

關連人士交易

房地產投資信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(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

越秀房託基金的關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)包括：

- 主要持有人(定義見房託基金守則第8.1條)；
- 信託人及信託人集團屬下各公司及聯營公司(定義見房託基金守則第2.2條)及信託人的董事、高級行政人員及管理人員以及彼等各自的聯繫人(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))。因此，由於信託人為滙豐控股有限公司的間接全資附屬公司，故越秀房託基金的關連人士包括滙豐控股有限公司及其集團屬下其他成員公司；
- 管理人及管理人的受控制實體(定義見證券及期貨條例)、控股公司(定義見證券及期貨條例)、附屬公司(定義見證券及期貨條例)及聯營公司(定義見房託基金守則第2.2條)；及
- 管理人的董事、高級行政人員及管理人員以及彼等各自的聯繫人。董事的聯繫人包括彼等出任董事的其他公司。

管理人及主要持有人集團

下文載述涉及越秀房託基金及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)的關連人士交易資料：

租賃交易

城建大廈單位的若干部分已租予與管理人(「管理人集團」)有關的越秀房託基金關連人士(定義見房託基金守則)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房託基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	報告年度 租金收入 (港元) ³
怡城	1層	管理人的聯營公司	97.0	二〇〇六年 五月一日	485	5	0	1	5,680
興業 ¹	1層	管理人的聯營公司	881.2	二〇〇六年 一月一日	118,955	135	0	3	1,393,052
興業 ¹	2層	管理人的聯營公司	639.92	二〇〇六年 一月一日	45,333	70	0	3	530,883
越秀投資	16層	主要持有人	1,060.5	二〇〇五年 一月一日	95,444	90	0	3	1,117,720
越秀廣州辦事處	16層	主要持有人	46.1	二〇〇五年 一月一日	4,150	90	0	3	48,599
管理人 ²	8層	管理人	126.5	二〇〇六年 九月一日	11,381	90	0	0.33	44,427
總計：									3,140,361

1. 倘有意租用的客戶願意付出較高租金，而興業無法給予同樣水平的租金，則福達有權行使若干提前終止該等租約的權利。
2. 此租約已於二〇〇六年十二月三十一日被終止，而有關單位已被一名獨立第三方承租，租期由二〇〇七年一月六日起，為期十一個月，每月租金人民幣11,760元。
3. 以1.0247元人民幣兌1港元的匯率折算。

物業管理協議

於二〇〇五年十二月七日，越秀房託基金的全資附屬公司柏達、越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司廣州白馬服裝市場有限公司（「白馬合營公司」）及廣州市荔灣區西郊村民委員會委任越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司白馬物業管理公司，管理白馬大廈的公眾地方。於同日，柏達及白馬合營公司與白馬物業管理公司就柏達及白馬合營公司所擁有白馬大廈的部分提供物業管理服務訂立另一份協議，由二〇〇五年十月十九日至二〇〇八年十月十八日止為期三年。根據此項協議，白馬物業管理公司有權就柏達及白馬合營公司所擁有白馬大廈的部分建築面積收取每平方米人民幣50元的物業管理月費。該費用由柏達及白馬合營公司（就彼等所擁有白馬大廈的空置部分）支付，而所有其他情況下則由租戶支付。根據柏達及白馬物業管理公司於二〇〇五年十二月七日訂立的租賃服務協議的條文，白馬物業管理公司同意就柏達根據上述物業管理協議的空置單位承擔任何應付管理費。

於二〇〇五年十二月七日，越秀房託基金的全資附屬公司京澳及越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司廣州市城市建設開發有限公司已委任越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司怡城，管理維多利廣場的公眾地方。根據此項協議，怡城有權就維多利廣場的建築面積收取每平方米人民幣48元的物業管理月費。該費用由京澳（就維多利廣場的空置部分）支付，而所有其他情況下則由租戶支付。根據京澳及怡城於二〇〇五年十二月七日訂立的租賃服務協議的條文，怡城同意就京澳根據上述協議的空置單位承擔任何應付管理費。

財富廣場及城建大廈的業主委員會（各自代表財富廣場及城建大廈全體業主及租戶及以彼等的身份行事）已委任怡城，分別管理財富廣場及城建大廈的公眾地方。財富廣場的協議於二〇〇五年七月一日訂立，由二〇〇五年七月一日至二〇〇八年六月三十日止為期三年。城建大廈的協議於二〇〇五年七月十五日訂立，由二〇〇二年七月十九日至二〇〇七年七月十八日止為期五年。根據此等協議，怡城有權就財富廣場建築面積及城建大廈建築面積的辦公樓部分及商業部分分別收取每平方米人民幣25元及每平方米人民幣35元的物業管理月費。

由於物業租戶（而非特殊目的機構（定義見發售通函（「特殊目的機構」）））以物業的物業管理人身份支付怡城及白馬物業管理公司的物業管理費，故特殊目的機構並無向有關關連人士支付任何物業管理費。

關連人士交易

租賃服務協議

於二〇〇五年十二月七日，管理人及福達、金峰及京澳各自與怡城訂立租賃服務協議，而管理人及柏達則與白馬物業管理公司訂立租賃服務協議，全部為期三年，直至二〇〇八年十二月七日止，據此，怡城及白馬物業管理公司同意向各持有有關物業的特殊目的機構提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

有關財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位各自的租賃服務協議均訂明，有關特殊目的機構須按有關物業總收益每年4.0%向怡城支付月費。有關白馬大廈單位的租賃服務協議訂明，柏達須按白馬大廈單位總收益每年3.0%向白馬物業管理公司支付月費。

怡城及白馬物業管理公司同意，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各項物業管理安排就物業任何空置單位向有關特殊目的機構收取的物業管理費。

於報告期間，越秀房託基金根據此等租賃服務協議已付／應付怡城及白馬物業管理公司的費用總額約為12,279,000港元。

商標許可證協議

通過柏達與白馬物業管理公司各自日期為二〇〇五年十二月七日的六份許可證協議，白馬物業管理公司根據許可證協議的條款按象徵式收費人民幣1.00元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，即由協議日期(即二〇〇五年十二月七日)至二〇〇六年十二月三十一日止生效，且在若干情況下有權延長有關許可證的期限。每份許可證協議經已按象徵式收費人民幣1.00元延長九至十年不等的期間，並將於二〇一六年十一月二十七日至二〇一七年一月三十日之間屆滿。

越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)及管理人於二〇〇五年十二月七日訂立許可證協議，據此越秀永久地以象徵式代價約1.00港元授予管理人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，由二〇〇五年十二月二十一日起，亦可根據當中的條款提早終止。

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇〇五年十二月八日就上述租賃交易、物業管理協議及租賃服務協議授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的基金單位持有人批准的披露規定，惟仍須遵守該等交易可達致的金額等年度限制、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)的年度審閱及其他條款及條件(「豁免」)。有關豁免及其詳細條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

翻新白馬單位8層及9層

承辦白馬單位8層及9層翻新工程的承包商乃透過由廣州建設工程交易中心統籌的招標投標過程選出，以將上述樓層的用途改為批發及零售用途。廣州建設工程交易中心為負責管理及監督須根據廣東省建設工程招標投標管理條例進行招標投標的樓宇及建設工程相關的一切招標投標程序的政府機構。越秀投資間接擁有98.62%權益的附屬公司兼翻新工程的五名承包商之一廣州城建開發裝飾有限公司（「GCCD Decoration」）於二〇〇六年一月二十四日獲廣州建設工程交易中心判予翻新合約。

根據二〇〇六年一月二十六日訂立的兩份獨立協議，GCCD Decoration（以主要承包商的身份）將部分翻新工程分包予兩名獨立第三方分包商。透過GCCD Decoration、柏達及兩名分包商於二〇〇六年一月二十八日訂立的另外兩份獨立協議（經相同訂約方於二〇〇六年八月二十四日訂立的兩份獨立確認書補充及修訂），GCCD Decoration根據分包合約的權利及責任（包括付款責任）已按照彼等各自的確認書所載的條款及條件轉讓予柏達。因此，根據於二〇〇六年一月二十六日訂立的翻新合約的條款，柏達應付GCCD Decoration的款項減至人民幣414,148.08元（即約404,165.00港元），即全部翻新工程總金額人民幣5,176,851.05元（約5,052,065.00港元）與柏達直接應付兩名分包商的合計款額人民幣4,762,702.97元（約4,647,900.00港元）的差額。

GCCD Decoration及其聯繫人（定義見房託基金守則）並無與越秀房託基金訂立任何其他關連交易。根據翻新合約，柏達應付GCCD Decoration的款項低於按二〇〇五年年報公佈的經審核財務報表中越秀房託基金資產淨值的5%，亦低於發售通函所披露越秀房託基金就翻新及維修白馬單位承諾承擔的金額26,700,000港元的15%。因此毋須就訂立交易取得基金單位持有人的批准。

滙豐集團*

(*附註：「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）及其附屬公司，除另有說明外，不包括信託人及其專有附屬公司（即信託人的附屬公司，但不包括其以越秀房託基金信託人身份所成立的該等附屬公司）。

關連人士交易

租賃交易

財富廣場單位的若干部分已租予與滙豐集團的成員公司，詳情如下：

租戶	單位地點	建築面積 (平方米)	租賃開始日	每月租金 (人民幣元)	每平方米 的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	報告年度 租金收入 (港元) ¹
滙豐軟件開發 (廣東)有限公司	4層	4,275.1	二〇〇五年 二月十六日	354,833	83	60	3	4,007,905
	5層	4,275.1	二〇〇五年 五月一日	354,833	83	90	2.25	4,007,905
	3層	2,000	二〇〇六年 十二月一日	166,000	83	60	4.2	170,547
							總計：	8,186,357

1. 以1.0247元人民幣兌1港元的匯率折算。

於二〇〇七年一月三十一日，滙豐軟件開發(廣東)有限公司與金峰訂立一份租約，以更新財富廣場四樓及五樓的現有年期，由二〇〇八年二月一日起，再續三年，首年月租為人民幣745,150元，次年月租為人民幣782,428元，而第三年月租為人民幣821,504元。

企業融資交易

特殊目的機構(作為借款人)及越秀房託(控股)2005有限公司(「REIT Holdco」)(作為擔保人)於二〇〇五年十二月七日就將於上市日期提取為數165,000,000美元的三年期浮息定期貸款融資與若干貸款銀行訂立融資協議。為確保特殊目的機構按比例及在各方面同等履行根據貸款的責任，已向抵押信託人授予一項抵押組合，當中包括就各物業及特殊目的機構股份的註冊按揭、轉讓租金收入及因各物業及有關物業的一切租賃協議而產生的所有其他所得款項，以代貸款銀行持有。滙豐為其中一間貸款銀行，並擔任貸款銀行的代理人及抵押代理人。於二〇〇五年十二月二十一日，該信貸額已全部由越秀房託基金動用，並由滙豐墊支63,900,000美元，而於二〇〇六年十二月三十一日，63,900,000美元仍未償付。

就貸款融資而言，各特殊目的機構亦與各貸款銀行就美元／人民幣不交收掉期融資訂立協議，當中包括將浮息美元負債掉期為綜合人民幣負債，以一系列以人民幣計值的定息現金流量須以美元支付，而於到期日主要交易亦以美元結清，名義本金總額為165,000,000美元，最少為期三年。滙豐為其中一名掉期提供者，並參與63,900,000美元／人民幣516,500,000元的掉期。

特殊目的機構根據掉期協議的責任就上述抵押組合按比例及在各方面同等抵押。彼等亦已向貸款銀行(作為掉期提供者)授予擔保，以確認彼等履行根據掉期協議的責任。於報告年度，越秀房託基金應付滙豐根據融資協議的利息約16,334,000港元。

一般銀行服務

REIT Holdco、柏達、京澳、福達及金峰就於報告年度的按金按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇〇五年十二月八日就上述與信託人的關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)進行的交易授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房託基金就企業融資服務應付費用的特定上限、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱及其他條款及條件。有關豁免函件及其條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

審核委員會及獨立非執行董事的確認

管理人的獨立非執行董事及審核委員會確認，彼等已審閱所有有關關連人士交易的條款，包括與管理人集團及滙豐集團進行的該等關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

- (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。

管理人及信託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於報告年度，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其他關連交易(上文所披露者則除外)。

管理人的費用

於報告年度，越秀房託基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣23,765,000港元。

信託人的費用

於報告年度，越秀房託基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為1,403,000港元。

主要估值師的費用

於報告年度，越秀房託基金應付主要物業估值師的費用總金額為153,000港元。

關連人士交易

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房託基金的關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)須披露其基金單位的權益。此外，證券及期貨條例第XV部的條文視信託契約視為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

管理人董事及行政總裁根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇〇六年 一月一日		於二〇〇六年 十二月三十一日		所持權益 變動百分比
		於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	
梁凝光先生 ¹	—	無	—	無	—	—
劉永杰先生 ²	—	無	—	無	—	—
梁由潘先生	—	無	—	無	—	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
李均雄先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—

1 梁凝光先生亦為越秀的董事，因此，根據房託基金守則第8.1條規定，越秀被視為梁先生的聯繫人，因此，如「主要持有人所持權益」所披露，越秀所持權益被視為梁先生所持的權益。

2 劉先生亦為管理人的行政總裁。

主要持有人所持權益

擁有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益或淡倉的人士如下：

1. 於基金單位的好倉

重大基金單位 持有人姓名	權益性質	於二〇〇六年一月一日		於二〇〇六年十二月三十一日		權益變動 百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
越秀 ¹	實際權益	27,320	0%	27,320	0%	—
	視為擁有權益	408,776,760	40.88%	321,326,760	32.13%	-8.74%
	總權益	408,804,080	40.88%	321,354,080	32.14%	-8.74%
越秀投資 ²	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%
	總權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%
Dragon Yield Holdings Limited (「越龍」)	實際權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%

1. 有關越秀控制公司權益的其他資料：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	321,215,530	無
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	313,280,495	無
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀投資有限公司	Bosworth International Limited	34.98	否	313,280,495	無
越龍	越秀投資	100.00	是	313,280,495	無
Sun Peak Enterprises Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,414,207	—
Novena Pacific Limited	Sun Peak Enterprises Ltd.	100.00	是	1,414,207	—
Shine Wah Worldwide Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	395,122	—
Morrison Pacific Limited	Shine Wah Worldwide Limited	100.0	是	395,122	—
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.0	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development	100.0	是	339,342	—
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.0	否	88,082	—
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.0	是	88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.0	是	111,230	—

2. 視為擁有313,280,495個基金單位的權益透過一間全資附屬公司越龍持有。

關連人士交易

2. 於基金單位的淡倉*

重大基金單位 持有人姓名	權益性質	於二〇〇六年一月一日		於二〇〇六年十二月三十一日		權益變動 百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
越秀 ¹	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
越秀投資 ¹	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
越龍	實際權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—

1. 視為擁有87,450,000個基金單位的權益透過越龍持有。

* 該等淡倉就授予首次公開發售的包銷商的超額配售權而持有，而該等超額配售權已於二〇〇六年一月四日獲行使。

其他關連人士所持權益

管理人的高級行政人員

管理人高級行政人員(即越秀房託基金的關連人士(定義見房託基金守則))，持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇〇六年一月一日		於二〇〇六年十二月三十一日		權益百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
高鏞麗女士	個人	8,125	0%	8,125	0%	—
程九洲先生	個人	480	0%	480	0%	—
葉永華先生	個人	1,900	0%	1,900	0%	—

信託人

以下人士(即信託人的聯繫人及視為越秀房託基金的關連人士(定義見房託基金守則))，持有基金單位權益如下：

於基金單位的淡倉及好倉*

滙豐實體名稱	權益性質	於二〇〇六年 一月一日		於二〇〇六年 十二月三十一日		權益變動 百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
滙豐控股有限公司**	實際權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
HSBC Finance (Netherlands)**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
HSBC Holdings BV**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
HSBC Asia Holdings (UK)**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
HSBC Asia Holdings BV**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
香港上海滙豐銀行有限公司**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	無	無	-8.75%

* 指根據國際包銷協議就首次公開發售授予聯席全球協調人的超額配售權。香港上海滙豐銀行有限公司為其中一名聯席全球協調人。超額配售權已於二〇〇六年一月四日獲悉數行使。

** 指信託人的受控制實體。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房託基金的關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)包括信託人及高力國際物業顧問(香港)有限公司於二〇〇六年十二月三十一日持有任何基金單位。

基金單位購買權

於報告期間，越秀房託基金或其任何受控制實體並無與其他各方訂立任何安排，致使管理人董事(包括彼等的配偶及未滿18歲的子女)可藉收購越秀房託基金或任何其他法人團體的基金單位或任何股本衍生工具而獲益。