

新聞稿

置富產業信託建議以 19 億港元收購麗城花園物業及和富中心物業 回報率分別達 5.2% 及 4.8%

* * * * *

物業組合規模提升 23%

2011 年 12 月 28 日- 置富資產管理有限公司（作為置富產業信託（「置富產業信託」；香港聯交所：778；新交所：F25U）的管理人（「管理人」）欣然宣佈，今天訂立有條件購買協議，以 19 億港元收購兩項本地零售物業，分別為麗城花園物業及和富中心物業（「新物業」）。

麗城花園物業及和富中心物業的收購價分別為 12.5 億港元及 6.5 億港元，均低於其獨立估值¹。根據獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）的估值報告，於 2011 年 9 月 30 日，麗城花園物業的評估值為 13 億港元，預期淨物業回報率為 5.2%；而和富中心物業的評估值則為 6.8 億港元，預計淨物業回報率為 4.8%。

是次收購新物業（「收購」）將令置富產業信託的可出租總面積增加 23%，並會為單位持有人帶來利益。根據截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月的備考財務資料²，已擴大物業組合的每基金單位分派將為 13.66 港仙，比目前組合的每基金單位分派 12.80 港仙上升 6.7%。

收購將以置富產業信託的可動用銀行融資及內部產生的資金支付。置富產業信託將有效運用現有的 9.7 億港元低息循環信貸融資，年利率為香港銀行同業拆息率加 0.91%。而新融資的 14 億港元則以香港銀行同業拆息率加 2.0% 的年利率計息。收購完成後，資產負債比率預期將增至 26.3% 的穩健水平。（於 2011 年 9 月 30 日：20.1%）。

管理人主席趙國雄先生表示：「置富產業信託最初於 2003 年只持有五個零售商場，隨著旗下物業組合於多年來擴大至 14 個商場，置富產業信託的總收益、淨收入及可分派收入已連續八年錄得增長。是次收購再次顯示我們能透過有效運用可借貸上限，收購兩項總面積為 457,100 平方呎的優質資產，從而降低收購的融資成本以保持增長，為我們的基金單位持有人帶來更佳回報。」

¹ 萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）被委任為獨立物業估值師，為新物業進行估值。根據第一太平戴維斯的估值報告，於 2011 年 9 月 30 日，麗城花園物業的評估值為 13.4 億港元，預期淨物業回報率為 5.0%；而和富中心物業於 2011 年 9 月 30 日的評估值為 6.8 億港元，預期淨物業回報率為 4.8%。

² 假設新物業自 2011 年 1 月 1 日起由置富產業信託收購。

新聞稿

「新物業可為置富產業信託帶來額外穩定及持續增長的租金收入、更多元化的收入以及租戶組合。基於過去兩年，我們於置富第一城及馬鞍山廣場實行的資產增值措施屢見佳績，分別達到 22%及 73% 的理想回報，我們有信心兩項新收購的資產在更有效的管理及未來翻新計劃推動下，具有龐大的增值潛力。管理人對香港零售市場保持樂觀，相信收購有助單位持有人把握零售需求上升而產生的商機。展望未來，我們將透過評估潛在收購機會，以及於合適物業展開資產增值措施，以繼續達致增長。」

麗城花園物業 — 擁有 **30,000** 名居民的龐大人口。麗城花園物業位於荃灣，是該區唯一具有此規模的零售商場，服務區內約 30,000 名居民的龐大人口。管理人認為該物業具有資產增值的潛力，可透過調整其租戶組合，以及改造形象，以集中滿足附近居民採購必需品的需要。



有關麗城花園

位置	香港荃灣
可出租總面積 (不包括停車位)	276,862 平方呎
停車位數目	329個
出租率 (於2011年9月30日)	98.7%
購買代價	12.5億港元 (每平方呎4,515港元)
獨立物業估值師之評估值 (於2011年9月30日)	萊坊: 13.0億港元 - 預期淨物業回報率為5.2% 第一太平戴維斯: 13.4億港元 - 預期淨物業回報率為5.0%

新聞稿

和富中心物業 — 首度進軍香港島。作為置富產業信託在香港島首個收購的物業，和富中心物業不僅令物業組合的地區覆蓋更多元化，更有助置富產業信託把握北角鄰近地區日漸上升的消費力。於 2011 年 9 月 30 日，和富中心物業的出租率為 92.3%。管理人有信心，可於合理時間內提升其出租率，從而即時加強此物業的整體收入。長遠而言，管理人相信隨著油街及前北角邨地皮即將再發展，北角區將有全新面貌，帶動和富中心物業的收入增長。



有關和富中心物業

位置	香港北角
可出租總面積 (不包括停車位)	180,238 平方呎
出租率 (於2011年9月30日)	92.3%
購買代價	6.5 億港元 (每平方呎 3,606 港元)
獨立物業估值師之評估值 (於2011年9月30日)	萊坊及第一太平戴維斯: 6.8億港元 - 預期淨物業回報率為4.8%

收購需於股東特別大會獲得獨立基金單位持有人的批准，預計於 2012 年 1 月 19 日舉行。

完

新聞稿

關於置富產業信託

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司管理（作為置富產業信託的管理人）與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託受託人）於 2003 年 7 月 4 日（經修訂）訂立的信託契約組成。置富產業信託於 2003 年 8 月 12 日及 2010 年 4 月 20 日分別在新加坡證券交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司上市。

置富產業信託持有香港 14 個零售物業，遍及九龍及新界，包括面積約 200 萬平方呎零售樓面及 1,660 個車位。該等零售物業分別為置富第一城(前稱沙田第一城物業)、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會(前稱都會商場)、華都大道(前稱華都花園物業)、映灣薈(前稱映灣坊)、荃薈(前稱創意無限商場)、青怡薈(前稱青怡廣場物業)、銀禧薈(前稱銀禧閣商場)、盈暉薈(前稱盈暉家居城)、城中薈(前稱麗港城中城物業)、凱帆薈、麗都大道(前稱麗都花園物業)及海韻大道(前稱海韻花園物業)。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。詳情可登入 www.fortunereit.com。

關於置富資產管理有限公司, 管理人

置富資產管理有限公司為 ARA Asset Management Limited (「ARA」)的全資附屬公司。ARA 於新加坡證券交易所有限公司主板上市。詳情可登入 www.ara-asia.com。

免責聲明

本新聞稿所示資料並不構成在香港、新加坡或在任何其他司法管轄區要約或邀請出售，或徵求他人提出要約或邀請以購買或認購置富產業信託的基金單位。

新聞及投資者垂詢

置富資產管理有限公司

趙宇
副行政總裁
justinachiu@ara.com.hk
+852 2169 0928

孔元真
投資及投資者關係高級經理
jennyhung@ara.com.hk
+852 2169 0928

縱橫財經公關顧問有限公司

吳燕霞
mandy.go@sprg.com.hk
+852 2864 4812

區美馨
maggie.au@sprg.com.hk
+852 2864 4815