

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



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

公 佈

(1) 有關收購武漢商業物業67.0%的關連方交易；

(2) 延長現有持續關連方交易豁免及
若干持續關連方交易的建議新年度上限；
及

(3) 基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人名冊
暫停過戶登記

管理人的財務顧問

(按英文字母順序排列)



Morgan Stanley

摩 根 士 丹 利

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

收購武漢物業

於二〇一七年十一月十四日，越秀房產基金(透過武漢買方)與武漢賣方(作為賣方)及越秀地產(作為擔保人)訂立收購契約，據此，武漢買方同意：(i)向武漢賣方收購武漢物業67.0%權益(透過收購武漢銷售股份，相當於武漢目標公司的全部股權，而武漢目標公司將(於重組後)間接持有武漢項目公司67.0%權益，而武漢項目公司為武漢物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主)；及(ii)接受來自武漢賣方轉讓的武漢貸款，以及於完成日期其所附帶的權利。

收購武漢銷售股份及轉讓武漢貸款的代價為人民幣2,280,606,300元(即協定收購金額)，可予調整，即於完成時的武漢目標集團經調整資產淨值。協定收購金額乃經計及由獨立物業估值師對武漢物業的估值後達致，及較按比例武漢評估值人民幣2,403,290,000元(為於二〇一七年八月三十一日有關整個武漢物業的武漢評估值(即人民幣3,587,000,000元)的67.0%)折讓約5.1%。

武漢物業包括：(a)名為「武漢越秀財富中心」的整幢68層寫字樓及商業項目；(b)名為「星匯維港購物中心」的整幢5層購物商場(包括1層地庫)；(c)1,134個商用停車位；及(d)375個住宅停車位。商用停車位及住宅停車位位於由合共3,188個車位(即停車位總數)組成的地下停車場。餘下1,679個車位由獨立第三方持有，並不構成武漢物業的一部分。

收購事項的融資

管理人擬通過以下方式為代價提供資金來源：(i)對於初步完成付款以及經調整款項，從新銀行融資中提取最高不超過人民幣1,222,000,000元(按香港財資市場公會約於上午十一時三十分(香港時間)所公佈在路透社有關時間的美元兌人民幣(香港)(現價)及美元兌港元(現價)的交叉匯率釐定的現行港元兌人民幣匯率計)的款項以及利用內部資源；及(ii)對於須在完成之後一年內支付的延遲完成款項(以及所有應計利息)，在考慮現行市況以及越秀房產基金的戰略目標之後採用

一種或多種融資方式(可能包括提取更多新銀行借款及／或利用出售一項或多項現有物業所得的內部資源；及／或如有任何不足，則提取賣方融資。一次性費用及支出將通過內部資源及／或新銀行融資的提款提供資金來源。於最後實際可行日期，越秀房產基金並無就出售任何一項或多項現有物業訂立任何具約束力的協議。

根據通函附錄二所載經擴大集團的未經審計備考財務資料以及與收購事項有關的估計一次性費用及支出，管理人預計越秀房產基金的借貸比率將從37.1% (截至二〇一七年六月三十日) 下降至緊接完成時支付初步完成付款(但非遞延完成款項) 後的約36.4%，並假設：(i) 收購事項完成；(ii) 提取新銀行融資以撥付初步完成付款；及(iii) 武漢項目公司保留現金人民幣300,000,000元。有關代價的更多詳情，請參閱「收購事項代價及付款條款」一節。

僅就說明目的，基於通函附錄二經擴大集團未經審計備考財務資料及收購事項有關的估計一次性費用及支出，上述相同假設並進一步假設延遲完成款項於完成收購之時全數支付並完全由賣方融資撥付，管理人預計完成時越秀房產基金的借貸比率將從37.1% (截至二〇一七年六月三十日) 上升至約38.6%。越秀房產基金可能採用更有利的融資方式(包括提取額外新銀行借款及／或利用出售一項或多項現有物業所得)，而非以賣方融資的方式以支付延遲完成款項，這將可能使借貸比率降低至38.6%以下。進一步闡述，延遲完成款項的融資方式對借貸比率的實際影響僅會在當其被支付時(這可能在交易完成後一年內的任何時點發生)，依據屆時的具體融資方式方可明確。

收購事項的理由及裨益

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為收購事項將為基金單位持有人帶來以下裨益：

- 把握武漢強勁的經濟基本面及增長潛力
- 以具吸引力的估值及下限保障進入快速增長市場
- 改進及提升組合質素
- 投資組合多元化及降低風險
- 擴大投資組合規模

二〇一七年豁免延長

二〇一四年經延長豁免將於二〇一七年十二月三十一日屆滿。鑒於二〇一四年經延長豁免即將到期，管理人已向證監會提交申請，尋求延長二〇一四年經延長豁免，由此，其將繼續適用於截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度。作為其提交申請的一部分，管理人亦就延長期限提請一個新年度上限。

房託基金守則、信託契約及上市規則項下的涵義

於本公佈日期，越秀地產為越秀房產基金一名重大持有人(即越龍)的有聯繫公司，因越秀地產擁有越龍20%以上的投票權。武漢賣方(越秀地產的間接全資附屬公司)為越龍的有聯繫公司。因此，越秀地產及武漢賣方根據房託基金守則第8章的涵義分別為越秀房產基金的關連人士。

因此，以下各項根據房託基金守則第8.5段構成越秀房產基金的關連方交易：(a) 收購事項及收購契約項下擬進行交易完成；及(b) 於收購事項完成後，執行合營企業協議及其項下擬進行交易完成。

因協定收購金額的款項(即人民幣2,280,606,300元)及遞延完成款項的應計說明性利息金額人民幣13,330,493元(根據協定收購金額40.0%的應計利息)(即人民幣2,293,936,793元)，超過越秀房產基金資產淨值(誠如其最近刊發的經審核賬目所披露，就越秀房產基金自公佈該賬目起已支付的中期分派作出調整)的5.0%，根據房託基金守則第8.11段及信託契約第31.1條，上文各關連方交易(即需批准交易事項)均須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。

因(a)協定收購金額及上述說明性利息款項(即人民幣2,293,936,793元)約佔越秀房產基金總市值(基於單位於聯交所在緊接最後實際可行日期前五個工作日的平均收市價)的18.4%；及(b)武漢物業的估值(即人民幣3,587,000,000元)，約佔越秀房產基金於二〇一七年六月三十日總資產(就越秀房產基金已支付的中期分派作出調整)的11.7%，收購事項根據上市規則(倘上市規則適用於越秀房產基金)構成越秀房產基金的一項須予披露交易。

通函

載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件(載有(其中包括)需批准事項的詳情)；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件；(d)有關武漢目標集團的會計師報告；(e)經擴大集團的未經審計備考財務資料；(f)獨立物業估值師的武漢物業估值報告；(g)武漢物業市場的市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告的通函，已於本公佈日期刊發並將盡快寄發予基金單位持有人。

收購事項受若干條件(載於本公佈「收購契約項下先決條件」一節)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需批准交易事項，因而收購事項未必會完成。因此，基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

A. 收購事項

1. 收購事項概覽

於二〇一七年十一月十四日，越秀房產基金(透過武漢買方)與武漢賣方(作為賣方)及越秀地產(作為擔保人)訂立收購契約，據此，武漢買方同意：(i)向武漢賣方收購武漢物業67.0%權益(透過收購武漢銷售股份，相當於武漢目標公司的全部股權，而武漢目標公司將(於重組後)間接持有武漢項目公司67.0%權益，而武漢項目公司為武漢物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主)；及(ii)接受來自武漢賣方轉讓的武漢貸款，以及於完成日期其所附帶的權利。於武漢項目公司的餘下33.0%股權將由武漢賣方(透過武漢賣方附屬公司)保留，而武漢賣方憑藉為越秀地產的間接全資附屬公司的身份而成為越秀房產基金的關連人士。

收購武漢銷售股份及轉讓武漢貸款的代價為人民幣2,280,606,300元(「**協定收購金額**」)，可予調整，即於完成時的武漢目標集團經調整資產淨值。協定收購金額乃經計及由獨立物業估值師對武漢物業的估值後達致，較按比例武漢評估值人民幣2,403,290,000元(為於二〇一七年八月三十一日有關整個武漢物業的武漢評估值(即人民幣3,587,000,000元)的67.0%)折讓約5.1%。

武漢物業包括：(a)名為「武漢越秀財富中心」的整幢68層寫字樓及商業項目；(b)名為「星匯維港購物中心」的整幢5層購物商場(包括1層地庫)；(c)武漢項目公司指定作為武漢物業零售及辦公部分車位的1,134個停車位(「**商用停車位**」)；及(d)武漢項目公司指定作為名為「星匯雲錦」住宅開發項目車位的375個停車位(「**住宅停車位**」)。商用停車位及住宅停車位位於由合共3,188個車位(即停車位總數)組成的地下停車場。餘下1,679個車位由獨立第三方持有，並不構成武漢物業的一部分。

武漢物業乃一項大型綜合開發項目(「該開發項目」)的一部分，該開發項目亦包括(其中包括)一處名為「星匯雲錦」的住宅開發項目及其配套設施。

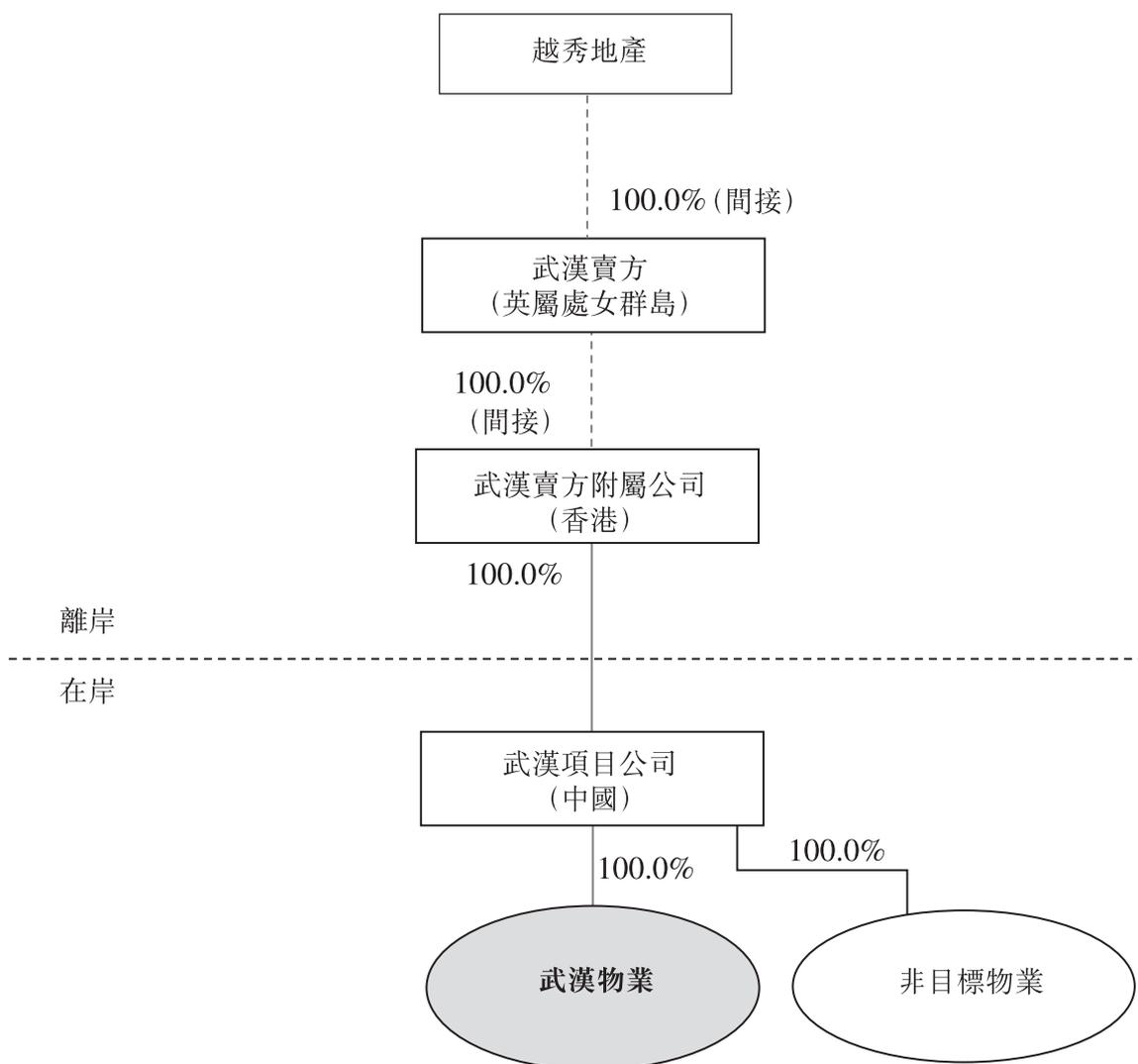
根據房託基金守則第8.11段及信託契約第31.1條，由於協定收購金額的款項(即人民幣2,280,606,300元)與就延遲完成款項應計的說明性利息金額人民幣13,330,493元(根據協定收購金額的40.0%應計利息)之和(即人民幣2,293,936,793元)超過越秀房產基金資產淨值(誠如其最近刊發的經審核賬目所披露，就越秀房產基金自公佈該賬目起已支付的中期分派作出調整)的5.0%，故有關收購事項的每項需批准交易事項均須獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案批准。

由於：(a)協定收購金額與上述說明利息金額之和(即人民幣2,293,936,793元)，相當於越秀房產基金總市值(根據緊接最後實際可行日期前五個營業日基金單位於聯交所的平均收市價計算)的約18.4%；及(b)武漢物業的武漢評估值(即人民幣3,587,000,000元)相當於越秀房產基金於二〇一七年六月三十日的總資產約11.7%(就越秀房產基金於截至二〇一七年六月三十日止六個月已支付的中期分派作出調整)，收購事項構成上市規則項下越秀房產基金的須予披露交易(猶如上市規則已適用於越秀房產基金)。

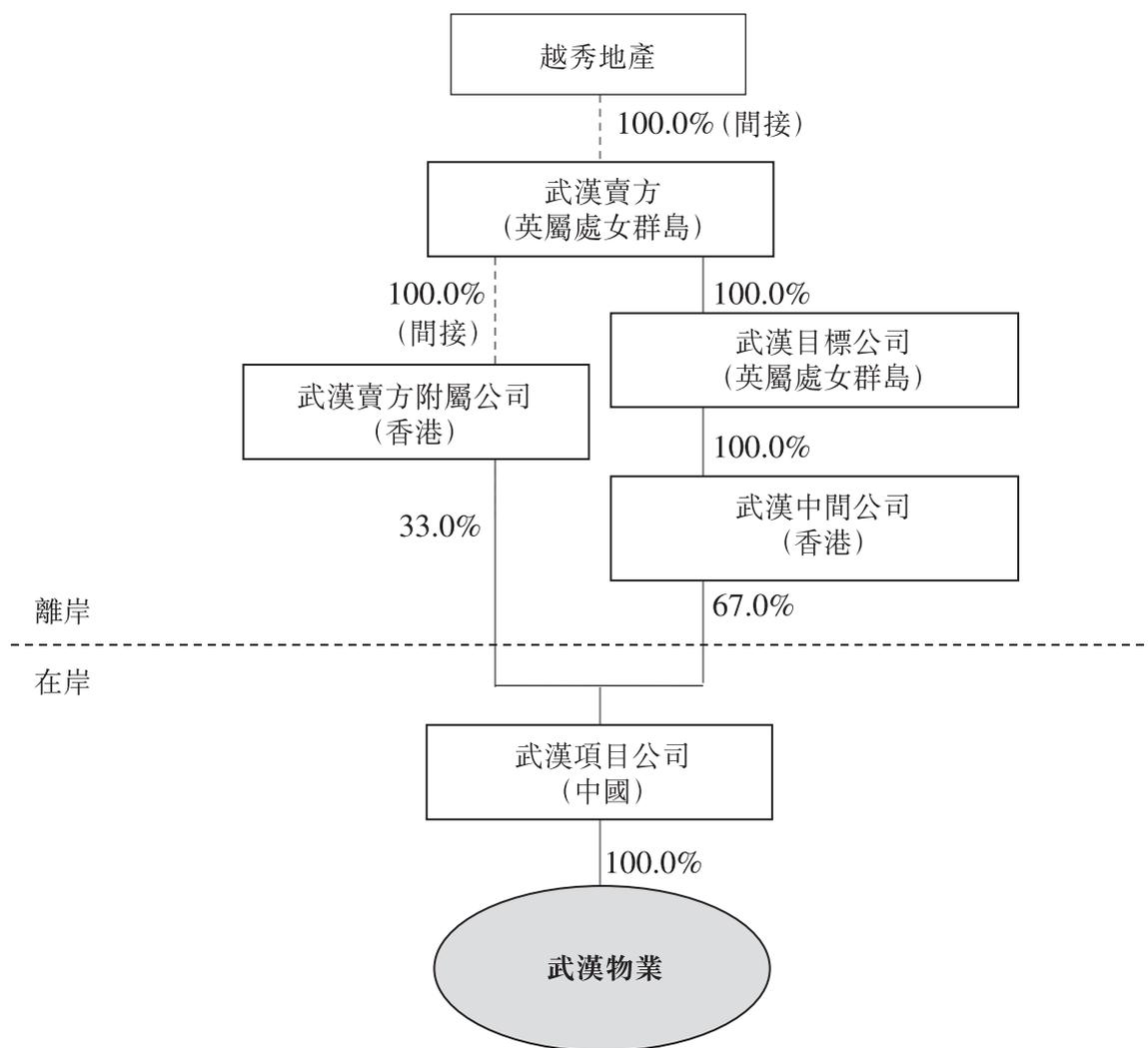
2. 於完成前武漢物業的持股架構

於完成前及作為收購契約的一項先決條件，武漢賣方將促使武漢賣方附屬公司轉讓於武漢項目公司的67.0%股權予武漢中間公司(「重組」)。重組將導致產生武漢目標公司欠付武漢賣方的股東貸款(「武漢貸款」)，武漢貸款的金額將於重組時釐定。此外，武漢項目公司將根據收購契約的條款於完成前出售非目標物業。

下圖顯示於最後實際可行日期武漢物業的持股架構：



下圖顯示緊接完成前武漢物業的持股架構(於重組及完成前出售非目標物業後)：

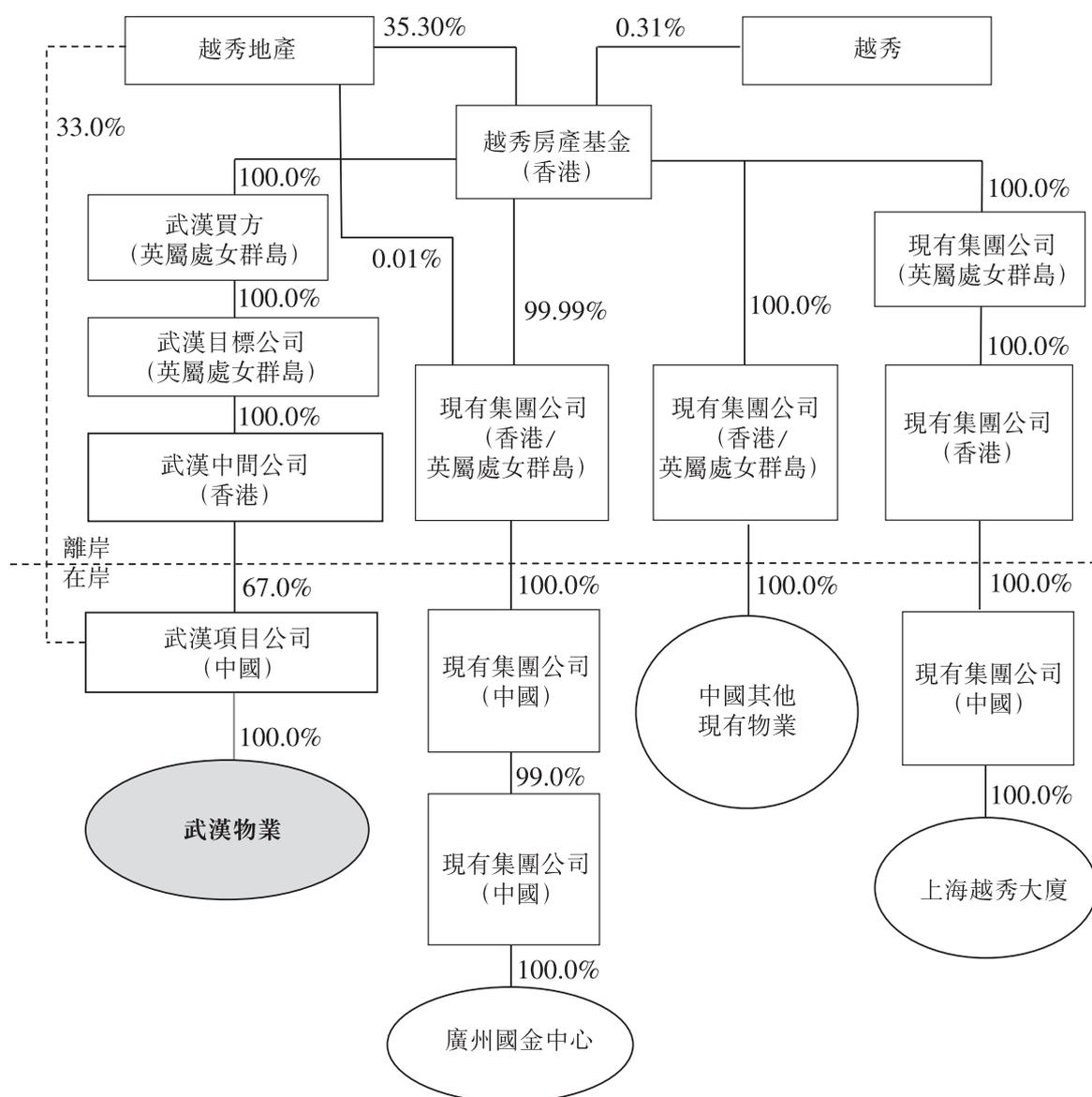


武漢賣方於英屬處女群島註冊成立，持有武漢目標公司的全部股權。武漢目標公司於英屬處女群島註冊成立及持有武漢中間公司的全部權益，而武漢中間公司於重組後轉而持有武漢項目公司67.0%權益，而武漢項目公司為武漢物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。武漢賣方間接透過其於武漢賣方附屬公司的全部權益持有武漢項目公司的餘下33.0%權益。於最後實際可行日期，就管理人所知、所悉及所信：(i) 武漢目標公司及武漢中間公司為越秀地產的現有間接附屬公司及於重組後將主營投資控股武漢物業的業務；(ii) 武漢賣方

及武漢賣方附屬公司的主營業務活動為投資控股；(iii) 武漢項目公司的主營業務活動為於該開發項目投資控股及進行物業開發；及(iv) 緊接完成前，根據收購契約，武漢項目公司、武漢目標公司及武漢中間公司不得持有任何其他物業投資(除武漢物業外)。

3. 武漢物業的預期持股架構

緊隨完成後越秀房產基金的預期簡化持股架構如下：



4. 收購契約的主要條款

收購契約的主要條款概要如下：

4.1 收購武漢銷售股份

根據收購契約，武漢賣方同意出售，而武漢買方同意購買武漢銷售股份(代表武漢目標公司的全部權益)。武漢目標公司將(於重組後)間接持有武漢項目公司67.0%權益，而武漢項目公司為武漢物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。

4.2 轉讓武漢貸款

如「於完成前武漢物業的持股架構」一節所述，重組將導致產生武漢貸款。根據收購契約，武漢賣方將於完成日期向武漢買方轉讓武漢貸款，連同貸款所附權利。

4.3 收購事項代價及付款條款

收購武漢銷售股份及轉讓武漢貸款的購買代價為人民幣2,280,606,300元(即協定收購金額)，根據以下任意一項可予調整：(a)加完成時武漢目標集團經調整資產淨值金額(倘數額為正數)；或(b)減完成時武漢目標集團經調整資產淨值絕對值(倘數額為負數)，各情況如武漢完成報表所載(「代價」)。

「武漢目標集團經調整資產淨值」應相等於：(i)武漢目標集團全部流動資產及遞延稅項資產(不包括持作出售物業(包括武漢物業及非目標物業)價值、貿易應收款項(包括但不限於與完成前已出售非目標物業有關的貿易應收款項)、任何應收同系附屬公司款項及任何超逾人民幣300,000,000元的現金)的67.0%；減(ii)武漢目標集團所有負債(不包括武漢貸款)的67.0%，於各情況下皆截至武漢完成報表所示完成日期。作說明之用，根據通函附錄二所載經擴大集團的未經審計備考財務資料，於二〇一七年六月三十日，武漢目標集團經調整資產淨值約為負人民幣364,486,700元，大部分來自於武漢項目公司的未付建築費支出(即人民幣732,191,000元，其中67.0%(即人民幣490,567,970元)將於釐定武漢目標集團經調整資產淨值時入賬列作武漢目標集團負債)。

根據通函附錄一所載會計師報告，於二〇一七年六月三十日，武漢目標集團應收及結欠其同系附屬公司款項分別為人民幣1,591,414,000元及人民幣792,078,000元。根據收購契約，武漢賣方已承諾於完成前盡合理努力結清武漢目標集團與其同系附屬公司之間的所有未清償結餘，並促使武漢目標集團分派現金(須保留至少人民幣20,000,000元現金，但不超過人民幣300,000,000元現金，作一般營運資金用途)。根據通函附錄一所載會計師報告，於二〇一七年六月三十日，武漢目標集團的貿易應收款項為人民幣98,000元。於完成時，武漢目標集團應收同系附屬公司款項及任何超逾人民幣300,000,000元現金及貿易應收款項應於釐定武漢目標集團經調整資產淨值時忽略不計，因此，並無影響武漢買方應付代價。

代價將用於：(i) 首先，作為向武漢買方轉讓武漢貸款的等額付款；及(ii) 其後，作為向武漢買方轉讓武漢銷售股份的付款。協定收購金額是由自願買方／賣方經計及獨立物業估值師於二〇一七年八月三十一日對武漢物業所作估值後按公平原則釐定，較按比例武漢評估值人民幣2,403,290,000元(即全部武漢物業於二〇一七年八月三十一日的武漢評估值(即人民幣3,587,000,000元)的67.0%)折讓約5.1%。

根據收購契約，代價應以下列方式支付：

(a) 於完成時，武漢買方應支付或促使支付一筆金額等同於以下各項的現金：

- (i) (i) 協定收購金額人民幣2,280,606,300元；加／減(ii) 武漢備考完成報表所載武漢目標集團經調整資產淨值總和的60.0% (此60.0%部分即「初步完成付款」而上述總和的餘下40.0%即「延遲完成款項」)；

- (ii) 減企業所得稅預扣款項(即人民幣44,224,087元減完成前已就重組支付的任何中國企業所得稅)，該款項將由武漢買方保留並存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱「企業所得稅獨立賬戶」一節)；
- (b) 於協定或釐定武漢完成報表(應由武漢買方與武漢賣方協定，未能達成協定的，應由羅兵咸永道會計師事務所或管理人與武漢賣方共同委任的其他核數師審核)後五個營業日內：
 - i. 倘武漢目標集團經調整資產淨值(載於武漢完成報表)高於武漢目標集團經調整資產淨值(載於武漢備考完成報表)，武漢買方應向武漢賣方支付差額的60.0%(餘下40.0%的差額應按照下文第(c)段支付)，但不影響武漢買方有權將任何額外企業所得稅預扣款項保留並存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱「企業所得稅獨立賬戶」一節)；及
 - ii. 倘武漢目標集團經調整資產淨值(載於武漢完成報表)低於武漢目標集團經調整資產淨值(載於武漢備考完成報表)，武漢賣方須向武漢買方償還差額，

武漢買方或武漢賣方有關應付差額，即「經調整款項」；及

- (c) 於完成後一年內，武漢買方應支付或促使支付一筆金額等同於以下各項的現金：
 - i. 延遲完成款項加經調整款項的餘下40.0%(如其為正數)；
 - ii. 加完成日期至該款項已付當日按香港銀行同業拆息加每年1.0%利率計算的上文第(c)(i)段下淨額的應計利息。

管理人將於釐定初步完成付款、經調整款項及延遲完成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。

4.4 企業所得稅獨立賬戶

完成時，武漢買方應支付企業所得稅預扣款項以存入武漢買方名下的獨立賬戶（「**企業所得稅獨立賬戶**」）。倘武漢買方合理預期武漢賣方因重組及收購事項產生或有關重組及收購事項應付的稅款可能高於企業所得稅預扣款項，則武漢買方可能支付超額金額（「**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武漢賣方已向武漢買方提供證明，證明其已就重組及收購事項支付武漢賣方應付的稅項後，方會向武漢賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於武漢賣方可能因重組及收購事項或有關重組及收購事項而須承擔的未付稅項金額。

4.5 收購契約先決條件

收購事項的完成須待下列條件（統稱「**武漢條件**」）達成後，方可作實：

- (a) 需批准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) 完成重組；
- (c) 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且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武漢銷售股份買賣、武漢貸款轉讓或將會禁止或嚴重限制武漢目標集團或武漢物業的經營的法令、法規或決定；
- (d) 武漢物業並無發生重大損害，並無機構強制性收購或收回武漢物業及並無收到任何政府機構有關該等意向的通知；及

(e) 收購契約項下武漢賣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，猶如於完成時重申(參考完成時存在的事實及情況)。

武漢賣方及武漢買方可能不會豁免任何武漢條件，惟武漢條件(d)及(e)可由武漢買方通過向武漢賣方發出書面通知的方式豁免。

倘任何武漢條件於武漢截止日期(即二〇一八年三月三十一日)或武漢買方與武漢賣方可能協定的有關其他日期或之前未獲達成(或豁免(倘適用))，且訂約方並無同意推遲武漢條件必須達成(或豁免(倘適用))的日期，則武漢買方及武漢賣方均無義務進行收購事項及收購契約將被終止而不損害收購契約任何一方可能擁有的任何其他權利或補救措施。

4.6 收購事項完成

根據收購契約條款，完成應於所有武漢條件獲達成(或豁免(倘適用))當日後10個營業日內或武漢買方及武漢賣方可能協定的其他日期發生。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。

4.7 終止收購契約

在所有武漢條件均達成(或豁免，倘適用)後的十個工作日內，或雙方同意的其他日期內，倘完成仍未發生，且是由於一方違反收購契約而導致，則另一方可書面通知違約方終止收購契約，此終止行為不會對任何一方的法律權利及補償造成影響。

此外，根據收購契約的條款，武漢買方或武漢賣方可於發生任何會構成另一方嚴重違約的事實、事宜或事件時通過向該方發出書面通知終止收購契約。根據收購契約的條款，武漢買方亦可於發生任何很可能對武漢目標公司的業務或財務狀況造成重大不利影響的事實、事宜或事件時通過向武漢賣方發出書面通知終止收購契約。

4.8 收購契約聲明、保證及彌償保證

收購契約包含武漢賣方將會就武漢目標公司、武漢項目公司及武漢物業作出的慣常保證(包括與稅項、武漢物業的所有權及武漢目標集團成員公司在經營業務時遵照一切適用法律及法規有關的保證)。

武漢賣方就任何違反保證的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1,000,000元。倘有關所有申索的可追討總金額超過人民幣10,000,000元，該等金額方可向武漢賣方追討，而武漢賣方將承擔全部金額。收購契約亦規定根據收購契約提出的所有申索的時效期為自完成日期起計三年(不包括與稅項有關的申索，在此情況下時效期為自完成日期起計七年)。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。

此外，收購契約包含慣常彌償保證，尤其是，武漢賣方已不可撤回地承諾向越秀房產基金、信託人、管理人、武漢買方及武漢目標集團在法律許可的最大範圍內就越秀房產基金、信託人、管理人、武漢買方及／或武漢目標集團可能就若干事項蒙受的任何負債、損失、損害、罰款、費用及成本(在越秀房產基金於武漢項目公司67.0%權益範圍內)按全數彌償基準彌償，包括因或與下列各項有關事項：

- (a) 武漢項目公司於完成時或之前持有的任何物業，武漢物業除外；
- (b) 於完成時或之前因發生的任何事件導致或參考其產生的任何稅項，包括但不限於應就重組及／或收購事項支付的任何中國企業所得稅；及
- (c) 武漢項目公司實際的未付建築費支出超出武漢項目公司完成報表中為計算武漢目標集團經調整資產淨值的未付建築費支出。

為免生疑問，武漢賣方於彌償保證項下的責任不受上文所載每宗申索的最低申索下限、可追討總額上限或最高責任總額所規限。自完成日期起計七年的時效期將適用於針對彌償保證提出的申索，惟就第(a)段無時效期的申索除外。管理人認為，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。

4.9 武漢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武漢買方擔保妥善及按時支付武漢賣方根據收購契約應付的所有款項以及武漢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、承擔、承諾、保證及彌償保證。

4.10 武漢物業相關保障安排

為令越秀房產基金減低其所面對的經營武漢物業相關早期風險及確保越秀房產基金於有關期間內收取預期、遞增及持續性淨收入，武漢賣方已同意自二〇一八年一月一日起直至二〇二〇年十二月三十一日(包括該日)期間向武漢買方提供保障支付，惟須待收購事項完成方可作實(「保障安排」)。

倘發生以下事件，上述保障支付應向武漢買方(或武漢買方所指定經擴大集團內任何實體)作出：

- (a) 實際經調整淨利潤(來自於武漢項目公司截至各財政年度六月三十日止六個月的賬目並由武漢買方書面告知武漢賣方)低於相關六個月期間的基礎經調整淨利潤(「中期保障安排差額」)，在此情況下中期保障安排差額應向武漢買方(或武漢買方所指定經擴大集團內任何實體)支付；或
- (b) 實際經調整淨利潤(來自於武漢項目公司截至各財政年度十二月三十一日止財政年度的賬目並經越秀房產基金的核數師確認)低於該財政年度的基礎經調整淨利潤，在此情況下差額(「年度保障安排差額」)減就相同財政年度已

付任何中期保障安排差額，應向武漢買方(或武漢買方所指定經擴大集團內任何實體)支付。倘某一財政年度已付中期保障安排差額高於相同財政年度的年度保障安排差額，有關差額應由武漢買方償還武漢賣方。

倘相關期間的實際經調整淨利潤高於基礎經調整淨利潤，根據保障安排武漢買方除可能退還根據上文第(b)段多付的保障款項外，無須據此向武漢賣方支付或根據保障安排向武漢賣方作出任何退款的情形。

「**實際經調整淨利潤**」應相等於：

$$67\% \times [(A+B) \times (1-C)] + D]$$

其中：

- A** 等於根據中國會計準則釐定的武漢項目公司的稅後淨利潤或虧損(不包括出售住宅停車位的除稅後淨利潤或虧損淨額)；
- B** 等於折舊及攤銷成本；
- C** 等於10%(即視為預扣稅)；及
- D** 等於利息開支。

保障安排年期內三個財政年度的「**基礎經調整淨利潤**」如下，相關六個月期間金額即全年基礎經調整淨利潤的一半。

| 期間 | 基礎經調整淨利潤 |
|---------------------|-------------------|
| 截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度 | 人民幣 78,000,000 元 |
| 截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度 | 人民幣 98,000,000 元 |
| 截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度 | 人民幣 110,000,000 元 |

基礎經調整淨利潤由武漢賣方及武漢買方經考慮以下各項後協定：(a) 武漢物業的業務計劃，包括根據其經營經驗估計的收益及開支；(b) 市場顧問根據當前市況對武漢物業經營表現的估計；及(c) 根據市場顧問報告武漢同類物業的供求。由於武漢物業仍處於其經營初始階段（僅於二〇一六年十一月開始租賃武漢物業的寫字樓部分），武漢賣方及武漢買方考慮到截至二〇一七年六月三十日止六個月武漢物業的表現（產生實際經調整淨利潤約人民幣2,280,000元）與釐定基礎經調整淨利潤的相關性較低。有關武漢賣方及武漢買方所考慮參數的進一步詳情，請參閱通函附錄四市場顧問報告。

根據保障安排，保障支付將根據中國人民銀行於有關時間所公佈的現行人民幣兌港元中間價的五日平均值，以港幣現金的形式支付予武漢買方。支付的時間要求為：就有關的六個月而言，在越秀房產基金中期業績刊發後的7天內支付；就有關的財年而言，在年度業績刊發後的7天內支付。有關武漢賣方根據保障安排作出的任何款項的詳情將由管理人於釐定有關款項後於切實可行的情況下盡快公佈，並將於越秀房產基金中報及年報披露。

基金單位持有人應注意保障安排並非一項來自武漢賣方的租賃擔保，而僅是一項為武漢買方降低營運武漢物業初期風險的安排。根據：(a) 管理人對武漢物業商業計劃的評估；(b) 武漢物業年初至今的租賃進展；及(c) 市場顧問的意見，管理人認為該等風險會隨時間推移而降低，預期武漢物業的營運在起始階段及以後將逐漸成熟。

4.11 武漢賣方的納稅義務

根據管理人稅務顧問的意見，羅兵咸永道有限公司：(i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》就重組繳納中國企業所得稅的義務由武漢賣方承擔；及(ii) 根據

7號公告就收購事項繳納中國企業所得稅的義務由武漢賣方承擔，而武漢買方僅須履行代扣代繳義務。

管理人從其稅務顧問了解到，就重組及收購事項而言：(i) 武漢買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武漢賣方提交的數字並於其後通知武漢賣方應付稅項金額。

根據收購契約，武漢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天向相關中國稅務機關申報訂立的收購契約及建議重組。武漢賣方應自費：(a) 盡快且無論如何不得遲於重組及完成日期後7天，通知相關中國稅務機關已進行重組及完成(視情況而定)；及(b) 就重組或收購事項(視情況而定)向相關中國稅務機關真實、準確及完整申報所有相關資料。武漢賣方應於作出相關遞交後在切實可行的情況下盡快向武漢買方提供就重組及收購事項向相關中國稅務機關遞交的任何及全部可提供的書面材料副本、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。武漢賣方應及時跟進相關中國稅務機構對重組及收購事項的中國稅項的評估及繳納，遞交相關中國稅務機關就重組及收購事項所要求的所有補充材料，並及時通知武漢買方上述事項。

武漢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採用的適用法律、規則及法規規定的時限內悉數結清及繳納因重組及收購事項產生的或與之有關的其應付的中國企業所得稅，即使因重組及收購事項產生的或與之有關的武漢賣方應付的中國企業所得稅金額遠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武

漢賣方已向武漢買方提供證明，證明其已就重組及收購事項支付武漢賣方應付的稅項後，方會向武漢賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於武漢賣方可能因重組及收購事項或有關重組及收購事項而須承擔的未付稅項金額。

武漢賣方於本節項下責任不受每宗申索的最低申索額、可追討總額上限或「收購契約聲明、保證及彌償保證」一節所載最高責任總額所規限。

管理人的稅務顧問羅兵咸永道有限公司已就根據《中華人民共和國企業所得稅法》及7號公告有關重組及收購事項應付的稅項估計金額向管理人提供意見。鑒於上文所述及稅務顧問的意見，管理人認為武漢賣方就《中華人民共和國企業所得稅法》及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、武漢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持有人的利益。

4.12 完成前出售非目標物業

於最後實際可行日期，除武漢物業外，武漢項目公司亦持有非目標物業。該「非目標物業」包括配套俱樂部會所及幼兒園，彼等構成該開發項目的一部分，但不構成武漢物業的一部分。非目標物業並非收購事項的標的及根據收購契約的條款將由武漢項目公司於完成前出售。

如「收購契約聲明、保證及彌償保證」一節所詳述，武漢賣方已就武漢項目公司於完成或之前所持的任何物業(武漢物業除外)提供一項彌償保證。該彌償保證涵蓋非目標物業。越秀地產亦已就武漢賣方於收購契約項下的所有義務、承擔、承諾、保證及彌償提供一項無條件及不可撤銷擔保。

5. 合營企業協議主要條款

於完成後，武漢中間公司及武漢賣方附屬公司(即合營股東)應就武漢項目公司訂立合營企業協議。鑒於武漢賣方附屬公司乃越秀地產的間接全資附屬公司，故武漢賣方附屬公司為越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則第8

章)。因此，合營企業協議及據其擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易。有關進一步詳情，請參閱通函第8.1節「收購事項」。

合營企業協議的主要條款概述如下：

5.1 業務範圍

武漢項目公司除持有、租賃、維護、營運及管理武漢物業外，不得進行任何業務。

5.2 董事會架構

武漢項目公司的董事會由三名董事組成，其中一名可由武漢賣方附屬公司(並非信託人)提名，而餘下兩名董事可由信託人(通過武漢中間公司)提名。

武漢項目公司董事會會議的法定人數為兩名董事，包括至少一名由各合營股東提名委任的董事。董事會主席須由武漢中間公司提名，無決定性投票權。

5.3 共同決策事項

武漢項目公司的董事會決策將以簡單多數方式作出，惟倘有關決策與下文概要的任何事項(「**董事會共同決策事項**」)相關則除外：

- (a) 將任何證券轉化為武漢項目公司的任何股份或改變武漢項目公司的股本架構；
- (b) 於武漢項目公司的任何資產之上增設任何產權負擔或任何第三方權益；及
- (c) 武漢項目公司作出任何擔保或彌償保證或擔任有關履行任何第三方付款或其他責任的擔保人。

所有董事會共同決策事項均需武漢項目公司全體董事一致同意批准，惟倘有關董事會共同決策事項獲批准、生效或完成，以遵守對武漢項目公司具約束力或

適用的任何適用法例規定、任何武漢項目公司的任何法律責任、對該武漢物業具約束力的任何法律責任及／或取得政府機構的相關批准的條件，董事不應拒絕批准該董事會共同決策事項。

倘武漢項目公司的董事會未能於45日內就董事會共同決策事項達成協議或任何董事會會議因缺乏法定人數而未能於有關會議事先通知發出45日內正式舉行，任何董事可將有關僵局轉交管理人及越秀地產的行政總裁共同議決，而有關決定將具約束力。倘在不大可能發生的情況下未能達成共同決議，任何董事可行使其權利，以根據合營企業協議所載的轉讓機制出售其於武漢項目公司的權益。

武漢項目公司的股東決策將以簡單多數方式作出，惟倘有關決策與下文概要的任何事項（「**股東共同決策事項**」，連同董事會共同決策事項，統稱「**共同決策事項**」）相關則除外：

- (a) 對武漢項目公司組織章程細則的修訂；
- (b) 對武漢項目公司註冊資本的增減；及
- (c) 武漢項目公司的合併、分立、解散、清算或變更公司形式。

所有股東共同決策事項均需全體合營股東一致同意批准，惟倘有關股東共同決策事項獲批准、生效或完成，以遵守對有關武漢項目公司具約束力或適用的任何適用法例規定、任何武漢項目公司的任何法律責任、對該武漢物業具約束力的任何法律責任及／或取得政府機構的相關批准的條件，合營股東不應拒絕批准股東共同決策事項。

倘合營股東未能於45日內就股東共同決策事項達成協議或任何股東會議因缺乏法定人數而未能於有關會議事先通知發出45日內正式舉行，任何董事可將有關僵局轉交管理人及越秀地產的行政總裁共同議決，而有關決定將具約束力。倘

在不大可能發生的情況下未能達成共同決議，任何合營股東可行使其權利，以根據合營企業協議所載的轉讓機制出售其於武漢項目公司的權益。

5.4 武漢項目公司的資金

武漢項目公司的任何資金需求將：(a) 首先以武漢項目公司經考慮香港或中國（視情況而定）即期貸款市場類似規模及性質之債務借款後按合理條款取得的新造或現有銀行融資撥付；及(b) 其後，倘武漢項目公司未能於六個月內透過提取銀行信貸融資取得充足資金，則由合營股東透過根據彼等於武漢項目公司的權益向武漢項目公司進行股東貸款的方式撥付，以上各情況須遵守所有相關法律及法規（包括但不限於房託基金守則）。倘任何合營股東未能在規定時限內符合其撥付資金的責任，則為「違約事件」，且根據下文「違約事件」一節所概述的相關違約條文，有關違約方或會被強制向無違約方出售其於武漢項目公司的權益或購買無違約方於武漢項目公司的權益。

5.5 未付建築費支出

於二〇一七年六月三十日，武漢項目公司就（其中包括）於完成日期前委託的開發、建設及裝修武漢物業擁有人民幣732,191,000元的應付未付建築費支出。有關成本預期於二〇二一年前支付。

根據合營企業協議的條款，武漢賣方附屬公司（作為合營股東）將（其中包括）收取有關武漢項目公司建築費的所有發票，並將安排由武漢項目公司根據相關合同或發票的條款在規定時間內支付任何有關發票。倘武漢賣方附屬公司（作為合營股東）並無根據合營企業協議的條款促使支付有關建築費的發票，武漢賣方附屬公司（作為合營股東）將負責武漢項目公司可能因此遭受的所有損失。據「收購契約聲明、保證及彌償保證」一節所述，倘武漢項目公司實際未付建築費支出

超出武漢完成報表中反映的未付建築費支出(在越秀房產基金於武漢項目公司的67.0%股權的範圍內)，則武漢賣方亦將補償武漢買方。越秀地產亦將根據收購契約就所有武漢賣方的責任、承擔、承諾、保證及彌償保證提供無條件及不可撤銷擔保。

5.6 住宅停車位

管理人的中國法律顧問中倫律師事務所告知，經考慮相關預售許可證，武漢項目公司僅可向該開發項目內物業擁有人出售商用停車位及住宅停車位，但中國法律並無限制有關停車位同時賺取租金收入。由於住宅停車位並不直接用於武漢項目公司所持武漢物業的餘下部分，故合營股東現打算於完成兩週年後出售有關停車位，惟須視屆時市況及根據相關預售許可證進行。

5.7 股份轉讓

概無合營股東有權向第三方承讓人出售其於武漢項目公司的任何權益(或股東貸款)，除非其首先向其他合營股東要約按與第三方承讓人協定的相同或更有利的條款出售其於武漢項目公司的全部股權(及股東貸款)，而該合營股東拒絕接納有關要約，則另作別論。有關出售之限制不適用於合營股東向聯屬公司之轉讓。任何獲准轉讓於武漢項目公司的股份之承讓人須訂立信守契約，以受合營企業協議所約束。

倘轉讓合營股東擬向第三方承讓人出售其權益，非轉讓合營股東亦將擁有隨賣權。

5.8 違約事件

倘(a)合營股東無力償債；(b)合營股東未能根據合營企業協議條款所載的時間及方式為武漢項目公司提供資金；或(c)合營股東違反合營企業協議的若干其他條文(例如，於武漢項目公司股份的轉讓限制)，則發生違約事件。

於發生有關合營股東的違約事件後，無違約方在並無損害無違約方可享有的任何其他權利及補償(例如，在相關法律下其有關違約的權利及補償，包括但不限於金錢賠償及禁制令，視乎特殊情況而定)的情況下，可(但無責任)於任何時候向違約方發出書面通知，要求：

- (a) 違約方向無違約方出售違約方於武漢項目公司持有的所有股份，連同結欠違約方的所有股東貸款及其未付的應計利息(統稱為「**違約方權益**」)，價格相等於根據合營企業協議釐定違約方權益的公平市價之90.0%；或
- (b) 違約方向無違約方購買無違約方於武漢項目公司持有的所有股份，連同結欠無違約方的所有股東貸款及其未付的應計利息(統稱為「**無違約方權益**」)，價格相等於根據合營企業協議釐定無違約方權益的公平市價的110.0%。

根據所有相關法律及法規，違約方並無酌情權，並須遵守無違約方的選擇。

5.9 合營企業協議的年期及終止

根據合營企業協議，武漢項目公司作為合營企業的經營年期為自合營企業協議生效日期至二零三一年一月十九日。合營企業協議可於以下事項最早發生時提早予以終止：(i) 合營企業協議的訂約方協定之日期；(ii) 所有武漢項目公司的股份由一名股東擁有及持有；及(iii) 武漢項目公司解散。

6. 武漢物業的主要資料

6.1 概況

武漢物業包括：(a) 名為「武漢越秀財富中心」的整幢68層寫字樓及商業項目；(b) 名為「星匯維港購物中心」的全部5層購物商場(包括1層地庫)；(c) 1,134個商用停車位；及(d) 375個住宅停車位。商用停車位及住宅停車位位於地下停車

場，共計3,188個停車位(即停車位總數)。餘下1,679個車位由獨立第三方持有，並不構成武漢物業的一部分。

完成後，越秀房產基金將(透過武漢目標集團)持有武漢物業的67.0%權益。列示武漢物業緊接完成前(於重組及完成前出售非目標物業後)的物業持股架構簡化圖及列示武漢物業緊隨完成後的預期持股架構簡化圖載於「於完成前武漢物業的持股架構」及「武漢物業的預期持股架構」兩節。

6.2 位置

武漢物業位於華中地區湖北省省會城市武漢新興商務區漢口沿江商務區。武漢物業位於市區二環，交通便利，直接連接在礄口路站相交的已有地鐵1號線及規劃地鐵10號線。武漢物業南邊的月湖橋因道路重建及拓寬項目而封閉並計劃於二〇一八年八月重新開放。於月湖橋重新開放後，從漢口沿江商務區到四新區的大型住宅區將更加方便(規劃人口約250,000人)。

6.3 主要資料

除另有指明外，下表載列武漢物業於二〇一七年十月三十一日的節選資料概要。

| | |
|----------|--|
| 地址： | 中國湖北省武漢市礄口區中山大道1號 |
| 竣工年份及月份： | 寫字樓：二〇一六年八月 零售：(A區)二〇一五年十二月及(B區)二〇一五年十月 商用停車位：(A區)二〇一六年八月及(B區)二〇一五年十月 住宅停車位：(A區)二〇一六年八月、(B區)二〇一五年十月及(C區)二〇一四年九月 |

| | |
|---|--|
| 土地使用權年期 ⁽¹⁾ ： | 自二〇一一年五月二十七日開始至 二〇五一年五月二十六日截止的期間 |
| 武漢項目公司營運年期： | 自二〇一一年一月十九日開始至 二〇三一年一月十九日截止的期間 ⁽²⁾ |
| 不動產權屬證明： | 於二〇一七年九月二十日取得 (下文「所有權」一節所述若干部分除外) |
| 建築面積： | 寫字樓：129,446.74平方米 零售：43,557.58平方米 商用停車位：47,182.94平方米 ⁽³⁾ 住宅停車位：15,602.82平方米 ⁽³⁾ 其他：12,415.12平方米 ⁽⁴⁾ |
| 可出租總面積： | 寫字樓：129,446.74平方米 零售：43,557.58平方米 |
| 可出租淨面積： | 寫字樓：80,881.62平方米 零售：27,474.49平方米 |
| 停車位數量： | 商業：1,134 住宅：375 |
| 租戶數量： | 寫字樓：29 零售：80 |
| 二〇一七年十月的平均租金 (人民幣元／平方米) (不包括停車位) ⁽⁵⁾ ： | 寫字樓：人民幣90.78元(按可出租總面積計) 零售：人民幣45.75元(按可出租總面積計) 及人民幣71.89元(按可出租淨面積計) |
| 出租予十大租戶的已出租 總面積的百分比 ⁽⁶⁾ ： | 寫字樓：75.2% 零售：53.7% |
| 來自十大租戶的總月租 所佔百分比： | 寫字樓：74.6% 零售：33.2% |

於最後實際可行日期的
租用率⁽⁷⁾⁽⁸⁾： 寫字樓：40.5%
零售：86.8%

截至二〇一七年六月三十日止 人民幣6,557,651元
六個月的物業淨收入⁽⁹⁾：

於二〇一七年八月三十一日的 人民幣3,587,000,000元
評估值(即武漢評估值)：

附註：

- (1) 根據管理人的中國法律顧問的意見，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者需要繼續使用土地的，應當至遲於屆滿前一年申請土地使用權續期。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，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。對於武漢項目公司所持所有權則並無列明屆滿日期。因此，根據管理人的中國法律顧問的意見，除非政府根據社會公共利益需要收回該幅土地，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) 與大多數其他中國公司相若，武漢項目公司的期限並非無限的。武漢項目公司獲批准的初始經營年期為20年，可予續期。初始經營年期的屆滿日期(即二〇三一年一月十九日)早於土地使用權年期的屆滿日期(即二〇五一年五月二十六日)。管理人的中國法律顧問中倫律師事務所已告知，倘擬續期經營年期，則須舉行股東大會以通過續期初始經營年期的決議案並就續期修訂武漢項目公司的組織章程細則。只要遵照武漢項目公司的組織章程細則及中國法規，中倫律師事務所預料續期武漢項目公司經營年期不會遭遇任何法律障礙。有關更多詳情，請參閱通函附錄六第2(a)段及通函附錄五風險因素「武漢項目公司未必能夠續期其初始經營年期」。

- (3) 按地下停車位的總面積(即132,644.8平方米)乘以商用停車位或住宅停車位(視情況而定)的總數再除以停車位總數計算。
- (4) 包括公用設施用房及防火避難層。
- (5) 每已出租平方米的平均租金乃按目前的總(基本)租金計算。
- (6) 按已出租總面積排列的十大租戶。6.3%的寫字樓建築面積(基於已簽租約)出租予武漢康景實業投資有限公司，即越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則第8章)及武漢物業寫字樓部分的十大租戶之一。
- (7) 租用率按已出租可出租總面積(不包括停車位)計算。
- (8) 武漢物業寫字樓部分的開發於二〇一六年八月完成，於二〇一六年十一月才開始租賃，這可能導致了寫字樓部分於最後實際可行日期相對較低的租用率，約為40.5%。武漢物業零售部分的開發於二〇一五年十月首先完成。
- (9) 根據武漢賣方所提供的資料，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(扣除稅項)及經營武漢物業所應計或所得的全部收入，即廣告收入及其他收入。物業經營開支包含武漢項目公司所產生的直接物業相關開支，包括但不限於物業代理費、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。

7. 盡職審查

管理人已對武漢物業及武漢目標集團進行盡職審查並信納所得結果，及於最後實際可行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武漢物業67.0%的妥善的有償法定及實益所有權。

建築顧問亦對武漢物業進行視察及調查。有關視察表明武漢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。

8. 所有權

越秀房產基金於武漢物業的67.0%權益將由信託人根據信託契約的條文以信託方式代越秀房產基金持有。具體而言，信託人將透過武漢買方持有武漢目標公司。武漢目標公司將於重組後間接擁有武漢項目公司的67.0%股權，而武漢項目公司為武漢物業土地使用權的登記合法使用人及武漢物業現有所有權的登記合法擁有人。

管理人的中國法律顧問中倫律師事務所指出，武漢項目公司已就武漢物業合法取得國有土地使用權證，並為土地使用權的唯一使用人。管理人的法律顧問亦指出，武漢項目公司為就武漢物業發出的不動產權屬證明的唯一擁有人，且整個武漢物業已獲發不動產權屬證明，惟以下部分除外：(a) 武漢物業的商用停車位、住宅停車位及地庫；及(b) 武漢物業零售部分的一部分（「**B區零售部分**」）。

就武漢物業的商用停車位、住宅停車位及地庫尚未獲得不動產權屬證明而言，管理人的中國法律顧問指出，這不會對武漢項目公司按照相關中國法律合法擁有、佔用、轉讓及出租商用停車位及住宅停車位的有關區域構成不利影響，惟須遵守相關預售許可證的條件。根據商用停車位及住宅停車位的預售許可證，有關停車位僅可售予該開發項目內物業的擁有人。

就**B區零售部分**尚未獲得不動產權屬證明而言，管理人的中國法律顧問指出，無論武漢項目公司是否已獲得不動產權屬證明（武漢物業正式權屬證明），武漢項目公司（作為武漢物業土地使用權的擁有人）亦已取得一切必要執照、許可證和證書，以開發武漢物業，並為武漢物業的擁有人，而該擁有權受中國法律保護，而根據相關中國法律，就**B區零售部分**未獲得有關不動產權屬證明不會對武漢項目公司合法擁有、佔用、轉讓及出租該部分的權利造成不利影響。至今

尚未就武漢物業取得不動產權證，但管理人的中國法律顧問已告知，未取得該等證書將不會對武漢項目公司根據中國有關法律合法擁有、佔用、轉讓和租賃有關部分的權利產生不利影響。武漢賣方已告知管理人，取得有關A區地上部分、B區零售部分及武漢物業辦公部分的不動產權證的程序正在進行中，並預期將於完成前完成。管理人的中國法律顧問已告知，該等證書有待在中國辦妥若干正式程序便可發出，且中國法律顧問預期只要遵守有關正式程序，武漢項目公司在取得該等證書方面不會遇上任何法律障礙。目前正辦理的不動產權證不會涵蓋整個武漢物業，但如上文所述，管理人的中國法律顧問已告知，未取得該等證書(包括目前未領取不動產權證的武漢物業的其餘部分)將不會對武漢項目公司根據相關中國法律合法擁有、佔用、轉讓和出租有關部分的權利產生不利影響，雖然可能會使其抵押在實際操作中難度較大。

基於上文所述，管理人的中國法律顧問認為，武漢項目公司可根據相關中國法律並在相關預售許可證及現有租約條件的規限下合法擁有、佔用、轉讓及出租武漢物業(不附帶產權負擔)，雖然可能針對無產權證部分的武漢物業進行抵押時有較大的操作難度。基於中國法律顧問的上述意見，管理人認為，武漢項目公司將於完成後擁有武漢物業的良好業權。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，如土地使用者的擬於使用年期屆滿(就武漢物業而言為二〇五一年五月二十六日)後繼續使用土地，則該使用者須於使用年期屆滿至少一年前填寫土地使用權續期申請。當除非該土地需為公共利益徵用時，一般均會獲得批准延期。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。對於武漢項目公司所持房屋所有權則並無列明屆滿日期。基於上述理由，管理人的中國法律顧問指出，土地使用人可根據中國法律及行政法規延長土地使用權。然而，無法保證始終能夠取得土地使用權延期。

9. 租賃協議

9.1 租賃協議概覽

就武漢物業訂立的租賃協議一般為期三至五年，視乎武漢物業的租賃物業面積、屆滿期限及租戶資料等因素而定。

9.2 租賃持續關連交易

完成時，武漢項目公司訂立的租賃協議將由越秀房產基金承擔(因其收購武漢項目公司67.0%權益)。於最後實際可行日期，下列各實體(統稱「有關租戶」)已就武漢物業的若干物業與武漢項目公司訂立租賃協議(統稱「租賃持續關連交易」)。

- (a) 武漢康景實業投資有限公司；及
- (b) 武漢越秀維港商業管理有限公司。

於最後實際可行日期存續的租賃持續關連交易詳情載列於下表：

| 相關租戶 | 物業 | 建築面積 (平方米) | 開始日期 | 每平方米 | | 免租期 (天) | 租期 (年) |
|--------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| | | | | 月租金 (人民幣元) | 月租金 (人民幣元) | | |
| 武漢越秀維港商業 管理有限公司 | 6201A室 | 875.91 | 二〇一七年 九月一日 | 127,007 | 145 | 91 | 5 |
| 武漢康景實業投資 有限公司 | 6201B、 6301室 | 3,108.18 | 二〇一七年 九月一日 | 407,070 | 131 | 91 | 5 |
| 武漢康景實業投資 有限公司 | 505-506室 | 401.08 | 二〇一七年 九月一日 | 34,894 | 87 | 30 | 5 |
| | | | 總計 | 554,431 | | | |
| | | | (人民幣元)： | | | | |

根據租賃持續關連交易的條款，有關租戶應付的租金將會按各自的租賃年期增加，增幅最多為5%（視乎租賃年度而定）。越秀房產基金將根據房託基金守則第8.14段的規定於其半年度及年度報告中披露租賃持續關連交易（包括越秀房產基金於該報告期間收取的月度租金及租金收入）的進一步詳情。越秀房產基金的現任總估值師威格斯資產評估顧問有限公司已確認租賃持續關連交易的租金／許可費於其各自協議日期屬於現行市場水平，及租賃持續關連交易的租期、租賃按金及違約條款等其他商業條款屬正常商業條款。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，因越秀地產分別擁有越龍及各有關租戶20%以上的投票權，各有關租戶為越秀房產基金重大持有人（即越龍）的有聯繫公司。因此，各有關租戶為越秀房產基金的關連人士（定義見房託基金守則第8章）及於完成時，租賃持續關連交易及據此擬進行的交易將構成越秀房產基金的持續關連方交易，屬於二〇一四年經延長豁免所述的「租賃交易」範疇。有關進一步詳情，請參閱「新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易」一節。

10. 管理策略

於完成後及根據合營企業協議，管理人將擁有武漢物業的一般管理權，而其主要職責為代基金單位持有人管理該物業。

(a) 新物業管理協議

於完成後，怡城武漢分公司與武漢項目公司將訂立物業管理協議（「**新物業管理協議**」），據此，怡城武漢分公司同意擔任武漢物業的物業管理人，並就該物業提供物業管理服務，年期由完成日期起至二〇二〇年十二月三十一日為止。

根據新物業管理協議，怡城武漢分公司將有權就武漢物業的寫字樓部分按每月每平方米人民幣30元及就武漢物業的零售部分按一般為每月每平方米人民幣40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），視乎武漢物

業的租戶資料及實際每月物業管理開支而定。根據新物業管理協議毋須就商用停車位及住宅停車位支付物業管理費。

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

怡城武漢分公司將根據新物業管理協議提供的服務包括其中包括武漢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、就武漢物業投購所須相關保險、為武漢物業制訂用戶手冊及制訂內部規則(須經武漢項目公司批准)以及制定年度物業管理計劃(供武漢項目公司審批)。怡城武漢分公司或會委託專業服務供應商履行專項物業管理職能，但不得將本協議下的物業管理職責全部委託予他人。

(b) 租賃服務協議

怡城武漢分公司與武漢項目公司將於完成時訂立一份租賃服務協議(「**租賃服務協議**」)，據此，怡城武漢分公司將向武漢物業的所有租戶提供租賃服務，年期自完成日期起至二〇二〇年十二月三十一日為止。年度租賃代理費將按武漢物業全年總收入的4.0%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。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。

(c) 停車場包租協議

怡城武漢分公司及武漢項目公司將於完成時訂立停車場包租協議(「**商用停車場包租協議**」)，據此，商用停車位整體上將由怡城武漢分公司包租，租期為完成收購之時直至二〇二〇年十二月三十一日，年租為人民幣7,500,000元。商用停車場包租協議可以按武漢項目公司的選擇在初步期限屆滿後經訂約方同意續新。

怡城武漢分公司及武漢項目公司亦將於完成時訂立停車場包租協議(「**住宅停車場包租協議**」)，連同商用停車場包租協議稱為「**停車場包租協議**」)，據此，住宅停車位整體上將由怡城武漢分公司包租，租期為完成之時直至二〇二〇年十二月三十一日，年租為人民幣3,480,000元。住宅停車場包租協議可以按武漢項目公司的選擇在初步期限或任何續新年期屆滿後續新，每次續新一年，直至武漢項目公司持有的所有住宅停車位被出售，及有關續新按訂約各方協定條款作出，遵守所有相關法律及法規(包括但不限於房託基金守則)。

越秀房產基金的現任總估值師威格斯資產評估顧問有限公司已確認，已達成的停車場包租協議有關的租金／許可費為最後實際可行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。

(d) 監管考慮

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於被越秀地產間接擁有99.28%，怡城武漢分公司乃房託基金守則第8章所指的越秀房產基金關連人士。

因此：(i) 新物業管理協議以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，在二〇一四年經延長豁免所述的「物業管理協議」範圍之內；(ii) 租賃服務協議以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，在二〇一四年經延長豁免所述的「租賃服務協議」範圍之內；及(iii) 每項停車場包租協議以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，在二〇一四年經延長豁免所述的「租賃交易」範圍之內。有關進一步詳情，請參閱「新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易」一節。

B. 收購事項的融資

管理人擬通過以下方式為代價提供資金來源：(i) 對於初步完成付款以及經調整款項，從新銀行融資中提取最高相當於人民幣1,222,000,000元(按香港財資市場公會約於上午十一時三十分(香港時間)所公佈在路透社有關時間的美元兌人民幣(香港現價)及美元兌港元(現價)的交叉匯率釐定的現行港元兌人民幣匯率計)的款項以及利用內部資源；及(ii) 對於須在完成之後一年內支付的延遲完成款項(以及所有應計利息)，利用下文「延遲完成款項的融資」一節所述的一種或多種資金來源。一次性費用及支出將通過內部資源以及／或新銀行融資的提款提供資金來源。

1. 新銀行融資

管理人已經與一家貸款銀行就提供最高金額相當於人民幣1,222,000,000元(按香港財資市場公會約於上午十一時三十分(香港時間)所公佈在路透社有關時間的美元兌人民幣(香港現價)及美元兌港元(現價)的交叉匯率釐定的現行港元兌人民幣匯率計)的以港元計值的無抵押定期貸款融資(「新銀行融資」)訂立承諾函，該項融資擬全數提取以部分償付代價及／或一次性費用及支出。貸款銀行

為獨立第三方且並非房託基金守則第8章所指的越秀房產基金關連人士。新銀行融資將按香港銀行同業拆息加1.3%年利率計息，並在新銀行融資提取之日起計三年到期及償還。信託人將就新銀行融資為貸方提供無條件及不可撤回的擔保。

本公佈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。倘若本公佈所述指示性條款及條件有任何重大變動，管理人將發出公佈以提供該等變動的詳情。

2. 延遲完成款項的融資

管理人擬通過以下方式撥付應於完成之後一年內支付的延遲完成款項(以及所有應計利息)：(i)在考慮當時市況以及越秀房產基金的戰略目標之後採用一種或多種融資方式(可能包括提取更多新銀行借款及／或利用出售一項或多項現有物業所得的內部資源)；及／或(ii)如有任何不足，則提取賣方融資。任何該等額外新銀行借款應按商業條款及按公平基準訂立，屬公平合理且符合基金單位持有人的權益。於最後實際可行日期，越秀房產基金並無就出售任何一項或多項現有物業訂立任何具約束力的協議。

在確定延遲完成款項(以及所有應計利息)的融資架構時，管理人會在諮詢財務顧問之後考慮(其中包括)：(i)越秀房產基金須遵守的參數(包括房託基金守則以及信託契約項下的借款限制及分派規定，房託基金守則項下的有關借款限制目前將借貸比率限制在45.0%)；(ii)現行市況下的債務成本；(iii)在考慮越秀房產基金的戰略目標之後其他更有利融資方式的可用性；及(iv)經選定融資架構的預計財務影響。

管理人將在支付有關款項之後在切實可行情況下盡快就延遲完成款項(以及應計利息，包括其融資)進一步刊發公告。

3. 賣方融資

武漢買方(作為借方)將於完成時與武漢賣方(作為貸方)就賣方融資訂立融資函件。倘若支付延遲完成款項所需資金出現任何不足，武漢買方可以在管理人認為在作出延遲完成款項時無法取得條款及條件獲其信納的其他融資選擇的情況下提取賣方融資撥付不足款項。

「賣方融資」與最高金額相當於人民幣814,700,000元(按照中國人民銀行有關時間所公佈的人民幣兌港元的五日平均匯率中間價計算)並按香港銀行同業拆息加1.3%年利率計息的以港元計值的無抵押定期貸款融資有關。賣方融資將於賣方融資提取之日起計一年到期及償還，惟越秀房產基金應可連續四次選擇按相同條款(利差除外)將賣方融資的到期日延期一年。賣方融資的初步條款內的適用利差乃由武漢賣方及武漢買方就現行市況協定及各延長期間的利差應同樣視當時市況釐定。根據賣方融資，越秀房產基金應於賣方融資各延長前按類似條款就貸款向兩名獨立第三方銀行取得報價作為賣方融資，及有關延長期間的利差應為兩項報價的較低者。

並無根據賣方融資提供任何擔保。考慮到借貸比率以及越秀房產基金可用的財務資源(包括其現有現金資源以及內部產生的資金)，管理人認為越秀房產基金將能夠償還賣方融資或在到期時為其再融資(如已提取)。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於武漢賣方為越秀地產的間接全資附屬公司，故此其乃房託基金守則第8章所指的越秀房產基金關連人士。因此，賣方融資以及其項下擬進行的交易將構成越秀房產基金的關連方交易。進一步詳情，請參閱本公佈「賣方融資相關關連方交易的豁免」一節。

4. 預計借貸比率

根據通函附錄二所載經擴大集團的未經審計備考財務資料以及與收購事項有關的估計一次性費用及支出，管理人預計越秀房產基金的借貸比率將從37.1%（截至二〇一七年六月三十日）下降至緊隨完成時支付初步完成款項（但非延遲完成款項）後的約36.4%，並假設：(i) 收購事項完成；(ii) 提取新銀行融資以撥付初步完成付款；及(iii) 武漢項目公司保留現金人民幣300,000,000元。

僅就說明目的，基於通函附錄二經擴大集團未經審計備考財務資料及收購事項有關的估計一次性費用及支出，上述相同假設並進一步假設延遲完成款項於完成時全數支付並完全由賣方融資撥付，管理人預計完成時越秀房產基金的借貸比率將從37.1%（截至二〇一七年六月三十日）上升至約38.6%。越秀房產基金可能採用更有利的融資方式（包括提取額外新銀行借款及／或利用出售一項或多項現有物業所得），而非以賣方融資的方式以支付延遲完成款項，這將可能使借貸比率降低至38.6%以下。進一步闡述，延遲完成款項的融資方式對借貸比率的實際影響僅會在當其被支付時（這可能在交易完成後一年內的任何時點發生），依據屆時的具體融資方式方可明確。

C. 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

由於收購事項之武漢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）購入，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或於越秀房產基金日常的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1,000,000港元的一次性額外費用（「信託人收購額外費用」）。

應就收購事項支付的費用及支出總額包括信託人收購額外費用、諮詢費用、專業費用、手續費及開支(「**一次性費用及支出**」)，估計約為人民幣65,000,000元。一次性費用及支出為收購事項的一次性交易開支，具有非經常性質。

2. 收購事項完成之後的持續費用及支出

根據信託契約：

- (a) 管理人將從存置資產收取：(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淨利潤每年3.0%的服務費，惟須作出根據信託契約按時間比例計算的調整；及
- (b) 信託人將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%的信託人費用，最低金額為每月50,000港元。

存置資產的價值會因收購事項而增加(前提是越秀房產基金持有武漢物業的67.0%權益)。

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批准的普通決議案，管理人將以現金(佔20.0%)及基金單位(佔80.0%)形式收取截至二〇一七年十二月三十一日止年度的持續管理人費用。

D. 收購事項的理由及裨益

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為收購事項將為基金單位持有人帶來以下裨益：

1. 把握武漢強勁的經濟基本面及增長潛力

作為中國極少數1.5線城市之一，武漢擁有強勁的經濟基本面以及其戰略及中心位置帶來的優勢。於二〇一六年，武漢的本地生產總值在中國排名第9，同比增長7.8%，表現優於6.7%的全國國內生產總值增長率。相較之下，上海和北京的本地生產總值同比分別增長6.8%及6.7%。

國家發展和改革委員會將武漢確定為北京、天津、上海、廣州、重慶及成都之後的第七個國家中心城市。國家中心城市是指對政治、經濟、文化及外交等諸多方面具有重大影響力的中國核心城市。

國家政策及資金支持支撐武漢快速轉型為發達的服務主導型經濟體。在十二五規劃期間，武漢通過「兩業並舉，雙輪驅動」戰略成功將其經濟升級，以便專注於服務業以及與製造業相關的新工業化，旨在支撐其在工業領域的傳統領先角色。截至二〇一六年底，武漢的服務業佔其本地生產總值的52.8%。

於二〇一二年至二〇一六年，武漢的人均本地生產總值實現8.8%的複合年增長率。其二〇一六年的人均本地生產總值與北京及上海等1線城市不相上下，是其增長潛力及經濟富裕程度的強烈信號。武漢的社會消費品零售總額亦於二〇一二年至二〇一六年實現12.8%的複合年增長率。

武漢一直成功吸引國內及跨境資本投資。武漢的國內資本投資於二〇一二年至二〇一六年實現38.4%的複合年增長率。在武漢的戰略位置以及完善的城市基礎設施的吸引下，眾多國家機構及公司已在武漢設立總部或區域總部，預計該趨勢將會延續。由於武漢的地理優勢，其已被認可為中國重要海陸空運輸樞紐。武漢的實際利用外資金額於二〇一二年至二〇一六年實現17.7%的複合年增長率。於二〇一六年底：(a)近半數財富500強企業在武漢進行投資；及(b)在香港上市的藍籌房地產公司(包括新世界集團、瑞安房地產、九龍倉、和記黃埔及恒隆地產)在武漢擁有房地產項目，證明武漢優質寫字樓的需求強勁。

這些獨特優勢使武漢躋身中國潛在增長最快的城市之一。預計其強大的服務業以及戰略位置會繼續吸引大量資本投資並提高優質寫字樓的需求。同時，預計武漢較高的人均本地生產總值以及不斷增長的零售額會為購物中心物業帶來健康的業務前景。

根據上文所述並考慮到市場顧問報告，管理人認為與投資於中國發達城市相比，投資於武漢商業房地產可帶來風險與回報之間的健康平衡。

2. 以具吸引力的估值及下限保障進入快速增長市場

管理人認為，收購事項有助於越秀房產基金於保障安排期間以下限保障及具吸引力估值進入快速增長的武漢市場，在武漢市場建立競爭優勢並可享有長期增長的利益。

2.1 快速增長市場

根據市場顧問，漢口沿江商務區的高檔寫字樓的資本價值預期於二〇一七年七月至二〇二一年止期間將按4.5%的複合年增長率增長。對於武漢高檔零售物業的資本價值，市場顧問預計於二〇一七年七月至二〇二一年止期間將按複合年增長率2.5%增長。

2.2 具吸引力估值

武漢物業的協定收購金額較按比例武漢評估值人民幣2,403,290,000元(為整體武漢物業於二〇一七年八月三十一日的武漢評估值(即人民幣3,587,000,000元)的67.0%)折讓約5.1%。

2.3 下限保障

為令越秀房產基金減低其所面對的經營武漢物業相關早期風險及確保越秀房產基金於有關期間內收取預期、遞增及持續性淨收入，越秀地產已同意保障安

排，藉此其將就二〇一八年一月一日起至二〇二〇年十二月三十一日(包括該日)止期間向越秀房產基金提供支援付款。

保障安排年期內三個財政年度的基礎經調整淨利潤分別為人民幣78,000,000元、人民幣98,000,000元及人民幣110,000,000元。基礎經調整淨利潤的遞升趨勢與管理人及市場顧問認為武漢物業將能夠利用武漢的增長潛力及對國際甲級寫字樓的需求的觀點一致。保障安排為越秀房產基金帶來穩定及保障，同時可把握收購事項帶來的上行潛力。有關進一步詳情，請參閱「武漢物業相關保障安排」一節。

3. 改進及提升組合質素

收購事項符合越秀房產基金的投資目標及增長策略，即旨在投資中國頂級城市具資本增值潛力的優質收益性商業房地產。

透過收購武漢物業的67.0%權益，越秀房產基金的組合中又增添一座具高增長潛力的新落成國際甲級寫字樓，從而增強了其組合的質素和多元化，同時為組合的整體表現創造一個新的增長點。

武漢物業的辦公部分武漢越秀財富中心位於漢口沿江商務區，是一座二〇一六年落成的國際甲級寫字樓，高330米，目前是武漢投入使用中最高的國際甲級寫字樓。武漢物業可欣賞長江美景，目前是漢口沿江商務區唯一一座國際甲級寫字樓。武漢物業交通便利，可在礄口路站直接乘坐已開通的地鐵1號線及規劃中的地鐵10號線。武漢物業的商場部分亦是武漢首個建有地鐵連廊的購物商場。

市場顧問報告估計，到二〇一八年底，武漢物業辦公空間的出租率將達到80%至85%，預期日後其購物商場的出租率將始終保持超過95%的高出租水平。

透過收購事項，越秀房產基金旨在積極提高其組合的整體質素和多元化，同時與其優質地點頂級物業的戰略重心保持一致。

4. 投資組合多元化及降低風險

收購事項將是越秀房產基金向華中地區擴充及把握武漢增長潛力的第一步，並有助於越秀房產基金在中國其他頂級城市多元化經營及降低越秀房產基金對廣州地區的依賴。

此外，預期收購事項將可擴闊越秀房產基金的租戶基礎至包括更多知名國內及跨國公司租戶。收購事項後，廣州國金中心在資產價值方面對越秀房產基金組合總額的貢獻預期將由60%降至55%，而越秀房產基金於武漢物業的67.0%權益的貢獻預期將為8%。

權衡越秀房產基金組合及租戶基礎多元化帶來的好處，管理人亦認為，收購武漢物業的67.0%而非100.0%權益將減低與管理一項相對不成熟資產有關的早期風險，同時將越秀房產基金有關武漢物業的義務及責任局限於其於武漢項目公司比例權益。

鑒於越秀地產於收購事項後保留其於武漢物業的33.0%權益，越秀房產基金因擁有與武漢物業現有擁有人(擁有在武漢當地相當大的影響力及管理武漢物業的必要經驗)一致的利益而受益。

與收購整個武漢物業相比，收購武漢物業的67.0%權益亦將減輕越秀房產基金的直接財務負擔，同時預期收購事項將令借貸比率處於房託基金守則的45.0%借款限制範圍內。根據將就收購事項訂立的合營企業協議的條款，越秀房產基金保留購買武漢物業餘下33.0%權益的優先購買權。有關更多詳情，請參閱「股份轉讓」一節。

5. 擴大投資組合規模

除了可實現更加多元化的組合外，收購事項還會將越秀房產基金資產組合的市場估值擴大8%。管理人認為，收購事項將新佈局武漢，與越秀房產基金在廣州的強大影響力及在上海的現有佈局形成相輔相成之勢，從而把握武漢強勁的經濟及成為日益重要的中國商業樞紐所帶來的增長潛力。

E. 收購事項的財務影響

通函載有有關收購事項對越秀房產基金備考財務影響的資料。尤其是其將載有有關以下各項的資料：

- (a) 收購事項對截至二〇一七年六月三十日止六個月每基金單位分派的備考財務影響(猶如收購事項已於二〇一七年一月一日完成及越秀房產基金持有其於武漢物業的67.0%權益直至二〇一七年六月三十日)；
- (b) 收購事項對於二〇一七年六月三十日基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值的備考財務影響(猶如收購事項已於二〇一七年六月三十日完成)；及
- (c) 越秀房產基金於二〇一七年六月三十日的市值(基於通函附錄二所載經擴大集團的未經審計備考財務資料)，猶如收購事項已於二〇一七年六月三十日完成。

有關上述計算所用基準及假設，請參閱通函。

F. 二〇一七年豁免延長

1. 房託基金守則第8章項下有關若干持續關連方交易的現有豁免

如二〇一四年通函所披露，證監會就越秀房產基金(作為一方)與若干關連人士(作為另一方)之間的若干持續交易授出二〇〇八年關連方交易豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下的若干規定。

於二〇一一年一月六日，越秀房產基金取得二〇一一年延長關連方交易豁免以延長二〇〇八年關連方交易豁免截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度，並就該期間的當時現有持續關連方交易設定新年度上限金額。

於二〇一二年七月二十日，證監會就截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度的當時現有持續關連方交易授出二〇一二年經修訂及延長豁免，取代二〇一一年延長關連方交易豁免。二〇一二年經修訂及延長豁免擴闊當時現有持續關連方交易的類別，包括因越秀房產基金於二〇一二年收購廣州國金中心產生的與越秀關連人士集團之間有關廣州國金中心的該等持續關連方交易，並設定新年度上限金額，以容納該期間的新持續關連方交易。

於二〇一四年十二月十一日，越秀房產基金取得二〇一四年經延長豁免以延長二〇一二年經修訂及延長豁免截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度，並就截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的當時現有持續關連方交易設定新年度上限金額。該等持續關連方交易及二〇一四年經延長豁免的詳情載於二〇一四年通函。

2. 二〇一四年經延長豁免屆滿

二〇一四年經延長豁免將於二〇一七年十二月三十一日屆滿。根據二〇一四年經延長豁免的條款，二〇一四年經延長豁免可延長至二〇一七年十二月三十一日以後，及／或二〇一四年經延長豁免的條款及條件可不時修訂，惟：

- (a) 須以基金單位持有人大會通過的普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人批准；
- (b) 根據房託基金守則第10章，披露建議延期及／或修訂(視情況而定)的詳情須以管理人公佈有關建議的方式作出，並須向基金單位持有人發出通函及公告；及
- (c) 於每次延期後，任何二〇一四年經延長豁免延期的屆滿期間不得遲於取得上文第(a)段所述批准日期後越秀房產基金第三個完整財政年度年結日。

3. 二〇一四年經延長豁免延期

鑒於二〇一四年經延長豁免即將到期，管理人已向證監會提交申請，尋求延長二〇一四年經延長豁免，由此，其將繼續適用於截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度(「二〇一七年豁免延長」)。作為其提交申請的一部分，管理人亦就延長期限提請一個新年度上限。二〇一七年豁免延長尋求的新關連方交易類別與二〇一四年通函所述類別相同。

4. 董事會、獨立財務顧問、獨立物業估值師、獨立董事委員會及信託人意見

董事會、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。此外，獨立物業估值師亦就於最後實際可行日期仍然存續的關連租賃交易發表通函所載意見。

G. 越秀房產基金於房託基金守則、信託契約及上市規則項下的涵義

1. 收購事項

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

於本公佈日期，越秀地產為越秀房產基金一名重大持有人(即越龍)的有聯繫公司，越秀房產基金透過越秀地產擁有越龍20%以上的投票權。武漢賣方(越秀地產的間接全資附屬公司)為越龍的有聯繫公司。因此，越秀地產及武漢賣方根據房託基金守則第8章的涵義分別為越秀房產基金的關連人士。

因此，以下各項根據房託基金守則第8.5段構成越秀房產基金的關連方交易：

(a) 收購事項及收購契約項下擬進行交易完成；及

(b) 於收購事項完成後，執行合營企業協議及其項下擬進行交易完成。

因協定收購金額(即人民幣2,280,606,300元)與延遲完成款項的應計說明性利息金額人民幣13,330,493元(根據協定收購金額40.0%的應計利息)之和(即人民幣2,293,936,793元)，超過越秀房產基金資產淨值(誠如其最近刊發的經審核賬目所披露，就越秀房產基金自公佈該賬日起已支付的中期分派作出調整)的5.0%，根據房託基金守則第8.11段及信託契約第31.1條，上文各關連方交易(即需批准交易事項)均須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。

由於：(a)協定收購金額與上述說明性利息款項之和(即人民幣2,293,936,793元)約佔越秀房產基金總市值(基於基金單位於聯交所在緊接最後實際可行日期前五個營業日的平均收市價)的18.4%；及(b)武漢物業的武漢評估值(即人民幣3,587,000,000元)，約佔越秀房產基金於二〇一七年六月三十日總資產(就越秀房產基金已支付的中期分派作出調整)的11.7%，收購事項根據上市規則(猶如上市規則適用於越秀房產基金)構成越秀房產基金的一項須予披露交易。

2. 二〇一七年豁免延長

董事會擬就需批准的持續關連方交易事項尋求獨立基金單位持有人的批准。有關二〇一七年豁免延長的進一步詳情，請參閱「二〇一七年豁免延長」一節。相關持續關連方交易的詳情根據房託基金守則第8.14段的規定將於越秀房產基金的半年度及年度報告中披露。

3. 普通決議案

管理人認為各項需批准交易事項彼此之間相互依賴關聯及為重大建議的不可或缺部分。尤其是，合營企業協議僅於完成根據收購事項擬進行的交易時方會提出，且毋須訂立收購契約。

有關需批准的持續關連方交易事項的建議決議案無須以需批准交易事項為條件，及建議新年度上限就收購事項完成或未完成下的情形做準備。因此，管理人將就單獨普通決議案下需批准的持續關連方交易事項尋求基金單位持有人的批准。

有關需批准事項的建議決議案，請參閱基金單位持有人特別大會通告。管理人將於基金單位持有人特別大會後盡快刊發載有基金單位持有人特別大會結果(包括有否通過建議決議案)的公佈。

4. 投票限制

房託基金守則第9.9(f)段規定，倘若基金單位持有人於提呈批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票。此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘若基金單位持有人於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表決或計入基金單位持有人大會的法定人數。

越秀集團的成員公司為或將為收購契約、合營企業協議及新持續關連方交易的對手方，及因此被認為於需批准交易事項及需批准的持續關連方交易事項(將於基金單位持有人特別大會上提呈批准)相關的普通決議案中擁有重大權益或視為擁有重大權益，及其權益與其他基金單位持有人不同。根據房託基金守則及信託契約，越秀地產及越秀已同意將就並將促使其控制實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房託基金守則)就該等普通決議案放棄投票，惟根據委任表格由獨立基金單位持有人作出有關投票的具體指示除外。

據管理人所悉，於最後實際可行日期，需放棄投票的上述各方於或被視為於1,050,090,075個基金單位(佔已發行基金單位約35.6%)中擁有權益。

就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，於最後實際可行日期，概無任何其他基金單位持有人須就需批准事項相關決議案於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

5. 向證監會作出豁免申請及提交

5.1 有關武漢物業的超過兩層的特殊目的公司的提交材料

房託基金守則第7.5(d)段規定計劃不得擁有超過兩層特殊目的公司(透過此持有地產)。如房託基金守則第7.5(d)段所示，證監會可酌情可在理據充分的特殊情況下允許計劃擁有額外一層或多層特殊目的公司。

如「武漢物業的預期持股架構」一節所載，緊接完成前(重組後及預售非目標物業後)，武漢物業的股權架構涉及三層特殊目的公司及於完成後，越秀房產基金將透過四層特殊目的公司持有武漢物業67.0%權益。

為促進未來集團重組及透過中間控股公司出售物業權益(例如，節省交易成本)，管理人向證監會提交材料，申請就越秀房產基金持有武漢物業的權益使用不超過四層特殊目的公司，惟未經證監會進一步批准，越秀房產基金最高為四層特殊目的公司的情況不得出現變動。

5.2 有關武漢物業(不包括標的停車位)及標的停車位「大多數擁有權及控制權」的提交資料

完成後，武漢買方將收購武漢項目公司的67.0%，武漢項目公司屆時應持有武漢物業(包括(i)名為「武漢越秀財富中心」的全部68層寫字樓及商業項目；(ii)

名為「星匯維港購物中心」的全部5層商場(包括1層地庫)；(iii)商用停車位；及(iv)住宅停車位)。

商用停車位及住宅停車位(統稱「標的停車位」)佔停車位總數的約35.6%及11.8%(合計為47.4%)。就管理人所知及所信以及基於現行可得的資料，停車位總數的剩餘52.6%乃由星匯雲錦(亦由武漢項目公司開發)的住宅擁有人(獨立第三方)持有。

就管理人所知及所信以及基於現行可得的資料，管理人認為越秀房產基金將能(透過其於武漢項目公司的67.0%權益，及考慮到「共同決策事項」一節所示合營企業協議下有限共同決策事項(對以下事項並無重大影響))：

- (a) 管理及維護武漢物業(不包括標的停車位)；
- (b) 不受干預、控制或限制，對武漢物業(不包括標的停車位)實施日常管理及運營；
- (c) 對武漢物業(不包括標的停車位)獨立進行資產增值工作；及
- (d) 作為武漢物業(不包括標的停車位)的擁有人指示武漢項目公司行使一切權利，例如，可不受干預地銷售、抵押、佔有及出租武漢物業(不包括標的停車位)，惟在各情形下須遵守適用中國法律及許可。

基於上文所述，管理人已向證監會提交材料，越秀房產基金(透過武漢中間公司)將能對武漢項目公司及武漢物業的管理及策略發展(標的停車位除外)行使控制權，及於完成後，越秀房產基金將根據房託基金守則第7.5(aa)及7.7A段(經考慮房託基金守則常見問題所載的額外指引)擁有武漢物業(標的停車位除外)的

「大多數擁有權及控制權」，及僅此滿足該規定。此外，據認為，與武漢賣方附屬公司的合營企業協議將透過允許越秀房產基金進行以下事項使基金單位持有人獲益：

- (a) (透過武漢賣方附屬公司)提名武漢項目公司董事會(一般根據合營企業協議的條款按照簡單多數原則制定決策)三名董事中的兩名。有關更多詳情，請參閱「共同決策事項」一節；
- (b) 憑藉越秀地產在武漢有大規模市場佔有而掌握的當地市場知識，同時其熟悉武漢物業(在完成前期間開發及管理武漢物業)。此外，鑒於其熟識參與開發武漢物業的主承包商，武漢賣方附屬公司已同意(其中包括)根據合營企業協議收取有關武漢項目公司建設成本的所有發票，並將安排由武漢項目公司根據相關合同或發票的條款在規定時間內支付任何有關發票。有關更多詳情，請參閱「未付建築費支出」一節；
- (c) 根據合營企業協議的條款降低管理相對不成熟的資產相關的初創風險，越秀房產基金有關武漢物業的責任及負債限制在其所持比例權益的範圍內；及
- (d) 減少越秀房產基金因收購整個武漢物業可能產生的即時財務負擔，

這因而證明與越秀地產(透過武漢賣方附屬公司)訂立合營企業協議符合房託基金守則第7.7A段及第7.5(aa)段附註。

管理人的中國法律顧問中倫律師事務所亦向管理人發出法律意見：(i)描述「合營企業協議主要條款」一節所載有關合營企業協議條款、合營股東的股本及利潤分成安排及限制越秀房產基金將其投資於武漢項目公司的權益(或股東貸款)轉

移予第三方受讓人的事實信息；及(ii)確認合營企業協議一旦訂立，將根據現有適用中國法律法規對協議雙方構成具有法律約束力、有效且可由彼等強制執行的權利和義務。

就標的停車位(合計約佔停車位總數的47.4%)而言，越秀房產基金根據證監會應用的房託基金守則第7.7A段並無「大多數擁有權及控制權」。雖然如此，管理人仍遞交材料說明越秀房產基金應被容許收購標的停車位，原因是：

- (A) 越秀房產基金應擁有武漢項目公司67.0%的間接大多數權益，及透過該等權益(經考慮合營企業協議內的有限共同決策事項)：(i)對標的停車位擁有全部運營控制權；(ii)有獨立提升標的停車位的能力；及(iii)指示武漢項目公司行使作為標的停車位擁有人的所有權利，惟在各情況下須遵守適用中國法律及許可；
- (B) 投資商用停車位(武漢物業辦公及零售空間的配套停車場)及住宅停車位(同一地下停車場的一部分，根據住宅停車場包租協議包租及為收購事項所附屬)乃符合越秀房產基金的投資目標及投資優質高收益商業地產的增長戰略，及符合越秀房產基金及基金單位持有人的最佳利益；及
- (C) 標的停車位由獨立物業估值師評估的於二〇一七年八月三十一日的按比例估值人民幣192,290,000元(為整個標的停車位於二〇一七年八月三十一日估值人民幣287,000,000元的67.0%)(連同現有物業類似的無大多數擁有權及控制權的區域)約佔越秀房產基金於二〇一七年六月三十日資產總值(基於通函附錄二所載經擴大集團的未經審計備考財務資料)的0.56%，及因此位於越秀房產基金並無被證監會所容許的大多數擁有權及控制權的相關物業投資撥備範圍內。

5.3 賣方融資相關關連方交易的豁免

管理人已就賣方融資項下擬進行的越秀房產基金與武漢賣方之間的交易(「融資交易」)向證監會申請豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的若干規定，基於賣方融資為無擔保，按正常商業條款或更優條款訂立，且基於下列豁免條款及條件：

- (a) 根據房託基金守則第8.14段，融資交易的詳情須於越秀房產基金的半年度及年度報告中披露；
- (b) 獨立非執行董事須按年審閱融資交易，並於越秀房產基金相關財政期間的年度報告中確認該等交易乃：
 - i. 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
 - ii. 按正常商業條款(於有充足可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
 - iii. 符合規管交易的有關協議及管理人內部程序(如有)，並按屬公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立；
- (c) 就每個相關財政期間而言，管理人須委聘並協定由越秀房產基金的核數師對融資交易進行若干審閱程序。核數師其後須根據彼等所進行的工作向管理人匯報實際結果(並向證監會提供有關報告的副本)，以確認全部融資交易是否：
 - i. 已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；
 - ii. 根據規管交易的管理人內部程序(如有)及通函所披露條款訂立；及

- iii. 根據規管交易的協議(如有)條款訂立及進行；
- (d) 管理人須讓及須促使有關融資交易的對手方讓越秀房產基金的核數師可充分查閱有關記錄，以就交易作出報告；及
- (e) 如管理人知悉或有理由相信越秀房產基金的核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(b)及(c)段所述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

6. 新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易

如本公佈「房託基金守則第8章項下有關若干持續關連方交易的現有豁免」一節所披露，越秀房產基金於二〇一四年十二月十一日取得二〇一四年經延長豁免，據此，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託基金守則第8章的若干規定。

如「新物業管理協議」一節所披露，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「租賃服務協議」一節所披露，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」的範疇內。管理人預期，截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度(i)越秀房產基金根據租賃服務協議應付怡城武漢分公司的費用；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，將不超過根據證監會授出的二〇一四年經延長豁免已經

或將與越秀關連人士集團訂立的租賃服務協議(「**關連租賃服務協議**」)截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的年度上限。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，儘管釐定截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度的新年度上限(於基金單位持有人特別大會上提呈供獨立基金單位持有人批准)時，新租賃服務協議已予考慮。

如「停車場包租協議」一節所披露，商用停車場包租協議、住宅停車場包租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。如「租賃持續關連交易」一節所披露，租賃持續關連交易及其項下擬進行的交易亦構成越秀房產基金的關連方交易。停車場包租協議、租賃持續關連交易及其項下擬進行的交易仍屬於二〇一四年經延長豁免所述「租賃交易」的範疇內。管理人預期，截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度(i)越秀房產基金根據停車場包租協議應自怡城武漢分公司收取的費用；(ii)有關租戶根據租賃持續關連交易應付越秀房產基金的費用總額；及(iii)有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，將不超過根據證監會授出的二〇一四年經延長豁免就越秀房產基金物業與越秀關連人士集團訂立的租賃交易(「**關連租賃交易**」)截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的年度上限。因此，由於(a)已訂立停車場包租協議及其項下擬進行的交易；或(b)承擔租賃持續關連交易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，儘管釐定截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度的新年度上限(於基金單位持有人特別大會上提呈供獨立基金單位持有人批准)時，新停車場包租協議及租賃持續關連交易各自己予考慮。

倘需批准的持續關連方交易事項於基金單位持有人特別大會上未取得基金單位持有人批准，管理人將就新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易以及其項下擬進行的交易遵守房託基金守則第8章的所有關

連方交易規定(包括(如適用)透過普通決議案尋求獨立基金單位持有人批准)，除非另行豁免。

根據管理人於最後實際可行日期可查閱的租約概述及資料，管理人確認，除合營企業協議(須作為需批准交易事項的一部分而批准)、賣方融資(受限於「賣方融資相關關連方交易的豁免」一節所載的豁免申請)、新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易外，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，新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易均(i)於越秀房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；及(iii)以公平原則按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

7. 管理人擁有酌情權

鑒於收購事項須待收購契約所載若干條件分別達成後方可作實，為免生疑問，基金單位持有人須注意，管理人擁有酌情權，如其項下任何條件於武漢截止日期前未達成(或豁免)，可以不進行收購事項。

8. 獨立董事委員會意見

獨立董事委員會於達致其就需批准交易事項及賣方融資的意見前已獲得獨立財務顧問的意見，該意見載於通函內。

9. 董事會、獨立財務顧問及信託人意見

董事會、獨立財務顧問及信託人各自就需批准交易事項及賣方融資的意見載於通函內。

H. 一般資料

1. 通函

載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件(載有(其中包括)需批准事項的詳情)；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件；(d)有關武漢目標集團的會計師報告；(e)經擴大集團的未經審計備考財務資料；(f)獨立物業估值師的武漢物業估值報告；(g)武漢物業市場的市場顧問報告；及(h)基金單位持有人特別大會通告的通函，已於本公佈日期刊發並將盡快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，越秀房產基金的基金單位持有人登記冊將由二〇一七年十一月二十九日至二〇一七年十二月四日(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二〇一七年十一月二十八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

請參閱下文載列相關事件主要日期的指示性時間表：

| 事件 | 日期及時間 |
|--|-------------------------|
| 為參與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的最後日期及時間 | 二〇一七年十一月二十八日下午四時三十分 |
| 為釐定基金單位持有人參與基金單位持有人特別大會並於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) | 二〇一七年十一月二十九日至二〇一七年十二月四日 |

| 事件 | 日期及時間 |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 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 | 二〇一七年十二月二日下午三時正 ⁽¹⁾ |
| 基金單位持有人特別大會記錄日期 | 二〇一七年十二月四日 |
| 基金單位持有人特別大會的日期及時間 | 二〇一七年十二月四日下午三時正 |
| 如在基金單位持有人特別大會上尋求的批准獲得通過： | |
| 提取新銀行融資 | 有待管理人釐定(惟不得遲於武漢截止日期後十個營業日) |
| 收購事項完成及支付初步完成付款 | 有待管理人釐定(惟不得遲於武漢截止日期後十個營業日) |
| 支付延遲完成款項 | 有待管理人釐定(惟不得遲於完成日期後一年) |

附註：

(1) 委任代表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(載於本公佈「收購契約先決條件」一節)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需批准交易事項，因而收購事項未必會完成。因此，基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

I. 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：

| | | |
|------------------------|---|---|
| 二〇〇八年 關連方交易豁免 | 指 | 證監會於二〇〇八年二月一日授予豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇〇八年二月四日的通函內 |
| 二〇一一年 延長關連方 交易豁免 | 指 | 證監會於二〇一一年一月六日授予將二〇〇八年關連方交易豁免延長至截至二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度(須符合新年度上限及條件)，更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一〇年十二月十七日的通函內 |
| 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 |
| 二〇一二年 經修訂及 延長豁免 | 指 | 證監會於二〇一二年七月二十日授予豁免就該期間新持續關連方交易嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於二〇一二年通函內 |
| 二〇一四年通函 | 指 | 越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一四年十一月二十五日的通函 |
| 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授予將二〇一二年經修訂及延長豁免延長至截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度(須符合新年度上限及條件)，更多詳情載於二〇一四年通函內 |
| 二〇一七年 豁免延長 | 指 | 具有「延長二〇一四年經延長豁免」一節賦予該詞的涵義 |

| | | |
|-----------------|---|--|
| 會計師報告 | 指 | 通函附錄一所載關於武漢目標集團的會計師報告，為免生疑問，包括但不限於關於有關期間武漢物業及非目標物業的經營的財務資料 |
| 收購事項 | 指 | 根據收購契約(i)武漢買方擬向武漢賣方收購武漢銷售股份；及(ii)武漢賣方擬向武漢買方轉讓武漢貸款的統稱 |
| 收購契約 | 指 | 武漢買方、武漢賣方及越秀地產就收購事項訂立日期為二〇一七年十一月十四日的契約 |
| 實際經調整淨利潤 | 指 | 具有「武漢物業相關保障安排」一節賦予該詞的涵義 |
| 額外企業所得稅 預扣款項 | 指 | 具有「企業所得稅獨立賬戶」一節賦予該詞的涵義 |
| 協定收購金額 | 指 | 具有「收購事項概覽」一節賦予該詞的涵義 |
| 年度保障安排差額 | 指 | 具有「武漢物業相關保障安排」一節賦予該詞的涵義 |
| 有聯繫公司 | 指 | 具有房託基金守則賦予該詞的涵義 |
| 基礎經調整淨利潤 | 指 | 具有「武漢物業相關保障安排」一節賦予該詞的涵義 |
| 董事會 | 指 | 董事會 |
| 董事會共同 決策事項 | 指 | 具有「共同決策事項」一節賦予該詞的涵義 |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 營業日 | 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) |
| 停車場包租協議 | 指 | 具有「停車場包租協議」一節賦予該詞的涵義 |
| 中國會計準則 | 指 | 財政部於二〇〇六年二月十五日頒佈的《企業會計準則－基本準則》以及其後頒佈的各項具體準則及其他相關規定 |
| 需批准的持續 關連方 交易事項 | 指 | 二〇一七年豁免延長及新年度上限的統稱 |
| 通函 | 指 | 越秀房產基金就於基金單位持有人特別大會上需批准事項所刊發日期為二〇一七年十一月十五日的通函 |
| 商用停車場 包租協議 | 指 | 具有「停車場包租協議」一節賦予該詞的涵義 |
| 商用停車位 | 指 | 具有「收購事項概覽」一節賦予該詞的涵義 |
| 完成 | 指 | 完成收購事項 |
| 完成日期 | 指 | 完成作實的日期 |
| 關連租賃交易 | 指 | 具有「新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易」一節賦予該詞的涵義 |
| 關連人士 | 指 | 具有房託基金守則賦予該詞的涵義 |
| 關連物業管理安排 | 指 | 與越秀關連人士集團訂立的物業管理安排 |

| | | |
|-----------------|---|--|
| 關連租賃服務協議 | 指 | 具有「新物業管理協議、租賃服務協議、停車場包租協議及租賃持續關連交易」一節賦予該詞的涵義 |
| 代價 | 指 | 具有「收購事項代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義 |
| 違約方 | 指 | 就合營股東而言，於發生違約事件後違約之合營股東 |
| 違約方權益 | 指 | 具有「違約事件」一節賦予該詞的涵義 |
| 延遲完成款項 | 指 | 具有「收購事項代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義 |
| 存置資產 | 指 | 越秀房產基金的所有資產，包括越秀房產基金持有的現有物業組合及完成後武漢目標集團的資產 |
| 該開發項目 | 指 | 具有「收購事項概覽」一節賦予該詞的涵義 |
| 董事 | 指 | 管理人的董事 |
| 每基金單位分派 | 指 | 每基金單位分派 |
| 越龍 | 指 | 越龍控股有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由越秀地產直接全資擁有 |
| 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事項)的通告 |
| 基金單位持有人特別大會記錄日期 | 指 | 二〇一七年十二月四日，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 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 企業所得稅獨立賬戶 | 指 | 具有「企業所得稅獨立賬戶」一節賦予該詞的涵義 |
| 企業所得稅預扣款項 | 指 | 人民幣44,224,087元減於完成前就重組所付的任何中國企業所得稅 |
| 經擴大集團 | 指 | 越秀房產基金(包括武漢目標集團) |
| 現有物業 | 指 | 如越秀房產基金截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年報所述者越秀房產基金於最後實際可行日期持有的七項現有物業 |
| 融資交易 | 指 | 具有「賣方融資相關關連方交易的豁免」一節賦予該詞的涵義 |
| 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 |
| 廣州國金中心 | 指 | 名為廣州國際金融中心的房地產，位於中國廣州市天河區珠江西路5號 |
| 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 |
| 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 | 香港法定貨幣港元 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 香港 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 獨立董事委員會 | 指 | 為就需批准事項及賣方融資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 |
| 獨立財務顧問 | 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，為就房託基金守則第10.10(p)段的目的獲委任為就需批准事項及賣方融資向獨立董事委員會及信託人提供意見的獨立財務顧問 |
| 獨立物業估值師 | 指 | 威格斯資產評估顧問有限公司，為越秀房產基金的總估值師 |
| 獨立基金單位持有人 | 指 | 有權於基金單位持有人特別大會上投票的基金單位持有人(不包括於相關決議案中擁有重大利益的人士，定義見房託基金守則第8.11段) |
| 獨立非執行董事 | 指 | 獨立非執行董事 |
| 初步完成付款 | 指 | 具有「收購事項代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義 |
| 中期保障安排差額 | 指 | 具有「武漢物業相關保障安排」一節賦予該詞的涵義 |
| 國際甲級 | 指 | 具有通函附錄四「武漢物業市場的市場顧問報告」賦予該詞的涵義 |
| 共同決策事項 | 指 | 具有「共同決策事項」一節賦予該詞的涵義 |

| | | |
|----------|---|--|
| 合營企業協議 | 指 | 武漢中間公司與武漢賣方附屬公司於完成時就武漢項目公司訂立的協議 |
| 合營股東 | 指 | 武漢中間公司與武漢賣方附屬公司，即武漢項目公司於完成時的唯一登記股東，「合營股東」指彼等之任何一方 |
| 最後實際可行日期 | 指 | 二〇一七年十一月十日，即通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 租賃持續關連交易 | 指 | 具有「租賃持續關連交易」一節賦予該詞的涵義 |
| 上市規則 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 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 |
| 需批准事項 | 指 | 須獲得基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准的事項為：(a)需批准交易事項；及(b)需批准的持續關連方交易事項 |
| 市場顧問 | 指 | 戴德梁行有限公司 |
| 新年度上限 | 指 | 「新年度上限」一節所載截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度新持續關連方交易的各項建議新年度上限 |
| 新銀行融資 | 指 | 具有「新銀行融資」一節賦予該詞的涵義 |
| 新持續關連方交易 | 指 | 關連租賃交易、關連物業管理安排及關連租賃服務協議的統稱 |

| | | |
|----------|---|---|
| 新物業管理協議 | 指 | 具有「新物業管理協議」一節賦予該詞的涵義 |
| 無違約方 | 指 | 就合營股東而言，於發生違約事件後並無違約之合營股東 |
| 無違約方權益 | 指 | 具有「違約事件」一節賦予該詞的涵義 |
| 非目標物業 | 指 | 具有「完成前出售非目標物業」一節賦予該詞的涵義 |
| 一次性費用及支出 | 指 | 具有「應就收購事項支付的費用及支出」一節賦予該詞的涵義 |
| 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 |
| B 區零售部分 | 指 | 具「所有權」一節賦予該詞的涵義 |
| 中國 | 指 | 中華人民共和國，但就本公佈而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區 |
| 按比例武漢評估值 | 指 | 人民幣2,403,290,000元，即武漢評估值的67.0% |
| 房產基金 | 指 | 房地產投資信託基金 |
| 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、補充或修改者為準 |
| 有關租戶 | 指 | 具有「租賃持續關連交易」一節賦予該詞的涵義 |

| | | |
|---------------|---|--|
| 重組 | 指 | 具有「於完成前武漢物業的持股架構」一節賦予該詞的涵義 |
| 住宅停車場 包租協議 | 指 | 具有「停車場包租協議」一節賦予該詞的涵義 |
| 住宅停車位 | 指 | 具有「收購事項概覽」一節賦予該詞的涵義 |
| 人民幣 | 指 | 中國官方貨幣人民幣 |
| 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 |
| 上海越秀大廈 | 指 | 名為越秀大廈的房地產，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 |
| 股東共同決策事項 | 指 | 具有「共同決策事項」一節賦予該詞的涵義 |
| 重大持有人 | 指 | 具有房託基金守則賦予該詞的涵義 |
| 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 |
| 標的停車位 | 指 | 具有「有關武漢物業(不包括標的停車位)及標的停車位「大多數擁有權及控制權」的提交資料」一節賦予該詞的涵義 |
| 聯交所 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 保障安排 | 指 | 具有「武漢物業相關保障安排」一節賦予該詞的涵義 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 租賃服務協議 | 指 | 具有「租賃服務協議」一節賦予該詞的涵義 |
| 停車位總數 | 指 | 位於武漢物業所處地塊的全數3,188個地下停車位 |
| 需批准交易事項 | 指 | 須獲得基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准的交易事項為：(a)收購事項及完成根據收購契約擬進行的交易；及(b)收購事項完成後執行合營企業協議及完成據此擬進行的交易 |
| 信託人收購額外費用 | 指 | 具有「應就收購事項支付的費用及支出」一節賦予該詞的涵義 |
| 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)均指按照管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人 |
| 基金單位 | 指 | 越秀房產基金的一個不可分割基金單位 |
| 基金單位持有人 | 指 | 於基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士 |
| 美元 | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元 |
| 賣方融資 | 指 | 具有「賣方融資」一節賦予該詞的涵義 |
| 武漢評估值 | 指 | 獨立物業估值師於二〇一七年八月三十一日評定武漢物業的評估值為人民幣3,587,000,000元 |

| | | |
|----------|---|---|
| 武漢完成報表 | 指 | 武漢目標集團於完成日期營業時間結束時的財務狀況表，該財務狀況表將由武漢賣方編製並經管理人同意，而如未能達成有關協定，則由羅兵咸永道會計師事務所或武漢賣方與武漢買方共同委聘的其他核數師審核 |
| 武漢條件 | 指 | 具有「收購契約先決條件」一節賦予該詞的涵義 |
| 武漢中間公司 | 指 | 百勝國際集團有限公司，一間在香港註冊成立的公司，將於重組後為武漢項目公司67.0%權益的直接擁有人，而武漢項目公司則擁有武漢物業 |
| 武漢貸款 | 指 | 具有「於完成前武漢物業的持股架構」一節賦予該詞的涵義 |
| 武漢截止日期 | 指 | 二〇一八年三月三十一日，或武漢買方與武漢賣方以書面協定的其他日期 |
| 武漢備考完成報表 | 指 | 武漢目標集團於完成日期營業時間結束時的備考財務狀況表，將由武漢賣方於完成日期前至少四個營業日交付 |
| 武漢項目公司 | 指 | 武漢越秀地產開發有限公司，一間在中國註冊成立的公司，為武漢物業的直接擁有人 |
| 武漢買方 | 指 | Yuexiu REIT 2017 Company Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，為越秀房產基金的特殊目的公司 |
| 武漢銷售股份 | 指 | 武漢目標公司的全部已發行股份，即武漢目標公司的全部股權 |

| | | |
|-------------------|---|--|
| 武漢目標公司 | 指 | 富成管理有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，將於重組後為武漢項目公司67.0%權益的間接擁有人，而武漢項目公司則擁有武漢物業 |
| 武漢目標集團 | 指 | 武漢目標公司、武漢中間公司及武漢項目公司的67.0%權益的統稱 |
| 武漢目標集團經調整 資產淨值 | 指 | 具有「收購事項代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義 |
| 經調整款項 | 指 | 具有「收購事項代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義 |
| 武漢賣方 | 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公司，為越秀地產的間接全資附屬公司 |
| 武漢賣方附屬公司 | 指 | 頂卓有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為越秀地產的間接全資附屬公司 |
| 武漢物業 | 指 | 收購事項的標的物業，有關詳情載於「武漢物業的主要資料」一節 |
| 怡城武漢分公司 | 指 | 廣州怡城物業管理有限公司的武漢分公司廣州怡城物業管理有限公司武漢分公司，一間在中國成立的有限公司，由越秀地產間接擁有99.28% |
| 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 |

| | | |
|----------|---|---|
| 越秀關連人士集團 | 指 | (i) 越秀持有人；(ii) 越秀持有人的聯繫人；及 (iii) 因與越秀持有人的關係而不時為越秀房產基金關連人士的實體或人士的統稱 |
| 越秀持有人 | 指 | 屬重大持有人的廣州越秀附屬公司 |
| 越秀集團 | 指 | 越秀地產及其附屬公司的統稱 |
| 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(股份代號：123)上市 |
| 越秀房產基金 | 指 | 越秀房地產投資信託基金(一個以單位信託基金形式組成的根據證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市))及其所控制的公司，視乎文義所指而定 |
| % | 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，二〇一七年十一月十四日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生及程九洲先生

非執行董事： 林昭遠先生(主席)及李鋒先生

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