

關連人士交易詳情

全球發售完成後，越秀房託基金與下文所述人士之間將進行持續交易，該等交易將構成越秀房託基金的關連人士交易（按房託基金守則所界定的涵義）。該等交易及越秀房託基金就房託基金守則第8章關連人士交易的相關條文尋求修訂或豁免的詳情載於下文。

簡介

繼全球發售完成後，越秀房託基金及由越秀房託基金持有或控制的公司或實體（統稱為「越秀房託基金集團」）以及與越秀房託基金有關連或聯繫的人士之間，將會（及可能將會）不時持續進行多項交易。

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房託基金集團及其關連人士之間進行的交易。就房託基金守則而言，該等交易將構成關連人士交易。

越秀房託基金的關連人士包括（其中包括）：

- 主要基金單位持有人；
- 信託人及同一集團旗下公司，以及信託人的聯營公司，及信託人的董事、高級行政人員及職員及彼等各自的聯繫人。因此，越秀房託基金的關連人士將包括滙豐控股有限公司及其集團的其他成員公司，因信託人是滙豐控股有限公司的間接全資附屬公司；
- 管理人以及管理人的控制實體、控股公司、附屬公司及聯營公司；及
- 管理人的董事、高級行政人員及職員及彼等各自的聯繫人。管理人董事的聯繫人包括（其中包括）彼等出任董事的其他公司。

管理人已建立內部控制制度，旨在確保越秀房託基金集團與其關連人士之間的關連人士交易受到監管，並按符合房託基金守則的條款進行。根據房託基金守則的規定，所有關連人士交易必須（其中包括）按公平原則及按照正常商業條款進行，並符合基金單位持有人的最佳利益。

內部控制

作為一般規則，管理人須向審核委員會表明越秀房託基金所訂立的關連人士交易為(其中包括)按公平原則及按照正常商業條款進行，並符合基金單位持有人的最佳利益，此舉可能導致(若可行)須自與管理人並無關連的人士獲得報價，或由獨立專業估值師進行一次或多次估值。

管理人將審查及監督越秀房託基金集團進行的所有交易，以釐定該等交易是否關連人士交易。該等審查(如可行)將於越秀房託基金集團訂立該等交易前進行。

在可行的情況下，應要求與越秀房託基金集團進行交易的其他各訂約方向管理人確認，該訂約方是否關連人士。該確認須於(如可行)越秀房託基金集團訂立該等交易前取得。

管理人將存置一份登記冊，記錄由越秀房託基金集團成員公司訂立的所有關連人士交易及訂立上述交易的基準，包括為支持該等基準(交易據此訂立)而自並無關連人士獲取的任何報價及獨立估值。管理人亦將在其內部審核計劃中納入對越秀房託基金集團成員公司進行的所有關連人士交易的審查。審核委員會應審查內部審核報告，以確定是否已遵守為監察關連人士交易所制定的指引及程序，且其中包括該等交易是否屬公平合理。此外，信託人亦有權審查該等審核報告，以確定是否已遵守房託基金守則。

根據信託契約，基金單位持有人如於為通過任何事宜而召開的基金單位持有人大會上將處理的事項存有重大利益，而該利益有別於其他基金單位持有人的利益，則會被禁止就其基金單位投票，或不會點算在法定人數之內。

信託契約亦規定，如房託基金守則有所規定，或證監會下不時授予豁免或免除遵行房託基金守則之任何條件有所要求，則信託人須在管理人以書面提出要求代表越秀房託基金採取法律行動或展開訴訟(因應需要)，包括就信託人(為及代表越秀房託基金)與信託人的關連人士訂立的任何交易或協議遭違反，而對該等人士採取法律行動或展開訴訟。儘管有上述規定，管理人應在知悉任何越秀房託基金集團任何成員公司(或信託人或管理人為及代表越秀房託基金)與信託人關連人士所訂立的任何協議遭違反後盡快通知信託人，而管理人亦可採取其視為必要的任何法律行動，以保障基金單位持有人的權利及/或採取符合基金

單位持有人利益的任何法律行動。信託人如作出不對信託人關連人士採取法律行動的任何決定，並不構成越秀房託基金集團任何成員公司放棄對該關連人士採取其認為適當的法律行動的權利，除非管理人已基於上述立場同意放棄。

儘管已採取上文所述的內部控制程序措施，管理人仍須確保遵守房託基金守則有關關連人士交易的規定。

豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的若干規定

1. 豁免就若干交易須遵守的規定

管理人已申請及證監會已批准豁免嚴格遵守房託基金守則第8章披露規定，以及豁免就越秀房託基金集團與因彼等與管理人的關係而成為越秀房託基金的關連人士的實體（「管理人集團」）所訂立的下列關連人士交易徵求基金單位持有人批准的規定。

租賃交易

物業若干部分已出租予管理人集團內的人士（該等租賃及越秀房託基金其他關連人士的租賃詳情見本發售通函附錄十）。該等租賃於越秀房託基金一般及正常業務過程中，按正常商業條款並根據市價訂立。

物業管理安排

柏達、白馬合營公司及廣州市荔灣區西郊村民委員會已委任白馬物業管理公司管理白馬大廈的公共範圍（詳情見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－委任白馬物業管理公司管理白馬大廈公共範圍的協議」及「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－白馬物業管理協議」章節）。

京澳及GCCD已委任怡城管理維多利廣場的公共範圍（詳情見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－維多利廣場物業管理協議」及「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－維多利廣場補充物業管理協議」章節）。

財富廣場及城建大廈的業主委員會(各自分別代表財富廣場及城建大廈的所有業主及租戶行事)已委任怡城管理財富廣場及城建大廈各自的公共範圍(進一步詳情請參閱本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件—「財富廣場及城建大廈物業管理協議」一節」。

上述物業管理協議乃在越秀房託基金的日常及一般業務過程中，按正常商業條款及根據市價訂立。

租賃服務協議

管理人及福達地產、金鋒、京澳與怡城各自己訂立租賃服務協議，而管理人及柏達與白馬物業管理公司訂立租賃服務協議，據此，怡城及白馬物業管理公司同意提供租約、市場推廣及租賃管理服務(詳情見「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件—租賃服務協議」一節)。

租賃服務協議乃在越秀房託基金的日常及一般業務過程中，按正常商業條款及根據市價訂立。

商標特許協議

柏達及白馬物業管理公司已訂立六項許可證協議，據此，白馬物業管理公司授予柏達若干「白馬」商標的權利，每項象徵式收取人民幣1.00元的費用(詳情見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件—白馬商標許可證」一節)。

越秀及管理人亦訂立一份許可證協議，據此，越秀授予管理人(作為越秀房託基金管理人)權利，使用及再許可若干「越秀」商標，象徵式收取費用人民幣1.00元(詳情見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件—越秀商標許可證」一節)。

就上述各類別關連交易而言，管理人亦已申請並獲證監會授予豁免嚴格遵守：

- (a) 房託基金守則第8.1(f)段，致使除管理人本身的僱員外，屬於證券及期貨條例附表1所載定義第(c)及(k)段中僱員範圍內的人士(例如有關關連人士的任何僱員及(如有

關連人士為法團) 其任何有關連法團的各名僱員等) 不被列為管理人集團的關連人士，惟此豁除並不豁免來自其他類別關連人士(定義見房託基金守則)的人士；及

- (b) 房託基金守則第8.1(g)段，致使就上文所述類別的關連人士交易而言，廣州市人民政府(越秀的100.0%實益擁有人)將不被視為管理人或越秀投資的控制實體或控股公司，惟僅限於房託基金守則第8章條文，其他則除外。

豁免條件

根據有關豁免，由於關連人士交易獲豁免嚴格遵守披露規定，因此毋須依照房託基金守則第8章的規定獲得基金單位持有人批准，惟須受下文所列條款及條件所限：

(i) 延期或修訂

上文所列的關連人士交易豁免將於上市日期起計至截至二〇〇八年十二月三十一日的初始期間(「初始豁免期」)有效。豁免可獲延期至初始豁免期後，及／或豁免條件可不時修訂，惟必須符合以下各項：

- (a) 已透過在基金單位持有人大會上以普通決議案通過的方式，取得於房託基金守則第8.11段所下定義的相關交易擁有重大權益者以外的基金單位持有人(「獨立基金單位持有人」)的批准；
- (b) 根據房託基金守則第10章，管理人以公佈形式披露有關延期及／或修訂(視適用情況而定)建議，並向基金單位持有人發出通函及通知書；及
- (c) 任何豁免期延長的期間均須於不遲於上文(a)段所述的批准日期後第三個完整財政年度結算日前屆滿。

(ii) 年度上限

於有關財政年度，上文所述租賃交易及租賃服務協議的年度價值不得超出下文所載的有關年度上限金額：

(a) 租賃交易：就有關租賃交易而言：

- 應就每項有關租賃交易進行獨立估值，惟租賃交易按標準或公開費率進行則屬例外；及
- 上市日期至二〇〇五年十二月三十一日期間、二〇〇六財政年度、二〇〇七財政年度及二〇〇八財政年度期間，就此應付越秀房託基金的年度租金總額不得超過下列相關上限金額：

上市日期至 二〇〇五年十二月三十一日	二〇〇六 財政年度	二〇〇七 財政年度	二〇〇八 財政年度
94,000港元	3,684,000港元	3,868,000港元	4,061,000港元

上述上限乃大致參考過去三年的歷史數據後釐定，並以上市日期至二〇〇五年十二月三十一日期間、二〇〇六財政年度、二〇〇七財政年度及二〇〇八財政年度有關交易的預計總值為準，並有適當緩衝應對或然事項，例如：(i) 租金或其他市況變動；及／或(ii)定價或其他相關慣例或越秀房託基金的政策與物業由越秀房託基金的前身公司控制時所適用者比較存在差距。

(b) 租賃服務協議：就租賃服務協議而言，上市日期至二〇〇五年十二月三十一日期間、二〇〇六財政年度、二〇〇七財政年度、二〇〇八財政年度期間，越秀房託基金應付怡城及白馬物業管理公司年度費用金額不得超出下文所列相關上限金額：

上市日期至 二〇〇五年十二月三十一日	二〇〇六 財政年度	二〇〇七 財政年度	二〇〇八 財政年度
257,000港元	15,278,000港元	16,005,200港元	17,606,000港元

上述上限乃大致參考過去三年的歷史數據後釐定，並以上市日期至二〇〇五年十二月三十一日期間、二〇〇六財政年度、二〇〇七財政年度及二〇〇八財政年度有關交易的預計總值為準，並有適當緩衝應對或然事項，例如：(i) 租金或其他市況變動；及／或(ii)定價或其他相關慣例或越秀房託基金的政策與物業由越秀房託基金的前身公司控制時所適用者比較存在差距。

由於物業管理費由物業租戶（並非BVI公司）支付予物業的物業管理人怡城及白馬物業管理公司（詳情見本發售通函「租賃代理－租賃代理」一節），因此毋須訂立物業管理費上限。

由於上述的商標許可證乃按名義代價授出，故毋須就許可證使用費制定上限金額。

(iii) 於中期報告及年報的披露

誠如房託基金守則第8.14段規定，上述關連人士交易詳情應於越秀房託基金的中期報告及年報內予以披露。

(iv) 核數師審閱程序

就各財政期間而言，管理人將參與並同意聯同越秀房託基金的核數師進行關連人士交易的若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作所得的事實向管理人匯報（並向證監會提供該份報告副本），確認所有有關關連人士交易是否符合以下各項：

- (a) 已取得董事會（包括獨立非執行董事）的批准；
- (b) 符合越秀房託基金的定價政策；
- (c) 根據監管該等交易的協議條款而訂立；及
- (d) 交易總值不超過有關上限金額（如適用）。

(v) 審核委員會及獨立非執行董事的年度審核

審核委員會及獨立非執行董事應每年審閱有關關連人士交易，並於越秀房託基金有關財政年度的年報確認，該等交易乃：

- (a) 於越秀房託基金一般及正常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款（於有可資比較交易的情況下）訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房託基金可向獨立第三方取得或提供（視乎情況而定）的條款訂立；及

- (c) 符合監管交易的有關協議及管理人內部程序(如有)，並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

(vi) 通知證監會

倘管理人知悉或有理由相信越秀房託基金核數師及／或審核委員會分別未能確認上文「核數師審閱程序」及「審核委員會年度審核」分節內所載事宜，應立即通知證監會並刊發公佈。

(vii) 核數師查閱帳冊及紀錄

管理人應准許並應促使有關關連人士交易的對手方准許越秀房託基金的核數師充分查閱彼等的記錄，以便就交易作出匯報。

(viii) 其後於獨立基金單位持有人批准下提高年度上限

管理人可不時尋求提高上述所載一個或多個年度上限，例如當越秀房託基金收購其他物業及擴大其業務規模時，或市場或經營狀況出現變化時，惟：

- (a) 管理人必須透過在基金單位持有人大會通過一般決議案取得獨立基金單位持有人批准；
- (b) 管理人必須根據房託基金守則第10章，以刊發公佈形式披露提高上限金額建議的詳情，並向基金單位持有人發出通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至第(vii)段所載的規定須繼續適用於有關的交易，惟須採用經提高的年度上限金額。

(ix) 房託基金守則第8.14段

倘有關關連人士交易的條款有任何重大變動，或倘房託基金守則其後有任何修訂而就披露及／或基金單位持有人批准施加較嚴格規定，管理人應遵守房託基金守則第8.14段內所有規定。

根據房託基金守則第8.14段的規定，關連人士交易之詳情將會於越秀房託基金的中期報告及年報內披露。審核委員會及其他獨立非執行董事將會每年審閱關連人士交易，並確認該等交易是否在越秀房託基金的日常及一般業務過程中，按正常商業條款及根據監管該等交易的有關協議；以及按屬公平合理並符合基金單位持有人利益條款進行。

董事會意見

各董事(包括獨立非執行董事)確認：

- (a) 其認為上述上限金額以及該上限金額所據基準，對基金單位持有人的整體利益而言均為公平合理；
- (b) 其認為就於上市日期將會繼續生效且已獲證監會授予豁免(見上文)的該等持續關連人士交易(「持續關連人士交易」)而言，各項持續關連人士交易均按以下原則進行：(i)於越秀房託基金的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款及對基金單位持有人整體利益而言屬公平合理的條款訂立；及
- (c) 就上市日期後訂立的持續關連人士交易而言，各持續關連人士交易將(i)於越秀房託基金的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)按正常商業條款及對基金單位持有人整體利益而言屬公平合理的條款訂立。

聯席全球協調人意見

聯席全球協調人確認，彼等認為於上市日期繼續生效的持續關連人士交易均於越秀房託基金的正常及日常業務過程中按正常商業條款進行，並對基金單位持有人整體利益而言屬公平合理。

獨立物業估值師意見

獨立物業估值師已確定根據上述租賃交易(怡城於城建大廈單位租用作駐大廈物業管理辦事處的空間除外⁽¹⁾)的應付租金於租約簽訂時處於當時市場水平，其他商業條款按照正常商業條款。

1. 根據中國規例，怡城有權在城建大廈免租使用實地物業作其物業管理用途，怡城就該等物業支付象徵式月租每平方米5.00港元。

2. 就信託人關連人士的豁免

此外，證監會已就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為其越秀房託基金信託人身份，對滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司的關連人士豁免遵守房託基金守則第8章的若干規則。該豁免及豁免條件載列如下。

就本節而言：

- (i) 「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本發售通函內另有指明外，不包括信託人及其專屬附屬公司(即信託人之附屬公司，但不包括其作為越秀房託基金信託人身份所成立之該等附屬公司)；及
- (ii) 「信託人關連人士」包括信託人、以及信託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司任何一方之董事、高級行政人員或高級職員。

為支持上述豁免的申請，管理人已向證監會承諾按持續基準達成若干條件，包括以下一般條件(「一般條件」)：

- (i) 關連人士交易根據公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人的整體利益的情況下進行；
- (ii) 管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保關連人士交易受到監控及按照符合房託基金守則的條款進行；
- (iii) 管理人滿意信託人的內部監控及遵例程序，例如「資訊分隔措施」，以確認信託人的營運獨立於滙豐集團的其他銀行、財務服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 管理人於信託契約載入條文，規定信託人代表越秀房託基金採取行動或發起法律行動，因管理人被視為須保障基金單位持有人的利益，包括針對信託人關連人士有關信託人代表越秀房託基金與該信託人關連人士訂立任何交易或協議。

獨立於及就本豁免而言，各信託人及香港上海滙豐銀行有限公司(代表本身及其附屬公司)已向證監會給予承諾，其將於買賣越秀房託基金時與獨立個別行事。信託人向證監會承諾，其將不會牽涉代表越秀房託基金作出任何決定，與信託人關連人士訂立任何交易，惟僅受信託人根據房託基金守則及信託契約的監管職責規限。

豁免的給予只限於信託人擔任越秀房託基金的信託人時的信託人關連人士牽涉的關連人士交易。倘於其他情況下產生關連人士交易，則須受房託基金守則第8章監管。

不論上述各項如何，證監會保留權利，倘其後情況有所改變以致任何豁免的任何條款及條件受影響，則會檢討或修訂該等條款及條件。倘房託基金守則日後修訂，施加較證監會於授出豁免當日適用於交易所屬同類型交易更嚴格的規定(包括但不限於該交易須待獨立基金單位持有人批准後方可作實的規定)，則管理人須採取即時行動，確保於一段合理時間內符合該等規定。

與信託人關連人士的正常銀行及財務服務

作為一般規則，管理人必須向審核委員會顯示該等交易符合一般條件，可能限定(倘適用)向與信託人無關的人士取得報價。例如，就非日常「公司融資交易」，應設有程序確保(a)競爭「最佳定價」(經考慮所尋求的服務性質及市況)及(b)信託人不應牽涉挑選交易的參與人士。所有關連人士交易由越秀房託基金管理人的獨立非執行董事審核，確保其進行整體符合基金單位持有人的最佳利益。

根據上文所概述的控制，管理人計劃採納及遵守越秀房託基金集團與滙豐集團之間交易的若干政策。再者，管理人可能不時委任滙豐集團提供「日常銀行及財務服務」予越秀房託基金集團，及將毋須遵守房託基金守則第8章有關公佈或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房託基金守則第8章就該等交易的披露及申報規定須按下文所述予以修訂。就此而言，「日常銀行及財務服務」指：

- (i) 於身為「持牌公司」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)或海外相等機構的滙豐集團成員公司(統稱「滙豐集團中介公司」)存款及與之進行的其他「銀行業務」(定義見銀行業條例)，而有關存款及其他銀行業務根據公平商業條款進行；
- (ii) 滙豐集團中介公司批出的貸款，須為越秀房託基金集團的日常業務過程中的交易，並根據公平商業條款向越秀房託基金集團提供或為其安排；及
- (iii) 越秀房託基金集團於日常及一般業務過程中所需屬於受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關財務服務及其他銀行或財務服務(包括保險、職業退休計劃、強制性退休金計劃、信用卡、資產管理及其他有關服務)。

為清楚起見，本發售通函所述的「日常銀行及財務服務」並不包括「公司融資交易」，該詞的定義見下文「公司融資交易」的豁免所述的定義。

不論以上所述，滙豐集團於每一財政年度向越秀房託基金集團提供的「日常銀行及財務服務」相關交易的概要必須於越秀房託基金年報中披露。該等資料須包括交易的性質，交易或服務的類型及交易的關連人士身份。獨立非執行董事須於年報中確認，彼等已審核該等交易的條款及信納交易乃：

- (i) 於越秀房託基金的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照正常商業條款（與可資比較交易比較）或，倘並無足夠可資比較交易判斷該等交易是否按照正常商業條款訂立，則按不遜於越秀房託基金可得或給予（視情況而定）獨立第三者的條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易的有關協議訂立，條款為公平合理，符合基金單位持有人的整體利益。

此外，越秀房託基金的核數師將獲委任進行若干協定的審核程序及向管理人報告（「核數師報告」）（報告副本須提交證監會），確認所有該等交易(a)符合發售文件所披露的條款；(b)已接獲董事會（包括獨立非執行董事）的批准；(c)乃符合越秀房託基金的定價政策；(d)已根據監管該等交易的協議條款訂立；及(e)其總值不超過各自上限金額（視情況而定）。

例外交易

就房託基金守則第8章而言，以下交易將不會視為越秀房託基金關連人士交易：

- (i) 滙豐集團作為代名人、託管人、代理人或信託人為第三者行事，而與越秀房託基金集團進行「代理人交易」；
- (ii) 與越秀房託基金集團交易的一項集體投資計劃（包括另一個房地產投資信託基金），而滙豐集團屬下的一家公司擔任該集體投資計劃的管理人或信託人，但交易並非滙豐集團的自營交易；及

(iii) 滙豐集團之成員公司(不包括信託人，惟倘信託人是另一個集體投資計劃的信託人及以該身份行事則另作別論)收購、購買、認購、出售或處理基金單位，而條款為公眾人士或其他基金單位持有人一律可享者相同，及(倘適用)，須遵守香港聯交所上市規則所規定的申請及分配規則。為清楚起見，滙豐集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不會是一項關連人士交易。

與滙豐集團的租賃或許可證交易豁免

證監會已就與越秀房託基金集團所訂立任何(滙豐集團成員公司為承租人或獲授權人的租約或許可證交易)，批准豁免嚴格遵守房託基金守則第8.9及8.11條有關公佈及尋求基金單位持有人事先批准的規定，而房託基金守則第8章披露及申報規定亦可根據下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。基於該豁免，管理人毋須作出公佈或尋求基金單位持有人批准有關越秀房託基金集團與滙豐集團任何成員公司之間的租賃交易，而房託基金守則第8章的披露及申報規定將適用於越秀房託基金集團所訂立而任何滙豐集團成員公司為承租人或獲授權人的租約或許可證交易，惟可根據下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。

授予上述豁免的條件為：

- (i) 租賃的批出是由管理人及／或管理人的授權人士代表越秀房託基金磋商及釐定；
- (ii) 每項租賃交易須進行獨立估值，惟按照標準或已公佈比率進行者除外；
- (iii) 每個財政年度，根據房託基金守則第8.15條於越秀房託基金年報披露，就與滙豐集團任何成員所訂立任何年租超過1,000,000港元的每份租約，滙豐集團向越秀房託基金集團支付的年租總額，以及所訂立租約的重大條款；
- (iv) 獨立非執行董事於年報內披露一項聲明，表明彼等已審核該等交易的條款及彼等信納交易乃：
 - (a) 於越秀房託基金的日常及一般業務過程中訂立；
 - (b) 按照正常商業條款(與可資比較交易比較)或，倘並無足夠可資比較交易判斷該等交易是否按照正常商業條款訂立，則按不遜於越秀房託基金可得或給予(倘適用)獨立第三者的條款訂立；及

(c) 根據監管該等交易的有關協議訂立，條款為公平合理，符合基金單位持有人的整體利益；及

(v) 核數師報告應涵蓋所有相關租約及許可證交易。

與滙豐集團的公司融資交易豁免

證監會已就越秀房託基金與滙豐集團之間的若干「公司融資交易」，批准豁免嚴格遵守房託基金守則第8.9及8.11條有關尋求基金單位持有人的事先批准及刊發公佈及通函(根據房託基金守則第10章)的規定。此外，房託基金守則第8章就該等交易之披露及申報規定須作出下文條件(A)至(F)所述修訂。就本豁免而言，「公司融資交易」指：

- (i) 而滙豐集團就越秀房託基金以包銷或安排身份擔任其上市代理人行事及／或財務顧問及／或全球協調人行事之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券，或其他相關安排，惟該等交易須按公平原則及正常商業條款進行，而主要目標為發售或分銷證券予滙豐集團以外的人士；
- (ii) 就任何融資協議而修訂的貸款及借款或越秀房託基金集團將為收購房地產而融資的撥資其他相關安排；及
- (iii) 「公司顧問交易」，提供公司融資顧問意見予越秀房託基金集團，不包括上文(i)及(ii)所載的交易，惟滙豐集團於某一個財政年度內為越秀房託基金集團進行的所有「公司顧問交易」所得的總費用須以越秀房託基金最新公佈資產淨值的1.0%為上限。

為清楚起見，「公司融資顧問意見」指有關以下事項的意見：

- (1) 遵守或有關上市規則、香港聯交所創業板上市規則、香港股份購回守則或香港收購及合併守則之意見；
- (2) (a)向公眾人士出售證券之要約、(b)向公眾人士收購證券之要約、或(c)接受第(a)或(b)項所述的要約，但只就一般給予證券或一類證券持有人的意見而言；或
- (3) 進行與證券相關的公司重組(包括發行、註銷或更改附帶於證券的任何權利)。

授予上述豁免之條件為：

- (A) 越秀房託基金的發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露及就本豁免第(i)及(ii)項下的該等公司融資交易而言，須全面披露有關協議的重大條款；
- (B) 年報載有越秀房託基金於某一財政年度內進行公司融資交易而支付予滙豐集團的費用總額的披露；
- (C) 年報載有有關費用超過1,000,000港元之任何公司融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)交易的人士及(c)交易的日期；
- (D) 年報披露管理人及信託人各自作出的聲明，確認上文第(i)、(ii)及(iii)項所述的公司融資交易已符合豁免的一般條件，以及信託人並未參與就代表越秀房託基金訂立任何公司融資交易作出任何決定(惟信託人根據房託基金守則及信託契約履行監管職責除外)，包括挑選交易的財務顧問；
- (E) 獨立非執行董事在年報內聲明彼等已審核該等交易的條款及信納交易乃：
 - (a) 於越秀房託基金的日常及一般業務過程中訂立；
 - (b) 按照正常商業條款(與可資比較交易比較)或，倘並無足夠可資比較交易判斷該等交易是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房託基金可得或給予(倘適用)獨立第三者的條款訂立；及
 - (c) 根據監管的有關協議訂立，條款為公平合理，符合基金單位持有人的整體利益；及
- (F) 核數師報告將涵蓋所有相關公司融資交易。

不論上述豁免，倘滙豐集團於某一財政年度為越秀房託基金集團進行所有「公司顧問交易」產生的總收費，超過越秀房託基金最新公佈經審核賬目披露的越秀房託基金最新資產淨值之1.0%，則房託基金守則第8章所載有關關連人士交易的規定將適用。再者，為清楚起見，如根據交易之性質(滙豐集團按上文「公司顧問交易」所述之身份參與者除外)，須根據

房託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房託基金守則之有關條文披露滙豐集團之角色及委聘之有關條款。

根據上文所述，董事會認為：

- (i) 豁免符合基金單位持有人的整體利益；
- (ii) 滿意信託人就信託人營運獨立於滙豐集團其他銀行功能／營運的內部監控程序；
- (iii) 經考慮基金單位持有人的整體利益，滙豐集團於有關於財政年度內與越秀房託基金之間進行的所有「公司顧問交易」產生的滙豐集團總收費上限金額及釐定上限金額的基準為公平合理；及
- (iv) 各項關連人士交易於越秀房託基金的日常業務範圍內按正常商業條款及符合基金單位持有人的整體利益訂立。

不論上述各項，證監會保留權利，倘情況其後有所改變而影響任何豁免的任何條件，則檢討或修訂該等條件。倘房託基金守則日後修訂，施加較證監會於授出豁免當日適用於交易所屬同類型交易更嚴格的規定(包括但不限於該交易須待獨立基金單位持有人批准後，方可作實的規定)，則管理人須採取即時行動，確保於一段合理時間內符合該等規定。

上述各類作為有關豁免對象的交易類別，乃根據房託基金守則任何及所有適用豁免及批准的補充，且互不從屬，因此，任何一類均不受任何其他類別以任何方式限制或以任何其他類別作參考，及倘在任何特定情況或狀況下與超過一類有關，則所有相關類別均適用。

基金單位持有人的授權

管理人將來可隨時就其他豁免遵守或確認關連人士交易規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。該等授權可包括持續或擴大現有豁免之適用範圍(包括上文所列者)。

在尋求任何該等一般授權時，審核委員會及任何其他獨立非執行董事將就釐定根據一般授權預計進行的交易的交易價格或其他有關條款的方法或程序，是否足以確保該等交易

將按公平原則及正常商業條款訂立、不會損害越秀房託基金及基金單位持有人的利益，以及該等交易的條款及條件為公平合理提供意見。

審核委員會及獨立非執行董事就關連人士交易的職責

審核委員會(一直僅應由獨立非執行董事組成)及任何其他獨立非執行董事將定期審查所有關連人士交易(及執行董事或越秀房託基金的運營單位將定期就審查該等關連交易向審核委員會及任何其他獨立非執行董事提交報告)，以確保其符合管理人的內部監控制度及房託基金守則的有關條文。審查包括查核有關交易的性質及其憑證文件，或審核委員會或任何其他獨立非執行董事認為必要的其他資料。

倘審核委員會某委員或任何其他獨立非執行董事於某項交易中擁有利益，則彼須放棄參與有關該交易的審批程序。

公佈及申報

除上文所述者外，關連人士交易將由越秀房託基金的核數師審核，並於越秀房託基金的年報及賬目中予以披露。

全球發售

就全球發售經已及將與滙豐集團訂立多項交易，包括包銷協議、任命穩定價格管理人及其職責。房託基金守則的關連人士交易規則將在基金單位在香港聯交所上市後適用，但對上述安排並不適用。

其他持續交易

越秀房託基金與越秀投資集團成員公司已訂立若干交易。該等交易的詳情於本發售通函「關於房託基金的重大協議及其他文件」一節及本發售函件附錄十披露。除本節所披露或根據房託基金守則豁免外，該等交易於上市日期後將須遵守房託基金守則的關連人士交易規則。

除上文所披露者外，據董事所知，於完成全球發售後並無持續進行的關連人士交易。