

泓富產業信託建議收購項目 – 觀塘觀塘道 410 號，收購代價為 18.75 億港元

香港，二零一六年九月十二日—泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託；[港交所編號：808] 的管理人）（「信託基金管理人」）欣然宣佈泓富產業信託與 Ultra Champion Holdings Limited（「賣方」）訂立股份購買協議，以收購觀塘道 410 號（「目標物業」）100%權益，而收購代價為 18.75 億港元（「代價」）。於收購完成後，泓富產業信託將透過 Diamond Champ Enterprises Limited（「買方」），Ultimate Joy International Limited（「目標公司」）及 Loyal Surplus Holdings Limited（「目標附屬公司」）持有目標物業。

收購的主要裨益

- ❖ 預期可提升收益率及改善現有泓富產業信託基金單位持有人獲得的盈利及每基金單位分派。
- ❖ 此優質物業策略性地座落於九龍東發展成熟的非核心商業區（「CBD2」），鄰近觀塘港鐵站。
- ❖ 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及增強在該地區的佔據點。
- ❖ 憑藉從九龍東的重大轉型和重建項目的效益，增強租賃的上升潛力。
- ❖ 達致營運協同效應及有效地將經營成本分散。

泓富產業信託之收購目標物業，為一幢位於香港九龍觀塘之樓高二十四層附設地庫之商用樓宇，包括 37 個私家車車位，5 個電單車車位及 5 個貨車車位。目標物業之地庫樓層至二樓作零售用途；地下樓層及三樓至六樓（不設四樓樓層）為停車場用途；而餘下十八層樓層則為辦公室用途。

有關收購預期可提高收益率、改善泓富產業信託之盈利及提升現有基金單位持有人之每基金單位分派。根據通函第6節「該收購的財務影響」所載備考財務資料，倘收購於二零一六年一月一日完成及根據第6節之其他假設，則泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月之備考每基金單位分派將由0.0906港元增加3.6%至0.0939港元，此乃由目標物業所產生穩定之收入所致。

新聞稿

目標物業乃一幢位於香港九龍東觀塘區之商用樓宇。由於毗鄰東區海底隧道、一個可乘坐十八條公共巴士路線之車站，且距觀塘港鐵站僅一分鐘步程，盡享交通之便利。目標物業一樓設有零售商舖，該樓層與行人天橋直接相連。該天橋貫通觀塘道主街兩側。目標物業亦毗鄰區內最大之購物商場。

收購目標物業將令泓富產業信託於九龍東區物業組合之租戶基礎更多元化，而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）、創業街9號（寫字樓用途），並將於收購完成時包括目標物業（零售及寫字樓用途）。經擴大之租戶基礎將鞏固泓富產業信託長遠之穩定收入來源。

隨著區內優質寫字樓樓宇落成，觀塘區目前正經歷轉變成香港新商業中心之重大轉型，因此，更多跨國公司選擇在觀塘購入寫字樓作自用或投資用途。

此外，由市區重建局承建之觀塘裕民坊大型重建項目，這項目旨在發展一個集住宅、休閒及標誌性商業場所於一體之現代化社區。該項目正處於建設之中，預計將增加該地區之人口及客流量，將相應提升觀塘區之零售環境及支持該區零售物業租金之增長。

泓富產業信託將可受惠於擴大後之物業組合規模，並將建立更強大之平台以便將固定之經營成本分散至更大之物業組合，從而達致更佳之營運協同效應及營運規模經濟。

泓富產業信託就提供總額最多為19.5億港元之無抵押定期貸款融資與星展銀行有限公司（「受託牽頭安排行」）簽訂授權函件，以為收購撥付資金。新訂融資將按香港銀行同業拆息加0.905%年利率計息，且將於新訂融資提取當日起計四年到期及須予償還。根據經擴大集團之備考綜合財務狀況表，信託基金管理人預期，收購及融資將致泓富產業信託之資產負債比率由26.5%（於二零一六年六月三十日）上升至約37.1%。該資產負債比率低於房地產投資信託基金守則允許之45%限額。

~完~

新聞稿

關於觀塘道410號	
地址	香港九龍觀塘觀塘道410號
落成年份及月份	二零零二年三月
政府租契到期日	二零四七年六月三十日
可出租總面積（不包括車位）	寫字樓：117,159 平方呎 零售：27,621 平方呎 總計：144,780 平方呎
車位數目	37 個私家車車位 5 個電單車車位 5 個貨車車位
租戶數目	27
已出租每平方呎月租 （寫字樓及零售） ⁽¹⁾	37.44 港元
車位月租 （就二零一六年七月而言）	105,000 港元
租用率 ⁽²⁾	寫字樓：85.9% 零售：100% 寫字樓及零售整體：88.6% 車位：100%
物業收入淨額 （截至二零一六年六月三十日 止六個月） ⁽³⁾	25,630,000 港元
評估價值 （於二零一六年七月三十一日）	1,985,000,000 港元



附註：

(1) 已出租每平方呎月租以截至二零一六年七月三十一日止月份之租金收入總額除以於二零一六年七月三十一日之已出租之可出租總面積計算。

(2) 寫字樓及零售樓面的租用率乃根據於二零一六年七月三十一日之已出租之可出租總面積（不包括車位）計算。

(3) 根據賣方提供之資料由收益總額中扣除物業營運開支計算所得。

新聞稿

關於泓富產業信託

泓富產業信託（聯交所編號：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八項多元化之優質物業，包括三座甲級寫字樓、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 135 萬平方呎。

網站: 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為亞騰資產管理有限公司（「亞騰」）之全資附屬公司。亞騰自二零零七年十一月起於新加坡證券交易所有限公司主板上市，為亞洲首屈一指的綜合房地產基金管理公司。

亞騰目前管理投資於亞太地區之寫字樓、零售、物流/工業、酒店及住宅之房地產投資信託基金及房地產私募基金，並自設房地產管理服務及顧問服務。

亞騰於二零零二年成立，至今於 18 個城市由超過 1,200 名專業人士管理接近 300 億新加坡元之資產。

網站: www.ara-asia.com

免責聲明

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

鍾銘謙
經理, 投資及投資者關係
vichochung@ara.com.hk
(852) 2169 0928

林慧霞
高級分析員
kittylam@ara.com.hk
(852) 2169 0928