

發售通函的概要

下文的概要乃摘錄自本發售通函的全文，並應與其一併閱讀。

本概要所載並非歷史事實陳述，可能均屬前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為基礎。雖然管理人及上市代理人認為上述假設合理，但若干風險及不明朗因素可能會使實際結果與預期結果出現重大差異。在任何情況下，本文所載的該等資料均不應視為越秀投資集團、管理人、越秀房託基金、信託人、上市代理人、包銷商或涉及全球發售的任何其他人士就有關假設的準確性或將會或可能會達到該等結果而作出的陳述、保證或預測。本概要並未界定的專用詞彙，其定義載於本發售通函「釋義」一節。

管理人及董事共同及個別對本發售通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，並無遺漏其他事實，致使本發售通函所載任何陳述有所誤導。

除另有指明外，在本發售通函中，已提供截至最後實際可行日期(即二〇〇五年九月三十日)有關物業的最新營運數據以供編製有關數據。

投資於基金單位涉及風險。投資者務請細閱本發售通函「風險因素」一節。

房地產投資信託基金概述

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以單位信託方式組成，主要投資於提供收入的房地產資產，並以收入向其基金單位持有人提供回報。投資者購買房地產投資信託基金的基金單位時，可分享及分擔房地產投資信託基金所持房地產資產的利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金的基金單位主要受房託基金守則所監管，並具有下列優點：

- 業務重點明確；因為房地產投資信託基金不得從事房地產方面以外業務，或擁有重大非房地產資產；
- 房託基金守則規定，房地產投資信託基金於各財政年度分派最少90.0%的經審核除稅後收入淨額(或會根據房託基金守則及其信託契約調整)；
- 保守的資本架構；房託基金守則限制房地產投資信託基金借貸為其合計資產總值的45.0%；

發售通函的概要

- 與直接投資於房地產相比，資金流動能力大增；
- 證監會持續發牌認可及監管的管理人；及
- 具有法定及監管企業管治架構，並由獨立信託人監督內部企業管治架構。

越秀房託基金的目標

管理人對越秀房託基金的主要目標是為基金單位持有人的每個基金單位帶來穩定的分派，而該等分派具備可持續長期增長的潛力。管理人擬首先透過投資位於中國廣東省可提供收入而主要作辦公樓、零售及其他商業用途的房地產，以達致上述目標。

根據上市規則訂立的上市協議第七段規定，信託人及管理人(作為一個集體投資計劃的營辦人)承諾，在其各自權力範圍內促使自本發售通函日期起計三年內，遵從本發售通函所載越秀房託基金的投資策略(獲證監會另行豁免或批准除外)。

投資目標及政策

管理人對越秀房託基金的投資目標為投資位於中國廣東省的物業。為達致投資目標，管理人將採納以下政策：

- 首先投資位於廣東省的房地產，惟基金單位持有人在管理人召開的大會上以特別決議案另行批准者除外；
- 物業作為長期投資；及
- 投資各種可持續提供收入而主要作辦公樓、零售及其他商業用途的物業組合。

主要投資重點

管理人相信，基金單位持有人投資於越秀房託基金，可享有下列優點的具吸引力投資計劃：

- 為首個面對廣州經濟增長的房地產投資信託基金

越秀房託基金為首個投資廣州的房地產投資信託基金。投資越秀房託基金除可讓投資者從位於廣州的商用物業組合獲利外，還受惠於投資上市工具相關的流動性。

發售通函的概要

廣州位於珠江江畔，是廣東省的省會，亦是經濟、科技及文化匯萃之地。廣州是在國內經濟規模第三大的城市，過去十年來經濟增長率一直超越北京及上海。廣州過去15年來經濟均取得雙位數字增長，平均每年增長15.3%。二〇〇四年，廣州市錄得實際國內生產總值按年增長15.0%。在固定資產投資市場持續向好、國內龐大需求、貿易蓬勃發展與大量外資流入的環境下，經濟前景相當樂觀。

儘管中國政府近期頒佈的宏觀經濟調控措施(例如對過熱行業申請銀行貸款實施更嚴謹規例，而就中國物業市場而言，對購買及佔用不足兩年而出售的所有物業徵稅、限制每月按揭供款至個人貸款人月薪50.0%及限制個人貸款人所有償還債項至月薪55.0%)可能減慢中國各大城市的擴展，但廣州市人民政府預測，未來五年廣州市國內生產總值將維持雙位數字增長，預計二〇〇五年實際增長達12.0%。(有關廣州經濟的詳情見本發售通函附錄八。)

基於上述因素，廣州商用物業需求有所增加。該等物業具備有利條件，受惠於有關需求。管理人認為，越秀房託基金在上述經濟環境下具備頗大發展潛力。

- 可提供定期及穩定分派的策略：

管理人的政策旨在於二〇〇六年至二〇〇八年每個財政年度，向基金單位持有人分派相等於越秀房託基金可分派收入總額100.0%的款項，而其後則分派相等於可分派收入總額最少90.0%的款項。

根據信託契據，管理人必須在適用法律規限下，確保各財政年度最少作出一次分派，且不得於各有關財政年度結束起計五個月屆滿之日後支付。管理人的初期分派政策為各財政年度分派兩次，即截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間的分派。董事預期，中期及末期分派將分別於每年十一月及五月支付。然而，上市日期至二〇〇五年十二月三十一日期間越秀房託基金的分派將連同二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日期間的分派於二〇〇六年十一月三十日或之前派付。

發售通函的概要

如無不可預見的情況，基金單位持有人可於二〇〇六年預測年度就每個基金單位獲得總額不少於相等於0.201港元的分派。以最高發售價（不包括其他交易費用）計算，該金額代表每年分派收益率6.54%。如以最低發售價（不包括其他交易費用）計算，則為7.05%。分派任何不足之數將在越秀房託基金二〇〇六年預測年度的經審核賬目中披露。

上述預測分派收益率乃按最高發售價及最低發售價（不包括其他交易成本）計算。投資者按有別於上述價格（不包括其他交易成本）的市價於第二市場購入基金單位的收益率乃採用該第二市場的買入價計算，故此，該收益率將有別上文所載的分派收益率。

（見本發售通函「分派政策」及「分派聲明」兩節。）

- 管理人及租賃代理的資深及專業隊伍：

管理人相信，基金單位持有人會受惠於管理人資深員工在廣州商用物業市場的經驗及租賃代理在租賃、市場推廣及租賃管理方面的優勢及經驗。

管理人的職員均為資深的專業人員，在廣州房地產行業擁有豐富經驗。管理人的主要人員均對房地產投資、資產管理、研究及股本證券市場有深入認識。此外，管理人可借助物業顧問仲量聯行有限公司的專業知識及經驗。物業顧問為全球綜合房地產及資金管理主要供應商，辦事處遍佈五大洲100多個市場。

租賃代理的職員亦為資深的專業人員，對廣州的商用物業租賃、市場推廣及租賃管理擁有豐富經驗。各租賃代理均已經營租賃、市場推廣及租賃管理業務超逾七年。此外，白馬物業管理公司自一九九八年已擔任白馬大廈的獨家租賃代理，一直並繼續會協助制定物業市場方針，對白馬大廈及其租戶的深入認識是物業營運邁向成功的關鍵。

發售通函的概要

- 透過積極管理資產為日後發展締造商機及制訂發展策略：

管理人將透過積極管理資產組合，致力提高越秀房託基金物業組合的物業收益率，因而提高每個基金單位的資產淨值。管理人擬採取的措施如下：

- 透過有效管理租賃續約提升租金及出租率、積極物色租賃商機及致力挽留租戶；
- 透過以下方法鞏固物業的競爭地位：
 - 就白馬單位而言，利用並繼續將白馬大廈發展為中國主要成衣批發及零售市場之一；及
 - 在物業營運方面發揮成本協同效應及規模經濟效益，為租戶及顧客提供更廉價優質的服務及設施；
- 利用物業的黃金地段以及與各主要道路及公共交通設施的便捷聯繫，為物業建立及宣傳一個廣受歡迎的形象；及
- 利用廣州作為華南地區經濟中心之一的優勢，吸引財務機構、跨國企業及中國知名的公司在物業設立辦事處及商舖。

發售通函的概要

- 透過收購締造商機及制訂發展策略：

管理人將首先專注位於廣東省而主要作辦公樓、零售及其他商業用途的物業，並爭取收購帶來可觀現金流及回報的物業，與物色透過營運優化取得更高收益增長的商機。越秀房託基金物業組合的發展商機有賴於：

- 待基金單位在香港聯交所上市後，越秀投資向越秀房託基金授予優先購買權，收購以下位於廣州的已完工甲級辦公及商業樓宇：(i) (按本發售通函所述) 越秀房託基金對物業的投資符合 (或合理地被視為符合) 投資條件及物業特徵，且與管理人的投資策略相符 (或合理地被視為相符)；(ii) 由越秀投資集團擁有或發展，及越秀投資集團擁有95.0%或以上權益 (及在越秀投資能夠與有關合營方商議及協定條款的情況下，擴大越秀投資授予優先購買權的範圍以載入有關合營企業的主題物業，即該有關物業)；(iii) 價值為20,000,000美元或以上 (由獨立物業估值師釐定)；及(iv) 越秀投資建議向第三方或多個第三方出售任何已落成的廣州甲級寫字樓或商廈。優先購買權將由上市日期起一直有效，直至以下情況發生為止 (以最早者為準)：(a) 上市日期後第五年屆滿時；(b) 基金單位不再於香港聯交所上市；及(c) 由於任何原因，身為越秀房託基金資產管理人的實體不再為越秀投資集團或越秀集團任何成員公司的附屬公司 (見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－優先購買權契約」一節)；
- 越秀房託基金可靈活地從越秀投資以外的物業發展商或供應商發掘商機；及
- 管理人現時在廣東省的關係網絡規模龐大，有助物色及尋找收購對象。

發售通函的概要

於最後實際可行日期，屬於越秀投資所授優先購買權範圍的物業組合包括：

物業	概述 ⁽¹⁾	預計落成年份
越秀新都會	位於廣州地鐵1號線地鐵站上蓋 約86,000平方米的發展中商用物業	二〇〇六年
位於維多利廣場裙 樓上蓋目前正在建中 的兩幢辦公樓	維多利廣場是一幢位於廣州天河區體育西路的 綜合零售及辦公樓。東塔將約佔 58,823平方米，而西塔則約佔30,772平方米。 越秀投資現正與東塔的一名有意購買者進行 磋商。因此，除非建築完成前並無出售東塔， 否則東塔不會列入獲授優先購買權的範圍內。	二〇〇七年
亞太世紀廣場	位於廣州天河北路約223,900平方米的 發展中綜合酒店及商用物業。上述發展 項目只有商用部分列入獲授優先購買權 的範圍內。	二〇〇八年
珠江新城雙塔之西塔	鄰近地鐵3號線；位於珠江新城約400,000平 方米將要興建的綜合辦公樓、零售及酒店大樓。 上述發展項目只有商用部分列入獲授優先購買 權的範圍內。	二〇〇九年— 二〇一〇年

附註：

(1) 下文的物業概述乃根據越秀投資目前的計劃而作出，於稍後將會落實。

根據優先購買權收購任何該等物業須待有關條款及條件達成後及符合房託基金守則於有關時間的適用規定(包括(如適用)取得基金單位持有人批准的規定)後，方可作實。

發售通函的概要

- 管理人與公眾基金單位持有人的權益大致相同：

應付管理人的費用，旨在使管理人與公眾基金單位持有人的權益大致相同，並鼓勵管理人賺取更多收益及減低營運成本。根據信託契約，管理人有權收取(其中包括)物業收入淨額每年3.0%的服務費。(見下文「若干費用－管理人費用」分節)

- 越秀投資與公眾基金單位持有人的權益大致相同：

於上市日期，越秀投資將持有已發行基金單位約40.0% (倘超額配售權獲全數行使，則約31.3%)。在若干例外情況規限下，越秀投資已同意自上市日期(包括該日)起六個月內禁售基金單位(見本發售通函「基金單位擁有權」及「包銷－禁售安排」兩節)。越秀投資已知會管理人越秀投資現時有意於禁售期屆滿之後繼續擔任越秀房託基金的長期投資者。

由於越秀投資是管理人的母公司，故越秀投資與公眾基金單位持有人的權益進一步看齊。

- 監管架構規定越秀房託基金須：

- 主要投資於房地產，旨在利用來自該等房地產的租金收入，為基金單位持有人帶來回報；
- 將各財政年度經審核除稅後收入淨額(或會根據房託基金守則及信託契約調整)最少90.0%用作分派；
- 維持審慎的資本架構，總借款與總資產的比率不得超過45.0%；
- 不得積極參與房地產買賣；及
- 不得投資於空置地皮或從事物業發展。

有關該等主要投資重點的詳情見本發售通函「策略」、「管理人」、「租賃代理」及「企業管治」四節。

發售通函的概要

物業

白馬單位 ⁽¹⁾	
白馬大廈地址	中華人民共和國廣州市越秀區站南路14、16及18號
概述	<p>白馬大廈為一幢由地下以上合共八層、地下低層及設有停車場的地庫組成的多層商業大樓。</p> <p>白馬單位包括大廈部分地下低層及2樓至9樓九項房產的單位，合共佔白馬大廈總建築面積81.4%。餘下建築面積中，9.2% (包括停車場) 由白馬合營公司 (越秀投資的附屬公司，因此為越秀房託基金的關連人士) 擁有，而9.4% (包括部分地下低層) 則由無關連的第三方擁有。</p>
	
白馬大廈工程最初落成年份	一九九〇年 (該大廈於一九九五年至一九九七年及一九九八年至二〇〇〇年期間曾進行裝修及擴充。) ⁽²⁾
土地使用期	直至二〇四五年為期40年或直至二〇五五年為期50年，視各項房產的單位用途而定 ⁽³⁾ 。
出租率	
— 於二〇〇五年九月三十日	— 批發／零售100.0%
— 截至二〇〇五年九月三十日止九個月的平均數	— 辦公樓／倉庫100.0%
	— 批發／零售100.0%
	— 辦公樓／倉庫100.0%
於二〇〇五年九月三十日的可出租總面積	
— 批發／零售	— 45,157.6平方米
— 辦公樓／倉庫	— 3,849.6平方米
— 總計	— 49,007.2平方米
租戶數目 (於二〇〇五年九月三十日)	969名 (1,311份租約)
於二〇〇五年九月 五大租戶 (以基本月租計)	徐新、陳雙霞、謝麗娜、姚瞻豪及吳華英 ⁽⁴⁾ 。 上述租戶合共佔二〇〇五年九月白馬單位基本月租總額3.4%。
估值 (於二〇〇五年九月三十日) ⁽⁵⁾	2,541,500,000港元
營業總額	
— 二〇〇四年財政年度	— 104,700,000港元
— 截至二〇〇五年六月三十日止六個月	— 65,900,000港元

附註：

- (1) 除另有指明外，上表的資料整體上是關於白馬單位，而非白馬大廈。
- (2) 有關裝修及擴充工程的詳情，見本發售通函「物業及業務—白馬單位—概述」一節。
- (3) 有關詳細說明，見本發售通函「物業及業務—土地使用期」一節。
- (4) 上述人士並非越秀房託基金的關連人士。
- (5) 由獨立物業估值師於二〇〇五年十二月十二日的估值報告釐定 (見本發售通函附錄六)。

發售通函的概要

財富廣場單位 ⁽¹⁾	
財富廣場地址	中華人民共和國廣州市天河區體育東路114、116及118號
概述	<p>財富廣場為一幢由六層高裙樓上蓋兩幢塔樓及兩層地下停車場組成的綜合甲級商業大樓。</p> <p>財富廣場單位包括西塔35項房產的單位、東塔43項房產的單位及六層高裙樓5項房產的單位，合共佔財富廣場總建築面積50.2%。餘下建築面積中，15.5% (包括裙樓及西塔若干單位⁽²⁾、會所及停車場) 由GCCD (越秀投資的附屬公司，因此為越秀房託基金的關連人士) 擁有，而34.3%則由無關連的第三方擁有。</p>
	
財富廣場工程落成年份	二〇〇三年
土地使用期	直至二〇四二年為期40年或直至二〇五二年為期50年，視各項房產的單位用途而定 ⁽³⁾ 。
出租率	
— 於二〇〇五年九月三十日	— 零售14.9% ⁽⁴⁾
— 截至二〇〇五年九月三十日止九個月的平均數	— 辦公樓83.5%
	— 零售90.5%
	— 辦公樓63.3%
於二〇〇五年九月三十日的可出租總面積	
— 零售	— 3,853.1平方米
— 辦公樓	— 36,503.1平方米
— 總計	— 40,356.2平方米
租戶數目 (於二〇〇五年九月三十日)	48名 (53份租約)
於二〇〇五年九月 五大租戶 (以基本月租計)	<p>匯豐電子資料處理(廣東)有限公司、阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司、內蒙古億霖木業有限公司北京諮詢分公司、中國石油天然氣有限公司化工與銷售華南分公司、加德士(中國)投資有限公司廣州分公司⁽⁵⁾。</p> <p>上述位於財富廣場單位辦公樓部分的租戶合共佔二〇〇五年九月財富廣場單位基本月租總額43.0%。</p>
估值 (於二〇〇五年九月三十日) ⁽⁶⁾	545,000,000港元
營業總額	
— 二〇〇四年財政年度	— 9,000,000港元
— 截至二〇〇五年六月三十日止六個月	— 13,300,000港元

附註：

- (1) 除另有指明外，上表的資料整體上是關於財富廣場單位，而非財富廣場。
- (2) GCCD已與一名第三方簽訂出售上述裙樓單位 (佔財富廣場總建築面積0.6%) 的諒解備忘錄。
- (3) 有關詳細說明，見本發售通函「物業及業務—土地使用期」一節。
- (4) 由於二〇〇五年九月有一份大租約提前解約，故於二〇〇五年九月三十日的租用率較截至二〇〇五年九月三十日止九個月的平均租用率低。由於兩名新租戶租用部分空置範圍，於二〇〇五年十月三十一日的出租率為82.0%。
- (5) 除匯豐電子資料處理(廣東)有限公司為信託人的聯繫人士外，上述人士並非越秀房託基金的關連人士。
- (6) 由獨立物業估值師於二〇〇五年十二月十二日的估值報告釐定 (見本發售通函附錄六)。

發售通函的概要

城建大廈單位 ⁽¹⁾	
城建大廈地址	中華人民共和國廣州市天河區體育西路185、187及189號
概述	<p>城建大廈為一幢由五層高裙樓上蓋的獨立塔樓及兩層地下停車場組成的綜合甲級商業大樓。</p> <p>城建大廈單位包括裙樓內首三層六項房產的單位及獨立塔樓內159項房產的單位，合共佔城建大廈總建築面積57.3%。餘下建築面積中，36.8%（包括用作GCCD辦公樓的範圍、會所、餐廳及停車場）由GCCD（越秀投資的附屬公司，因此為越秀房託基金的關連人士）擁有，而5.9%則由無關連的第三方擁有。</p>
	
城建大廈工程落成年份	一九九七年
土地使用期	直至二〇三七年為期40年或直至二〇四七年為期50年，視各項房產的單位的用途而定 ⁽²⁾ 。
出租率	
— 於二〇〇五年九月三十日	— 零售85.5%
— 截至二〇〇五年九月三十日止九個月的平均數	— 辦公樓93.0%
	— 零售85.5%
	— 辦公樓91.6%
於二〇〇五年九月三十日的可出租總面積	
— 零售	— 11,757.6平方米
— 辦公樓	— 30,639.8平方米
— 總計	— 42,397.4平方米
租戶數目（於二〇〇五年九月三十日）	60名（68份租約）
於二〇〇五年九月 五大租戶（以基本月租計）	<p>廣東移動通信有限公司、易方達基金管理有限公司、廣州智慧谷發展有限公司、廣州中遠國際貨運有限公司及泰康人壽保險股份有限公司廣州分行。⁽³⁾</p> <p>上述位於城建大廈單位辦公樓部分的租戶合共佔二〇〇五年九月城建大廈單位基本月租總額48.4%。</p>
估值（於二〇〇五年九月三十日） ⁽⁴⁾	385,500,000港元
營業總額	
— 二〇〇四年財政年度	— 33,900,000港元
— 截至二〇〇五年六月三十日止六個月	— 17,500,000港元

附註：

- 除另有指明外，上表的資料整體上是關於城建大廈單位，而非城建大廈。
- 有關詳細說明，見本發售通函「物業及業務－土地使用期」一節。
- 上述人士並非越秀房託基金的關連人士。
- 由獨立物業估值師於二〇〇五年十二月十二日的估值報告釐定（見本發售通函附錄六）。

發售通函的概要

維多利廣場單位 ⁽¹⁾	
維多利廣場地址	中華人民共和國廣州市天河區體育西路101號
概述	<p>維多利廣場為一幢由六層高零售裙樓及四層地下停車場組成的綜合辦公樓及零售綜合大樓(第一期)。裙樓上蓋兩幢塔樓目前在建中，預期於二〇〇七年落成。大樓地庫負一層包括部分停車場範圍及部分零售範圍。</p> <p>維多利廣場單位包括裙樓地下以上六層及地庫負一層零售範圍的九項房產的單位，於兩幢塔樓落成時將佔裙樓及四層地下停車場合計建築面積52.7%，並將佔整個發展項目總建築面積約19.5%。維多利廣場停車場由GCCD(越秀投資的附屬公司，因此為越秀房託基金的關連人士)擁有。</p>
維多利廣場裙樓工程落成年份	二〇〇三年
土地使用期	直至二〇四四年為期40年 ⁽²⁾ 。
出租率	
<ul style="list-style-type: none"> — 於二〇〇五年九月三十日 — 截至二〇〇五年九月三十日止九個月的平均數 	<ul style="list-style-type: none"> — 100.0% (全部均為零售) — 85.2% (全部均為零售)
於二〇〇五年九月三十日的可出租總面積	27,262.3平方米
租戶數目(於二〇〇五年九月三十日)	22名(24份租約)
於二〇〇五年九月 五大租戶(以基本月租計)	<p>廣州新大新有限公司、廣州市國美電器有限公司、招商銀行廣州分行、百勝餐飲(廣東)有限公司及廣州僑美發展有限公司</p> <p>上述租戶合共佔二〇〇五年九月維多利廣場單位基本月租總額72.6%。</p>
估值(於二〇〇五年九月三十日) ⁽⁴⁾	533,000,000港元
營業總額	
<ul style="list-style-type: none"> — 二〇〇四年財政年度 — 截至二〇〇五年六月三十日止六個月 	<ul style="list-style-type: none"> — 24,400,000港元 — 12,800,000港元

附註：

- (1) 除另有指明外，上表的資料整體上是關於維多利廣場單位，而非維多利廣場。
- (2) 有關詳細說明，見本發售通函「物業及業務—土地使用期」一節。
- (3) 上述人士並非越秀房託基金的關連人士。
- (4) 由獨立物業估值師於二〇〇五年十二月十二日的估值報告釐定(見本發售通函附錄六)。

發售通函的概要

於二〇〇五年九月三十日，物業分別有89,588.1平方米的建築面積作批發或零售業務及71,062.9平方米的建築面積作辦公樓或倉庫。當現時白馬單位8樓及9樓的租約於二〇〇五年十二月三十一日屆滿時，管理人計劃翻新上述兩層作批發／零售用途。預計上述翻新工程成本為5,800,000港元（將自全球發售所得款項儲備合共26,700,000港元中撥付（見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－重組契約」一節），預期於二〇〇六年五月完成。翻新後，物業分別有93,508.1平方米的建築面積用作批發或零售業務（增加4.4%）及67,142.9平方米的建築面積用作辦公樓或倉庫（減少5.5%）。

截至二〇〇五年九月三十日止九個月，物業批發／零售部分的平均出租率為93.1%，而辦公樓部分的平均出租率為77.5%。

物業的競爭優勢

管理人相信物業具備以下競爭優勢：

- **優質物業座落於黃金地段**－白馬大廈是中國十大成衣批發及零售貿易中心之一（曾榮獲經濟日報報業集團服裝時報社、中華全國商業信息中心及中國商業聯合會市場專業委員會所頒授二〇〇五年「全國十大服裝批發市場」的獎項），除吸引廣東省的租戶及顧客外，亦吸引中國其他地區的租戶及顧客。批發市場取得成功的主要原因在於毗鄰完善交通網絡的地理優勢。白馬大廈位處於廣交會展館附近的流花商業區，亦位於廣州主要成衣批發區內。由白馬大廈短途步行便到達地鐵2號線廣州火車站地鐵站，對面有該區及通往其他省份的公共汽車。物業亦鄰近廣州火車站，方便來自中國其他地區的商人前往白馬大廈購買大量衣物的長途運輸。

廣州市人民政府於一九九〇年代決定發展天河區為廣州的中央商務區。自此以後，天河區已興建不少優質商業大樓，包括財富廣場、城建大廈及維多利廣場。財富廣場及城建大廈均為甲級辦公樓，而維多利廣場則為新落成購物中心。

廣州新落成的地下鐵路令天河中央商務區發展為中央樞紐，是整個城市的重要接點。地鐵1號線體育中心地鐵站可直達財富廣場，於體育西路地鐵站出站後亦可

發售通函的概要

步行至城建大廈及維多利廣場。待地鐵3號線通車及投入服務後(預計第一段於二〇〇五年底啟用)，乘搭地鐵1號及3號線前往天河中央商務區的顧客，可由地鐵站的直接地下通道前往維多利廣場地庫負1層，而管理人預期通往維多利廣場的人流會大幅增加。上述三項物業亦鄰近廣州火車站東站(連接廣州與香港的鐵路線)及日後通車的機場快線。

多年來，白馬大廈及城建大廈均榮獲多個獎項，以卓越的建築及管理見稱。

- **高出租率**—白馬大廈及城建大廈均為規模龐大的商用物業。截至二〇〇五年九月三十日止九個月，白馬單位均全部出租。於二〇〇五年九月三十日，1,307份租約(與966名租戶簽約)中有1,246份(95.3%)將於二〇〇五年十二月三十一日期滿並已續期四年或五年至二〇〇九年十二月三十一日或至二〇一〇年十二月三十一日(視乎情況而定)。同期，城建大廈單位的平均出租率及續約率(以約滿租約所佔總可出租面積計)分別為89.9%及55.5%。管理人相信該兩項物業將繼續取得穩定一致的高出租率。

儘管財富廣場物業相對較新(於二〇〇三年下半年落成)，但截至二〇〇五年九月三十日止九個月亦能取得平均出租率65.9%。同樣地，維多利廣場裙樓僅於二〇〇三年下半年落成，但截至二〇〇五年九月三十日止九個月已取得平均出租率約85.2%。

估值

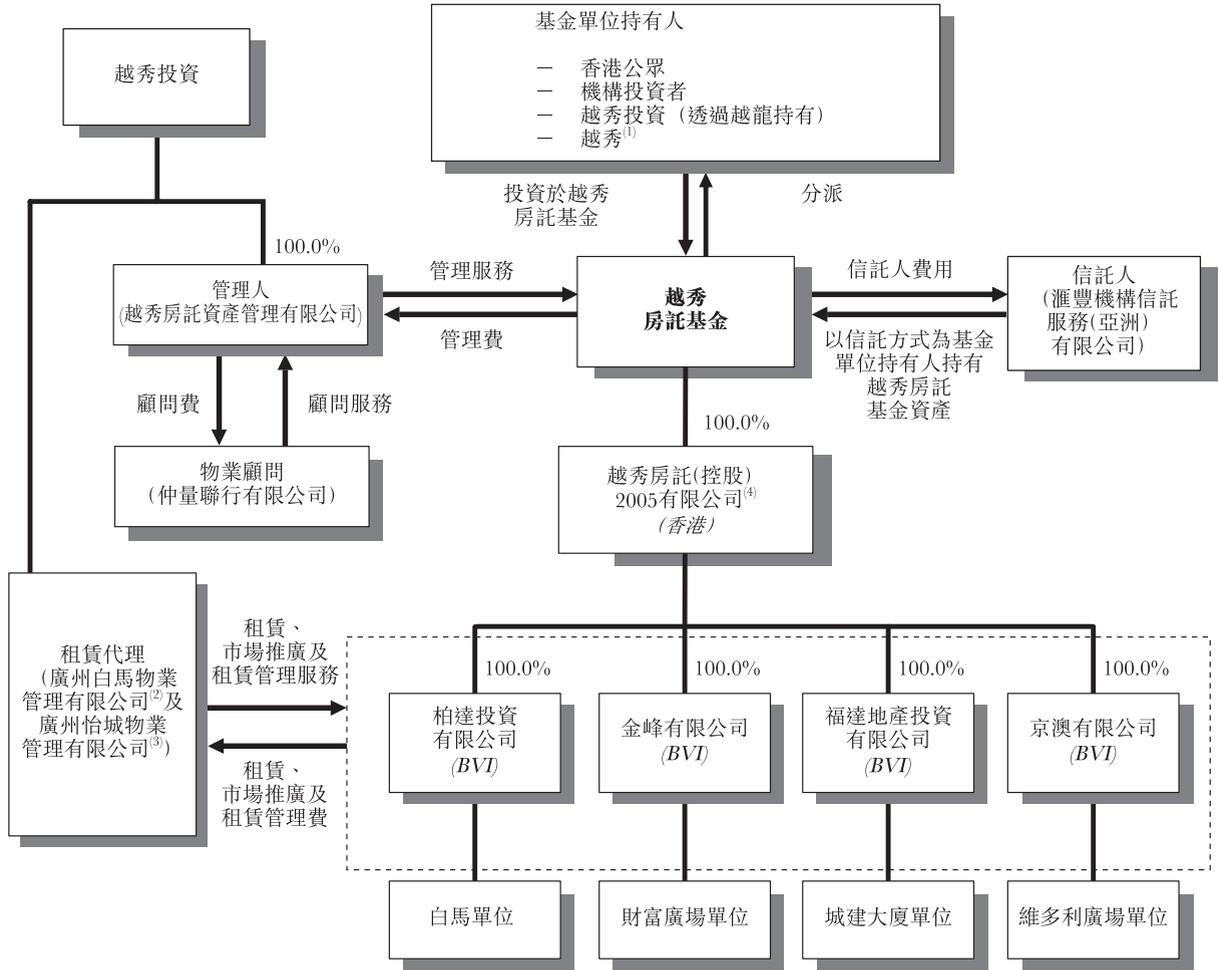
獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已對物業進行估值。於二〇〇五年九月三十日，物業的總市值為4,005,000,000港元。獨立物業估值師乃按照房託基金守則第六章及香港測量師學會於二〇〇五年一月頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二〇〇五年第一版)所載規定進行上述估值。於進行估值時，獨立物業估值師亦已參考國際估值準則委員會於二〇〇五年頒佈的國際估值準則(第七版)。

物業採用收入資本化計算法，包括折現現金流量分析進行估值。該等價值已利用銷售比較法覆核市場上可供比較的資料。有關物業估值的詳情，見本發售通函附錄六。

發售通函的概要

越秀房託基金的架構概覽

下圖顯示 (其中包括) 管理人、信託人及租賃代理的基本架構及合約關係：



附註：

- (1) 越秀及其附屬公司 (越秀投資集團成員公司除外)，惟以越秀投資合資格股東的身份透過分派收取基金單位者為限。
- (2) 白馬物業管理公司 (當中96.8%權益由越秀投資擁有，而其餘3.2%由GCCD集團擁有) 將就白馬單位向柏達提供租賃、市場推廣及租賃管理服務，並向柏達收取費用。
- (3) 怡城 (當中85.7%權益由越秀投資擁有，而其餘14.3%由GCCD集團擁有) 將就財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位分別向金峰、福達及京澳提供租賃、市場推廣及租賃管理服務，並會向各BVI公司收取費用。
- (4) 現名為King Profit Holdings Limited，正將名稱更改為越秀房託(控股) 2005有限公司。預期名稱更改於二〇〇五年十二月三十一日起生效。

管理人

管理人(越秀房託資產管理有限公司)於二〇〇五年十月三日在香港根據公司條例註冊成立。於最後實際可行日期，管理人的已繳股本為10,000,000港元。管理人獲證監會發牌，以從事受監管的資產管理業務。管理人負責越秀房託基金投資及融資策略、資產增值、收購及發售政策，以及該等物業的整體管理。有關管理人的詳情見本發售通函「管理人」一節。

企業管治

詳細的企業管治政策及程序經已制訂，以促使越秀房託基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採納遵例守則，當中訂明管理人將實施的主要流程、制度及措施，以確保遵守(其中包括)房託基金守則及信託契約。信託人及管理人各自的職能互不從屬，彼等各自有關越秀房託基金的職能，載於房託基金守則及信託契約內。房託基金守則規定管理人須以基金單位持有人的最佳利益行事，管理人及信託人對基金單位持有人亦有受托責任。

董事會由六名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會亦已成立多個委員會，以協助其履行職責，而該等委員會則根據明確的職權範圍運作。

董事會已設立各項政策及程序，以便可(包括其他)監察及監督管理人、管理人的董事及高級管理人員買賣基金單位。詳情請參閱本發售通函「企業管治」一節。

信託人

越秀房託基金的信託人乃滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，為香港上海滙豐銀行有限公司的全資附屬公司。信託人為一間於香港註冊成立的公司，並根據信託人條例第77條註冊為信託公司。信託人合資格擔任根據證券及期貨條例認可的集體投資計劃的信託人。截至最後實際可行日期，信託人的繳足股本為50,000,000港元。

有關信託人按照信託契約及房託基金守則承擔的責任詳情，見本發售通函「信託契約」一節。

租賃代理

租賃代理將獨家向越秀房託基金提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

怡城於一九九七年在中國註冊成立，當中85.7%權益由越秀投資擁有，而其餘14.3%權益則由GCCD集團擁有。GCCD集團為中國國營企業，與越秀集團及越秀投資集團獨立分開。於二〇〇五年九月三十日，怡城管理廣州商業空間超過470,000平方米，並於二〇〇三年獲頒發ISO9001:2000證書。怡城過往的管理及經營均獨立於廣州市人民政府，而管理人相信怡城的管理及經營將繼續獨立於廣州市人民政府。

白馬物業管理公司於一九九八年在中國註冊成立，專注為白馬大廈提供租賃、市場推廣、租賃管理及物業管理服務，自該大廈於一九九八年以來獲獨家物業管理權，其96.8%權益由越秀投資擁有，其餘3.2%則由GCCD集團擁有。白馬物業管理公司於二〇〇一年獲頒發ISO9001:2000證書。

物業顧問

物業顧問仲量聯行有限公司為全球綜合房地產及資金管理服務主要供應商，辦事處遍佈五大洲100多個市場。

物業顧問已獲管理人委任，自二〇〇五年十月三日起三年內向管理人提供若干物業顧問服務。當管理人要求時，物業顧問將就(其中包括)以下各項提供意見：

- 物色及評估，並協助執行物業買賣；
- 向管理人的職員提供資產管理及物業管理相關事項的培訓；及
- 發展管理人的資訊科技實力及基礎設施。

有關服務的物業顧問費將由管理人而並非由越秀房託基金承擔。

發售通函的概要

過往財務資料概要

物業的經審核財務報表

合併收益表

	二〇〇二年	截至			
	十二月二十日 ⁽¹⁾ 至 二〇〇二年 十二月三十一日 期間	二〇〇三年 財政年度	二〇〇四年 財政年度	二〇〇四年 ⁽²⁾ (未經審核)	二〇〇五年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
營業額 – 租金收入及 物業管理費	3,274	129,395	172,080	79,610	92,644 ⁽³⁾
其他收益 – 淨額	203	11,731	9,481	4,406	5,863
物業管理費	(27)	(1,221)	(5,700)	(1,814)	(3,597)
宣傳及代理開支	(195)	(5,495)	(5,160)	(1,986)	(3,436)
裝修及保養開支	(14)	(1,474)	(2,116)	(1,077)	(1,204)
營業稅及堤圍防護費	(184)	(8,632)	(10,715)	(4,972)	(7,056)
壞賬	–	(430)	(611)	(167)	(443)
僱員福利開支	(440)	(14,757)	(17,488)	(6,199)	(7,153)
折舊開支	(41)	(1,664)	(1,285)	(688)	(611)
雜項開支	(212)	(6,403)	(7,935)	(2,863)	(3,547)
直接支出	(1,113)	(40,076)	(51,010)	(19,766)	(27,047)
其他經營開支	(30)	(2,927)	(2,799)	(1,495)	(2,446)
經營收入	2,334	98,123	127,752	62,755	69,014 ⁽³⁾
融資成本 ⁽⁴⁾	–	–	–	–	–
投資物業的公允值收益	– ⁽⁵⁾	246,341	5,107	– ⁽⁵⁾	612,044
除稅前溢利	2,334	344,464	132,859	62,755	681,058
所得稅開支	(770)	(109,608)	(44,273)	(20,709)	(214,650)
期內／年內溢利	1,564	234,856	88,586	42,046	466,408
未計投資物業的公允值 收益及相關稅務影響的 期內／年內溢利 ⁽⁶⁾	1,564	65,742	85,594	42,046	46,239

發售通函的概要

附註：

- (1) 為GCCD集團完成將物業轉讓予GCCD的日期(見本發售通函「物業及業務－物業的過往交易」一節)。
- (2) 截至二〇〇四年六月三十日止六個月的數字僅經審閱但未經審核。
- (3) 為按比較基準呈列租金收入及經營收入及反映物業於截至二〇〇五年六月三十日止兩年半的過往業績表現，截至二〇〇五年六月三十日止六個月財務報表中的非經常項目(即遞延資產加速攤銷約17,000,000港元(有關此項目性質的說明，見本發售通函「管理人對財政狀況及經營業績的討論及分析－物業的經審核財務報表－合併收益表的主要項目－營業總額」)一節)並無載入本發售通函「管理人對財政狀況及經營業績的討論及分析」一節討論中，而經調整營業額及經營收入如下：

	截至 二〇〇五年 六月三十日 止六個月 <hr/> (千港元)
營業總額	109,595
經營收入	85,965

- (4) 由於財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位並無直接銀行借貸，故於GCCD中央財務部產生的利息支出並未反映為物業經審核財務報表編制基準的一部分。

於有關期間內白馬單位並無融資成本。

- (5) 截至二〇〇四年六月三十日止六個月並無對物業進行重估。於二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日期間，並無任何重估收益或虧損。
- (6) 假設於經營收入中直接採用企業所得稅率33.0%計算。

發售通函的概要

物業的經審核財務報表

合併資產負債表

	於 十二月三十一日			於
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇五年 六月三十日
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	118,128	11,165	10,598	7,169
土地使用權	252,929	—	—	1,230 ⁽¹⁾
投資物業 ⁽²⁾	1,576,633	2,437,384	2,444,859	3,114,286
	<u>1,947,690</u>	<u>2,448,549</u>	<u>2,455,457</u>	<u>3,122,685</u>
流動資產				
遞延資產	6,521	9,344	16,641	4,995
預付款項、按金及 其他應收款項	3,653	4,350	5,400	6,093
現金及現金等值物	31,978	41,878	39,695	18,329
	<u>42,152</u>	<u>55,572</u>	<u>61,736</u>	<u>29,417</u>
資產總值	<u>1,989,842</u>	<u>2,504,121</u>	<u>2,517,193</u>	<u>3,152,102</u>
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債	387,269	467,640	473,536	669,736
租金保證金的非即期部分	23,715	27,170	10,051	15,097
	<u>410,984</u>	<u>494,810</u>	<u>483,587</u>	<u>684,833</u>
流動負債				
租金保證金、應計費用及 其他應付款項	10,291	18,758	43,841	43,873
即期應付稅項	7,721	4,720	6,151	5,550
	<u>18,012</u>	<u>23,478</u>	<u>49,992</u>	<u>49,423</u>
負債總額	<u>428,996</u>	<u>518,288</u>	<u>533,579</u>	<u>734,256</u>
資產淨值	<u>1,560,846</u>	<u>1,985,833</u>	<u>1,983,614</u>	<u>2,417,846</u>
由下列各項支付：				
越秀投資附屬公司賬目				
— 產生自累計溢利	1,564	236,420	325,006	791,414
— 其他	1,559,282	1,749,413	1,658,608	1,626,432
	<u>1,560,846</u>	<u>1,985,833</u>	<u>1,983,614</u>	<u>2,417,846</u>

附註：

- (1) 此金額指白馬物業管理公司就用作其實地物業管理辦事處（見本發售通函「租賃代理 — 物業管理辦事處」一節）的白馬單位土地使用權預付的經營租約款項，並於柏達成為白馬單位的實益擁有人時已列為投資物業。
- (2) 投資物業按有關會計政策以公允值入賬。過往所委任的估值師漢華評值有限公司與管理人為越秀房託基金委任者不同。過往，漢華評值有限公司主要依賴收入資本化計算法對物業進行估值。

發售通函的概要

物業的經審核財務報表

合併現金流量表

	二〇〇二年 十二月二十日 ⁽¹⁾ 至二〇〇二年 十二月三十一日 期間		二〇〇三年 財政年度 (千港元)	二〇〇四年 財政年度 (千港元)	截至 六月三十日止六個月	
					二〇〇四年 ⁽²⁾	
					(未經審核) (千港元)	二〇〇五年 (千港元)
經營活動所得現金流量						
來自業務營運的現金流入淨額	8,966	107,919	128,009	51,042	88,047	
中國企業所得稅	—	(32,238)	(36,946)	(18,153)	(19,051)	
來自經營活動的現金流入淨額	8,966	75,681	91,063	32,889	68,996	
來自投資活動的						
現金流入／(流出)淨額	(1,536,270)	(255,912)	(2,441)	72	(58,186)	
	(1,527,304)	(180,231)	88,622	32,961	10,810	
來自／(給予) 越秀投資附屬公司的 墊款淨額	1,559,282	190,131	(90,805)	(34,210)	(32,176)	
現金及現金等值物 增加／(減少) ⁽³⁾	31,978	9,900	(2,183)	(1,249)	(21,366)	
年初／期初結餘						
— 現金及現金等值物 ⁽³⁾	—	31,978	41,878	41,878	39,695	
— 越秀投資附屬公司的賬戶 ⁽⁴⁾	—	(1,559,282)	(1,749,413)	(1,749,413)	(1,658,608)	
年終／期終結餘						
— 現金及現金等值物 ⁽³⁾	31,978	41,878	39,695	40,629	18,329	
— 越秀投資附屬公司的賬戶 ⁽⁴⁾	(1,559,282)	(1,749,413)	(1,658,608)	(1,715,203)	(1,626,432)	

附註：

- (1) 為GCCD集團完成將物業轉讓予GCCD的日期（見本發售通函「物業及業務 – 物業的過往交易」一節）。
- (2) 截至二〇〇四年六月三十日止六個月的數字僅經審閱但未經審核。
- (3) 現金及現金等值物的變動乃由於白馬單位業務營運所致。
- (4) GCCD物業的財政及現金報銷職能由GCCD中央管理。收取租金收入、支付應付開支及收購資產等現金流量全部透過GCCD中央處理，因此計入此賬戶。

發售通函的概要

二〇〇五年預測期間及二〇〇六年預測年度的溢利預測

管理人預測，在無不可預見的情況下，按本發售通函「溢利預測」一節所載主要基準及假設，越秀房託基金除稅後純利（反映包括Holdco及BVI公司綜合收益表在內的越秀房託基金的綜合收益表）於二〇〇五年預測期間不會低於1,600,000港元，而於二〇〇六年預測年度則不會低於201,000,000港元。

	物業的經審核合併收益表		越秀房託基金的預測綜合業績	
	截至 二〇〇四年 十二月三十一日 止年度 ⁽¹⁾	截至 二〇〇五年 六月三十日 止六個月 ⁽¹⁾	上市日期至 二〇〇五年 十二月三十一日 期間	截至 二〇〇六年 十二月三十一日 止年度
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
租金收入	172,080	92,644	6,694	363,702
其他收入	9,481	5,863	10	337
收入總額	181,561	98,507	6,704	364,039
租賃代理費用	(10,860)	(7,033)	(235)	(12,125)
物業相關稅項	(10,782)	(7,100)	(640)	(28,678)
其他物業開支	(32,167)	(15,360)	(269)	(7,045)
物業經營開支總額	(53,809)	(29,493)	(1,144)	(47,848)
物業收入淨額	127,752	69,014	5,560	316,191
預提所得稅	—	—	(637)	(34,705)
管理人費用	—	—	(538)	(21,935)
信託人費用	—	—	(37)	(1,245)
其他信託開支	—	—	(1,212)	(7,904)
非物業開支總額	—	—	(2,424)	(65,789)
投資物業公允值收益 ⁽²⁾	5,107	612,044	—	—
未計融資成本、利息收入及稅項的純利	132,859	681,058	3,136	250,402
利息收入	—	—	—	2,743
融資成本	—	—	(1,542)	(52,138)
除稅前純利	132,859	681,058	1,594	201,007
所得稅開支	(44,273)	(214,650)	—	—
除稅後純利	88,586	466,408	1,594	201,007
未計投資物業公允值收益及相關稅項影響前的除稅後純利⁽³⁾	85,594	46,239	1,594	201,007

發售通函的概要

	截至 二〇〇六年 十二月三十一日止年度	
	以最高發售價 3.075港元計	以最低發售價 2.850港元計
可分派收入總額(千港元)	201,007	201,007
已發行基金單位數目	1,000,000,000	1,000,000,000
每個基金單位的分派 ⁽⁴⁾ (港元)	0.201	0.201
分派率 ⁽⁴⁾	6.54%	7.05%

附註：

- (1) 過往數字乃摘錄自本發售通函附錄一所載物業的經審核財務報表及經已重列。
- (2) 根據香港會計準則第40號「投資物業」，日後物業估值的任何變化將於越秀房託基金的綜合收益表中反映。然而，日後物業估值任何變化的幅度會以當時市場為依據。管理人於達致上市日期至二〇〇六年十二月三十一日期間的預測綜合除稅後純利時並無假設物業估值有任何變動。(有關管理人對物業公允值變動的溢利預測的潛在敏感性分析的若干闡述，見本發售通函「溢利預期－敏感性分析」一節。)
- (3) 假設於經營收入中直接採用企業所得稅稅率33.0%計算。
- (4) 每個基金單位的分派相等於可供分派收入總額除以已發行基金單位總數。鑑於二〇〇五年預測期間較短，管理人相信，每個基金單位的分派及分派率不可作為越秀房託基金日後表現的指標。因此，上述分派率不包括二〇〇五年預測期間的分派。

若干費用

以下為越秀房託基金就成立及持續管理越秀房託基金而應付的若干費用概要：

管理人費用

基本費用

於各財政年度，存置資產價值每年0.3%的基本費用乃於每半年期末支付一次。

服務費

於各財政年度，按每年物業收入淨額3.0%計算的服務費用乃於每月支付一次。

收購費

按組成存置資產的任何房地產(除非有關房地產的賣方為管理人或其任何關連人士，包括根據越秀投資授予越秀房託基金的優先購買權收購的物業，詳情載於本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件—優先購買權契約」一段)的收購代價1.0%計算的交易費(謹此指明，該費用不包括越秀房託基金因上述收購而產生的任何稅項、預提所得稅、實付開支或扣減)，須於有關收購後盡快支付。

出售費

按出售存置資產包含房地產的任何部分(除非有關房地產的買方為管理人或其任何關連人士)的總售價0.5%計算的交易費用(謹此指明，該費用不包括越秀房託基金因上述出售而產生的任何稅項、預提所得稅、實付開支或扣減)，須於出售有關房地產後盡快支付。

倘增加上述基本費用、服務費、收購費及出售費的百分比，或改變管理人酬金的結構，均須獲得基金單位持有人以特別決議案批准。

(有關管理人酬金詳情見本發售通函「管理人—管理人的費用、成本及開支」一節)

信託人費用

成立費用

一次性由信託人與管理人協定不超過200,000港元的成立費用。

持續費用

於各財政年度，按存置物業價值每年0.03%計算的持續費用(最高可增加至按存置物業價值每年0.06%計算)，惟該金額最低每月須為50,000港元。該信託人酬金須從存置物業每半年期末支付一次。

根據信託契約，信託人及管理人可在基金單位持有人事先獲發三個月通知情況下，將信託人的持續費用增加至高達存置物業價值每年0.06%。

超逾每年0.06%持續費用的任何增幅或信託人酬金架構任何變動須獲基金單位持有人以特別決議案批准(有關信託人酬金詳情，見本發售通函「信託契約－信託人的費用」一節)。

租賃代理費用

租賃、市場推廣及租賃管理費

就怡城而言，按城建大廈單位、維多利廣場單位及財富廣場單位各自的每年總收益4.0%收取月費，並於每月月底計算，且須於每月底支付。

就白馬物業管理公司而言，按白馬單位總收益每年3.0%收取月費。

(有關詳情，見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－租賃服務協議」一節。)

其他

其他開支

越秀房託基金亦須支付越秀房託基金日常營運所產生的若干其他持續費用及開支(包括付還信託人及管理人的實付開支)，如利息開支、上市年費、財務報告印刷費、核數師費用、法律顧問費用、其委任的獨立物業估值師費用及其他專業顧問的費用，但不包括物業顧問費(將由管理人承擔)。

收購條款

越秀房託基金已於二〇〇五年十二月七日根據重組契約收購物業，據此GCCD BVI向Holdco轉讓BVI公司股份，初步代價為4,014,180,000港元，或須作出「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－重組契約」一節所述的調整。

發售通函的概要

假設Holdco收購BVI公司股份及發行全球發售基金單位於同日進行，則預期於上市日期每個基金單位的有形資產淨值為2.775港元，以最高發售價每個基金單位3.075港元及最低發售價每個基金單位2.850港元計算分別較每個基金單位的有形資產淨值溢價10.8%及2.7%。以最高發售價3.075港元計算，經考慮根據重組契約的假設調整75,236,000港元後，最終代價將調整至4,089,416,000港元；而以最低發售價2.850港元計算，經考慮假設調整52,660,000港元後，最終代價將調整至3,961,520,000港元。（有關詳情見本發售通函「越秀房託基金的未經審核備考資產負債表」一節）。

越秀房託基金的未經審核備考資產負債表

下表載述越秀房託基金於成立日期的未經審核備考資產負債表，乃假設Holdco收購BVI公司及發行全球發售的基金單位在同一日發生，並就從貸款融資提取165,000,000美元的款項作出調整。本表是根據本發售通函附錄三所載越秀房託基金的未經審核備考資產負債表，並應與該附錄所載編製基準、備考調整及報告會計師發出的函件及本發售通函「重組」一節一併閱覽。

越秀房託基金的未經審核備考資產負債表

	以最高發售價 3.075港元計 (百萬港元)	以最低發售價 2.850港元計 (百萬港元)
資產		
投資物業 ⁽¹⁾	4,005.0	4,005.0
物業、廠房及設備	3.0	3.0
其他資產 ⁽²⁾	6.0	6.0
現金及現金等值物 ⁽³⁾	88.0	88.0
商譽 ⁽⁴⁾	78.0	—
負債		
租金保證金、應計費用及其他應付款項	(62.0)	(62.0)
自貸款融資提取的金額 ⁽⁵⁾	(1,265.0)	(1,265.0)
	<u>2,853.0</u>	<u>2,775.0</u>
基金單位持有人權益		
已發行股本 ⁽⁶⁾	2,930.0	2,798.0
保留盈利 ⁽⁴⁾	—	51.0
全球發售開支 ⁽⁷⁾	(77.0)	(74.0)
	<u>2,853.0</u>	<u>2,775.0</u>

發售通函的概要

附註：

- (1) 投資物業乃根據獨立物業估值師於二〇〇五年九月三十日進行的估值按市值列賬。管理人及越秀投資的董事認為，二〇〇五年十月一日至二〇〇五年十月三十一日期間物業的公允值並無重大變動。
- (2) 其他資產包括遞延資產、貿易應收賬款、其他應收款項及預付款項。
- (3) 現金及現金等值物指從BVI公司所獲的現金及銀行存款12,653,000港元、越秀投資於全球發售前根據重組契約向BVI公司注入額外現金47,146,000港元（以達致相等於所有流動及非流動負債金額的現金結餘59,799,000港元，包括截至二〇〇五年十月三十一日所有現有租約的租金保證金，但不包括銀行貸款）、自全球發售的所得款項保留作重組契約規定建議在白馬單位進行翻新工程所需的現金26,700,000港元及保留作重組契約規定上市日期至二〇〇五年十二月三十一日期間（包括首尾兩日）柏達應佔租金收入2,085,600港元（亦保留自全球發售的所得款項）。
- (4) 商譽指根據重組契約（載於本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件—重組契約」一節）應付的最終代價超出收購BVI公司所假設的資產及負債公允值總額的差額。

以最高發售價、及以於二〇〇五年九月三十日由獨立物業估值師所釐定的物業市值及上表所述資產及負債款額計算，估計將有78,000,000港元商譽。

保留盈利指收購BVI公司股份所假設的資產及負債的總公允值（即初步代價）超出根據重組契約應付的最終代價的差額。

以最低發售價，及以二〇〇五年九月三十日由獨立物業估值師所釐定的物業市值及上表所述資產及負債款額計算，於收購BVI公司股份時所獲得資產及負債的總公允值較根據重組契約應付的最終代價所多出的金額達51,000,000港元，已於保留盈利中確認。

- (5) 指於上市日期根據貸款融資所提取的金額1,287,000,000港元，經扣除貸款融資的資本化債務相關開支21,600,000港元。
- (6) 指向越秀投資發行417,000,000個基金單位（1,137,234,060港元）作為向Holdco轉讓BVI公司股份的部分代價及根據全球發售發售583,000,000個基金單位（以最高發售價及最低發售價計算分別為1,792,725,000港元及1,661,550,000港元）而產生的已發行股本。
- (7) 指全球發售開支（其中包括包銷費用及佣金、專業費用及開支以及印刷費），以最高發售價及最低發售價計算分別為77,158,000港元及73,879,000港元。