



匯賢產業信託-新股發行

招股詳情

行業	產業信託	財務狀況 (截至12月31日止財政年度)			
主要股東	Hui Xian Cayman (54%)	人民幣百萬元	07年	08年	09年
上市類別	主板	收入	2,077	2,269	1,969
股票代號	87001	除稅前盈利	1,228	2,592	1,219
發行股數	2,000,000,000	年度利潤	952	1,967	873
國際配售	400,000,000	年內／期內全	1,396	2,392	819
香港發售	1,600,000,000	面收入總額			
招股價	人民幣 5.24 - 5.58 元	時間表			
上市後市值	人民幣 262 - 279 億元	開始認購日期	11/04/2011上午09:00		
集資額	人民幣 104.8 - 111.6 億元	截止認購日期	19/04/2011中午12:00		
2011年6個月溢利	不少於人民幣 1.40 億元	公佈發行價	19/04/2011		
每個基金單位作出的分派	約人民幣 0.0386 元	公佈申請結果	28/04/2011		
2011年度預測分派	4 - 4.26%	掛牌日期	29/04/2011		
收益率		保薦人	中信証券、匯豐、中銀國際		
每股面值	每股 0.10 港元				

業務簡要

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每基金單位分派。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匯賢投資的權益。匯賢投資是北京東方廣場公司的境外合營夥伴。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，而東方廣場為中國首都北京最大且最具代表性的商業建築群之一。東方廣場位處北京策略性位置，為綜合物

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。

分派政策

根據信託契約，匯賢產業信託在任何情況下均須確保，於每個財政年度分派予基金單位持有人的款項總額不得少於匯賢產業信託年度可供分派收入的 90.0%。

優勢：

- 今明兩年的分派比率為 100%，其後每年分派比率不低於 90%

風險因素：

- 匯賢產業信託所持東方廣場的權益之有限定期限現餘下約 38 年
- 北京東方廣場公司的合營期結束後，匯賢產業信託所持東方廣場投資權益的價值將降至零，而匯賢產業信託或會終止
- 匯賢產業信託所持東方廣場投資權益的價值最終會隨時間而下降，直至合營期結束時會降至零
- 境內合營夥伴的若干行動或會對匯賢產業信託帶來實質負面影響
- 概無保證投資回報

集資用途：

償還現有債務	97%
發行成本及收購成本	3%

注：匯賢產業信託從發售收取之集資款項總數將約為人民幣 104.8 億元（根據最低發售價計算）至約為人民幣 111.6 億元（根據最高發售價計算）

與上市同業比較：

同業	2011年度預測分派收益率
陽光房地產基金(435.HK)	6.774%
冠君產業信託	4.77%

資料來源：Bloomberg

莫從顯2509-8434
jeffrey.mok@sywg.com.hk

權益披露

分析員莫從顯及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

只供私人翻閱。本報告(連帶相關的資料)由申銀萬國研究(香港)有限公司撰寫。申銀萬國研究(香港)有限公司為申銀萬國集團成員，報告的資料來自公司真誠並認為可信的來源，惟公司並不保證此等資料真確無誤。本報告並不構成公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映公司在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申銀萬國集團各成員公司(包括但不限於公司和申銀萬國證券(香港)有限公司)及其董事、行政人員和僱員可能有在本報告中提及的證券的權益。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。**版權所有**

聯繫公司：申銀萬國研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓