

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。本公告及當中所載內容不構成任何合約或承諾之基準。證券不得在無登記或未獲豁免登記之情況下在美國提呈發售或出售，而本公告所述證券將根據所有適用法律及法規出售。



**建議由本公司全資附屬公司發行於二〇二〇年  
到期之1,100,000,000港元1.875%有擔保可換股債券**

**發行可換股債券**

董事會欣然宣佈，於二〇一九年四月八日(交易時段後)，本公司及發行人(本公司全資附屬公司)與牽頭經辦人已訂立認購協議，據此，(其中包括)根據當中所載的條款及條件，發行人同意發行而牽頭經辦人個別而非共同同意認購及支付(或促使認購人認購及支付)可換股債券，本金總額為1,100,000,000港元。

受發行人作出現金選擇的權利所規限，根據可換股債券的條款行使交換權後，相關債券持有人應有權獲得按比例分佔的交換財產。最初，本金總額1,100,000,000港元的可換股債券將交換為合共192,307,692個基金單位，可進行可換股債券條款載列的調整。

發行人及本公司已就可換股債券在香港聯交所上市向香港聯交所作出正式申請。

由於建議發行可換股債券須待達成若干先決條件方可作實，可能或未必會實現，股東及投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

### 上市規則的涵義

由於債券持有人就交換財產的交換權由債券持有人酌情決定行使，故交換權根據上市規則第 14.74 條將被視為已獲行使。因此，192,307,692 個基金單位將被視為於緊隨發行可換股債券後由本公司出售。

發行可換股債券項下擬進行的潛在出售 192,307,692 個基金單位的最高適用百分比率(根據上市規則第 14.07 條計算)低於 5%。

據董事所知、所悉及所信，各可換股債券的初始認購人及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司關連人士(定義見上市規則)。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二〇一九年四月八日(交易時段後)，本公司及發行人(本公司全資附屬公司)與牽頭經辦人已訂立認購協議，據此，(其中包括)根據當中所載並於本公告「認購協議」及「可換股債券的主要條款」等節概述的條款及條件，發行人同意發行而牽頭經辦人個別而非共同同意認購及支付(或促使認購人認購及支付)可換股債券，本金總額為 1,100,000,000 港元。

受發行人作出現金選擇的權利所規限，根據可換股債券的條款行使交換權後，相關債券持有人應有權獲得按比例分佔的交換財產。最初，本金總額 1,100,000,000 港元的可換股債券將交換為合共 192,307,692 個基金單位，可進行可換股債券條款載列的調整。

## 認購協議

### 日期

二〇一九年四月八日

### 訂約方

- (a) 本公司(作為擔保人)；
- (b) 發行人(作為發行人)；及
- (c) 星展、滙豐及野村(作為牽頭經辦人)

### 認購

待達成下文「先決條件」分節所載條件後，

- (a) 發行人同意發行而牽頭經辦人個別而非共同地同意於交割日期以本金總額 1,100,000,000 港元認購及支付(或促使認購人認購及支付)可換股債券；及
- (b) 本公司同意擔保發行人根據可換股債券的條款及條件支付所有應付金額。

據董事所知、所悉及所信，各牽頭經辦人均為本公司獨立第三方，且並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。

### 認購人

可換股債券的初始認購人為專業投資者。

可換股債券根據一九三三年美國證券法(經修訂)S規例在美國境外提呈發售及出售。

據董事所知、所悉及所信，各可換股債券的初始認購人及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司關連人士(定義見上市規則)。

## 禁售

本公司及發行人已向牽頭經辦人承諾，由認購協議日期起直至交割日期起計60日，本公司及發行人將不會及代表彼等行事的任何人士亦不會在並無牽頭經辦人事先書面同意的情況下發售、出售、訂約出售、質押或以其他方式處置(或公開宣佈任何有關發售、出售或處置)任何單位或可予行使以取得單位或可購買單位的其他權利的證券或參考單位的價格釐定其價值的任何證券或金融產品(根據可換股債券的交換條文交付的單位除外)。

## 先決條件

牽頭經辦人認購可換股債券的責任，須達成以下條件後方可作實：

- (a) 牽頭經辦人信納有關發行人、本公司及其各自附屬公司的盡職審查結果以及發售通函須按牽頭經辦人信納的形式及內容編製；
- (b) 有關發行可換股債券的其他交易文件以令牽頭經辦人合理滿意之形式訂立及交付；
- (c) 本公司核數師出具的函件已以令牽頭經辦人實質滿意之形式交付予牽頭經辦人；
- (d) 發行人與本公司作出的聲明及保證於交割日期仍然正確及準確，及發行人與本公司已履行認購協議項下的所有責任且已向牽頭經辦人交付由發行人及本公司的正式授權人員各自發出的證書，以資證明；
- (e) 不會發生任何變更或涉及預期變更的任何發展，而該變更對發行人、本公司或本集團的狀況(財務或其他)、前景、經營業績或一般事務構成重大不利；
- (f) 有關發行可換股債券以及履行發行人及本公司的責任所需的一切同意及批文的副本已交付予牽頭經辦人；

- (g) 香港聯交所已同意可換股債券上市；
- (h) 除發售通函所披露者外，已向牽頭經辦人交付一份說明本公司的綜合財務賬目自二〇一八年十二月三十一日以來並無重大不利發展的證明書；及
- (i) 已向牽頭經辦人交付一份有關香港、中國、英屬處女群島及英格蘭法律的法律意見。

牽頭經辦人可酌情豁免遵守上述任何先決條件(上文條件(b)及(g)以外)。

於本公告日期，所有先決條件尚未達成及／或(視情況而定)獲豁免。

## 終止

牽頭經辦人可於以下任何情況下終止認購協議：

- (a) 牽頭經辦人知悉認購協議中任何保證、聲明、承諾或協定遭違反或發生任何事件以致該等保證、聲明、承諾或協定在任何方面變得失實或不正確；
- (b) 上文「先決條件」分節所載的任何條件未有於交割日期或之前達成或獲牽頭經辦人豁免；
- (c) 倘貨幣、金融、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制發生任何變更或涉及預期變更的任何發展，而可能會嚴重損害可換股債券的發售成功及在二級市場買賣可換股債券；
- (d) 倘發生以下任何事件：
  - i. 紐約證券交易所、倫敦證券交易所及／或香港聯交所全面暫停或嚴重限制證券交易；
  - ii. 越秀房產基金的證券暫停或嚴重限制在香港聯交所交易(該等暫停乃越秀房產基金日常業務過程以外之情況)；

- iii. 美國、香港及／或英國的商業銀行活動全面暫停；及
  - iv. 稅務出現變動影響發行人、本公司、越秀房產基金、可換股債券及基金單位或其轉讓，而可能會嚴重損害可換股債券的發售及分銷成功及在二級市場買賣可換股債券；及
- (e) 倘發生任何事件或一連串事件(例如恐怖主義行為、天災或疫情)，而可能會嚴重損害可換股債券的發售及分銷成功及在二級市場買賣可換股債券。

### 可換股債券的主要條款

可換股債券的主要條款載列如下：

發行人	發行人
本金額	1,100,000,000 港元
到期日	自交割日期起 363 曆日(「到期日」)假設交割日為二〇一九年四月三十日，到期日則為二〇二〇年四月二十七日
發行價	本金額的 100%
可換股債券的地位	可換股債券構成本公司的直接、非後償、無條件及無擔保(受「不抵押保證」分節所載不抵押保證所規限)的責任，彼此之間於任何時間均享同等地位，並無任何優先權或先後之分
	發行人於可換股債券項下的付款責任均至少與發行人所有其他現時及未來的無抵押及非後償責任享有同等地位，惟法例強制性條文所規定的例外情況並受限於「負抵押」分節所載負抵押除外。

擔保	本公司將擔保按照可換股債券的條款支付發行人應付的所有到期款項(「擔保」)。
利息	<p>年利率 1.875%，每半年於二〇一九年十月三十日及二〇二〇年四月二十七日支付</p> <p>待支付「提前贖回金額」分節所載提前贖回金額，每份可換股債券將於以下日期不再計息：</p> <p>(a) 倘所隨附的交換權已獲行使，則自緊接相關交換日期前的利息支付日期(或如無，則為二〇一九年四月三十日(即交割日期))(包括該日)起；或</p> <p>(b) 倘可換股債券根據可換股債券條款贖回或還款，則自贖回或還款之日起。</p>
罰息	倘贖回或償還可換股債券時，本金遭不當預扣或拒絕贖回，可換股債券將繼續按「利息」分節所載利率另加年利率 2% 計算罰息。
提前贖回金額	倘債券持有人行使其交換權且交換日期在二〇一九年十月三十一日起至二〇一九年十二月六日(包括該兩日)期間內，除在相關交換日期計算的按比例分佔交換財產及／或任何現金結算金額(倘發行人作出現金選擇)以及應計和未付利息外，債券持有人還應獲得相當於首個利息支付日期(包括該日)起至到期日(不包括該日)止期間應付利息的款項。

交換權 受發行人作出現金選擇的權利所規限，根據可換股債券的條款及條件，各債券持有人均有權將其全部或任何可換股債券存入發行人，並在相關交換日期收取交換財產的按比例份額。

交換比率 起初，

(a) 債券持有人將有權就每1,000,000港元的可換股債券本金額獲得174,825.1748個基金單位(即每個基金單位的初始交換價約5.72港元)；及

(b) 本金總額1,100,000,000港元的可換股債券將可合計交換為192,307,692個基金單位，

可予作出「交換財產的調整」分節所載的調整並假設發行人並未作出現金選舉。

交換比率乃參考基金單位近期於香港聯交所的交易表現而釐定。

採用基金單位於最後交易日的收市價，192,307,692個基金單位的價值約為1,074,999,998港元。

交換期間 受可換股債券條款及條件所規限，每名債券持有人有權在交割日期後第41天或之後的任何時間行使其交換權：

(a) 直至到期日前7天；或

- (b) 如可換股債券已根據「贖回－結清催繳」分節所載的結清催繳或「贖回－稅務催繳」分節所載的稅務催繳而被要求贖回，或可換股債券因「違約事件」分節所載的違約事件而到期應付，則直至贖回日或應付可換股債券日期前第7個交易日。

#### 現金選擇

發行人有權選擇通過向債券持有人交付相當於現金結算金額的現金金額來代替按比例分佔交換財產，以滿足交換權（「現金選擇」）。

#### 交換財產的調整

交換財產可作出以下調整，其中包括

- (a) 分拆、合併或重新計值基金單位；
- (b) 越秀房產基金作出供股；及
- (c) 透過將溢利或儲備撥充資本的方式發行紅股、資本分派（為避免疑義，包括越秀房產基金自二〇一八年七月一日至二〇一八年十二月三十一日止期間以及二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日止期間支付或作出的資本分派）及重組。

於本分節，「資本分派」指 (a) 任何實體資產的分派及 (b) 任何現金股息或任何類型的分派。為釋除疑慮，場內購買或贖回基金單位並不構成資本分派。越秀房產基金就二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日止期間作出或支付的資本分派並不計入為交換財產。

## 負抵押

只要尚有任何可換股債券仍未贖回，本公司及發行人將不會並將促使彼等各自附屬公司均不會，就其現時或日後之業務、資產或收益增設或有未償還的任何按揭，或其他抵押權益，以獲取任何相關債務，或就任何該等相關債務作出任何擔保或彌償保證，而同時根據可換股債券及擔保，並無相同抵押或其他抵押(A)令受託人認為嚴重損害債券持有人的利益或(B)應由債券持有人以特別決議案批准。

於本分節，「相關債務」指債券形式的任何債務，或其他現時或擬或能夠於任何證券交易所或場外交易或其他證券市場上市的投資證券，但不包括於中國已發行的任何該等債務。

## 於到期日時贖回

除非先前已贖回、交換、購買及註銷，否則發行人將於到期日以其本金額的100%連同其任何應計但未支付利息贖回每份可換股債券。

## 贖回－結清催繳

倘於任何時間，未贖回可換股債券之本金總額低於原先發行的本金總額的10%，則發行人可以其100%本金額連同其至贖回日(但不包括該日)任何應計但未支付利息贖回全部(而非僅僅部份)未贖回可換股債券。

## 贖回－稅務催繳

倘發行人(或倘擔保被催繳，則為本公司)信納可換股債券的受託人，發行人(或倘擔保被催繳，則為本公司)有義務因中國、香港及英屬處女群島的法律或法規修訂或不續簽而支付額外的稅額，及倘發行人無法避免此等義務(或倘本公司提供的可換股債券擔保被催繳，則為本公司)採取合理措施，發行人可以100%的本金額連同至贖回日(但不包括該日)任何應計但未支付的利息贖回所有(但不僅僅是部分)可換股債券。

倘發行人選擇行使稅務催繳(如上所述)，則每名債券持有人均有權選擇不贖回其可換股債券，此後由發行人支付的所有款項須扣減須予預扣或扣減的相關稅款的扣除額。

## 贖回－控制權變更或 撤銷上市

每名債券持有人將有權在以下任何事件發生後要求發行人以相等於本金額100%的價格連同至贖回日(但不包括該日)任何應計但未支付的利息贖回所有(但不僅僅是部分)其可換股債券：

- (a) 基金單位不再在香港聯交所上市或暫停交易連續45個交易日或以上；
- (b) 控制權發生變更。

在此分節中，

「控制權變更」指：

- (a) 廣州市人民政府不再控制本公司；
- (b) 本公司不再持有(直接或間接)發行人已發行股本不少於90%；及

(c) 本公司與任何一致行動人士(獲准許持有人除外)整合或合併或將本公司全部或絕大部分資產出售給任何一致行動人士(獲准許持有人除外)，有關整合或合併或出售將導致廣州市人民政府不再控制本公司或繼任實體。

「控制」指收購或控制超過30%本公司已發行股本的投票權，或委任及／或罷免該公司董事會或其他管理機構全部或大多數成員的權利；及

「獲准許持有人」指廣州市人民政府、廣州市國有資產監督管理委員會、廣州越秀集團有限公司、發行人、本公司或任何彼等各自的附屬公司及繼任人(或任何上述實體的董事)。

#### 違約事件

倘發生任何違約事件且仍在繼續，受託人可以並且倘當時未償還的可換股債券本金額合共不少於25%的持有人書面要求，或倘由特別決議案指示，則向發行人或本公司發出通知，表示可換股債券現為並將變成即時到期，及須以本金額100%連同任何應計但未支付的利息償還。

#### 形式及面值

可換股債券以每份2,000,000港元及其超額部分為1,000,000港元之完整倍數登記

#### 轉讓性

可換股債券可自由轉讓，惟受限於若干受限制轉讓期。

#### 上市申請

發行人及本公司已就可換股債券在香港聯交所上市向香港聯交所作出正式申請

## 本公司於越秀房產基金持有基金單位的情況

於本公告日期，本公司連同其附屬公司合共持有所有已發行基金單位約36.39%。當債券持有人將可換股債券全部兌換為基金單位時，假設發行人並未作出現金選擇且持有越秀房產基金的基金單位情況並無其他變動，則本集團持有基金單位總數將減少至約30.23%。

每個基金單位的初始交換價約5.72港元較：(i)基金單位於最後交易日之收市價5.59港元溢價約2.33%；(ii)5.54港元(即直至最後交易日(包括該日)的10個交易日基金單位的平均收市價)溢價約3.25%；及(iii)5.44港元(即直至最後交易日(包括該日)的30個交易日基金單位的平均收市價)溢價約5.15%。

## 發行可換股債券的理由及裨益

董事會認為，發行可換股債券是本集團處理其持有的若干基金單位的理想方式，以計劃未來自從越秀房產基金收到遞延代價基金單位形式的額外基金單位，有關二〇一二年出售廣州國際金融中心予越秀房產基金，以及支付越秀房產基金應付予越秀房託資產管理有限公司(本公司的附屬公司)的管理費的基本費用及可變費用部分，以確保本集團在越秀房產基金維持持有穩定一致的基金單位水平。

發行可換股債券的所得款項淨額將由本公司用作一般企業用途。

因可換股債券而於本集團綜合損益表內錄得的任何損益將取決於所交換基金單位的金額、每個單位的資產淨值及於交換日期的外匯匯率。於「交換期間」分節所載的交換期間，可換股債券及其嵌入式衍生工具的公平值亦將影響本集團綜合損益表。

董事會認為可換股債券之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 有關越秀房產基金的資料

越秀房產基金是一家總部位於香港的房地產投資信託基金。越秀房產基金的投資目標是通過投資辦公樓，零售商場，酒店及服務式公寓，實現穩定的租金收入。越秀房產基金由越秀房託資產管理有限公司管理。

## 上市規則的涵義

由於債券持有人就交換財產的交換權由債券持有人酌情決定行使，於授出交換權時，交換權根據上市規則第 14.74 條將被視為已獲行使。因此，192,307,692 個基金單位將被視為已於緊隨發行可換股債券後由本集團出售。

發行可換股債券項下擬進行的潛在出售 192,307,692 個基金單位的最高適用百分比率（根據上市規則第 14.07 條計算）低於 5%。

## 一般資料

本集團主要為從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

由於建議發行可換股債券須待達成若干先決條件方可作實，可能或未必會實現，股東及投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券的不時持有人
「現金選擇」	指	具「現金選擇」分節內所界定之定義

「現金結算金額」	指	以港元計算的金額(將所得數字四捨五入至最接近的仙(半仙向上湊整)，相等於緊隨交換財產相關比例份額的現金結算通知日期(但不包括現金結算通知日期)後五個連續交易日期間每個交易日的平均值，而倘沒有作出現金選擇，則為就相關可換股債券之交換權獲行使後將另行交付該債券持有人的金額
「現金結算通知」	指	交易所代理人向可換股債券持有人發出的通知，表明發行人已選擇支付或促使支付現金結算金額，而非交付交換財產的按比例份額
「交割日期」	指	發行可換股債券的交割日期，即二〇一九年四月三十日或前後
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00123)
「星展」	指	DBS Bank Ltd.
「董事」	指	本公司董事
「交換營業日」	指	香港中央結算及交收系統及越秀房產基金的基金單位登記轉讓辦事處開放營業以買賣、結算基金單位及基金單位轉讓登記的日子
「交換日期」	指	緊接向交易所代理交付交換通知的日期後，相關交易所代理所在地的交換營業日

「交換財產」	指	交換財產最初應包括 192,307,692 個基金單位，並應包括根據可換股債券的條款及條件而產生或衍生或由此引致的所有證券及其他財產，及在各種情況下可被視為或須包括全部或部分交換財產的其他財產
「交換權」	指	債券持有人以可換股債券交換為交換財產的權利
「可換股債券」	指	根據認購協議將由發行人發行初步本金總額 1,100,000,000 港元於二〇二〇年到期之可換股債券
「本集團」	指	發行人、擔保人及其各自附屬公司的統稱
「擔保」	指	具有「擔保」分節中所界定的涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「發行人」	指	Intellect Aim Management Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其為本公司的全資附屬公司
「最後交易日」	指	二〇一九年四月四日，即認購協議日期前的最後交易日
「牽頭經辦人」	指	星展、滙豐及野村
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「到期日」	指	具有「到期日」分節中所界定的涵義

「野村」	指	野村國際(香港)有限公司
「發售通函」	指	本公司及發行人用以發行可換股債券及將可換股債券於香港聯交所上市的通函
「中國」	指	中華人民共和國及就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「認購協議」	指	本公司與牽頭經辦人就(其中包括)認購可換股債券而訂立日期為二〇一九年四月八日的認購協議
「基金單位」	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
「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條認可的集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限
「%」	指	百分比

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一九年四月九日

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

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓