

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

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

二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間的相關期間管理人費用為人民幣73,887,316元(相當於約82,769,288港元)。根據越秀房產基金管理人於二〇二〇年一月十五日作出的選擇：(i)人民幣59,109,853元(相當於約66,215,430港元)(即80%的相關期間管理人費用)應以基金單位形式支付；及(ii)人民幣14,777,463元(相當於約16,553,858港元)(即餘下20%的相關期間管理人費用)應以現金形式支付。

經考慮(其中包括)當前與COVID-19有關的特殊情況及基金單位價格持續下跌等因素，越秀房產基金管理人認為，遞延其將以基金單位形式支付的相關期間管理人費用的一部分符合獨立基金單位持有人的最佳利益。將以基金單位形式支付的相關期間管理費用將分兩批支付，具體而言：(A)人民幣46,491,295元(相當於約52,080,000港元)已按現行市場價格透過發行一批新基金單位於管理人費用基金單位參考日期(即二〇二〇年八月二十六日)支付；及(B)人民幣12,618,558元(相當於約14,135,430港元)將予以遞延，並按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透過發行另一批新基金單位於管理人費用基金單位參考日期後支付，惟信託人對有關發行並無異議。總括而言，越秀房產基金管理人將有權收取相關期間最多14,000,000個新基金單位，佔3,233,856,551個已發行基金單位約0.43%(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最高數目擴大)。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，遞延將以基金單位形式支付的相關期間管理人費用的一部分，以及因此而遞延發行遞延管理人費用基金單位乃符合獨立基金單位持有人的利益。

根據管理人提供的信息及確認以及信託契約的適用條文，信託人對該遞延並無異議。

誠如越秀房產基金日期為二〇二〇年四月三日的公佈所述，二〇一九年七月一日至二〇一九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12,256,726元或約13,441,603港元）（應透過發行另一批新基金單位支付）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，二〇一九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二〇一九年遞延管理人費用基金單位的最高數目為3,565,412個基金單位（佔緊隨該發行後已發行3,237,421,963個基金單位約0.11%）。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最高數目合共為7,365,258個基金單位（佔緊隨該發行後已發行3,241,221,809個基金單位約0.23%）。

越秀房產基金管理人將於適當時候進一步公佈相關期間管理人費用（包括何時發行遞延管理人費用基金單位）以及何時發行二〇一九年遞延管理人費用基金單位。

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**」）日期為二〇二〇年一月十五日的公佈（「**公佈**」）及日期為二〇二〇年四月三日的公佈。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與公佈所界定者具有相同涵義。

管理人費用計算

二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間（「**相關期間**」）的管理人費用乃就相關期間的基本費用（定義見下文）和服務費（定義見下文）的合計，總額為人民幣73,887,316元（相當於約82,769,288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%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）每年3%計算的服務費（截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,494,740,000元），可作出若干調整，於每半年期末支付（「**服務費**」）。

如公佈所述，越秀房產基金管理人已書面通知信託人，其就截至二〇二〇年十二月三十一日止年度將付予越秀房產基金管理人的管理人費用，選擇其中80%以基金單位形式及20%以現金形式支付（「**選擇**」）。

根據選擇：(i) 人民幣59,109,853元（相當於約66,215,430港元）（即80%的相關期間管理人費用）應以基金單位形式支付（「**管理人費用基金單位**」）；及(ii) 人民幣14,777,463元（相當於約16,553,858港元）（即餘下20%的相關期間管理人費用）應以現金形式支付。

相關期間管理人費用基金單位

經考慮(其中包括)當前與COVID-19有關的特殊情況及基金單位價格持續下跌等因素,越秀房產基金管理人認為,遞延其將以基金單位形式支付的相關期間管理人費用的一部分符合獨立基金單位持有人的最佳利益。將以基金單位形式支付的相關期間管理費用將分兩批支付,具體而言:

1. 人民幣46,491,295元(相當於約52,080,000港元)已按現行市場價格透過發行一批新基金單位(「**已發行管理人費用基金單位**」)於二〇二〇年八月二十六日(「**管理人費用基金單位參考日期**」)支付;及
2. 人民幣12,618,558元(相當於約14,135,430港元)將予以遞延,並按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透過發行另一批新基金單位於管理人費用基金單位參考日期後支付,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通過將相關的港元等值金額(即52,080,000港元)除以以下兩者中的較高者釐定:(i)基金單位於緊接該等基金單位發行當日前的十個交易日於聯交所的平均收市價;及(ii)基金單位於緊接該等基金單位發行當日前的交易日於聯交所的收市價(「**市場價格**」)。根據現行市場價格3.72港元(即基金單位於緊接管理人費用基金單位發行當日前的交易日於聯交所的收市價),14,000,000個新的已發行管理人費用基金單位已於管理人費用基金單位參考日期發行予越秀房產基金管理人。

就遞延管理人費用基金單位而言,將予發行的該等基金單位的市場價格應等於以下兩者中的較高者:(i)管理人費用基金單位參考日期的市場價格(即上述3.72港元);及(ii)遞延管理人費用基金單位發行當日的市場價格,而延期管理人費用基金單位發行當日的市場價格應等於以下兩者中的較高者:(a)基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行當日前的交易日於聯交所的收市價;及(b)基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行日期前的十個交易日於聯交所的平均收市價。根據管理人費用基金單位參考日期的現行市場價格3.72港元(根據上述公式計算此乃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有權收取的遞延管理人費用基金單位的最高數目為3,799,846個基金單位。

總括而言，越秀房產基金管理人將有權收取相關期間最多14,000,000個新基金單位，佔3,233,856,551個已發行基金單位約0.43%（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最高數目擴大）。該等新基金單位的最高數目相等於越秀房產基金管理人在相關期間管理人費用並無任何遞延的情況下通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合規手冊（包括越秀房產基金管理人按不遜於上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》的條款（如適用於越秀房產基金）所採納的董事、越秀房產基金管理人及其高級管理人員、高級職員和僱員進行交易的規則）以及所有適用法律法規。

董事會（包括全體獨立非執行董事）認為，遞延將以基金單位形式支付的相關期間管理人費用的一部分，以及因此而遞延發行遞延管理人費用基金單位乃符合獨立基金單位持有人的利益。

根據管理人提供的信息及確認以及信託契約的適用條文，信託人對該遞延並無異議。

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」，越秀地產股份有限公司的全資附屬公司）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及遞延管理人費用基金單位均發行予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基金單位，且緊接其收取相關期間新管理人費用基金單位前持有64,674,909個基金單位。緊隨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78,674,909個基金單位（相當於緊隨該發行後已發行3,233,856,551個基金單位約2.43%）。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，計算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中間價。

豁免須獲基金單位持有人批准的規定

以基金單位方式用作支付管理人費用的一部分乃符合信託契約的條款，且根據證監會授出的一項豁免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已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、越秀房產基金日期為二〇〇八年二月四日的通函以及本公佈。

證監會授出的管理人費用基金單位豁免須受以下條件所規限：

- (i) 發行予越秀房產基金管理人作為支付越秀房產基金每一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%（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) 於每一財政年度，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，將以合共緊接上一財政年度的最後一日已發行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；
- (iii) 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) 倘以基金單位形式支付的全部或部分管理人費用超逾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，而並無取得基金單位持有人就此目的發行基金單位的批准，則該管理人費用（視情況而定）的全部或超額部分將由越秀房產基金以現金向越秀房產基金管理人支付。

作為支付截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度管理人費用的已發行基金單位總數

28,000,000個基金單位（即就截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度管理人費用的部分付款而言已發行的基金單位總數（就遞延管理人費用基金單位而言，可發行基金單位的最高數目）），相當於於二〇一九年十二月三十一日（即緊接上一個財政年度的最後一日）已發行基金單位約0.87%，乃少於上述管理人費用基金單位豁免的條件(ii)規定的3%上限。

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二〇二〇年四月三日的公佈所述，二〇一九年七月一日至二〇一九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12,256,726元或約13,441,603港元）（應透過發行另一批新基金單位支付）（「二〇一九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，二〇一九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二〇一九年遞延管理人費用基金單位的最高數目為3,565,412個基金單位（佔緊隨該發行後已發行3,237,421,963個基金單位約0.11%）。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最高數目合共為7,365,258個基金單位（佔緊隨該發行後已發行3,241,221,809個基金單位約0.23%）。

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，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及10.4段而須予披露。越秀房產基金管理人將於適當時候進一步公佈相關期間管理人費用（包括何時發行遞延管理人費用基金單位）以及何時發行二〇一九年遞延管理人費用基金單位。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.4(k)段作出。

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，二〇二〇年八月二十六日

於本公佈刊發日期，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