

香港交易及結算所有限公司及香港聯合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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

公 佈

**(I) 有關廣州國際金融中心的非常重大出售事項及
相關事宜；及
(II) 恢復買賣**

茲提述越秀房產基金與本公司日期為二零一二年五月二十八日的聯合公佈及本公司日期為二零一二年六月三十日的通函。

交易總代價

交易總代價約為人民幣8,850,000,000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8,850,000,000元)，將支付予本公司(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。交易所採納的實際融資結構與通函所載的說明性融資結構之間的分別載於本公佈A節。

代價的現金部分

債務轉讓事項代價的現金部分將以基金單位配售及新銀行融資所得款項支付予本公司。債務轉讓事項代價的現金部分總額約人民幣4,871,000,000元。

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584,600,000個新基金單位，以作為代價基金單位。

本公司已承諾遵守與基金單位(包括代價基金單位)有關的若干禁售安排，進一步詳情於下文提供。與通函D.3節「交易融資—代價基金單位」所載禁售安排條款相比，除本公佈C節所載者外，禁售安排的條款並無重大變動。

遞延基金單位

債務轉讓事項的代價其中約人民幣2,400,000,000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，預期將向YXP代名人發行733,300,000個遞延基金單位。

如通函所述，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，數目相等於可向本公司(或YXP代名人)及其一致行動人士發行的基金單位最高數目，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，不會觸發本公司(及其一致行動人士)根據收購守則規則26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。

越秀房產基金的所有權

緊隨完成及向YXP代名人發行代價基金單位以及配售基金單位後，越秀地產集團持有的基金單位數目將由379,253,182個單位增加至963,845,236個單位，而其於越秀房產基金的基金單位持有比例將由35.58%稍微變動至35.14%。

完成及進一步公佈

預期完成於二〇一二年十月八日或前後作實。本公司將於完成後在切實可行情況下盡快刊發公佈，載述交易實際條款的進一步詳情。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二〇一二年九月二十六日上午九時〇三分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請，其基金單位於二〇一二年九月二十七日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

由於交易及基金單位配售須待配售及包銷協議的條件獲達成後方可作實，因此可能未必完成。股東及本公司的任何有意投資者在買賣股份時務須審慎行事。

A. 實際融資結構

茲提述越秀房產基金與本公司日期為二〇一二年五月二十八日的聯合公佈及本公司日期為二〇一二年六月三十日的通函（「通函」）。除本公佈G節界定者外，本文所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如聯合公佈及通函所披露，交易涉及本公司擬透過以下方式出售廣州國際金融中心：(1)信託人（或其代名人）認購認購股份；及(2)本公司向信託人（或其代名人）轉讓轉讓債項。

交易總代價約為人民幣8,850,000,000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8,850,000,000元），將支付予本公司（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。根據越秀房產基金管理人的陳述及誠如越秀房產基金公佈所載，下列為交易所採納的實際融資結構（「**實際融資結構**」）與通函所載的說明性融資結構比較。

	說明性 融資結構	實際融資 結構	基金單位數目 (百萬)		佔已發行基金 單位總數的百分比		佔已發行基金單位 (經擴大)總數的百分比	
			說明性 (附註1)	實際 (附註2)	說明性 (附註1)	實際 (附註3)	說明性 (附註1)	實際 (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%
現金部分								
基金單位配售 (附註5)	人民幣 34.78億元	人民幣 29.50億元	1,206.0	1,092.6	113.3%	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) 根據通函所載的假設。
- (2) 根據每個基金單位3.30港元的發行價(如配售及包銷協議所述)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。
- (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擴大後的基金單位總數約3,477,000,000，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發行的管理人費用基金單位除外)。
- (5) 假設一部分的基金單位配售所得款項已用作償還一部分越秀房產基金公佈所載的新銀行融資。
- (6) 根據實際融資結構發行的基金單位數目約為215,500,000，少於根據說明性融資結構發行的基金單位數目。
- (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200,000,000元)提供資金，故所得款項總(毛)額乃高於總代價。

誠如越秀房產基金公佈所述，實際融資結構符合DPU承諾以及債項協議和通函所載的其他限制（包括但不限於授權發行及各融資部分的限制）。

B. 代價的現金部分

誠如越秀房產基金公佈所載，根據越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商訂立的配售及包銷協議，以及由(i)名列融資協議的銀行及金融機構(作為貸款人)，其中包括星展銀行香港有限公司香港分行；(ii)星展銀行香港有限公司香港分行(作為代理)；及(iii)星展銀行香港有限公司香港分行(作為抵押信託人)訂立的新銀行融資，債務轉讓事項代價的現金部分將以基金單位配售及新銀行融資所得款項支付予本公司。債務轉讓事項代價的現金部分總額約人民幣4,871,000,000元。

有關配售及包銷協議以及新銀行融資條款的進一步詳情載於越秀房產基金公佈內。

C. 代價基金單位

於完成時，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的現有基金單位在各方面享有同等權益。

每個代價基金單位發行價3.30港元相等於配售基金單位的發行價，發行價由越秀房產基金管理人及基金單位配售包銷商按公平原則釐定，並已考慮市場狀況。發行價3.30港元較緊接基金單位配售定價日前十個交易日在聯交所所報的每個基金單位3.73港元的平均收市價折讓約11.5%，但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%。

代價基金單位：(a)佔於本公佈日期已發行在外基金單位總數約54.8%；(b)將佔經配發及發行配售基金單位及代價基金單位擴大的已發行在外基金單位總數約21.3%；及(c)將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

大的已發行在外基金單位總數約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發行的管理人費用基金單位除外))。

本公司已承諾遵守與基金單位有關的若干禁售安排。與通函D.3節「交易融資—代價基金單位」所載禁售安排條款相比，除以下各項外，並無重大變動：

- (a) 禁售安排的標的事項須為本公司直接或間接持有的全部基金單位 (而非僅為通函所列明僅為代價基金單位)；及
- (b) 加入一項豁免，倘若本公司向越秀房產基金管理人發行任何管理人費用基金單位前出售基金單位的用意是要避免發行管理人費用基金單位 (假若真的發生) 時觸發本公司 (與其一致行動人士) 須根據收購守則第26條就彼等尚未擁有或同意收購的所有基金單位提出強制性全面收購要約的責任，以及倘有關出售只限於達成這個目標所需的基金單位最低數目，則容許本公司出售基金單位。

D. 遞延基金單位

債務轉讓事項的代價其中約人民幣2,400,000,000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733,300,000個遞延基金單位，將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後而擴大的已發行基金單位總數約21.1% (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發行的管理人費用基金單位除外))。

如通函所述，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，數目相等於可向本公司 (或YXP代名人) 及其一致行動人士發行的基金單位最高數目，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，不會觸發本公司（及其一致行動人士）根據收購守則規則26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。

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的現有基金單位在各方面享有同等權益。

E. 越秀房產基金的所有權

緊隨完成及向YXP代名人發行代價基金單位以及配售基金單位後，越秀地產集團持有的基金單位數目將由379,253,182個單位增加至963,845,236個單位，而其於越秀房產基金的基金單位持有比例將由35.58%變動至35.14%。有關於越秀房產基金公佈日期於配售基金單位、代價基金單位及遞延基金單位發行前後，越秀地產集團及其他基金單位持有人的基金單位持有量載於越秀房產基金公佈內。

F. 完成及進一步公佈

預期完成於二〇一二年十月八日或前後作實。本公司將於完成後在切實可行情況下盡快刊發公佈，載述交易實際條款的進一步詳情。

由於交易及基金單位配售須待配售及包銷協議的條件獲達成後方可作實，因此可能未必完成。股東及本公司的任何有意投資者在買賣股份時務須審慎行事。

G. 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二〇一二年九月二十六日上午九時〇三分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請，其基金單位於二〇一二年九月二十七日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

H. 釋義

「實際融資結構」	指	具有本公佈A節所賦予的涵義
「通函」	指	具有本公佈A節所賦予的涵義
「完成日期」	指	預期完成作實之日期，即二〇一二年十月八日或前後
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司
「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之中的較高者
「發行價」	指	每個基金單位3.30港元
「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2,980,000,000港元的3年定期港元貸款融資
「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
「越秀房產基金公佈」	指	越秀房產基金管理人於二〇一二年九月二十七日就交易、訂立配售及包銷協議及訂立新銀行融資而刊發的公佈
「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)

「YXP代名人」 指 越龍控股有限公司，根據債項協議，本公司為持有代價基金單位及遞延基金單位而指派的本公司全資附屬公司

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
主席
陸志峰

香港，二〇一二年九月二十七日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、陳志鴻及林右烽

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓