

投資摘要

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。

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。

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，

投資摘要

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¹⁸。

「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，東方廣場的往績斐然，在品牌知名度、出租率、財務表現方面皆佔據北京領先市場地位。

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。

18 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「投資摘要」一節及「東方廣場及業務」一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。

投資摘要

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／或滙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／或滙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。滙賢產業信託上市後，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。東方廣場品牌能幫助東方廣場招攬優質租戶，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(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(年複合增長率約達15.9%)¹⁹。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。東方廣場正好可隨北京經濟迅速增長而獲益。

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²⁰。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

19 資料來源：附錄六第VI-6頁 — 戴德梁行就北京零售及辦公室物業市場發出的函件。

20 資料來源：附錄六第VI-6頁 — 戴德梁行就北京零售及辦公室物業市場發出的函件。

投資摘要

井／東長安街區域、CBD及金融街區域等²¹，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²²。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自2011年至2013年的供應約為17.9萬平方米(建築樓面面積)²³。據戴德梁行的預測，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²⁴。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%²⁵。

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。至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)。²⁶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。²⁷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)。²⁸因此，未來甲級寫字樓市場面臨的競爭壓力也將較小。²⁹預測北京甲級寫字樓未來三年的租金可按年增長約5.2%。³⁰

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。³¹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。³²

就北京的酒店市場方面而言，短期到中期的市場前景較為樂觀。³³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。

21 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。

22 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。

23 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。

24 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。

25 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。

26 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。

27 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。

28 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。

29 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。

30 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。

31 資料來源：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。

32 資料來源：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。

33 資料來源：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。