

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)

(股份代號：00123)

公告

- (1) 有關出售於廣州擁有一處商業物業的目標公司100%股權的主要交易及
- (2) 遞延基金單位安排修訂

出售事項

於二〇二一年十月二十四日，賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司(作為擔保人)訂立收購契約，據此，賣方同意透過出售銷售股份(相當於目標公司的全部股權)向買方出售該物業。目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。

該物業為國際甲級寫字樓，乃廣州十大摩天大樓之一，是地處廣州珠江新城核心區的策略性位置的地標建築。有關該物業的進一步詳情載於本公告「該物業及目標集團的資料」一段。

出售代價相當於(1)股份代價(就出售銷售股份而言)；及(2)還款額(即於出售完成時公司間應付款項的未償還部分)之總和。股份代價須由買方支付予賣方，等同於(a)協定出售金額；及(b)完成報表所載目標集團經調整資產淨值之總和。為僅作說明之用，假定出售完成於二〇二一年八月三十一日落實，則出售代價約為人民幣7,792,834,000元。

本公司及越秀作出的不可撤回承諾

誠如越秀房產基金日期為二〇二一年十月二十四日之公告所披露，管理人擬從供股所得款項淨額撥付出售代價及一次性費用及支出約3,919百萬港元(相當於約人民幣3,261百萬元)。

就建議供股而言，於二〇二一年十月二十四日，本公司以管理人為受益人作出不可撤回承諾，據此，本公司已不可撤回地向管理人承諾，(其中包括)待管理人向供股合資格基金單位持有人寄發供股發售文件及執行人員已於供股發售通函寄發日期前授出清洗豁免且該豁免並無遭撤銷或撤回，(i)其應接納及支付或促使接納及支付獲暫定配發的本公司權益基金單位；(ii)其於供股記錄日期應繼續為1,289,767,022個基金單位的實益擁有人；及(iii)其不得並應促使其代名人不得於供股記錄日期或之前進一步收購任何基金單位。本公司了解到，越秀已按類似條款以管理人為受益人作出不可撤回承諾。

此外，供股基金單位(除協定將由越秀及本公司根據不可撤回承諾接納者(即越秀權益基金單位及本公司權益基金單位)外)將由包銷商根據包銷協議條款悉數包銷。

遞延基金單位安排修訂

由於本公司及管理人擬將每年的已發行遞延基金單位數目維持與過往年度相若的水平(此反映原遞延基金單位安排項下訂約方的商業安排)，就延長有關商業安排而言，本公司及管理人同意修訂債項協議下發行遞延基金單位的機制，使每年將要發行的遞延基金單位的數目為以下兩項中的較低者：(a)可能向本公司(或越秀地產代名人)發行的最高基金單位數目，而該等基金單位與預計於相關遞延基金單位發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，將不會觸發本公司(及與其一致行動人士)根據收購守則規則26就其於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面要約的義務；及(b) 83,000,000個基金單位(須就基金單位的合併及拆細作出調整)。

於二〇二一年十月二十四日，本公司(作為轉讓人)、信託人與管理人就遞延基金單位安排修訂訂立第二份補充債項協議。

上市規則的涵義

由於就出售事項而言的最高適用百分比率超過 25% 但低於 75%，出售事項及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易。因此，出售事項及其項下擬進行交易須遵守上市規則第 14 章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於本公司執行董事李鋒先生為管理人的非執行董事；及於 34,580 股股份(相當於已發行股份總數的約 0.001%) 中擁有權益，故李先生已就本公司相關董事會決議案放棄投票，且將就將於股東大會提呈以批准出售事項及收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

出售事項完成的其中一項條件為向基金單位持有人寄發供股發售文件及供股的所有其他條件(當中包括包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止) 獲達成(除非聯交所批准供股基金單位上市及買賣)。遞延基金單位安排修訂乃因出售事項引致的安排。由於越秀為包銷協議的訂約方，考慮到上述事項的制約性及依賴性，根據上市規則，越秀被視為於出售事項及遞延基金單位安排修訂中擁有重大權益。因此，越秀及其緊密聯繫人各自應就批准出售事項及收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

收購守則的涵義及建議申請清洗豁免

於本公告日期，越秀一致行動集團於合共 1,361,031,432 個基金單位(相當於已發行基金單位總數的約 40.8%) 中擁有權益。

根據包銷協議，包銷商有條件同意認購或促進認購最高未獲接納供股基金單位。假設包銷協議的條件獲達成(或豁免(倘適用))，包銷商將須認購或促使認購最高未獲接納供股基金單位，即730,822,457個供股基金單位，而越秀一致行動集團因供股完成後供股基金單位的配發及發行擴大於越秀房產基金持有的投票權將由約40.8%已發行基金單位增至56.8%(不包括於二〇二一年十二月三十一日進一步發行二〇二一年遞延基金單位，此舉將進一步提高百分比)。由於包銷商可能須根據包銷協議承購最高未獲接納供股基金單位，引致其所持基金單位比例可能增加逾2%，越秀及本公司有義務根據收購守則規則26，就尚未擁有或已同意將予收購的越秀房產基金之所有已發行基金單位及其他證券(如有)作出強制性全面要約，惟執行人員授予清洗豁免除外。

因此，越秀將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘若執行人員授予清洗豁免，則須待(其中包括)：(i)獲親身或委派代表出席的房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上以至少75%票數投票表決批准清洗豁免，及(ii)獲親身或委派代表出席的房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上以超過50%票數投票表決批准出售事項、包銷協議及其項下擬進行的交易後，方可作實。倘執行人員未授予清洗豁免，或倘已授予但清洗豁免或出售事項未獲房產基金的獨立基金單位持有人批准，則供股(及出售事項)將不會進行。

股東大會

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准收購契約、遞延基金單位安排修訂及其項下擬進行的交易。

載有(其中包括)：(i)有關出售事項的進一步詳情；(ii)獨立物業估值師所編製有關該物業及目標公司100%股權的估值報告；及(iii)股東大會通告的通函預計將於二〇二一年十一月十二日或之前寄發予股東。

緒言

本公司欣然宣佈，於二〇二一年十月二十四日，賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司(作為擔保人)訂立收購契約，據此，賣方同意透過出售銷售股份(相當於目標公司的全部股權)向買方出售該物業。目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。

該物業為國際甲級寫字樓，乃廣州十大摩天大樓之一，是地處廣州珠江新城核心區的策略性位置的地標建築。有關該物業的進一步詳情載於本公告「該物業及目標集團的資料」一段。

收購契約

收購契約的主要條款載列如下：

日期

二〇二一年十月二十四日

訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司(作為擔保人)。

買方為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司。於本公告日期，本公司間接擁有1,289,767,022個基金單位，相當於已發行基金單位的約38.7%。本公司亦擁有管理人的100%已發行股本。

據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，信託人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

出售銷售股份

根據收購契約：(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(相當於目標公司的全部股權)，目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主；及(ii)買方同意償還或促使償還公司間應付款項。

代價、付款條款及出售代價的釐定基準

出售該物業的代價(「出售代價」)相當於(1)股份代價(就出售銷售股份而言)；及(2)還款額(即於出售完成時公司間應付款項的未償還部分)之總和。

「股份代價」須由買方支付予賣方，相當於(a)協定出售金額；及(b)完成報表所載目標集團經調整資產淨值之總和。

「協定出售金額」為人民幣7,800百萬元，乃經計及獨立物業估值師所評估於二〇二一年八月三十一日的評估值人民幣8,030百萬元後公平磋商釐定。協定出售金額較評估值折讓2.9%。

「目標集團經調整資產淨值」應等同於完成報表中所列示的出售完成時(i)目標集團的所有資產(不包括該物業及遞延資產)；減(ii)目標集團的所有負債(包括公司間應付款項，惟不包括重估該物業而產生的遞延稅項負債及就該物業作出的折舊撥備)。

為作說明之用，假定出售完成於二〇二一年八月三十一日(即獨立物業估值師所編製估值報告的日期)落實，則出售代價約為人民幣7,792,834,000元，即(i)股份代價總額人民幣2,364,000元(即(a)協定出售金額人民幣7,800百萬元；加(b)目標集團經調整資產淨值人民幣7,797,636,000元(即目標集團所有資產(該物業及遞延資產除外)人民幣199,669,000元減目標集團所有負債(包括公司間應付款項惟不包括自該物業重新估值所產生遞延稅項負債及給予該物業的折舊撥備)人民幣7,997,305,000元))；及(ii)還款額約人民幣7,790,470,000元。

根據收購契約，出售代價須按以下方式償付：

(A) 於出售完成時，買方須向賣方支付一筆款項，等同於：

- i. 「初步付款」中(1)協定出售金額人民幣7,800,000,000元；加／減(2)備考完成報表所載目標集團經調整資產淨值；減
- ii. 企業所得稅預扣款項人民幣10,000,000元及(如有)額外企業所得稅預扣款項，均由買方保留並存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱本公告「企業所得稅獨立賬戶」一段)；

(B) 於出售完成時，買方須促使以人民幣償還於完成日期境內應付款項的未償還部分(「境內還款額」)；

(C) 於出售完成時，買方須向本公司支付一筆款項，等同於完成日期境外應付款項的未償還部分(「境外還款額」)，惟前提是倘供股完成並未因出售完成而落實，一筆相當於50%境外還款額的金額須根據下文(D)段遞延並付予本公司(境外還款額的相關遞延部分即為「遞延境外還款額」)；

(D) 於供股完成後的十個營業日內(倘50%境外還款額根據上文(C)段遞延)，買方須清償或促使清償下列款項：

- i. 遞延境外還款額；加
- ii. 於自完成日期起計至支付相關款項日期為止，上文(D)(i)項下款項之利息按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.2%計算；及

(E) 於協定或釐定完成報表後的十個營業日內(完成報表草擬本將根據目標集團於完成日期經羅兵咸永道會計師事務所審核的經審核賬目編製)：

- i. 倘目標集團經調整資產淨值(載列於完成報表)高於目標集團經調整資產淨值(載列於備考完成報表)，買方須向賣方支付差額，且不損害買方保留任

何額外企業所得稅預扣款項並將其存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱本公告「企業所得稅獨立賬戶」一段)的權利；及

- ii. 倘目標集團經調整資產淨值(載列於完成報表)低於目標集團經調整資產淨值(載列於備考完成報表)，賣方須向買方支付差額；

而買方或賣方的相關應付差額即為「經調整款項」。

就上文第(B)及(C)段而言，境外應付款項及境內應付款項不得引致上文第(A)段下於完成日期的應付款項為負數。

企業所得稅獨立賬戶

於出售完成時，買方應支付或促使支付企業所得稅預扣款項以存入買方或越秀房產基金另一間附屬公司名下的獨立賬戶(「企業所得稅獨立賬戶」)。倘買方合理預期賣方因出售事項產生或有關出售事項的應付稅項可能高於企業所得稅預扣款項，則買方可能支付超額款項(「額外企業所得稅預扣款項」)以存入企業所得稅獨立賬戶。收購契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就出售事項支付賣方應付中國企業所得稅款後，方會向賣方發放，惟前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於賣方可能因出售事項或有關出售事項而須承擔的未付稅項金額。

先決條件

出售完成受限於及須待下列條件(統稱「出售條件」)達成後，方可作實：

- (a) 批准需批准的房產基金交易事項的決議案已於房產基金的基金單位持有人特別大會獲房產基金的獨立基金單位持有人通過；
- (b) 批准出售事項及遞延基金單位安排修訂之決議案已於股東大會獲獨立股東通過；

- (c) 向基金單位持有人寄發供股發售文件及供股的所有其他條件已獲達成，惟聯交所授出批准供股基金單位上市及買賣則除外；
- (d) 新銀行融資到位且新銀行融資項下有足夠資金可供提取；
- (e) 即：
- (i) 於出售完成前並無發生對賣方履行收購契約項下的義務造成重大不利影響的任何變更或情況，亦無納入下文第(iv)項，惟下列任何變更除外：(1)通常影響中國房地產行業的任何變更；(2)金融市場或整體經濟或政治環境的任何變更；(3)適用於目標集團的法律或會計原則的任何變更；
 - (ii) 概無發生下列情況：(1)該物業全部或該物業30%或以上的地上可出租面積（「**重大部分**」）已損壞或損毀或根據中國相關政府機關的評估成為危險建築或不可進入，而且上述情況並未在出售完成前終結；(2)該物業的全部或其重大部分被中國相關政府機構採取行動予以關停或者其中的正常業務經營遭中國相關政府機構採取行動予以禁止，而且上述情況並未在出售完成前終結；或(3)該物業的全部或其重大部分已損壞或損毀，使其無法產生租賃收入，而且上述情況並未在出售完成前終結；
 - (iii) 任何政府機關於出售完成前並無強制收購或收回該物業，亦無發出任何通告表示擬強制收購或收回該物業；及
 - (iv) 任何中國政府機關並無頒佈或採取適用或影響賣方、目標公司、項目公司及／或該物業的法令、法規或決定，而相關法令、法規或決定將會禁止或嚴重延遲銷售股份買賣或該物業出售或將會禁止或嚴重限制目標集團或該物業的經營；

- (f) 第三方(包括任何政府或官方機構)就收購契約項下擬進行的交易授出一切必需同意或豁免；
- (g) 收購契約項下買方的保證於出售完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於出售完成時重申(參考出售完成時存在的事實及情況)；及
- (h) 收購契約項下賣方的保證於出售完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於出售完成時重申(參考出售完成時存在的事實及情況)。

賣方及買方可能不會豁免任何出售條件，惟出售條件(e)(僅可於相關條件與中國政府機關無關時豁免)、出售條件(h)(可由買方通過向賣方發出書面通知的方式豁免)及出售條件(g)(可由賣方通過向買方發出書面通知的方式豁免)除外。

倘任何出售條件於二〇二二年六月三十日或之前或買賣雙方書面協定的其他日期未獲達成或豁免(倘適用)，則買方及賣方均無義務進行出售事項及收購契約將在不損害收購契約訂約方可能擁有的任何其他權利或補救措施的前提下終止。

完成出售事項

根據收購契約條款，出售完成將於所有出售條件獲達成(或豁免，如適用)之日後10個營業日內買賣雙方協定的營業日或買賣雙方可能協定的有關其他日期發生。

終止收購契約

倘一方無法滿足收購契約項下的完成義務致使出售完成未能落實，則另一方可在不損害訂約方依法享有的權利及補救措施的前提下書面通知違約方終止收購契約。

此外，倘發生或出現任何事實、事宜或事件，構成賣方重大違反其於收購契約項下的契諾、義務或保證且可能對目標集團任何成員公司的業務或財務狀況造成重大不利影響；或倘出現任何變更、事件或情況，可能對目標集團整體財務狀況造成重大不利影響，買方可書面通知賣方終止收購契約。倘發生或出現任何事實、事宜或事件，構成買方重大違反其於收購契約項下的契諾、義務或保證，賣方可書面通知買方終止收購契約。

賣方的納稅義務

根據收購契約，賣方應盡快且無論如何不得遲於收購契約日期後30天內向中國相關稅務機關真實、準確及完整申報訂立收購契約的所有相關資料，費用由其自行承擔。賣方應，費用由其自行承擔：(a)在切實可行情況下盡快且無論如何不得遲於完成日期後七天，通知或促使通知中國相關稅務機關出售完成；及(b)在切實可行情況下盡快且無論如何於協定或釐定出售完成報表後七天內知會中國相關稅務機關出售代價的調整及經調整款項。

賣方應於作出相關遞交後在切實可行情況下盡快向買方提供就出售事項向中國相關稅務機關遞交的任何及全部呈交資料副本及中國相關稅務機關發出證明相關材料已遞交的受理單／回執。賣方應及時跟進中國相關稅務機關對出售事項的中國稅項的評估及繳納，遞交中國相關稅務機關就出售事項所要求的所有補充材料，並及時通知買方上述事項(包括向買方提供與相關中國稅務機關的所有往來函件及由相關中國稅務機關出具的所有文件副本)。

賣方亦已於收購契約中立約並承諾(其中包括)在中國相關稅務機關採用的適用法律、規則及法規規定的時限內悉數結清及繳納其因出售事項產生的或與之有關的應付中國企業所得稅，即使因出售事項產生的或與之有關的賣方應付中國企業所得稅金額高於企業所得稅預扣款項及任何額外企業所得稅預扣款項。收購契約訂明，企

業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就出售事項支付賣方應付稅項後，方會向賣方發放，惟前提是企業所得稅獨立賬戶的結餘相等於或高於賣方可能因出售事項或與之有關而須承擔的未付稅項金額。

以買方為受益人的擔保及彌償保證

本公司(作為擔保人)已無條件及不可撤回地向買方保證妥善及按時支付賣方根據收購契約應付的所有款項以及賣方妥善及按時履行及遵守其於收購契約項下或根據收購契約的所有責任、承擔、承諾、保證及彌償保證。

此外，賣方及本公司不可撤回地承諾在法律許可的最大範圍內，按連帶及個別基準，向越秀房產基金、信託人、管理人、買方及目標集團各成員公司就其中任何一方可能因或就以下事項產生、遭受或蒙受的任何負債、損失、損害、罰款、費用、收費、罰金、額外費用、開支及成本(按全數彌償基準)作出彌償：

- (1) 任何因賣方未能充分遵守其就出售事項需承擔的稅項責任而產生的稅項負債；
- (2) 目標集團任何成員公司於完成日期前作出的任何行為或訂立的交易(已於目標集團管理賬目或完成報表中作出相關撥備則除外)；及
- (3) 該物業與指定用途不一致的若干部分使用情況、市民通道缺少不動產權證、若干公共設施位置變動及並無就該物業之租賃協議進行登記。

此外，收購契約包含因於出售完成時或之前發生的事件而產生的稅項契諾及賣方就出售事項應付的中國企業所得稅。

出售代價的釐定基準

如上文所披露，出售代價相當於(1)股份代價(就出售銷售股份而言)；及(2)還款額(即於出售完成時公司間應付款項的未償還部分)之總和。

股份代價須由買方支付予賣方，相當於(a)協定出售金額；及(b)完成報表所載目標集團經調整資產淨值之總和。

協定出售金額為人民幣7,800百萬元，乃經參考獨立物業估值師對該物業作出的估值後公平磋商釐定。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立物業估值師以就出售事項評估該物業價值。於二〇二一年八月三十一日由獨立物業估值師評估的該物業評估值為人民幣8,030百萬元。協定出售金額為人民幣7,800百萬元，較評估值折讓2.9%。

獨立物業估值師已使用收入資本化法，並交叉參考市場法計算該物業的評估值。收入資本化法透過以全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。該方法同時考慮目前來自現有租約的現時租金收入及按市場水平的日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。市場法基於將該物業與近期供應或轉手的其他可資比較物業直接進行比較。

評估值乃經參考該物業與其他可資比較物業相比的創收能力及近期交易後達致，並無計及目標集團的其他資產及負債且與目標集團價值並不同。由於出售事項乃通過出售銷售股份進行，故出售代價亦計及目標集團的其他資產及負債，請參閱「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段。

該物業及目標集團的資料

概況

該物業(即「越秀金融大廈」)位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號，總建築面積為210,282.94平方米，包括：(a) 地上68層大樓(包括4層零售商場及64層寫字樓)；及(b)擁有827個地下停車位的4層車庫。作為國際甲級寫字樓物業，該物業吸引了知名跨國公司租戶。

該物業位於廣州珠江新城核心區(廣州的核心中央商務區)，廣州為華南地區廣東省的省會及大灣區的關鍵戰略節點。

目標集團

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。由於目標集團已於二〇二一年八月三十日完成重組，且目標集團於重組完成前後均主要從事出租目標物業，目標集團截至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度以及截至二〇二一年六月三十日止六個月的未經審核歷史財務資料從本公司角度按合計基準呈列如下：

	截至 二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣千元)	截至 二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣千元)	截至 二〇二一年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)
收益	354,232	374,886	191,182
除稅前淨利潤	282,173	215,228	112,025
除稅後淨利潤	211,722	161,595	83,359

於二〇二一年八月三十一日，目標集團的未經審核合併總資產及未經審核合併負債淨值分別約為人民幣8,165,183,000元及人民幣1,257,204,000元。

出售事項的財務影響

預計本集團將錄得除稅後收益約人民幣1,366百萬元，包括根據相關會計準則本集團應佔的約人民幣1,298百萬元。

與出售越秀金融大廈有關的收益乃參考目標集團於二〇二一年六月三十日的資產淨值，並計及預期就出售完成作出的調整並減開支計算。

由於出售事項，本集團總資產預計減少約人民幣2,438百萬元，而本集團淨資產預計增加約人民幣1,366百萬元。

於出售完成後，本公司將不再擁有目標公司任何權益。因此，目標公司將不再為本公司附屬公司且目標公司的財務業績不再併入本公司的財務業績。因此，緊隨出售完成後，預計(其中包括)資產負債水平(淨負債除以資產淨值)將自49.8%下降至40.5%，表明本公司財務狀況將有所改善。

股東應注意上述數字僅供說明用途。出售事項的實際財務影響可能有別於上述數字，因為其乃基於目標集團於完成日期的財務狀況釐定且於完成報表定稿後由本集團核數師審閱。

所得款項用途

預計自出售事項所得款項淨額將用於本集團的營運資金。

出售事項的理由及裨益

本公司致力於通過互動和資本有效模式，促進越秀房產基金的長遠增長，據此，本公司專注發展和培育商業投資物業，而越秀房產基金則作為指定物業持有平台持有其已落成的部分投資物業。這種互動模式有望同時帶動本公司和越秀房產基金的長遠增長。

本公司專注於打造平衡的物業組合，並從商業物業租賃帶來強勁穩定性收入和住宅開發物業帶來增長性收入。出售事項符合本公司的長期發展戰略方針。

董事相信出售事項將會為股東帶來以下好處：

- (1) 出售事項有助於施行本公司長期企業戰略，並且通過本公司及越秀房產基金採用的互動和資本有效模式，在增長和穩定之間創造和維持可持續平衡。這種互動模式有望同時帶動本公司及越秀房產基金的長期增長；
- (2) 董事經計及(其中包括)該物業的評估值後，認為出售代價及出售事項付款條款屬公平合理，包括：
 - (i) 預期出售事項所得的稅後現金款項淨額約為人民幣3,134百萬元(已扣除出售完成前賣方需清償項目公司金融機構借款約人民幣2,855百萬元，以及本公司擬認購配售基金單位約人民幣1,267百萬元)(相當於約3,766百萬港元)，並將提供資金以加強本公司的資產負債水平及流動資金狀況，以及一般營運資金；及
 - (ii) 於出售完成後，與該物業有關聯的現有債務將終止併入本公司；及
- (3) 作為越秀房產基金重大及單一最大基金單位持有人，本公司及其股東將會繼續享有該物業以及越秀房產基金所持其他物業的長期增長潛力。

經計及上文所述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

本公司及越秀作出的不可撤回承諾

誠如越秀房產基金日期為二〇二一年十月二十四日之公告所披露，管理人擬從供股所得款項淨額撥付出售代價及一次性費用及支出約3,919百萬港元(相當於約人民幣3,261百萬元)。

就建議供股而言，於二〇二一年十月二十四日，本公司以管理人為受益人作出不可撤回承諾，據此，本公司已不可撤回地向管理人承諾，(其中包括)待管理人向供股合資格基金單位持有人寄發供股發售文件及執行人員已於供股發售通函寄發日期前授出清洗豁免且該豁免並無遭撤銷或撤回，(i)其應接納及支付或促使接納及支付獲暫定配發的本公司權益基金單位；(ii)其於供股記錄日期應繼續為1,289,767,022個基金單位的實益擁有人；及(iii)其不得並應促使其代名人不得於供股記錄日期或之前進一步收購任何基金單位。本公司了解到，越秀已按類似條款以管理人為受益人作出不可撤回承諾。

此外，供股基金單位(除協定將由越秀及本公司根據不可撤回承諾接納者(即越秀權益基金單位及本公司權益基金單位)外)將由包銷商根據包銷協議條款悉數包銷。由於包銷商為越秀房產基金的重大基金單位持有人的間接控股公司(即越龍)，故根據上市規則第7.21(1)(b)及7.21(2)條，管理人已與星展亞洲融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、海通國際證券有限公司及越秀證券訂立配售協議，以向獨立承配人配售配售基金單位。

說明性備考基金單位持有架構

下表載列於以下日期基金單位持有人資料，僅供說明用途：(a)於本公告日期；(b)緊隨供股完成後(假設所有供股基金單位獲供股合資格基金單位持有人悉數認購)；(c)緊隨供股完成後(假設僅有本公司及越秀(無其他供股合資格基金單位持有人)認購向彼等暫定配發的供股基金單位)，概無承配人認購配售基金單位及包銷商悉數承購最高未獲接納供股基金單位；及(d)基於情況(b)及(c)，於須予發行以清償廣州國金中心代價餘額的遞延基金單位發行後(惟假設於出售完成後概無其他額外基金單位獲發行)。

遞延基金單位發行後

	緊隨供股完成後(附註1)										遞延基金單位發行後 (假設於出售完成後概無其他額外基金單位獲發行)			
	假設(a)根據供股概無 供股合資格基金單位 持有人(除根據不可撤回 承諾的越秀及本公司外) 認購及概無承配人認購配售					假設(a)根據供股概無 供股合資格基金單位 持有人(除根據不可撤回 承諾的越秀及本公司外) 認購及概無承配人認購配售								
	假設根據供股獲 所有供股合資格基金單位持 有人悉數接納(附註1)					假設根據供股獲所有 基金單位；及(b)包銷商 悉數承購最高未獲接納 供股合資格基金單位 持有人悉數接納(附註4)								
	於本公告日期		所佔基金 單位持有量		所佔基金 單位持有量		所佔基金 單位持有量		所佔基金 單位持有量		所佔基金 單位持有量			
基金單位數目	百分比(%)	基金單位總數	百分比(%)	基金單位總數	百分比(%)	基金單位總數	百分比(%)	基金單位總數	百分比(%)	基金單位總數	百分比(%)			
<i>越秀一致行動集團</i>														
本公司(附註2)	1,289,767,022	38.7%	1,766,980,819	38.7%	1,766,980,819	38.7%	2,177,789,403	43.7%	2,177,789,403	43.7%				
越秀(附註3)	71,261,585	2.1%	97,628,369	2.1%	828,450,826	18.1%	97,628,369	2.0%	828,450,826	16.6%				
區海晶女士(附註5)	1,000	0.000030%	1,370	0.000030%	1,000	0.000022%	1,370	0.000028%	1,000	0.000020%				
李鋒先生(附註5)	1,825	0.000055%	2,500	0.000055%	1,825	0.000040%	2,500	0.000050%	1,825	0.000037%				
小計	1,361,031,432	40.8%	1,864,613,058	40.8%	2,595,434,470	56.8%	2,275,421,642	45.7%	3,006,243,054	60.3%				
現有公眾基金單位持有人	1,975,192,996	59.2%	2,706,014,408	59.2%	1,975,192,996	43.2%	2,706,014,408	54.3%	1,975,192,996	39.7%				
總計	3,336,224,428	100.0%	4,570,627,466	100.0%	4,570,627,466	100.0%	4,981,436,050	100.0%	4,981,436,050	100.0%				

附註：

- (1) 該兩種情況下的數字僅供說明用途，並基於供股完成將於二〇二一年十二月三十一日之前落實的假設計算。因此，數字並未考慮遞延基金單位於二〇二一年十二月三十一日的下一次年度發行。

考慮到遞延基金單位於二〇二一年十二月三十一日年度發行的影響，緊隨供股完成(預計將於二〇二一年十二月三十一日落實)後，越秀一致行動集團成員公司於越秀房產基金的基金單位持有比例約為41.8%而非40.8%(假設根據供股獲所有供股合資格基金單位持有人悉數接納)，以及為57.5%而非56.8%(假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及本公司外)認購及概無承配人認購配售基金單位；及(b)包銷商悉數承購最高未獲接納供股基金單位)。

為免生疑問，遞延基金單位發行價調整僅於供股完成後生效。因此，基於指示性時間表，二〇二一年遞延基金單位將以每個基金單位4.00港元發行，而二〇二二年十二月三十一日及之後的遞延基金單位發行價將下調至每個基金單位3.861652港元。

- (2) 該等基金單位由本公司(通過於本公告日期分別持有35.09%及3.57%已發行基金單位的越龍及Yuexiu International Investment Limited)間接持有。

- (3) 該等基金單位由越秀(通過其多間全資附屬公司)直接或間接持有(不包括本公司間接持有的基金單位)。
- (4) 在此情況下，預期將進一步發行410,808,584個遞延基金單位，其中包括預計約81百萬個遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日按每個基金單位4.00港元發行，以及根據第二份補充債項協議，於二〇二二年十二月三十一日及隨後的年末日期各自以每個基金單位3.861652港元進一步合共發行329,808,584個遞延基金單位。管理人將於二〇二一年十二月三十一日宣佈二〇二一年遞延基金單位的發行實際數量。
- (5) 區海晶女士為管理人執行董事。因區女士作為管理人執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。
- (6) 李鋒先生為管理人獨立非執行董事。因李先生作為管理人非執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。

股東及公眾投資者應知悉上述基金單位持有比例變動僅供說明用途，供股完成後，越秀房產基金的基金單位持有架構實際變動受多項因素限制，包括供股基金單位的接納結果。

遞延基金單位安排修訂

背景

如二〇一二年通函所披露，廣州國金中心代價的結餘將由越秀房產基金自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向本公司(或越秀地產代名人)發行遞延基金單位的方式支付。於二〇一六年十二月三十一日至二〇二〇年十二月三十一日期間發行遞延基金單位後，於本公告日期，廣州國金中心代價的餘下結餘為1,597,605,976港元。

調整遞延基金單位發行價

如越秀房產基金日期為二〇二〇年十二月三十一日的公告所述，假設並無發生遞延基金單位調整事件，且遞延基金單位發行價仍為4.00港元，預計將進一步向越龍發行399,401,494個遞延基金單位，以支付廣州國金中心代價的結餘，而所有其他遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日之前發行。

然而，鑒於供股認購價較本公告日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%，即3.674港元（「有關市場價格」），根據現有債項協議及二〇一二年通函所披露，遞延基金單位發行價將按緊接該發行之前有效的遞延基金單位發行價乘以以下分數進行調整（「遞延基金單位發行價調整」）：

$$(A + B)/(A + C)$$

當中：

「A」指緊接本公告之前已發行的基金單位數目；

「B」指以供股方式發行的基金單位及其中包含的基金單位總數應付的總金額（如有）按每個基金單位的有關市場價格購買的基金單位數目；及

「C」指已發行的或（視情況而定）發行包含的基金單位總數。

根據有關市場價格、供股基金單位數目及供股認購價，經遞延基金單位發行價調整後，遞延基金單位發行價將由每個基金單位4.00港元降至3.861652港元。遞延基金單位發行價調整將於供股完成後生效，目前預計將於遞延基金單位的下一個發行日期（即二〇二一年十二月三十一日）後進行。因此，預計二〇二一年遞延基金單位將以每個基金單位4.00港元發行以及於二〇二二年十二月三十一日及隨後的遞延基金單位將以每個基金單位3.861652港元發行。

於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂（如下文進一步說明）之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計廣州國金中心代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過進一步發行合共410,808,584個遞延基金單位全數結算。

關於供股完成及發行所有遞延基金單位以支付廣州國金中心代價的餘下結餘後，越秀房產基金的基金單位持有架構的說明性影響，請參閱本公告「說明性備考基金單位持有架構」一段。

遞延基金單位安排修訂

根據債項協議，每年十二月三十一日為清償上述廣州國金中心代價的結餘而予以發行的遞延基金單位的數目乃參照可發行的最高基金單位數目確定，該等基金單位當與預計在發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，將不會觸發本公司(及與其一致行動人士)根據收購守則規則26就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面要約的義務(「遞延基金單位安排」)。二〇二一年遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日發行。

有關安排乃為監管規定及訂約方商業協議的結果。由於供股，越秀一致行動集團於越秀房產基金的投票權超過50%(例如，在不太可能發生的情況下，僅有越秀權益基金單位及本公司權益基金單位獲接納)，越秀一致行動集團可增加其於越秀房產基金的基金單位持有量，而無須承擔收購守則規則26規定的任何其他義務而於相關時間提出強制性全面要約。倘若如此，於接下來的十二月三十一日將予發行的遞延基金單位數目實際上將會是為於相關時間清償廣州國金中心代價餘下結餘需發行的遞延基金單位數目(經調整後計入供股)。

本公司及管理人同意修訂債項協議下發行遞延基金單位的機制，使每年將要發行的遞延基金單位的數目為以下兩項中的較低者：(a)可能向本公司(或越秀地產代名人)發行的最高基金單位數目，而該等基金單位與預計於相關遞延基金單位發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，將不會觸發本公司(及與其一致行動人士)根據收購守則規則26就其於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面要約的義務；及(b) 83,000,000個基金單位(須就基金單位的合併及拆細作出調整)(該修訂為「遞延基金單位安排修訂」)。

遞延基金單位安排修訂提述的83,000,000個基金單位由債項協議各方參考過往年度每年已發行遞延基金單位數目後經公平磋商達致，此乃符合訂約方擬將每年的已發行遞延基金單位數目維持與過往年度類似水平的意向。

第二份補充債項協議

於二〇二一年十月二十四日，本公司(作為轉讓人)、信託人與管理人就遞延基金單位安排修訂訂立第二份補充債項協議。遞延基金單位安排修訂為本公司先前於二〇一二年獲股東批准的交易修訂，須根據供股完成並經股東於股東大會上批准。據管理人所告知，遞延基金單位安排修訂須待房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上獲得批准後，方可作實。

有關出售事項訂約方的資料

本公司的資料

本公司為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)。本集團主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

賣方、目標公司、中間實體及項目公司的資料

賣方於英屬處女群島註冊成立，並由本公司全資擁有，並持有目標公司的全部股權。

目標公司於英屬處女群島註冊成立，並透過有限合夥人間接持有有限責任合夥企業的100%股權，而有限合夥人則持有普通合夥人的100%股權及有限責任合夥企業的90%股權。

於本公告日期及反向併購完成之前，有限責任合夥企業及普通合夥人分別持有中國中間公司的99.99%及0.01%權益，而中國中間公司持有項目公司。反向併購完成後，有限責任合夥企業及普通合夥人將分別持有項目公司的99.99%及0.01%權益，該等公司均為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主。

中間實體為本公司的現有間接附屬公司，主要業務活動為該物業的投資控股。

目標公司為本公司的現有間接附屬公司，主要業務活動為該物業的投資控股。

賣方的主要業務活動為投資控股。

項目公司的主要業務活動為經營自有物業、物業管理、與物業有關的諮詢服務、酒店管理，以及會議及展覽服務。

越秀房產基金及買方的資料

越秀房產基金為一個香港集體投資計劃，其根據信託契約組成基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。越秀房產基金主要從事中國商業物業的租賃業務，主要目的為透過積極管理其資產及擴大其業務，為基金單位持有人創造長期及穩定分派。管理人為本公司的全資附屬公司，其主要業務活動為擔任越秀房產基金的管理人。

買方為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。買方現因越秀房產基金投資杭州物業而成為杭州物業的間接控股公司，於出售完成後，買方亦將因越秀房產基金投資該物業而成為該物業的間接控股公司，而該等投資將由買方彼此獨立持有及可能予以出售。

上市規則的涵義

由於就出售事項而言的最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易。因此，出售事項及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於本公司執行董事李鋒先生為管理人的非執行董事；及於34,580股股份(相當於已發行股份總數的約0.001%)中擁有權益，故李先生已就本公司相關董事會決議案放棄投票，且將就將於股東大會提呈以批准出售事項及收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

出售事項完成的其中一項條件為向基金單位持有人寄發供股發售文件及供股的所有其他條件(當中包括包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止)獲達成(除非聯交所批准供股基金單位上市及買賣)。遞延基金單位安排修訂乃因出售事項引致的安排。由於越秀為包銷協議的訂約方，考慮到上述事項的制約性及依賴性，根據上市規則，越秀被視為於出售事項及遞延基金單位安排修訂中擁有重大權益。因此，越秀及其緊密聯繫人應各自就批准出售事項及收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出所有合理查詢後深知、全悉及確信，並無其他股東或其任何聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，就上市規則而言，概無其他股東須就批准出售事項及收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

收購守則的涵義及建議申請清洗豁免

於本公告日期，越秀一致行動集團於合共 1,361,031,432 個基金單位(相當於已發行基金單位總數的約 40.8%)中擁有權益。

根據包銷協議，包銷商有條件同意認購或促進認購最高未獲接納供股基金單位。假設包銷協議的條件獲達成(或豁免(倘適用))，包銷商將須認購或促使認購最高未獲接納供股基金單位，即 730,822,457 個供股基金單位，而越秀一致行動集團於越秀房產基金持有的投票權將由約 40.8% 已發行基金單位增至 56.8%，乃由於供股完成(不包括於二〇二一年十二月三十一日進一步發行二〇二一年遞延基金單位，此舉將進一步提高百分比)後，供股基金單位的配發及發行擴大。由於包銷商可能須根據包銷協議承購最高未獲接納供股基金單位，引致其所持基金單位比例可能增加逾 2%，越秀及本公司有義務根據收購守則規則 26，就尚未擁有或已同意將予收購的越秀房產基金之所有已發行基金單位及其他證券(如有)作出強制性全面要約，惟執行人員授予清洗豁免除外。

因此，越秀將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘若執行人員授予清洗豁免，則須待(其中包括)：(i)獲親身或委派代表出席的房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上以至少75%票數投票表決批准清洗豁免，及(ii)獲親身或委派代表出席的房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上以超過50%票數投票表決批准出售事項、包銷協議及其項下擬進行的交易後，方可作實。倘執行人員未授予清洗豁免，或倘已授予但清洗豁免或出售事項未獲房產基金的獨立基金單位持有人批准，則供股(及出售事項)將不會進行。

股東大會

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准收購契約、遞延基金單位安排修訂及其項下擬進行的交易。

載有(其中包括)：(i)有關出售事項的進一步詳情；(ii)獨立物業估值師所編製有關該物業及目標公司100%股權的估值報告；及(iii)股東大會通告的通函預計將於二〇二一年十一月十二日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者應知悉，出售事項須待若干條件獲達成後，方可作實，故出售事項未必會進行。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。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「二〇一二年通函」	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一二年六月三十日的通函，內容有關(其中包括)收購廣州國金中心
「二〇二一年遞延基金單位」	指	越秀房產基金將根據債項協議於二〇二一年十二月三十一日向本公司(或其代名人)發行的遞延基金單位，以清償廣州國金中心代價的餘額，詳述於二〇一二年通函
「收購契約」	指	買方、賣方及本公司就收購事項所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的契約
「額外企業所得稅預扣款項」	指	具有「企業所得稅獨立賬戶」一段賦予該詞的涵義
「協定出售金額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「評估值」	指	獨立物業估值師評估該物業於二〇二一年八月三十一日的價值，為人民幣8,030百萬元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)
「本公司權益基金單位」	指	根據供股就本公司所持有的基金單位向其暫定配發477,213,797個供股基金單位
「完成日期」	指	出售完成落實的日期
「完成報表」	指	目標集團於完成日期營業時間結束時的合併財務狀況表及合併全面收益表，將由買方編製並寄發及經賣方、買方及管理人於賣方接收報表後兩天內協定，且倘未能達成有關協定，則由羅兵咸永道會計師事務所或賣方或買方委聘的有關其他核數師審核
「遞延境外還款額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「遞延基金單位」	指	越秀房產基金將向本公司(或其代名人)發行的遞延基金單位，以清償廣州國金中心代價的結餘，詳述於二〇一二年通函
「遞延基金單位調整事件」	指	導致遞延基金單位發行價根據債項協議予以調整的事件，即基金單位合併、拆細或重新分類及以高於有關市場價格10%的折讓供股基金單位或其他證券(包括公開發售及購股權)
「遞延基金單位安排」	指	具有「遞延基金單位安排修訂」一段賦予該詞的涵義

「遞延基金單位安排修訂」指		修訂有關債項協議項下將予發行的遞延基金單位數目相關機制，更多詳情載於「遞延基金單位安排修訂」一段
「遞延基金單位發行日期」指		發行遞延基金單位的各個日期，即二〇一六年十二月三十一日起每年的十二月三十一日，直至遞延基金單位獲悉數發行
「遞延基金單位發行價」指		即4.00港元，可就將導致遞延基金單位發行價根據債項協議將予調整的情況，即基金單位合併、拆細或重新分類以及以高於10%的折讓供股基金單位或其他證券(包括公開發售及購股權)而予以調整
「遞延基金單位發行價調整」指		調整於供股完成後將予發行的遞延基金單位及供股相關的遞延基金單位發行價，更多詳情載於「調整遞延基金單位發行價」一段
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該物業的賣方擬透過買方根據收購契約透過出售銷售股份出售予越秀房產基金
「出售完成」	指	根據收購契約完成出售事項
「出售條件」	指	具有「收購契約項下的先決條件」一段賦予該詞的涵義
「出售代價」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義

「越龍」	指	越龍控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，乃由本公司直接全資擁有及為越秀房產基金持有約35.09%已發行基金單位的重大基金單位持有人(定義見房託基金守則)
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅獨立賬戶」	指	具有「企業所得稅獨立賬戶」一段賦予該詞的涵義
「企業所得稅預扣款項」	指	人民幣10,000,000元
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「廣州城建開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為該物業的原開發商
「普通合夥人」	指	廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由有限合夥人全資擁有
「股東大會」	指	將予召開的股東大會，以審議並酌情通過有關出售事項(包括批准收購契約及遞延基金單位安排修訂)的相關決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州國金中心」	指	廣州國際金融中心，位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號
「廣州國金中心代價」	指	就越秀房產基金收購廣州國金中心而應付本公司的代價

「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及由中國廣州市人民政府擁有多數股權
「香港銀行同業拆息」	指	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元貸款利率
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「債項協議」	指	本公司(作為轉讓人)、信託人(作為受讓人，代表越秀房產基金及按管理人指示行事)與管理人於二〇一二年五月二十八日訂立的債項協議(經補充債項協議修訂及補充)
「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司
「獨立股東」	指	股東，惟(i)除股東的權益外，於出售事項及／或遞延基金單位安排修訂中擁有重大權益的任何股東；及(ii) (i)項中所述有關股東的任何緊密聯繫人則除外
「初步付款」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「公司間應付款項」	指	境外應付款項及境內應付款項的統稱
「中間實體」	指	有限合夥人、普通合夥人及有限責任合夥企業以及於反向併購完成前中國中間公司的統稱

「不可撤回承諾」	指	越秀及本公司向管理人作出的日期為二〇二一年十月二十四日的不可撤回承諾，據此，越秀及本公司各自承諾(其中包括)維持其各自目前的實益基金單位持有量分別為71,261,585個及1,289,767,022個基金單位，直至供股記錄日期(包括當日)，並接納及支付或促使接納及支付彼等各自獲暫定配發的越秀權益基金單位及本公司權益基金單位
「有限責任合夥企業」	指	廣州滙盛實業投資合夥企業(有限合夥)，根據普通合夥人與有限合夥人所訂立日期為二〇二一年七月一日的有限責任合夥協議並根據中國法律成立的有限責任合夥企業
「有限合夥人」	指	駿邦(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的公司及於本公告日期由本公司間接全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「管理人費用基金單位」	指	不時向管理人發行的基金單位以彌補全部或部分管理人費用
「最高未獲接納供股基金單位」	指	未獲接納供股基金單位的最高數目，為730,822,457個供股基金單位，即供股基金單位總數減本公司權益基金單位及越秀權益基金單位之和，且假設於供股記錄日期或之前基金單位數目並無變動

「新銀行融資」	指	於二〇二一年十月十九日，管理人與貸款銀行就提供金額為不超過4,600百萬港元的港元計值無抵押定期貸款融資訂立承諾函
「境外應付款項」	指	緊接出售完成前有限合夥人欠付本公司附屬公司廣州宏城發展有限公司的款項，預期為約人民幣7,000,000,000元
「境外還款額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「一次性費用及支出」	指	就出售事項應支付的費用及支出總額，包括信託人為承擔其與出售事項有關的職責應支付的一次性額外費用、諮詢費用、專業費用及出售事項附帶的開支，惟不包括因供股產生的開支，估計約為人民幣64.5百萬元
「境內應付款項」	指	普通合夥人欠付本公司附屬公司廣州宏城發展有限公司的款項，於緊接出售完成前預計約為人民幣800,000,000元
「境內還款額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「承配人」	指	由配售代理及／或其分配售代理促成，以根據配售協議認購任何配售基金單位之任何個人、公司、機構投資者或其他投資者(其本身及其最終實益擁有人不得為越秀一致行動集團或其成員公司的一致行動人士，而須為越秀房產基金或管理人的配售獨立第三方)

「配售代理」	指	星展亞洲融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、海通國際證券有限公司及越秀證券有限公司，各自為管理人委任的一名配售代理，以根據上市規則第7.21(1)(b)條配售涉及配售代理根據越秀房產基金的義務按配售協議盡最大努力配售未獲認購供股基金單位(如有)的安排項下的任何配售基金單位
「配售協議」	指	管理人與配售代理訂立的日期為二〇二一年十月二十四日的配售協議，內容有關配售配售基金單位
「配售獨立第三方」	指	根據房地產投資信託基金守則及上市規則(根據房地產投資信託基金守則經適當修訂)，就越秀房產基金董事作出一切合理查詢後所知，並非越秀房產基金的關連人士，且為越秀房產基金及其關連人士的獨立第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「配售基金單位」	指	未獲認購供股基金單位、越秀房產基金尚未出售以未繳股款形式暫時配發予供股不合資格基金單位持有人的供股基金單位及／或供股基金單位的未售出部分
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區

「中國中間公司」	指	廣州領盛經濟信息諮詢有限公司、廣州創盛經濟信息諮詢有限公司、廣州弘盛經濟信息諮詢有限公司及廣州凱盛經濟信息諮詢有限公司，均為於中國註冊成立的公司，於本公告日期各自分別為一間項目公司的直接擁有人
「備考完成報表」	指	目標集團於完成日期營業時間結束時的備考財務狀況表，將由賣方於完成日期前至少四個營業日寄出
「項目公司」	指	廣州佳耀置業有限公司、廣州晉耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州譽耀置業有限公司(均為於中國註冊成立的公司及該物業的直接擁有人)的統稱
「該物業」	指	出售事項的標的物業，有關詳情載於「該物業及目標集團的資料」一段
「買方」	指	Yuexiu REIT 2018 Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司
「房產基金」	指	房地產投資信託基金
「房託基金守則」	指	證監會刊發之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修訂者為準

「房產基金關連租賃交易」指	越秀房產基金集團成員公司與廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(定義見房託基金守則)(為免生疑問,不包括越秀房產基金集團)訂立或將訂立的租賃及許可交易
「房產基金的基金單位持有人特別大會」	就越秀房產基金為考慮並酌情批准需批准的房產基金交易事項而召開的越秀房產基金的基金單位持有人特別大會
「房產基金的獨立基金單位持有人」	<p>(i) 就需批准的房產基金事項(清洗豁免除外)而言,除於相關決議案(與所有其他基金單位持有人的決議案不同)擁有重大權益外的基金單位持有人(定義見房託基金守則第8.7F及9.9(f)段),且其有權於房產基金的基金單位持有人特別大會投票;及</p> <p>(ii) 就清洗豁免及需批准的交易事項而言,除於清洗豁免、出售事項、配售協議及/或包銷協議以及其項下擬進行的交易擁有權益或參與其中的任何基金單位持有人外的基金單位持有人</p>
「需批准的房產基金交易事項」	越秀租賃框架協議項下需批准的房產基金交易事項及房產基金關連租賃交易以及截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日止財政年度相關適用建議年度上限的統稱

「需批准的房產基金交易 指事項」	須於房產基金的基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准的事宜如下：(a) 出售事項及收購契約項下擬進行之交易；(b) 訂立包銷協議及其項下擬進行之交易；(c) 訂立配售協議及其項下擬進行之交易；(d) 遞延基金單位安排修訂以及訂立第二份補充債項協議及其項下擬進行之交易；及(e) 清洗豁免
「有關市場價格」	指 具有「遞延基金單位安排修訂－遞延基金單位發行價調整」一段賦予該詞的涵義
「重組」	指 於本公告日期前，本公司就重組該物業持股架構所採取的若干步驟，具體步驟為：(a) 普通合夥人及有限合夥人成立有限責任合夥企業；(b) 註冊成立中國中間公司；及(c) 項目公司的全部股權悉數自廣州城建開發轉讓至中國中間公司
「還款額」	指 於完成日期，有限合夥人欠付本公司的境外應付款項及普通合夥人欠付廣州宏城發展有限公司的境內應付款項之未償還款項總額，於緊接出售完成前預計合共約為人民幣7,800,000,000元
「反向併購」	指 於二〇二一年九月十六日，中國中間公司與項目公司訂立併購協議，據此，雙方同意由項目公司吸收中國中間公司進行合併

「供股」	指	越秀房產基金擬按於供股記錄日期每持有一百(100)個現有基金單位獲發三十七(37)個供股基金單位的基準進行供股
「供股完成」	指	目前預計於二〇二二年一月二十七日(星期四)或前後完成供股
「供股不合資格基金單位持有人」	指	根據管理人法律顧問所提供的法律意見，管理人之董事會認為基於相關地區法律的法律限制或該地區有關監管當局或證券交易所的規定，不應當或不宜向其提供供股之基金單位持有人(於供股記錄日期根據基金單位持有人名冊所示，有關基金單位持有人註冊地址位於香港以外)
「供股發售通函」	指	將寄發予基金單位持有人的供股發售通函
「供股發售通函寄發日期」	指	二〇二一年十二月十七日(星期五)(或管理人釐定的其他日期)，即寄發供股發售文件予供股合資格基金單位持有人(或寄發供股發售通函予供股不合資格基金單位持有人，僅供參考，視情況而定)的日期
「供股發售文件」	指	供股發售通函及供股暫定配額通知書之統稱
「供股合資格基金單位持有人」	指	於越秀房產基金的基金單位持有人名冊上登記的基金單位持有人及於供股記錄日期下午五時正通過由香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士，除供股不合資格基金單位持有人外

「供股記錄日期」	指	二〇二一年十二月十六日(星期四)(或管理人可能釐定的相關其他日期)，即釐定基金單位持有人參與供股權利的參考日期
「供股認購價」	指	供股項下的每個供股基金單位3.20港元
「供股基金單位」	指	供股項下越秀房產基金將予配發及發行的新基金單位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司所有已發行股份，即目標公司的全部股權
「第二份補充債項協議」	指	本公司(作為轉讓人)、信託人與管理人就遞延基金單位安排修訂訂立日期為二〇二一年十月二十四日之協議，惟須待(其中包括)批准有關事項的普通決議案獲通過後，方可作實
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東」	指	於本公司之股東名冊上登記為持有普通股之任何人士
「股份代價」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「特殊目的公司」	指	越秀房產基金根據房託基金守則及信託契約擁有及控制的特殊目的公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充債項協議」	指	信託人(作為承讓人，代表房產基金及按管理人指示行事)、管理人與本公司就(其中包括)修訂遞延基金單位發行價於二〇一二年六月二十七日訂立的補充協議
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「目標公司」	指	Gain Force Investments Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，為項目公司的間接擁有人，而項目公司直接擁有該物業
「目標集團」	指	目標公司、中間實體及項目公司的統稱
「目標集團經調整 資產淨值」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「交易日」	指	聯交所於一般業務過程中開放進行證券買賣的日子
「經調整款項」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「信託契約」	指	信託人與管理人所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可不時修訂及補充
「信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本公告內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指代表越秀房產基金並按管理人指示行事的信託人
「包銷商」	指	越秀企業(集團)有限公司，廣州越秀的全資附屬公司及本公司的控股公司

「包銷協議」	指	管理人與包銷商就供股於二〇二一年十月二十四日訂立之包銷協議
「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名冊上登記為持有基金單位的任何人士
「未獲認購供股基金單位」	指	未獲供股合資格基金單位持有人就供股以暫定配額通知書或未繳股款接權人或承讓人認購的供股基金單位
「賣方」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及本公司的直接全資附屬公司，以及於本公告日期，為目標集團的直接擁有人，而目標集團則間接擁有該物業
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26之豁免註釋1清洗豁免越秀及本公司因根據包銷協議承購及認購未獲接納供股基金單位而須對越秀及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的越秀房產基金所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約之責任
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀全資擁有
「越秀權益基金單位」	指	將就其根據供股所持有的基金單位暫定配發予越秀的26,366,784個供股基金單位

「越秀證券」	指	越秀證券有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券配售及包銷
「越秀一致行動集團」	指	根據收購守則，越秀及其一致行動人士，包括(但不限於)本公司(為免生疑問，不包括越秀房產基金集團)
「越秀租賃框架協議」	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，當中載列規管房產基金關連租賃交易(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已落實或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成的根據證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定
「越秀房產基金集團」	指	越秀房產基金及其附屬公司
「越秀地產代名人」	指	根據債項協議，本公司為持有(其中包括)遞延基金單位而指派的本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

為及代表董事會
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇二一年十月二十四日

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

僅供說明之用，於本公告中，人民幣按匯率1港元=人民幣0.8321元兌換為港元。