

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

有關收購杭州商業物業的關連方交易

### 收購事項

於二〇一八年十二月二十三日，Yuexiu REIT 2018 Company Limited (越秀房產基金的特殊目的公司) (作為買方) 與城市建設開發集團(中國)有限公司(作為賣方) 及越秀地產(作為擔保人) 訂立購股協議，據此，買方同意：(i) 向賣方收購目標物業(透過收購相當於目標公司全部已發行股本的股份，而目標公司間接持有項目公司全部股權，而項目公司為目標物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主；及(ii) 接受來自賣方轉讓的貸款，以及於完成日期其所附帶的權利。完成後，越秀房產基金將(透過目標集團) 持有位於中國浙江省杭州市江干區錢江新城稱為「杭州維多利商務中心2幢」的目標物業。

收購股份及轉讓貸款的代價為人民幣590,000,000元(即協定收購金額)，並基於完成時的目標集團經調整資產淨值予以調整。協定收購金額乃經計及由獨立物業估值師(即越秀房產基金的現任總估值師)對目標物業於二〇一八年九月三十日的估值後達致，及較評估值折讓約1.7%。

目標物業包括：(a)一幢18層商業大廈(擁有16層辦公空間及2層零售空間)；及(b)315個地下停車位。

### 收購事項的融資

管理人擬透過提取不超過等值人民幣400,000,000元的港元金額新銀行融資(按新銀行融資協議所載的匯率計)及內部資源(包括來自新都會大廈出售事項的部分所得款項淨額)為代價提供資金來源。假設：(i)收購事項完成；及(ii)代價金額等於初步付款，並透過新銀行融資撥付約65.0%及透過越秀房產基金的現有現金撥付約35.0%，緊隨完成時支付初步付款後，管理人預期越秀房產基金的借貸比率(即緊隨(i)新都會大廈出售事項完成；(ii)就新都會大廈出售事項支付根據第7號公告預計應付的稅款；及(iii)支付武漢物業收購事項的遞延代價後的預期借貸比率)將由約39.2%上升至約39.8%。

### 收購事項的理由及裨益

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為收購事項屬良好的投資商機，將為越秀房產基金及基金單位持有人帶來裨益，原因如下：

1. 目標物業戰略性位於杭州新近發展的中央商務區的核心位置；
2. 收購事項促進越秀房產基金的投資組合多元化並進一步降低越秀房產基金的地域集中風險；及
3. 收購優質資產符合越秀房產基金的投資策略。

## 監管涵義

根據房託基金守則，收購事項構成越秀房產基金的關連人士交易。根據房託基金守則第8.9段，房產基金關連人士交易的交易總代價或價值少於該房產基金最新資產淨值5%（按該房產基金最近期發表的經審核賬戶所披露），則毋須基金單位持有人事先批准。

鑒於協定收購金額少於越秀房產基金最近期經審核資產淨值5%（按照越秀房產基金截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的最近期發表經審核賬目（已就該等賬目發表以來的隨後交易（包括越秀房產基金中期分派付款、新都會大廈出售事項及武漢物業收購事項遞延代價付款）作出調整），因此管理人認為，收購事項毋須經基金單位持有人批准，而僅須遵守房託基金守則第8章及第10章的申報及公佈規定。

董事會（包括獨立非執行董事）信納，根據房託基金守則，收購事項及根據購股契約擬進行的交易乃按一般商業條款及公平原則訂立，公平合理且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。董事會信納，且（基於並僅依賴董事會的意見以及管理人提供的資料及確認，並考慮到於信託契約及房託基金守則項下的職責）信託人亦信納，根據房託基金守則及信託契約，買方訂立購股契約及據此擬進行的交易毋須經獨立基金單位持有人批准。

收購事項須待達成該等條件後，方告完成，因此，收購事項未必會完成。基金單位持有人以及越秀房產基金的任何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

於二〇一八年十二月二十三日，Yuexiu REIT 2018 Company Limited（越秀房產基金的特殊目的公司）（作為買方）與城市建設開發集團（中國）有限公司（作為賣方）及越秀地產（作為擔保人）訂立購股協議，據此，買方同意：(i) 向賣方收購

目標物業(透過收購相當於目標公司全部已發行股本的股份，而目標公司間接持有項目公司全部股權，而項目公司為目標物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主；及(ii)接受來自賣方轉讓的貸款，以及於完成日期其所附帶的權利。

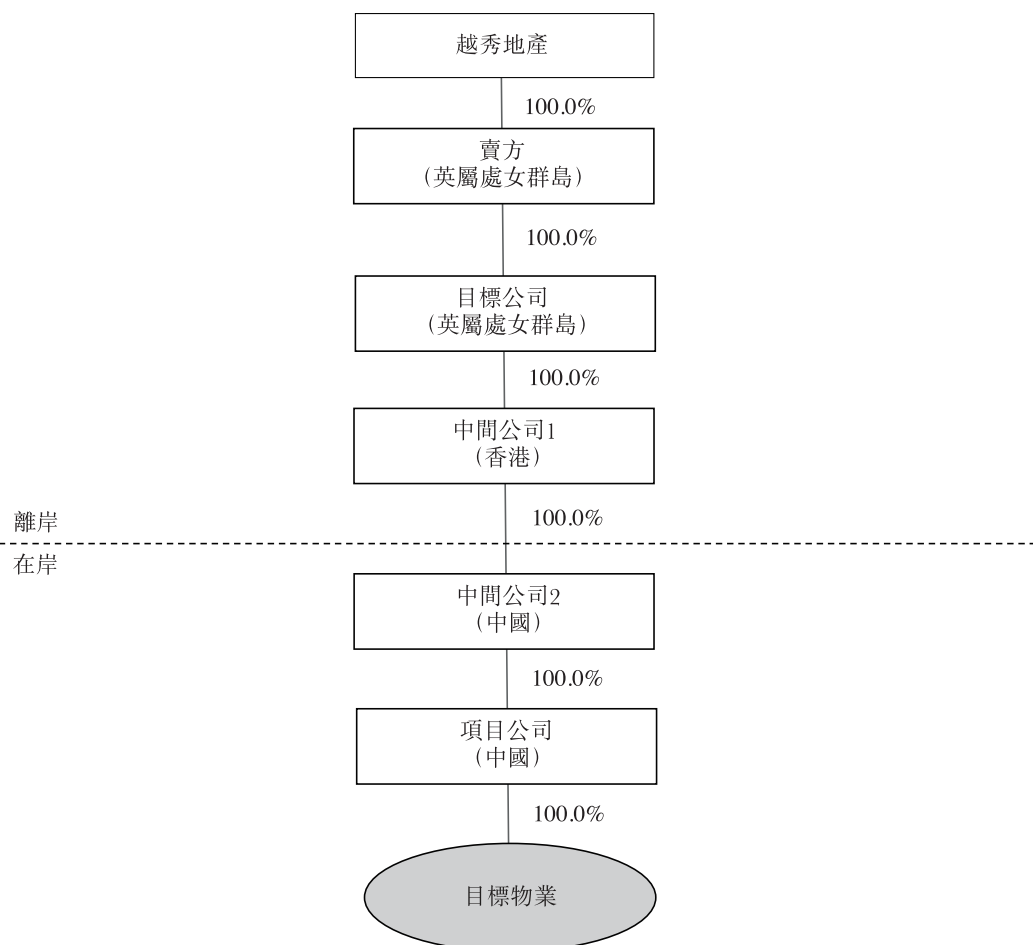
收購股份及轉讓貸款的總代價為人民幣590,000,000元(「**協定收購金額**」)，並基於完成時的目標集團經調整資產淨值予以調整。作說明之用，根據於二〇一八年十月三十一日目標集團的管理賬目，目標集團於二〇一八年十月三十一日的經調整資產淨值約為人民幣負32.6百萬元，主要是由於：(i)項目公司持有的現金約人民幣21.5百萬元；及(ii)項目公司的未付建築費支出及項目公司估計應付的土地增值稅(分別為約人民幣27.2百萬元及人民幣26.5百萬元，該等金額將於釐定目標集團經調整資產淨值時入賬列作項目公司負債)。管理人預計除上文披露的項目外，並無任何其他影響目標集團經調整資產淨值的重大資產及負債。協定收購金額乃經計及由獨立物業估值師(即越秀房產基金的現任總估值師)對目標物業的估值後達致，及較評估值折讓約1.7%。

目標物業包括：(a)名為「杭州維多利商務中心2幢」的一幢18層商業大廈(擁有16層辦公空間及2層零售空間)；及(b)315個地下停車位(「**停車位**」)。目標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)另一幢18層商業大廈及四幢獨幢墅式辦公樓。

由於協定收購金額(即人民幣590,000,000元)並不超過越秀房產基金資產淨值的5.0%(按照越秀房產基金截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的最近期發表經審核賬目(已就該等賬目發表以來的隨後交易(包括越秀房產基金中期分派付款、新都會大廈出售事項及武漢物業收購事項遞延代價付款)作出調整)，收購事項毋須獲基金單位持有人批准，僅須遵守房託基金守則第8章及第10章的申報及公佈規定。

## 2. 於完成前目標物業的持股架構

下圖顯示於本公佈日期目標物業的持股架構：



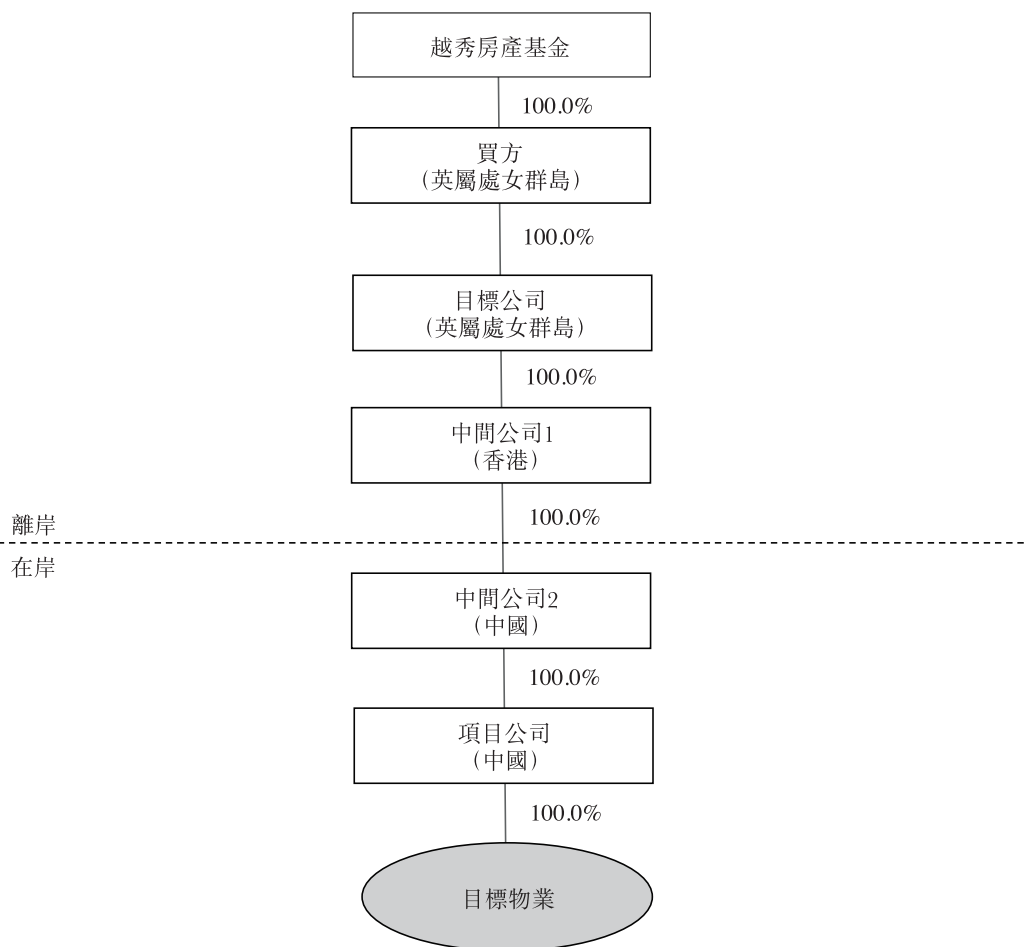
賣方為根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，於本公佈日期持有目標公司的全部已發行股本。目標公司為根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司及間接持有項目公司的100%股權，而項目公司為目標物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。賣方的主要商業活動為投資控股。

於本公佈日期，就管理人所知、所悉及所信：(i) 目標公司、中間公司1及中間公司2為越秀地產的現有間接附屬公司；(ii) 目標公司、中間公司1及中間公司

2的主營業務活動為投資控股；(iii)項目公司的主營業務活動為於目標物業投資控股及進行物業開發；及(iv)目標公司、中間公司1、中間公司2及項目公司不持有任何其他物業投資(除目標物業外)。

### 3. 目標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. 購股契約的主要條款

購股契約的主要條款概要如下：

### 4.1 收購股份

根據購股契約，賣方同意出售，而買方同意購買股份(代表目標公司的全部已發行股本)。目標公司間接持有項目公司的全部權益，而項目公司為目標物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。

### 4.2 轉讓貸款

根據購股契約，賣方(作為轉讓人)將於完成日期向買方轉讓貸款，連同貸款所附權利。

### 4.3 收購事項代價及付款條款

收購股份及轉讓貸款的總代價為人民幣590,000,000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)減完成時目標集團經調整資產淨值絕對值(倘數額為負數)，各情況如完成報表所載(「代價」)。

「目標集團經調整資產淨值」應相等於：(i)目標集團全部資產(不包括持作出售物業(包括目標物業)價值及遞延資產)；減(ii)目標集團所有負債(不包括股東貸款及遞延稅項負債)，於各情況下皆截至完成報表所示完成日期。作說明之用，根據於二〇一八年十月三十一日目標集團的管理賬目，於二〇一八年十月三十一日，目標集團經調整資產淨值約為人民幣負32.6百萬元，主要是由於：(i)項目公司持有的現金約人民幣21.5百萬元；及(ii)項目公司的未付建築費支出及估計項目公司應付的土地增值稅(即分別為約人民幣27.2百萬元及人民幣

26.5百萬元，該等金額將於釐定目標集團經調整資產淨值時入賬列作項目公司負債)。由於管理人認為該等負債不大可能發生，故協定代價時並無計及遞延稅項負債數額。管理人亦認為該等負債金額不大，且預期自目標集團經調整資產淨值中撇除亦不會對越秀房產基金產生重大影響。

代價將用於：(i)首先，作為向買方轉讓貸款的等額付款；及(ii)其後，作為向買方轉讓股份的付款。協定收購金額是由自願買方／賣方經計及獨立物業估值師(即越秀房產基金的現任總估值師)於二〇一八年九月三十日對目標物業所作估值後按公平原則釐定，較評估值折讓約1.7%。

根據購股契約，代價應以下列方式支付：

(a) 於完成時，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) 「初步付款」為：(1)協定收購金額人民幣590,000,000元；加／減(2)備考完成報表所載目標集團經調整資產淨值；

減

(ii) 企業所得稅預扣款項人民幣732,570元及(如有)額外企業所得稅預扣款項，兩者將由買方保留並存入企業所得稅獨立賬戶；

(b) 於協定或釐定完成報表(草擬本將由管理人根據由羅兵咸永道會計師事務所審核目標集團於完成日期的經審計賬目而編製)後五個營業日內：

(i) 倘目標集團經調整資產淨值(載於完成報表)高於目標集團經調整資產淨值(載於備考完成報表)，買方應向賣方支付差額，但不影響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；及



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

買方或賣方有關應付差額，即「經調整款項」。

管理人將於釐定初步付款及經調整款項後於切實可行的情況下盡快刊發有關上述款項的進一步公佈。

#### **4.4 企業所得稅獨立賬戶**

完成時，買方應支付或促使支付企業所得稅預扣款項以存入買方或越秀房產基金另一家附屬公司名下的獨立賬戶(「企業所得稅獨立賬戶」)。倘買方合理預期賣方因收購事項產生或有關收購事項應付的稅款可能高於企業所得稅預扣款項，則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。購股契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就收購事項支付賣方應付的稅項後，方會向賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於賣方可能因收購事項或有關收購事項而須承擔的未付稅項金額。

#### **4.5 購股契約先決條件**

收購事項的完成須待下列條件(統稱「條件」)達成後，方可作實：

- (a) 第三方(包括任何政府或官方機構)就購股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股份買賣、貸款轉讓或將會禁止或嚴重限制目標集團或目標物業的經營的法令、法規或決定；

- (b) 目標物業並無發生重大損害，並無機構強制性收購或收回目標物業及並無收到任何政府機構有關該等意向的通知；及
- (c) 購股契約項下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)。

賣方及買方均不得豁免條件(a)。條件(b)及(c)可由買方通過向賣方發出書面通知的方式豁免。

倘任何條件於截止日期(即二〇一九年一月三十一日)(或買方與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條件必須達成(或豁免(倘適用))的日期，則買方及賣方均無義務進行收購事項及購股契約將被終止而不損害購股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**

根據購股契約條款，完成應於所有條件獲達成(或豁免(倘適用))當日後十個營業日內或買方及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 終止購股契約**

在所有條件均達成(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，且是由於一方違反購股契約而導致，則另一方可書面通知違約方終止購股契約，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，根據購股契約的條款，買方或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購股契約。根據購股契約

的條款，買方亦可於發生任何很可能對目標集團任何成員公司的業務或財務狀況造成重大不利影響的事實、事宜或事件時通過向賣方發出書面通知終止購股契約。

#### **4.8 購股契約聲明、保證及彌償保證**

購股契約包含賣方將會就目標集團成員公司及目標物業作出的慣常保證(包括與股份的所有權、目標物業及貸款、稅項及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)。

賣方就任何保證下的申索，以及任何事實或情況導致的彌償且此彌償亦是導致保證下的申索(「**相關彌償保證申索**」)的最高責任總額不得超過協定收購金額，且每宗申索的最低申索額不得低於人民幣300,000元。倘有關所有申索的可追討總金額超過人民幣600,000元，方可向賣方追討，而賣方將承擔全部金額。購股契約亦規定保證項下的申索及相關彌償保證申索的時效期為自完成日期起計三年(不包括與稅項保證有關的申索及與稅項保證有關的相關彌償保證申索，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，購股契約包含慣常彌償保證，尤其是，賣方已不可撤回地承諾向越秀房產基金、信託人、管理人、買方及目標集團各成員公司在法律許可的最大範圍內就越秀房產基金、信託人、管理人、買方及／或目標集團各成員公司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(在越秀房產基金於項目公司全部權益範圍內)按全數彌償基準彌償，包括因或與下列各項有關事項：

(a) 項目公司於完成時或之前持有的任何物業，目標物業除外；及

(b) 項目公司實際的未付建築費支出超出項目公司完成報表中為計算目標集團經調整資產淨值的未付建築費支出。

此外，購股契約包含於完成時或之前發生的事件的稅務契諾及收購事項應付的中國企業所得稅。

為免生疑問，除相關彌償保證申索外，賣方就針對任何彌償保證或稅務契諾提出的任何申索承擔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稅務契諾項下的申索、屬於稅務保證及彌償保證的相關彌償保證申索，以及彌償(除時效期限為三年且與稅務保證無關的相關彌償保證申索之外)。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 賣方於購股契約項下責任擔保**

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

#### **4.10 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根據7號公告就收購事項繳納中國企業所得稅的義務由賣方承擔，而買方僅須履行代扣代繳義務。

管理人從其稅務顧問了解到，就收購事項而言：(a)賣方將首先向相關中國稅務機關報稅；及(b)相關中國稅務機關將審核賣方提交的數字並於其後通知賣方應付稅項金額。

根據購股契約，賣方應自費並盡快且無論如何不得遲於購股契約日期後30天向相關中國稅務機關申報訂立的購股契約。賣方應自費：(a) 盡快且無論如何不得遲於完成日期後7天，通知相關中國稅務機關已完成交易；及(b) 就收購事項向相關中國稅務機關真實、準確及完整申報所有相關資料。賣方應於作出相關遞交後在切實可行的情況下盡快向買方提供就收購事項向相關中國稅務機關遞交的任何及全部書面材料副本、相關中國稅務機關發出可證明相關材料已遞交的受理單／回執。賣方應及時跟進相關中國稅務機構對收購事項的中國稅項的評估及繳納，遞交相關中國稅務機關就收購事項所要求的所有補充材料，並及時通知買方上述事項。

賣方亦已於購股契約中立約並承諾(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收購事項產生的或與之有關的其應付的中國企業所得稅，即使因收購事項產生的或與之有關的賣方應付的中國企業所得稅金額高於企業所得稅預扣款項及任何額外企業所得稅預扣款項。購股契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就收購事項支付賣方應付的稅項後，方會向賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於賣方可能因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。

賣方於本節項下責任不受每宗申索的最低申索額、可追討總額上限或本公佈A.4.8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、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。

## 5. 目標物業的主要資料

### 5.1 概況

目標物業包括：(a)名為「杭州維多利商務中心2幢」的一幢18層商業大廈(擁有16層辦公空間及2層零售空間)；及(b)315個地下停車位。目標物業乃一項大型綜合開發項目的一部分，該項目包括另一幢18層商業大廈(1幢)及四幢獨幢墅式辦公樓(3至6幢)，全部由越秀房產基金的獨立第三方擁有。

### 5.2 位置

目標物業位於中國浙江省杭州市江干區錢江新城。目標物業位於地鐵三堡站及禦道站的步行距離內，這兩個地鐵站是地鐵6號線及9號線與一條機場快線的交匯點，按計劃上述地鐵線將於未來幾年內開始運營。預計未來目標物業與蕭山國際機場、亞運村及其他主要地鐵站之間的接駁將更加便利。

杭州為浙江省的省會城市，亦為中國最重要的電子商務中心之一。杭州的總面積為16,596平方公里，常住人口達9.5百萬，為中國最大及發展最快的城市經濟體之一，2017年國內生產總值為人民幣1.26萬億元，同比增長8%及佔中國國內生產總值約1.5%。自二〇一三年以來，杭州的國內生產總值按年平均增長率約8.8%，高於全國平均水平7.1%。第三產業佔該城市於二〇一七年的國內生產總值約63%及自二〇一二年起連續六年超過50%。

杭州的企業繼續領導中國的民營經濟。於二〇一七年，杭州的民營經濟佔該市國內生產總值的60.2%，而杭州的44家民營企業入選中國收入最高的500強民營企業，至此，杭州的入選民營企業數目已連續15年位居全國第一。杭州是

阿里巴巴集團、吉利控股、物產中大集團等部分世界最具影響力的公司的誕生地及總部所在地。文化創意、金融、時尚及生物醫學等新興產業快速發展，為杭州的經濟繁榮做出了重大貢獻。另一方面，杭州亦已吸引眾多世界500強企業，其中在杭州設立辦事處的包括通用汽車、微軟、香港上海滙豐銀行有限公司及可口可樂。

杭州為華東重要的交通樞紐，交通便利。成熟的道路及交通網絡創造了一小時通勤的杭州都市圈，預計將於二〇二二年亞運會前縮短至45分鐘。高鐵支持兩小時的鐵路運輸網絡，可以到達長江三角洲內的其他主要城市。此外，以年度旅客吞吐量計，蕭山國際機場為中國十大機場。杭州港為中國主要河流樞紐港之一，年貨物吞吐量超過1億噸。

於二〇一七年四月，杭州獲國際專業人才交流大會評為「對外國人最具吸引力的十大中國城市」，僅次於北京及上海。

錢江新城位於錢塘江北岸，總規劃面積約20平方公里，為新開發的重點中央商務區，亦為杭州市政府辦事處於二〇一六年搬遷至的新城市中心。錢江新城集行政、金融、貿易、信息、商業、旅遊及居住等功能於一體。作為杭州城市的新中心，其亦為浙江省的金融中心及二〇一六年B20峰會的舉辦場地。憑藉高效的交通網絡、優質的設施及鄰近傳統的市中心等優勢，錢江新城已成為中國最成功的新中央商務區之一。過去十年間，錢江新城多幢寫字樓開盤，雖令區內優質寫字樓競爭加劇，但亦進一步鞏固了錢江新城作為華東地區新中央商務區的地位。錢江新城亦成為金融機構設立辦事處的熱門地點，吸引了50多家知名企業設立其省級總部。

### 5.3 主要資料

除另有指明外，下表載列目標物業於二〇一八年九月三十日的節選資料概要。

地址：	中國浙江省杭州市江干區錢江新城江秀街9號
竣工年份及月份：	二〇一七年一月
土地使用權年期 <sup>(1)</sup> ：	自二〇一四年八月二日開始至二〇五四年七月三日截止的期間
項目公司的營運年期：	長期 <sup>(2)</sup>
不動產權證：	於二〇一八年六月四日及二〇一八年九月十四日取得 <sup>(3)</sup>
建築面積：	寫字樓：20,131.62平方米 零售：2,353.21平方米 停車位：17,663.58平方米
可出租總面積：	寫字樓：20,131.62平方米 零售：2,353.21平方米
可出租淨面積：	寫字樓：14,208.45平方米 零售：1,609.86平方米
停車位數量：	315
租戶數量：	18
二〇一八年九月的平均租金 (人民幣元／平方米) (不包括停車位) <sup>(4)</sup> ：	寫字樓：人民幣113.86元／平方米(按可出租總面積計) 零售：人民幣89.60元／平方米(按可出租總面積計)
出租予十大租戶的已出租 總面積百分比 <sup>(5)</sup> ：	83.86%



來自十大租戶的總月租 所佔百分比：	84.48%
於二〇一八年九月三十日 的租用率 <sup>(6)</sup> ：	寫字樓：79.95% 零售：92.82%
截至二〇一八年六月三十日 止六個月的物業淨收入 <sup>(7)</sup> ：	人民幣6,921,000元
於二〇一八年九月三十日 的評估值(即評估值) <sup>(8)</sup> ：	人民幣600,000,000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》，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。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) 根據管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，項目公司的營運執照述明其經營期間屬於長期性質，且並無指明該期間的屆滿日期。除發生若干事件(如倘其營運執照因若干違反法律法規而遭撤銷或註銷，或倘其法律身分根據法律法規允許的情況而被終絕)外，項目公司可繼續存續及有效經營。
- (3) 目標物業(單位201除外)所有單位的不動產權證已於二〇一八年六月四日取得。單位201的不動產權證已於二〇一八年九月十四日取得。
- (4) 每已出租平方米的平均租金乃按目前的總(基本)租金計算。
- (5) 按已出租總面積排列的十大租戶。詳情請參閱第A.5.6節。

- (6) 租用率按已出租可出租總面積(不包括停車位)計算。
- (7) 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(扣除增值稅)及經營目標物業所應計或所得的全部收入，即廣告收入及其他收入。物業經營開支包含項目公司所產生的直接物業相關開支，包括但不限於租賃代理費、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。
- (8) 達致目標物業估值時，獨立物業估值師(即越秀房產基金的現任總估值師)已考慮相關一般經濟因素，特別是已調查可資比較物業的近期銷售及租賃交易及／或報價。估值過程中已採用收益資本化法及貼現現金流量分析，並使用直接比較法複查。收益資本化法是一種估值方法，據此，目標物業全部可租單位的現有租金收入已按合約租期的剩餘期限資本化。資本化亦已計及租約到期後的複歸市場租金。貼現現金流量分析是一種於投資期限內對一系列現金流量應用貼現率的估值方法，包括將其折現至現值的終端價值。分析過程中，由估值日期起計未來十年的收入及開支會分條列出，並計及合約租期以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。目標物業由第十一年起至相關土地使用權到期日止期間的淨現金流量乃按適當的終端資本化率進行資本化。終端價值屆時按獨立物業估值師所採用的比率貼現，該比率反映對投資者所承擔的風險作出充分補償的回報率。直接比較法是一種輔助估值方法，用於查核收益資本化法及貼現現金流量分析所得估值結果，據此，可對市場上可獲取的可資比較物業的可資比較銷售交易及／或名單進行收集及分析。已對可資比較物業作出適當調整，以就目標物業與可資比較物業之間的差異作出調整。

#### 5.4 租戶簡介及租約組合的詳情

下表載列經參考於二〇一八年九月三十日的已出租總面積及截至二〇一八年九月三十日止月份的總租金收入總額，按行業分類的目標物業整體租戶多元化的詳情：

##### 寫字樓及零售：

行業	已出租總面積 所佔百分比	租金收入總額 所佔百分比
商業服務	3.7%	3.6%
房地產	29.6%	33.5%
文體娛樂	1.9%	1.5%
信息技術	11.9%	11.4%
金融	10.1%	7.7%
其他	42.8%	42.3%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

#### 5.5 租約屆滿計劃

下表載列目標物業於二〇一八年九月三十日的租約屆滿(計劃於下表所示期間屆滿)百分比詳情：

##### 寫字樓及零售：

期間	屆滿租約的 已出租總面積佔 已出租總面積 的百分比 <sup>(1)</sup>	屆滿租約的 租金收入總額 佔租金收入 總額的百分比 <sup>(2)</sup>
二〇一八年十月一日至二〇一八年 十二月三十一日	1.9%	1.8%
截至二〇一九年十二月三十一日止年度	1.9%	1.4%
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度	46.3%	46.1%
截至二〇二一年十二月三十一日止年度	24.5%	28.9%
截至二〇二二年十二月三十一日止年度及其後	25.4%	21.8%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 基於截至二〇一八年九月三十日止月份的可出租總面積及總租金收入總額計算。
- (2) 上述數字乃假設並無行使任何租約續租權及租約於其固定租期屆滿後終止計算。

### 5.6 於二〇一八年九月三十日根據所簽訂租約按建築面積劃分的十大租戶

下表載列於二〇一八年九月三十日根據所簽訂租約按建築面積劃分的十大租戶的詳情：

寫字樓及零售：

編號	行業	租約 屆滿日期	建築面積 (平方米)	建築面積 所佔比例 (平方米)	月租 (人民幣元)	月租 所佔比例
1	其他	二〇二四年 六月三十日	3,601.91	19.7%	348,662	17.2%
2	其他	二〇二〇年 三月三十一日	3,191.61	17.5%	416,049	20.5%
3	房地產 <sup>(1)</sup>	二〇二一年 九月三十日	2,311.55	12.6%	310,231	15.3%
4	信息技術	二〇二〇年 十二月三十一日	1,257.18	6.9%	138,390	6.8%
5	金融	二〇二〇年 九月三十日	1,257.18	6.9%	109,255	5.4%
6	其他	二〇二三年 八月三十一日	1,052.22	5.8%	93,122	4.6%
7	房地產	二〇二一年 五月三十一日	916.58	5.0%	95,586	4.7%
8	房地產	二〇二〇年 九月三十日	579.93	3.2%	88,149	4.3%
9	房地產	二〇二〇年 十月三十一日	579.93	3.2%	67,198	3.3%
10	金融	二〇二〇年 九月三十日	579.93	3.2%	47,039	2.3%

附註：

- (1) 此項租約的租戶為杭州越秀房地產開發有限公司，乃越秀房產基金的關連人士。

## 5.7 欠租率

截至二〇一七年十二月三十一日止年度(即目標物業開始出租的年度)及截至二〇一八年六月三十日止六個月，並無就目標物業的未付租金作出任何撥備。

## 6. 盡職審查

管理人已對目標物業及目標集團進行盡職審查並信納所得結果，及於本公佈日期並無發現重大不尋常或不合規問題。盡職審查乃根據房託基金守則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目標物業的妥善且有償的法定及實益所有權。

管理人的建築顧問第一太平戴維斯工程顧問有限公司亦對目標物業外觀進行視察及調查。有關視察表明目標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。雖然管理人認為目標物業於完成後五年內需要進行若干改善及修正工程，但其預期相關工程成本對於越秀房產基金而言不大。

## 7. 所有權

越秀房產基金於目標物業的權益將由信託人根據信託契約的條文以信託方式代基金單位持有人持有。具體而言，信託人將透過買方持有目標公司。目標公司間接擁有項目公司的全部股權，而項目公司為目標物業土地使用權的登記合法使用人及目標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金杜律師事務所指出，項目公司已就目標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。管理人的中國法律顧問亦指出，項目公司為就目標物業發出的不動產權證的唯一擁有人，且整個目標物業已獲發不動產權證惟停車位除外，是由於根據杭州地方土地部門的慣例，停車位不獲授不動產權證。

就停車位尚未獲得不動產權證而言，管理人的中國法律顧問指出，這不會對項目公司按照相關中國法律合法擁有、佔用、轉讓(透過按上文所述出售項目公司)及出租停車位的權利構成不利影響。根據管理人的中國法律顧問的意見，依照相關中國法律，計劃用於停車的停車位應首先滿足該開發項目內物業的擁有人需要，因此該等擁有人應對出售停車位擁有優先選擇權。

根據就目標物業發出的不動產權證，目標物業僅可由項目公司擁有，而項目公司不能向任何方出售或轉讓目標物業。管理人的中國法律顧問指出，概無任何將會阻止或限制項目公司股權或控制權的任何變動的禁止或限制，且項目公司股份可由越秀房產基金自由出售。根據其中國法律顧問的上述意見，管理人認為，目標集團可合法擁有、佔用、轉讓及出租目標物業(不附帶產權負擔)，而越秀房產基金於緊隨完成後將持有目標物業的良好的和可銷售的法定及實益所有權，因為越秀房產基金將(受房託基金守則及信託契約相關條文所限)仍有能力透過出售項目公司、目標集團或買方的任何其他成員公司自由出售其於目標物業的權益。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，如土地使用者擬(就目標物業而言為二〇五四年七月三日)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。基於上述理由，管理人的中國法律顧問指出，土地使用者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。

## 8. 租賃協議

### 8.1 租賃協議概覽

就目標物業訂立的租賃協議一般為期三至六年，視乎目標物業的租賃物業面積、屆滿期限及租戶資料等因素而定。管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認，根據現行適用中國法律法規，有關目標物業的所有租賃協議均具有法律約束力，相關權利及責任有效，可對各訂約方及由各訂約方執行。

### 8.2 租賃持續關連交易

完成時，項目公司訂立的租賃協議將由越秀房產基金承擔(因其收購項目公司全部股權)。於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標物業的若干租戶(「相關租戶」)為越秀房產基金重大持有人(即越龍)的有聯繫公司，是由於越秀地產分別擁有越龍及各相關租戶逾20%的投票權。因此，相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)，而於完成時，項目公司與相關租戶就目標物業的部分物業訂立的租賃協議(「租賃持續關連交易」)將構成越秀房產基金的持續關連方交易。租賃持續關連交易及據此擬進行的交易屬於二〇一七年經延長豁免所述的「關連租賃交易」範疇，其年度價值(與二〇一七年經延長豁免範疇內的現有持續關聯方交易合計)未超逾二〇一七年經延長豁免的相關年度上限，因此租賃持續關連交易毋須經獨立基金單位持有人批准，而僅須遵守二〇一七年經延長豁免的條款及條件(包括半年度及年度報告的披露以及審核委員會及獨立非執行董事的年度審核)。

於本公佈日期存續的租賃持續關連交易的詳情載列於下表：

相關租戶	物業	建築面積 (平方米)	開始日期	每平方米		租期 (年)
				月租金 (人民幣元)	月租金 (人民幣元)	
杭州越秀房地產開發有限公司	202-2室	398.09	二〇一八年 九月二十日	34,276	82	3.03
杭州越秀房地產開發有限公司	301-1室	166.06	二〇一八年 九月二十日	19,180	110	3.03
杭州越秀房地產開發有限公司	302-2室	149.62	二〇一八年 九月二十日	17,281	110	3.03
廣州城建開發興業房地產中介有限公司 杭州分公司	601室	188.25	二〇一八年 十二月二十日	22,590	120	3
杭州盛寅房地產開發有限公司	801室	336.65	二〇一八年 九月一日	42,418	120	3.08
杭州越榮房地產開發有限公司	1701室	336.65	二〇一八年 九月二十日	53,729	152	3.03
杭州豐勝房地產開發有限公司	1702室	579.93	二〇一八年 九月二十日	92,557	152	3.03
杭州越秀房地產開發有限公司	1703室	340.60	二〇一八年 九月二十日	54,360	152	3.03
杭州越秀房地產開發有限公司	1801- 1803室	1,257.18	二〇一八年 九月二十日	200,646	152	3.03
總計(人民幣元)：				<u>537,037</u>		



根據租賃持續關連交易的條款，相關租戶應付的租金將會按彼等各自的租期增加，增幅最高為6.0%（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。

獨立物業估值師（即越秀房產基金的現任總估值師）第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已確認，租賃持續關連交易的租金於其各協議日期符合當時市場水平，且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。

## 9. 目標物業的管理

於完成後，管理人將在下述安排的規限下，擁有目標物業的一般管理權，而其  
主要職責為代基金單位持有人管理目標物業。

### 9.1 物業管理協議

怡城杭州分公司（目標物業的現任物業管理人）與項目公司於二〇一七年八月三十一日訂立物業管理協議（「物業管理協議」），據此，怡城杭州分公司同意擔任目標物業的物業管理人，並就目標物業提供物業管理服務，年期直至二〇二〇年八月三十一日屆滿。

根據物業管理協議，怡城杭州分公司將有權按每月每平方米人民幣12.5元（就辦公空間而言）及每月每平方米人民幣13.0元（就零售空間而言）向租戶收取物業管理費。

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

怡城杭州分公司根據物業管理協議提供的服務包括(其中包括)目標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、目標物業投購所須相關保險、為目標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)。怡城杭州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。

物業管理協議及據此擬進行的交易屬於二〇一七年經延長豁免所述的「關連物業管理安排」範疇。

## **9.2 租賃服務協議**

怡城杭州分公司與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，怡城杭州分公司將向目標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目標物業全年總收入的4.0%徵收，以作為相關服務代價。租賃服務協議項下應付年度租賃代理費乃參考越秀房產基金根據其他租賃服務協議就其他物業被收取的費用釐定。租賃服務協議及據此擬進行的交易屬於二〇一七年經延長豁免所述的「關連租賃服務協議」範疇。

管理人確認，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。

## **9.3 停車場包租協議**

怡城杭州分公司及項目公司將於完成時訂立停車場包租協議(「停車場包租協議」)，據此，停車位整體上將由怡城杭州分公司包租，租期為完成日期起直至二〇二〇年十二月三十一日，年租為人民幣2,250,000元。停車場包租協議可以

按項目公司的選擇在初步期限屆滿後經訂約方同意續期。停車場包租協議及據此擬進行的交易屬於二〇一七年經延長豁免所述的「關連租賃交易」範疇。

獨立物業估值師(即越秀房產基金的現任總估值師)第一太平戴維斯估值及專業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為於本公佈日期的現行市場水平，已達成的停車場包租協議中的其他商業條款(例如年期、租賃按金及違約條款)乃一般商業條款。

#### **9.4 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%，怡城杭州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，物業管理協議、租賃服務協議及停車場包租協議以及其項下擬進行的各別交易於完成後將構成越秀房產基金的持續關連方交易。而且，由於(i)上述交易屬於二〇一七年延長豁免的範圍且(ii)其年度價值(物業管理協議的應付費用除外，該等費用由相關租戶支付，而非由越秀房產基金或其物業控股公司支付)與二〇一七年經延長豁免範疇內的現有持續關聯方交易合計不超過二〇一七年延長豁免項下的相關年度上限金額，故該等交易毋須獲獨立基金單位持有人批准，惟僅受二〇一七年延期豁免的條款及條件規限(包括半年度及年度報告的披露及審核委員會及獨立非執行董事進行的年度審核)。

除購股契約、租賃持續關連交易、物業管理協議、租賃服務協議及停車場包租協議以及據此擬進行的交易外，越秀房產基金將不會就收購事項訂立任何其他關聯方交易。

## B. 收購事項的融資

管理人擬透過內部資源(包括來自新都會大廈出售事項的部分所得款項淨額)及提取新銀行融資為代價及一次性費用及支出提供資金來源，詳情載於下文。

### 1. 新銀行融資

於二〇一八年十二月二十一日，Yuexiu REIT Secure Shell Limited (越秀房產基金的全資特殊目的工具)與貸款銀行就提供金額為不超過人民幣400,000,000元的港元計值無抵押定期貸款融資(「新銀行融資」)訂立融資協議，擬全數或部分提取該融資為代價提供部分資金。貸款銀行為獨立第三方，並非房託基金守則第8章所界定的越秀房產基金的關連人士。新銀行融資的年利率為香港銀行同業拆息加1.2%，將於新銀行融資提取之日起計36個月到期及應予償還。信託人將就新銀行融資向貸款人提供無條件及不可撤回擔保。本公佈所述新銀行融資的條款及條件並不代表整套實際條款及條件。

### 2. 預計借貸比率

假設：(i)收購事項完成；及(ii)代價金額等於初步付款，並透過新銀行融資撥付約65.0%及透過越秀房產基金的現有現金撥付約35.0%，緊隨完成時支付初步付款後，管理人預期越秀房產基金的借貸比率(即緊隨(i)新都會大廈出售事項完成；(ii)就新都會大廈出售事項支付根據第7號公告預計應付的稅款；及(iii)支付武漢物業收購事項的遞延代價後的預期借貸比率)將由約39.2%上升至約39.8%。

## 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

由於收購事項的目標公司乃通過管理人從越秀房產基金的關聯人士購入，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的收購事項或於越秀房產基金正常的日常業務營運的一般職責範圍之外的職責收取額外費用。信託人已經與管理人同意其會就收購事項承擔的職責向越秀房產基金收取300,000港元的一次性額外費用（「信託人收購事項額外費用」）。

應就收購事項支付的費用及支出總額包括信託人收購事項額外費用、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10,000,000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收入淨額每年3.0%的服務費，惟須作出根據信託契約按時間比例計算的調整；及
- (b) 信託人將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。

## D. 收購事項的理由及裨益

越秀房產基金目前的其中一項投資策略為透過捕捉具有極佳發展潛力的一二線中國城市的收購商機，持續優化其資產組合及回報。管理人認為收購事項符合該策略。受惠於私營部門推動的創新以及過去十年的電子商務技術企業的發展，杭州已成為創新經濟體領先且最具競爭力的城市之一。與此同時，G20峰會於二〇一六年的成功舉辦以及即將於二〇二二年舉辦的亞運會將進一步提升該城市的形象，為該城市的未來發展帶來更多項目資源，如公共基建及配套設施升級。管理人認為收購事項屬良好的投資商機，將為越秀房產基金及基金單位持有人帶來裨益，原因如下：

### 1. 目標物業戰略性位於杭州新近發展的中央商務區的核心位置

目標物業位於錢江新城，為杭州「沿江開發，跨江發展」策略的橋頭堡。錢江新城在過去數年內崛起成為全國知名的中央商務區，亦為錢塘江金融港(Qiantang River Financial Harbour)的核心區域，並在商界日益受歡迎，引領區內商業物業迅速發展。錢江新城二期已於二〇一八年開始施工建設。管理人認為目標物業已準備就緒，可受惠於錢江新城的未來發展，預期在提升收益及資本增值方面具備巨大潛力。

### 2. 收購事項促進越秀房產基金的投資組合多元化並進一步降低越秀房產基金的地域集中風險

收購事項在地理上將可多元化越秀房產基金的資產組合，進一步減低越秀房產基金對廣州地區的依賴及集中風險。完成後，根據越秀房產基金截至二〇一八年六月三十日止六個月的中期報告所披露的公平值及目標物業於二〇一八年九月三十日的估值(就新都會大廈出售事項作出調整)，廣州物業在越秀房產基金的整體物業組合中所佔比例將由79.6%降至78.2%。

### 3. 收購優質資產符合越秀房產基金的投資策略

目標物業屬一項優質資產。其享有錢塘江270度的開闊景觀，並獲得中國住房和城鄉建設部頒發的「綠色建築二星認證」。目標物業位於地鐵三堡站及禦道站的步行距離內。計劃於二〇二〇年開始運營的兩條地鐵線(6號線及9號線)以及計劃於二〇二二年開始運營的機場快線能透過上述地鐵站將目標物業連接到錢江新城的核心區域：火車東站(East Railway Station)、亞運村(Asian Games Village)及杭州蕭山國際機場。自二〇一七年四月開始營運後一年半內，目標物業於二〇一八年九月三十日零售及寫字樓區域的加權平均出租率已達81.30%。目標物業的質素吸引了眾多知名企業作為租戶，為項目公司提供穩定的租金收入來源。預期鄰近的配套設施成熟以及持續的資產增值計劃將進一步提升目標物業於未來的競爭力，推動越秀房產基金的增長，並為其基金單位持有人帶來長期穩定的租金回報。

## E. 風險因素

收購事項與主要投資於產生收益的越秀房產基金的單位信託的風險情況總體一致。但是，投資於房地產涉及風險，此收購事項亦面臨下列風險：

### 1. 有關投資於杭州的風險

- (a) 目標物業位於杭州。管理人先前並無在杭州擁有、營運及管理物業的經驗。

收購事項為越秀房產基金首次收購廣州、上海及武漢以外的物業。儘管管理人擁有在廣州、上海及武漢管理物業的經驗且上海鄰近杭州，惟管理人並無在杭州經營的歷史，而管理人於廣州、上海及武漢管理物業的經驗未必適用於杭

州。鑒於杭州的經濟狀況、當地物業市場狀況以及物業價值及租金不同，概無法保證管理人將能成功管理目標物業。而且，儘管管理人可能熟悉適用於廣州、上海及武漢的法律、規則、法規及政策，惟其未必適用於杭州。

(b) *目標物業或面臨杭州整體零售及寫字樓物業市場中租戶違法及違約的風險。*

目標公司的營運收入或會受到目標物業的零售及寫字樓租戶無力償債或業務下滑的不利影響。中國主要城市寫字樓物業的物業價值及租金呈週期性及波動性。杭州的物業價值及租金水平受(其中包括)中國的供求情況、經濟狀況、利率、通脹及政治形勢發展所影響。目標物業的價值或會受到該等因素及多項當地物業市況的不利影響，例如供應過剩、其他競爭商用物業的表現及對商用空間的需求下降。而且，倘目標物業任何租戶的財務表現大幅減弱，該等租戶可能無法繳付最低租金或支付修復費用，而越秀房產基金執行其作為業主的權利及尋求替代租戶時可能出現延遲及產生成本。

(c) *三堡站及禦道站的建設未必能如期完工，可能對目標物業的交通便利性產生不利影響*

目標物業臨近兩個地鐵站：(i)三堡站，地鐵6號線及9號線預計於此站交匯；及(ii)禦道站，地鐵9號線及機場快線預計於此站交匯。地鐵6號線及9號線預計於二〇二〇年開始運營及機場快線預計於二〇二二年開始運營。雖然該等地鐵線開始運營可提升目標物業的交通便利性，但無法保證該地鐵線工程能夠按時完工，甚至未必會完工。若如此，目標物業的交通便利性及其對於有意租戶的吸引力及適租性將會降低。這可能對目標物業的需求及租金產生不利影響，而越秀房產基金從目標物業獲得的收入可能因此減少。



## 2. 有關收購事項的風險

- (a) 賣方或越秀地產未能履行各自於購股契約下的責任可能對越秀房產基金的運營產生重大不利影響

根據購股契約，賣方及越秀地產受若干惠及越秀房產基金的責任所規限，並將於完成後持續受規限，其中包括倘針對賣方及／或越秀地產的任何擔保或彌償申索根據購股契約向買方提供賠償的責任。賣方或越秀地產未能履行任何彼等各自的持續責任可能對越秀房產基金的運營產生重大不利影響。此外，購股契約項下的申索受限於若干限制，亦概不保證管理人將根據購股契約成功向賣方或越秀地產提出申索。

- (b) 越秀房產基金或未能於目標物業的租約到期時續期、出租空置單位或重新出租單位

管理人不能保證在當前租約到期後續約或為空置面積簽訂新租約，可按相等於或高於現時的租金水平訂立租約。倘目標物業的出租率及／或租金下跌，越秀房產基金的財務狀況、經營業績、現金流量、基金單位價格及／或其履行償債責任的能力可能受到重大不利影響。

- (c) 項目公司在有關土地使用權到期後尋求土地使用權延期時或會面臨困難

目標物業的土地使用權年期將於二〇五四年七月屆滿。預期項目公司將於有關日期屆滿前遞交延長土地使用權年期申請。根據現行適用中國法律法規，除非土地涉及需考慮的公眾利益因素，否則所提出的延長非住宅土地使用權年期申請一般而言將獲批准。倘延長土地使用權年期的申請獲批准，項目公司必須就相關土地使用權簽署一份新土地出讓合同及必須支付土地出讓金，亦有可能新增額外條件。現行中國法律法規並無明文規定該等新土地出讓合同的條款及條件或有關土地出讓金的金額。在中國政府認為符合公眾利益的若干情況下，或會於期限屆滿前終止土地使用權及沒收土地。

倘越秀房產基金延長目標物業土地使用權年期的申請不獲批准，則土地使用權連同其上所興建的樓宇及輔助建築物必須於有關土地使用權年期屆滿時無償交回中國政府，而越秀房產基金將損失其於目標物業所擁有的權益。在此情況下，項目公司的業務經營以至越秀房產基金的財務狀況、經營業績、現金流量、基金單位價格及／或其履行償債責任的能力可能受到重大不利影響。另一方面，倘有關申請獲得批准，但新土地出讓合同的條款及條件遜於現有土地出讓合同或項目公司應付的土地出讓金大幅增加，則越秀房產基金的財務狀況、經營業績、現金流量、基金單位價格及／或其履行償債責任的能力可能受到重大不利影響。

(d) *目標物業或會被中國政府強行收購或徵用*

根據適用法例的規定，中國政府有權為符合公眾利益要求而強制徵用中國任何土地。倘出現任何強行收購中國物業的事件，所判定的賠償數額依據物業的公開市場價值計算，並以有關法律規定的基準予以評估。倘中國政府強行收購目標物業，根據此計算基準向越秀房產基金支付的賠償水平或會低於代價及／或越秀房產基金的財務報表所列示越秀房產基金於目標物業所擁有權益的公平值。

(e) *對樓宇及設備進行盡職審查未必能發現所有重大缺陷，違反法律及法規及其他瑕疵*

儘管管理人已指示第三方顧問對目標物業進行物理及技術審查及調查，惟概不保證不會存在：(i) 潛在或未被發現的缺陷或瑕疵；或(ii) 有關審閱、審查或檢查報告的不準或瑕疵，而以上任何一項有可能對越秀房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。設計、建築或其他潛在物業或設備損壞情況可能需要額外資本開支、特別維修或保養費用或損害賠償付款或導致對第三方的其他責任。因該物業或設備損壞產生的成本或負債或會涉及重大及潛在的無法預計開支模式及水平，繼而可能對越秀房產基金的盈利及現金流量造成重大不利影響。

### 3. 有關越秀房產基金的風險

- (a) 境內匯入及匯出人民幣受到相當的限制，項目公司能否將人民幣款項匯入香港以及越秀房產基金能否以人民幣作出分派將視乎中國政府日後施加的限制而定

項目公司絕大部分收益均以人民幣收取，而人民幣現時並不可自由兌換。管理人的稅務顧問羅兵咸永道有限公司建議，目標公司的未匯出保留盈利須根據中間公司1的業務性質按10%或5%（倘根據中港雙重稅收協定成功享受優惠稅收待遇）的稅率繳納預扣稅。管理人的中國法律顧問金杜律師事務所進一步指出，只要根據中國相關境外投資、稅項及外匯法律及法規所載程序進行匯款及繳稅，透過中間公司2從目標公司的保留盈利將股息匯出中國，派發予目標公司並無法律障礙。然而，概不保證中國政府日後將持續逐步放寬對跨境人民幣匯款的控制，亦不保證日後不會頒佈新的中國法規，限制將人民幣匯入或匯出中國，而這可能導致我們將人民幣匯入或匯出中國時受限。倘因相關中國法律及法規及／或行政原因，項目公司向越秀房產基金間接匯出人民幣及／或將人民幣兌換為港元時遭到任何延誤，則向基金單位持有人作出分派的時間或會押後。此外，倘項目公司無法將人民幣匯出中國，越秀房產基金向基金單位持有人作出分派的能力將會受影響。

### F. 收購事項的財務影響

與越秀房產基金的二〇一八年中報所披露的二〇一八年六月三十日財務狀況比較，收購事項並不預期對越秀房產基金的財務狀況造成任何重大影響。有關收購事項對越秀房產基金的資產負債率造成的影響詳情，請參閱B.2節。

根據項目公司截至二〇一六年十二月三十一日止年度的經審核賬目、項目公司於二〇一六年十二月三十一日止年度的資產淨值為人民幣179,357,000元，而項目公司截至二〇一六年十二月三十一日止年度的淨虧損為人民幣9,097,000元（稅前）及人民幣6,860,000元（稅項抵免後），因為施工現場正在開發中。根

據賣方所提供項目公司截至二〇一七年十二月三十一日止年度及截至二〇一八年六月三十日止六個月的管理賬目：(a)項目公司於二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年六月三十日的資產淨值分別為人民幣297,521,000元及人民幣353,671,000元；及(b)項目公司截至二〇一七年十二月三十一日止年度來自目標物業的純利為人民幣2,903,000元(除稅前)及人民幣2,177,000元(除稅後)，而截至二〇一八年六月三十日止六個月來自目標物業的純利為人民幣5,497,000元(除稅前)及人民幣4,122,000元(除稅後)。

根據目標集團內其他公司(除於二〇一八年底方註冊成立的中間公司2外)的歷史賬目，與該等實體有關的財務資料如下：

	截至 二〇一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二〇一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二〇一八年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元) (未經審核)
<b>目標公司</b>			
資產淨值	(26)	(48)	(52)
虧損淨額	4	22	4
	截至 二〇一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至 二〇一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至 二〇一八年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元) (未經審核)
<b>中間公司1</b>			
資產淨值	(54)	(58)	(60)
虧損淨額	7	4	2

## G. 意見

### 1. 董事會及審核委員會的意見

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

董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會信納，將由越秀房產基金(透過項目公司)按本公佈第A.8.2、A.9.1、A.9.2及A.9.3節所述進行或訂立的各項持續關聯方交易，將根據房託基金守則(i)於越秀房產基金的日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款及公平原則進行或訂立，屬公平合理且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

### 2. 信託人的意見

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

- (a) 根據房託基金守則，收購事項：(i)與越秀房產基金的投資目標及策略一致；及(ii)公平合理且符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及

- (b) 根據房託基金守則及信託契約，買方訂立購股契約及據此擬進行的交易毋須經獨立基金單位持有人批准。

## H. 監管涵義

### 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的一名重大持有人(即越龍)的有聯繫公司，因越秀地產擁有越龍20%以上的投票權。賣方(即越秀地產的全資附屬公司)為越龍的有聯繫公司。因此，越秀地產及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，根據房託基金守則第8.5段，收購事項及根據購股契約擬進行的交易達成後構成越秀房產基金的關連人士交易。然而，如房產基金最新公佈的已刊發經審核賬戶所披露，根據房託基金守則第8.9段，倘交易的總代價或價值低於房產基金的最新資產淨值5%，則房產基金的關聯方交易毋需獲基金單位持有人事先批准。由於協定收購金額低於越秀房產基金最新資產淨值的5%(如越秀房產基金於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的最新已公佈經審核賬目中披露(已就該等賬目公佈後的後續交易(包括越秀房產基金派付的中期分派、新都會大廈出售事項及支付收購武漢物業的遞延代價)作出調整))，管理人因此認為收購事項毋須獲基金單位持有人批准，惟僅須遵守房託基金守則第8章及第10章的申報及公佈規定所規限。

有關越秀房產基金於完成時(透過項目公司)擬進行或訂立的持續關聯方交易的監管規定，請參閱第A.8.2及A.9.4節。

## 2. 向證監會作出提交

### 2.1 有關目標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)段的註釋所示，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。

如本公佈第A.3節所載，緊接完成前，目標物業的股權架構涉及五層特殊目的公司及於完成後，越秀房產基金將透過五層特殊目的公司持有目標物業的權益。

為促進未來集團重組及透過中介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目標物業的權益使用不超過五層特殊目的公司，惟未經證監會進一步批准，越秀房產基金最高為五層特殊目的公司的情況不得出現變動。

收購事項受若干條件(載於本公佈第A.4.5節)規限，且須待達成該等條件後，方告完成。因此，收購事項未必會完成。因此，基金單位持有人以及越秀房產基金的任何準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## 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：

二〇一七年延長豁免	指	延長證監會豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的規定，更多詳情載於越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一七年十一月十五日的通函
-----------	---	--

收購事項	指	買方根據購股契約擬向賣方收購股份
額外企業所得稅預扣款項	指	具有第 A.4.4 節賦予該詞的涵義
協定收購金額	指	具有第 A.1 節賦予該詞的涵義
評估值	指	獨立物業估值師(即越秀房產基金的現任總估值師)於二〇一八年九月三十日評定目標物業的評估值為人民幣 600,000,000 元
有聯繫公司	指	具有房託基金守則賦予該詞的涵義
審核委員會	指	管理人的審核委員會
董事會	指	董事會
英屬處女群島	指	英屬處女群島
停車場包租協議	指	具有第 A.9.3 節賦予該詞的涵義
停車位	指	具有第 A.1 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
完成報表	指	將用於計算目標集團於完成日期經調整資產淨值並將根據目標集團於完成日期營業時間結束時的資產負債表(由羅兵咸永道會計師事務所審核)編製的報表
條件	指	具有 A.4.5 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



代價	指	具有 A.4.3 節賦予該詞的涵義
「存託財產」	指	完成後於越秀房產基金的投資組合中持有的越秀房產基金全部資產及目標集團的資產
該開發項目	指	具有 A.1 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，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，由越秀地產直接全資擁有
企業所得稅獨立賬戶	指	具有 A.4.4 節賦予該詞的涵義
「企業所得稅預扣金額」	指	人民幣 732,570 元
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
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
獨立物業估值師	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為越秀房產基金的現任總估值師
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事
初步付款	指	具有 A.4.3 節賦予該詞的涵義

中間公司1	指	栢榮控股有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為項目公司全部權益的間接擁有人，而項目公司則擁有目標物業
中間公司2	指	廣州秀江實業發展有限公司，一間在中國註冊成立的公司，為項目公司全部權益的直接擁有人，而項目公司則擁有目標物業
租賃持續關連交易	指	具有第A.8.2節賦予該詞的涵義
上市規則	指	聯交所證券上市規則
貸款	指	目標公司結欠賣方的股東貸款約人民幣550,104,716.73元
截止日期	指	二〇一九年一月三十一日，或買方與賣方以書面協定的其他日期
管理人	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
資產淨值	指	資產淨值
新都會大廈出售事項	指	越秀房產基金出售位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、252、254、256及258號當時稱為越秀新都會大廈(前稱越秀新都會)的物業，已於二〇一八年十二月二十一日完成
新銀行融資	指	具有第B.1節賦予該詞的涵義

一次性費用及支出	指	具有第 C.1 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
備考完成報表	指	賣方將於完成日期前至少四個營業日(或賣方與買方可能書面協定的其他期間)交付的備考完成報表
項目公司	指	杭州越輝房地產開發有限公司，一間在中國註冊成立的公司，為目標物業的直接擁有人
物業管理協議	指	具有第 A.9.1 節賦予該詞的涵義
買方	指	Yuexiu REIT 2018 Company Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，為越秀房產信託的特殊目的公司，由信託人全資擁有，將於完成時直接持有股份及貸款
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
相關彌償保證申索	指	具有第 A.4.8 節賦予該詞的涵義
有關租戶	指	具有第 A.8.2 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
購股契約	指	買方、賣方及越秀地產就收購事項訂立日期為二〇一八年十二月二十三日的契約
股份	指	目標公司的全部已發行股份，即目標公司的全部已發行股本
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
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
目標公司	指	達富控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，為項目公司全部權益的間接擁有人，而項目公司則擁有目標物業
目標集團	指	目標公司、中間公司 1、中間公司 2 及項目公司的統稱
目標集團經調整資產淨值	指	具有第 A.4.3 節賦予該詞的涵義
目標物業	指	收購事項的標的物業，有關詳情載於第 A.5 節
租賃服務協議	指	具有第 A.9.2 節賦予該詞的涵義
經調整款項	指	具有第 A.4.3 節賦予該詞的涵義

信託人收購額外費用	指	具有第C.1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
賣方	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業公司，為越秀地產的全資附屬公司
武漢物業	指	位於中國湖北武漢的物業，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)指定作為武漢物業零售及辦公部分車位的1,134個停車位；及(d)指定作為名為「星匯雲錦」住宅開發項目車位的375個停車位

怡城杭州分公司	指	廣州越秀怡城商業運營管理有限公司杭州分公司，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，二〇一八年十二月二十三日

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(主席)及程九洲先生

非執行董事：李鋒先生及梁丹青先生

獨立非執行董事：陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生