

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並遵守有關限制。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、刊登或分發。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）（「證券法」）登記，如並無根據證券法登記或獲豁免遵守證券法的登記規定，亦不得在美國境內提呈發售或出售。越秀地產股份有限公司或越秀房地產投資信託基金或任何其他人士無意將該等證券在美國進行公開發售。

 **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

越秀房產基金管理人的財務顧問
(按英文字母順序排列)

 中銀國際  Goldman Sachs  高盛  J.P.Morgan  Morgan Stanley  Standard Chartered  渣打銀行

- (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及相關安排；
- (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；
- (III) 越秀房地產投資信託基金的基金單位配售；
- (IV) 持續關連方交易；
- (V) 建議修訂越秀房地產投資信託基金的信託契約；
- (VI) 補充認購契約；
- (VII) 補充債項協議；
- (VIII) 寄發越秀房產基金通函及越秀地產通函；及
- (IX) 股東及基金單位持有人登記冊暫停辦理過戶登記

於二〇一二年六月二十七日，信託人(作為認購人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事)、越秀房產基金管理人、Tower Top及越秀地產訂立補充契約，以修訂認購契約。根據該補充契約，訂約方同意(其中包括)修訂補貼款項契約(附於認購契約作為附件)的商定格式，以將越秀地產根據當中所述條款向越秀房產基金提供收入支持的開始日期由完成日期更改為二〇一二年七月一日(不考慮實際完成日期)及因訂立補充債項協議而作出後續修訂。

於二〇一二年六月二十七日，信託人(作為受讓人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事)、越秀房產基金管理人及越秀地產訂立補充協議，以修訂債項協議。根據該補充協議，訂約方同意(其中包括)將遞延基金單位的發行價格由發行價(即越秀房產基金管理人及基金單位配售包銷商(定義見越秀房產基金通函)因應市況於基金單位配售(定義見越秀地產通函及越秀房產基金通函)開始時就將予發行的配售基金單位及代價基金單位釐定的每個基金單位價格)修訂為：(a)發行價；及(b)4.00港元(以較高者為準)及因訂立補充認購契約而作出後續修訂。

越秀地產通函及越秀房產基金通函(其中包括)載有有關補充認購契約及補充債項協議的進一步詳情，將於二〇一二年六月三十日分別寄發予股東及基金單位持有人。

茲提述：(a)越秀房產基金與越秀地產於二〇一二年五月二十八日刊發的聯合公佈（「**聯合公佈**」），內容有關（其中包括）越秀地產與越秀房產基金分別就廣州國際金融中心進行的建議非常重大出售事項及非常重大收購事項；及(b)越秀房產基金與越秀地產於二〇一二年六月十五日刊發的聯合公佈，內容有關延遲寄發越秀房產基金通函及越秀地產通函。

除文義另有所指外，「越秀房產基金通函」及「越秀地產通函」兩詞以及本公佈所用的其他詞彙與聯合公佈所界定者具有相同涵義。

補充認購契約

於二〇一二年六月二十七日，信託人（作為認購人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事）、越秀房產基金管理人、Tower Top及越秀地產訂立補充契約，以修訂認購契約（「**補充認購契約**」）。

根據該補充契約，訂約方同意（其中包括）修訂補貼款項契約（附於認購契約作為附件）的商定格式，以將越秀地產根據當中所述條款向越秀房產基金提供收入支持的開始日期由完成日期更改為二〇一二年七月一日（不考慮實際完成日期）及因訂立補充債項協議而作出後續修訂。

補充債項協議

於二〇一二年六月二十七日，信託人（作為受讓人、代表越秀房產基金及按越秀房產基金管理人指示行事）、越秀房產基金管理人及越秀地產訂立補充協議，以修訂債項協議（「**補充債項協議**」）。

根據該補充協議，訂約方同意（其中包括）將遞延基金單位的發行價格由發行價（即越秀房產基金管理人及基金單位配售包銷商（定義見越秀房產基金通函）因應市況於基金單位配售（定義見越秀地產通函及越秀房產基金通函）開始時就將予發行的配售基金單位及代價基金單位釐定的每個基金單位價格）修訂為：(a)發行價；及(b)4.00港元（以較高者為準）及因訂立補充認購契約而作出後續修訂。

訂立補充認購契約及補充債項協議的理由

越秀地產已同意訂立補充認購契約及補充債項協議，以證明其對越秀房產基金的長期支持。有關安排讓越秀房產基金受惠，亦預期讓越秀地產(作為主要及最大單一基金單位持有人)相互受惠。透過將遞延基金單位(於二〇一六年十二月三十一日開始發行)的發行價格由發行價釐定為遞延基金單位發行價(定義見越秀地產通函及越秀房產基金通函)，預期將會對越秀房產基金的DPU產生正面影響，而這些正面影響將會為越秀地產帶來長期利益。

此外，有關安排配合交易，而交易為越秀地產與越秀房產基金所採用互動和資本運作有效模式的組成部分，據此，越秀地產專注於發展和培育商業投資物業，越秀房產基金則作為指定物業持有平台持有其已落成投資物業。該互動模式預期將會同時帶動越秀地產與越秀房產基金的長遠增長，及透過其於越秀房產基金基金單位的持有權益(預期將透過發行遞延基金單位而增加)，將可讓越秀地產分享該物業及越秀房產基金全部組合的長期增長潛力。

基於上述理由：(a)越秀地產董事會認為，交易及越秀地產相關安排(經補充認購契約及補充債項協議修訂)乃或將於完成時根據公平原則按正常商業條款訂立，屬公平合理及符合股東的整體利益；及(b)越秀房產基金管理人董事會認為，需要批准的交易事項(經補充認購契約及補充債項協議修訂)乃或將於完成時根據公平原則按正常商業條款訂立，屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益(如適用)。

寄發越秀房產基金通函及越秀地產通函

越秀房產基金通函載有(其中包括)：(i)載有(其中包括)關於補充認購契約及補充債項協議進一步詳情的越秀房產基金管理人董事會致基金單位持有人函件；(ii)獨立財務顧問(定義見越秀房產基金通函)對需要批准的交易事項(定義見越秀房產基金通函)的意見；(iii)獨立董事委員會(定義見越秀房產基金通函)對需要批准的交易事項(定義見越秀房產基金通函)的意見；(iv)信託人對越秀房產基金建議投

資於該物業及關連方交易豁免 (定義見越秀房產基金通函) 的意見；(v)物業估值報告、現有物業估值報告、市場顧問報告及其他專家報告；(vi)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會通告 (定義見越秀地產通函)；及(vii)越秀房產基金的基金單位持有人特別大會代表委任表格 (定義見越秀地產通函)，將於二〇一二年六月三十日寄發予基金單位持有人。

越秀地產通函載有 (其中包括)：(i)載有 (其中包括) 關於補充認購契約及補充債項協議進一步詳情的越秀地產董事會致股東函件；(ii)主要估值師編製有關該物業的估值；(iii)越秀地產股東特別大會通告 (定義見越秀房產基金通函)；及(iv)越秀地產股東特別大會代表委任表格 (定義見越秀房產基金通函)，將於二〇一二年六月三十日寄發予股東。

以下指示性時間表顯示有關事件的關鍵日期：

事件	日期及時間
寄發越秀地產通函日期	二〇一二年六月三十日
寄發越秀房產基金通函日期	二〇一二年六月三十日
若為股東，遞交股份過戶文件以參與 越秀地產股東特別大會的 最後日期及時間	二〇一二年七月十九日 下午四時三十分
若為基金單位持有人，遞交基金單位 過戶文件以參與越秀房產基金 基金單位持有人特別大會的最後日期 及時間	二〇一二年七月十九日 下午四時三十分
為釐定股東參與越秀地產股東特別大會 並於會上投票的資格而暫停辦理 股份過戶登記手續的期間 (包括首尾兩日)	二〇一二年七月二十日至 二〇一二年七月二十三日

事件	日期及時間
為釐定基金單位持有人參與越秀房產基金基金單位持有人特別大會並於會上投票的資格而暫停辦理基金單位過戶登記手續的期間(包括首尾兩日)	二〇一二年七月二十日至 二〇一二年七月二十三日
遞交越秀地產股東特別大會代表委任表格的最後日期及時間	二〇一二年七月二十一日 上午九時正
遞交越秀房產基金基金單位持有人特別大會代表委任表格的最後日期及時間	二〇一二年七月二十一日 上午十時三十分
基金單位持有人特別大會記錄日期	二〇一二年七月二十三日
越秀地產股東特別大會的日期及時間	二〇一二年七月二十三日 上午九時正
越秀房產基金基金單位持有人特別大會的日期及時間	二〇一二年七月二十三日 上午十時三十分
如在越秀房產基金基金單位持有人特別大會及越秀地產股東特別大會上尋求的批准獲得通過：	
若為基金單位持有人，為符合資格有權獲取特別分派，買賣基金單位的最後日期	二〇一二年七月二十四日
若為基金單位持有人，買賣特別分派除權基金單位的首日	二〇一二年七月二十五日
若為基金單位持有人，為符合資格有權獲取特別分派，遞交基金單位過戶文件的最後日期及時間	二〇一二年七月二十六日 下午四時三十分
分派記錄日期	二〇一二年七月二十六日 下午五時正
提取新銀行融資	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期)，或有關各方書面協定的其他日期)

事件	日期及時間
基金單位配售完成	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期), 或有關各方書面協定的其他日期)
認購事項完成	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期), 或有關各方書面協定的其他日期)
債務轉讓事項完成	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期), 或有關各方書面協定的其他日期)
發行代價基金單位	有待越秀房產基金管理人釐定(惟不得遲於二〇一二年十二月三十一日(即截止日期), 或有關各方書面協定的其他日期)

本公司將於適當時根據適用監管規定，就有關在越秀房產基金基金單位持有人特別大會(定義見越秀地產通函)及越秀地產股東特別大會(定義見越秀房產基金通函)後預計發生的該等事件作進一步公佈。

交易及基金單位配售須待(定義見越秀地產通函及越秀房產基金通函)(其中包括)於越秀房產基金基金單位持有人特別大會(定義見越秀地產通函)上獲得基金單位持有人批准及於越秀地產股東特別大會(定義見越秀房產基金通函)上獲股東批准以及越秀房產基金管理人與基金單位配售包銷商(定義見越秀房產基金通函)訂立包銷協議後，方可作實，故可能會或可能不會完成。股東及基金單位持有人以及

越秀地產及越秀房產基金的任何有意投資者應注意，基金單位配售(定義見越秀地產通函及越秀房產基金通函)尚未推出，故無法保證基金單位配售將繼續進行，或如進行，亦無法保證其進行所按條款。股東及基金單位持有人以及越秀地產及越秀房產基金的任何有意投資者，在買賣股份或基金單位時務須審慎行事。

基金單位持有人務須注意：(a)分派記錄日期可能為越秀房產基金於二〇一二年首六個月的中期業績公佈之前；及(b)由於特別分派須待完成後方可作實，故未必一定會派付。因此，基金單位持有人於有關中期業績刊發及／或完成前在買賣基金單位時務須審慎行事。

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，二〇一二年六月二十九日

於本公佈刊發日期，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

於本公佈刊發日期，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