
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產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交易及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。



越秀 房地產投資信託基金
GZI 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：405)

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

- (1) 延長現有有關連人士交易之豁免及
若干有關連人士交易的建議新年度限額
及
(2) 基金單位持有人特別大會通告及暫停辦理基金單位
持有人過戶登記

房產基金管理人的獨立董事委員會、獨立基金單位
持有人及信託人之獨立財務顧問



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

董事會函件載於本通函第6頁至第13頁。

越秀房產基金將於二〇一一年一月六日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號諾富特世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳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-2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，並儘快交回越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東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。

二〇一〇年十二月十七日

目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	2
董事會函件	6
1. 豁免延長	7
2. 關連人士交易之建議新年度金額限額	8
3. 披露及獨立基金單位持有人批准的規定	10
4. 投票限制	10
5. 董事會的意見	10
6. 獨立財務顧問的意見	11
7. 推薦意見	11
8. 基金單位持有人特別大會	12
9. 其他事項	13
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
基金單位持有人特別大會通告	N-1

公司資料

越秀房產基金	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
房產基金管理人	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
房產基金管理人的董事	執行董事： 梁凝光先生(主席) 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 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
房產基金管理人的法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 23樓
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 18樓1801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：

二〇〇八年公佈	指	越秀房產基金於二〇〇八年六月二日向基金單位持有人發出的公佈
二〇〇八年通函	指	越秀房產基金於二〇〇八年二月四日向基金單位持有人發出的通函
二〇〇八年關連人士交易豁免	指	二〇〇八年PMA豁免及二〇〇八年經延長豁免
二〇〇八年經延長豁免	指	延長初步豁免期限及增加越秀房產基金若干關連人士交易的年度上限，詳情載於二〇〇八年通函
二〇〇八年PMA豁免	指	越秀房產基金作為一方與越秀房產基金若干關連人士作為另一方就新物業(定義見二〇〇八年通函)訂立的物業管理安排豁免嚴格遵守房託基金守則第8章若干規定，詳情載於二〇〇八年通函
董事會	指	董事會
關連人士交易	指	本通函所提述的持續關連人士交易
關連人士	指	具房產基金守則所賦予的含義
董事	指	房產基金管理人的董事
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，並為越秀地產直接全資擁有
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，以考慮及酌情通過豁免延長及新年度上限
本集團	指	越秀房產基金及由越秀房產基金直接或間接擁有及控制的公司
越秀地產聯繫人	指	越秀地產的控制實體、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」應各自具有房產基金守則所賦予的涵義

釋 義

越秀房產基金	指	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，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
廣州越秀	指	廣州越秀集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並由中國廣州市人民政府全資實益擁有，其為越秀地產的控股股東
廣州越秀集團	指	廣州越秀及其附屬公司
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
港元	指	香港的法定貨幣港元
獨立董事委員會	指	為向獨立基金單位持有人提供有關豁免延長及新年度上限的意見而成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
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、第4類、第6類及第9類受規管活動的持牌法團
初步豁免期限	指	越秀房產基金的若干持續交易獲證監會豁免嚴格遵守房產基金守則第8章若干規定的初步豁免期限，詳情載於首次公開發售通函
首次公開發售通函	指	越秀房產基金就越秀房產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
最後實際可行日期	指	二〇一〇年十二月十六日，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
新年度上限	指	本通函「關連人士交易之建議新年度金額限額」一節所載關連人士交易分別於截至二〇一一年十二月三十一日、二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日止財政年度的建議新年度限額

釋 義

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
中國	指	中華人民共和國
物業管理人	指	廣州怡城物業管理有限公司及廣州白馬物業管理公司(越秀房產基金的物業管理人)
物業	指	越秀房產基金持有的物業，詳情載於首次公開發售通函及二〇〇八年通函
記錄日期	指	二〇一一年一月六日
房產基金守則	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
房產基金管理人	指	越秀房託資產管理有限公司，作為越秀房產基金的管理人
人民幣	指	中國的法定貨幣人民幣
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
信託契約	指	信託人與房產基金管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並構成越秀房產基金的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立的第一份補充契約及二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充契約所修訂(可予不時補充及修訂)
信託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人
基金單位	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
基金單位過戶處	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)

釋 義

豁免延長	指	建議延長二〇〇八年關連人士交易豁免 (其將於二〇一〇年十二月三十一日屆滿) 的期限以及設立本通函所述的關連人士交易的新年度上限
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
越秀地產	指	越秀地產股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板 (股份代號：123) 及新加坡證券交易所有限公司經營的交易所上市

如文義需要，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。

於最後實際可行日期，人民幣兌港元的匯率為1：1.17，僅供參考之用。



越秀 房地產投資信託基金
GZI 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：405)

管理人



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

房產基金管理人之董事：

執行董事：

梁凝光先生(主席)

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

陳志輝先生

房產基金管理人之

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

敬啟者：

致基金單位持有人通函

(1) 延長現有有關連人士交易之豁免及
若干有關連人士交易的建議新年度限額
及

(2) 基金單位持有人特別大會通告及
暫停辦理基金單位過戶登記

茲提述房產基金管理人於二〇一〇年十二月十七日就建議延長有關連人士交易之二〇〇八年有關連人士交易豁免及建議新年度上限而刊發的公佈。本通函旨在(a)向閣下提供有關建議豁免延長及新年度上限的資料；(b)向閣下提供所需的進一步資料，以協助閣下對是否投票贊成或反對就豁免延長及新年度上限而將於基金單位持有人特別大會上提呈的普

董事會函件

通決議案作出知情決定；(c) 載列獨立董事委員會就豁免延長及新年度上限而提出的推薦意見；(d) 載列獨立財務顧問就豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提出的推薦意見；及(e) 發出基金單位持有人特別大會通告。

1. 豁免延長

(i) 二〇〇八年關連人士交易豁免的背景

如二〇〇八年公佈所披露，房產基金管理人已根據房託基金守則第8章，就本集團與因與房產基金管理人的關係而成為越秀房產基金關連人士訂立的若干類別關連人士交易，獲毋須嚴格遵守披露規定及獲取基金單位持有人批准規定的二〇〇八年經延長豁免及二〇〇八年PMA豁免。

關連人士交易及二〇〇八年關連人士交易豁免的詳情載於首次公開發售通函「關連人士交易」一節及二〇〇八年通函「III. 持續關連人士交易」一節。

(ii) 二〇〇八年關連人士交易豁免屆滿

二〇〇八年關連人士交易豁免將於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。根據二〇〇八年關連人士交易豁免的條款，在以下條件達成後，二〇〇八年關連人士交易豁免可延長至二〇一〇年十二月三十一日後，及／或二〇〇八年關連人士交易豁免的條件可不時予以修訂：

- (a) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲獨立基金單位持有人批准（見下文第4段所載的投票限制）；
- (b) 房產基金管理人根據房產基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公佈，披露該建議詳情，以及向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述批准日期後越秀房產基金的第三個完整財政年度結算日後屆滿。

(iii) 二〇〇八年關連人士交易的延長

房產基金管理人已向證監會申請延長二〇〇八年關連人士交易豁免至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度。房產基金管理人確認，除建議修訂年度上限外，二〇〇八年關連人士交易豁免條件將於截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度繼續適用於越秀房產基金，惟須取得證監會的批准。

董事會函件

2. 關連人士交易之建議新年度金額限額

如越秀房產基金截至二〇一〇年六月三十日止期間中期報告所披露，越秀房產基金已更改其編製財務報表的呈列貨幣，由港元改為人民幣。由於關連人士交易以人民幣進行及計值，房產基金管理人日後將以人民幣呈列其年度上限，藉以令越秀房產基金的年度上限及財務報表及經營貨幣更具相關性。

(i) 租賃交易

計入租賃交易類別的交易載於首次公開發售通函「關連人士交易」一節及二〇〇八年通函「III.持續關連人士交易－1.租賃交易」一節。房產基金管理人確認，有關尋求豁免延長的租賃交易類別與首次公開發售通函及二〇〇八年通函內所述者相同。

茲建議於截至二〇一一年十二月三十一日、二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日止財政年度，租賃交易的新年度上限不得超過下表所載的各個年度限額：

租賃交易

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣10,716,000元	人民幣8,522,000元	人民幣8,173,000元

建議上限湊整至千元以便於參考。

上述上限以過往三年的歷史數據為一般參照，並根據該等交易（已考慮於租賃屆滿不再重續的租賃交易）於截至二〇一三年十二月三十一日止未來三個年度相關財政期間的預計總價值為準，並有適當撥備應對下段所述的或然因素。

上述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；及(ii)有關關連人士於相關財政期間可能與越秀房產基金就物業訂立額外租賃交易。

董事會函件

(ii) 物業管理安排

計入物業管理安排類別的交易載於首次公開發售通函「關連人士交易」一節及二〇〇八年通函「III.持續關連人士交易－物業管理安排」一節。房產基金管理人確認，有關尋求豁免延長的物業管理安排類別與首次公開發售通函及二〇〇八年通函內所述者相同。

由於物業的承租人（並非BVI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

計入租賃服務協議交易類別的交易載於首次公開發售通函「關連人士交易」一節及二〇〇八年通函「III.持續關連人士交易－3.租賃服務協議」一節。房產基金管理人確認，有關尋求豁免延長的租賃服務協議交易類別與首次公開發售通函及二〇〇八年通函內所述者相同。

租賃服務協議

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣19,192,000元	人民幣22,071,000元	人民幣25,381,000元

建議上限湊整至千元以便於參考。

上述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) 所有物業（白馬單位除外）的租賃代理費用將為年度總收入的4%；及
- (c) 白馬單位的物業管理費將為其年度總收入的3%；及

上述上限內已就有關或然因素納入15%的緩衝額，例如，(i)市況變動；及(ii)有關物業於相關財政期間增加租賃服務交易活動。

3. 披露及獨立基金單位持有人批准的規定

根據二〇〇八年關連人士交易豁免，房產基金管理人須根據房產基金守則第10章刊發公佈及向基金單位持有人發出通函及通告，以尋求獨立基金單位持有人批准將二〇〇八年關連人士交易豁免延長至二〇一〇年十二月三十一日之後，並提高二〇〇八年關連人士交易豁免所載的一個或多個年度限額。因此，房產基金管理人擬在基金單位持有人特別大會上尋求獨立基金單位持有人批准豁免延長及新年度上限。

4. 投票限制

房產基金守則第8.11段規定，倘基金單位持有人於提呈基金單位持有人大會批准的關連人士交易中擁有重大權益，而該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，根據信託契約附表一第3.2段，倘基金單位持有人於提呈越秀房產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。

根據房產基金守則及信託契約，由於越秀地產在豁免延長中擁有重大權益或視作擁有重大權益，越秀地產將放棄就批准豁免延長及新年度上限的普通決議案進行投票。越秀地產已同意其將於基金單位持有人特別大會上就批准豁免延長及新年度上限的普通決議案放棄投票，並將促使各越秀地產聯繫人放棄投票。

就房產基金管理人所知，於最後實際可行日期：

- (a) 越秀地產被視為於379,253,182個基金單位(佔已發行基金單位約35.58%)中擁有權益，該等基金單位由其全資附屬公司越龍直接持有；及
- (b) 廣州越秀集團(包括越秀地產)被視為於388,514,767個基金單位(佔已發行基金單位約36.45%)中擁有權益。

於最後實際可行日期，就房產基金管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，房產基金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豁免延長及新年度上限於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

5. 董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)確認：

1. 其認為豁免延長及新年度上限及釐定新年度上限的基準對越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；

董事會函件

2. 其認為於本通函日期仍然有效的各項關連人士交易乃於下列情況下訂立：(a)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
3. 其認為於本通函刊發日期後將予訂立的各項關連人士交易將於下列情況下訂立：(a)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人整體利益的條款訂立。

6. 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問確認，其認為：(1)豁免延長及新年度上限及釐定新年度上限的基準對越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；及(2)各項關連人士交易乃於下列情況下訂立：(a)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人整體利益的條款訂立。有關獨立財務顧問的意見詳情，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。

7. 推薦意見

董事會已成立獨立董事委員會，以就豁免延長及新年度上限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，以就以下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：(1)豁免延長及新年度上限及釐定新年度上限的基準對越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益而言是否屬公平合理；及(2)各項關連人士交易是否於下列情況下訂立：(a)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人整體利益的條款訂立。

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，此外亦請垂注載於本通函的「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)：(1)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；及(2)獨立財務顧問達致其意見時考慮的主要因素，以及所採納的假設及限制。

董事會函件

鑑於本通函所述的豁免延長及新年度上限的理由、條款以及所考慮的因素及其他資料，董事(包括獨立非執行董事)及獨立董事委員會認為：(1)豁免延長及新年度上限及釐定新年度上限的基準對越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；及(2)各項關連人士交易乃於下列情況下訂立：(a)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人整體利益的條款訂立。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豁免延長及新年度上限的普通決議案。

根據並僅倚賴於：(1)房產基金管理人所提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問的意見；及(3)獨立董事委員會函件，信託人(經計及其載於信託契約及房產基金守則的職責)認為豁免延長及新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益。該意見僅就遵守房產基金守則第10.10(o)段而言，而不得視為信託人對豁免延長及新年度上限的益處的推薦或陳述。

信託人並無對豁免延長及新年度上限的益處或影響進行任何評估，惟就履行載於信託契約及房產基金守則的受信責任除外。因此，對豁免延長及新年度上限的益處或影響存有任何疑議的基金單位持有人須尋求其本身的財務或其他專業意見。

8. 基金單位持有人特別大會

越秀房產基金將於二〇一一年一月六日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號諾富特世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳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-2頁。

基金單位持有人登記冊將由二〇一一年一月四日(星期二)至二〇一一年一月六日(星期四)(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二〇一一年一月三日(星期一)下午四時三十分前，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。

倘閣下於二〇一一年一月六日(星期四)(本通函內所指的記錄日期)已成為基金單位持有人，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-2頁)，及供基金單位持有人特別大會使用的代表委任表格。

董事會函件

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，並儘快交回越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東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。

9. 其他事項

房產基金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。

此 致

越秀房產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

二〇一〇年十二月十七日



越秀 房地產投資信託基金
GZI 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：405)

管理人



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

敬啟者：

**延長現有有關連人士交易之豁免及
若干有關連人士交易的建議新年度限額**

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就豁免延長及新年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於房產基金管理人致基金單位持有人日期為二〇一〇年十二月十七日的通函（「通函」，本函件為通函一部分）中的「董事會函件」內。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房產基金管理人委任，就以下事宜向吾等、獨立基金單位持有人及信託人提供意見：(1)豁免延長及新年度上限及釐定新年度上限的基準對越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益而言是否屬公平合理；及(2)各項有關連人士交易是否於下列情況下訂立：(a)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人整體利益的條款訂立。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其所考慮的主要因素及理由後，吾等認為：(1)豁免延長及新年度上限及釐定新年度上限的基準對越秀房產基金及獨立基金單位持有人的

獨立董事委員會會函件

整體利益而言屬公平合理；及(2)各項關連人士交易乃於下列情況下訂立：(a)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理及符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人整體利益的條款訂立。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人特別大會上提呈批准豁免延長及新年度上限的普通決議案。

此致

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

陳志安先生

獨立非執行董事

李均雄先生

獨立非執行董事

陳志輝先生

謹啟

二〇一〇年十二月十七日

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，內載其就若干持續關連人士交易向獨立董事委員會及獨立基金單位持有人提供的意見，以供載入本通函。



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

敬啟者：

延長現有有關連人士交易之豁免及 若干關連人士交易的建議新年度限額

緒言

茲提述房產基金管理人於二〇一〇年十二月十七日就建議延長關連人士交易的二〇〇八年關連人士交易豁免以及建議新年度上限刊發的公佈，越秀房產基金於二〇一〇年十二月十七日向基金單位持有人發出的本通函（「通函」）所載「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，就關連人士交易的條款及建議新年度上限向獨立董事委員會及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本通函所界定者具相同涵義。

背景

如二〇〇八年公佈所披露，房產基金管理人已根據房託基金守則第8章，就貴集團與因與房產基金管理人的關係而成為越秀房產基金關連人士訂立的若干類別關連人士交易，獲毋須嚴格遵守披露規定及獲取基金單位持有人批准規定的二〇〇八年經延長豁免及二〇〇八年PMA豁免。

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，以考慮關連人士交易的條款是否公平合理和是否符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益。

獨立財務顧問函件

禹銘投資管理有限公司乃獨立於(i)越秀房產基金；(ii)信託人；(iii)房產基金管理人；(iv)越秀地產(越秀房產基金的重大基金單位持有人)；及(v)越秀地產聯繫人。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。

吾等就新年度上限對獨立基金單位持有人是否公平合理以及是否符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益達致其意見時，已審閱房產基金管理人提供的文件並以房產基金管理人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、證監會於二〇〇八年二月二十一日就授出有關二〇〇八年關連人士交易豁免發出的批准函、就持續關連人士交易新上限提交予證監會的申請、首次公開發售通函、越秀房產基金截至二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日止期間的經審核財務報表以及越秀房產基金截至二〇一〇年六月三十日止六個月的中期報告。吾等亦已審閱威格斯資產評估顧問有限公司編製的獨立租金估值報告。此外，吾等曾與房產基金管理人討論有關租賃交易及租賃服務協議預測，以及釐定新年度上限時採用的基準及假設。

吾等依賴房產基金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。吾等亦已向房產基金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要事實。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要事實或資料被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對房產基金管理人及越秀房產基金的事務進行獨立調查。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。

二〇〇八年關連人士交易豁免將於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。根據二〇〇八年關連人士交易豁免的條款，在以下條件達成後，二〇〇八年關連人士交易豁免可延長至二〇一〇年十二月三十一日後，及／或二〇〇八年關連人士交易豁免的條件可不時予以修訂：

- (a) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲獨立基金單位持有人批准；
- (b) 房產基金管理人根據房託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈，披露該建議詳情，以及向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述批准日期後越秀房產基金的第三個完整財政年度結算日後屆滿。

獨立財務顧問函件

有關詳情載於本通函「董事會函件」並概述如下。

1. 租賃交易

計入租賃交易類別的交易載於首次公開發售通函「關連人士交易」一節及二〇〇八年通函「III.持續關連人士交易－1.租賃交易」一節。房產基金管理人確認，有關尋求豁免延長的租賃交易類別與首次公開發售通函及二〇〇八年通函內所述者相同。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訂立。由於承租人乃越秀地產的附屬公司，並因此為越秀房產基金的關連人士，根據房託基金守則第8.11段，租賃交易將成為及構成越秀房產基金的關連人士交易。

2. 租賃服務協議

計入租賃服務協議類別的交易（「租賃服務協議」）載於首次公開發售通函「關連人士交易」一節及二〇〇八年通函「III.持續關連人士交易－3.租賃服務協議」一節。房產基金管理人確認，有關尋求豁免延長的租賃服務協議類別與首次公開發售通函及二〇〇八年通函內所述者相同。

物業管理人為越秀地產的附屬公司並因此為越秀房產基金的關連人士，而根據房託基金守則第8.11段規定，根據租賃服務協議擬進行的交易構成越秀房產基金的關連人士交易。租賃服務協議按照一般商業條款及市價訂立。

獲授豁免

房產基金管理人已向證監會申請延長二〇〇八年關連人士交易豁免至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度。房產基金管理人確認，除建議修訂年度上限外，二〇〇八年關連人士交易豁免條件將於截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度繼續適用於越秀房產基金，惟須取得證監會的批准。證監會已就貴集團與因涉及房產基金管理人而與越秀房產基金有關的人士之間的越秀房產基金的現有租賃交易以及現有租賃服務協議，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，惟須待若干條款（包括但不限於下文所載的條件）獲達成後，方可作實：

(A) 年度上限

如「董事會函件」所述，越秀房產基金已更改其編製財務報表的呈列貨幣，由港元改為人民幣。關連人士交易以人民幣進行及計值。於任何相關財政年度，現有租賃交

獨立財務顧問函件

易及租賃服務協議（「持續關連人士交易」）的年度價值不得超過首次公開發售通函所載各年度上限額。

(B) 二〇〇八年經延長豁免

二〇〇八年通函的關連人士交易豁免自二〇〇九年一月一日開始，並於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。

由於越秀房產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)延長豁免期限，最長為截至二〇一三年十二月三十一日（包括當日）止期間。

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

房產基金管理人預期截至二〇一一年、二〇一二年及二〇一三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：

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣10,716,000元	人民幣8,522,000元	人民幣8,173,000元

如本通函所述，租賃交易的新上限以過往三年的歷史數據為一般參照，並根據該等交易（已考慮於租賃屆滿不再重續的租賃交易）於截至二〇一三年十二月三十一日止未來三個年度相關財政期間的預計總價值為準，並有適當撥備應對下段所述的或然因素。

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；及／或(ii)有關關連人士於相關財政期間可能與越秀房產基金就物業訂立額外租賃交易。

獨立財務顧問函件

租賃交易於過往三個年度的實際交易額(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
人民幣3,200,000元	人民幣3,424,000元	人民幣4,052,000元

附註：二〇一〇年的數據乃根據二〇一〇年首11個月未經審核賬目作出的估計。

預期截至二〇一三年十二月三十一日止未來三個年度有關財政期間的租賃交易的年度交易價值如下：

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣8,929,648元	人民幣7,126,505元	人民幣6,811,424元

截至二〇一一年十二月三十一日止年度的新上限的計算方法詳情如下：

截至二〇一一年十二月三十一日止年度租賃交易的預期年度金額 $\times 1.2$ ，約為人民幣10,716,000元(湊整至千元)，亦即人民幣8,929,648元 $\times 1.2$ 。

截至二〇一二年及二〇一三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二〇一一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，為人民幣8,522,000元(湊整至千元)及人民幣8,173,000元(湊整至千元)。

II. 租賃服務協議

房產基金管理人就截至二〇一一年、二〇一二年及二〇一三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：

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣19,192,000元	人民幣22,071,000元	人民幣25,381,000元

誠如本通函所述，租賃服務協議的新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%；

獨立財務顧問函件

- (b) 越秀房產基金所有物業(白馬單位除外)的租賃代理費將為年度總收入的4%；
- (c) 白馬單位的租賃代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15%的緩衝額，例如，(i)市況變動；及／或(ii)於相關財務期間有關相關物業的租賃服務交易活動增加。

現有租賃服務協議於過往三個年度的實際交易額(經湊整至最接近的千位數)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
人民幣15,075,000元	人民幣15,958,000元	人民幣16,467,000元

附註：二〇一〇年的數據乃根據二〇一〇年首11個月的未經審核賬目作出的估計

預期截至二〇一三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(包括相關物業)如下：

截至二〇一一年 十二月三十一日止年度	截至二〇一二年 十二月三十一日止年度	截至二〇一三年 十二月三十一日止年度
人民幣16,688,783元	人民幣19,192,101元	人民幣22,070,916元

截至二〇一一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：

截至二〇一一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 $\times 1.15$ ，約為人民幣19,192,000元(湊整至千元)，亦即人民幣16,688,783元 $\times 1.15$ 。

截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止年度的新上限按相同基準採用截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止年度計算新上限採納的算式釐定，分別約為人民幣22,071,000元(湊整至千元)及人民幣25,381,000元(湊整至千元)。

III. 豁免條件

首次公開發售通函列明關連人士交易須遵守以下審閱規定：

(i) 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，越秀房產基金的半年報及年報必須披露關連人士交易詳情。

(ii) 核數師審閱程序

就各財政期間而言，房產基金管理人將參與並同意聯同越秀房產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房產基金管理人匯報（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：

- (a) 已獲董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 符合越秀房產基金的定價政策；
- (c) 根據規範該等交易的協議條款而訂立；及
- (d) 交易總值並無超出有關上限金額（如適用）。

(iii) 越秀房產基金審核委員會及獨立非執行董事之年度審閱

越秀房產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，並於越秀房產基金有關財政年度的年報內確認，該等交易乃：

- (a) 於越秀房產基金日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 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，則按不遜於越秀房產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
- (c) 符合監管交易的有關協議及房產基金管理人內部程序（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。

獨立財務顧問函件

(iv) 知會證監會

倘房產基金管理人知悉或有理由相信越秀房產基金的核數師及／或越秀房產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「越秀房產基金審核委員會之年度審閱」分節所列的事項，則須即時知會證監會並刊發公佈。

(v) 核數師的簿冊及記錄查閱權

房產基金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產基金核數師充分查閱彼等的記錄，以便就交易作出匯報。

(vi) 日後於獲獨立基金單位持有人批准後提高年度上限

房產基金管理人可不時尋求提高上述所載一個或多個年度上限，例如當越秀房產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：

- (a) 房產基金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；
- (b) 房產基金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；
- (c) 除經提高年度上限金額適用外，上文第(ii)至(vii)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，監管房產基金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。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮(1)豁免延長及新年度上限的條款，以及新年度上限的基準對越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益而言均屬公平合理；及(2)各項關連人士交易乃於:(a)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中；及(b)按正常商業條款經公平磋商訂立，並符合越秀房產基金及獨立基金單位持有人的整體利益及(c)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新年度上限乃屬公平合理，並符合獨立基金單位持有人的整體利益。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豁免延長及新年度上限的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及
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
董事總經理
李華倫
謹啟

二〇一〇年十二月十七日

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

(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：405)

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(「越秀房產基金」)謹定於二〇一一年一月六日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號諾富特世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳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)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准延長若干關連人士交易(「該等交易」)的豁免至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度(詳情載於二〇一〇年十二月十七日致基金單位持有人的通函內「豁免延長」一節)及該等交易於截至二〇一一年十二月三十一日、二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日止各財政年度的建議新年度金額上限(詳情載於二〇一〇年十二月十七日致基金單位持有人的通函內「關連人士交易之建議新年度金額限額」一節)；及
- (b) 分別授權越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人(「房產基金管理人」))及房產基金管理人的任何董事完成及進行或促使完成按房產基金管理人或房產基金管理人的任何董事(視情況而定)認為可能屬權宜或必須或符合越秀房產基金利益的一切有關行動及事宜，以使上述批准得以生效。」

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，二〇一〇年十二月十七日

基金單位持有人特別大會通告

房產基金管理人之註冊辦事處：

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈24樓

附註：

- (a) 凡有資格出席基金單位持有人特別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。
- (b) 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，最遲須於基金單位持有人特別大會(或任何續會)指定舉行時間48小時前交回越秀房產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。
- (c) 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。
- (d) 基金單位持有人登記處將於二〇一一年一月四日至二〇一一年一月六日(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，為符合出席基金單位持有人特別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，須於二〇一一年一月三日(星期一)下午四時三十分前，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(主席)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