

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲准從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的越秀房地產投資信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。



(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)

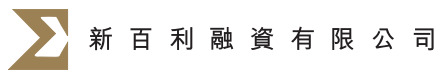
由



管理

### 就(I)延長現有持續關連人士交易豁免及 若干持續關連人士交易的建議新年度上限 及 (II) 基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊暫停過戶登記 致基金單位持有人的通函

管理人獨立董事委員會、獨立基金單位持有人  
及信託人的獨立財務顧問



致基金單位持有人函件載於本通函第10頁至第25頁。

越秀房地產投資信託基金將於二〇二〇年十二月九日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳1至4號舉行基金單位持有人特別大會，召開大會的通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會及於會上投票，閣下須按隨附的代表委任表格所印列的指示將表格填妥，並盡快交回信託基金的基金單位過戶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)，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

#### 基金單位持有人特別大會預防措施

有關在基金單位持有人特別大會上為預防及控制2019冠狀病毒病(「新冠肺炎」)傳播而採取的措施，請參閱本文件第1頁，包括：

- 強制佩戴口罩，出席者如不佩戴口罩，則可遭要求離場或遭拒絕進入基金單位持有人特別大會會場
- 於基金單位持有人特別大會會場入口強制消毒雙手
- 於基金單位持有人特別大會會場入口進行強制體溫檢查
- 不派發茶點及禮券

管理人謹此提醒基金單位持有人，彼等可透過已填上投票指示的委任代表表格，委任大會主席為代表，代為於基金單位持有人特別大會上就有關決議案投票，以代替親身出席基金單位持有人特別大會。填妥及交回委任代表表格後，基金單位持有人屆時仍可按意願出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前提交的委任代表表格將被視為已經撤回。

二〇二〇年十一月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
基金單位持有人特別大會預防措施 .....	1
公司資料 .....	2
釋義 .....	4
致基金單位持有人函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	26
獨立財務顧問函件 .....	28
基金單位持有人特別大會通告 .....	N-1

---

## 基金單位持有人特別大會預防措施

---

鑒於新冠肺炎疫情持續以及近期有關預防及控制疫情傳播的建議，管理人將於基金單位持有人特別大會上實施以下預防措施以保護出席大會的基金單位持有人、員工及其他人士免受感染：

- (i) 所有出席者於基金單位持有人特別大會會場內必須全程佩戴口罩，出席者如不佩戴口罩，則可遭要求離場或遭拒絕進入基金單位持有人特別大會會場；
- (ii) 所有出席者在進入基金單位持有人特別大會會場之前，必須以酒精搓手液清潔雙手；
- (iii) 所有出席者須於基金單位持有人特別大會會場入口接受強制體溫檢查。任何人士如體溫超過攝氏37.2度，則可遭拒絕進入基金單位持有人特別大會會場或遭要求離開基金單位持有人特別大會會場；及
- (iv) 將不會派發茶點及禮券。

在法律許可範圍內，管理人保留拒絕任何人士進入基金單位持有人特別大會會場或要求任何人士其離開基金單位持有人特別大會會場的權利，以確保基金單位持有人特別大會出席者的健康及安全。

為所有有關人士的健康及安全著想及因應近期預防及控制新冠肺炎疫情的指引，管理人謹此提醒所有基金單位持有人無須親身出席基金單位持有人特別大會以行使投票權。基金單位持有人可透過已填上投票指示的委任代表表格，委任基金單位持有人特別大會為代表，代為於基金單位持有人特別大會上就有關決議案投票，以代替親身出席基金單位持有人特別大會。填妥及交回委任代表表格後，基金單位持有人屆時仍可按意願出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前提交的委任代表表格將被視為已經撤回。

隨本通函附奉委任代表表格，供選擇收取實體通函的基金單位持有人使用。另外，委任代表表格亦可於越秀房產基金網站<http://www.yuexiureit.com>的「投資者關係」網頁及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)下載。閣下如非登記基金單位持有人（倘閣下透過銀行、經紀、託管商持有基金單位），應直接向閣下的銀行或經紀或託管商（視情況而定）查詢以協助閣下委任代表。

倘基金單位持有人選擇不親身出席基金單位持有人特別大會，並就有關決議案或越秀房產基金或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎循以下途徑聯絡管理人：

電郵：[yxft.ir@yuexiureit.com](mailto:yxft.ir@yuexiureit.com)

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

---

## 公司資料

---

越秀房產基金	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集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，並須受不時適用的條件所限制
管理人	越秀房託資產管理有限公司 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈17樓B室
管理人的董事	執行董事： 林德良先生(主席) 程九洲先生 區海晶女士  非執行董事： 李鋒先生  獨立非執行董事： 陳志安先生 陳志輝先生 張玉堂先生 陳曉歐先生
信託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (以越秀房產基金信託人身份) 香港 皇后大道中1號
基金單位註冊及過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
管理人的法律顧問	德杰律師事務所 香港中環 康樂廣場1號 怡和大廈31樓

---

## 公司資料

---

獨立董事委員會、獨立基金單位  
持有人及信託人的獨立財務顧問

新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行20樓

獨立物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
香港  
太古城  
英皇道1111號  
太古城中心1208室

---

## 釋 義

---

於本通函內所用詞語，除文義另有所指外，乃具有以下涵義。此外，倘詞彙僅於本文件某一章節界定及使用，則該等界定詞彙未載入下表：

二〇〇八年關連人士 交易豁免	指	證監會於二〇〇八年二月一日授予豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇〇八年二月四日的通函內
二〇一一年延長 關連人士交易豁免	指	證監會於二〇一一年一月六日授予將二〇〇八年關連人士交易豁免延長至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度（須符合新年度上限及條件），更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一〇年十二月十七日的通函內
二〇一二年通函	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一二年六月三十日的通函
二〇一二年經修訂及 延長豁免	指	證監會於二〇一二年七月二十日授予豁免就該期間的新持續關連人士交易嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於二〇一二年通函內
二〇一四年通函	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一四年十一月二十五日的通函
二〇一四年經延長豁免	指	證監會於二〇一四年十二月十一日授予將二〇一二年經修訂及延長豁免延長至截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度（須符合新年度上限及條件），更多詳情載於二〇一四年通函內
二〇一七年通函	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一七年十一月十五日的通函
二〇一七年經延長豁免	指	證監會於二〇一七年十二月四日授予將二〇一四年經延長豁免延長至截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度（須符合新年度上限及條件），更多詳情載於二〇一七年通函內

---

**釋 義**

---

二〇二〇年經延長豁免	指	如建議二〇二〇年豁免延長及新年度上限於基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准，則指因此而延長的二〇一七年經延長豁免
二〇二〇年豁免延長	指	具有「二〇一七年經延長豁免屆滿延長」一節賦予該詞的涵義
該公佈	指	越秀房產基金於二〇二〇年十一月二十日刊發有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的公佈
年報	指	越秀房產基金於二〇二〇年四月二十三日所刊發截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年度報告
有聯繫公司	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
審核委員會	指	管理人的審核委員會
董事會	指	董事會
關連租賃交易	指	具有第2.4.2節「有關關連租賃交易」賦予該詞的涵義
關連人士	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
關連物業管理安排	指	具有第2.4.4節「有關關連物業管理安排」賦予該詞的涵義
關連租賃服務協議	指	具有第2.4.3節「有關關連租賃服務協議」賦予該詞的涵義
董事	指	管理人的董事
基金單位持有人特別大會	指	基金單位持有人特別大會通告所召開及所述的基金單位持有人特別大會
基金單位持有人特別大會通告	指	本通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限)的通告

---

**釋 義**

---

基金單位持有人 特別大會記錄日期	指	二〇二〇年十二月九日，即釐定基金單位持有人符合參與基金單位持有人特別大會的資格的參考日期
廣州國金中心	指	名為「廣州國際金融中心」的房地產，位於中國廣州市天河區珠江西路5號
廣州越秀	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的國有有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
獨立董事委員會	指	為就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見而由董事會成立的獨立委員會，由全體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組成
獨立財務顧問	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的法團，為就房託基金守則的目的獲委任為就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見的獨立財務顧問
獨立物業估值師	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為越秀房產基金的總估值師
獨立基金單位持有人	指	按房託基金守則第8.11段所指涵義於相關決議案中擁有重大利益者以外的基金單位持有人，彼等有權於基金單位持有人特別大會上投票
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事



---

## 釋 義

---

中期報告	指	越秀房產基金於二〇二〇年八月二十七日所刊發截至二〇二〇年六月三十日止六個月的中期報告
最後實際可行日期	指	二〇二〇年十一月二十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
上市規則	指	聯交所證券上市規則
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人)，一間根據香港法例註冊成立的公司
新年度上限	指	截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度新持續關連人士交易的各項建議新年度上限金額，見第2.4節「新年度上限」載述
新持續關連人士交易	指	尋求二〇二〇年豁免延長的若干類別的持續關連人士交易，更多詳見載列本通函內
普通決議案	指	由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以簡單大多數表決通過的決議案，當中投票須以投票方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有已發行基金單位至少10%的基金單位持有人
中國	指	中華人民共和國，但就本通函而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
房託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或修改者為準
人民幣	指	中國官方貨幣人民幣
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

---

**釋 義**

---

上海越秀大廈	指	名為「越秀大廈」的房地產，位於中國上海市浦東新區灘坊新村街道302街坊2/9丘宗地福山路388號
重大持有人	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
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。於本通函內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指按照管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人
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	於基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
白馬大廈單位	指	位於中國廣州市越秀區站南路14、16及18號白馬大廈的九個地層單位(業權證編號為01400018848、01400018851、01400018853、01400018855、01400018856、01400018858、01400018860、01400018862及01400018864)
越秀	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，由廣州越秀全資擁有
越秀關連人士集團	指	(i)越秀持有人；(ii)越秀持有人的聯繫人；及(iii)因與越秀持有人的關係而不時為越秀房產基金關連人士的實體或人士的統稱
越秀持有人	指	屬重大持有人的廣州越秀附屬公司
越秀集團	指	越秀地產及其附屬公司的統稱

---

## 釋 義

---

**越秀地產** 指 越秀地產股份有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：123）

**越秀房產基金** 指 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及根據證券及期貨條例第104條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上市））及其所控制的公司，視乎文義所指而定

**%** 指 百分比

單數詞彙於適用時包含眾數涵義，反之亦然；而男性詞彙於適用時亦包含女性及中性涵義。凡對人士的提述均包括對法團的提述。

本通函所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。

除另有訂明者外，本通函所述的日期時間指香港時間。

各圖表內的數字與總數之間如有任何差異，乃因四捨五入所致。於適用時，數字及百分比乃調整至小數點後兩個位。



(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



管理

管理人的董事：

執行董事  
林德良先生(主席)  
程九洲先生  
區海晶女士

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈17樓B室

非執行董事：

李鋒先生

獨立非執行董事：

陳志安先生  
陳志輝先生  
張玉堂先生  
陳曉歐先生

敬啟者：

就(I)延長現有持續關連人士交易豁免及  
若干持續關連人士交易的建議新年度上限  
及

(II)基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊暫停過戶登記  
致基金單位持有人的通函

## 1. 緒言

謹此提述該公佈。本通函旨在：(i)向閣下提供有關(其中包括)新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的進一步資料；(ii)載列董事會有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的推薦意見；(iii)載列獨立董事委員會有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的推薦意見；(iv)載列

獨立財務顧問有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的推薦意見；及(v)送達將予提呈尋求基金單位持有人批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限決議案的基金單位持有人特別大會通告。

## 2. 二〇二〇年豁免延長

### 2.1. 房託基金守則第8章項下有關若干持續關連人士交易的現有豁免

如二〇一七年通函所披露，證監會就越秀房產基金(作為一方)與若干關連人士(作為另一方)之間的若干持續交易授出二〇〇八年關連人士交易豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下的若干規定。

於二〇一一年一月六日，越秀房產基金取得二〇一一年延長關連人士交易豁免以延長二〇〇八年關連人士交易豁免至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度，並就該期間當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。

於二〇一二年七月二十日，證監會就截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易授出二〇一二年經修訂及延長豁免，取代二〇一一年延長關連人士交易豁免。二〇一二年經修訂及延長豁免擴大了當時現有持續關連人士交易的類別，包括因越秀房產基金於二〇一二年收購廣州國金中心產生的與越秀關連人士集團之間有關廣州國金中心的該等持續關連人士交易，並設定新年度上限金額，以容納該期間的新持續關連人士交易。

於二〇一四年十二月十一日，越秀房產基金取得二〇一四年經延長豁免以延長二〇一二年經修訂及延長豁免至截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度，並就截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。

於二〇一七年十二月四日，越秀房產基金取得二〇一七年經延長豁免以延長二〇一四年經延長豁免至截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度，並就截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。該等持續關連人士交易及二〇一七年經延長豁免的詳情載於二〇一七年通函內。

### 2.2. 二〇一七年經延長豁免屆滿

二〇一七年經延長豁免將於二〇二〇年十二月三十一日屆滿。根據二〇一七年經延長豁免的條款，二〇一七年經延長豁免可延長至二〇二〇年十二月三十一日以後，及／或二〇一七年經延長豁免的條款及條件可不時修訂，惟：

2.2.1. 須以基金單位持有人大會通過的普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人批准；

## 致基金單位持有人函件

2.2.2. 披露建議延期及／或修訂(視情況而定)的詳情須以管理人公佈有關建議的方式作出，並須根據房託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通知；及

2.2.3. 於每次延期後，任何二〇一七年經延長豁免延期的屆滿期間不得遲於取得上文第2.2.1段所述批准日期後越秀房產基金第三個完整財政年度年結日。

### 2.3. 二〇一七年經延長豁免屆滿延長

鑒於二〇一七年經延長豁免即將到期，管理人已向證監會提交申請，尋求延長二〇一七年經延長豁免，由此，其將繼續適用於截至二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度(「二〇二〇年豁免延長」)。作為其提交申請的一部分，管理人亦就延長期限提請新年度上限。尋求二〇二〇年豁免延長的新持續關連人士交易類別與二〇一七年通函所述者相同。

### 2.4. 新年度上限

#### 2.4.1. 歷史交易金額及建議新年度上限

於任何相關財政年度，新持續關連人士交易的年度價值不得超過下表所示各自的年度上限金額。下表載列截至二〇一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月各類別新持續關連人士交易的歷史交易金額，以及截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限。

新持續關連人士 交易的類別	歷史交易金額				新年度上限		
	人民幣千元				人民幣千元		
	截至 二〇一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二〇年 九月三十日 止九個月	截至 二〇二一年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二二年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止年度
關連租賃交易	151,319	249,799	277,147	194,438	394,186	425,779	468,441
關連租賃服務協議	40,471	47,002	47,456	32,631	59,824	65,806	72,386
關連物業管理安排 <sup>(1)</sup>	無	無	無	無	無	無	無

附註：

- (1) 由於根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由有關租戶支付，而非由越秀房產基金或其物業控股公司支付，概無已付或將應付予越秀房產基金的物業管理費金額。

### 2.4.2. 有關關連租賃交易

作為越秀房產基金一般及日常業務過程中的部分，為該物業直接擁有人的各特殊目的公司已為就越秀房產基金物業與越秀關連人士集團訂立租賃交易的訂約方，或可能不時就越秀房產基金物業與越秀房產基金管理人關連人士訂立租賃交易（「關連租賃交易」）。所有存續的關連租賃交易乃於越秀房產基金的一般及日常業務過程中按正常商業條款及公平原則及於關連租賃交易各自的開始日期的現行市場水平訂立。有關越秀房產基金物業的存續關連租賃交易的詳情載於年報及中報內。管理人確認，尋求二〇二〇年豁免延長的關連租賃交易類別與二〇一七年經延長豁免所涵蓋租賃交易類別相同。

關連租賃交易的建議新年度上限乃按以下因素釐定：

- (a) 經考慮根據於相關期間將存續的關連租賃交易應付越秀房產基金的實際租金。倘關連租賃交易於二〇二三年十二月三十一日前到期，管理人假設，關連租賃交易將按高於已到期租約最後租金10%的新租金重續，並將於其後各年度增加額外10%；及
- (b) 採用截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度各年總實際／假設租金（按上述基準計算）25%的緩衝金額。該緩衝金額旨在應對突發事件，例如：(i)租金或其他市況變化；及(ii)為便利越秀房產基金於相關財政期間將訂立的任何額外關連租賃交易所需的靈活性。

管理人就釐定關連租賃交易的建議上限使用假設年度租金增長率10%乃主要基於以下因素：(a)中國物業租金的高波動性；(b)可比性物業租金經參考歷史數據的潛在增加；及(c)一般通脹因素。



### 2.4.3. 有關關連租賃服務協議

已經或將會與越秀關連人士集團訂立的租賃服務協議（「關連租賃服務協議」）包括有關越秀房產基金物業的租賃服務協議。所有存續的關連租賃服務協議乃於越秀房產基金的一般及日常業務過程中按正常商業條款及公平原則及於關連租賃服務協議各自的開始日期的現行市場水平訂立。有關越秀房產基金物業的存續關連租賃服務協議的詳情載於年報及中報內。管理人確認，尋求二〇二〇年豁免延長的關連租賃服務協議類別與二〇一七年經延長豁免所涵蓋租賃服務協議類別相同。

關連租賃服務協議截至二〇二一年十二月三十一日止年度的建議上限乃按以下方式釐定：

- (a) 將越秀房產基金就截至二〇二〇年九月三十日止九個月的相關關連租賃服務協議支付的實際費用金額年度化；
- (b) 對上文第(a)段中產生的相關金額採用10%的增加額，作為年內的假設租金增長率，並對數字進行一些輕微的向上取整；及
- (c) 對上文第(b)段中產生的金額採用25%的增加額，作為突發事件的緩衝，例如(1)租金或其他市況變化；及(2)於相關財政期間內相關物業的租賃服務交易活動增加。

關連租賃服務協議截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的建議上限經對上一年度建議上限採用10%的增加額釐定，作為年內的假設增長率，並對數字進行一些輕微的向上取整。

上述關連租賃服務協議的新年度上限經作出以下假設後釐定：

- (a) 越秀房產基金所有物業（白馬大廈單位、上海越秀大廈及廣州國金中心除外）的租賃代理費為該等物業應佔年度總租金的4%；及
- (b) 白馬大廈單位、上海越秀大廈以及廣州國金中心寫字樓及零售部分的租賃代理費為該等物業應佔年度總租金的3%。

管理人就釐定關連租賃服務協議的建議上限使用假設年度租金增長率10%乃基於租賃工作開支的預期通脹增加及交易金額的歷史增長而定。



#### **2.4.4. 有關關連物業管理安排**

已經與越秀關連人士集團訂立的物業管理安排（「關連物業管理安排」）包括有關越秀房產基金物業的物業管理安排。所有存續的關連物業管理安排乃於越秀房產基金的一般及日常業務過程中按正常商業條款及公平原則及於關連物業管理安排各自的開始日期的現行市場水平訂立。有關越秀房產基金物業的存續關連物業管理安排的詳情載於年報及中報內。管理人確認，尋求二〇二〇年豁免延長的關連物業管理安排類別與二〇一七年經延長豁免所涵蓋物業管理安排類別相同。

由於根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由有關租戶支付，而非由越秀房產基金或其物業控股公司支付，故毋須就該等物業管理費設定上限。

#### **2.5. 二〇二〇年經延長豁免的豁免條件**

管理人已按本節所載的豁免條款及條件就新持續關連人士交易向證監會申請二〇二〇年經延長豁免，該等條款及條件（有關年度上限者除外）與二〇一七年經延長豁免的條件大致相同。

管理人確認，二〇一七年經延長豁免的條件將繼續適用於越秀房產基金，直至二〇二〇年十二月三十一日為止（為免生疑問，包括截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的現有年度上限）。

##### **2.5.1. 獨立基金單位持有人正式批准**

越秀房產基金獨立基金單位持有人的正式批准及採納基金單位持有人特別大會通告所載批准二〇二〇年經延長豁免的普通決議案，而無就此作出任何重大修訂。

##### **2.5.2. 延期或修訂**

二〇二〇年經延長豁免所授予的豁免期為截至二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度。二〇二〇年經延長豁免可延長至二〇二三年十二月三十一日之後，及／或二〇二〇年經延長豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 須以基金單位持有人大會通過的普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人批准；

- (b) 披露建議延期及／或修訂(視情況而定)的詳情須以管理人公佈有關建議的方式作出，並須根據房託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通知；及
- (c) 於每次對二〇二〇年經延長豁免作出延期時，任何有關延期的屆滿期間不得遲於取得上文第2.5.2(a)段所述批准日期後越秀房產基金第三個完整財政年度年結日。

為免生疑問，本通函所載的二〇二〇年經延長豁免所覆蓋的交易如有任何重大變動(包括但不限於該等交易的範疇或性質的任何有關變動)，均須根據上文第2.5.2(a)段的條件獲得獨立基金單位持有人批准，及建議變動的詳情須按照上文第2.5.2(b)段的條件所述的方式予以披露。

### **2.5.3. 年度上限**

於任何相關財政年度，新持續關連人士交易年度價值不得超過上文第2.4節「新年度上限」所載各自的年度上限金額。

就關連租賃交易而言，須對各項關連租賃交易進行獨立估值，惟該交易乃按照標準或公開費率進行者除外。倘關連租賃交易並無固定期限(例如租期按照每月續約)，則須每隔24個月進行不少於一次獨立估值。

### **2.5.4. 於半年度及年度報告作出披露**

根據房託基金守則第8.14段規定，越秀房產基金的半年度及年度報告必須披露新持續關連人士交易的詳情。

### **2.5.5. 核數師審閱程序**

就各相關財政期間而言，管理人將聘請並同意聯同越秀房產基金的核數師對新持續關連人士交易進行若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作所得的事實結果向管理人匯報(並須向證監會提供該份報告副本)，確認所有新持續關連人士交易是否：

- (a) 已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 根據越秀房產基金的定價政策訂立；

- (c) 根據規範該等交易的協議（如有）條款訂立及進行；及
- (d) 其交易總值是否並無超出上文第2.4節「新年度上限」所載各自的年度上限金額（倘適用）。

#### **2.5.6. 由審核委員會及獨立非執行董事進行年度審閱**

審核委員會及獨立非執行董事須每年審閱相關新持續關連人士交易，並於越秀房產基金有關財政期間的年報內確認，該等交易乃：

- (a) 於越秀房產基金一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款（於有充分可比性交易的情況下）訂立，或倘無充分可比性交易用以判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供（視情況而定）的條款訂立；及
- (c) 符合規管交易的有關協議及管理人內部程序（如有），並按屬公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

#### **2.5.7. 知會證監會**

倘管理人知悉或有理由相信越秀房產基金的核數師及／或審核委員會及／或獨立非執行董事將無法確認第2.5.5及2.5.6節所載事項，其須即時知會證監會並刊發公佈。

#### **2.5.8. 核數師的簿冊及記錄查閱權**

管理人應允許及促使相關新持續關連人士交易的對方允許越秀房產基金核數師充分查閱彼等的記錄，以便就交易作出匯報。

### **2.5.9. 日後於獲獨立基金單位持有人批准後提高年度上限**

管理人可不時尋求提高上文所載一個或多個年度上限金額，例如當越秀房產基金收購其他物業及擴大其業務規模時，或市場或經營狀況出現變化時，惟：

- (a) 管理人必須以基金單位持有人大會通過的普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人批准；
- (b) 管理人必須根據房託基金守則第10章以刊發公告方式披露提高上限金額的建議詳情，並向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 除經提高年度上限金額適用外，上文第2.5.3至2.5.8節載列的規定須繼續適用於有關交易。

### **2.5.10. 房託基金守則第8.14條**

倘有關新持續關連人士交易的條款發生任何重大變動，或倘房託基金守則隨後有任何更改而可能就披露及／或基金單位持有人的批准設定更為嚴格的規定，則管理人須遵守房託基金守則第8.14條的所有規定。

## **2.6. 意見**

### **2.6.1. 董事會**

經考慮本通函所述訂立新持續關連人士交易、尋求二〇二〇年豁免延長及設定新年度上限的理由、其條款以及所考慮與兩者有關的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 二〇二〇年豁免延長及二〇二〇年經延長豁免的基準(包括新年度上限及其釐定基準)屬公平合理，並根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 於最後實際可行日期存續的新持續關連人士交易各自乃：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立；及

- (c) 將於最後實際可行日期後就截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度訂立的新持續關連人士交易各自將：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

### **2.6.2. 獨立財務顧問**

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會（以及獨立基金單位持有人及信託人）提供意見。獨立財務顧問已確認其認為：

- (a) 二〇二〇年豁免延長及二〇二〇年經延長豁免的基準（包括新年度上限及其釐定基準）屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 於最後實際可行日期存續的新持續關連人士交易各自乃：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (c) 新持續關連人士交易各自將(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

獨立財務顧問的意見詳情連同所考慮的主要因素及達致該意見時採取的假設及限制載於本通函「獨立財務顧問函件」內。

### **2.6.3. 獨立物業估值師**

越秀房產基金的現任總估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已確認，於最後實際可行日期存續的關連租賃交易相關的租金／許可證費用屬於其各自協議日期的現行市場水平，及該等關連租賃交易的其他商業條款（例如租期、租賃保證金及中斷條款）屬於正常商業條款。

### 2.6.4. 獨立董事委員會

獨立董事委員會已由董事會成立，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會（以及獨立基金單位持有人及信託人）提供意見。

經考慮本通函所述訂立新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及設定新年度上限的理由、其條款以及所考慮與兩者有關的因素及其他資料，連同獨立財務顧問提供的意見及所考慮的主要因素及理由後，獨立董事委員會認為：

- (a) 二〇二〇年豁免延長及二〇二〇年經延長豁免的基準（包括新年度上限及其釐定基準）屬公平合理，並根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 於最後實際可行日期存續的新持續關連人士交易各自乃：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (c) 將於最後實際可行日期後就截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度訂立的新持續關連人士交易各自將：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

## 3. 房託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義

### 3.1 二〇二〇年豁免延長

董事會建議就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限尋求獨立基金單位持有人的批准。有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長的進一步詳情，請參閱第2節「二〇二〇年豁免延長」。根據房託基金守則第8.14條的規定，相關持續關連人士交易的詳情將於越秀房產基金的半年度及年度報告中披露。



---

## 致基金單位持有人函件

---

於二〇二〇年六月九日，證監會發佈「有關建議修訂《房地產投資信託基金守則》的諮詢文件」（「該諮詢文件」），當中建議（其中包括）為配合現行政策及慣例，將有關房產基金的關連人士交易及須予公佈交易的規定與上市規則大致看齊。倘該諮詢文件所載對房託基金守則的修訂生效，則越秀集團的成員公司（為新持續關連人士交易的訂約方）將仍為越秀房產基金的關連人士。因此，新持續關連人士交易仍屬關連人士交易。此外，倘對房託基金守則的建議修訂於二〇二〇年十二月三十一日前生效，則將不再須要作出二〇二〇年豁免延長（及由此產生的二〇二〇年經延長豁免）。新持續關連人士交易（倘於基金單位持有人特別大會上獲得獨立基金單位持有人批准）將遵守房託基金守則（經修訂）的規定（包括於越秀房產基金的年報內作出披露、由核數師進行審閱程序，以及由獨立非執行董事進行年度審核）。新持續關連人士交易亦將於截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度繼續受新年度上限所規限。倘新持續關連人士交易於二〇二三年十二月三十一日後存續，或倘任何新年度上限超額，或倘新持續關連人士交易的條款出現任何重大變動，則越秀房產基金將會遵守房託基金守則（經修訂）項下的所有適用規定（包括公佈及基金單位持有人批准的規定）。

### 3.2 普通決議案

有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的建議決議案，請參閱基金單位持有人特別大會通告。管理人將於基金單位持有人特別大會後盡快刊發載有基金單位持有人特別大會結果（包括有否通過建議決議案）的公佈。

### 3.3 投票限制

房託基金守則第9.9(f)段規定，基金單位持有人如於提呈以待批准的決議案中存有重大利益，而該利益有別於所有其他基金單位持有人的利益，則該基金單位持有人須放棄投票。此外，根據信託契約附表一第3.2段，基金單位持有人如於房產基金的基金單位持有人大會上提呈以待批准的決議案中存有重大利益，而該利益有別於其他基金單位持有人的利益（倘根據房託基金守則有關基金單位持有人並非管理人的關連人士，便由管理人釐定，而（如適用）倘根據房託基金守則有關基金單位持有人為管理人的關連人士，則由信託人按其絕對意見釐定），則該基金單位持有人不得就其基金單位投票，也不得計入基金單位持有人大會的法定人數內。

越秀集團的成員公司為新持續關連人士交易的訂約方，因此於有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的決議案中擁有重大利益。根據信託契約及房託基金守則，越秀地產及越秀各自己同意其將就基金單位持有人特別大會通告

---

## 致基金單位持有人函件

---

所載以批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的決議案放棄投票，並將促使其各自的控制實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房託基金守則)就該等決議案放棄投票，惟根據獨立基金單位持有人提交的委任表格上作出有關投票的具體指示除外。

據管理人所悉，於最後實際可行日期，需放棄投票的上述各方於或被視為於1,258,660,730個基金單位(佔已發行基金單位約38.92%)中擁有權益。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他基金單位持有人須就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限相關決議案於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

### 4. 推薦建議

#### 4.1 董事會

經考慮本通函所述訂立新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及設定新年度上限的理由、其條款以及所考慮與兩者有關的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)認為新持續關連人士交易(包括新年度上限)乃：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款及按公平原則、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。董事會對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的意見載於第2.6節「意見」。

因此，董事會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長(如需要)及新年度上限的決議案。

#### 4.2 獨立財務顧問

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會(以及獨立基金單位持有人及信託人)提供意見。



---

## 致基金單位持有人函件

---

獨立財務顧問已確認，其認為新持續關連人士交易（包括新年度上限）乃：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款及按公平原則、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。獨立財務顧問對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的意見載於第2.6節「意見」。

因此，獨立財務顧問建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長（如需要）及新年度上限的決議案。

有關獨立財務顧問的意見詳情，連同所考慮的主要因素以及在達致該意見時採取的假設及限制，載列於本通函「獨立財務顧問函件」內。

### 4.3 獨立董事委員會

獨立董事委員會已由董事會成立，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會（以及獨立基金單位持有人及信託人）提供意見。

經考慮獨立財務顧問提供的意見及所考慮的主要因素及理由後，獨立董事委員會認為新持續關連人士交易（包括新年度上限）乃：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款及按公平原則、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。獨立董事委員會對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的意見載於第2.6節「意見」。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長（如需要）及新年度上限的決議案。

#### 4.4 信託人

基於及純粹依據：(1)本函件內董事會的意見及管理人所提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；及(3)獨立董事委員會函件(以上各項均載列於本通函內)，信託人經考慮其在信託契約及房託基金守則所載的責任後，認為新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限屬公平合理及符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

此意見僅就符合房託基金守則第10.10(o)段目的而提供，不應當作信託人對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的裨益作出的推薦意見或陳述。

除為履行其在信託契約及房託基金守則所載的受信責任外，信託人並無對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的裨益或影響作出任何評估。因此，信託人敦促所有基金單位持有人，包括對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的裨益或影響有任何疑問的人士，諮詢彼等本身的財務或其他專業意見。

#### 5. 基金單位持有人特別大及基金單位持有人名冊暫停過戶登記

基金單位持有人特別大會將於二〇二〇年十二月九日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳1至4號舉行，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)載於基金單位持有人特別大會通告的決議案，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。倘閣下於二〇二〇年十二月九日(該日於本通函內指基金單位持有人特別大會記錄日期)為基金單位持有人，則閣下可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告(見本通函第N-1頁至第N-3頁)，及供基金單位持有人特別大會使用的委任代表表格。

為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將由二〇二〇年十二月四日至二〇二〇年十二月九日(包括首尾兩日)期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二〇年十二月三日下午四時三十分前送達越秀房產基金的基金單位過戶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，以辦理登記手續。

---

## 致基金單位持有人函件

---

閣下的投票非常重要。因此，務請按隨附的委任代表表格所印列的指示將表格填妥、簽署及註明日期，並盡快交回越秀房產基金的基金單位過戶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，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 6. 責任聲明

管理人及董事共同及個別地對本通函所載資料的準確性負全責，並在經過所有合理查詢後，確認就其所知及所信，沒有遺漏任何其他事實，致使本通函內的任何聲明有誤導成分。

### 7. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

房產基金的基金單位持有人 台照

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

二〇二〇年十一月二十四日



(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



管理

敬啟者：

### 延長現有持續關連人士交易豁免及 若干持續關連人士交易的建議新年度上限

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為二〇二〇年十一月二十四日的通函（「通函」，本函件為其中一部分）中的「致基金單位持有人函件」內。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙於本函件中使用時具有相同涵義。

新百利融資有限公司已獲管理人委任為獨立財務顧問，就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向吾等（以及獨立基金單位持有人及信託人）提供其意見。有關其意見的詳情，連同所考慮的主要因素以及達致該意見時採取的假設及限制，載於通函中的「獨立財務顧問函件」內。

經考慮新百利融資有限公司的意見及其所考慮的主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 二〇二〇年豁免延長及二〇二〇年經延長豁免的基準（包括新年度上限及其釐定基準）屬公平合理，並根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；

---

獨立董事委員會函件

---

- (b) 於最後實際可行日期存續的新持續關連人士交易各自乃：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (c) 將於最後實際可行日期後就截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度訂立的新持續關連人士交易各自將：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按公平磋商後的正常商業條款、屬公平合理及根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長（如需要）及新年度上限的決議案。

此致

越秀房產基金獨立基金單位持有人 台照

代表獨立董事委員會  
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)

獨立非執行董事  
陳志安先生

獨立非執行董事  
陳志輝先生

獨立非執行董事  
張玉堂先生

獨立非執行董事  
陳曉歐先生

謹啟

二〇二〇年十一月二十四日

以下為新百利融資有限公司發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供的意見。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

### 延長現有持續關連人士交易豁免及 若干持續關連人士交易的建議新年度上限

吾等謹此提述吾等已獲委任，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人提供意見。新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的詳情載於越秀房產基金於二〇二〇年十一月二十四日向其基金單位持有人發出的通函（「通函」）內所載的致基金單位持有人函件，而本函件構成通函的其中一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

越秀集團的成員公司為新持續關連人士交易的訂約方，並因而於與新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限有關的決議案中擁有重大利益。根據信託契約及房託基金守則，越秀地產及越秀各自己同意其將就基金單位持有人特別大會通函所載以批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的決議案放棄投票，並將促使其各自的控制實體、控股公司、附屬公司、聯繫人及有聯繫公司（定義見房託基金守則）就該等決議案放棄投票，惟根據獨立基金單位持有人提交的委任代表表格上作出有關投票的具體指示除外。

獨立董事委員會已由董事會成立，成員包括全體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，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以



就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會（以及獨立基金單位持有人及信託人）提供吾等的意見。

新百利融資有限公司乃獨立於(i)越秀房產基金；(ii)信託人；(iii)管理人；(iv)越秀關連人士集團；(v)越秀地產及其附屬公司；(vi)越秀房產基金各重大持有人；(vii)有關新持續關連人士交易及二〇二〇年豁免延長的各相關關連人士；及(viii)彼等各自的聯繫人（定義見房託基金守則），且與以上各方概無關聯。除就是項委任及其他類似工作應付予吾等的一般專業費用外，概不存在吾等將自上述各方收取任何費用或利益的任何安排。

於過去兩年內，新百利融資有限公司曾(i)擔任獨立財務顧問，並就有關創興銀行集團所提供一般銀行及金融服務的豁免發出越秀房產基金日期為二〇一九年五月十日的通函所載的意見函件；(ii)擔任越秀交通基建有限公司的獨立財務顧問，並就(a)有關收購經營湖北省三條高速公路的公司的權益的主要及關連交易發出其日期為二〇一九年十月十七日的通函所載的意見函件；及(b)有關其於二〇一九年六月二十日所公佈的外匯遠期合約的關連交易發出意見函件；及(iii)擔任越秀地產的獨立財務顧問，並就(a)有關銀行存款的持續關連交易及主要交易發出其日期為二〇一九年九月二十七日的通函所載的意見函件；及(b)其於二〇一九年八月二日、二〇一九年八月二十一日、二〇一九年十月三十一日及二〇一九年十二月九日所公佈的持續關連交易及關連交易發出意見函件。此等過往委聘限於(i)根據上市規則及房託基金守則向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人；(ii)根據上市規則向越秀交通基建有限公司的獨立董事委員會及獨立股東；及(iii)根據上市規則或越秀地產的內部監控程序向其獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。新百利融資有限公司根據此等過往委聘向越秀房產基金、越秀交通基建有限公司及越秀地產收取一般專業費用。儘管過往曾獲得委聘，但於最後實際可行日期，新百利融資有限公司一方與越秀房產基金、管理人、信託人、越秀集團及彼等各自的主要基金單位持有人／股東及／或聯繫人一方之間並不存在任何關係或利益，而可被合理視為妨礙到吾等根據上市規則第13.84條所界定，以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限擔任獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人的獨立財務顧問的獨立性。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱（其中包括）通函、有關越秀房產基金所持物業的現有租賃協議、關連租賃服務協議及關連物業管理安排、越秀房產基金的年報及中期報告所載的資料。吾等亦倚賴董事及管理人的管理層所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設吾等獲提供的資料、事實及意見均為真實及準確。吾等亦已尋求並獲得董事及管理人的管理層確認，所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重要事實。吾等並無理由懷疑所獲提供的資料的真實性、準確性及完整性，或相信任何重要事實或資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對管理人的事務、越秀房產基金及其物業進行獨立調查。吾等認為吾等已獲提供並已審閱足夠的資料以達致有根據的意見。吾等亦已假設通函內所作或所述的陳述及聲明於作出之時為準確及沒有誤導，且直至基金單位持有人特別大會日期仍為準確及沒有誤導。

### 所考慮的主要因素

於達致吾等對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的意見時，吾等已考慮下列主要因素：

#### 1. 有關越秀房產基金的資料

越秀房產基金自二〇〇五年十二月起上市，為房地產投資信託，成立的主要目的是擁有及投資中國頂級城市具資本增值潛力的優質收益性商業房地產。誠如中期報告載述，於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金擁有位於廣州的白馬大廈單位、財富廣場單位及若干停車位（「**財富廣場**」）、城建大廈單位及若干停車位（「**城建大廈**」）、維多利廣場單位（「**維多利廣場**」）、廣州國金中心、位於上海的上海越秀大廈、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位（「**武漢物業**」）及位於杭州的維多利商務中心單位（「**杭州維多利**」）八項物業。

#### 2. 二〇二〇年豁免延長

誠如二〇一七年通函所披露，證監會就越秀房產基金（作為一方）與若干關連人士（作為另一方）之間的若干持續交易授出二〇〇八年關連人士交易豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下的若干規定。於二〇一一年一月六日，越秀房產基金取得二〇一一年延長關連人士交易豁免以延長二〇〇八年關連人士交易豁免至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度，並就該期間當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。於二〇一二年七月二十日，證監會就截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易授出二〇一二年經修訂及延長豁免，以取代



二〇一一年延長關連人士交易豁免。二〇一二年經修訂及延長豁免擴大了當時現有持續關連人士交易的類別，包括因越秀房產基金於二〇一二年收購廣州國金中心產生的與越秀關連人士集團之間有關廣州國金中心的該等持續關連人士交易，並設定新年度上限金額，以容納該期間的新持續關連人士交易。於二〇一四年十二月十一日，越秀房產基金取得二〇一四年經延長豁免以延長二〇一二年經修訂及延長豁免至截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度，並就截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。於二〇一七年十二月四日，越秀房產基金取得二〇一七年經延長豁免以延長二〇一四年經延長豁免至截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度，並就截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。該等持續關連人士交易及二〇一七年經延長豁免的詳情載於二〇一七年通函內。

二〇一七年經延長豁免將於二〇二〇年十二月三十一日屆滿。管理人已向證監會提交申請，尋求延長二〇一七年經延長豁免，由此，其將繼續適用於截至二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度。作為其提交申請的一部分，管理人亦就延長期限提請新年度上限，有關討論載於下文「4. 新年度上限」一段。

### 3. 新持續關連人士交易

下文載列新持續關連人士交易的類別：

#### 3.1 關連租賃服務協議

已與越秀關連人士集團訂立的租賃服務協議（「**關連租賃服務協議**」）包括有關白馬大廈單位、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、廣州國金中心、上海越秀大廈、武漢物業及杭州維多利的租賃服務協議。有關越秀房產基金物業的存續關連租賃服務協議的詳情載於年報及中期報告內。管理人確認，尋求二〇二〇年豁免延長的關連租賃服務協議的類別與二〇一七年經延長豁免所涵蓋的租賃服務協議的類別相同。

誠如致基金單位持有人函件所述，所有存續的關連租賃服務協議乃於越秀房產基金的日常及一般業務過程中按以公平原則磋商後的正常商業條款及按於關連租賃服務協議各自的開始日期的現行市場水平訂立。

吾等已審閱最近期經延期的及最初的關連租賃服務協議（當中載列該等協議項下的詳細條款）及已期滿的關連租賃服務協議的條款，並注意到自獲授予二〇一七年經延長豁免以來，越秀房產基金亦就杭州維多利訂立一份服務年期為二〇一八年十二月二十八日至二〇二〇年十二月三十一日的關連租賃服務協議，而有關越秀房產基金所持物業的所有其他關連租賃服務協議的服務年期則獲延長至二〇二〇年十二月三十一日，其他條款維持相同。租賃代理越秀關連人士集團有權就提供服務每月收取費用，為越秀房產基金物業總收入的3%或4%（視情況而定）。根據仲量聯行有限公司（「仲量聯行」，獨立物業諮詢、估值及房地產代理公司）就關連租賃服務協議所編製的估值顧問報告，仲量聯行認為關連租賃服務協議所載的現行安排乃符合目前的市場慣例。吾等已與仲量聯行進行討論並獲其告知，仲量聯行在達致其意見之前，已先行向市場上的獨立租賃代理查詢，並將該等租賃代理所提供的薪酬安排與關連租賃服務協議項下安排進行比較。此外，吾等注意到，越秀房產基金3-4%的服務費乃屬於其他香港上市房產基金所收取3-5%的費用（見該等基金近期通函及招股章程披露）範圍內。經考慮(i)經延長關連租賃服務協議項下的租賃服務費基準與已到期者相同及應付費用乃參考越秀房產基金所收取的總收入釐定；(ii)關連租賃服務協議的條款維持與二〇一七年經延長豁免所涵蓋的租賃服務協議的條款相同；(iii)按仲量聯行確認，關連租賃服務協議所載的現行安排乃符合目前的市場慣例；及(iv)關連租賃服務協議項下的服務費屬於其他香港上市房產基金的服务費範圍內（如適用），吾等認為關連租賃服務協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合現行市場慣例。

### 3.2 關連租賃交易

作為越秀房產基金日常及一般業務過程的一部分，每間為某物業直接擁有人的特殊目的公司已為就越秀房產基金物業與越秀關連人士集團訂立租賃交易的訂約方，或可能不時就越秀房產基金物業與越秀關連人士集團訂立租賃交易（「**關連租賃交易**」）。誠如致基金單位持有人函件所載，所有存續的關連租賃交易乃於越秀房產基金的日常及一般業務過程中按以公平原則磋商後的正常商業條款及按於關連租賃交易各自的開始日期的現行市場水平訂立。有關越秀房產基金物業的存續關連租賃交易的詳情載於年報及中期報告內。管理人確認，尋求二〇二〇年豁免延長的關連租賃交易的類別與二〇一七年經延長豁免所涵蓋的租賃交易的類別相同。

誠如通函所述，就關連租賃交易而言，須對各項關連租賃交易進行獨立估值，惟該交易乃按照標準或公開費率進行者除外。倘關連租賃交易並無固定期限（例如租期按照每月續約），則須每隔24個月進行不少於一次獨立估值。關連租賃交易涉及越秀房產基金除維多利廣場外的所有物業。吾等已審閱(i)一份有關所有關連租賃交易的附表，當中載有該等交易的詳情；(ii)吾等從中隨機抽樣選出該等物業各自的租賃協議樣本（涵蓋所有類別的物業，如適用）；及(iii)與獨立第三方訂立的特定租約（惟停車場除外，停車場並無獨立租賃）（「獨立租賃」）此外，吾等對關連租賃交易項下的停車場附近的停車車位租金進行調查。吾等發現，(i)選取租賃與管理層提供的附表相符；(ii)各選取租賃協議已獲獨立物業估值師或威格斯資產評估顧問有限公司（越秀房產基金當時的總估值師）（視情況而定）確認，存續的交易乃按訂立租賃時的市價訂立；(iii)有關商店及寫字樓的關連租賃交易的租金費用整體上與獨立租賃的租金費用相若；及(iv)關連租賃交易項下停車位的平均租金乃屬於附近停車車位的租金範圍內。

吾等亦已將吾等上述隨機抽樣選出若干關連租賃交易除租金費用以外的條款（例如按金及退租條款）與獨立租賃（就商店及寫字樓而言）或吾等已審閱的獨立租賃資料（就停車場而言）進行比較，並注意到關連租賃交易的條款整體上與獨立租賃及吾等已審閱並非由越秀房產基金所擁有停車場的其他獨立租賃的條款相若。經考慮(i)獨立物業估值師或威格斯資產評估顧問有限公司（視情況而定）編製的獨立估值報告所載，於最後實際可行日期所有存續的關連租賃交易乃按訂立租賃時的市價訂立；(ii)關連租賃交易的條款（包括租金費用、按金及退租條款）整體上與獨立租賃或吾等已審閱並非由越秀房產基金所擁有停車場的其他獨立租賃的條款相若；及(iii)關連租賃交易項下停車位的平均租金屬於附近停車車位租金範圍內，吾等認為存續的關連租賃交易的條款為公平合理，並按以公平原則磋商後的正常商業條款訂立，以及所有關連租賃交易均按訂立租賃時當時的現行市場水平訂立。

### 3.3 關連物業管理安排

已經與越秀關連人士集團訂立的物業管理安排（「關連物業管理安排」）包括有關越秀房產基金物業的物業管理安排。誠如致基金單位持有人函件所載，所有存續的關連物業管理安排乃於越秀房產基金的日常及一般業務過程中按以公平原則磋商後的正常商業條款及按於關連物業管理安排各自的開始日期的現行市場水平訂立。有關越秀房產基金物業的存續關連物業管理安排的詳情載於年報及中期報告內。管理人確認，尋求二〇二〇年豁免延長的關連物業管理安排的類別與二〇一七年經延長豁免所涵蓋的物業管理安排的類別相同。

由於根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由有關租戶而非越秀房產基金或其物業控股公司支付，故毋須就該等物業管理費設定上限。

吾等已獲提供就越秀房產基金所有物業與越秀關連人士集團所訂立的所有現有及已期滿的關連物業管理安排。服務年期為2年或3年。吾等亦注意到關連物業管理安排項下的管理費屬於仲量聯行所編製的估值顧問報告所載可比較物業的管理費範圍內。關連物業管理安排項下物業管理公司／物業管理人的薪酬一般介乎實際應收物業管理費總額7.5%至10%的範圍。經考慮(i)所有關連物業管理安排按相同條款（與二〇一七年經延長豁免所涵蓋的物業管理安排一樣）維持存續；(ii)根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由關連租賃交易及獨立租賃項下的相關租戶支付；及(iii)所有關連物業管理安排項下的每月管理費整體上與獨立第三方就仲量聯行編製的估值顧問報告所載的可比較物業而應付及應收的費用相似及相若，吾等認為，關連物業管理安排的條款屬公平合理且按正常商業條款訂立。

4. 新年度上限

4.1 關連租賃服務協議

二〇一四年至二〇二〇年關連租賃服務協議的歷史交易金額／預測金額及年度上限載列於下表：

人民幣千元	歷史交易金額截至十二月三十一日止年度						預測金額
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年	截至十二月三十一日止年度 <sup>(附註)</sup>
關連租賃服務協議	33,122	37,473	40,977	40,471	47,002	47,456	43,508
變幅	不適用	13.1%	9.4%	(1.2)%	16.1%	1.0%	(8.3)%
現有年度上限	37,503	44,778	49,255	54,181	62,682	69,733	76,794

附註：截至二〇二〇年十二月三十一日止年度關連租賃服務協議的預測金額指根據截至二〇二〇年九月三十日止九個月的歷史交易金額人民幣32,631,000元計算的年度化金額。

根據關連租賃服務協議，越秀房產基金須向租賃代理支付服務月費，為其所持有物業總收入的3%或4%。因此，上表所示的關連租賃服務協議歷史金額變動整體上與越秀房產基金同期收入者相符。如上表所示，於二〇一五年至二〇二〇年間，關連租賃服務協議的歷史／預測金額同比增長／下跌13.1%、9.4%、-1.2%、16.1%、1.0%及-8.3%。

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限載列於下表：

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
關連租賃服務協議的預測金額	47,859	52,645	57,909
變幅	10% <sup>(附註)</sup>	10%	10%
緩衝(25%)	11,965	13,161	14,477
新年度上限	59,824	65,806	72,386

附註：該變動百分比指二〇二一年關連租賃服務協議的預測金額相對於二〇二〇年金額的變動。

管理人在釐定截至二〇二一年十二月三十一日止年度的建議新年度上限時對二〇二〇年關連租賃服務協議的年度化金額應用10%的增加額。截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日止年度的建議新年度上限乃透過對上一年度的建議上限應用10%的增加額作為年內的假設增長率釐定，並對數字進行一些輕微的向上取調整。根據吾等與管理人進行的討論，吾等知道關連租賃服務協議的金額乃按照越秀房產基金有關物業總收入3%或4%的服務費計算得出，而該服務費則以根據租賃協議所收取的租金得出。因此，管理人就釐定關連租賃服務協議於二〇二一年至二〇二三年的建議新年度上限時使用10%的假設年增長率，而該增長率乃(i)屬於上文所載關連租賃服務協議金額-8.3%至16.1%的歷史及預期(就二〇二〇年而言)同比增長率範圍內；及(ii)屬於隨機抽樣選出與越秀關連人士集團及獨立第三方之間的租賃協議的租金增幅範圍內，因此吾等認為誠屬合理。

管理人對二〇二一年至二〇二三年關連租賃服務協議的預測金額應用25%的緩衝，乃與用於二〇一七年豁免延長的緩衝相同。以往，有關緩衝不僅可覆蓋物業應收租賃收入的潛在上升(若新冠肺炎疫情過後物業總收入回升)，亦可覆蓋日後收購物業(例如於二〇一五年收購上海越秀大廈及於二〇一八年收購杭州維多利)後關連租賃服務協議金額的提升。此外，經考慮(i)為應對租金或其他市場狀況發生的任何轉變導致的可能性變動而設立的應變準備金；及(ii) 25%的緩衝屬於其他香港上市房產基金就相若年度上限通常採納介乎5%至25%的緩衝範圍內，吾等認為，管理人估計截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年的25%緩衝誠屬合理。

基於上文所述，吾等認為，關連租賃服務協議項下新年度上限的釐定基準誠屬合理。



#### 4.2 關連租賃交易

二〇一四年至二〇二〇年關連租賃交易的歷史交易金額／預測金額及年度上限載列於下表：

人民幣千元	歷史交易金額截至十二月三十一日止年度						預測金額
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年	截至十二月三十一日止年度 <sup>(附註)</sup>
關連租賃交易	171,280	185,848	134,197	151,319	249,799	277,147	280,409
變幅	不適用	8.5%	(27.8)%	12.8%	65.1%	10.9%	1.2%
現有年度上限	231,185	227,051	244,919	267,802	289,486	311,422	337,874

附註：截至二〇二〇年十二月三十一日止年度關連租賃交易的預測金額乃根據與越秀關連人士集團所訂立租賃的現有條款計算得出。倘一項關連租賃交易於二〇二〇年十二月三十一日前屆滿，則管理人假設該關連租賃交易將予重續，而其新租金金額較已屆滿租賃最近期租金金額高出10%。

管理人表示，二零一六年關連租賃交易的歷史交易金額減少，是由於廣州越秀金融控股集團股份有限公司（「**越秀金融控股**」）及其附屬公司（「**越秀金融控股集團**」）於二〇一六年五月一日起不再為越秀房產基金的關連人士所致。因此，與越秀金融控股集團訂立的相關租約自二〇一六年五月一日起被視為獨立租賃。誠如越秀房產基金日期為二〇一七年九月十二日的公佈所載，截至二〇一六年十二月三十一日止年度來自該等相關租約的租金總收入約為人民幣50.5百萬元。此外，二〇一八年關連租賃交易的歷史交易金額大幅增加，是由於完成收購武漢物業後，關連租賃交易增加所致。管理人表示，二〇二〇年關連租賃交易的預測金額預期僅輕微增加1.2%，主要是由於越秀關連人士集團的若干成員公司不再為越秀房產基金的關連人士所致。關連租賃交易於回顧期（如上文論述，不包括二〇一六年、二〇一八年及二〇二〇年）內的同比增長於二〇一五年為8.5%、於二〇一七年為12.8%及於二〇一九年為10.9%，而平均增長為10.7%。

## 獨立財務顧問函件

截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限載列於下表：

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
關連租賃交易的預測金額	315,349	340,624	374,753
變幅	12.5% (附註)	8.0%	10.0%
緩衝(25%)	78,837	85,155	93,688
新年度上限	<b>394,186</b>	<b>425,779</b>	<b>468,441</b>

附註：該變動百分比指二〇二一年關連租賃交易的預測金額相對於二〇二〇年金額的變動。

吾等已與管理人討論關連租賃交易新年度上限的基準，該基準乃按以下因素釐定：

- (a) 經考慮根據將於有關期間內存續的關連租賃交易應付予越秀房產基金的實際租金。倘一項關連租賃交易於二〇二三年十二月三十一日前屆滿，則管理人假設該關連租賃交易將予重續，而其新租金金額較已屆滿租約最近期租金金額高出10%，並將於其後每年進一步增加10%；及
- (b) 對截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年止年度各年的實際／假設總租金（按上述基準計算）應用25%的緩衝。該緩衝旨在應對突發事件，例如：(i)租金或其他市場狀況轉變；及(ii)為促成越秀房產基金於相關財政期間將訂立的任何額外關連租賃交易所需的靈活性。

於評估上述新年度上限基準時，吾等已審閱越秀關連人士集團就越秀房產基金所持物業訂立的若干現有租賃協議的條款，並注意到二〇二一年至二〇二三年關連租賃交易預測金額的計算方法與上述現有租賃協議租金相符。倘一項關連租賃交易於二〇二三年十二月三十一日前屆滿，則管理人假設該關連租賃交易將予重續，而其新租金金額較已屆滿租約最近期租金金額高出10%，並將於其後每年進一步增加10%。此外，吾等注意到新租金10%的增加額乃屬於隨機抽樣選出的關連租賃交易租金金額增長的範圍內。鑒於新租金10%的增加額(i)與回顧期（不包括二〇一六年、二〇一八年及二〇二〇年）內關連租賃交易的平均增幅相



若；及(ii)屬於隨機抽樣選出的關連租賃交易租金金額增長的範圍內，吾等認為二〇二一年至二〇二三年關連租賃交易租金收入的估計基準誠屬合理。

於釐定截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度的新年度上限時，管理人對上文論述的估計租金收入應用25%緩衝。吾等從年報注意到，於二〇二〇年、二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年，越秀房產基金物業到期租約的佔比按租賃面積計分別為23.1%、26.1%、22.5%及12.0%，或按基本月租計分別為26.8%、23.9%、23.2%及14.3%。此外，管理人表示，當與獨立第三方之間的若干現有租賃期滿時，越秀關連人士集團可能會佔用更多面積。吾等認為該額外25%可提供緩衝或準備金以應對租金或其他市場狀況出現任何轉變導致的可能性變動，並促成越秀房產基金於相關財政期間就其上文討論的現有物業及日後其可能收購的物業將訂立的任何額外關連租賃交易。經計及上述因素後並考慮到該25%緩衝屬於其他香港上市房產基金就相若年度上限通常採納介乎5%至25%的緩衝範圍內，吾等認為就釐定新年度上限目的而納入25%的緩衝誠屬合理。

## 意見

吾等認為，新持續關連人士交易乃及將：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)按以公平原則磋商後的正常商業條款及屬公平合理並符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立，以及二〇二〇年豁免延長及二〇二〇年豁免延長的基準（包括新年度上限及其釐定基準）屬公平合理，並根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的決議案。

此致

獨立董事委員會、信託人  
及獨立基金單位持有人 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
梁念吾  
謹啟

二〇二〇年十一月二十四日

梁念吾女士為已向證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並曾參與為涉及香港上市公司的多項交易提供獨立財務顧問服務。



(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



管理

### 基金單位持有人特別大會通告

茲通告越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)將於二〇二〇年十二月九日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳1至4號舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會，藉以審議及酌情通過下列決議案(無論有否修訂)：

本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的字眼及詞彙，與日期為二〇二〇年十一月二十四日的基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 1. 動議

- (a) 批准(倘相關，應包括通過追認的批准)截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度的關連租賃交易以及有關的新年度上限(更多詳情載於通函內)；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人(視情況而定)可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使與截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度的關連租賃交易及有關的新年度上限相關的所有事宜得以生效。

#### 2. 動議

- (a) 批准(倘相關，應包括通過追認的批准)截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度的關連租賃服務協議以及有關的新年度上限(更多詳情載於通函內)；及

## 基金單位持有人特別大會通告

- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜（包括簽訂可能屬必須的所有該等文件），使與截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度的關連租賃服務協議及有關的新年度上限相關的所有事宜得以生效。

### 3. 動議

- (a) 批准（倘相關，應包括通過追認的批准）截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度的關連物業管理安排以及有關的新年度上限（更多詳情載於通函內）；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜（包括簽訂可能屬必須的所有該等文件），使與截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度的關連物業管理安排及有關的新年度上限相關的所有事宜得以生效。

### 4. 動議

- (a) 批准（倘相關，應包括通過追認的批准）二〇二〇年豁免延長（如需要）（更多詳情載於通函內）；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜（包括簽訂可能屬必須的所有該等文件），使與二〇二〇年豁免延長（如需要）相關的所有事宜得以生效。

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

## 基金單位持有人特別大會通告

香港，二〇二〇年十一月二十四日

註冊辦事處：

香港灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈17樓B室

附註：

- (a) 凡有資格出席基金單位持有人特別大會及於會上投票的基金單位持有人，均可委派一名或以上的代表出席大會，及在表決時代其投票。獲委任以受委代表行事的人士毋須為基金單位持有人。
- (b) 委任代表表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署核證的副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司的註冊辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席及投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或續會(視情況而定)，則委任代表表格將視為已經撤回。
- (c) 若屬基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名該等基金單位持有人均可親身或委派代表於大會上就該基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則只有在越秀房產基金的基金單位持有人登記冊內就該基金單位排名首位的該名已出席基金單位持有人方有權就該基金單位投票。
- (d) 為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將由二〇二〇年十二月四日至二〇二〇年十二月九日(包括首尾兩日)期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席越秀房產基金的基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二〇年十二月三日下午四時三十分前送達越秀房產基金的基金單位過戶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，以辦理登記手續。
- (e) 鑒於2019冠狀病毒病以及近期預防及控制疫情傳播的建議，管理人將於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上實施若干預防措施以保護出席大會的基金單位持有人、員工及其他人士免受感染的風險。有關進一步詳情，請參閱越秀房產基金日期為二〇二〇年十一月二十四日的通函。

於本通告刊發日期，管理人董事會成員包括：

執行董事：	林德良先生(主席)、程九洲先生及區海晶女士
非執行董事：	李鋒先生
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