

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

向香港以外的司法管轄區分發本公佈可能受到法律限制。獲得本公佈的人士應自行了解有關限制。如未能遵守有關限制，可能構成違反相關司法管轄區的證券法律。本公佈不得直接或間接在或向美國或於發佈本公佈可能屬違法的任何其他司法管轄區發佈、刊登或分派。本公佈僅為提供資料，不得構成要約出售、邀請購買或徵求要約購買任何證券，亦不得在該等要約、徵求或出售屬違法的任何司法管轄區出售或購買或認購任何證券。

本公佈所述證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州的法律登記，如並無登記或獲豁免遵守美國證券法及適用州法律的登記規定，亦不得在美國境內提呈發售或出售。本公司無意將本公佈所述證券的任何部分在美國登記或在美國進行公開發售證券。



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股票編號：00123)



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條認可之香港集體投資計劃)

(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

越秀房產基金管理人的財務顧問

(按英文字母順序排列)



中銀國際



高盛



摩根士丹利



聯合公佈

- (I) 越秀地產股份有限公司有關廣州國際金融中心的非常重大出售事項；
- (II) 越秀房地產投資信託基金有關廣州國際金融中心的非常重大收購事項及關連方交易；
- (III) 越秀房地產投資信託基金的基金單位配售；
- (IV) 持續關連方交易；
- (V) 建議修訂越秀房地產投資信託基金的信託契約；
- (VI) 股東及基金單位持有人登記冊暫停辦理過戶登記；及
- (VII) 恢復買賣

交易及越秀房產基金相關安排

交易涉及越秀房地產投資信託基金擬透過以下方式投資於廣州國際金融中心：
(1)信託人(或其代名人)認購認購股份；及(2)越秀地產向信託人(或其代名人)轉讓轉讓債項。

認購契約

於二〇一二年五月二十八日，信託人(作為認購人)、越秀房產基金管理人、Tower Top(作為發行人)及越秀地產(作為共同擔保人)就信託人(或其代名人)擬以認購款項按面值認購認購股份訂立認購契約。認購股份將相當於完成時Tower Top經擴大股本的99.99%。Tower Top為越秀地產的全資附屬公司，並(透過中間控股公司)間接擁有項目公司99%股權，而項目公司則擁有(及開發)該物業。鑒於上述持股架構，於完成時越秀房產基金將持有項目公司的98.99%實際權益(繼而持有該物業)。

債項協議

於二〇一二年五月二十八日，信託人(作為受讓人)、越秀地產(作為轉讓人)與越秀房產基金管理人就債務轉讓事項訂立債項協議。轉讓債項將為於完成日期Tower Top欠付越秀地產的款項。於最後實際可行日期，Tower Top欠付越秀地產的款項約為人民幣88.50億元。根據債項協議的條款，越秀地產同意按實際金額向信託人(或其代名人)轉讓及出讓轉讓債項。

總代價

交易總代價預計約為人民幣88.50億元，包括：(1)認購款項(9,999美元，即相當於約人民幣62,394元)，將支付予Tower Top；及(2)債務轉讓事項的代價(根據於最後實際可行日期Tower Top應付越秀地產的金額計算，預期約為人民幣88.50億元)，將支付予越秀地產。

若Tower Top集團的營運資金總額少於人民幣3.50億元，越秀地產須向信託人(或代名人(視乎情況而定))支付相等於不足金額的款項。

該物業

該物業是優質的綜合用途商業發展項目，總建築面積為457,357平方米，乃位於廣州中央商務區優越位置的世界十大摩天大樓之一和地標性建築物，其五個主要部分包括：(i)6層的商場；(ii)58層的甲級寫字樓(包括附樓第27-28層的金融家俱樂部)；(iii)擁有344間客房的五星級酒店，預期於二〇一二年七月投入運營；(iv)擁有314個單位的豪華服務式公寓，預期於二〇一二年七月投入運營；(v)擁有1,700個車位的停車場；及其他配套樓面。該物業作為一項世界級發展項目，已吸引跨國公司及知名企業租用其甲級寫字樓。酒店和服務式公寓分別由兩大世界著名酒店品牌經營公司四季集團和雅詩閣負責經營管理。

與其他中國物業公司相似，項目公司持有該物業所位處相關地塊的土地使用權。其經營年期為20年，並可能會延長，否則項目公司必須解散，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)須按其股東於項目公司各自的持股比例分配予其股東。土地使用權的年期為40年(商場及酒店)以及50年(寫字樓、服務式公寓及停車場)，該等年期自二〇〇八年六月二十三日開始。

該物業於二〇一二年三月三十一日的評估值約為人民幣153.70億元。完成時，越秀房產基金將(其中包括)(透過其於Tower Top的權益)擁有該物業約98.99%的間接權益。

越秀房產基金相關安排

1. 於二〇一二年五月四日，項目公司與結算代理訂立結算代理協議，據此，結算代理同意代表項目公司負責償付該物業相關的未付建築費。於二〇一二年五月七日，根據結算代理協議，項目公司向結算代理轉移約人民幣12.93億元，該款項相等於估計未付建築費(即約人民幣16.43億元)減預扣建築費(即人民幣3.50億元)。

2. 於二〇一二年五月九日，Tower Top與越秀地產訂立冠名權協議，據此，Tower Top同意促使項目公司允許越秀地產對該物業行使冠名權，總現金代價為人民幣5,000萬元，將於二〇一二年七月一日至二〇一四年十二月三十一日分五等期每半年每次支付人民幣1,000萬元。
3. 於完成後，越秀地產、越秀房產基金管理人及信託人將訂立補貼款項契約，據此，越秀地產同意由完成日期起至二〇一六年底止期間以現金方式向越秀房產基金提供收入支持，使越秀房產基金減輕其承擔與酒店及服務式公寓有關的初期營運風險，並確保越秀房產基金於有關期間獲得穩定的經常性租金收入。該收入支持可能每年支付兩次：(a)首次付款(如有)用作補足酒店及服務式公寓截至六月三十日止首六個月財政年度的經營毛利至人民幣1.342億元；及(b)第二次付款(如有)用作補足酒店及服務式公寓截至十二月三十一日止財政年度的經營毛利至人民幣2.684億元。越秀地產根據上述安排支付越秀房產基金的所有補貼款項總額不得超過人民幣6.10億元。
4. 於完成後，越秀房產基金管理人與香港公司將訂立僱員付款協議，據此，越秀房產基金管理人將(其中包括)向香港公司償付其僱用香港僱員所產生費用及開支。
5. 擬徵求獨立基金單位持有人批准以管理人費用基金單位及現金的形式清償及支付由費用參考日期起至二〇一六年十二月三十一日止期間的管理人費用，有關比例載於A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(v)管理人費用基金單位安排」。

交易融資

認購款項9,999美元(即約人民幣62,394元)將以現金償付，並由新銀行融資提供資金。債務轉讓事項的代價預期約人民幣88.50億元，將按以下方式償付及融資：

- (a) 不少於人民幣12.00億元將以根據新銀行融資提取的款項撥付；

- (b) 不超過人民幣54.50億元將以基金單位配售所得款項及按發行價向越秀地產（或YXP代名人）發行代價基金單位而償付。配售基金單位將發行予獨立第三方的機構及／或其他專業投資者。視乎可予發行的代價基金單位最高數目而定，基金單位配售的所得款項將相當於該金額約64%，而餘下36%則屬於所發行的代價基金單位，以使越秀集團於越秀房產基金將繼續保持相約的基金單位持有比例；及
- (c) 債務轉讓事項的代價餘額（根據說明性融資結構將為人民幣24.00億元），將以按發行價向越秀地產（或YXP代名人）發行遞延基金單位（可就遞延基金單位調整事件作出調整）而償付。

將發行予越秀地產（或YXP代名人）的代價基金單位最高數目，在與預期於完成後十二個月期間內發行的管理人費用基金單位合計時，不會觸發越秀地產（及其一致行動人士）須根據收購守則第26條提出強制性全面收購於該等代價基金單位發行時尚未由其擁有或同意收購的所有基金單位的責任。為作說明，假設發行價為說明性發行價，可發行的代價基金單位最高數目將為6.53億。如發行價低於說明性發行價，代價基金單位的最高數目將超過6.53億，反之亦然。

另外，將發行的配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位總數（假設按發行價發行，並無根據遞延基金單位調整事件作出調整）將不會超過30億個基金單位（即授權發行），相當於最後實際可行日期已存在的基金單位數目約三倍。

代價基金單位及配售基金單位於發行後將與當時現有的基金單位在各方面享有同等權益，惟記錄日期在有關分配（如特別分派）日期之前的二〇一二年第一次中期分派及任何分派除外。

自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產（或YXP代名人）及其一致行動人士發行而當與相關發行日期後十二個月期間內預期將予發行的管理人費用單位合計將不會觸發越秀地產（及其一致行動人士）根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要

約的責任的最高數目。基於說明性融資結構並假設發行價將為說明性發行價，以及假設完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，預期全部遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日前發行。

發行價將由越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商於基金單位配售定價日考慮當時市況後釐定，惟發行價不會較緊接基金單位配售定價日前十個交易日聯交所所報基金單位的平均收市價折讓超過20%。

新銀行融資、基金單位配售及配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位的詳情載於B節「交易融資」。

釐定最終融資結構時，於完成日期計算並計及B.2節「交易的融資－說明性融資結構」所述的各項因素，越秀房產基金管理人將確保經擴大組合DPU(涵義見下文)少於現有物業DPU(涵義見下文)的金額不超過人民幣0.018元。越秀房產基金管理人承諾於完成前向信託人確認其已遵守上述事項。若未能遵守以上事項，越秀房產基金管理人將不會落實完成。

交易的原因及好處

交易的原因及對越秀房產基金的好處

完成交易將會：

1. 為越秀房產基金的物業組合增加優質資產(世界十大摩天大樓之一)，越秀房產基金管理人認為其具有巨大長期增長潛力；
2. 大幅提升越秀房產基金的規模；
3. 使越秀房產基金的物業組合從以批發零售為主的組合轉型為多元化組合；
4. 明顯擴大越秀房產基金的公眾流通量以及交易流動性；及

5. 為基金單位持有人提供分享廣州強勁的經濟基礎增長及其不斷發展的商業物業市場的機會。

交易的原因及對越秀地產的好處

越秀地產董事會：

1. 認為交易是施行越秀地產長期企業戰略的關鍵，通過其自身的物業開發和物業投資平台越秀房產基金之間的常態化互動，使其在增長和穩定之間創造和維持可持續平衡；
2. 認為交易的總代價和付款條款屬公平合理，已計及評估值、與酒店和服務式公寓有關的初期營運風險，以及截至最後實際可行日期現有開發貸款下的應付金額；
3. 認為從債務轉讓事項所得現金款項淨額預期約為人民幣40億元，其將為越秀地產加強流動資金狀況提供充足資金，並為其未來的投資及一般營運資金需求提供資金；
4. 根據越秀地產於二〇一一年十二月三十一日的已審核綜合財務報表，預計越秀地產將會獲得約人民幣5億元至7億元的收益；及
5. 越秀地產作為主要及單一最大的基金單位持有人，將會繼續享有該物業以及越秀房產基金持有的其他物業的長期增長潛力，事實上亦將通過發行遞延基金單位，增加對越秀房產基金的基金單位持有權益。

越秀房產基金宣佈特別分派

越秀房產基金管理人擬向合資格基金單位持有人宣佈特別分派（須待完成後方可作實）。特別分派金額將為人民幣4,300萬元，或每個基金單位人民幣0.0635元，並將於完成後的20個營業日派付。為合資格參與特別分派，基金單位持有人於分派記錄日期營業時間結束（即二〇一二年七月十六日，為股東特別大會後第三個營業日）必須名列越秀房產基金單位持有人登記冊。由於代價基金單位、配售基金單位及遞延基金單位僅於該記錄日期後發行，故並無賦予持有人特別分派的權力。

在於越秀地產股東特別大會取得股東批准的規限下，身為基金單位持有人的越秀集團成員公司和越秀企業已同意放棄按比例收取特別分派的權利。

與交易有關的費用及收費

與交易有關的費用及收費總額(當中包括包銷、佣金及專業費用)估計約為人民幣2億元。因此，交易的總所需金額(包括總代價)估計約為人民幣90.50億元。

信託契約修訂

越秀房產基金管理人亦計劃對越秀房產基金的信託契約進行若干修訂，須於越秀房產基金單位持有人特別大會上以特別決議案方式經基金單位持有人批准。信託契約修訂將會在預計於完成後簽署補充信託契約時生效。

信託契約修訂的主要目的在於(其中包括)(i)說明有關發行基金單位的條文；(ii)澄清與計算信託人若干薪酬有關的先前修訂目的；(iii)就基金單位持有人重新投資分派有關的條文進一步詳述；(iv)就越秀房產基金特殊目的公司的業務活動範圍引入若干靈活性；及(v)明確授權(其中包括)使用電子方式及越秀房產基金的網站，為基金單位持有人提供企業通訊，以符合上市規則第2.07A條的規定，猶如有關規定適用於證監會認可的房地產投資信託。

持續關連方交易

項目公司已經並將會與越秀房產基金管理人關連人士訂立於完成後仍然有效的若干協議，其後將會被視為持續關連方交易。越秀房產基金管理人將向證監會申請關連方交易豁免修訂，該等修訂將會(其中包括)涉及擴大越秀房產基金於完成後的持續關連方交易規模。

房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義

1. 房地產投資信託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義

關連方交易

越秀地產擁有超過10%的基金單位，故為越秀房產基金的重大持有人。Tower Top為越秀地產的全資附屬公司。因此，越秀地產及Tower Top均為房地產投資信託基金守則界定的越秀房產基金關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則第8.5段，以下各項均構成越秀房產基金的關連方交易：

1. 認購事項及認購契約下擬進行的交易完成；
2. 債務轉讓事項及債項協議下擬進行的交易(包括下文第(3)及(4)項)完成；
3. 向越秀地產(或YXP代名人)發行代價基金單位；
4. 向越秀地產(或YXP代名人)發行遞延基金單位；
5. 補貼款項契約擬進行的交易；
6. 於完成時，結算代理協議下擬進行的交易；
7. 於完成時，冠名權協議下擬進行的交易；及
8. 僱員付款協議下擬進行的交易。

由於交易的價值佔越秀房產基金於最後實際可行日期資產淨值約173.69%，根據房地產投資信託基金守則第8.11段及信託契約，以上各項關連方交易須於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式經獨立基金單位持有人批准。

非常重大收購

另外，由於交易價值佔越秀房產基金按緊接最後交易日期前最後五個交易日在聯交所所報的每個基金單位平均收市價計算的總市值約257.39%，交易亦構成越秀房產基金一項非常重大收購。因此，交易須於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式經獨立基金單位持有人批准。

配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位

配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位不建議根據一般授權發行，因此根據房地產投資信託基金守則第12.2段及信託契約第7.5(ii)條須以普通決議案方式經獨立基金單位持有人批准。

持續關連方交易

越秀房產基金管理人董事會擬徵求獨立基金單位持有人批准關連方交易豁免修訂，該等修訂將會(其中包括)涉及擴大越秀房產基金於完成後的持續關連方交易規模。

管理人費用基金單位安排

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段，越秀房產基金管理人為越秀房產基金的關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，向越秀房產基金管理人發行管理人費用基金單位(根據信託契約訂明的機制除外)，例如管理人費用基金單位安排，將須獲得獨立基金單位持有人的批准。

申請豁免遵守房地產投資信託基金守則的若干規定

越秀房產基金管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守以下條文的若干規定：(A)房地產投資信託基金守則第7.5(d)段有關特殊目的公司層級；及(B)第7.5(c)段有關(i)項目公司的分公司(就酒店而言)及項目公司的附屬公司(就服務式公寓而言)及(ii)香港公司擬承擔的營運職能。

2. 越秀地產於上市規則下的涵義

由於Tower Top於完成後不再為越秀地產的附屬公司，根據上市規則第14.29條，認購事項構成越秀地產的視作出售事項。由於上市規則第14.07條有關交易的適用百分比率超過75%，故此交易構成一項非常重大出售事項並須獲得股東批准。

通函

一份載有(其中包括)：(i)越秀地產相關安排詳情的越秀地產董事會致股東函件；(ii)越秀地產股東特別大會通告；以及(iii)越秀地產股東特別大會代表委任表格的越秀地產通函，將於二〇一二年六月十八日或前後寄發予股東。

一份載有(其中包括)：(i)越秀房產基金管理人董事會致基金單位持有人的函件，其中載有有關交易事項所需批准、信託契約修訂及新銀行融資的詳情；(ii)越秀房產基金獨立財務顧問對交易事項所需批准的意見；(iii)越秀房產基金管理人獨立董事委員會對交易事項所需批准的意見；(iv)信託人對交易事項所需批准的意見；(v)物業估值報告、現有物業估值報告、市場顧問報告及其他專家報告；(vi)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會通告；及(vii)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會代表委任表格的越秀房產基金通函，將於二零一二年六月十八日或前後寄發予基金單位持有人。

越秀地產股東登記冊暫停辦理過戶登記

越秀地產股東登記冊將於二〇一二年七月十日至二〇一二年七月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東參與越秀地產股東特別大會並於大會上投票的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。

越秀房產基金單位持有人登記冊暫停辦理過戶登記

越秀房產基金單位持有人登記冊將於二〇一二年七月十日至二〇一二年七月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，以釐定基金單位持有人參與越秀房產基金的基金單位持有人特別大會並於大會上投票的資格，期間不會辦理基金單位轉讓手續。

暫停及恢復買賣

應越秀地產及越秀房產基金各自的要求，越秀地產的股份及越秀房產基金的基金單位已自二〇一二年五月九日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。越秀地產及越秀房產基金已各自向聯交所申請，其股份及基金單位分別於二〇一二年五月二十九日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

由於交易及基金單位配售須待(其中包括)於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上獲得基金單位持有人批准及於越秀地產股東特別大會上獲得股東批准後，方可作實，故可能或未必完成，股東、基金單位持有人和越秀地產及越秀房產基金的任何有意投資者，在買賣股份或基金單位時務須審慎行事。

基金單位持有人務須注意：(a)分派記錄日期可能為越秀房產基金於二〇一二年首六個月的中期業績公佈之前；及(b)由於特別分派須待完成後方可作實，故未必一定會派付。因此，基金單位持有人於有關中期業績刊發及／或完成前在買賣基金單位時務須審慎行事。

A. 交易及越秀房產基金相關安排

1. 緒言

該物業是優質的綜合用途商業發展項目，乃位於廣州中央商務區優越位置的世界十大摩天大樓之一和地標性建築物。該物業的總建築面積為457,357平方米，包括：(i)6層的商場；(ii)58層的甲級寫字樓(包括附樓27-28層的金融家俱樂部)；(iii)擁有344間客房的五星級酒店，預期於二〇一二年七月投入運營；(iv)擁有314個單位的豪華服務式公寓，預期於二〇一二年七月投入運營；及(v)擁有1,700個車位的停車場及其他配套樓面。該物業作為一項世界級發展項目，已吸引跨國公司及知名企業租用其甲級寫字樓。酒店和服務式公寓分別由兩大世界著名酒店品牌經營公司四季集團和雅詩閣負責經營管理。有關該物業的其他詳情載於E.1節「該物業的資料－該物業」。

該物業由項目公司開發，現由項目公司擁有。項目公司為於二〇〇六年三月二十三日根據中國法律成立的有限責任公司。Tower Top間接擁有項目公司的99%股權，餘下1%股權由項目公司少數股東擁有。有關Tower Top、項目公司及項目公司少數股東的其他詳情載於A.2節「交易及越秀房產基金相關安排－該物業的現有持股架構」。

越秀地產為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。其主要經營物業發展及投資(主要集中在廣州的物業及逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區)。越秀房產基金為一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可構成基金單位信託基金的集體投資計劃，受不時適用的條件所規限。越秀房產基金的現有物業投資組合包括位於廣州的5幢商業物業。於其上市時，越秀房產基金為全球首個僅投資於中國房地產的上市房地產投資信託。

於二〇一二年五月二十八日，信託人訂立認購契約，據此，其同意以認購款項按面值認購認購股份。認購股份將佔完成時Tower Top經擴大股本的99.99%。有關認購事項的其他詳情載於A.7節「交易及越秀房產基金相關安排－認購契約」。

同日，信託人(作為受讓人)、越秀地產(作為轉讓人)與越秀房產基金管理人訂立債項協議，據此，越秀地產同意按實際金額向信託人(或其代名人)轉讓及出讓轉讓債項。有關債務轉讓事項的其他詳情載於A.8節「交易及越秀房產基金相關安排－債項協議」。

認購事項及債務轉讓事項共同構成交易。認購契約及債項協議乃經越秀房產基金管理人與越秀地產公平磋商後，由訂約方按正常商業條款訂立。預期信託人就交易應付的總代價約為人民幣88.50億元，包括：(a)認購款項，將支付予Tower Top；及(b)債務轉讓事項的代價，將支付予越秀地產。有關總代價的其他詳情載於A.5節「交易及越秀房產基金相關安排－總代價」。

根據認購契約的條款，越秀地產與Tower Top承諾，營運資金總額不得低於人民幣3.50億元。如營運資金總額低於人民幣3.50億元，越秀地產將於確定完成賬目及營運資金報表後五個營業日內，向信託人支付相等於不足金額的款項。

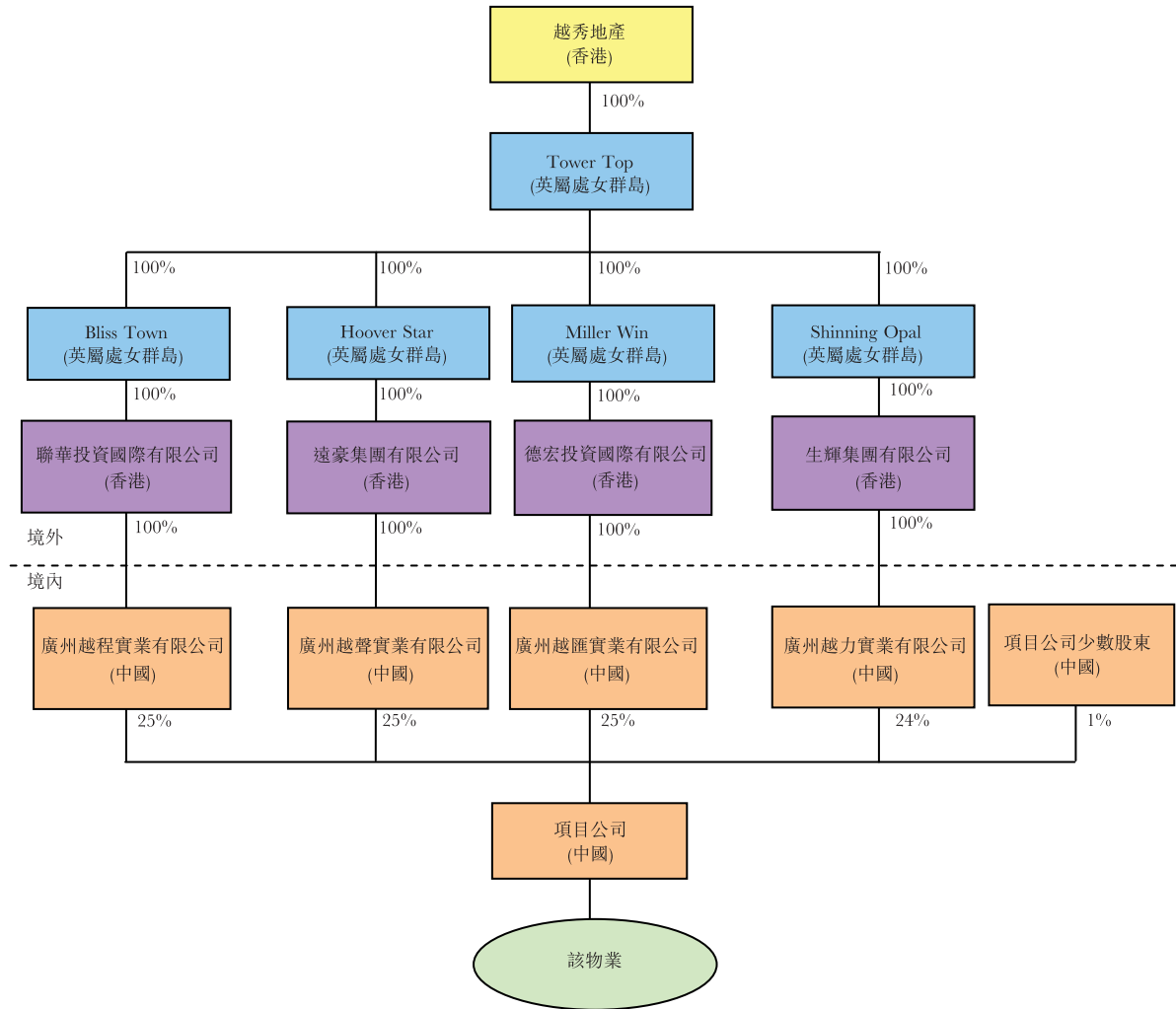
交易將於截止日期(或越秀地產與越秀房產基金管理人協定的其他日期)或之前完成。

2. 該物業的現有持股架構

Tower Top是一家透過中間控股公司持有於該物業的權益而於英屬處女群島註冊成立的公司。並無有關Tower Top的股東協議，亦並無事項根據英屬處女群島法律和Tower Top的組織章程細則須取得股東一致批准。

截至本公佈刊發日期：(a)越秀地產擁有基金單位35.58%的權益(即10%以上)；及(b)Tower Top由越秀地產全資擁有。因此，越秀地產及Tower Top均為越秀房產基金的關連人士。有關詳情請參閱J節「房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義」一節。

該物業的現有持股架構如下：



英屬處女群島特殊目的公司為Tower Top的直接全資附屬公司。現時各英屬處女群島特殊目的公司除持股架構圖所示其於香港公司的投資外，並無任何業務。

各香港公司均為持股架構圖所示英屬處女群島公司的直接全資附屬公司。香港公司目前向項目公司提供管理諮詢服務及市場推廣服務、向服務式公寓提供採購服務及編製中國酒店、服務式公寓及寫字樓行業的市場分析及研究。

各中國外商獨資企業均為持股架構圖所示香港公司的直接全資附屬公司。現時各中國外商獨資企業除其於項目公司的投資外，並無任何業務。

Tower Top (透過英屬處女群島特殊目的公司、香港公司及中國外商獨資企業) 間接擁有項目公司的99%股權，項目公司擁有(及開發)該物業。項目公司的餘下1%股權由項目公司少數股東擁有。並無事項須取得項目公司股東的一致批准。於本公佈日期，由於項目公司少數股東為廣州越秀的間接附屬公司，故根據房地產投資信託基金守則第8.1段，合營夥伴為越秀房產基金的關連人士。

據越秀地產及越秀房產基金管理人所知，項目公司少數股東現時無意於完成後出售其於項目公司的1%股權。項目公司少數股東為唯一具備項目公司在中國競標該物業所需資格的項目公司股東，亦與當地政府部門具有良好關係，因此適合與項目公司的其他股東合作處理政府關係及協助項目公司取得必要批文。

項目公司於二〇〇六年三月二十三日根據中國法律成立為有限責任公司。項目公司的經營期限為20年，並可能延長。根據越秀房產基金管理人的中國法律顧問的意見，項目公司可申請延長經營期限(最長延長20年)，申請次數不受限制。申請延長須於指定期間(不早於經營期限屆滿前12個月，不遲於經營期限屆滿前6個月)(經不時延長)內提出。根據項目公司的組織章程細則，延長其經營期的建議將受限於：(a)董事會建議在股東大會上通過決議案延長原有經營期；(b)股東大會(以三分之二大多數)通過決議案延長原有經營期及就延長修訂項目公司的組織章程細則。於本公佈日期，項目公司少數股東在項目公司董事會中並無任何代表，並僅持有1%投票權，因此，延長項目公司的經營期毋須其批准。根據現行中國法律及當地規則，廣州市工商行政管理局將為獲授權決定是否批准延長項目公司營運期的機關。倘項目公司的延期申請獲得批准，項目公司將獲無償延長經營期(手續費人民幣100元除外)。

越秀房產基金管理人的中國法律顧問已提供意見，倘若項目公司無法延長經營期限，項目公司將須解散，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）將按股東彼等各自於項目公司的股權比例分派予股東。

於完成時，越秀房產基金將有權委聘項目公司的所有董事。項目公司的純利分派將按股東於項目公司的註冊資本出資比例（廣州越程實業有限公司、廣州越聲實業有限公司及廣州越匯實業有限公司各25%，廣州越力實業有限公司24%，項目公司少數股東1%）向其股東作出。

除項目公司的分公司及附屬公司進行的經營活動（詳見E.5節「該物業的資料－物業管理」）外，項目公司並無進行投資於該物業以外的其他經營活動。

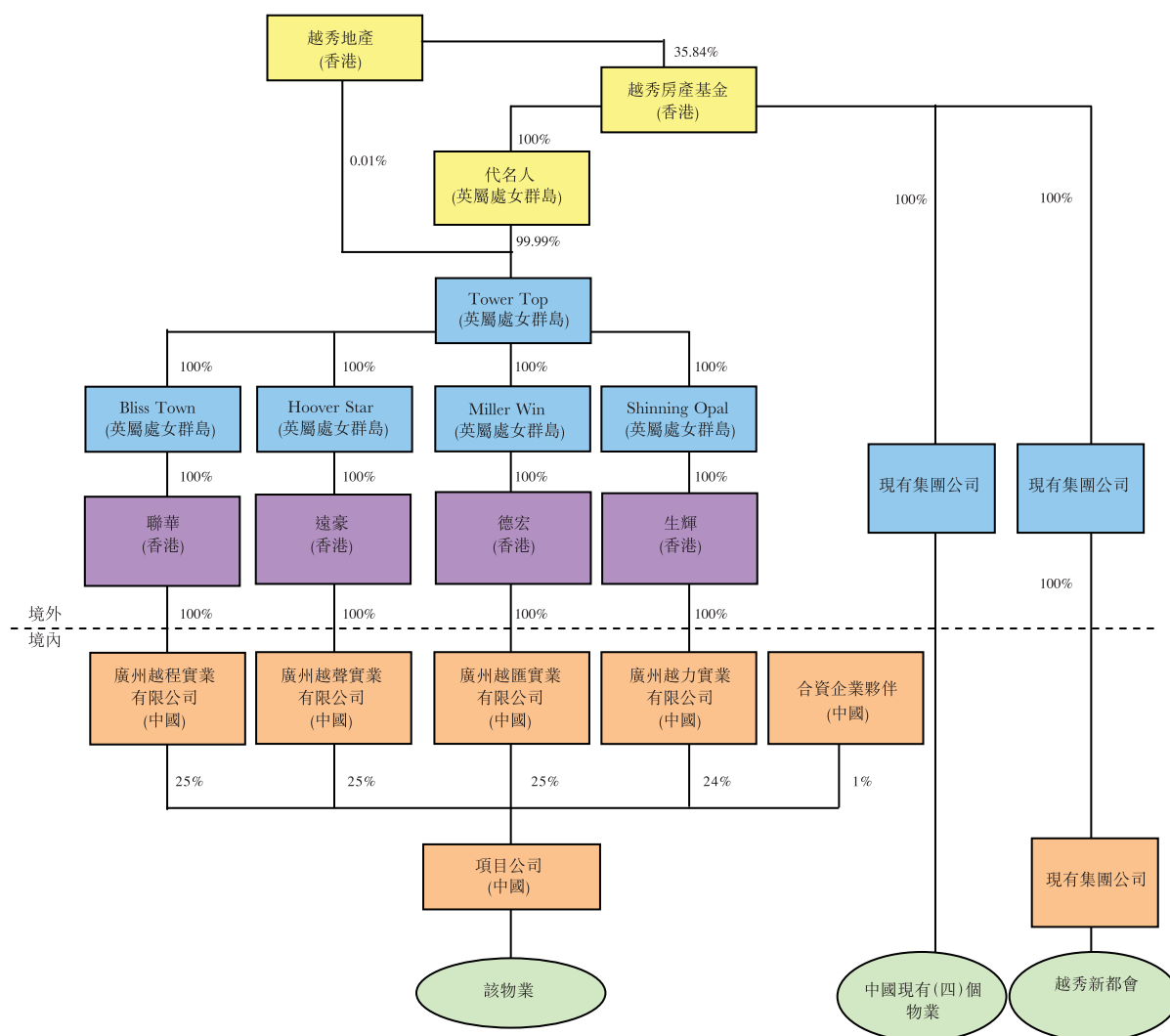
3. 該物業的預期持股架構

緊隨完成後，Tower Top將由越秀房產基金及越秀地產分別擁有99.99%及0.01%。越秀地產現時無意於完成後出售其於Tower Top的0.01%股權。Tower Top的全體董事將於完成時由越秀房產基金委任。

越秀地產連同其附屬公司（Tower Top集團除外）自成立起一直負責競標、開發及經營物業。越秀地產亦與四季集團、雅詩閣及廣州友誼商店（為商場主要租戶）磋商了現有的協議。為維持此等關係的延續性（在營運初期尤為重要），預計越秀房產基金及其附屬公司（包括項目公司）將委聘若干現時負責該物業日

常經營或具備與該物業檔次及規模類似的房地產項目管理經驗人士。另預計越秀地產將於完成後提供必要支持，以維持關係管理及該物業的經營(包括其根據結算代理協議同意提供的服務)的延續性。

假設說明性融資結構以及發行價為說明性發行價，則該物業於緊隨完成後的預期持股架構(不包括於完成後發行的任何管理人費用或遞延基金單位)如下：



4. Tower Top集團的財務資料

下表載列截至二〇一一年十二月三十一日止三個年度Tower Top集團的除稅及非經常項目前後的經審核純利／虧損淨額：

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		
	二〇〇九年	二〇一〇年	二〇一一年
除稅前經審核純利	330,334	161,844	5,224,555
除稅後經審核純利	237,331	116,459	3,748,629
投資物業的公平值收益	345,566	153,127	5,181,802
除稅前經審核(虧損)淨額 ／純利(不包括投資物業 的公平值收益)	(15,232)	8,717	42,753

於二〇一一年十二月三十一日，Tower Top集團的經審核綜合資產淨值約為人民幣41.254億元。該數字僅為二〇一一年十二月三十一日Tower Top集團的股本金額及累計溢利(包括該物業寫字樓及零售部分(於Tower Top的財務報表內作為投資物業按公平值入賬)的重估收益)，但並無計入二〇一一年十二月三十一日後酒店及服務式公寓(於Tower Top的財務報表內作為在建工程及發展中物業按成本列賬)的潛在公平值收益以及相關遞延稅項負債。二〇〇九年、二〇一〇年及二〇一一年的經審核數字已計入越秀地產的綜合經審核數字內。

於二〇一二年五月二十五日，經重估Tower Top於香港公司的投資後，Tower Top向其當時的唯一股東越秀地產宣派盈餘約人民幣52.04億元(「Tower Top分派」)。重估乃參考以下各項作出：(a)Tower Top於二〇一二年五月二十五日的未經審核綜合資產淨值約人民幣41.04億元；及(b)以評估值最多達人民幣153.70億元計，該物業(包括寫字樓、商場、酒店及服務式公寓)的估計重估盈

餘約人民幣16.45億元，及估計相關遞延稅項負債約人民幣4.65億元。經計及重估Tower Top於香港公司的投資後，預期宣佈Tower Top分派後，Tower Top集團的綜合資產淨值(不包括非控股權益)將為最低值。該等綜合資產淨值已計及估計未付建築費及根據結算代理協議有關預扣建築費的付款責任，儘管於A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(i)結算代理協議」已陳述原因，但Tower Top集團的綜合資產淨值將不會遭受淨影響。雖然與Tower Top分派無關對項目公司作出分派的能力(將於越秀房產基金通函中披露)的其他限制可能適用，惟Tower Top分派將不會限制項目公司於完成後作出分派的能力。

於最後實際可行日期，欠付越秀地產的股東貸款及其他集團內部款項已重新安排，經安排後，於該日期Tower Top欠付越秀地產約人民幣36.46億元。

於最後實際可行日期，Tower Top分派及經重新安排欠付越秀地產的集團內公司間款項約人民幣36.46億元仍未支付。因此，於最後實際可行日期，Tower Top應付越秀地產的總款項(即轉讓債項)約為人民幣88.50億元。此外，經計及：(a)於完成後實際將由越秀房產基金承擔的現有應收貸款欠付款項(於最後實際可行日期)約人民幣45億元；及(b)於Tower Top集團的1.01%實際非控股權益的價值(於估值參考日期)約人民幣9,000萬元，預期交易對應的物業作價(即轉讓值)將為人民幣134.40億元。轉讓值不包括：主要為該物業重估盈餘及折舊應佔的任何遞延稅項撥備約人民幣20.67億元。

5. 總代價

交易總代價預期約為人民幣88.50億元，包括：

- (a) A.7節「交易及越秀房產基金相關安排－認購契約－(ii)認購款項」所述根據認購契約將支付予Tower Top的認購款項；及

(b) A.8節「交易及越秀房產基金相關安排－債項協議－(ii)債務轉讓事項的代價」所述根據債項協議將支付予越秀地產的債務轉讓事項代價。

認購款項反映宣佈Tower Top分派後Tower Top集團的預期最低資產淨值(經計及重估Tower Top於香港公司的投資後)，而債務轉讓事項的代價則反映將按實際金額轉讓予信託人(或其代名人)的轉讓債項。

6. 最低營運資金

根據認購契約的條款，越秀地產與Tower Top承諾，營運資金總額不得低於人民幣3.50億元。於最後實際可行日期的營運資金總額約人民幣3.98億元。

越秀房產基金管理人與越秀地產須促使Tower Top於完成後在可行情況下盡快編製完成賬目及營運資金報表初稿。該賬目初稿須由越秀房產基金的核數師審閱，並須交付予信託人、越秀房產基金管理人及越秀地產。完成賬目及營運資金報表初稿須由越秀地產與越秀房產基金管理人協定，如無法協定，則由獨立專家按照認購契約的條款釐定。

如營運資金總額低於人民幣3.50億元，越秀地產將於確定完成賬目及營運資金報表後五個營業日內，向信託人(或代名人(視乎情況而定))支付相等於不足金額的款項。

越秀房產基金管理人將於完成賬目及營運資金報表確定後另行刊發公佈。

Tower Top綜合資產負債表內的非流動資產包括該物業及遞延資產。Tower Top綜合資產負債表內的非流動負債包括遞延稅項及銀行借款。

越秀房產基金管理人認為，完成後的非流動資產及負債狀況將不會有任何重大變動。儘管如此，認購契約載有條款與市場慣例一致的特別契諾，就Tower Top集團於簽訂認購契約至完成期間內的經營給予越秀房產基金管理人重大否決權。例如，認購契約載有條款，除非獲得越秀房產基金管理人的同意，否則(其中包括)要求Tower Top集團成員公司：(a)不得訂立其日常業務過程中以外的任何合約或安排；(b)不得產生任何重大資本開支或承擔；及(c)除現有承擔外，不得訂立日常業務過程中以外的任何貸款或債務安排及不得作出任何貸款、授出任何信貸或借入任何款項。該等合約性保障減輕信託人就越秀地產的作為或不作為而導致Tower Top集團的資產及負債產生任何可能不利變動所承擔的風險。

7. 認購契約

日期： 二〇一二年五月二十八日

訂約方：

發行人： Tower Top

認購人： 信託人

越秀房產基金管理人

共同擔保人： 越秀地產

(i) 認購事項

於二〇一二年五月二十八日，信託人(作為認購人)、越秀房產基金管理人、Tower Top(作為發行人)及越秀地產(作為共同擔保人)就信託人(或其代名人)擬以認購款項按面值認購認購股份訂立認購契約。認購股份將相當於完成時Tower Top經擴大股本的99.99%。於最後實際可行日期，現時有意將認購股份發行予代名人。認購股份發行後將與Tower Top當時的現有股份在所有方面具有同等權益。並無可轉換或可交換為Tower Top任何股份的發行在外工具，亦並無任何可認購或購買Tower Top任何股份的未行使權利或購股權。

(ii) 認購款項

作為認購股份的代價，信託人(代表越秀房產基金以託管物業)將於完成時向Tower Top支付現金9,999美元(相當於約人民幣62,394元)。該現金款項(即認購款項)為認購股份的面值，乃認購契約各訂約方經公平磋商後釐定。認購款項反映Tower Top集團於最後實際可行日期的預期綜合資產淨值(不包括非控股權益)。預期於宣佈Tower Top分派後，Tower Top的資產淨值及Tower Top集團(經計及重估Tower Top於香港公司的投資後)的綜合資產淨值(不包括非控股權益)將為最低值。

(iii) 認購契約的先決條件

認購事項須待若干條件達成後方告完成，包括但不限於以下條件：

- (a) 獨立基金單位持有人於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上通過相關決議案批准交易事項所需批准；
- (b) 股東於越秀地產股東特別大會上通過相關決議案批准交易及越秀地產相關安排；
- (c) 於完成時取得須由第三方(包括中國政府及官方部門)就認購事項發出的所有必要並具有十足效力及作用的同意、批准、豁免或授權；
- (d) 於完成前或在完成的同時順利按越秀房產基金管理人確定的條款完成基金單位配售，包括聯交所批准配售基金單位上市及買賣，該批准未被撤回或修訂，如該批准附帶條件，則該等條件須獲信託人及越秀地產接納，以及達成須於完成時或之前達成的任何條件；
- (e) 代名人取得新銀行融資，新銀行融資於完成時到位，新銀行融資項下的貸款於完成時可供及將由借款人提取；

- (f) 越秀房產基金管理人信納有關該物業的盡職審查結果 (包括項目公司獨家擁有該物業、項目公司於中國相關程序手續完成時對該物業的所有權將不會有瑕疵及越秀房產基金將於完成後持有該物業 (定義見房地產投資信託基金守則第7.7段) 的「良好市場法定及實益所有權」)；
- (g) 信託人已收到越秀房產基金管理人的確認函，確認其已遵守DPU承諾；
- (h) 該物業並無重大損壞；
- (i) 保證於完成時 (若在完成時再次作出) 及於認購契約日期至完成日期之間之任何時間在各重大方面仍屬真確，且並無誤導成份；及
- (j) 截至完成日期概無在任何具有司法管轄權的法院或任何有關政府機構有任何仍然生效或尚未了結的真正調查、行動、訴訟、強制令、命令或法律程序，旨在限制、禁止、施加限制或條件或以其他方式挑戰認購契約項下擬進行的交易，且於完成日期亦無面臨任何上述威脅。

認購契約並不以根據債項協議完成債務轉讓事項為先決條件。信託人可向Tower Top發出書面通知，豁免所有或任何條件 (上文(a)至(g)項所列條件除外)。如認購契約的任何條件未於截止日期 (或信託人、越秀房產基金管理人、Tower Top及越秀地產書面協定的其他日期) 或之前達成或獲豁免，信託人毋須進行認購事項。

(iv) 認購契約的聲明及保證

認購契約包含Tower Top及越秀地產給予的慣常聲明及保證，包括Tower Top須根據認購契約履行的責任。其他慣常聲明及保證包括該等涉及Tower Top、英屬處女群島特殊目的公司、香港公司、中國外商獨資企業、項目公司及該物業的聲明及保證。

認購契約亦載列有關Tower Top及越秀地產就任何違反保證而須承擔責任的限度。Tower Top及越秀地產就違反認購契約下保證有關的所有索償的最高責任總額不得超過總代價，預計為人民幣88.50億元。儘管責任上限通常將相等於就該交易應付的代價，而由於根據認購契約應付的代價為最低水平並由Tower Top保留作為其一般營運資金用途，故訂約方同意將責任上限設為相等於總代價。

越秀房產基金無權根據認購契約就所遭受的相同損失向Tower Top及越秀地產追討超過一次的索償。認購契約亦規定所有索償的時效期為自完成日期起計4年（不包括稅務相關保證的索償，在此情況下的時效期為7年）。該時效期乃經相關訂約方公平磋商達成，與越秀房產基金過往進行的其他交易一致。

越秀房產基金管理人認為，責任上限及時效期均屬可接受，這是由於其均符合類似交易的預期正常商業條款，而儘管設有該等限制，但基金單位持有人的利益仍獲得充分保護。

(v) 認購事項完成

認購事項預期將於信託人、越秀房產基金管理人、Tower Top及越秀地產書面協定的日期（亦為債務轉讓事項的預期完成日期）完成，且在任何情況下不會遲於截止日期（或信託人、越秀房產基金管理人、Tower Top及越秀地產可能書面協定的該等其他日期），惟須受達成或豁免認購契約下的先決條件所規限。於完成時，信託人（或其代名人）將認購而Tower Top將發行所有認購股份。一旦認購事項完成（或未能完成），越秀地產及越秀房產基金管理人將刊發公佈交代相關情況。

8. 債項協議

日期： 二〇一二年五月二十八日

訂約方：

轉讓人： 越秀地產

受讓人： 信託人

越秀房產基金管理人

(i) 債務轉讓事項

於二〇一二年五月二十八日，信託人(作為受讓人)、越秀地產(作為轉讓人)與越秀房產基金管理人就債務轉讓事項訂立債項協議。轉讓債項將為於完成日期Tower Top欠付越秀地產的款項。於最後實際可行日期，Tower Top欠付越秀地產的款項約為人民幣88.50億元，預期與於完成日期的金額不會有重大出入。根據債項協議的條款，越秀地產同意按實際金額向信託人(或其代名人)轉讓及出讓轉讓債項。於最後實際可行日期，擬將轉讓債項轉讓予代名人。

(ii) 債務轉讓事項的代價

債務轉讓事項的代價乃基於按實際金額計算的轉讓債項價值並經越秀房產基金與越秀地產公平磋商而得出。信託人將(代表越秀房產基金以託管物業)按下列方式向越秀地產支付債務轉讓事項的代價：

(a) 不少於人民幣12.00億元將以根據新銀行融資提取的款項撥付；

(b) 不超過人民幣54.50億元將以基金單位配售所得款項及按發行價向越秀地產(或YXP代名人)發行代價單位基金而償付。視乎可予發行的代價基金單位

最高數目而定，基金單位配售的所得款項將相當於該金額約64%，而餘下36%則屬於所發行的代價基金單位，以使越秀集團於越秀房產基金將繼續保持相約的基金單位持有；及

- (c) 債務轉讓事項的代價餘額(根據說明性融資結構將為人民幣24.00億元)，將以按發行價向越秀地產(或YXP代名人)發行遞延基金單位(可就遞延基金單位調整事件作出調整)而償付。

越秀地產(或YXP代名人)將不獲發零碎基金單位，而代價基金單位數目將下調至最接近的整數。將發行予越秀地產(或YXP代名人)的代價基金單位最高數目，在與預期於完成後12個月期間發行的管理人費用基金單位合計時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)須根據收購守則第26條提出強制性全面收購於該等代價基金單位發行時尚未由其擁有或同意收購的所有基金單位的責任。為作說明，假設發行價為說明性發行價，可發行的代價基金單位最高數目將為6.53億。如發行價低於說明性發行價，代價基金單位的最高數目將超過6.53億，反之亦然。

另外，將發行的配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位總數(假設遞延基金單位按發行價發行，並無根據遞延基金單位調整事件作出任何調整)將不會超過30億個基金單位(即授權發行)，相當於最後實際可行日期已存在的基金單位數目約三倍。

發行價(對於配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位均相同)將由越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商於基金單位配售定價日考慮當時市況後釐定，惟發行價不會較緊接基金單位配售定價日前十個交易日聯交所所報基金單位的平均收市價折讓超過20%。基金單位配售將於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上取得獨立基金單位持有人批准及於越秀地產股東特別大會上取得股東批准後發生，其(根據現有預期時間表)將於二〇一二年七月

十一日發生，且在任何情況下須於截止日期之前(或越秀房產基金管理人及基金單位配售包銷商可能書面協定的其他日期)發生。代價基金單位及配售基金單位將於完成日期發行。

有關說明性融資示例(根據越秀房產基金管理人認為與交易有關的各項融資成份之間所取得的理想平衡)，請參閱B.2節「交易的融資－說明性融資結構」。

(iii) 債項協議的先決條件

完成債務轉讓事項須待達成下列條件後方可作實：

- (a) 獨立基金單位持有人於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上通過相關決議案批准交易事項所需批准；
- (b) 股東於越秀地產股東特別大會上通過相關決議案批准交易及越秀地產相關安排；
- (c) 聯交所批准代價基金單位及遞延基金單位上市及買賣，而有關批准尚未撤銷或修訂；及
- (d) 認購契約成為無條件。

如債項協議的任何條件未能於截止日期(或信託人、越秀房產基金管理人及越秀地產可能書面協定的該等其他日期)或之前達成，信託人將毋須繼續進行債務轉讓事項。

(iv) 債務轉讓事項的完成

債務轉讓事項預期將於認購事項的完成日期完成，且在任何情況下不會遲於截止日期(或信託人、越秀房產基金管理人及越秀地產可能書面協定的該等其他日期)，惟須受達成債項協議下的先決條件所規限。

於完成時，越秀地產將向信託人(或其代名人)轉讓及出讓轉讓債項，而越秀房產基金將按上述方式向越秀地產支付債務轉讓事項的代價。一旦債務轉讓事項完成(或未能完成)，越秀地產及越秀房產基金管理人將刊發公告交待相關情況。

9. 越秀房產基金相關安排

(i) 結算代理協議

於二〇一二年五月四日，項目公司與結算代理(越秀地產擁有其95%權益)訂立結算代理協議，據此，結算代理同意代表項目公司負責結算該物業相關的未付建築費。於簽訂結算代理協議時，該等費用估計將約為人民幣16.43億元(估計未付建築費)，詳情載於結算代理協議的附表中，連同該等成本個別明細及支付時間(根據附表，所有未付建築費將於二〇一七年清償)。於最後實際可行日期，越秀房產基金管理人並不知悉估計未付建築費自簽立結算協議起出現任何變動(計及自此支付的建築費則除外)。由於累計建築費應付予並非越秀地產的一名人士，估計未付建築費不會影響轉讓債項的金額。

於二〇一二年五月七日，根據結算代理協議，項目公司已向結算代理支付相等於估計未付建築費扣除人民幣3.50億元(預扣建築費)的款項。該筆款項(初步轉讓)約人民幣12.93億元，該款項已存入結算代理名下的獨立銀行賬戶(結算代理協議賬戶)。項目公司將於初步轉讓尚餘結餘(扣除結算代理根據結算代理協議條款代表項目公司支付所有款項)少於或相等於人民幣1.00億元時向結算代理發放預扣建築費50%(首50%)。項目公司將於初步轉讓尚餘結餘(扣除結算代理根據結算代理協議條款代表項目公司支付所有款項)及結算代理所

持有首50%少於或相等於人民幣1.00億元時向結算代理發放餘下預扣建築費50%。根據截至最後實際可行日期Tower Top集團的現有現金餘額計算，越秀房產基金管理人認為，Tower Top集團於完成時將有足夠資金按上述方式支付預扣建築費。

相關結算代理協議款項將按年利率9%計息，並由結算代理每半年向項目公司支付。結算代理支付予項目公司的利息將不會退還（無論結算代理須退還任何盈餘現金予項目公司與否）。

結算代理已承諾於結算代理協議賬戶保持最低結餘，有關結餘將相等於結算代理（代表項目公司）將於未來三個月作出的預期付款。根據有關合約或發票條款以及根據結算代理協議，結算代理將收取所有有關建設費的發票，結算代理將安排於規定時限內由結算代理協議賬戶結付發票。

結算代理協議將就有關該物業的開發、建設及裝修（於完成日期前已獲委託）的未付建築費實際設定項目公司的付款責任上限。即使結算代理協議賬戶的資金不足，結算代理將繼續負責代表項目公司清償該等未付建築費，並將承擔此舉產生的費用。在任何情況下，項目公司均毋須「補足」結算代理協議賬戶。相反，如結算代理協議賬戶於清償全部未付建築費後仍有剩餘資金，結算代理將須於清償有關費用後10個營業日內將盈餘現金退還至項目公司。

根據認購契約，越秀地產已同意於結算代理協議日期起7年期間就結算代理根據結算代理協議的責任作出擔保。越秀地產根據擔保的責任並無上限。如結

算代理並無按照結算代理協議的條款支付有關建築費的發票，結算代理將負責項目公司因此蒙受的所有損失。此外，信託人(或代名人)可要求越秀地產根據其擔保款項要求付款後15個營業日內支付。

此外，根據認購契約，如越秀地產未能履行其於上述的擔保責任，越秀地產按越秀房產基金管理人指示，同意信託人(代表項目公司)(除了及在結算代理協議中對項目公司擁有的不受限制的任何權利外)選擇：

- (i) 越秀地產根據結算代理協議應付項目公司的任何款項(應付款項)與越秀房產基金向其基金單位持有人宣派並於下一個分派支付日期及隨後各分派支付日期到期應付越秀地產的分派抵銷，直至清償應付款項為止；或
- (ii) 減少根據債項協議可發行予越秀地產(或YXP代名人)的遞延基金單位數目，數額相等於應付款項除以本段所述行使獲授權利之時的發行價之商數(可根據債項協議條款予以調整)。

結算代理協議於完成後持續有效。由於結算代理因其與越秀地產的關係而為關連人士，故於完成後(屆時項目公司將成為越秀房產基金的一部分)結算代理協議將成為一項關連人士交易。越秀房產基金董事會認為結算代理協議持續有效符合基金單位持有人的利益，原因是：(a)其保障越秀房產基金不會面臨與該物業有關的任何建築費超支；及(b)鑒於結算代理(負責該物業的發展及營運、曾與建築承包商有合作關係及熟悉各種建築合約的團隊)的經驗，結算代理監察及控制持續建築費開支更為適當及具成本效益。此外，結算代理協議將為越秀地產帶來以下利益：(a)越秀地產可透過結算代理以更具成本效益的方式監察及控制該物業的持續建築費開支；及(b)越秀地產可更有效控制與該物業有關的建築費。

Tower Top集團的綜合資產淨值(不包括非控股權益)已計及估計未付建築費及有關預扣建築費的付款責任。由於應計建築費及預付予結算代理的款項以相同金額總計所得，故對綜合資產淨值將不會產生淨影響。

(ii) **冠名權協議**

於二〇一二年五月九日，Tower Top與越秀地產訂立冠名權協議，據此，Tower Top同意促使項目公司允許越秀地產對該物業行使冠名權，總現金代價為人民幣5,000萬元，將於二〇一二年七月一日至二〇一四年十二月三十一日分五等期每半年支付人民幣1,000萬元。根據冠名權協議，越秀地產有權於該物業顯著位置展示指定公司的名稱及標誌，並於該物業適當位置豎起該等公司的旗幟(冠名權)。行使冠名權不得與項目公司的經營業務衝突，不得因行使冠名權而將Tower Top或項目公司競爭對手名稱用於該物業。

冠名權僅可在不會影響該物業正常經營活動的情況下行使，即不得引起該物業的十大租戶的反對或異議。越秀地產將繼續享有冠名權，惟其不再為該物業的十大租戶(以越秀地產及其聯繫人租用的總建築面積計)之一除外。

冠名權協議項下的最終預期付款於越秀房產基金管理人關連人士訂立所有現有租約日期時同時終止，其後，冠名權將為越秀房產基金就有關該等租賃商討重續及支付租金時考慮的其中一項因素。

(iii) **補貼款項契約**

於完成後，越秀地產、越秀房產基金管理人與受托人訂立補貼款項契約。根據補貼款項契約，越秀地產已同意由於完成日期起至二〇一六年底止期間向越秀房產基金提供收入支持，使越秀房產基金減輕其所承擔與酒店及服務式

公寓有關的初期營運風險，並確保越秀房產基金於有關期間獲得穩定的經常性收入。有關收入支持將涉及向越秀房產基金支付補貼款項，而補貼款項須按下列方式釐定：

- (i) 如經營毛利(如項目公司截至各財政年度六月三十日止六個月的賬目所反映及按項目公司以書面通知越秀地產的金額)低於向酒店及服務式公寓提供的相關六個月期間的協定經營毛利支持，越秀地產便須於越秀房產基金公佈相關六個月期間的中期業績後7個營業日內向越秀房產基金支付額度相等於有關不足金額的現金；
- (ii) 如經營毛利(如項目公司截至各財政年度十二月三十一日止財政年度的賬目所反映並經越秀房產基金核數師確認的金額)低於向酒店及服務式公寓提供的相關財政年度的協定經營毛利支持，越秀地產便須於越秀房產基金公佈相關財政年度的年度業績後7個營業日內向越秀房產基金支付額度相等於有關不足金額(扣除根據上文(i)段已向越秀房產基金支付的任何金額)的金額；及
- (iii) 如經營毛利(如項目公司截至各財政年度六月三十日止六個月及項目公司書面通知越秀地產或(視情況而定)項目公司截至各財政年度十二月三十一日止財政年度的賬目所反映並經越秀房產基金的核數師確認的金額)高於向酒店及服務式公寓提供的相關六個月期間或相關財政年度(視情況而定)的協定經營毛利支持，越秀地產便毋須向越秀房產基金支付任何款項。

補貼款項僅關於越秀地產向越秀房產基金支付的款項。由於在任何情況下越秀房產基金均毋須向越秀地產支付或作出任何退款(包括經營毛利多於協定經營毛利支持的情況下)，故鼓勵越秀房產基金的表現超越協定經營毛利支持。

越秀房產基金管理人及越秀地產將於確定有關付款後盡快公佈有關補貼款項(包括有關付款總額)的詳情，並將在越秀房產基金及越秀地產的中期及年度報告內披露。

越秀地產於截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度可能須向越秀房產基金支付的補貼款項的金額將根據完成日期起計至二〇一二年十二月三十一日(包括該日)的實際日數除以二〇一二年一月一日至二〇一二年十二月三十一日(包括首尾兩日)的總日數按比例計算。

每年向酒店及服務式公寓提供的協定經營毛利支持為人民幣2.684億元，而相關六個月期間的協定經營毛利支持為人民幣1.342億元(即全年協定經營毛利支持的一半)。由於酒店及服務式公寓尚未開始營運，因此並無歷史經營及財務數字，故補貼款項及協定經營毛利支持金額乃由越秀地產及越秀房產基金管理人經考慮下列因素後釐定：(a)四季集團及雅詩閣的業務計劃(包括基於其營運經驗估計的收入及開支)；(b)主要估值師基於當前市況就該物業的營運表現作出的估計(將於越秀房產基金通函內披露)；及(c)基於酒店及服務式公寓市場顧問的報告提供的廣州豪華酒店及服務式公寓的供求情況。有關越秀房產基金管理人及越秀地產所考慮的參數的詳情將於越秀地產通函及越秀房產基金通函內討論及披露。

上述補貼款項將根據中國人民銀行於相關時間公佈的當時匯率以港元支付。越秀地產根據上述安排向越秀房產基金支付的全部補貼款項總額不得超過人民幣6.10億元。

基金單位持有人須注意，補貼款項並非旨在為越秀地產提供租金擔保，而僅是為越秀房產基金減輕與酒店及服務式公寓有關的初期營運風險(尤其於完成日期起至二〇一六年十二月三十一日止期間)的一項安排。根據四季集團及雅詩閣的業務計劃以及主要估值師及酒店及服務式公寓市場顧問的意見，越秀房產基金管理人認為，有關風險將因酒店及服務式公寓的營運有望於營運初期後逐漸成熟而逐步減少，預期於有關期間(即於完成起至二〇一六年底止期間)，最高額外金額人民幣6.1億元不會被全部動用。基金單位持有人亦須注

意，最高補貼金額人民幣6.1億元實際充當越秀地產根據補貼款項契約的最高責任上限，而當悉數支付補貼款項後，越秀地產根據補貼款項契約將並無進一步責任。

(iv) 僱員付款協議

於完成後，越秀房產基金管理人將與香港公司訂立僱員付款協議，據此，越秀房產基金管理人將向香港公司補償彼等僱用香港僱員而產生的成本及開支（補償），包括：(i)彼等的薪酬及於與相關香港公司終止或停止僱用關係時根據彼等各自的僱用合約條款可能應付彼等的其他款項；(ii)僱主就香港僱員作出的強制性公積金供款金額；及(iii)相關香港公司就香港僱員投購的僱員賠償保險支付的保費。

越秀房產基金管理人擬於收到香港公司所發出有關上一個月份的應付補償金額的書面通知後7個營業日內按月支付補償予相關香港公司。

各香港公司均將促使其核數師審核香港公司的經審核賬目作為其年終審核的一部分，並確認香港公司就香港僱員產生的實際費用。各香港公司亦均將促使其核數師向越秀房產基金管理人發出相關金額的確認書（即**核數師確認**）。如香港公司產生的實際費用或低於（或超過）香港公司向越秀房產基金管理人收取的相關財政年度的補償金額，則有關的香港公司須向越秀房產基金管理人支付相當於該超額部分的款項或越秀房產基金管理人須向相關香港公司支付不足部分（視情況而定），在各情況下，均須於核數師確認日期後14個營業日內作出。

此外，越秀房產基金管理人同意就香港公司因僱用香港僱員而可能遭受的全部債務或虧損向香港公司作出彌償保證（如上述補償安排不適用於此項）。

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段，越秀房產基金管理人為越秀房產基金的關連人士。因此，僱員付款協議及根據該協議擬進行的交易於完成後(屆時香港公司將成為越秀房產基金的一部分)構成越秀房產基金的一項關連人士交易。

(v) **管理人費用基金單位安排**

擬徵求獨立基金單位持有人批准以管理人費用基金單位及現金形式清償及支付費用參考日期日至二〇一六年十二月三十一日期間的管理人費用，比例如下表(即管理人費用基金單位安排)：

年度／期間	將以管理費	
	單位形式 支付的 管理費比例	將以現金 形式支付的 管理費比例
費用參考日期至二〇一二年十二月三十一日	100%	0%
截至二〇一三年十二月三十一日年度	100%	0%
截至二〇一四年十二月三十一日止年度	95%	5%
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%

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段，越秀房產基金管理人為越秀房產基金的關連人士。因此，向越秀房產基金管理人發行基金單位(信託契約所述機制除外)(如就管理人費用基金單位安排而言)須根據房地產投資信託基金守則及信託契約取得獨立基金單位持有人批准。

B. 交易融資

1. 資金來源概覽

根據截至最後實際可行日期Tower Top應付越秀地產的金額計算，預期交易的總代價約為人民幣88.50億元，包括：(a)根據認購契約將支付予Tower Top的認購款項；及(b)根據債項協議將支付予越秀地產的債務轉讓事項代價。

認購款項將由新銀行融資撥付。債務轉讓事項代價將由發行代價基金單位、遞延基金單位以及發行配售基金單位所得款項及根據新銀行融資所提取金額共同撥付，有關資料載於A.8節「交易及越秀房產基金相關安排－債項協議－(ii)債務轉讓事項的代價」。

2. 說明性融資結構

為作說明，並根據下述假設，總代價將以下列方式融資(有關融資結構為說明性融資結構)。越秀房產基金管理人認為，根據將載於越秀房產基金通函的溢利預測所載假設，並經計及影響越秀房產基金的各項因素(包括融資成本水平、槓杆比率、營運資金充足性及預測DPU)，說明性融資結構目前相當於就交易將獲取的各融資組成成份之間取得了理想平衡。

			佔已發行 基金單位 (經擴大) 總數的 百分比 (附註3)
		基金單位數目 (附註1)	佔已發行 基金單位 總數的 百分比 (附註2)
代價基金單位	人民幣19.57億元	6.08億	57.08%
遞延基金單位	人民幣24.00億元	7.46億	70.01%
現金部分：			
基金單位配售	人民幣34.78億元	10.82億	101.47%
新銀行融資	15億港元，相等於 人民幣12.15億元	—	30.88%
已發行基金單位總數		24.36億	228.57%
所得款項總(毛)額 (附註4)	人民幣90.50億元		69.56%

附註1：假設發行價為說明性發行價，即每基金單位3.97港元。

附註2：於最後實際可行日期的已發行基金單位數目約為1,065,972,687。

附註3：假設於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，基金單位的(經擴大)總數約為35.02億。

附註4：由於部分所得款項總(毛)額將用作為進行交易所涉及的費用(其中包括包銷費用、佣金及專業費用，預期約為人民幣2億元)提供資金，故所得款項總(毛)額乃高於總代價。

有關基於上述說明性融資結構將按某一發行價範圍發行的配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位的數目詳情，請參閱C節「交易及基金單位配售的財務影響」所載的表格，當中載有關於越秀企業、越秀地產(或YXP代名人)、其他非公眾基金單位持有人及公眾基金單位持有人所持基金單位的資料。

於釐定最終融資結構時，越秀房產基金管理人將確保經擴大組合DPU(涵義見下文)少於現有物業DPU(涵義見下文)的金額不超過人民幣0.018元，計算乃於完成日期進行並經計及：

(1) 已發行配售基金單位及代價基金單位的實際數目及其發行價；

(2) 根據新銀行融資提取的金額、新銀行融資的利率及預付成本；

(惟為免生疑問，除上文或經擴大組合DPU定義所載外，於完成日期計算預測經擴大組合DPU時不應對溢利預測作出其他調整(無論是否計及越秀房產基金於截至完成日期止期間的財務業績或其他資料))。

且越秀房產基金管理人向信託人確認其於完成前已遵守上述事項。若未能遵守以上事項，越秀房產基金管理人將不會落實完成。

經擴大組合DPU即基金單位持有人將會根據溢利預測從經擴大組合持續經營中收取的預測年度DPU，當中根據本公告所載假設並受其規限，並進一步假設：
(a)DPU按假設並無進一步發行基金單位(管理人費用基金單位、代價基金單位及配售基金單位則除外)計算；(b)向越秀房產基金管理人發行的管理人費用基金單位數目仍與溢利預測所述者相同；(c)提取的新銀行融資及相關成本仍與溢利預測所述者相同；現有開發貸款的利率仍與溢利預測所述者相同；(e)就溢利預測而言，交易已於二〇一二年六月三十日完成。

現有物業DPU即基金單位持有人將會根據溢利預測從現有物業持續經營中收取的預測現金DPU，當中根據本公告所載假設並受其規限，並進一步假設交易尚未完成。

基金單位持有人應注意，經擴大組合DPU並無計及特別分派（為向合資格基金單位持有人作出的一次性分派，條件為完成後方可分派，進一步載述於F.1節「越秀房產基金宣佈特別分派－特別分派」。此外，經擴大組合DPU僅於預測期間相關，其並無計及僅於二〇一六年以後發行的遞延基金單位（於發行時對DPU具攤薄影響）。

預測經擴大組合DPU與現有物業DPU均會於越秀房產基金通函內進一步詳細披露及說明。本公告所載溢利預測及假設的詳情將載於越秀房產基金通函內。

越秀房產基金管理人將於完成後在實際可行情況下盡快刊發公佈，內容載列有關交易實際條款的進一步詳情，包括但不限於已發行配售基金單位、已發行代價基金單位及將於二〇一六年後發行的遞延基金單位的實際數目、根據新銀行融資將提取的金額（如有）及越秀房產基金管理人確認經擴大組合DPU（涵義見下文）少於現有物業DPU（涵義見下文）的金額不超過人民幣0.018元。

3. 代價基金單位

部分總代價將於完成日期透過按發行價發行代價基金單位向越秀地產（或YXP代名人）支付。在下文規定的代價基金單位最高數目的規限下，代價基金單位將約為代價基金單位及配售基金單位總數約36%。代價基金單位及配售基金單位的相等金額應不多於人民幣54.50億元。將予發行的代價基金單位數目與配售基金單位及遞延基金單位合計不得超過授權發行。

為作說明，根據說明性融資結構，假設發行價將為說明性發行價，將予發行的代價基金單位數目將為6.08億。有關代價基金單位數目：(a)約佔已發行基金單位總數的57.08%；(b)將約佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數的22.08%；及(c)將約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的17.37% (假設全部遞延基金單位均按說明性發行價發行及於完成後並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))。有關詳情，請參考C.1節「交易及基金單位配售的財務影響－交易及基金單位配售對越秀房產基金的財務影響」。

代價基金單位於發行後將與當時現有的基金單位在各方面享有同等權益，惟記錄日期在有關分配 (如特別分派) 日期之前的二〇一二年第一次中期分派及任何分派除外。本公司將向聯交所上市委員會申請代價基金單位於聯交所主板上市及買賣。

越秀地產 (或YXP代名人) 須就代價基金單位遵守六個月的禁售期，有關安排將於越秀地產通函及越秀房產基金通函內進一步載述。

4. 基金單位配售

(a) 配售基金單位

越秀房產基金管理人擬促使於完成日期按發行價發行配售基金單位。配售基金單位將約為代價基金單位及配售基金單位總數約64%或較高百分比 (如代價基金單位數目受最高適用限額所限制)。代價基金單位及配售基金單位的相等金額應不多於人民幣54.50億元。配售基金單位將按發行價發行。將予發行的配售基金單位的數目與代價基金單位及遞延基金單位合計不得超過授權發行。

為作說明，根據說明性融資結構，假設發行價將為說明性發行價，將予發行的配售基金單位數目將為10.82億。有關配售基金單位數目：(a)約佔於本公佈日期已發行基金單位總數的101.47%；(b)將約佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數的39.25%；及(c)將約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的30.88% (假設全部遞延基金單位均按說明性發行價發行及於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外))。有關詳情，請參考C.1節「交易及基金單位配售的財務影響－交易及基金單位配售對越秀房產基金的財務影響」。

配售基金單位將發行予為獨立第三方的機構及／或其他專業投資者。配售基金單位於發行後將與當時現有的基金單位在各方面享有同等權益，惟記錄日期在有關分配(如特別分派)日期之前的二〇一二年第一次中期分派及任何分派除外。例如，如完成日期(當時將發行配售基金單位)在二〇一二年第二次中期分派的記錄日期之前，而倘完成於截止日期或之前發生，則配售基金單位於該記錄日期的持有人將有權享有二〇一二年第二次中期分派。

本公司將向聯交所上市委員會申請配售基金單位於聯交所主板上市及買賣。

(b) 所得款項用途

根據說明性融資結構及假設發行價為說明性發行價，越秀房產基金透過基金單位配售籌集的所得款項將約為40億港元(經扣除包括包銷佣金及專業費用在內的一切開支)。基金單位配售所得款項將全部用於支付就債務轉讓事項應付越秀地產的部分代價及交易產生的交易成本。

(c) **基金單位配售的包銷**

預期根據基金單位配售提呈發售配售基金單位將由屬於獨立第三方的基金單位配售包銷商包銷。配售基金單位(如有)的包銷須待(其中包括)越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商協定包銷協議的條款及簽署有關協議後,方可作實。於簽署包銷協議後,越秀房產基金管理人將會在切實可行情況下盡快就包銷協議的條款(如適合)刊發公佈。

越秀房產基金管理人將採取適當步驟,以確保(a)基金單位配售包銷商、分包銷商(如有)及機構及/或其他專業投資者收購配售基金單位將不會導致彼等任何一名人士連同其一致行動人士觸發收購守則項下的強制性全面收購責任;及(b)基金單位配售包銷商及分包銷商(如有)與現有基金單位持有人並非一致行動或互相之間並非一致行動。

(d) **完成**

基金單位配售將於完成日期完成。在認購契約項下條件已達成或獲豁免規限下,完成日期將不遲於截止日期(或信託人、越秀房產基金管理人、Tower Top及越秀地產可能書面協定的其他日期)。越秀房產基金管理人將於基金單位配售完成後刊發公佈。

如基金單位配售於截止日期(或信託人、越秀房產基金管理人及Tower Top可能書面協定的有關其他日期)前並未完成,則信託人將不會進行交易。如未完成(例如因基金單位配售未完成),越秀地產及越秀房產基金管理人將會刊發公佈。

5. **新銀行融資**

借款人將根據新銀行融資集資不少於15億港元,該等款項將用作認購款項及用於支付就債務轉讓事項應付越秀地產的代價。於本公佈日期,越秀房產基金管理人已代表越秀房產基金獲得新貸款人的有條件書面承諾。就越秀房產基金管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,新貸款人為獨立第三方。

新銀行融資將包括一項不少於15億港元的3年期定期貸款融資。年利率為香港銀行同業拆息加2.8%。新銀行融資將由就新銀行融資簽署協議當日起計三年到期償還。

新銀行融資將由(包括但不限於)(1)來自信託人代表越秀房產基金、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司的不可撤回無條件共同及個別擔保；(2)認購股份的第一優先押記；(3)借款人、Tower Top、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司各自全部已發行股本的第一優先押記；(4)中國外商獨資企業全部股權(如中國法律批准)的第一優先押記；及(5)借款人、Tower Top、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司所有現有及未來資產(就現有資產抵押者除外)的第一優先押記擔保。

待按適用的市場條款磋商及簽署貸款協議後：(a)新銀行融資將於完成前訂立；及(b)新銀行融資將於完成時悉數提取。根據說明性融資結構，新銀行融資將使越秀房產基金的負債比率增加不超過5%(按完成時越秀房產基金的總資產值計算)至約30%。越秀房產基金管理人認為，鑒於目前市況，該水平較為穩健，不超過房地產投資信託基金守則規定的借貸限額(現時規定的負債比率上限為45%)。

如新銀行融資於完成時未到位或該新銀行融資的貸款款項於完成時不可供借款人提取，則信託人將不會進行交易。如未完成(例如因未達成新銀行融資的若干先決條件)，越秀地產及越秀房產基金管理人將會刊發公佈。

6. 遞延基金單位

債務轉讓事項的代價餘額(根據說明性融資結構將為人民幣24.00億元)，將透過按發行價發行遞延基金單位支付，發行價可就基金單位合併、拆細或重新分類及以高於10%的折讓向越秀地產供股發行基金單位或其他證券(包括公開發售及購股權)(即遞延基金單位調整事件)予以調整。將予發行的遞延基金單位數目(並無計及發行價的任何調整)與配售基金單位及代價基金單位合併計算時，不得超過授權發行。

自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產(或YXP代名人)及其一致行動方發行，而當與預期將於有關發行日期後12個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。基於說明性融資結構並假設發行價將為說明性發行價，以及假設於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，預期全部遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日前發行。

越秀地產(或YXP代名人)將不獲發零碎基金單位，而遞延基金單位數目將下調至最接近的整數。遞延基金單位於發行後將在所有方面與當時現有基金單位享有同等權益。本公司將向聯交所上市委員會申請批准遞延基金單位在聯交所主板上市及買賣。

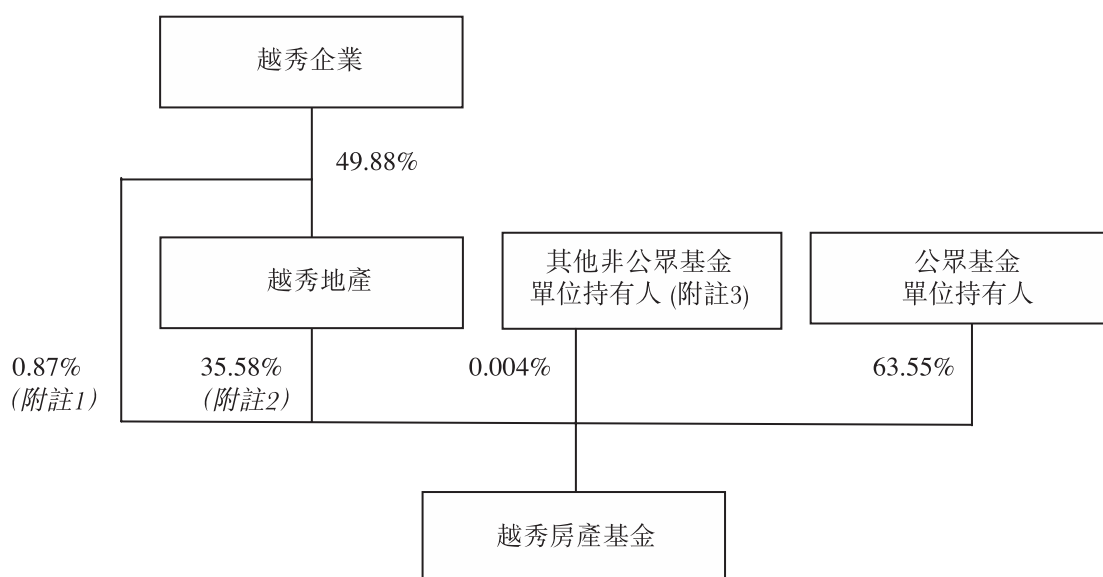
越秀地產已同意，債務轉讓事項的部分代價將透過發行遞延基金單位支付，以表示其以主要及單一最大基金單位持有人身份對越秀房產基金的長期支持。交易為越秀地產與越秀房產基金所採用互動和資本有效模式的部分，據此，越秀地產專注於發展和培育商業投資物業，越秀房產基金則作為指定物業持有平台持有其已落成投資物業。考慮到預期該互動模式將會同時帶動越秀地產與越秀房產基金的長遠增長，及繼而長遠透過遞延基金單位持有越秀房產基金的基金單位權益，整體而言將可讓越秀地產分享物業及越秀房產基金全部組合的長期增長潛力。越秀地產董事會認為，交易的條款整體而言(包括遞延基金單位)屬公平合理。基於相同原因，越秀地產董事會認為對於債務轉讓事項部分代價將透過發行遞延基金單位支付的協議屬公平合理及符合越秀地產及股東的整體利益。

7. 備考基金單位持有結構

以下備考基金單位持有結構圖乃基於下列假設：

- (a) 發行價為說明性發行價；及
- (b) 所採納的融資結構為說明性融資結構。

於最後實際可行日期，交易前越秀房產基金的簡化基金單位持有結構如下：

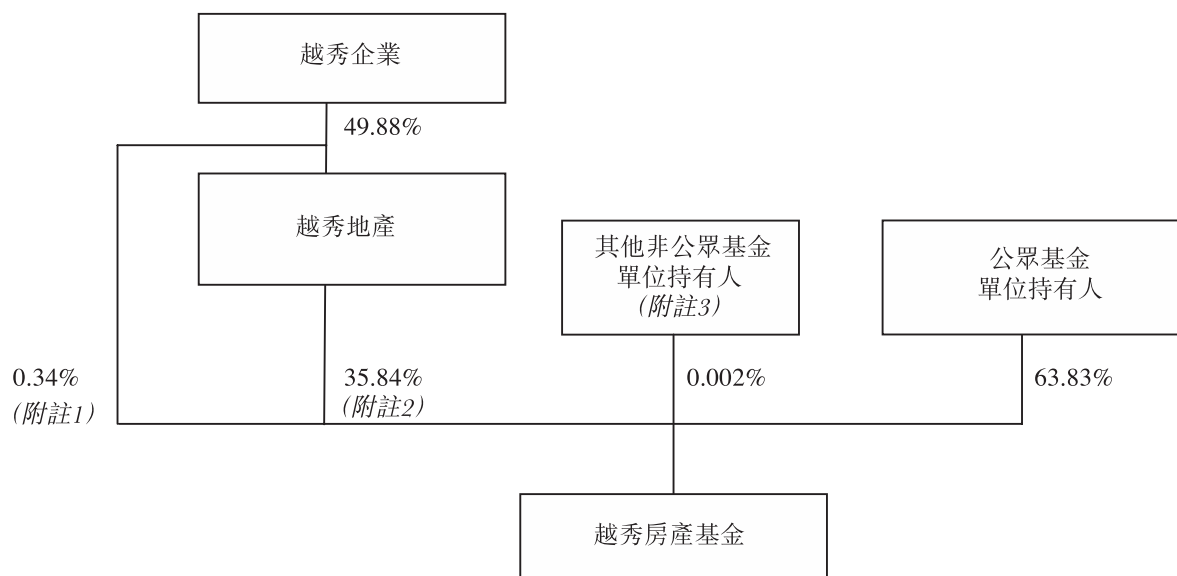


附註1：有關基金單位由越秀企業透過其多家全資附屬公司直接及間接持有。

附註2：有關基金單位由越秀地產透過其全資附屬公司間接持有。

附註3：其他非公眾基金單位持有人包括唐壽春先生、陳志鴻先生及李家麟先生。

假設於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，於緊隨基金單位配售(包括發行配售基金單位)及完成(包括發行代價基金單位)後越秀房產基金的簡化基金單位持有結構(未計及發行遞延基金單位)如下：

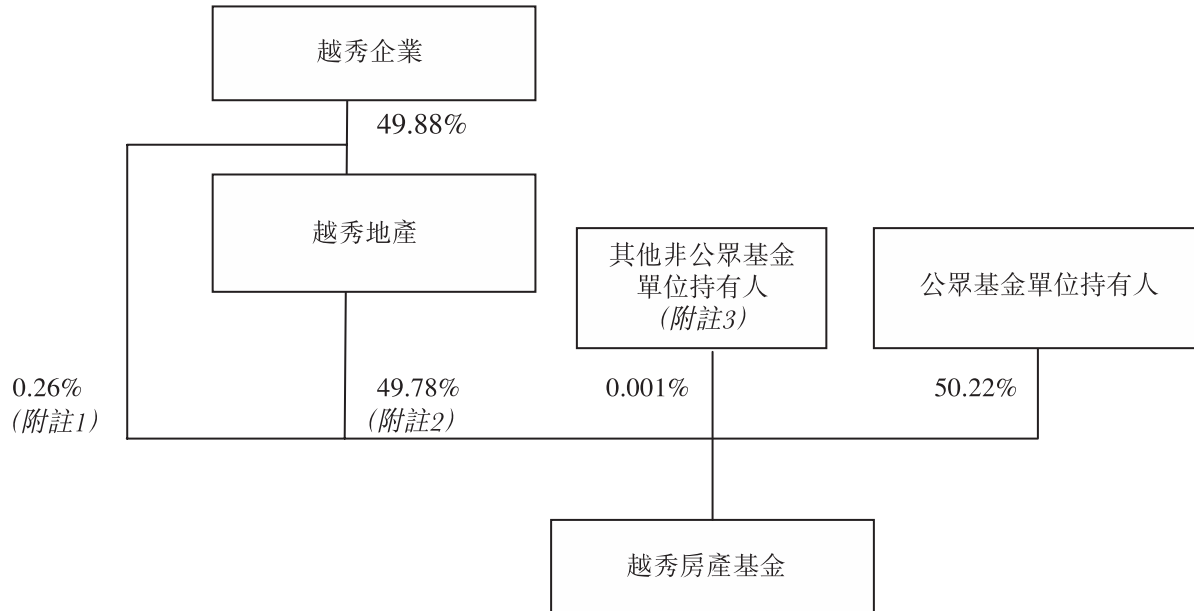


附註1：有關基金單位由越秀企業透過其多家全資附屬公司直接及間接持有。

附註2：有關基金單位由越秀地產透過其全資附屬公司間接持有。

附註3：其他非公眾基金單位持有人包括唐壽春先生、陳志鴻先生及李家麟先生。

假設全部遞延基金單位均已發行及於完成後並無發行額外基金單位（發行遞延基金單位及管理人費用基金單位除外），於基金單位配售（包括發行配售基金單位）及完成（包括發行代價基金單位）後越秀房產基金的簡化基金單位持有結構：



附註1：有關基金單位由越秀企業透過其多家全資附屬公司直接及間接持有。

附註2：有關基金單位由越秀地產透過其全資附屬公司間接持有。

附註3：其他非公眾基金單位持有人包括唐壽春先生、陳志鴻先生及李家麟先生。

C. 交易及基金單位配售的財務影響

1. 交易及基金單位配售對越秀房產基金的財務影響

越秀房產基金通函將載列有關交易對越秀房產基金財務影響的資料，特別是與以下各項有關的資料：

- (a) 交易對越秀房產基金的財務狀況及資本結構的影響。
- (b) 於下列情況，假設說明性融資結構，交易對DPU的攤薄影響(如有)(把經擴大物業組合的預測DPU與現有物業的預測DPU兩者比較)：
 - (i) 情況A：二〇一二年一月一日至二〇一二年十二月三十一日期間(「預測期間」) DPU對發行價變動的敏感程度；
 - (ii) 情況B：預測期間DPU對遞延基金單位發行量變化的敏感程度；及
 - (iii) 情況C：預測期間DPU對新銀行融資額度變化的敏感程度。
- (c) 交易對越秀房產基金的基金單位持有量的攤薄影響。

有關用於計算的基礎及假設(須符合房地產投資信託基金守則附錄F)的資料，請參閱越秀房產基金通函。

以下各表載列與該等關連人士及公眾基金單位持有人於以下時間：(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨完成及發行代價基金單位及配售基金單位後；及(c)於

發行遞延基金單位時(假設所有遞延基金單位均已發行及於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外))所持有的基金單位資料,僅供說明用途:

假設發行價較說明性發行價低20%:

	於最後 實際可行日期		緊隨完成及發行代價 基金單位及配售基金單位後		於發行代價基金單位、配售基金單位 及遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))				
	基金單位 數目	持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	持有 比例%	
	越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58	760,565,351	1,139,818,533	35.86	1,693,488,199	2,072,741,381	50.41
	越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87	—	9,261,585	0.29	—	9,261,585	0.23
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00	—	4,750	0.00	—	4,750	0.00	
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00	—	45,450	0.00	—	45,450	0.00	
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00	—	2,625	0.00	—	2,625	0.00	
小計	388,567,592	36.45	760,565,351	1,149,132,943	36.15	1,693,488,199	2,082,055,791	50.64	
現有公眾基金 單位持有人	677,405,095	63.55	—	677,405,095	21.31	—	677,405,095	16.48	
基金單位配售的基金 單位持有人	—	—	1,352,116,180	1,352,116,180	42.54	1,352,116,180	1,352,116,180	32.89	
小計	677,405,095	63.55	1,352,116,180	2,029,521,275	63.85	1,352,116,180	2,029,521,275	49.36	
總計	1,065,972,687	100	2,112,681,531	3,178,654,218	100.00	3,045,604,379	4,111,577,066	100.00	

假設發行價較說明性發行價低10%：

	於最後 實際可行日期		緊隨完成及發行代價 基金單位及配售基金單位後		於發行代價基金單位、配售基金單位 及遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))			
	基金單位 數目	持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%
	越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58	676,058,090	1,055,311,272	35.85	1,505,322,843	1,884,576,025
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87	—	9,261,585	0.31	—	9,261,585	0.25
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00	—	4,750	0.00	—	4,750	0.00
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00	—	45,450	0.00	—	45,450	0.00
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00	—	2,625	0.00	—	2,625	0.00
小計	388,567,592	36.45	676,058,090	1,064,625,682	36.16	1,505,322,843	1,893,890,435	50.19
現有公眾基金								
單位持有人	677,405,095	63.55	—	677,405,095	23.01	—	677,405,095	17.95
基金單位配售的 基金單位持有人	—	—	1,201,881,049	1,201,881,049	40.83	1,201,881,049	1,201,881,049	31.85
小計	677,405,095	63.55	1,201,881,049	1,879,286,144	63.84	1,201,881,049	1,879,286,144	49.81
總計	1,065,972,687	100	1,877,939,139	2,943,911,826	100.00	2,707,203,892	3,773,176,579	100.00

假設發行價較說明性發行價低5%：

	於最後 實際可行日期		緊隨完成及發行代價 基金單位及配售基金單位後		於發行代價基金單位、配售基金單位 及遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))			
	基金單位 數目	持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%
	越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58	640,476,085	1,019,729,267	35.84	1,426,095,325	1,805,348,507
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87	—	9,261,585	0.33	—	9,261,585	0.26
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00	—	4,750	0.00	—	4,750	0.00
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00	—	45,450	0.00	—	45,450	0.00
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00	—	2,625	0.00	—	2,625	0.00
小計	388,567,592	36.45	640,476,085	1,029,043,677	36.17	1,426,095,325	1,814,662,917	49.98
現有公眾基金								
單位持有人	677,405,095	63.55	—	677,405,095	23.81	—	677,405,095	18.66
基金單位配售的 基金單位持有人	—	—	1,138,624,152	1,138,624,152	40.02	1,138,624,152	1,138,624,152	31.36
小計	677,405,095	63.55	1,138,624,152	1,816,029,247	63.83	1,138,624,152	1,816,029,247	50.02
總計	1,065,972,687	100	1,779,100,237	2,845,072,924	100.00	2,564,719,477	3,630,692,164	100.00

假設發行價相等於說明性發行價：

	於最後 實際可行日期		緊隨完成及發行代價 基金單位及配售基金單位後		於發行代價基金單位、配售基金單位 及遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))			
	基金單位 數目	持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%
	越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58	608,452,281	987,705,463	35.84	1,354,790,559	1,734,043,741
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87	—	9,261,585	0.34	—	9,261,585	0.26
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00	—	4,750	0.00	—	4,750	0.00
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00	—	45,450	0.00	—	45,450	0.00
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00	—	2,625	0.00	—	2,625	0.00
小計	388,567,592	36.45	608,452,281	997,019,873	36.17	1,354,790,559	1,743,358,151	49.78
現有公眾基金								
單位持有人	677,405,095	63.55	—	677,405,095	24.58	—	677,405,095	19.34
基金單位配售的 基金單位持有人	—	—	1,081,692,944	1,081,692,944	39.25	1,081,692,944	1,081,692,944	30.88
小計	677,405,095	63.55	1,081,692,944	1,759,098,039	63.83	1,081,692,944	1,759,098,039	50.22
總計	1,065,972,687	100	1,690,145,225	2,756,117,912	100.00	2,436,483,503	3,502,456,190	100.00

假設發行價較說明性發行價高5%：

	於最後 實際可行日期		緊隨完成及發行代價 基金單位及配售基金單位後		於發行代價基金單位、配售基金單位 及遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))			
	基金單位 數目	持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%
	越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58	579,478,363	958,731,545	35.83	1,290,276,723	1,669,529,905
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87	—	9,261,585	0.35	—	9,261,585	0.27
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00	—	4,750	0.00	—	4,750	0.00
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00	—	45,450	0.00	—	45,450	0.00
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00	—	2,625	0.00	—	2,625	0.00
小計	388,567,592	36.45	579,478,363	968,045,955	36.18	1,290,276,723	1,678,844,315	49.58
現有公眾基金								
單位持有人	677,405,095	63.55	—	677,405,095	25.32	—	677,405,095	20.00
基金單位配售的 基金單位持有人	—	—	1,030,183,756	1,030,183,756	38.50	1,030,183,756	1,030,183,756	30.42
小計	677,405,095	63.55	1,030,183,756	1,707,588,851	63.82	1,030,183,756	1,707,588,851	50.42
總計	1,065,972,687	100	1,609,662,119	2,675,634,806	100.00	2,320,460,479	3,386,433,166	100.00

假設發行價較說明性發行價高10%：

	於最後 實際可行日期		緊隨完成及發行代價 基金單位及配售基金單位後		於發行代價基金單位、配售基金單位 及遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))			
	基金單位 數目	持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%	新發行 基金單位	基金單位總數	基金單位 持有 比例%
	越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58	553,138,437	932,391,619	35.83	1,231,627,781	1,610,880,963
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87	—	9,261,585	0.36	—	9,261,585	0.28
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00	—	4,750	0.00	—	4,750	0.00
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00	—	45,450	0.00	—	45,450	0.00
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00	—	2,625	0.00	—	2,625	0.00
小計	388,567,592	36.45	553,138,437	941,706,029	36.19	1,231,627,781	1,620,195,373	49.38
現有公眾基金								
單位持有人	677,405,095	63.55	—	677,405,095	26.03	—	677,405,095	20.65
基金單位配售的 基金單位持有人	—	—	983,357,222	983,357,222	37.79	983,357,222	983,357,222	29.97
小計	677,405,095	63.55	983,357,222	1,660,762,317	63.81	983,357,222	1,660,762,317	50.62
總計	1,065,972,687	100	1,536,495,659	2,602,468,346	100.00	2,214,985,003	3,280,957,690	100.00

假設發行價較說明性發行價高20%：

	於最後 實際可行日期		緊隨完成及發行代價 基金單位及配售基金單位後		於發行代價基金單位、配售基金單位 及遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位 (管理人費用基金單位除外))			
	基金單位		基金單位		基金單位		基金單位	
	基金單位	持有	新發行	基金單位總數	持有	新發行	基金單位總數	持有
	數目	比例%	基金單位	基金單位總數	比例%	基金單位	基金單位總數	比例%
越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58	507,043,567	886,296,749	35.82	1,128,992,132	1,508,245,314	48.71
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87	—	9,261,585	0.37	—	9,261,585	0.30
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00	—	4,750	0.00	—	4,750	0.00
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00	—	45,450	0.00	—	45,450	0.00
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00	—	2,625	0.00	—	2,625	0.00
小計	388,567,592	36.45	507,043,567	895,611,159	36.19	1,128,992,132	1,517,559,724	49.01
現有公眾基金								
單位持有人	677,405,095	63.55	—	677,405,095	27.38	—	677,405,095	21.88
基金單位配售的基金								
單位持有人	—	—	901,410,787	901,410,787	36.43	901,410,787	901,410,787	29.11
小計	677,405,095	63.55	901,410,787	1,578,815,882	63.81	901,410,787	1,578,815,882	50.99
總計	1,065,972,687	100	1,408,454,354	2,474,427,041	100.00	2,030,402,919	3,096,375,606	100.00

新發行基金單位於最後實際可行日期佔已發行基金單位總數的百分比：

假設發行價	代價基金單位		配售基金單位		遞延基金單位	
	數目	%	數目	%	數目	%
較說明性發行價低20%	760,565,351	71.35	1,352,116,180	126.84	932,922,847	87.52
較說明性發行價低10%	676,058,090	63.42	1,201,881,049	112.75	829,264,753	77.79
較說明性發行價低5%	640,476,085	60.08	1,138,624,152	106.82	785,619,240	73.70
說明性發行價	608,452,281	57.08	1,081,692,944	101.47	746,338,278	70.01
較說明性發行價高5%	579,478,363	54.36	1,030,183,756	96.64	710,798,360	66.68
較說明性發行價高10%	553,138,437	51.89	983,357,222	92.25	678,489,343	63.65
較說明性發行價高20%	507,043,567	47.57	901,410,787	84.56	621,948,565	58.35

以上各表僅作說明用途。

附註1： 有關基金單位由越秀地產(透過其全資附屬公司)間接持有。

附註2： 越秀企業的全部已發行股本由廣州越秀持有。

附註3： 有關基金單位由越秀企業直接及(透過其多家全資附屬公司)間接持有。

附註4： 唐壽春先生、陳志鴻先生及李家麟先生為非公眾基金單位持有人。

2. 交易及基金單位配售對越秀地產的財務影響

(a) 交易的財務影響

於二〇一一年十二月三十一日，越秀地產權益持有人應佔經審核資產淨值為人民幣202.88億元。於二〇一一年十二月三十一日，Tower Top集團權益持有人應佔經審核綜合資產淨值為人民幣40.56億元。交易後，預期越秀地產的資產淨值不會有明顯改變。

根據越秀地產於二〇一一年十二月三十一日的經審核綜合財務報表，越秀地產董事會預期越秀地產將會確認收益約人民幣5億元至人民幣7億元，主要為(1)以下兩者的代差額：(a)債務轉讓事項代價；及(b)越秀地產於Tower Top集團的權益，當中的賬面值為：(i)按公平值列值的零售及寫字樓部分；及(ii)按成本列值的服務式公寓及酒店(包括Tower Top欠付越秀地產的股東貸款)；減(2)其他與交易相關的費用及安排(如補貼款項契約項下的補貼款項)。該收益屬非經常性質。

(b) 盈利

截至二〇一一年十二月三十一日止年度，越秀地產的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣83.64億元及人民幣52.56億元。截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，越秀地產的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣20.01億元及人民幣9.79億元。

(c) 資本負債水平及利息支出

因完成後Tower Top不再為越秀地產的附屬公司，預期完成後，越秀地產的資本負債水平及利息支出將會降低。

D. 交易的原因及好處

1. 交易的原因及對越秀房產基金的好處

越秀房產基金管理人相信投資該物業將會為基金單位持有人帶來以下好處：

- (a) 投資該物業將會為越秀房產基金的物業組合增加越秀房產基金管理人認為具有雄厚長期增長潛力的優質資產。廣州國際金融中心作為華南地區最高的建築物和於最後實際可行日期世界十大摩天大樓之一，是廣州摩天大樓的地標性建築物。該物業是集甲級寫字樓、四季酒店(亦包括一個國際會議中心)、由雅詩閣管理的豪華服務式公寓、高端商場和1,700個車位於一體的大型綜合建築。該物業坐落於廣州新中央商務區珠江新城的中心，靠近主要地鐵線，周邊高端商業物業、國際知名豪華酒店和各類文化設施林立。
- (b) 投資該物業將會大幅提升越秀房產基金的規模。完成後，越秀房產基金的總資產值將會從二〇一一年十二月三十一日約人民幣73.75億元增兩倍至約人民幣230.95億元(經考慮該物業的評估值及最低擔保營運資金總額後)。物業組合規模將為現時約223,614平方米的三倍約680,971平方米，且預期越秀房產基金的市值將至少倍增，按市值計算，將成為亞洲最大的上市房地產信託投資基金之一。此外，投資該物業將會改善越秀房產基金整體流動性，從而增強越秀房產基金在債券和股票資本市場上的融資能力。經擴大的資產基礎及經更新的資本成本將有助越秀房產基金日後把握收購擴張的機會。

- (c) 投資該物業將會使越秀房產基金的物業組合從以批發零售為主的組合轉型為多元化組合。該物業將會以下列方式拓展越秀房產基金的物業組合，從而擴大其收入來源，並改善融資能力和增強把握收購擴張機會的能力：(i) 增加高端零售物業和甲級寫字樓及拓展至高端酒店和服務式公寓行業；(ii) 租戶類型多樣化，範圍擴大至跨國固定零售和寫字樓租戶；以及(iii)減少對現有物業的依賴性。
- (d) 投資該物業將會明顯擴大越秀房產基金的公眾持股量以及交易流動性。擴大後的資產基礎將改善越秀房產金融資能力和增強把握收購擴張機會的能力。該交易將會有效地重組資本成本，在合理的資本結構下進行可行的收購。
- (e) 廣州是廣東省的省會城市，也是華南地區的商業文化中心。廣州受益於毗鄰香港和澳門以及位於珠江三角洲，是中國最大的經濟區之一，被定位為國家中心城市之一。投資該物業將使基金單位持有人抓緊廣州強勁的經濟基礎及其不斷發展的商業物業市場的機會。

有關投資該物業的原因及對越秀房產基金的好處的進一步論述，請參考越秀房產基金通函。

2. 交易的原因及對越秀地產的好處

越秀地產致力於通過互動和資本的有效模式，推動越秀房產基金長遠增長。越秀地產專注發展和培育商業投資物業，而越秀房產基金則作為指定物業持有平台持有越秀地產已落成投資物業。這種互動模式有望同時帶動越秀地產和越秀房產基金的長遠增長。

越秀地產專注於打造平衡的物業組合，並從商業物業租賃帶來強勁穩定性收入和住宅開發物業帶來增長性收入。交易符合越秀地產的長期發展戰略方針。

越秀地產的董事相信交易將會為股東帶來以下好處：

- (a) 交易是施行越秀地產長期企業戰略的關鍵，通過其自身的物業開發和物業投資平台越秀房產基金之間的常態化互動，使其在增長和穩定之間創造和維持可持續平衡；
- (b) 經計及該物業評估值、與酒店和服務式公寓有關的初期營運風險以及截至最後實際可行日期現有開發貸款的應付金額，越秀地產董事會認為交易的總代價和付款條款屬公平合理。
- (c) 預期債務轉讓事項的所得現金款項淨額不少於約人民幣40億元，其將加強越秀地產的流動資金狀況，以及為未來的投資及一般營運資金需求提供充裕的資金；
- (d) 根據越秀地產於二〇一一年十二月三十一日的經審核綜合財務報表，越秀地產董事會預期，越秀地產將會獲得約人民幣5億元至人民幣7億元的收益；及
- (e) 作為主要及單一最大的基金單位持有人，越秀地產將會繼續享有該物業以及越秀房產基金所持其他物業的長期增長潛力，事實上亦將通過自二〇一六年起發行的遞延基金單位增加其於越秀房產基金的基金單位持有權益。

因此，越秀地產董事認為交易屬公平合理，並符合越秀地產及其股東的整體利益。

E. 該物業的資料

1. 該物業

該物業名為「廣州國際金融中心」，位於中國廣州市天河區珠江西路5號，總建築面積為457,357平方米，是由(i)商場；(ii)甲級寫字樓；(iii)五星級酒店；(iv)豪華服務式公寓；及(v)停車場(及其他配套樓面)等五大主體建築組成的優質綜合用途商業發展項目。

該物業是位處廣州中央商務區內的優越位置，是全球十大摩天大樓之一和該區的地標性建築物。該物業作為一項世界級發展項目，已吸引跨國公司及知名企業租用其甲級寫字樓，項目的酒店和服務式公寓分別由兩大世界著名酒店品牌經營公司四季集團和雅詩閣負責經營管理。該物業的主體建築如下：

(a) 商場

商場共佔裙樓六層樓面，建築面積約47,029平方米。商場經已落成。商場已於二〇一〇年十一月投入運營。商場自二〇一〇年五月三十一日起由廣州友誼商店包租，租期15年。由租約開始日期至開始經營日期期間，廣州友誼商店為商場進行裝修。截至二〇一二年三月三十一日，商場的出租率約98%，二〇一二年三月的平均日租金為每平方米人民幣4.25元。

(b) 甲級寫字樓

甲級寫字樓的建築面積約183,540平方米，位於該物業主塔樓的第4至65層，也包括附樓27至28層的金融家俱樂部。甲級寫字樓已於二〇一一年六月竣工並投入運營。截至二〇一二年三月三十一日，出租率約52%，已承諾出租率約54%，二〇一二年三月，甲級寫字樓的平均日租金為每平方米人民幣7元。越

秀房產基金管理人認為寫字樓的出租率屬合理，原因如下：(a)酒店及服務式公寓尚未開始經營，故部分潛在租戶尚未能體會到該物業的綜合性質及協同效應的所有益處；(b)寫字樓空間相對較大，增加租出該等空間的所需時間；及(c)迄今的租賃策略一直為選取優質租戶，以吸引適合的租戶組合。

(c) 五星級酒店

五星級酒店設有344間客房和國際商業會議中心、健身中心以及水療設施、游泳池和餐廳等其他生活設施，位於該物業主塔樓的第68至100層及裙樓的第1至5層(部分)。酒店的建築面積約89,159平方米，目前正進行最後階段的內部裝修，且項目公司目前正申請投入運營所須的牌照和許可證。待取得該等牌照和許可證後，預期酒店將於二〇一二年七月投入運營。

該物業內的酒店將由項目公司(透過其分公司)在四季集團提供專業管理下經營。根據酒店管理協議及附屬協議，四季集團受委聘就「廣州四季酒店」提供酒店管理和諮詢服務。

(d) 豪華服務式公寓

服務式公寓位於該物業附樓的第6至28層，合共擁有314個單位，建築面積約51,102平方米。服務式公寓的建設工程和分區已完成，內部裝修和傢俬擺設預計於二〇一二年六月底前完成。預計服務式公寓於二〇一二年七月投入運營。

該物業內的服務式公寓將由項目公司經其附屬公司經營，而項目公司將就服務式公寓與附屬公司簽訂租賃協議。根據服務式公寓管理協議，雅詩閣受委聘就服務式公寓提供服務式公寓管理和諮詢服務。

(e) 停車場(及其他配套樓面)

停車場共擁有1,700個車位，建築面積約71,083平方米，其他配套樓面的建築面積約15,444平方米。停車場(及其他配套設施樓面)已於二〇一一年七月竣工並投入運營。

下表列出有關該物業的若干主要資料：

地址	中國廣州市天河區珠江西路5號	
投入運營	商場	二〇一〇年五月
	停車場	二〇一一年七月
	寫字樓	二〇一一年六月
	酒店	二〇一二年七月(預計)
	服務式公寓	二〇一二年七月(預計)
用途	(1)商業和金融；及(2)住宿和餐飲	
土地使用權年期	商場	40年
(開始日期：	寫字樓	50年
二〇〇八年六月	酒店	40年
二十三日)	服務式公寓	50年
	停車場	50年
出租率(附註1)	商場	98%
(於二〇一二年	寫字樓	52%
三月三十一日)	酒店	不適用
	服務式公寓	不適用
停車場車位數目	1,700個	
建築面積(平方米)	商場	47,029平方米
	寫字樓	183,540平方米
	酒店	89,159平方米
	服務式公寓	51,102平方米
	停車場及其他	
	配套樓面	86,527平方米
	合計	457,357平方米
可出租總面積(平方米)	商場	47,029平方米
	寫字樓	183,540平方米
	酒店	89,159平方米
	服務式公寓	51,102平方米
	停車場及其他	
	配套樓面	71,083平方米
	合計	441,913平方米

評估值 (截至估值參考日期)	約人民幣153.70億元 (根據收入資本化法釐定，並以直接比較法 (就商場、寫字樓及停車場而言)、貼現現金流量法 (就酒店而言) 及貼現現金流量法 (就服務式公寓而言) 作交叉檢查及以直接比較法作交叉檢查並按上述建築面積457,357平方米計算)	
租戶數目 (附註1) (截至二〇一二年三月三十一日)	商場	9戶
	寫字樓	88戶
	合計	<u>97戶</u>
每日每平方米平均租金 (每日每平方米人民幣) (附註2) (二〇一二年三月份)	商場	4.25元
	寫字樓	7.00元
	平均	<u>6.10元</u>
截至二〇一二年三月三十一日，所有租戶的租金收入總額	商場	人民幣20,337,556元
	寫字樓	人民幣55,028,312元
十大租戶佔可出租總面積百分比 (附註3) (截至二〇一二年三月三十一日)	約78.49%	
十大租戶佔基本月租總額百分比 (附註3) (截至二〇一二年三月三十一日)	約75.94%	

附註1：場地交付給租戶後將視為已出租。根據可出租總面積按平方米計算，不包括停車場及其他配套樓面。

附註2：已出租每平方米的平均租金乃按目前總基本租金計算。

附註3：截至二〇一二年三月三十一日，按可出租總面積計算的十大租戶。

2. 物業估值

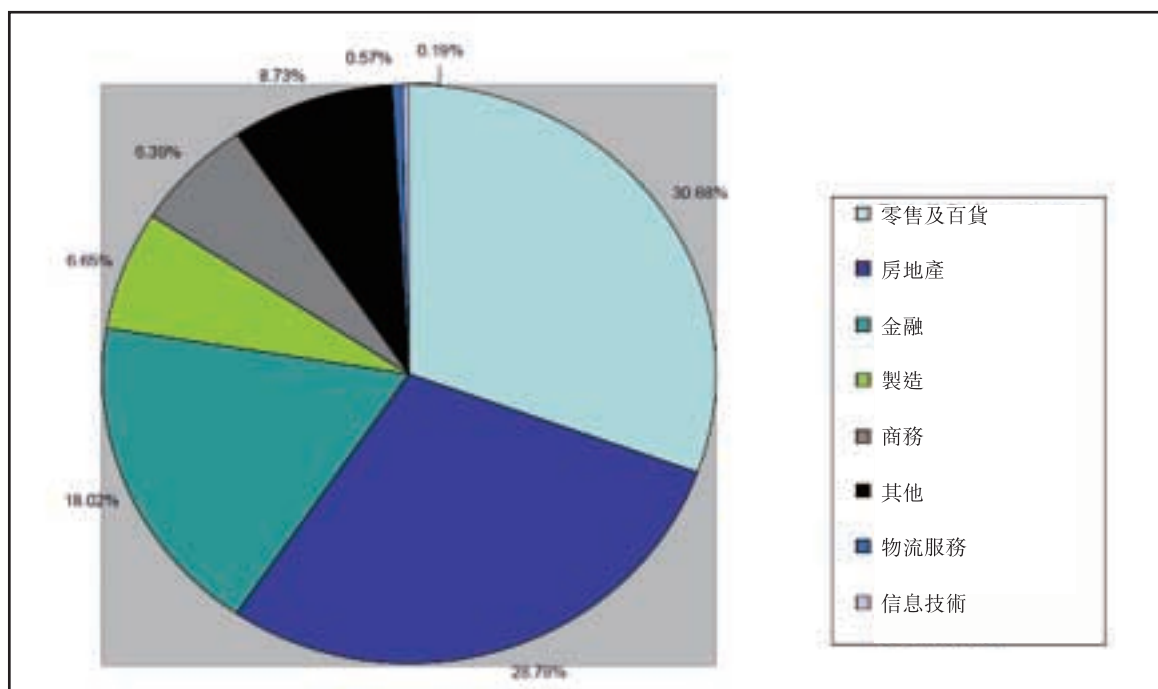
於估值參考日期，主要估值師評定該物業的評估值約為人民幣153.70億元。於完成後，越秀房產基金將(透過其於Tower Top的權益)擁有該物業約98.99%的間接權益。

由於評估值僅與該物業的估值有關，故其未計及該物業的融資及股東架構，並不等於所收購Tower Top的價值。因此，於協商交易的總代價時，越秀房產基金管理人已計及：(a)越秀房產基金於最後實際可行日期根據現有開發貸款將以認購Tower Top股份方式承擔的應付款項約人民幣45億元；及(b)項目公司少數股東及越秀地產於估值參考日期持有的該物業1.01%實際非控制權益價值約人民幣9,000萬元，以達致轉讓值(即人民幣134.40億元)。由於越秀房產基金管理人認為未來未必會形成遞延稅項負債，故概無計及因該物業重估盈餘及折舊而產生的遞延稅項撥備約人民幣20.67億元。轉讓值較評估值低約12.6%。

3. 截至二〇一二年三月三十一日商場及寫字樓(不包括停車場及其他配套樓面)按業務行業分類的租戶

行業	可出租總面積 (平方米)	根據可出租總面積
		計算佔可出租 總面積概約比例
		141,332.38平方米
零售及百貨	43,361.78	30.68%
房地產	40,669.20	28.78%
金融	25,463.17	18.02%
製造	9,393.41	6.65%
商務	9,028.21	6.39%
其他	12,344.04	8.72%
物流服務	803.58	0.57%
信息技術	268.99	0.19%
總計	141,332.38	100.0%

截至二〇一二年三月三十一日按業務行業分類的租戶



資料來源：越秀地產提供截至二〇一二年三月三十一日的資料

附註：

1. 上述已租用可出租總面積乃根據截至二〇一二年三月三十一日已簽署的租賃協議數目計算（即97份租賃協議，其中88份租賃協議來自寫字樓分類，9份租賃協議來自零售分類）。
2. 零售分類主要由廣州友誼集團股份有限公司租用。
3. 此圖不包括停車場、廣告位及空置單位。

截至二〇一二年三月三十一日按商場及寫字樓的月總租金收入劃分的十大租戶

租戶	行業	租約屆滿日期	建築面積		基本月租	
			建築面積 (平方米)	所佔比例	基本月租 (人民幣元)	所佔比例
1. 廣州越秀及其附屬公司	房地產、 金融及 其他	二〇一二年 十二月三十一日 二〇一四年 十二月三十一日	36,867.63	26.09%	8,947,217	33.49%
2. 廣州友誼集團股份有限公司	百貨	二〇二五年 十二月三十一日	43,361.78	30.68%	5,637,031	21.10%
3. 雅居樂地產控股有限公司	房地產	二〇一四年 八月三十一日	12,863.30	9.10%	2,315,395	8.67%
4. 廣州市合生元生物製品有限公司	製造	二〇一六年 五月三十一日	3,368.66	2.38%	690,575	2.58%
5. 北京市金杜(廣州)律師事務所	商業服務	二〇一四年 十一月三十日	3,019.88	2.14%	640,215	2.40%
6. 中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	二〇一六年 五月三十一日	3,343.73	2.37%	598,528	2.24%
7. 潤都集團	製造	二〇一六年 九月三十日	3,282.25	2.32%	544,854	2.04%
8. 廣州高登達品牌經營管理有限公司	製造	二〇一六年 六月十四日	1,854.95	1.31%	333,891	1.25%
9. 廣州仲量聯行物業服務有限公司	商業服務	二〇一六年 九月十五日	1,639.15	1.16%	295,047	1.10%
10. 創光有限公司	房地產	二〇一四年 五月三十一日	1,327.52	0.94%	285,417	1.07%
總計			110,928.85	78.49%	20,288,170	75.94%

資料來源：越秀地產提供截至二〇一二年三月三十一日的資料

附註：

1. 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。該等實體包括廣州越秀集團公司、雅居樂地產控股有限公司、潤都集團及廣州高登達品牌經營管理有限公司。
2. 月總租金收入乃參考二〇一二年三月的租金收入釐定。
3. 截至二〇一二年三月三十一日已租用的寫字樓及商場可出租總面積約為141,332.38平方米，包括i)寫字樓已出租面積約95,249.86平方米；ii)商場已出租面積約46,082.52平方米。

除廣州越秀及其附屬公司與聯營公司外，該物業現有租約項下的有關租戶並非越秀房產基金的關連人士，並為獨立於越秀房產基金及其關連人士的第三方。

4. 租約屆滿情況

除本公佈所披露外，租約的一般租賃條款乃屬正常商業條款。下表載列截至二〇一二年三月三十一日該物業的商場擬定於所示期間屆滿的租約所佔百分比詳情：

商場

期間	屆滿租約的 總租賃面積 佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約的 總租金收入 佔總租金 收入總額的 百分比
截至二〇一二年十二月三十一日止年度	4.97%	6.59%
截至二〇一三年十二月三十一日止年度	0%	0%
截至二〇一四年十二月三十一日止年度	0%	0%
截至二〇一五年十二月三十一日止年度	0.83%	0.51%
截至二〇一六年十二月三十一日止年度及以後	92.2%	92.90%
空置	2.00%	不適用
總計	100%	100%

(截至二〇一二年三月三十一日的數字)

租約屆滿年份	屆滿租約的 總租賃面積	屆滿租約的 總租金收入
二〇一二年	2,336.74	399,582.54
二〇一三年	—	—
二〇一四年	—	—
二〇一五年	384.00	30,720.00
二〇一六年及其後年度	43,361.78	5,637,031.40
總計	46,082.52	6,067,333.94

附註：

1. 以上數字乃假設並無行使任何租約續租權及租約於固定租期後終止計算。
2. 以上數字乃根據二〇一二年三月收取的租金收入計算。
3. 廣州友誼集團股份有限公司租用商場的租期將於二〇二五年屆滿。

寫字樓

期間	屆滿租約的 總租賃面積 佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約的 總租金收入 佔總租金 收入總額的 百分比
截至二〇一二年十二月三十一日止年度	11.04%	24.28%
截至二〇一三年十二月三十一日止年度	0%	0%
截至二〇一四年十二月三十一日止年度	23.23%	44.05%
截至二〇一五年十二月三十一日止年度	3.40%	7.48%
截至二〇一六年十二月三十一日止年度及以後 空置	14.23%	24.19%
	48.10%	不適用
總計	100%	100%

(截至二〇一二年三月三十一日的數字)

租約屆滿年份	屆滿租約的 總租賃面積	屆滿租約的 總租金收入
二〇一二年	20,267.69	5,013,906.41
二〇一三年	—	—
二〇一四年	42,634.86	9,096,607.84
二〇一五年	6,245.32	1,544,609.66
二〇一六年及其後年度	26,101.99	4,996,567.45
總計	95,249.86	20,651,691.36

附註：

1. 以上數字乃假設並無行使任何租約續租權及租約於有關租約的固定租期屆滿後終止計算。
2. 以上數字乃根據二〇一二年三月收取的租金收入計算。

5. 物業管理

以下為該物業的管理協議概要。該等協議的進一步詳情將載於越秀房產基金通函。

(a) 物業管理協議

越秀仲量聯行與項目公司於二〇一〇年一月八日訂立物業管理協議(於二〇一二年五月九日作出修訂)，據此，越秀仲量聯行同意擔任該物業的物業管理人及整項物業提供整體管理服務，年期自二〇〇九年九月一日起至二〇一九年八月三十一日止為10年，每月管理人酬金為人民幣430,000元至人民幣600,000元。

於完成後，越秀仲量聯行將繼續擔任該物業的物業管理人，並將根據物業管理協議的條款及條件對整項物業提供管理服務。

由於越秀仲量聯行為越秀地產的間接附屬公司，故根據房地產投資信託基金守則第8.1段，越秀仲量聯行為越秀房產基金的關連人士。因此，於完成時，物業管理協議及協議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。

(b) 酒店管理協議

酒店將由項目公司(透過其分公司)經營。根據包括酒店管理協議在內的多份協議，四季集團受委聘就酒店提供酒店管理及諮詢服務。

(c) 服務式公寓管理協議

服務式公寓將由項目公司透過其附屬公司經營。項目公司將與其附屬公司就有關服務式公寓訂立租賃安排。根據服務式公寓管理協議，雅詩閣物業管理(上海)有限公司受委聘就服務式公寓提供服務式公寓管理及諮詢服務。

(d) 租賃服務協議

越秀房產基金管理人及項目公司將與國際金融中心營運公司(將由越秀集團註冊成立)訂立租賃服務協議(租賃服務協議)，據此，國際金融中心營運公司將為該物業寫字樓部分的租戶提供租賃服務，年期為三年，而作為提供有關服務的代價，國際金融中心營運公司將收取該物業寫字樓部分總年租的3%作為租賃費(不包括根據冠名權協議取得的其他收益及費用)。

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

由於國際金融中心營運公司為越秀地產的間接附屬公司，故根據房地產投資信託基金守則第8.1段，國際金融中心營運公司為越秀房產基金的關連人士。因此，於完成時，租賃服務協議及協議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。

6. 土地使用權條款

與其他中國物業公司相似，項目公司持有該物業所位處相關地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，所授出土地總面積為27,508平方米。項目公司佔用土地作(其中包括)商場、酒店、服務式公寓及寫字樓用途。土地使用權的年期為40年(購物商場及酒店)以及50年(寫字樓、服務式公寓及停車場)，該等年期自二〇〇八年六月二十三日開始。

7. 盡職審查

越秀房產基金管理人已根據房地產投資信託基金守則及越秀房產基金管理人的合規守則的相關條文就該物業進行盡職審查並信納所得結果。尤其是，越秀房產基金管理人的中國法律顧問確認，不論項目公司是否取得房屋所有權證(即該物業業權的確鑿證據)，項目公司為該物業土地使用權的擁有人，並已取得開發該物業的所有必要牌照、許可證及證書，且為該物業的所有人及其所有權受中國法律保障。

項目公司現正就該物業申請房屋所有權證，並且從越秀房產基金管理人的中國法律顧問方面得知，項目公司在取得有關證書方面並無法律障礙。中國法律顧問亦告知，房屋所有權證僅會於辦理中國若干正式手續後才發出，且由於有關手續，房屋所有權證可能僅會於完成後才發出。

根據上文及中國法律顧問就此發出的法律意見，越秀房產基金管理人認為，完成時，越秀房產基金(透過其於項目公司的98.99%間接權益)應被視作持有該物業的「可於市場自由買賣的法定及實益業權」(定義見房地產投資信託基金守則第7.7段)，並將可在中國法律或其他適用法律准許的範圍內自由處置該物業的權益，惟須遵守房地產投資信託基金守則的適用規定及下文所述的人防工程原權益保留條款。

越秀房產基金管理人的中國法律顧問另告知，建築面積約14,102平方米(佔該物業總建築面積約3%)的若干地下處所須於戰爭時期用於人防工程，且不得由

項目公司出售或以其他方式轉讓。然而，根據中國法律，於所有其他時期，地下處所可用作停車場，而根據越秀房產基金管理人的中國法律顧問的意見，項目公司可出租或授權第三方使用地下處所以及就此收取租金或授權費，且可向第三方授出有關處所的經營權。

8. 有關該物業的未來計劃

除產生一般的經常性保養資本開支外，越秀房產基金管理人現時並無計劃就該物業進行翻新、改善或重建工程。

F. 越秀房產基金宣佈特別分派

1. 特別分派

越秀房產基金管理人擬向合資格基金單位持有人宣佈特別分派，將於完成時分派。越秀房產基金已累計因主要按照中國公認會計原則計算的投資物業折舊費用（主要為越秀新都會）而產生的未分派現金儲備（原因是折舊費用根據香港財務報告準則撥回，但在釐定可分派收入總額時並無計入）。鑒於交易，越秀房產基金管理人擬就二〇一〇年一月一日至最後實際可行日期期間向現有基金單位持有人分派該等現金儲備。於二〇一〇年一月一日前因投資物業的折舊費用而產生的未分派現金儲備已於二〇〇九年的末期分派中派付。特別分派金額將為人民幣4,300萬元，或每個基金單位人民幣0.0635元，並將於完成後的20個營業日支付。

特別分派將以越秀房產基金的現有境外現金結餘分派。截至二〇一二年五月九日，於分派在二〇一二年五月九日支付有關截至二〇一一年十二月三十一日止年度的人民幣1.13億後，越秀房產基金的境外現金結餘相等於約人民幣3.39億元。計及越秀房產基金可動用的財務資源及其於本公佈刊發日期起計未來至少12個月的預測現金流需求，越秀房產基金管理人預計特別分派不會對越秀房產基金的現金流產生任何重大不利影響。在於越秀地產股東特別大會取得股東批准的規限下，身為基金單位持有人的越秀集團成員公司及越秀企業已同意放棄按比例收取特別分派的權利。

2. 合資格基金單位持有人

為合資格參與特別分派，基金單位持有人於分派記錄日期(即二〇一二年七月十六日，為股東特別大會後第三個營業日)營業時間結束時必須名列越秀房產基金單位持有人登記冊。由於代價基金單位、配售基金單位及遞延基金單位僅於該日期後發行，故並無賦予持有人特別分派的權力。

由於分派記錄日期或早於公佈越秀房產基金截至二〇一二年首六個月的中期業績的日期，故基金單位持有人在刊發中期業績前買賣基金單位時務請審慎行事。

G. 與交易及該物業有關的費用及收費

1. 與交易有關的費用及收費

與交易有關的費用及收費總額(當中包括包銷、佣金及專業費用)估計約為人民幣2億元。因此，交易的總所需金額(包括總代價)估計約為人民幣90.50億元。

概無與交易有關而應付越秀房產基金管理人或信託人的收購費。

2. 完成後與該物業有關的持續費用及收費

於完成後及如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所披露：

- (a) 根據信託契約，越秀房產基金管理人將有權從託管物業中收取該物業應佔的管理人費用，包括：(a)每年按託管物業價值(包括該物業應佔的資產)的0.3%收取基本費用；及(b)每年按該物業應佔物業收入淨額的3.0%收取服務費；及
- (b) 信託人將按照託管物業(包括該物業應佔的資產)的價值收取費用，現時為每年0.03%。

只要該物業繼續構成託管物業的一部分，越秀房產基金管理人及信託人未來即有權收取該物業應佔的有關費用。

H. 信託契約修訂

越秀房產基金管理人董事會亦計劃對信託契約進行若干修訂，並會就有關修訂尋求基金單位持有人批准。信託契約修訂須於越秀房產基金單位持有人特別大會上以特別決議案方式經基金單位持有人批准。信託契約修訂預計將於完成日期簽署第三份補充信託契約時生效。

信託契約一般修訂的主要目的如下：

- (a) **發行基金單位**－闡明根據有關越秀房產基金管理人酬金的條文發行新基金單位，屬於越秀房產基金管理人發行基金單位的現有權力範圍內；
- (b) **信託人的酬金**－闡明之前一項與若干信託人酬金的計算基準相關的信託契約修訂的目的；
- (c) **分派的再投資**－對條文加以詳細解釋，以便授予基金單位持有人選擇權以發行更多基金單位的特定分派的全額或部分進行再投資，並提供釐定相關基金單位發行價的基準；及
- (d) **特殊目的公司的業務範圍**－為越秀房產基金的特殊目的公司層級的營運及業務活動範圍引入一定靈活性。
- (e) **企業通訊**－對信託契約作出若干修訂，以明確批准(其中包括)採用電子方式及透過越秀房產基金的網站向基金單位持有人提供公司通訊，以符合上市規則第2.07A條的規定，猶如有關規定適用於獲證監會認可的房地產投資信託。

進一步詳情(包括信託契約修訂的詳情及理由)將載於越秀房產基金通函內。

I. 持續關連方交易

1. 背景

項目公司與越秀房產基金管理人已訂立及將訂立的若干協議於完成後將繼續存在，且於完成後將被視作持續關連方交易。該等協議（統稱為「**新持續關連方交易**」）包括：

(a) 租賃協議

項目公司將與越秀房產基金管理人關連人士就該物業訂立多份租賃協議。

有關該等租賃協議的進一步詳情，將載於越秀房產基金通函。越秀房產基金管理人認為，該等租賃協議將按正常商業條款訂立，且將不會減損越秀房產基金及基金單位持有人的利益。

(b) 物業管理協議

項目公司已與越秀仲量聯行（一名越秀房產基金管理人關連人士）訂立物業管理協議，據此，越秀仲量聯行同意擔任該物業的物業管理人及為整個物業提供整體管理服務，為期10年（由二〇〇九年九月一日至二〇一九年八月三十一日）。作為有關服務的代價，該物業的租戶應向越秀仲量聯行支付每月每平方米人民幣33元（就寫字樓而言）及36元（就商場而言）的管理費用。項目公司毋須就該物業的空置基金單位向越秀仲量聯行支付管理費用。越秀仲量聯行有權收取每月物業管理酬金，金額相等於每月整個項目就該物業產生的實際開支金額的7.5%。應付每月物業管理酬金的金額不得少於人民幣430,000元及不超過人民幣600,000元。

有關物業管理協議的進一步詳情，將於越秀房產基金通函內載述。越秀房產基金管理人認為，物業管理協議乃按正常商業條款訂立，並無減損越秀房產基金及基金單位持有人的利益。

(c) 租賃服務協議

越秀房產基金管理人及項目公司將與國際金融中心營運公司(將由越秀集團註冊成立)訂立租賃服務協議。根據本協議，國際金融中心營運公司將向該物業的寫字樓部分的租戶提供租賃服務，為期三年，而作為有關服務的代價，將收取該物業寫字樓部分總年租(不包括根據冠名權協議取得的其他收益及費用)的3%作為租賃費。

越秀房產基金管理人預計租賃服務協議將按正常商業條款訂立，且將不會減損越秀房產基金及基金單位持有人的利益。

2. 關連方交易豁免修訂

茲提述二〇一一年關連方交易豁免延期，詳情於二〇一一年關連方交易豁免延期通函內披露。越秀房產基金管理人將向證監會申請修改二〇一一年關連方交易豁免延期(即關連方交易豁免修訂)，以便：

- (a) 擴闊二〇一一年關連方交易豁免延期通函所述的持續關連方交易的類別，以包括新持續關連方交易；
- (b) 設定新的金額限制，以容納截至二〇一二年十二月三十一日、二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年十二月三十一日止財政年度的新持續關連方交易；及
- (c) 延長二〇一一年關連方交易豁免延期的期限，以使其一直適用至二〇一四年十二月三十一日為止。

關於關連方交易豁免修訂的其他詳情，以及越秀房產基金獨立財務顧問及越秀房產基金管理人獨立董事委員會對於關連方交易豁免修訂的意見，將載於越秀房產基金通函內。

J. 房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義

1. 房地產投資信託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義

(a) 關連方交易

信託契約第31.1條規定將予進行的任何關連方交易須符合房地產投資信託基金守則的條文規定及證監會不時施加的任何條件(包括證監會不時授出有關房地

產投資信託基金守則運作的任何寬免或豁免條件)。根據房地產投資信託基金守則第8.1段，越秀房產基金的關連人士包括(其中包括)一名重大持有人(即10%或以上發行在外基金單位的持有人)及聯營公司。

於本公佈日期，越秀地產擁有逾10%的基金單位，因此為越秀房產基金的重大持有人(有關越秀地產的基金單位持有量其他詳情，請參閱越秀房產基金通函)。Tower Top為越秀地產的全資附屬公司。因此，越秀地產及Tower Top各自均為房地產投資信託基金守則涵義下的越秀房產基金關連人士。

因此，下列各項根據房地產投資信託基金守則第8.5段構成越秀房產基金的關連方交易：

- (1) 認購事項及完成認購契約項下擬進行的交易；
- (2) 債務轉讓事項及完成債項協議項下擬進行的交易；
- (3) 發行代價基金單位予越秀地產(或YXP代名人)；
- (4) 發行遞延基金單位予越秀地產(或YXP代名人)；
- (5) 補貼款項契約項下擬進行的交易；
- (6) 於完成時，結算代理協議項下擬進行的交易；
- (7) 於完成時，冠名權協議項下擬進行的交易；及
- (8) 僱員付款協議項下擬進行的交易。

由項目公司與結算代理訂立的結算代理協議及由Tower Top與越秀地產訂立的冠名權協議將於完成後繼續存在。於完成時，項目公司及Tower Top將成為越秀房產基金的一部分，因此，結算代理協議及冠名權協議將由越秀房產基金繼承及成為一項關連方交易。

於最後實際可行日期，由於交易佔越秀房產基金資產淨值約173.69%，根據房地產投資信託基金守則第8.11段及信託契約，上述各項關連方交易將須於越秀房產基金的基金持有人特別大會上以普通決議案方式經獨立基金單位持有人批准。

(b) 非常重大收購

此外，根據於緊接最後交易日前最後五個交易日聯交所所報的每個基金單位的平均收市價計算，鑒於交易的總價值佔越秀房產基金的總市值約257.39%，交易亦將構成由越秀房產基金進行的非常重大收購。因此，交易將須於越秀房產基金的基金持有人特別大會上以普通決議案方式經獨立基金單位持有人批准。

(c) 配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位

根據房地產投資信託基金守則第12.2段及信託契約第7.5(ii)條，倘新證券未按比例基準提呈發售予基金單位持有人或倘有關新基金單位未根據一般授權發行，則須獲得基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過普通決議案批准。

誠如B節「交易融資」所詳述，越秀房產基金管理人建議發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位。配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位不建議根據一般授權發行，因此，將須獲得獨立基金單位持有人通過普通決議案批准。

(d) 管理人費用基金單位安排

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段，越秀房產基金管理人為越秀房產基金的關連人士。因此，向越秀房產基金管理人發行管理人費用基金單位(惟根據信託契約規定的機制除外)，例如管理人費用基金單位安排，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，將須獲得獨立基金單位持有人的批准。

(e) 信託契約修訂

信託契約第36.1條(與信託契約附表1第2.2段一併閱讀)規定，除信託人以書面證實的若干有限例外情況外，信託契約的修改、變更或增加須於根據信託契約附表1正式召開的基金單位持有人大會上通過特別決議案批准。管理人及信

託人僅有權在獲得基金單位持有人以特別決議案授出必須批准後以補充契約的方式對信託契約進行修改、變更或增加。

(f) 持續關連方交易

越秀房產基金管理人董事會擬就關連方交易豁免修訂尋求獨立基金單位持有人批准，修訂將容納於完成後越秀房產基金持續關連方交易的規模增加。

關於關連方交易豁免修訂的其他詳情(包括建議年度上限以及越秀房產基金管理人、越秀房產基金管理人獨立董事委員會及越秀房產基金獨立財務顧問對此的意見，以及主要估值師對關連方租賃協議的意見)將於越秀房產基金通函中載述。該等建議上限及意見將由越秀房產基金獨立財務顧問的意見告知，其僅會於較接近越秀房產基金通函發佈日期時落實彼等對(其中包括)此等事項的報告。根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，相關的關連方交易詳情將於越秀房產基金的半年度報告及全年報告內披露。

(g) 豁免房地產投資信託基金守則下若干規定的申請

(i) 豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段有關特殊目的公司層級的若干規定

房地產投資信託基金守則第7.5(d)段規定，「該計劃擁有不超過兩層的特別目的投資工具」以透過其持有房地產。房地產投資信託基金守則第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別目的投資工具。

如A節「交易及越秀房產基金相關安排」所述，該物業目前的持有架構涉及5層特殊目的公司及於交易完成後將為6層特殊目的公司。目前的持有架構與項目公司成立時的架構相若，於二〇〇七年採納，當時根據越秀集團內部重組，

中國外商獨資企業向創辦人股東(不包括項目公司少數股東)收購項目公司99%股權。當時設立該架構旨在促使：

- 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；
- 策略投資者進行投資，其可選擇以離岸層級收購間接權益；及
- 為該物業作出離岸融資安排。

越秀房產基金管理人已向證監會提交豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段的申請，以允許上述架構。

(ii) 豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段有關建議由越秀房產基金若干實體承擔營運職能的若干規定

根據房地產投資信託基金守則第7.5(c)段，一項計劃可透過特殊目的公司持有房地產，前提是(其中包括)成立特殊目的公司的唯一目的僅為直接持有計劃的房地產及／或為計劃安排融資或僅為持有上述一間或多間特殊目的公司權益而設立。

(A) 關於酒店及服務式公寓分別由項目公司的分公司及附屬公司管理

酒店將由項目公司(透過其分公司)在四季集團的專業管理指導下營運，以維持酒店營運的獨立財務報表，方便與四季集團溝通及供其核實，並且提高管理效率。根據項目公司與四季集團成員公司之間的現有合約安排的條款，受僱經營酒店的僱員(酒店僱員)屬於項目公司而非四季集團的僱員。目前項目公司(透過其分公司)擁有400名僱員(包括20位高級經理)。預計在酒店於二〇一二年七月開始營運時，項目公司(透過其分公司)將擁有約800名僱員(包括20名高級經理)。越秀房產基金管理人預期酒店僱員人數於其後不會大幅增加。

為達致更佳稅務效率及管理效率，服務式公寓將由項目公司透過其附屬公司經營，附屬公司將與項目公司就服務式公寓訂立租賃安排。服務式公寓將由雅詩閣管理。根據項目公司與雅詩閣的現有合約安排條款，受僱經營服務式公寓的僱員（總經理及負責業務運營的管理人員（不包括財務總監）除外）（**服務式公寓僱員**）屬於項目公司或項目公司及雅詩閣（現為項目公司的附屬公司）共同指定機構而非雅詩閣的僱員。由於服務式公寓僅預期於二〇一二年七月底方開始營運，故目前並無服務式公寓僱員。預計於服務式公寓開始營運時，項目公司（透過其附屬公司）將擁有約100名僱員（包括6名高級經理），且僱員總數將逐步增加至最多150名（包括6名高級經理）。越秀房產基金管理人預期僱員人數於其後不會大幅增加。

除上述者外，亦建議項目公司（透過其分公司（就酒店而言））及其附屬公司（就服務式公寓而言）主要從事以下經營活動：

- 獲得酒店及服務式公寓的營運牌照並成為牌照持有人，據越秀房產基金管理人所知，該類營運牌照僅向酒店或服務式公寓（視乎情況而定）的業主簽發；
- 於完成後按持續經營基準，目前估計酒店及服務式公寓具備分別20名及6名高級經理以符合相關管理資質規定，從而支持項目公司申請酒店及服務式公寓的營運牌照；及
- 與第三方（如互聯網預訂服務供應商）訂立配套營運合約，並以該等第三方要求酒店或服務式公寓的業主（視乎情況而定）為直接訂約方的範圍為限。

越秀房產基金管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段，使項目公司於完成時獲准透過其分公司或附屬公司按下列基準從事上述的有限營運活動：

- 項目公司在法律上及實際上有必要透過其分公司或附屬公司具備有限數量的高級經理以取得及維持酒店及服務式公寓兩者的營運牌照，並與第三方訂立配套營運合約，據此酒店或服務式公寓的業主須為直接訂約方；
- 項目公司透過其分公司或附屬公司直接僱用的酒店僱員及服務式公寓僱員的酬金總額，預期約佔越秀房產基金相關期間總收入的5%，故不會為越秀房產基金帶來重大負債或損失；
- 即使酒店僱員及服務式公寓僱員調任至越秀房產基金以外的公司（**新僱主**）僱用，預期項目公司實際上仍須承擔這些僱員的薪金及其他僱傭相關開支（例如，為新僱主償付該筆金額）。此外，項目公司可能須向新僱主支付服務費。因此，該項額外安排有可能增加（而非減少）項目公司的僱傭相關開支及負債；及
- 據越秀房產基金管理人的理解，上述類別的安排（如本地酒店或服務式公寓擁有人承擔經營開支及聘用該等酒店或服務式公寓僱員）對國際性酒店管理集團（如四季酒店）及國際性服務式公寓營運商（如雅詩閣）而言，均屬常規商業操作。

綜合上述理由，越秀房產基金管理人認為上述有關酒店僱員及服務式公寓僱員的安排，並無重大減損越秀房產基金的利益，目前架構如有任何重大改變，未必符合越秀房產基金及基金單位持有人的利益。

(B) 有關香港公司

香港公司曾經並將繼續主要從事以下營運活動：

- 聯華為項目公司提供管理諮詢服務(包括從香港及海外為酒店及服務式公寓僱用熟練人員)；
- 遠豪為項目公司提供營銷服務。作為廣州的地標建築物，該物業的客戶及租戶基礎包括本地及地區客戶及租戶，遠豪專注向區域性客戶及租戶進行營銷，以配合項目公司境內營銷部門在開拓國內市場方面的努力。其中包括，遠豪協助擬備及實施該物業的境外營銷計劃，為該物業尋找境外客戶及租戶，同時代表項目公司向境外客戶及租戶收款；
- 德宏為該物業的服務式公寓提供採購服務。特別是，其主要負責物色和採購服務式公寓日常營運所須的進口材料及供應品，以進行物業裝飾工程及升級工程；及
- 生輝負責對中國的酒店、服務式公寓及寫字樓行業進行市場分析及研究(包括有關亞太區及歐洲的潛在客戶和租戶資料)，同時協助項目公司審議該物業的年度計劃及預算。

各香港公司均直接持續僱用有限數量的高級經理(目前估計每家公司將有兩名經理)。預計於完成後，香港僱員將繼續受聘。但越秀房產基金管理人預期於完成後僱員人數不會增加。

香港公司目前僅為項目公司提供服務(如上文所述)，並有意於完成後繼續進行，而不會涉足任何其他活動或業務。

根據目前的營運架構，香港公司將有權就外商獨資企業向香港公司支付的股息享有優惠預扣稅率(現時為5%，標準預扣稅率為10%)。

越秀房產基金管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)段，使香港公司於完成時獲准按下列基準從事上述的有限營運活動：

- 香港公司有權就外商獨資企業向香港公司支付的股息享有優惠預扣稅率(如上文所述)，越秀房產基金管理人項目(按多項假設)導致每年節省人民幣1,500萬元，失去該優惠將減少可分派收入總額，不符合基金單位持有人的利益；
- 越秀房產基金管理人將補償香港公司有關僱用香港僱員的相關成本。其他詳情載於第A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(ii)僱員付款協議」；
- 越秀房產基金管理人同意就香港公司因僱用香港僱員而可能蒙受的全部負債及虧損向香港公司作出彌償(以並無納入上述補償安排者為限)；
- 根據前文所述，越秀房產基金將不會因香港公司直接僱用香港僱員而產生額外負債或損失。相反，若相關服務由越秀房產基金以外的公司提供，而香港僱員調任至越秀房產基金以外的公司，或會不必要地增加越秀房產基金的成本。結合上述各項因素，將減少可分派收入總額，不符合基金單位持有人的利益；
- 香港公司從事的業務能對項目公司的職能提供互補作用(如A.1節「交易及越秀房產基金相關安排－緒言」所述)，讓項目公司更多接觸國際貿易及跨國公司，為項目公司提供所需的國際專門知識；
- 將由香港公司提供的服務範疇預期有限，原因為：(a)由香港公司直接聘用的高級管理層數目(現時估計將為每個實體兩名經理)預期不會增加；及(b)

香港公司僅擬向(並僅就其利益)項目公司(其於完成後將構成越秀房產基金的部分)提供服務，而非從事任何其他活動或業務；及

- 香港公司過往曾進行上文所述的營運活動，而有關該架構的變動可能對越秀房產基金造成重大不利影響，而這並不符合基金單位持有人利益。

2. 上市規則對越秀地產的涵義

由於Tower Top於完成後不再為越秀地產的附屬公司，故根據上市規則第14.29條，認購事項將構成越秀地產的視作出售事項。由於根據上市規則第14.07條，有關交易的一項或多項適用百分比率超過75%，故交易構成一項非常重大出售事項，必須經股東批准。越秀地產將有條件地因交易的關係，於越秀地產股東特別大會上就越秀地產相關安排尋求股東批准。概無股東須於越秀地產股東特別大會上就提呈的決議案放棄投票。

3. 於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上投票

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘若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，倘若基金單位持有人於越秀房產基金的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表決或計入大會的法定人數。

越秀集團的成員公司為認購契約、債項協議、補貼款項契約、結算代理協議和僱員付款協議以及新持續關連方交易的訂約方，因此，其於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上提呈批准的交易事項所需批准決議案中擁有重大權益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，越秀地產及越秀企業各

自己同意將就該等決議案放棄投票，並將促使彼等各自的聯繫人(包括唐壽春先生、陳志鴻先生及李家麟先生)就該等決議案放棄投票。為免生疑問，越秀房產基金管理人認為概無任何基金單位持有人於信託契約修訂中擁有重大權益。

越秀房產基金管理人認為，除上文披露者外，概無其他基金單位持有人須於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上放棄投票。

K. 越秀地產董事會及越秀房產基金管理人董事會的意見

1. 越秀地產董事會意見

由於交易將向越秀地產提供(其中包括)充裕的資金以鞏固其流動資金狀況，而發行遞延基金單位可提高越秀地產於越秀房產基金所持有的基金單位權益及分享越秀房產基金所持有物業組合的長期增長前景，越秀地產董事會認為交易及越秀地產相關安排已經或將於完成時按公平基準及正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

2. 越秀房產基金管理人董事會的意見

越秀房產基金管理人董事會認為，交易事項所需批准已經或將於完成時按公平基準及正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益(如適用)。

此外，越秀房產基金管理人董事會認為，信託契約修訂符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體最佳利益，故推薦全體基金單位持有人投票贊成將於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上就信託契約修訂提呈的所有決議案。

越秀房產基金管理人的獨立非執行董事的意見將連同越秀房產基金獨立財務顧問的意見，在越秀房產基金通函內一併提供。

L. 其他

1. 通函

越秀地產通函載有(其中包括)：(i)載有越秀地產相關安排詳情的越秀地產董事會致股東的函件；(ii)越秀地產股東特別大會通告；及(iii)越秀地產股東特別大會代表委任表格，將於二零一二年六月十八日或前後寄發予股東。

越秀房產基金通函載有(其中包括)：(i)載有關於交易事項所需批准、新銀行融資及信託契約修訂詳情的越秀房產基金管理人董事會致基金單位持有人函件；(ii)越秀房產基金獨立財務顧問對交易事項所需批准的意見；(iii)越秀房產基金管理人獨立董事委員會對交易事項所需批准的意見；(iv)信託人對交易事項所需批准的意見；(v)物業估值報告、現有物業估值報告、市場顧問報告及其他專家報告；(vi)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會通告；及(vii)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會代表委任表格，將於二零一二年六月十八日或前後寄發予基金單位持有人。

於委任獨立財務顧問後，越秀房產基金管理人將會在切實可行情況下盡快另行刊發公佈。

2. 越秀地產股東登記冊暫停辦理過戶登記

越秀地產股東登記冊將於二〇一二年七月十日至二〇一二年七月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東參與越秀地產股東特別大會及於會上投票的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合資格出席越秀地產股東特別大會並於會上投票，尚未於越秀地產的股東登記冊上登記的股東，必須於二〇一二年七月九日下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達越秀地產的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理過戶登記手續。

3. 越秀房產基金的基金單位持有人登記冊暫停辦理過戶登記

越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將於二〇一二年七月十日至二〇一二年七月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，以釐定基金單位持有人參與越秀房產基金的基金單位持有人特別大會及於會上投票的資格，期間不會辦理基金單位轉讓手續。

尚未於越秀房產基金的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人：

- (a) 為符合資格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，必須於二〇一二年七月九日下午四時三十分前將所有基金單位過戶文件(連同有關的基金單位證書)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(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理過戶登記手續；及
- (b) 為符合資格有權獲取特別分派，必須於二〇一二年七月十六日下午四時三十分前將所有基金單位過戶文件(連同有關的基金單位證書)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(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理過戶登記手續。

4. 指示性時間表

請參閱下文顯示有關事件關鍵日期的指示性時間表：

事件	日期及時間
越秀房產基金通函刊發日期	二〇一二年六月十八日
越秀地產通函刊發日期	二〇一二年六月十八日
為參與越秀房產基金的基金單位持有人特別大會，基金單位持有人遞交基金單位過戶文件的最後日期及時間	二〇一二年七月九日下午四時三十分
為符合資格參與越秀地產股東特別大會，股東遞交股份過戶文件的最後日期及時間	二〇一二年七月九日下午四時三十分
遞交越秀房產基金的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	二〇一二年七月九日上午十一時三十分
遞交越秀地產股東特別大會代表委任表格的最後日期及時間	二〇一二年七月九日上午十時正
股東特別大會記錄日期	二〇一二年七月十一日
越秀地產股東特別大會的日期及時間	二〇一二年七月十一日上午十時正

事件	日期及時間
越秀房產基金的基金單位持有人特別大會的日期及時間	二〇一二年七月十一日 上午十一時三十分
如在越秀房產基金的基金單位持有人特別大會及越秀地產股東特別大會上尋求的批准獲得通過：	
為符合資格有權獲取特別分派，基金單位持有人買賣基金單位的最後日期	二〇一二年七月十二日
基金單位持有人買賣特別分派除權基金單位的首日	二〇一二年七月十三日
為符合資格有權獲取特別分派，基金單位持有人遞交基金單位過戶文件的最後日期及時間	二〇一二年七月十六日下午 四時三十分
分派記錄日期	二〇一二年七月十六日下午五時 正
提取新銀行融資	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期)，或有關各方書面協定的其他日期)
基金單位配售結束	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期，或有關各方書面協定的其他日期)
認購事項完成	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期，或有關各方書面協定的其他日期)

事件

日期及時間

債務轉讓事項完成

有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期,或有關各方書面協定的其他日期))

發行代價基金單位

有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期,或有關各方書面協定的其他日期))

本公司將於適當時根據適用監管規定,就有關在越秀房產基金單位持有人特別大會及越秀地產股東特別大會後預計發生的該等事件作進一步公佈。

由於交易及基金單位配售須待(其中包括)於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上獲得基金單位持有人批准及於越秀地產股東特別大會上獲得股東批准後,方可作實,故可能或未必完成,股東及基金單位持有人和越秀地產及越秀房產基金的任何有意投資者,在買賣股份或基金單位時務須審慎行事。

基金單位持有人務須注意:(a)分派記錄日期可能為越秀房產基金於二〇一二年首六個月的中期業績公佈之前;及(b)由於特別分派須待完成後方可作實,故未必一定會派付。因此,基金單位持有人於有關中期業績刊發及/或完成前在買賣基金單位時務須審慎行事。

5. 暫停及恢復買賣

應越秀地產及越秀房產基金各自的要求,越秀地產的股份及越秀房產基金的基金單位已自二〇一二年五月九日上午九時正起暫停在聯交所買賣,以待發表本公佈。越秀地產及越秀房產基金已各自向聯交所申請,其股份及基金單位分別於二〇一二年五月二十九日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

M. 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二〇一一年關連方交易豁免延期」	指	就截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度延長二〇〇八年關連方交易豁免(定義見二〇一一年關連方交易豁免通函)，更多詳情載於二〇一一年關連方交易豁免延期通函
「二〇一一年關連方交易豁免延期通函」	指	越秀房產基金日期為二〇一〇年十二月十七日的通函
「管理人費用基金單位安排」	指	具有A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(v)管理人費用基金單位安排」所述涵義
「附屬協議」	指	根據酒店管理協議有意進行及已訂立或大概與酒店管理協議同時訂立的酒店開業前服務協議、酒店開業前採購服務協議、酒店服務協議、酒店許可協議及酒店顧問協議
「評估值」	指	主要估值師評估該物業於估值參考日期的價值，為人民幣153.7億元
「雅詩閣」	指	雅詩閣物業管理(上海)有限公司
「轉讓債項」	指	於完成日期Tower Top欠付越秀地產的全部款項
「債務轉讓事項」	指	越秀地產(作為轉讓人)根據債項協議(包括按B節「交易的融資」所述的時間及方式認購及發行代價基金單位及遞延基金單位)將轉讓債項轉讓予信託人(或其代名人)(作為受讓人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事)
「聯繫人」	指	具有房地產投資信託基金守則中界定的涵義

「核數師確認」	指	具有A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(iv)僱員付款協議」所述涵義
「授權發行」	指	30億個基金單位，相當於最後實際可行日期的現有基金單位數目約三倍
「Bliss Town」	指	Bliss Town Holdings Ltd.，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，乃Tower Top的全資附屬公司
「借款人」	指	Yuexiu REIT 2012 Company Limited，作為新銀行融資的借款人
「房屋所有權證」	指	廣州市國土資源和房屋管理局將對該物業頒發的房屋所有權證
「營業日」	指	在香港及中國的銀行全面開放進行一般銀行業務的日子（不包括星期六及星期日）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島特殊目的公司」	指	Bliss Town、Hoover Star、Miller Win及Shinning Opal的統稱，各自稱為一家「英屬處女群島特殊目的公司」
「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
「關連方交易豁免修訂」	指	具有J.1節「房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義－房地產投資信託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義－(f)持續關連方交易」所載涵義
「完成」	指	交易完成
「完成日期」	指	完成獲達成的日期
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則第8.1段中界定的涵義

「該等關連人士」	指	由於與越秀房產基金管理人有關連而身為越秀房產基金的關連人士的人士，而該詞應具有房地產投資信託基金守則第8.1段中界定的涵義
「代價基金單位」	指	擬由越秀房產基金根據債項協議發行予越秀地產(或YXP代名人)作為債務轉讓事項部分代價的新基金單位
「補貼款項契約」	指	將由越秀地產、越秀房產基金管理人及信託人就補貼款項安排訂立的補貼款項契約，進一步詳情載於A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(iii)補貼款項契約」
「遞延基金單位」	指	或會由越秀房產基金根據債項協議就支付債務轉讓事項代價結餘而發行予越秀地產作為債務轉讓事項部分代價的新基金單位
「遞延基金單位調整事件」	指	具有B.6節「交易融資－遞延基金單位」所述涵義
「託管物業」	指	越秀房產基金的所有資產，包括現有物業及(於完成前後的)該物業
「分派記錄日期」	指	二〇一二年七月十六日，即釐定基金單位持有人符合資格有權獲得特別分派的參考日期
「DPU」	指	每基金單位分派
「經擴大組合DPU」	指	具有B.2節「交易融資－說明性融資結構」賦予該詞的涵義
「現有物業DPU」	指	具有B.2節「交易融資－說明性融資結構」賦予該詞的涵義

「DPU承諾」	指	越秀房產基金管理人就其承諾(進一步詳情載於B.2節「交易融資－說明性融資結構」)向信託人發出日期為二零一二年五月二十八日的函件
「應付款項」	指	具有A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(i)結算代理協議」賦予該詞彙的涵義
「生效時間」	指	緊接完成日期前的營業日下午十一時五十九分
「股東特別大會 記錄日期」	指	二〇一二年七月十一日，即釐定(i)基金單位持有人符合參與越秀房產基金的基金單位持有人特別大會的資格；及(ii)股東符合參與越秀地產股東特別大會的資格的參考日期
「僱員付款協議」	指	具有A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(iv)僱員付款協議」賦予該詞彙的涵義
「經擴大組合」	指	該物業及現有物業
「估計未付建築費」	指	具有A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(i)結算代理協議」賦予該詞的涵義
「聯華」	指	聯華投資國際有限公司，為根據香港法律註冊成立的有限公司，乃Tower Top的間接全資附屬公司
「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

「現有開發貸款」	指	<p>(a) 為該物業的建設及營運成本提供融資的人民幣30億元融資額度，以及(其中包括)項目公司(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；及</p> <p>(b) 為該物業的建設成本而融資的人民幣15億元融資額度，以及(其中包括)項目公司(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；</p>
「現有集團公司」	指	緊接完成前由越秀房產基金控制的現有公司
「現有物業」	指	緊接完成前由越秀房產基金持有的五項現有物業
「現有物業估值報告」	指	主要估值師就現有物業編製的估值報告，以供載入越秀房產基金通函
「費用參考日期」	指	最近一次支付管理人費用的期間結束之日，於完成時評估
「二〇一二年第一次中期分派」	指	於有關的記日期，就二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日止期間(包括首尾兩日)應付基金單位持有人的中期分派
「預測期間」	指	由二〇一二年一月一日起至二〇一二年十二月三十一日止期間
「四季集團」	指	Four Seasons Hotels and Resorts Asia Pacific Pte. Ltd.，一家根據新加坡法例註冊成立的公司，其註冊辦事處為1 Orchard Spring Lane #04-01, Tourism Court,Singapore, 247729

「一般授權」	指	越秀房產基金管理人根據房地產投資信託基金守則第12.2段及信託契約第7.5(ii)條獲賦予的權限，據此，如新發行基金單位總數(作出若干調整後)不會使上一個財政年度末已發行在外的基金單位數目增加超過20%(或證監會不時規定的該等其他百分比)，則可於任何財政年度在毋須基金單位持有人批准的情況下發行基金單位(按比例向全體現有基金單位持有人發行者則除外)
「經營毛利」	指	經營毛利，就酒店及服務式公寓而言，指分別根據酒店管理協議及服務式公寓管理協議，從經營酒店及服務式公寓而直接或間接所得的任何類別收益及收入，經扣減維持、進行及監督酒店及服務式公寓營運的成本及開支後的金額
「廣州城開」	指	廣州市城市建設開發有限公司，在中國註冊成立的公司，由越秀地產及項目公司少數股東分別擁有95%及5%
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，由中華人民共和國廣州市人民政府全資實益擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港公司」	指	聯華、遠豪、德宏及生輝的統稱，各稱為一家「香港公司」
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

「香港僱員」	指	香港公司於最後實際可行日期僱用的八名人士
「Hoover Star」	指	Hoover Star International Ltd.，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為Tower Top的全資附屬公司
「酒店」	指	E.1節「該物業的資料－該物業－(C)五星級酒店」所述的五星級酒店
「酒店及服務式公寓市場顧問」	指	浩華管理顧問公司(Horwath HTL)
「酒店及服務式公寓市場顧問報告」	指	酒店及服務式公寓市場顧問的函件，將載於越秀房產基金通函內
「酒店僱員」	指	具有J.1節「房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義－房地產投資信託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義－(g)豁免房地產投資信託基金守則下若干規定的申請－(i)豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段有關特殊目的公司層級的若干規定」賦予該詞的涵義
「酒店管理協議」	指	項目公司與酒店管理人就酒店於二〇〇九年八月四日訂立的酒店管理協議
「酒店管理人」	指	FS Guangzhou B.V.，四季集團的成員公司
「國際金融中心營運公司」	指	廣州越秀資產管理有限公司，將在中國註冊成立的公司及將為關連人士
「說明性融資結構」	指	具有B.2節「交易的融資－說明性融資結構」所述的涵義

「說明性發行價」	指	每個基金單位3.97港元，即緊接最後交易日前最後十個交易日於聯交所報價的每個基金單位平均收市價
「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越秀房產基金管理人指示行事)與越秀房產基金管理人就債務轉讓事項於二〇一二年五月二十八日訂立的債項協議
「獨立第三方」	指	獨立於越秀房產基金的第三方及並非關連人士，亦非與越秀地產一致行動
「獨立基金單位持有人」	指	基金單位持有人，不包括於相關決議案中擁有重大權益的人士(即除越秀地產、越秀企業及彼等各自聯繫人以外的基金單位持有人)
「發行日期」	指	發行遞延基金單位的各個日期，即二〇一六年十二月三十一日起各年的十二月三十一日
「發行價」	指	越秀房產基金管理人及基金單位配售包銷商因應市況於基金單位配售開始時就將予發行的配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位釐定的每個基金單位價格
「最後交易日」	指	二〇一二年五月八日，緊接本公佈前基金單位的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二〇一二年五月二十五日，發出本公佈前確定本公佈所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「遠豪」	指	遠豪集團有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，乃Tower Top的間接全資附屬公司

「截止日期」	指	二〇一二年十二月三十一日，完成的截止日期
「管理人費用基金單位」	指	將發行予管理人的基金單位，以支付部分管理人費用
「管理人費用」	指	越秀房產基金管理人根據信託契約有權獲得的基礎費用及服務費，進一步詳情載述於越秀房產基金首次公開發售通函
「市場顧問」	指	酒店及服務式公寓市場顧問及寫字樓及零售市場顧問的統稱
「市場顧問報告」	指	(a)酒店及服務式公寓市場顧問報告；以及(b)寫字樓及零售市場顧問報告的統稱，將載於越秀房產基金通函內
「Miller Win」	指	Miller Win Group Ltd.，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為Tower Top的全資附屬公司
「越秀新都會」	指	越秀房產基金於二〇〇八年六月一日收購的越秀新都會大廈的72.3%權益
「新銀行融資」	指	將授予借款人以向債務轉讓事項提供融資的不少於15億港元的3年定期貸款融資，詳情載於B.5節「交易的融資－新銀行融資」內
「新持續關連方交易」	指	具有第J.1節「房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義－房地產投資信託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義－(e)持續關連方交易」所述的涵義
「新僱主」	指	具有第J.1節「房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義－房地產投資信託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義－(g)豁免房地產投資信託基金守則下若干規定的申請－(i)豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段有關特殊目的公司層級的若干規定」賦予該詞的涵義

「新貸款人」	指	星展銀行有限公司
「代名人」	指	Yuexiu REIT 2012 Company Limited，越秀房產基金的全資附屬公司及根據相關協議作為信託人的代名人
「寫字樓」	指	E.1節「該物業的資料－該物業－(b)甲級寫字樓」所述的甲級寫字樓
「寫字樓及零售市場顧問」	指	仲量聯行有限公司
「寫字樓及零售市場顧問報告」	指	寫字樓及零售市場顧問發出的函件，將載於越秀房產基金通函內
「普通決議案」	指	由出席會議（不論親自或由委任代表出席）及有權投票的基金單位持有人以簡單大多數的票數所通過的決議案，而表決須以投票方式進行，惟會議的法定人數須為兩名或以上持有已發行基金單位最少10%的基金單位持有人
「配售基金單位」	指	根據基金單位配售擬由越秀房產基金發行的基金單位
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國外商獨資企業」	指	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的統稱，全部均為於中國註冊成立的有限責任公司，其股權架構載於A.2節「交易及越秀房產基金相關安排－該物業的現有持股架構」圖表；各為一家「中國外商獨資企業」

「主要估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「溢利預測」	指	越秀房產基金通函所載溢利預測
「德宏」	指	德宏投資國際有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，乃Tower Top的間接全資附屬公司
「項目公司」	指	廣州越秀城建國際金融中心有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，其開發並擁有該物業
「項目公司少數股東」	指	廣州市城市建設開發集團有限公司，在中國註冊成立的公司，擁有項目公司1%股權
「該物業」	指	名為廣州國際金融中心的房地產，位於中國廣州市天河區珠江西路5號，詳情載於本公佈E節「該物業的資料」
「物業管理協議」	指	具有E.5節「該物業的資料－物業管理－(a)物業管理協議」所述涵義
「物業估值報告」	指	將由主要估值師編製並載入越秀房產基金通函的該物業估值報告
「合資格基金單位持有人」	指	於分派記錄日期下午五時正其名字載列於越秀房產基金單位持有人登記冊的基金單位持有人及透過中央結算系統持有基金單位的任何人士
「補償」	指	具有A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(iv)僱員付款協議」所述涵義

「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金，一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第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)
「越秀房產基金通函」	指	越秀房產基金管理人將向基金單位持有人寄發的通函，載有(其中包括)：(i)載有關於交易事項所需批准、新銀行融資及信託契約修訂詳情的越秀房產基金管理人董事會致基金單位持有人函件；(ii)越秀房產基金獨立財務顧問對交易事項所需批准的意見；(iii)越秀房產基金管理人獨立董事委員會對交易事項所需批准的意見；(iv)信託人對交易事項所需批准的意見；(v)物業估值報告、現有物業估值報告、市場顧問報告以及其他專家報告；(vi)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會通告；及(vii)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會代表委任表格，將於二零一二年六月十八日前後寄發予基金單位持有人
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「越秀房產基金的基金單位持有人特別大會」	指	將於二〇一二年七月十一日或前後舉行的基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情通過有關(其中包括)交易事項所需批准及信託契約修訂的相關決議案
「越秀房產基金獨立財務顧問」	指	就交易事項所需批准而獲委任以向越秀房產基金管理人獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見的獨立財務顧問
「越秀房產基金首次公開發售通函」	指	日期為二〇〇五年十二月十二日的發售通函，內容有關越秀房產基金於二〇〇五年十二月首次公開發售基金單位

「越秀房產基金管理人」指	越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「越秀房產基金管理人 指 董事會」	越秀房產基金管理人的董事會
「越秀房產基金管理人 指 關連人士」	因與越秀房產基金管理人有關連而成為越秀房產基金關連人士的人士
「越秀房產基金 指 管理人董事」	越秀房產基金管理人的董事
「越秀房產基金管理人 指 獨立董事委員會」	就交易事項所需批准而成立以向獨立基金單位持有人提供意見的越秀房產基金管理人董事會獨立委員會，成員包括越秀房產基金管理人的全體獨立非執行董事
「越秀房產基金 指 相關安排」	有關交易的安排，即(a)補貼款項契約；(b)結算代理協議；(c)冠名權協議；(d)僱員付款安排；及(e)管理人費用基金單位安排
「相關結算代理 指 協議款項」	存於結算代理協議賬戶的款項在扣減結算代理(代表項目公司)根據結算代理協議付款後的款項
「人民幣」	中國官方貨幣人民幣
「結算代理協議賬戶」	A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(i)結算代理協議」所指的賬戶
「生輝」	生輝集團有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，乃Tower Top的間接全資附屬公司
「二〇一二年第二次 指 中期分派」	於有關的記錄日期就二〇一二年七月一日至二〇一二年十二月三十一日止期間(包括首尾兩日)應付基金單位持有人的中期分派

「服務式公寓」	指	E.1節「該物業的資料－該物業」所述的豪華服務式公寓
「服務式公寓僱員」	指	具有J.1節「房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義－房地產投資信託基金守則及信託契約對越秀房產基金的涵義－(g)豁免房地產投資信託基金守則下若干規定的申請－(i)豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段有關特殊目的公司層級的若干規定」賦予該詞的涵義
「服務式公寓管理人」	指	雅詩閣物業管理(上海)有限公司
「服務式公寓管理協議」	指	項目公司的附屬公司與服務式公寓管理人就服務式公寓而訂立日期為二〇一〇年八月二日的服務式公寓管理協議
「結算代理協議」	指	於A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(i)結算代理協議」所述的協議
「結算代理」	指	廣州城開，為結算代理協議下的結算代理
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	於越秀地產已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	於越秀地產的股東登記冊內登記為股份持有人的任何人士及透過中央結算系統持有股份的任何人士
「Shinning Opal」	指	Shinning Opal Management Ltd.，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，乃Tower Top的全資附屬公司

「重大持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「特別分派」	指	第F.1節「越秀房產基金宣佈特別分派—特別分派」所述的有條件分派
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	信託人(作為認購人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事)以認購款項按照認購契約的條款及在其條件規限下認購認購股份
「認購契約」	指	信託人(作為認購人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事)、越秀房產基金管理人、Tower Top(作為發行人)與越秀地產(作為共同保證人)就認購Tower Top Development Ltd.股份而於二〇一二年五月二十八日訂立的契約
「認購款項」	指	總數9,999美元(即約人民幣62,394元)，信託人(作為認購人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事)將予認購Tower Top認購股份的代價
「認購股份」	指	根據認購契約信託人(或其代名人)於完成時將認購的9,999股Tower Top股份，各為一股「認購股份」
「收購守則」	指	證監會刊發的香港收購及合併守則(經不時修訂)
「租賃服務協議」	指	具有E.5節「該物業的資料—物業管理—(d)租賃服務協議」所述涵義

「第三份補充信託契約」	指	將訂立以實施信託契約修訂的補充契約
「總代價」	指	交易的總代價，即支付予Tower Top的認購款項及支付予越秀地產的債務轉讓事項代價，詳情載於A.1節「交易及越秀房產基金相關安排－緒言」
「可分派收入總額」	指	具有信託契約界定的涵義
「營運資金總額」	指	於各情況下於生效時間，Tower Top集團的綜合流動資產總額(不包括遞延資產、應收集團內公司間款項、發展中物業、有關項目公司根據結算代理協議向結算代理轉讓的款項的預付款項(即估計未付建築費減預扣建築費)以及越秀房產基金管理人、Tower Top與越秀地產可能同意的其他項目)減本集團綜合流動負債總額(不包括建築費(即估計未付建築費)、銀行借款、集團內公司間應付款項、應付少數股東權益款項及越秀房產基金管理人、Tower Top與越秀地產可能同意的其他項目)
「Tower Top」	指	Tower Top Development Ltd.，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為越秀地產的全資附屬公司並(透過中間控股公司)間接擁有項目公司的99%股權，而項目公司則擁有(及開發)該物業
「Tower Top分派」	指	具有A.4節「交易及越秀房產基金相關安排－Tower Top集團的財務資料」所述涵義
「Tower Top集團」	指	Tower Top及其附屬公司
「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

「交易」	指	認購事項及債務轉讓事項的統稱
「交易事項所需批准」	指	須獲得基金單位持有人於越秀房產基金的基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式通過的事項為：(1)認購事項及完成根據認購契約擬進行的交易；(2)債務轉讓事項及完成根據債項協議擬進行的交易；(3)向越秀地產(或YXP代名人)發行代價基金單位；(4)向越秀地產(或YXP代名人)發行遞延基金單位；(5)根據補貼款項契約擬進行的交易；(6)根據結算代理協議擬進行的交易；(7)根據冠名權協議擬進行的交易；(8)根據僱員付款協議擬進行的交易；(9)管理人費用基金單位安排；(10)基金單位配售；及(11)關連方交易豁免修訂
「轉讓值」	指	具有第A.4節「交易及越秀房產基金相關安排－Tower Top集團的財務資料」所述的涵義
「信託契約」	指	信託人與越秀房產基金管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
「信託契約修訂」	指	具有H節「信託契約修訂」所述的涵義
「信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，作為越秀房產基金的信託人。於本公佈內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指按照越秀房產基金管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人
「基金單位」	指	越秀房產基金中一個未拆分的基金單位
「基金單位持有人」	指	在越秀房產基金的基金單位持有人登記冊內登記為持有基金單位的任何人士及透過中央結算系統持有基金單位的任何人士

「基金單位配售」	指	越秀房產基金配售新基金單位
「基金單位配售定價日」	指	基金單位配售的開始日期
「基金單位配售包銷商」	指	基金單位配售的包銷商，將於接近基金單位配售日期時選擇，為獨立第三方
「估值參考日期」	指	二〇一二年三月三十一日
「預扣建築費」	指	具有A.9節「交易及越秀房產基金相關安排－越秀房產基金相關安排－(ii)結算代理協議」賦予該詞的涵義
「越秀集團」	指	越秀地產及其附屬公司的統稱
「越秀仲量聯行」	指	廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，由廣州城開及仲量聯行(北京)物業管理服務有限公司分別擁有60%及40%股權
「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
「越秀地產董事會」	指	越秀地產的董事會
「越秀地產通函」	指	越秀地產將向股東寄發的通函，載有(其中包括)：(i)包含關於交易及越秀地產相關安排詳情的越秀地產董事會致股東函件；(ii)越秀地產股東特別大會通告；及(iii)越秀地產股東特別大會代表委任表格
「越秀地產董事」	指	越秀地產的董事

「越秀地產股東特別大會」	指	將於二〇一二年七月十一日或前後舉行的股東特別大會，以考慮及酌情通過有關(其中包括)交易及越秀地產相關安排的相關決議案
「越秀地產相關安排」	指	補貼款項契約，以及身為基金單位持有人的越秀集團成員公司及越秀企業已同意放棄按比例收取特別分派的權力(如第F.1節「越秀房產基金宣佈特別分派－特別分派」一節所述)的統稱
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的公司，由廣州越秀全資擁有
「YXP代名人」	指	根據債項協議，越秀地產為持有代價基金單位及遞延基金單位而指派的越秀地產全資附屬公司

* 僅供識別

就本公佈而言，人民幣計值金額已按人民幣0.81元兌1.00港元的匯率換算為港元，而美元計值金額則已按1.00美元兌人民幣6.24元的匯率換算為人民幣，僅供說明用途。概不表示任何港元、美元或人民幣金額可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
 董事長
陸志峰

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)
 主席
梁凝光先生

香港，二〇一二年五月二十八日

於本公佈刊發日期，越秀地產董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰先生(董事長)、張招興先生、梁毅先生、唐壽春先生、陳志鴻先生及林右烽先生

獨立非執行董事： 余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生

於本公佈刊發日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 梁凝光先生(主席)及劉永傑先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生