

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

**全數以基金單位形式支付**  
**越秀房託資產管理有限公司之管理人費用**

二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期間的相關期間管理人費用為人民幣85,136,362元(相當於約93,238,815港元)。如越秀房產基金日期為二〇二四年一月十五日的公佈所述，越秀房產基金管理人選擇就截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度全數以基金單位形式收取管理人費用。

相關期間管理人費用將分兩批支付，具體而言：(1)人民幣65,743,200元(相當於約72,000,000港元)已於管理人費用基金單位基準日(即二〇二四年九月二日)透過按信托契約確定的當前市場價格(即0.96港元)發行一批新基金單位支付；及(2)人民幣19,393,162元(相當於約21,238,815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。總體而言，越秀房產基金管理人可就相關期間收取最多97,123,766個新基金單位，約佔5,092,861,937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1.91%。

鑒於上述遞延不會導致發行更多管理人費用基金單位，而會遞延向獨立基金單位持有人發行該等基金單位所產生的攤薄影響，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，遞延符合獨立基金單位持有人的利益。

根據越秀房產基金管理人提供的資料及確認以及信託契約的適用條款，信託人對有關遞延並無異議。

連同根據信託契約可予發行的二〇二三年遞延管理人費用基金單位的最高數目(即3,438,546個基金單位)，於本公佈日期可予發行以結算未償還管理人費用的基金單位的最高數目合共為100,562,312個基金單位(佔緊接有關發行後已發行5,096,300,483個基金單位約1.97%)。

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(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410,199,322個基金單位。緊接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485,199,322個基金單位(佔緊接有關發行後已發行5,070,738,171個基金單位約9.57%)。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。

茲提述越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)日期為二〇二四年一月十五日有關全數以基金單位形式選擇管理人費用付款方法之公佈(「**選擇公佈**」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與選擇公佈所界定者具有相同涵義。

## 管理人費用計算

二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期間(「**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)之總和，總額為人民幣85,136,362元(相當於約93,238,815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，截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,475,262,000元)每年3%計算的服務費，可作出若干調整，於每半年期末支付(「**服務費**」)。

如選擇公佈所述，越秀房產基金管理人已書面通知信託人，其就截至二〇二四年十二月三十一日止年度將付予越秀房產基金管理人管理人之管理人費用，選擇全數以基金單位(「**管理人費用基金單位**」)形式支付(「**該選擇**」)，惟倘若(i)在毋須基金單位持有人批准而可發行基金單位之相關閾值(包括越秀房產基金管理人可能於各財政年度根據房地產投資信託基金守則且毋須基金單位持有人批准而發行的尚未支付之基金單位20%(或房地產投資信託基金守則所允許之有關其他百分比)之閾值及任何其他由證監會授予之任何嚴格遵守房地產投資信託基金守則之豁免所載的限額或閾值)被超出且尚未取得基金單位持有人批准，或(ii)達到觸發根據證監會頒佈的收購及合併守則項下之強制性要約的任何閾值，則超過管理人費用的部分將以現金方式支付。

## 支付相關期間管理人費用

相關期間管理人費用(即人民幣85,136,362元(相當於約93,238,815港元))將以發行兩批基金單位的形式支付，具體而言：

- (1) 人民幣65,743,200元(相當於約72,000,000港元)已於二〇二四年九月二日(「**管理人費用基金單位基準日**」)透過按信託契約確定的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19,393,162元(相當於約21,238,815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72,000,000港元)除以(i)緊接相關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)緊接相關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0.96港元(即緊接已發行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)，越秀房產基金管理人已於管理人費用基金單位基準日獲發75,000,000個新已發行管理人費用基金單位。

就遞延管理人費用基金單位而言，將予發行的相關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0.96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)緊接遞延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；及(b)緊接遞延管理人費用基金單位發行當日前十個交易日基金單位的平均收市價。根據於管理人費用基金單位基準日的當前市場價格0.96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可收取的遞延管理人費用基金單位的最高數目為22,123,766個基金單位。

總體而言，越秀房產基金管理人可就相關期間收取最多97,123,766個新基金單位，約佔5,092,861,937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1.91%。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部分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。發行管理人費用基金單位(包括遞延管理人費用基金單位)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之條款(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。鑒於上述遞延不會導致發行更多管理人費用基金單位，而會遞延向獨立基金單位持有人發行該等基金單位所產生的攤薄影響，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，遞延符合獨立基金單位持有人的利益。

根據越秀房產基金管理人提供的資料及確認以及信託契約的適用條款，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」，越秀地產之全資附屬公司)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 410,199,322 個基金單位。緊接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 485,199,322 個基金單位(佔緊接有關發行後已發行 5,070,738,171 個基金單位約 9.57%)。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(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)數目時所採用的匯率，為管理人費用基金單位基準日前五個營業日中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

## 監管事宜

全數以基金單位形式支付相關期間管理人費用符合信託契約之條款，且根據房地產投資信託基金守則第 12.2 及 12.6 段毋須事先取得基金單位持有人的特定批准。

越秀房產基金發行予越秀房產基金管理人作為支付每一財政年度的全部或部分管理人費用的新基金單位數目，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% 的部

分。此外，根據房地產投資信託基金守則第12.6段，於每一財政年度，毋須基金單位持有人批准而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發行在外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。

97,123,766個基金單位(即就截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度作為支付管理人費用而言的已發行基金單位總數及可發行的基金單位最高數目)，相當於於二〇二三年十二月三十一日(即緊接上一財政年度的最後一日)發行在外基金單位的約1.98%。該基金單位總數，連同截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度並非按比例發行的新基金單位數目(如有)，不會導致於二〇二三年十二月三十一日(即緊接上一財政年度的最後一日)發行在外基金單位總數增加超過20%。該基金單位總數亦未超過房地產投資信託基金守則第12.6段項下訂明的3%上限。於本公佈日期，於截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度，概無為越秀房產基金收購的任何房地產融資而發行任何基金單位。

#### **早前遞延的管理人費用基金單位**

誠如越秀房產基金日期為二〇二四年三月二十四日的公佈所述，二〇二三年七月一日至二〇二三年十二月三十一日期間應付的管理人費用的一部分(即人民幣3,275,674元或約3,610,473港元)(應透過發行另一批新基金單位支付)(「二〇二三年遞延管理人費用基金單位」)已遞延至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較後日期，惟信託人對有關發行並無異議。於本公佈日期，二〇二三年遞延管理人費用基金單位尚未發行。根據信託契約條款可予發行的二〇二三年遞延管理人費用基金單位的最高數目為3,438,546個基金單位(佔緊隨該發行後已發行5,074,176,717個基金單位約0.07%)。連同遞延管理人費用基金單位，可予發行以結算應付越秀房產基金管理人的未償還管理人費用的基金單位最高數目合共為100,562,312個基金單位(佔緊隨該發行後已發行5,096,300,483個基金單位約1.97%)。

## 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，其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，二〇二四年九月二日

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