

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) 發行遞延管理人費用基金單位

及

(ii) 關連人士交易

發行遞延基金單位

董事會謹此宣佈，於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金發行：

- (i) 予YXII3,537,264個基金單位(即二〇一九年下半年遞延管理人費用基金單位)，按每基金單位3.80港元的價格結算先前所遞延二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日期間的應付管理人費用部分；
- (ii) 予YXII3,719,850個基金單位(即二〇二〇年上半年遞延管理人費用基金單位)，按每基金單位3.80港元的價格結算先前所遞延二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間的應付管理人費用部分；及
- (iii) 予越秀資本62,000,000個基金單位(即二〇二〇年遞延基金單位)，按每基金單位4.00港元的價格部分支付越秀房產基金於二〇一二年投資廣州國際金融中心的未償代價。

於遞延管理人費用基金單位發行後，於本公佈日期，概無仍未清償或尚未結算的管理人費用。

於發行遞延管理人費用基金單位及二〇二〇年遞延基金單位後：(i)已發行的基金單位總數由3,233,856,551個增至3,303,113,665個；及(ii)越秀地產及其一致行動人士(包括越秀及其附屬公司)持有的基金單位總數比例由約38.92%增至約40.20%。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3、10.4(k)及10.5A段作出。

茲提述：(i)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有關越秀房產基金投資廣州國際金融中心的通函（「收購事項通函」）；(ii)越秀房產基金日期為二〇一二年十月八日有關完成該項投資的公佈（「收購事項公佈」）；及(iii)越秀房產基金日期為二〇二〇年十二月二十三日有關轉讓收取將於二〇二〇年十二月三十一日發行的遞延基金單位之權利的公佈（「基金單位轉讓事項公佈」）。除非另有界定，否則本公佈所用詞彙與基金單位轉讓事項公佈所界定者具有相同涵義。

進一步提述越秀房產基金日期為二〇二〇年四月三日及二〇二〇年八月二十六日分別有關支付於二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日及於二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日兩個期間的越秀房產基金管理人費用的公佈（統稱「該等管理人費用公佈」）。

發行遞延管理人費用基金單位

遞延管理人費用基金單位

如該等管理人費用公佈所述，於二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日（「二〇一九年下半年」）及於二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日（「二〇二〇年上半年」）期間應付予越秀房產基金管理人的部分費用（「管理人費用」），即分別為人民幣12,256,726元（約13,441,603港元）及人民幣12,618,558元（約14,135,430港元），應在信託人對有關發行無異議的前提下，在越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人的利益之較晚日期，通過向Yuexiu International Investment Limited（「YXII」，越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）的全資附屬公司）進一步發行新基金單位批次結算（該等遞延批次為「遞延管理人費用基金單位」）。

遞延管理人費用基金單位數目乃根據信託契約將相關的港元等值金額除以下列各項中的最高者釐定：(i)於該等管理人費用公佈各日期的市場價格（定義見該等管理人費用公佈）；(ii)基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行日期前一個交易日於聯交所的收市價；及(iii)基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行日期前十個交易日的平均收市價。

董事會謹此宣佈，越秀房產基金已於二〇二〇年十二月三十一日按下列方式向YXII發行遞延管理人費用基金單位：

- (a) 就二〇一九年下半年的應付管理人費用而言，價格為每基金單位3.80港元的3,537,264個基金單位（「二〇一九年下半年遞延管理人費用基金單位」），為基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行日期前一個交易日於聯交所的收市價；及
- (b) 就二〇二〇年上半年的應付管理人費用而言，價格為每基金單位3.80港元的3,719,850個基金單位（「二〇二〇年上半年遞延管理人費用基金單位」），為基金單位於緊接遞延管理人費用基金單位發行日期前一個交易日於聯交所的收市價。

根據越秀房產基金管理人提供的資料及確認以及信託契約的適用條文，信託人對於二〇二〇年十二月三十一日發行的遞延管理人費用基金單位並無異議。

緊隨遞延管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有85,932,023個基金單位(相當於緊隨有關發行後3,241,113,665個已發行基金單位的約2.65%)。於本公佈日期，越秀房產基金管理人概無於任何基金單位擁有任何權益。

於遞延管理人費用基金單位發行後，於本公佈日期，概無仍未清償或尚未結算的管理人費用。

二〇二〇年遞延基金單位之發行

基金單位轉讓事項

如收購事項公佈所述，轉讓事項代價的結餘(即2,933,121,976港元)將以向越龍控股有限公司發行遞延基金單位的方式支付。越龍控股有限公司(越秀地產的全資附屬公司，且先前獲越秀地產指定收取遞延基金單位)為越秀房產基金的主要持有人及關連人士。遞延基金單位將根據債項協議自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日按每基金單位4.00港元的價格發行。以發行遞延基金單位的方式支付轉讓事項代價的結餘乃根據信託契約的條款進行，且發行遞延基金單位已獲獨立基金單位持有人根據於二〇一二年七月二十三日的基金單位持有人特別大會通過的普通決議案批准。

如基金單位轉讓事項公佈所述，於二〇二〇年十二月二十三日，越秀地產(作為轉讓人)與越秀資本控股有限公司(為越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)的全資附屬公司)(「越秀資本」；作為受讓人)訂立基金單位轉讓事項，據此，越秀地產(作為實益擁有人)同意完全向越秀資本轉讓及讓與，且越秀資本同意以現金代價接納越秀地產於二〇二〇年遞延基金單位中的全部權利、所有權、權益及利益。

二〇二〇年遞延基金單位之發行

因此，於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金按每基金單位4.00港元的價格於二〇二〇年十二月三十一日發行62,000,000個基金單位(即「二〇二〇年遞延基金單位」)，以部分支付越秀房產基金於二〇一二年投資廣州國際金融中心的未償代價。由於基金單位轉讓事項，二〇二〇年遞延基金單位發行予越秀資本，而非越龍或越秀地產。於發行二〇二〇年遞延基金單位後，(i)轉讓事項代價結餘減至1,597,605,976港元。

根據其於二〇二〇年十二月二十三日簽立的承諾契據，越秀同意及承諾(自二〇二〇年十二月三十一日起生效)，不可撤回地放棄行使二〇二〇年遞延基金單位及其於承諾契據日期持有的全部現有基金單位隨附的任何投票權的權利，並促使其附屬公司放棄行使二〇二〇年遞延基金單位及其於承諾契據日期持有的全部現有基金單位隨附的任何投票權的權利。承諾契據並不適用於越秀地產及／或其任何附屬公司持有或擁有的基金單位。

假設概無遞延基金單位調整事件實現，預期將向越龍另外發行399,401,494個遞延基金單位（「額外遞延基金單位」），以支付轉讓事項代價的結餘。於二〇二〇年十二月三十一日發行的二〇二〇年遞延基金單位數目相等於可獲發行的遞延基金單位的最高數目，在其與預期將於二〇二〇年十二月三十一日後12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）須根據收購守則規則26提出強制性全面收購要約的責任。假設越秀房產基金並無發行額外基金單位（根據信託契約（若有）發行的管理人費用基金單位除外），越秀房產基金管理人預期全部額外遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日前發行。發行全部額外遞延基金單位後（假設除根據信託契約（若有）發行的管理人費用基金單位外概無發行額外基金單位），越秀地產及其一致行動人士（包括越秀及其附屬公司）持有的基金單位總數比例將約為46.65%。

於發行遞延管理人費用基金單位及二〇二〇年遞延基金單位後：(i)已發行的基金單位總數由3,233,856,551個增至3,303,113,665個；及(ii)越秀地產及其一致行動人士（包括越秀及其附屬公司）持有的基金單位總數比例由約38.92%增至約40.20%。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3、10.4(k)及10.5A段作出。

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，二〇二〇年十二月三十一日

於本公佈刊發日期，越秀房產基金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