

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

本公佈並不構成或組成在美國提呈發售或招攬購買或認購任何證券之建議。證券及證券之擔保並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州份或其他司法權區之證券法例登記。證券及證券之擔保乃根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售及在無根據證券法登記或獲得有關登記豁免之情況下，不得在美國提呈發售或出售。概不會在美國或任何限制或禁止提呈發售證券之其他司法權區公開發售證券或作出證券擔保。



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)

(股份代號:00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

公 佈

**建議根據1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃
發行400,000,000美元於二〇二一年到期之4.75厘有擔保票據**

本公佈乃根據房託基金守則第10.3段作出。

董事會謹此宣佈，於二〇一八年四月二十日，發行人、越秀房產基金管理人及票據經辦人訂立認購協議，而發行人及越秀房產基金管理人已簽立定價補充文件，據此票據經辦人已個別而非共同同意認購本金總額為400,000,000美元於二〇二一年到期之4.75厘有擔保票據及支付二〇一八年票據之認購款項淨額。二〇一八年票據將按其名義總金額之99.29%發行。預期將予發行之二〇一八年票據所得款項總額約為397,100,000美元。

二〇一八票據僅會向專業投資者(定義見證券及期貨條例「專業投資者」)提呈發售及發行。本公司將申請批准二〇一八票據以僅售予專業投資者之債務證券之方式在聯交所上市及買賣。

根據房託基金守則，認購協議下之交易構成越秀房產基金的關連方交易，該等交易包括：(i)向滙豐及越秀安排人支付包銷費用及開支；及(ii)滙豐及越秀安排人認購二〇一八年票據。與滙豐進行之關連方交易構成越秀房產基金與滙豐集團之「企業融資交易」，並受證券及期貨事務監察委員會就與越秀房產基金受託人有關各方進行若干類別交易而於二〇〇五年十二月八日授予越秀房產基金之豁免嚴格遵守房託基金守則第8章之豁免所涵蓋。由於與越秀安排人進行之相關關連方交易少於越秀房產基金最新資產淨值5%(誠如越秀房產基金截至二〇一七年十二月三十一日止年度最新公佈之經審核賬目所披露)，與越秀安排人進行之相關關連方交易毋須根據房託基金守則第8.9段取得獨立基金單位持有人的核准。

預期二〇一八年票據之所得款項淨額約為394,300,000美元，擬由越秀房產基金用於：(a)償還二〇一三年票據之未償還本金額(即350,000,000美元)；及(b)就越秀房產基金現有融資進行再融資及為越秀房產基金及其附屬公司之一般企業用途撥資。

緊隨發行二〇一八年票據及票據還款後，預期越秀房產基金之借貸總額佔總資產的比率由36.0%(誠如越秀房產基金於二〇一七年十二月三十一日最新公佈之經審核財務報表所披露)升至約36.5%，而該比率處於房託基金守則第7.9段准許之上限(45%)範圍內。

認購協議須待該協議之先決條件達成或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。由於認購協議未必會完成及發行二〇一八年票據未必會進行，基金單位持有人及有意投資者於買賣越秀房產基金之基金單位時務須審慎行事。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)第10.3段作出。

茲提述越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房地產投資信託的管理人)(「**越秀房產基金管理人**」)根據房託基金守則第10.3段於二〇一八年四月十六日刊發的公佈，內容有關申請規模增加至1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃及上市(「**計劃增加規模公佈**」)。除非另有說明，否則本公佈所用詞彙與計劃增加規模公佈所界定者具有相同涵義。

認購協議

日期： 二〇一八年四月二十日

- 訂約方：
- (1) 發行人
 - (2) 越秀房產基金管理人
 - (3) 中國銀行(香港)有限公司、創興銀行有限公司、民銀證券有限公司、星展銀行有限公司、德意志銀行香港分行、國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc.、野村國際(香港)有限公司及越秀証券有限公司(統稱「**牽頭經辦人**」)
 - (4) 中國光大銀行股份有限公司香港分行、華僑銀行有限公司及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行(連同牽頭經辦人統稱「**票據經辦人**」)

受限於及根據上文所述認購協議(「**認購協議**」)之條文，票據經辦人已個別而非共同同意根據經更新計劃認購本金總額為400,000,000美元於二〇二一年到期之4.75厘有擔保票據(「**二〇一八年票據**」)及支付二〇一八年票據之認購款項淨額。發行人已同意於二〇一八年四月二十七日(「**發行日期**」)向票據經辦人(或按牽頭經辦人可能作出之指示)發行二〇一八年票據。二〇一八年票據將按其名義總金額之99.29%發行。

發行人(如未能，則管理人)已同意向各票據經辦人支付聯合管理及包銷佣金以及彼等就發行二〇一八年票據所產生之若干開支(「**包銷費用及開支**」)。該等佣金將由票據經辦人於向發行人付款前從認購款項中扣除。發行人(如未能，則管理人)將補償票據經辦人就發行二〇一八年票據所產生之開支。

二〇一八年票據僅會向專業投資者(定義見證券及期貨條例「專業投資者」)提呈發售及發行。二〇一八年票據僅根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售。

認購協議的先決條件

票據經辦人認購及支付二〇一八年票據的責任以(其中包括)以下各項為條件：

- (a) 發行人及越秀房產基金管理人已履行彼等各自於經修訂及重列的交易商協議項下於二〇一八年票據發行日期或之前履行的責任，以及發行人及越秀房產基金管理人所作出陳述及保證於二〇一八年票據發行日期屬準確；
- (b) 越秀房產基金受託人已於二〇一八年票據發行日期或之前履行其向越秀房產基金管理人及經修訂及重訂交易商協議中指定的交易商發出的函件(「**越秀房產基金受託人函件**」)項下的所有責任，以及越秀房產基金受託人於越秀房產基金受託人函件中所作陳述及保證於二〇一八年票據日期屬準確；及
- (c) 聯交所同意二〇一八年票據上市，僅受限於其發行。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除滙豐及越秀安排人外，票據經辦人並非越秀房產基金於房託守則項下的關連人士且為獨立第三方。

定價補充文件

發行人與越秀房產基金管理人已簽立日期為二〇一八年四月二十日之定價補充文件，記錄二〇一八年票據之最終條款。

二〇一八年票據之主要條款概述如下：

發行人： Yuexiu REIT MTN Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

(發行人為越秀房產基金全資擁有及控制之特別目的投資工具。)

擔保人： 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(身份為越秀房產基金之受託人)

評級： 獲穆迪投資者服務公司之附屬公司穆迪投資者服務公司評定為「Baa3」級別及獲McGraw-Hill Companies, Inc.分公司標準普爾評級服務公司評定為「BBB-」級別

名義總金額： 400,000,000 美元

發行價： 名義總金額之 99.29%

所得款項總額： 397,100,000 美元，即名義總金額乘以發行價

發行日期及開始計息日： 二〇一八年四月二十七日

到期日： 二〇二一年四月二十七日

利息： 年利率 4.75 厘，每半年於期末時支付

贖回金額： 名義總金額之 100%

上市： 本公司將向聯交所申請批准二〇一八年票據根據上市規則第三十七章以「僅售予專業投資者之債務證券」之方式在聯交所上市及買賣。該等投資者將屬於證券及期貨條例所界定之「專業投資者」。預期二〇一八年票據之上市及買賣批准將於二〇一八年四月三十日或前後生效。

根據二〇一八年票據之發行價及應付利息，二〇一八年票據之到期收益率為5.008%。

贖回權

二〇一八年票據之持有人(「票據持有人」)有權享有日期為二〇一八年四月十三日發行人刊發之發售通函所載經更新計劃之條款及條件(「條件及條款」)下之若干贖回權，其中包括控制權變動認沽期權(定義見下文)。

倘於任何二〇一八年票據仍未償還之任何時間，發生其中一項控制權變動認沽事件(定義見條款及條件)，則各有關票據之持有人將擁有選擇權(「控制權變動認沽期權」)，在符合若干條件下，可要求發行人按每1,000美元(即計算金額)二〇一八年票據1,010美元贖回票據。

「控制權變動認沽事件」其中包括，倘：

- (i) 廣州市人民政府國有資產監督管理委員會、廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」)，即越秀房產基金之最終控股股東)、越秀地產股份有限公司或彼等各自之承繼者(合稱「獲准持有人」)終止擁有越秀房產基金管理人或越秀房產基金任何隨後管理人已發行股本投票權超過30%之控制權，或委任及／或罷免全部或大部分董事會或越秀房產基金任何隨後管理人董事會之成員之權利；
- (ii) 獲准持有人之越秀房產基金之基金單位(「基金單位」)擁有權百分比降至不時已發行基金單位總數之15%以下；或
- (iii) 獲准持有人合共不再為基金單位之單一最大擁有人。

因此，上文所述條件對廣州越秀集團施加維持越秀房產基金管理人股本及越秀房產基金之基金單位最低持有量之責任，其根據條款及條件構成控股股東之特定履行責任，違反該責任將賦予票據持有人權利行使其控制權變動認沽期權。

可能受票據持有人行使其控制權變動認沽期權影響之票據總額為400,000,000美元，即二〇一八年票據之名義總金額。二〇一八年票據之限期為三年。

關連人士交易

就計劃增加規模公佈載列的原因而言，根據房託基金守則，滙豐及越秀安排人(即創興銀行及越秀証券)各自為越秀房產基金之關連人士。因此，根據經修訂及經重列交易商協議與滙豐或越秀安排人進行之任何交易(包括訂立認購協議及其項下擬進行之交易)將構成越秀房產基金於房託基金守則項下之關連方交易。收購協議項下之有關交易包括：(i)向滙豐及越秀安排人支付包銷費用及開支；及(ii)滙豐及越秀安排人認購二〇一八年票據(「**相關關連方交易**」)。

與滙豐進行之關連方交易構成越秀房產基金與滙豐集團之「企業融資交易」，並受證券及期貨事務監察委員會就與越秀房產基金受託人有關各方進行若干類別交易而於二〇〇五年十二月八日授予越秀房產基金之豁免嚴格遵守房託基金守則第8章之豁免所涵蓋。相關關連方交易詳情將根據上述豁免之條款之規定於越秀房產基金截至二〇一八年十二月三十一日止年度之年報內披露。

與越秀安排人進行之相關關連方交易總價值為20,040,000美元，相當於越秀房產基金最新資產淨值0.88% (誠如越秀房產基金截至二〇一七年十二月三十一日止年度最新公佈經審核賬目所披露)。由於與越秀安排人進行之相關關連方交易之價值少於越秀房產基金最新資產淨值(誠如越秀房產基金截至二〇一七年十二月三十一日止年度最新公佈經審核賬目所披露)的5%，因此，根據房託基金守則第8.9段，與越秀安排人進行之相關關連方交易毋須取得獨立基金單位持有人之批准，且僅須遵守房託基金守則第八章及第十章項下申報及公佈規定。

越秀房產基金已經或將會遵守房託基金守則項下有關與越秀安排人進行之相關關連方交易所有適用之申報及公佈規定，包括以下規定：(i)本公佈將根據房託基金守則第8.14及8.16段刊發；及(ii)根據房託基金守則第8.15及8.16段作出概要披露。

經周詳考慮認購協議之條款及有關越秀房產基金再融資需求之其他相關因素後，越秀房產基金管理人之董事會(包括獨立非執行董事)信納：(i)認購協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款按公平原則訂立，屬公平合理，並符合越秀房產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益，儘管與越秀安排人進行之相關

關連方交易構成房託基金守則下之關連方交易；及(ii)認購協議及其項下擬進行之交易符合越秀房產基金之投資目標及策略。

其他資料

所得款項淨額用途及資本負債率

預期二〇一八年票據之所得款項淨額約為394,300,000美元，擬由越秀房產基金用於：(a)償還發行人於二〇一三年五月七日發行於二〇一八年五月十四日到期之票據（「二〇一三年票據」）之未償還本金總額（即350,000,000美元）（「票據還款」）；及(b)為越秀房產基金現有融資進行再融資及為越秀房產基金及其附屬公司之一般企業用途撥資。

緊隨發行二〇一八年票據及票據還款後，預期越秀房產基金之借貸總額佔總資產的比率由36.0%（誠如越秀房產基金於二〇一七年十二月三十一日最新公佈之經審核財務報表所披露）升至約36.5%，而該比率處於房託基金守則第7.9段准許之上限（45%）範圍內。

另行公佈

越秀房產基金管理人將於發行二〇一八年票據時及就經更新計劃之任何變動或最新情況或日後發行任何票據另行刊發公佈（亦於票據將予發行並在聯交所上市時根據上市規則刊發正式通告）。

認購協議須待該協議之先決條件達成或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。由於認購協議未必會完成及發行二〇一八年票據未必會進行，基金單位持有人及有意投資者於買賣越秀房產基金之基金單位時務須審慎行事。

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之管理人）

公司秘書

余達峯

香港，二〇一八年四月二十三日

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： 林德良先生及程九洲先生

非執行董事： 林昭遠先生(主席)及李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生