

本節所述的協議屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應自行參閱有關協議，以確認具體資料或詳細了解越秀房託基金。有關協議於二〇〇五年十二月十五日中午（即截止辦理申請登記的日期），在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。

重組契約

二〇〇五年十二月七日，Holdco、管理人及信託人與GCCD BVI（作為賣方）及越秀投資（作為重組契約下GCCD BVI責任的擔保人）訂立重組契約，據此Holdco收購各BVI公司全部已發行股本。

初步代價

Holdco根據重組契約就收購BVI公司股份須付的初步代價為4,014,180,000港元，惟須按下文「調整」分節所述作出調整。初步代價乃根據BVI公司於二〇〇五年十月三十一日的合併資產淨值2,972,767,000港元，加上於二〇〇五年十月三十一日的有關應付同系附屬公司款項994,267,000港元及越秀投資於全球發售截止前將注入BVI公司的47,146,000港元計算。

BVI公司股份轉讓予Holdco將於二〇〇五年十二月七日完成。

初步代價按下列方式支付：

- 1,137,234,060港元，按發行價每股2.72718港元向越龍（越秀投資的全資附屬公司，GCCD BVI指定收取基金單位之人士）發行越秀房託基金417,000,000個基金單位；及
- 2,876,945,940港元，將以由Holdco簽發及交付承兌票據予越秀投資的方式支付。

調整

初步調整

初步代價須按下述方式計算及調整初步調整。

上述初步調整金額將按A減B計算，

當中「A」為以下各項總和：

1. 首次公開發售所得款項，即為根據全球發售發行基金單位的所得款項總額。為免疑慮，並不包括超額配售權的基金單位及發售基金單位的所得款項；
2. 1,137,234,060港元，即以發行基金單位予GCCD BVI或其代理人的方式支付的部分初步代價；及
3. 貸款所得款項（減GCCD BVI與Holdco之間訂立的融資協議的任何相關成本），

而「B」為以下各項總和：

1. 初步代價；
2. 首次公開發售交易成本；
3. 白馬物業管理公司根據租賃協議向白馬單位租戶根據其由上市日期至二〇〇五年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間代收柏達應佔的總額每日189,600港元；及
4. 26,700,000港元，即Holdco就白馬單位建議進行的裝修工程保留的金額。

金額須按上述方程式釐定及按以下方式支付：

- 如金額為正數，則Holdco須於上市日期或前後向GCCD BVI或其代理人支付；及
- 如金額為負數，則GCCD BVI須於上市日期向Holdco支付。GCCD BVI向Holdco支付的金額須將有關金額與承兌票據的本金額抵銷，使Holdco根據承兌票據的條款須付越秀投資的金額相當於承兌票據的本金額與根據上述方程式計算的金額的差額。

上述初步調整主要旨在確保初步代價能夠反映GCCD BVI應佔發售價隱含的物業價格。

合併資產淨值調整

初步代價須根據重組契約日期至緊接上市日期前之日期間，BVI公司合併資產淨值的增加或減少而另行作出調整，不包括(i)物業價值的任何波動；(ii)全球發售及融資協議任何相關成本；及(iii)計算上述初步調整時已計及的任何其他事宜，並採用相同會計政策、原則、準則及慣例。

BVI公司的合併資產淨值的變動，將會根據BVI公司於二〇〇五年十二月七日(即簽訂重組契約的日期)的未經審核合併管理賬及BVI公司於緊接上市日期前一日的經審核合併賬目決定。

倘合併資產淨值增加，則Holdco須於上市日期起計四個月內向GCCD BVI或其代理人支付上述增幅。倘BVI公司合併資產淨值減少，則GCCD BVI須於上市日期起計四個月內向Holdco支付上述減幅。

最終代價

經作出上述調整的最終代價將由管理人於釐定上述最終代價及調整金額後另行公佈。

保證、聲明及承諾

根據重組契約，Holdco、信託人及管理人將可獲得GCCD BVI作出及越秀投資擔保的若干保證、聲明及承諾(「保證」)。

保證就BVI公司的資產及負債、BVI公司的業務狀況、BVI公司已發行股份的權屬、物業的業權、BVI公司並無披露的負債及若干其他事宜向Holdco、信託人及管理人給予某程度的保障。保證一概限於GCCD BVI或越秀投資向Holdco或管理人作出的披露(包括但不限於載於本發售通函者)，並受到若干規限，且將於下列期限失效：(i)於上市日期六年後(倘與BVI公司的股份、稅務、資產所有權、物業以及若干其他事宜有關)及(ii)於其他情況下為於上市日期24個月後。倘與第三方解決爭議或倘發生或然索償，則保證期可再延長12個月。

於保證失效後，Holdco、信託人及管理人均不再享有權利針對重組契約向GCCD BVI或越秀投資追討責任，而收購BVI公司已發行股份所涉風險（包括但不限於有關物業業權者）將全部由越秀房託基金承擔。

此外，信託人可受惠於越秀投資就Holdco的正式註冊成立及地位而發出的若干聲明及保證。重組契約亦包含越秀投資的一項承諾，於任何貸款所得款項尚未支付期間，越秀投資須於任何時間直接或間接持有所有已發行基金單位最少15.0%。

GCCD BVI及越秀投資就保證的所有及任何索償以及Holdco及／或管理人提出根據或涉及彌償保證契約的任何索償的最高負債總額，無論如何不得超過上述最終代價。

初步代價的調整、越秀投資向Holdco、管理人及信託人作出的擔保以及GCCD BVI的保證須取決於上市日期為二〇〇五年十二月二十一日或之前（或Holdco、管理人、GCCD BVI及越秀投資書面可能協定的其他日期），方可作實。

彌償保證契約

作為完成轉讓BVI公司股份予Holdco的先決條件，GCCD BVI與越秀投資已簽訂一份以Holdco（代表本身或各BVI公司的信託人）、管理人及信託人為受益人的彌償保證契約，據此GCCD BVI及越秀投資共同及個別承諾，就中國或世界上任何其他地方的收益、關稅、財政、法定或政府或其他機構提出任何索償，以致或牽涉到Holdco及各BVI公司各自所持資產價值出現任何損耗或減值、或負債增加、失去或被扣減任何稅項優惠向Holdco及各BVI公司提供彌償，包括但不限於：

- Holdco或任何BVI公司或物業於上市日期或之前就所賺取、累積、收取或已成交的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事項或事情而可能須支付的任何或全部稅項，不論有關稅項為單獨出現或連同其他任何情況出現，亦不論該等稅項是否應由任何其他人士、機構或公司承擔或負責，包括Holdco或任何BVI公司因收取GCCD BVI或越秀投資根據彌償保證契約支付的任何款項所產生的任何或全部稅項；
- Holdco或任何BVI公司因中國任何收益、關稅、財政、法定或政府或其他機構施加的任何及所有罰款或懲罰金額以及Holdco或任何BVI公司因下列原因所產生的任何虧損或損失：
 - 無就物業的任何租約繳交印花稅及／或登記；

- 物業(或其任何部分)不符合適用的建築物條例及／或任何改正該等違規情況的規定；
- 因租戶於物業的任何優先租用權而產生或與之有關的任何問題；
- 租出物業以供用作不符合根據有關房屋所有權證或業主公約所准許的用途；
- 與白馬大廈(白馬單位為其一部分)任何擴建有關的任何問題；
- 與建議白馬大廈8樓及9樓為作批發和零售用途而進行的裝修工程有關而產生的任何問題；或
- 本發售通函附錄七所載獨立物業估值師對樓宇狀況的測量報告概要所指的任何違規問題；
- 於上市日期或之前轉讓物業予BVI公司或進行的任何交易所產生之任何及所有稅務、罰款、懲罰、虧損或損失；及
- Holdco或任何BVI公司因下列事項而可能引致一切合理及恰當的行動、索償、損失、賠償、費用(包括一切法律費用)、收費、開支、利息、罰款或其他負債：
 - 就任何有關索償進行的調查、評估或抗辯；
 - 清償任何有關索償；
 - Holdco或任何BVI公司根據或就彌償保證契約作出索償及Holdco或任何BVI公司將獲判得直的任何法律訴訟；或
 - 執行任何有關清償或判決。

GCCD BVI及越秀投資已另與信託人、Holdco及各BVI公司共同及個別作出承諾，就Holdco及各BVI公司因下列事宜而可能發生的所有行動、索償、虧損、損失、成本(包括所有法律成本)、費用、開支、利息、罰款或Holdco及各BVI公司可能合理及恰當發生的其他責任(包括但不限於租金損失)作出彌償，並在任何時候確保Holdco及各BVI公司獲得彌償：

- 無就物業的任何租約繳交印花稅及／或登記；

- 物業(或其任何部分)不符合適用的建築物條例；
- 因租戶於物業的任何優先租用權而產生或與之有關的任何問題；
- 租出物業以供用作不符合根據有關房屋所有權證或業主公約所准許的用途；
- 與白馬大廈(百馬單位為其一部分)任何擴建有關的任何問題；
- 與建議白馬大廈8樓及9樓為作批發和零售用途而進行的裝修工程有關而產生的任何問題；
- 本發售通函附錄七所載獨立物業估值師對樓宇狀況的測量報告概要所指的任何違規問題；
- 無法於上市日期後三個月內收取BVI公司於緊接上市日期前當日的經審核合併賬目所指任何貿易應收賬款及其他應收款項；及
- 任何因GCCD BVI違反其有關下列的聲明及保證而產生或與之有關的任何問題，有關聲明及保證(其中)包括：各BVI公司進行業務及營運時並無重大違反適用法例、BVI公司就進行業務及營運、轉讓有關物業予BVI公司、在中國開設任何人民幣銀行戶口、出租中國有關物業以及將來自有關物業的所有收入／溢利由人民幣換算為港元及匯款至香港方面已取得全部所需執照及許可證並已全面實施及生效，以及已向所有適用中國政府機關取得全球發售及基金單位在香港聯交所上市所需的全部必要批文並已全面實施及生效。

彌償保證契約並不包括任何索償，而GCCD BVI或越秀投資亦毋須就以下稅項或負債承擔任何責任：

- 已在BVI公司於緊接上市日期前的經審核合併賬目就有關稅項或索償作出撥備、儲備或備抵者，或已經計及或在計算根據重組契約的代價時已付款或解除者；
- 乃因中國、英屬處女群島或任何其他有關當局稅務機關的有關法律、規則及規例或詮釋或慣例的任何追溯改變在上市日期後生效且具追溯影響而施加的稅項或索

償所產生或引起者，或在上市日期後出現具追溯影響的稅率或索償增幅而產生或增加者；

- 在BVI公司於緊接上市日期前的經審核合併賬目就稅項作出撥備或儲備最終成為超額撥備或過度儲備的情況下，GCCD BVI或越秀投資就稅項的負債(如有)應扣減不多於該撥備或儲備的數額，惟用於扣減GCCD BVI或越秀投資就稅項的負債之任何撥備或儲備數額不得再用於減少任何在其後產生的負債；及
- 該索償乃因Holdco或任何BVI公司於上市日期後違反或未能履行或遵守彌償保證契約的規定或條文而產生或引起，而該違反或不履行並非因GCCD BVI或越秀投資出錯而導致。

GCCD BVI及越秀投資根據彌償保證契約及重組契約的最高負債總額不得超過根據重組契約轉讓已發行股份的總代價。

上市日期起計滿六年後不得向GCCD BVI或越秀投資提出索償。

彌償保證契約須待上市日期於二〇〇五年十二月二十一日或之前發生(或Holdco、管理人、GCCD BVI及越秀投資書面可能協定的其他日期)，方可作實。

優先購買權契約

越秀投資已於二〇〇五年十二月八日簽訂一份以信託人與管理人為受益人的契約，據此越秀房託基金獲授優先購買權，惟條件是基金單位在香港聯合交易所上市，有關條款及條件如下：

1. 倘越秀投資建議向第三方出售具有以下條件的任何已落成甲級辦公樓或已落成甲級商業大樓：
 - (a) 達到(或可合理視為達到)本發售通函所述的投資條件及物業特徵，且與管理人就越秀房託基金物業投資的投資策略相符(或可合理視為相符)(「有關物業」)；及

- (b) 由越秀投資集團擁有或發展，而越秀投資集團持有95.0%或以上擁有權（而在越秀投資可與有關合營方議定及協商條款，以擴大越秀投資所授優先購買權範圍，納入受合營企業管理的有關物業的情況下，亦應包括該有關物業）；

而該等樓宇：

- (i) 位於廣州；及
- (ii) 價值為20,000,000美元或以上（由獨立物業估值師評定）；

則越秀房託基金享有優先購買權，可按下文所載條款及條件收購有關物業。

越秀投資須向管理人及信託人發出書面通知，表明將會根據優先購買權提呈出售有關物業予越秀房託基金。

- 2. 倘越秀房託基金選擇行使優先購買權收購有關物業，有關出售及購買須待達成以下條件方告完成：
 - (i) 越秀投資及／或越秀投資集團有關成員公司（「有關越秀投資實體」）取得有關越秀投資實體組織章程大綱及公司細則、上市規則及越秀投資及／或有關越秀投資實體及／或有關越秀投資實體的任何其他中介控股公司須遵守的其他相關法例及規例所規定的一切必要批准及同意；
 - (ii) 管理人取得房託基金守則、信託契約及越秀房託基金須遵守的所有其他相關法例及規例所規定的一切必要批准及同意；
 - (iii) 管理人對有關物業進行的盡職審查完成時結果滿意；及
 - (iv) 於有關物業的有關買賣協議中所載的其他條件。

倘因任何原因(越秀投資失責除外)行使優先購買權買賣有關物業在事先協定的期間內未能完成，或於上文所述越秀投資書面通知管理人及信託人的日期後30個營業日內，管理人不選擇行使優先購買權(「失效事件」)，則越秀投資可酌情選擇：

- (i) 在發生失效事件後12個曆月內，按上文所述越秀投資給予管理人及信託人的書面通知所載的價格及條款(或按不優於上述通知所載的有關價格及條款(從越秀房託基金方面而言))向任何第三方出售有關物業；或
- (ii) 保留有關物業作投資用途。

倘越秀投資選擇於失效事件後12個曆月內向上文所述其向管理人及信託人發出書面通知所述的潛在買家出售有關物業，則越秀投資將向管理人(代表越秀房託基金行事)寄發載有建議向潛在買家出售的有關物業的價格及其他主要條款的書面通知(「銷售通知書」)，惟亦受潛在買家以協議或其他方式對有關方面實施的任何披露限制所限。此外，倘越秀投資建議向該名潛在買家出售有關物業的條款優越於上文所述越秀投資向管理人及信託人發出書面通知所述者(從越秀房託基金方面而言)，則優先購買權將再度適用於該建議出售，越秀投資須因而遵守優先購買權契約的程序。管理人(代表越秀房託基金行事)可於10個營業日內純粹基於條款優越於上文所述越秀投資向管理人及信託人發出書面通知所載者(從越秀房託基金方面而言)的理由反對上述出售建議。倘管理人(代表越秀房託基金行事)及越秀投資在協定越秀投資建議向該名潛在買家出售有關物業的條款是否優越於上文所述越秀投資向管理人及信託人發出書面通知所載者(從越秀房託基金方面而言)上發生爭議，則須將有關事宜轉介予管理人與越秀投資協定選用的獨立估值師或其他物業顧問處理。上述獨立估值師或物業顧問(視乎情況而定)須應要求處理任何糾紛，而獨立估值師或物業顧問(視乎情況而定)就糾紛事宜作出的決定在無欺詐或明顯錯誤下應為最終決定，並對管理人(代表越秀房託基金行事)及越秀投資有約束力，且有關獨立估值師或物業顧問(視乎情況而定)應視為專業人士而非仲裁人行事。該獨立估值師或物業顧問(視乎情況而定)的費用(如有)應由越秀房託基金及越秀投資共同承擔。

當越秀投資首次向越秀房託基金提出給予收購維多利廣場整幢西塔的優先購買權時，越秀投資亦同意向越秀房託基金授予優先購買權，收購維多利廣場若干數目停車位（「額外停車位」），使越秀房託基金在合併越秀房託基金所持維多利廣場裙樓及整幢西塔總建築面積的權益後擁有維多利廣場總建築面積50.0%以上的控制權，惟：

- (i) 額外停車位的優先購買權僅於越秀房託基金選擇收購上述通知有關的維多利廣場西塔的情況下方可行使；及
- (ii) 額外停車位的買賣須待維多利廣場西塔買賣完成同時方告完成。

倘管理人（代表越秀房託基金行事）選擇行使優先購買權收購額外停車位，收購額外停車位的價格須由越秀投資及管理人同意並經參考獨立估值師根據房託基金守則進行估值後釐定。有關估值的日期須遵照房託基金守則的有關規定。除本段另有規定，收購額外停車位的條款須與收購維多利廣場西塔者相同。

倘基於越秀投資失責以外的任何其他原因，買賣額外停車位未能於事先協定期間內完成，或管理人（代表越秀房託基金行事）並無選擇行使優先購買權收購額外停車位，則對越秀投資處置額外停車位並無任何限制。

優先購買權將由上市日期起至以下日期（以最早者為準）：

- (a) 上市日期起計滿五年之日；
- (b) 基金單位不再在香港聯交所上市之日；或
- (c) 實體（越秀房託基金的資產管理人）不論任何原因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。

此外，倘越秀投資或其附屬公司計劃就有關物業設立合營企業，而據此越秀投資或（視乎情況而定）其附屬公司將持有50.0%以上但低於95.0%的擁有權，且在合理預期下上述有關

物業應會於優先購買權年期內落成，則越秀投資將會採取一切合理商業措施，與有關合營方或多個合營方進行磋商，使合營企業的條款可將上述有關物業納入優先購買權的範圍內。

屬於上述優先購買權範圍的物業組合載於本發售通函「發售通函的概要」一節。由於越秀投資現正與維多利廣場東塔的有意買家進行磋商，故東塔將會在其並未於建築工程完成前出售的情況下，方會歸入優先購買權範圍。

融資協議

於二〇〇五年十二月七日，貸款銀行與BVI公司(作為借款人)及Holdco(作為擔保人)就貸款融資(165,000,000美元的三年期浮息有期貸款融資)訂立的融資協議。BVI公司計劃於上市日期全數提取貸款融資，並向Holdco借出資金予其支付部分承兌票據(見本發售通函「所得款項用途」一節)。

貸款融資由信託人(作為越秀房託基金的信託人身份)及Holdco共同及個別擔保。信託人的擔保受其作為擔保人的責任將限於其代表越秀房託基金持有資產的總額的條文所限並從中支付。

貸款融資須待若干先決條件達成後，方可於上市日期後起可供動用。該等條件為(其中包括)全球發售不遲於二〇〇五年十二月二十一日成為無條件及證明BVI公司及Holdco訂立融資協議的許可及授權之文件經提交。

貸款融資的利息將按三個月美元倫敦銀行同業拆息每年1.35%以上的利率每季(或BVI公司及融資代理按大多數貸款銀行的指示行事所協定的其他期間)支付，而本金將於提取日期起計三年屆滿之日一筆過支付。

融資協議載有若干將由BVI公司及Holdco提供的契約及承諾，包括但不限於抵押、提供財務及經營資料及估值報告及投保。特別是Holdco須確保合併利息償付比率維持不少於兩倍。倘利息償付比率在任何時間少於兩倍，則會構成融資協議的違約事件。

Holdco另須維持抵押比例(即融資協議所有借款的本金總額相對當時最近期年度估值報告所示的物業總值加上BVI公司及Holdco持有的銀行帳戶全部現金總額的比率)不多於50.0%。倘該比例超逾50.0%，將構成融資協議的違約事件。

倘越秀投資於任何時間不再直接或間接持有所有已發行基金單位最少15.0%，則亦將構成融資協議的違約事件。然而，越秀投資已向信託人、管理人與Holdco承諾，於貸款所得款項尚未支付期間，越秀投資將直接或間接持有任何時間所有已發行基金單位最少15.0%。

融資協議的其他違約事件包括(但不限於)欠交任何融資協議下的金額或就貸款融資中須提供的任何抵押、虛假聲明、與BVI公司、Holdco或越秀房託基金的財務負債有關的連帶違約、違反融資協議的任何財務契諾、BVI公司或Holdco控股上的變動、香港聯交所暫停基金單位交易超過指定日數、基金單位終止於香港聯交所上市、BVI公司或Holdco或信託人發生任何重大不利變動，而合理地可能會對BVI公司、Holdco或信託人履行其各自於融資協議下的任何責任或就貸款融資提供任何抵押的責任的能力造成不利影響。倘發生任何根據融資協議的違約事件，貸款銀行可能會宣佈違約並要求立即償還融資協議下所有尚未清還貸款及其他款項，並行使貸款融資所獲提供抵押的權利。

為按均等權益基準及按比例擔保BVI公司在貸款融資下的責任，授出以抵押信託人為受益人代表各貸款銀行持有的抵押組合。抵押組合為(其中包括)各物業的登記按揭、租金收入及所有其他因各物業而產生的所得款項的轉讓、有關各物業的所有租賃協議及BVI公司股份的法定按揭。

掉期協議

為進行貸款融資，各BVI公司亦已與各貸款銀行訂立數項美元／人民幣不交收掉期融資協議。該掉期融資涉及浮息美元債項與組合人民幣債項的掉期，其中一連串以人民幣計值的定息現金流量以美元支付，而本金額於到期時交換亦以美元交收，名義總額為165,000,000美元，年期最少為三年。

BVI公司於掉期協議下的責任已獲於上文「融資協議」分節載述的抵押組合按均等權益基準及按比例擔保。

BVI公司另將就其於掉期協議下的責任向貸款銀行(作為掉期提供者)作出公司擔保。

租賃服務協議

管理人與福達、金峰及京澳與怡城已分別訂立租賃服務協議，而管理人及柏達亦已與白馬物業管理公司訂立租賃服務協議。

租賃代理費用

財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位相關的租賃服務協議各有規定，有關BVI公司須按有關物業每年總收入4.0%向怡城支付月費。白馬單位相關的租賃服務協議則規定，柏達須按白馬單位每年總收入3.0%向白馬物業管理公司支付月費。

管理人須於經審核財務報表完成後十四日內，將所有已支付予每租賃代理的款項，與越秀房託基金於相關財政年度(或各方可能協定的其他期間)的簡明經審核財務報表對賬，而該等對賬須由越秀房託基金的核數師審閱。任何應付租賃代理的費用或款項或任何應收租賃代理的退款須由有關BVI公司或租賃代理(視情況而定)於上述經審核財務報表完成後十四日內支付。

該等租賃代理已同意，於彼等作為有關物業的物業管理人的期間，彼等根據租賃服務協議作為租賃代理的費用亦應包括彼等根據本發售通函「租賃代理－租賃代理」一節以及下文「白馬物業管理協議－物業管理費用」及「維多利廣場物業管理協議－物業管理費用」等分節所述各項物業管理安排就物業任何空置單位向有關BVI公司收取的物業管理費。

委任年期

租賃代理的初步任期由二〇〇五年十二月七日至二〇〇八年十二月六日(除非根據租賃服務協議條文提前終止)。上述任期屆滿前六個月，各租賃代理可要求按相同條款及條件進一步延長任期三年，惟所有收費或會按當時市場租金調整，且此延長須獲基金單位持有人批准。

在管理人建議下，有關BVI公司將釐定有關租賃代理延長任期當時的市場費用水平，倘有關租賃代理不同意有關BVI公司所釐定當時的市場費用水平，則會轉介予獨立專家釐定最終費用水平，而該費用水平對雙方均具約束力。

租賃代理服務

各租賃代理就所提供的服務包括以下：

- 租賃服務，包括根據對當時市況的評估，建議可達致租金、報告及建議適當租金水平以及有關現有租賃協議續期的獎勵、促進租約的續期及與租戶磋商條款以落實該等續期，以及編製給予租戶的續期要約或邀請函件，及確保租賃協議妥善執行；
- 市場推廣服務，包括就物業的市場推廣及出租擔任市場推廣代理，向管理人建議及落實市場推廣計劃、承辦廣告及宣傳計劃以及定期提供市場推廣計劃所需的最新資料；及
- 租賃管理服務，包括審閱及建議租戶擴充需要、管理應收租戶按金、租金及其他款額的收費、檢討物業差餉及徵稅(包括城市房地產稅)評估或重新進行評估、編製各物業的每年預算及預測三年預算，以及就成立業務的程序向租戶提供建議。

租賃代理會以獨家形式為越秀房託基金提供上述租賃及市場推廣服務。然而，租賃服務協議將不會阻止越秀房託基金同時接受其他服務供應商提供的服務。

不獲補償的開支

根據租賃服務協議，租賃代理不獲補償以下開支，該等開支須由租賃代理全數承擔：

- 租賃代理與第三方服務供應商、代表及代理就提供(其中包括)有關物業的監督、維護、市場推廣及其他服務(而有關服務並非由租賃代理的僱員直接提供)而訂立的合約所涉費用及開支；
- 公共事務(包括但不限於向物業供應水電煤)費用及開支(須由有關租戶承擔的成本及費用除外)；
- 第三方服務供應商就物業的租賃的市場推廣及租賃佣金。

終止

就各租賃服務協議而言，管理人或有關BVI公司可在發生若干特殊事件(包括租賃代理破產、無力償債或清盤)時，或倘租賃代理未能根據租賃服務協議於接獲違反物業責任書面通知起計90日內就違約採取補救措施(倘該違約可予補救)，則可終止任用租賃代理。

倘一間BVI公司出售物業或Holdco出售BVI公司或越秀投資不再為租賃代理的控股公司，則管理人可根據有關租賃服務協議，事先向租賃代理發出不少於60日書面通知終止委任租賃代理。倘由於任何人士違反租賃服務協議，則該項終止將不會視為終止，而租賃代理將不會因該項終止所造成的損失而獲得賠償。

此外，租賃代理的委任亦會於管理人不再為越秀房託基金的管理人或越秀房託基金被兼併、清盤或結業時即時終止。如在上述情況下終止服務，則有關租賃代理將不獲賠償或補償。

於根據租賃服務協議終止任用租賃代理時，管理人須在切合可行範圍內盡快就受影響物業向有關BVI公司建議委任替任租賃代理，並安排與替任租賃代理簽訂租賃服務協議，而將離任的租賃代理須向替任租賃代理更替或交出租賃代理就向租戶收取物業管理費所簽訂的所有協議、更替或交出(倘管理人要求)租賃代理與第三方服務供應商訂立的合同，及在管理人的指示下，作出管理人或物業公司可能認為就確保避免中斷持續適當管理有關物業屬必須及適宜的任何其他事情，直至委任替代租賃代理為止。。

更替

管理人可向按照信託契約條款新委任的越秀房託基金管理人更替各租賃服務協議所涉權利、利益及責任。

物業顧問協議

按二〇〇五年十一月一日的委聘書，物業顧問已獲管理人委任，自二〇〇五年十一月一日起三年內於及應管理人要求下向其提供若干物業顧問服務。管理人可續任物業顧問兩年。當管理人要求時，物業顧問將就以下各項提供意見：

- 越秀房託基金的營運事宜(例如策劃業務計劃及預算案、監察越秀房託基金的資產有否遵從預算案及越秀房託基金的日常管理)；
- 向管理人的職員提供資產管理及物業管理相關事項及執行物業管理審核的培訓；及
- 開發管理人的資訊科技實力及基本建設。

有關服務的物業顧問費將由管理人而非越秀房託基金支付。

委任白馬物業管理公司管理白馬大廈公共範圍的協議

柏達、白馬合營公司(為白馬大廈停車場業主)、廣州市荔灣區西郊村民委員會(擁有及管理白馬大廈地下低層西郊商場)及白馬物業管理公司於二〇〇五年十二月七日訂立一份協議，據此，該白馬大廈的三名業主委任白馬物業管理公司管理該物業的公共範圍。

於協議中，柏達、白馬合營公司、廣州市荔灣區西郊村民委員會另同意不會成立白馬大廈業主委員會。

白馬物業管理協議

繼柏達、白馬合營公司及廣州市荔灣區西郊村民委員會訂立協議委任白馬物業管理公司管理該物業的公共範圍後，柏達及白馬合營公司與白馬物業管理公司於二〇〇五年十二月七日訂立一份物業管理協議，其中載有就柏達及白馬合營公司所擁有的白馬商業大廈部分提供物業管理服務的條款及條件。

物業管理費

根據此協議，白馬物業管理公司可就組成柏達及白馬合營公司擁有的白馬大廈部分，按每平方米建築面積人民幣50元，每月收取物業管理費。此費用將由柏達及白馬合營公司

(就他們擁有的白馬大廈部分內的空置單位而言) 支付，所有其他情況下則由租戶支付。(有關白馬物業管理公司就空置單位的物業管理費所協定的個別安排，請參看以上「租賃服務協議－租賃代理費用」分節。)

所收取的物業管理費用於支付(其中包括)修整及保養開支、清潔及美化開支、相關稅項、作為白馬物業管理公司員工成本的補償，以及白馬物業管理公司的酬金(根據中國法律，白馬物業管理公司有權保留物業管理費的10.0%作為酬金)。

委任期

白馬物業管理公司已獲委任由二〇〇五年十月十九日至二〇〇八年十月十八日就柏達與白馬合營公司所擁有的白馬大廈部分提供物業管理服務。

白馬物業管理公司的服務

根據此協議，白馬物業管理公司所提供的服務其中包括維修保養服務、清潔及保安服務、制定租戶手冊(須獲柏達與廣州白馬服裝市場有限公司認可)，並製作物業管理年度計劃及預算及半年度物業管理賬目，讓柏達及白馬合營公司批准或(視情況而定) 審閱。

白馬物業管理公司可委任專業服務供應商進行專業物業管理，但不得將此協議內整個物業管理責任交付予另一人士。

GCCD委任金峰為代表及向金峰作出的不可撤銷承諾

西塔若干單位、停車場及會所(合共佔財富廣場⁽¹⁾總建築面積14.9%)的法定業主GCCD已於二〇〇五年十二月七日的函件向金峰作出不可撤銷承諾，委任金峰為其代表出席財富廣場所有業主大會，並代其投票。根據此委任書，GCCD亦承諾接納、採納及認可由金峰作為其代表進行的所有事情及簽訂的所有文件。

(1) GCCD擁有共佔財富廣場總建築面積0.6%的平台的若干單位。由於GCCD已經就出售單位與一名第三方簽訂諒解備忘，故此該等平台單位的投票權並未給予金鋒。

於同日，GCCD亦不可撤回地承諾，准許金峰在其認為合適的情況下可就西塔若干單位、停車場及會所(合共佔財富廣場業主大會上總投票權14.9%的投票權)代表GCCD在所有業主大會上投票。承諾亦進一步規定，當GCCD轉讓停車場及／或會所的所有權時，在並無對GCCD的合法權利及利益造成重大損害的基礎下，其亦須盡力向承讓人取得具有相若條款而以金峰為受益人的委任書及承諾。

基於上述安排，越秀房託基金將可擁有財富廣場業主大會總投票權65.1%的實際控制權。因此，越秀房託基金將成為財富廣場的單一最大業主，可就所有事項行使所需的大多數表決權，惟以下事項(合稱「保留事項」)除外：

- 修訂大廈業主公約或業主大會的程序規則；
- 委任或撤換大廈物業管理公司；及
- 建議動用或籌集大廈的特殊維修基金。

(統稱為「保留事項」)

倘金峰在財富廣場持有的建築面積比例達67.0%，則上述承諾將自動終止。

GCCD委任福達為代表及向福達作出的不可撤銷承諾

城建大廈停車場的法定業主GCCD已於二〇〇五年十二月七日的函件向福達地產投資有限公司作出不可撤銷承諾，並委任福達地產投資有限公司出席城建大廈所有業主大會，並代其投票。根據此委任書，GCCD亦承諾接納、採納及認可由福達地產投資有限公司作為其代表進行的所有事情及簽訂的所有文件。

於同日，城連大廈停車場的法定業主GCCD亦不可撤回地承諾，准許福達在其認為合適的情況下於城建大廈所有業主大會上代表GCCD投票。承諾亦進一步規定，當GCCD轉讓其於城建大廈任何有關部分的所有權時，在並無對GCCD的合法權利及利益造成重大損害的基礎下，其亦須盡力向承讓人取得具有相若條款而以福達為受益人的委任書及承諾。

基於上述承諾，越秀房託基金將可擁有城建大廈業主大會總投票權74.1%的實際控制權，將可就所有事項(包括保留事項)行使所需的大多數表決權。

倘福達在城建大廈持有的建築面積比例達67.0%，則上述承諾將自動終止。

向京澳作出的不可撤銷承諾

GCCD為維多利廣場停車場及地庫一層(由京澳擁有的部分除外)的法定業主及於維多利廣場裙樓上兩幢辦公大樓的發展商，已於二〇〇五年十二月七日的函件向京澳作出不可撤銷承諾，在其仍為兩幢辦公大樓的業主時，與京澳同意裙樓的業主將有獨家權利使用及因使用裙樓內的公共範圍及裙樓的內外牆而產生的全部款項，及有獨家權利決定僅與裙樓有關的所有營運事宜。

承諾進一步規定，當GCCD轉讓其於兩幢辦公大樓的所有權予京澳以外的人士，其將確保承讓人在有關轉讓協議中同意上述承諾。此外，反映上述承諾的業主公約將隨附於有關轉讓協議內，而承讓人將須同意當維多利廣場的業主大會成立及召開業主大會採納業主公約時，其將投票贊成業主公約隨附於有關轉讓協議內。

此外，GCCD同意於承諾日期起計一年內召開維多利廣場業主大會，以成立業主委員會，並於同日大會上投票贊成採納承諾隨附的業主公約。

維多利廣場物業管理協議

京澳及GCCD(作為維多利廣場停車場的業主及維多利廣場裙樓上兩幢辦公大樓的發展商)與怡城於二〇〇五年十二月七日訂立一份物業管理協議，委任怡城管理維多利廣場的公共範圍。

物業管理費

根據此協議，怡城可就維多利廣場按每平方米建築面積人民幣48元，每月收取物業管理費。此費用將由京澳及GCCD(就維多利廣場內的空置單位而言)支付，所有其他情況下則由租戶支付。(有關怡城就空置單位的物業管理費所協定的個別安排，請參看以上「租賃服務協議－租賃代理費」分節。)

所收取的物業管理費用於支付(其中包括)修整及保養開支、清潔及美化開支、相關稅項、作為怡城員工成本的補償，以及怡城的酬金(根據中國法律，怡城有權保留物業管理費

的10.0%作為酬金)。此外，怡城每收取物業管理費人民幣48元，僅可在京澳及GCCD批准下，使用人民幣10元作為維多利廣場的宣傳費用。

委任期

怡城已獲委任由二〇〇五年十二月七日開始就維多利廣場提供物業管理服務。怡城根據此協議的委任僅會於維多利廣場的業主大會成立及大會訂立新委任物業管理協議(可能為怡城或另一服務供應商)及新協議生效時終止。

怡城的服務

根據此協議，怡城所提供的服務其中包括維修保養服務、清潔及保安服務、制定租戶手冊(須獲京澳及GCCD認可)，並製作物業管理年度計劃及預算及半年度物業管理賬目，讓京澳及GCCD批准或(視情況而定)審閱。

怡城可委任專業服務供應商執行專業物業管理，但不得將此協議內整個物業管理責任交付予另一人士。

維多利廣場補充物業管理協議

於二〇〇五年十二月七日，京澳、GCCD及與怡城訂立補充物業管理協議，規定：

- 怡城須成立兩個物業管理辦事處⁽¹⁾以管理維多利廣場的兩個不同部分；
- 維多利廣場裙樓的物業管理辦事處將負責管理設備及設施(如共用電機房、保安系統、火警控制系統及污水處理系統)，該等設備及設施將最終由裙樓及辦公大樓共用；
- 有關共用設備及設施的費用將由裙樓及辦公大樓按有關建築面積攤分；

(1) 一個物業管理辦事處位於維多利廣場停車場而另一個位於兩幢辦公大樓(上述皆非維多利廣場單位的一部分)

- 京澳將有獨家權利使用及因使用裙樓內的公共範圍及裙樓的內外牆而產生的全部款項，而維多利廣場的其他公共範圍所產生的款項將由維多利廣場的業主按他們各自擁有的建築面積按比例攤分；及
- 京澳有獨家權利決定僅與裙樓有關的所有其他營運事宜。

財富廣場及城建大廈物業管理協議

財富廣場及城建大廈的業主委員會(分別代表財富廣場及城建大廈的所有業主及租戶行事)各自已與怡城簽訂物業管理協議，據此，怡城獲委任為財富廣場及城建大廈的物業管理人。財富廣場的協議於二〇〇五年七月一日簽訂，期限為三年，由二〇〇五年七月一日至二〇〇八年六月三十日；有關城建大廈的協議則於二〇〇二年七月十五日簽訂，期限為五年，由二〇〇二年七月十九日至二〇〇七年七月十八日。

物業管理協議規定怡城將執行的服務，根據上述每份協議，怡城的主要職責包括維持、維修及保養相關物業的公共範圍及設施。在這方面，怡城須為各相關物業編製年度物業管理方案及開支預算，並必須每六個月一次編製其物業管理賬目，供有關業主委員會審閱。在部分物業的業主或住戶要求下，怡城亦須負責維持、維修及保養該業主或住戶的物業，就此收取的合理費用由該業主或住戶各自承擔。

怡城可委任專業服務供應商進行專業物業管理工作，但不可將其根據物業管理協議的物業管理職責全部委託予其他人士。

根據物業管理協議，業主委員會有權(其中包括)審閱及通過怡城的物業管理建議以及其有關相關物業的年度物業管理方案及開支預算。

關於越秀房託基金的重大協議及其他文件

至於其有關財富廣場及城建大廈的物業管理服務，怡城有權向租戶收取每月管理費，費用如下：

| | 財富廣場 | 城建大廈 |
|-------|--------------|----------------------------------|
| 辦公樓部分 | 每月每平方米人民幣25元 | 每月每平方米人民幣25元 |
| 零售部分 | 每月每平方米人民幣35元 | 每月每平方米人民幣33元 |
| 其他部分 | 不適用 | 每月每平方米人民幣35元 (就用作飲食經營業務的物業而言) |

根據中國法例，怡城有權保留物業管理費的10.0%作為其酬金。

財富廣場及城建大廈任何空置單位的業主各自將須支付物業管理費予怡城，按上表所列費用的50.0%計算。白馬物業管理公司及怡城已各自同意，根據有關租賃服務協議收取的費用將抵銷就有關物業任何空置單位而應收有關BVI公司的物業管理費。見上文「租賃服務協議—租賃代理費用」分節)

白馬商標許可證

通過各自日期為二〇〇五年十二月七日的六份許可證協議，白馬物業管理公司授予柏達獨家權利於中國使用其六個不同類別的註冊商標。

根據各許可證協議，柏達於簽訂有關協議時須支付象徵式費用人民幣1.00元。就此，根據許可證協議的條款，柏達將有獨家權利由協議生效日期起計至二〇〇六年十二月三十一日期間使用有關商標。各許可證協議規定，倘白馬物業管理公司延長有關商標的註冊，於完成必需的註冊程序後，須相應延長根據許可協議的年期，以及與柏達訂立新的許可協議。於白馬物業管理公司繼續為該商標於中國的唯一合法擁有人的期間，該經延長的年期可為直至永遠。

未經柏達同意下，白馬物業管理公司不得向任何第三方出售、轉讓或處置所述商標或當中的任何權益或以其他方式處置該商標或當中的任何權益。

於書面通知白馬物業管理公司後，柏達有權轉讓使用商標的權利予任何其投資的企業。受上述所限，柏達無權轉讓權利予任何第三方。

柏達須彌償白馬物業管理公司因柏達不當使用商標而招致的任何損失。根據各許可證協議，白馬物業管理公司有權於柏達不當使用商標而令其招致重大損失時終止有關協議。另一方面，白馬物業管理公司須全面彌償柏達因白馬物業管理公司違反許可證協議而招致的任何損失。

越秀商標許可證

通過日期為二〇〇五年十二月七日的許可證協議，越秀以1.00港元的代價授予管理人(作為越秀房託基金管理人的身份行事)就越秀房託基金在中國及香港的業務使用及分授若干「越秀」商標的權利及許可證。

管理人有權就(其中包括)越秀房託基金的業務而言分授根據許可證協議授出的任何權利予任何第三方。任何該等分授的承授人對使用許可證的權利將只限於該承授人個人，並無權進一步將該權利再分授予任何其他第三方(授予Holdco、柏達、金峰、福達及京澳則除外)。

許可證協議的條款將二〇〇五年十二月二十一日開始，並將在無任何時間限制下繼續永存，惟可根據有關條款提早終止。

倘管理人停止為越秀房託基金的管理人或越秀投資停止為管理人的股東，則許可證協議將即時自動終止。倘許可證協議的任何訂約方重大違反協議的任何條款或(倘該違反可作出補救)未能於另一方獲通知違反日期的60日內補救該違反，則另一方可向另一方發出書面通知即時終止協議。

於終止根據許可證協議的許可證時，管理人須於終止日期六個月內停止使用「越秀」商標。

包銷協議

香港包銷協議已於二〇〇五年十二月十一日訂立，預期國際包銷協議於二〇〇五年十二月十五日或前後訂立。有關香港包銷協議的主要條款及規定詳情，見本發售通函「包銷」一節。