

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲准從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的越秀房地產投資信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或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

就(1)有關

(I) 擴大地域範圍

(II) 擴大越秀房產基金投資戰略的投資範圍

以納入(A)物業開發及有關活動以及

(B)相關投資之信託契約修訂

(III) 信託契約的其他建議修訂

及

(2) 基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊暫停過戶登記

致基金單位持有人的通函

致基金單位持有人函件載於本通函第8頁至第28頁。

越秀房地產投資信託基金將於二〇二一年五月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，召開大會的通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會及於會上投票，閣下須按隨附的代表委任表格所印列的指示將表格填妥，並盡快交回信託基金的基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 基金單位持有人特別大會預防措施

有關在基金單位持有人特別大會上為預防及控制二〇一九年冠狀病毒病(「新冠肺炎」)傳播而採取的措施，請參閱本文件第1頁，包括：

- 強制佩戴口罩，出席者如不佩戴口罩，則可遭要求離場或遭拒絕進入基金單位持有人特別大會會場
- 掃描「安心出行」場所二維碼或書面登記聯絡資料
- 於基金單位持有人特別大會會場入口強制消毒雙手
- 於基金單位持有人特別大會會場入口進行強制體溫檢查
- 不派發茶點及禮券

管理人謹此提醒基金單位持有人，彼等可透過已填上投票指示的委任代表表格，委任大會主席為代表，代為於基金單位持有人特別大會上就有關決議案投票，以代替親身出席基金單位持有人特別大會。填妥及交回委任代表表格後，基金單位持有人屆時仍可按意願出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前提交的委任代表表格將被視為已經撤回。

二〇二一年四月二十七日

---

## 目 錄

---

基金單位持有人特別大會預防措施 .....	1
公司資料 .....	2
釋義 .....	3
致基金單位持有人函件 .....	8
1. 緒言 .....	8
2. 信託契約建議修訂 .....	9
A節：建議擴大投資的地域範圍 .....	9
B節：建議擴大越秀房產基金的投資範圍至包括物業開發及有關活動 ...	13
C節：建議擴大越秀房產基金的投資範疇至包括相關投資 .....	19
D節：其他信託契約修訂 .....	24
3. 所需批准 .....	25
4. 董事會的推薦意見及信託人的意見 .....	26
5. 投票限制 .....	27
6. 基金單位持有人特別大會及基金單位持有人名冊暫停過戶登記 .....	27
7. 責任聲明 .....	28
8. 其他資料 .....	28
9. 其他事項 .....	28
附錄一 地域範圍修訂 .....	29
附錄二 物業開發修訂 .....	30
附錄三 相關投資修訂 .....	33
附錄四 信託契約其他修訂 .....	35
基金單位持有人特別大會通告 .....	N-1

## 基金單位持有人特別大會預防措施

鑒於新冠肺炎疫情持續以及近期有關預防及控制疫情傳播的建議，管理人將於基金單位持有人特別大會上實施以下預防措施以保護出席大會的基金單位持有人、員工及其他人士免受感染：

- (i) 所有出席者於基金單位持有人特別大會會場內必須全程佩戴口罩，出席者如不佩戴口罩，則可遭要求離場或遭拒絕進入基金單位持有人特別大會會場；
- (ii) 所有出席者在進入基金單位持有人特別大會會場之前，必須掃描「安心出行」場所二維碼或書面登記姓名、聯繫電話或參會日期及時間；
- (iii) 所有出席者在進入基金單位持有人特別大會會場之前，必須以酒精搓手液清潔雙手；
- (iv) 所有出席者須於基金單位持有人特別大會會場入口接受強制體溫檢查。任何人士如體溫超過攝氏37.2度，則可遭拒絕進入基金單位持有人特別大會會場或遭要求離開基金單位持有人特別大會會場；及
- (v) 將不會派發茶點及禮券。

在法律許可範圍內，管理人保留拒絕任何人士進入基金單位持有人特別大會會場或要求任何人士其離開基金單位持有人特別大會會場的權利，以確保基金單位持有人特別大會出席者的健康及安全。

為所有有關人士的健康及安全著想及因應近期預防及控制新冠肺炎疫情的指引，管理人謹此提醒所有基金單位持有人無須親身出席基金單位持有人特別大會以行使投票權。基金單位持有人可透過已填上投票指示的委任代表表格，委任基金單位持有人特別大會為代表，代為於基金單位持有人特別大會上就有關決議案投票，以代替親身出席基金單位持有人特別大會。填妥及交回委任代表表格後，基金單位持有人屆時仍可按意願出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前提交的委任代表表格將被視為已經撤回。

隨本通函附奉委任代表表格，供選擇收取實體通函的基金單位持有人使用。另外，委任代表表格亦可於越秀房產基金網站<http://www.yuexiureit.com>的「投資者關係」網頁及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)下載。閣下如非登記基金單位持有人（倘閣下透過銀行、經紀、託管商持有基金單位），應直接向閣下的銀行或經紀或託管商（視情況而定）查詢以協助閣下委任代表。

倘基金單位持有人選擇不親身出席基金單位持有人特別大會，並就有關決議案或越秀房產基金或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎循以下途徑聯絡管理人：

電郵：[yxft.ir@yuexiureit.com](mailto:yxft.ir@yuexiureit.com)

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

---

## 公司資料

---

越秀房產基金	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，並須受不時適用的條件所限制
管理人	越秀房託資產管理有限公司 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈17樓B室
管理人的董事	<i>執行董事：</i> 林德良先生 (主席) 區海晶女士  <i>非執行董事：</i> 李鋒先生 曾志釗先生  <i>獨立非執行董事：</i> 陳志安先生 陳志輝先生 張玉堂先生 陳曉歐先生
信託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (以越秀房產基金信託人身份) 香港 皇后大道中1號
基金單位註冊及過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
管理人的法律顧問	德傑律師事務所 香港中環 康樂廣場1號 怡和大廈31樓

---

## 釋 義

---

於本通函內所用詞語，除文義另有所指外，乃具有以下涵義。此外，倘詞彙僅於本文件某一章節界定及使用，則該等界定詞彙未載入下表：

<b>總開發成本</b>	指	物業開發成本與越秀房產基金收購樓宇內未完工單位的合約價值總額的總和，不得超過物業開發上限
<b>該公告</b>	指	越秀房產基金日期為二〇二一年四月二十六日的公告，內容其中包括有關建議的(i)地域範圍修訂、(ii)物業開發修訂、(iii)相關投資修訂，及(iv)其他信託契約修訂
<b>董事會</b>	指	董事會
<b>存放財產</b>	指	目前於信託契約所構成的信託持有或視作持有的所有越秀房產基金資產
<b>董事</b>	指	管理人的董事
<b>基金單位持有人特別大會</b>	指	謹訂於二〇二一年五月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行、以考慮基金單位持有人特別大會通告所載特別決議案的基金單位持有人特別大會，及該基金單位持有人特別大會的任何續會
<b>基金單位持有人特別大會通告</b>	指	本通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准地域範圍修訂、物業開發修訂及相關投資修訂)的通告
<b>基金單位持有人特別大會記錄日期</b>	指	二〇二一年五月二十七日，即釐定基金單位持有人符合參與基金單位持有人特別大會的資格的參考日期

---

## 釋 義

---

地域範圍修訂	指	有關建議擴大越秀房產基金的物業投資地域範圍以納入位於世界任何部分的房地產的信託契約建議修訂(詳情載於本通函附錄一)，將作為基金單位持有人特別大會通告所載第一項建議特別決議案的一部分由基金單位持有人考慮並酌情批准
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
最後實際可行日期	指	二〇二一年四月二十三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
上市規則	指	聯交所證券上市規則
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
最高上限	指	任何時候的存放財產資產總值的25%，即越秀房產基金的所有相關投資、所有不合資格少數權益物業、其他附屬投資以及總開發成本的合併價值限額上限；
少數權益物業	指	越秀房產基金將不會擁有多數(超過50%)擁有權及控制權的共同擁有的物業(為免生疑問，不包括樓宇或綜合體中全資擁有或持有多數股權的停車場、單位或樓層)
不合資格少數權益物業	指	除房託基金守則第7.7C條項下的合資格少數權益物業外的所有少數權益物業
其他信託契約修訂	指	毋須基金單位持有人批准之信託契約建議修訂，詳情載於本通函附錄四
中國	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

物業開發修訂	指	有關建議擴大越秀房產基金的投資戰略以允許物業開發及有關活動之信託契約建議修訂（詳情載於本通函附錄二），將作為基金單位持有人特別大會通告所載第二項建議特別決議案的一部分由基金單位持有人考慮並酌情批准
物業開發及有關活動	指	(i)收購樓宇內未完工單位及(ii)物業開發（包括新發展項目及越秀房產基金持有的現有房地產的重建，惟不包括修葺、加裝及裝修）
物業開發上限	指	適用於總開發成本的闕限，可能高達存放財產資產總值的25%
物業開發成本	指	越秀房產基金就物業開發及有關活動承擔及將承擔的總項目成本，包括收購土地（如有）的成本以及開發或建造成本及融資成本
合資格少數權益物業	指	可以符合房託基金守則第7.7C條所載總綱原則及特定條件，及（如需要）已獲證監會批准為合資格少數權益物業的少數權益物業
房地產	指	具有信託契約賦予的涵義
房託基金守則	指	證監會公佈的房託基金守則，以當時為止經修訂、補充或修改者為準
相關投資	指	(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金

---

## 釋 義

---

相關投資修訂	指	有關就相關投資擴大越秀房產基金的投資戰略之信託契約建議修訂（詳情載於本通函附錄三），將作為基金單位持有人特別大會通告所載第三項建議特別決議案的一部分由基金單位持有人考慮並酌情批准
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
特別決議案	指	於正式召開的基金單位持有人大會上由出席（不論親身或委任代表）及有權投票的基金單位持有人以投75%或以上的大多數贊成票通過的決議案，當中投票須以投票方式進行（該大會的法定人數須為兩名或以上持有已發行基金單位不少於25%之基金單位持有人）
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	信託人與管理人所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
須獲批准信託契約修訂	指	地域範圍修訂、物業開發修訂及相關投資修訂
信託人	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本通函內，對信託人的所有提述（視文義而定）均指按照管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人
受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例，以經修訂、補充或以其他方式修改者為準
基金單位	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位



---

## 釋 義

---

基金單位持有人	指	於基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
越秀房產基金	指	越秀房地產投資信託基金(一個以單位信託基金形式組成及根據證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市))及其所控制的公司，視乎文義所指而定
%	指	百分比

單數詞彙於適用時包含眾數涵義，反之亦然；而男性詞彙於適用時亦包含女性及中性涵義。凡對人士的提述均包括對法團的提述。

本通函所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。

除另有訂明者外，本通函所述的日期時間指香港時間。

各圖表內的數字與總數之間如有任何差異，乃因四捨五入所致。於適用時，數字及百分比乃調整至小數點後兩個位。



# 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

管理人的董事：

執行董事：

林德良先生(主席)

區海晶女士

非執行董事：

李鋒先生

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

陳曉歐先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈17樓B室

就(1)有關

(I) 擴大地域範圍

(II) 擴大越秀房產基金投資戰略的投資範圍

以納入(A)物業開發及有關活動以及

(B)相關投資之信託契約修訂

(III) 信託契約的其他建議修訂

及

(2) 基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊暫停過戶登記

致基金單位持有人的通函

## 1. 緒言

茲提述該公告。管理人建議，尋求基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准對信託契約的若干修訂，包括(i)地域範圍修訂、(ii)物業開發修訂及(iii)相關投資

修訂。管理人有意藉此機會採納其他信託契約修訂，有關修訂毋須於基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准。本通函旨在：(i)向閣下提供其中包括信託契約建議修訂的進一步詳情；及(ii)交付基金單位持有人特別大會通告。

## 2. 信託契約建議修訂

### A節：建議擴大投資的地域範圍

**2.1.** 根據信託契約第19.2(a)條，越秀房產基金乃成立通過特殊目的機構於中國投資房地產。管理人認為於單一市場（即中國）內集中的物業投資不利於越秀房產基金的長遠發展及可持續增長。在房地產價格依然處於低水平、融資成本低、當地可用融資多、匯率利好且現金收益率高等情況下，中國境外市場存在富吸引力的投資機會。因此，把握中國境外富吸引力的投資機會對越秀房產基金以及其長遠及可持續增長屬重要。因此，管理人建議擴大越秀房產基金投資政策範圍，以使其投資政策在地域上不再限於中國，而越秀房產基金可投資於世界各地的房地產（須遵守房託基金守則的規定）。

### **2.2. 擴大投資的地域範圍的理由及裨益**

管理人擴大越秀房產基金的物業投資地域範圍，以納入全球各地的物業（包括在中國的房地產），其理由及預計裨益如下：

- (i) **更大的投資機會。**投資不限於單一國家的物業，使管理人在機遇湧現時有較大彈性投資，以達致分散投資，增加租金收入，及／或提供高於單一市場的資產增值潛力。
- (ii) **跨境投資的趨勢。**近年，房地產投資信託基金出現投資多於一個地區的新趨勢。香港不少房地產投資信託基金有多元地區的投資戰略，以便促成在其他國家的跨境投資。因此，管理人期望回應此一新興趨勢，以滿足投資者的投資偏好。

- (iii) 海外市場的前景以及增加越秀房產基金的競爭力。在中國境外不少地區，物業市場呈現令人鼓舞的投資前景。此外，倘若有涉及中國境外房地產的投資機會，提供吸引的長線現金流及收益率，而且具有資產淨值增長的潛力，管理人可以把握機會，為基金單位持有人提高投資組合的回報。
- (iv) 拓寬基金單位持有人的基礎。擴大投資的地域範圍得以投資其他地區，可以增進越秀房產基金對有關地區投資者的曝光率，並使其認知越秀房產基金。因此，越秀房產基金可望吸引較廣闊的基金單位持有人基礎進行投資。

### 2.3. 投資中國境外房地產的考慮

越秀房產基金目前並無將向某一個地區進軍的計劃，但管理人會以嚴謹準則推進落實部署，主要考慮為管理團隊對相關司法權區的專業知識與經驗、資源及能力。在選取香港以外的適當投資時，管理人將考慮所有相關因素，包括但不限於以下各項：

- (i) 投資者對市場的信心。在決定投資的司法權區時，管理人將考慮投資於投資者對其有強大信心的市場，以及於當地的物業所有權可以使投資基金單位對潛在投資者更為吸引。
- (ii) 市場穩定性。管理人亦會評估及衡量一般市場狀況、潛在收益率及其他相關宏觀經濟考慮，以決定投資該市場是否可行。
- (iii) 法律及稅制。管理人將考慮潛在地區的物業所有權相關法律法規以及其稅務制度（稅務對於越秀房產基金是否便利優惠），以決定投資該市場是否可行。
- (iv) 地域位置的增長潛力。管理人將衡量地域位置的增長潛力，並且考慮越秀房產基金著眼投資的特定類別物業的相對供應與需求，以及關於管理該等物業的營運開支。

#### 2.4. 有關投資海外物業的風險

投資海外物業可能涉及但不限於在財務及營運方面有以下特點及風險：

- (i) **不可投保的重大損失。**若干類別風險，例如天災、戰爭及恐怖主義可能不屬於越秀房產基金投購保險範圍之內，甚或對於若干地域位置屬不可投保之列。因此，現有保險保障可能與該等地點物業承受風險水平並不全面匹配。
- (ii) **兌換貨幣困難。**部分地域位置當地的貨幣或不能自由兌換。倘若越秀房產基金投資該等地點，有關投資產生的收益可能面對外匯管制，以至向外匯款將受到限制。
- (iii) **規管管控及稅制。**在特定地域位置的房地產業，越秀房產基金可能面對廣泛的規管限制（例如土地使用限制）及沉重稅務。該等法規亦可定期更改，對投資物業可以造成不利影響。
- (iv) **缺乏經驗投資海外物業市場。**由於管理人集中於管理及投資位於中國的房地產，可能欠缺經驗管理中國境外的投資。

因此，上述風險可能對海外物業投資的預期投資回報、越秀房產基金的財務狀況及／或經營狀況以及其經營業績造成不利影響，進而可能影響向基金單位持有人的分派水平。

#### 2.5. 減輕有關投資海外物業的風險

2.5.1. 為了防範和減輕與投資海外物業有關的風險，管理人將確保設立有效的內部控制及風險管理措施，包括：

- (i) 定期檢討越秀房產基金的非中國業務及投資戰略，以確保其符合相關適用法律、房託基金守則及信託契約；
- (ii) 保證特定投資機會符合財務規範（例如房託基金守則准許的資產負債比率）；及
- (iii) 保證所有投資決定均在營運預算負擔之內。

2.5.2. 管理人將確保於中國境外任何司法權區進行任何投資前，其將擁有充足且勝任並具備適當技能、資源及專業知識的員工（不論是屬於其內部技術人員又或是在管理人監察下外包的合資格外部人士）以管理有關司法權區的投資。

### 2.6. 法律法規的合規

2.6.1. **房託基金守則項下規定。**任何房地產投資信託基金投資物業均須遵守房託基金守則的相關規定以及其他相關法律及規管規定。例如，房託基金守則要求房地產投資信託基金須投資於一般產生收入的房地產，尤其是房地產投資信託基金無論在任何時間至少保持75%資產總值須投資產生經常性租金收入的房地產。管理人將確保越秀房產基金投資的所有物業，不論所在地點，均符合房託基金守則項下規定以及任何其他相關法律及規管規定。

2.6.2. **企業管治。**根據房託基金守則第5.2(ca)條，管理人須實施適當政策及進行盡職審查，以確保管理人於審慎勤勉地進行調查後方作出投資。管理人的合規手冊其中包括載列，管理人代表越秀房產基金就物色及評估潛在物業收購並就此作出決策的程序。管理人會於適當時候更新合規手冊，以加入本通函上文第2.5.1節所載的措施。

### 2.7. 信託契約建議修訂

關於建議擴大越秀房產基金投資範圍的地域範圍，管理人建議對信託契約作出相應修訂（即地域範圍修訂）（於下文概述）。以下概要應與本通函附錄一所載地域範圍修訂全文一併閱讀：

- (i) 管理人建議修訂信託契約第19.2(a)條以規定越秀房產基金可於世界任何地方而不僅在中國投資。

### 2.8. 基金單位持有人批准

關於上述建議擴大越秀房產基金投資範圍的地域範圍，在房託基金守則限制的規限下，管理人建議尋求基金單位持有人以特別決議案批准地域範圍修訂（詳情載於本通函附錄一）。基於本通函2.2節所載擴大越秀房產基金投資地域範圍的理由及裨益，並考慮所涉風險，管理人認為該等修訂對基金單位持有人整體有利。

**B節：建議擴大越秀房產基金的投資範圍至包括物業開發及有關活動**

**2.9. 房託基金守則修訂概覽**

由於房託基金守則於二〇一四年八月作出修訂，房託基金因而在投資開發中物業或參與物業開發活動方面更具靈活性，惟(其中包括)就信託契約作出必要修訂需獲得基金單位持有人批准。之前對房託基金守則的有關修訂包括以下各項：

- (i) 房地產投資信託基金須主要投資於房地產項目。無論在任何時候，房地產投資信託基金的資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。
- (ii) 房地產投資信託基金可靈活地投資於物業開發項目或參與物業開發活動(包括新開發項目及重建現存物業)以及投資於空置土地，惟須遵守若干規定及限制。若房地產投資信託基金作出物業開發項目的投資，該等物業須由房地產投資信託基金自物業落成起計持有至少兩年。

鑒於房託基金守則的有關先前修訂引致投資放寬及靈活性，管理人建議修訂信託契約以反映有關變動，使越秀房產基金可參與或從事物業開發及有關活動(須遵守房託基金守則的規定)。

**2.10. 擴大投資範圍至包括物業開發及有關活動的理由及裨益**

擴大投資範圍至包括物業開發及有關活動的理由及裨益載述如下：

- (i) **符合越秀房產基金投資戰略的更多定制投資機會。**通過開展物業開發及有關活動，除現有已開發物業外，越秀房產基金將能夠在項目週期早期收購物業。此外，盡早參與物業開發項目將使管理人對越秀房產基金有意收購的最終產品提出意見及加以控制，從而為越秀房產基金創造更多機會收購更多針對其投資重點的物業。

- (ii) **重建老舊／現有物業。**越秀房產基金可能希望以具吸引力的價格收購現有或老舊物業，並在收購後可能會重建此類物業並產生更高回報率。因此，這可望增加物業的收益率及提升資本增值潛力。
- (iii) **重建毗鄰物業。**當與越秀房產基金持有的現有物業毗鄰的物業可供投資，便可帶來投資機會。管理人可考慮是否收購有關毗鄰物業以進行綜合重建及／或作為現有物業的擴建或作為與現有項目的附屬部分。有關項目可為越秀房產基金提供更高定期租金收入及擴張平台。
- (iv) **投資早期項目的成本較低。**相比收購已竣工物業，收購發展中物業的成本可能相對較低，因為土地收購的基本成本會較低。此外，管理人自項目初期可更好地控制開發成本。這可望增加物業的收益並提升資本升值潛力。

### 2.11. 與物業開發及有關活動有關的風險

從事物業開發及有關活動可能涉及若干風險(包括但不限於)以下各項：

- (i) **建築風險。**物業開發及有關活動的進度及成本可能受到多項因素的影響，如材料、設備短缺、承建商及熟練勞工的可用性、勞資糾紛、建築事故、自然災害及不利天氣狀況。從事物業開發及有關活動，越秀房產基金將面臨物業開發不同階段內出現勞工及建築材料成本增加的風險。倘勞工或建築材料成本大幅上漲，而越秀房產基金未能透過降低其他成本而抵銷有關漲幅，則可能影響項目的預期投資回報，進而影響向基金單位持有人的分派水平。
- (ii) **缺乏往績記錄。**管理人以前並無從事物業開發及有關活動。
- (iii) **項目對手方違約。**倘越秀房產基金委聘第三方承建商或分包商進行有關物業開發及有關活動的各項工程，其不能保證有關第三方承建商或分包商提供的服務將一直令人滿意或符合越秀房產基金的預期質量標準及時間表。有關承建商或分包商可能承接其他開發公司的項目，因而分散其資源或可能遭遇財務或其他困難，可能導致意外延遲完成越秀房產基金的物業開發或增加建築成本。



- (iv) **未能或延遲獲得相關政府批准。**為開發及完成一項物業開發，於物業開發過程的不同階段須獲得各項政府批准、牌照、證書及其他監管批准。各項批准須待達成若干條件後方可獲批。越秀房產基金於獲得有關批准或達成獲批條件時，可能遭遇各種問題或延遲。倘越秀房產基金未能就其物業開發及時(或不能)獲得批准或達成該等批准的必要條件，則物業開發可能無法按計劃進行。此外，倘有關物業開發的當地法例、規則及法規出現任何變動，則越秀房產基金可能須修改其初始物業開發計劃，從而產生額外成本及竣工所需的額外時間。
- (v) **融資風險。**物業開發項目於建築期之前及期間通常需要大量資本。越秀房產基金可能須獲得多重債務融資以為建築項目提供資金。當中存在越秀房產基金或未能確保充足資金以完成開發項目的風險。利率波動，加上整體業務環境的惡化均可能增加融資成本，同時降低租金收益及物業價值。
- (vi) **與合夥人出現爭議的風險。**越秀房產基金可透過合營公司或與第三方合作方式從物業開發及有關活動，惟須遵守房託基金守則。該等合營公司安排或合作可能涉及若干風險，包括就履行各方於相關項目、合營公司或合作物業開發安排項下的責任而與其合夥人出現爭議、有關各方於該等安排項下的責任範圍的爭議、有關合夥人遭遇的財務困難影響彼等履行責任的能力，或有關合夥人採納的政策或目標與越秀房產基金所採納者存在衝突。該等爭議可能導致法律訴訟、損害越秀房產基金的聲譽、產生大量費用及分散資源及管理層注意力。
- (vii) **影響收入的風險。**進行物業開發及有關活動時，越秀房產基金可能會從相關房地產收取的收入減少或並無收取任何收入。倘因上述原因物業開發及有關活動的完成延遲，則有關期間可能會延長。無法保證物業開發及有關活動的任何投資都能獲得回報。

因此，上述風險可能對物業開發及有關活動的預期投資回報、越秀房產基金的財務狀況及／或經營狀況以及其經營業績造成不利影響，進而可能影響向基金單位持有人的分派水平。

## 2.12. 緩解與物業開發及有關活動有關的風險

為緩解並將上述風險降至最低，管理人將適當修訂其合規手冊，以載入以下措施：

- (i) 就任何物業開發及有關活動編製詳盡的預算，並有效及高效地管理預算；
- (ii) 密切監察所有相關政府及監管批准的申請過程，進行適當盡職調查，以確保物業開發及有關活動所需的所有批准均已適當獲得且所有適用法律法規得到遵守；
- (iii) 確保建築合約乃按公平原則及正常合理商業條款訂立，並載有符合最佳行業慣例的風險預防措施；
- (iv) 經考慮房託基金守則項下的借款限制及於建築過程中可能出現的任何緊急情況後，確保越秀房產基金擁有充足及適當資源，可隨時為物業開發及有關活動提供資金；
- (v) 確保管理人擁有具備適當技能、資源及專業知識的主管和足夠的員工（不論屬於內部技術人員或在管理人監督下外判予能夠勝任的外部第三方），以管理物業開發及有關活動；及
- (vi) 確保物業開發及有關活動將不會導致越秀房產基金的整體風險狀況出現重大變動。

## 2.13. 遵守法律及法規

### 2.13.1. 房託基金守則項下規定。

待基金單位持有人批准有關物業開發及有關活動的擴大投資策略後，越秀房產基金於物業開發及有關活動的任何投資將受到房託基金守則的限制。房託基金守則項下的相關現有限制概述如下：

- (i) 無論任何時候越秀房產基金的資產總值最少75%須投資於產生定期租金收入的房地產項目。
- (ii) 禁止投資於空置土地，除非能證明有關投資為物業開發及有關活動中「不可或缺的部分」並屬於越秀房產基金的投資目標或政策範圍內。

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (iii) 總開發成本於任何時候均不得超過物業開發上限。
- (iv) 越秀房產基金於任何不合資格少數權益物業的持股價值於任何時候均不得超過越秀房產基金資產總值的10%。
- (v) 越秀房產基金須持有根據物業開發及有關活動開發的物業至少兩年，自物業竣工日期起計，除非越秀房產基金在該兩年期屆滿之前已明確向基金單位持有人傳達出售的理由，且基金單位持有人已在股東大會上以特別決議案批准該出售。

2.13.2. 企業管治。倘越秀房產基金從事物業開發及有關活動，房託基金守則載列管理人預期會遵守的若干規定。鑒於該等規定，倘物業開發修訂獲得基金單位持有人批准，管理人將更新越秀房產基金的合規手冊，以包括以下企業治理規定：

- (i) 管理人於編製預算時須預留符合最佳行業準則及慣例的審慎緩衝額，以應付於開發過程中可能出現的成本超支情況（及倘物業開發及有關活動於海外進行，管理人於計算時亦須計入任何貨幣影響）；
- (ii) 管理人就投資於物業開發及有關活動的任何決定，均須純粹為基金單位持有人的最佳利益而作出；
- (iii) 投資於物業開發及有關活動不得導致越秀房產基金的整體風險狀況出現重大變動；
- (iv) 管理人須具備進行物業開發及有關活動所需的資源、勝任能力、專業知識、有效內部監控及風險管理系統；
- (v) 任何超出於原計算的物業開發成本（倘必須）須基於管理人誠信作出的公平估計，並獲證監會可予接納的獨立專家的意見支持；
- (vi) 管理人於越秀房產基金訂立合約以投資物業開發及有關活動時須諮詢信託人及發出公告知會基金單位持有人，而該公告須包括有關物業開發及有關活動的所有重大資料；及

- (vii) 管理人亦須確保有關物業開發及有關活動的所有重大資料均載列於定期更新資料(即年報及中期報告)，當中包括發展進度、物業開發上限的已使用程度(按百分比計)及所產生成本。年報內相關披露須經管理人的審核委員會審閱。

#### 2.14. 建議修訂信託契約

2.14.1. 就建議擴大有關物業開發及有關活動的投資範疇而言，管理人建議就越秀房產基金所進行投資對信託契約作出下文概述的相應修訂(即物業開發修訂)。以下概要應與本通函附錄二所載物業開發修訂全文一併閱讀：

- (i) **物業開發及有關活動**。管理人建議以下修訂以促進物業開發及有關活動：(i)擴大「認可投資」的定義以明確涵蓋物業開發及有關活動；(ii)在信託契約第1.1條加入「開發成本總額」、「存放財產資產總值」、「物業開發及有關活動」、「物業開發上限」及「物業開發成本」及(iii)在信託契約加入新條款第19.3(a)(ix)條以規定開發成本總額不得超過整體最高上限。
- (ii) **空置土地限制**。管理人建議修訂信託契約第19.3(a)(iii)條，規定除非有關投資屬物業開發及有關活動的不可或缺的部分，且屬投資政策及越秀房產基金目標範圍內，否則越秀房產基金不得投資於空置土地。
- (iii) **最短持有期**。管理人建議修訂信託契約第19.3(a)(vi)條及第28.4(c)條，以加入物業在進行物業開發及有關活動的情況下，必須由物業開發及有關活動落成當日起計持有最少兩年之規定。
- (iv) **一般限額規定**。為遵守越秀房產基金守則規定，管理人建議修訂信託契約第19.2(b)條，指明存放財產資產總值至少75%在任何時間均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。

### **2.15. 基金單位持有人批准**

關於上述建議擴大越秀房產基金投資範圍至包括物業開發及有關活動，在房託基金守則限制的規限下，管理人建議藉特別決議案尋求基金單位持有人批准物業開發修訂（詳情載於本通函附錄二）。基於本通函第2.9節所載擴大越秀房產基金投資範圍的理由及裨益，並考慮所涉風險，管理人認為該等修訂對基金單位持有人整體有利。

### **C節：建議擴大越秀房產基金的投資範疇至包括相關投資**

### **2.16. 修訂越秀房產基金守則的概覽**

除上述越秀房產基金守則有關物業開發及有關活動的修訂外，於二〇一四年八月對越秀房產基金守則的修訂亦為越秀房產基金守則引入有關投資上市證券、非上市債務證券、政府及其他公共證券及地產基金（須遵守若干限制）的靈活彈性。鑒於越秀房產基金守則之修訂引致投資放寬及靈活性，管理人建議藉此於信託契約反映有關變動，使越秀房產基金可擴越秀房產基金投資政策的投資範疇以涵蓋投資於相關投資。

### **2.17. 擴大有關相關投資的投資範疇之理由及裨益**

擴大有關相關投資的投資範疇，將可給予越秀房產基金更大靈活彈性，以管理其現金狀況以便提高對基金單位持有人的回報，特別是當現金存款利率偏低或當合適物業投資的機會有限時。管理人將確保在進行任何相關投資前，其將聘用充足且能勝任之員工，不論是屬於其內部之技術人員又或是在管理人監察下外判之合資格外部人士，致使擁有足夠及適當技能、資源及專業知識以管理相關投資。

**2.18. 有關擴大有關相關投資的投資範疇之風險**

投資相關投資可能涉及(但不限於)以下特性及風險：

- (i) **市場風險。**倘越秀房產基金投資於性質屬股本證券、債務證券或物業基金的相關投資，其將較易受到其所投資市場整體或若干部分的風險影響。股票、債務證券及物業基金的市值將因應(但不限於)一般市況及經濟狀況波動，並將面對商品價格、外匯匯率及利率變動的風險。特別是，由於港元與美元掛鈎，香港利率變動將會受到美國利率變動的直接重大影響。此外，亦存在通脹風險，原因為債務證券(如債券投資)的回報在商品價格上漲的情況下可能失去購買力。
- (ii) **違約或信貸風險。**倘相關投資的發行人或交易對手拖欠付款或付款能力降低，越秀房產基金可能面對財務損失。合併或收購等公司事件可能令發行人降低信貸評級。
- (iii) **價格波動風險。**金融工具價格的大幅波動可能對投資造成負面影響。就股本證券而言，股票價格的大幅波動及不可預測可能因本地及國際各種市場及經濟因素影響。股票價格波動亦可能因市場忖測及相關營運的業務風險變動而增加。再者，股票可能暫停在相關證券交易所或市場買賣，於該期間內，越秀房產基金將不能在該證券交易所或市場購買或出售有關股票。於恢復買賣後，股票價格可能因暫停買賣期間的市場及／或業務風險變動而波動。該等波動可能亦難以預測。
- (iv) **流動資金風險。**即使相關投資在購入時流動性相對較高及定價透明，相關投資的需求亦可能在某期間較低，故越秀房產基金可能無法在這一時間內按理想價格出售相關投資。於該等情況下，越秀房產基金可能須按不利條款出售相關投資。

- (v) **管理及政策風險。**越秀房產基金可能非故意地投資於管理手法不當的公司，繼而損害越秀房產基金作為投資者的權益，或就物業基金而言，基金管理人不妥善履行職責的風險。該等不當行為或做法可能影響相關投資的價值，並對向基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。與此同時，地區及／或國際政府政策及法規變動也有可能對相關領域及行業的股本證券價格產生深遠的影響。
  
- (vi) **有關物業基金的風險。**投資於當地或海外物業基金可能涉及額外風險。例如無法保證物業基金將可達到其投資目標及策略。倘物業基金集中投資於單一類別的物業或資產，則極易於受到相關房地產市況的影響。就海外物業基金而言，匯率變動可能對基金資產的價值產生負面影響。此外，海外投資將面對地區性以及政治風險。

因此，上述風險可能對相關投資的價值、越秀房產基金的財務狀況及／經營狀況以及其經營業績造成不利影響，進而可能影響向基金單位持有人的分派水平。

### **2.19. 減輕有關相關投資的風險**

管理人將透過以下方式減少及減輕上述風險：(i)於作出投資前及在投資屬越秀房產基金投資組合一部分的情況下定期分析任何相關投資的發行人的財務狀況；(ii)確保越秀房產基金資產面對的風險較小及分散至多種投資；及(iii)遵守限制及採納本節下文所載企業管治措施。

**2.20. 越秀房產基金守則項下規定。**倘擴大有關相關投資的投資範疇獲基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上批准，越秀房產基金於相關投資進行的任何投資將須遵守房託基金守則不時的規限及限制。房託基金守則項下相關現有規限及限制概述如下：

- (i) 相關投資應具備足夠流動性，可在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時買賣，並有具透明度的定價。
  
- (ii) 越秀房產基金不得投資於任何高風險、投機性或複雜的金融工具、結構性產品或訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似的場外交易，且投資於相關投資不得導致越秀房產基金整體風險情況出現重大變動。

- (iii) (a)所有相關投資；(b)總開發成本；(c)所有少數權益物業（合資格少數權益物業除外）；及(d)越秀房產基金的其他附屬投資的合併價值總額，於任何時間均不得超過越秀房產基金資產總值的25%。
- (iv) 越秀房產基金所持有由任何單一公司集團發行的相關投資的價值不得超過越秀房產基金資產總值的10%。
- (v) 於釐定是否超過上文(iii)項的25%上限時：
  - (a) 倘房地產相關資產（如廠房及設備）已計入為房地產估值計劃當中的一部分及金融報表不被視為上述「其他附屬投資」，則可計入計劃內經常性租金收入產生的房地產。
  - (b) 性質屬財政工具而由越秀房產基金用以管理利率及貨幣風險的對沖工具亦可以不被視為超過一般限額屬短期性質。然而，此豁免嚴格限於就用作真正對沖目的的金融工具。

**2.21. 企業管治。** 越秀房產基金守則載列若干在管理公司投資於相關投資情況下預期必須遵守的規定。鑒於該等規定，倘擴大相關投資的投資範疇及相關投資修訂獲基金單位持有人批准，管理人將修訂越秀房產基金的合規手冊，以包括下列企業管治條文：

- (i) 管理人就投資相關投資的任何決定，必須純粹以基金單位持有人最佳利益而作出；
- (ii) 管理人必須具備投資於相關投資所需的資源、勝任能力、有效的內部監控及風險管理系統；
- (iii) 管理人必須確保相關投資會根據信託契約並在諮詢信託人後定期作獨立及公平的估值。有關估值應按照就編製越秀房產基金財務報表採納的適用會計準則以及最佳行業標準及慣例進行，且在可行情況下應為每日市價估值；
- (iv) 管理人須對相關投資進行適當的盡職審查，以便投資僅於對投資產品的性質及風險進行審慎勤勉的調查後方作出，以及確保已遵守所有適用的法律及法規；



- (v) 管理人須在各項投資前進行事先估值，管理並持續監察相關投資，以確保遵守最高上限；
- (vi) 投資於相關投資不應令越秀房產基金整體風險組合出現重大變動。在評估所涉及風險時，管理人應考慮所有相關因素，如相關投資發行人的信用度。管理人亦應持續監察有關投資，以確保遵守最高上限；
- (vii) 管理人須在越秀房產基金網站上持續刊登相關投資的完整投資組合及主要資料（例如所投資工具的信貸評級（如適用）），及須在每個曆月結束後五個營業日內就上述資料作出每月更新；及
- (viii) 管理人亦須確保有關相關投資的所有重要資料載列於定期更新（即年度及中期報告），當中應載列所佔最高上限之已使用程度（按百分比顯示），而年報所載之相關披露須經管理人的審核委員會審閱。

## 2.22. 信託契約的建議修訂

就建議擴大有關相關投資的投資範疇而言，管理人建議就越秀房產基金所進行投資對信託契約作出下文概述的相應修訂（即相關投資修訂）。以下概要應與本通函附錄三所載相關投資修訂全文一併閱讀：

- (i) **投資於相關投資。**管理人建議修訂及擴大「認可投資」的定義，以明確涵蓋相關投資。因此，管理人亦建議加入「相關投資」及「最高上限」的新定義，並在信託契約加入新條款第19.2(e)條，以訂明越秀房產基金的投資政策須包括相關投資。
- (ii) **任何單一公司集團發行的相關投資的限額。**為遵守指越秀房產基金所持有由任何單一公司集團發行的相關投資之價值於任何時候不得超出越秀房產基金資產總值10%的房託基金守則規定，管理人建議於信託契約加入新條款第19.3(a)(vii)條。管理人亦建議在信託契約加入新條款第19.3(a)(ix)條，以規定相關投資不得超過整體最高上限。

### 2.23. 基金單位持有人批准

關於上述建議擴大越秀房產基金投資範圍至包括相關投資，在房託基金守則限制的規限下，管理人建議藉特別決議案尋求基金單位持有人批准相關投資修訂（詳情載於本通函附錄三）。基於本通函第2.16節所載擴大越秀房產基金投資範圍的理由及裨益，並考慮所涉風險，管理人認為該等修訂對基金單位持有人整體有利。

#### D節：其他信託契約修訂

管理人謹藉此機會採納其他信託契約修訂（詳情載於本通函附錄四），其中主要修訂如下：

- (i) 反映房託基金守則有關投資少數權益物業的經修訂規定，包括（其中包括）越秀房產基金投資少數權益物業的條件及投資限制；
- (ii) 將借款限額由越秀房產基金資產總值的45%提高至50%；
- (iii) 將房託基金守則有關越秀房產基金關聯方交易及須予公佈交易（如有）的規定與上市規則適用於聯交所上市公司的相應規定大致保持一致。該等修訂包括（其中包括）修訂越秀房產基金的關連人士範圍；
- (iv) 修改信託契約以與受託人條例一致；
- (v) 反映其他修訂，以與房託基金守則保持一致，包括但不限於：
  - (a) 修訂分發及提交半年度報告及通函的期限，以與上市規則的規定保持一致；及
  - (b) 取消特殊目的機構層數的限制；及
- (vi) 進行編輯或不重大性質的其他雜項修訂。

按照房託基金守則第9.6條及信託契約第36條，此等信託契約的其他修訂不需要基金單位持有人的特定批准，條件是信託人核實其認為有關修訂(i)對遵守財政或其他法定或官方規定而言屬必要；或(ii)概不會重大地損害基金單位持有人的利益、不會大幅度免除信託人、管理人或任何其他人士對持有人須負上任何責任及不會增加從存放財產應支付的費用及收費；或(iii)就糾正明顯錯誤而言屬必要。

信託人已確認，其認為其他信託契約修訂：(i)對遵守財政或其他法定或官方規定而言屬必要；或(ii)概不會重大地損害基金單位持有的利益、不會大幅度免除信託人、管理人或任何其他人士對基金單位持有人須負上任何責任及不會增加從存放財產應付的費用及收費。因此，根據房託基金守則或信託契約，該等修訂不需要基金單位持有人批准。信託人已確認，其將根據房託基金守則第9.6條及信託契約第36條提供在信託契約的補充契約內的相關證明，以令該等修訂生效。

### 3. 所需批准

- 3.1. 根據房託基金守則第10.7(a)(v)條，倘房地產投資信託基金的概括特色或性質(如投資目標及／或政策)發生改變，須就此刊發通函。
- 3.2. 此外，根據信託契約第19.2(e)條，為使管理人改變越秀房產基金的投資政策，其須：(i)根據房託基金守則的規定以通函方式向基金單位持有人發出變更通知；及(ii)根據信託契約於管理人召開的會議上以特別決議案方式取得基金單位持有人的批准。此外，信託契約第36條規定，除信託人根據房託基金守則以書面方式核實的若干有限豁免外，不得未經以特別決議案通過的情況下作出修訂、變更、修改、更改或增補。
- 3.3. 因此，管理人建議通過特別決議案方式於基金單位持有人特別大會上就(i)地域範圍修訂、(ii)物業開發修訂、及(iii)相關投資修訂尋求取得基金單位持有人的所需批准。根據信託契約附表一第3.3段，於任何大會上提呈予大會的決議案均須以投票方式表決，而投票結果將被視作大會決議案。因此，特別決議案須於基金單位持有人特別大會上以投票方式表決。

#### 4. 董事會的推薦意見及信託人的意見

4.1. 經計及管理人於信託契約及房託基金守則下的職責後，董事會認為：

- (a) 誠如本通函所載列(i)建議擴大越秀房產基金投資範圍以包括位於世界各地的房地產，連同地域範圍修訂；(ii)建議擴越秀房產基金投資範疇以包括物業開發及有關活動，連同物業開發修訂；及(iii)建議擴越秀房產基金投資範疇以包括相關投資，連同相關投資修訂，符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 須獲批准信託契約修訂乃遵照信託契約及房託基金守則的修訂條文作出。

因此，董事會建議所有基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成特別決議案。

4.2. 經計及信託人於信託契約及房託基金守則下的職責後，同時根據管理人所提供的資產及獲得的保證以及董事會的意見及本通函所載資料：

- (a) 信託人已確認其並不反對本通函所載須獲批准信託契約修訂，惟須基金單位持有人批准有關修訂及對信託契約作出必要修訂；及
- (b) 待(i)基金單位持有人批准須獲批准信託契約修訂及(ii)對信託契約作出必要修訂後，信託人認為，當以本通函擬定方式予以實施，有關修訂將遵照信託契約及房託基金守則的修訂條文作出。

4.3. 信託人的上述觀點及確認不得視作信託人就須獲批准信託契約修訂的利弊或本通函所作出或披露的任何聲明或資料而作出之推薦意見或表述。信託人尚未就須獲批准信託契約修訂的影響或利弊作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房託基金守則所載的授信責任除外。因此，信託人促使所有基金單位持有人(包括對須獲批准信託契約修訂之影響或利弊存有任何疑問者)尋求彼等自身財務或其他專業意見。

## 5. 投票限制

房託基金守則第9.9(f)條規定，基金單位持有人如於提呈以待批准的決議案中存有重大利益，而該利益有別於所有其他基金單位持有人的利益，則該基金單位持有人須放棄投票。此外，根據信託契約附表一第3.2段，基金單位持有人如於房產基金的基金單位持有人大會上提呈以待批准的決議案中存有重大利益，而該利益有別於其他基金單位持有人的利益（倘根據房託基金守則有關基金單位持有人並非管理人的關連人士，便由管理人釐定，而（如適用）倘根據房託基金守則有關基金單位持有人為管理人的關連人士，則由信託人按其絕對意見釐定），則該基金單位持有人不得就其基金單位投票，也不得計入基金單位持有人大會的法定人數內。

據管理人所悉及經管理人作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為，於最後實際可行日期，概無基金單位持有人須就(i)地域範圍修訂；(ii)物業開發修訂；及(iii)相關投資修訂的特別決議案於特別大會上放棄投票。

## 6. 基金單位持有人特別大會及基金單位持有人名冊暫停過戶登記

基金單位持有人特別大會將於二〇二一年五月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行，以考慮並酌情通過（無論有否修訂）載於基金單位持有人特別大會通告的決議案，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。倘閣下於二〇二一年五月二十七日（該日於本通函內指基金單位持有人特別大會記錄日期）為基金單位持有人，則閣下可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告（見本通函第N-1頁至第N-3頁），及供基金單位持有人特別大會使用的委任代表表格。

為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將由二〇二一年五月二十四日至二〇二一年五月二十七日（包括首尾兩日）期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二一年五月二十一日下午四時三十分前送達越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

閣下的投票非常重要。因此，務請按隨附的委任代表表格所印列的指示將表格填妥、簽署及註明日期，並盡快交回越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

## 7. 責任聲明

管理人及董事共同及個別地對本通函所載資料的準確性負全責，並在經過所有合理查詢後，確認就其所知及所信，沒有遺漏任何其他事實，致使本通函內的任何聲明有誤導成分。

## 8. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

## 9. 其他事項

根據信託契約條文，信託契約副本於營業日上午九時正至下午五時正任何時間於管理人辦事處可供查閱。為落實信託契約修訂的補充契約擬定副本將由通函日期起至基金單位持有人特別大會日期（包括該日）止營業日上午九時正至下午五時正於管理人辦事處可供查閱。

此致

越秀房產基金的基金單位持有人 台照

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  
謹啟

二〇二一年四月二十七日

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄一中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄一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。

(請參閱第一項特別決議案)

倘於基金單位持有人特別大會上提出的一項或多項其他特別決議案未獲基金單位持有人批准，可於必要時對以下條款作出相應修訂(例如，倘某一項特別決議案內所加入的界定詞彙未獲基金單位持有人批准，但該界定詞彙仍用於獲基金單位持有人批准的另一項特別決議案內)。

1. 信託契約第19.2(a)條修訂如下：

「(a) 在第19.2(e)(g)條的規限下，成立信託旨在投資於中華人民共和國世界各地任何部分的房地產，不論是直接或間接透過特殊目的機構及／或合營企業實體。管理人必須管理存放財產，致使信託的主要投資為房地產。」

(倘第二項特別決議未獲通過，將不執行上述第19.2(a)條第二句的刪除。)

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄二中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄二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。

(請參閱第二項特別決議案)

倘於基金單位持有人特別大會上提出的一項或多項其他特別決議案未獲基金單位持有人批准，可於必要時對以下條款作出相應修訂(例如，倘某一項特別決議案內所加入的界定詞彙未獲基金單位持有人批准，但該界定詞彙仍用於獲基金單位持有人批准的另一項特別決議案內)。

1. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入「總開發成本」的新定義如下：

「總開發成本指物業開發成本與信託所收購樓宇內未完工單位的合約價值總額的總和，不得超過物業開發上限；」

2. 於信託契約第1.1條下修訂(a)子條款「認可投資」的定義如下：

「認可投資指：

- (a) 房託基金守則下允許的房地產，包括任何房地產(包括但不限於物業開發及有關活動)的任何裝修或擴張或增補或重建或翻新或其他開發；

3. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入「存放財產資產總值」的新定義如下：

「存放財產資產總值指 $GAV - D \pm V$ ，當中：

GAV = 信託最近期刊發賬目列示的資產總值；

D = 信託最近期刊發賬目中建議的任何分派及自發佈信託最近期刊發賬目起所宣派任何分派的金額；及

V = 認可估值師(或(倘適用)合營估值師)根據其於信託最近期刊發賬目之後發佈的估值報告釐定信託的房地產價值的變動(如有)。」



4. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入「物業開發及有關活動」的新定義如下：

「物業開發及有關活動指由信託收購樓宇內的未完工單位及物業開發（包括新開發項目及重建現有物業（但不包括修繕葺、加裝及裝修）；）」

5. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入「物業開發上限」的新定義如下：

「物業開發上限指適用於總開發成本的闕限，可能最高達存放財產資產總值的25%；」

6. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入「物業開發成本」的新定義如下：

「物業開發成本指信託就物業開發及有關活動而承擔及將承擔的總項目費用，包括收購土地費用（如有）、發展或建築費用及融資費用；」

7. 信託契約第19.2(a)條修訂如下：

「(a) 在第19.2(eg)條的規限下，成立信託旨在投資於中華人民共和國世界各地任何部分的房地產，不論是直接或間接透過特殊目的機構及／或合營企業實體。管理人須管理存放財產以致信託的主要投資為房地產。」

*(倘第一項特別決議未獲通過，上述用「世界各地任何部分」取代「中華人民共和國」的規定將不予執行)*

8. 第19.2(b)條應全部刪除並修訂如下：

「(b) 在第19.2(g)條的規限下，管理人必須管理存放財產，致使存放財產資產總值於任何時間至少75%須投資於任何時間產生經常性租金收入的房地產。」

9. 緊隨信託契約第19.2(c)條後新加入第19.2(d)條如下，而原有第19.2(d)條及第19.2(e)條則分別重新編號為第19.2(f)條及第19.2(g)條：

「(d) 管理人可從事或參與物業開發及有關活動，惟總開發成本無論在任何時候都不得超出物業開發上限。」

(附註：倘第三項特別決議案未獲通過，原有第19.2(d)條及第19.2(e)條將重新編號為第19.2(e)條及第19.2(f)條。)

10. 信託契約第19.3(a)(iii)條修訂如下：

「(iii) 信託不得投資於空置土地或從事或參與任何物業開發活動(為免產生疑問，不包括修繕、加裝及裝修)，除非有關投資是屬於按第19.2(d)條可進行的物業開發及有關活動中不可或缺的部分及屬於信託的投資政策範圍或目標內；」

11. 信託契約第19.3(a)(vi)條修訂如下：

「(vi) 信託須持有各項投資(性質為房地產或持有房地產權益之任何特殊目的機構及/或合營企業實體之股份或權益)(不合資格少數權益物業除外)自收購日期起為期至少兩年(或倘為信託所進行關於物業開發及有關活動之任何有關投資，則自有關物業開發及有關活動落成之日起為期至少兩年)，除非於有關兩年期間到期前管理人已將出售之理據清楚地傳達給持有人及持有人於管理人根據附表一召開之會議上以特別決議案批准出售有關投資。」

12. 加入新子條款19.3(a)(ix)如下：

「(ix) 所有相關投資、所有不合資格少數權益物業、信託的其他附屬投資(與總開發成本合計)的合併價值於任何時間不得超過最高上限；」

(附註：倘第二項特別決議案未獲通過，對相關投資的提述將被刪除。)

13. 信託契約第28.4(c)條修訂如下：

「(c) 出售自收購日期(或倘為信託所進行物業開發及有關活動，則自有關房地產的該等物業開發及有關活動落成之日)起計不足兩年的房地產；」

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄三中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄三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。

(請參閱第三項特別決議案)

倘於基金單位持有人特別大會上提出的一項或多項其他特別決議案未獲基金單位持有人批准，可於必要時對以下條款作出相應修訂(例如，倘某一項特別決議案內所加入的界定詞彙未獲基金單位持有人批准，但該界定詞彙仍用於獲基金單位持有人批准的另一項特別決議案內)。

1. 修訂信託契約第1.1條下「認可投資」的定義及緊隨子條款第(d)條後新加入子條款第(e)條，而原有子條款第(e)條則重新編號為子條款第(f)條：

「認可投資指...

(e) 相關投資；

...

(e)(g) ...本定義的第(a)、(b)、(c)、及(d)、(e)及(f)段項下的擬進行的認可投資...」

2. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入「最高上限」的新定義如下：

「最高上限指任何時間的存放財產資產總值的25%，即所有相關投資、所有不合資格少數權益物業除外)、信託的其他附屬投資以及總開發成本的合併價值限額上限；」

3. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入「相關投資」的新定義如下：

「相關投資指：

(a) 香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；

(b) 非上市債務證券；

- (c) 政府及其他公開證券；及
  - (d) 本地或海外地產基金；」
4. 倘第二項特別決議案於基金單位持有人特別大會上獲通過，緊隨信託契約第19.2(d)條後新加入新條款第19.2(e)條（或倘第二項特別決議案未能於基金單位持有人特別大會上通過，緊隨第19.2(c)條後新加入新條款第19.2(d)），而原有第19.2(e)條及第19.2(f)條則分別重新編號為第19.2(f)條及第19.2(g)條：

「(e) 為遵守房託基金守則，管理人可投資於相關投資、不合資格少數權益物業及其他附屬投資。」

5. 緊隨原有子條款(vi)後修訂信託契約第19.3(a)條及新加入子條款第(vii)、(viii)及(ix)條如下：

「(vii) 信託所持有的由任何單一公司集團發行的相關投資的價值不得超過存放財產資產總值的10%；

(viii) 信託所持有的不合資格少數權益物業的價值始終不得超過存放財產資產總值的10%；

(ix) 所有相關投資、所有不合資格少數權益物業、信託的其他附屬投資（與總開發成本合計）的合併價值於任何時間不得超過最高上限；及

(x) 除房託基金守則及／或已刊發指引、政策、慣例陳述或證監會不時頒佈的其他指引可能允許外，信託的所有其他附屬投資（用於真正對沖用途的金融工具及現金除外）的持股總價值於任何時候均不得超過存放財產資產總值的10%；及

(xi) 相關投資具備充足的流通性，可在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時買賣，以及定價具有透明度。」

*(附註：倘第二項特別決議案未獲通過，第19.3(a)(ix)條中對總開發成本的提述將被刪除。)*

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄四中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄四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. 信託契約第1.1條下「聯繫人」的定義刪除全文以作出修訂及以下列內容替換：

「**聯繫人**應具有房託基金守則所賦予該詞的涵義，惟就詮釋本契約而言，任何特殊目的機構及信託人所持任何合營企業實體（僅作為信託的信託人）不應為信託人的聯繫人；」

2. 信託契約第1.1條下「認可投資」的定義修訂如下：

「**認可投資**指：

...

- (c) 按管理人指示成立或將成立的任何特殊目的機構及／或合營企業實體的已發行股本中的股份及因收購任何特殊目的機構~~機構~~及／或合營企業實體而收購的任何商譽及其他無形資產；

...

- (f) 少數權益物業；及

...

於各情況下無論是由信託人直接或間接透過特殊目的機構及／或合營企業實體或根據本契約以其他方式持有；」

3. 於信託契約第1.1條下將按字母順序新加入的「最高行政人員」的定義如下：

「**最高行政人員**應具有房託基金守則第8.1條所賦予該詞的涵義；」

4. 信託契約第1.1條下修訂「關聯方交易」的定義如下：

「關連方交易指任何關連人士與信託集團或任何特殊目的機構之間的任何交易或房託基金守則第8.6條下的任何交易，並包括將會構成房託基金守則第8.7A條項下上市公司擬進行關連交易的該等交易，但不包括根據房託基金守則、上市規則（以適用及實際可行為限）或已刊發指引、政策、慣例陳述或證監會不時頒佈的其他指引不被視作關連方交易的交易或任何特殊目的機構」

5. 信託契約第1.1條下「關連人士」修訂如下：

「關連人士指以下任何人士：

- (a) 管理人；
- (b) 認可估值師；
- (c) 信託人；
- (d) 主要重夫持有人；
- (e) (i) 管理人；(ii) 信託人；或(iii) 信託任何附屬公司的董事（包括過去十二個月曾擔任管理人或信託任何附屬公司的董事的人士）或高級或上述(a)、(b)、(c)或(d)任何實體的行政人員最高行政人員；
- (f) (a)、(b)、(c)或(d)或(e)人士或實體的聯繫人；及
- (g) 上市規則第14A章（根據房託基金守則修改（倘適合））所訂明的「關連附屬公司」；及
- (g) 證監會視為有關連的人士(a)至(d)任何實體的控股實體、控股公司、附屬公司或聯繫公司。

於釐定是否信託關連人士時，一般須參考在適當及切實可行情況下適用於上市規則（根據房託基金守則修改（倘適合））項下的上市公司的規定，惟房託基金守則或證監會不時頒佈的指引所訂明者除外。」

6. 信託契約第1.1條下修訂「投資」的定義如下：

「**投資**指當時組成存放財產一部分或(如適用)被視為收購以組成存放財產一部分的任何一項資產(無論由信託人直接或透過任何特殊目的機構及／或合營企業實體持有)；」

7. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入的「合營企業實體」的定義如下：

「**合營企業實體**指房地產基金守則第7.7A條項下規定信託所投資的實體或任何合夥企業或信託投資於共同擁有財產所透過的其他安排，可由信託以大多數權益或少數權益擁有；」

8. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入的「合營估值師」的定義如下：

「**合營估值師**由持有相關房地產的合營企業實體委聘的物業估值師；」

9. 於信託契約第1.1條下修訂「負債」的定義如下：

「**負債**指信託人直接或間接或透過特殊目的機構及／或合營企業實體或管理人引致的關於信託的一切負債(在各種情況下均包括應計但未支付的負債)，而在釐定信託的負債時，應將管理人經諮詢核數師決定的任何條文納入考量；」

10. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入的「少數權益物業」的定義如下：

「**少數權益物業**指信託將不會擁有多數(超過50%)擁有權及控制權的共同擁有的物業(為免生疑問，不包括樓宇或綜合體中全資擁有或擁有多數權益的停車場、單位或樓層)；」

11. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入的「不合資格少數權益物業」的定義如下：

「**不合資格少數權益物業**指除房託基金守則第7.7C條項下的合資格少數權益物業外的所有少數權益物業；」

12. 於信託契約第1.1條下修訂「物業價值」的定義如下：

「**物業價值**指所有房地產的價值，根據本契約，不論該等房地產是直接由信託人持有或由信託人(透過特殊目的機構及／或合營企業實體或以房託基金守則許可的其他方式)間接持有，惟倘若特殊目的機構及／或合營企業實體並非由信託全資擁有，則信託應佔該特殊目的機構及／或合營企業實體所擁有房地產的價值佔相關房地產總價值的比例應與信託於該特殊目的機構及／或合營企業實體的股權比例一致；」

13. 於信託契約第1.1條下按字母順序新加入的「合資格少數權益物業」的定義如下：

「**合資格少數權益物業**指可以符合房託基金守則第7.7C條所載總綱原則及特定條件，及(如需要)已獲證監會批准為合資格少數權益物業的少數權益物業；」

14. 信託契約第1.1條下「重大持有人」的定義刪除全文以作出修訂及以下列內容替換：

「**主要持有人**指於信託或其任何附屬公司的任何基金單位持有人大會上有權行使或控制行使投票權10%或以上；」

於信託契約的「重大持有人」所有其他參考資料亦須以「主要持有人」替換。

15. 信託契約第9.4條修訂如下：

「9.4 除管理人於第9.2條下的責任外，倘任何基金單位以房地產或特列目的機構及／或合營企業實體(直接或間接擁有房地產)的股份性質的非現金代價發行，則該非現金代價的價值須由管理人按公平基準釐定，且該代價根據認可估值師於發行基金單位前提供的報告對持有人而言屬公平合理。」



16. 信託契約第13.4(b)條的前三句修訂如下：

「(b) 信託人須負責妥善保管由其直接持有的存放財產或透過任何特殊目的機構及／或合營企業實體持有的房地產。組成存放財產一部分的任何認可投資須由管理人收取後立即支付及／或轉讓予或收款人為信託人或特殊目的機構及／或合營企業實體。構成存放財產的現金可在必要的情況下在香港以外以特殊目的機構及／或合營企業實體的名義開立的賬戶持有，並由管理人(或管理人的任何代理)運營，惟信託人須就上述事宜行使適當監察權力。」

17. 信託契約第13.4(c)(xiii)及(xvii)修訂如下：

「(xiii) 採取一切合理審慎措施確保信託(包括(倘相關)特殊目的機構及／或合營企業實體)對信託(包括(倘相關)特殊目的機構及／或合營企業實體)擁有的任何房地產擁有良好的可銷售法定及實益業權，以及代表信託(包括(倘相關)特殊目的機構及／或合營企業實體)就投資訂立的各項合約(例如物業合約、租賃協議、合營企業或聯合安排協議及任何其他協議)為合法、有效及具約束力，並可由信託(包括(倘相關)特殊目的機構及／或合營企業實體)或其代表根據其條款強制執行；

...

(xvii) 負責按第19.5條的規定委任所有特殊目的機構及／或合營企業實體的董事會；」

18. 信託契約第14.3條修訂如下：

**「14.3 之前的產權負擔**

倘...，為信託(直接或間接透過特殊目的機構及／或合營企業實體)的利益收購的房地產可能會受限於為並非就履行信託(或任何特殊目的機構及／或合營企業實體)的責任而提供抵押的現有按揭或其他抵押權益(產權負擔)」

19. 信託契約第14.5條修訂如下：

**「14.5 管理人的責任**

管理人須（為其本身或透過其代理）：

...

(d) 確保存放財產在財務及經濟方面得到專業管理，以符合持有人的唯一利益，包括：

...

(xvii) 委聘及審閱核數師及特殊目的機構及／或合營企業實體的核數師的表現；及

...

(e) 管理人應盡一切合理努力，促使特殊目的機構及／或合營企業實體各自在必要變通後遵守組成文件、房託基金守則及適用法律。

(f) 除上文所述外，管理人應：

(i) 確保信託（包括（倘相關）特殊目的機構及／或合營企業實體）對信託（包括（倘相關）特殊目的機構及／或合營企業實體）擁有的房地產擁有良好的可銷售法定及實益業權，以及代表信託（包括（倘相關）特殊目的機構及／或合營企業實體）就其資產訂立的各項合約（例如物業合約、租賃協議、合營企業或聯合安排協議及任何其他協議）為合法、有效及具約束力，並可由信託或其代表根據其條款強制執行；

(ii) 在香港存置或促使存置信託（及所有特殊目的機構及／或合營企業實體及共同擁有權安排）適當的賬冊及賬目以及記錄（或其副本），並包含房託基金守則要求的資料，並應不時允許信託人按要求的檢查及抄錄或摘錄任何有關賬冊。管理人應編製或促使編製信託的財務報表，該等報表應與信託的賬冊及記錄一致並符合香港公認的會計準則、房託基金守則的其他相關條文及本契約，同時真實而公正地反映信託在有

關財政年度結束時的事務狀況以及信託在有關財政年度的金融交易。管理人應促使賬目經由核數師以及特殊目的機構及／或合營企業實體的核數師審核。

(iii) ...

(B) 半年度報告及賬目將於其涵蓋期間結束後兩三個月內分發予持有人並向證監會備案（在各情況下均須遵守房託基金守則條文）；

...

(vi) 確保遵守政府部門、監管機構、交易所或任何其他組織發佈的有關信託活動或其管理及特殊目的機構及／或合營企業實體活動的任何適用法律、規則、守則或指引，包括令證監會信納已制定管理人內部系統、控制及程序，以確保符合所有適用要求；」

20. 信託契約第14.10條修訂如下：

#### 「14.10 交易聲明

管理人應立即通知發行任何基金單位或就任何基金單位授出任何期權的信託人，並應立即向信託人提供所有基金單位發行、發行所有基金單位的條款及其決定直接以信託賬戶（直接或間接通過任何特殊目的機構及／或合營企業實體）購買的任何投資的聲明，以及根據下文所包含的權力決定直接以信託賬戶（直接或間接通過任何特殊目的機構及／或合營企業實體）出售的任何投資的聲明，以及可能需要的其他任何資料，以便信託人可隨時確定存放財產的資產淨值。信託人應真誠地依賴管理人根據第14.10條提供的任何聲明及資料。」

21. 在信託契約第15.1(f)條之後插入新的第15.1(g)條如下：

「(g) 根據房託基金守則第12.2條，以基金單位的形式向管理人支付的20%限額以內的酬金可獲豁免嚴格遵守持有人的批准規定，惟於某一財政年度就此目的發行的基金單位總數不得超過緊接上一財政年度最後一天已發行基金單位總數的3%（或證監會可能認為適當的其他百分比），另加於信託就收購任何房地產撥資的有關財政年度發行的基金單位數目（如有）。根據房託基

金守則第12.2條，倘向關連人士發行基金單位根據房託基金守則第八章獲豁免持有人批准，則相關發行亦獲豁免嚴格遵守持有人的批准規定。」

22. 於信託契約第17.2條後加入新條款第17.3條如下：

「只要信託根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可，則香港法例第29章信託人條例第410條若與本契約第13.4(c)(iii)條（反映房託基金守則第4.2(a)(iii)條）不一致則不適用，且不得以任何方式應用以豁免或減少本條（反映房託基金守則第9.5條）所載的任何信託人的責任。」

23. 信託第19.2(a)及(c)條修訂如下：

「(a) 在第19.2(e)(g)條的規限下，成立信託旨在投資於中華人民共和國世界各地任何部分的房地產，不論是直接或間接透過特殊目的機構及／或合營企業實體。管理人必須管理存放財產，致使信託的主要投資為房地產。」

(c) 管理人（代表信託）直接或間接透過特殊目的機構及／或合營企業實體僅可投資於房地產及其他認可投資。有關房地產一般會產生收入。信託的投資策略應由管理人不時全權酌情釐定。」

(附註：倘第一項特別決議未獲通過，將不執行上述用「世界各地任何部分」取代「中華人民共和國」。倘第二項特別決議未獲通過，將不執行上述第19.2(a)條第二句的刪除。)

24. 信託契約第19.3(a)(vi)條修訂如下：

「(vi) 信託須持有每項投資（性質屬房地產或任何特殊目的機構及／或合營企業實體於房地產的持股權益）（非合資格少數權益物業除外）自收購日期起計為期最少兩年（或倘信託從事物業開發及有關活動，自該房地產的物業開發及有關活動已完工起計最少兩年）除非信託已在有關期間屆滿前向基金單位持有人明確表達出售的理據，且基金單位持有人在管理人按照附表一召開的大會上以特別決議案批准出售該投資。」

(附註：倘第二項特別決議案未獲通過，對越秀房產基金從事物業開發及有關活動的提述將被刪除。)

25. 第19.5條修訂如下：

**「19.5 特殊目的機構及合營企業實體**

- (a) 倘管理人認為信託有必要或適宜註冊成立或收購主要宗旨為持有或擁有房地產或為信託基金安排融資的實體(任何該實體稱為**特殊目的機構**)，信託可合法及實益購買與擁有香港內外任何法團或公司的已發行股份(惟倘房託基金守則要求，該法團或公司須在管理人認為有相當於在香港註冊成立的公司遵守的成熟法例及企業管治標準的司法權區註冊成立或遷至該等司法權區)(為免產生疑問，並不包括信託持有的合營企業實體少數權益)(任何該實體稱為**特殊目的機構**)及／或合營企業實體，而在該情況下，管理人須指示信託人，而信託人須相應認購或透過轉讓代表信託收購特殊目的機構，惟(i)特殊目的機構由信託全資擁有，或(ii)信託須對該特殊目的機構擁有多數所有權及控制權(定義見房託基金守則及／或其他已刊發指引、政策、慣例陳述或證監會頒佈的其他指引)，而管理人確認股東協議或其他相關文件中有與特殊目的機構有關的充分及適當保障可應對非全資擁有架構產生的風險，且該投資並未與本契約、房託基金守則及其他適用法例衝突。
- (b) 以房託基金守則允許為限，除非證監會另行允許或豁免，管理人須確保信託不得就任何投資註冊成立或收購超過兩層的特殊目的機構。倘為兩層的特殊目的機構，則最上層特殊目的機構應僅為於一家或多家特殊目的機構(成立的唯一目的為直接或間接持有房地產及／或為信託安排融資)持有合法及實益權益而成立(除非證監會另行批准)；

- (e)(b) 管理人須確保規管特殊目的機構及／或合營企業實體的組織章程大綱或細則或同等組織章程文件及(如適用)合營企業協議，以及有關機構的組織、交易或活動於任何情況下均無違反房託基金守則或本契約的任何規定。
- (d)(c) 在房託基金守則規定的範圍內，管理人有責任管理且應管理任何有關特殊目的機構及／或合營企業實體持有的資產(包括第19.5(e)(d)條所規定者)，且信託人將按照管理人的書面指示行使第19.5(f)(e)條所規定其作為股東的控制權，惟在所有情況均須符合第13.4(c)條。管理人將指示信託人委任及罷免任何特殊目的機構及／或合營企業實體的董事，而信託人(僅在所有情況均須符合第13.4(c)(i)條)僅按照有關指示行事。成立、管理、維持及經營有關特殊目的機構及／或合營企業實體的合理費用及開支(無論由管理人或信託人產生)將自存放財產撥付。
- (e)(d) 管理人應負責管理各特殊目的機構及／或合營企業實體持有的資產，並就年度預算以及管理及運營有關特殊目的機構及／或合營企業實體對信託人作出指示，並通常就有關特殊目的機構及／或合營企業實體的資產進行與信託直接持有資產相同的活動。信託人於規管特殊目的機構及／或合營企業實體的相關組織章程文件及(如適用)合營企業協議准許的情況下，尋求促使各特殊目的機構及／或合營企業實體在其註冊成立司法權區的法律及法規准許的情況下將其全部收入(扣除管理人決定抵銷有關收入的有關費用及支出後)分配予其股東。
- (f)(e) 儘管本契約有任何其他條文，信託人須直接或間接(惟僅在根據管理人書面指示並在所有情況均須符合第13.4(c)條的規定下)行使作為股東的任何權利，以控制有關特殊目的機構及／或合營企業實體(包括但不限於委任代表以填補該特殊目的機構及／或合營企業實體董事會的所有席位的責任、惟其有權委任有關董事，以及確保任何特殊目的機構及／或合營企業實體(少數擁有合營企業實體除外)的核數師及會計原則及政策與信託的核數師及會計原則及政策相同)。管理人

須盡最大努力監察任何特殊目的機構及／或合營企業實體董事的行為，並於有關行為不符合本契約條文時（惟相關組織章程文件及（如適用）合營企業協議准許及信託人有權罷免該董事）指示信託人罷免董事（或任何董事）。

(g)(f) 儘管本契約有任何其他條文（第13.4(c)條除外），信託人委任任何特殊目的機構及／或合營企業實體董事的職責不包括物色任何合適的個人或提供任何人士（包括信託人的任何僱員或其他關連人士）作為候選人或提名董事或董事。於委任管理人的合適候選人（管理人有義務促使）為特殊目的機構及／或合營企業實體的董事時，信託人應始終根據第13.4(c)條行事，並可於拒絕委任信託人認為不合資格或對其誠信不滿意的任何候選人時行使酌情權。倘管理人提名的人士於有關情況下不獲委任，管理人將按照本條提名替任人選。」

26. 信託契約第19.6條修訂如下：

「當認為符合持有人的利益時，管理人可根據房託基金守則的規定將信託的資產投資於信託擁有所有權及控制權少於100%的房地產或特殊目的機構（其擁有構成存放財產的房地產），包括根據房託基金守則第7.7A條項下的條件經由合營企業實體投資於共同擁有物業。管理人須確保信託一直擁有各構成存放財產的房地產或特殊目的機構（擁有房地產）的大部分（50%以上）所有權及控制權或至少符合房託基金守則的規定。...」

27. 緊隨信託契約第19.6條後新加入第19.6A條如下：

#### 「19.6A 少數權益物業

信託可投資於少數權益物業。在證監會批准下，合資格少數權益物業可以撇除於計算最高上限外。否則，信託所持有並非合資格少數權益物業的任何少數權益物業的價值不得超過信託任何時間的資產總值的10%。」

28. 信託契約第19.7條修訂如下：

**「19.7投資程序**

- (a) 在房託基金守則規定的範圍內，倘將透過收購特殊目的機構及／或合營企業實體的股份收購房地產：
  - (i) 會計師（於發售文件或通函列出者）作出的報告將根據以下方面編製：
    - (A) 特殊目的機構及／或合營企業實體於緊接交易前三個財政年度各年（或有關其他較短期間（如適用））的損益；及
    - (B) 特殊目的機構及／或合營企業實體於編製特殊目的機構特殊目的機構及／或合營企業實體賬目的最近日期（不可超過自報告日期起計六個月）的資產及負債；
  - (ii) 第(i)條所規定的報告須：
    - (A) 表明倘信託於所有重大時刻均持有將予收購的股份，特殊目的機構及／或合營企業實體的損益如何就將予收購的股份與信託有關聯；及
    - (B) 倘特殊目的機構及／或合營企業實體擁有附屬公司，將整體或分別處理特殊目的機構及／或合營企業實體及其附屬公司的損益及資產與負債；及
  - (iii) 將就特殊目的機構及／或合營企業實體於房地產的權益編製一份估值報告，且該報告將符合第21條所載規定。」



## 29. 信託契約第20.4條修訂如下：

「倘管理人在根據第20.2條要求或根據第20.3條作出之新借款或籌資後，加上信託人為信託的賬目（直接或透過特殊目的機構）作出之所有其他籌資或借款（不包括持有人應佔資產淨值）且仍未償還總額，會超過信託於緊接該借款進行前最新發佈之經審核賬目（經作出以下調整：(i)管理人在該經審核賬目中建議之任何分派及管理人自發佈該等賬目後宣派之任何分派之金額；及(ii)（如適合）信託最新發佈之資產估值（倘該估值在發佈該等賬目後發佈）所載之存放財產之資產總值之50%45%（或房託基金守則允許或有關機構特別允許之其他較高或較低百分比），則管理人不得要求或作出以上新借款或籌資。」

## 30. 信託契約第21.1條修訂如下：

**「21.1 委任認可估值師及合營估值師**

21.1.1 在房託基金守則的規限下，管理人應為信託人甄選及推薦一名或多名物業估值師，而信託人將酌情委任一名物業估值師，作為由管理人推薦對房地產估值的認可估值師。於委任物業估值師時，信託人應一直按照第13.4(c)(i)及13.4(c)(v)條行事，並可酌情拒絕委任由管理人推薦而信託人認為不合資格或對其誠信不滿意的任何認可估值師。在有關情況，倘管理人推薦的任何物業估值師未獲信託人委任，管理人將在該第21.1.1條的規限下推薦另一名物業估值師。當管理人向信託人作出有關推薦時，應考慮認可投資的特定類別、有關估值、推薦或報告的內容，條件是屬於土地形式的房地產投資，不論是由信託人直接持有或信託人透過特殊目的機構及／或合營企業實體間接持有，所推薦人士應為從事香港房地產估值業務的物業估值師，擁有身為香港測量師學會會員或資深會員，並符合資格按照房託基金守則進行物業估值的重要人員。

...

21.1.2 考慮到特定所有權結構或任何相關撤資或其他限制可能對物業價值產生的任何影響，認可估值師可委任一名主管業務估值師或其他合資格估值師以協助對少數權益物業進行估值。

21.1.3 少數權益物業可由合營估值師（即由持有物業的合營企業實體委聘的物業估值師）估值。倘進行年度估值，管理人可採納合營估值師出具的估值，條件是合理信納合營估值師有能力並可獨立履行其於房託基金守則項下的職責。在此情況下，認可估值師於房託基金守則第6.2條下的責任不適用於有關少數權益物業。

21.1.4 倘信託建議投資於其他上市房地產投資信託，則無須嚴格遵守該第21條及房託基金守則第6章的估值規定，尤其是倘其他房地產投資信託在國際認可的證券交易所上市及買賣且其財務報告乃根據可資比較會計準則編製。」

31. 信託契約第21.2(a)條修訂如下：

「(a)（倘投資屬於「認可投資」釋義中任何段落所述之範疇，並且性質上為房地產，不論由信託人直接持有或透過特殊目的機構及／或合營企業實體間接持有，須受第21.1、21.5及21.6條規限）如有關：」

32. 信託契約第21.3條修訂如下：

### 「**21.3 資產淨值**

管理人須根據認可估值師及合營估值師對房地產、組成信託的資產及其他存放財產減負債的一部分的現金及現金等價物項目的價值的估值（視情況而定）釐定存放財產的資產淨值。」

33. 信託契約第21.6條修訂如下：

**「21.6 房地產投資的估值頻率**

- (a) 管理人須確保以土地形式呈現的各信託房地產（不論是由信託人直接持有或透過特殊目的機構及／或合營企業實體間接持有）須由認可估值師及／或合營估值師根據「香港物業資產估值指引(Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets)」、房託基金守則及資產估值的任何適用業務守則至少每年全面估值一次，而且管理人可要求認可估值師及／或合營估值師於管理人可能全權酌情確定的有關其他日期進行額外的估值或檢查，惟在信託成立後，以土地形式呈現的信託的房地產的首次估值將在首次公開發售完成的財政年度結束時進行。
- (b) 除第21.6(a)條內擬進行的估值外，管理人須在以下情況確保認可估值師出示估值報告：
  - (i) 房地產由信託收購或出售的情況；及
  - (ii) 根據第9.4條就發行基金單位將收取房地產性質的非現金代價的情況；及
  - (iii) 房託基金守則規定的任何其他情況。」

34. 信託契約第23(a)條第一句修訂如下：

- 「(a) 管理人須就日常業務過程中屬房地產性質的投資，以信託名義（或在透過特殊目的機構及／或合營企業實體間接持有投資的情況下，以有關特殊目的機構及／或合營企業實體的名義）投購足夠的財產保險及公共保險，保額由管理人釐定，由管理人釐定並通知信託人聲譽良好的保險公司承保，如投資的性質或種類可投保火險、租金損失險及管理人或信託人可能視為屬審慎的有關其他風險，則按當地市場慣例的價值計算。」

35. 信託契約第24.7條修訂如下：

「在房託基金守則規定的範圍內，管理人及信託人進一步盡其最大努力促使當時的各特殊目的機構及／或合營企業實體於其組織章程文件、(如適用)合營企業協議及其註冊成立的相關司法權區的法律及法規所准許的各財政年度向信託直接或間接分派信託應佔的所有該等特殊目的機構及／或合營企業實體的收入。」

36. 信託契約第27.1(a)條修訂如下：

「(a) 在本契約的條文及與特殊目的機構及／或合營企業實體有關的法律及本契約下的職責及義務的規限下，由或就任何存放財產所賦予的所有投票權應以管理人可能書面指定的方式行使(而管理人可能自行酌情不行使任何投票權)。」

37. 信託契約第28.4條修訂如下：

「28.4 管理人就根據房託基金守則(或按信託人或管理人合理意見認為)需要持有人批准包括如下的交易，須向持有人發出通函：...

...

(b) 訂立合併或收購收購；

...

(e) 更改信託的一般特質或性質，例如信託的投資目標及／或政策；

(f) 僅在有關修訂需要持有人批准情況下更改信託的費用及收費水平或結構；及

(g) 訂立根據第31條需要持有人批准的關連方交易；及

(h)(g) 要求取消信託的授權或撤銷信託的上市。」

38. 信託契約第28.5條修訂如下：

「28.5 管理人須就包括以下關於信託的重大信息向持有人發出通函：

- (a) 價值超過信託資產總值15%的交易（關連方交易除外）；
- (b) 就信託的房地產履行服務的交易（關連方交易除外），而其價值超過信託的房地產於服務上該相關交易前十二個月計劃付出或內已經花費的總價值；
- (c)(a) 信託財務預測的重大變動；及
- (d) 毋須持有人批准的新基金單位發行（因股息再投資計劃而發行的基金單位）；及
- (e)(b) 根據第21條應信託人要求進行的信託的房地產估值。」

39. 緊隨信託契約第28.5條後新加入第28.5A條如下：

「28.5A 管理人按照房託基金守則第8章或第10.10B條（視適用者而定）（如適用）須就關連方交易或須予披露交易發出通函。」

40. 信託契約第28.6條刪除全文以作出修訂及以下列內容替換：

在刊發相關第34.2條或第35.1條所述公告後15個營業日內，管理人須向基金單位持有人發出通函。當將有基金單位持有人大會舉行時，須於信託發出基金單位持有人大會相關通告的同時或以前，向持有人發出相關通函。在釐定向持有人寄發通函的時限時，按適當及可行者為準，一般應參考上市規則的上市公司適用規定（經根據房託基金守則作適當修訂），惟另外不時房託基金守則規定或證監會發出指引者除外。」

## 41. 信託契約第31條修訂如下：

「31.1 在第13.4(c)(x)條的規限下，任何關連人士交易將根據房託基金守則條文及證監會不時施加的任何條件（包括證監會就房託基金守則的運作不時給予的豁免及免除條件）進行，惟倘訂立交易違反該等條文，並無關連人士交易為無效或可使無效。除房託基金守則或證監會不時頒佈的指引所訂明者外，所有關連人士交易在適當及切實可行情況下按上市規則第14A章（根據房託基金守則修改（倘適合））項下上市公司適用的規定受規管及進行。

## 31.2 由管理人或信託人或代表估託進行的所有交易須：

- (a) 按公平原則及正常商業條款進行；
- (b) 由認可估值師就物業交易作出估值；
- (c) 與第19條所載信託的投資目標及策略一致；
- (d) 按屬公平合理及符合持有人最佳利益的條款進行；及
- (e) 向持有人妥為披露。」

## 42. 信託契約第32.1(c)條修訂如下：

「(c) 於退任時（及根據第32.2條被罷免時），信託人須將存放財產歸屬於新信託人，並將由信託人或其代表持有的有關信託的所有賬冊、文件、記錄及任何其他財產（管理人及特殊目的機構及／或合營企業實體持有的所有賬冊、文件、記錄及其他財產（如有）除外）交予新信託人。將存放財產歸屬於任何新信託人的所有成本及開支應由信託以存放財產承擔。」

## 43. 信託契約第36.1(a)(i)條修訂如下：

「(i) 不會嚴重損害持有人的利益，不在任何實質程度上免除信託人或管理人對持有人須承擔的責任責任，且不會增加信託存放財產應付的成本及費用；」

44. 附表四第(b)及(f)段修訂如下：

「(b) 各核數師及特殊目的機構及／或合營企業實體的核數師的費用及開支；

...

(f) 與成立信託及特殊目的機構及／或合營企業實體相關的開支(有關開支可通過於管理人確定的期間內撤銷信託而予以攤銷，惟：...」



# 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

### 基金單位持有人特別大會通告

茲通告越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)將於二〇二一年五月二十七日 上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會，藉以審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。

本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇二一年四月二十七日的致基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

### 特別決議案

#### 1. 動議

- (a) 根據信託契約第19.2(e)條，批准(倘相關，應包括通過追認的批准)建議地域範圍修訂(更多詳情載於通函附錄一)；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人(視情況而定)可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使與第一項決議案的建議地域範圍修訂相關的所有事宜得以生效。

(第一項特別決議案)



## 基金單位持有人特別大會通告

### 2. 動議

- (a) 根據信託契約第19.2(e)條，批准（倘相關，應包括通過追認的批准）建議物業開發修訂（更多詳情載於通函附錄二）；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜（包括簽訂可能屬必須的所有該等文件），使與第二項決議案的建議物業開發修訂相關的所有事宜得以生效。

（第二項特別決議案）

### 3. 動議

- (a) 根據信託契約第19.2(e)條，批准（倘相關，應包括通過追認的批准）建議相關投資修訂（更多詳情載於通函附錄三）；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜（包括簽訂可能屬必須的所有該等文件），使與第三項決議案的建議相關投資修訂相關的所有事宜得以生效。

（第三項特別決議案）

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  
謹啟

香港，二〇二一年四月二十七日

註冊辦事處：

香港灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈17樓B室

## 基金單位持有人特別大會通告

附註：

- (a) 凡有資格出席基金單位持有人特別大會及於會上投票的基金單位持有人，均可委派一名或以上的代表出席大會，及在表決時代其投票。獲委任以受委代表行事的人士毋須為基金單位持有人。
- (b) 委任代表表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或其經公證人簽署核證的副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司的註冊辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席及投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或續會（視情況而定），則委任代表表格將視為已經撤回。
- (c) 若屬基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名該等基金單位持有人均可親身或委派代表於大會上就該基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則只有在越秀房產基金的基金單位持有人登記冊內就該基金單位排名首位的該名已出席基金單位持有人方有權就該基金單位投票。
- (d) 為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將由二〇二一年五月二十四日至二〇二一年五月二十七日（包括首尾兩日）期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席越秀房產基金的基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二一年五月二十一日下午四時三十分前送達越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
- (e) 鑒於二〇一九年冠狀病毒病以及近期預防及控制疫情傳播的建議，管理人將於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上實施若干預防措施以保護出席大會的基金單位持有人、員工及其他人士免受感染的風險。有關進一步詳情，請參閱越秀房產基金日期為二〇二一年四月二十七日的通函。

於本通告刊發日期，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