
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下的越秀房地產投資信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的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

- (1) 持續關連方交易；及
- (2) 基金單位持有人特別大會通告
及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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

致基金單位持有人函件載於本通函第11至29頁。

基金單位持有人特別大會將於二〇二三年十二月十三日(星期三)下午二時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1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-2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。

二〇二三年十一月二十二日

目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	3
致基金單位持有人函件	11
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	32
附錄 – 一般資料	A-1
基金單位持有人特別大會通告	N-1

公司資料

越秀房產基金	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，並須受不時適用的條件所限制，或越秀房地產投資信託基金及其所控制的公司，視乎文義所指而定
管理人	越秀房託資產管理有限公司 (以越秀房產基金管理人身份) 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈17樓B室
管理人的董事	執行董事： 林德良先生(主席) 區海晶女士 非執行董事： 李鋒先生 曾志釗先生 獨立非執行董事： 陳志安先生 陳志輝先生 張玉堂先生 陳曉歐先生
信託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (以越秀房產基金信託人身份) 香港 皇后大道中1號
基金單位過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 夏愨道16號 遠東金融中心17樓
管理人的香港法律顧問	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
信託人的香港法律顧問	Bryan Cave Leighton Paisner LLP 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊 多盛大廈25樓

公 司 資 料

獨立董事委員會、	新百利融資有限公司
獨立基金單位持有人	香港
及信託人的	中環
獨立財務顧問	皇后大道中29號
	華人行20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：

二〇一七年延長豁免	指	將截至二〇一八年十二月三十一日止三個財政年度的現有持續關連方交易豁免延長至二〇二〇年，詳情載於越秀房產基金日期為二〇一七年十一月十五日的通函內
二〇二〇年延長豁免	指	具有二〇二一年收購事項通函賦予該詞的涵義
二〇二一年收購事項通函	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」所載「2.1 背景」一節賦予該詞的涵義
該公佈	指	越秀房產基金日期為二〇二三年十一月二十二日的公佈，內容有關(其中包括)需批准的持續關連方交易事項
聯繫人	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
審核委員會	指	管理人的審核委員會
董事會	指	董事會
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)
需批准的持續關連方交易事項	指	新租賃框架協議及截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止財政年度相關適用建議新年度上限
城建大廈	指	由一幢24層辦公商業大樓組成，位於4層零售商業平台和2層地下停車場上方，地址為中國廣東省廣州市天河區體育西路185號、187號和189號，而越秀房產基金持有的分層單位佔城建大廈總建築面積的大部分
關連租賃交易	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」所載「2.2.1 新租賃框架協議」一節賦予該詞的涵義

釋 義

關連冠名權協議	指	Gain Force Investments Ltd. (為越秀房產基金的全資附屬公司及越秀金融大廈的間接擁有人)與越秀地產就越秀金融大廈訂立日期為二〇二一年十月二十四日的冠名權協議
關連人士	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
關連物業管理協議	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」所載「2.3.1 新物業管理框架協議」一節賦予該詞的涵義
關連租賃服務協議	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」所載「2.2.3 新租賃服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
董事	指	管理人的董事
越龍	指	越龍控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，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，於最後實際可行日期持有約30.81%已發行基金單位
基金單位持有人特別大會	指	基金單位持有人特別大會通告所召開及所述的基金單位持有人特別大會
基金單位持有人特別大會通告	指	本通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准需批准的持續關連方交易事項)的通告
基金單位持有人特別大會記錄日期	指	二〇二三年十二月十三日，即釐定基金單位持有人符合參與基金單位持有人特別大會的資格的參考日期
基金單位持有人特別大會決議案	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
現有框架協議	指	現有租賃框架協議、現有物業管理框架協議及現有租賃服務框架協議的統稱
現有租賃框架協議	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，當中載列規管關連租賃交易(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策

釋 義

現有物業管理框架協議	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，當中載列規管關連物業管理協議(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
現有租賃服務框架協議	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與越秀地產所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，當中載列規管關連租賃服務框架協議(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
財富廣場	指	由一幢30層辦公樓(東塔)和20層辦公樓(西塔)組成，位於6層零售商業平台和2層地下停車場上方，地址為中國廣東省廣州市天河區體育東路114號、116號及118號，而越秀房產基金持有的分層單位佔財富廣場總建築面積的大部分
廣州國金中心	指	廣州國際金融中心，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實益擁有多數股權。由於「致基金單位持有人函件」所載「2.2.1.6 房託基金守則及上市規則的應用」一節所述的原因，廣州越秀為越秀房產基金的關連人士
杭州物業	指	位於中國浙江省杭州江干區錢江新城的杭州維多利商務中心2幢
港元	指	香港法定貨幣港元
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
香港收購事項公佈	指	越秀房產基金日期為二〇二二年十二月二十日的公佈

釋 義

香港物業	指	越秀房產基金於二〇二二年十二月二十日所收購位於香港灣仔駱克道160-174號越秀大樓17樓第1至第3單元及23樓第1至第3單元，詳情載於香港收購事項公佈
獨立董事委員會	指	為就需批准的持續關連方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
獨立財務顧問	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的法團，為獲委任就需批准的持續關連方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
獨立基金單位持有人	指	除於相關決議案(與所有其他基金單位持有人的決議案不同)擁有重大權益外的基金單位持有人(定義見房託基金守則第8.7F段)
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事
最後實際可行日期	指	二〇二三年十一月十六日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
上市規則	指	聯交所證券上市規則
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司(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，為獲發牌可從事第九類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的法團，由越秀地產直接全資擁有
內地物業組合	指	位於中國的物業

釋 義

新年度上限	指	分別於截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止三個年度的建議新年度上限，載於本通函「致基金單位持有人函件」所載「2.2.1.3 現有年度上限、歷史交易金額及新年度上限」(有關關連租賃交易)及「2.2.2.3 現有年度上限、歷史交易金額及新年度上限」(有關關連租賃服務協議)兩節
新框架協議	指	新租賃框架協議、新物業管理框架協議及新租賃服務框架協議的統稱
新租賃框架協議	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二三年十一月二十二日的框架協議，當中載列規管關連租賃交易(於二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
新物業管理框架協議	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二三年十一月二十二日的框架協議，當中載列規管關連物業管理協議(於二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
新租賃服務框架協議	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與越秀地產所訂立日期為二〇二三年十一月二十二日的框架協議，當中載列規管關連租賃服務框架協議(於二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
普通決議案	指	由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以簡單大多數投票通過的決議案，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
中國	指	中華人民共和國，但就本通函而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
物業	指	越秀房產基金不時擁有的物業或處所

釋 義

物業項目公司	指	特殊目的公司，各自為越秀房產基金的一間附屬公司及一項物業的直接擁有人
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)
上海越秀大廈	指	「越秀大廈」，位於中國上海市浦東新區滌坊新村街道302街坊2/9丘宗地福山路388號
特殊目的公司	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公司
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
重大基金單位持有人	指	與房託基金守則項下界定的「主要持有人」具有相同涵義
信託契約	指	信託人與管理所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
信託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本通函內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指代表越秀房產基金並按管理人指示行事的信託人
基金單位	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	於基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士

釋 義

武漢物業	指	名為「武漢越秀財富中心」的整個68層寫字樓及商業項目、名為「星匯維港購物中心」的全部5層購物商場及越秀房產基金於二〇一七年十二月二十一日收購的停車位，有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇一七年十一月十五日的通函
越秀	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為越秀地產的間接控股公司，而越秀地產直接全資擁有管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)。作為管理人及越龍的間接控股公司，越秀為該等實體的聯繫人且因此為越秀房產基金的關連人士。
越秀關連人士集團	指	廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(為免生疑問，不包括越秀房產基金集團)，彼等均為管理人及／或越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士
越秀關連租戶	指	關連租賃交易的租戶及獲許可使用人
越秀持續關連方交易	指	關連租賃交易、關連租賃服務協議及關連物業管理協議的統稱
越秀金融大廈	指	名為「越秀金融大廈」的物業，位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號
越秀地產	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：123)。由於本通函「致基金單位持有人函件」所載「2.2.2.6房託基金守則及上市規則的應用」一節所述的原因，越秀地產為越秀房產基金的關連人士
越秀房產基金	指	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定
越秀房產基金集團	指	越秀房產基金及其附屬公司

釋 義

% 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。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

管理人的董事：

執行董事：

林德良先生(主席)

區海晶女士

非執行董事：

李鋒先生

曾志釗先生

獨立非執行董事：

陳志安先生

陳志輝先生

張玉堂先生

陳曉歐先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈17樓B室

(1) 持續關連方交易；及

(2) 基金單位持有人特別大會通告
及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

1 緒言

茲提述該公佈。

本通函旨在：(1)向閣下提供有關(其中包括)需批准的持續關連方交易事項的進一步資料；(2)載列獨立董事委員會有關需批准的持續關連方交易事項的推薦意見；(3)載列獨立財務顧問有關需批准的持續關連方交易事項的推薦意見；及(4)送達將予提呈尋求基金單位持有人批准需批准的持續關連方交易事項決議案的基金單位持有人特別大會通告。

2 持續關連方交易

2.1 背景

於二〇二一年十一月十三日，越秀房產基金發佈一份通函(「二〇二一年收購事項通函」)，內容有關(其中包括)於二〇二一年十月二十四日訂立的現有租賃框架協議、現有租賃服務框架協議及現有物業管理框架協議。該等協議載列管轄相關關連租賃交易、關連租賃服務協議及關連物業管理協議(已於相關協議期限內訂立或將不時訂立或續約)的框架條款。

自二〇二二年一月一日起至二〇二三年十二月三十一日止為期兩年的各份現有框架協議可連續續簽兩年(或各方另行協定的任何其他可能短於或長於兩年的期限，惟有關其他期限不會長於三年)。現有框架協議已並將繼續連同其項下擬進行的越秀持續關連方交易，參照上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)進行監管，直至其年限屆滿。

預計現有框架協議將到期，於二〇二三年十一月二十二日，現有框架協議的相關訂約方訂立相應的新框架協議，新期限自二〇二四年一月一日起至二〇二六年十二月三十一日止為期三年。

新框架協議的主要條款及條件與相應現有框架協議的主要條款及條件相同，惟其期限(由兩年改為三年)及其涉及的物業範圍(僅就新租賃框架協議而言)除外。特別是，儘管現有租賃框架協議當時(即越秀房產基金完成收購越秀金融大廈後)僅涵蓋越秀房產基金內地物業組合，但為與市場慣例保持一致及確保所有越秀房產基金物業組合的一致租賃標準，管理人經計及越秀房產基金不時可能作出的潛在收購(如其後於二〇二二年十二月收購香港物業)後已與廣州越秀(即現有租賃框架協議及新租賃框架協議的訂約方)協定，新租賃框架協議的範圍應涵蓋越秀房產基金不時擁有的所有物業有關的租賃及許可交易，而不論其地點。

有關各項新框架協議的主要條款，請參閱本通函「2.2.1 新租賃框架協議」、「2.2.2 新租賃服務框架協議」及「2.2.3 新物業管理框架協議」章節。

除新租賃框架協議(其須待基金單位持有人特別大會決議案通過後，方可作實)外，概無新框架協議須待獨立基金單位持有人根據上市規則第14A章(經根據房託基金守則作出適當修訂)批准後，方可作實。

2.2 與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易

越秀房產基金集團(透過管理人)進行以下持續關連方交易，該等交易須遵守房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、公佈、(就新租賃框架協議而言)通函及獨立基金單位持有人批准的規定：

2.2.1 新租賃框架協議

作為越秀房產基金日常及一般業務過程的一部分，物業項目公司及越秀關連人士集團的成員公司已就物業訂立，或將不時訂立或續簽物業租賃或許可相關協議(包括物業冠名權相關協議)(「**關連租賃交易**」)。於二〇二三年六月三十日，除租賃樓宇內物業(如辦公室單位或商舖)外，關連租賃交易亦包括城建大廈、財富廣場、廣州國金中心、越秀金融大廈、武漢物業、上海越秀大廈及杭州物業的停車位租賃，以及越秀金融大廈公共區域及外牆用於展示關連冠名權協議項下指定公司的名稱及標誌的標牌空間許可。

由於關連租賃交易構成越秀房產基金的持續關連方交易，管理人(代表越秀房產基金集團)於二〇二三年十一月二十二日與廣州越秀訂立新租賃框架協議，惟須待有關需批准的持續關連方交易事項的基金單位持有人特別大會決議案通過後，方可作實。物業項目公司(作為業主)將根據新租賃框架協議不時與越秀關連租戶及越秀關連人士集團的其他成員公司訂立或重續單獨租約或許可。

新租賃框架協議的主要條款載列如下：

2.2.1.1 期限及終止

新租賃框架協議的期限為三年，由二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日，可續期三年，但須符合房託基金守則及上市規則的相關規定。新租賃框架協議須待有關需批准的持續關連方交易事項的基金單位持有人特別大會決議案獲通過後，方可作實，否則新租賃框架協議將根據其條款自動終止。

於續簽新租賃框架協議後，越秀房產基金將重新遵守適用的披露及／或獨立基金單位持有人批准的規定以及房託基金守則及上市規則項下的其他規定。倘根據新租賃框架協議進行關連租賃交易的年度上限的期限於任何關連租賃交易的期限結束之前屆滿，而並無續

致基金單位持有人函件

期，於屆滿後，越秀房產基金將就該關連租賃交易全面遵守房託基金守則及上市規則項下的適用規定。

新租賃框架協議將於以下情況下被終止：(a)任何一方事先向另一方發出不少於三個月的書面通知，前提是當時存在的所有關連租賃交易已被終止；(b)基金單位不再於聯交所上市（臨時停牌除外）；(c)管理人不再為廣州越秀的附屬公司，廣州越秀不再為越秀房產基金的重大基金單位持有人（即越龍）的聯繫人；(d)當時存在的所有關連租賃交易項下的交易不再為房託基金守則及上市規則（根據房託基金守則作出適當修訂）所界定的關連方交易及／或持續關連方交易；(e)新租賃框架協議的一方停止經營業務；或(f)新租賃框架協議的一方嚴重違反該協議下的任何重大義務，並且在可以補救的情況下，未能在收到另一方的書面通知（當中述明違約的詳情並要求其予以補救）後30天內補救違約行為。

2.2.1.2 定價政策

根據新租賃框架協議，協議各方同意並同意促使關連租賃交易的相關訂約方確保各項關連租賃交易須按以下方式訂立或進行：(a)以書面形式訂立；(b)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中按公平原則進行；(c)按正常商業條款或更佳條款（定義見上市規則第14A.06(26)條）進行，該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)其租金應參照相關關連租賃交易期限開始之日當時的公開市場租金來確定，該租金為自願租戶就類似發展中的類似物業向自願業主支付的租金；及(e)遵守新租賃框架協議的條款、房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。

2.2.1.3 現有年度上限、歷史交易金額及新年度上限

下表載列：(i)關連租賃交易截至二〇二〇年至二〇二二年十二月三十一日止年度及截至二〇二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額；(ii)關連租賃交易截至二〇二〇年至二〇二五年十二月三十一日止年度之現有年度上限；及(iii)新租賃框架協議所涵蓋的關連租賃交易之新年度上限。

致基金單位持有人函件

		截至下列日期止年度						
		二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二三年 十二月三十一日	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二六年 十二月三十一日
		現有年度上限/(歷史交易金額)						
		(以千計)						
內地物業組合	現有年度上限	人民幣337,874元 ⁽¹⁾	人民幣394,186元 ⁽²⁾	人民幣583,994元 ⁽³⁾	人民幣649,195元 ⁽³⁾	不適用	不適用	不適用
	歷史交易金額	(人民幣247,583元)	(人民幣251,210元)	(人民幣349,155元)	(人民幣174,279元 ⁽⁴⁾)			
香港物業	現有年度上限	不適用 ⁽⁵⁾	不適用 ⁽⁵⁾	308.4港元 ⁽⁵⁾	3,700.8港元 ⁽⁵⁾	2,620港元 ⁽⁵⁾	1,694港元 ⁽⁵⁾	不適用
	歷史交易金額			(84港元)	(1,834港元 ⁽⁴⁾)			
總計 ⁽⁶⁾	現有年度上限	人民幣337,874元	人民幣394,186元	人民幣584,277元	人民幣652,595元			
	歷史交易金額	(人民幣247,583元)	(人民幣251,210元)	(人民幣349,232元)	(人民幣175,964元)	人民幣2,407元	人民幣1,556元	不適用

新年度上限⁽⁶⁾⁽⁷⁾

(以千計)

越秀房產基金 的所有物業	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣545,918元	人民幣573,372元	人民幣603,203元
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-------------	-------------	-------------

附註：

- (1) 根據二〇一七年經延長豁免。
- (2) 根據二〇二〇年經延長豁免。
- (3) 根據現有租賃框架協議。
- (4) 截至二〇二三年六月三十日止六個月的歷史交易金額。
- (5) 如香港收購事項公佈所披露。
- (6) 為以人民幣計算現有年度上限、歷史交易金額及新年度上限總額，就香港物業收取的港元已按1.00港元兌人民幣0.91866元的匯率(即中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的現行匯率)換算為人民幣。此匯率僅供參考，概不構成任何金額已經、應可或可以按此匯率或其他匯率兌換的陳述。
- (7) 由於本通函「2.1 背景」一節所載的原因，新租賃框架協議所涵蓋的關連租賃交易將包括(其中包括)與香港物業有關的交易。因此，管理人建議對上文所載的新租賃框架協議所涵蓋的所有關連租賃交易設定合併年度上限，而不是對內地物業組合及香港物業設立兩項單獨的年度上限。

由於新年度上限與香港物業截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的現有年度上限重疊，新年度上限應替代同期現有年度上限，惟須待基金單位持有人特別大會決議案獲通過後，方可作實，而香港物業現有年度上限應用至二〇二三年十二月三十一日。

2.2.1.4 新年度上限之計算基準

有關關連租賃交易的建議上限乃根據以下基準計算：

- (a) 釐定截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度各年，根據存在的關連租賃交易應付越秀房產基金的實際租金。倘一項現有關連租賃交易於二〇二六年十二月三十一日之前屆滿，管理人已假設關連租賃交易將按新租金續約，該租金比已屆滿租約的最後租金高5%，並將於後續各年度進一步增加5%；及
- (b) 對按上述基礎計算的實際或假設租金總額採用20%的緩衝。該緩衝乃為：(i)應付諸如租金或其他市場條件的變動的意外情況；及(ii)由於於相關財政期間內：(x)越秀關連人士集團的成員公司將於當前租賃予獨立第三方的物業租賃屆滿後接手有關物業；及(y)越秀房產基金進行收購新物業(如有)，故為越秀房產基金將訂立或承擔之任何新的或額外的關連租賃交易提供靈活性。

管理人使用5%的假設年租金增長率來確定關連租賃交易的建議上限，乃主要基於下列因素：(a)中國及香港物業租金的波動較大；(b)經參考歷史數據，可資比較物業租金的潛在增加；及(c)通貨膨脹。

2.2.1.5 訂立新租賃框架協議的原因及裨益

鑒於越秀關連人士集團成員公司的業務規模龐大且成熟，向越秀關連人士集團成員公司出租物業內區域已為越秀房產基金提供穩定的租金收入來源。管理人認為，將該等區域出租予越秀關連人士集團成員公司乃符合越秀房產基金的主要投資目標，即透過投資於產生收入的房地產，為基金單位持有人提供穩定的分派。

此外，管理人認為，新租賃框架協議可為越秀房產基金不時擁有的所有物業或處所(包括香港物業)制訂框架，並簡化及標準化租賃程序，因此有利於越秀房產基金的持續增長及運營，並將為其帶來經常性的租金收入。此外，管理人認為，新租賃框架協議可提供一個基礎，使越秀房產基金遵守房託基金守則及上市規則的相關申報、公佈及年度審閱規定(如適用)，從而減少越秀房產基金於其日常及一般業務過程中所進行的關連租賃交易的持續行政及合規成本。因此，管理人認為，新租賃框架協議符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益。

2.2.1.6 房託基金守則及上市規則的應用

廣州越秀為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的最終控股公司，因此為有關實體的聯繫人及越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則及上市規則，關連租賃交易構成越秀房產基金的持續關連方交易。由於新租賃框架協議項下擬進行的交易的年度最高適用百分比率預計將超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公佈、通函及獨立基金單位持有人批准的規定(根據房託基金守則適當修訂)。關連租賃交易並不構成上市規則第14章項下界定的交易。

2.2.2 新租賃服務框架協議

作為越秀房產基金日常及一般業務過程的一部分，越秀關連人士集團的成員公司及越秀房產基金集團的成員公司已就物業訂立，或將不時訂立或續約租賃服務協議(統稱「**關連租賃服務協議**」)。根據關連租賃服務協議，越秀關連人士集團的成員公司向越秀房產基金集團提供租賃服務，包括(其中包括)：(i)租賃管理服務；(ii)收租服務；(iii)租戶關係管理服務；及(iv)營銷服務。越秀關連人士集團的相關成員公司通常會徵收年度租賃代理費(介乎相關物業年度總租金的約3%至約4%)作為該等服務代價。已徵收及將徵收的有關費用均乃經公平磋商後釐定，並不遜於獨立第三方提供類似服務時將收取的費用。

由於關連租賃服務協議構成越秀房產基金的持續關連方交易，管理人(代表越秀房產基金集團)訂立新租賃服務框架協議，以為不時訂立及續約的個別關連租賃服務協議制定框架。

新租賃服務框架協議的主要條款載列如下。

2.2.2.1 期限及終止

新租賃服務框架協議的期限為三年，由二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日，可自動續期三年，但須符合房託基金守則及上市規則的相關規定。

於續簽新租賃服務框架協議後，越秀房產基金將重新遵守適用的披露及／或獨立基金單位持有人的批准規定以及房託基金守則及上市規則的其他規定。倘根據新租賃服務框架協議訂立的關連租賃服務協議的年度上限的期限於任何關連租賃服務協議的期限結束之前屆滿，而並無續期，於屆滿後，越秀房產基金將完全遵守房託基金守則及上市規則關於關連租賃服務協議的適用規定。

致基金單位持有人函件

新租賃服務框架協議將於以下情況下被終止：(a)任何一方事先向另一方發出不少於三個月的書面通知，但所有當時存在的關連租賃服務協議已被終止；(b)基金單位不再於聯交所上市(臨時停牌除外)；(c)管理人不再為廣州越秀的附屬公司，廣州越秀不再為越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人；(d)根據房託基金守則及上市規則(根據房託基金守則適當修訂)的界定，當時存在的所有關連租賃服務協議下的交易不再為關連方交易及/或持續關連方交易；(e)該新租賃服務框架協議的一方停止經營業務；或(f)新租賃服務框架協議的一方嚴重違反協議下的任何重大義務，並且在可以補救的情況下，未能在收到另一方的書面通知後30天內補救違約行為，說明違約行為詳情並要求其予以補救。

2.2.2.2 定價政策

根據新租賃服務框架協議，協議各方同意並同意促使關連租賃服務協議的相關訂約方確保各項關連租賃服務協議的訂立或以其他方式進行：(a)以書面形式進行；(b)於公平基礎上並在越秀房產基金日常及一般業務過程中進行；(c)按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A.06(26)條)進行，該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)以獨立第三方就類似服務普遍提供的現行市場價進行；及(e)遵守新租賃服務框架協議的條款、房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。

2.2.2.3 現有年度上限、歷史交易金額及新年度上限

下表載列：(i)關連租賃服務協議截至二〇二〇年至二〇二三年十二月三十一日止年度之現有年度上限；(ii)於本期間之歷史交易金額；及(iii)根據新租賃服務框架協議訂立關連租賃服務協議之新年度上限。

	截至下列日期止年度						
	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二三年 十二月三十一日	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二六年 十二月三十一日
	現有年度上限/(歷史交易金額)						
	人民幣千元						
現有年度上限	76,794 ⁽¹⁾	59,824 ⁽²⁾	78,945 ⁽³⁾	86,313 ⁽³⁾	不適用	不適用	不適用
歷史交易金額	(43,973)	(43,861)	(46,713)	(24,743) ⁽⁴⁾			
	新年度上限						
	人民幣千元						
	不適用	不適用	不適用	不適用	62,352	65,470	68,743

附註：

- (1) 根據二〇一七年經延長豁免。
- (2) 根據二〇二〇年經延長豁免。
- (3) 根據現有租賃框架協議。
- (4) 截至二〇二三年六月三十日止六個月的歷史交易金額。

2.2.2.4 新年度上限之計算基準

截至二〇二四年十二月三十一日止年度的新年度上限乃根據以下基準計算：

- (a) 將越秀房產基金已付關連租賃服務協議截至二〇二三年六月三十日止六個月的實際費用金額按年計算；
- (b) 在上文(a)段得出的金額的基礎上設定5%的增加額，作為整個年度的假設租金增長率(注意該費用乃按年度總租金的百分比收取)，並對數字略作調整；及
- (c) 在上文(b)段得出的金額的基礎上設定20%的增加額，作為意外情況的緩衝，例如：(i)租金或其他市場條件的變動；及(ii)租賃服務交易活動增加。

與關連租賃服務協議有關的截至二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度的建議上限乃於上一年度建議上限的基礎上設定5%的增加額，作為整個年度的假設增長率，並對數字略作調整釐定。管理人使用5%的假設年租金增長率來確定關連租賃服務協議的建議上限，乃基於租賃工程費用的預期通脹增長及交易金額的歷史增長。

2.2.2.5 新租賃服務框架協議的理由及裨益

於越秀房產基金的運作過程中，物業項目公司不時與越秀關連人士集團成員訂立或續約租賃服務協議，向物業租戶提供租賃服務。管理人相信，該等越秀關連人士集團成員於向租戶提供租賃服務方面處於有利地位，原因為彼等與物業項目公司建立業務關係，並了解物業項目公司的運作、標準及具體需求。

管理人認為，新租賃服務框架協議可提供一個基礎，使越秀房產基金於遵守房託基金守則及上市規則的情況下，遵守相關的申報、公佈及年度審閱規定(如適用)，從而提高行政效率，節省越秀房產基金遵守該等規定的成本。因此，預計新租賃服務框架協議下的安排將具有成本效益，並符合越秀房產基金及其基金單位持有人的利益。

2.2.2.6 房託基金守則及上市規則的應用

越秀地產全資擁有管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)，為管理人及越龍各自的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則及上市規則，新租賃服務框架協議下的交易構成越秀房產基金的持續關連方交易。由於新租賃服務框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率按年度計算預計將超過0.1%但低於5%，該等交易將被豁免遵守通函(包括獨立財務顧問的意見及建議)及獨立基金單位持有人的批准規定，但須遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱及公佈規定。

2.3 與越秀關連人士集團的完全豁免持續關連方交易

越秀房產基金集團訂立以下持續關連方交易，根據房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修改)，該等交易完全豁免申報、年度審閱、公佈及獨立基金單位持有人的批准規定：

2.3.1 新物業管理框架協議

作為越秀房產基金日常及一般業務過程的一部分，越秀關連人士集團的成員公司及越秀房產基金集團的成員公司已就物業訂立，或將不時訂立或續約物業管理協議(統稱「**關連物業管理協議**」)。根據關連物業管理協議越秀關連人士集團的成員公司提供的物業管理服務包括(其中包括)物業的公共空間及設施保養、維修及維護服務、監控及安保服務、就物業投購所須相關保險、為物業制訂用戶手冊及制訂內部規則以及制定年度物業管理計劃。根據現有關連物業管理協議，相關物業管理人有權按每月每平方米介乎人民幣12.5元至人民幣55.0元之價格(視乎相關物業性質而定)向租戶收取物業管理費。

由於關連物業管理協議構成越秀房產基金的持續關連方交易，管理人(代表越秀房產基金集團)訂立新物業管理框架協議，以為不時訂立及續約的個別關連物業管理協議制定框架。

新物業管理框架協議的主要條款載列如下。

2.3.1.1 期限及終止

新物業管理框架協議的期限為三年，由二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日，可自動續期三年，但須符合房託基金守則及上市規則的相關規定。

致基金單位持有人函件

於續簽新物業管理框架協議後，越秀房產基金將重新遵守適用的披露及／或獨立基金單位持有人的批准規定以及房託基金守則及上市規則的其他規定。倘根據新物業管理框架協議訂立的關連物業管理協議的年度上限的期限於任何關連物業管理協議的期限結束之前到期，而並無續期，於期限屆滿後，越秀房產基金將完全遵守房託基金守則及上市規則關於關連物業管理協議的適用規定。

新物業管理框架協議將在以下情況下遭終止：(a)任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知，但所有當時存續的關連物業管理協議已遭終止；(b)基金單位不再於聯交所上市（臨時停牌除外）；(c)管理人不再為廣州越秀的附屬公司，而廣州越秀不再為越秀房產基金的重大基金單位持有人（即越龍）的聯繫人；(d)根據房託基金守則及上市規則（根據房託基金守則適當修訂）的界定，所有當時存續的關連物業管理協議項下的交易不再為關連方交易及／或持續關連方交易；(e)新物業管理框架協議的一方停止經營業務；或(f)新物業管理框架協議的一方嚴重違反協議下的任何重大義務，並且在可以補救的情況下，未能在收到另一方的書面通知後30天內補救違約行為，說明違約行為詳情並要求其予以補救。

2.3.1.2 定價政策

根據新物業管理框架協議，協議各方同意並同意促使關連物業管理協議的相關訂約方確保各關連物業管理協議的訂立或以其他方式進行：(a)以書面形式進行；(b)於公平基礎上並於越秀房產基金日常及一般業務過程中進行；(c)按正常商業條款或更佳條款（定義見上市規則第14A.06(26)條）進行，該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；及(d)遵守新物業管理框架協議的條款、房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。

2.3.1.3 年度上限及歷史交易金額

由於根據關連物業管理協議應付的物業管理費由租戶支付，而並非由越秀房產基金或物業項目公司支付，自二〇二〇年一月一日起的歷史交易金額為零。就相同原因而言，截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度各年新物業管理框架協議的年度上限將為零。

2.3.1.4 房託基金守則及上市規則的應用

廣州越秀為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人（即越龍）的最終控股公司，因此為有關實體的聯繫人及越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則及上市規則，新租賃服務框架協議項下的交易構成越秀房產基金的持續關連方交易。

致基金單位持有人函件

由於根據關連物業管理協議應付的物業管理費將由相關租戶支付且概無物業管理費將由越秀房產基金集團支付，新物業管理框架協議項下擬進行的交易將在上市規則第14A.76(1)條(根據房託基金守則適當修訂)規定的最低限度內，並將完全豁免遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱、公佈及獨立基金單位持有人批准的規定。

2.4 內部控制

管理人已建立一個內部控制制度，以確保越秀房產基金集團及越秀關連人士集團之間的關連方交易受到監控，並確保該等交易的條款符合房託基金守則。根據房託基金守則的規定，所有關連方交易必須(其中包括)按公平原則、正常商業條款及基金單位持有人的利益進行。以下的內部控制措施已到位，以確保該等交易符合上述標準：

- (a) 就關連租賃交易而言，管理人應委聘獨立估值師(其可為越秀房產基金當時主要估值師，或倘無法獲得主要估值師，則為能夠滿足房託基金守則第六章項下必要標準的獨立物業諮詢公司)於訂立任何有關協議前或於其重續時(於其按標準及已發佈租金進行的情況除外)就任何租賃或許可協議是否按正常商業條款訂立以及其項下的租賃金額是否屬公平合理及是否為當地用於類似用途的類似物業的通行市場租金發表意見。
- (b) 就關連租賃服務協議而言，於訂立或重續租賃服務交易前，管理人應自不同服務供應商取得三份報價(倘適用)(包括一份來自越秀關連人士集團的相關成員公司及兩份來自獨立三方的報價(倘適用))以於訂立交易前進行費用比較，以確保有關費用為當時通行市場費用。
- (c) 就關連物業管理協議而言，鑒於物業管理費用過往由租戶(而非越秀房產基金或物業項目公司)承擔，管理人將確保有關安排就不時訂立的所有現有關連物業管理協議及任何關連物業管理協議而言保持不變。
- (d) 管理人設有登記冊，以記錄越秀房產基金集團成員進行的所有關連方交易，以及(如適用)進行交易的依據，包括獨立第三方的報價及／或支持該等依據的獨立評估。管理人將審閱報價，以確保於考慮到所需服務的規模、範圍及質量，以及服務提供者的聲譽、經驗及往績記錄後的合理性。

致基金單位持有人函件

- (e) 關連方交易登記冊經管理人每季度審閱一次，以確保不超過相關年度上限。
- (f) 作為一般規則，管理人將向董事會的審核委員會證明，所有的關連方交易均按公平原則、正常商業條款及基金單位持有人的利益進行。具體而言，每半年向審核委員會提供一次關連方交易的概要，包括其交易金額。
- (g) 管理人的內部核數師將每年審閱越秀房產基金集團進行的所有關連方交易。管理人將在其內部審核計劃中納入對越秀房產基金集團所進行的所有關連方交易的審閱。

2.5 審閱及申報

根據房託基金守則第8.7A段及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房託基金守則修訂)，越秀持續關連方交易將接受以下審閱及申報程序。

2.5.1 獨立非執行董事的年度審閱

獨立非執行董事每年審閱越秀持續關連方交易，並於越秀房產基金相關財務期間的年度報告中確認各項交易均於以下情況下訂立：(a) 於越秀房產基金集團日常及一般業務中進行；(b) 按照正常商業條款或更佳條款進行；及(c) 按照管轄有關交易的相關協議，以公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益的條款進行。

2.5.2 核數師的年度審閱

就各個相關財政年度而言，管理人應聘請越秀房產基金的核數師每年申報越秀持續關連方交易。越秀房產基金的核數師必須向董事會提供一份函件，確認彼等是否留意到有任何情況導致彼等相信任何該等交易：(a) 未經董事會批准；(b) 於所有重大方面不符合越秀房產基金集團的定價政策；(c) 於所有重大方面未按照有關協議的規定訂立；及(d) 超過適用的年度上限。管理人應在越秀房產基金的年報批量印刷前至少10個營業日向證監會提供核數師函件的副本。

2.5.3 核數師對登記冊的查閱

管理人須允許，並確保越秀持續關連方交易的交易對手允許越秀房產基金的核數師充分查閱登記冊，以便申報該等交易。

2.5.4 向證監會通報

倘越秀房產基金的獨立非執行董事及／或核數師不能確認上述第2.5.1及2.5.2段中分別載列的事項，管理人須立即向證監會通報並發佈公佈。證監會可能會要求管理人重新遵守公佈及基金單位持有人批准的規定，並可能施加額外條件。

2.5.5 年度報告

越秀房產基金的年度報告中須包括越秀持續關連方交易的簡短概要，當中包含上市規則第14A.71及14A.72條規定的資料。

2.6 與新框架協議有關的意見

根據上市規則第14A.40條，董事會成已立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，就新租賃框架協議的相關事項向獨立基金單位持有人提供建議。根據上市規則第14A.44條，獨立財務顧問已獲委任根據上市規則第14A.45條就新租賃框架協議的相關事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提出建議。

2.6.1 董事會

董事會認為，新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易構成越秀房產基金一般業務及營運的一個組成部分，並經計及信託契約項下管理人的職責及房託基金守則後認為：

- (a) 新租賃框架協議的條款及其項下擬進行的關連租賃交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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利益；
- (b) 新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易：(i) 乃及將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，符合越秀房產基金的投資目標及策略，且符合房託基金守則及信託契約；(ii) 乃及將按經及將經公平磋商的條款及正常商業條款訂立；及(iii) 乃及將屬公平合理，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利益；及

致基金單位持有人函件

- (c) 新租賃服務框架協議項下擬進行的關連租賃服務協議及新物業管理框架協議項下擬進行的關連物業管理協議：(i) 與越秀房產基金的投資目標及策略一致及符合房託基金守則及信託契約；(ii) 乃按正常商業條款於越秀房產基金集團的日常及一般業務過程中訂立及將按公平原則進行；及(iii) 屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成基金單位持有人特別大會決議案以批准新租賃框架協議及其適用的建議新年度上限。

2.6.2 獨立財務顧問

獨立財務顧問已確認其認為：

- (a) 新租賃框架協議的條款及其項下擬進行的關連租賃交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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利益；及
- (b) 新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易：(i) 乃及將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，符合越秀房產基金的投資目標及策略，且符合房託基金守則及信託契約；(ii) 乃及將按經及將經公平磋商的條款及正常商業條款訂立；及(iii) 乃及將屬公平合理，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利益。

閣下務請垂注本通函隨附的獨立財務顧問函件，其載列獨立財務顧問的意見及推薦建議(包括其意見的原因及達成其意見時所考慮的因素)。

2.6.3 獨立董事委員會

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問的意見及推薦建議後認為：

- (a) 新租賃框架協議的條款及其項下擬進行的關連租賃交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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利益；及

致基金單位持有人函件

- (b) 新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易：(i) 乃及將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，符合越秀房產基金的投資目標及策略，且符合房託基金守則及信託契約；(ii) 乃及將按經及將經公平磋商的條款及正常商業條款訂立；及(iii) 乃及將屬公平合理，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利益。

因此，獨立董事委員會推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會投票贊成基金單位持有人特別大會決議案以批准新租賃框架協議及其適用的建議新年度上限。

閣下務請垂注本通函隨附的獨立董事委員會函件，其載列獨立董事委員會的意見及推薦建議。

2.6.4 信託人

基於及僅依據：(1) 董事會於本函件致基金單位持有人的意見及管理人提供的資料及保證；(2) 獨立財務顧問函件；及(3) 獨立董事委員會函件，於各情況下，如本通函所載，信託人經計及其於信託契約的職責及房託基金守則後認為：

- (a) 新租賃框架協議的條款及其項下擬進行的關連租賃交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準屬公平合理，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利益；
- (b) 新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易：(i) 與越秀房產基金的投資目標及策略一致及符合房託基金守則及信託契約；(ii) 乃按正常商業條款訂立；及(iii) 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利益；
- (c) 新租賃服務框架協議項下擬進行的關連租賃服務協議及新物業管理框架協議項下擬進行的關連物業管理協議：(i) 與越秀房產基金的投資目標及策略一致及符合房託基金守則及信託契約；(ii) 乃按正常商業條款訂立；及(iii) 屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；及
- (d) 新租賃框架協議須取得獨立基金單位持有人的批准，惟毋須根據房託基金守則或信託契約就訂立新租賃服務框架協議及新物業管理框架協議取得獨立基金單位持有人的批准。

致基金單位持有人函件

待有關獨立基金單位持有人批准需批准的持續關連方交易事項後，信託人不會反對分別根據新租賃框架協議、新租賃服務框架協議及新物業管理框架協議的條款訂立關連租賃交易、關連租賃服務協議及關連物業管理協議(及其適用的新年度上限)。

信託人並無對新租賃框架協議、新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易及其適用的建議新年度上限的裨益或影響作出任何評估，惟就履行信託契約的責任及房託基金守則的目的除外。信託人的意見並不被視為信託人對新租賃框架協議的條款、新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易及其適用的建議新年度上限的裨益或影響作出的推薦建議或聲明。因此，信託人敦促所有基金單位持有人，包括該等對新租賃框架協議的條款、新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易及其適用的建議新年度上限的裨益或影響有任何疑問的人士，尋求彼等各自的財務或其他專業意見。

3 基金單位持有人特別大會、暫停辦理基金單位持有人過戶登記及投票限制

3.1 基金單位持有人特別大會

基金單位持有人特別大會將於二〇二三年十二月十三日(星期三)下午二時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)載於基金單位持有人特別大會通告的決議案，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-2頁。倘閣下於二〇二三年十二月十三日(星期三)(該日於本通函內指基金單位持有人特別大會記錄日期)為基金單位持有人，則閣下可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告(見本通函第N-1頁至第N-2頁)，及供基金單位持有人特別大會使用的委任代表表格。

3.2 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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二〇二三年十二月八日(星期五)至二〇二三年十二月十三日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二三年十二月七日(星期四)下午四時三十分前送達基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

致基金單位持有人函件

閣下的投票非常重要。因此，務請按隨附的委任代表表格所印列的指示將表格填妥、簽署及註明日期，並盡快交回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。

3.3 投票限制

房託基金守則第8.7F及9.9(f)條規定，倘基金單位持有人於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，該基金單位持有人須放棄投票。此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於提呈予基金單位持有人大會批准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，則須禁止該基金單位持有人對其基金單位進行投票或不得計入大會的法定人數。

由於(i)非執行董事曾志釗先生於越秀地產擔任高級管理職務，及(ii)非執行董事李鋒先生於廣州越秀擔任高級管理職位，彼等各自己就管理人有關新框架協議的董事會決議案放棄投票。除上述披露外，概無董事於新框架協議中擁有重大利益，而須放棄對越秀房產基金有關新框架協議的董事會決議案的投票。

越秀關連人士集團成員為或將會為新租賃框架協議及其項下擬進行的交易的訂約方，因此被視為於將提呈批准的有關需批准的持續關連方交易事項的基金單位持有人特別大會決議案中擁有與其他基金單位持有人不同的重大權益或被視為擁有重大權益。根據房託基金守則及信託契約，越秀地產及越秀各自同意放棄投票，並促使越秀關連人士集團的其他成員放棄對有關基金單位持有人特別大會決議案的投票。

為免生疑問，此並不會阻止上述任何人士或實體就基金單位持有人特別大會決議案投票，惟有關人士或實體須已獲委任為提供特定投票指示的獨立基金單位持有人的受委代表。

據管理人所知，於最後實際可行日期，上述須放棄投票的各方於2,322,722,092個基金單位中擁有或被視為擁有權益，佔已發行基金單位約47.46%。

據管理人作出合理查詢後深知、全悉及確信，管理人認為，除上述披露外，於最後實際可行日期，並無其他基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票。

致基金單位持有人函件

4 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

越秀房產基金的基金單位持有人 台照

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)
公司秘書
余達峯
謹啟

二〇二三年十一月二十二日



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：

持續關連方交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就需批准的持續關連方交易事項向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為二〇二三年十一月二十二日的通函（「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，就需批准的持續關連方交易事項向吾等、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：

- (a) 新租賃框架協議的條款及其項下擬進行的關連租賃交易的基準，以及建議新年度上限及其達成基準，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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利益；及

獨立董事委員會函件

- (b) 新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易 (i) 乃及將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，符合越秀房產基金的投資目標及策略，且符合房託基金守則及信託契約；(ii) 乃及將按經及將經公平磋商的條款及正常商業條款訂立；及 (iii) 乃及將屬公平合理，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利益。

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

越秀房產基金獨立基金單位持有人 台照

代表獨立董事委員會
越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

陳志安先生
獨立非執行董事

陳志輝先生
獨立非執行董事

張玉堂先生
獨立非執行董事
謹啟

陳曉歐先生
獨立非執行董事

二〇二三年十一月二十二日

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持續關連方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：

持續關連方交易

吾等謹此提述吾等已獲委任，以就需批准的持續關連方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。其詳情載於越秀房產基金於二〇二三年十一月二十二日向其基金單位持有人發出的通函(「**通函**」)內所載的致基金單位持有人函件，而本函件構成通函的其中一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

管理人(代表越秀房產基金集團)於二〇二三年十一月二十二日與廣州越秀訂立新租賃框架協議，以為與越秀關連租戶及越秀關連人士集團其他成員公司訂立及重續單獨租約或許可制定框架(「**關連租約**」)。廣州越秀為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的最終控股公司，故為有關實體的聯繫人及越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則及上市規則，關連租賃交易構成越秀房產基金的持續關連方交易。由於新租賃框架協議項下擬進行的交易的年度最高適用百分比率預計將超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定(根據房託基金守則適當修訂)。

為就需批准的持續關連方交易事項向獨立基金單位持有人提供意見已由董事會成立獨立董事委員會，由陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生(即全體獨立非執行董事)組成。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就同一事項向獨立董事委員會(以及獨立基金單位持有人及信託人)提供意見。

獨立財務顧問函件

新百利融資有限公司獨立於(i)越秀房產基金；(ii)管理人；(iii)信託人；(iv)越秀關連人士集團；及(v)彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連。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。

於過去兩年，新百利融資有限公司(「新百利」)一直就關連交易／關連方交易及／或持續關連交易／持續關連方交易擔任越秀房產基金、越秀地產、越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)及越秀服務集團有限公司(「越秀服務」)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(「過往委聘」)。廣州越秀分別為越秀地產、越秀交通及越秀服務之控股股東。有關過往兩年吾等獲委聘為獨立財務顧問之有關已公佈交易詳情，已載列於越秀房產基金日期為二〇二二年十一月二十二日及二〇二二年十二月二十日之公佈、越秀地產日期為二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月五日之公佈、越秀交通日期為二〇二二年十月十七日之公佈及越秀服務日期為二〇二二年五月二十日、二〇二二年十一月二十三日及二〇二二年十二月三十日之公佈。根據上市規則及／或房託基金守則(視情況而定)，上述過往委聘僅限於向越秀房產基金、越秀地產、越秀交通及越秀服務各自提供獨立顧問服務，而新百利向彼等收取固定之一般顧問費以作為回報。儘管存在過往委聘，於最後實際可行日期，新百利與越秀房產基金、管理人、信託人、越秀關連人士集團及彼等各自的聯繫人之間不存在有任何關係或利益而可被合理視為對吾等擔任就需批准的持續關連方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的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)之障礙。

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)載於通函之資料、新租賃框架協議及越秀房產基金截至二〇二三年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)。吾等亦倚賴董事及管理人的管理層所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設吾等獲提供的資料、事實及意見均為真實及準確。吾等亦已尋求並獲得董事及管理人的管理層確認，所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重要事實。吾等並無理由懷疑所獲提供的資料的真實性、準確性及完整性，或相信任何重要事實或資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對管理人、越秀房產基金及其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或所述的陳述及聲明於作出之時為準確及並無誤導，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。

所考慮的主要因素

於達致吾等對需批准的持續關連方交易事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 關於越秀房產基金的資料

越秀房產基金自二〇〇五年十二月起上市，主要從事中國及香港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，為基金單位持有人創造長期及穩定分派。誠如中期報告載述，於二〇二三年六月三十日，越秀房產基金目前擁有的十項物業包括：(i) 位於廣州的白馬大廈單位、財富廣場單位及若干停車位、城建大廈單位及若干停車位、維多利廣場單位、廣州國金中心、越秀金融大廈；(ii) 位於上海的上海越秀大廈；(iii) 位於武漢的武漢物業；(iv) 位於杭州的杭州物業單位及若干停車位；及(v) 位於香港的香港物業。

2. 新租賃框架協議的理由及裨益

誠如致基金單位持有人函件所載，鑒於越秀關連人士集團成員公司的業務規模龐大且成熟，向越秀關連人士集團成員公司出租物業內區域已為越秀房產基金提供穩定的租金收入來源。管理人認為，將該等區域出租予越秀關連人士集團成員公司乃符合越秀房產基金的主要投資目標，即透過投資於產生收入的房地產，為基金單位持有人提供穩定的分派。此外，管理人認為，新租賃框架協議可為越秀房產基金不時擁有的所有物業或處所(包括香港物業)制定框架，並簡化及標準化租賃程序，因此有利於越秀房產基金的持續增長及運營，並將為其帶來經常性的租金收入。此外，管理人認為，新租賃框架協議可提供一個基礎，使越秀房產基金於遵守房託基金守則及上市規則的情況下，遵守相關的申報、公佈及年度審閱規定(倘適用)，從而減少越秀房產基金於其日常及一般業務過程中所進行的關連租賃交易的持續行政及合規成本。因此，管理人認為，且吾等亦同意，新租賃框架協議符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益。

3. 新租賃框架協議

背景及主要條款

誠如致基金單位持有人函件所載，作為越秀房產基金日常及一般業務過程的一部分，物業項目公司及越秀關連人士集團的成員公司已就物業訂立，或將不時訂立或續簽物業租賃或許可相關協議(包括物業冠名權相關協議)(「**關連租賃交易**」)。於二〇二三年六月三十日，除租賃樓宇內物業(如辦公室單位或商舖)外，關連租賃交易亦包括城建大廈、財富廣

場、廣州國金中心、越秀金融大廈、武漢物業、上海越秀大廈及杭州物業的停車位租賃，以及越秀金融大廈公共區域及外牆用於展示關連冠名權協議項下指定公司的名稱及標誌的標牌空間許可。預計現有租賃框架協議將到期，管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀於二〇二三年十一月二十二日訂立新租賃框架協議，以為訂立及續簽自二〇二四年一月一日起至二〇二六年十二月三十一日止為期三年的關連租約制定框架，關連租約可在符合房託基金守則及上市規則的相關規定的情況下連續續簽三年。新租賃框架協議的主要條款及條件與現有租賃框架協議的主要條款及條件相同，惟其期限(由兩年改為三年)及所涉物業範圍(由內地投資組合擴大至越秀房產基金不時擁有的所有物業(無論其位於何處))有所變動，以遵照市場慣例，確保越秀房產基金所有投資組合的租賃標準保持一致，並為日後的潛在收購提供靈活性。

根據新租賃框架協議，協議各方同意並同意促使關連租賃交易的相關訂約方確保各項關連租賃交易須按以下方式訂立或進行：(a)以書面形式訂立；(b)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中按公平原則進行；(c)按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A.06(26)條)進行，該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)其租金應參照相關關連租賃交易期限開始之日當時的公開市場租金來確定，該租金為自願租戶就類似發展中的類似物業向自願業主支付的租金；及(e)遵守新租賃框架協議的條款、房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。

有關新租賃框架協議主要條款的更多詳情已載於致基金單位持有人函件中。

吾等之評估

誠如致基金單位持有人函件所載及基於管理人提供的於過往三年貢獻歷史關連租賃交易金額的所有關連租約的附表(「**關連租約附表**」)，吾等注意到其可主要按物業類型分類為辦公室／商舖、停車位及冠名權。

辦公室／商舖：

吾等隨機抽樣選出與各物業辦公室及商舖相關的關連租約(「**關連辦公室／商舖租賃**」)，並注意到該等關連辦公室／商舖租賃的租金及租期與關連租約附表中所載者一致。鑒於經篩選的樣本已包括所有物業，吾等認為該等樣本屬充分及適當。吾等亦獲得(i)由獨立物業估值師就該等關連辦公室／商舖租賃出具的獨立租金估值報告；及(ii)就同一樓層或鄰近樓層與獨立第三方訂立的獨立辦公室／商舖租賃(「**獨立辦公室／商舖租賃**」)，並注意

到(i)獨立估值報告已確認該等關連辦公室／商舖租賃乃按市場租金訂立；及(ii)該等關連辦公室／商舖租賃的條款(例如租金、押金及違約金條款)不遜於獨立辦公室／商舖租賃的條款。據此，吾等認為有關辦公室及商舖的關連租賃交易乃按公平原則及正常商業條款進行，符合越秀房產基金的投資目標及策略，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利益。

停車位：

目前，越秀房產基金與越秀關連人士集團訂立8個停車場包租協議(「**關連停車場租賃**」)。吾等已隨機抽樣選出兩份關連停車場租賃，並注意到隨機抽樣選出的關連停車場租賃的租金及租期均與關連租約附表所載者一致。吾等亦已獲獨立物業估價師就兩份關連停車場租賃所發出的獨立租金估值報告，並注意到獨立估值報告已確認，關連停車場租賃乃按市場租金訂立。吾等注意到，物業項目公司與獨立第三方之間並無訂立獨立停車場租賃，且已審閱越秀房產基金委聘的獨立物業估值師提供的周邊地區辦公室或商業綜合體停車位的租金(「**市場停車場租金**」)。值得注意的是，兩份關連停車場租賃的租金均屬市場停車場租金範圍內。在此基準下，吾等認為與停車位有關的關連租賃交易乃按照公平原則及正常商業條款進行，符合越秀房產基金的投資目標及策略，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利益。

冠名權：

於過往三年，物業項目公司與越秀關連人士集團成員公司僅訂立兩份冠名權租賃(「**關連冠名權租賃**」)，其中一份有關越秀金融大廈，租期為三年，總代價為人民幣60百萬元(即關連冠名權協議)，另一份有關武漢物業，租期為1年(於二〇二一年屆滿)，代價為人民幣14百萬元。吾等已審閱關連冠名權租賃，並注意到該等關連冠名權租賃的租金及租期與關連租約附表所載者一致。吾等已與管理人討論並獲告知，關連冠名權租賃的代價乃經參考先前於二〇一二年就收購廣州國金中心而訂立的類似冠名權安排項下的條款後釐定。當時廣州國金中心的冠名權代價為人民幣50百萬元及受讓人應繼續享有冠名權，除非其不再為廣州國金中心的十大租戶之一。其乃一次性交易。此外，廣州國金中心的名稱保持不變，與「越秀金融大廈」情況不同，並無「越秀」二字，因此僅供一般參考。除廣州國金中心外，吾等亦與越秀房產基金委聘的獨立物業估值師進行討論，並獲獨立物業估值師告知，近三年內並無公開的其他類似交易的詳情。

獨立財務顧問函件

此外，該等關連冠名權租賃要求越秀關連人士集團的相關成員公司保持為標的物業的十大租戶，或要求越秀關連人士集團的相關成員公司連同其聯繫人成為標的物業的主要租戶之一。吾等已與獨立物業估價師就此進行討論，並獲悉：(i) 業主在與潛在租戶磋商時可以將冠名權作為一種吸引手段；及(ii) 據彼等所深知，大租戶享有標的樓宇的免費冠名權且無需單獨收費的情況在香港並不少見。在此基準上，吾等認為，授予樓宇冠名權通常為業主為獲得商業樓宇中可靠的主要租戶而使用的一種吸引手段，管理人認為，且吾等同意，授予越秀關連人士集團的成員公司(標的物業的主要租戶之一)冠名權，可為越秀房產基金帶來額外收入流。經計及上述因素，吾等認為關連冠名權租賃(i) 乃經公平磋商按正常商業條款進行；(ii) 與越秀房產基金的投資目的及策略一致；及(iii) 屬公平合理並符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益。

4. 建議新年度上限

二〇二〇年至二〇二二年及截至二〇二三年六月三十日止六個月關連租賃交易的歷史交易金額及年度上限載列於下表：

人民幣千元	歷史交易金額			截至
	截至十二月三十一日止年度			二〇二三年 六月三十日 止六個月 ⁽³⁾
	二〇二〇年 ⁽¹⁾	二〇二一年 ⁽²⁾	二〇二二年 ⁽³⁾	
關連租賃交易	247,583.0	251,210.0	349,232.0	175,964.0
同比變動	(10.7)%	1.5%	39.0%	不適用
現有年度上限總額	337,874.0	394,186.0	584,277.0	652,595.0⁽⁴⁾

附註：

- (1) 根據二〇一七年延長豁免。
- (2) 根據二〇二〇年延長豁免。
- (3) 根據現有租賃框架協議及香港收購事項公佈。
- (4) 指截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度上限。
- (5) 為以人民幣計算現有年度上限及歷史交易金額總額，就香港物業收取的港元已按1.00港元兌人民幣0.91866元的匯率(即中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的現行匯率)換算為人民幣。此匯率僅供參考，概不構成任何金額已經、應可或可以按此匯率或其他匯率兌換的陳述。

獨立財務顧問函件

吾等已與管理人討論並獲告知，歷史關連租賃交易金額於二〇二〇年減少10.7%並於二〇二一年停滯不前，主要是由於新冠肺炎疫情的爆發及反覆。據管理人進一步告知，由於白馬大廈單位的前越秀關連租戶終止了租賃，自二〇二一年十一月以來，並無錄得有關白馬大廈單位的關連租賃交易金額。歷史交易金額同比增長39.0%至人民幣349百萬元，主要是由於二〇二二年收購越秀金融大廈及香港物業。截至二〇二三年六月三十日止六個月的歷史交易金額為人民幣176百萬元，約為截至二〇二二年十二月三十一日止年度歷史交易金額的一半。

新租賃框架協議項下截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限載列於下表：

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二四年	二〇二五年	二〇二六年
預測關連租賃交易金額	454,932	477,810	502,669
緩衝(20%)	90,986	95,562	100,534
新年度上限	545,918	573,372	603,203

吾等已與管理人討論關連租賃交易新年度上限的基準，其由下列因素釐定：

- (I) 根據將於相關期間存續的關連租賃交易應付越秀房產基金的實際租金。倘一項關連租約於二〇二六年十二月三十一日之前屆滿，管理人已假設關連租約將按新租金續約，該租金比將屆滿租約的最後租金高5%，並將於後續各年度進一步增加5%；及
- (II) 對按上文(a)項計算的實際或假設租金總額採用20%的緩衝。該緩衝乃為(i)應付諸如租金或其他市場條件的變動的意外情況；及(ii)由於於相關財政期間內，(a)越秀關連人士集團的成員公司將於當前租賃予獨立第三方的物業租賃屆滿後接手有關物業；及(b)越秀房產基金進行收購新物業(如有)，故為越秀房產基金將訂立或承擔之任何新的或額外的關連租賃交易提供靈活性。

於評估上述新年度上限基準時，吾等已審閱若干現有關連租約的條款，並注意到二〇二四年至二〇二六年關連租賃交易預測金額的計算方法與上述現有關連租約租金相符。倘一項關連租約於二〇二四年至二〇二六年十二月三十一日之前屆滿，管理人已假設關連租約將按新租金續約，而其新租金較將屆滿關連租約項下的最近期租金高出5%，並將於後續各年度進一步增加5%。鑒於5%的年增量屬於隨機抽樣選出的關連租約租金增加額的範圍內，吾等認為採用5%的年增量屬合理。

獨立財務顧問函件

於釐定截至二〇二六年十二月三十一日止三個年度的新年度上限時，經考慮於二〇二四年至二〇二六年將屆滿的獨立租約後，管理人於上述估計租金收入的基礎上應用20%緩衝。根據管理人所提供的資料，就基本月租而言，物業分別有30.9%、25.8%及10.6%的租賃將於二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年屆滿，其中獨立租賃佔19.4%、20.8%及2.2%。倘該等將屆滿的獨立租賃重續，預計於二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年分別產生人民幣363.2百萬元、人民幣752.5百萬元及人民幣794.3百萬元的租金收入。據管理人所告知，當與獨立第三方的若干現有租賃屆滿時，越秀關連人士集團可能會承接額外空間。二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年每年20%的緩衝分別折算為越秀關連人士集團的預計額外租金收入人民幣90.99百萬元、人民幣95.56百萬元及人民幣100.53百萬元，約佔上述將屆滿獨立租賃所產生收入的25.1%、12.7%及12.7%。

除促成物業項目公司於相關財政期間就其現有物業訂立任何額外關連租賃交易外，該緩衝可用於其未來可能收購的物業及應對租金或其他市場狀況出現任何變動導致的可能性波動。經計及上述因素後，吾等認為就釐定新年度上限目的而採納20%的緩衝屬合理。

意見

吾等認為，(i) 新租賃框架協議的條款及其項下擬進行的關連租賃交易的基準，以及建議新年度上限及其達成的基準，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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利益；及(ii) 新租賃框架協議項下擬進行的關連租賃交易 (a) 現時及將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，符合越秀房產基金的投資目標及策略，且符合房託基金守則及信託契約；(b) 現時及將按現時及將符合公平原則的條款及正常商業條款進行，以及(c) 現時及將屬公平合理，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利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成需批准的持續關連方交易事項的決議案。

此致

獨立董事委員會、信託人
及獨立基金單位持有人 台照

為及代表
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹啟

二〇二三年十一月二十二日

梁念吾女士為新百利融資有限公司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. 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實而將導致本通函中所載任何聲明有所誤導。

2. 關於越秀框架協議訂約方的資料

(a) 越秀房產基金及管理人

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及香港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，為基金單位持有人創造長期及穩定的分派。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。

(b) 越秀地產及廣州越秀

越秀地產為一家香港上市公司(股份代號：123)，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。

廣州越秀為一家於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府實益擁有多數股權。廣州越秀為越秀的控股公司，以及透過間接擁有越秀地產約43.4%已發行股份而成為越秀地產及其附屬公司的最終控股公司，包括管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)。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. 基金單位權益披露

於最後實際可行日期，就管理人所知，或經管理人合理查詢後確認，管理人及管理人各董事及行政總裁於基金單位及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)擁有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，或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或淡倉如下：

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	於最後實際可行日期		概約權益 百分比
	權益性質	於基金單位的 實際權益	
林德良先生 ⁽¹⁾	—	無	—
區海晶女士	實際權益	54,606	0.001116%
李鋒先生	實際權益	5,287	0.000108%
曾志釗先生	—	無	—
陳志安先生	—	無	—
陳志輝先生	—	無	—
張玉堂先生	—	無	—
陳曉歐先生	—	無	—

附註：

(1) 林德良先生亦為管理人的行政總裁。

4. 於重大基金單位持有人擔任董事或僱員

於最後實際可行日期，就管理人董事或行政總裁所知，以下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及聯交所披露的相關基金單位的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

	於最後實際可行日期
董事姓名	董事於相關公司持有有關須披露權益或淡倉／擔任職位的公司名稱
曾志釗先生	越秀地產(副總經理)
李鋒先生	廣州越秀(首席資本運營官) 越秀(首席資本運營官)

5. 董事於資產、合約及競爭業務的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或候任董事於越秀房產基金自最近期刊發的經審核財務報表編製日期(即二〇二二年十二月三十一日)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) 概無董事或候任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) 根據上市規則第 8.10 條，概無董事或候任董事或任何彼等緊密聯繫人與越秀房產基金直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，或與越秀房產基金存有或可能存有任何其他利益衝突。

6. 有關財務狀況的聲明

管理人確認，於最後實際可行日期，越秀房產基金的財務或貿易狀況自越秀房產基金最近期刊發的經審核賬目編製日期以來概無任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

獨立財務顧問已就於本通函引述其名稱作出同意，且迄今尚未撤回。獨立財務顧問(如相關)亦已同意於本通函及／或其附錄以及所有參考資料中按本通函所載的形式及內容載入其名稱。

以下為於本通函內提及或其意見或建議載於本通函的專家的專業資格。

新百利融資有限公司 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)的持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於越秀房產基金擁有任何權益或可認購或提名他人認購越秀房產基金證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問自越秀房產基金最近期刊發的經審核財務報表編製日期(即二〇二二年十二月三十一日)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並無擁有任何直接或間接權益。

8. 可供備查文件

以下文件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)止至少14天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及越秀房產基金網站(www.yuexiureit.com)可供查閱：

- (a) 新租賃框架協議；
- (b) 獨立董事委員會函件；
- (c) 獨立財務顧問函件；及
- (d) 本附錄中「專家及同意書」一段中提到的書面同意書。

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。

9. 其他事項

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**」)將於二〇二三年十二月十三日(星期三)下午二時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)特別大會，藉以審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。

本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇二三年十一月二十二日的致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

「動議：

- (a) 批准(倘相關，應包括通過追認的批准)需批准的持續關連方交易事項，更多詳情載於通函；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人(視情況而定)可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使與需批准的持續關連方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，二〇二三年十一月二十二日

