

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

(1) 以基金單位及現金形式
支付管理人費用

及

(2) 有關管理人費用基金單位之信託契約修訂

於二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日期間的相關期間管理人費用為人民幣75,480,211元(相當於約82,777,004港元)。根據越秀房產基金管理人於二〇一九年一月十五日作出的選擇：(i)人民幣60,384,169元(相當於約66,221,603港元)，即80%之相關期間管理人費用以基金單位形式支付；及(ii)人民幣15,096,042元(相當於約16,555,401港元)，即餘下20%相關期間管理人費用以現金形式支付。

經考慮(包括其他因素)目前處於COVID-19疫情特殊時期及相關的基金單位價格波動，越秀房產基金管理人認為，將以基金單位形式支付的相關期間管理人費用部分遞延符合獨立基金單位持有人的最佳利益。相關期間管理人費用將以發行兩批基金單位的形式支付，具體而言：(A)人民幣48,127,443元(相當於約52,780,000港元)已於管理人費用基金單位基準日(即二〇二〇年四月三日)透過按當前市場價格發行一批新基金單位支付；及(B)人民幣12,256,726元(相當於約13,441,603港元)將予以遞延，並將於管理人費用基金單位基準日之後透過按於越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人利益的該(等)較後日期的適用市場價格發行另一批新基金單位支付，惟信託人不反對有關發行。總體而言，越秀房產基金管理人將有權就相關期間收取最多17,565,412個新基金單位，約佔3,223,421,963個已發行基金單位(經已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位的最高數目擴大)之0.54%。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，將以基金單位的形式支付遞延部分的相關期間管理人費用以及遞延發行遞延管理人費用基金單位符合獨立基金單位持有人的利益。

根據管理人提供的資料及確認以及補充契約的適用條款，信託人對有關遞延並無異議。

為促進發行遞延管理人費用基金單位及其定價，越秀房產基金管理人與信託人於二〇二〇年四月三日訂立補充契約，以就信託契約進行若干修訂，其全文載於本公佈的附件。信託人已證實，其認為該等修訂並未嚴重損害基金單位持有人的利益，亦並無在任何重大程度上解除信託人或越秀房產基金管理人或任何其他人士對基金單位持有人負有的任何責任，且並未增加越秀房產基金應付的成本及費用。因此，該等修訂毋須取得基金單位持有人的特別批准。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.4(k)段作出。

茲提述越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)日期為二〇一九年一月十五日的公佈(「**公佈**」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與公佈所界定者具有相同涵義。

計算管理人費用

二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日期間(「**相關期間**」)的管理人費用乃就相關期間而言之基本費用(定義見下文)和服務費(定義見下文)的合計，總額為人民幣75,480,211元(相當於約82,777,004港元)(「**相關期間管理人費用**」)。

基本費用及服務費乃按以下基準計算：

- (i) 按存置資產價值(定義見信託契約)每年0.3%的基本費用，於每半年期末支付並計算至每六個月期間的最後一日)(「**基本費用**」)；及
- (ii) 按越秀房產基金上一份已刊發經審核年度財務報表所示的物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%計算的服務費(截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,494,740,000元)，可作出若干調整及於每半年期末支付(「**服務費**」)。

如公佈所述，越秀房產基金管理人通知信託人，其就截至二〇一九年十二月三十一日止年度將付予越秀房產基金管理人的管理人費用，選擇其中80%以基金單位形式及20%以現金形式支付。

根據選擇，(i)人民幣60,384,169元(相當於約66,221,603港元)，即80%之相關期間管理人費用以基金單位形式支付；及(ii)人民幣15,096,042元(相當於約16,555,401港元)，即餘下20%相關期間管理人費用以現金形式支付。

管理人費用基金單位

經考慮(包括其他因素)目前處於2019新型冠狀病毒(「**COVID-19**」)疫情特殊時期及相關的基金單位價格波動，越秀房產基金管理人認為，將以基金單位形式支付的相關期間管理人費用部分遞延符合獨立基金單位持有人的最佳利益。相關期間管理人費用將以發行兩批基金單位的形式支付，具體而言：

1. 人民幣48,127,443元(相當於約52,780,000港元)已於二〇二〇年四月三日(「**管理人費用基金單位基準日**」)透過按當前市場價格發行一批新基金單位支付(「**已發行管理人費用基金單位**」)；及
2. 人民幣12,256,726元(相當於約13,441,603港元)將予以遞延，並將於管理人費用基金單位基準日之後透過按於越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人利益的該(等)較後日期的適用市場價格發行另一批新基金單位支付，惟信託人對有關發行並無異議(「**遞延管理人費用基金單位**」)。

根據信託契約，已發行管理人費用基金單位的數目乃透過將相關港元等值金額(即52,780,000港元)除以(i)緊接管理人費用基金單位發行當日前十個交易日基金單位於聯交所的平均收市價；及(ii)緊接管理人費用基金單位發行當日前的交易日基金單位於聯交所的收市價(以較高者為準)(「**市場價格**」)釐定。根據當前市場價格3.77港元(即緊接管理人費用基金單位發行當日前的基金單位於聯交所的收市價)，越秀房產基金管理人於管理人費用基金單位基準日收取14,000,000個新已發行管理人費用基金單位。

已對信託契約進行修訂(如下文該等修訂所述)以促進遞延部分相關期間管理人費用，並為遞延管理人費用基金單位釐定市場價格提供公式。關於相關期間管理人費用，遞延管理人費用基金單位的市場價格將相等於以下的較高者：(i)於管理人費用基金單位基準日的市場價格(即誠如上文所述3.77港元)；及(ii)於遞延管理人費用基金單位發行當日的市場價格，而遞延管理人費用基金單位發行當日的市場價格將相等於以下的較高者：(a)基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行之日前的交易日在聯交所的收市價；及(b)基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行之日前十個交易日的平均收市價。根據於管理人費用基金單位基準日的當前市場價格3.77港元(將根據上述公式計算，為遞延管理人費用基金單位的最低市場價格)，越秀房產基金管理人有權收取的遞延管理人費用基金單位的最高數目為3,565,412個基金單位。

總體而言，越秀房產基金管理人將有權就相關期間收取最多17,565,412個新基金單位，約佔3,223,421,963個已發行基金單位(經已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位的最高數目擴大)之0.54%。新基金單位的有關最高數目相等於越秀房產基金管理人在並無任何遞延相關期間管理人費用的情況下原本正常有權收取的新基金單位數目。發行經理人費用基金單位(包括遞延經理人費用基金單位)須遵守信託契約、越秀房產基金管理人的合規手冊(包括董事、越秀房產基金管理人及其高級行政人員、高級職員及僱員按越秀房產基金管理人採納的不比上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(猶如適用於越秀房產基金)寬鬆的交易規則)以及一切適用法律法規的規定。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為,將以基金單位的形式支付遞延部分的相關期間管理人費用以及遞延發行遞延管理人費用基金單位符合獨立基金單位持有人的利益。

根據管理人提供的資料及確認以及補充契約(定義見下文)的適用條款,信託人對有關遞延並無異議。

由於越秀房產基金管理人希望專注於其管理職能,其已指定Yuexiu International Investment Limited(「YXII」,越秀地產股份有限公司的全資附屬公司)收取管理人費用基金單位(包括已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位)。因此,已發行管理人費用基金單位已發行予及遞延管理人費用基金單位將發行予YXII而非越秀房產基金管理人。YXII於較早前亦獲越秀房產基金管理人指定收取相關期間前已發行的管理人費用基金單位,且緊接其收取相關期間已發行管理人費用基金單位前持有50,674,909個基金單位。緊隨已發行管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期,YXII持有64,674,909個基金單位(相當於緊隨該發行後已發行3,219,856,551個基金單位約2.01%)。YXII並非越秀房產基金管理人的代名人,並無代越秀房產基金管理人持有管理人費用基金單位。於本公佈日期,越秀房產基金管理人概無於任何基金單位擁有任何權益。

管理人費用基金單位乃以港元計值。越秀房產基金管理人計算越秀房產基金就支付相關期間管理人費用(以人民幣計值)而須予發行的管理人費用基金單位數目(包括已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位)時採納的匯率,為本公佈日期前五個營業日中國人民銀行宣佈的平均匯率中間價。

有關管理人費用基金單位之信託契約修訂

為促進發行遞延管理人費用基金單位及其定價,越秀房產基金管理人與信託人已於二〇二〇年四月三日訂立補充契約(「補充契約」),以就信託契約進行若干修訂(「該等修訂」)。該等修訂的全文載於本公佈的附件。

信託人已根據信託契約第36(a)(i)條及房地產投資信託基金守則第9.6(b)段在補充信託契約中證實,其認為對信託契約的有關修訂、變更、修改、改動或增補並無對基金單位持有人的利益造成重大損害,且並無在任何重大程度上解除受託人或越秀房產基金管理人或任何其他人士對基金單位持有人負有之任何責任,亦不會增加越秀房產基金應付之成本及費用。因此,毋須就該等修訂取得基金單位持有人的特定批准。

補充契約的副本在越秀房產基金管理人的辦事處(地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈17B)可供於正常辦公時間(星期一至星期五上午九時正至下午五時三十分)內免費查閱。

越秀房產基金管理人將於任何時候遞延發行管理人費用基金單位及發行管理人費用基金單位後刊發公佈。

豁免須獲基金單位持有人批准的規定

以基金單位方式用作支付管理人費用的一部分乃符合信託契約的條款，且根據證監會授出的一項豁免毋須事先取得基金單位持有人的特定批准（「**管理人費用基金單位豁免**」）。有關管理人費用的主要條文已詳載於日期為二〇〇五年十二月十二日有關越秀房產基金於二〇〇五年十二月首次公開發售基金單位的發售通函、越秀房產基金日期為二〇〇八年二月四日的通函以及本公佈。

證監會授出的管理人費用基金單位豁免須受以下條件所規限：

- (i) 發行予越秀房產基金管理人作為支付越秀房產基金每一財政年度的全部或部分管理人費用的基金單位數目，將計入根據房地產投資信託基金守則第12.2段越秀房產基金管理人毋須基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行的已發行基金單位20%（或房地產投資信託基金守則不時批准的較低百分比）的部分；
- (ii) 於每一財政年度，可發行予越秀房產基金管理人作為支付該財政年度的全部或部分管理人費用的基金單位最高數目，將以合共緊接上一個財政年度的最後一日已發行基金單位總數和有關財政年度為越秀房產基金收購的任何房地產融資而發行的基金單位數目（如有）的3%為限；
- (iii) 向越秀房產基金管理人發行基金單位以支付全部或部分管理人費用，須嚴格按照信託契約的規定進行；及
- (iv) 倘以基金單位形式支付的全部或部分管理人費用超逾房地產投資信託基金守則第12.2段及上文(ii)段所載的有關限額，而並無取得基金單位持有人就此目的發行基金單位的批准，則該管理人費用（視情況而定）全部或超額部分將由越秀房產基金以現金向越秀房產基金管理人支付。

作為支付截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度管理人費用的已發行基金單位總數

29,803,741個基金單位（即作為截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度管理人費用的部分付款迄今已發行的基金單位總數（及就遞延管理人費用基金單位而言可發行的基金單位最高數目）），相當於於二〇一八年十二月三十一日（即緊接上一個財政年度的最後一日）已發行基金單位約0.96%，乃少於上述管理人費用基金單位豁免的條件(ii)規定的3%上限。

一般事宜

越秀房產基金管理人確認，據其所知，除本公佈所披露者外，並不知悉任何其他資料根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段而須予披露。越秀房產基金管理人將於適當時候就相關期間管理人費用另行刊發公佈，包括遞延管理人費用基金單位的發行時間。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.4(k)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之管理人)
公司秘書
余達峯

香港，二〇二〇年四月三日

於本公佈刊發日期，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

附件

越秀房產基金管理人及信託人已訂立補充契約以對信託契約作出若干修訂，相關條文的全文或摘錄分別於本附件中轉載，連同下文以下劃線及刪除線文本所示的增補及刪除。本附件中所用全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

1. 發行價

第9.2條(發行價)予以修訂，在最後一段加入下文所示加下劃線的文字，如下所示：

「儘管本條文分條(aa)及(bb)另有規定，就第15.1(e)(iii)條而言，「市場價格」指：

- (A) 在下文分條(B)的規限下，管理人釐定的價格，即以下的較高者：(i)基金單位於緊接有關基金單位根據第15.1(e)條規定發行予管理人當日前的交易日在香港聯交所的收市價；及(ii)基金單位於緊接有關基金單位根據第15.1(e)條規定發行予管理人當日前十個交易日的平均收市價；及
- (B) 倘管理人與信託人同意根據第15.1(e)(i)條於管理人費用基金單位基準日之後發行任何基金單位(「遞延管理人費用基金單位」)，有關遞延管理人費用基金單位的市場價格則指以下的最高者：(i)根據上文分條(A)所釐定的價格；(ii)基金單位於緊接管理人費用基金單位基準日前的交易日在香港聯交所的收市價；及(iii)基金單位於緊接管理人費用基金單位基準日前十個交易日的平均收市價。」

2. 越秀房產基金管理人的薪酬

第15.1(e)條(管理人的薪酬)通過作出下文分段(i)及(iii)所示的下劃線或刪除線變動予以修訂，如下所示：

- 「(i) 於公佈信託基金的半年財務報表及信託基金的經審核財務報表後，管理人須於其後十五日內計算有關期間的管理人費用，並將附有管理人費用計算表的發票提交予信託人。信託人須於收到發票後十四日(或倘該日並非營業日，則於其後的營業日)(「管理人費用基金單位基準日」)及或管理人確認符合獨立持有人利益的任何較後日期(惟信託人對有關延期並無異議)(以現金及/或基金單位形式，視情況而定)向管理人支付或安排支付管理人費用。」
- (ii) [•••]
- (iii) 倘以基金單位形式支付，管理人將有權收取管理人費用有關金額可購入的基金單位數目，基金單位價格根據第9.2條發行有關基金單位時通行適用的市價予以釐定。倘付款須以基金單位形式作出，且在毋須持有人批准而可發行基金單位之相關限額(包括管理人可能於各財政年度根據越秀房產基金守則且毋須持有人批准而發行之尚未支付之基金單位20%之限額(或越秀房產基金守則所許可之其他百分比)，及任何其他嚴格遵守越秀房產基金守則而由證券及期貨條例授予之任何豁免所載限度或限額)被超出及尚未取得持有人之批准，則管理人費用的超出部分將以現金形式支付。