

债券代码：102582949. IB

债券简称：25 越秀房托 MTN001

越秀房地产投资信托基金 关于出售资产及内部重组的公告

越秀房地产投资信托基金（以下简称“越秀房产基金”）的全资特殊目的实体发生出售资产及内部重组事项，具体情况公告如下。

一、事项基本情况

（一）事项背景及原因

2025 年 9 月 8 日，转让人（即越秀房产基金的全资特殊目的实体，作为转让人）、外部承让人（即越秀房产基金的关连人士，作为承让人）及内部重组方（即越秀房产基金的非全资附属公司，作为承让人）就以下事项订立股权转让协议：（1）出售事项及（2）涉及目标公司股权的内部重组。

（二）出售资产及内部重组方案

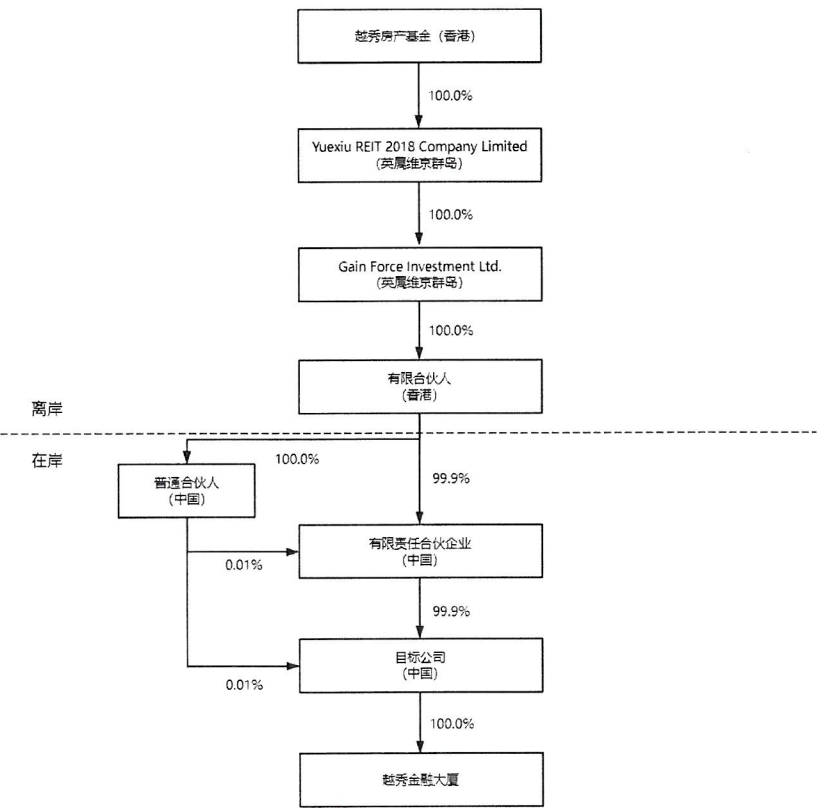
目标公司为越秀金融大厦相关土地使用权及现有所有权的登记合法业主，该物业于 2021 年由越秀房产基金收购。

根据股权转让协议，各订约方已同意：（1）出售事项应由有限责任公司合伙企业（作为转让人）将目标公司 50%股权转让予外部承让人（作为承让人）的方式落实；及（2）此后，内部重组应由转让人（作为转让人）将目标公司余下的 50%股权转让予内部重组方（作为承让人）的方式落实。出售事项及内部重组的完成须待于基金单位持有人特别大会上取得独立基金单位持有人批准需批准的交易事项后方可进行。

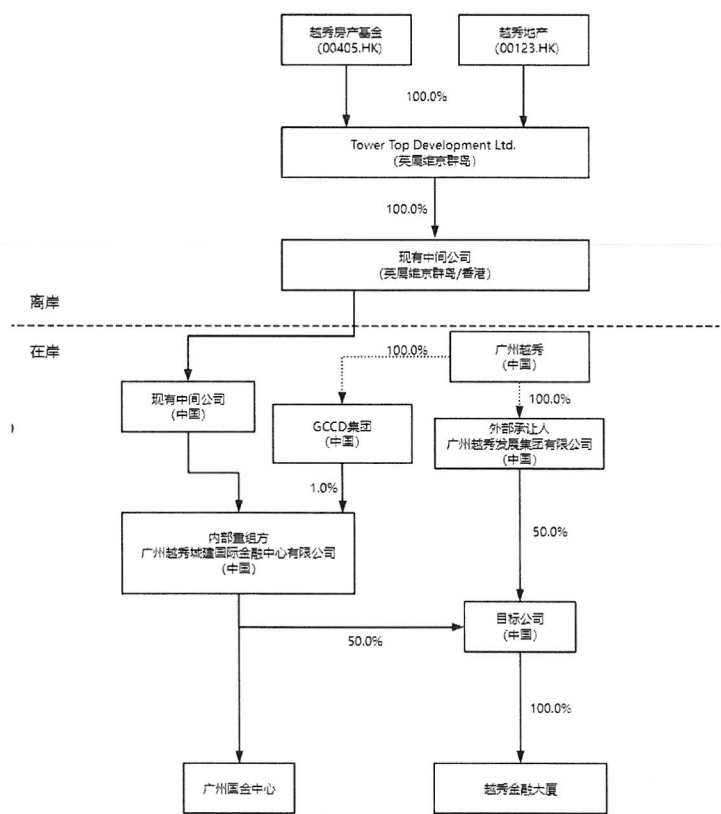
外部承让人及内部重组方就出售事项及内部重组项下转让目标

公司股权应支付的股份代价应等于：(i) 目标公司公允价值（基于参考资产净值为人民币 3,682,124,000 元）；(ii) 减协定折让（即人民币 249,000,000 元），惟需进行调整以反映参考资产净值与完成资产净值之间的差额。基于参考资产净值的股份代价为人民币 3,433,124,000 元。协定折让为评估值（即人民币 8,049,000,000 元）与管理人及外部承让人商定的该物业应占价值（即人民币 7,800,000,000 元）之间的差额，乃基于公平磋商商定。考虑到协定折让约占评估值的 3.1%，且与可比较交易中的折让相近，董事会(包括独立非执行董事)认为协定折让属公平合理，且符合越秀房产基金及其基金单位持有人的整体最佳利益。

图：越秀金融大厦简化持股架构



图：出售及内部重组完成后简化预期持股架构



（三）标的物业情况

表：标的物业的基本情况

物业名称	越秀金融大厦
竣工时间	2015 年 8 月
土地使用权年限	写字楼部分及停车位自 2007 年 4 月 16 日至 2057 年 4 月 15 日 商业部分自 2007 年 4 月 16 日至 2047 年 4 月 15 日
不动产权证	2017 年取得
建筑面积	写字楼：166,378.62 平方米 零售商场：3,818.19 平方米 停车位：10,289.05 平方米 其他：29,797.08 平方米
可出租总面积	写字楼：166,378.62 平方米 零售商场：3,818.19 平方米
停车位数量	827 个
2025 年 6 月当月平均租金	写字楼：193.2 元

(人民币元/平方米) (不含增值税)	零售商场：231.5 元
租用率 (不含停车位)	写字楼：81.7% 零售商场：100.0%
营业收入	2025 年 1-6 月：人民币 165,100,000 元 2024 年度：362,000,000 元 2023 年度：399,000,000 元

第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司(越秀房产基金的现任主要估值师)已获委任为独立物业估值师,以就出售事项评估该物业的价值。该物业的评估值(由独立物业估值师于 2025 年 6 月 30 日作出评估)为人民币 8,049,000,000 元。

评估值并不计及股份代价应占的目标公司其他资产及负债。由于出售事项及内部重组为透过出售目标公司(即该物业的登记合法业主)的股权进行,出售事项及内部重组的代价(即股份代价)亦考虑目标公司的其他资产及负债,预计紧接出售完成日期前主要包括约人民币 4,300,000,000 元的现有应付款项。

(四) 事项进展

越秀房产基金将于 2025 年 9 月 26 日(星期五)上午 11 时在香港湾仔谢斐道 238 号香港诺富特世纪酒店 B3 层 1 号至 4 号宴会厅举行基金单位持有人特别大会,以考虑及酌情通过(无论有否修订)载于基金单位持有人特别大会通告的决议案。

出售事项及内部重组需要在基金单位持有人特别大会上就需批准的交易事项获得独立基金单位持有人批准后方可作实。

二、影响分析

出售资产及内部重组完成后,越秀房产基金对目标公司及该物业的实际实益权益将减至 49.495%,且目标公司将不再为越秀房产基金的附属公司。由于越秀房产基金将不再通过目标公司对该物业拥有多

数所有权及控制权，根据房托基金守则第 7.7B 条，该物业将被视为越秀房产基金的少数权益物业。管理人已申请且证监会已批准（待订立合营协议后作实）该物业被视为房托基金守则第 7.7C 条项下的合资格少数权益物业。于出售事项及内部重组完成后，目标公司将不再并入越秀房产基金的账目内，而是确认为于联营公司的投资，按权益法入账。

（一）对借贷比率的影响

截至 2025 年 6 月 30 日，越秀房产基金的借贷比率约为 48.1%。于出售事项、内部重组后，假设出售事项所得款项净额全部用于偿还越秀房产基金的现有债务，则预计越秀房产基金的借贷比率将降至约 41.2%。

（二）预期亏损

管理人估计，出售事项及内部重组将导致约人民币 165,000,000 元的亏损。该估计亏损按股份代价约人民币 3,433,000,000（以参考资产净值为基准）与越秀房产基金根据香港财务报告准则编制的账目所示的目标公司资产净值（约人民币 3,582,000,000 元）之间的差额，再减去：(i) 开支（约人民币 10,000,000 元）及 (ii) 与出售事项、内部重组及所得款项汇回境外有关的估计应付的印花税及预扣税（约人民币 6,000,000 元）计算得出。

假设出售事项所得款项净额全部用于偿还越秀房产基金的现有债务，越秀房产基金通过其于该物业的少数股权投资继续有权获得所有年度可分派溢利的比例份额，预计将导致备考每个基金单位分派增加。有关每个基金单位分派的备考财务影响的进一步详情将载列于通函。考虑到预期每个基金单位分派增加以及更广泛的战略益处，管理

人认为，尽管存在上述情况，但预计亏损可以接受，且出售事项及内部重组符合越秀房产基金及其基金单位持有人的最佳利益。

根据目前目标公司的可用资料，除目标公司直至预期出售完成日期的正常经营业绩外，出售事项及内部重组的估计亏损金额不会受到其他重大影响。

（三）对盈利、资产及负债的影响

管理人估计，出售事项及内部重组将导致一次性出售亏损约人民币 165,000,000 元。有关其计算的进一步详情，请参阅“（二）预期亏损”。由于估计亏损金额按参考资产净值得出的股份代价计算，因此，越秀房产基金财务报表列示的最终亏损金额必然要考虑到参考资产净值与完成资产净值之间的任何差额，因此可能与估计金额有所不同。

假设出售事项、内部重组于 2025 年 6 月 30 日完成：（a）越秀房产基金的总资产将减少约 13.6%，主要原因是目标公司从越秀房产基金的综合财务报表中剔除；及（b）越秀房产基金的总负债将减少约 20.8%，主要原因是运用合并所得款项约人民币 5,300,000,000 元偿还现有债务。

三、其他需说明的事项

越秀房地产投资信托基金已于 2025 年 9 月 8 日于香港联交所网站披露了《公布：（1）有关（A）向关联人士出售越秀金融大厦 50% 权益；及（B）内部重组的主要及关联方交易；（2）以新银行融资进行再贷款；（3）委任独立财务顾问；及（4）基金单位持有人特别大会及暂停办理基金单位持有人过户登记》的公告，详情请见：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0908/2025090800064_c.pdf

四、信息披露承诺

本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照银行间债券市场相关自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。

特此公告。

（本页无正文，为《越秀房地产投资信托基金关于出售资产及内部重组的公告》盖章页）

越秀房托资产管理有限公司
Yuexiu REIT Asset Management Limited



2025 年 9 月 12 日