

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美元於二〇二六年到期之2.65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，於二〇二一年一月二十六日，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美元於二〇二六年到期之2.65厘有擔保票據及支付二〇二一年票據之認購款項淨額。二〇二一年票據將按其名義總金額之99.94%發行。預期將予發行之二〇二一年票據所得款項總額約為399,760,000美元。

二〇二一年票據僅會向專業投資者（定義見上市規則第三十七章）提呈發售及發行。本公司將申請批准二〇二一年票據以僅售予專業投資者（定義見上市規則第三十七章）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)向越秀證券支付包銷費用及開支；及(ii)越秀證券認購二〇二一年票據。由於越秀證券僅會按與其他票據經辦人相同的條款認購無抵押票據，越秀房產基金管理人認為有關交易乃按正常商業條款由越秀房產基金向一名關連人士獲得的無抵押財務資助，因此，經計及上市規則第14A.90條項下的例外情況，獲全面豁免遵守房託基金守則關連方交易規定（包括申報及公告規定）。由於根據上市規則第十四章計算（根據房託基金守則第8.7A段應用）的有關越秀證券根據認購協議應付的包銷費用及開支的最高適用百分比率少於0.1%，故該等交易將被視作最低豁免水平關連交易，並獲全面豁免遵守房託基金守則第八章之公告、申報及獨立基金單位持有人批准規定。

預期二〇二一年票據之所得款項淨額約為397,890,000美元，僅擬用於償還二〇一八年票據之未償還本金總額（即400,000,000美元）。

由於二〇二一年票據的本金總額400,000,000美元將於進行票據還款後有效取代二〇一八年票據的未償還本金總額400,000,000美元，越秀房產基金管理人預期越秀房產基金之借貸總額佔總資產的比率於緊接發行二〇二一年票據及進行票據還款之前及緊隨其後不會出現任何重大變動。該借貸總額佔總資產的比率將處於房託基金守則第7.9段准許之上限(50%)範圍內。為作參考之用，誠如越秀房產基金最新公佈的截至二〇二〇年六月三十日止六個月中期財務報表中所披露，於二〇二〇年六月三十日越秀房產基金之借貸總額佔總資產的比率約為40.6%。

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二〇二一年票據未必會進行，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段於二〇二一年一月二十五日刊發的公佈，內容有關1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃的更新及申請上市（「計劃更新公佈」）。除非另有說明，否則本公佈所用詞彙與計劃更新公佈所界定者具有相同涵義。

認購協議

日期： 二〇二一年一月二十六日

訂約方： (1) 發行人

(2) 越秀房產基金管理人

(3) 星展銀行有限公司、建銀國際金融有限公司、尚乘環球市場有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、中信里昂證券有限公司、民銀證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、越秀證券有限公司、東亞銀行有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信銀行(國際)有限公司、瑞穗證券亞洲有限公司、交銀國際證券有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、光銀國際資本有限公司及海通國際證券有限公司(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」)，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美元於二〇二六年到期之2.65厘有擔保票據(「二〇二一年票據」)及支付二〇二一年票據之認購款項淨額。發行人已同意於二〇二一年二月二日(「發行日期」)向票據經辦人(或按票據經辦人可能作出之指示)發行二〇二一年票據。二〇二一年票據將按其名義總金額之99.94%發行。

發行人(如未能，則越秀房產基金管理人)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二〇二一年票據所產生之若干開支(「包銷費用及開支」)。該等包銷費用及開支將由票據經辦人於向發行人付款前從認購款項中扣除。

二〇二一年票據僅會向專業投資者(定義見上市規則第三十七章)提呈發售及發行。二〇二一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二〇二一年票據的責任以(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二〇二一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二〇二一年票據發行日期屬準確；

- (b) 越秀房產基金受託人已於二〇二一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二〇二一年票據日期屬準確；及
- (c) 聯交所同意二〇二一年票據上市，僅受限於其發行。

據越秀房產基金管理人的董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除越秀證券外，票據經辦人並非越秀房產基金於房託基金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二〇二一年一月二十六日之定價補充文件，記錄二〇二一年票據之最終條款。

二〇二一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。
- 名義總金額： 400,000,000美元
- 發行價： 名義總金額之99.94%
- 所得款項總額： 399,760,000美元，即名義總金額乘以發行價
- 發行日期及開始計息日： 二〇二一年二月二日
- 到期日： 二〇二六年二月二日
- 利息： 年利率2.65厘，每半年於期末時支付
- 贖回金額： 名義總金額之100%
- 發行人贖回權 發行人可於到期日或之前的任何時間，向二〇二一年票據持有人(「**票據持有人**」)發出不少於30日且不超過60日的通知後，按「提前贖回價」(根據定價補充文件計算)連同截至所設贖回日期止之應計利息贖回全部(而非部分)票據。

票據持有人 見下文
贖回權

上市： 本公司將向聯交所申請批准二〇二一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。預期二〇二一年票據之上市及買賣批准將於二〇二一年二月三日或前後生效。

根據二〇二一年票據之發行價及應付利息，二〇二一年票據之到期收益率為2.663%。

票據持有人贖回權

票據持有人有權享有日期為二〇二一年一月二十二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）。

倘於任何二〇二一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），則各有關二〇二一年票據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）二〇二一年票據1,010美元贖回票據。

「**控制權變動認沽事件**」包括：

- (i) 任何一名人士或多名人士共同取得越秀房託資產管理有限公司的控制權；
- (ii) 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基金單位持有人）、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；
- (iii) 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（不論直接或通過其任何一間或多間附屬公司）降至不時已發行基金單位總數之15%以下；或
- (iv) 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，其根據上市規則第13.18條構成控股基金單位持有人之特定履行責任，違反該責任將賦予票據持有人權利根據條件及條款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二〇二一年票據總額為400,000,000美元，即二〇二一年票據之名義總金額。就上市規則第13.18條而言，有關二〇二一年票據之融資之年期為五年。

關連方交易

就計劃更新公佈載列的原因而言，根據房託基金守則，越秀安排人（即創興銀行有限公司及越秀證券）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。越秀證券（但非創興銀行有限公司）已訂立認購協議，其項下之交易包括：(i)向越秀證券支付包銷費用及開支；及(ii)越秀證券認購二〇二一年票據（「**相關關連方交易**」）。

由於越秀證券僅會按與其他票據經辦人相同的條款認購無抵押票據，越秀房產基金管理人認為有關交易乃按正常商業條款由越秀房產基金向一名關連人士獲得的無抵押財務資助，因此，經計及上市規則第14A.90條項下的例外情況，獲全面豁免遵守房託基金守則關連方交易規定（包括申報及公告規定）。由於根據上市規則第十四章計算（根據房託基金守則第8.7A段應用）的有關越秀證券根據認購協議應付的包銷費用及開支的最高適用百分比率少於0.1%，故該等交易將被視作最低豁免水平關連交易，並獲全面豁免遵守房託基金守則第八章之公告、申報及獨立基金單位持有人批准規定。

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及董事會（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，儘管與越秀證券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。

根據並僅依賴於本公佈中所載的越秀房產基金管理人所提供的資料及保證，以及越秀房產基金管理人審核委員會就認購協議的條款出具的意見（與董事會的意見一致），越秀房產基金受託人經計及其於房託基金守則及構成越秀房產基金的信託契約（「**信託契約**」）中所載的職責後認為：(i)認購協議項下擬進行的交易包括由越秀證券認購票據及發行人向越秀證券支付包銷費用及開支，而有關交易構成越秀房產基金於房託基金守則及信託契約下的「**關連方交易**」；(ii)該等關連方交易的條款：(a)與越秀房產基金的投資政策一致並符合房託基金守則及信託契約；(b)符合基金單位持有人之整體利益；及(c)按一般商業條款訂立並屬公平合理；及(iii)根據房託基金守則及信託契約，該等關連方交易毋須經基金單位持有人批准。因此及基於上述基準，越秀房產基金受託人不反對進行該等關連方交易。

其他資料

所得款項淨額用途及資本負債率

預期二〇二一年票據之所得款項淨額約為397,890,000美元，僅擬用於償還發行人於二〇一八年四月二十七日發行於二〇二一年四月二十七日到期之票據（「二〇一八年票據」）之未償還本金總額（即400,000,000美元）（「票據還款」）。

由於二〇二一年票據的本金總額400,000,000美元將於進行票據還款後有效取代二〇一八年票據的未償還本金總額400,000,000美元，越秀房產基金管理人預期越秀房產基金之借貸總額佔總資產的比率於緊接發行二〇二一年票據及進行票據還款之前及緊隨其後不會出現任何重大變動。該借貸總額佔總資產的比率將處於房託基金守則第7.9段准許之上限(50%)範圍內。為作參考之用，誠如越秀房產基金最新公佈的截至二〇二〇年六月三十日止六個月中期財務報表中所披露，於二〇二〇年六月三十日越秀房產基金之借貸總額佔總資產的比率約為40.6%。

另行公佈

越秀房產基金管理人將於發行二〇二一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二〇二一年票據未必會進行，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，二〇二一年一月二十七日

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（主席）、程九洲先生及區海晶女士

非執行董事： 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