

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

**以基金單位及現金形式支付越秀房託資產管理
有限公司之管理人費用**

二〇二五年七月一日至二〇二五年十二月三十一日期間的管理人費用為人民幣75,466,298元(相當於約85,467,732港元)。根據越秀房產基金管理人於二〇二五年一月十四日作出的選擇：(i)人民幣59,001,095元(相當於約66,820,420港元)(即相關期間基本費用)應以基金單位形式支付；及(ii)人民幣16,465,203元(相當於約18,647,312港元)(即相關期間服務費)應以現金形式支付。

然而，倘根據選擇，相關期間基本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，連同於二〇二五年九月二日為支付二〇二五年一月一日至二〇二五年六月三十日期間應付基本費用而已發行的基金單位數目，將超過於二〇二四年十二月三十一日發行在外基金單位總數和於截至二〇二五年十二月三十一日止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%，因而須獲基金單位持有人批准。根據信託契約，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相關期間基本費用的超額部分，即人民幣3,802,553元(相當於約4,306,500港元)。

根據信託契約，餘下相關期間基本費用(即人民幣55,198,542元(相當於約62,513,920港元))已於二〇二六年四月一日透過越秀房產基金按每個基金單位0.783港元(即緊接有關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79,838,978個新基金單位(佔緊隨有關發行後已發行5,338,808,075個基金單位約1.50%)支付。

以基金單位形式支付餘下相關期間基本費用符合信託契約之條款，且根據房託基金守則第12.2及12.6段毋須事先取得基金單位持有人的特定批准。

誠如越秀房產基金日期為二〇二五年六月三十日的公佈所披露，就越秀房產基金的內地物業的服務費而言，該費用將由相關物業持有特殊目的公司直接支付予境內管理人。境內管理人為越秀房產基金管理人全資附屬公司，已由二〇二五年七月一日起成立並獲委任協助提供有關內地物業的若干資產管理服務。越秀房產基金管理人則會豁免越秀房產基金應付其的服務費中相等於直接支付予境內管理人的金額的部分，因此不會出現雙重報酬。

因此，相關期間服務費人民幣16,465,203元應以下列方式支付：(a)人民幣4,533,720元(相當於約5,134,567港元)已由越秀房產基金於二〇二六年四月一日以現金方式支付予越秀房產基金管理人；及(b)人民幣11,931,483元將由持有內地物業的特殊目的公司於本公佈日期後以現金方式支付予境內管理人。

本公佈乃根據房託基金守則第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**」)日期為二〇二五年一月十四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

二〇二五年七月一日至二〇二五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75,466,298元(相當於約85,467,732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，截至二〇二五年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,283,648,000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**」)。

如選擇公佈所述，越秀房產基金管理人已以書面通知信託人，其就將予支付的截至二〇二五年十二月三十一日止年度管理人費用，作出以下選擇(「**選擇**」)：(a)基本費用全數以基金單位(「**管理人費用基金單位**」)形式支付；及(b)服務費全數以現金形式支付，惟就基本費用而言，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)因此將達到觸發根據證監會頒佈的收購及合併守則項下之強制要約的任何閾值，則基本費用的超額部分將以現金形式支付。

根據選擇：(i)人民幣59,001,095元(即相關期間基本費用)(「**相關期間基本費用**」)應以基金單位形式支付；及(ii)人民幣16,465,203元(即相關期間服務費)(「**相關期間服務費**」)應以現金形式支付。

支付相關期間管理人費用

相關期間基本費用

根據房託基金守則第 12.6 段，於每一財政年度，毋須基金單位持有人批准而可向越秀房產基金管理人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」)。

倘根據選擇，相關期間基本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，連同於二〇二五年九月二日為支付二〇二五年一月一日至二〇二五年六月三十日期間應付基本費用而已發行的基金單位數目，會導致於截至二〇二五年十二月三十一日止財政年度超過 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，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相關期間基本費用的超額部分，即人民幣 3,802,553 元(相當於約 4,306,500 港元)。

根據信託契約，相關期間基本費用的餘下部分(即人民幣 55,198,542 元(相當於約 62,513,920 港元))(「餘下相關期間基本費用」)已於二〇二六年四月一日透過按越秀房產基金每個基金單位 0.783 港元(即緊接有關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 79,838,978 個新基金單位(佔緊隨有關發行後已發行 5,338,808,075 個基金單位約 1.50%)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)收取為結算餘下相關期間基本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 608,430,248 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 688,269,226 個基金單位(佔緊

隨有關發行後已發行5,338,808,075個基金單位約12.89%)。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相關期間基本費用(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。

相關期間服務費

誠如越秀房產基金日期為二〇二五年六月三十日的公佈所披露，就越秀房產基金擁有及控制的於中國內地註冊成立的特殊目的公司直接持有的物業(「內地物業」)的服務費而言，該費用將由相關特殊目的公司直接支付予廣州越房資企業管理有限公司(「境內管理人」)。境內管理人為越秀房產基金管理人之全資附屬公司，已由二〇二五年七月一日起成立並獲委任協助提供有關內地物業的若干資產管理服務。越秀房產基金管理人則會豁免越秀房產基金應付其的服務費中相等於直接支付予境內管理人的金額的部分，因此不會出現雙重報酬。

因此，相關期間服務費人民幣16,465,203元應以下列方式支付：(a)人民幣4,533,720元(相當於約5,134,567港元)已由越秀房產基金於二〇二六年四月一日以現金方式支付予越秀房產基金管理人；及(b)人民幣11,931,483元將由持有內地物業的特殊目的公司於本公佈日期後以現金方式支付予境內管理人。

監管事宜

以基金單位形式支付餘下相關期間基本費用符合信託契約之條款，且根據房託基金守則第12.2及12.6段毋須事先取得基金單位持有人的特定批准。

152,721,525個基金單位(即就截至二〇二五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)，相當於於二〇二四年十二月三十一日(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，連同截至二〇二五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)，不會導致於二〇二四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託基金守則第12.6段項下訂明的3%闕值。於截至二〇二五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(佔緊隨所有該等基金單位發行後已發行5,364,370,387個基金單位約0.48%，假設此前不會發行其他基金單位)。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，其並不知悉根據房託基金守則第10.3及10.4段須予披露的與管理人費用相關的任何其他資料。

本公佈乃根據房託基金守則第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，二〇二六年四月一日

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： 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