

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中央結算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

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

二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間的相關期間管理人費用總額為人民幣68,654,883元(相當於約84,422,467港元)。根據越秀房產基金管理人於二〇二一年一月十五日作出的選擇：(i)人民幣54,923,906元(相當於約67,537,974港元)(即80%的相關期間管理人費用)應以基金單位形式支付；及(ii)人民幣13,730,977元(相當於約16,884,493港元)(即餘下20%的相關期間管理人費用)應以現金形式支付。

根據信託契約，越秀房產基金於二〇二二年三月二十二日發行20,160,589個新基金單位(佔緊接有關發行後已發行4,671,788,055個基金單位約0.43%)，價格為每個基金單位3.35港元(即市場價格)，用作支付80%的相關期間管理人費用(即人民幣54,923,906元，相當於約67,537,974港元)。餘下20%的相關期間管理人費用(即人民幣13,730,977元，相當於約16,884,493港元)，已於二〇二二年三月二十二日以現金向越秀房產基金管理人支付。

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新管理人費用基金單位前持有 163,088,617 個基金單位。緊接新管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII 持有 183,249,206 個基金單位(佔緊接有關發行後已發行 4,671,788,055 個基金單位約 3.92%)。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 10.3 及 10.4(k) 段作出。

茲提述：(i) 越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)日期為二〇二一年一月十五日有關以現金及基金單位方式選擇管理人費用付款方法的公佈(「**該公佈**」)以及(ii) 日期為二〇二一年十二月十七日有關(其中包括)供股之發售通函(「**該發售通函**」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈及該發售通函所界定者具有相同涵義。

管理人費用計算

二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間(「**相關期間**」)的管理人費用為相關期間的基本費用(定義見下文)及服務費(定義見下文)的合計，總額為人民幣 68,654,883 元(相當於約 84,422,467 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% 計算的基本費用，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(截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度為人民幣 1,298,399,000 元)，可作出若干調整，於每半年期末支付(「**服務費**」)。

如該公佈所述，越秀房產基金管理人已書面通知信託人，其就截至二〇二一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54,923,906元(相當於約67,537,974港元)(即80%的相關期間管理人費用)應以基金單位形式支付(「**管理人費用基金單位**」)；及(ii)人民幣13,730,977元(相當於約16,884,493港元)(即餘下20%的相關期間管理人費用)應以現金形式支付。

支付相關期間管理人費用

根據信託契約，越秀房產基金於二〇二二年三月二十二日發行20,160,589個新基金單位(佔緊接有關發行後已發行4,671,788,055個基金單位約0.43%)，價格為每個基金單位3.35港元(即緊接發行管理人費用基金單位當日前的交易日基金單位在聯交所的收市價(「**市場價格**」)，用作支付80%的相關期間管理人費用(即人民幣54,923,906元，相當於約67,537,974港元)。餘下20%的相關期間管理人費用(即人民幣13,730,977元，相當於約16,884,493港元)，已於二〇二二年三月二十二日以現金向越秀房產基金管理人支付。

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新管理人費用基金單位前持有163,088,617個基金單位。緊接新管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有183,249,206個基金單位(佔緊接有關發行後已發行4,671,788,055個基金單位約3.92%)。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目時所採用的匯率，為本公佈日期前五個營業日中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

豁免須獲基金單位持有人批准的規定

以基金單位方式支付部分管理人費用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，則該管理人費用的全部或超額部分（視情況而定）將由越秀房產基金以現金向越秀房產基金管理人支付。

作為支付截至二〇二一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

37,096,886個基金單位(即就截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度管理人費用的部分付款而言已發行的基金單位總數)，相當於於二〇二〇年十二月三十一日(即緊接上一個財政年度的最後一日)已發行基金單位約1.12%，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。

誠如越秀房產基金日期為二〇二一年十二月六日之公佈所披露，由於根據包銷協議認購未獲接納供股基金單位，越秀及越秀地產有義務作出全面要約，對此執行人員已根據收購守則規則26豁免註釋1授出清洗豁免。誠如越秀房產基金日期為二〇二二年一月十九日之公佈所披露，緊隨供股完成後，越秀一致行動集團共於2,221,887,064個基金單位中享有權益，佔已發行基金單位總數約47.8%。

根據收購守則規則26註釋15，越秀一致行動集團將被視為擁有相等於其在緊隨清洗交易後之百分比持有量之最低百分比持有量，因而可以於清洗交易後12個月期間及在投票權百分比之上2%之範圍內，隨意取得投票權，而不會招致須作出全面要約之義務。緊接新管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，越秀一致行動集團共於2,242,047,653個基金單位中享有權益，佔已發行基金單位總數約47.99%。因此，新管理人費用基金單位發行將不會招致越秀地產(及其一致行動人士)須根據收購守則規則26作出強制性全面要約之義務。

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，並不知悉根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4 段須予披露的任何其他資料。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 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，二〇二二年三月二十二日

於本公佈刊發日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

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