

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



管 理

公 佈

- (1) 完成再融資及內部重組
- (2) 完成資產淨值及最終代價

茲提述越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)日期為二〇二五年九月十日的通函(「通函」)以及日期分別為二〇二五年九月二十六日及二〇二五年十月十五日的公佈，內容有關(其中包括)通過批准需批准的交易事項的普通決議案及完成出售事項。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

完成再融資及內部重組

管理人欣然宣佈，目標公司提取新銀行融資項下人民幣3,000百萬元以及有限責任合夥企業及普通合夥人(作為轉讓人)收取內部重組方(作為承讓人)支付的50%股份代價(以參考資產淨值為基準)(即人民幣1,716,562,000元)後，轉讓人向內部重組方轉讓目標公司50%股權已於市監局登記，而市監局於二〇二五年十一月三日出具上述轉讓登記受理通知書。

因此，內部重組已於二〇二五年十一月三日完成(「內部重組完成」)。完成出售事項及內部重組後，越秀房產基金於目標公司及該物業的實際實益權益減至 49.495%，且目標公司不再為越秀房產基金的附屬公司。越秀房產基金將繼續投資於該物業(作為房託基金守則第 7.7C 條所指的「合資格少數權益物業」)。

於內部重組完成日期：(a) 內部重組方與目標公司已訂立股東貸款協議，據此，內部重組方已向目標公司提供人民幣 650,000,000 元的股東貸款，該筆貸款已全部用於償還部分現有應付款項；及(b) 內部重組方及外部承讓人已訂立合營協議並採納目標公司的新組織章程細則，以規範目標公司及該物業共同擁有權的條款及條件。

最終完成報表及完成資產淨值

完成報表草稿乃根據安永會計師事務所審計之完成賬目編製，於二〇二五年十二月十日經轉讓人與承讓人協定為最終完成報表。

根據最終完成報表，完成資產淨值為人民幣 3,684,840,000 元，高於參考資產淨值(即人民幣 3,682,124,000 元)。因此，根據股權轉讓協議，各承讓人須於最終完成報表協定一致後十五日內向相關轉讓人支付一筆相等於完成資產淨值與參考資產淨值之間差額的 50% 的金額，即人民幣 1,358,000 元(「完成後付款」)。管理人預計完成後付款將於二〇二五年十二月二十五日或之前償付。

出售事項及內部重組的最終代價

根據完成資產淨值，出售事項及內部重組項下轉讓目標公司股權的最終股份代價為人民幣 3,435,840,000 元(「最終代價」)。最終代價等於目標公司公平值(基於完成資產淨值為人民幣 3,684,840,000 元)減協定折讓(即人民幣 249,000,000 元)。

根據最終代價，出售事項所得款項淨額乃基於越秀房產基金已從及將從外部承讓人收取的所得款項總額(包括目標公司以外部承讓人提供的股東貸款償還部分現有應付款項間接取得者)計算，經扣除與出售事項、內部重組及所得款項匯回境外有關的應付開支、印花稅及預扣稅後，預計約為人民幣2,347,672,000元。如通函所披露，管理人會將有關所得款項及自新銀行融資提取之人民幣3,000百萬元全部用於越秀房產基金現有債務的按期償還／或提前償還。

本公佈乃根據房託基金守則第10.3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，二〇二五年十二月十日

於本公佈日期，董事會包括：

執行董事： 区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