

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公佈之內容概不負責，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佈全部或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。



泓富產業信託

（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：808）



由泓富資產管理有限公司管理

解除利率掉期

泓富資產管理有限公司（「**管理人**」）董事會（「**董事會**」）宣佈，泓富產業信託（「**泓富產業信託**」）已於二零零八年七月八日（「**協議日**」）通過其特定目的投資機構訂立協議解除利率掉期安排。

來自解除利率掉期所得之款項約 71,000,000 港元（「**所得款項**」）將於二零零八年七月十日（「**生效日**」）收到，並將成為泓富產業信託資產之一部份。

緒言

就泓富產業信託於二零零五年十二月首次公開發售基金單位（「**首次公開發售**」），根據其全資附屬公司Progain Group Limited（「**利率掉期公司**」）及泓富產業信託的兩個獨立第三方（即 JPMorgan Chase Bank, London NA 及 Merrill Lynch International Bank Limited（前稱 Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited），統稱為「**掉期對方**」）之間於二零零五年十一月二十八日訂立的利率掉期協議（「**利率掉期協議**」）之條款，泓富產業信託通過利率掉期公司訂立利率掉期安排（「**利率掉期**」）。利率掉期乃就泓富產業信託於首次公開發售時獲授的1,770,000,000港元定期貸款（「**定期貸款**」）而訂立。利率掉期之有關詳情請參閱泓富產業信託於二零零五年十二月五日刊發之發售通函。

利率掉期於二零零五年十二月十六日生效並於二零一零年十二月十六日（「**到期日**」）屆滿，期限為五年。根據利率掉期條款，利率掉期公司同意按利率掉期名義金額1.4%的平均息率每年向掉期對方支付利息。作為回報，掉期對方同意於到期日（即定期貸款必須悉數償還之日）前按定期貸款之相同金額以三個月香港銀行同業拆息浮動利率加0.49%的息率向利率掉期公司支付利息。

利率掉期具有一個「遞增型」利率架構，直至到期日前，利率掉期項下的利率掉期公司應付現金融資成本總額隨利率掉期年期增加而相應提高。

利率掉期的解除

利率掉期公司已於協議日簽訂一份協議以解除利率掉期。在解除利率掉期後，定期貸款的利率將持續浮動，並按香港銀行同業拆息的當前市場利率加0.49%計算。

利率掉期解除後，利率掉期公司將於生效日收到所得款項，其金額等於以下兩項的差額於生效日的現值：(1)從生效日至到期日（「**計算期間**」）期間，利率掉期項下按掉期利率計算的應付金額；及(2)解除利率掉期後就計算期間按浮動利率計算的應付金額。管理人乃遵照市場慣例釐定所得款項的金額。

假設名義金額為1,770,000,000港元，到期日維持不變，而現時市場利率亦維持於協議日的水平，則利率掉期公司因解除利率掉期而產生的額外應付利息如下表所示。

	二零零八年 ⁽¹⁾	二零零九年	二零一零年 ⁽²⁾
a. 利率掉期公司應付的假設現行浮動市場利率 ⁽³⁾	2.79%	2.79%	2.79%
b. 利率掉期項下利率掉期公司應付的掉期利率 ⁽⁴⁾	0.98%	2.15%	2.58%
c. 利率掉期公司應付的額外利息 ⁽⁵⁾	1.81%	0.64%	0.21%
d. 利率掉期公司應付的額外利息（百萬港元） ⁽⁶⁾	15.4	11.3	3.6

附註：

- (1) 由生效日至二零零八年十二月三十一日期間。
- (2) 由二零一零年一月一日至二零一零年十二月十六日期間。
- (3) 利率掉期公司應付的現行市場利率指現行市場利率加上 49 個息差基點。對現行市場利率的預期乃基於協議日的三個月香港銀行同業拆息。
- (4) 各期間利率掉期公司應付的平均掉期利率乃假設利率掉期仍然有效。
- (5) 按從「a」列減去「b」列計算。
- (6) 按「c」列乘以定期貸款的金額（即1,770,000,000 港元）計算。

根據協議日的預期三個月香港銀行同業拆息遠期利率曲線加上49個息差基點，利率掉期公司將於生效日收到所得款項，其金額為二零零八年、二零零九年及二零一零年各年收到所得款項（分別為16,000,000港元、27,700,000港元及27,300,000港元）的總和¹。

基金單位持有人須注意，現行市場利率會隨時變動，利率掉期公司應付的實際利率或會高於或低於上表所示利率。

¹ 有關金額乃基於利率掉期公司額外應付利息之現值乃按三個月香港銀行同業拆息遠期利率曲線加上 49 個息差基點（於二零零八年、二零零九年及二零一零年分別為 3.03%、3.87%及 4.42%）計算釐定。

於協議日之利率掉期值71,000,000 港元將根據適用會計準則從泓富產業信託之資產負債表中刪除。

根據房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）及泓富產業信託於二零零五年十一月二十九日制定的信託契約（經日期為二零零五年十二月十二日之第一份補充契約、日期為二零零七年五月十五日的第二份補充契約及日期為二零零八年五月十四日的第三份補充契約修訂）（統稱「**信託契約**」），解除利率掉期毋須經泓富產業信託基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）批准，處理泓富產業信託的財務安排（包括但不限於利用任何衍生財務工具）屬於管理人的酌情權利。此外，根據房地產投資信託基金守則，掉期對方並非泓富產業信託之關連人士，因此解除利率掉期並不構成關連交易。

酌情分派

由於浮動利率開支較利率掉期項下利率較低期間之開支有所上升，因此利率掉期的解除或會導致二零零八年向基金單位持有人所分派金額（「**二零零八年分派**」）有所減少。作為二零零八年分派的一部份及補充，管理人或會酌情向基金單位持有人分派部份所得款項，從而減少分派的潛在差額（與二零零七財政年度分派相比）。該等額外酌情分派將根據信託契約第11條作出。任何非分派予基金單位持有人的所得款項金額將成為泓富產業信託資產的一部份。

解除利率掉期及酌情分派的好處

管理人認為，當前的低利率環境提供了解除利率掉期，為基金單位持有人創造更大收益的策略性機會。財務透明度的提高亦將令基金單位持有人從中受益，並從物業現金流的相關優勢及增長潛力中充分獲利。現時亦是獲得更具競爭力的資本成本，透過日後的增長型收購推動增長的良好契機。此外，基金單位持有人可透過二零零八年的酌情分派從所得款項中獲得現金分派，從而減少對基金單位持有人當前所享有之分派的攤薄。

管理人認為，在目前之市況下，解除利率掉期有利於泓富產業信託及基金單位持有人。定期貸款之利率將採用根據現行市場利率釐定的浮動利率，於生效日，現行市場利率低於過去三年之平均利率。

經審慎考慮解除利率掉期的原因、條款及其他相關因素，董事會認為解除利率掉期乃經公平協商按正常商業條款進行，屬公平合理且符合基金單位持有人之整體利益。

在解除利率掉期後，泓富產業信託將可充分利用目前的低利率環境，解除財務技巧，為基金單位持有人提供更大回報。然而，泓富產業信託仍將受利率波動及現行市況的影響。管理人將繼續密切監督利率走勢，並在必要時為基金單位持有人之利益作出審慎之財務安排。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段而作出。

承董事會命
泓富資產管理有限公司
作為泓富產業信託之管理人
執行董事暨署理行政總裁
葉錦泰
謹啓

香港，二零零八年七月八日

於本公告日期，泓富資產管理有限公司之董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事葉錦泰先生；以及獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。