

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

(I) 延長現有持續關連人士交易豁免及
若干持續關連人士交易的建議新年度上限

及

(II) 基金單位持有人特別大會及
基金單位持有人名冊暫停過戶登記

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

二〇二〇年豁免延長

二〇一七年經延長豁免將於二〇二〇年十二月三十一日屆滿。鑒於二〇一七年經延長豁免即將到期，管理人已向證監會提交申請，尋求延長二〇一七年經延長豁免，由此，其將繼續適用於截至二〇二三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新年度上限。

通函

載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件；(d)信託人意見；及(e)基金單位持有人特別大會通告的通函，將於二〇二〇年十一月二十四日或前後寄發予基金單位持有人。基金單位持有人特別大會將於二〇二〇年十二月九日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳1至4號舉行，以考慮並酌情批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限。

基金單位持有人名冊暫停過戶登記

為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，基金單位持有人登記冊將由二〇二〇年十二月四日至二〇二〇年十二月九日（包括首尾兩日）期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二〇年十二月三日下午四時三十分前送達越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

二〇二〇年豁免延長

1. 房託基金守則第8章項下有關若干持續關連人士交易的現有豁免

如二〇一七年通函所披露，證監會就越秀房產基金（作為一方）與若干關連人士（作為另一方）之間的若干持續交易授出二〇〇八年關連人士交易豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下的若干規定。

於二〇一一年一月六日，越秀房產基金取得二〇一一年延長關連人士交易豁免以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，並就該期間當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。

於二〇一二年七月二十日，證監會就截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易授出二〇一二年經修訂及延長豁免，取代二〇一一年延長關連人士交易豁免。二〇一二年經修訂及延長豁免擴大了當時現有持續關連人士交易的類別，包括因越秀房產基金於二〇一二年收購廣州國金中心產生的與越秀關連人士集團之間有關廣州國金中心的該等持續關連人士交易，並設定新年度上限金額，以容納該期間的新持續關連人士交易。

於二〇一四年十二月十一日，越秀房產基金取得二〇一四年經延長豁免以延長二〇一二年經修訂及延長豁免至截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度，並就截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。

於二〇一七年十二月四日，越秀房產基金取得二〇一七年經延長豁免以延長二〇一四年經延長豁免至截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度，並就截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度當時的現有持續關連人士交易設定新年度上限金額。該等持續關連人士交易及二〇一七年經延長豁免的詳情載於二〇一七年通函內。

2. 二〇一七年經延長豁免屆滿

二〇一七年經延長豁免將於二〇二〇年十二月三十一日屆滿。根據二〇一七年經延長豁免的條款，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以後，及／或二〇一七年經延長豁免的條款及條件可不時修訂，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批准；
- (b) 根據房託基金守則第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，任何二〇一七年經延長豁免延期的屆滿期間不得遲於取得上文第(a)段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。

3. 二〇一七年經延長豁免屆滿延長

鑒於二〇一七年經延長豁免即將到期，管理人已向證監會提交申請，尋求延長二〇一七年經延長豁免，由此，其將繼續適用於截至二〇二三年十二月三十一日止三個財政年度（「二〇二〇年豁免延長」）。作為其提交申請的一部分，管理人亦就延長期限提請新年度上限。尋求二〇二〇年豁免延長的新持續關連人士交易類別與二〇一七年通函所述者相同。

於二〇二〇年六月九日，證監會發佈「有關建議修訂《房地產投資信託基金守則》的諮詢文件」（「該諮詢文件」），當中建議（其中包括）為配合現行政策及慣例，將有關房產基金的關連人士交易及須予公佈交易的規定與上市規則大致看齊。倘該諮詢文件所載對房託基金守則的修訂生效，則越秀集團的成員公司（為新持續關連人士交易的訂約方）將仍為越秀房產基金的關連人士。因此，新持續關連人士交易仍屬關連人士交易。此外，倘對房託基金守則的建議修訂於二〇二〇年十二月三十一日前生效，則將不再須要作出二〇二〇年豁免延長（及由此產生的二〇二〇年經延長豁免）。新持續關連人士交易（倘於基金單位持有人特別大會上獲得獨立基金單位持有人批准）將遵守房託基金守則（經修訂）的規定（包括於越秀房產基金的年報內作出披露、由核數師進行審閱程序，以及由獨立非執行董事進行年度審核）。新持續關連人士交易亦將於截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止財政年度繼續受新年度上限所規限。倘新持續關連人士交易於二〇二三年十二月三十一日後存續，或倘任何新年度上限超額，或倘新持續關連人士交易的條款出現任何重大變動，則越秀房產基金將會遵守房託基金守則（經修訂）項下的所有適用規定（包括公佈及基金單位持有人批准的規定）。

4. 董事會、獨立財務顧問、獨立物業估值師、獨立董事委員會及信託人意見

董事會、獨立財務顧問、獨立董事委員會及信託人各自對新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的意見載於通函內。此外，獨立物業估值師亦就於最後實際可行日期仍然存續的新持續關連人士交易發表通函所載的意見。

獨立董事委員會已由董事會成立（「獨立董事委員會」），以就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此等事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。

提請基金單位持有人注意通函所載的「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會向獨立基金單位持有人提供的推薦建議；另請注意通函所載的「獨立財務顧問函件」，當中載有（其中包括）：(1)獨立財務顧問向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供的意見；(2)獨立財務顧問所考慮的主要因素；及(3)獨立財務顧問在達致該意見時採取的假設及限制。

一般事項

1. 通函及基金單位持有人特別大會通告

上述事項的更具體詳情載於通函內。載有（其中包括）：(a)董事會致基金單位持有人函件；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件；(d)信託人意見；及(e)基金單位持有人特別大會通告的通函，將於二〇二〇年十一月二十四日或前後寄發予基金單位持有人。基金單位持有人特別大會將於二〇二〇年十二月九日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座宴會廳1至4號舉行，以考慮並酌情批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限。

2. 基金單位持有人名冊暫停過戶登記

為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，基金單位持有人登記冊將由二〇二〇年十二月四日至二〇二〇年十二月九日（包括首尾兩日）期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二〇年十二月三日下午四時三十分前送達越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

3. 投票限制

房託基金守則第9.9(f)段規定，基金單位持有人如於提呈以待批准的決議案中存有重大利益，而該利益有別於所有其他基金單位持有人的利益，則該基金單位持有人須放棄投票。此外，根據信託契約附表一第3.2段，基金單位持有人如於房產基金的基金單位持有人大會上提呈以待批准的決議案中存有重大利益，而該利益有別於其他基金單位持有人的利益（倘根據房託基金守則有關基金單位持有人並非管理人的關連人士，便由管理人釐定，而（如適用）倘根據房託基金守則有關基金單位持有人為管理人的關連人士，則由信託人按其絕對意見釐定），則該基金單位持有人不得就其基金單位投票，也不得計入基金單位持有人大會的法定人數內。

越秀集團的成員公司為新持續關連人士交易的訂約方，因此於有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的決議案中擁有重大利益。根據信託契約及房託基金守則，越秀地產及越秀各自己同意其將就基金單位持有人特別大會通告所載以批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的決議案放棄投票，並將促使其各自的控制實體、控股公司、附屬公司、聯繫人及有聯繫公司（定義見房託基金守則）就該等決議案放棄投票，惟根據獨立基金單位持有人提交的委任表格上作出有關投票的具體指示除外。

據管理人所悉，於最後實際可行日期，需放棄投票的上述各方於或被視為於1,258,660,730個基金單位（佔已發行基金單位約38.92%）中擁有權益。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他基金單位持有人須就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限相關決議案於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

釋義

於本公佈內所用詞語，除文義另有所指外，乃具有以下涵義。此外，倘詞彙僅於本文件某一章節界定及使用，則該等界定詞彙未載入下表：

二〇〇八年關連人士交易豁免	指	證監會於二〇〇八年二月一日授予豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇〇八年二月四日的通函內
二〇一一年延長關連人士交易豁免	指	證監會於二〇一一年一月六日授予將二〇〇八年關連人士交易豁免延長至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度(須符合新年度上限及條件)，更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一〇年十二月十七日的通函內
二〇一二年通函	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一二年六月三十日的通函
二〇一二年經修訂及延長豁免	指	證監會於二〇一二年七月二十日授予豁免就該期間的新持續關連人士交易嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於二〇一二年通函內
二〇一四年通函	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一四年十一月二十五日的通函
二〇一四年經延長豁免	指	證監會於二〇一四年十二月十一日授予將二〇一二年經修訂及延長豁免延長至截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度(須符合新年度上限及條件)，更多詳情載於二〇一四年通函內
二〇一七年通函	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一七年十一月十五日的通函
二〇一七年經延長豁免	指	證監會於二〇一七年十二月四日授予將二〇一四年經延長豁免延長至截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度(須符合新年度上限及條件)，更多詳情載於二〇一七年通函內
二〇二〇年豁免延長	指	具有「二〇一七年經延長豁免屆滿延長」一節賦予該詞的涵義
董事會	指	董事會

通函	指	越秀房產基金有關新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限的通函，預期將於二〇二〇年十一月二十四日或前後寄發予基金單位持有人
關連人士	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
董事	指	管理人的董事
基金單位持有人特別大會	指	基金單位持有人特別大會通告所召開及所述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	指	通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限)的通告
廣州國金中心	指	名為「廣州國際金融中心」的房地產，位於中國廣州市天河區珠江西路5號
廣州越秀	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的國有有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
獨立財務顧問	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的法團，為就房託基金守則的目的獲委任為就新持續關連人士交易、二〇二〇年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見的獨立財務顧問
獨立基金單位持有人	指	按房託基金守則第8.11段所指涵義於相關決議案中擁有重大利益者以外的基金單位持有人，彼等有權於基金單位持有人特別大會上投票
最後實際可行日期	指	二〇二〇年十一月二十日，即通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
上市規則	指	聯交所證券上市規則

管理人	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
新年度上限	指	截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度新持續關連人士交易的各項建議新年度上限金額
新持續關連人士交易	指	尋求二〇二〇年豁免延長的若干類別的持續關連人士交易，更多詳情載於通函內
房託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或修改者為準
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	信託人與管理人所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
信託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本公佈內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指按照管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人
基金單位	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	於基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
越秀	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀全資擁有
越秀關連人士集團	指	(i)越秀持有人；(ii)越秀持有人的聯繫人；及(iii)因與越秀持有人的關係而不時為越秀房產基金關連人士的實體或人士的統稱
越秀集團	指	越秀地產及其附屬公司的統稱

越秀持有人	指	屬重大持有人的廣州越秀附屬公司
越秀地產	指	越秀地產股份有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：123）
越秀房產基金	指	越秀房地產投資信託基金（一個以單位信託基金形式組成及根據證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限（其基金單位於聯交所上市））及其所控制的公司，視乎文義所指而定
%	指	百分比

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

香港，二〇二〇年十一月二十日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員包括：

執行董事：林德良先生（主席）、程九洲先生及區海晶女士

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、張玉堂先生及陳曉歐先生