

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。

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。

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」)或美國任何州份或任何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 300,000,000 美元於二〇二九年到期之
6.50 厘有擔保綠色票據
及人民幣 690,000,000 元於二〇二九年到期之
3.50 厘有擔保綠色票據**

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，於二〇二六年二月五日，MTN Company發行人、越秀房產基金管理人及美元票據經辦人訂立美元認購協議，而MTN Company發行人及越秀房產基金管理人已簽立美元定價補充文件，據此美元票據經辦人已個別而非共同同意認購本金總額為300,000,000美元於二〇二九年到期之6.50厘有擔保綠色票據及支付美元票據之認購款項總額。美元票據將按其面值總額之100.00%發行。預期將予發行美元票據的發售所得款項總額為300,000,000美元。

董事會亦謹此宣佈，於二〇二六年二月五日，金峰發行人、越秀房產基金管理人及人民幣票據經辦人訂立人民幣認購協議，而金峰發行人及越秀房產基金管理人已簽立人民幣定價補充文件，據此人民幣票據經辦人已個別而非共同同意認購本金總額為人民幣690,000,000元於二〇二九年期滿之3.50厘有擔保綠色票據及支付人民幣票據之認購款項總額。人民幣票據將按其面值總額之100.00%發行。預期將予發行人民幣票據的發售所得款項總額為人民幣690,000,000元。

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，各認購協議下之交易構成越秀房產基金之關連方交易，該等交易包括：(i)向越秀證券及創興銀行支付包銷費用及開支；及(ii)越秀證券及創興銀行認購票據。由於越秀證券及創興銀行各自僅會按與其他票據經辦人相同之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之無抵押財務資助，因此，經計及上市規則第14A.90條項下之豁免規定，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)之有關根據認購協議應付越秀證券及創興銀行之包銷費用及開支之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。

預期發行美元票據之所得款項淨額約為299,000,000美元，預期發行人民幣票據之所得款項淨額約為人民幣686,826,000元，發行美元票據及人民幣票據之所得款項淨額根據國家發改委企業借用外債備案登記證明擬用於再融資越秀房產基金之若干債項，而相當於票據所得款項淨額之金額將專項用於再融資現有合資格項目(定義見定價補充文件)，進一步詳述見定價補充文件所載「可持續金融框架」一節。

誠如越秀房產基金最新公佈之截至二〇二四年十二月三十一日止年度之財務業績所披露，於二〇二四年十二月三十一日，越秀房產基金之借貸總額佔總資產之比率為47.5%。越秀房產基金近期通過資本運作籌集資金，並使用其自有資金償還其部分到期債務，從而降低其借貸總額佔總資產之比率。因此，預期緊隨發行美元票據及人民幣票據後越秀房產基金之借貸總額佔總資產之比率將維持在50%以下。

各認購協議下之各項交易須待相關認購協議之先決條件達成或獲豁免後方告完成。此外，任何認購協議可在若干情況下終止。由於根據相關認購協議發行及認購美元票據及人民幣票據未必會完成，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基金的管理人)(「**越秀房產基金管理人**」)根據房託基金守則第10.3段於二〇二六年一月二十六日刊發的公佈，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： 二〇二六年二月五日

訂約方： (1) Yuexiu REIT MTN Company Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為就根據相關認購協議(「**美元認購協議**」)發行300,000,000美元於二〇二九年期到之6.50厘有擔保綠色票據(「**美元票據**」)由越秀房產基金全資擁有及控制之特別目的投資工具(「**MTN Company發行人**」))，或金峰有限公司(一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，以「Yuexiu REIT Moon King Limited」之名而非「MOON KING LIMITED」在香港營業，並為就根據相關認購協議(「**人民幣認購協議**」，連同美元認購協議，統稱「**認購協議**」，各自為一份「**認購協議**」)發行人民幣690,000,000元於二〇二九年期到之3.50厘有擔保綠色票據(「**人民幣票據**」，連同美元票據，統稱「**票據**」)由越秀房產基金全資擁有及控制之特別目的投資工具(「**金峰發行人**」))。

(2) 越秀房產基金管理人

(3) 星展銀行有限公司、中信里昂證券有限公司、UBS AG 香港分行、越秀証券有限公司、創興銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司、中國民生銀行股份有限公司香港分行、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited、國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及興業銀行股份有限公司香港分行就美元票據作為票據經辦人(「美元票據經辦人」)

(4) 星展銀行有限公司、中信里昂證券有限公司、UBS AG 香港分行、越秀証券有限公司、創興銀行有限公司、中國民生銀行股份有限公司香港分行、興業銀行股份有限公司及香港分行香港上海滙豐銀行有限公司就人民幣票據作為票據經辦人(「人民幣票據經辦人」，連同美元票據經辦人，統稱「經辦人」)

受限於及根據上文所述美元認購協議，美元票據經辦人已個別而非共同同意根據經更新計劃認購已發行美元票據之本金總額及支付美元票據之認購款項總額。MTN Company 發行人已同意於二〇二六年二月十二日(「發行日期」)向美元票據經辦人(或按美元票據經辦人可能作出之指示)發行美元票據。

受限於及根據上文所述人民幣認購協議，人民幣票據經辦人已個別而非共同同意根據經更新計劃認購已發行人民幣票據之本金總額及支付人民幣票據之認購款項總額。金峰發行人已同意於發行日期向人民幣票據經辦人(或按人民幣票據經辦人可能作出之指示)發行人民幣票據。

MTN Company 發行人(如未能，則越秀房產基金管理人)及金峰發行人(如未能，則越秀房產基金管理人)各自己同意分別向美元票據經辦人及人民幣票據經辦人支付聯合管理及包銷佣金以及彼等就分別發行美元票據及人民幣票據所產生之若干開支(統稱「包銷費用及開支」)。該等包銷費用及開支須按相關發行人與票據經辦人就美元票據及人民幣票據分別簽訂的費用函件所載方式在票據經辦人之間進行分攤，並須於發行日期後45日內支付。

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。票據僅根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售。

認購協議之先決條件

票據經辦人認購美元票據及人民幣票據並就此支付之責任以(其中包括)以下各項為條件：

(a) 關於美元票據：

- (i) MTN Company 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交易商協議項下須於發行日期或之前履行之所有責任，以及MTN Company 發行人及越秀房產基金管理人所作出陳述及保證於發行日期屬準確；
- (ii) 越秀房產基金受託人已履行其向越秀房產基金管理人及經修訂及重列交易商協議中指定的交易商發出的協議函件(「**越秀房產基金受託人函件**」)項下須於發行日期或之前履行之所有責任，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發行日期屬準確；及
- (iii) 聯交所同意美元票據僅待發行即可上市。

(b) 關於人民幣票據：

- (i) 金峰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交易商協議項下須於發行日期或之前履行之所有責任，以及金峰發行人及越秀房產基金管理人所作出陳述及保證於發行日期屬準確；
- (ii) 越秀房產基金受託人已履行其於越秀房產基金受託人函件項下須於發行日期或之前履行之所有責任，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發行日期屬準確；及
- (iii) 聯交所同意人民幣票據僅待發行即可上市。

據越秀房產基金管理人董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除越秀証券有限公司(「**越秀証券**」)及創興銀行有限公司(「**創興銀行**」)外，其他票據經辦人並非越秀房產基金於房託基金守則項下之關連人士且為獨立第三方。

定價補充文件

MTN Company 發行人與越秀房產基金管理人已簽立日期為二〇二六年二月五日之定價補充文件，記錄美元票據之最終條款（「美元定價補充文件」），而金峰發行人與越秀房產基金管理人已簽立日期為二〇二六年二月五日之定價補充文件，記錄人民幣票據之最終條款（「人民幣定價補充文件」，連同美元定價補充文件，統稱「定價補充文件」）。

美元票據及人民幣票據之主要條款概述如下：

發行人：	美元票據：MTN Company 發行人 人民幣票據：金峰發行人
擔保人：	美元票據及人民幣票據：滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(以其作為越秀房產基金的受託人之身份)
評級：	美元票據：BBB- 惠譽 人民幣票據：BBB- 標普
本金總額：	美元票據：300,000,000 美元 人民幣票據：人民幣 690,000,000 元
發行價：	美元票據：本金總額之 100.00% 人民幣票據：本金總額之 100.00%
所得款項總額：	美元票據：300,000,000 美元，即本金總額乘以發行價 人民幣票據：人民幣 690,000,000 元，即本金總額乘以發行價
發行日期及 開始計息日：	美元票據及人民幣票據：二〇二六年二月十二日
到期日：	美元票據：二〇二九年二月十二日 人民幣票據：於落在(或最接近)二〇二九年二月十二日
利息：	美元票據：年利率 6.50 厘，每半年於期末時支付 人民幣票據：年利率 3.50 厘，每半年於期末時支付

贖回金額：	美元票據及人民幣票據：本金總額之 100%
發行人贖回權：	<p>美元票據：MTN Company 發行人可於到期日或之前的任何時間，向美元票據持有人(「美元票據持有人」)發出不少於 15 日且不超過 30 日的通知後，按選擇性贖回金額(根據美元定價補充文件計算)連同截至所設贖回日期(不含該日)止之應計利息贖回全部或部分美元票據。</p> <p>人民幣票據：金峰發行人可於到期日或之前的任何時間，向人民幣票據持有人(「人民幣票據持有人」)，連同美元票據持有人，統稱「票據持有人」)發出不少於 15 日且不超過 30 日的通知後，按選擇性贖回金額(根據人民幣定價補充文件計算)連同截至所設贖回日期(不含該日)止之應計利息贖回全部或部分人民幣票據。</p> <p>就美元票據及人民幣票據而言，選擇性贖回金額須等於： (A)倘贖回日期早於二〇二九年一月十二日(「面值贖回開始日期」)(1)將予贖回美元票據或人民幣票據本金的 100% 與(2)將予贖回美元票據或人民幣票據至面值贖回開始日期止本金及利息(不含贖回日期的應計利息)的餘下計劃付款的現值金額，在贖回日期以半年度基準以適用國債或參考收益率加計 50 個基點(均由獨立投資銀行釐定)進行貼現的現值(以較高者為準)；或(B)(倘贖回日期為面值贖回開始日期或之後)將予贖回美元票據或人民幣票據本金的 100%。</p>

票據持有人贖回權： 美元票據及人民幣票據：見下文

上市： 美元票據及人民幣票據：本公司將向聯交所申請批准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。預期票據之上市及買賣批准將於二〇二六年二月十三日或前後生效。

根據美元票據之發行價及應付利息，美元票據之到期收益率為 6.50%。根據人民幣票據之發行價及應付利息，人民幣票據之到期收益率為 3.50%。

票據持有人贖回權

票據持有人有權享有日期為二〇二六年一月二十六日之發售通函(該發售通函須與載有美元票據或人民幣票據最終條款之相關定價補充文件一併閱讀)所載經更新計劃之條款及條件(「條款及條件」)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)。

倘於任何票據仍未償還之任何時間，發生控制權變動認沽事件(定義見條款及條件)，則各有關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MTN Company發行人或金峰發行人(視乎情況而定)於認沽日期(定義見條款及條件)按本金額 101%，連同(或倘購買，連同相等之金額)應計至認沽日期(惟不包括該日)之利息(如有)贖回或(按其意見)購買(或促使購買)票據。

如出現以下情況，即會視為發生「控制權變動認沽事件」：

- (i) 任何一名人士或多名人士(獲准持有人除外)共同取得越秀房託資產管理有限公司的控制權；或
- (ii) 獲准持有人不再直接或間接或作為信託受益人(個別或共同)擁有越秀房託資產管理有限公司或越秀房產基金任何隨後管理人之控制權；或

(iii) 獲准持有人持有之越秀房產基金之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)於超過21個連續交易日期間少於越秀房產基金已發行(不時)基金單位總數之15%；或

(iv) 獲准持有人合共不再為越秀房產基金基金單位之單一最大擁有人。

「其他證券交易所」指於任何時間，就越秀房產基金基金單位而言，倘有關基金單位於當時並無在聯交所上市及買賣，則指該等基金單位於當時上市、報價或買賣的主要證券交易所或證券市場；

任何人士之「控制權」是指獲得或控制超過30%之相關人士已發行股本投票權，或委任及／或罷免相關人士董事會或其他管理機構之全體或大多數成員之權利，不論是直接或間接獲得，且不論是通過股本擁有權、擁有投票權、合約或其他方式獲得；

「人士」包括任何個人、公司、法團、商行、合夥企業、合營企業、企業、協會、組織、信託、國家或國家機關(無論是否為獨立法律實體)，但不包括董事會或其他任何管治機構，亦不包括MTN Company發行人或金峰發行人直接或間接持有的全資附屬公司；

「獲准持有人」指廣州市人民政府國有資產監督管理委員會、廣州越秀集團股份有限公司、越秀地產股份有限公司或彼等各自之承繼者；及

「交易日」指聯交所或(視乎情況而定)其他證券交易所對外進行買賣之日子。

因此，上文所述條件對廣州越秀集團股份有限公司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款及條件行使其控制權變動認沽期權。

可能受美元票據持有人行使其控制權變動認沽期權影響之美元票據總額為300,000,000美元，即美元票據之本金總額。就上市規則第13.18條而言，有關美元票據之融資之年期為三年。

可能受人民幣票據持有人行使其控制權變動認沽期權影響之人民幣票據總額為人民幣690,000,000元，即人民幣票據之本金總額。就上市規則第13.18條而言，有關人民幣票據之融資之年期為三年。

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(即越秀證券及創興銀行)因作為越秀企業(集團)有限公司(為越秀房產基金之控權單位持有人(定義見房託基金守則)，並為越秀房產基金管理人之控股股東)之聯繫人(定義見房託基金守則)而各自為越秀房產基金之關連人士。因此，根據經修訂及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。越秀證券及創興銀行各自已訂立認購協議，其項下之交易包括：(i)向越秀證券及創興銀行支付包銷費用及開支；及(ii)越秀證券及創興銀行認購票據(「**相關關連方交易**」)。

由於越秀證券及創興銀行僅會按與其他票據經辦人相同之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之無抵押財務資助，因此，經計及上市規則第14A.90條項下之豁免規定，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)之有關根據認購協議應付越秀證券及創興銀行之包銷費用及開支之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，考慮到房託基金守則及建立越秀房產基金的信託契約(「**信託契約**」)所載越秀房產基金管理人之職責後，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(a)按公平原則訂立，與越秀房產基金之投資政策(包括其投資目標及戰略)一致，並符合房託基金守則及信託契約；(b)按一般商業條款訂

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最佳利益，儘管與越秀証券及創興銀行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)根據房託基金守則及信託契約，認購協議及其項下擬進行之交易毋須經基金單位持有人批准。

根據並僅依賴於本公佈中所載之越秀房產基金管理人所提供之資料及保證，以及越秀房產基金管理人審核委員會就相關關連方交易之條款出具之意見(與董事會之意見一致)，越秀房產基金受託人經計及其於房託基金守則及信託契約中所載之職責後認為：(A)(i)認購協議項下擬進行之交易(包括相關關連方交易)及(ii)相關關連方交易之條款：(a)與越秀房產基金之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(B)根據房託基金守則及信託契約，相關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相關關連方交易。

其他資料

所得款項淨額用途及資本負債率

預期發行美元票據之所得款項淨額約為299,000,000美元，預期發行人民幣票據之所得款項淨額約為人民幣686,826,000元，發行美元票據及人民幣票據之所得款項淨額根據國家發改委企業借用外債備案登記證明擬用於再融資越秀房產基金之若干債項，而相當於票據所得款項淨額之金額將專項用於再融資現有合資格項目(定義見定價補充文件)，進一步詳述見定價補充文件所載「可持續金融框架」一節。

誠如越秀房產基金最新公佈之截至二〇二四年十二月三十一日止年度之財務業績所披露，於二〇二四年十二月三十一日，越秀房產基金之借貸總額佔總資產之比率為47.5%。越秀房產基金近期通過資本運作籌集資金，並使用其自有資金償還其部分到期債務，從而降低其借貸總額佔總資產之比率。因此，預期緊隨發行美元票據及人民幣票據後越秀房產基金之借貸總額佔總資產之比率將維持在50%以下。

另行公佈

越秀房產基金管理人將於發行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及其他相關公佈)。

各認購協議下之各項交易須待相關認購協議之先決條件達成或獲豁免後方告完成。此外，任何認購協議可在若干情況下終止。由於根據相關認購協議發行及認購美元票據及人民幣票據未必會完成，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

(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，二〇二六年二月六日

於本公佈日期，越秀房託資產管理有限公司董事會成員包括：

執行董事：區海晶女士及林德良先生

非執行董事：江國雄先生(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