

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)

(股票編號：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

茲提述越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函，據此，根據管理人費用基金單位安排支付的管理人費用(按有關安排所列比例以現金及基金單位形式支付)將按假設越秀房產基金管理人已就各付款期選擇以基金單位形式收取其部分管理人費用。由於尚未取得獨立基金單位持有人批准選擇於相關期間按有別於該通函所載比例收取管理人費用基金單位，越秀房產基金管理人乃被視為選擇以基金單位形式收取於二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日的相關期間的95%管理人費用，及選擇以現金形式收取5%管理人費用。二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日的相關期間之管理人費用總額為人民幣49,730,593元(相等於約62,524,319港元)。

董事會於二〇一四年八月二十八日宣佈，越秀房產基金以每個基金單位4.013港元(即市場價格)發行14,801,421個新基金單位(佔緊隨是次發行後已發行的2,799,795,685個基金單位約0.53%)，作為支付相關期間的95%管理人費用約59,398,103港元(相等於約人民幣47,244,063元)。相關期間餘下5%管理人費用約人民幣2,486,530元(相等於約3,126,216港元)將於二零一四年九月一日以現金支付予越秀房產基金管理人。由於越秀房產基金管理人擬集中其管理職能，其已指派YXII收取管理人費用基金單位。因此，管理人費用基金單位已發行予YXII而非越秀房產基金管理人。YXII過往於相關期間前亦已獲越秀房產基金管理人指派收取已發行的管理人費用基金單位，故於緊接其收取相關期間的新管理人費用基金單位前已持有41,784,523個基金單位。緊隨新管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有56,585,944個基金單位，佔緊隨是次發行後已發行的2,799,795,685個基金單位約2.02%。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10.4(k)段作出。

茲提述越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)日期為二〇一二年六月三十日之通函(「**該通函**」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該通函內所界定者具有相同涵義。如該通函所披露，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用付款將按下列所載比例以現金及基金單位形式清償及支付：

年度／期間	將以 管理人費用基金 單位形式清償的 管理人費用比例	將以 現金形式清償的 管理人費用比例
二〇一二年七月一日至 二〇一二年十二月三十一日	100%	0%
截至二〇一三年十二月三十一日止年度	100%	0%
截至二〇一四年十二月三十一日止年度	95%	5%
截至二〇一五年十二月三十一日止年度	90%	10%
截至二〇一六年十二月三十一日止年度	85%	15%
截至二〇一七年十二月三十一日止年度	80%	20%

根據獨立基金單位持有人於二〇一二年七月二十三日舉行的股東特別大會上批准的管理人費用基金單位安排，管理人費用(按上述比例以現金及基金單位形式支付)將按假設越秀房產基金管理人已就上述各期間根據信託契約第15.1條選擇以基金單位形式收取其部分管理人費用。除非取得獨立基金單位持有人的批准，否則越秀房產基金管理人將就上述期間放棄其根據信託契約選擇按有別於該通函所載比例收取管理人費用基金單位的權利。由於尚未就此取得獨立基金單位持有人就二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日止期間(「**相關期間**」)的批准，越秀房產基金管理人乃被視為選擇以基金單位形式收取相關期間的95%管理人費用，及以現金形式收取5%管理人費用。

### 管理人費用付款

董事會宣佈，於二〇一四年八月二十八日，越秀房產基金以每個基金單位4.013港元(即緊接管理人費用基金單位發行日期前的十個連續交易日基金單位於聯交所的平均收市價(「**市場價格**」))發行14,801,421個新基金單位(佔緊隨是次發行後已發行的2,799,795,685個基金單位約0.53%)，作為支付相關期間95%管理人費用約59,398,103港元(相等於人民幣47,244,063元)。相關期間餘下5%管理人費用約人民幣2,486,530元(相等於約3,126,216港元)將於二零一四年九月一日以現金支付予越秀房產基金管理人。相關期間的管理人費用為相關期間基本費用(定義見下文)及服務費(定義見下文)的總和，合共為人民幣49,730,593元(相等於62,524,319港元)。

基本費用及服務費按下列基準計算：

- (i) 按存置資產價值(定義見信託契約)每年0.3%的基本費用，每半年支付並於每六個月期間的最後一日計算(「**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(截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度為人民幣860,419,000元)，須作出若干調整及每半年支付(「**服務費**」)。

以14,801,421個基金單位支付相關期間管理人費用95%的釐定基準，乃透過將相關期間應付管理人費用(以人民幣計值)95%的港元等值金額除以市場價格達致，而該基準乃符合信託契約的相關條文。

由於越秀房產基金管理人擬集中其管理職能，其已指派Yuexiu International Investment Limited(「YXII」)(前稱Union Gain International Limited，越秀地產股份有限公司的全資附屬公司)收取管理人費用基金單位。因此，管理人費用基金單位已發行予YXII而非越秀房產基金管理人。YXII過往於相關期間前亦已獲越秀房產基金管理人指派收取已發行的管理人費用基金單位，故於緊接其收取相關期間的新管理人費用基金單位前已持有41,784,523個基金單位。緊隨新管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有56,585,944個基金單位，佔緊隨是次發行後已發行的2,799,795,685個基金單位約2.02%。YXII並非越秀房產基金管理人的提名人，故並無代越秀房產基金管理人持有管理費用基金單位。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量時採納的匯率，為本公佈日期前五個營業日中國人民銀行宣佈的平均收市匯率。

#### **豁免須獲基金單位持有人批准的規定**

以基金單位用作支付管理人費用的一部分乃符合信託契約的條款，且按證監會授出的一項豁免而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，而管理人費用基金單位安排則已載於該通函內。

證監會授出的管理費用基金單位豁免乃受下述條件所規限：

- (i) 發行予越秀房產基金管理人作為支付越秀房產基金每個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取得基金單位持有人批准而可於每個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) 就每個財政年度，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，將以緊接的上一個財政年度最後一日已發行基金單位總數及於有關財政年度由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) 總和的3% 為限；
- (iii) 任何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) 倘任何以基金單位形式支付的全部或部分管理人費用超逾根據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，且並無取得基金單位持有人就此目的而發行基金單位的批准，則該管理人費用 (視情況而定) 的超額部分將由越秀房產基金以現金支付予越秀房產基金管理人。

**已發行作為支付截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度管理人費用的基金單位總數**

14,801,421 個基金單位，即迄今發行作為支付截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度管理人費用的一部分的基金單位總數，佔於二〇一三年十二月三十一日 (即緊接的上一個財政年度最後一日) 已發行基金單位約0.53%，乃少於上述管理人費用基金單位豁免條件(ii)規定的3% 上限。

## 一般事宜

越秀房產基金管理人確認，就其所知，除本公佈所披露者外，其並不知悉任何其他資料根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段及第 10.4 段而須予披露。

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的管理人)  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇一四年八月二十八日

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： 劉永杰先生(主席)及林德良先生  
非執行董事： 李鋒先生  
獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生