



匯賢產業信託

Hui Xian Real Estate Investment Trust

股份編號： 87001 主板

公開發售價

人民幣 5.24 – 5.58

房地產投資信託基金

背景/業務

匯賢產業信託為香港首隻人民幣計價房地產投資信託基金。管理人的主要目標是在法律及法規的規限下，以人民幣向基金單位持有人提供穩定的人民幣分派。此外，基金單位將於香港聯交所買賣並以人民幣通過中央結算系統結算，為投資者提供在香港投資人民幣計價證券產品之契機。

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，而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。東方廣場為自給自足的綜合物業建築群，其中包括：東方新天地 — 世界級購物商場；東方經貿城 — 由八座甲級寫字樓組成；東方豪庭公寓 — 由兩座服務式公寓大樓組成；北京東方君悅大酒店 — 擁有825間客房的五星級酒店；及約1,900個停車位（包括上落客貨車位）的配套設施以補足東方廣場的其他部份。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣百萬元)	2007	2008	2009
收益	2,077	2,269	1,969
其他收入及收益	24	33	17
除稅前溢利	1,228	2,592	1,219
年度／期內溢利	952	1,967	873
歷史備考市盈率	沒有資料		
年度預測分派收益率	4.00 – 4.26 %		
保薦人/ 牽頭經辦人	中信証券, 滙豐, 中銀國際		

投資評級釋義：投資評級分為**風險評級**、**投資期間**和**回報評級**三個部份。風險評級分為**低**、**中**、**高**與**投機性**四種；投資期間分為**短線**(1至3個月)、**中線**(3至12個月)以及**長線**(12個月以上)；而回報評級則以證券之預期投資回報率/損失率為基礎，分為**買入**(回報率超過15%)、**吸納**(回報率5%至15%)、**中性**(回報率5%以至損失率5%)、**減持**(損失率5%至15%)、**沽出**(損失率超過15%)。本報告所載資料來自認可的統計服務、發行商報告或通訊或相信為可靠之其他來源。然而，此等資料並未經本公司核實，本公司對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並對因倚賴該等內容而引致之任何損失，概不承擔責任。任何不屬於事實之陳述僅代表當時之意見，可予更改。輝立証券(香港)有限公司(或其聯號公司)或其行政人員、董事、分析員或僱員可能持有本報告所述證券或期貨，並可以委託人或代理人身份買賣此等證券或期貨。輝立証券(香港)有限公司或其聯號公司之僱員、分析員、行政人員或董事可在報告所述之公司擔任董事。本刊所載之資料或意見不構成買賣本刊證券或期貨之建議。就基本因素、技術或數量而發表的意見有時或會有出入。本公司(或其聯號公司)可不時為本報告所提及之公司提供投資銀行或其他服務或向其招攬投資銀行或其他業務。國際投資本身存在風險，可能不適合某些客戶。這些風險因素包括經濟、政治和匯率的變動，以及國際證券的資料有限。本公司建議閣下就本刊所述或其他投資徵詢財務顧問之意見。

查詢：客戶服務熱線 (852) 2277 6666

經輝立申請截止認購日期

4月18日(一)下午2:30

全數付款電子帳單客戶：一律只收取人民幣10手續費

全數付款非電子帳單客戶：收取人民幣60手續費

孖展融資：一律人民幣100手續費

基本資料

發行股數	2,000,000,000 股 公開發售: 400,000,000 股 配售: 1,600,000,000 股
集資款項總數	108.2 億人民幣(人民幣 5.41 計算)
市值	26,200 – 27,900 百萬人民幣
公開發售日	2011年4月11日至2011年4月19日
公開發售結果	4月28日
孖展息率及計息日	1.88 – 2.38% (9日息)
上市日	4月29日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

- 北京東方廣場公司的合營期有限，當北京東方廣場公司合營期於2049年1月24日當日(約38年後)屆滿時，北京東方廣場公司將解散，匯賢產業信託的東方廣場權益價值相等於零；
- 北京東方廣場公司的合營期將於土地使用權及房屋所有權的現有期限屆滿日期前屆滿，因此延長土地使用權及房屋所有權的限期，匯賢產業信託亦無法從中受惠；
- 人民幣不可自由兌換。境內匯入匯出人民幣受到相當的限制，北京東方廣場公司能否將人民幣款項匯入香港以及匯賢產業信託能否以人民幣作出分派，或須視乎中國政府日後施加的限制而定；
- 北京東方廣場公司應付予匯賢投資的股息或須繳納中國預提稅，且匯賢產業信託可能須就全球收入繳納中國稅項；
- 人民幣幣值的波動可影響基金單位持有人的分派金額、基金單位市值及變現價。

集資用途

(百分比)

- | | |
|---------------|-----|
| 1. 償還現有債務； | 97% |
| 2. 發行成本及收購成本。 | 3% |

注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 輝立將保留更改及取消之最終決定權。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。