

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的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) 管理人於中國成立一間新附屬公司；
及
(2) 管理人費用的新付款安排

管理人欣然宣佈，為完善越秀房產基金的現有管理架構，管理人已於中國成立一間全資附屬公司(即境內管理人)，以按持續基準協助提供有關內地物業組合的委託資產管理服務。

越秀房產基金根據信託契約就資產管理服務應付予管理人的薪酬包括兩部分：(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；及(ii) 按物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%計算的服務費。管理人費用目前僅支付予管理人(管理人指定越秀地產另一全資附屬公司Yuexiu International Investment Limited收取以基金單位形式支付的部分除外)。

根據新的管理架構，就每項標的物業的服務費而言，標的物業項目公司將直接向境內管理人支付該費用，而境內管理人將代替管理人收取該費用。應付予境內管理人的服務費，將參照標的物業所產生的物業收入淨額，按與管理人費用中服務費部分相同的基準計算。管理人則會豁免越秀房產基金應付的管理人費用中相等於直接支付予境內管理人的服務費金額的部分，因此不會出現雙重報酬。

管理人認為，設立境內管理人及實施新付款安排將完善現有管理架構並提高行政效率。新架構及安排將使提供資產管理服務的境內外團隊能夠更好地貼合越秀房產基金的戰略目標，最大限度減少跨境交易的次數以降低行政成本以及降低外匯風險。經考慮該等裨益，董事會(包括獨立非執行董事)認為，成立境內管理人及訂立新付款安排：(a)不會對基金單位持有人構成任何不利影響；及(b)符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體最佳利益。

由於管理人費用的水平或架構將不會發生任何改變，且管理人費用將繼續按信託契約的規定從存置資產中支付，因此成立境內管理人及訂立新付款安排(包括訂立資產管理服務協議以落實有關安排)毋須對信託契約作出任何修訂。此外，根據房託基金守則第8.7E段，新付款安排(涉及根據信託契約擬作出及在其允許範圍內作出的有關管理人間接提供服務之付款)並不構成房託基金守則第8章項下越秀房產基金的關連人士交易。因此，成立境內管理人及訂立新付款安排(包括訂立資產管理服務協議以落實有關安排)毋須取得基金單位持有人批准。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3段作出。

1. 背景

由於越秀房產基金的物業主要位於中國，按照過往記錄，於提供其有關內地物業組合的資產管理服務時，管理人由受僱於越秀地產另外的附屬公司的現有境內團隊協助，與之共事並對其進行日常監督。

根據信託契約應付的管理人費用目前僅支付予管理人(以基金單位形式支付的部分除外，該部分已由管理人指定越秀地產的一間全資附屬公司 Yuexiu International Investment Limited 收取)。管理人屆時將從其由管理人費用提供資金的自有資源中支付現有境內團隊的薪金。

2. 管理人於中國成立一間新附屬公司

為完善越秀房產基金的現有管理架構，管理人已於中國成立一間全資附屬公司(即境內管理人)，以按持續基準協助提供有關內地物業組合的委託資產管理服務。境內管理人的主要人員包括先前受僱於越秀地產另外的附屬公司的現有境內團隊成員，並具備提供委託資產管理服務所需的適當資格、技能及經驗水平。管理人將維持對境內管理人表現的整體監督及監控，並對境內管理人於提供委託資產管理服務時的作為及不作為承擔最終責任。

有關境內管理人將予提供的委託資產管理服務的進一步詳情，請參閱下文第4節「資產管理服務協議」。

3. 新付款安排

越秀房產基金根據信託契約就資產管理服務應付予管理人的薪酬包括兩部分：(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；及(ii) 按物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%計算的服務費。

根據新的管理架構，管理人費用中有關服務費部分的付款安排將有所變更(「**新付款安排**」)。具體而言，就每項標的物業的服務費而言，標的物業項目公司將直接向境內管理人支付該費用，而境內管理人將代替管理人收取該費用。應付予境內管理人

委託資產管理服務： 境內管理人應按標的物業項目公司不時提出的合理要求，就相關標的物業項目公司及標的物業提供服務，包括但不限於以下各項：

- (a) **財務及銀行賬戶管理：** 管理流動資金、財務規劃、稅務合規、財務申報及股息安排，以支持標的物業項目公司的財務運作。
- (b) **合規及風險管理：** 確保合法所有權及合約的可執行性，並監察與越秀房產基金或其活動相關的適用法律、法規及指引的合規性。
- (c) **資本性改造及物業翻新管理：** 規劃及監督建築物維護、升級及翻新項目，以實現資產保值增值。
- (d) **(僅適用於廣州國金中心)酒店及服務式公寓管理：** 監督酒店及服務式公寓的營運、監察酒店及服務式公寓運營商的表現並與其聯絡，以及保障越秀房產基金於該等物業的權益。

人員配備及服務標準： 境內管理人應：(i) 聘用足夠的人員，以妥善提供委託資產管理服務，該等人員應具備相關職位、責任及職責所需的適當資格、技能及經驗水平；及(ii) 確保為日常營運職能而聘用的人員不從事可能與境內管理人於資產管理服務協議項下的職責及責任產生潛在利益衝突的任何其他委任。

境內管理人應確保其每名員工於提供或監督提供委託資產管理服務時，應遵守及遵照資產管理服務協議、信託契約、房託基金守則及(如適用)管理人的合規手冊及管理人以書面通知境內管理人的任何其他政策及程序的規定。

服務費：

委託資產管理服務的服務費應按最近結束之財政年度相關標的物業項目公司的經審核賬目所示物業收入淨額每年3%計算，惟武漢物業(由越秀房產基金間接擁有67%權益)除外，其服務費應參考相關標的物業項目公司所得物業收入淨額的67%計算。

服務費應由標的物業項目公司於每半年期末支付，自資產管理服務協議生效日期起按日累計。除非訂約各方另有協定，否則每筆半年付款應於越秀房產基金的半年財務報表及經審核財務報表刊發後七日內按境內管理人編製的發票上所示時間以人民幣支付。

倘境內管理人於任何財政年度收取的服務費的半年付款總額：

- (a) 超出根據上述公式計算的金額，任何超額部分應通過境內管理人向相關標的物業項目公司支付相等於該超額部分的金額進行對賬；或

(b) 少於根據上述公式計算的金額，任何差額部分應通過相關標的物業項目公司向境內管理人支付相等於該差額部分的金額進行對賬，

且訂約各方可於下一筆半年付款中抵銷任何超額或差額。

期限及終止：

資產管理服務協議自二〇二五年七月一日起生效，並將持續至下列事件發生後予以終止為止：(a) 基金單位不再於聯交所上市；(b) 相關標的物業項目公司不再持有相關標的物業的任何權益或相關標的物業項目公司不再為越秀房產基金的附屬公司；(c) 管理人不再為越秀房產基金的管理人；(d) 境內管理人不再為管理人的附屬公司；(e) 管理人不再為越秀地產的附屬公司；(f) 任一訂約方違反其於資產管理服務協議項下的任何義務(未於60日內採取補救措施)後兩個月；及(g) 任一訂約方向另一訂約方發出終止資產管理服務協議通知之日期後三個月。

5. 與境內管理人訂立新安排的理由及裨益

管理人認為(1)其成立境內管理人及(2)訂立新付款安排將為越秀房產基金帶來以下裨益：

完善現有管理架構

通過將現有境內團隊轉撥至境內管理人，預期向越秀房產基金提供資產管理服務的境內外團隊之間將能更好地配合及協調。管理人與境內管理人之間屬直接母公司與附屬公司的關係將促進溝通及決策程序進一步精簡，使得監督及問責更為直接。將

境內員工整合至境內管理人旗下亦將強化同一品牌(即管理人)旗下境內外團隊之間的融合，確保境內團隊的工作緊扣越秀房產基金管理人的戰略目標及工作重點。

提高行政效率並降低成本

安排標的物業項目公司於境內直接以人民幣向境內管理人支付酬金，此舉將最大限度減少跨境交易的次數，從而減少管理該等交易所涉及的行政負擔、處理時間及相關成本(如銀行費用)以及降低越秀房產基金所面臨的外匯風險。

經考慮上述裨益，管理人認為，新付款安排(包括訂立資產管理服務協議)亦符合越秀房產基金及其基金單位持有人的最佳利益。

6. 監管規定之涵義

由於管理人費用的水平或架構將不會發生任何改變，且管理人費用將繼續按信託契約的規定從存置資產中支付，因此成立境內管理人及訂立新付款安排(包括訂立資產管理服務協議以落實有關安排)毋須對信託契約作出任何修訂。此外，鑒於新付款安排涉及根據信託契約擬作出及在其允許範圍內作出的有關管理人(間接)提供服務之付款，根據房託基金守則第8.7E段，新付款安排(包括訂立資產管理服務協議以落實有關安排)並不構成房託基金守則第8章項下越秀房產基金的關連人士交易。

因此，成立境內管理人及訂立新付款安排(包括訂立資產管理服務協議以落實有關安排)毋須取得基金單位持有人批准。

7. 董事會及信託人的意見

董事會意見

經考慮上文第5節「與境內管理人訂立新安排的理由及裨益」所載裨益，並經計及房託基金守則及信託契約所載管理人的職責，董事會(包括獨立非執行董事)認為，成

立境內管理人及訂立新付款安排：(a) 不會對基金單位持有人構成任何不利影響；及 (b) 符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體最佳利益。

董事會亦信納管理人成立境內管理人及訂立新付款安排符合房託基金守則及信託契約的規定，且毋須取得基金單位持有人批准。

信託人的意見

根據管理人所提供的資料、分析及確認，信託人對新付款安排並無異議。

8. 有關訂約方的資料

越秀房產基金為一個香港集體投資計劃，其根據信託契約組成基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。越秀房產基金(其基金單位於聯交所主板上市)主要從事中國內地及香港商用物業的租賃業務，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的分派。於本公佈日期，越秀房產基金的物業組合主要包括位於廣州的六項商用物業、位於上海的一項商用物業、位於武漢的一項商用物業、位於杭州的一項商用物業及位於香港的若干寫字樓單位。

標的物業項目公司各自為一間於中國註冊成立的有限公司，於本公佈日期為越秀房產基金的附屬公司及標的物業的直接擁有人。

境內管理人為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事商業不動產資產管理業務。於本公佈日期，境內管理人為管理人的全資附屬公司，而管理人由越秀地產(一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123))全資擁有。

管理人為一間根據香港法例註冊成立的有限公司，於本公佈日期為根據證券及期貨條例可從事第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團。管理人的主要業務為管理越秀房產基金。

9. 一般資料

有關標的物業項目公司支付予境內管理人的服務費及管理人獲豁免的相應管理人費用金額的詳情，將於越秀房產基金的中期及年度報告中披露，並於適當時候於越秀房產基金日後的公佈中披露。

本公佈乃根據房託基金守則第 10.3 段作出。

10. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

資產管理服務協議	指	境內管理人與標的物業項目公司所訂立日期為二〇二五年六月三十日的所有資產管理服務協議的統稱，各自為一份「 資產管理服務協議 」
資產管理服務	指	管理人根據信託契約擬直接或間接提供的資產管理服務
董事會	指	董事會
關連人士交易	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
委託資產管理服務	指	根據資產管理服務協議，由管理人委託境內管理人並由境內管理人提供的資產管理服務
存置資產	指	目前於信託契約所構成的信託持有或視作持有的所有越秀房產基金資產
董事	指	管理人的董事
現有境內團隊	指	過往受僱於越秀地產另外的附屬公司以協助管理人提供資產管理服務的人員團隊

廣州國金中心	指	名為廣州國際金融中心的物業，位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號
廣州國金中心物業項目公司	指	廣州越秀城建國際金融中心有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其開發及擁有廣州國金中心
杭州物業	指	名為杭州維多利商務中心2幢的物業，位於中國浙江省杭州江干區錢江新城
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
酒店及服務式公寓	指	廣州國金中心的酒店及服務式公寓部分，目前分別以「廣州四季酒店」及「廣州國金中心雅詩閣服務式公寓」的名稱運營
內地物業組合	指	位於中國內地的物業
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司，作為越秀房產基金的管理人，一間根據香港法例註冊成立的公司，為獲發牌可從事第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的法團，於本公佈日期由越秀地產全資擁有
管理人費用	指	越秀房產基金根據信託契約就資產管理服務應付予管理人的薪酬，當中包括兩部分：(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；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)每年3%計算的服務費

新付款安排	指	具有本公佈第3節「新付款安排」賦予該詞的涵義
境內管理人	指	廣州越房資企業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，且於本公佈日期由管理人直接全資擁有
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
物業	指	越秀房產基金擁有的物業
房託基金守則	指	證監會刊發的房地產投資信託基金守則，現時經修訂、補充或以其他方式更改的版本
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣
標的物業	指	由於中國註冊成立的特殊目的公司直接持有的物業，即廣州國金中心、上海越秀大廈、杭州物業、武漢物業及越秀金融大廈，各自為一項「標的物業」
標的物業項目公司	指	特殊目的公司，各自為越秀房產基金的一間附屬公司及一項標的物業的直接擁有人，各自為一間「標的物業項目公司」
服務費	指	標的物業項目公司根據資產管理服務協議應付予境內管理人的服務費
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
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)

上海越秀大廈	指	名為越秀大廈的物業，位於中國上海市浦東新區 滌坊新村街道302街坊2/9丘宗地福山路388號
特殊目的公司	指	越秀房產基金根據房託基金守則及信託契約擁有 及控制的特殊目的公司
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日以彼等 各自的個人身份訂立並建立越秀房產基金的信託 契約，可予不時修訂、重列及／或補充
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	於基金單位持有人登記冊上登記為持有基金單位 的任何人士
武漢物業	指	名為武漢越秀財富中心的整個68層寫字樓及商業 項目、名為星匯維港購物中心的全部5層購物商 場及停車位，位於中國湖北省武漢市礄口區中山 大道1號
越秀金融大廈	指	名為越秀金融大廈的物業，位於中國廣東省廣州 市天河區珠江東路28號

越秀地產	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：00123)
越秀房產基金	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的根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定
%	指	百分比

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

謹啟

香港，二〇二五年六月三十日

於本公佈日期，管理人董事會成員包括：

執行董事： 區海晶女士及林德良先生

非執行董事： 江國雄先生(主席)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