

---

## 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、香港聯合交易所有限公司以及香港交易及結算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。

---

# YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## 越秀房地產投資信託基金

(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

## YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

### 越秀房託資產管理有限公司

管 理

(1) 有關 (A) 向關連人士出售越秀金融大廈 50% 權益；及

(B) 內部重組的主要及關連方交易；

(2) 以新銀行融資進行再融資；

及

(3) 有關 基金單位持有人特別大會及

暫停辦理基金單位持有人過戶登記的通告

管理人的財務顧問



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

$\Sigma$  新百利融資有限公司

---

董事會致基金單位持有人函件載於本通函第 11 至 48 頁。

基金單位持有人特別大會將於二〇二五年九月二十六日(星期五)上午十一時正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，召開大會的通告載於本通函第 N-1 至 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， 閣下須按隨附的委任代表表格所印列的指示將表格填妥，並盡快交回越秀房地產投資信託基金的基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 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。填妥及交回委任代表表格後， 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。

二〇二五年九月十日

---

## 目 錄

---

頁次

有關參與各方的資料 .....	1
釋義 .....	3
致基金單位持有人函件 .....	11
獨立董事委員會函件 .....	49
獨立財務顧問函件 .....	51

### 附錄

附錄一：越秀房產基金集團的財務資料 .....	A1-1
附錄二：該物業的估值報告 .....	A2-1
附錄三：獨立核數師就未經審核備考財務資料的鑒證報告 .....	A3-1
附錄四：一般資料 .....	A4-1
基金單位持有人特別大會通告 .....	N-1

---

## 有關參與各方的資料

---

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  
(以其作為越秀房產基金管理人的身份)  
香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈17B

管理人的董事

執行董事：  
區海晶女士  
林德良先生  
  
非執行董事：  
江国雄先生(主席)  
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

信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
(以其作為越秀房產基金信託人的身份)  
香港  
皇后大道中1號

基金單位過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

管理人的法律顧問  
(有關香港及中國法律)

貝克•麥堅時律師事務所  
香港  
鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座14樓

信託人的法律顧問  
(有關香港法例)

德同國際有限法律責任合夥  
香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈3201室

---

## 有關參與各方的資料

---

管理人的財務顧問

星展亞洲融資有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中 99 號  
中環中心 73 樓

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  
中環  
花園道 1 號  
中銀大廈 26 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  
12 樓 1208 室

獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
鰂魚涌  
英皇道 979 號  
太古坊一座 27 樓

---

## 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：

二〇二一年收購事項	指	越秀房產基金透過購買 Gain Force Investments Ltd. 全部已發行股份收購該物業，該收購事項已於二〇二一年十二月二十三日完成
二〇二一年 收購事項通函	指	越秀房產基金日期為二〇二一年十一月十三日的通函，內容有關(其中包括)二〇二一年收購事項
二〇二四年年報	指	越秀房產基金於二〇二五年四月二十八日刊發的截至二〇二四年十二月三十一日止年度之年度報告
二〇二五年中報	指	越秀房產基金於二〇二五年八月二十一日刊發的截至二〇二五年六月三十日止六個月之中期報告
協定折讓	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
市監局	指	廣州市天河區市場監督管理局或對目標公司擁有司法管轄權的相關市場監管機構
該公佈	指	越秀房產基金日期為二〇二五年九月八日的公佈，內容有關(其中包括)出售事項及內部重組
評估值	指	獨立物業估值師評估該物業於二〇二五年六月三十日的價值，為人民幣80.49億元
聯繫人	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
董事會	指	董事會
營業日	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子)
英屬處女群島	指	英屬處女群島
完成賬目	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
完成資產淨值	指	目標公司於出售完成日期的資產淨值

---

## 釋 義

---

<b>先決條件</b>	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
<b>關連人士</b>	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
<b>董事</b>	指	管理人的董事
<b>出售事項</b>	指	根據股權轉讓協議，越秀房產基金擬透過由有限責任合夥企業(作為轉讓人)向外部承讓人(作為承讓人)轉讓目標公司(持有該物業)之50%股權而向外部承讓人出售目標公司之50%權益，更多詳情載於第3.1節「股權轉讓協議」
<b>出售完成日期</b>	指	目標公司自市監局接獲出售事項項下轉讓登記之接納通知當日
<b>每個基金單位分派</b>	指	每個基金單位分派
<b>完成報表草稿</b>	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
<b>越龍</b>	指	越龍控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃由越秀地產直接全資擁有及為越秀房產基金的重大基金單位持有人
<b>基金單位持有人特別大會</b>	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
<b>基金單位持有人特別大會通告</b>	指	本通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准需批准的交易事項)的通告
<b>基金單位持有人特別大會決議案</b>	指	將於基金單位持有人特別大會上通過的決議案，載列於基金單位持有人特別大會通告並於本通函中作解釋
<b>股權轉讓協議</b>	指	外部承讓人及內部重組方(作為承讓人)與轉讓人(作為轉讓人)就目標公司全部股權訂立日期為二〇二五年九月八日的股權轉讓協議

---

## 釋 義

---

現有應付款項	指	目標公司結欠有限責任合夥企業的款項，預期於緊接出售完成日期前約為人民幣4,300,000,000元
開支	指	具有第7節「與出售事項有關的費用及收費」賦予該詞的涵義
外部承讓人	指	廣州越秀發展集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為廣州越秀的間接全資附屬公司及越秀房產基金的關連人士
最終完成報表	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
GCCD集團	指	廣州市城市建設開發集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
普通合夥人	指	廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為越秀房產基金的全資附屬公司
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
廣州越秀	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有多數股權，並為外部承讓人、GCCD集團及越秀地產的最終控股股東
港元	指	香港法定貨幣港元
香港財務報告準則	指	香港財務報告準則
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
獨立核數師	指	安永會計師事務所

---

## 釋 義

---

<b>獨立董事委員會</b>	指	為就需批准的交易事項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
<b>獨立財務顧問</b>	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，為獲委任就需批准的交易事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見的獨立財務顧問
<b>獨立物業估值師</b>	指	越秀房產基金的主要估值師為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
<b>獨立第三方</b>	指	據董事作出一切合理查詢後所知悉，並非越秀房產基金或管理人以及彼等各自關連人士(定義見上市規則)之關連人士的個人或公司
<b>獨立基金單位持有人</b>	指	除於基金單位持有人特別大會決議案(與所有其他基金單位持有人的決議案不同)擁有重大權益者外的基金單位持有人(定義見房託基金守則第8.7F條)，且其有權於基金單位持有人特別大會上投票
<b>獨立非執行董事</b>	指	獨立非執行董事
<b>內部重組</b>	指	根據股權轉讓協議，轉讓(a)有限責任合夥企業於目標公司之49.99%股權；及(b)普通合夥人於目標公司之0.01%股權予內部重組方(為越秀房產基金的非全資附屬公司)之統稱，更多詳情載於第3.1節「股權轉讓協議」
<b>內部重組日期</b>	指	目標公司自市監局接獲內部重組項下轉讓登記之接納通知當日
<b>內部重組方</b>	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，其開發並擁有廣州國金中心

---

## 釋 義

---

<b>合營協議</b>	指	外部承讓人與內部重組方將予訂立的合營協議，以規管彼等就目標公司及該物業之共同擁有權的條款及條件
<b>最後實際可行日期</b>	指	二〇二五年九月五日，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
<b>有限責任合夥企業</b>	指	廣州匯盛實業投資合夥企業(有限合夥)，一間根據普通合夥人與有限合夥人所訂立日期為二〇二一年七月一日的有限責任合夥協議並根據中國法律成立的有限責任合夥企業
<b>有限合夥人</b>	指	駿邦(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為越秀房產基金的全資附屬公司
<b>上市規則</b>	指	聯交所證券上市規則(根據房託基金守則第2.26條適當修訂)
<b>管理人</b>	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
<b>管理人費用基金單位</b>	指	不時向管理人發行的基金單位以彌補所有或部分管理人費用
<b>新銀行融資</b>	指	具有第4節「再融資」賦予該詞的涵義
<b>普通決議案</b>	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投票通過的決議案，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
<b>中國</b>	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
<b>中國公認會計原則</b>	指	中國企業會計準則
<b>中國政府</b>	指	中國中央人民政府

---

## 釋 義

---

該物業	指	名為「越秀金融大廈」的物業，有關詳情載於第2.2節「該物業」
參考資產淨值	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
再融資	指	以預期自新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取的所得款項償還越秀房產基金的部分現有債務，誠如第4節「再融資」進一步闡述
房產基金	指	房地產投資信託基金
房託基金守則	指	證監會刊發之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修訂者為準
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣
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(經不時修訂)
股份代價	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
股東貸款	指	具有第3.2節「股東貸款協議」賦予該詞的涵義，而「股東貸款」一詞亦應據此相應詮釋
股東貸款協議	指	外部承讓人或內部重組方(作為貸款人)與目標公司(作為借款人)就向目標公司提供金額為人民幣650百萬元的股東貸款而將予訂立的股東貸款協議，而「股東貸款協議」一詞亦應據此相應詮釋
特殊目的實體	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實體
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

<b>重大基金單位持有人</b>	指	與房託基金守則項下界定的「主要持有人」具有相同涵義
<b>目標公司</b>	指	廣州佳耀置業有限公司、廣州晉耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州譽耀置業有限公司(均為於中國註冊成立的公司及該物業的直接擁有人)的統稱
<b>目標公司公平值</b>	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
<b>可分派收入總額</b>	指	具有信託契約界定的涵義
<b>需批准的交易事項</b>	指	須於基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准的事項，即出售事項及內部重組(包括訂立股權轉讓協議)以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及完成其項下擬進行的交易)，更多詳情載於通函
<b>承讓人</b>	指	外部承讓人及內部重組方的統稱
<b>轉讓人</b>	指	有限責任合夥企業及普通合夥人的統稱
<b>信託契約</b>	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
<b>信託人</b>	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(以其作為越秀房產基金信託人的身份)。於本通函內，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
<b>信託人出售事項 額外費用</b>	指	具有第7節「與出售事項有關的費用及收費」賦予該詞的涵義
<b>基金單位</b>	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
<b>基金單位過戶登記處</b>	指	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

---

## 釋 義

---

<b>基金單位持有人</b>	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
<b>美元</b>	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
<b>估值報告</b>	指	由獨立物業估值師就該物業編製的估值報告，該報告載於本通函附錄二
<b>越秀</b>	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀全資擁有
<b>越秀地產</b>	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)
<b>越秀房產基金</b>	指	越秀房地產投資信託基金，一個以基金單位信託基金形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲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主板上市(股份代號：00405)
<b>越秀房產基金集團</b>	指	越秀房產基金及其附屬公司
<b>%</b>	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之成文法則。

於本通函內，除另有註明者外，凡提及時間均指香港時間。

各表格、表及圖表中所列金額與總額之間的差異均因四捨五入所致。於適用時，數字及百分比乃保留至小數點後一個位。

就本通函而言，除另有指示者外，人民幣乃按於最後實際可行日期1.00港元兌人民幣0.91103元的概約匯率換算為港元。此等匯率僅供參考，概不構成任何金額已經、應可或可以按此等匯率或其他匯率兌換的陳述。



**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：

區海晶女士

林德良先生

非執行董事：

江國雄先生(主席)

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：

**註冊辦事處：**

香港

灣仔

駱克道 160 號

越秀大廈 17B

**(1) 有關 (A) 向關連人士出售越秀金融大廈 50% 權益；及  
(B) 內部重組的主要及關連方交易；**

**(2) 以新銀行融資進行再融資；**

**及**

**(3) 有關基金單位持有人特別大會及  
暫停辦理基金單位持有人過戶登記的通告**

**1 緒言**

茲提述越秀房產基金日期為二〇二五年九月八日的該公佈，內容有關(其中包括)出售事項及內部重組。

---

## 致基金單位持有人函件

---

本通函旨在：(1)向閣下提供有關(其中包括)需批准的交易事項的進一步資料；(2)載列獨立董事委員會就需批准的交易事項提出的推薦意見；(3)載列獨立財務顧問就需批准的交易事項提出的推薦意見；及(4)發出基金單位持有人特別大會通告，於該大會上將提呈決議案以就需批准的交易事項尋求獨立基金單位持有人批准。

### 2 出售事項及內部重組

#### 2.1 概覽

二〇二五年九月八日，轉讓人(即越秀房產基金的全資特殊目的實體，作為轉讓人)、外部承讓人(即越秀房產基金的關連人士，作為承讓人)及內部重組方(即越秀房產基金的非全資附屬公司，作為承讓人)就以下事項訂立股權轉讓協議：(1)出售事項；及(2)涉及目標公司股權的內部重組。

目標公司為該物業(名為「越秀金融大廈」)相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主，該物業於二〇二一年由越秀房產基金收購。有關該物業的更多資料，請參閱第2.2節「該物業」。

根據股權轉讓協議，各訂約方已同意：(1)出售事項應由有限責任合夥企業(作為轉讓人)將目標公司50%股權轉讓予外部承讓人(作為承讓人)的方式落實；及(2)此後，內部重組應由轉讓人(作為轉讓人)將目標公司餘下的50%股權轉讓予內部重組方(作為承讓人)的方式落實。出售事項及內部重組的完成須待於基金單位持有人特別大會上取得獨立基金單位持有人批准需批准的交易事項後方可進行。

外部承讓人(即廣州越秀的全資附屬公司)為管理人及越龍的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士。內部重組方為越秀房產基金的非全資附屬公司，由廣州越秀的一家附屬公司(即GCCD集團)直接持有1.00%的權益，以及由越秀地產間接持有0.01%的權益，該兩者均為越秀房產基金的關連人士。鑑於出售事項及內部重組相互關聯，構成一項重大提議，通過該提議，上述各關連人士將直接或間接於目標公司擁有權益，因此，出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)根據房託基金守則第八章及上市規則第14A章(經根據房託基金守則第2.26條及第8.7A條作出適當修改)構成越秀房產基金的關連方交易。

---

## 致基金單位持有人函件

---

預期在出售事項及內部重組完成後，目標公司將不再併入越秀房產基金的賬目內，惟越秀房產基金將根據房託基金守則第7.7C條，繼續作為「合資格少數權益物業」投資於該物業。有關目標公司共同擁有權安排的進一步詳情，包括合營協議的關鍵條款，請參閱第3.3節「合營協議」。

由於就出售事項及內部重組而言的最高適用百分比率超過5%，出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)均須遵守房託基金守則第八章及上市規則第14A章(經根據房託基金守則第2.26條及第8.7A條作出適當修改)所規定的公佈、通函、申報及獨立基金單位持有人批准規定。此外，由於就出售事項及內部重組而言的最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)構成越秀房產基金的重大交易，並須遵守上市規則第14章(經根據房託基金守則第2.26條及第10.10B條作出適當修改)所規定的通知、公佈、通函及基金單位持有人批准規定。

出售事項及內部重組的完成受限於及須待在基金單位持有人特別大會上就需批准的交易事項獲得獨立基金單位持有人批准後，方可作實。因此，出售事項或內部重組未必會完成。因此，基金單位持有人及越秀房產基金的任何有意投資者在買賣基金單位時務須審慎行事。

### 2.2 該物業

該物業名為「越秀金融大廈」，位於廣州珠江新城核心區(廣州的核心中央商務區)。廣州為華南地區廣東省的省會，並位於大灣區的關鍵戰略位置。該物業包括：(a)地上68層甲級寫字樓(包括4層零售空間及64層寫字樓空間)；及(b)擁有827個地下停車位的4層地庫。

## 致基金單位持有人函件

下表載列於二〇二五年六月三十日有關該物業的若干主要資料(除其他所訂明者外)：

地址：	中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號
竣工年份及月份：	二〇一五年八月
土地使用權年期：	有關寫字樓部分及停車位自二〇〇七年四月十六日開始至二〇五七年四月十五日截止的期間 有關商業部分自二〇〇七年四月十六日開始至二〇四七年四月十五日截止的期間
不動產權證：	於二〇一七年取得
建築面積：	寫字樓：166,378.62平方米 零售商場：3,818.19平方米 停車位：10,289.05平方米 其他：29,797.08平方米 <sup>(1)</sup>
可出租總面積：	寫字樓：166,378.62平方米 零售商場：3,818.19平方米
停車位數量：	827個
二〇二五年六月當月的 平均租金(人民幣元／平方米) (不包括增值稅) <sup>(2)</sup> ：	寫字樓：人民幣193.2元 零售商場：人民幣231.5元
租用率(不包括停車位) <sup>(3)</sup> ：	寫字樓：81.7% 零售商場：100.0%

### 經營收入

- 截至二〇二五年六月三十日 人民幣165.1百萬元  
止六個月
- 截至二〇二四年十二月 人民幣362.0百萬元  
三十一日止年度
- 截至二〇二三年十二月 人民幣399.0百萬元  
三十一日止年度

### 附註：

- (1) 包括公用設施用房及防火避難層。
- (2) 以出租予租戶的建築面積為基準。
- (3) 租用率按已出租的可出租總面積(不包括停車位)計算。

---

## 致基金單位持有人函件

---

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(越秀房產基金的現任主要估值師)已獲委任為獨立物業估值師，以就出售事項評估該物業的價值。該物業的評估值(由獨立物業估值師於二〇二五年六月三十日作出評估)為人民幣8,049百萬元。

有關該物業估值方法及基準的進一步詳情，請參閱附錄二「該物業的估值報告」。

評估值並不計及股份代價應佔的目標公司其他資產及負債。由於出售事項及內部重組為透過出售目標公司(即該物業的登記合法業主)的股權進行，出售事項及內部重組的代價(即股份代價)亦考慮目標公司的其他資產及負債，預計緊接出售完成日期前主要包括約人民幣4,300百萬元的現有應付款項。有關股份代價釐定基準的進一步詳情，請參閱第3.1節「股權轉讓協議」。

### 3 與出售事項及內部重組有關的協議

#### 3.1 股權轉讓協議

二〇二五年九月八日，轉讓人(即越秀房產基金的特殊目的實體以及目標公司全部股權的擁有人)、外部承讓人及內部重組方就出售事項及內部重組訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，各訂約方應首先向外部承讓人出售目標公司50%股權，待出售事項完成後，再通過向內部重組方(即越秀房產基金的非全資附屬公司)轉讓目標公司餘下50%的股權，以落實內部重組。

---

## 致基金單位持有人函件

---

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 二〇二五年九月八日
- 訂約方 : (1) 廣州匯盛實業投資合夥企業(有限合夥)，作為轉讓人；  
(2) 廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司(作為有限責任合夥企業的普通合夥人)，作為轉讓人；  
(3) 廣州越秀發展集團有限公司(即外部承讓人)，作為承讓人；及  
(4) 廣州越秀城建國際金融中心有限公司(即內部重組方)，作為承讓人。
- 標的事項 : 於以下各公司的股權轉讓：  
(a) 廣州佳耀置業有限公司；  
(b) 廣州晉耀置業有限公司；  
(c) 廣州景耀置業有限公司；及  
(d) 廣州譽耀置業有限公司  
(即目標公司)，彼等為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。
- 交易 : 股權轉讓協議項下的交易包括：  
(A) 出售事項－有限責任合夥企業向外部承讓人轉讓目標公司 50% 股權；及

---

## 致基金單位持有人函件

---

(B) **內部重組**－將以下股權轉讓予內部重組方(即越秀房產基金的非全資附屬公司)：(a)有限責任合夥企業於目標公司的49.99%股權；及(b)普通合夥人於目標公司的0.01%股權。

**股份代價** : 外部承讓人及內部重組方就出售事項及內部重組項下轉讓目標公司股權應支付的代價(「**股份代價**」)應等於：(i)目標公司公平值(基於參考資產淨值為人民幣3,682,124,000元)；(ii)減協定折讓(即人民幣249,000,000元)，惟需進行調整以反映參考資產淨值與完成資產淨值之間的差額。基於參考資產淨值的股份代價為人民幣3,433,124,000元。

股份代價已在自願買方與自願賣方公平交易的基礎上參考以下因素釐定：

- (i) 「**目標公司公平值**」(基於參考資產淨值為人民幣3,682,124,000元)；及
- (ii) 「**協定折讓**」(即人民幣249,000,000元)，為評估值(即人民幣8,049百萬元)與管理人及外部承讓人商定的該物業應佔價值(即人民幣7,800百萬元)之間的差額，乃基於公平磋商釐定。考慮到協定折讓約佔評估值的3.1%，且與可資比較交易中的折讓相近，董事會(包括獨立非執行董事)認為協定折讓屬公平合理，且符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體最佳利益。

「參考資產淨值」(即人民幣3,682,124,000元)，參考目標公司於二〇二五年六月三十日按照中國公認會計原則編製的未經審核財務報表內目標公司的資產淨值計算得出，當中採用評估值人民幣8,049百萬元作為該物業的公平值，惟不包括：

- (a) 目標公司的資產，即該等財務報表上列示的目標公司長期待攤費用及在建工程，其價值已在評估值中考慮並體現；及
- (b) 目標公司的負債，即該等財務報表上列示的目標公司的遞延稅項負債。根據管理人稅務顧問的意見，由於目標公司將繼續持有該物業作長期投資用途，該等負債極不可能變現。

外部承讓人應在先決條件獲達成後的10個工作日內，通過銀行轉賬向有限責任合夥企業支付相等於股份代價50%的金額(以參考資產淨值為基準)。

內部重組方應按照股權轉讓協議的規定，在外部承讓人向目標公司提供股東貸款且目標公司自新銀行融資(及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有))提取人民幣3,000百萬元後的五個工作日內，通過銀行轉賬方式向轉讓人支付相等於股份代價50% (若最終完成報表尚未達成一致或確定，則以參考資產淨值為基準)的總額款項。

目標公司於二〇二五年六月三十日至出售完成日期期間的完成賬目(「**完成賬目**」)應由安永會計師事務所審計，該事務所將於出售完成日期後30個工作日內交付該賬目。轉讓人應在收到完成賬目後的五個工作日內，根據完成賬目編製並向承讓人提供一份完成報表草稿(「**完成報表草稿**」)，訂約方應在之後的五個工作日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)就完成報表草稿達成一致。訂約方一致同意的完成報表草稿，或在發生爭議時經修訂以反映訂約方一致同意的任何修改或安永會計師事務所(作為專家)的裁定，應為最終內容且具約束力(「**最終完成報表**」)。完成資產淨值應為最終完成報表所述的目標公司資產淨值。為免生疑問，完成資產淨值亦將採用評估值人民幣8,049百萬元作為該物業的公平值，並忽略計算參考資產淨值已剔除的項目。

於最終完成報表達成一致或確定後：

- (a) 倘完成資產淨值超出參考資產淨值：(i)外部承讓人應於最終完成報表達成一致或確定後的15天內，以現金形式向有限責任合夥企業支付總額等於該超出部分50%的款項；且(ii)在內部重組方在此之前支付的50%股份代價中未予涵蓋的範圍內，則內部重組方應於最終完成報表達成一致或確定後的15天內，以現金形式向轉讓人支付總額等於該超出部分50%的款項；或
- (b) 倘完成資產淨值低於參考資產淨值：(i)有限合夥企業應於最終完成報表達成一致或確定後15天內，以現金形式向外部承讓人支付總額等於該差額50%的款項；且(ii)在內部重組方在此之前支付的50%股份代價中未予涵蓋的範圍內，則轉讓人應於最終完成報表達成一致或確定後15天內，以現金形式向內部重組方支付總額等於該差額50%的款項；或

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (c) 倘完成資產淨值等於參考資產淨值，則轉讓人及承讓人均無需就完成資產淨值向對方支付任何進一步款項。

**先決條件** : 出售事項及內部重組的完成與否受限於及須待以下各項條件(統稱「先決條件」)獲達成後，方可作實：

- (a) 獨立基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上通過關於批准需批准的交易事項的決議案；及
- (b) 任何中國政府部門並無頒佈或實施任何成文法、法規及決定，對轉讓人、目標公司及／或該物業施加限制或影響，以致禁止或實質上推遲出售事項或內部重組，或者禁止或實質上限制目標公司或該物業的運營。

任何訂約方均不得豁免任何先決條件。

**完成出售事項及內部重組步驟** : 訂約方應促使在先決條件獲達成後40個工作日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)完成以下事項：

- (i) 在先決條件獲達成後10個工作日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)，有限責任合夥企業(作為轉讓人)應在收到外部承讓人支付的50%股份代價(以參考資產淨值為基準)後，向外部承讓人轉讓目標公司50%股權，並促使目標公司向市監局登記該轉讓；
- (ii) 在目標公司收到市監局發出的上述轉讓登記受理通知書後，外部承讓人及目標公司應訂立股東貸款協議，根據該協議，外部承讓人應向目標公司提供金額為人民幣650,000,000元的股東貸款，該筆貸款應全部用於償還部分現有應付款項；

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (iii) 在上述第(ii)項完成且根據股權轉讓協議提取新銀行融資(及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有))項下人民幣3,000百萬元後五個工作日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)：(a)轉讓人應在收到內部重組方支付的50%股份代價(以參考資產淨值為基準)後，共同將目標公司另外50%股權轉讓予內部重組方，並促使目標公司在市監局登記該轉讓；及(b)外部承讓人及內部重組方應簽立合營協議及實施目標公司的新組織章程細則；及
- (iv) 於目標公司收到市監局發出的上述第(iii)項所述轉讓登記受理通知書後，內部重組方及目標公司應訂立股東貸款協議，根據該協議，內部重組方應向目標公司提供金額為人民幣650百萬元的股東貸款，該筆貸款亦應全部用於償還部分現有應付款項。

- 再融資** : 於出售完成日期後15個工作日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)，轉讓人及外部承讓人應促使目標公司：(a)根據新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取人民幣3,000百萬元；(b)將提取的全部所得款項用於償還結欠有限責任合夥企業的現有應付款項；及(c)採取一切適當行動以促成上述事項。
- 聲明、保證、承諾、  
契約及彌償保證** : 股權轉讓協議包含有關(其中包括)轉讓人、目標公司、目標公司股權以及該物業的若干慣例性聲明、保證及承諾，所有該等均由轉讓人提供，並且是此類性質及規模的交易中的慣例條款。

---

## 致基金單位持有人函件

---

股權轉讓協議亦包含承讓人就其自身作出的若干慣例性聲明與保證，所有該等均為此類性質及規模的交易中的慣例條款。

**責任限制** : 轉讓人根據股權轉讓協議對承讓人提出的所有申索承擔的累計最高責任不得超過股份代價的50%。此外，對於承讓人提出的任何不超過人民幣1,600,000元的個別申索，或任何申索，轉讓人均不承擔責任，除非及直至轉讓人對該承讓人提出的所有申索承擔的累計責任超過人民幣6,000,000元，在此情況下，轉讓人應對全部金額負責。該等閾值為管理人與外部承讓人參考二〇二一年收購事項所採用的閾值後經公平磋商達成一致，並設為先前協定水平的50%。

除非承讓人於出售完成日期後三年內發出非涉稅申索通知，否則轉讓人對承讓人的任何申索概不負責。

轉讓人對任何承讓人就目標公司未披露或未結算的任何稅款、費用、關稅、增值税、企業所得稅、印花稅、土地增值税、契稅、房產稅及城鎮土地使用稅提出的任何申索概不負責，除非該承讓人已就此類申索發出通知：  
(i)若與二〇二一年十二月二十三日(即二〇二一年收購事項完成之日)至出售完成日期期間發生或存在的事件有關，則應在出售完成日期後五年內發出通知；及(ii)若與二〇二一年十二月二十三日之前發生或存在的事件有關，則應在出售完成日期後三年內發出通知。轉讓人對與遞延所得稅負債相關的任何申索概不承擔任何責任。

管理人認為，上述責任上限及時效期限，包括與二〇二一年收購事項完成前發生或存在的事件相關的涉稅申索，在商業上屬合理且恰當，原因是其符合類似性質交易預期的一般商業條款。於形成該觀點時，管理人亦已計及自二〇二一年收購事項以來其運營經驗以及對目標公司及該物業相關事務的熟悉程度，這有助於降低潛在責任風險。因此，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議項下的責任限制機制符合一般商業條款，屬公平合理，且越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益得到充分保護。

**終止** : 於內部重組日期之前，以下情況下一方可終止股權轉讓協議：(i)若任何其他訂約方未能履行其完成出售事項、內部重組及再融資步驟的任何義務；或(ii)若於二〇二五年十二月三十一日(或轉讓人與承讓人協定的較後日期)結束前先決條件仍未獲達成。

終止後，股權轉讓協議將不再有效，惟與保密性、公佈及其他一般事項相關的若干條款將繼續對所有訂約方具有約束力。為免生疑問，外部承讓人於出售事項完成後無權終止股權轉讓協議。

**管轄法** : 中國法律

### 3.2 股東貸款協議

根據股權轉讓協議：(a)外部承讓人應在出售完成日期與目標公司訂立股東貸款協議；及(b)內部重組方應在內部重組日期與目標公司訂立股東貸款協議。根據股東貸款協議，外部承讓人及內部重組方應分別向目標公司預付金額為人民幣650百萬元的股東貸款。外部承讓人及內部重組方將提供的股東貸款總額為人民幣1,300百萬元。

---

## 致基金單位持有人函件

---

各股東貸款協議的主要條款載列如下：

- 訂約方 : (1) 廣州越秀發展集團有限公司或廣州越秀城建國際金融中心有限公司(視情況而定)，作為貸款人；及  
(2) 廣州佳耀置業有限公司；廣州晉耀置業有限公司；廣州景耀置業有限公司；及廣州譽耀置業有限公司(即目標公司)，作為借款人
- 本金額 : 人民幣650,000,000元，將由外部承讓人於出售完成日期預付，或由內部重組方於內部重組日期預付(視情況而定)(「股東貸款」)
- 用途 : 用於清償於出售完成日期或內部重組日期(視情況而定)目標公司結欠有限責任合夥企業的現有應付款項結餘
- 期限 : 自股東貸款協議訂立之日起36個月，經各訂約方同意可續簽
- 利率 : 固定年利率4.3%，根據實際天數計算，並以一年365天為基準。
- 該固定利率4.3%乃參考越秀房產基金附屬公司於二〇二五年四月二日發行的最新中期票據的票面利率後經公平磋商釐定。鑑於該利率高於越秀房產基金於該等票據下的借貸成本，管理人認為其屬公平合理，並符合越秀房產基金及其基金單位持有人的利益。
- 利息支付 : 利息應按季度支付

## 致基金單位持有人函件

**還款** : 於初始期限(或任何續期，以較後者為準)結束時一次性償還本金額。經貸款人及借款人的股東同意，借款人可提前還款，而提前還款部分的利息應按貸款實際佔用天數計算。

管轄法 : 中國法律

### 3.3 合營協議

於收到內部重組方支付的50%股份代價後，外部承讓人及內部重組方應訂立合營協議，以規範目標公司及該物業共同擁有權的條款及條件。

合營協議的主要條款載列如下：

訂約方 : (1) 廣州越秀發展集團有限公司，即外部承讓人；及

(2) 廣州越秀城建國際金融中心有限公司，即內部重組方。

**董事會組成** : 各目標公司的董事會將由六名董事組成，其中三名應由外部承讓人提名，其餘三名應由內部重組方提名。董事會主席應由外部承讓人提名的董事擔任。

**總經理及財務總監** : 目標公司的總經理應由董事會委任。

目標公司的財務總監應由內部重組方提名，並由董事會委任。

---

## 致基金單位持有人函件

---

- 股東及董事會的決策** : 在股東大會或董事會會議(視情況而定)上提出的決議案應由簡單多數票通過。若第一輪投票出現票數相等的情況，則在第二輪投票中外部承讓人的投票應被視為佔總票數的 51% (就股東大會而言)，且董事會主席應有一票額外投票權(就董事會會議而言)。僅當超過半數的董事出席(包括每位股東提名的一名董事)時，方會召開董事會會議。任何董事若在目標公司的擬議合約、業務或安排中存在直接或間接利益，應在相關董事會會議上聲明該利益。在涉及關聯方的法律事務中存在利益衝突的董事必須放棄投票，且不得計入該決議案的法定人數。
- 保留事項** : 若干主要事項須經目標公司股東或董事(視情況而定)的一致批准(「保留事項」)方可作實，當中包括：
- (a) 合營協議或目標公司章程文件的修訂；
  - (b) 目標公司的合併、解散、清算或公司形式變更；
  - (c) 目標公司業務終止，或目標公司業務範圍變更，包括變更目標公司的業務政策及投資計劃；
  - (d) 進行任何並非於目標公司日常及一般業務過程中進行的重大交易或任何合併；
  - (e) 溢利分派政策及虧損彌補計劃變更；
  - (f) 目標公司註冊資本增加或減少；
  - (g) 目標公司發行債券或金融衍生工具；
  - (h) 產生借款，包括但不限於對現有融資、委託貸款及再融資活動的重大變更；

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (i) 對目標公司資產設立按揭、質押、擔保或其他形式的產權負擔，或由任何目標公司以其自身名義提供擔保、保證或彌償保證；及
- (j) 出售、收購或轉讓重大資產(包括有形資產及無形資產)或業務且其價值(無論單獨或合併計算)超過人民幣10百萬元。

保留事項，包括上文(j)項下的金額閾值，為管理人與外部承讓人經公平磋商協定，且與房託基金守則第7.7C(h)(ii)條所載的主要事項一致，根據房託基金守則第7.7C條，房託基金在投資「合資格少數權益物業」時須對該等主要事項擁有否決權。

**分派政策** : 目標公司全部年度可分派溢利應按外部承讓人及內部重組方各自在目標公司中的股權比例分配予二者。

**知情權、檢查權及審計權** : 各股東均有權收取(i)經審核的年度財務報告；及(ii)未經審核的月度財務報告、租賃報告及物業管理報告。各股東亦有權檢查目標公司的賬簿和記錄及其資產，包括該物業。

任何股東均可通過提前通知，對目標公司進行內部控制審計，以評估目標公司內部控制系統的健全性、合理性及有效性，並可全面查閱目標公司的財務記錄、系統及資產。

**轉讓限制** : 若股東擬轉讓目標公司的股權：

- (i) 除非另有書面約定，否則該股東應轉讓其持有的目標公司全部(而非部分)股權，連同其向目標公司提供的所有股東貸款(如有)；
- (ii) 其他股東對股東擬轉讓的股權(以及股東貸款，如有)享有優先承購權；

- (iii) 倘另一名股東不行使其優先承購權：(a)轉讓股東應享有「領售權」，要求另一名股東以相同條款將其於目標公司的股權(及股東貸款，如有)出售予擬議承讓人；及(b)倘該股東不行使該「領售權」，則另一名股東應享有「隨售權」，要求擬議承讓人以相同條款收購其於目標公司的股權(及股東貸款，如有)(除非另有約定，否則如就對所有訂約方而言擬議轉讓未在規定期限內以相同條款完成，則不得進行擬議轉讓)；
- (iv) 任何擬議承讓人：(a)必須具備良好信譽及商業聲譽，並有足夠的財務資源收購轉讓人持有的目標公司股權及(如有)股東貸款，並履行合營協議；(b)必須無不良營業記錄(如營業執照被吊銷)；及(c)必須同意遵守合營協議的條款。

上述(i)至(iii)項載列的轉讓限制及局限不適用於股東向直接或間接控制其、受其控制或與其受共同控制的任何公司或實體進行的轉讓。

**爭議與僵局解決** : 若股東之間就合營協議產生任何爭議或申索，且無法通過協商解決，任何一方均可將該爭議或申索提交至廣州具有管轄權的人民法院。

若某一事項在相關會議通知發出後30天內未能獲得股東或董事會的必要批准，則視為出現僵局。在此情況下，任一股東可在僵局出現後七天內，向其他股東高級代表提出解決僵局的提議，而股東應在該提議提出後30天內，盡最大努力通過真誠協商解決僵局。

若在此期間後僵局仍未解決，任一方股東均可根據合營協議啟動僵局解決機制，該機制包括一項基於目標公司股權估值的股權買斷流程，該估值由雙方股東認可的獨立第三方評估機構釐定。然而，自合營協議生效之日起計首兩年內，任何股東均不得啟動僵局解決機制。

如在未解決日期後24個月內，任一方股東均未啟動僵局解決機制，或者此機制項下擬進行的股權買斷在啟動後24個月內未完成，則任何一方股東均可根據合營協議要求清算所有目標公司。

- 違約時的買斷 : 如一方違反合營協議且未在30天內糾正其違約行為，除其他權利及救濟外，另一方有權收購違約方持有的目標公司股權，並終止合營協議。
- 管轄法 : 中國法律

合營協議關於(其中包括)保留事項、分派政策及僵局解決的條文，亦將納入目標公司於內部重組日期將予採用的新組織章程細則內。

### 3.3.1 合資格少數權益物業

於出售事項及內部重組完成後，越秀房產基金於目標公司及該物業的實際實益權益將減至49.495%，且目標公司將不再為越秀房產基金的附屬公司。由於越秀房產基金將不再通過目標公司對該物業擁有多數所有權及控制權，根據房託基金守則第7.7B條，該物業將被視為越秀房產基金的「少數權益物業」。管理人已申請且證監會已批准(待訂立合營協議後作實)該物業被視為房託基金守則第7.7C條項下的「合資格少數權益物業」。於出售事項及內部重組完成後，目標公司將不再併入越秀房產基金的賬目內，而是確認為於聯營公司的投資，按權益法入賬。

### 3.3.2 合營企業投資風險

與任何其他合營企業投資一樣，根據合營協議與外部承讓人達成的安排可能涉及若干共同擁有權安排中固有的風險，包括管理人對該物業的日常運營及財務狀況並無完全的管理控制及監督權，依賴物業管理人及其他外部服務提供商來管理該物業事務，以及外部承讓人或其繼任者或承讓人可能退出或與其發生爭議。與外部承讓人或其繼任者或承讓人發生爭議可能導致法律訴訟，嚴重爭議還可能導致越秀房產基金提前處置其於目標公司的股權及於該物業的權益(例如，在僵局無法解決的情況下)，並且無法保證越秀房產基金在此情況下能夠以公平的市場價值處置其股權，從而可能會對越秀房產基金的投資價值造成負面影響。管理人已通過在合營協議中明確規定目標公司各股東的各自權利、義務及責任(包括規定保留事項須經一致批准)以及解決任何爭議或僵局及(如必要)實現任何退出的機制，力求減輕此類風險。

於內部重組日期後繼續投資該物業可能會使越秀房產基金面臨少數所有權所固有的風險，包括管理及運營控制權有限以及對外部各方的依賴。若出現嚴重爭議或交易對手違約，可能導致越秀房產基金被迫提前處置持有該物業的目標公司權益，且價格可能低於市場價值。因此，基金單位持有人及有意投資者於買賣基金單位時務須審慎行事。

### 4 再融資

為對越秀房產基金的部分現有債務進行再融資，目標公司已於二〇二五年八月二十九日取得一家作為獨立第三方的貸款銀行就本金額不超過人民幣4,000百萬元的人民幣貸款融資發出的承諾函(「新銀行融資」)。新銀行融資將按照中國人民銀行公佈的5年期貸款市場報價利率下浮0.65%的年利率計息，並自首次提款之日起15年內到期應付。僅供說明之用，於最後實際可行日期，5年期貸款市場報價利率為3.5%，該利率於二〇二五年八月二十日公佈。

新銀行融資將以該物業的按揭及目標公司應收租金賬款的押記作為擔保。此外，廣州越秀已同意就目標公司於新銀行融資項下的義務，向貸款銀行提供一份安慰函。

---

## 致基金單位持有人函件

---

為促成外部承讓人與內部重組方之間約定的交易完成後資本結構，股權轉讓協議約定，目標公司將在出售完成日期後自新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取人民幣3,000百萬元。根據新銀行融資及／或該等其他融資提取的金額將用於償還結欠有限責任合夥企業(即越秀房產基金的附屬公司)的部分現有應付款項，該筆款項將與出售事項所得款項淨額一併匯出中國，用於償還越秀房產基金的部分現有離岸債務。

儘管新銀行融資與出售事項及內部重組相關，但該授信為與獨立第三方貸款銀行單獨磋商而成，因此不屬需要基金單位持有人批准的事項。倘出售事項及／或內部重組不予進行(例如，倘基金單位持有人特別大會決議案未通過)，管理人仍可探討繼續新銀行融資。然而，由於迄今為止與貸款銀行的磋商乃基於出售事項及內部重組將繼續進行而進行，因此，在此情況下，尚不確定貸款銀行是否願意按本通函所述的相同條款提供新銀行融資，或根本不願意提供。在此情況下，亦不確定能否按相同或更有利條款自其他獨立第三方貸款人取得其他融資。因此，倘出售事項及／或內部重組未進行，則無法保證新銀行融資或任何融資將以相同的條款達成，或者根本無法達成，亦無法保證能為越秀房產基金帶來第10節「出售事項、內部重組及再融資的理由及裨益」所述的裨益。

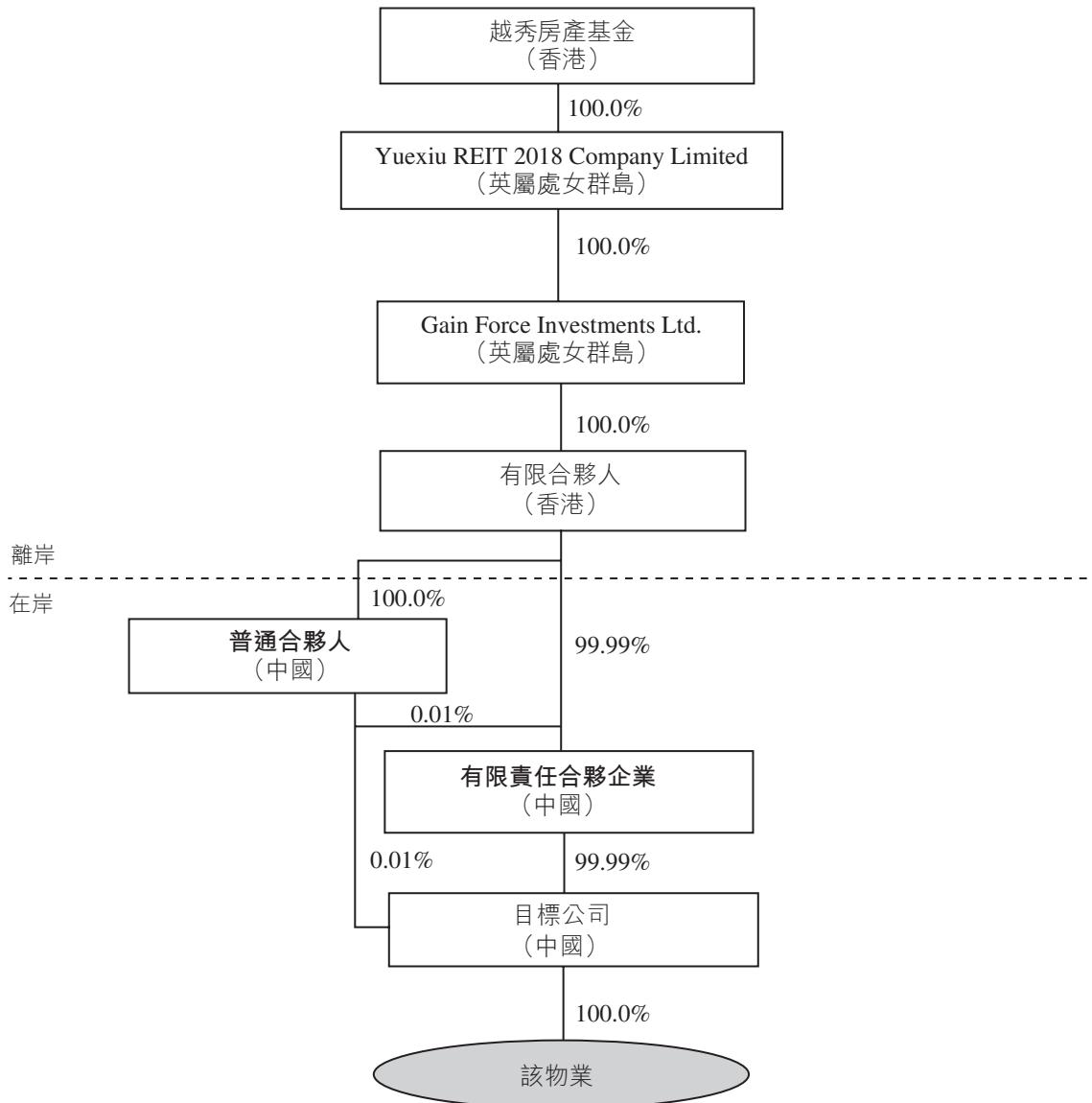
本通函所述新銀行融資的條款及條件(包括擔保組合)僅為示意性條款，可能會根據新銀行融資最終確定及相關貸款協議簽署時的市場情況而有所變動，並不表示完整的實際條款及條件。新銀行融資的實際條款及條件可能與本通函所述的示意性條款及條件有所不同，亦可能包含更多或更少條款及條件。若本通函所述的示意性條款及條件發生任何重大變動，管理人將刊發公佈以提供進一步詳情。

# 致基金單位持有人函件

## 5 該物業的持股架構

### 5.1 該物業現時的持股架構

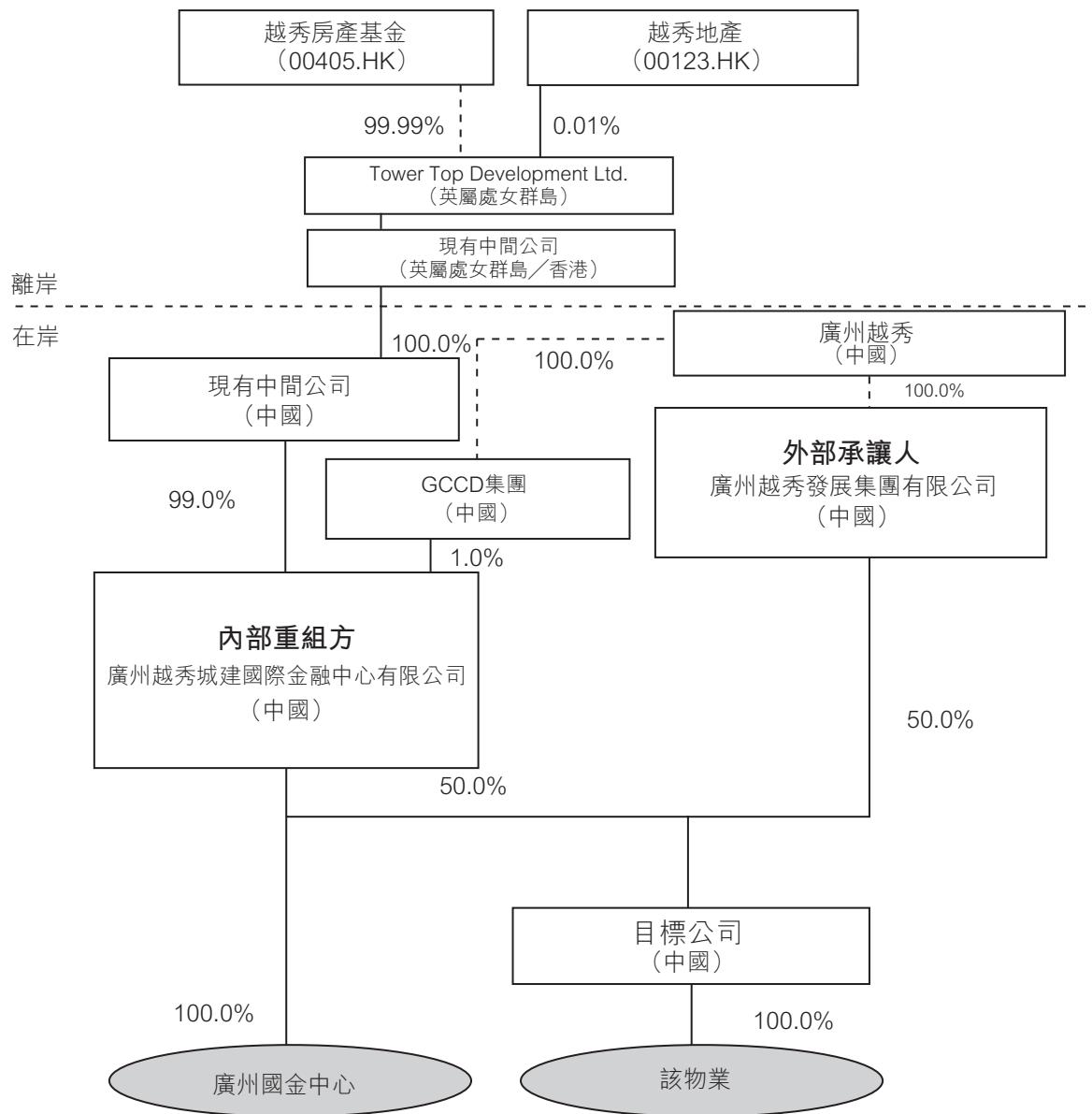
下圖顯示於本通函日期該物業的簡化持股架構：



# 致基金單位持有人函件

## 5.2 該物業於出售事項及內部重組完成後的預期持股架構

該物業於出售事項及內部重組完成後的簡化預期持股架構如下：



附註：

- (1) 在中國註冊成立的公司的英文名稱僅作識別用途。
- (2) 內部重組方的持股架構(包括越秀地產及GCCD集團於其中的股權)自越秀房產基金於二〇一二年收購廣州國金中心以來已確立且未發生變動。詳情請參閱越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函。

# 致基金單位持有人函件

## 6 目標公司的財務資料

目標公司於截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二〇二五年六月三十日止六個月的總經營收入及溢利或虧損如下：

	截至二〇二三年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二〇二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) (人民幣千元)
總經營收入	376,164 <sup>(1)</sup>	359,146 <sup>(1)</sup>	164,731 <sup>(2)</sup>
除稅前淨溢利／(虧損)	178,970 <sup>(1)</sup>	(2,849) <sup>(1)(5)</sup>	17,026 <sup>(2)(6)</sup>
除稅後淨溢利／(虧損)	136,938 <sup>(1)</sup>	(3,811) <sup>(1)(5)</sup>	12,314 <sup>(2)(6)</sup>

目標公司於二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日以及二〇二五年六月三十日的總資產及資產淨值如下：

	於二〇二三年 十二月三十一日 (未經審核) (人民幣千元)	於二〇二四年 十二月三十一日 (未經審核) (人民幣千元)	於二〇二五年 六月三十日 (未經審核) (人民幣千元)
總資產	7,961,470 <sup>(3)</sup>	7,873,728 <sup>(3)</sup>	8,414,541 <sup>(4)(6)</sup>
資產淨值 <sup>(8)</sup>	2,548,656 <sup>(1)</sup>	2,544,845 <sup>(1)</sup>	2,457,159 <sup>(2)(6)</sup>

附註：

- (1) 該等數字乃透過將各目標公司依照中國公認會計原則編製的截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日止期間的經審核財務報表中各目標公司各自的經營收入、除稅前淨溢利／(虧損)、除稅後淨溢利／(虧損)、資產淨值(視情況而定)進行算術加總而得出。該等數字不包含任何公司間交易或需要抵銷的金額。
- (2) 該等數字乃透過將各目標公司依照中國公認會計原則編製的截至二〇二五年六月三十日止期間管理賬目中各目標公司各自的經營收入、除稅前淨溢利／(虧損)、除稅後淨溢利／(虧損)及資產淨值(視情況而定)進行算術加總而得出。該等數字不包含任何公司間交易或需要抵銷的金額。
- (3) 該等數字乃透過將各目標公司依照中國公認會計原則編製的二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日經審核財務報表中各目標公司各自的總資產進行算術加總而得出，再抵銷目標公司之間公司間交易的影響。
- (4) 該等數字乃透過將各目標公司依照中國公認會計原則編製的二〇二五年六月三十日的管理賬目中各目標公司的總資產進行算術加總而得出，再抵銷目標公司之間公司間交易的影響。

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (5) 除稅前淨溢利／(虧損)及除稅後淨溢利／(虧損)減少乃主要由於該物業的公平值變動虧損。
- (6) 由於管理賬目乃依照中國公認會計原則編製，該物業的公平值變動將僅按年度基準列示。因此，於二〇二五年上半年期間，該等數字尚無反映該物業的公平值減少。僅供說明之用，倘將該物業的公平值變動納入考慮因素，根據管理人的估計，目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的除稅前淨虧損及除稅後淨虧損將分別約為人民幣 217,974,000 元及人民幣 163,936,000 元，而目標公司於二〇二五年六月三十日的總資產及資產淨值將分別約為人民幣 8,179,541,000 元及人民幣 2,280,909,000 元。為免生疑問，該物業的公平值變動已於二〇二五年中報內反映。
- (7) 越秀房產基金採用的會計準則即香港財務報告準則與目標公司採用的中國公認會計原則之間主要差異在於租金收入的確認方式。香港財務報告準則採用直線法確認租金收入，而中國公認會計原則採用權責發生制確認。管理人認為上述兩種會計準則差異不會對目標公司財務狀況造成重大影響。
- (8) 本函件第6節「目標公司的財務資料」呈列的資產淨值乃依照中國公認會計原則編製，有別於以下各項：(i) 第3.1節「股權轉讓協議」所述的參考資產淨值(即人民幣 3,682,124,000 元)，其採納評估值人民幣 8,049 百萬元作為該物業的公平值，惟不包括目標公司長期待攤費用及在建工程以及目標公司的遞延稅項負債；及(ii) 第9.5節「基金單位持有人應佔每個基金單位的備考資產淨值」項下目標公司的資產淨值(即人民幣 3,582,067,000 元)，乃按照越秀房產基金的會計政策(即香港財務報告準則)編製。

### 7 與出售事項有關的費用及收費

由於外部承讓人通過管理人成為越秀房產基金的關連人士，根據信託契約，無需就出售事項向管理人支付交易費。

根據信託契約，信託人有權就其承擔的與出售事項有關且具有特殊性質或超出越秀房產基金日常業務運營的日常過程中信託人正常職責範圍的職責收取額外費用。信託人已與管理人達成協議，將就其承擔的與出售事項有關的職責向越秀房產基金收取一次性額外費用，金額約為 860,000 港元(「信託人出售事項額外費用」)。為免生疑問，就內部重組而言，無需向信託人支付額外費用。

與出售事項有關的應付總費用及收費，包括信託人出售事項額外費用、諮詢費、專業費用及其他相關費用(「開支」)，估計約為人民幣 10 百萬元。開支為出售事項的一次性交易費用，屬非經常性性質。

### **8 所得款項用途**

出售事項所得款項淨額乃基於越秀房產基金將從外部承讓人收取的所得款項總額(包括目標公司以外部承讓人提供的股東貸款償還部分現有應付款項間接取得者)計算，經扣除與出售事項、內部重組及所得款項匯回境外有關的估計應付開支、印花稅及預扣稅後，預計約為人民幣2,300百萬元。連同預期將從新銀行融資(及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有))提取用於再融資的人民幣3,000百萬元，所得款項總額約為人民幣5,300百萬元，擬全部用於越秀房產基金現有債務的按期償還及／或提前償還(視情況而定)。

### **9 出售事項、內部重組及再融資的財務影響**

出售事項、內部重組及再融資的主要財務利益包括(i)越秀房產基金借貸比率及利息費用的降低；及(ii)越秀房產基金可分派收入總額及備考每個基金單位分派的增加。

由於出售事項所得款項淨額加上預期自新銀行融資(及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有))提取的金額合共約為人民幣5,300百萬元，將全部用於償還越秀房產基金的現有債務，預計在出售事項、內部重組及再融資完成後，越秀房產基金的借貸比率及利息費用將顯著改善。有關進一步詳情，請參閱第9.1節「對借貸比率的影響」。

儘管於出售事項完成後，目標公司將從越秀房產基金的財務報表中剝離，從而導致物業收入淨額下降，但利息費用將會降低，且越秀房產基金將通過其於該物業的少數股權投資繼續收取所有年度可分派溢利的比例份額，因此預計出售事項、內部重組以及再融資將共同促進越秀房產基金的可分派收入總額及備考每個基金單位分派的增加。

與越秀房產基金集團於二〇二五年六月三十日的財務狀況(如二〇二五年中報所披露)相比，管理人預計出售事項或內部重組不會對其財務狀況造成任何重大不利影響。

#### **9.1 對借貸比率的影響**

誠如二〇二五年中報所披露，於二〇二五年六月三十日，越秀房產基金的借貸比率約為48.1%。於出售事項、內部重組及再融資完成後，假設出售事項所得款項淨額連同將自新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取的金額全部用於償還越秀房產基金的現有債務(如第8節「所得款項用途」所述)，則預計越秀房產基金的借貸比率將降至約41.2%。

### 9.2 預期虧損

管理人估計，出售事項及內部重組將導致約人民幣165百萬元的虧損。該估計虧損按股份代價約人民幣3,433百萬元(以參考資產淨值為基準)與越秀房產基金根據香港財務報告準則編製的賬目所示的目標公司資產淨值(約人民幣3,582百萬元)之間的差額，再減去：(i)開支(約人民幣10百萬元)及(ii)與出售事項、內部重組及所得款項匯回境外有關的估計應付的印花稅及預扣稅(約人民幣6百萬元)計算得出。

儘管如此，假設再融資同時進行，且出售事項所得款項淨額全部用於償還越秀房產基金的現有債務，管理人預計越秀房產基金的總體利息費用將減少。該減少，加上越秀房產基金通過其於該物業的少數股權投資繼續有權獲得所有年度可分派溢利的比例份額，預計將導致備考每個基金單位分派增加。考慮到預期每個基金單位分派增加以及第10節「出售事項、內部重組及再融資的理由及裨益」所述的更廣泛的戰略益處，管理人認為，儘管存在上述情況，但預計虧損可以接受，且出售事項及內部重組符合越秀房產基金及其基金單位持有人的最佳利益。

根據目前目標公司的可用資料，除目標公司直至預期出售完成日期的正常經營業績外，出售事項及內部重組的估計虧損金額不會受到其他重大影響。

### 9.3 對盈利、資產及負債的影響

管理人估計，出售事項及內部重組將導致一次性出售虧損約人民幣165百萬元。有關其計算的進一步詳情，請參閱上文第9.2節「預期虧損」。由於估計虧損金額按參考資產淨值得出的股份代價計算，因此，越秀房產基金財務報表列示的最終虧損金額必然要考慮到參考資產淨值與完成資產淨值之間的任何差額，因此可能與估計金額有所不同。

假設出售事項、內部重組及再融資於二〇二五年六月三十日完成：(a)越秀房產基金的總資產將減少約13.6%，主要原因是目標公司從越秀房產基金的綜合財務報表中剔除；及(b)越秀房產基金的總負債將減少約20.8%，主要原因是運用合併所得款項約人民幣5,300百萬元(包括出售事項所得款項淨額約人民幣2,300百萬元及將自新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取的人民幣3,000百萬元)償還現有債務。

# 致 標 金 單 位 持 有 人 函 片

## 9.4 備考每個基金單位分派

截至二〇二五年六月三十日止六個月，出售事項、內部重組及再融資對經營收入、可分派收入總額及每個基金單位分派的備考財務影響如下，猶如出售事項、內部重組及再融資已於二〇二五年一月一日完成：

	出售事項、 內部重組及 再融資前		出售事項、 內部重組及 再融資後		出售事項、 內部重組及 再融資後	
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整
越秀房產 基金集團	目標公司	截至 二〇二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (附註1)	再融資 導致融資 開支減少 人民幣千元 (附註2)	來自 目標公司的 可分派收入 人民幣千元 (附註3)	未經審核備考 經營收入／ 可分派收入 人民幣千元 (附註4)	—
966,148	(165,057)	—	—	—	—	801,091
(461,299)	—	89,910	—	—	—	(371,389)
—	—	—	22,366	—	—	22,366
171,176	(106,824)	89,910	22,366	9,426	—	186,054
5,141,086	—	—	—	—	—	5,141,086
每個基金單位分派(人民幣元)	0.0333	—	—	—	—	0.0362

附註：

- (1) 根據越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合分派聲明。
- (2) 根據目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料。
- (3) 根據截至二〇二五年六月三十日止六個月的平均融資成本及建議償還越秀房產基金現有債務約人民幣5,300百萬元，猶如再融資已於二〇二五年一月一日完成。
- (4) 目標公司於出售事項及內部重組完成後將被視為越秀房產基金的聯營公司(定義見香港財務報告準則)。來自目標公司的可分派收入根據目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的備考可分派收入計算，並假設再融資已於二〇二五年一月一日完成及越秀房產基金持有目標公司餘下49.495%實益權益。假設出售事項、內部重組及再融資已於二〇二五年一月一日落實，且越秀房產基金根據第5.2節「該物業於出售事項及內部重組完成後的預期持股架構」所述的架構持有目標公司至二〇二五年六月三十日，則與目標公司目前結欠有限責任合夥企業的股東貸款相比，目標公司的融資成本將會因股東貸款及新銀行融資的利息成本較低而有所下降。
- (5) 其他主要包括內部重組方向目標公司提供的股東貸款人民幣650百萬元產生的利息收入，扣除相關稅項開支。

### 9.5 基金單位持有人應佔每個基金單位的備考資產淨值

於二〇二五年六月三十日，出售事項、內部重組及再融資對基金單位持有人應佔每個基金單位的資產淨值的備考財務影響如下，猶如出售事項、內部重組及再融資已於二〇二五年六月三十日完成：

出售事項、 內部重組及再融資前	出售事項、 內部重組及再融資後	出售事項、 備考調整	出售事項、 及再融資後
於二〇二五年 六月三十日	於二〇二五年 六月三十日	基 金 單 位	持 有 人 應 佔
越秀房產 基 金 集 團	目 標 公 司	股 份 代 價	未 經 審 核
於二〇二五年 六月三十日	於二〇二五年 六月三十日	( 扣 除 交 易 成 本 )	備 考 資 產
人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	淨 值
(附註 2)	(附註 1)	(附註 3)	人 民 幣 千 元
基 金 單 位 持 有 人 應 佔 資 產 淨 值 已 發 行 基 金 單 位 (千 個)	14,506,842 (3,582,067)	3,417,237 (24,240)	14,317,772 5,141,086
基 金 單 位 持 有 人 應 佔 每 個 基 金 單 位 的 資 產 淨 值 (人 民 幣 元)	2.82	2.78	

附註：

- (1) 根據目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料。
- (2) 根據越秀房產基金於二〇二五年六月三十日的未經審核中期簡明綜合財務狀況表。
- (3) 該金額為股份代價(基於參考資產淨值)，扣除相關估計交易成本。
- (4) 該金額為越秀房產從越秀地產及GCCD集團獲得的非控股權益應佔資產淨值的增幅，當中假設出售事項、內部重組及再融資均已於二〇二五年六月三十日完成，而該金額應從基金單位持有人應佔資產淨值中扣除。

第9.4節及第9.5節所載財務資料按與香港財務報告準則及越秀房產基金所採納會計政策一致的基準編製，僅供說明之用，應與獨立核數師就未經審核備考財務資料的鑒證報告一併閱讀，鑒證報告全文載於本通函附錄三。

基金單位持有人務請注意，本文第9.4節及第9.5節所載的出售事項及內部重組的財務影響為備考基準，並受限於其中所載假設。因此，該等資料並不構成盈利預測，亦不代表越秀房產基金在出售事項及內部重組完成後因該等事項而導致的實際財務狀況。

### 10 出售事項、內部重組及再融資的理由及裨益

#### 10.1 出售事項、內部重組及再融資的理由

在當前利率持續高企及匯率波動的環境下，管理人積極探索並評估多種策略，以加強越秀房產基金的資本結構，並降低對該等市場風險的敞口。出售事項、內部重組以及再融資是管理人在其間接重大基金單位持有人廣州越秀的支持下，為提升越秀房產基金的整體財務韌性、降低借貸比率及減少利息費用而制定的積極且具戰略性的舉措。

在建議出售事項及內部重組之前，董事會已考慮各種替代方案，包括股權融資以及通過公開招標或競標拍賣將該物業出售予獨立第三方。然而，鑑於當前的市場狀況及執行風險，該等方案被認為不太有利。特別是，考慮到基金單位價格低迷以及近年來投資者對中國房地產股票信心不足，股權融資被認為不符合基金單位持有人的最佳利益。

同樣，在商業上合理的時間框架內通過公開招標流程確定並確保第三方買家亦將極具挑戰性。相比之下，協商交易結構具有更高的執行確定性，更好地控制時間及溝通，並最大限度地減少不必要的猜測及對基金單位價格表現的干擾。因此，董事會認為，在不進行公開招標或拍賣流程的情況下，與已知的交易對手獨立協商出售事宜，符合越秀房產基金及其基金單位持有人的利益。

董事會已評估出售事項及內部重組的交易條款及結構，並認為出售事項乃按一般商業條款、公平交易原則進行，屬公平合理，且符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體最佳利益。在形成該觀點時，董事會已考慮並注意到，管理人及外部承讓人對該物業協定的價值(根據評估值約3.1%的協定折讓計算得出，為人民幣7,800百萬元)與越秀房產基金

---

## 致基金單位持有人函件

---

二〇二一年收購事項的原始收購成本一致，該成本亦為人民幣7,800百萬元(即交易各方當時對該物業協定的價值)。考慮到當前市場狀況及近期可資比較交易，董事會認為，計及協定折讓後的股份代價屬公平合理，且符合越秀房產基金及其基金單位持有人的最佳利益。

除將股份代價與越秀房產基金的原始收購成本進行比較外，董事會亦已充分考慮出售事項及內部重組的交易結構，這將使越秀房產基金能夠繼續擁有該物業，並作為少數股東從目標公司獲得溢利分派。此外，根據合營協議，已確立強有力的少數股東保護措施，包括平等的董事會代表權、對保留事項的否決權，以及充分獲取目標公司及該物業的財務及運營資料。此等管治安排對於越秀房產基金根據房託基金守則將該物業作為「合資格少數權益物業」進行持續投資至關重要，而與通過公開招標或拍賣確定的未知第三方交易對手方進行談判將極具挑戰性，且不太可能達成類似的管治安排。

鑑於上述考慮因素以及下文第10.2節「出售事項、內部重組及再融資的預期裨益」所述的預期裨益，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，出售事項及內部重組為應對越秀房產基金當前所面臨挑戰的最佳解決方案。

### 10.2 出售事項、內部重組及再融資的預期裨益

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，出售事項、內部重組以及再融資將為基金單位持有人帶來以下裨益：

#### 10.2.1 借貸比率降低，融資成本下降

自越秀房產基金於二〇二一年收購越秀金融大廈以來，受二〇二二年中國COVID-19疫情反復爆發、俄烏衝突、全球經濟不確定性加劇以及美國通脹及利率上升等多種因素的影響，香港銀行同業拆息率於二〇二一年底觸底反彈。

在該等不利市場環境下，越秀房產基金的融資成本持續攀升，導致其淨利潤及每個基金單位分派承壓。此外，人民幣匯率波動產生非經營性虧損，進一步影響資產淨值。融資成本攀升與人民幣貶值共同推高了借貸比率，於二〇二五年六月三十日該比率達48.1%，而於二〇二一年十二月三十一日則為40.2%。

假設出售事項所得款項淨額(約人民幣2,300百萬元)及根據股權轉讓協議擬將提取的人民幣3,000百萬元全部用於償還越秀房產基金的現有債務，根據第9.1節「對借貸比率的影響」，預計於出售事項、內部重組及再融資完成後越秀房產基金的借貸比率將從二〇二五年六月三十日的48.1%降至約41.2%。

---

## 致基金單位持有人函件

---

再融資預計將通過降低利息費用來補充及增強出售事項及內部重組的效果，這將有助於越秀房產基金在利率環境持續高企的情況下抵禦潛在風險，並保留其在未來出現增值收購機會時進行此類收購的靈活性。

### 10.2.2 每個基金單位分派增厚交易及對越秀房產基金外部信用評級的積極影響

根據第9.4節「備考每個基金單位分派」所述的備考財務影響，如出售事項、內部重組及再融資已於二〇二五年一月一日完成，且假設出售事項所得款項淨額及將自新銀行融資(及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有))提取的金額已全部用於償還越秀房產基金的現有債務，且越秀房產基金通過內部重組方按合營協議繼續收取目標公司所有年度可分派溢利的比例份額，則出售事項與內部重組將使每個基金單位分派增厚約8.7%。

出售事項預計亦將對越秀房產基金的外部信用評級產生積極影響，原因是由此產生的全部所得款項淨額將用於償還現有債務，從而改善關鍵信用指標，包括淨債務與EBITDA比率及利息保障倍數。管理人認為，信貸狀況的改善將提升越秀房產基金持續利用包括離岸債券市場在內的多元化融資渠道的能力，從而推動未來增長。

### 10.2.3 資產組合再平衡與優化

出售事項為越秀房產基金優化其資產組合構成的一項重大戰略決策。出售事項完成後，越秀房產基金來自辦公物業的經營收入佔比將從55%降至46%(基於截至二〇二五年六月三十日止六個月該物業貢獻的經營收入計算)。物業組合更趨多元化及資產優化，將進一步提升越秀房產基金抵禦市場週期性波動的能力。

出售事項使越秀房產基金能夠在市場復甦時，通過繼續持有該物業的部分所有權，把握寫字樓資產領域的未來增長潛力，同時從戰略上調整其資產組合構成，改善其財務結構，並增強其長期競爭力。

管理人預計，儘管進行出售事項，越秀房產基金仍將保持其在中國最大的資產組合，並在香港及新加坡上市的房產基金中，按總資產規模計排名前10。

### 10.2.4 挖掘與廣州越秀合作的潛在優勢

出售事項完成後，越秀房產基金將與廣州越秀形成實際合作，作為其合營夥伴共同擁有目標公司及該物業。藉助廣州越秀的信用、資源及聲譽，目標公司有望獲得更有利的融資成本，從而進一步提升該物業的收益率。越秀房產基金作為持續少數股東將受益於該等融資狀況的改善，並由此獲得投資回報的提升。

### 10.2.5 釋放該物業的賬面價值

出售事項為越秀房產基金提供一個極具吸引力的寶貴良機，以釋放及變現該物業的價值。這體現在與評估值相比，協定折讓相對較低，約為3.1%，使越秀房產基金能夠實現遠高於其當前約0.3倍的市賬率的出售價格。

### 10.2.6 通過持續分享該物業的業績表現，把握廣州商業地產市場的未來增長

儘管進行出售事項及內部重組，越秀房產基金仍將保留該物業49.495%的實益權益，從而通過按比例分佔溢利及分派，繼續分享該物業的長期業績表現。

粵港澳大灣區統計網站彙編發佈的數據顯示，二〇一九年至二〇二四年間大灣區地區生產總值複合年增長率達5.0%，二〇二四年地區生產總值達人民幣14.8萬億元。作為大灣區核心城市，廣州正強化國際貿易與交通樞紐功能，培育科技、教育、文化領域核心實力，並推動新興產業發展。管理人認為，該物業所在的珠江新城國際甲級寫字樓市場將受益於這一發展態勢。

## 11 監管影響

### 11.1 關連方交易

於最後實際可行日期，廣州越秀為越秀之控股公司及越秀地產之最終控股公司，兩者均為間接重大基金單位持有人及管理人之控股公司。外部承讓人為廣州越秀之間接全資附屬公司，故為管理人及重大基金單位持有人之聯繫人。通過內部重組方間接持有目標公司權益的GCCD集團及越秀地產亦為管理人及重大基金單位持有人之聯繫人。因此，外部承讓人、GCCD集團及越秀地產各自根據房託基金守則第八章及上市規則第14A章(經根據房託基金守則第2.26條及第8.7A條作出適當修改)之定義均為越秀房產基金之關連人士。據

---

## 致基金單位持有人函件

---

此，出售事項、內部重組及股權轉讓協議項下擬進行之交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)構成房託基金守則第八章及上市規則第14A章(經根據房託基金守則第2.26條及第8.7A條作出適當修改)項下越秀房產基金之關連方交易。

由於就出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)而言的最高適用百分比率超過5%，因此，根據房託基金守則第八章及上市規則第14A章(經根據房託基金守則第2.26條及第8.7A條作出適當修改)的規定，出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)須遵守公佈、通函、申報及獨立基金單位持有人批准的規定。

### 11.2 重大交易

由於就出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)而言的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此，出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)構成越秀房產基金的重大交易，並須遵守上市規則第14章(經根據房託基金守則第2.26條及第10.10B條作出適當修改)項下的通知、公佈、通函及基金單位持有人批准規定。

### 11.3 基金單位持有人特別大會決議案

管理人將通過普通決議案的方式，就需批准的交易事項徵求獨立基金單位持有人的批准。為免生疑問，新銀行融資(及再融資)不屬需批准的交易事項。

請參閱基金單位持有人特別大會通告，了解與需批准的交易事項相關的基金單位持有人特別大會決議案的內容。基金單位持有人特別大會結束後，管理人將盡快刊發公佈，告知基金單位持有人特別大會結果，包括基金單位持有人特別大會決議案是否獲得通過。

### 11.4 投票限制

房託基金守則第8.7F條規定，若基金單位持有人在提交審批的決議案中擁有重大利益，且該利益與其他所有基金單位持有人的利益不同，則該基金單位持有人應放棄投票。此外，根據信託契約附表1第3.2條，若基金單位持有人在基金單位持有人大會上提交審批的決議案中擁有重大利益，且該利益與其他基金單位持有人的利益不同，則該基金單位持有人不得對其基金單位進行投票，亦不得計入該大會的法定人數。

---

## 致基金單位持有人函件

---

由於(i)非執行董事江國雄先生同時擔任越秀地產的執行董事兼聯席總經理；及(ii)非執行董事曾志釗先生在廣州越秀、越秀及越秀地產擔任高級管理人員職務，因此，彼等各自均已對管理人就需批准的交易事項的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事在需批准的交易事項中擁有重大利益，因此無需就越秀房產基金關於需批准的交易事項的相關董事會決議案放棄投票。

作為外部承讓人，GCCD集團與越秀地產作為股權轉讓協議、合營協議及股東貸款協議的訂約方或於訂約方實體中擁有間接權益，彼等各自於將予提交審批的需批准的交易事項相關的基金單位持有人特別大會決議案中擁有重大權益或被視為擁有重大權益，該權益與其他基金單位持有人的權益有所不同。根據房託基金守則及信託契約，彼等各自應放棄及／或促使其作為基金單位持有人的緊密聯繫人就該基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，除非根據委任代表表格獨立基金單位持有人就投票給出具體指示。

據管理人所知，於最後實際可行日期，上述需放棄投票的各訂約方於2,642,979,219個基金單位中擁有或被視為擁有權益，約佔已發行基金單位數目的50.69%。

據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，概無其他基金單位持有人需就需批准的交易事項相關的決議案在基金單位持有人特別大會上放棄投票。

### 12 推薦意見

#### 12.1 董事會

鑑於本通函所述需批准的交易事項的理由、條款以及就其所考慮的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)認為，需批准的交易事項：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略相符，並遵守房託基金守則及信託契約；及(iii)根據房託基金守則，按一般商業條款及公平原則訂立，屬公平合理，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益。

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基金單位持有人特別大會決議案。

#### 12.2 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，以就需批准的交易事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。

---

## 致基金單位持有人函件

---

獨立財務顧問已確認，其認為需批准的交易事項：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略相符；及(iii)根據房託基金守則，按一般商業條款及公平原則訂立，屬公平合理，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益。

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基金單位持有人特別大會決議案。

獨立財務顧問的意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、假設及條件，載於本通函所附的「獨立財務顧問函件」內。

### 12.3 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，以就需批准的交易事項向獨立基金單位持有人提供意見。

經計及獨立財務顧問的意見及其所考慮的主要因素及理由，獨立董事委員會認為，需批准的交易事項：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略相符，並遵守房託基金守則及信託契約；及(iii)根據房託基金守則，按一般商業條款及公平原則訂立，屬公平合理，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益。

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基金單位持有人特別大會決議案。

### 12.4 信託人

根據並僅倚賴於：(1)本函件內董事會的意見以及管理人所提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；(3)獨立董事委員會函件；及(4)該物業的估值報告，信託人(經計及其載於信託契約及房託基金守則的職責)(i)認為(a)需批准的交易事項乃按一般商業條款訂立，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的整體最佳利益，及(b)需批准的交易事項與越秀房產基金的投資目標及策略相符，並遵守房託基金守則及信託契約；及(ii)根據上述事項，其對於管理人實施需批准的交易事項並無異議，惟需獨立基金單位持有人批准。

本意見僅就遵守房託基金守則第8.7D條及第10.10(o)條而提供，而不得視為信託人對需批准的交易事項的益處的推薦或陳述。

---

## 致基金單位持有人函件

---

信託人並無對需批准的交易事項的益處或影響進行任何評估，惟就履行載於信託契約及房託基金守則的受信責任除外。因此，信託人敦促所有基金單位持有人(包括對需批准的交易事項的益處或影響存有任何疑議者)尋求其本身的財務或其他專業意見。

### 13 基金單位持有人特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

越秀房產基金將於二〇二五年九月二十六日(星期五)上午十一時正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特別大會，以考慮及酌情通過(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。倘閣下於二〇二五年九月二十六日(星期五)已成為基金單位持有人，閣下可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函載有基金單位持有人特別大會通告(參閱本通函第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二〇二五年九月二十三日(星期二)至二〇二五年九月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，期間將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過戶文件必須於二〇二五年九月二十二日(星期一)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，基金單位過戶辦理登記手續。

閣下的投票十分重要。因此，務請按隨附的委任代表表格所載列的指示將表格填妥、簽署及填上日期，並盡快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，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。

### 14 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位獨立基金單位持有人 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

二〇二五年九月十日

 **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

敬啟者：

- (1) 有關 (A) 向關連人士出售越秀金融大廈 50% 權益；及  
(B) 內部重組的主要及關連方交易；  
及  
(2) 以新銀行融資進行再融資

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就需批准的交易事項向閣下提供意見，有關詳情載於日期為二〇二五年九月十日的通函（「通函」，本函件為通函一部分）中的「致基金單位持有人函件」內。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

新百利融資有限公司已獲管理人委任，以就需批准的交易事項向吾等、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。有關其意見詳情，連同達致有關意見所考慮的主要因素、假設及條件，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，吾等認為需批准的交易事項：(i) 於越秀房產基金日常及一般業務過程中進行；(ii) 與越秀房產基金的投資目標及策略相符，並遵守房託基金守則及信託契約；及 (iii) 根據房託基金守則，按一般商業條款及公平原則訂立，屬公平合理，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

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基金單位持有人特別大會決議案。

此致

列位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)

陳志安先生            陳志輝先生            張玉堂先生            陳曉歐先生  
獨立非執行董事      獨立非執行董事      獨立非執行董事      獨立非執行董事  
謹啟

二〇二五年九月十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

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，當中載有其就需批准的交易事項向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人提供的意見。



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：

**有關(I)向關連人士出售越秀金融大廈50%權益；**

**及**

**(II)內部重組的主要及關連方交易**

吾等謹此提述越秀房產基金就上述事宜所刊發日期為二〇二五年九月八日的公佈以及吾等已獲委任，以就需批准的交易事項向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人提供意見。其詳情載於越秀房產基金於二〇二五年九月十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及當中致基金單位持有人函件所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，廣州越秀為越秀之控股公司及越秀地產之最終控股公司，兩者均為間接重大基金單位持有人及管理人之控股公司。外部承讓人為廣州越秀之間接全資附屬公司，故為管理人及重大基金單位持有人之聯繫人。通過內部重組方間接將持有目標公司權益的GCCD集團及越秀地產亦為管理人及重大基金單位持有人之聯繫人。因此，外部承讓人、GCCD集團及越秀地產各自根據房託基金守則第八章及上市規則第14A章（經根據房託基金守則第2.26條及第8.7A條作出適當修改）之定義均為越秀房產基金之關連人士。

---

## 獨立財務顧問函件

---

作為外部承讓人，GCCD集團與越秀地產作為股權轉讓協議、合營協議及股東貸款協議的訂約方或於訂約方實體中擁有間接權益，彼等各自於將予提交審批的需批准的交易事項相關的基金單位持有人特別大會決議案中擁有重大權益或被視為擁有重大權益，該權益與其他基金單位持有人的權益有所不同。根據房託基金守則及信託契約，彼等各自應放棄及／或促使其作為基金單位持有人的緊密聯繫人就該基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，除非根據委任代表表格獨立基金單位持有人就投票給出具體指示。

由於就出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)而言的最高適用百分比率超過5%，介乎25%至75%之間，因此，出售事項、內部重組以及股權轉讓協議項下擬進行的交易(包括訂立合營協議及股東貸款協議以及其項下擬進行的交易)構成越秀房產基金的重大關連方交易，並須遵守房託基金守則第八章以及上市規則第14章(經根據房託基金守則第2.26條及第10.10B條作出適當修改)及第14A章(經根據房託基金守則第2.26條及第8.7A條作出適當修改)項下的公佈、通函、申報及獨立基金單位持有人／基金單位持有人批准規定。

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事，即陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生)已根據上市規則第14A.41條成立，以就需批准的交易事項向獨立基金單位持有人提供意見。對於構成關連方交易的需批准的交易事項，獨立董事委員會將根據上市規則第14A.40條並經考慮獨立財務顧問的推薦建議後就以下事項向獨立基金單位持有人提供意見：(A)相關交易是否：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般或更佳商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益；及(B)如何就相關基金單位持有人特別大會決議案進行投票。吾等已獲委任以就此方面向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人提供意見。

於過去兩年，新百利融資有限公司(「**新百利**」)現時或一直就關連交易及持續關連交易擔任越秀房產基金(及信託人)、越秀地產及越秀交通基建有限公司(「**越秀交通**」)之獨立董事委員會及獨立股東／基金單位持有人之獨立財務顧問(「**獨立財務顧問委聘**」)。越秀為越秀地產、管理人及越秀交通各自之控股股東以及越秀房產基金的重大基金單位持有人。有關過去兩年吾等獲委聘為獨立財務顧問之有關已公佈交易之詳情，請參閱越秀房產基金日期為二〇二三年十一月二十二日之公佈及越秀交通日期為二〇二四年十月九日之公佈。根據上市規則及房託基金守則(視情況而定)，上述獨立財務顧問委聘僅限於向越秀房產基

---

## 獨立財務顧問函件

---

金、越秀地產及越秀交通各自提供獨立財務顧問服務，而新百利向彼等收取固定之一般顧問費以作為回報。新百利並不知悉有任何事宜可能導致其就需批准的交易事項擔任獨立財務顧問而產生利益衝突。

新百利並不知悉上市規則項下第13.84條所載的任何情況或有任何其他事宜可能導致其就需批准的交易事項擔任獨立財務顧問而產生利益衝突。

新百利獨立於(i)越秀房產基金；(ii)信託人；(iii)管理人；(iv)外部承讓人；(v)內部重組方；(vi)廣州越秀；(vii)越秀；(viii)越秀地產；(ix)越龍；及(xi)房託基金守則所界定之彼等各自的聯繫人，且與彼等概無聯繫。除就是次委任及其他類似委聘而應付吾等之一般專業費用外，概無存在吾等將向上述各方收取任何費用或利益之安排。

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)載於通函之股權轉讓協議、合營協議、股東貸款協議及其他資料，尤其是所附之(包括)估值報告、二〇二四年年報及二〇二五年中報。吾等亦已(i)與獨立物業估值師討論有關該物業估值之估值方法、基準與假設；(ii)獲取並審閱獨立物業估值師提供的近期中國物業交易資料；及(iii)就香港上市公司以及香港及新加坡的房託基金近期出售中國物業之情況自行開展調查。

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。吾等並無理由懷疑吾等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、越秀房產基金、越秀房產基金擁有之現有物業(「**現有物業**」)的事務進行獨立調查。吾等認為吾等已獲提供並已審閱足夠的資料以達致知情意見。吾等亦已假設通函內所作出或所提述的聲明及陳述於作出之時為準確及並無誤導成分，且直至基金單位持有人特別大會日期仍為準確及並無誤導成分。

### 所考慮的主要因素

於達致吾等對需批准的交易事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素：

#### 1 越秀房產基金及現有物業

##### 1.1 越秀房產基金

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一線城市具資本增值潛力的優質收益性商業房地產。誠如二〇二五年中報載述，於二〇二五年六月三十日，越秀房產基金擁有位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、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、該物業、位於上海的上海越秀大廈、位於武漢的武漢越秀財富中心及星匯維港購物中心及若干停車位(「武漢物業」)、位於杭州的杭州維多利商務中心2幢(「杭州物業」)及位於香港的香港越秀大廈17樓及23樓(「香港物業」)十項物業。

##### 1.2 現有物業

根據二〇二五年中報，於二〇二五年六月三十日，越秀房產基金的物業組合由十項位於中國一線城市(包括香港)的商業物業所組成。該等物業的總建築面積約為1,184,156.5平方米，而可供出租總面積為803,984.1平方米(部分停車位、酒店及服務式公寓、特定用途面積以及公共及配套設施區除外)。

所有現有物業由越秀房產基金自其於二〇〇五年十二月上市以來持有，惟廣州國金中心、上海越秀大廈、武漢物業、杭州物業及若干位於城建大廈、財富廣場、該物業及香港物業的停車位除外，該等物業由越秀房產基金分別於二〇一二年、二〇一五年、二〇一七年、二〇一八年、二〇一九年、二〇二一年及二〇二二年收購。

# 獨立財務顧問函件

下表為現有物業概要：

物業名稱	類型	落成年度	可供出租 總面積 (平方米) <sup>(1)</sup>	出租率				於期末的每月每平方米單位租金(人民幣元)				估值 (人民幣 百萬元) <sup>(3)</sup> 二〇二五年 六月三十日	
				二〇二五年				二〇二五年					
				上半年	二〇二四年	二〇二三年	二〇二二年	上半年	二〇二四年	二〇二三年	二〇二二年		
<b>廣州：</b>													
白馬大廈	批發商場	1990	50,128.9	95.0%	97.1%	95.8%	81.3%	445.1	448.0	449.1	504.9	4,815	
財富廣場	甲級寫字樓	2003	41,355.2	88.0%	92.4%	92.4%	95.1%	141.8	143.2	149.7	152.5	1,240	
城建大廈	甲級寫字樓	1997	42,397.4	89.4%	92.7%	88.8%	88.4%	133.3	134.9	138.2	141.5	1,006	
維多利廣場	零售商場	2003	27,262.3	96.2%	96.6%	93.5%	93.5%	196.3	240.3	256.2	213.9	959	
廣州國金中心	商業綜合體 <sup>(2)</sup>	2010	230,266.9	85.4%	88.0%	88.3%	89.4%	214.8	217.8	219.3	223.0	18,934	
該物業	甲級寫字樓	2015	170,196.8	82.1%	83.7%	88.5%	91.6%	194.2	197.7	204.2	199.7	8,049	
<b>上海：</b>													
上海越秀大廈	甲級寫字樓	2010	46,026.3	87.2%	89.5%	89.2%	90.9%	196.0	202.9	223.8	232.8	2,868	
<b>武漢：</b>													
武漢物業	商業綜合體 <sup>(2)</sup>	2014-2016	172,993.3	66.8%	68.4%	67.3%	67.9%	63.4	66.2	70.2	81.1	3,304	
<b>杭州：</b>													
杭州物業	甲級寫字樓	2017	22,484.8	88.7%	97.7%	98.5%	100.0%	127.1	128.6	126.8	123.2	626	
<b>香港：</b>													
香港物業	寫字樓	1985	872.2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	322.5	327.5	323.0	316.2	88	
<b>整體/合計</b>				82.2%	84.5%	85.0%	85.5%	187.5	191.9	197.8	198.8	41,889	

## 附註：

- 不包括部分停車位、酒店及服務式公寓、特定用途面積以及公共及配套設施區。
- 就該等商業綜合體而言，以其各自的可供出租總面積計，甲級寫字樓空間分別佔廣州國金中心的79.7%及武漢物業的74.8%(不包括停車位、酒店及服務式公寓、特定用途面積以及公共及配套設施區之面積)。
- 上表所載資料乃摘自二〇二四年年報所載現有物業的估值報告。

## 出租率

二〇二五年上半年，過半數的現有物業的出租率較二〇二二年有所下降，其中該物業的出租率降幅最大，達11.3%。據管理人的管理層告知，有關降幅乃由於經濟增長低於預期以及貿易戰升級及市場供應過剩導致競爭加劇等經濟阻力致使的需求疲軟。

購物商場於過去三年半內的出租率有所改善。白馬大廈的出租率由二〇二二年的81.3%上升至二〇二五年上半年的95.0%，維多利廣場的出租率由二〇二二年的93.5%上升至二〇二五年上半年的96.2%。商業綜合體的表現展現出韌性，於過去三年半內，廣州國金中心的出租率穩定維持在85%至89%之間，武漢物業的出租率則穩定維持在67%至68%之間。然而，除城建大廈外，甲級寫字樓的出租率普遍下跌，於過去三年半內降幅介乎3.7%至11.3%之間。香港物業用作越秀房產基金關連人士的辦公場所，彼等為穩定的租戶。

因此，現有物業的整體出租率由二〇二二年的85.5%下降至二〇二五年上半年的82.2%。

### 於期末的單位租金

於過去三年半內，大部分現有物業的租金有所下降。其中，白馬大廈、上海越秀大廈及武漢物業的降幅超過10%。據管理人的管理層告知，該等顯著下降由多重因素導致，包括(i)白馬大廈受疫情影響的租金下降尚需時間恢復；(ii)上海寫字樓市場供應過剩，加之金融業低迷導致需求疲軟，致使上海越秀大廈租金下降；及(iii)武漢寫字樓租賃市場供應過剩，導致武漢物業租金下降。

因此，現有物業的整體平均月租金水平由二〇二二年的人民幣198.8元／平方米下降至二〇二五年上半年的人民幣187.5元／平方米。

## 2 出售事項及內部重組之訂約方及該物業

### 2.1 出售事項及內部重組之訂約方

轉讓人(即有限責任合夥企業及普通合夥人)均為越秀房產基金的全資附屬公司。有限責任合夥企業根據中國法律成立，由有限合夥人及普通合夥人分別擁有99.99%及0.01%權益，兩者均由越秀房產基金間接全資擁有。普通合夥人為一家於中國成立的有限公司，作為有限責任合夥企業的普通合夥人。有限責任合夥企業及普通合夥人目前並無從事任何業務，惟持有目標公司股本權益(其中分別持有99.99%及0.01%權益)除外。

內部重組方為越秀房產基金於中國註冊成立的現有附屬有限公司。其為越秀房產基金的非全資附屬公司，由越秀地產間接擁有0.01%權益，以及由廣州越秀的一家附屬公司(即GCCD集團)直接擁有1.00%權益。內部重組方的主要業務活動為投資控股／經營自有物業、物業管理、物業相關諮詢服務、酒店管理，以及會議及展覽服務。於最後實際可行日

---

## 獨立財務顧問函件

---

期，內部重組方為廣州國金中心相關土地使用權及所有權的登記合法業主，並將於內部重組日期當日及之後，透過其於目標公司的股權擁有該物業的50% 權益。

外部承讓人為廣州越秀於中國註冊成立的全資附屬有限公司。外部承讓人主要從事於中國廣州進行物業開發及物業投資。

目標公司為於中國註冊成立的有限公司，並為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主。目標公司的主要業務活動為經營自有物業、物業管理、物業相關諮詢服務、酒店管理，以及會議及展覽服務。目標公司於截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二〇二五年六月三十日止六個月的總溢利／(虧損)以及目標公司於二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日及二〇二五年六月三十日的資產淨值如下：

	截至二〇二三年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二四年 十二月三十一日 (未經審核)	截至二〇二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)
除稅後淨溢利／(虧損) <sup>(1)</sup>	136,938	(3,811) <sup>(2)</sup>	12,314 <sup>(3)</sup>
資產淨值 <sup>(1)</sup>	2,548,656	2,544,845	2,457,159 <sup>(3)(4)</sup>

附註：

- (1) 該等數字乃透過將各目標公司依照中國公認會計原則編製的相關期間的經審核財務報表／管理賬目內相關除稅後淨溢利／(虧損)及資產淨值(視情況而定)進行算術加總而得出。該等數字不包含任何公司間的交易或需要抵銷的金額。
- (2) 除稅後虧損乃主要由於該物業公平值變動虧損所致。

---

## 獨立財務顧問函件

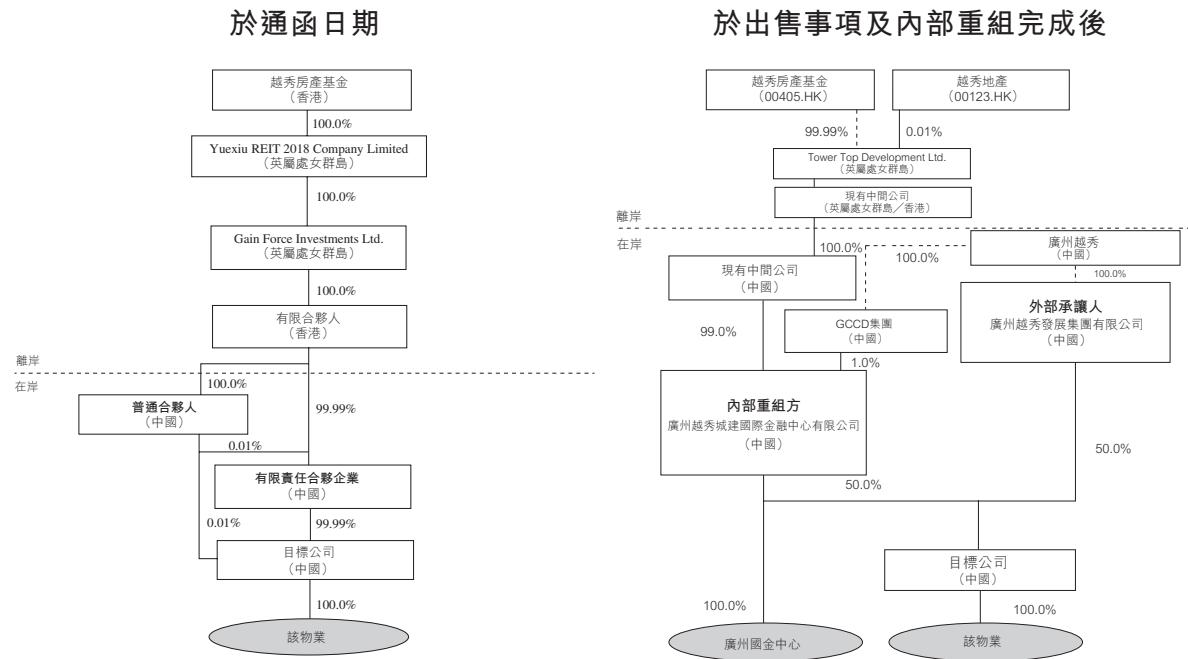
---

- (3) 由於目標公司的管理賬目乃依照中國公認會計原則編製，該物業的公平值變動將僅按年度基準列示，因此，於二〇二五年上半年期間，該等數字尚無反映該物業的公平值減少。僅供說明之用，倘將該物業的公平值變動納入考慮因素，根據管理人的估計，目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的除稅後淨溢利／(虧損)將約為人民幣(163,936,000)元，而目標公司於二〇二五年六月三十日的資產淨值將約為人民幣2,280,909,000元。為免生疑問，該物業的公平值變動已於越秀房產基金二〇二五年中報所載的財務報表內反映。
- (4) 資產淨值乃依照中國公認會計原則編製，有別於以下各項：(i)參考資產淨值(即人民幣3,682,124,000元)，已計及評估值人民幣8,049百萬元作為該物業的公平值，惟並無考慮目標公司長期待攤費用、在建工程及目標公司的遞延稅項負債；及(ii)致基金單位持有人函件第9.5節「基金單位持有人應佔每個基金單位的備考資產淨值」項下目標公司的資產淨值(即人民幣3,582,067,000元)，乃按照越秀房產基金的會計政策(即香港財務報告準則)編製。

二〇二五年九月八日，轉讓人(即越秀房產基金的全資特殊目的實體，作為轉讓人)、外部承讓人(即越秀房產基金的關連人士，作為承讓人)及內部重組方(即越秀房產基金的非全資附屬公司，作為承讓人)就以下事項訂立股權轉讓協議：(i)出售事項；及(ii)涉及目標公司股權的內部重組。根據股權轉讓協議，各訂約方已同意：(i)出售事項應由有限責任合夥企業(作為轉讓人)首先將目標公司50%股權轉讓予外部承讓人(作為承讓人)的方式落實；及(ii)此後，內部重組應由轉讓人(作為轉讓人)將目標公司餘下的50%股權轉讓予內部重組方(作為承讓人)的方式落實。外部承讓人(即廣州越秀的全資附屬公司)為管理人及越龍的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士。因此，向外部承讓人作出的出售事項構成越秀房產基金向其關連人士出售其於該物業50%權益的交易，以及房託基金守則第八章項下越秀房產基金的關連方交易。內部重組方為越秀房產基金的非全資附屬公司，由廣州越秀的一家附屬公司直接持有1.00%的權益，以及由越秀地產間接持有0.01%的權益，兩者均為越秀房產基金的關連人士。因此，內部重組構成越秀房產基金向其關連人士間接出售其於該物業的額外0.505%權益的交易，以及房託基金守則第八章項下越秀房產基金的關連方交易。因此，出售事項及內部重組整體構成越秀房產基金向其關連人士出售該物業50.505%權益的交易。

# 獨立財務顧問函件

下文載列該物業於最後實際可行日期及於出售事項及內部重組完成後的簡化持有架構：



附註：

- 在中國註冊成立的公司的英文名稱僅作識別用途。
- 內部重組方的持股架構(包括越秀地產及GCCD集團於其中的股權)自越秀房產基金於二〇一二年收購廣州國金中心以來已確立且未發生變動。有關進一步詳情，請參閱越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函。

於出售事項及內部重組完成後，越秀房產基金於目標公司及該物業的實際實益權益將由100%減至49.495%，且目標公司將不再為越秀房產基金的附屬公司。預期在出售事項及內部重組完成後，目標公司將不再併入越秀房產基金的賬目內，惟越秀房產基金將根據房託基金守則第7.7C條，繼續作為「合資格少數權益物業」投資於該物業。據管理人告知，內部重組方收購目標公司50%股權旨在維持並促進統一的財務管理。

## 獨立財務顧問函件

### 2.2 該物業

該物業名為「越秀金融大廈」，位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號，總建築面積為210,282.94平方米，高約309米，包括：(a)地上68層甲級寫字樓(包括4層零售空間及64層寫字樓空間)；及(b)擁有827個地下停車位的4層地庫。

該物業的進一步詳情概述如下：

類型	描述	可出租 總面積 (平方米)	土地使用權 年期	於期末的出租率				於期末的單位租金(扣除增值稅) (人民幣元/平方米) <sup>(2)</sup>			
				二〇二五年				二〇二五年			
				上半年	二〇二四年	二〇二三年	二〇二二年	上半年	二〇二四年	二〇二三年	二〇二二年
甲級寫字樓	5至68樓	166,378.62	二〇〇七年 四月十六日 至二〇五七年 四月十五日	81.7%	83.3%	88.2%	91.4%	193.2	197.0	203.4	198.9
零售	1至4樓	3,818.19	二〇〇七年 四月十六日 至二〇四七年 四月十五日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	231.5	224.3	236.4	233.4
停車場	合共827個 地下停車位 <sup>(3)</sup>	10,289.05	二〇〇七年 四月十六日 至二〇五七年 四月十五日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
	總計	180,485.86		82.1% <sup>(1)</sup>	83.7% <sup>(1)</sup>	88.5% <sup>(1)</sup>	91.6% <sup>(1)</sup>	194.2 <sup>(4)</sup>	197.7 <sup>(4)</sup>	204.2 <sup>(4)</sup>	199.7 <sup>(4)</sup>

附註：

- (1) 基於寫字樓及零售部分的加權平均出租率。
- (2) 以出租予租戶的建築面積為基準。
- (3) 誠如估值報告所述，停車場受將於二〇二五年十二月三十一日屆滿的主租賃協議規管，月租金為約人民幣1,180,000元。
- (4) 不包括停車位及其他配套設施區。

## 獨立財務顧問函件

### 2.2.1 租戶簡介及租約組合的詳情

下表載列該物業經參考於二〇二五年六月三十日的合共已出租總面積及截至二〇二五年六月三十日止月份的合共總租金收入，按行業分類的整體租戶多元化的詳情：

行業	已出租總面積 之百分比	總租金收入 百分比
金融	34.7%	36.8%
商業服務	30.5%	28.8%
房地產	9.7%	11.8%
信息科技	13.0%	11.2%
製造	8.2%	7.7%
物流服務	1.4%	1.3%
文體娛樂	1.4%	1.1%
貿易	0.9%	1.0%
餐飲服務	0.2%	0.3%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

### 2.2.2 租約屆滿計劃

下表載列該物業於二〇二五年六月三十日的租約屆滿(計劃於下表所示期間屆滿)百分比詳情：

期間	租約屆滿的 已出租總面積 佔合共已 出租總面積 的百分比 <sup>(1)</sup>	租約屆滿的 總租金收入 佔合共 總租金收入 的百分比 <sup>(2)</sup>
截至二〇二五年十二月三十一日止年度 <sup>(3)</sup>	28.6%	29.0%
截至二〇二六年十二月三十一日止年度	24.1%	26.2%
截至二〇二七年十二月三十一日止年度	16.3%	17.1%
截至二〇二八年十二月三十一日止年度	8.9%	7.2%
截至二〇二九年十二月三十一日止年度及以後	22.1%	20.5%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 基於二〇二五年六月三十日的合共已出租總面積計算。

(2) 基於截至二〇二五年六月三十日止月份的合共總租金收入計算。

- (3) 於二〇二五年六月三十日，約38.9%的該等到期租約已完成續約或租戶正協商續約協議。
- (4) 上述數字乃假設並無行使任何租約續租權及租約不會於其固定租期屆滿後被終止計算。

## 2.2.3 租金收益率

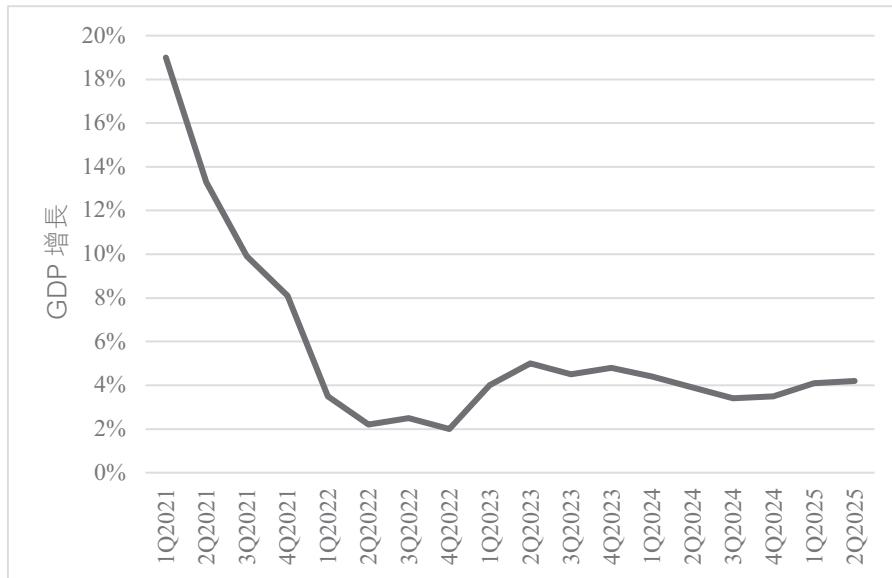
基於評估值及該物業二〇二四年的經營收入人民幣362百萬元及二〇二五年上半年的經營收入人民幣165百萬元，截至二〇二四年十二月三十一日止年度及截至二〇二五年六月三十日止六個月，該物業的租金收益率(按年化租金收入除以評估值計算)分別為4.37%及4.10%。

## 2.2.4 欠租率

截至二〇二四年十二月三十一日止年度及截至二〇二五年六月三十日止六個月已就該物業的未付租金作出合計人民幣750,000元的撥備。

## 3 市場概覽

與二〇二一年相比，近年來廣東省經濟增速有所放緩。以下為廣東省二〇二一年第一季度至二〇二五年第二季度地區生產總值(GDP)增長：



資料來源：國家統計局網站。

GDP增長率於二〇二一年第一季度達到19%的峰值，隨後於二〇二二年持續大幅下滑，於二〇二二年第四季度降至2.00%的低點。增長率自二〇二三年起趨於穩定，於3.40%至5.00%之間波動，並於二〇二三年第二季度小幅回升至5.00%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

二〇二一年以來，廣州甲級寫字樓市場在新增供應、吸納量、租金及空置率方面均呈現顯著變化。根據估值報告，二〇二一年廣州甲級寫字樓新增供應與吸納量基本持平，而二〇二二年至二〇二四年期間新增供應量大幅高於吸納量。新增供應集中入市疊加需求疲軟，使得廣州甲級寫字樓平均空置率於二〇二四年攀升至 22.6%。受市場競爭加劇與空置率上升雙重擠壓，廣州甲級寫字樓租金持續承壓下行，平均每月每平方租金由二〇二一年第一季度的人民幣 164.1 元跌至二〇二五年第二季度的人民幣 127.4 元，跌幅達 22.4%。

總體而言，供需失衡導致淨吸納量疲軟、租金下滑及空置率普遍攀升。利好消息是，根據獨立物業估值師的報告，珠江新城近兩年無新增供應入市，且預計二〇二五年至二〇二七年期間亦無新增供應。在該物業所在地珠江新城區域，供需矛盾已出現小幅緩解。

### 4 出售事項、內部重組及再融資的理由及裨益

誠如通函所述，出售事項、內部重組及再融資的理由及裨益包括但不限於(i)降低借貸比率及削減融資成本；(ii)每個基金單位分派增加及提高外部信用評級；(iii)再平衡與優化投資組合；及(iv)挖掘與廣州越秀合作的潛在優勢。有關第(i)及第(ii)項的分析與討論詳見第8節，第(iii)項詳見第1、2及3節。就第(iv)項而言，據管理人告知，廣州越秀已通過股東貸款形式向目標公司提供並將持續提供財務支援，並就目標公司於新銀行融資項下的義務，向貸款銀行提供一份安慰函。

基於吾等的分析與討論，吾等認同董事會的意見，認為出售事項符合越秀房產基金、基金單位持有人及獨立基金單位持有人的整體利益。

### 5 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概要載列如下：

日期： 二〇二五年九月八日

轉讓人： (i) 廣州匯盛實業投資合夥企業(有限合夥)；及  
(ii) 廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司(作為有限責任合夥企業的普通合夥人)

外部承讓人： 廣州越秀發展集團有限公司

---

## 獨立財務顧問函件

---

內部重組方：

廣州越秀城建國際金融中心有限公司

待轉讓權益：

於以下各公司的股權：

(i) 廣州佳耀置業有限公司；

(ii) 廣州晉耀置業有限公司；

(iii) 廣州景耀置業有限公司；及

(iv) 廣州譽耀置業有限公司

其中 50% 股權將由有限責任合夥企業轉讓予外部承讓人；剩餘 50% 股權中，49.99% 由有限責任合夥企業轉讓予內部重組方，0.01% 由普通合夥人轉讓予內部重組方。

股份代價：

人民幣 3,433,124,000 元，該金額等於：

(i) 目標公司公平值人民幣 3,682,124,000 元；減

(ii) 協定折讓人民幣 249,000,000 元；加

(iii) 完成資產淨值與參考資產淨值之間的差額（「最終調整額」），

其中 (i) 目標公司公平值為目標公司的資產淨值（基於目標公司按照中國公認會計原則編製的於二〇二五年六月三十日的未經審核財務報表，當中已計及該物業按評估值人民幣 8,049 百萬元計值的價值）（「參考資產淨值」）人民幣 3,682,124,000 元，當中已 (a) 扣除長期待攤費用及在建工程（其價值已在評估值中考慮並體現）；及 (b) 加上目標公司的遞延稅項負債；(ii) 協定折讓為評估值與管理人及外部承讓人商定的該物業價值（即人民幣 7,800 百萬元，「協定物業價值」）之間的差額；及 (iii) 完成資產淨值應為最終完成報表所列資產淨值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

**付款條款：**

外部承讓人及內部重組方應在先決條件獲達成後的10個工作日內或在外部承讓人向目標公司提供股東貸款且目標公司提取新銀行融資(及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有))後的五個工作日內，分別通過銀行轉賬方式向轉讓人支付相等於股份代價(以參考資產淨值為基準)50%的款項。

最終調整額(如有)應於最終完成報表達成一致或確定後15日內以現金形式結算。

**先決條件：**

出售事項及內部重組的完成受限於及須待以下各項條件獲達成後，方可作實：(i)獨立基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上通過關於批准需批准的交易事項的決議案；及(ii)任何中國政府部門並無頒佈或實施任何成文法、法規及決定，對轉讓人、目標公司及／或該物業施加限制或影響，以致禁止或實質上推遲出售事項或內部重組，或者禁止或實質上限制目標公司或該物業的運營。

任何訂約方均不得豁免任何先決條件。

**完成出售事項及  
內部重組步驟：**

訂約方應促使在先決條件獲達成後40個工作日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)完成包括但不限於(i)向外部承讓人及內部重組方分別轉讓目標公司50%股權；(ii)與外部承讓人及內部重組方分別訂立股東貸款協議；及(iii)訂立合營協議。

更多詳情請參閱通函內致基金單位持有人函件第3.1節。

---

## 獨立財務顧問函件

---

**再融資：**

於出售完成日期後15個工作日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)，轉讓人及外部承讓人應促使目標公司：(a)根據新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取新銀行融資人民幣3,000百萬元；(b)將提取的全部所得款項用於償還結欠有限責任合夥企業的現有應付款項；及(c)採取一切適當行動以促成上述事項。

**責任限制：**

轉讓人根據股權轉讓協議對承讓人提出的所有申索承擔的累計最高責任不得超過股份代價的50%。此外，對於承讓人提出的任何不超過人民幣1,600,000元的個別申索，或任何申索，轉讓人均不承擔責任，除非及直至轉讓人對該承讓人提出的所有申索承擔的累計責任超過人民幣6,000,000元，在此情況下，轉讓人應對全部金額負責。

除非承讓人於出售完成日期後三年內發出非涉稅申索通知，否則轉讓人對承讓人的任何申索概不負責。

轉讓人對任何承讓人就目標公司未披露或未結算的任何稅款、費用、關稅、增值税、企業所得稅、印花稅、土地增值稅、契稅、房產稅及城鎮土地使用稅提出的任何申索(「涉稅申索」)概不負責，除非該承讓人已就此類申索發出通知：(i)若與二〇二一年十二月二十三日(即二〇二一年收購事項完成之日)至出售完成日期期間發生或存在的事件有關，則應在出售完成日期後五年內發出通知；及(ii)若與二〇二一年十二月二十三日之前發生或存在的事件有關，則應在出售完成日期後三年內發出通知。轉讓人對與遞延稅項負債相關的任何申索概不承擔任何責任。

有關股權轉讓協議的詳細條款，請參閱通函內致基金單位持有人函件第3.1節。

### 5.1 股份代價

股份代價為目標公司公平值減協定折讓(須按最終調整額進行調整)，公司一項買賣的最終代價須根據完成賬目並經考慮其他資產及負債於完成日期的價值後釐定，此乃市場慣例。

協定物業價值(即評估值減協定折讓)與二〇二一年收購事項中該物業的協定物業價值相同。

#### (i) 目標公司公平值

目標公司公平值乃參照目標公司的資產淨值(以目標公司於二〇二五年六月三十日的未經審核財務報表為基準，當中已計及評估值人民幣8,049百萬元)釐定，並已剔除(a)長期待攤費用及在建工程(其價值已在評估值中考慮並體現)；及(b)目標公司的遞延稅項負債人民幣1,543,333,000元(訂約方同意，由於目標公司將繼續持有該物業作長期投資用途，該等負債極不可能變現)。釐定目標公司代價的基準與其他香港上市房託基金收購事項(包括越秀房產基金先前收購事項)所採用者類似。

獨立物業估值師編製的估值報告中所載該物業於二〇二五年六月三十日(「**估值日期**」)的評估值為人民幣8,049百萬元。

為評估獨立物業估值師的獨立性及勝任能力，吾等已取得及審閱越秀房產基金與獨立物業估值師簽署的委聘函及獨立物業估值師的資格，並注意到：(i)委聘函所載的工作範圍對於進行該物業的估值而言屬適當，且工作範圍不存在可能對估值報告所提供之保證程度產生不利影響的限制；及(ii)獨立物業估值師為專業公司，估值負責人擁有逾30年提供估值服務的經驗。獨立物業估值師亦確認其獨立於越秀房產基金及需批准的交易事項項下交易的其他各方。

吾等已與獨立物業估值師討論並審閱估值報告，並了解已就該物業估值採取收益資本化法，並以直接比較法交叉核對。收益資本化法通過將淨租金收入(即租約尚餘年期的現有租金收入、租約到期後的復歸市場租金及假設空置單位將於到期後續租或完全出租情況下於估值日期的市場租金)以適當比率資本化來估算物業價值。直接比較法則通過將物業與具有可獲取價格信息的相同或類似資產進行比較，從而提供價值參考。鑑於上述方法不僅與越秀房產基金二〇二四年年報採用的方法一致，亦符合多數其他香港上市房託基金的通用做法，吾等認為該等方法屬合理且可接受，並與越秀房產基金當前採用的方法相符。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦已與獨立物業估值師討論達致評估值時使用的基準及假設。根據收益資本化法，獨立物業估值師已採用以下年期回報率及復歸回報率：

部分		回報率	租金
商業	現有租約尚餘年期	年期回報率每年 4.50%	現有租約的租金
	(i) 現有租約復歸期	復歸回報率每年 5.00%	於估值日期的市場租金
	(ii) 空置單位		
寫字樓	現有租約尚餘年期	年期回報率每年 4.50%	現有租約的租金
	(i) 現有租約復歸期	復歸回報率每年 5.00%	於估值日期的市場租金
	(ii) 空置單位		
停車位	現有租約尚餘年期	年期回報率每年 4.75%	現有租約的租金
	(i) 現有租約復歸期	復歸回報率每年 5.25%	於估值日期的市場租金
	(ii) 空置單位		

對該物業商業部分及寫字樓部分現有租約尚餘年期產生的現有租金收入採用 4.50% 的年期回報率予以資本化；對現有租約復歸期及空置單位未來將產生的租金收入採用 5.00% 的年期回報率予以資本化；對停車位現有租約尚餘年期產生的租金收入以及現有租約復歸期及空置單位將產生的租金收入則分別採用略高的 4.75% 年期回報率及 5.25% 復歸回報率予以資本化。獨立物業估值師已考慮及分析該物業鄰近地段與該物業各部分可資比較的商業物業、寫字樓物業及停車位（「可資比較物業」）於二〇二五年六月三十日的回報率，並基於其對物業投資者市場預期的了解釐定該物業商業部分、寫字樓部分及停車位部分的復歸回報率。吾等已取得並審閱可資比較物業資料，並注意到獨立物業估值師採用的復歸回報率均屬於可資比較物業的相應範圍內。

值得注意的是，所有物業類型的復歸回報率與年期回報率均存在 0.5% 的回報率差異。據獨立物業估值師告知，此差異乃由於現有租約尚餘年期的收入來源相比復歸期的收入來源更具保障性及確定性。吾等已審閱其他香港上市房託基金的年報，並注意到招商局商業房託（股份代號：1503）、春泉產業信託（股份代號：1426）、順豐房託（股份代號：2191）及匯賢產業信託（股份代號：87001）等其他香港上市房託基金刊發的年報中，其獨立估值師同樣採用 0.5% 的回報率差異。此外，該回報率差異與二〇二一年收購事項所採用者一致。在此基礎上，吾等認為該回報率差異符合市場慣例並屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已審閱二〇二四年年報中就該物業估值所披露的年期回報率及復歸回報率，並注意到其與獨立物業估值師為得出評估值所用回報率相同。吾等亦注意到，獨立物業估值師採用的年期回報率及復歸回報率均高於該物業二〇二一年估值時時任獨立估值師所採用者。據獨立物業估值師告知，較二〇二一年採用更高回報率乃由於相較於二〇二一年，因空置率上升及租金承壓下行導致風險增加，投資者要求更高回報率進行風險補償。鑑於(i)於達致評估值時所採用的年期回報率及復歸回報率與已反映近期市況的二〇二四年年報所披露者相同；及(ii)所採用的年期回報率及復歸回報率高於二〇二一年收購事項所採用者，與二〇二一年收購事項相比，所要求的更高回報與近期市況的更高風險水平相匹配，吾等認為該等回報率屬公平合理。

獨立物業估值師已識別及分析可資比較市場租金（「可資比較市場租金」）以釐定估值所用的市場租金，當中已作出調整以反映（包括但不限於）地點、面積、樓層及樓齡等因素。吾等已取得及審閱可資比較市場租金，並注意到可資比較市場租金的月租金範圍為：零售物業介乎每平方米人民幣350元至每平方米人民幣381元，寫字樓物業介乎每平方米人民幣180元至每平方米人民幣210元，停車位介乎每平方米人民幣1,200元至每平方米人民幣1,800元。經對比可資比較市場租金的月租金與獨立物業估值師採用的復歸租金，吾等注意到該物業零售部分首層、寫字樓部分中層及停車位部分的復歸租金均屬於可資比較市場租金範圍內。該物業零售部分及寫字樓部分其他樓層的復歸租金已按其相應樓層作出調整—零售部分租金隨樓層升高而遞減，寫字樓部分租金隨樓層升高而遞增。吾等認為此乃物業估值的慣例。

為交叉核對該物業的評估值，獨立物業估值師已參考近期可資比較買賣（「可資比較交易」）。吾等已取得及審閱可資比較交易，並注意到可資比較交易中：(i)零售物業單價介乎每平方米人民幣62,500元至每平方米人民幣132,000元，高於該物業商業部分的每平方米人民幣48,452元；(ii)寫字樓物業單價介乎每平方米人民幣45,000元至每平方米人民幣50,000元，而該物業寫字樓部分的單價為每平方米人民幣45,619元；及(iii)停車位單價介乎每個停車位人民幣300,000元至每個停車位人民幣350,000元，而獨立物業估值師對該物業停車位評估的單價為每個停車位人民幣331,318元。吾等已與獨立物業估值師討論並獲告知(i)近年來鄰近區域未出現整棟零售物業成交案例；及(ii)可資比較交易涉及地下層零售單位（通常定價高於較上樓層），且均為散售交易（其單價普遍高於整購購物中心交易），故評估該物業商業部分的價值時須作出相應調整。

考慮到(i)於達致評估值時所採用的基準及假設主要基於客觀參數(包括現有租約的合同條款、可資比較物業的市場回報率及可資比較市場租金的市場租金)；及(ii)評估值已通過可資比較交易的單價進行交叉核對，吾等認為該等基準及假設屬公平合理，且符合市場慣例。

### (ii) 協定折讓

協定折讓為人民幣249百萬元，相當於評估值的約3.1%。據管理人的管理層告知，協定折讓乃經商業磋商後釐定，當中已計及(a)二〇二一年收購事項中該物業的協定價值；及(b) MSCI Real Capital Analytics (為資產所有者、資產管理人、經紀商及貸款方提供商業物業、交易及參與方信息的全球行業權威資料庫)生成的載列中國寫字樓物業過往24個月買賣的交易清單(「**交易清單**」)所示中國近期整體交易。

為評估協定折讓，吾等嘗試調研其他香港上市房託基金近兩年進行的中國物業出售事項，但未獲取相關數據。作為替代方案，吾等已審閱自二〇二四年以來新加坡上市房託基金的物業出售事項，僅發現一宗涉及中國境內物業的出售事項，其協定物業價值較標的物業的評估值折讓5%。此外，吾等已獲取獨立物業估值師提供的交易清單。對於交易清單中代價超過人民幣1,000百萬元的可資比較交易，吾等通過審閱上市公司公告進行交叉核對，其中僅一份涉及上市公司交易的公告披露了標的物業的代價及評估值等交易細節。該出售事項於二〇二四年四月公佈，涉及位於上海的寫字樓物業，代價較標的物業的評估值折讓3.4%，買方為聯交所上市公司，而賣方的最終控股股東為東京證券交易所上市公司。

鑑於(i)近年來企業以折讓價出售中國物業的情形並不罕見，反映了近期市場情緒及(ii)協定折讓與上述可資比較交易的折讓幅度相近，吾等認為協定折讓屬可接受。

### 5.2 責任限制

吾等已將股權轉讓協議項下的「責任限制」條款與就二〇二一年收購事項於二〇二一年簽署的收購契約(「**收購契約**」)的相應條款進行比較。轉讓人根據股權轉讓協議承擔的累計最高責任(即股份代價的50%)不遜於賣方根據收購契約承擔的累計最高責任(即協定收購金額)。股權轉讓協議項下人民幣1.6百萬元的單次索賠限額及人民幣6百萬元的累計索賠限額，亦不遜於收購契約項下人民幣3.2百萬元的單次索賠限額及人民幣12百萬元的累計索賠限額。此外，股權轉讓協議項下申索(涉稅申索除外)的三年時效期限與收購契約規定的時效期限相同。涉稅申索的時效期限(即(a)二〇二一年十二月二十三日至出售完成日期期

間發生或存在的申索為出售完成日期後五年；及(b)二〇二一年十二月二十三日之前發生或存在的申索為出售完成日期後三年)已被二〇二一年收購事項中當時賣方提供的七年時效期限(自二〇二一年十二月二十三日起計)所覆蓋，短於二〇二一年收購事項項下的時效期限。

吾等已審閱其他香港房託基金過往五年發佈的有關物業收購事項／出售事項的通函中所披露的類似條款(「近期房託基金併購交易」)，並注意到在近期房託基金併購交易中，(i)累計最高責任上限為代價的100%；(ii)單次申索限額介乎代價的0.01%至0.10%；(iii)累計申索限額介乎代價的0.20%至1.01%；(iv)申索(涉稅申索除外)的時效期限介乎2年至無限期；(v)涉稅申索的時效期限為七年；及(vi)除要求涉稅申索相關事件應發生於交易完成日期之前外，未發現其他特定時間要求。相較而言：(i)股權轉讓協議項下累計最高責任不遜於近期房託基金併購交易的累計最高責任；(ii)股權轉讓協議項下單次申索限額及累計申索限額(分別佔承讓人應付50%股份代價的約0.09%及0.35%)均屬於近期房託基金併購交易的相應範圍內；(iii)股權轉讓協議項下時效期限亦屬於近期房託基金併購交易的相應範圍內；及(iv)涉稅申索的時效期限短於近期房託基金併購交易的時效期限。吾等已就涉稅申索的時效期限與管理人的管理層進行討論並獲告知，時效期限為5年(惟二〇二一年收購事項完成前發生或存在的事件適用3年時效期限)乃經訂約方商業磋商後釐定。鑑於越秀房產基金(作為出售事項的賣方)可能面臨承讓人提出的涉稅申索，越秀房產基金根據股權轉讓協議須承擔責任的較短時效期限對越秀房產基金而言屬有利條款。

鑑於越秀房產基金於股權轉讓協議項下責任的相關條款不遜於收購契約及近期房託基金併購交易的相關條款，吾等認同管理人的意見，認為該責任上限與時效期限符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益。

### 6 股東貸款協議

根據股權轉讓協議：(a)外部承讓人應在出售完成日期與目標公司訂立股東貸款協議；及(b)內部重組方應在內部重組日期與目標公司訂立股東貸款協議。根據股東貸款協議，外部承讓人及內部重組方應分別向目標公司預付金額為人民幣650百萬元的股東貸款。外部承讓人及內部重組方將提供的股東貸款總額將為人民幣1,300百萬元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

各股東貸款協議的主要條款載列如下：

- 貸款人：** (i) 廣州越秀發展集團有限公司(外部承讓人)；或  
(ii) 廣州越秀城建國際金融中心有限公司(內部重組方)，  
視情況而定。
- 借款人：** (i) 廣州佳耀置業有限公司；  
(ii) 廣州晉耀置業有限公司；  
(iii) 廣州景耀置業有限公司；及  
(iv) 廣州譽耀置業有限公司，  
即目標公司。
- 本金額：** 人民幣 650,000,000 元，將由外部承讓人於出售完成日期預付，或由內部重組方於內部重組日期預付(視情況而定)。
- 用途：** 將用於清償於出售完成日期或內部重組日期(視情況而定)目標公司結欠有限責任合夥企業的現有應付款項結餘。
- 期限：** 自股東貸款協議訂立之日起 36 個月，經各訂約方同意可續簽。
- 利率：** 固定年利率 4.3%，根據實際天數計算，並以一年 365 天為基準。
- 利息支付：** 利息應按季度支付。

有關股東貸款協議的詳細條款，請參閱通函內致基金單位持有人函件第 3.2 節。

吾等已與管理人的管理層進行討論並獲告知，固定利率 4.3% 已透過股東貸款協議訂約方之間進行商業磋商並參考越秀房產基金近期融資成本釐定。越秀房產基金近期已發行有擔保票據，該等票據於聯交所上市，共籌集資金人民幣 1,000,000,000 元。誠如越秀房產基金日期為二〇二五年三月二十六日的發售通函(「發售通函」)所披露，於二〇二八年四月二日到期之票據按 4.10% 的利率計息，每半年付息一次。

鑑於(i)越秀房產基金能夠仔細跟蹤及審慎管理其財務資源及現金流量，固定利率4.3%略高於其近期融資成本；及(ii)外部承讓人及內部重組方提供的貸款金額乃按其於目標公司的持股情況釐定，且外部承讓人與內部重組方將予訂立的股東貸款協議之條款相同(包括固定利率為4.3%)，吾等認為股東貸款協議的條款屬公平合理。

### 7 合營協議

於收到內部重組方支付的50%股份代價後，外部承讓人及內部重組方應訂立合營協議，以規範目標公司及該物業共同擁有權的條款及條件。

根據合營協議，各目標公司的董事會將由六名董事組成，其中三名應由外部承讓人提名，其餘三名應由內部重組方提名。董事會主席應由外部承讓人提名的董事擔任。除與房託基金守則第7.7C(h)(ii)條所載主要事項一致的若干主要事項(當中規定房託基金對「合資格少數權益物業」擁有否決權，並須經目標公司股東或董事(視情況而定)一致批准)外，在股東大會或董事會會議(視情況而定)上提出的決議案應由簡單多數票通過。若第一輪投票中反對票和贊成票相等，則在第二輪投票中外部承讓人的投票應被視為佔總票數的51% (就股東大會而言)，且董事會主席應有一票額外投票權(就董事會會議而言)。目標公司全部年度可分派溢利應按外部承讓人及內部重組方各自在目標公司中的股權比例分配予二者。此外，目標公司股權轉讓設有若干限制，包括但不限於另一訂約方對擬議轉讓擁有優先承購權。有關合營協議的詳細條款，請參閱通函內致基金單位持有人函件第3.3節。

鑑於(i)各目標公司的董事會將由六名董事組成，其中三名由內部重組方提名，而於完成後，溢利分派政策與內部重組方於目標公司的股權(即50%股權)一致；(ii)由外部承讓人委任董事會主席、在第二輪投票中外部承讓人的投票被視為佔總票數的51% (就股東大會而言)，且董事會主席有一票額外投票權(就董事會會議而言)，均與廣州越秀透過外部承讓人於目標公司擁有多數權益一致；及(iii)合營協議餘下條款符合房託基金守則或於其他香港上市公司公佈的類似合營協議中並非罕見，吾等認為該等條款屬公平合理。

### 8 出售事項、內部重組及再融資的所得款項用途及財務影響

#### 所得款項用途

根據致基金單位持有人函件，出售事項所得款項淨額乃基於越秀房產基金將從外部承讓人收取的所得款項總額(包括目標公司以外部承讓人提供的股東貸款償還部分現有應付款項間接取得者)計算，經扣除與出售事項、內部重組及所得款項匯回境外有關的估計應付開支、印花稅及預扣稅後，預計約為人民幣2,300百萬元。連同預期將從新銀行融資(及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有))提取用於再融資的人民幣3,000百萬元，所得款項總額約為人民幣5,300百萬元，擬全部用於越秀房產基金現有債務的按期償還及／或提前償還(視情況而定)。

#### 對借貸比率及預期虧損的影響

誠如二〇二五年中報所披露，於二〇二五年六月三十日，越秀房產基金的借貸比率約為48.1%。於出售事項、內部重組及再融資完成後，假設出售事項所得款項淨額連同將自新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取的金額全部用於償還越秀房產基金的現有債務(如上文所述)，則預計越秀房產基金的借貸比率將降至約41.2%。

誠如致基金單位持有人函件所載，管理人估計，出售事項及內部重組將導致約人民幣165百萬元的虧損。該估計虧損按股份代價約人民幣3,433百萬元(以參考資產淨值為基準)與越秀房產基金根據香港財務報告準則編製的賬目所示的目標公司資產淨值(約人民幣3,582百萬元)之間的差額，再減去：(i)開支(約人民幣10百萬元)及(ii)與出售事項、內部重組及所得款項匯回境外有關的估計應付印花稅及預扣稅(約人民幣6百萬元)計算得出。根據目前目標公司的可用資料，除目標公司直至預期出售完成日期的正常經營業績外，出售事項及內部重組的估計虧損不會受到其他重大影響。

#### 對盈利、資產及負債的影響

管理人估計，出售事項及內部重組將導致一次性出售虧損約人民幣165百萬元。由於估計虧損金額按參考資產淨值得出的股份代價計算，因此，越秀房產基金財務報表列示的最終虧損金額必然要考慮到參考資產淨值與完成資產淨值之間的任何差額，因此可能與估計金額有所不同。

---

## 獨立財務顧問函件

---

假設出售事項、內部重組及再融資於二〇二五年六月三十日完成：(a)越秀房產基金的總資產將減少約13.6%，主要原因是目標公司從越秀房產基金的綜合財務報表中剔除；及(b)越秀房產基金的總負債將減少約20.8%，主要原因是運用合併所得款項約人民幣5,300百萬元(包括出售事項所得款項淨額約人民幣2,300百萬元及將自新銀行融資及／或由一名或以上獨立第三方貸款人以相同或更有利條款提供的其他融資(如有)提取的人民幣3,000百萬元)償還現有債務。

### 備考每個基金單位分派

根據附錄三所載獨立核數師就未經審核備考財務資料的鑒證報告，截至二〇二五年六月三十日止六個月，出售事項、內部重組及再融資對每個基金單位分派的備考財務影響如下，猶如出售事項、內部重組及再融資已於二〇二五年一月一日完成：

	出售事項、 內部重組 及再融資前	出售事項、 內部重組 及再融資後
可分派收入總額(人民幣千元) –(A)	171,176 <sup>(1)</sup>	186,054 <sup>(2)</sup>
已發行基金單位(千個) –(B)	5,141,086 <sup>(3)</sup>	5,141,086
每個基金單位分派(人民幣元) –(A)/(B)	<b>0.0333</b>	<b>0.0362</b>

### 附註：

- (1) 根據越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合全面收益表及中期簡明分派聲明。
- (2) 越秀房產基金集團(不包括目標公司)的財務表現基於：(a)越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合全面收益表及中期簡明分派聲明以及目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料；(b)假設出售事項、內部重組及再融資均已於二〇二五年一月一日完成，且目標公司於出售事項及內部重組完成後將被視為越秀房產基金的聯營公司(定義見香港財務報告準則)；及(c)建議按截至二〇二五年六月三十日止六個月的平均融資成本償還越秀房產基金現有債務約人民幣5,300百萬元已於二〇二五年一月一日完成。
- (3) 於二〇二五年六月三十日的已發行基金單位數目。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上表所示，越秀房產基金的每個基金單位分派將由出售事項、內部重組及再融資完成前的人民幣0.0333元增加至出售事項、內部重組及再融資完成後的人民幣0.0362元，增幅為8.7%。這意味著現有基金單位持有人將實現備考每個基金單位分派增加。據管理人的管理層告知，此項增加主要由於越秀房產基金的利息費用減少(假設出售事項及再融資所得款項淨額將全部用於償還現有債務)，而越秀房產基金繼續收取該物業49.495%的可分派溢利。

有關所作備考調整的詳情，請參閱通函附錄三。

### 基金單位持有人應佔每個基金單位的備考資產淨值

根據附錄三所載獨立核數師就未經審核備考財務資料的鑒證報告，於二〇二五年六月三十日，出售事項、內部重組及再融資對基金單位持有人應佔每個基金單位的資產淨值的備考財務影響如下，猶如出售事項、內部重組及再融資已於二〇二五年六月三十日完成：

	出售事項、 內部重組 及再融資前	出售事項、 內部重組 及再融資後
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣千元) - (A)	14,506,842 <sup>(1)</sup>	14,317,772 <sup>(2)</sup>
已發行基金單位(千個) - (B)	5,141,086 <sup>(3)</sup>	5,141,086 <sup>(3)</sup>
基金單位持有人應佔每個基金單位的資產淨值 (人民幣元) - (A)/(B)	2.82	2.78

附註：

- (1) 基於越秀房產基金於二〇二五年六月三十日的未經審核中期簡明綜合財務狀況表。
- (2) 越秀房產基金集團(不包括目標公司)的財務狀況基於：(a)越秀房產基金於二〇二五年六月三十日的未經審核中期簡明綜合財務報表及目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料；及(b)假設出售事項、內部重組及再融資均已於二〇二五年六月三十日完成，且目標公司於出售事項及內部重組完成後將被視為越秀房產基金的聯營公司(定義見香港財務報告準則)。
- (3) 為於二〇二五年六月三十日的已發行基金單位數目。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基金單位持有人應佔資產淨值按備考基準將從出售事項、內部重組及再融資前的人民幣145億元略微減少至出售事項、內部重組及再融資後的人民幣143億元。據管理人的管理層告知，此乃主要由於出售事項及內部重組的預期虧損所致。經考慮上文所載出售事項、內部重組及再融資後的說明性每個基金單位分派以及出售事項、內部重組及再融資的理由及裨益(如上文所論述)，吾等認為，出售事項、內部重組及再融資對基金單位持有人應佔每個基金單位資產淨值的財務影響為可接受。

有關所作備考調整的詳情，請參閱通函附錄三。

基金單位持有人務請注意，出售事項、內部重組及再融資的財務影響以備考基準呈列，並受限於其中所載若干假設。因此，該等資料並不構成盈利預測，亦不代表越秀房產基金在出售事項、內部重組及再融資完成後因該等事項而導致的實際財務狀況。

### 9 合營企業投資風險

與任何其他合營企業投資一樣，根據合營協議與外部承讓人達成的安排可能涉及若干共同擁有權安排中固有的風險，包括管理人對該物業的日常運營及財務狀況並無完全的管理控制及監督權，依賴物業管理人及其他外部服務提供商來管理該物業事務，以及外部承讓人或其繼任者或承讓人可能退出或與其發生爭議。與外部承讓人或其繼任者或承讓人發生爭議可能導致法律訴訟，嚴重爭議還可能導致越秀房產基金提前處置其於目標公司的股權及於該物業的權益(例如，在僵局無法解決的情況下)，並且無法保證越秀房產基金在此情況下能夠以公平的市場價值處置其股權，從而可能會對越秀房產基金的投資價值造成負面影響。管理人已通過在合營協議中明確規定目標公司各股東的各自權利、義務及責任(包括規定保留事項須經一致批准)以及解決任何爭議或僵局及(如必要)實現任何退出的機制，力求減輕此類風險。

於內部重組日期後繼續投資該物業可能會使越秀房產基金面臨少數所有權所固有的風險，包括管理及運營控制權有限以及對外部各方的依賴。若出現嚴重爭議或交易對手違約，可能導致越秀房產基金被迫提前處置持有該物業的目標公司權益，且價格可能低於市場價值。因此，基金單位持有人及有意投資者於買賣基金單位時務須審慎行事。

### 討論及分析

#### (i) 在挑戰重重的市場狀況下與投資組合優化策略保持一致

越秀房產基金於二〇二一年收購該物業，其後廣東經濟增速放緩，增長率由二〇二一年期間超過8%減少至近年的約3%至5%，而廣州寫字樓市場亦面臨重重挑戰，包括租金下降及空置率上升。該物業的出租率於二〇二二年至二〇二五年上半年期間下降9.5%，而月租金由二〇二二年的每平方米人民幣199.7元下降至二〇二五年上半年的每平方米人民幣194.2元，反映出需求疲軟、供應過剩。出售事項及內部重組使越秀房產基金得以降低所面臨的市場日益疲軟的風險，同時保留少數但仍屬重大的股權，以從未來潛在升值中獲益，此舉符合管理人優化越秀房產基金投資組合及再平衡行業風險敞口的策略。通過將其於該物業(越秀金融大廈)的權益由100%減至49.495%，越秀房產基金可重新分配資源用於償還其債務，這與其投資目標一致。

#### (ii) 公平合理的交易條款

股份代價以目標公司公平值減協定折讓人民幣249百萬元(評估值的約3.1%)為基準，與涉及上市公司(包括一隻新加坡房託基金)近期出售中國商業物業的可資比較交易金額相近。估值方法(採取收益資本化法，並以直接比較法交叉核對)符合市場慣例。股權轉讓協議的條款(包括責任限制)不遜於先前交易及其他香港房託基金交易的條款。股東貸款協議的固定利率為4.3%，略高於越秀房產基金最近期融資成本，但仍被視為合理，原因是其使越秀房產基金能夠仔細追蹤及審慎管理其財務資源及現金流量，且外部承讓人及內部重組方提供的貸款金額乃按彼等於目標公司的持股情況以相同貸款利率計算。合營協議將董事會組成及溢利分派與股權比例掛鈎，並規定主要事項須經一致批准，以此確保公平治理，從而降低少數權益風險。

#### (iii) 改善財務狀況及每個基金單位分派增加

出售事項及內部重組以及再融資預計將令越秀房產基金於二〇二五年六月三十日的借貸比率由約48.1%減少至41.2%。此項減少通過降低負債水平、優化資本結構及可能減少利息費用而提升財務靈活性，從而加強越秀房產基金的財務狀況。備考財務資料顯示每個基金單位分派由人民幣0.0333元增加至人民幣0.0362元，增幅為8.7%。此乃主要由於使用出售事項及再融資所得款項用於償還現有債務導致利息費用減少，同時越秀房產基金繼續收取該物業49.495%的可分派溢利。協定折讓、開支及稅項致使出售事項及內部重組預計將產生備考虧損約人民幣165百萬元。每個基金單位資產淨值由人民幣2.82元略微減少至人民幣2.78元。鑑於每個基金單位分派增加、借貸比率降低及其他裨益，此等影響被視為可接受。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 意見

經考慮上述理由及因素，以及基於(特別是)出售事項、內部重組以及再融資將提升越秀房產基金集團的財務靈活性及說明性每個基金單位分派將於出售事項、內部重組及再融資完成後增加，吾等認為需批准的交易事項為(i)於越秀房產基金日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略相符；及(iii)根據房託基金守則，按一般商業條款及公平原則訂立，屬公平合理，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益。按此基準，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投票贊成基金單位持有人特別大會決議案。

此致

獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人 台照

為及代表

新百利融資有限公司

董事

梁念吾

謹啟

二〇二五年九月十日

梁念吾女士為新百利在證監會登記的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例下第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。

## 1 越秀房產基金集團的財務資料概要

越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月以及截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止過往三個財政年度的財務資料已於下列報告中發佈：

- (a) 越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的財務資料於二〇二五年八月二十一日發佈的越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期報告第54至99頁披露；
- (b) 越秀房產基金截至二〇二四年十二月三十一日止年度的財務資料於二〇二五年四月二十八日發佈的越秀房產基金截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年度報告第212至293頁披露；
- (c) 越秀房產基金截至二〇二三年十二月三十一日止年度的財務資料於二〇二四年四月二十九日發佈的越秀房產基金截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度報告第199至277頁披露；及
- (d) 越秀房產基金截至二〇二二年十二月三十一日止年度的財務資料已於二〇二三年四月二十五日發佈的越秀房產基金截至二〇二二年十二月三十一日止年度的年度報告第180至262頁披露。

越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期報告以及截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止各年度的年度報告已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及越秀房產基金網站(<http://www.yuexiureit.com/>)發佈。

## 2 債務聲明

### 借貸

於二〇二五年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，越秀房產基金集團的債務包括銀行及其他借貸約人民幣20,559百萬元及租賃負債約人民幣4百萬元。

銀行及其他借貸以越秀房產基金集團若干投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產作抵押。

### 或然負債

於二〇二五年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，越秀房產基金集團概無任何重大或然負債。

除上述情況外，除集團內部負債外，於二〇二五年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，越秀房產基金集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借貸或借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌匯票(正常貿易票據除外)項下的債務或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或然債務。董事確認，自二〇二五年六月三十日起至最後實際可行日期(包括該日)止，越秀房產基金集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

### **3 營運資金充足性**

經計及出售事項所得款項淨額及越秀房產基金集團可用財務資源，包括其內部產生資金及可用銀行融資，董事認為，於自本通函日期起未來最少12個月內在無不可預見的情況下，越秀房產基金集團具備充裕的營運資金應付現時需要。

### **4 重大不利變動**

董事確認，於最後實際可行日期，除二〇二五年中報所披露者外，彼等並不知悉自二〇二四年十二月三十一日(即越秀房產基金最近公佈的經審核綜合財務報表的編製日期)起，越秀房產基金集團的財務及貿易狀況有任何重大不利變動。

### **5 越秀房產基金集團的財務及貿易前景**

#### **宏觀經濟環境**

在全球範圍內，市場正密切關注美國聯邦儲備局的潛在降息行動，但降息的時間及幅度仍不明朗。二〇二五年是中國「十四五」規劃的收官之年，政策方向側重於穩定及增長。適度寬鬆的貨幣政策及消費刺激計劃(包括「以舊換新」補貼)等措施預期可支撐內需及改善市場情緒。在此背景下，管理人預期人民幣利率將維持在相對較低的水平。

隨著中國繼續培育生產力新驅動力及深化供給側改革，管理人預期這將進一步推動產業創新及創造更加積極的商業環境。此外，第十五屆全運會即將在廣州舉行，亦有望提振零售消費及對酒店資產的需求。

#### **行業展望**

於寫字樓行業，預期短期內廣州、上海、武漢及杭州的甲級寫字樓將持續有新增供應，令市場競爭加劇，並對租金構成下調壓力。在廣州，新增供應主要集中於國際金融城及琶洲，而珠江新城預期將保持穩定的存量。

於零售行業，預期廣州及武漢中央商務區的新增供應有限。隨著消費者情緒改善及品牌升級，預期租金跌幅將會收窄。

於服裝專業市場，外貿壓力及競爭加劇的情況持續存在。然而，於資源整合及流量產生方面具有更強實力的優質交易平台有望吸引更多的租戶。開發沉浸式線上零售體驗已成為這一類別的關鍵競爭優勢。

於酒店及服務式公寓行業，國內高淨值人士對休閒旅遊的需求仍然強勁，而商業活動繼續支持穩定的商務旅遊。中國入境免簽證政策亦帶動外國旅客人次增長，支持對奢華酒店的需求。另一方面，由於消費降級及婚慶相關活動減少，餐飲業務的經營收入因而承壓。

### 營運策略

管理人將繼續採取積極靈活的租賃策略、密切監察市場情況，從而把握新機遇，並提升投資組合的競爭力。融資架構將按需要作出檢視及調整，著力通過多元化途徑取得低成本人民幣資金，以減低利息費用及管理利率風險。

資本增值工程將按計劃進行，包括分階段改造廣州四季酒店客房。該等提升工程將圍繞產品質量、設備更新及安全提升，有助於資產保值增值及支持穩健經營。

管理人謹慎樂觀地相信，依託越秀房產基金優異的物業組合和專業的資產管理團隊，其將繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。管理人將聚焦強化越秀房產基金的四大核心能力—產品質量、租賃效益、卓越運營及服務水準，同時緊貼宏觀經濟趨勢及識別新興行業驅動因素。其將繼續跨界創新消費場景，以提高租戶的參與程度及人流；利用數字化技術賦能租賃及運營；物色具吸引力的投資機會；優化資本結構；以及開拓資本市場的渠道降低融資成本。

出售越秀金融大廈 50% 權益及內部重組反映管理人採取積極措施減低借貸比率及加強財務韌性。憑藉該等措施，管理人有信心能夠繼續為基金單位持有人創造穩定和可持續的回報。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就彼等對越秀房產基金所持有該物業於二〇二五年六月三十日的市場價值的意見而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



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  
12 樓 1208 室

電話 : (852) 2801 6100  
傳真 : (852) 2530 0756

地產代理牌照號碼 : C-023750  
[savills.com](http://savills.com)

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區珠江東路 28 號的越秀金融大廈（「該物業」）

指示

吾等謹提述「越秀房地產投資信託基金」（「越秀房產基金」）的管理人及信託人向吾等發出對位於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行評估的指示。吾等確認，吾等曾視察該物業、做出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該物業於二〇二五年六月三十日（「估值日」）之市場價值向閣下提供意見，以供載入通函。

## 估值基準

吾等的估值乃代表吾等對該物業市場價值的意見。所謂市場價值，吾等定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為所估計之資產或負債，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二〇二四年版本)最新版進行，該準則包括國際評估準則(「國際估值準則」)以及(如適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等亦已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章、第12項應用指引及《房地產投資信託基金守則》(「房託基金守則」)第6.8章所載的規定。

## 估值師的身份及資格

是次估值工作將由陳超國先生及蘇志鈞先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事總經理，並為一名於香港及中國物業估值具備逾40年經驗的香港測量師學會資深專業會員(產業測量組)。蘇志鈞先生為第一太平戴維斯高級董事，並為一名於香港及中國物業估值具備逾30年經驗的香港測量師學會專業會員(產業測量組)。彼等均對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供是次估值服務之前，第一太平戴維斯於過去12個月曾參與該物業的會計估值。

吾等確認，根據香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發佈的房託基金守則，吾等獨立於計劃、管理人、信託人及計劃的各主要基金單位持有人。吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生或蘇志鈞先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及蘇志鈞先生均可就該物業提供客觀及公正的估值。

## 估值方法

在達致有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可資比較物業近期的銷售及租賃交易及／或報價。在估值過程中，吾等對該物業主要採用收益資本化法，並參考市場上可獲得的可資比較物業銷售情況，以直接比較法進行覆核。

收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，該物業內所有可出租單位的現有租金收入於各項租約尚餘年期內予以資本化。吾等亦計及資本化的租約到期後的復歸市值租金，而空置單位假設按估值日當日各自的市值租金出租。該物業的市場價值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值(即市場租金收入)及空置部分的資本化價值的總和。

## 業權調查

就位於中國的該物業而言，吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以證實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。在估值過程中，吾等依賴越秀房產基金提供的資料及意見，以及金杜律師事務所(「越秀房產基金的中國法律顧問」)就該物業業權出具的法律意見。

## 資料來源

於估值過程中，吾等很大程度上依賴越秀房產基金所提供的資料，並已接納所提供之吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約詳情、建築與樓面面積及所有其他有關事宜之意見。載於估值報告的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的文件中所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑越秀房產基金向吾等提供對吾等進行估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦尋求越秀房產基金確認，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

## 估值假設

在對位於中國的該物業進行估值時，除另有指明者外，吾等依賴越秀房產基金的中國法律顧問出具的法律意見，且編製吾等的估值乃基於該物業已取得按年度名義土地使用費獲批各特定年期的可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。因此，除另有指明者外，編製吾等的估值亦基於該物業擁有人擁有正式法定業權，並有權在獲批的相應未到期期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該物業。

吾等進行估值時並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 可持續發展及 ESG 考慮因素

ESG 標準是一套可用於衡量企業或投資在可持續發展方面表現的標準。越來越多房地產估值中已採納該等標準。於物業層面，其包括環境及氣候影響、建築物對租戶／佔用人及當地社區的健康及福祉的影響，以及如何管理建築物以鼓勵可持續發展的做法。

儘管如此，量化 ESG 對價值的影響需要專業知識，且其影響需要一定時間方會顯現。數據分析對於理解 ESG 績效如何轉化為價值至關重要。

就該等方面而言，吾等並非可持續發展及 ESG 事宜評估方面的專家，故吾等無法量化 ESG 事宜(如有)對價值的潛在影響。如有需要，建議閣下就 ESG 事宜作進一步查詢及／或獲取更多來自專業人士或專家的意見。

## 實地視察

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。倪逸麟先生(助理董事)於二〇二五年六月十七日實地視察該物業。倪逸麟先生為英國皇家特許測量師學會會員，在中國物業估值方面擁有逾 13 年經驗。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

## 市場評論

### 廣州

#### 概覽

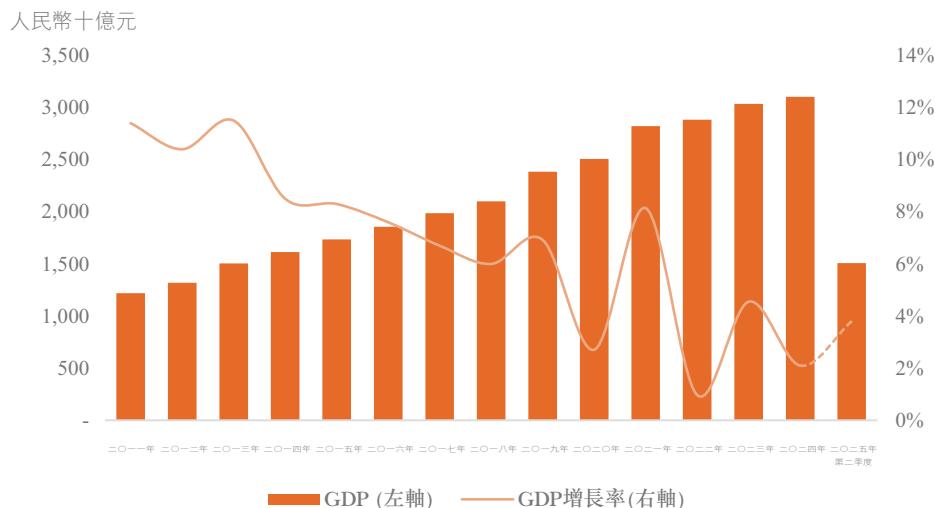
廣州是廣東省省會，位於珠江三角洲北邊。作為南海的主要港口，廣州是中國通往世界的南大門，也是一帶一路倡議的樞紐城市，在粵港澳大灣區(GBA)的發展藍圖中扮演著核心角色。這座一線城市是僅次於北京及上海的中國最大城市之一，總面積達7,434.4平方公里，二〇二四年人口約為18.98百萬，同時亦是中國九個「國家中心城市」之一。

廣州亦為華南地區重要的政治、經濟、工業及文化中心以及重要的交通樞紐。於二〇二四年，廣州港吞吐量達26.07百萬標準箱，位居中國第五及世界第六大繁忙港口。根據國際機場協會(ACI)的數據，於二〇二四年，廣州白雲國際機場的飛機起降架次共計512,004架次，位居全球第十；貨郵吞吐量超過2.37百萬噸，位居全球第九。

廣州充滿活力的經濟增長及戰略優勢使其成為該地區最重要的投資目的地之一。根據華南美國商會於二〇二五年二月發佈的最新調查，廣州連續八年蟬聯中國最受歡迎投資目的地榜首，深圳、上海、北京緊隨其後。據市政府統計，二〇二四年，廣州新設外資企業超過8,300家，同比增長25.0%。多年來，廣州還吸引了多達362家世界500強企業來穗投資。

於二〇二五年上半年，面對全球挑戰及國內轉型，廣州經濟呈現溫和穩定增長。截至二〇二五年第二季度，廣州地區生產總值(GDP)達人民幣15,081.0億元，按固定價格計，同比增長3.8%。服務業仍為主要增長動力，第三產業增加值同比增長4.3%，佔GDP的74.7%，而第二產業則保持緩慢增長，同比增長2.1%。二〇二五年上半年的GDP增長率低於全國平均水平，反映出口放緩等局部壓力。

## 二〇一一年至二〇二五年第二季度廣州GDP及GDP增長率



資料來源：廣州市統計局

雖然面臨持續的全球挑戰，受戰略投資及產業動能支撐，廣州於二〇二五年餘下時間的短期經濟前景仍然謹慎樂觀。廣州正專注於發展新能源汽車、生物醫藥及下一代資訊科技等高科技產業，同時，城市更新及住房開發計劃將繼續推動房地產及建築業的活躍。鑑於持續的貿易緊張局勢導致美國訂單減少，不少製造商將重點轉向東南亞市場。據《南方日報》報道，為保持增長、推動產業轉型，廣州現正實施905個重點項目，總投資額達人民幣3,657億元，旨在改善基礎設施、發展數字經濟和先進製造業。此外，據《南方日報》網絡版報道，南沙區委書記在二〇二五年八月五日舉行的「廣州南沙深化面向世界的粵港澳全面合作三年成效」新聞發佈會上表示，南沙區發展建設創新中心，預計每年將吸引超過150個新投資項目，促進1,600家高科技企業實現增長，增強城市的韌性和就業前景。

### 廣州寫字樓市場

#### 主要寫字樓子市場

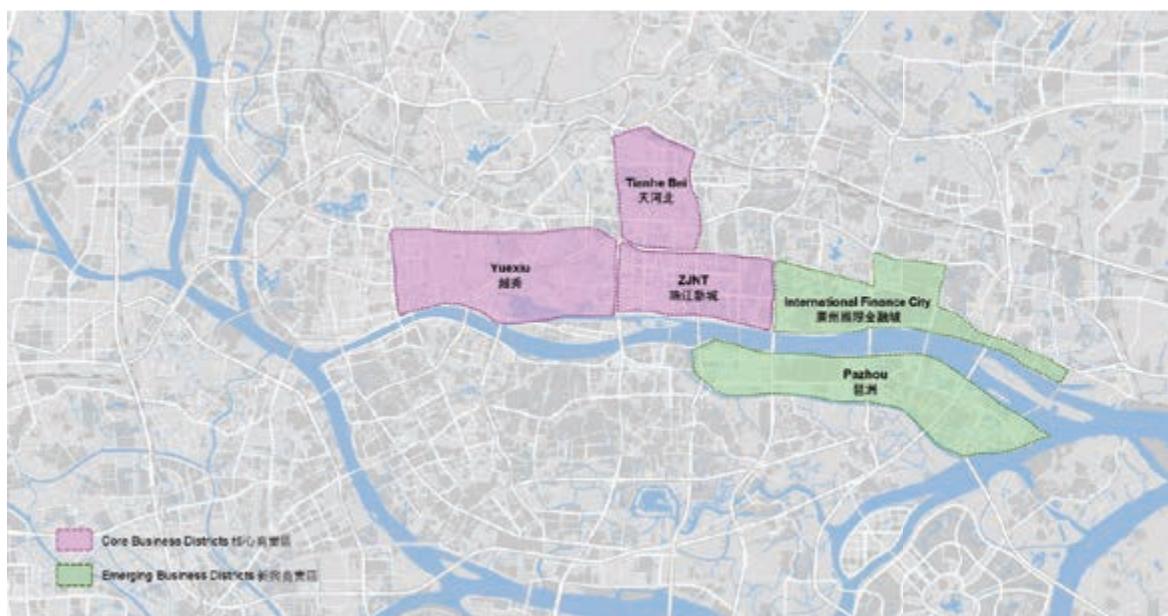
廣州甲級寫字樓主要分佈在五大區域：傳統的優質寫字樓區包括越秀、天河北、珠江新城等子市場，而廣州國際金融城及琶洲則為新興子市場。

廣州甲級寫字樓市場起源於上世紀90年代末興起的越秀區傳統商務區，吸引該子市場內的傳統商貿企業、傳媒文化機構、政府相關單位及國有企業等。二〇〇〇年代初期和中期，甲級寫字樓市場沿天河北區域迅速擴散和發展，該區域聚集了眾多國有企業、政府機構及研究所；隨後，廣州的頂級中央商務區珠江新城自二〇一〇年以來聚集了大量優質甲

級寫字樓，並新建了許多高端住宅項目。隨著該區域進一步發展成為全球500強企業的集聚區，將繼續吸引更多租戶。

廣州的優質寫字樓區還包括琶洲子市場，該子市場最初是一個擁有強大酒店市場的會展區域，後來逐漸發展成為一個商務區域，亦成為琶洲電商總部的所在地，這個新興的總體規劃區域主要面向國內大型資訊科技／電商企業；以及廣州國際金融城，是珠江新城東部的一個總體規劃區域，自二〇一八年底開始開發，主要面向金融行業的租戶。

廣州寫字樓子市場位置圖



資料來源：第一太平戴維斯研究

#### 供應量及總存量

於二〇二五年上半年，廣州共有八個新寫字樓項目落成，新增供應323,000平方米，全市甲級寫字樓總存量攀升至750.6萬平方米，同比增長6.1%。二〇二五年上半年，新增供應大部分來自新興子市場，珠江新城子市場並無新增供應。

#### 需求與吸納量

儘管有新增供應，但需求仍然低迷。多數企業持續注重成本控制，偏好租金及營運成本較低的辦公空間，擴租意向偏弱。因此，廣州錄得淨吸納量僅為37,000平方米，較去年同期下降21.2%。

然而，廣州國際金融城及琶洲等新興商務區憑藉其顯著的性價比優勢，繼續吸引租戶。該等區域錄得淨吸納量達54,000平方米，成為租賃活動的主要動力。

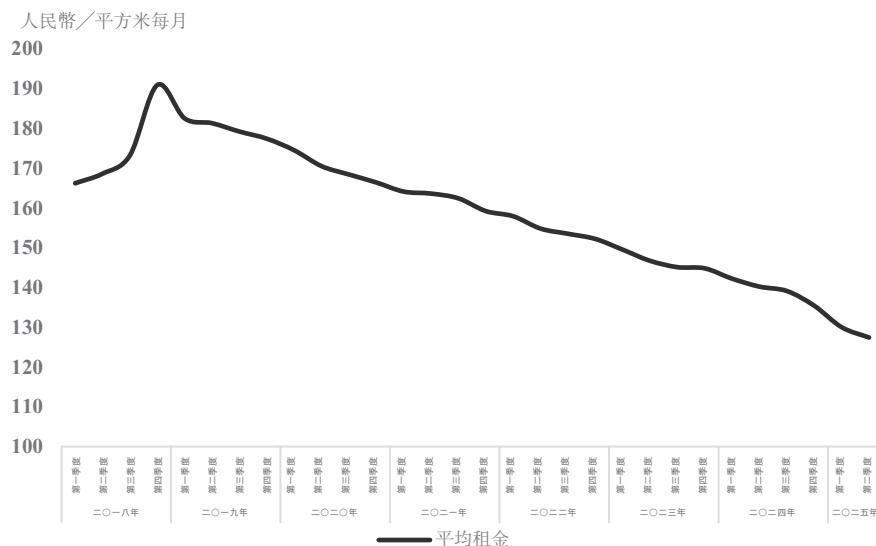
於二〇二五年上半年，金融、媒體娛樂及零售貿易業最為活躍，合計貢獻一半以上的租賃成交量及成交面積。專業服務及IT服務公司的需求維持穩定，分別佔租賃面積的10%以上。

### 空置率與租金

新增供應入市疊加需求疲弱，導致平均空置率升至22.6%，按季環比上升1.5個百分點，同比上升4.1個百分點。

由於競爭加劇及空置率上升，甲級寫字樓的租金持續下滑。於二〇二五年上半年，全市甲級寫字樓平均租金下降5.9%至每平方米每月人民幣127.4元。

### 二〇一八年第一季度至二〇二五年第二季度甲級寫字樓租金



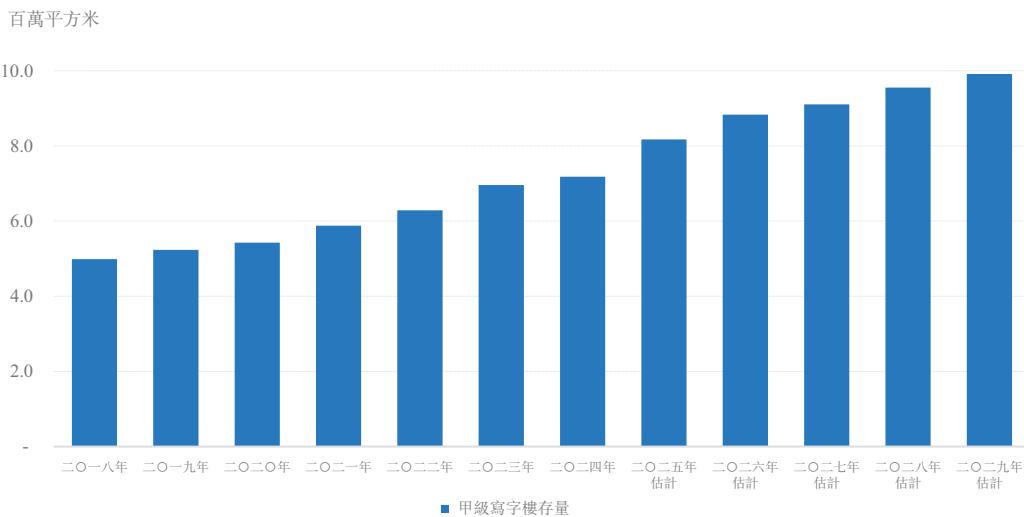
資料來源：第一太平戴維斯研究

### 展望

預計二〇二五年第三季度將新增供應98,000平方米，總存量推升至760萬平方米，較二〇二四年底增加5.9%。預計二〇二五年全年市場新增供應量合計約為100萬平方米，較二〇二四年增加13.8%。

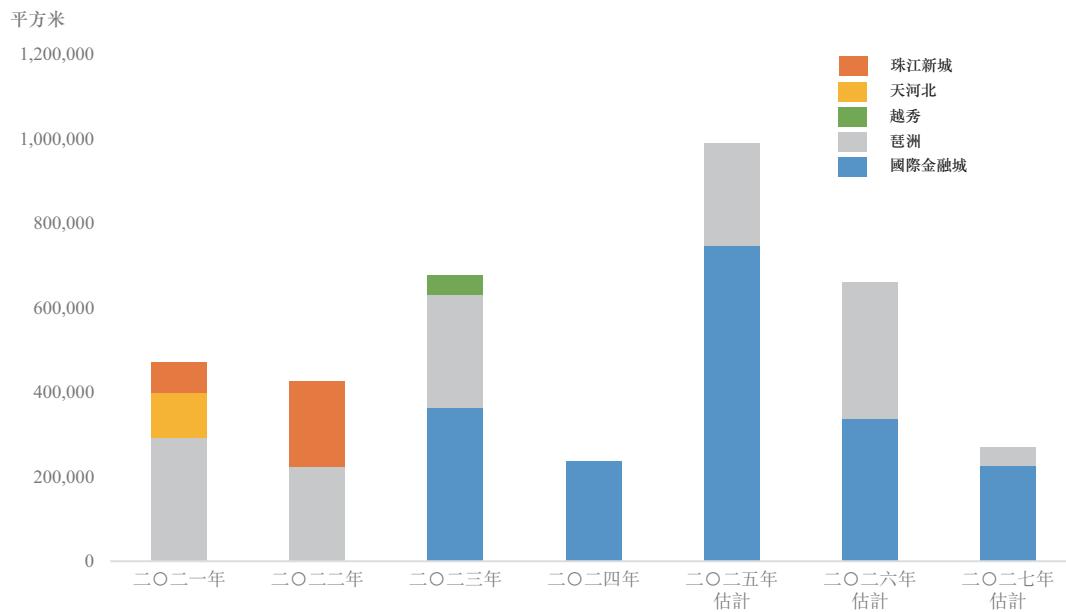
中期而言，廣州甲級寫字樓市場預計將迎來國際金融城及琶洲等新興子市場的新增供應高峰。二〇二五年至二〇二九年期間，按計劃將有超過274萬平方米的新增寫字樓空間竣工，令甲級寫字樓總存量升至約991萬平方米，較二〇二四年增加38.0%。

## 廣州甲級寫字樓存量



資料來源：第一太平戴維斯研究

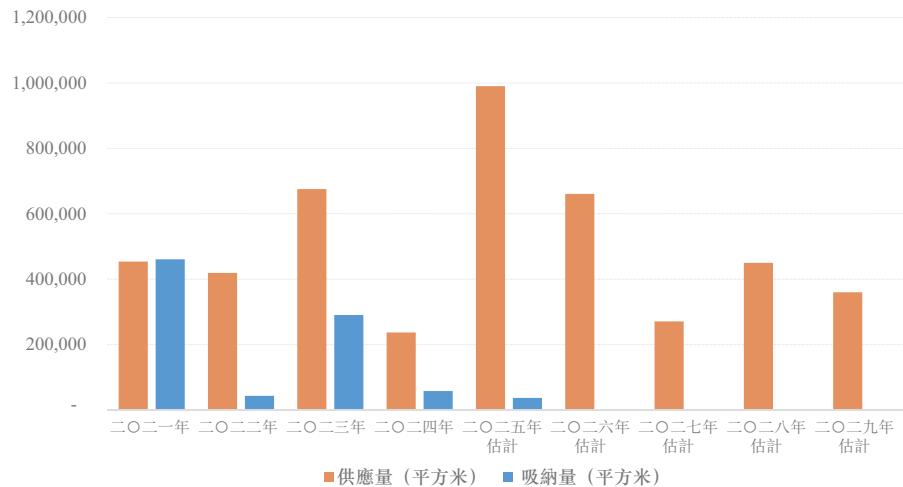
## 二〇二一年至二〇二七年估計甲級寫字樓新增供應



資料來源：第一太平戴維斯研究

鑑於二〇二五年至二〇二九年期間的供應高峰，預計到二〇二八年總存量將達到1,000萬平方米，且預計淨吸納量疲弱，新增供應入市或將進一步推高全市空置率，對租金水平造成下行壓力。

## 廣州甲級寫字樓供應量與吸納量



資料來源：第一太平戴維斯研究。二〇二五年的吸納量僅為截至第二季度。

利好方面，隨著傳統產業的升級和本土信息文化產業的發展，服務傳統產業的IT支援公司、新媒體及互動內容公司、全鏈條運營的手機遊戲公司等行業有望為市場帶來新的租賃需求。

## 市況評論

持續的政治及經濟發展不斷塑造複雜多變的全球格局。因此務須明白，吾等的估值乃基於上述多變的背景及當地經濟環境而編製。另外，在如此動盪的時期，投資者行為可能瞬息萬變。因此，本報告所載的結論代表吾等於估值日的估值結論，吾等建議定期檢討該物業的價值。為免生疑問，吾等報告的估值並未涉及「重大評估不確定性」(定義見《RICS評估－全球標準》)。

## 備註

吾等謹此確認：

1. 吾等於越秀房產基金物業並無現有或預期利益，並非管理人、信託人或與越秀房產基金聯繩的任何其他方的關聯法團，亦無與管理人、信託人或與越秀房產基金聯繩的任何其他方有任何關係；
2. 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似類型物業估值的必要專長及經驗；
3. 吾等的意見乃按公平公正基準提出；及

4. 吾等以獨立估值師(定義見由香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二〇二四年版本)，當中已納入《國際估值準則》)身份執業。

**貨幣**

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

**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」

香港灣仔

駱克道 160 號

越秀大廈 17B

及

**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司**

作為「越秀房地產投資信託基金」的「信託人」

香港九龍

深旺道 1 號

滙豐中心第三座 3 樓 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

**陳超國**

MSc FRICS FHKIS MCIArb R.P.S.(GP)

董事總經理

**蘇志鈞**

MRICS MHKIS R.P.S.(GP)

高級董事

謹啟

二〇二五年九月十日

附註： 陳超國先生為專業測量師，擁有逾 40 年香港物業估值經驗及 35 年中國物業估值經驗。

蘇志鈞先生為專業測量師，擁有逾 30 年香港及中國物業估值經驗。

附件

## 估值報告

越秀房產基金在中國持有作為投資的物業

於二〇二五年  
六月三十日

物業	說明及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
中國廣東省 廣州市天河區 珠江東路 28 號 越秀金融大廈	<p>該物業為一幢 68 層高的辦公大樓，建於一幅佔地約 9,831.00 平方米的地塊上。該物業於二〇一五年竣工。</p> <p>該物業位於廣州市核心商務區珠江新城東北部。附近發展項目主要為辦公大樓及大型商場。該區域公共設施完善，交通便利，周邊商業地標包括 K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等。</p> <p>根據越秀房產基金提供的資料，該物業的總建築面積（「總建築面積」）約為 210,282.94 平方米，包括位於地下 1 層及 4 層的 827 個停車位（「停車位」），面積約為 10,289.05 平方米。該物業的總建築面積及用途列表如下：</p>	<p>於估值日，該物業的零售及寫字樓部分出租率分別為 100% 及 81.71%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣 26,370,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務費），租約最後屆滿日期為二〇三〇年十二月三十一日；該物業其餘部分為空置。</p> <p>停車位受將於二〇二五年十二月三十一日屆滿的主租賃協議規管，月租為約人民幣 1,180,000 元。</p>	<p>人民幣 8,049,000,000 元 (人民幣八十億四千九百萬元)</p>
用途	概約總建築面積 平方米		
商業	3,818.19		
寫字樓	166,378.62		
停車位	10,289.05		
配套設施	29,797.08		
<b>總計</b>	<b><u>210,282.94</u></b>		

該物業的土地使用權已批出，商業用途的使用期限為自二〇〇七年四月十六日起計 40 年；而寫字樓及停車位用途的使用期限為自二〇〇七年四月十六日起計 50 年。

## 附註：

- 根據日期為二〇二一年十月二十四日的收購契約，Yuexiu REIT 2018 Company Limited（越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司）作為買方與城市建設開發集團（中國）有限公司\*（「賣方」）及越秀地產股份有限公司\*\*（「擔保人」）就收購事項訂立收購契約。該物業由越秀房產基金以代價人民幣 7,800,000,000 元收購。

- \* 城市建設開發集團(中國)有限公司為越秀地產股份有限公司的直接全資附屬公司
  - \*\* 越秀地產股份有限公司全資擁有越秀房託資產管理有限公司，並為越秀房產基金的重大基金單位持有人
2. 根據粵(2017)廣州市不動產權第00051478號及888項房屋所有權證副本，該物業的所有權歸屬於廣州佳耀置業有限公司(「廣州佳耀」)、廣州譽耀置業有限公司(「廣州譽耀」)、廣州景耀置業有限公司(「廣州景耀」)及廣州晉耀置業有限公司(「廣州晉耀」)(統稱「項目公司」)，詳情如下：

	總建築面積(平方米)			可出租淨面積(平方米)		
	零售	寫字樓	停車場	零售	寫字樓	停車場
廣州佳耀	3,818.19	40,002.01	2,850.98	2,859.51	29,855.08	2,850.98
廣州譽耀	—	38,197.68	2,835.48	—	27,918.98	2,835.48
廣州景耀	—	43,840.57	2,934.87	—	30,865.34	2,934.87
廣州晉耀	—	44,338.36	1,667.72	—	30,959.37	1,667.72
<b>總計</b>	<b>3,818.19</b>	<b>166,378.62</b>	<b>10,289.05</b>	<b>2,859.51</b>	<b>119,598.77</b>	<b>10,289.05</b>

據悉，項目公司均為越秀房產基金的全資附屬公司。

3. 該物業於估值日的年化租金收入(不包括增值稅)及總建築面積明細列表如下：

用途	總建築面積 (平方米)	已出租總建築面積 (平方米)	年化租金收入 <sup>(i)</sup> (概約)
商業	3,818.19	3,818.19	人民幣 10,500,000 元
寫字樓	166,378.62	135,949.73	人民幣 305,900,000 元
停車場	10,289.05	10,289.05	人民幣 14,200,000 元
<b>總計</b>	<b>180,485.86</b>	<b>150,056.97</b>	<b>人民幣 330,600,000 元</b>

(i) 年化租金收入為二〇二五年六月的年化租金收入。

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積計的比例
0	1	9.6%
1	2	10.2%
2	3	32.3%
3	4	5.3%
4	5	20.3%
5	或以上	22.3%
<b>總計</b>		<b>100.00 %</b>

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	28.6%
二〇二六年	24.1%
二〇二七年	16.3%
二〇二八年	8.9%
二〇二九年及之後	22.1%
<b>總計</b>	
	<b>100.00 %</b>

6. 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要的租金檢討規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
7. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支；且租戶應按月支付物業管理費。
8. 經管理人確認，該物業不存在違反環境法規的情況；不存在可能影響該物業價值的未決訴訟、違法行為或小瑕疵；於估值日並無對該物業進行建設、翻新、改善或開發的計劃。
9. 該物業的估計淨收益率為 4.11%，乃以二〇二五年六月收取的估計租金(不包括增值税)除以於估值日的市場價值而得出。

10. 吾等已獲提供越秀房產基金的中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，包含(其中包括)以下資料：

(i) 該物業的登記擁有人為：

部分	登記擁有人
1層至20層及地下3層的235個停車位	廣州佳耀
21層至35層(33層指定用作避難層，34層指定用作設備層)及地下2層的236個停車位	廣州譽耀
37層至50層及地下4層的241個停車位	廣州景耀
53層至68層及地下1層的115個停車位	廣州晉耀

(ii) 該物業的第36、51及52層分別指定用作空中大堂、避難層及設備層；

(iii) 項目公司有權擁有、佔用、轉讓及出租該物業；及

(iv) 該物業不設有按揭權，亦不附帶質押或留置權等任何其他產權負擔。

11. 在對該物業進行估值時，吾等參考了與該物業具有相似特徵的多個類似發展項目的市場可資比較對象。吾等已識別並分析三個位於廣州的商業、寫字樓及停車位租金可資比較對象。所選的可資比較對象在用途及地點方面與該物業相關。商業市場可資比較對象的單位租金介乎每平方米(總建築面積)人民幣350元至人民幣381元，寫字樓市場可資比較對象的單位租金介乎每平方米(總建築面積)人民幣180元至人民幣210元，停車位市場可資比較對象的單位租金介乎每個停車位人民幣1,200元至人民幣1,800元。上述可資比較對象的單位租金已經過適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、大小、樓層、樓齡及樓宇質素等因素，從而得出關鍵假設。

吾等認為，相關可資比較對象符合吾等的選擇標準，連同所採用的調整已載於下表，列表乃屬詳盡、公平及具代表性。

商業租金可資比較對象清單			
發展項目	高德置地夏廣場	高德置地夏廣場	位於華利路的一間零售商舖
地點	珠江西路8號	珠江西路8號	華利路
城市	廣州	廣州	廣州
用途	商業	商業	商業
總建築面積(平方米)	180	290	315
單位租金(人民幣／平方米／月)	350	380	381

寫字樓租金可資比較對象清單			
發展項目	天德廣場	天盈廣場	環球都會廣場
地點	臨江大道 391-395 號	興民路 222 號	花城大道 68 號
城市	廣州	廣州	廣州
用途	寫字樓	寫字樓	寫字樓
總建築面積(平方米)	2,983	800	2,500
單位租金(人民幣／平方米／月)	210	180	180

停車位租金可資比較對象清單			
發展項目	廣州國際貿易中心	金中環大廈	天盈廣場
地點	林和西路 1 號	天河直街 30 號	興民路 222 號
城市	廣州	廣州	廣州
用途	停車位	停車位	停車位
月租金(人民幣／個／月)	1,250	1,200	1,800

12. 根據吾等的市場調查，可資比較對象的市場收益率為：商業物業介乎 4.74% 至 6.36%；寫字樓單位介乎 4.19% 至 5.24%；停車位介乎 4.53% 至 5.31%。上述市場可資比較對象的市場收益率已經過適當調整，以反映包括但不限於地點、大小及樓宇質素等因素，從而得出關鍵假設。

於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期回報率	每年 4.50%
		復歸回報率	每年 5.00%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 4.50%
		復歸回報率	每年 5.00%
停車位	收益資本化法	年期回報率	每年 4.75%
		復歸回報率	每年 5.25%

以下為獨立核數師安永會計師事務所發出的函件全文，乃為載入本通函而編製。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道 979 號  
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金的管理人)(「管理人」)列位董事

本所已對越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由管理人董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括越秀房產基金就其擬出售廣州佳耀置業有限公司、廣州晉耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州譽耀置業有限公司(統稱「目標公司」)之50%權益(「出售事項」)以及轉讓廣州匯盛實業投資合夥企業(有限合夥)於目標公司之49.99%股權及廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司於目標公司之0.01%股權予廣州越秀城建國際金融中心有限公司(統稱「內部重組」)以及以新銀行融資進行再融資(「再融資」)而於刊發日期為二〇二五年九月十日的通函(「通函」)中第38至40頁內所載之截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核備考每個基金單位分派及於二〇二五年六月三十日基金單位持有人應佔每個基金單位的未經審核備考資產淨值以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。管理人董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第38至40頁。

未經審核備考財務資料由管理人董事編製，以說明出售事項、內部重組及再融資對 貴集團截至二〇二五年六月三十日止六個月的每個基金單位分派以及 貴集團於二〇二五年六月三十日的財務狀況的影響，猶如該項交易分別於二〇二五年一月一日及二〇二五年六月三十日已經發生。在此過程中，管理人董事從 貴集團截至二〇二五年六月三十日止六個月的財務報表中摘錄有關 貴集團每個基金單位分派及財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審閱報告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

管理人董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函，編製未經審核備考財務資料。

### 本所的獨立性和質量管理

本所已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和適當的謹慎、保密及專業行為的基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表的審核或審閱或其他鑒證或相關服務工作的質量管理，該準則要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理系統，包括與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策或程序。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對管理人董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，本所並無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函中，目的僅為說明出售事項、內部重組及再融資對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該項交易已在為說明為目的而選擇的較早日期進行。因此，本所不對該項交易的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估管理人董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該項交易直接造成重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當體現該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，有關判斷乃基於申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所所獲得的證據充足及適當地為本所的意見提供基礎。

**意見**

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第 4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

**安永會計師事務所**  
執業會計師  
香港

二〇二五年九月十日

### 附 錄 三

### 獨立核數師就未經審核 備考財務資料的鑒證報告

#### 未經審核備考財務資料

##### 未經審核備考每個基金單位分派

	出售事項、 內部重組及再融資前		備考調整			出售事項、 內部重組及 再融資後
	截至 二〇二五年 六月三十日	截至 止六個月	再融資 導致融資 開支減少	來自 目標公司的 可分派收入	其他	截至 二〇二五年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	
經營收入	966,148	(165,057)	—	—	—	801,091
融資成本	(461,299)	—	89,910	—	—	(371,389)
來自目標公司的可分派收入	—	—	—	22,366	—	22,366
可分派收入總額	171,176	(106,824)	89,910	22,366	9,426	186,054
已發行基金單位(千個)	5,141,086					5,141,086
每個基金單位分派 (人民幣元)	0.0333					0.0362

附註：

- (1) 根據越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合全面收益表及中期簡明綜合分派聲明。
- (2) 根據目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料。
- (3) 根據截至二〇二五年六月三十日止六個月的平均融資成本及建議償還越秀房產基金現有債務約人民幣5,300百萬元，猶如再融資已於二〇二五年一月一日完成。

- (4) 目標公司於出售事項及內部重組完成後將被視為越秀房產基金的聯營公司(定義見香港財務報告準則)。來自目標公司的可分派收入根據目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的備考可分派收入計算，並假設再融資已於二〇二五年一月一日完成及越秀房產基金持有目標公司餘下49.495%實益權益。假設出售事項、內部重組及再融資已於二〇二五年一月一日落實，且越秀房產基金根據第5.2節「該物業於出售事項及內部重組完成後的預期持股架構」所述的架構持有目標公司至二〇二五年六月三十日，則與目標公司目前結欠有限責任合夥企業的股東貸款相比，目標公司的融資成本將會因股東貸款及新銀行融資的利息成本較低而有所下降。
- (5) 其他主要包括內部重組方向目標公司提供的股東貸款人民幣650百萬元產生的利息收入，扣除相關稅項開支。

#### 基金單位持有人應佔每個基金單位的未經審核備考資產淨值

	出售事項、 內部重組及 再融資前		備考調整		出售事項、 內部重組及 再融資後 於二〇二五年 六月三十日
越秀房產					
基金集團	目標公司				基金單位持有人
於二〇二五年 六月三十日	於二〇二五年 六月三十日	股份代價 (扣除交易成本)	非控股權益 應佔資產淨值	應佔未經審核 備考資產淨值	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註2	附註1	附註3	附註4	
基金單位持有人應佔資產淨值	14,506,842	(3,582,067)	3,417,237	(24,240)	14,317,772
已發行基金單位(千個)	5,141,086				5,141,086
基金單位持有人應佔每個基金單位 的資產淨值(人民幣元)	2.82				2.78

附註：

- (1) 根據目標公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料。
- (2) 根據越秀房產基金於二〇二五年六月三十日的未經審核中期簡明綜合財務狀況表。
- (3) 該金額為股份代價(基於參考資產淨值)，扣除相關估計交易成本。
- (4) 該金額為越秀房產基金從越秀地產及GCCD集團獲得的非控股權益應佔資產淨值的增幅，當中假設出售事項、內部重組及再融資均已於二〇二五年六月三十日完成，而該金額應從基金單位持有人應佔資產淨值中扣除。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照房託基金守則及上市規則(根據房託基金守則第2.26條作出適當修訂)而刊載，旨在提供有關越秀房產基金的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。經董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且亦無遺漏任何其他事項，以致當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 有關出售事項訂約方及內部重組方的資料

### 越秀房產基金、轉讓人及目標公司

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。越秀房產基金主要從事中國商業物業的租賃業務，主要目的為透過積極管理其資產及擴大其業務，為基金單位持有人帶來長期及穩定的投資收入。越秀房產基金的管理人為越秀地產的附屬公司越秀房託資產管理有限公司，管理人的主要業務活動為擔任越秀房產基金的管理人。

轉讓人(即有限責任合夥企業及普通合夥人)均為越秀房產基金的全資附屬實體。有限責任合夥企業根據中國法律成立，由有限合夥人及普通合夥人分別擁有99.99%及0.01%權益，兩者均由越秀房產基金間接全資擁有。普通合夥人為一家於中國成立的有限公司，作為有限責任合夥企業的普通合夥人。有限責任合夥企業及普通合夥人目前並無從事任何業務，惟持有目標公司股本權益(其中分別持有99.99%及0.01%權益)除外。

目標公司為於中國註冊成立的有限公司，並為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主。目標公司的主要業務活動為經營自有物業、物業管理、物業相關諮詢服務、酒店管理，以及會議及展覽服務。

### 內部重組方

內部重組方為越秀房產基金於中國註冊成立的現有附屬有限公司。其由越秀房產基金間接擁有98.99%權益，由越秀地產間接擁有0.01%權益，以及由GCCD集團直接擁有1.0%權益。內部重組方的主要業務活動為投資控股及經營自有物業、物業管理、物業相關諮詢服務、酒店管理，以及會議及展覽服務。於本通函日期，內部重組方為廣州國金中心相關土地使用權及所有權的登記合法業主，並將於內部重組日期當日及之後，透過其於目標公司的股權擁有該物業的50%權益。

## 外部承讓人、GCCD集團及越秀地產

外部承讓人為廣州越秀於中國註冊成立的全資附屬有限公司。外部承讓人主要從事批發業務及物業租賃。

GCCD集團直接擁有內部重組方1.0%權益，為廣州越秀於中國註冊成立的全資附屬有限公司。GCCD集團主要從事於中國廣州進行物業開發及物業投資。

越秀地產間接擁有內部重組方0.01%權益，為一家香港上市公司(股份代號：00123)，主要從事物業開發及投資，多專注於廣州、珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區的物業。

外部承讓人、GCCD集團及越秀地產的最終控股公司為廣州越秀(一家於中國成立的有限公司)，其大部分權益由中國廣州市人民政府擁有。廣州越秀及其附屬公司從事多個業務分部，包括(i)房地產及物業開發業務；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、業務投資及其他金融服務；(iii)交通、基建及建設業務；及(iv)畜牧養殖、乳品業、食品加工及其他業務。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，就越秀房產基金或其任何附屬公司或聯營公司而言，越秀房產基金與任何董事並無訂立任何有效服務合約，而該合約：(a)(包括持續及固定年期合約)於該公佈日期前六個月內訂立或修訂；(b)為通知期達十二個月或以上的持續合約；或(c)有效期尚餘十二個月以上(不論通知期長短)的固定年期合約。

### 4. 權益披露

於最後實際可行日期，管理人的董事及行政總裁於越秀房產基金或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之基金單位(或(視情況而定)股份)、相關基金單位(或(視情況而定)相關股份)或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部之條文(按信託契約附表3視作適用)知會管理人及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；(ii)須記錄於根據信託契約附表3之規定由管理人存置的

登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則(猶如標準守則適用於越秀房產基金)須知會管理人及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於基金單位的好倉

董事姓名	持有權益之身份	於最後實際可行日期	
		佔已發行基金 所持股份 數目	單位總數之 概約百分比
區海晶女士	實益擁有人	54,606	0.001047
江国雄先生	實益擁有人	31,488	0.000604

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無管理人的董事及行政總裁於越秀房產基金或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之基金單位(或(視情況而定)股份)、相關基金單位(或(視情況而定)相關股份)或債權證中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部之條文(按信託契約附表3視作適用)知會管理人及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；(ii)須記錄於根據信託契約附表3之規定由管理人存置的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則(猶如標準守則適用於越秀房產基金)須知會管理人及聯交所之權益及淡倉。

除(i)江国雄先生(為越秀地產之執行董事兼聯席總經理)；及(ii)曾志釗先生(分別為越秀地產之財務總監以及廣州越秀、越秀及廣州越秀企業集團股份有限公司之財務部總經理)外，於最後實際可行日期，概無董事為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向管理人披露的基金單位的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

#### 5. 董事於資產、合約及競爭業務的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自越秀房產基金最近期刊發的經審核賬目編製日期以來由越秀房產基金收購或出售(或租賃)或擬收購或出售(或租賃)的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

- (b) 概無董事於越秀房產基金所訂立於本通函日期仍然存續且與越秀房產基金業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或任何彼等聯繫人於與越秀房產基金業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 6. 專家及同意書

獨立財務顧問、獨立物業估值師、獨立核數師、管理人財務顧問各自已發出書面同意書，同意於本通函載述及刊載其名稱，且並無撤回其書面同意書。

上述相關顧問各自亦已發出同意書，同意於本通函及／或其附錄以本通函所示的形式及文義載列及引述其名稱。

以下為名列本通函及給予本通函及／或其附錄所載意見或建議的專家的資格。

安永會計師事務所

執業會計師

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

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

金杜律師事務所

中國法律顧問(僅限於估值報告而言)

於最後實際可行日期，上述專家概無於越秀房產基金擁有任何權益，亦無擁有可認購或提名他人認購越秀房產基金的證券的權利(不論是否可合法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自越秀房產基金最近期刊發的經審核財務報表的編製日期(即二〇二四十二月三十一日)以來於越秀房產基金所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，管理人、信託人(以其作為越秀房產基金信託人的身份)及越秀房產基金集團成員公司均無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，管理人、信託人(以其作為越秀房產基金信託人的身份)或越秀房產基金集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

於緊接該公佈日期之前的兩年內，以及直至最後實際可行日期(包括該日期)，越秀房產基金訂立以下合約(並非屬於越秀房產基金所進行或擬進行的正常業務過程中的合約)，並且該等合約屬或可能屬重大：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 關於 MOON KING LIMITED (金峰有限公司)(越秀房產基金的全資附屬公司，以「Yuexiu REIT Moon King Limited」之名而非「MOON KING LIMITED」在香港營業)作為發行人(「二〇二五年票據發行人」)發行的人民幣 1,000,000,000 元於二〇二八年到期之 4.10 厘有擔保票據(「二〇二五年票據」)：
  - (i) 二〇二五年票據發行人於二〇二五年三月二十六日刊發的發售通函；
  - (ii) 二〇二五年票據發行人、信託人(作為擔保人)、管理人及中國建設銀行股份有限公司(作為信託人)(「二〇二五年票據信託人」)於二〇二五年四月二日訂立的信託契約；
  - (iii) 二〇二五年票據發行人、信託人(作為擔保人)、二〇二五年票據信託人及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為過戶登記處、過戶代理及債務工具中央結算系統(CMU)存管及付款代理)於二〇二五年四月二日訂立的代理協議；及
  - (iv) 二〇二五年票據發行人、管理人及聯席牽頭經辦人(包括中信里昂證券有限公司、招銀國際融資有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、星展銀行有限公司、浙商銀行股份有限公司(香港分行)、興業銀行股份有限公司香港分行、中信銀行(國際)有限公司及創興銀行有限公司)於二〇二五年三月二十六日訂立的認購協議；及
- (c) 關於越秀房託 2012 有限公司(「二〇二五年中期票據發行人」)發行的人民幣 600,000,000 元於二〇二八年到期之 2.7 厘中期票據，以及二〇二五年中期票據發行人(作為發行人)一方與另一方招商銀行股份有限公司、中信證券股份有限公司、中國銀行股份有限公司及渤海銀行股份有限公司於二〇二五年六月十八日訂立的包銷協議。

## 9. 展示文件

以下文件或就僅於基金單位持有人特別大會後簽訂的該等文件而言該等文件的協定形式的副本自本通函日期起直至基金單位持有人特別大會日期(包括該日)期間將刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及越秀房產基金網站(<http://www.yuexiureit.com/>)：

- (a) 信託契約；
- (b) 股權轉讓協議，包括合營協議及股東貸款協議；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第 51 至 79 頁；
- (d) 該物業估值報告，其全文載於本通函附錄二，以及金杜律師事務所就估值報告而出具的法律意見；
- (e) 獨立核數師就未經審核備考財務資料的鑒證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本附錄第 6 節「專家及同意書」提述的書面同意書；
- (g) 本附錄第 8 節「重大合約」所披露之所有重大合約；及
- (h) 本通函。

只要越秀房產基金繼續存續，該信託契約亦將於管理人的註冊辦事處可供查閱。

## 10. 其他事項

- (a) 管理人的公司秘書為香港高等法院的律師余達峯先生。
- (b) 管理人的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道 160 號越秀大廈 17B。
- (c) 越秀房產基金的基金單位過戶登記處為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。
- (d) 管理人的授權代表為林德良先生及余達峯先生。

(e) 越秀房產基金的核數師為安永會計師事務所，地址為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座27樓。

(f) 本通函有中英文版本，以英文版為準。

 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

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」)的基金單位持有人(「基金單位持有人」)謹訂於二〇二五年九月二十六日(星期五)上午十一時正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特別大會，藉以審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。

凡本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇二五年九月十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. 動議批准(倘相關，應包括通過追認的批准)各需批准的交易事項，即：

- (a) 出售事項及內部重組(包括訂立股權轉讓協議)及完成股權轉讓協議項下擬進行的交易並按股權轉讓協議所載的條款及條件進行；及
- (b) 待出售事項完成後，訂立合營協議及股東貸款協議以及完成其項下擬進行的交易，並按合營協議及股東貸款協議所載的條款及條件進行，

有關情況分別於通函有更詳細描述。

---

## 基 金 單 位 持 有 人 特 別 大 會 通 告

---

並動議授權管理人、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)，使與需批准的交易事項相關的所有事宜得以普遍生效。

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

香港，二〇二五年九月十日

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
駱克道 160 號  
越秀大廈 17B

附註：

- (a) 有權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)或其經公證人簽署核證的副本，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)並於會上投票，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越秀房產基金的基金單位持有人登記冊排名首位的基金單位持有人就有關基金單位的投票始獲接納。
- (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二〇二五年九月二十三日(星期二)至二〇二五年九月二十六日(星期五)(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過戶文件必須於二〇二五年九月二十二日(星期一)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。

---

## 基 金 單 位 持 有 人 特 別 大 會 通 告

---

於本通告日期，管理人的董事如下：

執行董事：                  區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