

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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)

管理 人



## 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

就 建 議 重 選 若 干 董 事  
致 基 金 單 位 持 有 人 的 通 函  
及  
基 金 單 位 持 有 人 週 年 大 會 通 告

---

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)將於二〇一七年五月十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，召開大會的通告載於本通函第9至10頁。

無論閣下能否親身出席上述基金單位持有人週年大會，閣下須按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥，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22樓，惟在任何情況下須於基金單位持有人週年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出席基金單位持有人週年大會或其任何續會並於會上投票。

二〇一七年四月十二日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
致基金單位持有人函件 .....	3
A. 緒言 .....	3
B. 建議重選若干董事 .....	4
C. 二〇一七年基金單位持有人週年大會 .....	5
D. 所需批准 .....	5
E. 推薦建議 .....	6
F. 責任聲明 .....	6
附錄一—陳曉歐先生的履歷 .....	7
附錄二—陳志輝先生的履歷 .....	8
基金單位持有人週年大會通告 .....	9

---

## 釋 義

---

於本通函內，除另有規定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二〇一七年基金單位持有人週年大會」	指	將於二〇一七年五月十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行的基金單位持有人週年大會
「二〇一七年基金單位持有人週年大會通告」	指	載於本通函第9至10頁的召開二〇一七年基金單位持有人週年大會的通告
「該公告」	指	越秀房產基金向其基金單位持有人發出日期為二〇一六年十月十一日的公告
「章程細則」	指	管理人的章程細則
「董事會」	指	董事會
「合規手冊」	指	管理人的合規手冊
「董事」	指	管理人的董事
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，其身份為越秀房產基金的管理人
「陳志輝先生」	指	陳志輝先生
「陳先生」	指	陳曉歐先生
「普通決議案」	指	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簡單大多數通過的決議案，當中投票須以表決方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人
「房託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則(經不時修訂)

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例(經不時修訂)
「信託契據」	指	信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並建立越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
「信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，作為越秀房產基金的信託人
「基金單位」	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
「基金單位持有人」	指	於越秀房產基金的基金單位持有人登記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的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(其基金單位於香港聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定

凡對人士的提述均包括法團。在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。於本通函內，除另有指明外，凡提及時間均指香港時間。



# 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)

管理人



# 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理人的董事：

執行董事

林德良先生

程九洲先生

非執行董事

林昭遠先生(主席)

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

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24樓

就建議重選若干董事  
致基金單位持有人的通函  
及  
基金單位持有人週年大會通告

## A. 緒言

茲提述由越秀房產基金刊發的該公告，其中包括委任陳曉歐先生為獨立非執行董事。本通函旨在向閣下提供二〇一七年基金單位持有人週年大會通告及有關將於二〇一七年基金單位持有人週年大會上就重選若干董事提呈的決議案的進一步資料。

### B. 建議重選若干董事

#### (i) 重選陳曉歐先生為管理人的獨立非執行董事

誠如該公告所述，董事會已委任陳先生為獨立非執行董事，於二〇一六年十月十一日營業時間結束後生效。陳先生亦獲委任為財務及投資委員會成員，於二〇一七年二月十四日營業時間結束後生效。根據管理人的章程細則及合規手冊，陳先生的任職僅至二〇一七年基金單位持有人週年大會為止，並於二〇一七年基金單位持有人週年大會上合資格重選連任，有關重選需經基金單位持有人以普通決議案通過。

待所提呈重選陳先生為獨立非執行董事的決議案(載於二〇一七年基金單位持有人週年大會通告)作為普通決議案獲通過後，陳先生應獲重選為董事，且彼將繼續於董事會任職獨立非執行董事以及財務及投資委員會成員，並須遵守章程細則及合規手冊(經不時修訂或補充)規定輪席退任。

管理人已收到陳先生根據上市規則(猶如適用於越秀房產基金)第3.13條及合規手冊就其獨立性發出的確認書，經考慮薪酬及提名委員會的推薦建議後，董事會認為陳先生符合有關規定所述的董事獨立性的規定。

陳先生的履歷詳情及其他相關資料(包括其經驗及專業知識)載於本通函附錄一。

#### (ii) 重選陳志輝先生為獨立非執行董事(彼擔任此職已逾九年)

根據章程細則，陳志輝先生須輪值告退，並符合資格於二〇一七年基金單位持有人週年大會上膺選連任獨立非執行董事，此重選需受基金單位持有人以普通決議案通過。

待所提呈重選陳志輝先生為獨立非執行董事的決議案(載於二〇一七年基金單位持有人週年大會通告)作為普通決議案獲通過後，陳志輝先生應獲重選為董事，且彼將繼續於董事會任職獨立非執行董事以及審核委員會主席以及財務及投資委員會及薪酬及提名委員會的成員，並須遵守章程細則及合規手冊(經不時修訂或補充)規定輪席退任。

陳志輝先生經常以其作為獨立非執行董事、審核委員會主席以及財務及投資委員會及薪酬及提名委員會的成員的身份，向董事會貢獻客觀意見及提供獨立指引。陳志輝先生極為注重管理人遵守高標準企業管治，並憑藉其相關財務經驗，定期監察與越秀房產基金外聘核數師的溝通以確保越秀房產基金的中期及年度報告的完整性。管理人亦已收到陳志輝先生根據上市規則第3.13條(猶如適用於越秀房產基金)及合規手冊就獨立性而發出的獨立性年度確認書，且董事會認為陳志輝先生將繼續符合有關規定所述的董事獨立性規定。經考慮以上所述及薪酬及提名委員會的推薦建議(不包括陳志輝先生)後，董事認為，陳志輝

---

## 致基金單位持有人函件

---

先生的服務年資在任何方面從無降低其獨立性，且儘管截至本通函日期，陳志輝先生加入董事會已逾九年，彼一直為獨立人士。因此，董事認為陳志輝先生具備所需的品格、誠信及經驗以繼續履行其作為獨立非執行董事的職務，而其續任將為董事會持續提供寶貴的獨到見解及專門知識。因此，董事會認為陳志輝先生仍為獨立人士，應重選連任為獨立非執行董事，而其重選連任為獨立非執行董事，乃符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體最佳利益。

陳志輝先生的履歷詳情及其他相關資料(包括其經驗及專業知識)載於本通函附錄二。

### C. 二〇一七年基金單位持有人週年大會

越秀房產基金謹定於二〇一七年五月十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳召開二〇一七年基金單位持有人週年大會。召開大會的二〇一七年基金單位持有人週年大會通告載於本通函第9至10頁。

為確定基金單位持有人有權出席二〇一七年基金單位持有人週年大會，基金單位持有人登記冊將於二〇一七年五月十二日(星期五)至二〇一七年五月十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。就未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，為符合資格出席二〇一七年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶文件必須於二〇一七年五月十一日(星期四)下午四時三十分前遞交越秀房產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22樓，辦理基金單位過戶登記手續。

如閣下於二〇一七年五月十七日為基金單位持有人，可於二〇一七年基金單位持有人週年大會上投票。本通函隨附二〇一七年基金單位持有人週年大會通告(見本通函第9至10頁)及二〇一七年基金單位持有人週年大會適用的代表委任表格。

閣下的投票非常重要。因此，請根據隨附的代表委任表格所印列的指示填妥、簽署表格並註明日期，然後盡快並無論如何於二〇一七年基金單位持有人週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回越秀房產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22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席二〇一七年基金單位持有人週年大會或其任何續會並於會上投票。

### D. 所需批准

根據信託契據附表一第3.3段，在任何會議上，提呈以於會議上表決的決議案須以投票方式表決，投票結果應視為會議的決議案。普通決議案(載於二〇一七年基金單位持有人週年大會通告)將於二〇一七年基金單位持有人週年大會上以投票方式表決。

---

## 致基金單位持有人函件

---

房託基金守則第9.9(f)段規定，倘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(而其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。根據信託契據附表一第3.2段，倘基金單位持有人如於越秀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，而其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。

經作出合理查詢後，就管理人所知、所悉及所信，管理人認為沒有基金單位持有人須就將於二〇一七年基金單位持有人週年大會上提呈的普通決議案放棄投票。

### E. 推薦建議

董事會認為提呈重選陳先生及陳志輝先生各自為獨立非執行董事符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益，因此，建議基金單位持有人投票贊成將於二〇一七年基金單位持有人週年大會上提呈的普通決議案。

### F. 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

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

二〇一七年四月十二日



陳曉歐先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生在大型房地產的資產管理及投資、基金管理、開發、規劃及設計以及國際商業營運方面，擁有逾23年專業經驗。彼一直於中華人民共和國、美國、香港、新加坡及澳洲居住及工作多年。彼為國際建築業主與管理者協會(中國)(「BOMA」)的常務副主席及BOMA認證的商業地產專家。

陳先生為富尚資產管理有限公司主席，並歷任CDPQ-Ivanhoe Cambridge的中國區副總裁。其過往經驗亦包括在新世界發展有限公司(香港股份代號00017)的中國地產旗艦新世界中國地產有限公司擔任行政職位。彼亦在美國任職建築設計師及城市規劃師。陳先生的管理紀錄包括大型混合用途發展項目、高級住宅、零售、寫字樓及酒店項目。

陳先生在長江商學院擔任客座教授，同時亦在中國人民大學商學院擔任MBA導師。彼於二〇一〇年獲哈佛大學設計研究院頒授AMDP(房地產高級管理發展)證書，於一九九九年在澳洲新南威爾斯大學取得建築學碩士學位，及於一九九二年在中國西北工業大學取得建築學學士學位。

除上文所披露者外，陳先生與管理人的任何其他董事或高級管理層、或越秀房產基金任何主要或控股基金單位持有人之間概無任何關係，而陳先生於本通函刊發日期前過去三年並無擔任其證券在香港或海外上市的其他公眾公司的任何董事職務。於本通函刊發日期，陳先生並無於越秀房產基金中擁有任何屬證券及期貨條例第XV部界定的權益。

陳先生並無與管理人訂立任何服務合約，亦無指定任期。陳先生的所有薪酬將由管理人以自身資源支付及承擔。

除本通函所披露者外，概無有關陳先生重選的任何其他事宜需提請基金單位持有人垂注，亦無任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如適用於越秀房產基金)予以披露。

陳志輝先生為管理人的獨立非執行董事。

陳志輝先生現任僑福集團的董事。彼自一九九〇年加入僑福集團後一直積極參與其全面發展。僑福集團主要從事物業發展及酒店業務，項目及投資物業遍佈香港、中華人民共和國、新加坡及英國。

加入僑福集團之前，陳志輝先生於一九七八年至一九八九年期間任職銀行業，當中首七年任職知名國際銀行。陳志輝先生離開銀行界前最後擔任的職位是國銀亞洲(集團)有限公司的集團財務總監。於任職銀行業的十一年內，陳志輝先生曾涉足國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

陳志輝先生為 Primeline Energy Holdings Inc. 的董事，該公司於多倫多證券交易所創業板上市(股份代號：PEH.V)。

陳志輝先生是執業會計師，擁有香港及英國專業會計資格，亦持有香港理工大學商業管理的高級文憑。

陳志輝先生並無與管理人訂立任何服務合約，亦無指定任期。儘管以上所述者，根據章程細則及合規手冊，於每屆越秀房產基金的基金單位持有人週年大會上，輪值告退的四分之一獨立非執行董事將告退(如獨立非執行董事的人數不是四或四的倍數，即最接近四分之一的數目，惟必須有最少一位獨立非執行董事)。

陳志輝先生的所有薪酬將由管理人以自身資源支付及承擔。除上文所述者外，陳志輝先生於本通函日期前三年並無於其證券於香港或海外上市的任何其他公眾公司擔任任何董事職位。除上文所披露者外，陳志輝先生與管理人的任何其他董事、高級管理人員或越秀房產基金的主要或控股基金單位持有人概無任何關係。於本通函日期，陳志輝先生並無於越秀房產基金中持有證券及期貨條例第 XV 部所指的任何權益。

除上文所披露者外，概無有關陳志輝先生重選的任何其他事宜需提請基金單位持有人垂注，亦無任何其他資料須根據上市規則第 13.51(2)(h) 至 (v) 條(猶如適用於越秀房產基金)予以披露。



## 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)

管理人



## 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

茲通告，越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的基金單位持有人謹定於二〇一七年五月十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳召開基金單位持有人週年大會，藉以處理下列事項：

1. 知悉越秀房產基金截至二〇一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及該期間的核數師報告。
2. 知悉越秀房產基金核數師的委任以及其酬金的釐定。
3. 考慮並酌情以普通決議案通過下列各項決議案：
  - A. 動議批准(如相關，應包括通過追認的批准)有關以下各項的普通決議案：(i) 重選陳曉歐先生為管理人獨立非執行董事及財務及投資委員會成員；及(ii) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合越秀房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案所決議進行的一切事項。
  - B. 動議批准(如相關，應包括通過追認的批准)有關以下各項的普通決議案：(i) 重選陳志輝先生為管理人獨立非執行董事、審核委員會主席、財務及投資委員會及薪酬及提名委員會成員；及(ii) 授權管理人、管理人的任何董事以及信

# 基金單位持有人週年大會通告

託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合越秀房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案所決議進行的一切事項。

凡本基金單位持有人週年大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇一七年四月十二日致基金單位持有人通函所界定者具有相同涵義。

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，二〇一七年四月十二日

附註：

- (a) 有權出席越秀房產基金基金單位持有人週年大會並於會上投票的越秀房產基金的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)有權委任一名或多名代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，必須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送抵越秀房產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22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則在基金單位持有人登記冊排名首位的聯名登記基金單位持有人的投票始獲接納。
- (d) 基金單位持有人登記冊將於二〇一七年五月十二日(星期五)至二〇一七年五月十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。就未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，為符合資格出席越秀房產基金的基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶文件必須於二〇一七年五月十一日(星期四)下午四時三十分前遞交越秀房產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22樓，辦理基金單位過戶登記手續。

於本通告日期，管理人的董事會包括：

執行董事： 林德良先生及程九洲先生

非執行董事： 林昭遠先生(主席)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。