

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或建議。

香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）、香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本公佈之內容概不負責，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部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

除本公佈另有界定外，本公佈之詞彙與越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）於二〇〇五年十二月十二日刊發之發售通函（「發售通函」）所界定者具相同涵義。

就全球發售而言，花旗環球金融亞洲有限公司（作為穩定價格管理人）經諮詢聯席全球協調人後，自香港公開發售提交申請表格最後一日起計30天內可超額分配或進行交易，以使基金單位之市價高於其可能達致之其他水平。該等交易展開後仍可隨時終止。穩定價格管理人已經或將會獲委任為全球發售之穩定價格管理人及將進行穩定價格活動（如有），其準則與《證券及期貨條例》之證券及期貨（穩定價格）規則所規定者相同（視證監會對穩定價格期開始及屆滿可能或已批准的更改或豁免而定）。倘須進行與全球發售有關之穩定價格交易，應由穩定價格管理人經諮詢聯席全球協調人後絕對酌情決定。透過行使預期由Dragon Yield Holding Limited授予聯席全球協調人，並由聯席全球協調人代表國際包銷商行使之超額配售權（涉及最多87,450,000個基金單位）（可於自國際包銷協議日期起至香港公開發售提交申請表格最後一日後的第30天（包括該日）止任何時間內行使），全球發售下提呈發售之基金單位數目可增加至最多合共670,450,000個基金單位（未計發售基金單位）。倘超額配售權獲行使，則將刊登報章公佈。



## 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）

由 越 秀 房 託 資 產 管 理 有 限 公 司 管 理  
全 球 發 售

全球發售基金單位數目	:	583,000,000（或會調整及 因超額配售權而更改）
香港公開發售基金單位數目	:	60,000,000（或會調整及重新分配）
國際發售基金單位數目	:	523,000,000（或會調整及 重新分配）

最高發售價

： 每個基金單位 3.075 港元  
(須於申請時繳足，  
另加 1.0% 經紀佣金、  
0.005% 香港聯交所交易費及  
0.005% 證監會交易徵費，  
可予退還)

股份代號

： 405

聯席全球協調人

滙豐 

香港上海滙豐銀行有限公司

citigroup 

花旗環球金融亞洲有限公司

 DBS

DBS Bank Ltd.

上市代理人

滙豐 

香港上海滙豐銀行有限公司

越秀投資有限公司財務顧問

 DBS

DBS Bank Ltd.

香港聯交所已初步批准發售通函所述之基金單位上市及買賣。預期基金單位將由二〇〇五年十二月二十一日開始在香港聯交所買賣。申請人須按發售通函及指定之白色或黃色申請表格所述條款及條件提出香港公開發售基金單位之申請，否則申請將不獲考慮。申請人可使用白色或黃色申請表格或透過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港中央結算(代理人)有限公司代表申請人申請香港公開發售基金單位。倘申請人(為其利益)或聯名申請人共同(i)以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示而提出一份以上之申請；或(ii)以白色或黃色申請表格提出申請或向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售初步可供認購之50%以上香港公開發售基金單位(即30,000,000個香港公開發售基金單位)，將視作重複申請而被拒絕受理。倘基金單位獲香港聯交所授出正式上市及買賣批准，並符合香港結算的證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自其開始於香港聯交所買賣日期或由香港結算指定之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。所有根據中央結算系統進行之活動，均須符合不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

全球發售須待發售通函「全球發售之架構－香港公開發售之條件」一節所述之條件達成後，方可作實。預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)、越秀投資有限公司(「越秀投資」)及管理人於定價日(預期為二〇〇五年十二月十五日星期四或前後)議定。申請香港公開發售之香港公開發售基金單位之申請人，於申請時必須支付最高發售價每個香港公開發

售基金單位3.075港元，連同1%經紀佣金，0.005%香港聯交所交易費及0.005%證監會交易徵費(倘發售價低於最高發售價，則多出的餘額可予退還)。指示性發售價範圍(即每個香港公開發售基金單位2.850港元至3.075港元)可於香港公開發售提交申請表格最後一日當日早上前任何時間調減至低於發售通函所列明者。在該情況下，調低指示性發售價範圍之公佈將不遲於香港公開發售提交申請表格最後一日當日早上於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登。倘香港公開發售基金單位的申請人於香港公開發售提交申請最後一日前遞交其申請表格，即使指示性發售價範圍調減，申請人其後不得撤回有關申請。在若干情況下，在香港公開發售中提呈發售之基金單位以及在國際發售中提呈發售之基金單位，可於兩項發售間重新分配。倘香港公開發售認購不足，聯席全球協調人可酌情將彼等認為合適之未獲認購香港公開發售基金單位數目重新分配予國際發售。倘越秀投資、管理人及聯席全球協調人因任何原因而未能於二〇〇五年十二月十九日星期一或之前議定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行。

倘全球發售並無成為無條件，則就香港公開發售向申請人收取之一切申請款項(連同經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)，將按發售通函所載之條款不計利息退還。

倘發售價低於最高發售價，則將就全部或部分成功申請發還退款，並就全部或部分不成功申請發還退款。向香港結算發出**電子認購指示**提出申請之申請人之退款預期將於二〇〇五年十二月二十日記存入有關中央結算系統參與者之指定銀行賬戶內。申請香港公開發售基金單位500,000個或以上，且於申請表格上表明擬親臨基金單位登記處領取基金單位證書或退款支票(如適用)之申請人，可於二〇〇五年十二月二十日星期二上午九時正至下午一時正(或由管理人於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登公佈通知有關基金單位證書及退款支票之寄發及可供領取之任何其他日期)前往基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)領取基金單位證書及退款支票。選擇親身領取之個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。選擇親身領取之公司申請人必須由個人授權代表出示蓋有公司印鑑之授權書領取。個人及授權代表(如適用)於領取時均須出示基金單位登記處接納之身份證明。未獲領取之基金單位證書及退款支票將以普通郵遞方式寄往申請人於有關申請表格列明之地址，郵誤風險概由申請人承擔。

就分配而言，所有於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組。所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為5,000,000港元或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組，而所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費為5,000,000港元以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請則屬於乙組。

甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目將在作出申請後才作出釐定。管理人及聯席全球協調人可酌情釐定分別屬於甲組及乙組香港公開發售基金單位之數目。甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目初步將平均分為兩組。然而，倘若甲組之香港公開發售基金單位需求龐大或因其他理由，則無論乙組是否認購不足，預計甲組之香港公開發售

基金單位之數目將會增加，使甲組之分配比例提高，令更多甲組申請人能獲分配香港公開發售基金單位。甲組及乙組之香港公開發售基金單位，會按公平原則分配予各組之申請人。

申請人應當留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘若其中一組出現認購不足之情況，則多餘之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足另一組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位50%(即30,000,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請，將被拒絕受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及為其利益作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位表示興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不實(視情況而定)，則有關申請人之申請將被拒絕受理。

申請人如有意以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記獲分配之香港公開發售基金單位，並直接記存入中央結算系統，以寄存於彼等之中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或彼等指定之中央結算系統參與者之股份賬戶，則須(i)填妥**黃色**申請表格遞交申請。**黃色**申請表格連同英文及中文發售通函可於二〇〇五年十二月十二日星期一上午九時正至二〇〇五年十二月十五日星期四中午十二時正(或其後可能公佈之其他時間或日期)期間之日常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓)或香港結算客戶服務中心(地址為香港皇后大道中128-140號威亨大廈高層地下)索取，或彼等的經紀亦可能有該申請表格、英文及中文發售通函可供索取；或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

有意以本身名義登記獲分配之香港公開發售基金單位申請人，應填妥並簽署**白色**申請表格。申請人可於二〇〇五年十二月十二日星期一上午九時正至二〇〇五年十二月十五日星期四中午十二時正(或其後可能公佈之其他時間或日期)期間，於下列地點索取英文及中文發售通函及**白色**申請表格：

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行

香港中環皇后大道中1號  
香港花園道1號  
香港中環畢打街20號

或下列銀行任何一間分行：

**香港上海滙豐銀行有限公司**

港島區	香港仔中心分行	香港香港仔中心第1期地下2號舖
	太古城中心分行	香港太古城中心第1期065號舖
	德輔道西分行	香港德輔道西40-50號西區中心大廈
	跑馬地分行	香港跑馬地成和道45號日月大廈地下
	合和中心分行	香港灣仔皇后大道東183號合和中心 地下1-2號舖
	太古廣場分行	香港金鐘道88號太古廣場商場401室
九龍區	又一城分行	九龍九龍塘達之路80號 又一城LG1-37
	觀塘分行	九龍觀塘裕民坊1號
	半島中心分行	九龍尖東麼地道67號半島中心
	始創中心分行	九龍彌敦道750號始創中心1樓115室
新界區	連城廣場分行	新界沙田車站圍連城廣場38-46號舖
	屯門市廣場分行	新界屯門市廣場第二期高層地下 1號舖

**中國銀行(香港)有限公司**

港島區	中銀大廈分行	香港中環花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	香港德輔道中71號
	石塘咀分行	香港石塘咀皇后大道西534號
	太古城分行	香港太古城海星閣G1006-7號舖
	北角僑輝大廈分行	香港北角英皇道413-415號
九龍區	觀塘分行	九龍觀塘裕民坊20-24號
	旺角總統商業大廈分行	九龍旺角彌敦道608號
	美孚萬事達廣場分行	九龍美孚新村萬事達廣場N47-49號舖
	鑽石山分行	九龍鑽石山荷里活廣場G107號
	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀加連威老道94號 明輝中心G02-03號舖
新界區	荃灣青山道中銀理財中心	新界荃灣青山道167號
	好運中心分行	新界沙田橫壆街好運中心



## 交通銀行股份有限公司香港分行

港島區	香港分行	香港中環畢打街20號
	中區支行	香港德輔道中125號A
	英皇道支行	香港北角英皇道67-71號
九龍區	九龍支行	九龍彌敦道563號
	長沙灣廣場支行	九龍長沙灣道833號
		長沙灣廣場G04號舖
	紅磡支行	九龍紅磡黃埔新邨德民街1-3號A
	牛頭角支行	九龍牛頭角道77號淘大商場一期 地下G1舖
黃大仙支行	九龍黃大仙龍翔道136號龍翔中心 一樓127-129號舖	
新界區	將軍澳支行	新界將軍澳新都城一期商場 253-255號舖
	荃灣支行	新界荃灣沙咀道328號寶石大廈 太平興業廣場G10-11號舖
	沙田支行	新界沙田橫壆街1-15號好運中心商場 三樓193號舖
	上水支行	新界上水中心商場地下10-14號舖

申請人應將支票或銀行本票緊釘於各方面均填妥的**白色及黃色**申請表格上，並於下列時間（或其後可能公佈之其他時間或日期）內投入上述任何香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司及交通銀行股份有限公司香港分行之分行所提供之特備收集箱內：

二〇〇五年十二月十二日星期一	—	上午九時正至下午四時三十分
二〇〇五年十二月十三日星期二	—	上午九時正至下午四時三十分
二〇〇五年十二月十四日星期三	—	上午九時正至下午四時三十分
二〇〇五年十二月十五日星期四	—	上午九時正至中午十二時正

投資者亦可透過以下方法向香港結算發出**電子認購指示**以申請香港公開發售基金單位：

1. 中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統（電話號碼(852) 2979 7888) 或中央結算系統互聯網系統（網址：<https://ip.ccass.com>）向香港結算發出**電子認購指示**（依照不時生效之香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）。倘中央結算系統投資者戶口持有人親身前往香港皇后大道中128-140號威享大廈高層地下香港結算客戶服務中心填寫申請輸入要求表格，香港結算亦可代中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。發售通函亦可於香港結算客戶服務中心領取；及

2. 非中央結算系統投資者戶口持有人可指示其經紀或託管商(必須為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機向香港結算發出**電子認購指示**，以代其申請香港公開發售基金單位。

中央結算系統經紀／託管商參與者可於下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二〇〇五年十二月十二日星期一	—	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二〇〇五年十二月十三日星期二	—	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二〇〇五年十二月十四日星期三	—	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二〇〇五年十二月十五日星期四	—	上午九時正 <sup>(1)</sup> 至中午十二時正

(1) 香港結算可於事先通知中央結算系統經紀／託管商參與者的情況下不時更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二〇〇五年十二月十二日星期一上午九時正至二〇〇五年十二月十五日星期四中午十二時正前輸入**電子認購指示**(除最後認購日之外，每天24小時)。

在發售通函及有關申請表格所載條款及條件的規限下，申請最遲須於二〇〇五年十二月十五日星期四中午十二時正前(或其後可能公佈之較後日期或倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號則延至適用之較後日期)交回。

預期有關發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請水平、香港公開發售基金單位分配基準及香港公開發售項下分別於甲組及乙組之香港公開發售基金單位最終數目之公佈將於二〇〇五年十二月二十日星期二或之前於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登。

申請香港公開發售之香港公開發售基金單位之分配結果(包括以**白色**及**黃色**申請表格及向香港結算發出**電子認購指示**作出申請之結果)，其中包括成功申請人之香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記證號碼(如適用)，以及成功申請香港公開發售基金單位之數目，將於下列時間及日期以下列方式提供：

- 可致電越秀房託基金香港公開發售之熱線查詢分配結果。申請人可由二〇〇五年十二月二十日星期二至二〇〇五年十二月三十日星期日常辦公時間，致電(852) 2980 1333查詢其申請是否成功及獲分配之香港公開發售基金單位數目(如有)；及
- 分配結果可於香港聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)查閱。

以**黃色**申請表格或透過香港結算發出**電子認購指示**提出申請之申請人全部或部分成功申請之基金單位證書將以香港中央結算(代理人)有限公司名義發出，並於二〇〇五年十二月二十日辦公時間結束時，或於其他情況下，由香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司選定之任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於申請人的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或申請人指定的中央結算系統參與者之股份賬戶內。倘閣下透過指定之中央結

算系統參與者(而非中央結算系統投資者戶口持有人)提出申請，閣下可向該中央結算系統參與者查核閣下獲分配之香港公開發售基金單位數目及(如閣下指示中央結算系統經紀/託管商參與者代表閣下發出電子認購指示)將支付予閣下之退款金額。倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人之身份提出申請，閣下應查核由管理人於二〇〇五年十二月二十日星期二公佈的結果(向香港結算發出電子認購指示提出申請之中央結算系統投資者戶口持有人亦可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢申請結果)，如發現任何差異，應於二〇〇五年十二月二十日下午五時正前或由香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司選定之任何其他日期向香港結算匯報。閣下可於緊隨香港公開發售基金單位存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶後，透過致電中央結算系統「結算通」電話系統(電話號碼：(852) 2979 7888)或中央結算系統互聯網系統(網址：<https://ip.ccass.com>) (依照不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下最新之賬戶結餘。香港結算亦會向閣下提供一份活動結單，列出存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內之香港公開發售基金單位數目及(如閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請)已存入閣下指定銀行賬戶的退款金額。

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

香港，二〇〇五年十二月十二日

於本公佈日期，管理人董事會成員如下

管理人之執行董事為：梁凝光先生(主席)及劉永杰先生。非執行董事為梁由潘先生。獨立非執行董事為陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。