

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本發售通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲准從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的越秀房地產投資信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本發售通函連同隨附的暫定配額通知書送交買主或承讓人，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交易及結算有限公司對發售文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因發售文件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。

待未繳股款及繳足股款供股基金單位獲准在聯交所上市及買賣並符合香港中央結算有限公司的股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股基金單位將獲香港中央結算有限公司接納為合資格證券，可自其各自於聯交所開始買賣日期或香港中央結算有限公司釐定的有關其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。閣下應向閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情以及有關安排將如何影響其權利及權益。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

登記地址位於香港以外任何司法權區或代該等地址人士持有基金單位之基金單位持有人及為香港境外居民之基金單位實益擁有人請參閱本發售通函「注意事項」一節及「董事會函件」中第2.7節「供股—境外基金單位持有人的權利」所載之重要資料。

本發售通函所述證券並未且不會根據美國證券法或美國任何州之法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免美國證券法及美國任何適用州法例之登記規定之情況下，於美國境內要約發售或出售。本公司現時無意將任何供股部分或本發售通函所述之任何證券於美國進行登記或於美國進行公開證券發售。發售文件及其任何副本不得以電子或其他方式直接或間接於美國內向任何人士傳閱、派發、交付或轉發，亦不得於美國內作為任何人士作出任何投資決定或任何其他目的的依據。未能遵守此限制，可能構成違反美國證券法例。

本發售通函僅供參考，並不構成出售或發行未繳股款及繳足股款供股基金單位，或收購未繳股款及繳足股款供股基金單位的任何要約的任何招攬，或於提呈有關要約、招攬或出售屬違法的任何司法權區內接納任何未繳股款及繳足股款供股基金單位配額的任何要約或邀請，亦非組成其中一部份。



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

於供股記錄日期按每持有一百(100)個基金單位獲發
三十七(37)個基金單位的基準進行供股

管理人的財務顧問



配售代理



供股包銷商



YUE XIU ENTERPRISES (HOLDINGS) LIMITED

本封面所用詞彙於本發售通函所界定者具有相同涵義。

接納供股基金單位及支付供股基金單位款項的截止時間為二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分。接納及付款或轉讓供股基金單位之程序載列於本發售通函第30頁至34頁。

現有基金單位已於二〇二一年十二月十日(星期五)起按除權基準買賣，而未繳股款供股基金單位將於二〇二一年十二月二十一日(星期二)至二〇二一年十二月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)期間買賣。越秀房產基金的基金單位持有人及有意投資者應知悉供股須待本發售通函「董事會函件」第2.18節「供股—供股的條件」所載之條件達成後，方可作實。因此，供股不一定會進行。基金單位持有人及有意投資者在買賣基金單位時務須審慎行事。倘其對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

二〇二一年十二月十七日

注 意 事 項

供股須待下列條件獲達成後(其中包括)，方可作實：(i) 執行人員授予清洗豁免(且並無撤回或撤銷任何有關授出)及達成清洗豁免所附的任何條件；及(ii) 包銷協議成為無條件且並未根據其條款終止。倘供股未能成為無條件，供股將不會進行且管理人將在相關時間內作出公告。現有基金單位已自二〇二一年十二月十日(星期五)起按除權基準買賣，而未繳股款供股基金單位將於二〇二一年十二月二十一日(星期二)至二〇二一年十二月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)期間買賣。倘供股的條件(請參閱本發售通函下文「董事會函件」中第2.18節「供股－供股的條件」)未獲達成，則供股將不會進行。

有意轉讓、出售或購買基金單位及／或未繳股款供股基金單位的基金單位持有人及有意投資者在買賣基金單位及／或未繳股款供股基金單位時務須審慎行事。

任何人士或實體如對其狀況或將採取之任何行動有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。直至供股成為無條件前，任何買賣基金單位及／或任何買賣未繳股款供股基金單位的基金單位持有人或其他人士須相應承擔供股可能不會成為無條件之風險。

本發售通函所述供股不會向董事會的供股不合資格的基金單位持有人作出，乃根據管理人的法律顧問提供的法律建議，基於有關地區法例的法律限制或該地區的有關監管機關或證券交易所之規定，不應當或不宜該等基金單位持有人提呈供股。請參閱本發售通函「董事會函件」第2.7節「供股－境外基金單位持有人的權利」。

分發本發售通函及其他發售文件

本發售通函不構成出售或發行任何越秀房產基金證券(包括基金單位及供股基金單位(以未繳股款或繳足股款形式))，或收購任何越秀房產基金證券(包括基金單位及供股基金單位(以未繳股款或繳足股款形式))的任何要約的任何招攬，或於提呈有關要約或招攬屬違法的任何司法權區內接納任何未繳股款基金單位或供股基金單位配額的任何要約或邀請，亦非組成其中一部份。

未繳股款供股基金單位、供股基金單位、本發售通函及暫定配額通知書將不會根據任何司法權區之證券法律登記或提呈。因此，未繳股款供股基金單位及供股基金單位在未根據有關司法權區各證券法律辦理登記或符合資格，或獲豁免遵守有關司法權區適用規則進行登記或資格規定之情況下，不會向有關司法權區或在有關司法權區內直接或間接予以提呈、出售、抵押、接納、轉售、放棄、轉讓或交付。倘越秀房產基金全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關司法權區關於提呈或承購供股基金單位限制之法例或規例，管理人(作為越秀房產基金的管理人)保留權利容許任何登記地址位於或居於香港以外司法權區之基金單位持有人(不論為直接持有人或實益擁有人)承購供股基金單位，管理人亦保

注 意 事 項

留權利於其認為任何供股基金單位之接納或申請將違反任何地區或司法權區之適用證券或其他法例或規例時，將有關接納或申請視為無效，無論如何，供股將不會延伸至美國，且登記地址位於或居於美國之任何基金單位持有人被排除在供股範圍之外。因此，有關境外基金單位持有人及基金單位實益擁有人於買賣基金單位時務須審慎行事。倘越秀房產基金全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關司法權區關於提呈或承購供股基金單位限制之法例或規例，管理人(作為越秀房產基金的管理人)保留權利容許任何登記地址位於或居於香港以外司法權區之基金單位持有人(不論為直接持有人或實益擁有人)承購供股基金單位，管理人亦保留權利於其認為任何供股基金單位之接納或申請將違反任何地區或司法權區之適用證券或其他法例或規例時，將有關接納或申請視為無效，無論如何，供股將不會延伸至美國，且登記地址位於或居於美國之任何基金單位持有人被排除在供股範圍之外。因此，有關境外基金單位持有人及基金單位實益擁有人於買賣基金單位時務請審慎行事。

每名根據供股購買未繳股款供股基金單位及／或供股基金單位之人士或實體須確認(或藉其購買未繳股款供股基金單位及／或供股基金單位視為確認)其知悉有關要約及出售本發售通函所述未繳股款供股基金單位及／或供股基金單位的限制。

澳洲投資者注意事項

概無供股基金單位要約根據澳洲證監會公司(外國小規模要約)文據2015/362 (ASIC Corporations (Foreign Small Scale Offers) Instrument 2015/362)或以毋須根據二〇〇一年公司法(Cth) (「公司法」)向投資者披露的任何其他方式在澳洲作出(向少數基金單位持有人作出者除外)。

就公司法而言，本發售通函並不構成招股章程、產品披露聲明或任何其他正式披露文件，亦無意且毋須載列公司法所規定招股章程、產品披露聲明或其他披露文件須載入的資料。本發售通函乃為遵守國外監管要求而編製。本發售通函的內容並無且不會經澳洲證券投資事務監察委員會(「澳洲證監會」)、澳洲證券交易所或任何其他澳洲監管機構審閱或批准或提交予該等機構。越秀房產基金毋須遵守適用於澳洲的持續披露要求。

澳洲居民基金單位持有人不應將本發售通函的任何內容詮釋為法律、經營或稅務意見，亦不應詮釋為就公司法第7章而言的財務產品意見。基金單位持有人如對本發售通函有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

由於根據本發售通函、本發售通函隨附的任何補充文件或任何其他文件發售的任何供股基金單位均毋需根據澳洲公司法第7.9部在澳洲作出披露，根據澳洲公司法，如欲於12個月內在澳洲提呈發售該等供股基金單位供轉售之用而未獲澳洲公司法豁免，則須向投資

注 意 事 項

者作出披露。透過申請供股基金單位，各供股基金單位買方或認購方向越秀房產基金承諾，該買方或認購方在供股基金單位發行或購買當日起計12個月內，不會向澳洲投資者提呈、轉讓、指讓或以其他方式轉讓有關證券，或授予、發行或轉讓有關證券的權益或期權，除非根據澳洲公司法毋需向投資者披露的情況下或已編製符合要求的披露文件並提交予ASIC。

加拿大投資者注意事項

未繳股款供股基金單位及供股基金單位均不可直接或間接在加拿大任何省或地區或為加拿大任何省或地區之任何居民的利益而派發，除非獲豁免遵守將供股章程或供股發售通函送交加拿大進行供股發售或出售的省或地區之監管機構的規定，且獲本銀行同意。本發售通函提供予居住於加拿大的人士，僅供參照。

因每個人的情況不同，本發售通函不應詮釋為對任何個人的法律、財務或稅務建議。投資者應就彼等的具體情況諮詢本身的專業顧問。本發售通函並無且無論如何不可詮釋為在加拿大任何省或地區的招股章程、刊登廣告或向公眾發售本發售通函所述未繳股款供股基金單位或供股基金單位。在加拿大並無證券委員會或類似機構已審閱或以任何方式通過本發售通函或未繳股款供股基金單位或供股基金單位的好處，而作出任何與之相反的聲明乃屬刑事罪行。

中國投資者注意事項

本發售通函所載資料及任何其他有關供股之文件概不構成在中國公開發售未繳股款及繳足股款供股基金單位(不論以銷售或認購方式)。根據相關中國法律及法規，未繳股款及繳足股款供股基金單位將不得且不會在中國向任何人士或實體直接或間接提呈或出售，除非以其他方式按照適用的中國法律及法規獲豁免或已取得相關中國機關的必要及適當批准。於任何情況下，越秀房產基金保留權利全權酌情決定是否允許參與及允許參與的人員身份。

倘居於中國的基金單位持有人及／或任何其他中國居民(包括個人及公司)欲投資未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位，則有責任遵守中國有關法律。越秀房產基金不會負責核實該基金單位持有人及／或居民的中國法律資格。因此，越秀房產基金因任何有關基金單位持有人及／或居民未遵守中國關法律而蒙受任何損失及損害，則該基金單位持有人及／或居民須負責就此向越秀房產基金作出相應賠償。倘向任何有關基金單位持有人及／或居民發行未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位不符合中國相關法律，則越秀房產基金不得向彼等發行未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位。

注 意 事 項

澳門投資者注意事項

未繳股款供股基金單位及供股基金單位毋須按照澳門法例及法規在澳門金融管理局或任何其他機構進行登記，且本發售通函可不受限制派發予登記地址為澳門的境外基金單位持有人。因此，董事決定向登記地址位於澳門的境外基金單位持有人進行供股，且該等境外基金單位持有人為供股合資格基金單位持有人。

馬來西亞投資者注意事項

並無或將不會就任何供股發售獲得馬來西亞證券委員會(「證券委員會」)的批准或認可，且並無或將不會向證券委員會登記披露文件或供股章程。根據供股，未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位不得在馬來西亞提呈發售或出售(於馬來西亞向供股合資格基金單位持有人提呈發售或出售除外)，且除根據《馬來西亞資本市場及服務法》附表6中相關段落及向《馬來西亞資本市場及服務法》附表6中相關段落項下所規定的人士提呈發售或出售外，不得於馬來西亞提呈發售或出售未獲承購的供股基金單位。

泰國投資者注意事項

未繳款供股基金單位及供股基金單位並無亦不會在泰國提呈發售或出售，惟根據泰國證券及交易(Securities and Exchange Act) B.E. 2535 (經修訂)第33條進行供股，或根據泰國資本市場監管局(Thai Capital Market Supervisory Board)日期為二〇一五年三月二十三日的通知第TorJor. 5/2558號：關於外國實體發行股份之私人配售要約的規則(經不時修訂)(「私人配售通知」)以及泰國證券交易委員會(「泰國證交會」)及資本市場監管局其他適用規例所述條件進行私人配售則另當別論。

根據私人配售通知，為向泰國投資者提呈私人配售要約，以下聲明須載入本發售通函：

「自越秀房產基金登記繳足股本變動，且已無股份或相關股份可按照泰國證交會辦公室

注 意 事 項

發出的視同批文予以提呈發售之日起計兩年內，越秀房產基金不會簽署證明其股東或本身呈交予泰國證交會辦公室的登記聲明及供股章程草擬本內資料的準確性，惟以下情況除外：

- (a) 泰國證交會辦公室已向其授出公開發售新發行股份之批文；
- (b) 有關登記聲明乃為越秀房產基金的基金單位於泰國證券交易所上市而作出；或
- (c) 越秀房產基金的基金單位已於泰國證券交易所上市。」

發售通函僅應閣下請求向閣下提供，並非有意在泰國發售、出售或邀請認購或購買證券，或招徠認購或購買未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位。

發售通函並無向泰國證券交易委員會(Securities and Exchange Commission of Thailand)辦公室登記為供股章程。本文件及有關發售或出售或邀請認購或購買證券的任何其他資料，不得直接或間接向泰國的任何公眾股東分發或派發，證券亦不得直接或間接發售或出售予泰國的任何公眾股東，或就發售股份作出認購或購買邀請。

越秀房產基金或其代表、董事及僱員概不就本文件所載任何資料或轉讓予閣下或可供閣下動用的任何其他資料(無論以書面或口頭形式通訊)的完整性或準確性作出任何明確或暗示的聲明或保證。

本文件提供予閣下僅供參考。本文件並非廣告、投資建議、研究或建議。本文件並不考慮任何特定人士的具體投資目標、財務狀況或需求。閣下應尋求財務顧問的意見。證券的過往表現或對經濟、股市或債券市場或經濟趨勢的任何預測並不代表日後表現。證券的價值可能漲跌。概不聲明或保證越秀房產基金日後將會取得任何指示性表現或回報。越秀房產基金並無獲發牌照在泰國開展證券發行或證券業務活動。

英國投資者的注意事項

本發售通函及供股相關的任何其他文件並無呈交英國金融市場行為監管局批准，並無亦並無擬就未繳股款供股基金單位及繳足股款供股基金單位刊發供股章程(定義見經修訂之《2000年金融服務及市場法》(「**金融服務及市場法**」)第85條)。

注 意 事 項

本發售通函按保密基準向少於150名英國境內人士(「合資格投資者」(定義見2017/1129號歐盟法規(Regulation (EU) 2017/1129)第2(e)條(根據二〇一八年歐洲聯盟(脫離)法令(European Union (Withdrawal) Act 2018)構成英國國內法)(「英國章程規例」)除外)發出，而未繳股款基金單位及供股基金單位不得藉本發售通函、任何隨附函件或任何其他文件於英國境內提呈或出售，惟毋須根據金融服務及市場法第86(1)條刊登章程之情況則除外。本發售通函全部或任何部分不得於英國境內分派、刊發或複印，其內容亦不得由收件人披露予英國境內之任何其他人士。

就發行或銷售未繳股款供股基金單位及繳足股款供股基金單位收取之任何邀請或促使參與投資活動(定義見金融服務及市場法第21條)僅在，並將僅在，金融服務及市場法第21(1)條不適用於越秀房產基金之情況下，於英國境內傳達或促使傳達。

在英國，本發售通函僅會分派予及致予(i)屬二〇〇〇年金融服務及市場法(金融推廣)二〇〇五年法令(「金融推廣法令」)第19(5)條(投資專業人士)(經修訂)範圍內之人士；(ii)屬於金融推廣法令第49(2)(a)至(d)條(高淨值公司、非法團團體等)所界定的人士；(iii)金融推廣法令第48條(經證明高淨值個人)所界定的人士；或(iv)根據適用法律及法規在英國可以其他方式向其合法推廣的任何其他人士(統稱「有關人士」)。本發售通函相關之投資僅提供予有關人士，而任何購買邀請、要約或協議將僅由有關人士參與。任何非有關人士不得回應或依賴本發售通函或其任何內容。

聲明及保證

未繳股款供股基金單位的各購買方或供股基金單位的各認購方將被視為(透過接納所交付本發售通函的)已同意並向越秀房產基金及管理人及代其行事的任何人士作出以下各項聲明及保證，除非管理人全權酌情決定以書面方式明確豁免有關規定：

- (i) 彼於供股記錄日期下午五時正前為供股合資格基金單位持有人，或彼已依法或可依法從有關人士或實體直接或間接取得未繳股款供股基金單位；
- (ii) 彼可合法在其居住或目前所處之司法權區獲提呈、接納、取得、認購及收取未繳股款供股基金單位及／或供股基金單位；
- (iii) 彼並非居於或處於美國，或為美國之公民；
- (iv) 彼並非按非酌情基準為給予接納指示時居於或處於美國，或為美國之公民的人士或實體接納收購或接納未繳股款供股基金單位或供股基金單位之要約；

注 意 事 項

- (v) 彼並非代位處美國之任何人士或實體行事，除非 (a) 接到美國以外地區人士或實體之購買或接納未繳股款供股基金單位或認購或接納供股基金單位之指示；及 (b) 發出該項指示之人士或實體已確認彼 (1) 有權發出該項指示，及 (2)(A) 對該賬戶擁有投資決定權；或 (B) 為在規例 S 所界定之「離岸交易」中收購未繳股款供股基金單位及／或供股基金單位之投資經理或投資公司；
- (vi) 彼正在一宗規例 S 所界定之「離岸交易」中取得未繳股款供股基金單位及／或供股基金單位；
- (vii) 彼並非以規例 S 所界定之任何「定向銷售」方式獲提呈供股基金單位；
- (viii) 彼取得未繳股款供股基金單位或供股基金單位之目的並非直接或間接向美國提呈、出售、配發、接收、行使、轉售、棄權、質押、轉讓、交付或派發未繳股款供股基金單位或供股基金單位；及
- (ix) 彼知悉未繳股款供股基金單位或供股基金單位均無並將不會根據美國證券法或在美國任何州、地區或領地之任何證券監管當局註冊，而未繳股款供股基金單位及供股基金單位乃依據規例 S 僅在美國以外分發及提呈。因此，彼明白，未繳股款供股基金單位或供股基金單位或不可在或向美國提呈、出售、配發、接收、行使、轉售、棄權、質押、交付、派發或以其他方式轉讓，惟依據美國證券法註冊規定之豁免或在毋須遵守美國證券法註冊規定之交易除外。

為免疑慮，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受制於上述任何聲明及保證。

前瞻性陳述

除對過往事實之陳述外，本發售通函內所有陳述均為前瞻性陳述。在部分情況下，前瞻性陳述可能以「可」、「可能」、「或會」、「會」、「將會」、「預期」、「擬」、「估計」、「預計」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」、「說明」、「預測」或類似字眼及其相反詞彙予以識別。本發售通函內之前瞻性陳述包括(但不限於)有關越秀房產基金集團之業務策略、產品供應、市場狀況、競爭、財務前景、表現、流動資金及資金來源之陳述，以及越秀房產基金集團所經營相關行業及市場之趨勢、技術更新、財務及經濟發展、法律及規管變動及其詮釋及執行之陳述。

注 意 事 項

本發售通函內之前瞻性陳述乃基於越秀房產基金管理層目前對未來事件之預期。管理人目前之預期反映有關越秀房產基金策略、經營、行業、信貸及其他金融市場之發展及貿易環境之多項假設。基於其性質，該等假設受限於已知及未知風險及不明朗因素，以致實際結果及未來事件與前瞻性陳述所隱含或明示者或會有重大差異。倘若一項或多項風險或不明朗因素成為現實，或倘若前瞻性陳述之任何相關假設證實不正確，則越秀房產基金集團的實際業績可能與前瞻性陳述所明示或隱含者有重大差異。越秀房產基金集團並不知悉或越秀房產基金集團目前認為不重大之其他風險，亦可能導致本發售通函內所述事件及趨勢不會出現，以及估計、說明及財務表現預測不會實現。

有意投資者務請注意，前瞻性陳述僅屬本發售通函刊發日期當日之陳述。除適用法律規定外，越秀房產基金集團並不承擔任何因新資訊、未來事件或其他事件而修訂本發售通函內任何前瞻性陳述之責任，並明確表示不承擔有關責任。

目 錄

	頁次
注意事項	i
釋義	1
預期時間表	16
供股之概要	18
董事會函件	21
1 緒言	21
2 供股	22
3 包銷協議	43
4 供股的理由及所得款項用途	45
5 供股對越秀房產基金所持基金單位比例的影響	47
6 意見	49
7 越秀房產基金於過往12個月的股本集資	50
8 一般資料	50
9 其他資料	50
附錄	
附錄一：越秀房產基金集團的財務資料	A1-1
附錄二：本集團的未經審核備考財務資料	A2-1
附錄三：獨立物業估值師的意見函件	A3-1
附錄四：一般資料	A4-1

釋 義

於本發售通函內所用詞語，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，內容有關(其中包括)收購廣州國金中心
二〇二一年遞延基金單位	指	越秀房產基金將於二〇二一年十二月三十一日根據債項協議向越秀地產(或其代名人)發行的遞延基金單位，以結算廣州國金中心代價的餘額，詳述於二〇一二年通函
收購事項	指	根據收購契約，越秀房產基金(透過買方)擬透過購買銷售股份向賣方收購該物業
收購完成	指	根據收購契約完成收購事項，如通函第2.2.4節「收購事項－收購契約的主要條款－收購事項完成」所詳述
收購完成日期	指	收購完成發生的日期
收購代價	指	具有通函第2.2.1節「收購事項－收購契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」賦予該詞的涵義
收購契約	指	買方、賣方及越秀地產就收購事項訂立日期為二〇二一年十月二十四日的契約
公佈	指	越秀房產基金日期為二〇二一年十月二十四日的公佈，內容有關(其中包括)收購事項及供股
聯繫人	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
董事會	指	董事會
營業日	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子)
英屬處女群島	指	英屬處女群島

釋 義

中央結算系統	指	由香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
需批准的持續 關連方交易事項	指	越秀租賃框架協議項下關連租賃交易及截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日止財政年度相關適用建議年度上限
創興銀行	指	創興銀行有限公司，於香港註冊成立的有限公司，先前於聯交所主板上市(前股份代號：01111)並於二〇二一年九月自聯交所除牌
通函	指	由管理人向基金單位持有人派發日期為二〇二一年十一月十三日的越秀房產基金通函，內容有關(其中包括)需批准的事項
補償安排	指	涉及配售代理根據上市規則第7.21(1)(b)條按配售協議盡最大努力配售配售基金單位(如有)的安排
關連人士	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
珠江新城核心區	指	珠江新城中央商務區，於通函所載市場顧問報告中有更為明確的界定
遞延基金單位	指	越秀房產基金將向越秀地產(或其代名人)發行的遞延基金單位，以結算廣州國金中心代價的餘額，詳述於二〇一二年通函
遞延基金單位安排修訂	指	修訂有關債項協議項下將予發行的遞延基金單位數目相關機制，更多詳情載於通函第10節「遞延基金單位安排修訂」
遞延基金單位發行價	指	即4.00港元，可就遞延基金單位調整事件而予以調整
遞延基金單位發行價調整	指	調整於供股完成後將予發行的遞延基金單位相關的遞延基金單位發行價，更多詳情載於通函第10.2節「遞延基金單位安排修訂－調整遞延基金單位發行價」

釋 義

存置資產	指	越秀房產基金的所有資產，包括越秀房產基金持有的現有物業組合及收購完成後目標集團的資產
董事	指	管理人的董事
每個基金單位分派	指	每個基金單位分派
每個基金單位分派收益率	指	按年度計算的每個基金單位分派除以每個基金單位的市場價格(或於聯交所所報的每個基金單位收市價或另有界定)
越龍	指	越龍控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，乃由越秀地產直接全資擁有及為越秀房產基金的重大基金單位持有人，持有約35.1%已發行基金單位
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	通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准需批准的事項)的通告
經擴大集團	指	越秀房產基金及於收購完成後的目標集團之統稱
除外司法權區	指	由董事根據上市規則第13.36(2)(a)條所釐定，根據該司法權區的法律限制或相關監管機構或該地證券交易所之規定，不應或不宜向有關司法權區的基金單位持有人提呈供股基金單位的任何司法權區，包括加拿大、中國、泰國及英國
執行人員	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
現有物業	指	於最後實際可行日期由越秀房產基金目前持有的物業，載列於二〇二一年四月二十六日所公佈截至二〇二〇年十二月三十一日止年度越秀房產基金的年報中
融資結構	指	具有通函第5.1節「收購事項融資－融資結構」所述涵義

釋 義

廣州城建開發	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為該物業的原開發商
借貸比率	指	越秀房產基金取得新借款之時，越秀房產基金現有借款及該項新借款的總和佔其於緊接該項新借款生效前最近期刊發經審核賬目所載存置資產資產總值(已根據信託契約作出調整)的百分比
普通合夥人	指	廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由有限合夥人全資擁有
甲級	指	具有通函附錄六「廣州物業市場的市場顧問報告」賦予該詞的涵義
廣州國金中心	指	廣州國際金融中心，位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號
廣州國金中心代價	指	就越秀房產基金收購廣州國金中心而應付越秀地產的代價
廣州越秀	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府實益擁有多數股權。廣州越秀為越秀的控股公司及越秀地產的最終控股公司且間接擁有越秀地產的約39.8%已發行股份，亦為管理人及越龍的控股公司(及因此為聯繫人)，因此為越秀房產基金的關連人士
杭州物業	指	位於中國浙江省杭州江干區錢江新城的杭州維多利商務中心2幢
港元	指	香港法定貨幣港元
香港中央結算有限公司	指	香港中央結算有限公司
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

債項協議	指	越秀地產(作為轉讓人)、信託人(作為受讓人、代表越秀房產基金及按管理人指示行事)與管理人於二〇一二年五月二十八日訂立的債項協議(經補充債項協議修訂及補充)
獨立物業估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，即越秀房產基金的主要估值師
獨立基金單位持有人	指	(i) 就需批准的事項(清洗豁免除外)而言，除於相關決議案(與所有其他基金單位持有人的決議案不同)擁有重大權益外的基金單位持有人(定義見房託基金守則第8.7F及9.9(f)段)，且其有權於基金單位持有人特別大會投票；及 (ii) 就清洗豁免及需批准的交易事項而言，除於清洗豁免、收購事項、配售協議及／或包銷協議以及其項下擬進行的交易擁有權益或參與其中的任何基金單位持有人外的基金單位持有人(包括(i)越秀一致行動集團成員，(ii)李家麟先生、林峰先生及林昭遠先生(彼等均為越秀地產的董事)，以及(iii)各自按專有基準持有基金單位的星展銀行有限公司(為一家財務顧問及配售代理的控股公司)及中銀國際證券有限公司(為一家配售代理中銀國際亞洲有限公司的全資附屬公司))
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事
中間人	指	就基金單位存放在中央結算系統及以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之實益擁有人而言，指實益擁有人之經紀、託管商、代名人或身為中央結算系統參與者或已將實益擁有人之基金單位存放於中央結算系統參與者的其他有關人士
中間實體	指	有限合夥人、普通合夥人及有限責任合夥以及於反向併購完成前的中國中間公司之統稱
不可撤回承諾	指	具有第2.17節「供股－越秀及越秀地產作出的不可撤回承諾」賦予該詞的涵義

釋 義

最後交易日	指	二〇二一年十月二十二日(星期五)，即刊發公佈前基金單位於聯交所買賣的最後交易日
最後實際可行日期	指	二〇二一年十二月十四日(星期二)，即本發售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
最後接納時限	指	二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分(或管理人可能釐定的有關其他時間或日期)，即接納供股基金單位要約及付款的最後接納時限
最後終止時限	指	二〇二二年一月六日(星期四)下午四時正(或管理人與配售代理協定的相關其他時間)，即配售協議將予終止且供股將成為無條件的最後時間
有限責任合夥	指	廣州滙盛實業投資合夥企業(有限合夥)，根據普通合夥人與有限合夥人所訂立日期為二〇二一年七月一日的有限責任合夥協議並根據中國法律成立的有限責任合夥
有限合夥人	指	駿邦(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的公司及於最後實際可行日期由越秀地產間接全資擁有
上市規則	指	聯交所證券上市規則(根據房託基金守則適當修訂)
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及於最後實際可行日期由越秀地產直接全資擁有
市場價格	指	根據適用於目前情況的信託契約所定義，為：(a)基金單位於包銷協議日期(即二〇二一年十月二十四日)於聯交所的收市價；及(b)於緊接以下之較早日期：(i)公佈日期；(ii)包銷協議日期；及(iii)釐定供股認購價的日期(均為二〇二一年十月二十四日)前聯交所十個交易日基金單位的平均收市價之較高者

釋 義

需批准的事項	指	需批准的交易事項及需批准的持續關連方交易事項之統稱
最高未獲接納供股基金單位	指	未獲接納供股基金單位最高數目，為 730,822,457 個供股基金單位，即供股基金單位總數減越秀地產權益基金單位及越秀權益基金單位之和，且假設於供股記錄日期或之前基金單位數目並未改變
中期票據發行人	指	Yuexiu REIT MTN Company Limited，作為中期票據計劃的發行人，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及由越秀房產基金全資擁有的附屬公司
中期票據計劃	指	具有附錄四第 13 節「重大合約」中該詞彙所指涵義
中期票據計劃 二〇二一年票據	指	具有附錄四第 13 節「重大合約」中該詞彙所指涵義
中期票據計劃擔保人	指	作為中期票據計劃擔保人的信託人
中期票據計劃信託人	指	花旗國際有限公司，作為中期票據計劃的信託人，一間於香港註冊成立的有限公司
冠名權	指	具有通函第 3.9.2(e) 節「該物業－管理策略－該物業的管理－冠名權協議」賦予該詞的涵義
冠名權協議	指	具有通函第 3.9.2(e) 節「該物業－管理策略－該物業的管理－冠名權協議」賦予該詞的涵義
淨收益	指	具有第 2.11 節「供股－有關未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位的未售出批次的程序以及補償安排」賦予該詞的涵義
新銀行融資	指	具有通函第 5.4 節「收購事項融資－新銀行融資」賦予該詞的涵義

釋 義

無行動基金單位持有人	指	根據暫定配額通知書並無認購供股基金單位(無論部分或全部)的供股合資格基金單位持有人或彼等的接權人，或於未繳股款供股權失效時持有任何該等未繳股款供股權之該等人士，或供股不合資格的基金單位持有人(視情況而定)
供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位	指	越秀房產基金尚未出售以未繳股款形式暫時配發予供股不合資格的基金單位持有人的供股基金單位
發售通函寄發日期	指	二〇二一年十二月十七日(星期五)(或管理人確定的其他日期)，即寄發發售文件予供股合資格基金單位持有人(或寄發本發售通函予供股不合資格的基金單位持有人，僅供參考，視情況而定)的日期
發售文件	指	本發售通函及暫定配額通知書的統稱
一次性費用及支出	指	具有通函第6.1節「與收購事項有關的費用及支出—應就收購事項支付的費用及支出」賦予該詞的涵義
境外基金單位持有人	指	登記地址(於供股記錄日期的基金單位持有人名冊上列示)位於香港境外的基金單位持有人
暫定配額通知書	指	供股的暫定配額通知書
承配人	指	由配售代理及／或其分配售代理促成，以根據配售協議認購任何配售基金單位之任何個人、公司、機構投資者或其他投資者(其本身及其最終實益擁有人不得為越秀一致行動集團或其任何成員公司的一致行動人士，而須為配售獨立第三方)
配售	指	具有第2.19節「供股—配售協議」賦予該詞的涵義
配售代理	指	星展亞洲融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、海通國際證券有限公司及越秀証券有限公司，各自為管理人委任的一名配售代理，以根據上市規則第7.21(1)(b)條配售補償安排項下的任何配售基金單位

釋 義

配售協議	指	管理人與配售代理訂立的日期為二〇二一年十月二十四日的配售協議，內容有關配售配售基金單位
配售獨立第三方	指	據董事作出一切合理查詢後所知悉，並非越秀房產基金關連人士且為獨立於越秀房產基金及其關連人士(定義見房託基金守則及上市規則)的第三方的任何人士或公司以及彼等各自的最終實益擁有人(根據房託基金守則適當修訂)
配售基金單位	指	未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及／或供股基金單位的未售出批次
中國	指	中華人民共和國，但就本發售通函而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
中國中間公司	指	廣州領盛經濟信息諮詢有限公司、廣州創盛經濟信息諮詢有限公司、廣州弘盛經濟信息諮詢有限公司及廣州凱盛經濟信息諮詢有限公司，均為於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期各自分別為一間項目公司的直接擁有人
項目公司	指	廣州佳耀置業有限公司、廣州晉耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州譽耀置業有限公司(均為於中國註冊成立的公司及該物業的直接擁有人)的統稱
該物業	指	收購事項的標的物業，其詳情載於通函第3.3節「該物業—主要資料」
買方	指	Yuexiu REIT 2018 Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司
房產基金	指	房地產投資信託基金

釋 義

房託基金守則	指	證監會刊發之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修訂者為準
有關市場價格	指	具有通函第 10.2 節「遞延基金單位安排修訂－遞延基金單位發行價調整」所載涵義
反向併購	指	具有通函第 4.3 節「該物業的持股架構及反向併購－反向併購」賦予該詞的涵義
供股	指	越秀房產基金擬按於供股記錄日期每持有一百 (100) 個現有基金單位獲發三十七 (37) 個供股基金單位的基準發行供股基金單位，並受限於第 2.18 節「供股－供股的條件」所載條件
供股完成	指	目前預計於二〇二二年一月二十六日 (星期三) 或前後完成供股
供股不合資格的基金單位持有人	指	董事會根據管理人的法律顧問提供的法律意見，認為基於相關地區的法律限制或該地方有關監管當局或證券交易所的規定，不應或不宜向其提供供股的海外基金單位持有人
供股合資格基金單位持有人	指	於基金單位持有人名冊上登記的基金單位持有人及於供股記錄日期下午五時正通過中央結算系統持有基金單位的任何人士，除供股不合資格的基金單位持有人外
供股記錄日期	指	二〇二一年十二月十六日 (星期四) (或管理人可能確定的其他日期)，即釐定基金單位持有人參與供股權利的參考日期
供股認購價	指	供股項下的每個供股基金單位為 3.20 港元
供股基金單位	指	供股項下越秀房產基金配發及發行的新基金單位
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣
銷售股份	指	目標公司已發行股份，即目標公司的全部股權

釋 義

第二份補充債項協議	指	越秀地產(作為轉讓人)、信託人與管理人就遞延基金單位安排修訂訂立日期為二〇二一年十月二十四日之協議
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(經不時修訂)
上海越秀大廈	指	「越秀大廈」，位於中國上海市福山路388號，即上海市浦東新區灘坊新村街道302街坊2/9丘宗地
特別分派	指	通函第8節「宣派特別分派」所述的有條件分配
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
重大基金單位持有人	指	與房託基金守則項下界定的「重大持有人」具有相同涵義
收購守則	指	證監會頒佈的香港收購及合併守則(經不時修訂)
目標公司	指	Gain Force Investments Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，為項目公司的間接擁有人，而項目公司直接擁有該物業
目標集團	指	目標公司、中間實體及項目公司的統稱
交易日	指	聯交所於一般業務過程中開放進行證券買賣的日子
需批准的交易事項	指	須於基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准的事宜如下：(a)收購事項及收購契約項下擬進行之交易；(b)訂立包銷協議及其項下擬進行之交易；(c)訂立配售協議及其項下擬進行之交易；(d)遞延基金單位安排修訂以及訂立第二份補充債項協議及其項下擬進行之交易；及(e)清洗豁免，更多詳情載於通函
信託契約	指	信託人與管理人所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充

釋 義

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。於本發售通函內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指代表越秀房產基金並按管理人指示行事的信託人
包銷商	指	越秀
包銷協議	指	管理人與包銷商就供股於二〇二一年十月二十四日訂立之包銷協議
基金單位	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	於基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
基金單位過戶登記處	指	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54樓
未獲認購供股基金單位	指	未獲供股合資格基金單位持有人或未繳股款放棄供股權的人士或未繳股款的供股權承讓人所認購(不論是否根據供股期間的暫定配額通知書)的供股基金單位
未獲接納供股基金單位	指	未經配售代理根據補償安排配售的配售基金單位
美元	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
美國證券法	指	一九三三年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及法規
賣方	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及越秀地產的直接全資附屬公司，以及於最後實際可行日期，為目標集團的直接擁有人，而目標集團則間接擁有該物業
清洗豁免	指	執行人員根據收購守則規則26之豁免註釋1豁免越秀及越秀地產因根據包銷協議接受及認購未獲接納供股基金單位而須對越秀及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的越秀房產基金所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約之責任

釋 義

武漢物業	指	房地產包括：(a) 稱為「武漢越秀財富中心」的整個68層寫字樓及商業開發項目；(b) 稱為「星匯維港購物中心」的全部5層購物商場(包括1層地庫)；(c) 指定作支持(a)及(b)車位的1,134個停車位；及(d) 指定作支持位於中國湖北省武漢市漢口沿江商務區的名為「星匯雲錦」住宅開發項目車位的375個停車位
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。於本發售通函日期，越秀為越秀地產的間接控股公司並擁有其約39.8%權益，而越秀地產直接全資擁有管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)。作為管理人及越龍的間接控股公司，越秀為該等實體的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士
越秀權益基金單位	指	將就其根據供股所持有的基金單位暫定配發予越秀26,366,784個供股基金單位
越秀集團	指	廣州越秀及其附屬公司的統稱
越秀証券	指	越秀証券有限公司，根據証券及期貨條例進行第1類(証券交易)及第4類(就証券提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括証券配售及包銷。於本發售通函日期，越秀証券為越秀的間接全資附屬公司。由於越秀亦為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的間接控股公司，故越秀証券為管理人及越龍的同系附屬公司(及因此為聯繫人)，因此為越秀房產基金的關連人士

釋 義

越秀一致行動集團	指	根據收購守則，越秀及其一致行動人士，包括(但不限於)越秀地產(為免生疑問，不包括越秀房產基金集團、區海晶女士及李鋒先生(兩人各自分別因作為執行董事及非執行董事，根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成))
越秀地產權益基金單位	指	根據供股就越秀地產所持有的基金單位向其暫定配發477,213,797個供股基金單位
越秀地產	指	越秀地產股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：123)。越秀地產全資擁有管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)，為管理人及越龍的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士
越秀房產基金	指	越秀房地產投資信託基金，一個以基金單位信託基金形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定
越秀房產基金集團	指	越秀房產基金及其附屬公司
越秀交通	指	越秀交通基建有限公司，於香港註冊成立並於聯交所上市的有限公司(股份代號：01052)
珠江新城	指	廣州珠江新城，於市場顧問報告中將有更為明確的界定
%	指	百分比

單數詞彙於適用時包含眾數涵義，反之亦然；而男性詞彙於適用時亦包含女性及中性涵義。凡對人士的提述均包括法團。

於本發售通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定之成文法則。

釋 義

於本發售通函內，除另有註明者外，凡提及時間均指香港時間。

各表格、表及圖表中所列金額與總額之間的差異均因四捨五入所致。於適用時，數字及百分比乃保留至小數點後一個位。

就本發售通函而言，除另有指示者外，人民幣乃按 1.00 港元兌人民幣 0.8321 元的概約匯率換算為港元。此等匯率僅供說明，概不構成任何金額已經、應可或可以按此匯率或其他匯率兌換的陳述。

預 期 時 間 表

供股預期時間表

下文及本發售通函所載供股時間表之預期時間及日期僅供指示用途，並可予更改。如有任何變動，管理人將於適當時候另行刊發公佈。

本發售通函所載所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

發售文件(如為供股不合資格的基金單位持有人，僅本發售通函)寄發日期	二〇二一年十二月十七日 (星期五)
買賣未繳股款供股基金單位的首日	二〇二一年十二月二十一日 (星期二)
分拆未繳股款供股基金單位的最後日期及時間	二〇二一年十二月二十八日 (星期二)下午四時三十分
買賣未繳股款供股基金單位的最後一日	二〇二一年十二月三十一日 (星期五)
接納供股基金單位及繳付股款的最後日期及時間(即最後接納時限)	二〇二二年一月五日(星期三) 下午四時三十分
終止配售協議及供股成為無條件的最後日期及時間	二〇二二年一月六日(星期四) 下午四時正
公佈配售基金單位的數目	二〇二二年一月七日(星期五)
配售代理開始配售配售基金單位	二〇二二年一月十日(星期一)
配售代理配售配售基金單位的最後日期及時間	二〇二二年一月十八日(星期二) 下午四時正
公佈供股分配結果(包括配售基金單位的配售結果)	二〇二二年一月十九日(星期三)
寄發退款支票的最後日期(倘供股並未成為無條件)	二〇二二年一月二十五日 (星期二)
寄發繳足股款供股基金單位證書及配售基金單位配售完成的最後日期(倘供股成為無條件)	二〇二二年一月二十五日 (星期二)或前後
開始買賣繳足股款供股基金單位(包括任何配售基金單位)	二〇二二年一月二十六日 (星期三)上午九時正

預 期 時 間 表

惡劣天氣及極端情況對接納供股基金單位及繳付款項之最後接納時限之影響

倘在下列時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或超級颱風造成「極端」情況或香港天文台發出「黑色」暴雨警告信號，則供股基金單位接納及支付的最後接納時限將不會按上述時間進行：

- (i) 在二〇二二年一月五日(星期三)(即屬供股基金單位接納及支付的最後接納時限內日期)中午十二時正之前任何本地時間在香港懸掛或發出上述警告信號，但在中午十二時正之後取消。供股基金單位接納及支付的最後接納時限將順延至同一個營業日下午五時正；或
- (ii) 在二〇二二年一月五日(星期三)(即屬供股基金單位接納及支付的最後接納時限內日期)中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間，在香港懸掛或發出上述警告信號。供股基金單位接納及支付的最後接納時限將改為下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間並無於香港懸掛或發出任何該等警告信號)下午四時正。

倘供股基金單位接納及支付的最後接納時限並無於二〇二二年一月五日(星期三)發生，則本節所述日期可能會受到影響。於該情況下，管理人將於切實可行的情況下刊發公佈通知基金單位持有人有關預期時間表的任何變動。

供 股 之 概 要

下列資料源於本發售通函，且應與本發售通函全文一併閱讀。

供股基準：	於供股記錄日期每持有一百(100)個現有基金單位獲發三十七(37)個供股基金單位
供股認購價：	每個供股基金單位3.20港元
於最後實際可行日期 已發行基金單位數目：	3,336,224,428個基金單位
建議將予發行的 供股基金單位數目：	1,234,403,038個供股基金單位
於供股完成後已發行經擴大 基金單位數目：	4,570,627,466個基金單位
扣除開支後將予籌集的 所得款項總額：	約3,950百萬港元
扣除開支後將予籌集的 所得款項淨額：	約3,919百萬港元
條件：	供股須待下列條件獲達成後(其中包括)，方可作實： (i) 執行人員授予清洗豁免(且並無撤回或撤銷任何有關授出)及達成所授出清洗豁免所附的任何條件； 及 (ii) 包銷協議成為無條件且並無按照其條款終止。
補償安排：	倘供股未全數獲認購，由於包銷商為越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的間接控股公司，管理人將做出上市規則第7.21(1)(b)條及第7.21(2)條所述安排，透過將未獲認購供股基金單位連同供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出批次發售予獨立承配人的方式出售未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出批次，使該等獲要約的基金單位持有人受益。根據上市規則第7.21(1)(a)條的規定，供股不設額外申請安排。

供 股 之 概 要

淨收益(如有，惟下調至最接近的仙位)將按比例(基於所有未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位的未售出批次)以下文載列的方式向無行動基金單位持有人支付：

- (i) 倘未繳股款供股基金單位於失效時以暫定配額通知書代替，則付予其名字及地址列於暫定配額通知書的人士；
- (ii) 倘未繳股款供股基金單位於失效時以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記，則付予作為該等於中央結算系統的未繳股款權利持有人的實益持有人(透過彼等各自的中央結算系統參與者)；
及
- (iii) 倘供股延伸至境外基金單位持有人而有關境外基金單位持有人不承購供股股份配額，則付予該等境外基金單位持有人。

有關供股不合資格的基金單位持有人的淨收益(如有)，請參閱本發售通函第2.7節「供股—境外基金單位持有人的權利」。

包銷商將根據包銷協議的條款全數包銷補償安排下未配售的任何未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出批次。

包銷商：

越秀，即越秀房產基金重大基金單位持有人的直接控股公司。包銷商確認其已遵守上市規則第7.19(1)(b)條。

將由包銷商包銷的

供股基金單位總數：

730,822,457個供股基金單位，即最高未獲接納供股基金單位，亦即供股基金單位總數與越秀地產權益基金單位及越秀權益基金單位總數的差額(假設基金單位數目自最後實際可行日期直至供股記錄日期並無變動)

供 股 之 概 要

供股基金單位的地位：

供股基金單位一經發行及繳足，將不附帶任何留置權、押記、產權負擔及任何性質的第三方權利、權益或申索，並於各方面與當時已發行的其他繳足股款基金單位享有同等權益，包括收取於供股配發日期之後可能宣派、作出或派付的未來分派的權利。

由於有關基金單位將於相關記錄日期後發行，故供股基金單位的持有人無權獲得特別分派，惟將(倘彼等於相關記錄日期繼續為持有人)有權獲得二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間的末期分派以及二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間的中期分派(如有)。

最後接納時限：

二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分

於最後實際可行日期，越秀房產基金並無附帶權利可認購、轉換或交換為新基金單位之其他已發行可換股證券、購股權或認股權證。

與供股及供股基金單位申請上市有關的估計費用(包括財務及法律費用、印刷及翻譯費用)約為200萬港元且假設730,822,457個基金單位以每個基金單位3.20港元的供股認購價配售予承配人，並由越秀房產基金向配售代理支付的款項為配售金額的1.25%，則配售佣金估計不超過約2,900萬港元。與供股有關的費用由越秀房產基金承擔，並將以供股(包括配售，視情況而定)所得款項總額撥付。

根據供股建議配發及發行的1,234,403,038個供股基金單位指：(i)於最後實際可行日期，越秀房產基金現有已發行基金單位的37.0%；及(ii)於緊隨供股完成後，經配發及發行總計1,234,403,038個供股基金單位擴大後越秀房產基金經擴大已發行基金單位的約27.0%。



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

管理人的董事：

執行董事：

林德良先生(主席)

區海晶女士

非執行董事：

李鋒先生

曾志釗先生

獨立非執行董事：

陳志安先生

陳志輝先生

張玉堂先生

陳曉歐先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈17B室

於供股記錄日期

按每持有一百(100)個基金單位獲發

三十七(37)個基金單位的基準進行供股

1 緒言

茲提述有關(其中包括)收購事項、供股、包銷協議、配售協議及清洗豁免的公佈及通函。

董事會函件

越秀房產基金宣佈需批准的事項，其中包括於二〇二一年十月二十四日進行收購事項及供股及於二〇二一年十一月十三日就相同事項寄發通函予基金單位持有人。如越秀房產基金於二〇二一年十二月六日刊發投票結果公佈所述，有關批准需批准的事項(包括(其中包括)收購事項、包銷協議、配售協議及清潔豁免)之決議案已於二〇二一年十二月六日上午十時三十分召開及舉行的基金單位持有人特別大會上獲正式通過。於此情況下，董事會最終敲定供股條款，供股所得款項將主要用於支付收購代價。供股的主要條款概要及預期時間表載於本發售通函。

本發售通函旨在向閣下提供有關供股的進一步詳情，包括買賣及轉讓未繳股款供股基金單位之資料、接受供股基金單位暫定配額的手續以及越秀房產基金集團的財務及其他資料。

包銷商將按包銷協議所載條款及條件全數包銷供股，且供股須待本發售通函第2.18節「供股－供股的條件」所載條件獲達成後，方可作實。倘供股條件未獲達成，則供股將不會進行。敬請基金單位持有人及有意投資者垂注本發售通函「買賣供股基金單位及未繳股款供股基金單位之風險警告」一段。如有任何疑問，建議基金單位持有人及有意投資者諮詢彼等之專業顧問。

2 供股

於供股記錄日期，按基金單位持有人每持有一百(100)個現有基金單位獲發三十七(37)個供股基金單位的基準進行供股。

每個供股基金單位3.20港元的認購價乃經參考市場價格及慣常供股折讓後釐定，已考慮現行資本市場狀況及越秀房產基金根據供股擬籌集的資金數目。

供股將透過按每個供股基金單位3.20港元的供股認購價發行最多1,234,403,038個供股基金單位，籌集約39.50億港元(扣除費用前)。供股僅供供股合資格基金單位持有人參與，且將不會延伸至供股不合資格的基金單位持有人。

2.1 供股的條款

供股須待達成本發售通函第2.18節「供股－供股的條款」所載條件後，方可作實。供股的進一步詳情載列如下：

供股數據

供股基準： 於供股記錄日期每持有一百(100)個現有基金單位獲發三十七(37)個供股基金單位

供股認購價： 每個供股基金單位3.20港元

於最後實際可行日期已發行的
基金單位數目： 3,336,224,428個基金單位

建議發行的供股基金單位數目： 1,234,403,038個供股基金單位

供股完成後已發行經擴大
基金單位數目： 4,570,627,466個基金單位

扣除費用前將籌集之所得款項總額：約39.50億港元

扣除費用後將籌集之所得款項淨額：約39.19億港元

供股基金單位情況： 供股基金單位一經發行及繳足，將不附帶任何留置權、押記、產權負擔及任何性質的第三方權利、權益或申索，並於各方面與當時已發行的其他繳足股款基金單位享有同等權益，包括收取於供股配發日期之後可能宣派、作出或派付的未來分派的權利。

由於有關基金單位將於相關記錄日期後發行，故供股基金單位的持有人無權獲得特別分派，惟將(倘彼等於相關記錄日期繼續為持有人)有權獲得二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間的末期分派以及二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間的中期分派(如有)。

最後接納時限： 二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分

董事會函件

於最後實際可行日期，越秀房產基金並無附帶權利可認購、轉換或交換為新基金單位之其他已發行可換股證券、購股權或認股權證。

與供股及供股基金單位申請上市有關的估計費用(包括財務及法律費用、印刷及翻譯費用)約為200萬港元且假設730,822,457個基金單位以每個基金單位3.20港元的供股認購價配售予承配人，並由越秀房產基金向配售代理支付的款項為配售金額的1.25%，則配售佣金估計不超過約2,900萬港元。與供股有關的費用由越秀房產基金承擔，並將以供股(包括配售，視情況而定)所得款項總額撥付。

根據供股建議配發及發行的1,234,403,038個供股基金單位指：(i)於最後實際可行日期，越秀房產基金現有已發行基金單位的37.0%；及(ii)於緊隨供股完成後，經配發及發行總計1,234,403,038個供股基金單位擴大後越秀房產基金經擴大已發行基金單位的約27.0%。

2.2 供股認購價

供股認購價每個供股基金單位3.20港元須由供股合資格基金單位持有人在接納有關暫定配發之供股基金單位時或未繳股款供股基金單位之承讓人在申請有關供股基金單位時悉數繳付。

各供股合資格基金單位持有人將有權按供股合資格基金單位持有人於供股記錄日期於越秀房產基金所持基金單位比例以相同供股認購價認購供股基金單位。

供股認購價為：

- (i) 較二〇二一年十月二十二日(最後交易日)聯交所所報收市價每個基金單位3.67港元折讓約12.8%；
- (ii) 較二〇二一年十月二十四日(即供股認購價釐定之日)聯交所所報收市價每個基金單位3.67港元折讓約12.8%；
- (iii) 根據截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日聯交所所報基金單位的平均收市價(即有關市場價格)計算，較每個基金單位3.67港元的平均收市價折讓約12.8%；
- (iv) 根據截至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日聯交所所報基金單位的平均收市價計算，較每個基金單位3.68港元的平均收市價折讓約13.0%；

董事會函件

- (v) 根據截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日聯交所所報基金單位的平均收市價計算，較每個基金單位3.73港元的平均收市價折讓約14.2%；
- (vi) 理論攤薄影響(定義見上市規則第7.27B條)約3.4%，即經考慮於二〇二一年十月二十四日(即包銷協議日期)聯交所所報每個基金單位3.67港元的收市價與(i)公佈日期；(ii)包銷協議日期；及(iii)供股認購價釐定為每個基金單位3.67港元之日(均為二〇二一年十月二十四日)前五(5)個連續交易日基金單位平均收市價後，理論攤薄價約3.55港元較基準價每個基金單位約3.67港元的折讓(定義見上市規則第7.27B條)；
- (vii) 根據於最後交易日聯交所所報每個基金單位3.67港元的收市價計算，較理論除權價格每個基金單位3.54港元折讓約9.6%；
- (viii) 根據越秀房產基金於二〇二〇年十二月三十一日綜合資產負債表所載的於二〇二〇年十二月三十一日歸屬於基金單位持有人的經審核總資產淨值人民幣14,585百萬元及於二〇二〇年十二月三十一日已發行的3,303,113,665個基金單位數目計算，較每個基金單位經審核資產淨值約5.25港元折讓約39.0%；
- (ix) 根據越秀房產基金於二〇二一年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表所載於二〇二一年六月三十日基金單位持有人應佔未經審核總資產淨值人民幣14,564百萬元及於二〇二一年六月三十日3,319,288,131個已發行基金單位之數目計算，較每個基金單位的未經審核資產淨值約5.28港元折讓約39.3%。越秀房產基金於二〇二一年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表中的現有物業估值與通函附錄五B「現有物業的估值報告」中所載現有物業於二〇二一年八月三十一日的估值相同；
- (x) 較最後實際可行日期聯交所所報收市價每個基金單位3.25港元折讓約1.5%；
- (xi) 較市場價格每個基金單位3.68港元折讓約13.0%；及
- (xii) 較於二〇二〇年一月一日直至最後實際可行日期(包括該日)止期間聯交所所報每個基金單位3.22港元的最低收市價折讓約0.6%。

由於：(i) 供股認購價較市場價格折讓少於20% (參閱上文(xi))；及(ii) 將予發行的供股基金單位總數將為現有已發行基金單位的約37%，供股將不會使越秀房產基金的市值增加超過50%，供股毋須根據房託基金守則及信託契約經基金單位持有人批准。

董事會函件

供股認購價乃經參考市場價格及慣常供股折讓後釐定，已考慮現行資本市場狀況及越秀房產基金根據供股擬籌集將用於撥付收購代價的資金數目。有關收購代價的詳情及收購事項的付款條款及融資結構，請參閱通函第2.2.1節「收購事項－收購契約的主要條款－收購事項的代價及付款條款」及第5.1節「融資結構」。管理人認為，供股認購價屬對基金單位理論除權價的相對較小折讓，且為基金單位持有人對越秀房產基金的長期增長潛力進行投資提供具吸引力的成本基礎。鑒於供股的主要目的是用於撥付收購代價，於釐定3.20港元的供股認購價及認購比例時，管理人採用的組合將有助於最大程度地減少可能的資產淨值攤薄，並於收購完成後增厚每個基金單位分派／每個基金單位分派收益率。

於此情況下，董事會認為(i)供股乃根據房託基金守則及信託契約進行，(ii)供股的目的與越秀房產基金的投資目標及策略一致；及(iii)供股的條款(包括供股認購價及認購比例)屬公平合理，並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益。

每個供股基金單位的淨價(即假設悉數接納暫定配發供股基金單位的總供股認購價，已扣除供股產生的成本及開支，惟不包括因假定悉數接納暫定配發供股基金單位產生的任何佣金)將約為3.1984港元。

2.3 供股合資格基金單位持有人

供股僅供股合資格基金單位持有人可參與。越秀房產基金將向供股合資格基金單位持有人寄發發售文件但僅向供股不合資格的基金單位持有人寄發本發售通函(不包括暫定配額通知書)，僅供參考。

為符合資格參與供股，基金單位持有人必須於供股記錄日期營業時間結束時：

- (i) 於基金單位持有人登記冊登記為基金單位持有人；及
- (ii) 並非供股不合資格的基金單位持有人。

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)基金單位的基金單位持有人務請注意，董事會將依據基金單位持有人登記冊視該代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一基金單位持有人，並獲告知考慮彼等是否有意於供股記錄日期前以自身名義安排登記有關基金單位。

為釐定參與供股的基金單位持有人的資格，基金單位持有人登記處於二〇二一年十二月十四日(星期二)至二〇二一年十二月十六日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理過戶

登記手續。為符合資格參與供股，所有基金單位過戶文件(連同有關基金單位證書)須於二〇二一年十二月十三日(星期一)下午四時三十分前，交回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登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。按有關供股的連權基準買賣基金單位的最後日期為二〇二一年十二月九日(星期四)。基金單位已自二〇二一年十二月十日(星期五)起按有關供股的除權基準買賣。供股基金單位接納程序的進一步詳情將載於本發售通函第2.10節「供股－接納或轉讓手續」。

2.4 暫定配發供股基金單位基準

應按供股合資格基金單位持有人於供股記錄日期營業時間結束時每持有一百(100)個基金單位獲發三十七(37)個供股基金單位(以未繳股款方式)之基準暫定配發。

所有供股合資格基金單位持有人的供股基金單位暫定配額申請應透過填妥及提交暫定配額通知書並就所申請的供股基金單位支付款項而作出。更多詳情請參閱本發售通函下文第2.10節「供股－接納或轉讓手續」。

供股合資格基金單位持有人可申請彼等各自全部或任何部分暫定配發，方式為於最後接納時限或之前向基金單位過戶登記處遞交填妥的暫定配額通知書及支票或銀行本票，以支付所申請供股基金單位的應付款項。

2.5 零碎配額

未繳股款供股基金單位將不獲發行零碎配額或不獲暫定配額，並將調低至最接近的整數。倘於扣除開支後可獲得溢價，該等零碎配額將予以匯集並於市場上出售，利益撥歸越秀房產基金所有。供股基金單位的任何未售出部分將由配售代理配售予配售獨立第三方，且倘未能配售，則由包銷商全數包銷。

2.6 碎股安排

將不會提供碎股對盤服務，原因是董事經比較指定證券經紀收取的費用及基金單位零碎股的市值後認為越秀房產基金委任有關證券經紀提供零碎基金單位對盤服務不具成本效益。

2.7 境外基金單位持有人的權利

於最後實際可行日期，根據基金單位持有人名冊，境外基金單位持有人如下：

境外基金單位持有人登記地址所屬司法權區	境外基金單位 持有人數量	所持基金單位 數目
澳洲	4	4,055
加拿大	1	15
中國	3	2,200
澳門	17	288,725
馬來西亞	1	42,000
泰國	1	1,000
英國	1	15

發售文件無意根據任何司法權區的適用證券法例登記或呈交。

管理人已遵守上市規則(根據房託基金守則適當修訂)第13.36(2)(a)條，就向境外基金單位持有人發售供股基金單位是否會違反有關境外司法權區的適用證券法例或監管機構或境外司法權區證券交易所的規定作出合理查詢。

管理人已就澳洲、澳門及馬來西亞法律取得法律顧問的法律意見，並獲告知根據該等司法權區的適用法規，(i)任何監管機構或證券交易所就伸供股至該等司法權區的境外基金單位持有人並無監管限制或要求；或(ii)向該等司法權區的境外基金單位持有人進行供股符合相關司法權區的相關豁免要求，因此其根據相關司法權區的適用法律及法規獲豁免取得相關監管機構的批准或認可及／或於相關監管機構登記發售文件。因此，董事決定向登記地址位於澳洲、澳門及馬來西亞的境外基金單位持有人進行供股，且該等境外基金單位持有人為供股合資格基金單位持有人。

管理人亦已就加拿大、中國、泰國及英國(除外司法權區)法律取得法律顧問的法律意見。基於有關法律意見並考慮到實際情況，董事認為向登記地址位於加拿大、中國、泰國及英國(除外司法權區)的境外基金單位持有人發售供股基金單位(無論以未繳股款或繳足股款形式)會造成過重負擔或並非屬必要或適宜之舉，乃由於發售文件的登記或呈交所涉時間及成本及／或需該等司法權區的相關機構批准及／或管理人(為及代表越秀房產基金行事)及／或境外基金單位持有人須採取進一步行動以遵守當地法律規定及／或為遵守該等司法權區的有關當地法律或規管規定而須遵守的其他規定。

據此，就供股而言，供股不合資格的基金單位持有人為：(i)任何於供股記錄日期營業結束時名列基金單位持有人名冊，但其於名冊中的登記地址位於除外司法權區的基金單位持有人；及(ii)任何當下管理人獲悉居住於除外司法權區的基金單位持有人或基金單位的實益擁有人(及(如適用)在任何有關實益擁有人的權益範圍內，有關實益擁有人的權益以其名義登記的基金單位持有人)。

儘管本發售通函或暫定配額通知書載列任何其他條文，若管理人全權酌情決定信納有關交易獲豁免遵守或不受限於引致有關限制的法例或規例，則管理人保留權利容許任何基金單位持有人行使權利。

本公司將會就供股不合資格的基金單位持有人倘為合資格供股基金單位持有人原可獲暫定配發的供股基金單位原可以其他方式獲暫定配發的供股基金單位作出安排，並將於未繳股款供股基金單位開始買賣後及未繳股款供股基金單位結束買賣前，以未繳股款方式盡快於市場上出售(倘於扣除開支後可獲得溢價)。有關銷售的所得款項(扣除開支及印花稅)逾100港元，將於供股記錄日期根據基金單位持股比例支付予供股不合資格的基金單位持有人。由於包銷商為越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的間接控股公司，管理人將根據上市規則第7.21(1)(b)條及第7.21(2)條作出下述安排(即補償安排)，透過將未獲認購供股基金單位連同供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分發售予獨立承配人的方式出售未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分，使該等獲要約的基金單位持有人受益。根據上市規則第7.21(1)(a)條的規定，供股將不設額外申請安排。

2.8 派發本發售通函及暫定配額通知書

管理人將僅向供股合資格基金單位持有人寄發本發售通函及暫定配額通知書。然而，於合理可行且法律許可的情況下，越秀房產基金會將本發售通函寄發予供股不合資格的基金單位持有人，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發暫定配額通知書。

派發發售文件至香港以外之司法權區可能受到法律限制。擁有發售文件的人士(包括但不限於代理人、托管人、代名人及受託人)須知悉並遵守任何有關限制。未能遵守該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法例。如任何基金單位持有人或基金單位的實益擁有人對本身之情況有任何疑問，應盡快諮詢合適之專業顧問。

提出要約屬違法的任何司法權區中，收到本發售通函及／或暫定配額通知書或將未繳股款供股基金單位存入中央結算系統股票戶口並不會及將不會構成提出要約，而在該等情況下，本發售通函及／或暫定配額通知書須視為僅供參考而寄發，且不得複製或轉發。收到本發售通函及／或暫定配額通知書的人士或其中央結算系統股票戶口獲存入未繳股款供股基金單位的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)不應就供股於、向或自任何有關司法權區派發或寄發前述文件，或於、向或自任何有關司法權區向任何人士轉讓未繳股款供股基金單位。倘若任何有關地區的任何人士或其代理人或代名人收到暫定配額通知書或經中央結算系統獲存入未繳股款供股基金單位，除非管理人確定有關行動不會違反任何適用法律或監管規定，否則其不應試圖接納暫定配額通知書所述的權利，或轉讓暫定配額通知書，或將未繳股款供股基金單位轉入中央結算系統內。

於、向或自任何有關司法權區轉發本發售通函或暫定配額通知書的任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)(不論為根據合約或法律責任或其他原因作出)，均應促請收件人注意本節的內容。未獲得管理人的書面同意前，不得向任何其他人士刊發、複印、分發或以其他方式提供發售文件的全部或任何部分。

居於香港以外地區的基金單位的實益擁有人務請注意，供股並不構成出售或發行未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位的任何要約或邀請或收購未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位的任何要約的任何招攬，或在提呈有關要約或招攬屬違法的任何司法權區內接納任何未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位配額的任何要約的任何招攬，亦並非其中一部分。

相關實益擁有人及／或彼等各自的代理人、託管人、代名人或受託人如有意申請認購供股基金單位，則有責任自行全面遵守相關地區或司法權區的法律及法規，包括取得任何政府或其他同意，以及就此繳納有關地區或司法權區規定須予繳納的任何稅項、關稅及其他款項。

2.10 接納或轉讓手續

一般情況

任何人(包括(並不限於)代理人、托管人、代名人及受託人)如欲接納彼等於供股基金單位之權利，須使自己信納其已全面遵守任何相關地區之適用法律，包括取得任何政府或其他同意、符合任何其他所需之正式手續，以及繳納相關地區之任何發行、轉讓或其他稅項。任何人士就發售供股基金單位作出任何接納，將被視為該人士向管理人及越秀房產基金作出聲明及保證已全面遵守該等當地法律及規定。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概無代表中央結算系統參與者認購供股基金單位，惟受

上述聲明及保證規限。登記地址在香港以外司法權區的基金單位持有人及以其他方式居住於香港以外司法權區的基金單位持有人或基金單位的實益擁有人，以及代表有關地址或居住地的人士持有基金單位的人士，務請注意上述第2.7節「供股—境外基金單位持有人的權利」。

供股合資格基金單位持有人應採取的行動

認購暫定配發的所有供股基金單位

就各供股合資格基金單位持有人而言，本發售通函將隨附暫定配額通知書，該通知書中載列供股合資格基金單位持有人可認購的供股基金單位數目。倘供股合資格基金單位持有人有意行使彼等權利，認購暫定配額通知書中訂明可暫定配發予彼等的任何或所有供股基金單位，則彼等須根據暫定配額通知書所印列的指示在不遲於二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分將暫定配額通知書填妥，連同全數接納應付款項交回基金單位過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。全數款項須以港元結付。支票須由香港持牌銀行戶口開出或銀行本票須由香港銀行持牌銀行發出，並須註明抬頭人為「**YUEXIU REIT - RIGHTS ISSUE ACCOUNT**」，以並「只准入抬頭人戶口」。供股合資格基金單位持有人應知悉彼等可申請與暫定配額通知書(按下段所載「轉讓及「分拆」未繳股款供股基金單位」指示)所載數目相若或少於該等數目的供股基金單位。

務請注意，除非原承配人或獲有效放棄或轉讓該等權利之任何人士在不遲於二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分將正式填妥的暫定配額通知書連同適當款項交回基金單位過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，否則暫定配額及其下所有權利及配額均將被視為已被拒絕，並將予以註銷。儘管未有根據相關指示填妥，越秀房產基金仍可酌情決定將暫定配額通知書視為有效，對交回或代表交回人士具有約束力。越秀房產基金後續可要求相關申請人填妥有關尚未填妥的暫定配額通知書。

暫定配額通知書載有關於供股合資格基金單位持有人接納全部或部分獲暫定配發之供股基金單位時須依循手續之進一步資料。

所有支票或銀行本票及填妥的暫定配額通知書將於收取後即時予以兌現，就該等款項所賺取之所有利息將由越秀房產基金保留。填妥及遞交暫定配額通知書連同就所申請供股基金單位付款之支票及銀行本票將構成申請人對支票或銀行本票於首次兌現時獲兌現之保證。在不會對其有關其他權利造成損害之情況下，越秀房產基金保留在有關支票或銀行本票於首次兌現但未獲兌現時拒絕任何暫定配額通知書之權利，而在此情況下，該暫定配額及其下所有權利及配額將被視為已被拒絕並將予註銷。概不會就所收取的任何申請款項發出收據。

董事會函件

款項不應支付予任何未獲牌照或未登記從事證券及期貨條例第V部第1類受規管活動的香港中介機構。

倘下文所載供股條件(如本發售通函第2.18節「供股－供股的條件」所載)未能達成，則就接納供股基金單位所收取之股款將於二〇二二年一月二十五日(星期二)或之前以支票方式不計利息退還予供股合資格基金單位持有人(或已獲有效轉讓未繳股款供股基金單位之其他人士)，並以平郵方式寄往彼等之登記地址(如屬聯名申請人，則寄往基金單位持有人名冊或轉讓表格所示首位人士之登記地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

轉讓及「分拆」未繳股款供股基金單位

未繳股款供股基金單位可在聯交所買賣。供股合資格基金單位持有人可接納其所有供股基金單位暫定配額，或在聯交所出售其所有暫定配額，或只接納其部分暫定配額並在聯交所出售其餘部分。

供股合資格基金單位持有人如欲只接納根據暫定配額通知書暫定配發予彼之部分供股基金單位或轉讓其認購供股基金單位之部分權利，或轉讓其全部或部分權利予超過一名人士，則須不遲於二〇二一年十二月二十八日(星期二)下午四時三十分將整份暫定配額通知書交回及送遞基金單位過戶處，以供過戶處註銷原暫定配額通知書，並按所需面額發出新暫定配額通知書，而新暫定配額通知書將可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後於基金單位過戶處領取。此程序通常稱為「分拆」未繳股款供股基金單位。務請知悉，閣下轉讓有關供股基金單位的認購權予承讓人時須繳付香港印花稅，而承讓人於接納有關權利時亦須繳付印花稅。

將未繳股款供股基金單位「分拆」後，供股合資格基金單位持有人如欲接納新暫定配額通知書所列明之供股基金單位暫定配額，應根據上文就認購暫定配發之供股基金單位所給予之指示接納。

倘供股合資格基金單位持有人欲轉讓其於暫定配額通知書(或分拆暫定配額通知書，視情況而定)下之全部未繳股款供股基金單位予其他人士，彼應填妥及簽署暫定配額通知書中之登記資料，並將暫定配額通知書轉交其未繳股款供股基金單位之承讓人或經手轉讓之人士。承讓人其後須填妥及簽署暫定配額通知書中之登記詳情，並將整份暫定配額通知書連同接納時應付之全部股款，在不遲於二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分送交基金單位過戶處。

董 事 會 函 件

暫定配額通知書載有關於供股合資格基金單位持有人轉讓全部或部分供股基金單位暫定配額所應依循手續之進一步資料。

管理人保留權利拒絕登記其認為向任何人士轉讓可能違反適用法例或監管規定之任何轉讓。

基金單位由登記基金單位持有人持有(透過中央結算系統持有除外)之實益擁有人應採取之行動

暫定配發供股基金單位認購權以及轉讓及「分拆」未繳股款供股基金單位

倘若閣下為基金單位的實益擁有人而基金單位以登記基金單位持有人之名義登記，而閣下擬認購就閣下之基金單位暫定配發予有關登記基金單位持有人之供股基金單位，或出售有關未繳股款供股基金單位或「分拆」該等未繳股款供股基金單位及接納部分暫定配額及出售其餘部分，則閣下應聯絡登記基金單位持有人，並就接納、轉讓及／或「分拆」未繳股款供股基金單位向登記基金單位持有人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於本發售通函「預期時間表」一節內所述之有關日期前及另行根據登記基金單位持有人之要求發出或作出，以給予登記基金單位持有人足夠時間，確保閣下之指示得以執行。

透過中央結算系統持有基金單位權益之基金單位的實益擁有人應採取之行動

暫定配發供股基金單位認購權以及轉讓及「分拆」未繳股款供股基金單位

若閣下為基金單位的實益擁有人而基金單位存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，而閣下擬認購就閣下之基金單位暫定配發予香港中央結算(代理人)有限公司之供股基金單位，或出售閣下之未繳股款供股基金單位或「分拆」該等未繳股款供股基金單位及接納部分暫定配額及出售其餘部分，則閣下應(除非閣下為中央結算系統參與者)聯絡閣下之中間人，並就接納、轉讓及／或「分拆」未繳股款供股基金單位之權利向閣下之中間人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於本發售通函「預期時間表」一節內所述之有關日期前及根據閣下之中間人之要求發出或作出，以給予閣下之中間人足夠時間，確保閣下之指示得以執行。中央結算系統參與者接納、轉讓及／或「分拆」就以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記之基金單位而暫定配發予中央結算系統股份戶口之供股基金單位之手續，須遵守《中央結算系統一般規則》、《中央結算系統運作程序規則》及中央結算系統之任何其他規定。

身為中央結算系統參與者之實益基金單位持有人應聯絡香港中央結算，就應如何處理有關基金單位的實益擁有人於未繳股款供股基金單位之權益向香港中央結算發出指示或作出安排。

2.11 有關未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人的未售出供股基金單位及供股基金單位的未售出批次的程序以及補償安排

由於包銷商為越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的間接控股公司，管理人將根據上市規則第7.21(1)(b)條及第7.21(2)條作出下述安排(即補償安排)，透過將未獲認購供股基金單位連同供股不合資格的基金單位持有人的未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分發售予獨立承配人的方式出售未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人的未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分，使該等獲要約的基金單位持有人受益。根據上市規則第7.21(1)(a)條的規定，供股將不設額外申請安排。

管理人已委任配售代理於最後接納時限後根據下述配售協議的條款盡力向獨立承配人配售未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人的未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分。從配售所變現任何高出該等供股基金單位的供股認購價100港元或以上的金額(「淨收益」)將支付予該等無行動基金單位持有人。配售代理將盡力在不遲於二〇二二年一月十八日(星期二)下午四時正前促成收購方以不低於供股認購價的價格認購所有(或盡可能最多的)該等未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人的未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分。包銷商將根據包銷協議的條款全數包銷補償安排下未配售的任何未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人的未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分。

淨收益(如有，惟下調至最接近的仙位)將按比例(基於所有未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位的未售出部分)將向下列無行動基金單位持有人支付：

- (i) 倘未繳股款供股基金單位於失效時以暫定配額通知書代替，則付予其名字及地址列於暫定配額通知書的人士；
- (ii) 倘未繳股款供股基金單位於失效時以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記，則付予作為該等於中央結算系統的未繳股款權利持有人的實益持有人(透過彼等各自的中央結算系統參與者)；及
- (iii) 倘供股延伸至境外基金單位持有人而有關境外基金單位持有人不承購供股股份配額，則付予該等境外基金單位持有人。

有關供股不合資格的基金單位持有人的淨收益(如有)，請參閱本發售通函第2.7節「供股—境外基金單位持有人的權利」。

建議淨收益金額達100港元或以上，方會以港元支付予上述任何無行動基金單位持有人，而越秀房產基金將自行保留不足100港元的個別金額。

2.12 供股基金單位的情況

供股基金單位於發行及繳足後，將不存在任何留置權、抵押、產權負擔及任何性質的第三方權利、權益或索賠，並於各方面與當時已發行的其他繳足股款基金單位享有同等地位，包括有權收取供股日期後可能宣佈、作出或支付的未來分派(除特別分派外，其記錄日期為本發售通函日期前)。有關特殊分派(包括支付金額及日期)的詳情，請參閱通函第8節「宣派特別分派」。

2.13 供股基金單位的基金單位證書及退款支票

待下文所載供股條件達成及／或獲豁免(如適用)後，所有繳足股款供股基金單位的基金單位證書預期將於二〇二二年一月二十五日(星期二)或之前以平郵方式寄發予有權收取的人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

倘供股遭終止，退款支票預期將於二〇二二年一月二十五日(星期二)或之前以平郵方式寄發予申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

2.14 申請上市

越秀房產基金(透過管理人)已向聯交所申請批准根據供股將予發行及配發的未繳股款及已繳足股款供股基金單位上市及買賣。越秀房產基金的證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且其現時並無向任何其他證券交易所尋求或建議尋求有關上市或買賣。

未繳股款供股基金單位應與繳足股款供股基金單位的每手買賣單位相同(即每手買賣單位為1,000個基金單位)。

並無承購其有權獲得的供股基金單位的該等供股合資格基金單位持有人務請注意，彼等於越秀房產基金的基金單位持有量將在供股完成後被攤薄。

2.15 供股基金單位將符合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股基金單位獲准在聯交所上市及買賣並符合香港中央結算的股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股基金單位將獲香港中央結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股基金單位各自於聯交所開始買賣日期或香港中央結算釐定的有關其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行的活動均須依據不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。基金單位持有人應就該等結算安排及有關安排將如何影響彼等的權利及權益的詳情尋求其持牌證券交易商或其他專業顧問的意見。

2.16 印花稅以及其他適用費用及稅項

買賣未繳股款及繳足股款供股基金單位，均須繳納香港：(i)就所轉讓的供股基金單位所支付的代價或其價值的較高者的0.26%的印花稅(買賣雙方各自須承擔轉讓時應付香港印花稅的一半金額)；(ii)0.005%的聯交所交易費；(iii)0.0027%的證監會交易徵費；及(iv)任何其他適用費用及收費。

基金單位持有人如對收取、購買、持有、行使出售或買賣未繳股款供股基金單位或繳足股款供股基金單位的權利的稅務含義有任何疑問，以及供股不合資格的基金單位持有人如對收取代為出售未繳股款供股基金單位的所得款項淨額(如有)的稅務含義有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此鄭重聲明，信託人、管理人、董事或參與供股的任何其他人士概不就任何人士因購買、持有或出售或買賣未繳股款及繳足股款供股基金單位而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

2.17 越秀及越秀地產作出的不可撤回承諾

於最後實際可行日期，越秀及越秀地產為71,261,585個基金單位及1,289,767,022個基金單位的實益擁有人，其分別相當於已發行基金單位總數的約2.1%及38.7%。

於二〇二一年十月二十四日，越秀及越秀地產以管理人的利益作出不可撤回承諾，據此：

- (i) 越秀已不可撤回地向管理人承諾，(其中包括)待管理人向供股合資格基金單位持有人寄發發售文件及執行人員已於發售通函寄發日期前授出清洗豁免且該豁免並無遭撤銷或撤回：(i)其應接納及支付或促使接納及支付獲暫定配發的越秀權益基金單位；(ii)其於供股記錄日期應繼續為71,261,585個基金單位的實益擁有人；及(iii)其不得並應促使其代名人不得於供股記錄日期或之前收購任何進一步基金單位；
- (ii) 越秀地產已不可撤回地向管理人承諾，(其中包括)待管理人向供股合資格基金單位持有人寄發發售文件及執行人員已於發售通函寄發日期前授出清洗豁免且該豁免並無遭撤銷或撤回：(i)其應接納及支付或促使接納及支付獲暫定配發的越秀地產權益基金單位；(ii)其於供股記錄日期應繼續為1,289,767,022個基金單位的實益擁有人；及(iii)其不得並應促使其代名人不得於供股記錄日期或之前收購任何進一步基金單位；及
- (iii) 越秀已進一步不可撤回地向管理人承諾迅速(及惟無論如何於發售通函寄發日期前)向執行人員申請清洗豁免。

根據收購守則規則26之豁免註釋1，越秀已申請及執行人員已授予清潔豁免。

除不可撤回承諾外，管理人並無收到越秀房產基金任何重大基金單位持有人的任何資料或作出的不可撤回承諾，表明彼等有意於最後實際可行日期承購根據供股將獲暫定配發或發售的供股基金單位。

2.18 供股的條件

供股須待：

- (i) 執行人員授出清洗豁免(且任何有關授出未曾撤銷或撤回)並滿足清洗豁免附帶的任何條件；
- (ii) 獨立基金單位持有人批准需批准的交易事項；及
- (iii) 包銷協議成為無條件且並未根據其條款終止後，方可作實。有關包銷協議條件的詳情，請參閱本發售通函第3.2節「包銷協議—包銷協議的條件」。

2.19 配售協議

於二〇二一年十月二十四日，管理人與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已同意盡力獨立而非共同地促成承配人認購配售基金單位(即未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位的未售出部分)(「**配售**」)。有關配售協議的詳情如下：

日期：二〇二一年十月二十四日

配售代理：(1) 星展亞洲融資有限公司
(2) 中銀國際亞洲有限公司
(3) 中國國際金融香港證券有限公司
(4) 海通國際證券有限公司
(5) 越秀証券有限公司

配售基金單位：最多730,822,457個新基金單位

配售佣金：最高為配售所得款項總額的1.25%

配售基金單位的配售價：配售基金單位的配售價不得低於供股認購價且將根據配售過程中配售基金單位的需求及市場情況而釐定。

董事會函件

- 承配人 : 配售基金單位預期將配售予承配人，而該等承配人及其最終實益擁有人應為獨立第三方。概無承配人因配售而成為越秀房產基金的配售重大基金單位持有人。
- 配售基金單位的地位 : 一經配售、配發、發行及繳足股款，配售基金單位彼此之間及與當時已發行其他基金單位將於各方面享有同等地位。
- 配售的條件 : 配售須待下列先決條件獲達成後，方可作實：
- (a) 執行人員授出清洗豁免，且有關清洗豁免其後並無被撤銷或撤回；
 - (b) 基金單位(或視情況而定，獨立基金單位持有人)於基金單位持有人特別大會通過必須決議案，以批准需批准的交易事項(其中包括訂立配售協議)；
 - (c) 獨立基金單位持有人親身或委派代表以至少75%票數投票表決通過將於基金單位持有人特別大會就清洗豁免所提呈的所有必需決議案；
 - (d) 發售文件不遲於發售通函寄發日期分別交付至證監會及聯交所，以取得授權遵守房託基金守則及上市規則刊發發售文件；
 - (e) 於發售通函寄發日期或之前向供股合資格基金單位持有人寄發發售文件(且倘適用，向供股不合資格的基金單位持有人(如有)寄發發售通函，僅供參考)，及於聯交所網站刊發發售文件；

董事會函件

- (f) 聯交所授予或同意授予批准未繳股款及繳足股款供股基金單位上市(無條件或僅受有關基金單位證書的配發及寄發所規限)及買賣，且於未繳股款及繳足股款供股基金單位開始交易前，有關批准其後並無被撤銷或撤回；
- (g) 管理人於包銷協議所註明的時間遵守有關進行供股以及配發及提呈發售供股基金單位的香港適用法律及法規項下的任何其他強制性要求；及
- (h) 基金單位仍於聯交所上市，且於最後終止時限前並無接獲聯交所指示，指有關上市可能被撤銷或反對(或上市將或可能附帶條件)。

上述條件概不得獲豁免。

倘於最後終止期限或之前上述任一條件未獲達成，配售協議將予終止，及配售協議項下各方之義務均告失效並終止，配售協議各方均不得就協議向任何其他一方提出任何索償，惟於協議終止前之任何違約除外。

配售的完成日期 : 配售條件獲達成後，配售完成將於根據發售文件所載條款正式將已繳股款供股基金單位發行及配發予供股合資格基金單位持有人之日或管理人及配售代理以書面形式協定的有關其他日期落實。

終止：任何配售代理可按有關配售代理的獨立全權意見，於最後終止期限前的任何時間向管理人發出書面通知以終止配售協議(就其自身而言，且其他配售代理的義務應維持不變並不受影響)，倘：

(a) 出現以下情況：

- (i) 越秀房產基金集團整體的財務或其他狀況或溢利、資產、業務或運營或前景出現任何重大不利變動或任何可能合理引致上述情況出現重大不利變動之事態發展；或
- (ii) 證監會及／或聯交所在兩個以上營業日內暫停或限制買賣任何基金單位；或
- (iii) 由證監會根據證券及期貨條例第104章授予越秀房產基金作為香港集體投資計劃的授權遭撤銷或中止或就此施加條件；或
- (iv) 香港或中國的商業銀行或香港的證券結算或交收服務發生任何重大中斷及／或有關當局宣佈全面暫停香港或中國的商業銀行活動；或
- (v) (A)就以下事項作出頒令或通過有效決議案：(1) 越秀房產基金遭終止、清盤或解散或受司法管理，或(2) 越秀房產基金或越秀房產基金集團的任何成員公司遭終止、清盤或解散或受司法管理，或(B) 越秀房產基金或越秀房產基金集團的成員公司不再或遭威脅不再進行其全部或大部分經營業務；或

- (vi) 屬不受配售代理控制的任何不可抗力事件或情況(包括但不限於災難、制裁、罷工、任何政府行動、經濟制裁、暴亂、火災、爆炸、水災、地震、內亂、戰亂或宣戰、爆發、恐怖活動、天災、疫症、宣佈進入緊急或危機狀態)；

基於上述情況，在配售代理的判斷下，對配售基金單位作出配售或強制執行購買配售單位的合約將變得不切實際，或將嚴重影響配售基金單位於二級市場的買賣；或

- (b) 因任何原因導致基金單位目前的上市地位遭撤銷、停牌、短暫停牌或限制，或接獲證監會及／或聯交所的指示，表示有關上市地位將遭撤銷或反對(或將會或可能附帶條件)；或
- (c) 管理人於配售協議作出的任何聲明、保證或承諾出現任何不真實、不準確或具有誤導性，或管理人違反配售協議的任何其他條文。

配售協議條款(包括配售佣金)乃由配售代理與管理人經公平磋商後按一般商業條款釐定。董事認為，配售代理收取的配售佣金對越秀房產基金而言不遜於近期配售交易中的市價，因此認為配售協議條款乃按一般商業條款訂立。

由於補償安排將(i)為越秀房產基金提供未獲認購供股基金單位、供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位及供股基金單位的未售出部分的分銷渠道；及(ii)為獨立投資者提供參與供股的渠道，董事(包括獨立非執行董事)認為補償安排屬公平合理，並將充分保障越秀房產基金少數基金單位持有人的利益。

3 包銷協議

3.1 包銷協議

根據包銷協議的條款，包銷商將悉數包銷供股基金單位(越秀及越秀地產根據不可撤回承諾(即越秀權益基金單位及越秀地產權益單位)同意承購者除外)。包銷協議的主要條款及條件載列如下：

- 日期：二〇二一年十月二十四日
- 包銷商：越秀
- 包銷商包銷的供股基金單位總數：730,822,457個供股基金單位，即最高未獲接納供股基金單位，亦即供股基金單位總數與越秀地產權益基金單位及越秀權益基金單位總數的差額
- 包銷佣金：包銷商將不收取任何包銷佣金
- 包銷協議的條件：請參閱本發售通函下文第3.2節「包銷協議－包銷協議的條件」
- 包銷協議的終止：包銷商有權於不遲於緊接基金單位持有人特別大會前向管理人發出書面通知，終止包銷協議。為免生疑問，於召開基金單位持有人特別大會後，包銷商於任何情況下均無權終止包銷協議。亦請參閱下文本發售通函第3.3節「終止包銷協議」。

待達成包銷協議所載的條件後，並在包銷協議並無於基金單位持有人特別大會前終止的前提下，包銷商同意促使認購方以供股認購價認購(否則須自行認購)未獲接納供股基金單位。

雖然承銷證券發行並非越秀的日常業務過程，但管理人認為越秀作為包銷商參與供股以及越秀及越秀地產作出的不可撤銷承諾表示其對越秀房產基金的大力支持及其對越秀房產基金前景及發展的信心。此外，由於包銷商無需支付包銷佣金，董事會認為包銷商作為

供股的包銷商符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益，且包銷協議的條款屬公平合理，而包銷協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，並符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

3.2 包銷協議的條件

包銷商於包銷協議項下的責任須待下列各條件獲達成後，方告作實：

- (i) 執行人員授出清洗豁免，且有關清洗豁免其後並無被撤銷或撤回；
- (ii) 獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會通過必須決議案，以批准需批准的交易事項；
- (iii) 獨立基金單位持有人親身或委派代表以至少75%票數投票表決通過將於基金單位持有人特別大會就清洗豁免所提呈的所有必需決議案；
- (iv) 發售文件不遲於發售通函寄發日期分別交付至證監會及聯交所，以取得授權遵守房託基金守則及上市規則刊發發售文件；
- (v) 於發售通函寄發日期或之前向供股合資格基金單位持有人寄發發售文件(且倘適用，向供股不合資格的基金單位持有人(如有)寄發發售通函，僅供參考)，及於聯交所網站刊發發售文件；
- (vi) 聯交所授予或同意授予批准未繳股款及繳足股款供股基金單位上市(無條件或僅受有關基金單位證書的配發及寄發所規限)及買賣，且於未繳股款及繳足股款供股基金單位開始交易前，有關批准其後並無被撤銷或撤回；
- (vii) 管理人於包銷協議所註明的時間遵守有關進行供股以及配發及提呈發售供股基金單位的香港適用法律及法規項下的任何其他強制性要求；及
- (viii) 基金單位仍於聯交所上市，且於最後終止時限前並無接獲聯交所指示，指有關上市可能被撤銷或反對(或上市將或可能附帶條件)。

上述先決條件均不可獲豁免。倘上述任何條件於二〇二二年一月六日(星期四)下午四時正或之前(或管理人可能釐定的有關較後日期)並未達成，則供股(且因此收購事項)將不會進行。

3.3 終止包銷協議

包銷商有權，惟不得遲於基金單位持有人特別大會前向管理人發出書面終止通知以終止包銷協議。由於基金單位持有人特別大會已結束，故包銷商在任何情況均無權終止包銷協議。

買賣供股基金單位及未繳股款供股基金單位之風險警告

務請知悉基金單位將自二〇二一年十二月十日(星期五)起按除權基準買賣。未繳股款供股基金單位將自二〇二一年十二月二十一日(星期二)至二〇二一年十二月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)買賣。倘供股的條件(請參閱本發售通函「董事會函件」中第2.18節「供股－供股的條件」)未獲達成，則供股將不會進行。

有意轉讓、出售或購買基金單位及／或未繳股款供股基金單位的基金單位持有人及有意投資者在買賣基金單位及／或未繳股款供股基金單位時務須審慎行事。

任何人士如對其狀況或將採取之任何行動有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。直至供股成為無條件前，任何買賣基金單位或未繳股款供股基金單位的基金單位持有人或其他人士須相應承擔供股可能不會成為無條件之風險。

基金單位持有人及有意投資者如有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

4 供股理由及所得款項用途

如通函所披露，於二〇二一年十月二十四日，越秀房產基金(透過買方)與賣方(作為賣方)及越秀地產(作為擔保人)訂立收購契約，據此，越秀房產基金將透過購買銷售股份(相當於目標公司的全部股權)自賣方購買該物業。該物業為「越秀金融大廈」，是一個擁有國際甲級寫字樓資稱、戰略性位於珠江新城核心區的地標建築。收購完成預期於本發售通函寄發日期後但供股完成前的任何日期完成(惟不遲於收購完成之條件獲達成及／或豁免(倘適

用)起計十個營業日，或有關各方書面協定的有關其他日期)。(i)有關收購事項的進一步詳情，請參閱通函第2節「收購事項」；(ii)有關該物業(包括但不限於該物業的經營數據、越秀房產基金於收購完成後對該物業的合法及實益所有權以及該物業的翻新或改善策略)的進一步詳情，請參閱通函第3節「該物業」；(iii)有關該物業的持股架構及該持股架構的益處的進一步詳情，請參閱通函第4節「該物業的持股架構及反向併購」；(iv)目標公司的進一步詳情，請參閱通函附錄八第4節「有關收購事項訂約方的資料」。

供股籌集的所得款項淨額將約為39.19億港元(相等於約人民幣32.61億元)，連同新銀行融資所得款項用於支付應付給賣方的收購代價以及支付自收購事項所產生的一次性費用及支出約人民幣64.5百萬元。有關融資結構的進一步詳情，請參閱通函第5.1節「收購事項融資－融資結構」。

越秀房產基金最近三次收購杭州物業、武漢物業及上海越秀大廈乃由債務及內部資源(包括出售其一項物業的所得款項)共同撥資。管理人曾考慮透過債務融資全數撥付收購事項所需資金。然而，單純透過債務融資為收購事項籌集資金將大幅提高越秀房產基金的債務水平，導致借貸比率接近於房託基金守則准許限額的50%。為保持越秀房產基金的可持續融資結構(管理人認為該融資結構為其一直享有較低融資成本的關鍵因素)並保持房託基金守則第7.9段項下所允許借款限額留有寬裕的空餘，作為對流動資金及整體債務敞口的良好風險管理，管理人認為，融資結構(主要包括供股及新銀行融資)屬為收購事項籌集資金的債務及股本融資的最優組合。管理人認為，根據融資結構籌集資金符合越秀房產基金及其基金單位持有人的最佳利益，使越秀房產基金能在不大幅增加債務責任的情況下為收購事項融資，並導致借貸比率超過房託基金守則所許可的借款限額，並允許所有基金單位持有人在平等的條件下參與越秀房產基金的組合開發。鑒於本發售通函第2.2節「供股認購價」所載之原因，董事會認為供股的條款(包括供股認購價及認購比例)屬公平合理，並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益。

5 供股對越秀房產基金所持基金單位比例的影響

下表載列於以下日期基金單位持有人資料(僅供說明用途)：(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨假設所有供股基金單位獲供股合資格基金單位持有人悉數認購的供股完成後；(c)緊隨假設僅有越秀地產及越秀(無其他供股合資格基金單位持有人)認購向彼等暫定配發的供股基金單位的供股完成後，概無承配人認購配售基金單位及包銷商悉數接納最高未獲接納供股基金單位；及(d)基於情況(b)及(c)，於須予發行以清償廣州國金中心代價餘額的遞延基金單位發行後(惟假設於收購完成後概無其他額外基金單位獲發售)。

	緊隨供股完成後(附註1)			遞延基金單位發行後 (假設於收購完成後概無其他額外基金單位獲發行)		
	於最後實際可行日期	假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及越秀地產外)認購及概無承配人認購	假設(b)包銷商悉數接納最高未獲接納供股基金單位(附註1)	假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及越秀地產外)認購及概無承配人認購	假設(b)包銷商悉數接納最高未獲接納供股基金單位(附註4)	假設(c)包銷商悉數接納最高未獲接納供股基金單位(附註4)
	所佔持有 基金單位 百分比(%)	所佔持有 基金單位 百分比(%)	所佔持有 基金單位 百分比(%)	所佔持有 基金單位 百分比(%)	所佔持有 基金單位 百分比(%)	所佔持有 基金單位 百分比(%)
越秀一致行動集團						
越秀地產(附註2)	1,289,767,022	38.7%	1,766,980,819	38.7%	2,177,789,403	2,177,789,403
越秀(附註3)	71,261,585	2.1%	97,628,369	2.1%	97,628,369	828,450,826
區海晶女士(附註5)	1,000	0.000030%	1,370	0.000022%	1,370	1,000
李鋒先生(附註6)	1,825	0.000055%	2,500	0.000040%	2,500	1,825
小計	1,361,031,432	40.8%	1,864,613,058	56.8%	2,275,421,642	3,006,243,054
公眾基金單位持有人	1,975,192,996	59.2%	2,706,014,408	43.2%	2,706,014,408	1,975,192,996
總計	3,336,224,428	100.0%	4,570,627,466	100.0%	4,981,436,050	4,981,436,050

董事會函件

附註：

- (1) 該兩種情況下的數字僅供參考用途，並基於假設供股完成將於二〇二一年十二月三十一日之前落實而計算。因此，該數字並未考慮遞延基金單位於二〇二一年十二月三十一日的下一次年度發行。

考慮到遞延基金單位於二〇二一年十二月三十一日年度發行的影響，緊隨供股完成(預計將於本發售通函「指示性時間表」一節所載的指示性時間表所示的二〇二一年十二月三十一日後落實)後，越秀一致行動集團成員公司於越秀房產基金的基金單位持股比例約為41.8%而非40.8%(假設根據供股獲供股合資格基金單位持有人悉數接納)，以及為57.5%而非56.8%(假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及越秀地產外)認購及概無承配人認購配售基金單位；及(b)包銷商悉數接納最高未獲接納供股基金單位)。

為免生疑問，遞延基金單位發行價調整僅於供股完成後生效。因此，基於指示性時間表，二〇二一年遞延基金單位將以每個基金單位4.00港元發行，而二〇二二年十二月三十一日及之後的遞延基金單位發行價將下調至每個基金單位3.861652港元。

- (2) 該等基金單位由越秀地產(通過於最後實際可行日期分別持有35.09%及3.57%已發行基金單位的越龍及Yuexiu International Investment Limited)間接持有。
- (3) 該等基金單位由越秀(通過其多間全資附屬公司)直接及間接持有(不包括越秀地產間接持有的基金單位)。
- (4) 該兩種情況下的數據僅供說明並基於以下預測計算得出：預期將進一步發行410,808,584個遞延基金單位，其中包括預計約81百萬個遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日按每個基金單位4.00港元發行，以及根據第二份補充債項協議，於二〇二二年的每個十二月三十一日及隨後的年末日期以每個基金單位3.861652港元進一步合共發行329,808,584個遞延基金單位。管理人將於二〇二一年十二月三十一日宣佈二〇二一年遞延基金單位的發行實際數量。
- (5) 區海晶女士為執行董事。因區女士作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。
- (6) 李鋒先生為非執行董事。因李先生作為非執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。

基金單位持有人及公眾投資者應知悉上述基金單位持有比例變動僅供說明用途，供股完成後，越秀房產基金持有的基金單位架構實際變動受多項因素限制，包括供股基金單位的接納結果。管理人將於供股基金單位獲配發及發行的供股完成後，根據房託基金守則及上市規則作出進一步公佈。

6 意見

6.1 董事會觀點

考慮到與本發售通函所述的包銷協議及配售協議有關的原因、條款及因素以及其他資料，董事會已考慮到管理人於信託契約及房託基金守則下的職責，認為：

- (a) 包銷協議及其項下擬進行的交易(包括認購未獲接納供股基金單位)：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中進行；(ii)符合越秀房產基金的投資目標及策略；及(iii)按一般商業條款進行、經公平磋商及屬公平合理且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 配售協議及其項下擬進行的交易(包括向越秀証券支付配售佣金及開支)：(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中進行；(ii)符合越秀房產基金的投資目標及策略；及(iii)按一般商業條款進行、經公平磋商及屬公平合理且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

有關董事會對供股看法的詳情，請參閱本發售通函第2.2節「供股認購價」。

6.2 受託人觀點

基於及僅依賴：通函所載的(1)致基金單位持有人函件；(2)獨立財務顧問函件；及(3)獨立董事委員會函件各函件以及致基金單位持有人的本函件內的董事會意見及管理人提供的資料及保證，信託人經考慮其在房託基金守則及信託契約內的職責後認為：

- (i) 供股的目的與信託契約第19條所載越秀房產基金的投資目標及策略一致；及
- (ii) 供股毋須基金單位持有人批准且根據房託基金守則及信託契約進行。

因此，信託人不反對供股。

就信託人有關收購事項、清洗豁免、包銷協議及配售協議的意見而言，請參考通函第13.4節「信託人的意見」。

信託人的意見僅就遵守房託基金守則而提供，不應被視為信託人有關供股的好處或影響的推薦建議或陳述，因為信託人除就履行其於房託基金守則及信託契約的職責外，並未對有關好處或影響進行任何評估。因此，信託人敦促所有基金單位持有人(包括對供股的好處或影響存在任何懷疑的人士)尋求其自身財務或其他專業意見。

7 越秀房產基金於過往 12 個月的股本集資

越秀房產基金於緊接最後實際可行日期前的 12 個月並無通過發行股本證券進行任何集資。

8 一般事項

倘閣下對供股有疑問，務請於營業時間的星期一至星期五上午九時正至下午六時正(香港公眾假期除外)越秀房產基金的基金單位過戶登記處(地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓)提出問題。

9 其他資料

務請閣下垂注本發售通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位供股合資格基金單位持有人及(僅供參考)

供股不合資格的基金單位持有人 台照

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

二〇二一年十二月十七日

1. 越秀房產基金集團的財務資料

越秀房產基金截至二〇二一年六月三十日止六個月以及截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務資料已於報告中發佈如下：

- (a) 於二〇二一年八月三十日發佈的越秀房產基金截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期報告第42至87頁；
- (b) 於二〇二一年四月二十六日發佈的越秀房產基金截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年度報告第165至238頁；
- (c) 於二〇二〇年四月二十三日發佈的越秀房產基金截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年度報告第169至246頁；及
- (d) 於二〇一九年四月二十五日發佈的越秀房產基金截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度報告第163至236頁。

越秀房產基金截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期報告以及截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止各年度的年度報告已於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及越秀房產基金網站 (<http://www.yuexiureit.com/>) 發佈。

越秀房產基金集團的財務資料概要

以下為越秀房產基金集團截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止各年度以及截至二〇二一年六月三十日止六個月的財務業績概要，摘自越秀房產基金的相關年度報告及中期報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				六月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇二一年
	人民幣千元			
收益	2,031,876	2,058,112	1,758,732	881,684
除所得稅前及與基金單位				
持有人交易前的溢利	1,424,888	1,382,236	791,088	391,081
所得稅開支	458,369	441,828	203,967	105,482
基金單位持有人應佔溢利	911,758	876,819	565,495	265,953
非控股權益應佔溢利	54,761	63,589	21,626	19,646
每個基金單位的基本盈利				
(人民幣)	0.30	0.28	0.18	0.08
總分派	849,537	761,240	648,697	340,274
每個基金單位的分派(港元)	0.3203	0.2712	0.2293	0.1233

越秀房產基金截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度的核數師為羅兵咸永道會計師事務所。羅兵咸永道會計師事務所就上述年度的審核意見為無保留且並無修改意見，亦無於羅兵咸永道會計師事務所就上述年度的核數師報告內重點強調與持續經營有關的事項或重大不確定性。越秀房產基金截至二〇二一年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已經羅兵咸永道會計師事務所根據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。

2. 債務聲明

借貸及租賃負債

於二〇二一年十月三十一日營業時間結束時(即本發售通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，經擴大集團的未償還借貸及租賃負債分別約為人民幣16,807百萬元及人民幣12百萬元。

於二〇二一年十月三十一日，由經擴大集團的若干投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權作抵押而借入的借款合同共為人民幣4,139百萬元，經擴大集團的餘下借款人民幣12,668百萬元乃由越秀房產基金作擔保。於二〇二一年十月三十一日，目標集團的人民幣1,094百萬元借款亦由廣州城建開發作擔保。

除上述情況外，除集團內部負債外，於二〇二一年十月三十一日(即本發售通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借貸或借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌匯票(正常貿易票據除外)項下的債務或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或然債務。

董事確認，自二〇二一年十月三十一日起至最後實際可行日期(包括該日)止，經擴大集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

3. 重大不利變動

除收購事項及供股外，董事確認自二〇二〇年十二月三十一日(即越秀房產基金集團最新公佈的經審核綜合財務資料的編製日期)至最後實際可行日期(包括該日)，彼等並無發現越秀房產基金集團的財務或貿易狀況或前景發生任何重大不利變動。

4. 營運資金充足性

經計及預期收購完成日期及經擴大集團可用財務資源，包括其內部產生資金、現有銀行融資、新銀行融資及建議供股所得款項以及可用且不設產權負債的若干投資物業可用作籌集新銀行融資，董事認為，於自本發售通函日期起未來最少12個月內在無不可預見的情況下，經擴大集團具備充裕的營運資金應付現時需要。

5. 經擴大集團的近期發展以及財務及貿易前景

如通函所披露，於二〇二一年十月二十四日，越秀房產基金(透過買方)與賣方(作為賣方)及越秀地產(作為擔保人)訂立收購契約，據此，越秀房產基金將透過購買銷售股份(相當於目標公司的全部股權)自賣方購買該物業。該物業為「越秀金融大廈」，是一個擁有國際甲級寫字樓資稱、戰略性位於珠江新城核心區的地標建築。收購完成預期於本發售通函寄

發日期後但供股完成前的任何日期完成。供股所籌集的所得款項淨額及新銀行融資所得款項將用於支付有關該物業的收購代價以及支付自收購事項所產生的一次性費用及支出。有關收購事項以及收購事項的財務影響及越秀房產基金供股之進一步詳情，請參閱通函的相關章節。

管理人認為收購事項將為越秀房產基金及其基金單位持有人帶來若干策略性及財務溢利。有關溢利悉數載於通函第7節「收購事項的理由及裨益」。收購事項將擴大越秀房產基金寫字樓部分的規模，並於廣州國金中心與該物業(均為位於珠江新城核心區的甲級寫字樓)之間實現協同效應。作為大灣區發展核心城市之一，廣州將繼續專注於經濟高質量發展，提升產業技術創新能力，打造全球創新人才高地以及創建大灣區國際科技創新中心。根據中國「十四五」規劃，粵港澳大灣區將建設成為綜合性國家科學中心、世界級港口群、機場群、旅遊目的地及國際消費中心。如通函所述，在中國的四個主要一線城市中，廣州甲級寫字樓的空置率最低。而珠江新城為廣州天河CBD的核心區，該區域的廣州甲級寫字樓尤為密集，並有著最佳的出租表現。管理人認為該物業處於可自上述情況中獲利的有利位置，日後將為經擴大集團提供更多穩定的租金收入，同時也為越秀房產基金提供了潛在資本增值。

展望未來，管理人將繼續在中國的一線城市及新一線城市(特別聚焦於粵港澳大灣區城市)的核心區尋找高質量商業項目，擴闊越秀房產基金的投資物業組合，增加穩定及經常性租金收入。管理人旨在進一步改善越秀房產基金組合質量，同時擴大其資產規模。

本集團基金單位持有人應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值及經調整綜合有形資產淨值

本集團基金單位持有人應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值及經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考財務資料」)乃管理人董事根據上市規則第4.29條編製，猶如上市規則第4.29段適用於越秀房產基金，以說明供股及收購事項對本集團基金單位持有人應佔綜合資產淨值及綜合有形資產淨值的影響，猶如供股及收購事項已於二〇二一年六月三十日進行。如本集團已刊發的截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期報告所摘錄，本集團未經審核備考財務資料乃基於截至二〇二一年六月三十日本集團基金單位持有人應佔未經審核綜合資產淨值，經合併隨附附註所述的未經審核備考調整後編製而成。未經審核備考財務資料乃編製僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映截至其編製日期或任何未來日期供股及收購事項後的綜合資產淨值及本集團基金單位持有人應佔綜合有形資產淨值。

	截至 二〇二一年 六月三十日的 基金單位 持有人應佔 未經審核 綜合資產淨值	估計供股 所得款項淨額 (附註2)	收購 事項的影響 (附註3)	截至 二〇二一年 六月三十日的 基金單位 持有人應佔 未經審核 備考經調整 綜合資產淨值
基金單位持有人應佔 未經審核綜合 資產淨值 (人民幣千元) (附註1)	14,564,303	3,261,074	(19,642)	17,805,735
供股及收購事項 完成前，基金單位 持有人應佔每個 基金單位 未經審核綜合 資產淨值 (人民幣)(附註4)	人民幣4.39元			
供股及收購事項 完成後，基金單位 持有人應佔每個 基金單位未經審核 綜合資產淨值 (人民幣)(附註5)				人民幣3.89元

	截至 二〇二一年 六月三十日的 基金單位 持有人應佔 未經審核 綜合有形 資產淨值	估計供股 所得款項淨額 (附註2)	收購 事項的影響 (附註3)	截至 二〇二一年 六月三十日的 基金單位 持有人應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值
基金單位持有人應佔 未經審核綜合有形 資產淨值(人民幣 千元)(附註1)	13,704,435	3,261,074	(19,642)	16,945,867
供股及收購事項 完成前，基金單位 持有人應佔每個 基金單位未經審核 綜合有形資產淨值 (人民幣)(附註4)	人民幣4.13元			
供股及收購事項 完成後，基金單位 持有人應佔每個 基金單位未經審核 綜合有形資產淨值 (人民幣)(附註5)				人民幣3.70元

附註1：基金單位持有人應佔資產淨值摘錄自越秀房產基金截至二〇二一年六月三十日的未經審核中期簡明綜合資產負債表。基金單位持有人應佔有形資產淨值乃基於截至二〇二一年六月三十日的基金單位持有人應佔資產淨值(摘錄自越秀房產基金截至二〇二一年六月三十日的未經審核中期簡明綜合資產負債表)釐定，並經商譽人民幣860百萬元調整。

附註2：估計供股所得款項淨額約人民幣3,261.1百萬元乃基於將按每個供股基金單位3.20港元發行的1,234,403,038個供股基金單位(經扣除供股的相關交易成本(如有)並假設於供股記錄日期或之前已發行基金單位數目並無變動後)。

附註3：如本發售通函及日期為二〇二一年十一月十三日的通函「董事會函件」所詳述，供股所得款項將用於為收購代價融資。本未經審核備考財務資料就預扣稅人民幣19.6百萬元之遞延稅項負債作出調整，詳情載於通函附錄四附註5。

附註4：基金單位持有人應佔每個基金單位資產淨值及有形資產淨值分別約為人民幣4.39元及人民幣4.13元，乃根據供股及收購事項完成前摘錄自未經審核備考財務資料的基金單位持有人應佔資產淨值及有形資產淨值分別約人民幣146億元及人民幣137億元以及根據截至二〇二一年六月三十日3,319,288,000個基金單位已發行而計算。

附註5：基金單位持有人應佔每個基金單位資產淨值及有形資產淨值分別約為人民幣3.89元及人民幣3.70元，乃根據於供股及收購事項完成後摘錄自未經審核備考財務資料的基金單位持有人應佔資產淨值及有形資產淨值分別約人民幣178億元及人民幣169億元以及根據於供股及收購事項完成後4,579,505,038個基金單位(包括截至二〇二一年六月三十日已發行的3,319,288,000個基金單位、用於支付管理人費用所發行的25,814,000個新基金單位及將予發行的1,234,403,038個供股基金單位)而計算。

附註6：並無作出任何調整以反映本集團於二〇二一年六月三十日後訂立的任何交易業績或其他交易。

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，以供收錄於本發售通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金的管理人)(「管理人」)列位董事

本所已對越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由管理人董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括越秀房產基金就其建議供股而刊發日期為二〇二一年十二月十七日的發售通函(「通函」)中第A2-1至A2-3頁內所載於二〇二一年六月三十日貴集團基金單位持有人應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值及經調整綜合有形資產淨值以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。管理人董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第A2-1至A2-3頁。

未經審核備考財務資料由管理人董事編製，以說明建議供股及收購Gain Force Investments Limited(「該等交易」)對貴集團於二〇二一年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該等交易於二〇二一年六月三十日已經發生。在此過程中，管理人董事從貴集團截至二〇二一年六月三十日止六個月的財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

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)，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對管理人董事是否根據上市規則第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頒佈的會計指引第7號編製未經審核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任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，本所無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，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，猶如該項事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該等交易於二〇二一年六月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核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
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

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、與編製未經審核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核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由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(猶如上市規則第4.29條適用於越秀房產基金)所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇二一年十二月十七日

以下為獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就於二〇二一年九月三十日的該等物業估值及為載入發售通函之函件全文。

報告編號：CIP000181 (20-833_GH)



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及顧問服務
公司牌照編號：C-006052

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

電話：(852) 2828 9888
傳真：(852) 2828 9899
colliers.com

敬啟者：

對下列各項的估值：

- (1) 位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號的越秀金融大廈(「目標物業」)
- (2) 位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號的廣州國際金融中心
- (3) 位於中國廣東省廣州市越秀區站南路14、16及18號白馬大廈的多個單位
- (4) 位於中國廣東省廣州市天河區體育東路114、116及118號財富廣場的多個單位及地下1層及2層的110個停車位
- (5) 位於中國廣東省廣州市天河區體育西路185、187及189號城建大廈的多個單位及地下1層及2層的179個停車位
- (6) 位於中國廣東省廣州市天河區體育西路101號維多利廣場的多個單位
- (7) 位於中國浙江省杭州市上城區錢江新城江秀街9號杭州維多利商務中心2座及地下1層及2層的315個停車位
- (8) 位於中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號的越秀大廈

(9) 位於中國湖北省武漢市礄口區中山大道1號的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及多個停車位

((2)至(9)統稱「現有物業」)

吾等謹提述閣下對目標物業及現有物業(統稱「該等物業」)於二〇二一年八月三十一日至二〇二一年九月三十日期間的市值變動發表意見的請求。

除非另有定義，本函件所用詞彙與發售通函所界定者具有相同涵義。

吾等日期為二〇二一年十一月十三日就目標物業及現有物業的兩份估值報告，估值日期均為二〇二一年八月三十一日(統稱「估值報告」)已納入日期為二〇二一年十一月十三日的通函附錄五A及五B。

為提供本意見，吾等主要採納與日期為二〇二一年十一月十三日的通函所述相同的估值標準及估值方法(即收益資本化法或貼現現金流量法並按市場法交叉核對)。吾等審閱該等物業於二〇二一年九月三十日的租金詳情並參考最新市場狀況。採納的估值參數及假設與二〇二一年八月三十一日的估值相同。

吾等認為，吾等估值報告包括的資料或假設並無重大不利變動，並可確認，於二〇二一年九月三十日該等物業各自的價值與二〇二一年八月三十一日該等物業的各自價值並無重大差異。吾等進一步確認，吾等並不知悉將影響吾等於本函件日期的意見的任何重大資料。

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17樓B室

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

為及代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

謹啟

二〇二一年十二月十七日

周若瑜

MSc FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP)

執行董事

估值及諮詢服務－亞洲

個人牌照編號：E-182969

1. 責任聲明

本發售通函載有遵守上市規則及房託基金守則提供有關越秀房產基金之資料詳情，管理人及董事共同及個別地對本發售通函承擔全部責任。在作出一切合理查詢後，管理人及董事確認，就其深知及確信，本發售通函所包含之資料在所有重大方面均屬準確及完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項令本發售通函的任何陳述或本發售通函產生誤導。

2. 有關越秀房產基金及其證券的資料

越秀房產基金，由於二〇〇五年十二月七日訂立並自二〇〇五年十二月二十一日起於聯交所上市的信託契約構成，為房地產投資信託，乃為主要於具有資本增值潛力的中國一線城市擁有及投資優質創收商業房地產而成立。越秀房產基金由管理人管理，而管理人已將若干租賃及營銷職能授權其代表。有關現有物業(包括但不限於其經營數據)及管理人代表的詳情，請參閱越秀房產基金於二〇二一年四月二十六日所刊發截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年報。

於最後實際可行日期，越秀房產基金共有3,336,224,428個已發行基金單位。除於二〇二一年四月七日發行的16,174,466個基金單位及於二〇二一年八月二十六日發行的16,936,297個基金單位用於根據信託契約支付管理人費用外，越秀房產基金自二〇二〇年十二月三十一日(越秀房產基金最近公佈的經審核財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期，並無發行任何新基金單位。

根據及待供股完成後，越秀房產基金將發行合共1,234,403,038個新基金單位，詳情於本發售通函第5節「越秀房產基金所持供股基金單位比例的影響」披露。根據債項協議(經獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准生效的第二份補充債項協議修訂)，預計廣州國金中心代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日前透過進一步發行合共410,808,584個遞延基金單位而全數結算。於最後實際可行日期，越秀房產基金並無尚未行使的期權、認股權證、轉換權影響或可轉換為基金單位的證券，亦無就發行該等期權、認股權證、轉換權或可轉換證券訂立任何協議。

目前所有已發行的基金單位於所有方面均相互平等，包括投票權、股息及資本的權利。

供股基金單位於發行及繳足後，將不存在任何留置權、抵押、產權負擔及任何性質的第三方權利、權益或索賠，並於各方面與當時已發行的其他繳足股款基金單位享有同等地位，包括有權收取供股日期後可能宣佈、作出或支付的未來分派。

供股基金單位的持有人無權享受特別分派，但將(倘彼等於相關記錄日期繼續為持有人)有權享受二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間的末期分派及二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間的中期分派(如有)。

3. 管理人的董事及高級管理人員

(a) 管理人的董事及高級管理人員的履歷詳情

管理人的董事及高級管理人員的營業地址與管理人的註冊辦事處地址一致，位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈17B室。

(b) 董事履歷

執行董事

林德良先生

林先生，51歲，於二〇一八年八月十四日獲委任為管理人主席、執行董事、行政總裁及為證券及期貨條例認可的管理人的負責人員(「負責人員」)之一，並可從事第9類受規管活動。

加盟管理人之前，林先生參與及負責越秀地產大型住宅及商業物業的投資策劃及銷售營銷工作。自一九九二年加入廣州城建開發後，林先生分別在廣州城建開發投資開發部以及興業房地產中介公司(越秀地產的附屬公司)與越秀投資(香港地產)有限公司任高管，並於二〇〇三年至二〇〇五年參與及負責(其中包括)香港、澳門、法國及新加坡等物業的運營管理工作。二〇〇六年林先生為廣州越秀(「越秀集團」)旗下的廣州東方酒店集團副總經理，負責財務收益管理、酒店品牌拓展及旅遊事務等工作。林先生持有中國房地產評估師執業資格、中國土地估價師資格及國內房地產經紀人牌照。

加盟管理人之後，二〇〇九年起林先生負責組織實施越秀房產基金收購廣州國金中心以及上海、武漢、杭州等一系列重大資本運作項目。林先生作為不動產投融資及證券化領域「開運金」(開發、運營、金融)的複合型專業人士，在大型物業定位策劃、投資開發、商業運營、資本運作等方面積累近30年的實操經驗。

林先生畢業於中國暨南大學企業管理專業，獲得經濟學學士學位。彼其後於二〇〇四年至二〇〇五年完成華南理工大學MBA研究生課程。

區海晶女士

區海晶女士，44歲，為執行董事，彼自二〇一九年四月二十六日起擔任管理人的副行政總裁，並自二〇一八年九月二十七日起根據證券及期貨條例獲發牌為經理人負責人員之一。

自二〇一六年十月起，區女士出任資產管理部總經理，主要負責項目管理運營工作，包括租賃、物業運營及資產增值工作。於此之前，區女士自二〇〇九年五月至二〇一六年九月負責管理人的內部管治及人力資源管理工作，並自二〇〇七年至二〇〇九年出任管理人的投資部總經理。於加入管理人前，區女士主要從事資金運營工作，並曾參與越秀集團的多個併購項目，包括越秀房產基金上市工作。區女士於越秀房產基金的內部管治工作有逾十年經驗。彼現為證券及期貨條例項下持牌人士，獲授權從事第9類受規管活動。

區女士畢業於中國暨南大學國際與經濟貿易專業、經濟法專業，並獲得經濟學學士及法學學士學位(即雙學位)。其後於二〇〇三年完成中山大學嶺南學院金融專業研究生課程。

非執行董事**李鋒先生**

李鋒先生，53歲，為管理人非執行董事。彼亦任越秀地產執行董事、越秀交通董事長兼執行董事、創興銀行有限公司非執行董事、越秀金融控股有限公司董事長、越秀証券控股有限公司董事長、廣州越秀金融控股集團股份有限公司(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000987)董事、廣州城建開發董事。

此外，李先生亦任越秀集團首席資本運營官，主要負責組織及實施全集團重大資本運營、統籌產融及融融協同、優化提升客戶資源管理、推動數位化轉型升級等工作。李先生亦獲由廣州市人民政府頒授為廣州市重大行政決策論證專家，亦擔任廣州市一帶一路投資企業聯合會會長、廣州市住房公積金管理委員會委員、廣州市人民對外友好協會理事、香港中國企業協會上市公司委員會副主席。李先生於二〇〇一年十二月加入越秀，熟悉瞭解上市公司業務及資本市場運作模式，彼亦參與越秀房產基金成功上市，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

李先生畢業於華南理工大學及暨南大學，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位及中國高級工程師資格。

曾志釗先生

曾志釗先生，43歲，於二〇二一年三月四日獲委任為管理人的非執行董事。曾先生於二〇〇五年七月加入越秀集團，目前擔任越秀地產的副總經理，負責越秀集團內房地產業務上市公司的財務管理及資本運作管理。

曾先生於資本運營方面具有豐富經驗。曾先生曾在廣州越秀擔任不同職位，(其中包括)自二〇〇五年七月至二〇一四年四月擔任資本經營部副經理及高級經理等職位，自二〇一四年四月至二〇一五年十一月擔任資本經營部資本運營副總監，自二〇一五年十一月至二〇一九年三月擔任資本經營部副總經理以及自二〇一九年三月至二〇二一年一月擔任資本經營部總經理，彼主要負責籌辦及推行主要資本運營項目、協調越秀集團內上市公司投資者關係及負責越秀集團總部的資本運營及投資後管理。曾先生亦參與不同資本運營項目，(其中包括)越秀房產基金收購廣州國金中心、收購創興銀行及發行若干債券。

曾先生於一九九九年七月取得國際金融專業學士學位，於二〇〇二年七月取得金融學碩士學位，及於二〇〇五年七月取得金融學博士學位，全部學位均取自位於中國廈門的廈門大學。自二〇〇二年六月起，彼成為中國註冊會計師。於二〇〇七年十二月，彼亦取得中國金融經濟師資格，並於二〇一七年五月取得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業人員資格。

獨立非執行董事

陳志安先生

陳先生，58歲，為管理人的獨立非執行董事。

陳先生擁有逾三十年的金融服務行業經驗，並曾與他人聯合編著有關香港上市程序及證券規則與規例的書籍。

陳先生現為鎧盛資本有限公司及鎧盛證券有限公司的主席，兩間公司分別在香港從事企業融資及證券業務。彼自一九八九年至一九九六年於聯交所任職，且曾任海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司，股份代號：00665)的執行董事，並擔任其企業融資部主管長達十六年，直至二〇一二年年底為止。

陳先生目前亦為龍湖集團控股有限公司(股份代號：00960)及中國海螺創業控股有限公司(股份代號：00586)的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

陳先生於一九九四年畢業於香港科技大學，取得工商管理碩士學位，於一九八五年畢業於香港大學，取得社會科學(主修經濟學)學士學位。

陳志輝先生

陳先生，66歲，為管理人的獨立非執行董事。

陳先生現任僑福集團的董事。彼自一九九〇年加入僑福集團後一直積極參與其全面發展。僑福集團主要從事物業發展及酒店業務，項目及投資物業遍佈香港、中國、新加坡及英國。

加入僑福集團之前，陳先生於一九七八年至一九八九年期間任職銀行業，當中首七年任職知名國際銀行。陳先生離開銀行界前最後擔任的職位是國銀亞洲(集團)有限公司的集團財務總監。於任職銀行業的十一年內，陳志輝先生曾涉足國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

陳先生為Primeline Energy Holdings Inc.的董事，該公司於多倫多證券交易所創業板上市(股份代號：PEH.V)。

陳先生是執業會計師，擁有香港及英國專業會計資格，亦持有香港理工大學商業管理的高級文憑。

張玉堂先生

張先生，64歲，為管理人的獨立非執行董事。

張先生於一九八二年加入貝克•麥堅時律師事務所及於該事務所的芝加哥、北京、上海及香港辦事處工作。彼曾為貝克•麥堅時律師事務所香港辦事處公司業務部的合夥人，及為香港及中國併購業務的共同負責人之一，在二〇一三年六月以後彼不再為貝克•麥堅時律師事務所的合夥人。其執業集中於併購及企業融資領域。

張先生於二〇一二年至二〇一五年為香港上市公司商會組織的公司管治卓越獎評審委員會委員。彼於二〇一二年至二〇一四年亦為證監會收購及合併委員會和收購上訴委員會成員。

張先生畢業於香港大學，持有法學學士學位及法學專業證書，又畢業於倫敦經濟及政治學院，持有法學碩士學位。彼獲認可為香港及英國律師，以及獲得美國紐約州的律師資格。

陳曉歐先生

陳先生，52歲，為管理人的獨立非執行董事。

陳先生，在大型房地產的資產管理及投資、基金管理、開發、規劃及設計以及國際商業營運方面，擁有逾25年專業經驗。彼一直於中國、美國、香港、新加坡及澳洲居住及工作多年。彼為亞太房地產協會中國區董事、國際建築業主與管理者協會(中國)(「BOMA」)的資深會員及BOMA認證的商業地產專家。

陳先生為富尚上海資產管理有限公司主席，並歷任CDPQ-Ivanhoe Cambridge的中國區副總裁。其過往經驗亦包括在新世界發展有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：00017)的中國地產旗艦新世界中國地產有限公司擔任行政管理職位。彼亦在美國任職建築設計師及城市規劃師。陳先生的管理紀錄包括大型混合用途發展項目、高級住宅、零售、寫字樓及酒店項目。

陳先生在長江商學院擔任客座教授，同時亦在中國人民大學商學院擔任MBA導師。彼於二〇一〇年獲哈佛大學設計研究院頒授AMDP(房地產高級管理發展)證書，於一九九九年於澳洲新南威爾斯大學取得建築學碩士學位，及於一九九二年在中國西北工業大學取得建築學學士學位。

(c) 管理人高級管理人員的履歷

林德良先生

林先生為管理人的主席、行政總裁、執行董事兼其中一名負責人員。有關林先生的業務及工作經驗詳情載於上文「管理人的董事及高級管理人員－董事履歷－執行董事」一節。

區海晶女士

區女士為管理人的副行政總裁、執行董事兼其中一名負責人員。有關區女士的業務及工作經驗詳情載於上文「管理人的董事及高級管理人員－董事履歷－執行董事」一節。

余達峯先生

余先生，64歲，為管理人的公司秘書及於二〇一〇年三月一日獲委任為管理人的合規經理，現亦任越秀總法律顧問，負責管理人的公司秘書事務及合規事宜。自二〇〇四年十月起，余先生為越秀地產及越秀交通的公司秘書，並自二〇一四年一月起彼亦獲委任為越秀的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加入越秀地產之前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。

關志輝先生

關先生，59歲，為管理人的財務總監兼其中一名負責人員，負責管理人的財務管理工作。於二〇〇七年一月加入越秀集團前，關先生曾在兩間於聯交所上市的公司任財務總監。彼於金融、會計和稅務方面有逾二十五年經驗。

關先生為加拿大特許專業會計師公會、香港會計師公會及國際會計師協會會員，持有香港大學工商管理學碩士學位及會計學學士學位。

尤泉女士

尤女士，51歲，任職管理人的工程管理部總經理，負責管理人的物業資本改造工程的實施和監管，控制風險，專職設備設施的管理工作。在二〇一八年年末加入管理人前，曾在太古匯(廣州)發展有限公司擔任項目經理及在廣州市城建開發設計院有限公司擔任暖通空調負責人近十年。彼於二〇一〇年入職越秀地產，先後擔任其附屬公司技術設計部部長、設計工程部副總監、區域總監、項目管理部總經理等職務。其在房地產行業的工程管理和運營管理方便擁有豐富經驗，曾參與廣州四季酒店等多個五星級酒店項目、廣州國金中心和太古匯等多個超高層寫字樓和城市級多功能商業綜合項目的管理工作。

尤女士一九九五年畢業於重慶建築大學供熱、供燃氣、通風空調及製冷工程系，獲得工學碩士學位。其具有廣泛的專業知識，在國內獲得註冊公用設備工程師(暖通空調HVAC)執業資格、暖通空調高級工程師職稱、全國消防設施專項工程設計合格證書、建築設備工程師職稱等專業資格。

余信遠先生

余先生，52歲，為管理人的酒店公寓業主代表。二〇〇八年入職越秀地產，曾參與廣州四季酒店、雅詩閣公寓的合同談判、國金中心項目開業前籌建等工作。彼於二〇一二年加入管理人，擔任管理人的酒店公寓部副總經理。在加入越秀地產之前，余先生曾在國內高星級酒店擔任部門經理、總經理等職位。余先生在酒店運營管理、開業前籌建以及資產管理等方面累積了較豐富的經驗。

余先生於一九九二年畢業於福建泉州華僑大學旅遊系，獲經濟學學士學位。余先生亦為酒店資產管理人協會亞太分會會員及中國分會會員。

劉碧紅先生

劉先生，49歲，任職管理人內控審計部總經理及兼任合規部副總經理，亦為越秀法務部法務副總監。彼主要負責審核營運及交易記錄之準確性、完整性，以及風險管理與監控；並負責中國法律風險防範與管理，並為管理人經營及投資收購等活動提供中國法律支持；協助合規工作，確保符合聯交所及證監會等監管機構的監管要求；同時負責管理人的企業服務工作。劉先生於一九九九年加盟廣州城建開發集團，任職於法務部，曾參與越秀房產基金上市工作。

劉先生一九九四年畢業於吉林工業大學，獲工學學士；二〇〇五年畢業於中山大學，獲法律碩士學位。劉先生具有廣泛的專業知識，在國內先後獲得律師（一九九六年）、註冊會計師（一九九八年）、企業法律顧問（二〇〇〇年）、註冊稅務師（二〇〇一年）等專業資格。

陳勇勤先生

陳先生，42歲，現任職管理人財務部總經理，負責管理人的財務、稅務、資金管理工作。陳先生於二〇〇五年加盟廣州城建開發集團，先後擔任廣州城建開發下屬公司財務部副經理、高級經理等職務，其在房地產行業財務及審計方面擁有超過十五年經驗。陳先生在二〇〇二年畢業於中山大學會計學系，獲管理學學士學位。陳先生為特許管理會計師(CIMA)、註冊內部審計師(CIA)、美國註冊信息系統審計師(CISA)、認證舞弊審查師及美國認證風險管理師。陳先生亦為國際會計師公會(AAIA)、澳洲公共會計師公會(IPA)、英國財務會計師公會(IFA)和國際註冊法務會計師公會的會員、香港會計師公會國際聯繫會員(HKICPAIA)。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，就越秀房產基金或其任何附屬公司或聯營公司而言，越秀房產基金與任何董事之間並無有效或擬訂立的服務合約，該等合約(a)為連續合約，通知期為12個月或以上；或(b)為定期合約，無論通知期如何，均不少於12個月。

5. 基金單位權益披露

(a) 管理人及董事和行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房產基金的關連人士須披露其基金單位的權益。此外，根據信託契約的條文，信託契約視證券及期貨條例第XV部的條文為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

於最後實際可行日期，管理人董事及行政總裁(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會管理人及聯交所所持有的基金單位權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據信託契約附表三及證券及期貨條例第352條須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉；及(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會管理人及聯交所的基金單位權益及淡倉載列如下：

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於最後實際可行日期	
		於基金單位的實際權益	概約權益百分比
林德良先生 ⁽¹⁾	—	無	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000030%
李鋒先生	個人	1,825	0.000055%
曾志釗先生	—	無	—
陳志安先生	—	無	—
陳志輝先生	—	無	—
張玉堂先生	—	無	—
陳曉歐先生	—	無	—

附註：

(1) 林德良先生亦為管理人的行政總裁。

(b) 重大基金單位持有人持有的權益

於最後實際可行日期，據董事及管理人的行政總裁所知，公司及／或人士（管理人的董事及行政總裁除外）於基金單位及相關基金單位中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定須向越秀房產基金披露的權益或淡倉，或根據信託契約附表 3 記入管理人留存的基金單位持有人名冊的權益或淡倉如下：

基金單位及相關基金單位的好倉：

重大基金單位持有人名稱	權益性質	於最後實際可行日期	
		於基金單位的權益	概約權益百分比
廣州越秀 ⁽¹⁾	視為擁有權益	2,994,833,139 ⁽³⁾⁽⁵⁾	89.77% ⁽⁴⁾
	總權益	2,994,833,139 ⁽³⁾⁽⁵⁾	89.77% ⁽⁴⁾
越秀	實際權益	730,859,885 ⁽³⁾⁽⁵⁾	21.91%
	視為擁有權益	2,263,973,254 ⁽³⁾⁽⁵⁾	67.86% ⁽⁴⁾
	總權益	2,994,833,139 ⁽³⁾⁽⁵⁾	89.77% ⁽⁴⁾
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—
	視為擁有權益	2,166,382,313 ⁽³⁾⁽⁶⁾	64.94% ⁽⁴⁾
	總權益	2,166,382,313 ⁽³⁾⁽⁶⁾	64.94% ⁽⁴⁾
越龍	實際權益	2,003,293,697 ⁽³⁾⁽⁶⁾	60.05% ⁽⁴⁾
	視為擁有權益	—	—
	總權益	2,003,293,697 ⁽³⁾⁽⁶⁾	60.05% ⁽⁴⁾

附註：

(1) 於最後實際可行日期，與廣州越秀控制的公司的權益有關的進一步資料如下：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
越秀	廣州越秀	100.00	是	730,859,885 ⁽⁵⁾	—
越秀	廣州越秀	100.00	否	2,263,973,254 ⁽³⁾⁽⁵⁾	—
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是	7,806,646 ⁽⁵⁾	—
越秀地產	越秀	39.78	否	2,166,382,313 ⁽³⁾⁽⁵⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	2,003,293,697 ⁽³⁾⁽⁶⁾	—
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是	163,088,616 ⁽⁶⁾	—
Novena Pacific Limited	越秀	100.00	是	1,937,463 ⁽⁵⁾	—
Morrison Pacific Limited	越秀	100.00	是	541,317 ⁽⁵⁾	—
Greenwood Pacific Limited	越秀	100.00	是	464,898 ⁽⁵⁾	—
Goldstock International Limited	越秀	100.00	是	120,672 ⁽⁵⁾	—
越秀資本控股有限公司	越秀	100.00	是	84,940,000 ⁽⁵⁾	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,779,945 ⁽⁵⁾	—

(2) 於最後實際可行日期，視為擁有2,166,382,313個基金單位的越秀地產權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。越秀地產透過其全資附屬公司間接於武漢物業的直接擁有人武漢越秀地產開發有限公司的33.0%股權中擁有權益。

(3) 預期將進一步發行410,808,584個遞延基金單位，其中包括預計約81百萬個遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日按每個基金單位4.00港元發行，以及根據第二份補充債項協議，於二〇二二年的每個十二月三十一日及隨後的年末日期以每個基金單位3.861652港元進一步合共發行329,808,584個遞延基金單位。有關進一步詳情，請參閱本發售通函第5節「越秀房產基金所持供股基金單位比例的影響」。

(4) 經扣除未發行之遞延基金單位及根據包銷協議及不可撤銷承諾將予包銷及承購或促使承購的供股基金單位後，廣州越秀及越秀持有的概約權益約為40.799%，而越秀地產及越龍持有的越秀房產基金的概約權益分別約為38.659%及35.091%。

(5) 越秀被視為於合共最多757,189,241個供股基金單位(即越秀根據包銷協議包銷合共730,822,457個供股基金單位，且越秀已根據其不可撤回承諾不可撤回地承諾(透過其本身及其彼等為直接基金單位持有人的相關控股法團)承購或促使承購的26,366,784個供股基金單位)中擁有權益。

(6) 越秀地產被視為於477,213,797個供股基金單位中擁有權益，即越秀地產根據不可撤回承諾不可撤回地承諾承購或促使承購的供股基金單位總數，其中433,167,967個供股基金單位及44,045,830個供股基金單位將分別暫定配發予越龍及越秀國際投資(即相關基金單位的直接基金單位持有人)，並由彼等承購或促使彼等承購。

除上述披露外，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持有任何基金單位。

除本發售通函所披露者外並於最後實際可行日期，就管理人的董事及行政總裁所知：

- (i) 概無董事或持有所有已發行基金單位5%以上權益的基金單位持有人於收購事項中擁有直接或間接權益；
- (ii) 概無人士(董事除外)於基金單位擁有權益(或視為擁有權益)或於基金單位持有根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部須知會管理人及聯交所的任何淡倉，且概無人士直接或間接於越秀房產基金集團的任何成員公司的10%已發行股本權益中擁有權益；
- (iii) 概無管理人的董事及行政總裁於越秀房產基金單位或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)持有根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部須知會管理人及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，證券及期貨條例第XV部的有關條文被信託契約(若干例外情況除外)視為適用於管理人的董事及主要行政人員、管理人及各基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士；及
- (iv) 因收購事項而應付的薪酬與董事應收的實物福利並無差別。

6. 董事於資產、合約及競爭業務的權益

除本發售通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無專家於越秀房產基金自最近期刊發的經審核賬目編製日期以來由越秀房產基金收購或出售(或租賃)或擬收購或出售(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於本發售通函日期仍然存續且與越秀房產基金業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或任何彼等聯繫人與越秀房產基金直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

7. 有關財務狀況的聲明

管理人確認，於最後實際可行日期，越秀房產基金的財務或貿易狀況自越秀房產基金最近期刊發的經審核賬目編製日期以來概無任何重大不利變動。

8. 風險因素

有關越秀房產基金、收購事項、該物業、房地產行業及中國以及投資於基金單位風險因素的詳情，請參閱通函附錄七第7節「風險因素」。

基金單位持有人應注意，越秀房產基金所持有房地產的租金收益率不同於基金單位的收益率。

9. 房託基金守則附錄B要求的其他披露

(a) 物業投資及管理的商業計劃

請參閱(i)越秀房產基金於二〇二一年四月二十六日所刊發截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年報；及(ii)於二〇二一年四月二十七日於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601646_c.pdf刊發的有關(其中包括)有關擴大地區範圍及擴大越秀房產基金投資策略的投資範圍以計入(A)物業開發及相關活動(定義見通函)及(B)相關投資(定義見通函)的信託契約修訂的通函。

(b) 根據7.2B進行投資的性質及風險

請參閱於二〇二一年四月二十七日於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601646_c.pdf刊發的有關(其中包括)有關擴大地區範圍及擴大越秀房產基金投資策略的投資範圍以計入(A)物業開發及相關活動(定義見通函)及(B)相關投資(定義見通函)的信託契約修訂的通函。

(c) 緊接獨立物業估值師意見函日期前五年內越秀房產基金物業的交易歷史

請參閱以下越秀房產基金的公佈：

- (i) 於二〇一八年十二月二十三日於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1223/ltn20181223040_c.pdf刊發的有關收購杭州物業的公佈
- (ii) 於二〇一七年十一月十四日於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/1114/ltn20171114689_c.pdf刊發的有關收購武漢物業的公佈

(d) 為減輕或盡量減少有關物業投資及管理的風險而採取的措施

請參閱越秀房產基金於二〇二一年四月二十六日所刊發截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年報。

(e) 與關連方的交易或協議詳情

請參閱越秀房產基金於二〇二一年四月二十六日所刊發截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年報。

(f) 撤資時的退出策略、越秀房產基金可被終止並與其他計劃合併的情形

請參閱越秀房產基金日期為二〇〇五年十二月十二日的發售通函(<http://www.gzireit.com.hk/chi/25010645c.pdf>)。

10. 專家及同意書

申報會計師及獨立物業估值師各自已就本發售通函載入及刊載其名稱作出書面同意，且迄今尚未撤回。申報會計師及獨立物業估值師各自亦已書面同意將其名稱載入本發售通函及／或其附錄以及所有參考資料，並按本發售通函所載的形式及內容載入。

以下為於本發售通函內提及或其意見或建議載於本發售通函的專家的專業資格。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

獨立物業估值師

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

於最後實際可行日期，概無上述專家自越秀房產基金最近期刊發的經審核財務報表編製日期(即二〇二〇年十二月三十一日)以來由越秀房產基金收購或出售或租賃或擬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。

11. 公司資料及參與供股的各方

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 (以越秀房產基金管理人身份) 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈17B室
管理人的董事	執行董事： 林德良先生(主席) 區海晶女士 非執行董事： 李鋒先生 曾志釗先生 獨立非執行董事： 陳志安先生 陳志輝先生 張玉堂先生 陳曉歐先生
信託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (以越秀房產基金信託人身份) 香港 皇后大道中1號
包銷商	越秀企業(集團)有限公司 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈26樓
配售代理	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73樓

	中銀國際亞洲有限公司 香港 中環 花園道1號 中銀大廈26樓
	中國國際金融香港證券有限公司 香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期29樓
	海通國際證券有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
	越秀証券有限公司 香港 灣仔 駱克道188號 兆安中心10樓1003-1005室
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54樓
香港法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座14樓
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	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

	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73樓
	花旗環球金融亞洲有限公司 香港 中環花園道3號 冠君大廈50樓
獨立物業估值師	高力國際物業顧問(香港)有限公司 香港灣仔 港灣道18號 中環廣場5701室
主要銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 中銀大廈9樓
	星展銀行香港分行 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心18樓
	恒生銀行有限公司 香港 德輔道中83號12樓
	中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港 中環花園道3號 冠君大廈29樓
	華僑永亨銀行有限公司 香港 皇后大道中161號
	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25樓

東亞銀行有限公司
香港
德輔道中10號17樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號
滙豐總行大廈16樓

12. 訴訟

於最後實際可行日期，越秀房產基金、管理人、信託人、目標公司、中間實體或項目公司均無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，越秀房產基金、管理人、信託人、目標公司、中間實體或項目公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

13. 重大合約

於緊接公佈日期之前的兩年內，以及直至最後實際可行日期(包括該日期)，越秀房產基金訂立以下合約(並非屬於越秀房產基金所進行或擬進行的正常業務過程中的合約)，並且該等合約屬或可能屬重大。

- (a) 收購契約；
- (b) 配售協議；
- (c) 包銷協議；
- (d) 廣州市城市建設開發有限公司(越秀房產基金的關連人士，由於其為越秀地產間接擁有95%權益的附屬公司，因此為越秀房產基金的重大基金單位持有人越龍的關連公司)(作為賣方)與Full Estates Investment Limited(越秀房產基金間接擁有的英屬處女群島商業公司)(作為買方)於二〇一九年十一月十三日訂立的買賣協議，內容有關收購位於城市發展廣場的179個地下停車位，代價為人民幣57,000,000元；
- (e) 廣州市城市建設開發有限公司(越秀房產基金的關連人士，由於其為越秀地產間接擁有95%權益的附屬公司，因此為越秀房產基金的重大基金單位持有人越龍的關連公司)(作為賣方)與金峰有限公司(越秀房產基金間接擁有的英屬處女群島商業公司)(作為買方)於二〇一九年十一月十三日訂立的買賣協議，內容有關收購位於財富廣場的110個地下停車位，代價為人民幣41,000,000元；

- (f) 關於1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃(「**中期票據計劃**」)的上市：
- (i) 中期票據發行人、管理人、中期票據計劃擔保人及中期票據計劃信託人於二〇二一年一月二十二日訂立的經修訂及重述的信託契約，該契約構成根據中期票據計劃發行的票據；
 - (ii) 中期票據發行人、中期票據計劃擔保人、中期票據計劃信託人、花旗銀行倫敦分行(作為初始發行及支付代理人)、花旗國際有限公司(作為送達及支付代理人)以及Citigroup Global Markets Europe AG(作為登記人)於二〇二一年一月二十二日訂立的代理協議，據此，中期票據計劃下的票據將不時地發行；
 - (iii) 中期票據發行人、管理人與星展銀行有限公司、建銀國際資本有限公司、農銀國際資本有限公司、中國銀行(香港)有限公司、里昂證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、創興銀行有限公司、招商局國際資本有限公司、招商證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司及越秀證券有限公司(作為交易商及安排人)於二〇二一年一月二十二日訂立的交易商協議，據此，交易商或其中任何一方可不時同意認購中期票據計劃項下的票據；
 - (iv) 中期票據發行人、管理人、星展銀行有限公司、建銀國際資本有限公司、AMTD Global Markets Limited、交通銀行股份有限公司香港分行、里昂證券有限公司、招商證券股份有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、越秀證券有限公司、東亞銀行有限公司、中國證券(國際)公司財務公司香港分行、中證(國際)企業融資有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信銀行國際有限公司、瑞穗證券亞洲有限公司、交銀國際證券有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、光銀國際資本有限公司及海通國際證券有限公司(作為票據管理人)訂立的日期為二〇二一年一月二十六日的認購協議，據此，票據管理人同意單獨而非共同認購中期票據計劃下本金總額為400,000,000美元的二〇二六年到期的2.65%擔保票據(「**中期票據計劃二〇二一年票據**」)並為此支付淨認購款；
 - (v) 日期為二〇二一年一月二十六日的定價補編，當中載列中期票據計劃二〇二一年票據的發行詳情；及
 - (vi) 越秀房產基金日期為二〇二一年一月二十二日的發售通函，當中載列中期票據計劃的詳情。

14. 可供備查文件

以下文件自本發售通函日期起 14 天內於：(i) 聯交所網站 (www.hkexnews.hk)；及 (ii) 越秀房產基金網站 (<http://www.yuexiureit.com>) 可供查閱：

- (a) 信託契約；
- (b) 越秀房產基金截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止各個財政年度的年報以及截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 本發售通函附錄二所載本集團的未經審核備考財務資料；
- (d) 本發售通函附錄三所載獨立物業估值師的意見函件；
- (e) 本附錄第 8 節「專家及同意書」提述的書面同意書；
- (f) 本附錄第 11 節「重大合約」所披露之所有重大合約；
- (g) 公佈；
- (h) 通函；及
- (i) 本發售通函。

只要越秀房產基金繼續存續，該信託契約亦將於管理人的註冊辦事處可供查閱。

15. 其他事項

- (a) 管理人的公司秘書為香港高等法院的律師余達峰先生。
- (b) 管理人的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道 160 號越秀大廈 17B 室。
- (c) 越秀房產基金的基金單位過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，位址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

- (d) 管理人的授權代表為林德良先生及余達峯先生。
- (e) 越秀房產基金的核數師為羅兵咸永道會計師事務所，地址為香港中環太子大廈22樓。
- (f) 越秀的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (g) 本發售通函有中英文版本，以英文版為準。