

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。

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求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

建議發行人民幣1,500,000,000元於二〇二六年到期之4.15厘有擔保票據

本公告乃根據房託基金守則第10.3段作出。

董事會謹此宣佈，於二〇二三年三月十七日，發行人、越秀房產基金管理人及聯席牽頭經辦人訂立認購協議，據此聯席牽頭經辦人已個別而非共同同意認購票據及就此支付或促使認購人認購票據及就此支付，而發行人同意於發行日期向聯席牽頭經辦人發行票據（或按聯席牽頭經辦人可能作出之指示）。票據將按其本金總額之100.0%發行。預期發行票據所得款項總額約為人民幣1,500,000,000元。

票據將會向專業投資者（定義見《提供及分銷金融產品指引》（日期為二〇一〇年九月十七日的第033/B/2010-DSB/AMCM號傳閱文件）第11條、《公司債券承銷及託管指引》（日期為二〇一九年六月二十八日的第009/B/2019-DSB/AMCM號傳閱文件）第2.1.6條及《公司債券發行及交易管理指引》（日期為二〇二一年五月二十六日的第008/B/2021-DSB/AMCM號傳閱文件）第2.1.6條）提呈發售及發行。發行人將申請票據於MOX上市。

根據房託基金守則，認購協議下之交易構成越秀房產基金之關連方交易，其中包括：(i)向越秀証券有限公司及創興銀行有限公司支付包銷費用及開支；及(ii)越秀証券有限公司及創興銀行有限公司認購票據。由於越秀証券有限公司及創興銀行有限公司各自僅會按與其他聯席牽頭經辦人相同之條款認購票據，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條項下之例外情況，有關交易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）之有關越秀証券有限公司及創興銀行有限公司根據認購協議應付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。

建議票據發行之所得款項淨額（經扣除聯席牽頭經辦人收取之包銷佣金以及有關建議票據發行之其他開支）將約為人民幣14.92億元。有關所得款項淨額擬用作再融資越秀房產基金之若干債項。

由於票據之本金總額人民幣1,500,000,000元將有效取代越秀房產基金之若干債項，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之比率於緊接發行票據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之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之截至二〇二二年十二月三十一日止年度財務業績中所披露，於二〇二二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約為45.4%。

認購協議須待當中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建議票據發行未必會進行，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。

本公告乃根據房託基金守則第10.3段作出。

董事會謹此宣佈，於二〇二三年三月十七日，發行人（作為發行人）、越秀房產基金管理人及聯席牽頭經辦人（作為聯席牽頭經辦人）訂立認購協議。

認購協議

日期： 二〇二三年三月十七日

- 訂約方：
- (1) 發行人(作為發行人)
 - (2) 越秀房產基金管理人(以其作為越秀房地產投資信託基金的管理人之身份)
 - (3) 聯席牽頭經辦人，即中信建投(國際)融資有限公司，創興銀行有限公司，越秀証券有限公司，星展銀行有限公司，興業銀行股份有限公司香港分行，上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行，華夏銀行股份有限公司香港分行，中國民生銀行股份有限公司香港分行，招商永隆銀行有限公司，交通銀行股份有限公司香港分行以及中信里昂證券有限公司(作為有關票據之聯席牽頭經辦人)

據越秀房產基金管理人之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及創興銀行有限公司外，聯席牽頭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。

受限於及根據認購協議條款，聯席牽頭經辦人已個別而非共同同意認購票據並就此支付，或促使認購人認購票據及就此支付，而發行人已同意於發行日期向聯席牽頭經辦人(或按聯席牽頭經辦人可能作出之指示)發行票據。票據將按其名義本金總額之100.0%發行。預期發行票據所得款項總額約為人民幣1,500,000,000元。

發行人及越秀房產基金同意發行人(如未能，則越秀房產基金將會)向聯席牽頭經辦人支付包銷費用及開支。根據認購協議，該等包銷費用及開支將於發行日期後支付予聯席牽頭經辦人。

票據將會向專業投資者(定義見《提供及分銷金融產品指引》(日期為二〇一〇年九月十七日的第033/B/2010-DSB/AMCM號傳閱文件)第11條、《公司債券承銷及託管指引》(日期為二〇一九年六月二十八日的第009/B/2019-DSB/AMCM號傳閱文件)第2.1.6條及《公司債券發行及交易管理指引》(日期為二〇二一年五月二十六日的第008/B/2021-DSB/AMCM號傳閱文件)第2.1.6條)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

聯席牽頭經辦人認購票據並就此支付，或促使認購人認購票據及就此支付之責任以(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於認購協議項下於發行日期或之前履行之責任，以及發行人及越秀房產基金管理人所作出陳述及保證於發行日期屬準確；

- (b) 越秀房產基金受託人已於發行日期或之前履行其於越秀房產基金受託人函件項下之所有責任，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
- (c) MOX同意票據上市，僅受限於其發行。

票據之主要條款

提呈發售之票據

票據將包括人民幣1,500,000,000元之4.15厘有擔保票據，將由聯席牽頭經辦人個別而非共同認購或促使認購，將於二〇二六年到期。

發行價

票據將按相等於票據本金額100.0%之價格加由二〇二三年三月二十四日至發行日期之應計利息(如有)之價格發行。

利率

票據將按發行日期起(包括該日)之未償還本金總額按年利率4.15%計息，於每年三月二十四日，每年度按後付方式支付。

根據票據發行價及應付利息，票據之到期收益率為4.15%。

票據地位及擔保

票據將構成發行人之直接、非後償、無條件，及(受條款及條件所載負抵押條款)無抵押責任，並將於彼此之間於任何時間均具有同等地位且並無優先權。發行人根據票據及越秀房產基金受託人根據由越秀房產基金受託人給予之擔保項下之付款責任，將於任何時間均至少與發行人及越秀房產基金受託人之所有其他現時及未來之無抵押及非後償債務及金錢給付責任享有同等地位(下文所規定者及適用法例所規定之例外情況除外，及須遵守票據條款及條件所載負抵押條款)，惟越秀房產基金受託人根據擔保之責任將與越秀房產基金受託人以越秀房產基金受託人之身份產生之所有其他無抵押責任及金錢給付責任享有同等地位享有同等地位，且對越秀房產基金受託人之追索應經常限於組成存放財產之資產，受對該等資產之任何事先地位申索所規限。

贖回權

票據持有人有權享有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。

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，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，可要求發行人於認沽日期(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(按發行人意見)購買(或促使購買)票據。

「控制權變動認沽事件」包括

- (a) 任何一名人士或多名人士(獲准持有人除外)共同取得越秀房產基金管理人之控制權；或
- (b) 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)擁有越秀房產基金管理人或越秀房產基金任何隨後管理人之控制權；或
- (c) 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(定義見條款及條件))於超過21個連續交易日(定義見條款及條件)期間少於越秀房產基金已發行(不時)基金單位總數之15%；或
- (d) 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。

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票據總額為人民幣1,500,000,000元，即票據之本金總額。就上市規則第13.18條而言，有關票據之融資年期為三年。

上市

發行人將申請以僅售予專業投資者(定義見《提供及分銷金融產品指引》(日期為二〇一〇年九月十七日的第033/B/2010-DSB/AMCM號傳閱文件)第11條、《公司債券承銷及託管指引》(日期為二〇一九年六月二十八日的第009/B/2019-DSB/AMCM號傳閱文件)第2.1.6條及《公司債券發行及交易管理指引》(日期為二〇二一年五月二十六日的第008/B/2021-DSB/AMCM號傳閱文件)第2.1.6條)之債務證券之方式將票據於MOX上市。

關連方交易

越秀証券有限公司及創興銀行有限公司根據房託基金守則第8.1(f)段因作為越秀企業(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)而為越秀房產基金之關連人士。因此，與越秀証券有限公司及創興銀行有限公司進行之任何交易(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。越秀証券有限公司及創興銀行有限公司各自己訂立認購協議及相關關連方交易(即根據認購協議進行之交易)，包括：(i)向越秀証券有限公司及創興銀行有限公司支付包銷費用及開支；及(ii)越秀証券有限公司及創興銀行有限公司認購票據(「相關關連方交易」)。

由於越秀証券有限公司及創興銀行有限公司僅會按與其他聯席牽頭經辦人相同之條款認購票據，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條項下之例外情況，有關交易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）之有關越秀証券有限公司及創興銀行有限公司根據認購協議應付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越秀房產信託契約所載越秀房產基金管理人職責後，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一致，並遵守房託基金守則及越秀房產信託契約；(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利益，儘管與越秀証券有限公司及創興銀行有限公司進行之相關關連方交易根據房託基金守則下構成越秀房產基金之關連方交易；及(ii)根據房託基金守則及越秀房產信託契約，認購協議及其項下擬進行之交易毋需基金單位持有人之批准。

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認購協議之條款出具之意見（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越秀房產信託契約中所載之職責後認為：(i)認購協議項下擬進行之交易，包括相關關連方交易；(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越秀房產信託契約；(b)按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合基金單位持有人之整體利益；及(iii)根據房託基金守則及越秀房產信託契約，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該等相關關連方交易。

其他資料

所得款項淨額用途及借貸總額佔總資產之比率

建議票據發行之所得款項淨額（經扣除聯席牽頭經辦人收取之包銷佣金以及有關建議票據發行之其他開支）將約為人民幣14.92億元。有關所得款項淨額擬用作再融資越秀房產基金之若干債項。

由於票據之本金總額人民幣1,500,000,000元將有效取代越秀房產基金之若干債項，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之比率於緊接發行票據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之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之截至二〇二二年十二月三十一日止年度財務業績中所披露，於二〇二二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約為45.4%。

另行公佈

越秀房產基金管理人將根據房託基金守則之規定就建議票據發行另行刊發公佈。

認購協議須待當中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建議票據發行未必會進行，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。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 越秀房產基金管理人之董事會

「控制權變動認沽期權」 指 具有本公佈「贖回權」一段賦予之涵義

「控制權變動認沽事件」 指 具有本公佈「贖回權」一段賦予之涵義

「人民幣」 指 中國法定貨幣

「控制權」	指	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
「存放財產」	指	具有越秀房產信託契約賦予之涵義
「擔保」	指	發行人根據票據信託契約及將由越秀房產基金受託人給予之票據明示應付之所有款項提供之無條件及不可撤銷擔保
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行日期」	指	二〇二三年三月二十四日，或發行人與聯席牽頭經辦人可能協定之較後日期，不遲於二〇二三年四月七日
「發行人」	指	MOON KING LIMITED (金峰有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由越秀房產基金受託人全資擁有並以「Yuexiu REIT Moon King Limited」之名而非「MOON KING LIMITED」作為註冊非香港公司在香港營業
「聯席牽頭經辦人」	指	中信建投(國際)融資有限公司，創興銀行有限公司，越秀證券有限公司，星展銀行有限公司，興業銀行股份有限公司香港分行，上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行，華夏銀行股份有限公司香港分行，中國民生銀行股份有限公司香港分行，招商永隆銀行有限公司，交通銀行股份有限公司香港分行以及中信里昂證券有限公司，而「聯席牽頭經辦人」指其中任何一方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「MOX」	指	中華(澳門)金融資產交易股份有限公司
「票據持有人」	指	票據持有人
「票據」	指	發行人之人民幣1,500,000,000元於二〇二六年到期之4.15厘有擔保票據

「票據信託契約」	指	於發行日期或前後，發行人、越秀房產基金管理人、越秀房產基金受託人及票據所指受託人將就票據執行之信託契約
「發售通函」	指	日期為二〇二三年三月十七日之票據相關發行人發售通函
「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、越秀地產股份有限公司或彼等各自之承繼者
「中國」	指	中華人民共和國，僅就地理參考而言（除非另有指明），不包括香港、澳門及台灣
「建議票據發行」	指	建議發行票據
「房託基金守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會公佈之房託基金守則，經不時修訂、補充或修改
「越秀房產基金管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司（以其作為越秀房地產投資信託的管理人之身份）
「越秀房產信託契約」	指	越秀房產基金受託人與越秀房產基金管理人之間之信託契約，構成日期為二〇〇五年十二月七日之越秀房產基金，經不時修訂、補充及／或重列
「越秀房產基金受託人」	指	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，並以追索越秀房產基金資產為限）
「越秀房產基金受託人函件」	指	由越秀房產基金受託人致越秀房產基金管理人及聯席牽頭經辦人日期為二〇二三年三月十七日之協議函件
「相關關連方交易」	指	具有本公佈「關連方交易」一段賦予之涵義
「認購協議」	指	發行人（作為發行人）、越秀房產基金管理人與聯席牽頭經辦人（作為聯席牽頭經辦人）之間就建議票據發行所訂立日期為二〇二三年三月十七日之認購協議
「條件及條款」	指	發售通函所載之票據條件及條款

「包銷費用及開支」	指	發行人(如未能,則越秀房產基金管理人)應付聯席牽頭經辦人之管理及包銷佣金以及支付聯席牽頭經辦人就票據發行之若干開支
「基金單位持有人」	指	越秀房產基金之基金單位持有人
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金(一個根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃,其基金單位首先於香港聯合交易所有限公司上市(股份代號:00405))

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,二〇二三年三月十七日

於本公佈日期,董事會包括:

執行董事: 林德良先生(主席)及區海晶女士

非執行董事: 李鋒先生及曾志釗先生

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