

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布之內容概不負責，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布全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港單位信託基金)
(股份代號：823)

完成與香港按揭證券有限公司之 40億港元再融資交易

董事會欣然宣布，於 2009 年 4 月 27 日，領匯已順利完成與香港按揭證券有限公司之 40 億港元再融資交易。

完成與香港按揭證券有限公司之 40 億港元再融資交易

領匯管理有限公司(作為領匯之管理人)(「**管理人**」)董事會(「**董事會**」)欣然宣布，於 2009 年 4 月 27 日，領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)已順利完成與香港按揭證券有限公司之 40 億港元再融資交易(「**再融資交易**」)。

再融資交易之詳情概要如下：

- 借款人： 領匯物業有限公司(「**PropCo**」)
- 貸款人： The Link Finance Limited(「**FinCo**」)
- 擔保人： The Link Holdings Limited(「**HoldCo**」)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為受託人身份，其追索限於領匯之資產)(「**房地產信託基金受託人**」)
- (HoldCo、FinCo 及 PropCo 為領匯控制之特別目的投資工具)

按揭貸款買方：	香港按揭證券有限公司(「 香港按揭證券 」)
按揭貸款：	有抵押定期貸款 40 億港元(「 按揭貸款 」)
按揭貸款之年 期：	自 2009 年 4 月 27 日至 2014 年 5 月 30 日約 61 個月之固定期 間(「 年期 」)
更新選擇權：	PropCo 擁有選擇權將不多於 20 億港元之按揭貸款延期一年 至 2015 年 5 月 30 日，惟須獲香港按揭證券同意
利率：	根據三個月香港銀行同業拆息加上協定息差訂定之浮動利率
預付款項：	PropCo 於年期結束前無權預付或取消按揭貸款
購買價格：	40 億港元(「 購買價格 」)

根據 FinCo(作為貸款人)與 PropCo(作為借款人)於 2009 年 4 月 27 日訂立之貸款協議，FinCo 向 PropCo 授出按揭貸款，而該項按揭貸款乃由 PropCo 持有之若干物業之按揭作為抵押且由 HoldCo 及房地產信託基金受託人分別根據兩項個別擔保而作出擔保。除上文所披露者外，按揭貸款之絕大部分條款與應由 PropCo 償還且由 FinCo 轉讓予香港按揭證券之 40 億港元現有按揭貸款(「**2006 年按揭貸款**」)相似，該項按揭貸款將於 2010 年 11 月 29 日到期。

根據由香港按揭證券與 FinCo 於 2009 年 4 月 27 日訂立之買賣協議，香港按揭證券同意按購買價格向 FinCo 購買按揭貸款以及 FinCo 於按揭貸款、按揭及擔保項下之所有權利、責任、權益、所有權及利益。

再融資交易已於同日於 2009 年 4 月 27 日順利完成。

所得款項用途

再融資交易產生之按揭貸款之所得款項 40 億港元已用於償還 2006 年按揭貸款。

對負債管理之影響

在完成再融資交易及一項銀團信貸(於 2009 年 3 月簽訂)，領匯已成功就其截至 2011 年 3 月 31 日止兩個未來財政年度到期之所有債務進行再融資。領匯於截至 2009 年 3 月 31 日止所有尚未償還債務之平均剩餘年期為 21 個月。經完成再融資交易及已提取部份之銀團信貸作為償還於 2009 年 7 月及 9 月到期的雙邊貸款(並不包括 2009 年 8 月到期 5.12%有擔保票據)，尚未償還債務之平均剩餘年期延長至 38 個月。倘行使更新選擇權，平均剩餘年期則進一步延長至 40 個月。於本公布日期及於償還 5.12%有擔保票據前，領匯之債務的平均利率為 4.89%，已提取融資總額中，約 79%為按固定利率計算利息，而利率掉期之平均年期則為 45 個月。

自願性公布

管理人認為，根據房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)或就設立領匯而訂立之信託契約(「**信託契約**」)之規定，領匯毋須就完成再融資交易作出公布。然而，為使領匯之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)及市場知悉有關事宜，管理人按自願性質發出本公布。基金單位持有人及有意投資者應注意，倘房地產投資信託基金守則或信託契約並無規定發表公布，管理人可能會或可能不會就再融資交易日後之任何轉變或更新作出任何公布。

承董事會命
領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)
主席
蘇兆明

香港，2009年4月27日

於本公布日期，管理人董事會成員如下：

主席（兼任獨立非執行董事）
蘇兆明

執行董事
羅爾仁 (行政總裁)
王國龍 (首席財務總監)

非執行董事
紀達夫
何志安
紀德坤
林明志

獨立非執行董事
Michael Ian ARNOLD
周永健
馮鈺斌
高鑑泉
王于漸
盛智文