的國際物業公司)，最後擔任的職位為投資總監。在此之前，彼在CBRE Global Investors (Asia) Limited、領匯管理有限公司(現稱為領展資產管理有限公司)、領德高房地產發展有限公司及荷蘭國際房地產投資管理(亞洲)有限公司等多家公司的投資、資產管理及公司財務部門擔任董事及高級職位。周先生擁有豐富的房地產公司工作經驗。彼於2001年5月至2004年8月擔任Knight Frank Asia Pacific Pte. Ltd.的投資主管，於1995年8月至2001年4月擔任Cushman & Wakefield的代理服務分部投資部主管，於1992年3月至1995年8月擔任怡高物業顧問(香港)有限公司(現稱為高力國際物業顧問(香港)有限公司)的投資銷售部主管。於1984年8月至1990年4月，彼於仲富物業顧問行有限公司任職，最終擔任房地產代理部主管。周先生在仲量行(現稱為仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)擔任工業部及商業代理部的協商員。

房託管理人

周先生於1982年5月獲得加拿大康考迪亞大學商業學士學位（主修金融）。彼分別於2007年1月及2007年6月獲香港證券專業學會頒發資產管理執業證書及專業認證。彼擁有香港地產代理監管局頒發的地產代理（個人）牌照。

盧少俊

盧先生為房託管理人資產管理主管。

於加入房託管理人之前，盧先生自2019年5月起擔任固特主管。同時，彼於順豐控股股份擔任多種職務，包括自2019年6月至2020年6月擔任施工管理主管、自2017年5月至2019年5月擔任項目管理主管及自2013年3月至2017年4月擔任項目管理副總監。於加入順豐控股股份之前，彼於2011年10月至2012年8月擔任江森自控項目運營總監。於此之前，彼擔任聯邦快遞融資經理以及物業與房地產專家，亦擔任博思格鋼鐵公司技術工程師。

盧先生於2003年12月獲得英國泰恩河畔紐卡斯爾大學理學碩士學位（結構工程與施工管理）。

何思婷

何女士為房託管理人的財務主管。

何女士擁有豐富的香港及中國業務實體法定財務申報及財務管理以及資產管理經驗。於加入房託管理人前，彼於2016年8月加入固特，並自2016年10月起擔任財務主管。彼自2015年10月至2016年7月擔任順豐控股股份的財務經理。彼自2006年8月至2015年10月任職於香港中華煤氣有限公司（股份代號：003），其於港華燃氣有限公司（股份代號：1083）的總部擔任會計師，主要負責確保遵守法定財務申報規定。

何女士分別於2006年12月及2014年12月獲得香港大學工商管理（會計與金融）學士學位及法學（公司與金融法）碩士學位。何女士自2010年7月起成為註冊會計師，並自2017年9月起成為香港會計師公會資深會員。

房託管理人

梁慧儀

梁女士為房託管理人的公司秘書及合規主管。

梁女士於公司秘書及公司合規實務方面擁有豐富的經驗，包括曾擔任多家於香港聯交所上市公司的公司秘書。彼於2010年10月至2018年3月在領展資產管理有限公司（領展房地產投資信託基金（股份代號：823）的管理人）任職，最後擔任的職位為法律及公司秘書部門的副公司秘書。

梁女士於1996年11月獲得香港理工大學會計學文學學士學位。彼為英國特許秘書及行政人員公會（現稱特許公司治理公會）及香港特許秘書公會會員。

有關房託管理人的進一步詳情

房託管理人費用、成本及開支

房託管理人有權根據信託契約收取以下費用：

- (a) 半年一付，每年基本費用可供分派收入10.0%的基本費用；
- (b) 每年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之差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數目計算每年25.0%的浮動費用（僅就計算浮動費用而言，每基金單位分派將於相關財政年度對浮動費用進行會計處理前但對基本費用進行會計處理後計算）；
- (c) 收購費用(i)不超過順豐房託基金直接或間接向順豐控股股份集團收購的每項房地產的收購價的0.5%及(ii)不超過順豐房託基金直接或間接向順豐控股股份集團以外的第三方收購的每項房地產的收購價的1.0%（倘適用於順豐房託基金於所收購房地產的權益部分，則按比例計算）；及
- (d) 出售變現費用，不超過順豐房託基金直接或間接出售或出售變現的每項房地產售價的0.5%（倘適用於順豐房託基金於所出售房地產的權益部分，則按比例計算）。

房託管理人

自[編纂]起至2021年12月31日止期間並無應計或應付浮動費用。截至2022年12月31日止年度的浮動費用將參考[編纂]至2021年12月31日期間的年度實際每基金單位分派以及截至2022年12月31日止年度的實際每基金單位分派差額計算。

基本費用

自[編纂]（包括該日）起，房託管理人將有權每半年為其本身利益自存置財產中收取基本費用。

基本費用將按照以下方式計算：

- (a) （就各財政年度（包括自[編纂]（包括該日）起至2021年6月30日止期間）上半年期間應付的基本費用而言），順豐房託基金於該期間基本費用可供分派收入（按中期未經審計財務報表計算）的[10.0]%；或
- (b) （就各財政年度下半年期間應付的基本費用而言），順豐房託基金於該財政年度基本費用可供分派收入（按經審計財務報表計算）的10.0%減去前一中期的基本費用（如有）。

與任何期間有關的「基本費用可供分派收入」指對該期間應付的基本費用及浮動費用進行會計處理前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。

基本費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全部或部分以基金單位形式支付。房託管理人應於每個曆年1月15日或之前，向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，每年選擇以現金及／或基金單位支付基本費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘房託管理人未能於任何曆年作出選擇，則應用房託管理人於上個曆年作出的最近有效選擇（若有），而倘房託管理人於上個曆年並無作出選擇，則基本費用將以現金支付。倘以基金單位形式支付，房託管理人應獲得以相當於基本費用的相關金額可購買的基金單位數目（向下捨入到最接近的整數），購買價相等於由房託管理人釐定的價格（即基金單位於緊接有關基金單位發行予房託管理人當日前5個交易日的平均收市價）。自[編纂]起至2021年6月30日止期間及截至2021年12月31日止半年期間應付的各項基本費用將以現金支付。

房託管理人

倘財政年度內相關基金單位總數（連同為結算房託管理人於同一年度的費用或結算於相關年度內的交易而向房託管理人發行的其他基金單位，但須根據基金單位持有人的批准發行的基金單位除外）滿足以下條件，則向房託管理人發行基金單位以支付基本費用，無需經基金單位持有人批准：a)該總數不超過房託管理人可根據房地產投資信託基金守則於每個財政年度在未經基金單位持有人批准的情況下發行的發行在外基金單位的20%（或證監會不時規定的更低金額）；及(b)該總數不超過於上一個財政年度最後一天已發行在外基金單位總數加上於相關財政年度內為順豐房託基金收購房地產的事項提供資金而發行的基金單位數目（倘有）的3%（或證監會認為適當的其他百分數）。倘需要獲得上述基金單位持有人批准但未獲得該等批准，則額外的基本費用將以現金形式支付予房託管理人。

房託管理人應於刊發順豐房託基金於有關期間的相關財務報表後15個曆日內（或房託管理人與受託人協定的相關較後日期）向受託人遞交計算基本費用的單據。任何已遞交的單據將由受託人檢視及核算，受託人將於收到房託管理人單據後5個曆日內向房託管理人支付基本費用。

房託管理人有權將基本費用的費率調至低於其向受託人發出的書面通知所載者，惟倘房託管理人將該費率調至允許限度內的較高百分比，則須於不遲於生效日期前三個月向所有基金單位持有人及受託人發出書面通知。

任何超過允許限度的上述基本費用費率的上調或基本費用結構的任何改變須在根據信託契約的條款正式召開及舉行的基金單位持有人大會上以特別決議案通過，否則不得實行。房託管理人可將基本費用的費率調低至信託契約訂明的相關允許限度內的較低百分比或按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限（如相關）。房託管理人可向所有基金單位持有人及受託人發出最少一個月的事先書面通知，提高基本費用的費率至房託管理人不時建議收取的較高百分比，惟不得超出信託契約訂明的相關允許限度或按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限（如相關）。

浮動費用

自[編纂]（包括該日）起，房託管理人將有權每年為其本身利益自存置財產中收取應計的浮動費用。浮動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之差額乘以該財政年度已發行基金單位的加權平均數目計算，須每年支付25.0%。自[編纂]起至2021年12月31日止期間並無應計或應付任何浮動費用。截至

房託管理人

2022年12月31日止年度的浮動費用將參考[編纂]至2021年12月31日期間的年度實際每基金單位分派以及截至2022年12月31日止年度的實際每基金單位分派差額計算。

僅就計算浮動費用而言，每基金單位分派將按下列方式計算：

- (a) 於相關財政年度對浮動費用進行會計處理前但對基本費用進行會計處理後計算；
- (b) 根據順豐房託基金於相關財政年度的經審計財務報表中所反映的順豐房託基金的所有運營收入（例如（但不限於）租金、利息、股息及其他類似付款或投資收入）計算；及
- (c) 撇除任何一次性收入，例如因出售或處置下列資產產生的收入：
 - (i) 任何房地產（無論直接或間接透過一間或多間特殊目的公司）或其任何部分；及
 - (ii) 構成存置財產的任何投資或其任何部分。

浮動費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全部或部分以基金單位形式支付。房託管理人應於每個曆年1月15日或之前，向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，每年選擇以現金及／或基金單位支付浮動費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘房託管理人未能於任何曆年作出選擇，則應用房託管理人於上個曆年作出的最近有效選擇（若有），而倘房託管理人於上個曆年並無作出選擇，則浮動費用將以現金支付。倘以基金單位形式支付，房託管理人應獲得以相當於浮動費用的相關金額可購買的基金單位數目（向下捨入到最接近的整數），購買價相等於由房託管理人釐定的價格（即基金單位於緊接有關基金單位發行予房託管理人當日前5個交易日的平均收市價）。

倘財政年度內相關基金單位總數（連同為結算其於同一年度費用或於相關年度內的交易而向房託管理人發行的其他基金單位，但須根據基金單位持有人批准發行的基金單位除外）滿足以下條件，則向房託管理人發行基金單位以支付浮動費用，無需經基金單位持有人批准：(a)該總數不超過房託管理人可根據房地產投資信託基金守則於每個財政年度在未經基金單位持有人批准的情況下發行的發行在外基金單位的20%（或證監會不時規定的更低金額）；及(b)該總數不超過於上一個財政年度最後一天已發行在

房託管理人

外基金單位總數加上於相關財政年度內為順豐房託基金收購房地產的事項提供資金而發行的基金單位數目（倘有）的3%（或證監會認為適當的其他百分數）。倘需要獲得上述基金單位持有人批准但未獲得該等批准，則額外的浮動費用將以現金形式支付予房託管理人。

倘於任何財政年度的每基金單位分派超過上個財政年度的每基金單位分派，則須支付浮動費用，即使支付浮動費用可能導致該財政年度的每基金單位分派低於上個財政年度前任何財政年度的每基金單位分派亦不例外。為免生疑，倘於任何財政年度的每基金單位分派低於上個財政年度的每基金單位分派，房託管理人毋須歸還於上個財政年度收到的任何浮動費用。

房託管理人應於刊發順豐房託基金於相關財政年度的經審計財務報表後15個曆日內（或房託管理人與受託人協定的相關較後日期）向受託人遞交計算浮動費用的單據。任何已遞交的單據將由受託人檢視及核算，受託人將於收到房託管理人單據後5個曆日內向房託管理人支付浮動費用。

任何浮動費率的上調或浮動費用結構的任何改變須經基金單位持有人以特別決議案批准。

收購費用

房託管理人有權收取收購費用，數額(i)不超過順豐房託基金直接或間接向順豐控股股份集團收購的任何房地產的收購價的0.5%；及(ii)不超過順豐房託基金直接或間接向順豐控股股份集團以外的第三方收購的任何房地產的收購價1.0%（倘適用，可按順豐房託基金於收購房地產的權益比例計算）。收購費用將於收購完成後在實際可行情況下盡快支付予房託管理人。

倘將收購費用上調至超過上段所述的費率，或變更收購費用的結構，則須經基金單位持有人以特別決議案批准。倘房託管理人擬將不時收取的收購費用的費率調高至（但不超過）上段所述的費率，則應至少提前一個月向基金單位持有人發出書面通知。收購費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，全數以基金單位形式

房託管理人

或部分以現金及部分以基金單位形式支付。倘以基金單位形式支付，房託管理人有權獲得以相當於收購費用的相關金額可購買的基金單位數目，發行價為用以撥付或部分撥付房地產收購費用（就此應付收購費用）而發行基金單位的發行價，或（倘基金單位的發行並非用以撥付或部分撥付該收購）按以下最高者作為發行價：

- (a) 基金單位於緊接就有關收購訂立協議當日前5個交易日在香港聯交所進行的所有交易的成交量加權平均價；
- (b) 基金單位於緊接就有關收購發出公告當日前5個交易日在香港聯交所進行的所有交易的成交量加權平均價；及
- (c) 基金單位於緊接有關收購完成當日前5個交易日在香港聯交所進行的所有交易的成交量加權平均價。

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，餘額將以現金支付。

倘財政年度內相關基金單位總數（連同為結算其於同一年度費用或於相關年度內的交易而向房託管理人發行的其他基金單位，但須根據基金單位持有人批准發行的基金單位除外）滿足以下條件，則向房託管理人發行基金單位以支付收購費用，無需經基金單位持有人批准：(a)該總數不超過房託管理人可根據房地產投資信託基金守則於每個財政年度在未經基金單位持有人批准的情況下發行的發行在外基金單位的20%（或證監會不時規定的更低金額）；及(b)該總數不超過於上一個財政年度最後一天已發行在外基金單位總數加上於相關財政年度內為順豐房託基金收購房地產的事項提供資金而發行的基金單位數目（倘有）的3%（或證監會認為適當的其他百分數）。

出售變現費用

房託管理人有權獲得按不超過順豐房託基金直接或間接出售或出售變現的任何房地產售價的0.5%計算的出售變現費用（如適用，則按順豐房託基金於所出售房地產的權益按比例計算）。出售變現費用將於出售變現完成後在實際可行情況下盡快支付。

倘將出售變現費用上調至超過上段所述的費率，或變更出售變現費用的結構，則須經基金單位持有人以特別決議案批准。倘房託管理人擬將不時收取的出售變現費用的費率調高至（但不超過）上段所述的費率，則應至少提前一個月向基金單位持有人發出書面通知。出售變現費用將以現金支付予房託管理人，或按房託管理人的選擇，

房託管理人

全數以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式支付。倘以基金單位形式支付，房託管理人有權獲得以相當於出售變現費用的相關金額可購買的基金單位數目，發行價為以下各項的最高者：

- (a) 基金單位於緊接就有關出售變現訂立協議當日前5個交易日在香港聯交所進行的所有交易的成交量加權平均價；
- (b) 基金單位於緊接就有關出售變現發出公告當日前5個交易日在香港聯交所進行的所有交易的成交量加權平均價；及
- (c) 基金單位於緊接有關出售變現完成當日前5個交易日在香港聯交所進行的所有交易的成交量加權平均價。

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，餘額將以現金支付。

倘財政年度內相關基金單位總數（連同為結算其於同一年度費用或於相關年度內的交易而向房託管理人發行的其他基金單位，但須根據基金單位持有人批准發行的基金單位除外）滿足以下條件，則向房託管理人發行基金單位以支付出售變現費用，無需經基金單位持有人批准：(a)該總數不超過房託管理人可根據房地產投資信託基金守則於每個財政年度在未經基金單位持有人批准的情況下發行的發行在外基金單位的20%（或證監會不時規定的更低金額）；及(b)該總數不超過於上一個財政年度最後一天已發行在外基金單位總數加上於相關財政年度內為順豐房託基金收購房地產的事項提供資金而發行的基金單位數目（倘有）的3%（或證監會認為適當的其他百分數）。

房託管理人收取發還款項的權利

如信託契約所允許，房託管理人有權就其於根據信託契約履行其義務或行使其權力時恰當蒙受或產生，或就信託契約或其他組成文件所產生或與之有關的所有負債（包括在房地產投資信託基金守則或任何適用法律許可下，就順豐房託基金進行任何集資而產生或與順豐房託基金有關的推廣、路演、營銷、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支以及公共關係相關費用、成本或開支），於受託人及房託管理人就任何個別情況可能釐定的時間及期間內，動用存置財產或從其中獲發還款項，除非該等法

房託管理人

律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求乃由於房託管理人或其任何僱員、行政人員、董事、傭工、代理或受委代表因欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反信託契約或房地產投資信託基金守則的其他組成文件或其他適用法律或法規，或違反順豐房託基金的任何組成文件（包括信託契約）而造成，則作別論。

房託管理人辭任或遭罷免

房託管理人可隨時向受託人發出60個曆日（或受託人協定的任何其他通知期）的書面通知，辭任順豐房託基金的管理人，惟必須符合以下條件及受到以下條件限制：

- (a) 房託管理人為順豐房託基金挑選一名符合房地產投資信託基金守則項下適當資格、根據證券及期貨條例獲發牌照及獲受託人、證監會及香港聯合交易所接納的新管理人；及
- (b) 根據房地產投資信託基金守則的規定，有關辭任不會於任何重大方面對基金單位持有人的利益造成不利影響。

在委任新管理人根據受託人、房託管理人及新管理人之間的退任及委任契約生效時，房託管理人的退任方會生效。

此外，在以下情況下，房託管理人或會以事先書面通知罷免房託管理人：

- (a) 房託管理人進行清盤（惟按獲受託人事先書面批准的條款就重組或合併而進行的自願清盤除外）或就其任何資產委任一名接管人或就房託管理人委任一名司法管理人（或就房託管理人進行任何類似程序或委任任何類似人士）；
- (b) 房託管理人不再開展業務；
- (c) 房託管理人在收到受託人的合理通知後並未履行或疏於履行信託契約施加予房託管理人的任何重大義務；
- (d) 證監會撤回其對房託管理人擔任順豐房託基金的管理人授出的批准；
- (e) 基金單位持有人通過普通決議案罷免房託管理人（就通過相關普通決議案而言，所有基金單位持有人（包括房託管理人及其聯繫人）有權根據其持有的基金單位就罷免房託管理人的普通決議案投票並被計入法定人數）；或

房託管理人

- (f) 受託人以合理及充分的理由書面說明更換房託管理人符合基金單位持有人的利益。

倘受託人在上述情況下解除房託管理人職務，受託人應（在證監會[編纂]的前提下，順豐房託基金須經基金單位持有人以普通決議案批准並事先獲得證監會的書面同意）委任另一家公司為順豐房託基金的新管理人。

倘房託管理人已發出書面退休通知，或基金單位持有人通過普通決議罷免房託管理人，房託管理人承諾，確保順豐房託基金於其辭職通知之日或罷免房託管理人（視情況而定）的相關決議獲通過之日起，且直至根據信託契約及房地產投資信託基金守則以及由受託人發出的通知中規定的退休或罷免房託管理人（視情況而定）的生效日期妥為任命順豐房託基金繼任管理人（「房地產投資信託基金繼任管理人」）的一段時間內（「過渡期間」）內，順豐房託基金順利正常運作。

於過渡期間，房託管理人承諾：

- (i) 作為順豐房託基金管理人，始終按照本信託契約及房地產投資信託基金守則履行所有日常職責及義務，並繼續管理及運營順豐房託基金。房託管理人於過渡期間應始終遵守信託契約及房地產投資信託基金守則的適用規定。為免生疑，於過渡期間，房託管理人將無須：(i)對順豐房託基金進行任何戰略審計；(ii)就順豐房託基金策略作出任何重大決定；(iii)發起、提議、承諾或進行任何投資或撤資（包括但不限於任何處置或收購）；或(iv)協助房地產投資信託基金繼任管理人履行許可義務；及
- (ii) 於過渡期間，充分合作並採取受託人認為合理必要的一切行動，以將任何及所有職責、義務及合同轉讓予房地產投資信託基金繼任管理人。

為免生疑，於受託人發出的通知中指明的房託管理人退休或罷免的生效日期，房託管理人將被罷免及解除其所有職責、義務、合同及承諾，且不應被要求或強迫或促使他人作出任何行為或事情，或對房地產投資信託基金繼任管理人或受託人（以順豐房託基金受託人身份）的任何作為或不作為負責（惟不損害受託人或任何基金單位持有人、前基金單位持有人或其他人於退休或被罷免前的任何作為或不作為的權利）。

房託管理人

儘管上文另有所述，倘順豐房託基金因任何原因超過60個曆日或受託人認為適當的更長時間內無管理人，則順豐房託基金將告終止。有關終止順豐房託基金的詳情，請參閱本文件「信託契約－順豐房託基金的終止」一節。

豁免房託管理人的責任

如房託管理人或其附屬公司（包括其各自董事、僱員、傭工、代理人及獲轉授職能者，以及受託人按房託管理人指示委任的任何代理人及獲轉授職能者）並無涉及欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反信託契約或其他組成文件（其為訂約方）等情況，房託管理人及其附屬公司無須就任何判斷失誤或其根據信託契約真誠行事或蒙受或遺漏行事的任何事宜或事物，而負上任何責任。此外，房託管理人、其附屬公司及彼等的董事、僱員、傭工、代理及代表將有權按就房託管理人、其附屬公司或其任何各自董事、僱員、傭工、代理人或獲轉授職能者可能被提出的任何法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求的彌償保證，對順豐房託基金或其任何部份的資產擁有追索權，除非該等法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求是由於房託管理人、其附屬公司或任何彼等的董事、僱員、傭工、代理或代表欺詐、疏忽、故意失責、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或信託契約或其他組成文件而造成。