

信託契約屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應自行參閱信託契約，以確定具體資料或詳細瞭解越秀房託基金。信託契約於管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈2102室。

## 信託契約

越秀房託基金乃由信託契約構成的香港房地產投資信託，由證監會根據證券及期貨條例認可。

信託契約是由越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房託基金的管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房託基金的信託人)於二〇〇五年十二月七日所訂立。

信託契約及任何補充契約的條款及條件對信託人及管理人(為信託契約的簽署人)以及每位基金單位持有人(及透過或借助有關基金單位持有人提出申訴的人士)均具約束力，猶如有關基金單位持有人乃信託契約及任何補充契約的訂約方並已簽署信託契約，而有關基金單位持有人及所有有關人士亦猶如已據此承諾遵守信託契約的條文並受其約束、分別授權及要求信託人及管理人，以進行信託契約可能分別要求或授權管理人及信託人所作出的一切行動及事項。

房託基金守則規定信託契約載入若干有關管理人、信託人及基金單位持有人的若干權利、義務及責任的條文。

## 基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人的權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，信託人必須盡力及審慎地執行職務及履行職責，以及保障基金單位持有人的權利及權益。

越秀房託基金的實益分為基金單位。然而，基金單位持有人無權將越秀房託基金的任何資產(或其任何部分資產)或當中的產權或權益轉讓。

## 核心規定

根據信託契約的條款，越秀房託基金的資產可投資於：

- 房託基金守則許可的房地產；
- 現金及現金等價物；

- 任何在管理人指示下已成立或將成立的特殊目的機構已發行股本中的股份，及任何有關收購特殊目的機構而購入的商譽及其他無形資產；
- 任何其他房託基金守則不時許可的資產或投資；及
- 旨在提升越秀房託基金的投資回報或減低其投資所涉風險的安排，包括投資於用作對沖的衍生工具。

越秀房託基金不可投資於空置土地或從事或參與任何物業發展活動。此外，越秀房託基金不可購入任何可能使其承擔無限責任的資產，惟該項負債如因為使用衍生工具作對沖用途而引起則另作別論。

越秀房託基金不可借出、承擔、擔保、加簽或以任何其他方式直接或基於若干情況下承擔任何人士的任何責任或債務，同時亦不可在未獲信託人的事先書面同意下，利用越秀房託基金的資產為任何責任、負債或債務作出擔保。

倘管理人認為越秀房託基金有需要或適宜成立或收購基本宗旨為持有或擁有房地產的實體或安排對越秀房託基金作出融資或持有其他特殊目的機構(惟越秀房託基金必須在該特殊目的機構有大多數擁有權及控制權，且與特殊目的機構有關的股東協議亦須具有足夠及適當的保障，以處理因非全資擁有架構而引起的風險)，而該項投資與信託契約、房託基金守則及適用法例無衝突，則越秀房託基金可合法及實益收購及擁有任何在香港或在香港以外註冊成立的公司的已發行股本。

根據房託基金守則的規定，管理人須確保越秀房託基金就任何投資而成立或收購不超過兩層的特殊目的機構，而倘併入或收購兩層的特殊目的機構，上層的特殊目的機構應純粹為持有一個或超過一個其他特殊目的機構(須純粹為替越秀房託基金直接或間接持有房地產及／或為越秀房託基金安排融資而設立)的合法及實益權益而註冊成立。

管理人須確保特殊目的機構的組織章程大綱或細則或相等的憲章文件，或該等特殊目的機構的組織、交易或活動，均無違反房託基金守則或信託契約的任何規定。

如房託基金守則有所規定，管理人須負責管理任何特殊目的機構持有的資產。信託人應根據管理人的指示在其權力範圍內委任及罷免該等特殊目的機構的董事。信託人負責確保各特殊目的機構與越秀房託基金委任相同的核數師並採納相同的會計原則及政策。

越秀房託基金須遵守房託基金守則的規定，確保其直接或透過由其控制的特殊目的機構間接持有的房地產項目的法定及實益業權良好及可供轉售。管理人亦有責任確保越秀房託基金在所有時候均擁有各項房地產投資的大多數(50.0%以上)擁有權及控制權。越秀房託基金在房地產的任何投資均受多項條件所限制，包括管理人須能夠證明投資符合基金單位持有人的利益、取得法律意見、進行妥善的盡職審查、確保承擔的任何負債不超過所收購房地產的權益比例，以及按房託基金守則的具體規定向基金單位持有人作出適當披露。

## 證券及期貨條例第XV部視作適用

信託契據視證券及期貨條例第XV部之條文及證監會不時就證券及期貨條例第XV部發出的所有相關指引及詮釋附註(經作出必要的修改)，對信託人、管理人、管理人的董事及主要行政人員及對每名基金單位持有人及透過或以其名義提出申索之每名人士(包括(但不限於)香港中央結算有限公司當時將任何基金單位存入其戶口的各名中央結算系統參與者)均具有效力及約束力，猶如：

- (a) 越秀房託基金為證券及期貨條例第XV部所指的「上市法團」；
- (b) 證券及期貨條例第XV部所指的上市法團的「有關股本」等同：
  - (i) 任何不時已發行及發行在外基金單位；及
  - (ii) 管理人不時有條件或無條件同意發行的任何基金單位；
- (c) 一個基金單位等同上市法團相關股本所包含之一股股份，而一個基金單位之基金單位持有人等同上市法團相關股本內一股股份之持有人；
- (d) 管理人及管理人的董事及主要行政人員分別應被視為該上市法團的董事及主要行政人員；
- (e) 在不影響基於證券及期貨條例第XV部視作適用而須向香港聯交所作出之任何通知的情況下，除此以外，相關人士須就有關基金單位權益向信託人及管理人作出證券及期貨條例規定須向上市法團作出之任何通知；

- (f) 證券及期貨條例第XV部第5分部所指「上市法團」的權力及職務，就信託而言，應由越秀房託基金及管理人行使或履行，而有關權力須主要由管理人行使或主要職務須由管理人履行，惟與管理人持有或擁有權益或短倉的基金單位有關的權益或短倉(或被視作擁有權益或短倉)則除外，而在該情況下，有關權力須主要由信託人行使或職務應由信託人履行，而非管理人。

證券及期貨條例第XV部(根據信託契約視為適用於基金單位)載有條文，就釐定有否責任作出披露而言，清楚說明一名人士(不論是否基金單位持有人)被視為於基金單位中擁有權益或短倉而須作出披露的情況。

倘任何人士(不論是否基金單位持有人)未能履行該知會規定，信託人及管理人有絕對酌情權宣佈暫時中止該人士所持或被視為於當中擁有權益的任何或全部基金單位(「受影響基金單位」)附帶的投票權、暫時中止該等基金單位任何分派的支付、對受影響基金單位收取最多每個受影響基金單位每違規日(由該人士應作出披露的日期起計)0.10港元的行政費，及／或暫時中止及／或拒絕登記任何部分或全部該等基金單位的過戶。信託人或管理人可要求任何人士提供管理人可能要求的該等資料，以識別上述披露日期的相關資料。

投資者務請細閱信託契約及證券及期貨條例第XV部內被視為申請的有關其披露職責的條文。知會權益須按照管理人指定的格式作出。

## 發行基金單位及發行價

基金單位將以港元上市及報價。下文乃信託契約中有關發行基金單位的條文概要。

管理人有絕對權利為越秀房託基金新增及發行基金單位。於上市日期就全球發售發行基金單位的發行價，將按本發售通函所披露的基準釐定。

基金單位不得以非整數發行。在發行與有關認購所得款項相應的該數目基金單位時，管理人須就各基金單位持有人於基金單位的權利將基金單位削減(而非四捨五入)至最接近的基金單位整數，因削減而產生的任何餘數須保留為存置資產的一部分。

於上市日期後，可按比例向所有現有基金單位持有人提呈發售新基金單位，而毋須獲得基金單位持有人事先批准，惟倘任何上述發行將導致越秀房託基金的市值增加超過50.0%則除外，在該情況下，上述發行須獲基金單位持有人於管理人將按照信託契約條文召開的會議上以普通決議案事先批准通過，始可作實。

在不違反發行予關連人士的規限下，於上市日期後任何財政年度內，倘發行新基金單位不會導致基金單位總數較上一個財政年度結束時已發行在外的基金單位數目增加20.0%以上(或證監會可能不時規定的該等其他已發行基金單位百分比)，則基金單位可以按比例基準以外的方式向所有現有基金單位持有人提呈發售基金單位，而毋須獲得基金單位持有人批准。如所發行的新基金單位數目超過以上限額，則須獲基金單位持有人於管理人將按照信託契約的條文召開的會議上以普通決議案事先特別批准，始可作實。

於上市日期後，只要越秀房託基金一直於香港聯交所上市，管理人可在基金單位持有人的批准下(如必要)於任何營業日按發行價代表越秀房託基金發行基金單位，該發行價相等於市價或(按其酌情權釐定)較市價折讓不多於20.0%的價格或高於市價的價格。就此而言，「市價」由管理人確定，為以下各項的較高者：

- (a) 於建議發行基金單位的有關協議訂立日期，基金單位於香港聯交所的收市價；
- (b) 緊接以下日期(以較早發生者為準)前，基金單位於香港聯交所十個交易日的平均收市價：
  - (i) 建議發行基金單位的公佈刊發日期；
  - (ii) 建議發行基金單位的有關協議訂立日期；及
  - (iii) 釐定發行價當日。

惟有關根據行使配售權認購基金單位而發行的基金單位，其市價及發行價可由管理人於授出配售權時或行使配售權時或管理人根據授出該項配售權的條款認為適合的其他日期釐定。有關非根據行使配售權而發行的基金單位，其市價及發行價可由管理人於其認為適合的其他日期釐定。

### 管理人購回基金單位

除了關於任何穩定措施之外，信託契約不允許管理人代表越秀房託基金購回基金單位，除非證監會不時發出的有關守則及準則批准則例外。

## 基金單位持有人的權利及責任

基金單位持有人的主要權利包括：

- (a) 收取所持基金單位應佔收入及其他分派的權利；
- (b) 收取越秀房託基金的經審核財務報表的權利；及
- (c) 根據信託契約的條文，按基金單位持有人於越秀房託基金終止日期在越秀房託基金所佔權益的比例，透過收取出售或變現越秀房託基金的資產所產生的所有現金集資款項淨額減任何負債的應佔部分，參與越秀房託基金終止時的資產分配。

信託契約載有旨在限制基金單位持有人就任何基金單位已付或應付款項所承擔責任的條文。該等條文旨在確保，倘基金單位持有人所持基金單位的發行價已繳足，則在越秀房託基金的負債超出其資產的情況下，基金單位持有人不會僅因身為基金單位持有人而須對信託人或管理人或越秀房託基金的任何債權人之彌償承擔個人責任。

每位人士可作為登記持有人的最低數目為一個基金單位。

## 信託契約的修訂

信託人及管理人可在證監會事先批准下(如有需要)，在任何方面以彼等認為屬權宜的方式及限度修訂信託契約，惟：

- (a) 倘除非信託人書面證明其認為該等修訂符合以下條件：
  - (i) 並無對基金單位持有人的權益造成重大損害，並無解除信託人或管理人在任何重大方面對基金單位持有人負有的任何責任，及並無增加越秀房託基金應付的成本及費用；
  - (ii) 為遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)的修訂；或
  - (iii) 乃修正明顯錯誤的必要修訂，

否則在未經基金單位持有人以特別決議案批准下不得作出該等修訂；及

- (b) 該等修訂不得對任何基金單位持有人施加任何責任，以致彼等須就其基金單位支付任何額外款項或承擔任何有關債項。

## 基金單位持有人會議

根據適用法例及信託契約的規定，管理人將每曆年最少召開一次基金單位持有人會議作為股東週年大會。

此外，信託人或管理人可分別(而管理人在至少兩名共同持有當時已發行及發行在外基金單位不少於10.0%的登記基金單位、持有人以書面提出要求下更必須)根據信託契約條文在香港於適當時間及地點召開基金單位持有人會議。

基金單位持有人會議可以根據特別決議案及根據信託契約：

- (a) 批准對信託契約作出如信託契約所規定須獲得信託人及管理人同意的任何修改、變動或增加；
- (b) 罷免信託人；
- (c) 罷免管理人；
- (d) 批准於收購日期起兩年內出售某項投資；
- (e) 批准終止越秀房託基金；
- (f) 批准合併越秀房託基金；
- (g) 更改越秀房託基金的投資目標及政策；及
- (h) 批准根據信託契約應繳付予信託人或管理人最高費用的任何變動，或信託人或管理人費用安排的任何變動。

以基金單位持有人決議案作出的任何決定(上文所述者除外)均須透過普通決議案方式提出，除非房託基金守則或信託契約條文規定須採用特別決議案者則作別論。

除非信託契約另有規定，否則每次會議均須按信託契約所述方式至少提前21日(不包括通知送達或被視為送達之日及通知發出當日)向基金單位持有人發出通知。各項通知須具體列明召開會議的地點、日期及時間，以及將於會上提呈的決議案條款。通知將以郵遞方式寄給信託人，除非會議由信託人召開，則通知將以郵遞方式寄給管理人。會議的法定人數

為兩位或以上親身或派出委任代表出席且合共持有不少於10.0%當時已發行及發行在外的基金單位的登記基金單位持有人。但如要通過特別決議，法定人數則必須為兩位或多位親身或派出委任代表出席且合共持有不少於25.0%當時已發行及發行在外的基金單位的登記基金單位持有人。

會議採用投票方式表決決議案。倘該基金單位已繳足，每位基金單位持有人可就其擁有的每個基金單位投一票。然而，基金單位持有人如對會議上討論的事項存有重大利益，而其利益被管理人或信託人根據信託契約的條文釐定為有別於其他基金單位持有人的利益，則會被禁止就其擁有的基金單位投票，或在點算會議的法定人數時不會獲點算在內。信託契約並無載有對非香港居民或海外基金單位持有人持有基金單位或行使有關其所持的基金單位的表決權的任何限制。

### 信託人的權力及職責

根據信託契約，信託人的權力及職責包括：

- 受到管理人指示時，按照信託契約所載的投資權力，代表越秀房託基金收購房地產；
- 以信託形式為基金單位持有人的利益持有存置資產，及監察管理人的活動以遵守(其中包括)信託契約的規定；及
- 確保管理人進行的所有投資活動均符合越秀房託基金的投資目標及政策，並符合基金單位持有人的權益。

信託人將盡力及審慎地執行職務及履行職責，以及保障基金單位持有人的權利及權益。

信託人可按管理人的指示，代表越秀房託基金安排及承擔負債及其他責任(亦對存置資產具有約束力)，及為該等負債及其他責任或就該等負債及其他責任新增及授予任何形式或性質的抵押，及代表越秀房託基金從存置資產中履行及解除該等負債及其他責任，而以上所有情況均受適用法例、房託基金守則及信託契約的限制所規限。

信託人亦可委任一名代理行使信託契約所賦予的全部或任何信託、權力及酌情權，及根據任何規例按信託人認為合適的條款及條件進行委派或委任(包括再轉授的權力)，惟信託人必須先獲管理人授予書面批准，方可委派或委任代理。

儘管信託人可按管理人的指示就越秀房託基金，按有抵押及無抵押基準借入或籌集款項，惟倘就越秀房託基金借入或籌集款項後，有關款項連同信託人就越秀房託基金而籌集的所有其他未清償集資資金或借款總額，合共超過緊接該借貸生效日期前越秀房託基金最近刊



發的經審核財務報表所載存置資產資產總值(受信託契約預計的調整所規限)的45.0%(或房託基金守則或有關機關可能特別許可的其他較高或較低百分比)，則管理人不得指示信託人承擔負債。

## 信託人的償付權利

信託人有權就其於履行職責或行使其信託契約下的權力時可能合理地承擔或產生的一切負債，或在其他情況下因(其中包括)信託契約而產生或出現與之有關的所有負債，於信託人及管理人就任何個別情況可能釐定的時段及期間內，動用存置資產或自該資產中獲償還款項(在管理人同意的情況下)。

## 信託人的法律責任限制

在不存在詐騙、疏忽、蓄意失責、違反(其中包括)信託契約、房託基金守則或任何適用法例的情況下，信託人毋須就因行使或不行使其權力而可能產生的任何虧損、費用、損失或造成的不便，以任何方式向越秀房託基金、基金單位持有人、管理人或任何人士承擔責任。

信託人毋須就管理人、基金單位過戶處、任何核准估值師或任何特殊目的機構或彼等各自的任何董事的任何行為或遺漏承擔任何責任。

在信託人(包括其董事、僱員、代理及代表)並無欺騙、疏忽、蓄意失責或違反(其中包括)信託契約、房託基金守則或任何適用法例及規例的情況下，信託人的責任不會超過信託人因履行任何有關責任而享有追索權的存置資產金額。

## 信託人的彌償保證權利

信託人及其任何董事、僱員及信託人的下屬可就彼等作為信託人及作為信託人的董事、僱員及下屬而可能面對的任何訴訟、成本、索償、損失、開支或要求自存置資產或其任何部分中獲得彌償，及就彌償的目的而言有權對存置資產或其任何部分行使追索權，惟倘該訟訴、成本、索償、損失、開支或要求乃因信託人及信託人的任何董事、僱員、下屬、代理或代表存在欺詐、疏忽、蓄意失責行為或違反(其中包括)信託、信託契約(或信託人為其中一方的其他組成文件)、房託基金守則或任何適用法例而產生則另作別論。

## 信託人的退任及撤換

在下列情況下，信託人可退任或被罷免：

- (a) 繼新任信託人依據信託契約的條款獲委任(於越秀房託基金持續獲證監會認可期間，預獲得證監會事先書面同意)後，信託人方可向管理人發出書面通知退任。
- (b) 在下列情況下，管理人可以向信託人發出事先書面通知罷免信託人：
  - (i) 倘信託人清盤(惟按管理人事先書面批准的條件進行重組或合併而自動清盤者則除外)或倘其任何資產獲指派接管人或倘其獲指派司法管理人(或任何此類程序出現或就信託人指派任何此類人員)；
  - (ii) 倘信託人停止經營業務；
  - (iii) 倘信託人於管理人發出合理通知仍不或忽視執行或履行其於信託契約下的任何重大義務，在此情況下，罷免管理人需由管理人向信託人發出30日事先書面通知；或
  - (iv) 倘管理人基於充份理由以書面方式表明，罷免信託人是符合基金單位持有人的最佳利益，而且基金單位持有人通過特別決議案(不包括信託人的任何關連人士或任何其他與信託人的聘用有利益關係的基金單位持有人(由管理人全權酌情釐定))同意該項罷免。

## 信託人費用

越秀房託基金將向信託人支付一筆過成立費用，金額不高於200,000港元(由管理人與信託人協定)，以及於每個財政年度，每年支付存置資產價值0.03%(可增至最高達存置資產價值的0.06%)的持續費用，惟該金額最低須為每月50,000港元。該酬金須由越秀房託基金於有關六個月期間結束後首個營業日每半年期自存置資產撥支，計算方法如下：

$$\text{SAF} = \left( \frac{0.03\% \times \text{VDPs}}{2} \right)$$

當中：

SAF = 半年費用

VDP<sup>s</sup> = 越秀房託基金於上一個財政年度公佈的經審核年度財務報表所示的存置物業的價值，惟首個財政年度之VDP<sup>s</sup>之價值則為本發售通函所披露越秀房託基金之綜合資產總值。

根據上述公式計算的持續費用須作出如下調整：

$$\text{調整} = 0.03\% \times \text{VDP}^E - \text{SSAF}$$

當中：

VDP<sup>E</sup> = 已公佈的有關財政年度越秀房託基金經審核年度財務報表所示存置資產的價值；而

SSAF = 信託人就有關財政年度收取的半年持續費用的總和

倘上述調整為正數，則越秀房託基金須於其經審核年度財務報表公佈後向信託人支付該差額。倘上述調整為負數，則信託人須於越秀房託基金的有關財政年度經審核年度財務報表公佈後向越秀房託基金支付該差額。為免生疑，上述調整不得影響每月最低持續費用50,000港元。

信託人於首個財政年度的持續費用將根據上市日期起至二〇〇五年十二月三十一日之間的日數按比例計算。

信託人及管理人可透過向基金單位持有人發出不少於三個月事先書面通知，將持續費用比率增至最高百分比每年達存置資產價值的0.06%，而毋須獲得基金單位持有人批准。增加持續費用的最高比率，對信託人酬金的安排作出任何改動，僅可於按照信託契約條文召開的基金單位持有人會議上以特別決議案批准通過。

## 越秀房託基金的終止

如基金單位並未於二〇〇五年十二月三十一日(或管理人及信託人可能以書面協定的較後日期)前在香港聯交所上市，則越秀房託基金將在未經基金單位持有人批准的情況下予以終止；否則，越秀房託基金將會持續，直至越秀房託基金開始運作日期(即二〇〇五年十二月七日)起計滿八十年當日前一日屆滿，或直至該基金遭法院頒令清盤或按下文所述方式或按下文「越秀房託基金的合併」分節所載方式予以終止為止。

根據信託契約的條款，越秀房託基金可以透過基金單位持有人根據信託契約的條款通過特別決議案而予以終止。

倘終止越秀房託基金的建議由管理人提出，而管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等自越秀房託基金的終止中獲得的權益(由信託人全權釐定)與所有其他基金單位持有人不同，則彼等須放棄投票，但如管理人及其關連人士為僅有的基金單位持有人則另作別論。倘不存在欺詐、不真誠、蓄意失責或疏忽行為，信託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准的終止所引起的任何後果負責。管理人須在合理可行情況下盡快刊發公告，知會基金單位持有人有關終止越秀房託基金的意向。

管理人須於上述公告刊發後21日內，向基金單位持有人送呈一份召開股東特別大會的通函，當中須載有以下資料：

- (a) 終止越秀房託基金的理據；
- (b) 終止的生效日期；
- (c) 處理存置資產的方式；
- (d) 分派終止集資款項的程序及時間安排；
- (e) 核准估值師(定義見信託契約)編製的越秀房託基金估值報告；
- (f) 終止的估計成本及負責該等成本的人士；及
- (g) 管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

越秀房託基金獲批准終止時，信託人須監督管理人將越秀房託基金的資產變現。完成上述出售並分派由此集資款項(如有)後，越秀房託基金須予終止。

倘管理人被撤職或退任，且於管理人被撤職或退任起計60個營業日(或信託人認為合適的較長期間)內並無正式符合房託基金守則資格及獲證監會認可的新管理人願意接管現任管理人的職務，則信託人可終止越秀房託基金。

## 越秀房託基金的合併

經基金單位持有人以特別決議案方式批准，越秀房託基金可予合併。

倘合併越秀房託基金的建議由管理人提出，而管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等於越秀房託基金的合併中的權益（由信託人全權釐定）與所有其他基金單位持有人不同，則彼等須放棄投票。倘合併時信託人退任，而存置資產及越秀房託基金的債務也一併合併，則此項合併協定必須包括令信託人滿意的補償條款。信託人毋須再對越秀房託基金於合併時仍有效的債務及負債負責，惟以隨後自合併實體扣除或撥付的債務及負債為限，另外越秀房託基金亦毋須就管理人提議及經特別決議案批准的任何合併引起的後果承擔其他責任（因信託人的欺詐、蓄意失責、不真誠或疏忽行為而引致的責任除外）。管理人須在合理可行情況下盡快刊發公告，知會基金單位持有人有關合併越秀房託基金的意向。

管理人須於上述公告刊發後21日內，向基金單位持有人送呈一份召開股東特別大會的通函，當中須載有以下資料：

- (a) 合併越秀房託基金的理據；
- (b) 合併的生效日期；
- (c) 處理存置資產的方式；
- (d) 因合併而發行或交換新基金單位的程序及時間安排；
- (e) 核准估值師（定義見信託契約）編製的越秀房託基金估值報告，報告日期不得早於本通函刊發日期前三個月；
- (f) 合併的估計成本及負責該等成本的人士；及
- (g) 管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

根據信託契約條款進行的任何合併，僅可於經繼任實體承擔越秀房託基金的業績表現及清償越秀房託基金於合併時留存的所有債務及負債的責任後方可生效。