
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發牌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委任代表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。



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

就建議重選退任董事 致基金單位持有人的通函 及 基金單位持有人週年大會通告

越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)將於二〇二五年五月二十八日(星期三)上午十一時假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1號至4號宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，召開大會的通告載於本通函第9至10頁。

無論閣下能否親身出席上述基金單位持有人週年大會，閣下須按隨附的委任代表表格載列的指示將表格填妥，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下須於基金單位持有人週年大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送達。

二〇二五年四月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
致基金單位持有人函件	3
A. 緒言	3
B. 建議重選服務超過九年的退任董事	4
C. 二〇二五年基金單位持有人週年大會	5
D. 所需批准	6
E. 推薦建議	6
F. 責任聲明	7
附錄 一 張先生的履歷	8
基金單位持有人週年大會通告	9

釋 義

於本通函內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二〇二五年基金單位持有人週年大會」	指	將於二〇二五年五月二十八日(星期三)上午十一時假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1號至4號宴會廳舉行的基金單位持有人週年大會
「二〇二五年基金單位持有人週年大會通告」	指	載於本通函第9至10頁的召開二〇二五年基金單位持有人週年大會的通告
「章程細則」	指	管理人的章程細則(經不時修訂或補充)
「審核委員會」	指	管理人的審核委員會
「董事會」	指	董事會
「合規手冊」	指	管理人的合規手冊(經不時修訂及補充)
「董事」	指	管理人的董事
「披露委員會」	指	管理人的披露委員會
「財務及投資委員會」	指	管理人的財務及投資委員會
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，作為越秀房產基金的管理人
「張先生」	指	張玉堂先生
「提名政策」	指	管理人的提名政策(經不時修訂或補充)

釋 義

「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通過的決議案，當中投票須以表決方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人
「房託基金守則」	指	證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「薪酬及提名委員會」	指	管理人的薪酬及提名委員會
「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)
「信託契據」	指	信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並建立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，一間根據香港法例註冊成立的公司，作為越秀房產基金的信託人
「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	於越秀房產基金的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
「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(其基金單位於香港聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定

凡對人士的提述均包括法團。在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。於本通函內，除另有指明外，凡提及時間均指香港時間。



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

管理人的董事：

執行董事

林德良先生(主席)

區海晶女士

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈17B

非執行董事

李鋒先生

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

陳曉歐先生

敬啟者：

就建議重選退任董事 致基金單位持有人的通函 及 基金單位持有人週年大會通告

A. 緒言

本通函旨在向閣下提供二〇二五年基金單位持有人週年大會通告及有關將於二〇二五年基金單位持有人週年大會上就重選退任董事提呈的決議案的進一步資料。

根據章程細則及合規手冊，張先生須輪值告退，並符合資格於二〇二五年基金單位持有人週年大會上膺選連任獨立非執行董事，此重選需受基金單位持有人以普通決議案通過。

管理人已制定提名政策，當中載列(其中包括)薪酬及提名委員會就重新委任候選人向董事會提出推薦建議前進行之程序，包括審視候選人整體表現及貢獻以釐定有關候選人是否繼續符合提名政策所載甄選標準之流程。薪酬及提名委員會與董事會就建議重選張先生所考慮之因素載於下文一節。

B. 建議重選服務超過九年的退任董事

(i) 重選服務超過九年的張先生為管理人獨立非執行董事

待所提呈重選張先生為獨立非執行董事的普通決議案(載於二〇二五年基金單位持有人週年大會通告)獲通過後，張先生應獲重選為獨立非執行董事，且彼將繼續於董事會任職獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席及審核委員會成員，並須遵守章程細則及合規手冊規定輪值退任。

張先生經常以其作為獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席及審核委員會成員的身份，向董事會貢獻客觀意見及提供獨立指引。張先生極為注重管理人遵守高標準企業管治，並憑藉其相關法律經驗，定期監察與越秀房產基金法律及其他外部顧問的溝通。管理人亦已收到張先生根據上市規則第3.13條(猶如適用於越秀房產基金)及合規手冊就獨立性而發出的獨立性確認書，及董事會認為張先生將繼續符合有關規定所述的董事獨立性規定。

董事會亦已考慮張先生對董事會多元性的貢獻，鑒於彼豐富的法律經驗，則信納彼具備合適的專業知識及擁有所需的觀點、技能及經驗，提升董事會的整體多元性。董事會認為張先生具備所需的品格、誠信及經驗以繼續履行其作為獨立非執行董事的職務，而其續任將為董事會持續提供寶貴的獨到見解及專業知識。

經考慮上述所言以及薪酬及提名委員會(張先生除外)之推薦意見後，董事會認為：(i) 張先生的服務年資在任何方面並未降低其獨立性；(ii) 張先生在出任指定職務及擔任董事會成員之角色及作出判斷方面均展現獨立性；及(iii) 儘管截至本通函日期，張先生加入董事會已逾九年，彼一直為獨立人士，並能繼續就越秀房產基金之事務向董事會提供獨立意見。

致基金單位持有人函件

鑒於上文所述，董事會經考慮薪酬及提名委員會(張先生除外)之推薦意見後，認為張先生應繼續出任獨立非執行董事，而其重選連任為獨立非執行董事，乃符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體最佳利益。

張先生的履歷詳情及其他相關資料(包括其經驗及專業知識)載於本通函附錄。

(ii) 現屆及如若張先生重選連任的董事委員會的組成

於本通函日期，披露委員會、審核委員會、財務及投資委員會以及薪酬及提名委員會(及如若張先生重選連任為獨立非執行董事)的組成如下：

審核委員會

陳志輝先生(主席)
陳志安先生
張玉堂先生
陳曉歐先生

披露委員會

陳志安先生(主席)
林德良先生

財務及投資委員會

林德良先生(主席)
區海晶女士
李鋒先生
曾志釗先生
陳志安先生
陳志輝先生
陳曉歐先生

薪酬及提名委員會

張玉堂先生(主席)
林德良先生
陳志安先生
陳志輝先生

C. 二〇二五年基金單位持有人週年大會

越秀房產基金謹定於二〇二五年五月二十八日(星期三)上午十一時假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1號至4號宴會廳舉行二〇二五年基金單位持有人週年大會。召開大會的二〇二五年基金單位持有人週年大會通告載於本通函第9至10頁。

為確定基金單位持有人有權出席二〇二五年基金單位持有人週年大會，基金單位持有人登記冊將於二〇二五年五月二十三日(星期五)至二〇二五年五月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。就未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，為符合資格出席二〇二五年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於二〇二五年五月二十二日(星期四)下午四時三十分前遞交越秀房產基金的基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理基金單位過戶登記手續。

致基金單位持有人函件

如閣下於二〇二五年五月二十八日(星期三)為基金單位持有人，可於二〇二五年基金單位持有人週年大會上投票。本通函隨附二〇二五年基金單位持有人週年大會通告(見本通函第9至10頁)及二〇二五年基金單位持有人週年大會適用的委任代表表格。

閣下的投票非常重要。因此，請根據隨附的委任代表表格所載的指示填妥、簽署表格並註明日期，然後盡快並無論如何於二〇二五年基金單位持有人週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回越秀房產基金的基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願出席二〇二五年基金單位持有人週年大會或其任何續會並於會上投票。

D. 所需批准

根據信託契據附表一第3.3段，在任何會議上，提呈以於會議上表決的決議案須以投票方式表決，投票結果應視為會議的決議案。普通決議案(載於二〇二五年基金單位持有人週年大會通告)將於二〇二五年基金單位持有人週年大會上以投票方式表決。

房託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人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，根據信託契據附表一第3.2段，倘基金單位持有人於越秀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。

經作出合理查詢後，就管理人所知、所悉及所信，管理人認為沒有基金單位持有人須就將於二〇二五年基金單位持有人週年大會上提呈的普通決議案放棄投票。

E. 推薦建議

董事會認為提呈重選張先生為獨立非執行董事符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益，因此，建議基金單位持有人投票贊成將於二〇二五年基金單位持有人週年大會上提呈的普通決議案。

致基金單位持有人函件

F. 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

此致

越秀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

二〇二五年四月二十九日

張玉堂先生，67歲，自二〇一四年起一直為獨立非執行董事。

張先生於一九八二年加入貝克•麥堅時律師事務所及於該事務所的芝加哥、北京、上海及香港辦事處工作。彼曾為貝克•麥堅時律師事務所香港辦事處公司業務部的合夥人，及為香港及中國併購業務的共同負責人之一，在二〇一三年六月以後彼不再為貝克•麥堅時律師事務所的合夥人。其執業集中於併購及企業融資領域。

張先生於二〇一二年至二〇一五年為香港上市公司商會組織的公司管治卓越獎評審委員會委員。彼於二〇一二年至二〇一四年亦為香港證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會和收購上訴委員會成員。

張先生畢業於香港大學，持有法學學士學位及法學專業證書，又畢業於倫敦經濟及政治學院，持有法學碩士學位。彼獲認可為香港及英國律師，以及獲得美國紐約州的律師資格。

張先生並無與管理人訂立任何服務合約，亦無指定任期。儘管以上所述者，根據章程細則及合規手冊，於每屆越秀房產基金的基金單位持有人週年大會上，輪值告退的四分之一獨立非執行董事(如獨立非執行董事的人數不是四或四的倍數，即最接近四分之一的數目，惟必須有最少一位獨立非執行董事)將告退。

應付張先生的所有董事袍金將由管理人以自身資源支付及承擔。張先生於本通函日期前過去三年並無於其證券於香港或海外上市的任何其他公眾公司擔任任何董事職位。張先生與越秀房產基金的任何其他董事、高級管理人員或主要或控股基金單位持有人概無任何關係。於本通函日期，張先生並無於越秀房產基金中持有證券及期貨條例第XV部所指的任何權益。

除本通函所披露者外，概無有關張先生重選的任何其他事宜需提請基金單位持有人垂注，亦無任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如適用於越秀房產基金)予以披露。



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

茲通告，越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)的基金單位持有人謹定於二〇二五年五月二十八日(星期三)上午十一時假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1號至4號宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，藉以處理下列事項：

1. 知悉越秀房產基金截至二〇二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及該期間的核數師報告。
2. 知悉越秀房產基金核數師的委任以及其酬金的釐定。
3. 尋求基金單位持有人批准(如相關，應包括通過追認的批准)有關以下各項的普通決議案：(i)重選張玉堂先生為獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席及審核委員會成員；及(ii)授權管理人、管理人的任何董事、信託人以及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合越秀房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案所決議進行的一切事項。

凡本基金單位持有人週年大會通告並無明確界定的詞彙，與越秀房產基金日期為二〇二五年四月二十九日的通函所界定者具有相同涵義。

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，二〇二五年四月二十九日

基金單位持有人週年大會通告

附註：

- (a) 有權出席越秀房產基金的基金單位持有人週年大會並於會上投票的越秀房產基金的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)有權委任一名或多名代表出席大會，及在表決時代其投票。獲委任擔任代表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的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，必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登記處卓佳證券登記有限公司的註冊辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席並投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
- (c) 如屬任何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有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，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，則就有關基金單位在基金單位持有人登記冊排名首位的該等基金單位持有人就有關基金單位的投票始獲接納。
- (d) 基金單位持有人登記冊將於二〇二五年五月二十三日(星期五)至二〇二五年五月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。就未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，為符合資格出席越秀房產基金的基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶文件必須於二〇二五年五月二十二日(星期四)下午四時三十分前遞交越秀房產基金的基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理基金單位過戶登記手續。

於本通告日期，管理人的董事會包括：

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