

發售價及配發結果公告

概要

發售價

- 發售價釐定為每個發售基金單位4.98港元（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費）。

全球發售所得款項淨額

- 按發售價每個發售基金單位4.98港元及520,000,000個發售基金單位計算，順豐房託基金估計將收取全球發售所得款項淨額約2,498.0百萬港元（經扣除順豐房託基金就全球發售應付的承銷佣金及其他估計開支，且假設超額配售權未獲行使）。房託管理人擬根據本公告「**全球發售所得款項淨額**」一節所載之用途運用該等所得款項淨額。
- 倘超額配售權獲悉數行使，按每個發售基金單位的發售價4.98港元計算，順豐豐泰根據超額配售權自銷售26,000,000個基金單位收取的所得款項淨額估計約129.5百萬港元。

已接獲的申請及認購意向

香港公開發售

- 香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售基金單位已獲相當程度超額認購。合共接獲18,741份根據香港公開發售透過**網上白表服務及中央結算系統EIPO**服務提出的有效申請，認購合共260,203,000個香港公開發售基金單位，相當於香港公開發售項下初步可供認購香港公開發售基金單位總數52,000,000個的約5倍。
- 由於香港公開發售的超額認購少於香港公開發售項下初步可供認購的發售基金單位總數的15倍，故發售通函內「**全球發售的架構－香港公開發售－重新分配**」一節所披露的重新分配程序並未獲採用，且並無基金單位已由國際發售重新分配至香港公開發售。香港公開發售項下發售基金單位的最終數目為52,000,000個發售基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的10%（於任何超額配售權獲行使前），並根據香港公開發售分配予14,013名成功申請人。

國際發售

- 國際發售項下初步提呈發售的發售基金單位已獲適度超額認購，相當於國際發售項下初步可供認購基金單位總數468,000,000個的約3.0倍。國際發售項下分配予承配人的發售基金單位最終數目為468,000,000個基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的90%（於任何超額配售權獲行使前）。國際發售中已超額分配26,000,000個發售基金單位，且國際發售項下共有126名承配人。
- 合共39名承配人已獲配發五手或以下買賣單位的發售基金單位，相當於國際發售項下126名承配人的約31.0%。該等承配人已獲配發合共41,000個基金單位，相當於國際發售項下初步可供認購發售基金單位的約0.01%（假設超額配售權未獲行使）。
- 全球發售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或承銷商（或透過彼等）所配售的發售基金單位概無配售予順豐房託基金的任何核心關連人士（定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金）或任何關連客戶（如上市規則附錄6第5(1)段（「**配售指引**」）所載）或配售指引第5(2)段所載的人士（不論以彼等自身的名義或透過代名人），且國際發售符合配售指引。
- 房託管理人確認，承配人或公眾人士所認購的發售基金單位並非由順豐房託基金或其任何附屬公司的任何董事或最高行政人員或順豐房託基金的現有基金單位持有人或彼等各自的緊密聯繫人（「**受限制人士**」）直接或間接提供資金，且已認購發售基金單位的承配人及公眾人士並無就以其名義登記或以其他方式持有的基金單位的收購、出售、投票或其他處置慣常聽從任何受限制人士的指示。
- 房託管理人確認，(a)緊隨全球發售後，概無承配人將單獨獲配售超過總數10%的已發行基金單位；及(b)緊隨全球發售完成後（並假設超額配售權未獲行使），將不會出現任何新主要持有人（定義見房地產投資信託基金守則），且公眾人士所持基金單位數目將符合房地產投資信託基金守則規定的最低百分比25%。

概無向身為(i)董事或現有基金單位持有人；或(ii)房託管理人的核心關連人士（該詞彙定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金）；或(iii)第(i)及／或第(ii)點的緊密聯繫人（該詞彙定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金）的承配人（不論以本身名義或透過代名人）分配任何國際發售基金單位。

基石投資人

基於每個發售基金單位的發售價4.98港元(不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)及根據發售通函「基石投資人」一節所披露的相關基石投資協議，假設超額配售權未獲行使，基石投資人已認購的發售基金單位總數為77,810,000個，佔順豐房託基金於緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數的約9.8%及全球發售中發售基金單位的約15.0%。有關基石投資人認購的詳情，請參閱本公告「國際發售－基石投資人」一節。

超額配售權

- 就全球發售而言，順豐豐泰已向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)於國際承銷協議日期起至2021年6月9日(星期三)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)期間任何時間行使，要求順豐豐泰根據國際發售按發售價額外出售最多合共26,000,000個發售基金單位(即不超過全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的5%)，以補足國際發售的超額分配。國際發售獲超額分配26,000,000個發售基金單位，該超額分配將使用根據穩定價格經辦人與順豐豐泰之間的基金單位借貸協議借入的基金單位予以補足。該等借入的基金單位將透過(其中包括)全部或部分行使超額配售權或使用穩定價格經辦人(或透過其聯屬人士或代其行事的任何人士)在二級市場上以不超過發售價的價格購買的基金單位，或該等方式的組合予以補足。倘超額配售權獲行使，順豐房託基金將分別在順豐房託基金網站www.SF-REIT.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk發佈公告。截至本公告日期，超額配售權並未獲行使。

禁售承諾

- 房託管理人、順豐豐泰、順豐控股及基石投資人須遵守發售通函及本公告「禁售承諾」一段所載的若干禁售承諾。

分配結果

- 通過網上白表服務或中央結算系統EIPO服務成功申請香港公開發售項下的香港公開發售基金單位的分配結果(包括獲接納申請人的香港身份證、護照或香港商業登記號碼(如適用)以及成功申請的香港公開發售基金單位數目)將於下列日期及時間按下列方式提供：
 - 可於2021年5月14日(星期五)上午九時正前分別在順豐房託基金網站 www.SF-REIT.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊載的公告內查閱；
 - 務請注意，由於僅披露由中央結算系統提供身份證明文件號碼的獲接納申請人，故本公告中的身份證明文件號碼清單並非獲接納申請人的完整清單。僅擁有實益姓名但無身份證明文件號碼的申請人因下文所述的個人私隱事宜而不予披露。透過彼等經紀申請認購發售基金單位的申請人可諮詢經紀查詢彼等的申請結果；
 - 可於2021年5月14日(星期五)上午八時正至2021年5月20日(星期四)午夜十二時正期間，24小時使用 **IPO App** 的「首次公開發售結果」功能或在指定分配結果網站 www.tricor.com.hk/ipo/result 或 www.hkeipo.hk/IPOResult 使用「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」功能查閱；及
 - 可於2021年5月14日(星期五)至2021年5月20日(星期四)(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)上午九時正至下午六時正致電分配結果電話查詢熱線+3691 8488查詢。

本公告包含身份證明文件號碼清單。「以網上白表提出申請的結果」一節所示的身份證明文件號碼指由申請人或代名人作為代理為其他申請人利益提出申請所提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，而「透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請的結果」一節所示的該等號碼乃由經紀透過中央結算系統提供。因此，該兩個章節所示的身份證明文件號碼在本質上有所不同。

由於申請須遵守個人資料收集聲明，「透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請的結果」一節所示的聲明已編纂，且並未於本公告中披露所有申請詳情。

本公司亦將於2021年5月14日(星期五)上午九時正前在順豐房託基金網站 www.SF-REIT.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登香港公開發售中香港公開發售基金單位的分配結果，包括最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售基金單位的分配基準。

發送／領取基金單位證書／電子自動退款指示／退款支票

- 透過網上白表服務申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位而申請全部或部分獲接納的申請人，可於2021年5月14日(星期五)上午九時正至下午一時正於香港基金單位登記處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)親身領取基金單位證書(如適用)。
- 透過網上白表服務提出申請的申請人所獲分配的香港公開發售基金單位的基金單位證書，倘不可親身領取或可供親身領取但未在2021年5月14日(星期五)下午一時正之前親身領取，則預期將於2021年5月14日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄予有權收取人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請且申請全部或部分獲接納的申請人，其基金單位證書將以香港中央結算(代理人)有限公司的名義獲發行，並於2021年5月14日(星期五)存入中央結算系統，以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或代彼等發出**電子認購指示**的指定中央結算系統參與者股份戶口。
- 透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請的申請人，應向該中央結算系統參與者查詢彼等獲分配的香港公開發售基金單位數目。
- 以中央結算系統投資者戶口持有人的身份透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人，應查閱順豐房託基金刊發的公告並於2021年5月14日(星期五)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期前向香港結算報告任何誤差。緊隨香港公開發售基金單位記存於中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口後，以中央結算系統投資者戶口持有人的身份透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人，亦可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢彼等的申請結果。香港結算亦會向中央結算系統投資者戶口持有人提供一份活動結單，列出記存於彼等的股份戶口的香港公開發售基金單位數目及(就透過向香港結算發出**電子認購指示**而提出申請的中央結算系統投資者戶口持有人而言)存入彼等各自的指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

- 對於透過網上白表服務申請並以單一銀行賬戶支付申請股款的申請人，退款(如有)將於2021年5月14日(星期五)以電子自動退款指示形式發送至其繳交申請股款的付款賬戶。對於透過網上白表服務申請並以多個銀行賬戶支付申請股款的申請人，退款(如有)將於2021年5月14日(星期五)或之前以退款支票形式以普通郵遞方式寄往其網上白表申請所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請的申請人，其退款預期將於2021年5月14日(星期五)存入相關申請人的指定銀行賬戶或其經紀或託管商的指定銀行賬戶內。
- 基金單位證書僅將於全球發售於上市日期(預期為2021年5月17日(星期一))上午八時正在所有方面均成為無條件及發售通函「承銷－承銷安排及費用－香港公開發售－香港承銷商的終止理由」一節所述終止權利未獲行使的情況下，方會於上述時間成為有效的所有權憑證。
- 將不會就發售基金單位發出任何臨時所有權文件。概不就已收申請款項發出收據。

開始買賣

- 假設全球發售於2021年5月17日(星期一)上午八時正或之前在各方面成為無條件，預期基金單位將於2021年5月17日(星期一)上午九時正開始在香港聯交所主板買賣。基金單位將以每手1,000個基金單位為買賣單位。順豐房託基金的股份代號為2191。

鑒於基金單位持有高度集中於數目不多之基金單位持有人，基金單位持有人及有意投資人務須注意，即使少量基金單位成交，基金單位價格亦可能大幅波動，於買賣基金單位時務請審慎行事。

發售價

發售價釐定為每個發售基金單位4.98港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)。

全球發售所得款項淨額

按發售價每個發售基金單位4.98港元及520,000,000個發售基金單位計算，順豐房託基金估計將收取全球發售所得款項淨額約2,498.0百萬港元（經扣除順豐房託基金就全球發售應付的承銷佣金及其他估計開支，且假設超額配售權未獲行使）。

下表列示順豐房託基金在全球發售完成後的資金來源及該等資金的計劃用途（假設超額配售權未獲行使）。

	金額 (百萬港元)
資金來源：	
根據全球發售發行520,000,000個基金單位	2,589.6 ⁽¹⁾
向順豐豐泰發行280,000,000個基金單位	1,394.4
銀行貸款提取額	1,750
總計	5,734
資金用途：	
收購前身集團 ⁽²⁾	5,587.4
交易成本 ⁽³⁾	91.6
一般公司用途	55.0
總計	5,734

附註：

- (1) 其指扣除交易成本前的所得款項總額。
- (2) 將用於收購前身集團的所得款項將用於根據資產注入支付金紫荊承兌票據及最終付款（倘適用）以及支付以下各項的尚未支付對價：(i)於2020年11月完成的轉讓佛山公司（中國）及蕪湖公司（中國）99%股權；及(ii)於2021年4月29日完成的將翠玉全部已發行股份轉讓予金紫荊。
- (3) 交易成本由有關全球發售的開支組成，包括應付予承銷商的承銷佣金（按照最終全球發售規模）、債務相關成本、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市成本、廣告及市場推廣相關開支（包括路演開支）及其他行政開支。

倘超額配售權獲悉數行使，按每個發售基金單位的發售價4.98港元計算，順豐豐泰根據超額配售權自銷售26,000,000個基金單位收取的所得款項淨額估計約129.5百萬港元。

進一步資料請參閱發售通函「所得款項用途」一節。

已接獲的申請及認購意向

香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售基金單位已獲相當程度超額認購。於2021年5月10日(星期一)中午十二時正截止辦理申請登記時，合共接獲18,741份根據香港公開發售透過網上白表服務及中央結算系統EIPO服務提出的有效申請，認購合共260,203,000個香港公開發售基金單位，相當於香港公開發售項下初步可供認購香港公開發售基金單位總數52,000,000個的約5倍。其中包括：

- 認購合共168,203,000個香港公開發售基金單位的18,685份有效申請乃就總認購額為5百萬港元或以下(按最高發售價每個發售基金單位5.16港元計算，不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)的香港公開發售而提出，相當於甲組初步包括的26,000,000個香港公開發售基金單位的約6.47倍；及
- 認購合共92,000,000個香港公開發售基金單位的56份有效申請乃就總認購額逾5百萬港元(按最高發售價每個發售基金單位5.16港元計算，不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)的香港公開發售而提出，相當於乙組初步包括的26,000,000個香港公開發售基金單位的約3.54倍。

並無申請因申請無效而遭拒絕受理。已發現19份重複申請或疑屬重複申請而遭拒絕受理。並無申請因支票未能兌現而遭拒絕受理。概無發現認購超過26,000,000個香港公開發售基金單位(即香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售基金單位的50%)的申請。

由於香港公開發售的超額認購少於香港公開發售項下初步可供認購的發售基金單位總數的15倍，故發售通函內「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所披露的重新分配程序並未獲採用，且概無發售基金單位已由國際發售重新分配至香港公開發售。香港公開發售項下發售基金單位的最終數目為52,000,000個基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的10%(於任何超額配售權獲行使前)，並根據香港公開發售分配予14,013名成功申請人。

香港公開發售項下提呈發售的發售基金單位已按下文「香港公開發售的分配基準」一段所載基準有條件分配。

國際發售

國際發售項下初步提呈發售的發售基金單位已獲適度超額認購，相當於國際發售項下初步可供認購基金單位總數468,000,000個的約3.0倍。國際發售項下分配予承配人的發售基金單位最終數目為468,000,000個基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的90%（於任何超額配售權獲行使前）。國際發售中已超額分配26,000,000個發售基金單位，且國際發售項下共有126名承配人。

全球發售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或承銷商（或透過彼等）所配售的發售基金單位概無配售予順豐房託基金的任何核心關連人士（定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金）或任何關連客戶（如配售指引第5(1)段所載）或配售指引第5(2)段所載的人士（不論以彼等自身的名義或透過代名人），且國際發售符合配售指引。

房託管理人確認，承配人或公眾人士所認購的發售基金單位並非由順豐房託基金或其任何附屬公司的任何董事或最高行政人員或順豐房託基金的現有基金單位持有人或彼等各自的緊密聯繫人（「受限制人士」）直接或間接提供資金，且已認購發售基金單位的承配人及公眾人士並無就以其名義登記或以其他方式持有的基金單位的收購、出售、投票或其他處置慣常聽從任何受限制人士的指示。

房託管理人確認，(a)緊隨全球發售後，概無承配人將單獨獲配售超過總數10%的已發行基金單位；及(b)緊隨全球發售完成後（並假設超額配售權未獲行使），將不會出現任何新的主要持有人（定義見房地產投資信託基金守則），且公眾人士所持基金單位數目將符合房地產投資信託基金守則規定的最低百分比25%。

概無向身為(i)董事或現有基金單位持有人；或(ii)房託管理人的核心關連人士（該詞彙定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金）；或(iii)第(i)及／或第(ii)點的緊密聯繫人（該詞彙定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金）的承配人（不論以本身名義或透過代名人）分配任何國際發售基金單位。

基石投資人

根據發售通函「基石投資人」一節所披露的基石投資協議，按發售價每個發售基金單位4.98港元（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費）計算，基石投資人認購的發售基金單位數目現釐定如下：

基石投資人	投資金額 ⁽¹⁾	獲認購的發售基金單位數目	佔全球發售中發售基金單位的概約百分比 ⁽¹⁾	佔緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數的概約百分比 ⁽¹⁾
China Orient Multi-Strategy Master Fund	25.0百萬美元 (193.8百萬港元) ⁽²⁾	38,905,000	7.5%	4.9%
CI Global Asset Management	25.0百萬美元 (193.8百萬港元) ⁽²⁾	38,905,000	7.5%	4.9%
總計		77,810,000	15.0%	9.8%

附註：

- (1) 假設超額配售權未獲行使。
- (2) 根據1.00美元兌7.7534港元的匯率。

據房託管理人所深知，(i)每位基石投資人為順豐房託基金的獨立第三方且並非順豐房託基金的關連人士，彼此獨立並作出獨立的投資決定；(ii)基石配售並不由房託管理人、房託管理人的董事及最高行政人員、任何主要基金單位持有人或順豐房託基金的其他關連人士直接或間接提供資金；(iii)對於順豐房託基金證券的收購、出售、投票或任何其他處置事項，概無基石投資人慣常聽從房託管理人、房託管理人的董事及最高行政人員、任何主要基金單位持有人或順豐房託基金的其他關連人士的指示；及(iv)任何基石投資人與房託管理人、房託管理人的董事及最高行政人員、任何主要基金單位持有人、物業公司或任何彼等各自的聯屬人士、董事、高級職員、僱員或代理並無就基石配售達成附屬協議或安排。各基石投資人確認，其於基石配售項下進行的認購將通過其自身內部資源提供資金。

房託管理人經全球發售的聯席全球協調人介紹而結識各基石投資人。

基石配售將構成國際發售的一部分，並且基石投資人將不會收購任何發售基金單位（根據基石投資協議作出之收購除外）。基石投資人將認購的發售基金單位將與於全球發售完成後其他當時已發行、繳足並將於香港聯交所上市的基金單位在各方面享有同等權益，並將計入順豐房託基金的公眾持股量。緊隨全球發售完成後，基石投資人將不會於房託管理人中擁有任何董事會代表，亦不會成為主要基金單位持有人。與其他公眾基金單位持有人相比，除按最終發售價獲擔保分配相關基金單位外，基石投資人在基石投資協議內並不享有任何優先權。

各基石投資人已同意並承諾，自上市日期（包括該日）起計六個月期間（「禁售期」）內任何時間，其不會直接或間接出售其根據相關基石投資協議所認購的任何發售基金單位，惟在若干有限情況下例外，如根據相關基石投資協議向將受與該名基石投資人相同的責任（包括禁售期限限制）所約束的任何全資附屬公司轉讓者除外。

有關基石投資人的進一步詳情，請參閱發售通函「基石投資人」一節。

超額配售權

就全球發售而言，順豐豐泰已向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人（代表國際承銷商）於國際承銷協議日期起至2021年6月9日（星期三）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）期間任何時間行使，要求順豐豐泰根據國際發售按發售價額外出售最多合共26,000,000個發售基金單位（即不超過全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的5%），以補足國際發售的超額分配。國際發售獲超額分配26,000,000個發售基金單位，該超額分配將使用根據穩定價格經辦人與順豐豐泰之間的基金單位借貸協議借入的基金單位予以補足。該等借入的基金單位將透過（其中包括）全部或部分行使超額配售權或使用穩定價格經辦人（或透過其聯屬人士或代其行事的任何人士）在二級市場上以不超過發售價的價格購買的基金單位，或結合上述方式予以補足。倘超額配售權獲行使，順豐房託基金將分別在其網站www.SF-REIT.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk發佈公告。截至本公告日期，超額配售權並未獲行使。

禁售承諾

房託管理人、順豐豐泰、順豐控股及基石投資人均就發行或出售發售基金單位作出若干承諾（「禁售承諾」）。禁售承諾的主要條款載列如下：

名稱	上市後受禁售承諾所限的於順豐房託基金持有的發售基金單位數目	上市後受禁售承諾所限的於順豐房託基金的基金單位持有量的概約百分比 ⁽¹⁾	禁售期截止日期
房託管理人(受限於香港承銷協議的禁售責任)	不適用	不適用	2021年11月16日 ⁽²⁾
<i>順豐豐泰及順豐控股(受限於香港承銷協議的禁售責任)</i>			
順豐豐泰及順豐控股	280,000,000	35%	2021年11月16日 (首個六個月期間) 2022年5月16日 (第二個六個月期間) ⁽³⁾

基石投資人(受限於合約禁售責任)

China Orient Multi-Strategy Master Fund	38,905,000	4.9%	2021年11月16日
CI Global Asset Management	38,905,000	4.9%	2021年11月16日

附註：

- (1) 假設超額配售權未獲行使。
- (2) 順豐房託基金可於所示日期後在無任何禁售責任的情況下發行基金單位。
- (3) 順豐豐泰及順豐控股不得(a)於首個六個月期間出售任何禁售證券；及(b)於第二個六個月期間出售任何禁售證券(倘緊隨有關出售後順豐豐泰或順豐控股不再為順豐房託基金至少30%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)已發行基金單位的直接或間接基金單位擁有人)。倘超額配售權獲悉數行使，順豐豐泰將出售26,000,000個基金單位。本公司將就超額配售權的行使另行作出公告。
- (4) 基石投資人不得於上市日期起計六個月期間出售彼等各自的相關基金單位，且就China Orient Multi-Strategy Master Fund而言，除向基石投資人任何直接或間接全資附屬公司轉讓全部或部分相關基金單位外，前提是(其中包括)該全資附屬公司作出書面承諾同意，及相關基石投資人承諾促使該全資附屬公司將會受到基石投資人於相關基石投資協議的責任所約束。

香港公開發售的分配基準

待發售通函「全球發售的架構－全球發售的條件」一段所載條件達成後，公眾人士透過網上白表服務向網上白表服務供應商及透過中央結算系統EIPO提交的有效申請將按下文所載基準獲有條件地分配：

甲組

申請認購的 基金單位數目	有效申請數目	配發基準	申請認購的 香港公開發售 基金單位總數 中獲配發的 概約百分比
1,000	9,934	9,934名申請人中的5,961名將獲發1,000個基金單位	60.01%
2,000	2,439	2,439名申請人中的1,777名將獲發1,000個基金單位	36.43%
3,000	931	931名申請人中的838名將獲發1,000個基金單位	30.00%
4,000	726	1,000個基金單位另加726名申請人中的33名將獲發額外1,000個基金單位	26.14%
5,000	789	1,000個基金單位另加789名申請人中的137名將獲發額外1,000個基金單位	23.47%
6,000	435	1,000個基金單位另加435名申請人中的127名將獲發額外1,000個基金單位	21.53%
7,000	109	1,000個基金單位另加109名申請人中的44名將獲發額外1,000個基金單位	20.05%
8,000	177	1,000個基金單位另加177名申請人中的89名將獲發額外1,000個基金單位	18.79%
9,000	150	1,000個基金單位另加150名申請人中的89名將獲發額外1,000個基金單位	17.70%
10,000	1,299	1,000個基金單位另加1,299名申請人中的899名將 獲發額外1,000個基金單位	16.92%
20,000	638	2,000個基金單位另加638名申請人中的407名將獲發額外1,000個基金單位	13.19%
30,000	231	3,000個基金單位另加231名申請人中的97名將獲發額外1,000個基金單位	11.40%
40,000	134	4,000個基金單位另加134名申請人中的15名將獲發額外1,000個基金單位	10.28%
50,000	187	5,000個基金單位另加187名申請人中的13名將獲發額外1,000個基金單位	10.14%
60,000	74	6,000個基金單位另加74名申請人中的2名將獲發額外1,000個基金單位	10.05%
70,000	21	7,000個基金單位	10.00%
80,000	36	7,000個基金單位另加36名申請人中的32名將獲發額外1,000個基金單位	9.86%
90,000	27	8,000個基金單位另加27名申請人中的22名將獲發額外1,000個基金單位	9.79%

申請認購的 基金單位數目	有效申請數目	配發基準	申請認購的 香港公開發售 基金單位總數 中獲配發的 概約百分比
100,000	171	9,000個基金單位另加171名申請人中的124名將獲發額外1,000個基金單位	9.73%
200,000	72	18,000個基金單位另加72名申請人中的47名將獲發額外1,000個基金單位	9.33%
300,000	40	27,000個基金單位另加40名申請人中的13名將獲發額外1,000個基金單位	9.11%
400,000	18	35,000個基金單位另加18名申請人中的15名將獲發額外1,000個基金單位	8.96%
500,000	22	44,000個基金單位另加22名申請人中的13名將獲發額外1,000個基金單位	8.92%
600,000	13	53,000個基金單位	8.83%
700,000	3	61,000個基金單位	8.71%
800,000	7	69,000個基金單位	8.63%
900,000	2	77,000個基金單位	8.56%
總計	<u>18,685</u>		

乙組

申請認購的 基金單位數目	有效申請數目	配發基準	申請認購的 香港公開發售 基金單位總數 中獲配發的 概約百分比
1,000,000	38	282,000個基金單位另加38名申請人中的31名將獲發額外1,000個基金單位	28.28%
2,000,000	9	565,000個基金單位另加9名申請人中的4名將獲發額外1,000個基金單位	28.27%
3,000,000	6	847,000個基金單位另加6名申請人中的4名將獲發額外1,000個基金單位	28.26%
4,000,000	2	1,129,000個基金單位	28.23%
10,000,000	1	2,820,000個基金單位	28.20%
總計	<u>56</u>		

香港公開發售包括的發售基金單位最終數目為52,000,000個發售基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的10%（任何超額配售權獲行使前）。

分配結果

通過網上白表服務或中央結算系統EIPO服務成功申請香港公開發售項下的香港公開發售基金單位的分配結果（包括獲接納申請人的香港身份證、護照或香港商業登記號碼（如適用）以及成功申請的香港公開發售基金單位數目）將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 可於2021年5月14日（星期五）上午九時正前在順豐房託基金網站 www.SF-REIT.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊載的公告內查閱；
- 務請注意，由於僅披露由中央結算系統提供身份證明文件號碼的獲接納申請人，故本公告中的身份證明文件號碼清單並非獲接納申請人的完整清單。僅擁有實益姓名但無身份證明文件號碼的申請人因個人私隱事宜而不予披露。透過彼等經紀申請認購發售基金單位的申請人可諮詢經紀查詢彼等的申請結果；
- 可於2021年5月14日（星期五）上午八時正至2021年5月20日（星期四）午夜十二時正期間，24小時使用 **IPO App** 的「首次公開發售結果」功能或在指定分配結果網站 www.tricor.com.hk/ipo/result 或 www.hkeipo.hk/IPOResult 使用「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」功能查閱；及
- 可於2021年5月14日（星期五）至2021年5月20日（星期四）（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）上午九時正至下午六時正致電分配結果電話查詢熱線+3691 8488查詢。

本公告包含身份證明文件號碼清單。「以網上白表提出申請的結果」一節所示的身份證明文件號碼指由申請人或代名人作為代理為其他申請人利益提出申請所提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，而「透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請的結果」一節所示的該等號碼乃由經紀透過中央結算系統提供。因此，該兩個章節所示的身份證明文件號碼在本質上有所不同。

由於申請須遵守個人資料收集聲明，「透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請的結果」一節所示的聲明已編纂，且並未於本公告中披露所有申請詳情。

本公司將於2021年5月14日（星期五）在順豐房託基金網站 www.SF-REIT.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登香港公開發售中香港公開發售基金單位的分配結果，包括發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售基金單位的分配基準。

基金單位持有集中度分析

下文載列國際發售中的基金單位持有集中度分析：

- 國際發售中前1名、前5名、前10名及前25名承配人的認購數額及所持基金單位數目、順豐房託基金於上市時的發售基金單位總數及已發行基金單位總數：

承配人	認購數額	上市時所持 基金單位數目	認購數額佔	認購數額佔	認購數額	認購數額	佔上市時	佔上市時
			最終國際發售 基金單位的 百分比(假設 超額配售權 未獲行使)	最終國際發售 基金單位的 百分比(假設 超額配售權 獲悉數行使)	佔發售基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 未獲行使)	佔發售基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 獲悉數行使)	已發行基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 未獲行使)	已發行基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 獲悉數行使)
前1名	39,500,000	39,500,000	8.4%	8.0%	7.6%	7.2%	4.9%	4.9%
前5名	183,810,000	183,810,000	39.3%	37.2%	35.3%	33.7%	23.0%	23.0%
前10名	288,860,000	288,860,000	61.7%	58.5%	55.6%	52.9%	36.1%	36.1%
前25名	404,915,000	404,915,000	86.5%	82.0%	77.9%	74.2%	50.6%	50.6%

- 國際發售中前1名、前5名、前10名及前25名基金單位持有人的認購數額及所持基金單位數目、順豐房託基金於上市時的發售基金單位總數及已發行基金單位總數：

基金單位 持有人	認購數額	上市時所持 基金單位數目	認購數額佔	認購數額佔	認購數額	認購數額	佔上市時	佔上市時
			最終國際發售 基金單位的 百分比(假設 超額配售權 未獲行使)	最終國際發售 基金單位的 百分比(假設 超額配售權 獲悉數行使)	佔發售基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 未獲行使)	佔發售基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 獲悉數行使)	已發行基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 未獲行使)	已發行基金 單位總數的 百分比(假設 超額配售權 獲悉數行使)
前1名	-	280,000,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	35.0%	35.0%
前5名	155,810,000	435,810,000	33.3%	31.5%	30.0%	28.5%	54.5%	54.5%
前10名	273,360,000	553,360,000	58.4%	55.3%	52.6%	50.1%	69.2%	69.2%
前25名	400,315,000	680,315,000	85.5%	81.0%	77.0%	73.3%	85.0%	85.0%

鑒於基金單位持有高度集中於數目不多之基金單位持有人，基金單位持有人及有意投資者務須注意，即使少量基金單位成交，基金單位價格亦可能大幅波動，於買賣基金單位時務請審慎行事。