

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的越秀房託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函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。

本通函僅作參考用途，並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請，亦不應視為提出任何有關要約或邀請。

---



## 越秀房地產投資信託基金 GZI Real Estate Investment Trust

(股份代號：405)

(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)

管理 人



## 越秀房託資產管理有限公司 GZI REIT Asset Management Limited

### 致基金單位持有人通函

- (I) 就投資地域範圍更改投資政策及  
目標及建議修訂信託契約
- (II) 有關建議收購新物業及  
發行代價基金單位的關連人士交易
- (III) 持續關連人士交易

管理人之財務顧問

HSBC  滙豐

管理人獨立董事委員會、  
獨立基金單位持有人及信託人的獨立財務顧問



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED  
禹銘投資管理有限公司

---

董事會函件載於本通函第11頁至第52頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會(定義見本通函)、獨立基金單位持有人及信託人意見的函件載於本通函第55至77頁。

越秀房託基金將於二〇〇八年二月二十六日(星期二)上午九時三十分假座香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓舉行基金單位持有人特別大會，召開大會的通告載於本通函第N-1至N-20頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會及於會上投票，務請按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥，並儘快交回越秀房託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28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

---

二〇〇八年二月四日

---

---

# 目 錄

---

	頁次
公司資料 .....	1
釋義 .....	3
<b>董事會函件</b>	
<b>I. 建議就投資地域範圍更改投資政策及目標及建議修訂信託契約</b>	
建議修訂條文的理由及所需的批准 .....	11
<b>II. 有關建議收購新物業及發行代價基金單位的關連人士交易</b>	
1. 緒言 .....	23
2. 協議 .....	24
3. 收購事項的融資 .....	32
4. 收購事項的理由及裨益 .....	33
5. 收購事項的財務影響 .....	35
6. 有關新物業的資料 .....	38
7. 與新物業有關的費用及開支 .....	43
8. 房託基金守則及信託契約的含義 .....	44
9. 推薦意見 .....	45
<b>III. 持續關連人士交易 .....</b>	<b>46</b>
1. 租賃交易 .....	46
2. 物業管理安排 .....	46
3. 租賃服務協議 .....	47
4. 獲授的豁免及施加的條件 .....	47
5. 增加年度上限及延長初步豁免期限 .....	47
6. 增加年度上限及背後的原因 .....	48
7. 影響 .....	49
8. 推薦意見 .....	50
<b>IV. 一般事項</b>	
1. 基金單位持有人特別大會 .....	51
2. 其他事項 .....	52
3. 其他資料 .....	52
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>53</b>
<b>獨立財務顧問函件 .....</b>	<b>55</b>

---

## 目 錄

---

頁次

### 附錄

附錄一：建議新訂信託契約條文第7.5條運作方式的例子 ..... A1-1

附錄二：一般資料 ..... A2-1

附錄三：獨立物業估值師的新物業估值報告 ..... A3-1

基金單位持有人特別大會通告 ..... N-1

---

## 公司資料

---

越秀房託基金	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，並須受不時適用的條件所限制；或越秀房地產投資信託基金及其所控制的公司，按文義所指而定
管理人	越秀房託資產管理有限公司 香港灣仔 駱克道160號 越秀大廈24樓
管理人的董事	
執行董事	梁凝光先生(主席) 劉永杰先生(行政總裁)
非執行董事	梁由潘先生
獨立非執行董事	陳志安先生 李均雄先生 陳志輝先生
信託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 香港 皇后大道中1號
基金單位過戶處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
管理人的法律顧問	香港法律 普衡律師事務所 香港 中環 花園道1號 中銀大廈22樓  中國法律 金杜律師事務所 中國 北京 朝陽區 東三環中路7號 北京財富中心寫字樓 A座40樓

---

## 公司資料

---

信託人的法律顧問

香港法律  
西盟斯律師行  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心35樓

管理人的財務顧問

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中1號

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

禹銘投資管理有限公司  
香港  
灣仔告士打道138號  
聯合鹿島大廈  
19樓1901B室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

獨立物業估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場5701室

---

## 釋 義

---

於本通函內所用詞語，除文義另有所指外，乃具有以下涵義：

收購事項	指	越秀房託基金建議收購英屬處女群島公司的全部已發行股本以及將股東貸款轉讓予越秀房託基金。
收購事項價值	指	約6.773億港元(或按總樓面面積61,964.34平方米計約每平方米10,931港元)。
協議	指	由賣方、擔保人、買方與管理人就收購事項於二〇〇八年一月十四日訂立的有條件買賣協議。
修訂條文	指	基金單位持有人特別大會通告上載列建議就投資地域範圍更改投資政策及目標及建議修訂信託契約。
公佈	指	管理人於二〇〇八年一月十四日就修訂條文、該等交易及增加事項刊發的公佈。
評估價值	指	由獨立物業估值師於二〇〇七年十一月四日對新物業評估的價值，載於本通函附錄三。
董事會	指	董事會。
該樓宇	指	中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號越秀新都會大廈(前稱越秀新都會)。
營業日	指	持牌銀行在香港開門進行一般業務的任何日期(不包括星期六、星期日、公眾假日及香港於上午九時正至下午五時正之間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警報或「黑色」暴風雨警報的日期)。
英屬處女群島公司	指	金都發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司。
完成	指	根據協議完成收購事項。

---

## 釋 義

---

該等條件	指	協議項下完成的先決條件。
關連人士	指	具房託基金守則所賦予的含義。
代價基金單位	指	將按每個基金單位3.08港元向賣方或其代名人發行的65,972,687個新基金單位，以作為完成時應付購買代價的部分支付款項。
可換股工具	指	由越秀房託基金或任何特殊目的機構(定義見信託契約)發行的任何可轉換或交換為基金單位的證券、或任何供認購或發行該等可轉換或交換為基金單位的任何認購權或認股權證或類似權利；而「 <b>根據任何可換股工具</b> 」發行基金單位則指行使根據該等可換股工具的條件及條款下的任何轉換、交換及／或認購權或類似權利(視情況而定)而發行的基金單位。
優先購買權契約	指	由越秀投資於二〇〇五年十二月八日向信託人及管理人訂立的契約。
董事	指	管理人的董事。
境內合作夥伴	指	廣州市華強投資有限公司，非屬越秀房託基金關連人士的一間中國實體。
越龍	指	越龍控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為越秀投資直接全資擁有。
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中所提述及所召開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	本通函內所載有關基金單位持有人特別大會的通告，以考慮及酌情通過修訂條文、該等交易及／或增加事項。
現有物業	指	越秀房託基金於最後實際可行日期擁有的物業，有關詳情載於首次公開發售通函。

---

## 釋 義

---

財政年度	指	(a)就首個財政年度而言，由越秀房託基金成立之日(包括該日)起至二〇〇五年十二月三十一日(包括該日)期間；(b)就最後一個財政年度而言，由越秀房託基金終止之日前最近的一月一日(包括該日)起至越秀房託基金終止之日(包括該日)期間；及(c)在所有其他情況下，截至各年度十二月三十一日止十二個月期間。
融資條件	指	該等條件之一，規定須按市場條款取得收購事項所需的融資及買方滿意的該等其他條款以及(如適用)建議可換股債券的信託人就該等交易須徵得的所有必需同意及／或批准(如本通函「董事會函件－協議－先決條件」一節第2(j)(v)段所概述)。
一般授權	指	根據房託基金守則第12.2段及經修訂信託契約(如獲批准)第7.5條，管理人無須經過基金單位持有人批准即可發行基金單位的權力。
可出租總面積	指	就一項物業而言，該項物業由管理人釐訂為於某一特定時間可予出租的總樓面面積部份。
本集團	指	越秀房託基金及由越秀房託基金直接或間接擁有及控制的公司。
擔保人	指	越秀投資。
越秀投資	指	越秀投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板(股份代號：123)及新加坡證券交易所經營的交易所上市。
越秀投資聯繫人	指	越秀投資的控制實體、控股公司、附屬公司及聯營公司。就本釋義而言，「控制實體」及「聯營公司」應各自具有房託基金守則所賦予的涵義。



---

## 釋 義

---

越秀房託基金	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之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，並須受不時適用的條件所限制；或越秀房地產投資信託基金及其所控制的公司，按文義所指而定。
香港銀行同業拆息	指	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元貸款利率。
港元	指	港元。
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
增加事項	指	建議增加若干持續關連人士交易的年度上限及延長豁免期限。
獨立董事委員會	指	為向獨立基金單位持有人提供有關該等交易及增加事項的意見而成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事即陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生組成。
獨立財務顧問	指	禹銘投資管理有限公司，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團。
獨立物業估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，越秀房託基金的總估值師。
獨立物業估值師的新物業估值報告	指	由獨立物業估值師就新物業所編製的估值報告，載於本通函附錄三。
首次公開發售通函	指	越秀房託基金就越秀房託基金首次公開發售基金單位而於二〇〇五年十二月十二日刊發的發售通函。
發行價	指	不時發行基金單位的每個基金單位價格，乃根據經修訂信託契約(如獲批准)條文第9.2條釐定。

---

## 釋 義

---

最後交易日	指	二〇〇八年一月十一日。
最後實際可行日期	指	二〇〇八年一月二十八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期。
上市日期	指	二〇〇五年十二月二十一日，即基金單位首次於香港聯交所上市的日期。
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
最後限期	指	協議日期滿六(6)個月之日(或協議的訂約方書面協定的其他日期)。
澳門	指	中華人民共和國澳門特別行政區。
主板	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於香港聯交所創業板，且與之並行營運。
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司，為越秀房託基金的管理人。
市價	指	就基金單位而言，具有經修訂信託契約(如獲批准)條文第9.2條所載列的涵義。
新物業	指	該樓宇的約72.3%(按總樓面面積計)，有關詳情載於協議及獨立物業估值師的新物業估值報告。
新物業收入	指	新物業產生的租金及其他各項收入(不包括管理開支及政府差餉)。
出租率	指	承租人佔用的可出租總面積(以平方米計)佔全部可出租總面積的百分比。
普通決議案	指	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簡單大多數通過的決議案，當中投票須以表決方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人。

---

## 釋 義

---

中國	指	中華人民共和國。
物業顧問	指	仲量聯行有限公司。
物業公司	指	廣州捷雅城房地產開發有限公司，一間中外合作經營企業。
物業管理人	指	廣州怡城物業管理有限公司(越秀房託基金的物業管理人)。
建議可換股債券	指	擬將予發行可轉換為基金單位的債券。
完成時應付購買代價	指	約6.773億港元(或按總樓面面積61,964.34平方米計約每平方米10,931港元)，並考慮英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日的合併資產淨值後作出調整。
買方	指	信託人，以其作為越秀房託基金信託人的身份。
記錄日期	指	二〇〇八年二月二十六日，即為確定有權在基金單位持有人特別大會上投票的基金單位持有人而釐訂的日期。
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、補充或以其他方式修改者為準。
人民幣	指	中華人民共和國的法定貨幣人民幣。
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，以當時為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
股東貸款	指	英屬處女群島公司於完成時拖欠或應付賣方本金、利息(如有)及其他金額或債務的全數款項。
特別決議案	指	由出席及有權投票的基金單位持有人親身或委任代表以75%或以上的多數票通過的決議案，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位25%的基金單位持有人。
平方米	指	平方米。

---

## 釋 義

---

租賃	指	有關授予承租人物業的一項租賃、租賃協議或特許，而「租賃」的眾數涵義亦須據此詮釋。
租賃服務協議	指	管理人與物業管理人之間經已或將予訂立的租賃服務協議。
承租人	指	一項租賃、租賃協議或特許使用項下的承租人、承租人或獲特許人(視情況而定)。
總樓面面積	指	就新物業而言，指(a)量度樓宇外牆外表內每一層的該部分面積，及(b)按比例計算應佔該樓宇公用面積及機電樓層的面積(包括泊車位、會所及公建配套面積)。
交易日	指	聯交所開市進行交易業務的日子。
該等交易	指	收購事項及就此發行代價基金單位。
信託契約	指	信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並構成越秀房託基金的信託契約(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，以其作為越秀房託基金信託人的身份。
基金單位	指	越秀房託基金的基金單位。
基金單位過戶處	指	卓佳證券登記有限公司。
基金單位持有人	指	任何登記持有基金單位的人士，包括登記為聯名持有人的人士。
城市房地產稅	指	參考房地產原成本70%按每年1.2%的稅率課徵的城市房地產稅。
賣方	指	越秀投資(中國地產)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司。

---

## 釋 義

---

白馬單位	指	位於中國廣州越秀區站南路16號的白馬大廈的九個分割產權單位。
越秀	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為越秀投資的控股股東。
越秀集團	指	越秀及其附屬公司。
%	指	百分比。

如文意需要，單數詞彙包含眾數的涵義，反之亦然；而意思指男性之詞語(如適用)亦包含女性及中性的涵義。凡對人士之提述均包括法團。

在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定之成文法則。

於本通函內，除另有指明外，凡提及時間均指香港時間。

各表格、表或圖表中所列金額與總額之間的差異均因四捨五入所致。



**越秀**房地產投資信託基金  
**GZI Real Estate Investment Trust**

(股份代號：405)

(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)

管理人



**越秀**房託資產管理有限公司  
**GZI REIT Asset Management Limited**

管理人之董事：

執行董事

梁凝光先生(主席)

劉永杰先生(行政總裁)

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

非執行董事

梁由潘先生

獨立非執行董事

陳志安先生

李均雄先生

陳志輝先生

敬啟者：

## 致基金單位持有人通函

### I. 建議就投資地域範圍更改投資政策及目標及建議修訂信託契約

茲提述管理人於二〇〇八年一月十四日刊發有關修訂條文的公佈。本通函旨在向閣下提供有關將於基金單位持有人特別大會上提呈有關修訂條文的特別決議案的進一步資料。本通函亦載有基金單位持有人特別大會通告。

### 建議修訂條文的理由及所需的批准

#### 擴大地域範圍

誠如首次公開發售通函所載，越秀房託基金的投資目標為投資位於中國廣東省（不包括香港及澳門）的物業。為達致其投資目標，管理人將嚴守以下政策：

- 首先投資於廣東省的房地產，惟基金單位持有人在管理人召開的大會上另行以特別決議案批准者則除外；
- 物業作為長期投資；及
- 投資各種可持續提供收入而主要作寫字樓、零售及其他商業用途的物業組合。

為應付越秀房託基金的策略性計劃以收購物業使其業務增長及擴充其業務至其他市場、在一個以上地域進行投資、把握其他海外市場出現的投資機遇及保持競爭力，管理人建議將其地域範圍由原先投資於廣東省房地產擴展至允許投資於中國（包括香港及澳門）的房地產而更改越秀房託基金的投資政策及目標。管理人擬在擴大其地域範圍的同時保留首次公開發售通函所載的相同業務策略。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第1項特別決議案。）

#### 修訂信託契約

##### 發行基金單位及／或可換股工具予關連人士

目前，根據信託契約條文第7.6條發行新基金單位予一名關連人士（作為向全體基金單位持有人按比例要約的部分除外），須經基金單位持有人以普通決議案形式給予特定事先批准。

建議修訂將允許管理人可在以下情況發行基金單位及／或可換股工具予一名關連人士，而毋須取得基金單位持有人批准：

- (a) 當關連人士以基金單位持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可換股工具；或
- (b) 當基金單位發行予管理人以支付管理人薪酬的相關金額；或

---

## 董事會函件

---

- (c) 當關連人士簽立協議透過配售同類別基金單位及／或可換股工具予並非其聯繫人（不包括任何豁免聯繫人）的任何一名或以上人士以減少其持有的同類別基金單位及／或可換股工具後14日內將基金單位及／或可換股工具發行予關連人士，惟(A)新基金單位及／或可換股工具必須按不少於配售價（或因配售開支而予以調整）的價格發行；及(B)發行予關連人士的基金單位及／或可換股工具數目不得超逾其所配售的基金單位及／或可換股工具數目。

管理人認為，允許其在(a)項所載情況下發行基金單位而毋須基金單位持有人的批准，符合目前的信託契約條文第7.6條。建議修訂僅闡明，該等安排亦應涵蓋發行可換股工具予關連人士。就(b)項的情況而言，建議修訂僅闡明管理人根據信託契約建議修訂條文第15.1(e)條的情況。管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房託基金守則第12.2段有關發行基金單位予管理人作為管理人費用（定義見修訂信託契約，如獲批准）的全部或部分付款須獲基金單位持有人事先批准的規定。就(c)項的情況而言，管理人認為該項程序符合香港上市公司根據上市規則進行配售及補足認購交易所採納的相應常規；而其據此可予營運的有限範圍對基金單位持有人提供了足夠保護。

鑑於建議修訂信託契約條文第7.6條，管理人建議在信託契約中加入「豁免聯繫人」的定義，其定義為僅因證券及期貨條例附表1「聯繫人」的定義(b)、(c)及／或(k)段（不包括證券及期貨條例附表1「關連機構」的定義(a)段所涵蓋的關連機構）而成為相關關連人士的聯繫人的任何人士或實體。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房託基金守則第6.2段、第8章、第10.7(b)(iv)段及第12.2段，以允許管理人在上文有關發行符合建議新條文第7.6條的條款的情況下，發行新基金單位及／或可換股工具予一名關連人士，而毋須遵守房託基金守則第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段的任何申報、公佈、披露或獲基金單位持有人批准的規定或房託基金守則第6.2段的任何估值規定。儘管有此豁免，管理人仍須於相關期間根據房託基金守則第10.4段刊發有關配售及補足認購交易的公佈。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第2項特別決議案。）



### 發行價

目前，信託契約條文第9.2條規定發行基金單位(或授出供認購基金單位的任何認購權)必須按相等於市價或管理人酌情決定按市價的溢價或按不超過市價20%的折讓的發行價發行。信託契約條文第9.2條就「市價」所釋義為由管理人釐定，為下列兩者的較高者：

- (a) 於建議發行基金單位的有關協議的日期，基金單位於香港聯交所的收市價；及
- (b) 於緊接下列較早日期前基金單位在十個交易日的平均收市價：
  - (i) 建議發行基金單位的公佈日期；
  - (ii) 建議發行基金單位的有關協議的日期；及
  - (iii) 釐定發行價的日期。

現行信託契約條文第9.2條並不配合可換股工具的發行或授出，轉換價(或類似價格)一般於發行或授出可換股工具時(而非轉換或類似事件發生時)釐定。此等可換股工具的例子包括可換股債券及認股權證。為清楚起見，發行價的修訂將「市價」的評估與作出有關建議發行新基金單位或可換股工具的協議(無論其為有條件與否)之時(而非管理人須根據可換股工具條款代表越秀房託基金發行新基金單位之時)掛鉤。

此外，儘管基金單位持有人或會批准按市價逾20%的折讓發行新基金單位，基金單位持有人目前並無酌情批准以不同定價基準發行新基金單位。建議修訂信託契約條文第9.2條將讓管理人按照由基金單位持有人正式批准的普通決議案所規定的定價基準發行或同意發行新基金單位，使管理人釐定該等新基金單位的定價時更靈活，以切合商業需要。

就此而言，管理人擬修訂信託契約條文第9.2條如下：

- (a) 於任何營業日代表越秀房託基金(不論直接或根據越秀房託基金所發行的任何可換股工具)就每基金單位的發行價按：
  - (i) 相等於市價; 或
  - (ii) 管理人酌情決定按不超過市價20%的折讓或按市價的溢價; 或

---

## 董事會函件

---

(iii) 在根據條文第9.2(b)條以普通決議案的方法獲批准下，按該普通決議案授權的定價基準的每基金單位發行價發行。

為避免任何疑慮，就任何可換股工具而言，發行價指每個基金單位最初訂價，據此，基金單位將根據行使該等可換股工具項下的任何轉換、交換或認購權或類似權利而發行(扣除可能應用於下文的任何調整) (「最初發行價」)。

如發行或訂立(無論有條件或無條件)協議按發行價或最初發行價(視乎情況而定)發行新基金單位(按照上文(i)或(ii)所允許之定價基準及/或折讓發行者除外)，將須經基金單位持有人以普通決議案形式給予特定事先批准。

(b) 市價由管理人釐定，為下列兩者的較高者：

(a) 於(i)建議發行基金單位；或(ii)建議發行任何可換股工具時的有關協議或其他文據的日期，基金單位於香港聯交所的收市價；及

(b) 於緊接下列較早日期前基金單位在十個交易日(定義見信託契約)的平均收市價：

(i) (1)建議發行基金單位；或(2)建議發行任何可換股工具時的公佈日期；

(ii) (1)建議發行基金單位；或(2)建議發行任何可換股工具時的有關協議或其他文據的日期；及

(iii) 釐定發行價的日期。

為使經修訂信託契約條文第9.2條(如獲批准)的運作(在釐定發行支付管理人費用(「費用單位」)款額的基金單位的市價方面)更加清晰明白，建議對第9.2條作進一步補充，闡明有關費用基金單位的「市價」應指管理人釐定的價格，即(i)基金單位於緊接發行費用基金單位日期之前一個交易日在香港聯交所的收市價；及(ii)於緊接發行費用基金單位日期前十個交易日基金單位的平均收市價，二者中的較高者。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第3項特別決議案。)

### 委任受委代表

目前，信託契約附表1第3段載有(其中包括)基金單位持有人委任受委代表的規定。有關委任受委代表修訂條文的目的是引入與香港企業機構普遍採納的規管委任受委代表程序相似的若干條文。

---

## 董事會函件

---

有關委任受委代表修訂條文(其中包括)規定,委任受委代表的文據必須於基金單位持有人大會或續會指定舉行時間不少於48小時前送達,並釐清(其中包括)交回代表委任文據後,基金單位持有人屆時仍可親身出席大會並於會上投票。該等條文已經並將會繼續載於基金單位持有人特別大會代表委任表格附註內。

管理人認為,有關委任受委代表修訂條文將可釐清受委代表的委任程序及行政事宜。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第4項特別決議案。)

### 向基金單位持有人發出大會通知期及發出通告

目前,信託契約附表1第2.2段載有須就每次基金單位持有人大會向基金單位持有人發出最少21日通知的規定。此建議修訂條文的目的是在於將大會通知期(惟倘於大會上擬提呈考慮特別決議案除外)由至少21日縮短至最少14日,此舉將與香港房地產投資計劃的一貫做法看齊。

管理人認為上述建議修訂條文可讓其在處理程序方面更具彈性,從而提升營運及行政效率。

並建議修訂條文將修訂信託契約附表1第2.2段,訂明以郵寄方式發出的任何通告應被視為於郵寄之日翌日送達。此修訂將使越秀房託基金能夠就此採納與香港上市公司所採納的常規更加一致的通告機制。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第5項特別決議案。)

### 一般授權以發行基金單位(除按比例向現有基金單位持有人發行外)

目前,信託契約條文第7.5條規定,除按比例向所有現有基金單位持有人要約基金單位外,如於任何財政年度(定義見信託契約)發行新基金單位而增加的基金單位總數,不超過之前一個財政年度結算日已發行的基金單位數目20%(或證監會可能不時規定的該等其他已發行基金單位百分比),則可以毋須經基金單位持有人事先批准。

一般授權條文之修訂之主要目的為:

- (A) 釐清若於第一個財政年度提呈或發行新基金單位時按20%之發行一般授權內用以計算之基金單位數目之分母。第一個財政年度並無任何已發行基金單位的過往財政年度年結日可依據,因此第一個財政年度所用以計算之有關分母應為上市日期當日之已發行基金單位數目;及

---

## 董事會函件

---

(B) 就發行可換股工具而言，釐清一般授權之應用方式。結果乃基金單位之數目將按訂立該等可換股工具之協議或文據發行或授出該等可換股工具時計算(以較先者為準)；而就一般授權的未來計算方法而言，則不考慮根據任何可換股工具而發行之任何基金單位，惟該等基金單位須於上述最初計算時已計及(以免重複計算)，或屬於建議之新訂條文第7.5(i)(a)條的其他例外情況。

倘若管理人在訂立該等可換股工具之協議或文據發行或授出該等可換股工具(視情況而定)之時，未能確定於任何相關財政年度根據該等可換股工具可予發行之最高基金單位數目是否超過建議新訂之信託契約第7.5條所載之一般授權，管理人將尋求基金單位持有人特定批准，以通過上述可換股工具之建議發行。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第6項特別決議案。)

附錄一所載的假設性例子說明了根據建議新訂信託契約條文第7.5條，在毋須基金單位持有人批准下(除按比例向所有現有基金單位持有人外)，如何計算可發行或已同意發行基金單位的數目。請注意，該等例子只為說明用途，並不代表越秀房託基金有關股本或債務資本結構的任何計劃，亦不應當作構成越秀房託基金、管理人、信託人或任何彼等各自的專業顧問發表任何法律或投資意見。基金單位持有人如對修訂條文的法律或任何其他含義有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

### 以基金單位的方式支付管理人的薪酬

目前，信託契約條文第15.1(e)條規定，管理人的薪酬須以現金支付。修訂條文的目的是在於提供靈活性，從而令(a)管理人可選擇以現金、全部以基金單位的方式或部份以現金及部份以基金單位的方式支付管理人的基本費用／服務費；(b)管理人可選擇以現金，或在獲得基金單位持有人以普通決議案批准的情況下部份以現金及部份以基金單位的方式支付管理人的交易費。

管理人認為(a)發行基金單位支付全部或部分管理人費用乃證監會認可房地產投資信託基金一般採用的安排；(b)建議費用結構符合管理人及基金單位持有人的利益，理由是管理人所收取的基金單位價值將反映管理人對越秀房託基金的表現；及(c)費用結構公開透明，理由是釐定基金單位的機制客觀，並已在本通函全面披露。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第7項特別決議案。)

### 信託人於特殊情況下收取額外費用

有關信託人額外費用的修訂條文允許信託人倘被要求履行特殊性質職務或信託人一般職務範圍以外的其他工作，可於特殊情況下收取上限費用。信託人認為該項修訂條文公平合理，理由是越秀房託基金發展、收購或出售物業時或會要求信託人執行額外工作。額外費用亦令信託人在分配內部資源以應付額外工作時更具彈性，從而提高執行該等工作時的效率，為基金單位持有人帶來最終得益。在任何情況下，每項交易的額外費用將設置上限（獲基金單位持有人批准除外），並將於寄發予基金單位持有人的通函內作詳盡披露。信託人認為其收取額外費用的能力將與香港大部分房地產投資信託基金的信託人（有關信託人作為信託人的身份）所採納的常規一致，而信託人認為該等費用符合市場標準。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第8項特別決議案。）

### 使用超過兩級的特殊目的機構

目前，信託契約條文第19條規定，管理人須確保越秀房託基金就任何投資註冊成立或收購不超過兩級特殊目的機構。在若干情況下，使用超過兩級特殊目的機構可能對越秀房託基金有利。此修訂條文的目的是在於給予越秀房託基金靈活性，除非獲證監會批准或豁免，否則管理人須確保越秀房託基金就任何投資註冊成立或收購不超過兩級特殊目的機構。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第9項特別決議案。）

### 每個基金單位分派權利的計算

目前，信託契約條文第24.11(d)條規定，管理人須安排核數師審閱及核證信託人或登記人（視乎情況而定）所計算的各個基金單位持有人的分派權利。此修訂條，如獲批准文的目的是在於清楚列明核數師審閱及查核於分派期間的記錄日期（定義見經修訂信託契約，如獲批准）營業時間結束時每個已發行基金單位的分派權利的計算的現有安排。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第10項特別決議案。）

### 應從越秀房託基金存置財產支付的開支

信託契約附表4列出可自越秀房託基金的資產支付不同類別的開支，但並無列明是否明確授權有關公共關係的開支應從存置財產（釋義見信託契約）中支付。由於該等開支產生的



---

## 董事會函件

---

原因乃為越秀房託基金的利益而促進或提高越秀房託基金的利益，管理人相信修訂信託契約附表4是合適的，以使有關發售或發行基金單位或可換股工具的費用、成本及開支(包括因路演、記者招待會、午宴產生的費用及開支、推介及其他公共關係相關成本或開支以及公關顧問的費用及發行基金單位／可換股工具相關開支)或召開及舉行基金單位持有人大會或就投資者及分析員簡報舉行的會議時產生的所有費用、成本及開支，以及有關越秀房託基金任何公共關係活動產生的所有費用、成本及開支，可從越秀房託基金的資產中支付。這將適用於有關越秀房託基金或其業務(包括未來集資行動或就公佈越秀房託基金的業績進行的會議／推介會)用作一切用途的公關相關成本及開支以及與越秀房託基金有關的任何公共相關活動產生之所有費用、成本與開支。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房託基金守則第9.13段，以使信託契約附表4(經有關修訂條文所修訂)所述的各類費用、成本及開支可從存置財產中支付。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第11項特別決議案。)

### 闡明並無納入計算槓桿比率的項目

信託契約第20.4條目前規定，倘管理人要求作出新借貸或籌資，而在作出有關新借貸或籌資後，有關新借貸或籌資連同所有其他籌資或借貸總額以及待償還款項，不得超過存置財產的資產總值的45%(或房託基金守則允許或有關機構特別允許的其他較高或較低百份比)。上述第20.4條旨在確保越秀房託基金一旦作出額外借貸時，其槓桿比率不會超過45%(或房託基金守則允許或有關機構特別允許的其他較高或較低百份比)。然而，上述第20.4條「籌資」一詞並不清晰，並無明確排除發行額外基金單位所得的資金。

作出修訂的目的在於(a)闡明槓桿比率的計算方法(根據市場慣例)，即借貸總額除以資產總額；(b)闡明發行基金單位所得的資金，直接屬於「基金單位持有人應佔資產淨值」而非借貸總額的一部分，因此不會納入計算越秀房託基金的槓桿比率的項目。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第12項特別決議案。)

### 更新信託契約以符合市場慣例

修訂信託契約條文第9條(新加入第9.5條)、第11.6條、第11.14條、第23(a)條及第28.2條，目的在於更新信託契約以使其與其他房地產投資計劃及／或市場慣例一致。管理人認為上述修訂可令程序及行政方面更為清晰。

---

## 董事會函件

---

(a) 向所示地址為香港以外地區的基金單位持有人提出供股的處理方法

信託契約目前並無提及向所示地址為香港以外地區的基金單位持有人提出供股的處理方法，尤其是香港以外地區的適用司法權區的適用法例。管理人建議信託契約加入第9.5條，以載列根據市場慣例而作出的安排。

(b) 刊登通告／公佈

管理人注意到，證監會已於二〇〇七年六月五日宣佈證監會認可的房地產投資信託基金的公佈刊登方法須與香港聯交所就上市公司採用的方法一致。根據新安排，證監會認可的房地產投資信託基金獲准通過電子方式代替付費公佈發出公佈。管理人建議修訂信託契約第11.6條及第28.2條，以澄清越秀房託基金有權採用許可的新發佈安排。

(c) 聯名基金單位持有人的唯一生存者為未成年人士

目前，信託契約並無規定一旦出現聯名基金單位持有人其中一人去世，而唯一生存者為未成年人士（即18歲以下人士）的情況，管理人及／或信託人的應對方法。管理人建議修訂信託契約第11.14條，根據市場慣例載列有關安排。

(d) 房地產保險

目前，信託契約第23(a)條規定就房地產投資（定義見房託基金守則）安排購買火災、租金損失等的全面保險。此舉或未必反映(i)該等投資的性質或種類可能並不受保；或(ii)該等投資所在地區的司法權慣例。管理人建議修訂上述第23(a)條，以使各項投資性質或種類能夠根據當地市場慣例購買保險而使其價值獲得保障。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第13項特別決議案。）

### 修訂釋義

#### 認可投資

信託契約條文第1.1條現時將「認可投資」釋義為包括各類別的投資。建議修訂條文將「認可投資」的釋義擴大至包括提供予特殊目的機構（定義見信託契約）的貸款。

---

## 董事會函件

---

### 記錄日期

目前，信託契約條文第1.1條將「**記錄日期**」釋義為「管理人為釐定對年度可分派金額的分派權利而釐定的各個分派期間的日期」。

修訂條文將修訂「**記錄日期**」的釋義，在「日期或該等日期」後加入「有關」等字句，以及將「持有人對總分派金額」代替「年度可分派金額」。

修訂條文旨在釐清：為與香港上市公司的慣例一致，就釐定基金單位持有人於任何分派期間所獲的分派權利的記錄日期而言，必須為有關分派期間結束後的日子。

### 房託基金守則

信託契約條文第1.1條現時將「**房託基金守則**」釋義為「證監會公佈的房地產投資信託基金守則，而該守則可不時予以修改、修訂、補充、修正或取代」。

該修訂的「**房託基金守則**」釋義用以取代現有者為「證監會公佈的房地產投資信託基金守則，而該守則可予不時修改、修訂、修正或取代或由證監會刊發指引、政策、實務基準或其他指引，或於任何特別情況下，由證監會因應管理人及信託人的特別要求而發佈的書面指引作為補充」。

在監督房地產投資信託基金守則及規管根據證券及期貨條例第104條所授權的房地產投資信託基金(如越秀房託基金)時，證監會可能不時發出有關房地產投資信託基金守則的書面或刊發指引、政策、實務基準或其他指引。該修訂旨在澄清「**房託基金守則**」的釋義，便可完全反映該監管實務。

### 交易日

鑑於根據建議之新信託契約條文第9.2條「**市價**」的建議新釋義，管理人建議於信託契約加入「**交易日**」的釋義，其釋義為「香港聯交所證券開市交易之任何日期」。就上市規則條文與建議之新信託契約條文第9.2條相若而言，此與香港聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)對「**營業日**」的現行釋義一致。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第14項特別決議案。)



---

## 董事會函件

---

### 就修正明顯錯誤作出修訂

管理人注意到信託契約第14.5(f)(iii)條及第19.3(a)(iv)條出現草擬錯誤，建議作出以下修訂以修正該等明顯錯誤：

- (a) 第14.5(f)(iii)條－將最後分段移到下一行；
- (b) 第19.3(a)(iv)條－緊接「存置財產」後加入「所用」一詞。

信託人證實，其認為建議修訂信託契約第14.5(f)(iii)條及第19.3(a)(iv)條以修正明顯錯誤乃必需舉措。根據信託契約第36.1(a)條，上述修訂毋須特別決議案批准。

### 所需的批准

#### 擴大地域範圍

證券及期貨條例第104條授出授權的條件為(其中包括)越秀房託基金必需遵守於首次公開發售通函所述投資於中國廣東省房地產的策略。然而，管理人注意到，二〇〇七年十月十二日刊發的證監會致其認可的房地產投資信託基金管理公司的通函中，證監會澄清(其中包括)於收購海外物業或新類別物業時，房託基金管理人毋須於進行該等收購事項前徵求證監會對其牌照重新批准彼等特許權或重新授權有關信託。因此，管理人已通知證監會擬投資中國(包括香港及澳門)物業的計劃。

根據房託基金守則第10.7(a)(v)段，倘若房地產投資信託基金的整體特點或性質(如投資目標及／或政策)發生變更，須就此刊發通函。

根據信託契約條文第19.2條，管理人或不時更改其對越秀房託基金的投資政策或策略，惟其須按照房託基金守則的規定以通函的方式通知基金單位持有人有關變更，並通過特別決議案取得基金單位持有人事先批准此變更。

因此，管理人建議通過特別決議案尋求取得基金單位持有人的批准，以擴大越秀房託基金投資策略的地域範圍。

#### 建議修訂信託契約

信託契約條文第36.1條與信託契約附表1第2.2段規定，除信託人以書面證實的若干有限制特殊情況外，信託契約的任何修訂、修改或添加必須根據信託契約附表1規定經正式召開

---

## 董事會函件

---

的基金單位持有人大會上以特別決議案批准。管理人及信託人僅可在取得所需基金單位持有人的批准及證監會的事先批准後方有權以補充契約方式對信託契約作出修訂、修改或添加。

管理人現召開基金單位持有人特別大會，以尋求基金單位持有人就該等修訂條文的特別決議案作出批准。根據信託契約附表1第3.3段，提呈任何大會表決的決議案將以點票方式進行表決，該點票表決的結果應被視為要求進行點票表決的會議的決議案論。每項特別決議案將於基金單位持有人特別大會上以點票方式進行表決。

董事認為，修訂條文均符合越秀房託基金及基金單位持有人整體的最佳利益，因此推薦所有基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上就提呈的所有決議案投贊成票。

信託人已向管理人確認，修訂條文須根據信託契約條文第36.1條以特別決議案批准，以及修訂條文將不會令任何基金單位持有人須就其已發行基金單位作進一步付款而負上任何責任，或就其已發行基金單位承受任何進一步債務。此外，信託人並不反對由管理人提呈的修訂條文。再者，信託人將訂立補充契約以使修訂條文得以生效，惟須經基金單位持有人及證監會的事先批准。

### 日後可能採取的行動

倘若基金單位持有人特別大會通告中所載的第3項、第6項及第14項特別決議案獲通過，管理人可不時考慮越秀房託基金以發行可換股工具(如發行可換股債券)作為替其業務集資(包括其他收購事項)的途徑的可能性。倘越秀房託基金決定於完成後發行建議可換股債券或發行任何可換股工具及／或日後收購任何房地產，越秀房託基金將符合房託基金守則的有關規定，以及與此有關的其他適用法例和規例。

## II. 有關建議收購新物業及發行代價基金單位的關連人士交易

### 1. 緒言

於二〇〇八年一月十四日，管理人宣佈賣方、擔保人、買方(即以越秀房託基金信託人的身份的信託人)與管理人就該等交易訂立協議。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下(i)提供有關該等交易的其他詳情；(ii)載列獨立董事委員會的推薦意見；(iii)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推薦意見；及(iv)發出基金單位持有人特別大會通告。

該等交易的其他詳情載於下文：

### 2. 協議

#### (a) 日期

越秀投資向信託人及管理人執行優先購買權契約，據此越秀房託基金獲授優先購買權以根據有關契約的條款及條件購入若干物業(包括新物業)。建議出售新物業要約的通知已於二〇〇七年十一月二十日根據優先購買權契約向越秀房託基金發出。經過審慎考慮及基於物業顧問出具的意見，管理人決定進行收購事項。

於二〇〇八年一月十四日，賣方、擔保人、管理人及買方(信託人，以其作為越秀房託基金的信託人的身份)訂立協議，據此買方已同意購入英屬處女群島公司的全部已發行股本及其股東貸款，英屬處女群島公司連同境內合作夥伴持有物業公司，而物業公司則持有新物業。

#### (b) 訂約方

賣方： 越秀投資(中國地產)有限公司，越秀投資的間接全資附屬公司。

買方： 信託人，作為越秀房託基金的信託人。

擔保人： 越秀投資，作為賣方根據協議下的責任及履行的擔保人。

管理人： 管理人，越秀投資的全資附屬公司。

#### (c) 英屬處女群島公司

金都發展有限公司，乃於英屬處女群島註冊成立的公司，僅就持有物業公司而成立。英屬處女群島公司截至二〇〇七年九月三十日止九個月期間的未經審核租金收入及收益成本(不計物業單位銷售成本)分別約為1,340萬元及470萬港元。英屬處女群島公司截至二〇〇七年九月三十日止九個月期間的除稅前及除稅後未經審核純利分別約為1.442億港元及1.196億港元。英屬處女群島公司於二〇〇七年九月三十日的未經審核總資產及總負債分別約為6.913億港元及約5.521億港元。

---

## 董事會函件

---

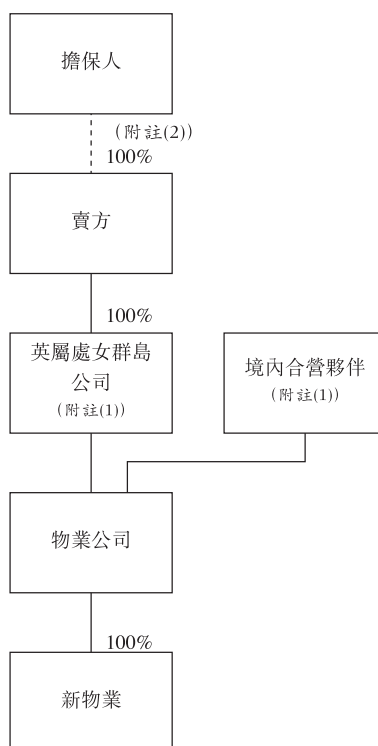
經考慮於本通函載入會計師就英屬處女群島公司賬目編製的報告，對基金單位持有人評估收購事項而言不會提供任何有用資料，理由是(包括但不限於)(i)新物業屬新近落成物業，過往業績表現記錄不多；(ii)前任業主的成本架構並非新物業在越秀房託基金持有及管理下的指標；(iii)管理人於評估收購事項時已考慮本通函所載的各項因素(例如本節「收購事項的理由及裨益」所述)，其中包括考慮新物業的未來租金收入。由於會計師編製的報告僅涵蓋一段短暫經營期，且新物業僅於二〇〇七年第二季錄得租金收入，該報告未能讓管理人對新物業的未來租金收入作出合理評估，因此管理人認為會計師報告對其評估收購事項的作用不大。管理人已向證監會申請而證監會已授予豁免嚴格遵守房託基金守則第7.6(a)段、第7.6(b)段及第10.10(i)段的規定，因此越秀房託基金毋須(a)要求會計師按房託基金守則第7.6(a)段及第7.6(b)段的基準就英屬處女群島公司賬目編製報告；(b)於本通函載入上述報告。

### (d) 物業公司

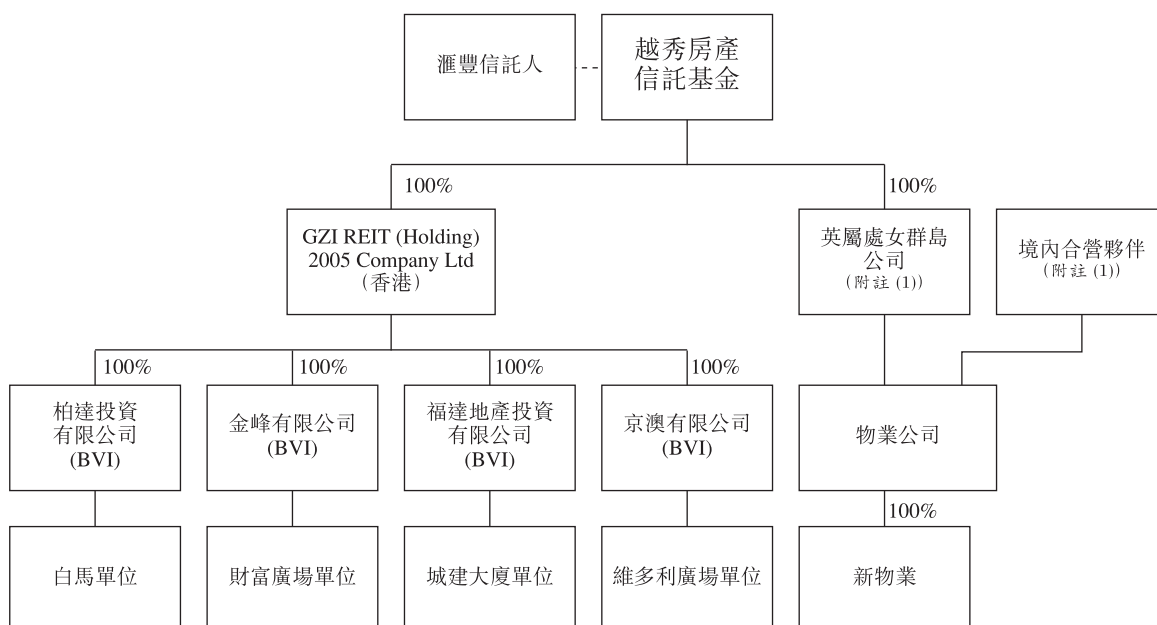
廣州捷雅城房地產開發有限公司，乃在中國成立的中外合作企業，經批准經營年期由二〇一一年一月二十四日延長至二〇三一年一月二十四日，僅就持有及發展新物業而成立。物業公司為新物業的唯一註冊法定及實益擁有人，擁有良好及可銷售的法定及實益業權。根據有關物業公司涉及重組或股權變動的轉讓協議(已獲廣州市發展和改革委員會及廣州市對外貿易經濟合作局批准)：(i)境內合作夥伴的前身已就物業公司取得合作合同下所有經濟利益業權，因此已合法地向英屬處女群島公司取得就物業公司收取股息及分派的利益；(ii)境內合作夥伴已向英屬處女群島公司作出不可撤回承諾，同意根據英屬處女群島公司的指示投票。

(e) 架構圖

(i) 下文載列新物業於完成前的架構圖



(ii) 下文載列越秀房託基金緊隨完成後的架構圖



附註(1)：根據重組，(i)境內合作夥伴的前身已合法地向英屬處女群島公司取得就物業公司收取股息及分派的利益；(ii)境內合作夥伴已向英屬處女群島公司作出不可撤回承諾，同意根據英屬處女群島公司的指示投票。

附註(2)：擔保人於賣方持有100%間接權益。

---

## 董事會函件

---

### (f) 所涉及的資產

新物業約佔越秀新都會大廈(獨立物業估值師的新物業估值報告內所述的乙級商業綜合樓)約72.3%(按總樓面面積計)，乃位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號的新落成發展項目。該樓宇餘下的27.7%(按總樓面面積計)由非屬越秀房託基金關連人士的獨立第三方擁有。

由於與西門口地鐵站直接連接及鄰近廣州市區，新物業已準備就緒從廣州不斷增長的辦公室及零售市場的日常增長中受惠。新物業包括地下一層及地上1至4樓商場、位於6樓的會所以及18層辦公室大樓，另有兩層的地下停車場。

新物業的總樓面面積及可出租總面積載列如下：

用途	總樓面面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)
商用(地下一層及地上1至4樓)	15,445.50	15,445.50
辦公室(5樓至23樓)(不包括6樓的會所)	34,441.75	34,441.75
泊車位(地庫二至地庫三)(附註(1))，(附註(2))	7,549.03	—
其他(包括會所及公建配套用房)(附註(3))	4,528.06	—
總計	<u>61,964.34</u>	<u>49,887.25</u>

於二〇〇七年十月三十一日，新物業(不包括泊車位)的出租率約為75.1%，有60名承租人。

附註(1)：泊車位的總樓面面積約為7,621平方米，包括分配予境內合作夥伴的前身的約72平方米。

附註(2)：泊車位的面積並未納入計算新物業的可出租總面積中。於最後實際可行日期，可供出租的泊車位合共有106個。

附註(3)：在向廣州市國土資源和房屋管理局支付土地金以改變有關使用權之前，該會所及公建配套用房仍屬公建配套／面積用途，物業公司不得將持有的公建配套／面積轉讓或抵押，而物業公司的控制權出現變動亦不會影響物業公司於該公建配套／面積的權利及利益。

---

## 董事會函件

---

(有關新物業的詳情，請參閱獨立物業估值師的新物業估值報告。)

### (g) 物業估值

新物業的評估價值為人民幣6.85億元(請參閱獨立物業估值師的新物業估值報告)或約706,185,567港元。

### (h) 購買代價

收購事項價值佔越秀房託基金於二〇〇七年六月三十日之未經審核資產總值的13.9%，較新物業的評估價值折讓4.1%，乃由訂約方經公平磋商並參照獨立物業估值師的新物業估值報告後釐定。完成時應付的購買代價(可根據本通函予以調整)及管理人估該等交易所產生的開支(預計該等交易所產生的開支約2,200萬港元，將由賣方及管理人(作為越秀房託基金管理人的身份以越秀房託基金資產支付)平均分擔)將按下文所載的方式償付：

- (i) 約2.032億港元，以於完成後向賣方或其代名人發行及配發代價基金單位的方式償付；及
- (ii) 餘額於完成後以向賣方支付現金方式償付。

根據協議，將根據於完成日期計起不遲於104日內編製的於完成日期經審核財務報表，就反映(其中包括)英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日及於完成時合併資產淨值的差額作出調整款項。

### (i) 完成

受協議的條文及該等條件的履行所規限，完成將於管理人於該日前至少五(5)個營業日向賣方發出的通知內將予指定的日期，或訂約方可能互相協定的其他日期作實，但無論如何為不遲於最後限期的日期。管理人將於完成作實後於切實可行情況下盡快另行刊發完成公佈。



---

## 董事會函件

---

(j) 先決條件

完成須待及有待若干條件達成後，方告作實：

- (i) 根據房託基金守則就作為「關連人士交易」的該等交易取得基金單位持有人的批准；
- (ii) 就該等交易取得一切所需的公司及監管批准，包括但不限於根據房託基金守則及上市規則所規定者，包括但不限於批准代價基金單位上市及買賣；
- (iii) 將由買方(透過管理人及其專業顧問行事)根據房託基金守則及管理人的合規守則對新物業(包括租賃協議(定義見協議))及英屬處女群島公司及物業公司進行滿意的盡職審查，包括但不限於：
  - (a) 由賣方呈示新物業的良好、可銷售、法定及實益業權；
  - (b) 買方合理地認為有關該等公司及新物業的其他資料恰當；
- (iv) 根據房託基金守則取得將由獨立物業估值師編製的新物業的估值報告；
- (v) 按買方所信納的市場條款及該等其他條款取得收購事項的融資以及(倘適用)按建議可換股債券的信託人所規定該等交易的所有所需同意及／或批准；
- (vi) 自有關貸款方取得修訂信託契約所需的同意及／或批准；及
- (vii) 就物業公司的重組或股權變動取得所需的同意及／或批准(如有)，包括但不限於廣州發展和改革委員會及廣州市對外貿易經濟合作局的批准及完成有關登記程序，以及任何有關條例、法規、成文法規、法律或規例所規定該等其他同意及/或批准，並須包括法令、規例、文據、細則或根據有關法規或法定條文所作出的下屬法例，以及就此提供有關令人信納的書面證明；



---

## 董事會函件

---

- (viii) 新物業或其任何部分在完成前並無被政府或其他主管機構強制收購或收回，亦無接獲政府或其他主管機構發出擬強制收購或收回的通知；
- (ix) 買方根據管理人的推薦意見全權認為，新物業並無出現重大損害及並無嚴重違反保證(定義見協議)，從而對越秀房託基金、任何公司或新物業的財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產構成重大不利影響；及
- (x) 所有租賃協議的形式及內容並無出現重大變動。

根據協議，買方可全權酌情豁免(以書面方式)全部或部份該等條件。管理人現擬根據房託基金守則第12.2段及經修訂信託契約(如獲批准)第7.5條發行基金單位的權力發行建議可換股債券(條款及條件有待落實)，以為收購事項部份代價以及該等交易所產生的開支提供資金。完成建議可換股債券並非收購事項的先決條件，然而，按上文2(j)段所述，收購事項有待(其中包括)融資條件達成後，方告作實。

在現行市況的規限下及視乎涉及的估計費用，管理人可取得其他融資資源(例如銀行融資)，作為償付收購事項的部份或全部代價以取代發行建議可換股債券的應變計劃或作為該計劃以外的融資，惟該等其他融資來源或會較建議可換股債券更高昂。

倘該等條件於最後限期(該期限可由協議的訂約方予以順延)或之前並無達成或獲買方豁免，除於協議所規定違反承諾產生的任何索償及有關該等交易的成本外，協議將告失效，而概無一方可向協議任何其他方提出索償。

根據優先購買權契約，倘有關買賣未能根據協議完成，越秀投資有權選擇：

- (i) 在終止事項後12個曆月內根據優先購買權契約所載的價格及條款向第三方出售新物業；或
- (ii) 保留新物業作投資用途。

(k) 公平條款

協議乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商訂立。

管理人已進行並信納根據房託基金守則及管理人的合規守則的相關條文就新物業進行盡職審查的結果，包括但不限於信納其將向管理人的中國法律顧問取得有關收購事項的業權報告，表示越秀房託基金將於完成後持有新物業的良好及可銷售的法定及實益業權。

(l) 其他事宜

(i) 未償土地出讓金

根據廣州市人民政府頒佈的實施規例，以及物業公司與廣州市國土資源和房屋管理局（「國土房管局」）訂立的兩份補充協議，使用該樓宇的地庫及部份公建配套及面積的土地出讓金已遞延。就彌償買方因或就該等未償土地出讓金可能產生的虧損（定義見協議），擔保人將於完成後向買方訂立彌償契約。根據上述彌償契約及協議，擔保人的負債總額上限（不包括買方及／或管理人因或就與新物業有關的遞延稅項所蒙受的損失及協議所載的其他項目）不得超過收購事項價值，除非買方及／或管理人在完成日期後六(6)年期屆滿或之前就上述虧損向擔保人提出書面索償，否則不得提出索償。

(ii) 人防工程

按中國法律及法規所規定，新物業內須設有總樓面面積約3,921平方米的人防工程。根據由管理人的中國法律顧問提供的中國法律意見，

(aa) 儘管有關法律及規例並無清楚表明人防工程的擁有權是否屬政府或發展商所有，但考慮到國土房管局已向物業公司發出人防工程的物業所有權證，人防工程的擁有權屬物業公司所有；

(bb) 物業公司將人防工程租予廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司（「承租人」），而承租人已取得許可使用該人防工程，作泊車用途，由二〇〇七年十二月三日至二〇一〇年十二月三日止；

---

## 董事會函件

---

(cc) 於項目(bb)的年期屆滿後，應向廣州人民防空辦公室申請將有關年期續期；

(dd) 儘管項目第(aa)及(cc)所載，物業公司有權將有關面積租予承租人作泊車用途及／或根據有關中國法律及法規將人防工程的業權及權利轉讓予其他實體。

### (iii) 有關新物業的遞延稅項

就彌償買方因或就與出售或當作出售該物業或英屬處女群島公司及／或物業公司的股份所得盈利被中國稅務機構徵收或施加任何有關的稅項責任或負債可能產生的虧損(定義見協議)，擔保人將於完成後向買方訂立彌償契約。倘(aa)擔保人毋須為來自物業公司以高於收購事項價值的代價出售新物業的部分遞延稅項負上責任；(bb)除非買方及／或管理人在完成日期後六(6)年期屆滿或之前就上述虧損向擔保人提出書面索償，否則不得提出索償，而該等彌償保證並無最低或最高限額。

## 3. 收購事項的融資

### (a) 代價基金單位

如本公佈上文「購買代價」一段所述，完成時應付的購買代價的一部份約2.032億港元，將透過發行及配發代價基金單位償付。代價基金單位於發行後將入賬列為繳足，不附帶任何產權負擔並在各方面與現有基金單位享有同等權利。每個代價基金單位3.08港元的發行價乃相當於於市價，亦代表

- (i) 相當於於最後交易日在香港聯交所所報的收市價每個基金單位3.08港元；
- (ii) 相當於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在香港聯交所所報的平均收市價每個基金單位3.08港元，及
- (iii) 較每個基金單位於二〇〇七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值3.34港元折讓約7.8%。

代價基金單位相當於(i)越秀房託基金於最後交易日的基金單位基礎的6.6%，(ii)越秀房託基金經代價基金單位擴大後基金單位基礎的6.2%及(iii)越秀房託基金經根據一般授權發行的新基金單位上限擴大後基金單位基礎的5.5%。代價基金單位不受任何禁售或出售限制所規限。

---

## 董事會函件

---

緊隨代價基金單位發行及配發後，越秀投資於越秀房託基金的基金單位持有量將由31.3%增至35.6%，而其他基金單位持有人於越秀房託基金的權益將由68.7%減至64.4%（假設不增發基金單位並不計及發行根據一般授權所發行建議可換股債券產生的潛在攤薄效應）。

將向香港聯交所上市委員會申請代價基金單位在主板上市及買賣。

### (b) 現金代價

收購事項應付代價餘額連同該等交易產生的有關費用將以現金償付，並由發行建議可換股債券所得款項或其他融資來源提供資金。

倘建議可換股債券獲發行，將向香港聯交所上市委員會申請建議可換股債券及因轉換建議可換股債券而將以發行的基金單位上市及買賣，並會向基金單位持有人另行刊發公佈。

## 4. 收購事項的理由及裨益

管理人認為，收購事項符合其目標及收購增長策略，並會帶來下述多項裨益。

### (a) 收購事項符合管理人提高回報率及淨資產增長的策略

收購事項符合管理人投資於提供可觀回報率（經考慮建議融資）及淨資產增長潛力的高質素寫字樓及商業物業資產的收購策略。於完成時，越秀房託基金投資組合的可出租總面積將由160,145平方米增加約31%至210,032平方米（不包括泊車位）。

### (b) 英屬處女群島公司的收購事項價值較評估價值呈折讓

英屬處女群島公司的收購事項價值較評估價值折讓4.1%，這與首次公開發售通函內所披露的現有物業的初步代價及評估價值40.14億港元及40.05億港元有所不同。

**(c) 進一步多元化承租人基礎以維持租金穩健增長**

管理人將致力於提高越秀房託基金的物業組合的物業回報率，並透過積極管理投資組合相應提高每個基金單位的資產淨值。建議收購事項預期將進一步多元化越秀房託基金的承租人結構及租金組合。大部份租約由國內外知名承租人組成，如頤高數碼廣場、平安保險、國美電器、中國銀行及大快活快餐(參見本通函「按每月基本租金總額計的十大承租人」一段)。若干可出租面積均以長期租賃租出，有助於保障穩定的現金流量。大部份長期租賃亦包括透過逐步上調基本租金增加租金收益的條文(參見本通函「有關新物業的資料」一節「租約期滿概況」一段)。

**(d) 出租率上升的增長潛力**

根據越秀房託基金的二〇〇七年中期報告，現有物業的整體出租率為98.0%。根據獨立物業估值師所編製的新物業估值報告，新物業(不包括泊車位)目前的出租率為75.1%(根據已租出的可出租總面積以平方米計)。憑藉該樓宇優越的位置以及便於通往主要道路及公共交通設施的優勢，管理人將致力於透過積極管理新租賃商機、盡力挽留承租人及其他積極的資產管理措施提升新物業的租金及出租率。有鑑於該樓宇乃新近落成的發展項目，故管理人預期，倘新物業的出租率達至現有物業的水平，租金收入仍有增長潛力。

**(e) 新物業的控制權**

新物業的總樓面面積約為61,964.34平方米，佔該樓宇總樓面面積約72.3%。越秀房託基金實際上將成為該樓宇單一最大業主。該樓宇餘下單位由非屬越秀房託基金關連人士的獨立第三方擁有。

**(f) 新物業現時享有部份賦稅減免**

自二〇〇七年九月三十日起，物業公司將會享有三(3)年城市房地產稅全數豁免。

**(g) 擴充越秀房託基金投資組合的機會**

自越秀房託基金上市以來，管理人已從探討及評估收購機會的角度對若干商業及寫字樓項目進行多番市場調研與分析。同時，管理人還密切關注中國政府旨在冷卻過

熱的物業市場而引入的一系列政策及措施。越秀房託基金乃香港首項純中國背景的房託基金，管理人已訂立長遠投資目標。於完成時，越秀房託基金將就擴大其投資取得所有必需批文及牌照。

### (h) 增加投入日益增長的廣州寫字樓及零售市場

據廣州統計局的資料，廣州於截至二〇〇七年九月三十日止九個月期間的國內生產總值約為人民幣5,000億元，較二〇〇六年同期增長約14.5%。據獨立物業估值師的資料，廣州寫字樓租金於二〇〇七年第三季度按年上升約15%。目前，越秀房託基金在廣州的主要商業區擁有4項物業。收購地處黃金位置的新物業之後，越秀房託基金於廣州寫字樓／零售市場的地位將獲進一步提升。

## 5. 收購事項的財務影響

### (a) 租金收入

在缺乏溢利預測的情況下，管理人無法就收購事項而精確量化完成對越秀房託基金租金收入的影響。然而，根據本通函附錄三獨立物業估值師的新物業估值報告所載的資料，尤其是每平方米每月平均租金及商業及寫字樓面積各自的可出租總面積（不包括泊車位），管理人估計新物業於二〇〇七年十月份的每月租金收入總額約為人民幣300萬元。倘收購事項於二〇〇七年十二月三十一日完成，並假設出租率並無增長、並無出現拖欠租金情況、並無重續已訂約租賃，管理人預期新物業於二〇〇八年將為越秀房託基金帶來額外人民幣3,800萬元的租金收入。按同一基礎若出租率升至85%，則估計新物業的租金收入約為人民幣4,100萬元。

倘日後出租率及每平方米平均租金上升，管理人預期租金收入亦隨之增加。



### (b) 槓桿比率

根據越秀房託基金於二〇〇七年六月三十日的未經審核簡明中期財務報表以及英屬處女群島於二〇〇七年九月三十日的最新未經審核賬目，倘約6.773億港元的收購事項代價（倘收購事項價值並無作出調整）透過發行代價基金單位支付約2.032億港元，以及發行建議可換股債券或其他借貸支付約4.741億港元，於緊隨收購事項完成後，管理人預期：

- 越秀房託基金資產的公平值將由約48.62億港元增加至約57.92億港元
- 越秀房託基金借貸總額的公平值將由約12.85億港元增加至約17.59億港元<sup>1</sup>
- 越秀房託基金的槓桿比率將由約26.4%增加至約30.4%

<sup>1</sup> 為避免任何疑慮，基金單位持有人應佔資產淨值並非借貸總額的一部分，亦無計入借貸總額。

完成收購事項後，英屬處女群島公司的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號「業務合併」以收購會計法按公平值計入越秀房託基金的綜合財務報表。

越秀房託基金將評估英屬處女群島公司於完成時的可識別資產及負債的公平值。英屬處女群島公司於完成時的資產及負債的公平值可能與目前所估計的不同，因此上文所呈列的金額可能不同。

此外，按照新物業目前的租金收入、廣州房地產市場的情況以及新物業的出租率改善存在增長潛力，管理人相信收購事項有助提高越秀房託基金的分派總額，但該影響的程度將視乎新物業日後的表現。

## 董事會函件

### (c) 基金單位持有量架構的說明影響

	於公佈日期	緊隨發行及 配發代價 基金單位後	假設建議可換股債券			
			將按市價的X%轉換溢價發行予獨立第三方投資者			
			說明例I: X=15	說明例II: X=20	說明例III: X=25	說明例IV: X=30
越秀投資擁有的基金單位 數目(百萬個基金單位)	313	379	379	379	379	379
建議可換股債券持有人 擁有的基金單位數目 (百萬個基金單位)	—	—	134	131	126	121
已發行基金單位 (百萬個基金單位)	1,000	1,066	1,200	1,197	1,192	1,187
越秀投資於越秀房託基金 的基金單位持有量(%)	31.3%	35.6%	31.6%	31.7%	31.8%	31.9%
建議可換股債券持有人 於越秀房託基金的 基金單位持有量(%)	0.0%	0.0%	11.2%	11.0%	10.6%	10.2%
其他基金單位 持有人於越秀房託基金 的權益(%)	68.7%	64.4%	57.2%	57.3%	57.6%	57.9%

附註：假設建議可換股債券獲悉數轉換為新基金單位，而新基金單位(包括已發行代價基金單位)不會超過根據一般授權批准上限。倘已發行基金單位總數已超過根據一般授權批准上限，將以銀行借款支付代價的餘下部分。

就說明例1而言，悉數動用一般授權的20%以發行建議可換股債券及代價基金單位。

管理人無意按轉換折讓發行建議可換股債券。

### (d) 基金單位持有人應佔資產淨值

	於二〇〇七年 六月三十日	緊隨發行及 配發代價 基金單位後
基金單位持有人應佔資產淨值(百萬港元)	3,335	3,538
已發行基金單位(百萬個基金單位)	1,000	1,066
基金單位持有人應佔每個基金單位資產淨值(港元)	3.335	3.319

緊隨發行及配發代價基金單位後，且並無計及越秀房託基金於二〇〇七年六月三十日後任何營運業績或訂立的其他交易，管理人預期基金單位持有人應佔每個基金單位資產淨值將下跌0.5%，由3.335港元降至3.319港元。



(e) 分派可能包括物業公司應付英屬處女群島公司公司間貸款的部份支付款項

新物業可能以股息、已收利息及／或由物業公司向英屬處女群島公司償還公司間貸款等形式結匯至境外。根據現行中國會計準則，物業折舊於釐定可供分派的經營所得純利時屬物業公司層面上的強制開支。此外，根據中國法律，物業公司須以其除稅後純利的10%向法定盈餘公積金供款。該等規定把現金實際地套牢於物業公司。然而，根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），新物業被視為按估值列賬的投資物業，故不予折舊。因此，該項減值將根據香港財務報告準則被撥回，並無於釐定英屬處女群島公司的純利時列賬。為分派該部份，需抽取以折舊開支及法定盈餘公積金供款形式套牢於物業公司的現金。因此，物業公司將於有需要時向英屬處女群島公司償付公司間貸款的本金。於協議日期，物業公司已向英屬處女群島公司貸出的1.38億港元公司間貸款（並無固定還款期，其中部份按香港銀行同業拆息另加年利率1厘計息）。假設(i)正式及悉數將公司間貸款1.38億港元兌換為人民幣；及(ii)中國會計準則並無改變，透過該等安排，直至公司間貸款的本金獲悉數償還（預計公司間貸款將於約八(8)年清還），向基金單位持有人支付的分派款項將不會受上述於中國的現金套牢所影響。倘公司間貸款1.38億港元未能在完成日期前完成兌換為人民幣，物業公司將於完成日期或之前以港元償還公司間貸款的未兌換部分。在此情況下，清還公司間貸款本金餘額所定年數將較八(8)年為短。倘中國會計準則出現變更，令新物業被視為投資物業且並無須折舊，物業公司的現金不會被套牢於折舊開支的形式，但基於稅項影響，可供分派的可分派收入總額可能會減少。

## 6. 有關新物業的資料

(a) 與新物業有關的業務計劃

新物業的性質及風險與現有物業大體相同。相關詳情載述於首次公開發售通函內的「風險因素－投資於房地產的風險」及「與中國相關的風險」等節。

管理人擬就新物業採納其現有資產管理策略。有關管理人現有資產管理策略的其他詳情，請參閱首次公開發售通函中的「策略」一節。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，管理人並無任何關於新物業翻新或裝修的特定計劃，惟電力改造工程除外，有關費用將由賣方承擔。

根據管理人於最後實際可行日期所得的資料，新物業自其落成後並無進行任何重大翻新工程。於最後實際可行日期，管理人亦不知悉新物業周邊地區存在任何分區、重新分區或任何其他重大開發計劃。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，越秀房託基金的關連人士概無租賃新物業的任何可出租總面積。

### (b) 若干重要資料

下表載列與新物業相關的若干重要資料：

新物業	
地址	中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號
落成日期	二〇〇七年四月二十八日
出租率	於二〇〇七年十月三十一日為75.1% (根據已租出可出租總面積平方米計) (不包括泊車位)
泊車位數目	106
總樓面面積 (不包括泊車位)	54,415.31平方米
可出租總面積 (不包括 7,549.03平方米的 泊車位及4,528.06 平方米的會所及 公建配套用房面積)	49,887.25平方米
英屬處女群島公司 的收購事項價值及股東貸款	約6.773億港元 (或約每平方米10,931港元) (按總樓面面積61,964.34平方米計)
越秀房託基金 於該樓宇持有的擁有權	約佔該樓宇總樓面面積約85,750.76平方米的 72.3%

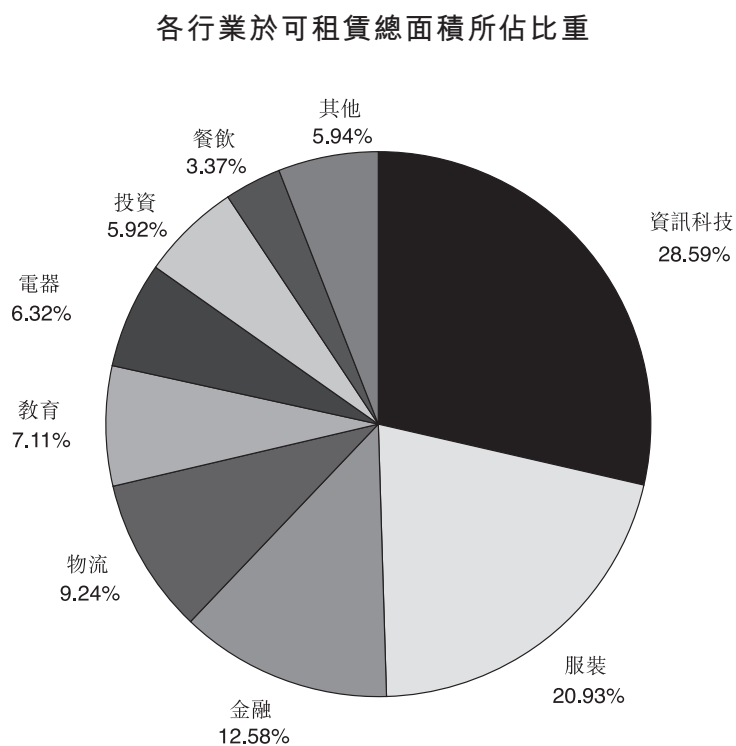
## 董事會函件

新物業	
土地使用權的期限	商業—自二〇〇五年十一月二十二日起計40年 寫字樓—自二〇〇五年十一月二十二日起計50年 泊車位—自二〇〇五年十一月二十二日起計50年
評估價值 (於二〇〇七年 十月三十一日)	人民幣6.85億元(或約7.062億港元)(或約每平方米11,396港元)(按總樓面面積約61,964.34平方米計)
承租人數目 (於二〇〇七年 十月三十一日)	60名承租人
每平方米平均租金	寫字樓：約每平方米人民幣79.18元，根據於二〇〇七年十月三十一日的每月寫字樓租金總額除以已租出可租賃總面積(不包括商業面積與泊車位)  商業：約每平方米人民幣96.81元，根據於二〇〇七年十月三十一日的每月商業租金總額除以已租出可租賃總面積(不包括寫字樓面積與泊車位)
於二〇〇七年十月三十一日 租予十大承租人的租賃面積 佔可租賃總面積的百分比	約50.15%
於二〇〇七年十月三十一日 來自十大承租人的每月基本 租金總額佔每月基本租金 總額的百分比	約68.18%

新物業的現有租約條款大致與廣東省的辦公室租賃的市場慣例一致。新物業的租賃期一般為二至十年，反映廣東省物業市場辦公室租賃的一般慣例。若干承租人獲授可於屆滿時按當時適用市場租金續約的選擇權。租賃協議一般不賦予承租人於預定屆滿日期前終止租約的權利。該等租賃的其他條款與現有物業的條款大致相同。管理人認為，新物業的現有租約下並無不尋常或責任繁苛的條款。

(c) 各行業於可租賃總面積所佔比重

下圖列示新物業於二〇〇七年十月三十一日按已界定各行業劃分的承租人於可租賃總面積中所佔的百分比：



---

## 董事會函件

---

(d) 按每月基本租金總額計的十大承租人

下表載列關於二〇〇七年十月三十一日按每月基本租金總額計的十大承租人的資料：

排名	承租人	行業	租期屆滿日	佔每月 基本租金 總額的 百分比
1.	廣州頤正信息科技集團 有限公司(越秀分公司)	資訊科技	2016年12月31日	23.18%
2.	中國平安人壽保險股份 有限公司廣州分公司	保險	2012年11月30日	8.15%
3.	廣州高山文化培訓學校	教育	2010年7月31日	5.79%
4.	天地國際運輸代理(中國) 有限公司	物流	2009年5月31日	5.57%
5.	廣州市國美電器有限公司	電器	2013年8月21日	5.57%
6.	恒德利服裝有限公司 廣州分公司	服裝	2012年10月31日	4.79%
7.	丁燦輝	服裝	2010年10月31日	4.64%
8.	中國銀行股份有限公司 廣州廣東國際大廈支行	金融	2011年12月31日	4.45%
9.	上海瑞可利投資諮詢 有限公司	資訊科技	2009年10月31日	3.62%
10.	深圳大快活快餐有限公司	餐飲	2015年6月30日	2.42%
	十大承租人			68.18%
	其他承租人			31.82%
	總計			100.00%

附註：該等承租人並非越秀房託基金的關連人士。

---

## 董事會函件

---

### (e) 租約期滿概況

下表載列有關新物業現有租賃將於所示期間期滿的的資料：

期間	租賃 期滿數目	租賃 期滿數目的 百分比	可出租 總面積上的 租賃	租賃 佔可出租 總面積的 百分比
二〇〇八年	1	1.67%	338.38	0.90%
二〇〇九年	13	21.67%	5,363.21	14.33%
二〇一〇年	34	56.67%	12,830.81	34.27%
二〇一一年	2	3.33%	730.28	1.95%
二〇一二年	6	10.00%	5,955.68	15.91%
二〇一三年	2	3.33%	3,131.30	8.36%
二〇一四年	0	0.00%	0	0.00%
二〇一五年	1	1.67%	813.31	2.17%
二〇一六年	0	0.00%	0	0.00%
二〇一七年	1	1.66%	8,274.94	22.11%
二〇一七年後	0	0.00%	0	0.00%
小計	60	100.00%	37,437.91	100.00%

## 7. 與新物業有關的費用及開支

### (a) 就收購事項須向管理人及信託人支付的費用

管理人及信託人無權亦將不會收取任何與收購事項有關的收購費用。

### (b) 於完成後與新物業有關的持續費用及開支

於完成時，管理人將對新物業擁有一般管理權，並將有權根據信託契約向越秀房託基金收取新物業應佔的管理費。只要新物業仍然構成越秀房託基金投資組合的一部份，管理人即有權按照信託契約的規定收取管理費。待通過有關修訂信託契約的特別決議案後，管理人可選擇以現金或基金單位收取新物業應佔的管理費。

於完成時，管理人將委任物業管理人根據租賃服務協議所載的條款及條件管理、監督、保養及推廣新物業，並由管理人負責整體管理及監督。

有關管理性質及應分別付予管理人及物業管理人的其他費用的其他詳情，請參閱首次公開發售通函內「發售通函的概要－管理人費用」及「發售通函的概要－租賃代理費用」兩節。除上文所述者外，多項其他常規開支及其他支出將於管理及經營新物業的日常業務過程中產生，根據信託契約或租賃服務協議（視乎情況而定），該等款項將如現有物業的情況一般向越秀房託基金收取。

### 8. 房託基金守則及信託契約的含義

#### (a) 所需的普通決議案批准

信託契約第31.1條規定，任何關連人士交易須根據房託基金守則的條文及證監會不時規定的任何條件（包括證監會不時授予的任何豁免條件及免于按照房託基金守則運作的例外情況）進行。

賣方與管理人均為越秀投資的全資附屬公司及越秀房託基金的關連人士，而根據房託基金守則第8.11段，該等交易各自構成越秀房託基金的關連人士交易。

此外，房託基金守則第12.2段規定，凡向關連人士發行基金單位或根據房託基金守則第8章須獲得基金單位持有人批准的關連人士交易，均須獲得基金單位持有人以普通決議案方式批准。

因此，根據房託基金守則及信託契約，該等交易須各自徵得基金單位持有人以普通決議案方式批准。此外，由於發行代價基金單位為收購事項條款及架構的組成部份，故基金單位持有人就該等交易的批准已收錄一項普通決議案內。（有關就該等交易提呈的普通決議案，請參見基金單位持有人特別大會通告。）

#### (b) 投票限制

房託基金守則第8.11段規定，倘基金單位持有人於提呈以供批准的交易中擁有重大權益，而有關權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票。



---

## 董事會函件

---

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於越秀房託基金的基金單位持有人大會上提呈以供批准的交易中擁有重大權益，而有關權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入基金單位持有人大會的法定人數。

根據房託基金守則及信託契約，由於越秀投資於該等交易中擁有重大權益或視作重大權益，越秀投資應就批准該等交易的普通決議案放棄投票。越秀投資已同意其將就批准該等交易的普通決議案放棄投票，並將促使越秀投資聯繫人的各成員公司放棄投票。

於最後實際可行日期，

- (a) 越秀投資被視為於313,280,495個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位約31.3%)，該等基金單位由其全資附屬公司越龍直接持有；
- (b) 越秀集團(越秀投資除外)被視為於12,706,585個基金單位(佔已發行基金單位約1.3%)中擁有權益。

據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，概無任何其他基金單位持有人須就該等交易於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

### 9. 推薦意見

考慮到收購事項的理由、條款及管理人就收購事項向信託人提供的其他資料，信託人確認收購事項與越秀房託基金的既定投資政策一致，並已同意管理人進行收購事項。

鑒於本通函所述的建議進行該等交易的理由、條款及就其所考慮的因素及其他資料，董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易乃於一般日常業務過程中按照一般商業條款訂立，屬公平合理且符合基金單位持有人整體的利益，並建議基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准該等交易的普通決議案。

董事會已成立獨立董事委員會，以就該等交易向獨立基金單位持有人提供意見。禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該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。

閣下務請垂注載於本通函的「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦意見)、載於本通函的「獨立財務顧問函件」(當中載有獨立財務顧問致

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人的建議)，以及獨立物業估值師的新物業估值報告(當中載有獨立物業估值師對新物業的意見)。

獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准該等交易的普通決議案。

根據及僅依靠(1)管理人提供的資料及保證；(2)禹銘投資管理有限公司的意見；及(3)獨立董事委員會函件，並考慮信託契約及房託基金守則對其規定的責任，信託人認為該等交易對基金單位持有人而言屬公平合理。此意見僅為遵守房託基金守則第10.10(o)條而作出，故不應視為信託人就該等交易的好處或本通函所載任何陳述或資料而作出的推薦意見或聲明。

除為履行其於信託契約及房託基金守則所載的誠信責任外，信託人並無就該等交易的好處或影響作出任何評估。因此，信託人敦請對該等交易的好處或影響存有任何疑問的基金單位持有人，諮詢其本身的財務或其他專業意見。

### III. 持續關連人士交易

完成收購事項後，越秀房託基金將與不同訂約方(由於彼等與管理人的關連而成為越秀房託基金的關連人士)訂立下述交易。

#### 1. 租賃交易

物業公司已與承租人就新物業的若干泊車位訂立一項租賃協議。該租賃協議乃於物業公司的一般日常業務過程中按照一般商業條款及市價訂立。由於承租人乃越秀投資的附屬公司，並因此為越秀房託基金的關連人士，根據房託基金守則第8.11段，於完成時，該租賃協議將成為及構成越秀房託基金的關連人士交易。

#### 2. 物業管理安排

物業管理人已獲委任管理該樓宇的公用面積。該物業管理協議乃於物業公司的一般日常業務過程中按照一般商業條款及市價訂立，由於新物業的承租人(並非物業公司)向物業管理人支付物業管理費，故毋須就該物業管理費設定上限。

### 3. 租賃服務協議

越秀房託基金將就新物業與物業管理人(越秀投資的附屬公司並因此為越秀房託基金的關連人士)訂立一項租賃服務協議。物業管理人現時管理現有物業的其中3項物業，而根據房託基金守則第8.11段規定，租賃服務交易構成越秀房託基金的關連人士交易。租賃服務協議將循現有物業的情況按照一般商業條款及市價訂立。

### 4. 獲授的豁免及施加的條件

待達成若干條件(包括但不限於下列條件)後，證監會已就(其中包括)本集團與由於與管理人有關連而成為越秀房託基金的關連人士所訂立的租賃交易、有關現有物業組合的物業管理安排及租賃服務交易，授出豁免嚴格遵守房託基金守則第8章有關披露及批准規定。

#### (a) 年度上限

於任何相關財政年度，租賃交易及租賃服務協議每年的價值不得超過首次公開發售通函內所載各年的年度上限金額。

#### (b) 初步豁免期限

以上所列關連人士交易將由上市日期至二〇〇八年十二月三十一日止初步期間(「初步豁免期」)獲豁免。

新物業的有關物業管理安排，管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及須獲得基金單位持有人批准的規定，至於受限於同一合規規定及條件的現有物業的有關物業管理安排，由於該等豁免條件已延長至二〇一〇年十二月三十一日，故毋須設置上限。

### 5. 增加年度上限及延長初步豁免期限

隨著進行收購事項及越秀房託基金的營運規模擴大，董事會正尋求(a)增加下述租賃交易及租賃服務協議的年度上限；及(b)延長初步豁免期限至截至二〇一〇年十二月三十一日(包括該日)止期間。

## 6. 增加年度上限及背後的原因

### 租賃交易

截至二〇〇八年 十二月三十一日止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日止年度
4,061,000港元	4,189,000港元	4,777,000港元

建議上限湊整至千元以便於參考。

### 租賃服務協議

截至二〇〇八年 十二月三十一日止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日止年度
18,149,000港元	19,964,000港元	21,960,000港元

建議上限湊整至千元以便於參考。

租賃交易的年度上限以過往三年的歷史數據為一般參照，並根據該等交易的預計總價值連同於相關財政期間與新物業內泊車位有關的交易價值進行釐定。有關上限內已就以下或然因素納入20%的緩衝額：(i)租金或其他市況變動；(ii)人民幣升值；及／或(iii)越秀房託基金的定價或其他相關慣例或政策有別於當新物業及／或現有物業由越秀房託基金的前任者控制時所應用者。管理人預計，租賃交易於截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的價值不會超過先前於二〇〇五年上市之時所批准的上限，因此，無需任何修訂。

租賃服務協議的年度上限乃參照有關物業的全年預測總收入而釐定，並假設：

- (a) 相關財政期間的年度租金增長率持續保持在10%；
- (b) 越秀房託基金所有物業(白馬單位除外)的物業管理費將為年度總收入的4%；
- (c) 白馬單位的物業管理費將為其年度總收入的3%；及

---

## 董事會函件

---

- (d) 有關上限內已就有關或然因素納入20%的緩衝額，例如，(i)市況變動；(ii)人民幣升值；及／或(iii)越秀房託基金的定價或其他相關慣例或政策有別於當新物業及／或現有物業由越秀房託基金的前任者控制時所應用者。

### 7. 影響

#### (a) 所需的普通決議案批准

就上文所列關連人士交易授出豁免的條件之一為，管理人可不時尋求增加首次公開發售通函內所載的一項或多項年度上限及／或延長初步豁免期，惟須(其中包括)管理人透過普通決議案取得獨立基金單位持有人的批准。

#### (b) 投票限制

託基金守則第8.11段規定，倘基金單位持有人於提呈以供批准的交易中擁有重大權益，而有關權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於越秀房託基金的基金單位持有人大會上提呈以供批准的交易中擁有重大權益，而有關權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入基金單位持有人大會的法定人數。

根據房託基金守則及信託契約，由於越秀投資於增加事項中擁有重大權益或視作重大權益，越秀投資應就批准增加事項的普通決議案放棄投票。越秀投資已同意其將就批准增加事項的普通決議案放棄投票，並將促使越秀投資聯繫人的各成員公司放棄投票。

於最後實際可行日期，

- (a) 越秀投資被視為於313,280,495個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位約31.3%)，該等基金單位由其全資附屬公司越龍直接持有；
- (b) 越秀集團(越秀投資除外)被視為於12,706,585個基金單位(佔已發行基金單位約1.3%)中擁有權益。

據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，概無任何其他基金單位持有人須就增加事項於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

### 8. 推薦意見

禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該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。閣下務請垂注載於本通函的「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的意見)，以及載於本通函的「獨立財務顧問函件」(當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人的意見)。

獨立物業估值師確認第III(1)段所述租賃交易項下應付的租金，乃於訂立租賃時按照當時市場水平而訂立，而租賃的其他條款乃按照一般商業條款訂立。董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 建議增加年度上限及建議延長初步豁免期對基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；
- (b) 有關關連人士交易經已或將會(i)於越秀房託基金的一般及日常業務過程中；及(ii)按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 有關關連人士交易仍受現有豁免條件所限制，

故建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准增加事項的普通決議案。

閣下務請垂注載於本通函的「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦意見)，以及載於本通函的「獨立財務顧問函件」(當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人的建議)。

獨立董事委員會推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准增加事項的普通決議案。

根據及僅依靠(1)管理人提供的資料及保證；(2)禹銘投資管理有限公司的意見；及(3)獨立董事委員會函件，並考慮信託契約及房託基金守則對其規定的責任，信託人認為有關關連人士交易對基金單位持有人而言屬公平合理。此意見僅為遵守房託基金守則第10.10(o)條



而作出，故不應視為信託人就有關關連人士交易的好處或本通函所載任何陳述或資料而作出的推薦意見或聲明。

除為履行其於信託契約及房託基金守則所載的誠信責任外，信託人並無就有關關連人士交易的好處或影響作出任何評估。因此，信託人敦請對有關關連人士交易的好處或影響存有任何疑問的基金單位持有人，諮詢其本身的財務或其他專業意見。

#### IV. 一般事項

##### 1. 基金單位持有人特別大會

越秀房託基金將於二〇〇八年二月二十六日(星期二)上午九時三十分假座香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓舉行基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於基金單位持有人特別大會通告的普通決議案，大會通告載於本通函第N-1及N-20頁。

基金單位持有人登記冊將由二〇〇八年二月二十日(星期三)至二〇〇八年二月二十六日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加上述通告召開的大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人必須於二〇〇八年二月十九日(星期二)下午四時正前，將所有有關基金單位證書連同填妥的過戶文件，送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳證券登記有限公司(基金單位過戶處)，辦理過戶登記手續。

倘閣下於二〇〇八年二月二十六日(星期二)(本通函內所指的記錄日期)營業時間結束時擁有基金單位，閣下可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函載有基金單位持有人特別大會通告(參閱本通函第N-1至N-20頁)，及供基金單位持有人特別大會使用的代表委任表格。

閣下的投票十分重要。因此，務請按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥、簽署及填上日期，並儘快交回越秀房託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28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會的指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

於該等交易中擁有權益的人士(包括上文「投票限制」一節所述的所有人士)必須拒絕獲委任為代表，除非相關基金單位持有人於其代表委任表格中明確指示如何就基金單位持有人特別大會通告上所述的普通決議案投票。



---

## 董事會函件

---

### 2. 其他事項

根據信託契約的條文，信託契約的副本可在營業日上午九時正至下午五時正任何時間內於管理人的辦事處供查閱。以使修訂條文生效的補充契約建議形式的副本可由本通函日期至基金單位持有人特別大會日期(包括該日)為止的營業日上午九時正至下午五時正於管理人的辦事處供查閱。

### 3. 其他資料

謹請閣下留意本通函各附錄所載的其他資料。

此致

越秀房託基金列位基金單位持有人 台照

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)  
主席  
梁凝光  
謹啟

二〇〇八年二月四日



**越秀房地產投資信託基金**  
**GZI Real Estate Investment Trust**

(股份代號：405)

(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)

管理人



**越秀房託資產管理有限公司**  
**GZI REIT Asset Management Limited**

敬啟者：

**(I) 有關建議收購新物業及  
發行代價基金單位的關連人士交易**  
**(II) 持續關連人士交易**

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就該等交易及增加事項向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為二〇〇八年二月四日的通函（「通函」）內的「董事會函件」，本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

禹銘投資管理有限公司已獲管理人委任，就該等交易及增加事項是否公平合理向吾等、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。其意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、假設及限制載列於本通函的「獨立財務顧問函件」內。

經考慮禹銘投資管理有限公司的意見及所考慮的主要因素及理由後，吾等認為，就基金單位持有人而言，該等交易及增加事項乃按正常商業條款釐定並就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且該等交易及增加事項乃於越秀房託基金一般及日常業務過程中進行，並符合越秀房託基金及獨立基金單位持有人整體的利益。

---

## 獨立董事委員會會函件

---

因此，吾等建議獨立基金單位持有人表決贊成將於基金單位持有人特別大會提呈批准該等交易及增加事項的普通決議案。

此致

越秀房託基金列位獨立基金單位持有人 台照

越秀房託資產管理有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事 獨立非執行董事  
陳志安先生 李均雄先生  
獨立非執行董事  
陳志輝先生  
謹啟

二〇〇八年二月四日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為禹銘投資管理有限公司編製的意見函全文，內載其就收購事項及與收購事項有關的若干持續關連人士交易向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供的意見，以供載入本通函。



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED  
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

### 有關建議收購新物業及 發行代價基金單位的關連人士交易 及 持續關連人士交易

#### 緒言

茲提述越秀房託基金於二〇〇八年一月十四日刊發的公佈及越秀房託基金於二〇〇八年二月四日向基金單位持有人發出的本通函（「通函」）所載的「董事會函件」，本函件為通函的一部份。吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等交易的條款向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

#### 第一部份－關連人士交易

##### 背景

董事會於二〇〇八年一月十四日宣佈，根據優先購買權契約，越秀投資（中國地產）有限公司（作為賣方）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（為越秀房託基金信託人）、越秀房託資產管理有限公司（作為越秀房託基金的管理人）及越秀投資有限公司（作為擔保人），就收購新物業及發行代價基金單位訂立協議。

於最後實際可行日期，擔保人透過越龍間接持有313,280,495個基金單位的權益，佔已發行基金單位總數約31.3%。此外，擔保人亦持有賣方的100%間接權益及管理人的100%直

---

## 獨立財務顧問函件

---

接權益。根據房託基金守則第八章，擔保人及賣方被視為越秀房託基金的重大持有人及關連人士，而根據房託基金守則，該等人士與越秀房託基金之間的交易構成關連人士交易。該等交易亦構成須予披露交易。

根據房託基金守則及信託契約，該等交易須經基金單位持有人以普通決議案方式批准。越秀投資已同意放棄投票，並將促使各越秀投資聯繫人放棄就批准該等交易的普通決議案投票。

由全體獨立非執行董事即陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生組成的獨立董事委員會已成立，以考慮該等交易的條款是否公平合理和是否符合越秀房託基金及獨立基金單位持有人的整體利益。

禹銘投資管理有限公司乃獨立於(i)越秀房託基金；(ii)信託人；(iii)管理人；(iv)越秀投資(越秀房託基金的重大基金單位持有人)；(v)賣方；及(vi)越秀投資聯繫人。除就是項委任及其他類似工作應付予吾等的一般專業費用外，概不存在吾等將自上述各方收取任何費用或利益的任何安排。

吾等於達致意見的過程中已審閱的資料(其中包括)協議、本通函附錄三所載的獨立物業估值師的新物業估值報告、有關新物業的現有租約、首次公開發售通函、越秀房託基金截至二〇〇五年及二〇〇六年十二月三十一日止年度的年報、越秀房託基金截至二〇〇七年六月三十日止六個月的中期報告。此外，吾等已與獨立物業估值師討論新物業的估值方法及估值基準及假設。

吾等依賴管理人的董事及管理層所提供的資料及事實及所表達的意見，並假設向吾等提供的資料、事實和意見均準確無誤。吾等亦已向管理人的董事及管理層尋求並獲得確認，所提供資料及所表達意見並無遺漏重大因素。吾等無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性、準確性及完備性，亦無理由相信有任何重大事實或資料被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對管理人、越秀房託基金的事務及新物業進行獨立調查。吾等認為，吾等已獲提供並已充份審閱以達致知情意見。吾等亦假設本通函所作出或提述的陳述及聲明於作出之時為準確無誤，且直至本通函日期及基金單位持有人特別大會日期均為準確無誤。

主要考慮因素：

吾等於達致意見時已考慮以下主要因素：

### I. 該等交易的背景

越秀房託基金為一個自二〇〇五年十二月起在香港聯交所上市的房地產投資信託基金（「房託基金」）。房地產投資信託基金為一個構成為單位信託基金的集體投資計劃，主要投資於可產生收入的房地產資產，目的是為基金單位持有人產生穩定回報。

越秀房託基金成立時的投資目標為投資於中國廣東省的物業。越秀投資已簽立以信託人及管理人為受益人的優先購買權契約，據此，越秀房託基金獲授優先購買權，可用於根據契約的條款及條件收購若干物業（包括新物業）。銷售新物業的建議要約通知已於二〇〇七年十一月二十日向越秀房託基金發出。經審慎考慮及根據物業顧問編製的意見，管理人已決定進行收購事項。

收購事項的目標資產包括金都發展有限公司的全部已發行股本及其應付的股東貸款。該公司於英屬處女群島註冊成立，其唯一成立目的為持有物業公司（即廣州捷雅城房地產開發有限公司）。持有新物業的物業公司為一家於中國成立的中外合作經營企業，由英屬處女群島公司與境內合作夥伴共同持有。

新物業約佔越秀新都會大廈約72.3%（按總樓面面積計），乃位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號的新落成發展項目。該樓宇餘下的27.7%（按總樓面面積計）由非屬越秀房託基金關連人士的獨立第三方擁有。新物業乃一幢建於三層地庫（作零售及停車場用途）上23層高的商業及辦公室大廈的部分，位於中山六路及人民路交匯處，為廣州的傳統商業中心。新物業的總樓面面積及可出租總面積分別為61,964.34平方米及49,887.25平方米，包括(i)辦公室面積約34,441.75平方米；(ii)商業面積約15,445.50平方米；及(iii)停車場、會所及公共設施面積約12,077.09平方米。於二〇〇七年十月三十一日，新物業的整體出租率約為75.1%，有60名承租人。作商業用途的土地使用權期限為40年，作辦公室及停車場用途的土地使用權期限為50年，分別由二〇〇五年十一月二十二日起計。

於二〇〇七年十一月四日，新物業的評估價值為人民幣685,000,000元（706,185,567港元），或約每平方米11,396港元（按總樓面面積61,964.34平方米計）。收購事項價值約為677,300,000港元，較各方經公平磋商後釐定的評估價值折讓4.1%。

## II. 投資政策及目標

管理人的投資目標為將越秀房託基金投資位於中國廣東省的物業，管理人擬積極發掘收購商機，該等商機將會使越秀房託基金的物業組合增值及提高基金單位持有人的回報。管理人在評估收購商機時須考慮的重大收購準則包括：

- a. 與管理人投資策略是否一致；
- b. 每個基金單位分派是否增值；
- c. 物業收購價取決於其現金流量、目前表現及日後可持續增長潛力的吸引程度；
- d. 經濟狀況及市場前景；
- e. 越秀房託基金物業組合多元化或擴充，使越秀房託基金可在新營商範疇接觸承租人及了解客戶的需求；
- f. 物業能否與現有物業組合配合及加強越秀房託基金在行業方面的競爭力，以及提高市場佔有率；
- g. 能否提升物業以增加投資回報及增值的機會；
- h. 是否有穩健的出租率及信譽良好的承租人，以盡量減低拖欠租金及流失率；
- i. 透過選擇性翻新或其他擴建工程為越秀房託基金提高物業組合增值的潛力；
- j. 是否符合法律及分區規例的良好品質規格；及
- k. 是否具備適當及便捷的必要交通設施。

誠如「董事會函件」所述，管理人認為收購事項符合其提高回報率及淨資產增長的目標及策略。就上述收購準則而言，吾等贊同管理人在此方面的見解。

## III. 廣州乙級辦公樓及零售物業行業的市場前景

獨立物業估值師的新物業估值報告指出，儘管廣州辦公樓供應量增加，暫時的供求失衡已導致甲級辦公樓的整體空置率於二〇〇七年第二季下調。相反，由於乙級辦公樓的供應有限及需求旺盛，於二〇〇六年，乙級辦公樓的空置率普遍在15%之下。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於二〇〇七年一月十六日，廣州對外經濟貿易會議上曾指出，廣州市越秀區應根據廣州中心的整體策略規劃，轉型為專門吸引外資，並積極鼓勵外商投資於現代服務業及創建區域服務中心。

獨立物業估值師認為，天河及越秀兩個區可透過吸引更多高科技企業進一步促進經濟發展。此外，上述政策從長遠計將會進一步刺激乙級辦公樓的需求。於二〇〇七年乙級辦公樓仍供不應求，預計租金將有強勁增長。於二〇〇八年，預期平均空置率將顯著下降。

鑒於零售物業行業需求增加，獨立物業估值師預期，廣州越秀區的零售面積需求在中短期內將基於供應量不足而進一步提升。因此，預期租金水平將大幅上升。

「董事會函件」內「有關新物業的資料」一節指出，根據可出租總面積49,887.25平方米的已出租部份計算，於二〇〇七年十月三十一日，新物業的出租率約為75.1%，不包括停車場、會所及公共設施面積。考慮到廣州物業市場的前景一片明朗及根據現有物業的整體出租率為98.0% (按越秀房託基金二〇〇七年中期報告的資料)，吾等贊同管理人的觀點，認為新物業的出租率及租金收入均有增長潛力。

此外，吾等已審閱有關現有物業及新物業的承租人基礎及租賃資料的相關文件。根據越秀房託基金二〇〇六年年報，67.7%的經營收入來自白馬大廈，其承租人包括來自全國各地的內地成衣企業以及香港、澳門及台灣的廠商。於完成後，越秀房託基金旗下組合的可出租總面積將由160,145平方米增加約31%至210,032平方米 (不包括停車場、會所及公共設施面積)。吾等注意到，「董事會函件」內「有關新物業的資料」一節所載有關新物業的「按每月基本租金總額計的十大承租人」、「各行業於可租賃總面積所佔比重」以及「租約期滿概況」的資料。根據獨立物業估值師提供的資料，辦公樓及零售行業的租金預期將大幅上升，吾等因此贊同管理人的看法，認為收購事項將令越秀房託基金的承租人結構及租金組合更趨多元化，達致租金增長及穩定租金回報，為越秀房託基金的投資組合帶來良好增長機遇，同時提高於日益壯大的廣州辦公樓及零售市場的知名度。

#### IV. 主要交易條款

##### (A) 估值方法、基準及假設

於達致評估價值時，獨立物業估值師已考慮收入資本化計算法、現金流量貼現分析及市場比較法。吾等已討論採用該等估值方法的適宜性。吾等明白，獨立物業估值師進行計算時已獲取市場上的可資比較資料，利用市場比較法得出市值，此舉雖然能反映新物業的市值，但被認為難以反映如租約期滿狀況、現有承租人公約質素及空置率等特定因素。

因此，獨立物業估值師採用的主要估值方法為收入資本化計算法及現金流量貼現分析。獨立物業估值師亦已對照分別以收入資本化計算法及以市場比較法計算得出的價值。

吾等從獨立物業估值師方面得悉，收入資本化計算法反映新物業的特定特質，例如租期屆滿概況、現有承租人公約及現時和復歸租金水平。獨立物業估值師認為此方法與以房地產投資信託基金為基礎的買家尤其相關。

現金流量貼現分析反映新物業的其他物業特定特質，例如租期及租金增長潛力、續租租金、空置率及全部支銷。

吾等亦已審閱獨立物業估值師所採用的基準及假設，其報告載於本通函附錄三。經與獨立物業估值師就新物業的評估價值(即利用收入資本化計算法及現金流量貼現分析得出的平均價值，並與利用市場比較法計算得出的市值一致)進行討論後，吾等認為就達致新物業的評估價值所採用的方法、基準及假設為合理，並符合市場慣例。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (B) 購買代價

完成時應付購買代價約為677,300,000港元，較新物業的評估價值折讓4.1%，乃各方參照獨立物業估值師的新物業估值報告經公平磋商釐定。

吾等已就於香港及新加坡上市的房託基金於二〇〇七年所收購的物業資產進行有限度的選擇性研究。吾等的有限度研究結果反映各買方就將予收購的新物業資產應付的收購代價，均設定於準確評估價值至折讓約10.15%的範圍內。吾等的研究包括兩宗與收購中國物業有關的交易，該兩宗交易的收購價分別設定於準確評估價值及折讓約1%。吾等的研究結果簡述於下表：

表A – 在新加坡上市的房託基金所收購的物業資產：

房託基金名稱	公佈日期	物業位置	溢價／折讓
Cambridge Industrial Trust	〇七年一月九日	新加坡	0.00%
First Real Estate Investment Trust	〇七年一月二十二日	新加坡	0.00%
Cambridge Industrial Trust	〇七年六月二十日	新加坡	-1.00%
CapitaCommerical Trust	〇七年七月二十日	新加坡	0.00%
Cambridge Industrial Trust	〇七年七月二十三日	新加坡	-1.15%
K-Reit Asia	〇七年七月三十日	新加坡	-5.98%
Suntec Real Estate Investment Trust	〇七年七月三十日	新加坡	0.00%
Macquarie MEAG Prime Real Estate Investment Trust	〇七年八月二十二日	中國成都	0.00%
Macarthurcook Industrial REIT	〇七年八月二十七日	新加坡	0.00%
Allco Commercial Real Estate Investment Trust	〇七年九月十四日	日本，東京及大板	-1.60%
Allco Commercial Real Estate Investment Trust	〇七年十月五日	新加坡	-1.18%
CapitaRetail China Trust	〇七年十月十八日	中國，北京	-1.00%
Ascott Residence Trust Management Limited	〇七年十一月十二日	日本，東京	-0.89%

---

## 獨立財務顧問函件

---

B表 – 在香港上市的房託基金所收購的物業資產

股份代號	房託基金名稱	公佈日期	物業位置	較獨立 估值師的估值 溢價／折讓
435	陽光房地產 投資信託基金	—	—	—
625	睿富中國商業 房地產投資 信託基金	—	—	—
808	泓富產業信託	○六年 十月十六日	香港，觀塘	-4.45%
823	領匯房地產投資 信託基金	—	—	—
1881	富豪產業信託	—	—	—
2778	冠君產業信託	○六年 十二月十一日	香港，中環	-10.15%
	較評估價值的最高溢價			0.00%
	較評估價值的最高折讓			-10.15%
	較評估價值的平均折讓			-1.83%

經考慮完成時應付購買代價較新物業的評估價值折讓4.1%，折讓幅度符合市場慣例，並較吾等有限度調查所得的物業估值平均折讓為大，吾等認為完成時應付購買代價公平合理。

### (C) 收購事項融資及成本

完成時應付購買代價(可予調整)及有關開支約2,200萬港元將由賣方及管理人(以越秀房託基金管理人的身份)平均分擔，並按下文所載的方式償付：

- 約2.032億港元於完成後以向賣方或其代名人發行及配發代價基金單位的方式償付；及
- 完成時應付購買代價餘額於完成後以向賣方支付現金的方式償付。

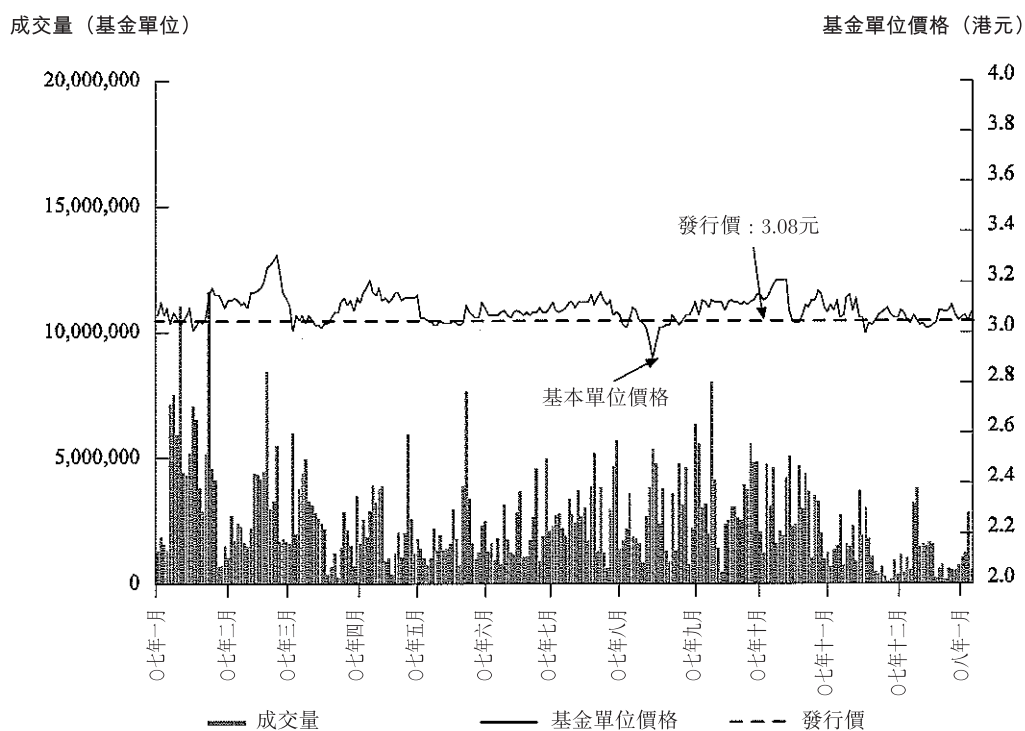
完成時的應付購買代價須根據完成日期經審核財務報表就英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年十月一日至完成日期及不遲於完成日期104日內的合併資產淨值增減作出調整。

(i) 發行及配發代價基金單位

為數約2.032億港元的部份代價將以向賣方或其代名人發行及配發代價基金單位的方式償付，發行價為每基金單位3.08港元，即：

- a. 相當於於最後交易日在香港聯交所所報的收市價每基金單位3.08港元；
- b. 相當於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在香港聯交所所報的平均收市價每基金單位約3.08港元；
- c. 較截至最後交易日(包括該日)止30個交易日的平均收市價每基金單位約3.06港元溢價約0.65%；及
- d. 較每個基金單位於二〇〇七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值3.34港元折讓約7.8%。

下圖顯示截至最後交易日(即訂立協議前的最後交易日，包括該日)止過去12個月在香港聯交所買賣的基金單位收市價及成交量：



---

## 獨立財務顧問函件

---

於12個月回顧期間，基金單位收市價介乎於每個基金單位2.90港元至3.31港元之間。鑑於完成時應付購買代價定於較新物業的評估價值折讓的價格，經參考特別是近數月的香港股市波動及境況後，吾等認為儘管按市值計的每基金單位發行價較二〇〇七年六月三十日的每個基金單位未經審核綜合資產淨值3.34港元折讓約7.8%，其仍屬公平合理，並符合獨立基金單位持有人的利益。

### (ii) 現金代價

完成時應付購買代價餘額連同該等交易產生的有關費用將以現金償付，並由發行建議可換股債券所得款項或管理人可選擇的其他融資來源提供資金。

管理人擬根據房託基金守則第12.2段及經修訂信託契約(如獲批准)第7.5條發行基金單位的權力發行建議可換股債券(條款及條件有待落實)。誠如「董事會函件」所載，完成建議可換股債券並非收購事項的先決條件，惟收購事項有待(其中包括)融資條件達成後，方可作實。

在現行市況規限下及視乎涉及的費用，管理人可取得其他融資資源(如銀行融資)作為償付完成時應付購買代價的部份或全部餘額的應變計劃以取代發行建議可換股債券或作為發行建議可換股債券以外的融資計劃，惟取得該等其他融資來源的成本或會較建議可換股債券更高昂。倘融資條件未能按照協議於最後限期前達成，則買方將無責任完成收購事項，而該等交易產生的所有費用將由賣方及管理人平均分擔。

誠如「董事會函件」所載，收購事項有待(其中包括)融資條件(即須按市場條款及買方滿意的該等其他條款以及(如適用)徵得建議可換股債券的信託人就該等交易所須的一切必需同意及／或批准，以取得收購事項所需的融資)達成後，方可作實。

由於管理人根據房託基金守則第12.2段及經修訂信託契約(有待獨立基金單位持有人批准)第7.5條發行建議可換股債券的條款及條件尚未落實，吾等無法分析緊隨發行建

議可換股債券後對分派及每個基金單位資產淨值的潛在攤薄影響。然而，吾等已審查收購事項的財務影響，詳情載於下文本函件「收購事項的財務影響」一節。

(D) 有關新物業的其他事宜

(i) 未付土地出讓金

根據廣州市人民政府頒佈的實施規則，以及物業公司與廣州市國土資源和房屋管理局（「國土房管局」）訂立的兩份補充協議，支付使用地庫及部份公建配套及面積的土地出讓金已延期。就彌償買方因或就該等未付土地出讓金可能產生的虧損（按協議的定義），擔保人將於完成後訂立以買方為受益人的彌償契約。根據上述彌償契約及協議，擔保人的負債總額上限（不包括買方及／或管理人因或就與新物業有關的遞延稅項所蒙受的損失及協議所載的其他項目）不得超過收購事項價值，除非買方及／或管理人於完成日期後六年期屆滿或之前就上述虧損向擔保人提出書面索償，否則不得提出索償。

考慮到擔保人將就越秀房託基金因該筆未付土地出讓金而於日後可能（但不一定）蒙受的損失所提供的彌償，管理人並不預期越秀房託基金將為此受到任何重大不利財務影響。為期6年的彌償期乃賣方與管理人按公平原則磋商釐定，為管理人可爭取的最佳年期。在此等情況下，吾等認同管理人的見解，認為彌償乃按正常商業條款達致。

(ii) 人防工程

按中國法律及法規所規定，新物業內須設有總樓面面積3,921平方米的人防工程。根據由管理人的中國法律顧問提供的中國法律意見：

- a. 儘管有關法律及法規並無清楚列明人防工程的擁有權屬於政府或發展商所有，但考慮到國土房管局已向物業公司發出人防工程的物業所有權證，人防工程的擁有權屬物業公司所有；



---

## 獨立財務顧問函件

---

- b. 物業公司將人防工程租予廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司（「承租人」），而承租人已取得許可使用該人防工程，於二〇〇七年十二月三日至二〇一〇年十二月三日期間作泊車用途；
- c. 於項目b.的年期屆滿後，應向廣州人民防空辦公室申請將有關年期續期；
- d. 儘管項目第a.及c.如此規定，物業公司還是有權將有關範圍租予承租人作泊車用途及／或根據有關中國法律及法規將人防工程的業權及權利轉讓予其他實體。

根據管理人所徵詢的法律意見（概述如上），且經考慮於二〇〇八年一月一日至二〇〇八年十二月三十一日期間整幅約7,549.03平方米的泊車範圍（包括人防工程範圍）所獲得約人民幣100萬元的租金收入，吾等認為對越秀房託基金及其基金單位持有人所造成的財務影響（如有）屬微不足道。

### (iii) 有關新物業的遞延稅項

就彌償買方因或就與出售或當作出售該物業或英屬處女群島公司及／或物業公司的股份所得盈利的稅項可能產生的虧損（按協議的定義），擔保人將於完成後訂立以買方為受益人彌償契約。倘(a)擔保人毋須為來自物業公司以高於收購事項價值的代價出售新物業的部分遞延稅項負上責任；(b)除非買方及／或管理人在完成日期後6年期屆滿或之前就上述虧損向擔保人提出書面索償，否則不得提出索償，而該等彌償保證並無最低或最高限額。

吾等獲管理人告知，有關新物業的遞延稅項僅會於出售新物業時支付，並將根據新物業的原購買價與未來出售價的差額計算。根據其投資策略，越秀房託基金持有的物業乃供賺取租金收入及投資用途。據此，管理人預期不會於短期內出售新物業。為期6年的彌償期乃賣方與管理人按公平原則磋商釐定，為管理人可爭取的最佳年期。在此等情況下，吾等認同管理人的見解，認為彌償乃按正常商業條款達致。

### (E) 收購事項的財務影響

#### (i) 基金單位持有人應佔資產淨值

根據英屬處女群島公司於二〇〇七年九月三十日的未經審核管理賬目，英屬處女群島公司的資產淨值約1.39億港元，包括公司間貸款1.38億港元及股東貸款約2.99億港元。於二〇〇八年一月十四日，股東貸款增長約4.37億港元。誠如「董事會函件」所載，緊隨發行及配發代價基金單位後但未計及因建議發行及其後轉換建議可換股債券後的可能攤薄的基金單位持有人應佔資產淨值，將由約33.35億港元增加至約35.38億港元。鑑於代價基金單位的發行價定為每個基金單位3.08港元，將予發行的新基金單位總數將約為65,972,687。因此，越秀房託基金的資產淨值將由每基金單位3.335港元攤薄約0.5%至3.319港元。經考慮(i)收購事項價值較評估價值呈折讓；(ii)按市價發行及配發代價基金單位；(iii)本通函附錄三獨立物業估值師的新物業估值報告所載中國廣州市房地產市場前景樂觀；(iv)新物業的出組率由約75.1%可能上升至越秀房託基金所持現有物業的水平約98%所帶來的額外收益；及(v)人民幣升值的當前趨勢後，吾等認為每個基金單位資產淨值僅輕微攤薄0.5%屬可以接受。

#### (ii) 槓桿比率及營運資金

誠如「董事會函件」所載，根據越秀房託基金於二〇〇七年六月三十日的未經審核中期財務資料及英屬處女群島於二〇〇七年九月三十日的最新未經審核管理賬目計算的越秀房託基金備考槓桿比率，將於緊隨完成後由26.4%上升至30.4%。備考槓桿比率將位於房託基金守則所設定的45%借貸上限以內。根據吾等與管理人的磋商，於完成收購事項以及發行及配發代價基金單位後但於建議發行及轉換建議可換股債券前，越秀房託基金槓桿比率上升對越秀房託基金的財務及營運資金狀況不會造成任何重大不利影響。

於最後實際可行日期，管理人並無任何關於新物業翻新或裝修的特定計劃，惟擬定進行的電力改造工程除外。

因此，吾等認同管理人的意見，認為收購事項不會對越秀房託基金的財務狀況構成重大不利影響，有關理據如下：(i)越秀房託基金於二〇〇七年六月三十日的現金結餘約為272,488,000港元；(ii)完成時應付購買代價將以發行及配發代價基金單位及建議

---

## 獨立財務顧問函件

---

可換股債務的方式支付；(iii)如管理人選擇以貸款融資獲取資金的方法代替以建議可換股債券方式(如需要)支付完成時應付購買代價總額的其餘部份，來自新物業的租金收入足以彌補根據現行市場借貸利率計算的利息成本；及(iv)於可見將來不會產生有關新物業裝修的特定成本。

### (iii) 盈利及每基金單位分派

按本通函附錄三所載「獨立物業估值師的新物業估值報告」所載，於估值報告日期的每月現時收入淨額約為人民幣1,781,703元，按年計則約為人民幣21,380,436元(「租金收入淨額」)，當中不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費(「營運開支」)。為作出相關比較，吾等採用越秀房託基金於其二〇〇六年年報就其現有已發行基金單位所用的同一計算方法計算每個新代價基金單位分派。根據租金收入淨額及緊隨完成後但於根據建議可換股債券可能將予發行及配發任何新基金單位前將予發行及配發的65,972,687個代價基金單位，每個新基金單位的可予分派收入經扣減營運開支及物業公司適用26%稅率的稅項後將約達0.247港元，此乃根據租金收入淨額人民幣21,380,436元(按當時匯率1港元兌人民幣0.97元換算為港元作計算用途及物業公司適用稅率26%)除以完成後將予發行及配發的65,972,687個代價基金單位後計算得出。因此，每個新基金單位回報率約為8.02%，乃按每個新基金單位的可予分派收入0.247港元(按上文所述及於二〇〇八年一月十一日(即訂立協議前的最後交易日)的收市價3.08港元計算)計算。因此，經參考截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度的每個基金單位分派0.2067港元及回報率約6.73%後，發行代價基金單位(尤其假設建議之可換股債券毋須發行及配發新基金單位)以收購新物業將可提升越秀房託基金及基金單位持有人的回報率。

然而，基金單位持有人謹請注意，上述並無計及根據建議可換股債券可能將予發行及配發的新基金單位的攤薄影響。由於建議可換股債券的詳細條款尚未落實，且誠如本通函「董事會函件」所載須待基金單位持有人批准信託契約若干修訂後方告作實，吾等無法計算於本函件日期因發行及配發建議可換股債券作為部份完成時應付購買代價所導致的實際攤薄影響。閣下亦務請注意本通函「董事會函件」內「(c)基金單位持有量架構的說明影響」一節的內容。

---

## 獨立財務顧問函件

---

(iv) 分派可能包括物業公司應付英屬處女群島公司公司間貸款的部份支付款項

誠如「董事會函件」所載，新物業可能以股息、已收利息及／或由物業公司向英屬處女群島公司償還公司間貸款等形式結匯至境外。

由於中國普遍採納的會計準則（「中國會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）存在差異，有關新物業折舊成本以及法定盈餘公積金的現金結餘不能作為物業公司可分派予英屬處女群島公司的股息。因此，一旦釋出被套牢現金，分派可能包含成物業公司應付英屬處女群島公司公司間貸款的部份支付款項。

於本通函日期，英屬處女群島公司已向物業公司貸出1.38億港元公司間貸款。根據公司間貸款的現有條款，預計給予基金單位持有人的分派不會於八年內造成影響，其假設如下：(i)已正式及悉數將公司間貸款1.38億港元兌換為人民幣；及(ii)中國會計準則並無改變。然而，倘公司間貸款1.38億港元未能於完成日期前完成兌換為人民幣，則清還公司間貸款本金餘額所定年數將較上文所述的八年為短。倘中國會計準則出現變更，令新物業被視為投資物業且並無須折舊，物業公司的現金不會被局限於折舊開支的形式，但基於稅項影響，可供分派的可供分派收入總額可能會減少。

作為應變計劃，管理人將考慮於有需要時維持該公司間貸款安排，讓被局限的現金得以分派予基金單位持有人。因此，吾等認為該安排不會對被局限現金分派予基金單位持有人造成不利影響，符合基金單位持有人的利益。

### 推薦建議

吾等於達致有關該等交易的意見時，已考慮上述因素及理據如下：

- (i) 該等交易的背景；
- (ii) 投資政策及目標；
- (iii) 廣州乙級辦公樓及零售物業行業的市場前景；
- (iv) 估值方法、基準及假設；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (v) 完成時應付購買代價；
- (vi) 收購事項融資及成本；
- (vii) 關於新物業的其他事宜，例如未付土地出讓金、人防工程及有關新物業的遞延稅項；及
- (viii) 收購事項的財務影響。

經考慮上述因素及理據後，吾等認為該等交易的條款屬正常商業條款，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，而該等交易乃於越秀房託基金一般日常業務過程中訂立，符合越秀房託基金及獨立基金單位持有人的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會及獨立基金單位持有人，在基金單位持有人特別大會上獨立基金單位持有人應投票贊成普通決議案，以批准該等交易。

### 第二部份－持續關連人士交易

#### 背景

越秀房託基金已就建議收購事項進行多項租賃交易，並將訂立租賃服務協議，其詳情載於本通函「董事會函件」並概述如下。

#### I. 租賃交易

物業公司已與承租人就新物業的若干泊車位訂立一項租賃協議（「新租賃交易」），連同越秀房託基金現有物業的現有租賃交易（「現有租賃交易」）統稱為「租賃交易」。新租賃交易乃於物業公司的一般日常業務過程中按照一般商業條款及市價進行。由於承租人乃越秀投資的附屬公司，因此為越秀房託基金的關連人士，根據房託基金守則第8.11段，於完成後，新租賃交易將成為及構成越秀房託基金的關連人士交易。

#### II. 物業管理安排

物業管理人已獲委任管理該樓宇（「新物業管理安排」）的公用面積。新物業管理安排乃於物業公司的一般日常業務過程中按照一般商業條款及市價訂立，由於新物業的承租人（並非物業公司）向物業管理人支付物業管理費，故毋須就該物業管理費設定上限。

### III. 租賃服務協議

越秀房託基金將就新物業與物業管理人(越秀投資的附屬公司並因此為越秀房託基金的關連人士)訂立一項租賃服務協議(「新租賃服務協議」)。物業管理人現時管理現有物業的其中3項物業，而根據房託基金守則第8.11段規定，根據新租賃協議擬進行的交易構成越秀房託基金的關連人士交易。新租賃協議將循現有物業的情況按照一般商業條款及市價訂立。

#### 獲授豁免

在若干條件的規限下(包括但不限於下文所載的條件)，證監會已就 貴集團與因涉及管理人而與越秀房託基金有關的人士之間的越秀房託基金現有租賃交易、現有物業管理安排及現有物業的租賃服務協議(「現有交易」，連同新租賃交易、新物業管理安排及新租賃服務協議於下文統稱「持續關連人士交易」)，授出免除嚴格遵守房託基金守則第8章披露及批准規定的豁免：

#### I. 年度上限

於任何有關財政年度，現有租賃交易及租賃服務協議的年度價值不得超出首次公开发售通函載列的有關年度上限金額。

#### II. 初步豁免期

現有交易豁免的期限將為上市日期起至二〇〇八年十二月三十一日止的初步期限，即「初步豁免期」。

#### 已提呈的基金單位持有人批准

由於收購事項及越秀房託基金的業務規模擴大，董事會提呈(a)提高持續關連人士交易的有關年度上限(「新上限」)；及(b)延長初步豁免期，最長為截至二〇一〇年十二月三十一日(包括當日)止期間。

吾等就新上限對獨立基金單位持有人是否公平合理及是否符合越秀房託基金及獨立基金單位持有人的整理利益擬定意見時，已審閱管理人提供的文件並以所獲提供的資料作為分析基礎，有關資料包括(當中包括其他事項)有關持續關連人士交易的協議、證監會於二



---

## 獨立財務顧問函件

---

〇〇五年十二月八日就授出有關現有交易的豁免(「豁免」)發出的批准函、就持續關連人士交易新上限提交予證監會的申請、越秀房託基金的首次公開發售通函及截至二〇〇五年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日止期間的經審核財務報表。

主要考慮因素：

吾等就持續關連人士交易新上限達致推薦意見時的考慮因素如下：

### I. 租賃交易

管理人預期截至二〇〇八年、二〇〇九年及二〇一〇年十二月三十一日止年度須提高的租賃交易的新上限(湊整至千元)如下：

截至二〇〇八年 十二月三十一日 止年度 (附註)	截至二〇〇九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日 止年度
4,061,000港元	4,189,000港元	4,777,000港元

附註：上表就二〇〇八年財政年度所列上限已於豁免獲得批准。

管理人預期截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的現有租賃交易上限不會超出過往於二〇〇五年上市時批准的金額，故無須作出修訂。

誠如本通函所述，租賃交易的新上限大致上參照過往三年的歷史數據，並以截至二〇一〇年十二月三十一日止未來三個年度有關財政期間的有關交易的預期總值為準釐定。

現有租賃交易於過往三個年度的實際交易額如下：

由二〇〇五年 十二月七日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間	截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度	截至二〇〇七年 十二月三十一日 止年度 (附註)
86,000港元	3,141,000港元	3,047,000港元

附註：根據越秀房託基金於二〇〇七年十二月三十一日的未經審核管理賬目。



---

## 獨立財務顧問函件

---

預期截至二〇〇九年十二月三十一日及截至二〇一〇年十二月三十一日止兩個年度，有關租賃交易的年度交易價值(包括新物業的泊車位)如下：

截至二〇〇九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日 止年度
3,491,000港元	3,981,000港元

此外，有關上限內已就以下或然因素納入20%的緩衝額：(i)租金或其他市況變動；(ii)人民幣升值；及／或(iii)越秀房託基金的定價或其他相關慣例或政策有別於當新物業及／或現有物業由越秀房託基金的前任者控制時所應用者。

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的新上限的計算方法詳情如下：

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度  
租賃交易的預期年度金額 × 1.2，約為4,189,000港元，  
亦即3,491,000港元 × 1.2。

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的建議年度上限採用上述算式按截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的年度上限採納的計算基準釐定，為4,777,000港元。

## II. 物業管理安排

新物業管理安排乃於物業公司日常及正常業務過程中按正常商業條款並以市價為準訂立。由於新物業的承租人(而非物業公司)向物業管理人繳付物業管理費，故無須就有關物業管理費動用該等上限。

誠如首次公開發售通函所述，物業管理人獲委任管理三項現有物業的公用範圍。因此，對管理人而言，訂立新管理安排時所依基準與就現有物業訂立安排時相同。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### III. 租賃服務協議

管理人就截至二〇〇八年、二〇〇九年及二〇一〇年十二月三十一日止年度建議的租賃服務協議的新上限(湊整至千元)如下：

截至二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日 止年度
18,149,000港元	19,964,000港元	21,960,000港元

誠如本通函所述，租賃服務協議的年度上限乃參照有關物業的全年預測總收入而釐定，並假設：

- (A) 相關財政期間的年度租金增長率持續保持在10%；
- (B) 越秀房託基金所有物業(白馬單位除外)的物業管理費將為年度總收入的4%；
- (C) 白馬單位的物業管理費將為其年度總收入的3%；及
- (D) 有關上限內已就有關或然因素納入20%的緩衝額，例如，(i)市況變動；(ii)人民幣升值；及／或(iii)越秀房託基金的定價或其他相關慣例或政策有別於當新物業及／或現有物業由越秀房託基金的前任者控制時所應用者。

現有物業的租賃服務協議於過往三個年度的實際交易額如下：

由二〇〇五年 十二月七日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間	截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度	截至二〇〇七年 十二月三十一日止年度 (附註)
241,000港元	12,279,000港元	13,407,000港元

附註：根據越秀房託基金於二〇〇七年十二月三十一日的未經審核管理賬目。

---

## 獨立財務顧問函件

---

預期截至二〇一〇年十二月三十一日止未來三個年度，有關租賃服務協議的年度交易額(包括新物業及現有物業)如下：

截至二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日 止年度
15,124,000港元	16,637,000港元	18,300,000港元

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度租賃服務協議的新上限的計算方法詳情如下：

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度  
租賃服務協議的預期年度交易額 $\times 1.2$ ，約為18,149,000港元，  
亦即15,124,000港元 $\times 1.2$ 。

截至二〇〇九年及二〇一〇年十二月三十一日止年度的新上限按相同基準採用截至二〇〇八年十二月三十一日止年度計算新上限採納的算式釐定，分別約為19,964,000港元及21,960,000港元。

#### IV. 豁免條件

首次公開發售通函列明現有交易須遵守以下審閱規定：

(A) 於中期報告及年報的披露

根據房託基金守則第8.14段規定，越秀房託基金的半年報及年報必須披露關連人士交易詳情。

(B) 核數師審閱程序

就各財政期間而言，管理人將參與並同意聯同越秀房託基金的核數師進行關連人士交易的若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作所得的事實向管理人匯報(並向證監會提供該份報告副本)，確認所有有關關連人士交易是否符合以下各項：

- (i) 已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (ii) 符合越秀房託基金的定價政策；

---

## 獨立財務顧問函件

---

(iii) 根據規範該等交易的協議條款而訂立；及

(iv) 交易總值並無超出有關上限金額(如適用)。

### (C) 越秀房託基金審核委員會及獨立非執行董事之年度審閱

越秀房託基金審核委員會及獨立非執行董事須每年審閱有關關連人士交易，並於越秀房託基金有關財政年度的年報內確認，該等交易乃：

(i) 於越秀房託基金日常及正常業務過程中訂立；

(ii) 按正常商業條款(於有可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房託基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及

(iii) 符合監管交易的有關協議及管理人內部程序(如有)，並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

### (D) 知會證監會

倘管理人知悉或有理由相信越秀房託基金的核數師及／或越秀房託基金的審核委員會將無法確認分別於上文「核數師審閱程序」及「越秀房託基金審核委員會及獨立非執行董事之年度審閱」分節所列的事項，則須即時知會證監會並刊發公佈。

### (E) 核數師的簿冊及記錄查閱權

管理人應允許及促使有關關連人士交易的對手方允許越秀房託基金核數師充分查閱彼等的記錄，以便就交易作出匯報。

---

## 獨立財務顧問函件

---

(F) 日後於獲獨立基金單位持有人批准後提高年度上限

管理人可不時尋求提高上述所載一個或多個年度上限，例如當越秀房託基金收購其他物業及擴大其業務規模時，或市場或經營狀況出現變化時，惟：

- (i) 管理人必須以獲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；
- (ii) 管理人必須根據房託基金守則第10章向基金單位持有人公佈提高上限金額建議，並刊發通函及通告，藉此披露建議詳情；
- (iii) 除經提高年度上限金額及初步豁免期延長適用外，上文第(A)至(F)段載列的規定須繼續適用於有關交易。

吾等認為上述年度審閱規定可提供恰當措施，監管管理人進行持續關連人士交易，並保障獨立基金單位持有人的權益。

### 推薦意見

經考慮(i)計算持續關連人士交易新上限的計算方法及基準和假設；(ii)新物業管理安排及新租賃交易於物業公司的日常及一般業務過程中，按正常商業條款並以市價為準訂立；(iii)新租賃服務協議將如同現有物業按正常商業條款及以市價為準訂立；及(iv)就證監會為保障獨立基金單位持有人權益規定的有關年度審閱規定而言，吾等認為持續關連人士交易的建議增加於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，對獨立基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會投票贊成有關批准該增加的普通決議案。

此致

獨立董事委員會

獨立基金單位持有人及

信託人

台照

代表董事會

禹銘投資管理有限公司

董事

李華倫

謹啟

二〇〇八年二月四日

假設	
<ul style="list-style-type: none"> <li>於上市日期已發行基金單位數目</li> </ul>	1,000
<ul style="list-style-type: none"> <li>於第一個財政年度發行本金額 合共300港元的可換股債券 (每個基金單位的最初轉換價為3港元)。</li> </ul>	
→ 根據可換股債券可按最初轉換價發行的 最高基金單位數目	$300 \text{ 港元} \div 3 \text{ 港元} = 100$
<ul style="list-style-type: none"> <li>於發行可換股債券日期，根據可換股債券 可予發行的任何其他新基金單位的最高基金 單位數目(由管理人根據建議新訂條文 第7.5(i)(b)(2)條估計及書面確認)</li> </ul>	50
基於上述各項假設：	
→ 於第一個財政年度期間，除按比例向所有現有 基金單位持有人發行或提呈者外，可發行或 提呈的最高基金單位數目(最高基金單位數目)	$20\% \times 1,000 = 200$
<ul style="list-style-type: none"> <li>發行可換股債券後，於第一個財政年度 的餘下時間，最高基金單位數目為</li> </ul>	$200 - 150 = 50$

第一個財政年度出現的不同情況			
情況	(A)並無發行 新基金單位	(B)根據轉換 可換股債券發行10個 新基金單位及並無 發行其他新基金單位	(C)依據一般授權發行 30個新基金單位及並無 根據轉換可換股債券 發行基金單位及 根據條文第7.5(ii)條 在獲得基金單位 持有人事先批准的 其他情況下發行 20個新基金單位
→ 於第一個財政 年度結算時已 發行的基金 單位數目	1,000	$1,000 + 10 = 1,010$	$1,000 + 30 + 20 = 1,050$
→ 第二個財政 年度的最高 基金單位數目	$20\% \times 1,000 = 200$	$20\% \times 1,010 = 202$	$20\% \times 1,050 = 210$

進一步考慮情況(B) (即第二個財政年度的最高基金單位數目為202)	
<p>於第二個財政年度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>倘於第一個月，於第二個財政年度根據轉換可換股債券發行10個基金單位</li> </ul> <p>→ 經發行10個基金單位後，第二個財政年度的餘下最高基金單位數目為 (該10個基金單位已計入第一個財政年度內，故不會再計入第二個財政年度內。)</p> <p>202 - 0 = 202</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>倘於第二個月，在其他情況下，依據一般授權配售50個基金單位。一向承配人發行50個基金單位後，第二個財政年度的餘下最高基金單位數目為 <p>202 - 50 = 152</p> <p>→ 於第二個財政年度結算時已發行基金單位數目 (就計算已發行基金單位而言，已計入第二個財政年度根據轉換可換股債券發行的10個基金單位以及上文所述在其他情況下配售的50個基金單位) 為</p> <p>1,010 + 10 + 50 = 1,070</p> <p>→ 第三個財政年度的最高基金單位數目</p> <p>20% × 1,070 = 214</p> </li></ul>	
<p>於第三個財政年度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>倘於第一個月，根據轉換可換股債券發行10個基金單位。</li> </ul> <p>→ 經根據轉換可換股債券發行10個基金單位後，最高基金單位數目為 (該10個基金單位已計入第一個財政年度內，故不會再計入第三個財政年度內。)</p> <p>214 - 0 = 214</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>倘於第二個月，在其他情況下，依據一般授權配售120個基金單位。</li> </ul> <p>→ 經發行120個基金單位後，第三個財政年度的餘下最高基金單位數目為</p> <p>214 - 120 = 94</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>倘於第三個月，調整事件根據可換股債券的條款發生，導致不可預見的結果，即根據可換股債券可予發行的新基金單位的最高基金單位數目 (無論根據轉換可換股債券已發行基金單位的數目是多少) 較原先釐定的基金單位總數多出70個基金單位 (管理人將就於第三個財政年度內使用建議的新訂條文第7.5(i)(a)條於本文所指的相關日期 (即發生調整事件當日) 後儘快刊發公佈)。</li> </ul>	



進一步考慮情況(B) (即第二個財政年度的最高基金單位數目為202)	
→ 發生調整事件後，第三個財政年度的餘下最高基金單位數目 <sup>(1)</sup> 為	$94 - 70 = 24$
→ 於第三個財政年度結算時已發行基金單位目	$1,070 + 10 + 120 = 1,200$
於第四個財政年度	
→ 最高基金單位數目為	$20\% \times 1,200 = 240$

附註(1)：

倘若發生調整事件後，可予額外發行的新基金單位超過94個，則須於第三個財政年度的相關時間經基金單位持有人特別批准。由於當調整事件於第三個財政年度發生時額外發行的70個新基金單位將會被計算在內，而管理人亦已就此刊發公佈，故當該等基金單位於該財政年度或任何其後的財政年度實際上發行時將不會再重複計算。

## 1. 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

## 2. 基金單位的權益披露

下表載列與(i)各關連人士及(ii)管理人所知於超過5%的已發行基金單位擁有權益或被視為擁有權益的各人士於最後實際可行日期擁有的基金單位權益或視作權益有關的資料。

	權益性質	於基金單位的權益	概約權益百分比
越秀	實益擁有	27,320	0%
	間接 <sup>1,2</sup>	325,959,760	32.6%
	代價基金單位 <sup>3</sup>	65,972,687	6.6% <sup>4</sup>
	總計	391,959,767	36.8% <sup>5</sup>
越秀投資	實益擁有	—	—
	間接 <sup>2</sup>	313,280,495	31.3%
	代價基金單位 <sup>3</sup>	65,972,687	6.6% <sup>4</sup>
	總計	379,253,182	35.6% <sup>5</sup>
越龍	實益擁有	313,280,495	31.3%
	代價基金單位 <sup>3</sup>	65,972,687	6.6% <sup>4</sup>
	間接	—	—
	總計	379,253,182	35.6% <sup>5</sup>
程九洲先生	個人	480	0%
葉永華先生	個人	1,900	0%
區海晶女士	個人	1,000	0%

### 附註

- 有關越秀控制公司權益的其他資料。

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	基金單位數目
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	387,188,217
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	379,253,182
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282
越秀投資有限公司	Bosworth International Limited	34.98	否	379,253,182
越龍	越秀投資	100.00	是	379,253,182
Sun Peak Enterprises Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,414,207
Novena Pacific Limited	Sun Peak Enterprises Ltd.	100.00	是	1,414,207
Shine Wah Worldwide Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	395,122
Morrison Pacific Limited	Shine Wah Worldwide Limited	100.00	是	395,122
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	339,342
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development	100.00	是	339,342
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	88,082
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.00	是	88,082
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	4,744,230

2. 被視為擁有313,280,495個基金單位的權益透過越龍持有。
3. 根據協議，將向賣方發行65,972,687個基金單位以作為完成時應付購買代價的部分支付款項。
4. 該比率乃按於最後實際可行日期已發行基金單位總數計算。
5. 該比率乃按經發行65,972,687個代價基金單位後擴大基金單位的基礎計算。

除上文所披露者外，管理人、管理人的董事及行政總裁概無於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)或於基金單位中擁有任何淡倉，管理人亦不知悉越秀房託基金的任何關連人士於二〇〇八年一月十四日於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)。

### 3. 董事於資產、合約及競爭業務中的權益

除本通函及首次公開發售通函內所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事或提名董事於越秀房託基金自上市日期以來已收購或出售或承租，或越秀房託基金建議收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事或提名董事於越秀房託基金訂立而於本通函日期仍屬有效且與越秀房託基金的業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；及

- (c) 概無董事或提名董事或其任何聯繫人於直接或間接與越秀房託基金的業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

#### 4. 與財務狀況有關的陳述

管理人確認，於最後實際可行日期，越秀房託基金的財務或貿易狀況自上市日期以來並無任何重大不利變動。

#### 5. 專家及同意書

獨立財務顧問及獨立物業估計值師已各自就本通函的刊發，於本通函中分別按其現有格式及內容載入其名稱及獨立財務顧問函件、獨立物業估值師的新物業估值報告以及所有引述發出同意書，且迄今並無撤回同意書。

以下為於本通函內提及或其意見或建議載列於本通函之專家的專業資格。

名稱	資格
禹銘投資管理有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類、第4類、第6類及第9類受規管活動的持牌法團
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立物業估值師

概無任何專家於越秀房託基金擁有任何權益或擁有任何可認購或提名他人認購越秀房託基金的證券的權利(不論是否可合法強制執行)。

於最後實際可行日期，概無任何專家於越秀房託基金自上市日期以來已收購或出售或承租，或越秀房託基金建議收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，越秀房託基金或由信託人直接或間接全資擁有的公司均無涉及任何重大訴訟或索償，且越秀房託基金或由信託人直接或間接全資擁有的公司亦無提出或面臨或任何重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

除首次公開發售通函所披露者外及除下文8(a)及(j)段所述的文件外，越秀房託基金概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何其他重大合約（於日常業務中訂立的合約除外）。有關協議的詳情，請參閱「董事會函件－協議」一節，而有關其他重大合約的詳情，請參閱首次公開發售通函。

## 8. 備查文件

由本通函日期起至基金單位持有人特別大會日期（包括該日）為止的營業日上午九時正至下午五時正的日常辦公時間內，以下文件的副本可於管理人的辦事處查閱：

- (a) 協議；
- (b) 獨立董事委員會函件；
- (c) 獨立財務顧問函件；
- (d) 獨立物業估值師的新物業估值報告；
- (e) 信託契約；
- (f) 使修訂信託契約條件生效的補充契約建議形式；
- (g) 首次公開發售通函；
- (h) 獨立財務顧問的書面同意書；
- (i) 獨立物業估值師的書面同意書；及
- (j) 公佈。

以下為獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對現有物業於二〇〇七年十一月四日的估值而發出的估值報告，乃為收錄於本通函而編製。



Colliers International (Hong Kong) Ltd  
Company Licence No: C-006052  
Suite 5701 Central Plaza  
18 Harbour Road Wanchai  
Hong Kong  
高力國際物業顧問(香港)有限公司  
香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室  
Tel 852 2828 9888  
Fax 852 2107 6015  
[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

敬啟者：

位於中華人民共和國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號之越秀新都會大廈部分(「該物業」)估值

茲遵照代表越秀房託基金之管理人之指示，吾等已編製一份報告列載吾等對該物業價值之意見，作收購用途。

吾等確定吾等之估值報告乃按公平公正基準編製，吾等曾進行外部及內部視察，作出有關查詢，並蒐集吾等認為需要之其他資料，以便向閣下提供該物業於二〇〇七年十一月四日（「估值日」）之價值之意見。

該物業於估值日之市值為人民幣685,000,000元。

吾等謹此確定：

- i) 吾等於該物業中並無現有或未來權益，且並非管理人、信託人或正與越秀房託基金訂約之任何其他人士之有關連法團，亦無與管理人、信託人或正與越秀房託基金訂約之任何其他人士有關連；
- ii) 吾等為認可執業估值師，並在相同類別物業估值方面擁有所需專業知識及經驗；
- iii) 是次估值乃按公平公正之基準進行；
- iv) 吾等過往並無對該物業進行估值；及
- v) 按香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所界定，該估值師為獨立估值師。

吾等謹此證明，進行該估值之估值師為認可執業估值師。

隨函附上估值報告。

此致

香港灣仔  
駱克道160-174號  
越秀大廈24樓  
越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）  
香港中環  
皇后大道中1號  
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「信託人」） 台照

代表

高力國際物業顧問（香港）有限公司

評估及諮詢部

地區董事

**霍嘉禮**

*BSc. (Hons), FRICS, FHKIS, RPS (GP), MAE*

謹啟

二〇〇八年二月四日

附註：霍嘉禮為特許測量師，在中國物業估值方面擁有19年經驗，在香港及亞太區物業估值方面擁有23年經驗。



## 1. 報告摘要

### 1.1 估值師資格

此估值由霍嘉禮編製，霍嘉禮乃皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員，以及根據香港特別行政區（「香港」）之測量師註冊條例（第417章）乃註冊專業測量師。

彼擁有合適資格進行此估值，在此規模及性質物業估值方面擁有逾25年經驗，並在中國物業估值方面擁有逾19年經驗。

吾等並無擁有可被合理視為能夠影響吾等對該等價值提供公平公正意見之能力或可能與對該物業進行恰當估值發生衝突之金錢利益。

### 1.2 資料來源

所有調查均獨立進行，在各方面概無受任何第三方影響。本報告所提供之資料乃從管理人、有關當局、廣州市人民政府及其他公眾消息來源取得。

### 1.3 指示

吾等接受代表越秀房託基金之管理人之指示，於估值日對該物業進行估值，作收購用途。

吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於二〇〇三年八月頒佈及於二〇〇五年六月修訂之房地產投資信託基金守則第6章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二〇〇五年第一版）進行估值。吾等亦已參照國際評估準則委員會於二〇〇五年頒佈之國際評估準則（第七版）。

該物業檢查於二〇〇七年十一月七日進行，吾等確定吾等已作出有關查詢並取得吾等認為進行估值所需之資料。

## 2. 估值基準

### 市值

吾等已遵照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二〇〇五年第一版）進行估值。

吾等乃按市值基準進行估值，所謂「市值」，就吾等所下定義而言，擬指「物業於估值當日，一名自願買方與一名自願賣方在經適當市場推銷後的公平交易中進行交易的估計金額，而雙方均在知情及自願的情況下審慎交易」。

吾等依據該物業可在市場上自由轉讓、按揭及出租，並已取得全部正式所有權證書及已悉數償還地價或倘有未償還地價，已作出足夠撥備及／或彌償使未償還地價不會對物業估值有影響之基準對該物業在其現況下進行估值。吾等亦倚賴中國法律顧問金杜律師事務所提供之意見（「中國法律意見」）。

### 3. 估值理據

吾等進行估值時，已對該物業進行估值，而當中之面積乃依據正式業權文件及中國法律意見。在達致吾等對估值之意見時，吾等已考慮現行市況（尤其是關於辦公樓及零售物業市場之市況）。吾等亦已研究租約之復歸潛力，例如日後續租金額、租賃周期期限及租期屆滿概況。達致吾等價值意見所採用之主要估值方法乃收入資本化計算法及現金流量貼現分析。吾等亦以市場比較法將該價值與市場上可資比較價值作反覆核實。

收入資本化計算法反映該物業之特定特質，例如租期屆滿概況、現有承租人公約及現時和復歸租金水平。故此，吾等認為此方法與以房地產投資信託基金為基礎的買家尤其相關。

現金流量貼現分析反映該物業之其他物業特定特質，例如租限及租金增長潛力、續租租金、空置率及全部支銷。

就市場比較法而言，吾等已取得市場上可資比較價值以進行計算，並認為此方法能反映該物業之市值。在對該物業進行估值時，此方法在例如租期屆滿概況、現有承租人結構質素及空置率等特定因素方面存在局限。按此方法，上述全部因素均須以每平方米單位費用率呈列。

在對該物業進行估值時，吾等採用收入資本化計算法及現金流量貼現分析計算得出之價值平均數，並採用市場比較法作核實。

### 3.1 收入資本化計算法

收入資本化計算法考慮目前來自現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金淨額資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。在計算租金淨額時，吾等並無從現時租金淨額（不包括物業管理費）作出扣除。

按此估值方法，租金收入總額分為於目前現有租期內之現時租金收入（年期收入）及餘下土地使用期內之日後潛在復歸租金收入（復歸收入）。年期價值涉及將目前現有租期內之現時租金收入資本化。於租期滿後，復歸價值於剩下土地使用權期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。

按此方法，吾等已考慮年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸回報率來轉換復歸租金收入。

### 3.2 現金流量貼現分析

根據國際評估準則之定義，現金流量貼現分析指就物業日後產生現金流量採用明確假設之金融模型技巧。此分析涉及預測經營物業之一連串定期現金流量，並就該一連串預測現金流量採用適當貼現率，以制定關於該等物業收入現值之指標。在經營房地產物業之情況下，定期現金流量一般指收入總額減空置、經營開支及其他支銷。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終時之終值估計金額，按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額之回報率。

吾等已於十年投資年期每月進行現金流量貼現分析，第十一年之收入淨額於餘下所有權年期按適當回報率資本化。此分析衡量於假設投資年期內之租金及資本增長，讓投資者或業主可對物業可能帶來之長期回報作出評估。此分析通常用於對提供收入之物業進行估值。

吾等在進行評估時假設該物業於第十年底售出，售價依據第十一年收入預測計算，並按餘下物業租期之最終資本化率資本化。此分析乃假設以現金購買，並無就利息及其他融資成本撥備。

### 3.3 市場比較法

此方法乃透過比較鄰近地區之土地或樓宇中類似權益之近期銷售以估計該等物業之價值。

透過分析符合自願買家與賣家之「公平」交易之銷售，當比較該等銷售與該等物業時，可就時間、地點、面積大小、用途、康樂設施、樓齡、樓宇狀況及其他相關因素作出調整。此方法常用於在取得可靠銷售證據時對中國標準物業進行估值。

## 4. 業權詳情

### 4.1 業權調查

吾等獲提供該物業之業權文件摘錄，然而，吾等並無搜查文件正本，以核實所有權或核實是否存在任何並無出現在交予吾等之副本中之租約修訂。

關於廣州捷雅城房地產開發有限公司持有中國該物業之業權有效性，吾等倚賴中國法律意見。

### 4.2 中國法律意見

吾等進行估值時，在該物業業權有效性上依賴中國法律意見。

根據中國法律意見，物業公司已取得該物業的權利及業權。倘物業公司日後轉讓有關地庫及部份公建配套及面積的權益，須向廣州市國土資源和房屋管理局支付土地出讓金。

本報告並未考慮任何有關該物業之抵押、按揭或欠款。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

## 5. 滙率

除另有說明外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣呈列。吾等亦以港元編製估值概要。於估值日，對物業進行估值時所採用之滙率為1港元=人民幣0.970元。

## 6. 解釋及假設

此估值乃根據以下解釋及假設：

- (a) 吾等曾視察該物業之外貌及其內部。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。
- (b) 根據中國法律意見，除非另有說明，吾等假設該物業並無及已償清任何及所有可能影響其價值(不論是現有或其他情況下之價值)之繁重抵押、留置權及負擔。吾等概不對法律事宜負上責任，亦不會對業權(假設為良好及具可銷性)提供任何意見。吾等並不知悉任何可能影響該物業之地役權或通道權，而吾等之估值亦假設上述權利概不存在。
- (c) 吾等假設該物業在建築、佔用及使用上完全符合及並無違反所有條例，另有說明者除外。就任何本報告所依據之該物業用途而言，吾等進一步假設已取得任何及全部所需執照、許可證、證書及授權書，另有說明者除外。
- (d) 吾等之估值乃假定業主將該物業在公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排等可影響該物業價值之利益。此外，吾等之估值並無假設任何形式之被強迫出售情況。
- (e) 吾等之估值並無考慮於出售成交時可能導致該物業之任何抵押、按揭或欠款，或任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值之繁重負擔(包括重大樓宇損毀)、限制及支銷。
- (f) 吾等在頗大程度上倚賴有關人士所提供之資料：
  - 包括租金登記冊、樓面平面圖、物業詳情等物業資料由管理人提供；及
  - 中國法律顧問。
- (g) 吾等並無進行詳細的實地量度以核實該物業的地盤及樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之地盤及樓面面積乃屬正確。根據吾等對

中國類似物業進行評估的經驗，吾等認為所作之假設合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數，並無進行實地量度。

- (h) 吾等曾視察該物業的外貌，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並無進行任何結構測量，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等也沒有測試該物業的任何樓宇設備。
- (i) 吾等無理由懷疑管理人及中國法律顧問向吾等所提供資料之真實性及準確性。管理人已向吾等確定，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等對管理人及中國法律顧問提供之不準確數據及其後因該等數據及資料所得結論概不承擔責任。
- (j) 其他可能發展方案及有關經濟之研究不屬本報告範圍內。

#### 越秀新都會大廈



中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號之越秀新都會大廈部分估值

#### 1. 該物業概要

根據管理人提供之資料，有關該物業之房屋所有權證已發出。該物業之詳情概括如下：

- 1. 目前註冊擁有人            :   廣州捷雅城房地產開發有限公司
- 2. 土地使用權類別           :   出讓

3. 城市規劃用途分區 : 越秀新都會大廈所在土地之用途分區被描述為「商業及辦公樓」。
4. 所評估權益 : 該物業之租賃權益
5. 物業概述 : 該物業乃一幢建於三層地庫(作零售及停車場用途)上23層高之商業及辦公室大廈之部分
6. 該物業建築面積 : 總計－61,964.34平方米  
(「建築面積」)
- 商用部分(地下一層至4樓)  
        －15,445.50平方米
- 辦公室部分(5樓至23樓)(不包括6樓)  
        －34,441.75平方米
- 停車場(地庫二至地庫三)  
        －7,549.03平方米
- 其他(包括6樓會所及公建配套用房)－4,528.06平方米
- 整個發展物業的總建築面積－85,750.76平方米
7. 租期 : 商用部分－由二〇〇五年十一月二十二日起四十年  
    辦公室部分－由二〇〇五年十一月二十二日起五十年  
    停車場部分－由二〇〇五年十一月二十二日起五十年
8. 用途 : 商業／辦公室
9. 該物業之 : 49,887.25平方米  
    可出租總面積
10. 竣工日期 : 二〇〇七年四月二十八日
11. 於估值日在現況下 : 人民幣685,000,000元  
    之市值
12. 於估值日之 : 每月人民幣1,781,703元  
    現時收入淨額



13. 貼現率 (僅就現金  
流量貼現分析採用) : 11.5%
14. 年期回報率 : 辦公室－9.0%  
零售－10.0%
15. 復歸回報率 : 辦公室－10.0%  
零售－11.0%
16. 於估值日之出租率 : 整體－75.1%  
辦公室－74.6%  
零售－76.0%
17. 空置撥備 : 辦公室：1年－30.0%  
辦公室：2至10年－10.0%  
零售：1.0%
18. 根據現時收入淨額  
估計現時淨回報率 : 3.1%
19. 評述 : 該物業沒有按揭。

附註1：請參閱2.8「目前租金收入」有關現時收入淨額的詳情。

## 2. 相關物業

### 2.1 情況及地點

越秀新都會大廈位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路，與西門口地鐵站直接相連。

越秀區為廣州最古老城區之一，乃省市府所在地及商業極為繁榮之廣州傳統購物中心。著名商業及購物區包括北京路步行街、一德路乾海味市場、玩具街、白馬大廈、狀元坊專業街、沿江路酒吧街、高第街服裝專業街、天成路油墨印刷器材專業街、泰康路裝飾材料專業街、燈飾材料專業街、解放路電器專業街、濠畔街皮革鞋料專業街、惠福路美食街等。該等均吸引眾多遊客及商業投資者注意。

### 2.2 周邊發展及環境問題

該物業位於越秀區，區內發展物業主要包括新舊中等高度商業大樓及住宅發展物業，混雜較舊之中等高度住宅大樓。

由於鄰近與人民中路交匯處，該段中山六路之行人流量甚多。

吾等並不知悉項目地點及周圍地點存在任何環境問題或污染。由於中國之土地註冊制度，吾等無法追查有關過往建於項目地點上之物業任何資料，故此，吾等無法評論污染之可能性及其對價值之影響，亦無法確定該地點過往之用途。

### **2.3 公共交通便利程度及接駁**

由於中山六路及人民中路沿路有的士及巴士等公共交通工具，故此，越秀新都會大廈整體上交通方便。地鐵西門口出口與越秀新都會大廈地庫一層直接相連。

越秀新都會大廈位於距廣州火車東站約20分鐘車程處。

### **2.4 私家車接駁及臨路部分**

從中山六路可直達越秀新都會大廈。

### **2.5 發展物業概述**

越秀新都會大廈為位於廣州傳統城市購物區越秀區中山六路的乙級商業綜合樓。據管理人提供之資料，整個發展項目的總建築面積為85,750.76平方米。

該樓宇地盤包括一幅主要臨路部分面向中山六路之L形標準地皮，其上建有一幢26層商業大樓(包括三層地庫)並於二〇〇五年落成。

越秀新都會大廈之主要入口位於中山六路及人民北路交匯處。

若干跨國公司已進駐越秀新都會大廈，如頤高數碼廣場、平安保險、國美電器、中國銀行及大快活快餐。

停車場設施設於兩層地庫內，而平台花園、會所、商業中心及其他配套設施設於6樓及架空層。

相對區內其他辦公樓而言，越秀新都會大廈之布局設計合理。

## 2.6 越秀房託基金將收購之部分權益

越秀房託基金將收購該物業一部分，將收購之權益詳情列載如下：

層數	用途	建築面積 (平方米)
地庫二層及三層	停車場 (附註)	7,549.03
地庫二層	公用設施	487.79
地庫一層	公用設施	511.62
地庫一至四層	商業／零售	15,445.50
五、七層至二十三層	辦公樓	34,441.75
一層	公用設施	303.99
二層	公用設施	70.53
三層	公用設施	127.35
三層	隔火層	1,121.80
六層	會所	1,578.49
六層	公用設施	158.04
二十四層	公用設施	168.45
	<b>總計：</b>	<b>61,964.34</b>

附註：停車場之總建築面積約為7,621平方米，包括約72平方米給予境內合作伙伴之前身。

## 2.7 發展物業規格、服務設施及裝修

越秀新都會大廈由強化混凝土建成，外牆部分鋪上瓷磚，主要大堂之牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾。大樓已接通主要服務設施包括水電及電訊。

該樓宇全部層數再分為多個單位，七部載客升降機供各層使用。

相比區內其他辦公樓，該發展物業之服務設施及裝修水平乃屬合理。

該樓宇維持在與其樓齡相符之合理狀況。

消防安全措施包括整幢樓宇安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

## 2.8 目前租金收入

根據於估值日所提供之租金登記冊，現有每月現時收入淨額及相等之每年現時收入淨額如下：

建築面積 (平方米)	每月現時 收入淨額 (人民幣)	每年現時 收入淨額 (人民幣)
61,964.34	1,781,703	21,380,436

根據管理人提供的資料，現時收入淨額指該物業產生的現金租金收入總額。現時收入淨額或與租金收入有所不同，主要因為部分承租人享有免租期（該物業提供為期介乎1-6個月的免租期，平均約為3個月）。根據管理人提供的租金登記冊，截至二〇〇七年十月底止的該月租金收入約44.1%享有免租期。

此外，吾等知悉現時收入淨額不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費等。

該物業包括眾多來自多個行業之承租人，如銀行、融資、物業代理、資訊科技、食品及餐廳及電器等。

## 2.9 出租率

根據管理人提供之資料，該物業大部分已租予多名承租人。

於估值日，辦公室及零售部分分別有25.4%及24.0%空置。

於估值日有約12,449.34平方米空置。

現有主要承租人包括頤高數碼廣場、平安保險、國美電器、中國銀行及大快活快餐。

## 2.10 租賃周期期限及租期屆滿概況

整體上，所有租約之租期一般介乎約二年至十年不等，並按照當地正常商業條款訂立，協議月租淨額整體上介乎每平方米人民幣70元至每平方米人民幣500元，零售及辦公室部分之平均單價月租淨額分別為每平方米人民幣96.81元及每平方米人民幣79.18元。

根據所提供之租金登記冊，一般辦公室部分所有新出租物業之免租期為一個月。一般零售部分所有新出租物業之免租期為三至六個月。

租期期限詳情如下：

租期多於 (年)	租期少於或等於 (年)	按租賃面積計 (%)
零	一	0.9
一	二	14.3
二	三	34.3
三	四	1.9
四	五	15.9
五	六	8.4
六	十	24.3
		100.0

現有租賃屆滿概況詳情如下：

將於下列各年期滿之租約百分比	按租賃面積計 (%)
二〇〇八年	0.9
二〇〇九年	14.3
二〇一〇年	34.3
二〇一一年	1.9
二〇一二年及之後	48.6
	100.0

## 2.11 重要租金調整規定概要

該物業訂有下列重要租金調整規定：

單位	樓層	建築面積 (平方米)	月租		租期起始日	租期截止日
			收入淨額 (人民幣)			
B101	地庫一層	813.31	77,265		二〇〇七年九月一日	二〇〇九年六月三十日
			81,128		二〇〇九年七月一日	二〇一〇年六月三十日
			85,187		二〇一〇年七月一日	二〇一一年六月三十日
			89,448		二〇一一年七月一日	二〇一二年六月三十日
240	1	283.8	141,900		二〇〇七年四月一日	二〇〇八年十二月三十一日
			148,995		二〇〇九年一月一日	二〇〇九年十二月三十一日
			156,445		二〇一〇年一月一日	二〇一〇年十二月三十一日
			164,267		二〇一一年一月一日	二〇一一年十二月三十一日
1503	15	164.55	13,164		二〇〇七年七月一日	二〇〇九年五月三十一日
			13,822		二〇〇九年六月一日	二〇一〇年五月三十一日
1610	16	187.35	14,988		二〇〇七年七月十六日	二〇〇九年五月三十一日
			15,925		二〇〇九年六月一日	二〇一〇年五月三十一日
1601	16	128.49	10,279		二〇〇七年四月一日	二〇〇八年二月二十九日
			10,536		二〇〇八年三月一日	二〇〇九年二月二十八日
			10,922		二〇〇九年三月一日	二〇一〇年二月二十八日

據管理人所告知，除頤高數碼廣場外，該物業並無分租或轉租。

吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值之重大選擇權或優先購買權。吾等已在估值中考慮續租之權利。

## 2.12 過往支銷

據管理人所告知，物業管理費收入能彌補所有物業管理開支總額。

## 2.13 物業管理

## 2.13.1 租賃服務協議

管理人、廣州捷雅城房地產開發有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)已訂立一份租賃服務協議，初步為期三年。根據此協議，租賃代理每年將獲支付之報酬為物業公司從經營該物業中應收總收入4%(「服務費」)。

### 2.13.2 物業管理費

據管理人所告知，有關辦公樓及零售部份之每月管理費分別為人民幣8元每平方米及人民幣15元每平方米。每月管理費由承租人支付予租賃代理。

## 3. 估值

### 3.1 收入資本化計算法

此方法透過資本化過程將來自該物業之實際及預期收入淨額轉換成價值，將收入淨額轉換成價值之最常用方法乃「年期及復歸」法。

此方法考慮目前來自現有空置之現時租金及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金淨額資本化，按公開市場基準估計該物業之價值。

吾等在編製估值時已考慮到區內同類優質辦公樓及零售發展物業之可資比較開價或已交易租金。

為組成市場上可資比較數據，吾等從吾等之數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)中辨認出多項可資比較物業。由於吾等所得實際交易數目有限，故此吾等分析區內多幢同類樓宇之交易。

吾等進行評估時，就零售部份所採用之年報回報率為10.0%，而就辦公樓部份所採用者為9.0%。所採用之年報回報率低於市場回報率，原因是該物業之目前現時租金收入低於估計目前市值租金收入。吾等就零售部份所採用之復歸回報率分別為11.0%，而就辦公樓部份所採用者則為10.0%。吾等已將個別回報率應用在該物業之零售及辦公樓部份，零售部份之回報率較高，以反映市場普遍認為零售物業市場存在較高風險，而在廣州，零售物業市場相對辦公樓市場較不成熟及波動較大。

為組成市場上可資比較數據，吾等從吾等之數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)中辨認出多項可資比較物業。吾等認為，可資比較數據足以計算得出該物業之市值租金。

基於上述情況，吾等對該物業之估值為人民幣689,000,000元。



### 3.2 現金流量貼現分析

就該物業而言，吾等進行計算時就辦公樓部份採用之最終資本化率為10.0%，而就零售部份所採用之最終資本化率則為11.0%。此乃依據吾等對市場上適用年期回報率之分析，並給予折讓以反映吾等將第十一年租金收入淨額資本化之事實。該折讓反映扣除前租金收入與租金收入淨額之差額，以及考慮到租金收入淨額較扣除前租金收入提供更佳保障。

吾等進行計算時已就該物業採用11.5%之貼現率。該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值之回報率，理論上反映資本之機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究一項商用物業於十年內所賺取投資回報之市場現況。吾等亦已調查活躍物業投資者在市場上購買購物中心及辦公樓所需回報率。

在達致吾等所提供之定期現金流量時，吾等已考慮租金年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量之預測租金收入。

吾等已估計該物業未來十年內每年之租金收入增長。每項租賃之租金增長模式反映各租約之租金調整規定，包括分期加租（如適用）。吾等假設於租約期滿後，新訂或現有之兩年至五年期租約一般按三年租期及當時現有市值租金授出或續訂。

據管理人所告知，由於該物業維持在與其樓齡相符之合理狀況，故概不會產生即時資本開支。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況之小規模例行維修保養成本由承租人支付之物業管理費彌補，故此並無就小規模例行維修保養之預期成本作出扣除。

吾等亦已就營業稅、印花稅、堤圍防護費、保險、雜項開支、大規模維修保養成本及服務費扣除款項。

吾等在進行評估時，利用下列假設以對該物業進行估值：

物業	辦公樓部份	零售部份
最終資本化率	10.0%	11.0%
貼現率	11.5%	11.5%
增長率－第一至十年	4.0%	6.0%
空置虧損－第一年	30.0%	1.0%
空置虧損－第二年	10.0%	1.0%
空置虧損－第三至十年	10.0%	1.0%
壞賬	0.5%	0.5%

空置虧損乃依據往績及吾等對供求之意見及吾等對廣州有關物業市場之當地市場知識。

吾等在現金流量折現分析中依據管理人所提供之資料，吾等預測下列有關該大廈之支銷於未來十年按以下款額支出：

預測支銷項目	預測支銷
服務費(依據租賃服務協議)	租金收入之4.0%
大規模維修保養成本	租金收入之1.0%
雜項開支	租金收入之0.1%
保險	租金收入之0.3%
營業稅	租金收入之5.0%
堤圍防護費	租金收入之0.09%
印花稅	租金收入之0.1%

根據管理人提供的資料，該大廈獲豁免三年城市房地產稅。吾等進行計算時並無考慮城市房地產稅。

基於上述情況，吾等對該物業之估值為人民幣680,000,000元，當中已計及有關稅項及成本項目之支銷。

### 3.3 市場比較法

吾等已採用市場比較法與收入資本化計算法作反覆核實。按市場比較法，吾等已考慮同類物業之銷售及有關市場數據，並透過對可資比較數據作出調整來釐定價值。

吾等在編製該物業之估值時，已考慮到區內類似零售及辦公樓發展物業之可資比較開價或已交易數據。調整乃依據吾等本身之判斷及市場知識作出。吾等已就時間、地點、樓宇質素、面積大小、行人流量等作出調整。

基於上述情況，吾等對該物業之估值為人民幣681,000,000元，當中並未計及有關結構、稅項及其他業主成本之支銷。

#### 4. 估值概要

下表概述吾等以各方法所計算之結果：

估值方法	價值 (人民幣)	價值 (港元)
收入資本化	689,000,000	710,300,000
現金流量貼現	680,000,000	701,000,000
市場比較	681,000,000	702,100,000

吾等認為該物業於估值日在其現況下之市值為人民幣六億八千五百萬元正(人民幣685,000,000元)，並假設該物業(連同現有承租人及物業業權概無任何重大產權負擔或缺失之利益)在市場上可供銷售。該物業之市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現分析計算得出之價值平均數。

## 廣州市辦公樓及零售市場概覽

### 辦公樓

廣州乃珠江三角洲之經濟中心，並為中國大陸領先商業及製造業地區之心臟地帶。截至二〇〇七年第三季度，國內生產總值約達人民幣5,000億元（675億美元），同比增長14.5%。於二〇〇六年，全年國內生產總值已超過人民幣6,000億元（768億美元），人均為人民幣85,000元（約11,000元），位居全國其他659個城市之首。於二〇〇七年第三季度，廣州對外經濟貿易進出口額約達541億美元，同比增長16.2%。而於二〇〇六年，廣州對外經濟貿易進出口總額達637.67億美元，同比增長19.22%。估計廣州實際利用之直接外資上升8%，外貿出口上升12%。截至二〇〇七年第三季度，實際利用之直接外資已達約263.7億美元，同比上升18.4%。於二〇〇七年，廣州繼續作為中國主要之分銷中心，佔城市商品營業總額逾70%。

近年，廣州市人民政府推出一攬子政策，以助有關公司在廣州成立總部或附屬公司。此舉吸引眾多專門從事服裝及紡織品、鐘錶及食品行業的企業進駐廣州，由此為零售及辦公樓空間創造巨大需求。

由於該等公司不如跨國公司規模浩大，其對辦公樓之需求亦有別於跨國公司。乙級辦公樓標準之服務及設施當足以供彼等以合理成本經營業務。此外，乃由於發展商多專注於甲級辦公樓發展項目。於二〇〇七年下半年，估計至二〇〇七年底將有逾370,000平方米新甲級辦公樓落成。

儘管寫字樓面積供應增加，但礙於期內出現短暫失衡導致二〇〇七年第二季甲級辦公樓之整體空置率向下調整。另一方面，由於乙級辦公樓之供應有限及需求旺盛，於二〇〇六年，乙級辦公樓之空置率普遍在15%之下。

於二〇〇七年一月十六日，廣州對外經濟貿易會議上曾指出，越秀區應轉型作為專門吸引外資之一個區，並積極鼓勵外商投資於現代服務業及創建區域服務中心。天河及越秀兩個區可透過吸引更多高科技企業進一步促進經濟發展。上述政策從長遠計將會進一步刺激乙級辦公樓之需求。於二〇〇七年乙級辦公樓仍供不應求，預計租金及資本價值將有強勁增長。於二〇〇八年，預期平均空置率將顯著下降。

## 零售

廣州市之主要黃金購物區位於越秀區、天河區及荔灣區，此三區佔據該市之大部份零售空間。廣州市之零售發展項目大多為購物中心。過去十年，購物商場及超市之發展速度大幅飆升。

越秀區乃廣州市之傳統購物中心。區內發展物業主要包括商業大樓及零售購物及批發中心，混雜一些較舊之中等高層住宅大樓。廣州主要成衣批發中心位於站南路附近（鄰近廣州火車站及主要高速公路）。只要人均年收入仍居全國各城市之首，經提高之購買力將增加對優質商品及服務之需求，從而壯大零售市場。

近年，零售商正積極購置零售空間以應付彼等之擴展計劃，對新近落成之高端購物商場之需求尤其強勁。四條鐵路線之推出帶來穩定的人流量，令車站附近之零售物業成為品牌零售商開舖之首選地。

二〇〇七年廣州市之零售勢頭強勁，吸引眾多零售商進駐及擴展。於二〇〇七年首五個月，零售額對比去年上升約15%至人民幣1,030億元。於二〇〇七年，概無落成新零售物業。於二〇〇八年，計劃將落成總樓面面積達280,000平方米之四個項目。部份新增零售空間已獲預訂，包括UA戲院及樂賓百貨。

為應對日益增長之零售需求，計劃將於二〇一〇年前向市場推出六個大型商場。所有該等商場將在現有地鐵車站上方或鄰近處發展，合共將提供316,000平方米新零售空間。該等新商場並非坐落於越秀區，該區內已有動漫星城及北京路零售發展項目兩項相關物業。按年計，該等項目於二〇〇七年、二〇〇八年及二〇〇九年將分別新供應180,000平方米、100,000平方米及35,000平方米。該等空間之70%將建於廣州天河區，餘下部份建於珠江新城。由於越秀區將無新購物商場供應，現有供應短期內無法滿足對鄰近地鐵車站之零售空間日益增加之需求。吾等預計，由於越秀區內並無新增供應，區內零售空間之需求將於短期乃至中期內愈發強勁。展望未來，租金及資本可望大幅攀升。

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---



### 越秀房地產投資信託基金 GZI Real Estate Investment Trust

(股份代號：405)

(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)

管理人



### 越秀房託資產管理有限公司 GZI REIT Asset Management Limited

## 基金單位持有人特別大會通告

茲通告越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)謹定於二〇〇八年二月二十六日(星期二)上午九時三十分假座香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓召開基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「基金單位持有人特別大會」)，藉以審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

### 特別決議案 擴大地域範圍

1. 「動議：

- (a) 根據越秀房託基金信託人(「信託人」)滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司與越秀房託基金管理人越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)於二〇〇五年十二月七日為成立越秀房託基金訂立的信託契約(「信託契約」)第19.2(e)(ii)條，謹此批准越秀房託基金的投資政策、策略及目標予以修訂，以允許在中國(包括香港及澳門)投資房地產；
- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使本決議案分段(a)已議決之事項得以生效。」

## 修訂信託契約

### 2. 「動議」：

(a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第7.6條全文，並以下文代之：

「7.6 如向關連人士發行、授予或要約基金單位或可換股工具，將須經持有人在管理人按照附表1召開的大會上以普通決議案形式給予特定事先批准，除非該發行、授予或要約乃在下列情況下進行（為避免任何疑慮，在該等情況下毋須持有人批准）：

- (a) 關連人士以持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可換股工具；或
- (b) 基金單位按第15.1(e)條發行予關連人士以支付管理人費用；或
- (c) 關連人士簽立協議透過配售同類別基金單位及／或可換股工具予並非其聯繫人（不包括任何豁免聯繫人）的任何一名或以上人士以減少其持有的同類別基金單位及／或可換股工具後14日內將基金單位及／或可換股工具發行予關連人士，惟(i)新基金單位及／或可換股工具必須按不少於配售價（或因配售開支而予以調整）的價格發行；及(ii)發行予關連人士的基金單位及／或可換股工具數目不得超逾其所配售的基金單位及／或可換股工具數目。

(b) 謹此根據信託契約第36.1條批准在信託契約第1.1條內緊隨「分派期間」的定義後加入下文「豁免聯繫人」的定義。

「**豁免聯繫人**」指僅因證券及期貨條例附表1「有聯繫者」的定義(b)、(c)及／或(k)段（不包括證券及期貨條例附表1「有連繫法團」的定義(a)段所涵蓋的有連繫法團）而成為相關關連人士的聯繫人的任何人士或實體；」及



---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

- (c) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約第1.1及7.6條的修訂條文得以生效。」

### 3. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第9.2條全文，並以下文代之：

「9.2於上市日期後，就獲准在香港聯交所買賣的基金單位而言：

- (a) 管理人可在第7.4條的規限下，於任何營業日代表信託基金(不論直接或根據任何可換股工具)按每基金單位發行價發行或同意發行基金單位，而該發行價：
- (i) 相等於市價；或
  - (ii) 為其酌情決定按不超過市價20%的折讓或按市價的溢價；或
  - (iii) 在根據第9.2(b)條以普通決議案的方法獲批准下，符合該普通決議案授權的定價基準。

為避免任何疑慮，就任何可換股工具的情況而言，發行價指每個基金單位的最初價格，而該價格為基金單位因可換股工具的任何換股、交換或認購或類似權利獲行使而發行所按照的價格(未作出項下任何適用調整)（「**最初發行價**」）；及

- (b) 如按上文9.2(a)(i)條或9.2(a)(ii)條所允許之定價基準及／或折讓以外的發行價或最初發行價(視情況而定)發行或(無論有條件或無條件)協議發行新基金單位，將須於管理人根據附表1召開的大會上獲持有人以普通決議

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

案形式事先給予特定批准，而有關批准須受持有人批准的條件所限，包括但不限於按該普通決議案批准的條款列明定價基準或授權管理人釐定定價基準。

就本契約而言，「市價」指由管理人釐定的價格，為下列兩者的較高者：

- (aa) 於(i)建議發行基金單位；或(ii)建議發行任何可換股工具的有關協議或其他文據的日期，基金單位於香港聯交所的收市價；及
- (bb) 基金單位在緊接下列較早日期前十個交易日的平均收市價：
  - (i) (1)建議發行基金單位；或(2)建議發行任何可換股工具的公佈日期；
  - (ii) (1)建議發行基金單位；或(2)建議發行任何可換股工具的有關協議或其他文據的日期；及
  - (iii) 釐定發行價的日期。

儘管本條文分段(aa)及(bb)另有規定，就第15.1(e)(iii)條而言，「市價」指管理人釐定的價格，即以下的較高者：(i)基金單位於緊接有關基金單位根據第15.1(e)條規定發行予管理人當日前的交易日在香港聯交所的收市價；及(ii)基金單位於緊接有關基金單位根據第15.1(e)條規定發行予管理人前十個交易日的平均收市價。」；及

- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約第9.2條的修訂條文得以生效。」

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

### 4. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約附表1，在緊接信託契約附表1第3.7段後加入以下新段：

「3.7A 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於(該表格所列人士擬投票的)大會或其任何續會之指定舉行時間不少於48小時前，送交管理人或信託人於召開大會通告指定之地點，或如無指定地點則為登記人之註冊辦事處；在不符合上述規定的情況下，代表委任表格將被視為無效。代表委任表格在其簽署日期起12個月屆滿後將告無效。交回代表委任表格後，持有人仍可出席大會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格即被視為已被撤銷。獲委任為代表之人士毋須為持有人。」；及

- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約附表1的修訂條文得以生效。」

### 5. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約附表1第2.2段全文，並以下文取代：

「2.2(a) 須就每次將舉行的會議按本契約規定之方式向持有人作出最少14天之通知(不包括送達或視為送達通知當日，亦不包括作出通知當日)，惟倘於該會議上擬提呈審議特別決議案，則須向持有人作出最少21日(不包括通知送達或視為送達之日及作出通知之日)之通知。通知須指明會議之地點、日期及時間以及將在會上提議之任何決議案之條款。須透過郵寄發送通知之一份副本予信託人，但倘會議由信託人召開，則須透過郵寄發送通知之一份副本予管理人。意外遺漏向任何持有人作出通知或任何持有人未收到通知，概不得導致任何會議之程序失效。在本第2.2段中，持有人指於發出本附表1第3段所述通知前七天身為持有人之任何人士，但不包括於會議時或

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

任何其他有關時間知悉並非持有人之任何人士。倘會議被延期，則本第2.2段須假設關於根據本第2.2段作出之通知之提述為提述根據本附表1第4.1段作出之續會通知而適用。

(b) 就本契約而言，如須向某持有人送達任何通知，而通知以郵遞寄往或送抵登記冊所示的持有人(或如屬聯名持有人則為登記冊內名列首位的聯名持有人)地址，即屬妥為給出。凡如此以郵遞方式送達的通知須視為於寄出日後的該日送達，而就證明已經送達而言，必須充分證明載有通告的該函件或其他文件已寫上正確地址並已蓋印及寄出。」；及

(b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約附表1第2.2段的修訂條文得以生效。」

### 6. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第7.5條全文，並以下文取代：

「7.5(i) 根據第7.6條規定，除按比例向所有現有持有人發行基金單位外，於某些情況下可於任何財政年度內毋須持有人批准而(直接或根據任何可換股工具)發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位，如：

(a) 根據本第7.5條於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，不計以下各項：

(1) 於該財政年度因根據及遵守本第7.5條(在該財政年度或任何之前的財政年度內)發行之任何可換股工具所發行或可予發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位必須是根據第7.5(i)(b)條於有關可換股工具適用的有關日期擬發行之新基金單位總數所涵蓋的基金單位；

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

- (2) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行調整後根據任何該等可換股工具已發行或可發行的新基金單位數目；
- (3) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須已在過往計入於該協議適用之有關日期根據本第7.5(i)(a)條（於該財政年度或任何之前的財政年度內）進行之計算內；及／或
- (4) 在依照本契約及適用法例及規例（包括房託基金守則）取得持有人事先特定批准而發行或（有條件或無條件）同意發行之任何新基金單位（按比例向所有現有持有人發行者除外）；

加上

- (b) (1) 按最初發行價（定義見第9.2條）根據任何已發行或（有條件或無條件）同意發行之可換股工具可予發行之新基金單位數目上限，惟按比例向所有現有基金單位持有人發行者及有關日期於該財政年度內除外；及
- (2) 截至有關日期根據任何該等可換股工具可予發行之任何其他新基金單位數目上限，該數目乃管理人經考慮該等可換股工具之相關條款及條件後，本著真誠而盡力估計或釐定，並向信託人及證監會以書面確認（包括根據該等可換股工具項下的任何調整機制（因基金單位合併、拆細或重新分類導致的調整除外）可發行的任何額外新基金單位），

不會導致上一財政年度結束時已發行的基金單位數目（或如屬首個財政年度發行或（有條件或無條件）同意發行基金單位或可換股工具，則為上市日期已發行之基金單位數目）增加20%（或證監會不時訂明的已發行基金單位的其他百分比）以上。

- (ii) 發行或同意發行（不論有條件或無條件）的新基金單位凡超過本第7.5條所述門檻均須在管理人依照附表1召開之會議上透過普通決議案經持有人事先核准。

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

(iii)就本第7.5條及第7.6條及第9.2條而言：

- (a) 「可換股工具」指由信託基金或任何特殊目的機構發行的任何可轉換或交換為基金單位的證券，或任何供認購或發行該等可轉換或交換為基金單位的任何認購權或認股權證或類似權利；而「根據任何可換股工具」發行基金單位則指根據該等可換股工具的條件及條款行使任何轉換、交換及／或認購權或類似權利（視情況而定）而發行的基金單位；及
- (b) 「有關日期」指（視情況而定）發行或建議發行任何基金單位或可換股工具的有關協議或其他文據的日期，或授出任何可換股工具的日期（以較早者為準）。」；及

- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人（視情況而定）認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽立一切所須之文件），以促使以上有關信託契約第7.5條的修訂條文得以生效。」

### 7. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第15.1(e)條全文，並以下文取代：

「(e) 根據第15.1(b)(i)條及第15.1(b)(ii)條應付管理人的薪酬（「**管理人費用**」）須（按管理人選擇）以現金及／或基金單位形式支付予管理人。

- (i) 於公佈信託基金的半年財務報表及信託基金的經審核財務報表後，管理人須於其後15日內計算有關期間的管理人費用，並將附有管理人費用計算表的發票提交予信託人。信託人須於收到發票後14日（或倘該日並非營業日，則於其後的營業日）（以現金及／或基金單位形式，視情況而定）向管理人支付或安排支付管理人費用。

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

- (ii) 管理人須於每年一月十五日或之前向信託人發出書面通知或向持有人發出公佈，根據第15.1(e)條就以現金及／或基金單位支付管理人費用及(如適用)將以現金及／或基金單位支付管理人費用之各自百分比作出選擇，該選擇於作出當年不可撤回。倘於任何年度，管理人未能作出選擇，則將以管理人於之前年度(如有)作出之最近有效選擇為準，而倘並無管理人於之前年度作出的選擇，則管理人費用(如適用)將以現金支付。
- (iii) 倘以基金單位形式支付，管理人將有權收取有關金額的管理人費用於發行該等基金單位時按根據第9.2條釐定之當時市價可購得之基金單位數目。倘付款須以基金單位形式作出，而在毋須持有人批准而可發行基金單位之相關限額(包括管理人於各財政年度根據房託基金守則毋須持有人批准而可發行之已發行基金單位的20%之限額(或房託基金守則許可之其他百分比)，以及證監會就免於嚴格遵守房託基金守則授出之任何豁免指定的任何其他限度或限額)已不敷應用，且未取得持有人之批准，則管理人費用之超額部分將以現金方式支付。
- (f) 根據第15.1(b)(iii)條及第15.1(b)(iv)條應付管理人的薪酬須(按管理人選擇)以現金形式支付，或在獲持有人以普通決議案事先批准後悉數以基金單位形式或部分以現金而部份以基金單位的形式支付。倘以基金單位的形式支付，
- (i) 就收購事項有關的交易費而言，管理人將可收取以有關金額的交易費按照為應付交易費涉及的房地產收購事項融資或部分融資而發行的基金單位的發行價(或倘並無為有關收購事項的融資或部分融資發行基金單位，則為按相等於以下最高者的發行價)可購得的基金單位：
- (1) 於緊接該收購事項協議訂立日期前10個交易日在香港聯交所所報的基金單位平均收市價；
  - (2) 於緊接該收購事項公佈日期前10個交易日在香港聯交所所報的基金單位平均收市價；及



---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

- (3) 於緊接該收購事項完成日期前10個交易日在香港聯交所所報的基金單位平均收市價。

於各情況須下調至最接近整數的基金單位，餘額一律以現金支付。倘任何部分的交易費須以基金單位形式支付，但並無取得持有人批准，則該部份交易費將以現金形式支付；

- (ii) 就出售事項有關的交易費而言，管理人將可收取以有關金額的交易費按發行價可購得的基金單位，有關發行價即以下最高者：

- (1) 於緊接該撤資事項協議訂立日期前10個交易日在香港聯交所所報的基金單位平均收市價；

- (2) 於緊接該撤資事項公佈日期前10個交易日在香港聯交所所報的基金單位平均收市價；及

- (3) 於緊接該撤資事項完成日期前10個交易日在香港聯交所所報的基金單位平均收市價。

於各情況須下調至最接近整數的基金單位，餘額一律以現金支付。倘任何部分的交易費須以基金單位形式支付，但並無取得持有人批准，則該部份交易費將以現金形式支付」；及

- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人（視情況而定）認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽立一切所須之文件），以促使以上有關信託契約第15.1(e)條的修訂條文得以生效。」

### 8. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第15.2條，在緊接信託契約第15.2(e)條後加入以下新段：

「(f) 倘信託人認為合宜或必要或管理人要求信託人承擔性質特殊或在信託基金日常及正常業務過程中在信託人正常責任範圍以外的責任，包括但不限於有關信託基金於首次公開發售後收購、減少投資或出售房地產涉及的任何服務，

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

信託人可按與管理人協定的時間成本基準自存置財產徵收費用（「信託人額外費用」），惟除非持有人以普通決議案另行批准：

- (i) 信託人可就信託基金將訂立的各項交易徵收的信託人額外費用總額不得超過以下任何一項的0.05%：(aa)信託基金就該房地產應付的總代價（如屬信託基金直接或間接收購任何房地產），但不包括收購成本；或(bb)信託基金就該房地產應收的總代價（如屬直接或間接出售或處置信託基金持有的房地產），但不包括任何交易成本；及
  - (ii) 信託人於各財政年度可徵收而與上文(i)所述房地產的任何收購或出售或處置無關的信託人額外費用總額，不得超過信託人於該財政年度根據第15.2(b)(ii)條享有的全年費用的50%。」；及
- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人（視情況而定）認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽立一切所須之文件），以促使以上有關信託契約第15.2條的修訂條文得以生效。」

### 9. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第19.5(a)條及第19.5(b)條全文，並以下文取代：

「(a) 倘管理人認為信託基金有必要或適宜註冊成立或收購主要宗旨為持有或擁有房地產或為信託基金安排融資之實體（任何該實體稱為特殊目的機構），信託基金可合法及實益（直接或透過另一實體間接）購買與擁有香港內外任何法團或公司之已發行股份（惟倘房託基金守則要求，該法團或公司須在管理人認為有相當於在香港註冊成立之公司遵守之成熟法例及企業管治標準之司法權區註冊成立或遷至該等司法權區），而在該情況下，管理人須指示信託人，而信託人須相應認購或透過轉讓代表信託基金收購特殊目的機構，惟(i)特殊目的

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

機構須由信託基金全資擁有；或(ii)信託基金須對該特殊目的機構擁有多數所有權及控制權，而管理人確認股東協議或其他有關文件中有與特殊目的機構須有關之充份及適當保障可應對非全資擁有架構產生之風險，且該投資並未與本契約、房託基金守則及其他適用法例衝突。」

「(b) 倘房託基金守則要求，管理人須確保信託基金就任何投資註冊成立或收購不超過兩級特殊目的機構，惟獲證監會許可或豁免除外。倘有兩級特殊目的機構，則上一級特殊目的機構註冊成立之唯一目的須為持有於代信託基金直接或間接持有房地產及／或安排融資之唯一目的成立之一個或多個特殊目的機構之合法與實益權益。」；及

(b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約第19.5(a)條及第19.5(b)條的修訂條文得以生效。」

### 10. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第24.11(d)條全文，並以下文取代：

「(d) 在第24.2條之規限下，信託人(或如委任，登記人)須釐定各個持有人於某個分派期間之分派權利，並通知管理人及信託人。管理人須安排核數師審核及查核於分派期間記錄日期營業時間結束時計算每個已發行基金單位的分派權利的計算，並就審核及核證向管理人發出一份確認書。其後，管理人將盡快向信託人提供該確認書的副本。在向信託人及管理人闡明有關該計算之任何詢問之後，於各個分派期間，管理人須指示信託人，而信託人須在分派期間之分派日期或之前指示登記人向各個持有人支付其分派權利。」；及

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約第24.11(d)條的修訂條文得以生效。」

### 11. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約附表4，在緊接信託契約附表4第(u)段後加入以下新段：

「(v) 在房託基金守則及任何適用法律許可範圍內有關任何基金單位或可換股工具提呈發售或發行而產生之所有其他費用、成本及開支(包括因路演、記者招待會、午宴及推介產生之費用或開支、營銷及推廣費用，以及其他公共關係有關之費用、成本或開支及及公共關係顧問之費用及發行基金單位／可換股工具之相關費用)；

(w) 在房託基金守則及任何適用法律許可範圍內因召開及舉行持有人會議或投資者或分析師通報會產生之所有費用、成本及開支(包括因路演、記者招待會、午宴及推介產生之費用或開支及其他公共關係有關之費用、成本或開支及公共關係顧問之費用及發行基金單位／可換股工具之相關費用)，以及除上文已經提述之費用、成本及開支外之有關信託基金之任何公共關係相關活動所產生之費用、成本及開支。」；及

- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約附表4的修訂條文得以生效。」

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

### 12. 「動議」：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第20.4條全文，並以下文取代：

「倘管理人在根據第20.2條要求或根據第20.3條作出之新借貸或籌資後，加上信託人為信託基金(直接或透過特殊目的機構)作出之所有其他籌資或借貸總額(包括持有人應佔資產淨值)及仍未償還之金額之和會超過信託基金於緊接該借貸前最新發佈之經審核賬目(經作出以下調整：(i) 管理人在該經審核賬目中建議之任何分派及管理人自發佈該等賬目後宣派之任何分派之金額；及(ii) (如適合) 信託基金最新發佈之資產估值(倘該估值在發佈該等賬目後發佈))所載之存置財產之資產總值之45%(或房託基金守則允許或有關機構特別允許之其他較高或較低百份比)。」；及

- (b) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約第20.4條的修訂條文得以生效。」

### 13. 「動議」：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第9條，在緊接信託契約第9.4條後加入以下新段：

「9.5 就任何供股而言，在管理人就香港以外任何適用司法權區的適用法律作出查詢後，如認為基於該等司法權區的法律限制或監管機構或證券交易所規定，將地址位於香港境外的持有人剔出參與供股項下的基金單位提呈發售的名單屬必要及合宜，則其可以絕對酌情權選擇剔除有關持有人。於該情況下，有關持有人獲享基金單位的權利或配額將由管理人以各有關持有人的代名人及授權代理的身份按管理人釐定的價格提呈發售。於必要時，信託人將可酌情就有關出售事項施加其他條款及條件。任何有關出售事項扣除開支後的所得

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

款項如為100港元或以上，將按有關持有人分別持有的基金單位的比例於切實可行情況下盡快以港元支付予有關持有人。個別金額如不足100港元則不會支付，並將收歸信託基金所有。」；

- (b) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第11.6條全文，並以下文取代：

「為免存疑，該通知可透過在最少一份香港英文報章及一份香港中文報章以刊登廣告之方式或房託基金守則或證監會不時規定或許可的公佈方法作出。」；

- (c) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第11.14條全文，並以下文取代：

「在當其時生效的適用法律的規限下，倘任何一名聯名持有人死亡，則尚存之聯名持有人獲信託人及管理人認可為於該等聯名持有人持有之基金單位擁有任何權利或權益之唯一人士，惟倘該唯一生存之聯名持有人為未成年人士（即任何未年滿18歲的人士），管理人或信託人僅會於該名生存的未成年人士年滿18歲後，按該名尚存的未成年人士要求、申請或指示行事，而無責任按已故聯名持有人的繼承人、遺囑執行人或遺產管理人的要求、申請或指示行事，且其不理會未成年人士在年滿有關年齡前發出，或已故聯名持有人的繼承人、遺囑執行人或遺產管理人發出的任何要求、申請或指示時，毋須對已故聯名持有人的承繼人、遺囑執行人或遺產管理人、未成年聯名持有人或未成年聯名持有人的合法監護人的任何申索或索求款額負責。已故持有人（非聯名持有人之一）的遺囑執行人或遺產管理人為信託人或管理人認可為擁有該已故持有人的基金單位所有權的唯一人士。」

- (d) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第23(a)條，並以下文取代「就該等投資之全部可保價值」：

「在投資屬於可如此受保的性質或類別的情況，根據當地市場慣例就該等投資之價值」；



---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

- (e) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第28.2條，在緊接上述第28.2條後加入以下句子：

「就本契約而言，凡提述就信託基金有關的事項發出公佈，該公佈的刊發方法為房託基金守則或證監會不時規定或許可之方法。」；

- (f) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使以上有關信託契約第9、11.6、11.14、23(a)、28.2條的修訂條文得以生效。」

### 14. 「動議」：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第1.1條內「認可投資」定義的(c)項全文，並以下文代之：

「(c) 已經或即將按管理人之指示成立之任何特殊目的機構之已發行股本中之股份或所獲貸款，及因收購特殊目的機構而獲得之任何商譽及其他無形資產；」；

- (b) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第1.1條內「記錄日期」的定義全文，並以下文代之：

「「記錄日期」指管理人釐定持有人對總分派金額之分派權利而就各個分派期間釐定之日期；」；

- (c) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第1.1條內「房託基金守則」的定義全文，並以下文代之：

「「房託基金守則」指證監會公佈的房託基金守則，而該守則可予不時修改、修訂、修正或取代或由證監會刊發指引、政策、實務基準或其他指引，或於任何特別情況下，由證監會因應管理人及信託人的特別要求而發佈的特定書面指引作為補充；」；



---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

- (d) 謹此根據信託契約第36.1條批准在信託契約第1.1條內緊隨「可供分派收入總額」的定義後加入下文「交易日」的定義：

「**交易日**」指香港聯交所證券開市交易之任何日期；」；及

- (e) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人（視情況而定）認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽立一切所須之文件），以促使以上有關信託契約第1.1條的修訂條文得以生效。」

---

# 基金單位持有人特別大會通告

---

## 普通決議案

### 收購新物業及發行與之有關的代價基金單位

1. 「動議：謹此批准：

- (a) 越秀房託基金(透過越秀房託基金信託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」))根據日期為二〇〇八年一月十四日並由越秀投資(中國地產)有限公司(「賣方」)、越秀投資有限公司(賣方擔保人)、買方(越秀房託基金信託人)及管理人訂立的有條件買賣協議(「協議」)所載的條款及條件，收購金都發展有限公司全部已發行股本及股東貸款(金都發展有限公司與廣州市華強投資有限公司共同持有廣州捷雅城房地產開發有限公司，而廣州捷雅城房地產開發有限公司則持有越秀新都會大廈約72.3%(按總樓面面積計)(「新物業」)，詳情載於越秀房託基金於二〇〇八年二月四日刊發的通函(「通函」))，以及支付該收購事項有關的所有費用及開支；及
- (b) 越秀房託資產管理有限公司以越秀房託基金管理人(「管理人」)身份根據協議所載的條款及條件按每基金單位3.08港元向賣方或其提名的人士發行65,972,687個越秀房託基金新基金單位(「代價基金單位」)，作為上述收購事項的部分代價款項，

並動議謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使收購事項及就收購事項進行的代價基金單位發行均得以生效。」

## 普通決議案

### 若干持續關連人士交易增加年度上限及延長豁免期限

2. 「動議：謹此批准：

- (a) 將租賃交易及租賃服務協議相關交易的年度上限增加至以下上限；及

## 基金單位持有人特別大會通告

### 租賃交易

截至二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日 止年度
4,061,000港元	4,189,000港元	4,777,000港元

建議上限湊整至千元以便於參考。

### 租賃服務協議

截至二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日 止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日 止年度
18,149,000港元	19,964,000港元	21,960,000港元

建議上限湊整至千元以便於參考。

- (b) 委任廣州怡城物業管理有限公司(「物業管理人」)管理新物業的公用範圍，有關物業管理協議於正常及一般業務過程中按正常商業條款並根據市價訂立。由於新物業的承租人向物業管理人繳付物業管理費，故毋須就有關物業管理費動用該等上限；
- (c) 延長與租賃交易、現有物業的物業管理安排及租賃服務協議相關交易有關的關連人士交易的初步豁免期，最多延長至截至二〇一〇年十二月三十一日(包括當日)止期間；
- (d) 謹此各別授權管理人、管理人之任何董事及信託人，按該管理人、該管理人之董事或信託人(視情況而定)認為適宜或必須或符合越秀房託基金之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜(包括簽立一切所須之文件)，以促使本決議案第(a)、(b)及(c)分段議決的事項得以生效。」

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)  
主席  
梁凝光  
謹啟

香港，二〇〇八年二月四日

註冊地址：

香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈24樓

---

## 基金單位持有人特別大會通告

---

附註：

1. 凡有資格出席上述通告所召開之大會及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上的代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，最遲須於大會(或任何續會)召開時間不少於48小時前交回越秀房託基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司的註冊辦事處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
3. 若屬聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則就有關基金單位在越秀房託基金基金單位持有人登記冊排名首位的聯名登記基金單位持有人的投票始獲接納。
4. 基金單位持有人登記處將於二〇〇八年二月二十日(星期三)至二〇〇八年二月二十六日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理過戶登記手續。如基金單位持有人尚未於基金單位持有人登記處登記，為符合出席以上通告召開之大會並於會上投票之資格，所有基金單位證書連同填妥之過戶文件，須於二〇〇八年二月十九日(星期二)下午四時正前，交回基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

於本通告日期，董事會成員為：

執行董事：

梁凝光先生及劉永杰先生

非執行董事：

梁由潘先生

獨立非執行董事：

陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生