

全球發售

越秀房託基金	越秀房託基金，由信託契約以單位信託組成，並因應證監會不時施加的適用條件，根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃。
管理人	越秀房託資產管理有限公司
信託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
全球發售	初步合共發售583,000,000個基金單位，包括香港公開發售及國際發售(或會調整及因行使超額配售權而更改，且未計發售基金單位)。
香港公開發售	向香港公眾初步發售60,000,000個基金單位(或會調整及因重新分配而更改)。
國際發售	向機構、專業及其他投資者初步發售523,000,000個基金單位。(或會因作為國際發售一部分的提呈發售而額外增加最多達17,000,000個基金單位)
提呈發售	作為國際發售的一部分及根據國際發售將提呈銷售最多達17,000,000個基金單位(即(i)越秀投資合資格股東可選擇行使越秀投資合資格股東選擇權涉及的最高基金單位總數；及(ii)越秀投資不合資格海外股東根據特別股息原應可獲取的有關基金單位數目)。
重新分配基金單位	香港公開發售及國際發售將發售的基金單位可在若干情況下在兩者之間重新分配(見本發售通函「全球發售的架構」一節。)
架構	在美國境外根據美國證券法規例S發售及出售基金單位。基金單位並未亦不會根據證券法登記，除若干情況外，基金單位不得在美國境內發售或出售。

全球發售

發售價範圍

基金單位發售價(以港元計值)不會高於3.075港元，而目前預計不會低於2.850港元。

投資者須付的費用

除最高發售價外，申請基金單位的投資者必須支付1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.005%證監會交易徵費，倘發售價低於最高發售價，則多出的款項可予退還。

超額配售權

在全球發售方面，聯席全球協調人已獲越龍授予超額配售權，可由穩定價格操作人經徵詢其他聯席全球協調人後於遞交香港公開發售申請最後一日起計30日內一次過行使全部或部分，按發售價向越龍認購合共最多87,450,000個基金單位。於上市日期已發行基金單位總數將為1,000,000,000個基金單位。行使超額配售權不會增加上述已發行基金單位的總數。涉及超額配售權的基金單位總數將佔全球發售初步可供發售的基金單位總數最多15.0%。

集資款項用途

有關如何使用全球發售集資款項的詳情，見本發售通函「集資款項用途」一節。

越秀房地產投資 信託基金禁售

除非根據全球發售或聯席全球協調人同意，否則根據包銷協議，管理人同意於上市日期起計六個月內越秀房託基金或其所控制實體不論有條件或無條件均不會：

- 就任何單位基金、可轉換或兌換為基金單位的證券或任何附有認購或購買基金單位權利的證券，進行配發、發行、發售、出售、訂約出售、對沖或授予可認購或購買的任何配售權或權利；或

- 將基金單位寄存於與發行預託證券有關的存管處；或
- 進行交易（當中包括但不限於掉期或其他衍生工具交易），全部或部分轉移因擁有任何基金單位而產生的經濟後果；或
- 提出、同意或宣佈任何會作出以上行動的意圖。

越秀投資及越秀禁售

除非獲聯席全球協調人同意或按下列情況，否則根據包銷協議，越秀投資同意於上市日期起計六個月內不論有條件或無條件不會及將促使其附屬公司不會：

- 出售：(i)任何基金單位或當中任何直接或間接權益（包括但不限於授予或增設任何配售權、按揭、抵押、押記或其他抵押權益）；或(ii)可轉換或兌換為任何基金單位的任何證券；或
- 進行掉期或其他衍生工具交易或訂立其他安排，以轉讓全部或部分因擁有任何基金單位或可轉換或兌換為任何基金單位的任何證券而產生的經濟後果；或
- 出售持有可轉換或兌換為任何基金單位的任何證券的任何公司或實體的任何直接或間接權益；或
- 提出、同意或宣佈任何會作出以上行動的意圖。

該等限制不適用於轉讓基金單位予越秀投資全資附屬公司（惟有關承讓人須承擔相同責任），及根據行使超額配售權、借入基金單位協議或根據特別股息建議以實物方式分派基金單位之基金單位轉讓。

越秀（為本身及代表其附屬公司）（越秀投資集團成員公司除外）已承諾，只要是越秀及其附屬公司（越秀投資集團成員公司除外）以越秀投資合資格股東的身份收取透過分派作出的基金單位，則有關基金單位均受越秀投資所受相同限制（按上文所述）所規管。有關限制不適用於轉讓基金單位至越秀的全資附屬公司。

上市及買賣

於全球發售前，基金單位並無市場。

香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於二〇〇五年十二月二十一日開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且越秀房託基金符合香港結算的證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間在任何交易日進行交易後，須於下一個香港聯交所營業日在中央結算系統交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須根據當時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

穩定價格

就全球發售而言，穩定價格操作人經諮詢其他聯席全球協調人後，可作超額分配或進行買賣，以使基金單位的市價在遞交香港公開發售申請表格最後日期起計30日內，高於其原應可能達致的其他水平。(有關穩定價格安排的詳情，見本發售通函「全球發售的架構－穩定市場價格」。)

基金單位持有人不得贖回

基金單位持有人無權要求管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有流通市場。

溢利預測(二〇〇五年 預測期間及 二〇〇六年預測年度)

管理人預測，如無不可預見的情況，並根據本發售通函「溢利預測」一節所載的基準及假設計算，越秀房地產投資信託基金於二〇〇五年預測期間及二〇〇六年預測年度的除稅後但未計非經常項目前綜合純利(反映越秀房託基金、Holdco及BVI公司的綜合收益表)分別不會少於1,600,000港元及201,000,000港元。有關詳情(包括預測所依據的主要基準與假設)見本發售通函「溢利預測」一節。

分派

按管理人的政策，是將相等於越秀房託基金二〇〇六年至二〇〇八年每個財政年度的可分派收入總額100.0%而其後每年會將可分派收入總額最少90.0%分派予基金單位持有人作為分派(視乎信託契約資格而定)，詳情見本發售通函「分派政策」一節。分派將以港元宣派。

越秀房託基金於上市日期至二〇〇五年十二月三十一日止的分派，將連同二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日止的分派，於二〇〇六年十一月三十日或之前一併分派。

有關可能對越秀房託基金向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響的因素的討論，見本發售通函「風險因素」及「分派政策」兩節。

二〇〇六年預測年度的分派聲明

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0.201港元的分派（不包括由上市日期至二〇〇五年十二月三十一日止期間的分派），以最高發售價計算（不包括其他交易費用），相當於6.54%分派率；以最低發售價計算（不包括其他交易費用）則為7.05%。分派的任何不足之數將於越秀房託基金二〇〇六年預測年度經審核財務報表內披露。

基金單位持有人大會

各信託人及管理人可隨時，而管理人必須（在不少於兩名註冊合共持有當時已發行及流通基金單位不少於10.0%的基金單位持有人書面要求時）召開基金單位持有人大會，並於有關大會提呈決議案以供考慮。

稅項事宜

有關購買、擁有及處置基金單位的稅項影響，有關詳情見本發售通函「稅項」一節。

規管法例

越秀房託基金據以設立的信託契約受香港法例規管。

越秀房地產投資 信託基金的終止

越秀房託基金可於信託契約所列情況下終止。詳情本發售通函「信託契約」一節。

風險因素

有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及的若干風險，有關討論見本發售通函「風險因素」一節。