



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

新聞稿

匯賢產業信託計劃收購重慶大都會廣場 收益率高達 7.65%

(二零一四年十一月十日，香港) – 匯賢產業信託今天宣佈，其受託人已就收購重慶大都會廣場與長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司之附屬公司(「賣方」)簽訂買賣協議，有關項目之應佔價值為人民幣 39 億 1 千萬元。

大都會廣場乃中國重慶市的一個標誌性多用途綜合商業項目。

由於賣方為匯賢產業信託的關連人士，故此收購須待匯賢產業信託的獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票通過，方為作實。有關特別大會將於 11 月底舉行。

大都會廣場座落於重慶解放碑中央商務區，總建築面積約 16 萬 4 千平方米。該項目包括一個面積約 9 萬平方米的購物商場、一幢面積超過 5 萬 4 千平方米的甲級寫字樓，以及一個擁有 353 個車位的停車場。

重慶大都會廣場深受歡迎及極具競爭力

大都會廣場之購物商場為重慶市歷史最悠久及最受歡迎的購物商場之一，亦是核心解放碑中央商務區眾多購物商場中，樓面面積最大的一個。

大都會廣場設有百貨公司及多間不同類型的國際品牌商店，當中包括 Hugo Boss、Dunhill、OMEGA、G Givenchy、Cerruti 1881、MaxMara Weekend、Armani Collezioni、Armani Jeans 及 Calvin Klein。該購物商場同時設有美食廣場、各類型餐廳、戲院及當地首個真雪溜冰場。

大都會商廈寫字樓擁有強大及多元化的租戶組合。進駐的機構包括領事館及從事零售、保險及金融服務、電子和健康護理等不同行業的跨國企業。英國領事館、加拿大領事館、普華永道、畢馬威、西門子、德意志銀行、滙豐銀行、港龍、3M 及強生醫療公司等為其中之租戶。

截至 2014 年 8 月 31 日止，大都會廣場的購物商場及寫字樓之租用率分別約為 92.5% 及 97.3%。

作價吸引較評估價值折讓 4.7%

大都會廣場之應佔價值為人民幣 39 億 1 千萬元，較評估價值之人民幣 41 億 4 百萬元（2014 年 8 月 31 日止）折讓約 4.7%。匯賢產業信託將計劃透過新銀行借貸及現時持有之現金支付有關代價。

是項收購對匯賢產業信託之裨益

（一）為匯賢產業信託之分派帶來可觀貢獻 提升每基金單位分派

倘大都會廣場於 2013 年 12 月 31 日止整個財政年度已由匯賢產業信託擁有，匯賢產業信託於截至該財政年度之可供分派金額將增加 4.9% 至人民幣 13 億 2 千 4 百萬元；而每基金單位分派則由人民幣 0.2455 元增加 4.15% 至人民幣 0.2557 元。

（二）減低匯賢產業信託之「單一資產、單一城市」以及有限年期的風險

是項收購預期可擴展匯賢產業信託資產組合的地域分佈，並減輕匯賢產業信託過於對北京東方廣場的依賴，有助減低「單一資產、單一城市」的風險。

是項收購亦可緩減匯賢產業信託面對之有限年期風險。匯賢產業信託於北京東方廣場的權益將於 2049 年 1 月合營期終止時屆滿。而持有大都會廣場之公司則屬外商全資企業，故不會如北京東方廣場般需面對有限年期的風險。透過繼續持有大都會廣場項目，匯賢產業信託的有限年期即使在北京東方廣場之合營期屆滿後，亦將得以延續。

（三）物業組合的規模及價值增長顯著

是項收購預期可大大提升匯賢產業信託之物業組合價值及規模。倘有關收購於 2014 年 6 月 30 日經已完成，匯賢產業信託之資產總值將增加約 7.6% 至人民幣 4 百 52 億 4 千 200 萬元；匯賢產業信託所管理的物業總建築面積則由 86 萬 5 千 805 平方米增加約 19% 至 1 百零 3 萬 1

百65平方米。匯賢產業信託現有物業組合的評估價值於2013年12月31日為人民幣3百70億零4千萬元；大都會廣場之評估價值為該金額之11%。

(四) 收益吸引，並具備收入保證

大都會廣場於1997年開幕，擁有傑出的營運及財務往績。截至2013年12月31日止前的三年，大都會廣場的收益及租金相關收入分別為人民幣2億6千1百萬元、人民幣2億6千8百萬元及人民幣2億8千2百萬元。大都會廣場於截至2013年12月31日止年度的收益及租金相關收入約為人民幣2億8千2百萬元，倘根據人民幣39億1千萬元之應佔價值計算，有關收入之租金總收益率相當於約7.21%。

大都會廣場現正展開優化商場中間樓層租戶組合的措施，以進一步增加商場的吸引力。儘管有關措施對商場租戶或會造成短暫干擾，長遠而言，預計可提升商場的整體租金收入及優化租戶組合。

有見及此，賣方已同意就完成收購後之五年向匯賢產業信託提供收入保證。倘項目每年收益及租金相關收入總額低於人民幣2億9千9百28萬元之保證收入水平，賣方須向匯賢產業信託支付該年度的收入差額。於整段五年保證期期間，有關保證總額的上限最高為人民幣1億元。

倘根據項目的應佔價值計算，每年人民幣2億9千9百28萬元的保證金額所帶來之收益率約為7.65%。

兩個城市的故事、兩個『廣場』的傳奇

匯賢產業信託管理人計劃把「大都會廣場」易名為「大都會重慶東方廣場」，並將其定位為匯賢產業信託旗下的第二個「東方廣場」。

匯賢產業信託之長遠發展計劃乃於中國不同城市以「東方廣場」品牌打造大型綜合物業發展組合，以充分利用「北京東方廣場」廣受認同的品牌效益。是項收購將成為匯賢產業信託實踐其長遠目標的第一步。

有關品牌之重新定位可有效利用匯賢產業信託管理人的經驗及資源，發揮大都會廣場與北京東方廣場之間最大的協同效益。

匯賢產業信託管理人 – 匯賢房託管理有限公司主席甘慶林先生表示：「收購大都會廣場標誌著匯賢產業信託邁向另一新里程；同時亦為匯賢產業信託及其基金單位持有人帶

來顯著的效益。是項收購計劃不僅可提高每基金單位分派，匯賢產業信託之物業組合價值及規模將會有顯著的增長。」

甘氏續稱：「憑藉北京東方廣場的優良往績，我們相信從北京開始擴展『東方廣場』此品牌，將為匯賢產業信託造就更多發展良機。是項收購計劃預期可為匯賢產業信託帶來更璀璨的前景。」

重慶為中國發展最快速的城市之一

重慶佔地約 83,000 平方公里，是中國人口最多、面積最廣的城市。重慶人口超過 3,300 萬，並正持續增長。

重慶作為四個直接向中國中央政府匯報的直轄市之一（並為當中唯一內陸城市），是中國內陸重要的交通及工業樞紐。中國現正推行促進內陸地區經濟發展的政策，有關國策旨在提升內陸地區的經濟地位，使其可媲美東部沿海地區，而重慶正好受惠其中並擔當著重要角色。

重慶是中國經濟發展最快的地區之一。於 2014 年上半年，重慶的本地生產總值為人民幣 6 千 4 百 40 億元，較去年同期上升 10.9%，增長速度為中國所有主要城市中之最高；而於同期，重慶的城鎮可支配收入及零售額則分別按年增加 9.6% 及 13.1%。

- 完 -

免責聲明

收購計劃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，故收購未必一定會進行。匯賢產業信託基金單位持有人及任何有意投資者，在買賣匯賢產業信託基金單位時務須審慎行事。

本文件並不構成於香港或任何其他司法管轄區就匯賢產業信託任何基金單位購買或認購之要約或邀請，其任何部份概不構成有關其任何合約、承諾或投資決定之基礎，亦不應加以依賴。