

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，應立即諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、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，或經手買賣或轉讓的銀行、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。



管理人



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可的香港集體投資計劃)
(股份代號：00405)



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

就 (1) 有關購買上海商業物業的主要收購事項
及 (2) 基金單位持有人特別大會及基金單位持有人名冊暫停過戶登記
致基金單位持有人的通函

管理人的財務顧問（按英文字母順序排列）



Morgan Stanley
摩根士丹利



致基金單位持有人函件載於本通函第十六頁至第五十五頁。

越秀房產基金將於二〇一五年八月二十四日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3至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頁至第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，閣下須按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥，並盡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183號合和中心22樓），惟無論如何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。

此概覽應與本通函全文一併閱讀，以確保其完整性。除另有說明者外，此章節未有定義的詞彙應與本通函正文中所涉詞彙具有相同涵義。經定義詞彙的涵義可見本通函「釋義」一節。

收購該物業

於二〇一五年七月三十一日，買方與賣方訂立股份購買契約，據此，賣方同意於及自完成日期起向買方出售附有權利的目標公司股份。完成後，越秀房產基金將(通過目標公司及項目公司)持有該物業。

目標物業價為人民幣26.272億元(即訂約方協定的該物業資產價值及最終收購價的基準)，較評估值(即人民幣27.7億元)折讓約5.2%。

該物業

該物業名為「宏嘉大廈」，是一幢位於上海市浦東區竹園商貿區(毗鄰小陸家嘴金融貿易區)樓高25層(附設兩層地下室)的甲級寫字樓，連同零售部分及停車位，總建築面積為62,139.35平方米。有關該物業的進一步詳情，載於第5節「有關該物業及目標集團的資料」。

下表載列該物業於二〇一五年六月三十日的節選資料概要。

地址	上海浦東福山路388號
竣工年份及月份	二〇一〇年九月
土地使用權年期 ⁽¹⁾	辦公室及零售：50年 (於二〇五五年一月六日屆滿) 停車位：50年 (於二〇五五年一月六日屆滿)
房屋所有權	於二〇一一年九月二十九日獲得房屋所有權證。 並無列明屆滿日期。
建築面積	辦公室：39,769.63平方米 零售：6,256.70平方米 停車位：13,502.58平方米 特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)：2,610.44平方米 總計：62,139.35平方米
可出租建築面積	辦公室：39,769.63平方米 零售：6,256.70平方米 停車位：13,502.58平方米 總計：59,528.91平方米

停車位數目	地上：27 地下：273
租戶數目	107
平均租金(人民幣／平方米／天) (不包括停車位) (於二〇一五年六月) ⁽²⁾	辦公室：7.68 零售：6.07
截至二〇一五年六月 停車位的月租收入	人民幣142,460元
出租予十大租戶的可租賃 總面積的百分比 (於二〇一五年六月三十日) ⁽³⁾	30.14%
來自十大租戶的總月租所佔百分比 (於二〇一五年六月三十日) ⁽³⁾	32.17%
租用率 ⁽⁴⁾	辦公室：99.29% 零售：94.69%
截至二〇一五年六月三十日 止六個月物業淨收入 ⁽⁵⁾	人民幣46百萬元
於二〇一五年六月三十日 的評估值	人民幣27.7億元

附註：

- (1) 根據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，如土地使用者擬於使用年期屆滿後繼續使用土地，則該使用者須至遲於使用年期屆滿前一年申請延期，而除非該土地需為社會公共利益收回，否則均會獲得批准延期。獲得批准延期後，將簽署新的土地使用權出讓合同，並將根據相關法規支付土地出讓金。此外，對於房屋所有權則並無列明屆滿日期。因此，根據金杜律師事務所的意見，除非政府因公共利益計劃徵用土地，否則土地使用權延期方面不會有任何重大法律障礙。
- (2) 每已出租平方米的平均租金乃按目前的總(基本)租金計算。
- (3) 於二〇一五年六月三十日按可出租總面積排列的十大租戶(均為獨立第三方)。
- (4) 租用率按於二〇一五年六月三十日的已出租可出租總面積(不包括停車位)計算。
- (5) 根據賣方所提供的資料，按從總收入中扣除物業經營開支計算。「總收入」包括總租金收入及經營該物業所應計或所得的全部收入，即物業管理費收入、廣告收入及其他收入。物業經營開支包含目標公司所產生的直接物業相關開支，包括但不限於物業管理費、物業代理費、公用設施開支、保險開支、稅項相關開支及與維修及修葺有關的開支。

交易的理由及好處

該優質資產地處核心地段，物業表現優異，發展空間廣闊

該物業為一幢位於上海浦東竹園商貿區的甲級寫字樓，距離小陸家嘴金融貿易區兩公里。該物業交通便利，距離陸家嘴不超過五分鐘車程，直接連通跨越黃浦江的三條地下隧道，步行不到十分鐘即可到達四條地鐵綫。竹園商貿區系上海自由貿易試驗區的一部分，其發展將進一步推動該地區的寫字樓需求。竹園商貿區辦公空間的租用率及租金增長率一直較高且預期將繼續上升。根據市場顧問報告，上海自由貿易試驗區將致力促進便捷的投資、自由貿易、金融國際化及革新監管系統並營造以內部市場為導向的商業環境。該自由貿易試驗區近期有大量公司註冊，使得辦公室物業的需求及租金上升。竹園商貿區於二〇一五年六月三十日的空置率為1.0%。二〇一〇年至二〇一四年，竹園商貿區甲級寫字樓的平均年租金上漲了6.6%。於二〇一五年六月三十日，竹園商貿區的平均租金為每天每平方米人民幣7.3元，預期於二〇一九年前將達每天每平方米人民幣9.53元，反映出竹園商貿區物業的增長潛力。

竹園商貿區亦為上海金融區的延伸，主要金融交易所，包括上海期貨交易所及上海鑽石交易所均座落於此。竹園商貿區的寫字樓將得益於日益增長的租金和寫字樓需求。該地區作為上海的核心金融區日趨成熟，預期上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司遷入，以及上海自由貿易試驗區的發展將增加竹園商貿區的商業活動，並帶來更多的甲級寫字樓需求。這些將轉化為該物業的強勁增長潛力。根據市場顧問報告，竹園商貿區整幢辦公樓出售情況罕見，故該物業被視為難得的投資機會。

在廣州以外地區擴展業務及使物業組合更加多元化

收購事項將會是越秀房產基金擴展廣州以外地區業務的第一步。收購事項展現越秀房產基金在中國其他一線城市增長的強大實力。此外，收購事項將會擴大越秀房產基金的投資物業組合約11.5%（按現有物業於二〇一五年六月三十日的獨立估值計算）。管理人認為收購事項將為越秀房產基金在廣州的強勁市場地位外樹立新的上海據點，分享中國主要金融及商業樞紐的增長潛力。該物業於二〇一五年六月三十日的評估值將佔越秀房產基金經擴大投資組合約10.3%（按現有物業於二〇一五年六月三十日的獨立估值計算）。收購事項將令到越秀房產基金的收入來源及越秀房產基金的現有物業組合更加多元化。

收購事項與越秀房產基金的投資目標及增長策略一致

管理人對越秀房產基金的主要投資策略為投資廣州及中國具有資本增值潛力的其他一線城市的優質成熟商業房地產。由於該物業為位於上海其中一個核心商業區的甲級寫字樓，故管理人認為收購事項符合越秀房產基金的投資目標及增長策略。收購事項將會是越

秀房產基金首次從獨立第三方進行收購，表明越秀房產基金有能力成功尋找自其發起人越秀地產以外的人士及在其傳統主場市場廣州以外獲得優質資產。管理人認為成功完成收購事項將促進越秀房產基金透過第三方及發起人相關收購機會的增長前景。

具有強勁續租增長的潛力

於二〇一五年第二季度末，該物業辦公室部份的平均租金為每天每平方米人民幣7.68元，超過竹園商貿區寫字樓物業的日均租金約5.2%。小陸家嘴的寫字樓物業於二〇一五年六月的平均租金為每天每平方米人民幣10.7元，而竹園商貿區寫字樓物業的平均租金僅為每天每平方米人民幣7.3元。鑒於小陸家嘴及竹園商貿區相鄰，故竹園商貿區將填補小陸家嘴的超額需求，故該物業租金增長潛力強勁。

根據市場顧問報告的資料，二〇一五年第二季度，可比較樓宇(如中建大廈、陸家嘴基金大廈、陸家嘴投資大廈及陸家嘴金融服務廣場)已全部租出，原因在於優質租戶的需求強勁。竹園商貿區近期的租賃交易介乎每天每平方米人民幣8.5元至人民幣9.5元。基於該物業近期訂立的新租約，辦公室部份的最高租金已達到每天每平方米人民幣9.5元，較該物業辦公室部份於二〇一五年六月三十日的平均租金每天每平方米人民幣7.68元大幅超出23.7%及較上海整體甲級寫字樓於二〇一五年六月三十日的租金每天每平方米人民幣8.7元超出9.2%。就二〇一三年、二〇一四年全年及二〇一五年上半年的續訂租約而言，辦公室部份的第一年平均租金分別達到每天每平方米人民幣6.8元、每天每平方米人民幣7.8元及每天每平方米人民幣9.0元，較二〇一四年及二〇一五年上半年分別增長14.7%及15.4%。於二〇一五年六月三十日，該物業的零售及辦公部份的出租率分別為94.69%及99.29%。按照此漲勢，在現有租約於二〇一六年及二〇一七年(彼時大部分租約將到期)到期後未來租金增長將進入前景良好的租金增長期，這將在未來幾年為該物業帶來更加穩定及良好的上升空間。

提高越秀房產基金租戶組合的整體質素及帶來穩定收入來源

該物業的出租率及租金情況表現良好且擁有多元化的租戶組合。於二〇一五年六月三十日，該物業零售及辦公部份的出租率分別為94.69%及99.29%。於二〇一五年六月三十日，辦公部份及零售部份的平均租金分別為每天每平方米人民幣7.68元及人民幣6.07元。該物業於收購完成後將為越秀房產基金帶來穩定且具有吸引力的租金收入來源。根據市場顧問報告，竹園商貿區的租戶分佈與陸家嘴相似，特點是多為金融及證券公司。該物業有高品質的租戶組合，彙集大型本地及跨國企業作為租戶，從而將進一步提高越秀房產基金物業組合的租戶組合的整體素質。

收購事項融資

假設基準收購價與最終收購價相同，最終收購價381,684,710美元(相等於約人民幣23.35億元，按1美元兌人民幣6.1169元的匯率計算)與一次性費用及收費約人民幣7,700萬

元，將通過悉數提取新境外融資3.94億美元(相等於約人民幣24億元)及越秀房產基金的內部資源約人民幣1,200萬元撥付。於完成前，項目公司將利用越秀房產基金的內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。於完成時，新境內融資人民幣3億元將全部用於悉數償還餘下未償還現有境內融資(即人民幣3億元)。

新境外融資

管理人已與新境外融資人就提供新境外融資訂立承諾函，而該筆融資將於完成時被悉數提取(連同越秀房產基金的內部資源)用作撥付最終收購價及一次性費用及收費的資金。

將提供予買方的新境外融資將包括以下兩期：

- (1) 一期不超過1.77億美元，將按下列方式計息：(i) 首六個月(倫敦銀行同業拆息加每年1.7厘)；(ii) 第七至第十二個月(倫敦銀行同業拆息加每年1.75厘)；及(iii) 其後(倫敦銀行同業拆息加每年2.123厘)。該期融資將於新境外融資協議日期起一年到期及須予償還，可由買方全權酌情決定再延期兩年。
- (2) 一期不超過2.17億美元，將按下列方式計息：(i) 首十二個月(倫敦銀行同業拆息加每年1.88厘)；及(ii) 其後(倫敦銀行同業拆息加每年2.055厘)。該期融資將於新境外融資協議日期起三年到期及須予償還。

新境外融資將以信託人向新境外融資人提供的無條件不可撤銷擔保作抵押。

新境內融資

根據股份購買契約，賣方須促使項目公司與新境內融資人真誠合作，以按買方或管理人的合理指示提供新境內融資，包括但不限於按股份購買契約擬定的方式簽立及採取買方、管理人或新境內融資人合理要求的文件及行動。於完成前，項目公司將利用越秀房產基金的內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。新境內融資將全部用於悉數償還完成時現有境內融資的剩餘未清償金額。新境內貸款須取得過半數現有境內貸款的貸款人的同意，預計貸款人同意將於完成前取得。

根據與新境內融資人訂立的承諾函，新境內融資將為金額最高人民幣3億元的定期貸款，最短每半年還款一次及其最終到期日將為新境內融資協議日期起計三年。新境內融資按中國人民銀行貸款年利率的110%計息。新境內融資將以信託人提供的無條件不可撤銷擔保作抵押。

本節僅提供部分(但非全部)有關交易架構及該物業的風險因素。基金單位持有人應注意，房產基金亦承受有關中國政治及經濟狀況的風險、有關現有物業的風險、有關房地產投資的整體風險以及其他商業、市場、財務、法律、監管及稅務風險等多項風險。基金單位持有人決定於就基金單位持有人特別大會決議案投票前應閱覽及審慎考慮附錄六進一步詳述的風險因素。

主要風險因素

1. 人民幣不可自由兌換。境內匯入匯出人民幣受到相當的限制，項目公司能否將人民幣款項匯入香港以及越秀房產基金能否作出分派，或須視乎中國政府日後施加的限制而定。
2. 人民幣價值的波動可能對會計溢利以及以港元支付的基金單位分派價值產生不利影響。
3. 倘越秀房產基金所控制實體的分派能力受限，則可能會影響越秀房產基金向基金單位持有人支付分派的能力。
4. 與越秀房產基金舉債及其舉債能力限度有關的風險、越秀房產基金現時及未來的借貸及交易的完成對外部融資的依賴。
5. 越秀房產基金或未能於該物業的租約到期時續期、出租空置單位或重新出租單位。
6. 賣方未能履行其於股份購買契約下的責任可能對越秀房產基金的運營產生重大不利影響。
7. 項目公司在有關土地使用權到期後尋求土地使用權延期時或會面臨困難。
8. 項目公司未必能重續其原有經營期限。未能重續對越秀房產基金的業務、財務狀況或經營業績可能產生不利影響。
9. 該物業位於上海。管理人並無在上海擁有、經營及管理當地物業的過往經驗。
10. 該物業或面臨整體零售及寫字樓物業市場中租戶違法及違約的風險。
11. 在完成收購事項前對該物業進行盡職審查未必能發現所有缺陷，違反法律法規及其他瑕疵。

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，應立即諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、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，或經手買賣或轉讓的銀行、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。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可的香港集體投資計劃)
(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

就(1)有關購買上海商業物業的主要收購事項
及
(2)基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊
暫停過戶登記

致基金單位持有人的通函

管理人的財務顧問(按英文字母順序排列)



Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利



致基金單位持有人函件載於本通函第16頁至第55頁。

越秀房產基金將於二〇一五年八月二十四日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3至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頁至第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，閣下須按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥，並盡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183號合和中心22樓)，惟無論如何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。

二〇一五年八月六日

目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	3
指示性時間表	15
致基金單位持有人函件	16
1. 緒言	16
2. 收購事項	17
3. 收購事項的理由及好處	33
4. 收購事項融資	35
5. 該物業及目標集團的資料	37
6. 交易的財務影響	47
7. 房產基金守則及信託契約的涵義	50
8. 推薦建議	53
9. 管理人及董事的責任聲明	54
10. 基金單位持有人特別大會及基金單位持有人名冊暫停過戶登記	54
11. 額外資料	55
附錄一：越秀房產基金財務資料	A1-1
附錄二：目標公司的會計師報告	A2-1
附錄三：經擴大集團的未經審計備考財務資料	A3-1
附錄四：獨立物業估值師物業估值報告	A4-1
附錄五：市場顧問報告	A5-1
附錄六：風險因素	A6-1
附錄七：一般資料	A7-1
附錄八：中國稅項	A8-1
基金單位持有人特別大會通告	N-1
代表委任表格	P-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
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： 劉永杰先生(主席) 林德良先生 非執行董事： 李鋒先生 獨立非執行董事： 陳志安先生 陳志輝先生 張玉堂先生
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
基金單位過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
管理人有關香港法律的法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 夏慤道10號 和記大廈14樓
管理人有關中國法律的法律顧問	金杜律師事務所 中國上海 淮海中路999號 上海環貿廣場寫字樓一期17層 郵編：200031
信託人有關香港法律的法律顧問	孖士打律師行 香港 中環 遮打道10號 太子大廈16至19樓

公司資料

申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈22樓

管理人的財務顧問

(按英文字母順序排列)

星展亞洲融資有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心17樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

渣打銀行(香港)有限公司
香港德輔道中4-4A號
渣打銀行大廈32樓

獨立物業估值師

威格斯資產評估顧問有限公司
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

市場顧問

第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場二期
23樓

建築顧問

威格斯建築顧問有限公司
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

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。此外，倘詞彙僅於本文件某一章節界定及使用，則該等界定詞彙未載入下表：

「二〇一二年通函」	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一二年六月三十日的通函
「二〇一四年年報」	指	越秀房產基金於截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度報告
「二〇一四年經延長豁免」	指	證監會於二〇一四年十二月十一日就越秀房產基金與若干關連人士進行的若干持續關連方交易授出的豁免延長，進一步詳情載於越秀房產基金日期為二〇一四年十一月二十五日的通函
「會計師報告」	指	申報會計師就目標公司發出日期為二〇一五年八月六日的報告，其文本載於本通函附錄二「目標公司的會計師報告」
「收購事項」	指	買方根據股份購買契約擬向賣方收購目標公司股份
「收購費用」	指	管理人有權收取的收購費用，更多詳情載於本通函第2.7.1節「越秀房產基金就收購事項應付管理人及信託人的費用」
「經判定賣方應佔印花稅份額」	指	印花稅署最終確定賣方就轉讓及買賣目標公司股份而應付的印花稅總額的一半份額
「評估值」	指	獨立物業估值師評估該物業於二〇一五年六月三十日的價值，為人民幣27.7億元
「經審計完成資產負債表」	指	經審計完成資產負債表，更多詳情載於本通函第2.3.1節「代價」
「核數師確認」	指	具有本通函第2.3.1節「代價」賦予該詞的涵義

釋 義

「基準收購價」	指	如說明所載及經其中所載方式調整，相等於目標物業價加上項目公司所有流動資產(遞延資產除外)，再減去於目標集團各成員公司未合併資產負債表中所有負債(目標公司向項目公司提供的股東貸款及遞延稅項負債(如有)除外)的金額，即381,684,710美元(相等於約人民幣23.35億元(基於1美元兌人民幣6.1169元的匯率計算))，以上各項均以基準日期為準
「基準日期」	指	二〇一五年七月三十一日
「董事會」	指	董事會
「建築顧問」	指	威格斯建築顧問有限公司
「7號公告」	指	中國國家稅務總局發佈名為「關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告」的稅務公告(國家稅務總局公告2015年第7號)，經可能不時修訂或補充，包括任何類似或替代公告或有關境外間接轉讓「成立地點或地點」位於中國、房地產位於中國、中國居民企業股權的財產或非居民企業直接持有的任何其他財產，且根據中國企業所得稅法條文，有關轉讓導致非居民企業的企業所得稅責任的中國稅務處理辦法(包括中國針對規避中國稅項的任何適用法律)
「7號公告託管賬戶」	指	(a)就買方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)7號公告託管金額以及(倘適用)賣方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)任何額外金額而言，以託管代理的名義在託管銀行開立的指定信託(客戶)銀行賬戶，即多幣種不計息銀行賬戶；或(b)倘適用，賣方及買方根據7號公告託管函件可能指示的替代賬戶

釋 義

「7號公告託管金額」	指	14,500,000 美元
「7號公告託管函件」	指	買方、賣方及託管代理之間於股份購買契約日期訂立的設立及管理7號公告託管賬戶的函件
「營業日」	指	美利堅合眾國、新加坡、香港及中國持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「停車場總租賃協議」	指	具有本通函第5.5.2.3節「停車場總租賃協議」賦予該詞的涵義
「申索」	指	(i)任何稅務申索；(ii)買方就賣方根據股份購買契約所作的任何擔保及／或彌償保證而向賣方提出的任何損失申索；或(iii)目標集團各成員公司應收賬款金額(於經審計完成資產負債表中反映為截至暫扣金額第二次發放日期(經買方盡最大努力追討後)仍尚未收回的目標集團任何成員公司資產)的任何申索(如有)，前提是此金額不受股份購買契約所載及第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所概述的任何賣方限制所限。
「完成」	指	股份購買契約項下收購事項完成
「完成資產負債表」	指	目標集團於完成日期各成員公司的非綜合資產負債表，更多詳情載於本通函第2.3.1節「代價」
「完成確認」	指	具有本通函「完成」第2.3.6節賦予該詞的涵義
「完成日期」	指	完成發生的日期，更多詳情載於本通函第2.3.6節「完成」
「完成付款」	指	付款金額，更多詳情載於本通函第2.3.1節「代價」

釋 義

「條件」	指	完成的先決條件，更多詳情載於本通函第2.3.7節「先決條件」
「關連人士」	指	具有房產基金守則賦予該詞的涵義
「關連租賃服務協議」	指	二〇一四年經延長豁免所述「租賃服務協議」
「控制」	指	具有收購守則所界定的涵義
「按金託管賬戶」	指	(a) 就買方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)初步付款而言，以託管代理的名義在託管銀行開立的指定信託(客戶)銀行賬戶，即多幣種不計息銀行賬戶；或(b)倘適用，賣方及買方根據按金託管函件可能指示的替代賬戶
「按金託管函件」	指	買方、賣方及託管代理之間於股份購買契約日期將予訂立的設立及管理按金託管賬戶的函件
「託管物業」	指	越秀房產基金的所有資產，包括於越秀房產基金物業組合中所持有的現有物業及(於完成前後的)該物業
「董事」	指	管理人董事
「最終收購價報表草案」	指	具有本通函第2.3.1節「代價」賦予該詞的相同涵義
「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所召開及所述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	本通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准基金單位持有人特別大會決議案)的通告
「基金單位持有人特別大會記錄日期」	指	二〇一五年八月二十四日，即釐定基金單位持有人符合參與基金單位持有人特別大會的資格的參考日期
「基金單位持有人特別大會決議案」	指	基金單位持有人特別大會通告所載及本通函所闡明的將於基金單位持有人特別大會上通過的普通決議案
「經擴大集團」	指	越秀房產基金及目標集團的統稱

釋 義

「託管代理」	指	孖士打律師行
「託管銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，按金託管帳戶、7號公告託管帳戶及暫扣託管帳戶所存置的銀行
「託管函件」	指	按金託管函件、7號公告託管函件及暫扣託管函件的統稱
「估計賣方應佔印花稅份額」	指	具有本通函第2.3.1節「代價」賦予該詞的相同涵義
「現有境外融資」	指	貸款人銀團授予賣方(作為借款人)的1.85億美元有抵押定期貸款融資
「現有境外融資金額」	指	1.85億美元
「現有境內融資」	指	貸款人銀團授予項目公司(作為借款人)的人民幣3.8億元有抵押定期貸款融資
「現有物業」	指	二〇一四年年報所述於最後實際可行日期越秀房產基金目前持有的6項物業
「現有物業管理協議」	指	項目公司與現有物業管理人訂立的日期為二〇一四年五月二十六日的物業管理協議
「現有物業管理人」	指	上海高力國際物業服務有限公司，根據現有物業管理協議為該物業的現有物業管理人
「最終收購價」	指	具有本通函第2.3.1節「代價」賦予該詞的相同涵義
「借貸比率」	指	於籌造新借款時，越秀房產基金的現有借款與該新借款總額佔緊接該新借款生效前越秀房產基金最新刊發經審計賬目所載託管物業總資產價值的百分比(經根據信託契約予以調整)
「甲級寫字樓」	指	具有本通函附錄五「市場顧問報告」賦予該詞的相同涵義
「本集團」	指	越秀房產基金及越秀房產基金直接或間接持有或控制的公司或實體，「集團公司」則指任何其中一間公司

釋 義

「廣州國際金融中心」	指	名為「廣州國際金融中心」的不動產，位於中國廣州市天河區珠江西路5號
「廣州資產管理上海分公司」	指	廣州越秀資產管理有限公司(一間於中國註冊成立的公司，為越秀地產的間接全資附屬公司)於二〇一五年五月二十九日成立的上海分公司
「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國有有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行在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	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「暫扣託管賬戶」	指	(a)就買方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)暫扣金額而言，以託管代理的名義在託管銀行開立的指定信託(客戶)銀行賬戶，即多幣種不計息銀行賬戶；或(b)倘適用，賣方及買方根據按金託管函件可能指示的該等替代賬戶
「暫扣託管函件」	指	買方、賣方及託管代理之間於股份購買契約日期訂立的設立及管理暫扣託管賬戶的函件
「暫扣金額」	指	相等於基準收購價的1.0%的金額(即3,816,847.10美元)
「暫扣金額首次發放日期」	指	二〇一六年三月十日
「暫扣金額第二次發放日期」	指	二〇一六年六月十日
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「說明」	指	股份購買契約隨附的計算基準收購價的說明
「獨立物業估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，越秀房產基金的現任主要估值師
「獨立物業估值師物業估值報告」	指	獨立物業估值師就該物業所發出的日期為二〇一五年八月六日的估值報告，其文本載於本通函附錄四「獨立物業估值師物業估值報告」
「初步付款」	指	相等於目標物業價約10%的美元等值金額(按1美元=人民幣6.1169元的匯率計算)，即42,949,860美元
「最後實際可行日期」	指	二〇一五年七月二十九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息，即倫敦貸款銀行向其他銀行拆借介乎隔夜至一年特定期間的借款所收取的估計平均借貸利率
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二〇一五年九月二十日或買方與賣方書面協定的較後日期
「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「市場顧問」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司
「市場顧問報告」	指	市場顧問發出的日期為二〇一五年八月六日的函件，其形式載於本通函附錄五「市場顧問報告」
「資產淨值」	指	資產淨值

釋 義

「新物業管理協議」	指	於完成時將由項目公司與怡城上海分公司將予訂立的新物業管理協議，詳述於本通函第5.5.2.1節「新物業管理協議」
「新境外融資」	指	(i)1.77億美元定期貸款融資及(ii)2.17億美元定期貸款融資，於各情況下均將由新境外融資人提供予買方，進一步詳情載於本通函第4.1節「新境外融資」
「新境外融資人」	指	星展銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司安排的銀團
「新境內融資」	指	新境內融資人向項目公司提供的人民幣3億元的定期貸款融資，進一步詳情載於本通函第4.2節「新境內融資」
「新境內融資人」	指	星展銀行(中國)有限公司上海分行，即新境內融資的貸款人
「境外1+2年期融資」	指	具有本通函第4.1節「新境外融資」賦予該詞的涵義
「境外定期融資」	指	具有本通函第4.1節「新境外融資」賦予該詞的涵義
「一次性費用及收費」	指	越秀房產基金就交易應付的費用及手續費估計總額，詳述於本通函第2.7節「費用及收費」
「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，當中投票須以表票方式進行，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最少10%的基金單位持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但就本通函而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「項目公司」	指	上海宏嘉房地產開發有限公司，在中國成立的有限責任公司及為開發及擁有該物業的目標公司的全資附屬公司

釋 義

「該物業」	指	名為宏嘉大廈，位於中國上海市浦東新區福山路388號的物業
「買方」	指	Yuexiu REIT 2013 Company Limited，將直接持有目標公司股份的越秀房產基金的特殊目的公司
「監管條件」	指	本通函第2.3.7節「先決條件」所載的第(5)及第(6)項條件的統稱
「房產基金」	指	房地產投資信託基金
「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、補充或修改者為準
「申報會計師」	指	羅兵咸永道會計師事務所
「人民幣」	指	中國官方貨幣人民幣
「賣方」	指	Century Holding Company Ltd.，根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其以本通函第2.2節「目前及預期持股架構」所述方式擁有
「賣方彌償保證」	指	具有本通函第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」賦予該詞的涵義
「賣方算定損害賠償」	指	相等於初步付款的金額
「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
「股份購買契約」	指	賣方與買方訂立的日期為二〇一五年七月三十一日的買賣Bestget Enterprises Limited股本中所有已發行股份的契約以及相關披露函件，據此賣方同意向買方出售目標公司股份，並附有於完成日期及自完成日期起目標公司股份所附帶的權利
「重大持有人」	指	具有房產基金守則賦予該詞的涵義
「特殊目的公司」	指	由越秀房產基金根據房產基金守則及信託契約擁有及控制的特殊目的公司

釋 義

「平方米」	指	平方米
「印花稅署」	指	香港稅務局印花稅署
「目標公司」	指	Bestget Enterprises Limited ，在香港註冊成立的有限公司，為項目公司的直接擁有人，而項目公司擁有該物業
「目標公司股份」	指	目標公司的所有已發行股份，應佔目標公司股本的全部金額
「目標集團」	指	(1) 目標公司；及(2) 項目公司的統稱，以及「 目標集團公司 」指兩者當中任何一個
「目標物業價」	指	金額人民幣26.272億元，相當於賣方與買方協定的該物業資產價值
「租賃服務協議」	指	管理人、項目公司與廣州資產管理上海分公司之間將於完成時或完成後訂立的租賃服務協議，詳述於本通函第5.5.2.2節「租賃服務協議」
「交易」	指	收購事項以及訂立及履行股份購買契約以及有關交易文件的所有其他相關交易
「交易文件」	指	(1) 股份購買契約(詳情載於本通函第2.3節「股份購買契約」)；及(2) 託管函件的統稱
「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產基金的信託契約，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，作為越秀房產基金的信託人。於本通函內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指按照管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人

釋 義

「信託人附加費」	指	信託人有權就信託人履行與交易有關的屬特殊性質的職責或信託人於越秀房產基金一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外其他職責而收取的附加費，詳述於本通函第2.7.1節「越秀房產基金就交易應付管理人及信託人的費用」
「基金單位」	指	越秀房產基金中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，作為越秀房產基金的香港基金單位過戶處
「基金單位持有人」	指	於越秀房產基金的基金單位持有人名冊內登記為持有基金單位的任何人士
「美元」	指	美元，美利堅合眾國官方貨幣
「擔保及彌償保證保單」	指	由擔保及彌償保證保險公司於股份購買契約日期投購及發出予買方的擔保及彌償保證保單，詳述於本通函第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」
「擔保及彌償保證保險公司」	指	具有本通函第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」賦予該詞的涵義
「怡城上海分公司」	指	廣州怡城物業管理有限公司(在中國成立的有限責任公司，由越秀地產間接擁有99.28%權益)於二〇一五年五月二十九日成立的上海分公司
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀全資擁有
「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板(股票編號：123)及新交所上市

釋 義

「越秀房產基金」 指 越秀房地產投資信託基金，一項根據證券及期貨條例第104條認可構成基金單位信託基金的香港集體投資計劃，受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)，以及其所控制的公司(視乎文義而定)

「%」 指 百分比

如適用，單數詞彙包含複數的涵義，反之亦然；而意思指男性的詞語亦包含女性及中性的涵義。凡對人士的提述均包括法團。

本通函所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。

除另有訂明者外，本通函所述的日期時間指香港日期時間。

各圖表內的數字與總數之間如有任何差異，乃因四捨五入所致。倘適用，數字及百分比均四捨五入至一位小數位。

就本通函而言，除非另有指明，人民幣兌換為港元乃按於最後實際可行日期的概約匯率1.00港元兌人民幣0.78893元計算以及美元兌換為港元乃按於最後實際可行日期的概約匯率1.00美元兌7.8港元計算。該等匯率僅供說明及概不表示任何金額已經、可能或也許可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或甚至乎無法兌換。

指示性時間表

事件	日期及時間
為符合資格參與基金單位持有人特別大會遞交股份轉讓及投票表決的最後日期及時間	二〇一五年八月二十日下午四時三十分
為釐定基金單位持有人參與基金單位持有人特別大會並與會上投票的資格而暫停辦理基金單位過戶登記手續的期間(包括首尾兩日)	二〇一五年八月二十一日至二〇一五年八月二十四日
遞交基金單位持有人特別大會代表委任表格的最後日期及時間	二〇一五年八月二十二日上午十時三十分
基金單位持有人特別大會記錄日期	二〇一五年八月二十四日營業結束
基金單位持有人特別大會的日期及時間	二〇一五年八月二十四日上午十時三十分
如在基金單位持有人特別大會上尋求的批准獲得通過：	
提取新融資	有待管理人釐定(惟不得遲於截止日期)
收購事項完成	有待管理人釐定(惟不得遲於截止日期)

管理人將於適當時根據適用監管規定，就有關在基金單位持有人特別大會後預計發生的該等事件作進一步公佈。

收購事項受若干條件(載於本通函致基金單位持有人函件第2.3.7節「先決條件」)規限且須待達成若干條件後，方告完成，當中包括於基金單位持有人特別大會上獲得基金單位持有人批准，因而未必會完成。基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可的香港集體投資計劃)
(股票編號：00405)

管理人



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理人之董事：

執行董事

劉永杰先生(主席)

林德良先生

非執行董事

李鋒先生

獨立非執行董事

陳志安先生

陳志輝先生

張玉堂先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

敬啟者：

(1) 有關購買上海商業物業的主要收購事項

及

(2) 基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊

暫停過戶登記

1. 緒言

本通函旨在(1)向閣下提供有關(其中包括)交易的進一步資料；及(2)發出基金單位持有人特別大會通告，會上將提呈有關尋求基金單位持有人批准交易的普通決議案。

2. 收購事項

2.1 概覽

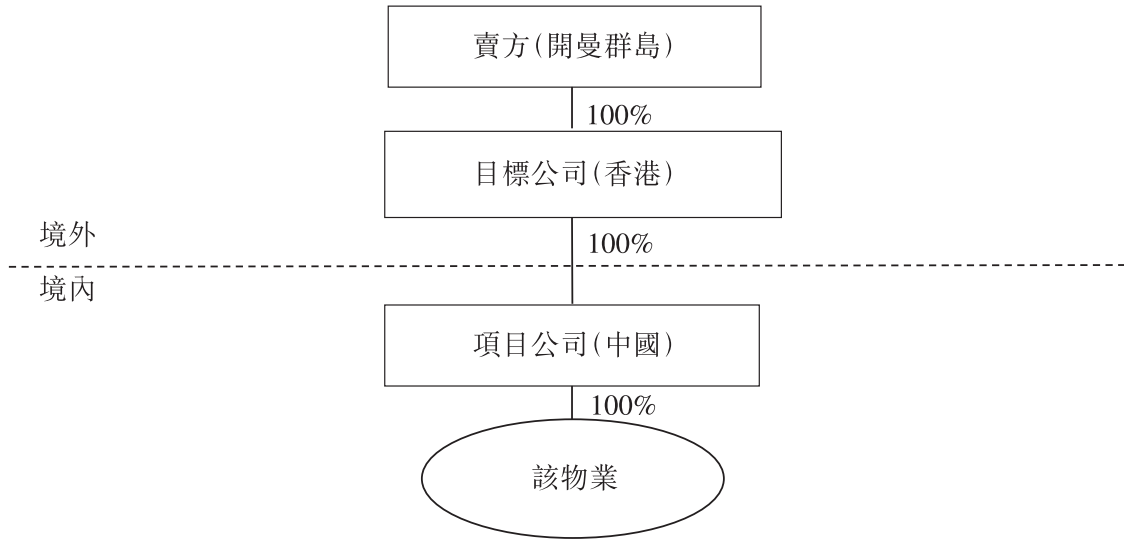
於二〇一五年七月三十一日，買方與賣方訂立股份購買契約，據此，賣方同意於及自完成日期起向買方出售附有權利的目標公司股份。完成後，越秀房產基金將(通過目標公司及項目公司)持有該物業，包括一幢位於上海市浦東區竹園中心商業區(毗鄰小陸家嘴金融貿易區)樓高25層(附設兩層地下室)的甲級寫字樓，連同零售部分及停車位，總建築面積為62,139.35平方米。

目標物業價為人民幣26.272億元(即訂約方協定的該物業資產價值及最終收購價的基準)，較評估值(即人民幣27.7億元)折讓約5.2%。由於根據基金單位於緊接股份購買契約前五個交易日香港聯交所所報的平均收市價，目標物業價約為越秀房產基金市值總額的26.8%，因此根據房產基金守則第10.7條及信託契約，交易構成越秀房產基金的一項主要交易，須(其中包括)於基金單位持有人特別大會上經越秀房產基金的基金單位持有人批准。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方、目標集團公司及其最終實益擁有人、託管代理(為獨立於買方和賣方的第三方，根據賣方提供的資料)、新境外融資人、新境內融資人、擔保及彌償保證保險公司及該物業現有租約下的各租戶並非越秀房產基金的關連人士，而是獨立於越秀房產基金及其關連人士的第三方。

2.2 目前及預期持股架構

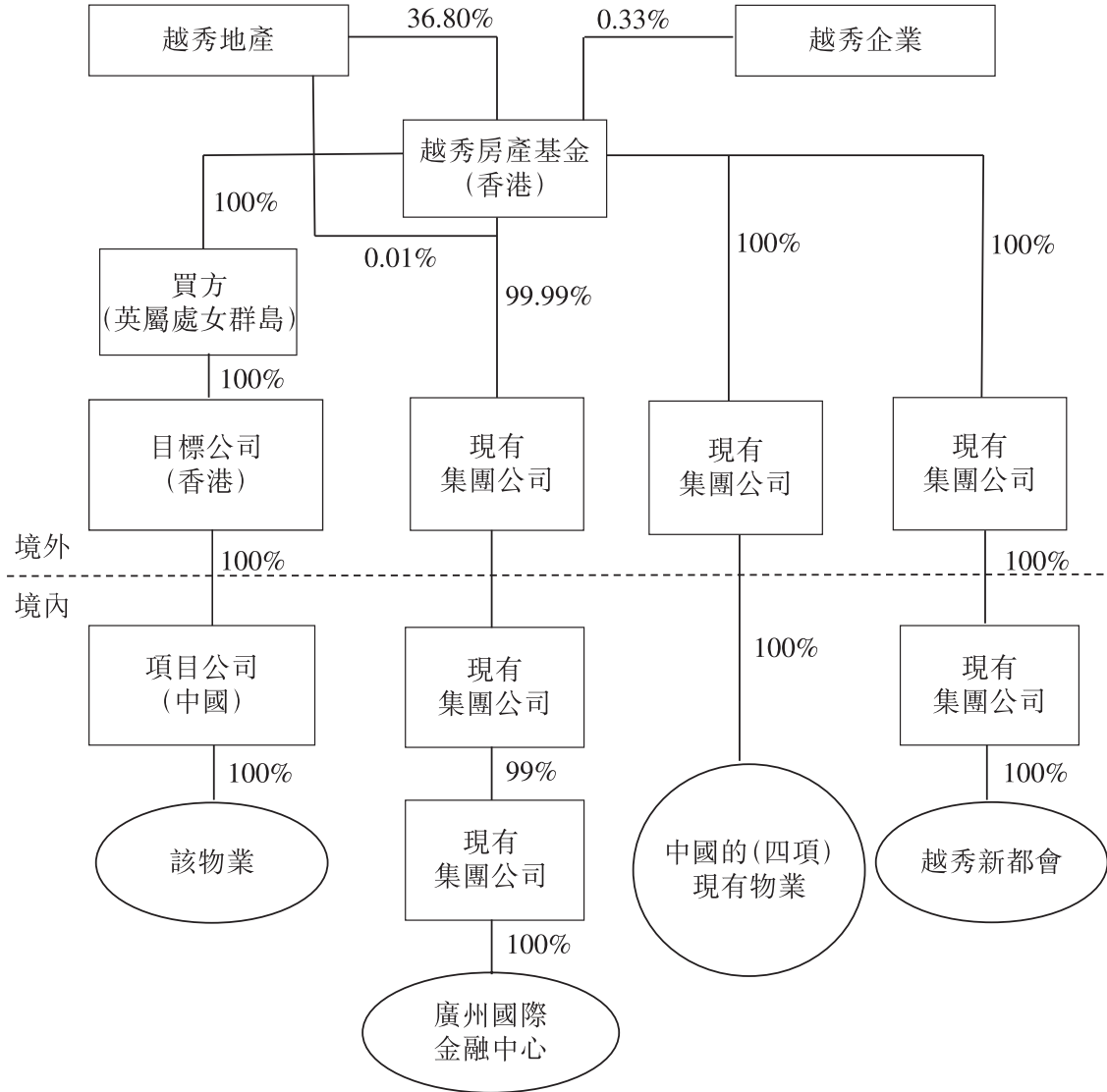
下圖載列於本通函日期該物業的持股架構：



賣方於開曼群島註冊成立，其主要業務活動為投資控股。目標公司於香港註冊成立，並全資擁有項目公司，而項目公司為該物業相關土地使用權及房屋所有權的註冊法定擁有人。於最後實際可行日期，(i) 目標公司及項目公司的主要業務活動分別為該物業的投資控股及物業投資；及(ii) 目標公司及項目公司均無持有任何其他物業投資或經營任何其他業務。

致基金單位持有人函件

以下為緊隨完成後該物業的簡明預期持股架構：



2.3 股份購買契約

2.3.1 代價

根據最終收購價報表草案所載的公式，交易的代價應相等於目標物業價加項目公司的全部流動資產(不包括遞延資產)再減去目標集團各成員公司的非綜合資產負債表所載的全部負債(不包括目標公司提供予項目公司的股東貸款及遞延稅項負債(如有)) (「**最終收購價**」)，於各情況下皆截至完成日期。倘有關金額包括項目公司的流動資產或目標集團各成員公司的負債，則該等金額須如經審計完成資產負債表所列出者並根據最終收購價報表草案所載公式及附註進行調整。目標物業價人民幣26.272億元(即訂約方協定的該物業資產價

致基金單位持有人函件

值)是由自願買方／賣方經計及該物業的素質及過往表現後按公平原則釐定。目標物業價較評估值(即人民幣27.7億元)折讓約5.2%。根據會計師報告,由於項目公司於完成或之前將使用其現金結餘償還部分現有境內融資,故管理人預期項目公司於完成日期的流動資產金額不高。現有境內融資的剩餘金額屬一項重大負債,主要解釋目標物業價與基準收購價之間的差異(於本節(即第2.3.1節)下文內加以詳細解釋)。根據會計師報告的資料,管理人亦理解到遞延稅項負債主要因該物業的估值收益而產生,管理人認為於日後需支付該金額的可能性較低,原因是越秀房產基金擬持有該物業作長遠投資。遞延稅項負債中的一小部分亦與股息預扣稅項有關,管理人認為該預扣稅的金額不高,且管理人預期有關免除不會對越秀房產基金造成重大影響。上述股東貸款於目標公司的資產及項目公司的負債中得以反映。由於按照上述公式進行的計算並無就目標公司的資產作出任何調整,故訂約方已同意毋需就項目公司的股東貸款負債作出任何調整。

於完成日期後15日內,賣方應真誠編製目標集團各成員公司於完成日期的非綜合資產負債表(「**完成資產負債表**」)省覽,並送呈買方及管理人。

買方(或管理人)及賣方應向羅兵咸永道會計師事務所或買方與賣方書面協定的任何其他具有國際聲譽的獨立執業會計師事務所(「**執業會計師**」)提交完成資產負債表,而後者應盡快及無論如何於收到完成資產負債表後45日內,(i)完成審核完成資產負債表及向賣方、買方及管理人送呈已作出執業會計師提議的調整的經審計完成資產負債表(經調整,「**經審計完成資產負債表**」);(ii)按照經審計完成資產負債表擬定有關最終收購價金額的草案報表(「**最終收購價報表草案**」);及(iii)以書面形式確認,在其看來,最終收購價報表草案已按照股份購買契約編製(「**核數師確認**」)及向賣方、買方及管理人送呈最終收購價報表草案及核數師確認已作出執業會計師提議的調整的經審計完成資產負債表(「**經審計完成資產負債表**」)。買方及賣方應於收到經審計完成資產負債表及最終收購價報表草案後5個營業日內協定最終收購價。

根據股份購買契約,最終收購價應以下列方式支付:

- (1) 於股份購買契約日期後5個營業日內,買方應根據按金託管函件的條款支付或促使支付初步付款予託管代理以記入按金託管賬戶。有關按金託管賬戶的進一步詳情,請參閱本通函第2.3.2節「股份購買契約—按金託管賬戶」;

致基金單位持有人函件

- (2) 於完成日期，買方應支付或促使支付一筆金額等同於基準收購價(即一筆按與計算最終收購價相類似的方式計算的款項，惟按目標集團各成員公司於基準日期(即二〇一五年七月三十一日)的非綜合資產負債表(而非於完成日期用於釐定最終收購價的經審計完成資產負債表))減去下列各款項：
- (i) 初步付款為42,949,860美元，已根據上文支付予託管代理，將根據按金託管函的條款從按金託管賬戶劃撥予賣方(詳情請參閱第2.3.2節)；
 - (ii) 現有境外融資金額為185,000,000美元，買方須(代表賣方及按賣方的指示)將其直接用於償還現有境外融資；
 - (iii) 7號公告託管金額為14,500,000美元，其將支付予託管代理以記入7號公告託管賬戶(詳情請參閱第2.3.3節)；
 - (iv) 暫扣金額為3,816,847.10美元(即基準收購價的1.0%)，其將支付予託管代理以記入暫扣託管賬戶(詳情請參閱第2.3.4節)；及
 - (v) 381,684.71美元，即賣方就轉讓及買賣目標公司股份估計應付印花稅署印花稅總額的一半份額(「估計賣方應佔印花稅份額」)，

於完成日期的應付賣方款項淨額，即「完成付款」。

基準收購價(即381,684,710美元(相等於約人民幣23.35億元(基於1美元相等於人民幣6.1169元的匯率計算))與目標物業價(即人民幣26.272億元)的差額主要是由於：(i)現有境內融資人民幣3.8億元(將於完成時全數償還，詳情載於本通函第4.2節)為目標集團的負債，而目標集團為計算基準收購價下調目標物業價；及(ii)現金人民幣131,431,797元(部分將於完成時用以償還現有境內融資)為目標集團的資產，而目標集團為計算基準收購價上調目標物業價。

- (3) 於以下事項(以較遲者為準)後5個營業日內：(a)買方及賣方已協定最終收購價；及(b)印花稅署最終確定就轉讓及買賣目標公司股份應付的印花稅總額：

致基金單位持有人函件

- (i) 買方應向執業會計師支付或促使支付編製經審計完成資產負債表、最終收購價報表草案及核數師確認的所有費用及開支；
- (ii) 倘最終收購價(1)減買方根據上文(i)實際已付或應付款項的50%；及(2)(a)減經判定賣方應佔印花稅份額超出估計賣方應佔印花稅份額的款項，或(視情況而定)(b)加經判定賣方應佔印花稅份額少於估計賣方應佔印花稅份額的款項的金額：
 - (a) 高於基準收購價，則買方應向賣方支付或促使支付一筆相等於該超出金額的款項；或
 - (b) 低於基準收購價，則賣方應向買方退還一筆相等於該差額金額的款項。

根據股份購買契約，最終收購價及其他付款將以美元現金支付，乃按股份購買契約所訂明由中國人民銀行於有關時間所公佈的人民幣兌美元的匯率中間價計算，並將通過新境外融資及越秀房產基金內部資源提取資金悉數提供資金。

最終收購價連同調整金額的總額將由管理人在釐定後於切實可行的情況下盡快公佈。

2.3.2 按金託管賬戶

於股份購買契約日期後5個營業日內，根據按金託管函件的條款，買方將向託管代理支付或促使支付初步付款款項，以記入按金託管賬戶。初步付款將在本通函第2.3.8節「終止」所述的情況下予以償還。

受完成規限，初步付款將於完成時作為最終收購價的一部分自按金託管賬戶發放予賣方。

2.3.3 7號公告託管賬戶

於完成日期，根據7號公告託管函件的條款，買方應向或促使向託管代理支付7號公告託管金額，以記入7號公告託管賬戶，及(如適用)賣方須根據7號公告項下的賣方的納稅義務(如本通函第2.6節「7號公告下的納稅義務」一節所載述)支付或促使支付額外金額存入7號公告託管賬戶。

7號公告託管函件訂明7號公告托管金額的釋放時間及方式：(i)向有關中國稅務機關支付本交易下賣方應付的7號公告稅項；(ii)向賣方支付7號公告托管賬戶的任何餘額。

致基金單位持有人函件

託管代理並無任何責任確定自賣方及買方收到的指示所指明的金額及賬戶是否正確或賣方是否已履行其責任。

2.3.4 暫扣託管賬戶

於完成日期，買方應根據暫扣託管函件的條款支付或促使支付暫扣金額予託管代理，以記入暫扣託管賬戶。

買方有權就針對賣方提出的所有損失申索自暫扣託管賬戶獲取申索，惟須受本通函第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所載限制規限。

於暫扣金額首次發放日期，根據買方與賣方共同簽署的不可撤銷付款指示的條款，賣方有權自暫扣託管賬戶收取一筆相等於暫扣金額三分之二減去：(i) 買方於暫扣金額首次發放日期之前或當日根據股份購買契約針對賣方提出的任何成功申索的金額，有關金額經賣方與買方協定或按照股份購買契約的條款最終釐定，但有關金額於暫扣金額首次發放日期之前或當日尚未根據股份購買契約支付買方；(ii) 首次發放日期之前或當日，根據買方與賣方共同簽署的不可撤回付款指示的條款指示託管代理向指示中所指定的有關人士解除全部或部分暫扣託管賬戶的金額，或依據最終命令或判決的條款支付全部或部分暫扣託管賬戶的金額而作出的任何付款的金額；及(iii) 根據下述保留機制於暫扣託管賬戶保留的任何金額的款項，且有關款項並無根據賣方與買方協定及根據股份購買契約最終協定，上述各情況均於暫扣金額首次發放日期之前或當日發生。

於暫扣金額第二次發放日期，根據買方與賣方共同簽署的不可撤銷付款指示的條款，賣方有權自暫扣託管賬戶收取一筆相等於暫扣託管賬戶的剩餘金額(如有)減去：(i) 買方於暫扣金額首次發放日期之後及暫扣金額第二次發放日期之前或當日根據股份購買契約針對賣方提出的成功申索的金額，有關金額經訂約方協定或按照股份購買契約的條款最終釐定；(ii) 於暫扣金額第二次發放日期之前或當日，根據下述保留機制於暫扣託管賬戶保留的任何金額的款項，且有關款項並無根據賣方與買方協定及根據股份購買契約最終協定；及(iii) 截至暫扣金額第二次發放日期(在買方已經盡最大努力之後)尚未收回的目標集團各成員公司的應收賬款(在經審計完成資產負債表中反映為目標集團任何成員公司的資產)的金額(如有)的款項，惟規定所述金額不受本通函第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所載的任何限制所規限。

致基金單位持有人函件

倘買方於暫扣金額首次發放日期或暫扣金額第二次發放日期(視情況而定)之前或當日根據本通函第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」針對賣方提出任何申索，一筆相等於各個別申索(或倘提出超過一項有關申索，則相等於該等申索總金額)的款項應保留於暫扣託管賬戶中，直至賣方與買方協定或任何法院、法庭或仲裁機構的最終命令、判決、決定、裁定或裁決最終決定該等申索。

2.3.5 完成前的責任

賣方須履行多項慣常的完成前責任，以方便於完成時提取新境內融資及為現有境內融資再融資。新境內融資將由項目公司在完成之前提取以部分償還現有境內融資，詳情請參閱本通函第4.2節「新境內融資」。

此外，股份購買契約包含與市場慣例相符的一般及特定限制性條款，該等條款就目標集團於股份購買契約簽署時至完成期間的營運給予買方重大否定控制權。

2.3.6 完成

於所有監管條件已經達成日期，買方應以書面方式向賣方確認根據股份購買契約達成有關條件。各買方及賣方應額外以書面方式互相確認：(a)於發出該等書面確認日期或該等書面確認視為已發出之日(視情況而定)，相關訂約方有權豁免的其他條件(與完成時的事宜有關者除外)(「**相關條件**」)已經以另一方合理滿意的方式達成；及(b)完成根據股份購買契約發生之日(「**完成確認**」)。

完成應於買方及賣方雙方已經發出並交付完成確認之日後第5個營業日或買方及賣方可能以書面方式協定的較後日期發生。管理人將在完成後在切實可行情況下盡快發出公佈，以告知基金單位持有人完成已經發生。

2.3.7 先決條件

完成須待下列條件(統稱「**條件**」)達成後，方可作實：

- (1) 賣方已經在所有重大方面遵守其於交易文件項下的責任、承諾、契諾及承擔；

致基金單位持有人函件

- (2) 賣方的擔保於完成時在任何重大方面仍然真實、準確且並無誤導成分，猶如於完成時重申(參考完成時存在的事實及情況)；
- (3) 買方已經在所有重大方面遵守其於交易文件項下的責任、承諾、契諾及承擔；
- (4) 買方的擔保於完成時在任何重大方面仍然真實、準確且並無誤導成分，猶如於完成時重申(參考完成時存在的事實及情況)；
- (5) 批准交易文件及交易的基金單位持有人特別大會決議案已經在基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人根據信託契約及房產基金守則的規定通過；
- (6) 越秀房產基金已經刊發關於交易的公佈並就交易向基金單位持有人寄發通函，以便取得上文第(5)段所述的基金單位持有人批准；
- (7) 並無任何事實、事宜或事件導致或合理預期會導致該物業30%或以上的地面可出租面積自發生該事實、事宜或事件之日起不少於12個月內無法產生租金收入；及
- (8) 任何政府或官方機構並無頒佈或採取將會禁止或嚴重延遲股份買賣或將會禁止或嚴重限制目標集團或該物業的經營的法令、法規或決定。

買方可以通過向賣方發出書面通知的方式豁免任何條件，惟第(3)、(4)、(5)及(6)項條件可能不會獲買方豁免。賣方可以通過向買方發出書面通知的方式豁免第3項及／或第4項條件。第(5)及第(6)項條件(即監管條件)無法獲得豁免。於本通函日期，第(6)項條件已經獲達成。

2.3.8 終止

倘(i)第(1)及第(2)項條件於截止日期或之前尚未獲達成或豁免；或(ii)賣方在交易完成時，沒有履行其在該時應履行的任何責任(任何非重大方面除外)，買方可以通過向賣方發出書面通知的方式於完成時或完成之前任何時間終止股份購買契約。在該情況下，於終止日期後5個營業日內：(i)初步付款應根據股份購買契約及按金託管函件退還予買方；及(ii)買方可以(全權酌情)(a)要求賣方向買方支付賣方算定損害賠償；或(b)尋求強制履行以及執行強制履行所需的其他補救措施。

致基金單位持有人函件

倘(i)第(3)項及第(4)項條件於截止日期或之前尚未獲達成或豁免；或(ii)買方於完成時的任何責任於完成日期並無由買方在任何方面(在任何非重大方面除外)遵守，賣方可以通過向買方發出書面通知的方式於完成時或完成之前任何時間終止股份購買契約。在該情況下，於終止日期後5個營業日內，初步付款應作為算定損害賠償由賣方沒收以代替任何其他申索，根據股份購買契約及按金託管函件，初步付款應發放予賣方。

倘完成由於緊接本段之前一段所載該等原因以外的任何原因而並無於截止日期或之前發生，初步付款應於終該止日期之後5個營業日內退還予買方。

倘上海市政府或其他主管政府部門在完成時或完成之前任何時間收購或徵用該物業的土地使用權或房屋所有權的全部或任何重要部分，或就該物業有關的土地使用權或房屋所有權的全部或任何重要部分發出收購或徵用或有意進行收購或徵用的書面通知，賣方須即時就此向買方發出書面通知，而買方則可於收到有關的書面通知後10個營業日內全權酌情：(i)向賣方發出事先書面通知終止股份購買契約；或(ii)選擇實現完成(須遵守房產基金守則)，就有關收購或徵用已經或可以向上海市政府或中國其他政府主管部門收回的所有賠償、津貼或其他費用則應於完成後計入買方賬戶。

於股份購買契約日期後5個營業日內，倘買方並無根據股份購買契約的條款支付或促使支付初步付款予託管代理以記入按金託管賬戶，賣方或可通過向買方發出書面通知終止股份購買契約。

2.3.9 擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單

股份購買契約包含賣方將會就(其中包括)目標集團及該物業作出的慣常保證(包括與稅項有關的保證、該物業的所有權及目標集團各成員公司在經營業務時遵照一切適用法律及法規)。

此外，倘完成已經發生，在下文所載賣方責任的限制所規限下，賣方不可撤回地承諾向買方(為其本身及作為信託人、管理人及目標集團各成員公司(及其各自的所有權繼承者(包括買方的所有權繼承者)、高級職員、董事、僱員及代理)的信託人)(各自為「獲彌償人士」)按全數彌償基準彌償(使買方不受損害)因以下各項而對各獲彌償人士或宣稱對各彌償人士或彼等中的任何或全部人士產生、蒙受或持續產生的任何負債、損失、損害、罰款、費用及成本：(i)違反或不遵守賣方作出的任何擔保、契諾、承諾及承擔以及其於交易文件項下的其他責任；(ii)項目公司就該物業的停車位而言少付任何物業稅；(iii)就該物業101

致基金單位持有人函件

及103單元的商業用途應付地方政府的額外土地出讓金，惟規定賣方及買方同意該等損失在任何情況下均不包括與該物業任何部分(包括101及／或103單元)的任何實際或預期分層所有權銷售有關的損失；(iv)地方主管當局可能因項目公司未能向房地產登記主管部門登記及記錄該物業的現有租約而對項目公司實施潛在處罰，並使其獲得彌償及(v)因現有物業管理協議終止而由現有物業管理人向其僱員支付的遣散費，而項目公司應根據現有物業管理協議的條款對現有物業管理人作出彌償，(統稱「賣方彌償保證」)，惟規定倘該等損失在買方或目標集團任何成員公司於完成後並無採取自願行為或進行交易的情況下本來不會產生或本來會減少或消除，則賣方不會對由於上文第(ii)、(iii)或(iv)項產生的任何損失負責。

賣方就某一項申索的最高責任總額不得超過最終收購價1.0%，且每宗申索的最低申索額不得低於100,000美元。倘有關所有申索的可追討總金額超過1,000,000美元，該等金額方可向賣方追討，而賣方將負責全部金額。任何申索通知須於完成起計首年內向賣方發出。申索首先須以向買方發放暫扣金額(或其任何適用部分)償付，其後將由賣方支付。倘出現下列情況，賣方毋須對申索負責：(i)已於目標集團相關成員公司的經審計賬目或管理賬目、經審計完成資產負債表中就引起該申索的事項或事宜作出準備、撥備或儲備，或已於對最終收購價所作出的調整中反映；或(ii)基於賣方所作財務事宜相關預測、推測或前瞻性陳述提出申索。

買方同意採取一切合理措施減少因任何申索而產生的虧損(儘管賣方已根據股份購買契約作出彌償保證)。倘目標集團任何成員公司有權根據其投購的任何保單提出申索，有關保險金額應用於盡可能減少該申索的金額或抵銷該申索。買方無權就同一損失多次追討賠償或獲得款項、發還款項、賠償或彌償。

此外，買方已於股份購買契約日期向一家獲得A+(標準普爾)、A2(穆迪)及A(貝氏)財務實力評級的保險公司(「擔保及彌償保證保險公司」)購買擔保及彌償保證保單(「擔保及彌償保證保單」)(保單自該日起生效)，進一步使其本身得到保障，免受因下列情況所導致根據股份購買契約不可追討的有關擔保及彌償保證的申索影響，例如，已超出賣方的限制上限或賣方的限制期已失效，惟擔保及彌償保證保單載明的若干例外情況除外(例如，與遞延稅項、日後債務的可收回性、結構性缺陷、環境及污染、反賄賂及特定彌償保證有關的例外情況)。擔保及彌償保證保險公司的最高責任總額不得超過35,000,000美元(佔基準收

致基金單位持有人函件

購價的9.2%)且最低申索下限不得低於人民幣2,627,200元(即目標物業價的0.1%)。倘有關所有申索的可追討累計總金額超過人民幣26,272,000元(即目標物業價的1.0%)，該等金額方可向擔保及彌償保證保險公司追討，而擔保及彌償保證保險公司將僅負責超出該上限的申索。任何申索通知須於完成起計7年內(業權、權威及稅務相關申索)或完成起計2年內(其他申索)向擔保及彌償保證保險公司發出。擔保及彌償保證保單的應付保費符合市價且將全部由買方承擔。

經考慮(1)賣方的上述擔保及彌償保障(包括賣方的限制上限、有關申索的上限及期限)，管理人認為該等擔保及彌償保障屬公平合理，且經按公平原則磋商後按照一般商業條款(就獨立私募股權賣方而言)及買方在有關情況下可獲得的最佳條款作出，且符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；(2)管理人認為擔保及彌償保證保單及其條款屬公平合理，且經按公平原則磋商後按照一般商業條款(就金額與性質相近的保單而言)訂立，且符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；(3)第2.3.4及第2.3.5節所述的暫扣安排(包括7號公告託管金額與暫扣金額的總額，以及發放有關金額的時間)；(4)管理人對該物業及目標集團的盡職審查結果滿意；(5)根據管理人的中國法律顧問於第2.5節概述的結論，管理人認為土地出讓金及未登記租約事宜並不重大；及(6)並無有關賣方根據股份購買契約的義務的任何擔保，管理人信納，越秀房產基金及基金單位持有人有關潛在申索的整體利益得到充足充分保障。

2.4 公平條款

交易文件及擔保及彌償保證保單乃由或應由有關訂約方按一般商業條款(包括有關責任限制的條款)經公平磋商後訂立。

2.5 盡職審查

管理人已對該物業及目標集團進行盡職審查並信納所得結果。盡職審查乃根據房產基金守則及管理人的合規守則的相關條文展開。緊隨完成後，越秀房產基金將持有該物業的妥善的有償法定及實益所有權。

建築顧問亦對該物業進行視察及調查。有關視察表明該物業的建築物及構造物，以及樓宇裝備裝置保養良好，僅需進行小型修正工程。

2.5.1 有關該物業若干部分的土地出讓金

就該物業的地下部分(即該物業的101及103單元)而言,於二〇〇六年頒佈的《上海市人民政府關於印發上海市城市地下空間建設用地審批和房地產登記試行規定的通知》對計算地下經營性項目的土地出讓金作出規定。根據管理人的盡職審查,在該物業所在位置開展相關地下經營性項目的總面積約為2,051平方米。由於並無就有關地下面積支付土地出讓金,故倘轉讓地下面積,承讓人可能須就有關地下面積支付額外土地出讓金。

據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所告知,額外土地出讓金將僅須於該地下部分以資產出售方式轉讓時支付,但倘以股權轉讓方式進行轉讓則毋須支付額外土地出讓金。因此,項目公司毋須就收購事項而言為地下部分支付額外土地出讓金。倘進行資產出售,應根據該面積當時的基準土地出讓金的若干百分比評估地下部分的額外土地出讓金。據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所告知,根據目前的基準土地出讓金(不包括建於該土地之上的實物建築的價值)及獨立物業估值師提供的資料,應付的說明性額外土地出讓金(僅作說明之用,原因是實際應付金額視乎資產出售時的基準土地出讓金或會有所不同)可能約為人民幣8,700,000元。然而,完成後管理人擬持有該物業作長遠投資且目前無意出售該物業。倘管理人決定出售該物業,其將尋求以最有效的方式(可能為股權轉讓)出售該物業。因此,鑒於出售該物業(管理人目前無意出售該物業)的方式將完全由管理人酌情決定,故管理人認為須就地下面積支付額外土地出讓金的可能性微乎其微。在此基礎上(包括上述人民幣8,700,000元的可能風險承擔金額),管理人認為該問題不會產生重大風險,且在任何情況下,該風險因賣方彌償保證而得以減輕。

2.5.2 未登記租賃協議

根據《上海市房屋租賃條例》(經上海市人民代表大會常務委員會於二〇一〇年九月十七日修訂),租賃協議由租賃當事人到租賃房屋所在地的區、縣房地產登記機構辦理登記備案手續。根據《上海市房屋租賃條例》,租賃協議未經登記備案的,不得對抗善意第三人,該條例並無規定未登記有關租賃協議將處以任何罰款。

於最後實際可行日期,該物業存在107項租約,其中僅有一項租約已登記。項目公司正盡力確保登記有關租賃協議。然而,由於需要有關租戶及機構的合作才能完成有關登

致基金單位持有人函件

記，則有可能因非項目公司所能控制的原因而導致現時未能在完成前登記有關未登記租賃協議。完成後，管理人將盡最大努力在切實可行情況下盡快登記有關租賃協議。管理人預期目前的未登記租賃協議中的約80%可望於完成後三個月內完成有關登記。

據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所告知，於最後實際可行日期，上海市主管部門對租約登記運用地方法律及法規，根據有關法律及法規，未登記租賃協議不會招致罰款。然而，倘日後上海市政府決定採納中華人民共和國住房和城鄉建設部於二〇一〇年十二月一日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，每項未登記租賃協議將被處以人民幣1,000元以上至人民幣10,000元以下不等的罰款，項目公司於獲有關部門通知後的規定期限內作出改正或未登記租約乃於《商品房屋租賃管理辦法》頒佈之前訂立則另作別論。因此，倘項目公司未能於規定期限內作出改正，項目公司就未登記租賃協議應付的最高罰款總額約為人民幣1,070,000元。

據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所告知，該物業的租約未辦理登記不會影響有關租賃協議的強制執行性或合法性，亦不會對項目公司對該物業的合法業權造成不利影響，且項目公司須就未登記租約繳納罰款的風險微乎其微，估計罰款金額不高。在此基礎上，管理人認為該問題不會產生重大風險，且在任何情況下，該風險因賣方彌償保證而得以減輕。此外，管理人認為有關保障足夠及基金單位持有人的利益得到充分保障。

2.6 7號公告下的納稅義務

據管理人的稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司告知，7號公告下的納稅義務由賣方履行，買方僅須履行代扣代繳義務。管理人自其稅務顧問了解到，根據上海市稅務局的運作及經與賣方協定：(i)賣方將首先向稅務局申報繳納稅款；及(ii)稅務局則審核賣方提交的數據並向賣方發出納稅通知。

根據股份購買契約，賣方應盡快且無論如何不遲於股份購買契約日期後30日前向中國相關稅務機關匯報訂立股份購買契約及收購事項，費用由其自行承擔。賣方應(a)盡快且無論如何不遲於完成日期後七日前告知中國相關稅務機關交易完成已發生；及(b)於協定最終收購價後盡快告知中國相關稅務機關最終收購價，並按照中國相關稅務機關的規定，就交易而言向中國相關稅務機關真實、準確及完整地匯報賣方可合理獲取的所有相關資料，

致基金單位持有人函件

費用由其自行承擔。賣方應於作出相關呈交後在切實可行的情況下盡快向買方提供向中國相關稅務機關所作任何及全部書面呈交的副本及(如適用)中國相關稅務機關發出的證明呈交的受理單/回執。賣方應立即跟進中國相關稅務機構對相關交易稅的評估和稅費收繳情況，呈交中國相關稅務機關就交易要求補充的所有文件並將上述內容(包括向買方及管理人提供與中國相關稅務機關所有通信及中國相關稅務機關發出的文件的經核證為真實的副本)立即告知買方及管理人。

賣方已於股份購買契約中訂立契約及承諾，會(a)在中國相關稅務機關應用的適用法規、規則及法規規定的期限內，待7號託管賬戶根據股份購買契約釋放額度、全數償付及繳納交易所產生或與之有關的應付稅項；及(b)如賣方合理預期賣方因交易或與有關交易產生的應付稅項金額或會高於7號公告託管金額(經計及7號公告託管金額由美元轉換為人民幣的需要)，向託管代理支付超出金額，供實際提交中華人民共和國扣繳企業所得稅報告表前存入7號公告託管賬戶內。

賣方於本節(即第2.6節)「7號公告下的納稅義務」項下的責任不受每宗申索的最低申索下限、可追討總額上限或第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所載賣方的最高責任總額所規限。

普華永道諮詢(深圳)有限公司已就收購事項而言指出根據7號公告應付稅項的估計金額。鑒於上述各項及普華永道諮詢(深圳)有限公司給予的意見，管理人認為賣方就7號公告下的納稅義務(包括用7號公告託管金額及賣方訂立契約支付任何差額)提供的保障屬充足，且基金單位持有人的權益得到充分保障。

2.7 費用及收費

越秀房產基金應付與交易有關的費用及收費總額(當中包括收購費用、信託人附加費、顧問費、服務費、專業服務費、啟動費及開支、越秀房產基金就擔保及彌償保證保單承擔的費用及越秀房產基金承擔的一半印花稅)(「**一次性費用及收費**」)估計約為人民幣7,700萬元。就收購事項應付的香港印花稅為最終收購價與目標公司股份公平值兩者中的較高者的0.2%，將由買方與賣方平攤。一次性費用及收費為交易的一次性交易開支，屬非經常性質。

致基金單位持有人函件

2.7.1 越秀房產基金就交易應付管理人及信託人的費用

完成時，管理人將有權根據信託契約第 15.1(b)(iii) 條收取收購費用人民幣 26,272,000 元，相等於該物業的目標物業價(即人民幣 26.272 億元)的 1.0% (「收購費用」)。管理人選擇全部以現金收取收購費用。收購費用不受本通函第 2.3.1 節「代價」所述調整的影響。

根據信託契約第 15.2 條，信託人有權就信託人履行與交易有關屬非常規性質的職責或信託人履行於越秀房產基金一般日常業務經營職責範圍以外的其他職責收取附加費(「信託人附加費」)。信託人與管理人協定，信託人將就其履行與交易有關的職責向越秀房產基金收取金額最高 500,000 港元的一次性附加費。

2.7.2 完成後就該物業應付管理人及信託人的持續費用及收費

完成後：

- (a) 管理人將有權從託管物業中收取該物業應佔的費用，包括 (i) 每年按該物業根據信託契約計算及調整的價值的 0.3% 收取基本費用；及 (ii) 每年按照越秀房產基金最新發佈的年度財務報表所示物業收入淨額的 3.0% 收取服務費(根據信託契約按時按比例計算(可予調整))；及
- (b) 信託人將收取信託人費用，目前為每年按託管物業根據信託契約計算及調整的價值的 0.03%，最低金額不低於每月 50,000 港元。

根據獨立基金單位持有人於越秀房產基金於二〇一二年七月二十三日舉行的基金單位持有人特別大會上通過的普通決議案，管理人將於以下期間按以下比例部分以現金及部分以基金單位收取上文(a)所述的管理人費用：

年份	將以基金單位 形式支付管理人 費用的比例	將以現金形式 支付管理人 費用的比例
截至二〇一五年十二月三十一日止年度	90%	10%
截至二〇一六年十二月三十一日止年度	85%	15%
截至二〇一七年十二月三十一日止年度	80%	20%

致基金單位持有人函件

只要該物業繼續構成託管物業的一部分，管理人及信託人未來即有權收取該物業對應的有關費用。除通函本節(即第2.7節)所述者外，毋須就交易向管理人及信託人支付任何其他費用。

3. 收購事項的理由及好處

管理人相信收購事項的主要好處如下：

(1) 該優質資產地處核心地段，物業表現優異，發展空間廣闊

該物業系一棟位於上海浦東竹園商貿區的甲級寫字樓，距離小陸家嘴金融貿易區兩公里。該物業交通便利，距陸家嘴不超過五分鐘車程，直接連通跨越黃埔江的三條地下隧道，步行不到十分鐘即可到達四條地鐵綫。竹園商貿區系上海自由貿易試驗區的一部分，其發展將進一步推動該地區的寫字樓需求。竹園商貿區辦公空間的出租率及租金增長率一直較高且預期將繼續上升。根據市場顧問報告，上海自由貿易試驗區將致力促進便捷的投資、自由貿易、金融國際化及革新監管系統並營造以內部市場為導向的商業環境。該自由貿易試驗區近期有大量公司註冊，使得辦公室物業的需求及租金上升。竹園商貿區於二〇一五年六月三十日的空置率為1.0%。二〇一〇年至二〇一四年，竹園商貿區甲級寫字樓的平均年租金上漲了6.6%。於二〇一五年六月三十日，竹園商貿區的平均租金為每天每平方米人民幣7.3元，預期於二〇一九年前將達到每天每平方米人民幣9.53元，反映出竹園商貿區物業的增長潛力。

竹園商貿區亦為上海金融區的延伸，主要金融交易所，包括上海期貨交易所及上海鑽石交易所均座落於此。竹園商貿區的寫字樓將得益於日益增長的租金和寫字樓需求。該地區作為上海的核心金融區日趨成熟，預計上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司遷入以及上海自由貿易試驗區的發展將增加竹園商貿區的商業活動並帶來更多的甲級寫字樓需求。這些將轉化為該物業的強勁增長潛力。根據市場顧問報告的資料，竹園商貿區整幢辦公樓出售情況罕見，故該物業被視為難得的投資機會。由於新的可出租物業供應與過往平均一致且日後需求可能超過過往需求，預期竹園商貿區的租金水平在未來三年應會合理增長，二〇一八年至二〇一九年沒有新的物業供應可能會導致租金增長加快。

(2) 在廣州以外地區擴展業務及使物業組合更加多元化

收購事項將會是越秀房產基金擴展廣州以外地區業務的第一步。收購事項展現越秀房產基金在中國其他一線城市擴張的強大實力。此外，收購事項將會擴大越秀房產基金的投資組合約11.5%（按現有物業於二〇一五年六月三十日的獨立估值計算）。管理人認為收購事項將為越秀房產基金在廣州的強勁市場地位外在上海樹立新據點，分享中國主要金融及商業樞紐的增長潛力。該物業於二〇一五年六月三十日的評估值將佔越秀房產基金經擴大投資組合的約10.3%（按現有物業於二〇一五年六月三十日的獨立估值計算）。收購事項將令到越秀房產基金的收入來源及物業組合更加多元化。

(3) 收購事項與越秀房產基金的投資目標及增長策略一致

管理人對越秀房產基金的主要投資策略為投資廣州及中國具有資本增值潛力的其他一線城市的優質成熟商業房地產。由於該物業位於上海核心商圈的甲級寫字樓，故管理人認為收購事項符合越秀房產基金的投資目標及增長策略。收購事項將會是越秀房產基金首次從獨立第三方進行收購，表明越秀房產基金有能力成功尋找並從越秀地產以外的人士收購位於廣州以外的優質資產。管理人認為成功通過第三方收購及越秀地產的關聯收購將提升越秀房產基金的增長前景。

(4) 具有強勁續租增長潛力

於二〇一五年六月三十日，該物業辦公室部份的平均租金為每天每平方米人民幣7.68元，超過竹園商貿區寫字樓物業的日均租金約5.2%。小陸家嘴的寫字樓物業於二〇一五年六月的平均租金為每天每平方米人民幣10.7元，而竹園商貿區寫字樓物業的平均租金僅為每天每平方米人民幣7.3元。鑒於小陸家嘴及竹園商貿區相鄰，竹園商貿區將消化小陸家嘴的超額需求，故該物業租金增長潛力強勁。

根據市場顧問報告的資料，二〇一五年第二季度，可資比較樓宇（如中建大廈、陸家嘴基金大廈、陸家嘴投資大廈及陸家嘴金融服務廣場）已全部被佔用，原因在於優質租戶的需求強勁。竹園商貿區近期的租賃交易介乎每天每平方米人民幣8.5元至人民幣9.5元。基於該物業的最近期訂立的新租約，辦公室部份的最高租金已達到每天每平方米人民幣9.5元，較該物業辦公室部份於二〇一五年六月三十日的平均租金每天每平方米人民幣7.68元大幅超出23.7%及較上海整體甲級寫字樓於二〇一五年六月三十日

的租金每天每平方米人民幣8.7元超出9.2%。就二〇一三年、二〇一四年全年及二〇一五年上半年新簽署及續訂租約而言，辦公部份的平均租金於其首年度分別達到每天每平方米人民幣6.8元、人民幣7.8元及人民幣9.0元，二〇一四年及二〇一五年的增長率分別為14.7%及15.4%。截至二〇一五年六月三十日，該物業的零售及辦公部份的出租率分別為94.69%及99.29%。按照此漲勢，在現有租約於二〇一六年及二〇一七年（彼時大部分租約將到期）到期後租金可大幅調整至市場水平，這將在未來幾年為該物業帶來更加穩定及良好的上升空間。

(5) 提高越秀房產基金租戶組合的整體質素及帶來穩定收入來源

該物業的出租率及租金情況表現良好且擁有多元化的租戶組合。於二〇一五年六月三十日，該物業零售及辦公部份的出租率分別為94.69%及99.29%。二〇一五年六月，辦公部份及零售部份的平均租金分別為每天每平方米人民幣7.68元及人民幣6.07元。該物業於收購完成後將為越秀房產基金帶來穩定且具有吸引力的租金收入來源。根據市場顧問報告的資料，竹園商貿區的租戶分佈與陸家嘴相似，特點是多為金融及證券公司。該物業有高品質的租戶組合，彙集大型本地及跨國企業作為租戶，從而將進一步提高越秀房產基金物業組合的租戶組合的整體質素。

4. 收購事項融資

假設基準收購價與最終收購價相同，最終收購價381,684,710美元（相等於約人民幣23.35億元，按1美元=人民幣6.1169元的匯率計算）與一次性費用及收費約人民幣7,700萬元，將通過悉數提取新境外融資3.94億美元（相等當於約人民幣24億元）及越秀房產基金的內部資源約人民幣1,200萬元撥付。於完成前，項目公司將利用越秀房產基金的內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。於完成時，新境內融資人民幣3億元將全部用於悉數償還餘下未償還現有境內融資（即人民幣3億元）。

4.1 新境外融資

管理人已與新境外融資人就提供新境外融資訂立承諾函，而該筆融資將被悉數提取（連同越秀房產基金的內部資源）用作撥付最終收購價及一次性費用及收費的資金。

致基金單位持有人函件

將提供予買方的新境外融資將包括以下兩期：

- (1) 一期不超過1.77億美元，將按下列方式計息：(i) 自新境外融資協議日期起計首6個月(倫敦銀行同業拆息加每年1.7厘)；(ii) 第七至十二個月(倫敦銀行同業拆息加每年1.75厘)；及(iii) 其後(倫敦銀行同業拆息加每年2.123厘)(「境外1+2年期融資」)。該期融資將於新境外融資協議日期起一年到期及須予償還，可由買方全權酌情決定再延期兩年。
- (2) 一期不超過2.17億美元，將按下列方式計息：(i) 首十二個月(倫敦銀行同業拆息加每年1.88厘)；及(ii) 其後(倫敦銀行同業拆息加每年2.055厘)(「境外定期融資」)。該期融資將於新境外融資協議日期起三年到期及須予償還。

新境外融資將以信託人向新境外融資人提供的無條件不可撤銷擔保作抵押。

本通函所述的新境外融資的條款及條件僅供說明，並視乎新境外融資落實和相關貸款協議簽署時的市況而可能會有所改變，亦不代表實際條款及條件的全部。新境外融資的實際條款及條件與本通函所述的指示性條款及條件比較，可能會有所不同或可能會包括額外或較少的條款及條件。倘本通函所述指示性條款及條件有任何重大變動，管理人將刊發載有相關變動詳情的公佈。

4.2 新境內融資

根據股份購買契約，賣方須促使項目公司真誠合作，由新境內融資人按買方或管理人的合理指示向項目公司提供新境內融資，包括但不限於按股份購買契約擬定的方式簽立形式及內容獲賣方合理信納的文件(倘需要)及採取買方、管理人或新境內融資人合理要求的行動。於完成前，項目公司將利用越秀房產基金的內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。新境內融資將全部用於悉數償還完成時現有境內融資的剩餘未清償金額。新境內貸款須取得過半數現有境內貸款的貸款人的同意，預計貸款人同意將於完成前取得。

根據與新境內融資人訂立的承諾函，新境內融資將為金額最高人民幣3億元的定期貸款，最短每半年還款一次及其最終到期日將為新境內融資協議日期起計三年。新境內融資按中國人民銀行貸款年利率的110%計息。新境內融資將以信託人提供的無條件不可撤銷擔保作抵押。

致基金單位持有人函件

本通函所述的新境內融資的條款及條件僅供說明，並視乎新境內融資落實和相關貸款協議簽署時的市況而可能會有所改變，亦不代表實際條款及條件的全部。新境內融資的實際條款及條件與本通函所述的指示性條款及條件比較，可能會有所不同或可能會包括額外或較少的條款及條件。倘本通函所述指示性條款及條件有任何重大變動，管理人將刊發載有相關變動詳情的公佈。

4.3 預期借貸比率

管理人預計完成後越秀房產基金的借貸比率將由31.0%（於二〇一五年六月三十日）上升至約36.7%。該借貸比率低於房產基金守則允許的45%限額。

5. 有關該物業及目標集團的資料

5.1 該物業

5.1.1 概況

該物業包括一幢位於上海市浦東區竹園中央商務區樓高25層（加兩層地庫）的甲級寫字樓，以及其零售部分及停車位，總建築面積為62,139.35平方米。於完成後，該物業將由越秀房產基金透過目標公司及項目公司全資擁有。目標公司是於香港註冊成立的特殊目的公司，其主要業務為持有項目公司的全部股權，而項目公司為一家在中國成立的外商獨資企業，其為該物業相關土地使用權及房屋所有權的註冊合法持有人。

該物業於最後實際可行日期的物業持股架構簡化圖及該物業於完成後的物業持股架構簡化圖，載於本通函第2.2節「目前及預期持股架構」。

5.1.2 周邊環境

該物業位於上海市浦東區竹園中央商務區，位於小陸家嘴金融貿易區以東兩公里。該物業可直接通往多個地鐵站，位處地鐵2號線、4號線、6號線及9號線轉乘點的戰略位置。根據市場顧問報告的資料，該物業周邊有多項零售及配套設施，如銀行、便利店及餐廳。竹園為上海金融區的延伸，上海期貨交易所及上海鑽石交易所等主要金融交易所坐落於此，且很快將成為上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司的所在地，帶動了金融行業對辦公空間的需求。竹園亦位於上海自由貿易試驗區內，上海自由貿易試驗區的發展將進一步推動該區域內的辦公空間需求。

致基金單位持有人函件

5.1.3 主要資料

除另有指明外，下表載列該物業於二〇一五年六月三十日的若干主要資料。

地址	上海浦東福山路388號
竣工年份及月份	二〇一〇年九月
土地使用權年期 ⁽¹⁾	辦公室及零售：50年 (於二〇五五年一月六日屆滿) 停車位：50年 (於二〇五五年一月六日屆滿)
房屋所有權	於二〇一一年九月二十九日獲得房屋所有權證。 並無列明屆滿日期。
建築面積	辦公室：39,769.63平方米 零售：6,256.70平方米 停車位：13,502.58平方米 特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)：2,610.44平方米 總計：62,139.35平方米
可出租建築面積	辦公室：39,769.63平方米 零售：6,256.70平方米 停車位：13,502.58平方米 總計：59,528.91平方米
停車位數目	地上：27 地下：273
租戶數目	107
平均租金 (人民幣／平方米／天) (不包括停車位) (於二〇一五年六月) ⁽²⁾	辦公室：7.68 零售：6.07
截至二〇一五年六月三十日 停車位的月租收入	人民幣142,460元
出租予十大租戶的可租賃 總面積的百分比 (於二〇一五年六月三十日) ⁽³⁾	30.14%

致基金單位持有人函件

來自十大租戶的總月租所佔百分比 (於二〇一五年六月三十日) ⁽³⁾	32.17%
租用率 ⁽⁴⁾	辦公室：99.29% 零售：94.69%
截至二〇一五年六月三十日止六個月的物業淨收入 ⁽⁵⁾	人民幣46百萬元
於二〇一五年六月三十日的評估值	人民幣27.7億元

附註：

- (1) 根據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，如土地使用者擬於使用年期屆滿後繼續使用土地，則該使用者須於使用年期屆滿前填寫申請，延期至少一年，而除非該土地需為社會公共利益徵用，否則均會獲得批准延期。獲得批准延期後，將簽署新的土地使用權出讓合同，並將根據相關法規支付土地出讓金。此外，對於房屋所有權則並無列明屆滿日期。因此，根據金杜律師事務所的意見，除非政府因公共利益計劃徵用土地，否則土地使用權延期方面不會有任何重大法律障礙。
- (2) 每已出租平方米的平均租金乃按目前的總(基本)租金計算。
- (3) 於二〇一五年六月三十日按可出租總面積排列的十大租戶(均為獨立第三方)。
- (4) 租用率按於二〇一五年六月三十日的已出租可出租總面積(不包括停車位)計算。
- (5) 根據賣方所提供的資料，按從總收入中扣除物業經營開支計算。「總收入」包括總租金收入及經營該物業所應計或所得的全部收入，即物業管理費收入、廣告收入及其他收入。物業經營開支包含目標公司所產生的直接物業相關開支，包括但不限於物業管理費、物業代理費、公用設施開支、保險開支、稅項相關開支及與維修及修葺有關的開支。

致基金單位持有人函件

5.1.4 租戶簡介及租約組合的詳情

下表載列該物業經參考於二〇一五年六月三十日的可出租總面積及截至二〇一五年六月三十日止月份的總租金收入總額，按行業分類的整體租戶多元化的詳情：

行業	可出租 總面積 所佔百分比	租金收入 總額所佔 百分比
金融	39.93%	42.56%
商業服務	29.54%	27.77%
製造	14.58%	13.56%
餐飲	2.80%	2.46%
物流	4.76%	4.44%
信息技術	5.45%	6.19%
房地產	1.74%	1.67%
其他	1.21%	1.35%
總計	100.0%	100.0%

5.1.5 租約屆滿計劃

除本通函所披露者外，一般租賃條款乃按商業條款訂立。下表載列該物業於二〇一五年六月三十日的租約屆滿(計劃於下表所示期間屆滿)百分比詳情：

期間	屆滿租約的 可出租面積 佔可出租 總面積 ⁽¹⁾ 的百分比	屆滿租約的 租金收入 總額 佔總租金 收入總額 ⁽²⁾ 的百分比
截至二〇一五年十二月三十一日止年度	13.61%	12.30%
截至二〇一六年十二月三十一日止年度	28.69%	27.56%
截至二〇一七年十二月三十一日止年度	34.54%	39.01%
截至二〇一八年十二月三十一日止年度及其後	21.83%	21.13%
空置	1.34%	不適用
總計	100.0%	100.0%

附註：

- (1) 基於截至二〇一五年六月三十日止月份的可出租總面積及總租金收入總額計算。
- (2) 上述數字乃假設並無行使任何租約續租權及租約於固定租期屆滿後終止計算。

致基金單位持有人函件

5.1.6 於二〇一五年六月三十日根據所簽定租約按月租金收入總額劃分的十大租戶

編號	行業	租約屆滿日期	建築面積 (平方米)	建築面積	月租 (人民幣元)	月租 所佔比例
				所佔比例 (平方米)		
1	金融	二〇一八年二月二十八日	1,794.82	3.90%	485,873	4.71%
2	製造	二〇一五年七月十五日、 二〇一六年六月三十日	2,588.23	5.62%	479,569	4.64%
3	金融	二〇一六年五月三十一日、 二〇一七年一月三十一日	1,673.59	3.64%	426,413	4.13%
4	商業服務	二〇一七年四月三十日	1,258.32	2.73%	399,973	3.87%
5	製造	二〇一七年九月十四日	1,332.76	2.90%	304,036	2.94%
6	商業服務	二〇一七年四月六日	1,009.18	2.19%	268,296	2.60%
7	金融	二〇一七年十月十五日	1,150.49	2.50%	262,456	2.54%
8	物流	二〇一六年十月二十一日	1,079.29	2.34%	233,082	2.26%
9	金融	二〇一八年四月三十日	836.64	1.82%	231,575	2.24%
10	金融	二〇一六年八月十日	1,148.65	2.50%	230,591	2.23%

附註：就本表而言，倘不同物業的租賃協議乃由屬同一集團旗下的不同實體訂立，則該等實體被視為單一租戶，且有關數額會合併入賬。

該物業租約項下的租戶並非越秀房產基金的關連人士。

5.1.7 欠租率

截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度以及截至二〇一五年六月三十日止六個月，並無就該物業的未付租金作出任何撥備。

5.2 物業估值

越秀房產基金的現有主要估值師威格斯資產評估顧問有限公司已獲委任為獨立物業估值師，以就收購事項評估該物業的價值。該物業於二〇一五年六月三十日的評估值(由獨立物業估值師評估)為人民幣27.7億元。目標物業價較評估值折讓約5.2%。

獨立物業估值師採用收入資本化法及貼現現金流量分析，並交叉參考直接比較法計算評估值。收入資本化法乃將估值日的現時流入租金收入及自估值日起按完全租賃基準以現值計的該物業其餘土地使用權的潛在復歸收益予以資本化，以取得資本值。貼現現金流量分析乃基於該物業預期收入及開支的明確假設的財務模型技術，基於歷史數據及與影響供需、收入、開支等未來市況及潛在風險以及當時租金有關的假設。該等假設確定物業的盈

致基金單位持有人函件

利能力，從而預測其收入及開支模式，藉此確定一名合理高效的擁有人在10年的投資期限內每年可獲得的公平可持續的物業淨收入；其後可收取的預計物業淨收入會按適當的終端資本化率予以資本化，並調整至現值，以反映投資期限屆滿後直至各土地使用權期限結束止的資本價值。直接比較法基於將該物業與近期供應、轉手及租賃的其他可資比較物業直接進行比較。有關估值方法及基準的進一步詳情，請參閱附錄四「獨立物業估值師的估值報告」。

由於評估值僅與該物業的估值有關，其並無計及該物業的融資及持股架構，且不等於目標集團的價值。因此，各方同意按本通函第2.3.1節「股份購買契約一代價」所述方式調整目標物業價。

5.3 所有權

越秀房產基金將不會直接持有該物業。該物業將由信託人根據信託契約的條文以信託方式代越秀房產基金持有。具體而言，信託人將透過買方持有目標公司。目標公司擁有項目公司的全部股權，而項目公司為該物業土地使用權的登記合法使用人及該物業房屋所有權的登記合法擁有人。

管理人的中國法律顧問金杜律師事務所指出，項目公司已就該物業合法取得國有土地使用權證，並為該物業土地使用權的登記合法使用人及該物業房屋所有權的登記合法擁有人，合法擁有該物業的所有權，可根據相關中國法律合法擁有、使用及處置該物業。管理人的中國法律顧問亦指出，項目公司為該物業土地使用權的唯一使用人及該物業房屋所有權的唯一擁有人，且有關權利不受現有按揭及租約以外的產權負擔限制。該物業目前已按揭，作為現有境內融資的抵押品。現有境內融資將於完成時悉數償還及結清，而與此相關的所有抵押品將獲全面解除及免除抵押。此外，管理人的中國法律顧問指出，於有關按揭獲解除及免除後，項目公司可自由出售或以其他方式轉讓該物業。根據中國法律顧問的上述意見，管理人認為項目公司持有該物業的良好、可銷售、法定及實益所有權。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，如土地使用者擬於使用年期屆滿後繼續使用土地，則該使用者須於使用年期屆滿至少一年前填寫申請，而除非該土地需為公共利益徵用，否則均會獲得批准延期。獲得批准延期後，將簽署新的土地使用權出讓合同，並將根據相關法規支付土地出讓金。此外，對於房屋所有權則並無列明屆滿日期。基於以上理由，管理人的中國法律顧問認為，土地使用權延期方面不會有任何重大法律障礙。

5.4 租賃協議

就該物業訂立的租賃協議一般為期3至5年，視乎該物業的租約屆滿情況及租戶資料等因素而定。大部分租約有固定年期，但在若干租賃協議中，租戶及業主已協定固定租期以外的可選續租年期，且在若干例外情況下，訂約方同時協定可選租期內的租金漲幅上限，在此情況下，租金上漲應由各訂約方根據商業寫字樓物業的市況通過磋商重新釐定。

訂立租約時，該物業的租戶須提供總額一般不超過三個月租金及管理費的保證金，惟保證金不獲計算利息。大部分租戶須於每月一號或之前支付租金。遵照市場慣例，業主一般會給予租戶免租期，免租期因應磋商時的市況、租期及租賃面積而各有不同。

根據租賃協議，租戶負責支付物業管理費、公用及其他開支。租戶亦負責與物業內部有關的修理費用及所有其他開支，而業主則負責與樓宇主樓構築物有關的修理費用。根據大部分租賃協議，因火災、颱風或其他不可抗力事件所致物業或其任何部分不再適用(因租戶的疏忽或過失而起者除外)，業主或租戶有權在向另一方發出一個月事先書面通知情況下終止租賃協議。租戶不得轉讓或分租物業，租賃協議內明確協定租戶可向其聯屬企業或經業主同意的第三方轉讓或分租所租賃物業則另作別論。

根據大部分租賃協議，租戶不能在預定屆滿日期前終止彼等的租約，除非業主延遲交付物業或物業存在瑕疵而導致物業不可使用且情況嚴重。如租戶未經業主同意而以上述各項以外的原因單方面終止租賃協議，則租戶應就業主因此蒙受的任何損失向其作出賠償，且有關租戶應向業主支付相當於三個月租金及管理費的款項，作為算定損害賠償。業主有權沒收相關租戶支付的所有保證金及所有預付租金，以抵銷算定損害賠償及損失。此外，業主有權在發生租戶延遲支付租金或違反契諾等若干事件時終止租約。

5.5 管理策略

5.5.1 整體策略

倘交易完成，管理人擬繼續實現越秀房產基金既定的主要目標及執行主要投資策略。有關該等策略若干方面將於下文說明。

5.5.1.1 透過資產提升增加回報

管理人將繼續探索能為越秀房產基金物業創造額外價值的改善措施。管理人將適時就任何潛在資產提升計劃向專業顧問及諮詢公司尋求意見。潛在提升措施包括在遵守所有相關法律及法規的情況下更改越秀房產基金物業的可出租空間、改變或增加用途以及使物業更加緊密連繫、四通八達。

於最後實際可行日期，管理人就該物業並無任何具體翻新或改善計劃。管理人未必會進行有關活動，視乎管理人所認為該物業適當的需求而定。

5.5.1.2 積極管理及租賃物業

管理人致力確保為越秀房產基金物業的租戶及客戶提供優質服務。為此，越秀房產基金將繼續向員工提供專業培訓及監督物業管理人及租賃代理的表現，以確保提供一致的專業服務。

5.5.1.3 提高物業租用率

管理人將繼續透過提供具競爭力的租金方案以及積極開展營銷及推廣活動來提高越秀房產基金物業的租用率。管理人亦將繼續檢討及改善物業的租戶組合及設施佈局，以將越秀房產基金物業的價值最大化。

5.5.2 管理該物業

於完成後，管理人將擁有該物業的一般管理權，而其主要職責為管理該物業以及越秀房產基金的其他資產及負債，以維護基金單位持有人的利益。

5.5.2.1 新物業管理協議

於完成後，項目公司與怡城上海分公司將訂立一份新物業管理協議（「**新物業管理協議**」），據此，怡城上海分公司須擔任該物業的物業管理人，並就該物業整體提供全方位的管理服務，年期由完成日期起至二〇一七年十二月三十一日為止。

根據新物業管理協議，怡城上海分公司將有權就該物業的辦公室部分按每月每平方米約人民幣29元及就該物業的零售部分按每月每平方米最高為人民幣45元向租戶收取物業管理費（可根據消費者物價指數漲幅予以調整），視乎該物業的實際每月物業管理開支而定。

致基金單位持有人函件

租戶應直接向怡城上海分公司支付費用。怡城上海分公司收取的物業管理費將用作支付(其中包括)怡城上海分公司的員工成本、公共空間維護開支、清潔及景觀美化開支、保險開支、相關稅項以及怡城上海分公司的報酬。

怡城上海分公司將根據新物業管理協議提供的服務包括(其中包括)該物業的公共空間及設施保養、維修及維護服務、監控及保安服務、就該物業投購所須相關保險、為該物業制訂用戶手冊及制訂內部規則(須經項目公司批准)以及制定年度物業管理計劃(供項目公司審批)。怡城上海分公司或會委託專業服務供應商履行專項物業管理職能，但不能將本協議下的物業管理職責全部委託予另一名人士。

由於怡城上海分公司為越秀地產的間接附屬公司，故根據房產基金守則第8.1條，怡城上海分公司為越秀房產基金的關連人士。因此，新物業管理協議及其項下擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易，屬二〇一四年經延長豁免所述「物業管理協議」的範疇內。有關進一步詳情，請參閱本通函第7.6節。

怡城上海分公司亦將於完成時或之後繼續委聘現有物業管理人作為該物業的物業管理顧問，為期3個月，以確保物業管理服務連續、物業管理職責順利過渡及利用現有物業管理人在地方市場及該物業方面的知識。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，高力並非越秀房產基金的關連人士，而是一名獨立於越秀房產基金及其關連人士的第三方。

5.5.2.2 租賃服務協議

管理人及項目公司將於完成時或之後與廣州資產管理上海分公司訂立一份租賃服務協議(「租賃服務協議」)，據此，廣州資產管理上海分公司將向該物業的所有租戶提供租賃服務，年期自完成日期起至二〇一七年十二月三十一日為止。年度租賃代理費將按該物業總年租的3%徵收，以作為相關服務代價。租賃服務協議及據此預計進行的交易屬二〇一四年經延長豁免所述「租賃服務協議」的範疇內。有關根據「租賃服務協議」的應付費用及所提供的服務類別的進一步詳情，請參閱二〇一四年經延長豁免。

致基金單位持有人函件

管理人預期，租賃服務協議將按正常商業條款訂立，且將不會損害越秀房產基金及基金單位持有人的利益。

由於廣州資產管理上海分公司為越秀地產的間接全資附屬公司，故根據房產基金守則第8.1條，廣州資產管理上海分公司為越秀房產基金的關連人士。因此，租賃服務協議及其項下擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易，屬二〇一四年經延長豁免所述「租賃服務協議」的範疇內。有關進一步詳情，請參閱本通函第7.6節。

5.5.2.3 停車場總租賃協議

管理人及項目公司須於完成時或之後與怡城上海分公司訂立一份停車場總租賃協議（「停車場總租賃協議」），據此，停車場將總體租賃方式出租予怡城上海分公司，年期由完成日期起至二〇一七年十二月三十一日為止，租金為每年人民幣1,800,000元。

由於怡城上海分公司為越秀地產的間接非全資附屬公司，故根據房產基金守則第8.1條，怡城上海分公司為越秀房產基金的關連人士。因此，停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易，屬二〇一四年經延長豁免所述「租賃交易」的範疇內。有關進一步詳情，請參閱本通函第7.6節。

5.6 競爭

該物業位於發展成熟的商業區，並受惠於附近人流聚集區不斷增長的人口。此外，該物業的公共交通系統發展完善，往返便捷。該物業主要滿足人流聚集區內寫字樓租戶的日常需要及必需服務。市場顧問已編製一份報告，其中包括分析該物業的競爭情況。有關詳情請參閱附錄五「市場顧問報告」。

5.7 有關目標集團的資料

目標公司為於香港註冊成立的有限公司。項目公司為於中國成立的外商獨資企業。目標公司擁有項目公司的全部股權，而項目公司為該物業土地使用權的登記合法使用人及該物業房屋所有權的登記合法擁有人。根據目前有效的營業執照，項目公司的經營期限為二〇〇一年九月二十六日至二〇四一年九月二十五日。根據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，在重續項目公司的經營期限方面並無法律障礙，因為重續將主要涉及辦理正式手續。根據管理人稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司提供的意見，於往績記錄期

致基金單位持有人函件

內，項目公司未匯出的保留盈利根據目標公司的業務性質將須繳納10.0%的預扣稅。金杜律師事務所另表示，將項目公司留存收益的股息匯出中國至目標公司方面並無法律障礙，惟有關匯款須按相關中國外商投資、稅務及外匯法律及法規所載程序作出。

根據賣方的擔保，於完成時，除投資項目公司及投資、持有、租賃及管理該物業外，目標公司及項目公司將不會有任何業務經營。

根據賣方的擔保，於二〇一五年六月三十日，目標公司及項目公司目前並無聘用任何僱員。根據股份購買契約，賣方須促使項目公司與其所有僱員之間的所有勞動合同及勞資關係於完成的日期或之前已根據中國法律及法規有效終止，且項目公司應向其僱員支付的所有款項於完成時或之前已悉數支付。

6. 交易的財務影響

6.1 收購事項的備考財務影響

下文所呈列收購事項對可分派收入及資產淨值的備考財務影響乃確實僅供說明，並按下列基準編製：

- (a) 越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明財務資料；及
- (b) 本通函附錄二「目標公司的會計師報告」所載目標集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的經審計財務資料，

並假設：

- (1) 目標集團股權的可識別資產及負債的備考公平值與其各自賬面值相若；
- (2) 提取新境外融資及新境內融資的合計所得款項淨額為人民幣27億元；及
- (3) 本通函第6.2至第6.4節所述其他事宜。

管理人認為上述假設於本通函日期屬適當及合理。然而，基金單位持有人須考慮下文鑑於該等假設所概述的資料，並就越秀房產基金的未來表現作出彼等的評估。

致基金單位持有人函件

根據本節所述交易的備考財務影響以及附錄三「經擴大集團的未經審計備考財務資料」當中詳細說明交易的財務影響，管理人並未預見越秀房產基金的財務狀況將因交易而受到任何重大不利影響。

基金單位持有人應注意，交易的財務影響乃基於備考基準及本通函附錄三「經擴大集團的未經審計備考財務資料」所載假設。因此，其並不代表越秀房產基金日後因交易導致的實際財務狀況。

6.2 備考每個基金單位的分派

截至二〇一五年六月三十日止六個月，收購事項對每個基金單位的分派的備考財務影響(猶如收購事項已於二〇一五年一月一日完成，及越秀房產基金一直持有及經營該物業直至二〇一五年六月三十日)如下：

	收購事項前 ⁽¹⁾	收購事項後 ⁽²⁾
可分派收入(人民幣千元)	341,689	351,665
已發行基金單位(千個)	2,815,277 ⁽³⁾	2,831,013 ⁽⁴⁾
每個基金單位的分派(人民幣元)	0.1213 ⁽⁵⁾	0.1242 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 基於越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明綜合分派表。
- (2) 經擴大集團的財務表現基於：(i) 於二〇一五年六月三十日及截至二零一五年六月三十日止六個月越秀房產基金的未經審計中期簡明綜合財務資料及目標集團的經審計財務資料；及(ii) 假設該物業的收購已於二〇一五年一月一日完成。
- (3) 於二〇一五年六月三十日的已發行基金單位數目。
- (4) 於二〇一五年六月三十日的已發行基金單位數目及為支付越秀房產基金的管理人費用而將予發行的14,003,000個新基金單位以及根據交易為支付目標集團的管理人費用而將予發行的1,733,000個新基金單位，作為支付截至二〇一五年六月三十日止六個月管理人就該物業收取部分管理費(假設收購事項已於二〇一五年一月一日完成)。
- (5) 越秀房產基金二〇一五年中期業績公佈所載越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的每個基金單位的分派。
- (6) 根據經擴大集團於二〇一五年六月三十日的可分派收入計算。

如二〇一二年通函內所披露，管理人的分派政策意向為(但由於額外項目(定義見二〇一二年通函)並不屬於可分派收入總額(定義見二〇一二年通函)定義範疇而並無義務)於二

致基金單位持有人函件

○一六年財政年度前分派(取決於其中披露的若干因素)：(a)可分派收入總額與(b)若干項目的總和，包括(但不限於)涉及轉讓所有權、資產或業務(不論全部或部分)的任何交易所產生並於損益賬及以發行新基金單位或可轉換或其他債務工具所得款項撥付資金的開支(但僅以計算可分派收入總額時尚未計及該金額為限)合計所得總額的最少100%。經擴大集團的備考可分派收入乃按照信託契約所訂明的計算公式及二〇一二年通函內所披露的分派政策釐定。為免生疑問，管理人的現行分派政策(如二〇一二年通函內所披露)超出信託契約所規定的最低分派金額。

鑒於上文所述，管理人擬於完成後於是下一個分派期間通過一次性費用及收費調整可分派收入總額。因此，如本通函附錄三「經擴大集團的未經審計備考財務資料」所載，一次性費用及收費作為開支自損益扣減但作為可分派收入又被加回。

6.3 每基金單位的基金單位持有人應佔備考資產淨值

於二〇一五年六月三十日，收購事項對每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值的備考財務影響(猶如收購事項已於二〇一五年六月三十日完成)如下：

	收購事項前	收購事項後
基金單位持有人應佔的資產淨值(人民幣千元)	13,447,127 ⁽¹⁾	13,376,965 ⁽²⁾
已發行基金單位(千個)	2,815,277 ⁽³⁾	2,831,013 ⁽⁴⁾
每基金單位的現有基金單位持有人應佔的資產淨值 (包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值) (人民幣元)	4.78	4.73

附註：

- (1) 基於越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日的未經審計中期綜合資產負債表。
- (2) 經擴大集團的財務狀況基於：(i)於二〇一五年六月三十日越秀房產基金的未經審計中期簡明綜合資產負債表及目標集團的經審計財務資料；及(ii)假設收購事項已於二〇一五年六月三十日完成。
- (3) 於二〇一五年六月三十日的已發行基金單位數目。
- (4) 於二〇一五年六月三十日的已發行基金單位數目及將予發行的14,003,000個新基金單位(以支付越秀房產基金管理人費用)以及根據交易將予發行的1,733,000個新基金單位(以支付目標集團的管理人費用)，並假設收購事項已於二〇一五年一月一日完成。

致基金單位持有人函件

6.4 備考資本總額

下表載列越秀房產基金於二〇一五年六月三十日的備考市值，猶如越秀房產基金已於二〇一五年六月三十日完成交易。

	實際 (人民幣千元)	收購事項後 (人民幣千元)
債務總額 ⁽¹⁾	7,809,199	10,509,199
基金單位持有人應佔的資產淨值	<u>13,447,127</u>	<u>13,376,965</u>
資本總額 ⁽²⁾	<u><u>21,256,326</u></u>	<u><u>23,886,164</u></u>

附註：

- (1) 債務總額指流動及非流動借貸總額。
- (2) 資本總額相等於債務總額加基金單位持有人應佔的資產淨值。

7. 房產基金守則及信託契約的涵義

7.1 對手方的獨立性

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標集團公司及其最終實益擁有人以及託管代理(為獨立於買方及(根據賣方所提供的資料)賣方的第三方)、新境外融資人、新境內融資人、擔保及彌償保證保險公司及該物業現有租約項下的租戶並非越秀房產基金的關連人士。

7.2 主要交易

根據越秀房產基金於緊接股份購買契約日期前五個交易日在香港聯交所所報的平均收市價，目標物業價約為越秀房產基金市值總額的26.8%，根據上市規則(猶如適用於越秀房產基金)的規定，交易構成越秀房產基金的一項主要交易，並須根據信託契約以普通決議案獲得基金單位持有人的批准。

7.3 普通決議案

請參閱有關交易的建議基金單位持有人特別大會決議案的基金單位持有人特別大會通告。於基金單位持有人特別大會後，管理人將在切實可行的情況下盡快刊發載有基金單位持有人特別大會結果(包括建議基金單位持有人特別大會決議案是否通過)的公佈。

7.4 表決權限制

房產基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提呈批准的決議案中擁有重大權益，且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1第3.2段，倘基金單位持有人於在基金單位持有人大會上提呈批准的決議案中擁有重大權益，且該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投票或計入大會的法定人數。

據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為概無基金單位持有人須就交易於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

7.5 就房產基金守則第7.5(d)段向證監會作出的陳述

房產基金守則第7.5(d)段規定，該計劃擁有不超過兩層的特殊目的公司。該計劃可透過特殊目的公司持有房地產，惟該計劃擁有不超過兩層的特殊目的公司。房產基金守則第7.5(d)段的附註提及，證監會可在理據充分的特別情況下，酌情允許計劃擁有額外一層或多層特殊目的公司。

如本通函「目前及預期持股架構」第2.2節所載，該物業的目前持股架構涉及4層特殊目的公司及於完成後將涉及3層特殊目的公司。目前持股架構自項目公司成立時已設立。當時設立該架構旨在促使：

- (i) 集團重組及透過最終或中間控股公司出售物業權益以節省交易成本；
- (ii) 策略投資者進行投資，其可選擇以離岸層級收購目標物業的間接權益；及
- (iii) 為該物業作出離岸融資安排。

管理人就房產基金守則第7.5(d)段向證監會作出陳述以促進日後進行的集團重組及透過中間控股公司出售物業權益(例如以節省交易成本)，在未經證監會進一步批准的情況下，越秀房產基金就持有該物業所用的3層特殊目的公司的最高數目將保持不變。

7.6 新物業管理協議、租賃服務協議及停車場總租賃協議

於二〇一四年十二月十一日，證監會就越秀房產基金(一方)與若干關連人士(另一方)之間的若干持續關連方交易授出延長豁免嚴格遵守房產基金守則第8章的若干規定(「二〇一四年經延長豁免」)。

如本通函「新物業管理協議」第5.5.2.1節所披露，新物業管理協議及其項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。新物業管理協議及其項下擬進行的交易屬於二〇一四年經延長豁免所述「物業管理安排」的範疇內。由於根據新物業管理協議應付的費用將由有關租戶支付，而非由越秀房產基金或其物業控股公司支付，而在此基礎上，概無就該等費用規定年度金額上限。

如本通函「租賃服務協議」第5.5.2.2節所披露，租賃服務協議及其項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。租賃服務協議及其項下擬進行的交易屬於二〇一四年經延長豁免所述「租賃服務協議」(「**關連租賃服務協議**」)的範疇內。管理人預期，截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度各年(i)越秀房產基金根據租賃服務協議應付廣州資產管理上海分公司的費用；及(ii)越秀房產基金根據租賃服務協議就現有物業應付有關租賃代理的費用總額的年度總額，將分別不超過證監會授出的二〇一四年經延長豁免下的關連租賃服務協議截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的相應年度上限。因此，由於已訂立租賃服務協議及其項下擬進行的交易，故毋須對二〇一四年經延長豁免進行任何修訂。

如本通函「停車場總租賃協議」第5.5.2.3節所披露，停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。於二〇一四年十二月十一日，證監會授出二〇一四年經延長豁免。停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易屬於二〇一四年經延長豁免所述「租賃交易」(「**關連租賃交易**」)的範疇內。管理人預期，截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度各年(i)怡城上海分公司根據停車場總租賃協議應付越秀房產基金的費用；及(ii)相關承租人根據租賃協議就現有物業應付越秀房產基金的費用總額的年度總額，將分別不超過證監會授出的二〇一四年經延長豁免下的關連租賃交易截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的相應年度上限。因此，由於已訂立停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易，故毋須對二〇一四年經延長豁免進行任何修訂。

致基金單位持有人函件

根據管理人於最後實際可行日期可查閱的租約組合及資料，管理人確認，除新物業管理協議、租賃服務協議及停車場總租賃協議外，概無其他持續關連方交易將因收購事項而產生。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，於完成後，新物業管理協議、租賃服務協議及停車場總租賃協議均(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；(ii)以公平原則按一般商業條款訂立；(iii)屬公平合理；及(iv)符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

7.7 買方擁有酌情權

鑒於收購事項須待條件達成後方可作實，為免生疑問，基金單位持有人須注意，買方擁有酌情權，於徵詢管理人及採納管理人的指示後，如任何條件於截止日期前未達成，可以不進行收購事項。

8. 推薦建議

8.1 董事

鑒於本通函所述的建議交易的理由、條款以及就建議交易所考慮的因素及其他資料，包括但不限於賣方彌償保證的條款及最終收購價的釐定，董事會(包括獨立非執行董事)認為交易：(i)乃按一般商業條款訂立；(ii)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；(iii)符合越秀房產基金的投資目標及策略；(iv)將以公平原則按一般商業條款訂立；(v)屬公平合理；及(vi)根據房產基金守則符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益，因此，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有關交易的決議案。

8.2 信託人

根據並僅倚賴於(1)於本函件內所載的董事會意見及管理人所提供的資料及保證；及(2)本通函所載的獨立物業估值師的物業估值報告及市場顧問報告，信託人(經計及載於信託契約及房產基金守則其須履行的職責)認為，(a)收購事項符合越秀房產基金既定投資目標及策略；及(b)並無反對買方進行收購事項，惟須經基金單位持有人批准。

致基金單位持有人函件

該意見不得視為信託人對收購事項的益處的推薦或陳述。

信託人並無對收購事項的益處或影響進行任何評估，惟就其履行載於信託契約及房產基金守則的受信責任除外。因此，信託人要求所有基金單位持有人(包括對收購事項的益處或影響存有任何疑問的基金單位持有人)須自行尋求財務或其他專業意見。

9. 管理人及董事的責任聲明

就房產基金守則第5.2A段及第10.10(t)段而言，管理人及董事共同及個別對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實致使本通函內所載的任何陳述有所誤導。

10. 基金單位持有人特別大會及基金單位持有人名冊暫停過戶登記

越秀房產基金將於二〇一五年八月二十四日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，以考慮並酌情通過(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頁至第N-2頁。

為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人的資格，基金單位持有人登記冊將由二〇一五年八月二十一日至二〇一五年八月二十四日(包括首尾兩日)期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同正式填妥的轉讓表格最遲須於二〇一五年八月二十日下午四時三十分送達越秀房產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

倘閣下於二〇一五年八月二十四日(即於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。本通函關附基金單位持有人特別大會通告(請參閱本通函第N-1頁至第N-2頁)，及供基金單位持有人特別大會使用的委任代表表格。

閣下的投票十分重要。因此，務請按隨附的委任代表表格所的指示將委任代表表格填妥、簽署及填上日期，並盡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183號合和中心22樓，惟無論如何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。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願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。

致基金單位持有人函件

11. 額外資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的補充資料。

此致

列位越秀房產基金基金單位持有人 台照

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
(為越秀房地產投資信託基金的管理人)
公司秘書
余達峯
謹啟

二〇一五年八月六日

越秀房產基金於過往三個財政年度及截至二零一五年六月三十日止六個月的財務資料已在下列報告中刊登：

- (1) 截至二零一五年六月三十日止六個月越秀房產基金的財務資料披露於日期為二零一五年七月二十八日的截至二零一五年六月三十日止六個月越秀房產基金中期業績公佈第 18 至 51 頁；
- (2) 截至二零一四年十二月三十一日止年度越秀房產基金的財務資料披露於日期為二零一五年二月十三日的截至二零一四年十二月三十一日止年度越秀房產基金年度報告第 130 至 183 頁；
- (3) 截至二零一三年十二月三十一日止年度越秀房產基金的財務資料披露於日期為二零一四年三月十三日的截至二零一三年十二月三十一日止年度越秀房產基金年度報告第 163 至 224 頁；及
- (4) 截至二零一二年十二月三十一日止年度越秀房產基金的財務資料披露於日期為二零一三年三月十三日的截至二零一二年十二月三十一日止年度越秀房產基金年度報告第 174 至 228 頁。

截至二零一五年六月三十日止六個月越秀房產基金的中期業績公佈以及截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度越秀房產基金的各份年報，已刊登於香港聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及越秀房產基金網站 (www.yuexiureit.com)。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

二〇一五年八月六日

致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) 董事

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就百吉企業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告。此等財務資料包括目標公司於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日的綜合及公司資產負債表、截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止各年度以及截至二〇一五年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料乃由越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)的管理人越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)的董事編製，並載於下文第I至III節內以供載入越秀房產基金於二〇一五年八月六日就越秀房產基金擬收購目標公司而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司於二〇〇〇年十二月十五日在香港根據香港公司條例註冊成立為有限公司。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註13所載的附屬公司擁有直接權益。

目標公司截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止各年度以及截至二〇一五年六月三十日止六個月的綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所按照與目標公司訂立的獨立委聘條款審計。

目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製目標公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的有關內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料乃根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

董事對財務資料的責任

管理人的董事負責根據香港財務準則及越秀房產基金及其附屬公司(「貴集團」)截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期業績公佈所載越秀房產基金採納的會計政策編製財務資料以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映目標公司及目標集團於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日的事務狀況，以及目標集團截至該日止有關期間的業績及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱本通函附錄二所包含的下文第I至第II節所載追加期間比較財務資料，此等財務資料包括目標公司截至二〇一四年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「追加期間比較財務資料」)。

管理人董事須根據下文第II節附註2所載之會計政策以及於越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期業績公佈所載貴集團採納的會計政策編製及列報追加期間比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間比較財務資料包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們會將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I 目標集團的財務資料

以下為越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)的董事所編製目標集團於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日以及截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇一四年及二〇一五年六月三十日止六個月的財務資料(「財務資料」)：

(A) 綜合全面收益表

II 節 附註	截至					
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月		
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一四年	二〇一五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審計)					
收益	5	66,956	91,724	116,066	55,386	62,385
經營開支	6	(25,727)	(27,055)	(31,022)	(14,971)	(17,627)
投資物業公平值						
收益/(虧損)	12	137,570	304,393	37,493	13,628	(38,920)
其他收入淨額		2,210	3,304	2,405	206	968
財務收入	7	259	289	266	105	206
融資開支	8	(38,907)	(42,382)	(29,380)	(14,170)	(13,739)
除所得稅前溢利/ (虧損)		142,361	330,273	95,828	40,184	(6,727)
所得稅(開支)/抵免	9	(45,998)	(105,653)	(30,766)	(12,599)	2,723
年/期內溢利/(虧損)		96,363	224,620	65,062	27,585	(4,004)
年/期內其他全面收入		—	—	—	—	—
年/期內全面收入/ (虧損)總額		96,363	224,620	65,062	27,585	(4,004)

(B) 綜合資產負債表

	II 節 附註	於十二月三十一日			於
		二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
廠房及設備	11	50	31	13	15
投資物業	12	2,452,000	2,761,000	2,805,000	2,770,000
		<u>2,452,050</u>	<u>2,761,031</u>	<u>2,805,013</u>	<u>2,770,015</u>
流動資產					
預付款項及其他應收款項	14	4,839	7,957	8,649	9,612
現金及現金等價物	15	83,728	50,443	112,735	126,611
		<u>88,567</u>	<u>58,400</u>	<u>121,384</u>	<u>136,223</u>
資產總額		<u>2,540,617</u>	<u>2,819,431</u>	<u>2,926,397</u>	<u>2,906,238</u>
負債					
流動負債					
應付直屬控股公司款項	24	73	71	29	38
銀行借貸	17	8,400	4,000	372,621	370,239
預收款項		10,560	11,198	11,536	11,438
租金按金	16	4,333	10,409	13,313	12,525
應計費用及其他應付款項	16	19,057	4,664	8,513	2,823
應付稅項		—	—	3,889	4,049
		<u>42,423</u>	<u>30,342</u>	<u>409,901</u>	<u>401,112</u>
非流動負債					
銀行借貸	17	410,217	369,598	—	—
租金按金	16	17,970	19,211	24,277	25,731
遞延稅項負債	20	594,715	700,368	727,245	718,425
		<u>1,022,902</u>	<u>1,089,177</u>	<u>751,522</u>	<u>744,156</u>
負債總額		<u>1,065,325</u>	<u>1,119,519</u>	<u>1,161,423</u>	<u>1,145,268</u>
資產淨值		<u>1,475,292</u>	<u>1,699,912</u>	<u>1,764,974</u>	<u>1,760,970</u>

	II 節 附註	於十二月三十一日			於 六月三十日
		二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
權益					
目標公司權益持有人應佔 資本及儲備					
股本	18	265,526	265,526	265,526	265,526
保留盈利		<u>1,209,766</u>	<u>1,434,386</u>	<u>1,499,448</u>	<u>1,495,444</u>
權益總額		<u><u>1,475,292</u></u>	<u><u>1,699,912</u></u>	<u><u>1,764,974</u></u>	<u><u>1,760,970</u></u>
權益及負債總額		<u><u>2,540,617</u></u>	<u><u>2,819,431</u></u>	<u><u>2,926,397</u></u>	<u><u>2,906,238</u></u>

(C) 資產負債表

	II 節 附註	於十二月三十一日			於
		二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
於附屬公司的投資	13	234,954	234,954	234,954	234,954
貸款予附屬公司	13	28,177	27,313	27,412	27,389
		<u>263,131</u>	<u>262,267</u>	<u>262,366</u>	<u>262,343</u>
流動資產					
預付款項	14	4	—	—	—
現金及現金等價物	15	229	139	—	—
		<u>233</u>	<u>139</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產總額		<u><u>263,364</u></u>	<u><u>262,406</u></u>	<u><u>262,366</u></u>	<u><u>262,343</u></u>
負債					
流動負債					
應付直屬控股公司款項	24	73	71	29	38
應計費用及其他應付款項	16	76	64	40	65
		<u>149</u>	<u>135</u>	<u>69</u>	<u>103</u>
資產淨值		<u><u>263,215</u></u>	<u><u>262,271</u></u>	<u><u>262,297</u></u>	<u><u>262,240</u></u>
權益					
股本	18	265,526	265,526	265,526	265,526
累計虧損	19	(2,311)	(3,255)	(3,229)	(3,286)
權益總額		<u><u>263,215</u></u>	<u><u>262,271</u></u>	<u><u>262,297</u></u>	<u><u>262,240</u></u>

(D) 綜合現金流量表

	II 節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日	
		二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
(未經審計)						
經營業務的現金流量						
經營所得現金	21	58,372	58,436	98,890	34,212	39,654
已付利息		(39,509)	(41,901)	(26,357)	(12,776)	(12,121)
已付企業所得稅		—	—	—	484	(5,937)
經營業務所產生 現金淨額		<u>18,863</u>	<u>16,535</u>	<u>72,533</u>	<u>21,920</u>	<u>21,596</u>
投資業務的現金流量						
增添廠房及設備		—	—	—	—	(6)
增添投資物業		(10,530)	(4,607)	(6,507)	(529)	(3,920)
已收利息		259	289	266	105	206
投資業務所用 現金淨額		<u>(10,271)</u>	<u>(4,318)</u>	<u>(6,241)</u>	<u>(424)</u>	<u>(3,720)</u>
融資業務的現金流量						
借銀行借貸 所得款項		1,584	380,000	—	—	—
償還銀行借貸		(1,500)	(425,500)	(4,000)	—	(4,000)
發行股份		19,858	—	—	—	—
融資業務(所用)/ 產生現金淨額		<u>19,942</u>	<u>(45,500)</u>	<u>(4,000)</u>	<u>—</u>	<u>(4,000)</u>
現金及現金等價物						
增加/(減少)淨額		28,534	(33,283)	62,292	21,496	13,876
於年/期初的現金及 現金等價物		55,199	83,728	50,443	50,443	112,735
現金及現金等價物的 匯兌虧損		(5)	(2)	—	—	—
於年/期終的現金及 現金等價物	15	<u>83,728</u>	<u>50,443</u>	<u>112,735</u>	<u>71,939</u>	<u>126,611</u>

(E) 綜合權益變動表

	股本 (附註18) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一二年一月一日的結餘	243,176	1,113,403	1,356,579
發行股份	22,350	—	22,350
全面收入			
年內溢利	—	96,363	96,363
全面收入總額	—	96,363	96,363
於二〇一二年十二月三十一日	265,526	1,209,766	1,475,292
於二〇一三年一月一日的結餘	265,526	1,209,766	1,475,292
全面收入			
年內溢利	—	224,620	224,620
全面收入總額	—	224,620	224,620
於二〇一三年十二月三十一日	265,526	1,434,386	1,699,912
於二〇一四年一月一日的結餘	265,526	1,434,386	1,699,912
全面收入			
年內溢利	—	65,062	65,062
全面收入總額	—	65,062	65,062
於二〇一四年十二月三十一日	265,526	1,499,448	1,764,974
於二〇一五年一月一日的結餘	265,526	1,499,448	1,764,974
全面收入			
期內虧損	—	(4,004)	(4,004)
全面虧損總額	—	(4,004)	(4,004)
於二〇一五年六月三十日	265,526	1,495,444	1,760,970

	股本 (附註18) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一四年一月一日的結餘	265,526	1,434,386	1,699,912
全面收入			
期內溢利	—	27,585	27,585
全面收入總額	—	27,585	27,585
於二〇一四年六月三十日	<u>265,526</u>	<u>1,461,971</u>	<u>1,727,497</u>

II 財務資料附註

1 一般資料

百吉企業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要在中國大陸(「中國」)從事商用物業的租賃。

目標公司乃一間在香港註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為香港中環雪廠街10號新顯利大廈8樓1單元。

除另有說明外，財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料時採用的主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已對所呈列的截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度以及截至二〇一五年六月三十日止六個月(「有關期間」)貫徹應用。

2.1 編製基準

目標集團的財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務資料根據歷史成本慣例編製，並按公平值列賬的投資物業重估修改。

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部有關「賬目及審計」之規定於本財政年度實施，因此綜合財務報表內若干財務資料之呈列及披露有所變動。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要使用若干關鍵的會計估計。這亦需要管理層在採用目標集團的會計政策過程中作出判斷。涉及很大程度的判斷及複雜性的範疇或對財務資料有重大影響的假設及估計的範疇已於II節附註4中披露。

於二〇一五年六月三十日，目標集團流動負債超過其流動資產的金額分別約為人民幣264,889,000元。這主要是因為自資產負債表日期起十二個月內，若干銀行借款約人民幣370,239,000元將會到期。董事旨在取得額外銀行融資以改善目標集團的流動資金。因此，越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)的董事認為，目標集團將繼續持續經營，因此已按持續經營基準編製財務資料。

於二〇一五年生效的新準則以及現有準則的修訂、修改及詮釋

下列新準則以及現有準則的修訂、修改及詮釋由二〇一五年一月一日開始之財政年度首次強制應用：

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利
二〇一〇年至二〇一二年 週期的年度改進	香港財務報告準則改進
二〇一一年至二〇一三年 週期的年度改進	香港財務報告準則改進

採用上述修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況帶來重大影響。

已頒佈但尚未於截至二〇一五年六月三十日止六個月生效亦未被提早採用的新準則以及現有準則的修訂、修改及詮釋：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃	二〇一六年 一月一日
香港會計準則第16號及香港會計 準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷的 可接受方法	二〇一六年 一月一日
香港會計準則第16號及香港會計 準則第41號(修訂)	農業：生產性植物	二〇一六年 一月一日
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法	二〇一六年 一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年 一月一日
香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第12號及香港會計準則 第28號(二〇一一)(修訂)	投資性主體：應用綜合入賬的 例外情況	二〇一六年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合資 企業之間的資產出售或投入	二〇一六年 一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益之會計法	二〇一六年 一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二〇一六年 一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一七年 一月一日
二〇一二年至二〇一四年 週期的年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一六年 一月一日

管理人董事預期採用該等準則、準則的修訂及詮釋對目標集團的業績及財務狀況並無重大影響。目標集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

2.2 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指目標集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當目標集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，目標集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至目標集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

2.3 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。目標公司按照已收取及及應收股息將附屬公司的業績列賬。

倘股息超出附屬公司宣派股息期間的全面收益總額，或倘獨立財務報表中投資賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於自該等投資收取股息時，對於附屬公司之投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部乃按照向主要經營決策者提供內部呈報一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的董事會。

目標集團主要在中國出租商用物業，因此目標集團的業務僅有一項業務及地區分部。

2.5 外幣折算

(i) 功能及列報貨幣

目標集團每個實體的財務資料所列項目均以該實體之主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務資料乃以人民幣列報，人民幣為目標集團的列報貨幣。目標集團的功能貨幣為人民幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合其他綜合收益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌收益及虧損在損益表確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損於損益表中「融資收入」或「融資開支」中列報。所有其他匯兌收益及虧損於損益表中「其他收入淨額」中列報。

2.6 廠房及設備

廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

結算日後成本僅在目標集團可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。

廠房及設備的折舊乃按如下估計可使用年期以直線法分攤其成本至其剩餘價值計算：

傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
-------------	------

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱及適當時調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於損益表的「經營開支」中確認。

2.7 投資物業

投資物業主要包括商場及寫字樓，乃就長期租金收益或資本增值或同時就上述兩種目的持有且並非由目標集團佔用。投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。在初始確認後，投資性物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點

或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。該等估值根據國際估值準則委員會頒佈的指引進行，並由獨立估值師每年審閱。投資物業如重建繼續使用的投資物業或較不活躍市場，繼續以公平價值計算，其公平價值的變化將記錄在利潤表。

2.8 非金融資產的減值

毋須攤銷的資產須每年進行減值測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或環境改變顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。若資產的賬面值超過可收回金額，有關差額確認為減值虧損。可收回金額為公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間之較高者為準。評估減值時，資產按可分辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以轉回進行檢討。

2.9 貸款及其他應收款項

貸款及其他應收款項首先按公平值確認，其後則利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

當有客觀證據證明目標集團將無法按應收款項的原有條款收回所有到期款項時，即就貸款及其他應收款項計提減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。應收款項的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合收益表中確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內的備付賬戶撇銷。

之前已撇銷之款項如其後收回，將計入損益中。

如預期將於一年或以內(或若更長，則在業務正常經營週期內)收回貸款及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產；否則，該等款項呈列為非流動資產。

2.10 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原到期時間為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.11 其他應付款項

其他應付款項為向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如其他應付款項的支付日期在一年或以內(或若更長，則在業務正常經營週期內)，其將會分類為流動負債；否則，該等款項呈列為非流動負債。其他應付款項首先按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.12 撥備

當目標集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組準備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

2.13 租金按金

租金按金指擁有固定或可釐定還款額的金融負債，於目標集團直接與租戶訂立租賃協議時產生，會計入流動負債，惟租期超過結算日後十二個月的租金按金則分類為非流動負債。

租金按金首先按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。最初確認時，金融負債賬面值與實際已收代價的差額按初期溢價處理，並於租期內以直線法確認為入賬。

2.14 借貸及借貸成本

借貸扣除所產生的交易成本後首先按公平值確認。借貸其後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回值之任何差額利用實際利率法於借貸期內在綜合損益中確認。

設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資

額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

除非目標集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間準備以作其擬定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其擬定用途或銷售為止。

在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須從合資格資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間於損益確認。

2.15 股本

普通股乃歸類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均會於權益內列為所得款項的扣減項目(除稅後)。

2.16 當期及遞延所得稅

本期間稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於損益中確認，但與於其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅開支按於結算日目標公司附屬公司營運及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就須詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款計提撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與財務資料所呈列的賬面值之暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債產生自商譽初步確認，則不會確認遞延稅項負債，倘遞延所得稅源自首次確認交易(業務合併除外)所涉資產或負債，而交易時並不

影響會計及應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不會入賬處理。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率(及法例)釐定，預期該等稅率(及法例)在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

倘未來應課稅溢利可抵銷可用的暫時差額，則確認遞延所得稅資產。

就附屬公司投資產生的應課稅暫時差額計提遞延所得稅負債，但不包括目標集團可以控制暫時差額的撥回時間以及暫時差額在可預見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債。

就附屬公司投資產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產，但只限於暫時差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對同一應課稅主體或不同應課稅主體徵收之所得稅且有意向以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.17 收益確認

收益按於目標集團日常業務過程中就租金收入已收或應收代價的公平值計量。當收益的金額能夠可靠計量；未來經濟利益很有可能流入有關主體，及當目標集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，目標集團便會將收益確認。

(i) 租金收入

經營租約租金收入於租期內以直線法確認。如目標集團向租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入減少。租金總收入與於租期內確認的經營租約租金之間的差額會確認為遞延資產計入預付款項及其他應收款項。

(ii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標集團的業務活動承受多項不同的財務風險：現金流量利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將目標集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 現金流量利率風險

目標集團的現金流量利率風險主要來自銀行借貸。浮息銀行借貸令目標集團承受現金流量利率風險(部分由按浮息持有現金抵銷)。倘借貸利率高/低100個基點，而所有其他變數維持不變，截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度以及截至二〇一五年六月三十日止六個月的年/期內稅後盈利即分別下跌/增加約人民幣2,881,000元、人民幣2,513,000元、人民幣2,529,000元及人民幣2,584,000元(扣減銀行存款的利息收入)，主要是由於浮息借貸的利息支出增加/減少所致。

(b) 信用風險

信用風險來自應收款項及現金及現金等價物。

目標集團會定期檢討每項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回的金額已作出足夠減值虧損。列入綜合資產負債表的其他應收款項及現金及現金等價物的賬面值指目標集團就該等財務資產而面對的最高信貸風險。

有關銀行結餘的信貸風險被認為甚微，因為有關款項主要存放於大型的國際及地方銀行。

(c) 流動性風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充足的現金、具備足夠額度的已承諾信貸融資以及經營現金流量。

下表顯示目標集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
目標集團				
於二〇一二年十二月三十一日				
應付直接控股公司款項	73	—	—	73
銀行借貸及應付利息	44,026	458,420	—	502,446
租金按金	4,333	19,811	742	24,886
應計費用及其他應付款項	16,702	—	—	16,702
於二〇一三年十二月三十一日				
應付直接控股公司款項	71	—	—	71
銀行借貸及應付利息	29,707	400,589	—	430,296
租金按金	12,635	21,524	226	34,385
應計費用及其他應付款項	4,523	—	—	4,523
於二〇一四年十二月三十一日				
應付直接控股公司款項	29	—	—	29
銀行借貸及應付利息	400,589	—	—	400,589
租金按金	16,014	27,283	—	43,297
應計費用及其他應付款項	3,471	—	—	3,471
於二〇一五年六月三十日				
應付直接控股公司款項	38	—	—	38
銀行借貸及應付利息	384,867	—	—	384,867
租金按金	13,702	28,838	—	42,540
應計費用及其他應付款項	2,233	—	—	2,233

少於一年
人民幣千元

目標公司

於二〇一二年十二月三十一日

應付直接控股公司款項	73
其他應付款項	76

於二〇一三年十二月三十一日

應付直接控股公司款項	71
其他應付款項	64

於二〇一四年十二月三十一日

應付直接控股公司款項	29
其他應付款項	40

於二〇一五年六月三十日

應付直接控股公司款項	38
其他應付款項	65

3.2 資本風險管理

目標集團的資本管理政策，是以保障目標集團能持續營運，為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益。

與業內其他公司相同，目標集團按資產負債率基準監察資金。此比率以銀行借貸總額（包括流動及非流動借款）除以綜合資產負債表所示的資產總值計算。

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日的資產負債率如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
借貸總額(附註17)	418,617	373,598	372,621	370,239
資產總額	2,540,617	2,819,431	2,926,397	2,906,238
資產負債率	16%	13%	13%	13%

3.3 公平值估計

本集團的流動金融資產及負債的賬面值與其公平值相若。供披露的非流動金融負債的公平值，乃按本集團同類金融工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

4 重大會計估計

估計會持續評估，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

目標集團對未來作出估計及假設，所作的會計估計如其定義，很少與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 投資物業公平值的估計

投資物業的公平值由獨立估值師於各報告日期按市值評估釐定。估值師倚賴貼折現現金流量分析、直接比較法及收入資本化法作為主要方法。估值技術及假設的詳情已於附註12披露。

(b) 所得稅

目標集團主要須繳納中國的所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中有若干未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定期間內的所得稅及遞延稅項計提。

遞延稅項計提按照主要管理層的預期收回或償還有關資產或負債的賬面值，而管理層預期可能通過使用、銷售或併用這兩種方式收回該等賬面值。因此，遞延稅項將按所得稅率、資產增值稅率或併用這兩種方式計算。香港財務報告準則中存在按公平值計量的投資物業可通過銷售收回的可被推翻的推設。本集團投資物業以特定商業模式持有，而該模式的目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該物業所包含的絕大部分經濟利益。因此，推設被推翻而重估目標集團持有的投資物業的遞延稅項乃按適當稅率計算。

5 收益及分部信息

營業額主要包括租金收入及物業管理費收入。目標集團於有關期間的所有收益均來自外部租戶。

目標集團來自外部客戶的收益的唯一來源為其在中國的經營，及目標集團的非流動資產亦位於中國。各有關期間的非流動資產添置為添置廠房與設備及投資物業(分別載於附註11及附註12)。

目標集團按性質分類的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日止六個月 二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元 (未經審計)
租金收入	56,933	76,960	99,954	47,340	54,254
物業管理費收入	10,023	14,764	16,112	8,046	8,131
	<u>66,956</u>	<u>91,724</u>	<u>116,066</u>	<u>55,386</u>	<u>62,385</u>

6 按性質分類的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日止六個月 二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元 (未經審計)
物業管理費	3,030	3,152	4,172	1,715	1,973
物業代理服務費	5,802	4,348	4,674	2,662	3,743
房產稅	4,321	4,321	5,667	2,170	2,833
營業稅及其他稅項	3,591	5,471	6,784	3,392	3,430
廠房及設備的折舊(附註11)	22	19	18	9	4
清潔	1,330	1,452	1,365	707	698
安保開支	1,013	1,043	1,096	550	588
水電費用	3,276	3,461	3,174	1,400	1,319
保養及維修	876	1,862	1,809	865	1,727
法律及專業費用	593	143	255	198	135
核數師酬金	260	342	350	350	316
保險開支	334	265	228	114	113
其他	1,279	1,176	1,430	839	748
	<u>25,727</u>	<u>27,055</u>	<u>31,022</u>	<u>14,971</u>	<u>17,627</u>
總經營開支					

7 財務收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一四年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	259	289	266	105	206

(未經審計)

8 融支開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一四年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
五年內可全額償還的 銀行借貸利息	34,819	32,557	25,927	12,925	12,115
五年內可全額償還的 銀行借貸的預付費用	4,088	9,825	3,453	1,245	1,624
	<u>38,907</u>	<u>42,382</u>	<u>29,380</u>	<u>14,170</u>	<u>13,739</u>

(未經審計)

附註：截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度以及截至二〇一四年及二〇一五年六月三十日止六個月借貸的平均利率分別為8.17%、7.85%、7.32%、6.86%及6.52%。

9 所得稅(抵免)/開支

在中國註冊成立及營運的附屬公司須根據中國企業所得稅法按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

截至二〇一四年十二月三十一日止年度以及截至二〇一五年六月三十日止六個月，目標集團的中國附屬公司按25%的稅率徵收中國企業所得稅。由於目標集團的附屬公司並無應課稅溢利，故截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止年度並無撥備本期中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元 (未經審計)
本期所得稅					
中國企業所得稅	—	—	3,889	—	6,097
遞延所得稅					
暫時性差異的產生及轉回	45,998	105,653	26,877	12,599	(8,820)
	<u>45,998</u>	<u>105,653</u>	<u>30,766</u>	<u>12,599</u>	<u>(2,723)</u>

目標集團除稅前(虧損)/溢利的稅項與採用中國企業所得稅率的理論金額有所不同，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元 (未經審計)
除稅前(虧損)/溢利	<u>142,361</u>	<u>330,273</u>	<u>95,828</u>	<u>40,184</u>	<u>(6,727)</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算	35,590	82,568	23,957	10,046	(1,682)
不可扣稅的開支	90	256	79	40	49
預提稅項(附註)	<u>10,318</u>	<u>22,829</u>	<u>6,730</u>	<u>2,513</u>	<u>(1,090)</u>
稅項支出/(抵免)	<u>45,998</u>	<u>105,653</u>	<u>30,766</u>	<u>12,599</u>	<u>(2,723)</u>

附註：中國附屬公司未匯出盈利的預提稅項乃按10%的稅率計算。

10 目標公司董事及高級管理層人員酬金

截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度以及截至二〇一四年及二〇一五年六月三十日止六個月，概無目標公司的董事及高級管理層人員就彼等向目標集團提供的服務收取任何酬金。

11 廠房及設備

目標集團

	傢俱、裝置及 辦公室設備 人民幣千元
於二〇一二年一月一日	
成本	97
累計折舊	(25)
賬面淨值	<u>72</u>
於二〇一二年一月一日的年初賬面淨值	72
折舊	(22)
年末賬面淨值	<u>50</u>
於二〇一二年十二月三十一日	
成本	97
累計折舊	(47)
賬面淨值	<u>50</u>
於二〇一三年一月一日的年初賬面淨值	50
折舊	(19)
年末賬面淨值	<u>31</u>
於二〇一三年十二月三十一日	
成本	97
累計折舊	(66)
賬面淨值	<u>31</u>
於二〇一四年一月一日的年初賬面淨值	31
折舊	(18)
年末賬面淨值	<u>13</u>

	傢俱、裝置及 辦公室設備 人民幣千元
於二〇一四年十二月三十一日	
成本	97
累計折舊	(84)
賬面淨值	<u>13</u>
於二〇一五年一月一日期初賬面淨值	13
增添	6
折舊	(4)
期末賬面淨值	<u>15</u>
於二〇一五年六月三十日	
成本	103
累計折舊	(88)
賬面淨值	<u>15</u>
於二〇一四年一月一日期初賬面淨值	31
折舊	(9)
期末賬面淨值	<u>22</u>
於二〇一四年六月三十日	
成本	97
累計折舊	(75)
賬面淨值	<u>22</u>

12 投資物業

目標集團

	截至十二月三十一日止年度			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年初	2,303,900	2,452,000	2,761,000	2,805,000
添置	10,530	4,607	6,507	3,920
公平值收益／(虧損)	137,570	304,393	37,493	(38,920)
年末	<u>2,452,000</u>	<u>2,761,000</u>	<u>2,805,000</u>	<u>2,770,000</u>

於綜合全面收益表中，關於投資物業的直接營運開支及關於空置投資物業的直接營運開支如下：

	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
關於投資物業的 直接營運開支	20,400	25,375	28,969	16,424
關於空置投資物業的 直接營運開支	<u>3,173</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

投資物業於二〇一二年十二月三十一日由目標集團委聘的獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行重估。投資物業於二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日由目標集團委聘的獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行重估。投資物業於二〇一五年六月三十日由目標集團委聘的獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行重估。世邦魏理仕及高力主要通過使用直接比較法及折現現金流量分析進行估值。鑒於投資物業變得成熟及擁有更穩定的租金收入，故威格斯主要通過採用收入資本化法及折現現金流量法進行估值。

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，投資物業均已質押作目標集團銀行借貸的抵押品(附註17)。

目標集團於投資物業的權益按其賬面淨額分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於中國：				
10至50年的租賃或 土地使用權	2,452,000	2,761,000	2,805,000	2,770,000

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。於二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日、二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，分別由世邦魏理仕、高力及威格斯(均為與本集團並無關聯的獨立合資格估值師)重估投資物業。

本集團財務部負責就財務報告目的對由獨立估值師的估值進行檢討，並直接向高級管理層匯報。為配合本集團的中期及年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

於每個財政年度末，財務部會：

- 判斷獨立估值報告的所有主要參數
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的竣工商業物業的公平值通常採用直接比較法及折現現金流量分析計得。

直接比較法基於將擬進行估值的物業直接與最近已成交的其他可比較物業作比較。然而，鑒於各房地產物業的性質互不相同，通常須作出適當的調整以容許任何質量上的差異，該等差異或會影響所考慮物業的價格。

就折現現金流量分析而言，由估值日期起計未來五至十年的收入及開支會分條列出，並經計及租金收益、相關營運開支以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。該五至十年期間的淨現金流量乃按適當回報率折現。

收入資本化計算法乃用以將合約租賃的未到期租金收入資本化，其亦計及進行資本化租賃的到期日後的復歸市值租金。估值時採納的現行市值租金乃經參考鄰近地區的近期出租情況及其他同類可資比較物業。

於二〇一五年六月三十日，威格斯將折現現金流量分析及直接比較法改為折現現金流量分析及收入資本化法。於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，投資物業已歸入公平值等級第三等級。

用於釐定公平值的主要參數

直接比較法所採取的估值假設概述如下：

	二〇一二年 十二月 三十一日	二〇一三年 十二月 三十一日	二〇一四年 十二月 三十一日	二〇一五年 六月 三十日
每平方米售價 (人民幣千元)				
寫字樓	52	60	61	不適用
零售	86	55至87	70至90	不適用

折現現金流量分析所採取的估值假設概述如下：

於二〇一二年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定租用率
寫字樓	195至274	7.5%	95%
零售	457	7.5%	95%

於二〇一三年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定租用率
寫字樓	210至270	8%	98.5%
零售	135至450	8%	98.5%

於二〇一四年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定租用率
寫字樓	240至255	9%	95%
零售	144至480	9%	95%

於二〇一五年六月三十日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定租用率
寫字樓	261至317	9%	100%
零售	34至520	9%	95%

收入資本化法所採取的每月市值單位租金及資本化比率概述如下：

於二〇一五年六月三十日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	261至317	4.75%
零售	34至520	4.75%

二〇一二年十二月三十一日的資本化比率及折現率由世邦魏理仕而二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日的由高力以及二〇一五年六月三十日的由威格斯根據被估值商業物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值愈低。

現行市值租金乃按目標物業及其他可資比較物業內中國商業物業的近期出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

市場售價乃按目標物業及其他可資比較物業內中國商業物業的近期銷售情況估計。售價愈低，公平值愈低。

穩定租用率乃按目標物業及其他可資比較物業內中國商業物業的市場需求及最近出租表現估計。比率愈高，公平值愈高。

13 於附屬公司的投資及貸款予附屬公司

(a) 於附屬公司的投資

	目標公司			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於非上市股份投資， 按成本	234,954	234,954	234,954	234,954

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，目標公司直接持有以下附屬公司的全部股權：

名稱	註冊成立日期	註冊成立／成立地點		主要業務	持有權益
		及法團類別			
上海宏嘉房地產 開發有限公司 (附註)	二〇〇一年 九月二十六日	中國，有限公司		商業物業 所有權及租賃	100%

附註：

該附屬公司截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃經註冊會計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)審核。

(b) 貸款予附屬公司

向附屬公司提供的貸款為無抵押、免息、毋須於資產負債日起計12個月內償還，並以美元計值。

14 預付款項及其他應收款項

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
物業管理費	3,842	3,842	3,842	3,842
租金優惠	300	3,557	2,897	4,434
預付保險	318	283	280	75
遞延資產(附註)	253	153	1,509	1,140
其他	126	122	121	121
	<u>4,839</u>	<u>7,957</u>	<u>8,649</u>	<u>9,612</u>
	目標公司			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
其他	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

租金收入在攤分免租期、訂約租金上漲及其他條款(影響根據各項租賃協議自租金收入收取現金者)的影響後按應計基準確認。因此，租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，在相關租期內有效攤銷免租期、訂約租金上漲及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與列賬租金收入之間的時間性差異入賬為遞延資產。遞延資產以人民幣計值。

15 現金及現金等價物

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
銀行現金	83,705	50,389	112,651	126,527
庫存現金	23	54	84	84
	<u>83,728</u>	<u>50,443</u>	<u>112,735</u>	<u>126,611</u>
信貸風險的最大敞口	<u>83,705</u>	<u>50,389</u>	<u>112,651</u>	<u>126,527</u>
	目標公司			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
銀行現金	229	139	—	—
信貸風險的最大敞口	229	139	—	—

目標公司的現金及現金等價物均以美元計值。賬面值與其公平值相若。

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
人民幣	81,634	46,544	111,543	125,420
美元	2,094	3,899	1,192	1,191
	<u>83,728</u>	<u>50,443</u>	<u>112,735</u>	<u>126,611</u>

目標集團的人民幣結餘存於中國的銀行。在中國將該等人民幣計值結餘轉換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

16 租金按金、應計費用及其他應付款項

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
租金按金				
即期部份	4,333	10,409	13,313	12,525
非即期部份	17,970	19,211	24,277	25,731
	<u>22,303</u>	<u>29,620</u>	<u>37,590</u>	<u>38,256</u>
應計建築相關成本	9,404	1,441	—	447
營業稅、房產稅及 其他應付稅項	2,355	141	5,042	590
其他應付款項	7,298	3,082	3,471	1,786
	<u>19,057</u>	<u>4,664</u>	<u>8,513</u>	<u>2,823</u>
應計費用及其他應付款項				
	<u>76</u>	<u>64</u>	<u>40</u>	<u>65</u>

目標公司

	目標公司			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
其他應付款項	76	64	40	65
	<u>76</u>	<u>64</u>	<u>40</u>	<u>65</u>

17 銀行借貸

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
長期借貸的即期部份	8,400	4,000	372,621	370,239
長期借貸	410,217	369,598	—	—
長期借貸總額	<u>418,617</u>	<u>373,598</u>	<u>372,621</u>	<u>370,239</u>

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，目標集團的銀行借貸償還情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
	一年以內	8,400	4,000	372,621
一至二年	410,217	369,598	—	—
	<u>418,617</u>	<u>373,598</u>	<u>372,621</u>	<u>370,239</u>

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日的銀行借貸均有抵押及以人民幣計值。該等銀行借貸的名義利率為中國人民銀行貸款基準利率。

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，銀行借貸以目標集團的投資物業(附註12)作抵押。

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一四年及二〇一五年六月三十日，該等借貸的實際利率分別為每年8.17%、7.85%、7.32%、6.86%及6.52%。

18 股本

	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
法定股本：(附註a)				
1,000,000,000股每股1港元 的普通股，相等於每股 人民幣1.03元(附註b)	<u>1,030,000</u>	<u>1,030,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已發行股本：				
257,614,000股每股1港元 的股份，相等於每股 人民幣1.03元	<u>265,526</u>	<u>265,526</u>	<u>265,526</u>	<u>265,526</u>
			股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
於二〇一一年十二月三十一日 發行股份：			229,630	243,176
通過於二〇一二年一月三十一日 轉換直屬控股公司的貸款			3,081	2,492
按現金：				
於二〇一二年三月五日			9,828	7,947
於二〇一二年八月二十八日			<u>14,625</u>	<u>11,911</u>
於二〇一二年、二〇一三年及 二〇一四年十二月三十一日以及 二〇一五年六月三十日			<u>257,164</u>	<u>265,526</u>

附註：

- (a) 根據於二〇一四年三月三日生效的香港公司條例(第622章)，法定股本的概念不再存在。
- (b) 根據香港公司條例(第622章)第135條，目標公司的股份由二〇一四年三月三日起不再擁有面值或賬面金額。此過渡對已發行股份數目或任何成員的相關權利並無影響。

19 儲備

目標公司

	累計虧損 人民幣千元
於二〇一二年一月一日的結餘	(1,973)
全面虧損	
年內虧損	(338)
其他全面收入	—
總全面虧損	(338)
於二〇一二年十二月三十一日	(2,311)
於二〇一三年一月一日的結餘	(2,311)
全面虧損	
年內虧損	(944)
其他全面收入	—
總全面開支	(944)
於二〇一三年十二月三十一日	(3,255)
於二〇一四年一月一日的結餘	(3,255)
全面收入	
年內溢利	26
其他全面收入	—
總全面收入	26
於二〇一四年十二月三十一日	(3,229)
於二〇一五年一月一日的結餘	(3,229)
全面虧損	
年內虧損	(57)
其他全面收入	—
全面虧損總額	(57)
於二〇一五年六月三十日	(3,286)

20 遞延稅項

遞延稅項根據負債法用適用所得稅率按暫時性差額全面計算。

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
遞延稅項負債				
— 將於超過12個月後收回 的遞延稅項負債	594,715	700,368	727,245	718,425

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	六月三十日 二〇一五年 人民幣千元
	年初	548,717	594,715	700,368
自損益(抵免)／扣除的 遞延稅項(附註9)	45,998	105,653	26,877	(8,820)
年末	594,715	700,368	727,245	718,425

遞延稅項資產(抵銷於相同稅務司法權區內結餘之前)於年內的變動如下：

	目標集團 稅項虧損 人民幣千元
於二〇一二年一月一日	6,620
計入損益	2,819
於二〇一二年十二月三十一日	9,439
於二〇一三年一月一日	9,439
計入損益	(2,104)
於二〇一三年十二月三十一日	7,335
於二〇一四年一月一日	7,335
計入損益	(7,335)
於二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年六月三十日	—

遞延稅項負債(抵銷於相同稅務司法權區內結餘之前)於年內的變動如下：

	公平值收益 人民幣千元	附屬公司 未匯出盈利 的預扣稅項 人民幣千元	加速折舊 撥備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一二年一月一日	424,564	127,369	3,404	555,337
於損益扣除	34,394	10,318	4,105	48,817
於二〇一二年十二月三十一日	<u>458,958</u>	<u>137,687</u>	<u>7,509</u>	<u>604,154</u>
於二〇一三年一月一日	458,958	137,687	7,509	604,154
於損益扣除	76,098	22,829	4,622	103,549
於二〇一三年十二月三十一日	<u>535,056</u>	<u>160,516</u>	<u>12,131</u>	<u>707,703</u>
於二〇一四年一月一日	535,056	160,516	12,131	707,703
於損益扣除	9,373	6,730	3,439	19,542
於二〇一四年十二月三十一日	<u>544,429</u>	<u>167,246</u>	<u>15,570</u>	<u>727,245</u>
於二〇一五年一月一日	544,429	167,246	15,570	727,245
於損益(計入)/扣除	(9,730)	(1,090)	2,000	(8,820)
於二〇一五年六月三十日	<u>534,699</u>	<u>166,156</u>	<u>17,570</u>	<u>718,425</u>

遞延所得稅資產及負債在有合法行使之權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延稅項有關同一稅務機關時方可互相抵銷。以下經適當抵銷後釐定的金額呈列於綜合資產負債表：

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債				
— 中國企業所得稅	<u>594,715</u>	<u>700,368</u>	<u>727,245</u>	<u>718,425</u>

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，概無其他重大未撥備遞延稅項。

21 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利／(虧損)與經營所得現金對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一四年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	142,361	330,273	95,828	40,184	(6,727)
經調整：					
— 折舊開支	22	19	18	9	4
— 投資物業公平值(收益)／虧損	(137,570)	(304,393)	(37,493)	(13,628)	38,920
— 財務收入	(259)	(289)	(266)	(105)	(206)
— 融支開支	38,907	42,382	29,380	14,170	13,739
營運資金變動：					
— 預付款項及其他應收款項	2,287	(3,118)	(692)	(3,871)	(963)
— 應付直屬控股公司款項	73	—	(42)	(99)	9
— 預收款項	7,277	638	338	(4,426)	(98)
— 租金按金	5,299	7,317	7,970	2,505	666
— 應計費用及其他應付款項	(25)	(14,393)	3,849	(527)	(5,690)
經營所得現金	<u>58,372</u>	<u>58,436</u>	<u>98,890</u>	<u>34,212</u>	<u>39,654</u>

重大非現金交易

於二〇一二年一月三十一日發行的人民幣2,492,000元股份乃透過轉換直屬控股公司提供的貸款實現。

22 應收未來最低租金

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，目標集團於若干不可撤銷租約下擁有如下未來最低租金：

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
一年內	69,060	76,322	87,778	131,035
一年以上五年以內	88,613	79,653	89,484	109,936
五年以上	228	69	—	—
	<u>157,901</u>	<u>156,044</u>	<u>177,262</u>	<u>240,971</u>

23 其他承擔

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
有關廠房及設備以及 投資物業的資本承擔 — 已訂約但未撥備	70	3,802	1,424	100

於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日以及二〇一五年六月三十日，目標公司並無任何重大資本承擔。

	目標集團			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
有關廠房及設備的 經營租賃承擔				
一年內	12	12	30	30
一年以上五年以內	—	—	26	11
	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>56</u>	<u>41</u>

24 重大關聯方交易

(a) 關聯方

下表概述於二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日年以及二〇一五年六月三十日內與目標集團擁有重大交易的重大關聯方的名稱及其與目標公司的關係：

重大關聯方

Century Holding Company Ltd.

與目標公司的關係

直屬控股公司

(b) 與關聯方交易

除該等財務資料其他部份披露外，目標集團於有關期間與關聯方並無任何交易。

(c) 與關聯方結餘

	目標集團及目標公司			
	於十二月三十一日			於
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
應付直屬控股公司款項	73	71	29	38

該等結餘屬無抵押、免息、應要求償還及以美元計值。

(d) 主要管理層酬金

董事被視作主要管理層。董事酬金披露於財務資料附註10。

III 結算日後財務報表

就二〇一五年六月三十日後任何期間直至本報告日期，目標公司或其任何附屬公司概無編製經審計財務報表。就二〇一五年六月三十日後任何期間，目標公司或其任何附屬公司概無宣派或作出任何股息或分派。

此致

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港

謹啟

以下為執業會計師羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團未經審計備考財務資料編製的報告全文，以供載入本通函。

(A) 經擴大集團的未經審計備考財務資料

以下為經擴大集團的未經審計備考綜合資產負債表及未經審計備考綜合全面收益表（「未經審計備考財務資料」），乃基於下文所載附註及按照上市規則第4.29條的規定編製而成，以說明收購事項對經擴大集團的資產及負債以及綜合全面收益表的影響，就未經審計綜合資產負債表而言，猶如收購事項已於二〇一五年六月三十日完成，而就未經審計綜合全面收益表而言，猶如收購事項已於二〇一五年一月一日完成。

未經審計備考財務資料乃根據以下基準編製而成 (i) 本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公佈所載，本集團於二〇一五年六月三十日的未經審計中期簡明綜合資產負債表以及截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明綜合全面收益表；及 (ii) 為反映收購事項的影響而編製的備考調整（如下文附註所闡述）乃直接因收購事項所致，並與未來事件或決定無關且具事實證明。

未經審計備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審計備考財務資料乃由本集團董事基於多項假設、估計及現有資料編製而成，僅供說明用途。因其假設性質使然，未經審計備考財務資料未必能真實反映倘收購事項於二〇一五年六月三十日或二〇一五年一月一日或任何未來日期完成後經擴大集團的財務狀況。

(1) 經擴大集團於二〇一五年六月三十日的未經審計備考綜合資產負債表

	備考調整						
	本集團 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元 附註 1	目標集團 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元 附註 2	人民幣千元 附註 3	人民幣千元 附註 4	人民幣千元 附註 5	人民幣千元 附註 6	經擴大集團 於二〇一五年 六月三十日 的未經審計備考 綜合資產負債表 人民幣千元 附註 7
資產							
非流動資產							
廠房及設備	2,384,350	15					2,384,365
土地使用權	1,552,467	—					1,552,467
投資物業	19,753,500	2,770,000					22,523,500
遞延資產	161,846	—					161,846
商譽	160,324	—			492,291		652,615
補貼款項資產(非即期部份)	76,644	—					76,644
	24,089,131	2,770,015					27,351,437
流動資產							
存貨	4,827	—					4,827
貿易應收款項	10,291	—					10,291
應收關聯方款項	335,554	—					335,554
可收回稅項	1,108	—					1,108
預付款項、按金及 其他應收款項	35,132	9,612					44,744
補貼款項資產(即期部份)	82,593	—					82,593
短期銀行存款	7,169	—					7,169
現金及現金等價物	655,543	126,611	2,700,000	(370,239)	(2,253,261)	(70,162)	788,492
	1,132,217	136,223					1,274,778
資產總額	25,221,348	2,906,238					28,626,215

備考調整

	本集團 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元 附註1	目標集團 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	經擴大集團 於二〇一五年 六月三十日 的未經審計備考 綜合資產負債表 人民幣千元 附註7
負債							
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)							
租金按金(非即期部份)	168,238	25,731					193,969
預收款項	24,404	—					24,404
借貸	7,809,199	—	2,700,000				10,509,199
遞延稅項負債	2,678,462	718,425					3,396,887
	10,680,303	744,156					14,124,459
流動負債							
貿易應付款項	12,871	—					12,871
租金按金(即期部份)	86,563	12,525					99,088
預收款項	61,125	11,438					72,563
應計費用及其他應付款項	778,882	2,823					781,705
應付關聯方款項	65,877	38					65,915
借貸	—	370,239		(370,239)			—
應付稅項	—	4,049					4,049
	1,005,318	401,112					1,036,191
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	11,685,621	1,145,268					15,160,650
基金單位持有人應佔 資產淨值	13,447,127	—				(70,162)	13,376,965
負債總額	25,132,748	1,145,268					28,537,615
資產淨值	88,600	1,760,970					88,600

附錄三 經擴大集團的未經審計備考財務資料

附註：

- 1 該等結餘摘錄自越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公佈所載的本集團於二〇一五年六月三十日的未經審計中期簡明綜合資產負債表。
- 2 該等結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二〇一五年六月三十日的經審計綜合資產負債表。
- 3 該等金額指提取人民幣2,700,000,000元的新境內及境外融資，作為收購事項資金。
- 4 該等金額指於收購事項完成後償還目標集團現有境內融資。
- 5 於收購事項完成後，目標集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，採用收購法按公平值於本公司綜合財務報表內入賬。

就編製未經審計備考財務資料而言，董事假設目標集團股權可識別資產及負債的備考公平值與其各自之賬面值相若。

	人民幣千元
現金代價	2,253,261
減：目標集團於二〇一五年六月三十日資產淨值的賬面值	<u>1,760,970</u>
商譽	<u><u>492,291</u></u>

由於目標集團於完成日期的可識別資產的公平值及賬面值可能與編製未經審計備考財務資料時所使用的各價值有較大差別，故於完成時在本集團綜合財務報表內列賬的資產、負債及商譽的實際金額可能會與本附錄所列示的估計金額有較大差別。

就本未經審計備考財務資料而言，本集團已根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)對商譽進行減值評估，所使用的準則與本集團會計政策一致。根據有關評估，董事認為商譽並無出現減值。

- 6 該調整指就收購事項所產生的法律及專業費用和其他開支，估計金額約人民幣70,162,000元。
- 7 除上文所述者外，並無作出任何其他調整以反映本集團與目標集團於二〇一五年六月三十日後的任何經營業績或所進行的其他交易。本集團及目標集團投資物業公平值並無就二〇一五年六月三十日後的任何變動作出任何調整。本集團及目標集團於二〇一五年六月三十日的物業公平值，已載於威格斯資產評估顧問有限公司所編製的獨立物業估值師的物業估值報告內，該報告已收錄於本通函附錄四中。

(II) 經擴大集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審計備考綜合全面收益表

	備考調整										
	本集團	目標集團	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	經擴大集團
	於截至	於截至	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	於截至
	二〇一五年	二〇一五年	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇一五年
	六月三十日	六月三十日	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	六月三十日
	止六個月	止六個月	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月的
	未經審計	未經審計	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	未經審計
	備考綜合	備考綜合	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	備考綜合
	全面收益表	全面收益表	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	全面收益表
	人民幣千元	人民幣千元	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	人民幣千元
收益	790,391	62,385									844,770
經營開支	(473,629)	(17,627)			(6,542)	(511)	(70,162)	(8,131)	125	(7)	(560,286)
投資物業公平值											
收益/(虧損)	434,589	(38,920)									395,669
其他收入淨額	—	968						(564)			404
財務收入	26,713	206									26,919
融資開支	(174,709)	(13,739)					(20,375)				(208,823)
除所得稅前及與基金單位											
持有人交易前											
溢利/(虧損)	603,355	(6,727)									498,653
所得稅(開支)/抵免	(58,327)	2,723					863		126	(29)	(54,644)
(附註9)											
除所得稅後及與基金單位											
持有人交易後											
溢利/(虧損)	545,028	(4,004)									444,009
與基金單位持有人交易	(590,765)	4,004									(489,746)
除所得稅後及與基金單位											
持有人交易後虧損	(45,737)	—									(45,737)

備考調整

	本集團 於截至 二〇一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	目標集團 於截至 二〇一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	附註 1	附註 2	附註 3	附註 4	附註 5	附註 6	附註 7	附註 8	經擴大集團 於截至 二〇一五年 六月三十日 止六個月的 未經審計 備考綜合 全面收益表 人民幣千元
年內其他全面收益：											
其後不會重新分類至 損益的項目											
物業、廠房及設備 公平值變動											
— 總額	66,169	—									66,169
— 稅項	(18,532)	—									(18,532)
年內其他全面收益， 扣除稅項	47,637	—									47,637
年內全面收益總額	1,900	—									1,900
可分派收入總額(附註 11)	341,689	9,976									351,665
每個基金單位分派 (附註 12)	人民幣 0.1213 元	人民幣									人民幣 0.1242 元

附註：

- 1 該等金額指本集團截至二〇一五年六月三十日的財務業績，乃摘錄自本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公佈所載本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明綜合全面收益表。
- 2 該等金額摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告所收錄的目標集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的經審計綜合全面收益表。
- 3 根據構成越秀房產基金的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金的管理人有權收取管理人費用，管理人費用每年按越秀房產基金所擁有物業的物業淨收入的3%計算(定義見本通函第5.1.3條)及每年按託管物業賬面值的0.3%計算的基本費用。經計及收購事項的影響，假設信託契約的條款保持不變，截至二〇一五年六月三十日止六個月將收取人民幣6,542,000元的額外管理人費用。該調整屬經常性調整。
- 4 根據信託契約，越秀房產基金將每年向信託人支付信託人酬金，金額為託管物業賬面值的0.03%。目標集團託管物業的賬面值為人民幣3,404,867,000元，相當於目標集團經備考調整後的資產總額。經計及收購事項的影響，假設信託契約的條款保持不變，於截至二〇一五年六月三十日止六個月將收取人民幣511,000元的信託人酬金。該調整屬經常性調整。
- 5 該調整指提取人民幣2,700,000,000元新境內及境外融資所產生的人民幣32,490,000元利息開支，當中已抵銷現有境內融資的利息開支人民幣12,115,000元。人民幣863,000元的稅項抵免與新境內融資及現有境內融資有關。新境內及境外融資的利率介乎1.9%至5.8%。該調整屬經常性調整。
- 6 該調整指收購事項產生的直接成本人民幣70,162,000元。直接成本不包括根據698號文及7號公告中由賣方承擔的稅務負債。
- 7 根據租賃服務協議及物業服務協議，怡城物業管理公司—上海分公司(「怡城」)將負責目標集團的物業管理服務。怡城每年收取的物業服務費為目標集團當年收取的租金收入的3%。收購事項完成後，目標集團將不會直接向其租戶收取人民幣8,131,000元的管理費及與物業管理有關的其他收入人民幣564,000元。此外，目標集團產生的人民幣8,192,000元相關物業管理開支(包括截至二〇一五年六月三十日止六個月目標集團應付怡城的人民幣126,000元物業服務費及相關稅項開支)亦將納入調整。該調整屬經常性調整。
- 8 根據停車場總租賃協議，收購事項完成後，目標集團的停車場將總體出租予怡城。目標集團將每年取得人民幣1,800,000元的收入。收購事項完成後，目標集團將不會直接向其租戶收取停車場收入。該調整指，就截至二〇一五年六月三十日止六個月撥回現有人民幣775,000元的停車場收入及確認人民幣900,000元的停車場總租賃收入，以及人民幣29,000元的相關所得稅開支。該調整屬經常性調整。
- 9 於本通函附錄二目標集團的會計師報告內，項目公司的未匯出盈利須按10%的稅率繳納預提稅項。

- 10 除上文所述者外，並無作出任何調整以反映經擴大集團於二〇一五年六月三十日後的任何經營業績或進行的其他交易。除非另有所指，否則上述調整為非經常性調整。
- 11 經擴大集團的可分派收入總額乃根據信託契約、二〇一二年通函以及本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期業績公佈釐定，即與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的截至二〇一五年六月三十日止六個月的綜合除所得稅後溢利，並就以下各項作出調整：投資物業公平值收益／(虧損)、與計入損益的投資物業公平值收益／(虧損)有關的遞延稅項，根據補貼款項契約的已收及／或可收回現金，根據香港財務報告準則計算的物業、廠房及設備折舊及攤銷，與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權有關的遞延稅項，基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)，補貼款項資產利息收入及公平值虧損，以及其他非現金調整。
- 12 本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的每個基金單位分派，已於本集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公佈中披露。

經擴大集團每個基金單位分派的計算乃基於經擴大集團的可分派收入總額為人民幣351,665,000元、於二〇一五年六月三十日已發行2,815,277,000個基金單位及根據交易用於替經擴大集團支付管理人費用(假設收購事項已於二〇一五年一月一日完成)所發行15,736,000個新基金單位所計算得出。

於二〇一五年六月三十日已發行基金單位數目(千個)		2,815,277
加：		
— 為替本集團支付管理人費用而發行的新基金單位(千個)	(a)	14,003
— 已根據交易發行用於替目標集團支付管理人費用的新基金單位 (假設收購事項已於二〇一五年一月一日完成)(千個)	(a)	<u>1,733</u>
有權獲得股息付款的基金單位總數(千個)		<u><u>2,831,013</u></u>

- (a) 就經擴大集團的未經審計備考財務資料而言，在發行新基金單位替經擴大集團支付90%的管理人費用時，根據信託契約假設發行價為每個基金單位4.31港元，該金額乃按自二〇一五年六月三十日起十日內的平均收市價或二〇一五年六月三十日的基金單位收市價兩者中的較高者計算。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製通函內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致越秀房地產投資信託基金管理人董事

本所已對越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)董事對越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及受其控制實體(統稱「貴集團」)以及百吉企業有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括，就越秀房產基金建議收購目標集團(「收購事項」)載於越秀房產基金日期為二〇一五年八月六日的通函第A3-1至A3-8頁的未經審計備考綜合資產負債表、未經審計備考綜合全面收益表及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。越秀房產基金管理人董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第A3-1至A3-8頁。

未經審計備考財務資料由越秀房產基金管理人董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二〇一五年六月三十日的財務狀況及截至二〇一五年六月三十日止六個月的財務表現可能造成的影響，猶如收購事項分別於二〇一五年六月三十日及二〇一五年一月一日已發生。在此過程中，越秀房產基金管理人董事從 貴集團截至二〇一五年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公佈所摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就此刊發中期業績公佈。

越秀房產基金管理人董事對未經審計備考財務資料的責任

越秀房產基金管理人董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條(猶如上市規則第4.29條適用於越秀房產基金)及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定(猶如上市規則第4.29條適用於越秀房產基金)的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對越秀房產基金管理人董事是否根據上市規則第4.29(猶如上市規則第4.29條適用於越秀房產基金)及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對收購事項於二〇一五年六月三十日及二〇一五年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估越秀房產基金管理人董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由越秀房產基金管理人董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的，猶如越秀房產基金適用上市規則第4.29條。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一五年八月六日

以下為越秀房產基金的主要估值師威格斯資產評估顧問有限公司就越秀房產基金將予收購作投資用途的物業於二〇一五年六月三十日的估值編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



威格斯資產評估顧問有限公司
產業測量部

直綫電話：+852 2342-2000

傳真：+852 2840-0614

電郵：gp@vigers.com

網站：www.Vigers.com

香港九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

二〇一五年八月六日

我們的編號：DC/FW/SN/WW/VA22181-2015

敬啟者，

有關：中華人民共和國上海市浦東新區灘坊新村街道302街坊2/9丘宗地福山路388號宏嘉大廈(「該物業」)

我們謹提述「越秀房地產投資信託基金」(「越秀房產基金」)的管理人及信託人向我們發出的就「收購」目的評估該物業於二〇一五年六月三十日(「估值日」)現況及實質條件下市值的聯合指示。我們確認，我們已查驗該物業、作出相關查詢及調查以及獲得我們認為就提供我們對該物業於估值日的估值意見而言屬必要的進一步資料。

估值基準

我們的估值乃我們有關該物業市值的意見，市值意指「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日在公平交易中易手的估計金額」。我們的估值乃根據「香港測量師學會」(「HKIS」)發佈的「香港測量師學會評估準則(2012版本)」、「英國皇家特許測量師學會」(「RICS」)發佈的「英國皇家特許測量師學會估值－專業準則(2014年1月)」、「《公司條例》」相關條文、「香港聯合交易所有限公司」(「香港聯交所」)發佈的「《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》」相關章節及「證券及期貨事務監察委員會」(「證監會」)發佈的「房產基金守則(2014年8月第五版)」、「(房產基金守則)」相關章節(尤其是第6.5及6.8段)編製。

市值乃賣方在市場上可獲的最佳合理價格及買方在市場上可取得的最優惠合理價格。該項估計尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回安排、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

估值方法

在我們估值過程中，我們已採用收益法，按收益資本化方法及貼現現金流分析達致我們對該物業價值的意見；我們已採用市場法，通過對本地可資比較物業最近的交易及／或種類進行分析並與該物業進行比對，對我們的估值結果進行核對。誠如「國際評估準則委員會」(「IVSC」)公布的「2013國際估值準則」所定義，收益法乃「通過將未來現金流轉為單一的資本現值提供指示性價值」，而市場法則「通過將標的資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較提供指示性價值」。對該物業進行估值時均可採用收益法及市場法，但由於該物業主要用於產生收益(尤其與以房地產投資信託基金(「房產基金」)為基礎的買家有關)，故優先採用收益法。在我們估值時，我們並無考慮其他用途或發展選擇，亦無考慮該物業的任何重新發展潛力。

收益資本化方法

該物業受現有租約規限，我們首先採納收益資本化方法，收益資本化方法透過資本化截至估值日經過的現有租期的淨租金收入按市值基準對該物業進行估值(「長期價值」)，並加上經計及於租約屆滿時按完全租賃基準以現值計的當前市場租金的復歸權益(「復歸價值」)。

貼現現金流量分析

我們估值當中所採用的貼現現金流分析乃基於有關該物業預期收益及開支的明確假設的財務模型技術，此乃收益估值法中的一種常用估值方法。我們對該物業的貼現現金流分析乃基於對歷史數據(包括租金及租用率)的分析及對影響供需、收益、開支的未來市況及潛在風險以及當前市場租金的假設。該等假設確定該物業的盈利能力，從而預測其收益及開支模式，藉此確定一名合理高效的擁有人在10年的投資期限內每年可獲得的公平可持續的淨物業收入；其後可收取的預期淨物業收入流基於市場上的活躍物業投資者作為商業物業的買方按4.46%的終端資本化率予以資本化，並調整至現值以反映直至土地使用權期限結束止年度後的資本價值。我們的貼現現金流分析中採用9.00%的貼現率理論上反映可適當地補償投資者所承擔風險及租金上漲的回報率。

輔助方法－比較估值法

作為我們進行收益法的輔助估值方法，我們亦考慮採用比較法估值，據此，根據當地可資比較物業的實際銷售交易及／或種類按單位售價作出比較。我們已對性質、地點、規模、建築質量等類似的可資比較物業進行分析及審慎權衡該物業各方面的利弊，以達致公平價值比較。

估值方法

於達致該物業的市值時，我們已採用收益資本化方法及貼現現金流量分析產生的價值的平均數。該物業主要屬於收益性物業，因此我們採用收益法作為主要的估值方法，收益資本化方法及貼現現金流量分析(按單位貼現率)的平均數與現有市場報價及交易一致。

業權調查

該物業位於中華人民共和國(「中國」)，我們已獲提供該物業的相關業權文件的摘錄副本，惟我們並無查證該物業的業權，亦無檢視業權文件的正本。我們依賴管理人及其有關中國法律的法律顧問金杜律師事務所(以下稱為「中國法律顧問」)就該物業業權提供的意見。就我們的估值而言，我們已考慮中國法律顧問編製的法律意見，尤其是該物業的業權、擁有權、產權負擔等。儘管我們在得出估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮我們的估值假設。

估值考慮因素

我們已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴管理人所提供的資料，尤其是有關該物業的規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權條款、地盤面積、樓面面積、佔用情況、租金資料及識別該物業方面的資料。我們亦已參考「威格斯建築顧問有限公司」(「建築顧問」)就該物業的實質狀況、維護計劃及資本開支所編製的建築顧問報告，以及「第一太平戴維斯(香港)有限公司」(「市場顧問」)就該物業所在地當前物業市場趨勢所編製的市場顧問報告。我們並無理由懷疑管理人、建築顧問及市場顧問提供予我們資料的真實性及準確性，並已獲管理人告知所提供資料概無遺漏任何重大事實。我們尚未進行詳盡實地計量以核實該物業的地盤面積及樓面面積的正確性，惟我們已假定交付予我們的文件所示地盤面積及樓面面積準確、可靠。我們的估值報告所載的所有尺寸、計量及面積均基於管理人提供予我們的文件當中所載資料，因此均為概約。

於二〇一五年五月八日及二〇一五年五月九日，張宏業先生 MRICS MHKIS RPS(GP) CREA、王俊豪先生 MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)、廖敏聰先生 BSc(Hons) 及吳卓謙先生 BSc(Hons) 對該物業進行實地視察。我們進行視察時，並無發現任何嚴重損壞；且該物業的狀況相對於樓齡及使用情況被視為合理。該物業有中央空調系統及自動噴水滅火系統以及供電、供水及排水。然而，我們須強調，我們並無進行任何結構測量或視察該物業被覆蓋、不外露或我們無法進入的木工或其他建築部分，故我們無法呈報該物業有關部分是否確無任何結構或非結構損毀。

市場評論

概覽

竹園中央商務區位於陸家嘴商業區南邊。附近的兩個地鐵站(即世紀大道站及浦電站)與該物業的步行距離很短。於二〇一三年九月，政府啟動上海自由貿易試驗區，作為中國經濟結構升級的試驗區。自二〇一五年三月以來，隨着國內經濟改革的深入，上海自由貿易試驗區已拓展至陸家嘴金融區、張江高科技園區及金橋區。據上海自由貿易試驗區管理委員會報告，於二〇一五年第一季度，上海自由貿易試驗區固定資產投資為人民幣101億元，或佔浦東新區總額的31.5%。

供求情況

於過去三年，上海甲級寫字樓整體供應增加。陸家嘴世紀金融廣場及東方匯經中心於二〇一四年第四季度推出。核心地區新樓供應仍然稀缺，直至二〇一四年，浦東新區的辦公物業市場近乎完全飽和。於過去幾年浦東新區發展迅速，大部分可用土地已全部利用。金融、保險、專業及商業服務等第三產業已成為高質素辦公場所的主要需求。

前景

在供應方面，於二〇一五年小陸家嘴上海塔竣工後，新樓供應將會非常有限。因此，需要辦公場所的公司可能須把注意力轉向小陸家嘴之外的區域。竹園中央商務區是附近一個不斷發展的商務區，以應對小陸家嘴辦公室需求超限現狀。到二〇一七年或二〇一八年，上海證券交易所、結算中心及其他金融機構將會遷往竹園中央商務區。於中期，餐飲業、基礎設施升級產業及教育機構的需求預期將推高寫字樓租金。此外，屆時將僅有兩個位於世紀大道的新項目竣工。新近成立公司、國內大型自住業主及規模不斷擴大的公司將優先選擇竹園中央商務區，該區域位於陸家嘴金融區的優越地段，租金較低。正因如此，浦東新區的寫字樓租金將會繼續進一步上漲及未來數年預期將會保持低平均空置率。

估值假設

除非另有說明或指明，進行估值時，我們已假設該物業可於現況下在現行市場出售（惟須受現有租約限制），且並無憑藉可能會影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

進行估值時，我們已假設該物業的擁有人在繳付一般土地使用費後，於整段所授出但未屆滿的土地使用權期限內，有權在自由及不受干擾的情況下使用及轉讓該物業。我們對該物業的估值乃以現金購買為基準進行，且無考慮買賣該物業所涉及的利息及／或集資成本。

我們已實地視察該物業，惟並無進行土質探測以確定土地狀況或設施是否適合經已建於該物業上的任何物業發展項目。我們的估值已假設此等方面均令人滿意。根據中國法律顧問發出的中國法律意見，有關政府機關已經就該物業的發展授予所有必要的同意書、批文及許可證。

我們對該物業的市場價值評估乃未經考慮買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計價值。我們並無考慮該物業的任何按揭、債權證或其他押記等交易成本或產權負擔。估值過程中，我們已假設該物業概無涉及可影響該物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

我們謹此確認：

- (1) 我們於該物業並無現有或預期利益，並非管理人、信託人或越秀房產基金與之訂約的任何其他方(建築顧問除外)的關聯法團，亦不與管理人、信託人或越秀房產基金與之訂約的任何其他方(建築顧問除外)有任何關係；
- (2) 我們獲授權作為外聘估值師執業且具備必要的對類似物業估值的專長及經驗；
- (3) 我們的估值乃按公平公正基準編製；
- (4) 估值師的報酬並非與所呈報的價值或是否偏向對買賣方有利的估值、估值的金額、預計的結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛鈎；及
- (5) 我們獨立於越秀房產基金、信託人及管理人以及房產投資信託基金守則第6.5段及第8.1(d)段界定的越秀房產基金各主要股東。

除非另有說明，否則本文件載列的所有貨幣金額均以中國的法定貨幣人民幣(「人民幣」)計值。

隨附我們估值報告的核心內容。

此致

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」

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈24樓

及

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

作為「越秀房地產投資信託基金」的「信託人」

香港
九龍
深旺道1號
滙豐中心
第二及三座17樓 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS 註冊估值師

執行董事

謹啟

王俊豪

MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)

RICS 註冊估值師

董事

謹啟

附註：張宏業先生乃根據香港特別行政區（「香港」）《測量師註冊條例》（417章）「註冊的專業測量師（產業測量）」，及為受英國皇家特許測量師學會規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾32年的多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、英國（「英國」）、加拿大及美利堅合眾國（「美國」））物業估值經驗。張先生亦名列香港測量師學會所頒佈的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及符合資格從事有關上市活動的估值。張先生自二〇〇六年起被「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為合資格估值師。

王俊豪先生畢業於香港大學，持有理科碩士（房地產），王俊豪先生為根據香港《測量師註冊條例》（417章）「註冊的專業測量師（產業測量）」，及為受英國皇家特許測量師學會規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾14年的多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、英國及美國）物業估值經驗。王先生名列香港測量師學會所頒佈的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及RICS香港所頒佈的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」並符合資格從事有關上市活動的估值。王先生自二〇〇六年起被「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為估值師並自二〇〇九年獲聘為合資格估值師。

估值報告

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日 現況下的市值																
中國上海市 浦東新區 滌坊新村街道 302街坊 2/9丘宗地 福山路388號 宏嘉大廈	該物業(即宏嘉大廈)於二〇一〇年落成，為設有兩層地庫停車場的二十五層(包括在第十四層的避難層)商業大廈。該物業地庫一層及第一及第二層部分作零售用途，而以上樓層(除第十四層外)設計作辦公室用途。該物業佔地面積約10,641平方米，總建築面積約62,139.35平方米，明細如下：	根據截至估值日的租冊，該物業零售及辦公室部分的大部分(總建築面積合共約45,693.99平方米)已出租或預租，月租金合共約人民幣10,200,563元，最後屆滿日期為二〇一九年三月十五日；而該物業的停車場部分按小時或按月出租，月均租金收入僅為人民幣150,000元。	人民幣 2,770,000,000元																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 732 528 763">用途*</th> <th data-bbox="791 732 903 763">建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="453 793 507 825">零售</td> <td data-bbox="711 793 903 825">6,256.70平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 834 536 866">辦公室</td> <td data-bbox="699 834 903 866">39,769.63平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 874 536 906">停車場</td> <td data-bbox="699 874 903 906">13,502.58平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 915 619 946">自行車停車場</td> <td data-bbox="711 915 903 946">1,296.18平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 955 536 987">管理處</td> <td data-bbox="730 955 903 987">276.53平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 995 536 1027">避難層</td> <td data-bbox="711 995 903 1027">1,037.73平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1066 507 1098">總計</td> <td data-bbox="699 1066 903 1098"><u>62,139.35平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途*	建築面積	零售	6,256.70平方米	辦公室	39,769.63平方米	停車場	13,502.58平方米	自行車停車場	1,296.18平方米	管理處	276.53平方米	避難層	1,037.73平方米	總計	<u>62,139.35平方米</u>		
用途*	建築面積																		
零售	6,256.70平方米																		
辦公室	39,769.63平方米																		
停車場	13,502.58平方米																		
自行車停車場	1,296.18平方米																		
管理處	276.53平方米																		
避難層	1,037.73平方米																		
總計	<u>62,139.35平方米</u>																		
	*附註：該物業作零售、辦公室及停車場用途的建築面積引自該物業的《上海市房地產權證》，而該物業的餘下部分引自《上海市房地產登記冊》。																		
	該物業提供273個地庫私家車停車位及27個地面私家車停車位。																		
	該物業根據所授予的土地使用權自二〇〇五年一月七日至二〇五五年一月六日持有作商業及辦公用途。																		

附註：

1. 根據於二〇一一年九月二十九日註冊的《上海市房地產權證》(文件編號：滬房地浦字(2011)第060397號)，該物業的土地使用權歸屬於「上海宏嘉房地產開發有限公司」名下，作商業及辦公用途，年期由二〇〇五年一月七日至二〇五五年一月六日為期50年；該物業的房屋所有權亦歸屬於「上海宏嘉房地產開發有限公司」名下，無屆滿日期。
2. 根據於二〇一三年十二月十九日登記的《上海市房地產登記冊》，該物業的零售、辦公室及停車場部分(建築面積合共約59,528.91平方米)受受益人為法國巴黎銀行(中國)有限公司的按揭(文件編號：浦201314072944)規限。
3. 中國法律顧問已於其法律意見陳述(包括但不限於下列各項)：
 - (1) 「上海宏嘉房地產開發有限公司」已合法取得該物業的國有土地使用權；
 - (2) 「上海宏嘉房地產開發有限公司」為有關該物業的土地使用權的註冊合法使用人及房屋所有權的註冊合法擁有人；
 - (3) 「上海宏嘉房地產開發有限公司」擁有該物業的合法所有權，並根據中國相關法律可合法擁有、使用及處置該物業；
 - (4) 「上海宏嘉房地產開發有限公司」為有關該物業的土地使用權的獨家使用人及房屋所有權的獨家擁有人，且除現有按揭及租約除外，該等權利並不附帶產權負擔。於有關按揭撤銷及解除後，「上海宏嘉房地產開發有限公司」可自由出售或以其他方式轉讓該物業；
 - (5) 地下部分約2,051平方米的部分的額外土地出讓金將僅於該地下部分以資產出售方式轉讓時支付，但倘以股權轉讓方式作出轉讓將不會支付。因此，「上海宏嘉房地產開發有限公司」不會就收購事項支付地下部分的額外土地出讓金。並無與該物業所在地塊的土地使用權及該物業的建造過程有關的應支付但未支付的土地出讓金；
 - (6) 該物業的國內貸款協議符合中國法律並且有效；
 - (7) 於最後實際可行日期，幾乎所有租約均尚未登記，該物業的租約未辦理登記不會影響租約的強制執行性或合法性，亦不會對「上海宏嘉房地產開發有限公司」對該物業的合法業權造成不利影響；
 - (8) 使用該物業不會構成任何違反環保法規的行為；及
 - (9) 該物業並無存在任何調查、通知、未決訴訟、違法或業權登記缺陷情況。
4. 「上海宏嘉房地產開發有限公司」為在中國成立的外商獨資企業，於完成後將由信託人根據信託契約的規定以信託方式為越秀房產基金持有。

5. 誠如管理人所確認，並無針對該物業的建造、翻新、裝修或發展計劃，亦無出售該物業或改變該物業用途的計劃。
6. 該物業於估值日的年度租金收入及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租 總面積 (平方米)	已出租 可出租面積 (平方米)	年度租金收入 (概約)
零售	6,256.70	5,924.36	人民幣 12,660,000元
辦公室	39,769.63	39,769.63	人民幣 109,740,000元
停車場	13,502.58	13,502.58	人民幣 1,800,000元
總計	59,528.91	59,196.57	人民幣 124,200,000元

根據上述者，截至估值日該物業的零售及辦公室部分(包括截至估值日的預租部分)佔用率分別為94.69%及100.00%。

7. 根據管理人提供的租約資料，我們對該物業零售及辦公室部分租約期限概況的分析載列如下。

租期大於 (年)	租期少於或等於 (年)	按樓面面積計的比例
0	1	0.70%
1	2	1.68%
2	3	26.12%
3	4	58.94%
4	5	0.00%
5	或以上	12.56%
總計	=	100.00%

8. 根據管理人提供的租約資料，我們對該物業辦公室及零售部分租約屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按樓面面積計的比例
二〇一五年年底	13.79%
二〇一六年	29.08%
二〇一七年	35.01%
二〇一八年	21.11%
二〇一九年及之後	1.01%
總計	= 100.00%

9. 除所披露者外，我們了解到該物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權可能對該物業的估值造成重大影響。
10. 據管理人表示，該物業的物業管理收入足以應付所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

11. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化方法	年期收益率	每年4.50%
	收益資本化方法	復歸收益率	每年4.75%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年9.00%
辦公室	收益資本化方法	年期收益率	每年4.50%
	收益資本化方法	復歸收益率	每年4.75%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年9.00%
停車場	收益資本化方法	年期收益率	每年4.50%
	收益資本化方法	復歸收益率	每年4.75%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年9.00%

12. 我們已將採用收益資本化方法及貼現現金流量分析得出的該物業估值概述如下。

收益資本化方法	人民幣2,770,000,000元
貼現現金流量分析	人民幣2,770,000,000元

於二〇一五年六月三十日的市值(上述兩者的平均值) 人民幣2,770,000,000元

該物業主要屬於收益性物業，因此我們已採用收益資本化方法及貼現現金流量分析的平均值作為我們的估值意見。

13. 該物業的估計淨收益率為4.48%，乃以二〇一五年六月收取的估計租金除以估值日的市值得出。

以下為市場顧問第一太平戴維斯(香港)有限公司的函件全文副本，以供載入本通函。



敬啟者：

我們已應要求編製上海甲級寫字樓及配套零售市場研究，以供載入有關越秀房產基金建議收購上海一幢寫字樓的基金單位持有人通函。

1.0 宏觀概覽

上海位於長江支流黃浦江邊。長江是華中地區與海洋之間的主要連接。上海佔地6,341平方公里，由16個區和一個縣組成，平均人口密度為每平方公里6,956人，與東京(每平方公里7,000人)相當，且遠超巴黎(每平方公里3,540人)及倫敦(每平方公里4,760人)。

上海的城市規劃集中於發展金融、航運、貿易及其他新興產業，作為城市的未來經濟支柱。

圖 1：上海地圖



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

1.1 上海主要經濟指標

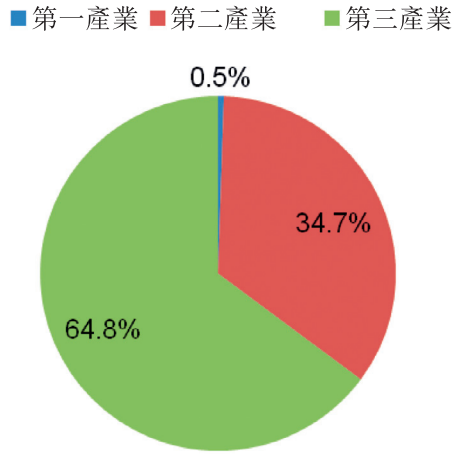
表 1：上海主要經濟指標，二〇一〇年至二〇一四年

	二〇一〇年	二〇一一年	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年
實際 GDP (人民幣十億元)	1,716.60	1,919.60	2,018.17	2,181.82	2,356.09
消費物價指數(上年 = 100)	103.10	105.20	102.80	102.30	102.70
外商直接投資(十億美元)	11.12	12.60	15.19	16.78	18.17

資料來源：上海市統計局

過去五年，上海經濟按複合年增長率每年 8.2% 穩步增長，二〇一四年的實際 GDP 達人民幣 23,560 億元。經濟強勁增長的同時，同期通脹率維持在每年 3.2%。強勁的經濟表現以及低通脹率為上海的內外資企業營造了良好的營商環境，令企業擴充業務及寫字樓需求攀升。此趨勢亦反應在上海的外商直接投資由二〇一〇年的 111.2 億美元增至二〇一四年的 181.7 億美元，複合年增長率達每年 13.1%。

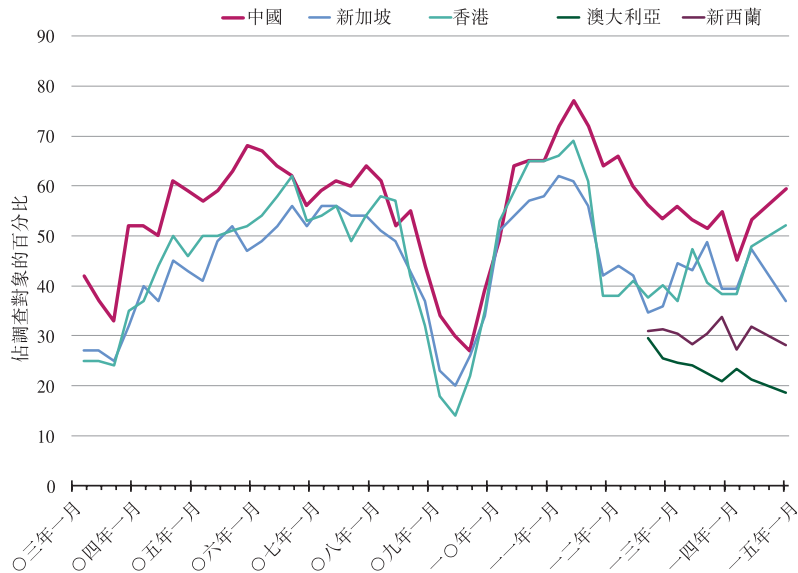
圖表 1：上海經濟結構，二〇一四年



資料來源：上海市統計局

二〇一四年，第三產業佔上海GDP的64.8%，較上年提高1.6%。第三產業的佔比越高，寫字樓需求越大，因為銀行、商業服務及製造企業的行政管理支持等寫字樓主要使用者屬於第三產業。上海不斷向第三產業演進的經濟結構將強化寫字樓的結構性需求。

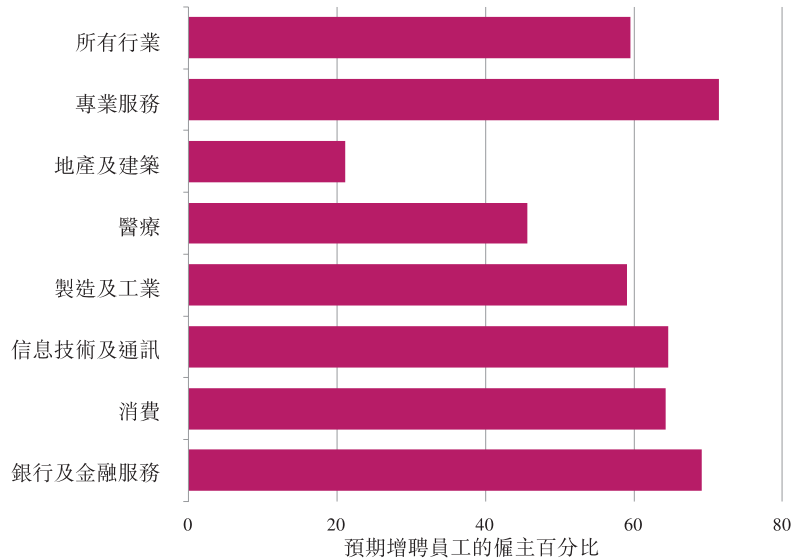
圖表 2：未來六個月跨國公司的僱傭期望



資料來源：Hudson

預期將於未來六個月增聘員工的中國跨國公司比例高於亞洲其他國家／地區。儘管跨國公司於過去一年多在擴充中國業務方面尤為謹慎，彼等預期二〇一五年上半年經濟將開始回升，因而更願意擴充業務。

圖表3：中國僱主的長期僱傭期望估計，二〇一五年一月至六月



資料來源：Hudson

二〇一五年上半年，就業期望依然樂觀，專業服務領域最強勁，預示未來甲級寫字樓需求仍保持高水平。

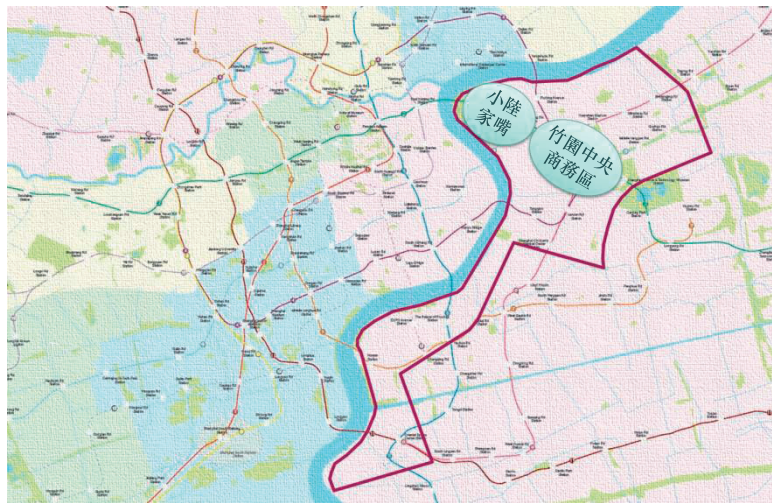
1.2 上海自由貿易區(自貿區)

近年來，上海致力發展成國家經濟、貿易及金融中心。過去數年多方面的優惠政策及成立上海自貿區令上海具備更高層次的先動優勢。儘管上海自貿區的詳細規則及法規尚未正式推出，但正在制定當中。上海自貿區在四個現有保稅區基礎上成立，被賦予厚望。近期大量公司在自貿區註冊，故目前該區的寫字樓需求巨大，租金迅速上漲。這表明大量公司，尤其是金融機構對上海自貿區的發展信心十足，並已迅速採取相關行動。在陸家嘴金融貿易區劃入自由貿易區之後，金融領域即將推行多項改革。

自貿區陸家嘴金融區

自貿區陸家嘴金融區不僅是上海國際金融中心的核心區域，亦是上海國際航運中心的高端服務區及上海國際貿易中心的現代商貿集聚區。陸家嘴金融貿易區佔地24.39平方公里，東起黃浦江，南至龍陽路、錦繡路，西至錦繡路、羅山路，北至黃浦江，其中竹園中央商務區為其主要部分。

圖2：自貿區陸家嘴金融區項目範圍



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

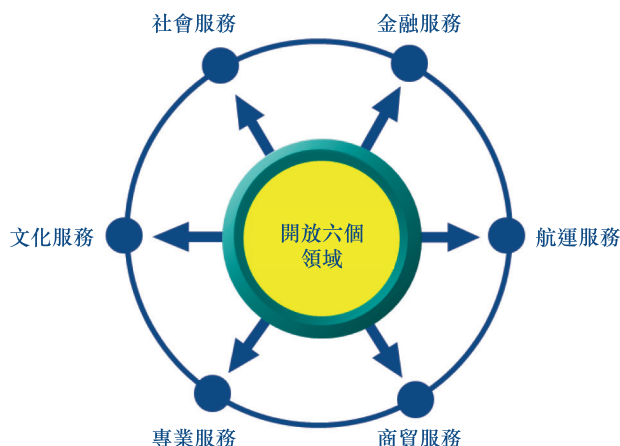
主要政策舉措

自貿區陸家嘴金融區將探索建立與國際通行規則相銜接的金融體系，與總部經濟等現代服務業發展相適應的制度安排。此外，其將致力推進投資便利化、貿易自由化、金融國際化和監管制度創新，加快形成更加國際化、市場化、法治化的營商環境。

部分創新性試驗措施包括人民幣自由兌換、管理體制改革、貿易及其他行業改革開放，定向資金鼓勵跨國公司建立區域總部，例如全球商品貿易商Trafigura在上海國際金融中心設立辦事處。

上海自貿區深化改革開放服務業。第一步是挑選六個領域，並透過暫停或取消對投資者條件、持股比例及經營範圍等的市場准入限制(不包括銀行機構與信息技術及通訊服務)，建立對所有市場參與者公平的環境，以建立支持投資及創新的政策體系。

圖3：自貿區開放領域



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

其他重要政策包括：

- 進一步縮短負面清單(部分經濟領域由政府壟斷)
- 簡化信貸審批
- 放寬境外融資限制
- 允許自貿區內銀行提供優惠外幣服務

對上海寫字樓市場的影響

現代服務及專業服務行業的開放將為上海寫字樓市場帶來巨大的推動力。有關法規規定，六個領域的開放政策僅適用於在中國(上海)自由貿易試驗區註冊的企業。由於大量公司決定租賃辦公室進行註冊以把握機會進駐自貿區，自貿區的寫字樓市場因而迅速增長。

陸家嘴地區(包括小陸家嘴中央商務區(98.4%)及竹園中央商務區(99.0%))的寫字樓高佔有率表明，大量公司對該區的前景持非常樂觀的態度。待相關政策正式執行後，該區或會吸引更多國際及國內知名公司將全球或區域總部設立於此。

1.3 上海主要投資前景

1.3.1 為一國際化城市

GDP增長及商業需求增加後，上海成為經濟前景樂觀的國際大都市。上海具有以下優勢：

- 與主要發達國家的大都市相比，上海在若干方面擁有巨大的潛能。根據倫敦城市排名(London City Ranking)，上海於二〇〇九年上半年排名第35位，並於二〇〇九年下半年迅速升至第10位。截至二〇一一年，上海躋身前五位。根據倫敦城市排名的預測，上海將成為全球三大發達城市，較中國其他一線城市(例如北京、深圳及廣州)擁有更大的優勢。
- 上海擁有成熟的基礎設施、大量專業人才、舒適的居住環境，且在生活及商務成本方面具有競爭優勢。
- 上海市地方政府已制定面向發展總部經濟的政策，以吸引更多企業於上海設立總部。
- 全面市場化運營令上海的營商環境更適合跨國企業，故新進入中國的大部分企業選擇上海作為在華基地。
- 上海是一個國際化大都市，發展外向型經濟，整體消費能力強勁。

表 2：上海的國際地位

	二〇〇七年三月	二〇〇七年九月	二〇〇八年三月	二〇〇八年九月	二〇〇九年三月	二〇〇九年九月	二〇一〇年三月	二〇一〇年九月	二〇一一年三月	二〇二〇年(預測)
1	倫敦	倫敦	倫敦	倫敦	倫敦	倫敦	倫敦	倫敦	倫敦	上海
2	紐約	紐約	紐約	紐約	紐約	紐約	紐約	紐約	紐約	
3	香港	香港	香港	新加坡	新加坡	香港	香港	香港	香港	我們的預期
4	新加坡	新加坡	新加坡	香港	香港	新加坡	新加坡	新加坡	新加坡	
5	蘇黎世	蘇黎世	蘇黎世	蘇黎世	蘇黎世	深圳	東京	東京	上海	
6	法蘭克福	法蘭克福	法蘭克福	日內瓦	日內瓦	蘇黎世	芝加哥	上海	東京	
7	悉尼	日內瓦	日內瓦	東京	芝加哥	東京	蘇黎世	芝加哥	芝加哥	
8	芝加哥	芝加哥	芝加哥	芝加哥	法蘭克福	芝加哥	日內瓦	蘇黎世	蘇黎世	
9	東京	悉尼	東京	法蘭克福	波士頓	日內瓦	日內瓦	悉尼	日內瓦	
10	日內瓦	東京	悉尼	悉尼	都柏林	上海	深圳	悉尼	悉尼	
11	巴黎	巴黎	波士頓	波士頓	多倫多	悉尼	上海	法蘭克福	多倫多	
12	多倫多	波士頓	三藩市	多倫多	根西島	法蘭克福	多倫多	多倫多	波士頓	
13	三藩市	多倫多	都柏林	都柏林	澤西島	多倫多	法蘭克福	波士頓	三藩市	
14	波士頓	三藩市	巴黎	澤西島	盧森堡	澤西島	波士頓	深圳	法蘭克福	
15	愛丁堡	都柏林	多倫多	盧森堡	東京	根西島	北京	三藩市	深圳	
16	開曼群島	阿姆斯特丹	澤西島	根西島	悉尼	盧森堡	三藩市	北京	首爾	
17	哈密頓	盧森堡	盧森堡	三藩市	三藩市	三藩市	華盛頓	華盛頓	北京	
18	墨爾本	華盛頓	愛丁堡	愛丁堡	曼島	波士頓	盧森堡	巴黎	華盛頓	
19	英吉利海峽	墨爾本	根西島	曼島	巴黎	巴黎	澤西島	台北	巴黎	
20	華盛頓	愛丁堡	華盛頓	巴黎	愛丁堡	華盛頓	巴黎	盧森堡	台北	
上海	24	30	31	34	35	10	11	6	5	

資料來源：倫敦城市排名、第一太平戴維斯項目及開發顧問

1.3.2 上海的主要指標與其他一線城市比較

表3：北京、上海、廣州及深圳的主要經濟指標，二〇一四年

指標 \ 城市	北京	上海	廣州	深圳
人口(百萬人)	21.15	24.3	13.1	10.78
GDP(人民幣十億元)	1,950.1	2,356.1	1,670.7	1,600.2
同比增長率(%)	7.7	7.0	8.6	8.8
人均GDP(人民幣元)	93,213	97,300	127,724	149,497
人均可支配收入(人民幣元)	40,321	47,710	42,955	40,948
消費物價指數(上一年度=100)	103.3	102.7	102.3	102.0
零售額(人民幣十億元)	837.5	871.9	688.3	484.4
實際外商直接投資(十億美元)	8.52	18.2	5.1	5.8

資料來源：國家統計局

上海在大多數經濟指標方面(例如GDP、人均可支配收入及實際外商直接投資等)優於北京、廣州及深圳。

1.3.3 上海2040

上海市政府近期進行一項名為「上海2040」的上海市長期規劃研究，其主要指示如下：

- 嚴格控制城市發展規模，優化及升級現有商業存量，降低工業用地比重，提高公共綠地、公共服務設施用地和基礎設施用地比重。鼓勵土地合理混合使用和地下空間綜合開發利用。
- 進一步提高第三產業的比重及質量，以構建與全球城市相匹配的服務型城市。
- 深化區域合作機制，與長江三角洲地區其他城市進一步整合及合作。

在該等指示下，上海市長期發展規劃的三個主要戰略研究領域如下：

- 提高城市國際競爭力，吸引全球人才

- 增強城市可持續發展能力，提升生活質量及吸引力
- 進一步整合長江三角洲地區，提升上海的大都市地位

基於以上所述以及二〇二〇年上海「四個中心」發展主題，我們認為長期而言上海寫字樓市場將繼續從以下各方面受益：

- 由於上海核心區域嚴重缺乏可開發土地，上海市政府可能縮緊核心區域土地供應審批，可能導致核心區域的住宅及商用物業減少
- 進一步提高第三產業的比重，於二〇四〇年之前，服務相關業務在經濟結構中的比重將大幅提升
- 長江三角洲地區整合加強，提升上海於該地區的領導地位，意味著更多區域及國家總部將在上海開設辦事處，而這將導致「總部經濟」寫字樓需求增強

2.0 甲級寫字樓市場概覽

2.1 上海甲級寫字樓市場¹

2.1.1 概覽

上海甲級寫字樓市場執行概要：

- 平均租金接近全球金融危機前水平

租金自二〇〇八年年中的頂峰至二〇一〇年年中下降約27%，但自二〇一〇年起至二〇一四年年底反彈31%。

- 國內企業及國有企業為主要需求驅動力

過去數年，國內企業及國有企業於寫字樓領域的佔用量強勁增長，主要為購買整幢樓宇作自用。平安於二〇一五年初以人民幣44億元購買綠城中心(75,920平方米)作自用。

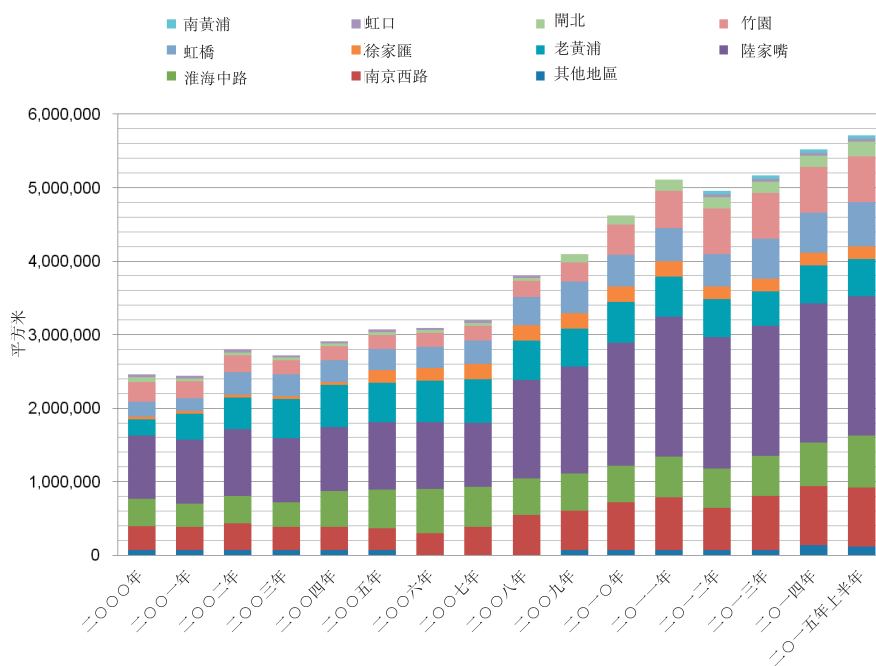
¹ 第一太平戴維斯有關上海甲級寫字樓的定義見附錄一。

- 浦西租金保持穩定，而浦東租金增長仍然強勁
 - 優質 人民幣9.0至11.5元／平方米／天
 - 非優質 人民幣6.5至8.5元／平方米／天
 - 商業園 人民幣3.0至5.0元／平方米／天

- 短期內供應將增加(二〇一五年約1,000,000平方米)，但主要集中在非優質區域

2.1.2 存量及分佈

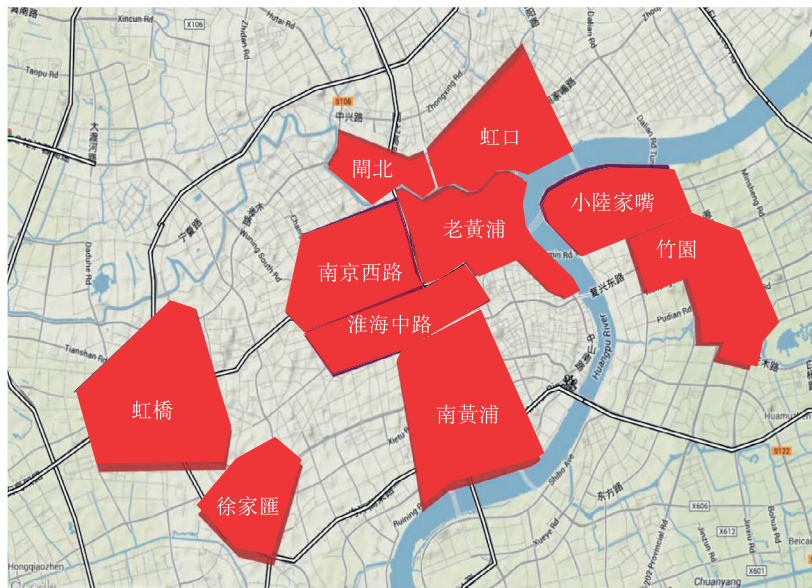
圖表4：按區劃分的上海甲級寫字樓存量，二〇一五年上半年



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

過去十五年，甲級寫字樓存量增長超過兩倍，於二〇一二年達到歷史高峰，而每年約145,000平方米會降級。由於若干舊甲級寫字樓老化及質量下降，我們已將約500,000平方米甲級寫字樓降為乙級，令二〇一三年的存量減少。截至二〇一五年上半年，上海甲級寫字樓存量為5,710,000平方米。

圖4：核心商務區



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

上海甲級寫字樓市場分為十個主要中央商務區，詳情如下：

表4：按區劃分的上海甲級寫字樓存量，二〇一五年第二季度

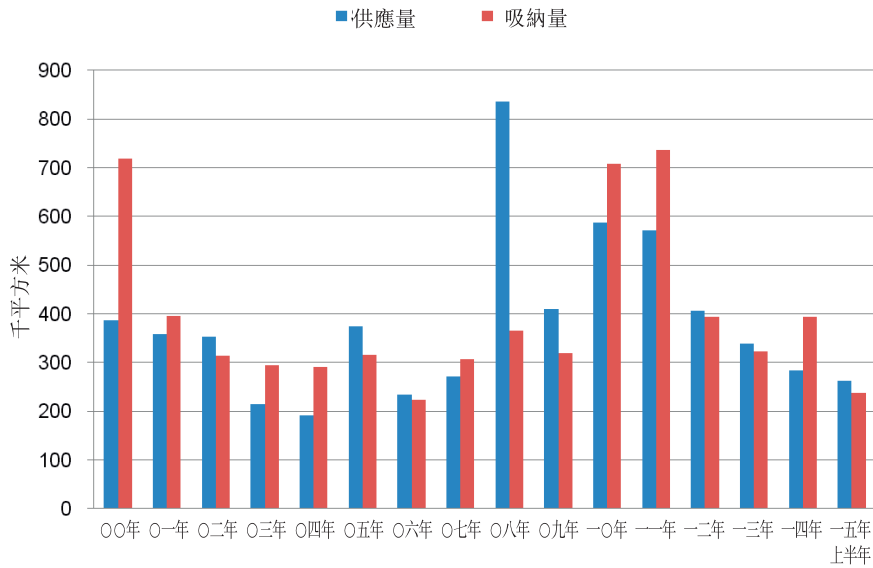
中央商務區	平均租金 (人民幣元/ 平方米/天)	空置率	佔存量的 百分比
小陸家嘴	10.7	1.4%	33.1%
南京西路	10.0	3.9%	14.1%
淮海中路	9.7	10.4%	12.3%
老黃浦	7.6	4.3%	9.0%
徐家匯	7.8	0.9%	3.0%
虹橋	7.2	10.2%	10.5%
南黃浦	6.9	0.7%	0.8%
竹園	7.3	1.0%	10.9%
開北	5.3	7.3%	3.5%
虹口	5.0	1.7%	0.7%

* 浦東其他地區(未列示於本地圖)佔存量的2.0%

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

2.1.3 供應量、吸納量、空置率及租金

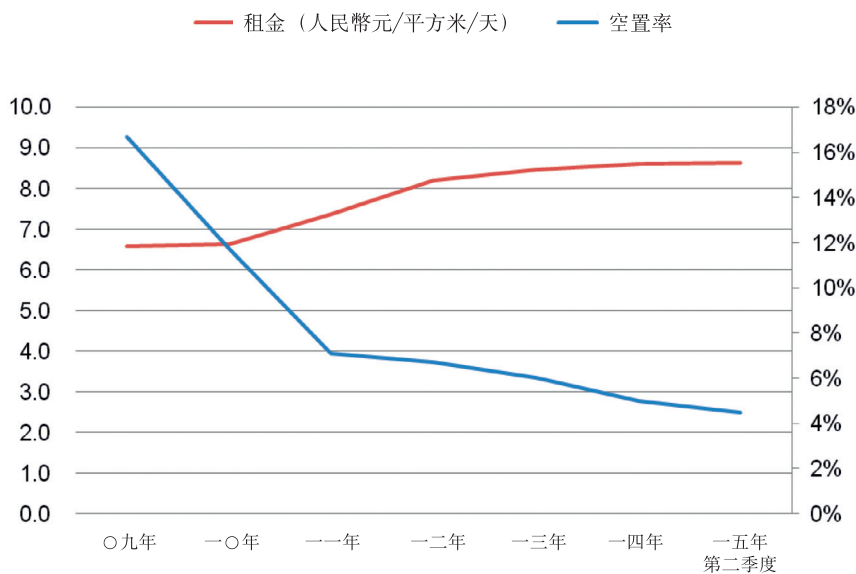
圖表5：上海甲級寫字樓供應量及吸納量，二〇一五年上半年



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

二〇〇〇年至二〇一四年的整體供應量平均為每年385,000平方米，而整體吸納量平均為每年407,000平方米，超過同期供應量。過去三年，國內經濟及專業服務公司需求持續高漲令吸納量強勁，尤其是在供應量逐步減少的黃金區域。二〇一五年上半年，262,473平方米新甲級寫字樓供應量投向市場，而辦公室空間吸納量為236,591平方米，供需維持平衡。

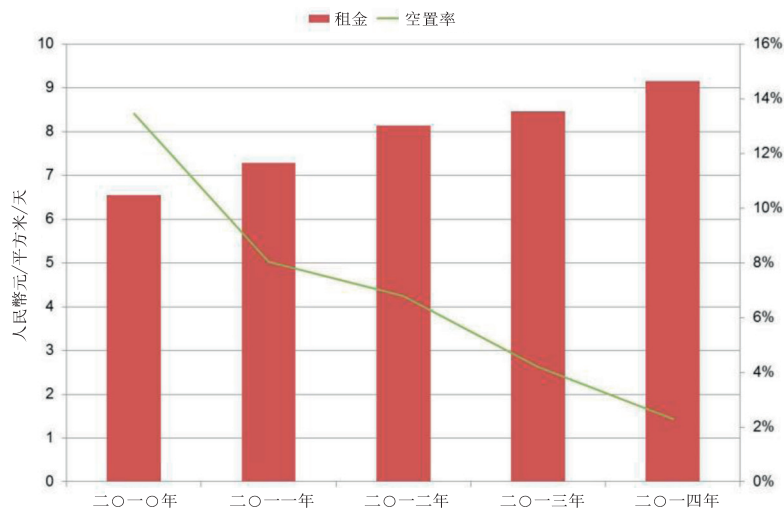
圖表6：上海甲級寫字樓空置率及租金，二〇〇九年至二〇一五年第二季度



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

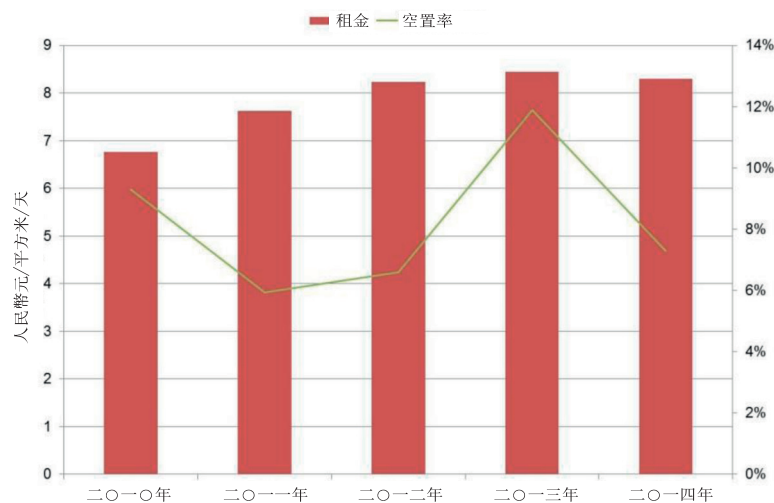
自全球金融危機以來，寫字樓需求大幅上漲，令空置率由二〇一〇年逾9%大幅降至二〇一四年約5%。同期甲級寫字樓租金增長31%，故截至二〇一五年第二季度末，上海甲級寫字樓整體租金維持在每天每平方米人民幣8.7元，創過去15年新高。

圖表7：浦東甲級寫字樓空置率及租金，二〇一〇年至二〇一四年



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

圖表8：浦西甲級寫字樓空置率及租金，二〇一〇年至二〇一四年

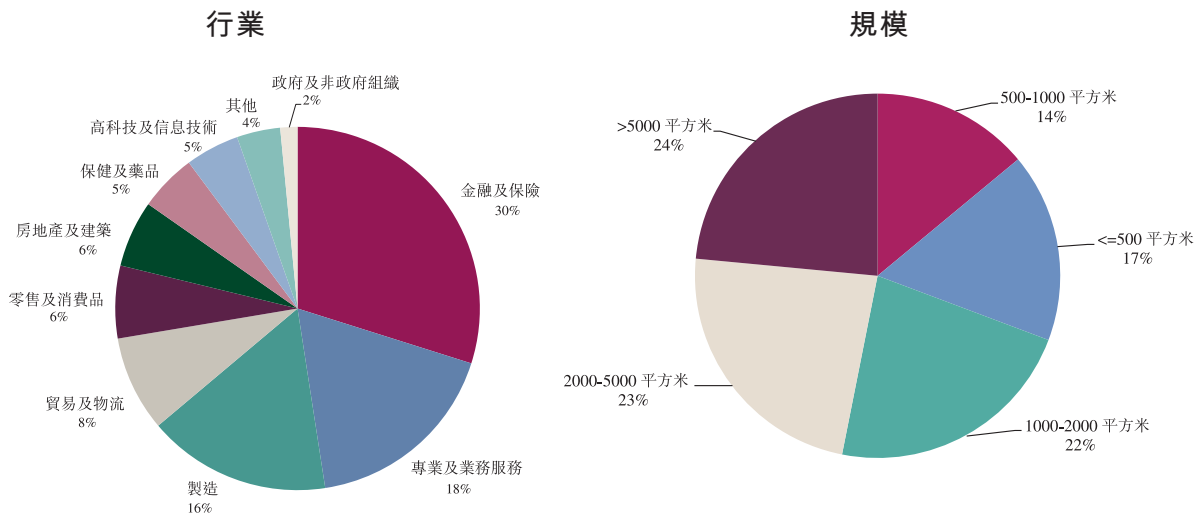


資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

單獨分析浦東及浦西市場，我們可以看出，浦東寫字樓需求過去數年一直強勁，主要由於國內金融及專業服務公司的需求增加以及由小陸家嘴延伸出的竹園中央商務區逐步建立，吸引更多金融及證券公司。於二〇一〇年至二〇一四年，浦東的寫字樓租金上漲38.1%，而空置率降至2.3%，超過同期浦西的租金增長率(22.8%)。

2.1.4 租賃概覽

圖表9及10：上海甲級寫字樓租賃概覽，二〇一四年

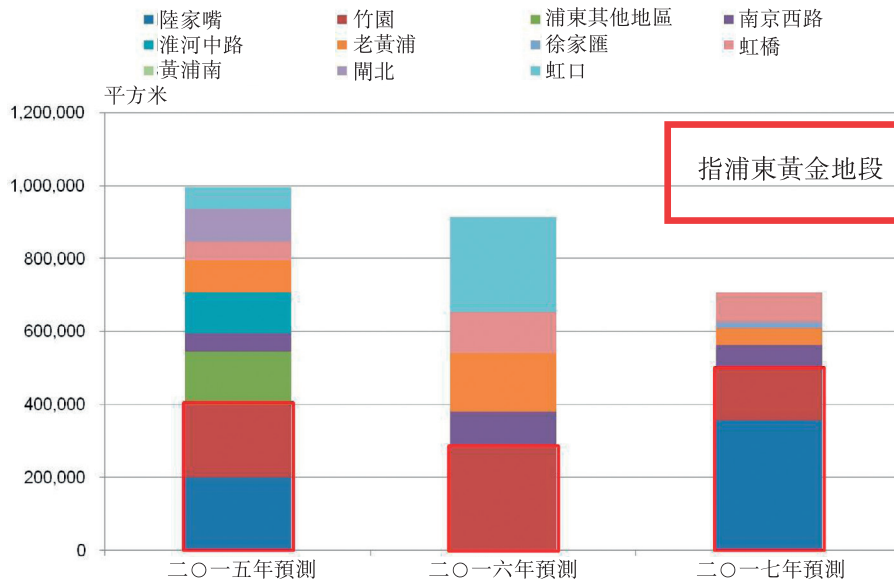


資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

在多元化行業分佈明細下，金融與保險行業佔據需求主導地位；隨著市場趨於成熟，超過50%的空間將由於整層或多層租戶佔用。

2.1.5 未來供應及租金預測

圖表 11：上海甲級寫字樓未來供應，二〇一五年(預測)至二〇一七年(預測)



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

預期於二〇一五年至二〇一七年期間上海甲級寫字樓市場的年均供應量大約為 872,000 平方米。近期供應壓力來自全球金融危機之後信貸潮期間購置的多個地塊得以開發，如今物業建成後相繼入市，而城市向外擴張亦為引發供應壓力的另一因素。

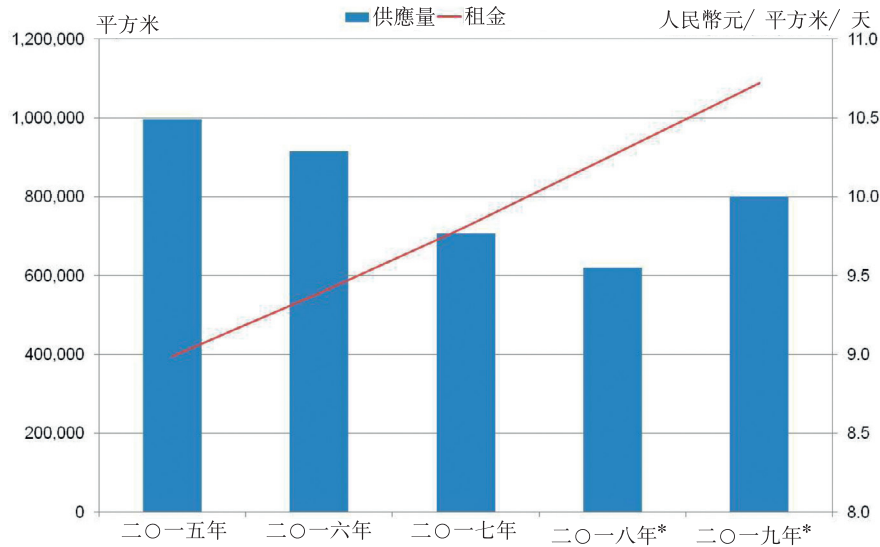
因此，能夠理解未來三年的主要新供應並非來自浦東或浦西地區的黃金地段，該部分供應面積達 1.4 百萬平方米，佔新供應總量的 55%，其他則位於浦東地區。

與此同時，在基於下列假設的情況下，預計未來對寫字樓的需求(特別是來自國內企業的需求)增長仍將強勁：

- 到二〇一四年國內需求佔比約為 34%，估計未來國內需求佔新需求的 40% 至 50%；
- 國內公司購置寫字樓以供自用將緩解供應壓力並因此提高租賃增長；
- 國內公司對租金及價格敏感度較低，其上海更傾向於租賃或購置並無大幅折扣優惠的新寫字樓；
- 全國性及／或地區性總部遷往上海的趨勢或繼續發展，此乃由於上海的基礎設施、專業度、宜居度以及競爭成本優勢不斷提升。

因此，我們預計上海甲級寫字樓租金於未來幾年將保持穩健，特別是預計浦東地區的租金於未來五年的平均年增長率為4.5%。

圖表 12：上海甲級寫字樓預測，二〇一五年(預測)至二〇一九年(預測)



* 二〇一八年及二〇一九年存在高度不確定性

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

2.2 竹園中央商務區

2.2.1 概覽

位置：竹園中央商務區為東方路、張楊路、源深路及浦電路所環抱，佔地約90公頃。竹園中央商務區位於陸家嘴金融貿易區，距離小陸家嘴中央商務區不到2公里。竹園世紀大道斜穿而過，是整個竹園中央商務區的軸線，並且將小陸家嘴中央商務區連接貫穿一體。

圖5：竹園中央商務區的位置



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

交通：竹園中央商務區可經過三條隧道－延安路、人民路及復興東路從浦西到達。該區起始於三條主幹道－世紀大道、東方路及張楊路交匯處，亦可乘地鐵2號線、4號線、6號線及9號線在世紀大道換乘到達。

特點：作為上海期貨交易市場的聚集地，竹園中央商務區已經吸引了中國石油及中國銀聯等國內知名企業。上海證券交易所甚至亦將其寫字樓搬到竹園中央商務區。三菱汽車或道瓊斯等國際企業亦在此設立了代表處。此外，竹園中央商務區靠近張江高科技園區(距離竹園中央商務區7.0公里)及金橋進出口加工區(距離竹園中央商務區7.0公里)，亦吸引了大批跨國製造、生物醫藥及電子科技公司以及出口企業。

2.2.2 寫字樓市場的發展及特徵

目前竹園中央商務區的寫字樓租賃市場發達。租戶大多數為金融機構。於二〇一五年第二季度，甲級寫字樓的平均日租金為人民幣7.3元／平方米，相對於小陸家嘴中央商務區平均日租金已突破人民幣10元／平方米來看，這裡的商務成本相對較低。眾多租戶及投資者將目睹設施改善，並將會有巨大的升值潛力。

竹園中央商務區作為上海金融區的延伸，吸引主要金融交易所(包括上海期貨交易所、上海鑽石交易所)，並將很快成為上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司的所在地，這將推動金融機構對辦公場所的需求。

表5：上海甲級寫字樓市場比較，二〇一五年第二季度

	存量 (平方米)	存量百分比	租金 (人民幣元／ 平方米／天)	空置率
中央商務區	3,403,337	59.6%	10.2	3.8%
竹園中央商務區	623,720	10.9%	7.3	1.0%
次級商業區	2,309,041	40.4%	7.1	5.1%
上海	5,712,378	—	8.7	4.4%

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

竹園中央商務區佔上海核心商業區存量的11%。竹園中央商務區的租金低於中央商務區(以小陸家嘴中央商務區為代表)但高於次級商業區，且因供應有限，其目前的空置率最低。竹園中央商務區寫字樓市場的發展可分為三個主要階段：

I. 一九九五年至二〇〇九年(15年)：成立及二〇〇八年全球金融危機

竹園中央商務區首座甲級寫字樓項目的推出標誌著此商業區的發展正式開始。上海期貨大廈的落成標誌著竹園中央商務區邁向金融行業。然而，於二〇〇〇年至二〇〇五年期間並無新的高級項目竣工。隨著樓宇的質量及能力下降，市場一直停滯不前，直至城建國際中心於二〇〇六年建成。其後全球金融危機爆發，整個上海寫字樓市場陷入衰退。

II. 二〇一〇年至二〇一五年(6年)：質量升級及經濟復蘇

於二〇一〇年下半年，宏嘉大廈成為金融危機後於竹園中央商務區落成的首座優質寫字樓。其後中國石油及SOHO中國先後收購樓宇作為總部或租賃物業，這有助於提升整個區域的寫字樓整體質量及市場活動。同時表明跨國公司於全球金融危機後重回市場。

III. 二〇一五年至二〇一九年及以後：迅速發展的地標及高速發展

世紀大道地鐵站兩邊的兩塊大規模商業用地多年來已受到足夠的市場關注。和記黃埔的「世紀匯」(將於二〇一五年及二〇一六年分期竣工)及陸家嘴集團的「世紀大都會」(將於二〇一五年竣工)位於世紀大道街對面，總體上已封頂，外部已竣工。此外，預計上海證券交易所會併入上海國際金融中心，這將明顯有助於提升發展及促進該區域的金融行業聚集。

表6：分三期進行的竹園中央商務區的市場特徵(僅甲級寫字樓的租金及空置率)

期數	年份	總供應量 (平方米)	租金	空置率	代表
			(人民幣 元/平方米 /天)		
I	一九九五年至二〇〇九年	494,309	5.6	13.5%	上海期貨大廈 陸家嘴商務廣場 中建大廈
II	二〇一〇年至二〇一五年 上半年	725,320	7.3	1.0%	宏嘉大廈 東方金融廣場 SOHO世紀廣場
III	二〇一五年下半年至 二〇一九年及以後	537,700	不適用	不適用	世紀匯 世紀大都會 上海國際金融中心

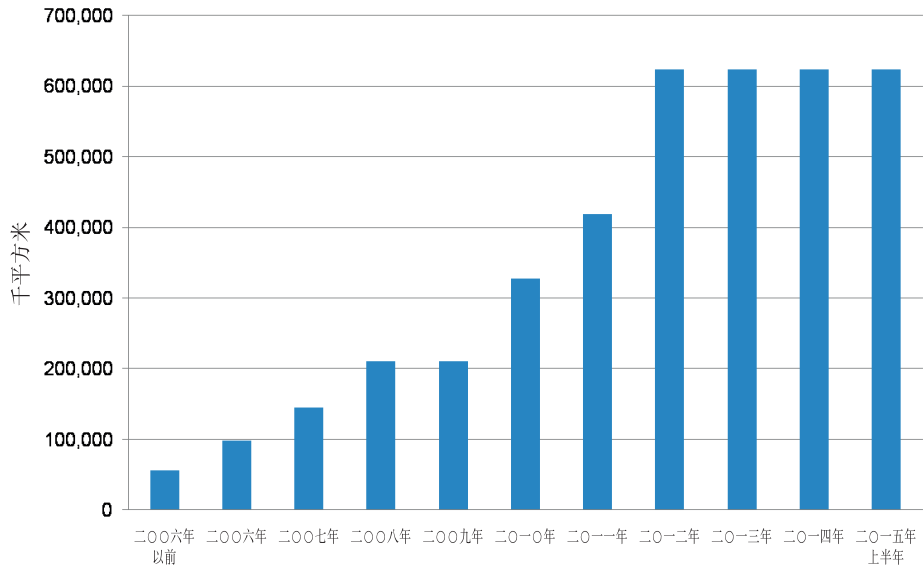
資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

作為陸家嘴地區的重要部分以及陸家嘴金融貿易區功能擴展及衍生分部，竹園中央商務區吸納小陸家嘴中央商務區的過量需求，並調整以適應當地條件以其獨特的競爭力及優勢以多種方式開發。毫無疑問，隨著市場於未來日趨成熟，竹園中央商務區將吸引更多優質需求作為上海有名的核心商業區。

2.3 竹園中央商務區的甲級寫字樓市場

2.3.1 存量、供應量及項目分佈

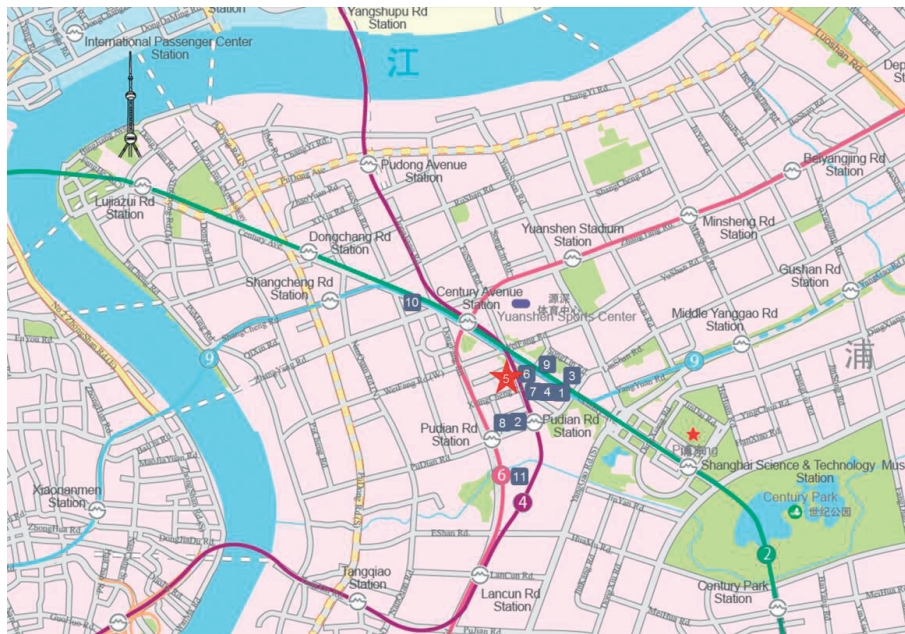
圖表 13：竹園中央商務區甲級寫字樓存量，二〇一五年上半年



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

竹園中央商務區的甲級寫字樓存量可觀，總計62萬平方米。該區域的甲級寫字樓主要分佈在世紀大道、張楊路及福山路。

圖 6：竹園中央商務區甲級寫字樓分佈



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

表 7：竹園中央商務區甲級寫字樓供應(與圖 6 數目對應)

序號	項目	建成年份	季度	寫字樓 建築面積 (平方米)	開發商
1	陸家嘴商務廣場	一九九九年	第四季度	55,450	陸家嘴集團
2	城建國際中心	二〇〇六年	第三季度	42,260	上海利德房地產發展有限公司
3	長泰國際金融大廈	二〇〇七年	第四季度	47,690	上海長甲置業有限公司
4	中建大廈	二〇〇八年	第二季度	65,000	中建投資有限公司
5	宏嘉大廈	二〇一〇年	第三季度	39,759	上海宏嘉房地產開發有限公司
6	盛大國際金融中心	二〇一〇年	第四季度	77,469	上海盛大房地產
7	陸家嘴基金大廈	二〇一一年	第三季度	45,332	陸家嘴集團
8	陸家嘴投資大廈	二〇一一年	第三季度	46,000	陸家嘴集團
9	SOHO 世紀廣場	二〇一二年	第三季度	37,760	SOHO 中國
10	東方金融廣場	二〇一二年	第三季度	95,000	上海東方金融廣場企業發展有限公司
11	陸家嘴金融服務廣場	二〇一二年	第三季度	72,000	陸家嘴集團

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

竹園中央商務區的大部分甲級寫字樓項目位於世紀大道地鐵站(地鐵 2、4、6 及 9 號線在此相交)與浦電路地鐵站(4 號線終點站)附近。目前竹園中央商務區有 11 個已建成甲級寫字樓項目打入市場，大部分由陸家嘴集團及其他知名開發商開發。

11 個甲級寫字樓項目中，我們根據建成年份(二〇〇八年或之後)、所有權(全資)、可用性(僅就租賃而言)、樓宇質量(高樓宇質量及交收標準)、物業管理(由國際或本地知名服務供應商提供)以及租戶情況(全國/跨國核心租戶)將其中五個定位為優質甲級寫字樓。五座優質甲級寫字樓為宏嘉大廈及四座可資比較樓宇，包括中建大廈、陸家嘴基金大廈、陸家嘴投資大廈及陸家嘴金融服務廣場。

表 8：優質甲級寫字樓的特徵

項目名稱	上市時間*	租金起始日期*	起始租金 (人民幣 元/ 平方米/ 天)*	租金 (人民幣元/平方米/天)			租金增幅**		佔有率***	項目經理	核心租戶
				二〇一三年 第四季度	二〇一四年 第四季度	二〇一五年 第二季度	樓宇	竹園			
				陸家嘴投資大廈	二〇一一年 第三季度	二〇一一年 第四季度	6.45	7.44			
陸家嘴基金大廈	二〇一一年 第三季度	二〇一一年 第四季度	6.45	7.78	7.89	7.89	22.3%	18.3%	100%	陸家嘴集團	費列羅
中建大廈	二〇〇八年 第二季度	二〇〇九年 第一季度	6.39	7.00	7.78	7.78	21.8%	7.5%	100%	中海地產	中信証券、 福特馬自達
陸家嘴金融 服務廣場	二〇一二年 第三季度	二〇一三年 第三季度	6.11	6.11	7.17	7.67	25.5%	6.1%	100%	陸家嘴集團	伊利、沃爾沃
宏嘉大廈	二〇一〇年 第三季度	二〇一〇年 第三季度	5.51	5.83	7.23	7.68	39.4%	34.5%	100%	仲量聯行 (寫字樓)	Nabtesco、 US Money Gram

* 上市時間是項目投放市場的時間，而租金起始日期是租約開始並取得租金收入的時間

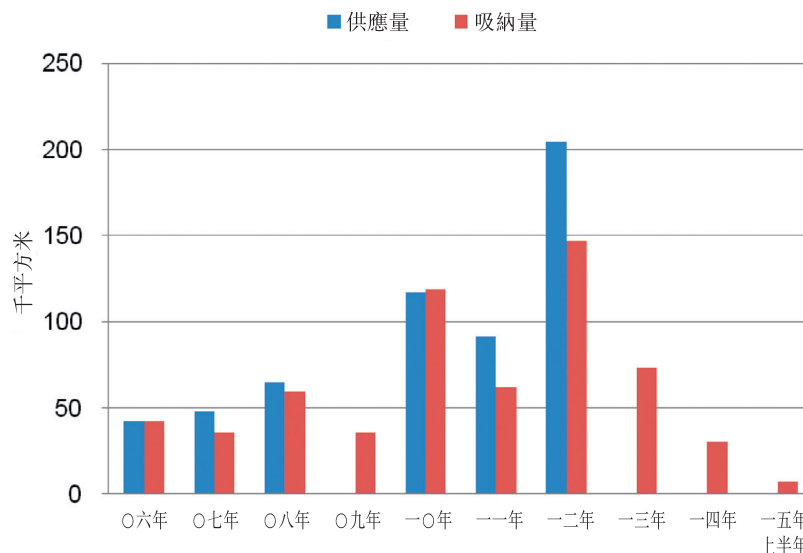
** 按二〇一五年第二季度租金及起始租金計算

*** 於二〇一五年第二季度

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

2.3.2 吸納量、空置率及租金

圖表 14：竹園中央商務區甲級寫字樓的供應量及吸納量，二〇〇六年至二〇一五年上半年



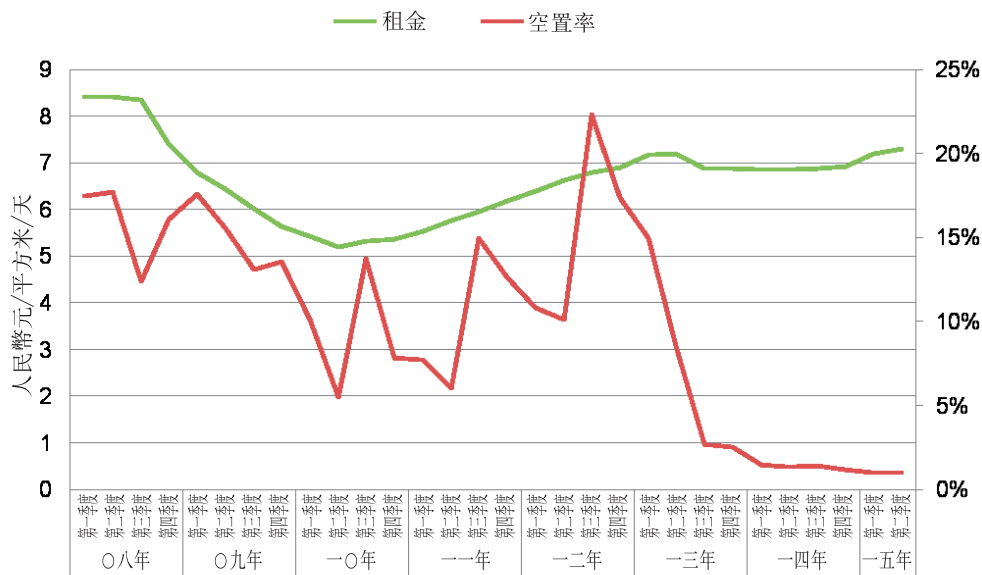
資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

於二〇〇六年至二〇一二年期間，竹園中央商務區甲級寫字樓市場供需平衡。自二〇一〇年起，市場日益成熟(即持續大量的供應量及吸納量)，吸納量因金融危機後經濟復蘇而快速回升。該趨勢持續，惟於二〇一二年過量供應導致供應暫時多於需求。於二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年上半年，市場上並無供應增加。

於二〇〇六年至二〇一四年九年內，平均年度供應量及吸納量分別為 63,141 平方米及 67,282 平方米。需求通常超出供應的 6.6%。新項目建成將提升該區域寫字樓的整體質量，最終吸引更多高端企業。

多年來及於二〇一五年上半年，竹園優質的甲級寫字樓備受歡迎，宏嘉大廈及全部四座可資比較樓宇佔用率為 100% (寫字樓部分)，核心租戶包括 Nabtesco、費列羅、中信証券及沃爾沃等。

圖表 15：竹園中央商務區甲級寫字樓的租金及空置率，
二〇〇八年第一季度至二〇一五年第二季度



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

受全球金融危機的影響，竹園中央商務區甲級寫字樓的租金由二〇〇八年下半年至二〇一〇年上半年下跌，反映擁有人於非常情況下的定價策略變化。隨著經濟於二〇一〇年下半年開始復蘇，租金於未來 20 個季度開始整體穩定上升，與金融危機期間的最低值相比，截至二〇一五年第二季度上升 40%。

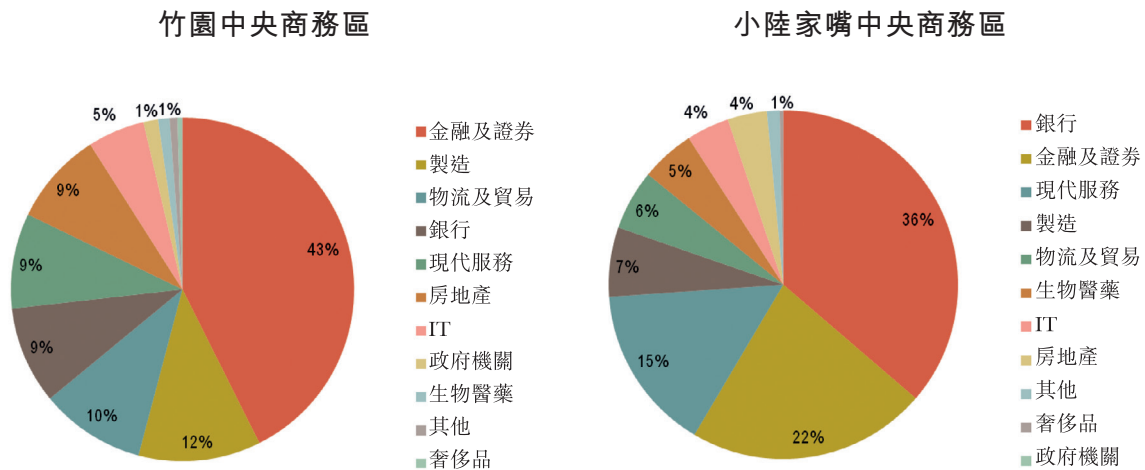
同時，空置率大幅波動，顯示該商業區正在發展、調整及改善。由於SOHO世紀廣場、東方金融廣場等多個項目均於二〇一二年上市，故空置率於該期間大幅上升，而隨著該等新項目逐漸被吸納及並無新的供應出現，二〇一三年及二〇一四年急劇下降。

於二〇一五年第二季度，竹園中央商務區甲級寫字樓的平均日租金及空置率分別為人民幣7.3元／平方米及1.0%。

優質甲級寫字樓的租金水平及租金增長均高於竹園中央商務區甲級寫字樓平均數，於二〇一五年第二季度，四座可資比較樓宇的租金平均為人民幣7.8元／平方米／天，較竹園中央商務區平均數高出8%，而上述樓宇的租金增長於開始至二〇一五年第二季度內較該等相關期間內的市場租金增長高出6%至20%。

2.3.3 租戶

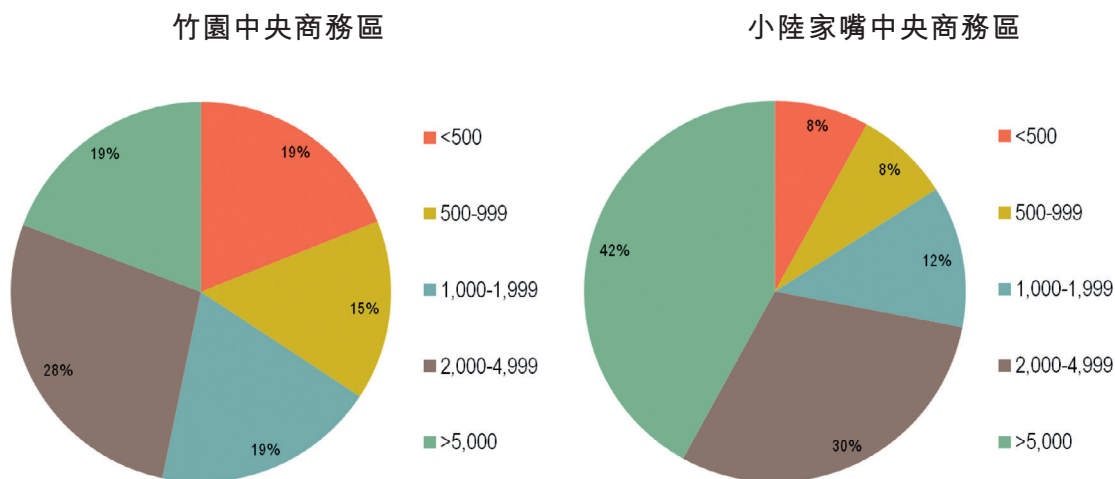
圖表 16 及 17：甲級寫字樓租戶的行業分佈：竹園中央商務區對小陸家嘴中央商務區



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

竹園中央商務區廣泛的租戶分佈與小陸家嘴中央商務區相似，具有金融行業佔據大頭（52%較58%）的特點。然而，兩個地區的金融機構性質不同。由於小陸家嘴中央商務區是跨國銀行可經營其人民幣業務的唯一地區，該區吸引大部份跨國銀行在此開設辦事處。同時，竹園中央商務區吸引了更加多元化的租戶組合（如金融及證券公司），國內外企業均衡。預計隨著上海證券交易所及竹園中央商務區內其他證券相關交易所即將搬遷，該地區將可吸引更多的金融機構前來開設辦事處。

圖表 18 及 19：甲級寫字樓租戶的面積需求(平方米)：
竹園中央商務區對小陸家嘴中央商務區



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

竹園中央商務區租戶的面積需求分佈均衡，近50%的租戶租賃整層或多層(即2,000平方米及以上)。就小陸家嘴中央商務區而言，百分比超過70%。與小陸家嘴中央商務區相比，客戶數量及租賃較小面積的租戶所租面積大幅增長。因此，與小陸家嘴中央商務區相比，竹園中央商務區內，大型公司佔據的比例較小。租戶多為中小型企業，傾向支付較高的平均租金。

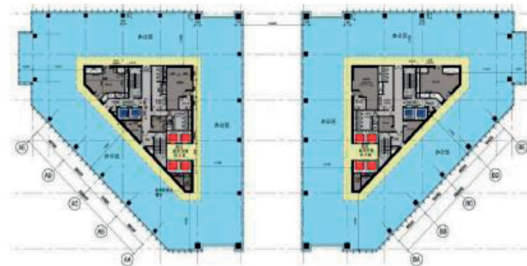
2.3.4 主要地塊交易

二〇一一年至二〇一五年，竹園中央商務區內有兩項主要地塊交易，即毗鄰小陸家嘴中央商務區的東方金融廣場及靠近世紀大道主道的SOHO世紀廣場(原嘉瑞國際廣場)。前者乃為買方購作自用，而後者的收購乃為作租賃。兩個買方均於兩幢大樓竣工交付前已作收購。

由於竹園中央商務區內的主要地塊交易極為罕見，故該地區內推出整幢寫字樓出售應視為難得的投資機會。

表9：竹園中央商務區內寫字樓收購－案例1

收購時間	目標	單位價格		* 收益率	交易類別	賣方	買方
		面積 (平方米)	面積 (人民幣元/平方米)				
二〇一二年 第三季度	東方金融廣場 A座(5樓)	11,751	61,063	4.1%	國內資產	High-way Group	國泰人壽



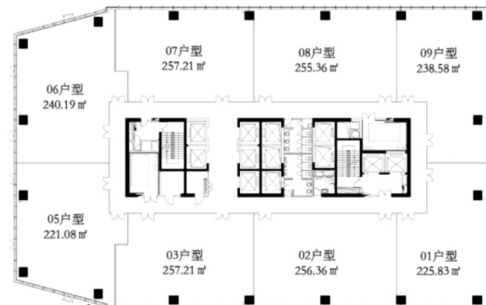
竣工時間	二〇一二年七月	
地址	世紀大道1168號	
開發商	上海東方金融廣場企業發展有限公司	
建築面積	114,889平方米，其中95,000平方米為辦公區域	
樓層	21樓(A座)、28樓(B座)	
標準樓層面積	2,327~2,457平方米	
交樓規格	淨高	2.8米，(交易場地)3.1米(活動地板0.1米)
	實用率	73%
	電梯	16部
	空調	4管制VAV中央空調
交通	距陸家嘴中央商務區3分鐘車程	
	距世紀大道站走路3分鐘，可換乘2/4/6/9號地鐵線	
	距人民廣場17分鐘車程	

* 收益率乃根據交付時竹園中央商務區內的主流租金水平估計。

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

表 10：竹園中央商務區內寫字樓收購－案例 2

收購時間	目標	面積 (平方米)	* 收益率	交易類別	賣方	買方
二〇一一年第三季度	SOHO 世紀廣場 (原嘉瑞國際廣場)	42,972	5.0%	國內資產	龍倉置業	SOHO 中國



竣工時間	二〇一二年第三季度
地址	向城路 288 號
開發商	SOHO 中國 (原上海龍倉置業有限公司)
建築面積	60,450 平方米，其中 37,760 平方米為辦公區域
樓層	24 樓
標準樓層面積	2,000 平方米
交樓規格	淨高 2.85 米 (活動地板 0.120 米)
	實用率 83%
	電梯 10
	空調 VAV+FCU 中央空調
交通	距陸家嘴中央商務區 4 分鐘車程
	距世紀大道站走路 6 分鐘，可換乘 2/4/6/9 號地鐵線
	距人民廣場 20 分鐘車程

* 收益率乃根據交付時竹園中央商務區內的主流租金水平估計。

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

2.3.5 未來供應及市場預測

表 11：竹園中央商務區甲級寫字樓項目的未來供應，
二〇一五年(預測)至二〇一七年(預測)

編號	項目	* 竣工年份	季度	建築面積 (平方米)	開發商
1	世紀匯-1期	二〇一五年	第四季度	64,850	和記黃埔
2	世紀大都會	二〇一五年	第四季度	134,000	陸家嘴集團
3	世紀匯-2期	二〇一六年	第一季度	64,850	和記黃埔
4	上海金融 交易廣場**	二〇一七年	第二季度	220,000	上海證券交易所、 中國金融期貨交易所、 中國證券登記結算 有限責任公司
5	陸家嘴 2-16-2	二〇一七年	第四季度	54,000	陸家嘴集團

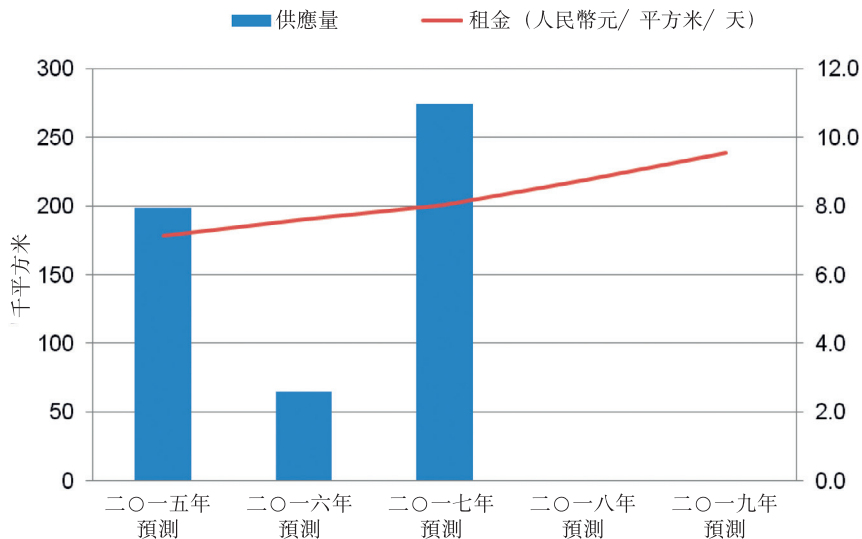
* 竣工年份屬估計及可能根據施工進行調整

** 上海金融交易廣場將由三名開發商自用

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

估計，於二〇一五年至二〇一七年，四個新寫字樓項目(包括分兩期的世紀匯)將於竹園中央商務區建立，增加供應 537,700 平方米。寫字樓供應預期於未來五年將平均每年增加 107,540 平方米。

圖表 20：竹園中央商務區甲級寫字樓項目的租金估計，
二〇一五年(預測)至二〇一九年(預測)



資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

根據過去五年(二〇一〇年至二〇一四年)的統計數字，竹園中央商務區甲級寫字樓的平均年度租金增長率為6.6%。對於未來五年的租金預測(或會因供應量逐年增加而波動)，竹園中央商務區的租金將增至二〇一九年的人民幣9.53元/平方米，複合年增長率為6.6%。

儘管供應量於二〇一五年至二〇一九年將增至537,700平方米，大部分新供應項目均屬優質，因此會吸引緊俏的小陸家嘴中央商務區市場的優質租戶。

顯而易見的是，將推出市場的最大寫字樓上海金融交易廣場(220,000平方米)將由其三大開發商(即上海證券交易所、中國金融期貨交易所及中國證券登記結算有限公司)用於自用。倘若將該寫字樓剔除，未來五年可供出租的新寫字樓面積將下跌至317,700平方米，或每年63,540平方米，與二〇〇六年至二〇一四年的歷史數據(每年63,141平方米)基本持平，且低於同期歷史吸納量(每年67,282平方米)。值得注意的是，據目前所知二〇一八年及二〇一九年並無寫字樓推出。

隨著二〇一七年上海證券交易所搬遷至此，吾等預期將會有大批金融及證券公司緊隨其後涌入該區，佔據其他可供租用的場地。受益於多項政策支持，吾等預期竹園中央商務區亦將進一步樹立其作為小陸家嘴中央商務區延伸區的形象。因此，隨著可租賃的新寫字樓低於歷史平均水平，加上後續需求很可能超過歷史需求，吾等預期未來三年竹園中央商務區的租金水平仍將保持合理增長，而租金漲幅很可能因於二〇一八年至二〇一九年並無新寫字樓推出而加速上漲。

2.3.6 竹園中央商務區市場前景

竹園甲級寫字樓的存量佔上海整體存量的11%。該地區的寫字樓租金低於小陸家嘴中央商務區、南京西路及淮海中路的租金，但高於其他中央商務區甲級寫字樓的平均租金。因此，該地區的寫字樓租金高於平均水平。竹園中央商務區甲級寫字樓的空置率在上海所有的商業區中亦處於相對低的水平。(於二〇一五年第二季度，該地區的日均租金為每平方米人民幣7.3元，而空置率僅為1.0%)。

在竹園中央商務區，新推出或優質的寫字樓項目一般可實現更高的租金水平(如宏嘉大廈、中建大廈等)。竣工時間較早且設施較為陳舊的寫字樓只能實現較低的租金水平，因而拉低了竹園中央商務區的平均租金。與此同時，竹園中央商務區亦有部分自用寫字樓(如上海期貨大廈及中國石油大廈)。

表 12：竹園中央商務區近期租賃交易(二〇一四年第一季度至二〇一五年第一季度)

租戶	國家	項目名稱	租用面積 (平方米)	租金 (人民幣元/ 平方米/天)
展宏投資	中國	宏嘉大廈	108	9.5
Tecan Trading	歐盟－瑞士	宏嘉大廈	790	9.1
Huahui Investment	中國	宏嘉大廈	837	9.1
三菱汽車	日本	中建大廈	2,000	9.0
SMA	歐盟－德國	中建大廈	500	8.9
Dekang Consulting	歐盟－德國	中建大廈	300	8.5

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

根據上表載列的近期租賃交易，竹園最近期的可實現市場租金(尤其是優質甲級寫字樓)可達到每天每平方米人民幣8.5元至人民幣9.5元，而且該等交易在宏嘉大廈及中建大廈均較為常見。

吾等亦已分析竹園、虹橋及虹口中央商務區的單一業權寫字樓與分散業權寫字樓的租金差異，載列如下。

表 13：三大中央商務區單一業權與分散業權寫字樓租金比較

中央商務區	項目名稱	租金 (人民幣元/ 平方米/天)
竹園	租賃－陸家嘴廣場	8.2
	出售－湯臣金融大廈	4.4
虹橋	租賃－尚嘉中心	9.3
	出售－上海世貿商城	4.4
虹口	租賃－中信泰富申虹廣場	5.0
	出售－上海灘國際大廈	4.0

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

一般而言，同一地區的單一業權寫字樓租金較分散業權寫字樓高出20%至110%，原因是單一業權寫字樓的租戶質量、彼等的付租能力及佔用的空間遠高於分散業權寫字樓。

該地區的寫字樓市場處於穩定良性發展階段。儘管二〇一三年及二〇一四年並無推出新寫字樓，惟於未來幾年內將會有幾個優質項目竣工及推向市場。例如，上海證券交易所將於二〇一七年遷至該區，這將極大刺激對優質寫字樓(尤其是位於竹園中央商務區)的需求，從而導致以金融交易平台為首的金融及相關服務行業寫字樓需求的集中化分佈。

隨著上海不斷向服務型經濟發展轉變並成為長江三角洲地區的領導者，當地服務業將創造更多的一般寫字樓需求，且越來越多的區域性及全國性企業將總部落戶於此，竹園中央商務區亦將從中受益。作為上海自貿區的一部分，竹園中央商務區亦將享有各項優惠政策，因而加大了來自金融行業的需求。竹園中央商務區毗鄰小陸家嘴中央商務區，這一戰略性位置將有助於該地區接收小陸家嘴中央商務區過剩的需求。從長遠來看，上海證券交易所的搬遷加上竹園中央商務區目前已有的交易所，將有助於該地區形成集群效應，從而吸引與交易所有關的金融機構及大宗商品貿易商遷至該區，很可能刺激竹園中央商務區寫字樓租金的增長，並最終超過陸家嘴中央商務區的租金水平。

2.4 目標項目分析

2.4.1 位置及周邊地區

宏嘉大廈地理位置優越，坐落在福山路，毗鄰灘坊路，處在竹園中央商務區的核心地段。宏嘉大廈亦位於該區優質寫字樓商圏內，商圏盤踞福山路、浦電路及世紀大道。目標項目亦毗鄰(5至10分鐘路程)兩個地鐵站(分別為地鐵4號線及6號線)，周邊銀行、便利店、休閒餐飲及商務餐廳以及酒店式公寓(如Jazz Plaza)等附屬零售及配售設施齊全。

2.4.2 目標寫字樓項目分析

宏嘉大廈於二〇一〇年第三季度開始對外出租，直至二〇一〇年底的日均租金及空置率分別為人民幣5.51元/平方米及90.7%。其後四年間，宏嘉大廈不斷調整租戶結構及經營策略(如引進優質客戶、優化細分單元區等)，令租金穩步上升、空置率迅速下降，直至二〇一三年以後，其增長率開始趨於穩定，租用率持續居於較高水平。宏嘉大廈品質優越、位於戰略性位置，這亦為大廈帶來了均衡的租戶結構，按可出租面積計，其中40%來自金融業、30%來自商業服務、15%來自製造業。

截至二〇一五年六月三十日，宏嘉大廈的日均租金為每平方米人民幣7.68元，辦公區域已全部租出。就二〇一三年、二〇一四年全年以及二〇一五年上半年新簽署及續期的租約而言，辦公區域的第一年平均租金已分別達到人民幣6.8元/平方米/天、人民幣7.8元/平方米/天及人民幣9.0元/平方米/天，於二〇一四年及二〇一五年分別增長14.7%及15.4%。此外，於二〇一五年二月新簽訂的合約中日均租金達到每平方米人民幣9.5元，相當於小陸家嘴中央商務區的平均租金。

2.4.3 目標寫字樓項目預測

二〇一四年至二〇一九年期間，宏嘉大廈的平均租金將高於竹園中央商務區的整體行情，對於一幢上市不足五年的寫字樓項目而言，實屬表現非凡。優越的品質、籌劃周詳的

出租策略加上整個地區的有利扶持政策，均極大提升了宏嘉大廈的市場競爭力，並為其日後長遠的發展奠定堅實基礎。

值得一提的是，宏嘉大廈新簽訂的租金已達到每天每平方米人民幣9.5元，接近小陸家嘴中央商務區的租金水平，表明其有潛力趕上核心中央商務區物業。如上文所討論，竹園中央商務區未來的供應很可能由即將到來的需求所滿足，吾等預期宏嘉大廈的租用情況將維持在近乎完全租出。

2.4.4 目標物業的前景

宏嘉大廈建成於全球金融危機落幕、全球經濟復甦之時，是竹園中央商務區的第一幢優質寫字樓物業，具有重大的歷史意義。在建築質量、交付標準、物業管理等諸多方面仍為竹園中央商務區的標桿。因其位於竹園中央商務區的核心地段且毗鄰地鐵站的戰略位置，其平均租金高於竹園中央商務區的整體水平。宏嘉大廈的租用率亦相對較高，租戶結構多樣化。此外，基於上文對宏嘉大廈的租金預測，吾等相信其租金增長將超過竹園中央商務區。

2.4.5 目標物業SWOT分析

表 14：宏嘉大廈SWOT分析

優勢	機遇
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 竹園中央商務區第一幢優質寫字樓物業 ➢ 建築質量、交付標準及物業管理為竹園中央商務區的標桿 ➢ 近100%的租用率、租金水平高於市場水平、租戶結構多樣化 ➢ 位於竹園中央商務區的核心戰略位置，周邊優質寫字樓商圈環繞 ➢ 毗鄰世紀大道及浦電路地鐵站 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 竹園中央商務區將受益於自貿區的優惠政策 ➢ 竹園中央商務區將接收鄰近小陸家嘴中央商務區過剩的需求 ➢ 上海證券交易所遷至竹園中央商務區，帶動了金融行業的進一步需求 ➢ 可出租的優質單一業權甲級寫字樓匱乏，將促進高於市價的租金增長
劣勢	威脅
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 外觀不及附近寫字樓現代化 ➢ 配套零售不如附近零售具吸引力 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 未來三年相對較高水平的新物業供應，儘管最大一幢為業主自用型物業

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

3 配套零售市場

3.1 區域內配套零售市場研究

3.1.2 概覽

竹園中央商務區屬陸家嘴金融貿易區的一部分，並受小陸家嘴中央商務區的影響。近期，小陸家嘴中央商務區寫字樓市場呈供不應求的局面，且小陸家嘴中央商務區的空置率處於上海最低水平。作為小陸家嘴中央商務區的延伸區，竹園中央商務區得益於小陸家嘴過剩需求未能滿足租戶。該區域上班族人數眾多，但並無充足的配套零售。該區域的業態組合相對單一，主要包括金融服務以及食品及飲料服務。該區域的配套零售通過滿足上班族的商業及辦公需求提供服務。業態組合相對獨立，零售商關係並不緊密。此外，零售商對公共空間或活動空間需求不大。

受政策引導及交通條件便利的影響，竹園中央商務區的零售市場主要由銀行營業廳、便利店及供應便餐的餐廳佔用。底層的平均租金已達到每天每平方米人民幣9元，而優質寫字樓底層的平均租金可達到每天每平方米人民幣16元，大型商業樓宇底層的平均租金已達到每天每平方米人民幣33元。

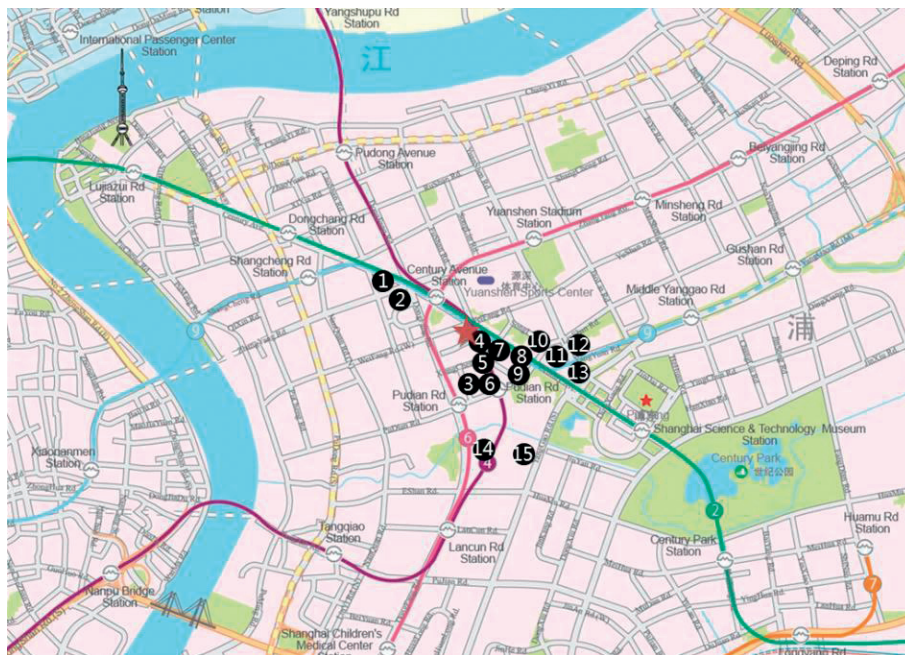
作為小陸家嘴中央商務區的延伸區，竹園中央商務區滿足小陸家嘴中央商務區過剩的租戶需求。商業人口的高消費水平及未來地標性項目一世紀匯及世紀大都會將為竹園中央商務區注入巨大活力，這將提高該區域的租金水平並促進租戶結構的升級調整。

3.1.3 配套零售市場簡介

研究範圍：

本報告研究竹園中央商務區甲級寫字樓及配套零售市場，主要關注 15,000 平方米以下的零售物業。該地區的主要零售物業如下：

圖 7：竹園中央商務區主要零售物業分佈

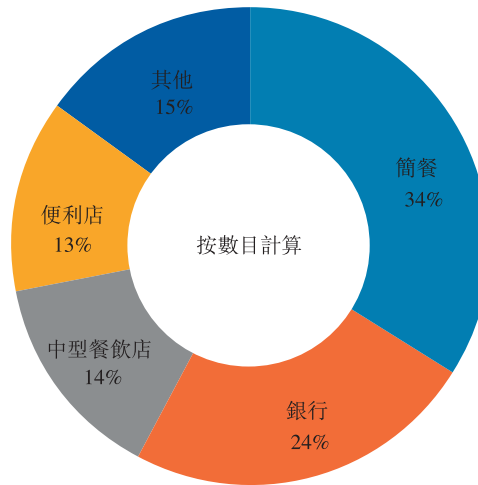


編號 項目

- 1 東方金融廣場
- 2 湯臣金融大廈
- 3 陸家嘴投資大廈
- 4 新天國際大廈
- 5 同盛大廈
- 6 城建國際中心
- 7 陸家嘴基金大廈
- 8 中建大廈
- 9 陸家嘴商務廣場
- 10 長泰國際金融大廈
- 11 陸家嘴鑽石大廈
- 12 葛洲壩大廈
- 13 東方希望大廈
- 14 陸家嘴金融服務廣場
- 15 由由世紀廣場

3.1.4 區域內零售物業業態組合及租金

圖表 21：區域內零售物業業態組合構成圖



竹園中央商務區配套零售市場的主要業態為提供西式簡餐，佔比為34%。西式簡餐可滿足附近寫字樓上班族對快捷、便利餐飲的需求。銀行營業廳僅次於簡餐，佔業態組合的24%。幾乎每一幢寫字樓都有一間銀行營業廳，且部分寫字樓有兩間或以上銀行營業廳。與小陸家嘴中央商務區相似，該地區已吸引多家銀行服務機構，是竹園中央商務區與其他商業區明顯不同之處。

目前，該區域的配套零售物業及臨街店舖已幾乎全部租出。平均租金如下：

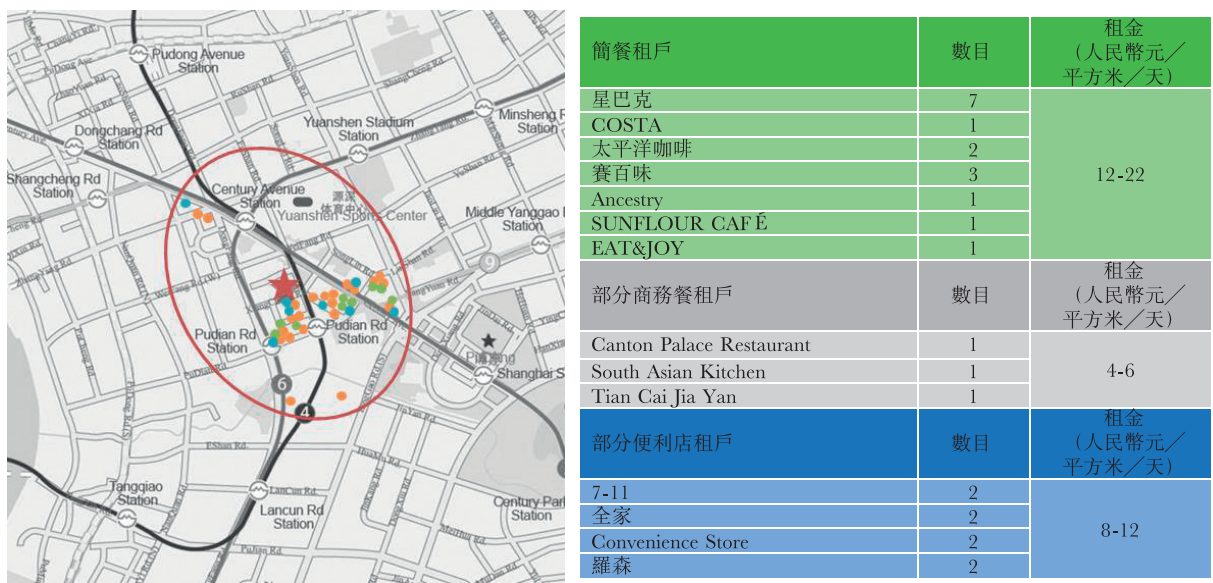
表 15：竹園中央商務區配套零售市場平均租金

研究範圍	平均租金 (人民幣元/ 平方米/天)
竹園中央商務區臨街店舖	7-12
優質寫字樓底層	13-18
大型商業樓宇底層	30-35

圖 8：區域內金融租戶分佈



圖 9：區域內其他主要租戶分佈



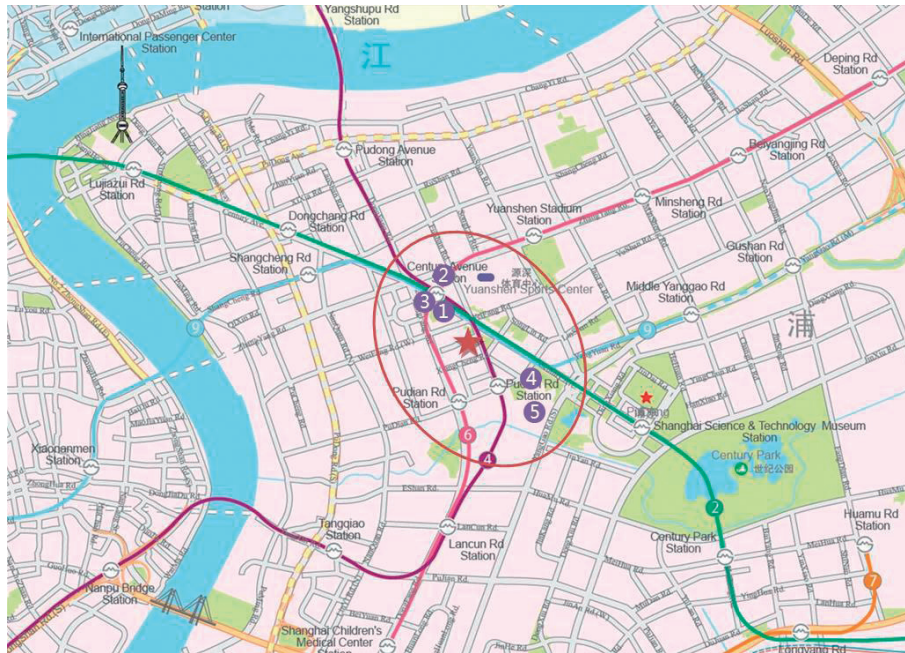
- 銀行營業廳：該區銀行營業廳眾多，分佈密集。其中大多數為國有銀行、少數為地方性銀行及外資銀行。相比該地區的其他租戶，銀行租戶能夠且願意支付更高的租金。平均租金為每天每平方米人民幣15-20元。
- 餐廳：供應簡餐的餐廳數目十分龐大。彼等支付的租金僅次於金融機構(含銀行)。譬如星巴克及賽百味支付的租金為每天每平方米人民幣12-22元。大多數中型餐廳並非分佈在底層，其廚房通常需佔用較大面積。出於這兩個原因，該類租戶無法支付高昂的租金，其平均租金為每天每平方米人民幣4-6元。

- 24小時便利店：由於該類商店佔用面積較小，彼等能夠支付相對高昂的租金，平均租金為每天每平方米人民幣8-12元。位於湯臣金融大廈內的羅森因其地理位置優越支付的租金超過每天每平方米人民幣20元。
- 員工餐廳：付租能力較弱。員工餐廳通常位於負一樓，租金通常低於每天每平方米人民幣2元。

3.1.5 未來市場供應預測(未來5年)

未來五年間，五大優質商業綜合體將落成。世紀匯及世紀大都會未來將成為竹園中央商務區的地標。該兩幢大廈均為大型建築，將作為購物商場推向市場，並將在該區域發揮領導作用，吸引更多的人群及公司。商業人口的增多對配套零售市場而言是利好消息。此外，上海國際金融中心的入駐將為該區帶來大量高淨值人士，這有助於升級商業租戶的品牌及層次。根據本公司的研究數據，次級商業區的配套零售市場每年租金的漲幅為2%。根據近期的趨勢，未來五年年租金的漲幅將維持在2%。

圖 10：區域內未來商業項目分佈



編號 未來項目

竣工時間

1	世紀匯一期	二〇一五年
2	世紀大都會	二〇一五年
3	世紀匯二期	二〇一六年
4	陸家嘴2-16-2工程	二〇一七年
5	上海國際金融中心	二〇一七年

3.2 目標項目研究

3.2.2 配套零售市場業態組合及租金

相比竹園中央商務區其他優質寫字樓的配套零售物業，目標寫字樓的租戶組成多樣化，包括健身會所、口腔護理及家居用品店。

按租賃面積計，威爾士是配套零售區域的最大租戶，佔整個零售區域的34%。僅次於威爾士的是美克美家以及員工餐廳，分別佔20%及15%。

平均而言，目標配套零售物業的底層租金價格低於整個竹園中央商務區的平均底層租金價格。為提高租金價格，吾等建議重續租約或更換租戶。

供應簡餐的餐廳及健身會所與該區域的整體業態相匹配。彼等的租金價格高於每天每平方米人民幣13元，相當於該區優質寫字樓的平均底層租金價格。同時，彼等的租金增長率較高，可提高盈利能力。

儘管目前對員工餐廳及另一家供應簡餐的餐廳有一定的需求，但該兩家餐廳需完善其形象並提高其盈利能力。彼等的租金相對較低。

停車場最近期的月租金為每車位人民幣1,200元，臨時停車每小時的收費約為每小時人民幣10元。然而，街面停車位的收費僅為每天人民幣20元，遠低於周邊寫字樓停車場，這也是目標建築停車場佔用率70%（仍有提升空間）的原因。

3.2.3 目標項目配套零售市場(未來5年)未來發展預測及推薦意見

目標項目配套零售物業主要服務於目標建築內上班族。吾等相信，未來5年將推向市場的大型優質綜合體將推高配套零售市場的租金價格。預計未來5年的租金年平均增長率將超過6%的歷史平均紀錄。

其次，受配套零售物業業態組合的影響，目前其盈利能力十分有限。吾等建議引進其他付租能力更強及形象良好的租戶（如銀行營業廳、便利店及供應簡餐的餐廳）取代現有租戶，這符合將竹園中央商務區打造成為金融機構聚集地的政策目標。與此同時，為提高負一樓的盈利能力，吾等建議引入付租能力更強的租戶。吾等亦建議增加自動扶梯的數目，以改善大樓內部的交通狀況。

附錄一

甲級寫字樓定義

	甲級
位置	黃金或二級商業地段
開發規模	總建築面積20,000平方米以上，樓面板超過1,600平方米(總面積)
交通	連接主幹道或大眾公共交通運輸工具(地鐵等)
附近地區	寫字樓項目集聚，周邊即有適當的配套設施
停車位	寫字樓(總面積)每200平方米至少配備1個停車位
交付條件	假天花板加照明燈具(最低500勒克斯)
功率	最低每平方米70Va
發電機	兩處外來電源來源並配備應急備用發電機
水冷卻器	為租戶伺服器室24小時供應冷卻水或冷凝水
承重	每平方米至少承重400KG
樓底高度	至少2.6米
電梯	每4層至少1部電梯
採暖通風和空調(HVAC)	中央空調控制系統
通訊	每15平方米1條直線、可使用ISDN、DDN、T1及租用線路。
數據	主幹光纖。可使用多家服務供應商。
物業管理	經驗豐富的管理公司
實用率	整體出租的寫字樓需至少達到70%
租戶情況	主要由知名國際或跨國租戶整租或多層承租

資料來源：第一太平戴維斯項目及開發顧問

報告局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯(香港)有限公司(「顧問」)對未來的看法、預期、預測或預計。顧問藉此強調所有預測及陳述、除有關歷史事實的陳述外，均應視為有關可能性的指示性評估，而非完全確定的評估。作出預測的過程涉及有關大量變量的假設，而該等變量極易受不斷變化的情況影響。顧問敬請閣下注意，任何一項變量的變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問不能保證本報告所載預測將會實現，或該等預測及前瞻性陳述將被證實為正確，故閣下不可過份倚賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂本報告所載的任何前瞻性陳述，惟法律規定者除外。本概要報告所載所有前瞻性陳述受本警告聲明所限制。

本報告乃由顧問編製，僅供參考之用。雖然顧問已合理審慎編製報告，惟報告所述事實可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部分。各利益相關方不應倚賴有關事實的陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本報告並無明示或暗示任何聲明、保證或契諾，亦不保證本報告所載資料的準確性、合理性或完整性。在編製本報告時，顧問曾倚賴外部第三方資料及統計模型，以得出前瞻性陳述。僅請注意，吾等謹此表明，本報告所述的任何外部第三方文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述的事宜有關，對於本報告未有述明的事宜，並無任何暗示或可推論的意見。

此致

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈24樓
越秀房託資產管理有限公司
列位董事 台照

第一太平戴維斯(香港)有限公司
盛世明
高級董事
研究及顧問諮詢部主管
謹啟

二〇一五年八月六日

投資房地產涉及多項風險。基金單位持有人於基金單位持有人特別大會決議案投票前應審慎考慮下列所述風險因素及本通函所載所有其他資料。

有關越秀房產基金的風險

1. 人民幣不可自由兌換。境內匯入匯出人民幣受到相當的限制，項目公司能否將人民幣款項匯入香港以及越秀房產基金能否作出分派，或須視乎中國政府日後施加的限制而定

項目公司的絕大部分收益以人民幣收取，目前，人民幣不可自由兌換。儘管中國政府近年大幅放寬對經常賬目日常外匯交易的控制，但中國政府仍繼續規管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。

誠如中國法律顧問向管理人作出的建議，根據現行中國外匯法規，如項目公司等外商投資公司的股息(無論以外幣或人民幣作出)代表向其海外投資者分派的利潤，均被視為經常賬目並可依法匯出中國交予海外投資者，而毋須遵照若干程序規定獲得相關外匯管理局的事先批准或授權。

越秀房產基金的分派政策為每年進行兩次分派(即就截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間的分派)，預期分別於每年的十一月及五月支付分派。概無保證中國政府日後將持續逐步減低控制跨境人民幣匯款，亦不能保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣匯入或匯出中國。倘因相關中國法律及法規及／或行政理由，人民幣直接由項目公司匯入越秀房產基金及／或人民幣兌換為港元出現任何延誤，向基金單位持有人支付分派的時間可能出現延誤。此外，倘項目公司無法將人民幣匯出中國，越秀房產基金向基金單位持有人作出分派的能力將會受到影響。

2. 人民幣價值的波動可能對會計溢利以及以港元支付的基金單位分派價值產生不利影響

於二〇〇五年七月，中國政府實施有限浮動貨幣制度，據此，人民幣與一籃子貨幣掛鉤。人民幣與組成籃子內其他貨幣之間的匯率可能會大幅波動，而日後人民幣可能須進行重估。此外，倘人民幣改為實施全浮動貨幣制度，則人民幣可能由於市場力量而經歷劇烈波動。

越秀房產基金的所有收益以人民幣收取，向基金單位持有人支付分派時將須兌換為港元。越秀房產基金的大部分借貸以港元或美元計值。人民幣價值如出現任何下降，對越秀房產基金的會計溢利可能產生不利影響，並將會對以港元支付的分派價值產生不利影響。

3. 倘越秀房產基金所控制實體的分派能力受限，則可能會影響越秀房產基金向基金單位持有人支付分派的能力

越秀房產基金將透過項目公司營運該物業。項目公司的股息付款將會向越秀房產基金作出分派。越秀房產基金依賴該等股息款項及其他款項及／或分派作為其收入及現金流，以應付其付款責任及向基金單位持有人作出分派。中國法規現時容許中國附屬公司(如項目公司)僅以其按中國會計準則及法規計算的保留溢利(如有)派付股息。可供項目公司分派的溢利乃按中國公認會計準則釐定。可供該等實體分派的溢利或會在若干重大方面有別於越秀房產基金將以香港財務報告準則釐定的溢利，有關方面包括但不限於項目公司的物業及其他固定資產對折舊、攤銷及減值虧損及其遞延稅項的會計處理差異。因此，項目公司根據相關中國法律及會計規定釐定的可供分派溢利金額可能會低於越秀房產基金根據其分派政策按照香港財務報告準則應向基金單位持有人派付的任何分派金額。

此外，中國附屬公司須將其每年保留溢利(如有)的若干金額撥出作為若干法定儲備的資金。

該等儲備不得用作分派現金股息。因此，項目公司作出分派的能力或會受(其中包括)其業務及財務狀況以及是否具備可供分派溢利等因素的限制，而該等因素則受越秀房產基金產生的經營溢利淨額所影響。

物業投資賺取的經營溢利淨額取決於(其中包括)租金收入金額，以及物業、營運及其他開支水平。

項目公司作出分派的能力亦受到適用法律及法規的限制，該等法律及法規或會限制項目公司將租金及其他收入的人民幣或其他貨幣匯出中國境外。請參閱上文「風險因素－人民幣不可自由兌換。境內匯入匯出人民幣受到相當的限制，項目公司能否將人民幣款項匯出境外以及越秀房產基金能否作出分派，或須視乎中國政府日後施加的限制而定。」一節。鑒於中國匯款的限制，管理人已取得境外過渡性貸款以促使越秀房產基金向基金單位持有人進行半年度分派。

4. 與越秀房產基金舉債及其舉債能力限度有關的風險、越秀房產基金現時及未來的借貸及交易的完成對外部融資的依賴

越秀房產基金將訂立新境外融資，將由信託人提供的無條件及不可撤銷擔保作抵押。有關詳情，請參閱本通函「新境外融資」第4.1節。項目公司亦擁有貸款人民幣380百萬元，利率為中國人民銀行基準年利率的110%，將部分於完成或之前由項目公司獲得的新境內融資再次融資。此外，越秀房產基金亦使用舉債進行其他投資，並可能不時需要額外債務融資滿足運營資金需求、支持其業務的未來增長、實現其投資策略及／或為現有債務責任再次融資。越秀房產基金的借貸須受房產基金守則規定的借貸限額(現時規定的借貸比率上限為45%)所規限。倘因非管理人所能控制的情況而超越45%借貸限額，及／或越秀房產基金的物業貶值或贖回任何基金單位，則越秀房產基金將不得取用額外借貸，直至借貸比率降至低於45%為止。此情況可能會影響管理人在執行其涉及大額資本需要的計劃(包括資產增值項目或收購)的能力。

緊接完成後，越秀房產基金的借貸比率將約為36.7%。管理人相信於目前市場情況下，此水平屬穩健及不超過房產基金守則的借貸限額。然而，因出現非管理人所能控制的情況，及／或如越秀房產基金物業貶值或贖回任何基金單位，無法保證越秀房產基金的借款不會超越該借貸限額。越秀房產基金或不時需要提取其銀行融資並動用透支，但基於上述借貸限制或無法如此行事。

此外，越秀房產基金將承受一般與債務融資有關的風險。為借貸還本付息可能會使越秀房產基金的現金資源不足以經營其物業或向基金單位持有人作出必要分派以維持其房地產信託基金的資格。越秀房產基金的債務水平及現有或未來貸款協議對其施加的限制可能導致重大不利的後果，包括但不限於以下各項：(i)其現金流未必足以應付其還本付息；(ii)其可能無法籌措或以商業上可接受的條款籌措所需的額外資金；(iii)其可能無法於其債務到期後再融資，或者再融資條款可能會遜於原來的債務條款；(iv)其或不履行義務，而且貸款人或承按人可能會止贖其物業並要求強制出售按揭物業，或止贖其於擁有該等物業的實體中的權益並要求強制出售該等實體；(v)其須遵守限制性的契諾並可能須在日後的貸款協議遵守類似的限制性契諾，使越秀房產基金的營運受到限制或可能受到限制或以其他方式受到不利影響，例如承擔更多債務、收購物業、作出若干其他投資、作出資本性開支或向基金單位持有人作出分派的能力，以及須遵守肯定契諾，規定彼等可能須預留資金以維持

或償還保證金；(vi)其可能會違反現時融資協議項下及於日後貸款文件的限制性契諾，使貸款人有權加快其履行債務責任；及(vii)其違反任何一項貸款協議可以導致其他債務連帶違約，可能導致貸款銀行沒收抵押品及要求即時償還貸款協議項下所有未償還貸款及其他應付款額。

倘一項或多項上述事件將會發生，越秀房產基金的財務狀況、經營業績、現金流量、可供分派予基金單位持有人的現金、每基金單位的買賣價及其履行償債責任的能力可能受到重大不利影響。

5. 越秀房產基金或未能於該物業的租約到期時續期、出租空置單位或重新出租單位

於二〇一五年六月三十日，該物業約13.61%、28.69%及34.54%的租約(就可出租總面積計算)預期分別於截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個年度各年屆滿。管理人不能保證租約將會續期或可按相等於或高於於現有租約期滿時或緊隨現有租約期滿後的現時租值的租金為空置單位訂立新租約。該物業的租戶或會決定不續訂租約或提早終止租約，而越秀房產基金不一定能再出租有關單位。倘該物業的租金下降，越秀房產基金現有租戶不續訂租約或越秀房產基金未能就可出租單位的主要部分及租約預期屆滿的單位訂立新租約，則越秀房產基金的財務狀況、經營業績、現金流量、基金單位的買賣價，以及其償債付息的能力或會受到重大不利影響。

6. 賣方未能履行其於股份購買契約下的責任可能對越秀房產基金的運營產生重大不利影響

根據股份購買契約，賣方須對買方承擔若干責任，該等責任於完成後將會繼續，包括(但不限於)以下責任(即「持續責任」)：

- (1) 支付或會因股份購買契約列明的調整機制而應向買方支付的款項；
- (2) 倘賣方違反股份購買契約的任何保證，則補償買方；及
- (3) 就因違反賣方所作的任何保證、契諾及承諾及其於股份購買契約下的責任而產生的虧損及任何股份購買契約所述的若干稅務責任而向買方作出彌償保證。

有關持續責任的進一步詳情，請參閱本通函「股份購買契約」第2.3節。於完成向買方出售該物業及向其股東分配銷售的所得款項淨額後，賣方將不再擁有任何資產。此外，於暫

扣託管賬戶、7號公告託管賬及擔保及彌償保證保險中的款項未必能足以履行所有的持續責任。倘賣方未能履行任何持續責任，可能對越秀房產基金的運營產生重大不利影響。

此外，買方並無就賣方於股份購買契約下的責任取得任何擔保。儘管經考慮(其中包括)賣方的擔保及彌償保障、擔保及彌償保證保單及暫扣安排後，管理人信納越秀房產基金及基金單位持有人有關潛在申索的整體利益得到充足充分保障，但該等保障面臨多項限制，例如賣方的責任限制與擔保及彌償保證保單所載若干例外情況(載於本通函第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」)。由於擔保及彌償保證保單僅涵蓋與擔保或彌償保證有關的申索，並受多個例外情況規限，或會出現無法根據擔保及彌償保證保單提出申索的情況，即便有關申索根據股份購買契約獲許可(即擔保及彌償保證保單下的保障範圍並不反映股份購買契約下的保障範圍)。此外，不能保證管理人將會根據股份購買契約成功對賣方或根據擔保及彌償保證保單成功對擔保及彌償保證保險公司提出申索。

7. 項目公司於土地使用權屆滿後尋求延長土地使用權年期時或遇到困難

中國的土地和房產法律仍在發展和改革中，包括有關土地使用權和房屋所有權的法律及適用於業主和租戶的法規和法律。近些年來，就相關土地和房產法律問題，全國人大、國務院、國土資源部及住房和城鄉建設部等頒佈了多項法律、行政法規和部門規章。此外，許多省市的地方人民代表大會和地方政府機構也頒佈了各種地方性法規或地方性規章。該等法律、行政法規、部門規章、地方性法規和地方性規章的詮釋及應用或會存在不明朗因素，而我們不能預測有關中國法律體系未來發展(包括頒佈新法律、現有法律或其詮釋或強制執行變動或)或地方性法規由國家法律取代的影響。該等不明朗因素可能限制越秀房產基金可獲得的法律保障。此外，在中國的任何訴訟均可能延長，導致產生巨額成本及分散我們的資源及令越秀房產基金管理層分神。

該物業的土地使用權年期於二〇五五年一月六日屆滿。我們預期項目公司將會於有關日期屆滿前向有關當局遞交延長土地使用權年期申請。根據現行適用中國法律法規，除非土地涉及需考慮的公眾利益因素，所提出的延長非住宅土地使用權年期申請一般來說將獲批准。倘延長土地使用權年期申請獲批准，項目公司必須就相關土地使用權簽署一份新土地出讓合同及必須支付土地出讓金及亦可實施額外條件。現行中國法律法規並無明文規定該等新土地出讓合同的條款及條件或有關土地出讓金的金額。在若干情況下，若考慮到公

眾利益，中國政府可在年期屆滿前終止土地使用權及徵用該土地。此外，若承授人未根據土地使用權出讓合同遵守或履行若干條款及條件，中國政府有權終止長期土地使用權及提前收回該土地。倘越秀房產基金申請延長該物業的土地使用權年期的申請獲得批准，但新土地出讓合同的條款及條件遜於現有土地出讓合同或項目公司應付的土地出讓金大幅增加，項目公司的業務經營以至越秀房產基金的業務、財務狀況、經營業績、現金流量及可用作向基金單位持有人作出分派的現金金額或會受到重大不利影響。

倘延長物業土地使用權年期申請不獲批准，相關土地的土地使用權連同其上所興建的樓宇及輔助建築物必須於有關土地使用權年期屆滿時無償交回中國政府，且越秀房產基金將失去該物業的全部價值。在此情況下，項目公司的業務經營以至越秀房產基金的業務、財務狀況、經營業績、現金流量及可用作向基金單位持有人作出分派的現金金額或會受到重大不利影響。

8. 項目公司未必能重續其原有經營期限。未能重續對越秀房產基金的業務、財務狀況或經營業績可能產生不利影響

與大多數中國公司的情況相同，項目公司可申請延長經營期限的次數不受限制。項目公司獲批准的原有經營期限為40年，並可能延長。原有經營期限的屆滿日期為二〇四一年九月二十五日，遠遠早於土地使用權年期的屆滿日期(即二〇五五年一月六日)。

項目公司可向上海市工商行政管理局申請延長其經營期限，最長可申請延長50年。延長經營期限的申請須於不早於現有經營期限屆滿前12個月但最遲於現有經營期限屆滿前6個月內提出。

倘未能延長項目公司的經營期限，項目公司將需解散，其剩餘資產(即於支付僱員工資、社會保險、法律規定應付僱員的補償、未償還稅項負債及公司債務，以及因清算過程產生的所有費用及開支後)將須按其股東於項目公司各自的持股比例分配予其股東。在該情況下，尤其是倘該物業因非我們所能控制的原因而未能以依據該物業的實際狀況反映持續經營價值並經考慮根據獨立評估及國際認可原則計算的市值的價格轉讓或出售，我們的業務、財務狀況或經營業績或會受到不利影響。

9. 該物業位於上海。管理人並無在上海擁有、經營及管理物業的過往經驗

越秀房產基金的現有物業均位於廣州。收購該物業為越秀房產基金首次收購廣州以外的物業。儘管管理人對廣州的物業管理方面具有經驗，但其在上海並無經營歷史。管理人

在廣州物業管理方面的經驗未必適用於其他地區。鑒於兩個城市之間經濟狀況、地方物業市場狀況及物業價值以及租金的差異，概不保證管理人會成功管理該物業。

此外，中國地理面積廣闊，分為多個省及自治區或直轄市，因此不同的法律、規則、法規及政策應用於不同省份，及彼等在中國不同地方擁有不同及各異的應用及詮釋。因此，儘管管理人可能熟悉廣州所適用的法律、規則、法規及政策，但其未必適用於上海。

管理人不能了解及適應上海的物業市場或會對越秀房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

10. 該物業面臨整體零售及寫字樓物業市場中租戶違法及違約的風險

該物業的營運收入或會受到該物業所在的上海浦東竹園中心商務區零售及辦公租賃業務無力償債或有關業務下滑不利影響。中國主要城市的辦公物業的物業價值及租金在性質上具周期性及波動性。上海物業價值及租金受(其中包括)中國供求動態、經濟狀況、利率、通脹及政治發展的影響。物業價值或會受到該等及多項地方物業市場狀況(如供過於求、其他競爭性商業物業的表現或對商業空間的需求降低)的不利影響。

尤其是，上海存在眾多購物中心、辦公樓宇及其他類型的商業物業及發展項目(包括多個甲級寫字樓物業)可能在吸引租戶時與物業競爭，並導致租金下行壓力。

倘於該物業內經營的零售及寫字樓租戶的財務表現大幅減弱，該等租戶可能無法繳付最低租金或支付修復費用。倘租戶(其租金構成該物業的營運收入)拖欠租金，越秀房產基金執行其作為業主的權利及尋求足夠數目的替代租戶時可能出現延遲及產生成本。

倘主要租戶宣佈破產或無力償債或其業務倒退(包括任何該類租戶決定不續租物業)，該物業的價值可能會因失去該名主要租戶而受到不利影響。主要租戶所空置的單位可能會令到該物業內其他單位的需求及價值下跌，原因是失去了主要租戶的客戶號召力。任何上述事件均會對越秀房產基金的業務及經營業績造成重大不利影響。

11. 在完成收購事項前對該物業進行盡職審查未必能發現所有缺陷，違反法律法規及其他瑕疵

於訂立購股契據前，管理人已經或已經指示其顧問對該物業進行物理及技術審查及調查。然而，概不保證有關審閱、審查或檢查(或越秀房產基金完成購股契據時所依賴的有關審閱、審查或檢查報告)將會揭露影響該物業的所有缺陷或瑕疵。

尤其是，概不保證不會存在(1)潛在或未被發現的缺陷或瑕疵；或(2)有關審閱、審查或檢查報告的不準確或瑕疵。而以上任何一項有可能對越秀房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關該物業及越秀房產基金經營所在行業的風險

12. 投資房地產及該物業涉及的一般風險

收購該物業涉及收購房地產有關的一般風險，包括但不限於：

- (1) 政治或經濟狀況出現不利變動；
- (2) 當地市場出現不利情況；
- (3) 租戶及買方以及物業賣家的財務狀況；
- (4) 可取得的債務或股權融資有變，而其可能導致越秀房產基金未能以有利的條款為未來收購提供資金或甚至未能提供資金；
- (5) 利率及其他營運開支因多項因素而發生變動，其中多項因素超出越秀房產基金的控制範圍，包括但不限於：
 - 價格、能源成本及維護成本增加；
 - 取得新租戶的代理佣金費用增加；
 - 物業稅項評估及其他法定開支增加；
 - 法定法律法規或政府政策變動增加遵守有關法律、法規或政策的成本；
 - 分包服務成本增加；
 - 通脹上升；

- 保險金及利率增加；及
 - 調整租戶組合有關的成本增加。
- (6) 環保法律及法規、分區規劃規定及其他監管規則及財務政策變動；
 - (7) 就房地產提出的環保申索；
 - (8) 市場租金變動；
 - (9) 物業類別及地段的相對受歡迎程度變動，導致租戶對某個市場特定類別的物業供過於求或需求下降；
 - (10) 物業擁有人之間就租戶作出的競爭，而其可能導致空置或未能以有利的條款租出物業；
 - (11) 未能續期租約或在現有租約屆滿後未能租出；
 - (12) 由於租戶破產或無力償債或其他原因而未能準時向租戶收取租金或甚至未能收取；
 - (13) 保險受保範圍不足或保費增加；
 - (14) 通脹上升；
 - (15) 管理人未能提供或促使提供充夠的維修及其他服務；
 - (16) 影響該物業的缺損需要進行修補或該物業須進行其他所須維修及保養，導致產生未能預見的資本開支；
 - (17) 未獲批准使用該物業，而其可能導致項目公司違反有關土地使用權的條款及條件，而其可能導致中國政府有關當局有權終止土地使用權及重新佔有物業；
 - (18) 房地產投資相對較難變現；
 - (19) 相當依賴現金流以為該物業進行保養及改善工程；
 - (20) 營運成本增加，包括房產稅；

- (21) 於國土資源和房屋管理局進行土地查冊時未能或未有顯示任何權益及產權負擔；
- (22) 該物業發生火災或其他損壞；及
- (23) 天災、不可保損失及其他因素。

許多該等因素或造成租用率、租金或經營開支波動，對房地產價值及房地產收入造成重大不利影響。該物業的年度估值將反映該等因素並因此可能上下波動。若廣州、上海或中國的房地產市場價格或經濟突然衰退，則該物業的資本值或大幅減低。

13. 項目公司或會遭遇未登記租賃協議產生的風險

根據《上海市房屋租賃條例》(經上海市人民代表大會常務委員會於二〇一〇年九月十七日修訂)，租賃協議由租賃當事人到房屋所在地的區、縣房地產登記機構辦理登記備案手續。根據《上海市房屋租賃條例》，租賃協議未經登記備案的，不得對抗第三人，有關規定並未表示是否對未登記有關租賃協議將處以任何罰款。

於最後實際可行日期，該物業存在107項租約，其中一項未經登記。項目公司正盡力確保登記有關租賃協議。然而，由於需要有關租戶及機構的合作才能完成有關登記，則因可能超過項目公司的控制範圍的原因而現時可能不能在完成日期前登記有關未登記的租賃協議。

截至最後實際可行日期，上海的主管部門應用有關租賃登記的地方法律及法規，及根據有關法律法規，未經登記租賃協議不會遭致罰款。然而，倘日後上海市政府決定採用中國住房和城鄉建設部於二〇一〇年十二月一日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，項目公司在規定期限內不改正的，就每份未登記租賃協議處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款，頒佈《商品房屋租賃管理辦法》前訂立的未登記租約除外。因此，項目公司就有關未登記租賃協議應付的罰款最高總額約人民幣1,070,000元。

因此，倘上海的適用法律及法規變動或以項目公司將就未登記租約遭受處罰或罰款的方式詮釋，越秀房產基金或會受到不利影響。此外，賣方將就上文提供彌償，進一步詳情載於第2.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」。

14. 房地產投資不易變現，或會對越秀房產基金構成不利影響

房地產投資相對較難變現，特別是高價值物業的投資，例如越秀房產基金已經投資或有意投資的該等物業(包括該物業)。資產不易變現，或會令越秀房產基金無法因應經濟、房地產市場或其他情況的轉變，改變物業組合或將該物業部分變現。例如，越秀房產基金或未能於短時間內將其資產變現，又或被迫同意大幅調低資產的價格，以求盡快出售有關資產。此外，由於房地產資產較難變現，在以物業作擔保的資產抵押借貸交易中，越秀房產基金或在適時及按商業上有利條款取得融資方面遇上困難。該等因素都可能對越秀房產基金的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響，從而亦對越秀房產基金向基金單位持有人作出預期分派的能力構成不利影響。

有關中國的風險

15. 中國政府可能強制性收購或徵用該物業

中國政府有權力根據適用的司法條文強制性收購位於中國的任何土地，以滿足公眾利益的需求。如在中國強制性收購物業，賠償的金額乃以物業的公開市值為基準並根據相關法律所規定者進行評估。如該物業被中國政府強制性收購，則根據此計算基準支付予越秀房產基金的賠償金可能少於越秀房產基金就該物業支付的價格及／或越秀房產基金的財務報表所列示的該物業現有估值金額。

16. 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策發生變動可能影響越秀房產基金的業務

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟體，包括(a)中國政府的參與金額及程度，(b)經濟及政治結構，(c)發展程度，(d)增長率，(e)法律的實施及執行的一致性，(f)外匯控制，及(g)資源分配。

雖然中國政府已實施強調在中國經濟發展中利用市場力量的經濟改革措施及中國經濟於過去三十年歷經大幅增長，但增長從地理上及不同的經濟領域上看並不平衡。中國政府部門不時實施多種宏觀經濟及其他政策與措施，包括於中國經濟狀況改變或預期有所改變

時實施緊縮或擴張政策與措施。此外，中國政府繼續通過實施自上而下的政策來監管行業發展並透過資源分配、貨幣政策、控制外幣計價付款責任及向特定行業與公司提供優惠待遇等多種方式控制中國的經濟發展。然而，經濟改革措施可能被調整、修改或不同行業或我國的不同地區對之的應用可能不盡一致。儘管管理人相信改革將對越秀房產基金的整體及長期發展產生正面影響，但其無法預計中國經濟及其他政策的變化是否會對越秀房產基金的現有或未來業務及財務狀況與經營業績產生任何不利影響。

17. 中國法律體系的不確定性可能限制越秀房產基金可取得的保護

由於該物業位於中國，其營運主要受中國的法律法規所規管。中國的法律體系以成文法為基準。先前的法院判決可能會被引用作參考但其先例價值有限。自一九七九年以來，中國政府已頒佈有關經濟事宜(如境外投資、企業組織及管治、商業、稅收及貿易)的法律法規，旨在發展一個全面的商業法律體系。然而，由於此等法律法規持續演變以應對不斷變化的經濟及其他狀況，以及由於已發佈的案件數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的任何特定詮釋可能並不確定。此外，許多法律法規及規則的詮釋並非總能一致以及此等法律法規及規則的執行涉及不確定性，這可能限制越秀房產基金可取得的法律保護。例如，我們可能求助於行政及法院程序以執行法律或合約下的法律保護。由於中國行政及法院機關在詮釋及執行法定與合約條款時擁有重大酌情權，因此與較發達的法律體系相比，可能更加難以估計及預計中國行政及法院程序的結果及中國權利的可強制執行性。

18. 中國的會計準則或會發生變動

越秀房產基金的財務報表可能受到中國引入新會計準則所影響。目前並不知悉此等會計準則變動的程度及時間。管理人並無將該等可能變動的影響量化且無法保證此等變動將不會對越秀房產基金財務報表的呈列或越秀房產基金的財務狀況及經營業績產生重大影響。此外，該等變動可能對越秀房產基金向基金單位持有人作出分派的能力產生不利影響。

1. 於基金單位的權益披露

管理人及董事與行政總裁持有的權益

房產基金守則規定越秀房產基金的關連人士應披露其於基金單位的權益。此外，根據信託契約的條文，證券及期貨條例第 XV 部亦被視為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及最高行政人員。

管理人的董事及行政總裁於基金單位所持根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊內的權益及短倉載列如下：

於基金單位的權益及短倉：

董事姓名	權益的性質	於最後實際可行日期	
		於基金單位的實益權益	所持基金單位的概約百分比
劉永杰先生	—	—	—
林德良先生(附註1)	—	—	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000065%
陳志安先生	—	—	—
陳志輝先生	—	—	—
張玉堂先生	—	—	—

附註：

- 林德良先生亦為管理人的行政總裁。

主要持有人持有的基金單位

下列人士於基金單位持有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊內的權益或短倉：

於基金單位的好倉：

基金單位持有人的名稱	權益的性質	於最後實際可行日期	
		於基金單位的實益權益	權益的概約百分比
廣州越秀 ⁽¹⁾	視作	1,778,454,358 ⁽³⁾	63.17 ⁽⁴⁾ %
	總計	1,778,454,358 ⁽³⁾	63.17 ⁽⁴⁾ %

基金單位持有人的名稱	權益的性質	於最後實際可行日期	
		於基金單位的實益權益	權益的概約百分比
越秀	實益	27,320	—
	視作	1,778,427,038 ⁽³⁾	63.17 ⁽⁴⁾ %
	總計	1,778,454,358 ⁽³⁾	63.17 ⁽⁴⁾ %
越秀地產 ⁽²⁾	實益	—	—
	視作	1,769,192,773 ⁽³⁾	62.84 ⁽⁴⁾ %
	總計	1,769,192,773 ⁽³⁾	62.84 ⁽⁴⁾ %
Dragon Yield Holding Limited (「Dragon Yield」)	實益	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.28 ⁽⁴⁾ %
	視作	—	—
	總計	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.28%
Yuexiu International Investment Limited (「YXII」)	實益	72,067,043	2.56%
	視作	—	—
	總計	72,067,043	2.56%

附註：

1. 有關廣州越秀所控制法團的權益的進一步詳情：

受控制法團的名稱	控股股東的名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	短倉
越秀	廣州越秀	100.00	是	27,320	—
	廣州越秀	100.00	否	1,778,427,038 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,777,127,808 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,769,192,773 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,769,192,773 ⁽³⁾	—
Dragon Yield	越秀地產	100.00	是	1,697,125,730 ⁽³⁾	—

受控制法團的名稱	控股股東的名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	短倉
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 Co., Ltd.	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	1,299,230	—
YXII	越秀地產	100.00	是	72,067,043	—

- 於1,769,192,773個基金單位的視作權益乃透過Dragon Yield及YXII(均為越秀地產的全資附屬公司)持有。
- 基金單位的數目包括733,280,494個遞延基金單位。自二〇一六年十二月三十一日開始，越秀房產基金將於每年的十二月三十一日按發行價每個基金單位4.00港元向越秀地產(或其代名人)發行多個遞延基金單位。進一步詳情載於二〇一二年通函及越秀房產基金日期為二〇一二年九月二十七日的公佈內。
- 於扣除尚未發行的遞延基金單位後，廣州越秀及越秀持有的概約權益將約為37.13%，而越秀地產、Dragon Yield及YXII所持於越秀房產基金的概約權益將約為36.80%。

其他關連人士持有的基金單位

管理人的高級行政人員

高級行政人員的姓名	權益的性質	於最後實際可行日期	
		於基金單位的實益權益	所持基金單位的概約百分比
程九洲先生	個人	480	0.000017%
廖寧君先生	個人	1,250	0.000044%
陳慧青女士	個人 ⁽¹⁾	510	0.000018%
區海晶女士	個人	1,000	0.000036%
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%

附註：

- (1) 其中255個基金單位為其配偶所持有。

概無人士因收購事項或收購事項下擬進行的任何其他交易而獲建議委任為管理人的董事。

信託人

與信託人的關係	權益性質	於二〇一五年六月三十日	
		於基金單位的實益權益	所持基金單位的概約百分比
信託人的控股實體、控股公司、附屬公司 或聯營公司(定義見房產基金守則)	實益	200,000	0.0071%

除所披露者外，概無管理人、管理人的董事及最高行政人員於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)，或於基金單位中持有任何短倉，且管理人並不知悉越秀房產基金的任何關連人士於最後實際可行日期於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)。

除所披露者外，據管理人的董事或最高行政人員所知：

- (a) 概無擁有全部基金單位5%以上權益的董事或基金單位持有人於收購事項中擁有直接或間接權益；
- (b) 概無人士(董事除外)於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)，或於基金單位中持有任何短倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部向管理人及香港聯交所披露；及

- (c) 概無管理人的董事或最高行政人員於越秀房產基金或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位中擁有任何權益或短倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部向管理人及香港聯交所披露(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及短倉)，而證券及期貨條例第XV部的有關條文被信託契約(存在若干例外情況)視為適用於管理人的董事及最高行政人員、管理人及各基金單位持有人以及透過其或在其下提出索償的所有人士。

2. 董事於資產、合約及競爭業務的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自越秀房產基金最近期刊發經審計賬目的編製日期以來越秀房產基金所收購或出售(或租賃)或建議收購或出售(或租賃)的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事於越秀房產基金所訂立的任何於本通函日期仍有效且對越秀房產基金的業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或其任何聯繫人於直接或間接與越秀房產基金的業務構成或可能構成競爭的業務擁有權益。

3. 有關財務狀況的聲明

管理人確認，於最後實際可行日期，越秀房產基金自越秀房產基金最近期刊發經審計賬目的編製日期以來的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及交易的預期完成日期及經擴大集團可取得的財務資源(包括其內部產生的資金、現有銀行融資及新貸款)，管理人相信，經擴大集團擁有充足的流動資產來滿足其自本通函日期起12個月期間的營運資金及經營需求。

如越秀房產基金作出任何收購，其可能須依賴外部借款來為有關收購融資。

5. 債項

越秀房產基金的債項

於二〇一五年六月三十日(即刊印本通函前確定本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,越秀房產基金已取得銀行借款人民幣26.75億元,詳情如下:

- (i) 為廣州國際金融中心的建設及營運成本提供融資的人民幣30億元融資,以及(其中包括)現有集團公司(作為借款人)與中國銀行股份有限公司廣州廣東國際大廈支行(作為代理)於二〇〇七年五月二十八日訂立的貸款協議。該融資由以下各項作抵押:(a)以廣州國際金融中心土地使用權及樓宇設立的抵押;(b)由廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司按75%、24%及1%的協定比例出具的個別責任擔保;及(c)由廣州越程實業有限公司、廣州越聲實業有限公司、廣州越匯實業有限公司及廣州越力實業有限公司按彼等於廣州越秀城建國際金融中心有限公司(開發及直接擁有廣州國際金融中心的項目公司)的所有權權益比例(即25%、25%、25%及24%)出具的個別責任擔保。進一步詳情(包括面值、屆滿日期、還款時間表及利率)載於二〇一二年通函第2.4.3節「現有開發貸款」。於二〇一五年六月三十日,所提取融資的金額為人民幣30億元。於二〇一五年六月三十日,已償還人民幣12億元及未償還結餘為人民幣18億元;
- (ii) 為廣州國際金融中心的建設成本提供融資的人民幣15億元融資,以及(其中包括)現有集團公司(作為借款人)與中國銀行股份有限公司廣州越秀支行(作為代理)於二〇一一年十二月二十九日訂立的貸款協議。該融資由與上文所載融資相同的擔保及土地抵押作抵押。進一步詳情(包括面值、屆滿日期、還款時間表及利率)載於二〇一二年通函第2.4.3節「現有開發貸款」。於二〇一五年六月三十日,所提取融資的金額為人民幣15億元。於二〇一五年六月三十日,已償還人民幣6.25億元及未償還結餘為人民幣8.75億元;
- (iii) 於二〇一三年五月十四日,Yuexiu REIT MTN Company Limited(越秀房產基金全資擁有及控制的特殊目的公司)與中國銀行(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc(作為聯席牽頭經辦人)發行於二〇一八年到期、本金總額為3.5億美元的3.10%擔保票據;
- (iv) 由(其中包括)Yuexiu REIT 2012 Company Limited(越秀房產基金的全資附屬公司,作為借款人)與星展銀行有限公司香港分行(作為代理)於二〇一三年十二月

十三日訂立的三年期28.5億港元定期貸款融資，該貸款融資年利率為香港銀行同業拆息加1.78%。該融資由以下各項作抵押(其中包括)：(1)來自信託人、Tower Top Development Ltd.、Bliss Town Holdings Ltd.、Hoover Star International Ltd.、Miller Win Group Ltd.、Shinning Opal Management Ltd.、聯華投資國際有限公司、遠豪集團有限公司、德宏投資國際有限公司及生輝集團有限公司的不可撤回無條件共同及個別擔保；及(2)借款人代代理持有的港元計息經常性賬戶及港元計息定期存款賬戶的第一優先押記。於二〇一五年六月三十日，概無款項獲償還及未償還結餘為28.5億港元；

- (v) 由(其中包括)越秀房託(控股)2005有限公司(越秀房產基金的全資附屬公司，作為借款人)與星展銀行有限公司香港分行(作為代理)於二〇一四年七月三十日訂立的作一般資本開支的6億港元定期貸款融資，該融資年利率為香港銀行同業拆息加1.83%。該融資由信託人出具的以代理為受益人的擔保作抵押。於二〇一五年六月三十日，概無款項獲償還及未償還結餘為6億港元；及
- (vi) 由(其中包括)越秀房託(控股)2005有限公司(越秀房產基金的全資附屬公司，作為借款人)與星展銀行有限公司香港分行(作為代理)於二〇一五年四月十七日訂立的作一般資本開支的9億港元定期貸款融資，該貸款融資年利率為香港銀行同業拆息加1.83%。該融資由信託人出具的以代理為受益人的擔保作抵押。於二〇一五年六月三十日，9億港元融資中已提取4億港元。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於最後實際可行日期營業時間結束時，越秀房產基金並無任何尚未償還的已發行借貸資本，越秀房產基金亦無同意發行任何借貸資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

6. 專家及同意書

申報會計師、獨立物業估值師、市場顧問、建築顧問及財務顧問已各自發出同意書，同意於本通函載述其名稱，且並無撤回其同意書。申報會計師、獨立物業估值師、市場顧問及財務顧問(倘有關)亦已各自發出同意書，同意以本通函所示的形式及文義於附錄二「目標公司的會計師報告」中所述的目標公司會計師報告、附錄三「經擴大集團的備考財務資料」、獨立物業估值師物業估值報告、市場顧問報告及其所有提述中載述其名稱。

以下為名列本通函或給予本通函所載意見或建議的專家的資格。

羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
第一太平戴維斯(香港)有限公司	市場顧問
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師
威格斯建築顧問有限公司	建築顧問

於最後實際可行日期，概無專家於越秀房產基金擁有任何權益或認購或提名他人認購越秀房產基金證券的權利(不論是否可合法強制執行)。

於最後實際可行日期，概無專家於自越秀房產基金最近期刊發經審計財務報表的編製日期(即二〇一四年十二月三十一日)以來越秀房產基金所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，越秀房產基金、管理人、信託人(作為越秀房產基金的信託人)、買方、任何目標集團公司或任何集團公司概無涉及任何重大訴訟或申索，亦無任何由越秀房產基金、管理人、信託人(作為越秀房產基金的信託人)、買方、任何目標集團公司或任何集團公司提起或針對上述人士提起的任何重大訴訟或申索尚未了結或有可能發生。

8. 重大合約

除越秀房產基金向基金單位持有人刊發的公佈所披露者外，及除下文第9(a)段所述的文件外，越秀房產基金於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何其他重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。有關交易文件的進一步詳情請參閱第2.3節「股份購買契約」一節。

9. 備查文件

以下文件的副本自本通函日期起直至本通函日期三個月后(包括當日)的營業日上午九時正至下午五時正的正常辦公時間內在管理人的辦事處可供免費查閱：

- (a) 股份購買契約(以及隨附附件及與本通函所述收購事項有關的所有重大合約)；
- (b) 本通函附錄二所載羅兵咸永道會計師事務所發出的目標公司會計師報告；
- (c) 本通函附錄三所載羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團未經審計備考財務資料作出的報告；
- (d) 獨立物業估值師物業估值報告；
- (e) 市場顧問報告；
- (f) 本附錄第6節「專家及同意書」所述的同意書；
- (g) 管理人就交易作出的日期為二〇一五年八月二日的公佈；
- (h) 附錄一「越秀房產基金財務資料」所述越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期業績公佈及越秀房產基金截至二〇一四年十二月三十一日止三個年度的年報；及
- (i) 本附錄第8節「重大合約」所披露的所有重大合約。

只要越秀房產基金繼續存在，信託契據在管理人的註冊辦事處亦可供查閱。

下文概述為根據於本通函日期生效的適用法律、規例、裁定及決定而可能徵收的稅項，全部均可予變動(可能具有追溯效力)。本討論不擬成為可能與投資者相關的所有稅務代價的全面概述。投資者應就有關購買、擁有及出售基金單位的稅務後果諮詢彼等本身的稅務顧問。

項目公司的中國稅項

(a) 7號公告

國家稅務總局於二〇〇九年頒佈的《關於加強非居民企業股權轉讓所得稅管理的通知(國稅函[2009]698號)》(「698號文」)規定，境外投資方通過濫用組織形式等安排間接轉讓中國居民企業股權，且不具有合理的商業目的，稅務機關可以按照經濟實質對該間接轉讓交易重新定性，否定境外控股公司的存在。在此情況下，間接轉讓產生的資本收益將被視為來源於中國境內所得並須繳納中國預扣稅。

於二〇一五年二月，國家稅務總局頒佈新的法律文件《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告(國家稅務總局公告2015年第7號)》(「7號公告」)。7號公告被視為698號文的更新版本，很大程度上取代了698號文的先前指引。

7號公告的部分主要條款載列如下：

- (i) 非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，稅務機關可重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產，而該轉讓須繳納中國企業所得稅；
- (ii) 判斷轉讓是否不具有「合理商業目的」，應考慮以下相關因素：
 - (A) 境外企業(非居民企業通過間接轉讓交易轉讓股權及其他類似權利的境外企業)股權主要價值是否直接或間接來自於中國應稅財產(中國境內機構、場所財產，中國境內不動產，在中國居民企業的權益性投資資產等)；

- (B) 境外企業資產是否主要由直接或間接在中國境內的投資構成，或其取得的收入是否主要直接或間接來源於中國境內；
 - (C) 境外企業及直接或間接持有中國應稅財產的下屬企業實際履行的功能和承擔的風險是否能夠證實企業架構具有經濟實質；
 - (D) 境外企業股東、業務模式及相關組織架構的存續時間；
 - (E) 間接轉讓中國應稅財產交易在境外應繳納所得稅情況；
 - (F) 股權轉讓方間接投資、間接轉讓中國應稅財產交易與直接投資、直接轉讓中國應稅財產交易的可替代性；
 - (G) 間接轉讓中國應稅財產所得在中國可適用的稅收協定或安排情況；及
 - (H) 其他相關因素。
- (iii) 除7號公告第五條或第六條規定情形外，與間接轉讓中國應稅財產相關的整體安排同時符合以下情形的，無需按上述第(ii)項因素進行分析和判斷，應直接認定為不具有合理商業目的：
- (A) 境外企業股權75%以上價值直接或間接來自於中國應稅財產；
 - (B) 間接轉讓中國應稅財產交易發生前一年內任一時點，境外企業資產總額(不含現金)的90%以上直接或間接由在中國境內的投資構成，或間接轉讓中國應稅財產交易發生前一年內，境外企業取得收入的90%以上直接或間接來源於中國境內；
 - (C) 境外企業及直接或間接持有中國應稅財產的下屬企業雖在所在國家(地區)登記註冊，以滿足法律所要求的組織形式，但實際履行的功能及承擔的風險有限，不足以證實其具有經濟實質；
 - (D) 間接轉讓中國應稅財產交易在境外應繳所得稅稅負低於直接轉讓中國應稅財產交易在中國的可能稅負。

7號公告第五條指轉讓上市境外企業股權或免予繳納企業所得稅的相關稅收協定或稅收安排適用於該轉讓交易。

7號公告第六條指集團內公司間重組交易及須滿足若干條件。

- (iv) 間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照7號公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為「扣繳義務人」。

扣繳義務人未扣繳或未足額扣繳應納稅款的（即所得的10%），股權轉讓方應自納稅義務發生之日起7日內向主管稅務機關申報繳納稅款，並計算稅款。

扣繳義務人未扣繳，且股權轉讓方未繳納應納稅款的，主管稅務機關可以追究扣繳義務人責任；但扣繳義務人已在簽訂股權轉讓合同或協定之日起30日內提交資料的，可以減輕或免除責任。

扣繳義務人未扣繳，且被轉讓股權方未繳納應納稅款的，除徵收有關稅款外，主管稅務機關亦可以按照相等於中國人民銀行頒佈的同期每日基準借貸利率的利率向股權轉讓方收取利息。

- (v) 本公告所稱納稅義務發生之日是指股權轉讓合同或協議生效，且境外企業完成股權變更之日。

(b) 企業所得稅

於二〇〇八年前，中國公司的所得稅一般按其應課稅溢利以30.0%的稅率計算，而地方所得稅則按其應課稅溢利以3.0%稅率計算。根據中國人大於二〇〇七年三月十六日制定的《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，中國公司的適用所得稅稅率已由33.0%減少至25.0%，且不會徵收額外地方企業所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法，非居民企業外國投資者於二〇〇八年一月一日後從其投資的中國企業賺取的股息須按10.0%的稅率繳納預提稅，除非該非居民企業的註冊成立司法管轄權區與中國已訂有稅收協定，訂明經下調的預提稅率。根據中國及香港於二〇〇六年八月協定的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安

排》，倘外國投資者直接擁有中國外商投資企業最少 25.0% 股份，則中國外商投資企業向其香港直接控股公司支付的股息經相關稅務機關批准後須按不高於 5.0% 的稅率繳納預提稅。然而，根據國家稅務總局於二〇〇九年十月發出的通函（國稅函[2009]年第 81 號文），無實質業務的「導管公司」或空殼公司不會享有稅務優惠。因此，項目公司向香港公司支付的股息將須按 5.0% 稅率繳付預提稅，惟須待有關稅務當局批准。

此外，根據中華人民共和國企業所得稅法，於中國以外地區成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並須就其全球收入按 25.0% 的稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」的定義為對企業的生產、業務經營、員工、財務、會計及財產實施實際性全面管理及控制的機構。中國稅務機關對此寬泛定義的詮釋仍不明確。於最後實際可行日期，越秀房產基金並無獲中國稅務機關通知或知會其就中國企業所得稅而言屬中國稅務居民企業。倘中國稅務機關其後釐定越秀房產基金應分類為居民企業，越秀房產基金的全球收入須按 25.0% 的稅率繳納中國企業所得稅，其經營盈利將減少。除上述規定之外，中華人民共和國企業所得稅法亦規定，倘一間居民企業直接投資另一間居民企業，作出投資的居民企業向被投資企業收取的股息可豁免繳納所得稅，但須滿足若干條件。因此，倘若越秀房產基金被分類為居民企業，越秀房產基金收取項目公司的股息可能豁免繳納所得稅。然而，目前仍不明確中國稅務機關將如何詮釋於中國企業擁有所有權權益之離岸公司的稅務居民待遇。此外，越秀房產基金日後被中國稅務機關視為中國稅務居民企業，非居民企業基金單位持有人自轉讓基金單位變現的任何收益或會被視為源自中國收入，因而須按最多 10.0% 的稅率繳納中國預提稅。

(c) 營業稅及增值稅

國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於二〇〇八年十一月十日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，當中載列須繳納營業稅的多項業務活動。根據該條例，對賣方就位於中國的房產及土地使用權徵收 5.0% 的營業稅。出租房產所得租金收入亦須按總收入徵收 5.0% 的營業稅。建築服務一般須徵收 3.0% 的營業稅。自二〇一二年起，中國政府推出一項稅務改革，將營業稅替換為增值稅，於最後實際可行日期，增值稅已涵蓋消費服務、金融服務、房地產及建築以外的大部分行業。根據中國政府發佈的稅務改革計劃，增值稅的稅改計劃於二〇一五年前完成。倘中國政府推出、頒佈及／或實施與房地產行業有關的增值稅新規則及規例，房地產租賃所得租金收入將須繳納增值稅，以代替營業稅，這或對項目

公司產生影響。根據管理人稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司提供的意見，於最後實際可行日期，中國政府並無刊發任何與房地產行業增值稅有關的通知或指引。

(d) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒布(並於一九八六年十月一日生效)並於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅適用於房產擁有人。房產稅及其稅基的計算將會有所不同。就自用房產而言，房產稅為該房產餘值(從原值扣減除10.0%至30.0%)的1.20%。於上海，根據上海市政府於一九八六年十二月二十三日(並於一九八七年一月一日生效及於一九九一年二月二日修訂)頒布的《上海市房產稅實施細則》，上述減除比率為20.0%。如房產乃持作租賃，則稅率為租金收入的12.0%。根據管理人稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司提供的意見，根據滬稅政二[1987]第189號，於最後實際可行日期，項目公司須按物業價值基準繳納房產稅，即該物業經調整成本(原成本減除20.0%)的1.20%。根據上海市國家稅務局上海市地方稅務局公告[2015]第2號，該規定將於二〇二〇年四月三十日前持續有效，除非中國相關部門將其廢除。倘上述地方規則及慣例獲中國相關部門廢除或以其他方式修訂，項目公司或須按租金基準繳納房產稅，即租金收入的12.0%，基於其現有業務，這或對項目公司的溢利造成負面影響。然而，管理人稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司預期倘若日後相關規則及慣例發生變化，房產稅亦不會被撤銷。

(e) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九九八年頒布並於二〇〇六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》、上海市政府於二〇〇七年十一月十二日頒布的《上海市城鎮土地使用稅實施規定》。根據上述準則，該物業按每平方米繳納每年稅項人民幣20元。

(f) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒布並於一九九七年十月一日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，對中國土地擁有權及／或建築擁有權的承讓人徵收契稅。根據上海市政府一九九七年十二月三十一日頒布的《上海市人民政府關於上海市貫徹〈中華人民共和國契

稅暫行條例》的若干意見》，上海適用契稅稅率為3%。就有關該物業位處的土地而言，項目公司已支付上海市國土資源和房屋管理局授出土地使用權所徵收的契稅。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒布(並於一九八八年十月一日生效)並於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，建築轉讓書據(包括有關物業擁有權轉讓的建築轉讓書據)，印花稅稅率為當中所載列金額的0.05%；如屬房產擁有權轉讓，則印花稅稅率為租金0.1%；而如屬購銷合同，則為當中所載列金額的0.03%。根據管理人的稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司的意見，建築轉讓書據印花稅稅率為0.05%僅適用於直接轉讓財產，因此不適用於交易(為間接轉讓財產)。

(h) 車船稅

車船稅乃按擁有人於中國使用的車船每年徵收固定金額。人大常委會於二〇一一年二月二十五日頒布並於二〇一二年一月一日生效的《中華人民共和國車船稅法》規定適用於車船的稅額應按該法例所附《車船稅稅目稅額表》釐定。

(i) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒布並於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡所在地在市區的任何消費稅、增值稅及營業稅納稅人，均必須按該納稅人繳納的消費稅、增值稅及營業稅繳納稅率7.0%的城市維護建設稅。

(j) 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒布並於二〇一一年一月八日修訂的《徵收教育附加費的暫行條例》，上海適用的教育費附加為納稅人繳納消費稅、增值稅及營業稅的3.0%。

(k) 地方教育費附加

於二〇一〇年十一月，財政部頒布通函(財綜[2010]98號)，統一所有企業及個人的地方教育費附加為2.0%。於頒佈該通函後，根據二〇一一年一月一日生效的《上海市地方教

育附加徵收管理辦法》，凡在上海市行政區域內繳納增值稅、消費稅、營業稅的單位和個人（包括外商投資企業、外國企業及外籍個人），應當繳納地方教育附加。地方教育附加為單位和個人實繳增值稅、消費稅和營業稅總額的2.0%。

(I) 河道工程修建維護管理費

根據二〇〇六年三月十三日生效的《關於本市河道工程修建維護管理費徵收事項的通知》，自二〇〇六年一月一日起，河道工程建維護管理費繼續按當年實繳增值稅、營業稅、消費稅稅額的1%徵收。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可的香港集體投資計劃)
(股票編號：00405)

管理人



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU 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」)將於二〇一五年八月二十四日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3至4號宴會廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會，藉以審議及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。

本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇一五年八月六日致基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議批准(倘相關，應包括通過追認的批准)交易(即收購事項，包括買方訂立股份購買契約及託管函件)及完成根據股份購買契約擬進行的交易(於本通函更詳細描述)並按股份購買契約所載的條款及條件進行(於本通函更詳細描述)；

並動議授權管理人、管理人的任何董事、買方及買方的任何授權簽字人，以管理人、管理人的該名董事、買方或買方的該名授權簽字人(視乎情況而定)可能認為適宜或必須或符合越秀房產基金利益的方式完成及進行所有行動及事宜(包括簽訂可能屬必須的所有該等文件)，使與交易有關的所有事項得以生效。」

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)

公司秘書

余達峯

謹啟

香港，二〇一五年八月六日

基金單位持有人特別大會通告

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的基金單位持有人，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183號合和中心22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，則只有其中一名在基金單位持有人登記冊排名首位的基金單位持有人有權就有關基金單位投票。
- (d) 為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，基金單位持有人登記處將於二〇一五年八月二十一日至二〇一五年八月二十四日(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，為符合出席越秀房產基金的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的過戶文件，須於二〇一五年八月二十日下午四時三十分前，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登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

於本通告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 劉永杰先生(主席)及林德良先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生

委任代表表格



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可的香港集體投資計劃)
(股票編號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管 理

基金單位持有人適用之

基金單位持有人特別大會委任代表表格

本人／吾等_____ (姓名)

寓_____ (地址)

乃越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)基金單位的登記持有人(「**基金單位持有人**」)，
茲委任_____ (姓名)

寓_____ (地址)

或如其未克出席，則委任基金單位持有人特別大會主席為本人／吾等的代表，出席於二〇一五年八月二十四日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3至4號宴會廳舉行的基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上為本人／吾等持有的_____個**越秀房產基金**的基金單位(「**基金單位**」)的投票權，代表本人／吾等為本人／吾等對下列決議案作所示的投票。倘並無就投票作出特定指示，則代表可酌情就於基金單位持有人特別大會上提呈的任何其他事項投票或放棄投票。

普通決議案	贊成 ⁴	反對 ⁴
批准交易(定義見日期為二〇一五年八月六日的通函)。		

於_____年_____月_____日簽署為證

基金單位持有人簽署

見證人簽署

委任代表表格

附註：

1. 凡有權出席上述通知所召開的大會的基金單位持有人可委任一位或以上代表出席大會並代表其於會上按點票投票。獲委任擔任代表的人士無須為基金單位持有人。
2. 閣下如欲委派基金單位持有人特別大會主席以外的人士為代表，請於適當欄內填上受委代表的姓名及地址，並將「或如其未克出席，則委任基金單位持有人特別大會主席」的字樣刪去。
3. 基金單位持有人應填上以其名義登記的基金單位總數目。如無填寫數目，則本代表委任表格將視為就該基金單位持有人持有的所有基金單位而簽發。
4. 注意：閣下如欲投票贊成決議案，在「贊成」欄內填上「√」號。閣下如欲投票反對決議案，則在「反對」欄內填上「√」號。倘並無就投票作出特定指示，則代表可酌情就於基金單位持有人特別大會上提呈的任何其他事項投票或放棄投票。
5. 本代表委任表格必須由閣下或閣下書面正式授權的人士簽署，或如為法人，則須蓋上公司公章，或經法定代表或獲正式授權的其他人士簽署。如果代表委任表格由委託人的授權人簽署，則授權其簽署的授權書或其他授權文件須經過公證人簽署。
6. 此代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其副本(如有)，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達越秀房產基金的基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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基金單位持有人特別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。
7. 如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地產投資信託基金的基金單位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。
8. 根據組成越秀房地產投資信託基金信託契約，於任何會議上提呈的決議案須以點票方式進行表決，而點票表決的結果須被視為該會議的決議案。
9. 以點票方式表決時，每名親身出席的基金單位持有人或受委代表可按基金單位數目獲得每基金單位一票的投票權。擁有超過一票投票權的人士不必盡投其全部票數或以同一方式作出投票。