

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算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

全數以基金單位形式支付
越秀房託資產管理有限公司之管理人費用

二〇二四年七月一日至二〇二四年十二月三十一日期間的相關期間管理人費用為人民幣82,792,427元(相當於約89,703,158港元)。

誠如越秀房產基金日期為二〇二五年三月十七日的截至二〇二四年十二月三十一日止年度業績公佈所披露，為降低經濟環境下行對越秀房產基金表現的影響，越秀房產基金管理人已決定減免相關期間應付管理人費用人民幣40,000,000元(相當於約43,338,823港元)。餘下的相關期間管理人費用為人民幣42,792,427元(相當於約46,364,335港元)(即標的管理人費用)。

如越秀房產基金日期為二〇二四年一月十五日的公佈所述，越秀房產基金管理人選擇就截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度全數以基金單位形式收取管理人費用。然而，倘根據該選擇，標的管理人費用全數以基金單位形式支付，則據此將發行的基金單位數目，連同二〇二四年上半年管理人費用基金單位數目，將導致超出截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度的3% 闕值，因而須獲基金單位持有人批准。根據信託契約及該選擇，倘未取得基金單位持有人批准，則原以基金單位形式支付會導致超出3% 闕值的該部分管理人費用將以現金形式支付。

儘管有上述情況，越秀房產基金管理人已同意免除原應以現金支付的標的管理人費用超額部分，即人民幣3,293,318元(相當於約3,568,213港元)。

餘下管理人費用(即人民幣39,499,109元(相當於約42,796,122港元))已於二〇二五年四月一日透過按每個基金單位0.85港元(即緊接管理人費用基金單位發行當日前連續十個交易日基金單位於聯交所的平均收市價)的價格發行50,348,379個基金單位(佔緊隨有關發行後已發行5,141,086,550個基金單位約0.98%)支付。

由於越秀房產基金管理人希望專注於其管理職能，其已指定YXII收取為結算餘下管理人費用而發行的管理人費用基金單位。YXII於緊接其收取上述管理人費用基金單位前持有485,199,322個基金單位。緊隨上述管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有535,547,701個基金單位(佔緊隨有關發行後已發行5,141,086,550個基金單位約10.42%)。於本公佈日期，越秀房產基金管理人概無於任何基金單位擁有任何權益。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段作出。

茲提述越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)日期為二〇二四年一月十五日有關全數以基金單位形式選擇管理人費用付款方法之公佈(「選擇公佈」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與選擇公佈所界定者具有相同涵義。

管理人費用計算

二〇二四年七月一日至二〇二四年十二月三十一日期間(「**相關期間**」)的管理人費用為相關期間的基本費用(定義見下文)及服務費(定義見下文)之總和，總額為人民幣82,792,427元(相當於約89,703,158港元)(「**相關期間管理人費用**」)。

基本費用及服務費乃按以下基準計算：

- (i) 按存置資產價值(定義見信託契約)每年0.3%計算的基本費用，於每半年期末支付並計算至每六個月期間的最後一日(「**基本費用**」)；及
- (ii) 按越秀房產基金上一份已刊發經審核年度財務報表所示的物業收入淨額(定義見信託契約，截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,444,929,000元)每年3%計算的服務費，可作出若干調整，於每半年期末支付(「**服務費**」)。

誠如越秀房產基金日期為二〇二五年三月十七日的截至二〇二四年十二月三十一日止年度業績公佈所披露，為降低經濟環境下行對越秀房產基金表現的影響，越秀房產基金管理人已決定減免相關期間應付管理人費用人民幣40,000,000元(相當於約43,338,823港元)。餘下的相關期間管理人費用為人民幣42,792,427元(相當於約46,364,335港元)(「**標的管理人費用**」)。

如選擇公佈所述，越秀房產基金管理人已書面通知信託人，其就截至二〇二四年十二月三十一日止年度將付予越秀房產基金管理人管理人之管理人費用，選擇全數以基金單位(「**管理人費用基金單位**」)形式支付(「**該選擇**」)，惟倘若(i)在毋須基金單位持有人批准而可發行基金單位之相關閾值(包括越秀房產基金管理人可能於各財政年度根據房地產投資信託基金守則且毋須基金單位持有人批准而發行的尚未支付之基金單位20%(或房地產投資信託基金守則所允許之有關其他百分比)之閾值及任何其他由證監會授予之任何嚴格遵守房地產投資信託基金守則之豁免所載的限額或閾值)被超出且尚未取得基金單位持有人批准，或(ii)達到觸發根據證監會頒佈的收購及合併守則項下之強制性要約的任何閾值，則管理人費用的超額部分將以現金方式支付。

支付標的管理人費用

根據房地產投資信託基金守則第 12.6 段，於每一財政年度，毋須基金單位持有人批准而可發行作為支付該財政年度的全部或部分管理人費用的基金單位最高數目，將以合共緊接上一財政年度的最後一日發行在外基金單位總數和有關財政年度為越秀房產基金收購的任何房地產融資而發行的基金單位數目(如有)的 3% 為限(「**3% 閾值**」)。

如越秀房產基金日期為二〇二四年九月二日的公佈所披露，越秀房產基金於二〇二四年九月二日發行 75,000,000 個基金單位用作支付二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期間的部分管理人費用，而該期間管理人費用的餘下部分將在越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人的利益之較晚日期，透過發行最多 22,123,766 個基金單位支付。因此，越秀房產基金可發行最多 97,123,766 個基金單位用作支付二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期間的管理人費用(「**二〇二四年上半年管理人費用基金單位**」)。

倘根據該選擇，標的管理人費用全數以基金單位形式支付，則據此將發行的基金單位數目，連同二〇二四年上半年管理人費用基金單位數目，將導致超出截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度的 3% 閾值，因而須獲基金單位持有人批准。根據信託契約第 15.1(e)(iii) 條及該選擇，倘未取得基金單位持有人批准，則原以基金單位形式支付會導致超出 3% 閾值的該部分管理人費用將以現金形式支付。

儘管有上述情況，越秀房產基金管理人已同意免除原應以現金支付的標的管理人費用超額部分，即人民幣 3,293,318 元(相當於約 3,568,213 港元)。

標的管理人費用的餘下部分(即人民幣 39,499,109 元(相當於約 42,796,122 港元)) (「**餘下管理人費用**」) 已於二〇二五年四月一日透過按每個基金單位 0.85 港元(即緊接管理人費用基金單位發行當日前連續十個交易日基金單位於聯交所的平均收市價)的價格發行 50,348,379 個基金單位(佔緊隨有關發行後已發行 5,141,086,550 個基金單位約 0.98%) 支付。

由於越秀房產基金管理人希望專注於其管理職能，其已指定 Yuexiu International Investment Limited (「YXII」，越秀地產之全資附屬公司) 收取為結算餘下管理人費用而發行的管理人費用基金單位。YXII 於較早前亦獲越秀房產基金管理人指定收取為支付相關期間前管理人費用而已發行或將發行的基金單位，且緊接其收取相關期間的管理人費用基金單位前持有 485,199,322 個基金單位。緊隨相關期間的管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII 持有 535,547,701 個基金單位(佔緊隨有關發行後已發行 5,141,086,550 個基金單位約 10.42%)。YXII 並非越秀房產基金管理人的代名人，並無代越秀房產基金管理人持有管理人費用基金單位。於本公佈日期，越秀房產基金管理人概無於任何基金單位擁有任何權益。

管理人費用基金單位乃以港元計值。越秀房產基金管理人計算越秀房產基金就支付標的管理人費用(以人民幣計值)而須予發行的基金單位數目時所採用的匯率，為本公佈日期前五個營業日中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

監管事宜

以基金單位形式支付餘下管理人費用符合信託契約之條款，且根據房地產投資信託基金守則第 12.2 及 12.6 段毋須事先取得基金單位持有人的特定批准。

147,472,145 個基金單位(即就截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度作為支付管理人費用而言的已發行基金單位總數及可發行的基金單位最高數目)，相當於於二〇二三年十二月三十一日(即緊接上一財政年度的最後一日)發行在外基金單位的約 3%。該基金單位總數，連同截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度並非按比例發行的新基金單位數目(如有)，不會導致於二〇二三年十二月三十一日發行在外基金單位總數增加超過 20%。該基金單位總數亦未超過房地產投資信託基金守則第 12.6 段項下訂明的 3% 閾值。於截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度，概無為越秀房產基金收購的任何房地產融資而發行任何基金單位。

未發行的管理人費用基金單位

於本公佈日期，二〇二三年七月一日至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期間應付的部分管理人費用，即分別為人民幣3,275,674元(或約3,610,473港元)及人民幣19,393,162元(或約21,238,815港元)，尚未償還並將透過越秀房產基金在越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人利益的該(等)較後日期進一步發行新基金單位批次結算，前提是信託人對有關發行並無異議。可予發行以結算有關未償還管理人費用的基金單位最高數目合共為25,562,312個基金單位(佔緊隨該發行後已發行5,166,648,862個基金單位約0.49%)。有關更多詳情，請參閱越秀房產基金日期為二〇二四年三月二十四日及二〇二四年九月二日的公佈。

一般事宜

越秀房產基金管理人確認，據其所知，除本公佈所披露者外，其並不知悉根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段須予披露的任何其他資料。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段作出。

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，二〇二五年四月一日

於本公佈日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及區海晶女士

非執行董事： 李鋒先生及曾志釗先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生