

本公佈僅供參考，並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請，亦不應視為提出任何該等要約或邀請。本公佈或其任何副本不得傳入美國或在美國傳閱。不得在未經註冊或未獲註冊豁免前於美國提呈發售或出售證券，而本公佈所述的證券將會根據所有適用法律及規例出售。

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。



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條認可的香港集體投資計劃)

管理人



越秀房託資產管理有限公司
GZI REIT Asset Management Limited

公佈

- (I) 完成有關收購新物業及發行代價基金單位的關連人士交易
(II) 恢復買賣

完成

茲提述管理人於二〇〇八年一月十四日刊發的公佈及於二〇〇八年二月四日就收購事項刊發的通函。董事會欣然宣佈，收購事項已於二〇〇八年六月一日完成，而就收購事項應付的代價約6.773億港元(因根據本公佈「完成收購事項」一節所述的經審核財務報表釐定的調整款項而可予調整)則按下列方式償付：

- (a) 部分代價約2.032億港元透過於二〇〇八年六月二日發行及配發65,972,687個代價基金單位償付；
- (b) 其餘代價約4.741億港元透過於二〇〇八年六月二日支付現金償付，款項以浮息過渡性貸款融資償付。

恢復買賣

應管理人的要求，基金單位由二〇〇八年六月二日上午九時三十分起暫停於香港聯交所買賣，以待刊發本公佈。已申請於二〇〇八年六月三日上午九時三十分起恢復基金單位於香港聯交所買賣。

茲提述管理人於二〇〇八年一月十四日刊發的公佈及於二〇〇八年二月四日就收購事項刊發的通函(「通函」)。除非本公佈另有界定，通函所界定的詞彙在本公佈中具相同涵義。

背景

於二〇〇八年一月十四日，賣方、擔保人、管理人及買方(信託人，以其作為越秀房託基金的信託人的身份)訂立協議，據此買方已同意購入英屬處女群島公司的全部已發行股本及其股東貸款，英屬處女群島公司連同境內合作夥伴持有物業公司，而物業公司則持有新物業。

賣方與管理人均為越秀投資的全資附屬公司及越秀房託基金的關連人士，而根據房託基金守則第8.11段，該等交易各自構成越秀房託基金的關連人士交易。此外，房託基金守則第12.2段規定，凡向關連人士發行基金單位或根據房託基金守則第8章須獲得基金單位持有人批准的關連人士交易，均須獲得基金單位持有人以普通決議案方式批准。

於二〇〇八年二月二十六日舉行的基金單位持有人特別大會上，普通決議案已獲正式通過以批准各項該等交易。

完成收購事項

董事會欣然宣佈，收購事項已於二〇〇八年六月一日完成。如通函所述，將根據於完成日期計起不遲於104日內編製的於完成日期經審核財務報表，就反映(其中包括)英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日及於完成時合併資產淨值的差額作出調整款項。管理人將於釐定及支付調整款項後在可行情況下盡快作出進一步公佈。

收購事項的融資

收購事項的收購價值約為6.773億港元。完成時支付的代價約為6.773億港元(因根據本公佈「完成收購事項」一節所述的經審核財務報表釐定的調整款項而可予調整) 乃以發行代價基金單位及現金償付。

(a) 代價基金單位

代價的一部份約2.032億港元，已於二〇〇八年六月二日透過按每基金單位3.08港元發行及配發65,972,687個新基金單位予越龍(賣方的代名人)償付。代價基金單位入賬列為繳足，除代價基金單位無權就二〇〇七年七月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間的可分派收入總額獲得分派外，不附帶任何產權負擔並在各方面與現有基金單位享有同等權利。每個代價基金單位3.08港元的發行價乃相當於於市價，亦代表：

- (i) 較於二〇〇八年五月三十日(刊發本公佈前的最後交易日)在香港聯交所所報的收市價每個基金單位2.90港元溢價約6.2%；
- (ii) 較每個基金單位於二〇〇七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值3.535港元折讓約12.9%。

代價基金單位相當於越秀房託基金於二〇〇八年五月三十日(刊發本公佈前的最後交易日)基金單位基礎的6.6%及越秀房託基金經代價基金單位擴大後基金單位基礎的6.2%，不受任何禁售或出售限制所規限。緊隨代價基金單位發行及配發後，越秀投資於越秀房託基金的基金單位持有量將由約31.3%增至35.6%，而其他基金單位持有人於越秀房託基金的權益將由約68.7%減至64.4%。香港聯交所上市委員會已批准代價基金單位在主板上市及買賣的申請。

(b) 現金代價

收購事項應付代價餘額連同管理人估該等交易所產生的開支合共約4.85億港元，已以現金償付，並由詳列如下的融資安排所得款項提供資金。現金代價已於二〇〇八年六月二日支付予賣方的代名人。

融資安排

於二〇〇八年六月一日，英屬處女群島公司(作為借款方)及越秀房託(控股) 2005 有限公司(「Holdco」)(為信託人(作為越秀房託基金信託人的身份)的全資附屬公司)(作為擔保人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為貸款方)就485,000,000港元浮息過渡貸款融資(「貸款融資」)訂立日期為二〇〇八年六月一日的融資協議(「融資協議」)。貸款融資的最後屆滿日期為二〇〇八年十二月十九日。英屬處女群島公司已悉數提取貸款融資，並將資金轉借予買方(作為越秀房託基金的信託人)用於二〇〇八年六月二日支付收購事項應付代價餘額及該等交易產生的及與貸款融資有關的費用。

貸款融資由信託人(作為越秀房託基金的信託人)及Holdco共同及個別提供擔保。信託人的擔保須受一項條文規限，即其作為擔保人的責任將以其為越秀房託基金持有的資產總額為限並從中支付。

貸款融資須按季按香港銀行同業拆息另加0.75%年利率支付利息，本金須於最後屆滿日期一筆過支付。

融資協議載有若干將由(其中包括)英屬處女群島公司提供的契約及承諾，包括但不限於負抵押、提供財務及經營資料及估值報告及投購保險。特別是，越秀房託基金須確保綜合利息償付比率維持不少於兩倍。倘利息償付比率在任何時間少於兩倍，則會構成融資協議下的違約事件。

另須維持抵押比例(即本集團所有借款的本金總額相對當時最近期年度估值報告所示的現有物業及新物業總值的比率)不多於50.0%。倘該比例超逾50.0%，將構成融資協議下的違約事件。

倘越秀投資於任何時候不再直接或間接持有全部已發行基金單位最少15.0%，亦將構成融資協議下的違約事件。融資協議下的其他違約事件包括(但不限於)欠交任何融資協議下的金額或就貸款融資提供的任何抵押、虛假聲明、與英屬處女群島公司或越秀房託基金的財務負債有關的連帶違約、違反融資協議的任何財務契諾、英屬處女群島公司控股上的變動、香港聯交所暫停基金單位交易超過指定日數、基金單位終止於香港聯交所上市、英屬處女群島公司或越秀房託基金發生任何重大不利變動，而合理地可能會對有關人士履行其各自於融資協議下的任何責任或就貸款融資提供任何抵押的責任的能力造成不利影響。倘發生任何根據融資協議的違約事件，貸款方可能會宣佈違約並要求立即償還融資協議下所有尚未清還貸款及其他款項，並行使貸款融資所獲提供抵押的權利。

誠如通函所披露，管理人的原意乃發行建議可換股債券以為收購事項融資，然而，在考慮到近期股本市場波動及貸款融資的條款，管理人相信，於為越秀房託基金決定一個較適合的長期融資方案前，貸款融資能夠讓越秀房託基金及管理人在取得融資選擇擁有充分靈活性。其他詳情請參閱本公佈「現有為數1.65億美元的三年期浮動息率貸款融資及貸款融資再融資」一節。

經考慮貸款融資的條款，並參考最近期市況，董事(包括獨立非執行董事)認為，貸款融資乃按公平的商業條款訂立，並對基金單位持有人而言屬公平合理，且符合基金單位持有人的整體利益。

財務影響－槓桿比率

根據通函所載的資料及越秀房託基金截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，以及於緊隨收購事項完成後：

- 越秀房託基金資產的價值將由約51.92億港元增加至約61.22億港元¹
- 越秀房託基金借貸總額的價值將由約12.81億港元增加至約17.66億港元²
- 越秀房託基金的槓桿比率將由約24.7%增加至約28.9%

1 資產的價值於釐定反映(其中包括)英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日及於完成時合併資產淨值的差額作出的調整款項後，可予調整。

2 為避免任何疑慮，基金單位持有人應佔資產淨值並非借貸總額的一部分，亦無計入借貸總額。

滙豐集團提供正常銀行及財務服務的豁免

由於信託人為香港上海滙豐銀行有限公司的一家全資附屬公司，故本集團與香港上海滙豐銀行有限公司所訂立的融資協議為一項關連人士交易。

證監會已就滙豐集團提供「正常銀行及財務服務」，批准豁免嚴格遵守房託基金守則第8章所載的公告或基金單位持有人批准的規定，滙豐集團(即香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本公佈內另有指明外，不包括本集團的信託人及其專屬附屬公司(即信託人之附屬公司，但不包括其作為越秀房託基金信託人身份所成立之該等附屬公司))，而獲提供的貸款融資則符合「正常銀行及財務服務」的定義。

誠如首次公開發售發售通函「關連人士交易 - 2. 就信託人關連人士的豁免」一節所載述，房託基金守則第8章就該等交易之披露及申報規定已作出修訂。有關貸款融資交易的資料，將根據上述經修訂披露及申報規定於越秀房託基金的年報內披露。

現有為數1.65億美元的三年期浮動息率貸款融資及貸款融資再融資

經考慮目前市況、現有貸款融資(定義見下文)的還款期及貸款融資的條款，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i) 取得短期貸款融資；及(ii) 安排於二〇〇八年十二月十九日現有貸款融資及貸款融資屆滿(定義見下文)時同時安排再融資乃符合基金單位持有人的整體利益。

(a) 為數1.65億美元的三年期浮動息率貸款融資(「現有貸款融資」)

於二〇〇五年十二月七日，花旗銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司及星展銀行有限公司香港分行(作為貸款銀行)與柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司(作為借款人)及Holdco(作為擔保人)就現有貸款融資訂立融資協議。現有貸款融資已於二〇〇五年十二月二十一日悉數提取。現有貸款融資的利息須每季支付，而本金將由二〇〇五年十二月二十一日起計三年結束時(即二〇〇八年十二月二十一日，當日為非營業日，而緊接當日前的營業日為二〇〇八年十二月十九日)一筆過支付。有關現有貸款融資的更多詳情，請參閱首次公開發售發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件 - 融資協議」一節。

(b) 為數485,000,000港元的浮息過渡性貸款融資(「貸款融資」)

如本公佈上文「融資安排」一節所詳述，貸款融資的最後屆滿日期為二〇〇八年十二月十九日。

管理人現擬根據管理人的權力發行建議可換股債券，以發行基金單位(連同其他融資來源)，為現有貸款融資及貸款融資的還款提供資金。在現行市況的規限下及視乎涉及的估計費用，管理人可取得其他融資資源(透過債務及／或股本融資)，以償付現有貸款融資及貸款融資的還款取代發行建議可換股債券。倘建議可換股債券獲發行，將向香港聯交所上市委員會申請建議可換股債券及因轉換建議可換股債券而將以發行的基金單位上市及買賣，並會向基金單位持有人另行刊發公佈。

持續關連人士交易

完成收購事項後，越秀房託基金已或將與不同訂約方(由於彼等與管理人的關連而成為越秀房託基金的關連人士)訂立下述交易。

1. 租賃交易

物業公司已與承租人就新物業的若干泊車位訂立一項租賃協議。該租賃協議乃於物業公司的一般及日常業務過程中按照正常商業條款及市價訂立。由於承租人乃越秀投資的附屬公司，並因此為越秀房託基金的關連人士，根據房託基金守則第8.11段，於完成時，該租賃協議將成為及構成越秀房託基金的關連人士交易。

2. 物業管理安排

物業管理人已獲委任管理該樓宇的公用面積。該物業管理協議乃於物業公司的一般及日常業務過程中按照正常商業條款及市價訂立，由於新物業的承租人(並非物業公司)向物業管理人支付物業管理費，故毋須就該物業管理費設定上限。

3. 租賃服務協議

越秀房託基金將就新物業與物業管理人(越秀投資的附屬公司並因此為越秀房託基金的關連人士)訂立一項租賃服務協議。物業管理人現時管理現有物業的其中3項物業，而根據房託基金守則第8.11段規定，租賃服務交易構成越秀房託基金的關連人士交易。租賃服務協議將循現有物業的情況按照正常商業條款及市價訂立。

4. 獲授的豁免及施加的條件

待達成若干條件(包括但不限於下列條件)後，證監會已就(其中包括)本集團與由於與管理人有關連而成為越秀房託基金的關連人士所訂立的租賃交易、有關現有物業組合的物業管理安排及租賃服務交易，授出豁免嚴格遵守房託基金守則第8章有關披露及批准規定。

(a) 年度上限

於任何相關財政年度，租賃交易及租賃服務協議每年的價值不得超過首次公開發售通函內所載各年的年度上限金額。

(b) 初步豁免期限

以上所列關連人士交易將由上市日期至二〇〇八年十二月三十一日止初步期間(「初步豁免期限」)獲豁免。

新物業的有關物業管理安排，管理人已向證監會申請且證監會已授出豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及須獲得基金單位持有人批准的規定，至於受限於同一合規規定及條件的現有物業的有關物業管理安排，由於該等豁免條件已延長至二〇一〇年十二月三十一日。由於新物業的租戶(而非物業公司)支付物業管理費予物業管理人，故毋須設置上限。

5. 增加年度上限及延長初步豁免期限

隨著進行收購事項及越秀房託基金的營運規模擴大，董事會已於二〇〇八年二月二十六日舉行的基金單位持有人特別大會上尋求通過且基金單位持有人已批准(a)增加租賃交易及租賃服務協議的年度上限；及(b)延長初步豁免期限至截至二〇一〇年十二月三十一日(包括該日)止期間。有關增加年度上限及背後的原因的詳情，請參閱通函「董事會函件 - 持續關連人士交易」一節。

恢復買賣

應管理人的要求，基金單位由二〇〇八年六月二日上午九時三十分起暫停於香港聯交所買賣，以待刊發本公佈。已申請於二〇〇八年六月三日上午九時三十分起恢復基金單位於香港聯交所買賣。

本公佈乃承董事會之命作出，董事會成員願個別及共同對本公佈的準確性承擔責任。

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)
主席
梁凝光

香港，二〇〇八年六月二日

於本公佈日期，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。