

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易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

(1) 有關

(I) 擴大地域範圍

(II) 擴大越秀房產基金投資戰略的投資範圍
以納入(A)物業開發及有關活動以及(B)相關投資
之信託契約修訂

(III) 信託契約的其他建議修訂

及

(2) 基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊暫停過戶登記

董事會宣佈，管理人建議：

- (a) 修訂越秀房產基金的信託契約以納入(i)擴大投資的地域範圍至世界任何部分；(ii)擴大越秀房產基金投資戰略的投資範圍至包括(a)物業開發及有關活動以及(b)相關投資；及
- (b) 對越秀房產基金的信託契約作出其他雜項修訂。

通函載有(其中包括)：(i)董事會致基金單位持有人的函件，載有(其中包括)須獲批准事宜詳情；及(ii)基金單位持有人特別大會通告，並已於本公佈日期刊發，將會在實際可行的情況下連同相關代表委任表格盡快寄發予基金單位持有人，且無論如何不遲於二〇二一年四月二十七日。

基金單位持有人特別大會謹訂於二〇二一年五月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行，以供基金單位持有人考慮及酌情通過（無論有否修訂）基金單位持有人特別大會通告所載及本公佈正文轉載的特別決議案。上述信託契約建議修訂的更多詳情載於通函，通函將自其寄發日期二〇二一年四月二十七日於越秀房產基金及聯交所網站以供參考。

為確定基金單位持有人出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的權利，基金單位持有人登記冊將於二〇二一年五月二十四日至二十七日（包括首尾兩日）期間暫停辦理基金單位的過戶登記手續。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3條作出。

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）的董事會宣佈，管理人建議：

- (a) 修訂越秀房產基金的信託契約以納入(i)擴大投資的地域範圍至世界任何部分；(ii)擴大越秀房產基金投資戰略的投資範圍至包括(a)物業開發及有關活動以及(b)相關投資；及
- (b) 對越秀房產基金的信託契約作出其他雜項修訂。

A. 建議擴大投資的地域範圍

根據現有信託契約，信託乃成立通過特別目的投資工具於中國投資房地產。管理人認為於單一市場（即中國）內集中的物業投資不利於越秀房產基金的長遠發展及可持續增長。在房地產價格依然處於低水平、融資成本低、當地可用融資多、匯率利好且現金收益率高等情況下，中國境外市場存在富吸引力的投資機會。因此，把握中國境外富吸引力的投資機會對越秀房產基金以及其長遠及可持續增長屬重要。因此，管理人建議擴大越秀房產基金投資政策範圍，以使其投資政策在地理上不再限於中國，而越秀房產基金可投資於世界任何各地的房地產（須遵守房託基金守則的規定）。

管理人將確保於中國境外任何司法權區進行任何投資前，其將擁有充足且勝任並具備適當技能、資源及專業知識的員工（不論是屬於其內部技術人員又或是在管理人監察下外包的合資格外部人士）以管理有關司法權區的投資。

管理人將予考慮投資於中國境外房地產的時間、投資於海外物業的相關風險及減低有關風險的措施以及遵守房託基金守則以及越秀房產基金合規手冊的詳情全文載於通函。

B. 建議擴大越秀房產基金的投資戰略至包括物業發展及有關活動

由於房託基金守則於二〇一四年八月作出修訂，房地產投資信託基金因而在投資開發中物業或參與物業開發活動方面更具靈活性，惟(其中包括)就信託契約作出必要修訂需獲得基金單位持有人批准。之前對房託基金守則的有關修訂包括以下各項：

- (i) 房地產投資信託基金須主要投資於房地產項目。無論在任何時候，房地產投資信託基金的資產總值最少75%均必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。
- (ii) 房地產投資信託基金可靈活地投資於物業發展項目或參與物業發展活動(包括新發展項目及重建現存物業)以及投資於空置土地，惟須遵守若干規定及限制。若房地產投資信託基金作出物業發展項下的物業投資，該等物業須由房地產投資信託基金自物業落成起計持有至少兩年。

鑒於房託基金守則的有關修訂引致投資放寬及靈活性，管理人建議修訂信託契約以反映有關變動，使越秀房產基金可參與或從事物業開發及有關活動(須遵守房託基金守則的規定)。

建議擴大有關物業開發及有關活動投資範圍的理由為：(i)容許符合越秀房產基金投資戰略的更多定制投資機會；(ii)取得再開發維修成本龐大的老舊物業的財務效益；(iii)利用鄰近物業重新開發的機會；及(iv)利用早期階段投資成本較低，以便從投資物業中獲得更高收益和潛在資本收益。

有關此擴大的背景及原因、物業開發及有關活動的風險及減低相關風險的措施，以及遵守房託基金守則及越秀房產基金合規手冊的詳情全文於通函內詳述。

C. 建議擴大越秀房產基金的投資戰略至包括相關投資

除上述有關物業開發及有關活動的房託基金守則修訂外，於二〇一四年八月的房託基金守則修訂亦為房地產投資信託基金引入有關投資於上市證券、非上市債務證券、政府及其他公共證券及地產基金（須遵守若干限制）的靈活彈性。

鑒於房託基金守則的修訂引致投資放寬及靈活性，管理人建議於信託契約反映有關變動，使越秀房產基金可擴大越秀房產基金投資政策的投資範疇以涵蓋投資於相關投資。

擴大有關相關投資的投資範疇將可給予越秀房產基金更大靈活彈性，以管理其現金狀況以便提高對基金單位持有人的回報，特別是當現金存款利率低或當合適物業投資的機會有限時。

管理人將確保在進行任何相關投資前，其將聘用充足且勝任的員工，不論是屬於其內部技術人員又或是在管理人監察下外包的合資格外部人士，致使擁有足夠及適當技能、資源及專業知識以管理相關投資。

有關此擴大的背景及原因、有關相關投資的擴充投資範圍的風險、減低相關風險的措施，以及遵守房託基金守則及越秀房產基金合規手冊的詳情全文於通函內詳述。

D. 信託契約建議修訂

就建議擴大(i)投資地域範圍、(ii)有關物業開發及有關活動的投資範圍及(iii)有關相關投資的投資範圍，管理人建議對信託契約作出與越秀房產基金的投資有關的相應修訂，即地域範圍修訂、物業開發修訂及相關投資修訂。信託契約的修訂及任何其他相應修訂的全文載於通函內。

E. 須獲基金單位持有人批准

根據房託基金守則第10.7(a)(v)條，當改變房地產投資信託基金的概括特色或性質，例如該計劃的投資目標及／或政策，則須予發出通函。

此外，根據信託契約第19.2(e)條，為使管理人改變越秀房產基金的投資政策，其須：(a)按照房託基金守則規定以通函方式通知基金單位持有人此項變更；及(b)於管理人根據信託契約條文召開的大會上藉特別決議案取得基金單位持有人批准。再者，信託契約第36條規定，除信託人根據房託基金守則書面核證的若干有限例外情況外，不得在沒有特別決議案下作出任何修訂、修改、更改、變更或增添。

因此，管理人建議就(i)地域範圍修訂；(ii)物業開發修訂；及(iii)相關投資修訂尋求基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以特別決議案通過的必要批准。根據信託契約附表1第3.3段，於大會上提呈決議案的任何大會應收投票方式決定，而投票結果應被視為大會決議案。因此，特別決議案應於基金單位持有人特別大會上以投票決定。

F. 投票限制

房託基金守則第9.9(f)條規定，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。

據管理人所悉，及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，於本公佈日期，概無任何基金單位持有人須就(a)擴大有關地域範圍的投資範圍連同地域範圍修訂；(b)擴大有關物業開發及有關活動的投資範圍連同物業開發修訂；及(c)擴大有關相關投資的投資範圍連同相關投資修訂在基金單位持有人特別大會上放棄投票。

G. 董事會的推薦意見及信託人意見

經考慮管理人在信託契約及房託基金守則項下的責任，董事會認為通函「致基金單位持有人函件」所載須獲批准信託契約修訂符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益並遵照信託契約及房託基金守則的修訂條文作出。因此，董事會建議全體基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成所有特別決議案。

經考慮信託人在信託契約及房託基金守則項下的責任，根據管理人所提供的資料及獲得的保證，以及董事會意見以及本公佈及通函所載資料：

- (a) 信託人已確認其並不反對通函所載須獲批准信託契約修訂，惟須基金單位持有人批准有關修訂及對信託契約作出必要修訂；及
- (b) 待(i)基金單位持有人批准須獲批准信託契約修訂及(ii)對信託契約作出必要修訂後，信託人認為，當以通函擬定方式予以實施，有關修訂將遵照信託契約及房託基金守則的修訂條文作出。

信託人的觀點及確認不得視作信託人就建議擴大投資範圍或相應須獲批准信託契約修訂或本公佈及通函所作出或所披露任何陳述或資料的利益作出的推薦意見或表述。信託人尚未就須獲批准信託契約修訂的利益或影響作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房託基金守則所載的授信責任除外。因此，信託人呼籲所有基金單位持有人（包括對建議擴大投資範圍及相應須獲批准信託契約修訂的好處或影響存有任何疑問者）尋求彼等自身財務或其他專業意見。

H. 其他信託契約修訂

管理人有意藉此機會採納其他信託契約修訂，包括以下主要修訂：

- (i) 反映房託基金守則有關投資少數權益物業的經修訂規定，包括（其中包括）越秀房產基金投資少數權益物業的條件及投資限制；
- (ii) 將借款限額由越秀房產基金資產總值的45%提高至50%；

- (iii) 將越秀房產基金的關連方交易及須予知會交易(如有)的規定，與房託基金守則及上市規則在聯交所上市公司適用的相應規定大致一致。有關修訂包括(其中包括)修改越秀房產基金的關連人士範圍；
- (iv) 修改信託契約以與受託人條例一致；
- (v) 反映為與房託基金守則一致而作出的其他修訂，包括但不限於：
 - (a) 修改有關派發及登記半年度報告及通函的期限以與上市規則的規定相符；及
 - (b) 解除有關特別目的投資工具的層級數量限制；及
- (vi) 進行編輯或不重大性質的其他雜項修訂。

其他信託契約修訂於通函內詳述。

根據房託基金守則第9.6條及信託契約第36條，其他信託契約修訂毋須基金單位持有人特定批准，但信託人須證明，表示其認為有關修訂(i)對遵守財政或其他法定或官方規定而言乃屬必要；或(ii)不會嚴重損害基金單位持有人的利益，不會大幅度免除信託人、管理人或任何其他人士對基金單位持有人須承擔的任何責任，且不會增加存放財產應付的成本及開支；或(iii)對修改明顯錯誤而言實屬必要。

信託人確認其認為其他信託契約修訂：(i)對遵守財政或其他法定或官方規定而言乃屬必要；或(ii)不會嚴重損害基金單位持有人的利益，不會大幅度免除信託人、管理人或任何其他人士對基金單位持有人須承擔的任何責任，且不會增加存放財產應付的成本及開支。因此，該等修訂毋須根據房託基金守則或信託契約取得基金單位持有人的批准。信託人已確認其將根據房託基金守則第9.6條及信託契約第36條在信託契約的補充契約中提供相關證明以使該等修訂生效。管理人謹此給予基金單位持有人有關其他信託契約修訂的通知。

I. 基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊暫停過戶登記

基金單位持有人特別大會謹訂於二〇二一年五月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行，以供基金單位持有人考慮及酌情通過（無論有否修訂）基金單位持有人特別大會通告所載決議案。為確定符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，越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將由二〇二一年五月二十四日至二十七日（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二〇二一年五月二十一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。

J. 基金單位持有人特別大會通告全文

基金單位持有人特別大會通告主要文本複製如下：

茲通告越秀房地產投資信託基金（「**越秀房產基金**」）將於二〇二一年五月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至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，藉以審議及酌情通過下列特別決議案（無論有否修訂）：

本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的字眼及詞彙，與通函所界定者具有相同涵義。

特別決議案

1. 動議

- (a) 根據信託契約第19.2(e)條，批准（倘相關，應包括通過追認的批准）建議地域範圍修訂（更多詳情載於通函附錄一）；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）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），使與本第一項決議案的建議地域範圍修訂相關的所有事宜得以生效。

（第一項特別決議案）

2. 動議

- (a) 根據信託契約第19.2(e)條，批准（倘相關，應包括通過追認的批准）建議物業開發修訂（更多詳情載於通函附錄二）；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）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），使與本第二項決議案的建議物業開發修訂相關的所有事宜得以生效。

（第二項特別決議案）

3. 動議

- (a) 根據信託契約第19.2(e)條，批准（倘相關，應包括通過追認的批准）建議相關投資修訂（更多詳情載於通函附錄三）；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、信託人及信託人的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、信託人或信託人的該名授權簽字人（視情況而定）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），使與本第三項決議案的建議相關投資修訂相關的所有事宜得以生效。

（第三項特別決議案）

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
謹啟

香港，二〇二一年四月二十七日

註冊辦事處：

香港港仔
駱克道160號
越秀大廈17樓B室

K. 其他事項

按照信託契約條文，信託契約副本於營業日上午九時正至下午五時正任何時間於管理人辦事處可供查閱。就落實信託契約修訂的補充契約擬定副本將由通函日期起至基金單位持有人特別大會日期（包括該日）止期間的營業日上午九時正至下午五時正於管理人辦事處可供查閱。

L. 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。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：

董事會	指	董事會
通函	指	越秀房產基金將於二〇二一年四月二十七日發出並寄發予基金單位持有人的通函
董事	指	管理人的董事
基金單位 持有人特別大會	指	謹訂於二〇二一年五月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至4號宴會廳舉行、以考慮基金單位持有人特別大會通告所載特別決議案的基金單位持有人特別大會，及該基金單位持有人特別大會的任何續會
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（以考慮及酌情批准地域範圍修訂、物業開發修訂及相關投資修訂）的通告
地域範圍修訂	指	有關建議擴大越秀房產基金的物業投資地域範圍以納入位於世界任何部分的房地產的信託契約建議修訂（詳情載於通函附錄一），將作為基金單位持有人特別大會通告所載第一項建議特別決議案的一部分由基金單位持有人考慮並酌情批准
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區

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
須獲批准事宜	指	就(i)地域範圍修訂；(ii)物業開發修訂；及(iii)相關投資信託契約修訂建議擴大越秀房產基金的投資戰略的統稱
少數權益物業	指	越秀房產基金將不會擁有多數(超過50%)擁有權及控制權的共同擁有的物業(為免生疑問，不包括樓宇或綜合體中全資擁有或持有多數股權的停車場、單位或樓層)
其他信託契約修訂	指	毋須基金單位持有人批准之信託契約建議修訂，詳情載於通函附錄四
中國	指	中華人民共和國
物業開發修訂	指	有關建議擴大越秀房產基金的投資戰略以允許物業開發及有關活動之信託契約建議修訂(詳情載於通函附錄二)，將作為基金單位持有人特別大會通告所載第二項建議特別決議案的一部分由基金單位持有人考慮並酌情批准
物業開發 及有關活動	指	(i)收購樓宇內未完工單位及(ii)物業開發(包括新發展項目及越秀房產基金持有的現有房地產重建)，惟不包括修葺、加裝及裝修
房地產	指	具有信託契約賦予的涵義
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

相關投資	指	(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
相關投資修訂	指	有關就相關投資擴大越秀房產基金的投資戰略之信託契約建議修訂(詳情載於通函附錄三)，將作為基金單位持有人特別大會通告所載第三項建議特別決議案的一部分由基金單位持有人考慮並酌情批准
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
特別決議案	指	於正式召開的基金單位持有人大會上由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以投75%或以上的大多數贊成票通過的決議案，當中投票須以投票方式進行(該大會的法定人數須為兩名或以上持有已發行基金單位不少於25%之基金單位持有人)
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
須獲批准 信託契約修訂	指	地域範圍修訂、物業開發修訂及相關投資修訂
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。於通函內，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
受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例，以經修訂、補充或修改者為準
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
（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，二〇二一年四月二十六日

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）及區海晶女士

非執行董事： 李鋒先生及曾志釗先生

獨立非執行董事： 陳志輝先生、陳志安先生、張玉堂先生及陳曉歐先生