

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

以基金單位及現金形式 支付越秀房託資產管理有限公司 之管理人費用

茲提述越秀房產基金日期為二〇一九年一月十五日的公佈，內容有關越秀房產基金管理人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。

董事會宣佈，於二〇一九年八月二十六日，越秀房產基金按每個基金單位5.24港元（即市場價格）的價格發行12,238,329個新基金單位（相當於緊隨有關發行後已發行的3,131,856,551個基金單位約0.39%），作為支付相關期間管理人費用的80%，金額為64,128,848港元（相當於約人民幣57,621,694元）。相關期間餘下20%的管理人費用金額為人民幣14,405,423元（相當於約16,032,212港元），將於二〇一九年八月二十六日以現金支付予越秀房產基金管理人。

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YXII收取管理人費用基金單位。因此，管理人費用基金單位乃發行予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基金單位，且緊接其收取相關期間新管理人費用基金單位前持有38,436,580個基金單位。緊隨新管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有50,674,909個基金單位（相當於緊隨該發行後已發行3,131,856,551個基金單位約1.62%）。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。

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。

管理人費用付款

如公佈所述，越秀房產基金管理人已書面通知信託人，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。

董事會宣佈，於二〇一九年八月二十六日，越秀房產基金按每個基金單位5.24港元（即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）（「**市場價格**」）的價格發行12,238,329個新基金單位（相當於緊隨有關發行後已發行的3,131,856,551個基金單位約0.39%），作為支付二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日期間（「**相關期間**」）管理人費用的80%，金額為64,128,848港元（相當於約人民幣57,621,694元）。餘下20%相關期間的管理人費用金額為人民幣14,405,423元（相當於約16,032,212港元），將於二〇一九年八月二十六日以現金支付予越秀房產基金管理人。相關期間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72,027,117元（相當於約80,161,060港元）。

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（截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,410,713,000元），可作出若干調整（例如扣除源自越秀房產基金於二〇一八年十二月二十一日出售之越秀新都會大廈的物業收入淨額）及於每半年期末支付（「**服務費**」）。

以12,238,329個基金單位支付相關期間管理人費用80%的釐定基準，乃透過將相關期間應付管理人費用（以人民幣計值）80%的港元等值金額除以市場價格達致，而該基準乃符合信託契約的相關條文。

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。因此，管理人費用基金單位乃發行予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基金單位，且緊接其收取相關期間新管理人費用基金單位前持有38,436,580個基金單位。緊隨新管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有50,674,909個基金單位（相當於緊隨該發行後已發行3,131,856,551個基金單位約1.62%）。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)而須予發行的基金單位數量時採納的匯率，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。

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以及越秀房產基金日期為二〇〇八年二月四日的通函。

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其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)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

12,238,329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)，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0.39%，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。

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
(作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，二〇一九年八月二十六日

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： 梁丹青先生及李鋒先生

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