

## 發售通函概要

下文的概要旨在向閣下提供本發售通函所載資料的概覽，閣下應與本發售通函全文一併閱讀。由於本文僅屬概要，故並未載入對閣下而言可能屬重要的一切資料，閣下在決定投資基金單位之前，務請仔細閱讀本發售通函全文。任何投資均涉及風險，投資基金單位涉及的若干風險載於本發售通函「風險因素」一節。閣下在決定投資基金單位前，務請仔細閱讀本節。

閣下在決定投資時，應僅依賴本發售通函所載的資料。匯賢產業信託並無授權任何人士向閣下提供任何與本發售通函所載不符的資料。

本概要所載的陳述如非歷史事實之陳述，可能均屬以若干假設、預期及信念為基準作出的前瞻性陳述。閣下務須慎重考慮匯賢產業信託涉及的若干風險及不明朗因素，實際結果或與有關前瞻性陳述所預測的大相徑庭。

### 以房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託形式組成，投資於賺取收入的房地產資產，並以其收入向該基金單位持有人提供穩定回報。投資者持有房地產投資信託基金的基金單位，可分享及分擔房地產投資信託基金持有的房地產資產的利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金的基金單位，主要受房地產投資信託基金守則所監管，並具有下列好處：

- (a) 業務重點明確，因為房地產投資信託基金不得從事房地產以外的業務，或擁有重大的非房地產資產；
- (b) 房地產投資信託基金守則規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90.0%的經審核除稅後收入淨額；
- (c) 與直接投資於房地產相比，資金流動能力大增；
- (d) 管理人獲證監會持續發牌認可及監管；及
- (e) 具有企業管治機制，並由獨立受託人監督遵守情況。

### 概覽

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——滙賢投資。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；

## 發售通函概要

- 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。

### 中國經濟不斷增長，人民幣隨之走向國際

#### 中國經濟及人民幣的發展

過去25年，中國政府推行連串市場改革，致力開放中國經濟。中國自2001年成為世界貿易組織成員之後，從中央計劃經濟逐步轉為較開放市場經濟的步伐進一步加快。2000年至2010年期間，中國名義國內生產總值的年複合增長率約14.9%。

隨著經濟不斷迅速增長，中國銳意將人民幣長遠打造成全球儲備貨幣。為達到人民幣成功國際化之目的，中國實施連串的支持措施，包括拓展人民幣貿易結算至各國家／各地區、容許離岸人民幣金融產品。近期推出的中國支持措施推動了人民幣貿易結算，同時吸引更多人民幣存款流進香港。根據香港金融管理局的資料，香港的人民幣存款從2010年1月底約人民幣640億元增至2011年2月底約人民幣4,080億元。

中國為推動人民幣國際化，計劃進一步提高人民幣匯率的靈活性，改善人民幣匯率機制。於2010年1月，人民幣兌美元的匯率約為人民幣1元兌0.1467美元。於2011年3月底，人民幣兌美元隨後升至約人民幣1元兌0.1527美元。

#### 北京經濟及物業市場

位於中國北部的北京是歷史悠久的文化之都，中國政治首都，也是中國經濟中心之一。北京於2009年底的人口約達2,000萬，屬中央政府直接管轄的直轄市。北京在環渤海經濟圈(中國經濟發展最蓬勃地區之一)具協同領導地位，同時亦因環渤海經濟圈人口遷入而受益良多。

2000年至2010年，北京經濟發展迅速，期內名義國內生產總值的年複合增長率約15.9%，是中國增長速度最快的地區經濟體之一。2010年，北京地區國內生產總值約達人民幣13,780億元，僅次於上海。隨著全球金融危機的影響逐步消退，預期北京經濟會繼續迅速發展，為北京房地產市場長遠發展，奠定穩固的基礎。

高經濟增長提升了人均可支配收入、加快城鎮化步伐及基建發展。種種因素有助推動北京的房地產市場。2000年至2010年，北京的房地產發展投資額從2000年約人民幣520億元升至2010年約人民幣2,900億元，年複合增長率約18.7%。

2000年至2010年，中國經濟的增長迅速驚人，可謂史無前例。管理人相信，投資匯賢產業信託將令投資者分享北京經濟迅速增長和房地產市場蓬勃發展的裨益。此外，管理人相信，投資匯賢產業信託實為投資者投資往績斐然的物業之契機，物業在品牌知名度、出租率、財務表現等方面皆佔據北京領先市場地位。

## 發售通函概要

### 與人民幣發售及股票產品有關的重要資料

發售乃香港聯交所首隻以人民幣定價、買賣及結算的股票產品發售。

因此，發售的部分程序之前從未於香港使用，不能保證涉及的系統不會出現故障，亦不保證流程問題不會發生。

倘閣下擬以人民幣支票支付申請款項、相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，閣下需持有人民幣銀行戶口。閣下開立人民幣銀行戶口時，務請閣下預先向銀行查詢有關簽發人民幣支票有否任何特定規定。尤其是，閣下務須注意若干銀行對客戶人民幣支票戶口結餘或客戶每天可簽發支票的金額設定內部限額（通常為人民幣80,000元），而有關限額可影響閣下認購基金單位的資金安排。倘閣下有意以人民幣本票付款，閣下可能需要或可能無需開立人民幣銀行戶口，惟須視乎閣下購買人民幣本票的銀行有否規定而定，而有否規定乃屬銀行的內部政策，而各銀行或有不同。據管理人所悉，於最後可行日期，香港提供人民幣本票服務最少有中信銀行國際有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司、恒生銀行有限公司、中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、渣打銀行（香港）有限公司、交通銀行股份有限公司、東亞銀行有限公司、永亨銀行有限公司、集友銀行有限公司及南洋商業銀行有限公司。此外，倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，有意通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售基金單位，閣下必須確保其向中央結算系統開立人民幣特定銀行戶口。倘閣下有意通過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))支付申請款項，則只可通過在香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司或恒生銀行有限公司提供的互聯網銀行服務支付申請款項。款項必須經上述三間任何一間銀行開立人民幣銀行戶口支付，戶口需存有足夠的人民幣。

倘閣下未獲配發任何基金單位或閣下的申請僅部分獲接納，或倘閣下申請獲接納，但最後釐定的發售價低於最高發售價，則全部或適當部分申請款項（連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）將以人民幣退款支票或電子退款方式退還予閣下。閣下需持有人民幣銀行戶口以存置退款支票或接收電子退款。

倘閣下申請全部或部分獲接納，閣下須持有人民幣銀行戶口存入或收取匯賢產業信託作出的人民幣分派。

倘若閣下屬個人投資者，於開立人民幣銀行戶口或結算人民幣款項時將受到若干的限制，其中包括：

- 人民幣銀行戶口僅供香港居民開立；
- 每名以人民幣存款戶口兌換人民幣的客戶現時每人每日可兌換的人民幣上限為人民幣20,000元，而親臨銀行兌換現鈔的客戶每人每次可兌換最多人民幣20,000元；及
- 每天每戶滙入中國的人民幣上限為人民幣80,000元，滙款服務僅供限於人民幣存款戶口持有人將人民幣從其人民幣存款戶口滙入中國，且中國境內的戶口名稱須與香港銀行的人民幣銀行戶口名稱相同。

## 發售通函概要

有關上述限制的進一步詳情，請見本發售通函「風險因素 — 中國境外的人民幣供應有限，兌換人民幣卻受到限制，因而可能損害基金單位的流通性及匯賢產業信託日後籌集人民幣資金的能力」。閣下亦須遵從可能不時實施有關在香港買賣人民幣的其他限制。

擬透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)以**黃色**申請表格提呈申請的投資者，於提呈申請前，務請登入香港交易所網頁([http://www.hkex.com.hk/eng/market/sec\\_tradinfra/PrepareRMB/Documents/RMB\\_Part\\_Mar\\_2011.pdf](http://www.hkex.com.hk/eng/market/sec_tradinfra/PrepareRMB/Documents/RMB_Part_Mar_2011.pdf))之合資格參與者名單，其中載列香港交易所參與者名單，他們均已成功完成香港交易所於2011年3月舉行的人民幣準備測試，並確認他們已準備就緒進行人民幣證券買賣及／或結算交易。任何透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)以**黃色**申請表格提出的申請，而**黃色**申請表格末端紅色方格內沒有載有截止辦理申請登記日期上午九時正於香港交易所網站刊載合資格參與者名單上所載中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的參與者編號，有關申請將被拒絕受理。

倘投資者擬指示屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代其申請香港公開發售基金單位，務請有關投資者參閱合資格參與者名單，另請投資者注意，截止辦理申請登記日期上午九時正於香港交易所網站刊載合資格參與者名單以外的中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者處理的申請將被拒絕受理。

基金單位上市後，投資者就於香港聯交所買賣基金單位選擇股票經紀或託管商時，務請參閱合資格參與者名單及香港交易所不時刊發其他有關參與者準備買賣人民幣證券的資訊。有意利用中央結算系統投資者戶口持有人戶口結算買賣基金單位款項的中央結算系統投資者戶口持有人必須確保其已向中央結算系統開立人民幣特定銀行戶口。

投資者可點擊最後可行日期刊載網上連結 ([http://www.hkex.com.hk/eng/market/sec\\_tradinfra/PrepareRMB/Documents/RMB\\_Part\\_Mar\\_2011.pdf](http://www.hkex.com.hk/eng/market/sec_tradinfra/PrepareRMB/Documents/RMB_Part_Mar_2011.pdf)) 獲取合資格參與者名單。收款銀行備有申請表格以供索取的相關分行亦會按投資者的要求免費提供合資格參與者名單副本，惟務請投資者參閱香港交易所網站刊載的合資格參與者名單。有關分行的詳情，見本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 3 使用申請表格申請 — 索取申請表格之地點」一節。

進一步詳情載於「發售架構」、「如何申請香港公開發售基金單位」及「二手交易及交收」。

### 競爭優勢

管理人相信東方廣場整體具備以下競爭優勢：

#### 雄踞北京心臟地帶的黃金地段

東方廣場雄踞北京核心商業區的策略位置，處於中國經濟最蓬勃的城市之一。東方廣場位於北京二環路東長安街一號，西起王府井大街(又名金街)，東至東單北大街(又名銀街)。北京著名的購物區王府井／東長安街人流之多為東方廣場帶來好處。

## 發售通函概要

此外，毗鄰東方廣場的多個北京地標，包括紫禁城、人民大會堂及天安門廣場，亦為東方廣場帶來龐大的人流。

東方廣場同時位處北京政治中心地帶，毗鄰多個重要政府部門，如商務部、交通運輸部、海關總署及北京市人民政府，故此吸引不少有意在中國決策機關鄰近地區設立辦事處的國內外公司。

東方廣場的交通極之便利，連接貫穿全市的公共交通網絡。乘搭北京1號及5號地鐵綫可直達東方廣場，而8號綫亦將連接至此(預期延伸工程將於2012年展開)。此外，東方廣場亦與地鐵站相連，周邊公車站有超過30條公車綫。東方廣場距離北京首都國際機場約35公里。

東方廣場的優越位置有利於北京東方君悅大酒店的經營以及東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的整體租務活動。

北京二環路區可供發展成規模與東方廣場相若的商業建築群的土地供應有限。因此，東方廣場可謂獨一、完善且具聲望的發展項目，可見將來不會有激烈的競爭<sup>1</sup>。

### 「城中之城」的好處

東方廣場分四個部分，分別為東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店，物業建築群的成功缺一不可。東方廣場融入了「城中之城」的概念，締造自給自足的社區。按照「城中之城」的概念，在東方廣場這單一商業建築群內，匯聚了商業企業、購物商場、住宿設施及公共服務。由於享用此等設施及服務便利快捷，吸引不少跨國公司及國內公司於東方經貿城開設辦事處。東方經貿城的租戶帶動強大商務旅客對北京東方君悅大酒店及東方豪庭公寓的需求。東方經貿城的上班人士以及北京東方君悅大酒店及東方豪庭公寓的住客也自然成為東方新天地的消費群組。東方新天地為客戶、租戶、酒店住客及公眾人士提供一站式購物、餐飲、娛樂的體驗。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。建築群設有約1,900個停車位作支援。東方廣場內的東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓於北京物業租務市場均具領導地位。過去十年，該地標發展項目在品牌知名度、出租率、財務表現方面均具北京市場領導地位，往績斐然。

### 具規模且多元化的資產能定期提供穩定分派

管理人的主要投資策略為持有及投資中國優質的商業物業，透過管理房地產投資信託

1 資料來源：附錄六第VI-8頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。本發售通函「發售通函概要」、「投資摘要」及「東方廣場及業務」章節載有多項以註腳形式列示的陳述，均以戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件或仲量聯行就北京服務式公寓物業市場及酒店行業發出的函件為基準(全文及資料來源分別載於本發售通函附錄六及七)(視何者適用而定)。若干陳述包含有關市場顧問的見解及/或按照估計編製的資料，故此僅供參考，閱讀時應持審慎態度。

## 發售通函概要

基金組合及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。東方廣場的租戶組合相當吸引，能為匯賢產業信託帶來多元化的收入基礎。

東方廣場四個部分有助基金單位持有人涉足不同的市場分部，包括零售、寫字樓、服務式公寓及酒店。截至2009年12月31日止年度，東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店分別佔東方廣場總收入約38.0%、約34.0%、約5.0%及約23.0%，而東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店的溢利貢獻則分別約46.2%、約39.2%、約3.4%及約11.2%。

### **積極管理，爭取未來增長**

管理人將致力通過積極管理，提升匯賢產業信託每個基金單位的資產淨值。就自然增長而言，管理人將積極管理其組合，以優化租金收入增長、保持卓越的租戶組合、爭取物業增值契機、盡量提高出租率及審慎控制物業開支。

### **董事會及管理團隊經驗豐富、專業至誠**

管理人董事會及其管理團隊的其他成員於房地產及投資管理擁有豐富經驗。

管理人的三家間接股東分別為中信証券集團、長實集團及ARA集團。中信証券集團是中國和香港富經驗的活躍金融機構。長實集團為經驗豐富的地產發展商，於香港及中國擁有眾多物業發展及投資項目。ARA集團在管理香港及亞洲其他國家房地產投資信託基金的經驗豐富，往績斐然。董事(獨立非執行董事除外)全部來自這三個集團的間接股東。

此外，若干個別人士自東方廣場及／或匯賢投資開業以來已負責管理日常業務，服務至今超過10年，對東方廣場及／或匯賢投資取得的成就貢獻良多，其中包括甘慶林、文嘉強、班唐慧慈、蔣領峰、王琦、陳耀龍、黎慧妍、梁碧茜及謝曉芬。匯賢產業信託上市後，他們將繼續如常履行管理工作。

憑藉專責管理東方廣場的管理團隊之經驗及專業知識，管理人深切了解租戶，有利爭取最優厚的租金。另外，管理團隊能夠按策略為發展項目挑選合適的租戶組合，結果不單提升東方廣場的新鮮感，吸引新訪客，同時亦為整體租金水平作出貢獻。提供優質的客戶服務乃管理團隊的使命，他們一直能夠迎合租戶特殊的需要，如協助客戶實施擴充計劃、遷入東方廣場等，故此有效延挽現有租戶，同時吸引新客戶租用東方新天地、東方經貿城或東方豪庭公寓。

### **品牌廣受青睞**

東方廣場透過有效的市場推廣及優質服務，成功將其自家品牌打造成消費者及商界心目中北京高端領先商業建築群。東方廣場品牌能招攬優質租戶，出租率及租金水平維持高水平。於2010年12月31日，東方廣場的租戶層包括東方新天地233名租戶及東方經貿城486名租戶，租戶涉足各行各業，使東方廣場達致盈利多元化。此外，東方新天地及東方經貿

## 發售通函概要

城的承租率相當高，於2010年12月31日分別約100.0%及約97.4%，截至2010年12月31日止年度，東方新天地及東方經貿城已出租可出租面積每平方米的月租分別約人民幣813元及約人民幣165元。

### 北京的經濟增長

過去十一年(自2000年至2010年)，中國經濟騰飛，尤其是北京。自2000年至2010年，北京經濟發展一直保持著較高速度增長(複合年增長率約達15.9%)<sup>2</sup>。迅速增長刺激北京市房地產的需求，包括零售及寫字樓物業，使房地產價值及租金水平呈上升態勢。東方廣場已為北京經濟的迅速增長作好準備。

零售分部方面，零售銷售增長強勁，大大促進了零售物業市場發展<sup>3</sup>。同時，供發展的土地供應有限。北京市目前主要商業區內留待開發的用地較少，尤其是核心商業區如王府井／東長安街區域、北京商務中心區(「CBD」)及金融街區域等<sup>4</sup>，尤以王府井區的土地為甚，該區現時的零售項目因土地供應有限而受惠。

由於區內缺乏同級別的競爭項目，故此東方新天地商鋪租賃沒有任何壓力<sup>5</sup>。據戴德梁行的資料，王府井／東長安街細分市場高端零售物業未來自2011年至2013年的供應約為17.9萬平方米(建築樓面面積)<sup>6</sup>。戴德梁行預測為這些高端零售物業的入市不會對現有市場造成太大的競爭壓力<sup>7</sup>。因此，預計北京王府井／東長安街細分市場零售物業的租金水平仍然高企，2011年至2013年按年穩定增長約2.5%<sup>8</sup>。

至於寫字樓分部，北京寫字樓市場自1980年代中開始迅速發展。2010年底，北京市甲級寫字樓的總供應量約為660萬平方米(建築樓面面積)<sup>9</sup>。儘管2005年開始新供應大增，但基於經濟增長良好，吸納率相當高，故此平均空置率相對較低。<sup>10</sup>據戴德梁行的預期，未來三年(2011年至2013年)甲級寫字樓的供應約為61萬平方米(建築樓面面積)<sup>11</sup>。因此，未來甲級寫字樓市場面臨的競爭壓力也較少。<sup>12</sup>預測北京甲級寫字樓未來三年的租金可按年增長約5.2%。<sup>13</sup>

就服務式公寓分部方面，預期內需逐漸擴大，激烈的市場環境亦會緩和。<sup>14</sup>中短線而言，隨著全球經濟改善，本土市場持續增長，預期服務式公寓的需求亦隨之增加。再加上

- 2 資料來源：附錄六第VI-6頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 3 資料來源：附錄六第VI-6頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 4 資料來源：附錄六第VI-8頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 5 資料來源：附錄六第VI-8頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 6 資料來源：附錄六第VI-20頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 7 資料來源：附錄六第VI-21頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 8 資料來源：附錄六第VI-21頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 9 資料來源：附錄六第VI-26頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 10 資料來源：附錄六第VI-26頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 11 資料來源：附錄六第VI-27頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 12 資料來源：附錄六第VI-27頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 13 資料來源：附錄六第VI-28頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。
- 14 附錄七第VII-30至VII-31頁 — 仲量聯行就北京服務式公寓物業市場及酒店行業發出的函件。

## 發售通函概要

短期內進入北京市場的新服務式公寓數量相對有限，大有機會為出租率的增長打下一個良好的基礎。<sup>15</sup>

就北京的酒店市場方面，短期到中期的市場前景是較為樂觀。<sup>16</sup>北京以其中國首都、政治文化重鎮的地位，再加上其經濟基調良好，將有力推動增長。

管理人相信，投資匯賢產業信託將有助投資者受惠於中國經濟快速增長及其蓬勃的房地產市場。

### 東方廣場概覽



東方廣場為中國規模最大且最具代表性的商業建築群之一。項目位處策略性位置，座落於中國首都北京的政治商業心臟地帶東長安街一號，於二環路及王府井區內。東方廣場位於北京獨有地段，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10萬平方米<sup>17</sup>，建築樓面總面積約80萬平方米。

過去十年，該地標發展項目在品牌知名度、出租率及財務表現方面均具北京市場領導地位，往績斐然。按北京東方廣場公司的管理賬目，2002年至2009年期間，北京東方廣場公司在收入及經營溢利方面的複合年增長率分別約14.3%及19.3%。在出租率方面，東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓於2011年3月31日的承租率分別約100.0%、約99.7%及約95.4%，北京東方君悅大酒店截至2011年3月31日止一個月的平均出租率則約72.9%。

15 附錄七第VII-31頁 — 仲量聯行就北京服務式公寓物業市場及酒店行業發出的函件。

16 附錄七第VII-19頁 — 仲量聯行就北京服務式公寓物業市場及酒店行業發出的函件。

17 按北京東方廣場公司於2000年1月10日獲發建設用地規劃許可證的附件所載資料。



# 發售通函概要

## 財務及營運資料

截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度以及截至2010年10月31日止十個月，東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店所得分部收入以及截至2009年10月31日止十個月未經審核分部收入載列下表：

	截至2007年 12月31日止年度		截至2008年 12月31日止年度		截至2009年 12月31日止年度		截至2009年 10月31日止十個月		截至2010年 10月31日止十個月	
	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)
東方新天地 <sup>附註</sup> .....	588	28.3	695	30.6	748	38.0	617	37.8	679	39.0
東方經貿城 .....	614	29.6	646	28.5	669	34.0	563	34.4	542	31.2
東方豪庭公寓 .....	139	6.7	142	6.3	98	5.0	82	5.0	74	4.3
北京東方君悅大酒店 .....	736	35.4	786	34.6	454	23.0	372	22.8	444	25.5
<b>總計</b>	<b>2,077</b>	<b>100.0</b>	<b>2,269</b>	<b>100.0</b>	<b>1,969</b>	<b>100.0</b>	<b>1,634</b>	<b>100.0</b>	<b>1,739</b>	<b>100.0</b>

附註：東方新天地的分部收入計入停車位業務所得收入。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度以及截至2010年10月31日止十個月，東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店所得分部溢利以及截至2009年10月31日止十個月未經審核分部溢利載列下表：

	截至2007年 12月31日止年度		截至2008年 12月31日止年度		截至2009年 12月31日止年度		截至2009年 10月31日止十個月		截至2010年 10月31日止十個月	
	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)	人民幣 百萬元	佔總數 百分比(%)
東方新天地 <sup>附註</sup> .....	471	34.8	572	37.1	626	46.2	514	45.9	572	48.4
東方經貿城 .....	466	34.4	504	32.7	531	39.2	445	39.7	417	35.3
東方豪庭公寓 .....	78	5.8	81	5.2	46	3.4	41	3.6	33	2.8
北京東方君悅大酒店 .....	338	25.0	385	25.0	152	11.2	121	10.8	160	13.5
<b>總計</b>	<b>1,353</b>	<b>100.0</b>	<b>1,542</b>	<b>100.0</b>	<b>1,355</b>	<b>100.0</b>	<b>1,121</b>	<b>100.0</b>	<b>1,182</b>	<b>100.0</b>

附註：東方新天地的分部溢利計入停車位業務所得溢利。

於2010年12月31日，東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的租戶分別有233名、486名及425名租戶。

東方新天地的租戶包括領先的時裝、手錶、珠寶、美容及生活時尚品牌。現時進駐東方新天地的國內外品牌約有280個，包括 Burberry、HUGO BOSS、Tiffany、Givenchy、Dunhill、Moschino、Max Mara、Coach、Calvin Klein、Kenzo、Bally、S.T. Dupont、Kent & Curwen、Gieves & Hawkes、Agnes b、Ports 1961、DKNY、Juicy Couture及Tommy Hilfiger。

東方經貿城的租戶組合亦包羅眾多名列財富500強企業。進駐東方經貿城的主要品牌、公司及組織包括香港聯交所、蘇格蘭皇家銀行、麥格理銀行、美國運通銀行、英國電信、Vale、Rolex、Shiseido、Chanel、Fancl、Toshiba、Burson-Marsteller、CPA Australia、

## 發售通函概要

Merck Sharp & Dohme、Deacons Law Firm、Sidley Austin、Metlife、滙豐保險、香港旅遊發展局及泰國政府旅遊局。另外，全球「四大」會計事務所中三家包括安永華明、德勤華永及畢馬威亦選擇將其北京總部設於東方經貿城。

下表載列2007年、2008年、2009年及2010年12月31日東方新天地及東方經貿城的承租率以及東方豪庭公寓的出租率：

	於2007年 12月31日	於2008年 12月31日	於2009年 12月31日	於2010年 12月31日
	%	%	%	%
東方新天地.....	100.0	99.9	99.4	100.0
東方經貿城.....	97.2	98.2	93.8	97.4
東方豪庭公寓.....	81.6	67.6	71.6	79.5

截至2007年、2008年、2009年及2010年12月31日止四個年度各年，北京東方君悅大酒店的平均出租率分別約72.6%、約62.3%、約56.9%及約65.6%。

下表載列2010年12月31日東方新天地及東方經貿城以可出租面積及截至2010年12月31日止一個月總月租收入計十大租戶等若干資料：

	可出租面積 (平方米) <sup>附註(1)</sup>	佔可出租 總面積 百分比 <sup>附註(1)</sup>	佔總月租 收入百分比 <sup>附註(2)</sup>
<b>東方新天地</b>			
十大租戶 <sup>附註(3)</sup> .....	15,447	20.9%	25.0%
其他租戶.....	58,585	79.1%	75.0%
<b>總計</b> .....	<b>74,032</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
<b>東方經貿城</b>			
十大租戶 <sup>附註(4)</sup> .....	97,018	32.5%	33.2%
其他租戶.....	193,613	64.9%	66.8%
空置 .....	7,730	2.6%	不適用
<b>總計</b> .....	<b>298,361</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 於2010年12月31日。
- (2) 以所佔截至2010年12月31日止一個月總月租收入的百分比計算。
- (3) 東方新天地十大租戶中，中國銀行股份有限公司北京市王府井支行為房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士，中國銀行股份有限公司北京市王府井支行於東方新天地租用了大約1,497平方米，約佔2010年12月31日總可出租面積約2.0%，月租則佔東方新天地截至2010年12月31日止一個月總月租收入約2.4%。除上文披露者外，東方新天地十大租戶並非房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。
- (4) 東方經貿城十大租戶中，長江商學院為房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士，長江商學院於東方經貿城租用了大約9,046平方米，約佔2010年12月31日總可出租面積約3.0%，月租則佔東方經貿城截至2010年12月31日止一個月總月租收入約3.0%。除上文披露者外，東方經貿城十大租戶並非房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。

下表載列北京東方君悅大酒店於所示期間的平均房價及平均可出租客房收入：

	截至12月31日止年度			
	2007年	2008年	2009年	2010年
平均房價(人民幣，包括服務費) .....	2,029	2,736	1,470	1,552
平均可出租客房收入(人民幣) .....	1,473	1,703	836	1,019

## 發售通函概要

### 東方廣場的物業估值及權益

按獨立物業估值師釐定的結果，東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓、北京東方君悅大酒店及東方廣場地庫部分各自於2011年1月31日的評估值如下：

	人民幣百萬元
東方新天地.....	13,580
東方經貿城.....	11,310
東方豪庭公寓.....	2,310
北京東方君悅大酒店.....	3,920
東方廣場地庫部分.....	290
總計.....	31,410

於2011年4月8日，受託人(以匯賢產業信託的受託人身份)與 Hui Xian Cayman 等訂立重組協議，據此，受託人(以匯賢產業信託的受託人身份)將收購 Hui Xian BVI 全部已發行股本，藉此間接取得東方廣場的權益，而 Hui Xian BVI 則持有滙賢投資的全部已發行股本。見本發售通函「重組、架構及組織 — Hui Xian BVI 集團進行重組」一節及「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 重組協議」一節。轉讓及出讓 Hui Xian BVI 股份及轉讓債務將於2011年4月28日或之前(或Hui Xian Cayman 與管理人可能協定的其他日期)完成。

### 匯賢產業信託的主要策略

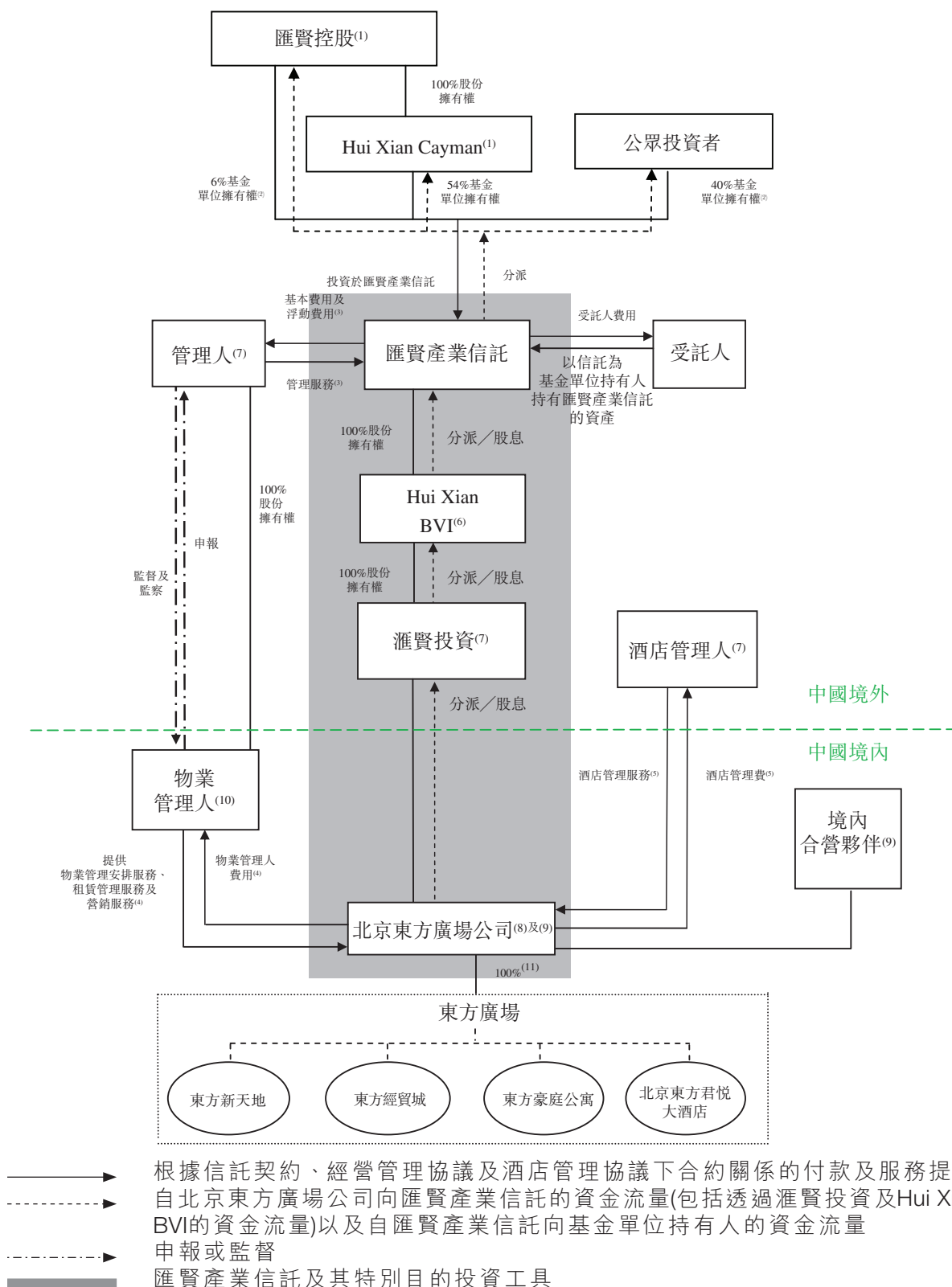
管理人就匯賢產業信託的主要目標是向基金單位持有人提供穩定可持續每基金單位的分派。管理人的主要投資策略為持有及投資中國優質的商業物業，通過管理房地產投資信託基金組合及維持高水平的投資紀律及財務靈活性，致力為基金單位持有人提供穩定且具吸引力的總回報。管理人擬長線持有東方廣場，如有商機，則通過收購其他能提供收入的物業作補充。管理人實施的策略大致分為以下類別：

- 資產管理策略。管理人擬積極管理匯賢產業信託的物業組合，以維持最高的出租率、達致強勁的租金增長以及優化物業淨收入。管理人將與物業管理人緊密合作，共同提升自然增長、與租戶建立密切的關係，並發掘物業增值契機。
- 收購策略。如有合適機遇，管理人或會選擇性地考慮額外收購符合其投資條件的物業。
- 資本管理策略。管理人將致力優化資本架構及資本成本。

# 發售通函概要

## 匯賢產業信託架構概覽

下圖載列發售完成後(假設超額配售權未獲行使)匯賢產業信託的擁有權架構以及匯賢產業信託、基金單位持有人、管理人、受託人、物業管理人與酒店管理人等各方之間的主要架構及合約關係。



## 發售通函概要

附註：

- (1) 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)。長實、和記黃埔、中銀、東方海外國際及中國人壽共同持有匯賢控股已發行股本約98.8%，相當於匯賢控股的全部投票權。而匯賢控股餘下的已發行股本(約1.2%)由無投票權股份組成，而該等股份由Cranwood持有。Cranwood為和記黃埔的聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)，原因是Cranwood及和記黃埔於各公司均持有股權。儘管如此，據管理人所悉，Cranwood並非匯賢產業信託的關連人士。有關Hui Xian Cayman的進一步資料，請參閱本發售通函「與Hui Xian Cayman有關的資料」一節。
- (2) 根據將予訂立的基金單位借貸協議，或會向匯賢控股借入匯賢控股認購協議項下將供認購的匯賢控股基金單位(數量相等於匯賢產業信託已發行基金單位資本經匯賢控股認購及發售擴大後6.0%)，藉以補足國際發售的任何超額配售。經計及任何超額配售，發售完成時，投資者(除Hui Xian Cayman及匯賢控股外)的基金單位持有量可能超過40.0%，最多至46.0%。此外，倘超額配售權獲行使，匯賢控股的基金單位持有量將減少。倘超額配售權獲悉數行使，則匯賢控股將不再持有基金單位。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「發售架構—超額配售權及穩定價格」一節。
- (3) 管理人將向匯賢產業信託提供管理服務，繼而向匯賢產業信託收取基本費用及浮動費用。
- (4) 物業管理人將就東方廣場(不包括北京東方君悅大酒店)向北京東方廣場公司提供業務顧問及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理安排服務，繼而向北京東方廣場公司收取物業管理人費用。
- (5) 酒店管理人將向北京東方廣場公司提供酒店管理服務，繼而向北京東方廣場公司收取酒店管理費。
- (6) 於英屬處女群島註冊成立。
- (7) 於香港註冊成立。World Deluxe Enterprises Limited 全資擁有管理人，而CSI REITs Investment Management Company Limited、Wealth Finder Limited及ARA Hui Xian (Holdings) Limited(分別為中信証券國際、長實及ARA的間接全資附屬公司)擁有World Deluxe Enterprises Limited。有關詳情，請參閱本發售通函「管理人及物業管理人」一節。
- (8) 於中國成立為中外合作經營企業。
- (9) 有關匯賢投資及境內合營夥伴的主要權利及責任的概要，請參閱本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件」一節。
- (10) 物業管理人現正於中國成立為管理人的全資附屬公司。
- (11) 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，為期50年，直至2049年4月21日為止。

### 北京東方廣場公司

東方廣場由北京東方廣場公司持有，而北京東方廣場公司為匯賢投資(以海外投資者身份)與境內合營夥伴(以境內投資者身份)在中國成立的合作經營企業。北京東方廣場公司的合營期為50年，自1999年1月25日起至2049年1月24日止，其持有中國政府就東方廣場授出的土地使用權及房屋所有權，年限至2049年4月21日止。因此，北京東方廣場公司將於有關土地使用權及房屋所有權屆滿前約三個月屆滿。

匯賢投資及境內合營夥伴就北京東方廣場公司的權利及義務，載於本發售通函「有關匯賢產業信託的重大協議及其他文件—合資文件」一節。

### 管理人

管理人匯賢房託管理有限公司於2010年10月26日在香港註冊成立，唯一目的是管理匯賢產業信託的資產。管理人繳足資本為500萬港元，其註冊辦事處為香港皇后大道中2號長江集團中心12樓1203室。管理人已獲證監會發牌，並根據房地產投資信託基金守則，進行

## 發售通函概要

資產管理受規管活動。有關管理人須遵從的發牌條件，見本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件 — 管理人獲得發牌之條件」一節。

### 物業管理人

物業管理人(現擬名為北京匯賢企業管理有限公司)由管理人全資擁有，正於中國辦理成立手續，目的是接管現由北京東方廣場公司負責與東方廣場管理有關的職能及服務(北京東方君悅大酒店除外，該酒店由酒店管理人根據酒店管理協議(見本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 酒店管理協議」一節)管理)，物業管理人於其成立及訂立經營管理協議後，將代表管理人根據經營管理協議履行上述與東方廣場管理有關的職能及服務。物業管理人於中國成立，能為管理人管理東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)。由於物業管理人將為管理人的全資附屬公司，管理人將管理及監督物業管理人根據經營管理協議履行其職務及服務之整體表現。

### 受託人

匯賢產業信託的受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條登記為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人合資格擔任證券及期貨條例授權認可的集體投資計劃之受託人。

### 企業管治

為建立及維持高水準之企業管治，匯賢產業信託已制定若干政策及程序，以促使匯賢產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。

# 發售通函概要

## 財務資料概要

### 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
				(未經審核)	
收入 . . . . .	2,077	2,269	1,969	1,634	1,739
租金相關收入 . . . . .	61	72	77	48	40
其他收入 . . . . .	24	33	17	14	25
外幣滙兌收益 . . . . .	273	197	84	84	18
酒店存貨消耗 . . . . .	(56)	(56)	(45)	(35)	(42)
員工成本 . . . . .	(135)	(141)	(107)	(91)	(95)
折舊及攤銷 . . . . .	(133)	(138)	(134)	(111)	(112)
其他營運開支 . . . . .	(659)	(484)	(544)	(439)	(460)
投資物業公允價值之 (減少)增加 . . . . .	(65)	923	(16)	(27)	8,756
融資成本 . . . . .	(159)	(83)	(82)	(70)	(53)
<b>除稅前溢利 . . . . .</b>	<b>1,228</b>	<b>2,592</b>	<b>1,219</b>	<b>1,007</b>	<b>9,816</b>
所得稅開支 . . . . .	(276)	(625)	(346)	(280)	(2,489)
<b>年內／期內溢利 . . . . .</b>	<b>952</b>	<b>1,967</b>	<b>873</b>	<b>727</b>	<b>7,327</b>
<b>其他全面收入(開支)</b>					
換算財務報表的滙兌差額 . . . .	444	425	(54)	(58)	107
<b>年內／期內全面收入總額 . . . .</b>	<b>1,396</b>	<b>2,392</b>	<b>819</b>	<b>669</b>	<b>7,434</b>

# 發售通函概要

## 綜合財務狀況表

	於12月31日			於2010年
	2007年	2008年	2009年	10月31日
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
<b>非流動資產</b>				
投資物業.....	11,332	11,258	11,242	19,998
物業、機器及設備.....	2,184	2,124	2,045	1,984
土地及相關成本.....	2,251	1,810	1,772	1,740
	<u>15,767</u>	<u>15,192</u>	<u>15,059</u>	<u>23,722</u>
<b>流動資產</b>				
酒店存貨.....	17	20	16	17
土地及相關成本.....	41	38	38	38
貿易及其他應收款項.....	111	76	82	72
銀行結餘及現金.....	1,416	1,685	732	1,157
	<u>1,585</u>	<u>1,819</u>	<u>868</u>	<u>1,284</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項.....	(792)	(779)	(773)	(765)
其他應付款項.....	(121)	(1,570)	—	—
最終控股公司貸款.....	(7,302)	(6,832)	(6,143)	(6,019)
應付稅項.....	(359)	(229)	(125)	(96)
銀行借款.....	(756)	(707)	(846)	(405)
	<u>(9,330)</u>	<u>(10,117)</u>	<u>(7,887)</u>	<u>(7,285)</u>
<b>流動負債淨額.....</b>	<u>(7,745)</u>	<u>(8,298)</u>	<u>(7,019)</u>	<u>(6,001)</u>
<b>資產總值減流動負債.....</b>	<u>8,022</u>	<u>6,894</u>	<u>8,040</u>	<u>17,721</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行借款.....	(1,661)	(847)	(1,100)	(1,100)
貿易及其他應付款項.....	(558)	(520)	(518)	(507)
其他應付款項.....	(2,988)	—	—	—
遞延稅項負債.....	(597)	(917)	(993)	(3,251)
	<u>(5,804)</u>	<u>(2,284)</u>	<u>(2,611)</u>	<u>(4,858)</u>
	<u>2,218</u>	<u>4,610</u>	<u>5,429</u>	<u>12,863</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本.....	—	—	—	—
滙兌儲備.....	441	866	812	919
保留溢利.....	1,777	3,744	4,617	11,944
	<u>2,218</u>	<u>4,610</u>	<u>5,429</u>	<u>12,863</u>



# 發售通函概要

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審核)	人民幣 百萬元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利.....	1,228	2,592	1,219	1,007	9,816
經以下調整：					
投資物業公允價值之減少 (增加).....	65	(923)	16	27	(8,756)
滙兌差額.....	(273)	(202)	(86)	(84)	(18)
出售物業、機器及 設備虧損.....	3	1	—	—	1
折舊及攤銷.....	133	138	134	111	112
利息收入.....	(23)	(24)	(13)	(10)	(8)
融資成本.....	159	83	82	70	53
營運資本變動前 營運現金流量.....	1,292	1,665	1,352	1,121	1,200
酒店存貨(增加)減少.....	(2)	(3)	4	—	(1)
貿易及其他應收款項 減少(增加).....	21	35	(6)	(30)	8
貿易及其他應付款項 增加(減少).....	134	(125)	(4)	(20)	(19)
營運產生現金.....	1,445	1,572	1,346	1,071	1,188
已付利得稅.....	(409)	(475)	(350)	(321)	(269)
<b>經營活動所得現金淨額</b> .....	<b>1,036</b>	<b>1,097</b>	<b>996</b>	<b>750</b>	<b>919</b>
<b>投資活動</b>					
償還其他應付款項.....	—	—	(1,570)	(1,570)	—
添置物業、機器及設備.....	(45)	(49)	(21)	(10)	(20)
已收利息.....	23	24	13	10	8
<b>投資活動所用現金淨額</b> .....	<b>(22)</b>	<b>(25)</b>	<b>(1,578)</b>	<b>(1,570)</b>	<b>(12)</b>
<b>融資活動</b>					
償還銀行貸款.....	(574)	(714)	(707)	(434)	(433)
已付利息.....	(158)	(81)	(81)	(63)	(48)
償還最終控股公司款項.....	—	—	(683)	(683)	—
新籌銀行貸款.....	—	—	1,100	1,100	—
<b>融資活動所用現金淨額</b> .....	<b>(732)</b>	<b>(795)</b>	<b>(371)</b>	<b>(80)</b>	<b>(481)</b>
<b>現金及現金等值物</b>					
增加(減少).....	282	277	(953)	(900)	426
滙率變動影響.....	(7)	(8)	—	—	(1)
年/期初之現金及 現金等值物.....	1,141	1,416	1,685	1,685	732
年/期末之現金及 現金等值物，以銀行結餘及 現金代表.....	1,416	1,685	732	785	1,157

# 發售通函概要

## 由上市日期至2011年6月30日止期間的溢利預測

管理人預測，在沒有發生不可預見的情況下，按照下文所述的基準及假設，匯賢產業信託自上市日期至2011年6月30日期間的溢利將不少於人民幣1.40億元。

	歷史		預測
	截至	截至	由上市日期至
	2009年12月31日 止年度	2010年10月31日 止十個月	2011年6月30日 止期間
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	1,969	1,739	404
租金相關收入	77	40	7
其他收入	17	25	—
外幣滙兌收益	84	18	—
酒店存貨消耗	(45)	(42)	(10)
員工成本	(107)	(95)	(16)
折舊及攤銷	(134)	(112)	(36)
其他營運開支	(544)	(460)	(118)
投資物業公允價值(減少)/增加 <sup>(1)</sup>	(16)	8,756	—
融資成本	(82)	(53)	(2)
房地產投資信託基金開支	—	—	(24)
<b>除稅前溢利</b>	<b>1,219</b>	<b>9,816</b>	<b>205</b>
所得稅開支	(346)	(2,489)	(65)
<b>年/期內溢利<sup>(2)</sup></b>	<b>873</b>	<b>7,327</b>	<b>140</b>
調整 <sup>(3)</sup>			53
<b>可供分派收入</b>			<b>193</b>

	預測	
	由上市日期至2011年6月30日止期間	
發售價(人民幣) <sup>(4)</sup>	5.24	5.58
已發行基金單位數目(以百萬計) <sup>(5)</sup>	5,000	5,000
預測期間每個基金單位作出的分派(人民幣)	0.0386	0.0386
年度預測分派收益率 <sup>(6)</sup>	4.26%	4.00%

附註：

- (1) 管理人認為並無合理基準可達成東方廣場於2011年6月30日的市值。因此，管理人達致由上市日期至2011年6月30日期間的溢利預測時並無考慮投資物業未來估值變動之影響。
- (2) 截至2009年12月31日止年度及截至2010年10月31日止十個月的溢利(不包括投資物業(即東方新天地、東方經貿城及東方廣場地庫部分)公允價值增減及相關稅務影響)分別約為人民幣8.85億元及約人民幣7.60億元。

## 發售通函概要

(3) 指撇除下列影響之調整：

	預測
	由上市日期至 2011年6月30日 止期間
	人民幣百萬元
管理人的基金單位基本費用.....	13
折舊及攤銷.....	36
有關加速稅項折舊的遞延稅項.....	4
<b>調整總額</b> .....	<b>53</b>

- (4) 發售價範圍分別假設為每個基金單位人民幣5.24元及人民幣5.58元，即最低發售價及最高發售價。
- (5) 已發行基金單位數目乃於2011年6月30日假設為發行在外的基金單位數目。由上市日期至2011年6月30日止期間的預測每基金單位分派乃基於2011年6月30日假設為發行在外的基金單位數目，並不包括為代替截至2011年6月30日須支付的管理費而發行的基金單位(該基金單位須於有關分派記錄日期後方發行予管理人)。
- (6) 提供年度預測分派收益率僅供說明用途。根據自上市日期至2011年6月30日止期間的實際每基金單位分派計算，年度實際分派收益率或會與年度預測分派收益率有所偏差。年度預測分派收益率僅參照最低發售價及最高發售價計算得出。

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。

### 若干費用及收費

基金單位持有人就認購基金單位以人民幣應付若干費用及收費的概要如下：

基金單位持有人直接應付	應付金額 <sup>附註</sup>
經紀佣金.....	最高發售價之1.0%
香港聯交所交易費.....	最高發售價之0.005%
證監會交易徵費.....	最高發售價之0.003%

附註： 倘若發售價低於最高發售價，多收款項將予退還。

## 發售通函概要

匯賢產業信託就成立及持續管理匯賢產業信託應付若干費用的概要如下：

匯賢產業信託應付	應付金額
<p>管理人費用.....</p>	<p><b>基本費用</b></p> <p>每年不超過物業價值之0.3% (及信託契約日期為0.3%) 計算</p> <p><b>浮動費用</b></p> <p>每年按物業收入淨額3.0%計算 (扣除有關浮動費用及物業管理人費用 (倘物業管理人為管理人的附屬公司) 前)，惟就東方廣場而言，自物業管理人根據經營管理協議獲委任當日起並只要物業管理人仍為管理人的附屬公司，自物業管理人正式獲委任當日起，有關年度百分比率須降至2.0% (並非上述的3.0%)</p> <p><b>收購費用</b></p> <p>按不超過任何房地產收購價1.0% (及信託契約日期為1.0%) 計算</p> <p><b>出售變現費用</b></p> <p>按不超過任何房地產售價0.5% (及信託契約日期為0.5%) 計算</p>
<p>受託人費用.....</p>	<p>不超過人民幣10萬元的一次性首次費用，另加於每個財政年度的年費，金額按管理人與受託人不時協定，惟不超過各財政年度結束時物業價值之0.02% (未經基金單位持有人批准，最高可升至每年物業價值之0.06%，惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知)，但每月最低為人民幣56,000元</p> <p>按照受託人與管理人於最後可行日期協定的安排以及東方廣場於2011年1月31日的評估值約人民幣314.10億元，上述於上市日期支付年度費用的百分比預計為0.01%</p>
<p>物業管理人費用.....</p>	<p>每年按物業收入淨額之1.0%計算 (扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)</p>

## 發售通函概要

### 風險因素概要

投資匯賢產業信託涉及若干風險。該等風險可分為(i)與匯賢產業信託有關的風險；(ii)與東方廣場有關的風險；(iii)與匯賢產業信託業務所處行業有關的風險；(iv)與中國有關的風險；及(v)與投資基金單位有關之風險。

#### 與匯賢產業信託有關的風險

- 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。
- 北京東方廣場公司的合營期可能提早終止。
- 北京東方廣場公司需徵得境內合營夥伴同意的若干事宜。
- 人民幣不可自由兌換。境內滙入滙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滙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。
- 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。
- 分派或會以人民幣以外貨幣派發。
- 中國境外的人民幣供應有限，兌換人民幣卻受到限制，因而可能損害基金單位的流通性及匯賢產業信託日後籌集人民幣資金的能力。
- 外幣兌換為人民幣的限制可能對基金單位流通性及交易價造成不利影響。
- 匯賢產業信託將主要通過其所持北京東方廣場公司的間接權益經營業務，並依賴東方廣場所作的分派，而分派能力及分派成本涉及多項風險。
- 分派未必準時。
- 北京東方廣場公司應付予滙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。
- 匯賢產業信託或就有關東方廣場營運針對北京東方廣場公司提出索償而招致損失。
- 匯賢產業信託及管理人均為新成立實體，故此並無全備的經營往績供投資者依賴作投資決定。
- 匯賢產業信託現有及將來的借貸會招致財務風險。
- 於中國滙出人民幣存有重大限制，匯賢產業信託償付融資的能力可能受到中國政府施加的限制所影響。
- 利率波動或會對匯賢產業信託的價值造成不利影響。
- 因 Hui Xian Cayman 違反重組協議所收的賠償有限，原因是只有匯賢控股擔保其表現，且匯賢控股最終股東概無提供任何擔保。

## 發售通函概要

- 匯賢產業信託只可進行有限的借貸。
- 匯賢產業信託之增長取決於超出其控制範圍之外部資金來源。
- 倘若 Hui Xian BVI 集團無法繼續獲取融資，將損害其業務、業務持續增長的能力及財務穩定性。
- 匯賢產業信託倚賴若干主要人員，而任何主要人員離職或會對其業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。
- 匯賢產業信託之成功倚賴管理人、物業管理人及酒店管理人經營東方廣場之能力，彼等無法有效及有效率經營東方廣場可能對東方廣場之價值及匯賢產業信託之經營業績產生重大不利影響。
- 管理人、酒店管理人及若干物業服務供應商的業務受限於規例、其發牌、合資格及批准條件。
- 倘若經營管理協議及／或酒店管理協議屆滿或提前終止，匯賢產業信託日後未必能按類似條款訂立新經營管理協議及／或新酒店管理協議。
- 失去關鍵租戶或其租戶(包括匯賢產業信託之關連人士)業務下滑或對匯賢產業信託之財務狀況及經營業績產生不利影響。
- 匯賢產業信託於租約到期時或未能續期、出租空置樓面或重新出租。
- 因東方廣場之物業重估所致之物業價值減少可導致匯賢產業信託於該年之年度綜合溢利淨額減少，亦可引發融資協議的若干失責事件，從而產生不利後果。
- 管理人可能改變匯賢產業信託的投資策略。
- 匯賢產業信託、管理人、長實集團、置富產業信託與泓富產業信託有潛存利益衝突。
- 管理人為ARA的聯營公司。匯賢產業信託就物業收購及租賃契機與ARA管理的房地產投資信託基金及私人房地產基金有潛存利益衝突。
- 管理人為中信証券國際的聯營公司。匯賢產業信託、管理人與中信証券集團之間潛存利益衝突。
- 全球負面經濟環境，可能對匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。
- 在亞洲及其他地區爆發傳染病或出現任何其他嚴重公共衛生問題，可能會對匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。
- Hui Xian Cayman 以匯賢產業信託為受益人作出的陳述、擔保及彌償保證受到若干限制。
- 閣下應僅依賴本發售通函所載之資料作出閣下之投資決定，而不應依賴新聞報導所刊載之個別陳述。

## 發售通函概要

### 與東方廣場有關的風險

- 匯賢產業信託現依賴東方廣場提供其全部收入，導致匯賢產業信託承受集中風險。
- 東方廣場位於北京，匯賢產業信託的表現受北京及中國整體的經濟及房地產市況和中國政府就壓抑過熱的中國房地產市場實施的經濟措施所影響。
- 倘若北京其他商業區冒起，東方廣場的吸引力或受影響。
- 東方廣場賺取的收入及東方廣場的價值可能受多項因素的不利影響。
- 倘物業開支(例如維修費、物業管理費、物業稅以及其他營運開支)增加但收入未有相對上升，則匯賢產業信託向基金單位持有人作出分派的能力可能受到不利影響。
- 建築物及設備之盡職調查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及規定行為及其他缺點。
- 樓宇或設備之潛在損壞引發損失或責任，或會對盈利及現金流量有不利影響。
- 東方廣場的評估值以各種假設為基礎，而北京東方廣場公司可出售東方廣場之價格或與東方廣場之評估值或最初收購價值不同。
- 東方廣場或其部分可能被強制收回。

### 與匯賢產業信託業務所處行業有關的風險

- 投資於房地產涉及一般性風險。
- 物業投資之低流通性或對匯賢產業信託產生不利影響。
- 酒店業易受週期以及匯賢產業信託及酒店管理人控制範圍以外之其他因素所影響。
- 匯賢產業信託面對競爭。
- 即使酒店及服務式公寓的出租率下降，其經營成本及開支未必減少。
- 匯賢產業信託或需承擔超出保額之重大損失。
- 匯賢產業信託可能就環境事宜導致重大開支或須承擔責任。

### 與中國有關的風險

- 中國經濟及其他政策可影響匯賢產業信託的業務。
- 中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素。

### 與投資基金單位有關之風險

- 匯賢產業信託基金單位及以人民幣計值的證券的上市、交易及結算或未能如期實行。
- 匯賢產業信託基金單位為首隻在香港聯交所上市以人民幣計值的證券，並非所有股票經紀或託管商已準備及能夠進行匯賢產業信託基金單位的交易及結算。

## 發售通函概要

- 匯賢產業信託不能根據公司條例以協議計劃或強制收購的方法私有化。
- 基金單位從未公開交易，而發售或不會產生基金單位之活躍或流通市場。
- 基金單位持有人將實際上從屬於 Hui Xian BVI 集團債權人所有現有及將來之索償。
- 基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。
- 發售後基金單位價格或下跌。
- 投資基金單位須承受外匯風險。
- 本發售通函內前瞻性資料或被證明不準確。
- 匯賢產業信託持有房地產之物業收益不等於基金單位之收益。
- 可供未來出售之基金單位數量或對基金單位之市價產生不利影響。
- 倘若額外發行的基金單位之定價低於資產淨值，基金單位資產淨值將會攤薄。
- 由於全部或部分管理人報酬會以基金單位支付，將攤薄基金單位持有人之權益。
- 信託契約之條文可暫停某人士擁有或視作擁有基金單位權益所涉及之若干權利。
- 基金單位或會於香港聯交所除牌。
- 投資基金單位涉及稅務風險。
- 房地產投資信託基金守則的歷史相較短淺，其條文的應用及詮釋之確定性較低。
- 中國及香港的會計準則可予改變。