

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的一項邀請或要約，亦不構成訂立任何協議以進行任何該等事宜之邀請，且不屬收購、購買或認購任何證券之要約邀請。

本公佈並不構成或組成在或向美國或在任何其他司法權區購買或認購證券的任何要約或招攬的一部分。本文所述證券未曾及將不會根據經修訂一九三三年美國證券法（「證券法」）或美國任何州份或其他司法權區的證券法登記，除根據證券法及適用州份或地方證券法獲豁免或屬不受該等登記規定所規限的交易外，證券不可在美國境內提呈發售或出售。本公佈及其中所載資料不得直接或間接在或向美國或在任何其他司法權區派發。證券將僅依賴證券法S規例在美國境外提呈發售。將不會在或向美國或向香港公眾或在進行有關發售即屬限制或禁止的任何其他司法權區公開發售證券。



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

（於香港註冊成立的有限公司）

（以越秀房地產投資信託基金管理人身份）

管理

公佈

1,500,000,000 美元有擔保中期票據計劃 的更新及申請上市

本公佈乃根據房託基金守則第10.3段作出。

越秀房產基金管理人建議更新計劃，並已經向聯交所申請於二〇二六年一月二十六日後十二個月內，以僅向專業投資者（定義見上市規則第三十七章）發行債務證券的方式將經更新計劃於聯交所上市。經更新計劃的上市預期於二〇二六年一月二十七日或前後生效。儘管上文所述，計劃項下過往發行的票據的上市地位不受影響。

除本公佈所披露者外，二〇二一年計劃公佈及當中提述的先前公佈所披露的計劃條款並無重大變動。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則(「**房託基金守則**」)第10.3段作出。

茲提述越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)日期為二〇二一年一月二十五日的有關1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃(「**計劃**」)建議上市的公佈(「**二〇二一年計劃公佈**」)以及當中提述的其他公佈。除另有註明外，二〇二一年計劃公佈內所界定的詞彙與本公佈內所用者具有相同涵義。

計劃的更新及申請上市

根據上市規則第37.41條(直接適用於Yuexiu REIT MTN Company Limited(「**MTN Company**發行人」)及Moon King Limited(金峰有限公司)(「**金峰發行人**」，連同MTN Company發行人統稱為「**發行人**」，均為越秀房產基金受託人的全資附屬公司)，計劃(就發行上市票據而言)於公佈日期後一年內有效。因此，在計劃下發行上市票據的有效期於二〇二二年一月二十一日(即計劃於二〇二一年一月二十二日最後公佈之日後一年)屆滿。

因此，越秀房託資產管理有限公司(「**越秀房產基金管理人**」，該詞指以其作為越秀房地產投資信託的管理人之身份的越秀房產基金管理人)建議更新計劃(「**經更新計劃**」)，並已經向聯交所申請於二〇二六年一月二十六日後十二個月內，以僅向專業投資者(定義見上市規則第三十七章)發行債務證券的方式將經更新計劃於聯交所上市。經更新計劃的上市預期於二〇二六年一月二十七日或前後生效。儘管上文所述，計劃項下過往發行的票據的上市地位不受影響。

於二〇二六年一月二十六日，金峰發行人被增列為經更新計劃的發行人。經更新計劃由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(以其作為越秀房產基金受託人的身份及追索權僅限於越秀房產基金的資產)擔保，並由星展銀行有限公司、中信里昂證券有限公司、UBS AG香港分行、中國銀行(香港)有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、創興銀行有限公司及越秀証券有限公司作為安排行(統稱「安排行」)安排。據越秀房產基金管理人所知、所悉及所信，除創興銀行有限公司及越秀証券有限公司(「越秀安排行」)外，所有其他安排行均為越秀房產基金的獨立第三方及並非越秀房產基金的關連人士。

經更新計劃允許票據以任何貨幣或年期發行，惟須遵守相關法律、規例、指令或規定。票據分為計息及免息。利息可按固定利率或浮動利率或其他可變利率累計。將於經更新計劃下發行的票據為無抵押。越秀房產基金管理人認為將予發行的票據將按慣常條款發行。

經更新計劃獲惠譽評級有限公司給予「BBB-」評級。在經更新計劃下將予發行的各期票據可能獲得評級或未經評級。如果某期票據獲得評級，該評級未必與經更新計劃獲得的任何評級相同。證券評級並非買入、出售或持有證券的建議，並可能被評級機構隨時暫停、調低或撤回。

倘若發行任何票據會導致越秀房產基金的槓桿比率超過房託基金守則第7.9段准許的50%上限，則發行人不會發行票據。誠如越秀房產基金最近期的經審核財務報表所披露，越秀房產基金的槓桿比率約為48%。

經更新計劃下的潛在關連方交易

發行人、越秀房產基金管理人及安排行(作為安排行及交易商)於二〇二六年一月二十六日訂立有關經更新計劃及提呈發售及出售票據的經修訂及經重述交易商協議(「**經修訂及經重述交易商協議**」)。安排行(作為安排行及交易商)包括越秀安排行，由於越秀安排行為越秀企業(集團)有限公司(為越秀房產基金的主要持有人(定義見房託基金守則))的聯繫人(定義見房託基金守則)及越秀房產基金管理人的聯繫人(定義見房託基金守則)，故彼等根據房託基金守則第8.1(f)段為越秀房產基金的關連人士。

故此，由於經修訂及經重述交易商協議而與越秀安排行可能進行的任何交易，包括支付彼等的服務費用及／或認購票據，在房託基金守則下，將為越秀房產基金的關連方交易。越秀房產基金管理人將就向越秀安排行支付的任何費用遵守房託基金守則第八章的所有關連方交易規定，包括申報及公佈規定。由於越秀安排行僅會根據與其他安排行的條款相同的條款認購無抵押票據，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的無抵押財務資助，因此，經計及上市規則第14A.90條項下的例外情況，獲全面豁免遵守房託基金守則關連方交易規定(包括申報及公佈規定)。

經周詳考慮經更新計劃的條款(包括經修訂及經重述交易商協議的條款)，及與越秀房產金融資需要有關的其他相關因素，越秀房產基金管理人董事會(包括獨立非執行董事)信納：(i)即使存在上述與越秀安排行進行的任何交易，經更新計劃及其項下擬進行的交易屬公平交易、按正常商業條款、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；及(ii)經更新計劃及其項下擬進行的交易與越秀房產基金的投資目標及策略一致。

進一步公佈

越秀房產基金管理人將根據房託基金守則於需要時就經更新計劃的任何進一步變動或更新及／或日後發行任何票據(包括有關發行的所得款項淨額用途及其對越秀房產基金槓桿比率的影響)發出進一步公佈。越秀房產基金管理人亦會根據上市規則在票據於聯交所發行及上市時刊發一份正式通告及一份刊發公告。

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，二〇二六年一月二十六日

於本公佈日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 區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