

# 首隻人民幣IPO 入場費5636元

## 100間銀行今起派表 匯賢招股長達6日半

### 匯賢信託招股詳情

- 每基金單位售價：5.24-5.58元人民幣
- 發售數量：20億個單位（80%國際發售，20%香港公開發售。15%超額配售權）
- 每手買賣單位：1000個
- 入場費：5636.25元人民幣(相當於6700港元)
- 集資額：104.8億-111.6億元人民幣(相當於124.6億-132.7億港元)
- 預期年度分派收益率：4-4.26%
- 市值：262億-279億元人民幣
- 招股日期：2011年4月11-19日
- 掛牌日期：2011年4月29日
- 保薦人：中銀國際、匯豐、中信證券

製表：香港文匯報記者 邱婷



匯賢信託管理層及保薦人昨日出席記者會。

香港文匯報訊（記者 余美玉、邱婷）本港打造離岸人民幣市場的藍圖再有里程碑式進展。本港首隻以人民幣計價的股份、全球首隻以人民幣計價的房地產信託基金——匯賢產業信託（87001）今起至19日公開招股，全港6間銀行、共100間派表分行大陣仗迎接歷史上首隻「人仔IPO」產品，6日半的招股時間亦可謂歷來最長之一。匯賢擬以每個單位5.24元至5.58元（人民幣，下同）發行20億個基金單位，入場費為5,636.25元，集資最多111.6億元；單位派息回報率4至4.26厘，今明兩年的收入分派比率為100%，其後每年不低於90%。

這隻由長實分拆的信託基金，招股價5.24元至5.58元，每手買賣為1,000個基金單位，入場費為5,636.25元，集資最多111.6億元。上市後，市值介乎262億元至279億元，籌資資金主要用於償還現有債務，預期上市日至今年6月30日止，基金單位持有人可獲分派的利潤不低於1.4億元。

### 銀行或提早開門迎客

券商和銀行亦想盡辦法以圖分一杯羹。券商如耀才證券，就預留了100億元人民幣存展融資額，並提供95%存展，客戶還可以港元入票，由該行代為兌換人民幣。時富金融、英皇證券亦推出免手續費等優惠。而銀行方面亦不示弱，匯豐、中銀香港、交銀亦已推出認購人民幣新股優惠。派表行之一的匯豐銀行表示，匯賢招股期間將特設150名專人解答散戶問題，視乎人流情況還可能較平時的9點鐘提早開業，讓認購者入內等候。

匯賢產業信託目前尚享有38年北京東方廣場的土地使用權及分派收益，其資產為持有東方廣場公司境外合營伙伴匯賢投資的Hui Xian BVI權益，有關合營期將於2049年1月結束。東方廣場截至2010年10月31日止10個月的收入及經營溢利分別為17.39億元及11.82億元，較09年同期分別增長6.4%及5.4%。

### 東方廣場享38年使用權

匯賢產業信託管理人——匯賢信託管理公司由中信證券、長實及ARA Asset Management三方分別持股40%、30%及30%。該公司主

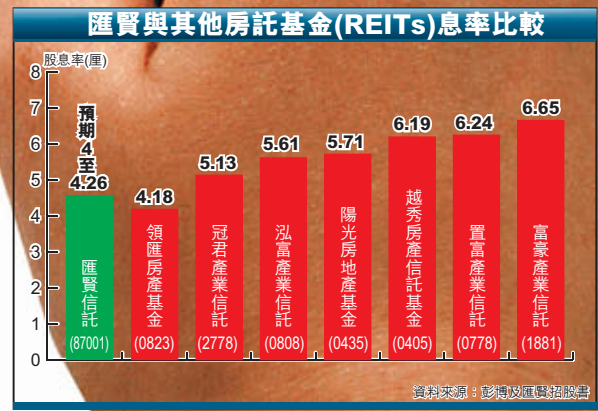
席甘慶林昨日表示，未來將「積極尋找」內地房地產相關的投資項目，範圍不限於北京，且由資產管理公司物色的資產亦將注入匯賢產業信託，至於用何種方法籌集資金則待有實際項目再定；而持股的三間公司為獨立運作，不排除各自物色項目再成立其他基金，但亦可能有共同項目目標則會合作。

他又指，受中外合作法制管，東方廣場項目自1999年簽約以來有50年的合作期，到期後是否可再延長仍然未知，而該房託作上市前估值，是以38年使用權評估。

### 港投資者無需交股息稅

匯賢產業信託上市後，Hui Xian Cayman及匯賢控股將分別持股54%及6%，前者為匯賢控股的直接全資附屬公司，而匯賢控股由6名投資者組成的財團擁有，其中長實持有33.4%，和記黃埔持17.9%，中銀及中國人壽分別擁有19.8%。甘慶林表示，該信託上市後，該等股東亦持有其相應股權。

被問及匯賢的回報率較市面現有信託產品低，該公司非執行董事葉德銓則指，定價經過與銀行的仔細商討，認為該比率合理、公平。至於派息後股東是否仍需交付內地股息稅，他表示，派出的均為稅後盈利，香港投資者無需再交股息稅。



## 匯賢信託派表行

### 中銀

- **港島分行：**中銀大廈、中環永安集團大廈、軒尼詩道409號、石塘咀、上環、灣仔胡忠大廈、北角僑輝大廈、太古城、香港仔、鰂魚涌
- **九龍分行：**觀塘、德福花園、太子、旺角上海街、油麻地、尖沙咀東、黃埔花園、土瓜灣、九龍廣場、又一城、美孚萬事達廣場、黃大仙
- **新界分行：**好運中心、荃灣青山道、屯門市廣場、教育路、新都城、大埔、馬鞍山廣場、上水分行證券服務中心

### 匯豐

- **港島分行：**香港總行、中環、太古廣場、香港仔中心、柴灣、北角、德輔道中、德輔道西、西寶城、銅鑼灣、熙華大廈、合和中心
- **九龍分行：**又一城、觀塘、德福花園、九龍城、美孚新邨、旺角、天安大廈、紅磡、彌敦道238號、尖沙咀
- **新界分行：**荃新天地、葵興、屯門市廣場、沙田廣場、上水中心、大埔、元朗、東港城

### 中信銀行

- **港島分行：**總行、力寶中心、德輔道中、北角、禮頓道
- **九龍分行：**尖沙咀、觀塘、九龍城、紅磡
- **新界分行：**荃灣

### 恒生

- **港島分行：**香港總行、灣仔北、德輔道西、北角
- **九龍分行：**尖沙咀、油麻地、九龍總行、紅磡
- **新界分行：**沙田、荃灣

### 渣打

- **港島分行：**德輔道、銅鑼灣、灣仔修頓
- **九龍分行：**長沙灣、尖沙咀、觀塘開源道、彌敦道68號
- **新界分行：**新都會廣場、青衣城

### 東亞

- **港島分行：**總行、灣仔、筲箕灣、堅城中心
- **九龍分行：**旺角、窩打老道、觀塘
- **新界分行：**大圍、大埔廣場、荃灣

製表：香港文匯報記者 邱婷

## 人仔續升值 匯賢潛在回報9厘

香港文匯報訊（記者 余美玉、邱婷）房地產信託基金的收入是租金，是純收租股，業務及回報穩定見稱，適合收息的投資者，故散戶最關心的也是息率回報。就招股材料看，匯賢的息率連人民幣升值因素，潛在回報達9厘，單以息率看，已算不俗，但投資者就不能對日後的股價上升抱有太大期望。

以5.24至5.58元人民幣的招股價計，匯賢估計息率約4至4.26厘，比較本港同類已上市的房託基金，例如富豪產業信託（1881）、置富產業信託（0778）及越秀房產信託基金（0405）有6厘以上的息率，並不算吸引（見表）。

不過，由於匯賢以人民幣計價，計及人民幣的升值因素，匯賢息率可再增加3至5厘，推算下，回報即有機會達9厘，較同樣以內地房產為賣點的越秀房產信託為高。目前越秀房產信託的股息回報已包含了人民幣升值因素在內。

# 認購需開人民幣戶口

## 認購匯賢須知

白表	人民幣支票(需開設人民幣戶口) 人民幣本票(可由港元戶口兌換，但部分銀行要求開設人民幣戶口)
黃表	銀行：由人民幣戶口扣數 股票行：可存入港元或人民幣
eIPO	必需在中銀、匯豐、恒生三家銀行設有人民幣戶口，認購金額由指定人民幣戶口扣除，中銀即時一次過付款，最高限額為400萬元人民幣，恒生每日最高限額為等值港幣50萬元的人民幣，匯豐每日最高限額為等值港元500萬元的人民幣。

製表：香港文匯報記者 余美玉

香港文匯報訊（記者 余美玉、邱婷）匯賢（87001）將於今日起公開招股，散戶可以白表、黃白及eIPO認購，根據不同的認購方法，散戶需要開設的戶口亦有不同，但基本上都需有人民幣戶口，同時亦要注意戶口內要準備充足的人民幣。

以白表作個人名義認購，可以用人民幣支票、人民幣本票交予指定銀行，如以人民幣支票支付，客戶必需有人民幣支票戶口及人民幣戶口；而使用本票，除少數銀行要求客戶開設人民幣戶口，其餘均指只需有港元儲蓄戶口。匯豐表示，如客戶想開本票而沒有足夠人民幣，該行可代為兌換，但受每日2萬元人民幣的兌換限制，故沒有人民幣在手的散戶要特別留意。

### 證券行可接受港元認購

以黃表申請，則要在銀行或股票行開設股票戶口，並存入資金。時富金融表示，

該行接受以港元或人民幣認購該股，如客戶沒有人民幣，該行可代為兌換，日後於二手市場賣出，客戶亦可選擇收港元或人民幣，所以不一定要有人民戶口。

該行零售金融業務董事總經理鄭文彬認為，是次人民幣新股上市，在招股程序及日後運作問題不大，因為不少股票行亦有美股業務，以時富為例，交易的貨幣就有日圓、加元及美元等，多一種貨幣，影響不大。

### 銀行提供新股手續費優惠

銀行如匯豐、中銀及恒生亦提供相關優惠，認購新股手續費，匯豐及恒生分別為50元(人民幣，下同)及38元，中銀則豁免收費。

此外，還有eIPO一途，環保又方便，但客戶必需在中銀、匯豐、恒生三家銀行設有戶口，認購金額會由人民幣戶口扣除。

## 資產估值按年減 收購保吸引力

香港文匯報訊（記者 余美玉、邱婷）匯賢（87001）於記者會上明言，於上市後會積極留意內地物業的收購機會，並注入匯賢，與一般房託基金於上市後不會增加資產的慣常做法不同。專家指出，匯賢享有來自東方廣場的分派收益的合作期只有38年，為免估值按年遞減，相信買入新物業是為保持吸引力。

匯賢信託管理主席甘慶林於記者會上指，於招股書中已列明，估值是以來自東方廣場的收益於38年後等於零來計算。至於到期時會否延長，要視乎屆時監管規定。

### 日後或集資 似足內房股

招商證券(香港)董事總經理溫天納表示，目前大部分的

房託基金旗下物業，並不設有期限，匯賢表明日後會主動出擊，屬房託基金罕見策略，他相信是因與東方廣場的合作期有限有關，其估值及股價或隨時限臨近而下跌，而令長線投資者懷有戒心，故為保持吸引力及息率，收購其他物業是方法之一。

不過，由於信託基金於首2年要分派100%可供分派收入，此後每個財政年度分派不少於其年度可派收入的90%，所以收購物業的資金來源成為問題之一，溫天納估計，匯賢日後可能要向股東集資，或只可買小型物業，對股價及回報可能有負面影響，「其實REITs甚少在上市後再增資產，匯賢這樣做，十足內房股，但兩邊不討好。」



匯賢信託主要資產為北京東方廣場。