

---

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)

由



## 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

就(1)有關創興銀行集團所提供  
一般銀行及金融服務的豁免  
及

(2)基金單位持有人特別大會通告  
致基金單位持有人的通函

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人  
及受託人的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

---

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)將於二〇一九年五月二十八日(星期二)上午十一時正(或緊隨將於同日在相同地點舉行的越秀房產基金的基金單位持有人週年大會結束(或休會)後的有關時間，以較後者為準)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號至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25至26頁。

無論閣下能否親身出席上述基金單位持有人特別大會，閣下須按隨附的委任代表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。

二〇一九年五月十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
致基金單位持有人函件 .....	4
1. 緒言 .....	4
2. 有關創興銀行集團所提供一般銀行及金融服務的豁免 .....	5
3. 基金單位持有人特別大會及基金單位持有人登記冊暫停辦理過戶登記 .....	9
4. 所需批准 .....	9
5. 推薦建議 .....	10
6. 責任聲明 .....	12
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	15
基金單位持有人特別大會通告 .....	25

---

## 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：

「董事會」	指	董事會
「創興銀行關連人士交易」	指	具有本通函第 2.3 節「一般銀行豁免」所賦予該詞的涵義
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1111)，為一間受香港金融管理局根據《銀行業條例》(香港法例第 155 章)監管的認可機構
「創興銀行集團」	指	創興銀行有限公司及其附屬公司的統稱
「關連人士」	指	具有房託基金守則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	管理人的董事
「越龍」	指	越龍控股有限公司(Dragon Yield Holding Limited)，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為越秀地產的全資附屬公司
「基金單位持有人特別大會」	指	將於二〇一九年五月二十八日(星期二)上午十一時正(或緊隨將於同日在相同地點舉行的越秀房產基金的基金單位持有人週年大會結束(或休會)後的有關時間，以較後者為準)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 號至 4 號宴會廳舉行的基金單位持有人特別大會
「基金單位持有人特別大會通告」	指	載於本通函第 25 至 26 頁的召開基金單位持有人特別大會的通告
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生)組成的獨立董事委員會，乃就一般銀行豁免向獨立基金單位持有人提供意見而成立

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，即獲委任就一般銀行豁免向獨立非執行董事、信託人及獨立基金單位持有人提供意見的獨立財務顧問
「獨立基金單位持有人」	指	於相關決議案中擁有重大權益者以外的單位持有人，具有房託基金守則第8.11段所界定的涵義，其有權於基金單位持有人特別大會上投票
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「指示」	指	具有本通函第2.3節「一般銀行豁免」所賦予該詞的涵義
「最後實際可行日期」	指	二〇一九年五月六日，即本通函付印前為確定其中所載資料的最後實際可行日期
「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
「一般銀行豁免」	指	具有本通函第2.3節「一般銀行豁免」所賦予該詞的涵義
「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)
「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(經不時修訂)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「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，作為越秀房產基金的信託人。本通函內凡對信託人的提述(視乎文義所指)均指代表越秀房產基金及按照管理人指示行事的信託人
「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
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀集團有限公司全資擁有
「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)
「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公司。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)

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)

程九洲先生

非執行董事

李鋒先生

梁丹青先生

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)有關創興銀行集團所提供一般銀行及金融服務的豁免  
及

(2)基金單位持有人特別大會通告

致基金單位持有人的通函

### 1. 緒言

本通函旨在：向閣下提供(1)有關建議一般銀行豁免的進一步資料；(2)獨立董事委員會有關一般銀行豁免的函件；(3)獨立財務顧問有關一般銀行豁免的函件；及(4)基金單位持有人特別大會通告。

## 2. 有關創興銀行集團所提供一般銀行及金融服務的豁免

### 2.1 一般銀行及金融服務

越秀房產基金定期需要一般銀行及金融服務以滿足其日常營運及融資需求。該等服務可包括越秀房產基金日常及一般業務過程中所需的銀行存款、貸款融資及其他相關銀行及金融服務(如保險及強制性公積金計劃)。

作為其根據房託基金守則管理越秀房產基金現金流量及財務安排責任的一部分，管理人可不時委聘不同金融機構或彼等的附屬公司提供上述服務(根據有關金融機構或彼等的附屬公司所提供條款的優點)。有關金融機構可包括創興銀行，即一間受香港金融管理局根據《銀行業條例》(香港法例第155章)監管的認可機構。

### 2.2 創興銀行

根據最新公開披露，越秀企業間接持有(i)創興銀行75.0%權益；及(ii)通過越秀地產間接持有管理人及越龍(後者為越秀房產基金的重大持有人，定義見房託基金守則)各自約39.8%權益。因越秀企業控制創興銀行及管理人20%以上的投票權，故創興銀行為管理人的有聯繫公司。因越秀企業控制創興銀行及越龍20%以上的投票權，故創興銀行亦為越秀房產基金的重大持有人(即越龍)的有聯繫公司。因此，根據房託基金守則第8.1(g)段，創興銀行為越秀房產基金的關連人士，且根據房託基金守則越秀房產基金與創興銀行集團之間訂立的一般銀行及金融服務交易構成越秀房產基金的關連人士交易。

### 2.3 一般銀行豁免

管理人已向證監會申請一項豁免(「一般銀行豁免」)，就越秀房產基金與創興銀行集團之間訂立的一般銀行及金融服務交易(「創興銀行關連人士交易」)豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下公告或基金單位持有人批准的規定。房託基金守則第8章項下有關於創興銀行關連人士交易的披露及申報規定須根據下文(II)分節「豁免的特定條件」所述予以修訂。授出一般銀行豁免須待獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式批准。

---

## 致基金單位持有人函件

---

就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (a) 與創興銀行集團按公平商業條款進行的存款及其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)；
- (b) 創興銀行集團於越秀房產基金日常及一般業務過程中，按公平商業條款向越秀房產基金提供或為越秀房產基金安排貸款；及
- (c) 越秀房產基金日常及一般業務過程中所需並構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及其他銀行或金融服務(包括保險、《職業退休計劃條例》(香港法例第426章)、退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及其他有關服務)。

為免生疑問，「一般銀行及金融服務」不包括企業融資交易，即：

- (a) 創興銀行集團成員公司為越秀房產基金提供包銷或安排或作為其上市代理及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人而參與其中的債務工具或其他證券的包銷、證券化、發行或其他相關安排，惟其主要目的為向創興銀行集團以外的人士發售或分銷證券；
- (b) 與越秀房產基金就收購房地產融資的任何融資協議相關的貸款和借款或其他相關安排；及
- (c) 「企業顧問交易」，即向越秀房產基金提供「企業融資意見」，但不包括上文(a)項所載交易。

為免生疑問，「企業融資意見」指有關以下所述的意見：

- (I) 遵守或有關房託基金守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、或公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂)；
- (II) (i) 向公眾人士提呈出售證券的要約；
- (ii) 向公眾人士提呈購買證券的要約；
- (iii) 接納第(i)或(ii)項所述的任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券的持有人的意見；或
- (iv) 進行與證券有關的公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利)。



---

## 致基金單位持有人函件

---

一般銀行豁免亦須受限於下列額外的一般及特定條件：

(I) 豁免的一般條件及承諾

獨立非執行董事將確保按持續基準遵守有關一般銀行豁免的以下一般條件：

- (i) 創興銀行關連人士交易將以公平原則按正常商業條款且符合基金單位持有人的整體利益進行；
- (ii) 管理人執行內部監控及遵例程序，以確保創興銀行關連人士交易定期受到監察並在符合房託基金守則的條款下進行；
- (iii) 獨立非執行董事信納管理人的內部監控及遵例程序(如資訊分隔措施)，以確保管理人的營運獨立於創興銀行集團的銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 信託契約載有一項條文，規定信託人須在必要時及按證監會不時授出的房託基金守則運營豁免及免除的任何條件的規定，代表越秀房產基金採取行動或展開法律程序，包括就代表越秀房產基金而與管理人或其關連人士訂立的任何交易或協議針對該等人士提起訴訟。該條文須足夠廣泛以使信託人能夠就代表越秀房產基金與創興銀行集團成員公司訂立的任何交易或協議針對管理人或創興銀行集團成員公司採取行動。

另外，就上述豁免而言：

- (i) 越秀企業及越秀地產已各自：(a) 向證監會確認，其已向管理人發出只可為越秀房產基金的利益而行事的指示，而毋須理會創興銀行集團及越秀地產、其控股公司及附屬公司就與創興銀行集團成員公司(根據房託基金守則其構成越秀房產基金的關連人士交易)進行的任何交易的任何其他權益或其發出的指示(「指示」)；及(b) 向證監會承諾於基金單位在聯交所上市期間，不會在未獲證監會事先書面同意的情況下撤回或修訂指示；及
- (ii) 管理人已向證監會承諾，只要越秀企業及越秀地產各自仍為管理人的控制實體，而管理人仍為越秀房產基金的管理人，或直至創興銀行不再為越秀房產基金的關連人士，其將遵守指示。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### (II) 豁免的特定條件

一般銀行豁免亦須待下列特定條件獲達成方會授出：

- (i) 創興銀行集團於各財政年度向越秀房產基金提供的創興銀行關連人士交易概要披露須披露於越秀房產基金的年報。該等資料須包括交易的性質、交易或服務的種類及該等交易的關連人士身份；
- (ii) 獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易的條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：
  - (a) 於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有可比較的交易)或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於越秀房產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
  - (c) 根據規管該等交易的有關協議及管理人的內部程序，按公平合理及符合越秀房產基金基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (iii) 須委聘越秀房產基金的核數師履行若干協定的審閱程序，並於核數師報告中向管理人作出報告(亦須向證監會提交該報告的副本)，確認所有該等交易：
  - (a) 已遵循管理人有關該等交易的內部程序，並按照發售文件或致基金單位持有人通函(視具體情況而定)所披露的條款進行；
  - (b) 已接獲管理人董事會(包括全體獨立非執行董事)批准；
  - (c) 乃遵照越秀房產基金的定價政策；
  - (d) 乃按照規管該等交易的協議的條款訂立及進行；及
  - (e) 相關總價值並無超過各自上限金額(如適用)。

### (III) 一般銀行豁免範圍

授予一般銀行豁免的前提是有關豁免僅適用於涉及創興銀行集團的創興銀行關連人士交易，且僅會在：(a) 越秀企業直接或間接為創興銀行及管理人的控制實體，且管理人以越秀房產基金的管理人身份行事的情況；或(b) 創興銀行為越龍(越秀房產基金的重要持有人)的有聯繫公司的情况。倘因其他情况而出現關連人士交易，則將受房託基金守則第8章監管。

---

## 致基金單位持有人函件

---

即使有上文所述規定，證監會仍保留檢討或修訂任何豁免條件的權利或施加其不時認為適當的額外條件。倘日後對房託基金守則作出修訂，施加較證監會授出一般銀行豁免之日適用於創興銀行關連人士交易所屬類別交易的規定更為嚴格的規定(包括有關交易須取得獨立基金單位持有人的批准後方可作出的規定)，管理人須即時採取措施，確保在合理期限內符合該等規定。

### 3. 基金單位持有人特別大會及基金單位持有人登記冊暫停辦理過戶登記

謹定於二〇一九年五月二十八日(星期二)上午十一時正(或緊隨將於同日在相同地點舉行的越秀房產基金的基金單位持有人週年大會結束(或休會)後的有關時間，以較後者為準)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號至4號宴會廳召開基金單位持有人特別大會。召開大會的基金單位持有人特別大會通告載於本通函第25至26頁。

為確定基金單位持有人有權出席基金單位持有人特別大會，基金單位持有人登記冊將於二〇一九年五月二十三日(星期四)至二〇一九年五月二十八日(星期二)(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過戶文件必須於二〇一九年五月二十二日(星期三)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。

如閣下於二〇一九年五月二十八日(星期二)為基金單位持有人，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25至26頁)及基金單位持有人特別大會適用的委任代表表格。

閣下的投票非常重要。因此，請根據隨附的委任代表表格所載的指示填妥、簽署表格並註明日期，然後盡快並無論如何於基金單位持有人特別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基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 4. 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(載於基金單位持有人特別大會通告)將於基金單位持有人特別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。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。

如上文第2.3節所述，因越秀企業控制創興銀行及管理人20%以上的投票權，故創興銀行為管理人的有聯繫公司。因越秀企業控制創興銀行及越龍20%以上的投票權，故創興銀行亦為越秀房產基金的重大持有人(即越龍)的有聯繫公司。創興銀行集團為創興銀行關連人士交易的對手方，於批准一般銀行豁免的普通決議案中擁有重大利益或視為擁有重大利益。因此，越秀企業已同意其將就並將促使其控制實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房託基金守則)就該普通決議案放棄投票，惟根據委任表格由獨立基金單位持有人作出有關投票的具體指示除外。

據管理人所知，於最後實際可行日期，上文所述需要放棄投票的人士於1,144,422,401個基金單位(佔已發行基金單位的約36.685%)中擁有或視為擁有權益。

經作出合理查詢後，就管理人所知、所悉及所信，管理人認為沒有其他基金單位持有人須就將於基金單位持有人特別大會上提呈的普通決議案放棄投票。

## 5. 推薦建議

### 5.1 獨立財務顧問

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就一般銀行豁免向獨立董事委員會以及獨立基金單位持有人及信託人提供意見。

獨立財務顧問已確認，其認為創興銀行關連人士交易現時於／日後將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，其條款將按公平原則釐定，符合一般商業條款，且一般銀行豁免就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益。

---

## 致基金單位持有人函件

---

因此，獨立財務顧問建議獨立基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人特別大會上提呈批准一般銀行豁免的普通決議案。

### 5.2 董事會

鑒於本通函所述的一般銀行豁免的理由及範圍及一般銀行豁免的條件，董事會(包括獨立非執行董事)認為一般銀行豁免就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且一般銀行豁免符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。董事會(包括獨立非執行董事)亦信納：(a)管理人的內部控制及合規程序(如資訊分隔措施)能確保管理人的運營獨立於創興銀行集團的銀行及金融服務及其他業務職能及業務；及(b)各創興銀行關連人士交易將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，其條款將按公平原則釐定，符合一般商業條款，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。因此，董事會建議獨立基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人特別大會上提呈批准一般銀行豁免的普通決議案。

### 5.3 獨立董事委員會

獨立董事委員會已由董事會成立，以就一般銀行豁免向獨立基金單位持有人提供意見。經考慮獨立財務顧問所考慮的主要因素及原因以及其意見，獨立董事委員會亦認為創興銀行關連人士交易將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，其條款將按公平原則釐定，符合一般商業條款，且一般銀行豁免就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人特別大會上提呈批准一般銀行豁免的普通決議案。

### 5.4 信託人

基於及純粹依據：(1)董事會於本函件中所提供意見以及管理人所提供資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；及(3)獨立董事委員會函件，當中指出(其中包括)，就獨立基金單位持有人而言，一般銀行豁免屬公平合理，並符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。信託人經計及信託契據及房託基金守則所載其職責，認為就獨立基金單位持有人而言，一般銀行豁免屬公平合理，並符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

此意見僅就符合房託基金守則第10.10(o)段目的而提供，不應當作信託人對一般銀行豁免的裨益作出的推薦意見或陳述。除為履行其在信託契據及房託基金守則所載的受信責

---

## 致基金單位持有人函件

---

任外，信託人並無對一般銀行豁免的裨益或影響作出任何評估。因此，信託人督促所有基金單位持有人(包括對一般銀行豁免的裨益或影響有任何疑問的基金單位持有人)，應諮詢彼等本身的財務或其他專業意見。

### 6. 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

香港，二〇一九年五月十日





## 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

敬啟者：

### 有關創興銀行集團所提供 一般銀行及金融服務的豁免

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就一般銀行豁免向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為二〇一九年五月十日的通函(「通函」，本函件為通函一部分)中的「致基金單位持有人函件」內。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

新百利融資有限公司已獲管理人委任，就一般銀行豁免向吾等、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。有關其意見詳情，連同達致意見所考慮的主要因素、假設及限制，載於通函中的「獨立財務顧問函件」內。

經考慮新百利融資有限公司的意見及彼等所考慮的主要因素及理由，吾等認為創興銀行關連人士交易將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，其條款將按公平原則釐定，符合一般商業條款，且一般銀行豁免就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人特別大會上提呈批准一般銀行豁免的普通決議案。

此致

越秀房產基金獨立基金單位持有人 台照

代表獨立董事委員會  
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)

陳志安先生	陳志輝先生	張玉堂先生	陳曉歐先生
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事

謹啟

二〇一九年五月十日



---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為新百利融資有限公司發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就一般銀行豁免致獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人的意見。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行20樓

敬啟者：

### 有關創興銀行集團所提供一般銀行 及金融服務的豁免

#### 緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任，以就一般銀行豁免(即就越秀房產基金與創興銀行集團之間訂立的一般銀行及金融服務交易(即創興銀行關連人士交易)豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下公告或基金單位持有人批准的規定)向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人提供意見，有關詳情載於越秀房產基金於二〇一九年五月十日向其基金單位持有人發出的通函(「通函」)內所載的致基金單位持有人函件，而本函件構成其中一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函及當中致基金單位持有人函件所界定者具有相同涵義。

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，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。

於最後實際可行日期，因越秀企業控制創興銀行及管理人20%以上的投票權，故創興銀行為管理人的有聯繫公司。因越秀企業控制創興銀行及越龍20%以上的投票權，故創興銀行亦為越秀房產基金的重大持有人(即越龍)的有聯繫公司。創興銀行集團為創興銀行關

---

## 獨立財務顧問函件

---

連人士交易的對手方，於批准一般銀行豁免的普通決議案中擁有重大利益或視為擁有重大利益。因此，越秀企業已同意並將促使其控制實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房託基金守則)就該普通決議案放棄投票，惟根據委任表格由獨立基金單位持有人作出有關投票的具體指示除外。

董事會已成立獨立董事委員會(由全體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組成)就一般銀行豁免向獨立基金單位持有人提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就一般銀行豁免向獨立董事委員會(以及獨立基金單位持有人及信託人)提供意見。

新百利融資有限公司獨立於(i)越秀房產基金及其附屬公司；(ii)信託人；(iii)管理人；(iv)創興銀行有限公司及其附屬公司；(v)越秀企業、其控制實體及附屬公司；(vi)越秀房產基金各重大持有人；(vii)有關一般銀行豁免及創興銀行關連人士交易的各相關關連人士；及(viii)彼等各自的聯繫人(定義見房託基金守則)，且與以上各方並無關聯。除就是項委任及其他類似工作應付予吾等的一般專業費用外，概不存在吾等將自上述各方收取任何費用或利益的任何安排。

於過去兩年，新百利融資有限公司曾(i)就越秀房產基金收購武漢商業物業67%的須予披露關連人士交易及若干持續關連交易擔任獨立財務顧問，並發出載於越秀房產基金日期為二〇一七年十一月十五日的通函的意見函件；(ii)就越秀交通基建有限公司有關銀行存款的持續關連交易擔任獨立財務顧問，並發出載於越秀交通基建有限公司日期為二〇一八年五月十四日的通函的意見函件；及(iii)就越秀地產有關與一名關連人士訂立租期為三年以上的租賃協議的持續關連交易擔任獨立財務顧問，並向越秀地產獨立董事委員會發出日期為二〇一八年七月十日的意見函件。該等過往委聘限於(i)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及房託基金守則向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人；(ii)根據上市規則向越秀交通基建有限公司獨立董事委員會及獨立股東；及(iii)根據其內部控制程序向越秀地產獨立董事委員會提供獨立顧問服務。新百利融資有限公司根據該等過往委聘向越秀房託資產管理有限公司、越秀交通基建有限公司及越秀地產收取正常專業費用。儘管過往曾獲得委聘，於最後實際可行日期，新百利融資有限公司一方及越秀房產基金、管理人、信託人、創興銀行及彼等各自的主要基金單位持有人／股東及／或聯繫人一方並不存在可被合理視為影響吾等於上市規則第13.84條所界定獨立性的任何關係或利益，以致阻礙吾等就一般銀行豁免擔任獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人的獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)一般銀行豁免申請、本通函所載的其他資料、越秀房產基金截至二〇一八年十二月三十一日止年度的越秀房產基金年報(「二〇一八年年報」)、越秀房產基金日期為二〇一六年十一月二日的公告、涉及創興銀行及越秀房產基金之其他關連人士及獨立銀行的一般銀行服務有關的存款協議、貸款協議及銀行結單以及越秀房產基金涉及關連人士交易的合規手冊。吾等亦倚賴董事及管理人的管理層所提供的資料、事實及發表的意見，並假設吾等獲提供的資料、事實及意見均屬真實及準確。吾等亦已徵求並獲得董事及管理人的管理層確認，所提供的資料或所發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑所獲提供資料的真實性、準確性及完整性，或相信有任何重要事實或資料被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對管理人、越秀房產基金及創興銀行的事務獨立調查。吾等認為吾等已獲提供及審閱足夠資料以達致知情意見。吾等亦已假設通函內所作或所述之陳述及聲明於作出時乃屬準確及不具誤導性，且直至基金單位持有人特別大會日期亦屬準確及不具誤導性。

### 所考慮的主要因素

於達致吾等有關一般銀行豁免的條款及條件的意見時，吾等已考慮下列主要因素：

#### 1 一般銀行豁免所涉及的各方

##### 1.1 越秀房產基金

越秀房產基金為自二〇〇五年十二月起於聯交所上市的房地產投資信託。房地產投資信託為集體投資計劃，以基金單位信託形式組成，主要投資於收益性房地產資產，以向其基金單位持有人提供穩定回報。越秀房產基金是主要為擁有及投資中國頂級城市具資本增值潛力的優質收益性商業房地產而成立的房地產投資信託。

##### 1.2 創興銀行

創興銀行創立於一九四八年，是香港上市公司(股份代號：01111)，自二〇一四年二月起成為越秀集團成員公司，並由越秀金融控股有限公司持有其75%股權。創興銀行經營41間本地分行，並在廣州、深圳、汕頭及澳門設有分行，及在中國內地廣州天河、佛山、南沙及橫琴設有支行；以及上海和三藩市設有代表處。創興銀行提供全面的零售及批發銀行金融產品以及證券交易、財務管理及保險服務等。

根據最新公開披露，越秀企業間接擁有(i)創興銀行75.0%權益；及(ii)通過越秀地產間接持有管理人及越龍(後者為越秀房產基金的重大持有人，定義見房託基金守則)各自約39.8%權益。因越秀企業控制創興銀行及管理人20%以上的投票權，故創興銀行為管理人的有聯繫公司。因越秀企業控制創興銀行及越龍20%以上的投票權，故創興銀行亦為越秀房產基金的重大持有人(即越龍)的有聯繫公司。因此，根據房託基金守則第8.1(g)段，創興銀行為越秀房產基金的關連人士，且根據房託基金守則越秀房產基金與創興銀行集團之間訂立的一般銀行及金融服務交易構成越秀房產基金的關連人士交易。

### 2 一般銀行豁免的理由及裨益

越秀房產基金定期需要一般銀行及金融服務以滿足其日常營運及融資需求。該等服務可包括越秀房產基金日常及一般業務過程中所需的銀行存款、貸款融資及其他相關銀行及金融服務(如保險及強制性公積金計劃)。

作為其根據房託基金守則管理越秀房產基金現金流量及財務安排責任的一部分，管理人可能不時委聘不同金融機構或其附屬公司根據有關金融機構或其附屬公司所提供條款的利弊提供上述服務。有關金融機構可包括創興銀行，即一間受香港金融管理局根據《銀行業條例》(香港法例第155章)監管的認可機構。

吾等已與管理人討論一般銀行豁免的理據，並得知曾於二〇〇五年越秀房產基金上市時就信託人的關連人士提供一般銀行及金融服務尋求類似豁免。於二〇一四年，越秀企業透過其全資附屬公司收購創興銀行的控股權益，故創興銀行成為越秀房產基金的關連人士。鑒於越秀房產基金不時需要金融機構的服務，管理人認為，且吾等亦認同，創興銀行(即一間《銀行業條例》下認可的銀行機構，並設有本地及中國銀行網絡)可不時按具競爭性或優惠的費率提供一般銀行服務，因此通過尋求證監會的一般銀行豁免將創興銀行關連人士交易的遵例程序與信託人的關連人士的遵例程序保持一致符合越秀房產基金的利益，以便(i)為其營運帶來更大靈活性並能取得更具競爭性安排及費率；及(ii)規避越秀房產基金不時產生的任何不必要的行政及合規成本。

### 3. 與關連人士進行的歷史交易

誠如二〇一八年年報所載，根據管理人的意見，於最後實際可行日期前，就一般銀行及金融服務已進行(i)兩筆創興銀行關連人士交易及(ii)其他關連人士交易。於二〇一八年十二月三十一日，(i)創興銀行所提供貸款的未償還餘額達人民幣290.4百萬元；及(ii)滙豐集團所提供貸款的未償還餘額達1,005百萬港元；且於截至二〇一八年十二月三十一日止年度，就存放於創興銀行的存款而已收／應收利息達人民幣399,000元。誠如二〇一八年年報所載，管理人的獨立非執行董事及審核委員會確認，彼等已審閱所有相關關連人士交易的條款，並信納所有該等交易均於越秀房產基金的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。管理人確認，未來訂立創興銀行關連人士交易時將採取相同的原則確定條款。

兩筆創興銀行關連人士交易均為(i)提供貸款；及(ii)就提供存款服務已收／應收利息。越秀房產基金於二〇一六年十一月二日就(其中包括)人民幣2,355.5百萬元的銀團貸款作出公告。中國建設銀行股份有限公司廣州天河支行擔任銀團貸款的安排行，其中創興銀行承擔人民幣400百萬元及其他貸款人(均為越秀房產基金的獨立第三方)承擔餘下部分。吾等已審閱貸款文件並注意到，銀團貸款已由獨立銀行與創興銀行一併按相同條款及條件提供，並經參考中國人民銀行(「中國人民銀行」)就相似類型貸款公佈的貸款基準利率，因此創興銀行與獨立銀行一併分擔該銀團貸款下的相同風險及利益。

吾等已獲提供越秀房產基金的銀行對賬單及其所訂立的有關於創興銀行及獨立銀行存放存款的協議，並注意到創興銀行所提供的利率不遜於獨立銀行所提供者，且經參考中國人民銀行就相似類型存款公佈的存款基準利率。

於二〇一六年十一月及二〇一七年四月，越秀房產基金與多家銀行(包括滙豐及恒生銀行)訂立兩份協議，內容分別有關2,950百萬港元及2,300百萬港元的銀團貸款。我們已審閱貸款文件並注意到，銀團貸款已由獨立銀行與滙豐及恒生銀行一併按相同條款及條件提供，並經參考相似類型貸款的香港銀行同業拆息，因此滙豐及恒生銀行與獨立銀行一併分擔該銀團貸款下的相同風險及利益。

有鑑於此，吾等認為過往與創興銀行及滙豐集團開展的銀行及金融服務交易就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等認為，日後與創興銀行開展的創興銀行關連人士交易的條款亦將符合一般商業條款，並按公平原則釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，前提是管理人遵守一般銀行豁免下的條款及條件並於日後進行創興銀行關連人士交易時採取相同基準及內部控制程序。



### 4 一般銀行豁免

管理人已向證監會申請一般銀行豁免，就創興銀行關連人士交易豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下公告或基金單位持有人批准的規定。房託基金守則第8章項下有關於創興銀行關連人士交易的披露及申報規定須根據下文「4.3 豁免的特定條件」分節所述予以修訂。授出一般銀行豁免須待獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式批准。

#### 4.1 一般銀行豁免項下的銀行服務範圍

就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (a) 與創興銀行集團按公平商業條款進行的存款及其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)；
- (b) 創興銀行集團於越秀房產基金日常及一般業務過程中，按公平商業條款向越秀房產基金提供或為越秀房產基金安排貸款；及
- (c) 越秀房產基金日常及一般業務過程中所需並構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及其他銀行或金融服務(包括保險、《職業退休計劃條例》(香港法例第426章)、退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及其他有關服務)。

為免生疑問，「一般銀行及金融服務」不包括企業融資交易，即：

- (a) 創興銀行集團成員公司為越秀房產基金提供包銷或安排或作為其上市代理及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人而參與其中的債務工具或其他證券的包銷、證券化、發行或其他相關安排，惟其主要目的為向創興銀行集團以外的人士發售或分銷證券；
- (b) 與越秀房產基金就收購房地產融資的任何融資協議相關的貸款和借款或其他相關安排；及
- (c) 「企業顧問交易」，即向越秀房產基金提供「企業融資意見」，但不包括上文(a)項所載交易。

為免生疑問，「企業融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關房託基金守則、聯交所證券上市規則、公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂)；
- (b) (i) 向公眾人士提呈出售證券的要約；  
(ii) 向公眾人士提呈購買證券的要約；  
(iii) 接納第(i)或(ii)項所述的任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券的持有人的意見；或  
(iv) 進行與證券有關的公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利)。

一般銀行豁免亦須受限於下列額外的一般及特定條件：

#### 4.2 豁免的一般條件及承諾

獨立非執行董事將確保按持續基準遵守有關一般銀行豁免的以下一般條件：

- (i) 創興銀行關連人士交易將以公平原則按正常商業條款且符合基金單位持有人的整體利益進行；
- (ii) 管理人執行內部監控及遵例程序，以確保創興銀行關連人士交易定期受到監察並在符合房託基金守則的條款下進行；
- (iii) 獨立非執行董事信納管理人的內部監控及遵例程序(如資訊分隔措施)，以確保管理人的營運獨立於創興銀行集團的其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 信託契約載有一項條文，規定信託人須在必要時及按房託基金守則及證監會不時授出的房託基金守則運營豁免及免除的任何條件的規定，代表越秀房產基金採取行動或展開法律程序，包括就為及代表越秀房產基金而與管理人或其關連人士訂立的任何交易或協議針對該等人士提起訴訟。該條文須足夠廣泛以使信託人能夠就代表越秀房產基金與創興銀行集團成員公司訂立的任何交易或協議針對管理人或創興銀行集團成員公司採取行動。

另外，就上述豁免而言：

- (i) 越秀企業及越秀地產已各自：(a) 向證監會確認，其已向管理人發出只可為越秀房產基金的利益而行使的指示，而毋須理會創興銀行集團及越秀地產、其控股公司及附屬公司就與創興銀行集團成員公司(根據房託基金守則其構成越秀房產基金的關連人士交易)進行的任何交易的任何其他權益或其發出的指示(「指示」)；及(b) 向證監會承諾，其於基金單位在聯交所上市期間，不會在未獲證監會事先書面同意前撤回或修訂指示；及
- (ii) 管理人已向證監會承諾，只要越秀企業及越秀地產各自仍為管理人的控制實體，而管理人仍為越秀房產基金的管理人，或直至創興銀行不再為越秀房產基金的關連人士，其將遵守指示。

### 4.3 豁免的特定條件

一般銀行豁免亦須待下列特定條件獲達成方會授出：

- (i) 創興銀行集團於各財政年度向越秀房產基金提供的創興銀行關連人士交易概要披露須披露於越秀房產基金的年報。該等資料須包括交易的性質、交易或服務的種類及該等交易的關連人士身份；
- (ii) 獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易的條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：
  - (a) 於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有可比較的交易)或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於越秀房產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
  - (c) 根據規管該等交易的有關協議及管理人的內部程序，按公平合理及符合越秀房產基金基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (iii) 須委聘越秀房產基金的核數師履行若干協定的審閱程序，並於核數師報告中向管理人作出報告(亦須向證監會提交該報告的副本)，確認所有該等交易：
  - (a) 已遵循管理人有關該等交易的內部程序，並按照發售文件或致基金單位持有人通函(視具體情況而定)所披露的條款進行；



- (b) 已接獲管理人董事會(包括全體獨立非執行董事)批准；
- (c) 乃遵照越秀房產基金的定價政策；
- (d) 乃按照規管該等交易的協議的條款訂立及進行；及
- (e) 相關總價值並無超過各自上限金額(如適用)。

鑒於(i)一般銀行豁免項下的該等一般條件及特定條件與下文「4.4於香港上市的其他房產基金尋求的類似豁免」分節所載其他房地產投資信託基金(「房產基金」)所尋求銀行服務豁免載列者相似；及(ii)該等一般條件及特定條件能夠保障越秀房產基金及獨立基金單位持有人的利益，我們認為，一般銀行豁免項下的該等一般條件及特定條件符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益。

#### 4.4 於香港上市的其他房產基金尋求的類似豁免

根據聯交所網站刊發的資料，吾等已審閱據吾等所知於聯交所主板上市的房產基金的詳盡名單及彼等就關連人士所提供銀行及金融服務尋求豁免(「可資比較豁免」)嚴格遵守房託基金守則項下的規定。房產基金尋求的可資比較豁免為吾等提供具體參考以考慮就上市時或可能不時需要的一般銀行服務尋求豁免對其他房產基金而言是否屬尋常之事。

基於此，合共識別11項房產基金所尋求的可資比較豁免。獲悉各房產基金(包括越秀房產基金)於上市時已就關連人士提供一般銀行服務尋求可資比較豁免。該等豁免須受限於一般及特定條件，據此(其中包括)房產基金管理人或其獨立非執行董事須確保交易以公平原則按正常商業條款且符合基金單位持有人整體利益進行及標的交易須於其年報內披露及呈報，且亦須由核數師審閱。經審閱及比較可資比較豁免的條件後，亦獲悉一般銀行豁免須受限的條件並不遜於可資比較豁免的條件。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於(i)就關連人士所提供一般銀行服務尋求豁免對房產基金而言並非罕見；(ii)一般銀行豁免令越秀房產基金能夠以有效及高效的方式管理現金流量及財務安排；及(iii)一般銀行豁免的條款及條件(不遜於可資比較豁免的條款及條件)足以監察創興銀行關連人士交易及保障越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益，吾等認為一般銀行豁免的條款及條件就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

### 意見

經考慮上述理由及因素，吾等認為，創興銀行關連人士交易於／將於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行，其條款按公平原則釐定，符合一般商業條款，且一般銀行豁免就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦，獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成一般銀行豁免。

此致

獨立董事委員會、信託人  
及獨立基金單位持有人 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
梁念吾  
謹啟

二〇一九年五月十日

梁念吾女士為證監會註冊的持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，曾為涉及香港上市公司的多項交易提供獨立財務顧問服務。



# 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」)將於二〇一九年五月二十八日(星期二)上午十一時正(或緊隨將於同日在相同地點舉行的越秀房產基金的基金單位持有人週年大會結束(或休會)後的有關時間，以較後者為準)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號至4號宴會廳舉行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)：

#### 一般決議案

##### 1. 動議

- (a) 批准一般銀行豁免，更多詳情載於通函；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(視乎情況而定)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)，使與一般銀行豁免有關的所有事項得以全面生效。

凡本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇一九年五月十日致越秀房產基金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

謹啟

香港，二〇一九年五月十日

## 基金單位持有人特別大會通告

附註：

- (a) 凡有資格出席越秀房產基金基金單位持有人特別大會及於會上投票的越秀房產基金基金單位持有人(「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。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之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，最遲須於大會(或任何續會)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22樓，方為有效。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，惟倘超過一名該等基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則只有其中一名在基金單位持有人登記冊排名首位的基金單位持有人有權就有關基金單位投票。
- (d) 基金單位持有人登記處將於二〇一九年五月二十三日(星期四)至二〇一九年五月二十八日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理過戶登記手續。如基金單位持有人尚未於基金單位持有人登記處登記，為符合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之資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶文件，須於二〇一九年五月二十二日(星期三)下午四時三十分前，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登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

於本通告日期，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： 李鋒先生及梁丹青先生

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