香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

越秀房地產投資信託基金
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

（根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可的香港集體投資計劃）

（股份代號：00405）

由

越秀房託資產管理有限公司
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

公佈

(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；
(3)委任獨立財務顧問；
及
(4)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

管理人的財務顧問

DBS　　中銀國際 BOCI

出售事項及內部重組

二○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○二一年由越秀房產基金收購。

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。協定折讓，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。

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」。

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新銀行融資發出的承諾函。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，於本公佈日期，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。

為促成外部承讓人與內部重組方之間協定的交易完成後資本結構，股權轉讓協議擬定，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。

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)。

監管影響

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。鑒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。

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。

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。

意見

鑒於本公佈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。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)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。

新百利融資有限公司已根據上市規則第14A.44條獲委任為越秀房產基金的獨立財務顧問，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。

獨立董事委員會、獨立財務顧問及信託人各自就需批准的交易事項的意見將載於通函內。

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通函

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。

越秀房產基金將於二○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。

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○二五年九月二十三日(星期二)至二○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○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。

載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，當中載有有關需批准的交易事項的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立基金單位持有人函件，內容有關需批准的交易事項；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其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的意見；(d)獨立物業估值師就該物業的估值報告；(e)獨立核數師就未經審核備考財務資料的鑒證報告；及(f)基金單位持有人特別大會通告的通函，將於二○二五年九月十日或之前刊發並寄發予基金單位持有人。

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。

1. 緒言

董事會欣然公佈，於二○二五年九月八日，越秀房產基金(透過轉讓人)與外部承讓人及內部重組方(後者為越秀房產基金的非全資附屬公司)就出售事項及目標公司(為越秀金融大廈土地使用權及所有權的登記合法業主)股權的內部重組訂立股權轉讓協議。

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。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」。

此外，目標公司已就本金額不超過人民幣4,000百萬元的人民幣新銀行融資取得承諾。預計將自新銀行融資及／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)提取人民幣3,000百萬元用於償還結欠越秀房產基金的附屬公司的部分現有應付款項。該等資金將與出售事項所得款項淨額一併匯出境外，用以償還越秀房產基金的現有債務。

2. 該物業

2.1 主要資料

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。

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○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(1)
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○二五年六月當月的平均租金(人民幣元／平方米)(不包括增值税)(2)：	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)(3)：	寫字樓：81.7% 零售商場：100.0%

經營收入

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

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。

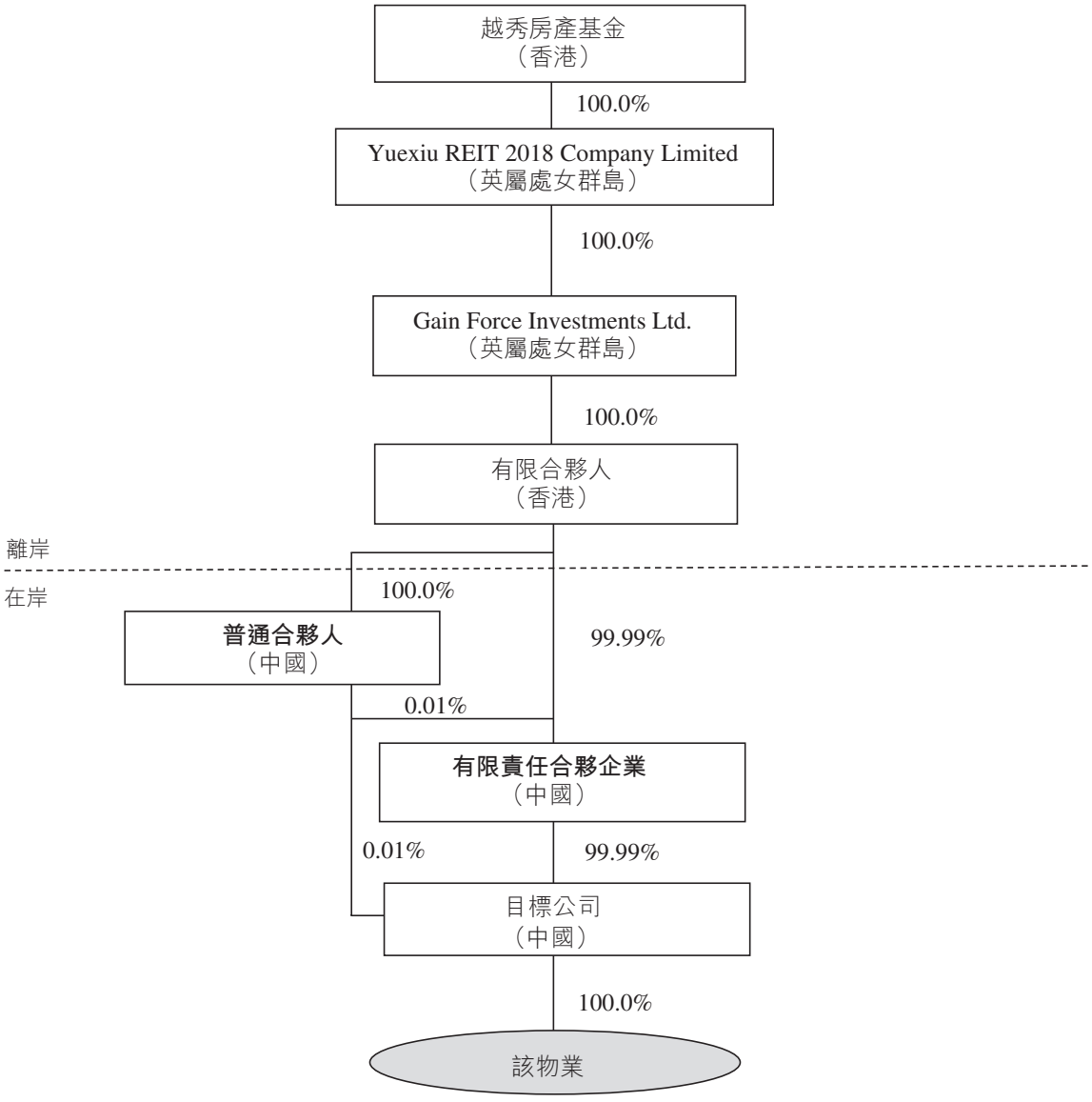
2.2 評估值

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○二五年六月三十日作出評估)為人民幣8,049百萬元。

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。

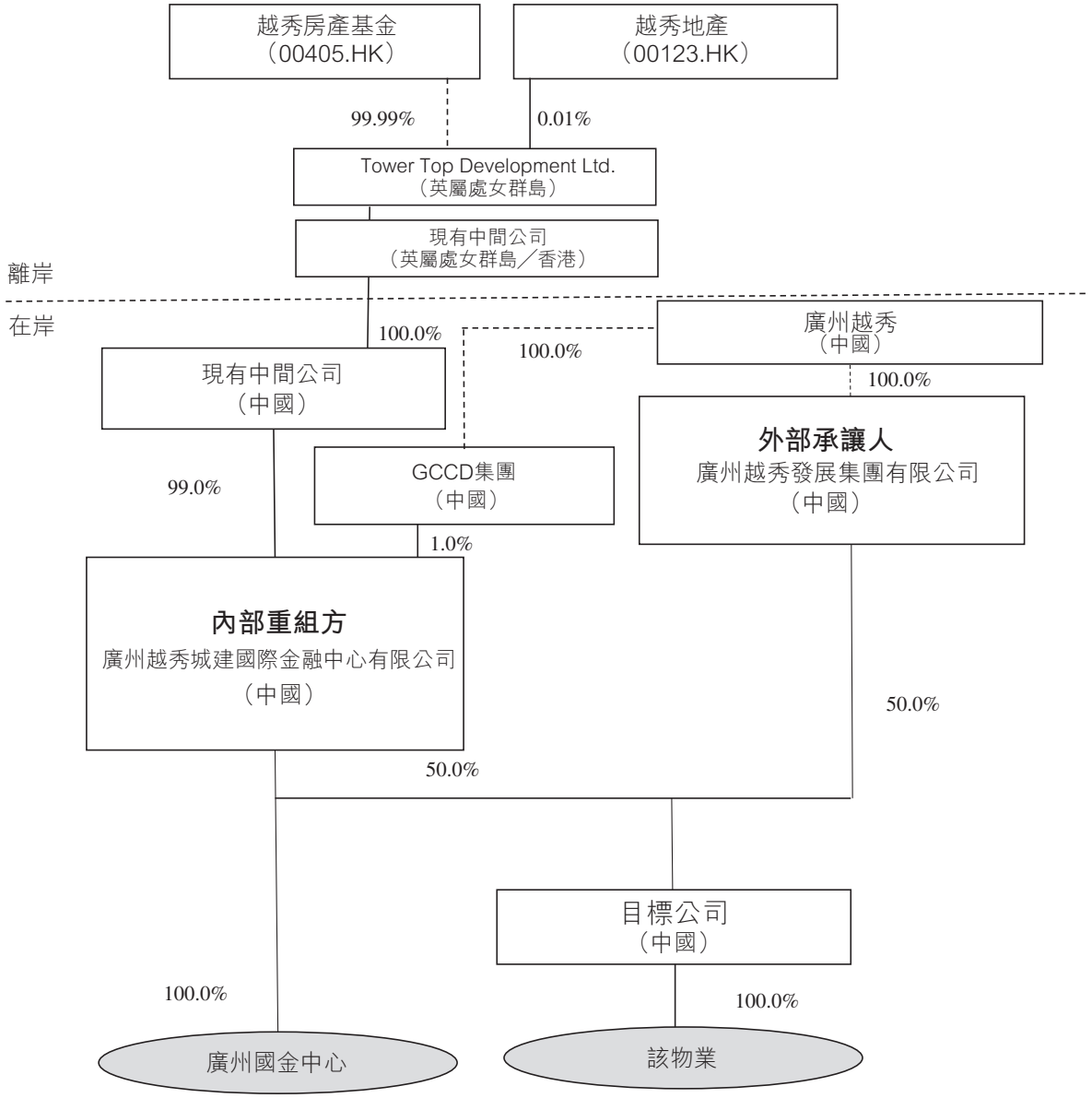
2.3 該物業現時的持股架構

下圖顯示於本公佈日期該物業的簡化持股架構：



2.4 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：



3. 出售事項及內部重組

3.1 股權轉讓協議

二○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。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期 ： 二○二五年九月八日

訂約方 ： (1) 廣州滙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

(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約人民幣3,682,124,000元)；及

(ii) 「**協定折讓**」(即人民幣249百萬元)，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

(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；

(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。

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、增值稅、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。

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。

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○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。鑒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

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。

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；

(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。

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。

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，於本公佈日期，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。

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公佈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。

本公佈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公佈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。若本公佈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。

5. 有關訂約方的資料

5.1 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。

5.2 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。於本公佈日期，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。

5.3 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。

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[(1)]	359,146[(1)]	164,731[(2)]
除税前淨溢利／(虧損)	178,970[(1)]	(2,849)[(1)(5)]	17,026[(2)(6)]
除税後淨溢利／(虧損)	136,938[(1)]	(3,811)[(1)(5)]	12,314[(2)(6)]

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[(3)]	7,873,728[(3)]	8,414,541[(4)(6)]
資產淨值[(8)]	2,548,656[(1)]	2,544,845[(1)]	2,457,159[(2)(6)]

附註：

(1) 該等數字乃透過將各目標公司根據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、除税前淨溢利／(虧損)、除税後淨溢利／(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○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、除税前淨溢利╱(虧損)、除税後淨溢利╱(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截至二○二三年十二月三十一日及二○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總資產金額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○二五年六月三十日的管理賬目中各目標公司總資產金額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。

(5) 除税前淨溢利╱(虧損)及除税後淨溢利╱(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○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。僅供説明之用，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○二五年六月三十日止六個月的除税前淨虧損及除税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○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○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，惟不包括資產、目標公司長期待攤費用及在建工程以及負債、目標公司的遞延税項負債。

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

管理人預計，出售事項及內部重組以及再融資將會降低越秀房產基金借貸比率及利息費用；按備考基準，導致越秀房產基金可分派收入總額及每個基金單位分派的增加。

出售事項及內部重組對越秀房產基金的經營收入、可分派收入總額及每個基金單位分派，以及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將於通函列報，並由獨立核數師根據上市規則第4.29(7)條作出報告。

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。有關每個基金單位分派的備考

財務影響的進一步詳情將載列於通函。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。

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，鑒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的估值(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。

鑒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：

借貸比率降低，融資成本下降

自越秀房產基金於二○二一年收購越秀金融大廈以來，受二○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○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○二五年六月三十日該比率達48.1%，而於二○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○二五年六月三十日的48.1%降至約41.2%。

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。

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

預期按備考基準，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。有關每個基金單位分派的備考財務影響的進一步詳情將載列於通函。

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。

投資組合再平衡與優化

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%。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。

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。借助廣州越秀的信用、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。

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，以釋放及實現該物業的價值。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。

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

於本公佈日期，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。據此，出售事項、內部重組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。

12. 董事會意見

鑒於本公佈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。

13. 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)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。

新百利融資有限公司已根據上市規則第14A.44條獲委任為越秀房產基金的獨立財務顧問，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。

獨立董事委員會、獨立財務顧問及信託人各自就需批准的交易事項的意見將載於通函內。

14. 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通函

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。

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。

載有(其中包括):(a)董事會致基金單位持有人函件,當中載有有關需批准的交易事項的進一步資料;(b)獨立董事委員會致獨立基金單位持有人函件,內容有關需批准的交易事項;(c)獨立財務顧問函件,當中載有其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的意見;(d)獨立物業估值師就該物業的估值報告;(e)獨立核數師就未經審核備考財務資料的鑒證報告;及(f)基金單位持有人特別大會通告的通函,將於二〇二五年九月十日或之前刊發並寄發予基金單位持有人。

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。

15. 釋義

於本公佈內,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

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
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
通函	指	管理人將寄發予基金單位持有人的通函，當中包含(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，當中載有有關需批准的交易事項的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立基金單位持有人函件，內容有關需批准的交易事項；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其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的意見；(d)獨立物業估值師就該物業的估值報告；及(e)基金單位持有人特別大會通告
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
先決條件	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義

關連人士	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
董事	指	管理人的董事
出售事項	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」
出售完成日期	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
每個基金單位分派	指	每個基金單位分派
完成報表草稿	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
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
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	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
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
股權轉讓協議	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

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
獨立董事委員會	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
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
獨立物業估值師	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
獨立第三方	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
獨立基金單位持有人	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
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事

內部重組	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」
內部重組日期	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
內部重組方	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
合營協議	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
有限責任合夥企業	指	廣州滙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
有限合夥人	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
上市規則	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)

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
管理人費用基金單位	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
新銀行融資	指	具有第4節「再融資」賦予該詞的涵義
普通決議案	指	由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以簡單大多數投票通過的決議案,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,但就本公佈而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
中國公認會計原則	指	中國企業會計準則
中國政府	指	中國中央人民政府
該物業	指	名為「越秀金融大廈」的物業,有關詳情載於第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
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

目標公司	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
目標公司公平值	指	具有第3.1節「股權轉讓協議」賦予該詞的涵義
可分派收入總額	指	具有信託契約界定的涵義
需批准的交易事項	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
承讓人	指	外部承讓人及內部重組方的統稱
轉讓人	指	有限責任合夥企業及普通合夥人的統稱
信託契約	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
信託人	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)。於本公佈內，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

信託人出售事項額外費用	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
基金單位	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
基金單位過戶登記處	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
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
美元	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
越秀	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
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：00123)
越秀房產基金	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)
越秀房產基金集團	指	越秀房產基金及其附屬公司
%	指	百分比

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，二〇二五年九月八日

於本公佈日期，管理人董事會成員包括：

執行董事：	*區海晶女士及林德良先生*
非執行董事：	*江国雄先生(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*

本公佈內之人民幣乃按1港元兑人民幣0.91103元之匯率換算為港元，僅作説明用途。