

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布的内容概不負責，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布全部或任何部分内容而產生因依賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公布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

（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）

（股份代號：405）

管理人



越秀房託資產管理有限公司

GZI REIT Asset Management Limited

公布

現有銀行借貸的再融資及同時終止現有的對沖安排

越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）管理人越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）董事會（「董事會」）茲宣佈，於二〇〇八年十一月六日，越秀房託基金已透過其特殊目標機構就為數2,100,000,000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。新貸款的資金將擬用作為越秀房託基金現有抵押銀行借貸的再融資、同時終止越秀房託基金現有的對沖安排，以及為支付越秀房託基金就有關新貸款已產生及將會產生的費用及開支及／或新貸款借款人的一般營運資金需要。

背景

就有關越秀房託基金於二〇〇五年十二月的首次公開發售而言，越秀房託基金透過其特殊目標機構，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及京澳有限公司（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）於二〇〇五年十二月七日就為數165,000,000美元的三年期有抵押浮息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」））（統稱「定期貸款貸款人」）訂立貸款協議。該筆定期貸款已於二〇〇五年十二月二十一日（即越秀房託基金首次在聯交所上市日期）悉數提取。該定期貸款須由提款日期起三年內償還。就該定期貸款而言，各定期貸款借款人另已與定期貸款貸款人訂立非投機性的簡單利率及貨幣對沖安排（「現有對沖安排」），以便合理及審慎地控制由浮息及美元（「美元」）作為貸款幣值的定期貸款所產生的利率及外幣波動風險。請參閱越秀房託基金於二〇〇五年十二月十二日的發售通函（「發售通函」）了解該定期貸款及現有對沖安排的詳情。由於以上安排，越秀房託基金以浮息獲得定期貸款，並轉為在整個三年期內以約3.2%的固定利率貸款，較當時的三年期固定利率貸款利率低。誠如越秀房託基金二〇〇七年財務報表內所披露，於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日，以美元作為貸款幣值的匯率變動及利率變動已界定及符合為現金流量對沖，並已在股本的對沖儲備中確認，故對截至二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日年度的溢利並無重大影響。

此外，越秀房託基金透過其特殊目標機構金都發展有限公司（「金都發展」）（作為借款人）及控股公司（作為擔保人）於二〇〇八年六月一日就為數485,000,000港元的浮息有抵押過渡性貸款（「過渡性貸款」）與滙豐銀行（作為貸款人）訂立貸款協議。該過渡性貸款已於二〇〇八年六月二日悉數提取。過渡性貸款的最後到期日為二〇〇八年十二月十九日。請參閱越秀房託基金於二〇〇八年六月二日的公布了解過渡性貸款的詳情。

由於定期貸款及過渡性貸款（統稱「現有銀行借貸」）及現有對沖安排將於二〇〇八年十二月到期，管理人已就新貸款（「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及金都發展（統稱「新貸款借款人」）用作為越秀房託基金現有銀行借貸的再融資、同時終止

現有的對沖安排，以及為支付越秀房託基金就有關新貸款已產生及將會產生的費用及開支及／或新貸款借款人的一般營運資金需要。有關新貸款的協定條款概要載列如下。

現有銀行借貸的再融資及同時終止現有的對沖安排

新貸款借款人(作為借款人)及控股公司(作為擔保人)於二〇〇八年十一月六日(「**新貸款協議日期**」)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厘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**」)。可提款期間為新貸款協議日期後兩個月內。新貸款的最後到期日為首次提款後36個月(「**新貸款最後到期日**」)。新貸款借款人擬定將於二〇〇八年十一月十二日悉數提取新貸款，以用作為越秀房託基金現有銀行借貸的再融資、同時終止現有的對沖安排，以及為支付越秀房託基金就有關新貸款已產生及將會產生的費用及開支及／或新貸款借款人的一般營運資金需要。

新貸款由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房託基金的信託人(「**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託基金所持有的資產。

作為新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。

關連交易豁免

根據房地產投資信託基金守則(「**房託基金守則**」)第8章，由於滙豐銀行乃信託人的關連人士，故新貸款借款人與滙豐銀行(連同其他新貸款貸款人)所訂立的新貸款協議乃一項關連交易。

據發售通函中所披露，證監會已就滙豐銀行集團(即香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，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託基金作為信託人身份所成立的公司))向越秀房託基金及由越秀房託基金直接或間接擁有及控制的公司所提供的「正常銀行及財務

服務」豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的公告或越秀房託基金單位持有人（「基金單位持有人」）批准的規定。由滙豐銀行（連同其他新貸款貸款人）給予新貸款借款人的新貸款符合「正常銀行及財務服務」所界定的定義。

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

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託基金的關連人士（定義見房託基金守則）。

董事會的意見

經審慎考慮新貸款協議的條款及其他有關現有銀行借貸的再融資及同時終止現有的對沖安排的有關因素，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)現有銀行借貸的再融資及同時終止現有的對沖安排，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。

有鑑於近期利率市場波動，管理人並無訂立任何新的對沖安排，而越秀房託基金可能會承受利率波動風險。然而，管理人將繼續密切監察利率及滙率變動，並將為基金單位持有人的利益，考慮於必要時視乎市況進行審慎的財務安排。

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，二〇〇八年十一月六日

於本公布日期，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。