

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任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

本公佈並不構成或組成在美國提呈發售或招攬購買或認購任何證券之建議。證券及證券之擔保並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州份或其他司法權區之證券法例登記。證券及證券之擔保乃根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售及在無根據證券法登記或獲得有關登記豁免之情況下，不得在美國提呈發售或出售。概不會在美國或任何限制或禁止提呈發售證券之其他司法權區公開發售證券或作出證券擔保。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

公 佈

## 2,000,000,000 美元 中期票據計劃之設立及上市建議

董事會欣然宣布，於二〇一三年一月十一日，本公司成功設立一項2,000,000,000美元之中期票據計劃(「該計劃」)。該等票據可由本公司不時發行。

本公司已向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申請批准該計劃上市及批准根據該計劃於二〇一三年一月十一日後12個月內發行之任何中期票據(「票據」)根據上市規則第三十七章以「僅售予專業投資者的債務證券」之方式上市及買賣。該等投資者將屬於證券及期貨條例所界定之「專業投資者」。預期該計劃之上市將於二〇一三年一月十四日或前後開始生效。

## 該計劃之設立及上市建議

董事會欣然宣布，於二〇一三年一月十一日，本公司成功設立該計劃。

該計劃之詳情概述如下：

發行人： 越秀地產股份有限公司

規模： 於任何時間最多達2,000,000,000美元(或於交易商協議(定義如下)所載其他貨幣相等之金額)。發行人可根據交易商協議條款增加該計劃之金額。

票據類別： 受相關法律、法規、指令或要求規限，該計劃容許以任何貨幣發行於任何時候屆滿之票據。該等票據可按固定或浮動利率、零息或指數掛鈎、不設嵌入式衍生工具及以任何規模發行(惟須受前段所載之限制所規管)。於該計劃項下將予發行之票據為無抵押票據。本公司認為將予發行之票據將按市場上之中期票據之慣常條款發行。

安排人： 中國銀行(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司(DBS Bank Ltd.)、香港上海滙豐銀行有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc。

交易商： 中國銀行(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司(DBS Bank Ltd.)、香港上海滙豐銀行有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc。

評級： 預期該計劃將獲穆迪投資者服務公司的附屬公司穆迪投資者服務公司評定為「Baa3」級別及獲惠譽評級有限公司評定為「BBB-」級別。根據該計劃將予發行之票據批次或會被評級或不予評級。倘票據批次被評級，該評級不一定與該計劃獲賦予之評級相同。倘票據批次被評級，適用之評級將於相關定價補充文件中載列。證券評級並非買入、出售或持有證券之建議並可在任何時候受到賦予評之機構終止、調低或撤回。

規管法律： 英國

上市： 本公司已向聯交所申請批准該計劃上市及批准根據該計劃於二〇一三年一月十一日後12個月內發行之任何票據根據上市規則第三十七章以「僅售予專業投資者的債務證券」之方式上市及買賣。該等投資者將屬於證券及期貨條例所界定之「專業投資者」。預期該計劃之上市將於二〇一三年一月十四日或前後開始生效。

非上市票據及將於或將由任何其他主管機關、證券交易所或報價系統上市、交易或報價之票據亦可能根據該計劃發行。

### 所得款項用途

每次票據發行之所得款項淨額將用作一般企業用途。倘於任何特定票據發行之所得款項有特別指定用途，將於適用定價補充文件內列明。

由於本公司可能會或可能不會根據該計劃進行提取，故提取(如有)的時間不確定。此外，由於每次提取的條款或會於該計劃規定的範圍內有所不同，因此本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 進一步公佈

當票據根據該計劃發行，將根據上市規則發出進一步公佈。

## 本集團最新資料

### 本集團之土地儲備及在建物業

於二〇一二年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約14.25百萬平方米，包括位於包括廣州、中山、江門、佛山、煙台、武漢、杭州、瀋陽、海口及香港等城市之在建物業及計劃用作未來開發之物業。在建物業之建築面積約5.64百萬平方米、未開發物業建築面積約8.61百萬平方米。我們之土地儲備包括位於廣州、珠三角（不包括廣州）、環渤海、長三角、中部地區、海南地區及香港之土地，而於二〇一二年十二月三十一日，該等地區分別佔土地儲備約44.9%、17.7%、15.7%、12.8%、7.9%、0.5%及0.5%。住宅及商業物業分別佔我們土地儲備約61.2%及38.8%。

除越秀房產基金持有的商用物業組合外，本公司繼續發展其本身的商用物業業務，該業務於二〇一二年十二月三十一日包含總建築面積約2.81百萬平方米，及包括兩項均位於廣州的著名物業財富天地廣場及財富中心。總建築面積約266,000平方米的財富天地廣場處於有利位置，可成為主要的大型主題商業購物商場，以皮革產品的零售、批發以及展覽為主。現時該物業正進行預租，預期於二〇一三年下半年開始營運。

下表載列於二〇一二年十二月三十一日本集團按地理及開發階段分類之土地儲備明細：

位置	在建物業	未開發物業	總建築面積 (平方米)
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
廣州	3,365,000	3,040,500	6,405,500
珠三角(不包括廣州)	1,032,400	1,486,300	2,518,700
環渤海	423,000	1,822,100	2,245,100
長三角	180,400	1,638,300	1,818,700
中部地區	643,900	476,800	1,120,700
海南地區	—	68,000	68,000
香港	—	75,600	75,600
合計	5,644,700	8,607,600	14,252,300

下表載列於二〇一二年十二月三十一日本集團按地理及用途分類之在建物業明細：

位置	物業建築面積 (平方米)
廣州	
住宅	3,288,900
商業及其他	3,116,600
小計	<u>6,405,500</u>
珠三角 (不包括廣州)	
住宅	1,544,900
商業及其他	973,800
小計	<u>2,518,700</u>
環渤海	
住宅	1,701,100
商業及其他	544,000
小計	<u>2,245,100</u>
長三角	
住宅	1,454,700
商業及其他	364,000
小計	<u>1,818,700</u>
中部地區	
住宅	587,400
商業及其他	533,300
小計	<u>1,120,700</u>
香港	
住宅	75,600
商業及其他	—
小計	<u>75,600</u>
海南地區	
住宅	68,000
商業及其他	—
小計	<u>68,000</u>
住宅合計	8,720,600
商業及其他合計	5,531,700
合計	<u><u>14,252,300</u></u>

下表載列於二〇一二年十二月三十一日本集團土地儲備之其他經選定資料：

項目	土地用途	持有權益	土地儲備	在建物業	未開發物業	持有類別	位置	收購年份	竣工/ 預期竣工 <sup>(1)</sup>
			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
廣州星匯金沙	住宅，商業	100%	396,500	188,200	208,300	持作出售	廣州白雲	二〇〇七年	二〇一三年
廣州星匯文華	住宅	95%	221,900	221,900	—	持作出售	廣州番禺	二〇〇九年	二〇一三年
廣州星匯文瀚	住宅	95%	164,400	164,400	—	持作出售	廣州番禺	二〇〇九年	二〇一三年
廣州星匯文宇	住宅	95%	141,400	141,400	—	持作出售	廣州番禺	二〇〇九年	二〇一三年
南沙濱海花園	住宅，商業	95.48%	2,359,700	438,100	1,921,600	持作出售， 持作投資	廣州南沙	二〇〇五年之前	二〇一九年
花都逸泉韻翠	住宅	100%	93,400	93,400	—	持作出售	廣州花都	二〇〇五年之前	二〇一二年
嶺南灣畔	住宅	99.07%	17,000	17,000	—	公用設施	廣州荔灣	二〇〇六年	二〇一二年
可逸錦苑	住宅	95%	31,500	31,500	—	持作出售	廣州海珠	二〇〇五年之前	二〇一四年
可逸雋軒	住宅	95%	31,800	31,800	—	持作出售	廣州海珠	二〇〇五年之前	二〇一四年
可逸江畔	商業	95%	469,100	469,100	—	持作出售	廣州番禺	二〇一〇年	二〇一四年
可逸陽光	住宅	95%	134,100	134,100	—	持作出售	廣州番禺	二〇一〇年	二〇一四年
珠江新城	住宅	95%	34,900	34,900	—	持作出售	廣州天河	二〇〇九年	二〇一四年
D8-C3項目									
廣州科學城項目	住宅，商業	95%	323,400	323,400	—	持作出售	廣州羅崗	二〇一一年	二〇一五年
從化江埔街項目	住宅	95%	184,900	—	184,900	持作出售	廣州從化	二〇一二年	二〇一五年
體育大廈	住宅	100%	125,000	—	125,000	未決定	廣州天河	二〇〇五年之前	二〇一六年
持有類別									
江南新苑	住宅	95%	16,600	16,600	—	公用設施	廣州海珠	二〇〇一年	二〇一二年
翠城花園	住宅	100%	9,800	9,800	—	公用設施	廣州海珠	二〇〇〇年	二〇一二年
可逸家園	住宅	95%	—	—	—	持作出售	廣州海珠	二〇〇五年之前	二〇一二年
從化逸泉山莊	住宅	99.75%	—	—	—	持作出售	廣州從化	二〇〇五年之前	二〇一一年
羅崗區土地	住宅	95.48%	226,400	—	226,400	持作出售	廣州羅崗	二〇一二年	二〇一六年
羅崗長嶺路土地	住宅，商業	50%	314,300	—	314,300	持作出售	廣州羅崗	二〇一二年	二〇一六年
廣州財富公館	商業	99.07%	128,900	128,900	—	持作出售	廣州荔灣	二〇〇六年	二〇一四年

項目	土地用途	持有權益	土地儲備	在建物業	未開發物業	持有類別	位置	收購年份	竣工／
			建築面積	建築面積	建築面積				預期竣工 <sup>(1)</sup>
			(平方米)	(平方米)	(平方米)				
廣州財富天地廣場	商業	99.07%	266,000	266,000	—	持作投資	廣州荔灣	二〇〇六年	二〇一二年
廣州財富世紀廣場	商業	100%	135,900	135,900	—	持作出售	廣州天河	二〇〇六年	二〇一二年
廣州財富中心	商業	95%	210,500	210,500	—	持作投資	廣州天河	二〇〇五年之前	二〇一五年
亞太世紀廣場	商業	95%	232,000	232,000	—	持作投資	廣州天河	二〇〇五年之前	二〇一五年
其他項目	不適用	不適用	84,500	24,500	60,000		廣州		
<b>小計(廣州)</b>			<b>6,405,500</b>	<b>3,365,000</b>	<b>3,040,500</b>				
江門星匯名庭	住宅，商業	95%	582,000	334,100	247,900	持作出售	江門蓬江	二〇〇九年	二〇一六年
中山星匯雲錦	住宅，商業	95%	555,800	257,300	298,500	持作出售	中山南區	二〇〇九年	二〇一六年
中山星匯雋庭	住宅，商業	100%	151,700	151,700	—	持作出售	中山東區	二〇一〇年	二〇一四年
中山博愛路項目	住宅，商業	95%	512,600	—	512,600	持作出售	中山東區	二〇一〇年	二〇一八年
中山東升鎮項目	住宅，商業	100%	427,300	—	427,300	持作出售	中山東升	二〇一一年	二〇一八年
佛山南海項目	住宅，商業	95%	289,300	289,300	—	持作出售， 持作投資	佛山南海	二〇一〇年	二〇一七年
<b>小計珠三角 (不包括廣州)</b>			<b>2,518,700</b>	<b>1,032,400</b>	<b>1,486,300</b>				
瀋陽越秀山月湖郡	住宅	99.95%	366,700	85,200	281,500	持作出售	瀋陽沈北	二〇一一年	二〇二〇年
瀋陽南塔街項目	住宅，商業	100%	669,900	118,000	551,900	持作出售， 持作投資	瀋陽東陵	二〇一一年	二〇一七年
瀋陽長白島土地	住宅，商業	100%	154,800	—	154,800	持作出售	瀋陽長白島	二〇一二年	二〇一五年
煙台開發區土地	住宅，商業	100%	480,000	—	480,000	持作出售	煙台芝罘	二〇一二年	二〇一九年
煙台星匯鳳凰	住宅，商業	97.68%	219,800	219,800	—	持作出售	煙台芝罘	二〇〇九年	二〇一三年
青島李滄土地	住宅／商業	100%	353,900	—	353,900	持作出售	青島李滄	二〇一二年	二〇一七年
<b>小計(環渤海)</b>			<b>2,245,100</b>	<b>423,000</b>	<b>1,822,100</b>				
杭州臨安項目	住宅，商業	100%	1,389,200	180,400	1,208,800	持作出售， 持作投資	杭州臨安	二〇一〇年及 二〇一二年	二〇二〇年
昆山花橋土地	住宅，商業	51%	429,500	—	429,500	持作出售	昆山花橋	二〇一二年	二〇一七年
<b>小計(長三角)</b>			<b>1,818,700</b>	<b>180,400</b>	<b>1,638,300</b>				

項目	土地用途	持有權益	土地儲備	在建物業	未開發物業	持有類別	位置	收購年份	竣工/ 預期竣工 <sup>(1)</sup>
			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
武漢礮口項目	住宅	95%	643,900	643,900	—	持作出售， 持作投資	武漢礮口	二〇一〇年	二〇一六年
武漢江岸區項目	住宅，商業	95.48%	476,800	—	476,800	持作出售	武漢江岸	二〇一二年	二〇一七年
小計(中部地聯)			<u>1,120,700</u>	<u>643,900</u>	<u>476,800</u>				
海口司馬坡島土地	住宅	50%	68,000	—	68,000	持作出售	海口	二〇一二年	不適用
小計(中國)			<u>14,176,700</u>	<u>5,644,700</u>	<u>8,532,000</u>				
香港油塘項目	住宅	100%	70,500	—	70,500	未決定 持有類別	香港	二〇〇五年之前	不適用
香港金寶閣項目	住宅	100%	1,400	—	1,400	持作出售	香港	二〇一一年	二〇一五年
香港太子道西項目	住宅	100%	3,700	—	3,700	持作出售	香港	二〇一二年	二〇一五年
小計(香港)			<u>75,600</u>	<u>—</u>	<u>75,600</u>				
合計			<u><u>14,252,300</u></u>	<u><u>5,644,700</u></u>	<u><u>8,607,600</u></u>				

附註：

(1) 該項目分階段興建及交付，而本欄目顯示各項目最後一期之竣工年份。

## 本集團所開發之物業

以下簡述本集團在中國之主要開發項目。

### 廣州

#### 廣州星匯金沙(全資擁有)

該住宅及商業綜合用途項目於二〇〇七年收購並於二〇一一年推出預售。於二〇一二年六月三十日，累計合同銷售建築面積為72,100平方米。建築工程在建中，目標為於二〇一三年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價約每平方米人民幣14,800元。



*廣州星匯文華 (擁有95%)*

該住宅開發項目於二〇一一年推出預售。於二〇一二年六月三十日，累計合同銷售建築面積為40,100平方米。建築工程在建中，目標為於二〇一三年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣20,900元。

*廣州星匯文瀚 (擁有95%)*

該住宅開發項目於二〇一二年推出預售。於二〇一二年六月三十日，累計合同銷售建築面積為31,800平方米。建築工程在建中，目標為於二〇一三年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣17,600元。

*廣州星匯文宇 (擁有95%)*

該住宅開發項目於二〇一二年推出預售。於二〇一二年六月三十日，累計合同銷售建築面積為11,700平方米。建築工程在建中，目標為於二〇一三年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣17,200元。

*嶺南灣畔 (99.07%擁有)*

該住宅開發項目於二〇〇九年推出預售。於二〇一二年六月三十日，累計合同銷售建築面積為158,100平方米。項目於二〇一二年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣20,600元。

*可逸錦苑 (擁有95%)*

該住宅開發項目於二〇〇五年之前收購並於二〇一二年下半年推出預售。建築工程在建中，目標為於二〇一四年竣工。

*可逸雋軒 (擁有95%)*

該住宅開發項目於二〇〇五年之前收購並於二〇一二年下半年推出預售。建築工程在建中，目標為於二〇一四年竣工。

*可逸江畔 (擁有95%)*

該綜合住宅及商業項目於二〇一二年下半年推出預售。建築工程在建中，目標為於二〇一四年竣工。

*可逸陽光 (擁有95%)*

該住宅開發項目於二〇一二年下半年推出預售。建築工程在建中，目標為於於二〇一四年竣工。

*廣州財富天地廣場 (擁有99.07%)*

該商業開發項目於二〇〇六年之前收購。建築工程在建中，預期於二〇一三年開始營運。

*廣州財富中心 (擁有95%)*

該商業開發項目於二〇〇五年之前收購。建築工程在建中，目標為於二〇一五年竣工。

**珠三角**

*江門星匯名庭 (擁有95%)*

於二〇一二年六月三十日，該綜合住宅及商業項目之累計合同銷售建築面積為76,900平方米。第一期目標為於二〇一三年竣工而第二期於二〇一六年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣6,400元。

*中山星匯雲錦 (擁有95%)*

該綜合住宅及商業項目於二〇一二年推出預售。於二〇一二年六月三十日，累計合同銷售建築面積為61,700平方米。第一期目標為於二〇一三年竣工而第二期於二〇一六年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣5,100元。

*中山星匯雋庭 (全資擁有)*

該綜合住宅及商業項目於二〇一二年下半年推出預售。第一期目標為於二〇一四年竣工而第二期於二〇一七年竣工。

*佛山南海項目 (擁有95%)*

該綜合住宅及商業項目預期於二〇一四年推出預售。第一期目標為於二〇一七年竣工而第二期於二〇一八年竣工。

## 環渤海

### 瀋陽越秀湖郡 (擁有99.95%)

該住宅混合項目於二〇一一年推出預售。於二〇一二年六月三十日，累計合同銷售建築面積為12,500平方米。建築工程在建中，目標為於二〇二〇年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣8,300元。

### 瀋陽南塔街項目 (全資擁有)

該綜合住宅及商業項目預期於二〇一三年推出預售。建築工程在建中，目標為於二〇一七年竣工。

### 煙台星匯鳳凰 (擁有97.68%)

於二〇一二年六月三十日，該綜合住宅及商業項目之累計合同銷售建築面積為49,500平方米。建築工程在建中，目標為於二〇一三年竣工。截至二〇一二年六月三十日止六個月，平均售價每平方米人民幣5,900元。

## 長三角

### 杭州臨安項目 (全資擁有)

該住宅及商業項目於二〇一二年下半年推出預售。建築工程目前在建中，目標為於二〇二〇年竣工。

## 中部地區

### 武漢礄口項目 (擁有95%)

該綜合住宅及商業項目於二〇一二年下半年推出預售。建築工程目前在建中。

## 本集團之投資物業

以下簡述本集團於二〇一二年六月三十日之投資物業。

### 錦漢大廈

本集團持有該商業大樓作賺取租金收入用途。截至二〇一一年十二月三十一日止年度，所得年度租金收入為人民幣12.3百萬元，於二〇一二年六月三十日之出租率為100%。

### 廣源文化中心

本集團持有該公共服務配套設施作賺取租金收入用途。截至二〇一一年十二月三十一日止年度，所得年度租金收入為人民幣13.2百萬元，於二〇一二年六月三十日之出租率為100%。

### 黃石花園

本集團持有該物業(由泊車位及商業大樓組成)作長期投資及賺取租金收入用途。截至二〇一一年十二月三十一日止年度，所得年度租金收入為人民幣40.0百萬元，於二〇一二年六月三十日之出租率為100%。

### 祥康商貿大廈

本集團持有該商業購物商場作長期投資及賺取租金收入用途。該大廈於一九九五年開始營運，截至二〇一一年十二月三十一日止年度，所得年度租金收入為人民幣30.4百萬元，於二〇一二年六月三十日之出租率為97%。

### 維多利廣場

本集團持有該物業(主要由車位組成)作長期投資及賺取租金收入用途。截至二〇一一年十二月三十一日止年度，所得年度租金收入為人民幣0.4百萬元，於二〇一二年六月三十日之出租率為100%。

### 越秀城市廣場

本集團持有該商業項目作長期投資並賺取租金收入用途。該廣場於二〇〇六年開始營運，截至二〇一一年十二月三十一日止年度，所得年度租金收入為人民幣16.2百萬元，於二〇一二年六月三十日之出租率為84%。

## 香港物業

於二〇一二年六月三十日，本集團之香港物業組合中之投資物業之出租率合計為98%。

## 本集團之財務資料

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，本公司之合同銷售約人民幣12,300百萬元，合同銷售建築面積約1,035,200平方米，分別較截至二〇一一年十二月三十一日止年度增加35.9%及70.1%。平均售價約每平方米人民幣12,500元，較截至二〇一一年十二月三十一日止年度下跌18.8%，主要因為產品組合的改變。

根據本集團採取平衡的「住宅+商業」雙輪驅動業務模式，於截至二〇一二年六月三十日止六個月，我們之住宅項目及商業項目合同銷售分別佔我們累計合同銷售額約54%及46%。

本集團收取之租金一般根據當前市值租金釐定。

## 內幕消息及其他資料

本公佈乃根據證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文及上市規則第13.09條作出。此外，本公佈亦載有本公司按自願性質披露之其他資料，旨在使股東及市場知悉有關事宜。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「董事會」 指 本公司董事會

「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，其股份在聯交所主板(股份代號：00123)及新交所上市

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	根據該計劃將予發行之票據
「中國」	指	中華人民共和國
「該計劃」	指	本金總額最高達2,000,000,000美元之中期票據計劃
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

承董事會命  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一三年一月十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：陸志峰先生(董事長)、張招興先生、唐壽春先生、陳志鴻先生及林右烽先生

獨立非執行董事：余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生