

香港包銷商(按英文字母順序排列)

聯席全球協調人兼聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司

DBS Bank Ltd.

香港上海滙豐銀行有限公司

副牽頭經辦人

中銀國際亞洲有限公司

第一上海證券有限公司

副經辦人

交通證券有限公司

金榜証券控股有限公司

金英證券(香港)有限公司

大福證券有限公司

包銷安排

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商悉數包銷，而國際發售(包括提呈發售)預期由國際包銷商悉數包銷，各情況均須根據多項基準，並受下文所載所限。香港包銷協議已於二〇〇五年十二月十一日訂立，而在越秀投資、管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)就發售價達成協議規限下，國際包銷協議預期於定價日或前後訂立。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議訂立和生效後，方可作實，各包銷協議預期互為條件。(請參閱本發售通函「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節。)

香港包銷商終止之理由

倘若於上市日期上午八時正或之前任何時間發生以下事件，聯席全球協調人(代表其本身及香港包銷商)可根據其絕對酌情決定終止香港包銷協議，並在向越秀投資及管理人發出書面通知後即時生效：

- (a) 聯席全球協調人或香港包銷商任何一方於香港包銷協議訂立日期後得悉以下任何事件：
 - (i) 本發售通函或申請表格(統稱為「香港發售文件」)及／或任何修訂或補編所載的任何聲明，於任何重大方面乃屬或變為失實、不確或有所誤導，而聯席全球協調人根據合理判斷，認為將有損香港公開發售及／或全球發售的圓滿完成；或
 - (ii) 倘香港發售文件及／或任何修訂或補編於刊印時即構成重大遺漏的任何事宜；或
 - (iii) GCCD BVI、越秀投資、管理人或越秀房託基金於香港包銷協議提供的任何保證在任何重大方面為(或倘於當時重申則將為)失實或構成違反，而聯席全球協調人根據合理判斷認為將有損香港公開發售及／或全球發售的圓滿完成；或
 - (iv) 香港包銷協議的任何訂約方(聯席全球協調人或香港包銷商除外)嚴重違反任何責任；或
 - (v) 物業、房地產投資信託基金或管理人的(財政或其他)狀況或盈利、業務、營運或經營狀況或前景出現任何重大不利變動或涉及可能出現重大不利變動的任何發展，或房地產投資信託基金或其任何附屬公司的股本或長期債項出現任何變動，或物業因火災、爆炸、水災或其他災難(不論是否已投保)或因任何勞資糾紛或法院或政府行動、命令或判令而造成任何損失或干擾，且(於任何該等情況下)並未在本發售通函載述或考慮，而聯席全球協調人根據合理判斷認為屬於重大不利，致令進行香港公開發售及／或全球發售為不切實際或不智；或

- (vi) 倘：(A)信託人或管理人有意退任或遭罷免，而不再為房地產投資信託基金的負責實體；(B)信託人或管理人或彼等各自的任何行政人員根據或就香港包銷協議或全球發售而給予任何聯席全球協調人的任何證書在任何重大方面為虛假或有誤導成份；(C)信託人或管理人或彼等各自的任何董事或行政人員被控刑事罪行；或(D)任何信託人或管理人受香港包銷協議所述任何無能力償債或類似事件或情況所規限；或
 - (vii) 房地產投資信託基金、管理人、GCCD BVI，越秀投資、Holdco或BVI公司就全球發售及／或重組契據下的重組安排取得有關印花稅或其他稅務事宜的任何稅務裁決遭駁回或變更，而聯席全球協調人根據合理判斷認為會對香港公開發售及／或全球發售能否順利進行產生不利影響；或
 - (viii) 任何人士(任何香港包銷商除外)已撤回或嘗試撤回有關名列香港發售文件或發行香港發售文件的同意書；或
- (b) 以下事件發展、發生、出現或生效：
- (i) 財務、政治或經濟狀況或貨幣匯率或管制方面的任何災難或危機或任何變動；
 - (ii) 於或影響香港、中國、美國、英國、新加坡、澳洲、法國、德國、愛爾蘭、意大利、荷蘭、瑞典、瑞士或阿拉伯聯合酋長國(統稱「有關司法權區」)的任何法院或其他主管當局頒佈的任何新法例或規例，或更改任何現行法例或規例或其詮釋或應用範圍出現任何變動；或
 - (iii) 於或影響任何有關司法權區的任何單一或連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、天災、疫症、意外或交通受阻或交通延誤)；或
 - (iv) 在不限上文的情況下，任何地方、國家、地區或國際爆發衝突或敵對升級(不論是否或有否宣戰)、恐怖活動或任何其他緊急狀況或災難或危機；或
 - (v) 任何有關司法權區的修訂稅法或出現涉及或可能涉及稅務變動的其他變動或發展，又或該修訂、變動或發展影響任何有關司法權區，對香港公開發售及／或全球發售、房地產投資信託基金或基金單位(或轉讓任何基金單位)或投資於基金單位造成重大不利影響或可能產生重大不利影響；或

- (vi) 緊接香港包銷協議訂立日期前的營業日下午五時正至緊接上市日期前的營業日下午五時正期間，標準普爾、穆迪投資、Fitch IBCA或Duff & Phelps調低香港特區的主權評級，或發出或給予任何通知表示有意或可能調低主權評級，又或MSCI Real Estate Sub-Index下跌至低於有關指數超過15.0%；或
- (vii) 頒佈或宣佈(A)聯交所、紐約證券交易所或倫敦證券交易所全面暫停或限制股份或證券買賣，或(B)有關司法權區(定義見下文)全面暫停進行銀行業務、外匯交易、證券交收或結算服務，

而聯席全球協調人全權認為：(A)將會或大有可能對越秀房託基金或越秀房託基金及其附屬公司的整體業務或財務或經營狀況或前景或準基金單位持有人造成重大不利或重大損害的影響；或(B)使或大有可能使進行香港公開發售及／或全球發售或於上市日期交付基金單位成為不切實際或不智；或(C)經已或將會或大有可能不利於全球發售的圓滿完成及／或導致不能或不宜按計劃進行或實行香港包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何主要部分。

承諾

越秀房託基金

根據包銷協議，管理人同意，越秀房託基金及越秀房託基金集團的其他成員公司均不得在上市日期後六個月內(根據全球發售或經聯席全球協調人同意除外)，不論有條件或無條件：

- (i) 配發、發行、提呈發售、出售、訂約出售、對沖、授出任何配售權或權利以認購或購買或以其他方式處置任何基金單位或可轉換或可兌換為基金單位之任何證券或任何附有權利可認購或購買基金單位之任何證券；或
- (ii) 將基金單位寄存在與發行預託證券有關之存管處；或
- (iii) 進行交易(包括但不限於掉期或其他衍生工具交易)，以全部或部分轉讓因擁有任何基金單位而帶來之任何經濟後果；或
- (iv) 提出或同意或宣佈進行以上任何行動之任何意向。

越秀投資、GCCD BVI及越秀

根據包銷協議，越秀投資及GCCD BVI各自同意，除非經聯席全球協調人同意或按照下文所述，否則不會及促使其附屬公司不會在上市日期後六個月內，不論有條件或無條件：

- (i) 出售-：(A)任何基金單位或其任何直接或間接權益(包括但不限於授予或增設任何配售權、按揭、質押、抵押或其他擔保權益)；或(B)可轉換或兌換為任何基金單位之任何證券；或
- (ii) 進行任何掉期或其他衍生工具交易或訂立其他安排，以全部或部分轉讓因擁有任何基金單位或可轉換或兌換為基金單位之任何證券而帶來之任何經濟後果；或
- (iii) 出售於持有任何基金單位或任何可轉換或兌換為任何基金單位之任何公司或實體擁有之直接或間接權益；或
- (iv) 提出、同意或宣佈進行以上任何行動之任何意向。

上述限制並不適用於(i)向越秀投資之全資附屬公司轉讓基金單位(惟受讓人須承擔相同之責任)；(ii)超額配售權的行使；或(iii)越秀投資向越秀投資合資格股東分派最多達17,000,000個基金單位或越秀投資(代表行使越秀投資合資格股東選擇權的越秀投資合資格股東或越秀投資不合資格海外股東)透過國際包銷商出售部分或上述全部17,000,000個基金單位，作為國際發售的一部分；或(iv)根據基金單位借入協議轉讓基金單位。

越秀本身及代表其附屬公司(越秀投資集團成員公司除外)已承諾其及／或其附屬公司(越秀投資集團成員公司除外)作為越秀投資合資格股東身分以分派股息方式收取的基金單位將受到與越秀投資所受的相同限制所規限(如上文所述)。該等限制並不適用於向越秀一家全資附屬公司轉讓基金單位。

佣金、開支及彌償保證

根據包銷協議之條款及條件，包銷商有權收取之費用及佣金包括按發售價(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)2.5%計算之包銷佣金總額。越秀投資及管理人(代表越秀房託基金)已同意全球發售的一切開支，包括包銷費用及開支、顧問費及開支、法律及其他專業費用及開支、印刷成本及應繳付信託人的一次過成立費用，將由自根據重組契約將付予越秀投資的最終代價扣除支付(見本發售通函「集資款項用途」一節)。

根據包銷協議之條款及條件，越秀投資、GCCD BVI、管理人及越秀房託基金已同意(或將同意)就包銷商可能蒙受之若干損失(包括包銷商因根據包銷協議履行其責任而產生者)，向包銷商作出彌償保證或因違反根據包銷協議向包銷商作出的聲明及保證，以及越秀投資、GCCD BVI、管理人或越秀房託基金違反包銷協議而招致之損失提供彌償保證。

包銷商於越秀房託基金之權益

包銷商除根據其於有關包銷協議訂明或本發售通函所披露之責任外，概無擁有任何基金單位或於越秀房託基金、信託人或管理人擁有任何股東權益或其他擁有權權益，亦無擁有可認購或提名他人認購基金單位或越秀房託基金、信託人或管理人之證券之權利(不論在法律上是否可強制執行)。