

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購越秀房產基金證券之邀請或要約。

在香港以外之司法權區分發本公佈或會受到法律限制。管有本公佈之人士應自行瞭解並且遵守任何該等限制。未能遵守任何該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法律。本公佈不得直接或間接於或向美國發佈、派發或分發。本公佈僅供參考用途，並不構成要約銷售或招攬要約購買任何證券，另外亦無於有關要約、招攬或銷售屬不合法之任何司法權區買賣任何證券。

本公佈所提述之證券並無且不會根據美國證券法或美國任何州份或司法權區之法律登記，且不得於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法律之登記規定下於美國境內提呈發售或出售。現時無意將本公佈所述之任何供股部份或任何證券於美國進行登記或於美國公開發售證券。

# 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

- (1) 有關廣州越秀金融大廈的重大收購事項及關連方交易；
- (2) 建議按每持有一百(100)個基金單位  
獲發三十七(37)個基金單位的基準進行供股及申請清洗豁免；
- (3) 有關包銷協議及配售協議的關連方交易；
- (4) 修訂關連方交易；
- (5) 持續關連方交易；及
- (6) 委任獨立財務顧問

管理人的財務顧問



獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人的獨立財務顧問



## 收購事項

於二〇二一年十月二十四日，越秀房產基金(透過 Yuexiu REIT 2018 Company Limited (「買方」))與城市建設開發集團(中國)有限公司(「賣方」)(作為賣方)及越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)(作為擔保人)訂立收購契約，據此，買方同意透過收購銷售股份(相當於目標公司的全部股權)向賣方收購該物業。目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主。

該物業(即越秀金融大廈)為國際甲級寫字樓，乃廣州十大摩天大樓之一及珠江新城核心區的地標建築，位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號。該物業總建築面積為210,282.94平方米，高約309米，包括(a)68層高的商業大廈(包括4層零售空間及64層寫字樓空間)；及(b)擁有827個地下停車位的4層地庫。有關該物業的進一步詳情載於本公佈第B.3節「該物業—主要資料」。

收購代價相當於(1)股份代價(就收購銷售股份而言)；及(2)還款額(即於收購完成時公司間應付款項的未償還部分)之總和。股份代價須由買方向賣方支付，相當於完成報表所載(a)協定收購金額(即人民幣7,800,000,000元，乃經計及獨立物業估值師評估的評估值後公平釐定，較評估值折讓2.9%)；及(b)目標集團完成報表中經調整資產淨值之總和。基於說明性目標集團經調整資產淨值(即約負值人民幣7,825,383,000元)及於本公佈日期的償還金額(即人民幣7,800,000,000元)，說明性收購代價總額為約人民幣7,774,617,000元。有關釐定收購代價的進一步詳情載於本公佈第A.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」。

### 收購事項的理由及裨益

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，收購事項將為基金單位持有人帶來以下裨益：

- 該物業(即越秀金融大廈)乃地處廣州珠江新城核心區的地標性優質及稀有資產。該項目於二〇一五年完工且目前將進入第二個租賃週期，意味著單位租金具有潛在的調整空間。此外，管理人認為，近期珠江新城核心區寫字樓面積稀缺，疊加大灣區及一帶一路倡議下強勁的經濟增長將支持該物業增長。
- 該物業將為越秀房產基金位於珠江新城核心區的第二棟優質物業、其所有物業中的第六棟寫字樓物業及第九棟物業。預計該物業將：
  - (i) 提供額外的可供分派收入來源，約佔截至二〇二一年六月三十日止六個月經擴大組合收入的19.0%；

(ii) 減少對廣州國金中心的收入依賴，其對越秀房產基金總組合的物業估值的佔比預計將從約55%降至約44%；

(iii) 通過增加額外170,196.81平方米的可出租總面積以增強及擴大越秀房產基金的物業組合。收購完成後，越秀房產基金擴大後的資產組合估值預計是香港和新加坡上市房產基金所持的中國資產組合中規模最大的。

收購事項亦可於廣州國金中心及該物業之間創造潛在的經營協同效益及交叉推廣的機會。

- 該物業位於珠江新城核心區內的策略性位置，可便利通達多條現有及建設中的地鐵線路及旅客自動輸送系統。鑒於其國際甲級寫字樓地位、黃金地段及先進的配套設施，該物業吸引了包括世界500強企業在內的眾多行業的優質租戶，截至二〇二一年九月三十日止九個月平均出租率達92.5%。
- 收購事項具有潛在資本增值上升空間，預期將增厚每個基金單位分派及每個基金單位分派收益率。當前協定收購金額意味著每平方米人民幣47,181元的成交價，遠低於近期可比交易的每平方米人民幣61,511元的成交價(基於各物業的估值除以寫字樓及零售的可出租面積)。成交價差異意味著收購事項對越秀房產基金組合資本增值及估值提升具備一定潛力。
- 收購事項將由供股撥付部分資金，預計收購事項會增加越秀房產基金的市值及提高基金單位的整體流動性以及越秀房產基金透過公開資本市場融資的能力。
- 市場顧問預計，在中國中央人民政府推行的政策支持下，廣州經濟將強勁增長。管理人認為，珠江新城核心區的國際甲級寫字樓市場將從有關政策受益且該物業處於可充分利用增長基本面的有利位置。

### 融資架構及借貸比率

管理人擬透過以下方式為收購代價及一次性費用及支出融資：(i) 約3,919百萬港元(相等於約人民幣3,261百萬元)將使用供股所得款項淨額支付；(ii) 最多4,600百萬港元(相當於約人民幣3,828百萬元)將由自新銀行融資提取的款項支付；及(iii) 約992百萬港元(相等於約人民幣826百萬元)將使用越秀房產基金內部資源撥付。一次性費用及支出約為人民幣64.5百萬元。所擬融資架構已由管理人與其財務顧問協商經考慮(其中包括)越秀房產基金的營運資金充足性、最佳借貸水平、融資成本(就債務及股本)、各項現有債項的年期及現有基金單位持有人於越秀房產基金的所有權權益攤薄以及對每個基金單位分派及每個基金單位資產淨值的可能攤薄影響後釐定。管理人考慮的其他因素於下文「釐定供股規模、3.20港元的供股認購價及包銷安排的主要考慮因素」一節概述。

為保持越秀房產基金的可持續融資架構(管理人認為該融資架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,融資架構(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。

越秀房產基金的借貸比率預期將從於二〇二一年六月三十日的約38.8%(如其截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露)增長至不超過50.0%(房託基金守則所許可的借款限額)的借貸比率。有關因此導致的借貸比率的進一步詳情將於通函載列。

### **建議供股**

需批准的交易事項在將於二〇二一年十二月六日(星期一)召開的基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准後,管理人建議(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)透過按供股認購價每個供股基金單位3.20港元發行最多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基金單位持有人。

供股旨在(i)在不曾大幅提高債務責任及導致借貸比率接近房託基金守則所許可借款限額的情況下為收購事項籌集資金;及(ii)保持越秀房產基金的財務靈活性。供股可讓所有供股合資格基金單位持有人按平等條款參與越秀房產基金的組合發展。有關供股理由的進一步詳情,亦請參閱下文第D.6節「收購事項融資—進行供股及新銀行融資的理由以及所得款項用途」。

供股所得款項淨額於扣除至多約31百萬港元的所有有關開支後約為39.19億港元(其中包括假設730,822,457個配售基金單位按供股認購價全數配售的情況下至多約29百萬港元的配售佣金),將用於支付應付賣方的收購代價以及一次性費用及支出。

供股將須待(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。

### **配售協議**

根據上市規則第7.21(2)條,須就供股作出補償安排且並無有關供股的額外申請安排。於二〇二一年十月二十四日,管理人與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證券有限公司(統稱「**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。

從配售所變現的任何淨收益(即相較該等供股基金單位的供股認購價總額的溢價) 100 港元或以上將按比例支付予無行動基金單位持有人。有關配售協議及補償安排的詳情，請分別參閱本公佈第 D.2.14 節「收購事項融資－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、供股基金單位的未售出部分的程序及補償安排」及第 D.2.16 節「收購事項融資－供股－配售協議」。

### **包銷協議**

於二〇二一年十月二十四日，管理人與越秀企業(集團)有限公司(「**包銷商**」)訂立包銷協議，據此，包銷商已同意以不收取包銷佣金的方式悉數包銷供股基金單位，惟不包括越秀權益基金單位及越秀地產權益基金單位(即最高未獲接納供股基金單位 730,822,457 個供股基金單位)。

### **釐定供股規模、3.20 港元的供股認購價及包銷安排的主要考慮因素**

#### *供股規模及供股認購價*

於釐定供股規模(按每 100 個基金單位獲發 37 個基金單位的基準)及 3.20 港元的供股認購價的組合時，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。此外，管理人認為，3.20 港元的供股認購價屬於供股後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。

#### *包銷安排*

當管理人考慮與第三方訂立包銷協議時，其難以尋找按供股認購價包銷供股的獨立第三方，而這(連同供股規模)為支撐收購事項(即增厚每個基金單位分派及每個基金單位分派收益率)的關鍵指標。

越秀同意在不收取任何包銷佣金的情況下全數包銷供股。這(連同越秀及越秀地產所作的不可撤回承諾)表明彼等對越秀房產基金長遠增長的大力支持以及彼等對越秀房產基金的前景及發展富有信心。

## 買賣供股基金單位及未繳股款供股基金單位之風險警告

基金單位將自二〇二一年十二月八日(星期三)起按除權基準買賣。未繳股款供股基金單位預期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)開始買賣。越秀房產基金的基金單位持有人及潛在投資者應知悉，倘供股之條件(請參閱本公佈下文第D.2.15節「收購事項融資－供股－供股條件」)未獲達成，則供股將不會進行，而收購事項其後亦不會進行。

直至供股之所有條件獲達成之日期期間，任何買賣基金單位及／或未繳股款供股基金單位的基金單位持有人或潛在投資者須相應承擔供股可能不會成為無條件及不一定進行之風險。

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。

### 交易安排

按連權基準買賣基金單位的最後日期為二〇二一年十二月七日(星期二)。基金單位將自二〇二一年十二月八日(星期三)起按除權基準買賣。未繳股款供股基金單位預計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)期間開始買賣。為符合資格參與供股，基金單位持有人須於供股記錄日期營業時間結束時(1)於基金單位持有人登記冊登記為基金單位持有人；及(2)並非供股不合資格的基金單位持有人。

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九日(星期四)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登記，地址為

**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

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將自二〇二一年十二月十日(星期五)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。該期間將不會進行基金單位的過戶登記。

供股基金單位接納及支付的最後時限預期為二〇二二年一月五日(星期三)下午四時三十分。越秀房產基金將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。

有關交易安排的詳情，請參閱下文第O.3節「一般事項－指示性時間表」。

## 一般事項

供股發售文件包括(其中包括)預期將於二〇二一年十二月十七日(星期五)由越秀房產基金寄發予供股合資格基金單位持有人之供股基金單位的進一步詳情以及將寄發予供股不合資格的基金單位持有人的供股發售通函(僅供參考用途)。供股發售通函副本亦將分別於越秀房產基金網站(<http://www.yuexiureit.com>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上刊發。

## 擬宣派特別分派

鑒於收購事項及供股，於收購完成後，管理人擬向在特別分派記錄日期(即二〇二一年十二月六日(星期一))名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人宣派特別分派。特別分派的金額約為人民幣85百萬元，或每個基金單位人民幣0.0255元，並將從越秀房產基金現有的境外現金結餘中分派。特別分派將於收購完成後30營業日內宣派及派付。由於供股基金單位及二〇二一年遞延基金單位將僅於特別分派記錄日期後發行，該等基金單位將不會使其持有人有權獲得特別分派。

## 監管事宜

### 關連及主要交易

於本公佈日期，越秀地產全資擁有賣方、管理人及越龍控股有限公司(越龍控股有限公司為越秀房產基金的重大基金單位持有人且持有約35.1%已發行基金單位)。因此，越秀地產及賣方各自為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫，亦為越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂))。因此，收購事項構成越秀房產基金的關連方交易，且由於最高適用百分比率預計將超過5%，收購事項須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的公告、通函、申報及獨立基金單位持有人批准的規定。

此外，由於收購事項的最高適用百分比率預計將超過25%但低於100%，收購事項構成越秀房產基金的主要交易，須遵守房託基金守則第10章及上市規則第14章(根據房託基金守則適當修訂)的通告、公告、通函、會計師報告及基金單位持有人批准的規定。

據越秀地產所作出日期為二〇二一年十月二十四日的公佈所述，收購事項亦將構成越秀地產的主要交易，因此，根據上市規則第14章，其將須獲得越秀地產股東的批准。

### 配售協議及包銷協議

於本公佈日期，越秀為越秀地產的間接控股公司並擁有其39.8%權益，而越秀地產間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且因此為越秀房產基金的關連人士。於本公佈日期，越秀亦間接全資擁有越秀證券，使得越秀證券為管理人及越龍的同系附屬公司(及因此為聯繫人)以及為越秀房產基金的關連人士。由於越秀證券為配售協議項下的配售代理之一，而越秀為包銷協議項下的包銷商，故根據該等協議與該等關連人士的交易構成越秀房產基金的關連方交易。有關該等交易的監管事宜的進一步詳情，請參閱本公佈第D.3.1節「收購事項融資－供股的監管事宜－房託基金守則及上市規則的影響」。

### 清洗豁免

於本公佈第D.3.2節「收購事項融資－供股的監管事宜－收購守則及申請清洗豁免的影響」所載的情況下，越秀及越秀地產將不得不根據收購守則規則26對越秀房產基金所有已發行的基金單位及其他尚未擁有或同意收購的證券(如有)作出強制性全面要約，除非執行人員授予清洗豁免。因此，越秀將根據收購守則規則26的豁免註釋1，向執行人員提出清洗豁免的申請。

清洗豁免(倘執行人員授予)將取決於(其中包括)：(i)出席並於基金單位持有人特別大會上以投票方式表決的獨立基金單位持有人(無論親自出席或由代表出席)至少75%的票數批准清洗豁免，及(ii)出席並於基金單位持有人特別大會上以投票方式表決的獨立基金單位持有人(無論親自出席或由代表出席)50%以上投票批准收購事項、包銷協議及其項下擬進行的交易。倘執行人員不授予清洗豁免，或倘授予清洗豁免或任何其他需批准的交易事項(與清洗豁免批准互為條件)不被獨立基金單位持有人批准，供股(及收購事項)將不會進行。

### 持續關連方交易

考慮到收購完成後越秀房產基金將不時承擔及進行額外的持續關連方交易，越秀房產基金(透過管理人)於二〇二一年十月二十四日訂立以下協議：(i)與廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)訂立的越秀租賃框架協議，訂明規管已落實或將於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日兩年期限內不時訂立或續約的關連租賃交易的條款及條件以及定價政策；(ii)與越秀地產訂立的越秀租賃服務框架協議，訂明規管已落實或將於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日兩年期限內不時訂立或續約的關連租賃服務協議的條款及條件以及定價政策；及(iii)與廣州越秀訂立的越秀物業管理框架協議，訂明規管已落實或將於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間內不時訂立或續約的關連物業管理協議的條款及條件以及定價政策。



由於越秀租賃框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率按年度計算預計將超過5%，越秀租賃框架協議須遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。由於越秀租賃服務框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率按年度計算預計將超過0.1%惟低於5%，越秀租賃服務框架協議將被豁免遵守通函(包括獨立財務顧問的意見及建議)及獨立基金單位持有人的批准規定，但須遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱及公告規定。由於根據關連物業管理協議應付的物業管理費將由相關租戶支付及概無物業管理費將由越秀房產基金支付，越秀物業管理框架協議項下擬進行的交易將在上市規則第14A.76(1)條(根據房託基金守則適當修訂)規定的最低限度內，並將完全豁免遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱、公告及獨立基金單位持有人批准的規定。儘管越秀租賃服務框架協議及越秀物業管理框架協議毋須獲得獨立基金單位持有人的批准，如需批准的事項(包括有關越秀租賃框架協議者)之必要批准未獲得獨立基金單位持有人批准，該等協議將根據彼等各自的期限自動終止。

管理人建議尋求獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上通過第2項普通決議案批准越秀租賃框架協議及適用於此的建議經修訂年度上限。即便僅越秀租賃框架協議須獲得基金單位持有人批准，為簡便起見，管理人已使所有越秀框架協議僅於獲得基金單位持有人對越秀租賃框架協議的批准後，方可作實。倘於基金單位持有人特別大會上獲得有關批准，根據二〇二〇年延長豁免，適用於所有越秀框架協議的經修訂年度上限應替換越秀持續關連方交易相應的現有年度上限。反之，倘並無於基金單位持有人特別大會上獲得有關批准，則所有越秀框架協議將根據其條款自動終止，及二〇二〇年延長豁免及其項下的現有年度上限將於二〇二三年十二月三十一日前繼續適用。在此情況下，倘收購完成後新越秀持續關連方交易獲承擔或不時訂立或續約導致超出任何指定年度的現有年度上限，管理人將重新遵守適用的披露及／或獨立基金單位持有人批准的規定以及房託基金守則及上市規則的其他規定。

## **獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

根據收購守則規則2.8及上市規則第14A.41條，董事會已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)以就需批准的事項向獨立基金單位持有人提供意見。獨立董事委員會將根據上市規則第14A.40條並考慮獨立財務顧問的建議，就構成關連方交易的需批准的事項向獨立基金單位持有人提供意見：(A)該等交易是否：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)按照正常商業及經公平磋商的條款、屬公平合理以及符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益，及(B)如何就相關的基金單位持有人特別大會決議案投票。獨立董事委員會對需批准的事項的意見將載於通函。

針對越秀租賃服務框架協議項下之關連租賃服務協議、越秀物業管理框架協議項下之關連物業管理協議及截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止兩個年度該等協議之年度上限(無需獲得基金單位持有人的批准)，董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)各有關交易的條款屬公平合理；(ii)各有關交易均符合正常商業條款或更佳條款且於越秀房產基金集團的日常及一般業務過程中進行；及(iii)各有關交易均符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益，此乃符合越秀房產基金的投資目標及策略且遵守房託基金守則及信託契約。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就須批准的事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。

## **基金單位持有人特別大會及通函**

基金單位持有人特別大會將於二〇二一年十二月六日(星期一)舉行，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)載於基金單位持有人特別大會通告的決議案。

載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，當中載有根據需批准的事項將予考慮之事項的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立基金單位持有人函件，內容有關根據需批准的事項將予考慮之事項；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其就需批准的事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供的意見；(d)目標集團的會計師報告；(e)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師的物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告的通函，將於二〇二一年十一月十三日(星期六)或之前刊發並寄發予基金單位持有人。

收購事項受若干條件規限且須待達成該等條件後，方告完成，當中包括於基金單位持有人特別大會上獲得基金單位持有人批准及於越秀地產股東大會上獲得越秀地產股東批准，因而收購事項未必會完成。基金單位持有人以及越秀房產基金的任何有意投資者應注意：(1) 供股尚未推出及僅將於獲得上述批准及供股的其他條件獲滿足時方可進行；及(2) 特別分派須待收購完成後方可作實，故未必一定會派付。因此，基金單位持有人及有意投資者於收購完成前在買賣基金單位時務請審慎行事。

## A. 收購事項

### 1. 收購事項概覽

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，買方同意透過收購銷售股份(相當於目標公司的全部股權)向賣方收購該物業。目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主。

該物業為國際甲級寫字樓，乃廣州十大摩天大樓之一及地處珠江新城核心區的地標建築。有關該物業的進一步詳情載於本公佈第B.3節「該物業—主要資料」。

於本公佈日期，(i) 越秀地產全資擁有管理人及越秀房產基金重大基金單位持有人(即越龍，越龍持有約35.1%已發行基金單位)，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(定義見房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂))；及(ii) 賣方乃由越秀地產直接全資擁有，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(定義見房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂))。因此，收購事項為越秀房產基金的關連方交易，且由於最高適用百分比率預計將超過5%，故收購事項須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則作適當修改)項下的公告、通函、申報及獨立基金單位持有人批准規定。

此外，由於收購事項相關的最高適用百分比率預計將超過25%但低於100%，故收購事項(及其項下擬進行交易)構成越秀房產基金的主要交易且須遵守房託基金守則第10章及上市規則第14章(根據房託基金守則作適當修改)項下的通知、公告、通函、會計師報告及基金單位持有人批准規定。

據越秀地產所作出日期為二〇二一年十月二十四日的公佈所述，收購事項亦將構成越秀地產的主要交易，因此，根據上市規則第14章將須獲得越秀地產股東的批准。

## 2. 收購契約的主要條款

於二〇二一年十月二十四日，Yuexiu REIT 2018 Company Limited (越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司，作為買方)與城市建設開發集團(中國)有限公司(作為賣方)及越秀地產(作為收購事項的擔保人)訂立收購契約。

根據收購契約：(i)買方同意收購而賣方同意出售銷售股份(相當於目標公司的全部股權)，目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主；及(ii)買方同意償還或促使償還公司間應付款項。

收購契約的主要條款概述如下：

### 2.1 收購事項的代價及付款條款

收購該物業的代價(「收購代價」)相當於：(1)股份代價(就收購銷售股份而言)；及(2)還款額(即於收購完成時公司間應付款項的未償還部分)之總和。

「股份代價」須由買方向賣方支付，相當於完成報表所載：(a)協定收購金額；及(b)目標集團經調整資產淨值之總和。

「協定收購金額」為人民幣7,800,000,000元，乃經計及獨立物業估值師所評估於二〇二一年八月三十一日的評估值人民幣8,030,000,000元後公平釐定。協定收購金額較評估值折讓2.9%。

「目標集團經調整資產淨值」應等同收購完成時於完成報表中所列示的：(i)目標集團的所有資產(不包括該物業及遞延資產)；減(ii)目標集團的所有負債(包括公司間應付款項，惟不包括重估該物業而產生的遞延稅項負債及就該物業作出的折舊撥備)。由於越秀房產基金將以收購銷售股份的方式獲得該物業及考慮到越秀房產基金管理人目前擬持該物業作長期投資用途，故管理人的稅務顧問羅兵咸永道會計師事務所認為上述遞延稅項負債將不大可能實現。因此，計算目標集團經調整資產淨值並未考慮該等負債。

為僅作說明之用，根據目標集團的經審核合併財務報表及預期緊接收購完成前預期未償還公司間應付款項(即約人民幣7,800,000,000元)，說明性目標集團經調整資產淨值約為負值人民幣7,825,383,000元，主要由於(i)二〇二一年六月三十日的現金及現金等價物約人民幣110,061,000元；及(ii)應付關聯方款項人民幣7,805,735,000元(主要包括上述預期緊接收購完成前未償還公司間應付款項約人民幣7,800,000,000元)。公司間應付款項指有限合夥人應欠越秀地產的境外應付款項

及普通合夥人應欠越秀地產的境內應付款項之未償還款項總額，乃僅於二〇二一年六月三十日之後因越秀地產對目標集團進行資本重組方成為未償還款項，因此將不會於通函附錄二所載的會計師報告中反映，而該會計師報告列示目標集團於二〇二一年六月三十日的經審核綜合財務狀況表。

根據說明性目標集團經調整資產淨值(即約負值人民幣7,825,383,000元)，說明性股份代價約為負值人民幣25,383,000元。連同買方償還或促使償還公司間應付款項(即於本公佈日期約為人民幣7,800,000,000元)的義務，說明性收購代價總額約為人民幣7,774,617,000元。

根據收購契約，收購代價須以以下方式償付：

(A) 於收購完成時，買方須向賣方支付一筆款項，相當於：

(i) 「初步付款」中：(1) 協定收購金額人民幣7,800,000,000元；加／減(2) 備考完成報表所載目標集團經調整資產淨值；減

(ii) 企業所得稅預扣款項人民幣10,000,000元及(如有)額外企業所得稅預扣款項(皆由買方保留並存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱本公佈第A.2.2節「收購事項—收購契約的主要條款—企業所得稅獨立賬戶」)；

(B) 於收購完成時，買方須促使以人民幣償還於收購完成日期境內應付款項下的未償還部分(「境內還款額」)；

(C) 於收購完成時，買方須向越秀地產支付一筆款項(等同於在收購完成日境外應付款項的未償還部分)(「境外還款額」)。倘收購完成時尚未完成供股，則須根據下文(D)段向越秀地產延期支付一筆等同於50%境外還款額的金額(境外還款額的相關遞延部分即為「遞延境外還款金額」)；

(D) 於供股完成後的十個營業日內(倘50%境外還款額根據上文(C)段遞延)，買方須結算或促使結算下列款項：

(i) 遞延境外還款金額；加

(ii) 於自收購完成日期至支付相關款項日期，上文(D)(i)項下款項之利息按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.2%計算；及

(E) 於協定或釐定完成報表後的十個營業日內(完成報表草擬案將根據目標集團於收購完成日期經羅兵咸永道會計師事務所審核的經審核賬目編製)：

(i) 倘目標集團經調整資產淨值(載列於完成報表)高於目標集團經調整資產淨值(載列於備考完成報表)，買方須向賣方支付差額，且不損害買方保留任何額外企業所得稅預扣款項並將其存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱本公佈第A.2.2節「收購事項—收購契約的主要條款—企業所得稅獨立賬戶」)的權利；及

(ii) 倘目標集團經調整資產淨值(載列於完成報表)低於目標集團經調整資產淨值(載列於備考完成報表)，賣方須向買方償還差額，

而買方或賣方的相關應付差額即為「**經調整款項**」。

就上文第(B)及(C)段而言，境外應付款項及境內應付款項不得引致上文第(A)段下於收購完成日期的應付款項為負數。

管理人將於釐定初步付款、還款額、遞延境外還款金額(如有)及經調整款項後，於切實可行的情況下盡快刊發有關上述款項的進一步公佈。

## **2.2 企業所得稅獨立賬戶**

收購完成時，買方應支付或促使支付企業所得稅預扣款項以存入買方或越秀房產基金另一間附屬公司名下的獨立賬戶(「**企業所得稅獨立賬戶**」)。倘買方合理預期賣方因收購事項產生或有關收購事項的應付稅項可能高於企業所得稅預扣款項，則買方可能支付超額款項(「**額外企業所得稅預扣款項**」)以存入企業所得稅獨立賬戶。收購契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就收購事項支付賣方應付中國企業所得稅後，方會向賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於賣方可能因收購事項或有關收購事項而須承擔的未付稅項金額。

## **2.3 收購契約先決條件**

收購事項的完成須待下列條件(統稱「**收購條件**」)達成後，方可作實：

(a) 批准需批准的交易事項的決議案已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通過；

- (b) 批准收購事項及遞延基金單位安排修訂之決議案已於越秀地產股東大會獲越秀地產獨立股東批准通過；
- (c) 向基金單位持有人寄發供股發售文件及供股的所有其他條件已獲達成，除聯交所授出批准供股基金單位上市及買賣外；
- (d) 新銀行融資到位且新銀行融資項下有足夠資金可供提取；
- (e) :
  - (i) 於收購完成前並無發生對賣方履行收購契約項下的義務的能力造成重大不利影響的任何變更或情況，亦無納入下文第(iv)項，惟除下列任何變更外：(1)通常影響中國房地產行業的任何變更；(2)金融市場或整體經濟或政治狀況的任何變更；(3)適用於目標集團的法律或會計原則的任何變更；
  - (ii) 概無發生下列情況：(1)該物業全部或該物業30%或以上的地上可出租面積(「**重大部分**」)已損壞或損毀或根據相關中國政府機關的評估成為危險建築或不可進入，而且上述情況並未在收購完成前終結；(2)該物業的全部或其重大部分被相關中國政府機構行動關停或者其中的正常業務經營被相關中國政府機構行動禁止，而且上述情況並未在收購完成前終結；或(3)該物業的全部或其重大部分已損壞或損毀，使其無法產生租賃收入，而且上述情況並未在收購完成前終結；
  - (iii) 任何政府機關於收購完成前並無強制收購或收回該物業，亦無發出任何通告表示擬強制收購或收回該物業；及
  - (iv) 任何中國政府機關並無頒佈或採取施加於或影響賣方、目標公司、項目公司及／或該物業的法令、法規或決定，而相關法令、法規或決定將會禁止或嚴重延遲銷售股份買賣或該物業出售或將會禁止或嚴重限制目標集團或該物業的經營；
- (f) 第三方(包括任何政府或官方機構)就收購契約項下擬進行的交易授出一切必需同意或豁免；
- (g) 收購契約項下買方的保證於收購完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於收購完成時重申(參考收購完成時存在的事實及情況)；及

(h) 收購契約項下賣方的保證於收購完成時在所有重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於收購完成時重申(參考收購完成時存在的事實及情況)。

賣方及買方可能不會豁免任何收購條件，惟收購條件(e)(僅可於相關條件與中國政府機關無關時豁免)、收購條件(h)(可由買方通過向賣方發出書面通知的方式豁免)及收購條件(g)(可由賣方通過向買方發出書面通知的方式豁免)除外。

倘任何收購條件於截止日期(即二〇二二年六月三十日，或買賣雙方書面協定的相關其他日期)或之前未獲達成或豁免(倘適用)，則買方及賣方均無義務進行收購事項及收購契約將在不損害收購契約訂約方可能擁有的任何其他權利或補救措施的前提下終止。

## **2.4 收購事項完成**

根據收購契約條款，收購完成將於所有收購條件獲達成(或豁免，如適用)之日後10個營業日內雙方協定的營業日或買賣雙方可能協定的有關其他日期發生。管理人將在收購完成後在切實可行情況下盡快發出公佈，以告知基金單位持有人收購完成已經發生。

## **2.5 終止收購契約**

倘一方無法滿足收購契約項下的完成義務致使收購完成未能落實，則另一方可在不損害訂約方依法享有的權利或補救措施的前提下書面通知違約方終止收購契約。

此外，倘出現或發生任何事實、事宜或事件，構成賣方重大違反其於收購契約項下的契諾、義務或保證且可能對目標集團任何成員公司的業務或財務狀況造成重大不利影響；或倘出現任何變更、事件或情況，可能對目標集團整體財務狀況造成重大不利影響，買方可書面通知賣方終止收購契約。倘出現或發生任何事實、事宜或事件，構成買方重大違反其於收購契約項下的契諾、義務或保證，賣方可書面通知買方終止收購契約。

## **2.6 收購契約聲明、保證及彌償保證**

### **2.6.1 聲明及保證**

收購契約包含賣方將會就目標集團成員公司及該物業作出的慣常聲明及保證(包括與銷售股份及該物業的所有權有關的基本保證、與稅項及目標集團成員公司在經營其各自的業務時遵照一切適用法律及法規有關的其他保證)。



賣方就保證項下的申索及有關彌償保證申索的最高責任總額不得超過協定收購金額，且每宗申索的最低申索額不得低於人民幣3.2百萬元。倘有關所有申索的可追討總金額超過人民幣12百萬元，該等金額方可向賣方追討，而賣方將承擔全部金額。有關闕值乃根據訂約方的商業談判並經參考越秀房產基金的過往收購及出售後釐定。管理人認為，有關闕值屬公平合理且符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益。

收購契約亦規定根據保證提出的所有申索及有關彌償保證申索的時效期為自收購完成日期起計三年(不包括與稅項保證有關的申索及有關彌償保證申索下的有關稅項保證，在此情況下時效期為自收購完成日期起計七年)。管理人認為，責任上限及時效期屬可接受，原因為其與類似交易的預期正常商業條款一致，及儘管存在該等限制，基金單位持有人的權益獲充足保障。

### 2.6.2 彌償保證

收購契約亦包含來自賣方及越秀地產的慣常彌償保證，彼等均已不可撤回地承諾以共同及個別基準向越秀房產基金、信託人、管理人、買方及目標集團各成員公司在法律許可的最大範圍內就其中任何一方可能就若干事項產生、遭受或蒙受的任何負債、損失、損害、罰款、費用、收費、罰金、額外費用、開支及成本按全數彌償基準彌償，包括因或與下列各項有關事項：

- (i) 任何因賣方未能充分遵守其就收購事項需承擔的稅項責任而產生的稅項負債；
- (ii) 目標集團任何成員公司於收購完成日期前作出的任何行為或訂立的交易(已於目標集團管理賬目或完成報表中作出相關撥備則除外)；及
- (iii) 違規事項於本公佈第B.6.1至B.6.4節進一步闡述。

「有關彌償保證申索」指根據上文第(ii)項提出的申索，其乃由於亦可能產生任何保證項下的申索的事實或情況而引致或與之相關。為免生疑問，有關彌償保證申索不包括根據上文第(i)或(iii)項提出的申索。

此外，收購契約包含有關於收購完成時或之前發生的事項的稅項契諾及賣方就收購事項應付的中國企業所得稅。

賣方就針對任何彌償保證作出任何申索(除有關彌償保證申索)的責任須不受限於上文所載每宗申索的最低申索額、可追討總金額或最高責任總額。根據稅項契諾

提出的申索、有關彌償保證申索下的有關稅項保證及彌償保證的時效期為自收購完成日期起計七年，除：(a)與稅項保證無關的有關彌償保證申索(時效期為三年)；及(b)本公佈第B.6.1至B.6.4節所述之不合規事宜的彌償保證申索，而有關時效期應於有關該申索之該物業處所的土地使用權終止後到期。管理人認為，時效期屬可接受，原因為其與類似交易中預期的正常商業條款一致，及儘管存在該等限制，基金單位持有人的權益獲充足保障。獨立財務顧問有關收購契約項下賣方的責任限制的意見將載列於通函隨附的獨立財務顧問函件中。

## **2.7 賣方於收購契約項下責任擔保**

越秀地產(作為擔保人)已無條件及不可撤回地向買方擔保妥善及按時支付賣方根據收購契約應付的所有款項以及賣方妥善及按時履行及遵守其於收購契約項下或根據收購契約的所有責任、承諾、承擔、保證及彌償保證。

## **2.8 賣方的納稅義務**

根據管理人稅務顧問羅兵咸永道會計師事務所的意見，根據第7號公告就收購事項繳納中國企業所得稅的義務由賣方承擔，而買方僅須履行代扣代繳義務。

管理人從其稅務顧問瞭解到，就收購事項而言：(i)賣方將首先向相關中國稅務機關報稅；及(ii)相關中國稅務機關將審核賣方提交的數字並於其後通知賣方應付稅項金額。據管理人的稅務顧問羅兵咸永道會計師事務所告知，相關中國稅務機關通常需要一至三個月的時間完成第7號公告稅務申報。

根據收購契約，賣方應自費並盡快且無論如何不得遲於收購契約日期後30天內向相關中國稅務機關真實、準確及完整申報根據第7號公告第9條訂立收購契約的所有相關資料。賣方應自費：(a)盡快且無論如何不得遲於收購完成日期後7天，通知或促使通知相關中國稅務機關收購完成；及(b)盡快且無論如何於協定或釐定完成報表後7天內知會相關中國稅務機關收購代價的調整及經調整款項金額。

賣方應於作出相關遞交後在切實可行的情況下盡快向買方提供就收購事項向相關中國稅務機關遞交的任何及全部書面材料副本及相關中國稅務機關發出可證明相關材料已遞交的受理單/回執。賣方應及時跟進相關中國稅務機構對收購事項的中國稅項的評估及繳納，遞交(將由賣方遞交)相關中國稅務機關就收購事項所要求的所有文件，並及時通知買方上述事項(包括向買方提供與相關中國稅務機關的所有往來函件及由相關中國稅務機關出具的所有文件副本)。

賣方亦已於收購契約中立約並承諾(其中包括)在相關中國稅務機關應用的適用法律、規則及法規規定的時限內悉數結清及繳納因收購事項產生的或與之有關的其應付的中國企業所得稅，即使因收購事項產生的或與之有關的賣方應付的中國企業所得稅金額高於企業所得稅預扣款項及任何額外企業所得稅預扣款項。收購契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就收購事項支付賣方應付的稅項後，方會向賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於賣方可能因收購事項或有關收購事項而須承擔的未付稅項金額。

賣方就收購事項的應付稅項責任不受每宗申索的最低申索額、可追討總額上限或本公佈上文第A.2.6節「收購事項－收購契約的主要條款－收購契約聲明、保證及彌償保證」所載最高責任總額所規限，惟受自收購完成日期起計七年的時效期所規限。

據管理人的稅務顧問羅兵咸永道會計師事務所告知，根據《中華人民共和國企業所得稅法》及第7號公告有關收購事項應付的稅項估計金額少於人民幣10百萬元。鑒於上文所述及稅務顧問的意見，管理人認為賣方就《中華人民共和國企業所得稅法》及第7號公告項下納稅義務提供的保障(包括企業所得稅預扣款項及任何額外企業所得稅預扣款項、賣方對支付任何差額的契諾及越秀地產的無條件及不可撤銷擔保)屬充分及充分保障了基金單位持有人的利益。

## **B. 該物業**

### **1. 概況**

該物業(即「越秀金融大廈」)位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號，總建築面積為210,282.94平方米，高約309米，包括：(a)68層高的商業大廈(包括4層零售空間及64層寫字樓空間)；及(b)擁有827個地下停車位(「停車位」)的4層地庫。作為國際甲級寫字樓物業，該物業吸引了知名跨國公司租戶。

於收購完成後，越秀房產基金將(透過目標集團)持有該物業的100%權益。分別列示：(i)於本公佈日期的該物業的現有持股架構；(ii)於收購完成時的該物業預期持股架構；及(iii)於完成反向併購後該物業的預期持股架構的簡化圖載於本公佈第C.1至C.3節。

### **2. 位置**

該物業位於珠江新城核心區(廣州的核心中央商務區)。廣州為華南地區廣東省的省會及大灣區的關鍵戰略位置。該物業坐落於黃金地段，交通便利。該物業位

於珠江新城核心區的中軸線上，步行可達珠江新城站(地鐵3號線及5號線換乘站)且距冼村站200米(地鐵13號線與18號線換乘站)。地鐵18號線於二〇二一年九月二十八日新開通及地鐵13號線第二期目前在建並預期於二〇二二年通車。地鐵18號線將成為由北至南連接廣州天河區與番禺區及南沙區的關鍵縱線，而地鐵13號線將成為廣州城區由東至西貫穿廣州地鐵網絡的關鍵橫線。除地鐵線外，該物業亦鄰近旅客自動輸送系統，而該地鐵線可連接天河區和海珠區的部分區域。

### 3. 主要資料

下表載列於二〇二一年九月三十日有關該物業的若干主要資料(除其他所訂明者外)：

地址：	中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號
竣工年份及月份：	二〇一五年八月
土地使用權年期 <sup>(1)</sup> ：	有關寫字樓部分及停車位自二〇〇七年四月十六日開始至二〇五七年四月十五日截止的期間 有關零售部分自二〇〇七年四月十六日開始至二〇四七年四月十五日截止的期間
不動產權證：	於二〇一七年取得
建築面積：	寫字樓：166,378.62平方米 零售商場：3,818.19平方米 停車位：10,289.05平方米 其他：29,797.08平方米 <sup>(2)</sup>
可出租總面積 <sup>(3)</sup> ：	寫字樓：166,378.62平方米 零售商場：3,818.19平方米
可出租淨面積 <sup>(3)</sup> ：	寫字樓：119,598.67平方米 零售商場：2,859.51平方米
停車位數量：	827
租戶數量(不包括停車位)：	191
二〇二一年九月平均租金 (人民幣元/平方米) (不包括停車位) <sup>(4)</sup> ：	寫字樓：人民幣199.30元(按可出租總面積計) 零售商場：人民幣223.32元(按可出租總面積計)

出租予十大租戶的已出租 總可出租面積的百分比 (不包括停車位) <sup>(5)</sup> ：	43.9%
來自十大租戶的總月租 所佔百分比(不包括停車位)：	43.0%
租用率(不包括停車位) <sup>(6)</sup> ：	寫字樓：93.8% 零售商場：100%
截至二〇二一年六月三十日止 六個月的收入：	人民幣198.46百萬元
於二〇二一年八月三十一日的 評估值：	人民幣8,030百萬元

附註：

- (1) 據中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，使用年限屆滿後，土地使用者需要繼續使用土地的，應當不遲於屆滿前一年申請土地使用權續期。倘該土地需為社會公共利益被徵用，則無法獲得該土地。倘土地使用權延期獲批准，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，據中國法律顧問告知，除非政府根據社會公共利益需要徵用該幅土地，土地使用者可根據中國法律及行政法規續期土地使用權。然而，無法保證總能取得土地使用權續期。
- (2) 包括公用設施用房、防火避難層、公共區域及市民通道。如下文第B.6.2節「該物業－盡職審查－市民通道」所載，未曾就市民通道取得不動產權證。
- (3) 可出租總面積指寫字樓及零售單位各自不動產所有權證書中所列明的建築總面積，而可出租淨面積指該等不動產所有權證書中所列明的可使用面積。
- (4) 已出租面積的平均租金乃按目前的總(基本)租金計算。
- (5) 按已出租總面積排列的十大租戶。約16.3%的寫字樓建築面積(根據所簽訂租約)出租予越秀關連人士集團成員公司，即越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂))。項目公司所收取月租金總額約25.5%乃來源於越秀關連人士集團成員公司的租戶。進一步詳情請參閱本公佈第B.4.3節「該物業－經營統計－於二〇二一年九月三十日根據所簽訂租約按建築面積劃分的十大租戶」。
- (6) 租用率按已出租總面積除以可出租總面積計算。

## 4. 經營統計

### 4.1 租戶簡介及租約組合的詳情

下表載列經參考於二〇二一年九月三十日的已出租總面積及截至二〇二一年九月三十日止月份的租金收入總額，按子行業分類的該物業整體租戶多元化的詳情：

行業	已出租總面積 所佔百分比	租金收入總額 所佔百分比
商業服務	27.6%	25.2%
房地產	12.9%	15.0%
製造	13.4%	12.6%
信息技術	15.5%	14.3%
金融	29.2%	31.7%
文化、體育及娛樂	0.5%	0.6%
物流服務	0.7%	0.5%
餐飲服務	0.2%	0.1%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

### 4.2 租約屆滿計劃

下表載列該物業於二〇二一年九月三十日的租約屆滿（計劃於下表所示期間屆滿）百分比詳情：

期間	屆滿租約的 已出租總面積 佔已出租總面積 的百分比 <sup>(1)</sup>	屆滿租約的 租金收入總額 佔租金收入總額 的百分比 <sup>(2)</sup>
截至二〇二一年十二月三十一日止年度 <sup>(3)</sup>	17.4%	19.1%
截至二〇二二年十二月三十一日止年度	10.5%	11.8%
截至二〇二三年十二月三十一日止年度	24.8%	24.1%
截至二〇二四年十二月三十一日止年度	14.6%	15.4%
截至二〇二五年十二月三十一日止年度及以後	32.7%	29.6%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 基於二〇二一年九月三十日的可出租總面積。
- (2) 基於截至二〇二一年九月三十日止月份的總租金收入。
- (3) 於二〇二一年九月三十日，約80%的該等到期租約已完成續約或租戶正協商續約協議。

(4) 上述數字乃假設並無行使任何租約續租權及租約於其固定租期屆滿後才終止計算。

#### 4.3 於二〇二一年九月三十日根據所簽訂租約按建築面積劃分的十大租戶

下表載列於二〇二一年九月三十日根據所簽訂租約按建築面積劃分的十大租戶的詳情：

編號	行業	租約屆滿日期	建築面積		月租	
			建築面積 (平方米)	所佔比例	月租 (人民幣元)	所佔比例
1	行業組合： 金融、房地產、 商務服務(合共 42個關連租約)	二〇二一年十一月三十日至 二〇二五年十二月三十一日	25,676.57	16.3%	8,158,062	25.5%
2	商業服務	二〇二五年九月十四日至 二〇二八年十一月三十日	8,035.27	5.0%	1,763,441	5.5%
3	製造	二〇二六年八月三十一日	6,256.05	3.9%	1,060,550	3.3%
4	信息技術	二〇二五年六月三十日	6,100.35	3.8%	1,016,725	3.2%
5	商業服務	二〇二五年六月三十日	5,590.45	3.5%	634,663	2.0%
6	製造	二〇二三年六月三十日	5,465.39	3.4%	1,045,607	3.3%
7	信息技術	二〇二三年六月三十日至 二〇二六年三月三十一日	4,192.05	2.6%	657,577	2.1%
8	金融	二〇二五年三月三十一日	3,171.07	2.0%	561,733	1.8%
9	商業服務	二〇二一年十一月三十日	2,739.98	1.7%	419,575	1.3%
10	金融	二〇二一年十二月三十一日至 二〇二四年二月二十九日	2,473.90	1.6%	486,469	1.5%

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

#### 4.4 欠租率

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以及截至二〇二一年六月三十日止六個月，並無就該物業的未付租金作出任何撥備。

#### 5. 物業估值

越秀房產基金的現任總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立物業估值師，以就收購事項評估該物業的價值。評估值(由獨立物業估值師於二

○二一年八月三十一日評估)為人民幣8,030百萬元。協定收購金額為人民幣7,800百萬元，較評估值折讓2.9%。

獨立物業估值師採用收入資本化法，並交叉參考市場法計算評估值。收入資本化法透過以全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。該方法同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及按市場水平之日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。市場法基於將該物業與近期供應或轉手的其他可資比較物業直接進行比較。

有關該物業的估值方法及基準的進一步詳情，請參閱本公佈附錄所載由獨立物業估值師出具之估值報告副本。獨立財務顧問認為就該物業進行估值的基準及假設將於通函所附的獨立財務顧問函件中載列。

評估值乃經參考該物業與其他可資比較物業相比的創收能力及近期交易後達致，並無計及目標集團的其他資產及負債且與目標集團價值並不相等。然而，由於收購事項乃通過購買銷售股份進行，收購代價亦計及目標集團的其他資產及負債。因此，收購代價與評估值不同。經考慮協定收購金額較評估值有所折讓，管理人認為相關金額屬公平合理。有關釐定收購代價的進一步詳情，請參閱本公佈第A.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」。

## 6. 盡職審查

管理人已對該物業及目標集團進行盡職審查並信納所得結果，及於本公佈日期並無發現重大不尋常或不合規問題。盡職審查乃根據房託基金守則、上市規則及管理人的合規守則的相關條文展開。據中國法律顧問告知，越秀房產基金於收購完成後將持有該物業的良好的可銷售法定及實益業權。

市場顧問已編製市場顧問報告並隨附於通函，當中分析(其中包括)該物業的競爭狀況。建築顧問亦對該物業進行視察及調查。有關視察表明該物業的建築物及構造物，以及樓宇裝備裝置保養良好，僅需進行小型修正工程。

就下文第B.6.1至B.6.4節所載之違規事項，管理人計劃加強未來將會就有關區域訂立任何租賃的合約條款，包括以下規定：(i)確認租戶完全清楚有關區域的許可用途，不得就不合規用途要求項目公司承擔任何責任；及(ii)允許在有關機構要



求整改不合規用途的情況下，項目公司作為業主無責單方面終止租約。針對因整改令而提前終止受影響區域的存續租約所產生的任何責任，並鑒於該等租約處於履行狀態，越秀房產基金將會於收購完成後承接該等租約，因此管理人有意依賴下文第B.6.5節所述彌償保證，管理人認為彌償保證足以支付任何有關負債、以及越秀房產基金可能在其他方面遭受的任何虧損、損害、罰金、費用、支銷、罰款、額外費用、開支及成本。

### 6.1 若干處所的不合規用途

根據與該物業有關的相關業權及政府文件以及許可證：(i) 該物業的地下處所將用作停車場，於戰爭期間用作民防避難所；(ii) 市民通道(定義見下文)乃廣州政府指定的專用通道，乃為方便珠江新城行人來往；及(iii) 該物業若干處所將作為公共區域及市區公共服務設施(「指定用途」)。

然而，根據管理人的盡職調查：(i) 該物業建築面積約202.8平方米(佔該物業總建築面積約0.10%)的若干地下處所已出租予獨立第三方租戶，用作倉儲及物流及配套用途；(ii) 市民通道內建築面積約340平方米(佔該物業總建築面積約0.16%)的處所已出租予獨立第三方租戶，作為餐飲店經營；及(iii) 指定為公共區域或用作市區公共服務設施，建築面積約4,435.34平方米(佔該物業總建築面積約2.11%)的若干處所已出租予關連及獨立租戶，以從事彼等業務，以上所有均與指定用途不一致(統稱「不合規用途」)。誠如中國法律顧問所告知，根據中國相關法律法規，不合規用途可能使該物業遭受若干法律後果及強制行動，包括被中國有關土地機關處以最高人民幣30,000元的罰款、下令整改、收回物業及沒收自不合規用途產生的收入。

然而，中國法律顧問告知，不合規用途不會影響受影響區域相關存續的租賃的可執行性或合法性或項目公司於該物業的良好的可銷售法定及實益業權，且自該物業二〇一五年竣工起，項目公司並未因有關不合規事項收取任何通告、命令、問詢、調查或行政處罰，亦未被要求整改或支付罰款。中國法律顧問已進一步告知：(i) 不合規用途本身不會阻止該物業被出租、購買、出售或被銀行接納作為抵押擔保；及(ii) 對不合規用途採取上述任何強制措施的風險實際上並不存在。經計及上文及賣方所提供涵蓋因不合規用途而蒙受、產生或遭受的罰款、負債、虧損、損害、罰金、費用、支銷、額外費用、開支及成本(按悉數彌償基準)的彌償保證，管理人認為該問題不會對越秀房產基金構成重大風險。管理人認為，不合規用途屬非重大不合規事項，預期將不會對越秀房產基金的財務狀況及業務造成重大不利影響。

## 6.2 市民通道

該物業三樓建築面積約960.7平方米的若干處所原先由該物業開發商建設為公共通道(「市民通道」)，作為根據市政府促進珠江新城步行交通計劃所規劃的全市步行交通網絡的一部分。有關計劃已廢除，且市民通道內的處所(總建築面積約為340平方米)已出租予獨立租戶作為餐飲店經營。根據管理人的盡職調查，並未曾就市民通道取得不動產權證。

中國法律顧問指出，由於其獨特過往及缺少不動產權證，故尚不清楚市民通道是否會被分類為市區公共服務設施，從而被市政府徵用作公共用途。然而，由於廣州城建開發(即該物業的原開發商)已根據中國民法典第231條基於合法建造獲得合法業權，並確認其於該物業(包括市民通道)的所有權已轉讓予項目公司，中國法律顧問認為，儘管並無市民通道的不動產權證，(i)但在市民通道被市政府正式徵用及收回之前項目公司擁有市民通道的有效及合法業權；(ii)作為該物業土地使用權及所有權的註冊法定所有者，項目公司已取得該物業所需的所有必需牌照、許可證及證書，且為該物業的所有者。該所有權受中國法律保護。

中國法律顧問亦告知：(i)於收購完成後，越秀房產基金將持有市民通道的良好可銷售法定及實益業權；(ii)缺乏不動產權證本身並不會阻止該物業被出租、購買、出售或被銀行接納作為抵押擔保；及(iii)市民通道被正式徵用及收回的風險實際上並不存在。經計及上文及賣方就市民通道被相關機構徵用及收回而遭受的任何潛在虧損提供的彌償保證，管理人認為該問題不會對越秀房產基金構成重大風險。

## 6.3 若干公共設施位置變動

根據建設工程規劃許可證及相關規劃機構的回復，將於該物業內建起一間建築面積約200平方米的郵局，作為配套公共設施。然而，有關郵局建在該物業處所外部。項目公司均未取得對公共設施位置變動的書面批准。

根據中國法律顧問的意見，根據《中華人民共和國城鄉規劃法》及相關法規，主管機構可責令廣州城建開發(即該物業的原始開發商)或項目公司在一定期限內整改不合規建築，並對無法整改的建築處以建築成本5%至10%的罰款，根據管理人計算，最高罰款可能達約人民幣120,000元。此外，主管機構亦可沒收該物業的不合規部分及就不合規部分產生的任何收入。

根據中國法律顧問的意見，郵局位置變動不會對項目公司於該物業的合法業權，或該物業相關租賃的可執行性及合法性造成不利影響。經計及上文及賣方所提供涵蓋相關機構因有關不合規事項而實施的任何罰款的彌償保證，管理人認為該問題不會對越秀房產基金構成重大風險。

#### **6.4 並無登記租賃協議**

於本公佈日期，項目公司無法就該物業向相關土地及房地產管理部門登記全部租賃協議，乃主要由於超出項目公司控制的原因，如就有關登記取得相關租戶與機構的合作。根據中國法律顧問的意見，根據《商品房屋租賃管理辦法》，倘項目公司於規定的期間內未能作出改正，將就並無登記租賃協議對項目公司處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰金，且項目公司就有關未登記租賃協議的應付罰款最高總額為約人民幣150,000元。

根據中國法律顧問的意見，並無登記上述租賃協議不會影響項目公司向租戶出租該物業的權利或權限，亦不影響租賃協議的有效性或約束力。於本公佈日期，項目公司概無自任何中國政府機關接獲辦理登記手續的要求，亦無因並無登記租賃協議而遭處罰。經計及上文及賣方所提供涵蓋因並無登記租賃協議而蒙受、產生或遭受的任何罰款、負債、虧損、損害、罰金、費用、支銷、額外費用、開支及成本（按悉數彌償基準）的彌償保證，管理人認為該問題不會對越秀房產基金構成重大風險。

#### **6.5 彌償保證**

歸屬於上述第B.6.1至B.6.4節所列存在不合規問題之區域的租金總額為約人民幣1.04百萬元，且佔截至二〇二一年九月三十日止月份所收取總租金的約3.3%。

根據收購契約，賣方及越秀地產不可撤回地承諾，在法律許可的最大範圍內，以共同及個別基準向越秀房產基金、信託人、買方、目標集團及管理人就其中任何一方可能就上文第B.6.1至B.6.4節所述的不合規事項產生、承擔或蒙受的任何負債、損失、損害、罰款、費用、收費、罰金、額外費用、開支及成本按全數彌償基準彌償。

上述彌償不受每宗申索的最低申索下限、可追討總額上限或任何最高總負債限額規限，惟將於有關任何該彌償申索之該物業處所的土地使用權終止後到期。由於賣方提供的彌償保證涵蓋任何應付罰款、整改成本及應付土地出讓金及經計及中國法律顧問的意見，管理人認為上述不合規事宜乃屬不重大且合理預期不會對越秀房產基金的財務狀況及業務造成重大及不利影響。管理人認為上述彌償保證屬充足且基金單位持有人的權益獲充分保護。

## 7. 所有權

中國法律顧問指出，項目公司已就該物業合法取得國有土地使用權，並為土地使用權的唯一使用人。中國法律顧問亦指出，項目公司為該物業項下建築所有權的唯一擁有人，有關權利不附帶產權負擔，惟所有該物業地上單位及部分停車位的現存抵押除外。根據中國法律顧問的意見：(i) 現存抵押將於收購完成前予以解除，原因是相關貸款將於此前償還；及(ii) 於收購完成前解除現存抵押不會有任何法律障礙。

中國法律顧問認為，項目公司根據相關中國法律及現有租約條件可依法擁有、佔用、轉讓及出租該物業(不附帶產權負擔)。根據以上中國法律顧問意見，管理人認為，越秀房產基金將於收購完成後透過目標集團持有該物業的良好的可銷售法定及實益業權。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，如土地使用者擬於使用年期屆滿後(即二〇五七年四月十五日(就寫字樓部分及停車位而言)及二〇四七年四月十五日(就零售部分而言))繼續使用土地，則該使用者須不遲於使用年期屆滿前一年申請土地使用權延期。該申請通常可獲批准，除非該土地需為社會公共利益被徵用。倘土地使用權延期獲批准，將簽署新的土地使用權出讓合同，並將根據相關法規支付土地出讓金。因此，根據中國法律顧問的意見，土地使用者可根據中國法律及行政法規延期土地使用權，以及該延期未獲授予的可能性很低。然而，無法保證始終可取得土地使用權延期。

## 8. 租賃協議

### 8.1 期限及終止

有關該物業的租賃協議(包括關連租約及與獨立第三方訂立的租約)一般為期二至五年，視乎租賃物業面積、租期及租戶資料等因素而定。大部分租約有固定年期，但在若干租賃協議中，租戶和業主已協定固定租期以外的可選續租年期(由租戶自行決定)。

訂立租約時，該物業的租戶須提供總額一般不超過三個月租金及管理費的保證金，惟保證金不獲計算利息。大部分租戶須按月或視乎雙方協商而定的更長付款期限，於各付款期初或前後支付租金。遵照市場慣例，業主一般會給予寫字樓租戶免租期，免租期因應磋商時的市況、租期及租賃面積而各有不同。

根據租賃協議，租戶負責支付物業管理費、公用及其他開支。租戶亦負責與物業內部有關的修理費用及所有其他開支，而業主則負責與樓宇主樓構築物有關的修理費用。根據大部分租約，因火災、颱風或其他不可抗力事件所致物業或其任何部分遭損壞、毀壞或在其他方面不再適用(因租戶的疏忽或過失而起者除外)，且有關損壞或毀壞於相關事件發生後三個月內未修繕或復原，業主或租戶有權向另一方發出書面通知終止租賃。業主可根據租戶遭受損壞的性質及程度，全權酌情減低租戶應付的租金，直至業主完全修復或復原損壞之處，但業主並無義務修繕或復原損壞。租戶不得轉讓或分租物業，租賃內明確協定租戶可經業主同意向其聯屬企業或第三方轉讓或分租所租賃物業則另作別論。

根據大部分租賃協議，租戶不能在預定屆滿日期前終止彼等的租約，除非業主延遲交付物業或物業存在嚴重缺陷而導致物業不適合使用，在此情況下，如業主未能在收到租戶的書面通知後30日內交付物業或修正有關缺陷(視情況而定)，則租戶可終止彼等的租約。如租戶未經業主同意而以上述各項以外的原因單方面終止租賃，則租戶應就業主因此產生的任何成本、開支、蒙受的損失或損害向其作出賠償(包括但不限於任何法律費用、租金損失及(若非租戶單方面終止租約)業主根據租約本可以其他方式有權收取的其他費用)。業主有權沒收相關租戶支付的所有保證金及任何其他預付費用，以抵銷上述成本、開支、損失或損害，並就任何差額對相關租戶提出申索。此外，業主有權在發生租戶延遲支付租金超過30天或違反契諾的其他已協定條件等若干事件時終止租約。

## **8.2 有關該物業的關連租約**

項目公司與租戶(為越秀房產基金之關連人士，統稱「**關連租戶**」)訂立該物業若干租賃協議(該等租賃協議統稱「**關連租約**」)。該等關連租戶均為廣州越秀、越秀或越秀地產的附屬公司，除一家廣州越秀的30%受控公司(定義見上市規則)之外，故該等關連租戶為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人。於二〇二一年九月三十日，根據關連租約收取的月租金佔該物業產生的月租金總額約25.5%。於收購完成後，越秀房產基金將通過其間接收購項目公司而承擔該等關連租約。

倘需批准的持續關連方交易事項的普通決議案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，關連租約將須符合及受限於越秀租賃框架協議並須符合經修訂年度上限。有關越秀租賃框架協議及與此相關的經修訂年度上限的詳情，請參閱本公佈第L.2.1節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃框架協議」。

相反，倘需批准的持續關連方交易事項的普通決議案未於基金單位持有人特別大會上獲批准，關連租約將須遵守二〇二〇年延長豁免的條款及與此相關之年度上限。

為免生疑問，倘收購完成將於二〇二一年十二月三十一日前落實，則關連租約於截至二〇二一年十二月三十一日止剩餘期間將須遵守二〇二〇年延長豁免的條款及與此相關之年度上限。倘超過年度上限，管理人將重新遵守房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)項下的適用規定。

[越秀房產基金的現任主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已確認：(i) 該等關連租約的租金／許可費於其各自協議日期屬於現行市場水平；(ii) 關連租約的租期、租賃按金及違約條款等其他商業條款屬正常商業條款；及(iii) 關連租約的條款屬公平合理。管理人亦認為關連租約符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益。

## **9. 管理策略**

### **9.1 整體策略**

收購完成時，管理人擬就越秀房產基金繼續實行相同的主要目標及主要投資策略。有關策略的若干方面載列如下。

#### *(a) 透過資產提升增加回報*

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

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

#### *(b) 積極管理及租賃物業*

管理人應與物業管理人及租賃代理緊密合作，確保為越秀房產基金物業的租戶及客戶提供優質服務。為此，越秀房產基金將繼續向員工提供專業培訓及監督物業管理人及租賃代理的表現，以確保提供一致的專業服務滿足租戶的需求。管理人致力促使對現有租約的表現進行定期監督。

### (c) 提高物業租金收入

管理人將繼續透過提供具競爭力的租金方案以及優化物業的租用率、租金及租戶組合的平衡來提高越秀房產基金物業的租金收入。管理人將制定及實施適合當地市場的適當租賃策略，及管理人亦將繼續檢討及改善物業的租戶組合及設施佈局，以將越秀房產基金物業的價值最大化。

## 9.2 管理該物業

於收購完成後，該物業應根據以下協議進行管理，由管理人監管。

### (a) 越秀框架協議

於二〇二一年十月二十四日，管理人(i)與廣州越秀訂立越秀租賃框架協議；(ii)與越秀地產訂立越秀租賃服務框架協議；及(iii)與廣州越秀訂立越秀物業管理框架協議。越秀框架協議載列管轄已進行或將不時由越秀房產基金訂立或續約的關連租賃交易、關連租賃服務協議及關連物業管理協議(包括越秀房產基金於收購完成後承接與該物業有關的交易)的條款及條件以及定價政策。自二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日為期兩年的越秀框架協議皆可連續續簽兩年(或各方另行協定的任何其他可能短於或長於兩年的期限，惟有關期限不會長於三年)。越秀框架協議須待就批准需批准的事項之基金單位持有人特別大會決議案獲通過後，方可作實。

越秀框架協議要求訂約各方促使關連租賃交易、關連租賃服務協議及關連物業管理協議(視情況而定)的相關訂約方確保有關交易的訂立或以其他方式進行：(a)以書面形式進行；(b)按公平基礎於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(c)按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A.06(26)條)進行，而該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)按類似交易的現行市價；及(e)遵守相關越秀框架協議的條款以及房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。有關各份越秀框架協議的進一步詳情，請參閱本公佈第L.2及L.3各節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易」及「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的全面豁免持續關連方交易」。

物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及冠名權協議均須遵守並受有關越秀框架協議的條款規管，更多詳情載於第B.9.2節。

(b) 物業管理協議

項目公司及物業管理人訂立日期為二〇二〇年七月三十一日的物業管理協議（經修訂及補充，「物業管理協議」），據此，物業管理人同意擔任該物業的物業管理人，並就該物業提供物業管理服務，年期由二〇二〇年八月一日起至二〇二三年七月三十一日為止。

根據物業管理協議，物業管理人有權就該物業的寫字樓部分按每月每平方米人民幣33.0元及就該物業的零售部分一般按每月每平方米人民幣50.0元向租戶收取物業管理費，視乎該物業的租戶資料及實際每月物業管理開支而定。根據物業管理協議，毋須就停車位支付物業管理費。

物業管理人收取的物業管理費將用作支付（其中包括）物業管理人的員工成本、公共區域維護開支、清潔及景觀美化開支、保險開支、相關稅項以及物業管理人的報酬。

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

於本公佈日期，物業管理人由越秀服務間接擁有80.0%權益，而越秀服務為越秀地產的間接非全資附屬公司。由於越秀地產亦間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），故越秀服務為管理人及越龍的同系附屬公司（及因此為聯繫人）。此同樣適用於物業管理人，因此，物業管理人為越秀房產基金的關連人士。物業管理協議項下進行的交易須符合並遵守管理人與廣州越秀於二〇二一年十月二十四日訂立的越秀物業管理框架協議（包括其中所載的經修訂年度上限），其詳情載於本公佈第L.3.1節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的完全豁免持續關連方交易－越秀物業管理框架協議」。



### (c) 租賃服務協議

於二〇二一年十月二十四日，項目公司與物業租賃服務公司訂立一份租賃服務協議（「租賃服務協議」），據此，收購完成後，物業租賃服務公司將向該物業的所有租戶提供租賃服務，自收購完成日期起至二〇二三年十二月三十一日為止。租賃服務須包括（其中包括）(i) 租賃管理服務；(ii) 收租服務；(iii) 租戶關係管理服務；及 (iv) 營銷服務。物業租賃服務公司將按該物業全年總收入（不包括根據冠名權協議及停車場包租協議產生的收入）的3.0%徵收年度租賃代理費，以作為相關服務代價。管理人認為租賃代理費收取比例應與適用於現有物業的百分比（介乎於相關物業全年總收入的3%至4%）一致。

誠如上文所述，越秀服務為管理人及越龍的同系附屬公司（及因此為聯繫人），故於本公佈日期，亦適用於越秀服務間接全資擁有的物業租賃服務公司。因此，物業租賃服務公司為越秀房產基金的關連人士，且租賃服務協議項下進行的交易將按照及遵守管理人與越秀地產於二〇二一年十月二十四日訂立的越秀租賃服務框架協議（包括其中所載的經修訂年度上限），有關詳情載於本公佈第L.2.2節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃服務框架協議」。

### (d) 停車場包租協議

於二〇二一年十月二十四日，項目公司與停車場總承租人訂立新停車場包租協議（「停車場包租協議」），據此，收購完成後，停車位整體上將由停車場總承租人租賃，租期為收購完成日期起至二〇二四年十二月三十一日為止，年租為人民幣[14,180,000]元。停車場包租協議可以按項目公司的選擇在初步期限屆滿後經訂約方同意續新。停車場總承租人可自行或聘請其他經營者管理及經營停車位。

於本公佈日期，停車場總承租人為越秀地產的間接全資附屬公司。由於越秀地產亦間接全資擁有管理人及越秀房產基金的主要基金單位持有人（即越龍），故停車場總承租人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。停車場包租協議項下進行的交易須受限於並遵守管理人與廣州越秀於二〇二一年十月二十四日訂立的越秀租賃框架協議（包括當中載列的經修訂年度上限），有關詳情載於本公佈第L.2.1節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃框架協議」。為免生疑問，倘需批准的持續關連方交易事項相關的普通決議案並未於基金單位持有人特別大會上獲批准，停車場包租協議項下的交易（如有）將須遵守二〇二〇年延長豁免及其項下的年度上限，並將於二〇二三年十二月三十一日屆滿前持續適用。

越秀房產基金的現任總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已確認，已達成的停車場包租協議有關的租金／許可費為本公佈日期的現行市場水平，已達成的停車場包租協議中的其他商業條款(例如年期、租賃按金及違約條款)乃一般商業條款。

#### (e) 冠名權協議

於二〇二一年十月二十四日，目標公司與越秀地產訂立冠名權協議，據此，收購完成後，目標公司將允許越秀地產於收購完成日期至二〇二三年十二月三十一日期間行使冠名權(定義見下文)，總現金代價為人民幣60,000,000元，分五期支付，其中包括於二〇二一年十二月三十一日支付一筆款項人民幣20,000,000元以及於二〇二二年及二〇二三年的四筆半年付款項人民幣10,000,000元(「冠名權協議」)。根據冠名權協議，越秀地產將有權在該物業的顯著位置展示越秀地產指定的公司名稱及標誌，並在該物業內的適當位置升起該等公司的旗幟(「冠名權」)。行使冠名權不得與項目公司的經營業務相衝突，且不得因行使冠名權而在該物業內使用項目公司的競爭對手名稱。此外，冠名權僅可在不影響該物業的正常經營活動的情況下行使。越秀地產享有的冠名權可由越秀地產及目標公司共同協商而終止。

冠名權協議的代價乃由訂約各方按公平原則釐定。管理人認為，於收購完成後，在冠名權協議期限內就合共代價人民幣60,000,000元向該物業的關鍵租戶之一越秀地產授予冠名權將使項目公司產生額外的收入來源，該事項屬公平合理並符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益。

冠名權協議項下之交易將須符合及遵守越秀租賃框架協議(包括當中所載的經修訂年度上限)，並將於收購完成後訂立。有關越秀租賃框架協議的進一步詳情，請參閱本公佈第L.2.1節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃框架協議」。為免生疑問，倘需批准的持續關連方交易事項相關的普通決議案並無於基金單位持有人特別大會上獲批准，冠名權協議項下之交易(如有)將須遵守二〇二〇年延長豁免及其項下的年度上限，並將於二〇二三年十二月三十一日屆滿前持續適用。

## 10. 競爭

該物業(即越秀金融大廈)為一座於二〇一五年落成的國際甲級寫字樓，並為珠江新城核心區的地標性高層建築，樓高約309米。越秀金融大廈周邊800米半徑內，匯集八座樓高超過300米的國際甲級寫字樓，例如廣州國金中心及周大福金融中心。

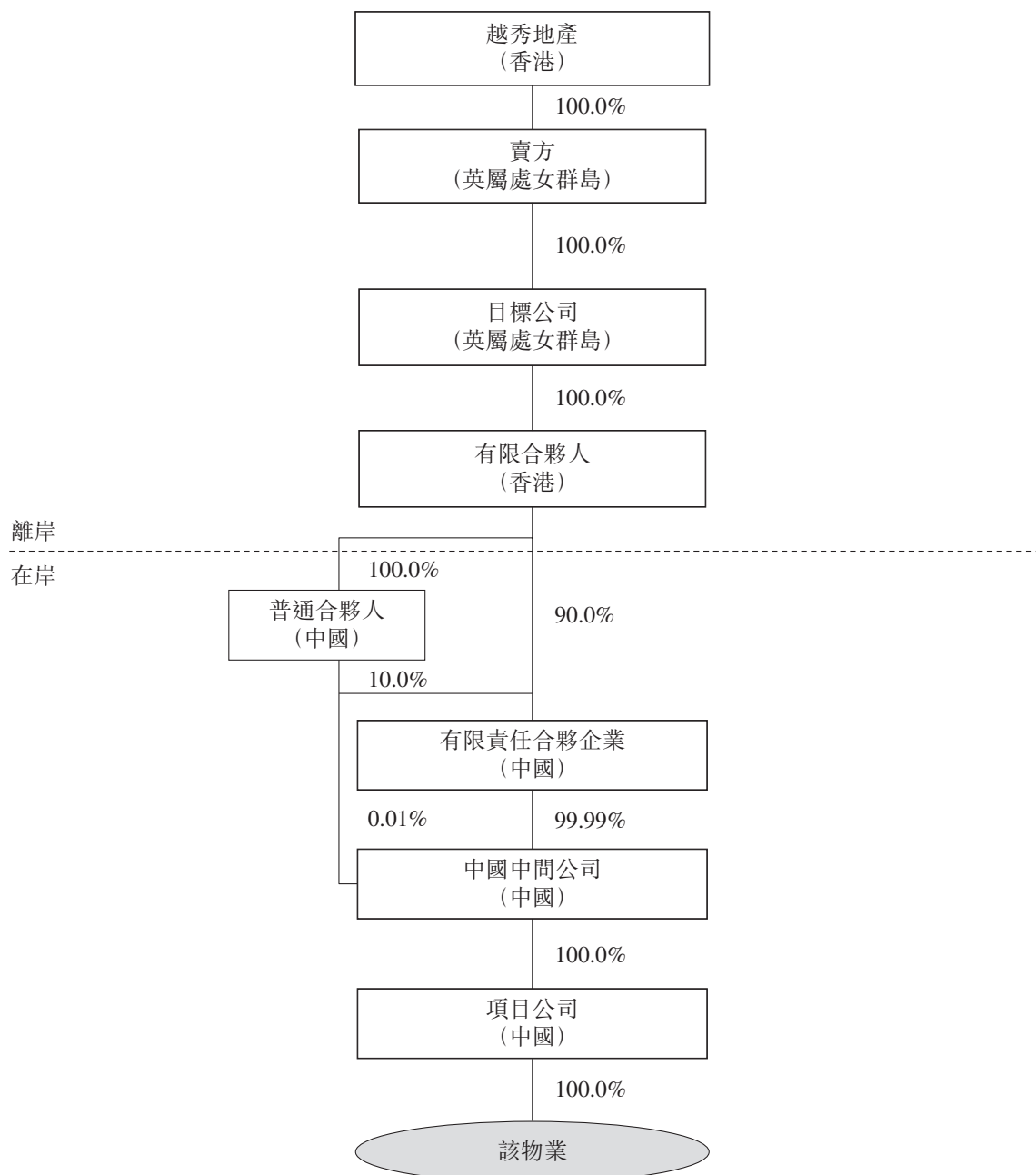
受新冠肺炎影響，廣州一些建築項目的進度及竣工時間有所延遲。根據市場顧問報告，預計二〇二一年三季度至二〇二五年，廣州甲級寫字樓市場將有約294.6萬平方米的新增供應。於二〇二二年至二〇二五年，年均增加將約為542,000平方米。新供應主要集中在琶洲及金融城。琶洲的新增供應將約為180.3萬平方米，佔新增供應量約61%。預計在未來四年僅有另外兩座國際甲級寫字樓將入駐珠江新城，即粵海國際金融中心T1及T2。該等新物業的總建築面積將約為204,000平方米。隨著珠江新城的甲級寫字樓供應逐漸減少，並變得稀缺，預計珠江新城甲級寫字樓的空置率將保持在較低水平及租金將繼續穩步增長。

根據市場顧問報告，相較珠江新城核心區其他甲級寫字樓，該物業擁有最大的可租用辦公空間。該物業配備一個直升機停機坪，支持廣州、深圳及珠海之間的航線，相較廣州其他甲級寫字樓具備獨特優勢。

## C. 該物業的持股架構及反向併購

### 1. 該物業現時的持股架構

下圖顯示於本公佈日期該物業的簡化持股架構：



上文圖表包括有限責任合夥企業，中國法律顧問就有限責任合夥企業已告知：

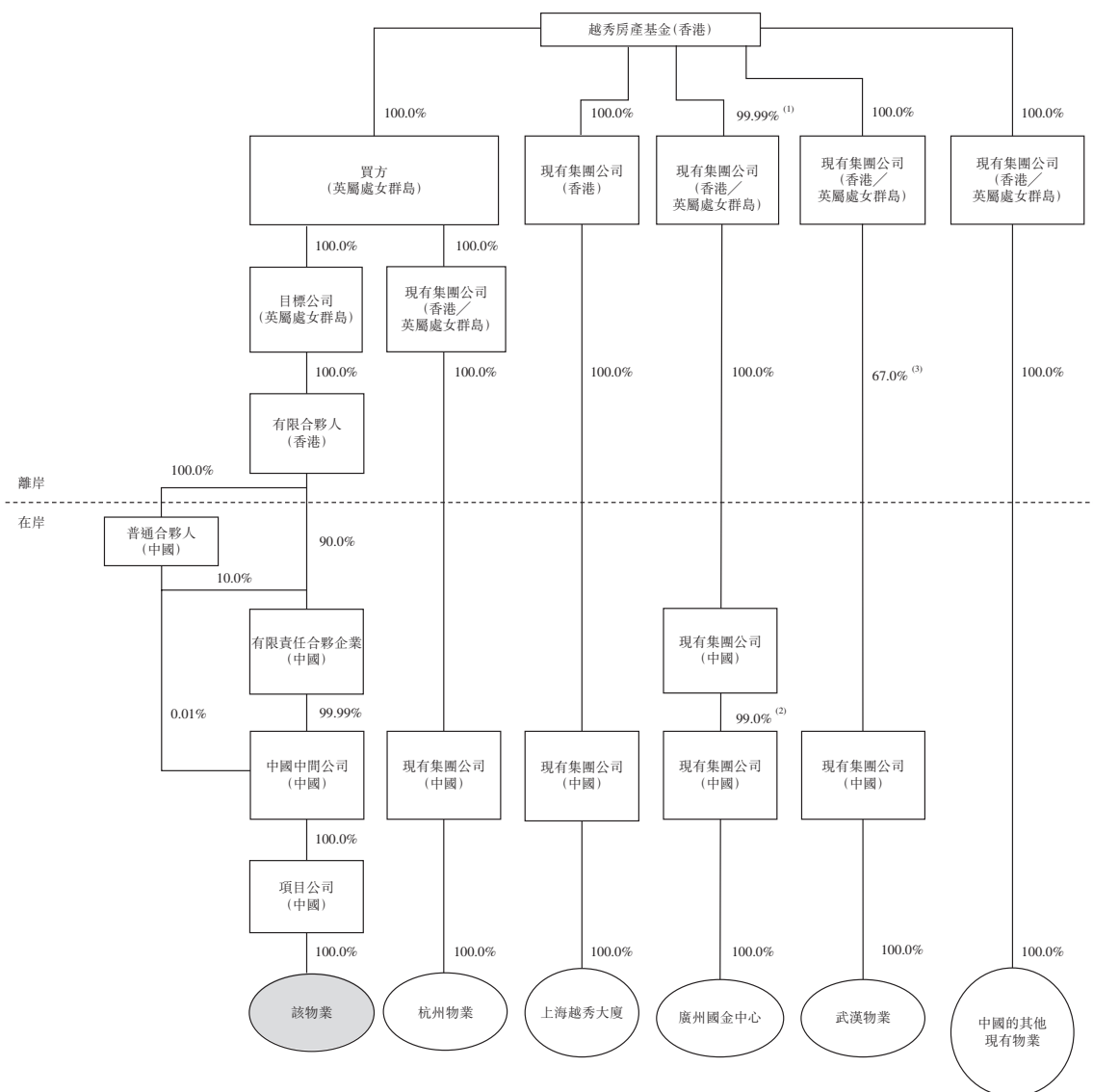
(i) 根據中國法律，有限責任合夥企業既非自然人亦非法人，因此不可被認為是中國公司的唯一股東；(ii) 根據中國合夥企業法，有限責任合夥企業須至少有一名普通合夥人，對合夥企業的債務承擔無限連帶責任；(iii) 儘管普通合夥人須就有限責任合夥企業債務承擔無限責任，普通合夥人的唯一股東(即有限合夥人)的責任仍以其對普通合夥人的註冊資本出資額為限；(iv) 因此，引申而言，越秀房產基金(即於收購完成後為有限合夥人的間接唯一股東)將不會承擔普通合夥人的無限責任；及(v) 鑒於有限合夥協議之條款及有限合夥人為普通合夥人的唯一股東，普通合夥人及有限合夥人可通過有限責任合夥企業行使對該物業的所有權及控制權，此無異於中國公司，且相關安排獲中國有限責任合夥企業普遍採納及符合相關中國法律法規。

中國法律顧問亦已確認：(i) 根據相關中國法律法規，該物業透過有限責任合夥企業的持股架構合法有效及就於中國持有房地產而言並非罕見；(ii) 有關持股架構不會影響越秀房產基金對該物業的良好的可銷售法定及實益業權；(iii) 構成及規管有限責任合夥企業的有限合夥協議的條款在法律上對各方有效、具有約束力及可強制執行；(iv) 對有限責任合夥企業通過有限責任合夥企業匯出該物業產生的收入(不論以利息付款或股息方式)的能力不存在任何法律或實際障礙；及(v) 只要有限責任合夥企業存在淨利潤，對將有限責任合夥企業的股息匯往香港不存在任何法律或實際障礙。

經考慮上文所載中國法律顧問的意見，管理人認為該物業的預期持股架構與現有物業的持股架構並無實質不同。

## 2. 該物業於收購完成日期的預期持股架構

該物業及其他現有物業於緊隨收購完成後的簡化預期持股架構如下：



附註：

- (1) 現有集團公司其餘0.01%的股權由越秀地產擁有。
- (2) 持有廣州國金中心的現有集團公司其餘1.0%的股權由廣州市城市建設開發集團有限公司(廣州越秀的間接擁有附屬公司及越秀房產基金的關連人士)擁有。
- (3) 直接持有武漢物業的現有集團公司其餘33.0%的股權由越秀地產間接擁有。

### 3. 反向併購

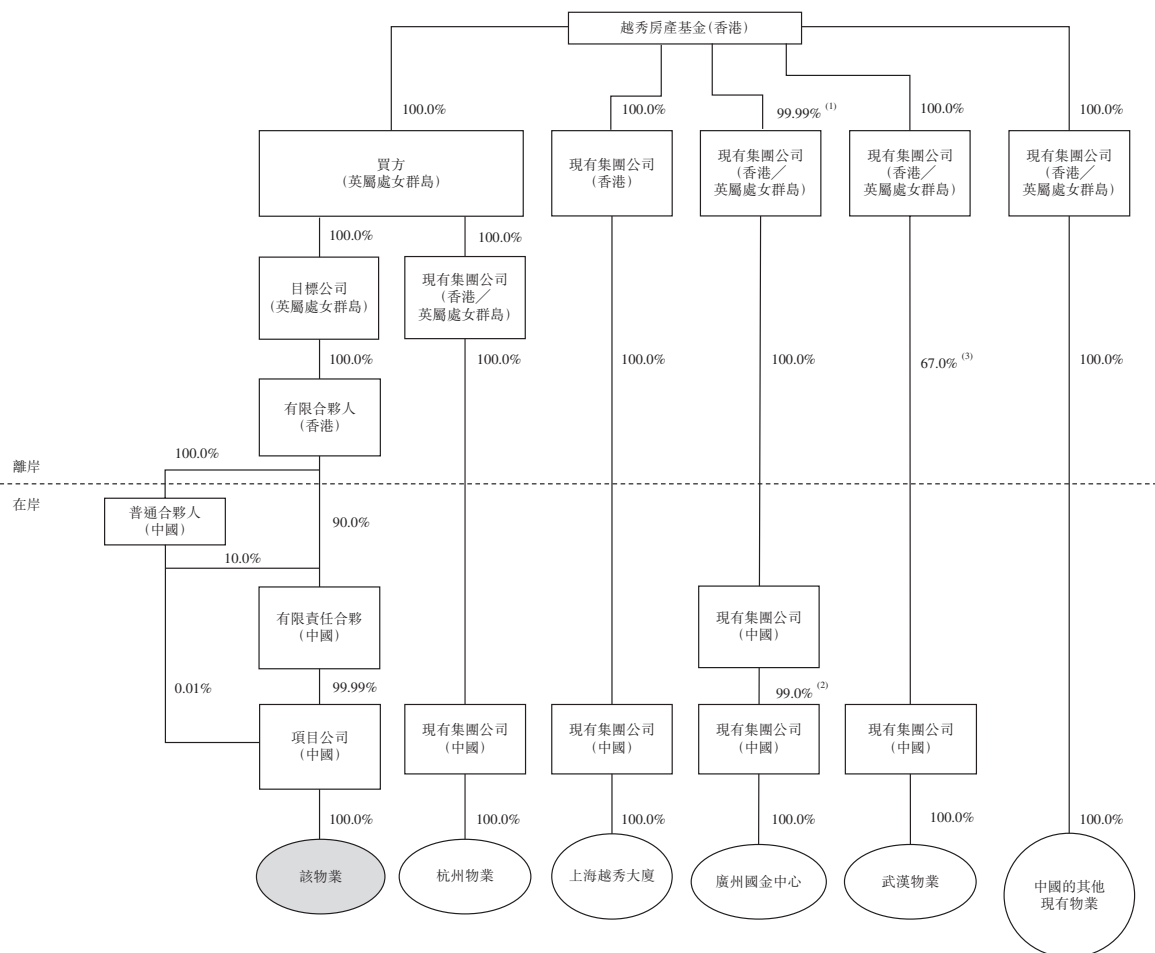
於收購完成後，該物業的持股架構擬透過反向併購進一步精簡。反向併購原為越秀地產按買方要求所進行的重組的其中一環，於本公佈日期前已經開始，具體如下文所述。

於二〇二一年九月十六日，中國中間公司與項目公司訂立併購協議，據此，雙方同意由項目公司吸收中國中間公司進行合併（「反向併購」）。於反向併購完成後，中國中間公司將被註銷，且有限責任合夥企業及普通合夥人將成為項目公司的直接股東。中國中間公司的資產（其所持項目公司的股權除外）及負債（包括先前由有限責任合夥發放的關聯方貸款項下的負債）於反向併購後將由項目公司承接。

誠如中國法律顧問告知，根據中國法律依法完成反向併購尚需履行若干程序性步驟。例如，中國中間公司需要向債權人發出反向併購的法定通知，並向有關當地稅務及其他政府部門申請註銷中國中間公司。中國法律顧問估計，自上述法定通知日期起，反向併購將需約六至七個月完成。由於相關法定通知已於二〇二一年九月十七日公佈，管理人預期將於二〇二二年四月或之前完成反向併購。由於反向併購並非為收購事項的先決條件，管理人預期收購完成極大可能於反向併購完成前發生。管理人將於完成反向併購後刊發公佈。

中國法律顧問已確認：(i) 完成反向併購所需的其餘步驟預期將於二〇二二年四月或之前完成；(ii) 完成該等步驟（包括取得有關部門的有關批准）不存在重大風險或法律障礙；(iii) 不存在導致反向併購延遲完成的障礙；及(iv) 根據中國相關法律法規，反向併購屬合法有效。

該物業及其他現有物業於反向併購完成後的簡化預期持股架構如下：



附註：

- (1) 現有集團公司其餘0.01%的股權由越秀地產擁有。
- (2) 持有廣州國金中心的現有集團公司其餘1.0%的股權由廣州市城市建設開發集團有限公司(廣州越秀的間接擁有附屬公司及越秀房產基金的關連人士)擁有。
- (3) 持有武漢物業的現有集團公司其餘33.0%的股權由越秀地產擁有。

儘管於收購完成後尚需進一步步驟方能完成反向併購，管理人認為鑒於反向併購能夠為越秀房產基金帶來長期裨益，貫徹完成反向併購符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體利益。首先，透過移除一層特殊目的公司，反向併購不僅能夠精簡該物業的所有權架構，同時亦減少持續行政成本，例如定期報告及公司備案。其次，於完成反向併購後，在岸普通合夥人能夠在遵守現行適用法律及規例的前提下，按季度向離岸有限合夥人支付有限責任合夥向項目公司墊付的各種在岸貸款的利息款項，而非典型持股架構(包括廣州國金中心、上海越秀大廈、武漢物業及杭



州物業的持股架構)的按年支付方式。相對現有物業項目公司的架構，新架構將提供更高效的資金匯返流程，從而使現金能夠在所需的時間範圍內透過目標集團匯出，免去更多繁瑣。改進後的匯返機制可使越秀房產基金在管理其離岸現金流狀況及對沖外匯風險方面享有更大靈活性。除此之外，就法律、法規及對該物業的最終控制而言，該物業的預期持股架構與現有物業的持股架構並無實質性差異。

考慮到中國法律的意見，其已確認：(i)根據相關中國法律法規，反向併購合法有效；(ii)反向併購不會影響越秀房產基金擁有該物業的良好的可銷售法定及實益業權及有限責任合夥及項目公司向香港匯付該物業所產生收入的能力(不論通過利息付款及／或股息方式)；及(iii)反向併購將不會導致越秀房產基金產生任何額外負債，管理人認為，反向併購及由此產生的該物業之持股架構符合房託基金守則及相關中國法律法規且並不會導致越秀房產基金產生任何額外負債。

## **D. 收購事項融資**

### **1. 融資架構**

管理人擬透過以下方式為收購代價及一次性費用及支出融資：(i)約3,919百萬港元(相等於約人民幣3,261百萬元)將使用供股所得款項淨額支付；(ii)最多4,600百萬港元(相當於約人民幣3,828百萬元)將由新銀行融資所得的款項支付及(iii)約992百萬港元(相等於約人民幣826百萬元)將使用越秀房產基金內部資源撥付(「**融資架構**」)。一次性費用及支出為約人民幣64.5百萬元。

所擬融資架構已由管理人與其財務顧問協商經考慮(其中包括)越秀房產基金的營運資金充足性、最佳借貸水平、融資成本(就債務及股本)、各項現有債項的年期及現有基金單位持有人於越秀房產基金的所有權權益攤薄以及對每個基金單位分派及每個基金單位資產淨值的可能攤薄影響後釐定。

### **2. 供股**

#### **2.1 建議供股**

需批准的交易事項在將於二〇二一年十二月六日(星期一)召開的基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准後，管理人建議(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)透過按供股認購價每個供股基金單位3.20港元發行最多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。

供股的進一步詳情載列如下：

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

於本公佈日期之已發行  
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款項總額： 約39.50億港元

扣除費用後將籌集之款項淨額： 約39.19億港元

於本公佈日期，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%，則配售佣金估計高達約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。

假設由本公佈日期及直至供股記錄日期期間已發行基金單位數目概無變動，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)於本公佈日期，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(即最後交易日)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%；
- (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)本公佈日期；(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(定義見上市規則第7.27B條)的折讓；
- (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%；
- (x) 較市場價格每個基金單位3.68港元折讓約13.0%；及

(xi) 較於二〇二〇年一月一日直至最後交易日(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%；及(ii) 將予發行的供股基金單位總數並無使越秀房產基金的市值增加超過50%，供股毋須根據信託契約經基金單位持有人批准。

供股認購價乃經參考市場價格及其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。

董事會(包括獨立非執行董事)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。

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。

由於供股認購價較有關市場價格折讓超過10%，二〇二一年遞延基金單位的發行價(即遞延基金單位發行價)應根據債項協議所載公式調整，其進一步詳情載於本公佈第K.2節「遞延基金單位安排修訂－遞延基金單位發行價調整」。

### **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供股發售文件，但僅向供股不合資格的基金單位持有人寄發供股發售通函(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將於二〇二一年十二月十日(星期五)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九日(星期四)下午四時正前，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。因此，預期按連權基準買賣基金單位的最後日期為二〇二一年十二月七日(星期二)。基金單位將自二〇二一年十二月八日(星期三)起按除權基準買賣。供股基金單位接納程序的進一步詳情將載於供股發售通函。

#### **2.4 暫定配發基準**

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)個基金單位可獲發三十七(37)個供股基金單位(以未繳股款方式)之基準暫定配發。該基準乃經考慮基金單位的現行交易價及管理人認為就為收購代價融資同時將越秀房產基金的借貸比率高於其現有水平(如本公佈第D.5節「收購事項融資－借貸比率」所述)而言屬最佳的供股規模而釐定。

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零碎配額將不獲發行或不獲暫定配發，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獨立承配人，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

為遵守上市規則第 13.36(2)(a) 條的規定(根據房託基金守則作適當修改)，管理人將與法律顧問查詢管理人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。倘於作出有關查詢後管理人認為，向有關境外基金單位持有人發售供股基金單位會造成過重負擔或不向該等境外基金單位持有人發售供股基金單位屬必要或適宜之舉，則不會向有關境外基金單位持有人作出暫定配發未繳股款供股基金單位。查詢結果及剔除境外基金單位持有人的基準將載於供股發售通函。

管理人將於合理可行且法律許可的情況下向供股不合資格的基金單位持有人寄發供股發售通函，僅供彼等參考，惟前提是供股發售通函不得向管理人瞭解的為境外基金單位持有人美國居民發佈。管理人不會向供股不合資格的基金單位持有人寄發任何暫定配額通知書。

本公司將會就供股基金單位作出安排，以其他方式暫定配發予供股不合資格的基金單位持有人，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)。於扣除開支後超過 100 港元的有關出售所得款項將按各供股不合資格的基金單位持有人於供股記錄日期之基金單位持股比例支付予有關供股不合資格的基金單位持有人。考慮到行政費用，越秀房產基金將自行保留不足 100 港元的個別金額。

任何供股不合資格的基金單位持有人之未售出供股基金單位將先由配售代理根據配售協議連同未獲認購供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分一併配售，倘未能成功出售，將由包銷商全數包銷。

就上述越秀房產基金於市場上已售出之未繳股款供股基金單位而言，倘該等未繳股款供股基金單位的買家不承購所獲配額，則該等未獲認購供股基金單位將受補償安排支配。

供股並不構成出售或發行供股基金單位的任何要約或邀請或收購供股基金單位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供股基金單位配額的任何要約或邀請或任何要約的任何招攬，亦並非其中一部份。

就承購及進一步出售(倘適用)供股基金單位而言，基金單位持有人(包括境外基金單位持有人)有責任遵守彼等適用的地方法律及監管規定。只要供股不合資格的基金單位持有人於基金單位持有人特別大會記錄日期為獨立基金單位持有人，彼等將有權於基金單位持有人特別大會上就需批准的交易事項投票(其後供股可作實)。境外基金單位持有人及居於香港以外地區的基金單位實益擁有人務請注意，彼等未必符合資格參與供股，須視乎管理人所作出查詢的結果而定。管理人保留權利，將其相信接納或申請供股基金單位會違反任何地區或司法權區的適用證券或其他法律或法規的任何接納或申請當作無效。因此，境外基金單位持有人及居於香港以外地區的基金單位實益擁有人於買賣基金單位時務須審慎行事。

## **2.8 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參與特別分派，惟將有權參與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)。

## **2.9 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。

## **2.10 申請上市**

越秀房產基金將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。

## **2.11 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。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。

## **2.12 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) 印花稅；(ii) 聯交所交易費；(iii) 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。

## **2.13 越秀及越秀地產作出的不可撤回承諾**

於本公佈日期，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供股發售文件及執行人員已於供股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供股發售文件及執行人員已於供股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(及惟無論如何於供股發售通函寄發日期前)向執行人員申請清洗豁免。

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，表明彼等有意於本公佈日期承購根據供股將獲暫定配發或發售的供股基金單位。

#### **2.14 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**

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。

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之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總額的溢價(「淨收益」)金額100港元或以上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之未售出供股基金單位及供股基金單位任何未售出部分。越秀證券將作為其中一名配售代理。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)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。

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。

### 2.15 供股的條件

供股將須待：(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，請參閱本公佈第 D.2.18 節「收購事項融資－供股－包銷協議的條件」。

### 2.16 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) 越秀證券有限公司
配售基金單位	: 最多 730,822,457 個新基金單位(假設基金單位數目自本公佈日期直至供股記錄日期並無變動)
配售佣金	: 配售所得款項總額的最多 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，並將根據配售過程中對配售基金單位的需求及市場情況而釐定。
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) 基金單位持有人(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要決議案，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要決議案；
- (d) 供股發售文件不遲於供股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供股發售文件；
- (e) 於供股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供股發售文件(且倘適用，向供股不合資格的基金單位持有人(如有)寄發供股發售通函，僅供參考)，及於聯交所網站刊發供股發售文件；
- (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。

倘於最後終止時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，配售完成將於根據供股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期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，於最後終止時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、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) (a) 證監會及／或聯交所在兩個或以上營業日內暫停或限制買賣任何基金單位的交易遭暫停或受限制；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交收或結算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) 香港的金融市場、政治或經濟狀況、貨幣匯率、匯率管制或稅項出現任何重大不利變動或預期引致不利變動之事態發展，或將影響該等金融市場、政治或經濟狀況、貨幣匯率、匯率管制或稅項；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) 管理人就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(包括獨立董事委員會成員，其意見將於獲獨立財務顧問建議後載於通函內)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。獨立財務顧問有關配售佣金之公平合理性的意見將載於通函所附獨立財務顧問函件中。

於本公佈日期，越秀證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，故越秀證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。因此，配售協議項下與越秀證券擬進行的交易(包括假設越秀證券設置最高未獲接納供股基金單位而應付越秀證券的配售佣金及開支)構成越秀房產基金的關連方交易，並須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則進行適當修改)有關關連方交易的適用規定。由於越秀證券將僅作為配售代理之一並按照與其他配售代理相同的條款(包括配售佣金及開支)參與該等交易，管理人認為，與越秀證券的該等交易乃按一般商業條款訂立，條款屬公平及合理。然而，鑒於該等交易為供股及其包銷的必要部分，管理人將就該等交易連同包銷協議項下的交易作為一項普通決議案尋求獨立基金單位持有人的批准。有關歸於配售協議的監管涵義及規模測試的進一步詳情請參閱本公佈第D.3.1節「收購事項融資－供股的監管事宜－房託基金守則與上市規則之涵義」。

## **2.17 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基金單位)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，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本公佈日期直至供股記錄日期並無變動)
- 包銷佣金 : 包銷商將不收取任何包銷佣金。
- 包銷協議的條件 : 請參閱本公佈第 D.2.18 節「收購事項融資－供股－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。

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。

於本公佈日期，包銷商(即越秀)為越秀地產的間接控股公司並擁有其 39.8% 權益，而越秀地產間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且因此為越秀房產基金的關連人士。因此，包銷協議項下擬進行的交易(包括包銷商認購最高未獲接納供股基金單位)構成越秀房產基金的關連方交易，並須遵守房託基金守則第 8 章及上市規則第 14A 章(根據房託基金守則進行適當修改)有關關連方交易的適用規定。管理人將就該等交易連同配售協議項下的交易作為一項普通決議案尋求獨立基金單位持有人的批准。有關包銷協議監管涵義的進一步詳情，請參閱本公佈第 D.3.1 節「收購事項融資－供股的監管事宜－房託基金守則與上市規則的涵義」。

雖然越秀在日常業務過程中並不包銷證券的發行，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的不可撤回承諾表明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，由於不向包銷商支付包銷佣金，董事會(包括獨立非執行董事)認為，供股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，以及包銷協議的條款屬公平及合理，且包銷協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，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。

## 2.18 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，方可作實：

- (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) 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要決議案，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要決議案；
- (iv) 供股發售文件不遲於供股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供股發售文件；
- (v) 於供股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供股發售文件(且倘適用，向供股不合資格的基金單位持有人(如有)寄發供股發售通函，僅供參考)，及於聯交所網站刊發供股發售文件；
- (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)下午四時三十分或之前(或管理人可能釐定的有關較後日期)並未達成，則供股(且其後收購事項)將不會進行。



## 2.19 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。

倘若包銷商於基金單位持有人特別大會前發出上述終止通知，則包銷商於包銷協議項下的所有責任即告停止且供股(且其後收購事項)將不會進行。

### 買賣供股基金單位及未繳股款供股基金單位之風險警告

供股須待達成條件後，方可作實，有關條件包括(其中包括)聯交所批准未繳股款及繳足股款供股基金單位上市及買賣。請參閱本公佈第D.2.15節「收購事項融資－供股－供股條件」。越秀房產基金的基金單位持有人及潛在投資者應知悉，倘供股之條件未獲達成，則供股將不會進行，而收購事項其後亦不會進行。

直至供股之所有條件獲達成之日期，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及不一定進行之風險。

基金單位持有人及潛在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。

## 2.20 說明性備考基金單位持有結構

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)於本公佈日期；(b)緊隨供股完成後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；(c)緊隨供股完成後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，亦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行)。

	緊隨供股完成後			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)		
	於本公佈日期 基金單位 數目	所佔持有 基金單位 百分比(%)	基金單位 總數	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(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 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(附註4)	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	1,766,980,819	2,177,789,403	43.7%
越秀(附註3)	71,261,585	2.1%	97,628,369	828,450,826	97,628,369	2.0%
區海晶女士(附註5)	1,000	0.000030%	1,370	1,000	1,370	0.000028%
李鋒先生(附註6)	1,825	0.000055%	2,500	1,825	2,500	0.000050%
小計	1,361,031,432	40.8%	1,864,613,058	2,595,434,470	2,275,421,642	45.7%
公眾基金單位持有人	1,975,192,996	59.2%	2,706,014,408	1,975,192,996	2,706,014,408	54.3%
總計	3,336,224,428	100.0%	4,570,627,466	4,570,627,466	4,981,436,050	100.0%
				2,595,434,470	3,006,243,054	60.3%
				1,975,192,996	1,975,192,996	39.7%
				4,570,627,466	4,981,436,050	100.0%

附註：

- (1) 該兩種情況下的數字僅供參考用途，並基於供股完成將於二〇二一年十二月三十一日之前落實的假設計算。因此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（預計將於本公佈第0.3節「一般資料—指示性時間表」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，根據第二份補充債項協議，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（通過於本公佈日期分別持有[35.27]%及3.08%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）直接或間接持有（不包括越秀地產間接持有的基金單位）。
- (4) 在此情況下，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) 李鋒先生為獨立非執行董事。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。

## 2.21 過往12個月的股本集資

越秀房產基金於緊接本公佈日期前的12個月內並無通過發行股本證券進行任何集資。

## 2.22 越秀的意向

越秀認為並確認：

- (i) 越秀房產基金集團擬於收購事項及供股完成後繼續其現有業務；
- (ii) 董事觀點於本公佈第I節「收購事項的理由及裨益」中披露，其中提及收購事項及供股符合越秀房產基金集團的利益；及
- (iii) 其無意對越秀房產基金集團現有業務或是繼續僱傭管理人或越秀房產基金集團的員工作出任何重大變動，且無意於收購事項及供股完成後重新調配越秀房產基金集團日常業務以外的固定資產。

## 3. 供股的監管事宜

### 3.1 房託基金守則與上市規則之涵義

由於供股不會增加已發行基金單位的總數或使得越秀房產基金市值增加逾50%，故根據房託基金守則第12.3段及上市規則第7.19A條（根據房託基金守則作適當修改），供股無須於股東大會上獲得基金單位持有人批准。

越秀房產基金於本公佈日期前的12個月期間內或於有關12個月期間前（倘於該12個月期間內開始買賣據此發行的股份）並無進行任何供股或公開發售，亦無於該12個月期間內發行任何紅股、認股權證或其他可換股證券。供股不會導致25%或以上的理論攤薄影響。

於本公佈日期，越秀證券（配售代理之一）為越秀的間接全資附屬公司，而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，故越秀證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。因此，配售協議項下擬與越秀證券進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。由於配售協議（包括假設越秀證券配售最高未獲接納供股基金單位，應付越秀證券的配售佣金及開支）項下擬進行之有關交易的最高適用百分比率預計將超過0.1%但低於5%，該交易一般獲通函（包括獨立財務顧問的意見及建議）及獨立基金單位持有人批准規定豁免，惟須遵守上市規則第14A章（根據房託基金守則作適當修改）項下之申報及公告規定。然而，該等交易作為供股及其包銷的一部分，管理人亦將配售協議連同包銷協議項下之交易作為一項普通決議案尋求基金單位持有人的批准。

於本公佈日期，包銷商(即越秀)為越秀地產的間接控股公司並擁有其39.8%權益，而越秀地產間接全資擁有管理人及越秀房產基金的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且因此為越秀房產基金的關連人士。因此，包銷協議項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易並須遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則作適當修改)項下的申報、公告、通函及獨立基金單位持有人批准規定。

### **3.2 收購守則之涵義及申請清洗豁免**

於本公佈日期，越秀一致行動集團合共擁有1,361,031,432個基金單位，佔已發行基金單位總數的約40.8%。

根據包銷協議，包銷商有條件同意認購或促進認購最高未獲接納供股基金單位。假設：(i)自本公佈日期至供股(除配發及發行供股基金單位外)完成日期(包括該日)已發行基金單位總數不變；(ii)概無供股合資格基金單位持有人(除越秀及越秀地產的越秀權益基金單位及越秀地產權益基金單位外)認購任何供股基金單位；及(iii)概無未獲認購供股股份根據補償安排成功配售，包銷商須認購或促進認購最高未獲接納供股基金單位，即730,822,457個供股基金單位。越秀一致行動集團於越秀房產基金持有的投票權將由約40.8%已發行基金單位增至56.8%，乃由於供股完成(不包括於二〇二一年十二月三十一日進一步發行二〇二一年遞延基金單位，此舉將進一步提高百分比)後，經供股基金單位的配發及發行擴大。由於包銷商可能須根據包銷協議承購最高未獲接納供股基金單位，引致其所持基金單位比例可能增加2%，越秀及越秀地產有義務根據收購守則規則26，就尚未擁有或已同意將予收購的越秀房產基金之所有已發行基金單位及其他證券(如有)作出強制性全面要約責任，惟執行人員授予清洗豁免除外。

據此，越秀將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘若執行人員授予清洗豁免，則須遵守(其中包括)：(i)於基金單位持有人特別大會上以投票表決方式並獲得出席的獨立基金單位持有人至少75%同意票數(無論是委任代表出席或親身出席)，及(ii)批准收購事項、包銷協議及彼等項下擬進行之交易須於基金單位持有人特別大會上由獨立基金單位持有人通過，且以投票表決方式獲得超過50%的同意票數(無論是委任代表出席或親身出席)，方可作實。倘執行人員未授予清洗豁免，或是已授予但清洗豁免或收購未獲獨立基金單位持有人批准，則供股(及收購事項)將不會進行。

倘若因供股(包括包銷協議項下之包銷安排)，越秀一致行動集團於越秀房產基金的投票權超過50%，則越秀一致行動集團在不產生收購守則規則26項下之任何義務的前提下，可能在獲授清洗豁免後，方可進一步增加彼等所持基金單位，於供股完成後作出強制性全面要約。

於本公佈日期：

- (i) 除本公佈第D.2.20節「收購事項融資－供股－說明性備考基金單位持有結構」所披露者外，越秀一致行動集團成員公司並無持有、擁有、控制或指示任何其他投票權、基金單位權利、任何尚未行使購股權、認股權證或可兌換為基金單位之任何證券或有關越秀房產基金證券之任何尚未行使衍生工具，或持有越秀房產基金任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (ii) 越秀一致行動集團成員公司概無接獲任何來自任何人士投票贊成或反對配售協議、包銷協議及／或清洗豁免之不可撤回承諾；
- (iii) 除訂立收購事項及供股(包括不可撤回承諾、配售協議及包銷協議)，概無關於越秀房產基金、越秀或越秀地產的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之收購守則規則22註釋8所述之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)，而該等安排對供股、包銷協議及／或清洗豁免而言可能屬重大；
- (iv) 除供股需越秀取得本公佈第D.2.15節「收購事項融資－供股－供股的條件」一節所載清洗豁免後方可作實外，越秀、越秀地產或與彼等一致行動各方概無訂立任何涉及其未必一定會援引或尋求供股、包銷協議及／或清洗豁免先決條件或條件之情況之協議或安排；
- (v) 越秀一致行動集團成員公司概無借入或借出越秀房產基金任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (vi) 除越秀一致行動集團任何成員公司將予認購之供股基金單位外，越秀一致行動集團任何成員公司概無就供股及包銷協議已經或將會以任何形式向越秀房產基金支付其他代價、補償或利益；
- (vii) (1)任何基金單位持有人(作為一方)；與(2)越秀一致行動集團任何成員公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排、協議構成特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (viii) (1)任何基金單位持有人(作為一方)；與(2)越秀房產基金、其任何附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排、協議構成特別交易(定義見收購守則規則25)；

- (ix) 於本公佈日期前六個月期間，概無越秀一致行動集團成員公司買賣基金單位、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可兌換為任何基金單位之其他證券(越秀房產基金於二〇二一年八月二十六日發行予管理人代名人的16,936,297個基金單位(作為管理人自二〇二一年一月一日至二〇二一年六月三十日期間的袍金的部分付款，其詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年八月二十六日的公佈)除外)；及
- (x) 管理人認為包銷協議、收購契約及其項下擬進行的交易不會導致產生有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。倘於本公佈刊發後產生任何問題，管理人將盡快(惟無論如何於寄發通函前)致力解決有關事宜以令相關機構滿意。管理人注意到，倘包銷協議、收購契約及其項下擬進行的交易不符合其他適用規則或規例，則執行人員可能不會授出清洗豁免。

#### 4. 新銀行融資

於二〇二一年十月十九日，管理人與貸款銀行(獨立第三方)就提供金額為不超過4,600百萬港元(相等於約人民幣3,828百萬元)的港元計值無抵押定期貸款融資(「新銀行融資」)訂立承諾函，擬全數提取該融資為(其中包括)收購代價及／或一次性費用及支出提供部分資金。各貸款銀行為獨立第三方，並非房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)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1.3%，將於新銀行融資提取之日起計三年到期及應予償還。信託人將就新銀行融資向貸款銀行提供無條件及不可撤回擔保。

待按適用市場條款磋商及簽署貸款協議後：(a)新銀行融資的相關貸款協議預計於收購完成前訂立及新銀行融資預計於收購完成時提取。倘新銀行融資於收購完成時尚未到位或該項新銀行融資下的貸款金額於收購完成時不可供提取，則有關收購條件屆時為尚未達成及收購事項不會完成。屆時管理人將就此發出公佈。

通函所述新銀行融資的條款及條件僅作指示之用，將應確定新銀行融資以及簽署相關貸款協議之時的市況而變化，並不代表整套實際條款及條件。新銀行融資的實際條款及條件可能與本公佈所述的指示性條款及條件有所不同，或可能包含更多或更少條款及條件。

## 5. 借貸比率

由於越秀房產基金的借貸比率乃根據經擴大集團的未經審核備考財務資料(該等資料將僅於通函日期或前後落實)計算，故其將於通函內呈列。越秀房產基金的借貸比率預期將從於二〇二一年六月三十日的約38.8% (如其截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露)增長至不超過房託基金守則規定的50.0%借款限額的借貸比率。

## 6. 進行供股及新銀行融資的理由以及所得款項用途

根據融資架構，自供股及新銀行融資籌集的所得款項淨額將分別約為3,919百萬港元(相等於約人民幣3,261百萬元)及最多約為4,600百萬港元(相等於人民幣3,828百萬元)。供股及新銀行融資的所得款項淨額將用於支付應付給賣方的收購代價以及收購事項引致的一次性費用及開支約人民幣64.5百萬元。

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，導致借貸比率接近但不超過房託基金守則准許的借款限額。為保持越秀房產基金的可持續融資架構(管理人認為該融資架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，融資架構(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。

基於上述及於第D.1節「融資架構」所述原因，管理人認為，根據融資架構籌集資金能讓越秀房產基金在不會大幅增加債務責任及導致借貸比率接近房託基金守則准許的借款限額的情況下為收購事項籌集資金，並可讓全體基金單位持有人按平等條款參與越秀房產基金的組合增長。

## 7. 釐定供股規模、3.20港元的供股認購價及包銷安排的主要考慮因素

### 供股規模及供股認購價

於釐定供股規模(按每100個基金單位獲發37個基金單位的基準)及3.20港元的供股認購價的組合時，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。此外，管理人認為，3.20港元的供股認購價屬於供股後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。



## 包銷安排

當管理人考慮與第三方訂立包銷協議時，其難以辨別自願按供股認購價包銷供股的獨立第三方，而這(連同供股規模)為支撐收購事項(即增厚每個基金單位分派及每個基金單位分派收益率)的關鍵指標。

越秀同意在不收取任何包銷佣金的情況下全數包銷供股。這(連同越秀及越秀地產所作的不可撤回承諾)表明彼等對越秀房產基金長遠增長的大力支持以及彼等對越秀房產基金的前景及發展富有信心。

### E. 與收購事項有關的費用及支出

#### 1. 應就收購事項支付的費用及支出

由於目標公司乃通過管理人從越秀房產基金的關連人士(其作為賣方)收購，根據信託契約，毋須就收購事項向管理人支付任何收購費用。

根據信託契約，信託人有權就承擔的具有特殊性質的收購事項或於越秀房產基金正常的日常業務營運的一般職責範圍之外的職責收取額外費用。信託人已經與管理人同意其會就收購事項承擔的職責向越秀房產基金收取約2百萬港元的一次性額外費用(「信託人收購事項額外費用」)。

應就收購事項支付的費用及支出總額包括與收購事項有關但不包括因供股產生的開支的信託人收購事項額外費用、法律費用、諮詢費用、專業費用及開支(「一次性費用及支出」)，估計約為人民幣64.5百萬元。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。

## 2. 收購完成之後的持續費用及支出

根據信託契約：

- (a) 管理人有權收取：(i) 根據信託契約計算並調整的存置資產價值每年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) 信託人有權收取目前為根據信託契約計算並調整的存置資產價值每年0.03%的費用，最低金額為每月50,000港元。

存置資產的價值會於收購事項完成後增加。

根據信託契約，管理人有權於每年一月十五日或之前選擇以現金及／或以基金單位支付管理人費用。誠如越秀房產基金日期為二〇二一年一月十五日的公佈所述，管理人已就截至二〇二一年十二月三十一日止年度選擇20%以現金形式及80%以基金單位形式收取管理人費用。待收購完成後，管理人擬就截至二〇二二年十二月三十一日、二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日止年度以基金單位形式收取100%的管理人應付費用。管理人將於二〇二二年一月十五日或之前另行刊發公佈，以確認其就截至二〇二二年十二月三十一日止年度的選擇。

## F. 收購事項及供股的財務影響

通函載有有關收購事項及供股對越秀房產基金的備考財務影響的資料。尤其是，其將包含有關以下的資料：

- (a) 收購事項及供股對截至二〇二一年六月三十日止六個月每個基金單位分派及每個基金單位分派收益率的備考財務影響，猶如：(i) 收購事項及供股均於二〇二一年一月一日完成且根據本公佈第C.2節「該物業的持股架構及反向併購－該物業於收購完成日期的預期持股架構」所載的持股架構，越秀房產基金已持有及經營該物業直至二〇二一年六月三十日，但反向併購並未於該期間成；及(ii) 除(i)外，反向併購已於二〇二一年一月一日完成，因此根據本公佈第C.3節「該物業的持股架構及反向併購－反向併購」所載的持股架構，越秀房產基金持有並經營該物業直至二〇二一年六月三十日；
- (b) 收購事項及供股對截至二〇二一年六月三十日基金單位持有人應佔每個基金單位資產淨值的備考財務影響，猶如收購事項及供股已於二〇二一年六月三十日完成；及
- (c) 基於通函所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，越秀房產基金於二〇二一年六月三十日的資本化，猶如收購事項及供股已於二〇二一年六月三十日完成。

有關上述計算所採用的基準及假設，請參閱通函。

## G. 目標集團的財務資料

目標集團的經審核合併財務報表乃分別根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港審計準則編製及審核。目標集團截至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度以及截至二〇二一年六月三十日止六個月的淨利潤(除稅前及除稅後以及扣除非經常項目前後)如下：

	截至二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益	350,566	374,912	198,460
除稅前淨利潤	278,621	215,984	121,874
除稅後淨利潤	208,965	161,980	91,374

目標集團於二〇二一年六月三十日的經審核合併總資產及經審核合併資產淨值分別為人民幣7,052,592,000元(附註)及人民幣2,871,392,000元(附註)。

附註：目標集團於二〇二一年六月三十日的經審核綜合賬目所示的總資產或資產淨值各自的價值未反映該物業於二〇二一年八月三十一日的評估值。

## H. 關於收購事項訂約方的資料

### (a) 越秀房產基金及買方

越秀房產基金為一個香港集體投資計劃，其根據信託契約組成基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。越秀房產基金主要從事中國商業物業的租賃業務，主要目的為透過積極管理其資產及擴大其業務，為基金單位持有人創造長期及穩定的分派。越秀房產基金的管理人為越秀地產的附屬公司越秀房託資產管理有限公司，管理人的主要業務活動為擔任越秀房產基金的管理人。

買方為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股業務。買方現因越秀房產基金投資杭州物業而成為杭州物業的間接控股公司，於收購完成後，買方亦將因越秀房產基金投資該物業而成為該物業的間接控股公司，而該等兩項投資將由買方彼此獨立持有或出售。

### (b) 賣方、目標公司、中間實體及項目公司

賣方(由越秀地產全資擁有)於英屬處女群島註冊成立，持有目標公司的全部股權。目標公司於英屬處女群島註冊成立，並透過有限合夥人間接持有有限責任合夥

企業的100%股權，而有限合夥人則持有普通合夥人的100.0%股權及有限責任合夥企業的90.0%股權。於本公佈日期及反向併購完成之前，有限責任合夥企業及普通合夥人分別持有中國中間公司的99.99%及0.01%的權益，而中國中間公司持有項目公司。反向併購完成後，有限責任合夥企業及普通合夥人將分別持有項目公司的99.99%及0.01%，該等公司均為該物業相關土地使用權及所有權的註冊合法擁有人。

據中國法律顧問告知，項目公司的營業執照載明項目公司的經營期限為長期及並未指明該期限的屆滿日期。除由於某些違法違規行為被吊銷、註銷營業執照或在法律法規允許的情況下其合法地位消失等情形外，項目公司可繼續存續及有效經營。管理人之稅務顧問羅兵咸永道會計師事務所建議，向有限合夥人的分派將按10%或5%（倘根據中港雙重稅收協定可享有優惠稅收待遇）的稅率繳納預扣稅。中國法律顧問已進一步指出，根據目前的中國外匯規例，只要根據相關中國境外投資、稅項及外匯法律及法規所載程序進行匯款及徵稅，將由有限責任合夥企業的分派匯出中國，派發予有限合夥人並無法律上的障礙。然而，概無保證中國政府日後將持續逐步減低控制跨境人民幣匯款，亦不能保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣匯入或匯出中國。倘反向併購無法完成，就根據中國法律設立的中間實體而言：(i)對於股息，只要中間實體有利潤，通過中間實體將股息匯出至香港不存在法律或實際障礙；及(ii)對於股東貸款還款（包括本金及利息）沒有利潤要求。

於最後實際可行日期，據管理人深知、盡悉及確信：(i)中間實體為越秀地產的現有間接附屬公司，並從事投資控股該物業的主要業務活動；(ii)目標公司為越秀地產的現有間接附屬公司，並從事投資控股該物業的主要業務活動；(iii)賣方的主要業務活動為投資控股；及(iv)項目公司的主要業務活動為經營自有物業、物業管理、與物業有關的諮詢服務、酒店管理，以及會議及展覽服務。

### **(c) 越秀地產**

越秀地產為一家香港上市公司（股份代號：123），主要從事物業開發及投資，多專注於廣州、珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區的物業。

#### **I. 收購事項的理由及裨益**

董事會（包括全體獨立非執行董事）認為，收購事項將為基金單位持有人帶來以下裨益：

##### **1. 可提供長期增長並充滿活力的甲級寫字樓物業**

該物業於二〇一五年落成，目前已進入其第二個租賃週期。相比之下，越秀房產基金的大部分現有物業相對成熟，收入穩定。該物業寫字樓空間的現時租金（截

至二〇二一年九月三十日)約為每月每平方米人民幣199.3元，低於二〇二一年二  
季度珠江新城核心區可比物業的國際甲級寫字樓平均租金每月每平方米人民幣218  
元。因此，管理人認為，該物業的租金有進一步上升的潛力。

展望未來，廣州作為國家中心城市及交通樞紐的定位以及來自中國中央人民政  
府的有利政策支持(包括但不限於大灣區及一帶一路倡議)將繼續惠及該地區寫字樓  
的發展。根據市場顧問報告，二〇二二年至二〇二五年，珠江新城核心區國際甲級  
寫字樓的租金率預計按3.2%至4.4%的增速穩步增長，主要由於未來四年該區域寫  
字樓稀缺。管理人認為，該物業於第二個租賃週期及在新冠肺炎的影響繼續緩解的  
情況下處於有利地位以利用增長機會。

## 2. 將一項稀有優質物業納入越秀房產基金組合

該物業將成為越秀房產基金在珠江新城核心區的第二項優質物業、第六項物業  
及第九項物業，預期將(i)提供額外的可分配收入來源；(ii)減少現有組合對廣州國  
金中心的收入依賴，及(iii)增強及擴大物業組合。

- (i) 根據經擴大集團將於通函附錄四載列的未經審核備考財務資料，截至二〇  
二一年六月三十日止六個月，該物業產生的收入將佔經擴大組合同期收入  
的約19.0%；
- (ii) 收購事項將降低越秀房產基金從廣州國金中心的收入來源集中度。收購完  
成後，廣州國金中心對越秀房產基金總組合的物業估值的佔比預計將從約  
55%減少至約44%；及
- (iii) 該物業將進一步帶來在管總可出租面積170,196.81平方米，其中寫字樓面  
積為166,378.62平方米。於收購前，按總出租面積計，寫字樓物業約佔越  
秀房產基金組合的68.0%。收購完成後，該比例將增至約73.0%。收購完成  
後，越秀房產基金擴大後的資產組合估值預計是香港和新加坡上市房產基  
金所持的中國資產組合中規模最大的。此外，收購事項將降低組合中物業  
的平均樓齡(由14.2年至13.4年)。收購事項將引入成熟的國內及跨國企業  
(包括財富世界500強企業及中國500強企業)

此外，收購事項可能會在廣州國金中心與該物業(彼此距離靠近)之間創造潛在  
協同效應及交叉促銷的機遇。收購事項將使越秀房產基金的運營成本分攤至更大的  
組合中，並透過目前為廣州國金中心執行租賃及樓宇管理職能的現有物業管理團隊  
實現運營協同效應。此外，管理人相信，在珠江新城核心區擁有兩座地標性寫字樓  
的組合將增強其在招募新租戶方面的吸引力及談判力，以及為廣州國金中心與該物  
業形成更好的交叉推廣機會的能力。

### **3. 位於珠江新城核心區的地標性優質資產**

#### **3.1 處於交通樞紐具戰略地位的地標性寫字樓**

珠江新城核心區位於廣州天河中央商務區的中心，為華南地區金融及高端服務業中心。相較珠江新城核心區其他甲級寫字樓，該物業的可租辦公空間最高，位於珠江新城核心區，具有可便利通達現有地鐵3號線及5號線及旅客自動輸送系統的優勢。該物業位於珠江新城核心區的中軸線上，步行可達珠江新城站(地鐵3號線及5號線換乘站)且距冼村站(地鐵13號線與18號線的換乘站)200米。地鐵18號線於二〇二一年九月二十八日新開通及地鐵13號線第二期目前在建並預期於二〇二二年通車。該兩條新地鐵線的開通將進一步提升該物業的通達性。此外，該物業配備一個直升機坪，支持廣州、深圳及珠海之間的航線，相較廣州其他甲級寫字樓具備獨特優勢。

#### **3.2 優質租戶群體**

根據市場顧問報告，鑒於該物業的國際甲級寫字樓地位、黃金地段及先進的配套設施，其在該地區極具競爭力。其吸引了許多不同行業的優質租戶，包括商業服務、金融及信息技術。該物業目前處於穩定運營期，截至二〇二一年九月三十日止九個月的平均租用率為92.5%，維持在高水平。於二〇二一年九月三十日，該物業的14個租戶為財富世界500強企業，佔該物業截至二〇二一年九月三十日止九個月的總租金收入的12.6%。

#### **3.3 屢獲殊榮的設計及先進的基礎設施**

該物業卓越的設計、質量及基礎設施獲廣泛認可，並獲得美國綠色建築LEED EBOM V4 鉑金級認證、美國綠色建築WELL V2 鉑金級預認證及中國建設工程魯班獎(國家優質工程)等多個獎項，後者為中國建築質量最高獎項。

### **4. 具有潛在資本增值上升空間且可增厚每個基金單位分派及每個基金單位分派收益率**

基於通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，按備考基準猶如越秀房產基金於截至二〇二一年六月三十日止六個月持有該物業，並進一步假設：(i) 反向併購尚未完成，則與收購事項前相比，收購事項預期將增厚每個基金單位分派及每個基金單位分派收益率；及(ii) 反向併購已完成，則收購事項預計將進一步增厚每個基金單位分派及每個基金單位分派收益率。

現有議定收購金額指每平方米人民幣47,181元的成交價，遠低於位於珠江新城花城大道767號的珠光潭村寫字樓(於二〇二〇年十二月於珠江新城交易，被獨立物業估值師視為與收購事項最類似的近期可比交易)人民幣61,511元的成交價(基於各物業的估值除以寫字樓及零售的可出租面積)。成交價差異意味著具備資本增值潛力，這將顯著提升越秀房產基金組合的質量及估值。

## 5. 市值的潛在增加及改善基金單位的交易流動性

收購事項(由供股提供部分資金)預期將增加市值及提高基金單位整體流動性及增強越秀房產基金通過公開資本市場獲取資金的能力。於本公佈日期，供股將增加約1,234百萬個已發行基金單位，即增加已發行基金單位總數的約37%。已發行及公開買賣的已發行基金單位總數增加預期將改善基金單位的交易流動性並擴大越秀房產基金的基金持有人基礎。

## 6. 把握大灣區及廣州強勁的經濟基本面以及持續增長的商業物業市場

二〇一七年三月，中央政府宣佈大灣區城市發展藍圖的主要戰略規劃，旨在深化廣東、香港與澳門之間融合發展，充分發揮三地的綜合優勢，進入深度融合快車道，推動區域經濟協調發展，建設一個宜居、宜業、適宜旅遊的國際一流灣區。二〇一九年二月，中共中央、國務院發佈《粵港澳大灣區發展規劃綱要》(「**大灣區發展規劃**」)，是指導大灣區當前和今後一個時期合作發展的綱領性文件。香港作為一個擁有專業服務的國際金融、交通、貿易及航空樞紐，有利於推動支持區域經濟發展，完善大灣區在城市雙向開放中的職能。

市場顧問預計到二〇二二年，大灣區整體實力顯著提升，逐步形成國際一流灣區及世界級城市群；到二〇三五年，形成以創新為基礎的大灣區經濟體系及發展模式，全面建成世界級灣區。



作為中國南方最大的城市及廣東省的政治、經濟及文化中心以及交通樞紐，廣州的發展得到中國中央人民政府頒佈的政策大力支持，包括《大灣區發展規劃》及《一帶一路倡議》。

根據將於通函披露的市場顧問報告，管理人認為珠江新城核心區的國際甲級寫字樓市場具有強大的增長潛力。據市場顧問告知，該地區的淨吸納量(按一定時期內新租出的面積之和減去退出租賃市場的面積之和計算)仍然強勁。





據市場顧問告知，由於甲級寫字樓的供應量不斷減少，近年來珠江新城的空置率亦逐漸下降，並在二〇二〇年四季度及二〇二一年上半年保持在一個相對較低的水平(6.4%-7.0%)。

## J. 擬宣派特別分派

鑒於收購事項及供股，於收購完成後，管理人擬向在特別分派記錄日期(即二〇二一年十二月六日)名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人宣派特別分派(「特別分派」)。特別分派的資金將來自越秀房產基金的累計未分派現金儲備，主要來自廣州國金中心的應付工程款的撥回。特別分派的金額約為人民幣85百萬元，或每個基金單位人民幣0.0255元，並將從越秀房產基金現有的境外現金結餘中分派。於本公佈日期，越秀房產基金的境外現金結餘約為人民幣119百萬元。考慮到：(i) 越秀房產基金可用的財務資源；及(ii) 其自通函日期起至少未來12個月的預計現金流需求，管理人預期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。

特別分派將於收購完成後30個營業日內宣派及派付。為符合資格獲得特別分派，基金單位持有人的名稱必須於特別分派記錄日期營業結束時名列越秀房產基金的基金單位持有人名冊。由於供股基金單位及二〇二一年遞延基金單位將僅於特別分派記錄日期後發行，該等基金單位將不會使其持有人有權獲得特別分派。

## K. 遞延基金單位安排修訂

### 1. 背景

如二〇一二年通函所披露，廣州國金中心代價的結餘將由越秀房產基金自二〇一六年十二月三十一日起每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行遞延基金單位來支付。於二〇一六年十二月三十一日至二〇二〇年十二月三十一日期間發行遞延基金單位後，於本公佈日期，廣州國金中心代價的餘下結餘為1,597,605,976港元。

### 2. 調整遞延基金單位發行價

如越秀房產基金日期為二〇二〇年十二月三十一日的公佈所述，假設並無發生遞延基金單位調整事件，且遞延基金單位發行價仍為4.00港元，預計將再向越龍發行399,401,494個遞延基金單位，以支付廣州國金中心代價的結餘，而所有進一步的遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日之前發行。

然而，鑒於供股認購價較本公佈日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價(即3.67港元)折讓超過10%(「有關市場價格」)，根據現有債項協議及如越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函所披露，遞延基金單位發行價將按緊接該發行之之前有效的遞延基金單位發行價乘以以下分數(即「遞延基金單位發行價調整」)進行調整：

$$(A + B)/(A + C)$$

當中：

「A」指緊接本公佈之前已發行的基金單位數目；

「B」指以供股方式發行的基金單位及其中包含的基金單位總數應付的總金額(如有)按每個基金單位的有關市場價格購買的基金單位數目；及

「C」指已發行的或(視情況而定)發行包含的基金單位總數。

根據有關市場價格、供股基金單位數目及供股認購價，經遞延基金單位發行價調整後，遞延基金單位發行價將由每個基金單位4.00港元降至3.861652港元。遞延基金單位發行價調整將於供股完成後生效，目前預計將於遞延基金單位的下一個發行日期(即二〇二一年十二月三十一日)後進行。因此，預計二〇二一年遞延基金單位將以每個基金單位4.00港元發行以及於二〇二二年十二月三十一日及隨後的遞延基金單位將以每個基金單位3.861652港元發行。

於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂(如下文進一步說明)之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，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之前透過進一步發行合共410,808,584個遞延基金單位全部結算。

關於供股完成及發行所有遞延基金單位以支付廣州國金中心代價的餘下結餘後，越秀房產基金的基金單位持有架構的說明性影響，請參閱本公佈第D.2.20節「收購事項融資－供股－說明性備考基金單位持有架構」。

### 3. 遞延基金單位安排修訂

根據債項協議，每年的十二月三十一日為清償上述結餘而發行的遞延基金單位的數目乃參照可發行的最高基金單位數目確定，當與預計在發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，該等基金單位將不會觸發越秀地產(及與其一致行動人士)根據收購守則規則26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要約的義務。如本公佈第O.3節「一般資料－指示性時間表」所載的指示性時間表所示，二〇二一年遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日(即基金單位持有人特別大會後但供股完成前)發行。

倘由於供股，越秀一致行動集團於越秀房產基金的投票權超過50%(例如，在不太可能發生的情況下，僅有越秀權益基金單位及越秀地產權益基金單位被吸納)，越秀一致行動集團可增加其於越秀房產基金的基金單位持有量，而無須承擔收購守則規則26規定的任何義務而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建議。倘如此，於接下來的十二月三十一日發行的遞延基金單位數目實際上乃為支付於相關時間廣州國金中心代價的餘下結餘而須發行的遞延基金單位數目(經調整以計入供股)，從而導致現有基金單位持有人的權益被一次性大幅攤薄。即便供股後越秀一致行動集團於越秀房產基金的投票權並未超過50%，但供股增加已發行基金單位總數，根據債項協議，此後每年按現行方法待發行的遞延基金單位數目將高於過往年度。

由於管理人認為該結果並不符合越秀房產基金及基金單位持有人的預期，及為避免僅因收購事項及供股導致加速發行遞延基金單位，因此訂立第二份補充債項協議，以修訂債項協議下發行遞延基金單位的機制(通過添加帶下劃線的詞語)，使每年將發行的遞延基金單位的數目為以下兩項中的較低者：(a)可能向越秀地產(或越秀地產代名人)發行的最高基金單位數目，與預計於相關遞延基金單位發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併，不會觸發越秀地產(及與其一致行動人士)根據收購守則規則26就其於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面要約的義務；及(b)83,000,000個基金單位(須就基金單位的合併或拆細作出調整)(該修訂為「**遞延基金單位安排修訂**」)。

遞延基金單位安排修訂提述的83,000,000個基金單位由債項協議各方參考過往年度每年已發行遞延基金單位數目，並經公平磋商後達致。管理人認為遞延基金單位安排修訂符合基金單位持有人的最佳利益，乃因其通過對可能於任何時間發行的遞延基金單位的數量加強限制，進一步減輕發行遞延基金單位的攤薄。

#### **4. 第二份補充債項協議**

於二〇二一年十月二十四日，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第二份補充債項協議。遞延基金單位安排修訂為越秀房產基金先前於二〇一二年獲獨立基金單位持有人批准的關連方交易修訂，須待供股完成及經獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式批准。據越秀地產告知，遞延基金單位安排修訂亦需越秀地產獨立股東於越秀地產股東大會上批准。

### **L. 持續關連方交易**

#### **1. 背景**

於二〇二〇年十一月二十四日，越秀房產基金發佈一份通函(「**持續關連方交易豁免通函**」)，內容有關(其中包括)延長現有持續關連方交易豁免，使其無需嚴格遵守房託基金守則第8章的規定(該豁免為「**二〇二〇年延長豁免**」)。然而，於二〇

二〇年十二月四日及為批准二〇二〇年延長豁免而舉行的基金單位持有人特別大會之前，房託基金守則進行了修訂，其中包括將適用於房產基金的關連方交易的規定與在聯交所上市的公司的規定保持大體一致。由於該等修訂，其不再需要二〇二〇年延長豁免。如越秀房產基金日期為二〇二〇年十二月九日的公佈所述，新的持續關連方交易(定義見持續關連方交易豁免通函)將符合房託基金守則(經修訂)的規定(包括在越秀房產基金年報的披露、核數師的審閱程序及獨立非執行董事的年度審閱)。二〇二〇年延長豁免應繼續適用，直至其屆滿或以其他方式修訂或撤銷。因此，新的持續關連方交易(定義見持續關連方交易豁免通函)亦將繼續受限於持續關連方交易豁免通函所載的截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的年度上限。

儘管如此，考慮到由於收購完成，越秀房產基金將不時承擔及訂立或續約額外的持續關連方交易，於二〇二一年十月二十四日，管理人訂立越秀租賃框架協議、越秀租賃服務框架協議及越秀物業管理框架協議(「**越秀框架協議**」)，當中分別載列規管關連租賃交易、關連租賃服務協議及關連物業管理協議的框架條款(統稱「**越秀持續關連方交易**」)。自二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日為期兩年的各份越秀框架協議將連同其項下擬進行的越秀持續關連方交易，參照上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)進行監管。為免生疑問，即使收購完成於二〇二一年十二月三十一日之前實現，且越秀房產基金於收購完成後承擔或訂立與該物業有關的新越秀持續關連方交易，則截至二〇二一年十二月三十一日止年度的現有年度上限將不會超額且將繼續適用。因此，倘有關需批准的事項的基金單位持有人特別大會決議案於基金單位持有人特別大會上獲得通過，且收購事項於二〇二一年十二月三十一日或之前(如現時所擬定)完成，則二〇二〇年延長豁免將於越秀框架協議的生效日期(二〇二二年一月一日)被撤銷，其項下的年度上限將被越秀框架協議中所載的相應交易的經修訂年度上限取代。

## **2. 與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易**

越秀房產基金(透過管理人)進行以下持續關連方交易，該等交易須遵守房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、公告、(就關連租賃交易而言)通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

### **2.1 越秀租賃框架協議**

作為越秀房產基金日常及一般業務過程的一部分，越秀房產基金集團已為越秀關連人士集團的一方，或者可能不時與越秀關連人士集團就越秀房產基金擁有的經擴大組合訂立或續約租賃及許可交易(「**關連租賃交易**」，為免生疑問，包括與越秀房產基金擁有的若干物業冠名權有關的交易)。

除與現有物業有關的關連租賃交易外，目標集團成員公司已經或將要訂立的關連租約、停車場包租協議及冠名權協議將於收購完成後由越秀房產基金承擔，而作為該物業的直接擁有人的項目公司則為與關連租戶及越秀關連人士集團其他成員就該物業訂立關連租賃交易的一方，或可能不時地與彼等訂立或續約關連租賃交易。

由於關連租賃交易項下擬進行的交易(包括收購完成後的關連租約及停車場包租協議以及冠名權協議)構成越秀房產基金的持續關連方交易，管理人於二〇二一年十月二十四日與廣州越秀訂立越秀租賃框架協議，越秀房產基金的附屬公司(作為業主)將根據越秀租賃框架協議不時與關連租戶及越秀關連人士集團的其他成員公司訂立或續約單獨租賃。惟須通過有關需批准的事項的基金單位持有人特別大會決議案。

越秀租賃框架協議的主要條款載列如下。

### 2.1.1 期限及終止

越秀租賃框架協議的期限為兩年，由二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日，此後可自動續期兩年(或各方另行協定的任何其他可能短於或長於兩年的期限，前提是有關其他期限將不長於三年)，但須符合房託基金守則及上市規則的相關規定。越秀租賃框架協議須經通過基金單位持有人特別大會決議案批准需批准的事項後，方可作實，否則越秀租賃框架協議將根據其條款自動終止。於此情況下，越秀持續關連方交易將繼續受到二〇二〇年延長豁免項下截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的年度上限的限制，倘超過任何該等年度上限，或該等交易的條款有任何重大變動，越秀房產基金須遵守房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則作修改)的所有適用規定(包括公佈及基金單位持有人批准的規定)。

於續簽越秀租賃框架協議後，越秀房產基金將重新遵守適用的披露及／或獨立基金單位持有人的批准規定以及房託基金守則及上市規則的其他規定。倘根據越秀租賃框架協議進行關連租賃交易的年度上限的期限於任何關連租賃交易的期限結束之前到期，而並無續期，於期限屆滿後，越秀房產基金將完全遵守房託基金守則及上市規則關於該關連租賃交易的適用規定。

越秀租賃框架協議將於以下情況下被終止：(a)任何一方事先向另一方發出不少於三個月的書面通知，但所有當時存在的關連租賃交易已被終止；(b)基金單位不再於聯交所上市(臨時停牌除外)；(c)管理人不再為廣州越秀的附屬公司，廣州越秀不再為越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人；(d)根據房託基金守

則及上市規則(根據房託基金守則適當修訂)的界定，當時存在的所有關連租賃交易不再為關連方交易及／或持續關連方交易；(e)越秀租賃框架協議的一方停止經營業務；或(f)越秀租賃框架協議的一方嚴重違反該協議下的任何重大義務，並且在可以補救的情況下，未能在收到另一方的書面通知後30天內補救違約行為、說明違約行為詳情並要求其予以補救。

### 2.1.2 定價政策

根據越秀租賃框架協議，協議各方同意並同意促使關連租賃交易的相關訂約方確保各項關連租賃交易訂立或以其他方式進行：(a)以書面形式進行；(b)於公平基礎上並在越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(c)按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A.06(26)條)進行，該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)其租金應參照相關關連租賃交易期限開始之日當時的公開市場租金來確定，該租金為自願租戶就類似開發中的類似物業向自願業主支付的租金；及(e)遵守越秀租賃框架協議的條款及房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。

### 2.1.3 經修訂年度上限

根據越秀租賃框架協議進行的關連租賃交易之經修訂年度上限載於下表：

	現有年度上限(如持續關連方交易豁免通函所述)			經修訂年度上限	
	人民幣千元			人民幣千元	
	截至二〇二一年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二二年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二三年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二二年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二三年 十二月三十一日 止年度
關連租賃交易	394,186	425,779	468,441	583,994	649,195

有關關連租賃交易的建議上限乃根據以下基準確定：

- (a) 考慮到越秀關連租戶於與各現有物業公司訂立的先前關連租賃交易中已付及應付給各現有物業公司的租金收入的歷史總額，即截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度及截至二〇二一年六月三十日止六個月分別為人民幣249,799,000元、人民幣277,147,000元、人民幣247,583,000元及人民幣122,425,000元；

- (b) 考慮到假設收購完成，根據關連租約應付項目公司的實際租金，將於截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度各年存續。倘一項關連租約於二〇二三年十二月三十一日之前屆滿，管理人已假設即將到期的租約將按新租金續約，該租金比有關租約的最後租金高6%；
- (c) 對截至二〇二三年十二月三十一日止兩個年度各年的實際及假設租金總額（按上述基礎計算）應用10%的緩衝。該緩衝乃為應付諸如以下的意外情況：(i) 租金或其他市場條件的變動；及(ii) 為促進越秀房產基金於相關財政期間訂立任何額外的關連租賃交易而需的靈活性；及
- (d) 考慮到持續關連方交易豁免通函中所述的截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的關連租賃交易（定義見持續關連方交易豁免通函）的年度上限。

就上述(b)項而言，經參考：(i) 二〇一六年至二〇二〇年期間，廣州國內生產總值的複合年增長率為6%；及(ii) 根據通函所附之市場顧問報告，珠江新城核心區可比物業的年度租金收入範圍為3.2%至4.4%，符合一般預期，因此管理人已作出租賃續約的租金收入為6%的假設。由於6%亦屬有關該物業的獨立第三方租賃的預期租金範圍內，管理人認為上述(b)項所載關連租賃的假設租金收入屬合理。

#### 2.1.4 越秀租賃框架協議的理由及裨益

鑒於越秀關連人士集團成員的規模龐大及運作成熟，現有物業租予越秀關連人士集團成員已為越秀房產基金提供穩定的租金收入來源。管理人認為，於收購完成後，將物業租賃給越秀關連人士集團成員，同樣可為越秀房產基金提供一批可靠租戶，並按正常商業條款提供可靠的租金收入來源。管理人認為，將經擴大組合出租給越秀關連人士集團成員，符合越秀房產基金的主要投資目標，即透過投資產生收入的房地產，為基金單位持有人提供穩定的分派。

此外，管理人認為越秀租賃框架協議可就經擴大組合制定框架及簡化租賃程序，因此有利於越秀房產基金的持續增長及營運，並可為其產生經常性的租金收入。此外，管理人認為越秀租賃框架協議可提供一個基礎，使越秀房產基金遵守房託基金守則及上市規則的相關申報、公告及年度審閱規定（如適用），從而減少越秀房產基金於日常及一般業務過程中訂立的關連租賃交易的持續行政及合規成本。因此，管理人認為，越秀租賃框架協議對越秀房產基金及其基金單位持有人整體而言屬利好。



### 2.1.5 房託基金守則及上市規則的應用

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39.8%已發行股份，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)的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則，越秀租賃框架協議下的交易構成越秀房產基金的持續關連方交易。由於越秀租賃框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率按年度計算預計將超過5%，該等交易將遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱、公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。

## 2.2 越秀租賃服務框架協議

已與或將要與越秀關連人士集團成員不時訂立或續約的租賃服務協議包括有關現有物業的租賃服務協議，以及在收購完成後，有關該物業的租賃服務協議(統稱「關連租賃服務協議」)。由於關連租賃服務協議項下擬進行的交易構成越秀房產基金的持續關連方交易，管理人與越秀地產於二〇二一年十月二十四日訂立越秀租賃服務框架協議，惟須通過有關需批准的事項的基金單位持有人特別大會決議案。

越秀租賃服務框架協議的主要條款載列如下。

### 2.2.1 期限及終止

越秀租賃服務框架協議的期限為兩年，由二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日，此後可自動續期兩年(或各方另行協定的任何其他可能短於或長於兩年的期限，惟有關其他期限不會長於三年)，但須符合房託基金守則及上市規則的相關規定。越秀租賃服務框架協議待通過基金單位持有人特別大會決議案以批准需批准的事項後，方可作實，否則越秀租賃服務框架協議將根據其條款自動終止。在此情況下，關連租賃服務協議將持續遵守二〇二〇年延長豁免項下截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的年度上限，且倘超出任何相關年度上限或倘該等交易之條款發生任何重大變更，越秀房產基金須符合房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則作修改)的所有適用規定(包括公佈及基金單位持有人的批准規定)。

於續簽越秀租賃服務框架協議後，越秀房產基金將重新遵守適用的披露及／或獨立基金單位持有人的批准規定以及房託基金守則及上市規則的其他規定。倘根據越秀租賃服務框架協議訂立的關連租賃服務協議的年度上限的期限於任何關連租賃服務協議的期限結束之前屆滿，且並無續期，於屆滿後，越秀房產基金將完全遵守房託基金守則及上市規則關於該關連租賃服務協議的適用規定。

越秀租賃服務框架協議將於以下情況下被終止：(a)任何一方事先向另一方發出不少於三個月的書面通知，但所有當時存在的關連租賃交易已被終止；(b)基金單位不再於聯交所上市(臨時停牌除外)；(c)管理人不再為廣州越秀的附屬公司，廣州越秀不再為越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人；(d)根據房託基金守則及上市規則(根據房託基金守則適當修訂)的界定，當時存在的所有關連租賃服務協議下的交易不再為關連方交易及／或持續關連方交易；(e)越秀租賃服務框架協議的一方停止經營業務；或(f)越秀租賃服務框架協議的一方嚴重違反協議下的任何重大義務，並且在可以補救的情況下，未能在收到另一方的書面通知後30天內補救違約行為、說明違約行為詳情並要求其予以補救。

### 2.2.2 定價政策

根據越秀租賃服務框架協議，協議各方同意並同意促使關連租賃服務協議的相關訂約方確保各項關連租賃服務協議的訂立或以其他方式進行：(a)以書面形式進行；(b)於公平基礎上並在越秀房產基金日常及一般業務過程中進行；(c)按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A.06(26)條)進行，該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；(d)以獨立第三方就類似服務普遍提供的現行市場價進行；及(e)遵守越秀租賃服務框架協議的條款及房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。

### 2.2.3 經修訂年度上限

根據越秀租賃服務框架協議訂立的關連租賃服務協議的經修訂年度上限載於下表：

	現有年度上限(如持續關連方交易豁免通函所述)			經修訂年度上限	
	人民幣千元			人民幣千元	
	截至二〇二一年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二二年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二三年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二二年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二三年 十二月三十一日 止年度
關連租賃服務協議	59,824	65,806	72,386	78,945	86,313

截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，關於關連租賃服務協議的經修訂年度上限乃根據以下基準確定：

- (a) 考慮到現有物業公司根據過往的關連租賃服務協議已付及應付的服務費的歷史總額，即截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度以及截至二〇二一年六月三十日止六個月，分別為人民幣47,002,000元、人民幣47,456,000元、人民幣43,973,000元及人民幣21,876,000元；

- (b) 將截至二〇二一年六月三十日止六個月由以下各項已付及應付的服務費金額按年計算：(i) 越秀房產基金就現有物業公司的相關關連租賃服務協議支付的費用；及(ii) 該物業的現有租戶於本公佈日期根據租賃服務協議向各項目公司支付的費用，該協議將在收購完成後由越秀房產基金承擔；
- (c) 將截至二〇二一年六月三十日止六個月由以下各項已付及應付的租金收入金額按年計算：(i) 越秀關連租戶根據關連租賃交易向各現有物業公司支付的租金；及(ii) 關連租戶根據於本公佈日期仍有效並將於收購完成後由越秀房產基金承擔的關連租約向各項目公司支付的租金；
- (d) 對上文(a)段得出的相關金額適用6%的增量，作為假設的一年大致服務費，並對數字略作約整；及
- (e) 上文(b)段得出的金額基礎上應用10%的緩衝，作為意外情況的緩衝，例如：(1) 租金或其他市場條件的變動；及(2) 於相關財務期間，有關物業的租賃服務交易活動增加。

上述與關連租賃服務協議有關的經修訂年度上限乃於假設後確定：

- (a) 除白馬大廈單位、上海越秀大廈及廣州國金中心外，所有經擴大組合的租賃代理費為該等物業應佔年度總租金的4%；及
- (b) 白馬大廈單位、上海越秀大廈以及廣州國金中心及項目公司的寫字樓及零售商場部分的租賃代理費，即該等物業應佔的年度總租金的3%。

管理人使用6%的假設年租金增長率來確定項目公司的關連租賃服務協議的建議上限，乃基於租賃工程費用的預期通脹增長及交易金額的歷史增長。

#### 2.2.4 越秀租賃服務框架協議的理由及裨益

於越秀房產基金的運作過程中，現有物業公司不時與越秀關連人士集團成員訂立或續約租賃服務協議，向經擴大組合的租戶提供租賃服務。管理人相信，該等越秀關連人士集團成員(包括收購完成後的物業租賃服務公司)於向租戶提供租賃服務方面處於有利地位，原因為彼等與現有物業公司建立業務關係，並瞭解現有物業公司成員的運作、標準及具體需求。

於收購完成後，假設關連租賃服務協議項下擬進行的各項交易將繼續與越秀關連人士集團成員進行，將會出現更多持續關連方交易。管理人認為，越秀租賃服務框架協議可提供一個基礎，使越秀房產基金於遵守房託基金守則及上市規則的情況

下，遵守相關的申報、公告及年度審閱規定(如適用)，從而提高行政效率，節省越秀房產基金遵守該等規定的成本。因此，預計越秀租賃服務框架協議下的安排將具有成本效益，並符合越秀房產基金及其基金單位持有人的利益。

### 2.2.5 房託基金守則及上市規則的應用

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)，為管理人及越龍各自的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則，越秀租賃服務框架協議下的交易構成越秀房產基金的持續關連方交易。由於越秀租賃服務框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率按年度計算預計將超過0.1%或以上但低於5%，該等交易將被豁免遵守通函(包括獨立財務顧問的意見及建議)及獨立基金單位持有人的批准規定，但須遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱及公告規定。

## 3 與越秀關連人士集團的完全豁免持續關連方交易

越秀房產基金集團訂立以下持續關連方交易，根據房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修改)，該等交易完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立基金單位持有人的批准規定。

### 3.1 越秀物業管理框架協議

已經或將要與越秀關連人士集團不時訂立或續約的物業管理協議包括有關現有物業的物業管理協議，以及於收購完成後，項目公司及物業管理人就該物業訂立的物業管理協議(統稱「**關連物業管理協議**」)。由於關連物業管理協議項下擬進行的交易構成越秀房產基金的持續關連方交易，管理人於二〇二一年十月二十四日與廣州越秀訂立越秀物業管理框架協議，惟須通過有關需批准的事項的基金單位持有人特別大會決議案。

#### 3.1.1 期限及終止

越秀物業管理框架協議自二〇二二年一月一日起生效，並於二〇二三年十二月三十一日屆滿，此後可自動續期兩年(或各方另行協定的任何其他可能短於或長於兩年的期限，惟有關其他期限不會長於三年)，但須遵守房託基金守則及上市規則的相關規定。越秀物業管理框架協議待通過基金單位持有人特別大會決議案以批准需批准的事項後，方可作實，否則越秀物業管理框架協議將根據其條款自動終止。在此情況下，關連物業管理協議將持續遵守二〇二〇年延長豁免項下截至二〇二一

年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的年度上限，且倘超出任何相關年度上限或倘該等交易之條款發生任何重大變更，越秀房產基金須符合房託基金守則及上市規則第14A章(根據房託基金守則作修改)的所有適用規定(包括公佈及基金單位持有人的批准規定)。

於續簽越秀物業管理框架協議後，越秀房產基金將重新遵守適用的披露及／或獨立基金單位持有人的批准規定以及房託基金守則及上市規則的其他規定。倘根據越秀物業管理框架協議訂立的關連物業管理協議的年度上限的期限於任何關連物業管理協議的期限結束之前屆滿且並無續期，於屆滿後，越秀房產基金將完全遵守房託基金守則及上市規則中關於該關連物業管理協議的適用規定。

越秀物業管理框架協議將在以下情況下遭終止：(a)任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知，但所有當時存續的關連物業管理協議已遭終止；(b)基金單位不再於聯交所上市(臨時停牌除外)；(c)管理人不再為廣州越秀的附屬公司，而廣州越秀不再為越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人；(d)所有當時存續的關連物業管理協議項下的交易不再為關連方交易及／或持續關連方交易(定議見房託基金守則及上市規則(根據房託基金守則適當修訂))；(e)越秀物業管理框架協議的一方停止經營業務；或(f)越秀物業管理框架協議的一方嚴重違反協議下的任何重大義務，並且在可以補救的情況下，未能在收到另一方的書面通知(當中述明違約的詳情並要求其予以補救)後30天內補救違約行為。

### 3.1.2 定價政策

根據越秀物業管理框架協議，協議各方同意並同意促使關連物業管理協議的相關訂約方確保各關連物業管理協議按下列方式訂立或進行：(a)以書面形式；(b)於越秀房產基金日常及一般業務過程中經公平磋商；(c)按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A.06(26)條)，該等條款屬公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益；及(d)遵守越秀物業管理框架協議的條款、房託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用規定。

### 3.1.3 年度上限

由於根據關連物業管理協議應付的物業管理費將由相關租戶而非越秀房產基金或現有物業公司或項目公司支付，截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度相關物業管理費的年度上限將分別為零及零。

### 3.1.4 房託基金守則及上市規則的應用

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39.8%已發行股份，亦為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(越龍)的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則，越秀租賃服務框架協議項下的交易構成越秀房產基金的持續關連方交易。

由於根據關連物業管理協議應付的物業管理費將由相關租戶支付且越秀房產基金或現有物業公司或項目公司將不會支付任何物業管理費，越秀物業管理框架協議項下擬進行的交易將在上市規則第14A.76(1)條(根據房託基金守則適當修訂)規定的最低限度內，完全豁免遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的申報、年度審閱、公告及獨立基金單位持有人批准的規定。

## 4. 有關需批准的持續關連方交易事項的意見

董事會認為，越秀租賃框架協議項下擬進行的越秀持續關連方交易構成越秀房產基金日常業務及運營的一部分，董事會經考慮管理人於信託契約及房託基金守則項下的職責後認為：

- (a) 越秀租賃框架協議的條款及其項下擬進行的越秀持續關連方交易的基準(包括建議經修訂年度上限及其達致基準)就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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整體利益；及
- (b) 越秀租賃框架協議項下擬進行的越秀持續關連方交易：
  - (i) 屬於及將會於越秀房產基金日常及一般業務過程進行，與越秀房產基金的投資目標及策略一致，且符合房託基金守則及信託契約；
  - (ii) 乃按且將會按經及將經公平磋商達致的條款以及正常商業條款進行；及
  - (iii) 屬及將屬公平合理且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益。

根據上市規則第14A.40條，董事會已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)以就有關越秀租賃框架協議的事項向獨立基金單位持有人提供意見。根據上市規則第14A.44條，獨立財務顧問已獲委任以根據上市規則第14A.45條就有關越秀租賃框架協議的事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供推薦意見。

獨立財務顧問、獨立董事委員會及信託人各自就需批准的持續關連方交易事項的意見載於通函內。

## M. 監管事宜

### 1. 關連及主要交易

於本公佈日期，越秀地產全資擁有賣方、管理人及越龍(最後一個為越秀房產基金的重大基金單位持有人且持有約35.1%已發行基金單位)。因此，越秀地產及賣方各自均為管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人，亦為越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂))。因此，收購事項構成越秀房產基金的關連方交易，且由於最高適用百分比率預計超過5%，收購事項須遵守房託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的公告、通函、申報及獨立基金單位持有人批准的規定。

此外，由於收購事項的最高適用百分比率預計超過25%但低於100%，收購事項構成越秀房產基金的主要交易，須遵守房託基金守則第10章及上市規則第14章(根據房託基金守則適當修訂)的通告、公告、通函、會計師報告及基金單位持有人批准的規定。

### 2. 配售協議及包銷協議

配售協議及包銷協議項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。有關該等交易的監管事宜的進一步詳情，請參閱本公佈第D.3.1節「收購事項融資－供股的監管事宜－房託基金守則及上市規則的影響」。

### 3. 清洗豁免

於本公佈第D.3.2節「收購事項融資－供股的監管事宜－收購守則及申請清洗豁免的影響」所載的情況下，越秀及越秀地產將有義務根據收購守則規則26對越秀房產基金所有已發行的基金單位及其他尚未擁有或同意收購的證券(如有)提出強制性全面收購要約，除非執行人員授予清洗豁免。因此，越秀已根據收購守則規則26的豁免註釋1，向執行人員提出清洗豁免的申請。

清洗豁免(倘執行人員授予)將取決於(其中包括)：(i)出席(無論親自出席或由代表出席)並於基金單位持有人特別大會上以投票方式表決的獨立基金單位持有人至少75%的票數批准清洗豁免；及(ii)出席(無論親自出席或由代表出席)並於基金單位持有人特別大會上以投票方式表決的獨立基金單位持有人50%以上投票批准收購事項、包銷協議及其項下擬進行的交易。倘執行人員並無授予清洗豁免，或倘授予清洗豁免，則清洗豁免或任何其他需批准的交易事項(與清洗豁免批准互為條件)不獲獨立基金單位持有人批准，供股(及收購事項)將不會進行。

#### 4. 基金單位持有人特別大會決議案

管理人認為，各項需批准的交易事項均相互依存、相互聯繫，為重大提議的一部分。由於清洗豁免須經獨立基金單位持有人以特別決議案批准，而其他需批准的交易事項則須經獨立基金單位持有人以普通決議案批准，因此管理人將以獨立但互為條件的決議案尋求獨立基金單位持有人批准清洗豁免及其他需批准的交易事項。

由於二〇二〇年延長豁免到二〇二三年十二月三十一日屆滿，並且倘收購完成並無發生，便無需新的年度上限，有關需批准的持續關連方交易事項的普通決議案將取決於是否通過批准需批准的交易事項的基金單位持有人特別大會決議案而定。因此，倘有關需批准的交易事項的任何基金單位持有人特別大會決議案未獲通過，有關需批准的持續關連方交易事項的普通決議案將被視為未獲通過。

為免生疑問，倘有關需批准的交易事項的基金單位持有人特別大會決議案獲通過，但有關需批准的持續關連方交易事項的普通決議案未獲通過，越秀框架協議將根據其條款自動終止。於此情況下，越秀持續關連方交易將繼續受到二〇二〇年延長豁免項下截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度各年的現有年度上限的限制，倘超過任何該等年度上限，或該等交易的條款有任何重大變動，越秀房產基金須遵守上市規則第14A章(根據房託基金守則適當修訂)的所有適用規定(包括公佈及基金單位持有人批准的規定)。

有關需批准的事項，請參閱基金單位持有人特別大會通告中的建議基金單位持有人特別大會決議案。基金單位持有人特別大會結束後，管理人將於實際可行情況下盡快發佈載有基金單位持有人特別大會結果的公佈，包括基金單位持有人特別大會決議案是否已獲通過。

#### 5. 投票限制

房託基金守則第8.7F及9.9(f)條規定，倘基金單位持有人於提交審批的決議案中擁有重大利益，且該利益與其他基金單位持有人的利益不同，該基金單位持有人須放棄投票。此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於提交給基金單位持有人大會批准的決議案中擁有重大利益，且該利益與其他基金單位持有人的利益不同，該基金單位持有人須被禁止對其基金單位進行投票或被計入大會的法定人數。

由於(i)非執行董事曾志釗先生於越秀地產擔任高級管理職務，(ii)非執行董事李鋒先生為越秀地產的執行董事，並於越秀擔任高級管理職務，以及(iii)李鋒先生及執行董事區海晶女士合計於2,825個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數不超過0.000085%)，彼等各自已就管理人有關需批准的事項的相關董事會決議案放棄投票。除上述披露外，概無董事於需批准的事項中擁有重大利益，而須就越秀房產基金有關需批准的交易事項的相關董事會決議案放棄投票。



越秀關連人士集團成員公司為或將會為收購契約、第二份補充債項協議、包銷協議、配售協議、越秀租賃框架協議及其項下擬進行的交易的訂約方，因此被視為於將提呈批准的有關需批准的事項的基金單位持有人特別大會決議案中擁有與其他基金單位持有人不同的重大權益或被視為擁有重大權益。根據房託基金守則及信託契約，越秀地產及越秀各自同意放棄，並促使越秀關連人士集團的其他成員公司放棄對該基金單位持有人特別大會決議案的投票，除非獨立基金單位持有人對其代表作出具體投票指示。

據管理人所知，於本公佈日期，上述須放棄投票的各方於1,361,031,432個單位中擁有或被視為擁有權益，佔已發行基金單位約40.8%。

根據收購守則規則26的豁免註釋1，由於越秀一致行動集團於清洗豁免、收購事項、配售協議及包銷協議中擁有權益或參與其中，越秀一致行動集團成員公司須在基金單位持有人特別大會上就清洗豁免、收購事項、配售協議、包銷協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案中放棄投票。上述須放棄投票的越秀一致行動集團成員公司於合共1,361,031,432個基金單位中擁有權益，佔已發行基金單位的約40.8%。

據管理人作出合理查詢後深知、全悉及確信，管理人認為，除上述披露外，於本公佈日期，並無其他基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上就有關需批准的事項的決議案放棄投票。

## 6. 管理人擁有酌情權

為免生疑問，基金單位持有人務請注意，儘管有關批准需批准的交易事項的決議案已獲通過：(1)管理人並無義務且於任何時候均擁有酌情權決定是否進行供股或提取新銀行融資；及(2)鑒於收購完成取決於若干條件的達成，包括但不限於：(i)新銀行融資於收購完成時已到位，以及新銀行融資的貸款額可使用；及(ii)供股的所有條件(除聯交所批准供股基金單位上市外)已獲達成，若任何收購條件於截止日期之前未獲達成或豁免(倘適用)，管理人可能不會進行收購事項。

## 7. 董事會意見

經考慮本公佈所述的訂立需批准的交易事項(清洗豁免除外)的理由、其條款，以及有關需批准的交易事項(清洗豁免除外)的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)經計及管理人於信託契約及房託基金守則項下職責後認為：

- (a) 收購事項及收購契約項下擬進行的交易：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略一致，且符合房託

基金守則及信託契約；及(iii)其條款屬一般商業條款、按公平基準釐定、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整體利益；

- (b) 包銷協議及其項下擬進行交易(包括認購未獲接納供股基金單位)：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；及(iii)其條款屬正常商業條款、按公平基準釐定、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整體利益；
- (c) 配售協議及其項下擬進行交易(包括向越秀證券支付配售佣金及開支)：(i)為越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；及(iii)其條款屬正常商業條款、按公平基準釐定、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整體利益；及
- (d) 遞延基金單位安排修訂及第二份補充債項協議項下擬進行的交易：(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中進行；(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；及(iii)其條款屬正常商業條款、按公平基準釐定、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整體利益。

獨立董事委員會、獨立財務顧問及信託人各自就需批准的事項的意見載於通函內。

## **N. 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，根據收購守則第2.8條及上市規則第14A.41條成立該委員會旨在就需批准的事項向獨立基金單位持有人提供建議。

新百利融資有限公司已獲委任為越秀房產基金的獨立財務顧問，就需批准的事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見。有關委任已由獨立董事委員會根據收購守則規則2.1及上市規則第14A.44條批准。

## **O. 一般資料**

### **1. 基金單位持有人特別大會及通函**

基金單位持有人特別大會將於二〇二一年十二月六日(星期一)舉行，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)載於基金單位持有人特別大會通告的決議案。

載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，當中載有根據需批准的事項將予考慮之事項的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立基金單位持有人函件，內容有關根據需批准的事項將予考慮之事項；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其就需批准的事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供的意見；(d)目標集團的會計師報告；(e)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師的物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告的通函，將於二〇二一年十一月十三日(星期六)或之前刊發並寄發予基金單位持有人。

## 2. 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

為確定合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人，越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將由二〇二一年十一月三十日(星期二)至二〇二一年十二月六日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停過戶登記，期間將不會進行基金單位的過戶登記。尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的轉讓表格最遲須於二〇二一年十一月二十九日(星期一)下午四時三十分前送達越秀房產基金的基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

## 3. 指示性時間表

請參閱下文載列相關事件主要日期的指示性時間表：

事件	日期及時間
寄發通函以及基金單位持有人特別大會之通告及代表委任表格	二〇二一年十一月十三日(星期六)
為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票而遞交基金單位過戶文件及有權收取特別分派(倘取得於基金單位持有人特別大會上尋求的批准)的最後日期及時間	二〇二一年十一月二十九日(星期一)下午四時三十分
為釐定基金單位持有人出席基金單位持有人特別大會並於會上投票以及有權收取特別分派(倘取得於基金單位持有人特別大會上尋求的批准)的資格而暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續	二〇二一年十一月三十日(星期二)至二〇二一年十二月六日(星期一)(包括首尾兩日)
遞交基金單位持有人特別大會適用的代表委任表格的最後日期及時間	二〇二一年十二月四日(星期六)上午十時三十分 <sup>(1)</sup>
基金單位持有人特別大會記錄日期及特別分派記錄日期(倘取得於基金單位持有人特別大會上尋求的批准)	二〇二一年十二月六日(星期一)
包銷商終止包銷協議的最後時間	緊接二〇二一年十二月六日(星期一)基金單位持有人特別大會召開時間前
基金單位持有人特別大會的預期舉行日期及時間	二〇二一年十二月六日(星期一)上午十時三十分

事件	日期及時間
公佈基金單位持有人特別大會投票結果	二〇二一年十二月六日(星期一)
恢復辦理基金單位持有人過戶登記手續	二〇二一年十二月七日(星期二)
<b>如在基金單位持有人特別大會上尋求的批准獲得通過：</b>	
按連權基準買賣有關供股的基金單位的最後一日	二〇二一年十二月七日(星期二)
按除權基準開始買賣有關供股的基金單位	二〇二一年十二月八日(星期三)
基金單位持有人遞交基金單位過戶文件以符合資格參與供股的最後日期及時間	二〇二一年十二月九日(星期四)下午四時正
暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續以釐定供股資格	二〇二一年十二月十日(星期五)至二〇二一年十二月十六日(星期四)(包括首尾兩日)
供股記錄日期	二〇二一年十二月十六日(星期四)
恢復辦理基金單位持有人過戶登記手續	二〇二一年十二月十七日(星期五)
供股發售文件(如為供股不合資格的基金單位持有人，僅供股發售通函)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)

事件	日期及時間
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)
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
提取新銀行融資	預期將於收購完成時
收購完成	預期將於供股發售通函寄發日期後的任何日期(但不遲於收購完成條件獲達成及／或豁免後(倘適用)10個營業日內，或相關方書面協定的有關其他日期)
宣派及支付特別分派	於收購完成後的30個營業日內

附註：

(1) 代表委任表格須不遲於訂定舉行基金單位持有人特別大會的時間48小時之前遞交。

就訂於基金單位持有人特別大會以後發生的該等事件，將於適當時機根據適用監管規定進一步刊發公佈。

收購事項受若干條件規限且須待達成該等條件後，方告完成，當中包括於基金單位持有人特別大會上獲得基金單位持有人批准及於越秀地產股東大會上獲得越秀地產股東批准，因而收購事項未必會完成。基金單位持有人以及越秀房產基金的有意投資者應注意：(1) 供股尚未推出及僅將於獲得上述批准及供股的其他條件獲滿足時進行；及(2) 特別分派須待收購完成後方可作實，故未必一定會派付。因此，基金單位持有人及有意投資者於收購完成前在買賣基金單位時務須審慎行事。

## 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。

### P. 釋義

於本公佈內所用詞語，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
二〇二〇年延長豁免	指	具有第L.1節「持續關連方交易－背景」賦予該詞的涵義
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
會計師報告	指	通函附錄二所載關於目標集團的會計師報告
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，如第 A.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
收購條件	指	具有第 A.2.3 節「收購事項－收購契約的主要條款－收購契約的先決條件」賦予該詞的涵義
收購代價	指	具有第 A.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
額外企業所得稅 預扣款項	指	具有第 A.2.2 節「收購事項－收購契約的主要條款－企業所得稅獨立賬戶」賦予該詞的涵義
調整	指	於越秀房產基金相關財政年度於損益賬扣除或計入的會計調整，包括：(i) 未變現物業估值收益的影響，包括撥回減值撥備；(ii) 出售物業的變現收益；(iii) 金融工具的公平值收益；(iv) 有關物業估值變動的遞延稅項支出／抵免；(v) 其他重大非現金收益；(vi) 存置資產就發行新基金單位的開支；及 (vii) 按照香港公認會計原則作出任何調整，而該等調整會增加該等可分派現金賬目基於中國公認會計原則所記錄者（包括撥回投資物業的折舊支出）
協定收購金額	指	具有第 A.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
評估值	指	獨立物業估值師評估該物業於二〇二一年八月三十一日的價值，為人民幣 80.30 億元
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

<b>建築顧問</b>	指	第一太平戴維斯工程顧問有限公司，獨立第三方
<b>第7號公告</b>	指	中國國家稅務總局發佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)的稅務通知(可經不時修訂或補充)，並包括有關境外間接轉讓位於中國的「機構或場所」財產、位於中國的房地產、中國居民企業的股權及非居民企業直接持有的任何其他財產的中國稅收待遇的任何類似或替代通知或法律，而有關轉讓會導致非居民企業根據中國企業所得稅法的規定(包括中國針對避稅的任何適用法律)產生的企業所得稅責任
<b>營業日</b>	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)
<b>英屬處女群島</b>	指	英屬處女群島
<b>停車場包租協議</b>	指	具有第B.9.2(d)節「該物業－管理策略－該物業的管理－停車場包租協議」賦予該詞的涵義
<b>停車場總承租人</b>	指	廣州匯城實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司。於本公佈日期，停車場總承租人為越秀地產的間接全資附屬公司。由於越秀地產間接全資持有管理人及越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)，故停車場總承租人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
<b>停車位</b>	指	具有第B.1節「該物業－概況」賦予該詞的涵義



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
持續關連方交易豁免通函	指	具有第L.1節「持續關連方交易－背景」賦予該詞的涵義
通函	指	管理人將寄發予基金單位持有人的通函，當中載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件，當中載有根據需批准的事項將予考慮之事項的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立基金單位持有人函件，內容有關根據需批准的事項將予考慮之事項；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其就需批准的事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供的意見；(d)目標集團的會計師報告；(e)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師的物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告
市民通道	指	具有第B.6.2節「該物業－盡職審查－市民通道」賦予該詞的涵義
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
完成報表	指	目標集團於收購完成日期營業結束時的合併財務狀況表及合併全面收益表，將由買方編製及遞交且於賣方收取相關報表後兩天內經賣方、買方及管理人同意；倘未能達成有關協定，則有關由羅兵咸永道會計師事務所或賣方或買方委聘的有關其他核數師審核
關連租約	指	具有第B.8.2節「該物業－租賃協議－有關該物業的關連租約」賦予該詞的涵義

<b>關連租賃交易</b>	指	具有第L.2.1節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃框架協議」賦予該詞的涵義
<b>關連人士</b>	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
<b>關連物業管理協議</b>	指	具有第L.3.1節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的全面豁免持續關連方交易－越秀物業管理框架協議」賦予該詞的涵義
<b>關連租戶</b>	指	具有第B.8.2節「該物業－租賃協議－有關該物業的關連租約」賦予該詞的涵義
<b>關連租賃服務協議</b>	指	具有第L.2.2節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃服務框架協議」賦予該詞的涵義
<b>珠江新城核心區</b>	指	珠江新城中央商務區，於市場顧問報告中有更為明確的界定
<b>新冠肺炎</b>	指	二〇一九冠狀病毒病
<b>遞延境外還款金額</b>	指	具有第A.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
<b>遞延基金單位</b>	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
<b>遞延基金單位調整事件</b>	指	導致遞延基金單位發行價根據債項協議予以調整的事件，即基金單位合併、拆細或重新分類及以高於有關市場價格10%的折讓供股發行基金單位或其他證券(包括公開發售及購股權)
<b>遞延基金單位安排修訂</b>	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，更多詳情載於第K節「遞延基金單位安排修訂」

遞延基金單位發行日期	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，直至遞延基金單位悉數獲發行
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，更多詳情載於第K.2節「遞延基金單位安排修訂－調整遞延基金單位發行價」
存置資產	指	越秀房產基金的所有資產，包括自收購完成起及收購完成後越秀房產基金持有的現有物業組合，以及收購完成後目標集團的資產
指定用途	指	具有第B.6.1節「該物業－盡職調查－若干處所的不合規用途」賦予該詞的涵義
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，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，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，持有已發行基金單位約35.1%
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
基金單位持有人特別大會記錄日期	指	二〇二一年十二月六日(星期一)，即釐定基金單位持有人符合參與基金單位持有人特別大會的資格的參考日期
基金單位持有人特別大會決議案	指	將於基金單位持有人特別大會上通過的決議案，載列於基金單位持有人特別大會通告並於通函中作解釋
企業所得稅	指	中國企業所得稅

企業所得稅獨立賬戶	指	具有第A.2.2節「收購事項－收購契約的主要條款－企業所得稅獨立賬戶」賦予該詞的涵義
企業所得稅預扣款項	指	人民幣10,000,000元
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
經擴大組合	指	現有物業及於收購完成後的該物業的統稱
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	於本公佈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
融資架構	指	具有第D.1節「收購事項融資－融資架構」所述涵義
大灣區	指	大灣區，包括香港及澳門，以及中國廣東省的九個城市，廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶
大灣區發展規劃	指	具有第I.6節「收購事項的理由及裨益－捕捉大灣區及廣州的強勁的經濟基本面及不斷增長的商用物業市場」所載涵義
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「物業市場的市場顧問報告」賦予該詞的涵義

<b>廣州國金中心</b>	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
<b>廣州國金中心代價</b>	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
<b>廣州越秀</b>	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
<b>杭州物業</b>	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
<b>香港銀行同業拆息</b>	指	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元貸款利率
<b>港元</b>	指	香港法定貨幣港元
<b>香港</b>	指	中華人民共和國香港特別行政區
<b>債項協議</b>	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)
<b>獨立董事委員會</b>	指	為就需批准的事項向獨立基金單位持有人提供意見而由董事會成立的獨立委員會，由全體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組成
<b>獨立財務顧問</b>	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的法團，為獲委任就需批准的事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提供意見的獨立財務顧問

<b>獨立物業估值師</b>	指	越秀房產基金的總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司
<b>獨立基金單位持有人</b>	指	<p>(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</p> <p>(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</p>
<b>獨立非執行董事</b>	指	獨立非執行董事
<b>初步付款</b>	指	具有第A.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
<b>公司間應付款項</b>	指	境外應付款項及境內應付款項之統稱
<b>中間實體</b>	指	有限合夥人、普通合夥人、有限責任合夥及於反向併購完成前的中國中間公司之統稱
<b>不可撤回承諾</b>	指	具有第D.2.13節「收購事項融資－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
<b>最後交易日</b>	指	二〇二一年十月二十二日(星期五)，即刊發本公佈前基金單位於聯交所的最後交易日
<b>最後配售日期</b>	指	二〇二二年一月十八日(星期二)或管理人及配售代理可能書面協定的有關其他日期，即配售代理根據配售協議配售基金單位的最後日期
<b>最後接納時限</b>	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相關其他時間或日期)，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伙企業(有限合伙)，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本公佈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)
截止日期	指	二〇二二年六月三十日，或買方與賣方書面協定的相關其他日期
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
管理人費用基金單位	指	不時向管理人發行的基金單位以彌補所有或部分管理人費用
市場顧問	指	戴德梁行有限公司，一名獨立第三方
市場顧問報告	指	通函附錄六所載由市場顧問編製的報告
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) 本公佈日期；(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的較高者
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變動
冠名權	指	具有第B.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	具有第B.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D.2.14節「收購事項融資－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、供股基金單位的未售出部分的程序及補償安排」賦予該詞的涵義
新銀行融資	指	具有第D.4節「收購事項融資－新銀行融資」賦予該詞的涵義
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)
不合規用途	指	具有第B.6.1節「該物業－盡職審查－若干處所的不合規用途」賦予該詞的涵義
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
境外應付款項	指	緊接收購完成前有限合夥人欠付越秀地產的款項，預期約為人民幣7,000,000,000元
境外還款額	指	具有第A.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
一次性費用及支出	指	具有第E.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



境內應付款項	指	普通合夥人欠付廣州宏城發展有限公司(越秀地產的附屬公司)的款項，於緊接收購完成前預計約為人民幣800,000,000元
境內還款額	指	具有第A.2.1節「收購事項－收購契約的主要條款－收購事項的代價及支付條款」賦予該詞的涵義
普通決議案	指	由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以簡單大多數投票通過的決議案，當中投票須以表決方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人
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D.2.16節「收購事項融資－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證券有限公司，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
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

<b>配售獨立第三方</b>	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(定義見房託基金守則及上市規則(根據房託基金守則適當修訂))
<b>配售基金單位</b>	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部分
<b>中國</b>	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
<b>中國政府</b>	指	中國中央人民政府
<b>中國中間公司</b>	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，於本公佈日期各自分別為一間項目公司的直接擁有人
<b>中國法律顧問</b>	指	金杜律師事務所
<b>備考完成報表</b>	指	目標集團於收購完成日期營業時間結束時的備考財務狀況表，將由賣方於收購完成日期前至少四個營業日寄出
<b>項目公司</b>	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
<b>該物業</b>	指	收購事項的標的物業，有關詳情載於第B.3節「該物業－主要資料」
<b>現有物業項目公司</b>	指	特殊目的公司，各自為越秀房產基金的一間附屬公司及一間現有物業的直接擁有人

<b>物業管理協議</b>	指	具有第B.9.2(b)節「該物業－管理策略－管理該物業－物業管理協議」賦予該詞的涵義
<b>物業管理人</b>	指	廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司。於本公佈日期，物業管理人由越秀服務間接擁有80.0%權益，而越秀服務為越秀地產的間接非全資附屬公司。由於越秀地產亦間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)，故物業管理人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
<b>物業租賃服務公司</b>	指	廣州越秀怡城商業運營管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司。於本公佈日期，物業租賃服務公司由越秀服務間接全資擁有，而越秀服務為越秀地產的間接非全資附屬公司。由於越秀地產亦間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)，故物業租賃服務公司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
<b>買方</b>	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
<b>房產基金</b>	指	房地產投資信託基金
<b>房託基金守則</b>	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
<b>有關彌償保證申索</b>	指	具有第A.2.6節「收購事項－收購契約的主要條款－收購契約聲明、保證及彌償保證」所載涵義
<b>有關市場價格</b>	指	具有第K.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

<b>還款額</b>	指	截至收購完成日期，有限合夥人欠付越秀地產的境外應付款項及普通合夥人欠付廣州宏城發展有限公司的境內應付款項之未償還款項總額，於緊接收購完成前預計總共約為人民幣7,800,000,000元
<b>反向併購</b>	指	具有第C.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
<b>經修訂年度上限</b>	指	分別於截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止兩個年度的建議經修訂年度上限，載於第L.2.1節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃框架協議」(有關關連租賃交易)及第L.2.2節「持續關連方交易－與越秀關連人士集團的非豁免持續關連方交易－越秀租賃服務框架協議」(有關關連租賃服務協議)
<b>供股</b>	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D.2.15節「收購事項融資－供股－供股的條件」所載條件
<b>供股完成</b>	指	目前預計於二〇二二年一月二十七日(星期四)或前後完成供股
<b>供股不合資格基金單位持有人</b>	指	根據管理人法律顧問所提供的法律建議，董事會的境外基金單位持有人認為基於相關地區的法律限制或該地區有關監管當局或證券交易所的規定，不應當或不宜向其提供供股之基金單位持有人
<b>供股發售通函</b>	指	將寄發予基金單位持有人的供股發售通函
<b>供股發售通函寄發日期</b>	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)，即寄發供股發售文件予供股合資格基金單位持有人(或寄發供股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

供股發售文件	指	供股發售通函及暫定配額通知書的統稱
供股合資格基金單位持有人	指	於越秀房產基金的基金單位持有人名冊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 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
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，惟須待(其中包括)有關事項的普通決議案獲通過後，方可作實
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」，位於中國上海市浦東新區灘坊新村街道 302 街坊 2/9 丘宗地福山路 388 號
股份代價	指	具有第 A.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
特別分派	指	第 J 節「擬宣派特別分派」所述的有條件分配
特別分派記錄日期	指	二〇二一年十二月六日(星期一)，即釐定基金單位持有人符合參與特別分派資格的日期

特別決議案	指	由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以投75%或以上的大多數贊成票通過的決議案，當中投票須以表決方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人
特殊目的公司	指	越秀房產基金根據房託基金守則及信託契約擁有及控制的特殊目的公司
平方米	指	平方米
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「主要持有人」具有相同涵義
補充債項協議	指	信託人(作為承讓人)、管理人與越秀地產就(其中包括)修訂遞延基金單位發行價於二〇一二年六月二十七日訂立的補充協議
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業務公司，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
目標集團經調整資產淨值	指	具有第A.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
稅務顧問	指	羅兵咸永道會計師事務所，一名獨立第三方
租賃服務協議	指	具有第B.9.2(c)節「該物業－管理策略－管理該物業－租賃服務協議」賦予該詞的涵義
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
經調整款項	指	具有第A.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
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
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)均指代表越秀房產基金並按管理人指示行事的信託人
信託人收購事項額外費用	指	具有第E.1節「與收購事項有關的費用及支出一應就收購事項支付的費用及支出」賦予該詞的涵義
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放棄未繳股款供股權的人士或未繳股款供股權承讓人認購(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
估值報告	指	由獨立物業估值師就該物業編製的估值報告，該報告載於本公佈附錄
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，以及於本公佈日期，為目標集團的直接擁有人，而目標集團則間接擁有該物業
白馬大廈單位	指	位於中國廣州市越秀區站南路14、16及18號白馬大廈的九個地層單位(業權證編號為01400018848、01400018851、01400018853、01400018855、01400018856、01400018858、01400018860、01400018862及01400018864)
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承購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
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。於本公佈日期，越秀為越秀地產的間接控股公司並擁有其39.8%權益，而越秀地產間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且因此為越秀房產基金的關連人士。



<b>越秀權益基金單位</b>	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
<b>越秀證券</b>	指	越秀證券有限公司，根據證券及期貨條例進行第 1 類(證券交易)及第 4 類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券配售及包銷。於本公佈日期，越秀證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，故越秀證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
<b>越秀一致行動集團</b>	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)
<b>越秀關連人士集團</b>	指	廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(為免生疑問，不包括越秀房產基金集團)，彼等均為管理人及／或越秀房產基金的重大基金單位持有人(即越龍)的聯繫人，因此為越秀房產基金的關連人士
<b>越秀關連租戶</b>	指	關連租賃交易的租戶及持牌人(包括收購完成後的關連租戶)
<b>越秀持續關連方交易</b>	指	關連租賃交易、關連租賃服務協議及關連物業管理協議的統稱
<b>越秀框架協議</b>	指	越秀租賃框架協議、越秀租賃服務框架協議及越秀房產管理框架協議的統稱
<b>越秀租賃框架協議</b>	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，載列規管關連租賃交易(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策

<b>越秀地產</b>	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
<b>越秀地產權益基金單位</b>	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
<b>越秀地產股東大會</b>	指	就審議並酌情通過有關收購事項之決議案而召開的越秀地產股東大會
<b>越秀物業管理框架協議</b>	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，載列規管關連物業管理協議(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
<b>越秀房產基金</b>	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(其基金單位於香港聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定
<b>越秀房產基金集團</b>	指	越秀房產基金及其附屬公司
<b>越秀服務</b>	指	越秀服務集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6626)。於本公佈日期，越秀服務為越秀地產的間接非全資附屬公司。由於越秀地產亦間接全資擁有管理人及重大基金單位持有人(即越龍)，故越秀服務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
<b>越秀租賃服務框架協議</b>	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與越秀地產所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，載列規管關連租賃服務協議(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已訂立或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策

越秀地產獨立股東	指	越秀地產股東，惟(i)除越秀地產股東的權益外，於收購事項及／或遞延基金單位安排修訂中擁有重大權益的任何越秀地產股東；及(ii) (i)項中所述有關越秀地產股東的任何緊密聯繫人
越秀地產代名人	指	根據債項協議，越秀地產為持有(其中包括)遞延基金單位而指派的越秀地產全資附屬公司
越秀地產股東	指	於越秀地產之股東名冊上登記為持有普通股之任何人士
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

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，二〇二一年十月二十四日

於本公佈日期，董事會包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及區海晶女士

非執行董事： 李鋒先生及曾志釗先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生

董事共同及個別地就本公佈所載資料(除有關越秀之資料)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及確信，本公佈內發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈概無遺漏其他事項，足以令致本公佈所載任何陳述產生誤導。

越秀董事張招興先生、葉珊瑚先生、伍尚輝先生、陳舒女士、譚躍先生、陳平先生、梁宇行先生、曾昫先生及錢思廷先生，共同及個別地就本公佈所載資料(除有關越秀房產基金之資料)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公佈內發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈概無遺漏其他事項，足以令致本公佈所載任何陳述產生誤導。

本公佈內之人民幣乃按1港元兌人民幣0.8321元之匯率換算為港元，僅作說明用途。

以下為獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司於二〇二一年八月三十一日就該物業的估值而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本公佈而編製。



高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估值及諮詢服務  
公司執照編號：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：

對位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號越秀金融大廈(「該物業」)的估值。

## 指示

吾等謹提述「越秀房地產投資信託基金」(「越秀房產基金」)(「客戶」)的管理人及信託人向吾等發出對中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市天河區珠江東路28號越秀金融大廈的市值進行評估的指示。吾等確認，吾等曾作出視察、相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該物業於二〇二一年八月三十一日(「估值日」)之市值向閣下提供意見，以供作收購用途。

## 估值基準

吾等的估值乃以市場價值為基準進行。所謂市場價值，吾等定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值指並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計資產或負債之價值。

此估算尤其不會計及由任何與該銷售有關人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

### 估值準則

有關估值已根據最新版《皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)估值－全球準則》、香港測量師學會(「香港測量師學會」)的《香港測量師學會估值準則》(二〇二〇年版本)及國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)的《國際估值準則》進行。吾等亦已遵守房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)第6章、上市規則第5章第12項應用指引及公司收購及合併守則第11條的規定。

### 估值師的資格

有關估值由賀志蓉(Flora He)女士(RICS會員編號：1259301)及周若瑜(Dorothy Chow)女士(RICS會員編號：852464)編製。

賀志蓉女士為皇家特許測量師學會資深會員以及高力國際的中國區估值及諮詢服務小組執行董事兼主管。彼擁有適當資格進行此估值，並在中國此規模及性質物業估值方面具備逾18年經驗。

周若瑜女士為高力國際的亞洲區估值及諮詢服務部執行董事，為一名經驗豐富的合資格估值師且於香港及中國進行該類估值方面具備逾24年經驗。彼為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下的註冊專業測量師。

吾等僅此確認，估值師及高力國際均不知悉任何金錢利益或衝突，可導致其被合理視為對吾等就該物業權益價值表達公正客觀意見之能力構成影響。

### 估值方法

在提出有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可比物業近期的銷售及租賃交易及／或報價。在估值過程中，吾等主要採用收益資本化法，並按市場法交叉核對。

收益資本化法透過以全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。該方法用於在特定期限內租出之物業或資產。該方法同時考慮目前來自現

有租約之現時租金收入及按市場水平之日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。為此計算租金收入淨額時已扣除物業管理費、資本開支、空置虧損及其他必要開支等開銷。

**市場法**透過比較目標資產與可獲得價格資料之相同或類似資產提供價值指示。透過分析符合自願買方與賣方「公平」交易之相關銷售，可於比較相關售價時就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整，以評估目標資產之價值。該方法常用於取得類似性質資產之可靠出售數據時進行資產評估。

### 資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴於客人及其法律顧問所提供該物業權益於中國之業權資料。吾等亦已就估值接納提供予吾等之屬真實準確之有關資料。該等資料包括業權、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、鑒定物業權益及所有其他相關事項。

吾等亦獲客戶告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等認為編製吾等之估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑客人向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

### 業權文件

吾等獲提供有關物業權益的全部業權文件的副本或摘要，並已在必要情況下作出相關查詢。鑒於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等依賴管理人及其中國法律顧問「金杜律師事務所」(以下簡稱「中國法律顧問」)就該物業的業權及所有權提供的意見。就吾等之估值而言，吾等已考慮到中國法律顧問編製的法律意見，尤其該物業的業權、所有權、產權負擔等。

本函件、估值概要及報告概要所披露所有業權文件僅供參考。吾等概不會就本函件、估值概要及估值概要報告所載與物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

### 假設及注意事項

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場出售該物業時，並無遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益將影響該物業的價值。

吾等進行估值時並無就該物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項作出任何撥備。據中國法律顧問告知，越秀金融大廈項目公司根據相關中國法律合法擁有、佔用、轉讓及出租該物業，無產權負擔，並受相關預售許可證及現有租賃的條件、抵押權人(如有)的同意以及適用的當地法律法規所規限。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 所提供有關該物業的資料屬真實正確；
- 該物業並無受到污染，且土地狀況良好；
- 租賃物業將繼續被佔用並維持良好狀況；
- 於適用情況下，並無於該物業內或就該物業進行結構調查或服務測試。於適當情況下，吾等已假設該物業結構合理，處於備用狀態，且所有提供服務均在運作中；
- 吾等於評估組合時已假設不存在價值減值，以反映將組合同時置於市場上整體出售而導致價值的任何可能減值。

世界衛生組織於二〇二〇年三月十一日宣佈新冠肺炎其為「全球疫情」，其爆發對全球金融市場造成影響。

眾多行業的市場活動均受影響。於估值日，吾等認為吾等須減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。

實際上，當前對新冠肺炎的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出判斷的依據。

故此，吾等估值乃按《皇家特許測量師學會估值－全球準則》第VPS 3條及第VPGA 10條所載的「重大估值不確定因素」基準呈報。因此，吾等之估值較正常情況具有較多不確定性，並須更為審慎。鑒於無法確悉新冠肺炎日後對房地產市場的影響，吾等建議閣下經常審查該物業的估值。



本估值報告亦受限於吾等附錄內所附的標準注意事項及假設。

## 實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關該物業地盤面積的正確性，而是假設提供給吾等的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積均為近似值。

## 實地視察

吾等在收到指示後曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量或環境評估，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務進行測試，並就估值假設有關於服務運轉良好。

務請注意，吾等並無進行相關調查，以確定未來開發項目的場地條件和服務等的適宜性。吾等之估值報告乃基於假設上述方面均獲滿足而編製。

該物業實地視察乃由賀志蓉(Flora He)女士(RICS會員編號：1259301)及許子涓(Cheryl Xu)女士(CIREA會員編號：4420150019)於二〇二一年七月三十日進行。

## 市場評論

### 廣州

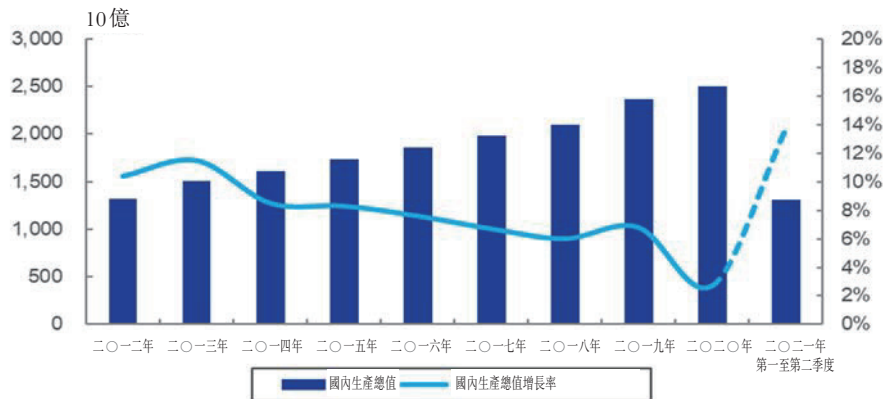
### 概覽

廣州為廣東省的省會，作為政治、經濟、科學、技術、教育及文化中心。其亦為中國重要的中心城市、國際貿易中心及綜合交通樞紐。到二〇二〇年，廣州的總面積為7,434.4平方公里，常住人口總數約為18.7百萬人。

截至二〇二一年二季度末，廣州錄得國內生產總值人民幣13,102億元，同比增長13.7%，連續兩年平均同比增長率為5.2%。第二產業貢獻人民幣3,421億元，同比增長16.3%。第三產業增加值為人民幣9,558億元，同比增長12.8%，兩年平均同比增長5.8%。

服務業亦穩定回升。於二〇二一年前五個月，規模以上服務業經營收入同比增長率為31.8%。商品銷售的恢復速度加快。於二〇二一年上半年，全市消費品零售總額為人民幣5,034億元，實現同比增長19.0%，連續兩年增長3.3%。全市固定資產投資同比增長26.5%，兩年平均增長率為13.3%。

二〇一二年至二〇二一年二季度廣州國內生產總值及國內生產總值增長率

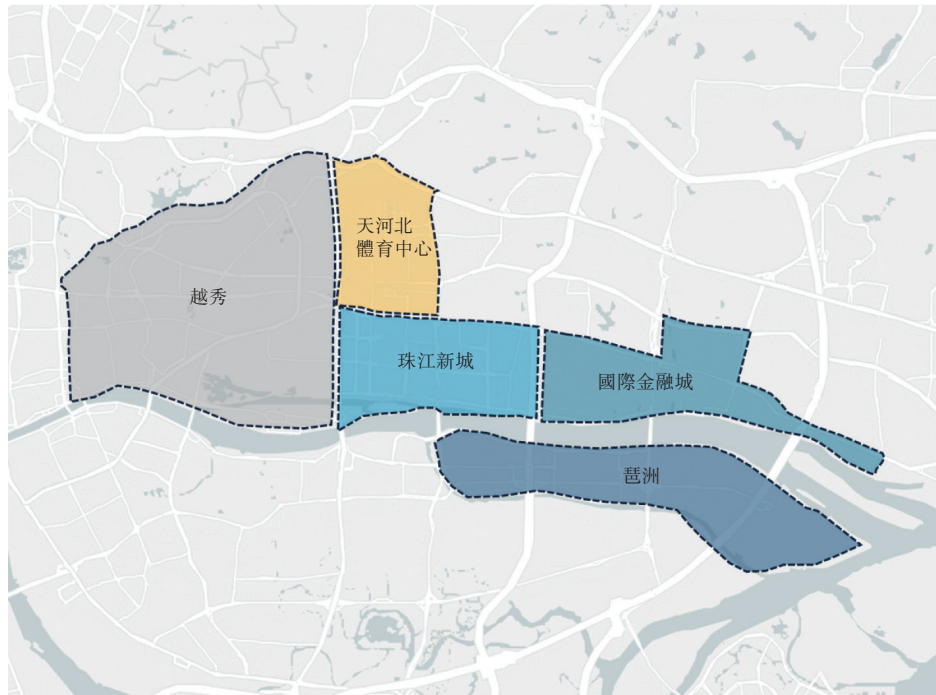


資料來源：廣州市統計局

### 廣州寫字樓物業市場

廣州甲級寫字樓主要聚集在五個區域：天河北體育中心、珠江新城、越秀、國際金融城及琶洲。天河北體育中心為傳統CBD，同時為廣州第二大商務辦公集中區，聚集了眾多國企、政府機構及高等院校。珠江新城為廣州目前的CBD，擁有13家跨國公司中國總部、140家世界500強企業，以及許多其他國內私營企業。越秀子市場是以文化、教育、國內外貿易、旅遊業為主的傳統商貿中心。琶洲及國際金融城為兩個新興市場。琶洲被定位為地區總部基地，旨在吸引國內及國際公司將其地區總部分配到該區域。國際金融城為新規劃的金融CBD，致力於在廣州建設綜合金融產業鏈。

## 廣州寫字樓子市場地圖



數據來源：高力

於二〇二一年二季度，約73,000平方米的供應由寺右萬科中心的新供應帶入市場。同時，吸納量達到約110,000平方米，導致空置率下降至7.2%。

於二〇二一年二季度，天河北體育中心及越秀子市場並無新增供應。天河北體育中心及越秀子市場的空置率略有下降，分別為9.7%及7.9%，而租金保持穩定，分別為每月每平方米人民幣164.0元及每月每平方米人民幣128.9元。

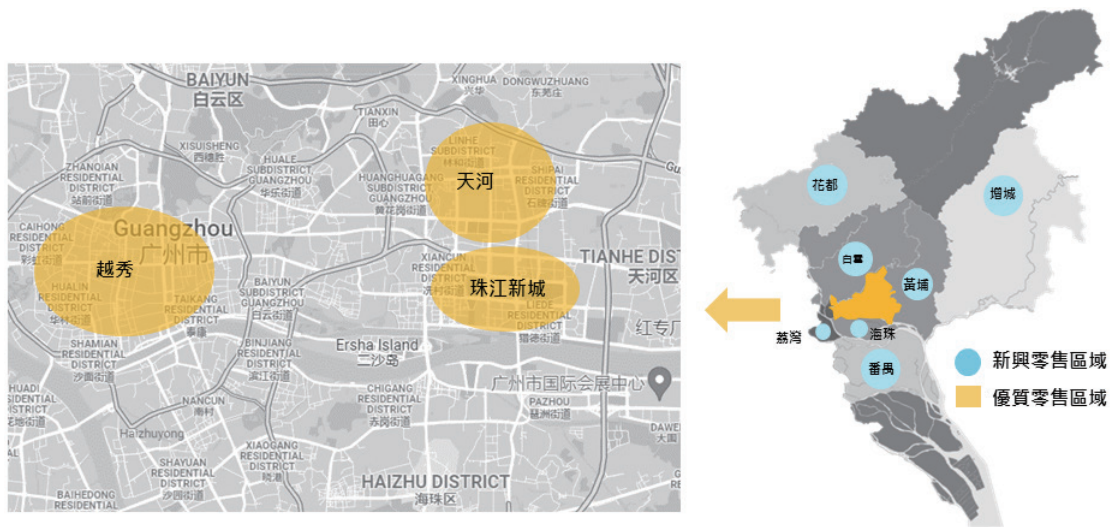
作為一個新興的子市場，琶洲的租金相對較低。由於二〇二一年二季度並無新的供應進入市場，空置率略有下降至7.0%，租金保持在每月每平方米人民幣146.5元左右。由於珠江新城的新供應，其空置率上升至6.7%，但仍然為廣州空置率最低的子市場。珠江新城的租金保持穩定，每月每平方米約為人民幣182.0元。

展望未來，二〇二一年至二〇二五年期間，進入廣州甲級寫字樓市場的累計供應可能達到1,800,000平方米，當中約61%將集中於琶洲。珠江新城預計亦將獲得約300,000平方米的未來供應。同時，廣州甲級寫字樓市場的整體租賃需求於不久的將來亦保持活躍。由於廣州市政府一直在推動廣州向數字產業化發展，預計數字產業的企業於未來幾年將有強勁的增長勢頭。隨著需求的穩定，預計廣州甲級寫字樓市場的租金水平將穩步上升。

### 廣州零售物業市場

廣州零售市場如今已從大型百貨商店演變為多功能、現代化服務購物中心，形成了三個主要零售商圈：天河商圈、珠江新城商圈及越秀商圈。得益於完善的商業環境及基礎設施，天河商圈擁有廣州最高的租金價格。商圈租戶大多為全球享譽知名度品牌，包括但不限於高端服裝配飾、珠寶首飾、高級餐廳、小眾精品店、時尚餐飲連鎖店等。珠江新城商圈擁有一流的商務氛圍，主要服務商圈內中高層白領人群中的零售客戶群。越秀商圈是地處中心、交通便利的傳統商圈，但是由於設施和管理方式陳舊，越秀商圈的零售運營商難以挽留和吸引優質租戶。除三大主要商圈外，新興商圈發展迅速，形成了海珠、荔灣、白雲、番禺、黃埔、增城和花都7個新興商圈。

廣州主要零售子市場地圖



資料來源：高力

截至二〇二一年八月底，廣州優質零售商場總存量達6,800,000平方米，包括579,000平方米的6個入市項目帶來的新增供應，而這6個項目大部分位於新興區域。天河商圈及越秀商圈仍為兩個最大的商圈。其中，天河商圈為唯一一個擁有超過一百萬平方米零售空間的子市場。此外，新興區域正在高速發展，其市場份額佔零售商場總存量約60%。

## 二〇二一年廣州零售新供應

項目名稱	區域	總建築面積	
		(平方米)	開業日期
華通廣場	白雲	60,000	二〇二一年八月
童伴薈商業廣場	增城	60,000	二〇二一年七月
美林M.LIVE天地(二期)	天河	120,000	二〇二一年七月
花都雅樂城	花都	69,000	二〇二一年五月
廣州新塘永旺夢樂城	增城	230,000	二〇二一年五月
拉丁茂廣場	花都	40,000	二〇二一年五月

資料來源：高力

於二〇二一年第二季度的四至五月，租賃市場保持活躍。隨後的六月，由於當地疫情小範圍爆發，租賃市場略受影響，物業考察、品牌接洽及其他活動均有所延遲。整體而言，大部分零售商對長期營商環境及市場發展前景充滿信心，同時繼續尋找合適機會開設新店。本季度的主要交易包括：ACQUA PARMA 於天環廣場開設一間新店，淺鍋亦於同一購物中心開設其於廣州的第一間店，Tie For Her 於萬菱匯開設一間新店。截至二〇二一年二季度末，廣州零售物業市場的平均空置率環比上升0.3個百分點至13.0%，而全市平均地面租金錄得每月人民幣694.8元/平方米。

展望未來，二〇二一年餘下時間預計有7個新的購物中心將落成，總建築面達525,000平方米。由於新增供應及規劃中的項目激增，新購物中心之間的競爭將進一步加劇，短期內將導致空置率上升，租金水平下降。隨著新購物中心的開業、交通基礎設施的完善，番禺、黃埔、增城等新興區域的商業氛圍將日趨成熟。就零售業而言，快速消費品及大眾時尚產業中的國內品牌將持續強勁增長。家居及生活方式、餐飲以及奢侈品行業亦將呈現強勁增長勢頭。從中長期來看，對廣州零售市場的前景應保持樂觀。

### 限制條件

未經吾等事先書面批准，本估值報告的全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示的形式及內容載入任何文件、通函或聲明。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本估值報告僅供其收件人就所述用途使用，並應由越秀房產基金的信託人、管理人及基金單位持有人各自加以依賴，概不因其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。

## 備註

吾等謹此確認：

- 吾等於越秀房產基金物業並無現有或預期利益，並非管理人、信託人或與越秀房產基金訂立合同的其他方或各方的關聯法團，亦無與管理人、信託人或與越秀房產基金訂立合同的其他方或各方有關係；
- 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似類型物業估值的必要專長及經驗；
- 吾等的意見乃按公平公正基準提出；及
- 吾等以獨立估值師(定義見分別由英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會(包括國際估值準則理事會)出版的《英國皇家特許測量師學會全球估值準則》(二〇二〇年版本)及《香港測量師學會估值準則》(二〇二〇年版本))身份執業。

## 貨幣

除另有指明者外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值概要報告。

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

為及代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

賀志蓉 (Flora He)  
註冊估值師(RICS)  
FRICS MCOMFIN  
中國區估值及諮詢服務部執行董事

周若瑜 (Dorothy Chow)  
註冊估值師(RICS)  
BSc MRICS MHKIS  
RPS (GP) MCIREA  
亞洲區估值及諮詢服務部執行董事

謹啟

二〇二一年十月二十四日

附註：賀志蓉女士為註冊估值師，擁有逾18年中國物業估值經驗。周若瑜女士為專業測量師，擁有逾24年香港及中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年 八月三十一日 現況下的市場價值												
中國廣東省 廣州市天河區 珠江東路28號 越秀金融大廈	<p>該物業為越秀金融大廈，於二〇一五年八月竣工，包括一個多用途開發項目，地上68層，地下4層，佔地面積為9,831.00平方米。</p> <p>該物業包括零售商場、寫字樓及827個地下停車位，總建築面積為210,282.94平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商場</td> <td>3,818.19</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>166,378.62</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,289.05</td> </tr> <tr> <td>其他*</td> <td>29,797.08</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>210,282.94</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>*其他指該物業的公共區域及設施間等，並無不動產所有權證書。</p> <p>根據所提供的不動產所有權證書，該物業的土地使用權已獲授予作寫字樓及停車場用途，期限為50年，自二〇〇七年四月十六日起；作零售商場用途的期限為40年，自二〇〇七年四月十六日起。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售商場	3,818.19	寫字樓	166,378.62	停車場	10,289.05	其他*	29,797.08	<b>總計</b>	<b>210,282.94</b>	<p>於估值日，該物業的零售商場及寫字樓部分的出租率分別為100%及94.54%，已出租給不同租戶，月租金總額約為人民幣26,691,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)，最新屆滿日為二〇二八年十一月三十日。目前，停車場由物業管理公司正常運營。</p>	<p>人民幣 <b>8,030,000,000元</b>  (人民幣 八十億三千萬元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
零售商場	3,818.19														
寫字樓	166,378.62														
停車場	10,289.05														
其他*	29,797.08														
<b>總計</b>	<b>210,282.94</b>														

附註：

- i) 根據粵(2017)廣州市不動產權第00051478號及888份不動產所有權證書副本，該物業的所有權歸屬於廣州佳耀置業有限公司、廣州譽耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州晉耀置業有限公司(統稱「越秀金融大廈項目公司」)，詳情如下：

業主	建築面積(平方米)			淨可出租面積(平方米)		
	零售商場	寫字樓	停車場	零售商場	寫字樓	停車場
廣州佳耀置業有限公司	3,818.19	40,002.01	2,850.98	2,859.51	29,855.08	2,850.98
廣州譽耀置業有限公司	—	38,197.68	2,835.48	—	27,918.98	2,835.48
廣州景耀置業有限公司	—	43,840.57	2,934.87	—	30,865.24	2,934.87
廣州晉耀置業有限公司	—	44,338.36	1,667.72	—	30,959.37	1,667.72
<b>總計</b>	<b><u>3,818.19</u></b>	<b><u>166,378.62</u></b>	<b><u>10,289.05</u></b>	<b><u>2,859.51</u></b>	<b><u>119,598.67</u></b>	<b><u>10,289.05</u></b>

- ii) 若干不合規用途的處所位於該物業的地下，用作停車場，在戰時作為民防避難所，市民通道被廣州市政府指定為預留通道以促進珠江新城的人流量，而該物業的若干處所作為公共區域及市政公共服務設施。吾等已考慮通函第3.6.1節所述的若干不合規用途的處所，根據估值標準不考量有關處所產生的租金收入。
- iii) 市民通道並無獲得不動產所有權證書。吾等已考慮市民通道，根據估值準則不考慮市民通道產生的租金收入。
- iv) 中國法律顧問在其法律意見書及／或通函中提若干意見，包括但不限於以下內容：
- 廣州市城市建設開發有限公司(廣州城建開發)為該物業的開發商，隨後將該物業的權益分配給其四個全資附屬公司。廣州城建開發對該物業的所有權及權利不會因為權益分配而減少。廣州城建開發為該物業的最終擁有人；
  - 該物業的所有權歸屬於越秀金融大廈項目公司。具體而言，1至20層及B3層的235個停車位歸屬於廣州佳耀置業有限公司；21至35層(L33及L34為逃生層)及B2層的236個停車位歸屬於廣州譽耀置業有限公司；37層至50層及B4層的241個停車位歸屬於廣州景耀置業有限公司；53層至68層及B1層的115個停車位歸屬於廣州晉耀置業有限公司；
  - 根據中國的相關法律及法規，若干不合規用途的場所可能會使該物業面臨若干法律後果及強制措施，包括由相關中國土地機構施加的罰款、下令整改、收回物業及沒收自不合規用途產生的收入；
  - 中國法律顧問亦表示，不合規用途不會影響受影響地區的相關租約的可執行性或合法性，不會對項目公司於該物業的合法業權產生不利影響，而且於最後實際可行日期，項目公司並無就不合規事項被要求糾正或支付罰款；



- e) 越秀金融大廈項目公司已合法取得國有土地使用權，為該物業土地使用權的唯一使用者。項目公司為該物業相關建築物所有權的唯一所有者，除該物業所有地上單位及部分停車位的現有抵押權將於收購完成之前解除外，該等權利並無任何產權負擔；
- f) 越秀金融大廈項目公司根據中國相關法律合法擁有、佔用、轉讓及出租該物業，且無任何產權負擔，但須符合相關預售許可證及現有租約的條件以及抵押人(如有)的同意，以及適用的地方法律法規。根據上述中國法律顧問的意見，管理人認為越秀房產基金於收購完成之後將通過目標集團擁有該物業的良好、可銷售、合法及實益的所有權。
- v) 根據上述由中國法律顧問編製的法律意見書，管理人認為越秀房產基金於收購完成之後將通過目標集團擁有該物業的良好、可銷售、合法及實益的所有權。
- vi) 收購完成後，越秀房產基金將(通過目標集團)持有該物業的100%權益。
- vii) 根據管理人的建議，越秀金融大廈項目公司將於收購完成後訂立一份新的停車場包租協議，根據該協議，所有停車位將以每年人民幣14,180,000元的價格出租給停車場總承租人，期限自收購完成日期起至二〇二四年十二月三十一日。
- viii) 經越秀金融大廈項目公司確認，該物業不存在違反環境法規的情況；不存在可能影響該物業價值的未決訴訟、違法行為或小瑕疵；不存在收購事項後對該物業進行建設、翻新、改善或開發的計劃，亦不存在收購事項後出售、處置或改變該物業用途的計劃。
- ix) 該物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	訂約可出租	年租金收入 (概約)
		面積 (平方米)	
零售商場	3,818.19	3,818.19	人民幣9,103,000元
寫字樓	166,378.62	157,293.16	人民幣298,224,000元
<b>總計</b>	<b>170,196.81</b>	<b>161,111.35</b>	<b>人民幣307,327,000元</b>

- x) 根據越秀金融大廈項目公司提供的租賃資料，吾等對該物業零售商場部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於 (年)	按可出租面積計 的比例
0	1	3.0%
1	2	26.7%
2	3	0.0%
3	4	8.6%
4	5	18.1%
5	6	43.6%
6	7	0.0%
7	8	0.0%
8	9	0.0%
9	10或以上	0.0%
<b>總計</b>		<b>100.0%</b>

- xi) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售商場部分租賃概況的分析載列如下：

屆滿年份	按可出租 面積計 的比例
二〇二一年	3.8%
二〇二二年	1.3%
二〇二三年	68.2%
二〇二四年	8.6%
二〇二五年及之後	18.1%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>

xii) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於 (年)	按可出租面積計 的比例
0	1	7.1%
1	2	4.3%
2	3	37.2%
3	4	3.0%
4	5	29.3%
5	6	10.6%
6	7	0.8%
7	8	1.8%
8	9	0.0%
9	10或以上	5.9%
<b>總計</b>		<b>100.0%</b>

xiii) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃概況的分析載列如下：

屆滿年份	按可出租 面積計 的比例
二〇二一年	17.8%
二〇二二年	10.9%
二〇二三年	24.6%
二〇二四年	14.5%
二〇二五年及之後	32.2%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>

xiv) 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。

xv) 據越秀金融大廈項目公司告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

xvi) 於吾等之估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
零售商場	收益資本化法	租期內回報率	每年3.85%
		復歸回報率	每年4.35%
寫字樓	收益資本化法	租期內回報率	每年3.60%
		復歸回報率	每年4.10%
停車場	收益資本化法	租期內回報率	每年3.85%
		復歸回報率	每年4.35%

xvii) 於估值日，該物業的市場價值明細列示如下：

部分	收益資本化法	市場價值	於收購事項 後越秀 房產基金 應佔權益
零售商場	人民幣184,000,000元	人民幣184,000,000元	100%
寫字樓	人民幣7,575,000,000元	人民幣7,575,000,000元	100%
停車場	人民幣271,000,000元	人民幣271,000,000元	100%
總計	人民幣8,030,000,000元	人民幣8,030,000,000元	100%

xviii) 該物業的估計淨收益率為每年4.5%，乃以二〇二一年八月收取的估計租金(不包括增值稅)除以於估值日的市場價值而得出。

xix) 關於倘該物業將予出售而可能產生的潛在稅項負債，已就遵守收購及合併守則第11.3條目的而言納入以下資料：吾等自管理人越秀房託資產管理有限公司瞭解到，該物業在無意出售的情況下將由房託持有。因此，自出售該物業實現任何潛在稅項負債的可能性較小。管理人進一步告知，倘該物業將透過物業轉讓或公司離岸轉讓按相等於估值的金額出售，則可能產生的潛在稅項負債分別約為出售價值的39.5%及0.3%。管理人的稅務顧問羅兵咸永道會計師事務所亦同意上述稅務報表。

## 附錄一 – 注意事項及假設

## 1. 釋義

於該等注意事項及假設中，以下詞彙具有以下所載的涵義：

「機密資料」指以下資料：

- (a) 就其性質而言，屬機密的資料。
- (b) 被吾等指定為機密的資料。
- (c) 閣下知悉或應當知悉的屬機密的資料。
- (d) 包括但不限於：服務中吾等之任何知識產權所包含的或與之相關的資料，或作為服務的一部分而提供的任何報告或證書。
- (e) 閣下或 閣下之聯屬公司為服務目的向吾等提供的資料。

「有效日期」，就任何估值報告而言，指吾等之專業意見被陳述為有效的日期。

「費用」指報價單中就服務而支付的協定款項。

「各方」指 閣下或吾等(根據文義所指)。

「報價單」指由吾等提供的與服務有關的書面報價。

「服務」指根據該等條款及條件以及報價單提供的估值服務，並包括吾等提供的與服務有關的任何文件、報告或證書。

「該物業」指吾等獲委任作為 閣下顧問的資產。有關資產可能包括土地、建築、廠房及設備以及委任協議所述的其他資產。

「吾等」、「吾等之」、「高力」指高力國際。

「閣下」、「閣下之」、「客戶」指由個人、公司、企業或其他法律實體或以其名義發出的指示，以及實際向吾等發出指示的任何個人、公司、企業或法律實體(即使該等指示作為其他人士的代理人而發出)。

「專業物業實踐準則」指 RICS 估值－專業準則，或適當準則。

## 2. 提供服務

2.1 吾等根據以下各項提供服務：

- (a) 本文件所載的條款及條件；或
- (b) 就服務為目的而言，按照閣下作出的具體指示；及
- (c) 於現行的專業物業實踐準則規定的當前條款範圍內。

## 3. 物業狀況

- 3.1 於吾等之報告，並無對任何被估值的物業的任何收費、抵押或欠款作出考慮，亦無對出售時可能發生的任何開支或稅收作出考慮。除另有說明外，吾等假設該物業不存在任何及所有可能影響價值的繁重費用、留置權及產權負擔（無論是否存在）。吾等對法律性質的事項不承擔任何責任，亦不對假設為良好及可銷售的產權發表任何意見。吾等並無知悉有任何影響物業的地役權或路權，吾等之估值假設不存在任何影響。
- 3.2 吾等假設該物業的建造、佔用及使用完全符合並不違反所有條例，除非另有說明。吾等已進一步假設，對於本報告所依據的該物業的任何用途，已經獲得任何及所有規定的執照、許可證、證書及授權，除非另有說明。
- 3.3 吾等假設任何開發用地均處於適合開發的狀態；吾等尚未就此進行檢查。
- 3.4 吾等並無進行詳細的實地測量，以驗證物業的實地面積的正確性，但假設提交給吾等之文件及正式實地平面圖顯示的實地面積屬正確。所有文件及合約僅作參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。並無進行實地測量。
- 3.5 吾等已假設並無木材蟲害、石棉或任何其他缺陷（除非另有告知），並且物業符合所有相關的環境法律。閣下有責任向吾等提供與該等問題相關的報告。
- 3.6 已進行內部視察，除非另有說明，並無進行詳細的實地測量。

- 3.7 儘管吾等於視察過程中會審慎注意任何嚴重的缺陷，但不會或已對該物業進行結構性調查，並且吾等不會(亦無資格)進行結構、岩土或環境調查。吾等將不視察物業的未暴露或無法進入的部分。
- 3.8 服務均無經吾等之測試，因此吾等無法報告其目前狀況，但會假定其處於良好工作狀態。
- 3.9 吾等建議 閣下聘請適當的合資格人士進行吾等之服務以外的調查。
- 3.10 對 閣下或任何第三方可能直接或間接因物業狀況而造成的損失或損害，吾等概不承擔任何責任。

#### 4. 環境與規劃

- 4.1 吾等僅獲得口頭的城鎮規劃資料。 閣下有責任根據適當的法律獲得證書，以檢查資料的準確性。
- 4.2 吾等不認為自身為環境污染方面的專家。除另有說明外，吾等之實地視察並無發現任何污染或污染影響，吾等之估值乃於假設地塊並無受污染及並無受到任何種類的污染物影響的情況下而進行。吾等建議由適當合資格環境顧問檢查此事項。倘隨後的調查顯示地塊受污染，吾等之估值可能需要修訂。

#### 5. 建築面積

- 5.1 於提供給吾等考慮的調查，吾等將假設調查所載的資料屬準確，並且根據現行的專業物業實踐準則編製。
- 5.2 倘 閣下並無向吾等提供調查，吾等將僅根據可得的輔助資料(包括但不限於建築計劃、沉積計劃及吾等本身之測量)來估計建築面積。該等估計並無提供與由適當合資格專業人士根據現行的專業物業實踐準則編製的調查所提供的相同程度的準確性或確定性。
- 5.3 倘隨後產生的有關調查與估計的面積不一致，則 閣下將估值交回給吾等，以徵求意見或在適當時候進行修訂。

## 6. 其他假設

6.1 除閣下另有通知外，吾等將假設：

- (a) 除產權上所顯示者，並無任何地役權、抵押權、租賃、產權負擔、契約、注意事項、路權或侵佔。
- (b) 所有的執照及許可證均可更新，吾等並無就此進行任何查詢。

6.2 倘第三方專家或專業人士資料或報告被提供給吾等或由吾等獲得與服務有關的資料或報告(包括但不限於調查、工料測量師報告、環境審核、結構／殘損報告)，吾等將依賴該等專家／專業人士的明顯的專業知識。吾等不會驗證本資料或報告的準確性，亦不會對其準確性承擔任何責任。

6.3 吾等提供服務的基礎為，就其深知，客戶向吾等全面坦誠地披露可能影響服務的所有資料及其他事實，包括所有機密條款及附帶協議。除進行充分披露外，吾等不承擔任何評估責任或義務。

6.4 本報告中包含的任何計劃、草圖或地圖僅供識別，不應被視為包含在內的面積或其他詳情的認證副本。

6.5 除另有說明外，對可替代的其他發展方案及相關經濟的研究不屬於本報告範圍。

6.6 吾等對物業的市場價值的意見不受任何其他第三方的任何影響及／或觀點的影響。

## 7. 估計銷售價格

7.1 倘閣下指示吾等提供一個估計銷售價格，閣下同意服務：

- (a) 僅限於根據吾等對市場的瞭解及非正式詢問提供意見。
- (b) 吾等無須對物業進行全面視察；對可比物業進行任何視察；對產權進行搜索或對產權上的產權負擔、限制或障礙進行其他查詢；或進行正式估值所需的其他調查。
- (c) 僅提供一個不適合用於任何目的(除作為一般資料或銷售預期的指引)的指示性的數字。其不適合作為達成任何交易的依據。



7.2 吾等概不就發佈有關估計銷售價格而可能導致的損失或損害對閣下或任何第三方負責。

## 8. 估值的生效

8.1 由於與物業有關的市場力量及情況可能發生變動，服務僅能於生效日期被視為相關。

8.2 倘閣下於生效日期之後依賴吾等之估價報告，閣下接受與生效日期及有關依賴日期之間的市場變動有關的風險。

8.3 於不限制第8.2條的一般性原則的情況下，於下述情況時，閣下不應依賴吾等之估值：

(a) 自生效日期起3個月屆滿後；

(b) 倘於該期間發生的情況可能對物業的價值或估值報告中所用的假設或方法產生重大影響。

## 9. 市場預測

9.1 吾等之服務包含的任何市場預測，包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、獎勵、收益率及成本，僅為預測，而且可能被證明不準確。因此，該等市場預測應僅被詮釋為對潛在情況的指示性評估，而非確定性。

9.2 當吾等之服務包括市場預測時，該等預測需要依賴一系列變數，該等變數對不同的條件非常敏感。因此，任何該等條件的變動均可能對該等市場預測產生重大影響。

9.3 當市場預測構成吾等之服務的一部分時，吾等提請閣下注意，在可接受的市場參數範圍內，將有多個變數可能與吾等之服務有關，所採用的預測僅代表該等可接受的參數之一。

9.4 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等之分析、意見及結論基礎的所有事實陳述，均屬真實及準確。吾等不對閣下提供給吾等之資料或該物業狀況的準確性或完整性做出任何明示或暗示的陳述或保證。

## 10. 閣下之義務

- 10.1 據閣下深知，閣下保證閣下提供的指示及隨後的資料，包含全面並坦誠披露與吾等提供的服務相關的所有資料。
- 10.2 閣下保證，閣下就向吾等提供服務而向吾等提供的所有第三方專家或專業人士報告均經該等報告的作者授權。
- 10.3 閣下授權並許可吾等於吾等之報告中納入閣下之知識產權。
- 10.4 未經吾等之書面同意，閣下不得向任何第三方發佈吾等之估值報告的任何部分或其內容。當吾等同意閣下向任何第三方發佈吾等之報告或吾等之報告的任何部分時，吾等將基於該等條款及條件適用於新的收件人，視彼／彼等為吾等之間指示函原件的一方。倘吾等同意有關依賴，閣下同意向收件人提供吾等發出的任何依賴函的副本及／或該等條款及條件的副本。
- 10.5 倘發生以下情況，吾等保留重新考慮或修訂估值建議或吾等向閣下提供的報價單中載列的費用的權利：
- (a) 於提供服務之前並無向吾等提供的證書、調查、租約、附帶協議或相關文件後來被提供，並且包含可能影響諮詢價值的事項；或
  - (b) 倘隨後就第3條中提出的任何事項進行的實地視察對該物業(即服務主體)價值產生重大影響或可能使其發生變動；或
  - (c) 閣下於提供服務之前向吾等提供的資料有任何不完整、誤導或錯誤。
- 10.6 倘吾等於聘用時或之後並無就第三方審閱及依賴報告提供吾等之具體書面同意，而閣下於並無書面同意的情況下發佈估值建議的任何部分或其內容，閣下同意就審閱報告(未經吾等審閱)的第三方的索賠為吾等辯護並向吾等作出賠償。吾等對任何其他人士並無任何責任，即使該人士因閣下未經吾等事先同意向其提供本估值而使其遭受損害。
- 10.7 閣下同意，與違反本協議有關的損失或損害的唯一補救措施限於吾等之合約轉讓費的三倍，並且不得對任何相應或懲罰性的損害提出索賠。
- 10.8 閣下同意不就任何損失向吾等之任何董事、顧問或任何僱員提出任何索賠。閣下謹此同意，吾等之董事、顧問或任何僱員對閣下並無個人責任，且不得就損失向高力國際提出任何索賠。

10.9 倘閣下遭受任何損失，而吾等及任何其他人士對閣下負有共同及個別的責任，閣下可從吾等獲得的損失賠償應受到限制，以便與吾等對整個過失的相對貢獻成比例。

## 11. 機密性

11.1 本報告及其各部分僅旨在為吾等之協議中概述，用於內部參考目的及／或協議中指定之目的，供客戶獨家使用。在接受本報告時，客戶明確同意不為任何其他目的的使用或依賴本報告或其任何部分。除客戶外，任何人士不得為任何目的的使用或依賴本報告或其任何部分，除非吾等已給予吾等明確的書面同意。同樣，未經吾等書面批准的形式及可能出現的情況下，本報告的全部或任何部分或對其的任何引用均不得納入任何文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式發佈。

11.2 倘同意披露吾等提供之機密資料，閣下同意遵守吾等可能適用於披露的任何附加條款及條件。

11.3 閣下同意，對於吾等因違反本條款而可能直接或間接遭受或合理產生的任何及所有損失、責任、成本或開支(包括但不限於專業或執行時間)，閣下將對吾等進行賠償，使其免受傷害並為吾等辯護。

11.4 除客戶另有書面指示外，高力國際保留在其宣傳材料中納入服務參考資料的權利。該等參考資料不應包含機密材料。

## 12. 隱私

12.1 吾等可能於提供服務過程中獲得關於閣下之個人資料。吾等尊重閣下之隱私，並告知閣下，吾等將僅獲取於執行吾等之服務過程中就協助吾等屬必要之資料。倘吾等有必要聘請第三方，吾等將通知該等第三方，彼等不得向吾等以外的任何人士或組織披露關於閣下之任何個人資料。

## 13. 分包

13.1 徵得閣下之同意後，吾等可分包或以其他方式安排另一個人士履行服務的任何部分，或履行該等條款及條件的任何部分規定的吾等之任何義務。

## 14. 高力責任的限制

14.1 於適用法律允許範圍內，高力國際於任何情況下概不對客戶或由客戶提出索賠的任何人士(包括保險公司)，就無論如何引起的任何損失、延遲或減少的利潤、收益、生產、業務、使用或機會，或任何種類或性質的附帶、特殊、間接或經濟損失、浪費的成本、價值縮減或相應損害，承擔責任。

- 14.2 倘出現任何超出吾等合理控制的情況(例如罷工、天災或恐怖主義)而導致吾等之義務被延遲、阻礙或阻止，吾等將被解除義務。所有預測的成本及收益最終將由未來的市場條件決定。對該等要素的預測乃基於對若干可變因素的假設，而該等因素又對市場及經濟環境的變動極為敏感。出於該原因，本報告中提到的數字並非於任何已知或可保證的條件下計算。相反，該等預測來自可靠的數據及資料來源，乃根據高力國際的最佳判斷及專業操守而作出。儘管如此，高力國際重申，對因本報告中的任何錯誤、遺漏或建議、觀點、判斷及資料可能導致的損害索賠，高力國際不承擔任何責任。
- 14.3 除非有法院傳票／司法通知，以及事先作出安排，並適當報銷吾等之合理時間及費用，否則高力或吾等之任何僱員均不得因本估值報告或有關物業而被要求在法院或任何其他法庭或任何政府機構作證或出庭。每小時的賬單涉及到法庭準備、等待及出行時間、文件審閱及編製(不包括估值報告)以及所有與法庭作證有關的會議。
- 14.4 吾等不受任何可能的法律及／或非法律問題的影響，該等問題可能附加於該物業的產權文件上。
- 14.5 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等之分析、意見及結論基礎的所有事實陳述均屬真實及準確。吾等不對閣下提供給吾等之資料或物業狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證。
- 14.6 吾等於任何單一案件中對因吾等的疏忽、違約、失實陳述或其他原因(但不包括欺詐、欺詐性失實陳述、死亡或人身傷害)而造成的損失及損害的責任，最多不超過吾等對各項物業的委託合約費用的三倍。單一案件的損害賠償指全部有權索賠的人士因同一專業錯誤／罪行而提出的全部損害索賠的總和。倘於類似性質的幾個連貫的服務範圍內，由於同一技術錯誤而導致的幾個違法行為所遭受的損害，吾等僅對各個物業的合約費用的三倍負責。
- 14.7 倘協議針對一個以上的客戶，上述責任限額適用於所有該等客戶的所有索賠總額，而不是單獨針對各個客戶。
- 14.8 除非得到吾等之書面同意，否則任何第三方均無權依賴吾等之估值報告的任何部分或其內容或建議。倘任何第三方並無獲得吾等之書面同意而依賴吾等之報告，吾等不受任何因該未經授權方使用或依賴吾等之估值報告而產生的責任的約束。

14.9 吾等將不對任何超出吾等同意的服務範圍的服務，以及任何相應的損失或利潤損失負責。

14.10 吾等之估值的責任僅延伸至其所針對的有關方。然而，倘閣下要求吾等將吾等之報告重新發給另一方或其他各方，或允許另一方或其他各方依賴吾等之報告，吾等將考慮如此做，並指定各方，吾等保留為此收取額外費用的權利，但吾等將於開始工作前與閣下協定有關費用。

## 15. 整個協議

15.1 除非以書面形式並由各方正式授權的高級職員代表各方簽署，否則該等條款及條件的任何進一步協議、修訂或修改均不具有效力或約束力。

15.2 倘該等條款及條件與報價單不一致，則概以閣下之任何指示函或其他具體要求或資料為準。

15.3 除非另有說明，由吾等提供給閣下之任何報告、文件或其他材料的版權於任何時候均為吾等之財產。

## 16. 反賄賂及反腐敗措施

16.1 於向閣下提供的任何服務方面，吾等聲明，吾等或吾等之分包商、僱員或代理人(統稱為「顧問」)均無或將直接或間接作出任何付款(i)給任何政府官員或為其使用或受益(ii)給任何其他人士作為預付款或償還款。倘顧問知悉或有理由知悉該款項的任何部分已或將要給予任何政府官員或(iii)支付給任何人士或實體，該款項將違反澳大利亞、美國、英國或任何其他對顧問開展的活動有管轄權的政府實體的法律及法規。本段中的「政府官員」指政府或任何政府部門或機構的任何官員或僱員，或以官方身份為任何該等政府或政府部門或機構或代表其行事的任何人士，包括國有或控制實體的僱員及政治職位的候選人。

16.2 吾等聲明，就向閣下提供的任何服務而言，吾等將於任何時候均根據適用的財務記錄及報告規定開展業務，有關規定包括吾等開展業務或擁有資產的任何司法管轄區的所有適用的洗錢相關法律。

附錄二－該物業的照片



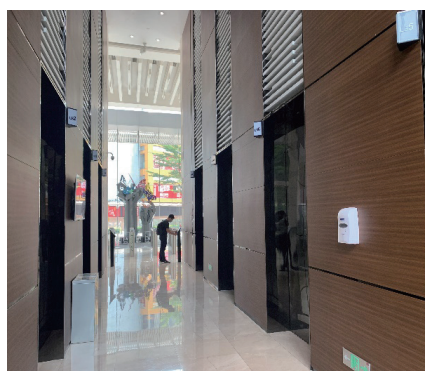
該物業的整體外觀



該物業的南面入口



該物業的北面入口



寫字樓大廳



室內－寫字樓



零售店



零售商場



零售店