

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所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，概不對因本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



公 佈

**(1) 建議按於記錄日期每持有10股已發行股份
獲發3股發售股份之基準**

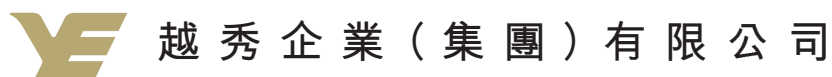
公開發售最多2,159,024,974股發售股份

(2) 申請清洗豁免

及

(3) 建議增加法定股本

公開發售包銷商



越秀地產股份有限公司協調人

HSBC 滙豐

建議公開發售

董事會建議以公開發售方式，按於記錄日期每持有10股已發行股份獲發3股發售股份(湊整至接近一股)之比例發行不少於2,141,422,774股發售股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)及不多於2,159,024,974股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，每股發售股份之認購價為1.61港元，股款須於接納時全數繳足，以籌集不少於約3,447,690,000港元及不多於3,476,030,000港元(未扣除開支)。

公開發售僅供合資格股東參與且不會向除外股東提呈。為符合公開發售及參加股東特別大會的資格，所有股份轉讓文件須在二〇一〇年十月五日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司在香港的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理過戶手續。新加坡的承讓人可在二〇一〇年十月五日(星期二)下午五時正(新加坡時間)前將其股份轉讓文件連同相關股票送交本公司在新加坡的股份過戶代理處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623。

根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾接納或促使認購人接納公開發售項下所有配額，即合共998,980,574股發售股份。

於二〇一〇年九月十四日，本公司與本公司控股股東越秀訂立包銷協議，據此，包銷商已有條件同意，按全面包銷基準，包銷未獲合資格股東認購的發售股份(不包括包銷商根據不可撤回承諾接納的發售股份)，即不少於1,142,442,200股發售股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)及不超過1,160,044,400股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，當中包括彙集零碎配額而產生但不會根據公開發售暫定配發的發售股份，惟須受限於包銷協議的條款及條件。包銷協議須待(其中包括)獨立股東批准公開發售及清洗豁免以及執行人員授予清洗豁免，方可作實。毋須向包銷商支付包銷佣金，而本公司將就包銷商根據包銷協議就包銷產生的全部合理開支向其進行補償。

公開發售所得款項淨額估計分別為約3,435,190,000港元(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)及約3,463,530,000港元(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，將用作未來土地儲備收購，此舉與本公司的整體業務策略一致。

買賣股份風險警告

股東及本公司有意投資者務請注意，公開發售須待包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議的條款終止包銷協議，方會進行。因此，公開發售不一定進行。

股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘對彼等之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

股東務請注意，由二〇一〇年十月一日(星期五)及二〇一〇年十月四日(星期一)起，股份將分別於新交所及聯交所按除權基準買賣，並且股份買賣將在公開發售之條件尚未達成下進行。任何股東或其他人士在公開發售之所有條件獲達成之日期(預期為二〇一〇年十月二十九日(星期五)下午四時正)前進行股份買賣，將須承擔公開發售未能成為無條件及不一定進行的風險。任何擬買賣股份的股東或其他人士如對彼等之情況有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。

上市規則涵義

根據上市規則，本公司與包銷商訂立包銷協議構成一項關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，倘遵守上市規則第7.26A(2)條，則包銷協議將獲豁免申報、公佈及須經獨立股東批准的規定。

根據上市規則第7.26A(2)條，由於並無發售股份供額外申請，因此須就公開發售項下沒有額外申請此安排取得獨立股東的批准，而在相關決議案中擁有重大權益的任何股東亦須於股東特別大會中棄權投票。

清洗豁免

倘於公開發售完成時，並無合資格股東(越秀除外)接納任何發售股份，包銷商須悉數認購及接納全部發售股份，致使包銷商須接納：

- i. 2,141,422,774股股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，佔經公開發售擴大後本公司已發行股本約23.08%；及
- ii 2,159,024,974股股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，佔經公開發售擴大後本公司已發行股本約23.08%；及

越秀及與其一致行動人士所持股權總數將由3,330,235,248股股份(佔於本公佈日期本公司全部已發行股本約46.65%)，增加至：

- i. 5,471,658,022股股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，佔經公開發售擴大後本公司已發行股本約58.97%；及
- ii 5,489,260,222股股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，佔經公開發售擴大後本公司已發行股本約58.67%。

據此，包銷商之包銷將觸發包銷商及與其一致行動人士之全面收購義務，其應依照收購守則第26條，對所有未由其擁有或同意收購之股份作出強制性全面收購。已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授予清洗豁免，亦須待(其中包括)獨立股東在特別股東大會上以點票方式投票批准方可作實。越秀及與其一致行動人士(並非獨立股東)以及參與公開發售和清洗豁免或於其中擁有權益之其他股東(如有)將於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。越秀之董事梁凝光先生被視為收購守則項下與越秀之一致行動人士，亦將於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。公開發售須待(其中包括)執行人員授予清洗豁免及獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免後，方會進行。倘清洗豁免未獲執行人員授予，或未獲獨立股東批准，則包銷協議將不會成為無條件，而公開發售將不會進行。

建議增加法定股本

董事會建議藉增加10,000,000,000股新股份，將本公司法定股本由1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)增加至2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)，以應付日後可能進行之股份發行。

一般事項

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)公開發售、(ii)清洗豁免、(iii)增加本公司法定股本、(iv)獨立董事委員會有關公開發售及清洗豁免之推薦意見、(v)獨立財務顧問分別就公開發售及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見之詳情及(vi)致全體股東之股東特別大會通告。現時預計通函將於二〇一〇年九月二十四日或前後寄出。

待公開發售之若干先決條件獲達成後，本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發一份載有公開發售詳情之章程文件。

建議公開發售

公開發售之基準

- 公開發售之基準 : 按於記錄日期每持有10股現有已發行股份獲發3股發售股份(湊整至接近一股)之基準。不會向除外股東提呈發售股份，而發售股份項下之零碎配額將不被暫定配發或發行
- 認購價 : 於接納時應悉數支付每股發售股份1.61港元
- 於本公佈日期
已發行股份數目 : 7,138,075,914股股份
- 於本公佈日期根據
行使尚未行使
購股權可予發行
的股份最高數目 : 58,674,000股份
- 發售股份數目 : 不少於2,141,422,774股發售股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)及不多於2,159,024,974股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)
- 越秀承諾將認購的
發售股份數目 : 根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾認購或促使認購人認購公開發售項下所有配額，即合共998,980,574股發售股份
- 包銷商包銷的發售
股份最高數目 : 所有發售股份(不包括越秀根據不可撤回承諾接納或促使認購之發售股份數目)，即不少於1,142,442,200股發售股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)及不超過1,160,044,400股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，當中包括彙集零碎配額而產生但不會根據公開發售暫定配發的發售股份

扣除費用前公開發售將籌集的款項：不少於約3,447,690,000港元及不多於約3,476,030,000港元

申請超額發售股份：不適用

假設概無尚未行使購股權於公開發售完成或之前獲行使，則發售股份(2,141,422,774股發售股份)於本公佈日期約相當於本公司全部已發行股本約30.00%，相當於經公開發售擴大後本公司已發行股本約23.08%。

根據公開發售可予發行的發售股份的數目將根據於記錄日期或之前因行使尚未行使購股權可能獲配發及發行任何額外股份按比例增加。於本公佈日期，尚有附帶認購權利以認購58,674,000股股份的尚未行使購股權。假設所有尚未行使購股權附帶的認購權獲悉數行使，而股份根據該行使於記錄日期或之前獲配發及發行，則預計已發行股份數目將增加至7,196,749,914股股份，而根據公開發售將予發行的發售股份數目將增加至2,159,024,974股發售股份。

於本公佈日期，除尚未行使的購股權外，本公司並無其他衍生股份、購股權、認股權證及可換股權利或其他類似權利可轉換或兌換為股份。

認購價

認購價(即每股發售股份1.61港元)須於申請時繳足。認購價較：

- i 於最後交易日期在聯交所所報之收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；
- ii 於截至及包括最後交易日期止最後五個連續交易日之平均收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；
- iii 於截至及包括最後交易日期止最後十個連續交易日之平均收市價每股股份1.87港元折讓約13.90%；
- iv 按於最後交易日期在聯交所所報之收市價1.90港元計算之理論除權價每股股份約1.83港元折讓約12.02%；

- v 於本公佈日期在聯交所所報之收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；及
- vi 二〇一〇年六月三十日(即本集團之最近期未經審核綜合財務資料之編製日期)每股股份之未經審核綜合資產淨值2.00港元折讓約19.50%。

認購價乃由本公司及包銷商經計及(其中包括)(i)本公佈刊發前股份最近價格表現；及(ii)充分的集資理由，以支持本集團業務愈來愈大的資本需求，以維持其競爭力及為本集團對地產業務的投資計劃提供資金(詳情請參閱「公開發售的理由及所得款項用途」一節)經公平磋商後釐定。董事(在接獲獨立財務顧問的意見後，於本公司將予刊發的通函內表達其意見的獨立董事委員會成員除外)認為公開發售的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件及(ii)倘於法律及實際情況許可下，向除外股東寄發招股章程(僅供參考)。為符合參與公開發售之資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- (i) 已於本公司之股東名冊登記；及
- (ii) 並非除外股東。

為符合公開發售及參加股東特別大會的資格，所有股份轉讓文件須在二〇一〇年十月五日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司在香港的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理過戶手續。新加坡的承讓人可在二〇一〇年十月五日(星期二)下午五時正(新加坡時間)前將其股份轉讓文件連同相關股票送交本公司在新加坡的股份過戶代理處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623。

除外股東的權利

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司的股東名冊所示登記地址為香港或新加坡以外地區，該股東可能不符合參與公開發售的資格，鑑於章程文件預期不能根據香港及新加坡以外任何司法權區的適用證券法例登記及／或存檔。董事會將就向海外股東發售發售股份是否可能抵觸相關地區的適用證券法例或有關監管機構或證券交易所的規定向本公司的法律顧問作出查詢。倘董事會作出有關查詢後，認為向海外股東發售屬不合理的負擔或不讓該等海外股東認購屬必須或適宜的，則將不會讓該等海外股東參與公開發售。

本公司只會在法律及實際情況許可下，向除外股東寄發招股章程（僅供參考）。然而，只要除外股東是獨立股東，彼等均有資格在股東特別大會上就所有決議案投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二〇一〇年十月六日（星期三）至二〇一〇年十月十二日（星期二）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定參與公開發售及參加股東特別大會的股東的資格。於此期間內，暫不辦理股份的過戶登記手續。

未繳股款配額不得轉讓

將向合資格股東提呈的認購發售股份的邀請將不得轉讓，而未繳股款配額將不會在聯交所或新交所買賣。

沒有超額發售股份的申請

合資格股東將不獲享有認購任何超過其各自保證配額的發售股份。考慮到每名合資格股東通過認購在公開發售項下其各自的權益將有平等與公平的機會參與本公司的未來發展，本公司將不會投入額外資源及成本進行額外申請程序。任何不獲合資格股東（不包括根據不可撤回承諾由越秀接納者）接納的發售股份，將由包銷商包銷。鑑於相關行政費用將減少，董事認為發售股份未有作額外申請安排乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於發售股份沒有額外申請，且包銷商為本公司的控股股東，故就公開發售項下沒有額外申請一事必須於股東特別大會上獲獨立股東明確批准，以遵從上市規則第7.26A(2)條。

發售股份的地位

於配發、繳足股款及發行後，發售股份將在各方面與發售股份配發及發行日期的股份享有同等地位。發售股份持有人將有權收取發售股份配發及發行日期之後宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。

發售股份的碎股

本公司將按於記錄日期每持有10股已發行股份獲發3股發售股份之基準（湊整至接近一股）暫定配發發售股份，公開發售項下之零碎配額將不被暫定配發或發行，但將予彙集由包銷商包銷。

發售股份的股票

待公開發售的先決條件達成後，發售股份的股票預期將於二〇一〇年十一月三日（星期三）或之前以郵遞方式寄予應得人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請上市

由於本公司的股份在聯交所主板上市並在新交所二次上市，本公司將向聯交所上市委員會及新交所申請批准發售股份上市及買賣。買賣發售股份或須繳納香港及新加坡印花稅（如適用）。

待發售股份獲批准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自發售股份開始在聯交所買賣日期或香港結算釐定的有關其他日期起可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行交易的交收，須在交易後第二個交易日在中央結算系統進行。所有在中央結算系統進行的活動須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程式規則。

待發售股份獲批准在新交所上市及買賣後，發售股份將在賬面記錄（無紙化）交收系統下進行交易。通過新交所及／或CDP對發售股份進行的所有買賣及交易（包含轉讓）須依照不時修訂的「Terms and conditions for operation of securities account with The Central Depository (Pte) Limited（中央託收公司證券賬戶操作規則）」及「Terms and conditions for CDP to act as depository for the rights shares（CDP作為供股股份的託收人的規則）」進行。上述規則的複印本可向CDP索取。

不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾，其會並且促使認購人全數接納其於公開發售項下的配額，即合共998,980,574股發售股份。

公開發售的條件

公開發售須待包銷協議成為無條件後及包銷商並無根據相關條款終止包銷協議後，方可作實。

公開發售的理由及所得款項用途

本公司及其附屬公司主要在中國（包括香港）從事物業發展及投資業務。

董事認為，透過公開發售籌集長期股本權益以撥付其未來擴展計劃符合本公司及其股東的整體利益。與借貸或發行債務證券不同，董事認為，公開發售不會產生利息負擔或額外債務，故為本公司籌集長期資金優先選擇的辦法。預期公開發售的所得款項淨額可加強本公司的股本基礎，並為本公司在財務上提供更大的靈活性以應付其未來擴展需要。公開發售確保所有股東公平地參與公司的未來發展。

本公司旨在加強土地儲備的補充，以提升股東價值。公開發售所得款項淨額估計分別約為3,435,190,000港元（假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）及約3,463,530,000港元（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使），將用作未來土地儲備收購，此舉與本公司的整體業務策略一致。

公開發售乃由本公司的控股股東越秀悉數包銷，顯示出對本公司的未來及增長前景的信心及信任。

董事(將於收到獨立財務顧問意見後於本公司即將刊發的通函內表達其觀點的獨立董事委員會成員除外)認為，由於以上原因，公開發售符合本公司及股東的整體利益。然而，除外股東及那些並無接納彼等有權享有發售股份的合資格股東應注意，彼等於本公司股權將被攤薄。

包銷安排

日期為二〇一〇年九月十四日的包銷協議

包銷商 : 越秀，本公司控股股東，其日常業務範圍並不包括包銷

獲包銷商包銷的
最高發售股份數目 : 根據包銷協議，包銷商已有條件同意，按全面包銷基準，包銷未獲合資格股東認購的發售股份(不包括包銷商根據不可撤回承諾接納的發售股份)，即不少於1,142,442,200股發售股份(假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使)及不超過1,160,044,400股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，包括彙集零碎股權(根據公開發售將不獲暫定配發或發行)而湊成的發售股份，惟須受限於包銷協議的條款及條件

毋須向包銷商支付包銷佣金，而本公司將就包銷商根據包銷協議就包銷產生的全部實付開支向其進行補償。

包銷協議亦包含本公司就包銷商利益作出的慣例性保證及承諾。

包銷協議的先決條件

包銷協議(包括但不限於)須待達成以下先決條件方可作實：

- i. 寄發有關公開發售及清洗豁免的本公司通函予所有股東；

- ii. 在股東特別大會上以投票表決方式獲得獨立股東對公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)的批准以及同意授予清洗豁免；
- iii. 執行人員授予清洗豁免並認可所附的全部條件(如有)並且未收回或撤銷該授權；
- iv. 在不遲於章程寄發日期，分別送交一份遵從上市規則及公司條例、經董事決議通過並由兩名董事(或其書面授權的代理人)簽署的供合資格股東用以按照其權益申請發售股份的章程文件(以及全部其他須附文件)，供聯交所核准及香港公司註冊處處長登記；
- v. 向合資格股東寄發章程文件；
- vi. 聯交所上市委員會及新交所無條件地或在附有獲本公司接受的條件下准許或同意准許(受配發所限)全部發售股份上市及買賣並且未收回或撤銷該等准許；及
- vii. 遵守並履行本公司在包銷協議下的全部義務及承諾。

包銷商可豁免上述先決條件(vii)。除先決條件(vii)(可被包銷商豁免)外，根據包銷協議的條款並無其他先決條件可被本公司或包銷商豁免。

倘以上先決條件在二〇一〇年十一月三十日(或者本公司與包銷商可能書面同意的較後時間及/或日期)當日或之前未獲達成(或未在允許下獲豁免)，則各方對包銷協議所承擔的義務及責任將終止，包銷協議訂約方不得向其他方提出任何申索(除卻本公司根據包銷協議需承擔公開發售及包銷協議產生的全部費用及支出)。

公開發售須待包銷協議成為無條件，並且不會依照其條款被終止，方可作實。倘包銷協議未根據其條款成為無條件，公開發售不會進行。

包銷協議的終止

如果於最後終止時間或之前的任何時間：

- i. 下述發展、發生、存在或生效：
 - (1) 頒佈任何新法律或法規，任何對現有法律或法規(或該等法律或法規的司法詮釋)的變更，或任意其他類似事宜或事件，對本集團整體業務或財務狀況造成重大不利影響；或
 - (2) 任何本地、國家或國際的經濟、金融或政治狀況的變化或包銷協議訂約方不可控制的任何事宜或事件(包括政府行為、罷工、爆炸、內亂、不可抗力或意外事件)，對公開發售的環境造成重大不利影響或使進行公開發售成為不合時宜或失策的決定；或
 - (3) 任何本地、國家或國際證券市場狀況的改變(包括任何延期償付，對一般證券交易的暫停或重大限制)，對公開發售造成重大不利影響或使進行公開發售成為不合時宜或失策的決定；或
 - (4) 香港、中國或任何其他本集團成員受其約束司法權區的稅收政策發生任何變化或任何預期變化發展，或實行任何外匯管制，對本集團任何成員、其股東(以該身份)造成重大不利影響；或
- ii. 包銷商注意到，任何事宜或事件顯示，本公司在包銷協議下給予的任何保證於重要方面有不真實的、不準確的，對公開發售的環境造成重大不利影響；或
- iii. 本公司違反任何其在包銷協議項下的任何義務，對公開發售的環境造成重大不利影響，

則包銷商可全權酌情，在最遲終止時間或之前以書面形式通知本公司終止包銷協議，從而包銷商於包銷協議項下的全部義務及責任終止，而包銷協議訂約方不得就因包銷協議產生或與包銷協議有關的任何事項向其他方提出任何申索，然而惟本公司仍須向包銷商支付根據包銷協議應計的支出。

公開發售須待包銷協議成為無條件，並且不會依照其條款被終止，方可作實。倘包銷協議根據其條款被終止，公開發售不會進行。

買賣股份風險警告

股東及本公司有意投資者務請注意，公開發售須待包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議的條款終止包銷協議，方可進行。因此，公開發售不一定會進行。

股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘對彼等之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

股東務請注意，由二〇一〇年十月一日(星期五)及二〇一〇年十月四日(星期一)起，股份將分別於新交所及聯交所按除權基準買賣，並且股份買賣將在公開發售之條件尚未達成下進行。任何股東或其他人士在公開發售之所有條件獲達成之日期(預期為二〇一〇年十月二十九日(星期五)下午四時正)前進行股份買賣，將須承擔公開發售未能成為無條件及不一定進行的風險。任何擬買賣股份的股東或其他人士如對彼等之情況有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。

本公司股權架構

假設並無尚未行使購股權於公開發售完成時或之前獲行使，本公司緊接公開發售完成前及緊隨公開發售完成後的股權架構載列於下：

	於本公佈日期的股權		緊隨公開發售完成後的 股權(假設所有合資格 股東接納其在公開發售 項下的權益)		緊隨公開發售完成後的 股權(假設除越秀以外， 再無合資格股東接納其 在公開發售項下的權益)	
	股份	概約%	(附註8)		(附註8)	
			股份	概約%	股份	概約%
包銷商(即越秀)						
(附註1, 2)	3,329,935,248	46.65	4,328,915,822	46.65	5,471,358,022	58.96
梁凝光先生(附註3)	300,000	0.00	390,000	0.00	300,000	0.00
越秀(連同與其一致 行動人士)小計	3,330,235,248	46.65	4,329,305,822	46.65	5,471,658,022	58.97
李家麟先生(附註4)	3,500,000	0.05	4,550,000	0.05	3,500,000	0.04
劉漢銓先生(附註5)	1,680,000	0.02	2,184,000	0.02	1,680,000	0.02
公眾股東	3,802,660,666	53.28	4,943,458,866	53.28	3,802,660,666	40.97
總計	7,138,075,914	100	9,279,498,688	100	9,279,498,688	100

假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權獲行使及股份根據該行使獲配發及發行，本公司緊接公開發售完成前及緊隨公開發售完成後的股權架構載列於下：

	於本公佈日期的股權		緊隨公開發售完成後的 股權(假設所有合資格 股東接納其在公開發售 項下的權益) (附註8)		緊隨公開發售完成後的 股權(假設除越秀以外， 再無合資格股東接納其 在公開發售項下的權益) (附註8)	
	股份	概約%	股份	概約%	股份	概約%
包銷商(即越秀)						
(附註1, 2)	3,329,935,248	46.65	4,328,915,822	46.27	5,488,960,222	58.67
梁凝光先生(附註3)	300,000	0.00	390,000	0.00	300,000	0.00
越秀(連同與其一致 行動人士)小計	3,330,235,248	46.65	4,329,305,822	46.27	5,489,260,222	58.67
李家麟先生(附註4)	3,500,000	0.05	4,550,000	0.05	3,500,000	0.04
劉漢銓先生(附註5)	1,680,000	0.02	3,640,000	0.04	2,800,000	0.03
梁由潘先生(附註6)	0	0	13,455,000	0.14	10,350,000	0.11
唐壽春先生(附註7)	0	0	2,028,000	0.02	1,560,000	0.02
尚未行使購股權持有人 (唐壽春先生、 梁由潘先生及 劉漢銓先生除外)	0	0	59,337,200	0.63	45,644,000	0.49
其他公眾股東	3,802,660,666	53.28	4,943,458,866	52.85	3,802,660,666	40.64
總計	7,138,075,914	100	9,355,774,888	100	9,355,774,888	100

附註：

(1) 包銷商(即越秀)的全部已發行股本由廣州越秀集團有限公司擁有，廣州越秀集團有限公司為中國註冊成立的有限責任公司，並由中國廣州市人民政府全資實益擁有。

- (2) 於本公司股權由越秀透過其各全資附屬公司直接及間接持有。
- (3) 梁凝光先生為越秀及廣州越秀集團有限公司董事，彼根據收購守則被視為與越秀一致行動的人士。
- (4) 李家麟先生為獨立非執行董事。
- (5) 劉漢銓先生為獨立非執行董事。
- (6) 梁由潘先生為執行董事。
- (7) 唐壽春先生為執行董事。
- (8) 上表所列各股東的權益乃經向下取整。
- (9) 股份於聯交所主板上市，並於新交所進行二次上市。上述股權架構表涵蓋了全部於聯交所及新交所交易的已發行股份。

本公司過往進行的股權集資活動

緊接本公佈日期前十二個月內，本公司並無就發行任何股本證券進行任何其他股權集資活動。

上市規則涵義

根據上市規則，本公司與包銷商訂立包銷協議構成一項關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，倘遵守上市規則第7.26A(2)條，則包銷協議將獲豁免申報、公佈及須經獨立股東批准的規定。

根據上市規則第7.26A(2)條，由於並無發售股份供額外申請，因此須就公開發售項下沒有額外申請此安排取得獨立股東的特別批准，而在相關決議中擁有重大權益的任何股東亦須於股東特別大會中棄權投票。於本公佈日期，越秀於合共3,329,935,248股股份擁有權益及對該等股份進行控制或有權對其投票權直接及間接施加控制，為本公司的控股股東。其須在股東特別大會上就批准公開發售的相關決議案（關於未向合資格股東按上市規則第7.26A條可申請認購在公開發售下超出其應得權益的發售股份的安排）棄權投票。此外，於本公佈日期，梁凝光先生（為包銷商董事）於合共300,000股股份擁有權益（佔已發行股份總數不足0.01%）。梁凝光先生亦須在股東特別大會上就相關決議案棄權投票。

經本公司進行一切合理查詢所知，於本公佈日期，越秀及梁凝光先生並無：

- i. 訂立或被約束於投票信託或其他協議或安排或諒解（直銷除外）；或
- ii. 任何責任或享有任何權利，

據此其／彼已經或可能已經暫時或永久地將行使有關其／彼於本公司股權的投票權的控制權全部或逐次地轉讓予第三方，及其／彼於本公司的實益控股權益（直接或間接）與其／彼將於股東特別大會上控制或有權控制投票權的股份數目並無差異。

清洗豁免

倘若公開發售完成時，並無合資格股東（越秀除外）接納任何發售股份，包銷商須悉數認購及接納全部發售股份，致使包銷商接納：

- i. 2,141,422,774股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約23.08%（假設並無尚未行使購股權於紀錄日期或之前獲行使）；及
- ii. 2,159,024,974股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約23.08%（假設全部尚未行使購股權於紀錄日期或之前獲行使），及

越秀及與其一致行動人士於本公司股權總數將自3,330,235,248股股份(佔本公佈日期本公司全部已發行股本約46.65%)增加至：

- i. 5,471,658,022股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約58.97%(假設並無尚未行使購股權於紀錄日期或之前獲行使)；及
- ii. 5,489,260,222股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約58.67%(假設全部尚未行使購股權於紀錄日期或之前獲行使)。

因此，包銷商進行包銷將觸發包銷商(連同其一致行動人士)須根據收購守則第26條就所有尚未由其擁有或同意收購之股份提出強制性全面收購建議。包銷商將根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，將須(其中包括)獲獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式批准。越秀、梁凝光先生(越秀之董事，被視為收購守則項下越秀之一致行動人士)及彼等一致行動人士，連同參與公開發售和清洗豁免或於其中擁有權益之其他股東(如有)須於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。包銷協議須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免後，方可作實。倘清洗豁免未獲執行人員授予，或未獲獨立股東批准，則包銷協議將不會成為無條件，而公開發售將不會進行。

投資者務請注意，倘完成公開發售，包銷商將可能擁有本公司50%以上投票權。屆時，根據收購守則第26條，包銷商可能增加其於本公司的股權(遵守收購守則之適用規定)而不會產生提出強制性全面收購建議之進一步責任。

包銷商及其一致行動人士進行之股份交易以及其他一般事項

於緊接本公佈日期前六個月期間及截至本公佈日期，包銷商及其一致行動人士概無進行股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之交易。

於本公佈日期，除包銷商及其一致行動人士所持有本公司約46.65%已發行股本（詳情載於本公佈「本公司股權架構」一節）、包銷協議項下擬進行之交易、不可撤回承諾以及承諾函（包銷商及／或其一致行動人士為其中訂約方）以及本公佈所披露者外：

- i. 包銷商及其一致行動人士並無持有本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證或購股權，或有關本公司有關證券（定義見收購守則第22條註釋4）之任何已發行衍生工具；
- ii. 並無與包銷商、其一致行動人士（為公司實體）或本公司之股份有關而可能對清洗豁免及／或公開發售有重大影響之其他安排（無論是透過購股權、彌償保證或其他形式）；
- iii. 並無包銷商及其一致行動人士身為協議或安排之其中一方之其他協議或安排，而有關協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或試圖援引清洗豁免及／或公開發售之某項先決條件或條件之情況；
- iv. 包銷商及其一致行動人士並無接獲任何不可撤回承諾或安排以接納或拒絕公開發售，或投票贊成或反對有關公開發售（並無如香港上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排）或清洗豁免之決議案；及
- v. 包銷商及其一致行動人士並無借用或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

預期時間表

於聯交所及新交所按連權基準買賣股份最後日期 九月三十日（星期四）

於新交所按除權基準買賣股份之首日 十月一日（星期五）

於聯交所按除權基準買賣股份之首日	十月四日 (星期一)
於本公司香港股份過戶登記處登記股份轉讓 以符合資格參加公開發售之最後時限	十月五日 (星期二) 下午四時三十分
於本公司新加坡股份過戶代理處登記股份 轉讓以符合資格參加公開發售之最後時限	十月五日 (星期二) 下午五時正 (新加坡時間)
暫停辦理本公司股份過戶登記 (包括首尾兩天)	十月六日 (星期三) 至十月十二日 (星期二)
交回股東特別大會代表委任表格之最後日期	十月十日 (星期日)
記錄日期	十月十二日 (星期二)
股東特別大會	十月十二日 (星期二)
公佈股東特別大會結果	十月十二日 (星期二)
寄發章程文件	十月十四日 (星期四)
接納及支付發售股份之最後時限	十月二十八日 (星期四) 下午四時正
終止包銷協議之最後時限，及公開發售成為 無條件之預期時間	十月二十九日 (星期五) 下午四時正
公佈公開發售之結果	十一月二日 (星期二)
寄發發售股份之股票	十一月三日 (星期三) 或之前
寄發發售股份無效申請之退款支票	十一月三日 (星期三) 或之前

發售股份開始買賣 十一月五日(星期五)

註：

- 1) 股東特別大會現訂於二〇一〇年十月十二日(星期二)舉行，惟舉行大會的確實時間尚待釐定。本公司將在適當時候公佈股東特別大會的舉行時間，以及交回股東特別大會代表委任表格之最後時間(即不少於股東特別大會舉行前48小時)。
- 2) 除另有說明外，本公佈所提及時間均指香港時間。

本公佈時間表內所述事件之日期僅屬指示性，可予延長或更改。本公司將適時公佈任何有關公開發售預期時間表之變動。

建議增加法定股本

於本公佈日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中7,138,075,914股股份已發行及繳足或入賬列作繳足。董事會建議藉增加10,000,000,000股新股份將本公司法定股本增加至2,000,000,000港元，分為20,000,000,000股股份，以應付日後可能進行之股份發行。於本公佈日期，除根據行使尚未行使購股權外，董事無意發行經增加法定股本之任何部份。

增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實，概無股東須就有關決議案放棄投票。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以供：

- i. 獨立股東考慮並酌情批准普通決議案(i)公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)及(ii)清洗豁免；及
- ii. 股東考慮並酌情批准普通決議案增加本公司法定股本。

獨立董事委員會將就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將向聯交所上市委員會及新交所申請批准發售股份分別於聯交所及新交所上市及買賣。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)公開發售、(ii)清洗豁免、(iii)增加本公司法定股本、(iv)獨立董事委員會有關公開發售及清洗豁免之推薦意見、(v)獨立財務顧問分別就公開發售及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見之詳情及(vi)致全體股東之股東特別大會通告。現時預計通函將於二〇一〇年九月二十四日或前後寄出。

待公開發售之若干先決條件獲達成後，本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發一份載有公開發售詳情之章程文件。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業及聯交所開放進行證券買賣業務之日(星期六、星期日或上午九時正至下午四時正於香港懸掛八號或以上颱風警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「承諾函」	指	日期為不同日期之承諾函，由多間銀行授予包銷商總計不少於34億港元之貸款，為包銷商不可撤回承諾項下的認購責任及公開發售項下之包銷責任提供資金
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(以不時修訂者為準)

「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板及新交所營運之證券交易所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)(i)公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)，(ii)清洗豁免，及(iii)增加本公司法定股本
「除外股東」	指	海外股東，而根據本公司法律顧問所提供或將提供之法律意見或建議，並基於有關地方法例之法律限制或該地區之相關監管機關或證券交易所之規定，董事會認為，提呈發售股份構成不適當負擔或排除該等股東參與公開發售為必要或權宜之舉
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

「獨立董事委員會」	指	已或將由全體獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生組成之董事會獨立委員會，以就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	就公開發售及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	<p>(i) 就批准公開發售（並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排）之普通決議案而言，除於有關決議案有重大權益之股東外之股東（即除越秀及梁凝光先生外之股東）；及</p> <p>(ii) 就批准清洗豁免之普通決議案而言，除(i)越秀、梁凝光先生及與彼等行動一致之人士，及(ii)參與公開發售及清洗豁免或於其中擁有權益之股東以外之股東</p>
「不可撤回承諾」	指	包銷商根據包銷協議向本公司作出之不可撤回承諾，以（其中包括）認購（或促使認購者認購）根據公開發售項下其保證配額將暫定獲配發及發行予其及／或其代理人之該等數目發售股份
「最後交易日期」	指	二〇一〇年九月十四日，本公佈刊發前股份之最後交易日
「最後接納時限」	指	二〇一〇年十月二十八日（星期四）下午四時正，或經本公司與包銷商可能書面協定之該較後時間或日期，即接納及支付發售股份之最後時限
「最後終止時間」	指	二〇一〇年十月二十九日（星期五）下午四時正，或經本公司與包銷商書面協定之該較後時間及日期，即包銷商可終止包銷協議之最後時限

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「梁凝光先生」	指	越秀及廣州越秀集團有限公司之董事，根據收購守則，彼被視為與越秀行動一致之人士
「發售股份」	指	按於記錄日期營業時間結束時每持有10股現有已發行股份可獲發3股發售股份之比例發行之新股份(經下調湊整)
「公開發售」	指	根據章程文件之條款並受其中所載條件規限(概述於本公佈)，建議按認購價發售發售股份
「尚未行使購股權」	指	本公佈日期本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權，可認購合共58,674,000股股份
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，本公司股東名冊內所示地址為香港或新加坡以外地方之股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言及除非文義另有所指，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司就公開發售將發行之招股章程，將以本公司與包銷商可能協定之一般形式寄發予合資格股東，並在法律上及實際上允許之情況下寄發予除外股東僅供其參考
「章程文件」	指	招股章程及擬向合資格股東發出之保證分配函，乃按本公司與包銷商可能協定之一般形式
「章程寄發日期」	指	二〇一〇年十月十四日(星期四)，或包銷商與本公司可能書面協定之該較後日期

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東(除外股東除外)
「記錄日期」	指	二〇一〇年十月十二日(星期二)，即釐定公開發售參與資格之參考日期
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以不時修訂者為準)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司所採納股東於二〇〇二年六月二十六日批准之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份1.61港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」或「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由廣州越秀集團有限公司全資擁有，廣州越秀集團有限公司為一家在中國註冊成立之有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有

「包銷協議」	指	本公司與越秀就公開發售所簽訂日期為二〇一〇年九月十四日之包銷協議
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1，包銷商及其一致行動人士獲豁免遵守因公開發售及包銷協議而須根據收購守則第26條作出強制性全面收購建議責任
「%」	指	百分比

承董事會命
越秀地產股份有限公司
 董事長
陸志峰

香港，二〇一〇年九月十四日

於本公佈刊發日期，董事會包括：

執行董事：陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、梁由潘及林右烽

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓

全體董事願就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈之任何聲明產生誤導。