

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公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **越秀房地產投資信託基金**  
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例  
第104條認可的香港集體投資計劃)  
(股份代號：00405)

由

 **越秀房託資產管理有限公司**  
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

公佈

- (1) 有關(透過目標公司)收購香港兩項商業物業的關連方交易；及
- (2) 有關關連租約的持續關連方交易

**有關收購事項的關連方交易**

於二〇二二年十二月二十日，Yuexiu MTN(作為買方)與越秀企業(作為賣方)訂立Yuexiu MTN買賣協議，據此，越秀企業已有條件同意透過向Yuexiu MTN出售藝康銷售股份及轉讓藝康銷售貸款而出售越秀大廈17樓，而Yuexiu MTN已有條件同意透過收購藝康銷售股份及接受轉讓藝康銷售貸款而購買越秀大廈17樓，藝康初步代價為61.7百萬港元，其後將根據藝康完成賬目調整為藝康最終代價。藝康為越秀大廈17樓的唯一登記及實益擁有人，而越秀大廈17樓為一項建築面積為4,694平方呎的寫字樓物業。根據估值報告，越秀大廈17樓的協定物業價值為62.0百萬港元，較其物業評估值63.3百萬港元折讓約2.1%。

同日，Secure Shell (作為買方) 與越秀企業 (作為賣方) 訂立 Secure Shell 買賣協議，據此，越秀企業已有條件同意透過向 Secure Shell 出售頌輝銷售股份及轉讓頌輝銷售貸款而出售越秀大廈 23 樓，而 Secure Shell 已有條件同意透過收購頌輝銷售股份及接受轉讓頌輝銷售貸款而購買越秀大廈 23 樓，頌輝初步代價為 64.1 百萬港元，其後將根據頌輝完成賬目調整為頌輝最終代價。頌輝為越秀大廈 23 樓的唯一登記及實益擁有人，而越秀大廈 23 樓為一項建築面積為 4,694 平方呎的寫字樓物業。根據估值報告，越秀大廈 23 樓的協定物業價值為 64.3 百萬港元，較其物業評估值 65.7 百萬港元折讓約 2.1%。

由於買賣協議的所有先決條件均已達成，完成已於二〇二二年十二月二十日落實。藝康完成賬目及頌輝完成賬目將於完成日期後 30 日內寄發予買方，以供彼等審批。管理人會另行刊發公佈，告知基金單位持有人 (其中包括) 藝康最終代價及／或頌輝最終代價的金額。

於本公佈日期，越秀企業為越秀地產的間接控股公司並擁有其約 39.8% 權益，而越秀地產分別直接全資擁有管理人及越秀房產基金的主要持有人 (即越龍)。作為管理人及越龍的間接控股公司，越秀企業為該兩個實體的聯繫人，因此根據房託基金守則 8.1(f) 段為越秀房產基金的關連人士。

因此，根據房託基金守則第 8 章及上市規則第 14A 章 (根據房託基金守則適當修訂)，收購事項構成越秀房產基金的關連方交易。由於有關買賣協議項下最高藝康最終代價及最高頌輝最終代價 (假設根據買賣協議各自上調最高 200,000 港元) 之總額的最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故收購事項須遵守房託基金守則第 8 章及上市規則第 14A 章 (根據房託基金守則適當修訂) 項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及基金單位持有人批准規定。

董事會認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，而該等條款乃按公平基準釐定，屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益。基於本公佈所載基準，信託人對收購事項並無異議。

### 有關關連租約的持續關連方交易

於完成前，(i) 藝康(作為出租人)已就租賃越秀大廈17樓的第3單元及第2單元部分區域與管理人(作為承租人)訂立管理人租賃協議；(ii) 藝康(作為出租人)已就租賃越秀大廈17樓的第1單元及第2單元部分區域與越秀交通(作為承租人)訂立越秀交通租賃協議；及(iii) 頌輝(作為出租人)已就租賃越秀大廈23樓的第3單元及第2單元部分區域與越秀地產(作為承租人)訂立越秀地產租賃協議一(即現有關連租約)。

緊隨完成後，目標公司透過買方成為越秀房產基金的間接全資附屬公司。

(i) 作為越秀房產基金的管理人，管理人根據房託基金守則8.1(a)段為越秀房產基金的關連人士；(ii) 於本公佈日期，越秀交通由越秀企業持有約44.2%權益，並為越秀企業的附屬公司。由於越秀企業為管理人及越秀房產基金的主要持有人(即越龍)各自的間接控股公司，故越秀交通為該兩個實體的聯繫人，因此根據房託基金守則8.1(f)段，為越秀房產基金的關連人士；及(iii) 於本公佈日期，越秀地產分別直接全資擁有管理人及越秀房產基金的主要持有人(即越龍)。作為管理人及越龍的直接控股公司，越秀地產為該兩個實體的聯繫人，因此根據房託基金守則8.1(f)段為越秀房產基金的關連人士。

因此，緊隨完成後，根據上市規則第14A.60(1)條，現有關連租約成為房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下越秀房產基金的持續關連方交易。

此外，鑒於越秀地產租賃協議一項下的當前租期將於二〇二二年十二月三十一日屆滿，緊隨完成後，於二〇二二年十二月二十日，頌輝(作為越秀房產基金的全資附屬公司)與越秀地產訂立經重續越秀地產租賃協議一，旨在重續越秀地產租賃協議一項下的當前租期。同日，頌輝(作為越秀房產基金的全資附屬公司)與越秀地產亦訂立越秀地產租賃協議二，內容有關租賃越秀大廈23樓的第1單元及第2單元部分區域(即新關連租約)。

新關連租約構成房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下越秀房產基金的持續關連方交易。

由於有關關連租約項下擬進行交易的年度最高適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故關連租約須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及基金單位持有人批准規定。

管理人已取得獨立物業估值師的意見，認為新關連租約項下的租金金額被視為屬公平合理。董事會認為，關連租約乃按一般商業條款訂立，而該等條款乃按公平基準釐定，屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益。基於本公佈所載基準，信託人對關連租約並無異議。

## (1) 有關收購事項的關連方交易

### 背景

於二〇二二年十二月二十日，Yuexiu MTN(作為買方)與越秀企業(作為賣方)訂立Yuexiu MTN買賣協議，據此，越秀企業已有條件同意透過向Yuexiu MTN出售藝康銷售股份及轉讓藝康銷售貸款而出售越秀大廈17樓，而Yuexiu MTN已有條件同意透過收購藝康銷售股份及接受轉讓藝康銷售貸款而購買越秀大廈17樓，藝康初步代價為61.7百萬港元，其後將根據下文所載的藝康完成賬目調整為藝康最終代價。藝康為越秀大廈17樓的唯一登記及實益擁有人。

同日，Secure Shell (作為買方) 與越秀企業 (作為賣方) 訂立 Secure Shell 買賣協議，據此，越秀企業已有條件同意透過向 Secure Shell 出售頌輝銷售股份及轉讓頌輝銷售貸款而出售越秀大廈 23 樓，而 Secure Shell 已有條件同意透過收購頌輝銷售股份及接受轉讓頌輝銷售貸款而購買越秀大廈 23 樓，頌輝初步代價為 64.1 百萬港元，其後將根據下文所載的頌輝完成賬目調整為頌輝最終代價。頌輝為越秀大廈 23 樓的唯一登記及實益擁有人。

## 買賣協議

買賣協議的主要條款 (彼此並非互為條件) 載列如下：

	<b>Yuexiu MTN 買賣協議</b>	<b>Secure Shell 買賣協議</b>
日期：	二〇二二年十二月二十日	二〇二二年十二月二十日
訂約方：	(i) Yuexiu MTN (作為買方)；及 (ii) 越秀企業 (作為賣方)	(i) Secure Shell (作為買方)；及 (ii) 越秀企業 (作為賣方)
將予收購資產：	由於藝康為越秀大廈 17 樓的唯一登記及實益擁有人，越秀大廈 17 樓的收購將透過收購以下各項進行：	由於頌輝為越秀大廈 23 樓的唯一登記及實益擁有人，越秀大廈 23 樓的收購將透過收購以下各項進行：
	(i) 藝康銷售股份，相當於藝康於完成日期的全部已發行股本； 及	(i) 頌輝銷售股份，相當於頌輝於完成日期的全部已發行股本； 及
	(ii) 藝康銷售貸款，相當於藝康於完成日期結欠越秀企業的數額	(ii) 頌輝銷售貸款，相當於頌輝於完成日期結欠越秀企業的數額

	<b>Yuexiu MTN 買賣協議</b>	<b>Secure Shell 買賣協議</b>
<b>協定物業價值：</b>	62.0 百萬港元，較其物業評估值 63.3 百萬港元折讓約 2.1%	64.3 百萬港元，較其物業評估值 65.7 百萬港元折讓約 2.1%
	由於有關折讓乃由訂約方經公平磋商後釐定，故管理人認為有關折讓屬公平合理	由於有關折讓乃由訂約方經公平磋商後釐定，故管理人認為有關折讓屬公平合理
<b>初步代價：</b>	初步代價 61.7 百萬港元(「 <b>藝康初步代價</b> 」)乃由訂約方基於以下各項經公平磋商後釐定：	初步代價 64.1 百萬港元(「 <b>頌輝初步代價</b> 」)乃由訂約方基於以下各項經公平磋商後釐定：
	(i) 藝康銷售股份的價值約為 56.5 百萬港元，乃按自藝康協定物業價值(如上文所披露)扣除藝康於完成日期的總負債計算；及	(i) 頌輝銷售股份的價值約為 63.0 百萬港元，乃按自頌輝協定物業價值(如上文所披露)扣除頌輝於完成日期的總負債計算；及
	(ii) 於完成日期藝康銷售貸款金額，將約為 5.2 百萬港元	(ii) 於完成日期頌輝銷售貸款金額，將約為 1.1 百萬港元
<b>最終代價的計算：</b>	越秀企業應在合理地切實可行的情況下盡快編製藝康自二〇二二年十月一日起及直至完成日期期間的未經審核管理賬目(「 <b>藝康完成賬目</b> 」)草擬本，並於完成日期後三十日內(或越秀企業與 Yuexiu MTN 以書面形式另行協定的時間)完成並交付予 Yuexiu MTN 以供審批	越秀企業應在合理地切實可行的情況下盡快編製頌輝自二〇二二年十月一日起及直至完成日期期間的未經審核管理賬目(「 <b>頌輝完成賬目</b> 」)草擬本，並於完成日期後三十日內(或越秀企業與 Secure Shell 以書面形式另行協定的時間)完成並交付予 Secure Shell 以供審批

### Yuexiu MTN 買賣協議

根據 Yuexiu MTN 批准的藝康完成賬目，最終代價(「藝康最終代價」)將按下列公式計算：

$$A = B + C - D$$

當中：

「A」指藝康最終代價；

「B」指上文所述越秀大廈17樓的協定物業價值；

「C」指如藝康完成賬目所示，藝康於完成日期的所有資產金額(但不包括越秀大廈17樓及任何遞延資產)；及

「D」指如藝康完成賬目所示，藝康於完成日期的所有負債及撥備金額(但不包括藝康銷售貸款)，

惟對藝康初步代價的上調或下調總額(視情況而定)不得超過200,000港元

根據目前可得資料，管理人預期有關調整(如有)並不重大。管理人認為藝康最終代價的計算基準屬公平合理，並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益

### Secure Shell 買賣協議

根據 Secure Shell 批准的頌輝完成賬目，最終代價(「頌輝最終代價」)將按下列公式計算：

$$A = B + C - D$$

當中：

「A」指頌輝最終代價；

「B」指上文所述越秀大廈23樓的協定物業價值；

「C」指如頌輝完成賬目所示，頌輝於完成日期的所有資產金額(但不包括越秀大廈23樓及任何遞延資產)；及

「D」指如頌輝完成賬目所示，頌輝於完成日期的所有負債及撥備金額(但不包括頌輝銷售貸款)，

惟對頌輝初步代價的上調或下調總額(視情況而定)不得超過200,000港元

根據目前可得資料，管理人預期有關調整(如有)並不重大。管理人認為頌輝最終代價的計算基準屬公平合理，並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益

### Yuexiu MTN 買賣協議

### Secure Shell 買賣協議

#### 付款條款：

藝康初步代價應於完成後付予越秀企業

頌輝初步代價應於完成後付予越秀企業

倘藝康最終代價的金額有別於藝康初步代價，Yuexiu MTN 或越秀企業(視情況而定)應於藝康完成賬目協定後五個營業日內向另一方支付差額

倘頌輝最終代價的金額有別於頌輝初步代價，Secure Shell 或越秀企業(視情況而定)應於頌輝完成賬目協定後五個營業日內向另一方支付差額

#### 主要先決條件：

完成受限於並須待 Yuexiu MTN 信納(或以書面形式豁免)(其中包括)下列各項後，方告作實：

完成受限於並須待 Secure Shell 信納(或以書面形式豁免)(其中包括)下列各項後，方告作實：

- (a) 越秀企業已促使藝康展示、證明及提供，而藝康已經並將能夠展示、證明及提供越秀大廈 17 樓的有效業權，且不附帶一切產權負擔；
- (b) 對越秀大廈 17 樓、藝康的盡職調查結果以及藝康銷售股份及藝康銷售貸款的所有權獲 Yuexiu MTN 信納；
- (c) 藝康於完成時仍為越秀大廈 17 樓的唯一法定及實益擁有人；
- (d) 越秀企業於完成時仍為藝康銷售股份及藝康銷售貸款的唯一法定及實益擁有人，且不附帶一切產權負擔；

- (a) 越秀企業已促使頌輝展示、證明及提供，而頌輝已經並將能夠展示、證明及提供越秀大廈 23 樓的有效業權，且不附帶一切產權負擔；
- (b) 對越秀大廈 23 樓、頌輝的盡職調查結果以及頌輝銷售股份及頌輝銷售貸款的所有權獲 Secure Shell 信納；
- (c) 頌輝於完成時仍為越秀大廈 23 樓的唯一法定及實益擁有人；
- (d) 越秀企業於完成時仍為頌輝銷售股份及頌輝銷售貸款的唯一法定及實益擁有人，且不附帶一切產權負擔；



### Yuexiu MTN 買賣協議

- (e) 並無由相關當局作出而影響越秀大廈17樓的強制收購或擬議恢復及收購之通知、要求、指示或命令；
- (f) 所有有關保證於完成時仍屬真實準確，且並無誤導成分；及
- (g) 已就Yuexiu MTN買賣協議項下擬進行的交易自所有相關當局取得所有必要的同意、確認、准許、批准、許可及授權

### Secure Shell 買賣協議

- (e) 並無由相關當局作出而影響越秀大廈23樓的強制收購或擬議恢復及收購之通知、要求、指示或命令；
- (f) 所有有關保證於完成時仍屬真實準確，且並無誤導成分；及
- (g) 已就Secure Shell買賣協議項下擬進行的交易自所有相關當局取得所有必要的同意、確認、准許、批准、許可及授權

### 主要承諾：

越秀企業承諾促使(i)藝康結欠任何人士的所有貸款和債項(如有)及其利息(藝康銷售貸款除外)應於完成日期或之前全數及按時償還；(ii)如藝康完成賬目所示，藝康銷售貸款不得超過藝康最終代價；及(iii)(如有)就任何債務而對藝康銷售股份、越秀大廈17樓及藝康的任何資產設立的所有產權負擔應於完成日期或之前妥為解除及免除

越秀企業承諾促使(i)頌輝結欠任何人士的所有貸款和債項(如有)及其利息(頌輝銷售貸款除外)應於完成日期或之前全數及按時償還；(ii)如頌輝完成賬目所示，頌輝銷售貸款不得超過頌輝最終代價；及(iii)(如有)就任何債務而對頌輝銷售股份、越秀大廈23樓及頌輝的任何資產設立的所有產權負擔應於完成日期或之前妥為解除及免除

### 越秀企業作出的聲明、 保證及彌償保證：

Yuexiu MTN買賣協議載有越秀企業對於類似性質和規模的交易就藝康及越秀大廈17樓作出的慣常聲明及保證

Secure Shell買賣協議載有越秀企業對於類似性質和規模的交易就頌輝及越秀大廈23樓作出的慣常聲明及保證

### Yuexiu MTN 買賣協議

Yuexiu MTN 買賣協議亦載有越秀企業作出的慣常彌償保證，越秀企業已承諾會就(i)違反 Yuexiu MTN 買賣協議的任何條款導致的任何索償；(ii) Yuexiu MTN 聲稱 Yuexiu MTN 買賣協議的任何條款為失實、不準確、含誤導成分或遭到違反，且 Yuexiu MTN 獲判勝訴的任何法律程序；或(iii)強制執行任何有關索償或判決而可能產生、導致或與之相關的任何損害賠償、損失、索償、行動、負債、費用及成本或其他負債，向 Yuexiu MTN 作出彌償

越秀企業就所有索償的負債總額不得超過藝康最終代價的 100%

管轄法律： 香港法例

### Secure Shell 買賣協議

Secure Shell 買賣協議亦載有越秀企業作出的慣常彌償保證，越秀企業已承諾會就(i)違反 Secure Shell 買賣協議的任何條款導致的任何索償；(ii) Secure Shell 聲稱 Secure Shell 買賣協議的任何條款為失實、不準確、含誤導成分或遭到違反，且 Secure Shell 獲判勝訴的任何法律程序；或(iii)強制執行任何有關索償或判決可能而產生、導致或與之相關的任何損害賠償、損失、索償、行動、負債、費用及成本或其他負債，向 Secure Shell 作出彌償

越秀企業就所有索償的負債總額不得超過頌輝最終代價的 100%

香港法例

由於預期收購事項於簽署買賣協議同日完成，故買賣協議並無終止條款。

### 完成及進一步公佈

由於所有先決條件均已達成，完成已於二〇二二年十二月二十日落實。於完成後，目標公司透過買方成為越秀房產基金的間接全資附屬公司。

藝康完成賬目及頌輝完成賬目將於完成日期後 30 日內寄發予買方，以供彼等審批。管理人會另行刊發公佈，告知基金單位持有人(其中包括)藝康最終代價及／或頌輝最終代價的金額。

## 有關目標物業的資料

下表載列截至本公佈日期有關目標物業的若干關鍵資料：

	越秀大廈 17 樓	越秀大廈 23 樓
位置：	香港灣仔駱克道 160-174 號越秀大廈 17 樓第 1 至第 3 單元	香港灣仔駱克道 160-174 號越秀大廈 23 樓第 1 至第 3 單元
政府租契的期限：	一九二九年起計 99 年(附帶自動重續權，可續期 99 年)	一九二九年起計 99 年(附帶自動重續權，可續期 99 年)
	誠如管理人的香港法律顧問告知，政府租契的期限將於現有期限屆滿後自動續期且管理人認為，在根據現行法律及法規重續租期方面不會有重大障礙	誠如管理人的香港法律顧問告知，政府租契的期限將於現有期限屆滿後自動續期且管理人認為，在根據現行法律及法規重續租期方面不會有重大障礙
建築面積：	4,694 平方呎	4,694 平方呎
租約數目及租用率：	2 份租約(附註 1) 100%	2 份租約(附註 1 及 2) 100%
用途：	寫字樓	寫字樓
於二〇二二年十一月三十日的物業評估值：	63.3 百萬港元	65.7 百萬港元
總成本(就董事會所深知，即越秀企業承擔的原收購成本)	於二〇一二年被越秀企業透過收購藝康收購時約為 41.1 百萬港元	於一九八七年被越秀企業透過頌輝(一間由越秀企業註冊成立的公司)收購時約為 2.2 百萬港元

附註：

1. 目標物業出租予管理人、越秀交通及越秀地產，彼等均為越秀房產基金的關連人士。有關進一步詳情，請參閱下文「有關關連租約的持續關連方交易」一節。
2. 該等包括於緊隨完成後訂立的新關連租約。

## 物業評估值

於達致物業評估值時，獨立物業估值師已採用市場法並以收入資本化法覆核。物業評估值乃參考與其他可資比較物業比較的近期交易以及目標物業的創收能力後達致。

由於收購事項以收購藝康銷售股份、藝康銷售貸款、頌輝銷售股份及頌輝銷售貸款的方式進行，於釐定藝康初步代價及頌輝初步代價時亦計及目標公司的其他資產及負債。因此，藝康初步代價及頌輝初步代價有別於上文「(1)有關收購事項的關連方交易－有關目標物業的資料」一段所詳述的物業評估值。

## 盡職調查

管理人已對目標物業、目標公司及有關訂約方簽署的現有關連租約進行盡職調查，並信納調查結果，且於本公佈日期並無發現任何重大違規或不合規問題。該盡職調查已按照房託基金守則、上市規則及管理人合規手冊的條文進行。經計及其香港法律顧問的意見，管理人認為，越秀房產基金將於完成後(透過買方及目標公司)持有目標物業的有效及可銷售的法定及實益業權。

## 收購事項的相關費用及收費

### *收購事項的相關應付費用及收費*

概無因收購事項應付管理人的費用或收費。此外，除信託人根據信託契約收取的薪酬(基於根據信託契約計算並調整的越秀房產基金於其投資組合中持有的所有資產價值之每年指定百分比率)外，概無因收購事項應付信託人的費用或收費。

越秀房產基金就收購事項應付的費用及收費總額(包括法律費用、顧問費用、專業費用及其他開支)估計約為1.8百萬港元。該等費用及收費為收購事項的一次性交易費用，屬非經常性性質。

## 收購事項的財務影響

藝康初步代價及頌輝初步代價已結清，而該初步代價的任何上調金額將以現金繳付，且全部由越秀房產基金的一般營運資金撥付。因此，管理人預期越秀房產基金的借貸比率於緊隨完成後將維持穩定。

相較緊接完成前越秀房產基金的財務狀況，管理人預期收購事項不會對越秀房產基金的財務狀況(包括其借貸比率)造成任何重大不利影響。

## 目標公司的財務資料

越秀企業提供之目標公司截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二〇二二年九月三十日止九個月的經審核財務報表乃分別根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港審計準則編製及審核。目標公司截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二〇二二年九月三十日止九個月的收益及淨利潤載列如下：

### 藝康

	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二〇二一年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二〇二二年 九月三十日 止九個月 (千港元)
收益	2,033	1,928	1,390
除稅前(虧損)/利潤	(3,273)	1,138	1,385
除稅後淨(虧損)/利潤	(3,273)	1,138	1,385

### 頌輝

	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二〇二一年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二〇二二年 九月三十日 止九個月 (千港元)
收益	1,020	1,020	693
除稅前(虧損)/利潤	(4,014)	519	37
除稅後淨(虧損)/利潤	(4,014)	569	37

根據越秀企業所提供目標公司截至二〇二二年九月三十日止九個月的經審核財務報表，藝康及頌輝於二〇二二年九月三十日的資產淨值分別約為54.0百萬港元及60.0百萬港元。目標公司於二〇二二年九月三十日的資產淨值與藝康銷售股份及頌輝銷售股份的價值(如上文「(1)有關收購事項的關連方交易－買賣協議」一段所披露)之間的差額，主要是由於(i)目標物業的物業評估值(如估值報告所示)與賬面值(如越秀企業提供的目標公司經審核財務報表所示)的差額；(ii)藝康銷售貸款及頌輝銷售貸款金額於二〇二二年九月三十日及於完成日期的差額；及(iii)藝康及頌輝於二〇二二年九月三十日至完成日期期間的其他資產及負債的調整。

除目標物業、藝康銷售貸款及頌輝銷售貸款外，目標公司預期緊隨完成後並無任何重大資產及負債。

## 有關訂約方的資料

### *越秀房產基金及買方*

越秀房產基金為證監會授權的房地產投資信託。其主要從事中國商業物業的租賃業務，主要目的為透過積極管理其資產及擴大其業務，為基金單位持有人創造長期及穩定分派。其目前的投資組合包括六項位於廣州的商業物業、一項位於上海的商業物業、一項位於武漢的商業物業及一項位於杭州的商業物業。

Yuexiu MTN為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。

Secure Shell為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。

### *越秀企業及目標公司*

越秀企業為一間在香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀集團股份有限公司全資擁有，而廣州越秀集團股份有限公司由中國廣州市人民政府實益擁有多數股權。該公司主要從事投資控股。於本公佈日期，越秀企業為越秀地產的間接控股公司並擁有

其約39.8%權益，而越秀地產分別直接全資擁有管理人及越秀房產基金的主要持有人(即越龍)。作為管理人及越龍的間接控股公司，越秀企業為該兩個實體的聯繫人，因此根據房託基金守則8.1(f)段為越秀房產基金的關連人士。

藝康為一間在香港註冊成立的有限公司，於二〇一二年由越秀企業以收購成本約41.1百萬港元收購。該公司於緊接完成前為越秀企業的一間全資附屬公司。藝康主要從事物業投資。於本公佈日期，越秀大廈17樓為藝康的唯一主要資產。

頌輝為一間由越秀企業於一九八七年在香港註冊成立的有限公司。該公司於緊接完成前為越秀企業的一間全資附屬公司。頌輝主要從事物業投資。於本公佈日期，越秀大廈23樓為頌輝的唯一主要資產。

### **收購事項的理由及裨益**

管理人認為，收購事項的主要裨益如下：

1. 於中國境外的首次收購：地域多元化令越秀房產基金得以把握中國以外其他經濟體的投資機會，如作為國際金融中心及粵港澳大灣區的主要樞紐城市的香港，並為越秀房產基金提供額外的增長及發展潛力。
2. 對沖外匯風險的自然資產：收購事項使越秀房產基金可透過收購資產(所產生收入的計值貨幣與其於香港之借貸貨幣相同)降低其貨幣風險。

基於上述原因，管理人認為，收購事項與管理人的整體投資策略相符，並將有助進一步實現越秀房產基金的目標。

### **監管事宜**

如上文「(1)有關收購事項的關連方交易－有關訂約方的資料」一段所闡釋，越秀企業為越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則第8章)。因此，根據房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)，收購事項構成越秀房產基金的關連方交易。

由於越秀企業同時為 Yuexiu MTN 買賣協議及 Secure Shell 買賣協議的賣方，故根據上市規則第 14A.81 條，收購事項須合併計算。由於有關買賣協議項下最高藝康最終代價及最高頌輝最終代價（假設根據買賣協議各自上調最高 200,000 港元）之總額的最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故收購事項須遵守房託基金守則第 8 章及上市規則第 14A 章（根據房託基金守則適當修訂）項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及基金單位持有人批准規定。因此，管理人信納，無需根據房託基金守則及信託契約就收購事項獲得基金單位持有人批准。

## 董事會意見

考慮到上文「收購事項的理由及裨益」一段所載的理由、買賣協議項下應付代價的釐定基準、估值報告及所接獲的意見，以及本公佈所述就收購事項納入考慮的其他資料及管理人於房託基金守則及信託契約項下的職責，董事會（包括獨立非執行董事）信納買賣協議及其項下擬進行的交易 (i) 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii) 符合越秀房產基金的投資政策、目標及策略，且遵守房託基金守則及信託契約；及 (iii) 按一般商業條款訂立，而該等條款乃按公平基準釐定，屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益，且無需根據房託基金守則或信託契約就收購事項獲得基金單位持有人批准。

由於 (i) 非執行董事曾志釗先生於越秀地產擔任高級管理職務，及 (ii) 非執行董事李鋒先生為越秀地產的執行董事、越秀交通的董事長兼執行董事，並於越秀企業擔任高級管理職務，彼等各自己就管理人有關收購事項的董事會決議案放棄投票。除上述披露者外，概無董事於收購事項中擁有重大利益，而須就管理人有關收購事項的董事會決議案放棄投票。



## 信託人意見

基於並完全依賴：(i)董事會意見及所接獲的意見；(ii)估值報告；及(iii)本公佈之其他資料及管理人提供的確認，經考慮房託基金守則及信託契約所載的職責後，信託人認為：

- (a) 收購事項符合越秀房產基金的投資政策且遵守房託基金守則及信託契約；
- (b) 收購事項乃按一般商業條款訂立，而該等條款乃按公平基準釐定，屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；
- (c) 無需根據房託基金守則或信託契約就收購事項獲得基金單位持有人批准；及
- (d) 其對訂立買賣協議並無異議。

## (2) 有關關連租約的持續關連方交易

### 現有關連租約

#### 背景

於完成前，(i)藝康(作為出租人)已就租賃越秀大廈17樓的第3單元及第2單元部分區域與管理人(作為承租人)訂立管理人租賃協議；(ii)藝康(作為出租人)已就租賃越秀大廈17樓的第1單元及第2單元部分區域與越秀交通(作為承租人)訂立越秀交通租賃協議；及(iii)頌輝(作為出租人)已就租賃越秀大廈23樓的第3單元及第2單元部分區域與越秀地產(作為承租人)訂立越秀地產租賃協議一。

緊隨完成後，目標公司透過買方成為越秀房產基金的間接全資附屬公司。作為管理人，越秀交通及越秀地產因此根據房託基金守則8.1(a)及(f)段成為越秀房產基金的關連人士(有關彼等關連關係的詳情，請參閱下文「有關承租人的資料」一段)，緊隨完成後，根據上市規則第14A.60(1)條，現有關連租約構成房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下越秀房產基金的持續關連方交易。

現有關於租約的詳情載列如下：

	越秀交通租賃協議	管理人租賃協議	越秀地產租賃協議一
日期：	二〇二一年七月二十九日	二〇二一年七月二十九日	二〇二二年六月十五日
出租人：	藝康	藝康	頌輝
承租人：	越秀交通	管理人	越秀地產
租賃物業：	越秀大廈17樓的第1單元及第2單元部分區域(建築面積約2,347平方呎)	越秀大廈17樓的第3單元及第2單元部分區域(建築面積約2,347平方呎)	越秀大廈23樓的第3單元及第2單元部分區域(建築面積約2,347平方呎)
租期：	二〇二一年六月一日至二〇二四年五月三十一日(包括首尾兩日)	二〇二一年六月一日至二〇二四年五月三十一日(包括首尾兩日)	二〇二二年一月一日至二〇二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)
續約選擇權：	越秀交通在當前租期屆滿時，可選擇在租期屆滿前不少於三個月向藝康發出書面通知，將租期重續三年。該續約選擇權(如行使)受上市規則的適用規定所規限	管理人在當前租期屆滿時，可選擇在租期屆滿前不少於三個月向藝康發出書面通知，將租期重續三年。該續約選擇權(如行使)受上市規則的適用規定所規限	越秀地產在當前租期屆滿時，可選擇在租期屆滿前不少於三個月向頌輝發出書面通知，將租期重續一年。該續約選擇權(如行使)受上市規則的適用規定所規限
月租金：	整個租期77,200港元(不包括水電費、政府差餉、政府地租及管理費，須由越秀交通承擔)	整個租期77,200港元(不包括水電費、政府差餉、政府地租及管理費，須由管理人承擔)	整個租期77,000港元(不包括水電費、政府差餉、政府地租及管理費，須由越秀地產承擔)
終止：	倘藝康於租期內有意出售物業而不附帶任何租賃，則藝康有權向越秀交通發出不少於六個月的通知以無償終止租賃	倘藝康於租期內有意出售物業而不附帶任何租賃，則藝康有權向管理人發出不少於六個月的通知以無償終止租賃	倘頌輝於租期內有意出售物業而不附帶任何租賃，則頌輝有權向越秀地產發出不少於六個月的通知以無償終止租賃

誠如管理人的香港法律顧問告知，現有有關連租約屬合法、有效並對相關方具有約束力。

## 新關連租約

### 背景

鑒於越秀地產租賃協議一項下的當前租期於二〇二二年十二月三十一日屆滿，緊隨完成後，於二〇二二年十二月二十日，頌輝(作為越秀房產基金的全資附屬公司)與越秀地產訂立經重續越秀地產租賃協議一，旨在重續越秀地產租賃協議一項下的當前租期。

此外，於二〇二二年十二月二十日，頌輝(作為越秀房產基金的全資附屬公司)與越秀地產亦訂立越秀地產租賃協議二，內容有關租賃越秀大廈23樓的第1單元及第2單元部分區域。

如下文「有關承租人的資料」一段進一步闡釋，由於越秀地產為越秀房產基金的關連人士，新關連租約構成房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下越秀房產基金的持續關連方交易。

新關連租約的詳情載列如下：

	經重續越秀地產租賃協議一	越秀地產租賃協議二
日期：	二〇二二年十二月二十日	二〇二二年十二月二十日
出租人：	頌輝	頌輝
承租人：	越秀地產	越秀地產
租賃物業：	越秀大廈23樓的第3單元及第2單元部分區域(建築面積約2,347平方呎)	越秀大廈23樓的第1單元及第2單元部分區域(建築面積約2,347平方呎)
租期：	二〇二三年一月一日至二〇二五年十一月三十日(包括首尾兩日)	二〇二二年十二月二十日至二〇二五年十一月三十日(包括首尾兩日)
續約選擇權：	越秀地產在當前租期屆滿時，可選擇在租期屆滿前不少於三個月向頌輝發出書面通知，將租期重續三年。該續約選擇權(如行使)受上市規則的適用規定所規限	越秀地產在當前租期屆滿時，可選擇在租期屆滿前不少於三個月向頌輝發出書面通知，將租期重續三年。該續約選擇權(如行使)受上市規則的適用規定所規限
月租金：	整個租期77,000港元(不包括水電費、政府差餉、政府地租及管理費，須由越秀地產承擔)	整個租期77,000港元(不包括水電費、政府差餉、政府地租及管理費，須由越秀地產承擔)
終止	倘頌輝於租期內有意出售物業而不附帶任何租賃，則頌輝有權向越秀地產發出不少於六個月的通知以無償終止租賃	倘頌輝於租期內有意出售物業而不附帶任何租賃，則頌輝有權向越秀地產發出不少於六個月的通知以無償終止租賃

## 現有關連租約的歷史金額

根據越秀企業提供的資料，於截至二〇一九年十二月三十一日、二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日止三個年度以及截至二〇二二年九月三十日止九個月，越秀交通及管理人向藝康支付以及越秀地產向頌輝支付的歷史租金金額如下：

	截至該日止年度			截至二〇二二年
	二〇一九年 十二月三十一日 (千港元)	二〇二〇年 十二月三十一日 (千港元)	二〇二一年 十二月三十一日 (千港元)	九月三十日 止九個月 (千港元)
越秀交通租賃協議	1,016.4 (附註1)	1,016.4 (附註1)	963.9 (附註1)	694.8
管理人租賃協議	1,016.4 (附註2)	1,016.4 (附註2)	963.9 (附註2)	694.8
越秀地產租賃協議一	1,020.0 (附註3)	1,020.0 (附註3)	1,020.0 (附註3)	693.0
總計	<u>3,052.8</u>	<u>3,052.8</u>	<u>2,947.8</u>	<u>2,082.6</u>

附註：

1. 由於越秀交通租賃協議的租期於二〇二一年六月一日開始，該等數據包括於當前租期之前越秀交通已付的歷史租金金額。
2. 由於管理人租賃協議的租期於二〇二一年六月一日開始，該等數據包括於當前租期之前管理人已付的歷史租金金額。
3. 由於越秀地產租賃協議一的租期於二〇二二年一月一日開始，該等數據包括於當前租期之前越秀地產已付的歷史租金金額。

## 年度上限總額

關連租約截至二〇二二年、二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的年度上限總額分別為308,400港元、3,700,800港元、2,620,000港元及1,694,000港元。

上述年度上限乃根據以下基準釐定：

- (a) 考慮到上文所載越秀交通及管理人根據有關租約向藝康支付的歷史租金金額以及越秀地產根據有關租約向頌輝所支付者；
- (b) 釐定越秀地產租賃協議二的租金時，已計及越秀地產租賃協議一項下的歷史租金金額；及
- (c) 考慮到根據各關連租約應付予藝康及頌輝的實際協定租金，並假設(i) 越秀交通租賃協議及管理人租賃協議項下的租期均於二〇二四年五月三十一日屆滿；及(ii) 經重續越秀地產租賃協議一及越秀地產租賃協議二項下的租期均於二〇二五年十一月三十日屆滿，且均無重續或提前終止。

#### 有關承租人的資料

越秀交通為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1052)。其主要從事位於中國廣東省及其他經濟發展高增長省份的收費高速公路及橋樑的投資、經營及管理。於本公佈日期，越秀交通由越秀企業間接持有約44.2%權益，並為越秀企業的附屬公司。由於越秀企業為管理人及越秀房產基金的主要持有人(即越龍)各自的間接控股公司，故越秀交通為該兩個實體的聯繫人，因此根據房託基金守則8.1(f)段，為越秀房產基金的關連人士。

管理人為一間於香港註冊成立的有限公司，並由越秀地產直接全資擁有。其主要從事向越秀房產基金提供資產管理服務。作為越秀房產基金的管理人，根據房託基金守則8.1(a)段，管理人為越秀房產基金的關連人士。

越秀地產為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：123)。其主要從事物業開發及投資，多專注於中國的物業。於本公佈日期，越秀地產分別直接全資擁有管理人及越秀房產基金的主要持有人(即越龍)。作為管理人及越龍的直接控股公司，越秀地產為該兩個實體的聯繫人，故根據房託基金守則8.1(f)段為越秀房產基金的關連人士。

### **關連租約的理由及裨益**

據董事會深知、盡悉及確信，各關連租約項下的條款符合一般商業條款。於完成後，關連租約可為越秀房產基金提供額外租金收入，從而在短期至中期帶來穩定的租金現金流量。

如下文所述，獨立物業估值師認為，各新關連租約項下的租金金額屬於現行市場水平並被視為屬公平合理。

### **監管事宜**

如上文「(2)有關關連租約的持續關連方交易－有關承租人的資料」一段所闡釋，管理人、越秀地產及越秀交通均為越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂))。因此，關連租約構成房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下越秀房產基金的持續關連方交易。

根據上市規則第14A.60(1)條，就其後成為關連方交易且具有固定期限及固定條款的交易而言，管理人須(i)遵守上市規則第14A章的年度審閱及披露規定，包括刊發公告及年度報告(倘越秀房產基金繼續進行有關交易)；及(ii)重續有關交易的協議或修訂其條款時，遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章項下的所有關連方交易規定。此外，根據上市規則第14A.52條，越秀房產基金的所有持續關連方交易應訂有固定期限及固定條款。

由於現有有關連租約均訂有固定期限及固定條款，管理人須遵守上述上市規則第14A.60(1)條。由於越秀地產租賃協議一項下的租期其後由經重續越秀地產租賃協議一重續(將自二〇二三年一月一日開始)，故根據上市規則第14A.60(1)條，經重續越秀地產租賃協議一須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的所有有關連方交易規定(包括釐定有關持續有關連方交易的年度上限)。

由於越秀地產租賃協議二乃於二〇二二年十二月二十日訂立並於緊隨完成後生效，故其須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的所有有關連方交易規定(包括釐定有關持續有關連方交易的年度上限)。

此外，由於(i)有關連租約乃於12個月期間內訂立或於12個月期間內仍為有效；(ii)其性質相似；及(iii)越秀企業為管理人、越秀地產及越秀交通的最終控股公司，故根據上市規則第14A.81條，有關連租約須合併計算。

由於有關有關連租約項下擬進行交易的年度最高適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故有關連租約須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及基金單位持有人批准規定。因此，管理人信納，無需根據房託基金守則及信託契約就有關連租約獲得基金單位持有人批准。

## **董事會意見**

考慮到上文「有關連租約的理由及裨益」一段所載的理由、有關連租約項下應付租金的釐定基準、獨立物業估值師意見及所接獲的意見，以及本公佈所述就有關連租約納入考慮的其他資料及管理人於房託基金守則及信託契約項下的職責，董事會(包括獨立非執行董事)信納有關連租約及其項下擬進行的交易(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)符合越秀房產基金的投資政策、目標及策略；(iii)遵守房託基



金守則及信託契約；及(iv)按一般商業條款訂立，而該等條款乃按公平基準釐定，屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益，且無需根據房託基金守則或信託契約就關連租約獲得基金單位持有人批准。

由於(i)非執行董事曾志釗先生於越秀地產擔任高級管理職務，及(ii)非執行董事李鋒先生為越秀地產的執行董事，並為越秀交通的董事長兼執行董事，彼等各自己就管理人有關關連租約的董事會決議案放棄投票。除上述披露者外，概無董事於新關連租約中擁有重大利益，而須就管理人有關關連租約的董事會決議案放棄投票。

### 獨立物業估值師意見

管理人已取得獨立物業估值師的意見，認為新關連租約項下的租金金額屬於現行市場水平並被視為屬公平合理。

### 信託人意見

基於並完全依賴：(i)董事會意見及所接獲的意見；(ii)獨立物業估值師意見；及(iii)本公佈之其他資料及管理人提供的確認，經考慮房託基金守則及信託契約所載的職責後，信託人認為：

- (a) 關連租約符合越秀房產基金的投資政策且遵守房託基金守則及信託契約；
- (b) 關連租約乃按一般商業條款訂立，而該等條款乃按公平基準釐定，屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；
- (c) 無需根據房託基金守則或信託契約就關連租約獲得基金單位持有人批准；及
- (d) 其對訂立關連租約並無異議。

### (3) 釋義

<b>越秀大廈 17 樓</b>	指	寫字樓物業，位於香港灣仔駱克道 160-174 號越秀大廈 17 樓第 1 至 3 單元。藝康為該物業的唯一登記及實益擁有人
<b>越秀大廈 23 樓</b>	指	寫字樓物業，位於香港灣仔駱克道 160-174 號越秀大廈 23 樓第 1 至 3 單元。頌輝為該物業的唯一登記及實益擁有人
<b>收購事項</b>	指	透過收購藝康銷售股份、藝康銷售貸款、頌輝銷售股份及頌輝銷售貸款收購目標物業
<b>物業評估值</b>	指	由獨立物業估值師分別釐定的目標物業於二〇二二年十一月三十日的各自價值(載於各估值報告)
<b>藝康</b>	指	藝康投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於緊接完成前由越秀企業全資擁有
<b>藝康完成賬目</b>	指	具有本公佈「(1)有關收購事項的關連方交易－買賣協議」一段賦予該詞的涵義
<b>藝康最終代價</b>	指	具有本公佈「(1)有關收購事項的關連方交易－買賣協議」一段賦予該詞的涵義
<b>藝康初步代價</b>	指	具有本公佈「(1)有關收購事項的關連方交易－買賣協議」一段賦予該詞的涵義

藝康銷售貸款	指	於完成日期藝康結欠越秀企業之所有款項，總額將約為 5.2 百萬港元
藝康銷售股份	指	藝康的 100,000 股普通股，為其於完成日期的全部已發行及已繳足股本
聯繫人	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
頌輝	指	頌輝投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於緊接完成前由越秀企業全資擁有
頌輝完成賬目	指	具有本公佈「(1)有關收購事項的關連方交易－買賣協議」一段賦予該詞的涵義
頌輝最終代價	指	具有本公佈「(1)有關收購事項的關連方交易－買賣協議」一段賦予該詞的涵義
頌輝初步代價	指	具有本公佈「(1)有關收購事項的關連方交易－買賣協議」一段賦予該詞的涵義
頌輝銷售貸款	指	於完成日期頌輝結欠越秀企業之所有款項，總額將約為 1.1 百萬港元
頌輝銷售股份	指	頌輝的 10,000 股普通股，為其於完成日期的全部已發行及已繳足股本
董事會	指	董事會
英屬處女群島	指	英屬處女群島

完成	指	根據買賣協議完成收購事項
完成日期	指	二〇二二年十二月二十日，即完成之日期
關連租約	指	現有關連租約及新關連租約之統稱
關連人士	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
董事	指	管理人的董事
越龍	指	越龍控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，由越秀地產直接全資擁有及為越秀房產基金的主要持有人，於本公佈日期持有約35.8%已發行基金單位
現有關連租約	指	管理人租賃協議、越秀交通租賃協議及越秀地產租賃協議一之統稱
港元	指	香港法定貨幣港元
香港	指	中國香港特別行政區
獨立物業估值師	指	越秀房產基金的現任總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則(根據房託基金守則適當修訂)
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司，於本公佈日期由越秀地產直接全資擁有

管理人租賃協議	指	藝康與管理人訂立的日期為二〇二一年七月二十九日的租賃協議，內容有關租賃越秀大廈17樓的第3單元及第2單元部分區域
新關連租約	指	經重續越秀地產租賃協議一及越秀地產租賃協議二之統稱
中國	指	中華人民共和國，但就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
該等物業	指	越秀大廈17樓及越秀大廈23樓之統稱
買方	指	Yuexiu MTN 及 Secure Shell之統稱(各為一名「買方」)
房託基金守則	指	證監會刊發之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訂)
經重續越秀地產租賃協議一	指	頌輝與越秀地產就租賃越秀大廈23樓的第3單元及第2單元部分區域訂立的日期為二〇二二年十二月二十日的租賃協議，旨在重續越秀地產租賃協議一項下的租期
買賣協議	指	Yuexiu MTN買賣協議及 Secure Shell買賣協議之統稱
Secure Shell	指	Yuexiu REIT Secure Shell Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由越秀房產基金直接全資擁有
Secure Shell買賣協議	指	Secure Shell與越秀企業就收購頌輝銷售股份及頌輝銷售貸款訂立的日期為二〇二二年十二月二十日的買賣協議
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
平方呎	指	平方呎

主要持有人	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
目標公司	指	藝康及頌輝之統稱(各為一間「目標公司」)
目標物業	指	越秀大廈 17 樓及越秀大廈 23 樓之統稱
信託契約	指	信託人與管理人所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
信託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本公佈內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指代表越秀房產基金並按管理人指示行事的信託人
基金單位	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	於越秀房產基金之基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
估值報告	指	由獨立物業估值師就目標物業編製估值日期為二〇二二年十一月三十日的估值報告
Yuexiu MTN	指	Yuexiu REIT MTN Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由越秀房產基金直接全資擁有
Yuexiu MTN 買賣協議	指	Yuexiu MTN 與越秀企業就收購藝康銷售股份及藝康銷售貸款訂立的日期為二〇二二年十二月二十日的買賣協議

<b>越秀地產</b>	指	越秀地產股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：123)。其於本公佈日期由越秀企業間接持有約39.8%權益
<b>越秀地產租賃協議一</b>	指	頌輝與越秀地產訂立的日期為二〇二二年六月十五日的租賃協議，內容有關租賃越秀大廈23樓的第3單元及第2單元部分區域
<b>越秀地產租賃協議二</b>	指	頌輝與越秀地產訂立的日期為二〇二二年十二月二十日的租賃協議，內容有關租賃越秀大廈23樓的第1單元及第2單元部分區域
<b>越秀房產基金</b>	指	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成並根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所主板上市)及包括其所控制的公司，視乎文義所指而定
<b>越秀交通</b>	指	越秀交通基建有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1052)。其於本公佈日期由越秀企業間接持有約44.2%權益，並為越秀企業的附屬公司
<b>越秀交通租賃協議</b>	指	藝康與越秀交通訂立的日期為二〇二一年七月二十九日的租賃協議，內容有關租賃越秀大廈17樓的第1單元及第2單元部分區域
<b>越秀企業</b>	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司

承董事會命  
越秀房託資產管理有限公司  
(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇二二年十二月二十日

於本公佈日期，董事會之執行董事為林德良先生(主席)及區海晶女士；非執行董事為李鋒先生及曾志釗先生；及獨立非執行董事為陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生。