

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。



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)

(股票編號：00405)

管理人



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

公佈

(I) 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

(II) 完成人保配售

茲提述：(a)越秀房產基金與越秀地產日期為二〇一二年五月二十八日、二〇一二年六月二十九日及二〇一二年十月八日的聯合公佈；(b)越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函；(c)越秀房產基金日期為二〇一二年九月二十七日的公佈；及(d)越秀房產基金日期為二〇一二年十一月十五日的公佈。

於二〇一二年十一月十五日，基於投資者的確認，即所有尚未達成的經修訂人保配售協議條件均已達成，越秀房產基金管理人向投資者(以其作為及代表認購人行事的代理身份)發出通知，確認經修訂人保配售協議的條件已達成。於二〇一二年十一月十九日，完成按發行價每個基金單位3.30港元向認購人配售117,479,000個人保配售基金單位。

人保配售的所得款項總額約為388,000,000港元，而經扣除配售佣金後，所得款項淨額約為380,000,000港元。根據推出公佈及完成公佈內的計劃，人保配售的整項所得款項淨額將用於償還部分新銀行融資提取額。

茲提述：(a)越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)與越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)日期為二〇一二年五月二十八日及二〇一二年六月二十九日的聯合公佈；(b)越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函(「通函」)；(c)越秀房產基金日期為二〇一二年九月二十七日的公佈(「推出公佈」)；(d)越秀房產基金與越秀地產日期為二〇一二年十月八日的聯合公佈(「完成公佈」)；及越秀房產基金日期為二〇一二年十一月十五日的公佈(「人保公佈」)。除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙與人保公佈所界定者具有相同涵義。

完成人保配售

於二〇一二年十一月十五日，基於投資者的確認，即所有尚未達成的經修訂人保配售協議條件均已達成，越秀房產基金管理人向投資者(以其作為及代表認購人行事的代理身份)發出通知，確認經修訂人保配售協議的條件已達成。於二〇一二年十一月十九日，完成按發行價每個基金單位3.30港元向認購人配售117,479,000個人保配售基金單位。

人保配售的所得款項總額約為388,000,000港元，而經扣除與人保配售有關的配售佣金後，所得款項淨額約為380,000,000港元。根據推出公佈及完成公佈內的計劃，人保配售的整項所得款項淨額將用於償還部分新銀行融資提取額。越秀房產基金管理人預計於二〇一二年十二月十日或前後償還為數至少380,000,000港元的部分新銀行融資。

越秀房產基金管理人確認，於本公佈日期，認購人尚未成為重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)。

基金單位持有結構變動

於本公佈日期，據越秀房產基金管理人所知，人保配售完成及發行遞延基金單位後的基金單位持有結構如下

	於本公佈日期 (人保配售完成前) (附註5)		新發行 基金單位	於本公佈日期 (緊隨人保配售完成後) (附註5)		發行遞延基金單位後 (假設除根據管理人費用 基金單位安排發行的 管理人費用基金單位外， 完成後並無發行額外基金單位)		
	基金單位 總數	所持基金 單位百分比		基金單位 總數	所持基金 單位百分比	新發行 基金單位	基金單位 總數	所持基金 單位百分比
越秀地產 (附註1)	963,845,236	36.71%	—	963,845,236	35.14%	733,280,494	1,697,125,730	48.82%
越秀企業 (附註2及3)	9,261,585	0.35%	—	9,261,585	0.34%	—	9,261,585	0.27%
唐壽春先生 (附註4)	4,750	0.00%	—	4,750	0.00%	—	4,750	0.00%
陳志鴻先生 (附註4)	45,450	0.00%	—	45,450	0.00%	—	45,450	0.00%
李家麟先生 (附註4)	2,625	0.00%	—	2,625	0.00%	—	2,625	0.00%
李鋒先生 (附註4)	1,825	0.00%	—	1,825	0.00%	—	1,825	0.00%
小計	973,161,471	37.06%	—	973,161,471	35.48%	733,280,494	1,706,441,965	49.09%
現有公眾基金								
單位持有人	677,403,270	25.80%	—	677,403,270	24.69%	—	677,403,270	19.49%
基金單位配售的 基金單位持有人								
—承配人	975,166,000	37.14%	—	975,166,000	35.55%	975,166,000	975,166,000	28.05%
—人保	—	0.00%	117,479,000	117,479,000	4.28%	117,479,000	117,479,000	3.38%
小計	1,652,569,270	62.94%	117,479,000	1,770,048,270	64.52%	1,092,645,000	1,770,048,270	50.91%
總計	2,625,730,741	100.00%	117,479,000	2,743,209,741	100.00%	2,410,517,810	3,476,490,235	100.00%

附註1：有關基金單位由越秀地產(透過其全資附屬公司)間接持有。

附註2：越秀企業的100%已發行股本由廣州越秀持有。

附註3：有關基金單位由越秀企業直接及(透過其多間全資附屬公司)間接持有。

附註4：唐壽春先生、陳志鴻先生、李家麟先生及李鋒先生為非公眾基金單位持有人。

附註5：包括於二〇一二年十月八日(根據配售及包銷協議)發行的代價基金單位及配售基金單位。

負債比率

根據通函附錄三所載越秀房產基金的未經審核備考綜合資產負債表所示資料(基於說明性融資結構)，經計及新銀行融資的經擴大組合於二〇一一年十二月三十一日的負債比率預期約為33%，反映於該日期的若干可予准許的備考調整。

為反映經擴大組合的最近估值及新銀行融資，越秀房產基金管理人認為計算負債比率時可計入：(a)評估值(於二〇一二年三月三十一日為人民幣153.70億元)，並相應增加經擴大組合的資產基礎；及(b)實際融資結構，取代越秀房產基金的未經審核備考綜合資產負債表所依據的說明性融資結構。因此，部分償還新銀行融資後，經擴大組合的負債比率(經計及新銀行融資，以及建議動用人保配售的整項所得款項淨額償還部分新銀行融資)將約為34%。

進一步公佈

待完成時的賬目及營運資金報表最終確定後，越秀房產基金管理人將盡快刊發進一步公佈。

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，二〇一二年十一月十九日

於本公佈日期，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