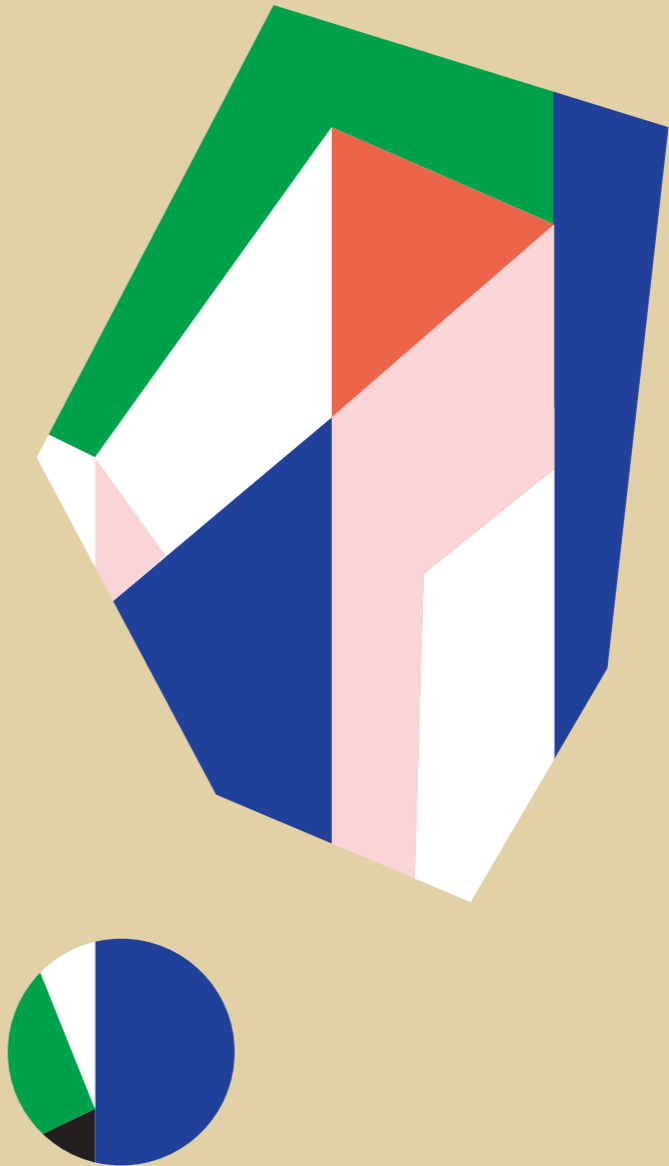


# KHGRVA

宏創方



宏基資本有限公司  
(股份代號：2288)

128 Bedford Road

# KHORA

宏創方



本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

綜合商貿、綠化及文化的成熟社區

# THE ULTIMATE LOCATION 環抱西南九龍商業圈

區域策略性基建設施

鐵路物業綜合城市發展

**KHORA** 宏創方盡佔地理優勢，坐擁西南九龍發展帶來多項大型城市發展項目及策略性基建設施，盡享都會核心之各方機遇。



本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

此圖經簡化處理及不按比例表達，只供參加之用，並不構成任何承諾及保證。\*資料來源：香港政府新聞網、規劃署及電影服務統籌科

高層景觀現場實景拍攝

拍攝日期：  
2016年1月18日

南昌站

深水埗站

西九龍走廊

太子站

旺角站

ICC

奧運站

西九龍走廊西

# EXPAND YOUR HORIZONS

## 四通八達連繫四方

位處九龍區中心地帶，往來各地，無遠弗屆

### 連繫多個主要高速公路網絡

毗鄰5號幹線的一部份 - 西九龍走廊及西九龍走廊西，連接九龍東和新界西的主要幹道，與1號幹線、2號幹線、3號幹線、7號幹線和9號幹線連接

KHORA



行車時間



ICC  
環球貿易廣場

9  
分鐘



葵青貨櫃碼頭

12  
分鐘



IFC  
國際金融中心

13  
分鐘



九龍灣  
CBD<sup>2</sup>

15  
分鐘



香港國際機場

27  
分鐘



皇崗

35  
分鐘

落馬洲

38  
分鐘



### 步行範圍輕鬆易達5個港鐵站

網羅3條主要地鐵綫 - 東涌綫、西鐵綫及荃灣綫

本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

以上車程所需時間乃根據港鐵網站及Google Map所建議的路程及預計時間而列出，只供參考。準買家如欲了解實際車程時間，請參考政府有關部門及相關機構所公佈的最新資料，並以該等資料為準，以獲得對車程有較佳的了解。

# VAST POTENTIAL NEEDS

潛在多元空間需求

區域性商業及零售圈

空間需求

道路網絡

毗鄰龐大住宅群

## 衍生 4 大空間需求：

- 1 周邊商業活動帶動的商務配套需求
- 2 連繫CBD及主要幹線之物流業務及後勤空間需求
- 3 附近住宅人口提供及政府大力推動之創新及創意自由工作者的空間需求
- 4 龐大住宅群之個人收藏、工藝文娛興趣及倉存需求

## 新型多用途工廈

MIB - Modernized Industrial Building

外型設計時尚新穎，規格除符合現有法規，更能配合新興行業所需

尋求更高空間用途靈活性



具品味咖啡店  
及餐廳



運動中心



室內娛樂



汽車服務及  
維修中心



數據中心及  
軟件程式設計



實驗室



藝術工作室



高質量訂製  
展示及陳列室



新興科技

# THE BEST INVESTMENT

## 工商物業走勢強勁

近年工商項目備受市場歡迎，尤其新型工廈項目，質素能毗美甲級寫字樓，加上多項住宅辣招增加住宅投資限制及成本，相比之下，工商物業更具投資吸引力，潛力無限

### 住宅新辣招持續登場

- 引入額外印花稅SSD (2010年)
- 引入買家印花稅BSD (2012年)
- 提高額外印花稅的稅階和把適用期延長(2012年)
- 引入雙倍印花稅DSD (2013年)
- 雙倍印花稅DSD一律提升至15% (2016年)
- 堵塞住宅「一約多伙」慳稅漏洞 (2017年)
- 將涉及一個或以上現有按揭貸款的借款人或擔保人，其按揭成數上限下調一成 (2017年)
- 將主要收入來自香港以外地區借款人的「供款與入息比率」上限下調一成 (2017年)
- 將來可能更多.....

### 工商物業有價有市 銷售速度驚人\*

新近熱賣工商項目	地區	銷售速度	成交呎價
W50 (商廈)	黃竹坑	1個月 / 100%	\$18,699
W668 (工廈)	荔枝角	2星期 / 100%	\$10,088
匯創方 (工廈)	荔枝角	6個月 / 9成半	\$10,200
創豪坊 (工廈活化項目)	九龍灣	1.5個月 / 9成	\$16,915

\*資料來源：市場資訊

本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

## 新辣招大幅提高住宅物業投資成本

標準工作室  
租金可挑戰  
\$10,000-\$12,000  
.....  
The Bedford 成交呎價\*  
\$11,487

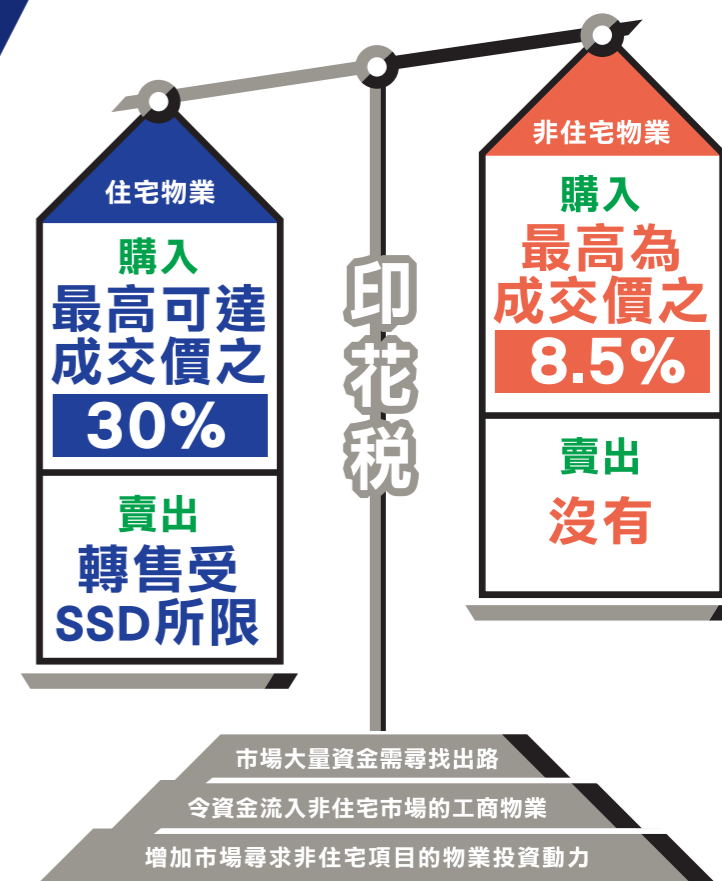
\*資料來源：市場資訊

### 政府大力支持創意及創新科技產業\*

自2015年起修訂了多個分區計劃大綱圖，把「藝術工作室」列入「工業」、「商貿」和「住宅(戊類)」地帶內工業辦公室樓宇的經常准許用途。進一步增加可用作藝術、文化及體育活動用途的空間。

過往3年政府投放了180多億元，全方位推動創科發展，包括推動科技研發、鼓勵與國內外機構合作、推動「再工業化」、支援初創企業、協助中小企升級轉型、發展智慧城市等，促進創新及科技發展。

\*資料來源：規劃署及2017年施政報告



### 市場對工廈需求殷切

工廈樓面需求有增加的趨勢，目前新供應不足以應付市場需要，長綫投資潛力不俗

2009年  
**6.5%**  
工廈空置率：  
2014年  
**3.5%**

資料來源：規劃署《2014年全港工業用地分區研究》

根據政府土地契約條款，物業受限制作業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局（包括但不限於地政總署）的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上述的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。

### 投資新型工廈更具靈活性

新型工廈間隔多元化，可塑性高，而且呎價相對較其他種類物業低，入場門檻相對較低，適合各類型投資者

過往5年新落成  
可供拆售新型多用途工廈：

僅 **6**\* 棟

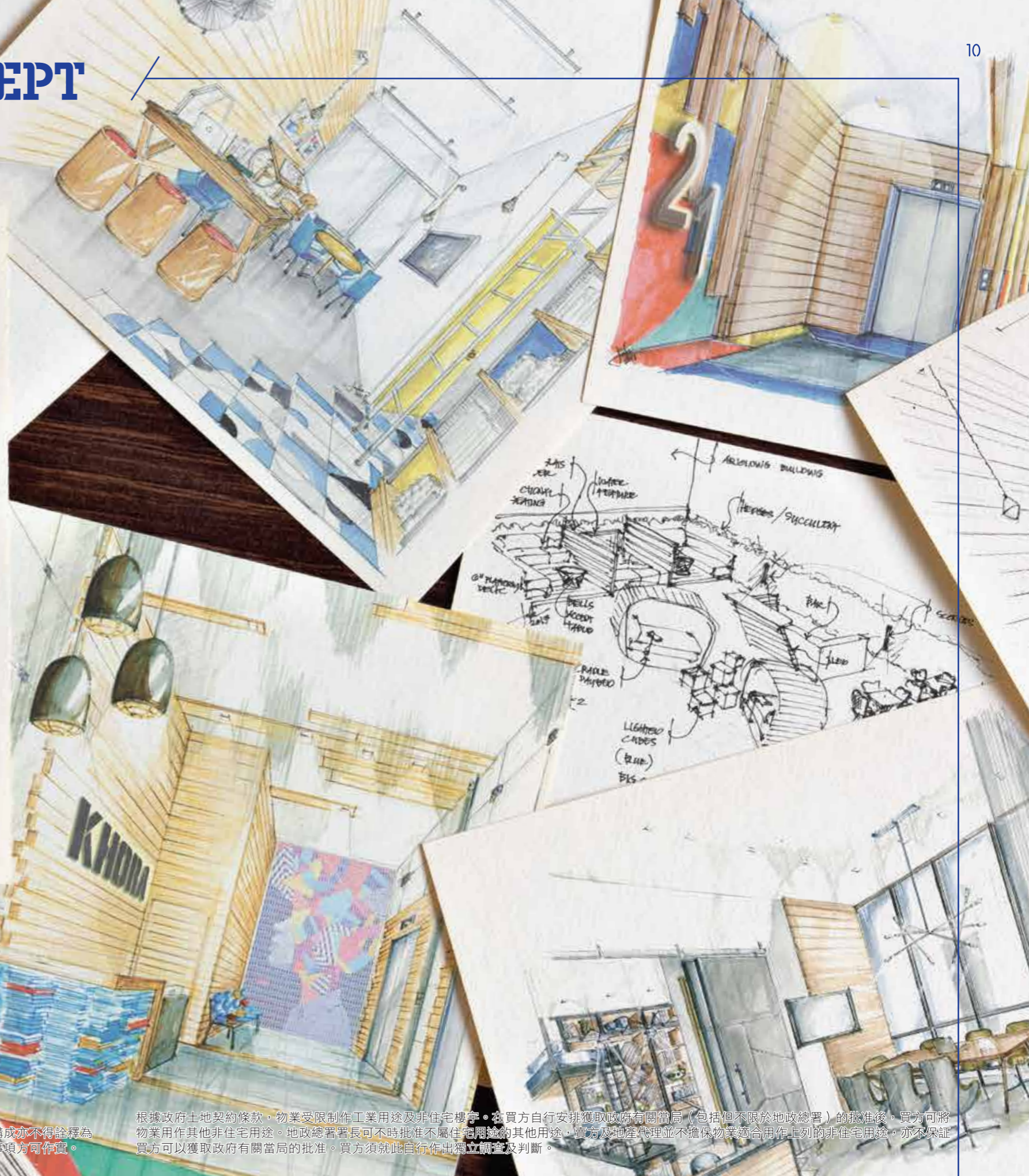
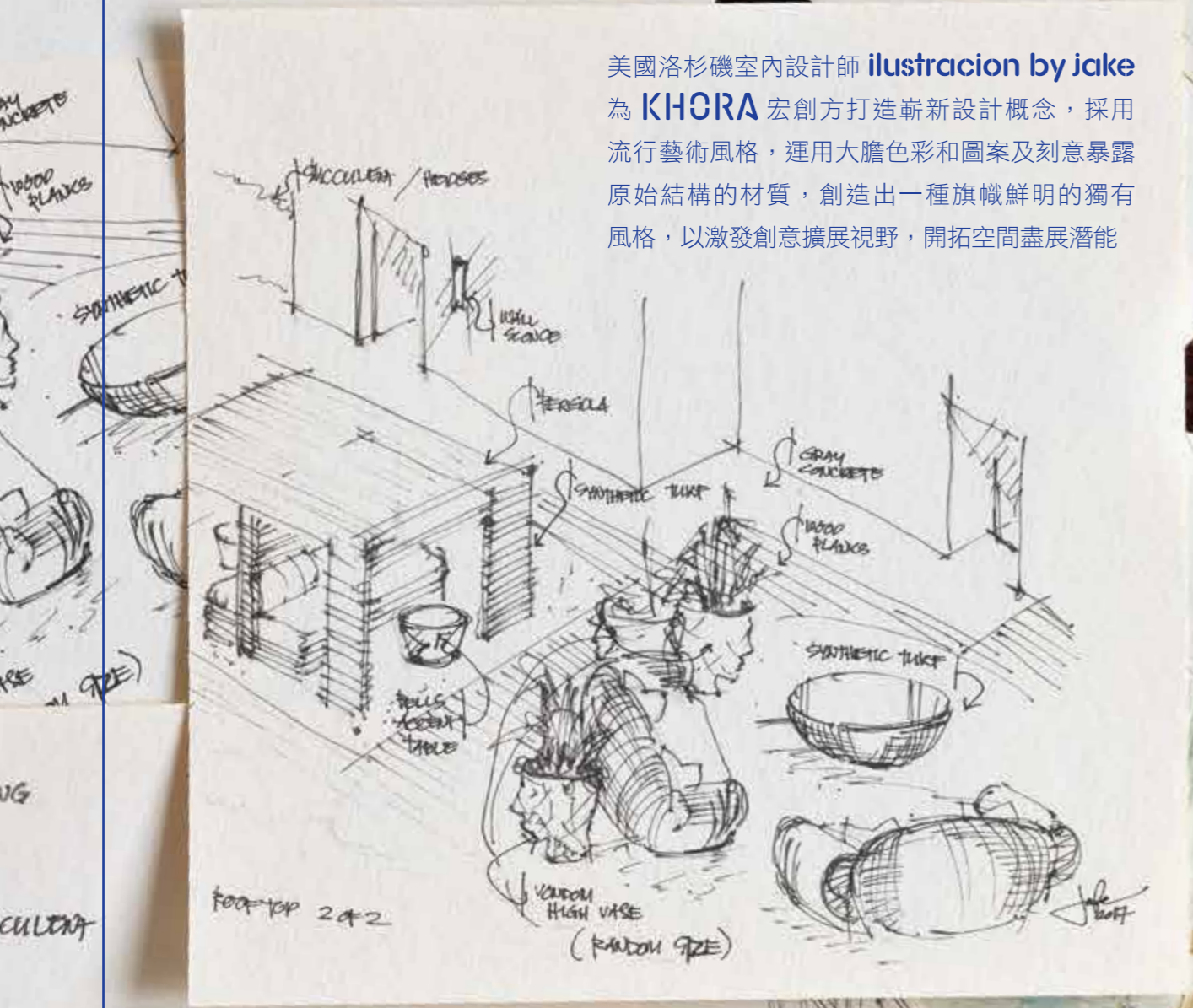
\*資料來源：仲量聯行



# L.A. LOFT DESIGN CONCEPT

## 美式型格工廈設計概念

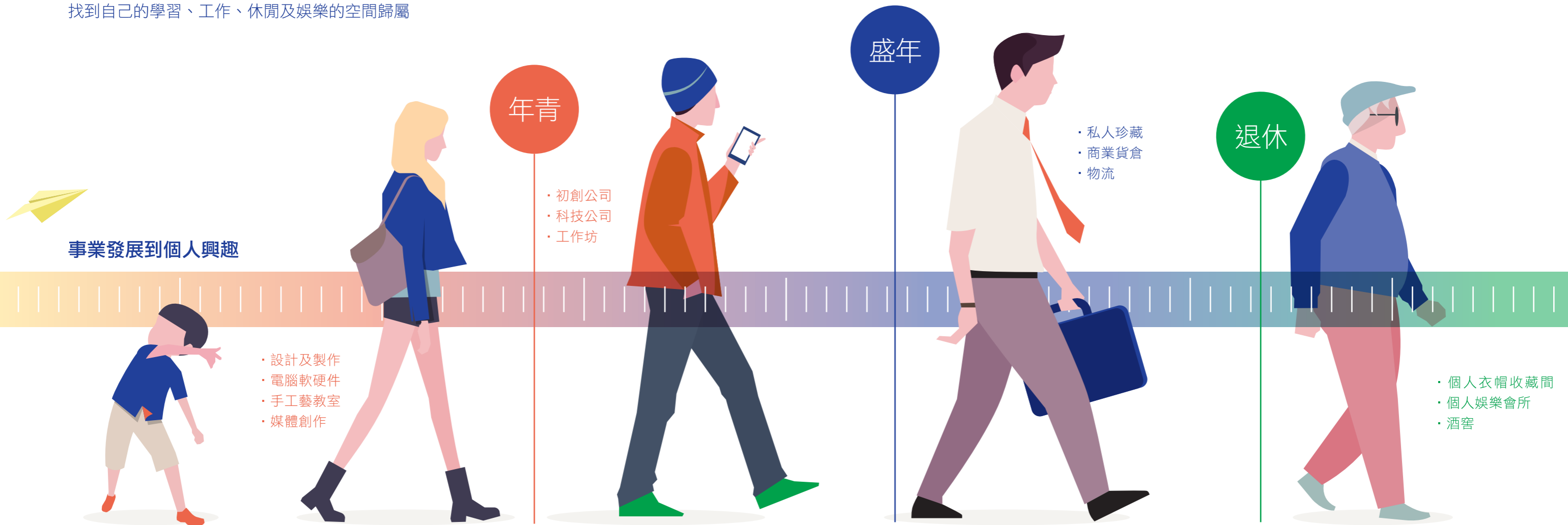
美國洛杉磯室內設計師 **ilustracion by jake** 為 **KHORA** 宏創方打造嶄新設計概念，採用流行藝術風格，運用大膽色彩和圖案及刻意暴露原始結構的材質，創造出一種旗幟鮮明的獨有風格，以激發創意擴展視野，開拓空間盡展潛能



# SPACE FOR LIFETIME

## 人生各階段延伸空間

在生活居所以外，KHORA 宏創方作為人生每個階段的個人延伸空間，找到自己的學習、工作、休閒及娛樂的空間歸屬



本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢私、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

根據政府土地契約條款，物業受限制作工業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局（包括但不限於地政總署）的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上列的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。



# SPACE FOR LIFETIME

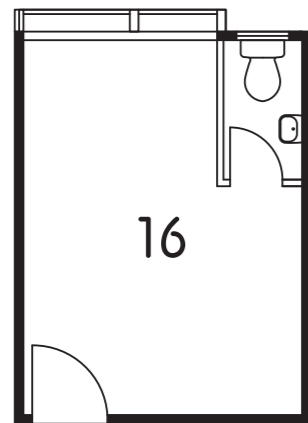
人生各階段延伸空間



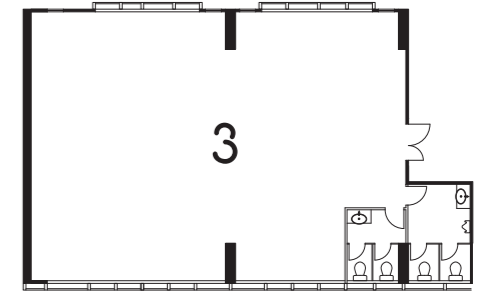
18/F

**WORKSHOP 16**  
室內設計工作室

建築面積約 296 平方呎



本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。



建築面積約 2,950 平方呎

**WORKSHOP 3**  
電影制作工作室

22/F



根據政府土地契約條款，物業受限制作工業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局（包括但不限於地政總署）的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上列的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。

# SPACE ∞ CONCEPT

既有空間無限可能



## BUSINESS ∞

室內共用空間可靈活變化為講座、會議、發佈會以及展覽等格局，配合用戶不同需要



## SKY ∞

天台戶外空間具備多元化功能，空間變化具彈性，能瞬間作為戶外瑜伽場地、戶外發佈會及周末市場等



本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

根據政府土地契約條款，物業受限制作工業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局（包括但不限於地政總署）的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上列的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。

# SPACE ∞ CONCEPT

既有空間無限可能

3/F

## BUSINESS ∞

室內設計型格十足，常設商務配套，精心設計多功能佈局，備有接待處、獨立辦公桌、會議室及舒適閒坐椅等，大部份為可移動設備，以靈活配合用戶對室內場地不同的需求



## SKY ∞

城中難得的高層戶外空間，仔細安排常設格局，提供能具變化之佈局，迎合不同活動安排，設有戶外餐桌及坐椅、各款極具格調閒坐沙發，加上趣味十足綠化裝置，休閒氣息與型格並重

天台



本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

根據政府土地契約條款，物業受限制作工業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局（包括但不限於地政總署）的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上列的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。

# SPONTANEOUS INNOVATIONS

自主創新室內設計

入口大堂  
ENTRANCE LOBBY



標準樓層電梯大堂  
TYPICAL LIFT LOBBY

本印製品之所有資料包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

根據政府土地契約條款，物業受限制作工業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局（包括但不限於地政總署）的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上列的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。

# AT YOUR SERVICE

貼心打造專業服務

管理服務由  
SAVILLS 第一太平戴維斯提供

savills  
第一太平戴維斯



特設 **INFINITY CLUB** 服務，全方位支援不同工作需要，為不同類型用戶度身訂造每一項服務，定能滿足各項需要

## 購物派

迷你儲物櫃  
收件及寄存大型郵件  
手推車借用  
禮品包

## 社交紅人

SPACE∞場地借用服務  
派對活動統籌

## 健康之友

樂活中心提供按摩服務 /  
按摩器  
運動設施  
探熱針 / 自動心臟復甦機 /  
口罩 / 急救箱 / 輪椅借用服務

## 美食家

預定餐飲  
有機餸菜訂購  
招待糖果

## 工作達人

24小時禮賓及保安服務  
大堂無線上網服務  
智能卡進出  
LED電子顯示屏  
影印 / 本地傳真 / 過膠  
碎紙服務  
代購郵票及本地信件郵寄服務  
航班 / 天氣資訊

## 休閒一族

地下設有停車位  
電動車充電設備  
報紙及雜誌訂閱  
代訂花束 / 花籃服務  
洗車服務  
本地遊資料  
個人護理用品  
自助擦鞋機

## 精明管家

工作室清潔打掃及  
洗衣服務  
蒸汽燙斗 / 針線包  
一般及大型垃圾回收  
垃圾分類服務  
節日裝飾  
行李箱借用

## 心急人

電召的士 / 貨車  
機場預約接送服務  
安排開鎖服務  
智能手機充電器借用  
失物認領  
小型維修工具借用  
雨具借用  
滅火器  
汽車電池連線借用 /  
緊急維修救援服務



\* 服務及設施以入伙時提供為準。部份服務由外判商提供並需另行收取費用。

# THE PRESTIGE DEVELOPER

優質物業發展商



宏基資本有限公司於2009年在香港聯交所上市（股份代號：2288），集團除具備20多年高檔室內工程及地產投資經驗外，更於2012年進一步轉型為物業發展公司，在全球投資不同種類既優質地產項目。除地產項目外，其他業務包括酒店及建築材料貿易。

## 發展項目遍及世界各地

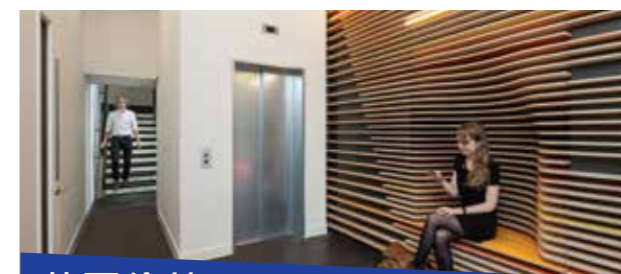


### 香港

「宏基資本大廈」甲級商業項目

「匯萃」精品豪宅項目

「匯創方」新型工廈項目



### 英國倫敦

PAUL STREET, SHOREDITCH 商業項目



### 美國洛杉磯

HAMPTON, FALLEN LEAF 以及 WINSTON 等豪宅項目



### 上海

凱龍南匯商業園



### 不丹

DHENSA BOUTIQUE RESORTS  
豪華度假村

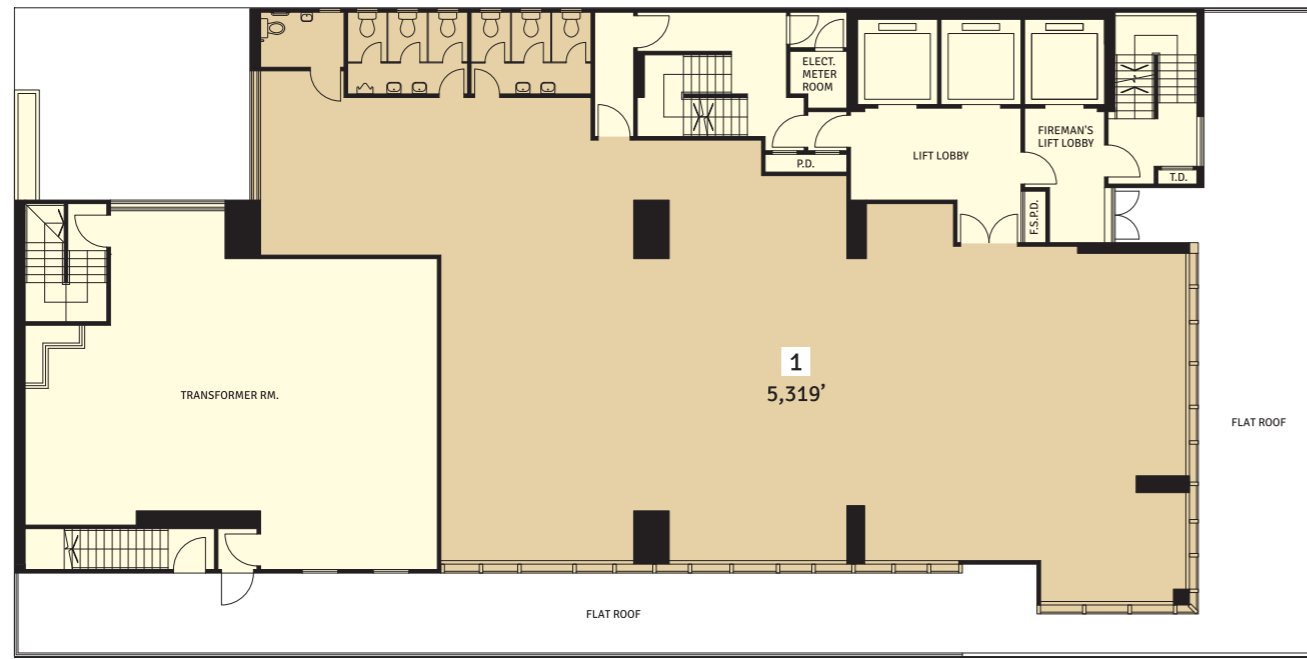


### 意大利

其他業務發展  
QUARELLA S.P.A 石材廠生產及  
提供優質意大利建材

本印製品之所有資料(包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途)僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門之最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

# FLOOR PLAN 平面圖



▼ 必發道

▶ 楓樹街



▼ 必發道

▶ 楓樹街

# FLOOR PLAN 平面圖

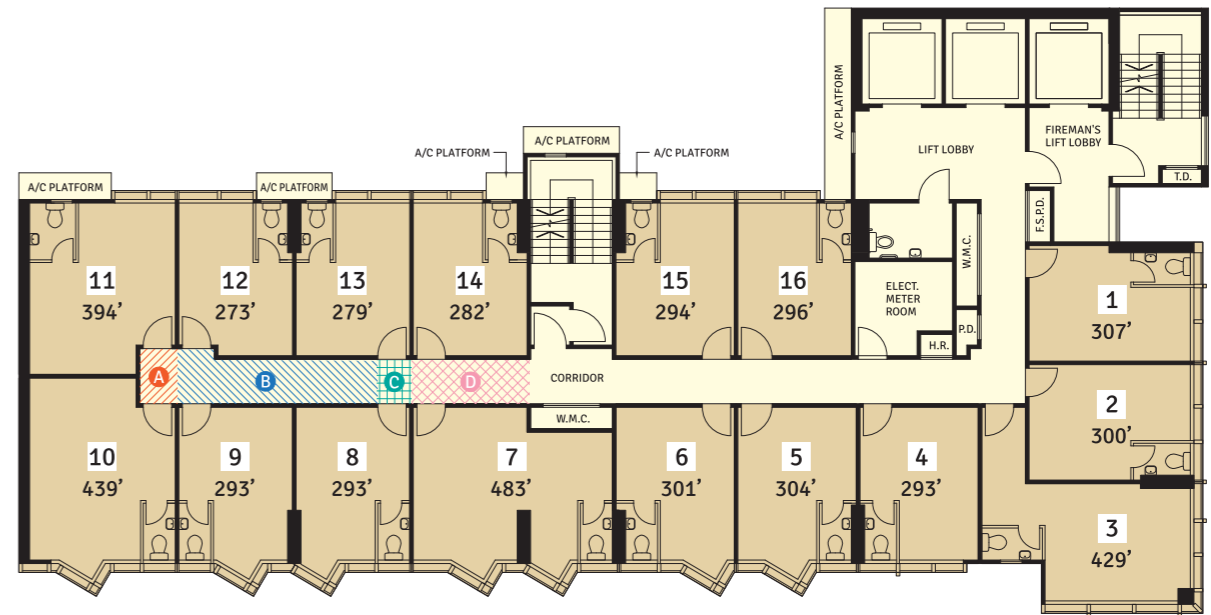
## 併購單位尊享額外空間使用權\*

- 工作室 10-11 :  A
- 工作室 9-12 :  A +  B
- 工作室 8-13 :  A +  B +  C
- 工作室 7-14 :  A +  B +  C +  D



▼ 必發道

▶ 楓樹街



▼ 必發道

▶ 楓樹街

\* 有關上述提及部份之獨有及專有使用權利之詳細內容請參閱大廈公契。

根據政府土地契約條款，物業受限制作工業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局(包括但不限於地政總署)的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上列的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。

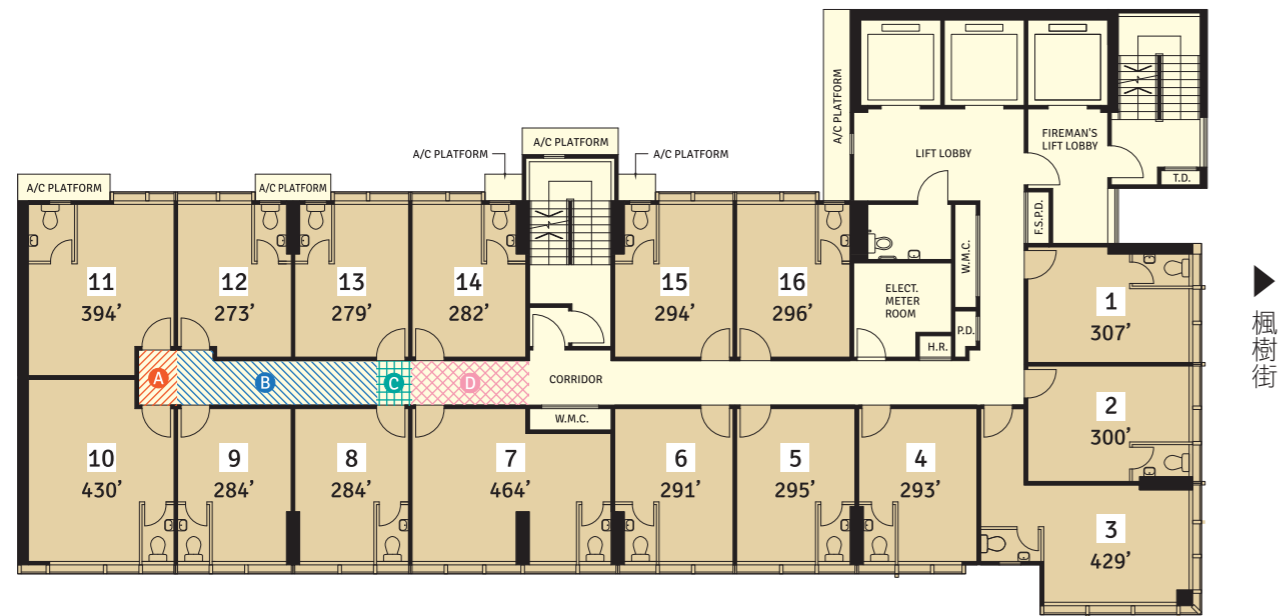
本印製品之所有資料(包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途)僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門之最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

註：上述單位面積以平方呎及建築面積計算。不設4樓、13樓、14樓及24樓。

詳細訂正圖則以屋宇署、地政總署及有關政府部門最後批准為準。準買家如欲了解本發展項目的詳情，請參閱經核准的建築圖則及大廈公契，以上平面圖只供參考。賣方亦建議買方到該發展項目作實地考察，以獲取對該發展地盤及其周圍地區的公共設施及環境有較佳的了解。

# FLOOR PLAN

## 平面圖

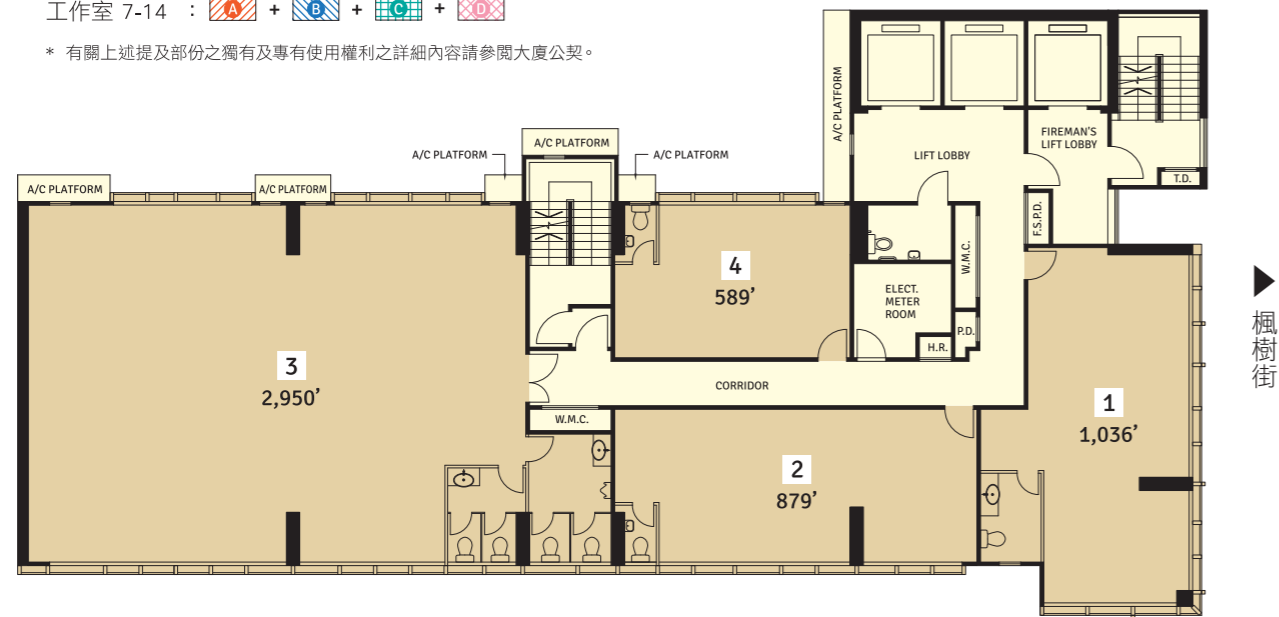
9-20<sup>F</sup>

必發道

### 併購單位尊享額外空間使用權\*

- 工作室 10-11 :
- 工作室 9-12 : +
- 工作室 8-13 : + +
- 工作室 7-14 : + + +

\* 有關上述提及部份之獨有及專有使用權利之詳細內容請參閱大廈公契。

21-25<sup>F</sup>

必發道

註：上述單位面積以平方呎及建築面積計算。不設4樓、13樓、14樓及24樓。

詳細訂正圖則以屋宇署、地政總署及有關政府部門最後批准為準。準買家如欲了解本發展項目的詳情，請參閱經核准的建築圖則及大廈公契，以上平面圖只供參考。賣方亦建議買方到該發展項目作實地考察，以獲取對該發展地盤以及其周圍地區的公共設施及環境有較佳的了解。

根據政府土地契約條款，物業受限制作工業用途及非住宅樓宇。在買方自行安排獲取政府有關當局(包括但不限於地政總署)的批准後，買方可將物業用作其他非住宅用途。地政總署署長可不時批准不屬住宅用途的其他用途，賣方及地產代理並不擔保物業適合用作上列的非住宅用途，亦不保證買方可以獲取政府有關當局的批准。買方須就此自行作出獨立調查及判斷。

本印製品之所有資料(包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途)僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門之最後批准為準。有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究瞭解所有事項方可作實。

# OPULENT SPECIFICATIONS

## 優質裝置裝修物料

### 1 地台 (工作室)

1樓及2樓：石屎生光地台  
5樓至25樓：鋪砌高級地磚

### 2 天花及內牆 (工作室)

1樓至25樓：內牆、柱位及天花髹有高級乳膠漆

### 3 樓層高度 (兩地台間之距離) (根據已批准之圖則)

1樓至2樓：4.9米  
5樓至23樓：3.15米  
25樓：3.375米

### 4 標準洗手間

天花位置裝設鋁質假天花及燈飾、地台及牆身鋪砌高級瓷磚，並裝妥高級潔具

### 5 供電

1樓及2樓：每工作室200AMP (三相)  
5樓至25樓：每工作室60AMP (三相)

### 6 冷氣設備

1樓及2樓：變頻分體式冷氣機  
5樓至25樓：變頻分體式冷氣機

### 7 通訊設備

多間電訊及寬頻公司供用戶選擇

### 8 管理費

預計為HK\$2.6 (按建築面積每平方呎每月計算) (按2018年計算)

註：本大廈不設4樓、13樓、14樓及24樓，地下為入口大堂及停車場。所有資料只供地產代理作內部參考，所有資料依據正式買賣合約所訂為準。

## BASIC INFORMATION

### 基本資料

地址	九龍必發道128號
地段	九龍內地段第6371號餘段， 第6371號A分段，第7312號，第7313號
用途	工業用途及非住宅樓宇
工作室數目	242個
工作室建築面積	約273平方呎至約464平方呎: 224個， 約589平方呎: 4個，約879平方呎: 4個， 約1,036平方呎: 4個，約2,950平方呎: 4個， 約5,319平方呎: 2個
標準樓層高度	1至2樓: 4.9米 5至23樓: 3.15米 25樓: 3.375米
停車位	18個(設於地下)(私家車: 11， 輕型貨車: 5 及電單車: 2)
預計物業完成日期	2018年12月
賣方	Wonder Ace Investments Limited
賣方之控權公司	宏基資本有限公司

#### 附註

此臨時發展項目名稱有待本發展項目建成時確認。賣方保留更改發展項目名稱的權利。本印製品中出現的發展項目名稱，未必會在工作室的臨時買賣合約、正式買賣合約、轉讓契或任何其他業權契據中顯示。

根據政府批地文件，物業受限作工業用途及非住宅樓宇。賣方對本印製品所載的任何資料及買方就工作室的擬作用途不作出任何保證、陳述或承諾。賣方建議準買家就其擬作用途向專業人士徵求獨立專業意見。

本印製品所提供的一切資料只供地產代理內部參考之用，並不保證以上資料的準確性及真實性，上述資料可在沒有任何通知情況下隨時作出修改或變更而不作另行通知。本印製品內一切資料，均以政府部門、發展商及有關機構的最後公佈及法律文件為依據。在此建議讀者如有疑問或欲知個別內容之詳情，請向銷售人員或其有關行業之專業人士詢問查證。

本印製品之所有資料包括但不限於地圖、圖像、相片、圖表、透視圖及插圖均可能經過電腦模擬處理及不按比例表達，以上資料只是畫家所描繪之想像感覺，所有資料\*只供參考之用，並不構成任何要約、承諾或保證，不論明示或默示、並以入伙時提供為準。建議地產代理及準買方到該發展地盤作實地考察，以獲取對該發展項目以及其周圍地區的公共設施及環境有較佳的了解。

本印製品之所有資料(包括空間設計圖中之所有佈局、擺設、裝置、儀器、傢俬、用途)僅供地產代理內部參考，圖中所有資料並不構成亦不得詮釋為任何明示或隱含要約、承諾及保證，亦應以有關部門最後批准為準，有興趣之準買家應諮詢獨立之專業顧問及自行研究解所有事項方可作實。

\*包括管理公司提供的服務及行車時間及路線只供地產代理內部參考。

#### 重要聲明

本物業宣傳冊子內所載的一切資料，已力求精確。然而，仲量聯行及/或業主及/或業主委託律師及/或業主委託之廣告設計公司對有關內容及/或所載資料之完整性及/或準確性，均不予任何書面或口頭保證或陳述(不論明確表示或暗示)。