

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

### 於二〇一七年十二月四日舉行之基金單位持有人特別大會 投票結果

管理人的董事會宣佈，在二〇一七年十二月四日舉行之基金單位持有人特別大會上，需批准事項相關決議案已以投票的方式作為普通決議案正式通過。

根據收購契約，餘下武漢條件須於武漢截止日期(即二〇一八年三月三十一日，或武漢買方與武漢賣方可能書面協定的較後日期)或之前獲達成(或獲豁免(如適用))。假設餘下武漢條件獲達成(或獲豁免(如適用))，收購事項預期於武漢截止日期(即二〇一八年三月三十一日，或武漢買方與武漢賣方可能書面協定的較後日期)後10個營業日前完成。

有關收購事項(包括有關完成以及初步完成付款、經調整款項及延遲完成款項)之進一步公佈將由管理人根據房託基金守則之所有適用規定在該等款項釐定後於實際可行情況下盡快在適當時作出。

茲提述越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)日期為二〇一七年十一月十五日之通函(「**通函**」)及其隨附之越秀房產基金之基金單位持有人特別大會通告(「**基金單位持有人特別大會通告**」)。除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

在基金單位持有人特別大會上，基金單位持有人特別大會通告所載批准(a)需批准交易事項；及(b)需批准的持續關連方交易事項之決議案已作為普通決議案獲提呈並以投票方式表決。

於基金單位持有人特別大會日期，已發行基金單位合共為2,948,285,896個。

根據房託基金守則及信託契約，越秀地產及越秀及其各自控制實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房託基金守則)(合共持有1,050,090,075個基金單位，於基金單位持有人特別大會日期佔已發行基金單位的約35.6%)須及已就需批准事項相關決議案放棄投票，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。就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為概無任何其他基金單位持有人須就有關決議案於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

因此，賦予獨立基金單位持有人有權投票贊成或反對需批准事項相關決議案的基金單位總數為1,898,195,821個基金單位，於基金單位持有人特別大會日期佔已發行基金單位約64.4%。

## 基金單位持有人特別大會投票結果

基金單位持有人特別大會的點票過程由越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司監票。董事會欣然宣佈，需批准事項相關決議案的投票表決結果如下：

編號	普通決議案	票數 (%)	
		贊成 <small>(附註1)</small>	反對 <small>(附註1)</small>
1.	<p><b>動議</b>批准(倘相關，應包括通過追認的批准)需批准交易事項，即：</p> <p>(a) 收購事項(包括訂立收購契約)及完成根據收購契約擬進行的交易(更詳細描述見通函)並按收購契約所載的條款及條件進行；及</p> <p>(b) 收購事項完成後合營協議的執行及根據合營協議擬進行的交易(更詳細描述見通函)並按合營協議所載的條款及條件進行，</p> <p>有關情況分別於通函有更詳細描述。</p> <p><b>並動議</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)，使與需批准交易事項有關的所有事項得以全面生效。</p>	<p>297,152,978</p> <p>99.9788%</p>	<p>63,000</p> <p>0.0212%</p>

編號	普通決議案	票數 (%)	
		贊成 <small>(附註1)</small>	反對 <small>(附註1)</small>
2.	<p><b>動議：</b></p> <p>(a) 批准(倘相關，應包括通過追認的批准)需批准的持續關連方交易事項(更詳細描述見通函)；及</p> <p>(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)，使與需批准的持續關連方交易事項有關的所有事項得以全面生效。</p>	<p>297,152,978</p> <p>99.9788%</p>	<p>63,000</p> <p>0.0212%</p>

附註：

1. 所有百分比均約整至四位小數。

根據上述投票表決的結果，由於需批准事項相關決議案所得票數中贊成票超過50%，需批准事項相關決議案獲基金單位持有人以普通決議案通過。

### 收購事項

根據收購契約，須於武漢截止日期(即二〇一八年三月三十一日，或武漢買方與武漢賣方可能書面協定的較後日期)或之前獲達成(或獲豁免(如適用))之餘下武漢條件載列如下：

- (a) 完成重組；

- (b) 第三方(包括任何政府或官方機構)就收購契約項下擬進行的交易授出一切必需同意或豁免且任何政府或官方機構並無頒佈或採取將會禁止或嚴重延遲武漢銷售股份買賣、武漢貸款轉讓或將會禁止或嚴重限制武漢目標集團或武漢物業的經營的法令、法規或決定；
- (c) 武漢物業並無發生重大損害，並無機構強制性收購或收回武漢物業及並無收到任何政府機構有關該等意向的通知；及
- (d) 收購契約項下武漢賣方的保證於完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於完成時重申(參考完成時存在的事實及情況)。

假設餘下武漢條件獲達成(或獲豁免(如適用))，收購事項預期於武漢截止日期(即二〇一八年三月三十一日，或武漢買方與武漢賣方可能書面協定的較後日期)後10個營業日前完成。

## 授出豁免

### 延長現有持續關連方交易豁免及若干持續關連方交易的建議新年度上限

如通函所披露，管理人已向證監會申請延長二〇一四年經延長豁免，就關連租賃交易、關連物業管理安排及關連租賃服務協議豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定。證監會已授出二〇一七年豁免延長(惟受限於下文進一步詳述的條件)，以令二〇一四年經延長豁免將繼續適用於截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度。作為其提交申請的一部分，管理人亦就延長期限提請一個新年度上限，更多詳情如下文所述。

## 二〇一七年經延長豁免的條件

根據二〇一七年經延長豁免，關連租賃交易、關連物業管理安排及關連租賃服務協議獲豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定，惟須受下列條款及條件規限：

### (a) 獨立基金單位持有人正式批准

越秀房產基金獨立基金單位持有人的正式批准及採納基金單位持有人特別大會通告所載批准二〇一七年經延長豁免的普通決議案，而無就此作出任何重大修訂。

### (b) 延期或修訂

二〇一七年經延長豁免獲授三個財政年度期間，於二〇二〇年十二月三十一日結束。二〇一七年經延長豁免可延長至二〇二〇年十二月三十一日之後，及／或二〇一七年經延長豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (i) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人正式批准；
- (ii) 管理人根據房託基金守則第10章就建議延期及／或修訂(視情況而定)刊發公告，披露該建議詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (iii) 於每次作出二〇一七年經延長豁免時，該延長豁免期不得遲於獲得上文第(b)(i)段所述批准日期後越秀房產基金的第三個完整財政年度結算日後屆滿。

為免生疑問，通函所載二〇一七年經延長豁免所覆蓋的交易如有任何重大變動(包括但不限於該等交易的範疇或性質)，均須根據上文第(b)(i)段條件獲得獨立基金單位持有人批准，及建議變動的詳情須按照上文第(b)(ii)段條件所述的方式予以披露。

(c) 年度上限

於任何相關財政年度，新持續關連方交易年度價值不得超過下文所載各自的年度上限金額：

(i) 就關連租賃交易而言：

- 須對各項關連租賃交易進行獨立估值，惟按照標準或公開費率進行者除外。倘關連租賃交易並無固定期限(例如租期按照每月續約)，則須不少於每隔24個月進行不少於一次獨立估值；及
- 截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度據此應付越秀房產基金之年度總額不得超過下文所載各自的上限金額：

截至二〇一八年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止年度
<i>倘收購事項並無完成：</i>		
人民幣267,445,000元	人民幣289,242,000元	人民幣315,271,000元
<i>倘收購事項完成：</i>		
人民幣289,486,000元	人民幣311,422,000元	人民幣337,874,000元

(ii) 就關連租賃服務協議而言，截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度據此越秀房產基金應付物業理人費用之年度總額不得超過下文所載各自的上限金額：

截至二〇一八年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止年度
<i>倘收購事項並無完成：</i>		
人民幣55,506,000元	人民幣61,057,000元	人民幣67,163,000元
<i>倘收購事項完成：</i>		
人民幣62,682,000元	人民幣69,733,000元	人民幣76,794,000元

(iii) 就關連物業管理安排而言，由於根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由有關租戶支付，而非由越秀房產基金支付，概無有關該等物業管理費的上限。

(d) 於半年報及年報的披露

根據房託基金守則第8.14段規定，越秀房產基金的半年報及年報必須披露新持續關連方交易的詳情。

(e) 核數師審閱程序

就各相關財政期間而言，管理人將參與並同意聯同越秀房產基金的核數師對新持續關連方交易進行若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作所得的事實向管理人匯報(並向證監會提供該份報告副本)，確認所有新持續關連方交易是否符合以下各項：

(i) 已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；

(ii) 已根據越秀房產基金的定價政策訂立；

(iii) 根據規範該等交易的協議(如有)條款而訂立及進行；及

(iv) 交易總值並無超出上文所載各自的年度上限金額(倘適用)。

(f) 審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱

審核委員會及獨立非執行董事須每年審閱相關新持續關連方交易，並於越秀房產基金有關財政年度的年報內確認，該等交易乃：

(i) 於越秀房產基金日常及正常業務過程中訂立；



(ii) 按正常商業條款(於有充分可比性交易的情況下)訂立，或倘無充分可比性交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及

(iii) 符合監管交易的有關協議及管理人內部程序(如有)，並按屬公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(g) 知會證監會

倘管理人知悉或有理由相信越秀房產基金的核數師及／或審核委員會及／或獨立非執行董事將無法確認第(e)及(f)段所載事項，則須即時知會證監會並刊發公佈。

(h) 核數師的簿冊及記錄查閱權

管理人應允許及促使相關新持續關連方交易的對方允許越秀房產基金核數師充分查閱彼等的記錄，以便就交易作出匯報。

(i) 日後於獲獨立基金單位持有人批准後提高年度上限

管理人可不時尋求提高上文所載一個或多個年度上限金額，例如當越秀房產基金收購其他物業及擴大其業務規模時，或市場或經營狀況出現變化時，惟：

(i) 管理人必須以基金單位持有人大會通過的普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人批准；

(ii) 管理人必須根據房託基金守則第10章以刊發公告方式向基金單位持有人公佈提高上限金額的建議，並刊發通函及通告，藉此披露建議詳情；及

(iii) 除經提高年度上限金額適用外，上文第(c)至(h)段節載列的規定須繼續適用於有關交易。

(j) 房託基金守則第8.14段

倘有關新持續關連方交易的條款發生任何重大變動，或倘房託基金守則隨後有任何更改而可能就披露及／或基金單位持有人的批准設定更為嚴格的規定，管理人須遵守房託基金守則第8.14段的所有規定。

**賣方融資相關關連方交易的豁免**

如通函所披露，管理人已就融資交易(即賣方融資項下擬進行的越秀房產基金與武漢賣方之間的交易)向證監會申請豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的若干規定，基於賣方融資為無擔保，按正常商業條款或更優條款訂立。證監會已授出豁免，視完成而定，而房託基金守則第8章關於融資交易的披露及申報規定修訂如下：

- (a) 融資交易於各個財政年度的概要披露須於越秀房產基金的半年度及年度報告中披露。該資料應包括融資交易的性質、交易或服務的類型及該等融資交易中關連人士的身份；
- (b) 獨立非執行董事須於越秀房產基金的年度報告中確認其已審閱融資交易的條款並信納該等交易乃：
  - (i) 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
  - (ii) 按正常商業條款(於有可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
  - (iii) 符合規管交易的有關協議及管理人內部程序，並按屬公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立；

- (c) 須委聘越秀房產基金的核數師進行若干協定審閱程序並在有關越秀房產基金的核數師報告中向管理人匯報(並向證監會提供有關報告的副本)，以確認全部有關交易：
- (i) 遵循規管該等交易的管理人內部程序及根據通函所披露有關(其中包括)賣方融資的條款訂立；
  - (ii) 已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；及
  - (iii) 根據規管交易的協議條款訂立及進行；
- (d) 管理人須讓及須促使有關融資交易的對手方讓越秀房產基金的核數師可充分查閱有關記錄，以就交易作出報告；及
- (e) 如管理人知悉或有理由相信越秀房產基金的核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(b)及(c)段所述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

## 一般事項

有關收購事項(包括有關完成以及初步完成付款、經調整款項及延遲完成款項)之進一步公佈將由管理人根據房託基金守則之所有適用規定在該等款項釐定後，於實際可行情況下盡快在適當時作出。

收購事項受收購契約餘下武漢條件規限且須待達成收購契約餘下武漢條件後，方告完成，因而收購事項未必會完成。基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

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，二〇一七年十二月四日

於本公佈日期，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