

泓富產業信託建議收購項目 - 觀塘創業街9號為 10.10 億港元

受惠於九龍東的發展
及可分派收入之正面影響

香港，二零一三年十二月十五日 – 泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託（「泓富產業信託」；港交所編號：808）的管理人（「信託基金管理人」）欣然宣佈滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（受託人），代表泓富產業信託並按信託基金管理人的指示訂立股份購買協議，以收購創業街9號（創業物業）100%權益，而收購代價為10.10億港元（代價）。於完成後，泓富產業信託將透過 Clifton Properties Limited（目標公司）持有創業街物業。

收購的主要裨益

- 預期可提升收益率及改善現有基金單位持有人獲得的盈利及每基金單位分派
- 策略性地座落於一個在九龍東發展成熟的非核心商業區 (CBD2)
- 令泓富產業信託於九龍東區物業組合的租戶基礎更多元化
- 擴大物業組合及有效地將經營成本分散

泓富產業信託將收購創業街物業，包括位於九龍觀塘創業街9號的一幢樓高25層之甲級寫字樓樓宇、64個私家車車位、5個電單車車位及4個上落貨車位。創業街物業的地面樓層至三樓乃分配為車位，而餘下之上層樓層則指定為辦公室用途。

創業街物業鄰近牛頭角港鐵站，交通便利，可乘坐私營及公共交通工具如的士及專利巴士到達。此外，創業街物業與泓富產業信託的其中一項現有物業（即創富中心）相鄰，並距離泓富產業信託的另一項旗艦物業（即泓富廣場）僅10分鐘的路程。透過經驗豐富的物業管理團隊為泓富產業信託於九龍東區的兩項現有物業發揮租賃及樓宇管理職能，達成營運協同效應。

收購並將令泓富產業信託於九龍東區物業組合的租戶基礎多元化，有關物業組合目前包括泓富廣場（商業用途）、創富中心（工商綜合用途），並將於完成時包括創業街物業（寫字樓用途）。經擴大的租戶基礎將鞏固泓富產業信託長遠的穩定收入來源。

觀塘為一個發展成熟的非核心商業區，擁有許多新建的高規格寫字樓發展項目。自二零零九年起，非核心發展趨勢成為主流，許多跨國公司已遷往觀塘商業區。其他發展項目如購物商場及酒店亦已於區內落成，且有更多酒店及重建項目尚在進行。因此，觀塘區正演變成一個發展完善的商業

新聞稿

區。於二零一一年，香港政府已實施多項策略，將觀塘及九龍東區發展為香港的另一個核心商業區(“CBD2”)。

由於啟德發展項目及觀塘市中心重建項目及交通基礎設施（包括連接沙田至中環途經啟德發展項目的沙中綫及於九龍東區內運行的單軌鐵路）目前尚在興建中，九龍東有望進一步利用及受惠於該等即將推出的發展項目。知名的銀行、保險公司及跨國公司亦進駐九龍東區。由於九龍東區已發展成熟，故吸引了更多注意成本的公司遷往該區。

黃麗虹女士，作為泓富產業信託之行政總裁指出，“預期收購可提升收益率及改善現有基金單位持有人獲得的盈利及每基金單位分派。創業街物業的初始物業收入淨額相對較低，乃由於將於二零一四年屆滿的租約有超過50%低於目前市場租金，故提供顯著的復歸上升空間。”

信託基金管理人目前預期將通過以下債務融資方式撥付代價：(a)根據新訂融資提取約784,000,000港元；及(b)根據現有循環信貸融資提取約226,000,000港元。而其他收購費用及開支將透過銀行結餘、內部現金及提取現有循環信貸融資撥付。根據代價以及其他收購費用及開支（有關款項將透過債務及內部現金撥付），緊隨完成後，泓富產業信託的資產負債比率將由20.9%（於二零一三年六月三十日）上升至約29.4%。該資產負債比率低於房地產投資信託基金守則允許的45%限額。

新聞稿

有關創業物業

地址	九龍觀塘創業街9號
落成年份	二零零四年二月
政府租契到期日	二零四七年六月三十日
可出租總面積	136,595 平方呎
車位數目	64個私家車車位 5個電單車車位 4個上落貨車位
租戶數目 ¹	41 個
每已出租平方呎月租 ²	16.8 港元
租用率 ³	94.1%
截至二零一三年九月三十日止九個月的物業收入淨額	18,012,541 港元
於二零一三年九月三十日的物業估值	1,064,000,000 港元 由高力國際物業顧問（香港）有限公司所評估

創業物業



完

- (1) 於二零一三年九月三十日
- (2) 每已出租平方呎月租以截至二零一三年九月三十日止月份的總租金收入總額除以於二零一三年九月三十日的已出租可出租總面積計算
- (3) 租用率乃根據於二零一三年九月三十日的已出租可出租總面積除以可出租總面積總額（不包括車位）計算

新聞稿

關於泓富產業信託

泓富產業信託（港交所編號：808）是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之優質物業，包括兩座甲級寫字樓、兩座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分，可出租總面積約為122萬平方呎。

www.prosperityreit.com

關於泓富資產管理有限公司

泓富產業信託由泓富資產管理有限公司管理，泓富資產管理有限公司是亞騰資產管理有限公司全資擁有之附屬公司。亞騰資產管理有限公司於新加坡證券交易所主板上市。

www.ara-asia.com

免責聲明

完成收購受限於及取決於達成若干條件，包括於特別大會上獲得獨立基金單位持有人批准，故收購未必一定會完成。基金單位持有人及泓富產業信託的任何有意投資者，在買賣基金單位時務須審慎行事。

本文件所述新訂融資的條款及條件僅為指示性質，視乎落實新訂融資及簽訂相關貸款協議時的市況而可能會出現變動，並不代表整套實際條款及條件。

本新聞稿所載資料並不構成於香港或任何其他司法權區出售或游說購買或認購泓富產業信託基金單位的要約或邀請。

媒體及投資者聯繫

關嘉儀小姐
投資者關係部經理
careykwana@ara.com.hk
電話：(852) 2169 0928
傳真：(852) 2169 0968

麥俊儼先生
房地產分析員
abelmak@ara.com.hk
電話：(852) 2169 0928
傳真：(852) 2169 0968