

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。

本公告並非二〇一八年票據之購買要約、購買要約之邀請、出售要約、或出售要約之邀請。本公告並不構成亦不可在法律不允許作出有關要約或邀請的任何地區用於任何形式之要約或邀請。本公告不得在發佈、刊發或分派屬違法的任何司法權區發佈、刊發或分派或向上述司法權區的任何居民及／或當地的人士發佈、刊發或分派。

在美國或未根據任何有關司法權區的證券法辦理登記或符合資格而於有關地區進行要約、邀請或出售即屬違法的任何其他司法權區，本公告並不構成任何證券的出售要約或購買要約之邀請。如無登記或未獲適用豁免登記規定，不得在美國提呈或出售證券。在美國公開發售任何證券均須以可向本公司或出售證券持有人獲取發售章程的形式作出。有關之發售章程將載有關於本公司、管理層及財務報表的詳細資料。本公司不會於美國公開發售任何證券。



公告

**(1) 越秀地產股份有限公司以現金購回
其任何及所有
於其2,000,000,000美元中期票據計劃下的
350,000,000美元於二〇一八年到期的3.25厘票據
(ISIN: XS0878082899)(股份代號：4596)的要約**

及

(2) 徵求同意

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部的條文發出。

要約及徵求同意

本公司宣佈邀請二〇一八年票據的票據持有人提出交回其任何及所有二〇一八年票據以供本公司以現金購回。本公司根據要約購回的二〇一八年票據將予註銷。本公司亦同時邀請票據持有人批准對二〇一八年票據及信託契據的條款及條件作出若干建議修訂，賦予本公司可於要約完成後贖回全部而非部份剩餘未贖回的二〇一八年票據(如有)的選擇權。

本公司將全權酌情釐定其根據要約購回而應付的購回價，此乃根據經修訂荷式拍賣程序釐定的購回價差計算。票據持有人可於屆滿時間當日或之前透過提交有效的電子指示贊成建議(並以競爭性要約或非競爭性要約的形式)以參與要約及/或徵求同意。

本公司已就要約及徵求同意委任星展銀行有限公司作為獨家結構顧問，以及創興銀行及星展銀行有限公司作為聯席交易經理，以及D.F. King Ltd.作為交回及排列代理。票據持有人包括本公司的關連人士創興銀行。截至開始日期，創興銀行持有未贖回本金額為30,000,000美元的二〇一八年票據。本公司可購回有關二〇一八年票據的總額最多達30,467,633.14美元(相等於約237,038,185.83港元)，該金額相等於：(i)總購回價(基於最低購回價差及二〇一六年七月十四日下午五時正(香港時間)的參考美國國庫證券利率計算，並假設交收日期為二〇一六年八月十二日)；加(ii)二〇一八年票據的累算利息之和，但不包括任何同意費。創興銀行已向本公司作出不可撤銷的承諾，倘其有意根據要約交回其持有的任何二〇一八年票據，則其將於接獲其直接保管人的保管人通知當日提交相關的創興銀行電子指示，惟倘創興銀行於香港營業時間後接獲保管人通知，則其將於下一個香港營業日提交創興銀行電子指示。每個創興銀行電子指示將根據要約提交為非競爭性要約。

上市規則的涵義

就要約及徵求同意而言，本公司根據交易經理協議已委任創興銀行作為聯席交易經理之一。創興銀行將有權根據交易經理協議作為聯席交易經理收取最多1,400,000港元的費用。根據要約及徵求同意擬進行的與創興銀行的交易及根據交易經理協議本公司委聘創興銀行為聯席交易經理，根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第十四章按最高創興銀行購回價、最高創興銀行同意費及最高創興銀行服務費總和計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5.0%，根據要約及徵求同意擬與創興銀行進行之交易及根據交易經理協議創興銀行獲本公司委聘為聯席交易經理，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

其他資料

要約及徵求同意乃按備忘錄的條款訂立及受其條件約束。票據持有人應參閱備忘錄所載的要約及徵求同意的條款及條件全文。

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部的條文發出。

背景

茲提述本公司日期為二〇一三年一月十一日及二〇一三年一月十七日的公告，內容有關計劃的設立及本公司根據計劃發行及在聯交所上市的350,000,000美元於二〇一八年到期的3.25厘票據 (ISIN: XS0878082899) (股份代號：4596) (「二〇一八年票據」)。

本公司現擬邀請未贖回二〇一八年票據 (於本公告日期的本金總額為350,000,000美元) 的票據持有人提出交回彼等任何及所有的二〇一八年票據以供本公司按購回價 (將根據經修訂荷式拍賣程序釐定的購回價差計算) 附上累算利息，以現金購回 (「要約」)。

票據持有人包括本公司的關連人士創興銀行。截至開始日期，創興銀行持有未贖回本金額為30,000,000美元的二〇一八年票據。本公司可購回有關二〇一八年票據的總額最多達30,467,633.14美元(相等於約237,038,185.83港元)，該金額相等於：

(i) 總購回價(基於最低購回價差及二〇一六年七月十四日下午五時正(香港時間)的參考美國國庫證券利率計算，並假設交收日期為二〇一六年八月十二日)；加(ii)二〇一八年票據的累算利息之和，但不包括任何同意費(「最高創興銀行購回價」)。創興銀行已向本公司作出不可撤銷的承諾，倘其有意根據要約交回其持有的任何二〇一八年票據，則其將於接獲其直接保管人就要約及徵求同意的電子通知(「保管人通知」)當日就其有意提交的所有二〇一八年票據提交相關的電子指示(「創興銀行電子指示」)，惟倘創興銀行於香港營業時間後接獲保管人通知，則其將於下一個香港營業日提交創興銀行電子指示。每個創興銀行電子指示將根據要約提交為非競爭性要約。

除要約外，本公司亦同時邀請票據持有人批准條款及條件及信託契據的若干建議修訂(「建議」)以賦予本公司可給予不少於五個曆日的事先通知(包括首尾兩日)於要約完成後贖回全部但非僅部份剩餘未贖回的二〇一八年票據(如有)的選擇權(「徵求同意」)。倘有權在會議上投票的票據持有人批准建議且二〇一八年票據補充信託契據獲簽立，則於屆滿時間或之前已提供(及(若可予撤回)並無撤回)有效電子指示贊成特別決議案的票據持有人各自將有權收取同意費。本公司根據徵求同意向創興銀行應付的同意費最高金額為150,000美元(相等於約1,200,000港元)。

要約及徵求同意的重要條款概要載於本公告。此外，票據持有人應參閱備忘錄所載的要約及徵求同意條款及條件全文。本公司根據要約購回的二〇一八年票據將予註銷。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，除創興銀行外，所有票據持有人均為獨立第三方。

本公司已就要約及徵求同意委任星展銀行有限公司作為獨家結構顧問，創興銀行及星展銀行有限公司作為聯席交易經理，及D.F. King Ltd.作為交回及排列代理。就星展銀行有限公司(作為獨家結構顧問及聯席交易經理)及創興銀行(僅作為聯席交易經理)就要約及徵求同意提供的服務而言，星展銀行有限公司及創興銀行各自將有權收取費用，金額最多相等於本公司根據要約購回二〇一八年票據的名義金額的規定百分比，該百分比乃經參考分配予星展銀行有限公司及創興銀行各自的職責比例釐定(「服務費」)。該服務費乃本公司與星展銀行有限公司及創興銀行各自參考同類交易的有關費用現行市場收費率及當時市況並經公平磋商後釐定。因此，創興銀行將有權根據交易經理協議作為聯席交易經理收取最多達1,400,000港元的費用(「最高創興銀行服務費」)。

鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為服務費(包括最高創興銀行服務費)根據現行市況屬公平合理。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，星展銀行有限公司及D.F. King Ltd.各自為獨立第三方。

要約及徵求同意

事件的指示性時間表

下表載列要約及徵求同意的事件指示性時間表：

日期	行動
二〇一六年七月十五日	開始日期 <ul style="list-style-type: none">• 要約及建議公告。• 透過結算系統向直接參與者發送的會議通告。• 透過結算系統向合資格直接參與者提供備忘錄，並在票據持有人提出要求時可免費向交回及排列代理索取備忘錄。

二〇一六年七月二十九日
下午十一時正(香港時間)／
下午四時正(倫敦時間)

提前同意限期

- 遞交有效電子指示贊成特別決議案以就二〇一八年票據收取提前同意費的最後日期及時間。

二〇一六年八月五日
下午十一時正(香港時間)／
下午四時正(倫敦時間)

屆滿時間

- 透過結算系統遞交有效電子指示的最後日期及時間。在信託契據規限下，向登記處或發行及付款代理索取代表委任表格以及發出或撤銷以非電子指示方式給予的投票指示的最後日期及時間。

二〇一六年八月八日
上午九時正(香港時間)／
上午二時正(倫敦時間)

定價時間

- 本公司將於屆滿時間後在切實可行的情況下釐定本公司根據要約及比例系數(如適用)購回時將接納的參考美國國庫證券利率、購回價差、購回收益率、購回價及二〇一八年票據本金總額(如有)，惟須視乎會議結果而定。
- 獨家結構顧問將參考適用購回價差及適用參考美國國庫證券(根據該參考美國國庫證券的買方價格為基準)至到期日收益率(由獨家結構顧問根據標準市場慣例於定價時間計算)，根據本公告及備忘錄所載經修訂荷式拍賣程序計算二〇一八年票據的購回價。

二〇一六年八月九日

上午九時正(香港時間)／

上午二時正(倫敦時間)

會議

- 二〇一八年票據持有人會議。
- 倘特別決議案獲通過，該等於特別決議案所述，有關二〇一八年票據的二〇一八年票據補充信託契據將由本公司及受託人簽署。

會議後合理可行的情況下

公佈結果

- 公佈(a)會議結果，(b)根據要約有效交回的二〇一八年票據本金總額，(c)本公司接納的二〇一八年票據本金總額以根據要約及比例系數(如適用)購回，(d)購回收益率及購回價(倘二〇一八年票據根據要約獲接納購回)，及(e)要約完成後仍未贖回的二〇一八年票據(如有)的本金總額，及本公司就此向票據持有人發出通告。

預期將為二〇一六年

八月十二日或以後

交收日期

- 透過結算系統向相關票據持有人支付交收金額((i)就有效交回及本公司接納購回的二〇一八年票據而言，為購回價、累算利息及適用同意費的總額，及(ii)就僅參與徵求同意並已提供投票贊成建議的指示的票據持有人的二〇一八年票據而言，為適用同意費)。
- 結算系統內封鎖由交回及排列代理處理但未購回的二〇一八年票據，將終止封鎖。
- 公佈要約及徵求同意的交收。

為免生疑問，票據持有人將根據條款及條件就付息日為二〇一六年七月二十四日的二〇一八年票據，收取其定期利息付款，無論票據持有人是否根據購回要約提交其二〇一八年票據及／或根據徵求同意就建議投票。

要約的重要條款

下表概述要約的重要條款：

票據的描述	國際證券 識別碼 (ISIN)／ 通用代碼	未贖回本金額	參考美國國庫證券	最高	最低	購回價差
				購回價差	購回價差	
二〇一八年票據	XS0878082899/ 087808289	350,000,000 美元	於二〇一八年 六月三十日 到期的0.625% 美國國庫證券 (ISIN: US912828R937) ⁽¹⁾	+ 190 基點	+ 160 基點	如備忘錄 所載，將 根據經修 訂荷式拍 賣程序釐 定

⁽¹⁾ 或獨家結構顧問可全權酌情根據標準市場慣例選擇的其他已確認相關參考美國國庫證券來源。

經修訂荷式拍賣程序

根據要約，本公司將就有效交回並由其接納的二〇一八年票據的本金總額中每 1,000 美元付款，連同任何同意費及累算利息，以及根據經修訂荷式拍賣程序（「**經修訂荷式拍賣程序**」）釐定的購回價差計算的購回價。

根據經修訂荷式拍賣程序，本公司將在屆滿時間後在合理可行的範圍內盡快全權酌情釐定下列各項（惟須視乎會議結果而定）：

- (i) 根據要約有效交回及根據要約其全權酌情決定將接納購回的二〇一八年票據（如有）的本金總額（「**接納金額**」）；及
- (ii) 經計及接納金額及作出交回的票據持有人所訂明（或視作訂明，如下文所述）及要約購回價差，其於計算二零一八年票據購回價（「**購回價**」）時將使用的單一購回價差（以基點數列示）（「**購回價差**」）。

購回價差將不會高於190基點(「最高購回價差」)且不低於160基點(「最低購回價差」)，否則將為容許本公司購回接納金額的最高價差。本公司將不接受按低於購回價差的要約價差購回任何交回的二〇一八年票據。提出按低於最低購回價差購回的二〇一八年票據將根據要約不獲接納。

電子指示可於屆滿時間或之前以競爭性要約或非競爭性要約的形式提交。

競爭性要約

競爭性要約是一項電子指示，訂明(i)不高於最高購回價差且不低於最低購回價差的要約購回價差。倘所訂明的要約購回價差並非整數增加5個基點，該要約購回價差將向下約整至最接近的5個基點，以供經修訂荷式拍賣程序之用；及(ii)票據持有人按該要約購回價差交回的二〇一八年票據的本金額(「競爭性要約」)。備忘錄更完整地說明競爭性要約的詳情。

非競爭性要約

另外，於屆滿時間或之前，票據持有人可就二〇一八年票據提交一項電子指示，當中(i)並無訂明要約購回價差；或(ii)訂明一項高於最高購回價差的要約價差(「非競爭性要約」)。符合上文(i)或(ii)項的各項非競爭性要約將被視為已訂明最高購回價差。非競爭性要約必須訂明票據持有人根據該非競爭性要約提出的二〇一八年票據本金額。

接納及按比例分配

所有有效交回的非競爭性要約將首先獲接納，受限於因為交回二〇一八年票據涉及的本金額高於接納金額而可能須按照比例分配。所有有效交回且訂明要約購回價差高於購回價差將第二獲接納，受限於該等競爭性要約與所有有效交回的非競爭性要約合併計算得出的本金額大於接納金額而可能須按照比例分配。所有有效交回且訂明要約購回價差等於購回價差的競爭性要約將第三獲接納，受限於因為該等競爭性

要約與所有上述及獲接納購回的二〇一八年票據合併計算時將導致本金額高於接納金額而可能須按照比例分配。

倘需按照比例分配，將以備忘錄所詳述的方式套用比例系數計算有關比例。倘作出任何該等比例分配，本公司僅會視乎比例接納交回的二〇一八年票據，致使該等比例分配不會導致票據持有人向本公司以低於最低要約金額的未付本金總額轉讓二〇一八年票據。

於要約中提交有效電子指示以交回二〇一八年票據，票據持有人將被視為已自動指示登記持有人授權交回及排列代理安排委任其兩名或以上代表作為委任代表出席會議(及會議的任何續會)，並於會議就本公司根據要約接納購回任何該等二〇一八年票據投票贊成特別決議案。概不可能根據要約有效交回二〇一八年票據而並無同時向交回及排列代理發出有關指示。倘票據持有人於要約中提交二〇一八年票據以供購回，但該等二〇一八年票據不獲本公司接納購回，則該等二〇一八年票據的登記持有人或其代表將不會投票贊成特別決議案。

本公司可全權及絕對酌情基於任何原因拒絕受理交回二〇一八年票據，而本公司概無責任向票據持有人提供拒絕接納購買該等交回票據的任何理由或理據。例如，若要約撤回或終止、若電子指示訂明的要約購回價差低於購回價差，或若有關要約不符合某司法權區的規定或基於任何其他原因，交回二〇一八年票據可能被拒絕受理。

徵求同意的重要條款

除要約外，本公司亦邀請票據持有人批准條款及條件及信託契據的若干建議修訂以賦予本公司可根據會議通告所載在給予票據持有人不少於五個曆日的事先通知(包括首尾兩日)後於要約完成後贖回全部而非僅部份剩餘未贖回的二〇一八年票據(如有)的選擇權。

下表概述徵求同意的重要條款：

票據的描述	國際證券	未贖回本金額	提前同意費	一般同意費
	識別碼 (ISIN) / 通用代碼			
二〇一八年票據	XS0878082899/ 087808289	350,000,000 美元	本金總額 每 1,000 美元為 5.00 美元	本金總額 每 1,000 美元為 2.50 美元

特別決議案

本公司正在尋求二〇一八年票據的持有人以特別決議案方式同意對二〇一八年票據的條款及條件作出若干修改，賦予本公司選擇權（「認購期權」）可給予不少於五個曆日的事先通知（包括首尾兩日）（「選擇贖回通知」）在選擇贖回通知所指明的贖回日期（「選擇贖回日期」）按提早贖回價贖回全部而非僅部份於要約完成後剩餘未贖回的票據（如有），提早贖回價相等於二〇一八年票據本金總額的 100.00%，另加直至（但不包括）選擇贖回日期的累算及未付利息。

同意費

根據徵求同意，在建議獲票據持有人批准及二〇一八年票據補充信託契據獲簽立的前提下，(i) 各票據持有人有權在會議上投票，而於提前同意限期當日或之前提供有效電子指示贊成特別決議案及（若可予撤回）在屆滿時間或之前並無撤回有關的電子指示，將符合資格就該票據持有人有效提交的二〇一八年票據每 1,000 美元本金總額收取 5.00 美元的提前同意費，及 (ii) 各票據持有人有權在會議上投票，而於提前同意限期之後但於屆滿時間或之前提供有效電子指示贊成特別決議案及（若可予撤回）在屆滿時間或之前並無撤回有關的電子指示，將符合資格就該票據持有人有效提交的二〇一八年票據每 1,000 美元本金總額收取 2.50 美元一般同意費。同意費乃本公司、獨家結構顧問及受託人經公平磋商及參考類似交易的現行市場費率以及現

行市場狀況後釐定。於屆滿時間或之前已遞交(及(若可予撤回)並無撤回)贊成建議的有效電子指示的票據持有人，僅有權收取提前同意費或一般同意費。

因此，本公司根據徵求同意應付創興銀行的同意費最高金額為150,000美元(相等於約1,200,000港元)(「最高創興銀行同意費」)。經考慮上述釐定同意費的基準，董事(包括獨立非執行董事)認為基於現行市況同意費(包括最高創興銀行同意費)屬公平合理。

建議較具體載於：(i)會議通告所載的特別決議案；及(ii)二〇一八年票據補充信託契據草案，其副本在本公司註冊辦事處、透過交回及排列代理的指定網站以及亦於會議舉行時間前15分鐘在會議地點可供查閱。

不欲提交電子指示的票據持有人可委任交回及排列代理以外的代表或根據會議通告所載程序作出其他安排以出席會議及／或於會議上投票。同意費僅應付予提供有效電子指示贊成特別決議案的票據持有人及僅於特別決議案於會議上正式通過以及二〇一八年票據補充信託契據獲簽立後方可作實。若票據持有人出席會議並於會議上投票，則有關票據持有人將不符合資格收取任何同意費。

票據持有人可參與徵求同意(及收取任何適用的同意費)而毋須就要約提交其二〇一八年票據以供購回。

會議

二〇一八年票據持有人會議將於二〇一六年八月九日上午九時正(香港時間)舉行，以根據信託契據的規定審議及如合適通過二〇一八年票據的特別決議案(其中包括建議)。

不可撤回

在信託契據的規限下，根據備忘錄所載程序提交有效電子指示將不可撤回，惟本公司修訂要約或徵求同意的任何方式使本公司(連同聯席交易經理)認為對宣佈有關修訂前已提交電子指示的票據持有人造成重大損害則除外，在此情況下，電子指示可於有關宣佈的日期及時間起至有關宣佈後在香港的下一個營業日下午十一時正(香港時間)止期間任何時間撤回(惟須受結算系統及票據持有人透過其持有二〇一八年票據的任何中介機構所規定的較早限期約束)。

屆滿

要約於開始日期開始，並於屆滿時間屆滿，除非要約期獲延長，或重新開放，或要約在屆滿時間前被終止或撤回。就要約而言，在本公司接納任何在要約中有效交回的二〇一八年票據前的任何時間；及就徵求同意而言，在屆滿時間前的任何時間，本公司在適用法例的規限下可全權酌情選擇：(i) 就要約而言，延長提前同意限期或屆滿時間、修改定價時間或重新開放要約(如適用)；(ii) 延長、重新開放或在任何方面修改要約或徵求同意(除特別決議案的條款外)；(iii) 延遲接納或在適用法律的規限下購回在要約中有效交回的二〇一八年票據，即使要約經已屆滿；或(iv) 終止要約或徵求同意(包括在有關終止的時間前提出的電子指示)。

要約及徵求同意的理由及裨益

要約及徵求同意為本公司負債管理活動的一部分，並付諸實行以減少本集團的未償還非功能貨幣計值債務，以減低外匯風險及優化本集團的資本結構。根據要約購回二〇一八年票據將由本集團現時可動用的銀行融資及內部資源提供資金。

經考慮上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為要約及徵求同意的條款及條件，以及有關委任創興銀行為聯席交易經理的交易經理協議條款，屬正常商業條款、公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

備忘錄

本公司於二〇一六年七月十五日向票據持有人發送備忘錄(包括會議通告)(視乎備忘錄所載要約及分派限制而定)，有關文件亦可應要求由聯席交易經理以及交回及排列代理提供。備忘錄載有(其中包括)要約及徵求同意的條款及條件。

就要約及徵求同意作出決定前，票據持有人務須審慎考慮備忘錄所披露的所有資料。

上市規則的涵義

創興銀行為廣州越秀集團的非全資附屬公司，廣州越秀集團為本公司的控股股東。因此，創興銀行為本公司的關連人士。

因此，根據要約及徵求同意擬進行的與創興銀行的交易及根據交易經理協議本公司委聘創興銀行為聯席交易經理，根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第十四章按最高創興銀行購回價、最高創興銀行同意費及最高創興銀行服務費總和計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5.0%，根據要約及徵求同意擬與創興銀行進行之交易及根據交易經理協議創興銀行獲本公司委聘為聯席交易經理，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

創興銀行已不可撤回地向本公司承諾，即使交易經理協議中載有任何條款，其將不會就根據要約及／或徵求同意釐定任何購回價或同意費向本公司或星展銀行有限公司提供任何意見或協助，或參加相關討論，或以其他方式參與或對此承擔責任(統稱「購回價及同意費責任」)，而交易經理協議項下的購回價及同意費責任將會由星展銀行有限公司(作為聯席交易經理)單獨履行。鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，概無賦予創興銀行任何額外且根據要約及徵求同意沒有提供予其他聯席交易經理或票據持有人的利益。

概無董事於要約及徵求同意或根據交易經理協議本公司委聘創興銀行為聯席交易經理中擁有重大權益。因此，概無董事須根據上市規則就要約及／或徵求同意或根據交易經理協議本公司委聘創興銀行為聯席交易經理的董事會決議案放棄投票。

其他資料

有關要約及／或徵求同意的任何疑問，應向聯席交易經理作出查詢，發送電郵至 liabilitymgmt@db.com。有關文件可於交回及排列代理網站：<https://sites.dfkingltd.com/yuexiu/> 查閱。有關交回及排列代理的所有疑問，應致電(倫敦)+44 20 7920 9700或(香港)+852 3953 7230或發送電郵至 yuexiu@dfkingltd.com。

本公告並非二〇一八年票據之購買要約、購買要約之邀請、或出售要約之邀請。要約僅可根據備忘錄條款而作出。

要約並非向位於作出要約屬違反有關司法權區法律或法規的任何司法權區的二〇一八年票據的持有人作出，亦不會接納或代表位於上述司法權區的二〇一八年票據持有人根據要約交回二〇一八年票據之要約。尤其是美國、其領地及屬地、美國任何州或(美國)哥倫比亞特區的境內人士或居民不可參與要約。參與要約及／或分派

備忘錄及有關要約任何材料的限制亦適用於英國、意大利、法國、瑞士、香港及中國，亦可能適用於其他司法權區。

任何票據持有人如對其應採取之行動有任何疑問或不確定要約及／或徵求同意的影響，建議自行向其股票經紀、銀行經理、事務律師、法律顧問、稅務顧問或其他獨立財務或法律顧問諮詢財務及法律意見(包括有關任何稅務影響)。本公司、聯席交易經理、交回及排列代理、受託人或彼等各自的董事、行政人員、僱員、代理或聯屬人士概無就要約及／或徵求同意提供任何法律、業務、稅務、投資或其他意見。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內所用的下詞彙具以下涵義：

「二〇一八年票據」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「二〇一八年票據補充信託契據」	指	本公司與受託人在會議通過特別決議案以落實建議的情況下將就信託契據訂立的補充契據
「接納金額」	指	具有本公告「經修訂荷式拍賣程序」分節賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	如結算系統或其直接參與者紀錄所示，擁有二〇一八年票據特定本金額的人士
「董事會」	指	董事會
「基點」	指	基點
「認購期權」	指	具有本公告「徵求同意的重要條款」一節賦予該詞的涵義

「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1111)
「創興銀行電子指示」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「結算系統」	指	Euroclear Bank S.A./N.V. 及 Clearstream Banking S.A.，在文義許可的情況下，各自為「結算系統」
「開始日期」	指	二〇一六年七月十五日
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，根據香港法律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)及新加坡證券交易所有限公司上市
「競爭性要約」	指	具有本公告「競爭性要約」一分節賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	根據上市規則賦予該詞的涵義
「同意費」	指	提前同意費或一般同意費，如適用
「徵求同意」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	根據上市規則賦予該詞的涵義
「保管人通知」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「交易經理協議」	指	本公司與聯席交易經理訂立日期為二〇一六年七月十五日的交易經理協議
「直接參與者」	指	於結算系統的紀錄中顯示為二〇一八年票據權益持有人的各名人士

「董事」	指	本公司董事
「提前同意限期」	指	二〇一六年七月二十九日下午十一時正(香港時間)(視乎本公司全權酌情展延、重開或修訂限期及／或終止或撤回要約及／或徵求同意的權利而定)
「提前同意費」	指	於提前同意限期當日或之前有效呈交贊成建議的電子指示的所有二〇一八年票據持有人就二〇一八年票據本金總額每1,000美元獲支付5.00美元的費用，惟建議須獲票據持有人批准及已簽署二〇一八年票據補充信託契據
「電子指示」	指	參與要約及徵求同意的票據持有人於屆滿時間前向結算系統提交的電子參與及封鎖指示，列明備忘錄規定有關該等電子指示的資料，取決於該等票據持有人是否擬(及合資格)參與要約及(因此亦)徵求同意，或該等票據持有人是否擬(及合資格)僅參與徵求同意
「特別決議案」	指	(誠如備忘錄附件一所載)批准將於會議上分別提呈及審議有關二〇一八年票據的建議的特別決議案。任何特別決議案必須由會議上投票總數最少75%的大多數投票贊成決議案方可通過。初步會議的法定人數要求為原有會議上未贖回二〇一八年票據本金額的75%，而任何續會則為25%
「屆滿時間」	指	二〇一六年八月五日下午十一時正(香港時間)(視乎本公司全權酌情展延、重開或修訂限期及／或終止或撤回要約及／或徵求同意的權利而定)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州越秀集團」	指	廣州越秀集團有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有，並為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人，並為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「發行及付款代理」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「聯席交易經理」	指	星展銀行有限公司及創興銀行的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最高創興銀行同意費」	指	具有本公告「徵求同意的重要條款」一節賦予該詞的涵義
「最高創興銀行購回價」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「最高創興銀行服務費」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「最高購回價差」	指	+190個基點
「會議」	指	將於二〇一六年八月九日上午九時正(香港時間)在年利達律師事務所(地址為香港中環遮打道歷山大廈10樓)舉行以審議及酌情通過特別決議案的二〇一八年票據持有人會議或任何該等續會

「備忘錄」	指	本公司就要約及徵求同意向票據持有人發出日期為二〇一六年七月十五日的交回要約及徵求同意備忘錄
「最低要約金額」	指	本金額 200,000 美元
「最低購回價差」	指	+160 個基點
「經修訂荷式拍賣程序」	指	本公告「要約的重要條款」一節所載釐定購回價的程序
「非競爭性要約」	指	具有本公告「非競爭性要約」分節賦予該詞的涵義
「票據持有人」	指	二〇一八年票據的持有人，包括(如文義許可或規定的情況下)直接參與者及實益擁有人
「會議通告」	指	日期為二〇一六年七月十五日有關會議的致票據持有人通告，大致上為備忘錄附件一所載形式
「要約」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「要約購回價差」	指	票據持有人就須提交電子指示的二〇一八年票據訂明的購回價差，以基點列示(5 個基點的增幅相等於或低於最高購回價差，並相等於最低購回價差或較最低購回價差高 5 個基點的增幅)。倘任何電子指示中所訂明的要約購回價差並非 5 個基點的增幅，該要約購回價差將被向下約整至最接近的 5 個基點的增幅
「選擇贖回日期」	指	具有本公告「特別決議案」一分節賦予該詞的涵義

「選擇贖回通知」	指	具有本公告「特別決議案」一分節賦予該詞的涵義
「一般同意費」	指	於提前同意限期後但在屆滿時間或之前有效呈交贊成建議的電子指示的所有二〇一八年票據持有人就二〇一八年票據本金總額每1,000美元獲支付2.50美元的費用，惟建議須獲票據持有人批准及已簽署二〇一八年票據補充信託契據
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，並不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「定價時間」	指	二〇一六年八月八日下午上午九時正(香港時間)(視乎本公司全權酌情展延、重開或修訂該時間及／或終止或撤回要約及／或徵求同意的權利而定)
「計劃」	指	本公司於二〇一三年一月十一日設立本金額最多達2,000,000,000美元的中期票據計劃
「建議」	指	本公司向票據持有人發出的邀請，以批准修改會議通告及本公告「背景」一節所載的條款及條件及信託契據，以加入認購期權。有關邀請乃按備忘錄及相關會議通告所載的條款作出並受其條件規限
「參考美國國庫證券」	指	於二〇一八年六月三十日到期的0.625%美國國庫證券(ISIN：US912828R937)或獨家結構顧問根據標準市場慣例可全權酌情選擇的其他已確認相關參考美國國庫證券來源

「參考美國國庫證券利率」	指	參考美國國庫證券至到期日的收益率(以百分比表示及約整至最接近的第三個小數位(即0.0005向上約整))，由獨家結構顧問於定價時間根據標準市場慣例及按照彭博參考頁面BBT1(或，倘有關的彭博參考頁面未能提供或顯然錯誤，則按照獨家結構顧問可全權酌情決定的其他認可報價來源)顯示的買方價格計算
「登記持有人」	指	滙豐代理人(香港)有限公司，作為結算系統共同存管處的代名人
「登記處」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「購回價」	指	具有「經修訂荷式拍賣程序」一分節賦予該詞的涵義，將為本公司就其接納以根據要約購回的二〇一八年票據每1,000美元本金總額應付的現金購回價
「購回價及同意費責任」	指	具有本公告「上市規則的涵義」一節賦予該詞的涵義
「購回價差」	指	具有「經修訂荷式拍賣程序」一分節賦予該詞的涵義，將為使本公司能夠購回接納金額的最高購回價差(將不會高於最高購回價差，且將不會低於最低購回價差)，最高價差須按照經修訂荷式拍賣程序釐定
「購回收益率」	指	於定價時間釐定的購回價差以及參考美國國庫證券利率的總和

「比例系數」	指	相等於(i)接納金額減並非按比例接納購回的二〇一八年票據的本金總額，除以(ii)已有效交回及接納以按比例購回的二〇一八年票據的本金總額的系數
「服務費」	指	具有本公告「背景」一節賦予該詞的涵義
「交收日期」	指	於二〇一六年八月十二日或前後(惟須視乎會議不會因法定人數不足而延期以及本公司全權酌情展延、重開、修訂及／或終止或撤回要約或展延、重開、修訂及／或終止或撤回徵求同意的權利而定)
「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	本公司的股份持有人
「獨家結構顧問」	指	星展銀行有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交回及排列代理」	指	D.F. King Ltd.
「條款及條件」	指	信託契據附表2所載二〇一八年票據的條款及條件，經日期為二〇一三年一月十六日的定價補充文件所補充
「信託契據」	指	本公司與受託人訂立日期為二〇一三年一月十一日並構成二〇一八年票據的信託契據(本公司與受託人於二〇一四年六月四日簽署第一份補充信託契據，但不適用於二〇一三年一月二十四日(即簽署第一份補充信託契據之前)已發行的二〇一八年票據)
「受託人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司

「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「%」	指	百分比

除另有註明外，本公告內所提述任何日子的時間，均為香港時間。

就本公告而言，除另有註明外，美元換算為港元乃按匯率 1.00 美元 = 7.78 港元計算。此匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經、或可按該匯率或任何其他匯率兌換的聲明。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一六年七月十五日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒、歐俊明及歐韶

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓