

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購越秀房產基金證券之邀請或要約。



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) 於二〇二一年十二月六日舉行之基金單位持有人特別大會投票結果
- 及
- (2) 授出清洗豁免

管理人的董事會宣佈，在二〇二一年十二月六日舉行之基金單位持有人特別大會上，有關需批准事項的基金單位持有人特別大會決議案已以投票的方式正式通過。

於二〇二一年十二月三日，執行人員已有條件授出清洗豁免，條件為(i)清洗豁免及相關交易(即收購事項、供股、包銷協議、配售協議及其項下擬進行的交易)於越秀房產基金的股東大會上分別獲得親自或委任代表以投票方式進行的獨立投票(定義見收購守則規則26豁免註釋1)至少75%及多於50%的票數批准；及(ii)除非執行人員事先同意，否則越秀及其一致行動人士於本公告至供股發行完成期間並無收購或出售投票權。由於上述條件(i)已達成，倘上述條件(ii)亦達成，由於根據包銷協議認購未獲接納供股基金單位，越秀及越秀地產無義務根據收購守則規則26就越秀房產基金之基金單位作出強制性全面要約。

根據收購契約，餘下收購條件須於截止日期(即二〇二二年六月三十日，或買方與賣方書面協定的其他日期)或之前獲達成(或獲豁免(如適用))。假設餘下收購條件獲達成(或獲豁免(如適用))，則收購完成將於買方與賣方互相協定的營業日(所有收購條件獲達成(或獲豁免(如適用))當日後10個營業日內，或買方與賣方可能協定的其他日期)落實。

管理人將於釐定初步付款、還款額、遞延境外還款額(如有)及經調整款項後，於切實可行的情況下盡快刊發有關上述款項的進一步公佈。

茲提述越秀房產基金日期為二〇二一年十一月十三日的通函(「**通函**」)及其所附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。

於基金單位持有人特別大會上，清洗豁免須經獨立基金單位持有人以特別決議案批准，而其他需批准的事項則須經獨立基金單位持有人以普通決議案批准。基金單位持有人特別大會決議案以投票方式表決。

於基金單位持有人特別大會日期，合共3,336,224,428個基金單位已獲發行。

根據收購守則規則26的豁免註釋1，由於(i)越秀一致行動集團，(ii)李家麟先生、林峰先生及林昭遠先生(彼等均為越秀地產的董事)，及(iii)星展銀行有限公司(星展亞洲融資有限公司的控股公司，為融資顧問及配售代理之一)及中銀國際證券有限公司(中銀國際亞洲有限公司的全資附屬公司，為配售代理之一)各自於清洗豁免、收購事項、配售協議及包銷協議中擁有權益或參與其中，越秀一致行動集團成員及上述人士各自須在基金單位持有人特別大會上就清洗豁免、收購事項、配售協議、包銷協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案中放棄投票。於基金單位持有人特別大會日期，(i)須放棄投票的越秀一致行動集團成員於合共1,361,031,432個基金單

位(佔已發行基金單位的約40.8%)中享有權益；(ii)李家麟先生、林峰先生及林昭遠先生(彼等均為越秀地產的董事)於合共3,345個基金單位(佔少於0.1%的已發行基金單位)中享有權益；(iii)星展銀行有限公司按專有基準持有53,300,000個基金單位(約佔已發行基金單位的1.6%)；及(iv)中銀國際證券有限公司(中銀國際亞洲有限公司的全資附屬公司)按專有基準持有1,317個基金單位(佔少於0.1%的已發行基金單位)。於基金單位持有人特別大會日期，並無其他基金單位持有人須根據收購守則於基金單位持有人特別大會上就有關需批准的事項的決議案放棄投票。

因此，賦予獨立基金單位持有人權利出席並投票贊成或反對基金單位持有人特別大會決議案的基金單位總數為1,921,888,334個，約佔於基金單位持有人特別大會日期已發行基金單位的57.6%。

基金單位持有人特別大會投票結果

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。董事會欣然宣佈，基金單位持有人特別大會決議案的投票表決結果如下：

編號	普通決議案	票數(基金單位持有人特別大會上投票基金單位百分比)(%)	
		贊成*	反對*
1.	<p>動議於第1項特別決議案獲得通過的條件下，批准(倘相關，應包括通過追認的批准)需批准的各交易事項(清洗豁免除外)，即：</p> <p>(a) 收購事項(包括訂立收購契約)及完成收購契約項下擬進行的交易(更詳細描述見通函)並按收購契約所載的條款及條件進行；</p> <p>(b) 訂立包銷協議及完成其項下擬進行的交易(包括認購未獲接納供股基金單位)(更詳細描述見通函)並按包銷協議所載的條款及條件進行；</p> <p>(c) 訂立配售協議及完成其項下擬進行的交易(包括向越秀證券支付配售佣金及開支)(更詳細描述見通函)並按配售協議所載的條款及條件進行；及</p> <p>(d) 遞延基金單位安排修訂(包括訂立第二份補充債項協議)及完成第二份補充債項協議項下擬進行的交易(更詳細描述見通函)並按第二份補充債項協議所載的條款及條件進行。有關情況分別於通函有更詳細描述。</p> <p>並動議授權管理人、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該等行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使與需批准的交易事項相關的所有事宜得以普遍生效。</p>	241,403,331 (96.24%)	9,436,119 (3.76%)

編號	普通決議案	票數(基金單位持有人特別大會上投票基金單位百分比)(%)	
		贊成*	反對*
2.	<p>動議於第1項普通決議案獲得通過的條件下：</p> <p>(a) 批准(倘相關，應包括通過追認的批准)需批准的持續關連方交易事項(更詳細描述見通函)；及</p> <p>(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該等行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使與需批准的持續關連方交易事項相關的所有事宜得以普遍生效。</p>	241,383,331 (96.24%)	9,435,719 (3.76%)

根據上述投票表決的結果，由於第1項及第2項普通決議案所得票數中贊成票超過50%，決議案作為普通決議案正式獲通過。

編號	特別決議案	票數(基金單位持有人特別大會上投票基金單位百分比)(%)	
		贊成*	反對*
(1)	<p>動議於執行人員批准清洗豁免以及可能施加的任何條件的前提下：</p> <p>(a) 批准(倘相關，應包括通過追認的批准)授予清洗豁免；及</p> <p>(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該等行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使與清洗豁免及其項下擬進行的交易相關的所有事宜得以生效。</p>	234,494,209 (93.49%)	16,324,841 (6.51%)

根據上述投票表決的結果，由於第1項特別決議案所得票數中贊成票超過75%，決議案作為特別決議案獲通過。

* 所有百分比均約整至兩位小數。

於越秀房產基金的基金單位持有量變動

下文載列越秀房產基金於(i)基金單位持有人特別大會日期；(ii)發行二〇二一年遞延基金單位及供股完成後；及(iii)發行遞延基金單位(假設於收購完成後概無其他額外基金單位獲發行)後的基金單位持有架構：

於基金單位持有人特別大會日期	於發行二〇二一年遞延基金單位及供股完成後(附註1)						於發行遞延基金單位後 (假設於收購完成後概無其他額外基金單位獲發行)			
	假設根據供股獲全體供股合資格基金單位持有人悉數接納(附註1)		假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及越秀地產外)認購及概無承配人認購配售基金單位；及(b)包銷商悉數接納最高未獲接納供股基金單位(附註1)		假設根據供股獲全體供股合資格基金單位持有人悉數接納(附註4)		假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及越秀地產外)認購及概無承配人認購配售基金單位；及(b)包銷商悉數接納最高未獲接納供股基金單位(附註4)			
	所佔持有		所佔持有		所佔持有		所佔持有			
	基金單位數目	百分比	基金單位數目	百分比	基金單位數目	百分比	基金單位數目	百分比		
越秀一致行動集團										
越秀地產(附註2)	1,289,767,022	38.7%	1,847,980,819	39.7%	1,847,980,819	39.7%	2,177,789,403	43.7%	2,177,789,403	43.7%
越秀(附註3)	71,261,585	2.1%	97,628,369	2.1%	828,450,826	17.8%	97,628,369	2.0%	828,450,826	16.6%
區海晶女士(附註5)	1,000	0.000030%	1,370	0.000029%	1,000	0.000021%	1,370	0.000028%	1,000	0.000020%
李鋒先生(附註6)	1,825	0.000055%	2,500	0.000054%	1,825	0.000039%	2,500	0.000050%	1,825	0.000037%
小計	1,361,031,432	40.8%	1,945,613,058	41.8%	2,676,434,470	57.5%	2,275,421,642	45.7%	3,006,243,054	60.3%
公眾基金單位持有人	1,975,192,996	59.2%	2,706,014,408	58.2%	1,975,192,996	42.5%	2,706,014,408	54.3%	1,975,192,996	39.7%
總計	3,336,224,428	100.0%	4,651,627,466	100.0%	4,651,627,466	100.0%	4,981,436,050	100.0%	4,981,436,050	100.0%

附註：

- (1) 該兩種情況下的數字僅供說明用途，並基於假設約81百萬個遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日按每個基金單位4.00港元發行(於供股完成前落實)而計算。已發行二〇二一年遞延基金單位的實際數目將於二〇二一年十二月三十一日由管理人公佈。
- (2) 該等基金單位由越秀地產(通過於基金單位持有人特別大會日期分別持有35.09%及3.57%已發行基金單位的越龍及Yuexiu International Investment Limited)間接持有。
- (3) 該等基金單位由越秀(通過其多間全資附屬公司)直接及間接持有(不包括越秀地產間接持有的基金單位)。
- (4) 該兩種情況下的數據僅供說明並基於以下預測計算得出：預期將進一步發行410,808,584個遞延基金單位，其中包括預計約81百萬個遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日按每個基金單位4.00港元發行，以及根據第二份補充債項協議，於二〇二二年的每個十二月三十一日及隨後的年末日期以每個基金單位3.861652港元進一步合共發行329,808,584個遞延基金單位。管理人將於二〇二一年十二月三十一日宣佈二〇二一年遞延基金單位的發行實際數量。

- (5) 區海晶女士為執行董事。因區女士作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。
- (6) 李鋒先生為非執行董事。因李先生作為非執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。

授出清洗豁免

於二〇二一年十二月三日，執行人員已有條件授出清洗豁免，條件為(i)清洗豁免及相關交易(即收購事項、供股、包銷協議、配售協議及其項下擬進行的交易)於越秀房產基金的股東大會上分別獲得親自或委任代表以投票方式進行的獨立投票(定義見收購守則規則26豁免註釋1)至少75%及多於50%的票數批准；及(ii)除非執行人員事先同意，否則越秀及其一致行動人士於本公告至供股發行完成期間並無收購或出售投票權。

由於上述條件(i)已達成，倘上述條件(ii)亦達成，由於根據包銷協議認購未獲接納供股基金單位，越秀及越秀地產無義務根據收購守則規則26就越秀房產基金之基金單位作出強制性全面要約。

收購事項

根據收購契約，須於截止日期(即二〇二二年六月三十日，或買方與賣方書面協定的有關其他日期)或之前獲達成(或獲豁免(如適用))的餘下收購條件載列如下：

- (a) 向基金單位持有人寄發供股發售文件，且供股之所有其他條件已獲達成，惟聯交所授出批准供股基金單位上市及買賣之許可除外；
- (b) 已取得新銀行融資且有充足資金以供新銀行融資項下之提取；

- (c) (i) 於收購完成前並無發生對賣方履行收購契約項下義務的能力造成重大不利影響的任何變更或情況，亦無納入下文第(iv)項，惟除下列任何變更外：
(1)通常影響中國房地產行業的任何變更；(2)金融市場或整體經濟或政治環境的任何變更；(3)適用於目標集團的法律或會計原則的任何變更；
- (ii) 概無發生下列情況：(1)該物業全部或該物業30%或以上的地上可出租面積(「**重大部分**」)已損壞或損毀或根據相關中國政府機關的評估成為危險建築或不可進入，而且上述情況並未在收購完成前終結；(2)該物業的全部或其重大部分被相關中國政府機構行動關停或者其中的正常業務經營被相關中國政府機構行動禁止，而且上述情況並未在收購完成前終結；或(3)該物業的全部或其重大部分已損壞或損毀，使其無法產生租賃收入，而且上述情況並未在收購完成前終結；
- (iii) 任何政府機關於收購完成前並無強制收購或收回該物業，亦無發出任何通告表示擬強制收購或收回該物業；及
- (iv) 任何中國政府機關並無頒佈或採取適用或影響賣方、目標公司、項目公司及／或該物業的法令、法規或決定，而相關法令、法規或決定將會禁止或嚴重延遲銷售股份買賣或該物業出售或將會禁止或嚴重限制目標集團或該物業的經營；
- (d) 第三方(包括任何政府或官方機構)就收購契約項下擬進行的交易授出一切必需同意或豁免；
- (e) 收購契約項下買方的保證於收購完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於收購完成時重申(參考收購完成時存在的事實及情況)；及

(f) 收購契約項下賣方的保證於收購完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於收購完成時重申(參考收購完成時存在的事實及情況)。

假設餘下收購條件獲達成(或獲豁免(如適用))，則收購完成將於買方與賣方互相協定的營業日(即所有收購條件獲達成(或獲豁免(如適用))當日後10個營業日內，或買方與賣方可能協定的其他日期)落實。

一般事項

管理人將於釐定初步付款、還款額、遞延境外還款額(如有)及經調整款項後，於切實可行的情況下盡快刊發有關上述款項的進一步公佈。

收購完成受收購契約項下餘下收購條件規限，且須待達成該等條件後，方可作實。因此，收購事項未必會完成。因此，基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

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，二〇二一年十二月六日

於本公佈日期，管理人的董事會包括：

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： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生

董事共同及個別地就本公佈所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及確信，本公佈內發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈概無遺漏其他事項，足以令致本公佈所載任何陳述產生誤導。