

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。



(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

公 佈

關連方交易 續簽員工宿舍分租

於二〇二五年十一月二十四日，分公司(一間由越秀房產基金擁有98.99%權益的附屬公司的分公司)(作為分租承租方)與越秀地產附屬公司(越秀房產基金的關連人士)(作為分租方)訂立續簽員工宿舍分租(定義見下文)以續簽二〇二二年員工宿舍分租，自二〇二五年十二月一日起延長期限三年。

續簽員工宿舍分租構成房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條經適時修訂)項下越秀房產基金的一項關連方交易。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.5A條作出。

背景

茲提述越秀房產基金日期為二〇二二年十一月二十二日的公佈(「二〇二二年公佈」)，內容有關越秀地產附屬公司與分公司就員工宿舍作為其若干酒店員工的住宿訂立為期三年的分租，於二〇二五年十一月三十日到期(「二〇二二年員工宿舍分租」)。除本公佈另有界定者外，本公佈所用詞彙與二〇二二年公佈所界定者具有相同涵義。

根據其續簽二〇二二年員工宿舍分租的優先權(誠如二〇二二年公佈所披露)，分
公司於二〇二五年八月告知越秀地產附屬公司其續簽二〇二二年員工宿舍分租的
意向，並於二〇二五年十一月二十四日與越秀地產附屬公司訂立續簽分租協議，自二
〇二五年十二月一日起延長期限三年(「續簽員工宿舍分租」)。

續簽員工宿舍分租的詳情如下：

分租方	廣州越秀星寓公寓管理有限公司(即越秀地產附屬公 司)
分租承租方	廣州越秀城建國際金融中心有限公司四季酒店分公 司(即分公司)
員工宿舍	中國廣州市天河區珠江新城華成路2-1號17至31層
員工宿舍的總建築面積	7,411.05平方米
分租開始日期	二〇二五年十二月一日
租期	自二〇二五年十二月一日起至二〇二八年十一月 三十日止(包括首尾兩日)為期三年
租金金額	<u>第一年</u> ：每月人民幣815,895.41元(人民幣110.09元 ／平方米)及每年人民幣9,790,744.92元
	<u>第二年</u> ：每月人民幣848,531.19元(人民幣114.50元 ／平方米)及每年人民幣10,182,374.28元
	<u>第三年</u> ：每月人民幣882,472.48元(人民幣119.08元 ／平方米)及每年人民幣10,589,669.76元

(以上所有數字均為近似值，不包括應由分公司向獨立第三方物業管理人(非越秀房產基金的關連人士)承擔及(在屬物業管理費的情況下)支付的增值税及物業管理費)

保證金	人民幣1,970,000元(即根據二〇二二年員工宿舍分租支付並結轉的按金，且根據續簽員工宿舍分租無需支付額外按金)
付款方式	租金應於每月的第十日前按月支付，而第一個月的租金應於二〇二五年十二月十日前支付。
終止	倘另一方存在若干重大違約行為，如未能交付員工宿舍或支付租金，則一方可單方面終止續簽員工宿舍分租。
續期	分公司將享有優先權，可按當時將予釐定的條款續簽，惟須於不遲於續簽員工宿舍分租到期前90日向越秀地產附屬公司送達書面通知。

訂立續簽員工宿舍分租的理由及裨益

續簽員工宿舍分租項下的租金金額乃經訂約雙方參考當地類似物業的當前市況及租金水平進行公平磋商後而達致。續簽員工宿舍分租的訂立乃按正常商業條款進行，並將繼續令分公司能夠於相當長的一段時間內於合理位置獲得相當大的空間用於酒店員工的住宿。

如下所述，獨立物業估值師認為，續簽員工宿舍分租項下的租金屬於當前市場水平，屬公平合理。

監管涵義

由於越秀地產全資擁有管理人及越龍(越秀房產基金的主要基金單位持有人)，故越秀地產附屬公司(即越秀地產的附屬公司)為管理人及越龍的同系附屬公司(及因此為聯營公司)。因此，越秀地產附屬公司為房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條經適時修訂)所界定的越秀房產基金的關連人士。因此，續簽員工宿舍分租構成房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條經適時修訂)項下越秀房產基金的一項關連方交易。

根據香港財務報告準則第16號，續簽員工宿舍分租將被認為使用權資產，現值為約人民幣29,170,093元，同時將被視為越秀房產基金於上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26條經適時修訂)項下的收購資產。

由於就續簽員工宿舍分租項下的應付租金總額的現值計算的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故根據上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條經適時修訂)續簽員工宿舍分租須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立基金單位持有人批准規定。因此，管理人信納，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，無須就續簽員工宿舍分租獲得基金單位持有人批准。

董事會的意見

經考慮上文「訂立續簽員工宿舍分租的理由及裨益」一節所載的理由、續簽員工宿舍分租項下應付租金的釐定基準、獨立物業估值師的意見及收到的意見並經考慮管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的職責後，董事會(包括獨立非執行董事)認為續簽員工宿舍分租：(a)乃按正常商業條款經公平磋商訂立；(b)乃與越秀房產基金的投資目的及策略一致；及(c)乃按公平合理的條款進行並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(a)管理人的非執行董事曾志釗先生擔任越秀地產的高級管理職務及(b)管理人的非執行董事江國雄先生為越秀地產的執行董事，故曾志釗先生及江國雄先生各自就管理人有關續簽員工宿舍分租的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無管理人的董事於續簽員工宿舍分租中擁有重大權益及／或須就批准續簽員工宿舍分租的管理人董事會決議案放棄投票。

獨立物業估值師的意見

管理人亦獲得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立物業估值師及越秀房產基金的主要估值師)的意見，認為續簽員工宿舍分租項下的租金屬於當前市場水平，屬公平合理。

信託人的意見

僅基於上述：(i)董事會經考慮收到的意見後提出的意見；(ii)獨立物業估值師的意見；及(iii)本公佈的其他資料及管理人提供的確認，信託人經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的職責後認為：

- (a) 繼簽員工宿舍分租與越秀房產基金的投資政策一致並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；
- (b) 繼簽員工宿舍分租按正常商業條款進行，屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益；
- (c) 根據房地產投資信託基金守則或信託契約，無須就續簽員工宿舍分租獲得基金單位持有人批准；及
- (d) 對訂立續簽員工宿舍分租無異議。

越秀房產基金、分公司及越秀地產附屬公司的資料

越秀房產基金為證監會授權的房地產投資信託，其基金單位於二〇〇五年十二月二十一日在香港聯合交易所有限公司首次上市。越秀房產基金的當前組合包括位於廣州的六項商用物業、位於上海的一項商用物業、位於武漢的一項商業物業及位於杭州的一項商業物業以及位於香港的兩層商用物業的權益。

分公司乃項目公司的分公司，為於中國註冊成立的有限公司，主要從事廣州四季酒店相關酒店接待及餐飲服務業務。於本公佈日期，項目公司由越秀房產基金間接擁有98.99%權益。

越秀地產附屬公司為於中國註冊成立的公司，主要從事住宅及商業物業租賃及物業管理業務。於本公佈日期，越秀地產附屬公司為越秀地產(於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：00123))的全資附屬公司。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.5A條作出。

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，二〇二五年十一月二十四日

於本公佈日期，管理人董事會成員包括：

執行董事： 区海晶女士及林德良先生

非執行董事： 江国雄先生(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