

香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算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因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券之要約或徵求購買任何證券之要約。



# 越秀房地產投資信託基金

## GZI REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

（股份代號：405）

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃）

由



### 越秀房託資產管理有限公司

#### GZI REIT Asset Management Limited

管 理

公 佈

現有銀行借貸的再融資  
及收購融資

越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）管理人越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）董事會茲宣佈，於二〇一一年九月二十六日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,502,000,000港元的三年期有抵押浮息定期貸款與若干貸款銀行訂立貸款協議。新貸款的資金擬用作為越秀房產基金現有有抵押銀行借貸2,100,000,000港元再融資、為新貸款的借款人就有關新貸款已產生及將會產生的費用及開支及／或其一般營運資金需要融資，以及為越秀房產基金或其附屬公司收購（如有）中華人民共和國的任何整體或部分房地產項目融資。

茲提述越秀房產基金就有關其銀行借貸的再融資及終止對沖安排於二〇〇八年十一月六日作出的公佈（「該公佈」）及越秀房產基金於二〇〇五年十二月十二日作出的發售通函（「發售通函」）。

## 背景

於二〇〇八年十一月六日，越秀房產基金透過其特殊目的公司，即柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司、京澳有限公司及金都發展有限公司（統稱「定期貸款借款人」）（作為借款人）及越秀房託（控股）2005有限公司（「控股公司」）（作為擔保人）就為數2,100,000,000港元的三年期有抵押浮息香港銀行同業拆息+1.75釐定期貸款融資（「定期貸款」）與若干貸款銀行（其中包括香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐銀行」））（作為貸款人）訂立貸款協議。該筆定期貸款已於二〇〇八年十一月十二日悉數提取，作該公佈所述用途。

## 定期貸款的再融資及收購融資

由於定期貸款將於二〇一一年十一月到期，管理人已就一項新貸款（「新貸款」）與若干貸款銀行（其中包括滙豐銀行）（統稱「新貸款貸款人」）磋商。新貸款的資金將擬由定期貸款借款人主要用作為定期貸款再融資、為定期貸款借款人就有關新貸款已產生及將會產生的費用及開支及／或其一般營運資金需要融資，以及為越秀房產基金或其附屬公司收購（如有）中華人民共和國的任何整體或部分房地產項目融資（「收購融資」）。有關新貸款的協定條款概要載列如下。

定期貸款借款人（作為借款人）及控股公司（作為擔保人）於二〇一一年九月二十六日就為數2,502,000,000港元的三年期有抵押浮息香港銀行同業拆息+1.9釐定期貸款融資與新貸款貸款人訂立貸款融資協議（「新貸款協議」）。新貸款的最後到期日為首次提款後36個月。定期貸款借款人擬定將於二〇一一年十月全數提取新貸款。

於二〇一一年六月三十日，越秀房產基金的資產負債比率為約25.8%。於二〇一一年九月二十六日，經計及新貸款後，越秀房產基金的資產負債比率為約29.4%。除動用新貸款後現金水平增加及為長期貸款再融資及資產負債比率改變外，對越秀房產基金並無其他財務影響。

新貸款由滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為越秀房產基金的信託人（「信託人」））及控股公司共同及個別擔保。信託人（作為擔保人）的擔保責任將限於其為越秀房產基金所持有的資產。

作為定期貸款借款人根據新貸款協議的責任按公平及比例的抵押，已授予一個擔保信託人抵押組合，代表各新貸款貸款人持有。

截至本公佈日期，越秀房產基金並無訂有任何對沖或利率掉期或其他類似安排。此外，越秀房產基金目前無意從事任何該等安排。

作為越秀房產基金的部分戰略，管理人將繼續考慮伺機進行收購。為了使越秀房產基金在談判有關收購條款時更具靈活性，新貸款允許使用之一是收購融資。倘進行收購時，將會按照房地產投資信託基金守則（「房託基金守則」）的規定作出公佈。董事會認為現時並無事宜須根據房託基金守則第10.3條或10.4條予以披露。

### 關連交易豁免

滙豐銀行僅因其屬信託人的聯繫人而為越秀房產基金的關連人士。因此，根據房託基金守則第8章，定期貸款借款人與滙豐銀行（連同其他新貸款貸款人）訂立新貸款協議乃越秀房託基金的一項關連交易。

據發售通函中所披露，證監會已就（其中包括）：(a)滙豐銀行集團（即滙豐銀行及其附屬公司，而除非另有指明外，不包括信託人及其專有附屬公司（即信託人的附屬公司但不包括由越秀房產基金作為信託人身份所成立的公司））向越秀房產基金及由越秀房產基金直接或間接擁有及控制的公司（統稱「**越秀房產基金集團**」）所提供的「正常銀行及財務服務」及(b)滙豐銀行集團與越秀房產基金集團之間的若干「企業融資交易」豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的公告及越秀房產基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）批准的規定，惟須受若干條件的規限。由滙豐銀行（連同其他新貸款貸款人）給予定期貸款借款人用作定期貸款再融資的新貸款符合「正常銀行及財務服務」所界定的定義，而滙豐銀行（連同其他新貸款貸款人）向定期貸款借款人提供用作收購融資的新貸款符合「企業融資交易」所界定的定義。

誠如發售通函中所載述，房託基金守則第8章就上述交易的披露及申報規定經已作出如上修訂。有關新貸款交易的資料將按照該等經修訂的披露及申報規定於越秀房產基金的年報內披露。

除滙豐銀行外，新貸款貸款人均為獨立第三方且並非越秀房產基金的關連人士（定義見房託基金守則）。

### 違約事件

根據新貸款協議，倘越秀地產股份有限公司（「**越秀地產**」）於任何時間不再至少持有越秀房產基金的全部已發行基金單位（「**基金單位**」）的15%，則構成一項違約事件。於本公佈刊發日期，越秀地產約擁有全部已發行基金單位的35.58%。

新貸款協議載有其他慣性違約事件。

若根據新貸款協議發生違約事件，則新貸款貸款人可取消新貸款及／或宣佈全部或部分新貸款，連同應計的利息，以及根據（其中包括）新貸款協議應計或已發生的所有其他款項立即到期須予支付及／或宣佈全部或部分新貸款須按要求予以償還。

### 董事會的意見

經審慎考慮新貸款協議的條款及其他有關定期貸款的再融資及收購融資的有關因素，管理人董事會認為：按上文所概述的(1)獲得新貸款協議項下的新貸款；及(2)定期貸款的再融資及收購融資，均為經公平磋商及按正常商業條款進行，為公平合理，及符合基金單位持有人的整體利益。

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)

**梁凝光**

主席

香港，二〇一一年九月二十六日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 梁凝光先生及劉永杰先生

非執行董事： 梁由潘先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生