

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。本公佈及當中所載內容不構成任何合約或承諾之基準。證券不得在無登記或未獲豁免登記之情況下在美國提呈發售或出售，而本公佈所述證券將根據所有適用法律及法規出售。



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

擬議由越秀地產股份有限公司附屬公司發行可交換為 越秀房地產投資信託基金已發行基金單位的可換股債券

董事會獲越秀地產告知，越秀地產(作為擔保人)及發行人(越秀地產全資附屬公司)與牽頭經辦人已訂立日期為二〇一九年四月八日的認購協議，據此，(其中包括)發行人同意發行而牽頭經辦人個別而非共同同意認購及支付(或促使認購人認購及支付)初始本金總額為1,100,000,000港元的可換股債券。

最初，可換股債券將交換為合共192,307,692個基金單位(意味初始交換價為每個基金單位約5.72港元)，惟可予調整。受發行人作出現金選擇的權利所規限，其持有人根據可換股債券的條款行使交換權後，相關可換股債券持有人將有權獲得按比例分佔的交換財產。

有關擬議發行可換股債券及其主要條款及條件的進一步詳情，越秀房產基金的基金單位持有人及其潛在投資者可參閱越秀地產公告。

當發行人發行可換股債券或任何可換股債券被交換，越秀房產基金將不會為此發行任何新基金單位；越秀房產基金亦不會因可換股債券之發行或交換而獲得任何所得款項。

由於擬議發行可換股債券須待達成若干先決條件方可作實，可能或未必會實現，越秀房產基金的基金單位持有人及其潛在投資者於買賣基金單位時務須審慎行事。

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(「**越秀房產基金**」)的管理人)(「**越秀房產基金管理人**」)的董事會(「**董事會**」)獲越秀地產股份有限公司(股份代號：00123)(「**越秀地產**」)告知，越秀地產(作為擔保人)及Intellect Aim Management Limited(「**發行人**」)(越秀地產全資附屬公司)與DBS Bank Ltd.、香港上海滙豐銀行有限公司及野村國際(香港)有限公司(統稱「**牽頭經辦人**」)已訂立日期為二〇一九年四月八日的認購協議，據此，發行人同意發行而牽頭經辦人個別而非共同同意認購及支付(或促使認購人認購及支付)於二〇二〇年到期初始本金總額為1,100,000,000港元1.875%可換股債券(「**可換股債券**」)，而越秀地產同意擔保發行人根據可換股債券的條款及條件支付所有應付款項。可換股債券預期將於交易交割時以全額本金的發行價發行。待達成若干先決條件後，預期發行可換股債券將於二〇一九年四月三十日或前後交割。

最初，可換股債券將交換為合共192,307,692個越秀房產基金已發行基金單位(「**基金單位**」)(意味初始交換價為每個基金單位約5.72港元)，惟可按可換股債券的條款所載就(其中包括)分拆、合併或重新計值基金單位、越秀房產基金作出供股，以及透過將溢利或儲備撥充資本的方式發行紅股、資本分派(為免生疑問，包括越秀房產基金就二〇一八年七月一日至二〇一八年十二月三十一日止期間以及就二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日止期間支付或作出的任何實物資產及任何現金股息分派或任何種類的分派)及重組作出調整。交換財產最初將包括192,307,692個

已發行基金單位，並應包括由此而產生或衍生或由此引致的所有證券及其他財產，以及其他財產，在上述每一情況下根據可換股債券的條款及條件可能被視為或規定為構成全部或部分交換財產（「**交換財產**」），惟可按上述情況予以調整。受發行人作出現金選擇而非越秀地產公告（如下文所述）所詳述按比例分佔交換財產的權利所規限，於相關交換日期，各可換股債券持有人應有權根據可換股債券的條款及條件向發行人存入其全部或任何可換股債券及於交換時獲得按比例分佔的交換財產。發行可換股債券及行使可換股債券涉及的交換權均不涉及由越秀房產基金發行任何新基金單位。

於美國境外發售項下的可換股債券乃依據一九三三年美國證券法S規例（經修訂）提呈發售及出售。

在可換股債券的條款及條件的規限下，可換股債券涉及的交換權將可於可換股債券發行交割日期後41日當日或之後直至可換股債券到期日期前7日隨時行使（如越秀地產公告（如下文所述）所詳述已贖回或到期及應付者除外）。初始交換價每個基金單位約5.72港元：(i)較基金單位於二〇一九年四月四日（即認購協議日期前最後交易日）的收市價5.59港元溢價約2.33%；(ii)較5.54港元（即基金單位直至二〇一九年四月四日（包括該日）10個交易日的平均收市價）溢價約3.25%；及(iii)較5.44港元（即基金單位直至二〇一九年四月四日（包括該日）30個交易日的平均收市價）溢價約5.15%。假設可換股債券全數交換為基金單位且發行人並無行使其作出現金選擇的權利，可換股債券將初始交換為合共192,307,692個基金單位（可予調整），佔本公佈刊發日期已發行基金單位總數的約6.16%。於本公佈刊發日期，越秀地產連同其附屬公司合計持有全部已發行基金單位的約36.39%。倘可換股債券獲其持有人全數交換為基金單位，假設發行人並無行使其作出現金選擇的權利且越秀房產基金的基金持有情況並無其他變動，越秀地產集團所持基金單位總數將降低至所有已發行基金單位的約30.23%。

有關擬議發行可換股債券及其主要條款及條件的進一步詳情，越秀房產基金的基金單位持有人及其潛在投資者可參閱於二〇一九年四月九日刊發的越秀地產公告(「**越秀地產公告**」)。本公佈中有關可換股債券及其擬議發行的資料及其他詳情乃基於或源於越秀地產公告。

據越秀地產公告所述，越秀地產董事會認為，發行可換股債券是越秀地產集團處理其持有的若干基金單位的理想方式，以計劃未來就二〇一二年出售廣州國際金融中心予越秀房產基金從越秀房產基金收到遞延代價基金單位形式的額外基金單位，以及支付越秀房產基金應付予越秀房託資產管理有限公司(越秀地產的附屬公司)的管理費的基本費用及可變費用部分，以確保越秀地產集團在越秀房產基金維持持有穩定一致的基金單位水平。據越秀地產公告所述，透過發行可換股債券籌集的所得款項淨額將由越秀地產用作一般企業用途。

當發行人發行可換股債券或任何可換股債券被交換，越秀房產基金將不會為此發行任何新基金單位；越秀房產基金亦不會因可換股債券之發行或交換而獲得任何所得款項。為免生疑問，越秀房產基金及代其行事的任何一方均非可換股債券的發行方。可換股債券的持有人根據其條款及條件行使交換權後，根據可換股債券的條款及條件向持有人交付或促使交付相關基金單位(作為相關按比例分佔的交換財產的一部分)的責任乃發行人的責任(而可換股債券涉及的發行人付款責任由其控股公司越秀地產擔保)，而越秀房產基金及代其行事的任何一方對此均無任何責任。

本公佈乃按自願基準作出，以向越秀房產基金的基金單位持有人及其他投資者提供有關基金單位的資料。

由於擬議發行可換股債券須待達成若干先決條件方可作實，可能或未必會實現，越秀房產基金的基金單位持有人及其潛在投資者於買賣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，二〇一九年四月九日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及程九洲先生

非執行董事： 李鋒先生及梁丹青先生

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