
物業及重組

物業

於本發售通函日期，越秀房託基金的物業組合包括以下位於廣州的商用物業：

- 白馬單位－白馬單位由多層商業大樓(包括地面以上合共八層、地下低層及設有停車場的地庫)部分地下低層及2樓至9樓九項房產的單位組成，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%則由無關連的第三方擁有。
- 財富廣場單位－財富廣場單位由綜合甲級商業大樓(包括裙樓連同兩幢上蓋塔樓及兩層地下停車場)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項房產的單位組成，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⁽¹⁾及西塔若干單位、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，而餘下34.3%則由無關連的第三方擁有。
- 城建大廈單位－城建大廈單位由28層高甲級商業大樓(包括裙樓、塔樓及兩層地下停車場)五層高裙樓內首三層六項房產的單位及獨立塔樓內159項房產的單位組成，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，而餘下5.9%則由無關連的第三方擁有。
- 維多利廣場單位－維多利廣場單位由綜合辦公樓及零售綜合大樓(第一期)連同四層地下停車場內裙樓地面以上六層及地庫負一層零售範圍的九項房產的單位組成。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。兩幢塔樓及停車場並不屬於維多利廣場單位。維多利廣場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。

各物業中將繼續由越秀投資透過白馬合營公司或GCCD持有的部分並無被注入越秀房託基金，因為該等物業並無產生可觀的租金或其他收入，或為供越秀投資自用。

(1) 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。

管理人相信，物業可受惠於各自貿易區的黃金地段及交通樞紐吸引人流。

於二〇〇五年九月三十日，物業分別有89,588.1平方米建築面積用作批發或零售業務及71,062.9平方米建築面積用作辦公樓或倉庫。管理人建議將白馬單位8樓及9樓翻新作批發／零售用途。為此，管理人已停止重續該兩層單位的現有租約及訂立新租約。管理人預期，於二〇〇六年一月一日前，越秀房託基金可獲得該兩層單位以空置狀況的使用權。上述翻新工程的預計成本為5,800,000港元（將由全球發售所得款項中所保留總額26,700,000港元支付，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），預期將於二〇〇六年五月前完成。翻新後，物業分別有93,508.1平方米建築面積用作批發／零售業務（增加4.4%）及67,142.9平方米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，物業的批發／零售部分的平均出租率為93.1%，而物業辦公樓／倉庫部分的平均出租率為77.5%。

柏達、金峰、福達及京澳所持物業均具備由廣州市國土局頒發的房屋所有權證。Holdco於二〇〇五年十二月七日透過收購BVI公司股份購入物業。由獨立物業估值師釐定物業於二〇〇五年九月三十日的總估值為4,005,000,000港元（請見下文「估值」分節）。

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備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，亦於廣州主要成衣批發區內。由白馬大廈步行便可到達地鐵2號線廣州火車站地鐵站，對面有城市公交車站及長途汽車客運站。物業亦鄰近廣州火車站，為來自中國其他地區的商人前往白馬大廈購買大量衣物提供便捷的長途交通。

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，而維多利廣場裙樓則為新落成購物中心。

廣州新落成的地下鐵路系統令天河中央商務區發展為中央樞紐，是整個城市的重要接通點。地鐵1號線體育中心地鐵站可直達財富廣場，而於體育西路地鐵站出站後亦可步行至城建大廈及維多利廣場。待地鐵3號線落成及投入服務後（估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，可由地鐵站連接的地下通道通往維多利廣場地庫負一層，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（連接廣州與香港的火車線路）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，於二〇〇五年十二月三十一日期滿的1,307份租約（與966名租戶簽約）當中1,246份租約（95.3%）已續期四年或五年至二〇〇九年十二月三十一日，或續期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（以約滿租賃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健一致的高出租率。

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財富廣場能夠取得平均出租率65.9%。同樣地，維多利廣場裙樓僅於二〇〇三年下半年落成，但維多利廣場單位於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%。

儘管兩幢樓宇差不多於同一時間落成，但財富廣場單位之出租率相對較維多利廣場單位為低，原因是財富廣場部分單位當時被撥作出售而非出租，僅於稍後才被重新確定為將予保留及出租之單位。

面積

物業總建築面積指物業房屋所有權證所列面積之和。物業每個單位的可出租面積指該單位於租賃協議所載的面積，包括該單位按比例分佔物業的公共建築面積。

物業及業務

本發售通函內文所披露的物業出租率由管理人按物業的可出租面積計算。

物業組合

下表載述各物業於二〇〇五年九月三十日的若干資料：

物業	工程落成年份	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)	實用率 ⁽¹⁾ (%)	可出租面積 (平方米)	佔總
						可出租面積 百分比 (%)
白馬單位	一九九〇年					
— 批發／零售 ⁽²⁾⁽³⁾		46,279.3	44,322.4	95.8	45,157.6 ⁽⁴⁾	92.1
— 辦公樓／倉庫 ⁽²⁾		3,920.0	3,778.2	96.4	3,849.6 ⁽⁵⁾	7.9
		50,199.3	48,100.6	95.8	49,007.2	100.0
財富廣場單位	二〇〇三年					
— 零售 ⁽⁶⁾		3,853.1	3,244.7	84.2	3,853.1	9.5
— 辦公樓 ⁽⁶⁾		36,503.1	27,507.6	75.4	36,503.1	90.5
		40,356.2	30,752.3	76.2	40,356.2	100.0
城建大廈單位	一九九七年					
— 零售		11,757.6	10,468.4	89.0	11,757.6 ⁽⁷⁾	27.7
— 辦公樓		30,639.8	22,186.5	72.4	30,639.8	72.3
		42,397.4	32,654.9	77.0	42,397.4	100.0
維多利廣場單位	二〇〇三年					
— 零售		27,698.1	22,847.9	82.5	27,262.3 ⁽⁸⁾	100.0
總計						
— 批發／零售		89,588.1	80,883.4	90.3	88,030.6	55.4
— 辦公樓／ 倉庫 ⁽²⁾		71,062.9	53,472.3	75.2	70,992.5	44.6
		160,651.0	134,355.7	83.6	159,023.1	100.0

附註：

- (1) 指套內面積與建築面積的比例，均列載於有關房屋所有權證。
- (2) 現時8樓及9樓出租作辦公樓／倉庫用途。管理人建議翻新上述面積作批發／零售用途。由於翻新工程不涉及增加或減少樓面面積，故不會改變白馬單位的建築面積或套內面積。
- (3) 現時5樓及6樓及部分4樓出租作批發用途。就本發售通函而言，假設上述面積將作批發用途。白馬單位該等部分的有關房屋所有權證列明上述範圍指定作辦公樓用途。管理人的中國法律顧問向其表示，將白馬單位的該等部分用作批發並無違反房屋所有權證的規定。
- (4) 由於現時的大廈設計，目前合共1,121.7平方米的面積為不能出租的梯間／走廊面積及設備倉庫範圍。

物業及業務

- (5) 根據中國規例，白馬物業管理公司(作為白馬大廈的物業管理人)可無償使用70.4平方米的場地(請見本發售通函「租賃代理－物業管理人員」一節)，該場地的面積並無計入可出租面積。
- (6) 現時，裙樓3樓至5樓已出租為辦公樓。就本發售通函而言，該12,825.3平方米的面積假設為辦公樓。財富廣場單位該等部分的有關房屋所有權證明上述空間指定作商業用途。管理人的中國法律顧問向其表示，將財富廣場單位的該等部分用作辦公樓並無違反房屋所有權證。
- (7) 可出租面積包括以每平方米5港元的象徵式月租租予怡城的97.0平方米供其作為城建大廈物業管理人員用途(請見本發售通函「租賃代理－物業管理人員」及附錄十一節)。
- (8) 維多利廣場按照政府依據當時業主所計算的總建築面積發出的初步政府批文出租。維多利廣場單位的公共範圍依據上述計算分配予維多利廣場單位各項租賃協議。當接獲物業的房屋所有權證時，發現總建築面積較按計算之面積增加了435.8平方米，此額外面積先前並未分配予租戶。管理人將透過採用有關房屋所有權證所記錄的可出租面積將上述公共範圍分配予日後的租賃協議。現時，上述公共範圍並非維多利廣場單位的可出租面積，但於分配後即屬於維多利廣場單位的可出租面積。

營業總額

下表載列各物業於二〇〇三年財政年度、二〇〇四年財政年度及截至二〇〇五年六月三十日止六個月各期間所產生的營業總額：

物業	二〇〇三年財政年度		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	
	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)
白馬單位	89,754	69.4	104,737	60.9	65,916	60.1
財富廣場單位	150	0.1	9,042	5.2	13,334	12.2
城建大廈單位	31,911	24.7	33,904	19.7	17,499	16.0
維多利廣場單位	7,580	5.8	24,397	14.2	12,846	11.7
總計	129,395	100.0	172,080	100.0	109,595	100.0

估值

下表載述各物業由獨立物業估值師於二〇〇五年九月三十日釐定的估值：

物業	估值	
	(百萬港元)	(%)
白馬單位	2,541.5	63.5
財富廣場單位	545.0	13.6
城建大廈單位	385.5	9.6
維多利廣場單位	533.0	13.3
總計	4,005.0	100.0

物業及業務

出租率走勢

下表載述物業於二〇〇三年財政年度、二〇〇四年財政年度、截至二〇〇五年九月三十日止九個月、截至二〇〇四年六月三十日及二〇〇五年六月三十日止各六個月的平均出租率和於二〇〇五年九月三十日的出租率：

物業	二〇〇三年	截至	二〇〇四年	截至	截至	於
	財政年度	二〇〇四年	財政年度	二〇〇五年	二〇〇五年	二〇〇五年
	(%)	六月三十日	(%)	六月三十日	九月三十日	九月三十日
	(%)	止六個月	(%)	止六個月	止九個月	九月三十日
白馬單位						
－批發／零售	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
－辦公樓／倉庫	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合併	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
財富廣場單位						
－零售	無意義 ⁽¹⁾	0.0	17.9	100.0	90.5	14.9 ⁽²⁾
－辦公樓	無意義 ⁽¹⁾	10.5	21.3	55.7	63.3	83.5
合併	無意義 ⁽¹⁾	9.5	21.0	60.0	65.9	76.9
城建大廈單位						
－零售	83.6	86.0	85.8	85.5	85.5	85.5
－辦公樓	83.6	91.2	90.8	90.6	91.6	93.0
合併	83.6	89.8	89.4	89.2	89.9	91.0
維多利廣場單位						
－零售	無意義 ⁽³⁾	87.1	81.8	77.7	85.2	100.0
物業加權平均數⁽⁴⁾						
－批發／零售	無意義	89.8	88.9	91.2	93.1	94.3
－辦公樓／倉庫	無意義	50.2	55.6	73.2	77.5	88.5
	無意義	72.1	74.0	83.2	86.1	91.7

附註：

- (1) 財富廣場單位僅於二〇〇三年九月首度出租。
- (2) 由於二〇〇五年九月有一項大租約提前解約，故於二〇〇五年九月三十日的出租率較截至二〇〇五年九月三十日止九個月的平均出租率低。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%。
- (3) 維多利廣場僅於二〇〇三年八月首度出租。
- (4) 加權平均數乃根據各物業可出租面積計算。

租戶詳情

鑑於白馬大廈作為服裝批發及零售市場的性質，大部分白馬單位均出租予從事成衣批發及零售貿易業務的租戶。財富廣場單位的主要租戶包括匯豐電子資料處理(廣東)有限公司、加德士(中國)投資有限公司廣州分公司及阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司。城建大廈單位的主要租戶包括廣東移動通信有限公司、深圳發展銀行廣州分行羊城支行、泰康人壽保險股份有限公司廣州分公司，以及廣州中遠國際貨運有限公司等。維多利廣場單位主要出租予耐克及摩根等品牌零售專門店、肯德基及哈根達斯等著名食品專門店以及不同種類的食肆。維多利廣場單位的主要租戶包括廣州市國美電器有限公司、陳慧儀、經營其中一間肯德基專門店的百勝餐飲(廣東)有限公司及廣州市佬湘飲食有限公司。

下表載述截至二〇〇五年九月三十日止物業的十大租戶(以基本月租總額計)資料：

租戶	行業	物業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可出租面積的百分比 (%)	佔基本月租總額的百分比 ⁽¹⁾ (%)
廣州市新大新有限公司	百貨公司	維多利廣場單位	二〇一〇年三月三十一日	12,484.6	7.9	5.2
匯豐電子資料處理(廣東)有限公司	銀行	財富廣場單位	二〇〇八年一月三十一日	8,550.2	5.4	3.5
廣東移動通信有限公司	通信	城建大廈單位	二〇〇八年四月三十日	3,688.7	2.3	2.0
易方達基金管理 有限公司	金融	城建大廈單位	二〇〇六年八月三十一日 及二〇〇六年十月十六日	1,844.3 及1,844.3	1.2 及1.2	0.9 及0.9

物業及業務

租戶	行業	物業	到期日	可出租 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可出租 面積的 百分比 (%)	佔基本 月租 總額的 百分比 ⁽¹⁾ (%)
廣州智慧谷發展有限公司	服務	城建大廈單位	二〇一〇年六月三十日	7,830.0	4.9	1.5
廣州市國美電器有限公司	電器	維多利廣場單位	二〇一一年五月三十一日	1,918.0	1.2	1.5
廣州中遠國際貨運有限公司	運輸	城建大廈單位	二〇〇六年八月三十一日	2,997.1	1.9	1.4
泰康人壽保險股份有限公司廣州分公司	保險	城建大廈單位	二〇〇七年十二月三十一日	2,431.9	1.5	1.0
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司	電子商貿	財富廣場單位	二〇〇七年八月三十一日	2,092.4	1.3	0.9
深圳發展銀行 廣州分行羊城支行	銀行	城建大廈單位	二〇〇七年十月三十一日	694.2	0.4	0.8
十大租戶 (以基本月租總額計)				46,375.7	29.2	19.6
其他租戶				99,489.8	62.5	80.4
空置單位				13,157.6	8.3	—
總計				159,023.1	100.0	100.0

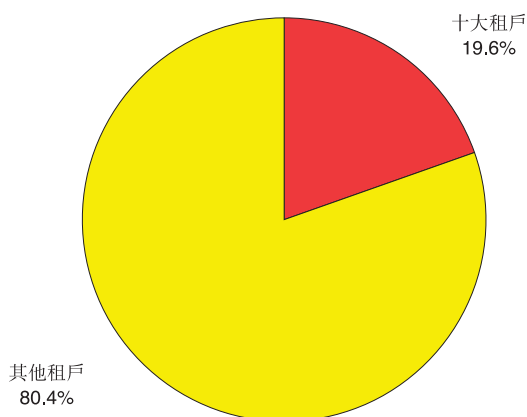
附註：

(1) 於二〇〇五年九月三十日。

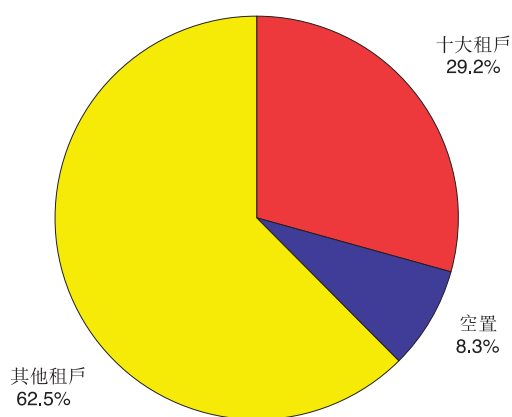
除匯豐電子資料處理(廣東)有限公司為信託人的聯繫人士外，上文所列的租戶概非越秀房託基金的關連人士。(請見本發售通函附錄十載有與關連人士訂立的物業租約的完整清單)。

下圖顯示於二〇〇五年九月十大租戶佔物業基本月租的百分比及於二〇〇五年九月三十日上述租戶佔物業總可出租面積的百分比：

十大租戶佔二〇〇五年九月
基本月租的百分比⁽¹⁾⁽²⁾



十大租戶佔總可出租面積的百分比

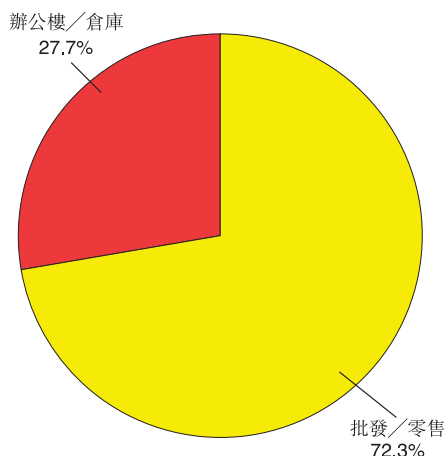


附註：

- (1) 來自白馬單位的收入包括物業管理費。
- (2) 以佔二〇〇五年九月物業基本月租的百分比計算。

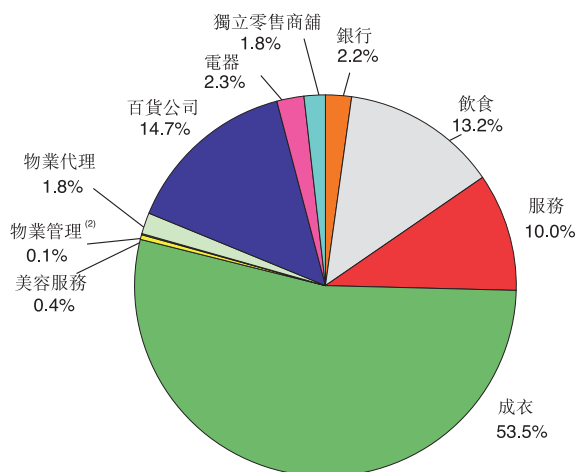
雖然上述十大租戶佔物業可出租面積29.2%，但只佔物業於二〇〇五年九月的基本月租19.6%。存在此明顯差異的原因在於白馬單位的租約在全部四項物業中租金最高，而上述十大租戶租用租金較低的其他三項物業。

下圖顯示於二〇〇五年九月，來自物業的批發／零售部分的基本月租相對物業的辦公樓／倉庫部分的百分比。

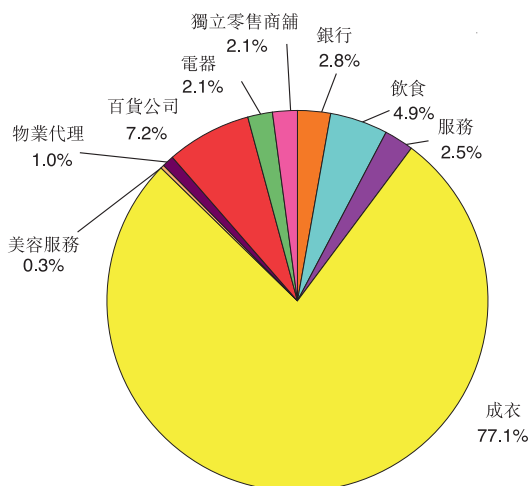


下圖顯示於二〇〇五年九月三十日各可識別細分行業的租戶佔物業批發／零售部分總可出租面積 (83,046.3平方米) 的百分比及於二〇〇五年九月上述細分行業的租戶佔基本月租的百分比：

各細分行業佔可出租面積的百分比



各細分行業佔基本月租的百分比⁽¹⁾



附註：

(1) 以佔二〇〇五年九月物業基本月租的百分比計算。

(2) 物業管理細分行業的租戶佔二〇〇五年九月基本月租0.003%，並無在上圖反映。

期滿

視乎租戶需要及某項物業的規模及知名度等因素，大部分物業租賃協議的租期由九個月至四年不等。一般而言，倘現有租戶願意接受與有意新租戶相同的租賃條款，則可於原定租期屆滿時優先續期（見下文「租賃協議」分節）。於二〇〇五年九月三十日，約39.9%租賃協議的租期為最少三年，亦可按個別情況延長或縮短合約租期。

下表載述於下列期間（期滿的物業租約二〇〇五年九月三十日在租）詳情（並無計白馬單位由二〇〇六年一月一日起生效的新租約）：

期間	期滿租約總數		期滿租約／空置單位的可出租面積		期滿租約／空置單位佔總可出租面積的百分比
	(%)	(平方米)	(%)	(%)	(%)
二〇〇五年十月一日至 二〇〇五年十二月三十一日	1,320 ⁽¹⁾	90.7	52,549.2	36.0	33.0
二〇〇六年財政年度	60 ⁽²⁾	4.1	17,438.1	12.0	11.0
二〇〇七年財政年度	45 ⁽²⁾	3.1	22,675.9	15.5	14.2
二〇〇八年財政年度	15 ⁽²⁾	1.0	18,287.8	12.5	11.5
二〇〇九年財政年度	5 ⁽²⁾	0.3	2,164.4	1.5	1.4
二〇一〇年及以後的財政年度	11 ⁽²⁾	0.8	32,750.1	22.5	20.6
小計	1,456	100.0	145,865.5	100.0	91.7
空置單位	不適用	不適用	13,157.6	不適用	8.3
總計	不適用	不適用	159,023.1	不適用	100.0

附註：

- (1) 並無計及自二〇〇六年一月一日起生效的白馬單位新租約。
- (2) 假設上表所載可就較早屆滿的租約續期的優先權未獲行使。

物業及業務

下表列載於二〇〇五年九月三十日物業於所示期間的租約期滿詳情(並無計及白馬單位由二〇〇六年一月一日起生效的新租約)：

期間	期滿租約總數		期滿租約可 出租面積/ 空置單位	期滿租約/ 空置單位佔總 可出租面積 的百分比 ⁽¹⁾	
	(%)	(%)	(平方米)	(%)	(%)
二〇〇五年十月一日至					
二〇〇五年十二月三十一日	74	5.1	8,059.1	5.5	5.1
二〇〇六年財政年度	60	4.1	17,438.1	12.0	11.0
二〇〇七年財政年度	45	3.1	22,675.9	15.6	14.2
二〇〇八年財政年度	15	1.0	18,287.8	12.5	11.5
二〇〇九年財政年度	592	40.7	15,056.6	10.3	9.5
二〇一〇年及以後的財政年度	670	46.0	64,348.0	44.1	40.4
小計	1,456	100.0	145,865.5	100.0	91.7
空置單位	不適用	不適用	13,157.6	不適用	8.3
總計	不適用	不適用	159,023.1	不適用	100.0

有關物業業權的資料

各物業均按廣州市國土資源及房屋管理局，簡稱「廣州市國土局」發出的以房屋所有權證形式的業權文件持有。各業權文件載有(其中包括)以下資料：

- 業權持有人名稱；
- 物業位置；
- 土地使用權性質；
- 建築面積；及
- 其他人士(例如受抵押人)的權利。

業權文件持有人有權自由處置物業，例如將物業或其任何部分轉讓或出租，及將物業土地使用權抵押或進行按揭作為借貸的擔保。

白馬單位

白馬單位按廣州市國土局向柏達發出的房屋所有權證由柏達持有。白馬單位的房屋所有權證按樓層發出。

財富廣場單位

財富廣場單位按廣州市國土局向金峰發出的房屋所有權證由金峰持有。部分財富廣場單位的房屋所有權證按單位發出，而其他單位則按樓層發出。

城建大廈單位

城建大廈單位按廣州市國土局向福達發出的房屋所有權證由福達持有。部分城建大廈單位的房屋所有權證按單位發出，而其他單位則按樓層發出。

維多利廣場單位

維多利廣場單位按廣州市國土局向京澳發出的房屋所有權證由京澳持有。維多利廣場的裙樓(不包括1樓)及地庫零售範圍的房屋所有權證為按樓層發出，而維多利廣場地面負一層的房屋所有權證則為按單位發出。

一般而言，擬出售物業的房屋所有權證按單位基準取得，而擬持作投資的物業則按樓層基準取得。

土地使用年期

現時在中國有兩種類型的所有權登記，分別為地產登記及房產登記。地產登記即由有關當局發出土地使用權證書予土地擁有人，以證明土地擁有人已取得土地使用權，可將地產轉讓、抵押或出租。房產登記即發出房屋所有權證予建築物擁有人，證明建築物擁有人擁有該建築物的建築物所有權。根據國家土地管理局於一九八九年十一月十八日頒佈及一九九五年十二月十八日修訂的《土地登記規則》(修訂於一九九六年二月一日生效)，以及國家建設部於一九九七年十月二十七日頒佈及於一九九八年一月一日施行的《城市房屋權屬登記管理辦法》(其後於二〇〇一年八月十五日修訂)，所有妥為登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

在中國許多城市兩種不同的制度普遍分別執行。但是在深圳、廣州、上海及其他一些大城市，兩種制度已合二為一，發出一張單一綜合房地產權證將同時證明擁有土地使用權及土地上建築物的所有權。該單一綜合房地產權證符合《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市房屋權屬登記管理辦法》。

根據中國國務院於一九九〇年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》規定，中國政府將國有土地的土地使用權在一定年限出讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付地價。授予土地使用權的最高年期視乎土地的用途，詳情如下：

- 住宅用途，最高70年；
- 工業或公共(例如教育、科技、文化、衛生或體育)用途，最高50年；
- 商業(包括批發及零售)、旅遊及娛樂用途，最高40年；及
- 所有其他用途(包括辦公樓及倉庫)，最高50年。

(詳情見本發售通函附錄九。)

白馬單位

白馬單位共9份房屋所有權證均由廣州市國土局於二〇〇五年十月十九日授予，並以柏達的名義持有，據此柏達獲授白馬單位產權，梯間／走廊及地下低層倉庫範圍、5樓部分、6樓至9樓由二〇〇五年六月七日起計為期50年，而2樓至4樓及5樓部分由二〇〇五年六月七日起計為期40年。

物業及業務

下表載述白馬單位各房屋所有權證的開始日期及有效期：

房屋所有權證號碼	樓層 ⁽¹⁾	開始日期	有效期(年)
C3895234	梯間／走廊 及地下低層 倉庫範圍	二〇〇五年六月七日	50
C3895233	2樓	二〇〇五年六月七日	40
C3895232	3樓	二〇〇五年六月七日	40
C3895231	4樓	二〇〇五年六月七日	40
C3895230	5樓	二〇〇五年六月七日	7,164.2平方米 為期40年及531.36 平方米為期50年 ⁽²⁾
C3895229	6樓	二〇〇五年六月七日	50
C3895228	7樓	二〇〇五年六月七日	50
C3895227	8樓	二〇〇五年六月七日	50
C3895226	9樓	二〇〇五年六月七日	50

附註：

- (1) 白馬大廈2樓為大廈地下的第一層，可直接通往大街。
- (2) 根據中國相關規例，商業、綜合及其他用途的土地使用權獲授的最長年期分別為40年及50年。根據白馬大廈5樓的土地使用權證，將有關面積分為商業及綜合用途。

財富廣場單位

財富廣場單位共83份房屋所有權證均由廣州市國土局分別於二〇〇四年九月十日及二〇〇五年八月八日授予，並以金峰的名義持有，據此金峰獲授財富廣場單位產權，裙樓的房產的單位由二〇〇二年十一月二十六日起計為期40年，西塔27樓及東塔37樓的房產的單位由二〇〇二年十一月二十六日起計為期40年，兩幢辦公樓上蓋塔樓的房產的單位則由二〇〇二年十一月二十六日起計為期50年。

物業及業務

下表載述財富廣場單位各房屋所有權證的開始日期及有效期：

房屋所有權證號碼	樓層	開始日期	有效期(年)
C3897235	裙樓1樓	二〇〇二年十一月二十六日	40
C3097281	裙樓2樓	二〇〇二年十一月二十六日	40
C3097280	裙樓3樓	二〇〇二年十一月二十六日	40
C3097279	裙樓4樓	二〇〇二年十一月二十六日	40
C3097278	裙樓5樓	二〇〇二年十一月二十六日	40
C3098282	西塔8樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3097272, C3097273, C3097274, C3097275, C3097276, C3097277	東塔8樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098281	西塔9樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3097268, C3097269, C3097270, C3097271	東塔9樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098280	西塔10樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3897153, C3897154, C3098277, C3098278, C3098279, C3897155	西塔11樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878363, C3878364, C3878365	東塔11樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3897152, C3897151, C3897150, C3897149, C3897148, C3897147	西塔12樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878362, C3878361 C3878360, C3878359, C3878358, C3878357	東塔12樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3897146, C3897145, C3897144, C3897156, C3897246, C3897245	西塔13樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878356, C3878355, C3878354, C3878353, C3878352, C3878351	東塔13樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3897244, C3897243, C3897242	西塔14樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878350, C3878349, C3878348, C3878347, C3878346, C3878345	東塔14樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098276	西塔15樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098275	西塔16樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098274	西塔17樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098273	西塔18樓	二〇〇二年十一月二十六日	50

物業及業務

房屋所有權證號碼	樓層	開始日期	有效期(年)
C3897241, C3897240, C3897239, C3897238	西塔19樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878344, C3097267, C3097266, C3098286, C3098285, C3878343	東塔19樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098272	西塔24樓及 25樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098284	東塔25樓及 26樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3897237	西塔26樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3897236	西塔27樓	二〇〇二年十一月二十六日	40
C3878342	東塔27樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878341	東塔28樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878340	東塔34樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3098283	東塔35樓 及36樓	二〇〇二年十一月二十六日	50
C3878339	東塔37樓	二〇〇二年十一月二十六日	40

城建大廈單位

城建大廈單位共165份房屋所有權證均由廣州市國土局分別於二〇〇四年十月二十日、二十一日、二十二日及二十六日授予，並以福達的名義持有，據此福達獲授城建大廈單位產權，裙樓首三層的159項房產的單位由一九九七年一月二十七日起計為期40年，上蓋塔樓6至28層的6項房產的單位則由一九九七年一月二十七日起計為期50年。

下表載述城建大廈單位各房屋所有權證的開始日期及有效期：

房屋所有權證號碼	樓層	開始日期	有效期(年)
C3202136, C3202132, C3202131	1樓	一九九七年一月二十七日	40
C3202158, C3202133	2樓	一九九七年一月二十七日	40
C3202137	3樓	一九九七年一月二十七日	40
C3202134, C3209181, C3209182, C3209183, C3209184, C3209185, C3209186, C3209187	6樓	一九九七年一月二十七日	50

物業及業務

房屋所有權證號碼	樓層	開始日期	有效期(年)
C3209188, C3209189, C3209190, C3209191	7樓	一九九七年一月二十七日	50
C3209192, C3209193, C3209194, C3209195, C3209196, C3209197	8樓	一九九七年一月二十七日	50
C3209198, C3209199, C3209200, C3209201, C3209202	9樓	一九九七年一月二十七日	50
C3200787, C3200788, C3200789, C3200790, C3200791, C3200792, C3200793, C3200794	10樓	一九九七年一月二十七日	50
C3200795, C3200796, C3200797, C3200798, C3200799, C3200800, C3202001, C3202004, C3202002, C3202003	11樓	一九九七年一月二十七日	50
C3204076	16樓	一九九七年一月二十七日	50
C3204075, C3204074, C3204073, C3204072, C3204071, C3204070, C3202135, C3204069, C3204068	17樓	一九九七年一月二十七日	50
C3204067, C3204066, C3204065, C3204064, C3204063, C3204077, C3203079, C3203078, C3203077, C3203076,	18樓	一九九七年一月二十七日	50
C3203075, C3203074, C3203073, C3203072, C3203071, C3203070, C3203069, C3203068, C3203067, C3203066,	19樓	一九九七年一月二十七日	50
C3209203, C3123855, C3123854, C3123853, C3123852, C3123851, C3123850, C3123849, C3123848	20樓	一九九七年一月二十七日	50
C3123847, C3123846, C3123845, C3123844, C3123843, C3123842, C3123841, C3123840, C3123839	21樓	一九九七年一月二十七日	50

物業及業務

房屋所有權證號碼	樓層	開始日期	有效期(年)
C3123838, C3123837, C3123836, C3123835, C3123834, C3200765, C3200766, C3200767, C3200768, C3200769	22樓	一九九七年一月二十七日	50
C3200770, C3200771, C3200772, C3200773, C3200774, C3200776, C3200777, C3200778, C3200779, C3200780	23樓	一九九七年一月二十七日	50
C3200781, C3200782, C3200783, C3200784, C3200785, C3200786, C3202138, C3202139, C3202140, C3202141	24樓	一九九七年一月二十七日	50
C3202142, C3202143, C3202144, C3202145, C3202146, C3202147, C3202148, C3202149, C3202150, C3202151	25樓	一九九七年一月二十七日	50
C3202152, C3202153, C3202154, C3202155, C3202156, C3202157, C3209179, C3209178, C3209177, C3209180	26樓	一九九七年一月二十七日	50
C3123833, C3123832, C3123831, C3123830, C3123829, C3123828, C3123827, C3123826, C3123825, C3123824	27樓	一九九七年一月二十七日	50
C3123823, C3123822, C3123821, C3123820, C3123819, C3123818, C3123817, C3123816, C3123815, C3123814	28樓	一九九七年一月二十七日	50

維多利廣場單位

維多利廣場單位共9份房屋所有權證均由廣州市國土局於二〇〇五年七月六日及二〇〇五年七月十五日授予，並以京澳的名義持有，據此京澳獲授維多利廣場單位產權，由二〇〇四年三月八日起計為期40年。

物業及業務

下表載述維多利廣場單位各房屋所有權證的開始日期及有效期：

房屋所有權證號碼	樓層	開始日期	有效期(年)
C3864888	地庫	二〇〇四年三月八日	40
C3871824, C3871823, C3871822	1樓	二〇〇四年三月八日	40
C3872315	2樓	二〇〇四年三月八日	40
C3872314	3樓	二〇〇四年三月八日	40
C3872313	4樓	二〇〇四年三月八日	40
C3872312	5樓	二〇〇四年三月八日	40
C3872311	6樓	二〇〇四年三月八日	40

市場推廣及租賃業務

租賃代理具備市場推廣隊伍，可辨識適合物業的最佳目標租戶，然後透過印刷媒體刊登廣告、電視廣告、直接電話、傳單及物業代理，積極向該等目標租戶推廣物業。除上述傳統媒體刊登廣告外，白馬大廈亦自行設立網站，為推廣物業及所經營的業務提供平台。

物業代理及目標租戶亦可定期更新出租辦公樓或零售單位名單，而物業代理亦會與目標租戶視察單位。各物業均配以度身訂造的宣傳活動以提升其在市場的知名度。例如：維多利廣場曾舉行產品展，而白馬大廈亦曾舉辦成衣批發及業界機構的嘉年華及會議。

租賃協議

視乎租戶需要及某項物業的規模及知名度等因素，就各物業訂立的租賃協議一般為期九個月至四年。

就白馬單位而言，一般租賃協議規定於租期第二年每年的租金調整(有待磋商)介乎每年5.0%，於租期第三年可高達每年8.0%。就由二〇〇六年一月一日起生效的新租約而言，一般訂明由二〇〇八年一月一日起每年的租金調整(有待磋商)介乎5.0%至8.0%。

就維多利廣場單位而言，大部分租戶於租約首兩年享有租金折扣。二〇〇三年下半年維多利廣場單位開展業務時，首次推出30.0%的折扣以吸引目標租戶租用物業。二〇〇四年下半年，由於在維多利廣場裙樓開始興建兩幢辦公樓上蓋塔樓（預期於二〇〇七年落成），大部分租戶於直至工程竣工前的期間獲得進一步減免20.0%租金的折扣。三名租戶更將於工程竣工後獲得額外三或四個月的上述20.0%折扣，原因是他們乃維多利廣場單位的長期租戶。上述三名租戶佔二〇〇四年財政年度維多利廣場單位租金收入24.8%。

物業租金可於續期時調整及重新議定。訂立租約時，物業租戶一般會支付相等於兩個月或三個月租金的保證金。保證金不計利息。一般而言，租戶須預先支付月租。

白馬單位一般租賃協議訂明，如租戶欲於租期屆滿前終止租約，則租戶必須於建議終止日期至少一個月前書面通知業主，並就終止租約取得業主同意。在過往，該項同意乃按個別情況授出，特別是倘租戶能夠覓得替代租戶就相同物業以相同條款及條件（除新租約的年期將為原租約的未屆滿年期外）訂立新租約。在該等情況下，遷出租戶須支付相等於一個半月租金的行政費。倘業主不同意提早解約，則雙方將透過磋商解決問題。倘業主於磋商後仍然反對，而租戶又堅持遷出，則業主有權根據租約條款沒收租戶全部或部分無息保證金，且業主將保留要求清還所有尚未支付金額的法律權利。（請見本發售通函「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－收益表中的主要項目」一節了解有關白馬單位租約轉讓的其他詳情。）

城建大廈單位、財富廣場單位及維多利廣場單位一般租賃協議並無明確訂明租戶提早終止租約的機制，故此，在租期屆滿前單方面終止租約的租戶將須負上拖欠租期尚餘期間合約金額的法律責任。就所有物業而言，業主有權在租戶拖欠最少累計六個月租金或違反契約等事件發生時終止租約。

根據物業一般租賃協議，在租戶並無違約的情況下，倘現有租戶願意接受與有意新租戶相同的租賃條款（包括租金水平），則可於原定租期屆滿時優先續期，惟租戶須事先通知業主有關續約意向。

保險

管理人認為，為符合廣州業界慣例，越秀房託基金已為物業投保。該等保險包括綜合物業保險(包括火險及水險)及公共責任保險，而根據該等保單毋須作出重大或不尋常或可扣減金額。然而，該等保單的投保範圍並不包括若干類別風險，包括戰爭、核子污染、地震、恐怖活動、疫症及天災產生的損失。

管理人相信，該等物業的投保範圍與香港的商業物業並無重大差別，而廣州與香港的索償程序亦無重大差別。

訴訟

現時，越秀房託基金、管理人、租賃代理、Holdco及BVI公司概無牽涉任何重大訴訟，而就管理人所知，上述各方亦無面臨任何重大訴訟。

租金增長前景

管理人已委任獨立市場研究顧問高緯物業顧問有限公司就廣州商用物業市場編撰報告。此外，獨立市場研究顧問就物業作出十年租金增長前景的分析，結論如下：

- 預期白馬單位的公開市值租金增長率大致跟隨廣州優質零售市場的增長模式。然而，近期租金增加可能限制越秀房託基金日後調升租金的能力。
- 就財富廣場單位而言，預期辦公樓部分的公開市值租金增長率較廣州甲級辦公樓市場整體表現理想，原因是財富廣場位處於天河中央商務區的優越地段，而預測零售部分的公開市值租金增長率與廣州整體優質零售市場表現並駕齊驅。
- 就城建大廈單位而言，辦公樓部分的公開市值租金將跟隨廣州甲級辦公樓市場的增長模式，而零售部分的公開市值租金則由於規模及顯著的入口較鄰近大型購物中心小而較整體優質市場的增長緩慢。
- 同樣地，預期維多利廣場單位的公開市值租金大致跟隨廣州優質零售市場的增長模式，惟預計未來兩年於裙樓上蓋興建兩幢塔樓會有損增長率除外。

管理人已考慮及審閱有關增長的預測，並認為該等預測合理。

競爭

廣州商業物業市場競爭激烈。競爭主要受租金、物業的質量及地段、可比擬商業單位的供應及商戶需求不斷改變等因素影響。

財富廣場、城建大廈及維多利廣場均位於天河中央商務區，與區內其他商用物業及在建中的新物業存在一定競爭。其他位於天河中央商務區與財富廣場及城建大廈均針對辦公樓單位的甲級商業大樓包括中信廣場、大都會廣場及新創舉大廈。中誠廣場及廣晟大廈現時在建中，落成後亦會成為財富廣場及城建大廈爭取租戶的競爭對手。由維多利廣場步行便可到達天河城廣場（為廣州最大的商場之一）及正佳廣場。位於維多利廣場與目前在建中的地鐵3號線地鐵站擬建行人通道的地下購物商場亦將帶來進一步競爭。

雖然在租戶及顧客方面與財富廣場、城建大廈及維多利廣場構成競爭，但位於天河中央商務區的其他辦公樓及／或零售大樓的存在亦可提升該區作為廣州主要辦公樓及零售商舖地段的地位，最終令越秀房託基金旗下位於該區的物業受惠，除可刺激商業地段的整體物業需求外，亦可能提升有關物業的價格。

於二〇〇三年一月，廣州市政府公佈珠江新城規劃，將位於天河區的珠江新城發展為日後廣州的核心地區。該規劃重點在廣州中央商務區推出「廣州市21世紀中央商務區」等新城市發展計劃。上述發展項目主要集中於天河核心地區（即天河體育中心）及珠江新城等範圍。

自二〇〇一年以來，隨着廣州經濟起飛，大量商業項目正在進行中，土地買賣亦不斷增加。根據廣州市有關當局，現時珠江新城撥出的土地可提供5,000,000平方米以上的大量辦公樓空間，分階段於15年內發展。

根據本發售通函附錄八「關於廣州商用物業市場的獨立市場研究報告」，二〇〇五年至二〇〇九年期間將推出多項新的甲級辦公樓發展項目，總面積約佔1,600,000平方米，而過去十年已落成的辦公樓範圍合共只有1,100,000平方米。上述數據未計現時因財政困難而擱

置的數項發展項目，倘恢復發展上述項目，即為市場帶來額外300,000平方米的潛在發展空間。估計全部新供應中88.0%將位於天河區。雖然未來數年將有大量空量納入該區，但70.0%的新空間將位於天河區的珠江新城範圍。

白馬大廈位於成衣批發及零售貿易業務物業的集中地，包括天馬大廈及紅棉服裝批發市場亦座落於此。儘管如此，白馬大廈亦能以其所建規模及過往經營歷史成果的知名度發揮其身為中國成衣批發及零售貿易中心之一的作用。

與越秀投資集團競爭的風險

由於越秀投資為管理人及租賃代理的控股公司，故為越秀房託基金的關連人士，預期於緊隨上市日期後亦會成為重大股東。越秀投資的業務中包括為向越秀投資集團發展的物業或擁有權益的其他物業提供物業管理、租賃、市場推廣及租賃管理服務。

於二〇〇五年九月三十日，越秀投資集團在已規劃為商業發展用途的廣州天河中央商務區的可供發展土地庫存約為600,000平方米。珠江新城雙塔之西塔目前正在部分的土地儲備上發展。西塔的商业部分屬越秀投資所授予的優先購買權範疇（請見本發售通函「發售通函的概要－主要投資重點」一節）。越秀投資集團在轉讓物業予越秀房託基金後，在其物業組合內將再無其他已落成的甲級商業大廈。

因此，在爭取租賃及市場推廣的商機時可能有利益衝突。就越秀投資集團與越秀房託基金可能產生的有關利益衝突方面已採取全面措施（見本發售通函「租賃代理－利益衝突」一節）。在實行有關措施下，管理人相信租賃代理有能力與越秀投資集團其他租賃及市場推廣業務分開，且在符合越秀房託基金及基金單位持有人的最佳利益下，根據租賃服務協議履行並須履行對越秀房託基金的責任。

雖然越秀投資已向越秀房託基金授予優先購買權，可在基金單位在香港聯交所上市及若干其他情況下，收購廣州若干物業（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），但管理人現時並無計劃越秀房託基金向越秀投資集團收購任何其他物業。日後如有任何上述計劃，管理人會另行發出公佈。

根據優先購買權的任何購買均須遵照有關條款及條件，並遵照於有關時間的房託基金守則適用規定（包括（如適用）取得基金單位持有人批准的規定）。

白馬單位

概述

白馬單位由柏達擁有，該公司於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立。柏達為一間特殊目的機構，唯一主要業務為擁有及經營白馬單位。

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。

白馬單位由白馬大廈地下低層(包括梯間／走廊及設備倉庫範圍)及2樓至9樓組成。該大廈在地下低層及地庫(包括停車場)之上共有8層。1樓(位於地下低層)由與越秀投資並無關連的廣州市荔灣區西郊村民委員會擁有及管理，以西郊商場的名稱獨立經營，亦從事時裝業務。白馬大廈2至7樓為時裝及配件批發及零售市場，亦有快餐專門店及一間銀行等配套業務。2樓亦設有可舉辦時裝表演等活動的兩層高大堂。白馬大廈8樓及9樓現為辦公樓及倉庫，大部分單位由2至7樓的租戶佔用。白馬單位佔白馬大廈總建築面積81.4%。當中總建築面積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，而其餘9.4%由廣州市荔灣區西郊村民委員會擁有。

管理人建議，將白馬單位8樓及9樓翻新作批發／零售用途。就此方面，其已停止就該兩層的現有租約續租及簽訂新租約。管理人預期，越秀房託基金將於二〇〇六年一月一日前擁有該兩層樓的空置單位。上述翻新工程的預計成本約為5,800,000港元，將由全球發售所得款項中保留總額26,700,000港元支付(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)。預計翻新工程將於二〇〇六年五月前完成，而以兩層樓現有用途可達致的租金收入比較，預計於二〇〇六年財政年度將帶來2,200,000港元的額外收入。

於二〇〇五年九月三十日從事成衣批發及零售貿易業務的租戶960多名(以及有意租用該大廈的等候人士名單)，白馬大廈吸引了中國及俄羅斯及中東等海外廣泛的批發商／零售商及客戶，並為中國成衣批發及零售貿易市場之一。該大廈在適當地點設立自動電梯以疏導人流，加上專用貨運電梯運送龐大貨品以及防火及保安系統確保租戶及顧客的安全，令成衣批發商及零售商的業務受惠。

白馬大廈的地點面對廣州火車站及長途公共汽車站，鄰近廣州火車站地鐵站（地鐵2號線），客戶可透過附近的長途運輸工具將於白馬大廈購買的大量成衣及其他貨品付運。廣州新落成的白雲國際機場於二〇〇四年八月投入服務，亦增加了廣州空運的途徑，預計白馬大廈可受惠於更多遠方海外客戶。

白馬大廈曾兩度進行擴建及改建工程，一次於一九九五年至一九九七年期間進行，另一次於一九九八年至二〇〇〇年期間進行。於一九九五年至一九九七年期間，該大廈的露天庭園改建為展覽廳，設有美食廣場及舉行時裝展。於一九九八年至二〇〇〇年期間，該大廈的北翼及西翼三樓至七樓之間向外擴建，並擴建多兩層形成八樓及九樓。上述兩項擴建及改建工程令該大廈的建築面積增加15,250平方米。

白馬大廈自投入業務以來榮獲多個獎項，包括於一九九四年獲頒發的《市文明市場》、一九九六年獲頒發的《省文明市場》、一九九五年獲頒發的《全國文明市場》及二〇〇五年獲頒發的《全國十大服裝批發市場》。該大廈亦獲ISO 9001質量管理系統認證。

二〇〇二年財政年度、二〇〇三年財政年度及二〇〇四年財政年度各年以及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。

租戶詳情

白馬單位現有租約的租期一般為一至三年，而由二〇〇六年一月一日開始的新租約租期將為四至五年。租戶可於原定租期屆滿時優先續期（見上文「租賃協議」分節了解租賃協議的其他主要條款，包括提前解約條文）。

為配合白馬大廈作為成衣批發及零售市場的定位，於二〇〇五年九月，大部分白馬單位基本月租來自從事成衣批發及零售貿易業務的個別商戶，佔二〇〇五年九月的基本月租98.7%以上。該大廈的辦公樓租戶／倉庫及配套業務則佔二〇〇五年九月的基本月租1.3%。

物業及業務

下表載列白馬單位十大租戶 (以二〇〇五年九月的基本月租總額計) 的資料：

租戶	行業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可 出租面積的 百分比 (%)	佔基本 月租總額的 百分比 (%)
徐新	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	216.4	0.4	0.8
陳雙霞	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	334.5	0.7	0.7
謝麗娜	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	495.2	1.0	0.7
姚瞻豪	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	312.4	0.7	0.6
吳華英	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	285.0	0.6	0.6
交通銀行廣州分行 白雲支行	銀行	二〇〇五年 十二月三十一日	265.2	0.5	0.6
租戶一 ⁽³⁾	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	538.7	1.1	0.6
租戶二 ⁽³⁾	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	192.1	0.4	0.5
謝秋生	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日 ⁽²⁾	210.8	0.4	0.5
牟志毅	成衣批發／零售	二〇〇五年 十二月三十一日	472.5	1.0	0.5
十大租戶 (以基本月租總額計)			3,322.8	6.8	6.1
其他租戶			45,684.4	93.2	93.9
空置單位			—	—	—
總計			49,007.2	100.0	100.0

附註：

(1) 於二〇〇五年九月三十日。

(2) 續期至二〇〇九年十二月三十一日或二〇一〇年十二月三十一日。

(3) 由於該等租戶不同意其名字在本發售通函中披露，故此彼等的身份並無被識別。

物業及業務

上述租戶並非越秀房託基金的關連人士。

期滿及續期

白馬單位現有租約中1,307份將於二〇〇五年十二月三十一日屆滿。上述期滿租約當中1,246份或95.3%已續期至二〇〇九年十二月三十一日或二〇一〇年十二月三十一日。

下表載列於二〇〇五年九月三十日白馬單位於所示期間的租約期滿詳情(並無計及白馬單位由二〇〇六年一月一日起生效的新租約)：

期間	期滿租約 總數	(%)	期滿 租約可出 租面積	(平方米)	(%)	期滿 租約佔 總可出租 面積的 百分比	(%)	期滿租約 佔基本 月租總額的 百分比 ⁽¹⁾	(%)
二〇〇五年十月一日至 二〇〇五年 十二月三十一日	1,307 ⁽²⁾	99.7	48,573.0		99.1	99.1		99.9	
二〇〇六年財政年度	0 ⁽³⁾	0.0	0		0.0	0.0		0.0	
二〇〇七年財政年度	0 ⁽³⁾	0.0	0		0.0	0.0		0.0	
二〇〇八年財政年度	0 ⁽³⁾	0.0	0		0.0	0.0		0.0	
二〇〇九年財政年度	1 ⁽³⁾	0.1	129.8		0.3	0.3		0.07	
二〇一〇年及以後的 財政年度	3 ⁽³⁾	0.2	304.4		0.6	0.6		0.03	
總計	1,311	100.0	49,007.2		100.0	100.0		100.0	

附註：

- (1) 以二〇〇五年九月白馬單位基本月租總額的百分比計算。
- (2) 上述1,307份租約中，1,246份(95.3%)已續期至二〇〇九年十二月三十一日或二〇一〇年十二月三十一日。
- (3) 假設上表所載可就較早屆滿的租約續期的優先權未獲行使。

物業及業務

下表載述二〇〇五年九月三十日在租於下列期間期滿的白馬單位租約詳情(並無計白馬單位由二〇〇六年一月一日起生效的新租約)：

期間	期滿租約 總數		期滿租約 可出租面積	
		(%)	(平方米)	(%)
二〇〇五年十月一日至 二〇〇五年十二月三十一日	61	4.7	4,082.9	8.3
二〇〇六年財政年度	0 ⁽¹⁾	0.0	0	0.0
二〇〇七年財政年度	0 ⁽¹⁾	0.0	0	0.0
二〇〇八年財政年度	0 ⁽¹⁾	0.0	0	0.0
二〇〇九年財政年度	588 ⁽¹⁾	44.8	13,022.0	26.6
二〇一〇年及以後的 財政年度	662 ⁽¹⁾	50.5	31,902.3	65.1
總計	1,311	100.0	49,007.2	100.0

附註：

(1) 假設上表所載可就較早期間屆滿的租約續期的優先權未獲行使。

財富廣場單位

概述

財富廣場由金峰擁有，該公司於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立。金峰為一間特殊目的機構，其唯一業務為擁有及經營財富廣場單位。

財富廣場僅於二〇〇三年下半年落成，是廣州天河中央商務區最新的甲級商業大樓。該大廈位於體育東路，由六層高裙樓上的兩幢塔樓及兩層地下停車場組成。東塔為裙樓之上8樓至37樓，而西塔為裙樓之上8樓至28樓。財富廣場屬於現代商業建築物，採用自動化通信系統，為大廈內的租戶提供固網及移動電信及寬頻設備及服務。此外，亦採用自動化辦公樓系統，集合物業管理資料系統、數碼電子佈告欄系統及輕觸式數碼搜尋工具，以及先進的防火及保安系統。裙樓採用寬敞設計，適合銀行及其他金融機構等業務領域要求。地下停車場為財富廣場租戶及顧客專用車位。

財富廣場座落於體育中心地鐵站上蓋，即現時地鐵1號線及地鐵3號線分支交界。地鐵3號線工程現時進行中，預期第一段於二〇〇五年底正式啟用。由財富廣場步行便可到達天河體育中心附近的所有其他商業大廈。

財富廣場單位由西塔35項房產的單位、東塔43項房產的單位及財富廣場裙樓五項房產的單位組成。財富廣場單位佔該大廈總建築面積80,419.1平方米的50.2%。其中總建築面積15.5%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)保留，而其餘總建築面積34.3%(包括裙樓若干單位⁽¹⁾、西塔若干單位、會所及停車場)由無關連的第三方擁有。

租戶詳情

財富廣場單位十大租戶(以二〇〇五年九月基本月租計)包括匯豐電子資料處理(廣東)有限公司、加德士(中國)投資有限公司廣州分公司及阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司。

(1) 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。

物業及業務

財富廣場單位中大部分租約為期一年至三年之間(租期最長為五年)，租戶可於原定租期屆滿時優先續期。財富廣場的租約一般並無訂明租戶提前解約的機制。(見上文「租賃協議」分節)。

鑑於財富廣場主要為辦公樓發展項目，故於二〇〇五年九月，財富廣場的辦公樓租戶佔財富廣場單位合共基本月租的97.3%，而零售租戶則佔二〇〇五年九月合共基本月租的2.7%。

下表載列財富廣場單位十大租戶二〇〇五年九月的基本月租總額：

租戶	行業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可 出租面積的 百分比 (%)	佔基本 月租總額的 百分比 (%)
匯豐電子資料處理 (廣東)有限公司	銀行	二〇〇八年一月三十一日	8,550.2	21.2	23.8
阿里巴巴(中國) 網絡技術有限公司	電子商貿	二〇〇七年八月三十一日	2,092.4	5.1	6.3
內蒙古億霖木業有限責任公司 北京諮詢分公司	服務	二〇〇七年七月二十日	2,000.0	4.9	5.0
中國石油天然氣有限公司 化工與銷售華南分公司	石油	二〇〇七年四月十一日	1,188.4	2.9	4.0
加德士(中國)投資 有限公司廣州分公司	石油	二〇〇八年九月三十日	997.7	2.5	3.9
廣州市海溢房地產 發展有限公司	房地產	二〇〇七年九月七日	999.0	2.5	3.5
阿斯利康制药有限公司	醫藥	二〇〇七年三月三十一日	997.7	2.5	3.5

物業及業務

租戶	行業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可 出租面積的 百分比 (%)	佔基本 月租總額的 百分比 (%)
國旅運通華南航空 服務有限公司	物流	二〇〇八年八月九日	999.0	2.5	3.5
上海遠雄商務服務有限公司	服務	二〇〇九年五月九日	997.6	2.5	3.3
香港德迅貨運代理有限公司 辦事處	物流	二〇〇七年九月三十日	997.7	2.5	3.2
十大租戶 (以基本月租總額計)			19,819.7	49.1	60.0
其他租戶			11,216.9	27.8	40.0
空置單位			9,319.6	23.1	—
總計			40,356.2	100.0	100.0

附註：

(1) 於二〇〇五年九月三十日。

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，上文所列的租戶概非越秀房託基金的關連人士。(請見本發售通函附錄十載有與關連人士訂立的物業租約的完整清單。)

物業及業務

期滿及續期

下表載述於二〇〇五年九月三十日在租於下列期間期滿的財富廣場單位租約詳情：

期間	期滿租約總數		期滿租約／空置單位的可出租面積		期滿租約／空置單位佔總可出租面積的百分比	期滿租約佔基本月租總額百分比 ⁽¹⁾
		(%)	(平方米)	(%)	(%)	(%)
二〇〇五年十月一日至二〇〇五年十二月三十一日	2	3.8	350.2	1.1	0.9	1.3
二〇〇六年財政年度	16 ⁽²⁾	30.2	3,066.5	9.9	7.6	10.4
二〇〇七年財政年度	26 ⁽²⁾	49.0	14,034.0	45.2	34.8	46.9
二〇〇八年財政年度	7 ⁽²⁾	13.2	12,092.3	39.0	30.0	36.5
二〇〇九年財政年度	2 ⁽²⁾	3.8	1,493.6	4.8	3.7	4.9
二〇一〇年及以後的財政年度	—	—	—	—	—	—
小計	53	100.0	31,036.6	100.0	77.0	100.0
空置單位	不適用	不適用	9,319.6	不適用	23.0	不適用
總計	不適用	不適用	40,356.2	不適用	100.0	不適用

附註：

(1) 按二〇〇五年九月財富廣場單位基本月租總額的百分比計算。

(2) 假設上表所載可就較早期間屆滿的租約續期的優先權未獲行使。

城建大廈單位

概述

城建大廈單位由福達擁有，該公司於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立。福達為一間特殊目的機構，其唯一業務為擁有及經營城建大廈單位。

城建大廈位於廣州天河中央商務區的心臟地帶，是甲級商業大樓。該大廈採用新穎設計及玻璃幕牆，樓高28層，由五層零售裙樓連同裙樓上蓋23層高單幢辦公樓組成。裙樓的零售單位主要配合該大廈及附近其他大廈辦公樓人員的需要。裙樓內經營的業務包括美容院及飲食專門店等。該大廈設有地下停車場，但不包括在城建大廈單位之內。從城建大廈可俯瞰天河中央商務區的中心—天河體育中心，大廈門前亦有中央廣場令大廈與前方道路隔離。

由城建大廈步行便可到達天河體育中心附近的所有其他商業大廈及地鐵站。地鐵位於現時1號線與工程現進行中的3號線的交界處，預期第一段於二〇〇五年底正式啟用。位處於天河中央商務區中心地帶，加上交通便捷，城建大廈對方便辦公樓人員往返工作的業務相當吸引。

於一九九九年，城建大廈獲國家建設部及中國建築業協會就其優秀建設頒發最高榮譽的「國家魯班獎」。於二〇〇〇年，該大廈亦獲國家建設部頒發的「全國物業管理示範大廈獎項」。

城建大廈單位由城建大廈165項房產的單位組成（其中6項位於裙樓，而159項位於塔樓），佔該大廈總建築面積74,049.2平方米的57.3%。GCCD辦公樓佔用的空間、會所、餐廳及停車場（合共佔該大廈總建築面積36.8%）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）保留，而大廈其餘5.9%為由無關連的第三方擁有。

城建大廈辦公樓部分佔城建大廈單位總可出租面積72.3%。截至二〇〇五年九月三十日止九個月，城建大廈單位的平均出租率為89.9%。

租戶詳情

城建大廈十大租戶 (以二〇〇五年九月基本月租計) 包括廣東移動通信有限公司、泰康人壽保險股份有限公司廣州分公司、深圳發展銀行廣州分行羊城支行及廣州中遠國際貨運有限公司。上述租戶的租約期為一至九年，租戶可於原定租期屆滿時優先續期。城建大廈單位的租約一般並無訂明租戶提前解約的機制。(見上文「租賃協議」分節)。

二〇〇五年九月，大部分城建大廈單位基本月租來自辦公樓租戶，佔物業基本月租總額81.1%，而零售租戶則佔其餘18.9%，反映了城建大廈以辦公樓租戶為主，以零售商場為輔的特點。

下表載列城建大廈單位十大租戶二〇〇五年九月的基本月租總額：

租戶	行業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可 出租面積的 百分比 (%)	佔基本 月租總額的 百分比 (%)
廣東移動通信有限公司	通信	二〇〇八年四月三十日	3,688.7	8.7	12.3
易方達基金管理有限公司	金融	二〇〇六年八月三十一日 及二〇〇六年十月十六日	1,844.3 及1,844.3	4.4 及4.4	5.9 及5.8
廣州智慧谷發展有限公司	服務	二〇一〇年六月三十日	7,830.0	18.5	9.5
廣州中遠國際貨運有限公司	運輸	二〇〇六年八月三十一日	2,997.1	7.1	8.8
泰康人壽保險股份有限公司 廣州分公司	保險	二〇〇七年十二月三十一日	2,431.9	5.7	6.1
深圳發展銀行廣州分行 羊城支行	銀行	二〇〇七年十月三十一日	694.2	1.6	5.2

物業及業務

租戶	行業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可 出租面積的 百分比 (%)	佔基本 月租總額的 百分比 (%)
金盛人壽保險有限公司 廣州分公司	金融	二〇〇六年十一月十九日	1,844.3	4.3	4.7
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司	物業代理	二〇〇五年十二月三十一日	1,528.8	3.6	4.6
廣州市盈海文化傳播有限公司	傳媒	二〇〇六年十二月三十一日 及二〇〇七年九月三十日	334.6 及818.1	0.8 及1.9	0.9 及2.2
越秀投資有限公司	金融	二〇〇七年十二月三十一日	1,060.5	2.5	2.9
十大租戶 (以基本月租總額計)			26,916.8	63.5	68.9
其他租戶			11,642.6	27.5	31.1
空置單位			3,838.0	9.0	—
總計			42,397.4	100.0	100.0

附註：

(1) 於二〇〇五年九月三十日。

廣州城建開發興業房地產中介有限公司及越秀投資有限公司均為越秀房託基金的關連人士。(有關與關連人士訂立的物業租約細明表，見本發售通函附錄十。)

物業及業務

期滿及續期

下表載述期內租約期滿及已獲現有租戶續期的城建大廈單位資料：

	期滿租約數目	期滿租約的可出租面積 (平方米)	已續期租約數目	已續期租約總可出租面積 (平方米)	按期滿租約數目計算的續約率 (%)	按期滿租約面積計算的續約率 (%)
二〇〇三年財政年度	38	10,773.7	11	4,229.2	29.0	39.3
二〇〇四年財政年度	37	10,864.3	18	6,410.5	48.6	59.0
截至二〇〇五年九月三十日止九個月	32	10,850.2	13	6,016.5	40.6	55.5
總計／平均	107	32,488.2	42	16,656.2	39.3	51.3

下表載述二〇〇五年九月三十日在租於下列期間期滿的城建大廈單位租約詳情：

期間	期滿租約總數 (%)	期滿租約／空置單位的可出租面積 (平方米)	期滿租約／空置單位的可出租面積的百分比 (%)	期滿租約／空置單位佔總可出租面積的百分比 (%)	期滿租約基本月租總額 ⁽¹⁾ (%)	
二〇〇五年十月一日至二〇〇五年十二月三十一日	11	16.2	3,626.0	9.4	8.6	10.3
二〇〇六年財政年度	36 ⁽²⁾	52.9	13,594.9	35.3	32.1	38.4
二〇〇七年財政年度	17 ⁽²⁾	25.0	8,458.9	21.9	19.9	25.9
二〇〇八年財政年度	3 ⁽²⁾	4.4	5,049.6	13.1	11.9	15.9
二〇〇九年財政年度	0 ⁽²⁾	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
二〇一〇年及以後的財政年度	1 ⁽²⁾	1.5	7,830.0	20.3	18.5	9.5
小計	68	100.0	38,559.4	100.0	91.0	100.0
空置單位	不適用	不適用	3,838.0	不適用	9.0	不適用
總計	不適用	不適用	42,397.4	不適用	100.0	不適用

附註：

- (1) 按二〇〇五年九月城建大廈單位基本月租總額的百分比計算。
- (2) 假設上表所載可就較早期間屆滿的租約續期的優先權未獲行使。

維多利廣場單位

概述

維多利廣場單位由京澳擁有，該公司於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立。京澳為一間特殊目的機構，其唯一業務為擁有及經營維多利廣場單位。

維多利廣場位於廣州天河中央商務區的心臟地帶，是辦公樓及零售綜合大樓。一幢六層高的裙樓連同四層地庫於二〇〇三年落成，當中地庫負1層部分由電器連鎖店租用，而地庫負1至4層為停車場。維多利廣場單位由整幢六層高的裙樓及由電器連鎖店佔用的地庫負一層部分組成。該裙樓由零售、快餐專門店及食肆以及休憩設施組成。裙樓上的兩幢上蓋塔樓於二〇〇四年九月施工。該兩幢上蓋塔樓並不屬於維多利廣場單位，預期於二〇〇七年竣工，將作為辦公樓用途。

維多利廣場裙樓高六層，採用玻璃幕門設計，面向步行街。維多利廣場位於天河中央商務區兩條繁華大街天河路與體育西路交界，毗鄰廣州購書中心，鄰近廣州最大商場之一的天河城廣場及正佳廣場，維多利廣場處於有利位置，可受惠於上述其他零售中心的人流。

維多利廣場座落於辦公樓林立的天河中央商務區，具備主要由天河中央商務區白領階層組成的自然且日益擴大的市場。待物業兩幢上蓋塔樓落成後，維多利廣場內的零售專門店、快餐專門店及食肆以及休憩設施亦可應付辦公樓人員的需要。此外，由維多利廣場步行便可到達體育西地鐵站地鐵1號線。地鐵3號線工程現時進行中，預期第一段於二〇〇五年底正式啟用，乘搭地鐵1號線及3號線前往天河中央商務區的顧客，可由地鐵站連接的地下行人通道通往維多利廣場地庫負一層。管理人得悉上述地鐵站與維多利廣場之間的通道將設有地下購物廣場，預期於行人通道啟用後前往維多利廣場的人流會大幅上升。

租戶詳情

維多利廣場單位十大租戶(以二〇〇五年九月基本月租計)主要從事零售及飲食業務。上述租戶中頗多租約為期最少兩年(租期最長為十年)，租戶可於原定租期屆滿時優先續期。維多利廣場單位的租約一般並無訂明租戶提前解約的機制。(見上文「租賃協議」分節)。

從事飲食及零售業務的租戶分別佔二〇〇五年九月維多利廣場單位基本月租約26.1%及67.7%。

下表載列維多利廣場單位十大租戶二〇〇五年九月的基本月租總額：

租戶	行業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可 出租面積的 百分比 (%)	佔基本 月租總額的 百分比 (%)
廣州市新大新公司	百貨公司	二〇一〇年三月三十一日	12,484.6	45.8	42.9
廣州市國美電器有限公司	電器	二〇一一年五月三十一日	1,918.0	7.0	12.2
招商銀行廣州分行	銀行	二〇〇八年十月十七日	775.6	2.8	6.3
百勝餐飲有限公司	飲食	二〇一三年十二月九日	840.0	3.1	5.8
廣州僑美發展有限公司	飲食	二〇一三年十二月九日	3,017.8	11.1	5.4
陳慧儀	飲食	二〇一四年四月三十日	2,773.2	10.2	5.2

物業及業務

租戶	行業	到期日	可出租面積 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總可 出租面積的 百分比 (%)	佔基本 月租總額的 百分比 (%)
張麗芬	零售	二〇〇六年十月十七日	378.2	1.4	4.8
周彩霞	零售/ 飲食	二〇〇八年十月十五日 及二〇一四年四月三十日	77.0 及1,996.7	0.3 及7.3	0.6 及3.7
上海哈根達斯食品有限公司	飲食	二〇〇九年八月三十一日	318.2	1.2	3.2
廣州市佬湘飲食有限公司	飲食	二〇一二年五月十七日	1,585.4	5.8	2.8
十大租戶 (以基本月租總額計)			26,164.7	96.0	92.9
其他租戶			1,097.6	4.0	7.1
空置單位			—	—	—
總計			27,262.3	100.0	100.0

附註：

(1) 於二〇〇五年九月三十日。

上述租戶並非越秀房託基金的關連人士。

物業及業務

期滿及續期

下表載述二〇〇五年九月三十日在租將於下列期限期滿的維多利廣場單位租約詳情：

期間	期滿租約 總數		期滿租約/ 空置單位 的可出租 面積		期滿租約/ 空置單位佔總 可出租面積的 百分比		期滿租約 佔基本月租 百分比 ⁽¹⁾	
		(%)	(平方米)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
二〇〇五年十月一日至 二〇〇五年 十二月三十一日	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
二〇〇六年財政年度	8 ⁽²⁾	33.3	776.7	2.8	2.8	2.8	7.8	7.8
二〇〇七年財政年度	2 ⁽²⁾	8.3	183.0	0.7	0.7	0.7	1.5	1.5
二〇〇八年財政年度	5 ⁽²⁾	20.9	1,145.9	4.2	4.2	4.2	8.7	8.7
二〇〇九年財政年度	2 ⁽²⁾	8.3	541.1	2.0	2.0	2.0	4.0	4.0
二〇一〇年及以後的 財政年度	7 ⁽²⁾⁽³⁾	29.2	24,615.6 ⁽³⁾	90.3	90.3 ⁽³⁾	90.3 ⁽³⁾	78.0 ⁽³⁾	78.0 ⁽³⁾
小計	24	100.0	27,262.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
空置單位	不適用	不適用	—	不適用	—	—	不適用	不適用
總計	不適用	不適用	27,262.3	不適用	100.0	100.0	不適用	不適用

附註：

- (1) 以於二〇〇五年九月維多利廣場單位基本月租總額的百分比計算。
- (2) 假設上表所載可就較早期間屆滿的租約續期的優先權未獲行使。
- (3) 上述大部分租戶從事飲食業，由於物業的裝修工程耗資較大，故一般租期較長。此外，上述其中一份租約為與核心租戶廣州市新大新有限公司訂立的於二〇一〇年三月到期的租約，佔可出租面積12,484.6平方米。

物業的過往交易

最後實際可行日期前五年內涉及物業所有權轉讓的交易載述下文。

白馬單位

二〇〇〇年，白馬大廈由GCCD集團擁有。根據國家發展計劃委員會發出的批文(二〇〇一年)第1807號及商務部(前稱對外貿易經濟合作部)發出的批文(二〇〇一年)第584號，GCCD集團已於二〇〇二年十二月將白馬大廈地下低層以及2樓、3樓、4樓、6樓、7樓、8樓及9樓的所有權轉讓予白馬合營公司，而GCCD集團亦於二〇〇二年十一月二十一日將白馬大廈5樓的所有權轉讓予興城。於二〇〇二年十二月三日，白馬合營公司獲取白馬大廈2樓、3樓、4樓、6樓及7樓的房屋所有權證。

二〇〇四年十月二十六日，興城根據廣州市國土局發出批文(二〇〇四年)第198號將白馬大廈5樓的所有權轉讓予白馬合營公司，而白馬合營公司亦獲發白馬大廈5樓的房屋所有權證。

二〇〇五年七月十五日，白馬合營公司亦獲發白馬大廈地下低層以及8樓及9樓的房屋所有權證。

二〇〇五年十月十九日，根據廣州市國土局發出的批文(二〇〇五年)第1392號，白馬合營公司將白馬大廈地下低層以及2樓、3樓、4樓、5樓、6樓、7樓、8樓及9樓的所有權轉讓予柏達，而柏達亦已獲取全部九個白馬單位的房屋所有權證。

財富廣場單位

二〇〇〇年，財富廣場的工程仍在進行中，由GCCD集團擁有。根據國家發展計劃委員會發出的批文(二〇〇一年)第1807號及商務部(前稱對外貿易經濟合作部)發出的批文(二〇〇一年)第584號，當時仍在發展中的物業已於二〇〇二年十二月由GCCD集團轉讓予GCCD。

二〇〇四年九月十日，根據廣州市國土局發出的批文(二〇〇四年)第198號，GCCD將財富廣場單位包含的31項房產的單位轉讓予金峰。

二〇〇五年八月八日，根據廣州市國土局發出的批文(二〇〇五年)第1392號，GCCD將財富廣場單位包含的52項房產的單位轉讓予金峰。

由於二〇〇四年九月十日及二〇〇五年八月八日進行上述轉讓，金峰已獲取財富廣場單位的83份房屋所有權證。

城建大廈單位

二〇〇〇年，GCCD集團透過持有164份房屋所有權證及一份所有權確認文件持有城建大廈單位。

根據國家發展計劃委員會發出的批文(二〇〇一年)第1807號及商務部(前稱對外貿易經濟合作部)發出的批文(二〇〇一年)第584號，全部城建大廈單位已於二〇〇二年十二月由GCCD集團轉讓予GCCD。

根據廣州市國土局發出的批文(二〇〇四年)第198號，GCCD將城建大廈單位轉讓予福達，而福達分別於二〇〇四年十月二十日、二十一日、二十二日及二十六日獲發165份房屋所有權證。

維多利廣場單位

二〇〇〇年，建有維多利廣場的土地乃屬於GCCD集團。根據國家發展計劃委員會發出的批文(二〇〇一年)第1807號及商務部(前稱對外貿易經濟合作部)發出的批文(二〇〇一年)第584號，當時仍在發展中的物業已於二〇〇二年十二月由GCCD集團轉讓予GCCD。

二〇〇五年七月六日及二〇〇五年七月十五日，根據廣州市國土局發出的批文(二〇〇四年)第198號及批文(二〇〇五年)1392號，GCCD將維多利廣場單位的所有權轉讓予京澳，而京澳亦已獲取維多利廣場單位的九份房屋所有權證。

上述交易為以零代價進行。

越秀投資於二〇〇二年收購GCCD 95.0%權益

於二〇〇〇年，物業由GCCD集團持有，該集團於一九八三年成立，為廣州市建設委員會轄下的中國國有企業。GCCD集團為廣州市最大的物業發展商之一，持有大量物業及發展項目(包括該等物業)。根據中國國家發展計劃委員會(「國家計委」)於二〇〇一年九月二十五日發出的計委字(2001)第1807號批文，將廣州市人民政府所持有的GCCD集團95.0%權益

注入越秀。國家計委另批准越秀將其於重組後的GCCD集團的權益出讓予越秀投資。為越秀投資進行收購的目的，GCCD集團進行內部重組，以便在併入越秀前將其各項業務權益的業務及股權架構進行整頓。

緊隨該重組完成後，成立新中外合營企業(包括GCCD)，並由GCCD BVI擁有95.0%權益，而其餘權益由GCCD集團擁有。(請見本發售通函第121及122頁所描述緊接上述重組前及緊隨重組後物業所有權的架構圖)。

於二〇〇二年十二月二十日，越秀投資完成(其中包括)向越秀收購GCCD BVI的100.0%權益，代價總額相當於對所收購資產經評估經審核資產淨值作出40.0%的折扣。於收購完成後，物業的公允總值1,576,600,000港元已記錄於越秀投資的財務報表。

為方便參考，下表概括以上所述各項交易：

白馬單位

日期	轉讓人	受讓人	有關層數／單位	轉讓模式／相關文件
二〇〇二年 十二月	GCCD集團	白馬合營公司	地下低層、2樓、 3樓、4樓、6樓、 7樓、8樓及9樓	根據國家發展計劃委員會 發出的批文 (二〇〇一年) 第1807號及 商務部發出的批文 (二〇〇一年)第584號
二〇〇二年 十一月 二十一日	GCCD集團	興城	5樓	根據國家發展計劃委員會 發出的批文 (二〇〇一年) 第1807號及 商務部發出的批文 (二〇〇一年)第584號
二〇〇四年 十月 二十六日	興城	白馬合營公司	5樓	根據廣州市國土局發出的 批文(二〇〇四年)第198號

物業及業務

日期	轉讓人	受讓人	有關層數／單位	轉讓模式／相關文件
二〇〇五年 十月十九日	白馬合營公司	柏達	地下低層、2樓、 3樓、4樓、5樓、 6樓、7樓、 8樓及9樓	根據廣州市國土局發出的批文 (二〇〇五年)第1392號， 以內部重組方式

財富廣場單位

日期	轉讓人	受讓人	有關層數／單位	轉讓模式／相關文件
二〇〇二年 十二月	GCCD集團	GCCD	財富廣場 (在建中)	根據國家發展計劃委員會 發出的批文(二〇〇一年) 第1807號及商務部發出的 批文(二〇〇一年)第584號
二〇〇四年 九月十日	GCCD	金峰	31項房產的單位	根據廣州市國土局發出的 批文(二〇〇四年)第198號
二〇〇五年 八月八日	GCCD	金峰	52項房產的單位	根據廣州市國土局發出的 批文(二〇〇五年)第1392號

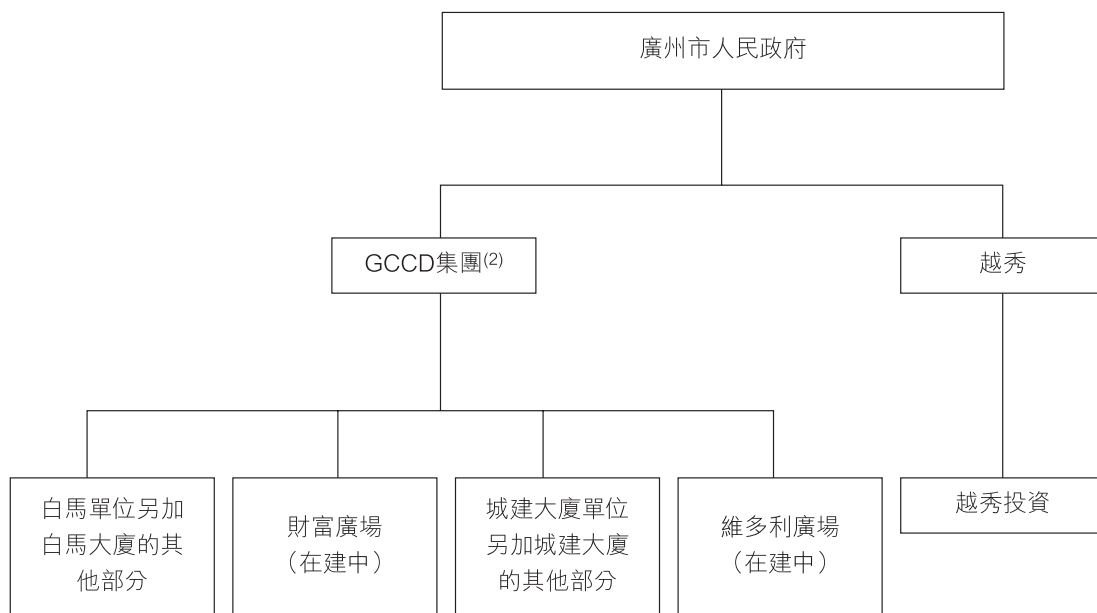
城建大廈單位

日期	轉讓人	受讓人	有關層數／單位	轉讓模式／相關文件
二〇〇二年 十二月	GCCD集團	GCCD	全部房產的單位	根據國家發展計劃委員會 發出的批文(二〇〇一年) 第1807號及商務部發出的 批文(二〇〇一年)第584號
二〇〇四年 十月二十日、 二十一日、 二十二日及 二十六日	GCCD	福達	全部房產的單位	根據廣州市國土局發出的 批文(二〇〇四年)第198號

維多利廣場單位

日期	轉讓人	受讓人	有關層數／單位	轉讓模式／相關文件
二〇〇二年 十二月	GCCD集團	GCCD	維多利廣場 (在建中)	根據國家發展計劃委員會發出的批文(二〇〇一年)第1807號及商務部發出的批文(二〇〇一年)第584號
二〇〇五年 七月六日及 十五日	GCCD	京澳	全部房產的單位	根據廣州市國土局發出的批文(二〇〇四年)第198號及批文(二〇〇五年)第1392號

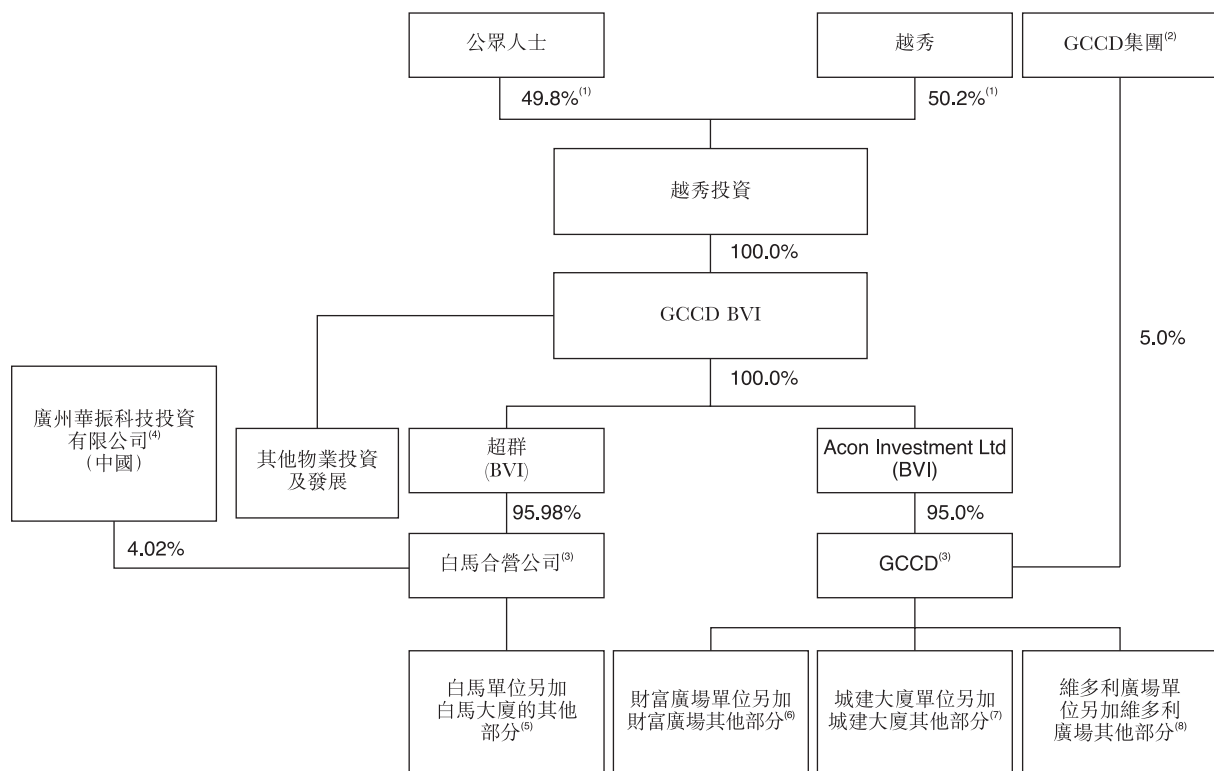
下圖顯示緊接物業轉讓予白馬合營公司或GCCD(視乎情況而定)前的所有權架構⁽¹⁾：



附註：

- (1) 上圖並非載列所有中介控股實體。
- (2) 一間與越秀集團及越秀投資集團獨立分開的中國國有企業。

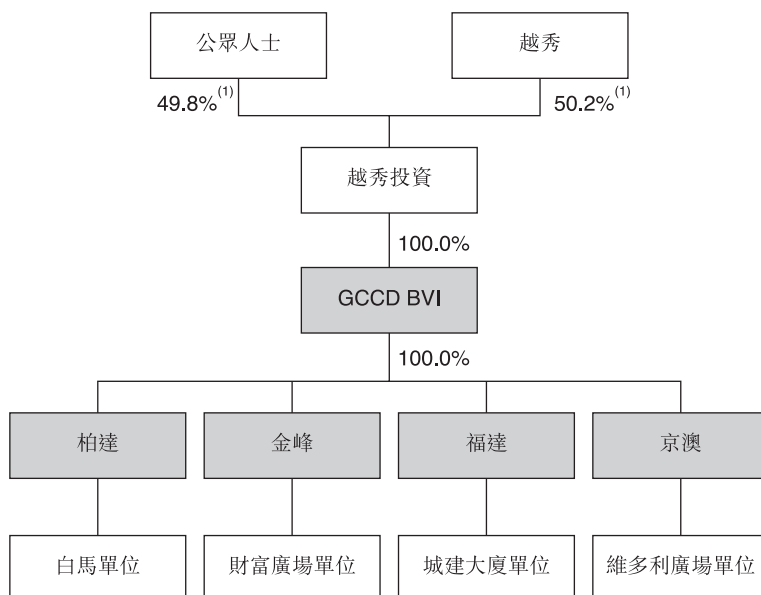
下圖顯示於最後實際可行日期緊接物業轉讓予BVI公司前的所有權架構：



附註：

- (1) 於最後實際可行日期。
- (2) 一間與越秀集團及越秀投資集團獨立分開的中國國有企業。
- (3) 一間中外合資公司。
- (4) 一間於中國註冊成立的公司，為越秀投資全資擁有的附屬公司。
- (5) 指停車場。
- (6) 包括裙樓的若干單位、會所及停車場。
- (7) 包括用作GCCD辦公樓的空間、會所、餐廳及停車場。
- (8) 包括停車場及現正興建中的兩座塔樓，預期將於二〇〇七年落成。

下圖顯示於最後實際可行日期物業完成轉讓予BVI公司後的所有權架構：



附註：

(1) 於最後實際可行日期。