

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

向香港以外的司法管轄區分發本公佈可能受到法律限制。獲得本公佈的人士應自行了解有關限制。如未能遵守有關限制，可能構成違反相關司法管轄區的證券法律。本公佈不得直接或間接在或向美國或於發佈本公佈可能屬違法的任何其他司法管轄區發佈、刊登或分派。本公佈僅為提供資料，不得構成要約出售、邀請購買或徵求要約購買任何證券，亦不得在該等要約、徵求或出售屬違法的任何司法管轄區出售或購買或認購任何證券。

本公佈所述證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州的法律登記，如並無登記或獲豁免遵守美國證券法及適用州法律的登記規定，亦不得在美國境內提呈發售或出售。本公司無意將本公佈所述證券的任何部分在美國登記或在美國進行公開發售證券。

# 越秀房地產投資信託基金 YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## 越秀房地產投資信託基金

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃）

（股票編號：00405）

管理人

# 越秀房託資產管理有限公司 YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

## 越秀房託資產管理有限公司

聯席包銷商及聯席賬簿管理人

（按英文字母順序排列）



副經辦人



公 佈

- (I) 越秀房地產投資信託基金有關廣州國際金融中心的非常重大收購事項及關連方交易
- (II) 訂立配售及包銷協議
- (III) 訂立人保配售協議
- (IV) 訂立新銀行融資
- (V) 恢復買賣

茲提述越秀房產基金與越秀地產股份有限公司日期為二〇一二年五月二十八日的聯合公佈及越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函。

### **實際融資結構**

交易總代價約為人民幣88.50億元，包括：(1)認購款項(即9,999美元)，將支付予Tower Top；及(2)債務轉讓事項的代價約為人民幣88.50億元，將支付予越秀地產(或YXP代名人)。

認購款項將透過提取新銀行融資提供資金。債務轉讓事項的代價其中部分以現金(透過提取新銀行融資及基金單位配售所得款項)償付，以及透過向YXP代名人發行代價基金單位及遞延基金單位償付。

假設人保配售已完成，交易所採納的實際融資結構與該通函所載的說明性融資結構之間的對照載於本公佈第A部分。

下表列示配售根據實際融資結構將予發行的配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位的數目，以及在若干情況下彼等將佔已發行基金單位的百分比。

	基金 單位數目 (百萬個)	佔於 本公佈日 期已發行 基金單位 的百分比	佔經配 發及發行 配售基金 單位及代 價基金單 位擴大後 的已發行 基金單位 的百分比	佔經 配發及發 行配售基 金單位、 代價基金 單位及遞 延基金單 位擴大後 的已發行 基金單位 的百分比 (附註1)
配售基金單位 (附註2)	1,092.6	102.5%	39.8%	31.4%
代價基金單位	584.6	54.8%	21.3%	16.8%
遞延基金單位 (附註3)	733.3	68.8%	26.7%	21.1%

附註：

(1) 按遞延基金單位初步發行價發行的所有遞延基金單位計算，並假設完成後不會發行額外基金單位 (根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外)

(2) 由904,586,000個確定配售基金單位及70,580,000個期權配售基金單位及117,479,000個人保配售基金單位組成

(3) 假設不會出現遞延基金單位調整事件

## 基金單位配售

### (1) 配售及包銷協議的主要條款

於二〇一二年九月二十六日，越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商就配售及包銷配售基金單位訂立配售及包銷協議，據此，基金單位配售包銷商個別同意，按照配售及包銷協議所載條款及條件，促使承配人按發行價認購總數904,586,000個配售基金單位，及如有任何餘下基金單位，促使各基金單位配售包銷商將會自身按發行價認購餘下基金單位總數的六分之一。基金單位配售包銷商合共將認購所有餘下基金單位。

此外，越秀房產基金管理人已無條件及不可撤回地向基金單位配售包銷商授予權利(即期權)，以要求越秀房產基金管理人促使越秀房產基金按發行價發行最多(但不超過)額外70,580,000個新配售基金單位(即「期權配售基金單位」)(相當於確定配售基金單位約7.8%及於本公佈日期的已發行基金單位總數約6.6%)。期權可於基金單位在聯交所恢復買賣兩小時前任何時間，由基金單位包銷商向越秀房產基金管理人發出書面通知隨時行使。

根據配售及包銷協議，發行價不會低於每個基金單位3.30港元，由越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商於基金單位配售定價日(即二〇一二年九月二十六日)上午九時三十分前考慮市況後經公平磋商釐定。發行價不會較緊接基金單位配售定價日前十個交易日於聯交所的平均收市價折讓超過20%。

有關配售基金單位並無禁售安排。

### (2) 人保配售協議的主要條款

於二〇一二年九月二十六日，越秀房產基金管理人與中國人保資產管理股份有限公司(「投資者」)訂立人保配售協議，據此，投資者同意按發行價認購總價值5千萬美元(約人民幣3.17億元)的相關數目新配售基金單位(即「人保配售基金單位」)(即「人保配售」)。

認購人保配售基金單位(及因此發行該等人保配售基金單位)取決於：(a)中國保險監督管理委員會的政策或法規允許中國人保將財險資金用於投資在中國境外上市的房地產投資信託基金；(b)聯交所上市委員會允許人保配售基金單位上市及買賣；及(c)認購並無違反載有禁止性限制的其他法律或法規載有禁止性的限制。倘該等條件於二〇一二年十二月十五日或訂約方可能協定的其他日期或之前未獲達成或(就上文條件(a)及(b)而言)獲投資者豁免，則人保配售協議以及協議項下的所有權利及責任將會停止及終止。

人保配售將於投資者接獲越秀房產基金管理人的確認書確認該等條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)後48小時內完成(「截止日期」)。

### **(3) 基金單位配售結果**

根據基金單位配售，越秀房產基金將於完成日期按發行價每個基金單位3.30港元向承配人發行904,586,000個確定配售基金單位。基金單位配售包銷商亦已行使期權，據此，越秀房產基金管理人將促使越秀房產基金按相同發行價向承配人發行70,580,000個期權配售基金單位。此外，117,479,000個人保配售基金單位將根據人保配售協議按發行價發行予投資者。越秀房產基金總計將根據基金單位配售發行1,092,645,000個配售基金單位。

根據基金單位配售(包括人保配售)將予發行的配售基金單位總數：(a)約佔於本公佈日期已發行基金單位總數的102.5%；(b)將約佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大越秀房產基金發行的已發行基金單位總數的39.8%；及(c)將約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的31.4%(假設全部遞延基金單位均按遞延基金單位初步發行價發行及於完成後並無發行額外基金單位(根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外))。

#### (4) 所得款項

基金單位配售(包括人保配售)所得款項總額將約為人民幣29.5億元，而基金單位配售(包括人保配售)所得款項淨額將約為人民幣27.5億元。

基金單位配售所得款項淨額將於完成時用於支付轉讓事項代價的現金部分，但不得超過債務協議中規定的限額，具體而言，即以基金單位配售及按發行價發行代價基金單位的所得款項總額支付的總代價不得超過人民幣54.5億元。

然而，倘人保配售未能於二〇一二年十月三日(即新銀行融資發出提取通知的最後日期)前完成，一筆等於人保配售預期所得款項的金額(即3.88億港元)將額外會從新銀行融資被提取為有關轉讓事項代價融資。當人保配售後續完成，則人保配售的所得款項將透過償還部分新銀行融資從而間接用於償付轉讓事項代價的現金部分。

#### (5) 越秀地產禁售安排

越秀房產基金管理人獲悉，為達成配售及包銷協議中的一項條件，越秀地產已承諾遵守有關基金單位(包括代價基金單位)的若干禁售安排。詳見本公佈B部分「配售及包銷協議的主要條款」一節。

##### 代價基金單位

完成時，將按發行價每個基金單位3.30港元向YXP代名人發行約584,600,000個新基金單位，以作為代價基金單位。

代價基金單位：(a)約佔於本公佈日期已發行基金單位總數的54.8%；(b)將約佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數的21.3%；及(c)將約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的16.8%(基於全部遞延基金單位均按遞延基金單位初步發行價發行及於完成後並無發行額外基金單位(根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外))。

## 遞延基金單位

債務轉讓事項的代價其中約人民幣24億元，將透過按遞延基金單位初步發行價每個基金單位4.00港元(可予調整)向YXP代名人發行遞延基金單位支付。基於上文所述，並假設並無發生遞延基金單位調整事件，預期向YXP代名人發行約7.333億個遞延基金單位。遞延基金單位數量將：(a)佔本公佈日期已發行基金單位總數的約68.8%；(b)佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數的約26.7%；及(c)約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的21.1%(假設全部遞延基金單位均按遞延基金單位初步發行價發行及假設於完成後並無發行額外基金單位(根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外))。

如該通函所述，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向YXP代名人發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產(或YXP代名人)及其一致行動方發行，而當與預期將於有關發行日期後12個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。

## 新銀行融資

於二〇一二年九月二十六日，借款人(作為借款人)與貸款人、代理及抵押信託人就新銀行融資訂立融資協議。

新銀行融資為一項本金總額最多為29.8億港元的3年期定期港元貸款融資，年利率為借款人所選定有關利息期適用的香港銀行同業拆息加2.8%，有關利息須於各利息期的最後一日支付。新銀行融資將由借款人提取新銀行融資當日起計36個月到期，而未償還本金額亦於屆時到期償還。新銀行融資並無任何預付成本。

新銀行融資將由(其中包括)：(1)來自信託人(作為越秀房產基金的信託人)、Tower Top、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司的不可撤回無條件共同及個別擔保；(2)認購股份的第一優先押記；(3)借款人、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司各自全部已發行股本的第一優先押記；(4)中國外商獨資企業全部股權(如中國法律批准)的第一優先押記；及(5)借款人、Tower Top、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司所有現有及未來資產(就現有資產抵押者除外)的第一優先押記擔保。

新銀行融資的條款與該通函所載者比較，除(a)本金總額由不少於15億港元(如該通函所載)改為最多本金總額不多於29.8億港元(如上文所述)；(b)借款人可靈活選定利息期(以及適用香港銀行同業拆息)，有別於該通函所載述的固定三個月利息期及香港銀行同業拆息；及(c)加入其他貸款人至新銀行融資(該通函僅載述星展銀行有限公司為訂約方)外，兩者並無重大變動。

於完成日期將提取新銀行融資約25.92億港元，或倘人保配售於二〇一二年十月三日(即根據新銀行融資發出提取通知的最新日期)前尚未完成，則將根據新銀行融資另外提取相等於人保配售預期所得款項的金額，該等資金用作認購款項、有關債務轉讓事項應付越秀地產的部分代價以及進行交易涉及的若干費用。

### **DPU承諾**

根據DPU承諾，越秀房產基金管理人已向信託人承諾，其只會在經擴大組合DPU(涵義見該通函)少於現有物業DPU(涵義見該通函)的金額不超過人民幣0.018元的情況下(計算乃於完成日期進行並經計及該通函所載若干變數)，方會進行交易。

根據實際融資結構、配售及包銷協議、人保配售協議及新銀行融資的條款，越秀房產基金管理人已向信託人確認，經擴大組合DPU(即約人民幣0.2063元)少於現有物業DPU的金額(即人民幣0.2197元)不超過人民幣0.018元，計算乃於完成日期進行並對溢利預測作出調整從而計及：

(1) 已發行配售基金單位及代價基金單位的實際數目及其發行價；

(2) 根據新銀行融資提取的金額及新銀行融資的利率；

(惟為免生疑問，除上文或經擴大組合DPU涵義所載外，於完成日期計算預測經擴大組合DPU時不應對溢利預測作出其他調整(無論是否計及越秀房產基金於截至完成日期止期間的財務業績或其他資料))。

### **基金單位持有結構的變動**

有關發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位後基金單位持有結構的備考變動，請參閱本公佈第G部分。

### **交易的財務影響**

有關交易對越秀房產基金的財務狀況及資本架構的潛在影響，以及越秀房產基金於完成後的備考負債比率，請參閱本公佈第H部分。

### **完成及另行刊發公佈**

預期完成於二〇一二年十月八日或前後作實。越秀房產基金管理人將於完成後在切實可行情況下刊發載有有關交易的實際條款的公佈，當中載列(包括但不限於)根據新銀行融資所提取的金額。越秀房產基金管理人將於賬目及營運資金報表確定後在切實可行情況下盡快另行刊發公佈。

同時，房產基金經理將於人保配售完成時刊發公告，或倘人保配售未能於二〇一二年十二月十五日前完成，亦無論如何將於二〇一二年十二月十五日刊發公告，以通知投資者有關人保配售的進展。

### **恢復買賣**

應越秀房產基金的要求，越秀房產基金的基金單位將自二〇一二年九月二十六日上午九時〇三分起暫停買賣，以待刊發本公佈。越秀房產基金已向聯交所申請其基金單位於聯交所恢復買賣，自二〇一二年九月二十七日上午九時正起生效。

根據交易及基金單位配售(包括人保配售)須待配售及包銷協議(就交易及基金單位配售而言)及人保配售協議(就人保配售而言)的條件達成後方可作實，故此不一定會完成。基金單位持有人及越秀房產基金的任何有意投資者在買賣基金單位時務請審慎行事。

茲提述越秀房地產投資信託基金（「**越秀房產基金**」）與越秀地產股份有限公司日期為二〇一二年五月二十八日的聯合公佈（「**聯合公佈**」）及越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函（「**該通函**」）。除本公佈第L部分界定者外，本公佈所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

#### **A. 實際融資結構**

誠如聯合公佈及該通函所披露，交易涉及越秀房產基金擬透過以下方式投資於廣州國際金融中心：(1)信託人（或其代名人）認購認購股份；及(2)越秀地產向信託人（或其代名人）轉讓轉讓債項。

交易總代價約為人民幣88.50億元，包括：(1)認購款項（即9,999美元），將支付予Tower Top；及(2)債務轉讓事項的代價約為人民幣88.50億元，將支付予越秀地產（或YXP代名人）。

認購款項將透過提取新銀行融資提供資金。債務轉讓事項的代價其中部分以現金（透過提取新銀行融資及基金單位配售所得款項）償付，以及透過向YXP代名人發行代價基金單位及遞延基金單位償付。

下列為假設人保配售已完成，交易所採納的實際融資結構（「**實際融資結構**」）與該通函所載的說明性融資結構比較。

	說明性		基金單位數目		佔已發行基金單位		佔已發行基金單位	
	融資結構		(百萬)		總數的百分比		(經擴大)總數	
	說明性	實際	說明性	實際	說明性	實際	說明性	實際
	說明性	實際	(附註1)	(附註2)	(附註1)	(附註3)	(附註1)	(附註4)
代價基金單位	人民幣 19.57億元	人民幣 15.79億元	679.0	584.6	63.7%	54.8%	18.4%	16.8%
遞延基金單位	人民幣 24.00億元	人民幣 24.00億元	741.0	733.3	69.5%	68.8%	20.1%	21.1%
<b>現金部分</b>								
基金單位配售								
— 配售及 包銷協議	人民幣 34.78億元	人民幣 26.33億元	1,206.0	975.2	113.2%	91.5%	32.7%	28.1%
— 人保配售 協議 (附註5)	—	人民幣 3.17億元	—	117.5	—	11.0%	—	3.4%
小計	人民幣 34.78億元	人民幣 29.50億元	1,206.0	1,092.6	113.2%	102.5%	32.7%	31.4%
新銀行融資 (附註5)	15億港元， 相等於人民幣 12.15億元	25.92億 港元， 相等於人民幣 21.21億元	—	—	—	—	—	—
已發行基金 單位總數 (附註6)			2,626.0	2,410.5	246.3%	226.1%	71.1%	69.3%
所得款項總 (毛)額 (附註7)	人民幣 90.50億元	人民幣 90.50億元						

附註：

- (1) 根據該通函所載的假設。
- (2) 根據每個基金單位3.30港元的最終發行價及每個基金單位4.00港元的遞延基金單位發行價。
- (3) 根據於本公佈日期的已發行基金單位數目，即1,065,972,687個基金單位。
- (4) 根據經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數，即約3,476,000,000個基金單位，並假設於完成後並無發行額外基金單位（根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外）。
- (5) 假設人保配售完成，以及所得款項已用作：(a)為轉讓事項代價的現金部分提供資金（倘人保配售於完成之前完成）；或(b)償還部分新銀行融資（倘人保配售於完成之後完成）。有關其他詳情，請參閱B部分「所得款項」一節。
- (6) 根據實際融資結構發行的基金單位數目，較根據說明性融資結構發行的基金單位數目約少2.155億個。
- (7) 由於部分所得款項總（毛）額將用作為進行交易所涉及的費用（其中包括包銷佣金及專業費用，預期約為人民幣2億元）提供資金，故所得款項總（毛）額乃高於總代價。

下表列示配售根據實際融資結構將予發行的配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位的數目，以及在若干情況下彼等將佔已發行基金單位的百分比。

	基金 單位數目 (百萬個)	佔於 本公佈日 期已發行 基金單位 的百分比	佔經配 發及發行 配售基金 單位及代 價基金單 位擴大後 的已發行 基金單位 的百分比	佔經 配發及發 行配售基 金單位、 代價基金 單位及遞 延基金單 位擴大後 的已發行 基金單位 的百分比 (附註1)
配售基金單位 (附註2)	1,092.6	102.5%	39.8%	31.4%
代價基金單位	584.6	54.8%	21.3%	16.8%
遞延基金單位 (附註3)	733.3	68.8%	26.7%	21.1%

附註：

- (1) 根據按遞延基金單位初步發行價發行的所有遞延基金單位計算，並假設完成後不會發行額外基金單位 (根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外)
- (2) 由904,586,000個確定配售基金單位及70,580,000個期權配售基金單位及117,479,000個人保配售基金單位組成。
- (3) 假設不會出現遞延基金單位調整事件

實際融資結構符合DPU承諾 (有關進一步資料，請參閱下文第F部分) 以及債項協議和該通函所載的其他限制 (包括但不限於授權發行及各融資項目的限制)。

毋須就交易向越秀房產基金管理人或信託人支付收購費用。

## B. 基金單位配售

於基金單位持有人特別大會上，越秀房產基金基金單位持有人以普通決議案方式批准需要批准的交易事項，當中包括發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位。

根據基金單位配售將發行合共1,092,645,000個配售基金單位，包括：(a)根據配售及包銷協議將向承配人發行的904,586,000個確定配售基金單位及70,580,000個期權配售基金單位；及(b)根據人保配售協議將向投資者發行的117,479,000個人保配售基金單位。配售基金單位將按發行價發行。

### (1) 配售及包銷協議的主要條款

日期

二〇一二年九月二十六日

訂約方

(a) 越秀房產基金管理人；及

(b) 基金單位配售包銷商，中銀國際亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通證券(亞太)有限公司、Morgan Stanley & Co. International Plc.及渣打證券(香港)有限公司(按英文字母順序排列)，各為獨立第三方。

## 配售

基金單位配售包銷商已同意作為越秀房產基金管理人的代理，按照配售及包銷協議所載條款及條件，促使承配人按發行價認購總計904,586,000個配售基金單位（「**確定配售基金單位**」），及如有任何餘下基金單位，各基金單位配售包銷商將作為主事人按發行價認購餘下基金單位總數的六分之一。基金單位配售包銷商合共將認購所有餘下基金單位。

此外，越秀房產基金管理人已無條件及不可撤回地向基金單位配售包銷商授予權利（「**期權**」），以要求越秀房產基金管理人促使越秀房產基金按發行價（「**期權配售基金單位**」）發行最多（但不超過）額外70,580,000個新配售基金單位（該等基金單位相當於確定配售基金單位約7.8%及於本公佈日期的已發行基金單位總數約6.6%）。期權可於基金單位恢復在聯交所買賣兩小時前任何時間，由基金單位包銷商向越秀房產基金管理人發出書面通知隨時行使。

配售基金單位將於根據證券法S規例被界定為「境外交易」中發行予不少於六名均為獨立第三方的機構及／或其他專業投資者。配售基金單位的承配人由基金單位配售包銷商在上市規則及房地產投資信託基金守則的規定限制下全權挑選，但基金單位配售包銷商不得在知情下配售任何配售基金單位予任何並非獨立第三方（包括但不限於越秀地產）的人士或越秀房產基金管理人已知會基金單位配售包銷商並非獨立第三方的任何人士。

各基金單位配售包銷商須採取合理步驟以確保：(i)基金單位配售包銷商、分包銷商（如有）及承配人收購配售基金單位不會導致彼等任何一方連同其一致行動人士觸發收購守則下的強制性全面收購要約責任；及(ii)基金單位配售包銷商及分包銷商（如有）不得與現時的基金單位持有人或與其他基金單位配售包銷商或分包銷商（如有）一致行動（定義見收購守則）。

由於特別分派及二〇一二年第一次中期分派的記錄日期已經過去，配售基金單位將於發行後在各方面與當時存在的基金單位享有同等權益。本公司將向聯交所上市委員會申請配售基金單位於聯交所主板上市及買賣。

配售基金單位並無禁售安排。

## 發行價

發行價將不低於每個基金單位3.30港元，及由越秀房產基金管理人及基金單位配售包銷商於基金單位配售定價日（即二〇一二年九月二十六日）上午九時三十分前按公平原則釐定，並已考慮市場狀況。發行價將較基金單位於緊接基金單位配售定價日前十個交易日在聯交所的平均收市價折讓不超過20%。

在釐定最終融資架構（包括但不限於發行價）時，越秀房產基金管理人將確保遵守該通函第3.2.1節所述的DPU承諾。

## 條件

基金單位配售須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 越秀房產基金或由信託人直接或間接擁有及控制的任何公司（「本集團」）之狀況、財政狀況或其他狀況或整體業務營運、管理、股東權益、盈利、經營或業務狀況或財務或貿易狀況或前景概無出現基金單位配售包銷商絕對酌情獨家認為會導致下列情況之任何變動或發展（不論是否長期發展），包括（但不限於）可能變動：(i)對越秀房產基金或本集團任何成員公司之業務、財務或貿易狀況、其他情況或前景產生或很可能將會產生重大不利或重大及損害性之影響；(ii)對基金單位配售或基金單位之推銷或分派或基金單位在第二市場上買賣具有或很可能將有重大不利影響或造成損害；或(iii)導致根據配售及包銷協議擬採用方式進行基金單位配售變得不明智、不適宜或不可行；
- (b) 聯交所批准配售基金單位上市及買賣（並且上市及批准其後未被撤回）；
- (c) 越秀地產已簽立及同意有關基金單位的禁售承諾的條款（如本節下文最末部分所述）；
- (d) 本公佈已於基金單位在聯交所恢復買賣前刊發在聯交所網站；

- (e) 越秀房產基金於配售及包銷協議日期至緊接完成日期前並無建議、實行或完成任何股本重組及／或股本改組或贖回或購回任何基金單位或其他證券(包括任何期權、認股權證或可換股證券)；
- (f) 認購契約(經補充認購契約補充)、債項協議(經補充債項協議補充)及其他交易文件(不包括補貼款項契約及僱員付款協議)概無被修訂、更改、終止或違反；
- (g) 認購契約、債項協議及其他交易文件(不包括補貼款項契約及僱員付款協議)所載的所有先決條件(有關基金單位配售完成及認購契約成為無條件者除外)已根據該等文件的有關條款獲達成或豁免；及
- (h) 配售及包銷協議未被終止。

就上文(c)分段所載條件而言，據越秀房產基金管理人了解，越秀地產已承諾遵守與基金單位有關的若干禁售安排，與該通函第3.3.1節「交易融資—代價基金單位—與發行代價基金單位有關的禁售安排」所載者相比，禁售安排的條款並無重大變動，惟以下各項除外：

- (a) 禁售安排的標的物，即越秀地產直接或間接持有的所有基金單位(並非僅僅是該通函所列明的代價基金單位)；及
- (b) 倘出售擬避免發行管理人費用基金單位(於發生時)會觸發越秀地產(及其一致行動人士)須根據收購守則第26條就彼等尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出全面收購要約的責任，引入豁免允許越秀地產於向越秀房產基金管理人發行任何管理人費用基金單位之前出售基金單位，而前提是該項出售限於實現該目標所需基金單位的最低數目。

## 終止

倘於完成前任何時候出現下述情況，則基金單位配售包銷商可向越秀房產基金管理人發出書面通知，立即終止配售及包銷協議而毋須對越秀房產基金及越秀房產基金管理人負責：

- (a) 任何條件未獲達成或未獲基金單位配售包銷商豁免，或基金單位配售包銷商合理認為任何有關條件將無法達成且配售包銷商已決定不會豁免達成有關條件；
- (b) 出現或發生任何下列事件或有關事項生效：
  - (i) 本地或國際金融、政治、軍事、經濟或市場(包括股票市場)狀況或貨幣匯率或外匯管制出現任何重大改變或潛在改變(不論是否永久)，包括任何敵對行動、恐怖活動爆發或升級、美國、英國、任何歐盟成員國、中國或香港宣佈進入全國緊急狀態或戰爭或其他災難或危機；
  - (ii) 基金單位在聯交所暫停買賣的任何期間超過三個交易日(因基金單位配售除外)或取消上市；
  - (iii) 任何政府或其他監管機構對越秀房產基金或越秀房產基金管理人作出任何不利的公告、決定或裁決；
  - (iv) 任何中國、英國、紐約州、美國聯邦或香港當局全面暫停中國或英國或歐盟任何成員國或美國或香港的商業銀行活動；
  - (v) 因異常金融狀況或其他理由而全面禁止、暫停或嚴重制約或限制股份或證券在聯交所中華人民共和國任何證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克交易所或倫敦證券交易所買賣；或
  - (vi) 在相關司法權區推行任何新法例或法規或現行法例或法規出現任何改變或相關詮釋或應用出現改變；

而基金單位配售包銷商全權地認為：(i)已經或可能會對本集團整體的財政狀況構成重大不利影響；(ii)可能會嚴重不利基金單位配售成功進行或分派基金單位或在第二市場買賣基金單位；或(iii)使進行基金單位配售不可行或不明智或不適當；

- (c) 任何基金單位配售包銷商於完成前任何時候注意到配售及包銷協議所載的越秀房產基金管理人任何陳述、保證、承諾或責任有任何違反，或因任何事件而變得不真實、不正確或誤導；或
- (d) 信託人或越秀房產基金管理人尋求辭退或遭罷免或獲通知其遭罷免出任越秀房產基金的信託人或管理人(視乎情況而定)。

## (2) 人保配售協議的主要條款

### 日期

二〇一二年九月二十六日

### 訂約方

- (a) 越秀房產基金管理人；及
- (b) 中國人保資產管理股份有限公司。

### 人保配售

根據人保配售協議，投資者(即中國人保資產管理股份有限公司)已同意按發行價認購總價值為50,000,000美元(約人民幣3.17億元)的新配售基金單位(「人保配售基金單位」)(「人保配售」)。投資者為根據證券法S規例透過「離岸交易」進行投資的一名獨立第三方專業投資者。

## 條件

認購人保配售基金單位(及因此發行該等人保配售基金單位)須待以下各項達成後，方可作實：

- (a) 中國保險監管管理委員會的政策或法規允許或支持中國人民財產保險股份有限公司將保險資金用於投資在中國境外的房地產投資信託基金，及中國人民財產保險股份有限公司獲得相關資質；
- (b) 聯交所上市委員會允許人保配售基金單位上市及買賣；及
- (c) 認購並無違反載有禁止性限制的其他法律或法規。

## 終止

倘該等條件於二〇一二年十二月十五日或訂約方可能協定的其他日期或之前未獲達成或(就上文所列條件(a)及(b)而言)獲投資者豁免，則人保配售協議以及協議項下的所有權利及責任將會停止及終止。

由於完成將於此日期前發生，倘人保配售遭終止，交易將不受影響。然而，預期人保配售協議的所得款項將不可供用作償還部分新銀行融資(見H部分對負債比率的影響)。有關其他詳情，請參閱下文B部分「所得款項」一節。

## 截止

人保配售將於投資者接獲越秀房產基金管理人的確認書確認該等條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)後48小時內完成(「截止日期」)。

於人保配售完成時：(a)投資者將就人保配售基金單位按照越秀房產基金管理人的指示以港元向越秀房產基金支付總發行價；及(b)越秀房產基金管理人將配發及發行人保配售基金單位予投資者，並將就人保配售基金單位交付投資者證書。

### (3) 基金單位配售結果

根據基金單位配售，越秀房產基金將於完成日期按發行價每個基金單位3.30港元向承配人發行全部904,586,000個確定配售基金單位。基金單位配售包銷商亦已行使期權，據此，越秀房產基金管理人將按相同發行價向承配人發行70,580,000個期權配售基金單位。同時，根據發行價，117,479,000個人保配售基金單位將根據人保配售協議發行予投資者。越秀房產基金總計將根據基金單位配售發行1,092,645,000個配售基金單位。

根據基金單位配售將予發行的配售基金單位(包括人保配售)總數：(a)約佔於最後實際可行日期已發行基金單位總數的102.5%；(b)將約佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大已發行基金單位總數的39.8%；及(c)將約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的31.4%(基於全部遞延基金單位均按遞延基金單位初步發行價發行及於完成後並無發行額外基金單位(根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外))。

### (4) 所得款項

基金單位配售所得款項總額(包括人保配售)將約為人民幣29.5億元，而基金單位配售(包括人保配售)所得款項淨額將約為人民幣27.50億元。

基金單位配售所得款項淨額將於完成時用於支付轉讓事項代價的現金部分，但不得超過債務協議中規定的限額，具體而言，即以基金單位配售及按發行價發行代價基金單位的所得款項總額支付的總代價不得超過人民幣54.5億元。

然而，倘人保配售未能於二〇一二年十月三日(即根據新銀行融資發出提取通知的最後日期)前完成，一筆等於人保配售預期所得款項的金額將額外會從新銀行融資被提取為有關轉讓事項代價融資。當人保配售後續完成，則人保配售的所得款項將透過償還部分新銀行融資從而間接用於償付轉讓事項代價的現金部分。

### C. 代價基金單位

完成時，將按發行價每個基金單位3.30港元向YXP代名人發行約584,600,000個新基金單位，以作為代價基金單位。

由於特別分派及二〇一二年第一次中期分派的記錄日期已過去，代價基金單位於發行後將與當時現有的基金單位在各方面享有同等權益。本公司已向聯交所上市委員會申請代價基金單位於聯交所主板上市及買賣。

代價基金單位：(a)於本公佈日期約佔已發行基金單位總數的54.8%；(b)將約佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數的21.3%；及(c)將約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的16.8% (假設全部遞延基金單位均按遞延基金單位初步發行價發行及於完成後並無發行額外基金單位 (根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外))。

#### D. 遞延基金單位

債務轉讓事項的代價其中約人民幣24億元，將透過按遞延基金單位初步發行價每個基金單位4.00港元 (可予調整) 向YXP代名人發行遞延基金單位支付。基於上文所述，並假設並無發生遞延基金單位調整事件，預期向YXP代名人發行約7.333億個遞延基金單位。遞延基金單位：(a)佔本公佈日期已發行基金單位總數的約68.8%；(b)佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數的約26.7%；及(c)約佔經配發及發行配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位而擴大的已發行基金單位總數的21.1% (假設全部遞延基金單位均按遞延基金單位初步發行價發行及假設於完成後並無發行額外基金單位 (根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外))。

如該通函所述，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向YXP代名人發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產 (或YXP代名人) 及其一致行動方發行，而當與預期將於有關發行日期後12個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產 (及其一致行動人士) 根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。

根據預期將予發行的遞延基金單位數目，並假設完成後不會發行額外基金單位 (根據管理人費用基金單位安排將予發行的管理人費用基金單位除外)，預期將於二〇二三年十二月三十一日前發行所有遞延基金單位。

遞延基金單位於發行後將與當時現有的基金單位在各方面享有同等權益。本公司已向聯交所上市委員會申請遞延基金單位於聯交所主板上市及買賣。

## E. 新銀行融資

於二〇一二年九月二十六日，借款人(作為借款人)與(i)名列融資協議的銀行及金融機構(作為貸款人)，其中包括星展銀行有限公司香港分行(「貸款人」)；(ii)星展銀行有限公司香港分行作為代理(「代理」)就新銀行融資；及(iii)星展銀行有限公司香港分行作為抵押信託人(「抵押信託人」)就新銀行融資訂立融資協議。就越秀房產基金管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各貸款人為獨立第三方。

新銀行融資為一項本金總額最多為29.80億港元的3年期定期港元貸款融資，年利率為借款人所選定有關利息期適用的香港銀行同業拆息加2.8%，有關利息須於各利息期的最後一日支付。新銀行融資將由借款人提取新銀行融資當日起計36個月到期，而未償還本金額亦於屆時到期償還。新銀行融資並無任何預付成本。

新銀行融資將由(其中包括)：(1)來自信託人(作為越秀房產基金的信託人)、Tower Top、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司的不可撤回無條件共同及個別擔保；(2)認購股份的第一優先押記；(3)借款人、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司各自全部已發行股本的第一優先押記；(4)中國外商獨資企業全部股權(如中國法律批准)的第一優先押記；及(5)借款人、Tower Top、英屬處女群島特殊目的公司及香港公司所有現有及未來資產(就現有資產抵押者除外)的第一優先押記擔保。

新銀行融資的條款與該通函所載者比較，除(a)本金總額由不少於15億港元(如該通函所載)改為本金總額最高29.80億港元(如上文所述)；(b)借款人可靈活選定利息期(以及適用香港銀行同業拆息)，有別於該通函所載述的固定三個月利息期及香港銀行同業拆息；及(c)新銀行融資項下加入其他貸款人(該通函僅載述星展銀行有限公司為訂約方)外，兩者並無重大變動。

在完成日期將提取新銀行融資約25.92億港元，但若人保配售於二〇一二年十月三日(即新銀行融資發出提取通知的最新日期)前尚未完成，則將從新銀行融資另外提取相等於人保配售預期所得款項的金額(即3.88億港元)(因而所提取的總金額為29.80億港元)，該等資金用作認購款項、有關債務轉讓事項應付越秀地產的部分代價以及進行交易涉及的若干費用。而在人保配售完成後將償還部分從新銀行融資所提取的有關金額(見B部分「所得款項」一節)。於確定最終融資結構(包括但不限於根據新銀行融資提取的金額)時，越秀房產基金管理人將確保遵守通函第3.2.1節所述的DPU承諾。

經審慎考慮新銀行融資的融資協議的條款，越秀房產基金管理人董事會（包括獨立非執行董事）認為該融資協議乃按公平基準及一般商業條款進行，屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益。

鑑於近期相對穩定及低利率的環境，越秀房產基金管理人並無訂立任何新對沖安排，故可能會承受利率波動風險。越秀房產基金管理人將繼續密切監察利率及外匯匯率變動，並視乎市況在必要時就基金單位持有人的利益考慮採取審慎的財務安排。

## F. DPU承諾

根據DPU承諾，越秀房產基金管理人已向信託人承諾，其只會在經擴大組合DPU（涵義見該通函）少於現有物業DPU（涵義見該通函）的金額不超過人民幣0.018元的情況下（計算乃於完成日期進行並經計及該通函所載若干變數），方會進行交易。

根據實際融資結構以及配售及包銷協議、人保配售協議及新銀行融資的條款，越秀房產基金管理人已向信託人確認，經擴大組合DPU（即約人民幣0.2063元）少於現有物業DPU的金額（即人民幣0.2197元）不超過人民幣0.018元，計算乃於完成日期進行並對溢利預測作出調整從而計及：

- (1) 已發行配售基金單位及代價基金單位的實際數目及其發行價；
- (2) 根據新銀行融資提取的金額及新銀行融資的利率，

越秀房產基金的申報會計師向越秀房產基金管理人確認：(a)計算經擴大組合DPU的方法、基準及假設（即上文所述對溢利預測作出調整）與該通函概述的DPU承諾所載的方法、基準及假設相同；及(b)該計算經擴大組合DPU的方法在算法上為正確方法。

現有物業DPU及經擴大組合DPU於該通函內為各具指定涵義的詞彙，根據其定義，乃以該通函附錄五溢利預測所載的假設為基礎。因此，其並不表示基金單位持有人（倘其符合資格收取越秀房產基金於預測期間作出或將作出的所有分派）於預測期間可收取的實際DPU或保證DPU。

基金單位持有人應注意，經擴大組合DPU並無計及特別分派（為向合資格基金單位持有人作出的一次性分派，條件為完成後方可分派，進一步載述於該通函）。此外，經擴大組合DPU僅於預測期間相關，其並無計及僅於二〇一六年以後發行的遞延基金單位以及根據管理人費用基金單位安排於二〇一三年一月一日至二〇一七年十二月三十一日將予發行的管理人費用基金單位（於發行時對DPU具攤薄影響）。

## G. 基金單位持有結構的變動

於本公佈日期，就越秀房產基金管理人所知，於人保配售完成前後，於配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位發行前後的基金單位持有量如下：

### 人保配售完成前

	於本公佈日期		發行代價			於發行代價基金單位、配售基金單位及遞延基金單位後(假設完成後並無發行額外基金單位(根據管理人費用基金單位安排發行的管理人費用基金單位除外))		
	基金	基金單位	新發行	基金	基金單位	新發行	基金	基金單位
	單位數目	持有比例%	基金單位	單位總數	持有比例%	基金單位	單位總數	持有比例%
越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58%	584,592,054	963,845,236	36.71%	1,317,872,810	1,697,125,992	50.52%
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87%	—	9,261,585	0.35%	—	9,261,585	0.28%
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00%	—	4,750	0.00%	—	4,750	0.00%
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00%	—	45,450	0.00%	—	45,450	0.00%
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00%	—	2,625	0.00%	—	2,625	0.00%
李鋒先生(附註4)	1,825	0.00%	—	1,825	0.00%	—	1,825	0.00%
小計	388,569,417	36.45%	584,592,054	973,161,471	37.06%	1,317,872,810	1,706,442,227	50.80%
現有公眾基金								
單位持有人	677,403,270	63.55%	—	677,403,270	25.80%	—	677,403,270	20.17%
基金單位配售								
的基金單位持有人								
—承配人	—	0.00%	975,166,000	975,166,000	37.14%	975,166,000	975,166,000	29.03%
—人保	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%
小計	677,403,270	63.55%	975,166,000	1,652,569,270	62.94%	975,166,000	1,652,569,270	49.20%
總計	1,065,972,687	100.00%	1,559,758,054	2,625,730,741	100.00%	2,293,038,810	3,359,011,497	100.00%

附註1：基金單位由越秀地產(透過其全資附屬公司)間接持有。

附註2：越秀企業的100%已發行股本由廣州越秀持有。

附註3：基金單位由越秀企業(透過其多間全資附屬公司)直接及間接持有。

附註4：唐壽春先生、陳志鴻先生、李家麟先生及李鋒先生為非公眾基金單位持有人。

## 人保配售完成後

	於本公佈日期		發行代價 基金單位及配售基金單位後			於發行代價基金單位、配售基金單位及 遞延基金單位後(假設完成後 並無發行額外基金單位(根據 管理人費用基金單位安排發行的 管理人費用基金單位除外))		
	基金 單位數目	基金單位 持有比例%	新發行 基金單位	基金 單位總數	基金單位 持有比例%	新發行 基金單位	基金 單位總數	基金單位 持有比例%
	越秀地產(附註1)	379,253,182	35.58%	584,592,054	963,845,236	35.14%	1,317,872,810	1,697,125,992
越秀企業(附註2及3)	9,261,585	0.87%	—	9,261,585	0.34%	—	9,261,585	0.27%
唐壽春先生(附註4)	4,750	0.00%	—	4,750	0.00%	—	4,750	0.00%
陳志鴻先生(附註4)	45,450	0.00%	—	45,450	0.00%	—	45,450	0.00%
李家麟先生(附註4)	2,625	0.00%	—	2,625	0.00%	—	2,625	0.00%
李鋒先生(附註4)	1,825	0.00%	—	1,825	0.00%	—	1,825	0.00%
小計	388,569,417	36.45%	584,592,054	973,161,471	35.48%	1,317,872,810	1,706,442,227	49.09%
現有公眾基金 單位持有人	677,403,270	63.55%	—	677,403,270	24.69%	—	677,403,270	19.49%
基金單位配售 的基金單位持有人								
—承配人	—	—	975,166,000	975,166,000	35.55%	975,166,000	975,166,000	28.05%
—人保	—	—	117,479,000	117,479,000	4.28%	117,479,000	117,479,000	3.38%
小計	677,403,270	63.55%	1,092,645,000	1,770,048,270	64.52%	1,092,645,000	1,770,048,270	50.91%
總計	1,065,972,687	100.00%	1,677,237,054	2,743,209,741	100.00%	2,410,517,810	3,476,490,497	100.00%

附註1：基金單位由越秀地產(透過其全資附屬公司)間接持有。

附註2：越秀企業的100%已發行股本由廣州越秀持有。

附註3：基金單位由越秀企業(透過其多間全資附屬公司)直接及間接持有。

附註4：唐壽春先生、陳志鴻先生、李家麟先生及李鋒先生為非公眾基金單位持有人。

根據上表，發行配售基金單位及代價基金單位後，超過25%的已發行及發行在外的越秀房產基金的基金單位將由公眾持有。

## H. 交易的財務影響

下表載列越秀房產基金於二〇一一年十二月三十一日的總資本，以闡明交易對越秀房產基金的財務狀況及資本架構的潛在影響。下列資料的呈列僅供說明，乃基於該通函附錄三所載列越秀房產基金於二〇一一年十二月三十一日的備考資產負債表(取代實際融資結構的說明性融資結構，其假設人保配售已完成)以及下文概述的其他假設。越秀房產基金管理人認為該等假設於本公佈日期屬適合及合理。然而，鑒於該等假設，投資者及基金單位持有人應考慮下文所述資料，並就越秀房產基金的未來表現作出自我評估。

	僅指現有物業 (附註1)	經擴大組合 (附註2)
	(人民幣十億元，百分比除外)	
借款總額	2.0	8.6
總資產	7.4	23.3
基金單位持有人權益總額 (附註3)	5.1	12.1
市值總額 (附註4)	7.1	20.7

附註：

- (1) 根據越秀房產基金於二〇一一年十二月三十一日的經審核財務業績，並假設交易尚未完成。
- (2) 根據上文所述的實際融資結構。
- (3) 根據該通函附錄三所載列越秀房產基金於二〇一一年十二月三十一日的未經審核備考資產負債表，現有物業及該物業的價值並不反映最新評估值(即於二〇一二年三月三十一日分別為人民幣66.26億元及人民幣153.70億元)。倘重估值反映評估值，總資產將增加人民幣17.93億元(因現有物業及該物業的升值分別為人民幣1.50億元及人民幣16.43億元)，而基金單位持有人總權益將增加人民幣13.25億元(因遞延稅項相應增加分別人民幣500萬元及人民幣4.63億元)，因而使基金單位持有人總權益為人民幣140億元。
- (4) 借款總額及基金單位持有人權益總額合併計算。

根據房地產投資信託基金守則，越秀房產基金的借款總額於任何時間均不得超過越秀房產基金合計資產總額的45.0%。於二〇一二年六月三十日的負債比率(載於越秀房產基金截至二〇一二年六月三十日止六個月中期業績)為26.3%。

根據該通函附錄三載列越秀房地產的未經審核備考綜合資產負債表所提供的資料(按照說明性融資結構計算)，越秀房產基金於二〇一一年十二月三十一日經計及新銀行融資的經擴大組合的負債比率預期將約為33%，反映於該日期的若干可予准許的備考調整。

為反映經擴大組合及新銀行融資的最近估值，越秀房產基金管理人認為計算負債比率時可計入：(a)評估值(於二〇一二年三月三十一日為人民幣153.70億元)，並相應增加經擴大組合的資產基礎；及(b)取代說明性融資結構的實際融資結構，越秀房產基金的未經審核備考綜合資產負債表乃以其為基準。在此基礎上，經計及新銀行融資的負債比率預期約達34%。預期經擴大組合的負債比率約達34%。倘未計及人保配售的完成及所得款項用作部分償還新銀行融資的隨後用途(例如，倘人保配售未完成)，預期經擴大組合的負債比率將增至約35%。

越秀房產基金管理人在計算用於釐定負債比率的借款總額時並無計入遞延基金單位，因為遞延基金單位於越秀房產基金資產負債表內，將分類為基金單位持有人應佔資產淨值(而非借款)。

## **I. 董事會及信託人的觀點**

### **董事會的觀點**

考慮到現行市況，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，配售及包銷協議(包括最低發行價)以及人保配售協議的條款及條件乃經公平磋商的一般商業條款，屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益。

此外，董事會注意到人保配售協議的條件未必會於完成前達成，故據此將發行的

配售基金單位未必會按通函所載計劃於完成時發行。然而，考慮到中國人民財產保險股份有限公司的聲譽及預期資產負債率下降（一旦收到人保配售基金單位所得款項並用於部分償還根據新銀行融資提取的款項），越秀房產基金管理人（包括全體獨立非執行董事）認為，人保配售符合越秀房產基金的利益，以落實一般需要批准的交易事項。

越秀房產基金管理人認為，本公佈所載目前交易結構與通函所載交易結構的主要分別僅在於（倘人保配售的先決條件於完成前仍未獲達成：(i)人保配售基金單位將不會於完成時發行；及(ii)人保配售所得款項於完成時將不會直接用於支付債務轉讓事項代價的現金部分。然而，考慮到其法律顧問的意見，董事會並不認為該等分別與通函所載條款出現重大變動。

此外，越秀房產基金管理人確認，現有交易（包括人保配售協議擬進行的交易）（如上文所載）與通函所載的條款一致，且須於股東特別大會上經獨立基金單位持有人授出批准。

#### 信託人的觀點

基於管理人向信託人作出人保配售符合越秀房產基金利益的確認，以及獨立財務顧問的意見，信託人不反對人保配售。

#### J. 完成及另行刊發公佈

預期完成於二〇一二年十月八日或前後作實。越秀房產基金管理人將於完成後在切實可行情況下刊發載有有關交易的實際條款的公佈，當中載列（包括但不限於）根據新銀行融資所提取的金額。越秀房產基金管理人將於賬目及營運資金報表確定後在切實可行情況下盡快另行刊發公佈。

同時，房產基金經理將於人保配售完成時刊發公告，或倘人保配售未能於二〇一二年十二月十五日前完成，亦無論如何將於二〇一二年十二月十五日刊發公告，以通知投資者有關人保配售的進展。

#### K. 恢復買賣

應越秀房產基金的要求，越秀房產基金的基金單位將自二〇一二年九月二十六日上午九時〇三分起暫停買賣，以待刊發本公佈。越秀房產基金已向聯交所申請其基金單位於聯交所恢復買賣，自二〇一二年九月二十七日上午九時正起生效。

根據交易及基金單位配售(包括人保配售)須待配售及包銷協議(就交易及基金單位配售而言)及人保配售協議(就人保配售而言)的條件達成後方可作實，故此不一定會完成。基金單位持有人及越秀房產基金的任何有意投資者在買賣基金單位時務請審慎行事。

#### L. 釋義

「實際融資結構」	指	具本公佈A部分所賦予的涵義
「代理」	指	具本公佈E部分「新銀行融資」所賦予的涵義
「完成日期」	指	預期完成作實之日，即二〇一二年十月八日或前後
「確定配售基金單位」	指	具有本公佈B部分「配售」一節賦予該詞的涵義
「本集團」	指	越秀房產基金及信託人以其作為越秀房產基金的信託人不時直接或間接擁有及控制的公司
「遞延基金單位初步發行價」	指	每個基金單位4.00港元，即該價格與發行價兩者中較高者

「投資者」	指	中國人保資產管理有限公司，根據證券法S規例被界定為「境外交易」中獨立第三方的專業投資者
「發行價」	指	每個基金單位3.30港元
「貸款人」	指	具有本公佈E部分「新銀行融資」一節賦予該詞的涵義
「新銀行融資」	指	借款人為向交易提供融資而於二〇一二年九月二十六日訂立的本金總額最多達29.80億港元的3年定期港元貸款融資，有關詳情載於本公佈E部分
「期權」	指	具有本公佈B部分「配售」一節賦予該詞的涵義
「期權配售基金單位」	指	根據期權發行的配售基金單位
「人保配售協議」	指	具有本公佈B部分「人保配售協議的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「承配人」	指	根據證券法S規例被界定為「境外交易」中獨立第三方的專業投資者
「配售及包銷協議」	指	越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商就基金單位配售而訂立日期為二〇一二年九月二十六日的配售及包銷協議
「配售基金單位」	指	根據基金單位配售建議將予發行的基金單位(包括確定配售基金單位、期權配售基金單位及人保配售基金單位)
「人保配售」	指	具有本公佈B部分「人保配售協議」一節賦予該詞的涵義
「人保配售基金單位」	指	具有本公佈B部分「人保配售協議」一節賦予該詞的涵義
「餘下基金單位」	指	承配人尚未認購的確定配售單位

「抵押信託人」	指	具有本公佈E部分「新銀行融資」一節賦予該詞的涵義
「交易文件」	指	認購契約、補充認購契約、債項協議、補充債項協議、結算代理協議、冠名權協議及創辦人股東擔保
「基金單位配售定價日」	指	二〇一二年九月二十六日
「基金單位配售包銷商」	指	中銀國際亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通證券(亞太)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc.及渣打證券(香港)有限公司(按英文字母順序排列)，各為獨立第三方
「YXP代名人」	指	越龍控股有限公司，根據債項協議，越秀地產為持有代價基金單位及遞延基金單位而指派的越秀地產全資附屬公司

就本公佈而言，人民幣計值金額已按人民幣0.81824元兌1.00港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何港元或人民幣金額可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**越秀房託資產管理有限公司**  
(為越秀房地產投資信託基金的管理人)  
主席  
**梁凝光**

香港，二〇一二年九月二十七日

於本公佈日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 梁凝光先生（主席）及劉永杰先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生