

本公佈僅供參考，並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請，亦不應視為提出任何該等要約或邀請。本公佈或其任何副本不得傳入美國或在美國傳閱。不得在未經註冊或未獲註冊豁免前於美國提呈發售或出售證券，而本公佈所述的證券將會根據所有適用法律及規例出售。

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因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



越秀房地產投資信託基金
GZI Real Estate Investment Trust

(股份代號：405)

(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)

管理人



越秀房託資產管理有限公司
GZI REIT Asset Management Limited

公佈

須予披露及關連交易

(I) 就投資地域範圍更改投資政策及目標及建議修訂信託契約

(II) 有關建議收購新物業及發行代價基金單位的關連人士交易

(III) 持續關連人士交易

(IV) 恢復買賣

管理人之財務顧問

HSBC  滙豐

就投資地域範圍更改投資政策及目標及建議修訂信託契約

擴大地域範圍

董事會欣然宣佈，為應付越秀房託基金的策略性計劃以收購物業使其業務增長及擴充其業務至其他市場，管理人正建議將其地域範圍由原先投資於廣東省房地產擴展至允許投資於中國(包括香港及澳門)的房地產而更改越秀房託基金的投資政策及目標。

修訂信託契約

董事會亦謹此宣佈管理人正建議對信託契約作出若干修訂。

修訂信託契約的主要目的為：(i)闡明一般授權條文的應用方式以配合越秀房託基金(或由其控制的任何公司)可能發行的可換股工具，並准許管理人於若干特別情況(包括與配售和補足認購交易有關的情況)下毋須獲得基金單位持有人批准向關連人士(定義見信託契約)發行基金單位或可換股工具；(ii)就有關釐定越秀房託基金單位的發行價機制修訂若干條文；(iii)就有關基金單位持有人的大會上委任代表的程序制定若干澄清修訂；(iv)就有關由越秀房託基金擁有或將予擁有的特定目的公司層次修訂若干條文；(v)加入有關可能以基金單位的方式支付管理人薪酬的條文，並闡明釐定發行予管理人的新基金單位的發行價的機制及時間中；(vi)加入條文以允許信託人於特殊情況收取額外費用；(vii)闡明核數師(定義見信託契約)於分派期間(定義見信託契約)須審閱及查核總分派金額(定義見信託契約)的準確性；(viii)闡明並無納入計算槓桿比率的項目；(ix)擴大或闡明「開支」(定義見信託契約)的定義，以涵蓋就越秀房託基金的宣傳及推廣所產生的開支，並規定涉及公關活動的開支須以越秀房託基金的資產支付；(x)增加及修訂若干定義；及(xi)更新信託契約以符合市場慣例。

有關建議收購新物業及發行代價基金單位的關連人士交易

董事會欣然宣佈，根據優先購買權契約，於二〇〇八年一月十四日，賣方、擔保人、買方(即以越秀房託基金信託人的身份的信託人)與管理人就該等交易訂立協議，該等交易指收購英屬處女群島公司的全部已發行股本及其股東貸款，英屬處女群島公司連同境內合作夥伴持有物業公司，而物業公司則持有新物業，新物業即中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號越秀新都會大廈約72.3%(按總樓面面積計)。

收購事項價值約為6.773億港元(或按總樓面面積約61,964.34平方米計約每平方米10,931港元)，完成時應付購買代價將按下列方式償付：

- (a) 約2.032億港元將以每個基金單位3.08港元向賣方或其代名人發行及配發代價基金單位的方式償付，及
- (b) 餘額將以現金償付，管理人有意以發行建議可換股債券的所得款項提供資金。在現行市況的規限下，管理人可取得其他融資資源，作為償付部份或全部收購事項代價以取代發行建議可換股債券的應變計劃或作為該計劃以外的融資。

於本公佈日期，擔保人透過越龍於313,280,495個基金單位中持有總間接權益，佔已發行基金單位總數約31.3%。此外，擔保人亦於賣方持有100%間接權益及於管理人持有100%直接權益。根據房託基金守則第8章，擔保人及賣方分別被視為重大持有人及關連人士，而根據房託基金守則，該等訂約方與越秀房託基金之間的該等交易構成須予披露及關連交易。

根據房託基金守則及信託契約，該等交易將規定以普通決議案方式取得基金單位持有人的批准。越秀投資已同意其本身將並將促使各越秀投資聯繫人就批准該等交易的普通決議案放棄投票。

將作出申請將代價基金單位及(倘適用)建議可換股債券及因建議可換股債券轉換將予發行的新基金單位於主板上市及買賣。該等交易的更多詳情載於下文。

若干持續關連人士交易

董事會正尋求(i)增加若干持續關連人士交易的年度上限；及(ii)延長有關豁免以超越初步豁免期限(定義見首次公開發售通函)。建議變動的更多詳情載於下文。

通函及基金單位持有人特別大會

一份載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有建議修訂信託契約、該等交易、若干持續關連人士交易及其他相關事宜的詳情；(2)獨立董事委員會致基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有其就該等交易、若干持續關連人士交易及任何相關事宜進行投票而致獨立董事委員會及獨立基金單位持有人的意見；(4)獨立物業估值師的新物業估值報告；及(5)基金單位持有人特別大會通告，將於實際可行情況下儘快寄發予基金單位持有人。

管理人將另行發表公佈，以通知基金單位持有人有關基金單位持有人特別大會的詳情。

由於收購事項完成有待該等條件達成後方告作實，而該等條件不一定獲達成，故基金單位持有人及準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

恢復買賣

應管理人的要求，基金單位由二〇〇八年一月十四日上午九時三十分起暫停於香港聯交所買賣。已申請於二〇〇八年一月十五日上午九時三十分起恢復基金單位於香港聯交所買賣。

(I) 就投資地域範圍更改投資政策及目標及建議修訂信託契約

擴大地域範圍

董事會欣然宣佈，為應付越秀房託基金的策略性計劃以收購物業使其業務增長及擴充其業務至其他市場，管理人正建議將其地域範圍由原先投資於廣東省房地產擴展至允許投資於中國（包括香港及澳門）的房地產而更改越秀房託基金的投資政策及目標。

待取得基金單位持有人批准後，管理人可不時考慮投資於中國（包括香港及澳門）的房地產。

修訂信託契約

修訂信託契約的主要目的為：(i)闡明一般授權條文的應用方式以配合越秀房託基金（或由其控制的任何公司）可能發行的可換股工具，並准許管理人於若干特別情況（包括與配售和補足認購交易有關的情況）下毋須獲得基金單位持有人批准向關連人士（定義見信託契約）發行基金單位或可換股工具；(ii)就有關釐定越秀房託基金單位的發行價機制修訂若干條文；(iii)就有關基金單位持有人的大會上委任代表的程序制定若干澄清修訂；(iv)就有關由越秀房託基金擁有或將予擁有的特定目的公司層次修訂若干條文；(v)加入有關可能以基金單位的方式支付管理人薪酬的條文，並闡明釐定發行予管理人的新基金單位的發行價的機制及時間中；(vi)加入條文以允許信託人於特殊情況收取額外費用；(vii)闡明核數師（定義見信託契約）於分派期間（定義見信託契約）須審閱及查核總分派金額（定義見信託契約）的準確性；(viii)闡明並無納入計算槓桿比率的項目；(ix)擴大或闡明「開支」（定義見信託契約）的定義，以涵蓋就越秀房託基金的宣傳及推廣所產生的開支，並規定涉及公關活動的開支須以越秀房託基金的資產支付；(x)增加及修訂若干定義；及(xi)更新信託契約以符合市場慣例。

建議修訂將於基金單位持有人特別大會上考慮以供基金單位持有人以特別決議案的方式批准。基金單位持有人務請緊記房託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提呈以供批准的交易中擁有重大權益，而有關權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該名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呈以供於越秀房託基金持有人大會上批准的交易中擁有重大權益，而有關權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該名基金單位持有人不得就其基金單位投票或計入基金單位持有人大會的法定人數。

於本公佈日期，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建議擴大地域範圍或建議修訂信託契約於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

待取得所需的基金單位持有人批准後，管理人可不時考慮越秀房託基金發行可換股工具的可能性，作為籌集資本供其業務之用（包括為其他收購事項提供資金，如發行建議可換股債券）。倘越秀房託基金決定於完成時發行建議可換股債券或於日後發行任何可換股工具及／或收購任何房地產，則越秀房託基金將遵照房託基金守則及據此的其他適用法例及規例的相關規定。

(II) 有關建議收購新物業及發行代價基金單位的關連人士交易

董事會欣然宣佈該等交易，其詳情載於下文：

1. 協議

(a) 日期

越秀投資向信託人及管理人執行優先購買權契約，據此越秀房託基金獲授優先購買權以根據有關契約的條款及條件購入若干物業(包括新物業)。建議出售新物業要約的通知已於二〇〇七年十一月二十日根據優先購買權契約向越秀房託基金發出。經過審慎考慮及基於物業顧問出具的意見，管理人決定進行收購事項。

於二〇〇八年一月十四日，賣方、擔保人、管理人及買方(信託人，以其作為越秀房託基金的信託人的身份)訂立協議，據此買方已同意購入英屬處女群島公司的全部已發行股本及其股東貸款，英屬處女群島公司連同境內合作夥伴持有物業公司，而物業公司則持有新物業。

(b) 訂約方

賣方： 越秀投資(中國地產)有限公司，越秀投資的間接全資附屬公司。

買方： 信託人，作為越秀房託基金的信託人。

擔保人： 越秀投資，作為賣方根據協議下的責任及履行的擔保人。

管理人： 管理人，越秀投資的全資附屬公司。

(c) 英屬處女群島公司

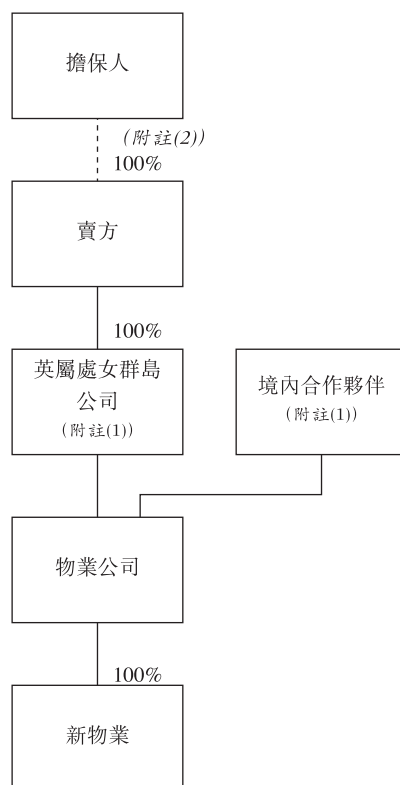
金都發展有限公司，乃於英屬處女群島註冊成立的公司，僅就持有物業公司而成立。英屬處女群島公司截至二〇〇七年九月三十日止九個月期間的除稅前及除稅後未經審核純利分別約為1.442億港元及1.196億港元。

(d) 物業公司

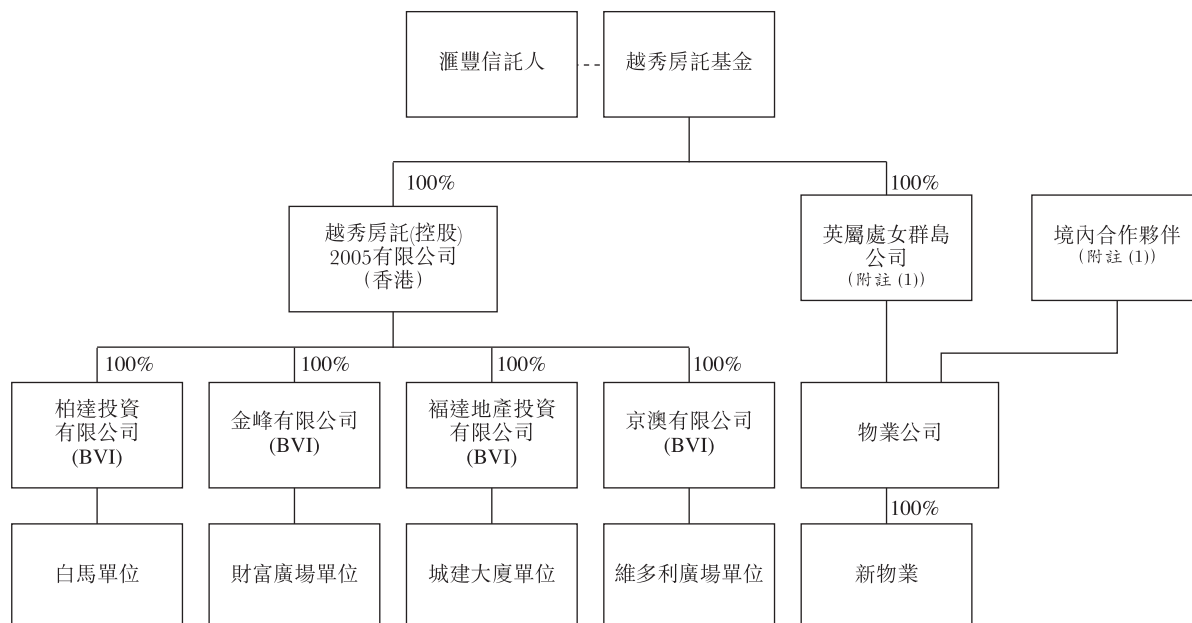
廣州捷雅城房地產開發有限公司，乃在中國成立的中外合作企業，經批准經營年期由二〇一一年一月二十四日延長至二〇三一年一月二十四日，僅就持有及發展新物業而成立。物業公司為新物業的唯一註冊及法定及實益擁有人，擁有良好及可銷售的法定及實益業權。根據有關物業公司涉及重組或股權變動的轉讓協議（已獲廣州發展和改革委員會及廣州市對外貿易經濟合作局批准）：(i)境內合作夥伴的前身已就物業公司取得合作合同下所有經濟利益業權，因此已合法地向英屬處女群島公司取得就物業公司收取股息及分派的利益；(ii)境內合作夥伴已向英屬處女群島公司作出不可撤回承諾，同意根據英屬處女群島公司的指示投票。

(e) 架構圖

(i) 下文載列新物業於完成前的架構圖



(ii) 下文載列越秀房託基金於完成後的架構圖



附註(1)： 根據重組，(i)境內合作夥伴的前身已合法地向英屬處女群島公司取得就物業公司收取股息及分派的利益；(ii)境內合作夥伴已向英屬處女群島公司作出不可撤回承諾，同意根據英屬處女群島公司的指示投票。

附註(2)： 擔保人於賣方持有100%間接權益。

(f) 所涉及的資產

新物業約佔越秀新都會大廈約72.3% (按總樓面面積計)，乃位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號的新落成發展項目。該樓宇餘下的27.7% (按總樓面面積計) 由非屬越秀房託基金關連人士的獨立第三方擁有。

由於與西門口地鐵站直接連接及鄰近廣州市區，新物業已準備就緒從廣州不斷增長的辦公室及零售市場的日後增長中受惠。

新物業包括地下一層及地上1至4樓商場、位於6樓的會所以及18層辦公室大樓，另有兩層的地下停車場。新物業的總樓面面積及可出租總面積載列如下：

用途	總樓面面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)
商用(地下一層及地上1至4樓)	15,445.50	15,445.50
辦公室(5樓至23樓)(不包括6樓的會所)	34,441.75	34,441.75
泊車位(地庫二至地庫三) (附註(1))，(附註(2))	7,549.03	—
其他(包括會所及公建配套用房)(附註(3))	4,528.06	—
總計	61,964.34	49,887.25

於二〇〇七年十月三十一日，新物業(不包括泊車位)的出租率約為75.1%，有60名租戶。

附註(1)：泊車位的總樓面面積約為7,621平方米，包括分派予境內合作夥伴的前身的約72平方米。

附註(2)：泊車位的面積並未納入計算新物業的可出租總面積中。於本公佈日期，可供出租的泊車位合共有106個。

附註(3)：在向廣州市國土資源和房屋管理局支付土地金以改變有關使用權之前，該會所及公建配套用房仍屬公建配套／面積用途，物業公司不得將持有的公建配套／面積轉讓或抵押，而物業公司的控制權出現變動亦不會影響物業公司於該公建配套／面積的權利及利益。

(g) 物業估值

新物業的評估價值為人民幣6.85億元(或約706,185,567港元)。

(h) 購買代價

收購事項價值佔越秀房託基金於二〇〇七年六月三十日之未經審核資產總值的13.9%，較新物業的評估價值折讓4.1%，乃由訂約方經公平磋商並參照獨立物業估值師的新物業估值報告後釐定。完成時應付的購買代價(可根據下文予以調整)及管理人佔該等交易所產生的開支(預計該等交易所產生的開支約2,200萬港元，將由賣方及管理人(作為越秀房託基金管理人的身份以越秀房託基金資產支付)平均分擔)將按下文所載的方式償付：

(i) 約2.032億港元，以於完成後向賣方或其代名人發行及配發代價基金單位的方式償付；

(ii) 餘額於完成後以向賣方支付現金方式償付。

根據協議，將根據核數師於完成日期計起不遲於104日內編製的調整聲明，就反映(其中包括)英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日及於完成時合併資產淨值的差額作出調整款項。

(i) 完成

受協議的條文及該等條件的履行所規限，完成將於管理人於該日前至少五(5)個營業日向賣方發出的通知內將予指定的日期，或訂約方可能互相協定的其他日期作實，但無論如何為不遲於最後限期的日期。管理人將於完成作實後於切實可行情況下盡快另行刊發完成公佈。

(j) 先決條件

完成須待及有待若干條件(包括但不限於下列條件)達成後，方告作實：

- (i) 根據房託基金守則就作為「關連人士交易」的該等交易取得基金單位持有人的批准；
- (ii) 就該等交易取得一切所需的公司及監管批准，包括但不限於根據房託基金守則及上市規則所規定者，包括但不限於批准代價基金單位上市及買賣；
- (iii) 將由買方(透過管理人及其專業顧問行事)根據房託基金守則及管理人的合規守則對新物業(包括租賃協議(定義見協議))及英屬處女群島公司及物業公司進行滿意的盡職審查，包括但不限由賣方呈示新物業的良好、可銷售、法定及實益業權；

- (iv) 根據房託基金守則取得將由獨立物業估值師編製的新物業的估值報告；
- (v) 按買方所信納的市場條款及該等其他條款取得收購事項的融資以及(倘適用)按建議可換股債券的信託人所規定該等交易的所有所需同意及／或批准；
- (vi) 自有關貸款方取得修訂信託契約所需的同意及／或批准；及
- (vii) 就物業公司的重組或股權變動取得所需的同意及／或批准(如有)，包括但不限於廣州發展和改革委員會及廣州市對外貿易經濟合作局的批准及完成有關登記程序，以及任何有關條例、法規、成文法規、法律或規例所規定該等其他同意及/或批准，並須包括法令、規例、文據、細則或根據有關法規或法定條文所作出的下屬法例。

根據協議，買方可全權酌情豁免(以書面方式)全部或部份該等條件。管理人現擬根據房託基金守則第12.2段及經修訂信託契約(如獲批准)第7.5條發行基金單位的權力發行建議可換股債券(條款及條件有待落實)，以為收購事項部份代價以及該等交易所產生的開支提供資金。完成建議可換股債券並非收購事項的先決條件，然而，按上文1(j)段所述，收購事項有待(其中包括)融資條件達成後，方告作實。

在現行市況的規限下及視乎涉及的估計費用，管理人可取得其他融資資源(例如銀行融資)，作為償付收購事項的部份或全部代價以取代發行建議可換股債券的應變計劃或作為該計劃以外的融資，惟該等其他融資來源或會較建議可換股債券更高昂。

倘該等條件於最後限期(該期限可由協議的訂約方予以順延)或之前並無達成或獲買方豁免，除於協議所規定違反承諾產生的任何索償及有關該等交易的成本外，協議將告失效，而概無一方可向協議任何其他方提出索償。根據優先購買權契約，倘有關買賣未能根據協議完成，越秀投資有權選擇：

(i) 在終止事項後12個曆月內根據優先購買權契約所載的價格及條款向第三方出售新物業；或

(ii) 保留新物業作投資用途。

(k) 公平條款

協議乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商訂立。

管理人已進行並信納根據房託基金守則及管理人的合規守則的相關條文就新物業進行盡職審查的結果，包括但不限於信納其將向管理人的中國法律顧問取得收購事項的業權報告，表示越秀房託基金將於完成後持有新物業的良好及可銷售的法定及實益業權。

(l) 其他事宜

(i) 未償土地出讓金

根據廣州市人民政府頒佈的實施規例，以及物業公司與廣州市國土資源和房屋管理局(「國土房管局」)訂立的兩份補充協議，使用該樓宇的地庫及部份公建配套及面積的土地出讓金已遞延。就彌償買方因或就該等未償土地出讓金可能產生的虧損(定義見協議)，擔保人將於完成後向買方訂立彌償契約。根據上述彌償契約及協議，擔保人的負債總額上限(不包

括買方及／或管理人因或就與新物業有關的遞延稅項所蒙受的損失及協議所載的其他項目)不得超過收購事項價值，除非買方及／或管理人在完成日期後6年期屆滿或之前就上述虧損向擔保人提出書面索償，否則不得提出索償。

(ii) 人防工程

按中國法律及法規所規定，新物業內須設有總樓面面積約3,921平方米的人防工程。根據由管理人的中國法律顧問提供的中國法律意見，

(aa) 儘管有關法律及規例並無清楚表明人防工程的擁有權是否屬政府或發展商所有，但考慮到國土房管局已向物業公司發出人防工程的物業所有權證，人防工程的擁有權屬物業公司所有；

(bb) 物業公司將人防工程租予廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司（「租戶」），而租戶已取得許可使用該人防工程，作泊車用途，由二〇〇七年十二月三日至二〇一〇年十二月三日止；

(cc) 於項目(bb)的年期屆滿後，應向廣州人民防空辦公室申請將有關年期續期；

(dd) 儘管項目第(aa)及(cc)所載，物業公司有權將有關面積租予租戶作泊車用途及／或根據有關中國法律及法規將人防工程的業權及權利轉讓予其他實體。

(iii) 有關新物業的遞延稅項

就彌償買方因或就與出售或當作出售該物業或英屬處女群島公司及／或物業公司的股份所得盈利被中國稅務機構徵收或施加有關的稅項責任或

負債可能產生的虧損(定義見協議)，擔保人將於完成後向買方訂立彌償契約。倘(aa)擔保人毋須為來自物業公司以高於收購事項價值的代價出售新物業的部分遞延稅項負上責任；(bb)除非買方及／或管理人在完成日期後6年期屆滿或之前就上述虧損向擔保人提出書面索償，否則不得提出索償，而該等彌償保證並無最低或最高限額。

2. 收購事項的融資

(a) 代價基金單位

如本公佈上文「購買代價」一段所述，完成時應付的購買代價的一部份約2.032億港元，將透過發行及配發代價基金單位償付。代價基金單位於發行後將入賬列為繳足，不附帶任何產權負擔並在各方面與現有基金單位享有同等權利。每個代價基金單位3.08港元的發行價乃相當於於市價，亦代表

- (i) 相當於於最後交易日在香港聯交所所報的收市價每個基金單位3.08港元；
- (ii) 相當於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在香港聯交所所報的平均收市價每個基金單位3.08港元，及
- (iii) 較每個基金單位於二〇〇七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值3.34港元折讓約7.8%。

代價基金單位相當於(i)越秀房託基金於最後交易日的基金單位基礎的6.6%，(ii)越秀房託基金經代價基金單位擴大後基金單位基礎的6.2%及(iii)越秀房託基金經根據一般授權發行的新基金單位上限擴大後基金單位基礎的5.5%。代價基金單位不受任何禁售或出售限制所規限。

緊隨代價基金單位發行及配發後，越秀投資於越秀房託基金的基金單位持有量將由31.3%增至35.6%，而其他基金單位持有人於越秀房託基金的權益將由68.7%減至64.4%（假設不增發基金單位並不計及發行根據一般授權所發行建議可換股債券產生的潛在攤薄效應）。

將向香港聯交所上市委員會申請代價基金單位在主板上市及買賣。

(b) 現金代價

收購事項代價餘額連同該等交易產生的有關費用將以現金償付，並由發行建議可換股債券所得款項或其他融資來源提供資金。

倘建議可換股債券獲發行，將向香港聯交所上市委員會申請建議可換股債券及因轉換建議可換股債券而將以發行的基金單位上市及買賣，並會向基金單位持有人另行刊發公佈。

3. 收購事項的理由及裨益

管理人認為，收購事項符合其目標及收購增長策略，並會帶來下述多項裨益。

(a) 收購事項符合管理人提高回報率及淨資產增長的策略

收購事項符合管理人投資於提供可觀回報率（經考慮建議融資）及淨資產增長潛力的高質素寫字樓及商業物業資產的收購策略。於完成時，越秀房託基金投資組合的可出租總面積將由160,145平方米增加約31%至210,032平方米（不包括泊車位）。

(b) 英屬處女群島公司的收購事項價值較評估價值呈折讓

英屬處女群島公司的收購事項價值較評估價值折讓4.1%，這與首次公開發售通函內所披露的現有物業的初步代價及評估價值40.14億港元及40.05億港元有所不同。

(c) 進一步多元化租戶基礎以維持租金穩健增長

管理人將致力於提高越秀房託基金的物業組合的物業回報率，並透過積極管理投資組合相應提高每個基金單位的資產淨值。建議收購事項預期將進一步多元化越秀房託基金的租戶結構及租金組合。大部份租約由國內外知名租戶組成，如頤高數碼廣場、平安保險、國美電器、中國銀行及大快活快餐(參見本公佈「按每月基本租金總額計的最大租戶」一段)。若干可出租面積均以長期租賃租出，有助於保障穩定的現金流量。大部份長期租賃亦包括透過逐步上調基本租金增加租金收益的條文(參見本公佈「有關新物業的資料」一節「租約期滿概況」一段)。

(d) 出租率上升的增長潛力

根據越秀房託基金的二〇〇七年中期報告，現有物業的整體出租率為98%。根據獨立物業估值師所編製的新物業估值報告，新物業(不包括泊車位)於二〇〇七年十月三十一日當時的出租率為75.1%(根據已租出的可出租總面積以平方米計)。憑藉該樓宇優越的位置以及便於通往主要道路及公共交通設施的優勢，管理人將致力於透過積極管理新租賃商機、盡力挽留租戶及其他積極的資產管理措施提升新物業的租金及出租率。有鑑於該樓宇乃新近落成的發展項目，故管理人預期，倘新物業的出租率達至現有物業的水平，租金收入仍有增長潛力。

(e) 整合新物業

新物業的總樓面面積約為61,964.34平方米，佔該樓宇總樓面面積約72.3%。越秀房託基金實際上將成為該樓宇單一最大業主。該樓宇餘下單位由非屬越秀房託基金關連人士的獨立第三方擁有。

(f) 新物業現時享有部份賦稅減免

自二〇〇七年九月三十日起，物業公司將會享有三(3)年城市房地產稅全數豁免。

(g) 擴充越秀房託基金投資組合的機會

自越秀房託基金上市以來，管理人已從探討及評估收購機會的角度對若干商業及寫字樓項目進行多番市場調研與分析。同時，管理人還密切關注中國政府旨在冷卻過熱的物業市場而引入的一系列政策及措施。越秀房託基金乃香港首項純中國背景的房託基金，管理人已訂立長遠投資目標。於完成時，越秀房託基金將已取得所有必需批文及牌照。

(h) 增加投入日益增長的廣州寫字樓及零售市場

據廣州統計局的資料，廣州於截至二〇〇七年九月三十日止九個月期間的國內生產總值約為人民幣5,000億元，較二〇〇六年同期增長約14.5%。據獨立物業估值師的資料，廣州寫字樓租金於二〇〇七年第三季度按年上升約15%。目前，越秀房託基金在廣州的主要商業區擁有4項物業。收購地處黃金位置的新物業之後，越秀房託基金於廣州寫字樓／零售市場的地位將獲進一步提升。

4. 收購事項的財務影響

(a) 槓桿比率

根據越秀房託基金於二〇〇七年六月三十日的未經審核簡明中期財務報表以及英屬處女群島於二〇〇七年九月三十日的最新未經審核賬目，並假設約67.73億港元的收購事項代價(倘並無作出調整)透過發行代價基金單位支付約20.32億港元，以及發行建議可換股債券或其他借貸支付約47.41億港元，於緊隨收購事項完成後，管理人預期：

- 越秀房託基金的資產將由48.62億港元增加至約57.92億港元
- 越秀房託基金的借貸總額將由12.85億港元增加至約17.59億港元¹
- 越秀房託基金的槓桿比率將由約26.4%增加至約30.4%

¹ 為免生疑，基金單位持有人應佔資產淨值並非借貸總額的一部分，亦無計入借貸總額。

完成收購事項後，英屬處女群島公司的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號「業務合併」以收購會計法按公平值計入越秀房託基金的綜合財務報表。

越秀房託基金將評估英屬處女群島公司於完成時的可識別資產及負債。英屬處女群島公司於完成時的資產及負債的公平值可能與上文所呈列的金額不同。

此外，按照新物業目前的租金收入、廣州房地產市場的情況以及新物業的出租率改善存在增長潛力，管理人相信收購事項有助提高越秀房託基金的分派總額，但該影響的程度將視乎新物業日後的表現。

(b) 分派可能包括物業公司應付英屬處女群島公司公司間貸款的部份支付款項

新物業可能以股息、已收利息及／或由物業公司向英屬處女群島公司償還公司間貸款等形式結匯至境外。根據現行中國會計準則，物業折舊於釐定可供

分派的經營所得純利時屬物業公司層面上的強制開支。此外，根據中國法律，物業公司須以其除稅後純利的10%向法定盈餘公積金供款。該等規定把現金實際地套牢於物業公司。然而，根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），新物業被視為按估值列賬的投資物業，故不予折舊。因此，該項減值將根據香港財務報告準則被撥回，並無於釐定英屬處女群島公司的純利時列賬。為分派該部份，需抽取以折舊開支及法定盈餘公積金供款形式套牢於物業公司的現金。因此，物業公司將於有需要時向英屬處女群島公司償付公司間貸款的本金。於本公佈日期，物業公司已向英屬處女群島公司貸出的1.38億港元公司間貸款（並無固定還款期，其中部份按香港銀行同業拆息另加年利率1厘計息）。假設(i)正式及悉數將公司間貸款1.38億港元兌換為人民幣；及(ii)中國會計準則並無改變，透過該等安排，直至公司間貸款的本金獲悉數償還（預計公司間貸款將於約8（八）年清還），向基金單位持有人支付的分派款項將不會受上述於中國的現金套牢所影響。倘公司間貸款1.38億港元未能在完成日期前完成兌換為人民幣，物業公司將於完成日期或之前以港元償還公司間貸款的未兌換部分。在此情況下，清還公司間貸款本金餘額所定年數將較上文所述的8（八）年為短。倘中國會計準則出現變更，令新物業被視為投資物業且並無須折舊，物業公司的現金不會被局限於折舊開支的形式，但基於稅項影響，可供分派的可分派收入總額可能會減少。

5. 有關新物業的資料

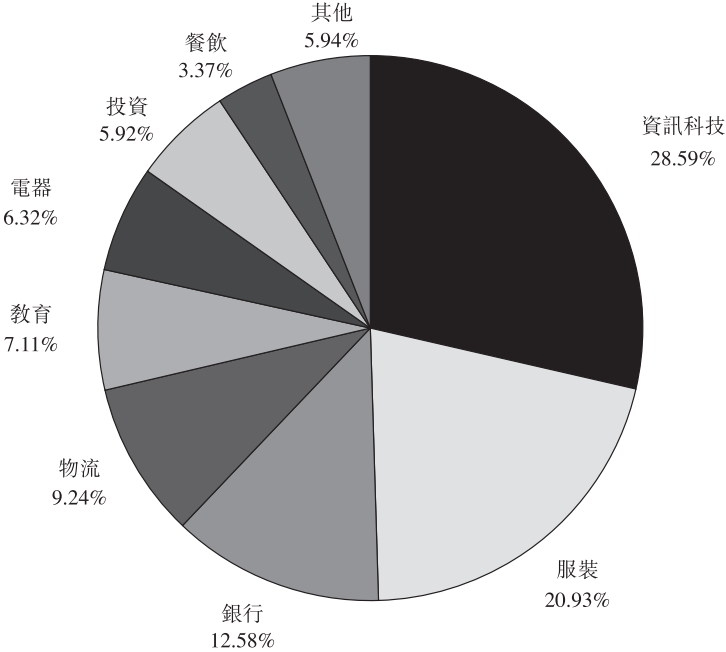
下表載列與新物業相關的若干重要資料：

新物業	
地址	中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號
落成日期	二〇〇七年四月二十八日
出租率	於二〇〇七年十月三十一日為75.1% (根據已租出可出租總面積平方米計) (不包括泊車位)
泊車位數目	106
總樓面面積 (不包括泊車位)	54,415.31平方米
可出租總面積(不包括 7,549.03平方米的 泊車位及4,528.06 平方米的會所及 公建配套用房面積)	49,887.25平方米
英屬處女群島公司 的收購事項價值及股東貸款	約6.773億港元 (或約每平方米10,931港元) (按總樓面面積約61,964.34平方米計)
越秀房託基金 於該樓宇持有的 擁有權	佔該樓宇總樓面面積約85,750.76平方米的約 72.3%
土地使用權的期限	商業—自二〇〇五年十一月二十二日起計40年 寫字樓—自二〇〇五年十一月二十二日起計50年 車庫—自二〇〇五年十一月二十二日起計50年

新物業	
評估價值 (於二〇〇七年 十月三十一日)	人民幣6.85億港元(或約7.062億港元)(或約每平方 米11,396港元)(按總樓面面積約61,964.34平方 米計)
租戶數目 (於二〇〇七年 十月三十一日)	60名租戶
每平方米平均租金	寫字樓：約每平方米人民幣79.18元，根據於二〇 〇七年十月三十一日的每月寫字樓租金總額除以 已租出可租賃總面積(不包括商業面積與泊車位) 商業：約每平方米人民幣96.81元，根據於二〇〇 七年十月三十一日的每月商業租金總額除以已租 出可租賃總面積(不包括寫字樓面積與泊車位)
於二〇〇七年十月三十一日 租予十大租戶的租賃 面積佔可租賃總面積 的百分比	約50.15%
於二〇〇七年十月三十一日 來自十大租戶的每月基本 租金總額佔每月基本租金 總額的百分比	約68.18%

下圖列示新物業於二〇〇七年十月三十一日按已界定各行業劃分的租戶於可租賃總面積中所佔的百分比：

各行業於可租賃總面積所佔比重



10 按每月基本租金總額計的最大租戶

下表載列關於二〇〇七年十月三十一日按每月基本租金總額計的十大租戶的資料：

排名	租戶	行業	租期屆滿日	佔每月基本租金總額的百分比
1.	廣州頤正信息科技集團有限公司(越秀分公司) ⁽¹⁾	資訊科技	2016年12月31日	23.18%
2.	中國平安人壽保險股份有限公司廣州分公司 ⁽¹⁾	保險	2012年11月30日	8.15%
3.	廣州高山文化培訓學校 ⁽¹⁾	教育	2010年7月31日	5.79%
4.	天地國際運輸代理(中國)有限公司 ⁽¹⁾	物流	2009年5月31日	5.57%
5.	廣州市國美電器有限公司 ⁽¹⁾	電器	2013年8月21日	5.57%
6.	恒德利服裝有限公司廣州分公司 ⁽¹⁾	服裝	2012年10月31日	4.79%
7.	丁燦輝 ⁽¹⁾	服裝	2010年10月31日	4.64%
8.	中國銀行股份有限公司廣州廣東國際大廈支行 ⁽¹⁾	銀行	2011年12月31日	4.45%
9.	上海瑞可利投資諮詢有限公司 ⁽¹⁾	資訊科技	2009年10月31日	3.62%
10.	深圳大快活快餐有限公司 ⁽¹⁾	餐飲	2015年6月30日	2.42%
	十大租戶			68.18%
	其他租戶			31.82%
	總計			100.00%

附註：

(1) 並非越秀房託基金的關連人士。

租約期滿概況

下表載列有關新物業所訂租賃將於所示期間期滿的的資料：

期間	租賃 期滿數目	租賃 期滿數目的 百分比	可出租 總面積上的 租賃	租賃 佔可出租 總面積的 百分比
二〇〇八年	1	1.67%	338.38	0.90%
二〇〇九年	13	21.67%	5,363.21	14.33%
二〇一〇年	34	56.67%	12,830.81	34.27%
二〇一一年	2	3.33%	730.28	1.95%
二〇一二年	6	10.00%	5,955.68	15.91%
二〇一三年	2	3.33%	3,131.30	8.36%
二〇一四年	0	0.00%	0	0.00%
二〇一五年	1	1.67%	813.31	2.17%
二〇一六年	0	0.00%	0	0.00%
二〇一七年	1	1.66%	8,274.94	22.11%
二〇一七年後	0	0.00%	0	0.00%
小計	60	100.00%	37,437.91	100.00%

6. 與新物業有關的費用及開支

(a) 就收購事項須向管理人及信託人支付的費用

管理人及信託人無權亦將不會收取任何與收購事項有關的收購費用。

(b) 於完成後與新物業有關的持續費用及開支

於完成時，管理人將對新物業擁有一般管理權，並將有權根據信託契約向越秀房託基金收取新物業應佔的管理費。只要新物業仍然構成越秀房託基金投資組合的一部份，管理人即有權按照信託契約的規定收取管理費。待通過有關修訂信託契約的特別決議案後，管理人可選擇以現金或基金單位收取新物業應佔的管理費。

於完成時，管理人將委任物業管理人根據租賃服務協議所載的條款及條件管理、監督、保養及推廣新物業，並由管理人負責整體管理及監督。

有關管理性質及應分別付予管理人及物業管理人的其他費用的其他詳情，請參閱首次公開發售通函內「發售通函的概要－管理人費用」及「發售通函的概要－租賃代理費用」兩節。除上文所述者外，多項其他常規開支及其他支出將於管理及經營新物業的日常業務過程中產生，根據信託契約或租賃服務協議（視乎情況而定），該等款項將如現有物業的情況一般向越秀房託基金收取。

7. 一般事項

信託契約第31.1條規定，任何關連人士交易須根據房託基金守則的條文及證監會不時規定的任何條件（包括證監會不時授予的任何豁免條件及免予按照房託基金守則運作的例外情況）進行。

賣方與管理人均為越秀投資的全資附屬公司及越秀房託基金的關連人士，而根據房託基金守則第8.11段，該等交易各自構成越秀房託基金的關連人士交易。此外，房託基金守則第12.2段規定，凡向關連人士發行基金單位或根據房託基金守則第8章須獲得基金單位持有人批准的關連人士交易，均須獲得基金單位持有人以普通決議案方式批准。因此，根據房託基金守則及信託契約，該等交易須各自徵得基金單位持有人以普通決議案方式批准。此外，由於發行代價基金單位為收購事項條款及架構的組成部份，故基金單位持有人就該等交易的批准已收錄一項普通決議案內。

房託基金守則第8.11段規定，倘基金單位持有人於提呈以供批准的交易中擁有重大權益，而有關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越秀房

託基金的基金單位持有人大會上提呈以供批准的交易中擁有重大權益，而有關權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入基金單位持有人大會的法定人數。

根據房託基金守則及信託契約，由於越秀投資於該等交易中擁有重大權益或視作重大權益，越秀投資應就批准該等交易的普通決議案放棄投票。越秀投資已同意其將就批准該等交易的普通決議案放棄投票，並將促使越秀投資聯繫人的各成員公司放棄投票。

於本公佈日期，

- (a) 越秀投資被視為於313,280,495個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位約31.3%)，該等基金單位由其全資附屬公司越龍直接持有；
- (b) 越秀集團被視為於12,706,585個基金單位(佔已發行基金單位約1.3%)中擁有權益。

據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須就該等交易於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

考慮到收購事項的理由、條款及管理人就收購事項向信託人提供的其他資料，信託人確認收購事項與越秀房託基金的既定投資政策一致，並已同意管理人進行收購事項。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易乃屬公平合理並符合基金單位持有人的整體利益。

將委任獨立董事委員會，以就該等交易向獨立基金單位持有人提供意見。將委任獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立基金單位持有人提供意見。

由於收購事項完成有待該等條件達成後方告作實，而該等條件不一定獲達成，故基金單位持有人及準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

III. 就若干持續關連人士交易，增加年度上限及延長豁免期限

完成收購事項後，越秀房託基金將與不同訂約方（由於彼等與管理人的關連而成為越秀房託基金的關連人士）訂立下述交易。

1. 租賃交易

物業公司已與廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司就新物業的若干泊車位訂立一項租賃協議。該租賃協議乃於物業公司的一般日常業務過程中按照一般商業條款及市價訂立。由於廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司乃越秀投資的附屬公司，並因此為越秀房託基金的關連人士，根據房託基金守則第8.11段，於完成時，該租賃協議將成為及構成越秀房託基金的關連人士交易。

2. 物業管理安排

物業管理人已獲委任管理該樓宇的公用面積。該物業管理協議乃於物業公司的一般日常業務過程中按照一般商業條款及市價訂立，由於新物業的租戶（並非物業公司）向物業管理人支付物業管理費，故毋須就該物業管理費設定上限。

3. 租賃服務協議

越秀房託基金將就新物業與物業管理人（越秀投資的附屬公司並因此為越秀房託基金的關連人士）訂立一項租賃服務協議。物業管理人現時管理現有物業的其中3項物業，而根據房託基金守則第8.11段規定，租賃服務交易構成越秀房託基金的關連人士交易。租賃服務協議將循現有物業的情況按照一般商業條款及市價訂立。

4. 獲授的豁免及施加的條件

待達成若干條件(包括但不限於下列條件)後，證監會已就(其中包括)本集團與由於與管理人有關連而成為越秀房託基金的關連人士所訂立的租賃交易、有關現有物業組合的物業管理安排及租賃服務交易，授出豁免嚴格遵守房託基金守則第8章有關披露及批准規定。

(a) 年度上限

於任何相關財政年度，租賃交易及租賃服務協議每年的價值不得超過首次公開發售通函內所載各年的年度上限金額。

(b) 初步豁免期限

以上所列關連人士交易將由上市日期至二〇〇八年十二月三十一日止初步期間(「初步豁免期」)獲豁免。

5. 增加年度上限及延長初步豁免期限

隨著進行收購事項及越秀房託基金的營運規模擴大，董事會正尋求(a)增加下述租賃交易及租賃服務協議的年度上限；及(b)延長初步豁免期限至截至二〇一〇年十二月三十一日(包括該日)止期間。

6. 增加年度上限及背後的原因

租賃交易

截至二〇〇八年 十二月三十一日止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日止年度
4,061,000港元	4,189,000港元	4,777,000港元

建議上限湊整至千元以便於參考。

租賃服務協議

截至二〇〇八年 十二月三十一日止年度	截至二〇〇九年 十二月三十一日止年度	截至二〇一〇年 十二月三十一日止年度
18,149,000港元	19,964,000港元	21,960,000港元

建議上限湊整至千元以便於參考。

租賃交易的年度上限以過往三年的歷史數據為一般參照，並根據該等交易的預計總價值連同於相關財政期間與新物業內泊車位有關的交易價值進行釐定。有關上限內已就以下或然因素納入20%的緩衝額：(i)租金或其他市況變動；(ii)人民幣升值；及／或(iii)越秀房託基金的定價或其他相關慣例或政策有別於當新物業及／或現有物業由越秀房託基金的前任者控制時所應用者。管理人預計，租賃交易於截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的上限不會超過先前於二〇〇五年上市之時所批准的金額，因此，無需任何修訂。

租賃服務協議的年度上限乃參照有關物業的全年預測總收入而釐定，並假設：

- (a) 相關財政期間的年度租金增長率持續保持在10%；
- (b) 越秀房託基金所有物業(白馬單位除外)的物業管理費將為年度總收入的4%；
- (c) 白馬單位的物業管理費將為其年度總收入的3%；及
- (d) 有關上限內已就有關或然因素納入20%的緩衝額，例如，(i)市況變動；(ii)人民幣升值；及／或(iii)越秀房託基金的定價或其他相關慣例或政策有別於當新物業及／或現有物業由越秀房託基金的前任者控制時所應用者。

7. 一般事項

就上文所列關連人士交易授出豁免的條件之一為，管理人可不時尋求增加首次公開發售通函內所載的一項或多項年度上限及／或延長初步豁免期，惟須(其中包括) 管理人透過普通決議案取得獨立基金單位持有人的批准。

於本公佈日期，

- (a) 越秀投資被視為於313,280,495個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位約31.3%)，該等基金單位由其全資附屬公司越龍直接持有。
- (b) 越秀集團被視為於12,706,585個基金單位(佔已發行基金單位約1.3%)中擁有權益。

據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須就建議增加年度上限及建議延長初步豁免期於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 建議增加年度上限及建議延長初步豁免期就基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；
- (b) 有關關連人士交易經已或將會(i)於越秀房託基金的一般及日常業務過程中；及(ii)按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 有關關連人士交易仍受現有豁免條件所限制。

IV 其他

(a) 通函

一份載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有建議修訂信託契約、該等交易、若干持續關連人士交易及其他相關事宜的詳情；(2)獨立董事委員會致基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有其就該等交易、若干持續關連人士交易及任何相關事宜進行投票而致獨立董事委員會及獨立基金單位持有人的意見；(4)獨立物業估值師的新物業估值報告；及(5)基金單位持有人特別大會通告，將於實際可行情況下儘快寄發予基金單位持有人。管理人將另行發表公佈，以通知基金單位持有人關於基金單位持有人特別大會的詳情。

(b) 恢復買賣

應管理人的要求，基金單位由二〇〇八年一月十四日上午九時三十分起暫停於香港聯交所買賣。已申請於二〇〇八年一月十五日上午九時三十分起恢復基金單位於香港聯交所買賣。

本公佈所用詞彙

收購事項	指	越秀房託基金建議收購英屬處女群島公司的全部已發行股本以及將股東貸款轉讓予越秀房託基金。
收購事項價值	指	約6.773億港元(或按總樓面面積61,964.34平方米計約每平方米10,931港元)。
協議	指	由賣方、擔保人、買方與管理人就收購事項於二〇〇八年一月十四日訂立的有條件買賣協議。
評估價值	指	由獨立物業估值師於二〇〇七年十月三十一日對新物業評估的價值，即人民幣6.85億元(或約706,185,567港元)。
董事會	指	董事會。

該樓宇	指	中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號越秀新都會大廈(前稱越秀新都會)。
營業日	指	持牌銀行在香港開門進行一般業務的任何日期(不包括星期六、星期日、公眾假日及香港於上午九時至下午五時之間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警報或「黑色」暴風雨警報的日期)。
英屬處女群島公司	指	金都發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司。
通函	指	<p>管理人將寄發予基金單位持有人有關建議擴充越秀房託基金的地域範圍、建議修訂信託契約及該等交易的通函，當中將載有(其中包括)：</p> <p>(1) 董事會致基金單位持有人的函件，當中載有建議修訂信託契約、該等交易、若干持續關連人士交易及其他相關事宜的詳情；</p> <p>(2) 獨立董事委員會致基金單位持有人的函件；</p> <p>(3) 獨立財務顧問函件，當中載有其就該等交易、若干持續關連人士交易及任何相關事宜進行投票而致獨立董事委員會及獨立基金單位持有人的意見；</p> <p>(4) 獨立物業估值師的新物業估值報告；及</p> <p>(5) 基金單位持有人特別大會通告。</p>
完成	指	根據協議完成收購事項。

該等條件	指	協議項下完成的先決條件。
關連人士	指	具房託基金守則所賦予的含義。
代價基金單位	指	將按每個基金單位3.08港元向賣方或其代名人發行的65,972,687個新基金單位，以作為完成時應付購買代價的部分支付款項。
可換股工具	指	由越秀房託基金發行的任何可轉換為基金單位的證券、或任何購股權或認股權證或用於認股或發行基金單位的類似權利(或可轉換為基金單位的證券)或任何特殊目的投資工具(定義見信託契約)。
優先購買權契約	指	由越秀投資於二〇〇五年十二月八日向信託人及管理人訂立的契約。
董事	指	管理人的董事。
境內合作夥伴	指	廣州市華強投資有限公司，非屬越秀房託基金關連人士(定義見房託基金守則)的一間中國實體。
越龍	指	Dragon Yield Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為越秀投資直接全資擁有。
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中所提述及所召開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	將載於通函內有關基金單位持有人特別大會審議及酌情批准擴充越秀房託基金的地域範圍、修訂信託契約及該等交易以及增加年度上限及延長若干持續關連人士交易的豁免期的通告。
現有物業	指	越秀房託基金於上市日期擁有的物業，有關詳情載於首次公開發售通函。

融資條件	指	該等條件之一，規定須按市場條款及買方滿意的該等其他條款以及(如適用)建議可換股債券的信託人就該等交易須徵得的所有必需同意及／或批准，取得收購事項所需的融資(如本公佈中「協議－先決條件」一節第1(j)(v)段所概述)。
財政年度	指	<p>(a) 就首個財政年度而言，由越秀房託基金成立之日(包括該日)起至二〇〇五年十二月三十一日(包括該日)期間；</p> <p>(b) 就最後一個財政年度而言，由越秀房託基金終止之日前最近的一月一日(包括該日)起至越秀房託基金終止之日(包括該日)期間；及</p> <p>(c) 在所有其他情況下，截至各年度十二月三十一日止十二個月期間。</p>
一般授權	指	根據房託基金守則第12.2段及經修訂信託契約(如獲批准)第7.5條，管理人無須經過基金單位持有人批准即可發行基金單位的權力。
可出租總面積	指	就一項物業而言，該項物業由管理人釐訂為於某一特定時間可予出租的總樓面面積。
本集團	指	越秀房託基金及由越秀房託基金直接或間接擁有及控制的公司。
擔保人	指	越秀投資。
越秀投資	指	越秀投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板(股份代號：123)及新加坡證券交易所經營的交易所上市。

越秀投資聯繫人	指	越秀投資的控制實體、控股公司、附屬公司及相聯公司。就本釋義而言，「控制實體」及「相聯公司」應各自具有房託基金守則所賦予的涵義。
越秀房託基金	指	越秀房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃。
香港銀行同業拆息	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。
港元	指	港元。
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。
獨立董事委員會	指	為向獨立基金單位持有人提供有關該等交易的意見而成立的獨立董事委員會。
獨立物業估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，越秀房託基金的總估值師。
獨立物業估值師的 新物業估值報告	指 指	由獨立物業估值師就新物業所編製的估值報告，載於通函內。
首次公開發售通函	指	越秀房託基金就越秀房託基金首次公開發售基金單位而於二〇〇五年十二月十二日刊發的發售通函。
最後交易日	指	二〇〇八年一月十一日，即基金單位於二〇〇八年一月十四日暫停於香港聯交所買賣前的最後交易日。
上市日期	指	二〇〇五年十二月二十一日，即基金單位首次於香港聯交所上市的日期。
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

最後限期	指	協議日期滿六(6)個月之日(或協議的訂約方書面協定的其他日期)。
澳門	指	中華人民共和國澳門特別行政區。
主板	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於香港聯交所創業板，且與之並行營運。
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司，為越秀房託基金的管理人。
市價	指	具信託契約所賦予的含義。
新物業	指	該樓宇的約72.3%(按總樓面面積計)，有關詳情載於通函內。
新物業收入	指	新物業產生的租金及其他各項收入(不包括管理開支及政府差餉)。
出租率	指	租戶佔用的可出租總面積(以平方米計)佔全部可出租總面積的百分比。
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。
中國	指	中華人民共和國。
物業顧問	指	仲量聯行有限公司。
物業公司	指	廣州捷雅城房地產開發有限公司，一間中外合作經營企業。
物業管理協議	指	物業公司與租戶之間訂立的物業管理協議。

物業管理人	指	廣州怡城物業管理有限公司(越秀房託基金的物業管理人)。
建議可換股債券	指	擬將予發行可轉換為基金單位的債券。
完成時應付購買代價	指	約6.773億港元(或按總樓面面積61,964.34平方米計約每平方米10,931港元)，並考慮英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日的合併資產淨值後作出調整。
買方	指	信託人，以其作為越秀房託基金信託人的身份。
房託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
人民幣	指	中華人民共和國的法定貨幣人民幣。
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，以當時為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
股東貸款	指	英屬處女群島公司於完成時拖欠或應付賣方本金、利息(如有)及其他金額或債務的全數款項。
特別決議案	指	由出席及有權投票的基金單位持有人親身或委任代表以75%或以上的多數票通過的決議案，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25%的基金單位持有人。
平方米	指	平方米。
租賃	指	有關授予承租人、租戶或獲特許人(視乎情況而定)物業的一項租賃、租賃協議或特許，而「租戶」的眾數涵義亦須據此詮釋。

租賃服務協議	指	管理人與物業管理人之間經已經或將予訂立的租賃服務協議。
總樓面面積	指	就新物業而言，指(a)量度樓宇外牆外表內每一層的該部分面積，及(b)按比例計算應佔該樓宇公用面積及機電樓層的面積(包括泊車位、會所及公用設施面積)。
交易日	指	聯交所開市進行交易業務的日子。
該等交易	指	收購事項及就此發行代價基金單位。
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託基金的信託契約(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，以其作為越秀房託基金信託人的身份。
基金單位	指	越秀房託基金的基金單位。
美國	指	美利堅合眾國，其轄區及領地、美國的所有州份及哥倫比亞地區。
基金單位持有人	指	任何登記持有基金單位的人士。
城市房地產稅	指	參考房地產原成本70%按每年1.2%的稅率課徵的城市房地產稅。
賣方	指	越秀投資(中國地產)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司。
白馬單位	指	位於中國廣州越秀區站南路16號的白馬大廈的九個分割產權單位。

越秀 指 越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為越秀投資的控股股東。

越秀集團 指 越秀及其附屬公司。

% 指 百分比。

本公佈乃承董事會之命作出，董事會成員願個別及共同對本公佈的準確性承擔責任。

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)
管理人之主席
梁凝光

香港，二〇〇八年一月十四日

於本公佈日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 梁凝光先生及劉永杰先生

非執行董事： 梁由潘先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。