

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或因倚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)

(股票編號：00405)

管理人

 **越秀房託資產管理有限公司**
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

基金單位持有人特別大會通告

茲通告越秀房地產投資信託基金(越秀房產基金)將於二〇一二年七月二十三日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行基金單位持有人(基金單位持有人)特別大會(基金單位持有人特別大會)，藉以審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。

本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇一二年六月三十日致基金單位持有人通函(通函)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

- (1) 動議批准(倘相關，應包括通過追認的批准)各需要批准的交易事項，即：
- (a) 認購事項(包括越秀房產基金管理人及信託人訂立認購契約及補充認購契約)及完成根據認購契約及補充認購契約擬進行的交易(於通函更詳細描述)並按認購契約及補充認購契約所載的條款及條件進行；
 - (b) 債務轉讓事項(包括訂立債項協議及補充債項協議的越秀房產基金管理人及信託人)及完成根據債項協議及補充債項協議擬進行的交易(於通函更詳細描述)並按債項協議及補充債項協議所載的條款及條件進行(包括將以現金、代價基金單位及遞延基金單位撥付的債務轉讓事項代價的比例)；

- (c) 按債項協議向越秀地產 (或YXP代名人) 發行該等數目的代價基金單位，每個基金單位的發行價相等於按照以下第(k)段釐定的配售基金單位發行價，惟該等數目的代價基金單位：
- (i) 在與預期於完成後十二個月期間內發行的管理人費用基金單位合計時，不會觸發越秀地產 (及其一致行動人士) 須根據收購守則第26條提出強制性全面收購尚未由其擁有或同意收購的所有基金單位的責任；及
 - (ii) 在與將發行的配售基金單位及遞延基金單位的數目合計時 (假設遞延基金單位按發行價發行，並無根據遞延基金單位調整事件作出調整) 不得超過授權發行；
- (d) 按債項協議向越秀地產 (或YXP代名人) 發行該等數目的遞延基金單位，遞延基金單位發行價 (可就遞延基金單位調整事件作出調整)，惟該等數目：
- (i) 在與預期於相關發行日期後十二個月期間內發行的管理人費用基金單位合計時，不會觸發越秀地產 (及其一致行動人士) 須根據收購守則第26條提出強制性全面收購於相關時間尚未由其擁有或同意收購的所有基金單位的責任；及
 - (ii) 未計及遞延基金單位發行價的任何調整及在與將發行的配售基金單位及代價基金單位合計時不得超過授權發行；
- (e) 於完成後，完成根據結算代理協議擬進行的交易 (於通函更詳細描述) 並按結算代理協議所載的條款及條件進行；
- (f) 於完成後，完成根據冠名權協議擬進行的交易 (於通函更詳細描述) 並按冠名權協議所載的條款及條件進行；
- (g) 根據認購契約，越秀房產基金管理人及信託人於完成時訂立補貼款項契約，並完成根據補貼款項契約擬進行的交易 (於通函更詳細描述) 並按補貼款項契約所載的條款及條件進行；
- (h) 根據認購契約，越秀房產基金管理人於完成時訂立僱員付款協議，並完成根據僱員付款協議擬進行的交易 (於通函更詳細描述) 並按僱員付款協議所載的條款及條件進行；

- (i) 按通函所載的比例以管理人費用基金單位及現金形式清償及支付費用參考日期至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用；
- (j) 於完成後，創辦人股東擔保；
- (k) 向獨立第三方的機構及／或其他專業投資者發行該等數目的配售基金單位，發行價將由越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商於開始基金單位配售後考慮市況後釐定，惟發行價不會較緊接基金單位配售定價日前十個交易日在聯交所所報基金單位的平均收市價折讓超過20%，並且有關配售基金單位數目在與將發行的代價基金單位及遞延基金單位的數目合計時（假設遞延基金單位按遞延基金單位發行價發行，並無根據遞延基金單位調整事件作出調整）不得超過授權發行；及
- (l) 關連方交易豁免，

各項事宜的有關詳情載於通函。

並**動議**授權越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人，以越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的該名董事或（視乎情況而定）信託人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），使有關需要批准的交易事項的所有事項得以生效。

特別決議案

(2) 動議：

- (a) 根據信託契約第36.1條，批准信託契約修訂，以闡明根據有關越秀房產基金管理人酬金的條文發行新基金單位，屬於越秀房產基金管理人發行基金單位的現有權力範圍內（具體載列於本通函附錄十三第一段）。
- (b) 越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人各自獲個別授權完成及進行或促使進行越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人（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所有行動及事宜（包括簽訂可能屬必須的所有該等文件），使本決議案第(a)段決議的事宜得以生效。

- (3) **動議：** (a)根據信託契約第36.1條，批准信託契約修訂，以闡明之前一項與若干信託人酬金的計算基準相關的信託契約修訂的目的(具體載列於本通函附錄十三第二段)。(b)越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人各自獲個別授權完成及進行或促使進行越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人(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所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使本決議案第(a)段決議的事宜得以生效。
- (4) **動議：**
- (a) 根據信託契約第36.1條，批准信託契約修訂，對條文加以詳細解釋，以便授予基金單位持有人選擇權以發行更多基金單位的特定分派的全額或部分進行再投資，並提供釐定相關基金單位發行價的基準(具體載列於本通函附錄十三第三段)。
- (b) 越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人各自獲個別授權完成及進行或促使進行越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人(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所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使本決議案第(a)段決議的事宜得以生效。
- (5) **動議：**
- (a) 根據信託契約第36.1條，批准信託契約修訂，為越秀房產基金的特殊目的公司層級的營運及業務活動範圍引入一定靈活性。(具體載列於本通函附錄十三第四段)。
- (b) 越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人各自獲個別授權完成及進行或促使進行越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人(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所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使本決議案第(a)段決議的事宜得以生效。
- (6) **動議：**
- (a) 根據信託契約第36.1條，批准信託契約修訂，以明確批准(其中包括)採用電子方式及透過越秀房產基金的網站向基金單位持有人提供公司通訊，以符合上市規則第2.07A條的規定，猶如有關規定適用於獲證監會認可的房地產投資信託。(具體載列於本通函附錄十三第五段)。

- (b) 越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人各自獲個別授權完成及進行或促使進行越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人(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所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使本決議案第(a)段決議的事宜得以生效。

(7) 動議：

- (a) 根據信託契約第36.1條，批准信託契約修訂，以提供每半年應付的管理人費用的服務費部分(具體載列於本通函附錄十三第六段)。
- (b) 越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事及信託人各自獲個別批權完成及進行或促使進行越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人的任何董事或信託人(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所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使本決議案第(a)段決議的事宜得以生效。

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)

主席

梁凝光

謹啟

香港，二〇一二年六月三十日

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

附註：

1. 凡有資格出席上述通告召開的大會及於會上投票的基金單位持有人，均可委派一名或以上的代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，最遲須於大會(或任何續會)指定舉行時間48小時前交回越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司的註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
3. 若屬聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則只有其中一名在越秀房產基金的基金單位持有人登記冊排名首位的基金單位持有人有權就有關基金單位投票。
4. 基金單位持有人登記處將於二〇一二年七月二十日至二〇一二年七月二十三日(包括首尾兩日)期間暫停辦理過戶登記手續。如基金單位持有人尚未於基金單位持有人登記處登記，為符合出席上述通告召開的大會並於會上投票之資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶文件，須於二〇一二年七月十九日下午四時三十分前，交回基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 梁凝光先生(主席)及劉永杰先生

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