

香港證券及期貨事務監察委員會、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告的內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由匯賢房託管理有限公司管理

新銀行融資 及 現有融資安排之更改

新銀行融資

於 2011 年 11 月 4 日，匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)的全資特別目的投資工具匯賢投資有限公司(「匯賢投資」)(以建議借款人身份)接納並同意香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及星展銀行香港分行(統稱「該等銀行」)(以建議借貸人身份)等各方於 2011 年 10 月 28 日出具的承諾函(「承諾函」)。根據承諾函，該等銀行有條件同意向匯賢投資提供貸款融資(「新融資」)，詳情如下：

- (a) 本金總額為 1,200,000,000 港元；
- (b) 實際年利率(包括各項費用)等同香港銀行同業拆息加 2.7%；
- (c) 最終到期日為提取融資當日起計滿三年；及
- (d) 目的是為匯賢產業信託集團的一般企業需要融資，包括為未來收購事項融資。

新融資將附帶若干先決條件，包括但不限於簽立相關融資協議及擔保(「融資文件」)，以及匯賢控股有限公司(「匯賢控股」)解除以匯賢投資的股份作抵押的現有質押。新融資將為無抵押且非後償，與匯賢投資所有其他無抵押及非後償之責任的地位相等。倘於 2011 年 10 月 28 日起八星期內未有簽署融資文件，任何該等銀行可終止其於承諾函項下的責任。

於 2011 年 11 月 10 日，德意志信託(香港)有限公司(以匯賢產業信託受託人身份)(「受託人」)訂立有關收購資產的有條件協議，詳情載於匯賢房託管理有限公司(以匯賢產業信託管理人身份)(「管理人」)在本公告同日刊發的另一則公告內。待上述收購事項成為無條件後，現計劃全數提取新融資作為支付匯賢產業信託就收購事項應付的代價。

假設新融資將為全數提取，預計匯賢產業信託總債務與總物業價值的比率將由現時水平約 0.62% 升至於提取後的約 3.53%。

該等銀行之其中一員，中國銀行(香港)有限公司(「**中銀香港**」)為房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)所界定匯賢產業信託的關連人士。預期匯賢投資與中銀香港根據新融資擬進行的交易將構成中銀銀行及金融服務交易(定義見於2011年8月刊發的匯賢產業信託2011年中期報告(「**中期報告**」)第124頁)。有關豁免遵守關連人士交易之規定(包括豁免條款)詳情載於中期報告第121至127頁。根據管理人獲取的資料，其他該等銀行(即香港上海滙豐銀行有限公司及星展銀行香港分行)均為獨立第三方，並非房地產投資信託基金守則所界定匯賢產業信託的關連人士。

現有融資安排之更改

就獲取新融資，匯賢投資已經向滙賢控股建議對雙方就人民幣 1,400,000,000 元的循環信貸融資(「**現有融資**」)於 2011 年 4 月 8 日訂立協議(「**現有融資協議**」)項下的現有安排作出以下更改(「**該等更改**」)，而滙賢控股於 2011 年 11 月 10 日已同意作出該等更改，需要時將就該等更改簽訂正式協議(包括就下文(i)段所述股份質押訂立正式解除文件)：

- (i) 解除 2011 年 4 月 8 日訂立以滙賢投資股份向滙賢控股抵押的現有質押；
- (ii) 免除或刪除現有融資協議中有關滙賢投資必須利用任何出售、轉讓或處置滙賢投資所持北京東方廣場有限公司(「**北京東方廣場公司**」)的權益或北京東方廣場公司資產全部所得款項淨額提前償還現有融資之規定。取而代之的是，任何出售、轉讓或處置滙賢產業信託集團之任何資產所得款項(扣除合理開支後)須按比例首先用作提前償還新融資以及滙賢投資的任何其他貸款融資(現有融資除外)；
及
- (iii) 現有融資的年利率將由滙豐標準人民幣利率加 1% 調升至滙豐標準人民幣利率加 2.7%。

基於滙賢控股與其全資附屬公司 Hui Xian (Cayman Islands) Limited 的關係，滙賢控股為匯賢產業信託的「重大持有人」(定義見房地產投資信託基金守則)之「聯繫者」。因此，根據房地產投資信託基金守則，滙賢控股為匯賢產業信託的關連人士。現有融資安排項下的交易(及現有融資安排的該等更改)構成房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士交易。有關現有融資協議項下交易豁免遵守關連人士交易之規定詳情已載於中期報告第 104 頁。修改有關豁免以顧及並將現有融資安排的該等更改納入豁免範圍之申請已向證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)提出，而該等修改已獲證監會批准。證監會授出上述豁免(經修訂)如下：

有關現有融資安排(以該等更改予以修訂)的關連人士交易經修訂豁免

現有融資協議(以該等更改予以修訂)項下擬進行的交易(「**現有融資交易**」)毋須遵守房地產投資信託基金守則第 8 章的公告或基金單位持有人批准的規定。此外，房地產投資信託基金守則第 8 章有關現有融資交易的披露及申報規定須按下文所述予以修訂：

- (i) 匯賢產業信託之年報內將披露每個財政年度現有融資交易之概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士之身份；
- (ii) 管理人的獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：
 - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
 - (b) 按正常商業條款（如有可比較之交易）或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方之條款訂立；及
 - (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合匯賢產業信託基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (iii) 須委聘匯賢產業信託之核數師履行若干協定之審閱程序並向管理人提交匯賢產業信託核數師報告（亦須向證監會提交該報告之副本），確認所有該等交易：
 - (a) 已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款(經本公告所述的更改)；
 - (b) 已接獲管理人董事會(「**董事會**」)（包括獨立非執行董事）批准；及
 - (c) 乃按照規管該等交易之協議之條款訂立及進行。

一般事宜

管理人董事會(「**董事會**」) (包括獨立非執行董事)信納，新融資項下擬進行的交易以及現有融資安排的該等更改項下擬進行的整體交易是按正常商業條款經公平磋商後進行，屬公平合理且符合匯賢產業信託及其基金單位持有人的整體利益。融資文件及現有融資交易項下於各有關財政年度擬進行之關連人士交易的概要將根據就豁免條款而修訂後的適用房地產投資信託基金守則第 8 章之披露要求載於匯賢產業信託的相關年報內。

受託人確認其並不反對管理人進行新融資項下擬進行的交易以及現有融資安排的該等更改項下擬進行的交易。

目前，匯賢產業信託並無訂立任何對沖或利率掉期交易。

管理人自願刊發本公告，以使市場獲悉本公告所載相關的事宜。

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
(以匯賢產業信託管理人身份)
甘慶林
管理人主席

香港，2011年11月10日

於本公告日期，管理人之董事為：甘慶林先生（主席兼非執行董事）；徐英略先生及彭宣衛先生（執行董事）；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生（非執行董事）；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士（獨立非執行董事）。