

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(包括其中作出的任何陳述或意見或載列的任何報告的準確性)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**
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)

由

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

管理

公 佈

(1) 於二〇一四年十二月十一日舉行的
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(「房產基金」)日期為二〇一四年十一月二十五日的通函(「通函」)及其隨附的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」)。除非文義另有所指，否則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，提呈批准須批准事項的普通決議案(「基金單位持有人特別大會決議案」)獲獨立基金單位持有人(就下文第1項基金單位持有人特別大會決議案而言)及基金單位持有人(就下文第2至4項基金單位持有人特別大會決議案而言)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：</p> <p>(a) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)二〇一四年豁免延長及截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止財政年度的新年度上限，在各情況下，如通函內更全面的說明所述；及</p> <p>(b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行有關二〇一四年豁免延長及新年度上限的一切事項。</p>	192,453,903 (99.99%)	9,000 (0.01%)	192,462,903
<p>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。</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	
2.	<p>動議：</p> <p>(a) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)重選張玉堂先生為越秀房託資產管理有限公司獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席和審核委員會成員；及</p> <p>(b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案(a)段決議進行的一切事項。</p>	1,216,340,238 (99.72%)	3,407,669 (0.28%)	1,219,747,907
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	普通決議案	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) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)重選陳志安先生為越秀房託資產管理有限公司獨立非執行董事、披露委員會主席和審核委員會、薪酬及提名委員會、財務委員會成員；及</p> <p>(b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案(a)段決議進行的一切事項。</p>	1,217,799,907 (99.84%)	1,948,000 (0.16%)	1,219,747,907
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	普通決議案	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) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)重選陳志輝先生為越秀房託資產管理有限公司獨立非執行董事、審核委員會主席、財務委員會和薪酬及提名委員會成員；及</p> <p>(b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案(a)段決議進行的一切事項。</p>	1,214,521,196 (99.57%)	5,226,711 (0.43%)	1,219,747,907
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。				

根據房產基金守則及信託契約，越秀集團的股東及彼等各自的聯繫人須於基金單位持有人特別大會上放棄投票批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的基金單位持有人特別大會決議案。由於越秀集團的股東於批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的基金單位持有人特別大會決議案(已提交基金單位持有人特別大會批准)中擁有重大權益，根據房產基金守則及信託契約，越秀地產及越秀已放棄並促成彼等各自的聯繫人放棄就批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的基金單位持有人特別大會決議案投票。管理人認為任何基金單位持有人均無於批准建議重選張先生、陳志安先生及陳志輝先生的基金單位持有人特別大會決議案中擁有重大權益，故概無基金單位持有人須放棄就該等決議案投票。

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 2,799,795,685 個；
- (2) 就第 1 項基金單位持有人特別大會決議案而言，賦予獨立基金單位持有人權利可投票贊成或反對該決議案的基金單位總數為 1,770,102,920 個(約佔已發行 2,799,795,685 個基金單位的 63.22%)，而無權投票贊成或反對第 1 項基金單位持有人特別大會決議案的已發行基金單位總數則為 1,029,692,765 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 1,709,598,998 個附有投票權的基金單位(或佔第 1 項基金單位持有人特別大會決議案附有投票權的基金單位總數約 96.58%)。就管理人經作出審慎周詳查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為，除通函所披露者外，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就第 1 項基金單位持有人特別大會決議案投票；及
- (3) 就第 2 項至第 4 項基金單位持有人特別大會決議案而言，賦予基金單位持有人權利可投票贊成或反對該等決議案的基金單位總數為 2,799,795,685 個(佔已發行基金單位的 100%)。任何基金單位持有人就第 2 項至第 4 項基金單位持有人特別大會決議案投票均不受任何限制。親身或由受委代表出席大會的基金單位持有人代表 2,736,879,002 個附有投票權的基金單位(或佔第 2 項至第 4 項基金單位持有人特別大會決議案附有投票權的基金單位總數約 97.75%)。

授出豁免

管理人已申請豁免就新持續關連方交易嚴格遵守房產基金守則第 8 章的規定。於二〇一四年十二月十一日，證監會授出二〇一四年經延長豁免，其詳情(包括其條件)載於下文。

初始關連方交易豁免、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，證監會就房產基金與若干關連人士之間的若干持續交易授出豁免，豁免嚴格遵守房產基金守則第 8 章的若干規定。

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，以計入就房產基金於二〇〇八年六月一日收購的越秀新都會大廈單位(「**新都會**」) 72.3% 權益與若干關連人士達成的租賃交易及租賃服務協議以及房產基金當時存在的物業；及(c)擴大初步關

連方交易豁免，以計入就新都會與若干關連人士達成的物業管理安排以及房產基金當時存在的物業。

於二〇一一年，證監會授出二〇一一年經延長關連方交易豁免，將二〇〇八年關連方交易豁免延期三個財政年度，直至二〇一三年十二月三十一日止，並就該期間當時存在的持續關連方交易設定新的年度上限金額。

於二〇一二年，證監會就新持續關連方交易授出二〇一二年經修訂及延長豁免，為期三個財政年度，直至二〇一四年十二月三十一日止，並取代二〇一一年經延長關連方交易豁免。二〇一二年經修訂及延長豁免擴大當時存在的持續關連方交易類別至額外涵蓋就廣州國際金融中心與越秀關連人士進行的持續關連方交易，該等交易乃因房產基金於二〇一二年收購廣州國際金融中心而產生，並設定新年度上限金額以容納截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度的該等新持續關連方交易。

二〇一四年經延長豁免及新年度上限

管理人已向證監會申請延長二〇一二年經修訂及延長豁免，以便適用於截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度。作為申請的一部分，管理人亦建議延長期間的新年度上限。

就房產基金與房產基金若干關連人士之間的新持續關連方交易適用於截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度期間的二〇一四年經延長豁免的條件

根據二〇一四年經延長豁免，新持續關連方交易獲豁免嚴格遵守房產基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定，惟須待下文所載條件達成後，方可作實。二〇一四年經延長豁免將取代現有二〇一二年經修訂及延長豁免。二〇一四年經延長豁免的條件如下：

(i) 基金單位持有人正式批准

基金單位持有人(不包括於相關交易中擁有重大利益的人士，定義見房產基金守則第8.11段)(「獨立基金單位持有人」)正式批准及採納日期為二〇一四年十一月二十五日的基金單位持有人特別大會通告所載批准二〇一四年經延長豁免的普通決議案，而無就此作出任何重大修訂；

(ii) 延長或修訂

二〇一四年經延長豁免已獲授予截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度期間。二〇一四年經延長豁免於二〇一七年十二月三十一日後可予延長，及／或二〇一四年經延長豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 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；
- (b) 管理人根據房產基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈，披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 於每次作出二〇一四年經延長豁免延期時，該延長豁免期不得遲於獲得上文(a)段所述批准日期後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，載於通函內的二〇一四年經延長豁免所涵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(a)段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(b)段所述的方式予以披露。

(iii) 年度上限

在任何相關財政年度，新持續關連方交易的年度價值均不得超過下文所載的有關年度上限金額：

(a) 租賃交易：就相關租賃交易而言：

- 將會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個月進行一次獨立估值；及
- 據此，截至二〇一五年十二月三十一日、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止財政年度應付房產基金的全年租金總額不得超過下文所載的各自上限金額：

截至二〇一五年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一六年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一七年 十二月三十一日 止年度
---------------------------	---------------------------	---------------------------

人民幣 227,051,000 元 人民幣 244,919,000 元 人民幣 267,802,000 元

- (b) *租賃服務協議*：就租賃服務協議而言，截至二〇一五年十二月三十一日、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止財政年度，房產基金據此應付物業管理人的全年費用總額不得超過下文所載的各自上限金額：

截至二〇一五年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一六年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一七年 十二月三十一日 止年度
---------------------------	---------------------------	---------------------------

人民幣 44,778,000 元 人民幣 49,255,000 元 人民幣 54,181,000 元

- (c) *物業管理安排*：

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，而非由房產基金或其物業控股公司支付，概無就該等物業管理費規定上限。

- (iv) *於中報及年報內披露*

根據房產基金守則第 8.14 段的規定，新持續關連方交易的詳情須於房產基金的中報及年報內披露。

- (v) *核數師審閱程序*

就各相關財政期間而言，管理人將委聘及同意房產基金核數師對新持續關連方交易進行若干審閱程序。核數師其後將根據彼等完成的工作向管理人報告真實結果(及向證監會提供一份該報告的副本)，以確認是否所有新持續關連方交易：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)的批准；
- (b) 按照房產基金的定價政策訂立；

- (c) 根據監管有關交易的協議(如有)的條款訂立及進行；及
- (d) 其交易的總價值不超過上文所載的有關年度上限金額(倘適用)。

(vi) *由審核委員會及獨立非執行董事進行年度審閱*

審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱有關新持續關連方交易，並於房產基金相關財政年度的年報中確認該等交易乃於如下情況訂立：

- (a) 於房產基金的一般及日常業務過程中；
- (b) 按照正常商業條款(倘有足夠可資比較交易)，或倘無足夠可資比較交易用以判斷是否按照正常商業條款，則按不遜於房產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款；及
- (c) 根據監管該等交易的相關協議及管理人的內部程序(如有)，按照公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款。

(vii) *通知證監會*

倘管理人知悉或有理由相信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)段所載的事項，則管理人須即時通知證監會及刊發公佈。

(viii) *核數師獲取賬簿及記錄*

管理人須允許(及促使有關新持續關連方交易的對手方允許)房產基金核數師充分獲取彼等的記錄，以便就該等交易作出報告。

(ix) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

管理人可不時尋求提高一項或多項上文所載年度上限金額，例如，當房產基金收購更多物業及擴大經營規模時，或倘市場或經營狀況有變動時，惟須：

- (a) 管理人已於基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式取得獨立基金單位持有人批准；
- (b) 管理人根據房產基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈以披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 上述(iii)至(viii)段所列的規定將持續適用於有關交易，惟年度限額按已提高者為準。

(x) 房產基金守則第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，管理人須遵守房產基金守則第8.14段的所有規定。

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，二〇一四年十二月十一日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員包括：

執行董事： 劉永杰先生(主席)及林德良先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生