

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。

 **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

關連方交易
發行遞延基金單位

董事會謹此公佈，於二〇二一年十二月三十一日，房產基金按每個基金單位4.00港元的價格向越龍控股有限公司（為越秀地產的一間全資附屬公司，且為房產基金的重大基金持有人及關連人士（具有房託基金守則所賦予的涵義））發行81,000,000個基金單位，以部分支付二〇一二年投資廣州國際金融中心的尚未支付代價。於發行二〇二一年遞延基金單位後，基金單位的總數由3,336,224,428個增至3,417,224,428個及越秀地產及其一致行動人士的基金單位持有量總量由約40.80%增至約42.20%。

由於遞延基金單位價格調整，於供股完成後（目前預計將於二〇二二年一月二十六日或前後進行）生效，遞延基金單位發行價將由每個基金單位4.00港元降至每個基金單位3.861652港元。於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂（如下文進一步說明）之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計轉讓代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過發行合共329,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位全數結算。僅作說明用途，於發行所有額外遞延基金單位及完成供股後，並假設於二〇二一年收購事項完成後並無發行額外基金單位，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45.7%（假設所有供股單位均獲合資格參與供股的基金單位持有人悉數認購）或約60.3%（假設僅越秀地產及越秀認購而其他基金單位持有人並未認購臨時配發予彼等的供股基金單位，以及未獲認購的供股單位均由越秀作為供股包銷商而承購）。

基金單位持有人務請注意，於供股完成及／或發行所有額外遞延基金單位後，越秀地產及其一致行動人士的基金單位持有量可能有別於本公佈所載百分比。管理人將適時就該等內容另行刊發公佈。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3、10.4(k)及10.5A段作出。

茲提述：(i) 越秀房地產投資信託基金（「**房產基金**」）日期為二〇一二年六月三十日的通函，內容有關房產基金對廣州國際金融中心的投資（「**二〇一二年通函**」）；及(ii) 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**」）。除非另有界定，否則本公佈所用詞彙與二〇一二年通函及二〇一二年公佈所界定者具有相同涵義。

茲進一步提述房產基金日期為二〇二一年十月二十四日的公佈（「**二〇二一年公佈**」）及房產基金日期為二〇二一年十一月十三日的通函（「**二〇二一年通函**」），內容有關（其中包括）房產基金收購越秀金融大廈（「**二〇二一年收購事項**」）、建議房產基金按每持有100個現有基金單位獲發37個供股基金單位的基準進行供股（「**供股**」）及建議修訂根據債項協議發行遞延基金單位的機制（「**遞延基金單位安排修訂**」）。

發行二〇二一年遞延基金單位

如二〇一二年公佈所述，轉讓代價結餘2,933,121,976港元將由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，且為房產基金的重大基金持有人及關連人士（具有房託基金守則所賦予的涵義）。遞延基金單位將根據債項協議，按照每個基金單位4.00港元的價格（可就遞延基金單位調整事件（即基金單位合併、拆細或重新分類及以高於基金單位於該發行條款公佈日期前連續五個交易日的每日平均收市價10%的折讓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。每年十二月三十一日為清償轉讓代價結餘而發行的遞延基金單位的數目，乃參照可發行的最高遞延基金單位數目確定，當與預計在發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，該等遞延基金單位將不會觸發越秀地產（及與其一致行動人士）根據收購守則規則26就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面要約的義務。以債項協議所載方式發行遞延基金單位已獲獨立基金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。

董事會謹此公佈，於二〇二一年十二月三十一日，房產基金按每個基金單位4.00港元的價格向越龍控股有限公司發行81,000,000個基金單位（「**二〇二一年遞延基金單位**」），以支付部分轉讓代價。於發行二〇二一年遞延基金單位後，(i)轉讓代價的餘額減少至1,273,605,976港元；(ii)基金單位的總數由3,336,224,428個增至3,417,224,428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40.80%增至約42.20%。

遞延基金單位發行價調整

如二〇二一年通函所述，鑒於供股認購價（3.20港元）較二〇二一年公佈日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%（3.67港元），遞延基金單位發行價將按現行遞延基金單位發行價（即每個基金單位4.00港元）乘以債項協議所載及於二〇二一年通函中詳述的分數予以調整（「**遞延基金單位發行價調整**」）。遞延基金單位發行價調整將於供股完成後生效，目前預計將於二〇二二年一月二十六日或前後進行。

因此，於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂（如下文進一步說明）之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計轉讓代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過發行合共329,808,584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**」）全數結算。

僅作說明用途，於發行所有額外遞延基金單位及完成供股後，並假設於二〇二一年收購事項完成後並無發行額外基金單位，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45.7%（假設所有供股單位均獲合資格參與供股的基金單位持有人悉數認購）或約60.3%（假設僅越秀地產及越秀認購而其他基金單位持有人並未認購臨時配發予彼等的供股基金單位，以及未獲認購的供股單位均由越秀作為供股包銷商而承購）。

遞延基金單位安排修訂

如二〇二一年通函所述，為避免僅因二〇二一年收購事項及供股而加速發行遞延基金單位，越秀地產、受託人及房產基金管理人就遞延基金單位安排修改訂立第二份補充債項協議，該協議須待供股完成及獨立基金單位持有人及越秀地產獨立股東批准後方可作實。該等批准分別於二〇二一年十二月六日舉行的越秀房產基金股東特別大會及越秀地產股東大會上取得。

因此，供股完成後每年將要發行的遞延基金單位的數目為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，該基金單位數與預計於相關遞延基金單位發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併，不會觸發越秀地產（及與其一致行動人士）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收購要約的義務；及
(b)83,000,000個基金單位（須就基金單位的合併或拆細作出調整）。

基金單位持有人務請注意，於供股完成及／或發行所有額外遞延基金單位後，越秀地產及其一致行動人士的基金單位持有量可能有別於本公佈所載百分比。管理人將適時就該等內容另行刊發公佈。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3、10.4(k)及10.5A段作出。

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，二〇二一年十二月三十一日

於本公佈日期，管理人的董事會包括：

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