

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。

 **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

內幕消息

新人民幣融資

及

現有港元融資的再融資

於二〇二三年六月二十五日，越秀房託2012有限公司(越秀房產基金的附屬公司)就金額不超過人民幣4,000百萬元固定年利率為3.2%的貸款融資與招商銀行股份有限公司訂立融資協議。新人民幣融資以部分廣州國際金融中心作第二按揭抵押，並將於首次提取日起計三年內到期須予支付。新人民幣融資將悉數用於分別於二〇二三年八月及十二月到期的兩項現有港元融資的再融資。

本公佈乃由越秀房託資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)的管理人)董事會(「**董事會**」)根據房地產投資信託守則(「**房託基金守則**」)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第13.09(2)(a)條及第37.47B條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

新人民幣融資

於二〇二三年六月二十五日，越秀房產基金透過其全資附屬公司越秀房託2012有限公司(「**借款人**」)與招商銀行股份有限公司(「**貸款人**」)訂立融資協議(「**新融資協議**」)。新融資協議提供金額不超過人民幣4,000百萬元固定年利率為3.2%的貸款融資，由廣州越秀城建國際金融中心有限公司(越秀房產基金的附屬公司及廣州國際金融中心的登記擁有人)以貸款人的利益以部分廣州國際金融中心作第二按揭抵押(「**新人民幣融資**」)。新人民幣融資將於首次提取日起計三年內到期須予支付。

貸款人為獨立第三方，並非越秀房產基金的關連人士(定義見房託基金守則)。因此，新人民幣融資及借款人訂立新融資協議並不構成越秀房產基金的關連方交易。

所得款項用途

預期(i)將於二〇二三年六月二十七日或之前提取新人民幣融資人民幣1,500百萬元，以償還部分將於二〇二三年八月二十日到期、按一個月香港銀行同業拆息加1.38%年利率差計息的2,800百萬元銀團無抵押定期貸款融資(「**現有港元融資1**」)；(ii)將於二〇二三年七月十一日或之前提取新人民幣融資人民幣1,500百萬元，以償還現有港元融資1的餘下部分及部分將於二〇二三年十二月二十一日到期、按一個月香港銀行同業拆息加1.35%年利率差計息的2,000百萬元銀團無抵押定期貸款融資(「**現有港元融資2**」，連同現有港元融資1統稱「**現有港元融資**」)；及(iii)將於二〇二三年七月二十五日或之前提取新人民幣融資餘額人民幣1,000百萬元，以償還部分現有港元融資2。

現有港元融資2項下的未償還結餘將透過提取將訂立的其他貸款融資(未必會以人民幣計值)及／或使用越秀房產基金的內部資源償還。

對資產負債比率的影響

上述提取用作還款概不會導致越秀房產基金的資產負債比率於任何時間超過房託基金守則第7.9段規定的上限(50%)。僅供說明，經計及港元兌人民幣匯率的變動[^]，緊隨使用根據新人民幣融資提取的款項悉數償還現有港元融資1及部分償還現有港元融資2後，越秀房產基金的資產負債比率預期將由約45.4% (如越秀房產基金於二〇二二年十二月三十一日的最近期經審核財務報表(「最新財務報表」)所披露)增加至約46.4%。

董事會意見

鑒於現時利率上升的情況及港元與人民幣匯率波動，董事會認為提取定息人民幣融資以償還浮息港元貸款融資將為越秀房產基金實現大幅節省利息開支及有效對沖越秀房產基金的貨幣風險。經計及上述及新人民幣融資以越秀房產基金另一項境內人民幣貸款融資項下已按揭的部分越秀房產基金資產作抵押，董事會認為，新人民幣融資將對越秀房產基金最新財務報表的整體財務狀況產生積極影響，因此，符合越秀房產基金及其基金單位持有人的整體最佳利益。

董事會認為，新人民幣融資及新融資協議項下的交易乃以公平原則按與類似規模及性質的交易條款一致者進行。董事會信納，新人民幣融資及新融資協議項下的交易：(a)與越秀房產基金的投資政策一致；(b)符合房託基金守則及日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約(經不時修訂、補充及重述)(「信託契約」)；及(c)毋須經越秀房產基金的基金單位持有人批准。

信託人同意

基於及僅依賴管理人提供的資料及確認，滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人)已根據房託基金守則第7.3段及信託契約第19.3(a)(iv)條及第20.10條事先發出其有關新融資協議的書面同意。

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
(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，二〇二三年六月二十五日

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

[^] 按1.00港元兌人民幣0.89327元(於二〇二二年十二月三十一日)及1.00港元兌人民幣0.91751元(於本公佈日期)的匯率計算