



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

新聞稿

匯賢產業信託開展擴充資產序幕 宣佈收購瀋陽麗都喜來登飯店

(二零一一年十一月十日，香港) - 匯賢產業信託今天宣佈，其受託人已就收購瀋陽麗都的70%權益訂立買賣協議。瀋陽麗都持有瀋陽麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

該項目為匯賢產業信託自今年四月上市以來的第一項收購。收購作價為人民幣九億八千萬。

瀋陽麗都喜來登飯店原由一家在中國成立的中外合作經營企業「瀋陽麗都」所擁有，長江實業（集團）有限公司（「長實」）持有該企業的99%權益。該合作經營企業原有經營期五十年，現已延長為六十五年。現時，瀋陽麗都尚餘五十年的經營期，至2061年方告屆滿。

於交易完成後，匯賢產業信託將持有該企業的70%權益，而長實及中方合作夥伴分別佔項目29%及1%權益。

上市後第一個收購項目

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：「是次收購標誌著匯賢產業信託連串擴展計劃的第一個里程碑，並符合我們以收購帶動增長及擴闊匯賢產業信託資產基礎的策略。是次收購的項目 - 瀋陽麗都喜來登飯店自十年前開業以來，一直錄得強健的財務表現，並屢獲殊榮。」

多次獲選為瀋陽「最佳商務酒店」

瀋陽麗都喜來登飯店為中國東北地區最大型的國際五星級酒店之一，建築面積達七萬九千平方米，提供五百九十間裝潢優雅及寬敞舒適的客房、套房及公寓。

自2002年開業以來，酒店的卓越成就和優質服務屢獲嘉許，獲頒獎項數目可能為東北地區酒店最多。除了連續五年獲Business Traveller China《商旅》雜誌選為「瀋陽最佳商務酒店」外，酒店亦兩度獲頒「中國酒店金枕頭獎」的「東北地區最受歡迎商務酒店」殊榮及兩度獲得Travel + Leisure《私家地理》雜誌評為「中國百佳酒店」。

穩健的財務及營運往績

瀋陽麗都喜來登飯店之營運往績優秀。在首八個完整經營年度（2003年至2010年），瀋陽麗都的 EBITDA 複合年增長率約為 21.3%。

增長趨勢在 2011 年繼續延展。截至 2011 年 8 月 31 日止的八個月期間，酒店的 EBITDA 較去年同期上升約 33.3%。

與瀋陽酒店業的競爭對手比較，瀋陽麗都喜來登飯店自 2005 年起持續達至最高的平均房價及平均可出租客房收入(RevPAR)。

甘氏續稱：「瀋陽麗都喜來登飯店多年來均錄得非常理想的財務業績。隨著瀋陽的高速發展，我們預期該酒店將延續良好的增長表現。」

（附件一、二及三為瀋陽麗都喜來登飯店過去及今年之財務業績。）

是次交易

是項收購的作價為人民幣九億八千萬元，較估值折讓 12%。於 2011 年 8 月 31 日為止，瀋陽麗都喜來登飯店 70% 權益之估值為人民幣十一億一千三百萬元，按作價計算，建築面積每平方米相當於約人民幣一萬七千七百二十二元。

優先「利益分派」協議

按買賣協議，匯賢產業信託持有之瀋陽麗都 70% 權益，可較長實所持之 29% 權益，視乎「年度基數」優先獲得「利益分派」。

「年度基數」預設為人民幣九千二百萬元，高於瀋陽麗都在過往任何年度的實際年度「可分派現金」（扣除預提稅前）水平。

於往後十年的任何年度，倘「可分派現金」高於「年度基數」（人民幣九千二百萬元），匯賢產業信託將可按比例（即 70%）獲得「可分派現金」。

而於往後十年的任何年度，倘「可分派現金」低於「年度基數」（人民幣九千二百萬元），匯賢產業信託則可優先獲分派最多人民幣六千四百四十萬元（即人民幣九千二百萬元的 70%）。

按交易作價人民幣九億八千萬元計算，人民幣六千四百四十萬元的可分派現金（「年度基數」人民幣九千二百萬元的 70%）相當於收益率約 6.57%。

有關優先「利益分派」協議，請參閱附件四。

持續拓展及多元化之投資組合

是項收購預期令匯賢產業信託的總資產價值增長 3.4%，至人民幣三百三十八億一千二百萬元。*

交易完成後，匯賢產業信託將持有北京東方廣場的零售、寫字樓、酒店及服務式公寓，與及瀋陽麗都喜來登飯店。連同瀋陽麗都喜來登飯店在內，匯賢產業信託房地產組合的建築面積和估值將分別提升約 9.9% 及 3.4%。

甘氏總結說：「我們將繼續物色更多收購機遇，旨在擴大匯賢產業信託的資產組合，從而為基金單位持有人帶來更豐富之回報。」

瀋陽 – 充滿發展潛力的城市

瀋陽為遼寧省省會，是中國東北地區最大之經濟、文化、科技與交通樞紐。瀋陽毗鄰首都北京、工業城市長春及港口城市大連，是通往東北三省的門戶。

瀋陽乃中國的機械工業名城，以重工業基地而聞名中外。隨著中央於 2003 年落實「振興中國東北地區」計劃，瀋陽政府隨即著手啟動當地的工業多元化，並銳意將瀋陽發展成為擁有先進技術的國際大都會，其經濟發展亦隨之穩步上揚。瀋陽的國內生產總值於 2010 年達至人民幣五千零十七億元，較 2009 年增長超過 14.1%。自 2001 年起，瀋陽的國內生產總值以四倍提升，平均年增長率約 16.8%。

瀋陽於 2010 年的海外投資額超過五十億零五千萬美元（約人民幣三百二十億元）。跨國企業包括通用汽車(General Motors)、龐巴迪(Bombardier)、寶馬汽車(BMW)、巴斯夫(BASF)、艾波比(ABB)、松下電器(Panasonic)、西門子(Siemens)、米芝蓮(Michelin)、普利司通(Bridgestone)及德馬格(Mannesmann Demag)已於瀋陽建立營運據點。

瀋陽亦是中國的文明古城，擁有超過二千三百年悠久歷史，並是清朝的發源地。該市是中國東北地區最受歡迎的旅遊點之一，文化遺跡包括瀋陽故宮、無垢淨光舍利塔及瀋陽張氏帥府博物館。

瀋陽將於 2013 年主辦第十二屆中華人民共和國全國運動會。為配合規模盛大的運動會及大量湧現的旅客，當地政府已進行重大投資，銳意將瀋陽發展成為現代化的世界級城市。

*匯賢產業信託之現有資產價值乃根據截至 2011 年 6 月 30 日之經審核財務報表。瀋陽麗都喜來登飯店之價值乃根據美國評值 (American Appraisal) 之估值。

瀋陽現正積極提升基礎設施，該市是中國最重要的鐵路中樞之一。瀋陽的桃仙國際機場為中國東北地區最大的機場。為配合龐大的旅客數量，可應付二千五百萬人次客運吞吐量的新航運大樓預期於2013年落成。

根據仲量聯行公佈的《2011年中國酒店市場前景報告》(2011 China Hotel Market Outlook Report)，預計未來三至五年於瀋陽將有超過二百萬平方米的優質寫字樓供應投入市場。預期甲級寫字樓供應的七倍可觀升幅，將帶動當地酒店業的未來需求。

- 完 -

有關更多瀋陽麗都喜來登飯店的資料, 請瀏覽 www.sheraton.com/shenyang。

附件一



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

HKEX Stock Code: 87001

Strong EBITDA Track Record



附件二



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

HKEx Stock Code: 87001

Distributable Cash Track Record



附件三



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

HKEx Stock Code: 87001

Momentum continues in 2011



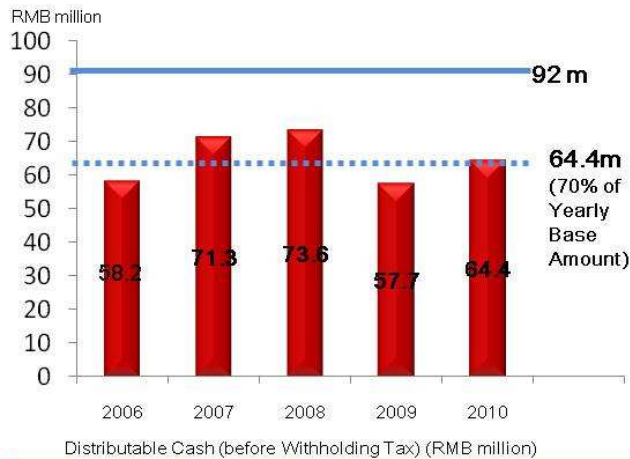
	2010 Jan-Aug	2011 Jan-Aug	Growth rate
Average occupancy rate (%)	66.5	77.4	16.4%
Average room rate of Hotel (RMB)	665	775	16.5%
Revenue per unaudited accounts (RMB million)	113.9	141.3	24.1%
EBITDA (RMB million)	47.4	63.2	33.3%
Profit after tax & adjustment of exchange gain (RMB million)	14.8	26.2	77.0%
"Distributable Cash" (before Withholding Tax) (RMB million)	42.0	54.3	29.3%

附件四



Yearly Base Amount & PDA

➤ “Yearly Base Amount” is set at **RMB92.0 million**, higher than the actual yearly level of “Distributable Cash” (before Withholding Tax) of Shenyang Lido in any of the previous years



Preferred Distribution Agreement

HX	CKH	Domestic Partner	
70% (>RMB 64.4m)	29%	1%	
70-99% (=RMB64.4m)	29%-0%	1%	92 m
99% (<RMB 64.4m)	0%	1%	65.05 m