



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

即時發佈

匯賢產業信託公佈首次公開發售

首隻離岸人民幣計價股票

預期年度分派收益率^(備註)介乎 4.00% 至 4.26%

投資北京東方廣場 - 中國北京最核心地段的商業建築群

香港，2011 年 4 月 10 日- 匯賢產業信託，中國境外首隻以人民幣計價的股份、以及全球首隻以人民幣計價的房地產信託基金，在今天公佈其首次公開發售的詳情。

匯賢產業信託的資產為其於 Hui Xian BVI 的權益，而 Hui Xian BVI 持有北京東方廣場公司的境外合營夥伴匯賢投資。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權，東方廣場為中國北京最大且最具代表性的商業建築群之一。作為北京東方廣場的境外合營夥伴，匯賢產業信託有權享有餘下 38 年來自北京東方廣場的分派收益，直至有關合營期於 2049 年 1 月結束為止。

東方廣場雄踞北京核心商業區的策略位置，過去十年，無論品牌知名度、出租率、財務表現方面，在北京均處於市場領導地位，往績斐然。作為北京最領先的商業建築群，憑藉其優勢，東方廣場在過去十年中國經濟迅速增長中，取得長足發展。

匯賢產業信託為投資者提供在香港投資人民幣計價證券產品之契機，有助投資者能受惠於在北京經濟預期的快速增長，並可分享其扎實的房地產市場發展。管理人擬長線持有東方廣場，為投資者提供穩健及可持續性的每個基金單位的分派收益。

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：「我們很榮幸以北京東方廣場為資產的匯賢產業信託，成為全球首隻以人民幣計價的房託基金，為投資者提供投資於中國經濟增長的機遇，分享這位於中國首都的頂尖寫字樓項目的輝煌成就。」

(備註：請參閱第 6 頁)

匯賢產業信託的基金單位將以人民幣計價和交易，而其可分派收益以人民幣宣派和派付。

匯賢產業信託首次發售佔已全部基金單位的40%，共計2,000,000,000個基金單位，其中1,600,000,000個單位會作國際發售，而400,000,000個單位則在香港公開發售，分別佔首次發售單位的80%和20%。匯賢控股---北京東方廣場的境外合資企業、匯賢產業信託的控股股東有權行使超額配售權，向投資者出售最多300,000,000個基金單位（相等於首次發售基金單位總數15%），而這並不會增加匯賢產業信託首次發售的基金單位總數。

每基金單位的發售價將介乎人民幣 5.24 元（最低發售價）至人民幣 5.58 元（最高發售價）。按最低發售價及最高發售價計算，是次匯賢產業信託公開發售的預期市值，分別為人民幣 262 億元及人民幣 279 億元。

若香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售基金單位數目 5 倍或以上但少於 10 倍，則香港公開發售可供認購之基金單位總數將增至最少 800,000,000 個，佔首次發售基金單位總數 40%。若香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售基金單位數目 10 倍或以上，則香港公開發售可供認購之基金單位總數將增至最少 1,000,000,000 個，佔首次發售基金單位總數 50%。

中國的頂尖商業物業

東方廣場雄踞北京核心商業區獨一無二的位置，於該區內建設中國大型商業發展項目確實史無前例。東方廣場佔地合共約 100,000 平方米，總建築面積約 800,000 平方米，整個項目由四個部份組成，分別是：

- **東方新天地** – 東方新天地總建築面積約 130,000 平方米，為中國規模最大的購物商場之一，是世界級的購物天地，備受中外遊客青睞，也是大型品牌零售商在北京設立據點的首選。東方新天地的租金水平於北京居前列位置，出租率接近 100%，有超過 250 名潛在租戶在輪候名單上等待進駐。東方新天地在周中每日平均客流約 20 萬，吸引鄰近北京最受歡迎的購物熱點王府井的人流和在東方經貿城、東方豪庭公寓或北京東方君悅大酒店的國內外人士及遊客。
- **東方經貿城** – 東方經貿城是北京規模最大的甲級寫字樓項目，總建築面積

300,000 平方米，座落於北京商務活動的心臟地帶，鄰近多個主要政府部門，包括商務部及交通運輸部。截至 2011 年 3 月 31 日止，該項目獲承租率高達 99.7%。由 8 座甲級辦公樓組成的東方經貿城，租戶基礎強大且多元化，其中不乏國內外的主要企業，以及多間名列財富 500 強的企業，包括全球「四大」會計事務所之中的三家。

- **東方豪庭公寓** - 東方豪庭公寓為北京最大的服務式公寓發展項目，截至 2011 年 3 月 31 日，出租率約 95.4%。東方豪庭公寓由兩幢公寓組成，共有 613 個服務式公寓單位，為住客提供城中格外舒適的居住環境。公寓大堂設於項目平台，讓住戶出入遠離煩囂。每個單位裝修設備齊全，並提供五星級的管家及禮賓服務。
- **北京東方君悅大酒店** - 北京東方君悅大酒店為北京領先的五星級酒店之一，自開業以來，先後獲得國內外逾 100 項的主要殊榮，包括七度榮獲《Business Traveller Asia-Pacific》年度大獎「北京最佳商務酒店」、《Asiamoney》之「北京最佳酒店」和連續五年蟬聯《DestinAsian》之「北京最佳酒店」，深受中外旅客及當地居民歡迎。此外，北京東方君悅大酒店提供完善的休閒相關設施，其中的綠洲俱樂部更是全方位的健身中心，附設一個 50 米長的熱帶雨林主題的室內游泳池。

在東方廣場的四個部份融入了「城中之城」的概念，締造自給自足的社區，為租戶及訪客提供綜合設施及服務。四個部分綜合互補，共同締造出協同效益，有助提升每個部分的租金及出租率。

按北京東方廣場公司的管理帳目，2002 年至 2009 年期間，北京東方廣場的收入及經營溢利的複合年增長率（CAGR），分別約 14.3% 及 19.3%。截至 2010 年 10 月 31 日止十個月，東方廣場總收入及經營溢利，分別錄得人民幣 17.39 億元及人民幣 11.82 億元，較 2009 年同期分別增加 6.4% 及 5.4%。

穩定及具吸引力的總回報

匯賢產業信託旨在透過管理房地產投資信託基金組合，維持高水平的投資紀律及財務靈活性，致力為基金單位持有人提供穩定且具吸引力的總回報。

匯賢產業信託的管理人為匯賢房託管理有限公司，後者由中信証券國際有限公司、長江實業（集團）有限公司及 ARA Asset Management Limited 三方合資組成，分別持股 40%、30% 及 30%。

根據管理人之政策，匯賢產業信託於由上市日起(預期為2011年4月29日)至2011年12月31日及截至2012年12月31日止財政年度期間向基金單位持有人分派100%其年度可供分派收入，及於此後之各財政年度分派不少於其年度可供分派收入之90%。

管理人預測，倘無不可預見情況，並根據發售通函所載的基準及假設計算，管理人預期由上市日期至2011年6月30日止，基金單位持有人將獲分派的利潤將不低於人民幣1.4億元，相當於年度預期分派收益率^(備註)(請見第6頁)4.00%（按最高發售價計算）及4.26%（按最低發售價計算）。

根據獨立物業估值師美國評值有限公司的評估，東方廣場截至2011年1月31日止的的評估價值為約人民幣314.1億元。

匯賢產業信託所持有的東方廣場年期有限，截至2049年止，目前餘下38年合營剩餘年期。北京東方廣場公司所持有的東方廣場使用權亦將於2049年屆滿，在計算評估時，土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

完成首次發售後（假設超額配售權並無獲行使），預期Hui Xian Cayman及匯賢控股將分別擁有當時已發行基金單位之54.0%及6.0%。Hui Xian Cayman為匯賢控股的直接全資附屬公司，而匯賢控股由六名投資者組成的財團最終擁有。該等投資者為長實（擁有約33.4%權益）、和記黃埔（擁有約17.9%權益）、中銀（擁有約19.8%組成的權益）、東方海外國際（擁有約7.9%權益）、中國人壽（擁有約19.8%權益）及Cranwood（擁有約1.2%權益）。匯賢信託首次發售的獨家財務顧問為中信証券國際，首次發售的聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及聯席上市代理人為中信証券國際、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際。

香港公開發售將於2011年4月11日（星期一）上午9時正開始，預期至2011年4月19日（星期二）中午12時正結束。匯賢產業信託預期於2011年4月29日（星期五）於香港聯合交易所主板開始買賣，股份代號為「87001」。

如何取得申請表格

就香港公開發售部份，白色申請表格及發售通函，可於香港任何一家包銷商或在100間指定銀行分行取得，包括中國銀行（香港）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中信銀行國際有限公司、恒生銀行有限公司、渣打銀行（香港）有限

公司及東亞銀行有限公司。

申請人也可透過白表 eIPO 服務供應商之指定網站 www.eipo.com.hk，在網上申請認購。

至於黃色申請表格及發售通函，閣下可透過香港結算存管處或其證券經紀索取。

重要事項：本文件並不構成邀請或誘使持有、認購、買入匯賢產業信託或其他證券。投資者在決定透過是次首次發售投資匯賢產業信託基金單位之前，請仔細閱讀截至2011年4月11日的本發售通函全文。

- 完 -

匯賢產業信託

發售統計數據

基金單位數目	: 2,000,000,000 (超額配售權行使前)
香港公開發售基金單位數目	400,000,000 (設有回撥機制)
國際發售基金單位數目	1,600,000,000 (設有回撥機制及超額配售權)
發售價範圍	每基金單位人民幣 5.24 元至人民幣 5.58 元
年度預測分派收益率 ^(備註)	: 每基金單位介乎 4.00% 至 4.26%
市值	: 按最低發售價及最高發售價計算， 分別為約人民幣 262 億元至人民幣 279 億元
預期股份開始買賣日期	: 2011 年 4 月 29 日 (星期五)
股份代號	: 87001
每手數目	: 1,000 個基金單位

(備註：年度預測分派收益率乃根據預測期間的每基金單位分派為基準計算。由於僅涵蓋自上市日期至 2011 年 6 月 30 日止期間，故此並不代表匯賢產業信託於截至 2011 年 12 月 31 日止財政年度業績產生的年度分派收益率。就在二級市場按有別於發售價範圍內的最高及最低認購價的價格購入基金單位的投資者而言，年度預測分派收益率將會不同。)