

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或建議。

香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）、香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）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。

除本公佈另有界定外，本公佈之詞彙與越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）於二〇〇五年十二月十二日刊發之發售通函（「發售通函」）所界定者具相同涵義。



越 秀 房 地 產 投 資 信 託 基 金

（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）
（股份代號：405）

由
越 秀 房 託 資 產 管 理 有 限 公 司
管 理

公 佈 已 釐 定 的 合 併 資 產 淨 值 調 整 及 根 據 重 組 契 約 收 購 BVI 公 司 股 份 的 最 終 代 價

越秀房託資產管理有限公司的董事會（即越秀房託基金的管理人）公佈，初步代價的最終調整現已釐定，而越秀房託基金就收購BVI公司股份應付的最終代價（「最終代價」）合共為4,098,258,537.00港元，較初步代價約4,014,180,000.00港元增加約84,078,537.00港元。

於二〇〇五年十二月七日，Holdco、管理人及信託人與GCCD BVI（作為賣方）及越秀投資（GCCD BVI根據重組契約履行責任的擔保人）訂立重組契約，據此Holdco收購各BVI公司全部已發行股本。Holdco根據重組契約就BVI公司股份應付的初步代價為4,014,180,000.00港元（或會按下文「調整」分節所述作出調整）。緊隨基金單位上市後，管理人已釐定Holdco根據重組契約應付的初步調整為60,137,537.00港元。

越秀房託資產管理有限公司的董事會（即越秀房託基金的管理人）公佈，初步代價的最終調整現已釐定，而越秀房託基金就收購BVI公司股份應付的最終代價合共為4,098,258,537.00港元，較初步代價約4,014,180,000.00港元增加約84,078,537.00港元。

重組契約

於二〇〇五年十二月七日，Holdco、管理人及信託人與GCCD BVI(作為賣方)及越秀投資(GCCD BVI根據重組契約履行責任的擔保人)訂立重組契約，據此Holdco收購各BVI公司全部已發行股本。

初步代價

Holdco根據重組契約就BVI公司股份應付的初步代價為4,014,180,000.00港元(或會按下文「調整」分節所述作出調整)。初步代價乃按BVI公司於二〇〇五年十月三十一日的合併資產淨值2,972,767,000.00港元加於二〇〇五年十月三十一日應付同系附屬公司款項994,267,000.00港元以及全球發售結束前越秀投資向BVI公司的注資額47,146,000.00港元而計算。

BVI公司股份轉讓予Holdco已於二〇〇五年十二月七日完成。

初步代價按下列方式支付：

- 1,137,234,060.00港元，按發行價每股2.72718港元向越龍(越秀投資的全資附屬公司，GCCD BVI指定收取基金單位的人士)發行越秀房託基金417,000,000個基金單位；及
- 2,876,945,940.00港元，將以由Holdco簽發及交付承兌票據予越秀投資的方式支付。

調整

初步調整

初步代價須按下述方式計算及調整初步調整。

上述初步調整金額將按A減B計算，

當中「A」為以下各項總和：

1. 首次公開發售所得款項，即為根據全球發售發行基金單位的所得款項總額。為免疑慮，並不包括超額配售權的基金單位及發售基金單位的所得款項；
2. 1,137,234,060.00港元，即以發行基金單位予GCCD BVI或其代理人的方式支付的部分初步代價；及
3. 貸款所得款項(減GCCD BVI與Holdco之間訂立的融資協議的任何相關成本)，

而「B」為以下各項總和：

1. 初步代價；
2. 首次公開發售交易成本；
3. 白馬物業管理公司根據租賃協議向白馬單位租戶根據其由上市日期（即二〇〇五年十二月二十一日）至二〇〇五年十二月三十一日（包括首尾兩日）止期間代收柏達應佔的總額每日189,600.00港元；及
4. 26,700,000.00港元，即Holdco就白馬單位建議進行的裝修工程保留的金額。

按上述方程式釐定的金額合共為60,137,537.00港元，已於上市日期（即二〇〇五年十二月二十一日）或前後經由Holdco向GCCD BVI或其代理人支付。

上述初步調整主要旨在確保初步代價能夠反映GCCD BVI應佔發售價隱含的物業價格。

合併資產淨值調整

初步代價須根據重組契約日期（即二〇〇五年十二月七日）至緊接上市日期（即二〇〇五年十二月二十日）前之日期間，BVI公司合併資產淨值的增加或減少而另行作出調整，不包括(i)物業價值的任何波動；(ii)全球發售及融資協議任何相關成本；及(iii)計算上述初步調整時已計及的任何其他事宜，並採用相同會計政策、原則、準則及慣例。

BVI公司的合併資產淨值的變動，已根據BVI公司於二〇〇五年十二月七日（即簽訂重組契約的日期）的未經審核合併管理賬及BVI公司於緊接上市日期（即二〇〇五年十二月二十日）前一日的經審核合併賬目決定。

倘BVI公司合併資產淨值增加，則Holdco須於上市日期起計四個月內向GCCD BVI或其代理人支付上述增幅。倘BVI公司合併資產淨值減少，則GCCD BVI須於上市日期起計四個月內向Holdco支付上述減幅。

BVI公司於緊接上市日期（即二〇〇五年十二月二十日）前一日的經審核合併資產淨值合共約4,039,775,000.00港元，較BVI公司於重組契約日期（即二〇〇五年十二月七日）合併資產淨值增加約23,941,000.00港元，不包括(i)物業價值的任何波動；(ii)全球發售及融資協議任何相關成本；及(iii)計算上述初步調整時已計及的任何其他事宜，並採用相同會計政策、原則、準則及慣例。

最終代價

基於上文所述，管理人已決定對初步代價進一步調整23,941,000.00港元，較初步代價增加合共約84,078,537.00港元。因此，越秀房託基金就收購BVI公司股份應付的最終代價合共為4,098,258,537.00港元。此項最終代價的結餘約23,941,000.00港元將於二〇〇六年四月二十一日或前後由越秀房託基金結算。

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房地產投資信託基金之管理人)
管理人之主席
梁凝光先生

香港，二〇〇六年四月十八日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

管理人之執行董事為：梁凝光先生(主席)及劉永杰先生。非執行董事為梁由潘先生。獨立非執行董事為陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。