

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之內容概不負責，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之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

關連方交易 有關員工宿舍的租賃協議

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第8.14、10.3及10.4段作出。

於二〇一九年十一月二十九日，項目公司（由越秀房產基金間接擁有98.99%權益）的一間分公司與越秀地產附屬公司就員工宿舍作為其若干酒店員工的住宿訂立為期三年的分租。員工宿舍分租構成房地產投資信託基金守則第8.5段項下越秀房產基金的一項關連方交易。

根據香港財務報告準則第16號，越秀房產基金將須自員工宿舍分租開始日期（即二〇一九年十二月一日）起確認員工宿舍分租為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立員工宿舍分租將視為越秀房產基金的一項資產收購（猶如其適用於越秀房產基金），並將根據香港財務報告準則第16號的規定，按員工宿舍分租於租期內應付租金總額的現值確認員工宿舍分租的價值。

由於員工宿舍分租於租期內應付租金總額的現值（即約人民幣29,931,000元）不超過越秀房產基金資產淨值5.0%，管理人認為，員工宿舍分租毋須經基金單位持有人批准，並僅須遵守房地產投資信託基金守則第8章及第10章的申報及公佈規定。

董事會（包括獨立非執行董事）及審核委員會認為，員工宿舍分租乃：(a)按公平磋商並於越秀房產基金日常及正常業務過程中訂立；(b)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；(c)按正常商業條款訂立；及(d)屬公平合理，並符合越秀房產基金、基金單位持有人及獨立基金單位持有人的整體最佳利益。

背景

茲提述越秀房地產投資信託基金（「**越秀房產基金**」）日期為二〇一二年六月三十日的通函，內容關於越秀房產基金收購廣州國際金融中心（「**廣州國際金融中心收購通函**」）。除本公佈所界定者外，本公佈所用詞彙與廣州國際金融中心收購通函所界定者具有相同涵義。

誠如廣州國際金融中心收購通函所披露，越秀房產基金（透過項目公司）已僱傭幾百名員工經營酒店及服務式公寓並就此提供服務（統稱為「**酒店員工**」）。管理人已申請而證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段的豁免，以便項目公司（透過其附屬公司）將獲准僱傭僱員從事有關酒店及服務式公寓的若干經營活動。

員工宿舍分租

項目公司（由越秀房產基金間接擁有98.99%權益）的分公司（「**分公司**」）為部分酒店員工提供位於酒店及服務式公寓附近的住宿（「**員工宿舍**」）。該等員工宿舍一直以來並非越秀房產基金所擁有的物業，而是由分公司自並非越秀房產基金的關連人士的獨立第三方（「**業主**」）處租用，八年期租約，將於二〇一九年十一月三十日到期（「**到期租賃**」）。到期租賃項下的現時租金每月約為人民幣85.2元／平方米。

為使酒店員工可繼續居住於員工宿舍內，分公司聯繫業主續簽到期租賃，但從業主處獲悉，其更傾向於將員工宿舍所處的樓宇第5至32層（「**樓宇**」）租賃予單一租戶。員工宿舍佔樓宇總建築面積的約54%。

經有關討論後，業主於二〇一九年九月二十三日與越秀地產的一間附屬公司（「**越秀地產附屬公司**」）就樓宇第5至32層簽署租約，隨後，越秀地產附屬公司於二〇一九年十一月二十九日同意將員工宿舍分租予分公司（「**員工宿舍分租**」）。越秀地產附屬公司根據其與業主的租約應付的租金每月約為人民幣103元／平方米。

員工宿舍分租的詳情如下：

分租方	廣州越秀星寓公寓管理有限公司(即越秀地產附屬公司)
分租承租方	廣州越秀城建國際金融中心有限公司四季酒店分公司(即分公司)
員工宿舍	中國廣州市天河區珠江新城華城路2-1號17至31層
員工宿舍的總建築面積	7,411.05平方米
分租開始日期	二〇一九年十二月一日
租期	自二〇一九年十二月一日起至二〇二二年十一月三十日止(包括首尾兩日)為期三年
租金金額	第一年：每月人民幣859,961元(人民幣116.0元／平方米)及每年人民幣10,319,537元 第二年：每月人民幣894,360元(人民幣120.7元／平方米)及每年人民幣10,732,319元 第三年：每月人民幣930,157元(人民幣125.5元／平方米)及每年人民幣11,161,880元 (以上所有數字均為近似值，不包括應由分公司向獨立第三方物業管理人(非越秀房產基金的關連人士)承擔及支付的增值稅及物業管理費)
保證金	人民幣1,830,000元
付款方式	租金應於每月的第十日前按月支付，第一個月的租金應於執行員工宿舍分租後十個工作日內支付除外
終止	倘另一方存在若干重大違約行為，如未能交付員工宿舍或支付租金，則一方可單方面終止員工宿舍分租。
續期	分公司將享有優先權，告知越秀地產附屬公司其續簽員工宿舍分租的意向。有關續簽的分租應不遲於員工宿舍分租到期前90日簽訂。

訂立員工宿舍分租的理由及財務影響

員工宿舍分租的訂立將按正常商業條款進行，將令分公司能夠於相當長的一段時間內於合理位置獲得相當大的空間用於酒店員工的住宿。

相較而言，員工宿舍分租項下分公司應付的租金（即第一年每月約人民幣116.0元／平方米）高於到期租賃項下的租金（即每月人民幣85.2元／平方米）。此乃由於自八年前租約開始以來到期租賃項下的租金未按市值計價所致。如下所述，獨立物業估值師認為，員工宿舍分租項下的租金屬於當前市場水平，且其條款在現行市況下屬正常商業條款。

此外，員工宿舍分租項下分公司應付的租金高於越秀地產附屬公司應付業主的租金（即每月約人民幣103.0元／平方米）。此乃由於：(a)員工宿舍佔據樓宇的較高樓層；(b)越秀地產附屬公司出租的建築面積多於分公司導致平均租金較低；及(c)越秀地產附屬公司作為出租方根據員工宿舍分租將產生的若干稅款及管理費所致。

此外，根據其與業主的續期談判，管理人認為，從越秀地產附屬公司分租員工宿舍的總成本較與業主重續其到期租賃對越秀房產基金而言更為經濟。

員工宿舍項下的租金支付將由越秀房產基金的內部資源進行結算。預期員工宿舍分租的執行及表現將不會對：(i)越秀房產基金日期為二〇一九年十一月十三日的公佈所披露的越秀房產基金的資產負債率（即39.29%）；及(ii)越秀房產基金的財務狀況產生重大影響。

監管涵義

信託契約第31.1條規定，任何關連方交易須根據房地產投資信託基金守則的條文及證監會不時規定的任何條件（包括證監會不時授予的任何豁免條件或免予按照房地產投資信託基金守則運作的例外情況）進行。根據房地產投資信託基金守則第8.1段，越秀房產基金的關連人士包括（其中包括）一名重大持有人（即10.0%或以上發行在外基金單位的持有人）及其聯營公司。

於本公佈日期，由於越秀地產擁有越龍超過20.0%的投票權，故越秀地產為越秀房產基金的重大持有人（即越龍）的聯營公司。越秀地產附屬公司（即越秀地產的附屬公司）亦為越秀地產的聯營公司（故根據房地產投資信託基金守則為越龍的聯營公司）。因此，越秀地產附屬公司為房地產投資信託基金守則第8章所界定的越秀房產基金的關連人士。因此，員工宿舍分租構成房地產投資信託基金守則第8.5段項下越秀房產基金的一項關連方交易。

根據香港財務報告準則第16號(於二〇一九年一月一日已生效)(「香港財務報告準則第16號」)，越秀房產基金須於員工宿舍分租開始日期(即二〇一九年十二月一日)起將員工宿舍分租確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立員工宿舍分租將被視為越秀房產基金的一項資產收購(猶如其適用於越秀房產基金)，並將根據香港財務報告準則第16號的規定，按員工宿舍分租於租期內應付租金總額的現值確認員工宿舍分租的價值。

由於員工宿舍分租項下於租期內的應付租金總額的現值(即約人民幣29,931,000元)不超過越秀房產基金資產淨值5.0%(如越秀房產基金於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的最新已公佈經審核賬目中披露(已就該等賬目公佈後調整如下事項(i)截至二〇一八年十二月三十一日止年度的末期分派支付；(ii)截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期分派支付；(iii)就新都會大廈出售事項向越秀房產基金支付的最終調整款項；及(iv)於二〇一九年十一月十九日完成的停車位收購))，管理人認為，員工宿舍分租毋須經基金單位持有人批准，並僅須遵守房地產投資信託基金守則第8章及第10章的申報及公佈規定。

董事會、審核委員會及獨立物業估值師的意見

經考慮上文「訂立員工宿舍分租的理由及財務影響」一節所載的理由、員工宿舍分租項下應付租金的釐定基準及下文所載獨立物業估值師的觀點，董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會認為，員工宿舍分租乃：(a)按公平磋商並於越秀房產基金日常及正常業務過程中訂立；(b)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；(c)按正常商業條款訂立；及(d)屬公平合理，並符合越秀房產基金、基金單位持有人及獨立基金單位持有人的整體最佳利益。董事會確信，員工宿舍分租毋須經房地產投資信託基金守則及信託契約項下的獨立基金單位持有人批准。

管理人亦獲得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立物業估值師及越秀房產基金的主要估值師)的意見，認為員工宿舍分租項下的租金屬於當前市場水平，且其條款在現行市況下屬正常商業條款。

員工宿舍分租的簡短概要將載入越秀房產基金下次刊發之半年度或年度報告內。管理人應允許及促使越秀地產附屬公司(即員工宿舍分租的對方)允許越秀房產基金核數師充分查閱彼等的記錄，以便就交易作出匯報。

信託人的意見

僅基於以下方面：(i)董事會及審核委員會經考慮審核委員會收到的建議後的意見；(ii)本公告中的資料及房產基金管理人提供的其他資料及確認書；及(iii)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的意見，及經考慮信託契約及房地產投資信託基金守則項下的職責後以及由於員工宿舍分租受香港財務報告準則第16號的規限，因此根據上市規則視其為越秀房產基金對資產的收購（猶如彼等適用於越秀房產基金），信託人不反對員工宿舍分租。此外，信託人信納：

- (a) 員工宿舍分租乃：(i)為公平合理的條款；及(ii)根據房地產投資信託基金守則，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) 員工宿舍分租毋須經房地產投資信託基金守則及信託契約項下的獨立基金單位持有人批准。

審閱程序

員工宿舍分租項下的交易亦將接受以下審閱程序：

(a) 核數師審閱程序

就各相關財政期間而言，管理人將參與並同意聯同越秀房產基金的核數師對員工宿舍分租項下的交易進行若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作所得的事實向管理人匯報，確認員工宿舍分租項下的交易是否符合以下各項：(i)已獲董事會（包括獨立非執行董事）批准；(ii)符合越秀房產基金的定價政策；及(iii)根據規範員工宿舍分租的條款而訂立。管理人應向證監會提供上述報告的副本。

(b) 管理人的獨立非執行董事之審閱

管理人的獨立非執行董事須每年審閱員工宿舍分租項下的交易，並於越秀房產基金有關財政期間的年報內確認，員工宿舍分租項下的交易乃：(i)於越秀房產基金日常及正常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款（於有可比性交易的情況下）訂立，或倘無有效可比性交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供（視乎情況而定）的條款訂立；及(iii)符合監管關連方交易的員工宿舍分租的條款及管理人內部程序（如有），並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

(c) 知會證監會

倘管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將無法確認上文(a)及(b)段所列的事項，則須即時知會證監會並刊發公佈。

管理人將就員工宿舍分租(包括進一步續期或變更之處)遵守房地產投資信託基金守則第8章項下所有關連方交易規定，除非就此授出任何豁免。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第8.14、10.3及10.4段作出。

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

香港，二〇一九年十一月二十九日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及程九洲先生

非執行董事： 李鋒先生及梁丹青先生

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