

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中央結算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任何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。



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

新貸款融資 及 關連人士交易

於二〇一六年十一月二日，廣州越秀城建國際金融中心有限公司(越秀房產基金的附屬公司)訂立(i)人民幣2,355.5百萬元的銀團貸款，按中國人民銀行不時公佈的五年期貸款基準利率(於本公佈日期有關中國人民銀行年利率為4.9厘)的88%計息，於二〇二八年到期並以部分廣州國際金融中心作抵押；及(ii)人民幣1,000百萬元的委託貸款，按中國人民銀行不時公佈的五年期貸款基準利率(於本公佈日期有關中國人民銀行年利率為4.9厘)的88%計息，於二〇二八年到期並以部分廣州國際金融中心作抵押。

創興銀行有限公司(將承諾人民幣400百萬元的銀團貸款)為越秀房產基金的關連人士。因此，創興銀行於銀團貸款的承諾所產生的交易構成越秀房產基金的關連人士交易。為免生疑問，委託貸款並非越秀房產基金的關連人士交易，因其乃與獨立第三方訂立且與銀團貸款獨立。由於創興銀行於銀團貸款下的貸款承諾佔越秀房產基金最近公佈資產淨值5%以下，故越秀房產基金管理人認為，根據房產基金守則，創興銀行銀團貸款交易毋須取得獨立基金單位持有人批准。

本公佈乃遵照房產基金守則第8.14及10.3條而刊發。

新貸款融資

於二〇一六年十一月二日，廣州越秀城建國際金融中心有限公司（「**借款人**」），為越秀房地產投資信託基金（「**越秀房產基金**」）的附屬公司亦是廣州國際金融中心的直接物業持有人，訂立以下新貸款融資：

- (i) 人民幣2,355.5百萬元的銀團貸款，按中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）不時公佈的五年期貸款基準利率（於本公佈日期有關中國人民銀行年利率為4.9厘）的88%計息，於二〇二八年到期並以部分廣州國際金融中心作抵押（「**銀團貸款**」）。中國建設銀行股份有限公司廣州天河支行（為越秀房產基金的獨立第三方）將擔任銀團貸款的安排行。就越秀房託資產管理有限公司（「**越秀房產基金管理人**」）所知、所悉及所信，除創興銀行有限公司（「**創興銀行**」將承諾人民幣400百萬元的銀團貸款（「**承諾金額**」）（無責任或能力承諾根據銀團貸款條款承諾金額以外的金額）外，所有銀團貸款放款人均為越秀房產基金的獨立第三方且並非越秀房產基金的關連人士；及

- (ii) 人民幣1,000百萬元的委託貸款，按中國人民銀行不時公佈的五年期貸款基準利率（於本公佈日期有關中國人民銀行年利率為4.9厘）的88%計息，於二〇二八年到期並以部分廣州國際金融中心作抵押（「**委託貸款**」）。就越秀房產基金管理人所知、所悉及所信，所有委託貸款放款人均為越秀房產基金的獨立第三方且並非越秀房產基金的關連人士。

銀團貸款及委託貸款均屬獨立及彼此並非互為條件，銀團貸款放款人（根據銀團貸款）及委託貸款放款人（根據委託貸款）均作出若干承諾。然而，兩項貸款預期將於二〇一六年十一月三日或前後獲悉數提取，以為越秀房產基金現有貸款融資（包括但不限於借款人於二〇二三年十二月到期的人民幣3,000百萬元的融資及於二〇二三年十二月到期的人民幣1,500百萬元的融資餘額）進行再融資及為越秀房產基金的一般營運資金需求提供資金。假設兩項貸款獲悉數提取，緊隨上述再融資完成後越秀房產基金的資產負債率將由37.8%（如越秀房產基金於二〇一六年六月三十日的最近期未經審核財務報表所披露）增至38.4%。越秀房產基金管理人預期新貸款融資

不會對與越秀房產基金於二〇一六年六月三十日的最近期中期財務報表有關的越秀房產基金的財務狀況造成重大影響。

新貸款融資不受任何利率掉期安排規限。然而，越秀房產基金管理人將密切監察有關其借款的利率變動及經考慮市況後管理其整體利息開支。

監管涵義

由於越秀企業(集團)有限公司控制創興銀行及越秀房產基金管理人20%以上投票權，故創興銀行為越秀房產基金管理人的聯營公司。因此，根據房地產投資信託基金守則(「房產基金守則」)第8.1(g)條，創興銀行為越秀房產基金的關連人士。因此，創興銀行於銀團貸款的承諾所產生的交易(「創興銀行銀團貸款交易」，包括於創興銀行(作為其中一名銀團貸款放款人)開設銀行賬戶)，根據房產基金守則構成越秀房產基金的關連人士交易。為免生疑問，委託貸款並非越秀房產基金的關連人士交易，因其乃與獨立第三方訂立且與銀團貸款獨立。

由於創興銀行於銀團貸款下的貸款承諾(即越秀房產基金最近公佈的資產淨值的3.0%，於其最近公佈的經審核賬目中披露)佔越秀房產基金最近期經審核及公佈資產淨值5%以下，越秀房產基金管理人認為，根據房產基金守則第8.9條，創興銀行銀團貸款交易毋須取得越秀房產基金獨立基金單位持有人(「基金單位持有人」)批准，因此，僅須遵守房產基金守則第8及10章下申報及公告規定。

房產基金守則項下與創興銀行銀團貸款交易有關的所有適用申報及公告規定均已或將會獲得遵守，包括(i)將根據房產基金守則第8.14及8.16條發出本公告；及(ii)根據房產基金守則第8.15及8.16條披露概要的規定。

經對銀團貸款、委託貸款及與越秀房產基金再融資需要有關的其他相關因素作出詳細考慮後，越秀房產基金管理人董事會(包括獨立非執行董事)信納：(i)銀團貸款及其項下擬進行交易乃經公平磋商後按正常商業條款進行，屬公平合理且符合越秀房

產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益，儘管創興銀行銀團貸款交易根據房產基金守則構成關連人士交易；及(ii)銀團貸款及委託貸款以及據此擬進行的交易符合越秀房產基金的投資目標及策略。

本公佈乃遵照房產基金守則第8.14及10.3條而刊發。

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的管理人)
公司秘書
余達峯

香港，二〇一六年十一月二日

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