

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交易及結算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。



## 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條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



## 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

### 須予披露的交易 出售新都會大廈物業

本公佈乃遵照房產基金守則第10.3段發出。

於二〇一八年十二月十四日，信託人(以其作為越秀房產基金信託人的身份)(作為賣方)、管理人及買方就越秀房產基金出售新都會大廈物業(透過其控股公司)訂立股份購買契約。經管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非關連人士及為越秀房產基金的獨立第三方。

於完成日買方就購買銷售股份及轉讓境外應付款項應付的最終收購價應為目標物業價人民幣1,178,000,000元加上目標集團的所有資產(新都會大廈物業除外)再減去目標集團的所有負債(有關境外應付款項的負債及遞延稅項負債除外)。最終收購價將按以下方式分配，首先作為轉讓境外應付款項的付款(訂約方協定為人民幣165,092,570元，即預期於二〇一八年十二月二十一日未償還的境外應付款項總額)，及其後作為股權代價付款。目標物業價較評估價值溢價約5.8%。預期除新都會大廈物業及應付款項外，目標集團於完成時將不會有任何重大資產或負債。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，目標集團應佔純利(經扣除稅項以外的所有費用後但在扣除非經常項目前)相當於越秀房產基金的純利(經扣除稅項以外的所有費用後但在扣除非經常項目前)約13.4%。目標物業價(按匯率0.87997計算為1,338,682,001港元)的港元等值金額相當於越秀房產基金的總市值(基於基金單位於緊接本公佈日期前五個營業日在香港聯交所的平均收市價計算)約8.9%。由於上述兩項百分比率超過5%，故出售事項構成上市規則第十四章項下的須予披露交易，猶如相關規定適用於越秀房產基金。於二〇一八年六月三十日，目標物業價低於越秀房產基金總資產價值的15%，而目標集團的總資產佔越秀房產基金的資產組合的總資產約4.2%。

管理人信納出售事項根據房產基金守則及信託契約毋須取得基金單位持有人批准。

由於出售事項須待達成條件，因而未必會完成，基金單位持有人及越秀房產基金之潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## 1. 股份購買契約

於二〇一八年十二月十四日，信託人(以其作為越秀房產基金信託人的身份)(作為賣方)、管理人及買方就越秀房產基金出售新都會大廈物業(透過其控股公司)訂立股份購買契約。賣方為銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)的合法擁有人。目標公司全資擁有項目公司，而項目公司為新都會大廈物業相關土地使用權的登記合法擁有人。根據股份購買契約，(a)賣方同意按照管理人的指示於完成日期及其後向買方出售銷售股份及其附帶的權利；及(b)管理人同意於完成日期及其後促使按貸款轉讓契約的條款及條件向買方轉讓境外應付款項及其附帶的權利。

據管理人所知，買方為一家主要從事投資控股活動並由一個房地產基金全資擁有及控制的特殊目的公司。經管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非關連人士及為越秀房產基金的獨立第三方。

股份購買契約的主要條款載列如下：

- 日期：二〇一八年十二月十四日
- 訂約方：(1) 信託人(以其作為越秀房產基金信託人的身份)(作為賣方)；
- (2) 管理人；及
- (3) 買方(經管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其並非關連人士及為越秀房產基金的獨立第三方)。
- 將予間接出售的物業：新都會大廈物業(詳情載於下文第2節)。
- 代價：於完成日買方就購買銷售股份及轉讓境外應付款項應付的代價應為目標物業價人民幣1,178,000,000元加上目標集團的所有資產(新都會大廈物業除外)再減去目標集團的所有負債(有關境外應付款項的負債及遞延稅項負債除外)(「**最終收購價**」)。最終收購價將按以下方式分配：(a)作為轉讓境外應付款項的付款(訂約方協定為人民幣165,092,570元，即預期於二〇一八年十二月三十一日未償還的境外應付款項總額)(「**貸款代價**」)；及(b)其後作為買方就股份應

付賣方代價付款(「**股權代價**」)。預期除新都會大廈物業及應付款項外，目標集團於完成時將不會有任何重大資產或負債。

於完成日期後15日內，管理人應編製並向執業會計師(及買方)交付目標集團於完成日期的綜合財務報表(其應包括目標集團於完成日期的資產負債表及目標集團於二〇一八年一月一日至完成日期期間的損益表)(「**完成財務報表**」)。買方及管理人應盡快及無論如何於收到完成財務報表後30日內促使執業會計師：(a)完成對完成財務報表的審核並向買方及管理人交付經審核完成財務報表(包括目標集團於完成日期的經審核資產負債表(「**經審核完成資產負債表**」))及執業會計師建議的調整(如有)(經調整後，「**經審核完成財務報表**」)；及(b)根據經審核完成資產負債表，就根據股份購買契約所載的協定公式計算的最終收購價金額編製報表(「**最終收購價報表**」)，並向買方及管理人交付經審核完成財務報表及最終收購價報表。

目標物業價(即管理人與買方協定的新都會大廈物業應佔價值)經計及(a)新都會大廈物業的質量及過往表現；及(b)獨立物業估值師兼越秀房產基金的主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(並非關連人士及為越秀房產基金的獨立第三方)所評估於二〇一八年九月三十日的評估價值(即人民幣1,113,000,000元)後，由自願買方與自願賣方根據公平交易基準達致。目標物業價較評估價值溢價約5.8%。

**初步付款及完成付款** : 於簽署股份購買契約日期或之前，買方應根據託管協議的條款向託管代理支付134,180,791港元(即人民幣117,800,000元(相當於目標物業價的10%)的港元等值金額)(「初步付款」)以存入託管賬戶，該款項於下列情況可退還予買方：(a)賣方或管理人未能遵守其完成責任，且買方選擇因此終止股份購買契約；或(b)於完成前條件未獲達成，且股份購買契約因此終止。

於完成日期：

(a) 買方應向越秀2005公司(就貸款代價而言以其作為境外應付款項轉讓人的身份，及就股權代價而言以其作為賣方代名人的身份)支付人民幣1,025,192,083元的港元等值金額(即相等於基準日期估計收購價減去7號公告託管金額，並扣除134,180,791港元(為初步付款的港元等值)後的淨額；

- (b) 買方應根據託管協議的條款向託管代理支付人民幣48,000,000元(「7號公告託管金額」)以存入託管賬戶，用於清償下文「股份購買契約下的納稅義務」一段所述賣方的7號公告納稅義務；及
- (c) 買方及管理人應促使向越秀2005公司(就貸款代價而言以其作為境外應付款項轉讓人的身份，及就股權代價而言以其作為賣方代名人的身份)發放及支付初步付款。

**最終付款**

： 於執業會計師交付經審核完成財務報表及最終收購價報表後五個營業日內：

- (a) 買方應支付執業會計師就編製經審核完成財務報表及最終收購價報表的全部成本及開支的百分之百(100%)；
- (b) 倘最終收購價減去買方根據上文(a)分段向執業會計師實際支付或應付金額的百分之五十(50%)高於基準日期估計收購價，則買方應向賣方或其代名人支付等於超額部分的金額；
- (c) 倘最終收購價減去買方根據上文(a)分段向執業會計師實際支付或應付金額的百分之五十(50%)低於基準日期估計收購價，則管理人應向買方退還或促使退還等於差額部分的金額。

**貨幣及匯率** : 根據股份購買契約，最終收購價及其他付款將(除非當中另有訂明)以港元現金支付，乃按股份購買契約所訂明由中國人民銀行於有關時間所公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。7號公告託管金額將以人民幣存入託管賬戶。

**股份購買契約下的  
納稅義務** : 根據股份購買契約，管理人應：(a) 盡快且無論如何不遲於完成後30日內向中國相關稅務機關匯報訂立股份購買契約及其項下擬進行出售事項；及(b) 於協定最終收購價後盡快告知中國相關稅務機關最終收購價，並就出售事項而言向中國相關稅務機關匯報管理人可合理獲取的所有相關資料。

管理人亦已於股份購買契約中訂立契約，(其中包括)基於款項從託管賬戶中釋放管理人會在中國相關稅務機關應用的適用法律、規則及法規規定的期限內，全數償付及繳納(或促使償付及繳納)賣方最終評估及/或確定因其訂立股份購買契約而根據7號公告須負責的稅項(「**7號公告稅項金額**」)。管理人亦已同意就賣方或管理人未能遵守7號公告下義務而產生的損失向買方作出彌償保證。7號公告下的有關稅項將以存入託管賬戶的7號公告託管金額繳付，且：(a) 倘7號公告稅項金額超過7號公告託管金額，管理人應償付及繳納(或促使償付及繳納)差額；及(b) 倘7號公告稅項金額少於7號公告託管金額，根據股份購買契約及託管協議，



餘額將從託管賬戶劃撥予賣方或其代名人。根據越秀房產基稅務顧問的意見，儘管有關金額須經中國相關稅務機構最終評估及／或確定，7號公告稅項金額估計為約人民幣57,479,076元（「估計7號公告稅項金額」）。

管理人亦已於股份購買契約中訂立契約，以向買方支付等於於完成日期或之前所產生股份購買契約下任何收入、溢利或收益或擬進行任何稅務事件導致的目標公司或項目公司任何納稅義務的金額。

**先決條件** : 完成須待：(a)任何中國政府機構並無頒佈將會禁止或嚴重延遲銷售股份買賣或出售事項或者將會禁止或嚴重限制目標集團或新都會大廈物業的經營或對賣方、目標公司、項目公司及／或新都會大廈物業的法令、法規或決定；及(b)於完成日期概無違反股份購買契約所載基本擔保從而將會賦予買方權利提出一項或以上總額超過人民幣53,659,604.15元(即基準日期估計收購價的百分之五(5%))的申索的未解決事宜（「條件」）。條件不得由任何訂約方予以豁免。

**完成日期** : 二〇一八年十二月二十一日，或買方與管理人可能書面協定的較早或較遲日期。



**擔保** : 股份購買契約包含管理人就目標集團、銷售股份、境外應付款項及新都會大廈物業作出的若干慣常保證)。與違反任何擔保有關的責任受股份購買契約所載限制(如(其中包括)時限及總責任金額)所規限。

**彌償保證** : 管理人已同意就股份購買契約中規定的若干事宜向買方作出彌償保證，管理人將其視作正常商業條款。

**終止** : 倘賣方或管理人的完成責任未獲全面遵守，則買方將有權終止股份購買契約(惟有關保密責任的若干條文仍對訂約方之間具有約束力)而毋須承擔責任，在此情況下，買方與管理人應促使初步付款從託管賬戶劃撥予買方指定的銀行賬戶及賣方應向買方支付金額相等於初步付款的算定損害賠償。

倘買方的完成責任未獲全面遵守，則管理人將有權終止股份購買契約(惟有關保密責任的若干條文仍對訂約方之間具有約束力)而賣方及／或管理人毋須承擔責任，在此情況下，初步付款應作為算定損害賠償沒收以代替任何其他申索及買方與管理人應促使初步付款從託管賬戶劃撥予由管理人指定的銀行賬戶。

在條件未於完成前達成情況下，股份購買契約將予終止而任何訂約方毋須承擔責任，在此情況下，買方及管理人應促使初步付款從託管賬戶劃撥予買方指定的銀行賬戶。

## 2. 新都會大廈物業

新都會大廈物業包括地下一層及地上1至4樓商場、位於6樓的會所以及18層辦公室大樓，另有兩層的地下停車場，乃位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路 第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號的商業綜合樓的部分。新都會大廈物業約佔越秀新都會大廈約72.3% (按建築面積計)，餘下的27.7%由獨立於越秀房產基金的第三方擁有。新都會大廈物業於二〇〇七年落成，於二〇〇八年六月由越秀房產基金透過自越秀地產股份有限公司(當時稱作越秀投資有限公司)的一間間接全資附屬公司收購目標公司及項目公司而獲取，最終代價為約675,396,000港元。目標集團的主要業務活動為投資控股及租賃。

於二〇一八年九月三十日的評估價值為人民幣1,113,000,000元。於二〇一八年九月三十日，新都會大廈物業的建築面積為約61,960.0平方米及可出租建築面積(包括商業及辦公部分)為約49,887.3平方米。於二〇一八年九月三十日，其商業及辦公部分的出租率為約97.9%。截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度，目標集團應佔純利(除稅前)分別為人民幣84,004,000元及人民幣239,128,000元。截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度，目標集團應佔純利(除稅後)分別為人民幣

52,943,000 元及人民幣 154,336,000 元。於二〇一八年六月三十日及截至該日止六個月以及於二〇一七年十二月三十一日及截至該日止年度，目標集團的資產總值、資產淨值、總收益及淨物業收入如下：

	於二〇一八年六月三十日 及截至該日止六個月		於二〇一七年十二月 三十一日及截至該日止年度	
	金額 (人民幣千元)	佔越秀房產 基金組合的 概約百分比	金額 (人民幣千元)	佔越秀房產 基金組合的 概約百分比
(1) 資產總值	1,513,448 <sup>(1)</sup>	4.2%	1,337,408 <sup>(2)</sup>	3.8%
(2) 資產淨值	612,582 <sup>(1)</sup>	4.2%	647,623 <sup>(2)</sup>	4.5%
(3) 總收益	36,423 <sup>(1)</sup>	3.6%	71,701 <sup>(2)</sup>	3.9%
(4) 淨物業收入	30,390 <sup>(1)</sup>	4.2%	58,726 <sup>(3)</sup>	4.5%

附註：

- (1) 根據二〇一八年六月三十日的未經審核數字計算。
- (2) 根據二〇一七年十二月三十一日的經審核數字計算。
- (3) 根據二〇一七年十二月三十一日的未經審核數字計算。

### 3. 越秀房產基金就出售事項應付管理人及信託人費用

根據信託契約，管理人有權收取出售費用人民幣 5,890,000 元（「出售費用」），即目標物業價的 0.5%，應於完成後盡快支付。根據信託契約，管理人可選擇以現金或（在基金單位持有人事先以普通決議案批准的情況下）悉數以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式收取出售費用。管理人選擇以現金形式收取出售費用。

根據信託契約第 15.2 條，信託人有權就信託人履行與出售事項有關屬非常規性質的職責或信託人履行於越秀房產基金一般日常業務過程正常職責範圍以外的其他職責收取附加費（「信託人附加費」）。信託人已與管理人協定，信託人將就其履行與出售事項有關的職責向越秀房產基金收取最高 600,000 港元的一次性附加費，將於完成後盡快支付。

#### 4. 出售事項的理由及好處

董事會認為，新都會大廈物業出售事項符合管理人資本循環及優化回報的積極資產管理戰略。鑒於目標物業價高於二〇一八年九月三十日的評估價值，按備考基準，出售事項預期將對越秀房產基金的資產淨值帶來增值。此外，出售事項將可令管理人優化其業務，更有效地分配資源及將出售事項所得款項淨額用作本公佈第5節「所得款項」所載用途。

完成後，預期因出售事項產生約人民幣242,447,675元的收益(根據目標物業價計算，並扣除：(i)評估價值；(ii)估計開支；及(iii)估計7號公告稅項金額，再加上：(iv)遞延稅項負債人民幣248,767,000元(於完成後轉撥至買方而不影響最終收購價))。

然而，由於自完成日期起目標集團應佔淨物業收入不再對越秀房產基金的淨物業收入作出貢獻，按備考基準，出售事項預期將對越秀房產基金的每個基金單位分派帶來減值。

有關出售事項對資產淨值及每個基金單位分派的備考財務影響詳情，請參閱本公佈第6節「出售事項的財務影響」。

#### 5. 所得款項用途

管理人目前擬將出售事項所得款項淨額，即約人民幣1,001,555,834元(於扣除估計開支及估計7號公告稅項金額後按基準日期估計收購價計算)用於悉數支付越秀房產基金收購擁有武漢物業的控股公司67.0%的遞延代價(應於二〇一八年十二月三十一日或之前以現金支付)，而餘下所得款項淨額將用作為日後可能出現的潛在收購機會提供資金以及越秀房產基金及其附屬公司的一般企業用途。

上述遞延代價金額約為人民幣822,428,464元，即(i)延遲完成款項(即約人民幣803,723,860元)與經調整款項的餘下40%(即約人民幣79,429元)的總和；加(ii)由完成收購控股公司67.0%(而控股公司則擁有武漢物業)之日(即二〇一七年

十二月二十一日)至支付有關款項之日(預期為二〇一八年十二月二十一日)按香港銀行同業拆息加年利率1.0%計算的(i)項下淨額的應計利息。

信託契約並無要求管理人分派向基金單位持有人進行出售事項所得已變現收益。

## 6. 出售事項的財務影響

出售事項對每個基金單位分派及資產淨值的備考財務影響僅供說明且並無反映越秀房產基金於完成後的實際財務狀況，故並不構成溢利預測。其已按越秀房產基金於二〇一八年六月三十日及截至該日止六個月的未經審核綜合財務報表編製，並假設(a)越秀房產基金已於二〇一八年一月一日(就備考每個基金單位分派而言)及二〇一八年六月三十日(就每個基金單位的備考資產淨值而言)出售銷售股份；及(b)所得款項淨額(於支付估計開支及估計7號公告稅項金額後)用於撥付二〇一七年十二月二十一日收購控股公司67.0%(而控股公司則擁有武漢物業)的遞延代價。

### (i) 截至二〇一八年六月三十日止六個月的備考每個基金單位分派

根據越秀房產基金的過往租賃及營運數據，根據上述假設，截至二〇一八年六月三十日止六個月的備考每個基金單位分派將為人民幣0.1379元，而非人民幣0.1400元。

### (ii) 於二〇一八年六月三十日每個基金單位的備考資產淨值

倘越秀房產基金已於二〇一八年六月三十日出售銷售股份，於二〇一八年六月三十日每個基金單位的備考資產淨值將為人民幣4.86元，而非人民幣4.78元。

## 7. 預期借貸比率

根據越秀房產基金二〇一八年一月一日至二〇一八年十月三十一日期間的管理賬目，並就二〇一八年十一月償還貸款約人民幣200,000,000元作出調整後，二〇一八年十月三十一日的借貸比率約38.19%。(i)出售事項完成；(ii)支付收購

控股公司 67.0% (而控股公司則擁有武漢物業) 的遞延代價；及 (iii) 支付 7 號公告稅項金額 (假設相等於估計 7 號公告稅項金額) 後，借貸比率預期約為 39.24%。

根據信託契約及按照房產基金守則第 7.9 段，越秀房產基金的借貸比率於任何時候不得超過 45%。

## 8. 監管涵義

經管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非關連人士及為越秀房產基金的獨立第三方。因此，根據房產基金守則，出售事項並不構成越秀房產基金的關連方交易。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，目標集團應佔純利 (經扣除稅項以外的所有費用後但在扣除非經常項目前) 相當於越秀房產基金的純利約 13.4% (經扣除稅項以外的所有費用後但在扣除非經常項目前)。目標物業價 (按匯率 0.87997 計算為 1,338,682,001 港元) 的港元等值金額相當於越秀房產基金的總市值 (基於基金單位於緊接本公佈日期前五個營業日在香港聯交所的平均收市價計算) 約 8.9%。由於上述兩項百分比率超過 5%，故出售事項構成上市規則第十四章項下的須予披露交易，猶如相關規定適用於越秀房產基金。於二〇一八年六月三十日，目標物業價低於越秀房產基金總資產價值的 15%，而目標集團的總資產佔越秀房產基金的資產組合的總資產約 4.2%。

管理人信納出售事項根據房產基金守則及信託契約毋須取得基金單位持有人批准。

## 9. 董事會及信託人的意見

董事會 (包括獨立非執行董事) 信納出售事項、股份購買契約的條款及條件按公平原則、一般商業條款訂立，屬公平合理並符合越秀房產基金及基金單位持有人的整體利益。此外，董事會信納出售事項根據房產基金守則毋須取得基金單位持有人批准。

根據及僅倚賴董事會的意見及本公佈的資料，連同管理人向信託人提供的資料及保證，信託人信納：(a) 出售事項遵守房產基金守則及信託契約；及(b) 出售事項根據房產基金守則毋須取得基金單位持有人批准。

## 10. 進一步公佈

管理人將於完成作實後作出公佈及於房產基金守則規定時(包括確定最終收購價金額時)作出進一步公佈。7號公告稅項金額獲最終評估後，倘出售事項所得款項淨額的最終金額與過往公佈所述金額並不相同，管理人亦將就出售事項所得款項淨額的最終金額刊發公佈。

管理人亦將在支付有關款項後於切實可行情況下盡快就收購控股公司67.0%(而控股公司則擁有武漢物業)的遞延代價作出公佈(不論出售事項所得款項淨額是否用於支付該遞延代價)。

本公佈乃遵照房產基金守則第10.3段發出。

由於出售事項須待達成條件，因而未必會完成，基金單位持有人及越秀房產基金的潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## 11. 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，以下釋義適用於本公佈全文。另外，倘詞彙僅在本文件內的某一章節界定及使用，則該等界定的詞彙不會列於下表：

「評估價值」	指	人民幣1,113,000,000元，即獨立物業估值師兼越秀房產基金主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所評估新都會大廈物業於二〇一八年九月三十日的價值
「經審核完成資產負債表」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義



「經審核完成財務報表」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「基準日期」	指	二〇一八年五月三十一日
「基準日期估計收購價」	指	人民幣1,073,192,083元，即目標物業價人民幣1,178,000,000元加目標集團所有資產(新都會大廈物業除外)減目標集團所有負債(有關境外應付款項的負債及遞延稅項負債除外)，以上均為於基準日期者
「董事會」	指	董事會
「7號公告」	指	中國國家稅務總局發佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)的稅務通知(可經不時修訂或補充)，並包括有關境外間接轉讓位於中國的「機構或場所」財產、位於中國的房地產、中國居民企業的股權及非居民企業直接持有的任何其他財產的稅收待遇的任何類似或替代法律，而有關轉讓會導致非居民企業根據中國企業所得稅法的規定(包括中國針對避稅的任何適用法律)產生的企業所得稅責任
「7號公告託管金額」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「7號公告稅項金額」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義

「執業會計師」	指	羅兵咸永道會計師事務所或買方與管理人書面協定的任何其他具有國際聲譽的獨立執業會計師事務所
「完成」	指	根據股份購買契約完成出售事項
「完成日期」	指	二〇一八年十二月二十一日，或買方與管理人可能書面協定的其他較早或較遲日期
「完成財務報表」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「完成責任」	指	訂約方於股份購買契約項下有關完成的責任
「條件」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有房產基金守則第8章賦予該詞的涵義
「延遲完成款項」	指	具有越秀房產基金就收購控股公司67.0%（而控股公司則擁有武漢物業）刊發日期為二〇一七年十一月十五日的通函賦予該詞的涵義
「董事」	指	管理人董事
「出售事項」	指	根據股份購買契約及貸款轉讓契約出售銷售股份及轉讓境外應付款項
「出售費用」	指	具有本公佈第3節「越秀房產基金就出售事項應付管理人及信託人的費用」賦予該詞的涵義
「每個基金單位分派」	指	每個基金單位分派
「股權代價」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義

「託管賬戶」	指	以託管代理、越秀2005公司及買方名義的指定銀行賬戶，將向其中支付初步付款及7號公告託管金額，該賬戶根據託管協議及股份購買契約持有及解除
「託管代理」	指	大華銀行有限公司香港分行，經管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其並非越秀房產基金的關連人士且為越秀房產基金的獨立第三方
「託管協議」	指	由託管代理、越秀2005公司及買方所訂立日期為二零一八年十二月十日的設立及管理託管賬戶的協議
「估計7號公告稅項金額」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「估計開支」	指	越秀房產基金就出售事項估計應付的總費用及收費(包括出售費用、信託人附加費、顧問費及專業服務費)，即約人民幣13,840,000元
「最終收購價」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「最終收購價報表」	指	具有本公佈第1節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「借貸比率」	指	越秀房產基金的借款總額(根據信託契約予以計算)佔越秀房產基金總資產價值(根據信託契約予以計算)的百分比

「越秀 2005 公司」	指	越秀房託(控股) 2005 有限公司，一家根據香港法例註冊成立的公司，為越秀房產基金的全資特殊目的公司，其將在完成後就其自身(作為轉讓人)轉讓境外應付款項收取部分最終收購價，及就作為賣方代名人出售銷售股份收取另一部分最終收購價
「香港銀行同業拆息」	指	具有越秀房產基金就收購控股公司 67.0% (而控股公司則擁有武漢物業) 刊發日期為二〇一七年十一月十五日的通函賦予該詞的涵義
「港元」	指	香港法定或官方貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「初步付款」	指	具有本公佈第 1 節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「貸款轉讓契約」	指	越秀 2005 公司(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)與目標公司(作為債務人)將於完成時就境外應付款項訂立的轉讓契約
「貸款代價」	指	具有本公佈第 1 節「股份購買契約」賦予該詞的涵義
「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司，以其作為越秀房產基金管理人的身份
「資產淨值」	指	基金單位持有人應佔淨資產

「新都會大廈物業」	指	越秀新都會大廈(前稱越秀新都會)的約72.3%(按建築面積計算),位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、252、254、256及258號
「境外應付款項」	指	於完成時目標公司欠付越秀2005公司的款項,其利益將於完成時以金額相等於貸款代價的代價按貸款轉讓契約的條款及條件轉讓予買方
「境內債權人」	指	廣州越秀城建國際金融中心有限公司,越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司
「境內應付款項」	指	於完成時項目公司欠付境內債權人的款項(即人民幣100,000,000元),應由買方於完成時代項目公司償付
「訂約方」	指	股份購買契約的訂約方,各自為一名「訂約方」
「應付款項」	指	境外應付款項及境內應付款項
「中國」	指	中華人民共和國,但就本公佈而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「項目公司」	指	廣州捷雅城房地產開發有限公司,一家根據中國法律註冊成立的公司,直接擁有新都會大廈物業的土地使用權

「買方」	指	Metro Guangzhou Investment Pte. Ltd.，一家根據新加坡法律註冊成立的公司，經管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其並非越秀房產基金的關連人士且為越秀房產基金的獨立第三方
「房產基金」	指	房地產投資信託基金
「房產基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以不時修訂、補充或以其他方式修改者為準
「人民幣」	指	中國法定或官方貨幣人民幣
「銷售股份」	指	100股目標公司已發行股份，為目標公司全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份購買契約」	指	賣方、管理人與買方於二〇一八年十二月十四日就買賣目標公司的全部已發行股本訂立的協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份，而管理人同意促使按貸款轉讓契約的條款及條件向買方轉讓境外應付款項，並附有於完成日期及其後彼等所附帶的權利
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	金都發展有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司並為越秀房產基金的全資特殊目的公司，其間接擁有新都會大廈物業的土地使用權
「目標集團」	指	目標公司旗下的一組公司及項目公司

「目標物業價」	指	人民幣1,178,000,000元，即管理人與買方所協定新都會大廈物業應佔的價值
「信託契約」	指	信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
「信託人」或「賣方」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，一家於香港註冊成立的公司，作為越秀房產基金的信託人。於本公佈內，對信託人及賣方的所有提述(視文義而定)均指按照管理人指示代表越秀房產基金行事的信託人
「信託人附加費」	指	具有本公佈第3節「越秀房產基金就出售事項應付管理人及信託人的費用」賦予該詞的涵義
「基金單位」	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
「基金單位持有人」	指	於越秀房產基金的基金單位持有人登記冊上登記為持有基金單位的任何人士
「經調整款項」	指	具有越秀房產基金就收購控股公司67.0%(而控股公司則擁有武漢物業)權益刊發的日期為二〇一七年十一月十五日的通函賦予該詞的涵義
「武漢物業」	指	位於中國湖北武漢的物業，包括：(a)名為「武漢越秀財富中心」的整個68層辦公及商業發展項目；(b)名為「星匯維港購物中心」的整個五層購物商場(包括一層地下室)；(c)指定為輔助武漢物業零售及辦公部分的空間的1,134個停車位；及(d)指定為輔助名為「星匯雲錦」的住宅開發項目的空間的375個停車位



「越秀房產基金」 指 越秀房地產投資信託基金，一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可構成基金單位信託基金的集體投資計劃，受不時適用的條件所規限

「%」 指 百分比

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，二〇一八年十二月十四日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及程九洲先生

非執行董事： 李鋒先生及梁丹青先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生