

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **越秀房地產投資信託基金**
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

由

 **越秀房託資產管理有限公司**
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

關於(1)有關購買上海商業物業的主要收購事項

及

(2)基金單位持有人特別大會及基金單位持有人名冊
暫停過戶登記的公佈

管理人的財務顧問(按英文字母順序排列)



Morgan Stanley
摩根士丹利



收購事項

於二〇一五年七月三十一日，Yuexiu REIT 2013 Company Limited (為越秀房產基金的特殊目的公司)，作為買方與Century Holding Company Ltd. (為在開曼群島註冊成立的有限公司及獨立第三方)，作為賣方訂立股份購買契約，據此，賣方同意於及自完成日期起向買方出售附有權利的目標公司股份。完成後，越秀房產基金將(通過目標公司及項目公司)持有該物業，該物業名為宏嘉大廈，位於中國上海市浦東新區福山路388號。

目標物業價為人民幣26.272億元(即訂約雙方協定的該物業資產價值及最終收購價的基準)，乃由自願買方／賣方經考慮該物業的質素及過往表現按公平原則磋商後釐定。目標物業價較評估值(即人民幣27.7億元)折讓約5.2%。

該物業包括一幢位於上海市浦東區竹園中心商業區(毗鄰小陸家嘴金融貿易區)樓高25層(附設兩層地下室)的甲級寫字樓，連同零售部分及停車位，總建築面積為62,139.35平方米。有關該物業的進一步詳情，載於「有關該物業及目標集團的資料」第D節。

收購事項的理由及好處

管理人相信收購事項的主要好處如下：

1. 該優質資產位處核心地段，物業表現優異，發展空間廣闊；
2. 在廣州以外地區擴展業務及使物業組合更加多元化；
3. 收購事項與越秀房產基金的投資目標及增長策略一致；
4. 具有強勁續租增長潛力；及
5. 提高越秀房產基金租戶組合的整體質素及帶來穩定收入來源。

收購事項融資

假設基準收購價與最終收購價相同，最終收購價381,684,710美元(相等於約人民幣23.35億元，按1美元兌人民幣6.1169元的匯率計算)與一次性費用及收費約人民幣7,700萬元，將通過悉數提取新境外融資約3.94億美元(相等於約人民幣24億元)及越秀房產基金的內部資源約人民幣1,200萬元撥付。於完成前，項目公司將

利用其內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。於完成時，新境內融資人民幣3億元將全部用於悉數償還餘下未償還的現有境內融資(即人民幣3億元)。

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

將提供予買方的新境外融資將包括以下兩期：

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

新境外融資將以信託人向新境外融資人提供的無條件不可撤銷擔保作抵押。

根據股份購買契約，賣方須促使項目公司與新境內融資人真誠合作，以按買方或管理人的合理指示提供新境內融資，包括但不限於按股份購買契約擬定的方式簽立形式及內容獲賣方合理信納的文件(倘需要)及採取買方、管理人或新境內融資人合理要求的行動。於完成前，項目公司將利用越秀房產基金的內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。於完成時，新境內融資將全部用於悉數償還餘下未償還現有境內融資。新境內貸款須取得現有境內貸款下大部分融資人的同意，而有關同意預期於完成前取得。

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

房產基金守則及信託契約的涵義

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

目標物業價為人民幣26.272億元(即訂約雙方協定的該物業資產價值及最終收購價的基準)，較評估值(即人民幣27.7億元)折讓約5.2%。由於按緊接股份購買契約日期前五個交易日香港聯交所所報的基金單位平均收市價計算，目標物業價佔越秀房產基金市值總額約26.8%，故交易構成越秀房產基金一項主要交易，並因此受房產基金守則第10.7條及信託契約規限，須經越秀房產基金基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上批准。

通函

一份載有(其中包括)(i)越秀房產基金管理人董事會致基金單位持有人載有有關交易的詳情；(ii)董事會就交易的意見；(iii)信託人就交易的意見；(iv)越秀房產基金的財務資料；(v)目標集團的會計師報告；(vi)經擴大集團未經審核備考財務資料；(vii)獨立物業估值師的物業估值報告；(viii)市場顧問報告；(ix)基金單位持有人特別大會通告；及(x)基金單位持有人特別大會委任代表表格的越秀房產基金通函，將會於二〇一五年八月六日或前後寄發予基金單位持有人。

A. 收購事項

1. 概覽

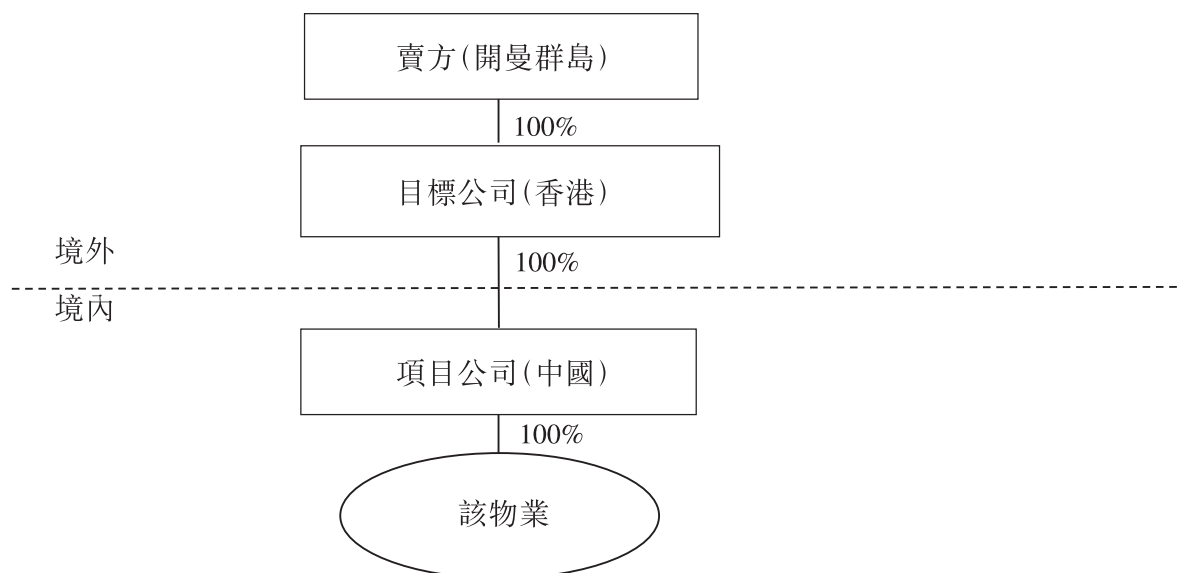
於二〇一五年七月三十一日，買方與賣方訂立股份購買契約，據此，賣方同意於及自完成日期起向買方出售附有權利的目標公司股份。完成後，越秀房產基金將(通過目標公司及項目公司)持有該物業，包括一幢位於上海市浦東區竹園中心商業區(毗鄰小陸家嘴金融貿易區)樓高25層(附設兩層地下室)的甲級寫字樓，連同零售部分及停車位，總建築面積為62,139.35平方米。

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

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

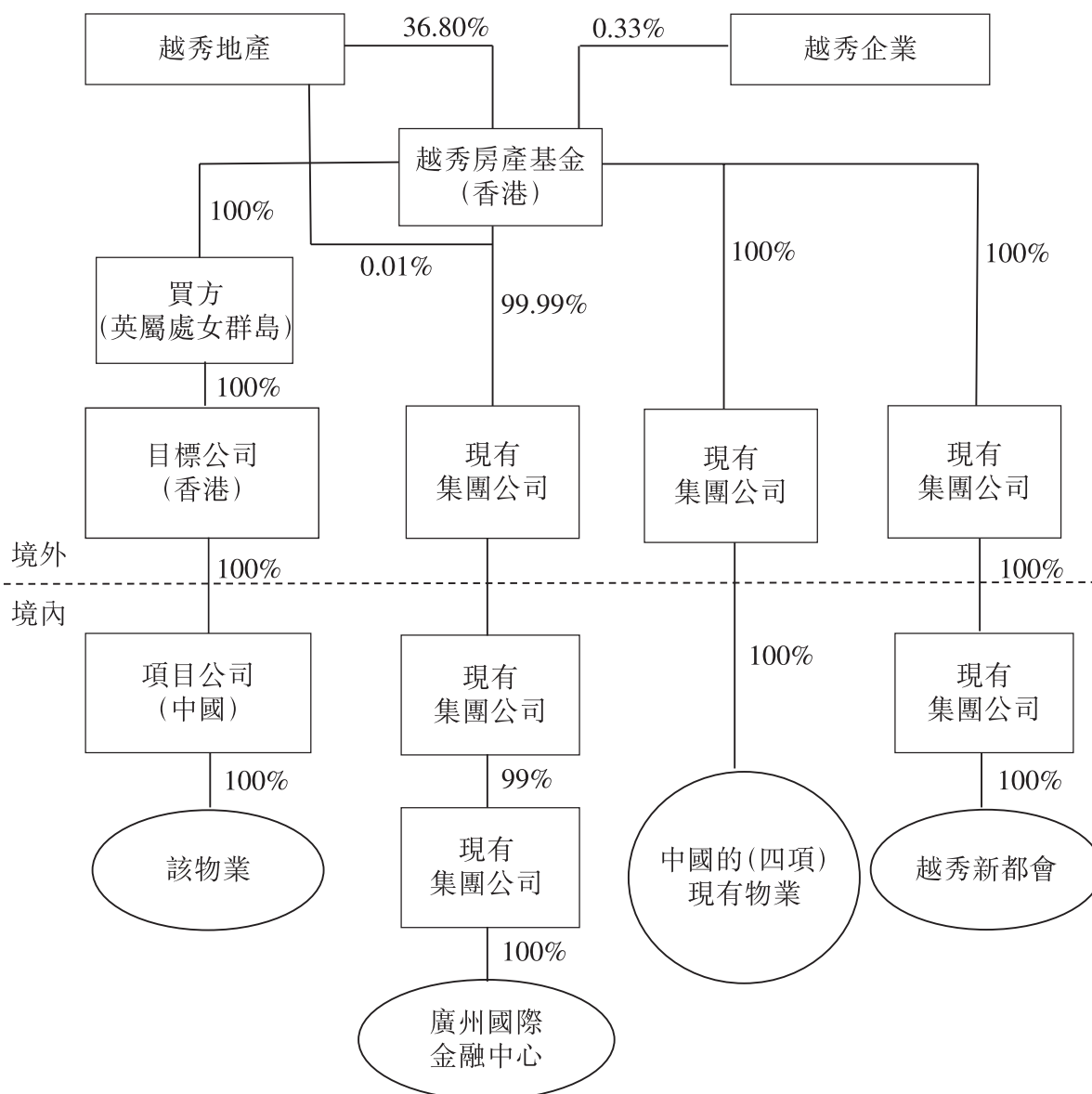
2. 目前及預期持股架構

下圖載列於本公佈日期該物業的持股架構：



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

以下為緊隨完成後該物業的簡明預期持股架構：



3. 股份購買契約

3.1 代價

根據最終收購價報表草案所載的公式，交易的代價應相等於目標物業價加項目公司的全部流動資產(不包括遞延資產)再減去目標集團各成員公司的非綜合資產負債表所載的全部負債(不包括目標公司提供予項目公司的股東貸款及遞延稅項負債(如有)) (「最終收購價」)，於各情況下皆截至完成日期。倘有關金額包括項目公司的流動資產或目標集團各成員公司的負債，則該等金額須如經審核完

成資產負債表所列出者並根據最終收購價報表草案所載公式及附註進行調整。目標物業價人民幣26.272億元(即訂約方協定的該物業資產價值)是由自願買方／賣方經計及該物業的質素及過往表現後按公平原則釐定。目標物業價較評估值(即人民幣27.7億元)折讓約5.2%。根據有關該物業及目標集團的盡職調查結果，由於項目公司於完成或之前將使用現金結餘償還部分現有境內融資，故管理人預期項目公司於完成日期的流動資產金額不高。現有境內融資的剩餘金額屬一項重大負債，主要解釋目標物業價與基準收購價之間的差異(於本節(即第A.3.1節)下文內加以詳細解釋)。根據有關該物業及目標集團的盡職調查結果的資料，管理人亦理解到遞延稅項負債主要因該物業的估值收益而產生，管理人認為於日後需支付該金額的可能性較低，原因是越秀房產基金擬持有該物業作長遠投資。遞延稅項負債中的一小部分亦與股息預提稅項有關，管理人認為該預扣稅的金額不高，且管理人預期有關免除不會對越秀房產基金造成重大影響。上述股東貸款於目標公司的資產及項目公司的負債中得以反映。由於按照上述公式進行的計算並無就目標公司的資產作出任何調整，故訂約方已同意毋需就項目公司的股東貸款負債作出任何調整。

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

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

核數師確認已作出執業會計師提議的調整的經審核完成資產負債表(「**經審核完成資產負債表**」)。買方及賣方應於收到經審核完成資產負債表及最終收購價報表草案後5個營業日內協定最終收購價。

根據股份購買契約，最終收購價應以下列方式支付：

- (1) 於股份購買契約日期後5個營業日內，買方應根據按金託管函件的條款支付或促使支付初步付款予託管代理以記入按金託管賬戶。有關按金託管賬戶的進一步詳情，請參閱本公佈第A.3.2.節「股份購買契約－按金託管賬戶」；
- (2) 於完成日期，買方應支付或促使支付一筆金額相等於基準收購價(即一筆按與計算最終收購價相類似的方式計算的款項，惟按目標集團各成員公司於基準日期(即二〇一五年七月三十一日)的非綜合資產負債表(而非於完成日期用於釐定最終收購價的經審核完成資產負債表))減去下列各款項的款項：
 - (i) 初步付款為42,949,860美元，已根據上文支付予託管代理，將根據按金託管函的條款從按金託管賬戶劃撥予賣方(詳情請參閱第A.3.2節)；
 - (ii) 現有境外融資金額為185,000,000美元，買方須(代表賣方及按賣方的指示)將其直接用於償還現有境外融資；
 - (iii) 7號公告託管金額為14,500,000美元，其將支付予託管代理以記入7號公告託管賬戶(詳情請參閱第A.3.3.節)；

(iv) 暫扣金額為3,816,847.10美元(即基準收購價的1.0%)，其將支付予託管代理以記入暫扣託管賬戶(詳情請參閱第A.3.4節)；及

(v) 381,684.71美元，即賣方就轉讓及買賣目標公司股份估計應付印花稅署印花稅總額的一半份額(「估計賣方應佔印花稅份額」)，

於完成日期向賣方的應付款項淨額，即「完成付款」。基準收購價(即381,684,710美元(按1美元兌人民幣6.1169元的匯率計算，相等於人民幣23.35億元))與目標物業價(即人民幣26.272億元)的差額主要是由於：(i) 現有境內融資人民幣3.8億元(將於完成時悉數償還，詳情載於本公佈第C.2.節)為目標集團的負債，而目標集團為計算基準收購價下調目標物業價；及(ii) 現金人民幣131,431,797元(部分將於完成時用以償還現有境內融資)為目標集團的資產，而目標集團為計算基準收購價上調目標物業價。

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

(i) 買方應向執業會計師支付或促使支付在編製經審核完成資產負債表、最終收購價報表草案及核數師確認時的所有費用及開支；

(ii) 倘最終收購價(1)減買方根據上文(i)實際已付或應付款項的50%；及(2)(a)減經判定賣方應佔印花稅份額超出估計賣方應佔印花稅份額的款項，或(視情況而定)(b)加經判定賣方應佔印花稅份額少於估計賣方應佔印花稅份額的款項的金額：

(a) 高於基準收購價，則買方應向賣方支付或促使支付一筆相等於該超出金額的款項；或

- (b) 低於基準收購價，則賣方應向買方退還一筆相等於該差額金額的款項。

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

最終收購價連同調整金額的總額將由管理人在釐定後於切實可行的情況下盡快公佈。

3.2 按金託管賬戶

於股份購買契約日期後5個營業日內，根據按金託管函件的條款，買方將向託管代理支付或促使支付初步付款款項，以記入按金託管賬戶。初步付款將在本公佈第A.3.8.節「終止」所述的情況下予以償還。

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

3.3 7號公告託管賬戶

於完成日期，根據7號公告託管函件的條款，買方應向或促使向託管代理支付7號公告託管金額，以記入7號公告託管賬戶，及(如適用)賣方須根據7號公告項下的賣方的納稅義務(如本公佈第A.5.節「7號公告下的納稅義務」一節所載述)支付或促使支付額外金額存入7號公告託管賬戶。

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

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

3.4 暫扣託管賬戶

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

買方有權就針對賣方提出的所有損失申索自暫扣託管賬戶獲取申索，惟須受本公佈第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所載限制規限。

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

於暫扣金額第二次發放日期，根據買方與賣方共同簽署的不可撤銷付款指示的條款，賣方有權自暫扣託管賬戶收取一筆相等於暫扣託管賬戶的剩餘金額(如有)減去：(i)買方於暫扣金額首次發放日期之後及暫扣金額第二次發放日期之前或當日根據股份購買契約針對賣方提出的成功申索的金額，有關金額經訂約

方協定或按照股份購買契約的條款最終釐定；(ii) 於暫扣金額第二次發放日期之前或當日，根據下述保留機制於暫扣託管賬戶保留的任何金額的款項，且有關款項並無根據賣方與買方協定及根據股份購買契約最終協定；及(iii) 截至暫扣金額第二次發放日期(在買方已經盡最大努力之後)尚未收回的目標集團各成員公司的應收賬款(在經審核完成資產負債表中反映為目標集團任何成員公司的資產)的金額(如有)的款項，惟規定所述金額不受本公佈第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所載的任何限制所規限。

倘買方於暫扣金額首次發放日期或暫扣金額第二次發放日期(視情況而定)之前或當日根據本公佈第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」針對賣方提出任何申索，一筆相等於各個別申索的款項，或倘作出超過一項申索，該等申索總金額的款項應保留於暫扣託管賬戶中，直至賣方或買方之間協定或任何法院、法庭或仲裁機構的最終命令、判決、決定、裁定或裁決同意或最終決定該等申索。

3.5 完成前的責任

賣方須履行多項慣常的完成前責任，以方便於完成時提取新境內融資及為現有境內融資進行再融資。新境內融資將由項目公司在完成之前提取以部分償還現有境內融資，詳情請參閱本公佈第C.2.節「新境內融資」。

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

3.6 完成

於所有監管條件已經達成日期，買方應以書面方式向賣方確認根據股份購買契約達成有關條件。各賣方與買方亦以書面方式相互確認：(a) 於發出該等書面確

認日期或該等書面確認視為已發出之日(視情況而定)，相關訂約方有權豁免的其他條件(與完成時的事宜有關者除外)(「**相關條件**」)已經以另一方合理滿意的方式達成；及(b)完成根據股份購買契約發生之日(「**完成確認**」)。

完成應於買方及賣方雙方已經發出並交付完成確認之日後第五個營業日或買方及賣方可能以書面方式協定的較後日期發生。管理人將在完成後在切實可行情況下盡快發出公佈，以告知基金單位持有人完成已經發生。

3.7 先決條件

完成須待下列條件(統稱「**條件**」)達成後，方可作實：

- (1) 賣方已經在所有重大方面遵守其於交易文件項下的責任、承諾、契諾及承擔；
- (2) 賣方的擔保於完成時在任何重大方面仍然真實、準確且並無誤導成分，猶如於完成時重申(參考完成時存在的事實及情況)；
- (3) 買方已經在所有重大方面遵守其於交易文件項下的責任、承諾、契諾及承擔；
- (4) 買方的擔保於完成時在任何重大方面仍然真實、準確且並無誤導成分，猶如於完成時重申(參考完成時存在的事實及情況)；
- (5) 批准交易文件及交易的基金單位持有人特別大會決議案已經在基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人根據信託契約及房產基金守則的規定通過；
- (6) 越秀房產基金已經刊發關於交易的公佈並就交易向基金單位持有人寄發通函，以便取得上文第(5)段所述的基金單位持有人批准；

- (7) 並無任何事實、事宜或事件導致或合理預期會導致該物業30%或以上的地上可出租面積無法於發生該事實、事宜或事件之日起不少於12個月期間內產生租金收入；及
- (8) 任何政府或官方機構並無頒佈或採取將會禁止或嚴重延遲股份買賣或將會禁止或嚴重限制目標集團或該物業的經營的法令、法規或決定。

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

3.8 終止

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

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

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

倘上海市政府或其他主管政府部門在完成時或完成之前任何時間收購或徵用該物業的土地使用權或房屋所有權的全部或任何重要部分，或就該物業有關的土地使用權或房屋所有權的全部或任何重要部分發出收購或徵用或有意進行收購或徵用的書面通知，賣方須即時就此向買方發出書面通知，而買方則可於收到有關的書面通知後十個營業日內全權酌情：(i) 向賣方發出事先書面通知終止股份購買契約；或(ii) 選擇實現完成(須遵守房產基金守則)，就有關收購或徵用已經或可以向上海市政府或中國其他政府主管部門收回的所有賠償、津貼或其他費用則應於完成後計入買方賬戶。

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

3.9 擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單

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

此外，倘完成已經發生，在下文所載賣方責任的限制所規限下，賣方不可撤回地承諾向買方(為其本身及作為信託人、管理人及目標集團各成員公司(及其各自的所有權繼承者(包括買方的所有權繼承者)、高級職員、董事、僱員及代理)的信託人)(各自為「獲彌償人士」)按全數彌償基準彌償(使買方不受損害)因以下各項而對各獲彌償人士或宣稱對各彌償人士或彼等中的任何或全部人士產生、蒙受或持續產生的任何擔保、損失、損害、罰款、費用及成本：(i) 違反或不遵守賣方作出的任何保證、契諾承諾及承擔以及其於交易文件項下的其他責任；(ii) 項目公司就該物業的停車位而言少付任何物業稅；(iii) 就該物業101及103單元的商業用途應付地方政府的額外土地出讓金，惟規定賣方及買方同意該等

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

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

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

此外，買方已於股份購買契約日期向一家獲得標準普爾 A+、穆迪 A2 及貝氏 A 財務實力評級的保險公司（「擔保及彌償保證保險公司」）購買擔保及彌償保證保單（「擔保及彌償保證保單」）（保單自該日起生效），進一步使其本身得到保障，免受因下列情況所導致根據股份購買契約不可追討的有關擔保及彌償保證的申索影響，例如，已超出賣方的限制上限或賣方的限制期已失效，惟擔保及彌償保證保單載明的若干例外情況除外（例如，與遞延稅項、日後債務的可收回性、結構性缺陷、環境及污染、反賄賂及特定彌償保證有關的例外情況）。擔保及彌償保證保險公司的最高責任總額不得超過 35,000,000 美元（佔基準收購價的 9.2%）且最低申索下限不得低於人民幣 2,627,200 元（即目標物業價的 0.1%）。倘有關所有申索的可追討總金額超過 26,272,000（目標物業價的 1.0%），該等金額方可向擔保及彌償保證保險公司追討，而擔保及彌償保證保險公司將僅負責超出該上限的申索。任何申索通知須於完成起計 7 年內（業權、權威及稅務相關申索）或完成起計 2 年內（其他申索）向擔保及彌償保證保險公司發出。擔保及彌償保證保單的應付保費符合市價且將全部由買方承擔。

經考慮 (1) 賣方的上述擔保及彌償保障（包括賣方的限制上限、有關申索的上限及期限），管理人認為該等擔保及彌償保障屬公平合理，且經按公平原則磋商後按照一般商業條款（就獨立私募股權賣方而言）及買方在有關情況下可獲得的最佳條款作出，且符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；(2) 管理人認為擔保及彌償保證保單及其條款屬公平合理，且經按公平原則磋商後按照一般商業條款（就金額與性質相近的保單而言）訂立，且符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益；(3) 第 A.3.3 及 A.3.4 節所述的暫扣安排（包括 7 號公告託管金額與暫扣金額的總額，以及發放有關金額的時間）；(4) 管理人對該物業及目標集團的盡職審查結果令人滿意；(5) 根據管理人的中國法律顧問於第 A.4 節概述的結論，管理人認為土地出讓金及未登記租約事宜並不重大；及 (6) 並無有關賣方根據股份購買契約的義務的任何擔保，管理人信納，越秀房產基金及基金單位持有人有關潛在申索的整體利益得到充足充分保障。

3.10 公平條款

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

4 盡職審查

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

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

4.1 有關該物業若干部分的土地出讓金

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

據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所告知，額外土地出讓金將僅須於該地下部分以資產出售方式轉讓時支付，但倘以股權轉讓方式進行轉讓則毋須支付額外土地出讓金。因此，項目公司毋須就收購事項而言為地下部分支付額外土地出讓金。倘進行資產出售，應根據該面積當時的基準土地出讓金的若干百分比評估地下部分的額外土地出讓金。據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所告知，根據目前的基準土地出讓金(不包括建於該土地之上的實物建築的價值)

及獨立物業估值師提供的資料，應付的說明性額外土地出讓金(僅作說明之用，原因是實際應付金額視乎資產出售時的基準土地出讓金或會有所不同)可能約為人民幣8,700,000元。然而，完成後管理人擬持有該物業作長遠投資且目前無意出售該物業。倘管理人決定出售該物業，其將尋求以最有效的方式(可能為股權轉讓)出售該物業。因此，鑒於出售該物業(管理人目前無意出售該物業)的方式將完全由管理人酌情決定，故管理人認為須就下面積支付額外土地出讓金的可能性微乎其微。在此基礎上(包括上述人民幣8,700,000元的可能風險承擔金額)，管理人認為該問題不會產生重大風險，且在任何情況下，該風險因賣方彌償保證而得以減輕。

4.2 未登記租賃協議

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

截至最後實際可行日期，該物業有107項租約，其中僅有一項租約已登記。項目公司正盡力確保登記有關租賃協議。然而，由於需要有關租戶及機構的合作才能完成有關登記，則有可能因非項目公司所能控制的原因而導致現時未能在完成前登記有關未登記租賃協議。完成後，管理人將盡一切最大努力在切實可行情況下盡快登記有關租賃協議。管理人預期目前的未登記租賃協議中的約80%可望於完成後三個月內完成有關登記。

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

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

5. 7號公告下的納稅義務

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

根據股份購買契約，賣方應盡快且無論如何不遲於股份購買契約日期後30日前向中國相關稅務機關匯報訂立股份購買契約及收購事項，費用由其自行承擔。賣方應(a)盡快且無論如何不遲於完成日期後七日前告知中國相關稅務機關；及(b)於協定最終收購價後盡快告知中國相關稅務機關最終收購價，並按照中國相關稅務機關的規定，就交易而言向中國相關稅務機關真實、準確及完整地匯報賣方可合理獲取的所有相關資料，費用由其自行承擔。賣方應於作出相關呈交後在切實可行的情況下盡快向買方提供向中國相關稅務機關所作任何及全部書面呈交的副本及如適用中國相關稅務機關發出的證明呈交的受理單／回執。賣方應立即跟進中國相關稅務機構對相關交易稅的評估和稅費收繳情況，呈交中國相關稅務機關就交易要求補充的所有文件並將上述內容(包括向買方及管理人提供與中國相關稅務機關所有通信及中國相關稅務機關發出的文件的經核證為真實的副本)立即告知買方及管理人。

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

賣方於本節(即第A.5.節)「7號公告下的納稅義務」項下的責任不受每宗申索的最低申索下限、可追討總額上限或第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所載賣方的最高責任總額所限制。

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

6. 費用及收費

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

6.1 越秀房產基金就交易應付管理人及信託人的費用

完成時，管理人將有權根據信託契約第15.1(b)(iii)條收取收購費用人民幣26,272,000元，相等於該物業的目標物業價(即人民幣26.272億元)的1.0%(「**收購費用**」)。管理人選擇以現金收取全部收購費用。收購費用不受本公佈第A.3.1節「代價」所述調整的影響。

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

6.2 完成後就該物業應付管理人及信託人的持續費用及收費

完成後：

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

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

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

只要該物業繼續構成託管物業的一部分，管理人及信託人未來即有權收取該物業對應的有關費用。除通函第A.6節所述者外，毋須就交易向管理人及信託人支付任何其他費用。

B. 收購事項的理由及好處

管理人相信收購事項的主要好處如下：

(1) 該優質資產地處核心地段，物業表現優異，發展空間廣闊

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

竹園商貿區亦為上海金融區的延伸，主要金融交易所，包括上海期貨交易所及上海鑽石交易所均座落於此。竹園商貿區的寫字樓將得益於日益增長的租金和寫字樓需求。該地區作為上海的核心金融區日趨成熟，預計上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司遷入以及上海自由貿易試驗區的發展將增加竹園商貿區的商業活動並帶來更多的甲級寫字樓需求。這些將轉化為該物業的強勁增長潛力。

(2) 在廣州以外地區擴展業務及使物業組合更加多元化

收購事項將會是越秀房產基金擴展廣州以外地區業務的第一步。收購事項展現越秀房產基金在中國其他一線城市擴張的強大實力。此外，收購事項

將會擴大越秀房產基金的投資組合約11.5%（按現有物業於二〇一五年六月三十日的獨立估值計算）。管理人認為收購事項將為越秀房產基金在廣州的強勁市場地位外樹立新的上海新據點，分享中國主要金融及商業樞紐的增長潛力。該物業於二〇一五年六月三十日的評估值將佔越秀房產基金經擴大投資組合的約10.3%（按現有物業於二〇一五年六月三十日的獨立估值計算）。收購事項將令到越秀房產基金的收入來源及物業組合更加多元化。

(3) 收購事項與越秀房產基金的投資目標及增長策略一致

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

(4) 具有強勁續租增長潛力

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

基於該物業的最近期訂立的新租約，辦公室部份的最高租金已達到每天每平方米人民幣9.5元，較該物業辦公室部份於二〇一五年六月的平均租金每天每平方米人民幣7.68元大幅超出23.7%，且較截至二〇一五年六月上海甲級寫字樓整體租金每天每平方米人民幣8.7元超出9.2%。就二〇一三年、二〇一四年全年及二〇一五年上半年新簽署及續訂租約而言，辦公部份的平均租金分別達到每天每平方米人民幣6.8元、人民幣7.8元及人民幣9.0元，較二〇一四年及二〇一五年分別增長14.7%及15.4%。截止二〇一五年六月三十日，該物業的零售及辦公部份的出租率分別為94.69%及99.29%。按照此漲勢，在現有租約於二〇一六年及二〇一七年(彼時大部分租約將到期)到期後租金可大幅調整至市場水平，這將在未來幾年為該物業帶來更加穩定及良好的上升空間。

(5) 提高越秀房產基金租戶組合的整體質素及帶來穩定收入來源

該物業的出租率及租金情況表現良好且擁有多元化的租戶組合。於二〇一五年六月三十日，該物業零售及辦公部份的出租率分別為94.69%及99.29%。二〇一五年六月，辦公部份及零售部份的平均租金分別為每天每平方米人民幣7.68元及人民幣6.07元。該物業於收購完成後將為越秀房產基金帶來穩定且具有吸引力的租金收入來源。該物業有高品質的租戶組合，彙集大型本地及跨國企業作為租戶，從而將進一步提高越秀房產基金租戶組合的整體質素。

C. 收購事項融資

假設基準收購價與最終收購價相同，最終收購價381,684,710美元(相等於約人民幣2,335,000,000元，按1美元兌人民幣6.1169元的匯率計算)與一次性費用及收費約人民幣7,700萬元，將通過悉數提取新境外融資約3.94億美元(相等於約人民幣24億元)及越秀房產基金的內部資源約人民幣1,200萬元撥付。於完成前，項目公司將利用越秀房產基金的內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。於完成時，新境內融資人民幣3億元將全部用於悉數償還餘下未償還現有境內融資(即人民幣3億元)。

1. 新境外融資

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

將提供予買方的新境外融資將包括以下兩期：

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

新境外融資將以信託人向新境外融資人提供的無條件不可撤銷擔保作抵押。

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

2. 新境內融資

根據股份購買契約，賣方須促使項目公司與新境內融資人真誠合作按買方或管理人的合理指示提供新境內融資，包括但不限於按股份購買契約擬定的方式簽立形式及內容獲賣方合理信納的文件(倘需要)及採取買方、管理人或新境內融資人合理要求的行動。於完成前，項目公司將利用越秀房產基金的內部資源人民幣7,200萬元償還部分現有境內融資。於完成時，新境內融資將全部用於悉數償還餘下未償還現有境內融資。新境內貸款須取得現有境內貸款下大部分融資人的同意，而有關同意預期於完成前取得。

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

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

3. 預期借貸比率

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

D. 有關該物業及目標集團的資料

1. 該物業

1.1 概況

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

該物業於最後實際可行日期的物業持股架構簡化圖及該物業於完成後的物業持股架構簡化圖，載於本公佈第A.2節「目前及預期持股架構」。

1.2 周邊環境

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

1.3 主要資料

除另有指明外，下表載列該物業截止於二〇一五年六月三十日的主要資料。

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

出租予十大租戶的可租賃 總面積的百分比 (於二〇一五年六月三十日) ⁽³⁾	30.14%
來自十大租戶的總月租 所佔百分比 (於二〇一五年六月三十日) ⁽³⁾	32.17%
租用率 ⁽⁴⁾	辦公室：99.29% 零售：94.69%
截至二〇一五年六月三十日 止六個月的物業淨收入 ⁽⁵⁾	人民幣46百萬元
於二〇一五年六月三十日 的評估值	人民幣27.7億元

附註：

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

2 管理該物業

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

2.1 新物業管理協議

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

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

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

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

由於怡城上海分公司為越秀地產的間接附屬公司，故根據房產基金守則第8.1條，怡城上海分公司為越秀房產基金的關連人士。因此，新物業管理協議及其項下擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易，屬二〇一四年經延長豁免所述「物業管理協議」的範疇內。有關進一步詳情，請參閱本公佈第F.6節。

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

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

2.2 租賃服務協議

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

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

由於廣州資產管理上海分公司為越秀地產的間接全資附屬公司，故根據房產基金守則第8.1條，廣州資產管理上海分公司為越秀房產基金的關連人士。因此，租賃服務協議及其項下擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易，屬二〇一四年經延長豁免所述「租賃服務協議」的範疇內。有關進一步詳情，請參閱本公佈第F.6節。

2.3 停車場總租賃協議

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

由於怡城上海分公司為越秀地產的間接非全資附屬公司，故根據房產基金守則第8.1條，怡城上海分公司為越秀房產基金的關連人士。因此，停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易，屬二〇一四年經延長豁免所述「租賃交易」的範疇內。有關進一步詳情，請參閱本公佈第F.6節。

3. 有關目標集團的資料

目標公司為於香港註冊成立的有限公司。項目公司為於中國成立的外商獨資企業。目標公司擁有項目公司的全部股權，而項目公司為該物業土地使用權的登記合法使用人及該物業房屋所有權的登記合法擁有人。根據目前有效的營業執照，項目公司的經營期限為二〇〇一年九月二十六日至二〇四一年九月二十五日。根據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，在重續項目公司的經營期限方面並無法律障礙，因為重續將主要涉及辦理正式手續。根據管理人的稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司的意見，於往績記錄期內，項目公司未匯出的保留盈利根據目標公司的業務性質將須繳納10.0%的預提稅項。金杜律師事務所另表示，將項目公司留存收益的股息匯出中國至目標公司方面並無法律障礙，惟有關匯款須按相關中國外商投資、稅務及外匯法律及法規所載程序作出。

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

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

E. 收購事項的備考財務影響

通函將載有收購事項對越秀房產基金的備考財務影響的資料。具體而言，其所載資料與以下有關：

- (a) 截至二〇一五年六月三十日止六個月，收購事項對DPU的備考財務影響(猶如收購事項已於二〇一五年一月一日完成，及越秀房產基金一直持有及經營該物業直至二〇一五年六月三十日)；
- (b) 於二〇一五年六月三十日，收購事項對每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值的備考財務影響(猶如收購事項已於二〇一五年六月三十日完成)；
及
- (c) 越秀房產基金於二〇一五年六月三十日的備考市值，猶如越秀房產基金已於二〇一五年六月三十日完成交易。

有關用以計算的基準及假設，請參閱通函，其將遵守房產基金守則的相關規定。

F. 房產基金守則及信託契約的涵義

1. 對手方的獨立性

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

2. 主要交易

根據越秀房產基金於緊接股份購買契約日期前五個交易日在香港聯交所所報的平均收市價，目標物業價約為越秀房產基金市值總額的26.80%，根據上市規則(猶如適用於越秀房產基金)的規定，交易構成越秀房產基金的一項主要交易，並須根據信託契約以普通決議案獲得基金單位持有人的批准。

3. 普通決議案

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

4. 表決權限制

房產基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提呈批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於在基金單位持有人大會上提呈批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行投票或計入大會的法定人數。

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

5. 就房產基金守則第 7.5(d) 段向證監會作出的陳述

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

如本公佈第 A.2 節「目前及預期持股架構」所載，該物業的目前持股架構涉及 4 層特殊目的公司及於完成後將涉及 3 層特殊目的公司。目前持股架構自項目公司成立時已設立。當時設立該架構旨在促使：

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

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

6. 物業管理協議、租賃服務協議及停車場總租賃協議

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

如本公佈第 D.2.1 節「新物業管理協議」所披露者，新物業管理協議及其項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。新物業管理協議及其項下擬進行的交易屬於二〇一四年經延長豁免所述「物業管理安排」的範疇內。由於根據新物

業管理協議應付的費用將由有關租戶支付，而非由越秀房產基金或其物業控股公司支付，而在此基礎上，概無就該等費用規定年度金額上限。

如本公佈第D.2.2節「租賃服務協議」所披露，租賃服務協議及其項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。租賃服務協議及其項下擬進行的交易屬於二〇一四年經延長豁免所述「租賃服務協議」（「**關連租賃服務協議**」）的範疇內。管理人預期，截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度各年(i)越秀房產基金根據租賃服務協議應付廣州資產管理上海分公司的費用；及(ii)越秀房產基金根據租賃服務協議就現有物業應付有關租賃代理的費用總額的年度總額，將分別不超過證監會授出的二〇一四年經延長豁免下的關連租賃服務協議截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的相應年度上限。因此，由於已訂立租賃服務協議及其項下擬進行的交易，故毋須對二〇一四年經延長豁免進行任何修訂。

如本公佈第D.2.3節「停車場總租賃協議」所披露，停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易構成越秀房產基金的關連方交易。於二〇一四年十二月十一日，證監會授出二〇一四年經延長豁免。停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易屬於二〇一四年經延長豁免所述「租賃交易」（「**關連租賃交易**」）的範疇內。管理人預期，截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度各年(i)怡城上海分公司根據停車場總租賃協議應付越秀房產基金的費用；及(ii)相關承租人根據租賃協議就現有物業應付越秀房產基金的費用總額的年度總額，將分別不超過證監會授出的二〇一四年經延長豁免下的關連租賃交易截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的相應年度上限。因此，由於已訂立停車場總租賃協議及其項下擬進行的交易，故毋須對二〇一四年經延長豁免進行任何修訂。

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

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

7. 買方擁有酌情權

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

G. 董事會意見

董事

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

H. 其他資料

1. 通函

一份載有(其中包括)(i)越秀房產基金管理人董事會致基金單位持有人載有有關交易的詳情；(ii)董事會就交易的意見；(iii)信託人就交易的意見；(iv)越秀房產基金的財務資料；(v)目標集團的會計師報告；(vi)經擴大集團未經審核備考財務資料；(vii)獨立物業估值師的物業估值報告；(viii)市場顧問報告；(ix)基金單位持有人特別大會通告；及(x)基金單位持有人特別大會委任代表表格的越秀房產基金通函，將會於二〇一五年八月六日或前後寄發予基金單位持有人。

2. 基金單位持有人名冊暫停過戶登記

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

3. 指示性時間表

請參閱下文所載列示有關事件的主要日期的指示性時間表：

事件	日期及時間
為符合資格參與基金單位持有人特別大會遞交股份轉讓及投票表決的最後日期及時間	二〇一五年八月二十日下午四時三十分
為釐定基金單位持有人參與基金單位持有人特別大會並與會上投票的資格而暫停辦理基金單位過戶登記手續的期間(包括首尾兩日)	二〇一五年八月二十一日至二〇一五年八月二十四日
遞交基金單位持有人特別大會代表委任表格的最後日期及時間	二〇一五年八月二十二日下午四時三十分

事件	日期及時間
基金單位持有人特別大會記錄日期	二〇一五年八月二十四日營業結束
基金單位持有人特別大會的日期及時間	二〇一五年八月二十四日上午十時三十分
如在基金單位持有人特別大會上尋求的批准獲得通過：	
提取新融資	有待管理人釐定(惟不得遲於截止日期)
收購事項完成	有待管理人釐定(惟不得遲於截止日期)
管理人將於適當時根據適用監管規定，就有關在基金單位持有人特別大會後預計發生的該等事件作進一步公佈。	

完成受若干條件(載於第 A.3.7 節「先決條件」)規限且須待達成若干條件後，方告完成，當中包括於基金單位持有人特別大會上獲得基金單位持有人批准，因而未必會完成。基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

I. 釋義

於本公佈內所用詞彙，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：

「二〇一四年年報」	指	越秀房產基金於截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度報告
「二〇一四年經延長豁免」	指	證監會於二〇一四年十二月十一日就越秀房產基金與若干關連人士進行的若干持續關連方交易授出的豁免延長，進一步詳情載於越秀房產基金日期為二〇一四年十一月二十五日的通函

「收購事項」	指	買方根據股份購買契約擬向賣方收購目標公司股份
「收購費用」	指	管理人有權收取的收購費用，更多詳情載於本公佈第A.6.1節「越秀房產基金就收購事項應付管理人及信託人的費用」
「經判定賣方應佔印花稅份額」	指	印花稅署最終確定賣方就轉讓及買賣目標公司股份而應付的印花稅總額的一半份額
「評估值」	指	獨立物業估值師評估該物業於二〇一五年六月三十日的價值，為人民幣27.7億元
「經審核完成資產負債表」	指	經審核完成資產負債表，更多詳情載於本公佈第A.3.1節「代價」
「核數師確認」	指	具有本公佈第A.3.1節「代價」賦予該詞的涵義
「基準收購價」	指	如說明所載並經其中所載方式調整，相等於目標物業價加上項目公司所有流動資產(遞延資產除外)，再減去於目標集團各成員公司未合併資產負債表中所有負債(目標公司向項目公司提供的股東貸款及遞延稅項負債(如有)除外)的金額(即381,684,710美元)，以上各項均以基準日期為準
「基準日期」	指	二〇一五年七月三十一日
「董事會」	指	董事會
「建築顧問」	指	威格斯建築顧問有限公司

「7號公告」	指 中國國家稅務總局發佈名為「關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告」的稅務公告（國家稅務總局公告2015年第7號），經可能不時修訂或補充，包括任何類似或替代公告或有關境外間接轉讓「成立地點或地點」位於中國、房地產位於中國、中國居民企業股權的財產或非居民企業直接持有的任何其他財產，且根據中國企業所得稅法條文，有關轉讓導致非居民企業的企業所得稅責任的中國稅務處理辦法（包括中國針對規避中國稅項的任何適用法律）
「7號公告託管賬戶」	指 (a)就買方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)7號公告託管金額以及(倘適用)賣方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)任何額外金額而言，以託管代理的名義在託管銀行開立的指定信託(客戶)銀行賬戶，即多幣種不計息銀行賬戶；或(b)倘適用，賣方及買方根據7號公告託管函件可能指示的該等替代賬戶
「7號公告託管金額」	指 14,500,000 美元
「7號公告託管函件」	指 買方、賣方及託管代理之間於股份購買契約日期訂立的設立及管理7號公告託管賬戶的函件

「營業日」	指	美利堅合眾國、新加坡、香港及中國持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「停車場總租賃協議」	指	具有本公佈第D.2.3節「停車場總租賃協議」賦予該詞的涵義
「申索」	指	(i)任何稅務申索；(ii)買方就賣方根據股份購買契約所作的任何擔保及／或彌償保證而向賣方提出的任何損失申索；或(iii)目標集團各成員公司應收賬款金額(於經審核完成資產負債表中反映為截至暫扣金額第二次發放日期(經買方盡最大努力追討後)仍尚未收回的目標集團任何成員公司資產)的任何申索(如有)，前提是此金額不受股份購買契約所載及第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」所概述的任何賣方限制所限。
「通函」	指	管理人就交易及相關事項而言將予刊發的通函
「完成」	指	股份購買契約項下收購事項完成
「完成資產負債表」	指	目標集團於完成日期各成員公司的綜合資產負債表，更多詳情載於本公佈第A.3.1節「代價」
「完成確認」	指	具有本公佈第A.3.6節「完成」賦予該詞的涵義
「完成日期」	指	完成發生的日期，更多詳情載於本公佈第A.3.6節「完成」

「完成付款」	指	付款金額，更多詳情載於本公佈第 A.3.1 節「代價」
「條件」	指	完成的先決條件，更多詳情載於本公佈第 A.3.7 節「先決條件」
「關連人士」	指	具有房產基金守則賦予該詞的涵義
「關連租賃服務協議」	指	二〇一四年經延長豁免所述「租賃服務協議」
「按金託管賬戶」	指	(a) 就買方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)初步付款而言，以託管代理的名義在託管銀行開立的指定信託(客戶)銀行賬戶，即多幣種不計息銀行賬戶；或(b) 倘適用，賣方及買方根據按金託管函件可能指示的該等替代賬戶
「按金託管函件」	指	買方、賣方及託管代理之間於股份購買契約日期訂立的以協定方式設立及管理按金託管賬戶的函件
「託管物業」	指	越秀房產基金的所有資產，包括於越秀房產基金物業組合中所持有的現有物業及(於完成前後的)該物業
「董事」	指	管理人董事
「最終收購價報表草案」	指	具有本公佈第 A.3.1 節「代價」賦予該詞的相同涵義
「基金單位持有人特別大會」	指	基金單位持有人特別大會通告所召開及所述的基金單位持有人特別大會
「基金單位持有人特別大會通告」	指	將載入通函關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准基金單位持有人特別大會決議案)的通告

「基金單位持有人特別大會記錄日期」	指	二〇一五年八月二十四日，即釐定基金單位持有人符合參與基金單位持有人特別大會的資格的參考日期
「基金單位持有人特別大會決議案」	指	基金單位持有人特別大會通告所載及通函所闡明的將於基金單位持有人特別大會上通過的普通決議案
「經擴大集團」	指	越秀房產基金及目標集團的統稱
「託管代理」	指	孖士打律師行
「託管銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司按金託管帳戶、7 號公告託管賬戶及暫扣託管賬戶所存置的銀行
「託管函件」	指	按金託管函件、7 號公告託管函件及暫扣託管函件的統稱
「估計賣方應佔印花稅份額」	指	具有本公佈第 A.3.1 節「代價」賦予該詞的相同涵義
「現有境外融資」	指	貸款人銀團授予賣方(作為借款人)的 185,000,000 美元有抵押定期貸款融資
「現有境外融資金額」	指	185,000,000 美元
「現有境內融資」	指	貸款人銀團授予項目公司(作為借款人)的人民幣 380,000,000 元有抵押定期貸款融資
「現有物業」	指	二〇一四年年報所述於最後實際可行日期越秀房產基金目前持有的 6 項物業
「現有物業管理協議」	指	項目公司與現有物業管理人訂立的日期為二〇一四年五月二十六日的物業管理協議
「現有物業管理人」	指	上海高力國際物業服務有限公司，根據現有物業管理協議為該物業的現有物業管理人

「最終收購價」	指	具有本公佈第 A.3.1 節「代價」賦予該詞的相同涵義
「借貸比率」	指	於籌造新借款時，越秀房產基金的現有借款與該新借款總額佔緊接該新借款生效前越秀房產基金最新刊發經審核賬目所載託管物業總資產價值的百分比(經根據信託契約予以調整)
「甲級寫字樓」	指	具有通函附錄五「市場顧問報告」賦予該詞的相同涵義
「本集團」	指	越秀房產基金及越秀房產基金直接或間接持有或控制的公司或實體，「集團公司」則指任何其中一間
「廣州資產管理上海分公司」	指	廣州越秀資產管理有限公司(一間於中國註冊成立的公司，為越秀地產的間接全資附屬公司)於二〇一五年五月二十九日成立的上海分公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間於中國註冊成立的國有有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「暫扣託管賬戶」	指	(a) 就買方根據股份購買契約支付(或促使他人支付)暫扣金額而言，以託管代理的名義在託管銀行開立的指定信託(客戶)銀行賬戶，即多幣種不計息銀行賬戶；或(b) 倘適用，賣方及買方根據按金託管函件可能指示的該等替代賬戶

「暫扣託管函件」	指	買方、賣方及託管代理之間於股份購買契約日期訂立的設立及管理暫扣託管賬戶的函件
「暫扣金額」	指	相當於基準收購價的 1.0% 的金額(即 3,816,847.10 美元)
「暫扣金額首次發放日期」	指	二〇一六年三月十日
「暫扣金額第二次發放日期」	指	二〇一六年六月十日
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「說明」	指	股份購買契約隨附的計算基準收購價的說明
「獨立物業估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，越秀房產基金的現任主要估值師
「初步付款」	指	相等於目標物業價約 10% 的美元等值金額(按 1 美元=人民幣 6.1169 元的匯率計算)，即 42,949,860 美元
「最後實際可行日期」	指	二〇一五年七月二十九日，即本公佈付印前為確定本公佈所載若干資料的最後實際可行日期
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息，即倫敦貸款銀行向其他銀行拆借介乎隔夜至一年特定期間的借款所收取的估計平均借貸利率

「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二〇一五年九月二十日(或買方與賣方書面協定的較後日期)
「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「市場顧問」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司
「新物業管理協議」	指	於完成時將由項目公司與怡城上海分公司將予訂立的新物業管理協議，詳述於本公佈第D.2.1節「新物業管理協議」
「新境外融資」	指	(i)1.77億美元定期貸款融資及(ii)2.17億美元定期貸款融資，於各情況下均將由新境外融資人提供予買方，進一步詳情載於本公佈第C.1節「新境外融資」
「新境外融資人」	指	星展銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司安排的銀團
「新境內融資」	指	新境內融資人向項目公司提供的人民幣3億元的定期貸款融資，進一步詳情載於本公佈第C.2節「新境內融資」
「新境內融資人」	指	星展銀行(中國)有限公司上海分行，即新境內融資的貸款人
「境外1+2年期融資」	指	具有本公佈第C.1節「新境外融資」賦予該詞的涵義
「境外定期融資」	指	具有本公佈第C.1節「新境外融資」賦予該詞的涵義

「一次性費用及收費」	指	越秀房產基金就交易應付的費用及手續費估計總額，詳述於本公佈第 A.6 節「費用及收費」
「普通決議案」	指	由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以簡單大多數通過的決議案，當中投票須以表票方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位最少 10% 的基金單位持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公佈而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「項目公司」	指	上海宏嘉房地產開發有限公司，在中國成立的有限責任公司及為開發及擁有該物業的目標公司的全資附屬公司
「該物業」	指	名為宏嘉大廈，位於中國上海市浦東新區福山路 388 號的物業
「買方」	指	Yuexiu REIT 2013 Company Limited，將直接持有目標公司股份的越秀房產基金的特殊目的公司
「監管條件」	指	本公佈第 A.3.7 節「先決條件」所載的第 (5) 及第 (6) 項條件的統稱
「房產基金」	指	房地產投資信託基金
「房產基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或修改者為準
「人民幣」	指	中國官方貨幣人民幣

「賣方」	指	Century Holding Company Ltd.，根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其以本公佈第A.2節「目前及預期持股架構」所述方式擁有
「賣方彌償保證」	指	具有本公佈第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」賦予該詞的涵義
「賣方算定損害賠償」	指	相等於初步付款的金額
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份購買契約」	指	賣方與買方訂立的日期為二〇一五年七月三十一日的買賣Bestget Enterprises Limited股本中所有已發行股份的契約及相關披露函件，據此賣方同意向買方出售目標公司股份，並附有於完成日期及自完成日期起目標公司股份所附帶的權利
「重大持有人」	指	具有房產基金守則賦予該詞的涵義
「特殊目的公司」	指	由越秀房產基金根據房產基金守則及信託契約擁有及控制的特殊目的公司
「平方米」	指	平方米
「印花稅署」	指	香港稅務局印花稅署
「目標公司」	指	Bestget Enterprises Limited，在香港註冊成立的有限公司，為項目公司的直接擁有人，而項目公司擁有該物業
「目標公司股份」	指	目標公司的所有已發行股份，應佔目標公司股本的全部金額

「目標集團」	指	(1)目標公司；及(2)項目公司的統稱，以及「目標集團公司」指兩者當中任何一個
「目標物業價」	指	金額人民幣26.272億元，相當於賣方與買方協定的該物業資產價值
「租賃服務協議」	指	管理人、項目公司與廣州資產管理上海分公司之間將於完成時或完成後訂立的租賃服務協議，詳述於本公佈第D.2.2節「租賃服務協議」
「交易」	指	收購事項以及訂立及履行股份購買契約以及有關交易文件的所有其他相關交易
「交易文件」	指	(1)股份購買契約(詳情載於本公佈第A.3節「股份購買契約」)；及(2)託管函件的統稱
「信託契約」	指	信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
「信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本公佈內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指按照管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人
「信託人附加費」	指	信託人有權就信託人履行與交易有關的屬特殊性質的職責或信託人於越秀房產基金一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外其他職責而收取的附加費，詳述於本公佈第A.6.1節「越秀房產基金就交易應付管理人及信託人的費用」

「基金單位」	指	越秀房產基金中一個不可分割基金單位
「基金單位持有人」	指	於越秀房產基金的基金單位持有人名冊內登記為持有基金單位的任何人士
「美元」	指	美元，美利堅合眾國官方貨幣
「擔保及彌償保證保單」	指	由擔保及彌償保證保險公司於股份購買契約日期投購及發出予買方的擔保及彌償保證保單，詳述於本公佈第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」
「擔保及彌償保證保險公司」	指	具有本公佈第A.3.9節「擔保、彌償保證及擔保及彌償保證保單」賦予該詞的涵義
「怡城上海分公司」	指	廣州怡城物業管理有限公司(在中國成立的有限責任公司，由越秀地產間接擁有99.28%權益)於二〇一五年五月二十九日成立的上海分公司
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀全資擁有
「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板(股票編號：123)及新交所上市
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金，一項根據證券及期貨條例第104條認可構成基金單位信託基金的香港集體投資計劃，受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)，以及其所控制的公司(視乎文義而定)
「%」	指	百分比

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

本公佈所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。

除另有訂明者外，本公佈所述的日期時間指香港日期時間。

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

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

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金之管理人)

公司秘書

余達峯

香港，二〇一五年八月二日

於本公佈刊發日期，越秀房地產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 劉永杰先生(主席)及林德良先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生