

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公佈全部或任何部分內容而產生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

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進行的管理人費用付款(按當中所載比例以現金及基金單位的方式)將按猶如就各付款期間而言越秀房產基金管理人已選擇以基金單位的方式收取其部分管理人費用的方式作出。由於就選擇按不同於通函所述比例收取相關期間的管理人費用基金單位而言尚未取得獨立的基金單位持有人的批准，故越秀房產基金管理人被視為已選擇收取相關期間(二〇一六年七月一日至二〇一六年十二月三十一日)其管理人費用的85%(以基金單位形式)及其管理人費用15%(以現金形式)。相關期間(二〇一六年七月一日至二〇一六年十二月三十一日)的管理人費用總額為人民幣69,580,498元(相等於約78,342,301港元)。

董事會宣佈，於二〇一六年三月十日，越秀房產基金按每個基金單位4.624港元（即市場價格）的價格發行14,401,158個新基金單位（相當於緊隨有關發行後已發行的2,936,181,642個基金單位約0.49%），作為支付相關期間管理人費用的85%，金額為66,590,956港元（相當於約人民幣59,143,423元）。相關期間餘下15%的管理人費用金額為人民幣10,437,075元（相當於約11,751,345港元），將於二〇一七年三月十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希望專注於其管理職能，其已指定YXII收取管理人費用基金單位。因此，管理人費用基金單位乃發行予YXII而非越秀房產基金管理人。YXII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113,691,743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128,092,901個基金單位（佔緊隨該發行後已發行2,936,181,642個基金單位約4.36%）。於本公佈日期，越秀房產基金管理人概無持有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的通函（「**通函**」）。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。如通函所披露，支付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將獲達成，並按下文載列的比例以現金及基金單位的形式清償及支付：

年度／期間	將以管理人	將以現金
	費用基金單位 形式清償的 管理人費用 比例	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%

根據管理人費用基金單位安排(其已獲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週年大會上批准)進行的管理人費用付款將按猶如就上述各期間而言越秀房產基金管理人已選擇(根據信託契約第15.1條)以基金單位的方式收取其部分管理人費用的方式作出。就上述期間而言，越秀房產基金管理人將放棄其根據信託契約選擇收取不同於通函中所述比例的管理人費用基金單位的權利，除非就此取得獨立基金單位持有人批准。由於並無就此於二〇一六年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間(「**相關期間**」)取得獨立基金單位持有人的批准，故越秀房產基金管理人被視為已選擇收取相關期間其管理人費用的85%(以基金單位形式)及其管理人費用15%(以現金形式)。

管理人費用付款

董事會宣佈，於二〇一七年三月十日，越秀房產基金按每個基金單位4.624港元(即緊接管理人費用基金單位發行當日前連續十個交易日基金單位於聯交所的平均收市價(以較高者為準))(「**市場價格**」)的價格發行14,401,158個新基金單位(佔緊隨有關發行後已發行的2,936,181,642個基金單位約0.49%)，作為支付相關期間管理人費用的85%，金額為66,590,956港元(相當於約人民幣59,143,423元)。相關期間餘下15%的管理人費用金額為人民幣10,437,075元(相當於約11,751,345港元)，將於二〇一七年三月十日以現金支付予越秀房產基金管理人。相關期間管理人費用乃就相關期間而言基本費用(定義見下文)和服務費(定義見下文)的合計，總額為人民幣69,580,498元(相當於約78,342,301港元)。

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個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(截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,268,104,000元)，須作出若干調整及於每半年期末支付(「**服務費**」)。

以 14,401,158 個基金單位支付相關期間管理人費用 85% 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) 85% 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。因此，管理人費用基金單位乃發行予 YXII 而非越秀房產基金管理人。YXII 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 113,691,743 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 128,092,901 個基金單位(佔緊隨該發行後已發行 2,936,181,642 個基金單位約 4.36%)。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匯率中間價。

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以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已載列於通函中。

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，將以合共緊接的上一財政年度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）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。

作為支付截至二〇一六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

14,401,158個基金單位（即作為截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度管理人費用的部分付款迄今已發行的基金單位總數），佔於二〇一五年十二月三十一日（即緊接的上一個財政年度最後一日）已發行基金單位約0.49%，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。

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。

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，二〇一七年三月十日

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： 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。