

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

**為受COVID-19影響的租戶提供進一步臨時租金減免
及其他業務更新**

本公佈乃由越秀房託資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)的**管理人**)根據房託基金守則第10.3段作出。

茲提述越秀房產基金日期為二〇二二年六月十日的公佈(「**六月租金減免公佈**」)，內容有關越秀房產基金當時提供的臨時租金減免。除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙與六月租金減免公佈所界定者具有相同涵義。

自六月租金減免公佈發佈以來，越秀房產基金的物業持續受到持續實施COVID-19措施以遏制COVID-19傳播的影響。因此，管理人預計，越秀房產基金二〇二二年下半年的財務業績將受到不利影響，原因是：(i) 向若干中小型企業及個人租戶提供進一步臨時租金減免；(ii) 預期白馬大廈眾多租戶終止租約；及(iii) COVID-19措施對廣州四季酒店經營業績的持續影響。

進一步臨時租金減免

誠如六月租金減免公佈所述，管理人視越秀房產基金的所有租戶為其長期業務合作夥伴。因此，經考慮多項因素，包括(i)越秀房產基金的企業社會責任；(ii)租金減免指引；(iii)越秀房產基金租戶的相關資料；及(iv)過往及可能繼續受疫情及COVID-19措施不利影響的當地市場狀況及不同行業的實際停業情況，越秀房產基金將向受影響尤為顯著的行業的若干中小型企業及個人租戶(不包括越秀房產基金的關連人士)提供進一步臨時租金減免。

基於目前情況，預計進一步臨時租金減免總額將約為人民幣六千六百萬元。

終止白馬大廈租約

鑒於COVID-19造成的當前經濟及當地市場狀況，管理人預計，白馬大廈(即越秀房產基金在廣州的批發商場)有眾多租戶將於二〇二二年底前終止租約。與越秀房產基金的會計處理一致，終止有關租約將導致遞延資產撥回。基於租戶的指示，管理人預計該等撥回的金額可能最高為人民幣四千萬元。

雖然管理人盡力與終止租約的租戶重新磋商租賃條款，但管理人預計，有一定比例的租戶或會選擇將物業空置。作為其租賃策略的一部分，管理人將繼續物色新租戶以填補白馬大廈的空置。根據租約到期情況及截至目前與租戶的磋商，管理人預計白馬大廈的出租率仍在80%以上。

酒店業務更新

中國的酒店業持續受到COVID-19疫情的不利影響。廣州四季酒店作為越秀房產基金物業組合的唯一一家酒店，其平均入住率於二〇二二年下半年(與二〇二一年同期相比)有所下降，預計將對廣州四季酒店二〇二二年下半年的總收入產生負面影響。作為緩解措施，管理人已持續實施嚴格的成本控制措施以優化節約成本。

應對及緩解由 COVID-19 引起的業務中斷的措施

管理人仍致力於持續預防其物業內爆發 COVID-19，並不斷採取各種措施加強越秀房產基金持有的所有物業的衛生標準，同時滿足其目前租戶基礎的需求。有關詳情，請參閱六月租金減免公佈。

鑒於越秀房產基金積極的資產管理策略，以及其在業務及財務表現方面的歷史往績記錄，隨著 COVID-19 措施的預期放寬，董事會對越秀房產基金持有的物業的出租率及租金收入將在二〇二三年上半年內改善並趨於穩定保持樂觀態度。

董事會將繼續密切關注 COVID-19 局勢的發展並評估其對越秀房產基金的運營及財務表現的影響，並將於適當時候或倘有關 COVID-19 局勢對越秀房產基金的影響有任何重大最新進展時作出進一步公佈。

本公佈所載資料僅為董事會參考目前所得資料作出的評估，並未經越秀房產基金核數師審閱或審核。越秀房產基金的基金單位持有人及有意投資者於買賣越秀房產基金基金單位時，務請審慎行事。

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之管理人)
公司秘書
余達峯

香港，二〇二二年十二月二十日

於本公佈日期，管理人的董事會包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及區海晶女士
非執行董事： 李鋒先生及曾志釗先生
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