

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(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



管 理

公 佈

關連方交易
發行遞延基金單位

董事會謹此公佈，於二〇二五年十二月三十一日，越秀房產基金按每個基金單位 3.861652 港元的價格向越龍控股有限公司(越秀地產的一間全資附屬公司，且為越秀房產基金的重大基金持有人及關連人士)發行 45,000,000 個基金單位(即二〇二五年遞延基金單位)，以部分支付越秀房產基金於二〇一二年投資廣州國際金融中心的未償代價。

於二〇二五年遞延基金單位發行後：(i) 轉讓事項代價的結餘減少至 648,018,354 港元；(ii) 已發行的基金單位總數由 5,213,969,097 個增至 5,258,969,097 個；及(iii) 越秀地產及其一致行動人士的基金單位持有量總量由約 46.37% 增至約 46.83%。

假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計轉讓事項代價的結餘最早將於二〇二八年十二月三十一日前透過發行合共 167,808,584 個每個基金單位 3.861652 港元的遞延基金單位結算。僅作說明用途，於發行所有額外遞延基金單位(假設不會發行其他額外基金單位)後，越秀地產及其一致行動人士的基金單位持有量總量將約為 48.48%。

本公佈乃根據房託基金守則第 10.3、10.4(k) 及 10.5A 條作出。

茲提述：(i)越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)日期為二〇一二年六月三十日的通函，內容有關越秀房產基金對廣州國際金融中心的投資(「二〇一二年通函」)；(ii)越秀房產基金日期為二〇一二年十月八日的公佈，內容有關完成有關投資(「二〇一二年公佈」)；及(iii)越秀房產基金日期為二〇二一年十二月三十一日的公佈(「二〇二一年公佈」)，內容有關(其中包括)遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂(兩者定義見其內文)。除非另有界定，否則本公佈所用詞彙與二〇一二年通函、二〇一二年公佈及二〇二一年公佈所界定者具有相同涵義。

發行二〇二五年遞延基金單位

如二〇一二年公佈所述，根據債項協議，轉讓事項代價的結餘(即2,933,121,976港元)將由越秀房產基金向越龍控股有限公司發行遞延基金單位的形式支付。越龍控股有限公司為越秀地產的一間全資附屬公司，先前由越秀地產指定接收遞延基金單位，且為越秀房產基金的重大基金持有人及關連人士。遞延基金單位將按照每個基金單位4.00港元的最初價格(可就任何遞延基金單位調整事件(即基金單位合併、拆細或重新分類及供股發行基金單位或其他證券(包括公開發售及購股權))作出調整)，自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日發行。以債項協議所載方式發行遞延基金單位已獲獨立基金單位持有人根據於二〇一二年七月二十三日在基金單位持有人特別大會上通過的普通決議案批准。

如二〇二一年公佈所述，於供股於二〇二二年一月二十六日完成(即遞延基金單位調整事件)後，遞延基金單位發行價將根據債項協議調整至每個基金單位3.861652港元。此外，根據獨立基金單位持有人於二〇二一年十二月六日批准的第二份補充債項協議，釐定供股完成後每年將要發行的遞延基金單位數目的基準已修訂為參考以下兩項中的較低者：(a)可能向越秀地產(或越秀地產代名人)發行的最高遞延基金單位數目，該基金單位數目與預計於相關遞延基金單位發行日期後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則規則26就其於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面要約的義務；及(b)83,000,000個基金單位(可就基金單位的合併及拆細作出調整)。

因此，於二〇二五年十二月三十一日，越秀房產基金按每個基金單位3.861652港元的價格向越龍控股有限公司發行45,000,000個基金單位(「二〇二五年遞延基金單位」)，以部分支付轉讓事項代價。

於二〇二五年遞延基金單位發行後：(i)轉讓事項代價的結餘減少至648,018,354港元；(ii)已發行的基金單位總數由5,213,969,097個增至5,258,969,097個；及(iii)越秀地產及其一致行動人士的基金單位持有量總量由約46.37%增至約46.83%。

假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，轉讓事項代價的結餘將透過發行合共167,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位(「額外遞延基金單位」)結算。由於根據第二份補充債項協議每年可發行的遞延基金單位數目不得超過83,000,000個基金單位，管理人預計額外遞延基金單位將予全數發行，且轉讓事項代價的結餘最早將於二〇二八年十二月三十一日前全數結算。僅作說明用途，於發行所有額外遞延基金單位(假設不會發行其他額外基金單位)後，越秀地產及其一致行動人士的基金單位持有量總量將約為48.48%。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3、10.4(k)及10.5A條作出。

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，二〇二五年十二月三十一日

於本公佈日期，越秀房產基金管理人董事會包括：

執行董事： 区海晶女士及林德良先生

非執行董事： 江国雄先生(主席)及曾志釗先生

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