

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 GZI Real Estate Investment Trust

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：405)

由



越秀房託資產管理有限公司
GZI REIT Asset Management Limited

管理

於二〇一一年一月六日舉行的 基金單位持有人 特別大會投票結果

茲提述越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)發出日期為二〇一〇年十二月十七日的通函(「**通函**」)，當中載有於二〇一一年一月六日上午十時三十分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。除另有界定外，於本公佈所用詞彙具有通函賦予該等詞彙的相同涵義。

於基金單位持有人特別大會上，一項有關豁免延長及新年度上限的普通決議案(「**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當日，已發行的基金單位數目為1,065,972,687個。根據房產基金守則及信託契約，由於越秀地產在豁免延長中擁有重大權益或被視作擁有重大權益，越秀地產及越秀地產聯繫人不得就決議案投票。

越秀地產於基金單位持有人特別大會上放棄投票，並促使各越秀地產聯繫人於基金單位持有人特別大會上放棄投票。就房產基金管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上放棄投票，而於基金單位持有人特別大會上不合資格投票的基金單位總數為388,514,767個。因此，賦予獨立基金單位持有人資格投票贊成或反對普通決議案的基金單位總數為677,457,920個(佔1,065,972,687個已發行基金單位約63.55%)。

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。普通決議案獲正式通過，投票詳情如下：

普通決議案	票數(%)	
	贊成	反對
批准關連人士交易的豁免延長及建議新年度上限	88,924,965 (99.66%)	302,000 (0.34%)

就普通決議案而言，房產基金管理人向證監會尋求延長二〇〇八年關連人士交易豁免至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度。於二〇一一年一月六日，證監會授出豁免延長，惟須受以下條件所限：

(a) 獲基金單位持有人正式批准及二〇一〇年十二月十七日基金單位持有人特別大會通告內所載的普通決議案獲採納且未作出任何重大修訂。

(b) 延長或修訂

豁免延長獲授的年期為截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度。豁免可延期至二〇一三年十二月三十一日後，及／或豁免延長的條件可不時予以修訂，惟：

(i) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案獲得基金單位持有人（於相關交易中擁有重大權益者（定義見房產基金守則第8.11段）除外）（「獨立基金單位持有人」）的批准；

(ii) 房產基金管理人須根據房產基金守則第10章以公佈方式向基金單位持有人披露有關建議延長及／或修訂（視乎情況而定）的詳情，並刊發通函及通告；及

(iii) 任何豁免延長期之延長（以每一次延長計）期間不得遲於獲取上文(i)段所述批准當日後越秀房產基金第三個完整財政年度年結日屆滿。

(c) 年度上限

於任何有關財政年度，關連人士交易的年度價值不得超過下文所載的有關年度上限：

(i) 租賃交易：就有關租賃交易而言：

- 各租賃交易須進行獨立估值，惟按標準或公開費率進行者除外；及
- 截至二〇一一年十二月三十一日、二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日止財政年度，越秀房產基金應付年度租金總額不得超過以下各上限金額：

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣10,716,000元	人民幣8,522,000元	人民幣8,173,000元

建議上限湊整至千元以便於參考。

(ii) 租賃服務協議：就租賃服務協議而言，截至二〇一一年十二月三十一日、二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日止財政年度，越秀房產基金應付給物業管理人的年度費用總額不得超過以下各上限金額：

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣19,192,000元	人民幣22,071,000元	人民幣25,381,000元

建議上限湊整至千元以便於參考。

由於物業的承租人（並非BVI公司）向物業管理人支付物業管理費，故毋須就該等物業管理費設定上限。

(d) 於半年報及年報的披露

根據房產基金守則第8.14段規定，越秀房產基金的半年報及年報必須披露關連人士交易詳情。

(e) 核數師審閱程序

就各有關財政期間而言，房產基金管理人須參與並同意聯同越秀房產基金的核數師對關連人士交易進行若干審閱程序。核數師屆時須根據已進行的工作所得的事實向房產基金管理人匯報（並向證監會提供該份報告副本），確認所有關連人士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) 符合越秀房產基金的定價政策；
- (iii) 根據規範該等交易的協議條款而訂立；及
- (iv) 交易總值並無超出上述有關上限金額（如適用）。

(f) 審核委員會及獨立非執行董事之年度審閱

審核委員會及獨立非執行董事須每年審閱有關關連人士交易，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適時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房產基金管理人內部程序（如有），並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

(g) 知會證監會

倘房產基金管理人知悉或有理由相信越秀房產基金的核數師及／或審核委員會將無法確認上文(e)及(f)段所列事項，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

房產基金管理人須允許及促使有關關連人士交易的對手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

房產基金管理人可不時尋求提高上文所載一個或多個年度上限，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) 房產基金管理人必須以於基金單位持有人大會獲通過普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人批准；

(ii) 房產基金管理人必須根據房產基金守則第10章以公佈方式披露提高上限金額建議的詳情，並向基金單位持有人刊發通函及通告；及

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

(j) 房產基金守則第8.14項

倘有關關連人士交易的條款發生任何重大變動，或倘房產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，房產基金管理人須遵守房產基金守則第8.14項的所有規定。

有關關連人士交易的詳情將按房產基金守則第8.14項的規定，於越秀房產基金的半年報及年報內披露。審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱關連人士

交易，並確認該等交易乃於越秀房產基金的一般及日常業務過程中按一般商業條款，並根據相關協議按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款進行。

承董事會命
越秀房托資產管理有限公司
(作為越秀房地產投資信托基金的管理人)
主席
梁凝光
謹啟

香港，二〇一一年一月六日

於本通告日期，董事會成員為：

執行董事： 梁凝光先生及劉永杰先生

非執行董事： 梁由潘先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生