

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

公 佈

- (1) 於二〇一二年七月二十三日舉行的
基金單位持有人
特別大會投票結果
(2) 授出豁免

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**」)及其隨附的越秀房產基金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。

基金單位持有人特別大會的結果

董事會欣然宣佈，在今日舉行的基金單位持有人特別大會上：(a)建議批准需要批准的交易事項的普通決議案(「**基金單位持有人特別大會普通決議案**」)獲獨立基金單位持有人以投票方式正式通過；及(b)建議批准信託契約修訂的特別決議案(「**基金單位持有人特別大會特別決議案**」)獲基金單位持有人以投票方式正式通過。

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。於基金單位持有人特別大會上提呈的決議案的投票結果詳情如下：

編號	普通決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
1.	<p>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：</p> <p>(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；</p> <p>(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)；</p>	112,278,080 (92.46%)	9,157,238 (7.54%)	121,435,318

編號	普通決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
	<p>(c) 按債項協議向越秀地產(或越秀地產代名人)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：</p> <p>(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</p> <p>(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；</p> <p>(d) 按債項協議向越秀地產(或越秀地產代名人)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：</p> <p>(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</p>			

編號	普通決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
	<p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p>			

編號	普通決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
	<p>(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；</p> <p>(j) 於完成後，創辦人股東擔保；</p> <p>(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</p> <p>(l) 關連方交易豁免，</p> <p>各項事宜的有關詳情載於通函。</p>			

編號	普通決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
	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。			
由於有權親自或由受委代表作出表決的相關獨立基金單位持有人50%以上的投票贊成該決議案，故該決議案作為普通決議案獲正式通過。				

編號	特別決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
2.	<p>動議：</p> <p>(a) 根據信託契約第36.1條，批准信託契約修訂，以闡明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)。</p> <p>(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。</p>	501,719,701 (98.48%)	7,735,200 (1.52%)	509,454,901
由於有權親自或由受委代表作出表決的相關基金單位持有人75%以上的投票贊成該決議案，故該決議案作為特別決議案獲正式通過。				

編號	特別決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
3.	<p>動議：</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>	505,937,651 (99.31%)	3,516,150 (0.69%)	509,453,801
<p>由於有權親自或由受委代表作出表決的相關基金單位持有人75%以上的投票贊成該決議案，故該決議案作為特別決議案獲正式通過。</p>				

編號	特別決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
4.	<p>動議：</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>	506,076,651 (99.34%)	3,377,150 (0.66%)	509,453,801
<p>由於有權親自或由受委代表作出表決的相關基金單位持有人75%以上的投票贊成該決議案，故該決議案作為特別決議案獲正式通過。</p>				

編號	特別決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
5.	<p>動議：</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>	506,002,651 (99.32%)	3,451,150 (0.68%)	509,453,801
<p>由於有權親自或由受委代表作出表決的相關基金單位持有人75%以上的投票贊成該決議案，故該決議案作為特別決議案獲正式通過。</p>				

編號	特別決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
6.	<p>動議：</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>	506,153,651 (99.35%)	3,300,150 (0.65%)	509,453,801
<p>由於有權親自或由受委代表作出表決的相關基金單位持有人75%以上的投票贊成該決議案，故該決議案作為特別決議案獲正式通過。</p>				

編號	特別決議案	投票數 (佔投票總數百分比)		投票總數
		贊成	反對	
7.	<p>動議：</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>	505,977,651 (99.34%)	3,374,150 (0.66%)	509,351,801
由於有權親自或由受委代表作出表決的相關基金單位持有人75%以上的投票贊成該決議案，故該決議案作為特別決議案獲正式通過。				

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，越秀集團的股東及彼等各自之聯繫人須於基金單位持有人特別大會上放棄投票批准基金單位持有人特別大會普通決議案。由於越秀集團股東於將提交基金單位持有人特別大會批准的與需要批准的交易事項有關的決議案中擁有重大權益，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，越秀地產及越秀放棄並促成彼等各自之聯繫人(包括唐壽春先生、陳志鴻先生、李家麟先生及李鋒先生)放棄就鼓動特別大會普通決議案投票。越秀房產基金管理人認為任何基金單位持有人均無於信託契約修訂中擁有重大權益。

於基金單位持有人特別大會日期：

(1) 已發行基金單位數目為1,065,972,687個；

- (2) 就基金單位持有人特別大會普通決議案而言，授予獨立基金單位持有人權利可投票贊成或反對基金單位持有人特別大會普通決議案的基金單位總數為677,395,885個（約佔已發行1,065,972,687個基金單位之63.55%），而無權投票贊成或反對基金單位持有人特別大會普通決議案的已發行基金單位總數則為388,576,802個。親身或由受委代表出席大會的獨立基金單位持有人代表640,048,908個附有投票權的基金單位（或就基金單位持有人特別大會普通決議案附有投票權的基金單位總數約94.49%）。就越秀房產基金管理人經作出審慎周詳查詢後所深知、盡悉及確信，越秀房產基金管理人認為，除於通函內披露者外，於基金單位持有人特別大會日期，概無任何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；及
- (3) 就基金單位持有人特別大會特別決議案而言，授予基金單位持有人權利可投票贊成或反對基金單位持有人特別大會特別決議案的基金單位總數為1,065,972,687個（佔已發行1,065,972,687個基金單位之100%）。親身或由受委代表出席大會的基金單位持有人代表1,027,035,960個附有投票權的基金單位（或就基金單位持有人特別大會特別決議案附有投票權的基金單位總數約96.35%）。

授予豁免

有關房地產投資信託基金守則第8章規定的若干持續關連方交易之豁免。

越秀房產基金管理人申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關新持續關連方交易的規定。於二〇一二年七月二十日，證監會授予關連方交易豁免，其詳情（包括其條件）於下文披露。

初步關連方交易豁免、二〇〇八年關連方交易豁免及二〇一一年關連方交易豁免

於二〇〇五年，證監會授出免於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干規定的初步關連方交易豁免，內容有關越秀房產基金與有關關連人士之間進行的若干持續交易。

於二〇〇八年，證監會授出二〇〇八年關連方交易豁免，以(a)延長初步關連方交易豁免期限；(b)擴大初步關連方交易豁免並提高其年度上限，以計入就新都會與有關關連人士達成的租賃交易及租賃服務協議以及越秀房產基金當時既有物業；及(c)擴大關連方交易豁免以計入就新都會與有關關連人士達成的物業管理安排以及越秀房產基金當時既有物業。

於二〇一一年，證監會授出二〇一一年關連方交易豁免，將二〇〇八年關連方交易豁免延期3個財政年度，直至二〇一三年十二月二十一日止，並就相關期間的現有持續關連方交易設定新的年度金額上限。

關連方交易豁免

於完成後，將引致更多持續關連方交易，而與相關關連人士進行的持續關連方交易規模亦將擴大。為此，越秀房產基金管理人已建議關連方交易豁免，以：

- (a) 擴闊現有持續關連方交易的類別，以額外包括將因交易產生的與相關關連人士之間有關該物業的持續關連方交易；
- (b) 設定新的金額限制，以容納截至二〇一二年十二月三十一日、二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年十二月三十一日止財政年度的新持續關連方交易。建議上限提升之前於二〇一一年一月所設的上限，以包括有關該物業的新持續關連方交易以及將予訂立的額外關連租賃交易（超越設訂先前上限時擬進行的交易）；及
- (c) 延長二〇一一年關連方交易豁免期間，以使三年豁免期限可重新開始。

關連方交易豁免的條件

根據關連方交易豁免，新持續關連方交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及基金單位持有人批准規定，惟須待完成後方可作實，並須受下文所載條件的規限。關連方交易豁免將由完成日期開始至二〇一四年十二月三十一日止。關連方交易豁免將取代現有二〇一一年關連方交易豁免。關連方交易豁免的條件載列如下：

(i) 基金單位持有人妥為批准

基金單位持有人（房地產投資信託基金守則第8.11條涵義內於相關交易中擁有重大權益者除外）（「獨立股東」）妥為批准及採納日期為二〇一二年六月三十日的基金單位持有人特別大會通告所載批准關連方交易豁免的普通決議案（並無任何重大修訂）；

(ii) 延期或修訂

關連方交易豁免期間為截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度。關連方交易豁免可延長至二〇一四年十二月三十一日以後，及／或關連方交易豁免的條件可不時修訂，惟：

- (a) 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妥為批准；
- (b) 根據房地產投資信託基金守則第10章，披露建議延期及／或修訂（視情況而定）的詳情須以越秀房產基金管理人公佈有關建議的方式作出，並須向基金單位持有人發出通函及公告；及
- (c) 於每次延期後，任何關連方交易豁免延期的屆滿期間不得遲於取得上文(a)所述批准日期後越秀房產基金第三個完整財政年度年結日。

(iii) 年度上限

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

(a) 租賃交易：有關相關租賃交易：

- 須對各租賃交易進行獨立估值，惟按標準或公開費率進行者除外。無固定年期（如每月續期的租約）的關連方租賃須最少每隔24個月進行獨立估值；及
- 截至二〇一二年十二月三十一日、二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年十二月三十一日止財政年度，就此應付越秀房產基金的年度租金總額不得超過下列相關上限金額：

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	截至二〇一四年 十二月三十一日 止年度
人民幣113,813,395元	人民幣221,619,150元	人民幣231,185,001元

- (b) 租賃服務協議：就租賃服務協議而言，截至二〇一二年十二月三十一日、二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年十二月三十一日止財政年度，越秀房產基金據此應付物業管理人的年度費用總額不得超過下列相關上限金額：

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	截至二〇一四年 十二月三十一日 止年度
人民幣26,840,548元	人民幣34,404,292元	人民幣37,503,419元

- (c) 物業管理安排：

由於根據關連物業管理協議應付的物業管理費將由相關租戶支付而非越秀房產基金或其物業持有公司支付，故毋須就該等物業管理費用設定上限。

- (iv) 於半年度及年度報告的披露

根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，越秀房產基金的半年度及年度報告必須披露新持續關連方交易的詳情。

- (v) 核數師審閱程序

就各相關財政期間而言，越秀房產基金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越秀房產基金管理人匯報（並向證監會提供該份報告副本），確認所有新持續關連方交易是否符合以下各項：

- (a) 已獲董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按照越秀房產基金的定價政策訂立；
- (c) 根據規範該等交易的協議條款（如有）而訂立及進行；及
- (d) 交易總值並無超出上文所載的相關年度上限金額（如適用）。

(vi) 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：

- (a) 於越秀房產基金日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(於有可比性交易的情況下)訂立，或倘無有效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
- (c) 符合監管交易的有關協議及越秀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。

(vii) 知會證監會

倘越秀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／或審核委員會及／或獨立非執行董事將無法確認上文(v)及(vi)段所列的事項，則須即時知會證監會並刊發公佈。

(viii) 核數師的簿冊及記錄查閱權

越秀房產基金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。

(ix) 日後於獲獨立基金單位持有人批准後提高年度上限

越秀房產基金管理人可不時尋求提高上文所載的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：

- (a) 越秀房產基金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；

(b) 越秀房產基金管理人必須根據房地產投資信託基金守則第10章以刊發公佈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；

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

(x) *房地產投資信託基金守則第8.14段*

倘相關新持續關連方交易的條款發生任何重大變動，或倘房地產投資信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，越秀房產基金管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段有關特殊目的公司層級的若干規定

該物業目前的持有架構涉及5層特殊目的公司及於交易完成後將為6層特殊目的公司。該物業目前的持有架構與項目公司成立時的架構相若，於二〇〇七年採納，當時根據越秀集團內部重組，中國外商獨資企業向創辦人股東(不包括項目公司少數股東)收購項目公司99%股權。當時設立該架構旨在促使：

- 集團重組及透過最終或中間控股公司出售物業權益以節省交易成本；
- 策略投資者進行投資，其可選擇以離岸層級收購間接權益；及
- 為該物業作出離岸融資安排。

證監會已授出嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段的豁免，允許越秀房產基金使用6層特殊目的公司，惟須待完成後方可作實，條件為在未經證監會進一步批准的情況下越秀房產基金使用的特殊目的公司的最高層級並無變動。

豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段有關建議由越秀房產基金若干實體承擔營運職能的若干規定

(a) 關於酒店及服務式公寓分別由項目公司的分公司及附屬公司管理

越秀房產基金管理人已申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段，使項目公司於完成時獲准透過其分公司或附屬公司按下列基準從事通函第13.1.8(ii)(A)條所述的有限營運活動：

- (i) 項目公司在法律上及實際上有必要透過其分公司或附屬公司具備有限數量的高級經理以取得及維持酒店及服務式公寓兩者的營運牌照，並與第三方訂立配套營運合約，據此酒店或服務式公寓的業主須為直接訂約方；
- (ii) 項目公司透過其分公司或附屬公司直接僱用的酒店僱員及服務式公寓僱員的酬金總額，預期約佔越秀房產基金相關期間總收入的5%，故不會為越秀房產基金帶來重大負債或損失；
- (iii) 即使酒店僱員及服務式公寓僱員調任至越秀房產基金以外的公司（**新僱主**）僱用，預期項目公司實際上仍須承擔這些僱員的薪金及其他僱傭相關開支（例如，為新僱主償付該筆金額）。此外，項目公司可能須向新僱主支付服務費。因此，該項額外安排有可能增加（而非減少）項目公司的僱傭相關開支及負債；及
- (iv) 據越秀房產基金管理人的理解，上述類別的安排（如本地酒店或服務式公寓擁有人承擔經營開支及聘用該等酒店或服務式公寓僱員）對國際性酒店管理集團（如四季酒店）及國際性服務式公寓營運商（如雅詩閣）而言，均屬常規商業操作。

證監會已授予越秀房產基金嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段有關規定的豁免，以允許項目公司(透過其分公司或附屬公司)按上述豁免申請及通函所載基準派遣僱員從事有限營運活動，惟須待完成後方可作實，條件為上述豁免申請及通函內所載或向證監會所呈報尋求及批准豁免時的情況應並無任何重大變動。

(b) 有關香港公司

越秀房產基金管理人已申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段，使香港公司於完成時獲准按下列基準從事通函第13.1.8(ii)(B)條所述的有限營運活動：

- 香港公司有權就外商獨資企業向香港公司支付的股息享有優惠預扣稅率，越秀房產基金管理人項目(按多項假設)導致每年節省1,500萬港元，失去該優惠將減少可分派收入總額，不符合基金單位持有人的利益；
- 越秀房產基金管理人將補償香港公司有關僱用香港僱員的相關成本；
- 越秀房產基金管理人同意就香港公司因僱用香港僱員而可能蒙受的全部負債及虧損向香港公司作出彌償(以並無納入上述補償安排者為限)；
- 根據前文所述，越秀房產基金將不會因香港公司直接僱用香港僱員而產生額外負債或損失。相反，若相關服務由越秀房產基金以外的公司提供，而香港僱員調任至越秀房產基金以外的公司，或會不必要地增加越秀房產基金的成本。結合上述各項因素，將減少可分派收入總額，不符合基金單位持有人的利益；

- 香港公司從事的業務能對項目公司的職能提供互補作用（誠如「2.2該物業的現有持股架構」一節所述），讓項目公司更多接觸國際貿易及跨國公司，為項目公司提供所需的國際專門知識；
- 將由香港公司提供的服務範疇預期有限，原因為：(a)由香港公司直接聘用的高級管理層數目（現時估計將為每個實體兩名經理）預期不會增加；及(b)香港公司僅擬向（並僅就其利益）項目公司（其於完成後將構成越秀房產基金的部分）提供服務，而非從事任何其他活動或業務；及
- 香港公司過往曾進行上文所述的營運活動，而有關該架構的變動可能對越秀房產基金造成重大不利影響，而這並不符合基金單位持有人利益。

證監會已授予越秀房產基金嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段有關規定的豁免，以允許香港公司按上述豁免申請及通函所載基準派遣僱員從事有限營運活動，惟須待完成後方可作實，條件為上述豁免申請及通函內所載或向證監會所呈報尋求及批准豁免時的情況應並無任何重大變動。

豁免遵守房地產投資信託基金守則第八章以豁免與「除外僱員」的交易

證監會已批准嚴格遵守房地產投資信託基金守則第八章的豁免，藉以豁免越秀關連人士集團（越秀房產基金管理人的僱員除外）。嚴格按照房地產投資信託基金守則而言，該等僱員因證券及期貨條例「聯繫人」定義第(c)及(k)段而具有關連人士的定義（即除外僱員），因此，越秀房產基金與除外僱員之間的交易將獲豁免遵守房

地產投資信託基金守則第八章有關關連交易的所有規定，惟須待完成後方可作實。然而，該除外並非從房地產投資信託基金守則界定的其他類別關連人士中免除有關人士。

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，二〇一二年七月二十三日

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