

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之內容概不負責，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

公佈

(1) 有關收購停車位的關連方交易 (2) 持續關連方交易

董事會欣然宣佈，於二〇一九年十一月十三日，越秀房產基金通過買方實體（越秀房產基金的特殊目的公司）同意遵循公開拍賣程序向賣方（越秀房產基金的關連人士）收購城建大廈停車位及財富廣場停車位，總代價為人民幣98,000,000元。停車位構成越秀房產基金兩個現有項目更廣泛發展的一部分並包括：(i) 位於城建大廈的179個地下停車位（即城建大廈停車位）；及(ii) 位於財富廣場的110個地下停車位（即財富廣場停車位）。

根據房託基金守則第8.5段，收購事項構成越秀房產基金的關連方交易。然而，由於收購事項的總代價（即人民幣98,000,000元）不超過越秀房產基金資產淨值5.0%（如越秀房產基金於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的最新已公佈經審核賬目中披露（已就該等賬目公佈後調整如下事項(i)截至二〇一八年十二月三十一日止年度的末期分派支付；(ii)截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期分派支付；及(iii)就新都會大廈出售事項向越秀房產基金支付的最終調整款項）），越秀房產基金管理人認為，收購事項毋須經基金單位持有人批准，並僅須遵守房託基金守則第8章及第10章的申報及公佈規定。

同日，各買方實體亦已就彼等各自的停車位與怡城（越秀房產基金的關連人士）分別訂立包租協議，有關協議於完成收購事項之時方會生效。

根據房託基金守則第8.5段，停車場包租協議構成越秀房產基金的持續關連方交易。然而，由於停車場包租協議屬於二〇一七年延長豁免所述的「關連租賃交易」，而怡城據此應付的年度租金，與二零〇一七年經延長豁免範圍內的現有持續關聯方交易合計，不超過二〇一七年延長豁免項下的相關年度上限，故該等協議項下的交易毋須經獨立基金單位持有人批准，惟須遵守二〇一七年延長豁免的條款及條件（包括於半年度及年度報告中的披露以及審核委員會及獨立執行董事的年度審閱）。

完成收購事項受若干條件規限，且須待達成若干條件後方可作實。因此，收購事項未必會完成。因此，基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

本公佈乃根據房託基金守則第8.14段、第10.3段及第10.4段作出。

A. 概覽

董事會欣然宣佈，於二〇一九年十一月十三日，越秀房產基金通過買方實體（越秀房產基金的特殊目的公司）同意遵循公開拍賣程序向賣方（越秀房產基金的關連人士）收購城建大廈停車位及財富廣場停車位（統稱「**停車位**」），總代價為人民幣98,000,000元。停車位構成越秀房產基金兩個現有項目更廣泛發展的一部分，包括：(i)位於城建大廈的179個地下停車位（即城建大廈停車位）；及(ii)位於財富廣場的110個地下停車位（即財富廣場停車位）。

越秀房產基金管理人認為，收購事項將於買賣協議日期起5個營業日內、支付代價當日且停車位由賣方交付至買方時完成（「**完成收購事項**」）。預期將於完成收購事項當日起三個月內完成以相關買方實體名義登記停車位。

於本公佈同日，各買方實體亦已就彼等各自的停車位與怡城（越秀房產基金的關連人士）分別訂立包租協議，有關協議於完成收購事項之時方會生效（「**停車場包租協議**」）。

B. 拍賣及買賣協議

賣方於二〇一九年九月十八日通過廣州產權交易所將停車位拍賣，並於二〇一九年十一月八日結束競投。考慮到城建大廈停車位及財富廣場停車位的相關評估值，福達地產對城建大廈停車位出價人民幣57,000,000元（較其評估值人民幣58,000,000元折讓1.7%），而金峰對財富廣場停車位出價人民幣41,000,000元（較其評估值人民幣42,000,000元折讓2.4%）。

買方實體於二〇一九年十一月十三日獲悉彼等已從各自的拍賣中勝出，並在同日與賣方簽署各自的買賣協議。根據買賣協議，代價須於相關買賣協議日期起5個營業日內支付。停車位的總代價較其總評估值折讓2%。

預期將於完成收購事項當日起三個月內完成以相關買方實體名義登記停車位。根據越秀房產基金管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見：(i)緊隨登記停車位後，越秀房產基金將通過買方實體持有停車位的妥善且有償的法定及實益所有權；及(ii)其向有關當局進行適當查詢後，收購事項完成後的登記事項主要是手續程序，不會造成任何重大風險。

C. 收購事項的主要條款

收購事項的主要條件（並非互為條件）概述如下：

	城建大廈停車位	財富廣場停車位
賣方	廣州市城市建設開發有限公司	廣州市城市建設開發有限公司
買方實體	福達地產	金峰
代價	人民幣57,000,000元 （較評估值折讓1.7%）， 將按指定匯率以港元支付	人民幣41,000,000元 （較評估值折讓2.4%）， 將按指定匯率以港元支付
支付代價	相關買賣協議項下的代價須由相關買方實體於相關買賣協議日期起5個營業日內向賣方支付。	
先決條件	賣方向買方實體交付停車位（「交付」）的條件是相關買方實體簽立登記部門要求的相關協議並支付代價、相關費用以及買賣協議項下可能要求的其他付款。	

	城建大廈停車位	財富廣場停車位
主要條款	<p>訂約方同意賣方應在交付之前與現有租戶訂立終止協議，並且該協議應訂明相關租賃的終止日期為交付日期。越秀房產基金管理人從賣方獲悉，終止協議已於二〇一九年九月十二日簽署，因此，有關要求於簽署相關買賣協議時已獲達成。誠如「停車場包租協議」一節所披露，買方實體已就停車位簽署新的租賃協議，有關協議於完成收購事項之時方會生效。倘賣方由於賣方的原因未能按照相關法律完成有關收購事項的必要公佈及備案程序，從而導致未能完成各自的買賣協議項下的資產轉讓程序，則賣方承諾承擔相關買方實體因此蒙受的一切有關損失。</p>	
	<p>一方應因其違反協議而使另一方蒙受的所有損失承擔責任。此外：</p>	
	<p>(a) 倘賣方未能按照相關買賣協議履行其義務或解決違約行為，則應就每個日曆日的延遲向相關買方實體支付相關買賣協議項下代價的0.05%作為違約金；倘延遲超過30個日曆日，則相關買方實體應有權終止相關買賣協議，而賣方應支付相關買賣協議項下代價的20%作為違約金；及</p>	
	<p>(b) 倘相關買方實體未能按照相關買賣協議履行其義務或解決其違約行為，則應就每個日曆日的延遲向賣方支付應付款項的未付部分的0.05%作為違約金；倘延遲超過30個日曆日，則賣方應有權終止相關買賣協議，而相關買方實體應支付相關買賣協議項下代價的20%作為違約金。</p>	
預期交付日期	<p>交付應在達成先決條件當日進行，包括完成支付代價。而代價須在相關買賣協議日期後5個營業日（二〇一九年十一月二十日）內支付。</p>	

	城建大廈停車位	財富廣場停車位
終止	倘賣方或有關買方實體並無過失但未能完成資產轉讓登記程序，則賣方及有關買方實體有權終止相關買賣協議，而毋須就違反合同承擔任何責任，在該情況下，賣方應向相關買方實體退還與轉讓登記未完成的資產有關的代價、物業管理費及物業專項維修基金，而相關買方實體應向賣方退還交付日期起（包括當日）至有關資產交還給賣方當日（不包括當日）期間，有關資產產生的收益，連同該退款金額的利息。利息應根據中國人民銀行在相關期間所公佈金融機構支付的一年期人民幣存款基準利率計算。	
保證及彌償保證	買賣協議包含越秀房產基金管理人考慮到收購的性質認為屬慣常的保證及彌償保證。	
印花稅	相關買賣協議項下代價的0.05%分別由賣方及相關買方實體依法承擔。	
適用法律	中國法律	

D. 停車位

停車位構成越秀房產基金兩個現有項目更廣泛發展的一部分：

- 「**城建大廈**」由一幢24層辦公商業大樓組成，位於4層零售商業平台和2層地下停車場上方，地址為中國廣東省廣州市天河區體育西路185號、187號和189號。越秀房產基金目前持有的分層單位佔城建大廈總建築面積的大部分（即「**城建大廈物業**」），但不佔停車場的任何部分。
- 「**財富廣場**」由一幢30層辦公樓（東塔）和20層辦公樓（西塔）組成，位於6層零售商業平台和2層地下停車場上方，地址為中國廣東省廣州市天河區體育東路114號、116號及118號。越秀房產基金目前持有的分層單位佔財富廣場總建築面積的大部分（即「**財富廣場物業**」），但不佔停車場的任何部分。

下表載列停車位的主要資料：

	城建大廈停車位	財富廣場停車位
地點	城建大廈	財富廣場
越秀房產基金收購的 車位數目	179個（佔城建大廈總停車位的88.2%，其餘停車位由獨立第三方持有）	110個（佔財富廣場總停車位的70.1%，其餘停車位由獨立第三方持有）
於二〇一九年八月 三十一日的評估值	人民幣58,000,000元	人民幣42,000,000元
土地使用期限 ¹	二〇四七年一月二十六日	二〇五二年十一月二十五日
淨營業收入 （未經審核）	人民幣2,150,000元（截至二〇一八年十二月三十一日止年度）；及 人民幣2,920,000元（截至二〇一九年九月三十日止九個月）。	人民幣2,570,000元（截至二〇一八年十二月三十一日止年度）；及 人民幣1,910,000元（截至二〇一九年九月三十日止九個月）。

- (1) 根據越秀房產基金管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者需要繼續使用土地的，應當至遲於屆滿前一年申請續期。倘該土地需為社會公共利益被徵用，則可能不獲批准。倘續期獲批准，應當重新簽訂土地使用權出讓合同，依照規定支付土地使用權出讓金。因此，根據金杜律師事務所的意見，除非政府根據社會公共利益需要收回該幅土地，越秀房產基金管理人就停車位土地使用權續期方面不會有任何重大法律障礙。

越秀房產基金管理人已就停車位進行盡職調查，並信納有關調查結果，截至本公佈日期，尚未發現任何重大違規或不合規問題。該盡職調查乃根據房託基金守則及越秀房產基金管理人合規手冊的有關規定進行。經考慮「B. 拍賣及買賣協議」一節內中國法律顧問的意見，越秀房產基金管理人認為緊隨以相關買方實體的名義登記停車位後，越秀房產基金將通過買方實體持有停車位的妥善且有償的法定及實益所有權。

停車位目前由怡城（作為整個城建大廈及財富廣場的現任物業管理人）根據兩個開發項目的物業管理協議（「現有物業管理協議」）管理。現有物業管理協議的詳情載於越秀房產基金的年報及中報。與越秀房產基金擁有的城建大廈及財富廣場的其他部分一樣，應向怡城（作為兩個開發項目的物業管理人）就停車位支付的費用應由承租人（即怡城，作為停車場包租協議項下的承租人）（而非越秀房產基金）承擔。

E. 停車場包租協議

於二〇一九年十一月十三日，各買方實體亦已就彼等各自的停車位與怡城（越秀房產基金的關連人士）分別訂立個別包租協議，有關協議於完成收購事項之時方會生效。

停車場包租協議的主要條件（並非互為條件）概述如下：

	城建大廈停車位	財富廣場停車位
出租人	福達地產	金峰
承租人	怡城	怡城
年期	完成收購事項起3年	完成收購事項起3年
租金	每月人民幣304,167元， 即每年約人民幣3,650,000元	每月人民幣195,843元， 即每年約人民幣2,350,000元
適用法律	中國法律	

獨立物業估值師確認，於相關停車場包租協議日期，怡城於停車場包租協議下應付的租金處於現行市場水平，而其他商業條款（例如租期及中斷條款）均屬正常商業條款。

F. 進行收購事項的理由及裨益

越秀房產基金管理人對越秀房產基金的主要目標之一是為基金單位持有人帶來可觀的總回報。除了越秀房產基金現有投資組合的收入優化及資產增值外，越秀房產基金管理人旨在通過在現有投資組合中增加創收性房地產來積極尋求提高收益的機會，從而實現這一目標。

作為一個成熟而發達的地區，越秀房產基金管理人預期未來幾年天河的新商業項目供應及天河的新停車位供應均有限。

根據買賣協議項下的總代價及停車場包租協議下應付的年度租金，停車位的總租金收益約為6.1%。在此基礎上，越秀房產基金管理人目前預期，收購事項將增加應付予基金單位持有人的可分配總收入，因此，將為越秀房產基金增加收益。

由於停車位位於城建大廈及財富廣場，收購事項增加了越秀房產基金對兩項物業的所有權及控制權。例如，倘越秀房產基金收購停車位，則越秀房產基金管理人可酌情釐定是否租賃停車位以及承租人的選擇。經考慮(其中包括)怡城作為該等物業的現任物業管理人對城建大廈及財富廣場的熟悉程度以及迄今為止彼等對停車位的營運，以及可靠的承租人對城建大廈及財富廣場的租戶的重要性，越秀房產基金管理人已根據停車場包租協議選擇向怡城出租停車位。越秀房產基金管理人認為，上述擁有停車位而帶來的酌情權使越秀房產基金管理人能夠更好地為相關物業的越秀房產基金租戶提供服務，從而可能提高越秀房產基金投資組合的整體表現。

基於上述原因，越秀房產基金管理人認為，收購事項與越秀房產基金管理人的整體投資策略相符，並將有助進一步實現越秀房產基金的目標。

G. 新銀行融資

於二零一九年十一月十三日，Yuexiu REIT Secure Shell Limited (一間於英屬處女群島註冊成立並由越秀房產基金全資擁有的公司) 與香港的一間貸款銀行就提供金額為不超過人民幣110,000,000元的港元計值無抵押定期貸款融資(「**新銀行融資**」) 訂立融資協議，並擬提取該融資為收購事項的代價及相關的一次性費用及支出提供資金。貸款銀行為獨立第三方，並非房託基金守則第8章所界定的越秀房產基金的關連人士。新銀行融資的年利率為香港銀行同業拆息加1.15%，將於新銀行融資提取之日起計36個月到期及應予償還。信託人將就新銀行融資向貸款人提供無條件及不可撤回擔保，而追索權僅限於越秀房產基金的資產。本公佈所述新銀行融資的條款及條件並不代表其整套實際條款及條件。

H. 收購事項的財務影響

假設新銀行信貸已悉數提取為收購事項提供資金，則越秀房產基金管理人預期，緊隨完成收購事項後，越秀房產基金的借貸比率將由39.12%上升39.29%。

與二〇一九年六月三十日相比(如越秀房產基金於二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日的中期報告所披露)，收購事項預期不會對越秀房產基金的財務狀況產生重大影響。

I. 費用及支出

由於停車位乃通過越秀房產基金管理人從越秀房產基金的關連人士購入，根據信託契約，毋須就收購事項向越秀房產基金管理人支付任何收購費用。

應就收購事項支付的費用及支出總額包括諮詢費用、專業費用、交易稅、印花稅及其他開支（「**一次性費用及支出**」），估計約為人民幣6,200,000元。一次性費用及支出為收購事項的一次性交易開支，具有非經常性質。

根據信託契約：

- (a) 越秀房產基金管理人將從存置財產收取：(i)根據信託契約計算並調整的存置財產價值每年0.3%的基本費用；及(ii)越秀房產基金最近經刊發年度財務報表所示物業收入淨額每年3.0%的服務費，惟須作出根據信託契約按時間比例計算的調整；及
- (b) 信託人將自存置財產收取目前為根據信託契約計算並調整的存置財產價值每年0.03%的信託人費用，最低金額為每月50,000港元。

J. 意見

董事會及審核委員會

經考慮本公佈所載有關收購事項的進行原因、條款及因素以及其他資料後，董事會（包括獨立非執行董事）及審核委員會信納收購事項：(i)符合越秀房產基金的一般及日常業務性質；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；及(iii)以公平原則按正常商業條款訂立，屬公平合理，根據房託基金守則符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益，儘管收購事項屬房託基金守則項下的關連方交易。董事會信納，根據房託基金守則及信託契約，收購事項毋須經獨立基金單位持有人批准。

董事會（包括獨立非執行董事）及審核委員會另外信納，停車場包租協議(i)符合越秀房產基金的日常及一般業務性質；及(ii)按一般商業條款及公平原則進行或訂立，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。

信託人

根據及完全依賴：(i)董事會及審核委員會經考慮審核委員會獲提供建議後的意見；(ii)本公佈所載資料及越秀房產基金管理人提供的其他資料及確認；及(iii)獨立物業估值師的評估值及相關物業估值報告，經考慮其於信託契約及房託基金守則載列的職責後，信託人不反對收購事項。此外，信託人信納：

- (a) 根據房託基金守則，收購事項：(i)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；(ii)按公平合理的條款進行；及(iii)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) 根據房託基金守則及收購信託契約，毋須經獨立基金單位持有人批准。

K. 監管涵義

信託契約第31.1條規定，任何關連方交易須根據房託基金守則的條文及證監會不時實施的任何條件(包括證監會不時授出的任何房託基金守則運營豁免的條件)進行。根據房託基金守則第8.1段，越秀房產基金的關連人士包括(其中包括)重大持有人(即持有已發行基金單位的10.0%或以上的持有人)及其有聯繫公司。

收購事項

於本公佈日期，越秀地產為越秀房產基金的一名重大持有人(即越龍)的有聯繫公司，因越秀地產擁有越龍20.0%以上的投票權。賣方(即越秀地產擁有95%權益的間接附屬公司)亦為越秀地產的有聯繫公司(故根據房託基金守則為越龍的有聯繫公司)。因此，賣方根據房託基金守則第8章的涵義為越秀房產基金的關連人士。

因此，根據房託基金守則第8.5段，收購事項構成越秀房產基金的關連人士交易。

然而，由於收購事項的總代價(即約人民幣98,000,000元)不超過越秀房產基金資產淨值5%(如越秀房產基金於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的最新已公佈經審核賬目中披露(已就該等賬目公佈後(i)派付截至二〇一八年十二月三十一日止年度的末分派；(ii)派付截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期分派；及(iii)就新都會大廈出售事項向越秀房產基金支付的最終調整款項作出調整))，越秀房產基金管理人認為收購事項毋須經基金單位持有人批准，並僅須遵守房託基金守則第8章及第10章的申報及公佈規定。

停車場包租協議

於本公佈日期，越秀地產為越秀房產基金的一名重大持有人（即越龍）的有聯繫公司，因越秀地產擁有越龍20.0%以上的投票權。怡城（由越秀地產間接擁有99.28%）亦為越秀地產的有聯繫公司（故根據房託基金守則，為越龍的有聯繫公司）。因此，怡城根據房託基金守則第8章的涵義為越秀房產基金的關連人士。

因此，根據房託基金守則第8.5段，停車場包租協議構成越秀房產基金的關連方交易。

然而，由於停車場包租協議構成二〇一七年延長豁免所述的「關連租賃交易」，而怡城據此應付的年度租金（與二〇一七年延長豁免範圍內的現有持續關聯方交易合計）不超過二〇二〇一七年延長豁免項下的相關年度上限，故該等協議項下的交易毋須經獨立基金單位持有人批准，惟須遵守二〇一七年延長豁免的條款及條件（包括於半年度及年度報告的披露以及審核委員會及獨立非執行董事的年度審核）。

現有物業管理協議

怡城將繼續根據現有物業管理協議提供有關停車位的物業管理服務，現有物業管理協議構成二〇一七年延長豁免所述的「關連物業管理協議」。由於現有物業管理協議已涵蓋停車位，故毋須就停車位訂立任何新物業管理協議。

與越秀房產基金擁有的城建大廈及財富廣場的其他部分一樣，應向怡城（作為兩個開發項目的物業管理人）就停車位支付的費用應由承租人（即怡城，作為停車場包租協議項下的承租人）（而非越秀房產基金）承擔。基於此，不得超過二〇一七年延長豁免的相關年度上限金額（即零）。

除上述以外，越秀房產基金將不會就收購事項訂立任何其他關連方交易。

L. 進一步公佈

越秀房產基金管理人將就完成收購事項及完成以相關買方實體的名義登記停車位刊發進一步公佈。

完成收購事項受若干條件規限，且須待達成該等條件後，方可作實。因此，收購事項未必會完成。因此，基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

M. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

二〇一七年延長豁免	指	延長證監會豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一七年十一月十五日的通函
收購事項	指	根據彼等各自的買賣協議，(a)福達向賣方收購城建大廈停車位；及(b)金峰向賣方收購財富廣場停車位
評估值	指	獨立物業估值師於二〇一九年八月三十一日評定城建大廈停車位及財富廣場停車位各自的價值
有聯繫公司	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
拍賣會	指	通過廣州產權交易所進行的公開拍賣，停車位於會上進行拍賣
審核委員會	指	越秀房產基金管理人的審核委員會
董事會	指	董事會
英屬處女群島	指	英屬處女群島
停車場包租協議	指	金峰停車場包租協議及福達停車場包租協議
停車位	指	城建大廈停車位及財富廣場停車位
城建大廈	指	具有本公佈「停車位」一節賦予該詞的涵義
城建大廈停車位	指	位於城建大廈的179個地下停車位

城建大廈物業	指	具有本公佈「停車位」一節賦予該詞的涵義
關連人士	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
存託財產	指	越秀房產基金的投資組合中持有的越秀房產基金全部資產
董事	指	越秀房產基金管理人的董事
越龍	指	越龍控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，由越秀地產全資擁有
財富廣場	指	具有本公佈「停車位」一節賦予該詞的涵義
財富廣場停車位	指	位於財富廣場的110個地下停車位
財富廣場物業	指	具有本公佈「停車位」一節賦予該詞的涵義
福達地產	指	福達地產投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，由信託人間接全資擁有
福達地產停車場包租協議	指	根據福達地產買賣協議的條款，怡城（作為承租人）與福達地產（作為出租人）於二零一九年十一月十三日訂立並於完成收購事項後生效的包租協議
福達地產買賣協議	指	賣方（作為賣方）與福達地產（作為買方）於二零一九年十一月十三日就城建大廈停車位訂立的買賣協議
港元	指	香港法定貨幣港元
香港銀行同業拆息	指	銀行在香港銀行同業市場於指定期間（由隔夜至一年）內對港元貸款提供的利率
香港	指	中國香港特別行政區

獨立物業估值師	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為越秀房產基金的現任總估值師
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事
金峰	指	金峰有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，由信託人間接全資擁有
金峰停車場包租協議	指	根據金峰賣協議的條款，怡城（作為承租人）與金峰（作為出租人）於二零一九年十一月十三日訂立並於完成收購事項後生效的包租協議
金峰買賣協議	指	賣方（作為賣方）與金峰（作為買方）於二零一九年十一月十三日就財富廣場停車位訂立的買賣協議
一次性費用及支出	指	具有本公佈「費用及支出」一節賦予該詞的涵義
中國	指	中華人民共和國，但就本公佈而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
賣方實體	指	金峰及福達地產，各為「賣方實體」
房託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則（以不時經修訂、補充或修改者為準）
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
人民幣	指	中國官方貨幣人民幣
買賣協議	指	金峰買賣協議及福達地產買賣協議
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）

重大持有人	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
指定匯率	指	中國人民銀行在付款日期發佈的現行人民幣／港元中間價
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	信託人與越秀房產基金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(以不時經修訂、補充或修改者為準)
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	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	於越秀房產基金基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
賣方	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並由越秀房產基金間接擁有95%
怡城	指	廣州越秀怡城商業運營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，其股份由越秀地產間接擁有99.28%
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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：123)

越秀房產基金 指 越秀房地產投資信託基金(一個以單位信託基金形式組成的根據證券及期貨條例第104條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主板上市))及(視文義而定)包括其所控制的公司

% 指 百分比

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

香港,二〇一九年十一月十三日

於本公佈刊發日期,董事會成員包括:

執行董事: 林德良先生(主席)及程九洲先生

非執行董事: 李鋒先生及梁丹青先生

獨立非執行董事: 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生