

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。

 **越秀地產股份有限公司**
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED
(在香港註冊成立的有限公司)
(股票編號：00123)

 **越秀房地產投資信託基金**
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可之香港集體投資計劃)
(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

聯合公佈

- (I) 越秀地產股份有限公司有關廣州國際金融中心的非常重大出售事項；
- (II) 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；及
- (III) 完成交易

茲提述：(a)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及二〇一二年六月二十九日的聯合公佈；(b)越秀房產基金與越秀地產日期為二〇一二年六月三十日的通函；(c)越秀房產基金日期為二〇一二年九月二十七日的公佈；及(d)越秀地產日期為二〇一二年九月二十七日的公佈。

人保配售及新銀行融資提取額

人保配售並無於二〇一二年十月三日（即發出新銀行融資提取通知的最後日期）前完成。因此，已於二〇一二年十月八日（即完成日期）從新銀行融資提取一筆相等於人保配售預期所得款項的額外港元款項（即約3.88億港元）撥付有關轉讓事項的代價，以致於完成日期新銀行融資的提取總額達到29.8億港元。倘及當人保配售於其後完成，則人保配售的整項所得款項淨額將用於償還部分新銀行融資提取額。

根據配售及包銷協議發行的配售基金單位

配售及包銷協議的條件經已達成，而按發行價每個基金單位3.30港元向承配人配售 975,166,000個配售基金單位（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組成）亦已於完成日期完成。

完成交易及總代價

認購契約及債項協議的條件經已達成，而交易亦於完成日期完成。

於完成日期Tower Top欠負越秀地產的總額（即轉讓債項）為人民幣8,850,027,004元（根據債項協議運用1.00港元兌人民幣0.81841元的匯率計算，相等於10,813,683,855港元）。作為轉讓的代價：

- (a) 已於完成日期從基金單位配售的所得款項淨額及根據新銀行融資提取的款項以現金向越秀地產支付5,951,408,101港元；
- (b) 已於完成日期以按發行價每個基金單位3.30港元向YXP代名人發行584,592,054個基金單位作為代價基金單位償付1,929,153,778港元；及

(c) 餘下2,933,121,976港元將以自二〇一六年起按遞延基金單位初步發行價每個基金單位4.00港元向YXP代名人發行基金單位作為遞延基金單位償付(假設概無遞延基金單位調整事件實現，預期將向YXP代名人發行733,280,494個遞延基金單位)。

越秀房產基金亦於完成日期從根據新銀行融資提取的款項以現金向Tower Top進一步支付9,999美元，以償付認購款項。

另行刊發公佈

越秀房產基金管理人將於完成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，越秀房產基金管理人將於人保配售完成時刊發公佈，或倘人保配售未有於二〇一二年十二月十五日前完成，亦無論如何將於該日刊發公佈，以通知投資者人保配售的進展。

茲提述：(a)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(「**越秀地產**」)日期為二〇一二年五月二十八日及二〇一二年六月二十九日的聯合公佈；(b)越秀房產基金與越秀地產日期為二〇一二年六月三十日的通函；(c)越秀房產基金日期為二〇一二年九月二十七日的公佈(「**推出公佈**」)；及(d)越秀地產日期為二〇一二年九月二十七日的公佈。除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙與推出公佈所界定者具有相同涵義。

人保配售及新銀行融資提取額

人保配售的三項條件(如推出公佈所概述)概無於二〇一二年十月三日前達成，因此，人保配售未有於該日(即發出新銀行融資提取通知的最後日期)前完成。於二〇一二年十月四日，聯交所上市委員會批准人保配售基金單位上市及買賣，惟須待其他人保配售條件達成後，方可作實。於本公佈日期，人保配售的兩項其他條件尚待達成。

因此，誠如推出公佈所述，已於二〇一二年十月八日（「完成日期」）從新銀行融資提取一筆相等於人保配售預期所得款項的額外港元款項（即約3.88億港元）撥付有關轉讓事項的代價，以致於完成日期新銀行融資的提取總額達到29.8億港元。倘及當人保配售於其後完成，則人保配售的整項所得款項淨額將用於償還部分新銀行融資提取額。

倘未計及人保配售的完成及其後將其整項所得款項淨額用於償還部分新銀行融資（例如，倘人保配售未有完成），根據推出公佈H節所述的方法計算，預期經擴大組合的資產負債率將約為35%。

根據配售及包銷協議發行的配售基金單位

配售及包銷協議的條件經已達成，而按發行價每個基金單位3.30港元向承配人配售975,166,000個配售基金單位（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組成）亦已於完成日期完成。越秀房產基金管理人確認，於本公佈日期，概無承配人成為越秀房產基金的重大持有人（定義見房地產投資信託基金守則）。

由於配售錄得數以倍計的超額認購，故基金單位配售包銷商選擇行使其有關根據期權可能發行的額外配售基金單位最高數目（即上文所述的70,580,000個期權配售基金單位）的期權。

發行價較：

- (a) 緊接基金單位配售定價日前最後交易日聯交所所報每個基金單位收市價3.61港元折讓約8.6%；
- (b) 緊接基金單位配售定價日前五個交易日聯交所所報每個基金單位平均收市價3.67港元折讓約10.1%；及
- (c) 緊接基金單位配售定價日前十個交易日聯交所所報每個基金單位平均收市價3.73港元折讓約11.5%；及

(d) 截至二〇一二年六月三十日未經審核每個基金單位綜合資產淨值6.05港元折讓約45.5%。

如上文(c)段所述，發行價並無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超過20%。

配售確定配售基金單位及期權配售基金單位的所得款項總額約為3,218,000,000港元，而所得款項淨額(扣除基金單位配售包銷商就基金單位配售產生的交易徵費、交易費、配售佣金及估計自費開支後)約為3,135,000,000港元。與推出公佈不同，僅與基金單位配售直接有關的費用已從所得款項總額中扣除以釐定基金單位配售的所得款項淨額；在推出公佈中，已扣除就交易產生的所有費用(約人民幣200,000,000元，並包括該等非與基金單位配售直接有關的費用，如向其他專業人士支付的費用)以計算基金單位配售的所得款項淨額。配售確定配售基金單位及期權配售基金單位的所得款項淨額將用作支付轉讓事項代價的現金部分以及非與基金單位配售直接有關的費用。

於二〇一二年十月四日，聯交所上市委員會批准根據配售及包銷協議發行的配售基金單位上市及買賣，惟須待配售及包銷協議的條件達成後，方可作實(如上文所述，該等條件已達成)。

完成交易及總代價

認購契約及債項協議的條件經已達成，而交易亦於完成日期完成。

於完成日期Tower Top欠負越秀地產的總額(即轉讓債項)為人民幣8,850,027,004元(根據債項協議運用1.00港元兌人民幣0.81841元的匯率計算，相等於10,813,683,855港元)。作為轉讓的代價：

(a) 已於完成日期從基金單位配售的所得款項淨額及根據新銀行融資提取的款項以現金向越秀地產支付5,951,408,101港元；

- (b) 已於完成日期以按發行價每個基金單位3.30港元向YXP代名人發行584,592,054個基金單位作為代價基金單位償付1,929,153,778港元；及
- (c) 餘下2,933,121,976港元將以自二〇一六年起按遞延基金單位初步發行價每個基金單位4.00港元向YXP代名人發行基金單位作為遞延基金單位償付(假設概無遞延基金單位調整事件實現，預期將向YXP代名人發行733,280,494個遞延基金單位)。

越秀房產基金亦於完成日期從根據新銀行融資提取的款項以現金向Tower Top進一步支付9,999美元，以償付認購款項。

於二〇一二年十月四日，聯交所上市委員會批准代價基金單位及遞延基金單位上市及買賣，惟須待認購契約及債項協議的條件達成後，方可作實(如上文所述，該等條件已達成)。

已發行的確定配售基金單位、期權配售基金單位及代價基金單位數目以及預期將予發行的遞延基金單位數目與推出公佈A至D節所述的數額相符。

此外，假設人保配售完成及人保配售的整項所得款項淨額乃用於償還部分根據新銀行融資提取的款項，則最終融資結構(包括新銀行融資的尚未償還款項)將與推出公佈A節所載的實際融資結構相符。

不論人保配售是否完成，將會履行於完成日期計算的DPU承諾。其他詳情請參閱推出公佈F節。

另行刊發公佈

越秀房產基金管理人將於完成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，越秀房產基金管理人將於人保配售完成時刊發公佈，或倘

人保配售未有於二〇一二年十二月十五日前完成，亦無論如何將於該日刊發公佈，以通知投資者人保配售的進展。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

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)
公司秘書
余達峯

香港，二〇一二年十月八日

於本公佈日期，越秀地產董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰先生(董事長)、張招興先生、梁毅先生、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

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