

管理人對本發售通函內容所負的責任

管理人及董事(其姓名載於本發售通函「參與全球發售的各方」一節)共同及個別對本發售通函所載資料的準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏其他事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

證監會認可

越秀房託基金根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可。證監會對越秀房託基金的財務是否穩健概不承擔任何責任，對本發售通函及其他與越秀房託基金有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性亦不承擔任何責任。獲證監會認可並不代表越秀房託基金獲正式推薦。

包銷

本發售通函僅就全球發售的香港公開發售部分而刊發。對香港公開發售的申請人而言，本發售通函以及白色及黃色申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

全球發售由聯席全球協調人經辦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商包銷。倘管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)因任何原因而未能議定發售價，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷安排的詳情載於本發售通函「包銷」一節。

分銷及銷售限制

香港公開發售基金單位乃完全依據本發售通函及申請表格所載的資料及陳述，按當中所載條款及在有關條件的規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供任何關於香港公開發售的資料或作出未有載於本發售通函的陳述，而對於任何未載於本發售通函的資料或陳述，不得視為已獲管理人、信託人、上市代理人、包銷商、彼等任何各自的董事、代理、僱員、顧問或其他任何參與全球發售的人士授權而加以依賴。

除本發售通函所披露者外，本公司並無亦不會在任何司法權區採取任何行動，以求獲准在香港以外任何國家或司法權區公開發售基金單位或管有、傳閱或分派本發售通函或有關越秀房託基金或基金單位的任何其他發售或公開資料。基金單位不得直接或間接發售或出售，而本發售通函或涉及全球發售基金單位的任何其他發售資料、通函、申請表格或廣告亦不得在或自任何國家或司法權區分派或出版，惟在符合任何有關國家或司法權區任何適用規則及規例的情況下除外。

購買基金單位的人士均須確認，或因其購買基金單位而將被視為已確認，其知悉本發售通函所述有關發售基金單位的限制。

基金單位的申請人如對認購、購買、持有、出售或以其他方式買賣基金單位的監管事務有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

申請於香港聯交所上市

於全球發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准基金單位於香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位於二〇〇五年十二月二十一日開始在香港聯交所買賣。

合資格獲納入中央結算系統

待基金單位獲正式批准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定後，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。

印花稅

向香港公開發售的成功申請人初步發行基金單位毋須繳付香港印花稅。聯席全球協調人所售出的全部發售基金單位須按發售價0.1%繳付印花稅，而印花稅將由越秀投資承擔。隨後買賣基金單位亦將須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

任何人士如對認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。

越秀房託基金、管理人、信託人、上市代理、董事、包銷商及參與發售的任何其他人士，概不會就認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關權利的任何稅務影響或引致的債務負責。

發售價

最高發售價為3.075港元。發售價預期由越秀投資、管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日協定。(詳情見本發售通函「全球發售的架構」一節。)

所有申請人均須繳付最高發售價每個基金單位3.075港元(另加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，則申請人可獲適當的退款。(詳情見下文「申請香港公開發售基金單位的手續」分節。)

申請香港公開發售基金單位的手續

申請香港公開發售基金單位的手續載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」及「香港公開發售的其他條款及條件」兩節及有關申請表格內。

聯席全球協調人可全權酌情全部或部分拒絕香港公開發售基金單位的任何申請。

香港公開發售的條件

香港公開發售條件的詳情載於本發售通函「全球發售的架構－香港公開發售的條件」及「香港公開發售的其他條款及條件」等節。

全球發售的架構

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本發售通函「全球發售的架構」一節。

匯率

除本發售通函「管理人對財政狀況及經營業績的討論及分析」一節外，有關人民幣金額已按匯率1.00港元兌人民幣1.04元兌換及呈列為港元金額。

租戶的名稱及業務領域

在本發售通函中，若干物業租戶無英文名稱，其中文名稱的英文譯名乃為方便閱覽，該等譯名未獲有關租戶認可。

本發售通函載有物業若干租戶業務領域的若干資料。管理人根據管理人對該等租戶於其所佔用的物業內進行的業務的一般了解來決定該等租戶主要涉及的業務領域。管理人對該等租戶業務活動的認識無可避免地有限，而該等租戶可能會進行本發售通函所述的業務以外的其他業務或有別於本發售通函所述的業務。

條款及慣例

本發售通函對二〇〇五年九月基本月租的引述均指物業或有關物業(視乎情況而定)於二〇〇五年九月三十日生效的租約所訂的月租收入，不包括任何免租期及租金遞升或扣減。

除另有指明外，本發售通函的數字及金額均已進位至小數點後一個位。