

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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。

本公告僅為提供信息之目的，並不構成收購、購買或認購證券的一項邀請或要約。

本公告並不構成或組成在美國境內購買或認購證券的任何要約或招攬的一部分。證券及證券擔保未曾及將不會根據經修訂一九三三年美國證券法（「證券法」）或美國任何州分或其他司法權區的證券法登記。證券及證券擔保乃根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售，且不得在未有根據證券法登記或獲證券法豁免登記的情況下在美國境內提呈發售或出售。將不會在美國境內或進行有關發售即屬限制或禁止的任何其他司法權區公開發售證券或證券擔保。



## 公告

**根據3,000,000,000美元有擔保中期票據計劃建議發行  
600,000,000美元於二〇二六年到期之2.80厘有擔保票據  
及150,000,000美元於二〇三一年到期之3.80厘有擔保票據**

本公告乃根據上市規則第13.18條刊發。

茲提述本公司於二〇二一年一月十日刊發有關計劃之公告。

董事會謹此公佈於二〇二一年一月十二日，發行人（作為發行人）、本公司（作為擔保人）及經辦人（作為經辦人）訂立認購協議，據此經辦人已同意個別而非共同地認購及支付票據。

票據將僅會向專業投資者（定義見上市規則第三十七章）發售及發行。發行人及本公司將通過僅向專業投資者（定義見上市規則第三十七章）發債的方式申請批准票據於聯交所上市及買賣。

建議票據發行之所得款項總額將約為749,000,000美元。所得款項淨額擬用作償還發行人、本公司及其各自附屬公司整體的未來一年內到期的中長期境外債務。

認購協議須待達成或豁免協議之先決條件後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。由於認購協議未必會完成及建議票據發行未必會進行，股東及有意投資者買賣股份時務須審慎行事。

本公告乃根據上市規則第13.18條刊發。

茲提述本公司於二〇二一年一月十日刊發有關計劃之公告。

董事會謹此公佈於二〇二一年一月十二日，發行人(作為發行人)、本公司(作為擔保人)及經辦人(作為經辦人)訂立認購協議，據此經辦人已同意個別而非共同地認購及支付票據，而發行人已同意於發行日期向經辦人或按經辦人可能作出之指示發行票據。

## 認購協議

日期： 二〇二一年一月十二日

訂約方：

- (1) 發行人(作為發行人)
- (2) 本公司(作為擔保人)
- (3) 星展銀行有限公司、中信里昂證券有限公司、中國銀行(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、民銀證券有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、越秀証券有限公司、創興銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信銀行(國際)有限公司、華僑銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、招商永隆銀行有限公司、東亞銀行有限公司及光銀國際資本有限公司(作為經辦人)

受限於及根據認購協議的條文，經辦人已同意個別而非共同地認購或促使認購人認購及支付票據，而發行人已同意於發行日期向經辦人或按經辦人可能作出之指示發行票據。

發行人(如未能支付，則本公司)須向各經辦人支付聯合管理及包銷佣金以及有關發行票據的若干開支。該等佣金將於向發行人付款前從經辦人的認購款項中扣除。

票據將僅會向專業投資者(定義見上市規則第三十七章)發售及發行。票據將會根據證券法S規例僅在美國境外提呈發售及銷售。

## 認購協議之先決條件

經辦人認購及支付票據之責任須待(其中包括)下列各項達成後方可作實:

- (a) 發行人及本公司於有關票據之發行日期或之前已履行其於交易商協議下之所有責任及發行人及本公司於有關交易日期(定義見交易商協議)作出之聲明及保證於有關票據之發行日期屬準確;及
- (b) 就任何將於某交易所上市之票據而言,該交易所已同意有關票據僅待發行即可上市。

## 定價補充文件

發行人及本公司已簽立日期為二〇二一年一月十二日之定價補充文件,當中分別列出系列三美元票據及系列四美元票據之最終條款。

## 票據之評級

票據預期獲惠譽評級有限公司評定為「BBB-」級別及獲Moody's Investors Service Hong Kong Limited評定為「Baa3」級別。

## 票據之主要條款

### 提呈發售之票據

票據將包括600,000,000美元之2.80厘有擔保票據及150,000,000美元之3.80厘有擔保票據,將由經辦人個別而非共同地認購,並分別將於二〇二六年及二〇三一年到期。

### 發行價

票據將按相等於系列三美元票據總本金之99.884%及系列四美元票據總本金之99.819%之價格發行,加上票據由完成日期至發行日期之應計利息(如有)(各自為「發行價」),惟須受認購協議所述之調整所規限。

### 利率

系列三美元票據將自發行日期(包括該日)起按年利率2.80厘計息,每半年於期末支付。系列四美元票據將自發行日期(包括該日)起按年利率3.80厘計息,每半年於期末支付。

## 票據之地位及擔保

票據將構成發行人之直接、非後償、無條件及(受條款及條件所載之不抵押條件規限)無抵押債務，彼此之間於所有時間均享有同等地位及並無任何優先地位。除適用法例可能規定之例外情況及受條款及條件所載之不抵押條件規限，發行人於票據項下之支付責任以及在本公司根據信託契約就計劃所提供之擔保下本公司之支付責任須於所有時間至少與現時及未來發行人及本公司各自之所有其他無抵押及非後償債務及金錢債務享有同等地位。

## 贖回權

票據持有人享有條款及條件下之若干贖回權，包括(其中包括)控制權變動認沽期權(定義見下文)。

倘於任何票據仍未償還之任何時間，發生一項控制權變動認沽事件(定義見條款及條件)，則各有關票據之持有人將有選擇權(「**控制權變動認沽期權**」)，在符合若干條件下要求發行人贖回該票據。

「**控制權變動認沽事件**」包括(其中包括)廣州市人民政府國有資產監督管理委員會、廣州越秀集團或彼等各自之承繼者終止擁有本公司之控制權。

因此，上述條件對廣州越秀集團施加以維持對本公司之控制權之責任，其根據上市規則第13.18條構成控股股東之特定履行責任，違反該責任將導致條款及條件下之違約，據此票據持有人有權行使其控制權變動認沽期權。

倘若票據持有人行使其控制權變動認沽期權，可能受影響之票據總額為750,000,000美元，即系列三美元票據及系列四美元票據之總本金。就上市規則第13.18條而言，有關係列三美元票據及系列四美元票據之融資之年期分別為5年及10年。

## 上市

發行人及本公司將通過僅向專業投資者(定義見上市規則第三十七章)發債的方式申請批准票據於聯交所上市及買賣。

## 所得款項用途

建議票據發行之所得款項總額將約為749,000,000美元。所得款項淨額擬用作償還發行人、本公司及其各自附屬公司整體的未來一年內到期的中長期境外債務。

## 上市規則之涵義

創興銀行有限公司及越秀証券各自為廣州越秀集團（為本公司之最終控股股東）之附屬公司。因此，創興銀行有限公司及越秀証券各自為本公司之關連人士。

由於認購協議乃經（其中包括）本公司、發行人、創興銀行有限公司及越秀証券按正常商業條款訂立，且根據上市規則第十四章按認購協議項下應付創興銀行有限公司及越秀証券之管理及包銷佣金、費用及開支（如有）最高總額計算的最高適用百分比率低於0.1%，認購協議項下擬進行之有關發行人向創興銀行有限公司及越秀証券各自支付管理及包銷佣金、費用及開支（如有）之交易（不論單獨或合計）將被視作最低豁免水平關連交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章之公告、申報及獨立股東批准規定。

認購協議須待達成或豁免協議之先決條件後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。由於認購協議未必會完成及建議票據發行未必會進行，股東及有意投資者買賣股份時務須審慎行事。

## 釋義

於本公告內，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
「控制權變動認沽期權」	指	具有本公告「贖回權」一段所賦予之涵義
「控制權變動認沽事件」	指	具有本公告「贖回權」一段所賦予之涵義
「創興銀行有限公司」	指	創興銀行有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司且其股份於聯交所主板上市（股份代號：1111）
「完成日期」	指	二〇二一年一月二十日

「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上市（股份代號：00123）
「控制權」	指	取得或控制本公司已發行股本超過35%之投票權或委任及／或罷免全部或大多數董事會或其他監管團體成員之權利
「交易商協議」	指	發行人（作為發行人）、本公司（作為擔保人）及星展銀行有限公司、中信里昂證券有限公司、農銀國際融資有限公司、中國銀行（香港）有限公司、中銀國際亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、創興銀行有限公司、招銀國際融資有限公司、民銀證券有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、海通國際證券有限公司及越秀証券有限公司（作為安排人及交易商）就計劃訂立之日期為二〇二一年一月八日之經修訂及重述的交易商協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一家在中國註冊成立之有限公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行日期」	指	完成日期或發行人與經辦人可能協定不遲於二〇二一年二月三日之較後日期
「發行人」	指	卓裕控股有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

「經辦人」	指	星展銀行有限公司、中信里昂證券有限公司、中國銀行(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、民銀證券有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、越秀證券有限公司、創興銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信銀行(國際)有限公司、華僑銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、招商永隆銀行有限公司、東亞銀行有限公司及光銀國際資本有限公司，而「經辦人」應指彼等其中任何一名
「票據」	指	系列三美元票據及系列四美元票據之統稱
「票據持有人」	指	票據之持有人
「發售通函」	指	發行人日期為二〇二一年一月八日有關計劃之發售通函
「中國」	指	中華人民共和國及僅供地理參考(除另有說明外)不包括香港、澳門及台灣
「計劃」	指	發行人本金額最高達3,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃
「建議票據發行」	指	建議發行之票據
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「系列三美元票據」	指	根據計劃將予發行之600,000,000美元於二〇二六年到期之2.80厘有擔保票據
「系列四美元票據」	指	根據計劃將予發行之150,000,000美元於二〇三一年到期之3.80厘有擔保票據
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	發行人(作為發行人)、本公司(作為擔保人)及經辦人就建議票據發行訂立之日期為二〇二一年一月十二日之認購協議
「條款及條件」	指	發售通函所載票據之條款及條件
「信託契約」	指	發行人、本公司及德意志信託(香港)有限公司就計劃訂立之日期為二〇二一年一月八日之經修訂及重述的信託契約(於票據發行日期經修訂、重述或補充)
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣
「越秀証券」	指	越秀証券有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司

承董事會命  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二一年一月十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓