
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲准從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的越秀房地產投資信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

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

就 (I) 現有持續關連方交易延長豁免及
若干持續關連方交易的建議新年度上限；

(II) 建議重選董事；

及

(III) 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

致基金單位持有人的通函

房產基金管理人的獨立董事委員會、獨立基金單位
持有人及信託人的獨立財務顧問

新百利融資有限公司

致基金單位持有人函件載於本通函第7頁至第20頁。

房產基金將於二〇一四年十二月十一日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，召開大會的通告載於本通函第N-1至N-3頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會及於會上投票，閣下須按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥，並盡快交回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)，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

二〇一四年十一月二十五日

目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	2
致基金單位持有人函件	7
1. 緒言	7
2. 二〇一四年豁免延長及新年度上限	8
3. 重選董事	15
4. 於基金單位持有人特別大會上投票	17
5. 推薦建議	18
6. 基金單位持有人特別大會	19
7. 責任聲明	20
8. 額外資料	20
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一	35
附錄二	36
附錄三	37
基金單位持有人特別大會通告	N-1

公司資料

房產基金	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集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，並須受不時適用的條件所限制
管理人	越秀房託資產管理有限公司 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈24樓
房產基金管理人的董事	執行董事： 劉永杰先生(主席) 林德良先生 非執行董事： 李鋒先生 獨立非執行董事： 陳志安先生 陳志輝先生 張玉堂先生
信託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 香港 皇后大道中1號
基金單位過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
房產基金管理人的法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 夏慤道10號 和記大廈14樓
獨立董事委員會、 獨立基金單位持有人及 信託人的獨立財務顧問	新百利融資有限公司 香港 中環 皇后大道中29號 華人行20樓

釋 義

於本通函內，除非另有界定或文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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產基金守則第8章的規定，更多詳情載於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	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新持續關連方交易嚴格遵守房產基金守則第8章的規定，更多詳情載於二〇一二年通函內
「二〇一四年豁免延長」	指	具有第2.3節「二〇一四年豁免延長及新年度上限－延長二〇一二年經修訂及延長豁免」賦予該詞的涵義
「二〇一四年經延長豁免」	指	如建議二〇一四年豁免延長及新年度上限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，則指因此而修訂及延長的二〇一二年經延長豁免
「年報」	指	房產基金於二〇一四年四月十七日所刊發截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度報告
「細則」	指	管理人的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有房產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	管理人的董事會
「董事會組成公佈」	指	房產基金向其基金單位持有人發出的日期為二〇一四年十月七日的公佈
「合規手冊」	指	管理人的合規手冊
「關連租賃交易」	指	具有第2.4.2節「二〇一四年豁免延長及新年度上限－新年度上限－有關關連租賃交易」賦予該詞的涵義

釋 義

「關連人士」	指	具有房產基金守則賦予該詞的涵義
「關連物業管理安排」	指	具有第2.4.3節「二〇一四年豁免延長及新年度上限－新年度上限－有關關連物業管理安排」賦予該詞的涵義
「關連租賃服務協議」	指	具有第2.4.4節「二〇一四年豁免延長及新年度上限－新年度上限－有關關連租賃服務協議」賦予該詞的涵義
「董事」	指	管理人的董事
「披露委員會」	指	管理人的披露委員會
「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	本通函所載關於基金單位持有人特別大會(以考慮及酌情批准基金單位持有人特別大會決議案)的通告
「基金單位持有人特別大會決議案」	指	基金單位持有人特別大會通告內所載及本通函內所闡明的將於基金單位持有人特別大會上通過的普通決議案
「財務委員會」	指	管理人的財務及投資委員會
「廣州國際金融中心」	指	名為「廣州國際金融中心」的不動產，位於中國廣州市天河區珠江西路5號，是一個總建築面積為457,357平方米的優質綜合用途商業發展項目，包括五個主要部分，即：(i)一個購物商場；(ii)一棟甲級寫字樓；(iii)一間五星級酒店；(iv)一座豪華服務式公寓大廈；及(v)一個停車場(及其他配套樓面)，更多詳情載於二〇一二年通函內
「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」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「獨立董事委員會」	指	為就二〇一四年豁免延長及新年度上限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、陳志輝先生及張玉堂先生組成
「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，為就房產基金守則第10.10(p)段的目的獲委任為就二〇一四年豁免延長及新年度上限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，定義見房產基金守則第8.11段)
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「中報」	指	房產基金於二〇一四年八月二十九日所刊發截至二〇一四年六月三十日止六個月的中期報告
「最後實際可行日期」	指	二〇一四年十一月二十日，即本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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「須批准事項」	指	(i) 二〇一四年豁免延長及新年度上限及(ii) 重選董事的統稱
「陳志輝先生」	指	陳志輝先生
「張先生」	指	張玉堂先生
「陳志安先生」	指	陳志安先生
「冠名權協議」	指	Tower Top Development Ltd. 與越秀地產所訂立日期為二〇一二年五月九日的冠名權協議，更多詳情載於二〇一二年通函內

釋 義

「新年度上限」	指	第2.4節「二〇一四年豁免延長及新年度上限－新年度上限」所載新持續關連方交易分別於截至二〇一五年十二月三十一日、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度的建議新年度限額
「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
「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
「記錄日期」	指	二〇一四年十二月十一日
「重選董事」	指	建議分別重選張先生、陳志安先生及陳志輝先生為獨立非執行董事的統稱
「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(其基金單位於香港聯交所上市))及其所控制的公司，視乎文義所指而定
「房產基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或修改者為準
「薪酬及提名委員會」	指	管理人的薪酬及提名委員會
「證監會」	指	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
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「重大持有人」	指	具有房產基金守則賦予該詞的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，作為房產基金的信託人
「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房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
「基金單位」	指	房產基金的一個不可分割基金單位
「基金單位持有人」	指	於房產基金的基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
「白馬單位」	指	位於中國廣州市越秀區站南路14、16及18號白馬大廈的九個地層單位(業權證編號為C3895226、C3895227、C3895228、C3895229、C3895230、C3895231、C3895232、C3895233及C3895234)
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的公司，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房產基金關連人士的實體或人士的統稱
「越秀集團」	指	越秀地產及其附屬公司的統稱
「越秀持有人」	指	屬重大持有人的廣州越秀附屬公司
「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板(股票編號：00123)及新交所上市

凡對人士的提述均包括法團。在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。於本通函內，除非另有指明，否則凡提及時間均指香港時間。

就本通函而言，以人民幣計值的金額已按人民幣0.79193元=1.00港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何港元或人民幣金額可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



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

管理人的董事：

執行董事

劉永杰先生(主席)

林德良先生

非執行董事

李鋒先生

獨立非執行董事

陳志安先生

陳志輝先生

張玉堂先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

就(I)現有持續關連方交易延長豁免及
若干持續關連方交易的建議新年度上限；

(II)建議重選董事；

及

(III)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

致基金單位持有人的通函

1. 緒言

茲提述董事會組成公佈及房產基金日期為二〇一四年十一月二十五日的公佈，內容有關(其中包括)：(i)二〇一四年豁免延長及新年度上限；及(ii)重選董事。本通函旨在：(1)

致基金單位持有人函件

向閣下提供有關(其中包括)須批准事項的進一步資料；(2)載述董事會就須批准事項提出的推薦建議；(3)載述獨立董事委員會就二〇一四年豁免延長及新年度上限提出的推薦建議；(4)載述獨立財務顧問就二〇一四年豁免延長及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人提出的推薦建議；及(5)發出基金單位持有人特別大會通告。

基金單位持有人特別大會決議案尋求：(a)獨立基金單位持有人批准二〇一四年豁免延長及新年度上限；及(b)基金單位持有人批准重選董事，有關兩者的更多詳情載於本通函內。

2. 二〇一四年豁免延長及新年度上限

2.1 若干持續關連方交易於房產基金守則第8章下的現有豁免

誠如二〇一二年通函所披露，證監會就房產基金與若干關連人士之間的若干持續交易授予二〇〇八年關連方交易豁免，以豁免嚴格遵守房產基金守則第8章的若干規定。

於二〇一一年一月六日，房產基金取得二〇一一年延長關連方交易豁免，獲准延長二〇〇八年關連方交易豁免，為期三個財政年度至截至二〇一三年十二月三十一日止，並為當時存在的持續關連方交易訂立於該期間內的新年度上限金額。

於二〇一二年七月二十日，證監會就新持續關連方交易授予二〇一二年經修訂及延長豁免，為期三個財政年度至截至二〇一四年十二月三十一日止，並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大當時存在的持續關連方交易類別至額外涵蓋與廣州國際金融中心有關的越秀關連人士集團的持續關連方交易，該等交易乃因房產基金於二〇一二年收購廣州國際金融中心而產生，並訂立新年度上限金額以容納截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度的該等新持續關連方交易。有關新持續關連方交易及二〇一二年經修訂及延長豁免的詳情，載於二〇一二年通函內。

2.2 二〇一二年經修訂及延長豁免屆滿

二〇一二年經修訂及延長豁免將於二〇一四年十二月三十一日屆滿。根據二〇一二年經修訂及延長豁免的條款，二〇一二年經修訂及延長豁免可予延長至二〇一四年十二月三十一日以後，及／或二〇一二年經修訂及延長豁免的條款及條件可不時作出修訂，惟：

- (a) 須通過基金單位持有人大會以普通決議案方式取得獨立基金單位持有人的正式批准；

致基金單位持有人函件

- (b) 須以管理人刊發有關該建議的公佈披露建議延長及／或修訂(視情況而定)的詳情，並須根據房產基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (c) 二〇一二年經修訂及延長豁免的期限如作任何延長，每次延長的期限須於取得上文(a)所述批准的日期後不遲於房產基金第三個完整財政年度的結束日期屆滿。

2.3 延長二〇一二年經修訂及延長豁免

管理人已向證監會申請延長二〇一二年經修訂及延長豁免，以便適用於截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度(「二〇一四年豁免延長」)。作為申請的一部分，管理人亦建議延長期間的新年度上限，更多詳情載於下文第2.4節「二〇一四年豁免延長及新年度上限－新年度上限」。

2.4 新年度上限

2.4.1 歷史交易金額及建議新年度上限

於任何相關財政年度，新持續關連方交易的年度價值不得超過下表所述的相關年度限額。

各類新持續關連方交易截至二〇一一年、二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二〇一四年九月三十日止九個月的歷史交易金額，以及截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限載於下表。

新持續關連方交易	歷史交易金額 人民幣千元				新年度上限 人民幣千元		
	截至 二〇一一年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一二年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一三年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一四年 九月三十日 止九個月	截至 二〇一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一七年 十二月 三十一日 止年度
關連租賃交易	3,548	41,310	169,908	129,780	227,051	244,919	267,802
關連物業管理 安排 ^{附註(1)}	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
關連租賃 服務協議	17,828	20,569	29,649	24,424	44,778	49,255	54,181

附註(1)：由於根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由有關租戶(而非房產基金或其物業控股公司)支付，故並無物業管理費已付或將須付予房產基金。

建議新年度上限乃大致參考過往交易金額(包括但不限於二〇一四年九月三十日可獲得的最新數據)後釐定，並以相關財政年度有關交易的預計總值為基準，並有適當撥備應對或然事項及年度增長。

2.4.2 有關關連租賃交易

作為房產基金日常及一般業務過程的部分，為物業直接擁有人的各特殊目的公司已為就房產基金的物業與越秀關連人士集團訂立租賃交易的訂約方，或可能不時就房產基金的物業與越秀關連人士集團訂立租賃交易（「關連租賃交易」）。所有存續關連租賃交易均符合正常公平商業條款，乃於房產基金日常及一般業務過程中按各關連租賃交易開始日期當時的市場水平訂立。有關房產基金物業的存續關連租賃交易的詳情，載於年報及中報內。管理人確認，尋求二〇一四年豁免延長的關連租賃交易類別與二〇一二年通函所述者相同。

截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止年度的建議上限已根據下列各項釐定：

- (a) 計及根據將於有關期間存續的關連租賃交易應付房產基金的實際租金。當關連租賃交易於二〇一七年十二月三十一日前到期，管理人已假設該關連租賃交易將按新租金比率（即到期租約的最後租金比率增加10%）重續，其後每年再增加10%；及
- (b) 於截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止年度各年將實際／假設租金（按上述基準計算）的25%撥作緩衝額。該緩衝額擬應對或然事項如：
 - (i) 租金或其他市況變化；及
 - (ii) 為便於房產基金於相關財政期間訂立任何其他關連租賃交易時有所需的靈活資金。

管理人採用10%的假定年度租金增長率釐定關連租賃交易的建議上限，主要乃基於以下因素作出：(a) 中國物業租金的高波動性；(b) 經參考過往數據可資比較物業的租金可能增加；及(c) 一般通脹因素。

2.4.3 有關關連物業管理安排

與越秀關連人士集團訂立的物業管理安排（「關連物業管理安排」）包括有關房產基金物業的物業管理安排。所有存續關連物業管理安排均符合正常公平商業條款，乃於房產基金日常及一般業務過程中按各關連物業管理安排開始日期當時的市場水平訂立。有關房產基金物業的存續關連物業管理安排的詳情，載於年報及中報內。管理人確認，尋求二〇一四年豁免延長的關連物業管理安排類別與二〇一二年通函所述者相同。

致基金單位持有人函件

由於根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由有關租戶支付，而非由房產基金或其物業控股公司支付，概無就該等物業管理費規定上限。

2.4.4 有關關連租賃服務協議

與越秀關連人士集團已經或將予訂立的租賃服務協議(「關連租賃服務協議」)包括有關房產基金物業的租賃服務協議。所有存續關連租賃服務協議均符合正常公平商業條款，乃於房產基金日常及一般業務過程中按各關連租賃服務協議開始日期當時的市場水平訂立。有關房產基金物業的存續關連租賃服務協議的詳情，載於年報及中報內。管理人確認，尋求二〇一四年豁免延長的關連租賃服務協議類別與二〇一二年通函所述者相同。

截至二〇一五年十二月三十一日止年度的建議上限已按下列方式釐定：

- (a) 按年折算房產基金於截至二〇一四年九月三十日止九個月就相關關連租賃服務協議支付的實際費用金額；
- (b) 按上文(a)段所產生的相關金額增加10%(假定租金同比增長率)，並將有關數字稍微湊整；及
- (c) 按上文(a)段所產生的金額增加25%，作為緩衝額以應對或然事項如：(i)租金或其他市況變化；及(ii)於相關財政期間就有關物業進行的租賃服務交易活動增加。

截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度的建議上限按前一年度建議上限增加10%(假定同比增長率)釐定，並將有關數字稍微湊整。

上述建議上限乃經假設下列各項後釐定：

- (a) 房產基金所有物業(白馬單位及廣州國際金融中心除外)的租賃代理費為有關物業應佔年度租金總額的4%；及
- (b) 白馬單位及廣州國際金融中心寫字樓部分的租賃代理費為有關物業應佔年度租金總額的3%(就廣州國際金融中心的寫字樓而言，不包括根據冠名權協議所得的收益)。

致基金單位持有人函件

管理人採用10%的假定年度租金增長率釐定關連租賃服務協議的建議上限，主要乃基於預期租賃工作開支通脹增加及過往交易金額增加作出。

2.5 二〇一四年經延長豁免的豁免條件

管理人已就關連租賃交易、關連物業管理安排及關連租賃服務協議，按以下與二〇一二年經修訂及延長豁免條件大致相同的豁免條款及條件(有關年度上限除外)向證監會申請二〇一四年經延長豁免：

(a) 獨立基金單位持有人正式批准

房產基金獨立基金單位持有人正式批准及採納基金單位持有人特別大會通告所載批准二〇一四年經延長豁免的普通決議案，而無就此作出任何重大修訂。

(b) 延長或修訂

二〇一四年經延長豁免已獲授予截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度期間。二〇一四年經延長豁免於二〇一七年十二月三十一日後可予延長，及／或二〇一四年經延長豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (i) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人正式批准；
- (ii) 管理人根據房產基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈，披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (iii) 於每次作出二〇一四年經延長豁免延期時，該延長豁免期不得遲於獲得上文(b)(i)段所述批准日期後房產基金的第三個完整財政年度結算日後屆滿。

為免生疑問，載於本通函內的二〇一四年豁免延長所涵蓋的交易如有任何重大變動(包括但不限於該等交易的範疇或性質)，均須根據上文第2.5(b)(i)段條件獲得獨立基金單位持有人批准，及建議變動的詳情須按照上文第2.5(b)(ii)段條件所述的方式予以披露。

(c) 年度上限

在任何相關財政年度，新持續關連方交易的年度價值均不得超過上文第2.4節「二〇一四年豁免延長及新年度上限－新年度上限」所載的有關年度限額。

致基金單位持有人函件

就相關租賃交易而言，將會對各租賃交易進行獨立估值，惟按標準或公開費率進行者除外。無固定年期(如每月續期的租約)的關連方租賃須最少每隔24個月進行一次獨立估值。

(d) 於中報及年報內披露

根據房產基金守則第8.14段的規定，新持續關連方交易的詳情須於房產基金的中報及年報內披露。

(e) 核數師審閱程序

就各相關財政期間而言，管理人將委聘及同意房產基金核數師對新持續關連方交易進行若干審閱程序。核數師其後將根據彼等完成的工作向管理人報告真實結果(及向證監會提供一份該報告的副本)，以確認是否所有新持續關連方交易：

- (i) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)的批准；
- (ii) 按照房產基金的定價政策訂立；
- (iii) 根據監管有關交易的協議(如有)的條款訂立及進行；及
- (iv) 其交易的總價值不超過上文所載的有關年度上限金額(倘適用)。

(f) 由審核委員會及獨立非執行董事進行年度審閱

審核委員會及獨立非執行董事將每年審閱有關新持續關連方交易，並於房產基金相關財政期間的年報中確認該等交易乃於如下情況訂立：

- (i) 於房產基金的一般及日常業務過程中；
- (ii) 按照正常商業條款(倘有足夠可資比較交易)，或倘無足夠可資比較交易用以判斷是否按照正常商業條款，則按不遜於房產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款；及
- (iii) 根據監管該等交易的相關協議及管理人的內部程序(如有)，按照公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款。

(g) 通知證監會

倘管理人知悉或有理由相信房產基金的核數師及／或審核委員會及／或獨立非執行董事將無法確認上文(e)及(f)段所載的事項，則管理人須即時通知證監會及刊發公佈。

(h) 核數師獲取賬簿及記錄

管理人須允許(及促使有關新持續關連方交易的對手方允許)房產基金核數師充分獲取彼等的記錄，以便就該等交易作出報告。

(i) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

管理人可不時尋求提高一項或多項上文所載年度上限金額，例如，當房產基金收購更多物業及擴大經營規模時，或倘市場或經營狀況有變動時，惟須：

- (i) 管理人已於基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式取得獨立基金單位持有人批准；
- (ii) 管理人根據房產基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈以披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (iii) 上述(c)至(h)段所列的規定將持續適用於有關交易，惟年度限額按已提高者為準。

(j) 房產基金守則第8.14段

倘有關新持續關連方交易的條款發生任何重大變動，或倘房產基金守則隨後有任何更改而可能就披露及／或基金單位持有人的批准設定更為嚴格的規定，管理人須遵守房產基金守則第8.14段的所有規定。

2.6 董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)確認：

- (a) 其認為二〇一四年經延長豁免及二〇一四年經延長豁免的基準(包括新年度上限及其釐定基準)屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；

致基金單位持有人函件

- (b) 其認為於最後實際可行日期存續的各項新持續關連方交易乃(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 最後實際可行日期後於截至二〇一五年十二月三十一日、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度將訂立的各項新持續關連方交易應(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

2.7 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問確認：

- (a) 其認為二〇一四年經延長豁免及二〇一四年經延長豁免的基準(包括新年度上限及其釐定基準)屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 其認為於最後實際可行日期存續的各項新持續關連方交易乃(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

有關獨立財務顧問意見的詳情，連同達致其意見時所考慮的主要因素、假設及限制，載於本通函「獨立財務顧問函件」內。

3. 重選董事

3.1 重選張先生為管理人的獨立非執行董事

誠如董事會組成公佈所述，董事會已委任張先生為獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席和審核委員會成員，自二〇一四年十月七日起生效。

根據細則第122條及合規手冊，張先生須任職至基金單位持有人特別大會及屆時合資格於基金單位持有人特別大會上重選連任，而有關的重選連任須以普通決議案方式獲基金單位持有人批准。待基金單位持有人特別大會通告所載重選張先生為獨立非執行董事的基金單位持有人特別大會決議案獲得通過後，張先生將繼續任職，並受細則及合規手冊(經不時修訂或補充)的輪值退任規定所規限。

致基金單位持有人函件

管理人已接獲張先生根據上市規則第3.13條(猶如適用於房產基金)及合規手冊確認其獨立性，而董事會認為張先生符合有關規定所述的董事獨立性規定。

除本通函所披露者外，並無其他有關張先生重選連任的事宜需提請基金單位持有人垂注，亦無其他資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如適用於房產基金)應作出披露。

有關張先生的履歷詳情及其他相關資料，載於本通函附錄三。

3.2 重選服務超過九年的獨立非執行董事

誠如董事會組成公佈所述，陳志安先生及陳志輝先生將於特別大會上退任及合資格重選連任。董事會建議重選：(i)陳志安先生為獨立非執行董事、披露委員會主席和審核委員會、薪酬及提名委員會、財務委員會成員；及(ii)陳志輝先生為獨立非執行董事、審核委員會主席、財務委員會和薪酬及提名委員會成員。

根據細則第128條及合規手冊，由於陳志安先生及陳志輝先生各自均已擔任獨立非執行董事超過九年，彼等各自的進一步委任須獲基金單位持有人分別以獨立決議案批准。因此，待特別大會通告所載重選陳志安先生及陳志輝先生為獨立非執行董事的特別大會決議案獲得通過後，陳志安先生及陳志輝先生將繼續任職，並受細則及合規手冊(經不時修訂及／或補充)的輪值退任規定所規限。

陳志安先生及陳志輝先生經常以其作為獨立非執行董事及不同董事委員會(尤其是審核委員會)成員的身份，向董事會貢獻客觀意見及提供獨立指引。兩位董事均極為注重管理人遵守高標準企業管治，並憑藉其相關財務經驗，定期監察與房產基金外聘核數師的溝通，以確保房產基金的中期及全年報告誠信持平。管理人亦已接獲陳志安先生及陳志輝先生根據上市規則第3.13條(猶如適用於房產基金)及合規手冊確認其獨立性，而董事會認為兩位董事將繼續符合有關規定所述的董事獨立性規定。經考慮以上所述及考慮薪酬及提名委員會的建議後，董事認為陳志安先生及陳志輝先生各自的服務年資在任何方面均無減低其獨立性，而陳志安先生及陳志輝先生各自均為獨立人士，儘管截至本通函日期彼等各自均擔任董事會成員超過九年。因此，董事會相信陳志安先生及陳志輝先生各自均具備所需的品

致基金單位持有人函件

格、誠信及經驗以繼續履行彼等各自作為獨立非執行董事的職務，而彼等續任將為董事會持續提供寶貴的獨到見解及專門知識。因此，董事會認為陳志安先生及陳志輝先生均應重選連任，而彼等各自重選連任為獨立非執行董事，乃符合房產基金及基金單位持有人的整體最佳利益。

除本通函所披露者外，並無其他有關陳志安先生及陳志輝先生重選連任的事宜需提請基金單位持有人垂注，亦無其他資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如適用於房產基金)應作出披露。

有關陳志安先生及陳志輝先生的履歷詳情及其他相關資料，分別載於本通函的附錄一及附錄二。

4. 於基金單位持有人特別大會上投票

根據信託契約附表1第3.3段，提呈任何大會表決的決議案將以點票方式進行表決，該點票表決的結果應被視為該會議的決議案。基金單位持有人特別大會通告所載決議案將以點票方式在會上進行表決。

房產基金守則第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房產基金的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(由房產基金管理人(倘基金單位持有人並非房產基金管理人根據房產基金守則的關連人士)或由信託人(倘基金單位持有人為房產基金管理人根據房產基金守則的關連人士)(倘適用)全權酌情釐定)，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入大會的法定人數。

越秀集團的成員公司為新持續關連方交易的訂約方，因此於有關二〇一四年豁免延長及新年度上限的決議案中擁有重大權益。於最後實際可行日期，越秀及其聯繫人(包括越秀地產)持有的基金單位總數為1,029,692,765個。根據信託契約及房產基金守則，越秀地產及越秀各自己同意其將就批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，並將促使其各自的聯繫人放棄投票，惟獲獨立基金單位持有人委任為代表，而其已就投票給予明確指示者除外。

管理人認為，概無基金單位持有人於批准建議重選張先生、陳志安先生及陳志輝先生的有關基金單位持有人特別大會決議案中擁有重大權益，因此並無基金單位持有人須就有關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，據管理人在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，概無其他基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票。

5. 推薦建議

5.1 董事

鑒於本通函所述的二〇一四年豁免延長及新年度上限的理由、條款以及所考慮的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)：

- (1) 認為二〇一四年經延長豁免及二〇一四年經延長豁免的基準(包括新年度上限及其釐定基準)屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；
- (2) 認為於最後實際可行日期存續的各項新持續關連方交易乃(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (3) 最後實際可行日期後於截至二〇一五年十二月三十一日、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度訂立的各項新持續關連方交易應(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。因此，董事會建議獨立基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上投票贊成有關二〇一四年豁免延長及新年度上限的普通決議案。

此外，董事會認為建議重選張先生、陳志安先生及陳志輝先生為獨立非執行董事符合房產基金及基金單位持有人的整體利益，因此建議全體基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上投票贊成相關普通決議案。

5.2 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，以就二〇一四年經延長豁免及二〇一四年經延長豁免的基準(包括新年度上限及其釐定基準)向獨立基金單位持有人提供意見。

閣下務請注意：(a)載於本通函的「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會向獨立基金單位持有人的推薦建議；及(b)載於本通函的「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)：(i)獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人的意見；及(ii)獨立財務顧問達致其意見時所考慮的主要因素，以及所採納的假設及限制。

致基金單位持有人函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見及其所考慮的主要因素及理由後認為：

- (1) 二〇一四年經延長豁免及二〇一四年經延長豁免的基準(包括新年度上限及其釐定基準)屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；
- (2) 於最後實際可行日期存續的各項新持續關連方交易乃(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (3) 最後實際可行日期後於截至二〇一五年十二月三十一日、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度訂立的各項新持續關連方交易應(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上投票贊成有關二〇一四年豁免延長及新年度上限的普通決議案。

5.3 信託人

根據並僅倚賴於：(a) 管理人所提供的資料及保證；(b) 獨立財務顧問的意見；及(c) 獨立董事委員會函件，信託人經考慮其載於信託契約及房產基金守則的職責後認為，二〇一四年經延長豁免屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；

該意見僅為遵守房產基金守則第10.10(o)段而提供，而不會被視為信託人對二〇一四年經延長豁免的優劣的推薦建議或聲明。信託人並無對二〇一四年經延長豁免的優劣或影響進行任何評估，惟就履行信託契約及房產基金守則所載受信責任的目的則除外。因此，基金單位持有人如對二〇一四年經延長豁免的優劣或影響有任何疑問，應尋求其本身的財務或其他專業意見。

6. 基金單位持有人特別大會

房產基金將於二〇一四年十二月十一日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於基金單位持有人特別大會通告內的各項普通決議案，而大會通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。

致基金單位持有人函件

為確定基金單位持有人將符合資格參加基金單位持有人特別大會並於會上投票，基金單位持有人名冊將於二〇一四年十二月十日及二〇一四年十二月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加基金單位持有人特別大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人名冊上登記的基金單位持有人必須於二〇一四年十二月九日下午四時三十分前，將所有有關基金單位證書連同填妥的過戶表格，送達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)，辦理過戶登記手續。

倘閣下於二〇一四年十二月十一日(本通函內所指的記錄日期)已成為基金單位持有人，閣下可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函載有基金單位持有人特別大會通告(參閱本通函第N-1至N-3頁)及供基金單位持有人特別大會使用的代表委任表格。

閣下的投票十分重要。因此，務請按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥、簽署及填上日期，並盡快交回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)，惟無論如何須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願出席大會或其任何續會及於會上投票。

7. 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

8. 額外資料

敬請閣下注意本通函附錄所載的額外資料。

此致

房產基金列位基金單位持有人 台照

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
謹啟

二〇一四年十一月二十五日



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

敬啟者：

延長現有有關連方交易豁免及 若干有關連方交易的建議新年度上限

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就二〇一四年豁免延長及新年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為二〇一四年十一月二十五日的通函(「通函」，本函件為通函一部分)中的「董事會函件」內。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

新百利融資有限公司已獲管理人委任，就以下事宜向吾等、獨立基金單位持有人及信託人提供意見：(1) 二〇一四年經延長豁免及二〇一四年經延長豁免的釐定基準(包括新年度上限及其釐定基準)是否屬公平合理及符合房產基金、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及(2) 各項新持續有關連方交易是否(a) 於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(b) 按正常商業條款公平訂立、屬公平合理及符合房產基金、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益。有關其意見詳情，連同達致意見所考慮的主要因素、假設及限制，載於通函中的「獨立財務顧問函件」內。

獨立董事委員會函件

經考慮新百利融資有限公司的意見及其所考慮的主要因素及理由後，吾等認為：

- (1) 二〇一四年經延長豁免及二〇一四年經延長豁免的釐定基準(包括新年度上限及其釐定基準)屬公平合理並符合房產基金、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；
- (2) 於最後實際可行日期存續的各項新持續關連方交易乃(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (3) 最後實際可行日期後於截至二〇一五年十二月三十一日、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度訂立的各項新持續關連方交易應(i)於房產基金的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立、屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人特別大會上提呈以批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的普通決議案。

此致

列位獨立基金單位持有人 台照

為及代表

越秀房託資產管理有限公司

獨立董事委員會

陳志安先生
獨立非執行董事

陳志輝先生
獨立非執行董事
謹啟

張玉堂先生
獨立非執行董事

二〇一四年十一月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為新百利融資有限公司的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，函件內載有其就二〇一四年豁免延長及新年度上限致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及信託人的意見。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

現有持續關連方交易延長豁免及 若干持續關連方交易的建議新年度上限

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就二〇一四年豁免延長向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人提供意見，詳情載於二〇一四年十一月二十五日向基金單位持有人發出的通函（「通函」，本函件為通函的一部份）所載致基金單位持有人函件。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二〇一二年七月二十日，證監會就新持續關連方交易授予二〇一二年經修訂及延長豁免，有關豁免將於二〇一四年十二月三十一日屆滿。根據二〇一二年經修訂及延長豁免的條款，二〇一二年經修訂及延長豁免可予延長至二〇一四年十二月三十一日以後，及／或二〇一二年經修訂及延長豁免的條款及條件可不時作出修訂，惟（其中包括）須通過基金單位持有人大會以普通決議案方式取得獨立基金單位持有人的正式批准。

房產基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提呈批准的決議案中擁有重大權益，而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。越秀集團的成員公司為新持續關連方交易的訂約方，因此於有關二〇一四年豁免延長及新

年度上限的決議案中擁有重大權益。根據信託契約及房產基金守則，越秀地產及越秀各自已同意其將就批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，並將促使其各自的聯繫人放棄投票，惟獲獨立基金單位持有人委任為代表，而其已就投票給予明確指示者除外。

由全體獨立非執行董事即陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生組成的獨立董事委員會已成立，以就下列各項向獨立基金單位持有人提供意見：(a) 二〇一四年經延長豁免(包括新年度上限及其釐定基準)是否公平合理及符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及(b) 各新持續關連方交易是否(i) 於房產基金日常及一般業務過程中訂立；及(ii) 按正常商業條款公平訂立及是否屬公平合理及符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。吾等已獲委任就上述各項及獨立基金單位持有人應於基金單位持有人特別大會上投票的方式向獨立董事委員會、信託人及獨立基金單位持有人提供意見。

新百利融資有限公司乃獨立於(i) 房產基金；(ii) 信託人；(iii) 管理人；(iv) 越秀關連人士集團；(v) 越秀地產(房產基金的重大持有人)及其附屬公司；(vi) 房產基金的名其他持有人(如有)；(vii) 新持續關連方交易的名相關關連人士；及(viii) 其各自的聯繫人，並與彼等概無聯繫。除就是項委任及其他類似工作應付予吾等的一般專業費用外，概不存在吾等將自上述各方收取任何費用或利益的任何安排。

在達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 房產基金擁有的六項物業(「物業」)，即白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位(「財富廣場」)、城建大廈單位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、越秀新都會大廈單位(「越秀新都會」)及廣州國際金融中心(「廣州國際金融中心」)的若干現有租賃協議；(ii) 房產基金截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止年度的年度報告(「二〇一二年及二〇一三年年報」)；及(iii) 房產基金截至二〇一四年六月三十日止六個月的中期報告(「二〇一四年中報」)。吾等亦依賴管理人的董事及管理層所提供的資料及事實及所表達的意見，並假設向吾等提供的資料、事實和意見均準確無誤。吾等亦已向管理人的董事及管理層尋求並獲得確認，所提供資料及所表達意見並無遺漏重要事實。吾等無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性、準確性及完備性，亦無理由相信有任何重要事實或資料被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對管理人及房產基金的事務進行獨立調查。吾等認為，吾等已獲提供並已充份審閱足夠資料以達致知情意見。吾等亦已假設通函內所載或所提述的陳述及聲明在作出當日及直至基金單位持有人特別大會舉行日期乃準確真實且並無誤導。

主要考慮因素及理由

吾等就二〇一四年豁免延長及新年度上限的基準達致意見時的主要考慮因素及理由載列如下：

1. 背景

誠如二〇一二年通函所披露，證監會就房產基金與若干關連人士之間的若干持續交易授予二〇〇八年關連方交易豁免，以豁免嚴格遵守房產基金守則第8章的若干規定。於二〇一一年，房產基金取得二〇一一年延長關連方交易豁免，獲准延長二〇〇八年關連方交易豁免，為期三個財政年度至截至二〇一三年十二月三十一日止，並為當時存在的持續關連方交易訂立於該期間內的新年度上限金額。於二〇一二年七月二十日，證監會就新持續關連方交易授予二〇一二年經修訂及延長豁免，為期三個財政年度至截至二〇一四年十二月三十一日止，並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大當時存在的持續關連方交易類別至額外涵蓋與廣州國際金融中心有關的越秀關連人士集團的持續關連方交易，該等交易乃因房產基金於二〇一二年收購廣州國際金融中心而產生，並訂立新年度上限金額以容納截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度的該等新持續關連方交易。有關新持續關連方交易及二〇一二年經修訂及延長豁免的詳情，載於二〇一二年通函內。

二〇一二年經修訂及延長豁免將於二〇一四年十二月三十一日屆滿。管理人已向證監會申請延長二〇一二年經修訂及延長豁免，以便適用於截至二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度。作為申請的一部分，管理人亦建議延長期間的新年度上限，詳情將於下文「3. 新年度上限」一段討論。

2. 新持續關連方交易的條款

下文載列各類新持續關連方交易：

2.1 關連租賃交易

作為房產基金日常及一般業務過程的部分，為物業直接擁有人的各特殊目的公司已為就其物業與越秀關連人士集團訂立租賃交易的訂約方，或可能不時就其物業與越秀關連人士集團訂立租賃交易。據管理人的意見，所有存續關連租賃交易均於房產基金日常及一般業務過程中訂立，符合正常公平商業條款，於訂立租賃時按照當時市場水平而訂立，屬公平合理，並符合房產基金及獨立基金單位持有人整體利益。有關物業的存續關連租賃交易詳情載於房產基金的二〇一四年中報內。管理人確認，尋求二〇一四年豁免延長的關連租賃交易類別與二〇一二年通函所述者相同。

誠如致基金單位持有人函件所述，吾等注意到各租賃交易須進行獨立估值，惟按標準或公開費率進行者除外。關連租賃交易僅涉及城建大廈、越秀新都會、財富廣場及廣州國際金融中心。吾等已審閱若干關連租賃交易（包括涉及城建大廈、越秀新都會及財富廣場的所有關連租賃交易，以及吾等在廣州國際金融中心38項關連租賃交易中隨機抽樣的其中14項）、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**主要估值師**」）編製的相關獨立估值報告及房產基金與獨立第三方於二〇一三年及二〇一四年就上述物業訂立的租賃交易（「**獨立租賃**」）。根據審閱，吾等注意到：(i) 上述獨立估值報告確認於最後實際可行日期存在的關連租賃交易乃於訂立租賃時按照市價訂立；及(ii) 關連租賃交易的租金一般與獨立租賃的租金相若，惟無獨立租賃的越秀新都會地庫二層及三層停車位除外。根據上述審閱，吾等贊同上文所載主要估值師的確認。

就越秀新都會地庫二層及三層停車位而言，吾等已取得有關廣州停車場的三項可資比較交易資料，該三項交易在主要估值師選定的位置及樓宇質素方面被視為適合直接比較，以支持相關估值報告中關連租賃交易乃於訂立租賃時按照當時市價而訂立這一結論（「**可資比較交易**」）。該等可資比較交易中有兩項由獨立第三方訂立，餘下交易實際上是物業管理人就越秀新都會所報要價，由於該報價可供公眾人士（包括越秀關連人士集團及獨立第三方）在市場上查閱，故被視為一項合適的可資比較交易。根據主要估值師的意見，已對該等可資比較交易的租金作出若干調整，以計及(i) 可資比較交易所報要價（一般較實際交易價有所溢價）；(ii) 所給予的主要租賃折扣，原因是越秀新都會關連租賃交易下租賃超過100個停車位，而可資比較交易僅包括個別停車位的租賃；及(iii) 關連租賃交易下租賃的越秀新都會地庫二層及三層停車位亦獲給予若干折扣，原因是其位置不及可資比較交易下位於地庫一層的停車位便利。經考慮就越秀新都會停車位所收取的租金與可資比較交易的市價（經主要估值師調整）相若後，吾等贊同主要估值師的確認，認為越秀新都會關連租賃交易的租金符合當時的市場水平，乃屬合理。

吾等亦已就若干關連租賃交易(包括涉及城建大廈、越秀新都會及財富廣場的所有關連租賃交易，以及吾等在廣州國際金融中心38項關連租賃交易中隨機抽樣的其中14項)與獨立租賃的除租金以外的條款(例如按金及退租條款)進行比較，並注意到關連租賃交易的條款並無優於獨立租賃的條款。經考慮(i)於最後實際可行日期存在的關連租賃交易按主要估值師編製的獨立估值報告所確認乃於訂立租賃時按照市價訂立；(ii)關連租賃交易的條款(包括租金、按金及退租條款)一般與獨立租賃的條款相若；(iii)就越秀新都會停車位所收取的租金一般與經主要估值師調整的可資比較交易市價相若；及(iv)越秀新都會停車位的條款(不包括租金)一般與獨立租賃的條款相若，吾等認為存續關連租賃交易的條款屬公平合理，符合正常公平商業條款，及於訂立租賃時按照當時市場水平而訂立。

2.2 關連物業管理安排

與越秀關連人士集團訂立的物業管理安排(「物業管理協議」)載於二〇一二年通函12.3.2節「持續關連方交易－新持續關連方交易－物業管理安排」。據管理人的意見，所有存續關連物業管理安排均於房產基金日常及一般業務過程中訂立，符合正常公平商業條款，按各關連物業管理安排開始日期當時的市場水平訂立，屬公平合理，並符合房產基金及獨立基金單位持有人整體利益。管理人確認，尋求二〇一四年豁免延長的關連物業管理安排類別與二〇一二年通函所述者相同。

由於根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由有關租戶支付，而非由房產基金或其物業控股公司支付，概無就該等物業管理費規定上限。

吾等已獲提供與越秀關連人士集團訂立有關所有物業的所有現有及已屆滿物業管理協議。自二〇一二年授出二〇一二年經修訂及延長豁免以來，六項物業管理協議中有四項已於二〇一四年一月一日或二〇一三年七月十九日續期，而餘下兩項仍然存續。除越秀新都會自二〇一四年一月一日起將其寫字樓的月度管理費由每平方米人民幣10元上調至每平方米人民幣13元外，物業管理協議的條款與已屆滿協議續訂條款相同。吾等注意到，於二〇一四年六月三十日，物業管理協議下寫字樓的月度管理費介於每平方米人民幣13元至每平方米人民幣33元，相當於相關物業(包括獨立租賃)每月單位租金的12.5%至20.6%。調整

後，越秀新都會寫字樓的每單位租金管理費仍是房產基金寫字樓組合中最低者。吾等亦注意到，二〇一二年及二〇一三年年報所載物業的單位租金自授出二〇一二年經修訂及延長豁免以來呈總體上漲趨勢。鑒於此，吾等認為與越秀關連人士集團訂立的物業管理協議下物業的月度管理費(包括修訂越秀新都會寫字樓的管理費)可予接受。

吾等亦獲物業諮詢、估值及房地產代理公司仲量聯行(「仲量聯行」)提供獨立於房產基金及其關連人士的第三方(「獨立第三方」)就可資比較物業應付及應收的當前管理費的資料。吾等發現，經計及(其中包括)有關物業所需的物業管理服務水平，關連物業管理安排的月度管理費一般與獨立第三方就可資比較物業應付及應收的月度管理費相若及可資比較。

經考慮(i)除越秀新都會自二〇一四年一月一日起將其寫字樓的月度管理費由每平方米人民幣10元上調至每平方米人民幣13元外，物業管理協議的條款於續訂時與已屆滿協議的條款相同；(ii)越秀新都會寫字樓的每單位租金的調整後管理費可予接受且仍是房產基金寫字樓組合中最低者；(iii)根據關連物業管理安排應付的物業管理費將由關連租賃交易及獨立租賃的有關租戶支付；及(iv)按仲量聯行提供的資料，關連物業管理安排的月度管理費一般與獨立第三方就可資比較物業應付及應收的月度管理費相若及可資比較，吾等認為物業管理協議的條款屬公平合理，並符合正常商業條款。

2.3 關連租賃服務協議

與越秀關連人士集團訂立的租賃服務協議(「租賃服務協議」)載於二〇一二年通函12.3.3節「持續關連方交易—新持續關連方交易—租賃服務協議」。據管理人的意見，所有存續關連租賃服務協議均於房產基金日常及一般業務過程中訂立，符合正常公平商業條款，按各關連租賃服務協議開始日期當時的市場水平訂立，屬公平合理，並符合房產基金及獨立基金單位持有人整體利益。管理人確認，尋求二〇一四年豁免延長的關連租賃服務協議類別與二〇一二年通函所述者相同。

吾等已審閱經延長及已屆滿租賃服務協議，注意到六項租賃服務協議中有五項已由二〇一三年十二月三十一日延長至二〇一四年十二月三十一日，而其他條款保持不變。租賃代理越秀關連人士集團有權就提供服務每月收取物業總收益3%或4%(視情況而定)的費用。吾等已就獨立第三方就可資比較物業應付及應收的當前租賃服務費與仲量聯行進行討論。吾等獲提供意見，關連租賃服務協議的租賃服務費一般與獨立第三方應付及應收的租賃服務費相若及可資比較，並與當前市場慣例一致。考慮到(i)租賃服務協議的租賃服務費基準與已屆滿協議相同，而應付費用乃參考房產基金取得的總收益；及(ii)按仲量聯行提供

獨立財務顧問函件

的資料，關連租賃服務協議的租賃服務費一般與獨立第三方就可資比較物業應付及應收的租賃服務費相若及可資比較，吾等認為租賃服務協議的條款屬公平合理，符合正常商業條款，並與當前市場慣例一致。

3. 新年度上限

3.1 關連租賃交易的新年度上限

截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二〇一四年九月三十日止九個月關連租賃交易的歷史交易金額以及截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限載於下表。

	歷史交易金額			預測交易金額		
	人民幣千元			人民幣千元		
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	十二月	十二月	九月三十日	十二月	十二月	十二月
	三十一日	三十一日	九月三十日	三十一日	三十一日	三十一日
	止年度	止年度	止九個月	止年度	止年度	止年度
關連租賃交易	41,310	169,908	129,780	181,641	195,935	214,242
緩衝額(25%)	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	45,410	48,984	53,560
總計	<u>41,310</u>	<u>169,908</u>	<u>129,780</u>	<u>227,051</u>	<u>244,919</u>	<u>267,802</u>
現有／						
新年度上限	113,813.4 ⁽¹⁾	221,619.2 ⁽¹⁾	231,185.0 ⁽¹⁾	227,051	244,919	267,802

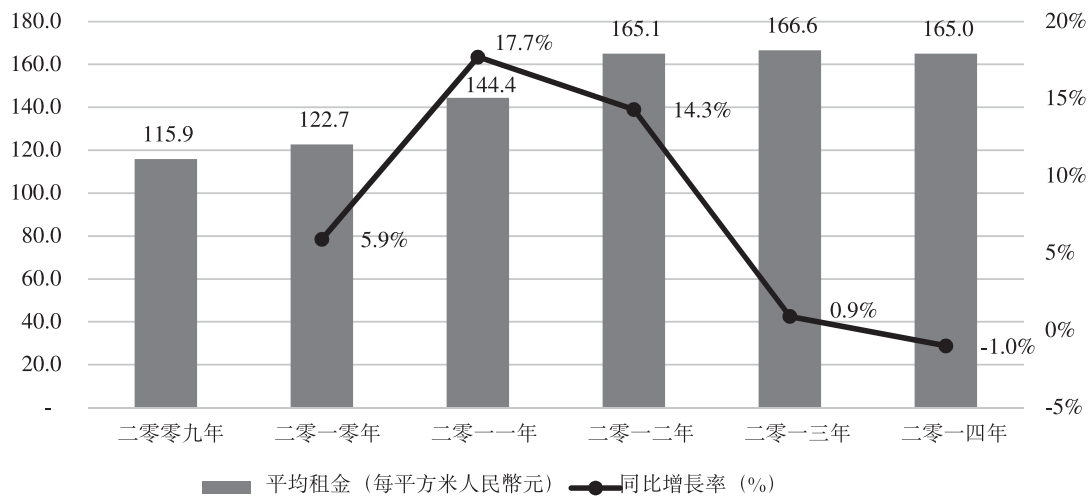
附註1: 現有年度上限包括管理人採用的30%的緩衝額以釐定二〇一二年經修訂及延長豁免的項下截至二〇一四年十二月三十一日止三個年度的關連租賃交易的年度上限。

吾等已與管理人討論釐定關連租賃交易新年度上限的基準，詳情載於本通函基金單位持有人函件。

在評估上述新年度上限時，吾等已審閱越秀關連人士集團就物業所訂立的若干現有租賃協議的條款，並注意到新年度上限的計算方法與上述現有租賃協議的租金一致。越秀關連人士集團就物業所訂立的若干現有租賃協議將於截至二〇一七年十二月三十一日止三個年度內屆滿。管理人預期該等租約將於屆滿後續期，續期時租金增加10%，隨後每年增加10%。

為評估管理人所採用的租金增幅的合理性，吾等已審閱DTZ Research (一家專注於房地產市場的獨立研究公司)所發出題為「Property Times」的研究報告，當中表示二〇〇九年至二〇一三年五年期間廣州甲級寫字樓租金呈增長趨勢，如下圖所示：

圖 1：廣州甲級寫字樓租金



附註：二〇〇九年至二〇一三年的租金金額指各年度第四季度的平均租金；而二〇一四年的租金金額指該年度第三季度的平均租金。

資料來源：DTZ Research

廣州甲級寫字樓的平均租金由二〇〇九年的每平方米人民幣115.9元增加至二〇一三年的每平方米人民幣166.6元，同比增長率為0.9%至17.7%，複合年增長率(「複合年增長率」)為9.5%。租金於二〇一四年保持穩定，二〇一四年第三季度的租金較二〇一三年第四季度略微下降1.0%至每平方米人民幣165.0元。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱吾等在六項物業中分別隨機抽樣選取的三份已於二〇一四年續期的獨立租賃，並注意到已屆滿獨立租賃續期後的租金增幅介乎3%至29%。

吾等注意到，房產基金總租金收入由截至二〇一三年六月三十日止六個月的人民幣489.8百萬元增加約9.0%至截至二〇一四年六月三十日止六個月的人民幣533.7百萬元，並認為總租金收入的預測年增長率與物業的現有租賃及預測未來租賃的預測年增長率以及房產基金的近期表現大體一致。經計及(i)二〇〇九年至二〇一三年廣州甲級寫字樓的平均租金的複合年增長率為9.5%；及(ii)於二〇一四年續期的獨立物業租約租金增幅為3%至29%，吾等認為，按增幅10%估計二〇一五年至二〇一七年關連租賃交易所產生的租金收入乃屬合理。

在釐定截至二〇一七年十二月三十一日止三個年度的新年度上限時，管理人採用了上文所述估計租金收入的25%緩衝額。吾等認為該額外25%可提供緩衝應付或然情況，以滿足租金或其他市況的任何變化可能帶來的波動(如圖1所示)，而越秀關連人士集團預期外租用額外辦公區域，如城建大廈、新都會大廈及財富廣場關連租賃交易的交易總額由截至二〇一二年十二月三十一日止年度的人民幣7,374,881元大幅增加94.5%至截至二〇一三年十二月三十一日止年度的人民幣14,343,323元。以上不包括廣州國際金融中心關連租賃交易的交易金額，原因是廣州國際金融中心的收購事項於二〇一二年十月才完成，因此廣州國際金融中心截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止的關連租賃交易被視為不適合比較。二〇一四年六月三十日的物業總出租率為93.48%，而按租金收入計算28.3%、30.5%及25%的物業租賃分別於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年及之後到期屆滿，顯示仍然存在其他空間與越秀關連人士集團訂立額外租賃。

經計及(i)如上文所述，越秀關連人士集團可能預期外租用物業中的額外辦公區域；(ii)物業的應收租金收入可能上升及為或然事項撥備以應付因租金或其他市況的任何變動而可能產生的波動情況(如圖1所示)；及(iii)25%緩衝額介乎其他在香港上市的房產基金就可資比較年度上限一般採用的5%至33%緩衝額範圍之內，吾等認為，釐定年度限額時納入25%的緩衝額乃屬合理。

獨立財務顧問函件

3.2 關連租賃服務協議的新年度上限

截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二〇一四年九月三十日止九個月關連租賃服務協議的歷史交易金額以及截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限載於下表。

	歷史交易金額 人民幣千元			預測交易金額 人民幣千元		
	截至 二〇一二年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一三年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一四年 九月三十日 止九個月	截至 二〇一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二〇一七年 十二月 三十一日 止年度
關連租賃						
服務協議	20,569	29,649	24,424	35,822	39,404	43,345
緩衝額(25%)	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	8,956	9,851	10,836
總計	<u>20,569</u>	<u>29,649</u>	<u>24,424</u>	<u>44,778</u>	<u>49,255</u>	<u>54,181</u>
現有／						
新年度上限	26,840.5 ⁽¹⁾	34,404.3 ⁽¹⁾	37,503.4 ⁽¹⁾	44,778	49,255	54,181

附註1: 現有年度上限包括管理人採用的20%的緩衝額以釐定二〇一二年經修訂及延長豁免的項下截至二〇一四年十二月三十一日止三個年度的關連租賃服務協議的年度上限。

基於吾等與管理人的討論，吾等獲悉，管理人在釐定截至二〇一五年十二月三十一日止年度的建議上限時按二〇一四年關連租賃服務協議的年化金額增加10%計算。截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度的建議上限按前一年度建議上限增加10%（假定同比增長率）釐定，並將有關數字稍微湊整。

管理人預測，物業總租金收入的年增長率將為10%，截至二〇一七年十二月三十一日止三個年度關連租賃服務協議（應按物業總租金收入的3%或4%支付）將採用相同的年增長率。如上文所述，吾等已審閱吾等在六項物業中分別隨機抽樣選取的三份已於二〇一四年續期的獨立租賃，並獲悉10%增幅屬於該等獨立租賃租金續期後的增幅範圍3%至29%內。吾等亦注意到，房產基金的總租金收入由截至二〇一三年六月三十日止六個月的人民

幣489.8百萬元增加約9.0%至截至二〇一四年六月三十日止六個月的人民幣533.7百萬元，認為總租金收入的估計年增長率與物業的現有租約及預計未來租約以及房產基金的近期表現大體一致。根據吾等的以上審閱，就釐定新年度上限而言，吾等認為，管理人假設關連租賃服務協議（等於相關物業總租金收入的3%或4%）的年增長率為10%乃屬合理。

在評估加入截至二〇一五年十二月三十一日止年度預測租賃服務費用的25%緩衝額時，吾等已考慮該物業的租賃表現可能優於二〇一四年六月三十日的物業整體出租率約93.48%及於二〇一五年達到百分百出租率的情況。經計及(i)該物業的應收租金收入可能上升及為或然事項撥備以應付因租金或其他市況的任何變動而可能產生的波動情況（如圖1所示）；及(ii)25%緩衝額介乎其他在香港上市的房產基金就可資比較年度上限一般採用的5%至33%緩衝額範圍之內，吾等認為管理人估計的25%緩衝額屬合理。

4. 二〇一四年豁免延長

誠如二〇一二年經修訂及延長豁免的情況，管理人認為，房產基金就有關該物業的交易，須於每次每項交易發生時嚴格遵守房產基金守則第8章的規定將過於繁重，且不符合基金單位持有人的利益。因此，管理人尋求基金單位持有人批准二〇一四年豁免延長。

二〇一四年豁免延長亦將須遵守於中期報告及年報內作出標準披露、遵守核數師及獨立非執行董事的審閱程序，具體詳情載於致基金單位持有人函件內。新年度上限的任何其後變動或相關的關連方交易條款出現重大變動，亦須獲得獨立基金單位持有人批准及／或向證監會作出通知。

吾等認為，(1)二〇一四年豁免延長及二〇一四年豁免延長的基準（包括新年度上限及其釐定基準）屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；(2)於最後實際可行日期存在的各項新持續關連方交易乃(i)於房產基金的一般及慣常業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款公平訂立，屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

意見

經考慮上述理由及因素後，吾等認為，新持續關連方交易現時／將會符合正常商業條款，按公平基準，屬公平合理，符合房產基金及獨立基金單位持有人整體利益，並於房產基金日常及一般業務過程中訂立，且二〇一四年豁免延長(包括新年度上限及其釐定基準)屬公平合理，並符合房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。吾等建議獨立董事委員會推薦獨立基金單位持有人且吾等推薦獨立基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上投票贊成批准二〇一四年豁免延長(包括新年度上限)的決議案。

此致

獨立董事委員會、信託人
及獨立基金單位持有人 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

二〇一四年十一月二十五日

邵斌先生為已向證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾就涉及香港上市公司之多項交易提供獨立財務顧問服務。

陳志安先生，51歲，自二〇〇五年起一直擔任管理人的獨立非執行董事。

陳志安先生擁有逾25年的金融服務行業經驗，曾與他人聯合編著有關香港上市程序及證券規則與規例的書籍。

陳志安先生現為鎧盛資本有限公司與鎧盛證券有限公司的董事長，兩間公司分別在香港從事企業融資與證券業務。彼自一九八九年至一九九六年任職於聯交所，且一直為海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：665)的執行董事並擔任其企業融資部主管長達十六年，直至二〇一二年底為止。

陳志安先生目前亦為龍湖地產有限公司(股份代號：960)及中國海螺創業控股有限公司(股份代號：586)的獨立非執行董事，以上兩家公司均在聯交所主板上市。直至二〇一二年七月辭任前，陳志安先生為盛源控股有限公司(亦為在聯交所主板上市的公司，股份代號：851)的獨立非執行董事。陳志安先生現任香港理工大學會計及金融學院客席教授。

陳志安先生於一九九四年畢業於香港科技大學，取得工商管理碩士學位，於一九八五年畢業於香港大學，取得社會科學(經濟學專業)學士學位。

陳志安先生並無與管理人訂立任何服務合約，彼亦無特定任期。儘管如上文所述，惟根據細則及合規手冊，須輪值退任的獨立非執行董事的四分之一或(倘數目並非四或四的倍數)最接近四分之一的人數(至少有一名獨立非執行董事)將於房產基金的各基金單位持有人週年大會上退任。

應付陳志安先生的全部董事袍金將由管理人以本身資源支付及承擔。除上文所披露者外，陳志安先生於本公佈日期前三年並無於其證券在香港或海外上市的其他公眾公司擔任董事職務。除上文所披露者外，陳志安先生與房產基金的任何其他董事、高級管理人員或主要或控股基金單位持有人概無任何關係。於本公佈日期，陳志安先生並無於房產基金擁有任何符合證券及期貨條例第XV部定義的權益。

除上文所披露者外，概無有關陳志安先生重選而須提請基金單位持有人注意的其他事項，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如彼等適用於房產基金)須予披露的其他資料。

陳志輝先生，59歲，自二〇〇五年起一直擔任管理人的獨立非執行董事。

陳志輝先生現任僑福集團的財務總監。彼自一九九〇年加入僑福集團後一直積極參與其全面發展。僑福集團主要從事物業發展及酒店業務，項目及投資物業遍佈香港、中國、新加坡及英國。

加入僑福集團之前，陳志輝先生於一九七八年至一九八九年期間任職銀行業，當中首七年任職知名國際銀行。陳志輝先生離開銀行界前最後擔任的職位是國銀亞洲(集團)有限公司的集團財務總監。於任職銀行業的十一年內，陳志輝先生曾涉足國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

陳志輝先生為 Primeline Energy Holdings Inc. 的董事，該公司於多倫多證券交易所創業板上市(股份代號：PEH.V)。

陳志輝先生是執業會計師，擁有香港及英國專業會計資格，亦持有香港理工大學商業管理的高級文憑。

陳志輝先生並無與管理人訂立任何服務合約，彼亦無特定任期。儘管如上文所述，惟根據細則及合規手冊，須輪值退任的獨立非執行董事的四分之一或(倘數目並非四或四的倍數)最接近四分之一的人數(至少有一名獨立非執行董事)將於房產基金各基金單位持有人週年大會上退任。

應付陳志輝先生的全部董事袍金將由管理人以本身資源支付及承擔。除上文所披露者外，陳志輝先生於本公佈日期前三年並無於其證券在香港或海外上市的其他公眾公司擔任董事職務。除上文所披露者外，陳志輝先生與房產基金的任何其他董事、高級管理人員或主要或控股基金單位持有人概無任何關係。於本公佈日期，陳志輝先生並無於房產基金擁有任何符合證券及期貨條例第 XV 部定義的權益。

除上文所披露者外，概無有關陳志輝先生重選而須提請基金單位持有人注意的其他事項，亦無根據上市規則第 13.51(2)(h) 至 (v) 條(猶如彼等適用於房產基金)須予披露的其他資料。

張玉堂先生，57歲，於一九八二年加入貝克•麥堅時律師事務所及於該事務所的芝加哥、北京、上海及香港辦事處工作。彼為貝克•麥堅時律師事務所香港辦事處公司業務部的合夥人，及於二〇一三年六月前一直為香港及中國併購業務的共同負責人之一，此後彼不再為貝克•麥堅時律師事務所的合夥人。其執業集中於併購及企業融資等領域。

張先生為香港上市公司商會組織的公司管治卓越獎評審委員會委員。彼於二〇一二年四月起至二〇一四年三月亦為香港證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會和收購上訴委員會成員。

張先生畢業於香港大學，持有法學學士學位及深造文憑法學專業證書，又畢業於倫敦政治經濟學院，持有法學碩士學位。彼獲認可為香港及英國的律師，以及獲得美國紐約州的律師資格。

張先生並無與管理人訂立任何服務合約，彼亦無特定任期。儘管如上文所述，惟根據細則及合規手冊，須輪值退任的獨立非執行董事的四分之一或(倘數目並非四或四的倍數)最接近四分之一的人數(至少有一名獨立非執行董事)將於房產基金各基金單位持有人週年大會上退任。

應付張先生的全部董事袍金將由管理人以本身資源支付及承擔。張先生於本公佈日期前三年並無於其證券在香港或海外上市的其他公眾公司擔任董事職務。除上文所披露者外，張先生與房產基金的任何其他董事、高級管理人員或主要或控股基金單位持有人概無任何關係。於本公佈日期，張先生並無於房產基金擁有任何符合證券及期貨條例第XV部定義的權益。

除上文所披露者外，概無有關張先生重選而須提請基金單位持有人注意的其他事項，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如彼等適用於房產基金)須予披露的其他資料。



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

茲通告越秀房地產投資信託基金(「房產基金」)將於二〇一四年十二月十一日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會，以審議及酌情通過(無論是否作出修訂)下列決議案。

本基金單位持有人特別大會通告並無明確界定的詞彙，與日期為二〇一四年十一月二十五日的基金單位持有人通函(「通函」)內所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 動議：

- (a) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)二〇一四年豁免延長及截至二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止財政年度的新年度上限，在各情況下，如通函內更全面的說明所述；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行有關二〇一四年豁免延長及新年度上限的一切事項。

2. 動議：

- (a) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)重選張玉堂先生為越秀房託資產管理有限公司獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席和審核委員會成員；及

基金單位持有人特別大會通告

- (b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案(a)段決議進行的一切事項。

3. 動議：

- (a) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)重選陳志安先生為越秀房託資產管理有限公司獨立非執行董事、披露委員會主席和審核委員會、薪酬及提名委員會、財務委員會成員；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案(a)段決議進行的一切事項。

4. 動議：

- (a) 批准(如相關，應包括通過追認的批准)重選陳志輝先生為越秀房託資產管理有限公司獨立非執行董事、審核委員會主席、財務委員會和薪酬及提名委員會成員；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事以及信託人及信託人的任何授權簽署人進行管理人或管理人的有關董事認為合宜或必需或符合房產基金利益的一切有關行動及事宜(包括簽立一切所需的有關文件)以實行本決議案(a)段決議進行的一切事項。

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，二〇一四年十一月二十五日

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

基金單位持有人特別大會通告

附註：

- (a) 有權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有權委任一名或多名委任代表出席大會，及在表決時代其投票。委任代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 委任代表表格連同簽署人的代表授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵房產基金的基金單位過戶登記處的辦事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)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
- (c) 如屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名基金單位持有人均可親身或委派委任代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派委任代表出席大會，則就有關基金單位在基金單位持有人名冊排名首位的聯名登記基金單位持有人的投票始獲接納。
- (d) 基金單位持有人名冊將於二〇一四年十二月十日及二〇一四年十二月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加房產基金的基金單位持有人特別大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人名冊上登記的基金單位持有人必須於二〇一四年十二月九日下午四時三十分前，將所有基金單位證書連同填妥的過戶表格，送達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)，辦理過戶登記手續。
- (e) 為遵守信託契約及房產基金守則，越秀地產及越秀須就批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的普通決議案放棄投票，並將促使其各自的聯繫人就批准二〇一四年豁免延長及新年度上限的普通決議案放棄投票，惟獲獨立基金單位持有人委任為代表，而其已就投票給予明確指示者除外。

於本通告日期，董事會包括：

執行董事： 劉永杰先生(主席)及林德良先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生