

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

**全數以基金單位形式支付
越秀房託資產管理有限公司之管理人費用**

二〇二三年七月一日至二〇二三年十二月三十一日期間的相關期間管理人費用為人民幣86,840,295元(相當於約95,716,044港元)。如越秀房產基金日期為二〇二三年一月十三日的公佈所述，越秀房產基金管理人選擇就截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度以基金單位形式收取管理人費用。然而，倘根據該選擇，相關期間管理人費用全數以基金單位形式支付，則據此將發行的基金單位數目，連同於二〇二三年八月三十一日為支付二〇二三年一月一日至二〇二三年六月三十日期間應付管理人費用而已發行的基金單位數目，將超過於二〇二二年十二月三十一日發行在外基金單位總數和於截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度為越秀房產基金收購的任何房地產融資而發行的基金單位數目(如有)的3%，因而須獲基金單位持有人批准。根據信託契約，倘未取得基金單位持有人批准，則原以基金單位形式支付會導致超出3%閾值的該部分管理人費用將以現金形式支付。

儘管有上述情況，越秀房產基金管理人已同意免除原應以現金支付的超過相關期間管理人費用的部分，即人民幣7,353,941元(相當於約8,105,571港元)。

餘下相關期間管理人費用(即人民幣79,486,354元(相當於約87,610,473港元))將分兩批支付，具體而言：(1)人民幣76,210,680元(相當於約84,000,000港元)已於管理人費用基金單位基準日(即二〇二四年三月二十二日)透過按信托契約確定的當前市場價格發行一批新基金單位支付；及(2)人民幣3,275,674元(相當於約3,610,473港元)將予以遞延，並將於管理人費用基金單位基準日之後透過按於越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人利益的該(等)較後日期的適用市場價格發行另一批新基金單位支付，惟信託人對有關發行並無異議。總體而言，越秀房產基金管理人可就相關期間收取最多83,438,546個新基金單位，約佔4,999,176,717個已發行基金單位(經已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位的最高數目擴大)之1.67%。

鑒於上述遞延不會導致發行更多管理人費用基金單位，而會遞延向獨立基金單位持有人發行該等基金單位所產生的攤薄影響，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，遞延符合獨立基金單位持有人的利益。

根據越秀房產基金管理人提供的資料及確認以及信托契約的適用條款，信託人對有關遞延並無異議。

由於越秀房產基金管理人希望專注於其管理職能，其已指定YXII收取管理人費用基金單位(包括已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位)。因此，已發行管理人費用基金單位已發行予及遞延管理人費用基金單位將發行予YXII而非越秀房產基金管理人。YXII於較早前亦獲越秀房產基金管理人指定收取相關期間前已發行的管理人費用基金單位，且緊接其收取相關期間已發行管理人費用基金單位前持有330,199,322個基金單位。緊接已發行管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII持有410,199,322個基金單位(佔緊接有關發行後已發行4,995,738,171個基金單位約8.21%)。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。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段作出。

茲提述越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)日期為二〇二三年一月十三日有關全數以基金單位形式選擇管理人費用付款方法之公佈(「**選擇公佈**」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與選擇公佈所界定者具有相同涵義。

管理人費用計算

二〇二三年七月一日至二〇二三年十二月三十一日期間(「**相關期間**」)的管理人費用為相關期間的基本費用(定義見下文)及服務費(定義見下文)之總和，總額為人民幣86,840,295元(相當於約95,716,044港元)(「**相關期間管理人費用**」)。

基本費用及服務費乃按以下基準計算：

- (i) 按存置資產價值(定義見信託契約)每年0.3%計算的基本費用，於每半年期末支付並計算至每六個月期間的最後一日(「**基本費用**」)；及
- (ii) 按越秀房產基金上一份已刊發經審核年度財務報表所示的物業收入淨額(定義見信託契約，截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度為人民幣1,475,262,000元)每年3%計算的服務費，可作出若干調整，於每半年期末支付(「**服務費**」)。

如選擇公佈所述，越秀房產基金管理人已書面通知信託人，其就截至二〇二三年十二月三十一日止年度將付予越秀房產基金管理人及管理費用，選擇全數以基金單位(「**管理人費用基金單位**」)形式支付(「**該選擇**」)。

支付相關期間管理人費用

根據房地產投資信託基金守則第12.6段，於每一財政年度，毋須基金單位持有人批准而可發行予越秀房產基金管理人作為支付該財政年度的全部或部分管理費用的基金單位最高數目，將以合共緊接上一財政年度的最後一日已發行基金單位總數和有關財政年度為越秀房產基金收購的任何房地產融資而發行的基金單位數目(如有)的3%為限(「**3% 閾值**」)。

倘根據該選擇，相關期間管理人費用全數以基金單位形式支付，則據此將發行的基金單位數目，連同於二〇二三年八月三十一日為支付二〇二三年一月一日至二〇二三年六月三十日期間應付管理人費用而已發行的基金單位數目，會導致於截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度超過3% 閾值，因而須獲基金單位持有人批准。根據信託契約第15.1(e)(iii)條，倘未取得基金單位持有人批准，則原以基金單位形式支付會導致超出3% 閾值的該部分管理人費用將以現金形式支付。

儘管有上述情況，越秀房產基金管理人已同意免除原應以現金支付的超過相關期間管理人費用的部分，即人民幣7,353,941元(相當於約8,105,571港元)。

相關期間管理人費用的餘下部分(即人民幣79,486,354元(相當於約87,610,473港元)) (「餘下相關期間管理人費用」) 將以發行兩批基金單位的形式支付，具體而言：

- (1) 人民幣76,210,680元(相當於約84,000,000港元)已於二〇二四年三月二十二日(「管理人費用基金單位基準日」)透過按信託契約確定的當前市場價格發行一批新基金單位支付(「已發行管理人費用基金單位」)；及
- (2) 人民幣3,275,674元(相當於約3,610,473港元)將予以遞延，並將於管理人費用基金單位基準日之後透過按於越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人利益的該(等)較後日期的適用市場價格發行另一批新基金單位支付，惟信託人對有關發行並無異議(「遞延管理人費用基金單位」)。

根據信託契約，已發行管理人費用基金單位的數目乃透過將相關港元等值金額(即84,000,000港元)除以(i)緊接相關基金單位發行當日前十個交易日基金單位於聯交所的平均收市價；及(ii)緊接相關基金單位發行當日前的交易日基金單位於聯交所的收市價(以較高者為準)(「市場價格」)釐定。根據當前市場價格1.05港元(即緊接管理人費用基金單位發行當日前的交易日基金單位於聯交所的收市價)，越秀房產基金管理人已於管理人費用基金單位基準日獲發80,000,000個新已發行管理人費用基金單位。

就遞延管理人費用基金單位而言，將予發行的相關基金單位的市場價格將相等於以下的較高者：(i)於管理人費用基金單位基準日的市場價格(即誠如上文所述1.05港元)；及(ii)於遞延管理人費用基金單位發行當日的市場價格，而遞延管理人費用基金單位發行當日的市場價格將相等於以下的較高者：(a)緊接遞延管理人費用基金單位發行當日前的交易日基金單位於聯交所的收市價；及(b)緊接遞延管理人費用基金單位發行當日前十個交易日基金單位的平均收市價。根據於管理人費用基金單位基準日的當前市場價格1.05港元(將根據上述公式計算，為遞延管理人費用基金單位的最低市場價格)，越秀房產基金管理人可收取的遞延管理人費用基金單位的最高數目為3,438,546個基金單位。

總體而言，越秀房產基金管理人可就相關期間收取最多83,438,546個新基金單位，約佔4,999,176,717個已發行基金單位(經已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位的最高數目擴大)之1.67%。新基金單位的有關最高數目相等於越秀房產基金管理人在並無任何遞延部分餘下相關期間管理人費用的情況下原本正常有權收取的新基金單位數目。發行管理人費用基金單位(包括遞延管理人費用基金單位)須遵守信託契約、越秀房產基金管理人的合規手冊(包括董事、越秀房產基金管理人及其高級行政人員、高級職員及僱員按越秀房產基金管理人採納的不比上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(猶如適用於越秀房產基金)寬鬆的交易規則)以及一切適用法律法規的規定。

鑒於上述遞延不會導致發行更多管理人費用基金單位，而會遞延向獨立基金單位持有人發行該等基金單位所產生的攤薄影響，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，遞延符合獨立基金單位持有人的最佳利益。

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款，信託人對有關遞延並無異議。

由於越秀房產基金管理人希望專注於其管理職能，其已指定 Yuexiu International Investment Limited (「YXII」，越秀地產之全資附屬公司) 收取管理人費用基金單位 (包括已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位)。因此，已發行管理人費用基金單位已發行予及遞延管理人費用基金單位將發行予 YXII 而非越秀房產基金管理人。YXII 於較早前亦獲越秀房產基金管理人指定收取相關期間前已發行的管理人費用基金單位，且緊接其收取已發行管理人費用基金單位前持有 330,199,322 個基金單位。緊接已發行管理人費用基金單位發行後及於本公佈日期，YXII 持有 410,199,322 個基金單位 (佔緊接有關發行後已發行 4,995,738,171 個基金單位約 8.21%)。YXII 並非越秀房產基金管理人的代名人，並無代越秀房產基金管理人持有管理人費用基金單位。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。

管理人費用基金單位乃以港元計值。越秀房產基金管理人計算越秀房產基金就支付餘下相關期間管理人費用 (以人民幣計值) 而須予發行的基金單位 (包括已發行管理人費用基金單位及遞延管理人費用基金單位) 數目時所採用的匯率，為管理人費用基金單位基準日前五個營業日中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

監管事宜

全數以基金單位形式支付餘下相關期間管理人費用符合信託契約之條款，且根據房地產投資信託基金守則第 12.2 及 12.6 段毋須事先取得基金單位持有人的特定批准。

143,513,410 個基金單位 (即就截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度作為支付管理人費用而言的已發行基金單位總數 (包括就遞延管理人費用基金單位而言可發行的基金單位最高數目))，相當於於二〇二二年十二月三十一日 (即緊接上一財政年度的最後一日) 發行在外基金單位總數的 3%。該基金單位總數，連同截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度並非按比例發行的新基金單位數目 (如有)，不會導致於二〇二二年十二月三十一日 (即緊接上一財政年度的最後一日) 發行在外基金單位總數增加超過 20%。該基金單位總數亦未超過房地產投資信託基金守則第 12.6 段項下訂明的 3% 閾值。於截至二〇二三年十二月三十一日止年度，概無為越秀房產基金收購的任何房地產融資而發行任何基金單位。

一般事宜

越秀房產基金管理人確認，據其所知，除本公佈所披露者外，其並不知悉根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4 段須予披露的任何其他資料。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4(k) 段作出。

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之管理人)
公司秘書
余達峯

香港，二〇二四年三月二十四日

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)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