



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

股份代號：87001



首次發售

獨家財務顧問



聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及聯席上市代理人



## 重要提示

匯賢產業信託所持北京的東方廣場之權益將於2049年1月屆滿。



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

## 匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

由匯賢房託管理有限公司管理

### 首次發售

發售基金單位數目	:	2,000,000,000 (按超額配售權而調整)
香港公開發售基金單位數目	:	400,000,000 (可予調整)
國際發售基金單位數目	:	1,600,000,000 (可予調整及 按超額配售權而調整)
最高發售價	:	每個基金單位人民幣5.58元， 另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所 交易費及0.003%證監會交易徵費， 申請時須以人民幣繳足，多收款項將予退還
股份代號	:	87001

### 獨家財務顧問



聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及聯席上市代理人



香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本發售通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本發售通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

發售價預期將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)、Hui Xian Cayman 及管理人於定價日議定。定價日預期為2011年4月19日或前後。發售價將不會高於人民幣5.58元，且現時預期不會低於人民幣5.24元。香港公開發售基金單位之申請人於申請時須繳付每個香港公開發售基金單位為人民幣5.58元之最高發售價，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，倘發售價低於最高發售價，多收之款項將予退還。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)(徵得 Hui Xian Cayman 及管理人同意)可於根據香港公開發售提交申請最後一日上午或之前任何時間，減少發售項下發售之基金單位數目及/或將指示性發售價範圍調低至低於本發售通函所載之發售價範圍(即每基金單位人民幣5.24元至人民幣5.58元)。在此情況下，公告將不遲於根據香港公開發售提交申請最後一日上午於英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)刊登。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。如發售項下提呈的基金單位數目及/或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。進一步詳情載於本發售通函「發售架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」章節內。

倘於基金單位開始在香港聯交所買賣當日上午八時正前發生若干事件，則聯席牽頭包銷商(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請認購香港公開發售基金單位之責任。有關該等事件的內容已詳載於本發售通函「包銷」一節，敬請閣下參閱該節以瞭解進一步詳情。

倘若閣下對本發售通函之內容有任何疑問，應聽取獨立專業財務意見。

2011年4月11日

## 投資匯賢產業信託的主要風險

本節僅為關於投資匯賢產業信託若干風險的綜覽，投資者宜與本發售通函全文一併閱讀。請參閱本發售通函「風險因素」一節所載有關上述及其他相關風險之詳情。

匯賢產業信託於上市時的唯一房地產投資權益為其所持位於北京的東方廣場的投資權益。匯賢產業信託通過持有根據相關合營文件及有關中國法律在中國成立的中外合作經營企業之權益，持有於東方廣場的投資<sup>1</sup>。

投資者應注意(其中包括)以下關於投資匯賢產業信託的主要風險：

**(1) 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**

- 上市後，匯賢產業信託的唯一房地產投資為於東方廣場的權益。
- 除非提前終止，否則匯賢產業信託所持東方廣場的投資權益將於2049年1月24日終止，即上述投資權益的持有人—北京東方廣場公司的合營期結束之時。

**(2) 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**

- 匯賢產業信託可能會亦可能不會作出東方廣場以外的其他房地產投資。
- 合營期終止時，匯賢產業信託所持東方廣場的投資價值將降至零。
- 倘若東方廣場仍為匯賢產業信託的唯一房地產投資權益，於北京東方廣場公司的合營期屆滿或終止後，匯賢產業信託將會因為其無法符合房地產投資信託基金守則有關維持認可資格的規定而須取消認可資格及除牌。

**(3) 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**

- 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，合營期接近結束時，價值或會迅速遞減。於合營期結束時，該價值將降至零。
- 匯賢產業信託所持東方廣場投資權益的價值下降，將減低每個基金單位的資產淨值。
- 每個基金單位的資產淨值突變，或使基金單位的市價大幅波動。

**(4) 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**

- 匯賢產業信託是通過北京東方廣場公司持有東方廣場的權益，北京東方廣場公司為根據合資文件及中國相關法律成立的中外合作經營企業。匯賢產業信託全

<sup>1</sup> 請參閱本發售通函附錄九及本發售通函「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。

## 投資匯賢產業信託的主要風險

資擁有的匯賢投資為北京東方廣場公司的境外合營夥伴，而匯賢產業信託並不持有境內合營夥伴。

- 若干重要事宜<sup>2</sup>須經境內合營夥伴(或其委任的北京東方廣場公司董事)批准或同意。倘若未能獲得所需境內合營夥伴的批准或同意，可對北京東方廣場公司造成實質負面影響，並對匯賢產業信託構成實質影響。
- 倘若境內合營夥伴違反合資文件，或對匯賢產業信託構成實質負面影響。

### (5) 人民幣匯率風險

- 現時，人民幣不可自由兌換並須受外匯管制及其他限制所限。
- 無法保證人民幣不會貶值。
- 匯賢產業信託的基本貨幣為人民幣。不常用人民幣的投資者須因人民幣兌其常用貨幣的匯率波動而承擔匯率風險。

### (6) 基於法律限制或其他原因，匯賢產業信託或以人民幣以外的貨幣作出分派

- 人民幣跨境匯款受到多項限制，亦可能受中國政府或其他機關施加的進一步規限。倘匯賢投資無法從北京東方廣場公司收取人民幣，或無法以其他方式按滿意的條款取得充足的人民幣，匯賢產業信託或以人民幣以外的貨幣作出分派。

### (7) 流通性風險

- 中國境外有限的人民幣供應及外幣兌換人民幣的限制或會對基金單位的流通性及買賣價格構成負面影響。
- 因此，無法保證基金單位持有人將能按其意願的價格、數額及時間出售其基金單位，亦不能保證可按在香港聯交所上市以港元計值的證券相若的價格水平、數額及時間出售基金單位。

### (8) 概無保證投資回報

- 概不向投資者作出擔保。投資者或無法取回全數投資金額。

<sup>2</sup> 與那些重要事宜有關的進一步詳情，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」一節。

## 有關申請基金單位的重要資訊

### 充足的人民幣

閣下申請香港公開發售基金單位需有**充足的人民幣**支付申請款項以及相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

### 支付申請款項及相關收費及費用

倘若 閣下使用**白色**或**黃色**申請表格並利用以下方式支付申請款項及相關收費及費用：

- **以支票付款：** 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。
- **以本票付款：** 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。

倘若 閣下通過**白表eIPO服務供應商**指定網站作網上申請：

- **利用網上銀行服務：** 收費及費用須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開立的人民幣銀行戶口付款。有關支付數額及支付指示更多詳情載於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。

倘若 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收取電子退款。

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。

### 合資格參與者名單

香港交易所已在其網站([http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec\\_tradinfra/preparermb/preparermb.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb.htm))登載合資格參與者名單，名單上的香港交易所參與者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。 閣下可點擊最後可行日期登載於網站連結([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))

## 有關申請基金單位的重要資訊

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閣下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。

- **利用黃色申請表格提出申請：**倘若申請表格末端紅色方格內未有填寫名列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的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)之參與者編號，通過特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將拒絕受理。
- **發出電子認購指示提出申請：**倘若閣下有意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提出申請，閣下須注意，如該名經紀或託管商並非名列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，閣下的申請將拒絕受理。

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刊發其他有關參與者準備不時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。

進一步資料，見「如何申請香港公開發售基金單位」及「二手交易及交收」各章節。

### 熱線

閣下亦可於2011年4月11日(星期一)至2011年4月19日(星期二)每日上午九時正至下午九時正，致電匯賢產業信託香港公開發售熱線+852 2862 8666索取有關香港公開發售的資料。接線生將能解答有關香港公開發售時間表、發售通函及申請表格的索取地點、如何申請香港公開發售基金單位及如何獲取分配結果的提問。然而，接線生所說或所作的概不構成投資匯賢產業信託的好處向任何人士發出的投資意見，亦不構成邀請或誘使任何人士從事投資活動。閣下如對投資匯賢產業信託有任何疑問，務請諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業財務顧問。

---

主要投資資料及摘要

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

香港公開發售開始<sup>(2)</sup>及白色及黃色

申請表格可供索取 . . . . . 2011年4月11日(星期一)上午九時正

透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)<sup>(3)</sup>根據白表eIPO

服務完成電子申請之最後限期 . . . . . 2011年4月19日(星期二)上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(4)</sup> . . . . . 2011年4月19日(星期二)上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格之最後限期 . . . . . 2011年4月19日(星期二)中午十二時正

透過網上銀行轉賬完成白表eIPO申請付款之最後限期 . . . . . 2011年4月19日(星期二)  
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示之最後限期<sup>(5)</sup> . . . . . 2011年4月19日(星期二)中午十二時正

截止辦理申請登記 . . . . . 2011年4月19日(星期二)中午十二時正

預期定價日<sup>(6)</sup> . . . . . 2011年4月19日(星期二)

在英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)公佈發售價、  
國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請結果、  
香港公開發售基金單位配發基準以及香港公開發售  
項下分別於甲組及乙組之香港公開發售基金單位最終數目 . . . . 2011年4月28日(星期四)  
或之前

寄發全部或部分獲接納申請之基金單位證書<sup>(7)</sup> . . . . . 2011年4月28日(星期四)

發送全部或部分不獲接納申請及申請獲接納  
但發售價低於最高發售價之電子退款指示/  
退款支票<sup>(7)(8)</sup> . . . . . 2011年4月28日(星期四)或之前

基金單位開始在香港聯交所買賣 . . . . . 2011年4月29日(星期五)

附註：

1. 除另有說明外，所有時間均指香港本地時間。有關發售架構之詳情(包括香港公開發售之條件)，均載於本發售通函「發售架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」兩節。
2. 有關申請基金單位的重要資料：合資格參與者名單將載於香港交易所參與者名單。他們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／或清算交易。倘投資者擬透過指定中央結算系統參與者以黃色申請表格提呈申請，或指示屬於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，代表彼等透過中央結算系統終端機發出電子認購指示申請香港公開發售基金單位，務請於提呈申請前參閱合資格參與者名單。投資者可點擊於最後可行日期刊載 [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) 網頁連接獲得合資格參與者名單。收款銀行備有申請表格以供索取的相關分行亦會按閣下的要求免費提供最後可行日期刊載的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

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

表格之地點」一節。倘申請表格末端紅色方格內未有填寫名列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的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)之參與者編號，通過特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將拒絕受理。倘投資者有意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提出申請，他們須注意，如該名經紀或託管商並非名列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，其申請將拒絕受理。

- 閣下將不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並已自指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序(即完成繳付申請款項)，直至遞交申請截止日期中午十二時正，截止辦理認購申請登記之時為止。
- 倘香港於2011年4月19日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會辦理申請登記。有關詳情請參閱本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 10.惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」一節。
- 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之申請人，務請參閱本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示遞交申請」一節。
- 發售之定價日預期為2011年4月19日(星期二)或前後。儘管所釐定之發售價或會低於最高發售價，惟申請人申請香港公開發售基金單位時仍須繳付最高發售價每個基金單位人民幣5.58元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。根據本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 13.退回申請款項」一節，多收之申請款項(如有)將退還予有關申請人。
- 使用申請表格申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位之申請人，並在其申請表格中表明擬親自領取退款支票或(就只使用白色申請表格之申請人而言)領取基金單位證書，則可於2011年4月28日(星期四)上午九時正至下午一時正期間到香港基金單位登記處香港中央證券登記有限公司領取，或於管理人在英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)通知基金單位證書、電子退款指示及退款支票發送及可供領取之任何其他日期領取退款支票或基金單位證書。選擇親自領取之個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。屬公司之申請人，倘選擇親自領取，則必須由獲授權個人代表攜同蓋有公司印鑑之授權書前往領取。個人及獲授權代表(如適用)於領取時須出示香港基金單位登記處接納之身份證明。未獲領取之基金單位證書及退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格指定之地址，郵誤風險概由申請人承擔。有關安排之詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節。
- 如申請全部或部分不獲接納，以及申請獲接納但發售價低於最高發售價，有關申請人將獲發電子退款指示／退款支票。

基金單位證書預期將於2011年4月28日(星期四)前發出，惟僅會在(i)發售在所有方面已成為無條件；及(ii)本發售通函「包銷 — 包銷安排及費用 — 香港包銷商終止協議之理由」一節所述之終止權利沒有被行使之情況下，方會於2011年4月29日(星期五)上午八時正成為有效憑證。

# 目 錄

頁次

投資匯賢產業信託的主要風險	
有關申請基金單位的重要資訊	
主要投資資料及摘要	
預期時間表	vi
目錄	viii
發售通函概要	1
發售	25
有關本發售通函及發售之資料	30
參與發售之各方	33
風險因素	36
集資款項用途	64
基金單位擁有權及權益	65
分派政策	66
投資摘要	68
行業概覽	72
策略	95
東方廣場及業務	98
財務資料及預測	
財務資料摘要	129
管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析	132
管理層對未來經營業績之討論與分析	145
溢利預測	148
分派陳述	159
架構、管理及協議	
重組、架構及組織	161
管理人及物業管理人	169
與HUI XIAN CAYMAN有關的資料	192
企業管治	193
信託契約	201
與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件	218
關連人士交易	242
修訂、豁免及發牌之條件	279
其他資料	
稅項	285
包銷	289
發售架構	292
專家	300
如何申請香港公開發售基金單位	301
二手交易及交收	329
釋義	
專用定義	332
一般定義	337
附錄	
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表	II-1

# 目 錄

	頁次
附錄三 溢利預測 .....	III-1
附錄四 獨立物業估值師就總租金收入發出之函件 .....	IV-1
附錄五 獨立物業估值師估值報告 .....	V-1
附錄六 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件 .....	VI-1
附錄七 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 .....	VII-1
附錄八 物業顧問就其樓宇狀況測量概要報告發出之函件 .....	VIII-1
附錄九 中國有關法律及法規概覽及其物業法 與香港法例若干方面的比較 .....	IX-1
附錄十 一般資料 .....	X-1

## 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平均月租分別約人民幣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

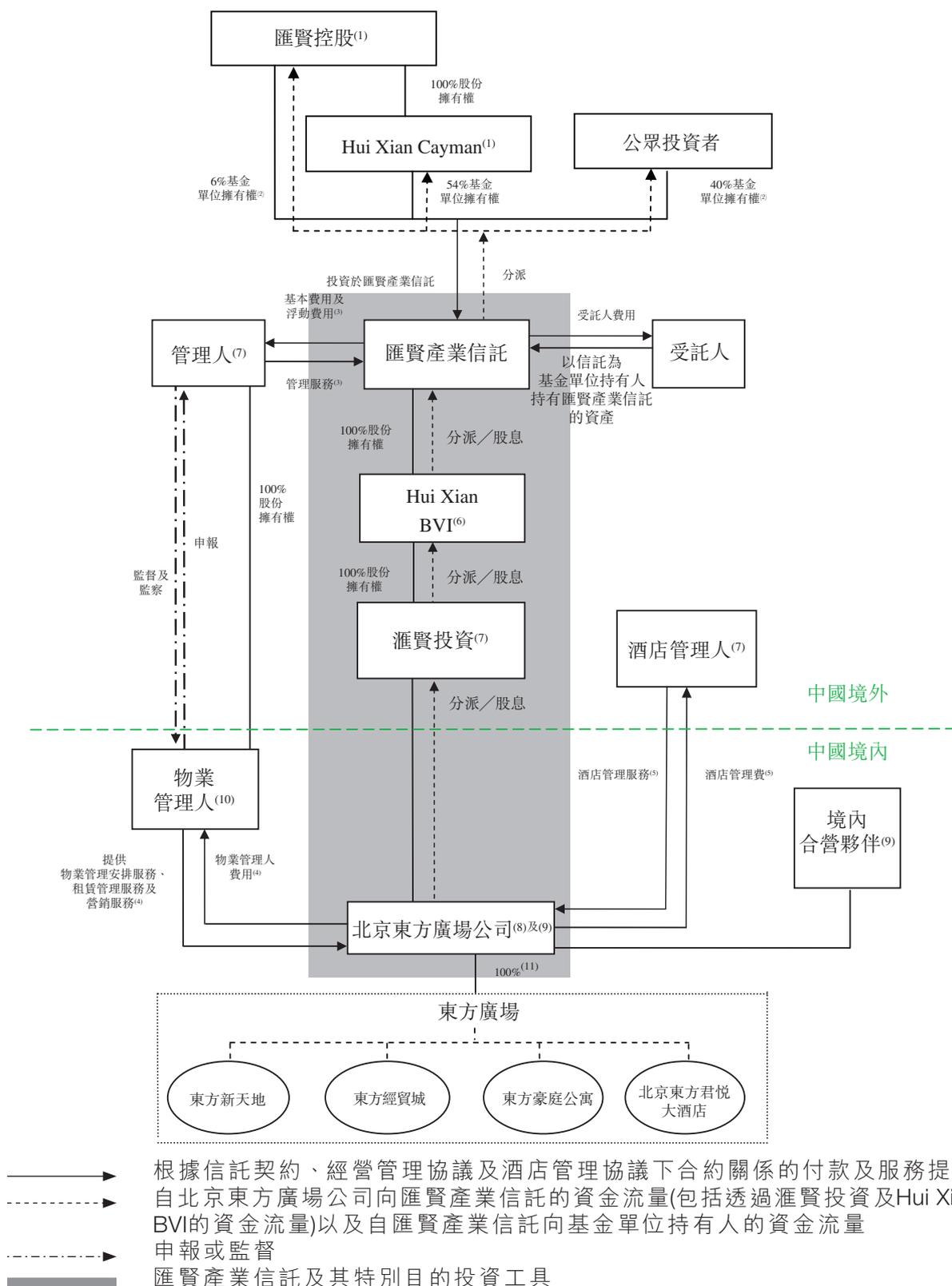
管理人就匯賢產業信託的主要目標是向基金單位持有人提供穩定可持續每基金單位的分派。管理人的主要投資策略為持有及投資中國優質的商業物業，通過管理房地產投資信託基金組合及維持高水平的投資紀律及財務靈活性，致力為基金單位持有人提供穩定且具吸引力的總回報。管理人擬長線持有東方廣場，如有商機，則通過收購其他能提供收入的物業作補充。管理人實施的策略大致分為以下類別：

- 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。

## 發售

匯賢產業信託	匯賢產業信託，一個由信託契約以單位信託基金組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。
管理人	滙賢房託管理有限公司。
受託人	德意志信託(香港)有限公司。
香港公開發售	在香港向公眾人士初步提呈發售400,000,000個基金單位，可予調整。
以黃色申請表格 提呈申請	<p>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<b>黃色</b>申請表格提呈申請的投資者，於提呈申請前，務請參閱刊載於香港交易所網頁 (<a href="http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb.htm">http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb.htm</a>) 之合資格參與者名單，其中載列香港交易所參與者名單，他們均已成功完成其於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／或清算交易。<u>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<b>黃色</b>申請表格提出的申請，而<b>黃色</b>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。</u>收款銀行備有申請表格以供索取的相關分行亦會按閣下的要求免費提供於最後可行日期刊發的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。</p>
發出電子認購指示 提呈申請	<p>屬於中央結算系統投資者戶口持有人的投資者，若擬透過中央結算系統向香港結算發出<b>電子認購指示</b>申請香港公開發售基金單位，須確認於中央結算系統設立人民幣指定銀行戶口。</p> <p><u>倘投資者擬指示屬於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，代表彼等透過中央結算系統終端機發出<b>電子認購指示</b>申請香港公開發售基金單位，務請參閱合資格參與者名單。彼等須注意，並非透過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所載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作出的申請將不獲接納。</u></p>

## 發售

<b>國際發售</b>	向國際、專業及其他投資者初步提呈發售1,600,000,000個基金單位，可予調整及按超額配售權而定。
<b>發售</b>	合共提呈發售2,000,000,000個基金單位，由香港公開發售及國際發售(視超額配售權行使與否而定)組成。
<b>重新分配基金單位</b>	香港公開發售及國際發售下提呈發售之基金單位可在若干情況下重新分配。請參閱本發售通函「發售架構」一節。
<b>架構</b>	在美國境外根據美國證券法S規例提呈發售及出售基金單位。基金單位並無亦不會根據美國證券法登記，除若干情況外，基金單位不得在美國境內發售或出售。
<b>發售價範圍</b>	基金單位發售價(將以人民幣計值)不會高於人民幣5.58元，且現時預期不會低於人民幣5.24元(須以人民幣支付)。
<b>投資者須付之費用</b>	除最高發售價外，申請發售內基金單位之投資者必須以人民幣支付1.0% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費(均以最高發售價為準)，倘發售價低於最高發售價，多收款項將予退還。
<b>超額配售權</b>	根據個別協議，國際包銷商預期將獲匯賢控股授予配售權，可由穩定價格操作人(經諮詢聯席賬簿管理人後代表國際包銷商)自上市日期至遞交香港公開發售申請表格之最後限期後起計30日(包括該日)的任何時間全數或部分行使一次或多次，以向匯賢控股以發售價購買最多合共300,000,000個基金單位。行使超額配售權不會增加已發行基金單位之總數。受超額配售權所限之基金單位總數，將構成根據發售下基金單位總數15.0%。
<b>集資款項用途</b>	有關如何使用發售集資款項之詳情，請參閱本發售通函「集資款項用途」一節。
<b>向 Hui Xian Cayman 發行新基金單位</b>	作為非發售之一部分，發售之前，Hui Xian Cayman 與受託人及管理人已訂立一項重組協議，據此其已同意，以向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位(或 Hui Xian Cayman 與管理人可能協定的

## 發售

其他數目之基金單位)為代價，向受託人(作為匯賢產業信託之受託人)轉讓及出讓轉讓債務項下之Hui Xian BVI股份及權益。

### 匯賢控股之認購

並非作為發售之部分，發售之前，匯賢控股與管理人已訂立一項認購協議，據此其已同意按發售價認購300,000,000個基金單位，惟受到該等包銷協議須由所有訂約方訂立並成為無條件，且並無根據該等包銷協議之條款於上市日期時或之前遭終止之條件所限。穩定價格操作人將根據基金單位借貸協議獲得該等基金單位(即超額配售權的標的)，以此補足超額分配。

### 禁售

Hui Xian Cayman 已經或將會於上市日期前與包銷商訂立若干禁售安排，自上市日期始為期六個月(另加緊接首六個月屆滿後第二個六個月期間)，惟若干情況除外。請參閱本發售通函「包銷」一節。

匯賢控股已向管理人承諾，就根據匯賢控股認購協議將向其發行的基金單位以及根據基金單位借貸協議可能向其退還之任何基金單位而言，除(其中包括)匯賢控股根據行使任何超額配售權進行的任何出售或轉讓及/或根據基金單位借貸協議進行的任何基金單位轉讓外，其自上市日期起計六個月期間不會出售任何該等基金單位。參閱「發售架構 — 匯賢控股之禁售承諾」一節。

### 市值

人民幣279億元(根據最高發售價)或人民幣262億元(根據最低發售價)。

### 發售完成後之每基金單位資產淨值

按最高發售價及最低發售價計算分別為人民幣5.50元及人民幣5.17元。每基金單位資產淨值是按最高發售價及最低發售價計算匯賢產業信託未經審核備考財務狀況表所載基金單位持有人應佔資產淨值(即按最高發售價及最低發售價計算發售及匯賢控股認購估計集資淨額(扣除匯賢產業信託應付發行開支後))以及發售完成時將發行5,000,000,000個基金單位為基礎計算。

### 上市及買賣

於發售前，基金單位並無市場。

香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於2011年4月29日(星期五)開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且匯賢產業信託符合香港結算之證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定之任何其他日期起，可

## 發售

於中央結算系統寄存、結算及交收。基金單位將於香港聯交所以人民幣進行買賣。香港聯交所參與者之間之交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統之活動均須根據當時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

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。

### 穩定價格

就發售而言，穩定價格操作人可超額配發或買賣，以穩定或支持基金單位之市價高於上市日期後一段有限期間不進行穩定價格之市價。

### 單位持有人 無贖回權利

於任何時間，基金單位持有人均無權要求管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。

### 溢利預測(上市日期至 2011年6月30日)

管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「溢利預測」一節所載的基準及假設計算，匯賢產業信託於上市日期至2011年6月30日期間之溢利將不會少於人民幣1.40億元。有關進一步詳情(包括預測的主要假設基準)，請參閱本發售通函「溢利預測」一節。

### 分派

按管理人之政策，將相等於匯賢產業信託於上市日期至2011年12月31日期間以及截至2012年12月31日止財政年度之年度可供分派收入的100.0%以及此後匯賢產業信託每個財政年度至少90.0%年度可供分派收入分派予基金單位持有人作為分派，詳情請參閱本發售通函

## 發售

「分派政策」一節。根據信託契約，匯賢產業信託在任何情況下均須將其每個財政年度之年度可供分派收入至少90.0%作出分派。分派將以人民幣宣派(須遵守適用法律法規規定)。

有關匯賢產業信託分派政策之進一步資料，請參閱本發售通函「分派政策」一節。有關可能會影響匯賢產業信託向基金單位持有人作出分派之能力所涉不利因素之討論，請參閱本發售通函「風險因素」一節。

- 分派聲明** 匯賢產業信託擬於上市日期至2011年6月30日期間達致每基金單位分派總額為人民幣0.0386元，相當於年度化預測分派收益率<sup>附註</sup>4.00% (按最高發售價(不包括其他交易成本)計算)及4.26% (按最低發售價(不包括其他交易成本)計算)。
- 稅項事宜** 有關購買、擁有及處置基金單位之若干稅項影響的進一步詳情，請參閱本發售通函「稅項」一節。
- 規管法例** 匯賢產業信託據此成立的信託契約受香港法例規管。
- 匯賢產業信託之終止** 匯賢產業信託可於信託契約所列情況下由受託人或管理人終止。詳情請參閱本發售通函「信託契約」一節。
- 風險因素** 有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及之風險。若干該等風險的詳細討論請參閱本發售通函「風險因素」一節。

附註： 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截至2011年12月31日年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。

## 有關本發售通函及發售之資料

### 管理人對本發售通函內容所負之責任

管理人及其各董事(其姓名載於本發售通函「參與發售之各方」一節)共同及各自對本發售通函所載資料之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏重大事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

### 證監會認可

匯賢產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可。證監會對匯賢產業信託之財務是否穩健概不承擔任何責任，對本發售通函及其他與匯賢產業信託有關之文件所作出之任何聲明或發表之任何意見之準確性不承擔任何責任。證監會認可不等如對該計劃作出推介或認許，亦不是對該計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表該計劃適合所有投資者，或認許該計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。

### 包銷

本發售通函僅就發售之香港公開發售部分而刊發。對香港公開發售之申請人而言，本發售通函及申請表格載有香港公開發售之條款及條件。發售由聯席賬簿管理人經辦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商包銷。根據國際包銷協議，國際發售預期由國際包銷商包銷。有關香港包銷商與包銷安排之進一步詳情已載於本發售通函「包銷」一節。

### 分銷及銷售限制

香港公開發售基金單位乃完全依據本發售通函及申請表格所載之資料及陳述，按本發售通函及申請表格所載條款及在其所述條件之規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供任何其他關於香港公開發售之資料，或作出未有載於本發售通函之陳述，而對於任何未載於本發售通函之資料或陳述，任何人士不得視之為已獲管理人、聯席賬簿管理人、任何其董事、代理、僱員、顧問或其他任何參與發售之人士授權而加以依賴。

匯賢產業信託並無亦不會在任何司法管轄權區採取任何行動，以求獲准在香港以外任何國家或司法管轄權區，公開發售基金單位或管有、傳遞或分派本發售通函或任何其他與匯賢產業信託或基金單位有關之發售或宣傳資料。基金單位不得直接或間接發售或出售，而本發售通函或任何其他涉及基金單位發售之發售資料、通函、申請表格或廣告亦不得在或向或自任何國家或司法管轄權區分派或刊發，惟獨符合任何有關國家或司法管轄權區任何適用規則及規例之情況下除外。

購買基金單位之人士均須確認或因其購買基金單位而將被視為已確認其知悉本發售通函所述有關發售基金單位之限制。

基金單位之申請人如對認購、購買、持有、出售或以其他方式買賣基金單位之監管事宜有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

## 有關本發售通函及發售之資料

### 申請於香港聯交所上市

於發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准基金單位(包括根據超額配售權而可能出售之基金單位)於香港聯交所主板上市及買賣。概無基金單位於任何其他證券交易所上市或買賣，近期内亦無尋求或建議尋求批准有關上市或買賣。預期基金單位將於2011年4月29日(星期五)開始在香港聯交所買賣，並將以人民幣進行。基金單位將以每手1,000個基金單位買賣。匯賢產業信託的股票代號為87001。

### 合資格獲納入中央結算系統

待基金單位獲正式批准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算之證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定之任何其他日期起，可於中央結算系統記存、結算及交收。該等基金單位將以人民幣在香港聯交所買賣。香港聯交所參與者之間之交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統之活動均須根據當時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

### 印花稅

向香港公開發售之成功申請人初步發行基金單位毋須繳付香港印花稅。隨後買賣基金單位將須繳納以港元支付之香港印花稅。

### 諮詢專業稅務意見

任何人士如對認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關之權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。

匯賢產業信託、受託人、管理人、董事、包銷商及參與發售之任何其他人士，概不會就認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關之權利而引致之任何稅務影響或債務負上任何責任。

### 發售價

最高發售價為人民幣5.58元。發售價預期由 Hui Xian Cayman、管理人及聯席賬簿管理人(代表包銷商)於定價日協定。請參閱本發售通函「發售架構」一節。

所有申請人須繳付每個基金單位人民幣5.58元的最高發售價(另加1.0%經紀佣金、最高發售價的0.005%香港聯交所交易費及最高發售價的0.003%證監會交易徵費)。倘發售價低於最高發售價，則申請可獲適當的退款。請參閱以下「申請香港公開發售基金單位之手續」分節。

## 有關本發售通函及發售之資料

### 申請香港公開發售基金單位之手續

申請香港公開發售基金單位之手續載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節及有關申請表格內。

### 香港公開發售之條件

香港公開發售條件之詳情載於本發售通函「發售架構 — 香港公開發售之條件」一節。

### 發售架構

發售架構之詳情(包括其條件)載於本發售通函「發售架構」一節。

### 語言

本發售通函內無官方英文譯名的中國法律法規、政府機關、部門、實體、機構、自然人、設施、證書、稱銜及類似名稱等的英文譯名僅供識別用途。

### 約數

為求一致(如適用及無另有指明)，本發售通函之百分比數字均列示至一個小數位，而若干財務數字則以最接近之千位或百萬位或至一個小數位列示(如適用)。因此，該等數字及由該等數字所得出之計算均需作約數調整。

任何數表所列示之總數與數額總和之間的任何差異，均因約數調整所致。

## 參與發售之各方

<b>Hui Xian Cayman</b>	Hui Xian (Cayman Islands) Limited Caledonian Trust (Cayman) Limited Caledonian House, 69 Dr. Roy's Drive, PO Box 1043, Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
<b>管理人</b>	滙賢房託管理有限公司 香港 皇后大道中2號 長江集團中心 12樓1203室
<b>管理人董事</b>	
<b>主席及非執行董事</b>	甘慶林
<b>執行董事</b>	徐英略 關文輝
<b>非執行董事</b>	葉德銓 林惠璋 殷可
<b>獨立非執行董事</b>	鄭海泉 李焯芬 蔡冠深
<b>管理人之負責人員</b>	徐英略 關文輝 彭宣衛
<b>受託人</b>	德意志信託(香港)有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場52樓
<b>香港基金單位登記處</b>	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712至1716室
<b>獨家財務顧問</b>	中信証券融資(香港)有限公司 香港 中環 添美道1號 中信大廈26樓

## 參與發售之各方

聯席賬簿管理人、聯席牽頭 包銷商及聯席 上市代理人	中信証券融資(香港)有限公司 香港 中環 添美道1號 中信大廈26樓 香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 中銀國際亞洲有限公司 香港 花園道1號 中銀大廈26樓
核數師及申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
管理人之法律顧問	有關香港法律 胡關李羅律師行 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈26樓 有關中國法律 通商律師事務所 中國 北京市 朝陽區 建國門外大街甲12號 新華保險大廈6層 郵編：100022
聯席賬簿管理人、聯席牽頭 包銷商及聯席上市 代理人之法律顧問	有關香港法律 年利達律師事務所 香港 中環 遮打道 歷山大廈10樓 有關中國法律 北京觀韜律師事務所 中國 北京市 金融大街28號 盈泰中心2號樓17層 郵編：100140
受託人之法律顧問	有關香港法律 貝克•麥堅時律師事務所 香港 金鐘道88號 太古廣場一座23樓

## 參與發售之各方

Hui Xian Cayman 之法律顧問	有關香港法律 高露雲律師行 香港 中環 遮打道 太子大廈6樓
獨立物業估值師	美國評值有限公司 香港 灣仔 告士打道108號 大新金融中心15樓 1506室
市場顧問	中信仲量聯行有限公司 中國 北京市 建國門外大街1號 中國國際貿易中心11樓 郵編：100004 北京戴德梁行物業管理有限公司 中國 北京市 東城區 建國門內大街7號 光華長安大廈15樓 郵編：100005
物業顧問	第一太平戴維斯工程顧問有限公司 香港 太古城 英皇道1111號 太古城中心一期805-13
收款銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 中信銀行國際有限公司 香港 德輔道中232號 恒生銀行有限公司 香港 德輔道中83號 渣打銀行(香港)有限公司 九龍 觀塘 觀塘道388號 渣打中心15樓 東亞銀行有限公司 香港 德輔道中10號

## 風 險 因 素

於基金單位的投資涉及重大風險。潛在投資者於決定是否投資基金單位前，應仔細考慮下文所述的風險因素以及本發售通函所載的所有其他資料。

集體投資計劃的投資旨在提供長遠回報，投資者不應預期能獲取短期收益。

投資者應知悉基金單位價格及從基金單位所賺取的收益可升亦可跌。投資者應注意其未必能取回所有原本投資，亦未必能獲取任何分派。

於決定是否投資於基金單位前，潛在投資者應向其顧問尋求有關按其個別情況就其潛在投資提供的專業意見。

### 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。**

匯賢產業信託的資產是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中國政府授出東方廣場的土地使用權及房屋所有權。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。北京東方廣場公司合營期的屆滿日期為中國政府授出東方廣場的土地使用權及房屋所有權屆滿日期(即2049年4月21日)前約三個月。除非匯賢投資與境內合營夥伴延長雙方訂立協議的合營期，而中國有關審批機構批准有關延期，否則北京東方廣場公司的合營期將於2049年1月24日屆滿，北京東方廣場公司屆時將根據中國法律、規則及規例解散。合資文件規定，北京東方廣場公司合營期於2049年1月24日屆滿(除非延期)之後，在匯賢投資撤回其注資時，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場(即匯賢產業信託通過屬北京東方廣場公司外資方匯賢投資作出的初始唯一房地產投資))將無償歸境內合營夥伴所有。有關合資文件詳情，見「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。屆時，匯賢投資與匯賢產業信託將不再擁有東方廣場的直接或間接權益或其收入。因此，除非匯賢產業信託於北京東方廣場公司合營期屆滿前取得及持有能產生經常性租金收入的其他房地產投資，否則，匯賢產業信託的東方廣場權益價值將隨時間而減少，而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，其價值相等於零，因此不能保證持有及／或出售基金單位所得回報(如有)可超過基金單位持有人的投資成本。

事實上，東方廣場往後的價值變化難以確定，原因是東方廣場的價值將視乎多個市場及物業專屬因素而定。市場因素與東方廣場不同物業組成部分的未來供求有關，此等供求影響租金、收入、空置率等。物業專屬因素關乎東方廣場未來實際狀況、租戶概況、當前租金及出租率、物業管理質量、土地使用權餘下年期等。儘管土地使用權餘下年期對東方廣場價值有所影響，惟並非唯一決定性因素。東方廣場價值亦受上述其他相關市場及物業因素影響，因此，難以斷定土地使用權餘下年期任何時間東方廣場價值變化。然而，理論

## 風 險 因 素

上，假設上述所有估值因素及資本化比率於土地使用權餘下年期保持不變，可能預期觀察到其價值在土地使用權完結前呈指數下降。換言之，在初始年度，價值每年減少較少，隨著趨近土地使用權年期終結年度價值每年減少持續擴大。

**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。**

誠如上文所述，北京東方廣場公司的合營期屆滿日期(2049年1月24日)為東方廣場的土地使用權及房屋所有權現有期限屆滿日期(即2049年4月21日)前約三個月。此外，合資文件規定，北京東方廣場公司合營期屆滿後，在滙賢投資撤回其注資後，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場)將無償歸境內合營夥伴所有。因此，除非北京東方廣場公司的合營期額外延長至現有屆滿日期2049年1月24日後約三個月以上，否則即使有關延長或續期根據當時適用的中國法律及政策及／或因北京東方廣場公司與相關人士或機關進一步協定或安排或循其他途徑而授予北京東方廣場公司，北京東方廣場公司與滙賢產業信託仍不能因延長或續期(如有)東方廣場的土地使用權及／或房屋所有權的期限而從中受惠。此外，即使東方廣場的土地使用權及／或房屋所有權屆滿日期於日後得以延長或續期，滙賢投資未必可因土地使用權及房屋所有權的任何延長或續期而從中受惠，惟滙賢投資可參與或以其他方式受惠於土地使用權及／或房屋所有權的有關延長或續期者除外。

滙賢產業信託的潛在投資者於作出投資決定前，應假設北京東方廣場公司的合營期不會延長，滙賢投資與境內合營夥伴亦不會就經營東方廣場而重新或繼續合作，致令滙賢投資或滙賢產業信託可於北京東方廣場公司的合營期屆滿後受惠。

**北京東方廣場公司的合營期可能提早終止。**

儘管合資文件所載的北京東方廣場公司的合營期於2049年1月24日屆滿，惟由於不可抗力或滙賢投資或境內合營夥伴違約以外的理由難以執行合資文件的條款、滙賢投資違約、境內合營夥伴違約或北京東方廣場公司董事會會議與會北京東方廣場公司董事一致批准，北京東方廣場公司的合營期可予提早終止。有關進一步詳情，請參閱「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件 — 合營期提早終止」一節及發售通函附錄九「關於中外合作經營企業的中國法律 — 終止」一段。滙賢投資於提早終止時獲分派的北京東方廣場公司資產與合營期屆滿時所獲分派資產可能有別，視乎北京東方廣場公司合營期終止的情況而定。

**北京東方廣場公司需徵得境內合營夥伴同意的若干事宜。**

根據關於北京東方廣場公司的合資文件，關於北京東方廣場公司的若干事宜須經出席北京東方廣場公司相關董事會會議的董事一致批准。該等事宜包括修訂北京東方廣場公司的組織章程、北京東方廣場公司註冊資本的增減或轉讓、解散北京東方廣場公司、抵押北京東方廣場公司的資產、北京東方廣場公司組織架構的合併、分立或變動、有關東方廣場

## 風 險 因 素

及附於東方廣場其他固定資產的使用權期限超過北京東方廣場公司合營期屆滿日(即2049年1月24日,除非延期)的事宜、與東方廣場及附於東方廣場其他固定資產擁有權有關之交易、於合營期屆滿後或相關法律法規訂明可能影響境內合營夥伴或滙賢投資所持北京東方廣場公司的權益及權利之任何其他事宜。此外,2049年1月24日後有關東方廣場及附於東方廣場其他固定資產的使用權涉及的事宜或與東方廣場及附於東方廣場其他固定資產擁有權有關之交易須經滙賢投資及境內合營夥伴同意。

北京東方廣場公司有12名董事,滙賢投資有權委任其中9名,而境內合營夥伴則有權委任餘下三名董事。根據關於北京東方廣場公司的合資文件,只要沒有危及北京東方廣場公司的法律地位、境內合營夥伴的固定資產擁有權以及其餘下資產的分派權益,則境內合營夥伴將積極支持通過北京東方廣場公司董事會上提呈的所有決議案。然而,無法保證有關須出席北京東方廣場公司董事會會議的董事一致批准的事宜定必獲得北京東方廣場公司董事會一致批准。倘若未能取得境內合營夥伴委任的董事或境內合營夥伴批准,須經北京東方廣場公司董事及/或北京東方廣場公司合作夥伴一致同意的事宜將不可進行,屆時可能損害(其中包括)滙賢產業信託獲取融資的能力,從而損害滙賢產業信託的財務狀況、業務及經營業績,最終損害滙賢產業信託向其基金單位持有人作出分派的能力。

**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滙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。**

北京東方廣場公司的收入絕大部分是人民幣。滙賢產業信託依賴收取北京東方廣場公司支付的股息或款項,故此計劃以人民幣向其基金單位持有人作出分派。目前,人民幣不可自由兌換。儘管中國政府近年大幅減少對經常賬例行外滙交易的控制,但中國政府仍繼續規管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。香港的參與銀行於2009年7月獲准根據試點計劃從事人民幣結算業務,此屬經常賬業務。2010年6月,試點計劃拓展至中國二十多個省市(包括北京),容許世界各國進行人民幣貿易及其他經常賬項目結算。據報,北京及廣東省等地區的商業銀行會向外資公司提供有關將人民幣股息滙出中國境外的服務。誠如中國法律顧問通商律師事務所向管理人作出的建議,如北京東方廣場公司等外商投資公司的股息及其他分派/付款(無論以外幣或人民幣作出)代表其海外投資者應佔溢利,均可依法滙出中國的海外,而毋須獲得相關外滙管理局的事先批准或授權。據中國法律顧問的意見,北京東方廣場公司就滙賢投資應佔溢利的股息及其他分派/付款向滙賢投資作出的人民幣滙款,可透過提供滙款服務的商業銀行滙出中國,北京東方廣場公司毋須取得相關外滙管理局的任何事先批准或授權。進一步詳情載於本發售通函「附錄九 — 中國有關法律及法規概覽及其物業法與香港法例若干方面的比較 — 外滙管制」一節。

概無保證中國政府日後將持續逐步減低控制跨境人民幣滙款,亦不能保證日後不會頒佈新中國法規,限制人民幣滙入或滙出中國。倘若北京東方廣場公司無法將人民幣滙出中國,滙賢產業信託需尋找離岸人民幣向基金單位持有人作出分派,而能否如此行事則視乎

## 風險因素

中國境外人民幣的整體供應而定，故此無法保證匯賢產業信託定能按滿意的條款取得離岸人民幣，亦不能保證定能取得離岸人民幣，因而不能保證能以人民幣向基金單位持有人作出分派。

### **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。**

誠如本發售通函「分派政策」一節所述，向基金單位持有人所作的分派是以人民幣宣派及派付，惟須遵從適用法律及監管規定。誠如上文「風險因素 — 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」一節所述，人民幣不可自由兌換，概無保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣滙入或滙出中國。如有限制，北京東方廣場公司或需將其人民幣收入先兌換為美元及／或港元等其他貨幣，再以其他貨幣向滙賢投資支付股息、分派及其他款項，在此情況下，滙賢投資需於市場出售其他貨幣及購入人民幣(如有)，將北京東方廣場公司以人民幣以外的貨幣支付的股息、分派及其他款項再換回人民幣，方便以人民幣向基金單位持有人作出分派。

人民幣兌外幣的滙率波動，受中國及國際政治及經濟條件及其他眾多因素的變動影響。中國政府於2005年7月引入有限度浮動貨幣制度，人民幣與一籃子貨幣掛鈎。人民幣兌籃子各貨幣的滙率或會大幅波動，人民幣日後亦會重新估值。

人民幣價值的波動(包括人民幣貶值)、買賣價差及其兌換(包括基金單位持有人為其本身將人民幣以外貨幣兌換成人民幣)可能使基金單位持有人最終收取的人民幣金額低於其原應收取的人民幣金額(倘北京東方廣場公司能以人民幣代替其他貨幣向滙賢投資支付股息、分派及其他款項)。人民幣貶值亦可能造成基金單位市值及基金單位變現價格下降。

### **分派或會以人民幣以外貨幣派發。**

誠如上文「風險因素 — 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」一節所述，人民幣不可自由兌換，概無保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣滙入或滙出中國。如有限制，北京東方廣場公司以人民幣以外貨幣向滙賢產業信託支付股息或其他分派，而滙賢產業信託無法按令人滿意的條款取得足夠的人民幣或完全無法取得人民幣作分派，管理人可酌情以港元或美元代替人民幣，向基金單位持有人派付全部或部分分派(如有)。

## 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。

基於中國政府限制跨境人民幣資金流動，中國境外的人民幣供應有限。

自2004年2月起，根據中國中央政府與香港政府訂立的安排，香港的持牌銀行可向香港居民及特定業務客戶提供有限的人民幣銀行服務。中國中央銀行中國人民銀行亦為香港的參加行設立人民幣清算結算系統。根據結算協議，所有企業可於香港開立人民幣戶口，從此不再限制企業兌換人民幣，亦不再限制香港不同戶口之間人民幣款項轉賬，惟須視乎個別銀行的慣例及香港銀行可能不時施加的其他適用監管規定而定。

倘若投資者屬個別人士，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。

屬個別人士的基金單位持有人尤須注意，由於人民幣兌換每天有上限，倘若從匯賢產業信託收取的分派或出售任何基金單位所得款項超出每天上限，將人民幣款項兌換為其他貨幣可能需時。潛在投資者亦需累積充足的人民幣支付認購價以及申請基金單位相關的其他費用。

上列限制並不全面，原因是不同銀行或有不同及／或額外的限制。

現有中國境外以人民幣計值的金融資產之規模有限。於2011年2月底，獲准於香港從事人民幣銀行業務的機構所持人民幣存款總額約為人民幣4,080億元。此外，香港金融管理局亦要求參加行保存其人民幣存款總額不少於25%（包括現金及其於人民幣結算銀行之結算戶口結餘），因而進一步限制參加行的備用人民幣作兌換服務或借予客戶。人民幣業務參加行並無中國人民銀行直接提供的人民幣流動資金支持。人民幣結算行僅獲得中國人民銀行提供的境內流動資金支持，以便計算參加行有限類別交易的人民幣持有量，包括為企業進行跨境貿易結算提供兌換服務及個人客戶提供每人每天最多人民幣20,000元後的人民幣持有量。人民幣結算行毋須計算參加行因其他外滙交易或兌換服務所持的人民幣，而參加行需自行向離岸市場尋找人民幣以便計算其人民幣持有量。

儘管預期離岸人民幣市場將繼續垂直且橫向發展，但仍受中國有關外滙法律法規施加眾多限制所限。概不保證日後不會頒佈將限制離岸人民幣供應的新中國法律法規。鑒於基

## 風 險 因 素

金單位將以人民幣計值及買賣，中國境外人民幣的有限供應或損害基金單位的流通性。因此，匯賢產業信託的買賣市場僅有限及匯賢產業信託日後籌集人民幣資金的能力或有不足。

**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。**

人民幣的兌換有若干限制(請參閱上述題為「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」的風險因素)。該等因素或會影響投資者在香港聯交所買賣人民幣基金單位的流通性，損害基金單位的市場需求，繼而影響基金單位在二級市場的流通性及交易價。因此，基金單位持有人或未能按在香港上市以港元計值的其他股本產品的方式，適時在二級市場出售基金單位，而交易價可能未能反映基金單位內在價值。

**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。**

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，其房地產投資只有東方廣場。於北京東方廣場公司合營期，北京東方廣場公司將向匯賢投資派付股息及其他分派／付款，而匯賢投資向 Hui Xian BVI 所作分派多寡，以及 Hui Xian BVI 間接向匯賢產業信託所作分派的多寡均受限於(其中包括)北京東方廣場公司的業務及財務狀況(包括現金流量狀況)、可分派溢利的多寡、可能限制北京東方廣場公司將股息匯出中國的適用法律法規或 Hui Xian BVI、匯賢投資及／或北京東方廣場公司已或可能訂立協議的條款。

尤其是，北京東方廣場公司可供分派予匯賢投資的溢利是按中國公認會計準則計算。北京東方廣場公司可供分派溢利與匯賢產業信託可供分派的(將按香港財務報告準則釐定)將會不同，兩者在若干重大方面有異，包括但不限於北京東方廣場公司的物業及其他固定資產的折舊、攤銷及減值虧損及遞延稅項的會計處理方法不同。截至2007年12月31日、2008年12月31日及2009年12月31日止年度及截至2010年10月31日止十個月，根據中國公認會計準則及香港財務報告準則，折舊、攤銷及遞延稅項的會計處理方法不同分別導致北京東方廣場公司可供分派溢利增加約人民幣160,000,000元、約人民幣155,000,000元、約人民幣157,000,000元及約人民幣131,000,000元，而根據香港財務報告準則，北京東方廣場公司的物業及其他固定資產並無錄得減值虧損。此外，根據中國相關財務法規，可供分派的溢利須經扣除根據中國法律規定轉撥法定儲備基金後予以釐定。

此外，根據相關中國法律及會計規定釐定可供北京東方廣場公司向匯賢投資分派的溢利金額，或會少於匯賢產業信託根據其分派政策按香港財務報告準則決定向基金單位持有人分派的金額。在該等情況下，其中一項可能被採納以解決該情況的方式是，北京東方廣場公司根據相關中國法律並按照北京東方廣場公司與匯賢投資訂立的股東貸款協議，透過償還北京東方廣場公司欠付的現有股東貸款(包括相關利息款項)方式將現金匯入匯賢投資，惟須向相關外匯機關辦理必要的核准程序。此外，在上述的任何情況下，管理人擬運

## 風 險 因 素

用貸款融資項下之循環信貸融資支持滙賢產業信託以人民幣作出分派。倘滙賢產業信託動用貸款融資項下的循環信貸融資或任何其他借貸以支持其進行分派，或會招致額外的融資成本，因而減低滙賢產業信託的可供分派收入。

東方廣場的表現或經營業績若不理想，將損害滙賢產業信託的整體表現及滙賢產業信託向其基金單位持有人分派的能力。倘若東方廣場及滙賢產業信託持有或其後可能擁有直接或間接權益的任何其他物業未能產生足夠的經營溢利，將損害滙賢產業信託的收入、現金流量及分派能力。此外，倘若北京東方廣場公司及／或持有滙賢產業信託其他房地產投資的任何其他實體(如有)沒有足夠的現金流量或可分派溢利、盈餘或儲備，或滙賢產業信託通過其持有東方廣場或其他房地產投資的實體(如有)於任何財務年度未能作出預期的分派水平，將損害滙賢產業信託的收入、現金流量及向其基金單位持有人派付或維持分派的能力。

除需要充足的可供分派溢利外，北京東方廣場公司向滙賢投資作出分派的能力將視乎其備用現金，其中計入的項目包括資本開支及償債付息責任(如有)。

另外，融資協議的條款規定滙賢產業信託及北京東方廣場公司維持若干財務比率，並載有其他限制。滙賢產業信託及北京東方廣場公司達致該等財務比率之能力可能受其控制以外之事件所影響。管理人無法保證滙賢產業信託或北京東方廣場公司將有能力滿足該等比率。進一步詳情載於本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。該等條文可能對管理人對市況轉變作出反應、把握其相信有利之商機、未來為滙賢產業信託取得融資、支付未來所需資本開支或承受未來滙賢產業信託業務衰退之能力構成不利影響。

中銀貸款協議載有若干契諾，規定北京東方廣場公司向其股東派付股息或作出分派以及償還其股東貸款的本金額或利息之前，須先償還中銀向北京東方廣場公司墊付貸款之當期末償還本金額及利息。進一步詳情載於本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。此等條文限制北京東方廣場公司向滙賢投資派付股息，並限制向滙賢投資償還股東貸款的本金及利息，因而可能影響滙賢產業信託向基金單位持有人作出分派的能力。

此外，利率波動或增加貸款融資及中銀貸款協議項下產生的利息成本，故此可能損害滙賢產業信託的財務狀況及滙賢產業信託向其基金單位持有人作出分派的能力。進一步詳情載於本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。

概不保證北京東方廣場公司、滙賢投資及／或 Hui Xian BVI 日後將有充足可分派溢利或盈餘向滙賢產業信託派付股息或支付墊款，同時無法保證分派水平會隨時間增加、東方廣場各租約的租金按合同上升、或收取的租金及酒店營運收入將增加滙賢產業信託現金流量以供分派予基金單位持有人。

### 分派未必準時。

在適用法律及法規要求的規限下，將以人民幣向基金單位持有人宣派及派付分派。按滙賢產業信託最初的分派政策，每年分別就截至12月31日止六個月及截至6月30日止六個月分派兩次，預計分別於每年6月底及11月底派付。倘若中國相關法律法規及／或行政理由

## 風 險 因 素

拖延北京東方廣場公司將人民幣從中國匯入香港的匯賢產業信託，或會延後向基金單位持有人派付分派的時間。管理人計劃利用貸款融資項下循環信貸撥資匯賢產業信託作出人民幣分派。進一步詳情載於本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。然而，無法保證有關貸款融資適時可供使用，亦不能保證有關貸款融資足以應付全數分派或匯賢產業信託能以令人滿意的條款取得其他人民幣資金或完全無法取得人民幣資金。倘若有關貸款融資不足或基於任何理由無法使用及匯賢產業信託無法以令人滿意的條款從其他途徑取得足夠的人民幣資金，分派或會拖延，且不能於預計時間作出分派，亦可能無法作出分派。

**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。**

根據中國企業所得稅法，非居民企業外國投資者於2008年1月1日後從其投資的中國企業賺取的股息須按10.0%的稅率繳納預提稅，除非該非居民企業的註冊成立司法管轄權區與中國已訂有稅收協定，訂明經下調的預提稅率。根據中國及香港於2006年8月協定的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘外國投資者直接擁有中國外商投資企業最少25.0%股份，則中國外商投資企業向其香港直接控股公司支付的股息經相關稅務機關批准後須按不高於5.0%的稅率繳納預提稅。然而，根據國家稅務總局於2009年10月發出的通函，無實質業務的「管道公司」或空殼公司不會享有稅務優惠。因此，北京東方廣場公司付予匯賢投資的股息須按5.0%的稅率繳納預提稅，惟須獲相關稅務機關批准。就北京東方廣場公司於2011年1月20日向匯賢投資宣派的人民幣5,000萬元股息而言，匯賢投資經中國有關稅務機關批准，享有優惠稅務待遇，減按5.0%稅率繳納中國預提稅。

此外，根據中國企業所得稅法，於中國以外地區成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並須就其全球收入按25.0%的稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」的定義為對企業的生產、業務經營、員工、財務、會計及財產實施實際性全面管理及控制的機構。中國稅務機關對此寬泛定義的詮釋仍不明確。於本發售通函日期，匯賢投資並無獲中國稅務機關通知或知會其就中國企業所得稅而言屬中國稅務居民企業。倘中國稅務機關其後釐定匯賢投資及／或匯賢產業信託應分類為居民企業，匯賢投資及／或匯賢產業信託的全球收入須按25.0%的稅率繳納中國企業所得稅，其經營盈利將減少。除上述規定之外，中國企業所得稅法亦規定，倘一間居民企業直接投資另一間居民企業，作出投資的居民企業向被投資企業收取的股息可豁免繳納所得稅，但須滿足若干條件。因此，倘若匯賢投資被分類為居民企業，匯賢投資收取北京東方廣場公司的股息可能豁免繳納所得稅。然而，目前仍不明確中國稅務機關將如何詮釋於中國企業擁有所有權權益之離岸公司的稅務居民待遇。此外，若匯賢產業信託日後被中國稅務機關視為中國稅務居民企業，非居民企業基金單位持有人自轉讓基金單位變現的任何收益或會被視為源自中國收入，因而須按最多10.0%的稅率繳納中國預提稅。

## 風 險 因 素

上述中國現行稅務法律法規或詮釋如有變動，或未來頒佈任何中國新法律法規，可提高預提稅稅率或限制或撤回稅務優惠待遇，或對北京東方廣場公司向滙賢投資派付股息的應繳稅項構成不利影響，最終或對滙賢產業信託及基金單位持有人造成不利影響。

**滙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。**

北京東方廣場公司現時及將繼續於中國聘用若干員工履行若干核心職能(如公司行政、人力資源及監督工作)、酒店營運及與東方廣場有關的其他職能(有關北京東方廣場公司僱員安排的進一步資料載於本發售通函「東方廣場及業務—僱員」一節)。無法保證日後不會因北京東方廣場公司僱員或第三方就北京東方廣場公司僱員提供的服務遭受的損毀、損失或傷害而針對北京東方廣場公司提出索償。北京東方廣場公司僱員或第三方就北京東方廣場公司僱員提供的服務提出索償招致的虧損未必全數受保，在此情況下，滙賢產業信託或會招致損失。

**滙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。**

管理人於2010年10月26日註冊成立，而滙賢產業信託則於2011年4月1日成立。儘管長實集團及和記黃埔集團之前共同間接擁有滙賢投資及東方廣場大部分權益，並由長實的若干附屬公司管理，並且管理人的管理團隊具備管理東方廣場及／或 Hui Xian BVI 集團的經驗，但滙賢產業信託僅於完成時取得東方廣場的間接權益。因此，滙賢產業信託及管理人並無營運歷史及往績可供判斷，閣下或許難以評核其業務及前景。尤其是，本發售通函所載滙賢產業信託的歷史財務資料未必能反映其未來的經營業績、財務狀況及現金流量，亦未必反映出於所示期間各期假設滙賢產業信託為獨立單獨實體的經營業績、財務狀況及現金流量。另外，不能保證管理人將能成功以房地產投資信託基金或公開上市實體經營滙賢產業信託，故此滙賢產業信託或招致虧損。

**滙賢產業信託現有及將來的借貸會招致財務風險。**

倘若未能準時償還現有或將來銀行借款，貸款銀行或宣佈拖欠款項並沒收抵押品。另外，倘若違反有關貸款協議項下若干財務契諾，貸款銀行或將之宣佈為違責事件，並要求即時償還貸款協議項下所有未償還貸款及其他應付款額，同時沒收抵押品。

根據北京東方廣場公司及中銀分別於2008年12月30日及2009年2月12日訂立的兩份按揭協議，中銀定期貸款及中銀循環融資由東方廣場的一項按揭作抵押。倘中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議所載的任何違約事件發生，中銀可沒收有關抵押品。詳情載於「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件—中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議」一節。

融資由 Hui Xian BVI 持有的滙賢投資股份作質押。倘融資協議所載的任何違約事件發生，滙賢控股可沒收有關抵押品。詳情載於「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件—融資協議」一節。

滙賢產業信託亦可能不時需要債務融資，以實行管理人之投資策略。滙賢產業信託將受到通常與債務融資相關之風險所影響。借貸本金及利息之付款或使滙賢產業信託無足夠

## 風險因素

現金資源營運其物業或向基金單位持有人作出所需分派，以保持其房地產投資信託基金之資格。匯賢產業信託債務水平及其目前或未來貸款協議對其所施加之限制或會產生重大不利後果，包括但不限於以下各項：(i)其現金流量或不足以支付所需本金及利息；(ii)其或無法借入或按有利條款借入所需額外資金；(iii)其或無法於到期時為債項再融資或再融資條款可能會遜於原有債項之借貸條款；(iv)其或不履行義務，而貸款人或承按人可能沒收其物業並要求強制出售所按揭之物業，或止贖擁有物業之實體之權益並要求強制出售該等實體；(v)其受到融資協議及中銀貸款協議內限制性契諾之限制，及可能受到未來貸款協議之類似限制性契諾之限制，而該等契諾會限制或可能限制匯賢產業信託或北京東方廣場公司之經營或對其產生其他不利影響，如其借入額外債項、收購物業、進行若干其他投資、提供資本支出或向基金單位持有人作出分派，以及要求其作出肯定的契諾之能力，該等契諾可能要求彼等撥出資金維持或償還抵押按金；(vi)其可能違反融資協議項下及未來貸款文件內之限制性契諾，而使貸款人有權要求提前其履行債務責任；及(vii)其任何貸款協議項下之違約可能導致其他負債之連帶違約。

若出現任何該等事件，匯賢產業信託之財務狀況、經營業績、現金流量、可供向基金單位持有人作出分派的現金、每基金單位交易價及其履行其償債付息責任的能力或會受到重大不利影響。

**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。**

匯賢投資已獲取人民幣融資。為撥付匯賢投資可根據融資借取的任何還款金額及就此應付利息，匯賢投資需要具備足夠人民幣，以履行到期借款的付款責任。儘管北京東方廣場公司所得收益幾乎全為人民幣，但能否以人民幣向匯賢投資派付股息及其他分派則取決於多項因素，包括但不限於適用法規及法律規定。誠如本發售通函「風險因素 — 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」一節所載的風險因素所指，概無法保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣滙入或滙出中國。因此，不能保證北京東方廣場公司以人民幣向匯賢投資派付股息及其他分派的能力於日後不會受到限制。此外，由於中國政府對跨境人民幣資金流施加限制，中國境外的人民幣流通量有限，匯賢產業信託未必可於中國境外取得足夠人民幣或完全無法取得任何人民幣。倘北京東方廣場公司無法把人民幣資金撤離中國，而匯賢產業信託無法於中國境外取得足夠人民幣，或無法償付其所借取的任何融資金額的本金及利息。詳情載於「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 融資協議」一節。

**利率波動或會對匯賢產業信託的價值造成不利影響。**

東方廣場的業務受地方、地區及國際經濟環境影響，具體而言，利息波動或會增加貸款融資及中銀貸款協議項下的利息成本，對匯賢產業信託的財務狀況及匯賢產業信託向基金單位分派的能力造成不利影響。此外，利率波動與其他經濟市場環境變動，都可能對物

## 風 險 因 素

業市場活動水平造成不利影響，亦可能對匯賢產業信託的收入、其物業價值、財務表現及狀況造成重大不利影響。貸款融資及中銀貸款協議進一步詳情，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」一節。

**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。**

匯賢控股就Hui Xian Cayman在重組協議項下責任(包括其違反就Hui Xian BVI集團及東方廣場作出的任何聲明、保證及彌償保證的責任)提供擔保。然而，Hui Xian Cayman的任何最終股東的財力或較Hui Xian Cayman雄厚，惟並無就Hui Xian Cayman的責任提供擔保。故此，倘Hui Xian Cayman違反重組協議，而Hui Xian Cayman未能向匯賢產業信託全數賠償，甚或無法賠償時，匯賢產業信託將不能向Hui Xian Cayman任何最終股東尋求任何賠償，因此，在Hui Xian Cayman違反重組協議項下責任時，匯賢產業信託蒙受或招致的一切損失及責任或未能得到全數賠償。

**匯賢產業信託只可進行有限的借貸。**

匯賢產業信託借貸需承受的限制中，其借貸受房地產投資信託基金守則所規限，借款額不得超過其總資產值45.0%。按匯賢產業信託於上市日期的借貸(於2011年4月6日償還部分中銀定期貸款後約為人民幣2億元)及本發售通函附錄二所載匯賢產業信託未經審核備考財務狀況表所載匯賢產業信託資產總值，現有借貸總額將佔匯賢產業信託資產總值不超過1.0%。倘若融資額按類似基準悉數提取，融資項下已提取現有借貸及借貸總額將佔匯賢產業信託資產總值不超過5.0%。然而，均無法保證隨時間過去，匯賢產業信託的資產經重估或其他原因，匯賢產業信託之貸款將不會超過其總資產值45.0%。匯賢產業信託可能不時需要提取其銀行融資並使用透支，但基於45.0%借貸限制或無法如此行事。匯賢產業信託亦可能在以房地產作抵押的資產抵押交易中未能及時獲得商業上有利之融資，或根本不能獲得融資，尤其是基於持有東方廣場土地使用權的方式及若干事宜須經出席北京東方廣場公司董事會會議的董事一致批准的規定(見上文「北京東方廣場公司需徵得境內合營夥伴同意的若干事宜」一節的風險因素)。此外，使用借貸或會增加匯賢產業信託承受不利經濟因素之風險，包括利率上升及經濟衰退。

**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。**

據管理人的政策，其於上市日期至2011年12月31日期間及截至2012年12月31日止財政年度向基金單位持有人作出的分派金額相等於匯賢產業信託年度可供分派收入之100.0%，其後每個財政年度則為匯賢產業信託年度可供分派收入最少90.0%。此外，為保持作為房地產投資信託基金之資格，根據房地產投資信託基金守則規定匯賢產業信託每年須將其至少90.0%之經審核稅後年度淨收入作分派之用。另外，管理人可酌情分派額外金額(包括資本)。因此，匯賢產業信託可能無法自營運現金流量中為未來資本需要提供資金，包括為任何必要之收購進行融資。故此，其可能倚靠外部資金來源擴大其投資組合，而該等資金可能無法按商業上可接受的條款獲取或根本無法獲取。若匯賢產業信託無法自外部來源獲得資金，其或未能於出現策略性機會時收購物業、履行其償債付息責任或向基金單位持有人作出現金分派，以保持其作為房地產投資信託基金之資格。

## 風 險 因 素

**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。**

Hui Xian BVI 集團過去及現時一直欠負匯賢控股及其他貸款人龐大金額。於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，Hui Xian BVI 集團的流動負債淨額分別為約人民幣77.45億元、約人民幣82.98億元、約人民幣70.19億元及約人民幣60.01億元，主要屬匯賢控股提供的借貸及根據中銀定期貸款協議借取的貸款。

儘管匯賢控股的借貸將償還(包括利用發售所得款項淨額)或轉讓予受託人(作為匯賢產業信託的受託人)，因而將大幅縮減 Hui Xian BVI 集團的流動負債淨額，然而，倘若中銀不再向 Hui Xian BVI 集團提供融資，或匯賢產業信託無法按商業上可接受的條款取得足夠或額外的資金，或倘若匯賢產業信託需要龐大的營運資金或現金流出，匯賢產業信託未必有足夠的流動資產或信貸能力應付所有現金需求(包括償還銀行及其他借貸)，故此或遭貸款人或其他債權人提出索償或訴訟。在此情況下，匯賢產業信託的財務狀況或會受損，匯賢產業信託未必能成功實行其業務策略，亦因而會損害其業務、前景及財務穩定性。

**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部分取決於管理人、北京東方廣場公司之主要行政人員及若干其他高層要員之持續服務及表現，就物業管理人而言，則取決於獲委任主要行政人員的服務及表現。該等人員或會於未來離開管理人、北京東方廣場公司及／或物業管理人，且其後可能會與其及匯賢產業信託競爭。任何該等人員離職或會對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**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。**

匯賢產業信託倚賴管理人管理其經營及其地產資產組合。管理人並無經營往績，且倚賴其將自匯賢產業信託所收取有關物業管理、收購及銷售之費用及其他補償，以進行其經營。

物業管理人成立後，物業管理人將提供若干物業管理功能及服務。北京東方廣場公司將與物業管理人訂立經營管理協議，據此履行東方廣場所有日常業務及管理工作(不包括北京東方君悅大酒店)。根據經營管理協議，物業管理人將負責提供有關東方廣場(不包括北京東方君悅大酒店)的物業管理協調服務、租賃管理服務及市場推廣服務，並以代理身份代表北京東方廣場公司挑選及建議提供有關服務的服務供應商，同時，物業管理人亦會代表北京東方廣場公司監察有關服務供應商的表現。此外，北京東方君悅大酒店由酒店管理人按酒店管理協議管理。酒店管理人可全權酌情管理、經營及推廣北京東方君悅大酒店，惟若干事宜須經北京東方廣場公司批准。

## 風 險 因 素

物業管理人或酒店管理人無法妥善管理東方廣場將損害東方廣場的相關價值、匯賢產業信託經營業績、向基金單位持有人作出分派的能力以及償還到期債務的能力。此外，匯賢產業信託與管理人的關係轉差，或管理人與物業管理人或酒店管理人的關係轉差，均會阻礙各自管理匯賢產業信託經營及其房地產資產組合之能力。

**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。**

管理人須根據證券及期貨條例獲發牌照，以進行屬受規管活動的資產管理。酒店管理人及若干北京東方廣場公司的物業服務供應商(包括但不限於北京港基及北京高衛)須持有必要的資格證書，並就其各自的業務取得中國相關政府部門的批准。無法保證管理人、酒店管理人及該等物業服務供應商各自將按其牌照及審批條件經營管理。管理人高級職員的離任或使管理人損失其擔任匯賢產業管理人的牌照。倘若酒店管理人及該等物業服務供應商違反其各自牌照的若干條件及／或批准條件，或使其損失或遭撤回擔任東方廣場有關部分物業服務供應商或酒店管理人的牌照或批准。倘若管理人不獲發證券及期貨條例規定的牌照，或酒店管理人或該等物業服務供應商不再持有中國有關法律法規規定的牌照或必要批准或遭撤回，匯賢產業信託或另需委任其他持牌或經審批管理公司及／或物業服務供應商。管理人、酒店管理人及／或物業服務供應商如有離任，或會嚴重損害匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績。倘未有另一間持牌或認可的管理公司願意替代現任管理人，則受託人可能終止匯賢產業信託。

**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。**

經營管理協議或酒店管理協議(將於2019年12月31日屆滿)終止或屆滿後，按照當其時的市況，管理人未必能及時或按經營管理協議或酒店管理協議(視乎情況而定)類似條款取代有關物業管理人或酒店管理人。在沒有物業管理人或酒店管理人的期間，管理人將需自行直接經營東方廣場，匯賢產業信託經營上或遇上嚴重中斷，管理東方廣場、若干公司及行政服務涉及的成本或會增加。

**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。**

若關鍵租戶業務下滑或其他財政困難，如破產或無力償債，其或無法及時支付租金。匯賢產業信託就未付租金向破產租戶提出之索償或不會足額支付。此外，匯賢產業信託或會就任何迫遷程序消耗時間及支出，並無法於該等程序期間收回租金。再者，其關鍵租戶決定不再續約或提前終止租約(關鍵租戶有權行使終止權之情況)時，其或無法重新出租該樓面。即使關鍵租戶決定續租或租用新樓面，續租或新租約之條款，包括所需翻新成本或

## 風 險 因 素

對租戶之優惠條款，對匯賢產業信託而言或遜於現行租約之條款。基於該等情況，匯賢產業信託之現金流量或會減少，而且其或無法向基金單位持有人作出分派。

此外，倘若該等關鍵租戶業務下滑，或會削弱其財務狀況並導致其無法按時支付租金甚或違反租約。從事特定行業的租戶或因其行業衰退而受到影響，因而可能未能及時支付租金或違反租約。關鍵租戶亦可能因為其他原因未能續簽租約。若任何關鍵租戶違約、未能及時支付租金或未能續簽租約，匯賢產業信託於行使其業主權利時或會有所延誤，或於保護其投資過程中產生重大成本及無法重新出租有關樓面。

### **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。**

截至2011年1月31日止，東方新天地已出租可出租總面積約有17.9%、32.0%及17.8%之租約，而東方經貿城已出租可出租總面積則約有25.4%、35.1%及29.8%之租約分別於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度屆滿。管理人不能保證租約將會續期或東方廣場可按相當於或高於現時的租值重新出租。倘東方廣場租值下降，匯賢產業信託現有租戶不續訂租約或匯賢產業信託未能重新出租現有樓面及租約將到期之樓面的主要部分，匯賢產業信託之財務狀況、經營業績、現金流量、每基金單位之買賣價，以及其償債付息之能力會受到重大不利影響。有關東方新天地及東方經貿城的租約到期詳情，請參閱本發售通函附錄五。

### **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。**

匯賢產業信託所持物業須按房地產投資信託基金守則之規定定期進行重估。根據匯賢產業信託之會計政策(現時乃根據房地產投資信託基金守則所規定)及依據適用之香港財務報告準則，其投資物業之任何估值減少可導致全面收益表產生非現金支出，及可使年度綜合溢利淨額大幅下降。根據信託契約，某一財政年度的年度可供分派收入乃經管理人按匯賢產業信託於該財政年度經審核財務報表計算，代表著匯賢產業信託及特別目的投資工具於該財政年度的綜合經審核除稅後溢利淨額，經調整以撇銷若干調整(定義見本發售通函「分派政策」一節)之影響。儘管管理人可以(但基於並非調整而毋須)在其年度分派中包括有關任何未變現物業重估虧損，管理人能否如此行事須視乎及可能受限於遵守房地產投資信託基金守則規定之資產負債率，該守則現時限制匯賢產業信託之借貸不得超過匯賢產業信託之資產總值之45.0%。

倘物業重估引致資產總值減少及因此匯賢產業信託之借貸按佔資產總值之比例增加而超出適用之借貸限制規定，管理人須保留本應用作向基金單位持有人分派之資金，從而增加匯賢產業信託之資產總值，而匯賢產業信託或須受到進一步借貸限制。

## 風 險 因 素

**管理人可能改變匯賢產業信託的投資策略。**

匯賢產業信託有關若干活動(包括投資及收購)的政策，將由管理人釐訂。基金單位持有人及潛在投資者應注意，根據房地產投資信託基金守則、信託契約、上市協議及適用法律的規定，管理人有絕對酌情權決定匯賢產業信託的投資策略、匯賢產業信託所作的投資及收購，此舉或會減低匯賢產業信託的淨收入，甚至招致損失。

**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。**

就房地產投資信託基金守則而言，匯賢產業信託上市後，長實將被視為匯賢產業信託的主要持有人之「聯繫人」。長實集團的主要業務包括物業發展及於中國(包括北京)和其他地方進行投資。長實集團從事發展供銷售用途的大規模優質物業，並對零售、辦公室、服務式公寓及酒店領域進行投資。因此，匯賢產業信託與長實集團在若干方面可能彼此競爭。長實可通過其全資附屬公司以基金單位持有人身份就匯賢產業信託的事務(所指的是須基金單位持有人投票且 Hui Xian Cayman 毋須放棄投票的有關事宜)影響 Hui Xian Cayman 之權利，包括批准收購或出售等重大公司交易。此外，兩名非執行董事(即甘慶林及葉德銓)及管理人若干高級行政人員身兼長實及／或其聯屬公司的董事及／或高級行政人員。另外，於最後可行日期，管理人由長實全資附屬公司擁有管理人30.0%的權益，而ARA間接擁有管理人30.0%的權益，長實則間接擁有ARA約15.6%的權益，而獲委聘向北京東方廣場公司提供服務的若干服務供應商亦為長實附屬公司。長實間接持有置富產業信託及泓富產業信託的基金單位，其日後可能投資與匯賢產業信託直接或間接構成或可能構成競爭的其他房地產投資信託基金。置富產業信託及泓富產業信託分別由置富資產管理有限公司及泓富資產管理有限公司管理，兩家公司均屬ARA的全資附屬公司。儘管現時泓富產業信託的物業及置富產業信託的物業位於香港，而匯賢產業信託擁有權益的初始物業位於中國，但置富產業信託及泓富產業信託日後可能投資位於中國的物業。因此，將來匯賢產業信託可能就物業收購及租賃契機，與長實集團、置富產業信託及泓富產業信託彼此競爭。同時，匯賢產業信託日後可能與長實集團、置富產業信託及泓富產業信託彼此收購物業或其他資產或進行其他交易。不能保證匯賢產業信託、管理人、長實集團、置富產業信託與泓富產業信託不存有利益衝突。尤其是，上述潛在收購、租賃契機及交易及協定有關潛在收購、租賃契機及交易條款時可能會出現利益衝突。

**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。**

ARA、其附屬公司及聯營公司從事公開上市房地產投資信託基金管理業務，包括泓富產業信託和置富產業信託及投資亞洲(包括中國)的私人房地產基金管理業務。ARA間接持有管理人30.0%的權益，而ARA其中兩名董事亦為管理人的董事。葉德銓先生為ARA非執行董事及置富產業信託之管理人非執行董事。因此，葉先生以董事身份承擔匯賢產業信託的職務，同時以置富產業信託之管理人及ARA的董事身份兼任置富產業信託及ARA的職務，在角色上或有衝突。此外，林惠璋先生也是ARA主要股東兼董事、泓富產業信託及置富產業

## 風險因素

信託的管理人之董事。因此，由於林先生為董事，於匯賢產業信託承擔職務，亦為置富產業管理人、泓富產業管理人及ARA的董事，分別於置富產業信託、泓富產業信託及ARA承擔職務，故此林先生在角色上或有衝突。

儘管ARA管理的私募房地產基金主力發展風險較匯賢產業信託為高的策略及投機性房地產，及置富產業信託及泓富產業信託側重香港地區(並非中國)，因而減低有關衝突，惟利益衝突可導致作出並非符合匯賢產業信託基金單位持有人的最佳利益。尤其是，匯賢產業信託一方與ARA一方管理的公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金或會因潛在收購及租賃契機而相互競爭。匯賢產業信託一方與ARA一方管理的公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金日後或會互相收購物業或其他資產或進行其他交易。上述潛在收購、租賃契機及交易及協定有關潛在收購、租賃契機及交易條款時可能會出現利益衝突。

**管理人為中信證券國際的聯營公司。匯賢產業信託、管理人與中信證券集團之間潛存利益衝突。**

中信證券集團的主要業務包括證券及期貨交易、包銷與保薦、自營交易、資產管理、證券投資顧問服務、財務顧問、研究及固定收入服務。中信證券集團為其本身及／或其客戶從事物業相關證券及基金交易。中信證券國際間接持有管理人40.0%的股權。此外，殷可及關文輝除擔任管理人董事職務外，亦身兼中信證券集團若干成員公司的董事及高級行政人員。儘管匯賢產業信託與中信證券集團的業務範疇不同，概不保證匯賢產業信託、管理人與中信證券集團不存有利益衝突。尤其是，倘若匯賢產業信託與中信證券集團進行交易，協定有關交易條款時可能會出現利益衝突。

**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。**

全球金融危機於2008年爆發並蔓延至2009年，拖累全球經濟增長顯著放緩，若干市場(包括匯賢產業信託業務所處的中國)出現經濟萎縮、商業及消費者拖欠率上升、消費者信心轉弱、市場波幅擴大。是次全球金融危機對東方廣場構成不利影響。詳情載於本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。縱然中國及其他國家的經濟有復甦的跡象，但我們不能向閣下保證全球金融危機不會重臨。

匯賢產業信託擁有權益的東方廣場，是其初始唯一的房地產投資項目，當中包括位於北京的零售、辦公室、服務式住宅及酒店物業，易受該等前所未見的經濟環境引致消費減少及可支配收入下降所影響。匯賢產業信託可能受(其中包括)下列因素影響：

- (a) 其租戶有機會未能按時或甚至不能支付租金，削弱匯賢產業信託的收入及現金流；
- (b) 零售及商用空間的需求有機會減少或波動，令租戶租用的空間空置或縮小，令該等空間有機會出現供過於求的現象；

## 風 險 因 素

- (c) 市場對酒店客房、服務式公寓單位及設施的需求可能減低或波動，導致空置率上升
- (d) 租金、房價及其他經營收入會有下調壓力；
- (e) 流動資金減少或波動，借貸有機會出現困難；
- (f) 匯賢產業信託的一名或以上借款人或承保人，未能履行其對匯賢產業信託所作承諾的機會增加；及
- (g) 交易對手風險上升。

日後如出現全球經濟下滑或金融市場動盪，或會損害東方廣場零售、辦公室、酒店及服務式公寓各租戶的業務，導致東方廣場的整體需求減少，東方廣場的租金、房價及其他收入亦有所下降。此外，由於匯賢產業信託的租金收入部分來自東方廣場租戶的營業額，此部分相比基本租金較易受到影響，只要消費者對東方廣場租戶的貨品及服務之需求下降，亦會減低匯賢產業信託來自零售物業的租金收入，最終損害匯賢產業信託的經營業績。

**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。**

在亞洲或其他地方爆發甲型流感 (H1N1-2009)、禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症等傳染病，加上因而對旅遊施加的任何限制及／或實施檢疫，可能會對亞洲及其他地區的經濟及商業活動(包括北京的消費)造成負面影響，從而對匯賢產業信託的收入及表現造成打擊。現不能確保就傳染病所採取的任何預防措施將會有效。日後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，可能會對東方廣場的業務經營、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。**

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(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」一節)在其範圍、金額及索償時間方面受到若干限制。概不保證匯賢產業信託因其間接取得東方廣場權益所承擔或招致的一切損失或責任(如有)可根據上述陳述、擔保及彌償保證全數獲得補償。

**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。**

於本發售通函刊發前，報章及傳媒可能就匯賢產業信託及／或東方廣場以及發售作出報導，當中亦包括若干有關匯賢產業信託惟並無載入本發售通函之財務預測、其他前瞻性陳述及資料。概不應以任何方式將所刊載之新聞報導詮釋為匯賢產業信託之租金或溢利預測。管理人並無授權於報章或傳媒中披露任何有關資料。匯賢產業信託對任何該等報章或傳媒報導或任何有關資料之準確性或完整性概不負責。管理人對任何有關資料或出版刊物

## 風險因素

之恰當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘於本發售通函以外其他出版刊物出現之任何有關資料與本發售通函所載資料不符或互相衝突，管理人概不承擔責任。

因此，閣下應僅依賴本發售通函所載之資料作出之投資決定，而不應依賴任何其他資料。

### 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。**

匯賢產業信託現依賴東方廣場提供其全部收入，相比持有多於一項物業的房地產投資信託基金，尤其是所持物業分佈於多個不同地區或投資種類較廣的房地產投資信託基金，匯賢產業信託的風險水平較高。倘出現任何情況，導致東方廣場的業務或經營受到負面影響或其對租戶的吸引力下降，或會對東方廣場所得收入構成負面影響，而匯賢產業信託將無其他物業的收入可抵銷上述情況下產生的任何持續虧損。集中投資於東方廣場導致匯賢產業信託將大大受制於中國整體市況，尤以北京為甚。

**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。**

匯賢產業信託現時擁有權益的唯一房地產東方廣場位於北京，匯賢產業信託須承擔中國(尤其是北京)整體經濟及房地產市況轉壞的風險。當地房地產市況或損害東方廣場的價值，如供應過剩、其他競爭商業物業的表現或商業空間需求減少。

匯賢產業信託的業務、財務狀況以及經營業績相當依賴北京及中國整體的經濟表現。北京及／或中國整體經濟或房地產市場的衰退或損害匯賢產業信託。

**倘若北京其他商業區冒起，東方廣場的吸引力或受影響。**

東方廣場其中吸引之處在於其位處北京主要商業區之一。隨著北京其他商業區冒起，開始受從商人士青睞，東方廣場對租戶及酒店住客的吸引力或有所減少。其他商業區的發展會吸引東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓現有租戶離開東方廣場，而現有酒店住客可能選擇其他酒店，迫使匯賢產業信託降低東方廣場的租金及房價以挽留現有租戶及酒店住客，吸引新租戶及酒店住客。因此，匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績或受不利影響。

## 風險因素

**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。**

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，包括：

- (a) 租約屆滿或終止後出現的空置空間令空置率上升，削弱匯賢產業信託的收入以及其透過服務費收回若干營運成本的能力；
- (b) 北京東方廣場公司、物業管理人及酒店管理人未能按時向租戶及酒店住客收取租金及收費或甚至不能收取租金及收費；
- (c) 因經濟逆轉的影響，租戶及代理要求退回部分租金及房價；
- (d) 租戶、酒店住客及代理要求豁免遲交租金、房價及服務費的利息；
- (e) 租戶應付的租金，以及經協定的續租及新租約的其他條款可能遜於現有租約條款；
- (f) 東方廣場經常需要翻新、裝修及修繕；
- (g) 本地及國際的經濟氣候及房地產市場市況（例如零售建築面積、辦公室空間、服務式公寓及／或酒店客房／設施供過於求或需求縮減、市場租金及房價變動以及東方廣場的營運開支變動）；
- (h) 鄰近地區的現有及新零售、辦公室、服務式公寓及／或酒店物業的競爭增加；
- (i) 管理人未能提供充足管理及保養或購買或設定充足保障；
- (j) 其他物業及／或酒店經營對租戶及酒店住客的競爭，可能影響東方廣場的租金及其他收入或出租率水平；及
- (k) 自然災害、天災、戰亂、恐怖襲擊、動亂、民亂、傳染病流行以及其他非管理人能控制的事件。

因此，東方廣場的現時租金回報未必能持續。

**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。**

可能增加物業開支的因素包括但不限於下列各項：

- (a) 工資、價格、能源成本及維修成本上升；
- (b) 尋求新租戶及酒店住客的代理佣金開支上升；
- (c) 物業稅評估及其他法定收費上升；
- (d) 法定法例、規例或政府政策變動，令遵守有關法例、規例或政策的成本上升；
- (e) 外判服務成本增加；
- (f) 通脹率上升；
- (g) 保費及利率上升；
- (h) 有關調整租戶組合的成本增加；及
- (i) 北京東方君悅大酒店的經營成本上升。

## 風 險 因 素

**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。**

就匯賢產業信託收購東方廣場權益而言，獨立物業顧問第一太平戴維斯工程顧問有限公司已進行盡職調查審核、調查及檢查。第一太平戴維斯工程顧問有限公司就其盡職審查調查報告發出之函件載於本發售通函附錄八。盡職審查調查報告包括：(i)視察東方廣場；(ii)以最近期審批之樓宇圖則核實現有樓宇平面圖及用途；(iii)視察所有可到達之樓宇部份，包括臨門正街、屋頂、窗及天窗；(iv)檢查現有或潛在危險；及(v)視察電力及電機圖則及裝置，包括空調、消防設施、水管及渠道鋪設。然而，就東方廣場實質狀況方面之盡職調查反映事實有限。無法保證該等審核、調查或檢查(或匯賢產業信託、管理人、聯席上市代理人及包銷商倚靠之有關審核、調查及檢查報告)已披露影響東方廣場組合之所有缺陷或缺點。尤其無法保證並無：(i)潛在或未發現之缺陷或缺點；或(ii)該等審核、調查或檢查報告內之不準確或缺點，而其中任何一項或對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**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。**

如按上文所述，東方廣場存在設計、建築或其他潛在物業或設備損壞，則除本發售通函所披露者外，或需增加資本開支、特殊維修或保養支出，或產生向第三者支付賠償或承擔其他責任。該等物業或設備損壞所引發之各種開支或責任可能導致不能預測模式及水平之支出，或會嚴重損害匯賢產業信託之盈利及現金流量。

房地產賣家或擁有房地產權益的公司作出之法定或合約陳述、保證或賠償，難以令因上述物業或設備損壞而需承擔之費用或責任提供滿意之保障。

**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。**

獨立物業估值師之估值報告載於本發售通函之附錄五。獨立物業估值師進行其估值時主要使用收入資本化方法。估值以若干假定(詳情見本發售通函附錄五「假設」一段)為基礎，而就其性質而言乃主觀及不確定並可能與市場之實際衡量數值大相逕庭。此外，一般物業估值，尤其是獨立物業估值師進行之估值，往往包括對與東方廣場有關之若干因素之主觀判斷，如其相關市場地位、其財政及競爭實力、地點及其物質條件。收入資本化法的主要驅動因素為市場租金及資本化率。獨立物業估值師按此方法計算評估值時，其已估算於2049年4月前東方廣場土地使用權未到期年限可賺取的租金收入，並應用其估計的資本化率(獲採納估計市場租金及估計資本化率之詳情載於本發售通函附錄五「估值方法」一段)。利用有別於獨立物業估值師採納的市場租金及／或資本化率，或使東方廣場的評估價值與

## 風 險 因 素

評估值大相逕庭。因此，東方廣場之評估值並非且不保證為目前或將來按彼等價值設定之售價。北京東方廣場公司可出售東方廣場之價格可能低於東方廣場之評估值或其最初收購價值，因而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

**東方廣場或其部分可能被強制收回。**

中國政府有權根據適用法律條文於出讓期屆滿前強制收回中國之任何土地。若出現任何強制收回中國物業之行動，中國政府將向土地使用權人作出補償。詳情可參閱本發售通函附錄九「終止土地使用權及收回物業」一段。倘若中國政府強制收回東方廣場的土地使用權，北京東方廣場公司獲賠償的金額或低於匯賢產業信託就東方廣場的間接投資所支付的價格，因而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

**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。**

投資房地產及東方廣場所得收入涉及各種風險，包括但不限於：(i)政治或經濟條件之不利變化；(ii)當地不利市場條件(匯賢產業信託業務所處市場的房地產供過於求或需求縮減)；(iii)租戶之財務狀況；(iv)融資備用額多寡，如債務或股本融資變化，以致匯賢產業信託不能以優惠條款獲取融資以進行日後之收購；(v)利率及其他經營開支變化；(vi)環境法律及規定、區域法規及其他政府法律法規、規則及財政政策之變化；(vii)出現與房地產有關之環境索償；(viii)市場租金變化；(ix)能源價格變化；(x)物業類型及地點之相對受歡迎程度變化導致某一市場上某一類物業空間供應過剩或租戶需求下降；(xi)物業業主競爭租戶或會導致空置或無法按有利條款出租空間；(xii)現有租約到期時無法續訂租約或重新出租空間；(xiii)由於租戶破產或無力償債或其他原因，無法按時向租戶收取租金或根本無法收取租金；(xiv)保險受保範圍不足或保費增加；(xv)通貨膨脹率上升；(xvi)管理人無法提供或促使提供足夠保養及其他服務；(xvii)影響該等物業之缺損需要進行修補或需對該等物業進行維修及保養導致未可預見之資本支出；(xviii)房地產投資之流通性相對較低；(xix)相當倚靠現金流以為物業組合進行保養及改善工程；(xx)營運成本上升，包括房地產稅；(xxi)實地勘查或盡職審查沒有涵蓋的任何缺陷或非法構築物；(xxii)管理人的管理風格及策略；(xxiii)匯賢產業信託的物業對租戶的吸引力；(xxiv)遵規成本；(xxv)按有利條款租出物業的能力；(xxvi)斷電、天災、戰爭、恐怖襲擊、不承保損失及其他因素。

許多該等因素或造成租用率、租金或房價或經營開支波動，對房地產價值及房地產之收入造成負面影響。東方廣場之年度估值將反映該等因素並因此可能上下波動。若中國房地產市場價格或經濟突然衰退，匯賢產業信託之房地產資產資本值或大幅減低，因而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

**物業投資之低流通性或對匯賢產業信託產生不利影響。**

匯賢產業信託主要投資於房地產，涉及風險較擁有不同投資種類之組合為高。物業投資，尤其是如匯賢產業信託有意投資之高價值物業之流通性相對較低。尤其是北京收購／

## 風險因素

出售酒店物業及服務式公寓物業一向並不活躍，並受多項並非匯賢產業信託所能控制的因素影響，如整體經濟狀況、融資備用多寡、利率及其他因素(包括供求)。此外，倘若酒店物業及服務式公寓基於競爭、樓齡、需要縮減或其他原因而無法獲利，該等物業或許未能即時轉作其他用途。將酒店或服務式公寓轉作其他用途一般需要龐大資本開支。上述種種因素連同酒店物業出售後附隨的酒店管理協議通常會繼續，均會限制潛在買家的數目，故此影響匯賢產業信託在需要或有意出售所持北京東方君悅大酒店間接權益時的出售能力。

由於匯賢產業信託的相關資產主要屬房地產投資，而該投資的流動性一向較低，再加上上文「風險因素 — 與匯賢產業信託有關的風險」一節所載首兩項風險因素所述，北京東方廣場公司及境內合營夥伴的組織法律形式，均可能限制匯賢產業信託適時出售其所持匯賢投資的權益，亦限制其因迎合經濟、財務及投資狀況轉變而改變其投資組合的能力。例如，匯賢產業信託或無法以較短的通知期變現其資產，或被迫以遠低於原應的價格割價盡快出售有關資產。此外，由於房地產資產流通性低以及境內合營夥伴的權利，匯賢產業信託及北京東方廣場公司或難以於以資產為本的貸款交易中獲得以房地產物業作擔保之及時及商業上之有利融資。該等因素可能對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響，因而對匯賢產業信託向基金單位持有人作預期分派之能力產生不利影響。

**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。**

酒店業為週期性行業，且一般極易受全球、地區或本地經濟變動所影響。鑒於北京之酒店服務需求受經濟增長影響，全球、地區或本地衰退均可導致需求下降，因而或會影響酒店業務。匯賢產業信託及酒店管理人控制範圍以外之其他不利因素包括政治動盪、天災、法律變更以及其他可能不利旅遊業及酒店業務(包括北京之酒店預訂以及酒店之餐飲業務)。倘發生一項或以上之上述事件，北京東方君悅大酒店及匯賢產業信託的經營業績或會受損。

**匯賢產業信託面對競爭。**

北京的辦公室、零售、服務式公寓及酒店物業領域均為競爭激烈的市場。匯賢產業信託與眾多寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業的發展商、擁有人及營運商就租戶或住客競爭。寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業的新供應亦就租戶或住客方面帶來額外的競爭。此外，其他競爭寫字樓、零售、酒店及服務式公寓不斷翻新及升級，或會減低較舊或現有物業的競爭力。

無法保證東方廣場業務所處市場的新晉或現有競爭對手不會提出更低的租金／房價，或提供更大的便利、更佳的服務或配套設施，或發展、大幅擴充或改善設施。無法有效競爭將損害東方廣場的表現以及匯賢產業信託的財務狀況。

## 風 險 因 素

**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。**

無論酒店及服務式公寓的出租率如何，若干經營成本務必產生。酒店一週七天每天24小時經營，每週、每月或每季的出租率如何，亦不會大幅增減成本。因此，經營酒店及服務式公寓涉及龐大的固定成本，因而限制營運商以削減成本的方法來應付不利市況的能力，而此等限制在酒店及服務式公寓市場疲弱時或會影響盈利能力，從而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

**匯賢產業信託或需承擔超出保額之重大損失。**

東方廣場可能遭受火災或其他原因造成之物質損壞，而匯賢產業信託或北京東方廣場公司或遭受公共法律責任索償，招致保額或無法完全補償之損失(包括損失租金)。此外，匯賢產業信託尚未就若干類別的損失投保，如戰爭及核污染之損失。若出現未受保損失或損失超過受保限額，匯賢產業信託或北京東方廣場公司或須支付賠償及／或喪失投資於受影響物業之資本以及來自東方廣場之預期未來收入。然而，匯賢產業信託或北京東方廣場公司將須對與東方廣場有關之任何債務或其他財政義務，例如已承諾之資本開支承擔責任。而第三方保險公司亦有可能無法保持足夠再保險以保障可能出現之任何損失。任何重大未受保損失或對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，倘若匯賢產業信託的現有保單到期，將須要求續保其保單並就可接納受保條款進行洽商，承擔保險市場價格波動之風險，包括保險費增加之可能性。管理人將定期監控保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保險之範圍。將來任何保險費之大幅提升或可提供受保範圍之減低，或對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

**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。**

匯賢產業信託之營運受多項環境法律所管制，包括有關空氣污染管制、水污染管制、廢物棄置、噪音污染管制、防火管制及危險品儲存之管制。根據該等法律，房地產之業主或營運人或因在該物業產生空氣污染、噪音污染或存有或排放危險或有毒化學品而須承擔責任，包括罰款或監禁。此外，匯賢產業信託為符合該等環境法律，可能須作出資本開支。倘未有有效牌照而出現污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或未能糾正污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或不符合防火管制措施，匯賢產業信託可能須承擔責任，或對其租賃房地產或以房地產作抵押進行借貸造成重大不利影響。

### 與中國有關的風險

東方廣場位於中國。因此，匯賢產業信託的經營業績、財務狀況及前景相當程度會受中國經濟及其他發展的影響。

## 風險因素

**中國經濟及其他政策可影響匯賢產業信託的業務。**

中國經濟在眾多方面有別於大部分已發展國家的經濟，包括：

- (a) 經濟及政治架構；
- (b) 發展程度；
- (c) 增長率；
- (d) 外匯管制；及
- (e) 資源分配。

儘管中國政府一直實施經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟，過去30年中國經濟蓬勃發展，但不同地域及不同經濟領域的增長並不平衡。此外，中國政府繼續實施自上而下的政策監管各行業的發展，並以各種渠道控制中國經濟的增長，如資源分配、貨幣政策、控制外幣計值負債的支付及向個別行業或企業提供優待。儘管管理人相信上述改革將有利於匯賢產業信託的整體長線發展，但無法預測中國經濟及其他政策的改變會否損害匯賢產業信託目前或未來的業務、財務狀況及經營業績。

**中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素。**

東方廣場位於中國，其業務經營主要受中國的法律和法規監管。中國的法律制度以成文法為基礎，而法院以往的判決只可作為參考。自1979年以來，中國政府頒佈多項涉及外商投資、公司組織和管治、商務、稅務和貿易等與經濟事務有關的法律和法規，以發展全面的商業法律體系。然而，由於這些法律和法規仍不斷因應經濟及其他狀況轉變而發展，加上公佈的案例數量有限及法院以往判決不具約束力，故中國的法律和法規的特定詮釋或未能確定。

中國的土地和房產法律，包括有關土地權屬和建築物所有權的法律，適用於業主和租戶的法規和法律，仍在發展和改革中。近些年來，就相關土地和房產法律問題，全國人大、國務院、國土資源部及住房和城鄉建設部等頒佈了多項法律、行政法規和部門規章。此外，許多省市的地方人民代表大會和地方政府機構也頒佈了各種地方性法規或地方性規章。上述法律、行政法規、部門規章、地方性法規和地方性規章的詮釋及應用或會存在不明朗因素。

**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。**

匯賢產業信託將為在香港上市的首隻以人民幣計值的房地產投資信託基金。以人民幣計值的證券從未於香港上市、交易及結算，不能保證有關系統不會出問題，或不會出現其他流程問題。如有問題，不能保證基金單位能如期上市、交易及結算。

## 風 險 因 素

**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。**

以人民幣計值的證券從未在香港交易及結算，不能保證有關系統不會出問題，或不會出現其他流程問題。儘管香港聯交所於2011年3月已進行人民幣上市產品交易及結算端對端模擬測試及參與者付款試驗運作，然而，部分股票經紀未能參與該測試及試驗運作。不是全部曾參與測試及試驗運作的人士都能成功完成測試及試驗運作，至於該等成功完成測試及試驗運作的人士，亦概不保證彼等已準備就緒買賣以人民幣計值的證券。投資者應注意，並非所有股票經紀已準備及能夠進行匯賢產業信託基金單位的交易及結算，因此，投資者或未能透過若干股票經紀買賣基金單位。

**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。**

匯賢產業信託並非一間公司，故此香港法例第32章公司條例並不適用於匯賢產業信託。因此，如要私有化匯賢產業信託，則不能如其他在香港聯交所上市的公司進行私有化般根據公司條例以協議計劃及強制收購方法進行，亦不可引用公司條例。

**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。**

進行發售前，基金單位並無公開市場，而發售後或不會出現或保持基金單位之活躍市場。儘管發售完成後基金單位將於香港聯交所上市，但不保證將發展一個基金單位之交易市場或(若確實發展一個市場)彼等市場之流通性。

**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。**

Hui Xian BVI 集團債權人之索償將較匯賢產業信託就該等實體之資產提出之索償擁有優先權(匯賢產業信託為 Hui Xian BVI 集團之非從屬債權人情況除外)。預期匯賢投資根據貸款融資產生負債，匯賢產業信託日後可能擁有權益的 Hui Xian BVI 集團成員及／或其他特別目的投資工具於日後可能直接產生無抵押或有抵押義務。Hui Xian BVI 集團有抵押債權人將擁有有抵押資產索償之優先權，而 Hui Xian BVI 集團所有債權人將排名於匯賢產業信託索償之前(匯賢產業信託為 Hui Xian BVI 集團之非從屬債權人情況除外)。

**基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。**

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。因此，無法保證基金單位持有人可按照發售價或任何價格處置其基金單位或根本無法處置其基金單位。因此，基金單位持有人僅可透過第二市場向第三方出售該等基金單位而變現或處置其基金單位。

**發售後基金單位價格或下跌。**

基金單位發售價將由 Hui Xian Cayman、管理人及聯席賬簿管理人透過協議予以釐定，並且對完成發售後基金單位之市價不具指示性。發售後基金單位或按大幅低於發售價之價

## 風 險 因 素

格交易，以及基金單位價格或會波動。基金單位價格將取決於多項其他因素，而該等因素或不時變動。該等因素包括但不限於：(i)匯賢產業信託業務及投資以及中國房地產市場預計前景；(ii)匯賢產業信託實際財務及經營業績與投資者及分析師預期之差異；(iii)匯賢產業信託收入或盈餘估計值或分析師建議或預測之變化；(iv)本地及國際一般經濟及市況之變化；(v)匯賢產業信託資產市值；(vi)同類公司市場估值變化；(vii)利率上升；(viii)基金單位相對其他股票證券(包括與房地產行業無關之其他股票證券)之預計吸引力；(ix)基金單位將來之市場規模及流通性以及香港一般房地產投資信託基金將來之市場規模及流通性；(x)規管制度之任何未來變化，包括一般及具體涉及香港房地產投資信託基金及物業業主及運營商之稅務體制；(xi)匯賢產業信託成功實施其投資及增長策略以及保留其關鍵人員之能力；及(xii)廣泛之市場波動，包括股票市場疲軟及利率增加。

基於(其中包括)該等原因，基金單位或按高於或低於每個基金單位應佔淨資產值之價格交易。若匯賢產業信託根據投資目的保留營運現金流量，作為運營資金儲備或為其他目的，該等所保留之資金儘管增加其有關資產價值，或不會相應地增加基金單位之市場價格。若匯賢產業信託未能滿足市場有關未來盈利及現金分派之預期或會對基金單位之市價產生不利影響。

此外，概不向投資者作出擔保。基金單位持有人或無法取回全數投資金額。若匯賢產業信託被終止或被清盤，投資者有可能失去其基金單位內所有或部分投資。

### **投資基金單位須承受外匯風險。**

人民幣兌港元及其他外幣的價值時有波動，並受到中國及國際政治及經濟狀況變動以及眾多其他因素的影響。基金單位以人民幣買賣，管理人計劃以人民幣支付所有有關匯賢產業信託的分派款項。因此，此等人民幣款項的港元價值於市場上會隨當其時的匯率漲跌而有所不同。例如，基金單位持有人於購買基金單位時須按當時適用的匯率將港元兌換為人民幣。倘若基金單位持有人買入與賣出基金單位期間人民幣兌港元貶值，基金單位持有人原以港元所作的投資之價值將會下降(降幅或不獲基金單位交易價的漲幅(如有)所抵銷)。

### **本發售通函內前瞻性資料或被證明不準確。**

本發售通函載有自上市日期至2011年6月30日期間有關預測純利及分派水平等前瞻性陳述。此等前瞻性陳述以若干有關管理人策略及匯賢產業信託或管理人將來經營所處環境之假設為基礎，而有關假設涉及相當程度且並非匯賢產業信託所能控制的不明朗因素及無法預測的因素(見本發售通函「溢利預測」一節)。此外，匯賢產業信託的收入取決於一眾因素，包括管理人全面實行其策略的能力、能否直接或間接收取北京東方廣場公司的股息及分派、能否收取東方廣場的租金以及北京東方君悅大酒店業務的盈利能力。租金、股息及分派以及北京東方君悅大酒店的盈利能力或因種種理由而下降，包括出租率、租金及房價下跌、租戶無力支付或拖欠租金，而由於假設之若干或所有事件及情況或不會按預期出現或目前未預計事件或情況可能出現，租金、股息及分派以及盈利能力下降可能對匯賢產業信託獲取預期分派之能力產生不利影響。由於該等前瞻性陳述及財務資料反映管理人現時對

## 風 險 因 素

未來事件的看法，或多或少涉及風險、不明朗因素及假設。此等陳述僅代表其作出當日的情況，並純粹反映管理人當時的意見，而管理人概無責任就新資訊、情況或未來發展作出更新。儘管管理人並無理由懷疑有關前瞻性陳述所依據的假設，但仍有已知及未知風險、不明朗因素及其他因素可使匯賢產業信託或管理人的實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述及財務資料明示或暗示的任何未來業績、表現或成就大相徑庭。

### **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。**

一般而言，物業收益按淨物業收入數額(按照有關物業產生之收入數額減該等物業產生之維護、經營、管理及租賃物業而產生之支出計算)與該等物業之現行價值對比之比率計算。然而，基金單位之收益是以基金單位應付股息與基金單位購買價對比之比率計算。儘管該兩項收益之間或有互為關係，二者並非相同，並有所不同。

### **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。**

無法預測基金單位未來出售或基金單位未來可供出售之程度將對基金單位市價產生何種影響(如有)。於完成發售後，未計及基金單位借貸協議及假設超額配售權並無獲行使，預期 Hui Xian Cayman 及匯賢控股將分別擁有當時已發行基金單位之54.0%及6.0%。倘超額配售權獲全數行使，預期 Hui Xian Cayman 將擁有當時已發行基金單位之54.0%，而匯賢控股將不會直接擁有任何基金單位。儘管包銷協議載有限制出售 Hui Xian Cayman 所持的基金單位，但無法保證其他各方不會大量出售基金單位或 Hui Xian Cayman 不會大量處置其有關基金單位。發售後於公開市場出售大量基金單位或被認為會出現該等出售，或會對基金單位之通行市價產生不利影響。

### **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。**

信託契約擬定可能發行新基金單位，發行價可能高於、相等於或低於基金單位當時現有資產淨值。倘若新基金單位以低於資產淨值發行，現有基金單位的資產淨值將會攤薄。

### **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的權益。**

全部或部分管理人報酬會以基金單位代替現金支付。再者，向管理人以基金單位之方式付款時，該等基金單位之發行價可能低於匯賢產業信託之資產淨值，亦可能因而對基金單位持有人造成即時攤薄。請參閱本發售通函「管理人 — 管理人的費用、成本及開支」一節。

### **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。**

信託契約載有條文，要求相關人士如購入或出售基金單位之權益，須向管理人披露有關資料。倘管理人相信有人士並未遵守信託契約內之權益披露條文，則無論該人士是否基金單位持有人，管理人有絕對酌情權對該人士所持有或被視作持有權益之所有或部分基金

## 風 險 因 素

單位採取若干行動，包括暫停該等基金單位之投票權、暫停向該等基金單位作出分派，以及暫停該等基金單位之轉讓及登記。

### **基金單位或會於香港聯交所除牌。**

香港聯交所就證券(包括基金單位)如要在香港聯交所持續掛牌制定了若干規定。無法向投資者保證匯賢產業信託可繼續符合有關維持在香港聯交所上市地位之所需規定，又或香港聯交所不會改變上市規定。一旦基金單位於香港聯交所除牌，匯賢產業信託或需終止營運。

### **投資基金單位涉及稅務風險。**

雖然北京東方廣場公司須繳納中國稅項，而滙賢投資須繳納香港稅項，但作為以單位信託組成及證券及期貨條例第104條下獲認可之集體投資計劃，匯賢產業信託獲豁免繳納香港利得稅。匯賢產業信託、北京東方廣場公司及滙賢投資以及匯賢產業信託控制的任何其他實體稅務地位之任何變化，或中國、香港或英屬處女群島之一般或影響基金單位持有人之任何其他司法管轄權區內稅務法例之任何變化，或會影響匯賢產業信託所持投資之價值或影響匯賢產業信託達到其投資目標之能力或改變基金單位持有人之稅後收益。香港的房地產投資信託基金在多個重大方面或與其他司法管轄權區的房地產投資信託基金不同。若閣下對閣下之稅務情況有任何疑問，請向閣下之稅務顧問徵詢意見。

### **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。**

證監會根據證券及期貨條例第104(1)條的規定獲得授權認可集體投資計劃，惟可附加其認為適當的條件。儘管匯賢產業信託須遵從的房地產投資信託基金守則早於2003年8月生效(於2005年6月及2010年6月經修訂)，但直至2005年底才有首隻房地產投資信託基金在香港聯交所上市，於最後可行日期，在香港聯交所上市的房地產投資信託基金只有八隻。房地產投資信託基金守則並無法律效力，基於其歷史相較短淺以及在香港聯交所上市的房地產投資信託基金的數目有限，詮釋及如何強制執行房地產投資信託基金守則所載條文之確定性或會較低。證監會保留檢討其授權認可房地產投資信託基金的權利，可按其認為適當的情況下修訂授權條件或撤回授權。此外，不能保證未來的立法、行政裁定、法院裁決或房地產投資信託基金守則的變更不會損害房地產投資信託基金的業務、財務狀況及經營業績或基金單位持有人的投資。

### **中國及香港的會計準則可予改變。**

中國及香港的會計準則可予改變。因此，匯賢產業信託、北京東方廣場公司及滙賢投資以及匯賢產業信託所控制且須遵照該等會計準則的任何其他實體之財務報表，可能因推行任何該等經修訂的會計準則而受影響。

該等會計準則改變的範圍及時間，現仍屬未知之數，並須由有關當局確認。管理人未能確定該等建議改變的影響，及無法保證該等改變將不會嚴重影響匯賢產業信託的財務報表或其經營業績的呈列。此外，該等改變可能對匯賢產業信託向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響。

## 集資款項用途

管理人估計，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)。

下表列示匯賢產業信託在發售完成後之資金來源及該等資金之計劃用途。

	根據 最低發售價 人民幣5.24元	根據 最高發售價 人民幣5.58元
(人民幣百萬元)		
<b>資金來源：</b>		
根據發售發行2,000,000,000個基金單位.....	10,480	11,160
根據匯賢控股認購發行300,000,000個基金單位.....	1,572	1,674
<b>總計</b>	<b>12,052</b>	<b>12,834</b>
<b>資金用途：</b>		
償還現有債務(減去轉讓債務) <sup>(1)</sup> .....	11,690	12,455
發行成本及收購成本 <sup>(2)</sup> .....	362	379
<b>總計</b>	<b>12,052</b>	<b>12,834</b>

附註：

- (1) 現有債務由現有借貸(僅供參考：於最後可行日期總數約為人民幣58.87億元)及上市前分派款額(於最後可行日期，Hui Xian BVI 尚未向 Hui Xian Cayman 繳付)所組成。
- (2) 發行成本由有關發售之開支所組成，包括應付予包銷商之包銷佣金(按照最終發售規模)、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市成本、廣告及市場推廣相關開支(包括路演開支)及其他行政開支；而收購成本包括收購 Hui Xian BVI 所引致之專業費用及其他費用。

預期發售收取之集資款項(扣除發行成本及收購成本)將全數借給 Hui Xian BVI，Hui Xian BVI 將全數用作償還現有債務(減轉讓債務)。重組協議的訂約方可就轉讓債務協定與重組協議所載初步金額人民幣10億元不同的金額，如有協定，預計轉讓債務將介乎人民幣7億元至人民幣15.5億元(視乎最高發售價與最低發售價的範圍而定)。上述發售收取集資款項之擬定用途是按轉讓債務的範圍編製。倘若轉讓債務的金額與原本最初所列者有所改變，於最終決定轉讓債務金額之時將刊發公告。見本發售通函「重組、架構及組織」及「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」章節。

## 基金單位擁有權及權益

### 基金單位擁有權及權益

就董事所知，除 Hui Xian Cayman、匯賢控股、長實、Noblecrown Investment Limited 及若干中介控股公司外，於發售完成時，並無人士持有或被視為擁有匯賢產業信託5%或以上之已發行基金單位權益。

下表及下文附註顯示(i)於發售完成；及(ii)於超額配售權全數行使後，下列人士持有或根據證券及期貨條例第XV部(除第328及351節外，將於上市日期後根據信託契約條款生效)被視為擁有權益的基金單位數目及百分比：

	發售完成後但超額配售權行使前		超額配售權行使後 <sup>(1)</sup>	
	基金 單位數目	佔已發行 基金單位 總數百分比	基金 單位數目	佔已發行 基金單位 總數百分比
Hui Xian Cayman . . . . .	2,700,000,000	54.0%	2,700,000,000	54.0%
匯賢控股 <sup>(2)</sup> . . . . .	300,000,000	6.0%	—	—
基金單位公眾持有人 . . . . .	2,000,000,000	40.0%	2,300,000,000	46.0%
<b>總計</b>	5,000,000,000	100.0%	5,000,000,000	100.0%

附註：

- (1) 假設超額配售權獲全數行使。
- (2) 上表所載匯賢控股名下基金單位指根據匯賢控股根據匯賢控股認購協議認購基金單位的權益，倘超額配售權悉數行使，匯賢控股將不再持有該等基金單位的權益。此外，由於匯賢控股於Hui Xian Cayman股東大會上行使或控制行使投票權，根據證券及期貨條例第XV部，匯賢控股將被視為擁有 Hui Xian Cayman 持有的基金單位的權益。
- (3) 此外，由於 Noblecrown Investment Limited 擁有 Hui Xian Cayman 及／或匯賢控股已發行股本之權益，因而根據證券及期貨條例第XV部長實、Noblecrown Investment Limited 及各中介控股公司(長實透過其持有 Noblecrown Investment Limited 股本的權益)將被視為擁有 Hui Xian Cayman 及／或匯賢控股所持基金單位之權益。Noblecrown Investment Limited 有權於匯賢控股股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。Noblecrown Investment Limited 為長實之間接全資附屬公司。

於緊隨基金單位上市後，概無董事持有基金單位權益(就管理人合規手冊之披露規定而言)。

### 分派政策

在遵守適用法律及監管規定的規限下，將以人民幣向基金單位持有人宣派及支付分派。管理人的政策為於上市日期至2011年12月31日期間以及截至2012年12月31日止財政年度分派相等於匯賢產業信託年度可供分派收入的100.0%之款項，而其後於每個財政年度分派匯賢產業信託年度可供分派收入至少90.0%予基金單位持有人。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%。

有關人民幣匯出中國之相關中國法律法規詳情，參閱本發售通函附錄九 — 「中國有關法律及法規概覽及其物業法與香港法例若干方面的比較」。

就上述分派目的而言，並根據信託契約的條款，財政年度的「年度可供分派收入」乃由管理人基於該財政年度匯賢產業信託經審核財務報表計算之款項，以匯賢產業信託及特別目的投資工具於該財政年度之綜合經審核除稅後純利為基礎，並就撇除調整(定義見下文)之影響作出調整。於撇除該等調整之影響後，年度可供分派收入或會有別於有關財政年度所錄得的純利。

「調整」指於相關財政年度或相關分派期間(視情況而定)匯賢產業信託之綜合損益表內扣除或計入之調整，包括：(i)未變現物業重估收益，包括撥回減值撥備；(ii)有關物業估值收益之遞延稅項支出／抵減及加速稅項折舊；(iii)負商譽之確認；(iv)現金與會計融資成本之差異；(v)出售該物業之已變現收益；(vi)以基金單位形式已付或應付之管理費部分；(vii)於損益表支銷惟由發行基金單位或可轉換工具所得款項撥付之任何該等公開發售或以其他形式發售基金單位或可轉換工具成本；(viii)有關東方廣場及其輔助機器、設備及其他固定資產之折舊與攤銷；及(ix)其他重大非現金收益。

管理人亦有權酌情分派任何額外款項(包括資本)。在決定是否分派任何額外款項(包括資本)時，管理人將考慮一系列因素，包括但不限於匯賢產業信託的資金需要、其財務狀況、增長策略、有否遵守有關法律、規例及契約(包括房地產投資信託基金守則訂明對借貸的現有限制)、其他資金管理考慮、分派的整體穩定程度及現行行業慣例。管理人擬於履行有關監管規定(不僅於合營期限屆滿時)後，將盡快安排撤回北京東方廣場公司註冊資本。

根據信託契約，管理人必須遵守適用法例，確保各財政年度作出最少一次分派，且不得遲於有關分派期間分派計算日後180日作出。匯賢產業信託將於自上市日期起至2011年6月30日(包括當日)止期間作出上市日期後首次分派，並將於2011年11月30日前支付。匯賢產業信託初步的分派政策為每年作兩次分派，即就截至12月31日及6月30日止六個月期間作出的分派。董事預期中期及末期分派將分別於每年11月底及6月底作出。

管理人或採用其認為適當的規定，使基金單位持有人就匯賢產業信託作出之任何分派進行再投資，以換取全新基金單位，但是基金單位持有人不會被強迫收取基金單位以代替現金分派。根據現行之香港稅法，分派毋須預扣或扣除香港稅項。據悉，按稅務局現行慣

## 分派政策

例，匯賢產業信託所作之分派毋須在香港繳納稅項。基金單位持有人應就其特定稅務情況，諮詢其專業顧問之意見。

匯賢產業信託的分派能力乃視乎(其中包括)受託人是否於匯賢產業信託備妥足夠現金支付所需之款項。匯賢產業信託的人民幣分派能力亦視乎受託人是否於匯賢產業信託備妥足夠人民幣支付所需之款項。倘由於相關中國法律法規及／或行政原因，北京東方廣場公司將於中國的人民幣滙入香港的匯賢產業信託有任何延遲，分派予基金單位持有人之付款時間亦將有所延遲。此外，根據相關中國法律及會計規定釐定可供北京東方廣場公司向匯賢投資分派的溢利金額，或會少於匯賢產業信託根據上述分派政策決定向基金單位持有人分派的金額。在該情況下，其中一項可能被採納以解決該情況的方式是，北京東方廣場公司根據相關中國法律並按照北京東方廣場公司與匯賢投資訂立的股東貸款協議，透過償還北京東方廣場公司欠付的現有股東貸款(包括相關利息款項)方式將現金滙入匯賢投資，惟須向相關外匯機關辦理必要的核准程序。在上述任何情況下，管理人亦擬運用貸款融資項下之循環信貸融資支持匯賢產業信託以人民幣作出分派。詳情參閱本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 融資協議」一節。

匯賢產業信託可自資本中作出分派。匯賢產業信託所宣派的分派組成部分(包括但不限於由收入及資本組成及收入及資本類別組成宣派或作出的分派)將由管理人全權酌情釐定並將於匯賢產業信託的相關業績公告、半年度報告及年報中披露。

根據應變計劃，倘將人民幣滙出中國受到限制(無論由於中國法律法規或任何其他原因)，北京東方廣場公司或須將其人民幣收入兌換為其他貨幣(美元及／或港元)，並以該等其他貨幣向匯賢投資支付股息、分派及其他付款。在此情況下並為以人民幣向基金單位持有人作出分派，北京東方廣場公司需於市場上出售該等其他貨幣並買入人民幣(倘可行)，將其以人民幣以外的貨幣支付的股息、作出的分派及其他付款再兌換為人民幣。

倘匯賢產業信託自北京東方廣場公司以人民幣以外的貨幣收取股息或其他付款(儘管此情況不大可能出現)，且匯賢產業信託無法購入及／或借得足夠人民幣以作分派，全部或部分該等分派將由管理人酌情決定以港元或美元支付。參閱本發售通函「風險因素 — 與匯賢產業信託有關的風險」及「風險因素 — 與中國有關的風險」各節。房地產投資信託基金守則規定管理人及受託人須確保，用作當時為匯賢產業信託持有房地產及其他資產之各公司須按其註冊成立之司法管轄權區之法律法規，於每個財政年度向匯賢產業信託分派該公司所有此等收入。

有關自上市日期起至2011年6月30日期間預測分派資料，參閱本發售通函「分派陳述」一節。

## 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<sup>18</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，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%)<sup>19</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<sup>20</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

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<sup>21</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>22</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自2011年至2013年的供應約為17.9萬平方米(建築樓面面積)<sup>23</sup>。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<sup>24</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>25</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。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)。<sup>26</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>27</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>28</sup>因此，未來甲級寫字樓市場面臨的競爭壓力也將較小。<sup>29</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>30</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>31</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>32</sup>

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。<sup>33</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。

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。

---

## 行業概覽

---

## 行業概覽

戴德梁行及仲量聯行獲管理人委託分別就北京零售及辦公室物業市場以及北京服務式公寓物業市場及酒店行業編寫報告。

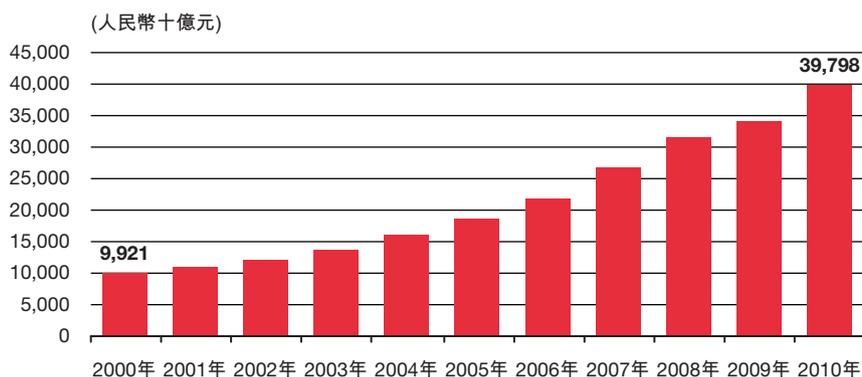
以下內容主要按戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件以及仲量聯行就北京服務式公寓物業市場及酒店行業發出的函件為基礎，全文及有關的資料來源分別載於本發售通函附錄六及附錄七。

管理人認為，下文所載的若干資料來源為此資料的合適來源，並於節錄及轉載資料時已採取合理的謹慎態度。管理人並無理由認為有關資料為虛假或誤導或遺漏任何其他資料致使下述資料為虛假或誤導。有關資料未經管理人、受託人、聯席上市代理人或任何參與發售的其他人士作獨立核證(戴德梁行及仲量聯行就其函件相關部分(如適用)除外)，亦無就其準確性發表任何聲明。

### 中國經濟概覽

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，中國的名義國內生產總值年複合增長率約14.9%。

中國2000年至2010年的年度國內生產總值



資料來源：國家統計局

## 北京經濟概覽

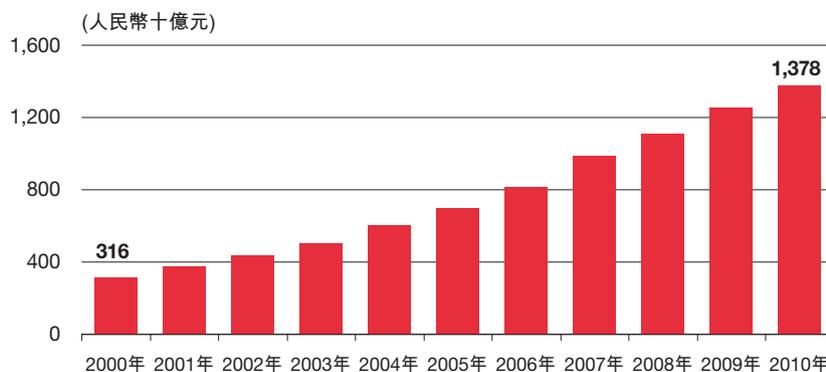
位於中國北部的北京是歷史悠久的文化之都，中國政治首都，也是中國經濟中心之一。北京於2009年底的人口約為2,000萬，屬中央政府直接管轄的直轄市。北京為環渤海經濟圈（中國經濟發展最蓬勃地區之一）具協同領導地位，同時亦因環渤海經濟圈人口遷入而受益良多。

**2010年北京市及其他中國主要城市地區生產總值對比**



資料來源：各城市統計局

**2000-2010年北京市年度地區生產總值**



資料來源：北京市統計局

2000年至2010年，北京經濟發展迅速，2000年至2010年的北京地區名義國內生產總值年複合增長率約為15.9%，是中國增長速度最快的地區經濟體之一。2010年，北京的地區生產總值約達人民幣13,780億元，於中國僅次於上海。

據北京市統計局的數據，北京市2010年的名義國內生產總值較2009年同期增長約13.4%，顯示經濟持續發展。隨着全球金融危機的影響逐步消退，預期北京市經濟會繼續迅速發展，奠定穩固的基礎，讓北京房地產市場長遠發展。

### 北京市城鎮規劃及基建發展

北京市佔地約16,411平方公里，包含16個區縣，依據城市整體發展規劃分成四類發展區域：

- 首都功能核心區：東城、西城
- 城市功能拓展區：朝陽、海淀、石景山、豐台：

## 行業概覽

- 城市發展新區：房山、通州、順義、昌平、大興
- 生態涵養發展區：門頭溝、懷柔、平谷、密雲、延慶

北京市擁有較為完善的內外交通網絡設施，各區脈脈相連，目前北京市運營的地鐵已經超過226公里，預計到2015年時，投入運營的地鐵綫路總里程將達到561公里。北京地鐵設施為刺激經濟發展的主要元素之一，其有助增加商業物業的可達性，城郊的可達性，從而擴大城市核心區商業的輻射範圍。

除地鐵設施外，北京的公路、鐵路建設也有很大的進展，使得北京市與中國其他城市的交通極為便捷。截至2010年底，北京市境內公路總里程為28,484公里，其中高速公路里程約為903公里，如京津、京沈、京哈、京承、京包、京石等高速公路；同時，北京也是中國的鐵路樞紐中心，境內鐵路線路約有50條(如京九、京廣、京滬鐵路線等等)，長度約為956公里。

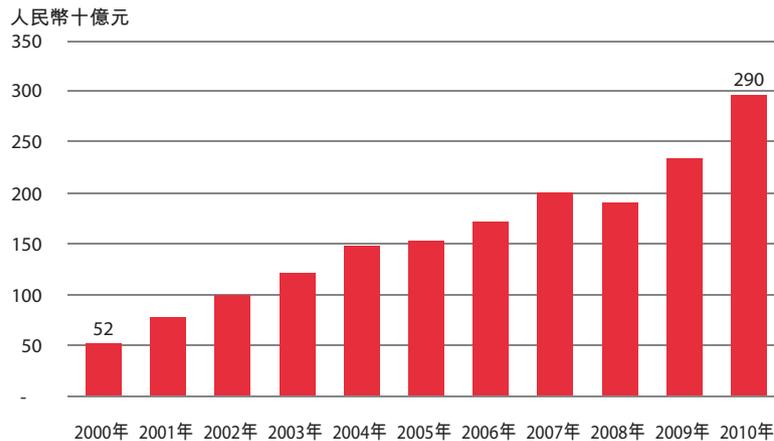
同時，北京國際機場北京首都國際機場是中國規模最大、設備最先進、運輸生產最繁忙的大型國際航空港，擁有3個航站樓，年旅客輸送量從1978年約100萬人次增長到2010年約7,400萬人次，目前排名全球第3位；每天約有1400個航班將北京與世界208個城市緊密連接。

## 行業概覽

### 北京市房地產市場

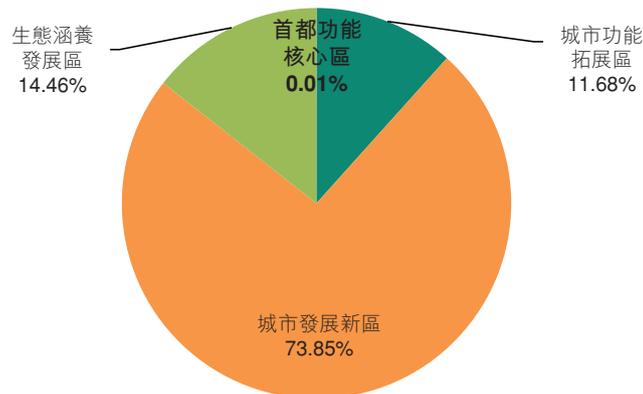
高經濟增長提升了人均可支配收入、加快城鎮化步伐及基建發展。種種因素有助推動北京市房地產市場。2000年至2010年，北京的房地產發展投資額從2000年約人民幣520億元升至2010年約人民幣2,900億元，年複合增長率約為18.7%。

2000–2010年北京市房地產開發投資額



資料來源：北京市統計局

2010年前三季度北京市地區土地成交比例



資料來源：北京市土地整理儲備中心

北京城區位於直轄市的中南部，佔地不大但仍不斷擴張。北京城區的發展以同心圓的方式向外擴充，從二環路、三環路，直至六環路。長安街是北京市的一條東西軸線，為北京市主要通道之一。北京首都功能核心區留待開發的用地較少，尤其是王府井／東長安街區域、CBD、金融街區域等，2010年前三季度，首都功能核心區的成交土地面積僅佔北京市土地成交總面積約0.01%。

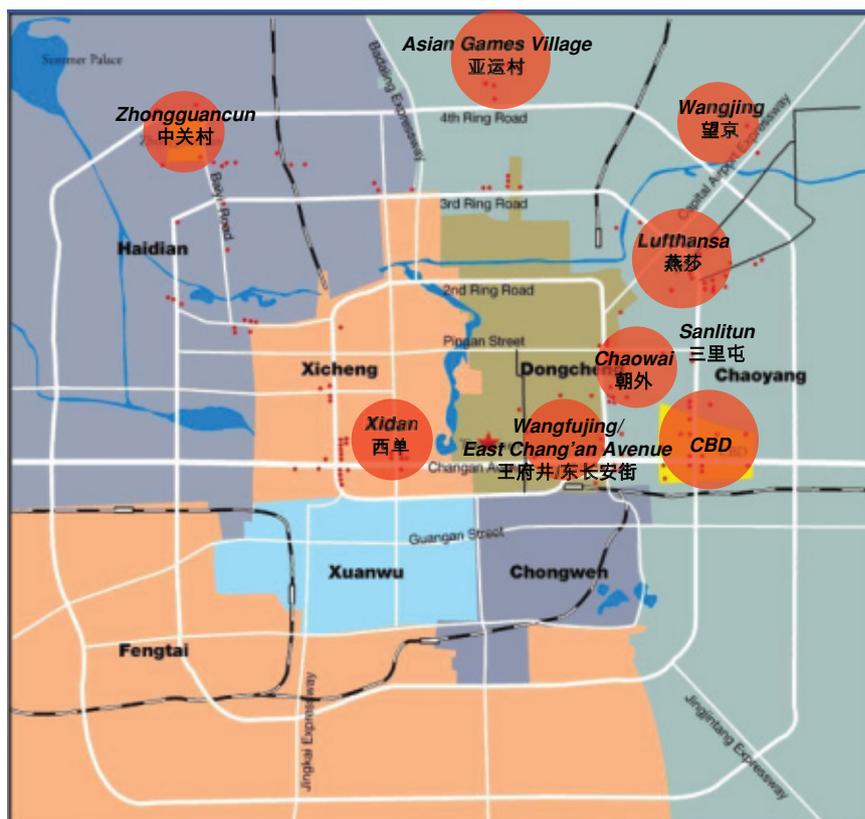
## 行業概覽

### 北京高端零售物業市場

#### 概覽

北京高端零售物業市場包括建築樓面面積超過30,000平方米的購物商場及百貨商場，而購物商場為受消費者歡迎的零售類別。北京市高端零售物業主要集中在八大商圈中，包括王府井／東長安街商圈、西單商圈、CBD商圈、燕莎商圈、朝外商圈、中關村商圈、望京商圈以及亞運村商圈。根據戴德梁行的資料，於2010年年底，北京市高端零售物業的總面積超過660萬平方米(建築樓面面積)，購物商場約佔70.0%。

#### 北京市主要零售物業細分市場

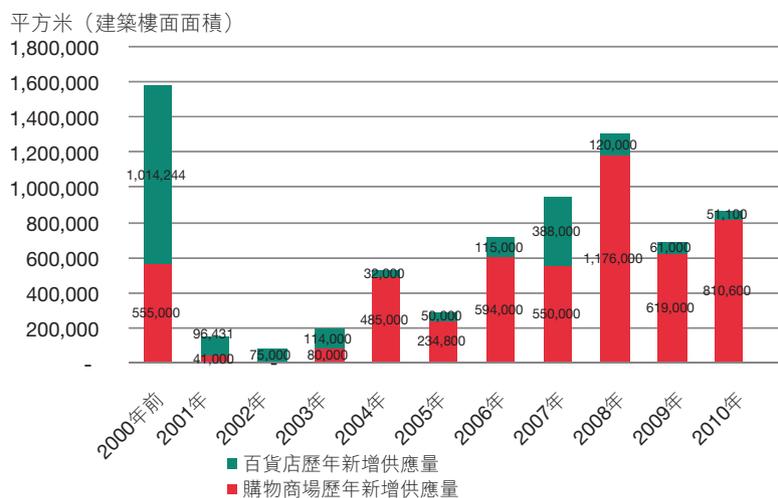


資料來源：戴德梁行

# 行業概覽

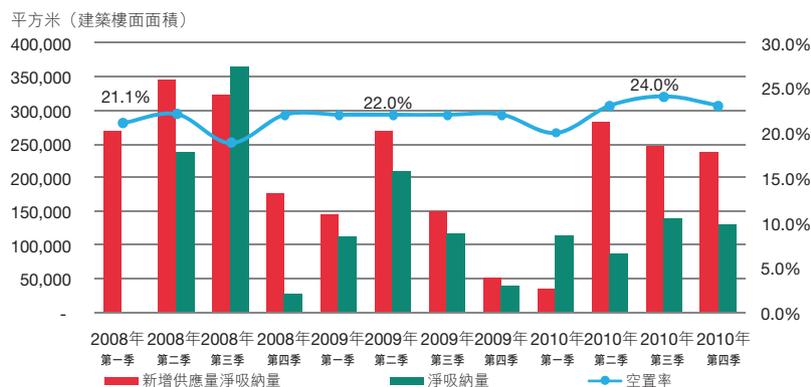
## 供應、吸納及空置率

### 北京市高端零售物業市場歷年供應量



資料來源：戴德梁行

### 北京市購物商場供應、吸納及空置率



資料來源：戴德梁行

從2004年開始，購物商場的新增供應遠超過百貨店的新增供應，尤以2008年差異最為明顯(當年為供應量歷史高峰期，購物商場新增約118萬平方米(建築樓面面積)，遠大於百貨店的新增供應12萬平方米(建築樓面面積))。

北京市零售物業的供應量充裕，但市場對購物商場的需求也相當強勁。2009年全年購物商場的新增供應約為61.9萬平方米(建築樓面面積)，全年淨吸納量也達到約48.3萬平方米(建築樓面面積)。

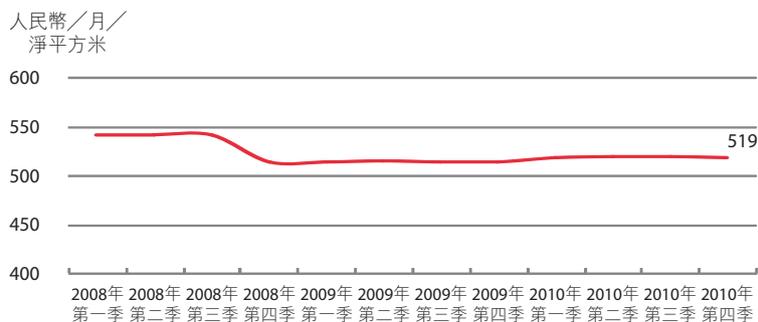
至2010年第四季度，購物商場空置率約為23.0%，即使如此，新增供應對於如東方新天地這樣的經營多年的零售項目幾乎沒有影響，其仍然具有較強的市場競爭力，維持100.0%承諾租出率，且有大量的待租客戶予以選擇。2012至2013年的北京市零售空間空置率將因供應的減少，逐漸降低至較低水準。

# 行業概覽

## 平均成交租金水平

全市購物商場平均成交租金在全球金融危機期間，由2008年第三季度每月每淨平方米約人民幣541元下降至2008年第四季度每月每淨平方米約人民幣515元。至2010年第四季度，全市高端購物商場成交租金平均每月每淨平方米回升至約為人民幣519元。

**北京市購物商場平均成交租金走勢**



資料來源：戴德梁行

## 2010年第四季度北京市高端零售物業細分市場的地舖平均要價租金範圍

細分市場	平均要價 租金範圍 (每月每淨平方米 人民幣元)		零售物業代表
	王府井／東長安街	780-2,400	
西單	350-1,000	中友百貨、君太太平洋百貨	
CBD	350-1,500	國貿商城、新光天地、北京銀泰中心	
燕莎	280-900	友誼商城	
朝外	500-800	尚都國際中心、藍島大廈	
中關村	280-700	金源購物中心、中關村廣場	
望京	250-700	嘉茂購物中心、方恒國際中心	
亞運村	250-750	北辰購物中心、飄亮購物中心	

資料來源：戴德梁行

戴德梁行資料顯示：2011年至2013年，北京市共有約124.9萬平方米(建築樓面面積)推出，其中約100萬平方米(建築樓面面積)將於2011年推出。由此可知，2011年1月以後半年內，北京的零售物業市場將面臨較大的競爭壓力，尤其是新推出的零售商業項目，令整體空置率進一步上升，租金上升的腳步將放緩。

2011年充裕的零售物業供應將對仍在構思或規劃的新零售房地產項目構成重大壓力。惟戴德梁行預計，東方新天地等已發展零售物業在經營及租金水平方面不會受到不利影響，尤其是王府井／東長安街細分市場的零售物業，原因是供應較少，僅佔北京未來整體供應約14.3%。

# 行業概覽

## 王府井／東長安街零售物業細分市場

### 概覽

王府井700餘年的建街史，為北京市近100年來最重要的零售街道之一，其聲望將是王府井／東長安街細分市場零售物業市場繁榮發展的內在動力。

王府井／東長安街零售街是北京歷史最為悠久、國內知名度最高的商業街，在北京市民和國內外遊客當中具有極高的品牌認知。

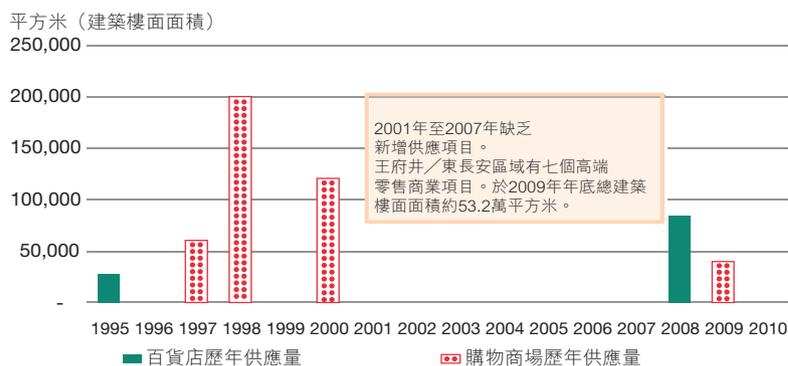
目前北京市眾多知名零售商業項目座落於此。其中包括東方新天地、以及新東安廣場、王府井百貨大樓等。

政府對於王府井區域零售發展具有較為詳盡合理的規劃，並逐步進行，希望將其打造成品牌化、具特色及規劃設計合理的商業核心區。

進入王府井步行街平日日均客流約為20萬人次，週末及節假期間日均客流量約為25萬至30萬人次，王府井商業街客流全年達到約7,000萬至9,000萬人次。

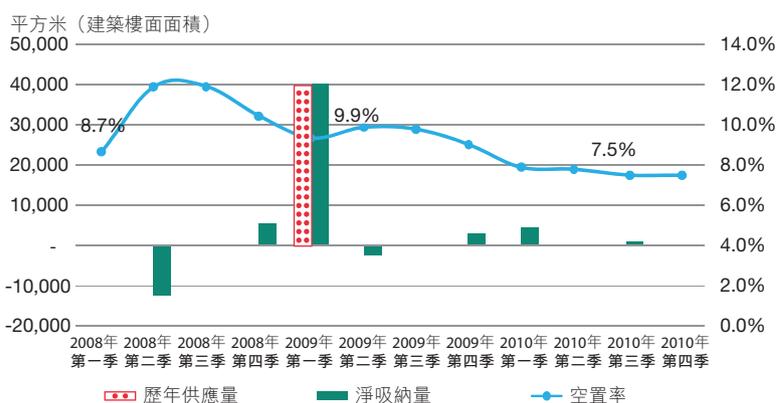
### 供應、吸納及空置率

#### 王府井／東長安街區域高端零售物業歷年新增供應量



資料來源：戴德梁行

#### 王府井／東長安街細分市場購物商場供應、淨吸納量及空置率



資料來源：戴德梁行

## 行業概覽

依據戴德梁行的資料，2009年年底王府井／東長安街細分市場內有7個高端零售項目，總建築樓面面積約為53.2萬平方米，其中購物商場佔約80.0%。

2008年至2010年，王府井／東長安街細分市場內購物商場新增供應量較少，淨吸納量也維持在一個較為平穩的水準。細分市場內高端購物商場經營情況普遍較好，出租率長期維持在較高水準，平均90.7%左右，遠高於全市零售物業的平均水準。

至2010年第四季度，王府井／東長安街零售物業細分市場的平均空置率約為7.5%（大大低於同期全市約24.0%的零售物業市場總空置率）。

### 供應及租金預測

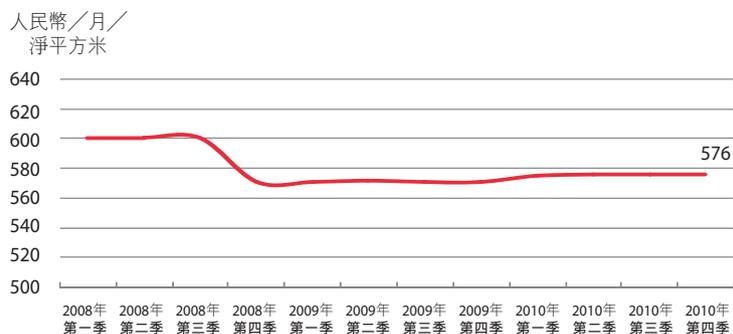
戴德梁行資料顯示，王府井／東長安街細分市場高端零售物業於2011年至2013年的未來供應量約為17.9萬平方米（建築樓面面積），佔現有零售商業市場存量約33.3%，且大部分為購物商場。

戴德梁行認為這些高端零售物業的新增供應不會對現有市場造成太大的競爭壓力，原因包括以下四點：

1. 2000至2008年期間細分市場新增供應較少，此時出現較多項目屬於市場補償式增長；
2. 王府井／東長安街細分市場零售物業市場經營往績彪炳；
3. 這些項目將在未來3至4年（即2011年至2014年）內投入市場，讓市場有足夠時間消化；
4. 所列未來潛在供應均定位高端，將提高零售物業細分市場的質素。同時，聚集效應有助提高區內的租金水平。

一直以來，王府井／東長安街細分市場購物商場的成交租金高企，高踞北京所有主要細分市場（如西單及CBD）的首位。於2010年第四季度，王府井／東長安街細分市場高端零售物業成交月租平均每淨平方米約人民幣576元。根據戴德梁行的資料，平均成交租金將升至2013年平均每淨平方米約人民幣621元，2011年至2013年的平均年增長約2.5%。

### 王府井／東長安街細分市場購物商場平均成交租金走勢



資料來源：戴德梁行

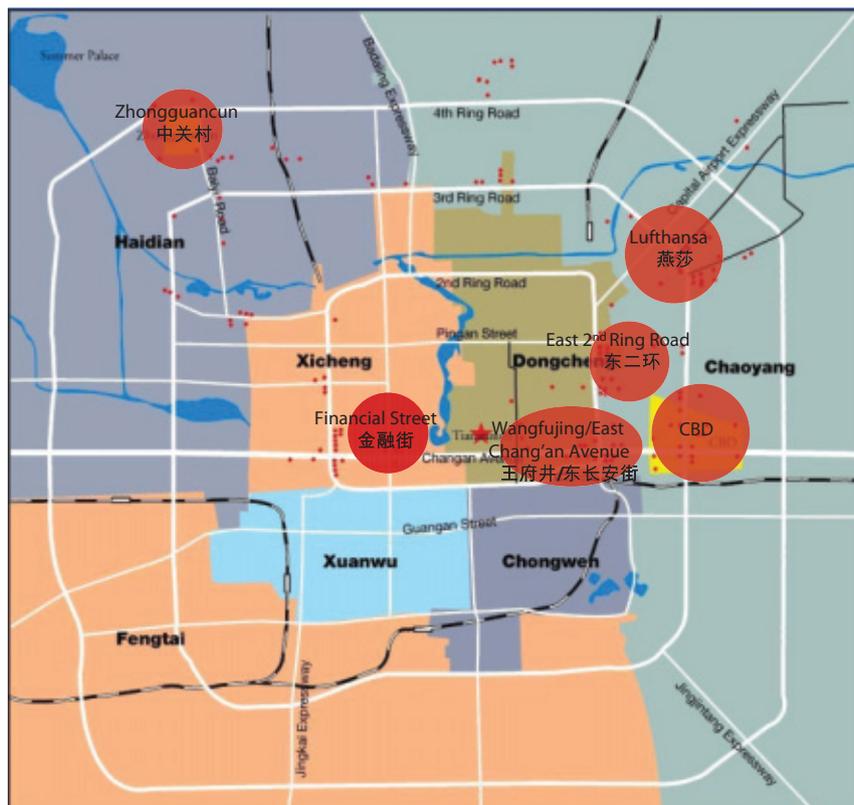
## 行業概覽

### 北京甲級寫字樓市場

#### 概覽

伴隨着城市總人口的持續增加，北京就業人口的數量增長也較為顯著；至2009年，約為1,000萬。就業人口中，第三產業的就業人口百分比從2005年約54.6%增至2009年約73.8%，顯示經濟逐步成熟。預計未來幾年第三產業的就業人口佔總就業人口的比例將進一步上升，這對於北京市的辦公物業市場無疑是一個利好。

#### 北京市主要寫字樓細分市場



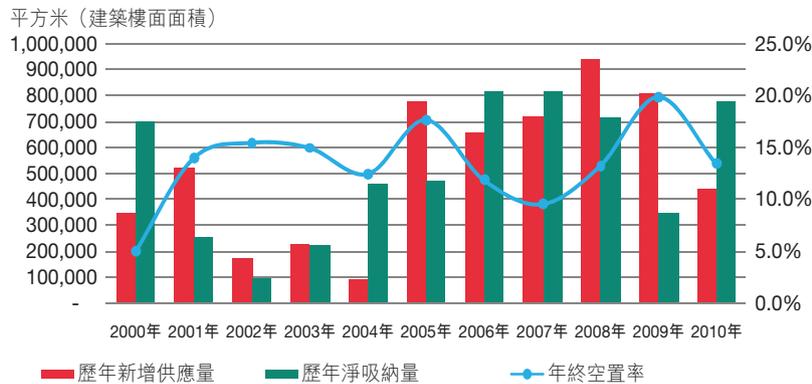
資料來源：戴德梁行

北京市甲級寫字樓主要分佈在六個細分市場中，包括CBD商圈，金融街商圈，中關村商圈，燕莎商圈，東二環商圈以及王府井／東長安街商圈。亞奧村、望京、總部基地(豐台區)及亦莊經濟技術開發區的寫字樓市場近年也得到相當程度的發展，然而相對於以上六個較為成熟的商圈來說，無論是樓宇品質，總存量，經營狀況，市場影響等都略遜一籌。

# 行業概覽

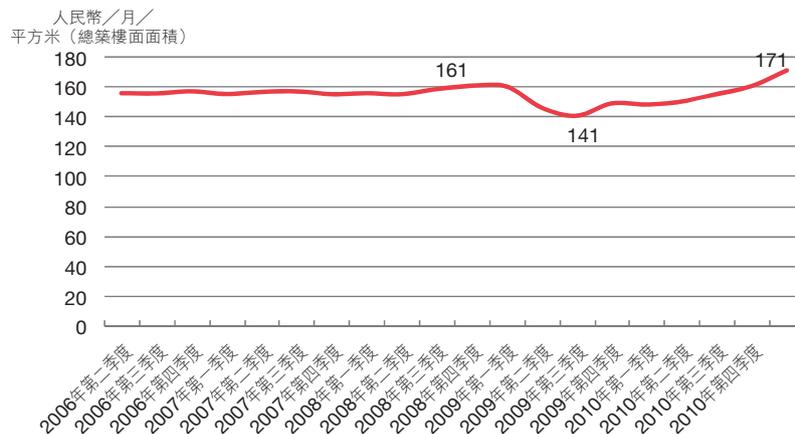
## 供應、吸納及空置率

### 北京市甲級寫字樓供應、淨吸納量及空置率



資料來源：戴德梁行

### 北京市甲級寫字樓租金



資料來源：戴德梁行

據戴德梁行資料，北京甲級寫字樓在2005年之前年度新增供應較少，這主要是因為市場需求的萎縮使得需求減少。然而，2005年以後五年，年度平均增加約78萬平方米(建築樓面面積)的供應量。這一方面因為經濟高速發展帶來了較大的辦公物業需求，另一方面因為租戶對於高品質寫字樓的需求有所升級，促進了甲級辦公樓的不斷入市。截至2010年底，北京市甲級寫字樓約為660萬平方米(建築樓面面積)。

在甲級寫字樓大量入市的同時，市場空置率仍然保持相對較低的水平。其中2007年末空置率約9.6%；2008第四季度及2009年因全球金融危機的影響，空置率上升至19.9%，金融危機過後，平均空置率在2010年第四季度下降至約13.5%的水準。

於2010年，甲級寫字樓的成交租金仍然高企(全球金融危機期間除外)，成交月租每平方米(建築樓面面積)約人民幣159元，水平與2006年第二季度至2008年第三季度期間由每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣155元升至每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣161元相若，期間可謂穩步上揚。據戴德梁行預測，甲級寫字樓的租金將隨整體經濟環境而上升。

## 行 業 概 覽

### 2010年第四季度北京市按細分市場劃分甲級寫字樓的平均成交租金範圍

細分市場	平均成交租金 (每月每平方米 (建築樓面面積) 人民幣元)	寫字樓物業代表
王府井／東長安街.....	158	東方廣場、中信國際大廈、賽特廣場、中糧廣場、光華長安大廈
CBD .....	180	中國國際貿易中心、北京銀泰中心、北京嘉里中心、北京華貿中心
金融街 .....	212	英藍國際金融中心、豐融國際中心、卓著國際金融中心
中關村 .....	141	融科資訊中心、理想國際大廈、清華科技大廈
燕莎 .....	154	亮馬河大廈、現代汽車大廈、鳳凰廣場
二環路東.....	172	國華投資大廈、中青旅大廈、來福士廣場、第五廣場

資料來源：戴德梁行

#### 北京寫字樓供應及租金預測

據戴德梁行資料顯示：未來三年(2011年至2013年)北京市甲級寫字樓供應量約為61萬平方米(建築樓面面積)，其中將近一半都位於CBD區域。且預計未來供應量大多集中於2011年，2012年及2013年幾乎沒有任何新增供應量。由此可知，未來甲級寫字樓市場面臨的競爭壓力也將減小，同時，甲級寫字樓市場空置率預期維持在較低水準。

2007年至2010年期間，北京市甲級寫字樓租金年度平均增長率約為3.7%，戴德梁行預測未來三年將繼續按年增長約5.2%(包括預期未來年度通脹率約1.5%)，而空置率預測將由2010年第四季度約13.5%降至2013年約5.0%。

#### 王府井／東長安街甲級寫字樓細分市場

##### 概覽

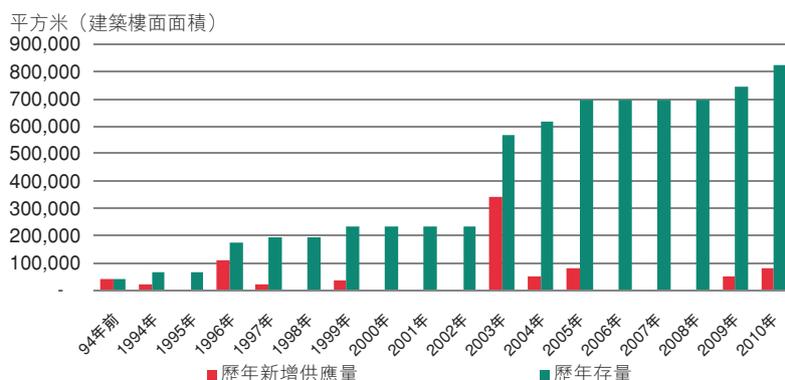
王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓大致沿著東長安街至建國門外大街南北分佈，較為均勻。區域地理位置較好，交通方便(地鐵1號綫在區域內設置4個網站)。該細分市場發展起步最早，眾多高品質寫字樓陸續投入市場，其發展較其它區域更為成熟：市場空置率較低，保持在10.0%左右，尤其是像華潤大廈、東方經貿城、LG雙子座大廈這樣的高品質寫字樓，長期處於滿租狀態；且該區域從長期租金走勢來看，平均租金呈平穩增長態勢。

## 行業概覽

### 供應、吸納及空置率

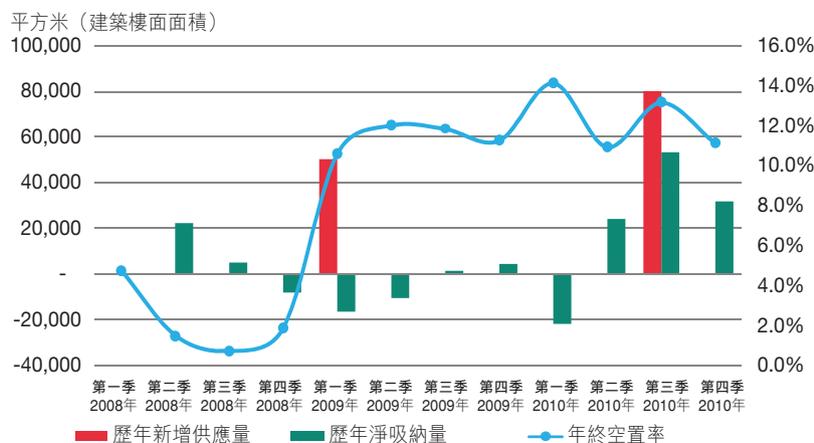
就供應而言，過去七年的競爭對手較少，市場前景仍然樂觀，至2010年底，王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓市場總存量約為82.5萬平方米(建築樓面面積)。

**王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓歷年供應**



資源來源：戴德梁行

**王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓供應、淨吸納量及空置率**



資源來源：戴德梁行

值得注意的是區域內2003年新增供應較大，這主要是由於東方經貿城的推出，東方經貿城落成當年即被北京市商務局、工商局等商業主管部門評為北京最佳寫字樓。其寫字樓部分面積高達約30萬平方米(建築樓面面積)，自2001年推出以來出租率保持在95.0%左右，且擁有優質租戶，吸引了大量的專業服務業、資訊科技業及金融保險投資行業的企業進駐。

王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓需求狀況在2008年至2010年間(除金融危機期間外)，表現較為強勁。與此同時，空置率在2008年期間曾一度低至約2.2%，金融危機期間，市場需求有所萎縮，空置率上升較快，加上民生金融中心項目新增供應於2009至2010年陸續投入市場，然而市場空置率仍然維持在11.9%左右。截至2010年第四季度，其空置率約為11.1%。

據戴德梁行資料，過去五年(2005年至2010年)中，王府井／東長安街細分市場的甲級寫字樓平均成交租金表現較為穩定。截至2010年第四季度，區域內甲級寫字樓平均成交

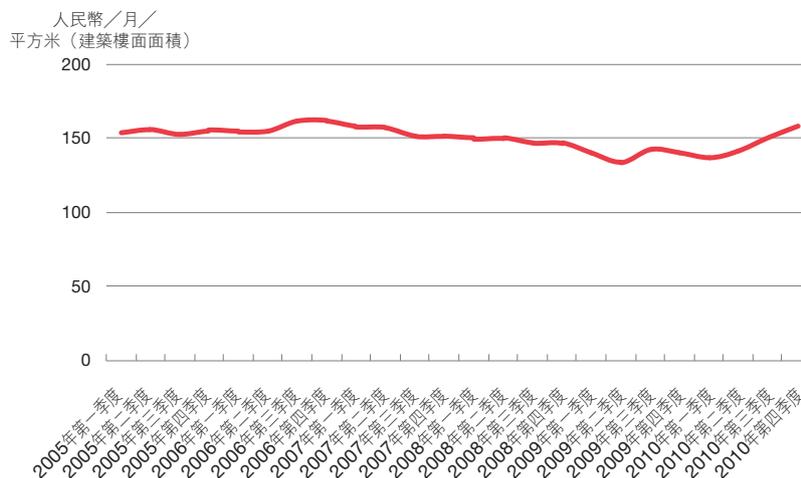
## 行業概覽

租金每月每平方米(建築樓面面積)約為人民幣158元。

### 供應及租金預測

按戴德梁行的預期，甲級寫字樓未來供應量主要位於CBD區域，王府井／東長安街細分市場預計未來三年(2011年至2013年)內將不會有新增供應量入市。這將減少競爭及市場壓力，對未來該區域的甲級寫字樓細分市場無疑是一個利好。

### 王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓租金



資料來源：戴德梁行

基於新供應有限及空置率偏低，王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓平均成交租金預測從2010年第四季度每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣158元升至2013年第四季度每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣184元，平均每年增長率約5.2%，與整體北京寫字樓市場年度租金增長率相若。

### 北京服務式公寓市場

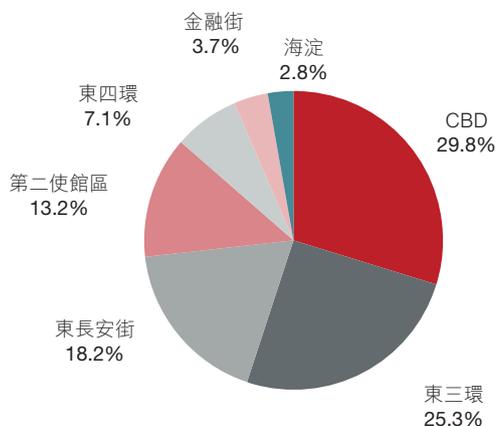
#### 概覽

北京的服務式公寓主要集中於王府井／東長安街、第三使館區和CBD等主要商業街區。其他商業氛圍次之的地區，諸如第二使館區／東二環沿線以及東四環沿線等，由於其通往上述主要國際商業區的交通便利，故服務式公寓在這些地區也有所發展。如今隨着越來越多的國外企業進駐諸如海淀和金融街(西部)等新興地區，使得這些地區也新湧現出了一批服務式公寓。

## 供應

下圖標註出了截至2010年12月北京主要服務式公寓的地理分佈情況。王府井／東長安街細分市場佔了北京服務式公寓總供給量的18.2%以上；在這個細分市場，東方豪庭公寓提供613套服務式公寓，使其不僅成為所在細分市場而且是整個北京市場規模最大的服務式公寓。

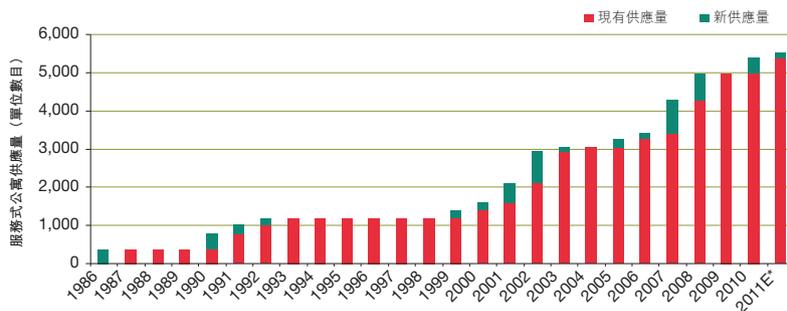
**北京服務式公寓的地理分佈情況**



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

下面的圖表顯示了北京主要服務式公寓項目的歷史和預計供應量。

**北京服務式公寓現有供應量**



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

許多國際服務式公寓和酒店經營者都已經進入北京市場，為了進一步佔領市場份額，許多運營商都推出了面向不同市場檔次的新品牌。這一趨勢將導致市場的進一步細分化。例如輝盛國際管理有限公司，2007年新開設了CBD東住宅公寓輝盛庭，之後2008年開設了CBD服務式公寓輝盛閣，而CBD套房公寓輝盛坊預計將於2011年對外開放。雖然這三處物業均由輝盛進行管理，但每個品牌都提供著不同的產品和價格。

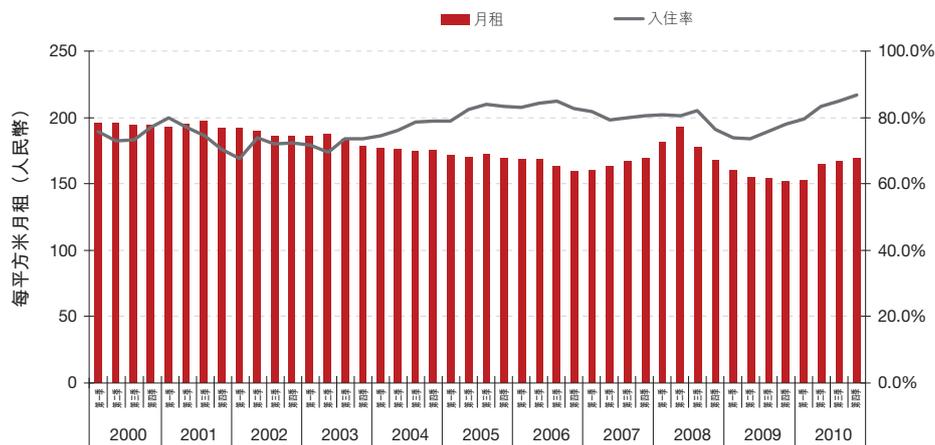
2010年，北京服務式公寓唯一的新增供給是位於東直門外斜街擁有407套民居式公寓的奧克伍德華庭。另外一處新增的服務式公寓—輝盛閣服務式公寓，預計擁有150套公寓，並將在2011年開始營業。在2012年之前，王府井地區預計沒有新的服務式公寓供應。

# 行業概覽

## 市場表現

下圖說明所選8,427套北京服務式公寓樣本在2000年至2010年之間的季度業績情況。

### 北京服務式公寓業務情況



資料來源：仲量聯行

## 入住率

2000年至2005年間，北京的服務式公寓市場的入住率一直處於70%至80%之間，相對穩定。酒店行業受到了2003年嚴重急性呼吸道綜合症(「非典」)疫情的明顯影響，但是，服務式公寓由於長期住戶相對較多，起到了一定的緩衝作用，使得服務式公寓的入住率仍然保持著優異的表現。

儘管在2004年至2008年期間出現大量新供應，2,000套新的服務式公寓湧入市場，使得市場在原有約3,000套的基礎上增加到了接近5,000套，入住率在2004年第二季度(約70.0%)至2006年第四季度(約85.1%)出現了明顯的上升趨勢，平均每季度的增長速度達到了約2.0%。此後，市場的入住率大致保持在約80%(79.2%至81.8%之間)的水準，2008年第三季度受奧運會期間所產生的需求帶動入住率達到了約82.0%的高峰值。

這種上升趨勢一直持續到2010年，反映了全球企業的環境已經有所改善，新的供應量保持相對穩定的態勢。隨着經濟的逐步復蘇，北京的商業活動也逐漸升溫，吸引了新的外籍人士，為服務式公寓注入了需求。2010年第四季度，市場入住率達約86.9%。

## 租金

與入住率相比，服務式公寓的租金波動情況更為明顯，這反映了業主和經營者制定了相對彈性的定價策略／接受底線。從2003年第三季度到2007年第三季度，服務式公寓行業的租金水準出現了相對下降的趨勢。2007年第四季度和2008年第三季度之間，在奧運會舉行之之前及期間，服務式公寓的平均租金達到了空前的高位(約每平方米每月人民幣226元)，許多服務式公寓長時間的出租給了企業或外交團體。

## 行業概覽

由於全球金融危機的負面影響，再加上高端酒店湧入市場導致的競爭加劇，使得服務式公寓平均租金在2008年第三季度開始趨向下降，年底下降到了每月每平方米約人民幣168元。這種趨勢一直持續到2009年，2009年第一季度的月租平均達到了每平方米約人民幣160元，而第四季度更是下降到了約人民幣152元。2010年第一季度的出租率略有增加，月租金略漲至每平方米約人民幣153元。由於入住率開始復蘇，租金也有所改善，截至2010年第四季度平均月租與2009年同期相比增長了約11.3%，達到了約人民幣168元。

### 市場發展趨勢及前景

作為中國的國家首都和經濟中心，北京一直吸引著並有可能繼續吸引跨國公司、外交機構和非政府組織在北京設立國家和地區總部，這會推動北京高端住房的需求持續增加。也正因為如此，北京全市近幾年服務式公寓開業的數量一直在增加。儘管需求與供應大致保持著相同的增長速度，但最近的全球金融危機和跨國公司對成本意識的提高，還是導致近幾年服務式公寓的需求和價格水準有所下降。按仲量聯行的預計，根據2010年的業務表現，租金水準已開始回升。

另一方面，奧運會之前酒店供應的大量增加導致出現了激烈的競爭，這也給服務式公寓尤其是短期住宿需求帶來了嚴重的影響。儘管短期逗留需求在服務式公寓業務中只佔有很小的一部分，但許多服務式公寓業主都在通過重新配置資源來應對這種轉變，開始提供更加靈活的服務和設施來捕捉這種需求。

就短期和中期住宿需求而言，隨着全球經濟的復蘇和本地市場的持續增長，對服務式公寓的需求預計也將相應的增加。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，有可能為入住率和租金的增長打下一個良好的基礎。

## 北京酒店市場

### 概覽

北京大部分的國際品牌五星級酒店均位於市中心和城市東側地區。北京的酒店市場基本上與寫字樓商圈相吻合，但更著重於以下幾個區域：(1)北京市東城區(包括王府井、東長安街)；(2) CBD；(3)西城區和金融街；(4)亮馬橋(包括第二和第三使館區及東北三環路沿線)；以及，(5)北部和中關村地區。除了這些知名的細分市場以外，隨着北京城市區域持續向外擴展，其他區域的商圈也正在隨之初具雛形。然而，這些新的細分市場無論從供給還是需求等方面來看，規模仍然很小。

北京市主要酒店細分市場



資料來源：仲量聯行

### 國內外旅遊

2003年後北京的國內遊客增長一直保持著穩定態勢(2004年至2007年間平均增長約6.3%)，但與國外入境遊客人次同期增長速度相比稍慢(每年平均增長約11.3%)。2007年，國內遊客人數達到了約1.42億人次。與國際遊客人數相反，2008年國內遊客人次略微低於前一年的資料(下滑約0.7%)。

雖然北京的國內遊客人數也受到了北京奧運會之前及期間旅遊限制措施的影響，但他們能夠更好地抵禦全球性事件的影響，包括但不限於全球經濟衰退。2009及2010年度國內遊客人數即出現了顯著的升幅。

2003年由於非典爆發的原因，旅遊需求出現了顯著的下降，隨後北京國外入境遊客人數一直保持穩步增長。誠如上文所述，2004年至2007年間，北京國外入境遊客人數增長出

## 行業概覽

現了令人驚歎的兩位數增長態勢，年平均增長率達到了約11.3%，2007年的國外入境遊客人數達到了創紀錄的約400萬人次。然而，北京奧運會之前及期間，收緊簽證政策大大限制了滿懷期待的國外入境遊客湧向這座城市，故2008年下跌約13.0%。此外，全球金融危機的爆發以及2008年第三和第四季度的經濟發展放緩，也對旅遊需求有進一步的不利影響。

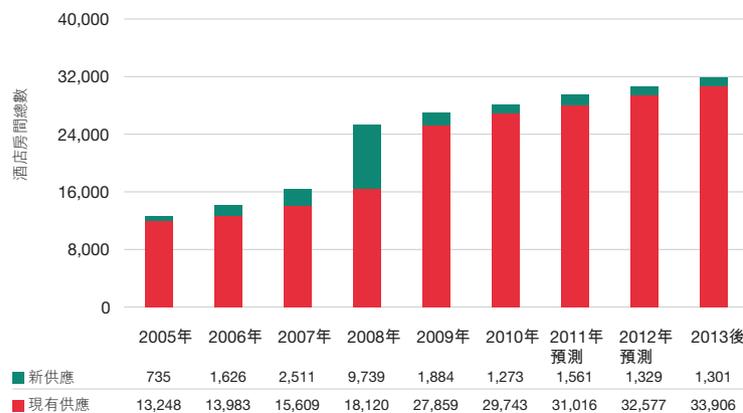
儘管全球經濟疲軟的影響仍在持續，但截至2009年底的北京國外入境遊客人數仍然出現了復蘇的跡象，達到了約400萬人次，國外入境遊客相比2008年增長了約8.8%。雖然仍低於2007年創紀錄的數量，但2009年的國外入境旅遊人次與2006年入境人次相比也增加了約5.7%，這表明了旅遊市場初步呈升勢。復蘇動力於2010年更見強勁，原因是2010年國外入境遊客的人次較2009年上升約18.8%，破紀錄達到約500萬人次。

### 高端酒店供應

北京開業的第一家國際品牌五星級酒店是北京長城喜來登酒店，坐落於今日的第三使館區。從那時起，一批國際品牌酒店—其中包括北京中國大飯店和北京希爾頓酒店—紛紛進駐北京，基本上滿足了前來北京遊客的住宿市場需求。北京東方君悅大酒店於2001年開業時，是北京當時最大的五星級酒店，連同東方經貿城、東方豪庭公寓及東方新天地組成北京其中一個具地標性的發展項目。

根據北京市旅遊局公佈的統計數字，北京截至2009年12月底總共擁有757家星級酒店。下圖為北京四星級和五星級國際品牌酒店的房間供應增長情況。

北京市高端國際品牌酒店房間供應增長情況\*



\*截至2010年12月；資料來源：仲量聯行

在2005年至2009年間，北京的國際品牌酒店的供應複合平均年增率達到了約20.8%，客房數量從13,983間增加至2009年底的29,743間。北京奧運會舉辦的2008年出現了最大幅度的增幅，有近10,000間客房增加到北京國際品牌高端酒店的行列中來。

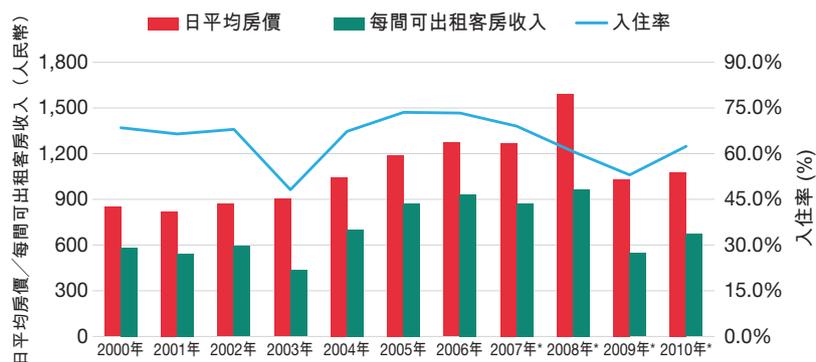
在2009年和2010年，總共有3,157間國際品牌高端酒店客房進入了北京市場。預計在2011年及以後，至少會新增加4,191間客房。

## 行業概覽

### 五星級酒店業務表現

下面的圖表顯示的是北京五星級酒店的業務表現。該樣本集囊括了2010年總計11,692間客房的數據。

北京五星級酒店業務表現：2000年–2010年



資料來源：仲量聯行酒店集團。行業信息，\*STR Global

在2003年入住率明顯下降之後，ADR(日平均房價)和入住率均出現了迅速復蘇，2003年至2006年間的年均增長率分別達到了約12.2%和約15.0%。因此，每間可出租客房收入(RevPAR)在同一時期的年均增長率達到了約29.1%，在2006年達到了創紀錄約人民幣934元水準。

隨着新酒店開業和競爭的加劇，2007年開始入住率出現降低跡象，與上一年度相比下降了約5.4個百分點。雖然2008年北京舉行了奧運會，但這一趨勢在2008年仍然繼續著，並隨着供給的增加以及全球金融危機的爆發延續至2009年。2009年的平均入住率下降到了約53.0%的低點。

2008年日平均房價(ADR)增長的主要因素可以歸因於北京奧運會和夏季月份的溢價。然而，當排除舉行奧運影響的八月份(日平均房價相比2007年增加了約248.0%)之後，2008年年終的日平均房價和平均每間可出租客房收入(RevPAR)較2007年均有所下降。

在北京奧運會之前和期間，新供應湧入市場導致競爭異常激烈，而全球金融危機爆發導致遊客減少、旅遊費用下降更是雪上加霜，使得北京的五星級酒店對2009年的業績倍感壓力。2009年市場全年平均入住率約為53.0%，日平均房價約為人民幣1,032元，平均可出租客房收入約為人民幣547元。日平均房價(下降約18.6%)和入住率(下降約16.0個百分點)雙雙大幅降低，導致平均可出租客房收入相比2007年同期急劇下降約37.5%。

經過兩年表現下滑，北京酒店市場最終於2010年有所反彈。隨着新酒店數目微升，再加上國外遊客的增長強勁(上升約18.8%)，北京五星級酒店市場的入住率自2010年1月顯著上升，年底前達到約62.4%。入住率持續改善，使酒店營運商在定價策略上更為進取，推動該年度最後兩季的房價有所上升。基於入住率及日平均房價分別上升約9.4個百分點及約4.4%，北京五星級酒店的平均可出租客房收入於2010年大幅上升約22.8%。

## 市場發展趨勢及展望

2009年對於中國的酒店業整體而言是充滿挑戰的一年，對於北京的酒店業尤其如此。繼奧運年1萬餘間客房湧入酒店市場之後，席捲全球的金融危機隨之而來，導致全球的旅遊需求下降、旅遊預算削減，給尤其是高端酒店的需求帶來了消極影響。需求和供給兩方面的巨大壓力給北京酒店的入住率和房價帶來了顯著的影響。

迄今為止，2010年的狀況已經大幅改善，入住率出現了顯著的上升。另一方面，這一復蘇不僅體現在入住率的提高上，而且房價也在一定程度上出現了回升。然而，這是尋常的現象，酒店經營者在直到入住率持續得到改善之前，對於提高房價一般都採取比較審慎的態度，因為由於預先承諾合同在時間上具有一定的滯後性，所以房價一般不會「及時」出現回升。因此，基於上文所述，入住率於2010年1月開始上升後，酒店營運商於該年最後兩季方才轉向更進取的定價策略。

根據歷史績效情況，北京的酒店行業短期到中期的市場前景是較為積極的。

## 人民幣國際化

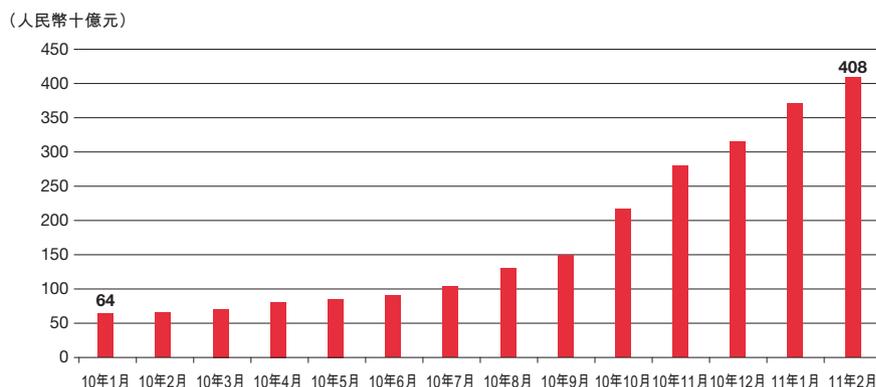
隨着中國經濟迅速發展，中國有意使人民幣長遠成為全球儲備貨幣。中國為使人民幣走向國際，中國實施連串的支持措施，包括拓展人民幣貿易結算至各國家／各地區、容許離岸人民幣金融產品。

為推動人民幣國際化的進程，香港以金融中心的身份在發展各種人民幣業務方面承擔重任，並獲指派為實質人民幣結算、清算、交易及投資中心。

最近，香港人民幣業務獲得重大突破。繼內地宣佈擴大跨境貿易人民幣結算試點後，央行又與人民幣清算行簽署了清算協議。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。

下圖載列香港自2010年1月至2011年2月期間的人民幣存款金額：

香港自2010年1月至2011年2月期間的人民幣存款

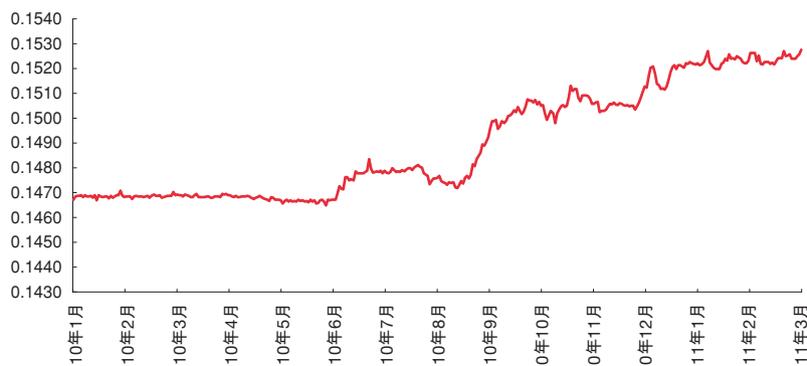


資料來源：香港金融管理局

## 行業概覽

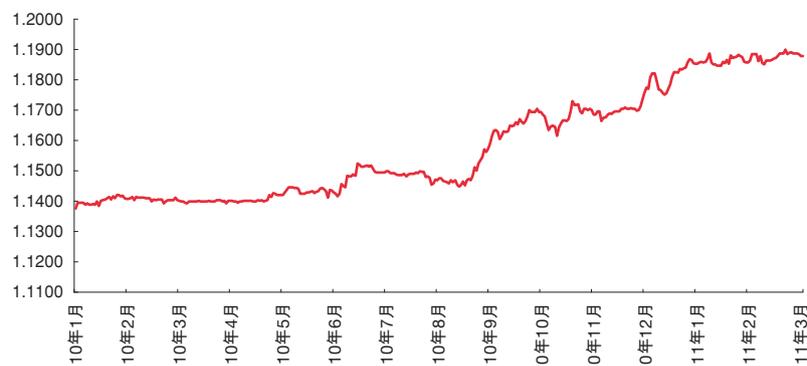
另外，中國計劃進一步提高人民幣匯率的靈活性，改善人民幣匯率機制。於2010年1月，人民幣兌美元的匯率約為人民幣1元兌0.1467美元。於2011年3月底，人民幣兌美元匯率隨後升至約人民幣1元兌0.1527美元。下表載列2010年1月至2011年3月人民幣兌美元及港元的匯率：

### 2010年1月至2011年3月人民幣兌美元匯率



資料來源：香港金融管理局

### 2010年1月至2011年3月人民幣兌港元匯率

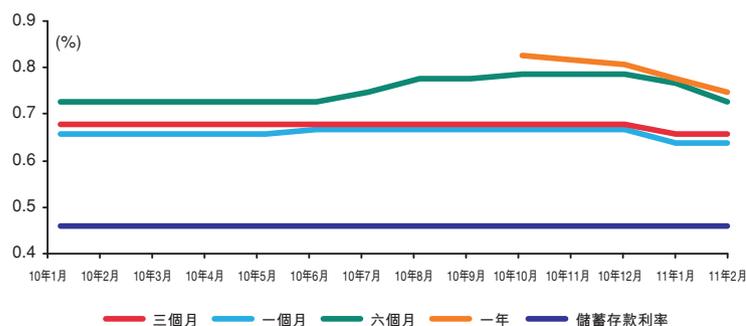


HKMA 香港金管局

資料來源：香港金融管理局

據近期出臺的政策，香港持牌銀行獲准投資中國的銀行同業債券市場，此市場的孳息率較香港的為高，回報率較高，因而推高香港的人民幣存款利率。下圖載列香港自2010年1月至2011年2月的人民幣存款利率：

### 香港自2010年1月至2011年2月的人民幣存款利率



資料來源：香港金融管理局

---

策 略

---

## 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的每基金單位分派。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。

## 資產管理策略

管理人將積極管理其資產組合，致力擴大租金收入增長、保持最佳租戶組合、緊握物業增值機會、提升出租水平及審慎控制物業開支。管理人擬致力於下列各項，盡量提升回報：

## 積極租賃管理

管理人將制訂租賃策略，並採取積極措施將匯賢產業信託物業組合之市場潛力及長遠盈利能力推至最高。管理人將就各物業部分訂立最佳租金基準。同時，管理人將為匯賢產業信託各物業部分制訂積極進取之市場推廣計劃，以盡量提升物業之知名度及租戶權益。管理人亦計劃透過下列各項達致有效之續租管理，並減少因租約到期或提早終止租約而出現之空置期：

- 與租戶保持密切和融洽之業務關係以延挽租戶；
- 監察及適應業界趨勢；
- 適時地提早與租戶磋商續約；
- 預早為空置物業物色新租戶；及
- 監察拖欠租金之情況以減少租戶違約行為。

## 最佳租戶組合

管理人將積極管理到期租約，尋求機會保持最佳租戶組合。另外，管理人亦銳意持續評估租戶質素及管理個別行業之租戶風險，以保持租金收入之穩定。

## 持續資產增值

管理人將與物業管理人緊密合作，透過採取資產增值措施，持續改善租金收入並提升匯賢產業信託物業組合價值。在有相關法律和法規可能及許可之情況下，管理人將致力提升匯

## 策 略

賢產業信託物業內之空間運用及樓宇效益。如有需要，管理人亦將根據競爭物業之情況，持續檢討匯賢產業信託物業的競爭力，並提升樓宇設施，以保持及提升匯賢產業信託物業之競爭定位。

### **控制物業開支並提供優質服務**

為達致最大回報，管理人將與物業管理人緊密合作，務求在不影響對租戶之服務質素之前提下，致力控制物業開支。管理人將透過執行成本控制管理系統，與物業管理人協調以控制營運開支。

### **收購策略**

管理人將不時就中國投資物業進行研究，考慮可提供具穩定之現金流量及長期資本升值之適當收購機會。管理人在評估收購機會時會考慮(但不限於)下列因素：

- (i) 與匯賢產業信託主要集中在中國投資物業市場之策略是否一致；
- (ii) 能否提供具吸引力的長期現金流量與回報，以及資產淨值增長潛力；
- (iii) 相對市場之競爭物業而言，出租率及租戶組合現時具備之優勢，以及日後改善表現之潛力；及
- (iv) 透過積極進取之物業管理改善價值之潛力。藉選擇性翻新或其他改善措施以提升價值之機會亦將予以評估。

### **資本管理策略**

管理人的目標是致力提升匯賢產業信託旗下組合的回報及對基金單位持有人的分派，同時維持適當水平的財政穩健政策。為此，管理人旨在透過結合運用債務及資本為物業增值及日後之收購(如出現合適機會)提供資金，以優化資本結構及降低北京東方廣場公司之資金成本。使用債務方面，房地產投資信託基金守則限制匯賢產業信託的債務為其資產總值的45.0%。管理人亦將尋求採取對沖策略(倘適用)，以管理匯賢產業信託借貸利率改變之相關風險。除對債務制定策略外，管理人有意把握可能出現之機會，透過發行額外基金單位為匯賢產業信託籌集額外股本(倘匯賢產業信託對該等款項有合適之用途及倘符合基金單位持有人的利益)。

有關管理人的對沖策略詳情，請參閱「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析 — 對沖策略」一節。

---

東方廣場及業務

---

# 東方廣場及業務

## 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>34</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%。

下表載列東方廣場於2010年12月31日建築樓面面積的明細分析：

	概約建築樓面面積(平方米)
東方新天地.....	130,195
東方經貿城.....	309,552
東方豪庭公寓.....	81,603
北京東方君悅大酒店.....	125,420
停車場及其他配套設施 <sup>附註</sup> .....	<u>140,289</u>
總計.....	<u><b>787,059</b></u>

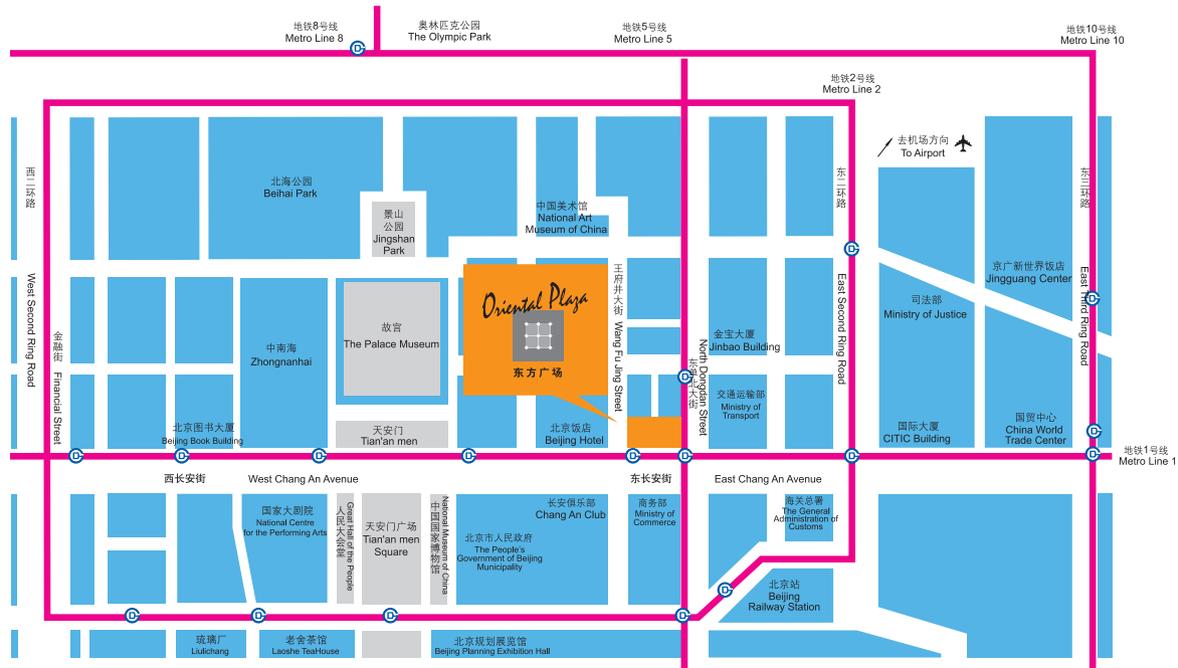
附註：停車場及其他配套設施的建築樓面面積包括獲准用作停車場的23,577平方米之人防工程。

於2011年1月31日，東方廣場用作賺取收入的總面積約580,000平方米，其中包括東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的可出租面積以及北京東方君悅大酒店的建築樓面面積。

34 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附件所載資料。

## 東方廣場及業務

東方廣場由世界知名建築公司巴馬丹拿(Palmer & Turner)設計，巧妙結合傳統四合院概念和現代建築構思，內圓外方。



東方廣場坐落於東長安街，西起王府井大街(又名金街)，東至東單北大街(又名銀街)，合共16處入口。東方廣場毗鄰中國中央政府部門，如商務部、交通運輸部、海關總署及北京市人民政府。尤其是，交通運輸部設於東方廣場以東東單北大街之上，而北京市人民政府則位處東方廣場以南東長安街。另外，東方廣場毗鄰北京多個地標，如東方廣場以西只有數街之隔的紫禁城、人民大會堂及天安門廣場。東方廣場交通便利，連接北京公交網絡。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。

東方廣場採納「城中之城」的概念，屬多用途綜合發展項目，包括共分三層的世界級購物商場「東方新天地」、由八座甲級寫字樓組成的「東方經貿城」、由兩座服務式公寓組成的「東方豪庭公寓」、擁有825間客房的五星級酒店「北京東方君悅大酒店」以及擁有約1,900個停車位(包括上落客貨車位)的多層地庫停車場。

東方廣場四個部分綜合互補，組成自給自足的社區，提供完善的設施及服務，包括購物、娛樂及康樂設施、辦公室、餐廳、停車位、酒店及服務式公寓。

東方新天地提供的品牌種類繁多，其中不乏國內外領先品牌。東方經貿城有多家跨國

## 東方廣場及業務

公司及大型本地企業進駐。東方豪庭公寓為海外僱員及其他人士提供中長期住宿，而北京東方君悅大酒店則提供豪華酒店住宿及世界級餐飲服務。

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四個實體締造出協同效益，有助提升每個實體的租金及出租率。譬如，目前超過2萬人於東方廣場居住及工作，為東方新天地及北京東方君悅大酒店<sup>35</sup>提供穩定的客源。

過去十年，這個由四部分組成的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。東方廣場各部分均被視為行內代表、模範及領導潮流的指標。

東方廣場周邊設有郵局、公安局及消防局，包括北京市東區郵電局東方廣場郵電所、北京市公安消防總隊東城支隊王府井中隊及北京市公安局東城分局東方廣場派出所。

東方廣場於1996年施工並於2004年落成。

東方新天地於2000年落成，北京東方君悅大酒店於2001年竣工，東方經貿城於2000年至2001年間分階段完工，而東方豪庭公寓則於2002年至2004年竣工。

東方廣場的建築及工程屢獲殊榮，足證其建築及工程相當優秀。項目於2002年獲中華人民共和國建設部及中國建築業協會頒發中國建築工程魯班獎(國家優質工程)，並於2004年獲國家科技獎勵辦公室頒發詹天佑土木工程獎。此外，東方廣場亦於「Bentley International Property Awards 2004」評選活動中脫穎而出，勇奪「Best Chinese Development」和「Best Chinese Property」兩個獎項。

東方廣場自2000年開業以來，一直由專業管理團隊管理，運作順暢且具效率。有關北京東方廣場公司高級管理人員的履歷載於本發售通函「東方廣場及業務 — 僱員」一節。東方廣場的租戶組合強大，為匯賢產業信託提供多元化的收入基礎。東方廣場管理層積極管理各部份，致力提升面積使用率、出租率及租金水平。

<sup>35</sup>資料來源：附錄六第VI-19頁 – 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。另見本發售通函第69頁的註腳。

## 東方廣場及業務

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(%) (未經審核)	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。

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滙賢投資(以海外投資者身份)與境內合營夥伴(以境內投資者身份)於1999年在中國成立的合作合營企業。見本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件」一節。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，餘下年期約38年。北京市人民政府就東方廣場所處土地向北京東方廣場公司授出土地使用權證，年期自1999年4月22日起至2049年4月21日止；北京市建設委員會(北京市住房和城鄉建設委員會前身)則授出東方廣場各座樓宇的房屋所有權證。

北京東方廣場公司的合營期於2049年1月24日屆滿之後，滙賢投資與滙賢產業信託將不再擁有東方廣場的直接或間接權益或其收入。因此，除非滙賢產業信託於北京東方廣場公司合營期屆滿前取得及持有能產生經常性租金收入的其他房地產投資，否則，滙賢產業信託的房地產投資價值將隨時間而減少，而直至合營期屆滿時，投資價值相等於零。

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
<b>總計</b> .....	<b>31,410</b>

於2011年4月8日，受託人(以滙賢產業信託的受託人身份)與(其中包括)Hui Xian Cayman訂立重組協議，據此，Hui Xian Cayman同意將Hui Xian BVI全部已發行股本及其欠負的轉讓債務轉讓及出讓予受託人(以滙賢產業信託的受託人身份)，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「與滙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。

## 東方廣場及業務

東方廣場的詳情

東方新天地



東方新天地的租金為北京市最高之一。



於東方經貿城上班、入住東方豪庭公寓及下榻北京東方君悅大酒店的國內外人士與遊客為東方新天地提供穩定的客源。

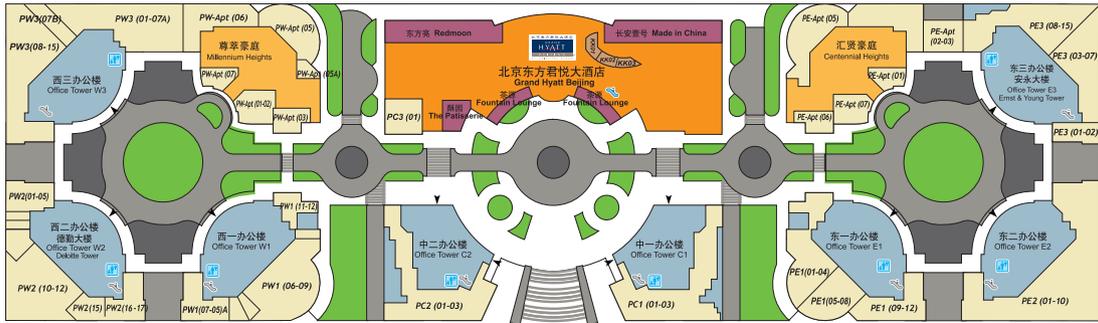


東方新天地的承租率接近100%，輪候名單上的潛在租戶超過250名。

# 東方廣場及業務

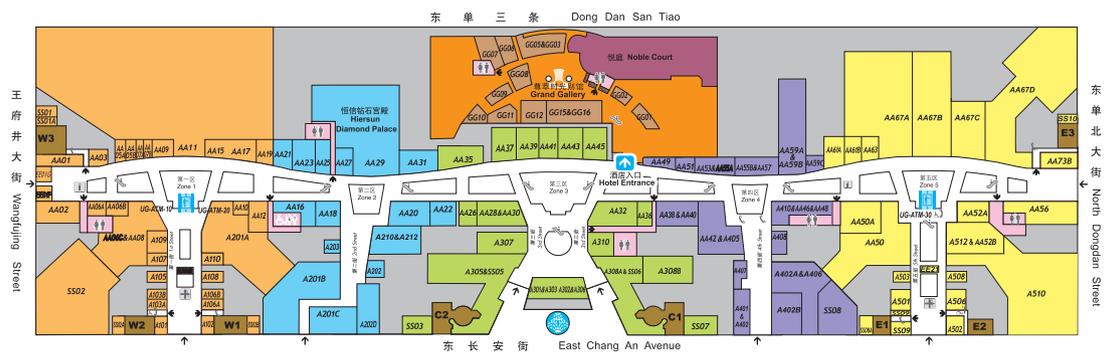
天空大道商舖示意 Sky Avenue

■ 天空大道 Sky Avenue  
■ 尊華時光別墅 Grand Gallery at Hotel  
■ 酒店餐館 Restaurant at Hotel



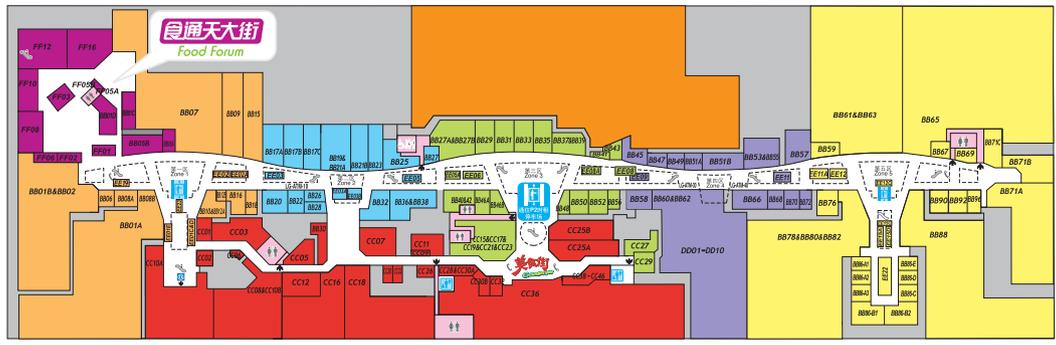
首层商舖示意 Upper Ground Level

■ 第一区 Zone 1  
■ 第二区 Zone 2  
■ 第三区 Zone 3  
■ 第四区 Zone 4  
■ 第五区 Zone 5  
■ 尊華時光別墅 Grand Gallery at Hotel  
■ 酒店餐館 Restaurant at Hotel



地铁层商舖示意 Lower Ground Level

■ 第一区 Zone 1  
■ 第二区 Zone 2  
■ 第三区 Zone 3  
■ 第四区 Zone 4  
■ 第五区 Zone 5  
■ 食通天大街 Food Forum  
■ 美食街 Gourmet Street



\* 此平面图仅供参考 This floorplan is for reference only

▲ 商场入口 Mall Entrance  
▲ 办公楼入口 Entrance to The Tower Offices  
▲ 通往天空大道入口 Entrance to Sky Avenue  
☎ 服务中心 Service Counter  
🗺 导向牌 Directory  
🚲 自行车停车场 Bicycle Park  
☎ 电话亭 Telephones  
☎ 无障碍电话 Telephones for Disabled  
🚶 无障碍通道 Main Aisle  
🚻 无障碍卫生间 Restrooms for Disabled  
🚻 无障碍卫生间 Restrooms for Disabled  
🚇 地铁 Subway  
🎵 音乐喷泉 Music Fountain  
🚪 自动扶梯 Escalators  
🚪 自动扶梯 Escalators  
🚗 P3/P4 停车场升降机 Car Park Lifts to P3/P4  
🚗 P2 停车场升降机 Car Park Lifts to P2  
🚪 升降梯 Elevators (UG - LG)  
C 中央办公楼 The Tower Offices (Central)  
E 东办公楼 The Tower Offices (East)  
W 西办公楼 The Tower Offices (West)

東方新天地為中國規模最大的購物商場之一，為當地居民及遊客的休閒熱點，亦是各大零售商在北京設立據點的首選。東方新天地屢獲殊榮，其中包括：

- 《新京報》2010年度最佳一站式購物地獎
- 精品傳媒(集團)頒發之2010金指南獎「年度最佳視覺裝飾」
- 《北京娛樂信報》2008年度商業流通行業時尚先鋒

## 東方廣場及業務

- 《北京晨報》2008年度京城商業百姓星級榜「購物環境五星級商場」
- 《BAZAAR》2007年度中國最佳時尚商場
- 建設部中國建築文化中心與經濟日報社頒發之2005中國商業地產十大名盤

東方新天地購物商場共分三層，於2010年12月31日，總建築樓面面積約130,195平方米，可出租總面積約74,032平方米。於2010年12月31日，東方新天地各商舖的概約面積介乎2平方米至2,991平方米。

於最後可行日期，東方新天地的承租率接近100.0%，輪候名單上有意租用零售空間的潛在零售租戶超過250名。東方新天地為北京王府井／東長安街商圈最具代表性的零售項目，其成功有助建立北京高端的零售物業市場<sup>36</sup>。基於東方廣場所在位置為租戶帶來競爭優勢，故此在東方新天地成功租用商舖實在難能可貴。

王府井／東長安街為北京主要購物區，到訪的不僅是本地人，也有國內外的遊客。週中每日平均客流約20萬，週末每日約25萬，而公眾假期則約30萬。該區每年的概約平均客流介乎7千萬至9千萬<sup>37</sup>。同時，於東方經貿城上班、入住東方豪庭公寓及下榻北京東方君悅大酒店<sup>38</sup>的國內外人士與遊客超過2萬人，為東方新天地提供穩定的客源。另外，東方新天地的定位及租戶、東方經貿城的白領、東方豪庭公寓的住戶與五星級北京東方君悅大酒店的住客亦產生協同效益。

鑒於東方經貿城不少租戶屬跨國領先公司，而東方豪庭公寓的不少住戶及北京東方君悅大酒店的住客為專業及商務行政人員，整個發展區域為消費者營造出舒適且具吸引力的購物氛圍。

據戴德梁行的資料顯示，王府井／東長安街的高端零售物業平均成交月租每淨平方米約人民幣576元(2010年第四季度)<sup>39</sup>。租金水平高於整個北京市場的平均租金，現時仍冠於主要北京商圈<sup>40</sup>。然而，東方新天地每平方米已出租可出租面值之平均月租更高，2010年第四季約達人民幣835元，而東方新天地2010年12月的地舖租金則約人民幣1,240元。

東方新天地的月租水平高達每平方米已出租可出租面積人民幣4,000元，為北京市場最高之一。

東方新天地的交通相當便利，連接完善的公交網絡，周邊共有30多條公交路線，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

36資料來源：附錄六第VI-19頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

37資料來源：附錄六第VI-17頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

38資料來源：附錄六第VI-19頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

39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。

40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。

## 東方廣場及業務

開)。東方新天地與地鐵站相連，訪客不受北京大雪、沙暴及炎夏等惡劣天氣影響。東方新天地的多層地庫亦設有約1,900個停車位(包括上落客貨車位)，方便駕車訪客。

東方新天地分七個主題購物區，分別為位於首層及地鐵層且貫穿金街和銀街的第一區至第五區、尊萃時光別館及天空大道。各購物區的風格及主題獨特，提升消費者的購物體驗之餘，也可迎合他們不同的品味、風格及需求。多年來，東方新天地經過多次大型翻新工程且不斷革新，將其整體形象升級，為訪客帶來全新面貌。

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和Tommy Hilfiger。

40多個國際頂尖品牌選擇在東方新天地開設旗艦店，包括Trussardi、Montblanc、Cerruti 1881、A. Testoni、BMW Lifestyle、Tissot、上海灘及Blancpain。

不少國際品牌於東方新天地創下記錄，包括：

- 北京最大的OMEGA店
- 北京唯一Audemars Piguet店
- 北京首間Hublot專賣店
- 北京首間Sony Style銷售體驗店
- 亞洲唯一Audi品牌汽車展廳
- 北京最大的Nike專賣店
- 北京最大的i.t.店
- 中國最大的Burger King 餐廳

東方新天地沿長安街的一邊設有全長500米的高級品牌長廊，匯聚多個卓越高級品牌，如Glashutte、Piaget、Rolex、Vacheron Constantin、Ulysse Nardin及IWC。

多家主要銀行如中國銀行、中國工商銀行、渣打銀行、中國建設銀行、招商銀行及北京銀行均在東方新天地設有分行。為提升購物體驗，東方新天地設有兩條由50多間餐飲店組成的美食街，美食包羅萬有，豐儉由人，既可享受國際饗宴，亦可品嚐地道風味。

東方新天地中庭(非屬可出租面積)定期有各種貿易展、展覽、路演和博覽會舉行。近期，Mercedes-Benz、Audi、Max Mara、Tissot、Calvin Klein、Swarovski、Sony、Nike、adidas、Motorola、Samsung及Vogue等多個主要品牌曾在中庭舉辦路演。這些路演不但為東方新天地帶旺人流，亦為東方新天地開闢額外的收入來源。

東方新天地內的電影院屬北京最高檔的電影院之一，因此電影首映及名人活動不時在東方新天地舉行，進一步提升商場的知名度。曾於東方新天地舉辦首映的電影包括青蜂俠、

## 東方廣場及業務

未來戰士2018、冰河世紀3大威龍駕到及新鐵金剛智破皇家賭場，出席嘉賓包括眾多荷里活及其他國內外明星名人。

隨着中國的經濟環境改善，管理人預計北京的零售銷售將持續增長，特別是高端的零售銷售。預期零售銷售增長進一步推動零售物業<sup>41</sup>的需求，以東方新天地的優秀質量及戰略位置而言，其定必從中受惠。

儘管北京購物商場的新供應不斷增加，但預期不會對已經營多年的商場構成不利影響，位於傳統購物區的東方新天地<sup>42</sup>正是一例。

過去多年，即使全球金融危機等重大市況下滑，東方新天地的經營依然表現強勁。

截至2007年、2008年、2009年及2010年12月31日止四個年度各年，已出租可出租面積每平方米的月租分別約人民幣588元、約人民幣665元、約人民幣732元及約人民幣813元。

截至2007年、2008年、2009年及2010年12月31日止四個年度各年，已出租可出租面積每平方米的平均年租<sup>43</sup>分別約人民幣7,055元、約人民幣7,978元、約人民幣8,786元及約人民幣9,760元。

於2007年、2008年、2009年及2010年12月31日，東方新天地獲承租的百分比分別約100.0%、約99.9%、約99.4%及約100.0%。2008年12月31日的承租百分比較2007年12月31日輕微下跌，而2009年12月31日的承租百分比亦較2008年12月31日的輕微下跌，此乃由於北京東方廣場公司保留東方新天地部分可出租面積不作出租之用，以便按其計劃就若干商舖進行合併或重組。

41資料來源：附錄六第VI-7頁 – 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

42資料來源：附錄六第VI-14頁 – 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

43計算每平方米已出租可出租面積的平均年租的分母為期內各月份結束時的平均已出租可出租面積。

# 東方廣場及業務

## 租戶組合

東方新天地的租戶組合經周密的部署，具有相當的吸引力，足以迎合不同品味及年齡的消費者之需求。租戶包括多個國內外領先品牌。

於2010年12月31日，東方新天地有233名租戶。下表載列2010年12月31日來自東方新天地10大租戶(以可出租面積計)截至2010年12月31日止一個月月租收入總額等的若干資料：

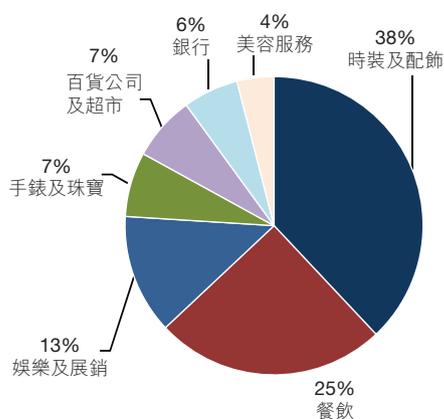
	可出租面積 附註(1)	佔可出租總 面積百分比 附註(1)	佔總月租 收入百分比 附註(2)
	(平方米)		
十大租戶 <sup>附註(3)</sup> .....	15,447	20.9%	25.0%
其他租戶.....	58,585	79.1%	75.0%
總計 .....	<u>74,032</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

附註：

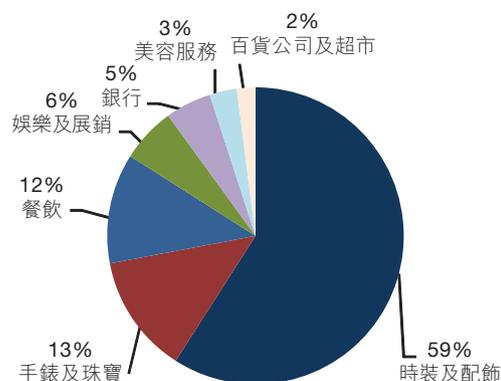
- (1) 於2010年12月31日。
- (2) 以所佔截至2010年12月31日止當月月租總收入的百分比計算。
- (3) 東方新天地十大租戶中，中國銀行股份有限公司北京市王府井支行為房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士，中國銀行股份有限公司北京市王府井支行於東方新天地租用了大約1,497平方米，約佔2010年12月31日總可出租面積約2.0%，月租則佔東方新天地截至2010年12月31日止一個月總月租收入約2.4%。除上文披露者外，東方新天地十大租戶並非房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。

下圖展示管理人劃分各特定行業之租戶於2010年12月31日佔用東方新天地已出租可出租總面積之百分比以及各業務子分部租戶於截至2010年12月31日止一個月支付租金佔總租金收入之百分比：

各行業於2010年12月31日  
佔用的已出租可出租面積



各行業於截至2010年12月31日止  
一個月支付月租佔總月租收入之百分比



## 東方廣場及業務

### 到期日

下表載列東方新天地於2011年1月31日租約的到期日詳情，有關租約預期於所示期間內到期：

期間	到期租約 數目 <sup>(1)</sup>	到期租約已 出租可出租 面積(概約平 方米)	到期租約佔 總已出租可 出租面積百 分比(概約)	到期租約總 月租收入 <sup>(2)</sup> (概約人民 幣)	到期租約佔 總月租收入 百分比 <sup>(3)</sup> (概約)
截至2011年12月31日止年度 ..	76	13,273	17.9%	12,423,489	21.2%
截至2012年12月31日止年度 ..	110	23,701	32.0%	22,442,213	38.4%
截至2013年12月31日止年度 ..	73	13,168	17.8%	13,076,823	22.4%
截至2014年12月31日止年度 ..	12	11,939	16.1%	6,694,048	11.4%
截至2015年12月31日止年度 ..	11	7,686	10.4%	3,334,100	5.7%
截至2016年12月31日止年度 ..	3	3,272	4.4%	427,971	0.7%
截至2017年12月31日止年度 ..	1	998	1.4%	113,200	0.2%
<b>總計</b> .....	<b>286</b>	<b>74,037</b>	<b>100.0%</b>	<b>58,511,844</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 假設並無行使重續權(如有)。
- (2) 各期間到期租約的總月租收入按截至2011年1月31日止一個月根據到期租約應付總月租收入計算。
- (3) 以所佔截至2011年1月31日總月租收入的百分比計算。

### 東方經貿城



東方經貿城為北京最大的甲級寫字樓發展項目。



東方經貿城設有專屬大堂及入口，各辦公樓均直通東方新天地。

東方經貿城位於北京政治中心，毗鄰多個中央政府部門，如商務部、交通運輸部、海關總署及北京市人民政府。

自東方廣場開業至今，東方經貿城為北京規模最大的甲級寫字樓發展項目<sup>44</sup>，其中包括8座甲級辦公樓。於2011年1月31日，東方經貿城的建築樓面總面積為309,552平方米，可出

<sup>44</sup>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。

## 東方廣場及業務

租面積為298,361平方米。東一辦公樓、東二辦公樓及東三辦公樓(又名「安永大樓」)位於東方廣場東面，靠東單北大街與東長安街的交界。中一辦公樓及中二辦公樓位於東方廣場中心部份，靠東長安街。西一辦公樓、西二辦公樓(又名「德勤大樓」)及西三辦公樓位於東方廣場西面，靠王府井街及東長安街。

東一辦公樓、東二辦公樓及東三辦公樓均屬18層高大樓，而中一辦公樓、中二辦公樓、西一辦公樓、西二辦公樓及西三辦公樓則屬12層高大樓。辦公樓各層的全層面積介乎約2,500平方米至3,000平方米，實用率約80.0%<sup>45</sup>。東方經貿城裝置活動地板，佈局能為租戶提供最高的靈活性。所有辦公大樓均附設專用大堂及入口，並接連東方新天地，與整個東方廣場脈脈相連。

東方經貿城裝置完善的資訊科技設施，以迎合其租戶的需求，設施包括光纖接駁、寬頻互聯網及內聯網服務、VSAT、24小時傳真及視像會議以及多媒體網絡。另設東方會議培訓中心，為租戶提供舉行會議及研討會所需的設施。

管理人相信，不少企業的業務已受惠於東方廣場四個部分締造的協同效益。效率實為他們成功的要訣。企業辦公室位置與其供應商及客戶相當接近，因利乘便，再加上東方廣場提供達國際水平的可靠配套設施，如供娛樂及總部派員及海外訪客入住的五星級酒店、供海外僱員入住的服務式公寓以及可滿足僱員日常需要的世界級購物商場，這些都能大幅提升寫字樓租戶的營運效率。

東方廣場內的東方經貿城之成功要訣為其客戶關係管理。與租戶商討租約時經常會考慮到租戶所租用的辦公室能否配合其日後的拓展計劃，攜手合作乃達致雙贏的精神所在。

專業物業管理團隊可確保東方經貿城的租戶可享嚴密的保安及舒適的辦公環境。

東方經貿城於2003年竣工時獲《北京現代商報》評為「北京最佳寫字樓」，評委包括北京市商務局及北京市工商局。此外，東方經貿城亦於2005年獲建設部中國建築文化中心與經濟日報社選為「中國智能樓宇十大名盤」。

於2007年、2008年、2009年及2010年12月31日，東方經貿城獲承租的百分比分別約97.2%、約98.2%、約93.8%及約97.4%。東方經貿城自2001年推出以來，其出租率較北京整體的平均出租率為高<sup>46</sup>。2009年12月31日的承租百分比較2008年12月31日下跌，此乃由於部分租戶因2009年全球金融危機而暫延其業務拓展計劃，租約屆滿時並無重續。全球金融危機過後，經濟逐步復甦，2010年12月31日的承租百分比亦較2009年12月31日有所上升。

東方經貿城的租戶基礎強大且多元化，其中不乏國內外的龍頭公司，雲集高科技、投

<sup>45</sup>實用率按淨建築樓面面積除總建築樓面面積計算。

<sup>46</sup>資料來源：附錄六第VI-26頁及VI-29頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

## 東方廣場及業務

資證券、金融銀行、會計、律師、醫藥、媒體、廣告、高級品牌產品與消費品等各界精英。

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，他們多年來不斷擴充租賃面積，從不足6,000平方米拓展至目前各公司佔用面積超過17,000平方米。

2006年「安永大樓」的冠名乃中國歷來首家會計師事務所取得其寫字樓的冠名權。安永最初租用東方廣場4,200平方米，隨後合共進行了22次擴充。於2010年11月30日，安永向東方經貿城租用約25,880平方米(佔東方經貿城的可出租面積約8.7%)。東方經貿城另一辦公大樓冠名為「德勤大樓」。德勤華永於2002年首次進駐東方廣場，經過六次擴充後，於2008年冠名「德勤大樓」。於冠名時，德勤華永已擴租至約13,000平方米。於2010年11月30日，德勤華永於東方經貿城的佔用面積約17,500平方米(佔東方經貿城的可出租面積約5.9%)。

租戶組合亦包羅眾多名列財富500強企業。進駐東方經貿城主要的品牌、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、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。

東方經貿城佔現時區內甲級寫字樓供應約三分之一，對市場的影響力重大，並為區內甲級寫字樓在租戶組合方面的指標<sup>47</sup>。

據戴德梁行的預計，甲級寫字樓未來三年(2011年至2013年)的供應量約為61萬平方米(建築樓面面積)<sup>48</sup>。因此，未來甲級寫字樓市場受壓的情況將會較低<sup>49</sup>。另外，未來甲級寫字樓的供應大多集中於CBD，而北京王府井／東長安街商圈預期於未來三年並無新甲級寫字樓落成<sup>50</sup>，代表未來該商圈的市場壓力較低<sup>51</sup>。

按戴德梁行之預測，北京甲級寫字樓於未來三年的租金可按年增長約5.2%<sup>52</sup>，反映該市場的前景正面。

截至2007年、2008年、2009年及2010年12月31日止四個年度各年，東方經貿城已出租可出租面積每平方米的平均月租分別約人民幣157元、約人民幣160元、約人民幣167元及約人民幣165元。

2010年第四季度及截至2011年2月28日止兩個月，東方經貿城續租及新租約每平方米已出租可出租面積的平均月租分別約人民幣183元及人民幣200元。值得一提的是，截至2011年2月28日止兩個月新租約每平方米已出租可出租面積的平均月租達到人民幣229元。

47資料來源：附錄六第VI-24頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

48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。

49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。

50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。

51資料來源：附錄六第VI-31頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

52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。

## 東方廣場及業務

截至2007年、2008年、2009年及2010年12月31日止四個年度各年，東方經貿城已出租可出租面積每平方米的平均年租<sup>53</sup>分別約人民幣1,889元、約人民幣1,922元、約人民幣2,002元及約人民幣1,979元。

### 租戶組合

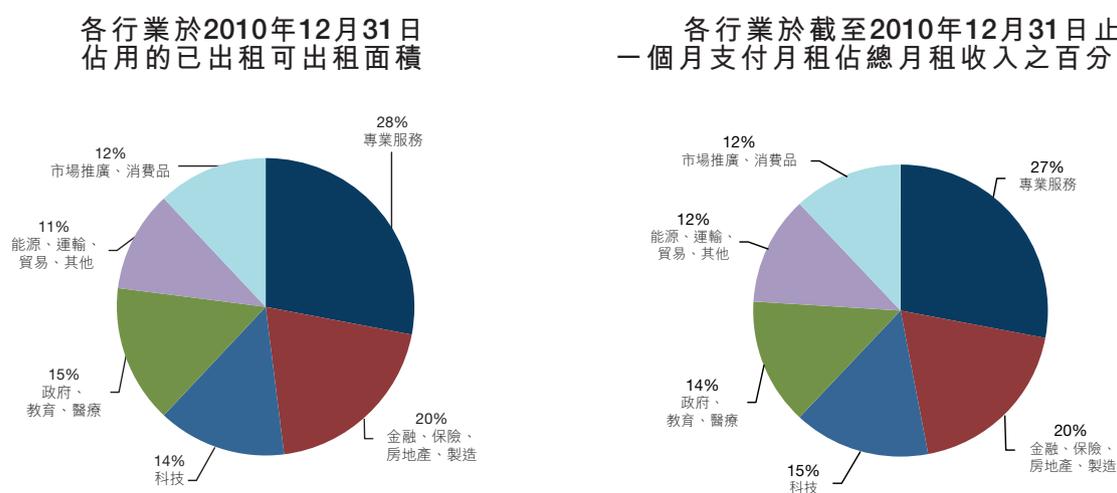
於2010年12月31日，東方經貿城有486名租戶。下表載列東方經貿城10大租戶2010年12月31日租用可出租面積及截至2010年12月31日止一個月月租收入總額等的若干資料：

	可出租面積 <sup>附註(1)</sup> (平方米)	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>
十大租戶 <sup>附註(3)</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日止當月月租總收入的百分比計算。
- (3) 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。

下圖展示管理人劃分各特定行業之租戶於2010年12月31日佔用東方經貿城已出租可出租總面積之百分比以及各行業之租戶於截至2010年12月31日止一個月支付租金佔總租金收入之百分比：



<sup>53</sup>計算每平方米已出租可出租面積的平均年租的分母為期內各月份結束時的平均已出租可出租面積。

## 東方廣場及業務

### 到期日

下表載列東方經貿城於2011年1月31日租約的到期日詳情，有關租約預期於所示期間內到期：

期間	到期租約 數目 <sup>(1)</sup>	到期租約已 出租可出租 面積(概約 平方米)	到期租約佔 總已出租可 出租面積百 分比(概約)	到期租約總 月租收入 <sup>(2)</sup> (概約 人民幣)	到期租約佔 總月租收入 百分比 <sup>(3)</sup> (概約)
截至2011年12月31日止年度 ..	189	73,009	25.4%	12,997,164	26.5%
截至2012年12月31日止年度 ..	254	100,602	35.1%	18,095,470	36.9%
截至2013年12月31日止年度 ..	121	85,425	29.8%	14,030,472	28.6%
截至2014年12月31日止年度 ..	40	27,674	9.6%	3,845,822	7.9%
截至2015年12月31日止年度 ..	1	337	0.1%	62,345	0.1%
<b>總計</b> .....	<b>605</b>	<b>287,047</b>	<b>100.0%</b>	<b>49,031,273</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 假設並無行使重續權(如有)。
- (2) 各期間到期租約的總月租收入按截至2011年1月31日止一個月根據到期租約應付總月租收入計算。
- (3) 以所佔截至2011年1月31日總月租收入的百分比計算。

### 東方豪庭公寓



東方豪庭公寓提供五星級貼身管家及禮賓服務。



東方豪庭公寓的大堂入口設於發展項目的平台層，環境寧靜。



東方豪庭公寓為北京最大的服務式公寓發展項目。

東方豪庭公寓為北京最大的服務式公寓發展項目<sup>54</sup>。該項目由尊萃豪庭及匯賢豪庭兩幢服務式公寓組成。

東方豪庭公寓的住客盡享城市生活的便利之餘，同時擁有幽靜的居住環境。東方廣場在建築上特意將東方豪庭公寓置於最遠離王府井繁鬧之處，為住客提供寧靜的居住環境，而大堂入口則設於發展項目的平台層。

於2010年12月31日，東方豪庭公寓兩幢公寓合共提供613個服務式公寓單位，可出租總面積約81,098平方米，提供開放式、一房至四房的多樣選擇，面積介乎約31平方米至560平

<sup>54</sup>資料來源：附錄七第VII-21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。

## 東方廣場及業務

方米。613個單位中有13個開放式單位、317個一房單位、249個兩房單位、29個三房單位、4個四房單位以及1個總統套房。

所有服務式公寓單位裝修設備齊全，配備時尚廚櫃家電，更設有電子保險箱。此外，所有單位均提供衛星電視及寬頻上網服務。

東方豪庭公寓提供五星級貼身管家和禮賓服務，以及多語客戶服務支援以迎合各國租戶的需要。

東方豪庭公寓的住客亦可享受多項設施，包括閱讀室及北京東方君悅大酒店內24小時開放的綠洲俱樂部。該俱樂部設有設備齊全的健身中心以及50米長的度假式室內游泳池。為住客提供增值服務，東方豪庭公寓會定期舉辦活動，如北京旅遊景點的觀光團及品酒活動。

作為東方廣場這「城中之城」的一部分，東方豪庭公寓可從中受惠。東方新天地及北京東方君悅大酒店近在咫尺，內裏商店餐廳林立。東方豪庭公寓亦深受東方經貿城上班一族的青睞。

此外，東方豪庭公寓的租戶可申請成為東方新天地Malls Club的會員，於東方新天地購物賺取積分，而租戶於東方新天地及北京東方君悅大酒店用餐亦可享有折扣優惠。

截至2007年、2008年、2009年及2010年12月31日止四個年度各年，東方豪庭公寓已出租可出租面積每平方米的平均月租分別約人民幣161元、約人民幣198元、約人民幣145元及約人民幣126元。

截至2007年、2008年、2009年及2010年12月31日止四個年度各年，東方豪庭公寓已出租可出租面積每平方米的平均年租<sup>55</sup>分別約人民幣1,934元、約人民幣2,376元、約人民幣1,745元及約人民幣1,513元。

北京服務式公寓市場的前景明朗。隨着全球經濟回暖，地方市場持續增長，服務式公寓中短期的需求有望上升。加上，短期內進入北京市市場的新服務式公寓數量相對有限，預期出租率及租金水平將會提升<sup>56</sup>。

另外，在北京租戶組合中，預計屬單身及無子女夫妻租戶的比重漸升，正好為主要針對單身及小家庭的服務式公寓提供商機。東方豪庭公寓一直切合小型家庭的需要，可從此市場趨勢之中佔優<sup>57</sup>。

於2007年、2008年、2009年及2010年12月31日，東方豪庭公寓的出租率分別約81.6%、約67.6%、約71.6%及約79.5%。2008年12月31日的出租率較2007年12月31日為低，主要由於2009年及以前有大量新酒店及非服務式公寓的供應<sup>58</sup>。此外，全球金融危機迫

55計算每平方米已出租可出租面積的平均年租的分母為期內各月份結束時的平均已出租可出租面積。

56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。

57資料來源：附錄七第VII-30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。

58資料來源：附錄七第VII-22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。

## 東方廣場及業務

使多間跨國公司減少派員到中國及／或削減住房預算<sup>59</sup>。全球金融危機過後，經濟於2009年開始復甦，東方豪庭公寓的出租率亦穩步上揚。

### 租戶組合

於2010年12月31日，東方豪庭公寓有425名租戶。下表載列東方豪庭公寓按服務式公寓單位類別劃分截至2010年12月31日止一個月東方豪庭公寓不同租戶類別的若干資料。

單位類別	於2010年12月31日	截至2010年12月31日止
	租戶總數	一個月總月租收入
		(人民幣)
開放式單位.....	10	56,388
一房單位.....	294	3,379,952
兩房單位.....	167	3,098,169
三房單位.....	46	1,318,330
四房單位.....	3	129,000
總統套房.....	1	156,350

下表載列2010年12月31日來自東方豪庭公寓10大租戶月租收入總額等的若干資料：

	可出租面積 <sup>附註(1)</sup>	佔可出租總面積	佔總租金收入
	(平方米)	百分比 <sup>附註(1)</sup>	百分比 <sup>附註(2)</sup>
十大租戶 <sup>附註(3)</sup> .....	7,374	9.1%	13.8%
其他租戶.....	60,573	74.7%	86.2%
空置.....	13,151	16.2%	不適用
總計.....	81,098	100.0%	100.0%

附註：

(1) 於2010年12月31日。

(2) 以所佔截至2010年12月31日止當月月租總收入的百分比計算。

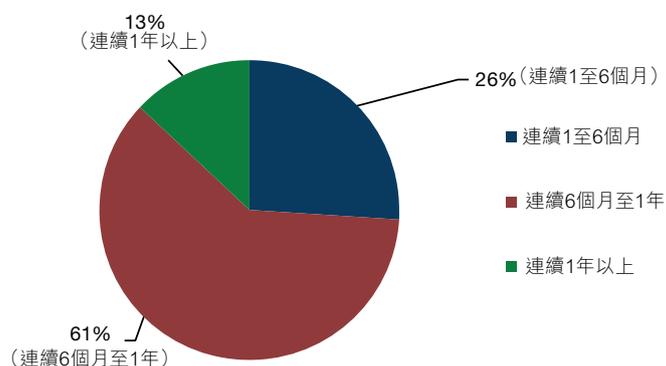
(3) 東方豪庭公寓十大租戶中，滙豐銀行(中國)有限公司北京分行、北京長樂房地產開發有限公司及北京寶苑房地產開發有限公司為房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。除上文披露者外，東方豪庭公寓十大租戶並非房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。

59資料來源：附錄七第VII-22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。

## 東方廣場及業務

下圖展示東方豪庭公寓截至2010年12月31日止一個月按租約期限劃分的總租金收入：

**截至2010年12月31日止一個月按租約期限劃分的總租金收入**



長租期(即連續六個月以上)佔總租金收入約74%，佔業務相當的比重。此百分比遠高於北京其他服務式公寓長租期所佔比重(約59.9%)<sup>60</sup>。

### 到期日

下表載列東方豪庭公寓於2011年1月31日租約的到期日詳情，有關租約預期於所示期間內到期：

期間	到期租約 數目 <sup>(1)</sup>	到期租約 已出租可 出租面積 (概約 平方米)	到期租約 佔總已出租 可出租面積 百分比 (概約)	到期租約總 月租收入 <sup>(2)</sup> (概約 人民幣)	到期租約 佔總月租 收入百分比 <sup>(3)</sup> (概約)
截至2011年12月31日止年度 ..	472	61,470	86.3%	5,618,112	89.7%
截至2012年12月31日止年度 ..	67	9,289	13.0%	606,656	9.7%
截至2013年12月31日止年度 ..	4	522	0.7%	40,382	0.6%
<b>總計</b> .....	<b>543</b>	<b>71,281</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,265,150</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 假設並無行使重續權(如有)。
- (2) 各期間到期租約的總月租收入按截至2011年1月31日止一個月根據到期租約應付總月租收入計算。
- (3) 以所佔截至2011年1月31日總月租收入的百分比計算。

<sup>60</sup>資料來源：附錄七第VII-25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。

### 北京東方君悅大酒店



北京東方君悅大酒店先後獲得超過100項國內外殊榮。

北京東方君悅大酒店為北京五星級龍頭酒店之一。酒店毗鄰市中心及多個主要地標，連接完善的交通網絡，服務達世界級標準，深受商務旅客、社會名人和政府高官歡迎。

北京東方君悅大酒店位置相當便利，毗鄰主要政府辦公大樓和商業大廈，以及天安門及紫禁城等旅遊景點。故此，北京東方君悅大酒店吸引觀光及商務旅客入住。

北京東方君悅大酒店一直被譽為首都頂級酒店之一，自開業以來先後獲得超過100項國內外的殊榮。2010年，北京東方君悅大酒店榮獲以下獎項：

- 《Business Traveller Asia-Pacific》年度大獎「北京最佳商務酒店」(7度獲獎)
- 《Asiamoney》商務旅行票選大獎「北京最佳酒店」(5度獲獎)
- 《DestinAsian》讀者票選大獎「北京最佳酒店」(衛冕5年)
- 《私家地理》中國旅遊獎「中國百佳酒店」(衛冕4年)
- 《財資》商務旅行報告「北京最佳商務酒店」(4度獲獎)
- 《Condé Nast Traveller》旅遊金榜「北京最佳酒店」(3度獲獎)
- 《時尚旅遊》讀者票選金榜「北京首選商務酒店」(衛冕2年)
- 《Smart Travel Asia》亞洲最佳旅遊品牌評選「亞洲最佳25家會議酒店」(衛冕2年)
- 《胡潤百富》2010至尚優品中國千萬富翁品牌傾向調查「最受青睞北京奢華酒店」

## 東方廣場及業務

北京東方君悅大酒店由酒店管理人管理。酒店管理人屬國際知名酒店營運商凱悅國際集團之成員。

北京東方君悅大酒店樓高24層(包括四層地庫)，現有合共825間客房及套房。客房及套房的種類及數目如下：

客房及套房類型	客房／套房數目
君悅客房.....	399間
君悅豪華客房.....	92間
君悅豪華客房(雙床).....	59間
嘉賓軒客房.....	107間
嘉賓軒豪華客房.....	49間
君悅套房.....	67間
嘉賓軒豪華客房(雙床).....	27間
君悅行政套房.....	20間
外交套房.....	3間
大使套房.....	1間
總統套房.....	1間
<b>總計 .....</b>	<b>825間客房／套房</b>

每間客房及套房均設書桌空間及客房設施，包括供寬頻上網用的電腦數據端口。

北京東方君悅大酒店提供會議設施、餐飲及其他設施，其中包括：

會議設施	餐飲	其他設施
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會議／宴會區域達到2,924平方米，包括兩個君悅大宴會廳、五個多功能廳、五個畫室、四個君府及四個董事會議廳</li> <li>• 君府屬住宅會議概念式的多功能場所，擁有三個會議室、兩個咖啡吧及君府休息廳，可容納300位貴賓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 悅庭(粵菜)</li> <li>• 長安壹號(中菜)</li> <li>• Da Giorgio(意大利菜)</li> <li>• 君悅咖啡廳</li> <li>• 東方亮餐吧</li> <li>• 茶源</li> <li>• 酥園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50米長度假式室內游泳池</li> <li>• 24小時開放的健身中心，配備私人LCD屏幕</li> <li>• 蒸汽桑拿房及按摩浴池</li> <li>• 健身健體課程</li> <li>• 按摩療程房</li> <li>• 商務中心</li> </ul>

北京東方君悅大酒店的餐廳酒吧受北京當地人、旅客及酒店住客歡迎。因此，該等餐廳酒吧為北京東方君悅大酒店帶來強大的現金流量及穩定的收入來源。北京東方君悅大酒店的餐廳榮獲多項獎項。

中菜餐廳「長安壹號」贏得的美譽包括：

- 《The Beijinger》2010年度傑出新派菜餐廳
- 《Time Out北京》2009年度最佳京派餐廳

## 東方廣場及業務

- 《週末畫報》2009最佳餐廳評選「最佳宅門菜餐廳」
- 《週末畫報》2008年度最佳浪漫約會餐廳
- 《美食與美酒》2006至2010年度中國最佳50家餐廳

2009年，粵菜餐廳「悅庭」獲《Time Out北京》選為「年度推薦粵菜餐廳」。

北京東方君悅大酒店也為首都及中國各地客戶提供到會服務，從而獲取收入。

北京東方君悅大酒店的休閒設施應有盡有，綠洲俱樂部為設備齊全的健身中心，附設50米長度假式室內游泳池，充滿熱帶雨林風情，配有「虛擬天幕」展現各種不同氣象。



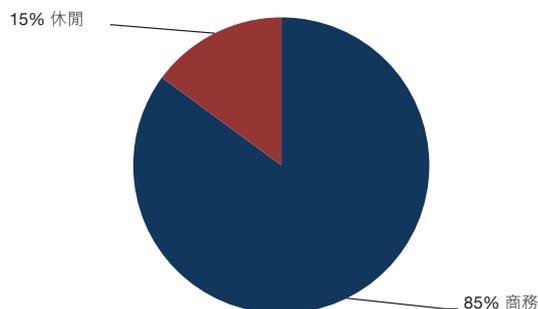
北京東方君悅大酒店的住客可享用綠洲俱樂部健身中心，其中設有偌大的度假式室內游泳池。

2001年，北京東方君悅大酒店推出 Club at the Hyatt 計劃(「**CATH計劃**」)。於2010年12月31日，CATH計劃有3,600名會員，會員專享優惠，包括入住酒店、用餐及購物優惠。CATH計劃能為北京東方君悅大酒店建立忠誠客戶群。

## 東方廣場及業務

誠如下圖所示，按酒店住客的客房晚數劃分商務旅客及休閒旅客截至2010年12月31日止年度之比例分別約85%及約15%。

**截至2010年12月31日止年度按客房晚數劃分訪客組合**



附註：計算按客房晚數劃分訪客組合之統計數字源自北京東方君悅大酒店。

下表載列北京東方君悅大酒店於所示期間的平均出租率及其他營運數據。

	截至12月31日止年度			
	2007年	2008年	2009年	2010年
房數 .....	825	825	825	825
平均出租率(%) .....	72.6	62.3	56.9	65.6
平均房價 <sup>附註</sup> (人民幣) .....	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

附註：包括服務費。

2007年至2009年間平均出租率下降是受整體市況影響。下降主要由於北京奧運會結束後酒店客房的供應過剩、2009年及之前有大量新酒店及非服務式公寓的供應<sup>61</sup>，再加上發生全球金融危機降低世界各國的旅遊需求，旅遊預算大減，尤其是高端酒店的需求<sup>62</sup>。截至2010年12月31日止年度，平均出租率上升，主要由於全球金融危機過後，經濟開始復甦，推動出租率及房價上升。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年以及截至2010年10月31日止十個月，北京東方君悅大酒店餐飲店的收入分別約人民幣248,000,000元、約人民幣240,000,000元、約人民幣179,000,000元及約人民幣170,000,000元。

61 資料來源：附錄七第VII-22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。

62 資料來源：附錄七第VII-18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。

## 東方廣場及業務

截至2010年10月31日止10個月，北京東方君悅大酒店餐飲業務及其他非主要部門(即並非與酒店客房住宿直接有關)(「餐飲及其他酒店業務」)所佔收入及溢利佔東方廣場收入及溢利分別約9.8%及約4.5%。

由於北京東方廣場公司所持北京東方君悅大酒店的權益包括餐飲及其他酒店業務的擁有權及經營權，故此匯賢產業信託通過滙賢投資間接投資北京東方廣場公司也包括餐飲及其他酒店業務的擁有權及經營權。匯賢產業信託於上市日期後保留餐飲及其他酒店業務間接權益之理由如下：

- (i) 北京東方君悅大酒店的整體經營屬東方廣場的一部分。商業上，北京東方君悅大酒店的營運與東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的租務可互補。餐飲及其他酒店業務被視為向北京東方君悅大酒店住客、東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓租戶提供的增值服務。
- (ii) 管理人認為，東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的租金收入佔北京東方廣場公司總收入或溢利相當大的部分，即使餐飲及其他酒店業務有所波動，但僅佔東方廣場總收入及溢利的一小部分，對匯賢產業信託整體而言也能向基金單位持有人提供穩定的回報。
- (iii) 此外，如要將餐飲及其他酒店業務從匯賢產業信託中剔除，就北京東方君悅大酒店的營運與酒店管理人訂立現有的合約及其他安排將須作大幅修改。

北京東方君悅大酒店毗鄰知名的王府井購物區，再加上其屬面積80萬平方米包含甲級寫字樓及零售之混合用途建築群一部分，為酒店帶來巨額的企業業務，包括有關會議、激勵旅遊、大會及展覽(「MICE」)及休閒旅遊之業務<sup>63</sup>。鑒於擁有大量高端企業客戶，酒店能收取高房價<sup>64</sup>。

每年，不少大型會議於北京東方君悅大酒店舉行。出席會議的代表會佔用數百間客房和絕大部分多功能廳，同時會帶來巨額的餐飲業務。

北京東方君悅大酒店的競爭對手包括北京王府半島酒店、北京中國大飯店、北京嘉里中心飯店、北京金融街威斯汀大酒店及北京麗晶酒店<sup>65</sup>。北京東方君悅大酒店在平均房價、出租率及平均可出租客房收入一直領先此等競爭對手及北京其他五星級酒店<sup>66</sup>。

2007年至2010年期間，北京東方君悅大酒店的每月平均可出租客房收入較其競爭對手高出人民幣280元至人民幣580元<sup>67</sup>。

63資料來源：附錄七第VII-18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。

64資料來源：附錄七第VII-18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。

65資料來源：附錄七第VII-18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。

66資料來源：附錄七第VII-18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。

67資料來源：附錄七第VII-18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。

## 東方廣場及業務

2010年1月至12月，北京東方君悅大酒店與其直接競爭對手相比，房價第一，出租率第二。

### 市場推廣及租賃活動

現時，北京東方廣場公司設有專責的市場推廣團隊，負責為東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓在目標租戶群中尋找合適租戶。他們通過印刷媒體的廣告版面、電話營銷、派發傳單及物業代理，積極向潛在租戶推廣東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓。代理及潛在租戶亦會定期獲得最新出租辦公室、公寓或零售單位的資料。於物業管理人成立之後，現由北京東方廣場公司負責的市場推廣功能將按照經營管理協議交由物業管理人負責。

酒店管理人設有專責的銷售及市場推廣團隊，致力提高出租率及收入。團隊進行的銷售及市場推廣活動包括與公司客戶建立關係、提供批量優惠、增加國內外媒體曝光、舉行銷售團及貿易展。

### 租約

東方新天地的租約年期一般介乎2至5年，但有時會視乎特定行業的慣例及東方新天地的策略，向租戶提供較長的租期。大多數的租約有固定約期，其中不附帶重續權。

東方經貿城的租約年期一般介乎2至5年，其中會考慮租戶需要及東方經貿城的策略等因素。大多數的租約有固定約期，部分附帶重續權。

東方豪庭公寓的租約年期一般介乎1個月至2年，其中會考慮租戶需要及租金等因素，但有時會視乎租戶需要及租金向租戶提供較長的租期。大多數的租約有固定約期，其中不附帶重續權。

訂立租約之時，東方新天地及東方經貿城的租戶一般須支付保證金，保證金包括3個月的租金、管理費、公用事業開支及配套設施按金。東方豪庭公寓的租戶一般亦須支付保證金，保證金包括2個月租金及電話費按金。保證金不計利息。上述按金於租約屆滿時退還，如需維修及按租約規定將物業的狀況還原，涉及的金額從按金中扣除。

東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的租戶一般須預付一個月的租金，並視乎市況，有時根據租約授出有限的免租期(3年租約的東方新天地及東方經貿城之新租戶現時一般享有約2至3個月的免租期)，此舉措基本上符合市場做法。

### 五年交易歷史

緊接最後可行日期前五個年度，並無進行有關東方廣場的交易。

### 與東方廣場業權有關的資料

北京東方廣場公司憑土地使用權證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)及房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)持有東方廣場的土地使用權，為期50年，由1999年4月22日起至2049年4月21日止。

根據中國有關法律法規的規定，建築樓面面積24,474平方米的人防工程位於東方廣場的地庫。人防工程的擁有權歸中國政府所有。北京東方廣場公司已取得許可，可使用人防工程其中23,577平方米的部分作停車位之用，年限由2008年5月20日起至2013年5月20日止。

人防工程的使用許可屆滿前，北京東方廣場公司可向有關民防機關申請許可重續，一經有關民防機關批准後，北京東方廣場公司可於獲准的重續期內繼續使用人防工程作停車場之用。

倘若許可未獲重續，現有許可屆滿後，北京東方廣場公司不再擁有人防工程之使用權作停車場或其他許可用途。鑒於北京東方廣場公司過去一直能成功重續許可，倘若沒有發生無法預計的事件，管理人相信北京東方廣場公司應可重續許可。然而，假如無法重續許可，管理人預期不會對北京東方廣場公司以及匯賢產業信託構成重大影響。

### 一般資料

#### 翻新及修繕

東方廣場計劃於2011年進行翻新，估計成本約人民幣9,300萬元，其中大部分(約人民幣5,400萬元)計劃用於翻新北京東方君悅大酒店的客房及餐廳，餘額約人民幣3,900萬元則計劃用於翻新東方廣場的其他部分。翻新及修繕成本將以內部資金撥支。

#### 僱員

於最後可行日期，北京東方廣場公司(其本身連同其分公司)合共於中國僱用約570名僱員，職責包括酒店營運、租務、物業管理、其他商業職能及服務、處理法律、法規及其他行政事務。至於北京東方君悅大酒店，酒店管理協議規定營運酒店的僱員須隸屬北京東方廣場公司，並非隸屬酒店管理人。

北京東方廣場公司為僱員提供退休福利計劃、醫療及社會保險計劃以及住房公積金。

有關北京東方廣場公司分公司聘用現有僱員(於最後可行日期合共約390名)在酒店管理人的管理下履行酒店營運職能及服務，所有留任效力北京東方君悅大酒店的員工於上市日期後將繼續獲北京東方廣場公司分公司聘用。另外，其後聘用的新酒店僱員將以相類形式聘用。預計上市日期後直接聘用酒店僱員的總數不會大幅增加。北京東方廣場公司分公司直接聘用酒店僱員之原因包括北京東方廣場公司與酒店管理人根據酒店管理協議進行的

## 東方廣場及業務

現有合約安排規定，酒店僱員應由北京東方廣場公司聘用。上述與酒店管理人訂立的合約安排於匯賢產業信託成立及發售前多年已經實行(有關酒店管理協議的詳情載於本發售通函「有關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)。修改酒店僱員的現有聘用安排與合約安排的精神不符，並預計難以要求酒店管理人同意作出有關修改。

於最後可行日期，北京東方廣場公司合共聘用約180名僱員，負責處理法律、法規及其他行政事務，並履行商業職能及服務，包括租賃及部分其他物業管理職能及服務(酒店營運及服務除外)。除將履行特定職能(「**核心非酒店職能**」)的若干僱員外，上述的現任非酒店僱員仍將由北京東方廣場公司聘用，直至現行僱傭合約屆滿或自然流失為止。過渡期結束後，現有非酒店僱員(如留任)將由物業管理人及／或履行相關職能的其他服務供應商聘用。上市日期及物業管理人成立之後，除履行核心非酒店職能的僱員外，所有履行酒店營運以外職能及服務的新僱員將不會直接由北京東方廣場公司聘用。

核心非酒店職能將繼續由北京東方廣場公司直接聘用的僱員負責，惟他們的現行僱傭合約或會屆滿及可予重續。上市日期後聘用負責核心非酒店職能的新僱員(如需要)亦將直接由北京東方廣場公司聘用。上述的過渡期結束後，預期直接聘用履行核心非酒店職能的僱員數目將合理維持約50名。北京東方廣場公司於上市日期後安排直接聘用負責核心非酒店職能的僱員，原因(其中包括)是東方廣場的管理、北京東方廣場公司的管理及經營受中國相關法律法規及合資文件規管，尤其是北京東方廣場公司的若干責任及職能須由北京東方廣場公司本身根據中國相關法律法規及合資文件履行及完成。

管理人已申請豁免於上市日期後嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)段有關上述僱員安排的守則，而證監會按以下理由授出有關豁免權：

- (A) 東方廣場的管理及北京東方廣場公司的管理及營運受中國相關法律法規及北京東方廣場公司的合資文件所規管。特別是，酒店相關僱員及非酒店相關僱員的僱傭關係受中國相關勞工法律法規所規管，且北京東方廣場公司的若干責任及職能須由北京東方廣場公司本身根據中國相關法律法規及合資文件履行及完成。
- (B) 根據上述安排，北京東方廣場公司的大部分直接僱員將為酒店相關僱員。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度各年以及截至2010年10月31日止十個月，酒店僱員的總員工成本僅佔北京東方廣場公司同期總收入分別約4.7%、約4.3%、約3.5%及約3.6%。百分比數字相對較低，部分是由於該酒店僅屬東方廣場其中一個多用戶類別。
- (C) 根據北京東方廣場公司與酒店管理人之間的現有合約安排，由北京東方廣場公司將聘用酒店相關僱員。該項安排自酒店於2001年開始營運時已與酒店管理人訂立。酒店相關僱員的現行僱傭安排的變動與有關合約安排的精神並不相符，並預期就有關變動取得酒店管理人同意時或會遭遇困難。

(D) 上述匯賢產業信託的僱傭安排將不會嚴重影響匯賢產業信託，由於：

- (i) 根據上述匯賢產業信託的僱傭安排，經過上文所述過渡期後，北京東方廣場公司直接聘用的非酒店相關僱員將調低至約不超過50人。管理人已確認，北京東方廣場公司分公司的酒店相關僱員總數預期不會於上市日期後大幅增加，而大部分酒店相關僱員將主要受聘履行酒店營運部分日常職能及服務。根據上文(B)段所述的歷史數字，北京東方廣場公司(及其分公司)直接受聘僱員的總員工成本預期相較北京東方廣場公司總收益為低。因此，管理人相信，直接受聘僱員引致北京東方廣場公司及因而間接引致匯賢產業信託出現重大負債或虧損的風險輕微。
- (ii) 即使聘用匯賢產業信託及其特別目的投資工具以外的僱主以委聘相關僱員，其僱傭成本及責任預期會間接轉嫁予匯賢產業信託，亦可能因涉及外聘僱主而產生額外成本及其他潛在責任。因此，相較其他涉及(或倚重)外聘僱主公司的安排，匯賢產業信託的僱員安排建議不會導致匯賢產業信託出現任何重大不利財務負債。

上述豁免詳情載於「修訂、豁免及發牌之條件 — 北京東方廣場公司的僱員 — 房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)段」。

除北京東方廣場公司直接聘用僱員外，北京東方廣場公司及其分公司亦有聘用外部人力資源供應商或代理，為北京東方廣場公司及其分公司酒店及非酒店業務聘用及臨時調派所需員工。經北京東方廣場公司的中國法律顧問通商律師事務所確認，根據中國相關勞動合同法，北京東方廣場公司或其分公司與臨時調派往北京東方廣場公司或其分公司的員工不會構成僱傭或勞資關係。

北京東方廣場公司的高級管理人員包括蔣領峰(北京東方廣場公司總經理)、王琦(北京東方廣場公司副總經理兼首席公司事務官)、陳耀龍(北京東方廣場公司物業管理部總經理)、黎慧妍(北京東方廣場公司財務總監)、梁碧茜(北京東方廣場公司東方經貿城及東方豪庭公寓首席租務經理)及謝曉芬(北京東方廣場公司東方新天地首席租務經理)。上述各人自2011年4月起一直為管理人管理團體的成員。其工作經驗的詳情載於本發售通函「管理人及物業管理人 — 管理人之組織及匯報架構」一節。

### 競爭

北京的零售、辦公室、服務式公寓及酒店物業領域的競爭激烈。主要競爭因素包括租金、物業質素及位置、同類零售辦公室、服務式公寓及酒店空間的供應。

#### 北京零售物業市場的競爭

近年，北京購物商場的供求相當強勁。據戴德梁行的研究結果，2011年1月後六個月將有新零售項目開業，空置率將有所提升，租金增長放緩，導致市場競爭激烈<sup>68</sup>。

<sup>68</sup>資料來源：附錄六第VI-16頁 — 戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件。

### 北京甲級寫字樓的競爭

據戴德梁行的資料，2005年開始，甲級寫字樓的供應不斷增加<sup>69</sup>。於2010年年末，甲級寫字樓的總面積約660萬平方米(建築樓面面積)<sup>70</sup>。鑒於2008年第四季度及2009年發生全球金融危機，空置率於短時間內大幅上升。據戴德梁行的資料，北京未來三年(2011年至2013年)甲級寫字樓的供應預計遠低於過去五年(2006年至2010年)的總供應<sup>71</sup>。因此，甲級寫字樓市場未來的壓力不大。

### 北京服務式公寓市場的競爭

據仲量聯行的研究結果，2010年，北京服務式公寓的唯一新供應為位於東直門外斜街提供407個單位的奧克伍德華庭<sup>72</sup>。2011年預期另有150個單位的 Fraser Place 開業<sup>73</sup>。2012年前預期於王府井區域內並無新供應提供<sup>74</sup>。因此，北京服務式公寓市場的競爭壓力應會減低。

### 北京酒店市場的競爭

據仲量聯行的研究結果，近年北京國際品牌高端酒店的新供應大幅上升<sup>75</sup>。預期2011年及以後市場最少增加4,191間新客房供應<sup>76</sup>。新供應增加使競爭加劇，再加上全球金融危機導致旅遊預算減少，因而對北京五星級酒店2009年的表現構成壓力。

管理人認為東方廣場的若干特點將可抗禦現時及未來競爭：

- 位於北京市中心的黃金地段；
- 「城中之城」的優勢；
- 整項資產大型且多元化，可定期提供穩定分派；
- 通過積極管理達致未來增長；
- 具防守性的租約屆滿組合；
- 最低的資本開支要求；
- 經驗豐富及積極的管理團隊；
- 廣受青睞的品牌；及
- 北京的經濟增長。

有關東方廣場競爭優勢的詳情，請參閱發售通函「競爭優勢」一節。

69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。

70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。

71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。

72資料來源：附錄七第VII-23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。

73資料來源：附錄七第VII-23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。

74資料來源：附錄七第VII-23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。

75資料來源：附錄七第VII-15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。

76資料來源：附錄七第VII-15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。

### 保險

北京東方廣場公司已為東方廣場投購保險，管理人相信受保範圍足夠且與北京行業慣例相符。保險將包括財產綜合險(包括火險及水險)／財產全險、溢利損失險、公眾責任險(包含有關整個東方廣場公用地方及東方廣場部分單位的第三方責任)。該等保單規定的可扣減金額與行業慣例相符。然而，部分該等保單未涵蓋的若干風險類別包括因戰爭及核污染導致的損失。

### 訴訟

北京東方廣場公司的前租戶就雙方訂立的租約針對北京東方廣場公司於北京市東城區人民法院提出法律程序，索償總額約人民幣906,000元。北京東方廣場公司就損失該前租戶已付保險金及損毀向該前租戶反索償約人民幣240萬元。於最後可行日期，法律程序仍未有結果。

獲委派為東方廣場提供服務的招聘公司僱員通過北京市西城勞動爭議仲裁委員會就勞資糾紛向北京東方廣場公司提出損毀索償合共約人民幣8,900元。於最後可行日期，仲裁程序仍未有結果。

除上文披露者外，匯賢產業信託、管理人及北京東方廣場公司現時並無牽涉任何重大索償、糾紛或訴訟，據管理人所悉，現時亦無威脅或可能針對匯賢產業信託、管理人及北京東方廣場公司的任何重大索償、糾紛或訴訟，因而可嚴重影響匯賢產業信託或其建議上市。

### 法律及規管

管理人的中國法律顧問通商律師事務所告知管理人，北京東方廣場公司已取得其持有東方廣場土地使用權及房屋所有權以及進行其現有業務的一切相關批准、許可證、牌照及證書。北京東方廣場公司在各重大方面已遵從中國有關法律法規。

有關匯賢產業信託須遵從的適用法律法規，請參閱附錄九—中華人民共和國有關法律及法規概覽以及其物權法就若干方面與香港法例之比較。

---

財 務 資 料 及 預 測

---

# 財務資料摘要

## 財務資料摘要

下文為匯賢產業信託於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度及截至2010年10月31日止十個月的經審核綜合業績以及截至2009年10月31日止十個月的未經審核綜合業績的概要，資料乃節錄自本發售通函附錄一所載的會計師報告。有意投資的人士應連同會計師報告一併閱讀本概要，不應只依賴本概要所載的資料。

## 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(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>

## 財務資料摘要

### 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>

# 財務資料摘要

## 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					
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
營運資金變動前					
營運現金流.....	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

# 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

以下討論應與「財務資料摘要」及本發售通函附錄一之經審核財務報表及其附註一併閱讀。

## 討論基準及主要會計政策

管理人於下文載列其對匯賢產業信託於截至2007年、2008年及2009年12月31日止財政年度及截至2010年10月31日止十個月之歷史經營業績以及截至2009年10月31日止十個月的未經審核業績之討論。有關主要會計政策詳情，請參閱本發售通函附錄一所載之會計師報告。

## 經營業績的組成部分

### 收入

匯賢產業信託的收入主要來自東方廣場的四個經營分部：東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅。

下表載列所示期間的收益明細：

	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	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 (未經審核)	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 .....	736	35.4	786	34.6	454	23.0	372	22.8	444	25.5
總數 .....	2,077	100.0	2,269	100.0	1,969	100.0	1,634	100.0	1,739	100.0

附註：停車位業務所得收入計入上表東方新天地的收入。

### 租金相關收入

租金相關收入包括服務收入(即水電費、電訊電纜租金及空調費等)、來自在東方新天地中庭舉行各項貿易展、展覽、路演和博覽會的收入、沒收之租戶按金、租戶裝修收入、來自租戶的利息收入及其他租金相關收入。

### 其他收入

其他收入包括銀行利息收入、政府補貼及其他雜項收入。

### 外幣滙兌收益

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易以各自的功能貨幣(即實體營運所在之主要經濟環境的貨幣)按交易當日之滙率入賬。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目按當日之滙率重新換算，而以外幣計值按公允價值入賬之非貨幣項目則按釐定公允價值當日之滙率重新換算。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目不作重新換算。

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

### 酒店存貨消耗

酒店存貨消耗指北京東方君悅產生的食物及飲料成本。

### 員工成本

員工成本指北京東方廣場公司聘用員工以管理及經營東方廣場所承擔之薪金及其他福利成本。

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷主要指東方豪庭公寓及北京東方君悅之折舊及土地預付租賃款項之攤銷。

### 其他營運開支

其他營運開支包括商業稅、租賃代理費、物業管理費、市區房產稅、公共設施及維修及維護費以及其他雜項開支。

### 投資物業公允價值變動

東方新天地、東方經貿城及東方廣場的地庫部分以投資物業入賬。投資物業乃持作賺取租金及作資本增值的物業。初步確認時，投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動所產生之損益於產生期間計入損益賬。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年10月31日重估投資物業，該行具備適當專業資歷及經驗，曾對北京的商業物業及中國其他城市的類似物業進行估值。戴德梁行有限公司對投資物業進行的估值為其市值，即自願買家與自願賣家於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計金額。

投資物業之估值乃將現有租約所得收入淨額資本化，並充分考慮投資物業的可復歸潛在收入，或(如適用)參考地段及條件相若的類似物業之交易價格市場憑證後，使用投資法釐定。

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年10月31日投資物業的公允價值分別約為人民幣113億元、人民幣113億元、人民幣112億元及人民幣200億元。分別表示2007年減少約人民幣6,500萬元；2008年增加約人民幣9.23億元；2009年減少約人民幣1,600萬元；及截至2010年10月31日止十個月增加約人民幣88億元，均於 Hui Xian BVI 集團的綜合全面收益表確認。

於2008年，北京東方廣場公司與境內合營夥伴訂立合資文件的補充協議，並就有關款項達成協議。有關詳情，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。與境內合營夥伴協定有關款項，導致須對投資物業的賬面值作出成本

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

調整。因此，投資物業公允價值變動於 Hui Xian BVI 集團截至2008年12月31日止年度的綜合全面收益表確認。

截至2010年10月31日止十個月，投資物業公允價值增加約人民幣88億元，已於 Hui Xian BVI 集團的綜合全面收益表確認。上述增加主要由於可資比較物業市場預期產生的各自資本化率下降(就東方新天地而言，由10.5%下降至8.0%；就東方經貿城而言，由9.0%下降至7.0%)。該等資本化率應用於投資物業重估，加上在全球金融危機後北京經濟開始復蘇的情況下東方新天地及東方經貿城的月租增加。東方新天地按已出租可出租面積計算每平方米平均月租由2009年12月31日約人民幣764元增加至2010年10月31日約人民幣815元，而東方經貿城已出租可出租面積平均月租按平方米計算則由2009年12月31日約人民幣160元增加至2010年10月31日人民幣163元。此外，於2010年10月31日前六個月開始的新租約及／或重續租約所達成按已出租可出租面積平均合約月租載列如下：

	平均合約月租	佔可出租面積總 額百分比 <sup>附註</sup>
	(人民幣／ 平方米)	
東方新天地.....	1,264	20.3%
東方經貿城.....	182	28.0%

附註：於2010年10月31日。

此外，中國政府實施多項刺激內消政策，並放寬中國保險公司投資商業物業的限制。這因素加上人民幣持續升值，通脹率高企，吸引投資者為了投資及對沖目的投資中國物業市場，導致產生收入的商業物業需求持續增長，資本值普遍上升，即意味著資本化率下降。值得注意的是，戴德梁行有限公司對東方新天地進行估值時所參照可資比較物業市值按建築樓面面積計算每平方米由2009年12月31日介乎約人民幣62,000元至人民幣72,000元，增加至2010年10月31日介乎約人民幣90,000元至人民幣149,000元。戴德梁行有限公司對東方經貿城進行估值時所參照可資比較物業市值按建築樓面面積計算每平方米由2009年12月31日介乎約人民幣35,000元至人民幣40,000元，增加至2010年10月31日介乎約人民幣39,000元至人民幣60,000元。故此，投資物業所用資本化率減少約22%至23%，已計及根據戴德梁行有限公司專業判斷作出的預期租金增長、預期投資回報及可預見市場風險，連同月租租金增加，帶動於2010年10月31日投資物業公允價值增加至人民幣200億元。

### 融資成本

融資成本指有抵押銀行貸款之利息開支。

### 所得稅開支

截至2007年12月31日止年度，就北京東方廣場公司估計應課稅溢利按適用企業所得稅稅率33.0%計提中國企業所得稅撥備。

根據2007年3月16日頒佈的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，國內及外資企業須自

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

2008年1月1日起按劃一稅率25.0%繳納企業所得稅。有關詳情，請參閱本發售通函「稅項」一節。

### 經營業績

#### 截至2010年10月31日止十個月與截至2009年10月31日止十個月比較

##### 收入

總收入由截至2009年10月31日止十個月約人民幣16.34億元增加約人民幣1.05億元或約6.4%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣17.39億元。

東方新天地所得收入(包括停車位所得收入)由截至2009年10月31日止十個月約人民幣6.17億元增加約人民幣6,200萬元或約10.0%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣6.79億元，主要由於全球金融危機過後，消費者信心有望增強，租戶願意支付溢價續租東方新天地，導致租金上升。東方新天地的平均出租率由截至2009年10月31日止十個月約98.3%輕微下跌至截至2010年10月31日止十個月約97.8%。有關下跌主要由於東方新天地若干可出租面積被北京東方廣場公司收回，以作合併或重組商舖或租戶組合變動。

東方經貿城所得收入由截至2009年10月31日止十個月約人民幣5.63億元減少約人民幣2,100萬元或約3.7%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣5.42億元。東方經貿城的平均出租率由截至2009年10月31日止十個月約93.3%下跌至截至2010年10月31日止十個月約90.4%。該下跌的主因為2009年爆發全球金融危機，辦公室租戶大多擱置擴展計劃，導致辦公室單位需求驟降。此外，部分租戶於租期屆滿時並無續租。

東方豪庭公寓所得收入由截至2009年10月31日止十個月約人民幣8,200萬元減少約人民幣800萬元或約9.8%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣7,400萬元。該下跌主要由於爆發全球金融危機後，服務式公寓需求持續有限，加上北京服務式公寓供應整體上升，令市場競爭更趨熾熱，儘管東方豪庭公寓的平均出租率由截至2009年10月31日止十個月約66.2%增加至截至2010年10月31日止十個月約69.8%。

北京東方君悅所得收入由截至2009年10月31日止十個月約人民幣3.72億元增加約人民幣7,200萬元或約19.4%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣4.44億元。北京東方君悅的平均出租率由截至2009年10月31日止十個月約56.6%增加至截至2010年10月31日止十個月約66.3%。該增加主要由於全球金融危機後經濟回穩，帶動出租率及房租上升。

##### 租金相關收入

租金相關收入由截至2009年10月31日止十個月約人民幣4,800萬元減少約人民幣800萬元或約16.7%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣4,000萬元。下跌主要由於截至2010年10月31日止十個月的裝修收入及已收租戶的提早終止租約賠償費均有所減少。

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

### 其他收入

其他收入由截至2009年10月31日止十個月約人民幣1,400萬元增加約人民幣1,100萬元或約78.6%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣2,500萬元。該增加主要由於2010年撥回應付建築費，惟部分被同期內利息收入減少所抵銷。

### 外幣滙兌收益

外幣滙兌收益由截至2009年10月31日止十個月約人民幣8,400萬元減少約人民幣6,600萬元或約78.6%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣1,800萬元，原因為於2009年償還股東貸款時錄得若干滙兌收益。

### 酒店存貨消耗

酒店存貨消耗由截至2009年10月31日止十個月約人民幣3,500萬元增加約人民幣700萬元或約20.0%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣4,200萬元，原因為食物及飲料耗量增加，與北京東方君悅所經營餐館收益上升相符。

### 員工成本

員工成本由截至2009年10月31日止十個月約人民幣9,100萬元增加約人民幣400萬元或約4.4%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣9,500萬元。

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷由截至2009年10月31日止十個月約人民幣1.11億元增加約人民幣100萬元或約0.9%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣1.12億元。

### 其他營運開支

其他營運開支由截至2009年10月31日止十個月約人民幣4.39億元增加約人民幣2,100萬元或約4.8%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣4.60億元，主要由於合約勞工成本上升。

### 投資物業公允價值變動

截至2010年10月31日止十個月的投資物業(即東方新天地、東方經貿城及東方廣場地庫部分)公允價值增加約人民幣87.56億元，截至2009年10月31日止十個月則減少約人民幣2,700萬元。截至2010年10月31日止十個月的投資物業公允價值大幅增加，主要由於北京經濟狀況改善，導致房價及租金不斷飆升。有關詳情，請參閱上文「經營業績的組成部分——投資物業公允價值變動」分節。

### 融資成本

融資成本由截至2009年10月31日止十個月約人民幣7,000萬元減少約人民幣1,700萬元

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

或約24.3%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣5,300萬元。該下跌主要由於實際利率下降及銀行借款減少。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2009年10月31日止十個月約人民幣2.80億元增加約人民幣22.09億元或約788.9%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣24.89億元。該增加主要由於投資物業公允價值佔總收益增加，導致遞延稅項開支增加。

### 溢利

溢利由截至2009年10月31日止十個月約人民幣7.27億元增加約人民幣66.00億元或約907.8%至截至2010年10月31日止十個月約人民幣73.27億元，主要由於上述因素的累計影響。

### 截至2009年12月31日止財政年度與截至2008年12月31日止財政年度比較

#### 收入

總收入由截至2008年12月31日止年度約人民幣22.69億元減少約人民幣3億元或約13.2%至截至2009年12月31日止年度約人民幣19.69億元。

東方新天地所得收入(包括停車位所得收入)由截至2008年12月31日止年度約人民幣6.95億元增加約人民幣5,300萬元或約7.6%至截至2009年12月31日止年度約人民幣7.48億元。儘管2009年爆發全球金融危機，然而東方新天地的平均出租率僅由截至2008年12月31日止年度約99.7%輕微下降至截至2009年12月31日止年度約98.3%。該下降主要由於北京東方廣場公司計劃合併或重組若干商舖單位，故北京東方廣場公司保留東方新天地的若干可出租面積，且不作出租。東方新天地的若干樓面於2009年經翻新後，有關商舖已按較高租金租出，導致東方新天地的整體收益上升。

東方經貿城所得收入由截至2008年12月31日止年度約人民幣6.46億元增加約人民幣2,300萬元或約3.6%至截至2009年12月31日止年度約人民幣6.69億元。東方經貿城的平均出租率由截至2008年12月31日止年度約93.1%輕微減少至截至2009年12月31日止年度約92.9%。即使全球金融危機於2008年底爆發，惟租約大多於金融危機爆發前訂立，故對辦公室單位租金的影響於2009年仍未完全浮現。

東方豪庭公寓所得收入由截至2008年12月31日止年度約人民幣1.42億元減少約人民幣4,400萬元或約31.0%至截至2009年12月31日止年度約人民幣9,800萬元，主要由於北京奧運及全球金融危機的滯後合併影響。東方豪庭公寓的平均出租率由截至2008年12月31日止年度約72.2%減少至截至2009年12月31日止年度約67.1%。2008年乃情況特別的一年，由於北京奧運，出租率及租金均創下新高，其後受到全球金融危機衝擊，北京一眾外籍人士於租

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

約期滿後不再續租，新需求亦不大。由於東方豪庭公寓單位的租戶大多為駐京外籍人士，故租金及出租率均受到不利影響。

北京東方君悅所得收入由截至2008年12月31日止年度約人民幣7.86億元減少約人民幣3.32億元或約42.2%至截至2009年12月31日止年度約人民幣4.54億元。北京東方君悅的平均出租率由截至2008年12月31日止年度約62.3%減少至截至2009年12月31日止年度約56.9%。北京奧運於2008年閉幕後，北京酒店房間供過於求，加上2009年全球金融危機帶來的衝擊，北京東方君悅的收入大幅下滑。

### 租金相關收入

租金相關收入由截至2008年12月31日止年度約人民幣7,200萬元微升約人民幣500萬元或約6.9%至截至2009年12月31日止年度約人民幣7,700萬元。該增加主要由於2009年內之沒收租戶按金增加。

### 其他收入

其他收入由截至2008年12月31日止年度約人民幣3,300萬元減少約人民幣1,600萬元或約48.5%至截至2009年12月31日止年度約人民幣1,700萬元。該減少主要由於銀行結餘及利率下跌，導致利息收入減少。

### 外幣滙兌收益

外幣滙兌收益由截至2008年12月31日止年度約人民幣1.97億元減少約人民幣1.13億元或約57.4%至截至2009年12月31日止年度約人民幣8,400萬元，原因為美元計值的銀行借款減少及期內人民幣升值幅度較慢。

### 酒店存貨消耗

酒店存貨消耗由截至2008年12月31日止年度約人民幣5,600萬元減少約人民幣1,100萬元或約19.6%至截至2009年12月31日止年度約人民幣4,500萬元，原因為食物及飲料耗量減少，與北京東方君悅所經營餐館收益下降相符。

### 員工成本

員工成本由截至2008年12月31日止年度約人民幣1.41億元減少約人民幣3,400萬元或約24.1%至截至2009年12月31日止年度約人民幣1.07億元。2009年的僱員人數及平均薪金均下跌。

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷由截至2008年12月31日止年度約人民幣1.38億元輕微減少約人民幣400萬元或約2.9%至截至2009年12月31日止年度約人民幣1.34億元。

### 其他營運開支

其他營運開支由截至2008年12月31日止年度約人民幣4.84億元增加約人民幣6,000萬元或約12.4%至截至2009年12月31日止年度約人民幣5.44億元。2008年的其他營運開支較低，

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

主要由於過往年度超額撥備。若撇除上述超額撥備，2009年的其他營運開支遠較2008年為低。

### 投資物業公允價值變動

截至2009年12月31日止年度的投資物業(即東方新天地、東方經貿城及東方廣場地庫部分)公允價值減少約人民幣1,600萬元，截至2008年12月31日止年度則增加約人民幣9.23億元。截至2008年12月31日止年度的投資物業公允價值大幅飆升，原因為與境內合營夥伴協定有關款項(定義見本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件」一節)導致投資物業賬面值成本調整。有關詳情，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」一節及上文「經營業績的組成部分—投資物業公允價值變動」分節。

### 融資成本

融資成本由截至2008年12月31日止年度約人民幣8,300萬元略為減少約人民幣100萬元或約1.2%至截至2009年12月31日止年度約人民幣8,200萬元，儘管實際利率下降，惟大多被2009年銀行借款增加所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2008年12月31日止年度約人民幣6.25億元減少約人民幣2.79億元或約44.6%至截至2009年12月31日止年度約人民幣3.46億元。該減少主要由於總收益減少，導致應課稅收入下降。

### 溢利

溢利由截至2008年12月31日止年度約人民幣19.67億元減少約人民幣10.94億元或約55.6%至截至2009年12月31日止年度約人民幣8.73億元，主要由於上述因素的累計影響。

### 截至2008年12月31日止財政年度與截至2007年12月31日止財政年度比較

#### 收入

總收入由截至2007年12月31日止年度約人民幣20.77億元增加約人民幣1.92億元或約9.2%至截至2008年12月31日止年度約人民幣22.69億元。

東方新天地所得收入(包括停車位所得收入)由截至2007年12月31日止年度約人民幣5.88億元增加約人民幣1.07億元或約18.2%至截至2008年12月31日止年度約人民幣6.95億元。東方新天地的若干樓面於2007年經翻新後，有關商舖已按較高租金租出，導致東方新天地於2007年及2008年底的整體收入上升。東方新天地的平均出租率由截至2007年12月31日止年度約96.6%增加至截至2008年12月31日止年度約99.7%。

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

東方經貿城所得收入由截至2007年12月31日止年度約人民幣6.14億元增加約人民幣3,200萬元或約5.2%至截至2008年12月31日止年度約人民幣6.46億元。東方經貿城的平均出租率由截至2007年12月31日止年度約90.1%增加至截至2008年12月31日止年度約93.1%。由於北京奧運於2008年舉行，北京政府以安全為由，推出措施監控及管制北京區內動工的工程，導致北京辦公室單位整體供應緊絀，故東方經貿城於2008年的租金及出租率上升。

東方豪庭公寓所得收入由截至2007年12月31日止年度約人民幣1.39億元輕微增加約人民幣300萬元或約2.2%至截至2008年12月31日止年度約人民幣1.42億元，主要由於2008年舉辦北京奧運，導致服務式公寓需求上升，亦帶動東方豪庭公寓的租金增加。此升幅部分被東方豪庭公寓的平均出租率由截至2007年12月31日止年度約87.0%減少至截至2008年12月31日止年度約72.2%而抵銷，該減少主要由於北京奧運閉幕及爆發全球經濟危機後租戶數目驟降。

北京東方君悅所得收入由截至2007年12月31日止年度約人民幣7.36億元增加約人民幣5,000萬元或約6.8%至截至2008年12月31日止年度約人民幣7.86億元。北京東方君悅的平均出租率由截至2007年12月31日止年度約72.6%減少至截至2008年12月31日止年度約62.3%。北京奧運於2008年舉辦，平均房租高企，對收入帶來的正面影響足以抵銷年內平均出租率下降的影響。

### **租金相關收入**

租金相關收入由截至2007年12月31日止年度約人民幣6,100萬元上升約人民幣1,100萬元或約18.0%至截至2008年12月31日止年度約人民幣7,200萬元，主要由於2008年內租戶的已付或應付裝修收入上升。

### **其他收入**

其他收入由截至2007年12月31日止年度約人民幣2,400萬元增加約人民幣900萬元或約37.5%至截至2008年12月31日止年度約人民幣3,300萬元，主要由於2008年獲得政策補貼。

### **外幣滙兌收益**

外幣滙兌收益由截至2007年12月31日止年度約人民幣2.73億元減少約人民幣7,600萬元或約27.8%至截至2008年12月31日止年度約人民幣1.97億元，原因為期內美元計值的銀行借款減少。

### **酒店存貨消耗**

酒店存貨消耗於截至2007年12月31日及截至2008年12月31日止年度均維持約人民幣5,600萬元。

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

### 員工成本

員工成本由截至2007年12月31日止年度約人民幣1.35億元略為增加約人民幣600萬元或約4.4%至截至2008年12月31日止年度約人民幣1.41億元。

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷由截至2007年12月31日止年度約人民幣1.33億元增加約人民幣500萬元或約3.8%至截至2008年12月31日止年度約人民幣1.38億元。

### 其他營運開支

其他營運開支由截至2007年12月31日止年度約人民幣6.59億元減少約人民幣1.75億元或約26.6%至截至2008年12月31日止年度約人民幣4.84億元。2008年的其他營運開支較低，主要由於過往年度超額撥備。若撇除上述超額撥備，2008年的其他營運開支遠較2007年為高。

### 投資物業公允價值變動

截至2008年12月31日止年度的投資物業(即東方新天地、東方經貿城及東方廣場地庫部分)公允價值增加約人民幣9.23億元，截至2007年12月31日止年度則減少約人民幣6,500萬元。截至2008年12月31日止年度的投資物業公允價值上升，乃由於與境內合營夥伴協定有關款項，導致投資物業賬面值成本調整。有關詳情，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」一節及上文「經營業績的組成部分—投資物業公允價值變動」分節。

### 融資成本

融資成本由截至2007年12月31日止年度約人民幣1.59億元減少約人民幣7,600萬元或約47.8%至截至2008年12月31日止年度約人民幣8,300萬元，主要由於銀行借款減少及利率下調。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2007年12月31日止年度約人民幣2.76億元增加約人民幣3.49億元或約126.4%至截至2008年12月31日止年度約人民幣6.25億元，主要由於總收益增加，導致應課稅收入上升。

### 溢利

溢利由截至2007年12月31日止年度約人民幣9.52億元增加約人民幣10.15億元或約106.6%至截至2008年12月31日止年度約人民幣19.67億元，主要由於上述因素的累計影響。

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

### 流動資金及資本來源

管理東方廣場及資產增值措施所需資金的主要來源，過往一直來自內部產生的資金及向不同銀行借取的貸款融資。

### 債務

於2011年2月28日，控股公司的貸款及銀行借款約為人民幣63.87億元，當中包括中銀定期貸款約人民幣5億元。其中已分別於2011年3月及2011年4月償還人民幣2億元及人民幣1億元。於2011年2月28日，控股公司的貸款及銀行借款總額中約7.8%為計息貸款，年息為5.6%。

### 對沖策略

於上市日期，根據本發售通函附錄二所載匯賢產業信託的未經審核備考財務狀況表，現有借款總額佔匯賢產業信託的合共資產總值將不超過1.0%。倘悉數提取貸款融資，根據貸款融資下的現有借款及已提取借款總額佔匯賢產業信託的合共資產總值將不超過5.0%。北京東方廣場公司以人民幣收取絕大部分收益，而中銀定期貸款及貸款融資亦以人民幣計值。此外，管理人預期在匯賢產業信託上市後起計兩年內方會償還中銀定期貸款。鑒於上文所述，管理人認為匯賢產業信託借款相關的利率或滙率變動並無存在重大風險而需要作出對沖。

管理人並無即時計劃為借款訂立任何對沖策略。管理人將定期審閱匯賢產業信託借款相關對沖風險的適合程度。一旦採納對沖政策，管理人擬主要使用單一利率掉期對沖任何匯賢產業信託借款相關的利率風險。

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

### 估值對賬

下表載述於2010年10月31日會計師報告內匯賢產業信託物業與本發售通函附錄五內物業估值的對賬。

	人民幣 百萬元
本發售通函附錄五內物業估值	
所載物業於2011年1月31日的估值 .....	31,410
2010年10月31日的賬面淨值：	
物業、機器及設備(附註(1)) .....	1,885
土地及相關成本(附註(2)) .....	1,778
投資物業 .....	19,998
總數 .....	23,661
減：2010年11月1日至2011年1月31日期間內	
土地使用權攤銷及北京東方君悅及	
東方豪庭公寓折舊 .....	(26)
本發售通函附錄五內物業估值所載本集團	
於2011年1月31日的物業賬面淨值 .....	23,635
除企業所得稅及土地增值稅前重估盈餘以及	
物業賬面淨值與公允價值間的差額 .....	7,775
	31,410

附註：

- (1) 物業、機器及設備乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損(如適用)列值。約人民幣9,900萬元的其他固定資產(包括傢俱及裝置和電腦設備)並無計入本發售通函附錄五的估值，故亦無計入此對賬中。
- (2) 土地及相關成本乃按成本值減累計攤銷列值。

重估盈餘以及物業賬面淨值與公允價值間的差額約為人民幣77.75億元，包括(i)東方新天地及東方經貿城的重估盈餘約人民幣51.82億元；及(ii)東方豪庭公寓及北京東方君悅的賬面淨值與公允價值間的差額約人民幣25.93億元。

東方新天地及東方經貿城的重估盈餘約為人民幣51.82億元，主要由於相對東方新天地及東方經貿城於2010年10月31日的評估值，東方新天地及東方經貿城於2011年1月31日的評估值有所增加。在釐定東方新天地及東方經貿城於2011年1月31日的估值時，獨立估值師已計及東方新天地及東方經貿城的月租變動。於2011年1月31日，東方新天地按已出租可出租面積計算每平方米平均月租由2010年10月31日約人民幣815元增加至2011年1月31日約人民幣882元，而東方經貿城按已出租可出租面積計算每平方米平均月租於2010年10月31日約為人民幣163元，於2011年1月31日則維持不變。東方新天地按已出租可出租面積計算每平方米平均月租增加，主要由於近期發生的全球金融危機過後，消費者信心有望增強，現有租戶願意支付溢價續租東方新天地。就東方經貿城而言，除於2010年前訂立而仍以較低月租交租的未屆滿租約外，重續租約及新租約所達成的月租一直穩步增長。同時，由於

## 管理層對財務狀況及經營業績之 討論與分析

收入產生商業物業的租金上升、出租率偏高且需求持續增長，故中國的有關物業資本值亦有所提高。於2011年1月31日，東方新天地按建築樓面面積計算物業每平方米的報價／報稱交易價格介乎約人民幣80,000元至人民幣190,000元，而東方經貿城則介乎約人民幣34,000元至人民幣46,000元。經考慮東方廣場為位於北京黃金地段的優質多用途發展項目，亦計及中國商業物業市場的市場租金、預期投資回報及可預見市場風險，獨立物業估值師已評估東方新天地及東方經貿城於2011年1月31日的重估值合共約為人民幣248.90億元，導致重估盈餘約達人民幣51.82億元。

由於東方豪庭公寓及北京東方君悅向客戶提供的服務有別於東方新天地及東方經貿城（東方新天地及東方經貿城為持作賺取租金收入及／或作資本增值），故該等服務對整體安排十分重要，並產生現金流量，該現金流量不僅歸屬於物業，亦歸屬於提供服務過程所使用的其他資產。東方豪庭公寓及北京東方君悅獲分類為「物業、機器及設備」，並於 Hui Xian BVI 集團的賬目及記錄中以賬面淨值入賬。為籌備上市，須對東方豪庭公寓及北京東方君悅進行重估。於2011年1月31日，獨立物業估值師對東方豪庭公寓及北京東方君悅的估值約為人民幣62.30億元，導致物業的賬面淨值與公允價值間的差額約達人民幣25.93億元。

## 管理層對未來經營業績之 討論與分析

收購之後，匯賢產業信託的成本架構、負債水平及業務將會發生若干變動。因此，編製以下討論乃旨在協助有意投資者評估收購以及可能影響匯賢產業信託未來經營業績之因素。

本發售通函附錄一所載 Hui Xian BVI 集團之經審核財務報表及其他歷史財務資料，已根據 Hui Xian BVI 集團過往營運狀況而編製。轉讓 Hui Xian BVI 集團予匯賢產業信託後，匯賢產業信託之成本及資本架構預期與上市日期前 Hui Xian BVI 集團先前採納者不同。該等差異討論如下。

此外，匯賢產業信託財務資料之呈報方式，可能與本發售通函附錄一所載經審核財務資料之呈報方式不同。下文載列 Hui Xian BVI 集團可能於上市日期後受到影響的主要收益表項目及其他財務報表項目詳情。

### 額外成本項目

匯賢產業信託將承擔與房地產投資信託基金架構有關之費用及開支，而於以往 Hui Xian BVI 集團於上市日期前並無產生該等費用及開支。以下為若干該等額外成本項目。

#### 管理人基本費用

管理人有權自緊隨完成日期後當日(包括該日)開始從存置財產中收取其本身應享有而仍未獲支付之基本費用款項。透過向信託受託人發出書面通知，管理人可調低基本費用費率至較物業價值0.3%之現行年費水平為低之某個百分比，惟若管理人將有關費率調高至限定範圍內的較高百分比，均須於生效日期前不少於三個月向所有基金單位持有人及受託人發出書面通知。有關管理人的費用詳情，見本發售通函「管理人及物業管理人」一節。

#### 管理人浮動費用

自緊隨完成日期後當日(包括該日)開始，管理人有權就每個財政年度為受託人直接持有或受託人透過特別目的投資工具間接持有的每一項物業從存置財產中收取其本身浮動費用款額。就每一項物業(不論由受託人直接持有或受託人透過特別目的投資工具間接持有)應付管理人之浮動費用，須為每年按該項物業之物業收入淨額(未扣除浮動費用，而倘物業管理人為管理人的附屬公司，則未扣除物業管理人費用)3.0%計算之年度金額，惟就東方廣場而言，自物業管理人按經營管理協議獲委任當日起計，倘管理人指派東方廣場物業管理職務的物業管理人為管理人的附屬公司，自物業管理人獲委任當日開始年費率則減至2.0%(而非上文所述的3.0%)。有關管理人的費用詳情，見本發售通函「管理人及物業管理人」一節。

## 管理層對未來經營業績之 討論與分析

### 管理人之收購費用及出售變現費用

除基本費用及浮動費用外，管理人亦有權收取一項收購費用，該項收購費用將不超過匯賢產業信託以土地形式直接或間接收購任何物業收購價之1.0%（於信託契約日期為1.0%）（如適用，則以匯賢產業信託於所收購物業的權益按比例計算）。收購費用將於收購完成後於可行情況下盡快支付。

此外，管理人有權收取一項出售變現費用，該項出售變現費用將不超過匯賢產業信託以土地形式直接或間接銷售或出售之任何物業售價之0.5%（於信託契約日期為0.5%）（如適用，則以匯賢產業信託於已售物業的權益按比例計算）。出售變現費用將於出售完成後於可行情況下盡快支付。有關管理人的費用詳情，見本發售通函「管理人及物業管理人」一節。

### 物業管理人費用

根據經營管理協議建議條款，物業管理人擬訂有權向北京東方廣場公司收取年度物業收入淨額1.0%（未扣除浮動費用及物業管理人費用）之物業管理人費用。此外，如物業管理人僱員受聘純粹獨家向北京東方廣場公司提供東方廣場服務，物業管理人還將獲北京東方廣場公司全數償付相關僱員成本及酬金。有關物業管理人的費用詳情，見本發售通函「管理人及物業管理人—管理人及物業管理人之費用、成本及開支」一節。

### 受託人費用

匯賢產業信託將向受託人支付不超過人民幣100,000元的一次性成立費，並在每個財政年度支付管理人與受託人不時協定且不超過有關財政年度結束時相等於物業價值0.02%之年費（可能在未經基金單位持有人批准下透過向管理人及基金單位持有人發出最少一個月事先書面通知後最多增加至物業價值每年的0.06%），惟最低月費為人民幣56,000元。受託人酬金須從存置財產中每半年繳付。有關受託人的費用詳情，見本發售通函「信託契約」一節。

### 信託相關開支

匯賢產業信託經常性信託相關開支包括年度上市費用、股份註冊處費、審計和稅務顧問費用，編製及分發報告予基金單位持有人相關成本以及其他雜項開支。

### 現有成本性質之變動

#### 融資成本

過往，Hui Xian BVI 集團相關之融資成本包括外部借款利息付款。匯賢投資已向匯賢控股獲得備用貸款融資總額達人民幣14億元。有關詳情，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」一節。

#### 所得稅

向基金單位持有人作出的分派將須遵守適用法律法規規定，並以人民幣宣派及派付。根據2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施細則，外商投資企業

## 管理層對未來經營業績之 討論與分析

以及中國內資企業的劃一所得稅稅率為25.0%，除非中國和其海外母公司註冊成立所在司法管轄權區訂有稅務條約，訂明豁免或下調該預提稅，否則中國外商投資企業於2008年1月1日後向其非中國母公司派付的股息收入將須繳納10.0%預提稅。根據香港與中國訂立的一項避免雙重徵稅安排，倘非中國母公司為香港居民，並於中國企業直接持有25.0%或以上權益，該稅率可下調至5.0%，惟須有關中國稅務機關批准。然而，根據中國國家稅務總局於2009年10月發出的通函，無實質業務的「管道公司」或空殼公司不會享有稅務條約優惠。

### 流動資金及資本來源

於發售完成後，東方廣場業務所收取之現金淨額，將成為匯賢產業信託之主要流動資金來源，以用於向基金單位持有人作出現金分派（管理人擬將匯賢產業信託由上市日期起至2011年12月31日及截至2012年12月31日止財政年度之年度可供分派收入總額100.0%作出分派，其後則最少為匯賢產業信託於每一個財政年度之年度可供分派收入總額90.0%）、償債、維修及保養以及其他經常性經營及資本成本。在適當情況下，匯賢產業信託亦可能會尋求額外發行基金單位，以及新造信貸融資（根據房地產投資信託基金守則，匯賢產業信託一般只可借入高達合共資產總值之45.0%），特別是就任何收購其他物業之建議。

管理人將僅會尋求承擔該等能夠改善東方廣場之非維修資本開支或其他開支，以透過提高租金價格或出租率，或以其他方式增加東方廣場之可出租總面積來改善該物業之回報率或長遠價值。該等提升應可增加東方廣場所產生之現金流量及東方廣場之價值，這可為管理人提供更大的靈活性，以便其依據房地產投資信託基金守則借款。

本發售通函附錄八所載由物業顧問委託第一太平戴維斯工程顧問有限公司編製的樓宇狀況調查報告，包括維護及資本開支十年預測所載的維修工程成本預算概要。

於2010年10月31日，北京東方廣場公司並無任何合約性承諾或責任須據此作出任何資本開支。

### 營運資金聲明

經計及匯賢產業信託之可供動用財政資源（包括其內部所得資金）、貸款融資及發售之估計所得款項淨額，管理人相信匯賢產業信託於上市日期後12個曆月將有足夠之流動資產應付其營運資金及經營所需。倘匯賢產業信託進行任何收購，其將須依賴向外借款及提呈發售股票或債務證券以為該等收購提供資金。發行額外股票或股票掛鈎證券可能攤薄基金單位持有人之權益。

### 無重大不利變動

管理人確認，經對匯賢產業信託進行合理盡職審查後，匯賢產業信託之財務或經營狀況或前景自2010年10月31日（即本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋之期間結束之日）以來並無重大不利變動。

## 溢利預測

本溢利預測所載並非往績事實的陳述，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本節所載之假設為基礎，並會受若干風險及不明朗因素所影響，可能會使實際業績與預期業績出現重大差異。請參閱本發售通函「風險因素 — 與投資基金單位有關之風險 — 本發售通函內前瞻性資料或被證明不準確」一節。

僅須由管理人負責的溢利預測(包括相關假設)已獲董事會批准。本預測乃按下文所述基準及假設，根據香港公認會計準則編製，並在任何重大方面均與本發售通函附錄一 所載會計師報告所採納之會計政策一致。溢利預測乃按綜合賬目基準編製，反映匯賢產業信託由上市日期起至2011年6月30日止期間之預測綜合損益賬。預測乃假設上市日期為2011年4月29日，倘上市日期有變，預測亦可出現變動。

將會對匯賢產業信託由上市日期起至2011年6月30日止期間之業績進行中期審核，致使該預測可與由上市日期起至2011年6月30日止期間之實際業績作出比較。

投資者務請注意，溢利預測僅就自上市日期至2011年6月30日止期間而編製。本發售通函內之經審核財務業績僅涵蓋截至2009年12月31日止三個年度及截至2010年10月31日止十個月。管理人沒有編製東方廣場由2010年11月1日至上市日期止期間之財務資料，而東方廣場於該期間之財務業績尚未經審核或審閱。於編製本溢利預測時，管理人已就有關匯賢產業信託之營運作出下文所載之若干假設。

敬請投資者注意，基於本節所載之原因，管理人在達致綜合預測溢利時並無就物業估值變動作出假設。如東方廣場於收購完成日期之市值低於或高於上述評估值，屬非現金性質的虧損或盈餘淨額將連同任何相關遞延稅項扣自或計入收益表。

投資者亦請注意，匯賢產業信託日後之財務報告及報表所列之格式及個別項目，可能有別於就本預測所採用者。該等項目不應視作個別預測，惟可作為於達致由上市日期至2011年6月30日止期間之可供分派收入時採納之基準及假設部分。溢利預測應連同分別於本發售通函附錄三「溢利預測」及附錄五「獨立物業估值師估值報告」所載之函件及下文所載之主要基準及假設一併閱讀。

匯賢產業信託將承擔管理人費用、受託人費用和年度上市費用等信託相關開支，於上市日期前概無產生有關開支(見本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析」一節)。

考慮到上述各種因素，投資者一般於依靠本溢利預測時應謹慎行事，特別是(i)投資者於下述管理人的預測收益表和任何以往財務業績(不論屬個別項目或整體財務表現)之間作出比較時，應高度審慎行事；及(ii)投資者不應視管理人預測收益表內任何個別項目為其本身預測。

## 溢利預測

### 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 2009年12月31日 止年度	截至 2010年10月31日 止十個月	由上市日期至 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>年內/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>
			<b>預測</b>
			<b>由上市日期至2011年6月30日止期間</b>
發售價(人民幣) <sup>(4)</sup>		5.24	5.58
已發行基金單位數目(百萬計) <sup>(5)</sup>		5,000	5,000
<b>自上市日期至2011年6月30日止期間</b>			
每個基金單位作出的分派(人民幣元)		0.0386	0.0386
年度預測分派收益率 <sup>(6)</sup>		4.26%	4.00%

附註：

- (1) 管理人相信並無可靠基礎達致東方廣場於2011年6月30日的市值。因此，管理人在計算上市日期至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。

## 溢利預測

(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。

由於年度預測分派收益率乃根據預測期間(僅涵蓋由上市日期至2011年6月30日止期間)的每單位分派為基準計算，故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(不包括其他交易成本)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。

### 收入

東方新天地的收入主要指租金收入、管理費和因於東方新天地進行推廣活動而向租戶收取的推廣費。東方經貿城的收益主要指租金及管理費。東方豪庭公寓的收入主要指租金、管理費和電話費及洗衣費等雜費。北京東方君悅的收入主要指酒店客房收入、於酒店場所銷售食物及飲料的收入，及租用會議室、商務中心及其他設施等其他收入。匯賢產業信託業務四大主要分部的過往及預測收入貢獻如下：

#### 按分部劃分的收入明細分析

	收入貢獻		
	截至 2009年12月31日 止年度	截至 2010年10月31日 止十個月	由上市日期至 2011年6月30日 止期間
	%	%	%
東方新天地.....	38.0	39.0	36.9
東方經貿城.....	34.0	31.2	29.3
東方豪庭公寓.....	5.0	4.3	4.3
北京東方君悅.....	23.0	25.5	29.5
總計.....	100.0	100.0	100

### 租金收入

租金收入包括應收東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓租戶的租金收入。東方新天地租賃協議下所支付的大部分租金均會逐步遞增，租期為3至5年。東方經貿城的租金一般於2至3年內不變。東方豪庭公寓的租賃一般設有定額租金，為期1至24個月。

## 溢利預測

### 東方新天地

預測期間，約99.4%的預測租金收入為已簽訂租賃協議的訂約租金，其餘預測租金收入乃根據管理人的預測。按個別租戶進行的分析乃利用有關租戶的過往表現和持續關係等因素，探討每份到期租約的續約可能性。

#### 出租率假設

東方新天地於預測期間的出租率預測約為98.9%，與東方新天地的過往出租率相若。

於作出預測時，亦會計入租約之間介乎0至1個月的空置期。

#### 租金假設

東方新天地於預測期間的租金按照協定租約的實際租金及預測租金而定。

預測租金乃按每平方米租賃面積的平均每月實際租金計算。實際租金界定為總租金收入，經調整以攤銷於租賃期間向租戶提供的任何免租期。

東方新天地過往及預測按已出租可出租面積計算每平方米平均月租如下：

	截至 2009年12月31日 止年度 人民幣元	截至 2010年12月31日 止年度 人民幣元	由上市日期至 2011年6月30日 止期間 人民幣元
東方新天地.....	732	813	844

### 東方經貿城

東方經貿城的預測租金收入乃按現有租約應收的合約租金，另加新出租的預期收入計算。

按個別租戶進行的分析乃按市況及與有關租戶的持續關係等因素，探討每份到期租約的續約可能性。

下表載列由上市日期至2011年6月30日止期間，歸屬於東方經貿城不同租戶類別的預測租金收入明細分析：

租戶類別	由上市日期至 2011年6月30日 的租金收入 百分比
	%
現有租賃承擔.....	98.2
預測期間預期續租租約.....	1.5
預測期間預期訂立的新租約.....	0.3

#### 出租率假設

東方經貿城於預測期間的出租率預測約為95.2%，與東方經貿城的過往出租率相若。

## 溢利預測

### 租金假設

重續現有租約時假設租金並無增加。該等租約早於數年前訂立，當時辦公室租金高企，此乃由於2008年北京奧運前全面限制建築工程，導致北京辦公室供應緊絀。新租約的預測已考慮物業近期出租單位或類似物業近期出租單位的成交租金等因素，並經調整以反映個別單位的特性。東方經貿城過往及預測按已出租可出租面積計算每平方米平均月租如下：

	截至2009年12月 31日止年度	截至2010年12月 31日止年度	由上市日期至 2011年6月30日 止期間
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
東方經貿城.....	167	165	165

### 東方豪庭公寓

#### 出租率假設

由上市日期至2011年6月30日止期間的出租率假設約為80.2%。截至2009年12月31日止年度及截至2010年12月31日止年度，東方豪庭公寓的出租率分別約為67.0%及約71.0%。

#### 平均月租假設

考慮到整體市場前景和北京服務式公寓的供求情況，預測期間假設按租賃可出租面積每平方米平均月租與2010年實現者相近。

### 北京東方君悅

北京東方君悅的收入主要源自(i)房租收入；(ii)食物和飲料(「餐飲」)收入；及(iii)其他收入。客房收入乃來自與北京東方君悅業務有關的房租收入，並於有關服務提供時予以確認，而餐飲收入乃源自客房服務、酒店餐館、宴會及企業和個人活動或會議餐飲等酒店場地銷售餐飲項目。其他收入一般源自酒店相關業務，如向酒店客戶提供配套服務，包括來自商務中心服務、會議設施租金、洗衣服務費、電話費、健身中心費用和大堂店舖銷售的收入。

#### 房租收入

房租收入的預測乃根據下述因素計及預期出租率及平均房租計算：

- (i) 北京東方君悅的營運往績
- (ii) 季節性 — 由於北京東方君悅的定位為商務酒店，北京東方君悅的旺季(出租率及平均房租均較高)為四月至六月及九月至十一月，淡季為十二月至一月。三月、七月和八月等餘下月份為平季，出租率及房租普遍溫和。
- (iii) 競爭對手收取的估計平均房租。

## 溢利預測

北京東方君悅於預測期間的平均出租率及房租乃按北京酒店業的預計市場前景作出估算。

### 餐飲收入

預測期間的餐飲收益增加乃預計北京東方君悅客戶人數上升而作出假設。

### 其他收入

預測期間的其他收入增加乃預期預測期間的平均出租率上升，導致配套服務預計收入增加而作出假設。

### 租金相關收入

預測期間的租金相關收入假設維持於以往年度的相若水平。

### 外幣滙兌收益

由於概無釐定日後滙率的可靠基準，故並無就預測期間內滙率任何變動作出假設。

### 酒店存貨消耗

預測期間的毛利假設穩定。預測期間酒店存貨增加的假定，與同期預測餐飲收益增長的假設相符。

### 員工成本

預測期間的員工成本下降，主要由於同期內的現任永久員工僱傭合約屆滿。自2008年以來，北京東方廣場公司於現任永久員工僱傭合約屆滿時，一直透過招聘機構招募合約僱員。管理人預期，於預測期間不會有董事的董事酬金支出。

### 折舊及攤銷

由於北京東方君悅已計劃在預測期間作出資本開支，預測折舊將上升，而物業、機器及設備的折舊基於美國評值於2011年1月31日作出撥備。

匯賢產業信託的資本開支計劃假設將如期實施，並假設無物業、機器及設備的重大出售。

### 營業稅、城市維護建設稅及教育費附加

營業稅按房地產投資信託基金總收入5.0%收取。2010年12月1日之前，城市維護建設稅及教育費附加並不適用於外資企業。然而，自2010年12月1日起，根據《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》(財稅[2010]103號)，及《國務院關於統

## 溢利預測

一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)，國務院決定統一外資企業、外籍人士及內資企業的城市維護建設稅和教育費附加的政策。因此，自2010年12月1日起，城市維護建設稅及教育費附加(以營業稅為計稅依據)開始適用於外資企業。

### 租賃代理費

東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓為吸引新租客而向代理支付的佣金相當於1至2個月的實際租金。北京東方君悅須支付代理訂房佣金10.0%。假設此等代理將招徠更多業務，預測期間的租賃代理費預測亦告增加。

### 物業管理費

預測期間，物業管理費預期增加，並就預測目的假設物業管理人於上市後正式成立。物業管理人將向北京東方廣場公司提供東方廣場(不包括北京東方君悅大酒店)的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(按物業收入淨額每年1.0%計算(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前))。預測期間，應付酒店管理人的酒店管理費亦預期增加，理據是同一期間北京東方君悅大酒店的業務營運有所增加。

### 維修保養及其他雜費

維修保養及其他雜費乃按預測期間預期錄得的合約維修保養費用及相關保養開支而作出估計。預測期間的維修及保養開支預期將增加，原因為2009年經濟低迷後，於2010年上半年擱置若干維修保養開支。

### 城市房地產稅

城市房地產稅指就物業支付的稅項。於2010年12月頒佈財稅[2010]121號後，土地成本即取得土地使用權的成本或為土地產生的建設成本，將會納入計算城市房地產稅的稅基內。預測期間已包括土地成本以計算城市房地產稅。

### 投資物業公允價值變動

獨立物業估值師評估投資物業(即東方新天地、東方經貿城及東方廣場的地庫部分)於2011年1月31日的評估值為人民幣251.80億元。由於沒有可釐定日後投資物業市值的可靠依據，故並無就預測期間的投資物業市值變動作出假設。

### 融資成本

預測融資成本乃按現有借款利率及預期借款水平作出估計。

根據銀行貸款協議條款，該金額指按中國人民銀行現時所公佈利率的90.0%(即實際年利率5.598%)計算的銀行貸款累計利息開支。截至2010年10月31日，北京東方廣場公司的美元貸款為6,046萬美元，人民幣貸款則為人民幣11億元。預測期間的總融資成本減少乃由

## 溢利預測

於2010年11月全數償還美元貸款，及分別在2010年12月、2011年3月及2011年4月償還部分人民幣貸款人民幣6億元、人民幣2億元及人民幣1億元，使預測期間人民幣貸款承擔結餘約為人民幣2億元。

管理人假設可於預測期間取得貸款融資，以撥付匯賢產業信託的分派及營運資金。

### 房地產投資信託基金的開支

房地產投資信託基金的開支包括管理人費用、受託人費用及信託開支。

#### 管理人費用

管理人費用包括基本和浮動費用。基本費用按東方廣場於2011年1月31日評估值的0.3%計算，而浮動費用部分按扣除預測期間該等費用前房地產投資信託基金的物業收入淨額2.0%計算。

#### 受託人的費用及開支

於預測期間，受託人有權收取按東方廣場於2011年1月31日評估值以年率0.01%計算的酬金。

信託開支包括房地產投資信託基金的經常性營運開支，包括年度上市費用、登記處費用、會計費用及稅務顧問費用、與編製及分派報告予基金單位持有人有關之成本及其他雜項開支。

### 所得稅開支

所得稅開支主要指北京東方廣場公司產生的中國企業所得稅。北京東方廣場公司須繳納25.0%的中國企業所得稅。

中國附屬公司向控股公司作出的分派假設須繳納5.0%的預提稅。

遞延稅項主要來自加速稅項折舊和北京東方廣場公司將分派溢利的預提稅。

### 換算財務報表的滙兌差額

由於概無釐定日後滙率的可靠基準，故並無就預測期間內滙率任何變動作出假設。

### 會計準則

管理人假設並無可能對由上市日期至2011年6月30日止期間的預測溢利構成重大影響的適用會計準則或任何其他財務申報要求變動。

### 其他假設

以下乃與預測有關的其他假設：

- 香港或中國現時之政治、法律、財政、市場或經濟狀況均無出現重大變動；

## 溢利預測

- 香港或中國或任何其他國家或地區之法例、法規或規則均無出現可對匯賢產業信託之業務造成重大不利影響之變動；
- 匯賢產業信託之營運及業務將不會因管理人控制範圍以外的任何不可抗力事件、不可預測因素，或不可預見理由而嚴重受阻，包括發生自然災害、災難（如地震、水災和颱風）、流行病或嚴重意外；
- 利率與現行生效者不會有重大分別；
- 匯賢產業信託經營國家或匯賢產業信託或其附屬公司註冊成立所在國家的稅基或適用稅率無重大變動；
- 房地產投資信託基金守則不變；
- 預期其他收入預測不多；
- 財務開支以外的預測開支乃經考慮擴充業務撥備後，按上一個財政年度的實際開支作出估算；
- 並無計及預測期間發售所得款項的利息收入；
- 上市後，將不會於預測期間進一步集資；
- 所有租賃及牌照可強制執行，並將按其條款履行；
- 匯賢產業信託將可按現行利率、條款及條件繼續享有現有銀行及信貸融資；
- 匯賢產業信託的業務將不會受到物料（如餐飲項目、裝修物料）供應中斷、勞資糾紛、商業訴訟，或管理人控制範圍以外的任何原因的不利影響；
- 匯賢產業信託的業務、業績及財務狀況將不會受到本發售通函「風險因素」一節所載風險因素的重大不利影響；
- 整個預測期間的物業組合維持不變；
- 東方廣場的實質狀況將無重大變動；
- 管理人將向基金單位持有人分派預測期間的年度可供分派收入的100.0%，故不會觸發分派再投資安排；及
- 匯賢產業信託於預測期間內將不會使用任何財務工具。

### 分派再投資安排

根據信託契約，管理人可不時以書面知會基金單位持有人，基金單位持有人可按通知所載條款參與安排，據此，基金單位持有人可要求彼等應收的全部或部分特定分派，用以進一步發行基金單位。

### 敏感度分析

本發售通函所載溢利預測及預測分派乃基於本節概述的多項假設，並可能受本發售通

## 溢利預測

函「風險因素」一節所述的多項風險影響。有意投資者務請注意，未來事件概不可預測，並須估計本發售通函的預測數字可能出現不確定性及有所偏差。

為協助有意投資者評估分派的部分而非全部假設的影響，下表顯示下文所載假設出現若干變動對每單位分派的敏感性。此外亦應注意，下述每單位分派乃假設管理人將由上市日期至2011年6月30日止期間向基金單位持有人分派可供分派收入的100.0%，且不會自資本分派任何額外金額。因此，敏感度分析僅基於所考慮情況出現的可供分派收入變動。

有意投資者應注意，敏感度分析不擬冗長及範圍有限，故本敏感度分析未能核實或審閱本發售通函預測或預計數字有關的所有主要假設或其他假設。

詮釋此等敏感度分析時務須審慎行事。此等敏感度分析獨立處理變數的每項變動，但實質上，變動可能互有關連。變動的影響可能會相互抵銷或結合。因此，各敏感度分析呈列的溢利預測影響未必可顯示各項敏感度分析結果的可能性範圍。本分析並無意圖找出任何潛在變動的原因，或識別或量化其他項目的後續或相關變動或變化。

在溢利預測中，匯賢產業信託投資物業的收入及租金相關收入、營運開支及投資物業公允價值的變動影響的敏感度分析結果如下：

以下資料乃摘錄自預測期間(即由上市日期至2011年6月30日止期間)匯賢產業信託的分派資料。

	人民幣百萬元
<b>分派資料：</b>	
期間溢利.....	140
調整.....	53
可供分派收入.....	193
已發行基金單位數目.....	5,000
每基金單位分派(人民幣元).....	0.0386

	每單位 年度溢利變動	年度 每單位分派變動
	%	%
<b>收入及租金相關收入</b>		
收入及租金相關收入增加5.0%.....	10.0	7.0
收入及租金相關收入減少5.0%.....	-10.0	-7.0
<b>營運開支</b>		
營運開支增加5.0%.....	-2.0	-2.0
營運開支減少5.0%.....	2.0	2.0
<b>物業估值</b>		
東方廣場投資物業公允價值增加5.0% (約人民幣264.39億元).....	116.0	—
東方廣場投資物業公允價值減少5.0% (約人民幣239.21億元).....	-116.0	附註(1)

附註：

(1) 投資物業(即東方新天地、東方經貿城及東方廣場地庫部分)公允價值減少5.0%可能導致年度可供分派收入減少至零。

## 溢利預測

然而，倘匯賢產業信託的淨溢利因非現金項目而減少(如投資物業公允價值減少)，則有關期間的現金流量有潛在可能超過年度可供分派收入。投資者應注意，管理人可(但無責任)分派因非現金成本減低盈利而產生的任何超出現金部分，如投資物業公允價值減少而產生的超出現金部分。

## 分派陳述

匯賢產業信託、管理人、受託人及包銷商概不保證匯賢產業信託的表現、資本償還或派付任何(或任何特定)基金單位回報。

### 由上市日期至2011年6月30日止期間

倘無不可預見情況，基金單位持有人將由上市日期至2011年6月30日止期間獲派付合共人民幣0.0386元的每單位分派，相當於年度分派收益率4.00%(按最高發售價(不包括其他交易成本)計算)及4.26%(按最低發售價(不包括其他交易成本)計算)及倘該數額超過期內的可供分派收入則可自匯賢產業信託的資本中撥付。

### 基礎及假設

上述預測分派收益率是按最高發售價及最低發售價(不包括其他交易成本)計算。投資者於二級市場按有別於最高發售價及最低發售價(不包括其他交易成本)的市價購買基金單位之分派收益率，則按該二級市場購買價計算，因而將與上述分派收益率有所不同。

---

架構、管理及協議

---

## 重組、架構及組織

匯賢產業信託由 Hui Xian Cayman、管理人與受託人於2011年4月1日訂立的信託契約所構成。

### Hui Xian BVI 集團進行重組

Hui Xian BVI 集團已按下文所述的方式部份重組，並預期按下文所述的方式全面進行重組：

- (i) 重新安排滙賢投資或 Hui Xian BVI (以一方) 欠付 Hui Xian Cayman 或滙賢控股 (以另一方) 的股東貸款及其他集團內公司間款項，致使完成前 Hui Xian BVI 欠付 Hui Xian Cayman 現有借貸。
- (ii) 滙賢產業信託由 Hui Xian Cayman、管理人與受託人於2011年4月1日簽立的信託契約所構成。
- (iii) 於2011年4月7日，重估 Hui Xian BVI 資產後，Hui Xian BVI 向其當時唯一股東 Hui Xian Cayman 宣派人民幣7,300,000,000元盈餘分派 (即上市前分派)。於最後可行日期，Hui Xian BVI 尚未向 Hui Xian Cayman 支付上市前分派金額。完成前，Hui Xian BVI 集團將欠付 Hui Xian Cayman 現有債務總額，包括現有借貸及預期尚未支付的上述分派金額。
- (iv) 於2011年4月8日，受託人 (作為滙賢產業信託的受託人)、管理人、Hui Xian Cayman 與滙賢控股訂立重組協議，據此，Hui Xian Cayman 同意向受託人 (作為滙賢產業信託的受託人) 轉讓及出讓 Hui Xian BVI 股份及於轉讓債務的權益。轉讓及出讓將於2011年4月28日或之前 (或 Hui Xian Cayman 與管理人可能同意的其他日期) 完成。轉讓及出讓 Hui Xian BVI 股份及轉讓債務的代價，將透過向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位 (或 Hui Xian Cayman 與管理人可能協定的其他數目之基金單位) 的方式支付，數目相當於完成時全部已發行基金單位。完成後，受託人 (作為滙賢產業信託的受託人) 將透過其擁有 Hui Xian BVI 的100.0%權益而間接全資擁有滙賢投資。完成後及發售完成前，Hui Xian Cayman 將擁有滙賢產業信託的所有基金單位。有關重組協議的進一步詳情，請參閱本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 重組協議」一節。
- (v) 完成後，Hui Xian BVI 將欠付 Hui Xian Cayman 現有債務總額減轉讓債務金額。隨着發售完成後，發售的所得款項 (經扣除所有費用及收費) 將於上市日期隨即出借予 Hui Xian BVI 作為償還 Hui Xian BVI 欠付 Hui Xian Cayman 的現有債務 (減轉讓債務)。

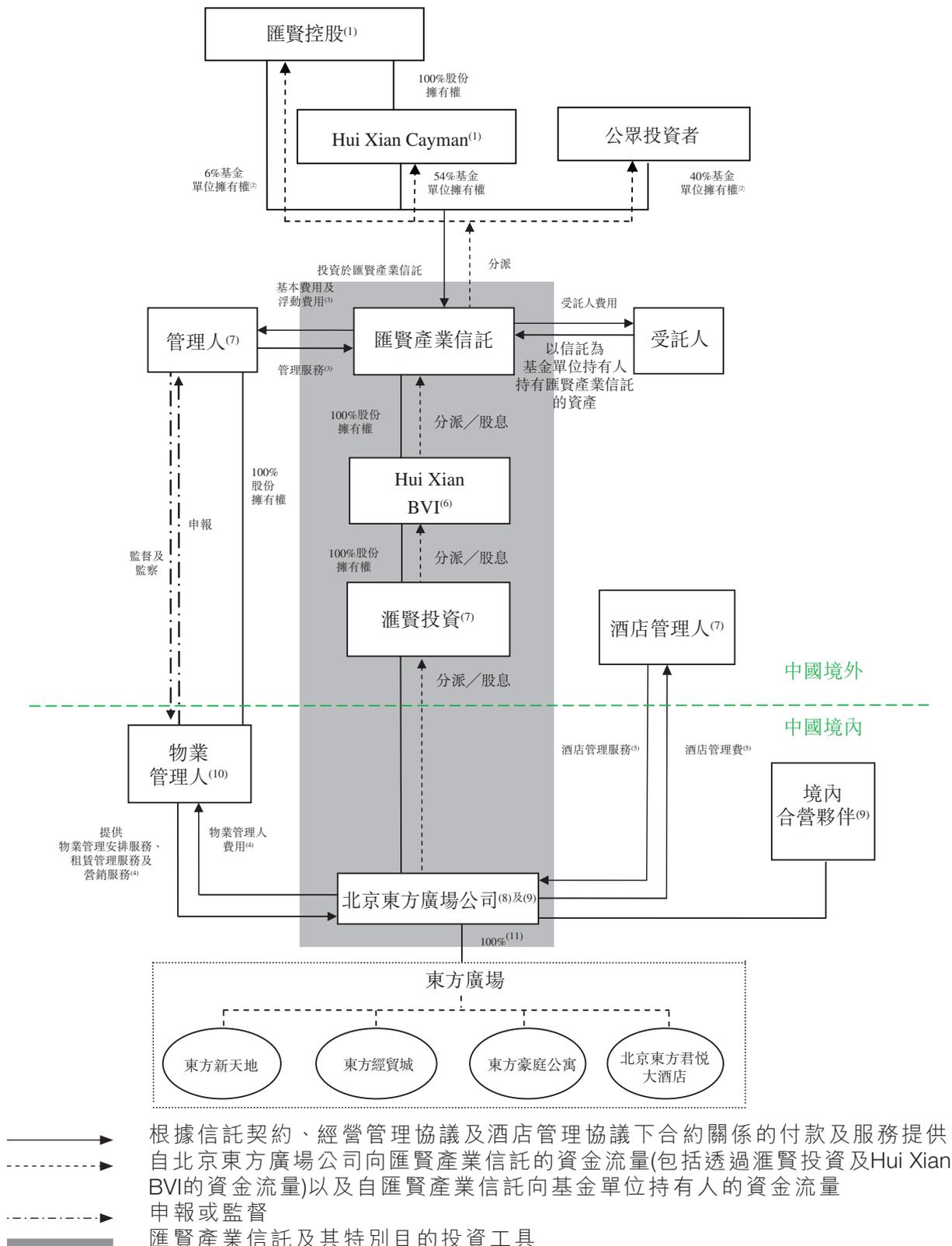
### 滙賢控股的認購

於2011年4月8日，滙賢控股與管理人訂立認購協議，據此，滙賢控股同意按發售價認購300,000,000個基金單位，相當於完成滙賢控股認購及發售後基金單位的6.0%。

# 重組、架構及組織

## 擁有權架構及主要合約關係

下圖說明發售完成後(假設超額配售權不獲行使)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、物業管理人及酒店管理人等之間的主要架構及合約關係。



## 重組、架構及組織

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%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權，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)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合營公司。
- (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樓宇擁有權，為期50年，直至2049年4月21日為止。

### 對北京東方廣場公司的管理及東方廣場業權的控制權

北京東方廣場公司是一家由匯賢投資(作為境外合營夥伴)與境內合營夥伴於1999年1月在中國成立的中外合作合營公司。

根據合資文件，北京東方廣場公司的成立有限年期為50年(於2049年屆滿)，僅為持有東方廣場的土地使用權及房屋擁有權(餘下年期約為38年)及經營東方廣場。經考慮東方廣場的規模且其位於戰略位置後，匯賢投資理解，利用中外合作合營架構及與中國境內人士合夥可能是成立北京東方廣場公司時收購土地使用權及房屋擁有權的唯一實際可行選擇。北京東方廣場公司成立時，匯賢投資無法指令一家外商獨資企業取得土地使用權及房屋擁有權。管理人亦相信，匯賢投資將北京東方廣場公司或東方廣場的持股架構更改為外商獨資企業是非常困難，且並非在匯賢投資控制範圍之內。

完成後，匯賢產業信託將直接或間接持有多層特別目的投資工具，包括匯賢投資及北京東方廣場公司。匯賢產業信託將間接擁有匯賢投資的全部已發行股本，惟不會擁有境內合營夥伴的任何權益。

## 重組、架構及組織

根據合資文件，境內合營夥伴有權向北京東方廣場公司收取相關金額。滙賢投資已繳足北京東方廣場公司的註冊資本(即6億美元)。境內合營夥伴已收取全數相關金額。因此，滙賢投資在北京東方廣場公司餘下年期內有權享有北京東方廣場公司的所有溢利分派，而除非合營年期已屆滿或提早終止，境內合營夥伴不再享有收取北京東方廣場公司分派的權利，亦不再於北京東方廣場公司擁有任何財務利益。倘北京東方廣場公司的合營年期於2049年屆滿(除非獲延長年期)，於北京東方廣場公司償還其債務及北京東方廣場公司清盤後，並向滙賢投資償還滙賢投資的原資本投資額後，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場)將無償移交予境內合營夥伴及屬於境內合營夥伴所有，而北京東方廣場公司的任何餘下資產(固定資產除外)將於滙賢投資(以60.0%)與境內合營夥伴(以40.0%)之間作出分派。滙賢投資向北京東方廣場公司注入的註冊資本為6億美元。因此，直至北京東方廣場公司的合營年期屆滿後或提早終止之前，分派固定資產及餘下資產時，境內合營夥伴無權享有向北京東方廣場公司收取任何財務利益的權利。於2011年2月28日，北京東方廣場公司欠付滙賢投資的總額為人民幣16.55億元。

誠如管理人的中國法律顧問通商律師事務所告知，滙賢投資對北京東方廣場公司的管理擁有控制權。首先，滙賢投資有權提名北京東方廣場公司董事會內12名董事中的9名董事。第二，北京東方廣場公司的日常營運全權歸屬滙賢投資所有。根據合資文件，只要北京東方廣場公司法律上存在；合營年期屆滿後境內合營夥伴仍擁有北京東方廣場公司的固定資產；及合營年期屆滿後境內合營夥伴收取北京東方廣場公司餘下資產分派的權利並無受到損害，境內合營夥伴有責任協助滙賢投資處理北京東方廣場公司的業務及營運(有關進一步詳情請參閱「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件—初始角色」一節)，並承諾積極支持北京東方廣場公司董事會提呈作出決議的一切決議案，致使北京東方廣場公司的業務得以順利營運及發展。此外，根據合資文件，只要北京東方廣場公司已適當履行其會議通知的責任，倘境內合營夥伴所提名的董事缺席北京東方廣場公司董事會會議，且並無委任代表代為出席該會議，則彼等會被視為同意該會議通過的任何董事會決議案。

北京東方廣場公司僅有少數特定重要事宜，須取得出席會議的北京東方廣場公司董事的一致批准。該等事宜包括：(i)修定組織章程；(ii)增加、削減或轉讓註冊資本；(iii)終止業務或解散；(iv)按揭資產；(v)合併、分立或改變組織架構；(vi)涉及北京東方廣場公司物業(包括東方廣場)及其附屬的其他固定資產的使用權期限超過2049年合營年期屆滿日；及(vii)處理北京東方廣場公司物業(包括東方廣場)及其附屬的其他固定資產的擁用權。管理人明白，除上文第(vi)及(vii)項外，中國法律均有訂明該等事宜。管理人相信，該等事宜須取得一致批准的規定概不會重大不利影響滙賢產業信託對北京東方廣場公司日常營運的控制權或出售滙賢產業信託於東方廣場的間接投資，由於該出售可以出售滙賢產業信託於 Hui Xian BVI 或滙賢投資權益的方式進行，而管理人的中國法律顧問已告知管理人，Hui Xian BVI 股權變動或滙賢投資股權變動，及因而上述出售 Hui Xian BVI 或滙賢投資權益均毋須根據北京東方廣場公司訂立的任何現有合約取得境內合營夥伴的同意或任何中國當局批准或任何其他第三方同意。管理人的中國法律顧問已告知管理人，毋須就基金單位上市而取得有關同意或批准。

鑑於滙賢投資有權享有北京東方廣場公司餘下合營年期的所有溢利分派、其董事提名權及滙賢投資可對北京東方廣場公司日常營運施加的控制權，管理人認為，滙賢產業信託

## 重組、架構及組織

將透過滙賢投資而對北京東方廣場公司擁有大部分擁有權及控制權，且認為根據房地產投資信託基金守則第7.5條，北京東方廣場公司實質上可被視為特別目的投資工具。

中國法律顧問通商律師事務所告知管理人，合資文件為合法、有效、具約束力及可強制執行。

中國法律顧問亦告知管理人，北京東方廣場公司是東方廣場的土地使用權及房屋擁有權的唯一擁有人，除現有按揭及租賃外，上述權利概無任何產權負擔。由於滙賢產業信託透過滙賢投資擁有北京東方廣場公司的大部分擁有權及控制權，故被視為已遵守房地產投資信託基金守則第7.7條有關業權的規定。

東方廣場土地使用權及房屋擁有權的餘下年期約為38年，直至2049年為止。獨立物業估值師根據土地使用權及樓宇權的餘下年期內北京東方君悅租賃及營運所產生或將產生的收入淨額資本化為基準，對東方廣場進行估值。因此，獨立物業估值師估值時已計及有關餘下年期的時間，且對東方廣場附加重大價值。以管理人理解，獨立物業估值師編製估值報告時並無僅由於北京東方廣場公司是中外合作經營企業而對東方廣場的估值附加重大折讓。

管理人中國法律顧問通商律師事務所的法律意見已確認載於本節上文有關北京東方廣場公司、東方廣場及合資文件的事實資料及法律狀況。

有關進一步詳情，請參閱本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件」一節。

### 有關北京東方廣場公司作為中外合營企業的若干重要資料

#### 北京東方廣場公司的法律地位及東方廣場的業權

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滙賢投資(以海外投資者身份)與境內合營夥伴(以境內投資者身份)於1999年在中國成立的合作合營企業(見本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件」一節)。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，餘下年期約38年。北京市人民政府就東方廣場所處土地向北京東方廣場公司授出土地使用權證，年期自1999年4月22日起至2049年4月21日止；北京市建設委員會(北京市住房和城鄉建設委員會前身)則授出東方廣場各座樓宇的房屋所有權證。

北京東方廣場公司的合營期於2049年1月24日屆滿之後，滙賢投資與滙賢產業信託將不再擁有東方廣場的直接或間接權益或其收入。因此，除非滙賢產業信託於北京東方廣場公司合營期屆滿前取得及持有能產生經常性租金收入的其他房地產投資，否則，滙賢產業信託的房地產投資價值將隨時間而減少，而直至北京東方廣場公司合營期於2049年1月屆滿時，投資價值相等於零。詳情載於本發售通函「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，滙賢產業信託的東方廣場權益價值相等於零」一節。

根據合資文件，境內合營夥伴有權收取相關金額，而滙賢投資須就北京東方廣場公司的註冊資本注資。境內合作夥伴已全數收取相關金額，滙賢投資亦已就北京東方廣場公司

## 重組、架構及組織

全數注資。因此，滙賢投資有權於北京東方廣場公司餘下年限內獲發北京東方廣場公司的一切溢利分派。

北京東方廣場公司董事會的12名董事中，滙賢投資有權提名其中九位，北京東方廣場公司的日常業務則完全交予滙賢投資。

有關北京東方廣場公司溢利分派權利的進一步資料，請見「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件—溢利分派」一節；有關北京東方廣場公司管理控制權及北京東方廣場公司所持東方廣場業權的進一步資料，請見「重組、架構及組織—對北京東方廣場公司的管理及東方廣場業權的控制權」一節。

### 北京東方廣場公司合營期的終止

#### (i) 終止理由

北京東方廣場公司合營期：

- (a) 誠如合資文件所述，合營期將於2049年1月24日屆滿(除非合營期延長但潛在投資者須假設合營期不會延長(見「風險因素—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，滙賢產業信託亦無法從中受惠」一節的風險因素))；或
- (b) 將於屆滿前因以下各項而終止：(i)因不可抗力或難以執行合資文件的條款，或北京東方廣場公司錄得多年虧損，並經北京東方廣場公司董事會一致通過且獲中國有關審批機關批准；(ii)因滙賢投資或境內合營夥伴(視何者適用而定)無法履行或嚴重違反其根據合資文件的責任，導致北京東方廣場公司無法繼續經營或無法達到合資文件所列的經營目的，非違約方提出申請並獲中國有關審批機構批准；或(iii)北京東方廣場公司董事會會議上列席董事一致批准北京東方廣場公司解散且經相關中國審批機構批准。據管理人所悉，於最後可行日期，滙賢投資或境內合營夥伴並無不遵守或違反其各自合資文件項下的責任，故此境內合營夥伴或滙賢投資(適用者)無權申請提前終止北京東方廣場公司的合營期。

#### (ii) 終止時資產分派

視乎北京東方廣場公司合營期終止的情況，於合營期提前終止及屆滿時，分派予滙賢投資及境外合營夥伴的北京東方廣場公司資產或會不同。

根據合資文件及中國相關法律法規，北京東方廣場公司的負債(包括償還北京東方廣場公司欠付的股東貸款)解除且北京東方廣場公司清盤後，北京東方廣場公司剩餘的資產將按下述方式分派：

#### (a) 合營期屆滿

北京東方廣場公司合營期屆滿後，滙賢投資向北京東方廣場公司的注資(以未退回者為限)將利用北京東方廣場公司的資產(包括固定資產)退回滙賢投資。滙賢投資

## 重組、架構及組織

注入北京東方廣場公司的註冊資本為6億美元。截至最後可行日期，滙賢投資向北京東方廣場公司注入的註冊資本並無退回。向滙賢投資退回注資後，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場)將無償轉至及歸屬境內合營夥伴。自此，北京東方廣場公司餘下的資產將按60.0%及40.0%的比例分別分派予滙賢投資及境內合營夥伴。倘若北京東方廣場公司的資產(固定資產除外)不足以退回滙賢投資的注資，則會將北京東方廣場公司部分固定資產變現，所得款項將用作支付有關差額予滙賢投資。

*(b) 因不可抗力或難以執行合資文件條款(任何合營方違約除外)提前終止*

當北京東方廣場公司合營期因不可抗力或難以執行合資文件條款(滙賢投資或境內合營夥伴違約除外)於屆滿前提前終止，滙賢投資有權獲退回其向北京東方廣場公司的注資(以未退回者為限)另加滙賢投資注資的回報率，倘若合營期於首15年終止，回報率為16.5%；倘若合營期於15周年以後終止，合營期首15年回報率為16.5%，首15年後回報率為10.0%。鑒於境內合營夥伴已獲全數支付相關金額，倘若北京東方廣場公司資產餘額不足以全數向滙賢投資支付上述金額，則所有剩餘的資產將歸滙賢投資所有；倘北京東方廣場公司的資產超出全數向滙賢投資支付上述金額，餘額將按60.0%及40.0%的比例分別分派予滙賢投資及境內合營夥伴。

*(c) 因滙賢投資違約而提前終止*

當北京東方廣場公司合營期因滙賢投資違約於屆滿前提前終止，滙賢投資有權獲退回其向北京東方廣場公司的注資(以未退回者為限)。鑒於境內合營夥伴已全數獲取相關金額，向滙賢投資退回注資後，所有北京東方廣場公司剩餘的資產(包括固定資產)將按60.0%及40.0%的比例分別分派予滙賢投資及境內合營夥伴；然而，倘若滙賢投資或北京東方廣場公司的行事方式與合資文件的條款背道而馳，使境內合營夥伴於合營期屆滿時獲取北京東方廣場公司固定資產的權利遭損害，滙賢投資須向境內合營夥伴作出賠償。

*(d) 因境內合營夥伴違約而提前終止*

當北京東方廣場公司合營期因境內合營夥伴違約於屆滿前提前終止，所有剩餘資產(包括固定資產)將歸滙賢投資所有，其可全權出售有關資產。

*(e) 北京東方廣場公司董事會會議上一致批准*

所有剩餘資產將按滙賢投資及境內合營夥伴可能協定且經有關審批機構批准的方式分派。

## 重組、架構及組織

有關詳情載於本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件 — 合營期屆滿」，「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件 — 合營期提早終止」及附錄九「關於中外合作經營企業的中國法律 — 終止」各章節。

## 管理人及物業管理人

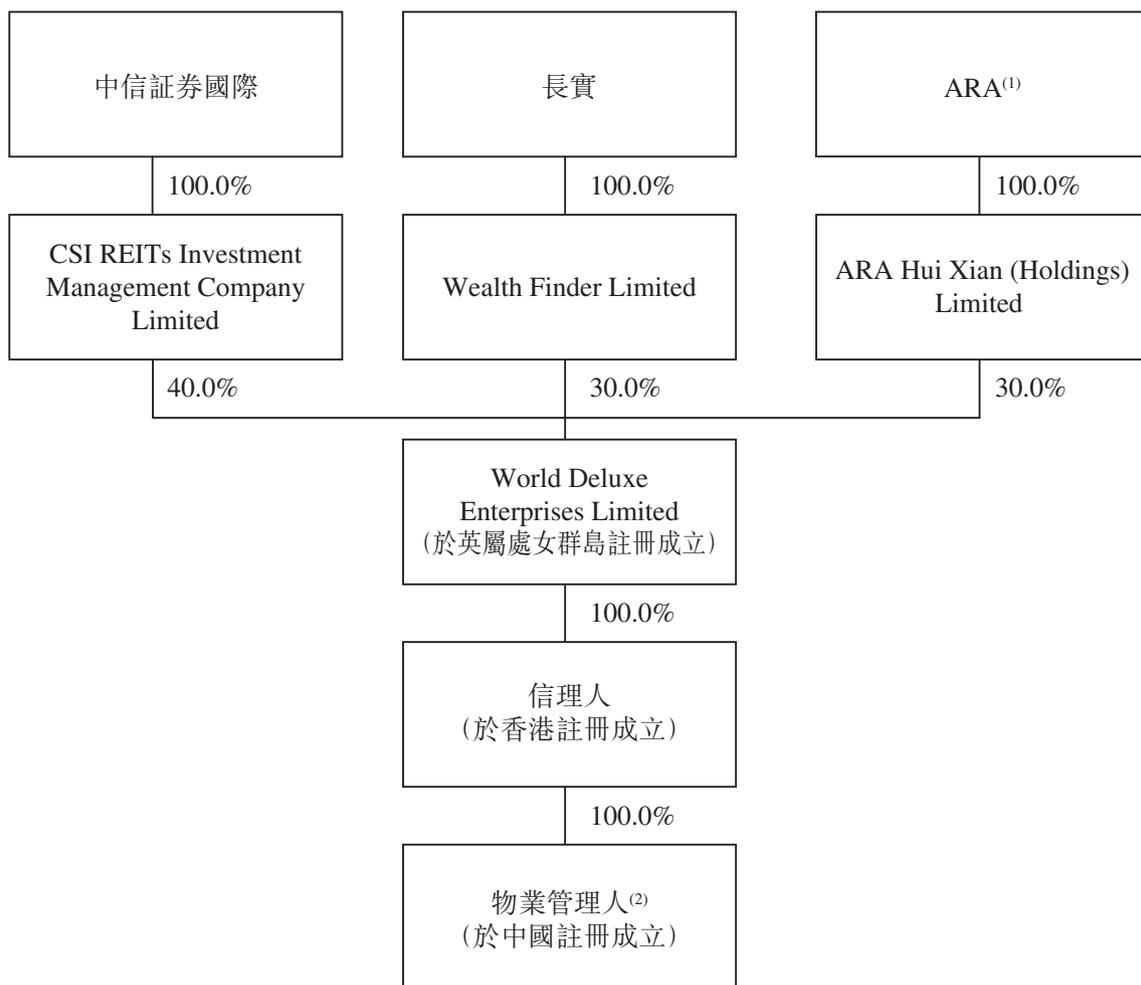
匯賢產業信託之組織及管理符合房地產投資信託基金守則之條文及規定，其詳情載於本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節。管理人獨立於受託人，並具備可有效及盡責地執行有關匯賢產業信託職能之技能及資源。在執行其職能時，管理人必須奉行高水平之企業管治。有關管理人之企業管治政策及程序之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

### 匯賢產業信託的管理

#### 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。管理人的繳足資本為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。

下圖列示管理人在最後可行日期的簡明股權架構：



附註：

- (1) 於最後可行日期，長實集團持有 ARA 已發行股份的15.6%，而 ARA 七名董事中有兩名屬長實集團提名的董事。長實集團提名加入 ARA 董事會的董事為ARA的非執行董事，並不參與 ARA 的日常管理工作。倘若 ARA 董事會會議上提呈該等提名董事或長實集團擁有實質利益的決議案，長實集團提名的董事亦須放棄就有關決議案投票。
- (2) 正辦理成立的手續。

### 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。

於最後可行日期，預期國家工商行政管理總局於4月中或前後發出物業管理人的營業牌照，其後，物業管理人正式成立。物業管理人將於完成有關行政註冊手續後全面開展業務。

有關成立物業管理人的資料將載入匯賢產業信託上市後的中期及／或年度報告。

### 管理人及物業管理人的職務

#### 管理人的職務

管理人具備管理匯賢產業信託資產之一般權力。管理人主要負責以符合基金單位持有人利益之方式管理匯賢產業信託資產，並就每個基金單位向基金單位持有人提供穩定分派。管理人並不涉及任何其他房地產投資信託基金。管理人將制定匯賢產業信託之策略方向及風險管理政策，並依照受託人訂明之投資策略向其作出有關收購、出售變現或增加匯賢產業信託資產之指引。管理人將依照管理人之投資策略(如本發售通函「策略」一節所述)及信託契約之條文及本發售通函所載合規程序，管理匯賢產業信託資產。管理人已獲證監會發牌，並根據房地產投資信託基金守則，進行資產管理受規管活動。

此外，管理人將定期編製物業計劃，其中載有淨收入、資本開支、銷售及估值、與以往預測存在重大差異之闡釋、主要事項之書面評註及通脹相關假設、年度營業額、佔用成本及任何其他相關假設之方案及預測。該等計劃旨在解釋匯賢產業信託資產之表現。

管理人將負責委任(須經受託人批准)匯賢產業信託及特別目的投資工具的核數師，並負責檢討該等核數師的表現及是否勝任。

管理人亦將負責確保遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則、信託契約、所有相關合約以及所有其他有關法律、規則及規例之適用條文。管理人負責與基金單位持有人維持定期溝通。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

管理人擁有唯一絕對酌情權，在其認為必要或有利於匯賢產業信託時可以書面形式要求受託人代表匯賢產業信託直接或通過特別目的投資工具借入及籌集資金(按管理人認為適當之條款及條件，特別是抵押或按揭全部或任何部分投資)。然而，如借款會導致匯賢產業信託借款總額超過其緊接借款生效前最近期刊發的經審核賬目所載存置財產總資產值的45.0%(或房地產投資信託基金守則可能允許或有關當局可能特別允許的較高或較低百分比)，管理人不可指示受託人作出相關借款；而該存置資產總資產值可就以下事項作出調整：(a)管理人在該經審核賬目建議作出的任何分派，以及管理人自該賬目刊發以來宣派的任何分派的款額；(b)在適用情況下，匯賢產業信託最近刊發的資產估值(如該估值乃於上述賬目刊發後始行發出)。

### 物業管理人的職務

根據建議，物業管理人成立以後，將與北京東方廣場公司訂立經營管理協議，據此，物業管理人將獲委任獨家專門向北京東方廣場公司提供有關東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)若干服務，包括但不限於以下各項：

- **業務顧問及管理服務。**此服務包括物業管理人就北京東方廣場公司的業務及管理提供(其中包括)顧問及諮詢服務，尤其是東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的營運及管理。
- **市場推廣及租務管理服務。**此服務包括擔任東方廣場非獨家廣告及宣傳代理、支援及協調東方廣場的廣告及宣傳活動以及對市況提供意見。租務管理服務也包括代表北京東方廣場公司並以北京東方廣場公司的名義向租戶收取租金及其他款項、租戶擴充及租務相關事宜，以及備製物業租賃報告。物業管理人需要時亦可委聘租務代理物色租戶租用空置單位。
- **物業管理協調服務。**就北京東方廣場公司委聘物業管理服務供應商事宜，物色、挑選及建議合適的服務供應商，以提供物業管理服務，如移交／接管物業、協調租戶之配套要求、客戶關係管理、保養管理、代表北京東方廣場公司監察及監督服務供應商的表現、督促服務供應商定期直接向物業管理人及北京東方廣場公司(倘若其要求)滙報，並於北京東方廣場公司要求時擔任北京東方廣場公司的代理與服務供應商訂立服務合約。

有關經營管理協議的若干擬訂主要條款概要，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」一節。

根據房地產投資信託基金守則，即使管理人的若干職能將委託物業管理人執行，但管理人的職責及義務並無向外委託，管理人仍須承擔原有的職責及義務。根據信託契約，管理人須就其代表及代理(包括受託人按管理人的指示委任的代表或代理)的一切行為及遺漏而導致匯賢產業信託蒙受或招致的所有損失、負債、損毀、費用及開支向受託人(以匯賢產業信託受託人身份)悉數償付，猶如管理人自身作出有關行為或遺漏。

# 管 理 人 及 物 業 管 理 人

## 管理人的管理

### 董事會

董事會負責管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立匯賢產業信託之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序之系統。

董事會現由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。管理人的所有執行董事及財務總監均獲證監會發牌，根據證券及期貨條例擔任管理人之負責人員。

有關董事會及其屬下委員會之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

### 董事

董事會獲交託對管理人施行整體管理之職責。下表載列有關董事的履歷：

姓名	年齡	職位
<b>主席兼非執行董事</b>		
甘慶林 .....	64	主席兼非執行董事
<b>執行董事</b>		
徐英略 .....	50	行政總裁
關文輝 .....	43	投資總監
<b>其他非執行董事</b>		
葉德銓 .....	58	非執行董事
林惠璋 .....	53	非執行董事
殷可 .....	47	非執行董事
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭海泉 .....	62	獨立非執行董事
李焯芬 .....	65	獨立非執行董事
蔡冠深 .....	53	獨立非執行董事

董事負責之業務及工作經驗資料載列如下：

### 主席兼非執行董事

甘慶林，64歲，自2010年12月21日起出任管理人的創辦主席。甘先生身兼北京東方廣場公司創辦主席，以及匯賢旗下所有公司(包括 Hui Xian BVI、Hui Xian Cayman、匯賢控股及匯賢投資)的創辦主席。

自1990年代初，甘先生一直監督東方廣場的發展，由初期策劃、設計、施工，及至今天東方廣場成為亞洲頂尖商業建築群之一。彼親力親為參與東方廣場的策略發展、整體管理以及租賃事宜，過去十年每月大約前往北京三次，親自監督業務。在甘先生的領導下，東方廣場現時之管理團隊經驗豐富，善於策劃租戶組合、洽談租約、市場推廣及宣傳。

甘先生自1993年開始一直擔任長江實業(集團)有限公司的副董事總經理，在中港兩地的房地產行業擁有豐富經驗，曾於1990年代以創新的手法銷售及推廣香港最具規模的住宅

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

發展項目嘉湖山莊，取得空前成功。甘先生於1996至2000年間曾任香港置業(地產代理)集團有限公司主席。

於中國，甘先生除了管理東方廣場外，還同時參與位於不同城市的同類型混合用途發展項目。於北京，彼擔任麗都飯店有限公司副主席，該公司擁有北京首項綜合建築群麗都廣場，項目集寫字樓、服務式公寓、購物商場、酒店、俱樂部及國際學校於一身，佔地約100,000平方米，與東方廣場相若。於上海，甘先生為上海梅龍鎮廣場有限公司的董事，該公司擁有集寫字樓及購物商場於一身的梅龍鎮廣場。於重慶，彼為和記實業(重慶)有限公司的董事，該公司擁有集寫字樓、購物商場及酒店於一身的大都會廣場。

甘先生亦為北京寶苑房地產開發有限公司的董事兼副主席，該公司擁有面積445,000平方米的北京住宅發展項目譽天下。

甘先生並擔任瀋陽麗都商務有限公司及成都長天有限公司的主席，兩家公司分別擁有瀋陽麗都喜來登飯店及天府麗都喜來登飯店。兩家飯店與東方廣場的北京東方君悅大酒店一樣，連續數年獲眾多旅遊組織選為其所在城市的最佳酒店。

具備豐富中國營商經驗的甘先生，同時為長江基建之集團董事總經理。彼於1996年促成該公司成功上市，其後一直監督長江基建的業務發展，包括位於中國的投資項目。

此外，甘先生為長江生命科技集團有限公司總裁及行政總監、和記黃埔有限公司及電能實業集團有限公司之執行董事(三間公司均於香港聯交所主板上市)。彼曾於多家美國大型跨國公司擔任高級及地區性職務超過20年，包括強生(香港)有限公司董事總經理、美國運通國際股份有限公司市務及銷售副總裁及富蘭克林有限公司總經理。

甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員會委員，並為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

甘先生持有香港大學頒授之工程學士學位及香港中文大學頒授之工商管理碩士學位。

甘先生曾出任均於澳洲註冊成立之 CrossCity Motorway Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 1 Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 2 Pty Ltd、CrossCity Motorway Holdings Pty Ltd 及 CrossCity Motorway Finance Pty Ltd(統稱「CrossCity 公司」)之董事(已於2006年12月22日辭任)。CrossCity 公司之主要業務為從事澳洲悉尼市跨城隧道之設計、建築及營運。於2006年12月27日已就 CrossCity 公司無力償債委任管理人與接管人及經理人。有關該跨城隧道項目合約之擁有權已透過競爭招標並根據2007年6月19日簽訂及於2007年9月27日完成之買賣合約，轉讓予由 ABN AMRO 及 Leighton Contractors 新組成之財團。

### 執行董事

徐英略，50歲，自2010年12月21日起出任董事。彼身兼管理人的行政總裁及負責人員。彼加盟管理人之前，曾任泓富資產管理有限公司(泓富產業信託之管理人)的行政總裁及董

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

事，專責有關泓富產業信託之表現及發展方針。徐先生加盟泓富資產管理有限公司之前，曾任置富資產管理有限公司(前稱 ARA Asset Management (Singapore) Limited)(置富產業信託之管理人)之行政總裁。

徐先生於租賃、銷售、設施及物業管理，以及涵蓋房地產市場之零售、住宅、酒店及商業部分之市場推廣工作範疇方面具有超過20年之國際物業經驗。

**關文輝**，43歲，自2010年12月21日起出任董事。彼身兼管理人的投資總監及負責人員。關先生於1993年獲得英國埃克斯特大學工商管理(金融管理)碩士學位。彼其後於1997年獲得香港城市大學商業計量分析文學碩士學位。關先生於1994年1月至1998年2月先後在 Goodwill Research Services Ltd.、南華資料研究有限公司及 MeesPierson Securities (Asia) Limited 擔任研究／投資分析員，專注香港的物業及股票。

自1998年2月至2006年6月，關先生效力於第一上海。彼曾任 First Shanghai Asset Management Limited 的董事(1998年至2006年)以及第一上海投資管理有限公司的董事(2001年至2006年)，負責直接投資、分析投資目標公司及監察投資組合的業績，其中大多屬中國投資。2002年2月至2006年6月，關先生負責設計及管理 China Alpha Fund(由第一上海投資管理有限公司擔任投資顧問的基金專注於中國投資)的投資組合。

關先生加入第一上海初期亦有參與其上市母公司第一上海投資有限公司多個中國直接投資項目，包括上海浦東的物業發展項目以及江蘇省昆山的酒店發展項目，其中專責製備溢利預測、估值模型、投資建議及市場分析。

自2006年6月至2008年5月，關先生為建銀國際資產管理有限公司(CCBI)的副董事總經理，負責股票投資組合管理、證監會認可基金的設立及 QDII 產品設計，包括專注或投資中國的基金及其他產品。期內，彼以 CCBI 私募股權部投資委員會成員身份參與該部門多項中國物業相關投資的高層決策。

自2008年5月起至加盟管理人期間，關先生一直擔任中信證券國際有限公司投資管理部董事總經理，負責管理該部門及監察中信證券國際有限公司及其聯屬公司投資的基金(包括投資中國的基金)的經營及業績。

### **非執行董事**

**葉德銓**，58歲，自2010年12月21日起出任董事。葉先生自1993年起出任長實執行董事，並於2005年起出任副董事總經理，負責監督長實及其附屬公司的所有財務及庫務事務，特別是企業及項目融資方面的事宜。葉先生自長江基建於1996年註冊成立以來，一直擔任

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

該公司的執行董事，並自2003年起出任副主席。葉先生自2002年起擔任長江生命科技的高級副總裁及投資總監。葉先生同時監督長江基建及長江生命科技兩家公司有關企業融資、策略收購及投資事務。葉先生亦擔任 TOM 集團有限公司(「TOM」)、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「中國航空工業」)、志鴻科技國際控股有限公司(「志鴻科技」)、瑞年國際有限公司(「瑞年國際」)及首長國際企業有限公司(「首長國際」)的非執行董事。長實、長江基建、長江生命科技、TOM、中國航空工業、瑞年國際及首長國際均於香港聯交所主板上市，志鴻科技則於香港聯交所創業板上市。

葉先生同時兼任ARA及置富資產管理有限公司(置富產業信託之管理人)的非執行董事，以及ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託之管理人)的董事。ARA及新達產業信託均在新加坡交易所主板上市。置富產業信託則於新加坡交易所主板及香港聯交所主板上市。

葉先生加入長實前，曾任數間主要金融機構的高級財務職位，擁有豐富的香港金融市場經驗，涉足多項活動如銀行業務、資本市場、企業融資、證券經紀業務及組合投資。

葉先生持有美國 Ripon College 頒授之經濟學士學位及加拿大英屬哥倫比亞大學頒授之工商管理碩士學位。

葉先生曾出任均於澳洲註冊成立之 CrossCity Motorway Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 1 Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 2 Pty Ltd、CrossCity Motorway Holdings Pty Ltd 及 CrossCity Motorway Finance Pty Ltd(統稱「CrossCity 公司」)之董事(已於2006年12月22日辭任)。CrossCity 公司之主要業務為從事澳洲悉尼市跨城隧道之設計、建築及營運。於2006年12月27日已就 CrossCity 公司無力償債委任管理人與接管人及經理人。有關該跨城隧道項目合約之擁有權已透過競爭招標並根據2007年6月19日簽訂及於2007年9月27日完成之買賣合約，轉讓予由 ABN AMRO 及 Leighton Contractors 新組成之財團。

**林惠璋**，53歲，自2010年12月21日起出任董事。彼現為ARA的集團行政總裁兼執行董事。自ARA成立以來，林先生一直擔任其集團行政總裁兼執行董事。彼亦為置富資產管理有限公司(置富產業信託之管理人)、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託(在新加坡上市)之管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託之管理人)、Am ARA REIT Managers Sdn. Bhd.(AmFIRST REIT(在馬來西亞上市)之管理人)及ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited(Cache Logistics Trust(在新加坡上市)之管理人)的董事，以及APM Property Management Pte. Ltd. 和 Suntec Singapore International Convention & Exhibition Services Pte. Ltd. 的主席。此外，林先生為 Teckwah Industrial Corporation Limited(在新加坡上市)的獨立董事及審核委員會成員。林先生亦為香港新加坡商會副主席、亞洲公共房地產市場協會高級副總裁、新加坡中華總商會董事會成員及新加坡財政部估值檢討委員會委員。

林先生於房地產方面擁有接近30年經驗。創辦ARA前，他曾於1997年至2002年間，擔任GRA (Singapore) Pte. Ltd (Prudential (US) Real Estate Investors 的全資附屬公司)的執行董事。於1996年至1997年間，林先生創辦了The Land Managers (S) Pte. Ltd. (一間新加坡物業及顧問公司，專門在新加坡、香港及中國從事可行性研究、市場推廣及租賃管理)，並擔任董事總經理。他曾於1991年至1995年間擔任Singapore Labour Foundation Management Services Pte. Ltd. 的總經理，並於1981年至1990年間任職DBS Land Limited(現為CapitaLand Limited一部分)。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

林先生持有新加坡國立大學頒授之機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

**殷可**，47歲，自2010年12月21日起出任董事。彼為中信証券國際有限公司之行政總裁、執行董事兼副董事長，亦為上海證券交易所上市之中國公司中信証券股份有限公司之執行董事及副董事長。此外，彼為香港聯交所主板上市公司中信泰富有限公司、大昌行集團有限公司及中信大錳控股有限公司的非執行董事。殷先生的職業生涯始於創立深圳證券交易所，當時擔任深圳證券交易所行政總裁秘書。彼曾出任君安証券有限責任公司之執行董事、國泰君安証券有限責任公司之執行董事、聯合証券有限責任公司之執行董事兼總裁、ACT360 Solutions Limited 之董事、建信基金管理有限責任公司之董事、中信資本控股有限公司之董事兼副行政總裁以及中興一瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司之董事。殷先生具備中國及海外豐富的投資銀行經驗，亦積極參加不同專業組織，其中包括中國証券業協會及深圳証券業協會。殷先生於浙江大學取得電子工程學士學位及經濟學碩士學位。

### 獨立非執行董事

**鄭海泉**，62歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。彼亦為滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司的董事長以及滙豐控股有限公司的執行董事。曾任香港上海滙豐有限公司及滙豐環球投資管理(香港)有限公司的主席兼董事。鄭先生身兼鷹君集團有限公司及香港鐵路有限公司的獨立非執行董事以及太古地產有限公司非執行董事。

鄭先生是銀行家，具有廣泛的國際商務經驗，尤其熟悉亞洲事務。他是香港銀行學會副會長及中國銀行業協會副會長。鄭先生亦為香港政府行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會主席。曾任證監會程序覆檢委員會主席、香港政府首長級薪俸及服務條件常務委員會委員主席及香港金融管理局外滙基金諮詢委員會委員。

鄭先生是中國人民政治協商會議(「中國人民政治協商會議」)第11屆全國委員會委員，以及中國人民政治協商會議北京市第11屆委員會高級顧問。1995年至1997年間歷任行政局議員、1994年至1997年任中華人民共和國港事顧問以及1991年至1995年任立法局議員。鄭先生現時兼任香港中文大學校董會主席。

鄭先生於2005年獲香港政府頒金紫荊星章。彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生持有香港中文大學社會科學(經濟)學士，以及奧克蘭大學經濟學系哲學碩士學位。

**李焯芬**，65歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。李教授為香港大學岩土工程

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

講座教授及香港大學專業進修學院院長，中國工程院院士。彼身兼保華建業集團有限公司獨立非執行董事。

李教授為蜚聲國際的岩土工程專家。李教授曾任多個中國及海外能源和基建項目的顧問及技術顧問，包括建設長江三峽大壩。彼於1994年加盟香港大學以前，曾於加拿大西安大略省電力公司工作逾20年。彼曾參與多項大壩及核電廠的設計工作。同時曾就世界各地多個能源及基建項目，擔任多個國際組織的顧問專家，包括聯合國發展計劃、世界銀行、亞洲發展銀行等。

李教授現任衛奕信勳爵文物信託理事會主席、香港中國文化促進中心理事會主席、福慧慈善基金會會長以及西九文化區管理局董事局成員。彼亦為共建維港委員會前主席、香港獸醫管理局前主席。曾任策發會及文化委員會委員。

李教授於土木工程方面取得的傑出成就廣獲確認，並於2000年獲得 Engineering Institute of Canada 的 KY Lo Medal，同時亦於2003年獲選為中國工程學院院士，以表揚其於土木工程方面的貢獻。彼於2003年獲香港政府授勳為太平紳士，並於2005年獲頒銀紫荊勳章。

李教授於香港大學畢業，持有土木工程學士學位，其後獲香港大學頒授碩士學位以及加拿大西安大略大學博士學位，主修岩土工程。2005年獲美國富布爾特傑出學人獎 (Fulbright Distinguished Scholar)。2006年獲加拿大西安大略大學頒授榮譽理學博士。李教授於2009年獲頒香港工程師學會榮譽大獎並於2010年獲香港工程師學會選為工程界翹楚 (Hall of Fame)。

**蔡冠深**，53歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。蔡先生現為新華集團主席、Sunwah International Limited (前稱 Kingsway International Holdings Limited) 主席、滙富金融控股有限公司主席及新華科技集團主席。蔡博士在金融服務業務、食品行業、房地產發展、國際貿易及科技擁有豐富經驗。

蔡博士為全國政協委員，並身兼多個公職，包括香港中華總商會會長、全國工商聯合會常委、中國科學院院長經濟顧問、香港貿易發展局理事會理事、港日經濟合作委員會主席、香港越南商會會長、中印軟件協會主席、中國香港以色列民間科技合作及促進中心主席。蔡博士亦為多間大學校董會或顧問委員會成員，包括香港中文大學聯合書院、香港科技大學、香港理工大學、復旦大學、南京大學及遼寧東北大學。

蔡博士於2003年7月25日獲選並於2003年7月29日正式獲委任為 VinaCapital Vietnam Opportunity Fund Limited (於倫敦證券交易所 AIM 市場上市) 的董事。蔡博士已於2010年辭退有關董事職務。

蔡博士為太平紳士，獲香港特區政府頒發銅紫荊星章。他亦獲世界華人協會頒發世界

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

傑出華人獎。同時，他亦分別獲廣州、沈陽、武漢、井岡山、張家界榮譽市民或顧問等稱號。

蔡博士於2005年獲美國密歇根州立大學 (Michigan State University) 頒授榮譽人文博士，於2007年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜，及於2009年獲英國格拉摩根大學 (University of Glamorgan) 頒發名譽教授榮銜。

### 董事的獨立性

於評估非執行董事之獨立性時，審核委員會及董事會將考慮下列因素(全部均非必然定論)。倘存在下列情況，則董事之獨立性很有可能受到質疑：

- (a) 持有全部已發行基金單位1.0%以上或管理人全部已發行股本1.0%以上。委任為獨立非執行董事並持有1.0%以上權益的候選人在其獲委任之前，必須使董事會信納其獨立性。持有5.0%或以上權益的候選人一般不會被視為獨立。在計算1.0%上限時，董事會必須計入董事合法或實益持有的基金單位總數，連同因任何尚未行使配售權、可換股證券及其他要求發行基金單位之權利(無論以合約或其他方式)獲行使而可能發行予董事或其代名人的基金單位總數。
- (b) 向匯賢產業信託之關連人士或匯賢產業信託本身收取基金單位權益作為一項饋贈，或由匯賢產業信託之關連人士或匯賢產業信託提供其他財務資助(惟須受上文(a)段所載限額規限)。倘董事向匯賢產業信託(惟並非向匯賢產業信託之關連人士)收取基金單位權益作為其董事袍金的一部分，或根據匯賢產業信託或管理人成立配售權計劃收取基金單位權益，則仍視為具獨立性；
- (c) 為目前正在向以下各方提供(或於緊接其建議委任日期前一年內已提供)服務之專業顧問之董事、合夥人或委託人，或為該名現正或一直於同一期間涉及向以下各方提供有關服務之專業顧問之僱員：
  - (i) 匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士；或
  - (ii) 緊接其建議委任日期前一年內為管理人之主要持有人之任何人士，如無主要持有人，則擔任管理人之行政總裁或董事(獨立非執行董事除外)之任何人士或彼等之任何聯繫人；
- (d) 於匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士之任何主要營業活動中擁有重大權益，或者涉及與匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士有任何重大業務交易；
- (e) 於董事會上特別維護某一實體之利益，而其利益與基金單位持有人之整體利益並不一致；
- (f) 現時或於緊接其建議委任日期前兩年內，曾經與管理人之董事或行政總裁或匯賢產業信託之主要持有人有關連；
- (g) 現時或於緊接其建議委任日期前兩年內任何時間，一直為管理人或匯賢產業信託之任何其他關連人士之行政人員或董事(獨立非執行董事除外)；及
- (h) 在財務上依賴匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士。

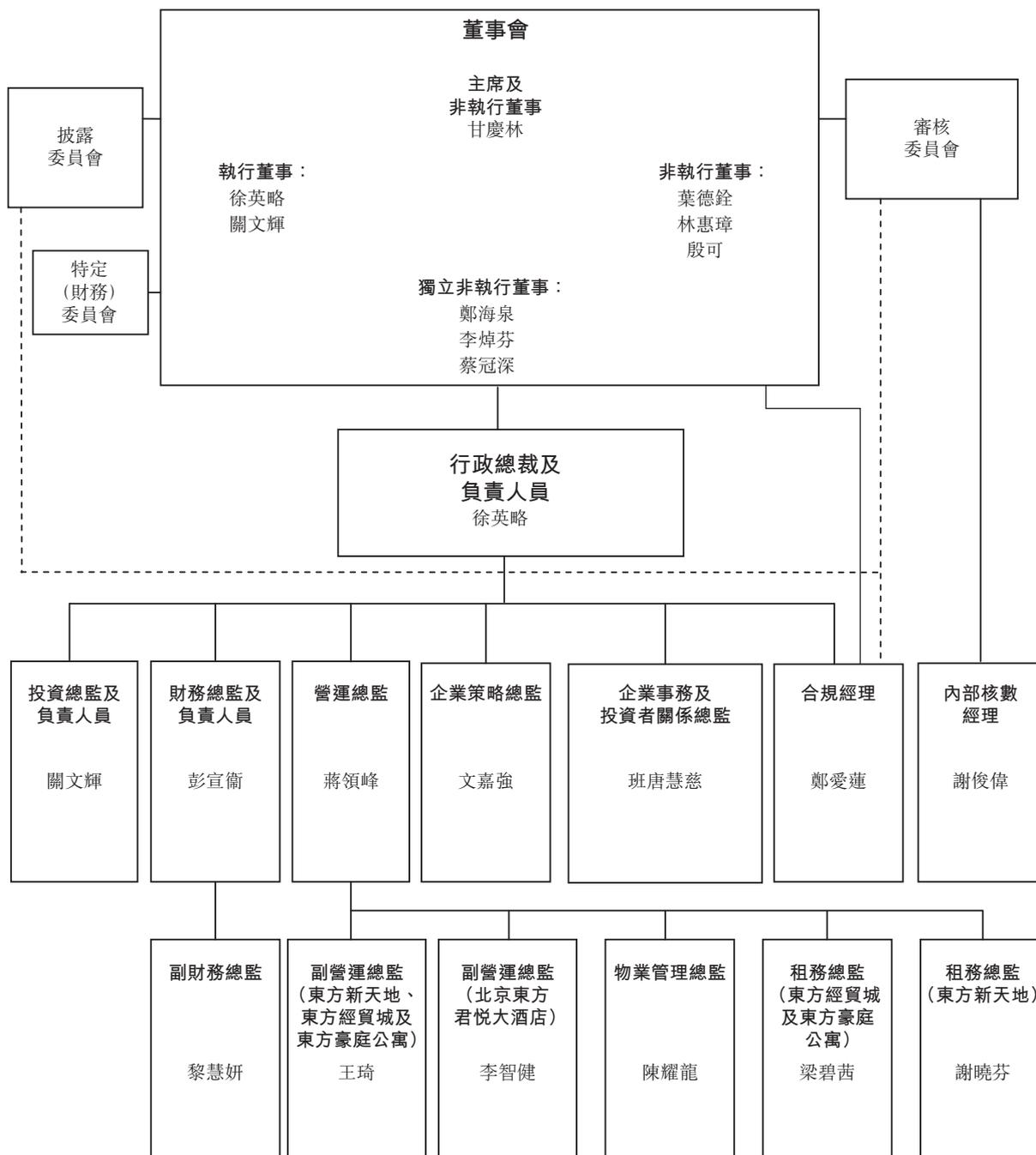
上文所述的因素僅作指引用途，並非巨細無遺。在評估獨立性時均會考慮與特定情況有關的任何因素。

# 管理人及物業管理人

投資者應參閱管理人的企業管治政策所載評估非執行董事獨立性的詳情，管理人的企業管治政策屬本發售通函附錄十所列的備查文件。

## 管理人之組織及滙報架構

下圖列載管理人的組織及滙報架構：



虛線代表按情況作特別報告。

## 管理人的行政人員職責

管理人之行政總裁專責與董事會共同釐定匯賢產業信託之策略。行政總裁與管理人管

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

理團隊之其他成員攜手合作，確保匯賢產業信託依照管理人訂明之投資策略、政策及適用規例運作。此外，行政總裁將負責匯賢產業信託之策略發展規劃。行政總裁亦負責管理人之日常營運，並與管理人的管理團隊合作，致力達致匯賢產業信託的策略、投資及營運目標。

**財務總監**專責匯賢產業信託的財務管理。由財務總監率領的財務及會計團隊將確保財務管理的效能及效率，包括法定申報、財務及管理會計、稅務及現金流管理。財務總監的職務亦包括預測租金回報、將管理和經營匯賢產業信託物業過程中所收取之租金與所涉及的經營開支入賬，確保會計記錄按照國際財務報告準則準備、儲存和匯報，並監督預算的編製。財務總監亦負責就匯賢產業信託的財務投資向行政總裁提出建議。財務總監亦會監督年度計劃的制定，監察已批准開支是否與計劃相符，從而施行資本開支監控，並確保匯賢產業信託的資產按市場慣例及監管規定定期估值。

**營運總監**專責(i)制定匯賢產業信託物業之業務計劃，訂立長、中、短線目標，通過積極資產管理盡量提升匯賢產業信託的租金收入；(ii)與物業管理人聯手制定資產增值策略及計劃；(iii)與物業管理人聯手就匯賢產業信託出租物業制定策劃及開發策略，以達致溢利目標；(iv)就組合表現制定預算，並與資產及租務管理團隊和發展管理團隊合作，確保達成預算業績；(v)與物業管理人制定及實行所有出租物業的租賃政策、指引、條款及條件；(vi)與物業管理人合作實施租務及營銷策略，確保就有關物業達成目標；及(vii)監察資產增值項目的進度。

**投資總監**專責物色、研究及評估潛在收購機會，務求強化匯賢產業信託物業組合，或於物業不再具策略意義、未能增加匯賢產業信託物業組合之價值或未能取得收益增長時，將其全部出售。投資總監分析收購和發展機會及相關融資對組合的影響，確保匯賢產業信託承擔的風險得到妥善管理。投資總監亦就房地產潛在收購或出售監督盡職審查程序，管理資產收購涉及債務及股本融資的升幅。

**企業策略總監**專責(i)制定管理人的業務策略，訂立長、中、短線目標，盡量提高股東回報；(ii)物色及評估潛在商業機會，以提升管理人的增長及盈利能力；(iii)與其他高管人員指導業務發展計劃的實行；(iv)就管理人的業績設定目標，與其他高管人員合作以確保達成目標；(v)與物業管理人聯手制定及實施推銷策略及業務發展計劃；(vi)與物業管理人聯手制定客戶服務策略及標準；(vii)與物業管理人聯手確保管理服務供應商的質量達致協定標準；(viii)處理客戶服務／租戶關係；(ix)在有關關連方交易特別程序的物業管理人租務指引實施前進行檢審，以供物業管理人的租務員工遵行；(x)就委聘物業管理人及主要估值師作出推薦建

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

議，以及監察他們的表現；及(xi)確保匯賢產業信託的物業按市場慣例、必要的程序及監管規定定期估值。

**企業事務及投資者關係總監**專責(i)協助行政總裁促成及協調制定策略計劃、推廣及推銷匯賢產業信託及管理人；(ii)為提升匯賢產業信託及管理人的正面形象及聲譽制定公共關係策略；(iii)管理與傳媒的關係及解答查詢；(iv)處理與外部溝通有關的一切事務；(v)處理與基金單位持有人及其他主要持份者溝通有關的一切事務，向基金單位持有人及市場定期作出具透明度的披露及發出其他資訊；及(vi)與財務及會計團隊以及合規團隊合作，製備年度及中期報告和其他市場推廣物品。

**內部核數經理**負責(i)審核匯賢產業信託所有營運及交易記錄之準確性及完整性；(ii)確保管理人內部監控系統運作正常；(iii)檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，以確保管理人職責及營運功能之有效劃分；及(iv)檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，以確保管理人營運及合規程序之不合規及違規行為申報之有效性及準確性。

**合規經理**主要負責(i)確保管理人在管理匯賢產業信託之事務時，遵守(其中包括)信託契約、房地產投資信託基金守則、有關上市規則、證券及期貨條例項下的相關證監會守則、收購守則以及其他適用法例、規例及規則；(ii)確保管理人就合規事宜得知適用規則及規例之任何改變；(iii)設立一套有效之合規框架及定期進行審閱以監察有關制度之實施；及(iv)識別或有事件及將其提升至管理人之適當層面。

**副財務總監**專責協助財務總監進行匯賢產業信託的財務管理。副財務總監身為財務及會計團隊主要成員，將協助財務總監履行職務，如確保有效且具效率的財務管理。副財務總監亦將協助確保按照國際財務準則編製、保存及報告會計記錄、監督預算備製、監察已審批開支是否與計劃相符，以及確保匯賢產業信託定期按市場慣例並根據監管規定進行估值。

**副營運總監(東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓)**專責(i)協助營運總監履行有關東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的職務；及(ii)監督並監察物業管理人有關其管理及經營上述東方廣場三個部分之工作表現。

**副營運總監(北京東方君悅大酒店)**專責(i)協助營運總監履行有關北京東方君悅大酒店的職務；及(ii)監督並監察酒店管理人有關其管理及經營北京東方君悅大酒店之工作表現。

**物業管理總監**專責協助營運總監履行東方廣場的物業管理職務，包括制定重大翻新和修繕、維修及保養預算、監察物業管理人的表現，以及就東方廣場整體物業管理與酒店管理人聯繫。

**租務總監(東方經貿城及東方豪庭公寓)**專責協助營運總監制定及實行租務策略及政策、

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

與現有及潛在租戶聯繫，以及監察東方經貿城及東方豪庭公寓的租約收租狀況。

**租務總監(東方新天地)**專責協助營運總監制定及實行租務策略及政策、與現有及潛在租戶聯繫，以及監察東方新天地的租約收租狀況。

### 行政人員

有關管理人行政人員的履歷如下：

**徐英略**為管理人的行政總裁。其工作經驗詳情載於上文「董事 — 執行董事」分節。

**彭宣衛**為管理人的財務總監兼負責人員。加盟管理人之前，彭先生曾任中信証券國際投資管理部執行董事，涉足香港及中國兩地物業及投資行業超過20年。彼最初曾於多家金融機構擔任大中華地區房地產的研究分析員，其中包括霸菱證券(香港)有限公司及野村國際(香港)有限公司。其後，彼於1999年以監督董事兼創辦人身份加盟宣和訊研有限公司，此公司為證監會持牌投資顧問及中國產業及商業訊息的專家。於2002年，彼加盟富聯投資管理有限公司擔任負責人員，該公司為證監會持牌投資顧問，為股份於主板買賣的兩個封閉式上市基金提供投資顧問意見。於2006年，彭先生加盟旭日金融投資有限公司(為主板上市公司旭日企業有限公司控股公司的投資公司)擔任投資總監，專責就收購及整合投資基金進行策略投資分析。於2007年，彭先生加入率然投資管理有限公司擔任基金經理，負責管理該公司的亞洲股票組合。於2008年，彭先生營運率然翰林諮詢(北京)有限公司，此公司的成立目的是支援率然投資管理有限公司的投資活動，進行中國的投資研究及尋找投資機會。彭先生為法律學士、工商管理碩士、應用財務學碩士、哲學博士(商業及管理)。

**蔣領峰**為管理人的營運總監兼北京東方廣場公司總經理，專責處理東方廣場的日常營運，以及管理東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的租賃事宜。蔣先生為北京東方廣場公司執行委員會成員。

過去十年，蔣先生曾於多個部門擔任管理職務。彼於2001年加入北京東方廣場公司，擔任東方豪庭公寓總經理，並於2005年開始兼任東方經貿城總經理。蔣先生於2006年成為整個東方廣場項目的業務發展總經理，及後於2009年晉升為北京東方廣場公司總經理。蔣先生於多個不同部門均擁有豐富的經驗，對東方廣場各個範疇相當熟悉。

蔣先生加盟北京東方廣場公司之前，曾駐上海七年，為國際頂尖的世邦魏理仕物業顧問有限公司在上海開設中國內地首間分公司，並擔任總經理一職。蔣先生具備超過19年之房地產工作經驗，當中涵蓋寫字樓、零售及住宅物業。他曾參與逾20個國內房地產項目的銷售、租賃及市場推廣工作，地點遍及上海、廣州、深圳、杭州及惠州。

蔣先生持有工商管理學士學位(主修財務金融)及工商管理碩士學位。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

**關文輝**為管理人的投資總監。其工作經驗詳情載於上文「董事 — 執行董事」分節。

**文嘉強**為管理人的企業策略總監。文先生自北京東方廣場公司成立以來，一直參與預算程序、財務報告及營運檢討的工作。文先生於1987年12月加入長實集團，現任長實企業策略部總監兼會計部首席經理，並為長江基建副主席兼執行董事葉德銓之替任董事。文先生亦為海逸酒店管理有限公司(一間業務範圍包括香港及中國的酒店管理公司)的董事。文先生於會計、稅務、財務及審計方面累積超過30年經驗，持有經濟學學士學位，並為澳洲特許會計師協會會員。

**班唐慧慈**為管理人的企業事務及投資者關係總監。班唐女士自1993年開始參與東方廣場項目。班唐女士於1993年至1999年任職 Bozell Tong Barnes PR (前稱 Bozell PR)董事總經理期間，已擔任東方廣場項目的公關顧問，從事策劃及推行開業前及出租前的市場傳訊工作。班唐女士於1999年加入長實後，繼續致力發展東方廣場項目，初期負責開業及租務的推廣、宣傳及公關活動，其後則參與日常營運。班唐女士為長實、長江基建及長江生命科技的企業事務總監，在公共關係、市場傳訊及企業事務方面累積超過25年經驗。班唐女士持有工商管理學士學位。

**謝俊偉**為管理人的內部核數經理。謝先生於2009年1月加入長實集團，並一直擔任長實集團內部審計部高級經理。彼於審計方面累積超過19年經驗。謝先生持有工商管理碩士學位、資訊系統管理學理學碩士學位及投資管理學理學碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會計師。

**鄭愛蓮**為管理人的合規經理。鄭女士在法律及合規方面累積超過17年經驗。彼在長實法律部工作，一直專責商業法律工作，包括合資企業事務、股份買賣及物業交易相關事務。在加盟長實之前，鄭女士曾為私人執業律師超過六年。鄭女士持有香港大學頒授的法律學士學位及法律學深造證書，並於1993年成為香港律師。

**黎慧妍**為管理人的副財務總監和北京東方廣場公司的財務總監。彼於2000年加盟北京東方廣場公司，擔任財務經理一職，於2006年晉升為高級財務經理。自2008年開始，彼擔任北京東方廣場公司的財務總監，主要職務為管理財務及稅務事宜、安排銀行借款、處理庫務工作、監督收租情況及建立內部財務監控，以及會計、報表及預算工作。黎女士為北京東方廣場公司執行委員會成員。

黎女士具備超過21年的會計及審計工作經驗。彼加盟北京東方廣場公司前，曾效力於香港的安達信公司及北京盛世長城國際廣告公司等多間機構。

黎女士持有工商管理學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

王琦為管理人的副營運總監(東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓)，並自1998年開始一直擔任北京東方廣場公司的副總經理兼首席公司事務官。王先生負責處理預算及營運事務，並與酒店管理層進行定期會議。此外，彼亦處理北京東方廣場公司的企業事務，包括管理與股東、合作夥伴、政府組織及傳媒的持份者關係。王先生為北京東方廣場公司執行委員會的成員。

王先生現為北京港基世紀物業管理有限公司及北京高衛世紀物業管理有限公司主席。王先生自1994年開始擔任長實的經理(業務發展)，兼該公司北京辦事處的首席代表。此前，彼曾任和記黃埔(中國)有限公司的市場推廣主任及業務經理。

王先生持有管理科學碩士學位。

李智健為管理人的副營運總監(北京東方君悅大酒店)。彼於1998年加入長實集團，其職責包括評核中國酒店及相關物業發展的新投資機會、與中國地方機關聯繫、就項目融資及財務重組與銀行合作，以及監督集團旗下各酒店的營運。李先生並負責長實集團於瀋陽麗都喜來登飯店之投資。

李先生在酒店管理及經營方面累積超過23年經驗。彼加入長實集團之前曾效力多個酒店管理集團，以及 Coopers and Lybrand。

李先生持有社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員、香港會計師公會會計師及中國註冊會計師協會會員。李先生為中國人民政治協商會議(瀋陽市)委員。

陳耀龍為管理人的物業管理總監兼北京東方廣場公司物業管理部總經理。彼於1987年加盟長實集團，於1994年開始擔任東方廣場施工的項目經理。陳先生目前任北京東方廣場公司物業管理部總經理，負責物業管理及物業工程。在物業管理方面，陳先生的職責包括制定預算、與政府機關聯繫、人力資源規劃、制定物業管理政策、採購及投訴處理，以及管理保安、消防、停車場及地庫。在物業工程方面，陳先生負責制定基本預算及架構、審查承包商，以及監督維修和保養工程。陳先生為北京東方廣場公司執行委員會的成員。

陳先生具備超過25年施工管理經驗及8年物業管理經驗。彼加盟長實集團之前，曾效力多間中港兩地的私人機構，專門從事建築工程方面的工作。

陳先生持有土木工程文憑，並為美國土木工程師學會會員。

梁碧茜為管理人的租務總監(東方經貿城及東方豪庭公寓)。彼於2001年加盟北京東方廣場公司，現任東方經貿城及東方豪庭公寓首席租務經理，負責東方經貿城、東方豪庭公寓、停車場及東方會議培訓中心的所有租務事宜，以及制定和實行租賃及市場推廣策略，致力提升業務組合的租金收入。

## 管理人及物業管理人

梁女士於2001年加盟北京東方廣場公司，擔任東方經貿城租務經理，於東方廣場發展初期，專責招攬租戶及提升出租率。於2007年，彼獲委任為東方經貿城首席租務經理。

梁女士於物業行業擁有超過16年經驗，主要從事商業物業租務。彼加盟北京東方廣場公司之前，曾任九龍倉中國的商舖租務助理經理，負責其北京購物商場的市場推廣及租務工作。此前，梁女士曾效力香港多家地產發展商及國際測量師行，專門從事寫字樓、商舖及住宅的銷售及租賃工作。

梁女士持有土地管理理學士學位及行政人員工商管理碩士學位。

謝曉芬為管理人的租務總監(東方新天地)，自2006年起一直擔任北京東方廣場公司東方新天地首席租務經理，專責整體零售租務、品牌及租戶管理、監督日常營運、制訂推廣策略、協商租約及推行商場翻新措施。彼亦協助北京東方廣場公司總經理制定東方新天地的業務策略。

謝女士在零售物業租務方面擁有超過十年的經驗。彼最初於2000年擔任北京東方廣場公司東方新天地業務發展經理，專責處理租務、監督合約商談、執行銷售及市場營銷計劃，以及協調推廣活動。

謝女士加盟北京東方廣場公司之前，曾任外資餐飲銷售及營銷公司——滄興發展有限公司總經理，專責在北京及華北市場分銷及營銷酒類飲品。此前，謝女士在香港及北京多家公司擔任同類職務。

謝女士持有文學學士學位。

### 物業管理人的人員

物業管理人成立之後，建議物業管理人的行政人員將為北京東方廣場公司的高管人員。有關北京東方廣場公司的僱用安排及高管人員的履歷詳情，見本發售通函「東方廣場及業務——一般資料——僱員」一節。

### 管理人及物業管理人之費用、成本及開支

#### 管理人的費用、成本及開支

管理人有權收取下列管理費：

- (i) 基本費用每年不超過物業價值之0.3%(及即信託契約日期之0.3%)計算；及
- (ii) 浮動費用每年按受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有的各項房地產物業收入淨額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，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司，自物業管理人根據經營管理協議獲委任當日起，管理人據此獲派下文詳述有關東方廣場的若干職務，有關年度百分比率須降至2.0%(並非上述的3.0%)。

## 管理人及物業管理人

此外，管理人根據信託契約妥善履行其義務或妥善行使其權力，則有權就其蒙受或招致的一切負債、費用、成本、收費及開支獲得賠償。

### 基本費用

管理人自緊接完成日期後一天(包括該日)起有權為本身利益從存置財產收取應計及尚未支付之基本費用。管理人於各財務年度各季度結束時須按匯賢產業信託的管理賬目(倘受託人直接擁有該房地產)或相關特別目的投資工具(倘特別目的投資工具擁有該房地產)的管理賬目計算季度基本費用，管理人將每季獲取基本費用(可按信託契約予以調整)。基本費用每年不可超過物業價值之0.3%(及於信託契約日期為0.3%)。就計算基本費用而言，物業價值須以計算基本費用時可獲取匯賢產業信託最近期刊發中期報告(如有)或最近期已刊發經審核年度賬目的估值為準。倘已付管理人季度基本費用總額超出按相關財政年度經審核年度賬目計算該財政年度應付管理人的基本費用，則管理人須於經審核年度賬目刊發起計30天內將差額支付予匯賢產業信託。倘已付管理人季度基本費用總額少於按相關財政年度經審核年度賬目計算該財政年度應付管理人的基本費用，則匯賢產業信託須於經審核年度賬目刊發起計30天內將差額以現金支付予管理人。管理人將就有關調整(如有)刊發公告。

管理人有權將基本費用的百分比調至低於其向受託人發出書面通知所載者，惟倘若管理人將百分比調至允許限額內較高的百分比，則須向所有持有人及受託人發出不少於自生效日期前三個月的書面通知。

任何超過允許限度之基本費用費率之提升或基本費用結構之任何改變在未經基金單位持有人根據信託契約之條文適當召開及舉行之會議上以特別決議案批准將不得實行。管理人可改動基本費用的費率至低於信託契約訂明相關允許限度的若干百分比，或低於按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。管理人可向所有基金單位持有人及受託人發出最少一個月的書面通知，提高基本費用的費率至管理人不時建議收取的較高百分比，惟不得超出信託契約訂明相關允許限度或按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。

自緊接完成日期後一天(包括該日)起至2011年12月31日期間，管理人將獲取基本費用(限於與東方廣場有關的)，其中80%以基金單位形式支付，餘下20%則以現金支付。2011年12月31日之後期間與東方廣場有關的基本費用以及與東方廣場以外任何房地產有關的基本費用須以現金及／或基金單位(按管理人的選擇)形式支付。管理人須於每個曆年一月十五日或之前向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，就上述以現金及／或基金單位支付基本費用及(倘適用)將以現金及／或基金單位支付基本費用之各自百分比作出選擇。該選擇於作出當年不可撤回。倘管理人於任何曆年未能作出選擇，則將採用管理人於之前曆年(若有)作出之最近有效選擇。倘管理人並無作出之前曆年選擇，則基本費用將以現金支付。

### 浮動費用

自緊接完成日期後一天(包括該日)起,管理人有權為本身利益於每個財政年度按受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有的各項房地產從存置財產收取浮動費用。就各項房地產(不論是受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有)每年應付管理人的浮動費用相等於該房地產年度物業收入淨額3.0%(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並獲聘派負責東方廣場的物業管理職務,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每年2.0%(並非上述的3.0%)。應付管理人浮動費用如要升至高於上述者或浮動費用結構之任何改變須根據信託契約正式召開及舉行的基金單位持有人大會上經基金單位持有人以特別決議案批准。

涉及該房地產的浮動費用須以現金或根據信託契約的條文按管理人的選擇全數以基金單位或部分現金及部分基金單位向管理人支付。管理人須於每個曆年一月十五日或之前向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告,就上述以現金及/或基金單位支付浮動費用及(倘適用)將以現金及/或基金單位支付浮動費用之各自百分比作出選擇。該選擇於作出當年不可撤回。倘管理人於任何曆年未能作出選擇,則將採用管理人於之前曆年(若有)作出之最近有效選擇。倘管理人並無作出之前曆年選擇,則浮動費用將以現金支付。

管理人於各財務年度各季度結束時須按匯賢產業信託的管理賬目(倘受託人直接擁有該房地產)或相關特別目的投資工具(倘特別目的投資工具擁有該房地產)的管理賬目計算季度浮動費用,管理人將每季以現金及/或基金單位(視乎情況而定)獲取浮動費用(可按信託契約予以調整)。管理人將就有關調整(如有)刊發公告。

儘管上文所述,就上一季度分派期或上一財政年度的中期分派及末期分派(視乎情況而定)以基金單位支付的基本費用或浮動費用的任何部分,有關基金單位於有關中期分派或末期分派(視乎情況而定)記錄日期前不可發給管理人。倘若分派期不足三個月,與該分派期有關以基金單位方式支付的基本費用或浮動費用,有關基金單位於分派的記錄日期前不可發行。

倘以基金單位形式支付基本費用及/或浮動費用,管理人將有權收取基本費用或浮動費用(視乎情況而定)有關金額可購入的基金單位數目(下調至最接近的基金單位整數),基金單位價格根據信託契約訂明發行有關基金單位時通行的市價予以釐定。倘付款須以基金單位形式作出,且(i)在毋須基金單位持有人批准而可發行未發行基金單位之相關限額(包括管理人可能於各財政年度根據房地產投資信託基金守則且毋須基金單位持有人批准而發行之尚未支付之基金單位20%之限額(或房地產投資信託基金守則所許可之其他百分比),及任何其他嚴格遵守房地產投資信託基金守則而由證券及期貨條例授予之任何豁免所載限度或限額)被超出及尚未取得持有人之批准,或(ii)達到觸發根據收購守則須進行強制性收購建

## 管理人及物業管理人

議的任何限額，則基本費用或浮動費用(視乎情況而定)之超額部分須以現金方式取代基金單位形式支付。應付管理人基本費用及浮動費用金額須扣除所有適用商品及服務稅、增值稅或其他類似稅項及所有其他適用銷售稅、政府徵稅、香港或其他地方有關機關施加的任何關稅及徵稅。

### 收購費用及出售變現費用

管理人亦有權收取：

- (i) 不超過匯賢產業信託直接或間接購得任何土地形式的房地產收購價(或按匯賢產業信託持有所購房地產之權益比例(倘適用))之1.0%(及於信託契約日期為1.0%)之收購費用。於收購完成後，收購費用應在實際可行情況下盡快支付。管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高不時建議收取之收購費用之費率最高至(惟不得超過)許可限額。任何超過許可限額之收購費用之提升或收購價結構之任何改變須經基金單位持有人根據信託契約之條文適當召開及舉行之會議上以特別決議案批准。管理人可改動收購價的費率至低於許可限額的若干百分比，或就下調管理人建議不時收取收購費用之費率向基金單位持有人發出最少一個月事先通知，以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。收購費用將以現金方式，或(倘管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位方式或部分以現金及部分以基金單位方式，向管理人支付。倘以基金單位方式支付，管理人有權收取按用以撥付或部分撥付該收購(就此應付收購費用)之基金單位之同一發行價以有關收購費金額可購得之基金單位數目，或倘基金單位之發行並非用以撥付或部分撥付該收購，則按相當於緊接以下最早發生情況前10個香港聯交所交易日基金單位之平均收市價之最高者作為發行價可購得之該數目之基金單位：(a)訂立協議收購該房地產，(b)就收購該房地產作出公佈，及(c)完成收購該房地產，就各情況下，均會調低至最接近基金單位的整數，餘額則以現金支付。就首次公開發售收購特別目的投資工具則毋須支付收購費用。
- (ii) 不超過匯賢產業信託直接或間接出售或出售變現任何土地形式房地產的售價(或按匯賢產業信託持有所出售房地產之權益比例(倘適用))之0.5%(及於信託契約日期為0.5%)之出售變現費用。於出售完成後，出售變現費用應在實際可行情況下盡快支付。管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高不時建議收取之出售變現費用之比率最高至(惟並無超過)許可限額。任何超過允許限度之出售變現費用之提升或出售變現費用結構之任何改變須經基金單位持有人根據信託契約之條文適當召開及舉行之會議上以特別決議案批准。管理人可改動出售變現費用的費率至低於允許限度的若干百分比，或就下調管理人建議不時收取出售變現費用之費率向基金單位持有人發出最少一個月事先通知，以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。出售變現費用將以現金方式，或(倘管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位方式或部分以現金及部分以基金單位方式，向管理人支付。倘

## 管理人及物業管理人

以基金單位方式支付，管理人有權收取按相當於緊接以下最早發生情況前十個聯交所交易日基金單位之平均收市價之最高者作為發行價所購得之該等基金單位數目：(a)訂立協議出售變現該房地產，(b)就出售變現該房地產作出公佈，及(c)完成出售變現該房地產，在各情況之下將下調至最接近的基金單位整數，餘額則以現金支付。

就收購或出售變現匯賢產業信託之任何房地產而向第三方代理或經紀支付之任何款項，須由管理人自管理人所收取之收購費用或出售變現費用撥付，而非額外自存置財產或有關特別目的投資工具之資產撥付予該等人士。

受託人(徵詢管理人之意見行事)可依賴稅務顧問之推薦意見，並授權支付任何收購費用或出售變現費用(無論在匯賢產業信託層面或特別目的投資工具層面)。

### 物業管理人費用

按照經營管理協議的擬定條款，建議物業管理人將有權向北京東方廣場公司收取物業管理人費，金額為每年物業收入淨額之1.0%(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)。

### 物業管理人的營運開支

除上述費用外，物業管理人將就其獲聘純粹及獨家向北京東方廣場公司提供東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的管理服務，獲全數償付物業管理人僱員之僱用成本及酬金。

物業管理人(作為北京東方廣場公司之代理)可按北京東方廣場公司的要求就提供清洗、保養、保安、停車場管理及東方廣場之其他服務，按正常商業條款與第三方服務供應商公平訂立合約，而該等合約之成本及開支將構成由北京東方廣場公司支付之營運開支之一部分。

### 退任或撤換管理人

管理人於向受託人發出60天或受託人同意的任何其他期間之書面通知後隨時退任其管理人的職務，並受限於以下情況：

- (i) 管理人須挑選房地產投資信託基金守則項下正式合資格、根據證券及期貨條例獲發牌並為受託人、證監會和香港聯交所接納的新管理人；
- (ii) 符合房地產投資信託基金守則的規定，有關退任於各主要方面均不會損害基金單位持有人的利益。

根據受託人、管理人及新管理人之間訂立之退任及委任契據，管理人之退任須待委任新管理人(須基金單位持有人經普通決議案的方式批准)生效時方會生效。

在以下情況，受託人可發出事先書面通知(惟有關下文(iii)，則須給予30日事先通知)將管理人撤職：

- (i) 管理人進行清盤(根據受託人先前以書面批准的條款就重組或合併進行自動清盤除外)或對其任何資產委任財產接管人或就管理人委任司法管理人(或發生任何類似程序或就管理人委任類似人士)；

## 管理人及物業管理人

- (ii) 管理人不再從事業務；
- (iii) 管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約施加予管理人的任何重大責任；
- (iv) 通過普通決議案將管理人撤職(所有基金單位持有人有權就基金單位的普通決議案投票)；
- (v) 受託人有充分及足夠理由並以書面陳述該等理由，表示更換管理人乃符合基金單位持有人的最佳利益；或
- (vi) 證監會撤回批准管理人擔任匯賢產業信託的管理人。

### 豁免管理人之責任

在管理人並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、匯賢產業信託之組成文件、或房地產投資信託基金守則或其他相關法律及規例之情況下，管理人毋須因其以真誠於信託契約下作出之任何錯誤判斷或已作出或蒙受或未有作出之任何事項或事宜之理由而須承擔任何責任。

管理人毋須承擔其信託契約項下可能承擔責任以外的任何責任，在管理人並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、匯賢產業信託之組成文件、或房地產信託基金守則或任何其他相關法律及規例之情況下，毋須就受託人、香港基金單位登記處或主要估值師的任何行動或疏忽而承擔任何責任(信託契約另有規定者除外)。

### 管理人的索償權

根據信託契約並在信託契約明確規定的限制且不損害法律給予管理人的任何索償權下，管理人有權(就管理人可能面臨的任何訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額作為彌償保證而言)追索其存置財產或其任何部分，惟因管理人本身以及其任何董事、僱員、員工、代理或代表欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、匯賢產業信託其他組成文件、房地產投資信託基金守則或適用法律法規引起的訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額則除外。

### 管理人的轉委權

管理人可(以適用規管規定准許之情況為限)轉委其認為適當之有關人士或委任其認為適當之代理以管理及管治各項投資之具體部分(但非全部)及根據信託契約授予管理人之任何權利、信託及酌情權，惟管理人須一直對其獲轉委人士及代理(包括受託人按管理人的指示委任的獲轉委人士或代理)之一切行動及疏忽而使匯賢產業信託承擔或招致的一切損失、責任、損毀、成本及開支向受託人(以匯賢產業信託的受託人身份)負責，猶如該行動或疏忽乃由管理人本身作出。

### 商標使用許可

於2011年4月8日，Hui Xian BVI與管理人訂立匯賢商標許用契約，據此，Hui Xian BVI同意向管理人(以匯賢產業信託的管理人身份)授出非獨家使用權及許可，允許管理人按匯賢產業信託的指示及指導於中國及香港就匯賢產業信託的營運、業務或事務使用匯賢商標，其中毋須支付任何使用費或其他款項。上述權利及許可自匯賢商標使用許可契約日期開始，並於(其中包括)管理人不再出任匯賢產業信託的管理人之時或匯賢產業信託或管理人向另一方發出三個月的書面通知之時終止。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

於2011年4月8日，北京東方廣場公司與管理人訂立北京東方廣場公司商標許用契約，據此，北京東方廣場公司同意向管理人(以匯賢產業信託的管理人身份)授出非獨家使用權及許可，允許管理人於中國及香港就匯賢產業信託的營運、業務或事務使用北京東方廣場公司商標，其中毋須支付任何使用費或其他款項。上述權利及許可自北京東方廣場公司商標許用契約日期開始，並於(其中包括)管理人不再出任匯賢產業信託的管理人之時或北京東方廣場公司或管理人向另一方發出三個月的書面通知之時終止。

建議根據經營管理協議，北京東方廣場公司亦將向物業管理人授出使用北京東方廣場公司商標的許可。

## 與 HUI XIAN CAYMAN 有關的資料

緊隨發售完成後，Hui Xian Cayman 及匯賢控股將分別持有匯賢產業信託約54.0%及6.0%權益。倘超額配售權獲悉數行使，匯賢控股將不再持有任何基金單位。Hui Xian Cayman 為一家在1994年6月1日於開曼群島註冊成立的公司，並為匯賢控股的直接全資附屬公司。匯賢控股為一家在1993年7月15日在香港註冊成立的公司，並由六名投資者財團最終擁有。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%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%(即匯賢控股所有有投票權股份)。匯賢控股餘下已發行股本(約1.2%)為無投票權股份，由 Cranwood 擁有。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。

### 長實集團概覽

長實集團主要於香港從事物業發展及投資。長實集團發展各類型優質及大型物業以作銷售及投資，如住宅、零售、寫字樓、酒店及工業物業。

長實集團具備豐富物業租賃、物業銷售及物業管理經驗。長實集團另於生命科技、資訊科技及互聯網業務中擁有重大權益，並經營該等業務。

長實集團透過於和記黃埔的投資，亦涉及港口及相關服務、地產及酒店、零售及製造、能源、基建、財務和投資及電訊業務。

長實於1972年在香港聯交所首次上市，於最後可行日期，市值約為2,980億港元。

### 和記黃埔的概覽

和記黃埔(長實擁有49.9%權益)為一家跨國綜合企業，業務遍及全球53個國家。和記黃埔經營及投資五項核心業務：(i)港口及相關服務；(ii)電訊；(iii)地產及酒店；(iv)零售及製造；及(v)能源及基建。和記黃埔於1978年在香港聯交所首次上市，於最後可行日期，市值約為3,970億港元。

### 中銀的概覽

中銀為中國大型金融綜合企業之一，從事提供一系列銀行及相關金融服務，包括商業銀行、投資銀行及保險業務。中銀於2006年在香港聯交所首次上市，於最後可行日期，市值約為11,630億港元。

### 東方海外國際的概覽

東方海外國際為一家綜合企業，主要從事貨櫃運輸、物流及物業投資。東方海外國際於1992年在香港聯交所首次上市，於最後可行日期，市值約為520億港元。

### 中國人壽的概覽

中國人壽為一家於中國成立的中國國有企業，主要從事金融及保險業務。

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使匯賢產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及匯賢產業信託基於上市規則附錄14的規定所採納並將遵循之企業管治政策主要部分之概要。有關政策可能在取得所有董事的過半數批准後作出修訂。

### 認可架構

匯賢產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之規定監管。證監會對匯賢產業信託的財務穩健性概不承擔任何責任，對本文件及其他與匯賢產業信託有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性亦不承擔任何責任。證監會認可不等如對計劃作出推介或認許，亦不是對計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表計劃適合所有投資者，或認許計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。證監會根據證券及期貨條例第116條授權管理人進行受規管之資產管理活動。管理人有三名人員(即兩名執行董事及財務總監)已根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章之規定獲准成為負責人員。行政總裁已獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)及第105(2)條批准成為管理人的獲准人士。

受託人已根據受託人條例第77條註冊為信託公司。受託人符合資格作為按照證券及期貨條例及根據房地產投資信託基金守則認可之集體投資計劃受託人。

### 受託人及管理人之職責

受託人與管理人互相獨立。根據信託契約，受託人負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產。管理人於信託契約下之職責為根據信託契約純粹以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

### 董事會之職能

董事會目前由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

董事會主要監督管理人之日常事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會行使的一般權力在組織章程規限之內，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人之表現。根據房地產投資信託基金守則，管理人須按基金單位持有人(管理人對其負有受信責任)之最佳利益行事。

### 董事會組成

根據管理人之企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合管理人採納之合規手冊所載有關的獨立性準則之人士。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席須為非執行董事；
- 董事會須由具備廣泛之商業經驗，包括基金管理及物業行業之專業知識的董事所組成；及

## 企業管治

- 董事會中至少三分之一成員須為獨立非執行董事，數目下限為三名(按照目前董事會的組成，要求管理人要有至少三名獨立非執行董事)。

主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。其確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁負責管理人及匯賢產業信託的日常管理。其執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知匯賢產業信託業務的最新資料。

董事會的組合將作定期檢討以確保董事會具備恰當之專業知識及經驗。

### 董事委員會

董事會有權將其職權轉授予委員會，而委員會由董事會認為合適之董事人數組成。董事會已設立多個委員會協助董事會履行其職責。董事會之各委員會均具明確職權範圍，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議交報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會，而非委員會。

董事會下設之委員會如下：

### 審核委員會

董事會從非執行董事成員中委任為審核委員會。審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事，而委員會至少一名成員須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。於本發售通函刊發日期，審核委員會成員為鄭海泉、李焯芬及蔡冠深(彼等均為獨立非執行董事)及葉德銓及殷可(彼等為非執行董事)。鄭海泉已獲委任為審核委員會主席。

審核委員會負責成立及維持充足的內部監控架構，確保財務報表具備質素及可靠。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師及檢討外部審核的成本、範圍及表現方面是否足夠。審核委員會亦確保管理人及匯賢產業信託設有有效的內部監控及風險管理系統，且行之有效。

審核委員會的責任亦包括：

- (1) 每半年審閱管理人及董事的交易；
- (2) 就委任及重新委任董事的人選，及就建議董事退任向全體董事會提出推薦建議；
- (3) 審閱所有財務報表及所有外部審核報告，並建立及執行有關委任外聘核數師以提供非核數服務的政策；
- (4) 確保內部審核功能獲得足夠資源，並引導管理層採取合適行動，以糾正獲辨識的任何內部監控錯誤或缺陷；

## 企業管治

- (5) 協助董事會監察其實體的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- (6) 定期審閱及監察所有關連人士交易及有關連方交易；及
- (7) 定期審閱管理人及匯賢產業信託是否符合法律及監管規定。

### 披露委員會

披露委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名須為獨立非執行董事。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會亦與管理人的管理層合作，確保披露的資料為準確、完整及無誤導成份。於本發售通函日期，披露委員會成員為徐英略、葉德銓及李焯芬。徐英略已獲委任為披露委員會成員主席。

披露委員會的責任包括：

- (1) 審閱公司披露事宜，及有關(但不限於)財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突範疇的公佈，並就上述事宜向董事會提供意見；
- (2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及監督匯賢產業信託或其代表向公眾及適用之監管機構發佈資料為準確、清晰、完整及最新；
- (3) 於向公眾發佈前或向適用之監管機構存檔前(如適用)，審閱及批准匯賢產業信託或其代表作出之所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；
- (4) 審閱向監管機構存檔之定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- (5) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；及
- (6) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊。

### 特定(融資)委員會

特定(融資)委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名須為獨立非執行董事。特定(融資)委員會的職責為審閱與對沖政策、融資及重新融資安排和為對沖而涉及衍生工具交易相關的事宜。於本發售通函日期，特定(融資)委員會成員為殷可、徐英略及蔡冠深。殷可已獲委任為特定(融資)委員會成員主席。

特定(融資)委員會的職責包括根據管理層編製的建議書審閱、考慮及決定或向董事會推薦(視乎情況而定)與對沖政策、融資及重新融資安排和為對沖而涉及衍生工具交易相關的事宜。

### 利益衝突

董事會須根據管理人的組織章程、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。管理人須確保已管理及避免所有與匯賢產業信託有關的利益衝突。就此已採納下列措施：

- (a) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理匯賢產業信託擁有權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (b) 管理人設有內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連人士交易符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會施加的豁免條件(如適用))進行及受到監察，同時其他可能出現的其他潛在利益衝突亦受監察；
- (c) 所有利益衝突須由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (d) 董事如對管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

有關匯賢產業信託利益衝突的詳情，請參閱(i)「風險因素－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」、(ii)「風險因素－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」，及(iii)「風險因素－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」各節的風險因素。

根據信託契約，任何基金單位持有人將不得於將處理其於當中擁有重大利益並且其利益有別於其他基金單位持有人的事務(如有關的基金單位持有人並非管理人的關連人士，由管理人全權釐定，或如有關的基金單位持有人並非受託人的關連人士，由受託人全權決定(如適用))的大會上，就本身的基金單位投票或被計入有關大會的法定人數內。該等事務包括發行新基金單位，以致該基金單位持有人可按超出其比例的百分比增持基金單位。上市日期後，倘房地產投資信託基金守則、收購守則或上市規則適用條文規定，管理人及其關連人士須就發行相關新基金單位放棄投票。倘有關建議由管理人提出，而管理人及有關的關連人士於基金單位持有權益，而彼等於終止或合併匯賢產業信託的利益(按受託人唯一酌情決定)有別於所有其他基金單位者，管理人及其關連人士亦須就任何終止或合併匯賢產業信託的建議放棄投票。

信託契約亦訂明，倘房地產投資信託基金守則有所規定，或證監會不時或應管理人的書面要求就房地產投資信託基金守則的運作給予豁免及免除條件，受託人可在有需要的情況下代表匯賢產業信託採取法律行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表匯賢產業信託與受託人任何關連人士訂立的任何交易或協議，對上述關連人士採取有關行動及程序，條件是對受託人的關連人士採取任何法律行動，受託人須應管理人的要求及指示而行動。

儘管上文所述，管理人知悉受託人的關連人士違反匯賢產業信託(或受託人或管理人為及代表匯賢產業信託)與受託人的任何關連人士訂立的任何協議或交易時，須盡快通知受託人，而管理人須採取其視為必須的行動，以保障基金單位持有人的權利及／或符合基金單位持有人的利益。

### 基金單位持有人大會

除每年舉行之任何其他會議外，匯賢產業信託將於每個曆年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人或管理人可隨時按其認為合適的時間或地點在香港召開基金單位持有人大會並提呈決議案於有關大會上審議。倘不少於兩名註冊基金單位持有人(合共持有不少於當時10.0%已發行的基金單位)以書面要求，管理人亦會召開會議。就基金單位持有人週年大會而言，須以不少於20日書面通知(不包括送達或視作送達通告當日，也不包括發送通告當日及星期六、星期日及香港的公眾假期)告知基金單位持有人。就基金單位持有人週年大會以外基金單位持有人的任何會議，須向基金單位持有人發出不少於10日書面通告(如於相關會議提呈審議特別決議案，則不少於20日)(在各情況下，不包括送達或視作送達通告當日，也不包括發送通告當日及星期六、星期日及香港的公眾假期)。在不損害上文所述通告規定下，每次會議須至少提前14日按信託契約所述方式向基金單位持有人發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及通知發出當日)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮之基金單位持有人大會則須於至少21日前發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及發出通知之日)。上述各大會的通知須列明召開大會的時間及地點，以及將提呈的決議案內容。

親身或委派代表出席會議的兩名或更多名合共持有當時不少於10.0%已發行基金單位之基金單位持有人，即構成處理一切事務所需之法定人數，惟就通過特別決議案則除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於25.0%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人。續會的法定人數須為親身或委派代表出席的基金單位持有人數目，而不論彼等所持的基金單位數目。

### 申報及透明度

匯賢產業信託將根據香港財務報告準則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度之賬目。根據房地產投資信託基金守則，匯賢產業信託的年報及賬目須於各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

管理人須確保匯賢產業信託各項土地形式的房地產(不論是由受託人直接持有或由特別目的投資工具間接持有)由根據信託契約委任的總估值師每年至少全面估值一次，而且管理人按其全權酌情可要求總估值師於其他日期進行額外的估值或檢查，惟在匯賢產業信託成立後，匯賢產業信託土地形式的房地產的下一期估值將不會遲於或在有關財政年度結束時進行(首次估值將在首次公開發售的財政年度結束時進行)。管理人亦應確保總估值師(i)對匯賢產業信託將購買或出售的房地產，或(ii)對為按照信託契約發行基金單位而將收取性質為房地產的非現金代價，或(iii)於房地產投資信託基金守則指定的其他情況，發出估值報告。

根據房地產投資信託基金守則之規定，管理人將確保適時公佈有關匯賢產業信託之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估匯賢產業信託之狀況。

管理人亦會就根據房地產投資信託基金守則(或按受託人或管理人的合理意見)須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出通函，或按照信託契約就匯賢產業信託的重大資料發出通函。

### 上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，基金單位之進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20.0%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。在上文所述者規限下，可發行基金單位作為增購房地產的代價。

匯賢產業信託亦受限於其所持基金單位之若干限制，有關詳情載於本發售通函「發售」一節。

### 董事、管理人或主要持有人於基金單位之權益及買賣

為監察及監督任何基金單位之買賣，管理人已採用一套載有關於董事進行買賣規則之守則，該守則相等於上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。根據此一守則，有意買賣基金單位之管理人、管理人的附屬公司或特別目的投資工具所有董事、高級行政人員、高級職員及其他僱員(「**管理層人士**」)因其受聘於管理人、管理人的相關附屬公司或相關特別目的投資工具而很可能擁有匯賢產業信託證券的未公佈股價敏感資料，須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定，猶如該等規定適用於匯賢產業信託證券一般。

管理層人士若知悉任何擬進行收購或出售磋商或協議而屬上市規則第14章的須予申報交易(猶如適用於匯賢產業信託)或房地產投資信託基金守則項下任何關連方人士易或股價敏感資料，則必須在知悉有關情況的一刻起，避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何股價敏感資料之管理層人士，應提醒並不同樣知情之管理層人士，指出或會有股價敏感資料尚未公佈，以及他們務必不要在相若期間買賣匯賢產業信託的證券。

除特別情況外，管理層人士不得於公佈匯賢產業信託財務業績的日期及下列期間內買賣任何基金單位：(a)緊接公佈其年度業績的日期前60日期間，或有關財政年度結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其季度業績(如有)或半年度業績的日期前30日期間，或有關季度或半年度期間結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘管理層人士進行買賣，管理層人士必須遵守由管理人採納載列管理層人士進行買賣規則的守則所載的程序。

管理人亦須遵守董事遵守的相同買賣規定(經相應修定後)。

管理人亦已採納監察董事、管理人的行政總裁及管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文被視為適用於管理人、董事及管理人的行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5.0%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及管理人的行政總裁將擁有須申報權益及須通知香港聯交所、受託人及管理人有關其於匯賢產業信託的權益。管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士之名義下記錄該項通知之詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。有關信託契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

在信託契約的條文規限下，並且於任何形式均不影響信託契約條文的一般性的情況，當受託人或管理人認為，某基金單位持有人可能是重大持有人(定義見信託契約)，則每位受託人(由管理人以書面指示)及管理人應具有自然人或代其行事的法團的權力及法律地位，並具有全部及絕對的權力，就存置財產要求基金單位持有人即時向受託人及管理人披露基金單位持有人以及在釐定基金單位持有人是否重大持有人(定義見信託契約)時所持有基金單位會被計及的有關其他人士的所持有基金單位的所有法律、實益及衡平法上的權益。在不損害以上情況下，受託人應有權要求任何基金單位持有人即時向受託人披露基金單位持有人於基金單位的所有實益權益。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事宜

根據信託契約，若干事項決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。有關該等事宜的進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約 — 基金單位持有人大會」一節。

### 委任總估值師

在房地產投資信託基金守則的規限下，管理人應為受託人選取及推介一位或以上的物業估值師，而受託人將按其酌情權委任一名物業估值師，作為由管理人推介對房地產提供估值的總估值師。於委任物業估值師時，受託人應時刻按照信託契約的條文行事，並可行使酌情權拒絕委任由管理人推介，但受託人認為資格不足或對其誠信不滿意的總估值師。在有關情況，當管理人推介的任何物業估值師未獲受託人委任，管理人將在信託契約條文的規限下推介另一位物業估值師。當管理人向受託人作出有關推介時，應考慮認可投資的類別、有關估值、推介或報告的內容，條件是屬於土地形式的房地產投資，不論是由受託人直接持有或受託人經由特別目的投資工具間接持有，所推介人士應從事香港的房地產估值業務的物業估值師、應符合房地產投資信託基金守則所載的獨立性要求，以及身為香港測量師學會專業會員或資深專業會員，兼且符合資格按照房地產投資信託基金守則進行物業估值的重要人員。管理人應就受託人的要求，提供所推介物業估值師的有關資料，該有

## 企業管治

關資料將協助受託人根據信託契約的條文行使選任物業估值師的酌情權。為首次公開發售委任的總估值師的薪酬應由管理人按公平基準釐定。隨後，總估值師的薪酬（應從存置財產撥款支付）應由管理人釐定，並經受託人批准，及於匯賢產業信託的年度財務報表披露。受託人不應因為總估值師的作為或不作為而承擔責任，條件是受託人秉誠行事，於委任有關總估值師時未有疏忽或故意失責。

# 信託契約

信託契約屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應參閱信託契約，以確定具體資料或詳細了解匯賢產業信託。信託契約於管理人之註冊辦事處可供查閱，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心12樓1203室。

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團投資計劃之受託人。

## 信託契約

匯賢產業信託乃由信託契約構成之房地產投資信託基金，受證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則第20章及上市協議監管。

信託契約是由 Hui Xian Cayman (身為匯賢產業信託的創立人)與滙賢房託管理有限公司(身為匯賢產業信託之管理人)及德意志信託(香港)有限公司(身為匯賢產業信託之受託人)於2011年4月1日所訂立。受託人以信託形式為 Hui Xian Cayman 利益持有現金100港元作為存置財產(由Hui Xian Cayman 於信託契約日期結算)，構成匯賢產業信託，以待發行基金單位，屆時，Hui Xian Cayman 將不再於該存置財產(或其所產生的任何收入)中擁有任何性質的權益。

信託契約之條款及條件及任何補充契約對受託人及管理人(為其簽署人)及每名基金單位持有人(及所有透過或借助有關基金單位持有人提出申訴之人士)均具約束力，猶如有關基金單位持有人及該名人士乃有關契約之訂約方，並因此就該基金單位持有人及所有該等其他人士訂立契諾，以遵守信託契約之所有條文並受其約束，以及已分別授權管理人及受託人作出之一切信託契約可能規定管理人或受託人(視乎情況而定)須作出之行動及事項。

房地產投資信託基金守則之條文訂明信託契約之若干條款及管理人、受託人及基金單位持有人在信託契約下之若干權利、義務及責任。

## 房地產投資信託基金架構

匯賢產業信託是根據香港法例以基金單位信託形式成立，成立目的是主要投資於房地產(不論直接或間接透過特別目的投資工具)。管理人必須管理匯賢產業信託，致使其主要投資為房地產。有關管理人之投資目標及政策之進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。在信託契約條款及條件規限下，受託人將初步為 Hui Xian Cayman 之利益以信託形式分別持有匯賢產業信託之資產及該等資產產生之收入，其後在基金單位發行後，按各基金單位持有人所持基金單位數目的比例地為基金單位持有人持有有關資產及收入。

## 基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人之權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，受託人必須盡最大努力及警惕保障基金單位持有人之權利及權益。

匯賢產業信託下之實益權益分為多個基金單位。然而，基金單位持有人不得干預或尋求干預或質疑受託人或管理人之權利、權力、義務、授權或酌情權(倘根據信託契約已恰當地行使或履行該等權利、權力、義務、授權或酌情權)。此外，基金單位持有人不得就存置財產或存置財產之任何部分提出索償或行使任何權利，或提呈任何影響存置財產或存置財產之任何部分之知會備忘或其他通知。另外，基金單位持有人不得要求向基金單位持有人轉讓任何存置財產或存置財產之任何部分。

# 信託契約

## 發行基金單位及發行價

基金單位將以人民幣上市及報價。下文乃信託契約中有關發行基金單位之條文概要。

根據信託契約及受限於房地產投資信託基金守則及任何其他適用法律及法規，管理人擁有獨家權利代表匯賢產業信託設立及發行基金單位及／或可轉換工具，惟於完成後至任何基金單位上市前，除本發售通函所披露的新基金單位發行外，如無 Hui Xian Cayman 事先書面批准，管理人概不會發行任何基金單位及／或可轉換工具。為免生疑問，於上市日期或之後，發行任何新基金單位及／或可轉換工具(包括據本發售通函所披露發行新基金單位)，概無需獲 Hui Xian Cayman(身為設立匯賢產業信託的創立人)批准。完成時，基金單位將根據重組協議按管理人與Hui Xian Cayman協定的發行價向Hui Xian Cayman發行。就發售而言，於上市日期發行之基金單位須按本發售通函所披露之基準釐定發行價。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例基準以供股方式發售新基金單位及／或可轉換工具，惟倘任何該等發行連同可轉換工具(假設全數換股)令匯賢產業信託之市值增加超過50.0%則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人於管理人根據信託契約之條文召開之大會上以普通決議案事先批准後，方可進行。

受限於信託契約內有關向關連人士發行新基金單位之若干限制及房地產投資信託基金守則，上市日期後，在毋須基金單位持有人批准下，可於任何財政年度內，直接或根據任何可轉換工具發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位(除向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股外)，如：

- (a) 根據本段，於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，不計：
- (i) 於該財政年度根據及遵循本段已發行之任何可轉換工具(在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行之任何新基金單位，惟限於該等新基金單位乃計入在有關日期適用於相關可轉換工具並擬據下文(b)段發行之新單位總數內；
  - (ii) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後，根據任何可轉換工具或按下文(a)(iii)分段所述任何協議已發行或可發行新基金單位之數目；
  - (iii) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議而發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議並根據(a)分段進行之計算內(無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內)；
  - (iv) 在依照本文件之有關規定及根據適用法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)取得基金單位持有人特定事先批准而發行或(有條件或無條件)同意發行之任何新基金單位(除向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股外)；及／或
  - (v) 於該財政年度內根據信託契約作出的分派的任何再投資而發行或同意發行之任何新基金單位；

## 信託契約

加上：

- (b) (i) 根據任何已發行或(有條件或無條件)同意發行之可轉換工具乃按最初發行價(定義見下文)可予發行之新基金單位之最高數目(除其相關日期亦於該財政年度內向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股外)；及
- (ii) 於相關日期根據任何該等可轉換工具而可予發行之任何其他新基金單位之最高數目，該數目可由管理人經考慮該等可轉換工具之相關條款及條件，按管理人認為適當的假設，真誠和盡力並以書面向受託人及證監會確認後估計或釐定(包括按任何調整機制而可予發行之任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起者則除外)，

而增加之基金單位數目，不超過之前一個財政年度結算時已發行之基金單位數目(或如在第一個財政年度內發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行基金單位或可轉換工具，則為不超過上市日期已發行之基金單位數目)20.0%(或證監會不時規定之該等其他已發行基金單位百分比)(「百分比界限」)，惟倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，將按比例對基金單位數目之界限作出調整以反映有關合併或拆細或重新分配基金單位之影響。

如發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行新基金單位之數目超過百分比界限，將須經基金單位持有人於管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案形式給予特定事先批准，惟在並無先行取得該事先批准的情況下，發行新基金單位之數目超過百分比界限之協議，須待基金單位持有人以普通決議案作特定批准，方可作實，則可予訂立。

除非向關連人士發行、授出或提呈基金單位或可轉換工具於以下情況進行(為免生疑問，無須獲基金單位持有人批准)，否則，須獲基金單位持有人於管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案給予特定事先批准：

- (i) 上市日期前；
- (ii) 根據首次公開發售；
- (iii) 根據供股或向所有基金單位持有人按比例作出任何發售的部分(惟該發行將不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%)；
- (iv) 資本化發行(只要該發行按比例發售予基金單位持有人)(惟該發行將不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%)；
- (v) 關連人士以基金單位持有人身份按比例收取基金單位及／或可轉換工具權利(惟該發行將不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%)；
- (vi) 根據證監會授予的豁免，根據信託契約向關連人士發行基金單位，以便支付基本費用及浮動費用，其中一項條件為在各個財政年度，可向管理人發行的基金單位最高數目，作為該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用的款項，應限於緊接

## 信託契約

財政年度最後一日已發行基金單位總數的3.0%，另加用作匯賢產業信託收購任何房地產融資，於相關財政年度已發行的基金單位數目(如有)。詳情請參閱本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節；

- (vii) 就基金單位持有人分派的再投資而發行基金單位；
- (viii) 除信託契約明確規定或證監會另行授出任何豁免或寬免外，於關連人士簽立協議透過配售基金單位及／或同類別可轉換工具予並非其聯繫人(不包括任何僅因證券及期貨條例附表一「聯繫人」之定義(b)、(c)及／或(k)段(就(k)段而言，不包括證券及期貨條例附表一「關連機構」之定義(a)段所涵蓋之關連機構)而成為相關關連人士之聯繫人之任何人士或實體)之任何一名或以上第三方人士以減少其持有的基金單位及／或同類別可轉換工具後14日內，將新基金單位及／或可轉換工具發行予關連人士，惟(A)新基金單位及／或可轉換工具必須按不少於配售價(或因配售開支而予以調整)之價格發行；及(B)發行予關連人士之基金單位及／或該類別可轉換工具數目不得超逾其所配售之基金單位及／或該類別可轉換工具數目；
- (ix) 在若干情況下，關連人士出任匯賢產業信託新基金單位及／或可轉換工具發行的包銷商或分包銷商；

惟在上文(iii)或(iv)所述各情況下，該發行不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%，而在上文(vi)所述情況下，該發行根據證監會授予的任何豁免並遵守其項下條件進行，或以其他形式獲房地產投資信託基金守則允許；或不過，倘房地產投資信託基金守則不禁止或因其他原因證監會不時授出任何豁免或寬免，以豁免執行或嚴格遵守房地產投資信託基金守則，則未獲上述批准亦可進行有關發行。

於上市日期後，只要獲准許在香港聯交所買賣基金單位，管理人就可在信託契約及房地產投資信託基金守則之規限下，代表匯賢產業信託於任何營業日(定義見信託契約)按(i)相等於市價或(ii)其酌情決定按不超過市價20.0%(或證監會於適用情況下可能不時規定之該等其他百分比(如有))之折讓或市價之溢價(並無設限)之每個基金單位發行價；或(iii)如按下文所述獲得普通決議案批准，則按該普通決議案授權的定價基準，發行或同意發行基金單位(不論是否直接，或根據匯賢產業信託已發行之任何可轉換工具)。就任何可轉換工具而言，發行價指每個基金單位最初訂價，據此，基金單位將根據可轉換工具項下任何換股、交換或認購或類似權利而發行(扣除可能應用於下文之任何調整前)(「**最初發行價**」)。按超過市價20.0%(或證監會可能不時規定之該等其他百分比)折讓之發行價或最初發行價(視乎情況而定)發行或協議(無論有條件或無條件)發行新基金單位，須取得基金單位持有人於管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案給予特定事先批准。該批准須達基金單位持有人可能批准的條件，包括但不限於列明定價基準、或授權管理人按普通決議案授權的條款釐定定價基準。該等有關本段所述發行價的規限並不適用於(a)任何供股、任何資本化發行或紅股發行(各情況均按比例進行)，惟該發行不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%(或證監會允許的其他百分比)；或(b)倘該發行根據證監會授予的任何豁免並遵守其項下條件進行，或以其他形式獲房地產投資信託基金守則允許，根據信託契約單位基位向管理人發行基金單位代為支付費用；或(c)管理人能夠向證監會證明匯賢產業信託之財務狀況處於嚴峻狀況，而唯一挽救之緊急方法包括按超過市價20.0%(或證監會可能不時規定之該等其他百分比)折讓之發行價發行基金單位以籌集現金或證監會根據適用情況允許的其

## 信託契約

他特別情況，在該等情況下，發行價按管理人釐定。就該等目的而言，「市價」指由管理人釐訂，並為以下列各項之較高者：

- (a) 於(i)建議發行基金單位；或(ii)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據之日期，基金單位於香港聯交所之收市價；及
- (b) 於緊接下列較早日期前十個交易日所有基金單位買賣之每個基金單位之成交量加權平均價格(「基金單位成交量加權平均價格」)：
  - (i) (A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具之建議發行之公佈日期；
  - (ii) (A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據訂立日期；及
  - (iii) 釐定發行價之日期。

### 購回及贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。

除非在根據證監會不時發出之有關守則及指引(包括但不限於公司股份購回守則及日期為2008年1月31日的致證監會認可房地產基金管理公司的通函—證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回)下獲准購回或贖回任何基金單位，否則管理人不得購回或贖回任何基金單位。管理人購回或贖回任何基金單位必須根據該等守則及指引進行。

### 最低公眾持有量規定

於上市日期後，只要基金單位獲准許在香港聯交所上市，管理人就須盡其全力，確保最少25%(或證監會可能批准之較低百分比)已發行基金單位由公眾持有。倘管理人發現該百分比少於25%(或證監會可能批准之較低百分比)已發行基金單位，管理人即須盡其全力，使公眾所持有之已發行基金單位恢復至最少25%(或證監會可能批准之較低百分比)。管理人須採納恰當的內部程序，監察公眾持有量，倘有關已發行基金單位百分比少於25%(或證監會可能批准之較低百分比)，管理人須即時知會受託人及證監會，並刊發相關公告。

### 基金單位持有人之權利及責任

基金單位持有人之主要權利包括：

- (1) 收取所持基金單位應佔之收入及其他分派；
- (2) 接收匯賢產業信託之經審核財務報表及年報；及
- (3) 根據信託契約之條文，按基金單位持有人於匯賢產業信託終止日期在匯賢產業信託所佔權益之比例，參與匯賢產業信託終止時之資產分派，收取出售或變現匯賢產業信託資產所產生之所有現金所得款項淨額減任何負債之應佔部份。

## 信託契約

基金單位並無賦予任何基金單位持有人或人士權利，根據或透過其取得任何存置財產的權益或份額，但基金單位持有人有權根據信託契約使匯賢產業信託受到監管。

如基金單位持有人向管理人或受託人發出任何指示會導致受託人或管理人作出或遺漏作出任何事情而可能導致以下所述之情況，則不可向其作出有關指示(不論是於根據信託契約召開的基金單位持有人大會上或其他情況下)：

- (a) 匯賢產業信託不再遵守房地產投資信託基金守則或上市規則；或
- (b) 行使信託契約明文賦予受託人或管理人之任何酌情權，或根據信託契約決定任何須經受託人或管理人或受託人及管理人同時同意之事宜；惟本段不限制基金單位持有人要求匯賢產業信託根據信託契約恰當地經營或受託人或管理人遵守信託契約項下各自的責任的權利。

在基金單位持有人全數支付收購基金單位代價後，無須對管理人或受託人負責，以向匯賢產業信託支付任何其他款項，而且，概無對該基金單位持有人另行施加任何有關其基金單位的責任。

### 投資限制

根據房地產投資信託基金守則之限制及規定，管理人須確保以下各項投資限制得以遵守：

- (a) 在信託契約規限下，匯賢產業信託概不會作出任何投資，導致違反房地產投資信託基金守則、上市規則適用投資限制(如有)、適用法律及法規以及信託契約；
- (b) 匯賢產業信託僅可投資於信託契約規定的獲授權投資；
- (c) 匯賢產業信託不得投資任何空置土地或從事或參與任何物業發展活動(為免生疑問，不包括翻新、調整及裝修)；
- (d) 未經受託人事先書面批准，匯賢產業信託不得借出、承擔、擔保、批署或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士之任何責任或債項，而任何部份存置財產亦不得用作任何人士之債項或任何責任、負債或債項之抵押品；
- (e) 匯賢產業信託不得收購涉及承擔任何無限責任之任何投資；及
- (f) 匯賢產業信託須至少持有每項投資(屬房地產性質或持有房地產權益的特別目的投資工具的股份)兩年，惟管理人明確告知基金單位持有人在該期間屆滿前出售的理由，而且基金單位持有人於管理人根據信託契約召開的會議以特別決議案批准有關出售，則另當別論。

管理人須確保各特別目的投資工具遵守上段所載的規定。

### 投資估值

管理人須確保，信託契約項下總估值師根據該等總估值師可能認為適合的市場慣例真誠地履行一切估值，惟受限於信託契約條款及房地產投資信託基金守則條文。估值方法須依

## 信託契約

循香港測量師學會不時刊發的「物業估值準則」或國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)不時頒佈的國際估值準則(International Valuation Standards)、或房地產投資信託基金守則或任何資產估值適用的慣例守則。一經採納估值準則後，該等估值準則須一致地應用於匯賢產業信託所有物業的估值。

管理人根據總估值師的房地產估值(定義見信託契約)、現金價值(定義見信託契約)、組成匯賢產業信託資產及其他存置財產減負債的現金等值項目(定義見信託契約)的價值，釐定存置財產的資產淨值。

受託人須盡量合理謹慎地確保，當總估值師出具有關期間匯賢產業信託的年度估值報告時，管理人根據信託契約計算存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值(即存置財產資產淨值除以當時已發行基金單位數目)，並確保存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值載入匯賢產業信託的年報內。

### 信託契約之更改

受託人及管理人有權根據任何補充契約及經證監會事先批准下按其認為適當之方式及程度修訂、修改、更改、改動或增補信託契約之條文，惟：

- (a) 受託人必須以書面證明其認為有關修訂、修改、更改、改動或增補：
  - (i) 在需要時，並不會對基金單位持有人之權益造成重大損害，並不會解除受託人或管理人根據信託契約在任何重大方面對基金單位持有人負有之任何責任，及並不會增加存置財產應付之成本及費用(有關補充契約的成本、收費、費用及開支除外)；
  - (ii) 對於遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)而言屬必需，包括但不限於證券及期貨條例的規定、房地產投資信託基金守則、上市規則及匯賢產業信託可能上市的其他相關指定證券交易所任何其他適用規則；或
  - (iii) 乃修正明顯錯誤之必要修訂，

否則不得在未經根據信託契約條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會上，以特別決議案通過之情況下作出有關修訂、修改、更改、改動或增補；而

- (b) 該等修訂、修改、更改、改動或增補不得強制規定任何基金單位持有人須就其基金單位支付任何額外款項或就此承擔任何責任。

### 基金單位持有人大會

除於任何年度召開之任何其他會議外，管理人將須每曆年最少一次召開基金單位持有人週年大會，管理人並須在通告中指明所召開之會議。管理人指定召開週年大會之時間及地點，並須以不少於20日書面通告(不包括通告送達或視作送達之日及通告發出當日及香港星期六、星期日及公眾假期)告知基金單位持有人。

## 信託契約

在信託契約之條文規限下，在受託人或管理人(視乎情況而定)認為適當時，受託人或管理人分別可隨時在香港任何地點召開基金單位持有人大會(及管理人須按合共持有不少於10.0%當時已發行在外之基金單位之兩名或以上基金單位持有人之書面要求召開會議)，並在會上提呈決議案以供審議。除週年大會外，在任何基金單位持有人大會上，須向基金單位持有人發出不少於10日通告(如於相關會議提呈審議特別決議案，則不少於20日通告)(在各情況下，不包括通告送達或視作送達之日及通告發出當日及香港星期六、星期日及公眾假期)。

在任何基金單位持有人大會上，管理人或管理人提名之人士(如出席)將為任何基金單位持有人大會之主席。

在不損害上文所述的通知規定下，每次會議須至少提前14日按信託契約所述方式向基金單位持有人發出通告(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮之基金單位持有人大會則須於至少21日前發出通告(不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告之日)。每項通告須列明會議之地點、日期及時間及將提呈之任何決議案之條款。通知須以郵遞方式寄予受託人，惟倘會議是由受託人召開，則須以郵遞方式向管理人寄發該通告。概不得以意外遺漏向任何基金單位持有人發出通告或任何基金單位持有人未能收到通告為由使任何會議之程序失效。

除通過特別決議案外，處理任何事務之基金單位持有人大會之法定人數須為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於10.0%當時已發行在外基金單位之基金單位持有人。就通過特別決議案而言，法定人數為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於25.0% 當時已發行在外基金單位之基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則任何會議上不得處理任何事務。為免生疑問，可以分拆受委代表之方式行事。不論上文所述如何，於上市日期前任何時間，倘匯賢產業信託僅有一名基金單位持有人，該唯一基金單位持有人親身或委派代表出席會議，即達匯賢產業信託會議的法定人數；倘匯賢產業信託於基金單位持有人大會採納任何決定，且於匯賢產業信託基金單位持有人大會同意後即具效力，則該唯一基金單位持有人採納任何有關決定時，須於採納該決定後七日內向管理人提交該決定的書面記錄。該書面記錄為該唯一基金單位持有人採納該決定的充分憑據。

在信託契約相關條文規限下，就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益之重大權益(由管理人(如有關之基金單位持有人為管理人之關連人士)或如適用由受託人(如有關之基金單位持有人並非管理人之關連人士)全權酌情釐定)之事務而言，包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有之基金單位數量增加超過其原有所佔之比例，該等基金單位持有人將不准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計作該會議之法定人數。

不論信託契約任何其他條文如何，倘根據信託契約相關條文罷免或委任身為或候任(視乎情況而定)匯賢產業管理人的任何人士，所有基金單位持有人(只要仍是基金單位持有人)、即將離任管理人、建議新任匯賢產業管理人及彼等各自聯繫人均有權在通過該決議案的大會上投票，並計入法定人數內。

## 信託契約

於任何會議上，在會議上提呈之決議案須以投票表決，而投票之結果須被視為該會議之決議案。於進行投票時，每名親身、由法團代表或由受委代表出席之基金單位持有人就其作為基金單位持有人之每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則有抵觸之投票將不被計算。於進行投票時，可親身或由受委代表作出投票。受委代表委任表格之格式須符合信託契約提供之格式範例或受託人批准之任何其他格式。代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之授權人書面簽署，或倘委任人為一法團，則以法團印鑑或正式授權之職員或授權人簽署。

如基金單位持有人為法團，可透過其董事會(或其他監管組織)以決議案授權之任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會。於該會議上，如此獲授權之人士代表法團行使權力時，猶如法團為個人基金單位持有人可行使者。

香港結算代理人(或其任何繼任人)可委任超過一名受委代表或公司代表出席基金單位持有人大會及於會上投票，猶如該等代表為個人基金單位持有人，且該等代表毋須就該等委任出示任何權屬文件或經認證之授權書。基金單位持有人如為認可結算所(按證券及期貨條例之涵義)或其代名人，可授權其認為適合之該(等)人士於任何基金單位持有人大會或任何類別基金單位持有人大會上擔任其代表或受委代表，惟倘授權超過一名人士，則須於有關之授權書或代表委任表格，列明每名該等人士所獲授權之基金單位數目及類別。

### 須以特別決議案及普通決議案批准之事宜

根據信託契約，如決定關於須獲得基金單位持有人事先以特別決議案批准之若干事宜，將召開基金單位持有人大會通過特別決議案。該等事宜包括但不限於：(a)管理人就匯賢產業信託之投資政策或策略改變；(b)於收購組成匯賢產業信託之資產之任何土地後兩年內出售該等土地或任何該等土地之權益、選擇權或權利，或出售持有匯賢產業信託之土地或任何該等土地、選擇權或權利之任何公司之股份；(c)任何基本費用之費率上調至高於基本費用獲准限額或其任何結構變動；(d)任何應付管理人之浮動費用上調至高於信託契約所載之費率或浮動費用之任何結構變動；(e)任何收購費用上調至高於獲准限額或收購費用之任何結構變動；(f)任何出售變現費用上調至高於獲准限額或出售變現費用之任何結構變動；(g)任何受託人酬金之費率上調至高於獲准限額或受託人酬金之任何結構變動；(h)對信託契約條文作出修訂、修改、更改、改動或增補；(i)終止匯賢產業信託；及(j)匯賢產業信託合併。基金單位持有人亦可透過特別決議案(i)罷免匯賢產業信託之核數師及委任另一名核數師；或(ii)罷免受託人。

基金單位持有人就上述以外之事宜以決議案作出之任何決定，須以普通決議案形式進行，除非根據房地產投資信託基金守則之規定須以特別決議案形式進行。該等事宜須以普通決議案通過，包括但不限於(a)分拆或合併基金單位；(b)於上市日期後發行任何基金單位而令匯賢產業信託之市值增加超過50.0%；(c)於任何財政年度發行任何基金單位令基金單位之總數較之前一個財政年度結算時已發行之基金單位總數增加20.0%以上(或證監會可能不時規定之已發行基金單位之其他百分比)；(d)除根據一項首次公開發售、發行基金單位以代

## 信託契約

替根據信託契約應付管理人的費用、就基金單位持有人分派的再投資向其發行基金單位、或供股、向關連人士發行新基金單位(不包括作為按比例基準向所有基金單位持有人作出發售要約之一部分)；及(e)管理人就以現金或以基金單位或部分現金及部分基金單位形式向其支付之收購費用或出售變現費用作出表決。在罷免管理人或管理人退任時，受託人委任匯賢產業信託新任管理人(如房地產投資信託基金守則有此要求(或按任何豁免或寬免予以增補))須經基金單位持有人通過普通決議案及證監會事先批准，方可作實。基金單位持有人亦可以通過普通決議案形式罷免管理人及受託人代表匯賢產業信託根據信託契約委任之任何總估值師。

### 受託人之權力、職責及責任

根據信託契約，受託人之權力及職責包括但不限於：

- (1) 實行管理人的投資指示，惟倘有關指示與本發售通函、信託契約或匯賢產業信託其他組成文件、房地產投資信託基金守則或一般法律有所衝突，則另當別論；
- (2) 確保存置財產根據信託契約條文為基金單位持有人利益適當地予以區分及持有；
- (3) 監督管理人之活動是否符合信託契約、匯賢產業信託其他相關組成文件及適用於匯賢產業信託的監管規定；及
- (4) 確保管理人進行之所有投資活動與匯賢產業信託之投資目標及政策以及匯賢產業信託之組成文件相符，且符合基金單位持有人之利益。

倘受託人須根據信託契約按管理人指示行事，受託人須優先對匯賢產業信託的受信責任負責。受託人於履行其職能及職責，以及於保障基金單位持有人之權利及權益時須盡最大努力及警惕。

當管理人按照其絕對酌情權認為借貸或集資對匯賢產業信託而言屬必要或有利時，管理人可按照信託契約及房地產投資信託基金守則之相關條文以書面指示受託人，由受託人代表匯賢產業信託直接或透過特別目的投資工具(按管理人認為合適之條款及條件)將所有或任何投資押記或抵押。受託人須落實有關要求(包括在管理人要求時代表匯賢產業信託從存置財產中作出擔保)。

倘於進行新借貸或集資後，其金額連同受託人根據信託契約相關條文應管理人要求作出或受託人根據信託契約相關條文應管理人指示或同意作出而仍未償還之一切其他集資或借貸總額(在各情況下，不論直接或透過特別目的投資工具間接地)，合共超過緊接進行有關借貸前匯賢產業信託之最新公佈經審核賬目所載存置財產之總資產值(經作出下述調整：(i)管理人於有關經審核賬目中建議之任何分派金額及管理人自有關賬目公佈以來宣派之任何分派；及(ii)如適用，匯賢產業信託之資產之最新公佈估值(倘有關估值乃於公佈有關賬目後公佈))之45.0%(或房地產投資信託基金守則可能准許或有關機構可能特別准許之其他較高或較低百分比)，則管理人不得根據信託契約相關條文要求進行有關借貸或集資，受託人亦不得根據信託契約相關條文應管理人指示或同意進行借貸或集資。

# 信託契約

## 受託人之償付權利

受託人有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生之一切負債或任何其他開支，或在其他情況下因信託契約或匯賢產業信託之其他組成文件，於受託人及管理人就任何個別情況可能釐定之時間及期間內，動用匯賢產業信託之資產或自匯賢產業信託中獲償付款項。

## 受託人之法律責任限制

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或受託人為其中一方之匯賢產業信託其他組成文件，或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例或違反信託之情況下，受託人毋須就管理人、香港基金單位登記處(倘受託人並非基金單位登記處)、任何總估值師或任何特別目的投資工具或前述各方任何董事之任何行為或遺漏承擔任何責任。

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或受託人為其中一方之匯賢產業信託其他組成文件，或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例或違反信託之情況下，受託人毋須就因行使或不行使其權力而可能產生之任何損失、費用、損害或造成之不便，以任何方式向匯賢產業信託、基金單位持有人、管理人或任何人士承擔責任。

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或匯賢產業信託為其中一方之其他組成文件、違反信託、違反房地產投資信託基金守則或違反其他適用法例及規例之情況下，受託人招致之任何負債及提供之任何彌償保證僅限於受託人享有追索權之匯賢產業信託資產。

## 受託人於存置財產中之彌償保證權利

根據信託契約之條文，且在不影響受託人在法律上獲授予之任何彌償保證權利下，受託人及受託人之任何董事、僱員、下屬代理人或代表可就彼等作為受託人及作為受託人之董事、僱員、下屬代理人或代表而可能面對之任何訴訟、成本、索償、損失、開支或要求自存置財產或其任何部份中獲得彌償，及就彌償之目的而言有權對存置財產或其任何部份行使追索權，惟倘該訴訟、成本、索償、損失、開支或要求乃因受託人或受託人之任何董事、僱員、下屬代理人或代表存在欺詐、疏忽、蓄意失責行為或違反信託契約或違反信託或違反匯賢產業信託的組成文件，或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例而產生則另作別論。

## 受託人之退任及撤換

在下列情況下，受託人可退任或被撤換：

- (a) 除非已委任新任受託人(於匯賢產業信託獲證監會認可期間，須經證監會事先書面同意)，否則受託人不可自願退任。受託人之退任應與新受託人就任匯賢產業信託的受託人之時同時生效。
- (b) 在下列任何事件發生時，管理人可以事先向受託人發出書面通知，撤換受託人：
  - (i) 倘受託人清盤(為按管理人事先書面批准之條款進行重組或合併而自願清盤者則除外)或倘其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員)；

## 信託契約

- (ii) 倘受託人停止經營業務；及
- (iii) 倘基金單位持有人於根據信託契約之條文召開之基金單位持有人大會上以特別決議案正式通過，並且已向受託人及管理人發出最少21日之通知述明有關之決定。

### 受託人費用

匯賢產業信託將向受託人支付不超過人民幣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。受託人之酬金須於每半年度最後一日自存置財產撥付酬金（可按信託契約予以調整）。

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日的評估約人民幣314.1億元，上述於上市日期支付年度費用的百分比預計為0.01%。

於不完整的期間應付受託人之酬金以時間長短按比例支付。

受託人可向管理人及基金單位持有人給予不少於一個月事先書面通知，將受託人酬金費率調高至受託人擬不時收取之獲准限額，但不得超逾獲准限額。受託人酬金費率上調至高於獲准限額或受託人酬金結構之任何變動，僅可由基金單位持有人於根據信託契約之條文正式召開及舉行之基金單位持有人大會上以特別決議案批准。

### 匯賢產業信託之終止

倘因任何理由，匯賢產業信託並無管理人為期超逾60個曆日或受託人認為適當的較長期間，則匯賢產業信託將會終止。否則，匯賢產業信託將一直營運，直至按信託契約所訂明於匯賢產業信託開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿，或直至其根據下文所述或下文「匯賢產業信託之合併」分節所載之方式被終止或合併為止。

除非其按法院命令清盤或根據執行法律被終止，根據信託契約之條文，匯賢產業信託可於管理人根據信託契約之條文召開的大會上，以特別決議案予以終止。

倘管理人提出終止匯賢產業信託之建議，而管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等從在匯賢產業信託之終止中獲得之利益有別於所有其他基金單位持有人（純粹由受託人釐定），則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、不真誠、蓄意失責或疏忽，受託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准之終止所引起之任何後果負責。管理人須在合理可行情況下，盡快向基金單位持有人刊發終止匯賢產業信託之公告。

管理人須於公佈終止匯賢產業信託後21日內（在房地產投資信託基金守則允許的其他期間），向基金單位持有人送呈一份通函，當中須載有以下資料：

- (a) 終止匯賢產業信託之理據；
- (b) 終止之生效日期；

## 信託契約

- (c) 處理存置財產之方式；
- (d) 分派終止之所得款項之程序及時間安排；
- (e) 總估值師編製之匯賢產業信託估值報告，有關報告之日期不得早於通函日期前三個月；
- (f) 基金單位持有人之其他選擇(包括(如適用)轉往另一個基金單位信託計劃，不另收費的權利)；
- (g) 終止之估計成本及預期須承擔該等成本之人士；及
- (h) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

待基金單位持有人批准匯賢產業信託終止後，概不會進一步創設、發行、註銷或出售基金單位。上述公告發出後，如未得受託人批准，概不會登記基金單位的轉讓，且概不會對持有人名冊作出其他變動。匯賢產業信託終止後，匯賢產業信託概不會作進一步投資，而受託人、管理人及物業估值師的責任持續，直至匯賢產業信託資產清算及終止完成為止。

於批准終止匯賢產業信託之建議後，受託人須監督管理人變現投資(管理人須於切實可行的情況下盡快進行)，並確保管理人從存置財產中償還以匯賢產業信託之名義或為匯賢產業信託而借貸之未償還借貸(連同未支付之任何相關利息)，以及確保匯賢產業信託之責任及負債已妥為解除。

所有投資必須透過公開拍賣或任何公開招標方式出售。出售必須按公平原則進行並符合基金單位持有人的最佳利益。出售價格必須為公開拍賣或公開招標所取得之最高價格。在上文所述的規限下，除房地產投資信託基金守則有所訂明外，管理人有絕對酌情權按管理人認為適宜之方式於匯賢產業信託終止後某一期間內進行及完成出售及還款，惟該期間不得超出二十四個月，如該期間超出十二個月，則須在符合基金單位持有人的利益之情況下發生，並須以公佈方式知會基金單位持有人。在信託契約之條文規限下，出售或變現該等投資所得之任何現金款項之淨額，須(在受託人認為方便之該時間)按基金單位持有人於終止匯賢產業信託之日期分別持有或被視為持有之基金單位數目之比例向基金單位持有人作出分派，惟倘匯賢產業信託清盤時間由匯賢產業信託終止日期起逾六個月，應在出售或變現該等投資所得之任何現金款項之淨額中撥出暫定分配。

於完成清算匯賢產業信託之資產後，須準備以下各項：

- (a) 管理人對匯賢產業信託之表現之審閱及意見，以及有關如何處置投資及交易價格以及出售之主要條款之解釋；
- (b) 受託人報告，述明管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約之條文管理及清算匯賢產業信託之資產；
- (c) 匯賢產業信託之財務報表，管理人須於完成清算匯賢產業信託之資產後三個月內寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及
- (d) 核數師報告。

## 信託契約

於處置匯賢產業信託之資產，以及分派出售或變現匯賢產業信託之資產之現金款項淨額(如有)後，匯賢產業信託將予終止。

### 匯賢產業信託之合併

匯賢產業信託如進行合併，須經管理人根據信託契約之條文召開之會議上以特別決議案授出特定事先批准。

倘合併匯賢產業信託之建議由管理人提出，而管理人及其於基金單位中擁有權益之關連人士，如於合併匯賢產業信託中獲得之利益(由受託人全權釐定)乃有別於所有其他基金單位持有人，則彼等須放棄投票。倘合併後受託人將予退任，則藉以進行存置財產與匯賢產業信託負債合併之契據必須載有令受託人信納之彌償保證條款。如合併之建議由管理人提出並經特別決議案批准，受託人毋須再對匯賢產業信託於合併時仍有效之責任及負債負責，惟以隨後自合併實體解除及不在合併實體下之責任及負債為限，而受託人亦毋須就匯賢產業信託之合併產生之後果承擔任何其他責任(因受託人之欺詐、蓄意失責、不真誠或疏忽行為而引致之責任除外)。

管理人須在合理可行情況下盡快以公告之方式，知會基金單位持有人有關合併匯賢產業信託之意向。管理人須於上述公告刊發後21日內(在房地產投資信託基金守則允許的其他期間)，向基金單位持有人送呈一份通函，當中須載有以下資料：

- (a) 合併匯賢產業信託之理據；
- (b) 合併之生效日期；
- (c) 處理存置財產之方式；
- (d) 因合併而發行或交換新基金單位之程序及時間安排；
- (e) 總估值師編製之匯賢產業信託估值報告，有關報告之日期不得早於通函日期前三個月；
- (f) 基金單位持有人之其他選擇(包括(如適用)轉往另一個基金單位信託計劃，不另收費的權利)；
- (g) 合併之估計成本及須承擔該等成本之人士；及
- (h) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

根據信託契約條文進行之任何合併，僅可於經繼任實體承擔履行清償匯賢產業信託於合併時留存之所有債務及負債之責任後方可生效。

於完成合併匯賢產業信託後，須準備以下各項：

- (i) 管理人對匯賢產業信託之表現之審閱及意見，以及有關合併計劃如何將投資入賬之解釋；
- (ii) 受託人報告，述明管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約之條文管理及合併匯賢產業信託；
- (iii) 匯賢產業信託之財務報表，管理人須於完成合併後三個月內寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及
- (iv) 核數師報告。

# 信託契約

## 證券及期貨條例第XV部視作適用

上市日期後，證券及期貨條例第XV部之規定(第328條及第351條除外以及證監會不時頒佈的證券及期貨條例第XV部所有指引及詮釋(可作必要之變通)對管理人及管理人之董事及最高行政人員及每名基金單位持有人及透過或以其名義取得權益之所有人士(包括但不限於每名參與者)均具效力及約束力，猶如：

- (a) 就證券及期貨條例第XV部而言，匯賢產業信託為一間「上市法團」；
- (b) 凡證券及期貨條例第XV部所指該上市法團之「相關股本」，均指：(a)不時已發行在外之基金單位；及(b)匯賢產業信託不時同意(不論有條件或無條件)發行之基金單位；
- (c) 一個基金單位為該上市法團相關股本所包含之一股股份，而一名基金單位之持有人為該上市法團相關股本內一股股份之持有人；
- (d) 擁有基金單位權益的人士，在該上市法團相關股本的股份中擁有權益；
- (e) 管理人本身為該上市法團之董事；
- (f) 管理人之董事及最高行政人員分別為該上市法團之董事及最高行政人員；
- (g) 就須申報權益而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：有關人士在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)擁有權益之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數；
- (h) 就淡倉而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數；
- (i) 此外，在不損害因證券及期貨條例第XV部視作適用，須向香港聯交所發出的任何通知的情況下，由於執行信託契約相關條文，須向上市法團發行的任何基金單位權益通知，相關人士須向管理人發出，而管理人將收到通知後隨即向受託人寄發副本。

凡提述：

- (a) 一名人士之基金單位權益，須按證券及期貨條例第322條下對股份權益之相同方式解釋；
- (b) 一名人士之基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第322條下對股份之淡倉之相同方式解釋；
- (c) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位權益，須按證券及期貨條例第346條下對股份權益之相同方式解釋；
- (d) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第346條下對股份之淡倉之相同方式解釋；
- (e) 管理人不應純粹基於受託人身為匯賢產業信託受託人於管理人中持有權益，因而理解為證券及期貨條例第316條的受託人的受控法團。

## 信託契約

在上文所述規限下：

- (a) 證券及期貨條例第XV部第2分部至第4分部條文(第328條除外)適用於以下人士：(i)於基金單位持有權益的人士，或收購基金單位權益的人士或不再於基金單位持有權益的人士；或(ii)持有基金單位淡倉的人士，或將於基金單位持有或不再持有淡倉的人士。因此，在證券及期貨條例第313條所述情況下，倘出現證券及期貨條例第310條所述的相關事件，該人士須負上披露責任；及
- (b) 證券及期貨條例第XV部第7分部至第9分部條文(第351條除外)適用於管理人本身及以下每名管理人以下人士：(i)於基金單位持有權益的管理人董事及最高行政人員，或收購基金單位權益的管理人董事及最高行政人員或不再於基金單位持有權益的管理人董事及最高行政人員；或(ii)持有基金單位淡倉的管理人董事及最高行政人員，或將於基金單位持有或不再持有淡倉的管理人董事及最高行政人員。因此，在證券及期貨條例第341條所述情況下，倘出現該條所述的相關事件，管理人及管理人的董事或最高行政人員(視乎情況而定)須負上信託契約項下披露責任。

倘因信託契約相關條文，證券及期貨條例第310條或第341條所述相關事件發生而產生披露責任，則有關人士須根據證券及期貨條例第XV部相關條文向管理人及香港聯交所發出通知。管理人須於接獲通知後隨即向受託人發送該通知的副本。

倘根據管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之有關條文須承擔披露責任之人士未有根據信託契約之有關條文作出通知(不論該名人士是否基金單位持有人)，該人士擁有(或被視作擁有)權益之基金單位(「**受影響基金單位**」)須受信託契約之有關條文所規限。當擁有受影響基金單位權益之人士是管理人以外之人士，管理人可全權酌情決定就任何或全部受影響基金單位採取下列任何或所有行動：

- (a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶之投票權(而在宣佈後，就匯賢產業信託而言，該等投票權須就各方面而言暫時中止)；
- (b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位之任何分派(而在暫時中止後，任何該等分派須保留於受託人(身為匯賢產業信託的受託人)名下之信託賬戶以待動用)；
- (c) 由該人士須作出披露之期限當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多0.10港元之行政費；及／或
- (d) 暫時中止及／或拒絕登記部份或全部受影響基金單位之任何轉讓，

直至管理人信納信託契約之相關條文已獲全面遵守為止。

上文所指之行政費須由管理人保留作其認為合適之用途。倘有關基金單位持有人或任何其他人士並無支付該費用，管理人可(全權酌情決定)從有關之受影響基金單位之任何分派中預扣及扣除該費用(而在收回該費用前，管理人可(全權酌情決定)行使上文所載之任何權利)。倘有任何款項存於上文所指之信託賬戶，管理人可動用該等款項抵銷對有關之受影響基金單位實施收取之任何該等費用。

不論任何基金單位持有人有否違反管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之條文，每名基金單位持有人須受管理人之決定約束，而倘管理人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位，每名持有人之基金單位須受該決定規限。

## 信託契約

倘該名擁有受影響基金單位權益之人士是管理人：

- (a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位，行使管理人在上文第(a)至(d)分段下之權力；
- (b) 受託人可行使上述管理人之權力，為匯賢產業信託之利益保留行政費，並於費用沒有支付之情況下採取行動；及
- (c) 不論管理人有否違反信託契約之有關條文，管理人須受受託人之決定所約束，而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位，管理人之基金單位須受該決定約束。

根據信託契約，每位基金單位持有人及所有透過或藉着基金單位持有人提出索償之人士明確承認及同意授予管理人及受託人上述權利及權力，並同意受管理人或受託人(視情況而定)根據信託契約真誠採取之任何行動所約束。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

以下為與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件之重大條款概要。附有「\*」號的文件在本發售通函日期前簽立，由現時起至上市日期一般辦公時間內，於香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓胡關李羅律師行辦事處可供免費查閱。

### 合資文件\*

匯賢投資與境內合營夥伴於1998年11月16日訂立合營合同及組織章程，以成立北京東方廣場公司。上述合營合同及組織章程經各方於2008年6月13日之補充協議所修訂及補充。

### 北京東方廣場公司的合營期

北京東方廣場公司的合營期由1999年1月25日至2049年1月24日止，為期50年。在匯賢投資與境內合營夥伴協定及北京東方廣場公司董事會一致同意下，北京東方廣場公司可在上述期間屆滿前6個月向有關中國主管當局申請延長合營期。延長(如獲授予)將於有關中國主管當局批准後方始生效。

### 北京東方廣場公司的投資總額及註冊資本

北京東方廣場公司投資總額及註冊資本分別為1,950,000,000美元及600,000,000美元。匯賢投資全數出資予北京東方廣場公司的註冊資本。匯賢投資負責為北京東方廣場公司的資本需求安排融資，惟以北京東方廣場公司的總投資額與北京東方廣場的註冊資本之差額為限。

### 初始角色

根據合資文件，境內合營夥伴負責(其中包括)協助北京東方廣場公司(i)申請位於北京東城區的地盤的土地使用權，為期50年，以發展東方廣場，為其申請批准、許可證及優惠待遇(包括稅項)，(ii)拆遷該地盤內的構築物及騰空地盤；(iii)申請許可及優惠待遇(包括超過)及(iv)招聘當地及外籍員工。另外，匯賢投資負責(其中包括)支付北京東方廣場公司全數資本(包括支付北京東方廣場公司全部註冊資本及向其提供貸款)及管理及營運東方廣場。東方廣場所在地盤的土地使用權出讓予北京東方廣場公司，為期50年，至2049年4月21日屆滿。北京東方廣場公司註冊資本僅由匯賢投資支付。

### 溢利分派

在2008年簽訂補充協議(經中國相關機構批准)前，根據北京東方廣場公司原合營合同及組織章程，境內合營夥伴原有權於合營期內每年自北京東方廣場公司收取一筆指定年度款項，作為騰空相關地盤用作發展東方廣場相關地盤的酬金。根據上述補充協議作出修訂後，境內合營夥伴有權自北京東方廣場公司收取若干款項(「有關款項」)，以代替上述年度款項，境內合營夥伴悉數收訖有關款項。有關款項包括在2006年前付予境內合營夥伴的若干年度款項約48,000,000美元及2009年1月一筆過結清的款項約271,000,000美元，合共約319,000,000美元。除有關款項及於北京東方廣場公司合營期屆滿後或提早終止後境內合營

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

夥伴對北京東方廣場公司資產分派(如有)的權利外，境內合營夥伴無權收取北京東方廣場公司任何溢利分派。

2009年1月起，匯賢投資有權於北京東方廣場公司餘下合營期內收取北京東方廣場公司全部溢利分派。

### 分擔風險

在整段合營期內，匯賢投資將作出北京東方廣場公司獲授貸款所需的任何擔保。此外，匯賢投資對北京東方廣場公司所有貸款、風險及擔保負責，而境內合營夥伴則無須為該等事宜承擔責任。

### 轉讓

除合資文件訂明外，或除取得合作他方事先書面批准及北京東方廣場公司董事會一致同意外，合作各方概不得向任何第三方轉讓、出售或以其他方式處置其注入北京東方廣場公司的任何資本或其於北京東方廣場公司註冊資本項下的任何權益。

### 角色

根據合資文件，匯賢投資的主要職責包括(其中包括)(a)與銀行或其他金融機構磋商授予北京東方廣場公司的貸款的條款及條件，並代表北京東方廣場公司簽訂相關貸款協議，惟北京東方廣場公司依法存在不會受到損害，且境內合營夥伴於北京東方廣場公司的正當權益不受影響；(b)經營及管理北京東方廣場公司及其項目；及(c)處理北京東方廣場公司董事會委託的任何其他事宜。

另外，境內合營夥伴的主要職責包括(其中包括)在北京東方廣場公司若干業務及經營方面提供協助，包括聘請當地員工、辦理外國員工簽證及工作證申請及北京東方廣場公司董事會委託的其他事宜。

### 北京東方廣場公司的董事會

根據合資文件，北京東方廣場公司的董事會為擁有最高權力的機構，可就北京東方廣場公司所有重要事宜作出決定。

#### (i) 董事會組成

北京東方廣場公司的董事會由12名董事組成。匯賢投資有權提名北京東方廣場公司董事會12名董事中的9名，而境內合營夥伴有權提名北京東方廣場公司董事會餘下3名董事。證監會已授出豁免，豁免北京東方廣場公司嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(f)段，以允許若干北京東方廣場公司董事無須由受託人委任。有關豁免的詳情，請參閱本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件—北京東方廣場公司的董事提名權」一節。

#### (ii) 董事會會議

北京東方廣場公司董事會會議的法定人數應為北京東方廣場公司董事三分之二。倘董事會會議未達法定人數而休會，而續會上與會董事數目仍然不足北京東方廣場公司董事三分之二，當時出席續會的董事構成續會的法定人數。倘任何董事並無出席董事會會議，亦並無委任代表出席該董事會會議，董事被視為對其他與會董事通過的決議案表示同意。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

任何董事會會議的通告應按合資文件所載方式送達境內合營夥伴所提名的全部三名董事，否則，於相關會議上通過的任何決議案均為無效。

任何影響合作期限屆滿後境內合營夥伴或滙賢投資於北京東方廣場公司的權益的事項或相關中國法律法規規定的事項，以及合資文件所訂明及下文所述須獲與會北京東方廣場公司董事一致批准的數項重要事宜外，北京東方廣場公司董事會將按與會董事簡單多數票作出決定。上述所指的重要事宜均須獲出席上述會議的北京東方廣場公司董事一致批准，該等事項包括(i)修訂北京東方廣場公司的組織章程；(ii)增加、削減或轉讓北京東方廣場公司的註冊資本；(iii)終止及解散北京東方廣場公司；(iv)抵押北京東方廣場公司的資產；(v)北京東方廣場公司的合併、分立或組織形式改變；(vi)涉及東方廣場及東方廣場其他配套固定資產使用權期限超過2049年1月24日的事宜；及(vii)東方廣場及東方廣場其他配套固定資產所有權的處分，而有關上述(vi)及(vii)所述事宜的決議案僅會在加蓋滙賢投資及境內合營夥伴的公司印鑑後方會生效。

此外，根據合資文件，境內合營夥伴承諾，只要北京東方廣場公司依法存在不受損害，且境內合營夥伴對固定資產的所有權及其在合營期屆滿後對北京東方廣場公司餘下資產分派的權益不受影響，境內合營夥伴就積極支持北京東方廣場公司董事會會議上提呈以供決定的所有決議案，以便順利實施及發展北京東方廣場公司的業務，前提是倘北京東方廣場公司董事會會議通告按上述方式正式發出，境內合營夥伴將促使其提名的董事出席董事會會議及支持相關決議案。

### 合營期屆滿

根據合資文件，在北京東方廣場公司合營期屆滿前，北京東方廣場公司須先動用其流動資產(並非固定資產)，解除以東方廣場及東方廣場其他配套固定資產按揭或押記作為抵押的負債。倘有關流動資產不足以解除北京東方廣場公司的負債，滙賢投資負責支付差額，以便解除相關按揭或押記。

北京東方廣場公司合營期屆滿(即2049年1月24日，延長者除外)時，在北京東方廣場公司負債解除(包括償還北京東方廣場公司結欠的股東貸款)及北京東方廣場公司清盤後，滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本將從北京東方廣場公司資產(包括其固定資產)中退回滙賢投資。在向滙賢投資退回注入資本後，北京東方廣場公司固定資產(包括東方廣場)無償歸境內合營夥伴所有。此後，北京東方廣場公司任何餘下資產將分別分配予滙賢投資(佔60.0%)及境內合營夥伴(佔40.0%)。倘北京東方廣場公司資產(固定資產除外)不足以退回滙賢投資所注入的資本，合資文件規定，北京東方廣場公司須在北京東方廣場公司合營期屆滿時變現部分固定資產，以所得款項將差額付予滙賢投資。北京東方廣場公司將於合營期屆滿後解散。

### 合營期提早終止

#### (i) 不可抗力或困難

倘在合營期屆滿前，由於不可抗力或滙賢投資或境內合營夥伴違約以外的理由難以執行合資文件的條款，北京東方廣場公司的合營期因而終止，且該提早終止在北京東方廣場

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

公司合營期首15年(包括第15年)發生，在解除負債及清盤後，北京東方廣場公司所有資產按以下方式分配：

- (a) 從北京東方廣場公司資產中向境內合營夥伴支付有關款項，即相等其於提早終止日期至北京東方廣場公司合營期第15個週年止期間有權收取者；及
- (b) 從北京東方廣場公司資產中向滙賢投資退回滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本，並支付該注入資本在首15年合資的回報。相關回報年利率為16.5%。

倘北京東方廣場公司資產不足以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，境內合營夥伴及滙賢投資將按各自上述應收款項的比例，各自獲分配北京東方廣場公司資產。倘北京東方廣場公司資產足夠有餘以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，北京東方廣場公司任何餘下資產(包括固定資產(如有))將分別按60.0%及40.0%的比例分配予滙賢投資及境內合營夥伴。

然而，倘上述提早終止於北京東方廣場公司合營期第15個週年後發生，在解除負債及清盤後，北京東方廣場公司所有資產將按以下方式分配：

- (a) 從北京東方廣場公司資產中向境內合營夥伴支付有關款項，即其於提早終止日期至北京東方廣場公司合營期第25個週年或合營期屆滿(以較早者為準)止期間有權收取者；及
- (b) 從北京東方廣場公司資產中向滙賢投資退回滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本，並支付該注入資本在首15年合營期的回報，相關回報年利率為16.5%。此外，滙賢投資將就注入北京東方廣場公司的資本收取一筆額外回報，回報由北京東方廣場公司營業執照簽發第16個週年至合營期提早終止當年相關週年日期止期間按年利率10.0%計算。

倘北京東方廣場公司資產不足以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，境內合營夥伴及滙賢投資將按各自上述應收款項的比例，各自獲分配北京東方廣場公司資產。倘北京東方廣場公司資產足夠有餘以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，北京東方廣場公司任何餘下資產將分別按60.0%及40.0%的比例分配予滙賢投資及境內合營夥伴。

### **(ii) 滙賢投資違約**

倘在合營期屆滿前，由於滙賢投資違約，北京東方廣場公司的合營期因而終止，在解除負債及清盤後，北京東方廣場公司將從資產中向境內合營夥伴分配款項，相等於境內合營夥伴於合資屆滿時有權收取的有關款項現值。此後，滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本將獲退回。其後，北京東方廣場公司任何餘下資產(包括固定資產(如有))將分別按60.0%及40.0%的比例分配予滙賢投資及境內合營夥伴。然而，倘北京東方廣場公司資產不足以按上文支付境內合營夥伴的有關款項，滙賢投資保證支付差額，而各滙賢投資股東應按各自

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

於匯賢投資的持股比例，出資支付該差額。然而，倘匯賢投資或北京東方廣場公司行事違反合資文件的條款，並且境內合營夥伴於合營期屆滿時收取北京東方廣場公司固定資產的權利因此受到損害，匯賢投資須向境內合營夥伴賠償。

### **(iii) 境內合營夥伴違約**

倘在合營期屆滿前，由於境內合營夥伴違約，北京東方廣場公司的合營期因而終止，北京東方廣場公司、匯賢投資或匯賢投資任何股東將無須支付境內合營夥伴有關款項，即相等於境內合營夥伴於北京東方廣場公司合營期提早終止當年(包括該年)及往後年度有權收取者。在償還北京東方廣場公司負債後，北京東方廣場公司所有資產(包括固定資產(如有))將歸匯賢投資所有，匯賢投資可全權處置有關資產。

誠如上文所述，由於有關款項已全數付予境內合營夥伴，故此境內合營夥伴無權在北京東方廣場公司合營期屆滿或提早終止時再次收取任何上述有關款項。

### **重組協議\***

#### **轉讓Hui Xian BVI**

受託人(身為匯賢產業信託的受託人)及管理人與Hui Xian Cayman及匯賢控股於2011年4月8日訂立重組協議，據此，Hui Xian Cayman同意向受託人(身為匯賢產業信託的受託人)轉讓Hui Xian BVI股份及於轉讓債務的權益。

#### **Hui Xian BVI集團的備考完成資產負債表**

根據重組協議，Hui Xian BVI集團備考完成資產負債表(「備考完成資產負債表」)將予編製。備考完成資產負債表將載列Hui Xian BVI集團於完成時的「經調整資產值」，即對Hui Xian BVI集團於完成時的其他資產及負債作出調整後於交易中東方廣場的轉讓價值。就編製備考完成資產負債表及計算經調整資產值而言，東方廣場的轉讓價值將參照東方廣場的市值。Hui Xian Cayman將通知受託人及管理人轉讓價值(將介乎人民幣265.54億元至人民幣282.37億元)，而有關東方廣場估值變動的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產以及資本準備／折舊(如有)將不計算在內。

#### **轉讓轉讓債務**

Hui Xian BVI集團的轉讓債務包括金額為人民幣10億元(或Hui Xian Cayman與管理人可能協定的其他本金額，惟須介乎人民幣7億元至人民幣15.5億元的範圍)的部份現有債務。Hui Xian Cayman將於完成時向受託人(作為匯賢產業信託的受託人)轉讓轉讓債務。

因此，受託人(身為匯賢產業信託的受託人及於完成後身為Hui Xian BVI的唯一股東)將實際上於完成時向Hui Xian BVI授出股東貸款，數額相當於將於完成時轉讓予受託人的轉讓債務。

有關轉讓債務的進一步詳情，請參閱本發售通函「集資款項用途」一節。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

### 代價、款項調整及完成

Hui Xian BVI股份及轉讓債務的轉讓代價將以向Hui Xian Cayman發行2,700,000,000個基金單位(Hui Xian Cayman與管理人可能協定的其他數目的基金單位)(即於完成時全部已發行基金單位)的方式償付。完成後，核數師將審閱備考完成資產負債表，Hui Xian Cayman與受託人(身為匯賢產業信託的受託人)將支付調整款項，以解決據備考完成資產負債表所示Hui Xian BVI集團於完成時的資產及負債的任何超額部分或不足部分(視乎情況而定)，惟受託人應付Hui Xian Cayman的調整款項金額不超逾人民幣50,000,000元。該等調整款項(如有)須於收訖調整聲明(核數師須確認其準確性)起計十四日內以現金支付。倘備考完成資產負債表或該資產負債表的調整(如有)載有任何股價敏感資料，管理人將公佈該股價敏感資料。另外，倘作出該項調整，管理人將刊發有關該調整的公告。

重組協議規定，Hui Xian Cayman須於完成前促成以下事項：Hui Xian BVI集團須(i)出售Hui Xian BVI集團所有資產，不包括東方廣場及附屬機器、設備及流動資產(如有)以及、Hui Xian BVI集團未經審核完成管理賬目所反映的資產及Hui Xian BVI集團根據相關法律及法規存置的任何其他資產；(ii)解除Hui Xian BVI集團所有負債，不包括(a)現有債務及Hui Xian BVI集團公司間負債、(b)備考完成資產負債表所反映的負債、(c)Hui Xian BVI集團未經審核完成管理賬目將會反映的任何遞延稅項負債及(d)受託人書面同意的任何其他負債；及(iii)妥為履行及解除其合約及其他安排下的責任，並在到期時支付及償還應付賬款。重組協議亦載有倘Hui Xian BVI集團的財務狀況或情況會受到重大不利影響，Hui Xian BVI於完成前期間宣派股息或其他分派的限制(上市前分派除外)，以及Hui Xian BVI集團向Hui Xian Cayman償還欠款的限制與解除或削減Hui Xian BVI集團任何負債的限制。

向受託人(身為匯賢產業信託的受託人)轉讓Hui Xian BVI股份將於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。

### 保證及責任限制

重組協議載有Hui Xian Cayman就(其中包括)Hui Xian BVI股份、轉讓債務、Hui Xian BVI集團的賬目、稅項、財務、業務、訴訟及資產、東方廣場及東方廣場的租賃協議發出的若干聲明及保證。重組協議可據本發售通函附錄十中所述者予以查閱。匯賢控股擔保Hui Xian Cayman根據重組協議，完成Hui Xian BVI股份及轉讓債務的轉讓的責任，並擔保Hui Xian Cayman支付調整款項的責任，以解決據備考完成資產負債表所示Hui Xian BVI集團於完成時於備考完成資產負債表所示的資產及負債的任何超額部分。

重組協議亦載列因違反任何聲明及保證所引致的Hui Xian Cayman責任限制。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

根據重組協議提出之一切有關Hui Xian Cayman及匯賢控股之索償(連同根據Hui Xian Cayman與受託人(作為匯賢產業信託的受託人)及／或其他人士就Hui Xian BVI集團於重組協議前或後訂立的任何其他協議提出之一切索償一併計算)之最高責任總額不應超逾備考完成資產負債表所示並經核數師審閱該資產負債表後作出調整後Hui Xian BVI集團「經調整資產值」。

根據重組協議有關僱用或之前曾僱用北京東方廣場公司的僱員的保證或申索的索償限期為由完成日期起計四年，而根據或關乎違反重組協議一切其他申索之索償限期為由完成日期起計七年。

### 稅務契約

上市日期前，Hui Xian Cayman以受託人(身為匯賢產業信託的受託人)及Hui Xian BVI為受益人訂立稅務契約，就以下各項向Hui Xian BVI(為其本身及代表匯賢投資及北京東方廣場公司及身為匯賢投資及北京東方廣場公司的受託人)及受託人(身為匯賢產業信託的受託人及為匯賢產業信託的利益)提供彌償保證：

- (i) 因或參考於上市日期前發生或生效之任何交易、事件、事宜或事情或就Hui Xian BVI集團任何成員公司於上市日期前所賺取、應計或收取或被指或視為已賺取、應計或收取之任何總收入、所得、溢利或收益，Hui Xian BVI集團任何成員公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)產生之任何稅務責任，而並無在備考完成資產負債表(可因已結算的款項對該資產負債表進行任何審核調整，且不在Hui Xian Cayman或匯賢控股根據重組協議已經涵蓋及已然償付申索的主體事項)內撥備；
- (ii) 因為或關乎Hui Xian BVI已發行股本中的任何股份的轉讓、Hui Xian BVI結欠貸款中的任何權益的轉讓、發售及於上市日期基金單位上市、Hui Xian BVI利用發售所得款項償還債務或於上市日期或之前落實的任何Hui Xian Cayman交易而產生的Hui Xian BVI集團任何成員公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)的任何及全部責任；及
- (iii) Hui Xian BVI集團任何成員公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)已經或可能受限於，或任何該等公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)因以下原因而合理及適當地招致的所有行動、申索、損失、損害賠償、成本(包括所有法律成本)、費用、開支、利息、罰款或其他責任：(a)調查、評估或抗辯任何上述(i)或(ii)項的申索；(b)任何上述(i)或(ii)項的申索達成和解；(c)受託人(身為匯賢產業信託的受託人)或Hui Xian BVI集團任何成員公司根據或就稅務契約而提出索償並且勝訴之任何法律程序或行動；或(d)執行任何該等和解或判決。

就此，在Hui Xian Cayman可能合理地要求時，Hui Xian BVI及受託人須採取或促使Hui Xian BVI集團任何成員公司採取在稅務契約範圍內有關任何稅務申索的行動，惟受限於Hui Xian Cayman提供的成本彌償保證及其他條文等事項。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

根據稅務契約提出一切索償(連同根據重組協議提出之一切索償一併計算)之最高責任總額將不會超逾備考完成資產負債表所示並經核數師審閱該資產負債表後作出調整後Hui Xian BVI集團於完成時的「經調整資產值」。

根據稅務契約提出索償之限期為由上市日期後起計七年。就該項索償所涉及之有關稅務責任提出並且於適用之限期屆滿前未有最終得到解決之任何稅務行動或程序，不損害稅務契約項下之索償權利。

### 匯賢控股認購協議\*

匯賢控股已與管理人訂立認購協議，據此，匯賢控股同意按發售價認購300,000,000個基金單位，相當於匯賢控股認購及發售完成後基金單位6.0%。認購價從匯賢產業信託向Hui Xian BVI借出的款項中抵銷相同的金額，而Hui Xian BVI將利用該款項向Hui Xian Cayman(及最終向匯賢控股)償還現有債務(減轉讓債務)。於該等認購及發售完成後，匯賢控股將予認購的基金單位將與已發行繳足基金單位在所有方面享有同等權利。

### 條件

根據匯賢控股認購協議，管理人及匯賢控股之權利及責任須待達成以下條件，方予履行：

- 香港聯交所批准根據本發售通函所載之條款及條件而發行及將發行之所有基金單位上市及買賣；
- 證監會已根據證券及期貨條例認可有關於發售之匯賢產業信託及本發售通函；及
- 包銷協議成為無條件(包括當中任何條件之豁免，但不包括匯賢控股認購協議成為無條件之規定)且並無於發售中發行基金單位交收之日或之前根據其各自條款終止。

### 完成

倘上述條件於2011年4月29日或之前(或匯賢控股與管理人可能書面協定的較後日期)達成(或另獲匯賢控股與管理人書面豁免)，預期匯賢控股認購協議將於上市日期當日及基金單位開始在香港聯交所買賣前完成。

### 匯賢控股之禁售承諾

匯賢控股於匯賢控股認購協議內向管理人承諾，就根據匯賢控股認購協議將發行予匯賢控股之基金單位以及根據基金單位借貸協議可能退還之任何基金單位而言，自上市日期起至上市日期後六個月止(包括當日)期間，其將不會(無論有條件或無條件)：

- 出售其持有的任何基金單位；或
- 要約或同意或宣佈作出前文所述事情之意圖。

惟該等限制並不適用於(a)匯賢控股根據行使任何超額配售權售出或轉讓任何基金單位；(b)根據基金單位借貸協議轉讓任何基金單位；(c)匯賢控股以任何該等基金單位就真誠的商業

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

貸款向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出擔保(包括押記或質押);或(d)(i)匯賢控股向其任何全資附屬公司(反之亦然);或(ii)一間匯賢控股全資附屬公司向另一間匯賢控股全資附屬公司售出或轉讓基金單位,惟該每一附屬公司已簽署及向管理人交付承諾書,以符合上述限制,且該附屬公司須承諾一旦不再作為匯賢控股全資附屬公司時,必須將該等基金單位轉撥回匯賢控股或另一間匯賢控股全資附屬公司。

### 酒店管理協議\*

酒店管理人現時根據酒店管理協議管理北京東方君悅大酒店,其主要條款概述如下。

#### 一般事項

北京東方廣場公司及酒店管理人於2001年7月27日訂立酒店管理協議,內容有關北京東方君悅大酒店業務管理,並分別於2002年9月13日及2011年3月28日訂立該管理協議的兩份補充協議。

#### 經營期

酒店管理協議有效期由中華人民共和國對外貿易經濟合作部批准酒店管理協議日期起至2019年12月31日屆滿。

#### 北京東方君悅大酒店的營運

##### 酒店營運的控制

酒店管理人須按以下各項透過酒店總經理營運北京東方君悅大酒店:(a)代表及為北京東方君悅大酒店好處及利益;(b)其標準與一流國際豪華酒店相若;及(c)其標準與「君悅」酒店奉行者相若。酒店管理人應按營運習慣及常規進行北京東方君悅大酒店一切活動,依照中國法律進行北京東方君悅大酒店營運,並在可行及其建議的情況下,以富地方特色及傳統的方式營運。酒店總經理對北京東方君悅大酒店營運擁有控制權及酌情權,惟須受酒店管理協議的條款規限。

##### 租賃及持許權

酒店管理人須透過酒店總經理營運北京東方君悅大酒店所有設施及提供所有服務,並不得出租該等服務或設施或就此授出持許權。

北京東方廣場公司於同一地點開發的零售及商用空間與康樂中心,不視為北京東方君悅大酒店的一部分。北京東方廣場公司有權出租有關零售及商用空間或就此授出持許權,而北京東方廣場公司根據有關租約或持許權收取的租金或其他款項不計入北京東方君悅大酒店營運所得的收入。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

### 酒店管理服務

於經營期內，根據酒店管理協議規定，酒店管理人須透過酒店總經理(可收取費用作為代價，並報銷有關開支)進行以下各項：

- (a) 請求、要求、收回自房客、賓客、租戶、分租戶、持許權許可使用人商及向北京東方君悅大酒店房客提供服務的其他第三方收取的一切費用、租金及其他款項，並開立收據，而且，在適宜或需要時，安排向該等房客、賓客、租戶、分租戶及持許權許可使用人商發出遷出及交還所佔用空間的通知；
- (b) 就此加盟一個或以上信用卡系統，並遵守凱悅國際的整體政策；
- (c) 招聘、面試及聘用北京東方君悅大酒店的僱員，並支付一切薪金、工資、稅項(視乎情況而定)及社會福利(附註：北京東方君悅大酒店僱員的僱主為北京東方廣場公司，而並非酒店管理人。有關北京東方君悅大酒店的僱員安排詳情，請參閱下文「僱員」分節)；
- (d) 確立採購政策，以挑選供應商及磋商供應合同，確保按可獲得的最佳條款購貨；
- (e) 安排購買有用品(透過北京東方廣場公司)及北京東方君悅大酒店營運所需的其他服務，以及購買北京東方君悅大酒店暢順營運所需的所有食品、飲品及其他服務及商品；
- (f) 提供適當的銷售及營銷服務；
- (g) 提供適用的廣告推廣服務；
- (h) 根據酒店管理協議規定，安排其聯屬人士提供銷售及營銷服務及中央預約服務；
- (i) 調撥其本身及其整體聯屬公司人員，以解決營運困難或改善營運狀況；
- (j) 設立及實施僱員培訓及推動計劃；
- (k) 安排酒店管理人維持合理充足的保險(與其他國際五星級酒店管理公司要求者相若)，包括：(i)有關人身傷害的公眾責任、財產損毀、酒店管理人責任及廣告責任、汽車責任保險；及罪案保險(包括僱員誠信)，金額按酒店管理人視為需要者；(ii)工人賠償、僱主責任或適用法律或酒店管理人認為適宜的其他保險；(iii)使用及佔用(業務中斷)保險，範圍涵蓋北京東方廣場公司溢利損失及標準火災、鍋爐及機器保險所保障危險及酒店管理人認為必要的其他危險的損失所導致的酒店管理人費用；及(iv)酒店管理人認為為北京東方君悅大酒店營運所招致的索償、責任及損失(無論提出、決定或發生的地點)所需的其他保險；及遵守所有適用保險的條款；
- (l) 向北京東方廣場公司建議提呈有關北京東方君悅大酒店營運的適當訴訟，並協助北京東方廣場公司進行訴訟，前提是北京東方廣場公司須對不提起該等訴訟所產生的任何後果承擔責任；
- (m) 設置及存置會計賬冊及紀錄，以及北京東方君悅大酒店有效營運所需的其他資訊科技系統；

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (n) 凱悅國際或其聯屬人士的內部核數師審閱北京東方君悅大酒店的會計賬冊及紀錄以及營運系統；及
- (o) 維護及加強北京東方君悅大酒店營運管理系統的電腦軟件。

### 僱員

酒店管理人須代表北京東方廣場公司及在諮詢北京東方廣場公司後，挑選及委任或罷免酒店總經理及北京東方君悅大酒店執行委員會成員。獲提名為酒店總經理或北京東方君悅大酒店執行委員會成員的人士，須為酒店管理人、酒店管理人聯屬公司或現時凱悅國際酒店的當時僱員。釐定酒店總經理及北京東方君悅大酒店執行委員會成員各自的酬金及福利待遇時須諮詢北京東方廣場公司，而酒店管理人須真誠地考慮北京東方廣場公司的合理意見及推薦意見後，方可確認有關委任。

總經理須代表北京東方廣場公司，在酒店管理協議條款規限下，挑選及委任或罷免北京東方君悅大酒店所有本地僱員。北京東方君悅大酒店各僱員(包括酒店總經理及執行委員會成員)須為北京東方廣場公司的僱員，而並非酒店管理人的僱員。酒店管理人無須對有關僱員的工資或賠償負責。

於最後可行日期，北京東方廣場公司透過其分公司僱用約390名僱員，履行酒店營運職能及服務。上市日期後，彼等將繼續受僱於北京東方廣場公司分公司，其後新聘酒店相關僱員的僱用方式相若。預期上市日期後直接僱用的酒店相關僱員的總數將不會大幅上升。有關僱員安排的詳情，請參閱本發售通函「東方廣場及業務—一般資料—僱員」一節。

### 酒店管理費

#### 基本酒店管理費

酒店管理人有權每月收取一筆款項，作為基本管理費初步分期部分，在基金管理費扣除當前曆年已付酒店管理人所有基本管理費後，金額相等於北京東方君悅大酒店於該歷年累計收入2.0%。

#### 獎勵費

酒店管理人有權於經營期內收取獎勵費。根據現行安排，在經營期餘下時間及其任何延長時間，在該獎勵費扣除當前財政年度付予酒店管理人所有獎勵費後，酒店管理人有權每月收取一筆款項，作為其獎勵費用的初步分期部分，金額相等於北京東方君悅大酒店於該財政年度累計經營毛利5.0%。

#### 最後分期付款款項

在扣除上述基本管理費及獎勵費初步分期部分後，在經營期內各曆年末後起計60日內，酒店管理人有權根據該完整曆年的收入及經營毛利相關百分比獲得最後分期付款款項。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

### 支付費用

上述基本管理費及獎勵費應以人民幣釐定，並以滙款日期通行官方滙率換算為美元後支付。然而，倘中國外滙管制規例對酒店管理人將費用兌換為美元造成延誤，酒店管理人可選擇於該延誤期間以人民幣收取及保留該等費用。

### 維修及變動

#### 日常維修及保養

受限於北京東方廣場公司根據酒店管理協議提供充足營運資金，酒店管理人應透過酒店總經理(若干法定要求或由北京東方廣場公司進行的必要維修、變動及替換除外)對北京東方君悅大酒店進行維修及保養，使北京東方君悅大酒店維持良好狀況，惟日常磨損及耗損除外。

#### 酒店設施及設備替換及添置

酒店設施及設備替換及添置儲備內應計入若干款項，金額於經營期第一個財政年度至第四個財政年度為收入的2.0%至3.5%，而經營期第五個財政年度起至餘下財政年度則為收入的4.0%，作為替換及添置酒店設施及設備的撥備，並應計入出售北京東方君悅大酒店營運時不再需用或適用的若干酒店設施及設備所得款項(「替換儲備」)。有關款項每月從北京東方君悅大酒店營運銀行賬戶過戶至由酒店管理人純粹為北京東方君悅大酒店利益控制的銀行賬戶(「替換基金」)，有關款項附帶利息，減去任何應付所得稅後，計入替換儲備，並在替換基金中累計，或如雙方同意，有關款項作其他投資用途。酒店管理人或酒店總經理有權按照已批准的預算提取替換基金，並自替換儲備中扣除其視為必要(若干法定要求或由北京東方廣場公司進行的必要維修、變動及替換除外)或適宜作出酒店設施及設備替換及添置所需的一切款項。該等酒店設施及設備在收購及安裝後，無須任何進一步行動，即屬北京東方君悅大酒店的財產。

#### 對北京東方君悅大酒店造成的損毀

倘北京東方君悅大酒店或其任何部分於經營期內任何時間因火災或任何已投保意外而受到損毀，北京東方廣場公司須勤勉地維修、重建或替換受損部分，使北京東方君悅大酒店其後狀況與受到損毀前大致相同，費用及開支由北京東方廣場公司支付。倘北京東方廣場公司在火災或其他意外後一段合理時間內未能辦妥該項工作，或未能勤勉地完成有關工作，酒店管理人可代表北京東方廣場公司辦妥或完成該項工作，並有權收取費用，惟酒店管理人並無責任如此行事。北京東方廣場公司的責任應以相關保險所得款項為限。

### 徵用

倘任何有關當局因任何公眾或類似公眾用途或理由，以任何徵用權、徵用、強制收購或類似程序全盤接管或徵用北京東方君悅大酒店，或接管或徵用部分北京東方君悅大酒店

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

時，酒店管理人合理地認為，以緊接接管或徵用前酒店類別及等級使用酒店餘下部分為不適宜或不合理，則經營期應於接管或徵用日期終止。

倘北京東方君悅大酒店僅被部分接管或徵用，酒店管理人合理地認為，以緊接接管或徵用前酒店類別及等級使用酒店餘下部分並無因部分接管或徵用而成為不合理或不適宜之舉，則不應終止酒店管理協議，惟須給予北京東方廣場公司款項，對北京東方君悅大酒店或其任何部分作出合理地必要的裝修或改動，以便其成為令人滿意的酒店建築單位，與接管或徵用前酒店類別及級數相若。

### 違約

#### 違約事件

下列事件構成違約事件：

- (i) 任何一方在酒店管理協議規定的款項到期應付後三十個曆日期間無法向另一方付款(中國外匯規定及程序引致的任何延誤除外)；
- (ii) 任何一方根據任何破產或類似法律提呈自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- (iii) 對非自願破產或無力償債呈請或重組呈請表示同意或在批准任何一方提呈非自願呈請的任何頒令出具日期起計六十個曆日內，無法取消該頒令；
- (iv) 對任何一方全部或絕大部分財產委任破產管理人；
- (v) 依照債權人申請，任何有管轄權法院頒佈命令、裁決或法令，判定任何一方破產或無力償債，或批准尋求破產或無力償債重組或對任何一方全部或絕大部分資產委任破產管理人、受託人或清盤人的呈請，而該命令、裁決或法令於任何一百二十個連續曆日期間未被阻撓及持續有效；
- (vi) 北京東方廣場公司未能根據酒店管理協議，依照酒店管理人所批准的計劃、規格及設計興建、裝設、配置及裝修北京東方君悅大酒店，或於一段合理時間內，未能根據酒店管理協議按酒店管理人通知修正北京東方廣場公司重大缺陷或欠善之處；
- (vii) 任何一方未能履行、信守或符合酒店管理協議所載的任何其他重大契諾、承諾、承擔或條件，並在接獲通知後持續有關行為為期三十個曆日；
- (viii) 凱悅國際發生上述(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述任何事件時，酒店管理人被視為違約方。

發生上述任何違約事件時，無違約方可向違約方發出通知，告悉有意於該通知日期起計第十五個曆日止期間屆滿時終止酒店管理協議。該期間屆滿時，酒店管理協議將告終止。然而，倘接獲該通知後，違約方即時及實際上改正違約事項，則該通知隨後再無效力及效

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

用，或倘違約方勤勉地採取改正違約事項的行動，惟違約事項或未能於十五個曆日改正，則該終止通知的生效日期應予延長，以給予違約方改正違約事項所需的合理時間。

### 不可抗力

除酒店管理協議另行規定外，倘任何一方因或基於任何不可抗力或，在履行本發售通函所載任何承擔或條件(付款除外)或行使權利時遭到全面或部分延誤或阻撓，則該方在遭到延誤或阻撓為期三十日後，可免卻履行該等承擔或條件。

「不可抗力」一詞指，天災、政府行動、罷工、停工或其他工業騷亂、公眾敵人行動、封鎖、戰爭、暴動或暴亂、疫病、塌方、火災、風暴、水災、爆炸或非該方所能控制的其他類似原因。

### 酒店管理人終止酒店管理協議

倘發生以下情況，酒店管理人有權終止酒店管理協議，即使北京東方廣場公司提出任何不可抗力的理由：

- (1) 北京東方廣場公司在一段合理時間內未能取得所有必要之政府批准、命令、法令、判令、同意、執照及許可，以便北京東方廣場公司能建造酒店，且酒店管理人(透過酒店總經理)能根據酒店管理協議的條款營運北京東方君悅大酒店；或
- (2) 北京東方廣場公司在2002年6月30日前大致未能完成北京東方君悅大酒店的興建、裝設、配置及裝修工程。

### 商用名稱

除北京東方廣場公司與酒店管理人雙方另行協議外，於經營期內，北京東方君悅大酒店在任何情況下英文名稱為及獲指定為「Grand Hyatt Beijing at Oriental Plaza」，中文名稱為及獲指定為「東方君悅大酒店」。

經營期內，酒店管理人及其聯屬人士不得在北京以英文名稱「Grand Hyatt」及／或中文名稱「君悅」擁有、管理或營運另一家酒店。

### 繼任人及受讓人

酒店管理人根據酒店管理協議有權向任何一家或多家凱悅國際全資附屬公司轉讓其權利及責任，惟酒店管理人根據酒店管理協議持續負責，猶如未曾作出轉讓。酒店管理人在轉讓時招致的任何費用或開支，自行全數承擔，概不會對北京東方廣場公司造成任何不利成本影響。除上文所述者外，酒店管理人未經北京東方廣場公司事先同意，不得轉讓酒店管理協議。

### 東方豪庭公寓

北京東方廣場公司營運與北京東方君悅大酒店相鄰的東方豪庭公寓。倘北京東方廣場公司向酒店管理人要求向東方豪庭公寓提供房務及維護服務，酒店管理人須安排北京東方君悅大酒店提供有關服務。北京東方君悅大酒店可向北京東方廣場公司收取提供有關服務的費用(另加10.0%或其他協定百分比)。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

### 融資協議\*

匯賢投資已向匯賢控股獲取貸款融資合共人民幣1,400,000,000元，由人民幣1,300,000,000元循環信貸融資及人民幣100,000,000元循環信貸融資組成。

貸款融資項下人民幣100,000,000元循環信貸融資將用於撥付匯賢產業信託及其附屬公司一般營運資金要求及一般企業資金，在上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計18個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或匯賢控股與匯賢投資可能不時以書面協議延長的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。

貸款融資項下人民幣1,300,000,000元循環信貸融資將用於支持北京東方廣場公司作出人民幣分派，在上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計42個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或匯賢控股與匯賢投資可能不時以書面協議的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。

倘在向匯賢控股發出提取首筆貸款通知日期當日前任何時間，備用人民幣100,000,000元循環信貸融資及備用人民幣1,300,000,000元循環信貸融資合共超逾東方廣場估值報告(由受託人及／或管理人遵照房地產投資信託基金守則委任出任獨立物業估值師的合資格估值公司出具的估值報告，其日期不得較融資協議項下給付匯賢控股首筆貸款前180日，「物業估值報告」)所載的東方廣場公開市值的40%，有關人民幣100,000,000元循環信貸融資及人民幣1,300,000,000元循環信貸融資須即時減少，使備用人民幣100,000,000元循環信貸融資及備用人民幣1,300,000,000元循環信貸融資合共不超逾該東方廣場公開市值的40%，惟削減時，有關備用人民幣1,300,000,000元循環信貸融資較備用人民幣100,000,000元循環信貸融資優先。

貸款融資須待若干先決條件達成後方始作實，包括但不限於提供正式簽立的抵押品(如下文所述)及完善該抵押品所需的所有其他文件。

貸款融資項下各項貸款將附帶利息，年利率為滙豐標準人民幣利率另加1.0%。釐定滙豐標準人民幣利率所依據者為路透HSBCRMB頁面(Reuters Page HSBCRMB)(或倘並無路透HSBCRMB頁面，則為匯賢控股可能不時釐定的替補頁面)上「CNH DEPO」一項於匯賢控股可能釐定的規定期間或各利息期首日上午十一時正或前後所示的香港上海滙豐銀行有限公司提供的利率。

在向匯賢控股發出不少於15個營業日的事先書面通知後，匯賢投資可歸還貸款融資項下全部或部分貸款，連同相關預付款項應計利息。如屬人民幣100,000,000元循環信貸融資貸款，則還款金額至少須達人民幣3,000,000元或為人民幣1,000,000元的整數倍數；如屬人民幣1,300,000,000元的循環信貸融資貸款，則還款金額至少須達人民幣50,000,000元並且為人民幣5,000,000元的整數倍數。根據融資協議的條款，匯賢投資可取消未提取的貸款融資金額。倘履行人(定義見下文)或受託人根據其為訂約方的任何融資文件履行或遵行任何責任已經或成為不合法，貸款融資亦會成為預付性質。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

### 違約事件

貸款融資載有一般違約事件，如發生違約事件，匯賢控股可要求即時償還貸款融資項下未償還金額連同應計利息、費用及其他金額，並取消貸款人根據貸款融資之承諾。該等事件其中包括以下各項(惟若干協定例外情況除外)：

- (i) 未能支付融資協議或任何融資文件到期日項下應付的任何款項；匯賢投資、Hui Xian BVI及融資文件所有其他訂約方(匯賢控股及受託人除外)(統稱為「履行人」)或受託人違反各自在融資文件項下責任，並在該違約事件可補救的情況下，未能於21日內作出使匯賢控股信納的補救措施；任何履行人或受託人違反根據任何融資文件作出的任何聲明，並在該違約事件可補救的情況下，未能於21日內作出使匯賢控股信納的補救措施；
- (ii) 倘總額超過人民幣10,000,000元，則拖欠或被提前要求償還匯賢投資或北京東方廣場公司中任何一方之任何債務；
- (iii) 履行人無力償債；任何履行人的任何部分重大資產被徵收、執行或判以扣押品、扣押物、執行書或其他法律程序，並未曾解除或維持達21日或21日內未曾進行質疑或解除上述各項真誠法律程序，在向匯賢控股全面披露後及獲其信納；
- (iv) 對任何履行人整體或任何重大部分資產可予執行任何現在或未來產權負擔(允准產權負擔(定義見融資協議)除外)及執行產權負擔的任何行動，並未曾解除或維持達21日或21日內未曾進行質疑或解除上述各項真誠法律程序，在向匯賢控股全面披露後及獲其信納；
- (v) 任何人士採取任何行動，以對任何履行人進行清盤，惟並非該履行人或其控股公司開展該行動，以及該履行人真誠地抗議或質疑該行動，並向匯賢控股全面披露及獲其信納，或於該行動開展21日內解除、停止或取消，則另當別論；
- (vi) 頒佈對受託人進行清盤的判令，而未能根據信託契約條款委任匯賢產業信託的替任受託人；
- (vii) 任何國家的任何機關扣押、強制收購、徵用或收歸國有任何履行人或受託人全部或重大部分資產，持續為期21日；
- (viii) 任何履行人或受託人在任何融資文件項下責任成為違法、無效或無法執行；
- (ix) 匯賢控股合理地認為，出現任何事件或情況，導致任何履行人或受託人履行或遵守任何融資文件項下責任的能力遭受重大不利影響或該履行人或受託人整體上遭受重大不利影響，而該事件或情況在能予以補救的情況下，未能於發生後21日內作出匯賢控股信納的補救措施；
- (x) 匯賢投資或其他履行人或受託人不再或建議不再經營其全部或重大部分業務，惟就受託人而言，倘在終止前根據信託契約條款委任替任或替代匯賢產業信託受託人，則不構成違約事件；及

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (xi) 匯賢產業信託基金單位上市或交易連續暫停逾14日(匯賢產業信託尋求任何建議及自願交易的必要監管批准所引致的臨時暫停除外)或告終。

### 契諾

貸款融資載有一般契諾，限制滙賢投資(若干協定例外情況除外)(其中包括)抵押其物業、收入或其他資產。肯定契諾規定，滙賢投資須進行其中包括以下各項：

- (i) 取得及遵守適用法律及法規所載列或規定的一切授權、批准、執照及同意的條款，並進行一切必要事宜，以維持該等授權、批准、執照及同意的十足效力及效用，以便其能依法訂立及履行任何融資文件項下責任，或確保該融資文件在香港及／或英屬處女群島合法、有效、可執行或可供接納為憑證；
- (ii) 在交付任何提取通知後及按該通知所要求的建議貸款作出前，通知滙賢控股發生導致或可能合理地預期會導致融資協議項下任何聲明於該建議貸款作出時或之前，在任何重大方面不實、不確或含誤導成份的事件；
- (iii) 緊隨其知悉後，通知滙賢控股發生任何違約事件(定義見融資協議)或潛在違約事件(定義見融資協議)，並不時應合理要求向滙賢控股交付證書，確認概無發生違約事件或潛在違約事件；
- (iv) 據其所知，當前、面臨或於融資協議日期待決訴訟、仲裁或行政程序或會導致融資協議項下聲明在任何重大方面不實、不確或含誤導成份，通知滙賢控股有關訴訟、仲裁或行政程序詳情，惟倘任何適用法律或法規禁止滙賢投資披露任何有關資料，則滙賢投資無須披露任何資料；
- (v) 確保其在任何融資文件項下責任構成其直接、無條件及非後償責任，並確保滙賢控股根據該融資文件提呈的申索，至少與滙賢投資所有其他無抵押及非後償債權人的地位相等；
- (vi) 獲授權簽署人如有變動，隨即通知滙賢控股；
- (vii) 持續為滙賢產業信託及Hui Xian BVI的直接或間接全資附屬公司，並確保及促使北京東方廣場公司持續為在中國成立的中外合作經營企業，以及滙賢投資為其唯一外商投資者；
- (viii) 確保及促使在出售、轉讓或處置滙賢投資於北京東方廣場公司的權利、所有權及權益與北京東方廣場公司全部或任何部分資產後所引致或產生的全部所得款項(扣除開支)，即時全數預償貸款融資(或其任何部分)，惟該責任受限於以下事項：(a)根據中銀定期貸款協議及中銀循環信貸融資協議，相關所得款項須用於向中銀強制償還北京東方廣場公司結欠的貸款；及(b)北京東方廣場公司根據適用法律向滙賢投資盡量分派該等所得款項或可有效地分派的最高數額；
- (ix) 就滙賢產業信託而言，確保及促使各受託人及管理人分別不會改變或遭撤換；

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (x) 確保及促使北京東方廣場公司與知名保險公司維持具效力及有效的保險，按重置成本及不少於12個月總租金的租金損失，涵蓋東方廣場及其任何部分的所有風險；
- (xi) 確保及促使匯賢產業信託遵守所有適用法律、規則及法規，包括但不限於證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及上市規則所有重大方面。

貸款融資載有下列財務契諾：

- (A) 匯賢投資及北京東方廣場公司的借貸總額不超逾包括以下各項的東方廣場公開市值合共20.0%：(a)就東方廣場投資物業部分，最新物業估值報告或當時最新刊發的匯賢產業信託財務報表(以較新者為準)所載的該部分價值或金額；或(b)就東方廣場非投資物業部分，最新物業估值報告所載的該部分價值或金額；
- (B) 匯賢產業信託某一財政年度或某一財政年度首六個月除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，不少於匯賢投資綜合利息開支總額的3倍；及
- (C) 匯賢產業信託須確保其綜合借貸總額不超逾匯賢產業信託綜合總資產值45.0%或房地產投資信託基金守則不時允許的任何其他百分比，

惟在各情況下，有關比率須按符合香港公認會計慣例及準則(包括但不限於投資及非投資物業分類及歸類)的方式釐定。

限制契諾規定匯賢投資不得：

- (i) 允許匯賢投資及北京東方廣場公司在彼等任何或全部資產上存續任何產權負擔(允准產權負擔(定義見融資協議)除外)及以中銀為受益人設立的其他抵押權益，根據中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議，作為(a)東方廣場(或其任何部分)及/或(b)有關東方廣場(或其任何部分)保險項下持續抵押品；
- (ii) 允許匯賢產業信託及其附屬公司與任何其他人士訂立任何兼併、合併、分立、企業重組或綜合，惟以匯賢產業信託及其附屬公司相關成員公司(倘該活動涉及匯賢投資，則就匯賢投資而言)作為存續實體的任何償債重組、兼併或合併則除外；
- (iii) 允許匯賢產業信託及其附屬公司相關成員公司對於融資協議日期經營的業務性質作出任何重大變動；
- (iv) 出售、轉讓或以其他方式處置或不再直接控制行使(a)於北京東方廣場公司及其全部或任何部分資產(包括但不限於東方廣場)的任何權利、所有權及權益；及(b)匯賢產業信託及北京東方廣場公司任何一方不時到期應付的任何及全部債務；
- (v) 允許匯賢投資及北京東方廣場公司向任何人士作出任何形式的貸款、墊款、信貸或以其他方式提供任何財務通融；

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (vi) 當發生違約事件(定義見融資協議)及存續時，允許滙賢投資或滙賢產業信託宣派、派付或作出任何股息或其他分派；
- (vii) 允許滙賢投資或滙賢產業信託更改滙賢產業信託及／或滙賢產業信託及其附屬公司任何成員公司的投資及／或分派及／或對受託人及管理人有效及適用的費用算式的任何重大方面，在各情況下，據滙賢控股合理意見，影響或將影響到滙賢投資據此償還貸款融資一事；及
- (viii) 允許滙賢投資或北京東方廣場公司作出任何形式的投資或收購任何附屬公司，據滙賢控股合理意見，影響或將影響到滙賢投資據此償還貸款融資一事。

### 提供資料

根據融資協議，滙賢投資須：

- (i) 於各財政年度結束後起計180日內及各財政年度首六個月期間結束後起計120日內，分別呈交滙賢投資及北京東方廣場公司的年度經審核財務報表及Hui Xian BVI年度財務報表以及各未經審核中期財務報表；
- (ii) 於各財政年度結束後起計180日內及各財政年度首六個月期間結束後起計120日內，分別呈交滙賢產業信託的年報及中期報告；
- (iii) 於根據上述(ii)段交付相關報告時，同時呈交物業估值報告，而東方廣場估值日期須為相關半年度結束日或(視乎情況而定)滙賢產業信託財政年度年結日，惟前提是該估值報告或其內容的重要部分(在僅向滙賢控股交付該重要部分內容的情況下)須向基金單位持有人及／或公眾人士披露；
- (iv) 於大致發送時間，呈交管理人(以滙賢產業管理人身份及僅關於滙賢產業信託)、滙賢投資、受託人(以滙賢產業信託受託人身份及僅關於滙賢產業信託)及Hui Xian BVI或任何一方向各自股東(或任何類別股東)、基金單位持有人及／或債權人發出的各樣文件(於港交所官方網站刊載關於滙賢產業信託的文件除外)；
- (v) 不時應滙賢控股要求，呈交滙賢控股可能合理地要求的滙賢產業信託及其附屬公司業務及財政狀況資料；及
- (vi) 經事先諮詢滙賢投資後，應滙賢控股要求，在真實需要的情況下，除上述(iii)段所述的估值報告外，還須於每個財政年度呈交一份滙賢產業信託的物業估值報告，費用由滙賢投資承擔。

### 抵押品

受託人(身為滙賢產業信託的受託人)及Hui Xian BVI以滙賢控股為受益人，共同及個別無條件及不可撤回地擔保貸款融資，而且，Hui Xian BVI以所持滙賢投資的股份作出質押。

### 中銀定期貸款協議\*及中銀循環融資協議\*

於最後可行日期，(a)北京東方廣場公司結欠中銀一筆定期貸款，尚未償還本金額為人民幣200,000,000元，須於2014年1月8日全數償還；及(b)中銀向北京東方廣場公司授出人民

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

幣500,000,000元循環貸款融資，於2014年2月11日到期，北京東方廣場公司未曾提取中銀循環融資。

### 中銀定期貸款

2008年12月30日，北京東方廣場公司與中銀就總額人民幣1,100,000,000元的定期貸款訂立中銀定期貸款協議。根據中銀定期貸款協議，2009年1月9日，北京東方廣場公司借取定期貸款人民幣1,100,000,000元，用作結清當時尚未償還的有關款項(有關款項詳情，請參閱本發售通函上文「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件—溢利分派」一節)，該貸款須於提取日期起計足60個月償還(即於2014年1月8日償還)。鑒於北京東方廣場公司於2010年12月、2011年3月及2011年4月預先償還本金額人民幣600,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣100,000,000元，故於最後可行日期，中銀定期貸款協議項下尚未償還本金額(即中銀定期貸款)為人民幣200,000,000元。

中銀定期貸款須於2014年1月8日全數償還。在給予中銀三個營業日事先書面通知後，北京東方廣場公司可預先償還部分中銀定期貸款，而中銀有權就預付款項收取賠償，金額相當於該預先償還金額未變現利息的10.0%。

中銀定期貸款附帶浮動利率，經參考中國人民銀行頒佈的貸款利率，按提取日期後每12個月釐定一次。於最後可行日期，中銀定期貸款當時年利率為5.598%，並將於全數償還中銀定期貸款前每年一月予以調整。

如發生違約事件，中銀定期貸款或須強制償還。

### 中銀循環融資

2009年2月12日，北京東方廣場公司與中銀就總額人民幣500,000,000元的中銀循環融資訂立中銀循環融資協議。根據中銀循環融資協議，北京東方廣場公司可於2009年2月12日至2014年2月11日止期間獲得中銀循環融資。中銀循環融資應用作短期人民幣借貸。於最後可行日期，北京東方廣場公司概無根據中銀循環融資提取任何款項。

中銀循環融資的供應須待達成若干先決條件後，方可作實。該等條件包括但不限於根據中銀循環融資協議及提取中銀循環融資的個別協議提供所需抵押品。

### 違約事件

中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議各自載有一般違約事件，如發生違約事件，中銀可要求即時償還中銀根據北京東方廣場公司與中銀訂立的協議及所有其他協議作出的所有未償還貸款，連同應計利息、費用及其他金額，並取消中銀根據該等融資之承諾。該等事件包括：

- (i) 未能根據相關貸款或融資協議支付或償還任何款項；
- (ii) 未能按借貸指定用途動用借貸款項；
- (iii) 北京東方廣場公司根據相關貸款或融資協議作出的保證不實或北京東方廣場公司違反根據該貸款或融資協議作出的任何承諾；

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (iv) 中銀認為有情況導致北京東方廣場公司之財政狀況或履行承擔或償債的能力有重大不利影響，而北京東方廣場公司未能根據相關貸款或融資協議提供新抵押品或轉換擔保人；
- (v) 北京東方廣場公司違反相關貸款或融資協議項下有關訂約各方的主要權利及責任的任何條文；
- (vi) 北京東方廣場公司不再營運或解散、撤銷或結業；及
- (vii) 北京東方廣場公司嚴重違反其與中銀或中銀其他實體訂立的其他協議，並對北京東方廣場公司還款能力造成重大不利影響。

### 契諾

中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議載有若干一般契諾，限制北京東方廣場公司進行以下各項：

- (a) 在全數支付當時到期應付尚欠中銀所授出貸款的當期本金及應計利息前，向股東償還股東貸款本金及利息或派發股息，直至北京東方廣場公司根據彼等訂立的所有貸款協議結欠中銀的一切債項全數償還為止；
- (b) 在全數償還北京東方廣場公司根據彼等訂立的所有貸款協議結欠中銀的一切債務前，允許北京東方廣場公司股東將北京東方廣場公司註冊資本撤資；
- (c) 增加債務金額，獲中銀事先同意者除外；
- (d) 允許或訂立相關貸款或融資協議項下擔保人擔保責任(如有)的反彌償協議或類似協議，對中銀的權利有所損害；
- (e) 在償還北京東方廣場公司結欠中銀的債務前，向其他債權人償還類似債務(此限制僅屬中銀定期貸款協議)；及
- (f) 處理其本身資產所有權時，削弱其償債能力(此限制僅屬中銀定期貸款協議)。

中銀根據中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議墊付的本金及利息付款，或會耗用匯賢產業信託現金資源，使匯賢產業信託按本發售通函所載的方式向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響(詳情請參閱本發售通函「風險因素 — 與匯賢產業信託有關的風險 — 匯賢產業信託現有及將來的借貸會招致財務風險」一節)。

中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議項下肯定契諾規定，北京東方廣場公司將：

- (i) 遵守及協助中銀檢查及監察北京東方廣場公司的信貸及融資，並(此限制僅屬中銀定期貸款協議)在北京東方廣場公司協助下，使北京東方廣場公司的業務及財務活動受到中銀檢查及監察；及
- (ii) 為在北京東方廣場公司日常業務過程中作結算用途，在中銀設立結算賬戶，該賬戶內資金金額對所有北京東方廣場公司銀行賬戶資金總金額的比例，不得低於中銀向北京東方廣場公司提供信貸額對中國所有銀行向北京東方廣場公司提供信貸總額的比例。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

此外，根據中銀定期貸款協議，北京東方廣場公司承諾，其為第三方債務作出擔保的金額不超逾北京東方廣場公司資產淨值，而擔保金額合共不超逾其組織章程所述的限額。

### 提供資料

根據中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議，北京東方廣場公司必須：

- (i) 定期或按中銀要求適時向中銀呈交財務報表(包括但不限於年報、季度報告及月份報告)及其他相關資料；及
- (ii) 倘發生任何事件，對北京東方廣場公司的財政狀況或履行責任的能力造成重大不利影響，通知中銀及取得中銀事先同意，該等事件包括但不限於(I)以分立、合併、聯營、合資、合作、承包經營、重組或上市方式，改變其業務模式；(II)北京東方廣場公司削減註冊資本、轉讓重大資產或股本權益或招致重大債務；(III)在抵押品上設置新的重大債務或抵押品被沒收；(IV)北京東方廣場公司解散或撤銷或北京東方廣場公司申請或被提呈結業；(V)北京東方廣場公司涉及任何重大訴訟或仲裁程序；(VI)(此規定僅屬中銀定期貸款協議)北京東方廣場公司面臨營運困難或北京東方廣場公司財政狀況轉壞；或(VII)(此規定僅屬中銀定期貸款協議)北京東方廣場公司嚴重違反其他協議項下責任。

### 抵押品

北京東方廣場公司與中銀於2008年12月30日及2009年2月12日分別訂立兩項按揭協議，以東方廣場的按揭作為中銀定期貸款及中銀循環融資的抵押。倘出現以下情況，北京東方廣場公司將有責任應中銀要求提供新抵押品或擔保人，以抵押或擔保中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議項下債務：(i)出現可能對北京東方廣場公司履行責任的能力造成重大不利影響的任何情況；(ii)抵押合同變成無效或遭撤回或解除；(iii)北京東方廣場公司或其擔保人的財政狀況轉壞，或北京東方廣場公司或其擔保人涉及任何重大訴訟或仲裁程序，或出現可能對北京東方廣場公司或其擔保人履行責任的能力造成重大不利影響的任何其他情況；及(iv)因抵押品價值的任何重大折舊、損害、損失或被沒收，造成抵押品價值大幅減少或喪失。

### 香港包銷協議\*

香港包銷協議於2011年4月8日訂立。有關香港包銷協議的主要條款及條文概要，請參閱本發售通函「包銷」一節。

### 經營管理協議

#### 一般事項

現擬在設立物業管理人後，北京東方廣場公司與物業管理人將訂立營運管理協議，據此，物業管理人將獲委任向北京東方廣場公司提供東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的若干營運、管理及市場推廣服務。以下載列部分建議營運管理協議的主要條款。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

### 年期

現建議根據營運管理協議，物業管理人之首個委任期將會由營運管理協議日期開始，並於其後第三個財政年度最後一日當日屆滿。

在適用監管規定規限下，北京東方廣場公司與物業管理人雙方協定後，可延長物業管理的委任期不超過三個月(或彼等協定的其他期間)。除非如此延長，否則物業管理人的委任須告終止。

### 物業管理人之服務

物業管理人就其所管理之東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)純粹獨家為北京東方廣場公司提供之服務包括但不限於以下各項：

- **業務顧問及管理服務。**此服務包括物業管理人就北京東方廣場公司的業務及管理提供(其中包括)顧問及諮詢服務，尤其是東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的營運及管理。
- **市場推廣及租務管理服務。**此服務包括擔任東方廣場非獨家廣告及宣傳代理、支援及協調東方廣場的廣告及宣傳活動以及對市況提供意見。租務管理服務也包括代表北京東方廣場公司並以北京東方廣場公司的名義向租戶收取租金及其他付款、租戶擴充及租務相關事宜以及備製物業租賃報告。物業管理人需要時亦可委聘租務代理物色租戶租用空置單位。
- **物業管理協調服務。**判別、挑選及向北京東方廣場公司建議合適服務供應商的委聘，以提供物業管理服務，如移交／接管物業、協調租戶之裝修要求、客戶關係管理、保養管理，代表北京東方廣場公司監察及監督服務供應商的表現，促使服務供應商定期直接向物業管理人及北京東方廣場公司(倘若其要求)滙報，並在北京東方廣場公司要求時擔任北京東方廣場公司的代理與服務供應商訂立服務合約。

為確保物業管理人可監察及監督服務供應商的表現，現建議根據其與服務供應商將予訂立的服務合同，其中載有服務供應商須提供資料及負上滙報責任的條文，使服務供應商受物業管理人監察及監督，並定期直接向北京東方廣場公司滙報外，亦向物業管理人滙報。

### 物業管理人提供資料及滙報的責任

除北京東方廣場公司外，物業管理人還須定期直接向北京東方廣場公司所指定的人士提供資料及滙報，有關人士將包括管理人。

### 物業管理人費用

現擬物業管理人有權自北京東方廣場公司收取物業管理人費用，金額相當於每年物業收入淨額(自其中扣除浮動費用及物業管理人費用前)的1.0%。

## 與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

### 物業管理人之營運開支

現建議除其費用外，如物業管理人僱員受聘純粹獨家向北京東方廣場公司提供東方廣場服務，物業管理人還將獲北京東方廣場公司全數償付相關僱員成本及酬金。

物業管理人作為北京東方廣場公司之代理，可按北京東方廣場公司要求，就提供東方廣場之清潔、保養、保安、停車場管理及其他服務與第三方服務供應商按正常商業條款公平地訂立合同，該等合同之成本及開支將由北京東方廣場公司支付。

### 由北京東方廣場公司終止

在發生若干特定事件下，包括物業管理人清盤或擁有權或控制權有變(惟物業管理人為成員公司之集團公司內之變動除外)、出售東方廣場或出售北京東方廣場公司，北京東方廣場公司可終止物業管理人出任受其管理的東方廣場(北京東方君悅除外)的物業管理人，以及若物業管理人嚴重違反營運管理協議項下義務，北京東方廣場公司可提前發出書面通知，如物業管理人未在接到書面通知後的指定期限內糾正該行為，則北京東方廣場公司亦可至少提前14天發出書面通知終止營運管理協議。

### 由物業管理人終止

物業管理人僅可於北京東方廣場公司嚴重違反其根據營運管理協議之任何責任下，方能夠終止其有關東方廣場之委任。在該情況下，物業管理人可向北京東方廣場公司發出書面通知，如北京東方廣場公司於接獲前述書面通知後未能於前述通知後指定期間內就嚴重違反營運管理協議之相關責任作出補救，則物業管理人可至少提前14日向北京東方廣場公司發出14日書面通知，終止其委任。

### 其他條文

現建議營運管理協議亦將載有若干關於約務更替、轉讓及特許使用北京東方廣場公司商標的條文。

## 關連人士交易

### 關連人士交易詳情

發售完成後，匯賢產業信託與下文所述人士之間將進行持續交易，該等交易將構成匯賢產業信託之關連人士交易(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)。該等交易之詳情及匯賢產業信託就房地產投資信託基金守則第8章關連人士交易之相關條文尋求之修訂或豁免載於下文。

### 簡介

繼發售完成後，代表匯賢產業信託的管理人或由匯賢產業信託持有或控制之其他公司或實體(統稱「**匯賢產業信託集團**」)與匯賢產業信託有關連或聯繫之人士將持續並不時發生多項交易。

房地產投資信託基金守則載列有關規管匯賢產業信託集團與若干界定類別之「關連人士」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)所進行之交易之規則。就房地產投資信託基金守則而言，該等交易將構成「關連人士交易」。

匯賢產業信託的「關連人士」將包括：

- (i) 匯賢控股(為「主要持有人」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)的聯繫人)，基於匯賢控股與其全資附屬公司 Hui Xian Cayman 的關係；
- (ii) 長實(為「主要持有人」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)的聯繫人)，原因是本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述長實與匯賢控股的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利以及其所持管理人的30.0%間接權益，及與長實有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**長實關連人士集團**」)。長實關連人士集團將包括長實集團的若干成員公司、和記黃埔及和記黃埔若干附屬公司；
- (iii) 中信証券國際，原因是中信証券國際間接持有管理人40.0%之權益，及與中信証券國際有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**中信証券關連人士集團**」)；
- (iv) ARA，原因是ARA持有管理人的30.0%間接權益，及與ARA有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**ARA關連人士集團**」)；
- (v) 管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的人士，包括將成為管理人全資附屬公司的物業管理人，但不包括長實關連人士集團、中信証券關連人士集團及ARA關連人士集團(統稱「**管理人集團**」)；
- (vi) 管理人的董事、高級行政人員及高級職員以及其各自的「聯繫人」(定義見房地產投資信託基金守則)。管理人董事的聯繫人包括有關董事兼任董事職務的其他公司。就此，HSBC Holdings plc(「**滙豐**」)及／或其若干附屬公司(統稱「**滙豐關連人士集團**」)將為匯賢產業信託的關連人士，原因是獨立非執行董事鄭海泉為該等公司的董事；
- (vii) 北京東方廣場公司，基於本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述北京東方廣場公司與匯賢控股(及 Hui Xian Cayman)的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利，及與北京東方廣場公司有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**北京東方廣場公司關連人士集團**」)；

## 關連人士交易

- (viii) 中國人壽，基於本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述中國人壽與匯賢控股的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利，及與中國人壽有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「中國人壽關連人士集團」)；
- (ix) 東方海外國際，基於本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述東方海外國際與匯賢控股(及 Hui Xian Cayman)的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利，及與東方海外國際有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「東方海外國際關連人士集團」)；及
- (x) 受託人及因與受託人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「受託人關連人士」)。因此，匯賢產業信託的「關連人士」名單將包括德意志銀行(「德意志」)及其集團的其他成員公司(因為受託人是德意志的全資附屬公司)；

管理人已就以下交易申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則：(A)匯賢產業信託集團與匯賢控股的交易；(B)匯賢產業信託集團與長實關連人士集團的交易；(C)匯賢產業信託集團與中信証券關連人士集團的交易；(D)匯賢產業信託集團與管理人集團的交易；(E)匯賢產業信託集團與滙豐關連人士集團的交易；(F)匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團的交易；(G)匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團的交易；(H)匯賢產業信託集團與東方海外國際關連人士集團的交易；(I)匯賢產業信託集團與受託人關連人士的交易；(J)與相關僱員(定義見下文)有關的交易；及(K)與發行新基金單位及可轉換工具有關的交易。此等豁免權須受下文「若干關連人士交易的豁免」分節所列的條件所限。

### 內部監控

管理人已建立內部監控制度，旨在確保匯賢產業信託集團與其關連人士之間之關連人士交易受到監察，並按符合房地產投資信託基金守則之條款進行。根據房地產投資信託基金守則之規定，所有關連人士交易必須(其中包括)以公平原則並按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示匯賢產業信託訂立之所有關連人士交易符合上述準則，當中可能涉及(如可實行)向管理人之非關連人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。

管理人須調查及定期監察匯賢產業信託之所有交易，以釐定該等交易是否關連人士交易。此外，管理人須保存由匯賢產業信託集團的成員訂立之所有關連人士交易之記錄，以及訂立該等交易之基準，包括向獨立估值師取得可支持該等基準的任何報價。管理人亦須於其內部審核計劃內載入匯賢產業信託集團成員公司所訂立之所有關連人士交易。

### 若干關連人士交易的豁免

#### (A) 匯賢產業信託集團與匯賢控股之間若干關連人士交易的豁免

於2011年4月8日，匯賢控股(以放貸人身份)與滙賢投資(以借款人身份)訂立融資協議，據此，匯賢控股同意向滙賢投資授出貸款融資合共人民幣14億元(包括人民幣13億元的

## 關連人士交易

循環信貸融資以及人民幣1億元的循環信貸融資)。貸款融資項下人民幣1億元的循環信貸融資將用作應付一般營運資金所需，並用作匯賢產業信託及其附屬公司的一般公司資金，此循環信貸融資自上市日期起可循環多次提取使用，直至其最終到期日(即融資協議日期起計滿18個月)前一個月止。貸款融資項下人民幣13億元的循環信貸融資將用作支持匯賢產業信託作人民幣分派，此循環信貸融資自上市日期起可循環多次提取使用，直至其最終到期日(即融資協議日期起計滿42個月)前一個月止。貸款融資項下各項貸款將按滙豐標準人民幣利率另加年利率1.0%計息。貸款融資須以受託人(以匯賢產業信託的受託人身份)及 Hui Xian BVI 作出以匯賢控股為受益人的聯合及各別無條件及不可撤回擔保以及以 Hui Xian BVI 所持滙賢投資股份所作質押作為抵押。貸款融資的詳情載於本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 融資協議」一節。

管理人已就融資協議項下擬進行的交易(「**融資交易**」)申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的公告或基金單位持有人批准的規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章有關融資交易的披露及申報規定須按下文所述予以修訂。

匯賢產業信託之年報內將披露每個財政年度融資交易之概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士之身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，須委聘匯賢產業信託之核數師履行若干協定之審閱程序並向管理人提交匯賢產業信託核數師報告(「**核數師報告**」)(亦須向證監會提交該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；及(c)乃按照規管該等交易之協議之條款進行。

### (B) 匯賢產業信託集團與長實關連人士集團之間若干關連人士交易的豁免

#### (I) 交易類別

管理人已就以下匯賢產業信託集團與長實關連人士集團進行關連人士交易(「**長實持續關連人士交易**」)的類別申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定。

#### (i) 租賃及許用安排

在匯賢產業信託集團的一般業務過程中，北京東方廣場公司(以東方廣場的擁有人身

## 關連人士交易

份)已經或可能不時就東方廣場與長實關連人士集團訂立租約或許用安排(「長實租賃及許用交易」)。

### (ii) 物業管理及會所設施安排

物業管理及會所設施交易包括匯賢產業信託集團與長實關連人士集團已經及將會訂立有關北京東方廣場公司屬物業管理及營運安排性質的任何交易(「長實物業管理及會所設施交易」)。

目前，北京東方廣場公司委聘長實的附屬公司北京港基及北京高衛提供東方廣場(酒店管理人管理的北京東方君悅大酒店除外)的若干物業管理服務。預期上市之後，北京東方廣場公司將繼續聘用北京港基及北京高衛，並可能聘用長實關連人士集團的其他成員公司提供物業管理服務。

東方豪庭公寓的租戶獲准利用北京麗都廣場(長實集團擁有其中40.0%的權益)的會所設施，租戶毋須向麗都廣場擁有人支付任何費用。就此安排而言，北京東方廣場公司須就東方豪庭公寓租戶使用有關會所設施向麗都廣場擁有人(屬長實關連人士集團一員)支付費用。據目前的計劃，有關的會所設施安排於上市後將會繼續，而北京東方廣場公司亦可能不時使用長實關連人士集團的其他設施。

### (iii) 使用互聯網及電訊服務

北京東方廣場公司在東方廣場的一般及正常管理及業務過程中，已經並現時預計將使用長實關連人士集團成員公司提供的互聯網及電訊服務(「長實互聯網服務交易」)。

## (II) 豁免條件

證監會就長實持續關連人士交易授出的豁免附帶以下條件：

### (i) 重續或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得房地產投資信託基金守則第8.11段所指除於有關交易中有重大權益之基金單位持有人以外之基金單位持有人(「獨立基金單位持有人」)之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿。

## 關 連 人 士 交 易

(ii) 年度限額

上文所述之關連人士交易年度價值不得超過下表所載之各年度限額：

關連人士交易類別	上市日期至 2011年12月31日 期間	截至 2012年12月31日 止年度	截至 2013年12月31日 止年度
長實租賃及許用交易 .....	人民幣 7,700萬元	人民幣 8,500萬元	人民幣 1.035億元
長實物業管理及會所設施交易....	人民幣 2,800萬元	人民幣 3,600萬元	人民幣 3,800萬元
長實互聯網服務交易 .....	人民幣 600萬元	人民幣 650萬元	人民幣 700萬元

就首次訂立或於上市日期或以後重續的長實租賃及許用交易而言，將就每一租賃及許用交易進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議之條款(如有)訂立及進行；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。

(v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間之年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

## 關連人士交易

### (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

### (vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

### (viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高上文所列之一項或多項年度上限，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

### (ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託相關財政年度之半年報告及年報內披露。

## (C) 匯賢產業信託集團與中信證券集團進行的若干關連人士交易之豁免

管理人亦已申請，而證監會已批准就下文所述匯賢產業信託集團與中信證券集團進行的若干「公司融資交易」（「**中信證券公司融資交易**」）豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章。

就本分節而言，「**中信證券集團**」指中信證券國際、其控股公司及彼等各自附屬公司。鑒於中信證券集團屬中信證券關連人士集團一員，故此中信證券集團的成員公司為匯賢產業信託的關連人士。

### (I) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為匯賢產業信託之關連人士交易：

- (i) 中信證券集團為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與匯賢產業信託集團訂立代理人交易；

## 關連人士交易

- (ii) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與匯賢產業信託集團進行交易，而中信証券集團屬下之公司為該集體投資計劃之受託人，但該交易並非中信証券集團之自營交易；及
- (iii) 如中信証券集團之成員公司按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，中信証券集團於聯交所買賣基金單位將不是一項關連人士交易。

### (II) 「長城」保密程序

中信証券國際的主要業務包括經紀業務、投資銀行、自營交易及資產管理。自上市日期起，匯賢產業信託將成為中信証券國際資產管理業務之一。中信証券國際將繼續投資其他基金，亦會投資基金單位。為免發生利益衝突，中信証券國際及其控股公司各自已實施「長城」保密程序，實際上及功能上將可能導致利益衝突情況的不同業務功能獨立分開。「長城」保密程序重點如下：

1. 中信証券國際及其控股公司各部門由不同的人員管理，辦事處地址亦不同；
2. 中信証券國際及其控股公司各自規定其員工承擔保密責任；
3. 中信証券國際及其控股公司各自設有資訊科技防火牆程序，確保只有獲授權人士方可啟動重要系統及獲取重要資訊。

管理人相信，實施上述程序將足以維持中信証券國際及其控股公司各業務單位及部門之間的獨立性，確保其資產管理與中信証券國際及其控股公司其他業務活動及功能獨立營運。

### (III) 中信証券公司融資交易之豁免

#### (1) 公司融資交易的範圍

證監會已就匯賢產業信託集團與中信証券集團之間進行之中信証券公司融資交易授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11條須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就該等交易之披露及申報規定須如下文第(3)(A)至(G)項之特定條件所述予以修訂。就本豁免而言，「**中信証券公司融資交易**」指：

- (a) 中信証券集團參與匯賢產業信託之包銷或安排身份或擔任其上市代理人、配售代理、穩定價格操作人及／或財務顧問及／或全球協調人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向中信証券集團以外之人士發售或分銷證券；
- (b) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及

## 關連人士交易

- (c) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供「公司融資顧問意見」，不包括上文第(a)及(b)項所述之交易，惟中信証券集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值（「資產淨值」）之1.0%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (i) 遵守或有關上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；
- (ii) (I)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(II)向公眾人士收購證券之要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (iii) 進行與證券有關之公司重組（包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利）。

### (2) 豁免一般條件及承諾

為支持要求豁免之申請，獨立非執行董事已向證監會承諾符合若干條件，包括按持續基準符合以下一般條件：

- (i) 中信証券公司融資交易將以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；
- (ii) 管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保中信証券公司融資交易定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則之條款下進行；
- (iii) 獨立非執行董事信納管理人內部監控及遵例程序（如「長城」保密程序），以確保管理人營運獨立於中信証券集團之其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在必要時就保障基金單位持有人之利益，代表匯賢產業信託採取行動或展開法律程序，包括就及代表匯賢產業信託與管理人或其關連人士訂立任何交易或協議而針對管理人或其關連人士採取法律行動或展開法律程序。

獨立及就本豁免而言，

- (a) 中信証券國際已向證監會承諾其向管理人（而管理人須僅為匯賢產業信託的利益而行事且無須理會中信証券集團就任何涉及與根據房地產投資信託基金守則而與中信証券集團有關係而構成匯賢產業信託「關連人士」者所作交易的任何其他權益或其發出的指示）發出的指示（「指示」）於基金單位在香港聯交所上市期間未獲證監會事先書面同意前，不得撤回或修訂；及
- (b) 管理人已向證監會承諾，只要中信証券國際仍為管理人的控制實體，而管理人仍為匯賢產業信託的管理人，管理人將遵守指示。

僅於涉及與僅由於根據房地產投資信託基金守則而與管理人有關係而構成匯賢產業信託「關連人士」者所作的關連人士交易，且亦於中信証券國際直接或間接為管理人控股實體，而管理人的身份為匯賢產業信託的管理人的情況下，方會作出豁免。倘關連人士交易因其他情況而出現，則將受房地產投資信託基金守則第8章監管。

## 關連人士交易

縱有上文所述，如情況其後有任何變動，影響任何豁免，證監會保留審閱或修訂任何豁免之條款及條件之權利。倘日後對房地產投資信託基金守則作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日而適用於該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

### (3) 豁免附帶的特定條件

上述有關中信証券公司融資交易的豁免附帶以下特定條件：

- (A) 豁免權期限將於2013年12月31日屆滿並可延至2013年12月31日以後日期，及／或下列(B)至(G)的豁免條件可不時修訂，惟：
  - (I) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
  - (II) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延期及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
  - (III) 於每次作出任何延期豁免時，該延期之屆滿日不得遲於獲得上文第(I)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日；
- (B) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就上文豁免第(1)(a)及(b)類別項下之公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (C) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行公司融資交易而向中信証券集團支付之費用總額之披露；
- (D) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何公司融資交易之披露：(I)該交易之發生及性質；(II)訂立交易之訂約方；及(III)訂立交易之日期；
- (E) 年報披露各獨立非執行董事作出之聲明，確認公司融資交易已遵守上文本分節第(2)段所載的一般條件；
- (F) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之確認及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (I) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (II) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (III) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (G) 核數師報告應涵蓋所有有關公司融資交易。

縱有上述豁免，如中信証券集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費，超出匯賢產業信託最新刊發之經審核賬目所示匯賢產業信託最近

## 關連人士交易

期資產淨值之1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易之規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易之性質(中信證券集團按上文中信證券公司融資交易所述之參與身份除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露中信證券集團之角色及委聘之有關條款。

### (D) 匯賢產業信託集團與管理人集團進行若干關連人士交易之豁免

#### (I) 交易類別

就匯賢產業信託集團與管理人集團(包括物業管理人但不包括長實關連人士集團、中信證券關連人士集團及ARA關連人士集團)進行以下的關連人士交易(統稱「**管理人集團持續關連人士交易**」)，管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章：

##### (i) 租賃及許可使用交易

作為匯賢產業信託集團日常業務之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與管理人集團訂立租約或許可使用權，包括就物業管理人根據擬訂經營管理協議向北京東方廣場公司提供服務而租用東方廣場物業供物業管理人之用(「**管理人集團租賃及許可使用交易**」)。

##### (ii) 經營管理協議

建議於物業管理人成立之後，北京東方廣場公司與物業管理人將訂立經營管理協議，據此，北京東方廣場公司將委聘物業管理人提供東方廣場(北京東方君悅大酒店除外，其管理由酒店管理人按酒店管理協議負責)的若干有關經營、管理及市場推廣服務(「**管理人集團物業管理交易**」)。物業管理人將為管理人的全資附屬公司，因而成為匯賢產業信託的關連人士。有關經營管理協議的進一步詳情，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」一節。按計劃，物業管理人將根據經營管理協議收取費用，金額為每年物業收入淨額之1.0%(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)，而北京東方廣場公司將向物業管理人支付有關物業管理人向北京東方廣場公司提供服務產生的若干開支，包括由物業管理人的若干僱員獨家向北京東方廣場公司提供東方廣場相關服務的成本。

#### (II) 豁免條件

證監會批准管理人集團持續關連人士交易的豁免附帶以下條件：

##### (i) 延長或修訂

豁免權期限將於2013年12月31日屆滿並可延至2013年12月31日以後日期，及／或豁免條件可不時修訂，惟：

(a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；

## 關 連 人 士 交 易

- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長之屆滿日不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日。

(ii) 年度上限

關連人士交易的年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

<u>關連人士交易類別</u>	<u>上市日期至 2011年12月31日</u>	<u>截至 2012年12月31日 止年度</u>	<u>截至 2013年12月31日 止年度</u>
管理人集團租賃及許可使用交易..	人民幣20萬元	人民幣30萬元	人民幣30萬元
管理人集團物業管理交易 .....	人民幣 3,200萬元 (附註)	人民幣 4,900萬元 (附註)	人民幣 5,200萬元 (附註)

附註：包括每年房地產收入淨額1.0%(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)。

就管理人集團租賃及許可使用交易而言，將就每一租賃及許可使用交易進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。

(v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間之年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；

## 關連人士交易

(b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

### (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

### (vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

### (viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高上文所列之一項或多項年度上限，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

### (ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

## (E) 匯賢產業信託集團與滙豐關連人士集團進行的若干關連人士交易之豁免

證監會已批准就下文所述匯賢產業信託集團與滙豐關連人士集團進行的若干交易，即滙豐租賃及許可使用交易、滙豐銀行及金融服務交易及滙豐公司融資交易(「滙豐持續關連人士交易」)豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定。

## 關連人士交易

### (I) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為匯賢產業信託之關連人士交易：

- (a) 滙豐關連人士集團為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與匯賢產業信託集團訂立代理人交易；
- (b) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與匯賢產業信託集團進行交易，而滙豐關連人士集團屬下之公司為該集體投資計劃之受託人，但該交易並非滙豐關連人士集團之自營交易；及
- (c) 如滙豐關連人士集團之成員公司(包括滙豐及其專有附屬公司，其中滙豐或其任何專有附屬公司為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，滙豐關連人士集團於聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

### (II) 豁免的一般條件及承諾

為支持要求有關滙豐持續關連人士交易豁免之申請，管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括按持續基準符合以下一般條件：

- (a) 關連人士交易將以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；
- (b) 管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保關連人士交易定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則之條款下進行；
- (c) 關連人士交易豁免的基礎將為有關豁免僅適用於純粹基於及只要鄭海泉擔任獨立非執行董事產生的關連人士交易。倘若因彼等的情況產生的其他關連人士交易，有關交易將按正常方式受房地產投資信託基金守則第8章所規管；及
- (d) 有關豁免無需定期重續，惟(i)證監會保留其權利檢討或修訂豁免的條款或施加其不時認為合適的任何條件；及(ii)全體董事會(包括獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>)認為，繼續在未經基金單位持有人批准獲授有關豁免及在匯賢產業信託的年報內披露有關確認誠屬公平合理且符合基金單位持有人的最佳利益。此外，審核委員會將於匯賢產業信託的年報內作出陳述，表明其已審閱關連人士交易豁免的條款，按豁免的條款及設定的內部監控及程序，那些繼續無需基金單位持有人批准的豁免屬公平合理。

受下文(III)、(IV)及(V)所載豁免限制的各種交易，乃為根據房地產投資信託基金守則任何及所有適用豁免及批准之補充，且互不從屬，從而：(a)任何一類均不受任何其他類別所限制或以任何其他類別作參考；及(b)倘在任何特定情況或狀況下與超過一類有關，則所有相關類別均應適用。

縱有上文所述，證監會有權就豁免審閱、修訂或施加其不時認為合適之任何條件。

附註：不包括鄭海泉

## 關連人士交易

倘日後對房地產投資信託基金守則作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

### (III) 滙豐租賃及許可使用交易之豁免

作為匯賢產業信託集團日常業務之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與滙豐關連人士集團訂立租約或許可使用權，其中包括與滙豐銀行(中國)有限公司北京分行(滙豐銀行附屬公司及東方豪庭公寓十大租戶之一)訂立的現有租約(「滙豐租賃及許可使用交易」)。

證監會就滙豐租賃及許可使用交易授出的豁免附帶以下條件：

- (a) 交易是以公平原則按正常商業條款進行；
- (b) 審核委員會於匯賢產業信託的年報內作出陳述，表明其已審閱交易條款，並信納該等交易在一般及日常業務中以公平原則按正常商業條款進行，誠屬公平合理且符合匯賢產業信託基金單位持有人的利益；
- (c) 就各交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外；
- (d) 滙豐關連人士集團於某一財政年度向匯賢產業信託支付的年租總額，連同與滙豐關連人士集團成員公司訂立任何租約或許可使用的重大條款項下的每份租約的年租或每份許可使用的年度許可使用費用超出100萬港元，則根據房地產投資信託基金守則第8.15條在年報內披露；及
- (e) 獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>於年報內確認，有關交易：
  - (i) 根據管理人的內部程序獲董事會<sup>(附註)</sup>正式批准；及
  - (ii) 根據監管交易的協議條款進行。

### (IV) 滙豐銀行及金融服務交易之豁免

管理人或委聘滙豐關連人士集團不時向匯賢產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」(「滙豐銀行及金融服務交易」)。管理人已申請，而證監會已批准豁免滙豐銀行及金融服務交易遵守房地產投資信託基金守則第8章的公佈或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就滙豐銀行及金融服務交易之披露及申報規定須按下文作出修訂。就此而言，「滙豐銀行及金融服務交易」指：

- (i) 向滙豐關連人士集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)之成員公司或相等之海外機構(統稱「滙豐關連人士集團中介公司」)存款及進行其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)，而該等服務乃按公平之商業條款進行；

附註：不包括鄭海泉

## 關連人士交易

- (ii) 滙豐關連人士集團中介公司批出貸款，是在滙賢產業信託集團之日常及一般業務範圍內進行之交易，並且是按公平之商業條款向滙賢產業信託集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)之相關金融服務，以及滙賢產業信託集團在一般及日常業務範圍內所需之其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃條例的退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務)。

為免生疑問，滙豐銀行及金融服務交易並不包括下文所載「滙豐公司融資交易之豁免」分節所界定的滙豐公司融資交易。

縱有上文所述，滙賢產業信託之年報內必須披露滙豐關連人士集團於每一財政年度向滙賢產業信託集團提供滙豐銀行及金融服務交易之披露概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士身份。審核委員會<sup>(附註)</sup>須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在滙賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於滙賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，須委聘滙賢產業信託之核數師履行若干協定之審閱程序並向管理人提交核數師報告(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>)批准；(c)乃按照滙賢產業信託之定價政策；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款訂立及進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

### (V) 滙豐公司融資交易之豁免

證監會已就滙賢產業信託集團與滙豐關連人士集團之間進行之若干「公司融資交易」(「滙豐公司融資交易」)授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就滙豐公司融資交易之公告、披露及申報規定須如下文第(2)(A)至(F)項之條件所述予以修訂。

#### (1) 滙豐公司融資交易之範圍

就本豁免而言，「滙豐公司融資交易」指：

- (i) 滙豐關連人士集團參與滙賢產業信託以包銷或安排身份參予或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向滙豐關連人士集團以外之人士發售或分派證券；

附註：不包括鄭海泉先生

## 關連人士交易

- (ii) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及
- (iii) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供公司融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟滙豐關連人士集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值之0.2%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (a) 遵守或有關房地產投資信託基金守則、上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；
- (b) (i)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(ii)向公眾人士收購證券之要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (c) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

### (2) 豁免條件

上述豁免附帶以下條件：

- (A) 各交易按正常商業條款進行；
- (B) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就豁免第(i)及(ii)項之滙豐公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (C) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行滙豐公司融資交易而向滙豐關連人士集團支付之費用總額之披露；
- (D) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何滙豐公司融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)交易之訂約方；及(c)交易日期；
- (E) 管理人將於年報內確認上文(A)項及上文(II)項所載的一般條件均符合與滙豐公司融資交易有關者；
- (F) 審核委員會<sup>(附註)</sup>在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之聲明及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於滙賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；

## 關連人士交易

- (G) 包銷或其他有關協議乃個別按公平原則及一般商業條款進行的交易，且主要目的為向滙豐關連人士集團以外的人士發售或分派證券；
- (H) 滙豐關連人士集團就為滙賢產業信託集團於財政年度內進行的所有「企業顧問交易」所產生費用總額上限定為滙賢產業信託最近期刊發經審核賬目披露滙賢產業信託的最新資產淨值之0.2%。倘滙豐關連人士集團於財政年度內進行的企業顧問交易所產生費用總額超逾上述上限，則房地產投資信託基金守則第8章的關連人士交易規定(包括獲取基金單位持有人批准)將適用於有關關連人士交易。
- (I) 倘依據房地產投資信託基金守則條文，涉及滙豐關連人士集團之交易須發出公佈，且證監會就涉及關連人士交易而授出之豁免並不適用，則須根據一般市場慣例及房地產投資信託基金守則之規定於有關公佈內披露滙豐關連人士集團的角色及有關委聘條款；及
- (J) 須委任滙賢產業信託的核數師履行若干協定的審閱程序，並於核數師報告(副本將提呈予證監會)內向管理人滙報，確認：
- (a) 交易已獲董事會(包括獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>)批准且有關交易已遵從管理人的內部程序；
- (b) 交易乃根據監管交易之協議條款訂立及進行；及
- (c) 滙豐關連人士集團就於有關財政年度進行之所有企業顧問交易所產生費用總額不超過上文所述之上限。

此外，為免生疑問，如根據交易之性質(滙豐關連人士按上文「公司融資交易」所述之參與身份除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露滙豐關連人士集團之角色及委聘之有關條款。

### (F) 滙賢產業信託集團與中銀關連人士集團進行若干關連人士交易之豁免

證監會已就下文所述滙賢產業信託集團與中銀關連人士集團進行若干交易批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章，上述若干交易即中銀租賃及許可使用交易、中銀保險交易、中銀銀行及金融服務交易以及中銀公司融資交易(「中銀持續關連人士交易」)。

#### (I) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為滙賢產業信託之關連人士交易：

- (a) 中銀關連人士集團作為第三方人士之代名人、託管人、代理人或受託人，與滙賢產業信託集團訂立代理人交易；

附註：不包括鄭海泉

## 關 連 人 士 交 易

- (b) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與匯賢產業信託集團進行交易，而中銀關連人士集團屬下之公司為該集體投資計劃之受託人，但該交易並非中銀關連人士集團之自營交易；及
- (c) 如中銀關連人士集團之成員公司(包括中銀及其專有附屬公司，其中中銀或其任何專有附屬公司為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，中銀關連人士集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

### (II) 中銀租賃及許可使用交易以及中銀保險交易之豁免

作為匯賢產業信託集團日常業務過程之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與中銀關連人士集團訂立租約或許可使用權(「中銀租賃及許可使用交易」)。

此外，北京東方廣場公司已經，且匯賢產業信託集團或不時就匯賢產業信託集團的物業及業務向中銀關連人士集團(以保險人身份)投購保單(「中銀保險交易」)。

證監會就中銀租賃及許可使用交易及中銀保險交易授出的豁免附帶以下條件：

#### (i) 延長或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長之屆滿日不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿；

#### (ii) 年度上限

年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

<u>關連人士交易類別</u>	<u>上市日期至 2011年12月31日</u>	<u>截至 2012年12月31日 止年度</u>	<u>截至 2013年12月31日 止年度</u>
中銀租賃及許可使用交易 .....	人民幣 1,900萬元	人民幣 2,000萬元	人民幣 2,100萬元
中銀保險交易 .....	人民幣 80萬元	人民幣 130萬元	人民幣 140萬元

就上市日期或以後首次訂立或重續的每項中銀租賃及許可使用交易將進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

## 關連人士交易

### (iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。

### (v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間之年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

### (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

### (vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

### (viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限調高，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；

## 關 連 人 士 交 易

(b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及

(c) 上文第(ii)至(vii)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

### (ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (III) 中銀銀行及金融服務交易之豁免

中銀一直向北京東方廣場公司提供若干一般銀行及金融服務，包括存款服務及向北京東方廣場公司提供貸款。於最後可行日期，北京東方廣場公司於中銀所持的定期存款戶口及往來戶口均存有存款。有關中銀根據中銀貸款協議向北京東方廣場公司提供現有貸款及信貸額之詳情載於本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議」一節。

管理人或委聘中銀及其附屬公司（「中銀集團」）不時向匯賢產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」（「中銀銀行及金融服務交易」）。基於中銀集團屬中銀關連人士集團，故此中銀集團成員為匯賢產業信託的關連人士。管理人已申請，而證監會已批准豁免中銀銀行及金融服務交易遵守房地產投資信託基金守則第8章的公佈或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就中銀銀行及金融服務交易之披露及申報規定須按下文作出修訂。就此而言，「中銀銀行及金融服務交易」指：

- (i) 向中銀集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」（定義見證券及期貨條例）之成員公司或相等之海外機構（統稱「中銀集團中介公司」）存款及進行其他「銀行業務」（定義見香港法例第155章銀行業條例），而該等服務乃按公平之商業條款進行；
- (ii) 中銀集團中介公司批出貸款，是在匯賢產業信託集團之日常及一般業務範圍內進行之交易，並且是按公平之商業條款向匯賢產業信託集團提供或為其安排（包括中銀定期貸款及中銀貸款協議項下中銀循環融資）；及
- (iii) 構成受規管活動（定義見證券及期貨條例）之相關金融服務，以及匯賢產業信託集團之一般及日常業務範圍內所需之其他銀行或金融服務（包括保險、香港法例第426章職業退休計劃條例（「職業退休計劃條例」）項下的退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務）。

為免生疑問，中銀銀行及金融服務交易並不包括下文所載「中銀公司融資交易之豁免」分節所界定的中銀公司融資交易。

縱有上文所述，匯賢產業信託之年報內必須披露中銀集團於每一財政年度向匯賢產業信託集團提供中銀銀行及金融服務交易之披露概要。該等資料包括交易之性質、交易或服

## 關連人士交易

務之種類，以及該等交易之關連人士身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，匯賢產業信託須委聘核數師以履行若干協定之審閱程序並向管理人提交核數師報告(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；(c)乃按照匯賢產業信託之定價政策；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

### (IV) 中銀公司融資交易之豁免

證監會已就匯賢產業信託集團與中銀集團之間進行之若干「公司融資交易」(「中銀公司融資交易」)授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就中銀公司融資交易之披露及申報規定須如下文第(2)(A)至(F)項之條件所述予以修訂。

#### (1) 中銀公司融資交易之範圍

就本豁免而言，中銀公司融資交易指：

- (i) 中銀集團參與匯賢產業信託之包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向中銀集團以外之人士發售或分銷證券；
- (ii) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及
- (iii) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供公司融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟中銀集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值之1.0%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (a) 遵守有關上市規則、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司創業板證券

## 關連人士交易

上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；

- (b) (i)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(ii)向公眾人士收購證券之要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (c) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

### (2) 豁免條件

上述豁免附帶以下條件：

- (A) 豁免權期限將於2013年12月31日屆滿並可延至2013年12月31日以後日期，及／或下列(B)至(F)的豁免條件可不時修訂，惟：
  - (I) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
  - (II) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
  - (III) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(I)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿；
- (B) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就豁免第(i)及(ii)項之中銀公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (C) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行中銀公司融資交易而向中銀集團支付之費用總額之披露；
- (D) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何中銀公司融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)訂立交易之訂約方；及(c)訂立交易之日期；
- (E) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之確認及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (F) 核數師報告應涵蓋所有有關中銀公司融資交易。

縱有上述豁免，如中銀集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費，超出匯賢產業信託最新刊發之經審核賬目所示匯賢產業信託最近期資產淨值之1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易之規定將會適

## 關連人士交易

用。此外，為免生疑問，如根據交易之性質(中銀集團按上文「公司融資交易」所述之身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露中銀集團之角色及委聘之有關條款。

### (G) 匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團訂立若干關連人士交易之豁免

北京東方廣場公司已經，且匯賢產業信託集團或不時就匯賢產業信託集團的物業及業務向中國人壽關連人士集團(以保險人身份)投購保單(「中國人壽保險交易」)。就中國人壽保險交易，管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定。

#### 豁免條件

證監會就中國人壽保險交易授出的豁免附帶以下條件：

##### (i) 延長或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿；

##### (ii) 年度上限

年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

	截至 2012年12月31日 止年度	截至 2013年12月31日 止年度
上市日期至2011年12月31日 人民幣350萬元	人民幣500萬元	人民幣500萬元

##### (iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

##### (iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；

## 關連人士交易

- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
  - (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
  - (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。
- (v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間之年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。
- (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限調高，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

(ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投

## 關連人士交易

資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (H) 匯賢產業信託集團與東方海外國際關連人士集團訂立若干關連人士交易之豁免

作為匯賢產業信託集團日常業務之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與東方海外國際關連人士集團訂立租約或許可使用權(「東方海外國際租賃及許可使用交易」)。就東方海外國際租賃及許可使用交易，管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定。

#### 豁免條件

證監會就東方海外國際租賃及許可使用交易授出的豁免附帶以下條件：

##### (i) 延長或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長之屆滿日不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日；

##### (ii) 年度上限

年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

<u>上市日期至2011年12月31日</u>	<u>截至 2012年12月31日止年度</u>	<u>截至 2013年12月31日止年度</u>
人民幣100萬元	人民幣100萬元	人民幣100萬元

就上市日期或以後首次訂立或延長的每項東方海外國際租賃及許可使用交易將進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

##### (iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

##### (iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人

## 關連人士交易

士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
  - (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
  - (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
  - (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。
- (v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間之年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限調高，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

## 關連人士交易

### (ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (i) 受託人關連人士與匯賢產業信託集團進行若干關連人士交易之豁免

此外，就受託人關連人士與匯賢產業信託集團訂立的若干交易（即德意志租賃及許可使用交易、德意志銀行及金融服務交易及德意志公司融資交易（統稱「德意志持續關連人士交易」）），管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定。

就本分節(i)而言：

- (i) 「德意志集團」指德意志及其附屬公司，除本文另有表明者外，並不包括受託人及其專有附屬公司（即受託人的附屬公司但不包括以匯賢產業信託的受託人的身份組成的該等附屬公司）；
- (ii) 「受託人關連人士」包括(a)受託人的董事、高級行政人員或高級職員；(b)於前文(a)項所述人士的聯繫人；及(c)受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。

### (i) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為匯賢產業信託之關連人士交易：

- (i) 德意志集團作為第三方人士之代名人、託管人、代理人或受託人，與匯賢產業信託集團訂立代理人交易；
- (ii) 如為一項集體投資計劃（包括另一房地產投資信託基金）與匯賢產業信託集團進行交易，而德意志屬下之公司為該集體投資計劃之管理人或受託人，但該交易並非德意志集團之自營交易；及
- (iii) 如德意志集團之成員公司（包括受託人及其專有附屬公司，其中受託人或其任何專有附屬公司為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事）按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，德意志集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

### (ii) 豁免的一般條件及承諾

為支持要求有關德意志持續關連人士交易豁免之申請，管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括持續符合以下一般條件：

- (i) 關連人士交易將以公平原則，按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；
- (ii) 管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保關連人士交易定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則之條款下進行；

## 關連人士交易

- (iii) 管理人信納受託人之內部監控及遵例程序，例如執行「長城」保密程序，以確保受託人之營運獨立於德意志集團之其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在管理人認為就保障基金單位持有人的利益而言屬必需之情況下，代表匯賢產業信託採取行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表匯賢產業信託與受託人關連人士訂立之任何交易或協議而對有關之受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序，倘若針對受託人關連人士提出任何行動，受託人須按管理人的要求及指示行事。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示德意志持續關連人士交易符合上述一般條件，這樣可能牽涉(如可實行)向受託人沒有關連之人士取得報價。舉例說，就非日常「公司金融交易」而言，必須採取程序以確保(a)價格為具競爭力之「最佳價格」(經考慮所尋求服務之性質及市況而言)；及(b)受託人不得參與挑選交易之訂約方。所有關連人士交易將由獨立非執行董事進行審閱，以確保該等交易符合基金單位持有人的整體最佳利益進行。根據上文所述之監控措施，管理人擬就匯賢產業信託集團與德意志集團之間進行之交易採取及注意若干合適企業管治政策。

另外，為本豁免而言，受託人及德意志(代表其本身及其附屬公司)各自向證監會作出承諾，於與匯賢產業信託進行交易時其將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會承諾，其將不會參與代表匯賢產業信託就與受託人關連人士訂立任何交易之事宜作出任何決定，惟僅限於受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務之情況除外。

授出豁免之條件為，該等豁免只適用於僅因及只要受託人仍在任為匯賢產業信託之受託人而涉及受託人關連人士之關連人士交易。如因其他情況產生關連人士交易，該交易將受房地產投資信託基金守則第8章監管。

縱有上文所述，如情況其後有任何變動，影響任何豁免，證監會保留審閱或修訂任何豁免之條款及條件之權利。倘日後對房地產投資信託基金守則作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

### **(III) 德意志租賃及許可使用交易之豁免**

證監會已就與匯賢產業信託集團訂立之任何租約或許用交易(箇中承租人或許用合約持有人為德意志集團成員公司或受託人的董事、高級行政人員或高級職員)(「**德意志租賃及許可使用交易**」)，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段有關須作出公佈及尋求基金單位持有人事先批准之規定，而房地產投資信託基金守則第8章之披露及申報規定須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。由於有此一豁免，管理人毋須就任何有關租賃及許可使用交易作出公佈或尋求基金單位持有人批准，而房地產投資信託基金守則第8章之披露及申報規定中適用於任何該等租賃或許可使用交易須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。

## 關連人士交易

德意志租賃及許可使用交易之豁免附帶以下特定條件：

- (i) 批出租約或許用乃由管理人及／或管理人就匯賢產業信託集團委任之代表磋商及釐定；
- (ii) 就每項租賃或許可使用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外；
- (iii) 德意志集團於某一財政年度向匯賢產業信託集團支付之年租及許用費用總額，連同與德意志集團任何成員公司之間之任何租約年租或年度許用費為超過100萬港元者（每項租約或許用）之重要條款，根據房地產投資信託基金守則第8.15條於匯賢產業信託之年報內披露；
- (iv) 獨立非執行董事在年報內確認彼等已審閱該等交易之條款及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款（如有足夠可比較之交易）或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。
- (v) 核數師報告應涵蓋所有有關租約及許用交易。

### **(IV) 德意志銀行及金融服務交易之豁免**

此外，管理人可不時委託德意志集團向匯賢產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」（「**德意志銀行及金融服務交易**」）。就德意志銀行及金融服務交易，管理人已申請，且證監會已批准豁免遵守房地產投資信託基金守則第8章的公佈、或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章有關上述交易之披露及申報規定須如下文所述予以修訂。就此而言，「**德意志銀行及金融服務交易**」指：

- (i) 向德意志集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」（定義見證券及期貨條例）之成員公司或相等之海外機構（統稱「**德意志集團中介公司**」）存款及進行其他「銀行業務」（定義見香港法例第155章銀行業條例），而該等服務乃按公平之商業條款進行；
- (ii) 德意志集團中介公司批出貸款，是在匯賢產業信託集團之日常及一般業務範圍內進行之交易，並且是按公平之商業條款向匯賢產業信託集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成受規管活動（定義見證券及期貨條例）之相關金融服務，以及匯賢產業信託集團之一般及日常業務範圍內所需之其他銀行或金融服務（包括保險、職業退休計劃條例項下的退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務）。

為免生疑問，德意志銀行及金融服務交易並不包括下文所載「德意志公司融資交易之豁免」分節所界定的德意志公司融資交易。

## 關連人士交易

縱有上文所述，匯賢產業信託之年報內必須披露德意志集團於每一財政年度向匯賢產業信託集團提供德意志銀行及金融服務交易之披露概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，匯賢產業信託須委聘核數師以履行若干協定之審閱程序並向管理人提交核數師報告(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；(c)乃按照匯賢產業信託之定價政策；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

### (V) 德意志公司融資交易之豁免

證監會已就匯賢產業信託集團與德意志集團之間進行之若干「公司融資交易」(「德意志公司融資交易」)授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就有關交易之披露及申報規定須如下文第(2)(A)至(F)項之條件所述予以修訂。

#### (1) 德意志公司融資交易之範圍

就本豁免而言，**德意志公司融資交易**指：

- (i) 德意志集團參與匯賢產業信託之包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協議人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向德意志集團以外之人士發售或分銷證券；
- (ii) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排(包括與此等借貸有關的利率掉期安排)；及
- (iii) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供公司融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟德意志集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值之1.0%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (a) 遵守有關房地產投資信託基金守則、上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券

## 關連人士交易

上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；

- (b) (i)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(ii)向公眾人士收購證券之要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (c) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

### (2) 豁免條件

上述有關德意志公司融資交易之豁免附帶以下條件：

- (A) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就豁免第(i)及(ii)項之公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (B) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行公司融資交易而向德意志集團支付之費用總額之披露；
- (C) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何公司融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)訂立交易之訂約方；及(c)訂立交易之日期；
- (D) 年報披露管理人及受託人各自作出之聲明，確認上文第(i)、(ii)及(iii)項所述之公司融資交易已遵守上文本分節第(II)段所述豁免之一般條件，而受託人並沒有參與就代表匯賢產業信託訂立任何公司融資交易作出任何決定(惟受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務除外)，包括挑選交易之財務顧問；
- (E) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之確認及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (F) 核數師報告應涵蓋所有有關公司融資交易。

縱有上述豁免，如德意志集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費，超出匯賢產業信託最新刊發之經審核賬目所示匯賢產業信託最近期資產淨值之1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易之規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易之性質(德意志集團按上文「公司融資交易」所述之身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露德意志集團之角色及委聘之有關條款。

## 關連人士交易

### (J) 與僱員有關的免除之豁免

管理人亦已申請，且證監會已批准豁免屬長實關連人士集團、中銀關連人士集團或中國人壽關連人士集團僱員(管理人僱員除外)(「有關僱員」)並僅因其為有關僱員而成為匯賢產業信託關連人士但就豁免而言免除被視為匯賢產業信託關連人士，故此，有關僱員與匯賢產業信託集團於日常業務中按正常商業條款進行的交易將獲豁免遵守房地產投資信託基金守則第8章有關關連人士交易的所有規定。然而，此豁免並無免除有關僱員歸屬房地產投資信託基金守則所界定關連人士的其他類別。

管理人基於以下理由申請上述豁免：

- (1) 鑒於有關僱員數目龐大，要求管理人識別各名及每名有關僱員，並識別、監察及披露匯賢產業信託與各有關僱員進行的每宗交易並不可行；及
- (2) 由於有關僱員大多不會參與匯賢產業信託的管理，而合適的措施亦會被採取以確保管理人就匯賢產業信託的管理職能與長實關連人士集團其餘部分獨立分開，故此管理人認為嚴格執行房地產投資信託基金守則會為匯賢產業信託帶來過份沉重的負擔，但不會對基金單位持有人提供重大的益處。

### (K) 有關發行新基金單位及可轉換工具若干關連人士交易之豁免

管理人已申請，而證監會已批准自上市日期起至信託契約的屆滿日期止期間豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6.2段、第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段，以便管理人按照下文第(1)至第(6)段所載情況向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具，其中毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章、第10.7(b)(iv)及／或第12.2段的任何申報、公告、披露或基金單位持有人批准的規定，或房地產投資信託基金守則第6.2段的任何估值規定，惟在下文第(5)段所述的情況下，向匯賢產業信託關連人士發行基金單位及／或可轉換工具須嚴格遵從信託契約的條文，另附帶以下條件：(i)管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3段及第10.4(k)段刊發公告，其中載有關連人士根據信託契約的有關條款配售及增補認購基金單位及／或可轉換工具之詳情；及(ii)按照房地產投資信託基金守則第12.2段獲准的一般授權足以發行有關基金單位及／或可轉換工具，其中毋須根據該段尋求獨立基金單位持有人的批准。

上段所述的情況為：

- (1) 供股或作為向全體基金單位持有人按比例提呈的部份；
- (2) 資本化發行(有關發行按比例向基金單位持有人提呈，就此不包括其地址位於香港境外的任何基金單位持有人)；
- (3) 就重新投資向基金單位持有人所作分派而發行基金單位；
- (4) 當關連人士以基金單位持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可轉換工具；

## 關連人士交易

- (5) 當關連人士簽立協議透過配售特定類別基金單位及／或可轉換工具予並非其聯繫人(不包括任何除外聯繫人)的任何一名或以上第三方以減少其持有的同類別基金單位及／或可轉換工具後14日內將新基金單位及／或可轉換工具發行予關連人士，惟(i)新基金單位及／或可轉換工具必須按不低於配售價(或因配售開支而予以調整)的價格發行；及(ii)發行予關連人士的新基金單位及／或該類別可轉換工具數目不得超逾其所配售的基金單位及／或該類別可轉換工具數目，其中「除外聯繫人」指僅因證券及期貨條例附表一「聯繫人」的定義(b)、(c)及／或(k)段(就(k)段而言，不包括證券及期貨條例附表一「關連機構」的定義(a)段所涵蓋的關連機構)而成為相關關連人士的聯繫人的任何人士或實體；或
- (6) 向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具，而關連人士乃於匯賢產業信託之新基金單位及／或可轉換工具發行中擔任包銷商或分包銷商，惟須遵守以下規定：
- (i) 於上市文件中對包銷或分包銷之條款及條件已作出全面披露，據此，匯賢產業信託可發行有關新基金單位及／或可轉換工具；
- (ii) 倘並無安排或作出下文(A)段及(B)段所述者以外之安排以(就供股而言)出售不獲承配人根據暫定分配通知書或其棄權人認購之基金單位及／或可轉換工具或(就公開發售而言)申請無效的基金單位及／或可轉換工具，則並無有關安排或作出有關之其他安排獲基金單位持有人於根據信託契約的有關條文正式召開的會議上以普通決議案形式特別批准，而於有關其他安排中擁有重大利益的人士必須就會上提呈的事宜放棄投票，而向基金單位持有人寄發的通函必須載有有關該包銷及／或分包銷條款及條件之全部詳情；及
- (iii) 已遵守上市規則有關關連人士(定義見上市規則)於上市公司之任何股份或其他證券發售中擔任包銷商或分包銷商之任何適用條文(作出必要更改)，猶如該等條文適用於證監會根據房地產投資信託基金守則批准授權的房地產投資信託。

根據信託契約，管理人可：

(A) 在每次供股中作出安排以：

- (i) 通過額外申請表格方式出售未獲承配人根據暫定分配通知書或其棄權人認購之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具必須供全體基金單位持有人(惟管理人可於就香港以外任何適用司法管轄權區適用法例作出查詢後，按其絕對酌情權，在管理人認為有關豁除基於有關司法管轄權區之法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或恰當之情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區之持有人)認購，並按公平基準分配；或
- (ii) 為獲提供供股權之人士之利益，而於市場上(如可能)出售未獲承配人根據暫定分配通知書認購之基金單位及／或可轉換工具，

而有關證券之發售必須於供股公佈、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

## 關連人士交易

- (B) 在每次公開發售中，管理人可作出安排以出售超出保證分配而未獲基金單位持有人有效申請之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具必須供全體基金單位持有人（惟管理人可於就香港以外任何適用司法管轄權區適用法例作出查詢後，按其絕對酌情權，在管理人認為有關豁免基於有關司法管轄權區之法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或合宜之情況下，選擇豁免該等地址位於香港以外地區之持有人）認購，並按公平基準分配，而有關證券之發售必須於公開發售公佈、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

### 董事會之意見

董事會（包括獨立非執行董事）按上文所載確認：

- (1) 其認為，有關融資交易、長實持續關連人士交易、管理人集團持續關連人士交易、滙豐持續關連人士交易、中銀持續關連人士交易、中國人壽保險交易及東方海外國際租賃及許可使用交易：
- (i) 涉及的豁免符合基金單位持有人的整體利益；
  - (ii) 上述年度限額（如有）及年度限額計算基準公平合理，其中符合基金單位持有人的整體利益；
  - (iii) 就上市日期將仍存續的交易而言，各交易是(a)在匯賢產業信託（或其前身（視乎情況而定））的日常及一般業務中；及(b)按正常商業條款訂立，條款公平合理且符合基金單位持有人的整體利益；及
  - (iv) 就上市日期以後訂立的交易而言，各交易須(a)在匯賢產業信託的日常及一般業務中；及(b)按正常商業條款公平訂立，條款公平合理且符合基金單位持有人的整體利益；
- (2) 有關中信證券公司融資交易：
- (i) 豁免符合基金單位持有人之整體利益；
  - (ii) 信納管理人有關管理人之營運乃獨立於中信證券集團之其他業務功能及活動之內部監控程序；
  - (iii) 有關中信證券集團於有關財政年度就其與匯賢產業信託之間進行的所有「公司顧問交易」所收取費用總額年度上限及計算年度上限的基準而言，對基金單位持有人整體利益而言屬公平合理；及
  - (iv) 每一關連人士交易須於匯賢產業信託之一般業務範圍內以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人之整體利益訂立。
- (3) 有關德意志持續關連人士交易：
- (i) 德意志持續關連人士交易之豁免符合基金單位持有人之整體利益；
  - (ii) 信納受託人有關受託人之營運乃獨立於德意志集團之其他銀行功能／營運之內部監控程序；

## 關連人士交易

- (iii) 有關德意志集團於有關財政年度就其與匯賢產業信託之間進行的所有「公司顧問交易」所收取費用總額年度上限及計算年度上限的基準而言，對基金單位持有人整體利益而言屬公平合理；及
- (iv) 每一關連人士交易須於匯賢產業信託之一般業務範圍內以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人之整體利益訂立。

### 聯席上市代理人之意見

聯席上市代理人已審閱管理人就上述仍然存續的融資交易、長實持續關連人士交易、管理人集團持續關連人士交易、滙豐租賃及許可使用交易、中銀租賃及許可使用交易、中銀保險交易、中銀銀行及金融服務交易、中國人壽保險交易及東方海外國際租賃及許可使用交易編製及提供的有關資料，並與管理人及其顧問討論後進行盡職審查，同時亦已向管理人獲取必要的聲明及資料。按照聯席上市代理人盡職審查結果，聯席上市代理人認為仍然存續的融資交易、長實持續關連人士交易、管理人集團持續關連人士交易、滙豐租賃及許可使用交易、中銀租賃及許可使用交易、中銀保險交易、中銀銀行及金融服務交易、中國人壽保險交易及東方海外國際租賃及許可使用交易乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益。

### 獨立物業估值師之意見

獨立物業估值師確認，於匯賢產業信託集團與長實關連人士集團、管理人集團、滙豐關連人士集團、中銀關連人士集團及東方海外國際關連人士集團訂立其各自租約日期，有關租賃之租金為通行市場水平或高於通行市場水平，以及該等租約之其他商業條款，例如年期、租金按金、終止條款及類似之條款為正常商業條款。

### 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。獨立非執行董事將每年審閱有關的關連人士交易，確認有關交易是否按正常商業條款於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，其中以規管交易的有關協議之條款為基礎，條款公平合理且符合基金單位持有人的利益。

### 基金單位持有人之授權

管理人將來可隨時就管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認關連人士交易規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何適用之證監會規定或適用之房地產投資信託基金守則條文規限下尋求一般授權。該等授權可包括持續或擴大現有豁免之適用範圍(包括上文「受託人關連人士與匯賢產業信託集團進行若干關連人士交易之豁免」分節所列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權預計進行之交易之交易價格或其他有關條款之方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商

## 關連人士交易

業條款訂立、不會損害匯賢產業信託及基金單位持有人的利益，以及該等交易之條款及條件為公平合理提供意見。

### 審核委員會就關連人士交易之職責

審核委員會將定期審閱所有關連人士交易，而管理人之執行董事或管理團隊將定期向審核委員會遞交報告，以供審閱所有關連人士交易，藉以確保其符合管理人之內部監控制度及房地產投資信託基金守則有關條文。審閱程序包括查核有關交易之性質及其支持文件，或審核委員會認為必要之其他資料。

倘審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易之審閱及批准程序。

### 公佈及申報

上述任何類別之關連人士交易將由匯賢產業信託之核數師審閱，並於匯賢產業信託年報及賬目中予以披露。

### 有關成立匯賢產業信託及發售之關連人士交易

匯賢產業信託集團就成立匯賢產業信託及發售與若干關連人士已或將進行數項交易。該等關連人士交易如下：

#### 信託契約

匯賢產業信託由 Hui Xian Cayman、管理人(長實間接持有其30.0%的權益)與受託人於2011年4月1日訂立之信託契約組成。有關信託契約之進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

#### 重組協議

於2011年4月8日，受託人(匯賢產業信託受託人)及管理人與 Hui Xian Cayman 及匯賢控股訂立重組協議，以將 Hui Xian BVI 轉入受託人(匯賢產業信託的受託人)以及向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位(或 Hui Xian Cayman 與管理人可能協定的其他數目之基金單位)。有關重組協議的詳情載於本發售通函「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」一節。

#### 稅務契約

上市日期前，Hui Xian Cayman 以受託人(為匯賢產業信託的利益)為受益人與 Hui Xian BVI (為本身及以匯賢投資及北京東方廣場公司受託人身份)訂立稅務契約。有關稅務契約之進一步詳情，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」一節。

## 關連人士交易

### 北京東方廣場公司商標許用契約及匯賢商標許用契約

北京東方廣場公司及 Hui Xian BVI 於2011年4月8日與管理人訂立北京東方廣場公司商標許用契約及匯賢商標許用契約，以向管理人授予權利，分別獲許使用北京東方廣場公司商標及匯賢商標。詳情見「管理人及物業管理人」一節。

### 經營管理協議

於物業管理人成立後，北京東方廣場公司將就東方廣場(北京東方君悅大酒店)的營運、管理及市場推廣與物業管理人建議訂立經營管理協議。物業管理人將為管理人的附屬公司。有關經營管理協議的詳情載於本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。

### 發售

有關發售已經及將會與中信証券集團及中銀關連人士集團訂立多項交易，其中包括包銷協議、穩定價值操作人的聘任及職務。有關關連人士交易的合約基礎於上市日期或前後已經釐定，於匯賢產業信託上市後，將無需就有關交易(經營管理協議除外，其由上述豁免有關條件規管)遵守公告、通告、通函或基金單位持有人批准規定(受遵守房地產投資信託基金守則第10章任何適用披露規定所限)。

除上文披露者外，據董事所悉，並無關連人士交易或於發售完成後存續。

## 修訂、豁免及發牌之條件

就證監會認可匯賢產業信託而言，管理人已就有關修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則之若干規定向證監會提出申請並已獲其批准。該等修訂及豁免之概要載於下文。

### 關連人士交易 — 房地產投資信託基金守則第8章

匯賢產業信託已就匯賢產業信託之若干關連人士交易(根據房地產投資信託基金守則定義)向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干條文並已獲其批准。獲得有關豁免之詳情載於本發售通函「關連人士交易 — 若干關連人士交易的豁免」一節。

### 使用特別目的投資工具 — 房地產投資信託基金守則第7.5(d)段

根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)段，房地產投資信託基金只有在擁有不超過兩層特別目的投資工具的情況下，方可透過特別目的投資工具持有房地產。根據該段的附註，證監會在理據充分的特別情況下可允許房地產投資信託基金擁有額外一層或多層特別目的投資工具。

匯賢產業信託於東方廣場的間接權益乃透過三層特別目的投資工具持有。成立北京東方廣場公司的目的乃為持有該物業，而自1999年4月起北京東方廣場公司如此持有該物業，自北京東方廣場公司於1999年1月成立以來，北京東方廣場公司、滙賢投資及Hui Xian BVI的直接控股架構一直維持不變。經考慮過往Hui Xian BVI集團的持有方式、有關集團架構可促進任何日後集團重組及透過中間控股公司出售滙賢投資的權益後，管理人已向證監會提呈准許匯賢產業信託透過三層特別目的投資工具持有東方廣場，並已獲證監會批准，惟條件是未得證監會進一步授出批准之前匯賢產業信託所使用的特別目的投資工具的最大數目上限不得作出變動。

### 北京東方廣場公司的僱員 — 房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)段

根據第7.5(c)(i)段，倘超過一層特別目的投資工具，成立底層的特別目的投資工具之目的僅可為直接持有房地產投資信託基金的房地產及／或為房地產投資信託基金安排融資而設立。

於最後可行日期，北京東方廣場公司(透過其本身及透過其分公司)在中國僱用合共約570名僱員，其中約390名僱員履行酒店營運職能及服務，而約180名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜和進行及提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

上市日期後，仍留任北京東方君悅大酒店的現有酒店相關僱員將繼續由北京東方廣場公司的分公司聘用，而其後新受聘的酒店相關僱員將以相似方式聘用。管理人已確認，上市日期後，直接受聘的酒店相關僱員的總數預期不會大幅增加。

上市日期後及成立物業管理人後，除將會履行多項經挑選職務及職能(「核心非酒店職能」)的若干僱員外，現有非酒店僱員將繼續由北京東方廣場公司聘用，直至彼等現有的僱傭合約屆滿或彼等自然終止僱傭關係為止，過渡期後，現有非酒店僱員(倘留任)將受聘於

## 修訂、豁免及發牌之條件

物業管理人及／或其他服務供應商，以履行該等職能及服務(惟就下文所述若干核心非酒店僱員除外)。上市日期後及成立物業管理人後，除將會履行核心非酒店職能的僱員外，任何新聘用以履行有關酒店營運以外的職能及服務的僱員將不會由北京東方廣場公司直接聘用。

儘管北京東方廣場公司直接聘用的僱員的現有僱傭合約屆滿及獲重續，他們將繼續履行核心非酒店職能。上市日期後聘用以履行核心非酒店職能的任何新僱員在有需要時亦獲北京東方廣場公司直接聘用。過渡期後，預期北京東方廣場公司直接聘用合理數目的僱員(最多約為50名)，以履行核心非酒店職能。

經計及中國的實際情況及狀況，為考慮商業因素及為符合房地產投資信託基金守則的規定後，管理人擬發掘在日後將更多現由北京東方廣場公司僱員履行的職能外判，或以其他方式由外聘服務供應商或代理提供的服務取代的可能性。

管理人根據以下原因已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)段的規定，以准許上述匯賢產業信託的僱員安排，而證監會已根據以下各項授出有關豁免：

- (A) 東方廣場的管理及北京東方廣場公司的管理及營運受中國相關法律法規及北京東方廣場公司的合資文件所規管。特別是，酒店相關僱員及非酒店相關僱員的僱傭關係受中國相關勞工法律法規所規管，且北京東方廣場公司的若干責任及職能須由北京東方廣場公司本身根據中國相關法律法規及合資文件履行及進行。
- (B) 根據上述安排，北京東方廣場公司的大部分直接僱員將為酒店相關僱員。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度各年以及截至2010年10月31日止十個月，酒店相關僱員的總員工成本僅佔北京東方廣場公司同期總收入分別約4.7%、約4.3%、約3.5%及約3.6%。百分比數字相對較低，部分是由於該酒店僅屬東方廣場多個用戶類別的其中之一。
- (C) 根據北京東方廣場公司與酒店管理人之間的現有合約安排，由北京東方廣場公司聘用酒店相關僱員。該項安排自酒店於2001年開始營運時已與酒店管理人訂立。酒店相關僱員的現行僱傭安排的變動與有關合約安排的精神並不相符，並預期就有關變動取得酒店管理人同意時或會遭遇困難。
- (D) 上述匯賢產業信託的僱傭安排將不會嚴重影響匯賢產業信託，由於：
  - (i) 根據上述匯賢產業信託的僱傭安排，經過上文所述過渡期後，北京東方廣場公司直接聘用的非酒店相關僱員數目將調低至約不超過50人。管理人已確認，北京東方廣場公司分公司的酒店相關僱員總數預期不會於上市日期後大幅增加，而大部分酒店相關僱員將主要受聘履行屬於酒店營運一部分的日常職能及服務。根據上文(B)段所述的歷史數字，北京東方廣場公司(及其分行)直接受聘僱員的總員工成本預期相較北京東方廣場公司總收入為低水平。因此，管理人相信，直接受聘僱

## 修訂、豁免及發牌之條件

員引致北京東方廣場公司及因而間接引致匯賢產業信託出現重大負債或虧損的風險為輕微。

- (ii) 即使聘用匯賢產業信託及其特別目的投資工具，以外的僱主以委聘相關僱員，其僱傭成本及負債亦預期會間接轉嫁予匯賢產業信託，亦可能因涉及外聘僱主而產生額外成本及其他潛在負債。因此，相較其他涉及(或倚重)外聘僱主公司的安排，匯賢產業信託的僱員安排建議不會導致匯賢產業信託出現任何重大不利財務負債。

### 北京東方廣場公司的董事提名權

房地產投資信託基金守則第7.5(f)段規定，一項計劃的各特別目的投資工具的董事會須由該計劃的受託人委任。在匯賢產業信託的情況而言，北京東方廣場公司的合資文件規定，合共12名董事中，匯賢投資有權提名9名董事，而境內合營夥伴則有權提名餘下3名董事。

管理人根據以下原因已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(f)段的規定，以允許北京東方廣場公司的若干董事並非由受託人所委任，而證監會已授出有關豁免：

- (a) 北京東方廣場公司為一家於中國成立的中外合作合營企業，中國相關法律條文指出合作經營企業的各合營方可提名合營企業的若干董事；
- (b) 信託人將直接或間接透過 Hui Xian BVI 及匯賢投資有權提名北京東方廣場公司的75.0%董事；及
- (c) 根據北京東方廣場公司的合資文件，除數項特定重要事宜外(該等事宜將會影響合營年期屆滿後境內合營夥伴或匯賢投資於北京東方廣場公司的權益及權利或由法律強制規定，因而須出席董事(可包括由境內合營夥伴提名的董事)一致同意)，北京東方廣場公司的董事會將以過半數出席董事同意的方式作出決定。就此，亦須考慮北京東方廣場公司的合資文件的下列條文：
  - (i) 匯賢投資將負責營運及管理北京東方廣場公司；
  - (ii) 境內合營夥伴同意協助匯賢投資處理北京東方廣場公司若干業務及營運方面的事務；
  - (iii) 境內合營夥伴承諾，只要北京東方廣場公司的法律存在並無受到損害；合營年期屆滿後境內合營夥伴仍擁有北京東方廣場公司的固定資產，以及收取北京東方廣場公司餘下資產分派的權益並無受到影響，境內合營夥伴將積極支持北京東方廣場公司董事會提呈作出決議的一切決議案，致使北京東方廣場公司的業務得以順利營運及發展；及
  - (iv) 只要北京東方廣場公司的董事會會議通告一經正式發出，境內合營夥伴將促使其提名的董事出席董事會會議及支持相關決議案。

有關合資文件項下的安排詳情，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。

## 修訂、豁免及發牌之條件

### 透過基金單位支付管理人費用 — 房地產投資信託基金守則第12章

根據信託契約的條款，管理人將以基本費用、浮動費用、收購費用及出售變現費用形式獲得酬金。管理人已就向管理人發行基金單位作為支付全部或部分基本費用及浮動費用向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第12章的若干規定；以及就倘發行有關基金單位，匯賢產業信託項下持有的所有房地產估值向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6章的規定，並獲得其批准，惟須遵守下列條件：

- (i) 透過支付匯賢產業信託各財政年度的全部或部分基本費用及浮動費用而向管理人發行基金單位的數目，將計入管理人根據房地產投資信託基金守則第12.2段毋須取得基金單位持有人批准而於各財政年度可發行的尚未發行基金單位20.0% (或房地產投資信託基金守則不時允許的其他較少百分比) 的部分；
- (ii) 就各財政年度而言，向管理人發行作為支付該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用的基金單位數目上限，須以相當於緊接上一財政年度最後一日尚未發行的基金單位總數3.0%，另加任何匯賢產業信託為收購房地產進行融資而於相關財政年度已發行的基金單位數目 (如有) 的基金單位數目為限；
- (iii) 向管理人發行任何基金單位作為支付其全部或部分基本費用及浮動費用，必須嚴格依照信託契約的規定進行；及
- (iv) 倘以基金單位的形式支付全部或部分基本費用及浮動費用，而有關數目超過房地產投資信託基金守則第12.2段及上文第(ii)段所載的相關限額，且未獲得基金單位持有人批准就有關目的發行基金單位，則匯賢產業信託將以現金向管理人支付基本費用及浮動費用的超出部分。

### 以匯賢產業信託財產支付推廣開支 — 房地產投資信託基金守則第9.13(b)段

根據房地產投資信託基金守則第9.13(b)段，就房地產投資信託基金產生任何廣告或推廣活動的開支不應從房地產投資信託基金的財產中支付。匯賢產業信託已向證監會申請並獲得證監會豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)段規定，容許以匯賢產業信託資產中支付或償付匯賢產業信託進行的任何集資或以其他方式與匯賢產業信託有關的營銷、推廣、廣告、路演、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支和其他公共關係相關費用、成本或開支 (統稱為「推廣開支」)，惟僅以房地產投資信託基金守則及任何適用法律允許的情況為限，並須遵守下列條件：

- (i) 審核委員會須定期核實管理人產生的推廣開支金額，並於匯賢產業信託的年報中確認推廣開支乃於下列情況產生：(a)根據管理人的內部監控程序；及(b)僅為信託契約相關條文所載目的，且審核委員會須審閱其可能合理視為需要的有關支持憑據；
- (ii) 推廣開支總額須於匯賢產業信託的相關年報中披露；及
- (iii) 向受託人及／或管理人支付或償付的有關開支須嚴格依照信託契約的規定。

## 修訂、豁免及發牌之條件

### 管理人獲得發牌之條件

除證券及期貨條例中所載的法定條件外，證監會已對管理人施加下列發牌條件：

- (1) 管理人之牌照於下述情況下將告失效及不再具有效力：
  - (i) 匯賢產業信託被取消認可資格；或
  - (ii) 管理人不再擔任匯賢產業信託之管理公司；及
- (2) 就第9類受規管活動而言，管理人只可從事匯賢產業信託之管理工作。

---

其他資料

---

## 稅 項

以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按基金單位註冊成立所在國家、成立所在國家、國籍、所住地或原居地的法例，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致的稅務或其他後果，諮詢專業顧問。

投資者應留意，以下之聲明乃依據管理人就本發售通函日期現行之稅務法律、法規及慣例所獲之意見，或會改變。

### 滙賢投資及北京東方廣場公司的中國稅項

#### 所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈且自1991年7月1日起施行的中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法以及國務院於1991年6月30日頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅按應納稅的所得額計算，稅率為30.0%；地方所得稅按應納稅的所得額計算，稅率為3.0%。

根據2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例，外資企業與國內企業的所得稅稅率劃一為25.0%，中國外資企業於2008年1月1日以後向其非中國母公司派付的股息須按10.0%稅率繳納預提稅，除非中國與該海外母公司註冊成立的司法管轄權區訂立徵稅協定，其中特別減免有關預提稅。根據香港與中國對所得避免雙重徵稅安排，倘非中國母公司為香港居民且直接持有該中國企業25.0%或以上權益，經中國相關稅務機關批准後，稅率可降至5.0%。然而，按照中國國家稅務總局於2009年10月發出的通知，稅務優惠不適用於沒有實質性經營活動的「導管公司」或空殼公司。就北京東方廣場公司於2011年1月20日向滙賢投資宣派的人民幣50,000,000元股息，經中國有關稅務機關批准後，滙賢投資可按優惠稅率5.0%納稅。

#### 營業稅

根據於1993年12月13日頒佈並於2008年11月10日修訂的中華人民共和國營業稅暫行條例，中國若干商業活動須繳納營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房地產。該稅項為營業額稅，根據總收入徵收。購入服務或物料所產生的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收入中扣除。就物業銷售及租賃交易應付的營業稅稅率，為在中國銷售或租賃房地產／不動產所得款項的5.0%。

#### 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈且自1986年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國房產稅暫行條例，房產稅依照房產原值一次減除10.0%至30.0%後的餘值計算繳納。房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12.0%。

## 稅 項

2010年12月21日，財政部及國家稅務總局共同頒佈關於安置殘疾人就業單位城鎮土地使用稅等政策的通知。據此，對按照房產餘值計稅的房產，房產餘值應包含地價，包括為取得土地使用權支付的價款及開發土地發生的成本費用。倘土地容積率低於0.5，按房產建築面積的兩倍計算土地面積並據此計入房產餘值的地價。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈且自1988年11月1日實施的中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例，城鎮土地使用稅以實際佔用的土地面積為計稅依據。城鎮每平方米年稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元。國務院分別於2006年12月31日及2011年1月8日修訂了中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例。於2007年1月1日，每平方米年稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30元。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈且自1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國印花稅暫行條例，產權轉移書據(包括財產所有權轉移)按所載金額0.05%貼花；權利、許可證(包括房地產權證和土地使用證)按件貼花人民幣5元；房產租賃按租賃金額0.1%貼花；及供購書據按所載金額0.03%貼花。

### 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈且自1997年10月1日實施的中華人民共和國契稅暫行條例，在中國境內轉移土地使用權、房屋權屬，承轉人須繳納契稅。應課稅的轉移包括國有土地使用權出讓、土地使用權或房屋權屬的出售、贈予和交換，但不包括農村集體土地承包經營權的轉移。契稅稅率為3.0–5.0%，惟由省級政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定。根據北京市政府於1997年7月13日頒佈並於2002年6月27日修訂的北京市契稅管理規定，北京的契稅稅率為3.0%。

### 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈且自1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及實施細則，出售或轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物須按累進稅率增值額(定義見有關稅法)介乎30.0%至60.0%繳納土地增值稅。建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20.0%的，可免徵土地增值稅，惟豁免並不適用於出售商業物業。

## 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例，繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都是城市維護建設稅的納稅義務人，都應當繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7.0%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5.0%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1.0%。城市維護建設稅均以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據。根據國務院於1986年4月28日頒佈且分別於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的徵收教育費附加的暫行規定，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知的規定，繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當繳納教育費附加。教育費附加以各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3.0%。

根據國務院於1994年10月12日頒佈的關於教育費附加徵收問題的補充通知以及國家稅務總局分別於1994年2月22日及2005年9月14日頒佈的關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育附加的通知和關於外商投資貨物運輸企業免徵收城市維護建設稅和教育附加問題的批覆，城市維護建設稅及教育費附加並不適用於外資企業，直至國務院進一步發出明確規定為止。

然而，根據國務院於2010年10月18日頒佈的關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知，於2010年12月1日起，城市維護建設稅及教育費附加適用於外資企業。

## 匯賢產業信託及滙賢投資的香港稅務

### 利得稅

匯賢產業信託作為一個根據證券及期貨條例第104條獲認可之單位信託集體投資計劃，獲豁免繳納香港利得稅。匯賢產業信託向基金單位持有人作出之分派毋須繳納任何香港預提稅。

滙賢投資於香港註冊成立為投資控股公司，如滙賢投資被視為在香港經營行業、專業或業務，其於香港產生或源自香港的溢利(資產增值除外)，須按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。滙賢投資從北京東方廣場公司獲取的股息收入毋須繳納香港利得稅。

### 物業稅

鑒於滙賢投資在香港並無持有任何土地實產，故此滙賢投資所得收入毋須繳納香港物業稅。

### 印花稅

匯賢產業信託毋須就發行新基金單位繳付香港印花稅。其後買賣基金單位則須繳付香港印花稅。印花稅須以港元繳付，並由於基金單位將以人民幣在香港聯交所買賣，每宗基金單位的買賣應繳印花稅將按香港金融管理局釐定並於每個交易日早上十一時正或之前在香港交易所網站公佈的滙率計算。

### HUI XIAN BVI 的英屬處女群島稅務

根據2004年英屬處女群島公司法註冊成立或註冊的公司現時獲豁免繳納所得稅及企業稅。此外，英屬處女群島現時並無向根據2004年英屬處女群島公司法註冊成立或註冊的公司徵收資本利得稅。Hui Xian BVI 向匯賢產業信託派付的股息毋須繳納英屬處女群島預提稅。

### 基金單位持有人的香港稅務

#### 利得稅

根據稅務局現行慣例，任何基金單位持有人均毋須就匯賢產業信託所作的分派繳納香港利得稅。基金單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢本身的專業顧問。

任何基金單位持有人(在香港經營任何行業、專業或業務及持有基金單位作買賣用途的基金單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理基金單位而帶來的資產增值繳納香港利得稅。

#### 印花稅

基金單位持有人毋須就匯賢產業信託向其發行基金單位繳納印花稅。

買方及賣方每次買賣基金單位均須繳納香港印花稅，不論買賣是否在香港聯交所進行亦然。現行稅率為支付代價或獲轉讓基金單位價值(以較高者為準)之0.2%(買賣雙方平分於轉讓時應付香港印花稅的責任)。此外，基金單位的任何轉讓書現時須繳納5港元的定額印花稅。印花稅須以港元繳付，並由於基金單位將以人民幣在香港聯交所買賣，每宗基金單位的買賣應繳印花稅將按香港金融管理局釐定並於每個交易日早上十一時正或之前在香港交易所網站公佈的滙率計算。

## 香港包銷商

中信証券融資(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中銀國際亞洲有限公司  
交銀國際證券有限公司  
時富融資有限公司  
聯昌國際證券(香港)有限公司  
第一上海證券有限公司  
富昌證券有限公司  
廣發證券(香港)經紀有限公司  
國泰君安證券(香港)有限公司  
國浩資本有限公司  
海通國際證券有限公司  
輝立證券(香港)有限公司  
新鴻基國際有限公司

## 包銷安排及費用

### 香港包銷協議

根據香港公開發售，匯賢產業信託根據本發售通函及申請表格之條款及條件並在其限制下，提呈香港公開發售基金單位以供認購。香港包銷商已個別(而非共同)同意，待香港聯交所上市委員會批准根據本發售通函中所述之發售條款將基金單位上市及買賣，以及符合香港包銷協議所載之若干條件後，按本發售通函、申請表格及香港包銷協議之條款及條件，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈但未獲認購之香港公開發售基金單位。

### 香港包銷商終止協議之理由

在下列情況下，聯席牽頭包銷商(為其自身及代表香港包銷商)於上市日期上午八時正前可全權酌情決定透過向管理人及 Hui Xian Cayman 發出通知而選擇終止香港包銷協議，且無須承擔任何責任：

- (a) 管理人或 Hui Xian Cayman 在香港包銷協議所作出之任何聲明或保證在任何方面屬(或於有關時間倘重覆將屬)失實、不正確、誤導或被違反；或倘任何有關保證在聲明中任何重大方面不附帶任何實質性規定為其條件則會有上述情況；或
- (b) 管理人或 Hui Xian Cayman 在任何重大方面未能履行其根據香港包銷協議之責任；或

## 包 銷

- (c) 中國、香港、英國或美國宣佈國家進入全國性緊急狀態或戰爭或發生其他災難；或金融或貨幣市場狀況或全球或地區經濟環境或法律或監管環境有變；及在各情況下，聯席牽頭包銷商(代表香港包銷商)經諮詢管理人及 Hui Xian Cayman(並仔細及合理考慮其意見)後合理決定其影響將嚴重損害香港包銷商推廣或執行認購或出售基金單位合約之能力；或
- (d) 香港或中國稅項出現變動或主管機關正式宣佈香港或中國稅項預期出現任何變動，可能對匯賢產業信託之財政狀況、盈利、業務、承諾或資產或對東方廣場(在各情況下，以整體而言)產生重大不利影響或可重大及不利影響基金單位；或
- (e) 任何具司法管轄權之法院或政府機關制訂、採納或發出任何法規、規則、規例或指令，妨礙根據發售認購、發行或出售基金單位；或任何法院發出任何禁制令或法令，妨礙在香港根據發售認購、發行或出售基金單位。

### 承諾

#### 匯賢產業信託

管理人已根據香港包銷協議向聯席牽頭包銷商及香港包銷商承諾，除以下所列者外：

- (a) 根據發售(包括超額配售權)；
- (b) 根據匯賢控股認購協議；
- (c) 取得聯席牽頭包銷商(代表本身及香港包銷商)之事先書面同意；或
- (d) 根據信託契約所載及本發售通函所述之條款而向管理人支付基金單位以代替其費用，

匯賢產業信託或任何特別目的投資工具概不能於上市日期起計180日之期間及不論有條件或無條件：(i)配發、發行、發售、出售、訂約出售、對沖、授出任何配售權或權利以認購或購買或以其他方式出售任何基金單位或任何可轉換或可兌換為基金單位或附有權利認購或購買基金單位之證券；或(ii)為發行存託證券而將基金單位存於託管處；或(iii)訂立交易(包括但不限於置換或其他衍生工具交易)以轉讓全部或部分因擁有任何基金單位而有之任何經濟後果；或(iv)提出或同意或公佈進行以上任何行動之任何意圖。

#### Hui Xian Cayman

根據香港包銷協議，Hui Xian Cayman 已向聯席賬簿管理人、香港包銷商及管理人承諾，倘未有聯席牽頭包銷商(代表本身及香港包銷商)之事先書面同意，其將不會有條件或無條件：

- (a) 自上市日期起計至(並包括)上市日期後滿六個月止(「首六個月期間」)期間內，
  - (i) 發售、質押、出售、訂約出售、沽出任何配售權或訂約購買、購買任何配售權或訂約出售、授出任何配售權、權利或認購權證以出售或以其他方式處置或轉讓任何基金單位或任何可轉換或兌換為或可行使以取得基金單位之證券；或

## 包 銷

- (ii) 訂立任何置換或任何其他協議或任何交易，以直接或間接轉讓全部或部分因擁有基金單位而有之經濟後果，不論任何該等置換交易是透過交付基金單位或其他證券交收，還是以現金或其他方式交收；
- (b) 緊隨首六個月期間屆滿起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內，倘Hui Xian Cayman緊隨上述轉讓或出售後不再屬於匯賢產業信託控股股東，則會進行上述第(a)(i)或(ii)段所述任何交易或同意或訂約進行任何該等交易。

### **佣金及費用**

根據包銷協議之條款及條件，包銷商有權收取之費用及佣金包括按發售價(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)2.5%計算之包銷佣金總額。管理人已同意盡力促使受託人代表匯賢產業信託支付(倘其未能支付，則由管理人支付)發售之費用(包括包銷費用及開支、顧問費及開支、法律及其他專業費用及開支以及印刷費)。

### **包銷商於匯賢產業信託之權益**

除根據其於有關包銷協議訂明之責任或本發售通函另行披露者外，包銷商概無擁有任何基金單位或於匯賢產業信託、受託人或管理人中持有任何股權權益或其他業權權益，亦無擁有認購或提名其他人士認購基金單位或匯賢產業信託、受託人或管理人證券之權利(無論可否依法強制執行)。

中信證券融資，作為獨家財務顧問、聯席賬簿管理人兼聯席上市代理人之一，乃中信證券國際之全資附屬公司，而中信證券國際為中信證券全資附屬公司。中信證券國際間接持有管理人已發行股本的40.0%。

根據中信證券於最後可行日期前刊發的最新可供參考資料，中國人壽及其聯屬人士為中信證券股東，合共持有低於9.0%的權益。於最後可行日期，中國人壽透過其附屬公司持有匯賢控股19.8%的權益。

中銀國際作為聯席賬簿管理人兼聯席上市代理人之一，為中銀間接全資附屬公司。中銀集團投資有限公司作為中銀間接全資附屬公司，於最後可行日期透過其附屬公司持有匯賢控股約19.8%的權益。

### **國際發售**

就國際發售而言，管理人預期將於2011年4月19日當日或前後與聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將個別同意認購或促使認購人認購初步在國際發售中發售之國際發售基金單位。

## 發售架構

### 發售

發售包括香港公開發售及國際發售。發售將初步提呈共2,000,000,000個基金單位，包括：

- (i) 根據下文「香港公開發售」分節所述於香港進行之香港公開發售共400,000,000個基金單位(可按以下所述予以調整)；及
- (ii) 根據下文「國際發售」分節所述進行國際發售共1,600,000,000個基金單位(可按以下所述予以調整及視乎超額配售權行使與否而定)。

投資者可根據香港公開發售申請認購基金單位，或(如合資格)可表示有意根據國際發售認購基金單位，但不得同時根據兩者作出申請。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收取基金單位，但不得同時收取國際發售及香港公開發售之基金單位。香港公開發售供香港公眾人士以及香港之機構及專業投資者申請認購。國際發售涉及根據S規例在香港及美國以外的其他司法管轄權區之離岸交易中有選擇地向預期對該等基金單位有大量需求之機構、專業投資者及其他投資者推銷基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份、基金單位及其他證券之公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份、基金單位及其他證券之公司實體。**申請認購基金單位之金額須以人民幣支付，故投資者可能須持有充足人民幣以支付申請款項金額。**

根據香港公開發售及國際發售將予提呈之基金單位數目，可按本節下文所述予以重新分配。

### 分配

於國際發售過程中，有意認購之專業及機構及其他投資者須指明其有意在國際發售中以不同價格或指定價格認購的基金單位數目。上述過程稱為「累計投標」，預期會一直進行，直至2011年4月19日或該日期前後結束。

根據國際發售之基金單位分配將由聯席賬簿管理人決定，並取決於多項因素，包括需求之多少與時間，有關投資者於有關行業之已投資資產或股權資產總額，以及是否預期於基金單位在香港聯交所上市後，有關投資者會否增購基金單位及／或持有或出售其基金單位。該分配之目的在於分配國際發售基金單位後，能建立穩固之基金單位持有人基礎，對匯賢產業信託及基金單位持有人整體有利。

根據香港公開發售向申請人分配之基金單位將僅按香港公開發售項下收到之有效申請數量而釐定。分配基準或會因有效申請之香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟除此之外(並根據下文「香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位)，香港公開發售基金單位之分配或會涉及抽籤(如適用)，即部分申請人或會較其他申請認購相同數目香港公開發售基金單位之申請人獲分配更多基金單位，而未中籤之申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

### 釐定發售價

預計發售價將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)、Hui Xian Cayman 及管理人待國際發售

之累計投標過程完成後及於評估發售之市場需求後於定價日協議釐定。定價日預計為2011年4月19日或前後。

除非於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上前任何時間另有公佈(下文作進一步闡述)，否則發售價將會定於本發售通函所述之發售價範圍內。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可低於(但預期不會低於)本發售通函所載的指示性發售價範圍。倘聯席賬簿管理人(代表包銷商)根據有意投資之專業、機構及其他投資者在累計投標過程中所表示之踴躍程度認為合適，並獲得 Hui Xian Cayman 及管理人同意後，可於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上或之前任何時間將根據發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在這種情況下，管理人將於決定調低後的實際可行情況下盡快，並無論如何不遲於遞交香港公開發售申請最後日期之早上，於英文虎報(以英文)、星島日報(以中文)、香港交易所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及匯賢產業信託網站 [www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com) 刊發有關調低根據發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍之通告。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(在經聯席賬簿管理人(代表包銷商)與 Hui Xian Cayman 及管理人議定後)會定於該經修訂之發售價範圍內。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。如發售項下提呈的基金單位數目及／或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。該通告亦將包括對目前本發售通函「發售通函概要」一節所載之發售統計數字，以及調低後可能有變之任何其他財務資料之確認或修訂(視情況而定)。如無發佈任何該等通告，如經管理人、Hui Xian Cayman 及聯席賬簿管理人(代表包銷商)議定，則根據發售提呈的基金單位數目將不會調低及／或發售價在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述之發售價範圍以外。提交香港公開發售基金單位申請之前，申請人謹請留意，任何有關調減根據發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍的公佈均可能直至遞交香港公開發售申請的最後日期當日方會刊發。

在調低發售提呈的基金單位數目的情況下，聯席賬簿管理人可酌情重新分配香港公開發售和國際發售提呈的基金單位數目，條件是香港公開發售包括的基金單位數目不得少於發售下可供認購的基金單位總數的20.0%。在某些情況下，對於將要在香港公開發售中發售的基金單位和將要在國際發售中發售的基金單位，聯席賬簿管理人可酌情在這些發售之間進行重新分配。

有關發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準及香港公開發售甲組及乙組分別包括之香港公開發售基金單位最終數目之公佈，預期於2011年4月28日或之前刊發。

### 根據香港公開發售作出申請時須付之款項

發售價將不會超過人民幣5.58元，目前預計將不會低於人民幣5.24元。香港公開發售基金單位之申請人須於申請時以人民幣支付每個香港公開發售基金單位之最高發售價人民

## 發售架構

幣5.58元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，一手1,000個基金單位合共為人民幣5,636.25元。

如按上文「釐定發售價」一節所述方式最終釐定之發售價低於最高發售價，適當退款(包括多收之申請款項應佔之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還申請人。同時，申請人需持有人民幣銀行賬戶，以收取將用人民幣支付的多收之申請款項。其他詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節內。

### 香港公開發售之條件

所有香港公開發售項下的香港公開發售基金單位之申請須待下列條件達致後，方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准本發售通函所述將予發行之所有基金單位上市及買賣；

(b) 重組協議完成

重組協議已根據重組協議條款完成；

(c) 匯賢控股認購協議成為無條件

匯賢控股認購協議根據其條款成為及維持無條件；

(d) 國際包銷協議

管理人與 Hui Xian Cayman 已正式簽立國際包銷協議；

(e) 包銷協議成為無條件

包銷商根據包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件(包括(如相關)因聯席賬簿管理人(代表其本身及包銷商)豁免任何條件而導致責任成為無條件)，且無任何包銷協議按各協議條款或以其他方式予以終止；

(f) 證監會認可

證監會根據證券及期貨條例第105條已認可本發售通函；及

(g) 定價

發售價已正式釐定；

上述條件(a)至(g)須在包銷協議註明之日期及時間或之前達成(惟上述條件在有關日期及時間或之前獲授有效豁免則除外)，且無論如何不遲於2011年4月29日(星期五)上午八時正。

倘管理人、Hui Xian Cayman 及聯席賬簿管理人(代表包銷商)因任何原因未能於2011年4月26日(星期二)或之前協定發售價，則發售將不會進行並將告失效。

國際發售及香港公開發售須待(其中包括)兩者各自成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止之情況下，方可完成。

## 發售架構

倘若上述條件在指定時間及日期前尚未達致或獲得豁免，則發售將告失效，並將會立即通知香港聯交所。管理人須在發售失效後下一個營業日，在英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)刊登有關發售失效之通告。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節所載之條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例註冊之其他持牌銀行開立之一個或多個獨立賬戶內。

預期基金單位證書將於2011年4月28日發出，但僅會於2011年4月29日上午八時正方可成為有效，惟須符合以下條件：(i)發售在各方面均已成為無條件；及(ii)本發售通函「包銷—包銷安排及費用—香港包銷商終止協議之理由」一節所述之終止權利未被行使。投資者如於取得基金單位證書之前或基金單位證書成為有效之前買賣基金單位，所有風險概由彼等自行承擔。

### 香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷之公開發售(須以上文「香港公開發售之條件」分節所述之其他條件達致或獲得豁免為前提)，按發售價於香港初步提呈400,000,000個基金單位(佔發售項下初步提呈之基金單位總數約20.0%)以供認購。

就分配而言，於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組(各獲分配200,000,000個香港公開發售基金單位)。所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為人民幣4,200,000元(相等於5,000,000港元按中國人民銀行於最後可行日期設定的匯兌交易現行匯率人民幣0.84190元兌1.00港元兌換為人民幣後之金額，並已四捨五入至最接近十萬位數)或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組，而所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為人民幣4,200,000元(相等於5,000,000港元按中國人民銀行於最後可行日期設定的匯兌交易現行匯率人民幣0.84190元兌1.00港元兌換為人民幣後之金額，並已四捨五入至最接近十萬位數)以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組。甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目將初步於該兩組平均分配。

申請人應當留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位半數(即200,000,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及/或確認被違反及/或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

## 發售架構

香港公開發售與國際發售間之基金單位分配比例可由聯席賬簿管理人作出調整。根據香港公開發售初步可供認購之基金單位數目將為根據發售可供認購之基金單位總數約20.0% (未計任何超額配售權的行使)。

此外，倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目5倍或以上但少於10倍，則基金單位數目將會由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少800,000,000個(佔發售初步提呈之基金單位40.0%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目10倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少1,000,000,000個(佔發售初步提呈之基金單位50.0%)。

根據香港公開發售有效申請之基金單位(初步提呈之400,000,000

個基金單位之倍數)	「回撥」後 <sup>(1)</sup>	「回撥」後 <sup>(2)</sup>
	最少	最少
5倍但少於10倍.....	800,000,000	40.0%
10倍或以上.....	1,000,000,000	50.0%

附註：

- (1) 以香港公開發售「回撥」後提呈之基金單位總數呈列。
- (2) 以香港公開發售提呈之基金單位於行使超額配售權前佔發售提呈之基金單位總數概約百分比呈列。

此外，倘香港公開發售認購不足，則聯席賬簿管理人將可酌情按彼等認為合適之數額將該等未獲認購之香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。倘國際發售認購不足，聯席賬簿管理人可全權決定將基金單位重新從國際發售分撥至香港公開發售。

### 國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者之基金單位合共1,600,000,000個。該1,600,000,000個基金單位佔發售可供認購之基金單位約80.0% (未計任何超額配售權的行使)。根據國際發售，國際發售基金單位將由國際包銷商提呈予或透過彼等委任之銷售代理商提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按S規例以離岸交易方式提呈發售及配售予香港及美國以外其他司法管轄權區中預期對國際發售基金單位有大量需求之專業及機構投資者及其他投資者。此外，倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位按上文「香港公開發售」分節重新分配至香港公開發售。

### 超額配售權及穩定價格

#### 匯賢控股認購、超額配售權及基金單位借貸協議

發售前(非發售一部份)，匯賢控股訂立匯賢控股認購協議，據此，其同意以發售價認購300,000,000個基金單位(相等於發售及匯賢控股認購擴大後已發行基金單位總數6.0%及根據發售基金單位總數15.0%)。於該等認購及發售完成後，匯賢控股將予認購的基金單位將與已發行繳足基金單位在所有方面享有同等權利。匯賢控股認購基金單位的責任須待所

## 發售架構

訂立的包銷協議於根據發售結算時發行基金單位當日或之前成為無條件，且並無終止的情況下，方可作實。

為應付國際發售中的超額分配(如有)及基金單位的任何其他穩定價格行動，在此之前，匯賢控股擬(i)根據基金單位借貸協議與穩定價格操作人訂立基金單位借貸安排；及(ii)授予國際包銷商超額配售權，由穩定價格操作人(代表國際包銷商經諮詢聯席賬簿管理人後)行使，要求匯賢控股按發售價售出最多300,000,000個基金單位(即發售項下基金單位總額15.0%)。該等基金單位作為國際發售一部分向投資者發售，以(其中包括)補足基金單位之超額分配(如有)。

穩定價格操作人(代表國際包銷商經諮詢聯席賬簿管理人後)將於上市日期至遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日(包括該日)之間的任何時間一次或多次行使超額配售權。

根據匯賢控股及穩定價格操作人預期將會訂立的基金單位借貸協議，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行使的任何人士可選擇自匯賢控股借入合共300,000,000個基金單位(即悉數行使超額配售權可能出售的基金單位上限)，以補足國際發售的任何超額分配。

倘超額配售權獲悉數行使，匯賢控股將不再持有根據匯賢控股認購協議認購的任何基金單位。倘超額配售權未獲行使，相應數目的基金單位將根據基金單位借貸協議退還予匯賢控股。管理人將於超額配售權獲行使時(倘有)作出公佈。

就解決國際發售的超額分配而言，倘與匯賢控股訂立基金單位借貸安排，則僅可由穩定價格操作人、或其聯屬人士或代其行事的任何人士執行。

### **穩定價格行動**

穩定價格是包銷商於若干市場所採用以促進證券分銷的措施。為穩定價格，包銷商可於一段特定期間，在二級市場競投或購買新發行證券，以延緩及在可能情況下防止證券初步公開市價下降至低於發售價。該等交易可在符合所有適用法律及監管規定在允許進行該等交易的所有司法管轄權區(包括香港)進行。在香港，經穩定後的價格不可超過發售價。

就發售而言，代表包銷商之穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事之任何人士可超額配售或進行交易，從而穩定或支持基金單位之市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於如未採取該等行動之基金單位市價。然而，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事之任何人士並無責任採取此行動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於提交香港公開發售申請最後日期30日期間結束後終止。穩定價格操作人已經或將會獲委任為發售之穩定價格操作人及將進行穩定價格活動(如有)，其準則與本節「超額配售權及穩定價格」所披露及證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則所規定者相同，猶如該等規則直接

## 發售架構

適用於基金單位及發售。倘須進行與發售有關之穩定價格交易時，應由穩定價格操作人全權酌情決定。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可就發售採取之穩定價格行動或會涉及(其中包括)：(i)超額分配基金單位以防止或盡量減少基金單位之市價下跌，(ii)出售或同意出售基金單位以建立短倉用以防止或盡量減少基金單位之市價下跌，(iii)根據超額配售權購買或同意購買基金單位，以對上文(i)或(ii)所建立之倉盤進行平倉，(iv)購買或同意購買任何基金單位而其唯一目的為防止或盡量減少基金單位之市價下跌，(v)出售或同意出售任何基金單位，用以對購買基金單位而建立之任何倉盤進行平倉；及(vi)提出或嘗試進行上述(ii)、(iii)、(iv)或(v)任何事項。

務請有意申請基金單位之人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可因穩定價格行動持有基金單位之好倉。對於穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士持有該倉盤之程度及時限並無明確規定；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士就所建立之好倉進行平倉及於公開市場出售時，可能會對基金單位之市價造成不利影響；
- 採取支持基金單位價格之穩定價格行動之時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於2011年5月19日(即預期為遞交香港公開發售申請最後日期後第30日)結束時屆滿。該日後，由於不得就穩定基金單位價格再採取行動，基金單位之需求以及因而基金單位之價格或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括基金單位)之價格維持於發售價水平或之上；及
- 穩定價格行動過程中所作之競價或交易，可按發售價或低於發售價之任何價格進行，即表示所作出之競價或進行交易之價格可以低於獲取基金單位之申請人或投資者所支付之價格。

穩定價格操作人之此等行動可穩定、維持或以其他方式影響基金單位之市價。因此，基金單位之價格可能高於在公開市場本可存在之價格。穩定價格操作人或代其行事之任何人士作出之任何穩定價格行動未必能令基金單位之市價在穩定價格期內或之後維持於或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事之任何人士競投或於市場買入基金單位之價格可能相等於或低於發售價，因此相等於或低於投資者在發售項下認購基金單位而支付之價格。

管理人將確保於穩定價格期屆滿後七日內，按與證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準(猶如該等規則直接適用)發出公佈，或促使有關公佈得以發出。

於進行發售基金單位之任何超額分配後，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士可(除其他方式外)：於遞交香港公開發售申請最後日期後第30日期間在二級市場購買基金單位、行使全部或部份超額配售權、作出借入基金單位安排或結合任何上述

## 發售架構

各項，以滿足該超額分配之需要。任何該等二級市場之購買將符合所有適用法例及監管要求，並按與在證券及期貨條例下所訂立之證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準進行，猶如該等規則直接適用一樣。可超額分配之基金單位數目將不會超過超額配售權規定之基金單位數目，即300,000,000個基金單位，佔發售初步提呈之基金單位15.0%。

### 匯賢控股之禁售承諾

匯賢控股於匯賢控股認購協議內向管理人承諾，就根據匯賢控股認購協議將發行予匯賢控股之基金單位以及根據基金單位借貸協議可能退還之任何基金單位而言，自上市日期起至上市日期後六個月止(包括當日)期間，其將不會(無論有條件或無條件)：

- 出售其持有的任何基金單位；或
- 要約或同意或宣佈作出前文所述事情之任何意圖。

惟該等限制並不適用於(a)匯賢控股根據行使任何超額配售權售出或轉讓任何基金單位；(b)根據基金單位借貸協議轉讓任何基金單位；(c)匯賢控股以任何該等基金單位就真誠的商業貸款向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出擔保(包括押記或質押)；或(d)(i)匯賢控股向其任何全資附屬公司售出或轉讓基金單位，反之亦然；或(ii)匯賢控股的全資附屬公司向匯賢控股任何其他全資附屬公司售出或轉讓基金單位，惟該每一附屬公司已簽署及向管理人交付承諾書，以符合上述限制，且該附屬公司一旦不再作為匯賢控股全資附屬公司時，必須將該等基金單位轉撥回匯賢控股或匯賢控股另一全資附屬公司。

## 專 家

數名專家已刊發供本發售通函轉載之報告及／或函件及／或證書。管理人已審閱該等專家編製之報告、函件及證書。

獨立物業估值師、物業顧問、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行、仲量聯行、通商律師事務所及聯席上市代理人已就本發售通函之刊發各自發出(且迄今並無撤回)其書面同意書，同意按照本發售通函所載之形式及涵義，於發售通函轉載彼等之報告及／或函件及／或估值證書及／或概要(視情況而定)及／或引述彼等之名稱。

獨立物業估值師負責：(i)為東方廣場進行估值；(ii)就估值之結果編製全面報告；(iii)審閱本發售通函「溢利預測」一節所載東方廣場之租金收入預測及管理人就匯賢產業信託由上市日期至2011年6月30日期間之溢利預測所使用之假設。

物業顧問負責：(i)進行東方廣場樓宇測量及；(ii)就測量之結果編製全面報告。

德勤•關黃陳方會計師行為執業會計師行，亦為Hui Xian BVI、滙賢投資及北京東方廣場公司之申報會計師及核數師。

戴德梁行負責對北京零售及寫字樓物業市場進行全面研究，並就研究結果編製全面報告。

仲量聯行負責對北京服務式公寓物業市場及酒店業進行全面研究，並就研究結果編製全面報告。

通商律師事務所為中國律師行，亦為管理人的中國法律顧問。

聯席上市代理人負責考慮管理人作出之溢利預測(載於「財務資料及溢利預測 — 溢利預測」一節)是否經審慎周詳查詢後作出。

# 如何申請香港公開發售基金單位

## 1 申請香港公開發售基金單位渠道

申請香港公開發售基金單位的渠道共有三種。閣下可(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)透過白表eIPO服務供應商之指定網站(本文所指為「白表eIPO」服務)於網上申請；或(iii)以電子方式指示香港結算，促使香港結算代理人代閣下申請香港公開發售基金單位。除非閣下為代名人並在申請表格上提供所需資料，否則閣下或閣下之聯名申請人或閣下與閣下之聯名申請人不可以白色或黃色申請表格或在網上透過白表eIPO服務或向香港結算發出電子認購指示提交超過一份申請(不論以個人或聯名申請)。

## 2 可申請香港公開發售基金單位的人士

若閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士為個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請供公眾人士認購的香港公開發售基金單位，惟閣下或該等人士必須：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外；
- 並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中華人民共和國的法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

倘閣下欲透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))於網上申請香港公開發售基金單位，除上述條件外，閣下必須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

閣下若為個人申請人，僅可透過白表eIPO服務提出申請。法團或聯名申請人均不可透過白表eIPO服務提出申請。倘閣下透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以白表eIPO服務提出申請，閣下僅可使用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網上銀行服務支付申請款項。閣下須以上述三間銀行任何一間開設的人民幣銀行賬戶支付款項，而該人民幣銀行賬戶須存置足夠人民幣以作支付。有關支付數額及支付指示更多詳情載於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。

只有閣下存有充足的人民幣支付申請款項、相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，方可申請香港公開發售基金單位。倘閣下有意利用人民幣支票支付申請款項及相關收費及費用，閣下需持有人民幣戶口。閣下開設人民幣銀行戶口時，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，閣下須注意，某些銀行已就客戶人民幣支票賬戶結餘或客戶一日內可簽發的支票金額實施內部限制(通常為人民幣80,000元)。該等限制或會對閣下安排籌集資金認購基金單位造成影響。倘閣下擬以人民幣本票支付，閣下可能無需開設人民幣銀行戶口，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，各銀行有所不同。據管理人所悉，於最後可行日期，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

## 如何申請香港公開發售基金單位

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，擬透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，閣下須確認於中央結算系統設立人民幣指定銀行賬戶。

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退還予閣下。閣下須持有人民幣銀行賬戶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，閣下需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。

倘閣下開設人民幣銀行戶口或以人民幣支付款項，閣下可能須受結算協議施加的限制所規限。有關限制詳情載列於本發售通函「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。」一節。閣下亦可能須受不時可能施加的人民幣於香港交易的其他限制所規限。

倘申請人為商號，則申請必須以個別成員而非公司名義提出。倘申請人為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級職員簽署，並須註明其代表的職銜。

倘申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，聯席牽頭包銷商(或彼等代理或代名人)可在彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的數目不得超過四名。

管理人、聯席牽頭包銷商(或彼等各自的代理及代名人)或指定**白表eIPO**服務供應商(倘適用)可全權酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須申訴任何理由。

閣下可申請香港公開發售項下的香港公開發售基金單位或表示有意申請國際發售項下的國際發售基金單位，但不可兩者同時申請。

### 3 使用申請表格申請

#### 應使用的申請表格

倘閣下欲以本身名義獲發行香港公開發售基金單位，應使用**白色**申請表格。

除使用**白色**申請表格，閣下可透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)，以**白表eIPO**服務方式於網上遞交申請以申請香港公開發售基金單位。倘閣下欲以本身名義獲發行基金單位，應使用**白表eIPO**服務。

倘閣下欲以香港結算代理人之名義獲發行香港公開發售基金單位，並將其直接存入中央結算系統，以記存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口，應使用**黃色**申請表格。

## 如何申請香港公開發售基金單位

除使用黃色申請表格外，閣下亦可透過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人代表閣下申請認購香港公開發售基金單位。任何分配予閣下之香港公開發售基金單位將以香港結算代理人之名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口內。

### 索取申請表格之地點

閣下可於2011年4月11日(星期一)上午九時正至2011年4月19日(星期二)中午十二時正之日常營業時間內於下列地點索取白色申請表格及發售通函：

(1) 下列任何香港包銷商地址

中信証券融資(香港)有限公司

香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司

香港  
皇后大道中1號  
15樓

中銀國際亞洲有限公司

香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

交銀國際證券有限公司

香港  
中環  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

時富融資有限公司

香港  
中環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座21樓

聯昌國際證券(香港)有限公司

香港  
中環  
皇后大道中28號  
中滙大廈19樓

第一上海證券有限公司

香港  
中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

富昌證券有限公司

香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心1期  
32樓3213室

廣發證券(香港)經紀有限公司

香港  
中環  
皇后大道中183號  
中遠大廈23樓  
2301-05室

國泰君安證券(香港)有限公司

香港  
中環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場27字樓

## 如何申請香港公開發售基金單位

國浩資本有限公司

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心12樓

海通國際證券有限公司

香港  
中環  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈25樓

輝立證券(香港)有限公司

香港  
金鐘道95號  
統一中心11-12樓

新鴻基國際有限公司

香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園42樓

(2) 中國銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>港島：</b>	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
	石塘咀分行	石塘咀皇后大道西534號
	上環分行	德輔道中252號
	灣仔胡忠大廈分行	灣仔皇后大道東213號
	北角僑輝大廈分行	北角英皇道413-415號
	太古城分行	太古城海星閣G1006
	香港仔分行	香港仔湖北街25號
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1060號柏惠苑
<b>九龍：</b>	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
	德福花園分行	九龍灣德福花園商場P2號
	太子分行	九龍彌敦道774號
	旺角上海街分行	旺角上海街611-617號
	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	尖沙咀東分行	尖沙咀加連威老道94號明輝中心G02-03
	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
	土瓜灣分行	土瓜灣道80號N
	九龍廣場分行	青山道485號九龍廣場1號
	又一城分行	九龍塘又一城LG256
	美孚萬事達廣場分行	美孚新邨萬事達廣場N47-49
黃大仙分行	黃大仙中心地下G13號	

## 如何申請香港公開發售基金單位

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>新界：</b>	好運中心分行	沙田橫壘街好運中心
	荃灣青山道分行	荃灣青山道201-207號
	屯門市廣場分行	屯門市廣場第二期商場2號
	教育路分行	元朗教育路18-24號
	新都城分行	將軍澳新都城一期二樓209號
	大埔分行	大埔墟寶鄉街68-70號
	馬鞍山廣場分行	馬鞍山西沙路馬鞍山廣場L2層2103號
	上水分行證券服務中心	上水新豐路136號

(3) 香港上海滙豐銀行有限公司下列任何一間分行：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>港島：</b>	香港總行	香港皇后大道中1號3樓
	中環分行	中環皇后大道中29號地庫
	太古廣場分行	金鐘道88號太古廣場商場401室
	香港仔中心分行	香港仔中心第1期地下2號舖
	柴灣分行	柴灣宏德居B座地下1-11號舖
	北角分行	北角英皇道306-316號雲華大廈地下
	德輔道中分行	德輔道中141號中保集團大廈
	德輔道西分行	德輔道西40-50號西區中心大廈
	西寶城分行	西環卑路乍街8號西寶城地下低層1-3號舖
	銅鑼灣分行	駱克道463至483號銅鑼灣廣場二期一樓
	熙華大廈分行	灣仔軒尼詩道71-85號熙華大廈地下
	合和中心分行	灣仔皇后大道東183號合和中心2樓2A舖
<b>九龍：</b>	又一城分行	九龍塘達之路80號又一城LG1-37
	觀塘分行	觀塘裕民坊1號
	德福花園分行	九龍灣德福廣場1期G座P16號舖
	九龍城分行	九龍城福佬村道18號一樓
	美孚新邨分行	美孚新邨第4期百老匯街79號
	旺角分行	旺角彌敦道673號地庫及高層地下
	天安大廈分行	長沙灣道777-779號
	紅磡分行	紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心地下
	彌敦道238號分行	彌敦道238號1樓1號舖
	尖沙咀分行	尖沙咀彌敦道82至84號地庫及1樓

## 如何申請香港公開發售基金單位

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>新界：</b>	荃新天地分行 葵興分行 屯門市廣場分行 沙田廣場分行 上水中心分行  大埔分行 元朗分行 東港城分行	荃灣楊屋道1號荃新天地地下21-22號舖 葵涌興芳路166-174號新葵興廣場3樓2號舖 屯門市廣場第二期高層地下1號舖 沙田正街21-27號沙田廣場L1樓49號舖 上水中心商場地下1024-1028及 1030-1031號 大埔廣福道54-62號 元朗青山公路150-160號元朗滙豐大廈地下 將軍澳重華路8號東港城198號舖

(4) 中信銀行國際有限公司下列任何一間分行：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>港島：</b>	總行 力寶中心分行 德輔道中分行 北角分行 禮頓道分行	德輔道中232號 金鐘道89號力寶中心 德輔道中61-65號華人銀行大廈 英皇道318-328號恆英大廈地舖B3 銅鑼灣禮頓道46號地下
<b>九龍：</b>	尖沙咀分行  觀塘分行  九龍城分行 紅磡分行	堪富利士道12-16號宏貿發展大廈 3-5號地下 觀塘牛頭角道300-302號裕民中心地下 4至6號舖 九龍城福佬村道29-31號地舖及閣樓 蕪湖街61-63號
<b>新界：</b>	荃灣分行	荃灣眾安街13-19號瑞生樓 1樓C舖

(5) 恒生銀行有限公司下列任何一間分行：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>港島：</b>	香港總行 灣仔北分行 德輔道西分行 北角分行	德輔道中83號 灣仔港灣道28號灣景中心大廈地下3號舖 德輔道西52號 北角英皇道335號
<b>九龍：</b>	尖沙咀分行 油麻地分行 九龍總行 紅磡分行	尖沙咀加拿芬道18號 油麻地彌敦道363號 旺角彌敦道618號 紅磡馬頭圍道21號
<b>新界：</b>	沙田分行 荃灣分行	沙田橫壘街好運中心18號 荃灣沙咀道289號

## 如何申請香港公開發售基金單位

(6) 渣打銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>港島：</b>	德輔道分行 銅鑼灣分行 灣仔修頓分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈 銅鑼灣怡和街38-40A號怡華大廈地下 灣仔軒尼詩道156-162號利榮大廈地下 C2舖及一樓
<b>九龍區：</b>	長沙灣分行 尖沙咀分行 觀塘開源道分行 68彌敦道分行 油麻地分行	長沙灣長沙灣道828號地下 尖沙咀加連威老道10號地下 觀塘開源道63號福昌大廈地下 尖沙咀彌敦道66-70號金冠大廈地庫、 地下B1號舖及中層 油麻地彌敦道564號明芳樓地下及一樓
<b>新界區：</b>	新都會廣場分行 青衣城分行	葵涌興芳道223號新都會廣場175-176號舖 青衣青衣城3樓308E號舖

(7) 東亞銀行有限公司下列任何一間分行：

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
<b>港島：</b>	總行 灣仔分行  筲箕灣分行 堅城中心分行	德輔道中10號 灣仔軒尼詩道253-261號依時商業大廈 地下A-C號 筲箕灣道289-293號嘉福大廈地下 卑路乍街23號堅城中心地下D號
<b>九龍：</b>	旺角分行 窩打老道分行 觀塘分行	彌敦道638至640號 何文田窩打老道77B及77C芝齡大廈地下A號 康寧道7號
<b>新界：</b>	大圍分行 大埔廣場分行 荃灣分行	沙田大圍道16-18號祥豐大樓 大埔廣場地下商場49-52號 沙咀道239至243號

閣下可由2011年4月11日(星期一)上午九時正至2011年4月19日(星期二)中午十二時正之日常營業時間內於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)索取**黃色**申請表格及發售通函。

閣下的股票經紀可能備有申請表格及本發售通函以供索取。

### 如何填寫白色或黃色申請表格

根據上文「索取申請表格之地點」一節所述，索取申請表格。

## 如何申請香港公開發售基金單位

請使用藍色或黑色筆以英文填妥並簽署申請表格。每份申請均須附帶一張人民幣支票或一張人民幣本票。務請閣下細閱申請表格載列之詳細指示，倘支票或本票不符合申請表格載列要求，該申請可遭拒絕受理。

不應向任何未持牌或未登記以從事證券及期貨條例第V部所載第一類受規管活動的香港中介人支付任何款項。

### 黃色申請表格其他指示

為使黃色申請表格有效，閣下(作為申請人)必須按照下列指示填妥申請表格，並於黃色申請表格首頁簽署。只接受親筆簽名：

#### (i) 倘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)提出申請：

指定的中央結算系統參與者必須於申請表格適當方格內蓋上印有公司名稱的公司印章，及填寫其參與者編號。

#### (ii) 倘以個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：

- (a) 申請表格須載有中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
- (b) 於申請表格適當方格內填上中央結算系統投資者戶口持有人的參與者編號。

#### (iii) 倘以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：

- (a) 申請表格須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名和香港身份證號碼；及
- (b) 於申請表格適當方格內填上參與者編號。

#### (iv) 倘以公司中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：

- (a) 申請表格須載有中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱和香港商業登記證號碼；及
- (b) 於申請表格適當方格內填上參與者編號並蓋上印有公司名稱的公司印章。

倘有關中央結算系統參與者的資料不正確或不完備，或參與者編號或其他類似事宜有遺漏或不足，均可能導致申請無效。此外，香港交易所將在其網站([http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec\\_tradinfra/preparermb/preparermb\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm))登載其參與者名單，名單上的參與者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／或清算交易。閣下可於香港交易所網站點擊 [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) 網頁鏈接以獲取該合資格參與者名單。收款銀行相關分行備有申請表格以供索取，該處亦會按閣下的要求免費提供於最後可行日期刊發的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，見本節上文「索取申請表格之地點」一段。

## 如何申請香港公開發售基金單位

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)以黃色申請表格提出申請的投資者，務請在遞交申請前參閱香港交易所刊載的合資格參與者名單。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申請，而黃色申請表格尾頁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，有關申請將拒絕受理。

### 遞交申請表格的時間

填妥之白色或黃色申請表格，連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司－匯賢產業信託公開發售」為抬頭人的人民幣支票或人民幣本票，必須於2011年4月19日(星期二)中午十二時正前遞交，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文「10.惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」一段所述之時間及日期前遞交。

閣下填妥之申請表格，連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司－匯賢產業信託公開發售」為抬頭人的人民幣支票或人民幣本票，須於下列時間內投入本節上文「索取申請表格之地點」一段所列收款銀行之任何分行特設之收集箱內：

2011年4月11日(星期一)	—	上午九時正至下午四時三十分
2011年4月12日(星期二)	—	上午九時正至下午四時三十分
2011年4月13日(星期三)	—	上午九時正至下午四時三十分
2011年4月14日(星期四)	—	上午九時正至下午四時三十分
2011年4月15日(星期五)	—	上午九時正至下午四時三十分
2011年4月16日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2011年4月18日(星期一)	—	上午九時正至下午四時三十分
2011年4月19日(星期二)	—	上午九時正至中午十二時正

## 4 透過白表eIPO服務申請

### 一般事項

倘閣下屬個別人士及符合本節上文「可申請香港公開發售基金單位的人士」一段所載的準則，閣下可透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 以白表eIPO服務遞交申請。倘閣下透過白表eIPO服務遞交申請，基金單位將以閣下本身名義發行。

有關透過白表eIPO服務遞交申請的詳細指示，載於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。務請閣下細閱該等指示。倘閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會被指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，且可能不會提交予管理人。

倘閣下透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 作網上申請，閣下將授權指定白表eIPO服務供應商按照本發售通函所載的條款及條件提出申請。該等條款及條件乃經適用於白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂。

除本發售通函所載條款及條件外，指定白表eIPO服務供應商可能就閣下使用白表eIPO

## 如何申請香港公開發售基金單位

服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。於提交任何申請前，閣下須完全閱覽、明白及同意該等條款及條件。

透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請資料轉交予管理人、受託人及香港基金單位登記處。

### 最低認購數額及許可數額

閣下可透過白表eIPO服務就最少1,000個香港公開發售基金單位遞交申請。就超過1,000個香港公開發售基金單位的每個電子認購指示，須按申請表格一覽表上所列其中一個數目，或按指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)另行指定的數目作出。

### 遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2011年4月11日(星期一)上午九時正起至2011年4月19日(星期二)上午十一時三十分或於本節「一 惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」所述的較後時間前(每日24小時，申請截止日期除外)，透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請。完成全數繳付有關申請款項的最後時限為2011年4月19日(星期二)(即申請截止日期)中午十二時正，或倘該日並無辦理認購申請登記，則於本節「10.惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」所列的時間及日期前完成。

於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前經已遞交申請，並已從網站取得申請參考編號，則閣下將可繼續辦理申請手續(須完成支付申請款項)，直至遞交申請最後日期中午十二時正截止辦理認購申請登記之時為止。倘閣下無法於2011年4月19日(星期二)中午十二時正或之前或本節「10.惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」所述的較後時間前完成支付申請款項(包括任何相關費用)，則白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所述的方式退還予閣下。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向白表eIPO服務供應商提交香港公開發售基金單位的任何網上申請並完成支付相關款項，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO服務提交超過一份網上申請，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足款項，則不構成實際申請。

倘閣下被質疑透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提交網上申請，以使用白表eIPO服務提交超過一項申請，並已就該等申請完成支付款項，或者被質疑使用白表eIPO服務提交一項申請，同時透過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均將被拒絕受理。

# 如何申請香港公開發售基金單位

## 額外資料

就分配香港公開發售基金單位而言，透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用白表eIPO服務，向白表eIPO服務供應商提交網上申請的各申請人將視作一名申請人。

就閣下所申請的香港公開發售基金單位數目而言，倘閣下未有繳足申請款項或支付超過所需金額，或倘閣下的申請遭指定白表eIPO服務供應商以其他理由拒絕受理，則指定白表eIPO服務供應商可採取其他安排將款項退還予閣下。參閱指定白表eIPO服務供應商在指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 提供的額外資料。

在其他情況下，任何須予退回款項將根據本節「退回申請款項」一段所載向閣下支付。

## 環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式及經電子申請途徑節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交的「匯賢產業信託」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源 — 香港林」計劃。

## 警告

透過白表eIPO服務申請認購香港公開發售基金單位，僅為指定白表eIPO服務供應商提供給公眾投資者之一項服務。管理人、受託人、聯席上市代理人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商及香港基金單位登記處不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證透過白表eIPO服務提出的申請將提交予管理人，或閣下將獲配發任何香港公開發售基金單位。

謹請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可通過白表eIPO服務 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 遞交閣下的申請，務請閣下不要直至遞交香港公開發售申請最後日期方提交閣下的網上申請。倘閣下連接白表eIPO服務指定網站 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 遇到困難，閣下應遞交白色申請表格。然而，一經提交網上申請，並使用閣下在指定網站獲提供的申請參考編號全數完成支付後，則閣下將視為已作出實際申請而不應遞交白色或黃色申請表格，亦不應透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

## 5 申請條款及條件

每份申請表格均載列詳細指示，務請閣下細閱及遵從該等指示。若閣下未有嚴格遵從該等指示，閣下的申請可能遭拒絕受理。

務請閣下注意，填妥及提交申請表格或透過白表eIPO服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 指示及授權管理人、受託人、聯席牽頭包銷商及／或聯席賬簿管理人(或彼等的代理或代名人)代表閣下簽署任何文件，以及代表閣下辦理所有其他必需手續，務求根據

## 如何申請香港公開發售基金單位

信託契約規定致使閣下所獲分配的任何香港公開發售基金單位以閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)的名義登記,並以其他方式使本發售通函、申請表格及/或白表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(視乎情況而定)所述的安排生效;

- (ii) 承諾簽署所有文件及辦理所有必要事宜,使閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)可按照信託契約規定登記為閣下獲分配的香港公開發售基金單位的持有人;
- (iii) 向管理人、受託人及每名基金單位持有人同意,而管理人及受託人向每名基金單位持有人同意遵守及符合信託契約;
- (iv) 確認閣下已細閱本發售通函所載的條款、條件及申請手續(倘透過白表eIPO服務提出申請,則亦包括白表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載的條款及條件),並同意受其約束;
- (v) 確認閣下在作出申請時,已收取及/或細閱本發售通函(倘透過白表eIPO服務提出申請,則為白表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載的條款及條件),且僅依據本發售通函(倘透過白表eIPO服務提出申請,則為白表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))載列的資料及陳述,並不會依據本發售通函任何補充文件所載者以外的任何其他資料及陳述;
- (vi) 確認閣下知悉本發售通函披露有關發售的限制;
- (vii) 同意管理人、受託人、聯席上市代理人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與發售的任何其他各方毋須且不會對並非載於本發售通函(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責;
- (viii) 承諾及確認閣下(如申請是為閣下利益而提出)或閣下為其利益作出申請的人士,並無申請或接納,或表示有意認購,亦不會申請或接納,或表示有意認購國際發售項下任何國際發售基金單位,亦無以其他方式參與國際發售;
- (ix) 同意向管理人、受託人、香港基金單位登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商及/或彼等各自的顧問及代理,披露其可能所需有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料;
- (x) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請,則閣下同意及保證已遵從一切有關法律,而管理人、受託人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問,將不會因接納閣下的購買要約,或因閣下根據本發售通函所載條款及條件下的權利與責任所引起的任何行動,而違反香港以外地區的任何法律;
- (xi) 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)閣下的申請一經接納,即不可因無意的失實陳述而將其撤銷;
- (xii) (假如該項申請是為閣下本身利益作出)保證此乃為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請;或
- (xiii) (如申請是由一名代理代表閣下提出)保證閣下已有效及不可撤回地賦予代理一切必要的權力及授權提出申請;

## 如何申請香港公開發售基金單位

- (xiv) (假如閣下為他人的代理人或代名人)保證已向該人士作出合理查詢，以確定此乃為該人士的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人簽署申請表格或發出電子認購指示。
- (xv) 同意閣下的申請、任何對申請的接納以及因而產生的合約，將由香港法例管轄，並按其詮釋；
- (xvi) 聲明、保證及承諾閣下明白基金單位並未曾亦將不會根據美國證券法登記，且在填妥及提交任何申請表格或透過白表eIPO服務提出申請時，閣下及閣下代表或為其利益申請基金單位時身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例902條(h)(3)段所述的人士；
- (xvii) 保證申請所載的資料均屬真實準確；
- (xviii) 承諾及同意接納閣下所申請的香港公開發售基金單位，或根據申請閣下獲分配的較少數目的香港公開發售基金單位；
- (xix) 確認閣下已參閱於香港交易所網站 ([http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec\\_tradinfra/preparermb/preparermb\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm)) 刊載的合資格參與者名單，其中載有香港交易所參與者的名單，他們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／或清算交易；
- (xx) 授權管理人及受託人將閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)的姓名／名稱列入匯賢產業信託的基金單位持有人名冊，以作為閣下獲分配的任何香港公開發售基金單位的持有人，並授權管理人、受託人及／或彼等各自的代理人將任何基金單位證書及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按閣下在申請上所示地址寄予閣下或(如屬聯名申請人)申請上排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下承擔(惟倘閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並已在有關申請上表明擬親身領取基金單位證書及／或退款支票，則閣下可按本節「14.發送／領取基金單位證書及退款」所述的方式或於管理人在報章刊登有關發送／領取基金單位證書／電子退款指示／退款支票日期公告所告知的其他日期親自領取閣下的基金單位證書及／或退款支票)；
- (xxi) 明白管理人、受託人及聯席牽頭包銷商將依賴該等聲明及陳述，以決定是否就申請分配任何香港公開發售基金單位，而閣下可因作出虛假聲明而被檢控。

### 黃色申請表格的額外條款及條件

倘閣下使用黃色申請表格申請香港公開發售基金單位，則除上文所述確認及同意外，閣下同意：

- 閣下獲分配之任何香港公開發售基金單位將以香港結算代理人之名義登記，並直接存入香港結算運作的中央結算系統，以記存入閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，或閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口(按閣下在申請表格上之選擇而定)；
- 香港結算及香港結算代理人各自保留權利：(1)不接納以香港結算代理人名義發行的該等獲配發的任何或部分香港公開發售基金單位，或不接納該等獲配發的香港公開發售基金單位存入中央結算系統；(2)促使該等已配發之香港公開發售基金單位自中央結算系統中提取並轉入閣下名下，有關風險及費用由閣下承擔；並

## 如何申請香港公開發售基金單位

(3)促使該等已配發之香港公開發售基金單位以閣下(或倘閣下為聯名申請人，則為排名首位之申請人)名義發行，並在該等情況下，將該等已配發之香港公開發售基金單位之基金單位證書，以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所列之地址(郵誤風險概由閣下承擔)或供閣下領取；

- 香港結算及香港結算代理人各自可調整獲配發以香港結算代理人名義發行之香港公開發售基金單位之數目；
- 香港結算及香港結算代理人均毋須就本發售通函及申請表格中未有載附之資料及陳述負上任何責任；
- 香港結算及香港結算代理人均毋須對閣下承擔任何責任；
- 閣下已參閱於香港交易所網站([http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec\\_tradinfra/preparermb/preparermb\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm))刊載的合資格參與者名單，其中載有香港交易所參與者的名單，他們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／或清算交易。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，而黃色申請表格尾頁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，有關申請將拒絕受理。

### 6 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示遞交申請

#### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽署之參與者協議，並按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**，以申請認購香港公開發售基金單位及安排繳付申請時應付款項及退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效之香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載之程序)發出**電子認購指示**。閣下須確認於中央結算系統設立人民幣指定銀行賬戶。倘閣下未設立該等賬戶，閣下的申請將不獲接納。

倘閣下前往下列地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
德輔道中199號  
無限極廣場2樓

發售通函可在以上地點索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下之經紀或託管商(為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，以代表閣下申請香港公開發售基金單位。於選擇經紀或託管商時，務請閣下參閱於香港交易所網站([http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec\\_tradinfra/preparermb/preparermb](http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb)).

## 如何申請香港公開發售基金單位

htm) 刊載的合資格參與者名單，其中載有香港交易所參與者的名單，他們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／或清算交易。收款銀行相關分行備有申請表格以供索取，該處亦會按閣下的要求免費提供於最後可行日期刊發的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，見本節上文「索取申請表格之地點」一段。任何並非透過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提出的申請將不獲接納。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下或閣下透過經紀或託管商所提供之申請資料轉交管理人、受託人、聯席牽頭包銷商及香港基金單位登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

當香港結算代理人代表向其發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位的人士簽署**白色**申請表格時：

- (i) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本發售通函條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人代表每名該等人士作出下列事項：
  - 同意將予配發之香港公開發售基金單位須以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以便寄存入代表該人士輸入**電子認購指示**之中央結算系統參與者的股份戶口，或該人士之中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口內；
  - 承諾及同意接納該人士所發出**電子認購指示**所申請或獲分配任何較少數目之香港公開發售基金單位；
  - 承諾及確認該人士並無申請或接納或表示有意認購，亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售下的任何國際發售基金單位或以其他方式參與國際發售；
  - (如有關**電子認購指示**是為該人士本身之利益而發出)聲明僅有一項**電子認購指示**是為該人士之利益而發出；
  - (如該人士是他人之代理)聲明該人士僅為該位人士之利益而發出一項**電子認購指示**，而該人士已獲正式授權以該位人士代理之身份發出該項指示；
  - 明白管理人、受託人及聯席牽頭包銷商將依賴以上聲明及陳述，以決定是否就該人士作出之**電子認購指示**分配任何香港公開發售基金單位，而該人士如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權管理人及受託人將香港結算代理人之名稱列入基金單位持有人名冊內，作為按該人士之**電子認購指示**而分配之香港公開發售基金單位之持有人，並按照本公司與香港結算另行協議之安排，寄發有關基金單位證書及／或退款；
  - 確認該人士已細閱本發售通函所載條款、條件和申請手續，並同意受其約束；

## 如何申請香港公開發售基金單位

- 確認該人士已收取及／或閱讀本發售通函，僅依據本發售通函載列之資料和陳述發出該人士之**電子認購指示**或指示該人士之經紀或託管商代該人士發出**電子認購指示**(除本發售通函的任何補充文件所載者外)；
- 同意管理人、受託人、聯席上市代理人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與發售的任何其他方，均毋須對本發售通函(及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向管理人、受託人、香港基金單位登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露該人士的個人資料；
- 同意(在不損害該人士可能擁有之任何其他權利之情況下)由香港結算代理人作出之申請一經接納，即不可因無意之失實陳述而撤銷申請；
- 同意由香港結算代理人根據該人士作出的**電子認購指示**而代該名人士提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，當該名人士發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合約，管理人同意，除按本發售通函所述任其中一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港公開發售基金單位。然而，倘若對本發售通函內容負責的人士發出公告，免除或限制其對本發售通函的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人作出之申請一經接納後，其申請及該人士之**電子認購指示**均不可撤回，而對其申請是否獲得接納將以管理人刊發之香港公開發售基金單位結果的公佈為證；
- 就發出有關香港公開發售基金單位之**電子認購指示**而言，同意該人士與香港結算訂立之參與者協議(須與中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列之安排、承諾及保證；
- 向管理人及受託人(為本身及為各基金單位持有人的利益)表示同意(而一經接納香港結算代理人全部或部分申請，即被視為管理人及受託人(為本身及代表各基金單位持有人)向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合信託契約；及
- 同意該人士的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約將受香港法例規管，並須按其詮釋。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣

## 如何申請香港公開發售基金單位

下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項(香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對管理人或任何其他人士承擔任何責任)：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(作為相關中央結算系統參與者之代名人)代表閣下申請認購香港公開發售基金單位；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定用作支付的人民幣銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每個基金單位發售價，則退還申請款項，在各情況下均包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，並存入閣下指定用作支付的人民幣銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格及本發售通函所述須代表閣下作出的一切事項。

### 最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為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發出申請最少1,000個香港公開發售基金單位的**電子認購指示**。申請超過1,000個香港公開發售基金單位的指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港公開發售基金單位將不予考慮，並將不獲受理。

並非中央結算系統投資者戶口持有人的人士可指示彼等身為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，代表彼等透過中央結算系統終端機向香港結算發出**電子認購指示**，以申請香港公開發售基金單位。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2011年4月11日(星期一)	—	上午九時正至晚上八時三十分 <sup>(1)</sup>
2011年4月12日(星期二)	—	上午八時正至晚上八時三十分 <sup>(1)</sup>
2011年4月13日(星期三)	—	上午八時正至晚上八時三十分 <sup>(1)</sup>
2011年4月14日(星期四)	—	上午八時正至晚上八時三十分 <sup>(1)</sup>
2011年4月15日(星期五)	—	上午八時正至晚上八時三十分 <sup>(1)</sup>
2011年4月16日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正 <sup>(1)</sup>
2011年4月18日(星期一)	—	上午八時正至晚上八時三十分 <sup>(1)</sup>
2011年4月19日(星期二)	—	上午八時正 <sup>(1)</sup> 至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2011年4月11日(星期一)上午九時正至2011年4月19日(星期二)中午十二時正(每日24小時，申請截止日期除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2011年4月19日(星期二)中午十二時正，

## 如何申請香港公開發售基金單位

或倘該日並無開始辦理申請登記，則按下文「10.惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」分段所述之日期及時間前遞交。

### 重複申請概不受理

倘閣下被懷疑重複申請或倘為閣下之利益作出多於一項申請，則以香港結算代理人名義申請之香港公開發售基金單位數目將自動相應地調減有關閣下發出及／或為閣下之利益發出該等指示所認購之香港公開發售基金單位數目。就考慮是否作出重複申請而言，閣下或為閣下之利益向香港結算發出任何**電子認購指示**以申請香港公開發售基金單位將被視作一項實際申請。

就分配香港公開發售基金單位而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每一名發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者或為其利益而發出有關指示之人士會被視為申請人。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於管理人、受託人及香港基金單位登記處持有關於閣下之任何個人資料，亦同樣適用於並非香港結算代理人的申請人之個人資料。

### 警告

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**認購香港公開發售基金單位，僅為提供給中央結算系統參與者之一項服務。管理人、受託人、聯席上市代理人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及包銷商對申請概不負責，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港公開發售基金單位。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向該系統輸入**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以提交彼等的**電子認購指示**時出現問題，則應：(i)提交**白色**或**黃色**申請表格；(ii)透過**白表eIPO**提交；或(iii)於2011年4月19日(星期二)中午十二時正前或本節「10.惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」所述之較後時間前，前往香港結算客戶服務中心填寫**電子認購指示**輸入要求表格。

## 7 閣下可遞交之申請數目

閣下僅可在以下一種情況下提交超過一份香港公開發售基金單位申請：

閣下身為代名人，在此情況下，閣下可以本身之名義代表不同實益擁有人透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘閣下為中央結算系統參與者)及提交超過一份**白色**或**黃色**申請表格。

在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須為每名實益擁有人或倘為聯名實益擁有人，為每名聯名實益擁有人填寫：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼。

倘閣下並無填上此等資料，則有關申請將被視為為閣下之利益遞交。

## 如何申請香港公開發售基金單位

除此之外，一概不得作重複申請。

以下是對所有香港公開發售基金單位申請均有約束力的條款及條件，即填妥及送交申請表格、透過白表eIPO服務申請或提交電子認購指示，表示閣下：

- (假如該項申請是為閣下本身利益作出)保證此乃為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請；或
- (假如閣下為他人的代理人或代名人)保證已向該人士作出合理查詢，以確定此乃為該人士的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人簽署申請表格或發出電子認購指示。

除非閣下為代名人並已在閣下的申請中提供所需資料，否則倘閣下或閣下聯同閣下的聯名申請人作出下列行為，則閣下根據香港公開發售作出的所有申請將被視為重複申請而不獲受理：

- (個別或聯名)以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請提出超過一項申請；或
- (個別或聯名)同時以一份(或多份)白色申請表格及一份(或多份)黃色申請表格或以一份(或多份)白色或黃色申請表格及透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請提出申請；或
- (個別或聯名)以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請申請認購超過200,000,000個香港公開發售基金單位，即根據香港公開發售初步可供公眾認購的基金單位的50.0%，詳情載於本發售通函「發售架構—香港公開發售」一節；或
- 已申請認購或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)國際發售的基金單位。

倘有超過一份為閣下利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請提出之申請(包括香港結算代理人按電子認購指示作出申請之部分)，則閣下作出之所有申請將被視為重複申請而不獲受理。倘申請人為非上市公司，而：

- 該公司之主要業務為從事證券買賣；及
  - 閣下對該公司可行使法定控制權，
- 該項申請將視作為閣下本身利益提出。

## 如何申請香港公開發售基金單位

非上市公司指其股本證券並沒有在香港聯交所上市之公司。

法定控制權指 閣下：

- 控制該公司董事會之組成；或
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權獲分派超逾某特定金額之溢利或資本之股本)。

### 8 香港公開發售基金單位的價格

最高發售價為每個香港公開發售基金單位人民幣5.58元。閣下亦須以人民幣支付1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，即閣下須就一手1,000個基金單位支付人民幣5,636.25元。白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出最多200,000,000個基金單位數額應付的實際金額。閣下最少須申請1,000個基金單位。申請必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的基金單位將不予考慮，並將不獲受理。務請閣下留意，作為個人投資者，每日可將其他貨幣兌換為人民幣上限為人民幣20,000,000元，閣下須持有充足人民幣以支付申請款項及相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

倘閣下透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 以白表eIPO服務方式申請認購，閣下僅可使用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網上銀行服務支付申請款項。閣下須以上述三間銀行任何一間開設的人民幣銀行賬戶支付款項，而該人民幣銀行賬戶須存置足夠人民幣以作支付。有關支付數額及支付指示更多詳情載於 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。

閣下申請基金單位時，須根據申請表格(如閣下以申請表格提出申請)所載的條款，以一張人民幣支票或一張人民幣本票悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。倘閣下有意利用人民幣支票支付申請款項及相關收費及費用，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，閣下須注意，某些銀行已就客戶人民幣支票賬戶結餘或客戶一日內可簽發的支票金額實施內部限制(通常為人民幣80,000元)。該等限制或會對閣下安排籌集資金認購基金單位造成影響。倘閣下擬以人民幣本票支付，閣下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，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，擬透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，閣下須確認於中央結算系統設立人民幣指定銀行賬戶。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將以人民幣付予香港聯交所參與者，而證監會交

## 如何申請香港公開發售基金單位

易徵費及香港聯交所交易費則以人民幣付予香港聯交所(證監會交易徵費由香港聯交所代證監會收取)。

最終發售價將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)、Hui Xian Cayman 及管理人於2011年4月19日(星期二)或前後釐定,惟無論如何不遲於2011年4月26日(星期二),否則發售將不會進行並將告失效。有關其他詳情,請參閱本發售通函「發售架構—釐定發售價」一節。

### 9 申請登記時間

申請登記時間為2011年4月19日(星期二)上午十一時四十五分至中午十二時正。

本公司於截止辦理認購申請登記前不會處理基金單位的申請,亦不會配發任何該等基金單位。2011年4月19日(星期二)之後方開始配發基金單位。

### 10 惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響

倘於2011年4月19日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間內任何時間於香港發出:

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號;或
- 「黑色」暴雨警告訊號

將不會開始辦理申請登記。申請截止日期將延遲,並押後至下一個上午九時正至中午十二時正期間內在無懸掛任何此等警告訊號的營業日當日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

營業日指除星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

倘於2011年4月19日(星期二)並無開始及截止辦理認購申請登記,或倘於本發售通函「預期時間表」一節所述的其他日期香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號,則可能會影響本發售通函「預期時間表」一節所述的該等日期。本公司將就有關情況作出公佈。

### 11 公佈結果

我們預期於2011年4月28日(星期四)在英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)以及在匯賢產業信託網站 [www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com) 及香港交易所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港公開發售基金單位的分配基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證號碼/護照號碼/香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供:

- 可於2011年4月28日(星期四)上午九時正前在匯賢產業信託網站 [www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com) 及香港交易所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登的公佈,查閱香港公開發售的分配結果;
- 可於2011年4月28日(星期四)上午八時正至2011年5月4日(星期三)午夜十二時正期間24小時瀏覽指定的分配結果網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk),查閱香港公開發售的分配結果。申請人可於香港公開發售分配結果網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk),或

## 如何申請香港公開發售基金單位

可經由匯賢產業信託網站 [www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com) 超連結至香港公開發售分配結果網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) 使用身份識別搜尋功能查詢分配結果。用戶須輸入其在申請時提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼以查閱彼等各自的分配結果；

- 可致電香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢分配結果。申請人可於2011年4月28日(星期四)至2011年5月1日(星期日)期間上午九時正至晚上十時正致電2862 8669查詢其申請是否獲接納及獲分配的香港公開發售基金單位數目(如有)；
- 可於2011年4月28日(星期四)至2011年4月30日(星期六)期間在所有收款銀行分行的營業時間內，於該等分行查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子。有關收款銀行分行的地址載於上文「3.使用申請表格申請 — 索取申請表格之地點」一節。

如閣下的申請已收訖、有效、獲處理及未遭拒絕受理，管理人可透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果以接納閣下的購買要約。

倘管理人接納閣下的購買要約(全部或部分)，則構成為一項具約束力的合約，據此，倘發售的條件達成或發售並未在其他情況下被終止，則閣下須購買閣下要約獲接納的香港公開發售基金單位。其他詳情載於本發售通函「發售架構」一節。

在閣下的申請獲接納後的任何時間內，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請，但並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12 閣下不獲配發香港公開發售基金單位的情況

有關申請表格隨附的附註(不論閣下以申請表格或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))或向香港結算發出電子指示促使香港結算代理人代表閣下提出申請)詳細載列閣下不獲配發香港公開發售基金單位的情況，謹請閣下細閱。閣下尤須注意，閣下於下列情況將不獲配發香港公開發售基金單位：

- 倘香港公開發售的條件仍未達成：

倘本發售通函「發售架構 — 香港公開發售之條件」一節所載香港公開發售的條件於2011年4月29日或之前未獲達成。

- 管理人或其代理人可全權酌情決定拒絕或接納閣下的申請：

管理人、聯席牽頭包銷商(或彼等各自的代理及代名人)或指定白表eIPO服務供應商(倘適用)可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請。

管理人、聯席牽頭包銷商(或彼等各自的代理及代名人)及指定白表eIPO服務供應商(倘

## 如何申請香港公開發售基金單位

適用)(以管理人代理人的身份)及管理人的代理及代名人均毋須就拒絕或接納任何申請解釋原因。

- 倘出現下列情況，閣下將不會獲得任何配發：
  - 閣下提出重複或疑屬重複申請；
  - 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港公開發售基金單位及／或國際發售項下的國際發售基金單位。一經填妥任何白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表 eIPO服務 ([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)) 向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請，即表示閣下同意不會同時申請認購香港公開發售基金單位以及國際發售項下的國際發售基金單位。本公司將採取合理措施，識別及拒絕已在國際發售中獲得國際發售基金單位的投資者於香港公開發售所作的申請，以及識別及拒絕已在香港公開發售中獲得香港公開發售基金單位的投資者對國際發售所表示的興趣；
  - 閣下並未遵照申請表格內所載指示填妥申請表格(倘閣下以申請表格提出申請)；
  - 閣下通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申請，閣下的申請表格尾頁紅色方格內並無載有由香港交易所於截止辦理申請登記日期刊發合資格參與者名單上所載的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，名單上各人士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／或清算交易；
  - 閣下作為中央結算系統投資者戶口持有人透過中央結算系統發出電子認購指示向中央結算系統作出申請，但尚未於中央結算系統設立人民幣指定銀行賬戶；
  - 閣下指示屬於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，代表閣下透過中央結算系統終端機發出電子認購指示申請香港公開發售基金單位，但閣下的經紀或託管商並非名列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之中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者；
  - 閣下未根據指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載指示、條款及條件，完成透過白表eIPO服務提交網上申請；
  - 閣下並無繳妥款項，或閣下繳付款項的支票或本票於首次過戶時未能兌現；
  - 香港包銷協議及國際包銷協議未成為無條件；
  - 香港包銷協議及國際包銷協議根據其各自條款終止；
  - 管理人及／或聯席牽頭包銷商相信接納閣下的申請將導致彼等違反閣下填妥及／或簽署的申請所屬司法管轄權區的適用證券或其他法例、規則或規例；或

## 如何申請香港公開發售基金單位

- 閣下申請認購超過200,000,000個香港公開發售基金單位，即根據香港公開發售初步提呈以供公眾認購的基金單位的50.0%。

### 13 退回申請款項

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於申請時初步支付的發售價每個基金單位人民幣5.58元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或香港公開發售的條件並未按照「發售架構—香港公開發售之條件」一節所述者達成，或任何申請遭撤回或任何據此作出的配發宣告無效，則申請款項或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將以人民幣不計利息退還。閣下需持有人民幣銀行賬戶以存置退款支票或接收電子退款指示。本公司將作出特別安排，以避免退回申請款項（倘適用）時出現任何不當的延誤。

在出現大幅超額認購的特別情況下，管理人及聯席牽頭包銷商可酌情決定不將若干以申請表格提出的香港公開發售基金單位申請的小額申請款項支票（成功申請除外）過戶。

本公司將於2011年4月28日（星期四）按本節所述各種安排向閣下退還申請款項（如有）。

### 14 發送／領取基金單位證書及退款

閣下將就根據香港公開發售向閣下發出的全部香港公開發售基金單位獲發一張基金單位證書（惟根據以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請而發出的基金單位證書，將按下述方式存入中央結算系統）。

本公司不會就基金單位發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時已付的款項發出任何收據。除下文所述親身領取的情況外，以下項目將適時以普通郵遞方式，按申請表格所指定的地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 就以**白色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提交網上申請而言：
- (i) 倘申請全部獲接納，則發送所申請的全部香港公開發售基金單位的基金單位證書；或
  - (ii) 倘申請部分獲接納，則發送香港公開發售基金單位成功申請數目的基金單位證書（就以**黃色**申請表格提出而全部及部分獲接納的申請而言，成功申請的基金單位的基金單位證書將按下述方式存入中央結算系統）；及／或
- (b) 就**白色**或**黃色**申請表格提出的申請而言，向申請人（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為：(i)若申請部分不獲接納，則為申請香港公開發售基金單位不獲接納部分多繳的申請款項；或(ii)若申請全部不獲接納，則為全部申請款項；及／或(iii)若發售價低於申請時初步支付的每個基金單位發售價，則為發售價與申請時所付的每個基金單位最高發售價的差額，上述各種情況均包括該等退款／多繳款項應佔的1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及

## 如何申請香港公開發售基金單位

0.005%香港聯交所交易費(一概不計利息)。閣下所提供的香港身份證號碼／護照號碼(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)部分或會列印於閣下的退款支票(如有)上。上述資料亦可能轉交第三方作退款用途。閣下需持有人民幣銀行戶口作兌現退款支票之用。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述親身領取的情況外，有關使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請且全部及部分不獲接納，及發售價與申請時初步支付的每個基金單位發售價的差額的多繳申請款項(如有)的電子退款指示／退款支票；以及使用**白色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提交網上申請的全部及部分獲接納申請人的基金單位證書，預期將於2011年4月28日(星期四)或之前發送。閣下需持有人民幣銀行賬戶以存置退款支票或接收電子退款。本公司保留權利在支票過戶前，保留任何基金單位證書及任何多繳申請款項。

只有香港公開發售在所有方面成為無條件及「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—終止協議之理由」一節所述終止權利不獲行使的情況下，基金單位證書方會在2011年4月29日(星期五)上午八時正生效。投資者於獲發基金單位證書前或基金單位證書成為有效證書前買賣基金單位，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用**白色**申請表格申請

倘閣下申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並在閣下的**白色**申請表格表明擬親身領取退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，且已提供閣下的申請表格所規定的全部資料，則閣下可於2011年4月28日(星期四)或本公司在報章通知領取／發送退款支票／電子退款指示／基金單位證書的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港中央證券登記有限公司領取有關退款支票(如適用)及基金單位證書(如適用)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。倘閣下為個人申請人並選擇親身領取，則閣下不得授權他人代為領取。倘閣下為公司申請人並選擇派人領取，則閣下須委派授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表(如適用)在領取時均須出示香港中央證券登記有限公司認可的身份證明文件。倘閣下並未在指定領取時間內親身領取閣下的退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，則該等支票及／或證書將隨即以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000個香港公開發售基金單位，或閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，但並無在有關申請表格表明會親身領取閣下的退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，或倘閣下的申請遭拒絕受理、未獲接納或僅部分獲接納，或倘香港公開發售條件未根據本發售通函「發售架構—香港公開發售之條件」一節達成，或倘閣下的申請遭撤回或據此作出的任何配發宣告無效，則閣下的基金單位證書(如適用)及／或申請款項或適當部分的退款支票(如適用)(連同有關經紀佣金、香港聯

## 如何申請香港公開發售基金單位

交易所交易費及證監會交易徵費(如有))將不計息於2011年4月28日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下自行承擔。

### (b) 倘閣下使用黃色申請表格申請

倘閣下申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位,並在黃色申請表格選擇親身領取閣下的退款支票(如適用),則請按上述使用白色申請表格的申請人的相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位,但並無在黃色申請表格表明會親身領取閣下的退款支票(如有),或倘閣下申請認購少於1,000,000個香港公開發售基金單位,或倘閣下的申請遭拒絕受理、未獲接納或僅部分獲接納,或倘香港公開發售條件未根據本發售通函「發售架構—香港公開發售之條件」一節達成,或倘閣下的申請遭撤回,或據此作出的任何配發宣告無效,則閣下申請款項或適當部份的退款支票(如有)(連同有關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費(如有))將不計息於發送日期(預計為2011年4月28日(星期四))以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格申請認購香港公開發售基金單位,且閣下的申請全部或部分獲接納,則閣下的基金單位證書將以香港結算代理人的名義發行,並於2011年4月28日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統,以按閣下在申請表格指示寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口內。

- 倘閣下透過指定的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)提出申請:

對於寄存於閣下指定的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)股份戶口的香港公開發售基金單位,閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請:

管理人預期於2011年4月28日(星期四)按上文「11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及香港公開發售結果。閣下應查核該等結果,如有任何誤差,須於2011年4月28日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港公開發售基金單位寄存於閣下的股份戶口後,閣下可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下的新戶口結餘。香港結算亦將向閣下發出一份活動結單,列出寄存於閣下股份戶口的香港公開發售基金單位數目。

### (c) 倘閣下透過白表eIPO服務申請

倘閣下在指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商提交網上申請,以申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位,且閣下的申請全部或部分獲接納,則閣下可於2011年4月28日(星期四)或管理人於報章通知發送/領取基金單位證書/電子退款指示/退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正,親臨香港

## 如何申請香港公開發售基金單位

中央證券登記有限公司領取閣下的基金單位證書(倘適用)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

倘閣下並未於指定領取時間內親身領取閣下的基金單位證書，則該等證書將會隨即以普通郵遞方式寄往閣下向指定**白表eIPO**服務供應商提交網上申請所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000個香港公開發售基金單位，則閣下的基金單位證書(倘適用)將會於2011年4月28日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向指定**白表eIPO**服務供應商發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過**白表eIPO**服務申請並透過單一銀行賬戶繳付申請款項，則退款(如有)將以電子退款形式發送至申請付款賬戶內。倘閣下透過**白表 eIPO**服務申請並透過多個銀行賬戶繳付申請款項，則退款(如有)將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下**白表eIPO**申請所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

亦請留意上文「4.透過**白表eIPO**服務申請—額外資料」一節所載有關多繳申請款項、申請款項不足或申請遭指定**白表eIPO**服務供應商拒絕受理的退款的額外資料。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的基金單位證書將以香港結算代理人的名義發行，並於2011年4月28日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下所指示代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口內。

管理人預期於2011年4月28日(星期四)以上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查核管理人所刊發的公佈，如有任何誤差，須於2011年4月28日(星期四)或由香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的香港公開發售基金單位數目及應付予閣下的退款金額(如有)。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則閣下亦可於2011年4月28日(星期四)透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下獲配發的香港公開發售基金單位數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨將香港公開發售基金單位寄存於閣下的股份戶口及將退款存入閣下的人民幣銀行戶口後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售基金單位數目，以及存入閣下指定人民幣銀行賬戶的退款金額(如有)。

## 如何申請香港公開發售基金單位

就申請全部及部分不獲接納及／或發售價與申請時初步支付的每個基金單位發售價之間的差額而退還的申請款項(如有)(上述各情況均包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)，將於2011年4月28日(星期四)不計利息存入閣下或閣下經紀或託管商的指定人民幣銀行賬戶。

### 15 基金單位開始買賣

預期基金單位將於2011年4月29日(星期五)開始買賣。基金單位將以人民幣買賣，每手1,000個基金單位。基金單位股份代號為87001。

### 16 基金單位將合資格納入中央結算系統

倘香港聯交所批准基金單位上市及買賣，且本公司符合香港結算之證券收納規定，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期當日或香港結算選擇之任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。於香港聯交所買賣基金單位將以人民幣進行。香港聯交所參與者間之交易，須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內交收。

中央結算系統內之一切活動均須根據不時生效之中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排可能影響其權利及權益。

為使基金單位獲納入中央結算系統，一切所需安排均已辦妥。

### 17 有關香港公開發售之資料

閣下亦可由2011年4月11日(星期一)起至2011年4月19日(星期二)(包括公眾假期)上午九時正至下午九時正致電匯賢產業信託香港公開發售熱線(電話號碼為+852 28628666)，取得有關香港公開發售之資料。

接線生將能解答有關香港公開發售時間表、本發售通函及申請表格之派發地點、香港公開發售基金單位之申請辦法，以及如何獲知分配結果的查詢。然而，接線生的任何解答或行為，不應理解為就投資於匯賢產業信託之投資價值向任何人士作出投資建議，或邀請或誘使任何人士進行投資活動。閣下對投資於匯賢產業信託如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。

## 二手交易及交收

基金單位預期於2011年4月29日(星期五)在香港聯交所開始買賣。基金單位將以每手1,000個基金單位進行交易。匯賢產業信託股份代號為87001。

### 買賣交收

待基金單位獲正式批准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

**基金單位將於香港聯交所以人民幣買賣。**參閱本發售通函「風險因素 — 投資基金單位須承受外匯風險」一節對外匯風險的討論。

自上市日期起，投資者可直接透過證券經紀或透過託管商在香港聯交所進行交易。基金單位存託於其指定中央結算系統參與者在中央結算系統開設的股票賬戶的投資者，將根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則於中央結算系統交收，交收日不得遲於交易日後中央結算系統交收服務開放予中央結算系統參與者使用的第二日(T+2)。就持有實物基金單位的投資者而言，該等證書及已正式簽立及蓋章的轉讓文據，須在交收日前交付予其經紀或託管商。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，務請參閱香港交易所網站 ([http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec\\_tradinfra/preparermb/preparermb\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm)) 刊載的合資格參與者名單(名列者為成功完成香港交易所於2011年3月舉行的人民幣準備測試，並確認已準備就緒進行人民幣證券買賣及/或結算交易)及香港交易所刊載的其他有關參與者準備不時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。

擬於第二市場購買基金單位的投資者須就進行此項購買的人民幣資金需求諮詢彼等的股票經紀或託管商。投資者或須於任何基金單位買賣進行前於股票經紀或託管人處開設及持有人民幣賬戶。

### 印花稅及所涉及交易成本

向香港公開發售的成功申請人初步發行基金單位毋須繳付香港印花稅。隨後買賣基金單位將須繳納香港印花稅。

不論在香港聯交所場內或場外買賣，買方及賣方均須就每宗基金單位買賣繳納香港印花稅。印花稅按轉讓基金單位的支付代價或價值(以較高者為準)按0.2%徵收(買方及賣方各須各自承擔半數應繳付之香港印花稅)。此外，任何基金單位過戶文據現須繳納定額印花稅5港元。印花稅以港元支付。倘以人民幣於香港聯交所買賣基金單位，每宗基金單位買賣須繳付印花稅將根據香港金管局釐定的滙率計算。該滙率將於各交易日上午十一時正或之前於香港交易所網站刊載。

## 二手交易及交收

除香港印花稅外，在香港聯交所買賣基金單位的交易成本亦將包括0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。香港聯交所的每一交易方應付的中央結算系統股份交收費為總交易值的0.002%，每項交易的最低收費為2港元，而最高收費則為100港元。所有二次交易相關費用及收費將由香港聯交所以港元收取，並根據香港金管局於交易日釐定的滙率計算。該等滙率將於各交易日上午十一時正或之前於香港交易所網站刊載。在香港聯交所買賣基金單位的經紀佣金可自由協商。

倘交易透過經紀或託管商進行，投資者須向彼等各自的經紀或託管人諮詢彼等須如何支付印花稅、交易相關費用及收費以及經紀佣金，以及以何種貨幣支付。

---

釋 義

---

## 專用定義

本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

調整	指	本發售通函「分派政策」一節賦予的涵義。
年度可供分派收入	指	本發售通函「分派政策」一節賦予的涵義。
每月平均租金	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓有關期間各自的每月平均租金，其計量方法乃將有關期間的租金收入除該有關期間的月數。
每已出租可出租面積的每月平均租金	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓於有關期間，(a)該有關期間每月平均租金除(b)該有關期間(i)可出租面積乘(ii)平均出租率所得的商。
平均出租率／ 平均入住率	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓各自於有關期間之平均出租率，是將(a)有關期間每個月終之出租率之和，除(b)有關期間之月數計量之商；對於北京東方君悅大酒店，則為指定期內已出租客房總晚數除可出租客房總晚數，惟迎賓房及供僱員住宿的房間除外。
平均房價	指	於指定期間，酒店的出租總收入(包括客房有關的服務費)除該期間已出租客房總晚數。
基本租金	指	以下較短者的租金收入：(i)餘下的租約期及(ii)由租約生效日至第一個提前退租選擇權日期(如有)，不包括任何按營業額計算的租金(如適用)及其他費用和退款(如有)。
複合年增長率	指	以複式計算的年增長率，為總百分比增長率的N次方，N為所涉期間的年度數目。
代收費用	指	於信託契約使用時，就有關房地產物業而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，租戶及許用合約持有人應付予受託人或有關特別目的投資工具的空氣調節費、管理費、推廣費、土地使用費、水電費、清潔及其他費用(視情況而定)。
承租水平	指	對東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓而言，於有關時間東方新天地、東方經貿城或東方豪庭公寓(視情況而

## 專用定義

定)已承租的可出租面積(平方米)佔其可出租總面積的百分比。就此而言,「承租」就特定面積方面,指租約在該等有關時間於以下情況存在:(i)倘有關該面積的租賃協議其租約年期已生效及並未屆滿;或(ii)有關該面積的租賃協議其租約年期將於該有關時間後生效。

存置財產	指	於信託契約使用時,匯賢產業信託所有資產,包括現時根據信託契約以信託基金形式持有或被視作持有的所有法定投資(包括但不限於特別目的投資工具),以及發行基金單位產生的認購款項或申請認購款項,及投資套現所得款項的任何權益。
每基金單位分派	指	每基金單位分派。
國內生產總值/ 本地生產總值	指	國內生產總值/本地生產總值。
甲級寫字樓	指	一般位於商業中心區的寫字樓,多數為鋼架結構。樓面規則實用,寫字樓空間可自由間隔;標準樓面面積超逾1,000平方米(建築樓面面積),地台承重力在每平方米200公斤以上;此類寫字樓大部分提供雙重電力供應,供電量每平方米逾60伏安,並利用品牌空調系統於不同區域調節溫度及濕度;另外,每人每小時的新鮮空氣須逾30立方米;設有24小時冷熱水供應;其他特點及服務應包括:有品牌的升降機,等候時間少於40秒;充足的停車位,每車位服務面積少於250平方米;智能寫字樓作業系統(稱為5A系統)及;聲譽良好的物業管理公司。
建築樓面面積	指	有關物業的總樓面面積,包括該物業樓宇外牆內各層面積(包括任何地庫)及樓宇內各陽台面積(以陽台整體尺寸計算,包括每邊厚度),並計入樓宇外牆厚度,但不包括只為或擬用作停泊汽車、汽車裝卸,或垃圾收集站、物料回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供的其他設施,或接收通訊及廣播服務的設施,或僅為安放升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務等機電設備的樓面面積。

## 專用定義

經營毛利	指	就北京東方君悅大酒店而言，所有經營北京東方君悅大酒店直接或間接收益及收入(任何形式)及使用及佔有(業務干擾)保險實際已收的所得款項(扣除有關調整或收集該等收益及收入所需開支)，減維護、經營及管理北京東方君悅大酒店業務的全部成本及開支，計量方法載於酒店管理協議。
總收入	指	<p>於信託契約使用時，就有關房地產物業而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，於該期間營運該房地產所應計或產生的所有收入，包括但不限於基本租金、按營業額收取的租金、許用合約費、房租收益、餐飲收益、洗衣及乾洗服務、電訊、互聯網、其他通訊服務、傳真服務等的收益，以及代收費用及租戶、許用合約持有人、特許銷售商、客戶、客人或顧客應付之其他金額(經扣除所有回扣、退款、減免或折扣及免租期內之回扣)、業務干擾保險付款、停車場收入、大堂中庭收入、利息收入、廣告及營運該房地產應佔之其他收入，但不包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 銷售及／或出售房地產及／或營運設備所獲得或產生之款項或其任何部分；</li><li>(ii) 投購保險所得的全部款項(但不包括計入總收益的業務干擾保險付款)；</li><li>(iii) 所有租金按金及其他可予退還之保證按金；及</li><li>(iv) 該房地產之租戶、許用合約持有人及使用人銷售或供應服務或貨品而須支付的所有貨品及服務稅或增值稅(不論現時或將來生效)，該等稅項須由受託人或有關特別目的投資工具(視情況而定)向稅務機關負責。</li></ul>
公里	指	公里。
土地增值稅	指	土地增值稅。
租約	指	向租戶批出東方廣場物業單位的租約。「各租約」亦據此解釋。
市值	指	進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，

## 專用定義

在知情、審慎及不受脅逼下於估值日買賣一項物業的估計款項。

資產淨值	指	資產淨值，總資產減總負債。
淨平方米	指	具附錄六一戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場賦予的涵義之函件。
物業收入淨額	指	於信託契約使用時，就有關房地產而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，期間的總收入減該房地產物業營運開支。
出租率／入住率	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓各自於有關時間，按租約佔用的可出租面積除有關時間末可出租總面積。就此而言，「已租用」指關於特定面積，租約存在於該有關時間，而倘於該有關時間關於該面積的租賃協議其年期已生效而並未屆滿，則租約被視為存在。
物業營運開支	指	於信託契約使用時，就有關房地產而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，匯賢產業信託或相關特別目的投資工具於該房地產營運、維護、管理及市場推廣過程中直接產生的所有成本及開支。
物業價值	指	於信託契約使用時，所有房地產價值，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，惟倘特別目的投資工具並非匯賢產業信託(除北京東方廣場公司外)全資擁有，則匯賢產業信託應佔該特別目的投資工具的房地產價值，佔相關房地產總值的比例，應與其擁有該特別目的投資工具的權益比例一致。
房地產	指	任何土地及任何土地上的權益、期權或其他權利，按此定義，「土地」包括以任何形式保有的土地(不論是否與地面分離)，以及建築物或其部分(不論完成與否，亦不論以水平或垂直或其他方式劃分)，以及物業單位和可繼承產業(有形和無形)，以及任何產業權或其中的利益。
可出租面積	指	由北京東方廣場公司於任何指定時間釐定東方新天地每個單位可供出租面積，但不包括整體共用的公共或樓宇

## 專用定義

設施範圍，以及為管理及維護作配套用途的面積；另外北京東方廣場公司於任何指定時間釐定東方經貿城及東方豪庭公寓每個單位可供出租面積，包括其分配的整體共用的公共或樓宇設施範圍，以及為管理及維護作配套用途的面積。

租金收入	指	租戶按租約應付的基本租金及按營業額收取的租金(如適用)，不包括任何租賃有關收入、管理費及停車位收入。
平均可出租客房收入	指	每間可供應客房的收入，以酒店客房總收入(包括有關服務費)除一個特定期可供出租客房總晚數計量。
出租客房晚數	指	於指定期間酒店客房可供客人留宿最長至24小時的次數，不包括迎賓房或僱員住宿的房間。
特別目的投資工具	指	匯賢產業信託根據房地產投資信託基金守則，透過其持有或擁有房地產，以全資或控股方式直接或間接擁有的實體。
平方米	指	平方米。
平方米(建築樓面面積)	指	具附錄六一戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場賦予的涵義之函件。
租戶	指	按租約所列的租戶。
按營業額收取的租金	指	按租戶銷售營業額事前釐定的百分比計量租金。

## 一般定義

本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

收購	指	匯賢產業信託根據重組協議收購 Hui Xian BVI 股份。
收購費用	指	於信託契約使用時，匯賢產業信託直接或間接收購任何房地產，須根據信託契約向管理人支付不超過收購價1.0%的收購費用(視乎情況按匯賢產業信託於所收購房地產的權益按比例計算)。
申請表格	指	白色、黃色及綠色申請表格，或視乎文義其中一種。
評估值	指	由獨立物業估值師於2011年1月31日就個別物業評估的市值，載於本發售通函附錄五。
ARA	指	ARA Asset Management Limited，於2002年7月1日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並於新加坡證券交易所有限公司上市。於最後可行日期，為長實聯屬公司，長實間接擁有其15.6%股權。
組織章程	指	管理人的組織章程。
轉讓債務	指	現存債務本金人民幣10億元之一部分(或其他可能由Hui Xian Cayman與管理人協定的本金額，惟須介乎人民幣7億元至人民幣15.5億元的範圍)，將由Hui Xian Cayman根據重組協議轉讓予受託人(以匯賢產業信託受託人身份)。
聯繫人	指	證券及期貨條例賦予的涵義。
基本費用	指	於信託契約使用時，管理人於有關時間定期收取每年不超過物業價值0.3%的費用(及於信託契約日期為0.3%)，或其他根據信託契約不時固定或以其他方式釐定的費率。
北京港基	指	北京港基世紀物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為長實附屬公司。
北京高衛	指	北京高衛世紀物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為長實附屬公司。
董事會	指	董事會。
中銀	指	中國銀行股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限

## 一般定義

		公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：03988)及A股則於上海證券交易所上市(股票代碼：601988)。
中銀國際	指	中銀國際亞洲有限公司，可從事證券及期貨條例第V部項下(第1類)及就機構融資提供意見(第6類)受規管活動的持牌法團。
中銀貸款協議	指	中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議。
中銀循環融資	指	根據中銀循環融資協議與中銀訂立總額人民幣500,000,000元的循環貸款融資。
中銀循環融資協議	指	北京東方廣場公司(作為借方)與中銀(作為貸方)於2009年2月12日訂立有關總額為人民幣500,000,000元的循環融資的信貸融資協議及相關的擔保協議。
中銀定期貸款	指	根據中銀定期貸款協議與中銀訂立總額人民幣1,100,000,000元的定期貸款。
中銀定期貸款協議	指	北京東方廣場公司(作為借方)與中銀(作為貸方)於2008年12月30日訂立有關總額為人民幣1,100,000,000元的定期貸款的定期貸款協議及相關的擔保協議。
北京東方廣場公司	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業。
北京東方廣場公司商標	指	由北京東方廣場公司擁有的商標或服務標誌，根據北京東方廣場公司商標許用契約許可管理人使用，並建議根據經營管理協議許可物業管理人使用。
營業日	指	香港持牌銀行一般營業日子(不包括星期日、公眾假期及於平日上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至中午十二時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子)。
英屬處女群島	指	英屬處女群島。
中央結算系統	指	香港結算設立及管理的中央結算及交收系統。
中央結算系統結算參與者	指	獲准以直接結算參與者或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士。
中央結算系統託管商參與者	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士。

## 一般定義

中央結算系統投資者戶口持有人	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司。
中央結算系統參與者	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人。
CEPA	指	內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排。
長實	指	長江實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00001)。
長實集團	指	長實及其附屬公司。
長江基建	指	長江基建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：01038)。
中國人壽	指	中國人壽保險(集團)公司，一家於中國註冊成立的有限公司。
中信証券	指	中信証券股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600030)。
中信証券融資	指	中信証券融資(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例第V部項下證券交易(第1類)、就證券提供意見(第4類)及就機構融資提供意見(第6類)受規管活動的持牌公司。
中信証券集團	指	中信証券國際、其控股公司及各自的附屬公司。
中信証券國際	指	中信証券國際有限公司，中信証券全資附屬公司。
長江生命科技	指	長江生命科技集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00775)。
完成	指	根據重組協議條文完成轉讓 Hui Xian BVI 的股份及出轉轉讓債務。
關連人士	指	具房地產投資信託基金守則所賦予之涵義。
控股股東	指	任何人士或一組人士共同有權行使或控制行使計劃持有人大會上30.0%或以上投票權(或收購、合併及股份購回

## 一般定義

守則不時指定之其他數額作為觸發強制性全面收購建議之水平)。

可轉換工具	指	任何由匯賢產業信託或任何特別目的投資工具發行可轉換或交換為基金單位的證券，或任何供認購或發行基金單位(或該等可轉換或交換為基金單位的證券)任何認購權或認股權證或類似權利；而「根據」任何可轉換工具發行基金單位則指行使根據該等可轉換工具之條件及條款下的任何轉換、交換、認購或類似權利(視情況而定)而發行的基金單位。
Cranwood	指	Cranwood Company Limited，一家於利比里亞共和國註冊成立的公司
北京東方廣場公司商標許用契約	指	北京東方廣場公司及管理人於2011年4月8日訂立的契約，有關授予管理人使用北京東方廣場公司商標的許可。
匯賢商標特許契約	指	Hui Xian BVI 及管理人所訂立的契約，有關授予管理人使用匯賢商標的許可。
稅務契約	指	Hui Xian Cayman 就若干稅務責任以受託人(以匯賢產業信託受託人身份)為受益人於上市日期前與 Hui Xian BVI 訂立的契約。
董事	指	管理人的董事。
出售變現費用	指	於信託契約使用時，根據信託契約應向管理人支付出售變現費用，該費用將不超過匯賢產業信託所出售或出售變現的任何土地房地產售價0.5%(及於信託契約日期為0.5%)(視乎情況按匯賢產業信託於所出售房地產的權益比例計算)。
境內合營夥伴	指	北京東方鴻聯文化有限責任公司，一家於中國成立的境內有限公司，為北京東方廣場公司的中國合作夥伴。
戴德梁行	指	北京戴德梁行物業管理有限公司。
電子退款	指	倘投資者以白表eIPO服務申請，且以單一銀行戶口支付申請款項，指定白表eIPO服務供應商將向其申請付費的戶口退還款項。白表eIPO服務供應商將不會就退款收取任何額外費用或收費。

## 一般定義

合資格參與者名單	指	香港交易所網站 ( <a href="http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm">http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm</a> ) 所列已確認準備就緒進行人民幣證券買賣及／或結算交易的參與者名單，名列者為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準備就緒進行人民幣證券買賣及／或結算交易的香港交易所參與者。
行政人員	指	管理人於本發售通函日期的行政人員。
現有借貸	指	Hui Xian BVI 借款之債項總額，包括於緊接完成前尚欠 Hui Xian Cayman 之所有未償還本金、利息或其他款項(為清楚起見，Hui Xian BVI 其時根據上市前分派已宣派而仍未支付的分額除外)。
現有債務	指	緊接完成前 Hui Xian BVI 尚欠 Hui Xian Cayman 的總額(即現有借貸另加 Hui Xian BVI 其時上市前分派已宣派而仍未支付的分額)。
貸款融資	指	根據融資協議批予滙賢投資合共人民幣1,400,000,000元有抵押信貸融資，包括滙賢控股作出的循環信貸融資人民幣100,000,000元及循環信貸融資人民幣1,300,000,000元。
融資協議	指	循環信貸融資協議，以及與貸款融資有關之抵押文件及其他協議，包括任何補充或修訂。
融資函件	指	融資協議所界定之涵義。
預測期間	指	由上市日期至2011年6月30日期間。
置富產業信託	指	置富產業信託，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板(股份代號：778)及於新加坡證券交易所有限公司主板上市。
北京東方君悅大酒店	指	東方廣場的北京東方君悅大酒店。
綠色申請表格	指	待白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格。
港元	指	港元，香港法定貨幣。

## 一般定義

香港交易所	指	香港交易及結算所有限公司。
香港財務報告準則	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
香港會計師公會	指	香港會計師公會。
香港結算	指	香港中央結算有限公司。
香港結算代理人	指	香港中央結算(代理人)有限公司。
控股公司	指	Hui Xian BVI 及滙賢投資。
香港	指	中國香港特別行政區。
香港公認會計原則	指	香港公認之會計原則。
香港公開發售	指	根據並受限於本發售通函及申請表格所述之條款及條件，按發售價在香港向公眾發售基金單位。
香港公開發售基金單位	指	匯賢產業信託根據香港公開發售初步發售之400,000,000個基金單位(可按本發售通函「發售架構」一節予以調整)。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
香港包銷商	指	香港公開發售之包銷商，名稱載於本發售通函「包銷—香港包銷商」一節。
香港包銷協議	指	由管理人、Hui Xian Cayman、聯席牽頭包銷商及香港包銷商於2011年4月8日就香港公開發售訂立之包銷協議，詳情載於本發售通函「包銷」一節。
香港基金單位登記處	指	香港中央證券登記有限公司。
酒店設施及設備	指	北京東方君悅大酒店所有家具及設備，包括貴賓廳、寫字樓、公眾場地及其他家具、地毯、布簾、燈光及類似項目；烹調及洗衣設備；特別酒店設備，包括(a)所有設施用以營運(i)貴賓廳，包括電視機、迷你酒吧及保險箱，(ii)宴客廳，及(iii)員工儲物室，(b)寫字樓設備，包括凱悅國際指示的電腦軟硬件，(c)餐室推車，(d)物料處理設備，(e)清理及工程設備，及(f)接載客人及員工的車輛。

## 一般定義

酒店總經理	指	酒店管理人指定負責營運及管理北京東方君悅的總經理。
酒店管理協議	指	北京東方廣場公司及酒店管理人於2001年7月27日訂立的協議，關於(其中包括)就北京東方君悅提供若干管理服務，經雙方於2002年9月13日及2011年3月28日訂立的兩份補充協議修訂。
酒店管理人	指	中國凱悅有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為Hyatt International Corporation全資附屬公司，而Hyatt International Corporation為一家於美國特拉華州成立的有限公司，乃北京東方君悅大酒店的管理人。
Hui Xian BVI	指	Hui Xian (B.V.I.) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，完成後由匯賢產業信託全資直接擁有。
Hui Xian BVI 集團	指	Hui Xian BVI 及其附屬公司。
Hui Xian BVI 股份	指	組成Hui Xian BVI 全部已發行股本的股份。
Hui Xian Cayman	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，由匯賢控股全資直接擁有。
匯賢控股	指	匯賢控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司。
匯賢控股認購	指	匯賢控股根據匯賢控股認購協議載列的條款及條件以發售價認購300,000,000個基金單位。
匯賢控股認購協議	指	匯賢控股與管理人根據匯賢控股同意認購300,000,000個基金單位而於2011年4月8日訂立認購協議。
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由Hui Xian BVI 全資直接擁有。
匯賢產業信託	指	匯賢產業信託，為集體投資計劃，構成一項單位信託基金，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。
匯賢商標	指	由Hui Xian BVI 擁有的商標或服務標誌，根據匯賢商標許用契約許可管理人使用。
和記黃埔	指	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其

## 一般定義

		股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00013)。
和記黃埔集團	指	和記黃埔及其附屬公司。
凱悅國際	指	Hyatt International Corporation，一家於美國註冊成立的公司。
國際財務報告準則	指	國際財務報告準則。
獨立物業估值師	指	美國評值有限公司。
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事。
國際發售	指	按發售價提呈國際發售基金單位予機構、專業及其他投資者認購，以籌措現金，詳情載於本發售通函「發售架構」一節。
國際發售基金單位	指	國際發售中初步提呈發售予投資者之1,600,000,000個基金單位(可予調整)及超額配售權下最多300,000,000個額外基金單位。
國際包銷商	指	由聯席賬簿管理人牽頭之一組國際發售包銷商。
國際包銷協議	指	預期將由管理人、Hui Xian Cayman、聯席賬簿管理人及國際包銷商等於2011年4月19日或前後就國際發售訂立之包銷協議，詳情載於本發售通函「包銷」一節。
首次公開發售	指	在香港首次公開發售基金單位。
發行價	指	根據信託契約可予發行之新基金單位之價格。
仲量聯行	指	中信仲量聯行有限公司
聯席賬簿管理人	指	中信証券融資、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際亞洲有限公司。
聯席牽頭包銷商	指	中信証券融資、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際亞洲有限公司。
聯席上市代理人	指	中信証券融資、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際亞洲有限公司。
合資文件	指	滙賢投資及境內合營夥伴於1998年11月16日訂立合營合同及組織章程，並分別經各方於2008年6月13日之補充協議所修訂及補充。

## 一般定義

最後可行日期	指	2011年4月7日，確定本發售通函所載若干資料的最後可行日期。
上市協議	指	受託人(作為匯賢產業信託的受託人)、管理人(作為集體投資計劃營辦人)及香港聯交所就匯賢產業信託訂立的協議。
上市日期	指	基金單位首次上市之日期，預期為2011年4月29日，自該日起基金單位獲准在香港聯交所進行買賣。
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
主板	指	香港聯交所營運之證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於香港聯交所之創業板，且與之並行營運。
管理費	指	應付予管理人之管理費，包括基本費用及浮動費用。
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於2010年10月26日在香港根據公司條例註冊成立的公司。
管理人集團	指	本發售通函「關連人士交易一簡介」一節賦予的涵義。
市場顧問	指	仲量聯行及戴德梁行。
市價	指	於信託契約使用時，緊接有關基金單位向管理人發行日期前十個交易日期間，管理人按基金單位成交量加權平均價釐定之價格。
最高發售價	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之最高價格人民幣5.58元(須全數繳足)。
最低發售價	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位預期應付之最低價格人民幣5.24元(須全數繳足)。
發售價	指	根據發售將予發行及配發之每個基金單位之最終人民幣價格(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.003%證監會交易徵費)，釐定發售價詳情請參閱本發售通函「發售架構」一節。
發售	指	香港公開發售及國際發售。

## 一般定義

發售通函	指	本發售通函，就基金單位於香港聯交所主板首次公開發售及上市而發行。
東方海外國際	指	東方海外(國際)有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00316)。
經營管理協議	指	由北京東方廣場公司與物業管理人就東方廣場(不包括北京東方君悅大酒店)提供若干有關營運、管理及市場推廣服務提呈訂立的協議。
普通決議案	指	在基金單位持有人大會上獲提呈並獲出席及有投票權者以簡單多數通過之決議案，惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10.0%之基金單位持有人。
東方廣場	指	一組位於中國北京東城區東長安街一號的發展群，稱為東方廣場，包括東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓、北京東方君悅，以土地使用證京市東港澳臺國用(2006出)10128號及房屋所有權證京房權證市東港澳臺字10283號為代表。
超額配售權	指	匯賢控股將向國際包銷商授出的配售權，可由穩定價格操作人諮詢聯席賬簿管理人意見後代表國際包銷商行使，藉此要求匯賢控股根據發售以發售價向投資者出售最多300,000,000個基金單位(佔發售項下基金單位總數15.0%)作為國際發售的一部分，目的為(其中包括)補足基金單位超額配售(如有)。
中國人民銀行	指	中國人民銀行。
中國公認會計準則	指	中國公認之會計準則。
中國	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
上市前分派	指	Hui Xian BVI於2011年4月7日向當時唯一股東(即Hui Xian Cayman) 宣派盈餘人民幣7,300,000,000元，Hui Xian BVI 截至最後可行日期仍未支付該分派。
定價日	指	就發售釐定發售價之日期，預期為2011年4月19日。
物業顧問	指	第一太平戴維斯工程顧問有限公司。

## 一般定義

物業管理人	指	一家正在中國辦理成立手續的有限公司，為管理人全資附屬公司(將名為北京匯賢企業管理有限公司)。
泓富產業信託	指	泓富產業信託，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：808)。
記錄日期	指	於信託契約使用時，管理人為釐定基金單位持有人分派金額之分派權利而釐定之每個分派期間之一個或多個日期。
S規例	指	美國證券法S規例。
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金。
房地產投資信託基金守則	指	證監會公佈之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準，或就信託契約而言，則不時包括但不限於由證監會刊發的實務陳述，或於任何特別情況下，由證監會發出的特別書面指引或授出的豁免或免除。
相關金額	指	境內合營夥伴根據合資文件有權獲得若干付款，詳情及涵義載於「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。
相關日期	指	視乎情況，發行或建議發行任何基金單位或可轉換工具之有關協議或其他文據的日期，或授出任何可轉換工具之日期(以較先者為準)。
重組協議	指	由受託人、管理人、Hui Xian Cayman 及匯賢控股就集團重組於2011年4月8日訂立的協議，涉及(其中包括)轉讓 Hui Xian BVI 股份及出讓債務轉讓予受託人及向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位(或Hui Xian Cayman與管理人可能協定的其他數目之基金單位)。
「負責人員」	指	根據證券及期貨條例的規定獲委任管理人的負責人員。
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣。
人民幣清算銀行	指	中國銀行(香港)有限公司。
外匯管理局	指	國家外匯管理局。

## 一般定義

結算協議	指	中國人民銀行與人民幣清算銀行就人民幣清算業務訂立的結算協議(及其修訂)，進一步擴大香港參與銀行的人民幣業務範圍。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
主要持有人	指	具房地產投資信託基金守則所賦予之涵義。
特別決議案	指	在基金單位持有人大會上獲提呈並獲親身或委派代表出席及有投票權者以75.0%或以上之大比數票通過(須以投票表決方式進行)之決議案，惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位25.0%之基金單位持有人。
穩定價格操作人	指	香港上海滙豐銀行有限公司
附屬公司	指	(i) 就匯賢產業信託而言，任何公司：  (a) 一半以上的已發行股本或股權權益直接或間接由匯賢產業信託實益擁有；  (b) 於基金單位持有人大會上一半以上投票權直接或間接可由匯賢產業信託行使或控制；  (c) 為匯賢產業信託另一家附屬公司(具有下文(ii)段涵義)的附屬公司；  (ii) 任何其他情況下，具有公司條例第2條涵義的附屬公司。
收購守則	指	證監會發出的香港公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂)。
東方新天地	指	東方廣場的東方新天地，包括三層購物商場，分為七個主要區域，分別為首層及地鐵層的第一區至第五區、時光別館及天空大道。
東方豪庭公寓	指	東方廣場的東方豪庭公寓，兩座豪華服務式公寓組成東方廣場一部分，分別名為尊萃豪庭及匯賢豪庭，統稱東方豪庭公寓。
東方經貿城	指	東方廣場的東方經貿城，八座甲級寫字樓建築群組成東方廣場一部分，統稱東方經貿城。

## 一般定義

信託契約	指	Hui Xian Cayman、受託人及管理人於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託之信託契約(以經任何補充契約修訂者為準)。
受託人	指	匯賢產業信託之受託人德意志信託(香港)有限公司。
受託人關連人士	指	具本發售通函「關連人士交易一簡介」一節賦予的涵義。
受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
包銷商	指	香港包銷商及國際包銷商。
包銷協議	指	香港包銷協議及國際包銷協議。
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位。
基金單位借貸協議	指	穩定價格操作人及匯賢控股於2011年4月19日或前後所訂立之基金單位借貸協議。
美國	指	美利堅合眾國。
基金單位持有人	指	基金單位之登記持有人。
美元	指	美元，美國法定貨幣。
美國證券法	指	1933年美國證券法(經修訂)。
估值報告	指	獨立物業估值師編製之估值報告，載於附錄五。
浮動費用	指	於信託契約使用時，根據信託契約應付管理人的浮動費用。
白表eIPO	指	透過指定白表eIPO網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交申請表格，以申請人名義申請將予發行的香港公開發售基金單位。
白表eIPO服務供應商	指	香港中央證券登記有限公司。

除非另有指明，人民幣金額已按人民幣0.84190元兌1.00港元之匯率換算，此匯率乃中國人民銀行於最後可行日期設定的滙兌交易通行匯率。這並非說明任何人民幣金額本可以或可以按上述匯率或任何匯率結算。

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

以下載列吾等就 Hui Xian (B.V.I.) Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) (兩者在完成下文所述建議重組後，將注入匯賢產業信託 (「匯賢產業信託」) 截至 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日止三個年度各年及截至 2010 年 10 月 31 日止十個月 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 之報告，以載入就根據《房地產投資信託基金守則》匯賢產業信託單位首次公開發售及於香港聯合交易所有限公司主板上市 (「建議上市」) 而將於 2011 年 4 月 11 日刊發之發售函件 (「發售通函」)。

匯賢產業信託是一項集體投資計劃，根據德意志信託 (香港) 有限公司 (「受託人」) 與滙賢房託管理有限公司 (「管理人」) 於 2011 年 4 月 1 日訂立的信託契據 (「信託契據」) 及證券及期貨條例第 104 條授權組成單位信託。匯賢產業信託由成立以來，直至 2011 年 4 月 8 日當 Hui Xian (Cayman Islands) Limited 訂立重組協議，以向匯賢產業信託轉讓及質讓 貴公司全部已發行股本及 貴公司結欠 Hui Xian (Cayman Islands) Limited 總金額的部分權益 (「建議重組」) 前，並無進行任何業務。

根據重組協議 (於發售通函內「架構及組織」及「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」兩節詳述「集團重組」)，待建議重組完成後，匯賢產業信託將成為組成 貴集團的公司的控股公司。

於本報告日期及在有關期間內，組成 貴集團的公司(該等公司均屬有限公司)詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 普通股本／ 註冊資本	主要業務	持有物業名稱
<b>於英屬處女群島</b> (「英屬處女群島」) 註冊成立：				
Hui Xian (B.V.I.) Limited	1994年6月7日	面值1美元的1股	投資控股 持有滙賢投資 有限公司	—
<b>於香港註冊成立：</b>				
滙賢投資有限公司 (「滙賢投資」)	1992年8月18日	每股面值1美元 的10,000股	投資控股 持有北京東方廣 場有限公司	—
<b>於中華人民共和國</b> (「中國」)註冊 成立：				
北京東方廣場有限公司 (「北京東方 廣場公司」)	1999年1月25日	註冊 — 600,000,000美元 繳足 — 600,000,000美元	於中國北京 投資物業及 營運 酒店及服務式 公寓業務	東方廣場

附註：北京東方廣場公司根據滙賢投資與中國合營夥伴(「境內合作夥伴」)於1998年訂立合作合營合同成立。北京東方廣場公司的全部資本來自滙賢投資的出資。北京東方廣場公司為期50年，於2049年1月24日屆滿。

根據有關北京東方廣場公司的合營文件，滙賢投資有權於北京東方廣場公司的12名董事中，任命其中9人，而境內合作夥伴有權任命北京東方廣場公司其餘3名董事。所有決議案可在大多數贊成下通過，惟有若干事項須獲有關董事委員會列席的北京東方廣場公司董事一致批准。該等事項包括修訂北京東方廣場公司的組織章組、增加、削減或轉讓北京東方廣場公司的註冊資本、解散北京東方廣場公司、將北京東方廣場公司資產按揭抵押、合併、清除合併或更改北京東方廣場公司的組織架構、有關涉及於北京東方廣場公司屆滿年期(除非延期，否則即2049年1月24日)以後使用東方廣場及其他附屬東方廣場固定資產的權利的事宜、與東方廣場及其他附屬東方廣場固定資產的所有權有關的事務，以及任何其他可能影響境內合作夥伴或滙賢投資在合營年期屆滿後於北京東方廣場公司權益及權利的事宜或有關法例及規例所指明的任何其他事宜。

根據合營文件，只要北京東方廣場公司的法律地位及境內合作夥伴於固定資產的所有權，以及境內合作夥伴在北京東方廣場公司年期屆滿後分派餘下資產的權益並未受損害，境內合作夥伴應積極支持提議由北京東方廣場公司董事會決定的所有決議案，以令北京東方廣場公司的業務順利落實及發展，而當北京東方廣場公司董事會會議通知按照合營文件訂明的方式妥當發出，境內合作夥伴將促使由其提名董事出席董事會會議，並支持有關決議案。合營合同的其他詳情載於A節附註19。

組成 貴集團的所有公司已採納12月31日為其財政年度結束日期。

截至2007年、2008年、2009年12月31日止三年各年，吾等擔任 貴公司及 Hui Xian Investment 的核數師，而德勤華永會計師事務所有限公司北京分所擔任北京東方廣場公司的核數師。

就本報告而言， 貴公司已遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。本報告所載 貴集團於有關期間的財務資料從相關財務報表編製。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行吾等的獨立審核工作，並按照香港會計師公會推薦的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審查 貴集團於有關期間的相關財務報表。在編製吾等的報告以載入發售通函時，對於相關財務報表並無認為必要的調整。

貴公司董事對相關財務報表負有責任，彼等對其刊發作出審批。管理人須對發售通函內容(本報告載入其中)負責。吾等的責任為根據相關財務報表編製本報告所載的財務資料以及隨附的附註，以對財務資料作出獨立意見，並向 閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，載於A至D節的財務資料連同隨附的附註真實公平地反映 貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年10月31日之財務狀況及其於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度及2010年10月31日止十個月期間之業績及現金流量。

貴集團截至2009年10月31日止十個月之綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同有關附註摘錄自 貴集團同期的未經審核綜合財務報表(「2009年10月財務資料」)，乃 貴公司僅為編製本報告而編製。吾等已遵照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。吾等對2009年10月財務資料進行的審閱，包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢、運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不就2009年10月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，並無發現任何事項，使吾等相信2009年10月財務資料在各重大方面未有按照符合香港財務報告準則的會計政策的財務資料貫徹一致地編製。

## A. 財務資料

## 綜合全面收益表

附註	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	
收入 .....	6	2,077	2,269	1,969	1,634	1,739
租金相關收入 .....	7	61	72	77	48	40
其他收入 .....	8	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)
其他營運成本 .....	9	(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 .....	10	(159)	(83)	(82)	(70)	(53)
除稅前溢利 .....		1,228	2,592	1,219	1,007	9,816
所得稅開支 .....	11	(276)	(625)	(346)	(280)	(2,489)
年內／期內溢利 .....		952	1,967	873	727	7,327
其他全面收入 (開支)						
換算財務報表的 滙兌差額 .....		444	425	(54)	(58)	107
年內／期內全面 收入總額 .....		1,396	2,392	819	669	7,434

## 綜合財務狀況表

	附註	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.....	12	11,332	11,258	11,242	19,998
物業、機器及設備.....	13	2,184	2,124	2,045	1,984
土地及相關成本.....	14	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.....	15	17	20	16	17
土地及相關成本.....	14	41	38	38	38
貿易及其他應收款項.....	16	111	76	82	72
銀行結餘及現金.....	17	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.....	18	(792)	(779)	(773)	(765)
其他應付款項.....	19	(121)	(1,570)	—	—
最終控股公司貸款.....	20	(7,302)	(6,832)	(6,143)	(6,019)
應付稅項.....		(359)	(229)	(125)	(96)
銀行借款.....	21	(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.....	21	(1,661)	(847)	(1,100)	(1,100)
貿易及其他應付款項.....	18	(558)	(520)	(518)	(507)
其他應付款項.....	19	(2,988)	—	—	—
遞延稅項負債.....	22	(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.....	23	—	—	—	—
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>

## 綜合權益變動表

	股本	滙兌儲備	保留溢利	總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2007年1月1日	—	(3)	825	822
換算的滙兌差額	—	444	—	444
年度溢利	—	—	952	952
年內全面收入總額	—	444	952	1,396
於2007年12月31日	—	441	1,777	2,218
換算的滙兌差額	—	425	—	425
年度溢利	—	—	1,967	1,967
年內全面收入總額	—	425	1,967	2,392
於2008年12月31日	—	866	3,744	4,610
換算的滙兌差額	—	(54)	—	(54)
年度溢利	—	—	873	873
年內全面收入(開支)總額	—	(54)	873	819
於2009年12月31日	—	812	4,617	5,429
換算的滙兌差額	—	107	—	107
期內溢利	—	—	7,327	7,327
期內全面收入總額	—	107	7,327	7,434
於2010年10月31日	—	919	11,944	12,863
於2009年1月1日	—	866	3,744	4,610
換算的滙兌差額	—	(58)	—	(58)
期內溢利	—	—	727	727
期內全面收入(開支)總額	—	(58)	727	669
於2009年10月31日(未經審核)	—	808	4,471	5,279

## 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.....	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

## 財務資料附註

### 1. 一般資料及編製基準

貴公司的直接控股公司為 Hui Xian (Cayman Islands) Limited，一家於開曼群島註冊成立的私營有限公司，而 貴公司的最終控股公司為匯賢控股有限公司，一家於香港註冊成立的私營有限公司。

由於 貴公司現時的最終控股公司已同意提供充足資金，使 貴集團能悉數履行其可見未來到期時的財務責任，財務資料已按持續基準編製。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間的財務資料， 貴集團於整個有關期間貫徹應用在 貴集團於2010年1月1日起的財政年度生效的香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂本及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)」)。

香港會計師公會已頒佈以下尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。 貴集團並無於有關期間提早採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	於2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：撥回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓金融資產 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定預付款項 <sup>2</sup>
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵消金融負債 <sup>6</sup>
— 詮釋第19號	

1 於2010年7月1日及2011年1月1日(如適用)或其後開始之年度期間生效

2 於2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。

3 於2010年2月1日或其後開始之年度期間生效。

4 於2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

5 於2012年1月1日或其後開始之年度期間生效。

6 於2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。

7 於2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。

管理層正在評估該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對 貴集團業績及財務狀況可能造成的影響。

### 3. 重要會計政策

除投資物業乃按公允價值計值外，財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料乃按以下與會計政策編製。該等會計政策於有關期間貫徹應用。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露內容。

**(a) 合併基準**

綜合財務報表涵蓋 貴公司及 貴公司控制實體(其附屬公司)的財務報表。當 貴公司有權管轄一個實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時，即被視為對該實體擁有控制權。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，使與 貴集團其他成員公司所應用的會計政策一致。

所有集團間交易、結餘、收入及開支於合併賬目時對銷。

**(b) 收入確認**

收入乃按已收或應收代價之公允價值計算，相等於日常業務過程中提供服務扣除折扣的應收金額。

經營租賃所得租金收入乃以直線法於相關租賃期內在損益賬內確認。

或然租金(包括租金總額)於變得可予收回時確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

房租、食品飲料銷售及其他與經營酒店及服務式公寓有關配套服務的收入於提供服務時確認。

來自財務資產的利息收入乃按時間基準參考未償還本金以及實際利率計入，實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。

**(c) 投資物業**

投資物業包括持有作賺取租金以及資本升值的物業。

在首次確認時，投資物業乃以成本計算，包括直接歸屬開支。在首次確認後，投資物業乃按公允價值模式計算。投資物業公允價值變動的收益或虧損乃於產生期內計入損益賬。

投資物業乃於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與資產賬面價值之差額計算)乃於項目終止確認期間計入損益賬。

**(d) 物業、機器及設備**

酒店及服務式公寓物業、機器及設備按成本值減累計折舊及累計減值虧損(如適用)列賬。

按物業、機器及設備項目的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值，使用直線法，提撥折舊攤銷其成本。

物業、機器及設備項目乃於出售時或預期持續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與項目賬面值之差計算)乃於項目終止確認期間計入損益賬。

**(e) 酒店存貨**

酒店存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

**(f) 金融工具**

金融資產及金融負債乃於集團實體訂立金融工具合約時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債最初按公允價值計算。直接歸屬收購或發行金融資產或金融負債的交易成本乃自於首次確認時在金融資產及金融負債(倘適用)的公允價值中增加或減少。

**金融資產**

分類為貸款及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個匯報期間結束時，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的貸款及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損入賬。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

**金融資產減值**

金融資產在每個報告期結束時會被評估是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，投資的估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

貿易應收款項及資產等被評估為非個別減值之若干金融資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項之客觀減值證據可包括 貴集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先前已撇銷之金額計入損益賬中。

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益賬中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

#### 金融負債及權益

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排的內容及其對金融負債及股本工具之定義進行分類。

股本工具是任何可證明 貴集團在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

金融負債(包括貿易及其他應付款項、其他應付款項、銀行借款或最終控制公司的貸款)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，將估計未來現金付款正好貼現至負債初次確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

集團實體發行的股本工具於收取所得款項時，扣除直接發行成本入賬。

#### 解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及 貴集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移時，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益賬內確認。

#### (g) 有形資產減值虧損

於各申報期末， 貴集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損之跡象。倘一項資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時獲確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但增加賬面值不會超逾資產於過往年度如無確認減值虧損時之金額。撥回減值虧損即時獲確認為收入。

**(h) 租賃**

當租賃條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

**(i) 土地及相關成本**

倘若租賃資產擁有權附帶的大部分風險及回報經已轉讓予承租人，土地租賃權益(即土地使用權)分類為融資租賃。倘若土地合乎融資租賃的資格，租賃土地歸類為物業、機器及設備。其他土地租賃權益入賬為經營租賃，按直線法基準於租期內攤銷。

**(j) 借貸成本**

因收購、建設或生產符合規定之資產(需要一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本，直至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止。等待用於合資格資產的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入乃自合適作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益賬確認。

**(k) 外幣**

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)結算的交易以各自的功能貨幣(即實體營運所在之主要經濟環境的貨幣)按交易當日之匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之匯率換算，而按公允價值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公允價值當日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作重新換算。

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的滙兌差額於產生期間在損益中確認，惟構成 貴公司海外業務投資淨額一部份之貨幣項目產生之滙兌差額除外，在該情況下，有關滙兌差額於其他全面收入中確認及累積於權益項目，並自出售海外業務時從權益重新分類至損益中。重新換算按公允價值列賬之非貨幣項目產生的滙兌差額計入期內之損益，惟有關收益及虧損直接於其他全面收入確認之非貨幣項目重新換算產生之差額除外，在該情況下，滙兌差額亦直接於其他全面收入確認。

就綜合財務報表的呈報方式而言， 貴集團的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為 貴集團的呈列貨幣(即人民幣)。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非滙率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易當日的滙率換算。所產生滙兌差額(如有)於滙兌儲備項下的其他全面收入中確認及累積於權益項目中。

**(l) 稅項**

所得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合全面收益表的溢利不同，因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。貴集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於綜合財務狀況表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因商譽或初次確認交易（企業合併除外）中之其他資產或負債所產生的暫時性差額，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響之資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債會就與於附屬公司之投資有關的應課稅暫時差額確認，惟倘可控制撥回該暫時差額，及暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率計算，而上述償還或變現乃按報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法）。遞延稅項負債及資產的計算反映貴集團預期於報告期末，以收回或結算其資產及負債的賬面值跟隨而來的稅務後果。除與其他全面收入內的項目有關時計入其他全面收入內，遞延稅項乃扣除或計入損益賬。

當有依法可強制執行權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項涉資產與負債及同一稅務機關徵收的所得稅，以及貴集團打算以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

**(m) 退休福利成本**

支付由國家管理之退休福利計劃亦列作指定供款計劃之開支，因貴集團對該計劃之責任與指定退休福利供款計劃相等。

**4. 估計不明朗因素之主要來源**

在應用貴集團之會計政策時，管理人需就其他資料並沒有明確透露的資產及負債的賬面值作出預計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

貴集團持續審閱估計數字及相關假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

如附註3(c)及12所述，投資物業按獨立專業估值師進行估值釐定的公允價值計值。物業估值使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，並計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場證據。在依賴專業估值師的估值報告時，管理層已作出考慮，並認為估值方法反映各報告期結束時的市場條件。市況的任何變動會影響 貴集團投資物業的公允價值。

## 5. 分部報告

管理層根據主要營運決策人(即董事會)為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部。管理層已定出四個經營分部：

- 商場： 出租位於中國北京的東方廣場的購物商場及停車位。  
 辦公大樓： 出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。  
 公寓大樓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。  
 酒店： 經營位於中國北京的北京東方君悅大酒店。

### (a) 分部收入及業績

截至2007年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	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
分部收入.....	588	614	139	736	2,077
分部溢利.....	471	466	78	338	1,353
投資物業公允價值減少.....					(65)
融資成本.....					(159)
折舊及攤銷.....					(110)
未分配收入淨額.....					209
除稅前溢利.....					1,228
所得稅開支.....					(276)
年度溢利.....					952

截至2008年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	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
分部收入.....	695	646	142	786	2,269
分部溢利.....	572	504	81	385	1,542
投資物業公允價值增加.....					923
融資成本.....					(83)
折舊及攤銷.....					(117)
未分配收入淨額.....					327
除稅前溢利.....					2,592
所得稅開支.....					(625)
年度溢利.....					1,967

截至2009年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	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
分部收入.....	748	669	98	454	1,969
分部溢利.....	626	531	46	152	1,355
投資物業公允價值減少.....					(16)
融資成本.....					(82)
折舊及攤銷.....					(111)
未分配收入淨額.....					73
除稅前溢利.....					1,219
所得稅開支.....					(346)
年度溢利.....					873

截至2009年10月31日止十個月(未經審核)

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	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
分部收入.....	617	563	82	372	1,634
分部溢利.....	514	445	41	121	1,121
投資物業公允價值減少.....					(27)
融資成本.....					(70)
折舊及攤銷.....					(92)
未分配收入淨額.....					75
除稅前溢利.....					1,007
所得稅開支.....					(280)
期內溢利.....					727

截至2010年10月31日止十個月

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	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
分部收入.....	679	542	74	444	1,739
分部溢利.....	572	417	33	160	1,182
投資物業公允價值增加.....					8,756
融資成本.....					(53)
折舊及攤銷.....					(91)
未分配收入淨額.....					22
除稅前溢利.....					9,816
所得稅開支.....					(2,489)
期內溢利.....					7,327

經營分部的會計政策與附註3所述的會計政策相同。分部溢利為就資源分配及表現評估而向董事會呈報的計量。

### (b) 分部資產

以下為 貴集團的經營分部資產分析：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
商場.....	4,948	5,334	5,497	9,948
辦公大樓.....	6,452	5,966	5,778	10,069
公寓大樓.....	1,945	1,708	1,662	1,629
酒店.....	2,688	2,404	2,277	2,233
分部資產總額.....	16,033	15,412	15,214	23,879
銀行結餘及現金.....	1,277	1,544	646	996
其他資產.....	42	55	67	131
綜合資產.....	17,352	17,011	15,927	25,006

所有投資物業、土地及相關成本、酒店存貨、若干銀行結餘及現金、若干物業、機器及設備(主要為樓宇)及貿易及其他應收款項就監察分部表現及資源分配而分配予經營分部。其他企業資產(包括餘下銀行結餘及現金、若干設備及其他應收款項)不予分配。

### (c) 地域資料

貴集團所有收益來自位於中國的業務及客戶，而 貴集團的非流動資產全位於中國北京。

貴集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於有關期間為 貴集團貢獻逾10%的收入。

## (d) 其他分部資料

截至2007年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	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
資本增加.....	13	1	1	15	30
物業、機器及設備折舊.....	5	8	1	9	23

截至2008年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	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
資本增加.....	6	3	1	23	33
物業、機器及設備折舊.....	6	4	1	10	21

截至2009年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	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
資本增加.....	2	—	1	6	9
物業、機器及設備折舊.....	6	4	1	12	23

截至2009年10月31日止十個月(未經審核)

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	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
資本增加.....	2	—	1	2	5
物業、機器及設備折舊.....	5	3	1	10	19

截至2010年10月31日止十個月

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	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
資本增加.....	8	1	1	7	17
物業、機器及設備折舊.....	6	3	1	11	21

## 6. 收入

	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)	
投資物業的毛租金收入.....	1,202	1,341	1,417	1,180	1,221
經營酒店收入.....	736	786	454	372	444
經營服務式公寓收入.....	139	142	98	82	74
總計.....	<u>2,077</u>	<u>2,269</u>	<u>1,969</u>	<u>1,634</u>	<u>1,739</u>

截至2007年、2008年、2009年12月31日止年度及截至2009年及2010年10月31日止十個月，投資物業的毛租金收入分別包括或然租金人民幣35,000,000元、人民幣32,000,000元、人民幣23,000,000元、人民幣19,000,000元(未經審核)及人民幣20,000,000元。

截至2007年、2008年、2009年12月31日止年度及截至2009年及2010年10月31日止十個月，投資物業的直接營運開支分別達到人民幣265,000,000元、人民幣265,000,000元、人民幣260,000,000元、人民幣221,000,000元(未經審核)及人民幣232,000,000元。

## 7. 租金相關收入

	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)	
服務收入.....	33	40	39	32	33
沒收租戶按金.....	14	9	20	—	—
租戶裝修收入.....	7	13	6	5	2
來自租戶的利息收入.....	1	1	2	1	1
其他.....	6	9	10	10	4
總計.....	<u>61</u>	<u>72</u>	<u>77</u>	<u>48</u>	<u>40</u>

## 8. 其他收入

	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)	
銀行利息收入.....	23	24	13	10	8
其他.....	1	9	4	4	17
總計.....	<u>24</u>	<u>33</u>	<u>17</u>	<u>14</u>	<u>25</u>

## 9. 其他營運開支

	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
廣告及推廣.....	11	13	18	12	12
核數費用.....	1	1	1	1	1
營業稅.....	107	117	102	84	89
保險.....	6	5	5	4	4
租賃代理費用.....	34	37	22	16	19
法律及其他專業費用.....	1	3	3	2	1
出售物業、機器及 設備的虧損.....	3	1	—	—	1
物業管理費.....	53	53	30	25	27
維修保養及其他雜項開支.....	221	48	165	132	142
印花稅.....	2	2	1	1	1
城市土地使用稅.....	2	2	2	2	2
城市房地產稅.....	87	87	87	72	74
水電費用.....	131	115	108	88	87
估值費用(支付予 主要估值師).....	—	—	—	—	—
	<u>659</u>	<u>484</u>	<u>544</u>	<u>439</u>	<u>460</u>

## 10. 融資成本

	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
須於五年內全數償還的有抵押 銀行貸款之利息開支.....	<u>159</u>	<u>83</u>	<u>82</u>	<u>70</u>	<u>53</u>

## 11. 所得稅開支

	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
所得稅開支包括：					
當期稅項 — 中國企業所得稅..	409	305	270	222	231
遞延稅項(附註22).....	(133)	320	76	58	2,258
	<u>276</u>	<u>625</u>	<u>346</u>	<u>280</u>	<u>2,489</u>

由於 貴集團溢利並無產生在或來自香港，並無提撥香港利得稅。

貴集團一家國內附屬公司於截至2007年12月31日止年度的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率33%計提撥備中國企業所得稅。

根據2007年3月16日頒佈的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，當地及外商投資企業的企業所得稅由2008年1月1日起統一為25%。

企業所得稅法亦規定非中國居民企業從一家中國實體收取的分派溢利(於2008年1月1日後產生溢利)徵收5%的預提稅。於2008年12月31日、2009年12月31日及2010年10月31日，就有關溢利的臨時性差異已計提全數遞延稅項撥備。

年度／期間稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年 人民幣 百萬元	2008年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣 百萬元
除稅前溢利.....	1,228	2,592	1,219	1,007	9,816
按適用所得稅率33%計算 2007年、25%計算2008年、 2009年及截至2009年及 2010年 止十個月稅項.....	405	648	305	252	2,454
不可扣稅開支／無需課稅收入 的稅務影響.....	17	(23)	6	1	1
一家中國附屬公司未分派 盈利的遞延稅項.....	—	15	34	29	34
適用稅率下跌導致 遞延稅項負債下跌.....	(177)	—	—	—	—
其他.....	31	(15)	1	(2)	—
年內／期內稅項費用.....	276	625	346	280	2,489

## 12. 投資物業

	於12月31日			於10月31日
	2007年 人民幣 百萬元	2008年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元	2010年 人民幣 百萬元
公允價值 年／期初.....	11,397	11,332	11,258	11,242
成本調整(附註19).....	—	(997)	—	—
投資物業公允價值(減少)增加.....	(65)	923	(16)	8,756
年／期終.....	11,332	11,258	11,242	19,998

- (a) 貴集團持有以中期租賃的投資物業位於中國北京及根據經營租賃租出，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日由擁有於相關地點類似物業估值適用專業資格及經驗的戴德梁行有限公司重估價值。物業估值的釐定使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場證據。
- (c) 投資物業經已質押以取得 貴集團的銀行借款。

## 13. 物業、機器及設備

	樓宇				總計
	酒店	服務式公寓	機器及機械	其他	
	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>成本</b>					
於2007年1月1日.....	1,325	884	262	339	2,810
增加.....	—	—	—	35	35
出售.....	—	—	—	(27)	(27)
於2007年12月31日	1,325	884	262	347	2,818
增加.....	—	—	—	38	38
出售.....	—	—	—	(9)	(9)
於2008年12月31日	1,325	884	262	376	2,847
增加.....	—	—	—	17	17
出售.....	—	—	—	(7)	(7)
於2009年12月31日	1,325	884	262	386	2,857
增加.....	—	—	—	20	20
出售.....	—	—	—	(8)	(8)
於2010年10月31日	1,325	884	262	398	2,869
<b>累計折舊</b>					
於2007年1月1日	(179)	(78)	(61)	(239)	(557)
折舊.....	(34)	(23)	(13)	(31)	(101)
出售時撇銷.....	—	—	—	24	24
於2007年12月31日	(213)	(101)	(74)	(246)	(634)
折舊.....	(34)	(23)	(13)	(27)	(97)
出售時撇銷.....	—	—	—	8	8
於2008年12月31日	(247)	(124)	(87)	(265)	(723)
折舊.....	(34)	(23)	(13)	(26)	(96)
出售時撇銷.....	—	—	—	7	7
於2009年12月31日	(281)	(147)	(100)	(284)	(812)
折舊.....	(28)	(19)	(11)	(22)	(80)
出售時撇銷.....	—	—	—	7	7
於2010年10月31日	(309)	(166)	(111)	(299)	(885)
<b>賬面金額</b>					
於2007年12月31日.....	1,112	783	188	101	2,184
於2008年12月31日.....	1,078	760	175	111	2,124
於2009年12月31日.....	1,044	737	162	102	2,045
於2010年10月31日.....	1,016	718	151	99	1,984

物業、機器及設備就其估計可使用年期，計及其估計剩餘價值，使用直線法，按以下基準，提撥折舊撇銷其成本：

酒店及服務式公寓	每年2.6%
機器及機械	每年5%
其他(包括傢俬、裝置及電腦設備)	每年18%–33 1/3%

酒店及服務式公寓位於中國北京，根據中期租賃持有。酒店及服務式公寓及機器及機械經已抵押以取得 貴集團的銀行借款。

#### 14. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有土地使用權的預付租賃款項及其他相關成本的賬面值如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
非流動資產.....	2,251	1,810	1,772	1,740
流動資產.....	41	38	38	38
	<u>2,292</u>	<u>1,848</u>	<u>1,810</u>	<u>1,778</u>

土地使用權經已質押，以獲得 貴集團的銀行借款。

#### 15. 酒店存貨

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
食品及飲料.....	5	5	3	3
其他消費品.....	12	15	13	14
	<u>17</u>	<u>20</u>	<u>16</u>	<u>17</u>

#### 16. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
貿易應收款項.....	61	30	26	20
按金及預付款項.....	33	27	34	43
對供應商墊款.....	7	3	6	3
其他應收款項.....	10	16	16	6
	<u>111</u>	<u>76</u>	<u>82</u>	<u>72</u>

於各報告期末，根據發票日期 貴集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
少於或等於一個月.....	52	22	22	7
多於一個月，但少於或等於三個月.....	4	4	3	12
逾三個月.....	5	4	1	1
	<u>61</u>	<u>30</u>	<u>26</u>	<u>20</u>

出租物業(包括商場、辦公大樓、公寓大樓及酒店)的租金付款並無信貸期，惟對旅行

社及酒店的企業客戶提供最高30天的信貸期。逾期款項即時每日收取0.05%至0.4%的利息。

酒店收入一般以現金或信用咭結清。

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，貴集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣14,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣6,000,000元及人民幣13,000,000元的應收賬，上述款項於報告日期經已逾期，惟貴集團並無提撥呆賬，因為信貸質素並無重大變化，金額仍視作可予收回。貴集團就該等結餘並無持有任何抵押品。於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，該等有關期間逾期應收款項的平均賬齡為66日、85日、61日及11日。

已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
逾期：				
少於或等於一個月.....	6	2	2	10
多於一個月，但少於或等於三個月...	4	2	3	2
逾三個月.....	4	4	1	1
	<u>14</u>	<u>8</u>	<u>6</u>	<u>13</u>

呆賬撥備的變動情況如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
年／期初.....	1	—	—	—
年／期內撥回.....	(1)	—	—	—
年／期終.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貿易及其他應收款項以如下貨幣計值：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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.....	106	75	81	72
美元.....	5	1	1	—
	<u>111</u>	<u>76</u>	<u>82</u>	<u>72</u>

## 17. 銀行結餘及現金

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
銀行及手頭現金.....	329	471	228	395
7日通知銀行存款.....	980	1,100	165	550
銀行定期存款.....	107	114	339	212
	<u>1,416</u>	<u>1,685</u>	<u>732</u>	<u>1,157</u>

每年平均利率如下：

	截至12月31日止年度			截至 2010年 10月31日 止十個月
	2007年	2008年	2009年	
	%	%	%	%
銀行存款				
— 7日通知 .....	1.67	1.65	1.35	1.35
定期存款				
— 1至90日 .....	2.12	1.10	1.44	1.91

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
港元 .....	49	59	10	10
人民幣 .....	1,290	1,554	669	1,082
美元 .....	77	72	53	65
	1,416	1,685	732	1,157

## 18. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
貿易應付款項 .....	51	63	53	46
租戶按金 .....	424	431	435	443
預收租金 .....	144	122	124	126
應付拆遷成本(附註(b)) .....	560	522	520	509
其他 .....	171	161	159	148
總計 .....	1,350	1,299	1,291	1,272
減：非流動負債所示一年後到期金額 .....	(558)	(520)	(518)	(507)
	792	779	773	765

貿易及其他應付款項包括：

- (a) 在經營租賃安排終結時應退回租戶的按金及持續成本未支付金額。租戶按金在有關租賃協議終止後30日內應退回租戶。
- (b) 1994年，北京東方廣場公司的前身與中國一方就拆遷地盤建築及清理地盤以建造北京的東方廣場拆遷補償協議。北京東方廣場公司須分47年共47期向中國一方支付補償79,000,000美元。

為數人民幣174,000,000元、人民幣152,000,000元、人民幣129,000,000元及人民幣133,000,000元的租戶按金，分別關於根據有關租賃年期於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日後十二個月內屆滿的租賃。

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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 .....	766	761	758	751
美元 .....	584	538	533	521
	<u>1,350</u>	<u>1,299</u>	<u>1,291</u>	<u>1,272</u>

## 19. 其他應付款項

1998年，滙賢投資與境內合作夥伴訂立合作合營合同以成立北京東方廣場公司。

根據合營合同及北京東方廣場公司的組織章程，境內合作夥伴負責協助北京東方廣場公司申請批出為期50年的土地使用權，以供發展北京的東方廣場，並且負責拆卸該地盤內的構築物及清理地盤，而滙賢投資負責支付北京東方廣場公司全數資本。根據合營合同及北京東方廣場公司的組織章程，境內合作夥伴有權從北京東方廣場公司分50年共50期收取1,755,000,000美元（「補償金額」），但不獲分派任何北京東方廣場公司的溢利。待北京東方廣場公司的合營期間屆滿（即2049年，延期則作別論）後及償還北京東方廣場公司負債及全數收回滙賢投資的注入投資金額後，北京東方廣場公司的物業、機器及設備將屬於境內合作夥伴，而不涉及任何代價。至於北京東方廣場公司其他資產（如有）將在滙賢投資及內資合營夥伴按60:40的比例分配。分50年共50期應付補償金額按通行市場利率（初止確認時為6%）貼現，入賬為應付款項。

上述合營合同及組織章程經訂約方分別於2008年訂立的補充協議修訂及補充。繼根據上述補充安排作出的修訂後，境內合作夥伴將有權收取271,000,000美元（「餘下有關金額」），該金額根據2006年的餘下補償金額的現值釐定，作為清償所有未結清補償金額的一次過金總。在2008年12月31日止年度內，該等補充協議在履行若干訂明條件後生效。

餘下有關金額其中的54,000,000美元於2006年支付，而餘下結餘於2009年全數清償。於2007年12月31日，補償金額的攤銷成本為人民幣3,109,000,000元。於2008年12月31日，在就2008年生效的補充協議的影響而調整後，未支付金額減至人民幣1,570,000,000元。應付境內合作夥伴款項的減少包括在投資物業及土地及相關成本賬面值的成本調整分別為人民幣997,000,000元及人民幣403,000,000元。

## 20. 最終控股公司的貸款

最終控股公司的貸款以美元計值，為無抵押、免息及無固定償還年期。

## 21. 銀行借款

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
有抵押有期貸款.....	2,417	1,554	1,946	1,505
應償還賬面值				
一年內.....	756	707	846	405
逾一年，但不超過五年.....	1,661	847	1,100	1,100
	2,417	1,554	1,946	1,505
減：流動負債所示				
一年到期金額.....	(756)	(707)	(846)	(405)
	1,661	847	1,100	1,100

以如下貨幣計值的銀行借款：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
美元.....	2,417	1,554	846	405
人民幣.....	—	—	1,100	1,100
	2,417	1,554	1,946	1,505

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，貴集團有有期貸款銀行融資額430,000,000美元。此外，於2009年12月31日及2010年10月31日，貴集團額外取得人民幣1,100,000,000元的有期貸款銀行融資額。

融資的年期及條件如下：

- (i) 430,000,000美元有期貸款每年按浮息倫敦銀行同業拆息加0.55%計息，分期償還及須於2010年11月全數償還。
- (ii) 人民幣1,100,000,000元有期貸款按中國人民銀行(「人行」)所報基準利率的90%計息，須於2014年全數償還。

根據融資動用金額載於上文。

截至2007年、2008年、2009年12月31日止年度及截至2010年10月31日止十個月，實際利率分別介乎每年5.33%至5.99%、2.08%至5.66%、0.84%至5.18%及0.96%至5.18%。

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，銀行貸款以貴集團的土地使用權、投資物業，酒店及服務式公寓及機器及機械作抵押。

貴集團借款的公允價值與賬面值相若。

## 22. 遞延稅項負債

以下為有關期間確認的遞延稅項負債(資產)主要成份及當中變動：

	加速 稅務折舊	開業前開支	投資物業 公允價值	將分派 保留溢利 的預提稅	總計
	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
於2007年1月1日.....	569	(9)	170	—	730
於損益賬扣除(計入).....	57	3	(16)	—	44
稅率變動的影響.....	(142)	2	(37)	—	(177)
於2007年12月31日.....	484	(4)	117	—	597
於損益賬扣除.....	71	3	231	15	320
於2008年12月31日.....	555	(1)	348	15	917
於損益賬扣除(計入).....	45	1	(4)	34	76
於2009年12月31日.....	600	—	344	49	993
於損益賬扣除.....	35	—	2,189	34	2,258
於2010年10月31日.....	635	—	2,533	83	3,251

## 23. 股本

於2007年、  
2008年、2009年  
12月31日及  
2010年10月31日  
人民幣百萬元

法定：

面值1美元的1股.....

已發行及繳足：

面值1美元的1股.....

## 24. 資本風險管理政策及目標

貴集團管理其資本以確保貴集團的實體可以持續經營方式運作，同時通過優化債務及股本結餘將股東回報最大化。

貴集團的資本架構包括負債淨額(包括銀行借款扣除現金及現金等值物後之淨額)及貴公司權益(包括股本、滙兌儲備及保留溢利)。

管理層定期審閱資本架構。作為審閱的部分，管理層考慮資本成本及每類資本附帶的風險，並採取適當行動以平衡其整體資本架構。

於有關期間內，管理層的策略維持不變。

## 25. 金融工具

## a. 金融工具的分類

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
<b>金融資產</b>				
<i>貸款及應收款項</i>				
貿易及其他應收款項 .....	71	46	42	26
銀行結餘及現金 .....	1,416	1,685	732	1,157
	<u>1,487</u>	<u>1,731</u>	<u>774</u>	<u>1,183</u>
<b>金融負債</b>				
<i>攤銷成本</i>				
貿易及其他應付款項 .....	777	744	729	682
其他應付款項 .....	3,109	1,570	—	—
最終控股公司貸款 .....	7,302	6,832	6,143	6,019
銀行借款 .....	2,417	1,554	1,946	1,505
	<u>13,605</u>	<u>10,700</u>	<u>8,818</u>	<u>8,206</u>
租戶按金 .....	<u>424</u>	<u>431</u>	<u>435</u>	<u>443</u>

## b. 金融風險管理目標及政策

與 貴集團金融工具相關之風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

下文載列減低該等風險之政策。管理層管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

*利率風險*

貴集團承受有關浮息銀行借款之現金流利率風險。貴集團亦承受與7日通知銀行存款及若干銀行定期存款相關的公允價值利率風險。管理層以持續基準管理風險，基本目標為限制可能受利率不利變動影響的淨利息開支。

貴集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

*利率敏感度分析*

以下之敏感度分析是對 貴集團銀行借款的利率風險而作出，而此乃基於假設於報告期結束時未償還銀行借款為全年度／期間均未償還。向主要管理人員就利率風險進行內部報告時採用25-75個基點(增加或減少)範圍，即管理層對利率可能出現之變動帶來之影響所作出之評估。

倘若利率較高或較低，而所有其他變數維持不變，貴集團年度／期內除稅後溢利將相應下跌或上升。此乃歸因於貴集團受倫敦銀行同業拆息及人行公佈的基準利率影響。以下為貴集團對利息風險敏感度的分析：

利率上升以下基點：

	貴集團溢利下跌				
	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)	
25個基點 .....	(4)	(3)	(4)	(3)	(2)
50個基點 .....	(8)	(6)	(7)	(7)	(5)
75個基點 .....	(12)	(9)	(11)	(10)	(7)

相反，倘若利率下調，對貴集團的影響將為貴集團年度／期內除稅後溢利按上述金額上升。

#### 外匯風險

貴集團以人民幣收取其所有收入，而大部分開支，包括物業投資產生的開支及資本開支均以人民幣計值。

貴集團若干交易以外幣計值，因此承受外匯波動帶來的風險。貴集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期結束時，以有關貴集團實體功能貨幣以外貨幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
<b>資產</b>				
美元 .....	25	18	5	2
港元 .....	49	59	10	10
<b>負債</b>				
美元 .....	8,532	5,967	3,065	2,607

外匯風險由管理層以持續基準管理以及將美元淨負債及港元資產最少化進行管理。

由於港元現時與美元掛鈎，管理層認為港元與美元之間的外匯波動有限。因此，貴集團主要承受人民幣與美元之間的貨幣風險。

倘若人民幣兌美元轉強5%、10%及15%，貴集團除稅後溢利及權益將增加：

	貴集團溢利上升			
	截至12月31日止年度			截至
	2007年	2008年	2009年	10月31日 止十個月 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
5% .....	205	138	52	35
10% .....	410	275	104	69
15% .....	614	412	155	104

	貴集團權益上升			
	截至12月31日止年度			截至
	2007年	2008年	2009年	10月31日 止十個月 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
5% .....	81	86	63	63
10% .....	162	173	126	126
15% .....	243	259	190	189

相反，倘若人民幣兌美元轉弱，貴集團溢利及權益於年度／期內將有幅度相同而方向相反的影響。

#### 信貸風險

於貴集團將因交易對手未能履行責任而對貴集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額，乃由於綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值產生。

為減低違約造成之財務損失風險，租賃物業之租戶須於與貴集團訂立租約時支付兩至三個月按金。倘若租戶拖欠租金，貴集團有權將按金抵銷未償還之應收款項。

貴集團並無給予租賃物業之租戶信貸期。租戶須預先支付租金，並即時就逾期結餘按每日利率0.05%至0.4%支付利息。此外，管理層負責跟進工作以收回逾期債務。管理層同時定期檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠減值虧損。

對於酒店的企業客戶及旅行社給予最高30日的信貸期。貴集團對於該等應收賬並無重大信貸集中風險，風險分佈於多個對手方及客戶。管理層於每個報告期結束時檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之金額作出足夠減值虧損。

由於現金、銀行存款及銀行定期存款均存放於信譽良好之金融機構，而該等金融機構均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團之信貸風險源自多個對手方及客戶，故並無明顯之信貸集中風險。

## 流動資金風險

管理層監察且維持其認為足以應付 貴集團之營運所需之現金及現金等值物水平。於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日， 貴集團流動負債淨額為人民幣7,745,000,000元、人民幣8,298,000,000元、人民幣7,019,000,000元及人民幣6,001,000,000元。計及附註1所述內部產生資金及來自最終控股公司的財務支持， 貴集團將能履行到期時的財務責任。

## 流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列 貴集團之金融負債尚餘合約到期日。圖表乃根據 貴集團最早須付款之日期按金融負債之無貼現現金流量計算而製成。借款的未貼現現金流量根據浮息借款的期間結束當日利率計得。

	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	於2007年
		償還及少於 3個月到期					12月31日 的賬面值
	%	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	人民幣 百萬元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項.....	—	219	—	2	556	777	777
其他應付款項.....	6.00	—	121	64	11,871	12,056	3,109
租戶按金.....	—	84	90	63	187	424	424
銀行借款.....	5.51	496	373	828	934	2,631	2,417
最終控股公司貸款.....	—	7,302	—	—	—	7,302	7,302
		<u>8,101</u>	<u>584</u>	<u>957</u>	<u>13,548</u>	<u>23,190</u>	<u>14,029</u>

	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	於2008年
		償還及少於 3個月到期					12月31日 的賬面值
	%	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	人民幣 百萬元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項.....	—	224	—	2	518	744	744
其他應付款項.....	—	1,570	—	—	—	1,570	1,570
租戶按金.....	—	60	92	81	198	431	431
銀行借款.....	2.90	445	299	864	—	1,608	1,554
最終控股公司貸款.....	—	6,832	—	—	—	6,832	6,832
		<u>9,131</u>	<u>391</u>	<u>947</u>	<u>716</u>	<u>11,185</u>	<u>11,131</u>

	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年到期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	於2009年
		償還及少於 3個月到期					12月31日 的賬面值
	%	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	人民幣 百萬元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項 .....	—	211	—	2	516	729	729
租戶按金 .....	—	44	85	90	216	435	435
銀行借款 .....	3.47	450	460	58	1,216	2,184	1,946
最終控股公司貸款 .....	—	6,143	—	—	—	6,143	6,143
		<u>6,848</u>	<u>545</u>	<u>150</u>	<u>1,948</u>	<u>9,491</u>	<u>9,253</u>
<b>於2010年</b>							
	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年到期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	10月31日
		償還及少於 3個月到期					的賬面值
	%	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	人民幣 百萬元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項 .....	—	175	—	2	505	682	682
租戶按金 .....	—	64	69	141	169	443	443
銀行借款 .....	4.10	419	43	58	1,169	1,689	1,505
最終控股公司貸款 .....	—	6,019	—	—	—	6,019	6,019
		<u>6,677</u>	<u>112</u>	<u>201</u>	<u>1,843</u>	<u>8,833</u>	<u>8,649</u>

### c. 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃按基準之普遍接納計價模式，根據利用可觀察之現行市場交易價格或利率之貼現現金流量分析釐定。

管理層認為，於財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

## 26. 退休福利計劃

根據中國有關法律法規，貴公司中國附屬公司須參與地方市政府管理的指定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司向該計劃供款作為向僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。就退休福利計劃而言，貴集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

於截至2007年、2008年、2009年12月31日及截至2009年及2010年10月31日止十個月，貴集團分別確認退休福利成本人民幣7,308,000元、人民幣7,309,000元、人民幣7,540,000元、人民幣6,329,000元(未經審核)及人民幣6,217,000元。

## 27. 質押資產

於各報告期結束時，以下資產經已抵押，使 貴集團獲授若干銀行貸款額：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
投資物業.....	11,332	11,258	11,242	19,998
土地及相關成本.....	2,292	1,848	1,810	1,778
機器及機械.....	188	175	162	151
酒店及服務式公寓.....	1,895	1,838	1,781	1,734
	<u>15,707</u>	<u>15,119</u>	<u>14,995</u>	<u>23,661</u>

## 28. 經營租賃承擔

於各報告期結束時， 貴集團作為出租人與租戶訂有如下未來最低租賃付款：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008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
一年內.....	990	1,034	1,131	1,271
二至五年內(包括首尾兩年).....	2,159	1,928	1,879	1,618
逾五年.....	176	50	19	7
總計.....	<u>3,325</u>	<u>3,012</u>	<u>3,029</u>	<u>2,896</u>

貴集團根據經營租賃出租其於中國的投資物業。經營租賃收入指 貴集團就其投資物業應收的租金。租賃商訂的年期介乎一個月至九年，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額5%至25%計算的或然租金。

## B. 重大關連方交易

於有關期間， 貴集團與關連方訂立以下交易：

	附註	於12月31日			於10月31日
		2007年	2008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
來自一家關連方公司的銀行借款					
中國銀行股份有限公司.....	(a)	2,417	1,554	1,946	1,505
最終控股公司貸款					
Hui Xian Holdings Limited.....		7,302	6,832	6,143	6,019

附註：

(a) 中國銀行股份有限公司是中銀集團投資有限公司的中介控股公司，而中銀集團投資有限公司乃 貴公司最終控股公司 Hui Xian Holdings Limited 的股東。

貴集團的主要管理層成員全屬董事。於截至2007年、2008年、2009年12月31日及截至2009年及2010年10月31日止十個月， 貴集團並無支付或應付的董事薪酬。

**C. 結算日後事項**

2011年1月20日，北京東方廣場公司與中國一方就提前結算附註18所披露應付拆遷成本訂立一項協議（「提前結算協議」）。根據提前結算協議，北京東方廣場公司須支付11,000,000美元。該筆款項基於2010年末應付拆遷成本未繳付餘款現值釐定。北京東方廣場公司於2011年1月28日提前結算該筆款項。

**D. 結算日後財務報表**

貴集團概無編製2010年10月31日之後任何期間的組成 貴集團之任何公司的經審核財務報表。

此致

滙賢房託管理有限公司（擔任滙賢產業信託的經理）  
中信証券融資（香港）有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中銀國際亞洲有限公司  
董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2011年4月11日

**A. 未經審核備考財務狀況表**

下表載列於上市日期分別按最高發售價及最低發售價計算之匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表，僅供參考。

該等未經審核備考財務狀況表乃根據本發售通函附錄一所載 Hui Xian BVI 於2010年10月31日之經審核綜合財務狀況表，經考慮由獨立物業估值師釐訂之東方廣場於2011年1月31日之公平市值，並在假設(i) Hui Xian BVI 集團之重組及匯賢產業信託收購 Hui Xian BVI；(ii) 根據發售發行基金單位均告完成；及(iii) Hui Xian BVI 集團向 Hui Xian Cayman 償還現有債務（減轉讓債務）並向受託人（以匯賢產業信託受託人身份）轉讓轉讓債務之情況下編製。

該等未經審核備考財務狀況表僅為方便說明之用，因此並非旨在說明匯賢產業信託之資產及負債於上市日期之實際情況，或真實反映匯賢產業信託於上市日期或任何未來日期之財務狀況。

匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表(按最高發售價人民幣5.58元計算)

	備考調整				附註	匯賢產業 信託備考 財務狀況表 (未審核) 人民幣 百萬元
	匯賢產業 信託 於2011年 4月1日 (未審核) (附註1) 人民幣 百萬元	收購 Hui Xian BVI (已審核) (附註2) 人民幣 百萬元	其他調整 (未審核) 人民幣 百萬元			
<b>非流動資產</b>						
投資物業.....	—	19,998	5,182	3(ii)	25,180	
物業、機器及設備.....	—	1,984			1,984	
土地及相關成本.....	—	1,740	2,567	3(ii)	4,307	
商譽.....	—	—	2,827	3(vi)	2,827	
	—	23,722			34,298	
<b>流動資產</b>						
酒店存貨.....	—	17			17	
土地及相關成本.....	—	38			38	
應收貿易賬款及其他應收款項..	—	72			72	
銀行結存及現金.....	—	1,157	12,834	4		
			(379)	4		
			(12,455)	5	1,157	
	—	1,284			1,284	
<b>流動負債</b>						
應付貿易賬款及其他應付款項..	—	(765)			(765)	
直屬控股公司之貸款.....	—	—	(6,019)	3(i)	—	
			(7,300)	3(iii)		
			13,319	5		
最終控股公司之貸款.....	—	(6,019)	6,019	3(i)	—	
應付稅金.....	—	(96)			96	
銀行借款.....	—	(405)			(405)	
	—	(7,285)			(1,266)	
<b>流動資產(負債)淨額</b> .....	—	(6,001)			18	
<b>資產總額減流動負債</b> .....	—	17,721			34,316	
<b>非流動負債</b>						
銀行借款.....	—	(1,100)			(1,100)	
應付貿易賬款及其他應付款項..	—	(507)			(507)	
其他應付款.....	—	—			—	
遞延稅項負債.....	—	(3,251)	(1,937)	3(ii)	(5,188)	
	—	(4,858)			(6,795)	
	—	12,863			27,521	
<b>以下列各項代表：</b>						
股本.....	—	—			—	
滙兌儲備.....	—	919	(919)	3(v)	—	
保留溢利.....	—	11,944	(11,944)	3(iii)及(v)	—	
	—	12,863			—	
<b>基金單位持有人所佔之資產 淨額：</b>						
已發行之基金單位.....	—	—	15,066	3(iv)	—	
			12,455	4	27,521	

匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表(按最低發售價人民幣5.24元計算)

	匯賢產業 信託 於2011年 4月1日 (未審核) (附註1) 人民幣 百萬元	備考調整		附註	匯賢產業 信託備考 財務狀況表 (未審核) 人民幣 百萬元
		收購 Hui Xian BVI (已審核) (附註2) 人民幣 百萬元	其他調整 (未審核) 人民幣 百萬元		
<b>非流動資產</b>					
投資物業.....	—	19,998	5,182	3(ii)	25,180
物業、機器及設備.....	—	1,984			1,984
土地及相關成本.....	—	1,740	2,567	3(ii)	4,307
商譽.....	—	—	1,144	3(vi)	1,144
	—	23,722			32,615
<b>流動資產</b>					
酒店存貨.....	—	17			17
土地及相關成本.....	—	38			38
應收貿易賬款及其他應收款項 ..	—	72			72
銀行結存及現金.....	—	1,157	12,052	4	
			(362)	4	
			(11,690)	5	1,157
	—	1,284			1,284
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	—	(765)			(765)
直屬控股公司之貸款.....	—	—	(6,019)	3(i)	—
			(7,300)	3(iii)	
			13,319	5	
最終控股公司之貸款.....	—	(6,019)	6,019	3(i)	—
應付稅金.....	—	(96)			(96)
銀行借款.....	—	(405)			(405)
	—	(7,285)			(1,266)
<b>流動(負債)資產淨額.....</b>	<b>—</b>	<b>(6,001)</b>			<b>18</b>
<b>資產總額減流動負債.....</b>	<b>—</b>	<b>17,721</b>			<b>32,633</b>
<b>非流動負債</b>					
銀行借款.....	—	(1,100)			(1,100)
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	—	(507)			(507)
其他應付款.....	—	—			—
遞延稅項負債.....	—	(3,251)	(1,937)	3(ii)	(5,188)
	—	(4,858)			(6,795)
	—	12,863			25,838
<b>以下列各項代表：</b>					
股本.....	—	—			—
滙兌儲備.....	—	919	(919)	3(v)	—
保留溢利.....	—	11,944	(11,944)	3(iii)及(v)	—
	—	12,863			—
<b>基金單位持有人所佔之資產淨額：</b>					
已發行之基金單位.....	—	—	14,148	3(iv)	—
			11,690	4	25,838

附註：

1. 該等結餘摘錄自匯賢產業信託於2011年4月1日(匯賢產業信託之成立日期)之未經審核財務狀況表。
  2. 該等結餘摘錄自本發售通函附錄一所載 Hui Xian BVI 於2010年10月31日之經審核綜合財務狀況表。
  3. 下列調整反映 Hui Xian BVI 之重組及匯賢產業信託收購 Hui Xian BVI：
    - (i) 將重新安排滙賢投資或 Hui Xian BVI(一方面)欠負 Hui Xian Cayman 或滙賢控股(另一方面)之股東貸款及其他集團內部款額，以使 Hui Xian BVI 於完成前欠負 Hui Xian Cayman 債務且滙賢投資欠付 Hui Xian BVI 債務。最終控股公司貸款將重新分類至直屬控股公司貸款。
    - (ii) 東方廣場之重估(包括房屋及租賃土地權益)乃參照本發售通函附錄五所載獨立物業估值師於2011年1月31日作出之公平市場估值及相關遞延稅項影響。
    - (iii) 於2011年4月7日，經重估 Hui Xian BVI 資產後，Hui Xian BVI 宣佈向其當時唯一股東 Hui Xian Cayman 於其盈餘分派人民幣73億元。於完成前，Hui Xian BVI 集團將欠負 Hui Xian Cayman 現有債務之總金額。
    - (iv) 於2011年4月8日，受託人(作為滙賢產業信託之受託人)、管理人、Hui Xian Cayman 及滙賢控股訂立重組協議。根據該協議，受託人(作為滙賢產業信託之受託人)同意向 Hui Xian Cayman 購入 Hui Xian BVI 股份及轉讓債務之權益。Hui Xian BVI 股份及轉讓債務之代價將以向 Hui Xian Cayman 發行 2,700,000,000個基金單位之方式支付。於完成後及發售完成前，Hui Xian Cayman 將擁有滙賢產業信託之所有基金單位。重組協議之詳情請參閱本發售通函所載「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件—重組協議」一節。
    - (v) 抵銷 Hui Xian BVI 之收購前儲備，包括保留溢利及滙兌儲備。
    - (vi) 該金額指根據香港財務報告準則第3號：「業務合併」確認收購成本超出所收購滙賢產業信託於完成日期之可識別資產、負債及或然負債淨值之假設公允價值之金額。
- 由於 Hui Xian BVI 於完成日期之資產及負債之公允價值可能與編製上文所呈列之未經審核備考財務狀況表之假設公允價值有差異，故收購所產生之實際收購成本超出(如有)Hui Xian BVI 可識別資產、負債及或然負債淨值之公允價值之金額，可能有別於本附錄所呈列之估計金額。
4. 此乃按最高發售價及最低發售價人民幣5.58元及人民幣5.24元分別發行2,300,000,000個基金單位(包括香港公開發售及國際發售2,000,000,000個基金單位及滙賢控股認購之300,000,000個基金單位)之集資所得款項扣除發行成本之款項後淨額，發行成本由有關發售之開支組成，其中包括應付包銷商之包銷佣金(視發售之規模而定)、法律費、印刷成本、會計師費、上市成本、廣告及營銷相關開支。
  5. 此乃 Hui Xian BVI 集團向 Hui Xian Cayman 償還現有債務(減轉讓債務)並向受託人(以滙賢產業信託受託人身份)轉讓轉讓債務。
  6. 根據信託契約，滙賢產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日，而滙賢產業信託須於由上市日期至2011年12月31日及截至2012年12月31日止財政年度期間向基金單位持有人分派100%其年度可供分派收入，及於此後之各財政年度分派不少於其年度可供分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於滙賢產業信託終止後，須根據彼等於終止日期於滙賢產業信託所佔之權益比例支付自銷售或變現滙賢產業信託資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據《香港會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人之資金(即代表發行基金單位之所得款項淨額)被分類為財務負債，並於財務狀況表內列作基金單位持有人所佔資產淨額處理。
  7. 按最高發售價及最低發售價計算的每基金單位資產淨值分別為人民幣5.50元及人民幣5.17元。每基金單位資產淨值是按最高發售價及最低發售價計算滙賢產業信託未經審核備考財務狀況表所載基金單位持有人所佔資產淨額(即按最高發售價及最低發售價計算發售及滙賢控股認購估計所得款項淨額(扣除滙賢產業信託應付發行開支後))以及發售完成時將發行5,000,000,000個基金單位為基礎計算。

**B. 未經審核備考財務資料之會計師報告****Deloitte.**  
**德勤**

吾等謹就匯賢產業信託及其控制實體(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。有關財務資料乃由管理人之董事編製，僅供參考，旨在提供Hui Xian BVI之建議重組、匯賢產業信託收購Hui Xian BVI、根據發售發行匯賢產業信託之基金單位及Hui Xian BVI集團向Hui Xian Cayman償還現有債務(減轉讓債務)並向受託人(以匯賢產業信託受託人身份)轉讓轉讓債務對所呈列財務資料可能造成影響之資料，以供載入匯賢產業信託於2011年4月11日刊發之發售通函(「發售通函」)。未經審核備考財務資料之編製基準載於發售通函第II-1頁至第II-4頁。除另有界定者外，本報告所用詞彙具有發售通函「一般定義」一節所載相同的涵義。

**管理人之董事及申報會計師之個別責任**

管理人之董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章29段(「上市規則第4.29條」)(有關規定適用於尋求將其股本證券在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市之新申請人，猶如上市規則第4.29條適用於匯賢產業信託)及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」所編製未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任是根據上市規則第4.29條第7段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於編製未經審核備考財務資料所採用過往所作有關任何財務資料之報告，除於刊發日期對所指明人士負責外，吾等概不承擔任何責任。

**意見基準**

吾等根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行獲委聘之工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件，考慮調整的理據及與管理人之董事討論未經審核備考財務資料。該項委聘並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等所規劃及進行工作旨在取得吾等認為必需的資料及解釋，以便獲得充分憑證，合理確保管理人之董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料，而有關基準與貴集

團的會計政策一致，且對根據上市規則第4.29條第1段規定所披露之未經審核備考財務資料所作調整恰當，猶如該上市規則適用於匯賢產業信託。

未經審核備考財務資料基於管理人之董事之判斷及假設編製，僅供參考，基於其假設性質，其不保證或代表日後會發生任何事件，亦並非 貴集團於2011年4月29日或任何未來日期之財務狀況之指標。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料由管理人之董事基於所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準符合 貴集團會計政策；及
- (c) 根據上市規則第4.29條第1段所披露之未經審核備考財務資料所作調整恰當（猶如上市規則適用於匯賢產業信託）。

此致

匯賢房託管理有限公司  
列位董事（匯賢產業管理人）、  
中信証券融資（香港）有限公司、  
香港上海滙豐銀行有限公司及  
中銀國際亞洲有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

2011年4月11日

**A. 管理人報告**

下文為管理人就匯賢產業信託於上市日期至2011年6月30日止期間之綜合純利預測(已載於本發售通函「溢利預測」一節)而發出之報告全文。

敬啟者：

管理人根據載於備忘錄之假設作出匯賢產業信託於2011年4月29日至2011年6月30日期間之溢利預測及營運資本預測(「該預測」)，並採用目前組成匯賢產業信託之公司所慣常採用之一貫會計政策。管理人認為該等用於該預測之假設及會計政策屬恰當且合理，並確認編製該預測時已充分注意及考慮，且其已信納該預測乃經審慎周詳查詢後方始作出。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實在達致該預測時已考慮在內，並信納該預測乃經適當考慮及編製。

投資者根據該預測評估匯賢產業信託日後之業績表現時，務請仔細考慮該等基準及假設。

匯賢產業信託於2011年4月11日刊發發售通函之「溢利預測」一節已獲滙賢房託管理有限公司董事會批准。

**滙賢房託管理有限公司**  
謹啟

2011年4月11日

**B. 德勤•關黃陳方會計師行發出之函件**

下文為匯賢產業信託之核數師及申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就編製本發售通函「溢利預測」一節所載由上市日期至2011年6月30日止期間之匯賢產業信託之綜合純利預測而發出之函件全文。

# Deloitte.

## 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱達致匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)及其控制實體(以下統稱「集團」)自2011年4月29日(「上市日期」)起至2011年6月30日止期間之合併溢利預測(「溢利預測」)時所採納之會計政策及計算方法。溢利預測已載於匯賢產業信託在2011年4月11日就發售2,000,000,000個匯賢產業信託基金單位及匯賢產業信託基金單位於香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發之發售通函(「發售通函」)「溢利預測」一節。

吾等已按照香港會計師公會發出之《核數指引》第3.341條「溢利預測之會計師報告」進行工作。

溢利預測乃由滙賢房託管理有限公司(匯賢產業信託管理人)(「管理人」)董事負全責，並根據集團自上市日期起至2011年6月30日止期間之合併溢利預測而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利預測乃按管理人董事所採納之假設及基準(已載於發售通函「溢利預測 — 基礎及假設」一節)而妥善編製，且其呈列基準在各重大方面均與編製發售通函附錄一所載於2011年4月11日發出 Hui Xian (B.V.I.) Limited 及其附屬公司(以下統稱「附屬公司」)之財務資料的會計師報告所用之會計政策一致。然而，吾等謹請閣下注意，管理人於發售通函「溢利預測」一節所述，於編製溢利預測時，管理人認為並無合理基準可達致東方廣場於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日止期間的溢利預測時，概無對物業價值變動作出假設。

吾等並無就上述作出保留意見，吾等亦謹此指出投資物業之公允價值之增加或減少，須按照附屬公司編製會計師報告所用之會計政策計入合併全面收益表或於其中扣除。如出現該等增加或減少，會影響自上市日期起至2011年6月30日止期間之集團合併溢利之升跌。

此致

列位董事  
滙賢房託管理有限公司(匯賢產業信託管理人)  
中信証券融資(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中銀國際亞洲有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

2011年4月11日

## C. 聯席上市代理人所發出之函件

下文為中信証券融資(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際亞洲有限公司就編製本發售通函「溢利預測」一節所載由上市日期至2011年6月30日止期間之匯賢產業信託之綜合純利預測而發出之函件全文。

中信証券融資(香港)  
有限公司  
香港中環添美道1號  
中信大廈26樓

香港上海滙豐銀行  
有限公司  
香港中環  
皇后大道中1號

中銀國際亞洲有限公司  
香港花園道1號  
中銀大廈26樓

敬啟者：

謹此提述匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)於2011年4月29日(「上市日期」)至2011年6月30日止期間之合併溢利預測(「該預測」)，該預測已載於匯賢產業信託於2011年4月11日刊發之發售通函之「財務資料及預測」中「溢利預測」一節(「溢利預測」)分節。該預測乃根據匯賢產業信託由上市日期至2011年6月30日止期間之合併業績預測編製。

吾等曾與閣下討論就編製該預測(載於發售通函之「財務資料及預測」中「溢利預測」分節)所依據之基準及假設，亦曾考慮並依賴德勤•關黃陳方會計師行就編製該預測所依據之會計政策及計算方法而於2011年4月11日致閣下及吾等之函件。

基於以上所述者，根據閣下所採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱之會計政策及計算方法，吾等(作為匯賢產業信託之聯席上市代理人)認為該預測(匯賢房託管理有限公司董事—匯賢產業信託管理人對此須負全責)乃經審慎周詳查詢後方始作出。

此致

列位董事  
匯賢房託管理有限公司 台照

代表  
中信証券融資(香港)  
有限公司

代表  
香港上海滙豐銀行  
有限公司

代表  
中銀國際亞洲有限公司

執行董事

董事總經理兼  
亞太區房地產及  
住宿顧問

董事總經理  
企業融資主管  
投資銀行部副主席

執行董事

黃倩而

Jason Kern

黃明華

麥志堅

謹啟

2011年4月11日

敬啟者：

**關於：有關匯賢產業信託的物業(「物業」)-租金收入預測**

我們已遵照房地產投資信託基金守則附錄F之規定審閱載於發售通函(「發售通函」)內「溢利預測」一節有關物業租金收入預測(「租金收入預測」)及滙賢房託管理有限公司(「管理人」)就預期上市日期(定義見發售通函)至2011年6月30日期間之溢利預測(「溢利預測」)所採用之相關假設。

就我們作出確認而言，我們已查閱：

- 管理人就租金收入預測所作之計算；及
- 管理人進行有關計算時所採用之基本假設。

管理人之董事須對溢利預測承擔全部責任。我們認為，就上述租金收入預測所採用之相關假設乃屬合理，且上述之租金收入預測乃按該等假設編製。

此致

滙賢房託管理有限公司  
(以滙賢產業信託管理人身份)  
香港皇后大道中2號  
長江集團中心12樓  
1203室

德意志信託(香港)有限公司  
(以滙賢產業信託的受託人)  
香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

中信証券融資(香港)有限公司  
香港中環  
添美道1號中信大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港皇后大道中1號

中銀國際亞洲有限公司  
香港花園道1號  
中銀大廈26樓

台照

代表  
美國評值有限公司

助理副總裁  
潘銘浩  
MRICS, MHKIS  
謹啟

2011年4月11日

附註：潘銘浩先生為特許估值測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過10年經驗。

敬啟者：

關於：中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場

我們謹遵照滙賢房託管理有限公司(以滙賢產業管理人身份)(「管理人」)作出之指示，對上述標題所示位於中華人民共和國(「中國」)之物業(「該物業」)進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對該物業於2011年1月31日(以下稱為「估值日期」)之市場價值之意見。

本函件為我們發出估值報告之一部分，其中闡述估值基準及方法，並釐清就物業權益所有權及規限條件所用的假設。

### 估值基準

我們的估值為我們對市場價值的意見。所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的物業交易估算款額」。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。評估物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

### 估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考租期時間表、我們獲得的酒店營運報表以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市場價值的合理恰當估值方法。鑒於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及空置水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚餘年期，其尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流收取的物業進行估值。我們已考慮樓宇狀況測量概要報告所述的現有資本開支計劃，並假設上述計劃並無重大變動，因此該物業擁有人於樓宇狀況測量概要報告所述的10年預測期不會產生重大資本開支。鑒於上述資本開支計劃主要涉及物業保養及翻新，我們並未就其進行任何敏感度分析。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。就該物業購物商場、寫字樓、服務式公寓及地庫部分，現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市場價值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。據北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)提供的租務資料，估值日期前最近六個月，該物業新訂及／或重續租約已出租可出租面積之平均訂約月租為每平方米約人民幣1,249元(購物商場部分)及人民幣186元(寫字樓部分)。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。就該物業購物商場及寫字樓部分所採納的資本化率分別為6.0%及5.5%。於2049年4月前，上述資本化率適用於進行該物業土地使用權未屆滿期內產生租金收入的資本化計算。土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

就該物業的酒店部分而言，我們已就經營酒店所得收入進行資本化(經扣除經營及非經營開支)。收入及開支乃參照北京東方廣場公司提供最近期的酒店經營業績及預算以及市況變動後進行估算。

就複查目的而言，我們亦已採納直接比較法，其中涉及參照有關市場可得相類特性物業同類銷售憑證。然而，周邊一帶缺乏全幢物業交易作參考，所以僅能參照附近個別分契業權物業交易進行比較。

## 業權調查

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴北京東方廣場公司(以該物業擁有人身份)提供的資料，以及管理人中國法律顧問對該物業業權的中國法律發表的法律意見。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值證書內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

### 假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值證書已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值證書另有指明者除外。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值證書之附註內載列。

### 限制條件

我們在很大程度上依賴北京東方廣場公司所提供之資料及通商律師事務所就中國法律提供的資料，並已接納所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築樓面面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑北京東方廣場公司所提供之資料及通商律師事務所就中國法律提供的資料的真確性。北京東方廣場公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們曾視察列於隨附估值證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。根據管理人向我們提交由第一太平戴維斯工程顧問有限公司編製的樓宇狀況測量概要報告，該物業結構安全，維護於良好的狀況。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

### 備註

我們已根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則第6.8章及香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)」編製估值報告。

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函奉附我們編製之估值證書及市場概覽。

此致

滙賢房託管理有限公司  
（以滙賢產業信託管理人身份）  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
12樓1203室

德意志信託（香港）有限公司  
（以滙賢產業信託的受託人）  
香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

中信証券融資（香港）有限公司  
香港中環  
添美道1號中信大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港皇后大道中1號

中銀國際亞洲有限公司  
香港花園道1號  
中銀大廈26樓

台照

代表  
美國評值有限公司  
助理副總裁  
潘銘浩  
**MRICS, MHKIS**  
謹啟

2011年4月11日

---

附註：潘銘浩先生為特許估值測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過10年經驗。

## 東方廣場估值

## 估值概要

物業	中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場
描述	該物業為混合用途商業建築群，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座五星級酒店、多個停車位及其他配套設施
地盤面積	109,924.1平方米 <sup>附註1</sup>
	<i>附註1：按照下文有關國有土地使用證所列，該物業地盤面積為77,594.81平方米，按照下文有關建設用地規劃許可證附件所列，該物業的規劃用地面積為109,924.1平方米。</i>
註冊擁有人	北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)
建築樓面面積	按北京東方廣場公司提供的資料，建築樓面面積(「建築樓面面積」)的明細分析如下：

<u>用途</u>	<u>建築樓面面積(概約平方米)</u>
購物商場	130,195
寫字樓	309,552
服務式公寓	81,603
酒店	125,420
地庫(P1至P4層)	<u>116,712</u> <sup>附註2</sup>
總計：	<u><u>763,482</u></u> <sup>附註3</sup>

*附註2：上列地庫的建築樓面面積並不包括約24,474平方米的人防工程。*

*附註3：按照下文相關房屋所有權證所列，該物業總建築樓面面積為763,480.35平方米(不包括人防工程24,474平方米)。*

可出租面積	根據北京東方廣場公司提供的資料，可出租面積的明細分析如下：
-------	-------------------------------

<u>用途</u>	<u>可出租面積(概約平方米)</u>
購物商場	74,037
寫字樓	298,361
服務式公寓	<u>81,098</u>
總計：	<u><u>453,496</u></u>

國有土地使用證	京市東港澳臺國用(2006出)第10128號
---------	------------------------

房屋所有權證 京房權證市東港澳臺字第10283號

建設用地規劃許可證附件 2000-規地字-0008

估值日期 2011年1月31日

估值方法 收益資本化法及直接比較法

現況下的資本值	<u>用途</u>	<u>現況下的資本值(人民幣)</u>
	購物商場	13,580,000,000
	寫字樓	11,310,000,000
	服務式公寓	2,310,000,000
	酒店	3,920,000,000
	地庫(P1至P4層)	<u>290,000,000</u>
	總計：	<u><u>31,410,000,000</u></u>

該物業主要包括購物商場、寫字樓、服務式公寓、酒店及地庫(P1至P4層)各部分。下文詳載該物業各主要部分的資料。

## 估值證書

## 零售部分 — 購物商場

物業	概況及年期	佔用情況	估計 淨物業 概約收 益率	於2011年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
該物業購物商場 部分  中華人民共和國 北京市 東城區 東長安街1號 東方廣場	該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及約1,900個停車位(包括上落客貨車位)。  購物商場部分主要包括部分平台層、地面上層、地面下層及部份地庫P1層，總建築樓面面積約130,195平方米。總可出租面積約74,037平方米。購物商場部分於2000年落成。  北京東方廣場有限公司持有購物商場部分，年期至2049年4月21日屆滿。	該物業購物商場部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2017年3月31日，每月的租金收入合共約人民幣58,511,844元(不包括管理費及公用事業開支)。絕大部分租約不包含租金調整條款及/或以當時市場租金延長租期之選擇權。  多個廣告空間按多份協議出租，租期介乎約10個月至3年，最後到期日為2012年12月，2010年2月至2011年1月期間平均每月收入約人民幣990,000元。  該物業購物商場部分於2011年1月31日的出租率約100%。	5.0%	13,580,000,000

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。

- (2) 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.1平方米總土地面積中，約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
- (3) 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。
- (4) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2009年1月8日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0001號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (5) 根據北京市國土資源局於2009年5月27日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0022號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (6) 根據北京市建設委員會於2009年1月6日發出的房屋他項權證(X京房他證市港澳臺字第008266號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (7) 根據北京市建設委員會於2009年4月27日發出的房屋他項權證(X京房他證東字第002681號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (8) 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。
- (9) 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期及營業額租金(如有)。2010年2月至2011年1月期間，平均每月營業額租金約為人民幣2,200,000元。
- (10) 購物商場部分的估計淨物業收益率乃按北京東方廣場公司提供2011年1月購物商場部分的月租收入及廣告空間及營業額租金的平均每月收入(除營業稅及房地產稅撥備後)計算。
- (11) 按管理人提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括廣告空間及營業額租金)分析如下：

### 佔用分析

種類	已出租	
	可出租面積 <sup>附註1</sup> (概約平方米)	佔總面積概 約百分比
已出租 .....	74,037	100.0
空置 .....	0	0.0
總計 .....	<u>74,037</u>	<u>100.0</u>

## 租約開始的分析

年份	已出租 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (概約 平方米)	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註2</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註3</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
2001年	3,237	4.4	302,629	0.5	3	1.1
2002年	1,686	2.3	256,741	0.4	1	0.4
2003年	3,727	5.0	812,394	1.4	2	0.7
2004年	2,358	3.2	396,100	0.7	2	0.7
2005年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2006年	3,976	5.4	3,008,200	5.1	11	3.8
2007年	10,236	13.8	7,737,800	13.2	17	5.9
2008年	6,366	8.6	4,331,200	7.4	16	5.6
2009年	21,406	28.9	20,222,000	34.6	85	29.7
2010年	17,389	23.5	18,541,432	31.7	129	45.1
2011年	3,656	4.9	2,903,348	5.0	20	7.0
<b>總計</b>	<b>74,037</b>	<b>100.0</b>	<b>58,511,844</b>	<b>100.0</b>	<b>286</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

年份	已出租 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (概約 平方米)	佔總面積 概約 百分比	概約 月租 (人民幣) <sup>附註2</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註3</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
2011年	13,273	17.9	12,423,489	21.2	76	26.6
2012年	23,701	32.0	22,442,213	38.4	110	38.5
2013年	13,168	17.8	13,076,823	22.4	73	25.5
2014年	11,939	16.1	6,694,048	11.4	12	4.2
2015年	7,686	10.4	3,334,100	5.7	11	3.8
2016年	3,272	4.4	427,971	0.7	3	1.0
2017年	998	1.4	113,200	0.2	1	0.4
<b>總計</b>	<b>74,037</b>	<b>100.0</b>	<b>58,511,844</b>	<b>100.0</b>	<b>286</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

年份	已出租 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (概約 平方米)	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註2</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註3</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
一年或以下.....	364	0.5	115,510	0.2	6	2.1
一年以上，及至兩年.....	6,896	9.3	8,445,499	14.4	73	25.5
兩年以上，及至三年.....	17,234	23.3	20,874,323	35.7	109	38.1
三年以上，及至四年.....	10,002	13.5	8,684,848	14.8	37	12.9
四年以上，及至五年.....	10,709	14.5	7,019,200	12.0	30	10.5
五年以上，及至六年.....	10,472	14.1	8,524,300	14.6	15	5.2
六年以上，及至七年.....	6,497	8.8	2,858,600	4.9	6	2.1
七年以上，及至八年.....	3,604	4.9	876,121	1.5	3	1.1
八年以上，及至九年.....	0	0.0	0	0.0	0	0.0
九年以上，及至十年.....	3,563	4.8	588,831	1.0	3	1.1
十年以上.....	4,696	6.3	524,612	0.9	4	1.4
<b>總計</b> .....	<b>74,037</b>	<b>100.0</b>	<b>58,511,844</b>	<b>100.0</b>	<b>286</b>	<b>100.0</b>

附註1：於估值日期，總已出租可出租面積約74,037平方米包括租期尚未開始面積約192平方米的租約以及租期已經開始面積約73,845平方米的租約。

附註2：於估值日期，月租總額僅包括租期已經開始的應收月租，並不包括租期尚未開始的應收月租，每月租金金額約為人民幣67,100元。

附註3：於估值日期，合共286份租約中，285份租期已經開始，一份租期尚未開始。

(12) 我們在市場上得悉分契業權交易及要價購物商場物業，詳情如下：

物業	位置	完工日期(概約)	交易種類	交易日期/要約	價格(人民幣/平方米建築樓面面積)(概約)
世茂工三 (購物商場部分)	朝陽區	預計2011年	要價	2010年第四季	第1層：180,000 至190,000 (平均) 第2層：90,000 (平均)
朝陽門SOHO	東城區	2009年	要價	2010年第3季	第1層：120,000 至130,000 (平均)
銀河SOHO	東城區	預計2012年	從市場得悉的 交易	2010年年中	地庫第1層： 130,000至 180,000 地庫第2層： 80,000(平均)

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

## 估值證書

## 寫字樓部分 — 東方經貿城(東翼、西翼及中央)

物業	概況及年期	佔用情況	估計 淨物業 概約 收益率	於2011年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
該物業 寫字樓部分  中華人民共和國 北京市 東城區 東長安街1號 東方廣場	該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及約1,900個停車位(包括上落客貨車位)。  寫字樓部分包括五座12層高寫字樓及三座18層高寫字樓，總建築樓面面積約309,552平方米。總可出租面積約298,361平方米。寫字樓部分已於2000年至2001年期落成。  北京東方廣場有限公司持有寫字樓部分，年期至2049年4月21日屆滿。	該物業寫字樓部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2015年7月31日，每月的租金收入合共約人民幣49,031,273元(不包括管理費及公用事業開支)。絕大部分租約不包含租金調整條款及/或以當時市場租金延長租期之選擇權。  多個冠名權按多份協議出租，租期介乎5.75年至6年，最後到期日為2014年5月，2010年2月至2011年1月期間平均每月收入約人民幣196,000元。  該物業寫字樓部分於2011年1月31日的出租率約96.2%。	4.5%	11,310,000,000

## 附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.1平方米總土地面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。

- (3) 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。
- (4) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2009年1月8日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0001號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (5) 根據北京市國土資源局於2009年5月27日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0022號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (6) 根據北京市建設委員會於2009年1月6日發出的房屋他項權證(X京房他證市港澳臺字第008266號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (7) 根據北京市建設委員會於2009年4月27日發出的房屋他項權證(X京房他證東字第002681號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (8) 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。
- (9) 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (10) 寫字樓部分的估計淨物業收益率乃按北京東方廣場公司提供2011年1月寫字樓部分的月租收入及冠名權的平均每月收入(除營業稅及房地產稅撥備後)計算。
- (11) 按管理人提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括冠名權)分析如下：

### 佔用分析

種類	已出租	佔總面積概 約百分比
	可出租面積 <sup>附註1</sup> (概約平方米)	
已出租 .....	287,047	96.2
自用 .....	4,609	1.6
空置 .....	<u>6,705</u>	<u>2.2</u>
總計 .....	<u><b>298,361</b></u>	<u><b>100.0</b></u>

## 租約開始的分析

年份	已出租 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (概約 平方米)	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註2</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註3</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
2002年	5,048	1.8	950,904	2.0	2	0.3
2003年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2004年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2005年	6,971	2.4	1,233,079	2.5	10	1.7
2006年	2,612	0.9	446,942	0.9	7	1.2
2007年	20,937	7.3	3,906,918	8.0	19	3.1
2008年	35,949	12.5	6,654,810	13.6	55	9.1
2009年	83,295	29.0	14,822,778	30.2	198	32.7
2010年	117,138	40.8	19,580,444	39.9	264	43.6
2011年	15,097	5.3	1,435,398	2.9	50	8.3
<b>總計</b>	<b>287,047</b>	<b>100.0</b>	<b>49,031,273</b>	<b>100.0</b>	<b>605</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

年份	已出租 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (概約 平方米)	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註2</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註3</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
2011年	73,009	25.4	12,997,164	26.5	189	31.2
2012年	100,602	35.1	18,095,470	36.9	254	42.0
2013年	85,425	29.8	14,030,472	28.6	121	20.0
2014年	27,674	9.6	3,845,822	7.9	40	6.6
2015年	337	0.1	62,345	0.1	1	0.2
<b>總計</b>	<b>287,047</b>	<b>100.0</b>	<b>49,031,273</b>	<b>100.0</b>	<b>605</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

年份	已出租 可出租 面積 <sup>附註1</sup> (概約 平方米)	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註2</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註3</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
一年或以下.....	4,075	1.4	704,686	1.4	10	1.7
一年以上，及至兩年.....	85,526	29.8	14,467,069	29.5	258	42.6
兩年以上，及至三年.....	90,612	31.6	15,270,081	31.2	210	34.7
三年以上，及至四年.....	26,817	9.3	4,749,451	9.7	50	8.3
四年以上，及至五年.....	49,066	17.1	8,127,181	16.6	49	8.1
五年以上，及至六年.....	7,328	2.5	1,231,644	2.5	8	1.3
六年以上，及至七年.....	14,095	4.9	2,749,809	5.6	12	2.0
七年以上，及至八年.....	4,480	1.6	780,448	1.6	6	1.0
八年以上，及至九年.....	—	0.0	—	0.0	—	0.0
九年以上，及至十年.....	5,048	1.8	950,904	1.9	2	0.3
十年以上.....	—	0.0	—	0.0	—	0.0
<b>總計</b> .....	<b>287,047</b>	<b>100.0</b>	<b>49,031,273</b>	<b>100.0</b>	<b>605</b>	<b>100.0</b>

附註1：於估值日期，總已出租可出租面積約287,047平方米包括租期尚未開始面積約7,230平方米的租約以及租期已經開始面積約279,817平方米的租約。

附註2：於估值日期，月租總額僅包括租期已經開始的應收月租，並不包括租期尚未開始的應收月租，每月租金金額約為人民幣1,647,127元。

附註3：於估值日期，合共605份租約中，579份的租期已經開始，26份的租期尚未開始。

(12) 我們在市場上得悉分契業權交易及要價寫字樓物業，詳情如下：

物業	位置	完工日期(概約)	交易種類	交易日期 /要約	價格(人民幣/ 平方米建築樓面 面積)(概約)
建國5號 (寫字樓部分)	東城區	2000年	要價	2011年第1季	37,000(平均)
艾維克大廈	朝陽區	2000年	要價	2011年第1季	41,000(平均)
世茂工三 (寫字樓部分)	朝陽區	預計2011年	從市場得悉 的交易	2010年第3季	46,000(建築樓面 面積約26,000平方 米)
嘉盛中心	朝陽區	2008年	從市場得悉 的交易	2009年12月	42,000(建築樓面 面積約82,000平方 米)
百富國際大廈	朝陽區	2007年	從市場得悉 的交易	2008年12月	34,000(建築樓面 面積約26,000平方 米)
豐樹大廈	朝陽區	2000年代	從市場得悉 的交易	2010年10月	39,000(建築樓面 面積約33,700平方 米)

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

## 估值證書

## 服務式公寓部分 — 尊萃豪庭與匯賢豪庭

物業	概況及年期	佔用情況	估計 淨物業 概約 收益率	於2011年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
該物業服務式公寓部分	該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及約1,900個停車位(包括上落客貨車位)。	該物業服務式公寓部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2013年10月31日，每月的租金收入合共約人民幣6,265,150元(不包括管理費及公用事業開支)。絕大部分租約不包含租金調整條款及／或以當時市場租金延長租期之選擇權。	2.5%	2,310,000,000
中華人民共和國 北京市東城區東 長安街1號東方廣場	服務式公寓部分包括1座21層高服務式公寓及1座14層高服務式公寓，總建築樓面面積約81,603平方米。總可出租面積約81,098平方米。服務式公寓部分已於2002年至2004年期間落成。	該物業服務式公寓部分於2011年1月31日的出租率約87.9%。		
	北京東方廣場有限公司持有服務式公寓部分，年期至2049年4月21日屆滿。			

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- (2) 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000—規地字—0008)，109,924.1平方米總土地面積中，約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。

- (3) 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，北京東方廣場有限公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。
- (4) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2009年1月8日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0001號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (5) 根據北京市國土資源局於2009年5月27日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0022號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (6) 根據北京市建設委員會於2009年1月6日發出的房屋他項權證(X京房他證市港澳臺字第008266號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (7) 根據北京市建設委員會於2009年4月27日發出的房屋他項權證(X京房他證東字第002681號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (8) 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修共用面積區域，租戶於租期屆滿時有責任將整潔及合理狀況的出租物業交還。
- (9) 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (10) 服務式公寓部分的估計淨物業收益率乃按北京東方廣場公司提供2011年1月服務式公寓部分的月租收入(除營業稅及房地產稅撥備後)計算。
- (11) 按管理人提供的租務資料，我們對現有租務組合分析如下：

### 佔用組合

種類	已出租可出租面積 (概約平方米)	佔總面積概 約百分比
已出租	71,281	87.9
自用 <sup>附註1</sup>	693	0.9
空置	9,124	11.2
<b>總計</b>	<b>81,098</b>	<b>100.0</b>

### 租約開始的分析

年份	已出租 可出租 面積 <sup>附註2</sup> (概約 平方米)	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註3</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註4</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
2009年	1,512	2.1%	140,659	2.2%	11	2.0%
2010年	47,176	66.2%	4,427,210	70.7%	357	65.8%
2011年	22,593	31.7%	1,697,281	27.1%	175	32.2%
<b>總計</b>	<b>71,281</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,265,150</b>	<b>100.0%</b>	<b>543</b>	<b>100.0%</b>

## 租約屆滿的分析

年份	已出租 可出租 面積 (概約 平方米) <sup>附註2</sup>	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註3</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註4</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
2011年	61,470	86.3%	5,618,112	89.7%	472	86.9%
2012年	9,289	13.0%	606,656	9.7%	67	12.4%
2013年	522	0.7%	40,382	0.6%	4	0.7%
總計	71,281	100.0%	6,265,150	100.0%	543	100.0%

## 租約年期的分析

年份	已出租 可出租 面積 (概約 平方米) <sup>附註2</sup>	佔總面積 概約 百分比	概約月租 (人民幣) <sup>附註3</sup>	佔總月租 概約 百分比	租約 數目 <sup>附註4</sup>	佔總租約 數目概約 百分比
一年或以下	63,196	88.7%	5,611,504	89.6%	488	89.9%
一年以上，及至兩年	7,618	10.7%	611,926	9.8%	51	9.4%
兩年以上，及至三年	467	0.6%	41,720	0.6%	4	0.7%
總計	71,281	100.0%	6,265,150	100.0%	543	100.0%

附註1：於估值日期，自用可出租面積約693平方米由員工以月租合共約人民幣3,200元租用。

附註2：於估值日期，總已出租可出租面積約71,281平方米包括租期尚未開始面積約4,702平方米的租約以及租期已經開始面積約66,579平方米的租約。

附註3：於估值日期，月租總額僅包括租期已經開始的應收月租，並不包括租期尚未開始的應收月租，每月租金金額約為人民幣417,289元。

附註4：於估值日期，合共543份租約中，509份的租期已經開始，34份的租期尚未開始。

(12) 我們在市場上得悉分契業權交易及要價住宅物業，詳情如下：

物業	位置	完工日期(概約)	交易種類	要約日期	平均價格 (人民幣/ 平方米建築 樓面面積)(概約)
北京Inn	東城區	2008年	要價	2011年第1季	32,000
藍堡國際公寓	朝陽區	2003年	要價	2011年第1季	31,000
麗都1號	朝陽區	預計2011年	要價	2011年第1季	36,000
萬國城	東城區	2004年	要價	2011年第1季	36,000
陽光都市	東城區	2000年	要價	2011年第1季	38,000
上龍嘉園	東城區	1998年	要價	2011年第1季	33,000

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

## 估值證書

## 酒店部分 — 北京東方君悅大酒店

物業	概況及年期	佔用情況(概約)	於2011年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
該物業酒店部分  中華人民共和國 北京市東城區東 長安街1號東方廣場	該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及約1,900個停車位(包括上落客貨車位)。  酒店部分包括1座24層高5星級酒店(包括4層地庫)，總建築樓面面積約125,420平方米，於2001年落成。酒店共有825間客房(包括分層總統套房及824間豪華客房)及供內部使用房間、餐飲店、商業中心、設有室內游泳池的健身中心、會議室、宴會廳及舞廳。	該物業酒店部分現以北京東方君悅大酒店的品牌名稱經營。  該物業酒店部分於2011年1月31日的出租率約52.3%。	3,920,000,000
	北京東方廣場有限公司 持有酒店部分，年期至 2049年4月21日屆滿。		

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- (2) 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.1平方米總土地面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
- (3) 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，北京東方廣場有限公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。

- (4) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2009年1月8日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0001號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (5) 根據北京市國土資源局於2009年5月27日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0022號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (6) 根據北京市建設委員會於2009年1月6日發出的房屋他項權證(X京房他證市港澳臺字第008266號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (7) 根據北京市建設委員會於2009年4月27日發出的房屋他項權證(X京房他證東字第002681號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (8) 根據北京東方廣場公司與中國凱悅有限公司(「中國凱悅」)分別於2001年7月27日、2002年9月13日及2011年3月28日訂立的管理契約、管理契約補充契約、管理契約之修訂協議及終止2001年函件協議(統稱「管理協議」)，中國凱悅須就北京東方君悅大酒店(「酒店」)的營運及管理提供管理服務，年期自中華人民共和國對外貿易經濟合作部(「外貿部」)批准及登記協議日期起至2019年12月31日止，現時基本管理費為曆年酒店累計收入之2%(扣除於該曆年之前已付中國凱悅所有基本管理費)以及相等於該財政年度酒店累計總經營溢利5%之獎勵費用(扣除該財政年度之前已付中國凱悅的獎勵費用)。
- (9) 根據北京東方廣場有限公司東方君悅大酒店分公司(「北京東方廣場公司酒店分公司」)與 International Reservation Limited(「IRL」)於2003年2月10日訂立的訂房服務契約，IRL須向北京東方廣場公司酒店分公司提供中國大陸境外電腦化電話預訂服務，年期隨上述管理協議年限屆滿時終止。
- (10) 根據北京東方廣場公司酒店分公司與 Hyatt Chain Services Limited(「HCSL」)於2003年2月10日訂立的連鎖行銷服務契約，HCSL須以北京東方廣場公司酒店分公司的利益提供中國大陸境外連鎖市場推廣服務，年期隨上述管理協議年限屆滿時終止。
- (11) 根據北京東方廣場公司酒店分公司與HGP(Travel) Limited(「HGP」)於2003年2月10日訂立的常客服務計劃契約，HGP須向北京東方廣場公司酒店分公司提供常客服務計劃服務，年期隨上述管理協議年限屆滿時終止。此等計劃服務限於中國大陸境外地區。
- (12) 我們在市場上得悉酒店式經營服務式公寓之交易，詳情如下：

<u>物業</u>	<u>位置</u>	<u>完工日期(概約)</u>	<u>交易種類</u>	<u>交易日期／ 要約</u>	<u>價格(人民幣／ 房間)(概約)</u>
北京雅詩閣	朝陽區	2000年代	從市場得悉 的交易	2010年第1季	4,850,000

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

## 估值證書

## 地庫部分(P1層部分及P2至P4各層全層)

物業	概況及年期	佔用情況	於2011年1月31日 現況下的資本值 (人民幣)
該物業地庫部分(P1層部分及P2至P4各層全層)	該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及約1,900個停車位(包括上落客貨車位)。	該物業地庫部分提供合共約1,900個停車位(包括上落客貨車位)按多份租約出租，由北京東方廣場有限公司或多名其他佔用者佔用作停車位用途。2010年2月至2011年1月期間平均每月收入約人民幣1,790,000元。	290,000,000
中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場	地庫部分包括4層地庫，總建築樓面面積約116,712平方米(不包括面積約24,474平方米的人防工程)。停車位總數約1,900個(包括上落客貨車位)。地庫部分已於2000年落成。  北京東方廣場有限公司持有地庫部分，年期至2049年4月21日屆滿。	用作郵遞服務、機房、臨時倉儲及倉庫的多個空間按多份租約出租，年期介乎2至5年，最後到期日為2014年9月，2010年2月至2011年1月期間平均每月收入約人民幣66,000元。  該物業停車場部分於2011年1月31日的出租率約70%。	

## 附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，

109,924.1平方米總土地面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。

- (3) 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，北京東方廣場有限公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。
- (4) 根據北京市東城區民防局發出的人防工程使用證(京(東)防用字008號)，北京東方廣場有限公司獲准使用該物業23,577平方米之建築樓面面積作停車位用途，年期自2008年5月20日並於2013年5月20日屆滿。
- (5) 根據北京市國土資源局於2009年5月27日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0022號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (6) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2009年1月8日發出的土地他項權利證明書(京東他項(2009出)第0001號)，77,594.81平方米的面積已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (7) 根據北京市建設委員會於2009年1月6日發出的房屋他項權證(X京房他證市港澳臺字第008266號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣1,100,000,000元。
- (8) 根據北京市建設委員會於2009年4月27日發出的房屋他項權證(X京房他證東字第002681號)，其中所述房屋所有權證項下的樓宇已按揭予中國銀行股份有限公司北京王府井支行，代價為人民幣500,000,000元。
- (9) 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (10) 我們在市場上得悉要價停車位，詳情如下：

<u>物業</u>	<u>位置</u>	<u>完工日期(概約)</u>	<u>交易種類</u>	<u>交易日期/ 要約</u>	<u>價格(人民幣/ 停車位)(概約)</u>
建外 Soho	朝陽區	2004年	要價	2010年第3季	260,000至 300,000

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

## 北京東方廣場公司的中國法律意見

中國法律意見包括以下各項：

- a. 北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)已分別取得該物業地盤面積77,594.81平方米及建築樓面面積763,480.35平方米的土地使用權及房屋所有權。北京東方廣場公司為上述土地使用權的唯一合法使用權人及房屋所有權的唯一合法使用權／所有權人，已從相關中國政府部門取得一切必須之批准及證照，亦有權於上述土地使用權年限內按該宗土地的法定用途依法佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處分上述土地使用權及房屋所有權。然而，由於該物業的土地使用權及房屋所有權已經設置抵押，北京東方廣場公司於出租、轉讓、以實物形式出資、對上述土地及樓宇進行重大改造或改建或以其他方式處分該等土地使用權及樓宇前，須事先經中國銀行股份有限公司北京王府井支行的書面同意，惟就經營目的進行的出租、改造或改建且有關出租、改造或改建不會減低抵押物業的價值則除外。
- b. 北京東方廣場公司並不擁有該物業建築樓面面積24,474.37平方米人防工程的房屋所有權。然而，根據人防工程使用證，北京東方廣場公司可使用該物業建築樓面面積23,577平方米的人防工程作車庫用途。
- c. 除上述按揭及現有租賃外，上述該物業土地使用權及房屋所有權並不受限於任何其他查封、抵押及其他形式的他項權利的限制或其他第三方權利。
- d. 經北京東方廣場公司確認，就竣工物業開發而取得的許可、批准及證書並無吊銷、廢除或撤銷。
- e. 北京東方廣場公司為上述房屋所有權的唯一合法所有權人，有權出租該物業並按有關租賃合同收取出租物業的租金收入。
- f. 現有租賃合同為合法有效，於各自租期內對訂約雙方具有約束力。
- g. 絕大部分現有租賃協議已向相關政府部門完成了備案登記，經北京東方廣場公司確認，餘下租賃合同正辦理備案登記手續。未完成租賃登記備案不會影響租賃合同的合法性。受相關政府部門處罰的風險甚微。
- h. 北京東方廣場公司於有關租期內不得再次出租該物業已出租的部分。倘北京東方廣場公司有意以其他方式處分上述該物業已出租部分，北京東方廣場公司應遵守有關租賃合同的約定。倘北京東方廣場公司有意出售該物業已出租部分，北京東方廣場公司須於出售前的合理期限內向並未放棄有關租賃合同所列優先購買權的承租人發出事先通知。該等承租人有權按相同條件優先購買有關物業。
- i. 估值證書所列與該物業酒店部分有關的上述物業管理合同屬合法、有效且對訂約雙方具約束力。

## 市場概覽

北京為中國經濟發展水平最高的城市之一，第三產業佔其大部分地方生產總值。此國際市場現有發展成熟的金融產業、創新的文化及其他現代服務產業。近年，房地產及汽車板塊也快速增長。北京奧運會圓滿成功進一步提升北京的聲譽。第三產業繼續支持北京的經濟發展，而外商投資及內需則為經濟發展的後盾。

### 北京購物商場市場

#### 供應與需求

購物商場租務市場相當強勁，2008年全球金融危機對購物商場租務市場影響有限。自從中國政府對有關住宅市場限制性政策出台後，發展商於2010年第2季開始加大投資購物商場項目。隨着北京購物商場的普及，過去五年購物商場的新供應已超越百貨公司。2010年，不少知名品牌拓展北京的業務，當地購物商場市場依然活躍。2010年購物商場有新供應，再加上預測未來數年仍有供應，預計不會對核心區域成熟的購物商場現時高企的出租率構成重大影響。鑒於王府井／東長安街於2001年至2007年期間的新購物商場項目的供應有限，市場輕易消化過去兩年推出的該等項目。

購物商場市場於2010年上半年相當活躍，國內外的零售商紛紛在北京開設新店或擴建零售店，致力搶佔北京的購物商場市場，零售範疇包括時裝、珠寶、化妝品、餐飲、手錶、家居及生活時尚用品。預期市場對高出租率、高檔次及獨有主題的成熟購物商場需求依然殷切。據戴德梁行研究報告所示，於2010年第4季，王府井／東長安街購物商場市場的空置率約為7.5%，較同期北京整體購物商場市場的為低。

#### 市場趨勢

王府井／東長安街一帶屬發展完善的購物區，國際品牌林立。全球金融危機後，該區的租金水平穩定增長。王府井／東長安街屬北京核心商業購物區，人流極旺，公眾假期及週末情況更甚。2010年第2季，各零售商繼續爭佔黃金購物商場的商舖，推高王府井／東長安街一帶的平均租金水平，冠絕北京西單、CBD及燕莎等其他主要購物商場區。據戴德梁行研究報告所示，王府井／東長安街2010年第4季的高端購物商場物業平均成交月租每淨平方米約達人民幣580元(實用面積)，而宏觀經濟的強勁表現預計對該區未來租金水平帶來正面影響。

### 北京寫字樓市場

#### 供應與需求

過去五年，甲級寫字樓的供應量相當龐大，但經過奧運會舉辦年度2008年的高峰期後開始回落，供應量於2010年處於緊絀狀態。王府井／東長安街等發展成熟且完善的區域，供發展的空置土地有限，甲級寫字樓的供應則更加有限。

全球金融危機過後，經濟於2008年第4季及2009年逐步復甦，北京寫字樓租務市場於2010年開始活躍，甲級寫字樓的整體空置率穩步下降，不少公司為拓展業務尋求優質辦公

室空間。據戴德梁行研究報告，北京甲級寫字樓於2010年的空置率已降至15%以下，儘管國內企業對甲級寫字樓的需求依然強勁，但部分外資公司也願意在辦公室方面投放更多資源。2010年第3季，甲級寫字樓的淨吸納較2009年上升接近一倍。王府井／東長安街的甲級寫字樓大部分屬優質寫字樓，出租率一直高企。北京優質寫字樓的空置率較整體甲級寫字樓市場的為低。

### 市場趨勢

需求增長有助減輕業主延挽現有租戶的壓力。租金水平呈上調之勢，租務策略也從純粹維持出租率轉向改進租戶質素，致力提升收入。據戴德梁行研究報告所示，2010年的成交月租平均水平已達到每平方米人民幣160元(建築樓面面積)。此外，甲級寫字樓殷切的需求應能消化過去數年的新供應，使租金水平保持增長。

### 北京服務式公寓市場

#### 供應與需求

王府井／東長安街為北京核心商業區，甲級寫字樓林立，使其成為北京服務式公寓的主要地區之一。過去十年，隨着北京經濟持續增長、外資連帶外國人數目齊升，再加上國內中產和專業人士對服務式公寓需求上升，服務式公寓的供應也穩步增加。北京現時不乏國際服務式公寓，針對不同市場分部引入新品牌。預計未來數年市場將有新項目推出。

入住北京服務式公寓的租戶主要為任職高級管理人員的外籍人士，租期均為中長期。儘管現時需求主要來自日本、歐洲及美國的人士，但國內住戶也有所增加。北京奧運會效應大力提動服務式公寓市場，使出租率高企，租金水平提升。然而，受2009年全球金融危機的嚴重拖累，遷往北京公幹的外籍人士及商旅數目俱降，北京服務式公寓市場因而下滑。隨後市況靠穩，2010年北京的商業活動再次活躍起來，外籍人士湧入，對服務式公寓的需求有所提升。

據仲量聯行的資料，北京服務式公寓於2010年第4季的月租及出租率不斷上升，月租升至每平方米人民幣160元以上，出租率達80%以上。

### 市場趨勢

隨着全球市場開始穩定，中國經濟繼續發展，中國首都北京仍被視為國際企業總部首選的地方，對優質房屋有所需求。然而，全球金融危機對部分國際企業構成了不利影響，故此對外籍員工及本地中高級管理人員的住房成本較為審慎，住房預算也有所減少。另一邊廂，國內客戶需求的上升誘使營運商採納多元化的營運方式，以迎合國內市場的需求。

### 北京酒店市場

#### 供應與需求

由於北京於2008年舉辦奧運會，酒店市場上國際品牌及高端酒店客房的供應大增。奧運會結束後，2009年北京酒店市場頓時出現供應過剩的情況，競爭加劇。自從2004年，五星級酒店入住率經過2003年沙士一役之後三年每年按雙位數字增長，直至2007年首度回落，而2008年及2009年的跌勢持續，原因不僅是高端酒店的新增供應，亦因市場湧現經濟型酒店以及2008年全球金融危機的影響。

2010年，旅客需求顯著復甦，宏觀經濟改善，北京酒店市況開始轉佳，入住率從2009年的低水平逐步上升。據仲量聯行的資料，北京五星級酒店於2010年底的入住率約為60%。預測殷切的需求可消化未來數年市場的新供應。北京東方君悅大酒店為東方廣場綜合發展項目的一部分，其位處王府井購物區，毗鄰天安門廣場及紫禁城等多個歷史旅遊景點，其地理優勢足以捕捉不斷上升的需求。酒店設有的會議設施以及東方廣場甲級寫字樓有助北京東方君悅大酒店獲取龐大的企業業務，其便利的位置則會帶動殷切的休閒需求。

#### **市場趨勢**

2010年，觀光旅客及商務旅客的增長提升北京五星級酒店的入住率。預測需求上升對房價帶來正面影響。五星級酒店市場的前景正面，預計房價於2011年會有所提升。



北京東城區  
建國門內大街7號  
光華長安大廈2座15樓  
戴德梁行顧問部(北京)  
電話：(8610) 8519 8000

敬啟者：

### 內容介紹

戴德梁行受委託作出一個有關中國大陸內北京和王府井市場辦公及零售房地產市場的研究。該市場研究報告乃獨立編製，且於編製時已採取一切合理審慎措施。

### 假設

假設乃本報告不可或缺的部分。戴德梁行採用各項假設乃因若干資料不可得或不在吾等的專業範圍內。儘管採用該等假設乃基於本文件日期經審慎考量的已知因素，但不應排

除任何假設有誤的風險。戴德梁行對本報告所依據假設的準確性或正確性概不作出保證或聲明。報告內的假設只用於若干市場數據之預測。

#### 其它方面供應的資料

本文件中大量資料直接來源於二手資料。戴德梁行並未將資料視為己有，本報告所採用者亦不例外。本報告中的內容已標明借用自(全部或部分)非戴德梁行的來源。戴德梁行對該資料的準確性或正確性概不作出保證或聲明。

此致

滙賢房託管理有限公司  
(以滙賢產業信託管理人身份)  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
12樓1203室

德意志信託(香港)有限公司  
(以滙賢產業信託的受託人)  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

中信証券融資(香港)有限公司  
(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)  
香港  
皇后大道中1號

中銀國際亞洲有限公司  
(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)  
香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

台照

北京戴德梁行物業管理有限公司  
策略發展顧問部  
王晨博士  
董事及主管(北京及華北區)

謹啟

2011年4月11日

北京及王府井市場辦公及零售物業市場研究  
戴德梁行顧問部  
聯繫方式：

王晨博士  
策略發展顧問部董事及主管(北京及華北區)  
電話：010-8519 8095  
電郵：richard.c.wang@dtz.com

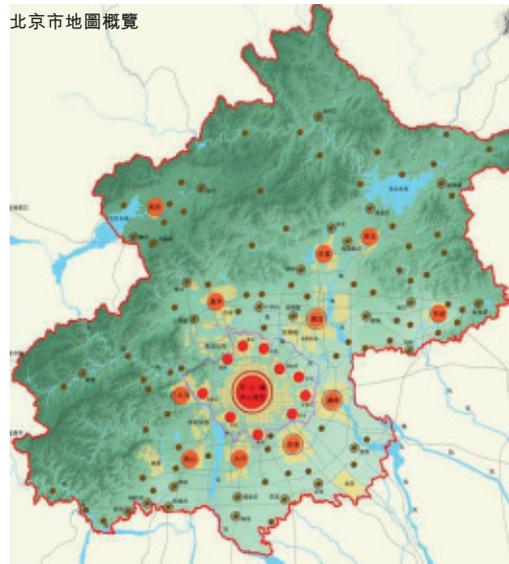
Ben He  
顧問部助理經理  
電話：010-8519 8091  
電郵：ben.zb.he@dtz.com

## 1. 北京市經濟概覽

戴德梁行在本部分內將介紹北京市的概況，並分析北京市的經濟發展，從而對北京物業發展有更好的理解。

### 1.1 北京市簡介

北京市包含16個區縣<sup>1</sup>，依據城市整體規劃，分為四類發展區域：首都功能核心區(東城、西城)，功能拓展區(朝陽、海淀、石景山、豐台)，發展新區(房山、通州、順義、昌平、大興)以及生態涵養發展區(門頭溝、懷柔、平谷、密雲、延慶)。



資料來源：北京市規劃委

截至2009年<sup>2</sup>：

北京市土地面積：16,410.54平方公里；

總人口：1,755萬人；

核心區(東城、西城區)人口密度：22,849人／平方公里。

人均名義國內生產總值(GDP)：10,314美元

- 北京市是中國政治中心，地位舉足輕重

因為北京市是中國政治中心，眾多的政府機構行政總部設置在此。同時其經濟發展領先國內眾多其他城市(2010年名義GDP佔全國比例為3.46%)，是公認的國內一線城市之一，也成為環渤海區域的經濟中心。因此其已成為對中國經濟政治發展具有重要影響力的城市，

1 2010年東城區與崇文區合併，西城區與宣武區合併，故區縣總數由之前的18個減為16個。

2 資料來源於北京市統計局。

並且2008年奧運會的舉辦，極大的促進其國際聲譽。目前北京市正在努力成為具有巨大影響力的世界性大都會。

- 北京市基礎設施的改進，給房地產發展提供了最理想條件。

已投入運營地鐵綫路	里程
1號綫	31.1千米
2號綫	23千米
5號綫	27.5千米
13號綫	41千米
八通綫	19千米
10號綫1期	25千米
奧運支綫	5千米
機場綫	27千米
4號綫	28千米
總計：	<b>226.6千米</b>
<b>2015年估計規劃總里程</b>	<b>561千米</b>

資料來源：北京市地鐵運營有限公司，戴德梁行研究部整理

北京市軌道交通線網示意圖



資料來源：北京市基礎設施投資

北京市擁有較為完善的交通網絡，一方面拉動了經濟的增長，另一方面也舒緩了交通擁擠的狀況。目前已經在運營的地鐵已經超過226.6公里，預計到2015年時，地鐵線路總里程將達到561公里。

地鐵網絡的快速發展，除了帶來便捷的交通體系，也增加了商業物業的可達性，在相當程度上促進了城市零售商業辦公地產的發展。地鐵網絡的拓展使核心區優質商業的滙集範圍更為廣闊，可達性即能夠更為頻繁的吸引周邊地區居民來此購物消費。除地鐵設施改進外，北京市的機場、公路、鐵路建設也有快速的進展。截至2010年終，北京市境內公路總里程為28,484公里，其中高速公路里程約為903公里，如京津、京沈、京哈、京承、京包、京石等高速公路；同時，北京市也是中國最重要的鐵路樞紐中心，市內鐵路線路約有50條（如京九、京廣、京滬鐵路線等等），長度約為956.4公里。高速路與鐵路使得北京市與其他主要城市的陸路交通極為便捷。

同時，北京首都國際機場，是中國最重要、規模最大、最繁忙、設備最先進的大型國際航空樞紐。它擁有3個航站，年度旅客輸送量從1978年的103萬人次增長到2010年的7395萬人次，目前年度客運量排名全球第3位；每天有超過70家航空公司的1400個航班將北京與世界208個城市緊密連接<sup>3</sup>。

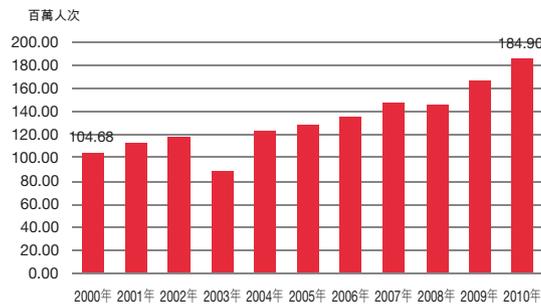
完善的交通基礎建設是北京成為政治經濟中心的基石，不單加強與其他主要城市的聯繫，也吸引了大量的企業及投資者，促進了區域內房地產市場的發展。

#### • 北京市的吸引力強

由於北京市歷史悠久，文化濃厚，同時又是中國政治以及經濟中心，與國內其他主要城市相比，消費能力強，同時政府行政高效，法律體系較為完善，教育資源具優勢。所有這些優勢使北京市對於國內外眾多機構、企業以至旅客都具有極大的吸引力。

例如，眾多的地方及中央政府機構及國有、私人、外資公司皆選址於此。北京市統計局最新統計表明2009年北京市共有約34.7萬個企業。

每年到訪北京旅客人次 (2000-2010)



資料來源：北京市統計局

這些企業、機構的辦公面積需求促進了北京市寫字樓物業市場的發展。同時，寫字樓市場及企業的消费行為繼而促進了北京市零售物業發展。

北京也是出行首選地。北京統計局資料表明，北京市歷年的旅客人數顯著上升。2010年的旅客總人數約為1.85億人次，且預計未來仍將繼續上升。大量旅客的到來帶動了北京市的消費。例如來京旅客最常去的景點包括天安門、長城等，帶動了王府井區域的零售市場，提升了賓館酒店、零售及公寓的消費需求，促進了相關房地產的發展。

## 1.2 北京市經濟發展迅速

戴德梁行在本部分內，將對北京市歷年名義GDP，零售銷售額以及就業人口等三項主要的經濟指標進行分析。

<sup>3</sup> 資料來源：首都國際機場。

- 北京經濟居中國主要城市前列，且連續保持高速增長，大力促進房地產市場發展

與中國內主要城市的對比，北京市經濟總量較大。2010年北京市名義GDP為人民幣13,778億元，稍低於上海，但遠高於中國其它主要城市，如深圳、廣州及天津。

過去的十一年(由2000年至2010年)中，北京市經濟一直保持著較高速度增長(複合年增長率高達15.9%)。即使在遭遇全球金融危機的2008年，北京市的經濟增長依然平穩，相比2007年GDP仍然獲得9.1%的增長。



資料來源：各城市統計局



資料來源：北京市統計局

2009年北京經濟增長速度恢復至10.2%。北京市統計局資料表明，2010年名義GDP比去年增長13.4%，發展勢頭良好。在中國經濟已經整體走出金融危機的陰影之後，預計未來北京市的經濟仍將保持較快的速度發展。

經濟的快速健康發展為房地產市場的繁榮提供了條件。經濟快速增長使收入增加，為房地產市場長期良好發展奠定強勁基礎。

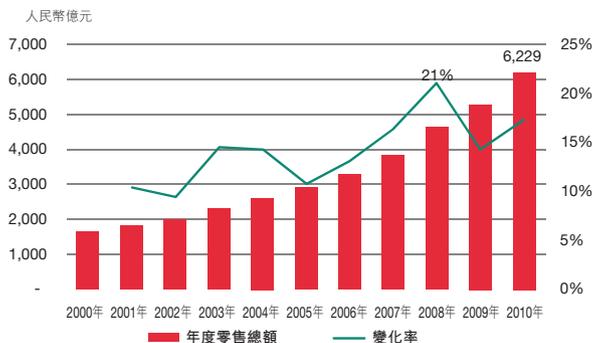
- 消費品增長強勁，大力促進了零售商業物業市場發展

消費品零售總額是衡量商業零售物業市場表現的最重要指標。北京市統計局資料顯示，在2000年至2010年間，北京市消費品零售總額年一直保持較高增長率。北京得益於國家經濟的發展環境向好，以及隨經濟發展而提高的人均可支配收入。

從年度零售額圖中可知2008年的金融危機並未對當年的零售額及零售物業市場造成太大的衝擊，其年度增長率仍達到21%。

然而，金融危機的負面影響在2009年則有所表現。當年的消費品零售總額為人民幣5,310億元，增速明顯下滑但仍維持在很高的14%。

2000年-2010年北京市消費品零售總額及其變化率



資料來源：北京市統計局

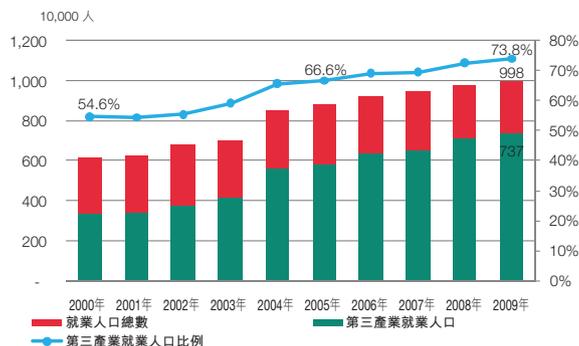
隨着經濟環境的逐漸好轉，2010年全市社會消費品零售總額同比2009年上升17.3%。同時，政府也推出促進消費的措施，例如稅收調節及增加勞動者收入等。

由此，預計零售額仍將保持至少10%的年度增長幅度(前十年(2001年至2010年)的年度平均增長率達到14.2%)，這將進一步促進北京市零售商業物業的需求。

- 就業人口，尤其是第三產業就業人口增長較快，帶動了寫字樓物業的發展

隨着城市總人口的持續增加，就業人口的數量增長也較為顯著；至2009年，總體就業人口為998萬。

2000-2009年北京市就業人口



資料來源：北京市統計局

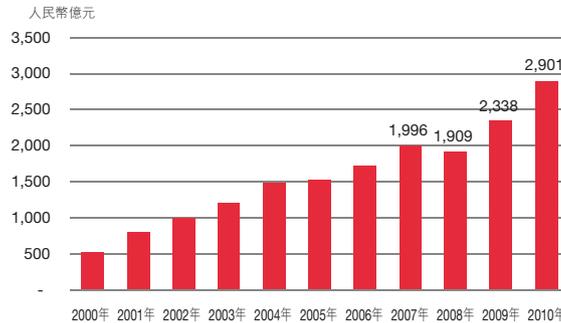
由於經濟發展漸趨成熟，越來越多的勞動人口就業於第三產業。於第三產業就業僱員百分比從2005年的54.6%增加到2009年的73.8%。

第三產業的就業人口對於寫字樓的市場需求具有重要的影響。隨着北京市經濟結構的不斷向服務行業傾斜，預計未來第三產業的就業人口將進一步上升，這對於北京市的辦公物業市場無疑是一個好兆頭。

### 1.3 北京市房地產市場迅速增長

每當北京的經濟改善，便促進了房地產市場的發展。從歷年房地產開發投資額圖中，可看出這一趨勢。例如2008年因為金融危機的影響，GDP增長速度下滑，此時房地產開發投資額相比下降4%。後來因為經濟環境的恢復，市場信心逐漸增強，房地產投資回復到先前較快增長的趨勢。

2000-2010年北京市房地產開發投資額

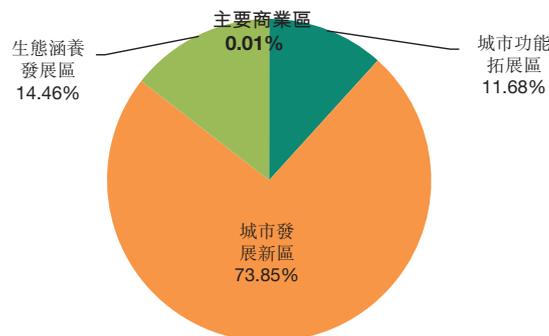


資料來源：北京市統計局

總體來說，北京市房地產市場過去十一年(由2000年至2010年)來保持快速增長。在預期未來經濟仍將繼續保持健康增長的前提下，房地產投資預計同樣將以較快速度增長，未來房地產市場將更為成熟。

同時，北京市城市開發用土地的缺乏將更為明顯，尤其是北京市主要商業區如王府井／東長安街區域，CBD(中央商業區)，金融街等，未開發的土地就更為稀少。下文餅形圖顯示，從2010年前三季度北京市土地交易面積的佔比可以看出，首都主要商業區的土地面積較少，僅佔比約0.01%。這主要是由於目前這些區域大部分土地已經開發完畢。特別是處於商業核心區王府井的零售商業項目也將受益於土地的缺乏。例如位於東方廣場的東方新天地，由於區域內缺乏同級別的競爭項目，其商鋪租賃沒有任何壓力。因此，它對於客戶的選擇較為苛刻，如規定客戶必須具有良好的世界性品牌效應與信譽，對客戶吸引力強，並且符合東方新天地的商業定位等等，才能在該項目內獲得租賃機會。

2010年前三季度北京各功能區土地交易比例



資料來源：北京市土地整理儲備中心

## 2. 北京市高端零售商業物業市場研究

近年來，北京零售商業物業市場得到了蓬勃發展，湧現出多種不同的零售商業類型。按照開發模式、業務等類別有多種不同分類，零售項目可歸納為三種零售類別：

- 1、住宅及／或辦公室物業下層的零售大樓；
- 2、獨立零售項目包括：
  - 大中型零售項目，特指建築樓面面積<sup>4</sup>在30,000平方米以上，又可劃分為百貨商場及購物商場等；
  - 主題零售商業街，包括餐飲街、酒吧街和服裝街等；
- 3、專業零售物業市場，主要為批發業務形式。

在所有的零售商業類型中，購物商場和百貨商場具有最佳發展潛力，成為北京市零售商業類型的主流模式。為詳細瞭解北京市零售商業物業市場，本文將著重針對建築樓面面積大於30,000平米的高端零售項目(高端購物商場及百貨店)展開分析，同時集中對於王府井／東長安街這一最為知名的零售商業區域作分析。

不同點	百貨店與購物商場的區別	
	百貨店	購物商場
物業組合	通常為獨立的商業建築	大型購物商場一般為包含多種物業(寫字樓、酒店、公寓等)的大體量綜合體的重要組成部分；小型購物商場一般視為獨立物業，或者作為其他物業的配套使用。
功能組合	通常有較少功能組合，以零售商品為主，部分空間會集中設置餐館和超市	較多功能組合，如零售商品、餐館、咖啡廳、美髮店、娛樂休閒設施等
店鋪形式	開放式櫃檯，品牌之間無實體隔斷，單個品牌面積較小	專賣店，品牌有獨立的商鋪和門面，單個品牌面積較大
業態佈局	同類商品集中佈置，按層劃分各類商品	零售及其他商品穿插佈置，通常按檔次分層，而非商品類型
設計及使用率	使用率較高，為60-70%	使用率較低，為50-60%，因為走廊和公共空間較多
付款方式	商場集中付款	店鋪單獨付款
收租模式	以聯營扣點方式收租	有固定的商鋪租金
管理模式	統一的營業時間	店鋪可自由制定營業時間
運營方式	百貨公司	招商代理公司或者自營

資料來源：戴德梁行顧問部

4 建築樓面面積是指外牆或石牆或內牆的外圍周邊所包括的面積，即單位外部外圍所包括的面積。

## 2.1 北京市零售商業物業市場研究

- 總體市場概覽：零售商業物業市場正持續發展中並漸趨成熟

北京零售商業物業市場發展經歷了以下四個階段：

**萌芽階段**(1990年之前)：此時北京市核心零售區集中在二環以內，包括西單及王府井。北京市總零售商業物業面積僅為15萬平方米(建築樓面面積)，其中代表性項目有王府井百貨大樓、東安百貨大樓和西單商場等。

**開發階段**(1991年-1998年)：北京市經濟迅速發展，發展的核心從二環路向三環路沿線轉移。北京市新增加70萬平方米(建築樓面面積)，重點分佈在建外、燕莎、公主墳、亞運村等區域，為西單、王府井商業區帶來競爭。

**升級階段**(1999年-2004年)：隨着王府井和西單兩條零售商業街的擴建升級，之前被分流的客群重新被吸引回這兩個零售地區。大眾化購物商場的市場模式得到了消費者的青睞和喜愛，也迎合了人們的消費模式。

**特色化階段**(2004年至今)：隨着零售商業物業市場的不斷改善及生活水準的不斷提高，各零售項目的主題定位和功能定位更為專業化。

這種擁有獨立主題及定位的零售商業項目競爭力明顯較強，如王府井的東方廣場東方新天地及西單的大悅城等。

- 主要零售地區：王府井／東長安街、西單、CBD及燕莎地區為發展最成熟的地區

北京市高端零售商業項目主要集中在八大零售地區中，包括王府井／東長安街，西單，CBD，燕莎，朝外，中關村，望京以及亞運村等，下文將著重介紹這幾個主要的地區。

其它地區如金融街，三里屯等，屬於正在發展中的地區，目前對於零售物業市場的影響力有限，本節不對其進行分析。

北京主要零售物業區域



### 王府井／東長安街商圈

王府井／東長安街商圈主要由一條步行街帶動，不但擁有眾多傳統京城老字號，亦有很多國際品牌。王府井屬於北京市最早的零售地區，知名度良好。最有代表性的零售商業項目有東方新天地和新東安廣場等。

經歷1999年至2004年的升級階段後，從2007年開始，王府井再次升級。樂天銀泰百貨，金寶滙等多個商業項目陸續進入零售物業市場。同時，原有的商業項目經歷過內部改造，商品組合及品牌結構進行調整以迎合新市場情況及消費者喜好。典型的例子如東方廣場的東方新天地每隔兩至三年就改造更新部分區域，有系統地調整及推廣品牌結構，從而帶給消費者新的吸引點。又如新東安廣場已改造成年輕時尚的熱點。

王府井／東長安街商圈的消費者主要是本地人及國內外旅客。東方新天地定位比較高端，主要消費群除富有的本地人及旅客外，還有自己寫字樓及酒店帶來的高端消費者(因為大量的跨國企業、金融投資類企業，財團等商務辦公人員入住於此)。

2010年第四季度，該區域首層商店平均要價租金水準是北京市所有商圈當中最高，租金範圍為人民幣780-2,400元每月每實用面積平米。(零售商業物業市場段落所指的實用面積平米即只可作商業營運之樓面面積。這代表大廈內可供出租予租客之空間(不包括公共空間、廢棄空間等))。

### 西單商圈：

西單零售商業區是其中一個較著名的購物消費區，人流量大，零售環境較為成熟。西單商圈是以時尚、品位、休閒為定位，消費者主要是35歲以下的北京居民。

西單商業區內現有商業類型多以百貨店為主，例如中友百貨及君太太平洋百貨等。目前區內高端商業項目建築樓面面積為35.3萬平米(建築樓面面積)。百貨店設置中央銷售點(POS)系統，並以聯營扣點方式收取租金(即百貨店會收取部份商舖營業額為租金)。一般來說，西單區扣點比例一般為營業額的20%-30%之間。2010年第四季度，該區平均首層要價租金範圍為每月每實用面積平米人民幣350至1,000元。

### CBD

作為北京市的國際商務中心區，CBD的零售區內現代化及超高層的建築集中，也聚集了大量的服務設施。大量跨國公司在這裡設立總部及地區辦事處，帶動了零售消費，也使CBD的零售商業發展具有較好的優勢。

CBD內商業環境成熟，連同高收入員工及居民使區內高端購物商場極受歡迎。國貿商城、新光天地、銀泰中心等商業項目為表表者。2010年第四季度，CBD平均首層要價租金範圍為每月每實用面積平米人民幣350至1,500元。

### 燕莎商圈

燕莎商業區是北京較早形成的涉外商業區之一。該區域以燕莎友誼商城為核心，周邊聚集了許多高端酒店，如長城飯店，昆侖飯店，凱賓斯基及麗都飯店等，因此具有獨特的國際商務氛圍。該區域又臨近機場高速，亦向東北部發展，正逐漸與酒仙橋地區，麗都商

業區連成一片。燕莎友誼商城是國內第一家開業的中外合資零售商業企業，也代表了上世紀北京零售商業物業市場中最高檔商業項目。目前受CBD區域及其他黃金區的其他高檔商業項目的影響，友誼商城的市場影響力有所下降。

其客戶群主要包括商務人士、外籍使館人士及本地人。2010年第四季度，該區平均首層要價租金範圍為每月每實用面積平方米人民幣280至900元。

### 朝外商圈

朝外商圈距離CBD區域較近，發展規劃希望把它和CBD連在一起，形成零售和商務設施雙重職能，為此該商圈業被認為是CBD商圈的一部分。2003年，華遠集團率先在藍島對面圈地30萬平方米開發尚都國際中心。昆泰國際中心、朝外MEN、豐聯廣場、聯合大廈、泛利大廈、華普大廈等零售項目及寫字樓也匯聚該地區內。

其客戶群主要包括商務客戶及周邊居民。2010年第四季度，區域購物商場平均首層要價租金範圍為每月每實用面積平方米人民幣500至800元。

### 中關村商圈

中關村是中國最大的電子產品集散地。多年來，中關村與北京其他零售地區相比，其電子產品的消費模式顯得過於單一。從2006年開始，這一局面得到了改觀。許多零售項目迅速在市場上崛起，正在改變其集中於電子產品的消費模式。此外，10號綫和4號綫為中關村帶來更多客流。

中關村商圈包括多個主題零售商圈，如數碼商業街、圖書商業街等；還有全國知名的中關村科技園區。中關村商圈特點一是電子產品集散地，二是中關村高科技商務中心，三是高校集中地(北大及清華)。中關村地區近年來購物商場增加迅速，其中以金源時代購物商場、中關村購物廣場等項目為表表者。

目前商圈主要客戶以在區域內工作的白領和IT行業從業者，以及北京西北區域的居民為主。與北京其他零售地區相比，本區域平均首層要價租金水準屬中檔水準。2010年第四季度，區域購物商場平均首層要價租金範圍為每月每實用面積平方米人民幣280至700元。

### 望京商圈

最近，望京地區的零售物業市場正在迅速發展起來。以往由於缺乏服務設施及多為住宅區，望京地區曾經被人們稱為「睡城」。交通的四通八達、落成的大量高檔公寓及企業的進駐，改善了整個區域零售項目的前景。

目前望京人口已達40萬，三分之一是外籍人口(包括8萬韓國人和9萬其他國籍人士)。望京已成為了北京由京承高速、望京西路、東北四環圍合而成的區域性的零售區及黃金三角區。其零售商業物業市場同樣也得到快速發展，代表項目包括嘉茂購物商場及方恒國際中心。

其客戶群主要包括周邊居民。2010年第四季度，區域購物商場平均首層要價租金範圍為每月每實用面積平米人民幣250至700元。

### 亞運村商圈

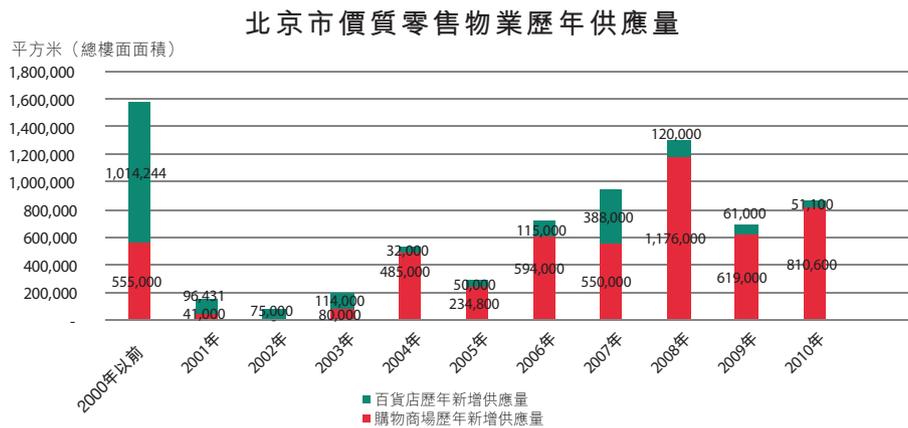
亞運村區域是北京市的文化體育副中心。該區域已具有較高的居住品質，設有一定規模的商業街及餐館。由於正在打造北京北部的一個新商務中心，故推出一大批辦公物業。

區域內現有零售項目檔次較低，目前亞運村地區內的主要零售項目包括北辰購物商場和飄亮購物商場。北辰購物商場是區內最有代表性的零售項目，經過重新裝修和定位後，品質有一定的提升。

其客戶群主要包括周邊居民。2010年第四季度，區域購物商場平均首層要價租金範圍為每月每實用面積平米人民幣250至750元。

- 北京市高端零售物業市場供應量分析：近年來零售供應加大，購物商場發展更快

此處分析的高端零售物業市場主要包括建築樓面面積在3萬平米(建築樓面面積)以上的購物商場及百貨店。



資料來源：戴德梁行研究部

根據戴德梁行，北京市高端零售物業總存量截至2010年終高於700萬平米(建築樓面面積)，其中購物商場存量佔70.0%。

由於北京市零售物業市場經歷過升級階段，購物商場得到越來越多人流。2005年，北京市購物商場的存量超過百貨店。從2004年開始，購物商場的新增供應遠超過百貨店的新增供應。2008年為供應量歷史高峰期，購物商場新增約118萬平米(建築樓面面積)，遠大於百貨店的新增供應12萬平米(建築樓面面積)。

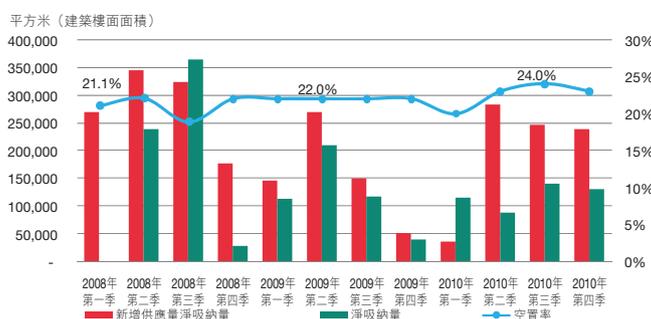
這反映了購物商場在北京市高端零售物業市場中成為最受歡迎的零售類別。

- 需求及空置率分析：購物商場市場吸納<sup>5</sup>上升。由於購物商場供應充裕，空置率在2010年預計將保持上升，2012年後開始下降

百貨店的運營模式與購物商場不同，百貨店的運營方為百貨店自己。百貨店由於早期有統一規劃，其物業面積利用率較高，一般空置率在5%以下，且此空置面積不會對市場造成太大影響。因此，此處分析針對的是購物商場的空置率。

近期北京市對於百貨店的需求，在市區成熟區域的增長緩慢，反而在非成熟區域及郊區的擴張速度較快。2009年開業的百貨店如太平洋百貨在海淀區復興路新開一店，面積約30,000平米（建築樓面面積）。

北京市購物商場供應、淨吸納及空置率



資料來源：戴德梁行研究部

近幾年北京市購物商場的供求較為強勁。即使在金融危機期間，零售物業市場需求表現也只受到些微影響。2009年全年新增供應約為619,000平米（總樓面面積），全年淨吸納量也達到483,000平米（總樓面面積），空置率比2009年第四季度略有上升，達到22.0%左右。

2010年新增供應繼續增加，但對於已經處於成熟運營期的零售項目影響不大，例如東方新天地、國貿購物商場等。然而，對於一些正在招商，或仍在成長中的項目而言，新增市場供應量所帶來的競爭會對新零售項目造成較大的市場壓力。

2010年第四季度，購物商場空置率為23.0%，且2011年度預計仍將有較大規模的供應量入市，因此空置率至年底估計將持續高企。即使如此，我們相信空置率的上升對於像東方新天地這樣的優質零售項目幾乎沒有影響。它仍然具有較強的市場競爭力，維持滿租的狀態，且有大量的待租客戶予以選擇。2012年至2013年的北京市購物商場空置率預計隨着供應的減少，逐漸降低至較低水準。

5 新增供應量指在一個季度(或在本文下部內指一個年度)內完成的。淨吸納量=本季度(或年度)出租總面積—上季度(或年度)出租總面積。空置率=空置面積/ 建築樓面面積。在本文下部內，年終空置率是指全年的空置率。

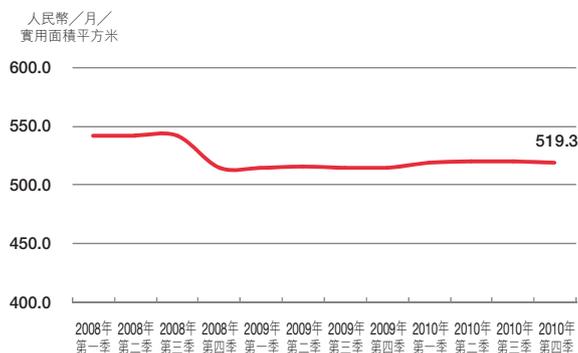
- 北京市零售物業市場租金分析：目前百貨店扣點比例範圍大致在8%–30%；目前購物商場平均成交租金為每月每實用面積平米人民幣519.3元<sup>6</sup>。

業態	扣點比例
服飾	15–30%
化粧品	25–30%
超市	3–7%
餐飲	8–10%
電器	8–10%
娛樂(如電影院)	5%左右

由前文分析可知，百貨店與購物商場的租金結算方式各有不同。百貨店設置中央銷售點(POS)系統。它們採用的是聯營扣點(營業額扣點)的方式，與零售商分享銷售溢利，沒有固定的租金水準。扣點比例依據貨品種類及品牌，一般為營業額的8%–30%。

另一方面，購物商場則普遍採用交納固定租金的形式。全市購物商場平均成交租金在金融危機開始時下降，由2008年第三季度的人民幣541.4元每月每實用面積平米下降至2008年第四季度的人民幣514.8元每月每實用面積平米。而後在金融危機的影響逐漸消退的情況下，租金緩慢回升。

北京市購物商場平均成交租金水平



資料來源：戴德梁行研究部

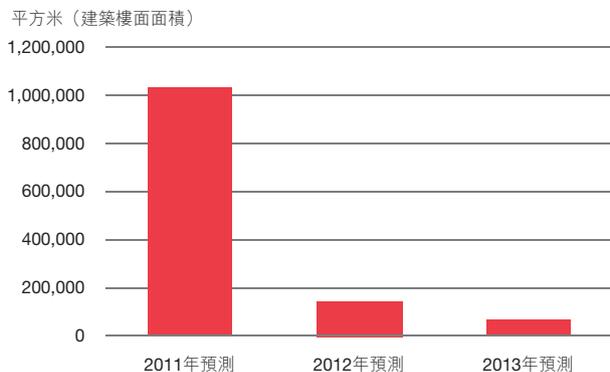
至2010年第四季度，全市高端購物商場平均成交租金為人民幣519.3元每月每實用面積平米。

6 在下文中平均成交租金是由戴德梁行統計的首層商舖平均要價租金得出的。按此統計，我們可以假設購物中心地上有三層而地下有一層。估計：二樓之要價租金為首層之75.0%，而地庫及三樓的租金則為首層之55%。在把要價租金轉換成成交租金時我們減了15%。

- 未來供應分析：未來三年(2011年至2013年)供應為124.9萬平米(建築樓面面積)，部分項目可能延遲開業；2011年之後供應較少。王府井／東長安街區域未來供應有限。

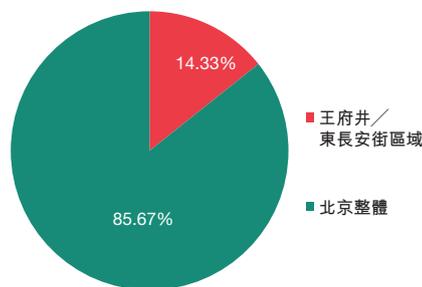
根據戴德梁行資料，2011年至2013年北京市場共有約124.9萬平米(總樓面面積)的新增供應(大約100萬平米(總樓面面積)將於2011年推出)。未來供應量大部份為購物商場，百貨店的供應極少。

北京市高端零售物業市場未來供應圖



資料來源：戴德梁行研究部

北京市未來零售物業供應區域佔比



資料來源：戴德梁行顧問部

2011年1月後的半年，零售物業市場，尤其是新入市的零售項目將面臨較大的競爭壓力，以至空置率可能進一步上升，租金上升的腳步將放緩。對於多年成功運營的成熟商業項目如東方廣場的東方新天地則沒有太大的影響。

另外，根據市場慣例，預計將有不少新項目由於市場壓力及投資進度等原因推遲開業，因此整體市場供應進度預計將按市況調整。王府井／東長安街區域的未來供應有限，僅佔全北京市未來供應總量約14.3%。

- 北京零售的銷售情況：近年來零售項目整售案例較少。

近年來零售項目整售案例整體較少，尤其是成熟商圈的整售案例。項目一旦被分層散售，將很難保證項目的統一經營。

近期部分零售項目銷售案例

項目名稱	地址	銷售方式	銷售面積 平米(建築 樓面面積)	銷售時間	銷售單價 (人民幣/平米 (建築樓面 面積))
三里屯世茂	三里屯區域	散售	8,019	2009第四季- 2010第三季	70,126
銀河 SOHO	東城區小牌坊 胡同	散售	50,851	2010第二季- 2010第三季	78,908

資料來源：北京市住房和城鄉建設委員會，戴德梁行研究部

一些散售例子可作為北京零售物業市場價格的參考。近期分層散售的三里屯世茂、銀河 SOHO 均價分別達到每平米(總樓面面積)人民幣70,126元及人民幣78,908元。

## 2.2 王府井／東長安街區域零售物業市場研究

- 王府井／東長安街區域零售物業市場概覽：歷史悠久，擁有良好規劃，成熟穩定發展的零售物業市場

王府井街有700餘年歷史，近100餘年為主要零售街。這將是王府井／東長安街區域未來零售物業市場發展的動力。

王府井／東長安街是北京歷史悠久、國內知名度高、具有廣泛國際影響的零售街，因此在北京市民和國內外旅客當中為最受歡迎的購物地點。



資料來源：戴德梁行

目前北京市眾多知名零售項目座落於此，其中包括東方廣場的東方新天地、新東安廣場、王府井百貨大樓等。

進入王府井步行街平日日均客流約為20萬人次，週末及假日日均客流約為25萬至30萬人次。王府井商業街客流平均全年達到7,000萬至9,000萬人次。龐大的客流成為支撐王府井零售區域發展的基礎。<sup>7</sup>

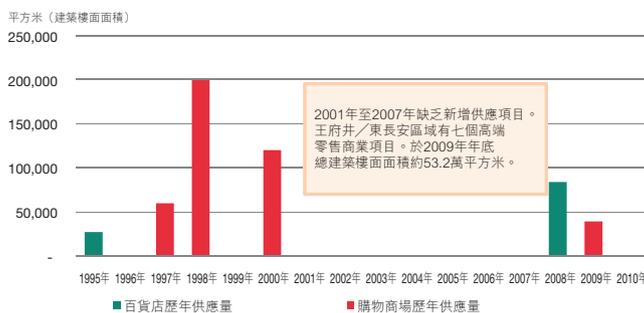
政府對於王府井區域零售發展具有較為詳盡合理的規劃，希望將其打造成注重品牌、具特色、佈局合理的商業核心區。目前這一計劃正在穩步實施當中。

<sup>7</sup> 資料來源：東城區第十一個零售發展五年計劃，王府井現代零售中心發展計劃。

- 零售供應分析：2001年至2007年供應缺乏，未來發展潛力大；東方廣場的東方新天地引領高端零售業發展

依據戴德梁行統計，於2009年末，王府井／東長安街區域內有高端零售項目7個，建築樓面面積約為53.2萬平方米。直至2009年，零售存量以購物商場為主(佔比約80.0%)。

王府井/東長安街區域高端零售物業歷年新增供應量



資料來源：戴德梁行研究部

2001年至2007年區域內高端零售項目供應較為缺乏，為未來的零售項目發展預留了空間。

區域內主要高端零售項目簡介：

王府井/東長安街區域主要高端零售項目

項目名稱	物業種類	完工時間	建築樓面面積 (平方米)
王府井百貨大樓	百貨店	1955年	28,000
中糧廣場	購物商場	1997年	60,000
新東安廣場	購物商場	1998年	120,000
恒基中心	購物商場	1998年	80,000
東方新天地	購物商場	2000年	130,000
樂天銀泰百貨	百貨店	2008年	83,600
金寶滙	購物商場	2009年	40,000

資料來源：戴德梁行顧問部

**王府井百貨大樓**：作為區域內歷史最悠久的百貨大樓，在經過裝修改造及提升商品線重新定位後，商品時尚度得到一定提升，引進寶姿、施華洛世奇等時尚知名品牌。消費者主要是大眾工薪階層及國內外旅客。王府井百貨大樓採用聯營扣點方式以推動營利。(比例通常為銷售總額的8%-30%不等。)

**新東安廣場**：位於王府井百貨大樓對面，是現代化多功能購物中心。新東安廣場鎖定25至40歲高收入年輕人為目標客群。新東安廣場通過改造和重新定位後，得到更多宣傳。目前租金達到人民幣 200-850元每月每實用面積平方米。

位於東方廣場的東方新天地：作為大型商業綜合建築群東方廣場的一部分，長達500米。由於東方廣場被定位為國際性商業中心，項目內的北京凱悅酒店每年召開的國際性會議較多。寫字樓租戶大部分為世界500強企業，公寓裡的住戶多為外企中高層員工(此處上班和居住的人已超過兩萬)，為項目的零售部分提供了穩定的高品質消費客源。

其商業的成功並不僅依賴王府井步行街所帶來的人流，更主要的是得益於其建築群帶來的大量客源。

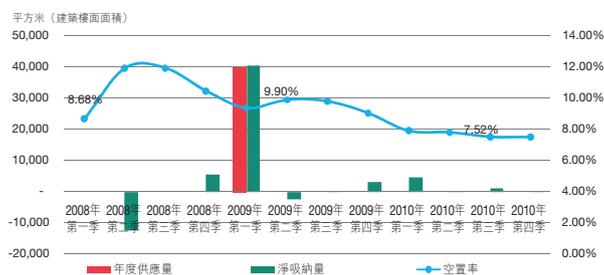
東方新天地作為北京市最豪華的購物商場之一，長期保持滿租或接近滿租狀態，租金水平也一直處於最高位。近10年的成功經營，使得該項目成為王府井／東長安街區域內最有影響的零售項目，帶動了北京高端零售物業市場的發展。

- **零售需求與空置分析：空置率遠低於全市平均水準，零售物業市場運營狀況良好**

戴德梁行確認王府井百貨大樓及樂天銀泰百貨為王府井／東長安街兩家高端百貨店。王府井百貨大樓經營情況一向較好。然而新開業的樂天銀泰百貨經營情況較差，因目前仍處於起步階段，需要多年才能建立聲譽。下節主要分析購物商場的需求與空置率。

2008年至2010年，王府井／東長安街區域內購物商場新增供應量較少，淨吸納量也維持在一個較為平穩的水平。

#### 王府井／東長安街區域購物商場供應、淨吸納及空置率



資料來源：戴德梁行研究部

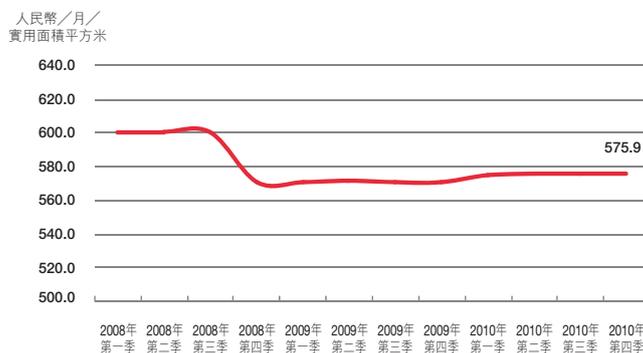
區域內高端購物商場經營情況普遍較好。其出租率長期維持在較高水平(平均約90.7%左右，遠高於北京市平均零售物業出租率)。

2010年第四季度，王府井／東長安街零售區域平均空置率為7.5%，遠低於同期全市整體零售物業市場空置率24.0%。這一方面突出了王府井零售區域在全市零售商業市場中的競爭力，另一方面也反映了王府井區域的良好商業經營環境。

- 零售租金分析：平均成交租金為北京市最高水平(2010年第四季購物商場平均成交租金為每月每實用面積平方米人民幣575.9元)；金融危機後平穩上升

由於此區域內的百貨店沒有固定租金，區域內百貨店的聯營扣點比例與北京市平均基本無異，在8%–30%左右，且保持相對穩定。

#### 王府井／東長安街區域購物商場平均成交租金水平



資料來源：戴德梁行研究部

王府井／東長安街區域購物商場成交租金水準一直穩定在較高水平，其平均水平遠高於全市平均水平，目前在北京市所有主要區域中也是最高的。

金融危機期間，受制於宏觀經濟環境的影響，平均成交租金在短時間內出現較大幅度的下滑。而後，隨着金融危機的淡去，受惠於區域整體經營的改善，成交租金開始緩慢上升。至2010年第四季度，王府井／東長安街高端零售物業平均成交租金水平達到人民幣575.9元每月每實用面積平方米。

- 零售未來供應分析<sup>8</sup>：未來供應17.9萬平方米，不會對市場造成壓力

戴德梁行顯示，2011年至2013年王府井／東長安街區域內高端零售物業供應量預期為17.9萬平方米(總樓面面積)，佔現有市場存量的約三分之一，且大部分為購物商場。

#### 未來王府井／東長安街區域高端零售物業未來供應

項目名稱	物業種類	預計完工日期	建築樓面面積 (平方米)
王府井國際商城	購物商場	2011年	40,000
北京宮(項目)	購物商場	2011年	46,000
澳門中心	購物商場	2011年	23,000
王府井國際品牌中心	購物商場	2013年	70,000

資料來源：戴德梁行顧問部

<sup>8</sup> 此處未來供應為已經有明確規劃，或者已經在建的項目，對於一些建設過程中被售或有可能改變原有規劃的尚存不確定性的項目，此處不予計算入未來供應總量中。

戴德梁行認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，原因如下包括以下四點：

第一，2000年至2008年區域新增供應較少。未來預期將有項目完工；第二，王府井／東長安街區域內零售物業發展勢頭良好，完全有能力吸納這些新增項目；第三，這些項目將在未來3-4年(2011年至2014年)內投放市場，也給了市場足夠消化時間；第四，所列未來項目屬優質，入市後將提升此零售物業市場的質素。與此同時，聚集效應會有助帶動區內平均租金。

- **零售成交租金預測：仍將保持全市最高水準，且穩步上升。**

綜合上文分析可知：第一，在擺脫金融危機的影響後，2010年成交租金比去年增長1%，此可視為租金年度正常的增長率；

第二：因宏觀經濟環境發展良好，GDP及零售總額在可見的將來預計將持續保持兩位數上升趨勢。因此，王府井／東長安街區域作為全市最知名的零售區域，其租金水準必然趨同上升。由此，預計未來幾年成交租金將繼續上升；

第三：按前文分析，未來市場供應預計不會對市場租金造成太大影響；

第四：北京市前10年(2000年至2010年)的平均通貨膨脹率為1.53%，此處預計未來數年(2010年第4季至2013年第4季)仍將保持同一水平。

由此，此處預測王府井／東長安街區域由2011年至2013年零售物業交易平均成交租金將以每年2.53%的速度增長。

#### 王府井／東長安街市場平均零售物業成交租金展望

市場租金預測	2010年 第四季	2011年 第四季	2012年 第四季	2013年 第四季
預測值(人民幣／月／實用面積平方米)	575.9	590.5	605.4	620.7

資料來源：戴德梁行顧問部

### 3. 北京總體甲級寫字樓市場研究

隨着經濟發展及對外開放，北京市的寫字樓市場也得到快速的發展。目前寫字樓檔次齊全，大致上可以劃分為甲級、乙級和丙級三個級別。大部分的優質寫字樓集中在市核心區及功能拓展區。近年來新增寫字樓的品質提升很快，未來高品質的寫字樓進入市場將會是辦公物業市場發展的一個趨勢。下文將主要針對甲級寫字樓市場進行研究，尤其是王府井／東長安街區域的甲級寫字樓。

本行對於甲級寫字樓有最低的界定標準<sup>9</sup>。根據目前北京市甲級寫字樓市場的情況，我們主要根據寫字樓本身的規格，如寫字樓大堂、空調系統、電梯品牌以及所處區域等，對寫字樓的檔次進行界定及分類。

<sup>9</sup> 此處所列指標可看作甲級寫字樓的最低判定標準，北京市大部分甲級寫字樓的品質都高於此處所列指標。

例如甲級寫字樓一般處於商業核心區，其建築類型多為鋼結構；辦公空間佈局較為實用，可自由分隔；標準層面積一般大於1,000平米（總樓面面積），樓板承重每平米在200公斤以上；大多提供雙路供電，辦公空間每平米供電量超過60瓦；大多採用知名品牌的空調系統，使用者可分區調節溫度濕度。新風量在30立方米每人每小時以上；24小時冷熱水供應；其他特色及服務包括知名品牌電梯，等候時間不超過40秒；足夠的停車位，單個車位服務面積小於250平米；具有智能辦公室運作系統（稱為5A系統）；由知名物業管理公司管理。

### 3.1 北京市甲級寫字樓物業市場研究

- 市場概覽：寫字樓物業市場仍處於快速發展中

北京作為中國一線城市，其寫字樓市場物業在國內發展相對較早。無論是項目總量，抑或是項目品質，都走在全國發展的前列。北京寫字樓物業市場發展直到1980年代中期才開始，其寫字樓物業發展歷程如下：

#### 「起步」階段：（1980年代中期至1996年）

隨着經濟的快速發展及改革開放的實行，北京市的寫字樓物業市場開始起步。早期的寫字樓是伴隨着涉外高檔酒店而興建的。由此，日壇路使館區的建國門外大街至東長安街便形成了最初的寫字樓區域。1990年國貿中心1期寫字樓入市，拉開了現在CBD發展的序幕。

1992年至1996年，北京市經濟快速發展，外資公司大量進入，對於辦公空間的需求急劇加大，寫字樓出現供不應求的狀況。於是，寫字樓大廈的租金與售價被推高，而寫字樓市場的吸引力大增；同時由於對外資政策的開放，香港地產商為代表的房地產開發商興建大量的寫字樓項目。因此，北京寫字樓物業市場以較快的發展速度經歷過起步階段。

#### 「調整」階段：（1997年至2003年）

在此階段，受前期寫字樓物業發展中出現的大量投資影響，市場供應量超過了市場需求。這不平衡帶來寫字樓市場的激烈競爭（少數優質項目如國貿、位於東方廣場的東方經貿城受不利影響較少）。且期間經歷過東南亞金融危機，網路泡沫破滅以及非典型肺炎帶來的影響，使北京市的寫字樓物業市場蹣跚前行。

這一時期可被視為北京市寫字樓物業市場的調整階段。經濟衰退也使得寫字樓物業的開發投資變得更為理性。值得一提的是金融街與中關村的商業中心發展了起來。與此同時，其它商業中心如王府井／東長安街商圈發展更為成熟。因此，多商圈的格局逐步形成。

#### 「快速發展」階段：（2003年至今）

2003年至今，北京市宏觀經濟保持健康發展（GDP連續多年以兩位數字的速度增長），寫字樓物業市場也開始在平穩中增長。尤其是2005年之後，寫字樓新增供應量加大，且新增寫字樓的整體品質較以前相比有大幅提升。甲級寫字樓物業大量出現，租金也穩步上漲。

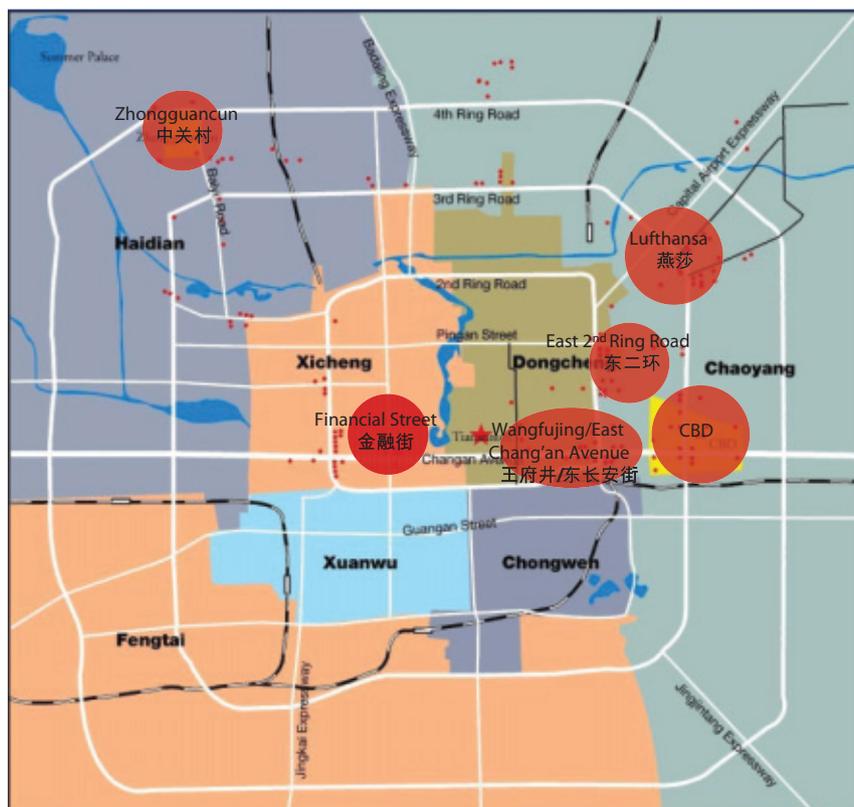
在經歷過2008年全球金融危機的短暫影響後，北京市寫字樓物業市場繼續保持著快速向前發展。

截至目前，相比國外較成熟的市場，北京市寫字樓物業市場仍然只能視為一個發展中的市場。可是，其未來發展潛力巨大。

- 北京市主要寫字樓物業區域概述：北京寫字樓物業集中分佈於六大區域中；王府井／東長安街區域是發展最早的；CBD是最大的寫字樓物業商圈。

北京市甲級寫字樓物業主要分佈在六個寫字樓物業區域中，包括CBD，金融街，中關村，燕莎，東二環以及王府井／東長安街區域。

#### 北京主要寫字樓物業區域



資料來源：戴德梁行

亞運村、望京、總部基地(豐台區)及亦莊經濟技術開發區的寫字樓物業市場近年也得到相當程度的發展。然而，相對於以上六個較為成熟的商業中心來說，無論是樓宇品質、總存量、經營狀況及市場影響等都遜一籌。

此處將主要分析圖中所列六大商業區：

#### 王府井／東長安街

王府井／東長安街商業區位於東長安街沿線，具有地理位置優勢。另外，早期的使館區位於附近，使得該區域有條件成為北京市寫字樓物業市場的發源地。1985年中信國際大廈的投入運營標誌著該區域乃至整個北京市商用寫字樓發展的開始。該商業區也因此成為北京市發展最早的寫字樓商業區。

區內的高端商業零售物業，也給寫字樓物業的發展提供了必需的配套。因此，區內寫字樓物業在市場自發因素調節下，迅速發展起來。

隨着賽特廣場、中糧廣場、光華長安大廈的陸續入市，使得該區域寫字樓的重心開始擴展到王府井區域附近。在調整期之後，王府井／東長安街市場內影響最大，面積最大，也是最優質的寫字樓項目——位於東方廣場的東方經貿城開始投入市場，大大提升了該區域市場的成熟度，增加了其在全市的影響力。

目前區域內甲級寫字樓存量約為82.5萬平米(建築樓面面積)，位於東方廣場的東方經貿城30萬平米的建築樓面面積佔其三分之一。由於對市場影響大，其客戶結構給區域內其它甲級寫字樓一個參照性標準。該區域內客戶主要包括專業服務業(法律、會計等)、IT、財團、金融保險服務業及一些高科技製造業類企業。在2010年第四季度，該區域甲級寫字樓平均成交租金<sup>10</sup>達人民幣157.9元每月每平米(建築樓面面積)<sup>11</sup>。區域平均空置率低於全市平均水準，約為11.14%。

### **CBD**

1990年代，圍繞國貿周圍陸續出現了一些高端寫字樓，尤其是地標性建築國貿的出現，帶動了整個區域的寫字樓物業市場發展。2000年後區域寫字樓物業市場初步形成，政府開始加以規劃；同時物業規模平穩發展。2007年後，區域內寫字樓物業市場加速發展，眾多高品質寫字樓陸續入市，進一步提升區域的寫字樓物業形象與品質，鞏固商業區的地位。

CBD經過近20年的發展，已成為以國際金融業、文化傳媒業、現代商務服務業為支柱的商務中心區。其金融、貿易、律師、會計師事務所佔CBD租戶為34%，已成為成熟的典型以服務業為核心的區域。CBD擁有數量眾多的甲級寫字樓大廈，典型的項目包括國貿中心、銀泰中心、嘉裡中心及華貿中心。

租戶主要包括眾多的外資500強企業、金融機構、諮詢公司及律師事務所。2010年第四季度，CBD區域甲級寫字樓存量約為215萬平米(建築樓面面積)，平均成交租金水準約為人民幣180.4元每月每平米(建築樓面面積)。由於近年供應增加，空置率在所有區域中也是較高，為19.72%。

### **金融街**

金融街在1992年由國家政策引導發展而來，是北京市第一個大規模開發的金融產業功能區。國務院明確指出在此建設國家級金融管理中心。最初，僅有國家金融監管機構及一些大型國有企業將總部設址於此。2001年後，大量的商業企業，尤其是金融類的企業相繼在此選址，令該地區的寫字樓物業市場迅速發展起來。然而由於區域較小(核心區僅1.18平方公里)，開發面積有限。市場長期處於供不應求的狀態，空置率較低，故而租金水平較高。

目前區域內可出租的甲級寫字樓建築樓面面積超過100萬平米(區域平均空置率為7.14%)，而自用型寫字樓建築樓面面積規模大體相當，約為100萬平米。金融街的一個顯著特點就是區

10 此平均成交租金為2010年第四季度的簽約成交價，由於租戶簽約與正式入住一般會有2-3個月(裝修期)的間隔期，因此，該水準下的租金收益一般在數月後才能反映在業主財務帳面上。

11 此處以70%的寫字樓平均使用率為依據折算出本節之建築面積租金數據。

域內自用型寫字樓數量眾多。出租型寫字樓典型項目有英藍國際金融中心，豐融國際金融中心，卓著國際金融中心等。

主要的租戶包括銀行、保險、證券，境內／境外投資法團、政府相關金融監管機構及一些國有大型企業。在2010年第四季度，區域內平均成交租金水平約為人民幣212.12元每月每平米(總樓面面積)。

### 中關村

中關村區域因其高校數量及科研機構較多，國家正式規劃該區域為北京市乃至全國高科技發展中心。至此，中關村區域寫字樓物業市場伴隨着這個區域的發展規劃而逐漸形成。由於該區域高科技特徵鮮明，租戶群較為特色，在一定程度上也對區域寫字樓物業市場的發展有所限制。

目前區域內甲級寫字樓物業市場存量約76萬平米(總樓面面積)，區域平均空置率為1.78%。典型的項目包括融科資訊中心，理想國際大廈，清華科技大廈等。租戶群主要包括IT、電子、電信類高科技企業及研發機構。在2010年第四季度，該區域甲級寫字樓物業平均成交租金水準較低，約為人民幣140.86元每月每平米(總樓面面積)。

### 燕莎

燕莎區域市場緊鄰使館區，為北京市寫字樓發展較早的區域之一。燕莎友誼商城，作為首個國際化的百貨店，有效帶動了整個區域的物業發展。目前區域內商業配套成熟，國際化氣氛濃厚，為寫字樓物業市場的發展提供了有利的條件。

目前區域內甲級寫字樓市場存量約61萬平米(總樓面面積)，平均空置率約為13.07%，典型的項目包括亮馬河大廈，現代汽車大廈，鳳凰置地廣場等。租戶群主要包括外資企業、製造業(尤其是汽車製造類企業)、貿易及專業服務類企業。在2010年第四季度，該區域甲級寫字樓物業平均成交租金水準約為人民幣154.38元每月每平米(總樓面面積)。

### 東二環

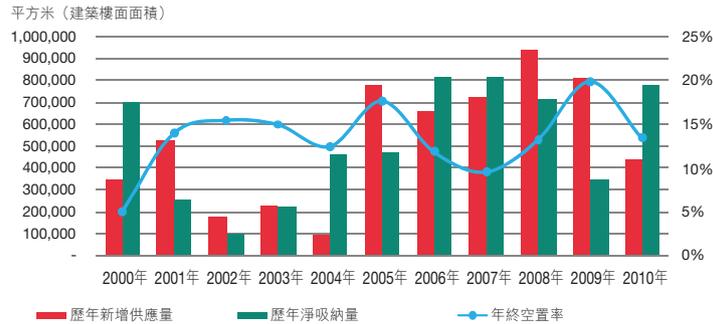
東二環區域依據便利的交通條件，成為不少國有企業辦公的首選地。目前中海油、中石化、中青旅、中國電信、中國移動(北京)等都把企業總部設置於此。雖然東二環發展起步稍晚，在自用型企業需求帶動下，一些高品質寫字樓逐漸進入市場，

目前區域內甲級寫字樓市場存量約42萬平米(總樓面面積)，平均空置率為20.26%，為所有區域中最高。典型項目包括國華投資大廈，中青旅大廈，來福士廣場及第五廣場。租戶群主要包括一些國有大型企業，尤其是國有能源類型企業。在2010年第四季度，該區域甲級寫字樓平均成交租金水準約為人民幣171.52元每月每平米(總樓面面積)。

- 北京市甲級寫字樓供應量、吸納量及空置率分析：目前甲級寫字樓總存量為660萬平方米（總樓面面積），自2005年開始供應量上升，吸納量也保持強勁，空置率當前處於較低水準(13.8%)

戴德梁行顯示，北京甲級寫字樓在2005年之前年度新增供應較少。因此，市場仍不景氣，而需求亦不強。

北京市甲級寫字樓供應、淨吸納及空置率



資料來源：戴德梁行研究部

2005年之後，新增甲級寫字樓供應明顯增多。2005年起5年中，年度平均增加約78萬平方米（總樓面面積）的供應量。這一方面因為經濟高速發展帶來了較大的辦公物業需求，另一方面因為租戶對於高品質寫字樓物業的需求有所增加，促進了甲級辦公樓物業的不斷入市。截至2010年末，北京市甲級寫字樓物業總存量約為660萬平方米（總樓面面積），而位於東方廣場的東方經貿城為（且自入市以來一直為）北京最大甲級寫字樓項目。

在甲級寫字樓物業大量入市的同時，平均空置率仍然保持相對較低的水準。尤其是2007年末空置率僅9.6%；2008年第四季至2009年因金融危機的影響，年末空置率短暫上升至19.9%。然而，2010年需求迅速恢復，平均空置率在2010年第四季度下降至13.5%的水準。

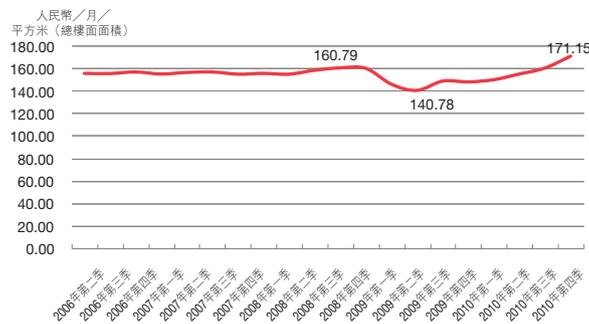
- 北京市甲級寫字樓物業租金分析：成交租金保持較高水準（金融危機除外），2010年的租金約為人民幣159.19元每月每平方米（總樓面面積）

雖然自2005年新增供應量一直較多，然在強勁需求的作用下，甲級寫字樓物業租金水平良好：

例如，2006年第二季度至2008年第三季度成交租金穩中有升（租金水平在每月每平方米（建築樓面面積）約人民幣155至161元之間浮動）；

2009年第二季度，受2008年第四季度金融危機影響，租金迅速下滑至每月每平方米（建築樓面面積）人民幣140.78元。

北京市甲級寫字樓成交租金



資料來源：戴德梁行研究部

而後從2009年第三季度，甲級寫字樓物業市場回暖，租金一路上揚，目前已恢復至金融危機前的較高水準。於2010年第四季度，平均成交租金達到人民幣171.15元每月每平方米（建築樓面面積），在未來整體經濟發展趨勢較好的情況下，預計租金將繼續保持上升。

- 北京市甲級寫字樓物業未來供應<sup>12</sup>分析：未來3年（2011年至2013年）內年度供應量較前五年（2006年至2010年）有所減少，市場壓力相應減小，發展前景看好

#### 北京市甲級寫字樓未來供應

名稱	區域	預計完工日期	建築樓面面積 (平方米)
中信証券大廈.....	燕莎	2011年	70,000
西單銀座中心.....	其他	2011年	80,000
美晟國際廣場.....	其他	2011年	43,000
北京僑福芳草地.....	其他	2011年	80,000
國盛中心.....	東二環	2011年	140,000
北京財富中心三期.....	CBD	2011年	150,000
以太廣場.....	CBD	2011年	50,000

資料來源：戴德梁行顧問部

戴德梁行顯示：未來3年（2011年至2013年）內北京市甲級寫字樓物業供應量約為61萬平方米（總樓面面積）。這些未來供應將近一半都集中在CBD區域。且預計2011年供應量最高，2012年至2013年幾乎沒有任何新增供應量。未來甲級寫字樓物業市場面臨的競爭壓力也將減小。在維持現有吸納量的平均水平前提下，甲級寫字樓物業市場空置率維持在較低水平，同時租金（至2011年末）可能進一步上漲。

- 北京市甲級寫字樓物業租金預測：預計未來3年（2011年至2013年）租金將保持約年度5.21%的速度增長

戴德梁行未來租金預測考慮因素包括：歷史租金變動率，未來供求以及通貨膨脹率。

戴德梁行顯示2007年至2010年，北京市甲級寫字樓租金年度平均增長率為3.68%（金融危機期間變動率屬於非正常變動，此處不納入計算）。預計未來經濟發展樂觀，因此假設未來北京甲級寫字樓物業租金仍將以此3.68%速度上漲。

由於未來北京市甲級寫字樓物業市場的供應量大幅減少，在維持現有吸納水平下，預計2013年空置率約為5.0%左右，相比2010年第四季度下降8.5%，因此，租金預期上漲。

根據北京市統計局，北京市前10年（2000年至2010年）的平均通貨膨脹率約為1.53%，此處預計未來3年（2011年至2013年）仍將保持同一水準。

<sup>12</sup> 此處的未來供應指的是已經在建或者已經有明確規劃的，預計為甲級品質的寫字樓項目。其完工時間隨著工程進度的變化未來可能有所調整。

綜上分析，戴德梁行預計未來三年(2011年至2013年)內每年北京市甲級寫字樓物業租金上漲幅度約為5.21%(預期租金增長率與預期未來年度通貨膨脹率集兩部分)。

#### 北京市甲級寫字樓成交租金預測

北京市租金預測	2010年	2011年	2012年	2013年
預測值(人民幣/月/實用面積平米) . . . .	227.41	239.26	251.72	264.83
預測值(人民幣/月/平米 (建築樓面面積)) . . . . .	159.19	167.48	176.20	185.38

資料來源：戴德梁行顧問部

- 北京市甲級寫字樓物業銷售分析：2009年寫字樓物業整售表現較活躍，平均價格約為人民幣30,000元/平米(總樓面面積)左右

2009年甲級寫字樓物業整售交易較為頻繁，這主要是因為金融危機後期，寫字樓物業銷售價格有所下降，眾多投資者有意於此時購入若干物業，以期市場回暖時物業升值。

#### 部份寫字樓銷售列表

項目名稱	所屬商圈	銷售方式	銷售面積 (平米(建築 樓面面積))	銷售時間	銷售單價 (元/平米 (建築樓面 面積))
融科資訊中心D座 . . . . .	中關村	整售	29,856	2009年第三季	23,395
兆泰北豐C1樓 . . . . .	金融街	整售	45,966	2009年第三季	35,015
嘉盛中心 . . . . .	燕莎	整售	82,200	2009年第四季	28,467
佳程廣場 . . . . .	燕莎	整售	102,735	2010年第二季	28,227

資料來源：北京市住房和城鄉建設委員會，戴德梁行研究部整理

近期寫字樓物業整售交易案例成交價格均在人民幣30,000元/平米(總樓面面積)左右。

## 3.2 王府井／東長安街區域甲級寫字樓物業市場研究

- 王府井／東長安街區域甲級寫字樓物業市場概覽：地理位置較好，發展較為成熟的區域



- |           |           |           |                       |
|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| 1. 中信國際大廈 | 4. 光華長安大廈 | 7. 東方廣場   | 10. LG雙子座大廈           |
| 2. 賽特廣場   | 5. 東海中心   | 8. 華夏銀行大廈 | 11. 民生金融中心 (B, E座)    |
| 3. 中糧廣場   | 6. 華潤大廈   | 9. 新華保險大廈 | 12. 民生金融中心 (A, C, D座) |

王府井／東長安街區域甲級寫字樓物業大致沿著長安街至建國門外大街南北分佈，交通方便(地鐵1號綫在區域內設置4個站)。王府井／東長安街區域發展起步最早，眾多高品質寫字樓物業陸續投入市場，其發展較其它區域更為成熟：空置率較低，保持在10.0%左右，尤其是像華潤大廈、位於東方廣場的東方經貿城、LG雙子座大廈這樣的高品質寫字樓，長期處於滿租狀態；且該區域從長期租金走勢來看，平均租金走勢平穩。

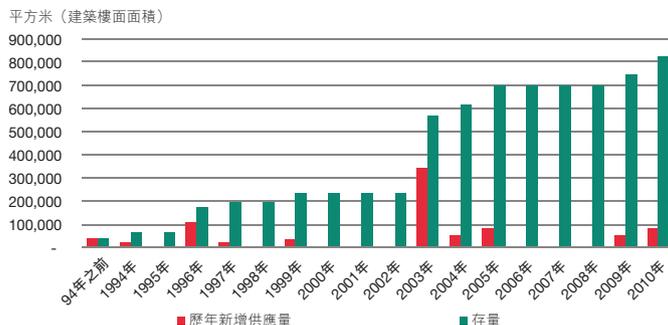
- 區域甲級寫字樓物業供應分析：目前區域甲級寫字樓物業總存量約為82.5萬平方米(總樓面面積)，近7年(2004年至2010年)新增供應較少，未來市場發展環境較好

王府井／東長安街區域年度供應數據顯示年度平均供應量較小，然其發展歷史較長，因此甲級寫字樓物業市場存量(存量指目前供應總量)於所有主要區域內屬較大。至2010年末，王府井／東長安街區域甲級寫字樓物業市場存量約為82.5萬平方米(總樓面面積)。

值得注意的是2003年新增供應較大，這主要是由於位於東方廣場的東方經貿城入市。東方經貿城入市當年即被北京市商務局及工商局評為北京最佳寫字樓。其寫字樓部分建築樓面面積高達約30萬平方米(總樓面面積)左右，受益於區域內及項目自身的商業配套，該寫字樓物業租賃情況表現優異，自2001年推出以來出租率保持在約95.0%。且租戶資質好，吸引了大量的專業服務業(四大會計師事務所三家選址於此，例如德勤與安永就各冠名於

其中一棟寫字樓)、IT、金融、保險投資行業的企業入住。位於東方廣場的東方經貿城租金在區域內保持最高水平。

王府井／東長安街區域甲級寫字樓歷年供應



資料來源：戴德梁行研究部

同時可以明顯看出區域內2006年至2008年缺少新增供應。與同期北京其他區域供應數量相比，區域內寫字樓物業競爭壓力必然較小，市場經營環境預計將優於其它供應較多的區域。

- 甲級寫字樓淨吸納量及空置率分析：需求狀況良好，空置率當前處於較低水準(13.15%)

王府井／東長安街區域寫字樓需求狀況在2008年至2010年(除金融危機期間外)表現較為強勁。與此同時，空置率在2008年期間曾一度低至2.2%。金融危機期間，市場需求有所萎縮，加之民生金融中心項目新增供應於2009至2010年陸續入市，市場空置率有所上升，然而仍然維持在11.9%左右的水準。至2010年第四季王府井／東長安街區域空置率為11.14%。

王府井／東長安街區域甲級寫字樓供應、淨吸納及空置率



資料來源：戴德梁行研究部

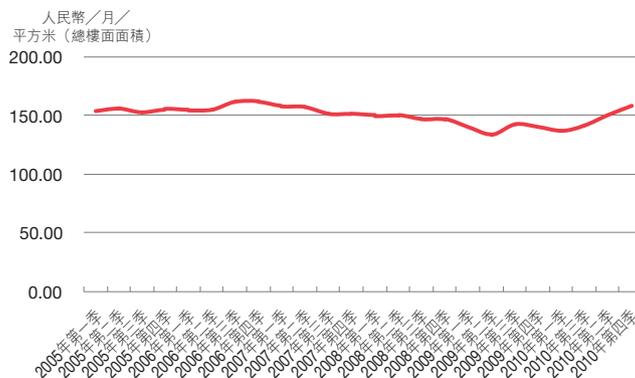
- 甲級寫字樓物業租金分析：平均成交租金水準表現較為穩定(2010年第四季平均為人民幣157.90元每月每平米(建築樓面面積))；各主要寫字樓物業項目租金水平差異較大

戴德梁行顯示，過去的五個(2005年至2010年)中，王府井／東長安街市場的甲級寫字樓物業平均成交租金表現較為穩定。截至2010年第四季度，平均成交租金為人民幣157.90元每月每平米(總樓面面積)。

值得一提的是區域內各個寫字樓物業項目之間由於新舊不一，硬體設施有所差異，因此其租金水準相差較大。如品質更好的幾棟甲級寫字樓：位於東方廣場的東方經貿城，華

潤大廈以及LG雙子座大廈，其租金水準相對於區內市場平均租金水準也要高出約20%至40%左右。

王府井／東長安街區域甲級寫字樓租金



資料來源：戴德梁行研究部

- 甲級寫字樓物業未來供應量分析：未來三年預計新增供應量極少，市場前景看好

如前部分對北京市甲級寫字樓物業整體市場的未來供應分析，未來供應量主要集中在CBD，王府井／東長安街區域預計未來三年(2011年至2013年)內將不會有新增供應入市。這將減少競爭及市場壓力，對未來該區域的甲級寫字樓物業整體市場無疑是一個利好因素。

- 甲級寫字樓物業租金預測：預計租金將保持北京市增長速度，年增長率約為5.21%左右

考慮到，第一：王府井／東長安街未來三年(2011年至2013年)無新增供應量；第二，該區域空置率一直保持較低水準(過去三年(2007年至2009年)中空置率比全市空置率低約7.5%；第三：區域內需求情況良好，預計可見未來不會出現重大的市場變化。

鑑於上述假設，預計未來三年(2011年至2013年)內，該區域甲級寫字樓的租金年度增長率將約5.21%(至少不低於北京市的預測增長率)。

王府井／東長安街區域甲級寫字樓成交租金預測

租金預測	2010年 第四季度	2011年 第四季度	2012年 第四季度	2013年 第四季度
預測值(人民幣/月/平方米 (建築樓面面積)).....	157.90	166.13	174.78	183.89

資料來源：戴德梁行顧問部

4. 總結

- 北京市經濟發展迅速，基礎設施持續改進，城市吸引力較大，為商用物業的發展創造了良好的條件。

上個十年(2000年至2010年)內，北京市的總零售銷量增長強勁，有力地促進了零售商業物業發展。同時北京就業人口，尤其是第三產業就業人口增長較快，帶動了寫字樓物業市場的發展。

城市基礎設施較好，政府高效，更高生活水準，就業及消費質素的吸引力使外來投資及消費繼續增加，促進了北京城市房地產的發展。

- 目前北京零售商業物業市場正處於良性發展中，其中王府井／東長安街區域優勢明顯且預計未來仍將保持這一優勢。

高端零售項目集中於八大市場，其中王府井／東長安街市場歷史悠久，擁有良好規劃，成熟且保持穩定發展。

高端零售項目發展迅速；北京整體市場與王府井／東長安街區域需求強勁；王府井／東長安街零售商業物業運營狀況良好，市場空置率遠低於全市平均水準。

未來北京市零售物業供應較大，然而王府井／東長安街區域供應較少，表示在可見未來該區域市場壓力小。

2010年王府井／東長安街區域零售物業租金為全市所有主要區域的最高水準，並且預計可見未來仍將穩步上升。

- 寫字樓物業市場發展迅速，且仍處於增長中，王府井／東長安街的寫字樓物業市場經營狀況良好且未來發展前景看好。

主要甲級寫字樓物業集中分佈於六大市場中，其中東長安街／王府井區域是發展最早的寫字樓商圈。

北京市甲級寫字樓自2005年開始供應量上升，而王府井／東長安街商圈近七年(2004年至2010年)新增供應較少，因此不論競爭及市場壓力也較小。

北京市整體市場與王府井／東長安街商圈的甲級寫字樓物業市場需求狀況良好，空置率均處於較低水準。

北京市整體市場未來三年(2011年至2013年)內，甲級寫字樓物業年度未來供應較前五年(2006年至2010年)有所減少。市場，特別是王府井／東長安街商圈預計未來三年(2011年至2013年)內無新增供應。未來供應缺乏有助於此商圈之項目。

甲級寫字樓物業市場平均租金已從金融危機中恢復，預計未來三年(2011年至2013年)將繼續增長。

# 附錄七 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



中信仲量聯行有限公司  
中國北京市建國門外大街1號  
中國國際貿易中心3座11樓  
郵政編號：100004

敬啟者：

## 北京豪華酒店及服務式公寓市場研究

北京東方廣場有限公司(下稱「客戶」)目前正在為以東方廣場為唯一資產的房地產投資信託基金(「REIT」)上市作準備，故指示中信仲量聯行有限公司對北京豪華酒店和服務式公寓市場進行詳細分析(「本調研」)。該報告是為 REIT 發售通函準備並將成為 REIT 發售通函中的一部分。

### 聘任日期

聘任中信仲量聯行有限公司的合同於2010年9月28日開始執行。該報告所反映的資料及作出的評論均根據於2010年9月28日至9月30日進行之案頭研究。

### 利益非相關聲明

我們確保中信仲量聯行有限公司不會有任何經濟或其它利益與本案的正確評估發生衝突，或被視為可能對我們提供公正評估的能力造成影響。我們將維持這一立場直到本調研結束。

# 附錄七 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

## 信息使用

我方的報告基於市場調研、對行業的見解及客戶提供的相關信息，這些信息對我們的預估結果至關重要。與此同時，我方也通過多渠道為此次調研搜集數據和信息。儘管在使用信息時已恪盡職守，中信仲量聯行有限公司仍不確保其準確性。如發現信息不夠準確或產生誤解，並對本調研產生影響，中信仲量聯行有限公司保留修正其意見和報告的權利。信息來源和假設條件已在報告之中作了闡述。我們沒有義務就提交報告之後發生的事件影響而更新本報告。

## 限制和假設

本調研以當前及未來可能出現的市場狀況為依據。我們一再表示，對未來市場狀況和指標價值觀的預估存在許多不確定性，因此最多只能將其作為對可能性的預估評估，而非絕對的必然。前瞻性的預估涉及大量可變因素的假設，這些可變因素容易受到起伏不定的市場狀況的影響。

- 在準備本調研時，我們依據的假設條件包括：我們必須認識到，當前社會經濟、消費及資本市場存在明顯的波動性和不確定性。
- 相對於近期全球經濟的不景氣，中國經濟保持了較前些年發展略為溫和的增長。雖然2010年中國各區域和總體上都逐步恢復發展，但是市場對於2011年海外經濟出現緩慢發展的可能性依然存有顧慮。
- 中國政治環境及人民幣貨幣兌其他主要國際貨幣匯率相對穩定。
- 除短期效應之外，中國的旅遊業發展趨勢在近期預計至少保持旅遊人次逐步提升。
- 未來不會發生 SARS 回潮，或者爆發一些對中國及亞洲酒店和旅遊市場產生長期負面效應的類似疾病或傳染病。
- 我們必須認識到，房地產投資市場動蕩不定，本調研中的預估結果可能在一段時間之後與實際情況大相逕庭。此外，政府為保證宏觀經濟的穩步發展落實的政策和方案將對中國現有的房地產市場產生即時全面的影響。

若您對此報告有任何疑問，請即與我們聯繫。

此致

滙賢房託管理有限公司(以滙賢產業信託管理人身份)  
香港皇后大道中2號長江集團中心12樓1203室

德意志信託(香港)有限公司(以滙賢產業信託的受託人)  
香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

中信証券融資(香港)有限公司(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)  
香港中環添美道1號  
中信大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)  
香港皇后大道中1號

中銀國際亞洲有限公司(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)  
香港花園道1號  
中銀大廈26樓

管理人、受託人及聯席上市代理人 台照

中信仲量聯行有限公司  
謹啟

2011年4月11日

## 1.0 北京酒店市場簡介

北京擁有1,970萬<sup>1</sup>常住人口(其中1,250萬人口為永久居民)，眾多外籍人士和學生生活於此，是中國的政治、經濟和文化中心，是世界上發展最快的城市之一。在中國經濟對外開放政策的推動下，北京應該說是內地最早實現經濟起飛的城市之一。儘管過去發展的道路出現了一些顛簸，但北京在1999年至2009年中取得了前所未有的增長勢頭，且這種勢頭絲毫沒有放緩的跡象。2009年北京的人均國內生產總值(GDP)達到了人民幣70,452元(折合10,314美元)，僅次於上海的人均國內生產總值人民幣77,764元。

2008年夏季奧運會在北京順利舉行，對北京的旅遊和酒店市場產生了長遠的影響。奧運會的成功舉行讓北京獲得了全球的關注。儘管奧運舉行的兩個星期之內北京吸引了大量的國內外遊客，但舉辦奧運會所導致的後續效應將更加顯著——為借助舉辦奧運會登上世界舞台中心，北京進行了一次全面提升，投入410多億美元<sup>2</sup>實施了800餘個基礎設施建設項目，很大程度上推進了古城的現代化進程，加快了未來的發展。在酒店行業，眾多酒店趕在奧運會開幕之前和奧運期間紛紛開業迎賓，在很大程度上改善了北京飯店的供給質量，進一步提高了城市舉辦全球性會議的吸引力。

奧運會在許多方面都成為了一種催化劑，推動著這座古老的城市飛速進入21世紀，並成為了酒店業的發展轉捩點。雖然全球金融危機的影響在海外仍然揮之不去，但中國和北京的經濟已經相對較快地出現了復蘇。這一點在北京的酒店市場績效上同樣也有體現。隨着中國不斷發展，在全球市場的重要性愈發明顯，北京將進一步鞏固其在世界舞台上的地位並帶動當地經濟和酒店需求的增長。

## 1.1 北京旅遊市場簡要概述

### 旅遊概況表<sup>3</sup>

#### 遊客總人次

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)<sup>4</sup>(2000–2010) = 年增長5.9%
- 2010年度遊客總人數 = 1.85億人次

#### 國內遊客人次

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000–2010) = 年增長5.9%
- 2010年度遊客總人數 = 1.80億人次

#### 國外入境遊客人次

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000–2010) = 年增長5.7%
- 2010年度遊客總人數 = 490萬人次(年增加18.8%)
- 2010年度五大遊客來源國：美國、日本、韓國、德國、俄羅斯
- 旅遊旺季月份 = 4月、5月、8月、9月、10月；平值月份 = 3月、6月、7月；淡季 = 1月、2月、11月、12月

<sup>1</sup> 根據北京統計局2009年數據。

<sup>2</sup> 南華早報，2007年12月30日Intensive Preparation。

<sup>3</sup> 根據最新數據。

<sup>4</sup> CAAC — 複合年均供應量增長率

## 旅遊接待收入

### 國內遊客

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000-2009) = 年增長13.5%
- 2010年度旅遊接待收入 = 人民幣2,425億元

### 國外入境遊客

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000-2009) = 年增長6.2%
- 2010年度旅遊接待收入 = 50億美元

資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

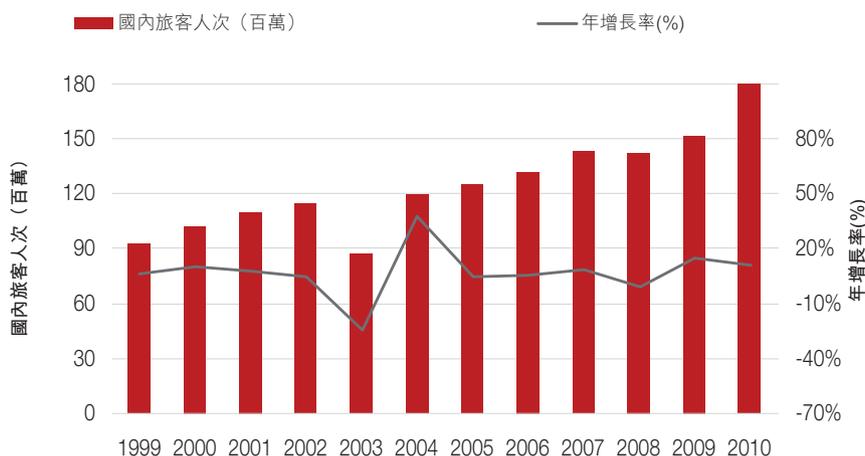
## 國內遊客人次

2003年後國內遊客增長一直保持著穩定態勢(2004年至2007年間複合年均供應量增長率約6.3%)，但與國外入境遊客人次同期增長速度相比稍慢(複合年均供應量增長率約11.3%)。2007年，國內遊客人數達到了1.42億人次。與國外入境遊客人數相反，2008年國內遊客人次略微低於前一年的數據(下滑約0.7%)。

雖然北京的國內遊客人數也受到了北京奧運會之前及期間旅遊限制措施的影響，但他們能夠更好地抵禦全球性事件的影響，包括但不限於全球經濟衰退。2009及2010年度國內遊客人數即出現了顯著的升幅。

下圖顯示了從2000年至2010年北京國內遊客人次增長的趨勢情況。

**北京：國內旅客人次(2000年-2010年)**



資料來源：北京市旅遊局

# 附錄七 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

## 北京：國內遊客人數的變化情況(截至2010年)

	2010	年增長率(%)	歷史複合年均 供應量增長率 (2000-2010) 年增長+5.9%
國內遊客總人次(百萬) . . . . .	180	10.7%	

數據來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

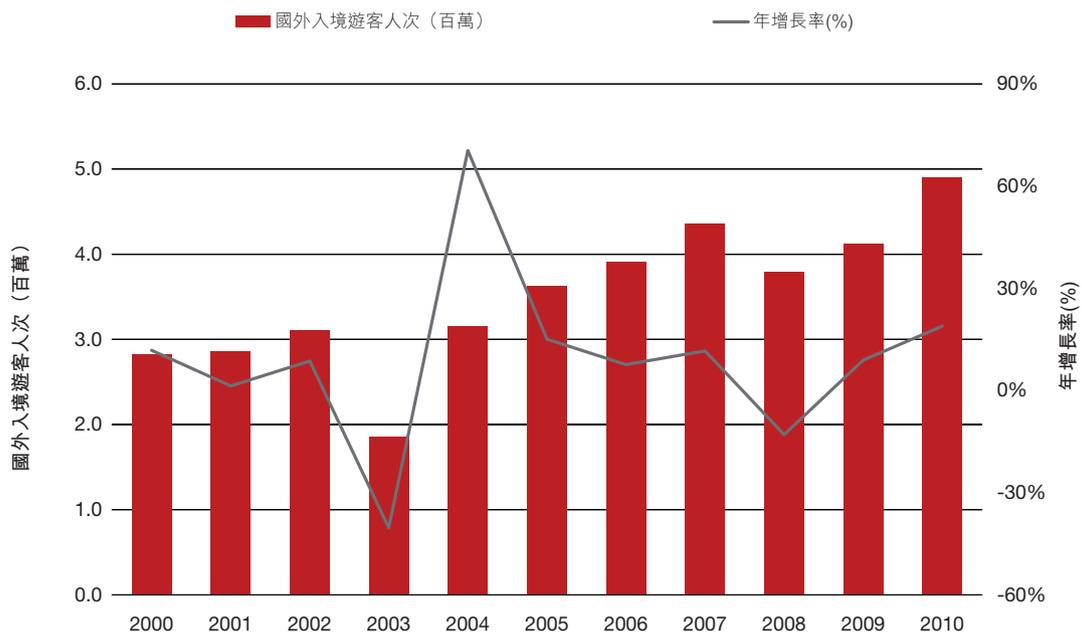
### 國外入境遊客人數

2003年由於SARS爆發的原因，旅遊需求出現了顯著的下降，但北京國外入境遊客人數一直保持著穩步的發展勢頭。2004年至2007年間，國外入境遊客人數增長出現了兩位數字增長，複合年均供應量增長率達到了約11.3%，2007年的國外入境遊客人數達到了創紀錄的約440萬人次。然而，2008年則下跌約13.0%。北京奧運會之前及期間，收緊簽證政策大大限制了國外的入境遊客。此外，金融危機的爆發以及2008年第三和第四季度的經濟發展放緩，也對旅遊需求有進一步的不利影響。2008年國外入境遊客人數下降了約13.0%。

儘管全球經濟疲軟的影響仍在持續，但截至2009年底的北京國外入境遊客人數仍然出現了若干復蘇的跡象，達到了約410萬人次，國外入境遊客相比2008年增長了約8.8%。雖然仍低於2007年創紀錄的數量，但2009年的國外入境旅客人次與2006年入境人次相比也增加了約近5.7%，這表明了復蘇的跡象。2010年出現更顯著的復蘇，國外入境遊客比2009年增長約18.8%，達約490萬人次，創歷史新高。

如下圖所示，北京國外入境遊客人數自2000年以來一直保持著穩健的增長步伐。

**北京：國外入境遊客人數(2000年-2010年)**



附註：國外入境遊客包含香港、澳門和台灣遊客  
資料來源：北京旅遊局

# 附錄七 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

## 北京：國外入境遊客人數的變化情況(截至2010年)

	2010年	年增長率(%)	歷史複合年均 供應量增長率 (2000-2010)
國外入境遊客總人數(百萬) . . . . .	4.9	+18.8%	年增長+5.7%

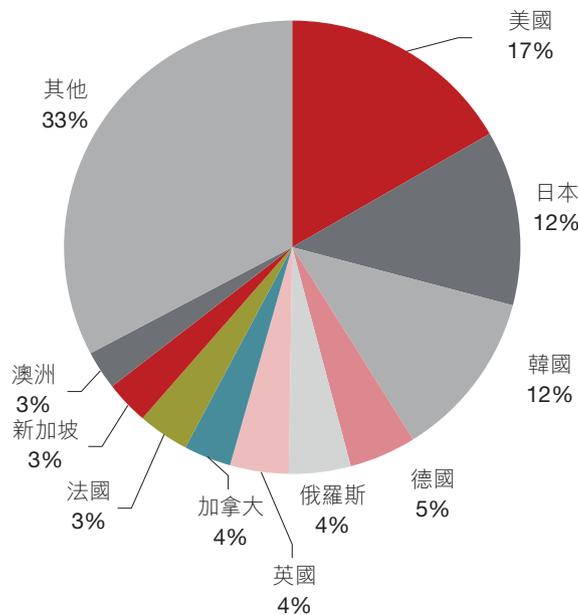
資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

### 遊客來源國

與往年一樣，以美國為首、日本和韓國次之的遊客主要來源市場在2010年佔了國外入境遊客總人數的16.6%。

2009年，雖然來自俄羅斯(同比下降16.6%)、法國(同比下降11.0%)、英國(同比下降7.2%)和澳洲(同比下降5.9%)的國外遊客人數，較2008年均出現了較大幅度的下降，但亞洲一些主要遊客來源市場均出現了復蘇的若干跡象，諸如日本(同比上升15.5%)和新加坡(同比上升18.2%)等。2010年，隨着市場強勢的復蘇，數據顯示出了更為積極的跡象。來自英國的遊客出現2.9%的年增長，與2009年相比，來自其他遊客主要來源市場出現兩位數的增長。

**北京：2010年十大國外遊客來源市場**



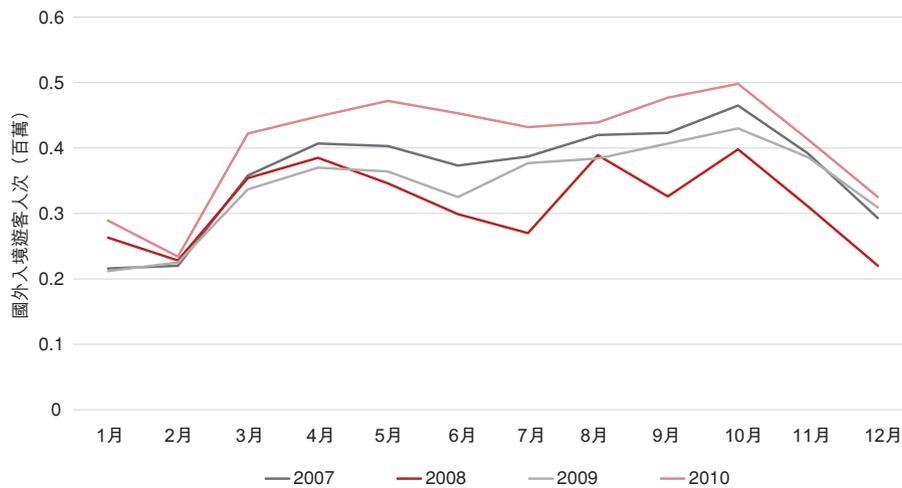
附註：國外入境遊客不包含香港、澳門和台灣遊客

資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

### 旅遊季節特性

如下圖所示，北京國外遊客入境旅遊旺季為4月至5月和8月至10月期間。1月、2月、11月和12月是相對的淡季，而3月、6月和7月則為平值期間。

北京：旅遊季節特性(2007年-2010年)



附註：國外入境遊客包含香港、澳門和台灣遊客

資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

從上圖中可以明顯看出，2008年是特別的一年。由於該年年初中國實施了嚴格的簽證限制措施，國外入境遊客人數在4月份開始下降，到7月份則達到了歷年來創紀錄的低點。遊客人數雖然在8月份奧運會期間開始出現回升，但與往年相比仍然較弱。當全球金融危機在2008年9月開始擴展至世界各地時，國外入境遊客人數再次出現暴跌，但隨着10月份會展旅遊(MICE)的強勁推動出現了一波輕微的回升。

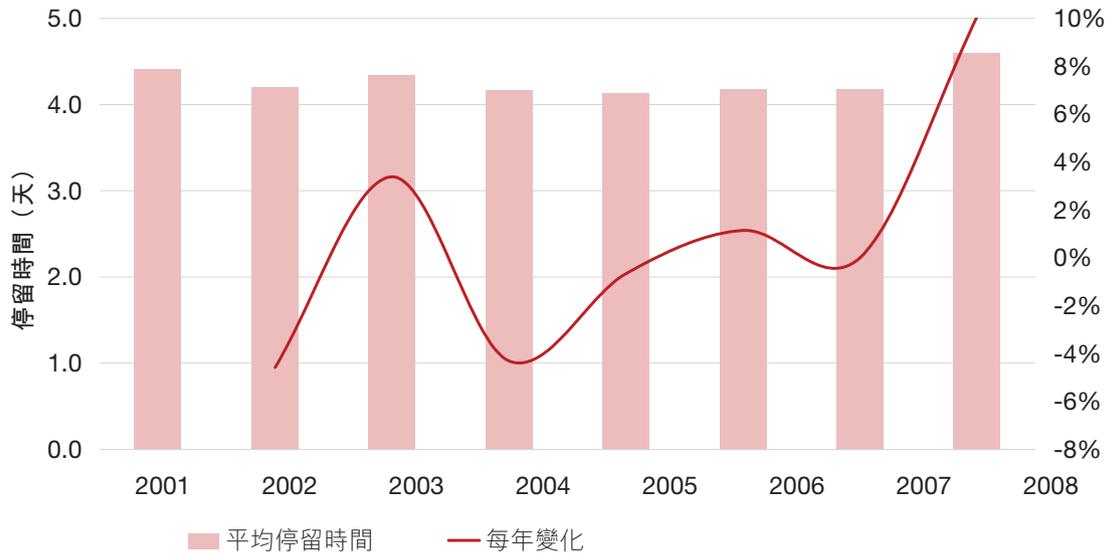
2009年的農曆新年相對比較早，因此，國外入境遊客數量與2008年前兩個月相比有所減少。但隨着2008年的過去，2009年開始出現與前幾年(2008年除外)類似的旅遊季節特性。2009年10月中華人民共和國成立60周年慶祝活動所產生的影響相對而言較為輕微，這表明國慶慶典為主要國內活動。

2010年令人驚嘆的國外遊客市場復蘇，使國外入境遊客人數反映往常旅遊季節特性，如2007年。遊客人次的增長在傳統旺季，即4月、5月、6月及9月最為顯著。

### 平均停留時間

根據北京市旅遊局發佈的最新的統計數據(2008年)，國外入境遊客的平均逗留時間在2001年至2008年間的波動幅度較小，仍保持在4.1至4.6天之間。從下圖我們可以顯而易見的看出，平均停留時間在2004年和2005年下降到了最低水平，但在2006年再次增加，而2008年則達到了創紀錄4.6天的水平。這一時間甚至比上海的3.7天相較為高。據推測，這是由於到訪北京的遊客中以休閒為目的的遊客比例較高，而休閒遊客往往比商務遊客的停留時間更長。

北京：平均停留時間(2001年-2008年)



資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

## 1.2 北京旅遊需求來源

### 寫字樓集群

商業地產開發在塑造中國酒店市場的過程中一直發揮著舉足輕重的作用。高品質的辦公空間仍然是國際企業以及越來越多的國內大型企業做出選址決策的關鍵因素之一。考慮到中國向第三產業轉移的進程方興未艾，而第三產業的企業大多為寫字樓租戶，因此寫字樓供應量將成為企業住宿需求日益重要的指標。

總體而言，北京的寫字樓市場大致可分為六個商圈，其中包括CBD、東二環路、東長安街、第三使館區、金融街、王府井以及中關村地區。截至2010年底，北京甲級寫字樓供給的總存量約為540萬平方米。

除了上述的寫字樓市場，北京還有28個主要工業園區，其中包括三個國家級開發區：北京經濟技術開發區、中關村科技園區和北京天竺加工區。

### 會議、會務及會展設施(「會展旅遊」)

北京還是國際公認的會展旅遊目的地，在全國位居首位。新「中國國際展覽中心」一期項目是北京最大的展覽設施，已於2008年4月建成對外開放。該展覽中心的室內展覽面積達20萬平方米，擁有約100萬平方米的商業設施。該展覽中心已經並將不斷吸引具有國際影響力的大型活動在此舉行，並帶來可觀的城市酒店需求。

## 附錄七 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

以下的地圖中標示北京重要的會議、會務和會展設施以及主要旅遊景點。

### 北京：主要的會議、會務和會展設施以及主要旅遊景點



說明：CIEC – 中國國際展覽中心  
New CIEC – 新中國國際展覽中心  
CNAEC – 中國國家農業展覽中心  
CWTC – 中國國際貿易中心

資料來源：仲量聯行酒店集團

### 主要旅遊景點

北京作為中國的首都已有幾個世紀，擁有眾多具有地標意義的古跡——是遊覽中國「不容錯過」的地方。北京及周邊地區最受歡迎的部分文化和歷史景點參見前頁。

從上面地圖可以明顯看出，主要的旅遊目的地聚集於鄰近天安門廣場的北京繁華區域。前往北京的休閒遊客往往對於地理位置有著較高的敏感性，傾向於選擇逗留於其意欲參觀旅遊景點附近的地方。因此，北京市中心地區，尤其是沿長安街和王府井地區的酒店，所接待的休閒遊客比例與城市其他區域的酒店相比相對較高。

為了迎接奧運會的到來，並且作為第十一個五年規劃(2006年至2010年)內容的一部分，北京開發了一系列旅遊項目。其中包括奧運場館重新開發成為具有現代化氣息的休閒娛樂公園，重新規劃了前門——大柵欄傳統商業區和什刹海文化區。此外，新的標誌性建築，諸如國家表演藝術中心和中央電視台總部大樓等，都贏得了世界的矚目，並且逐漸成為北京吸引力日益增長的進一步證據。

## 附錄七 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

休閒遊客是北京隔夜旅遊需求的主要來源之一。他們不僅受北京市裏及周邊地區各種世界著名的景點所吸引，而且還使得北京成為了國外入境遊客趕赴國內其他地區及中國其他地區旅遊的一個重要出發點。

### 基礎設施

受益於2008年北京奧運會的驅動，北京的基礎設施已經煥然一新。北京新建了一個機場航站樓、四條地鐵線路，新修建了高速公路以及六條環路之間的連接道路，交通通達性和市內交通便利性已大為提高。

### 公路

出於滿足北京奧運會期間遊客的交通需求，北京市政府幾乎增加了三倍其高速公路網的長度。其中包括旨在將「超過5萬人口的各個城鎮」均與北京市區連接起來而新修建的環形道路和高速公路。

目前，首都北京擁有與珠海、深圳、瀋陽、哈爾濱、廣州和昆明相連接的國道公路。此外，北京市還擁有超過13,000公里的地方公路，將其郊區的鄉鎮和村莊緊密連接起來。根據北京市的高速公路規劃要求，高速公路將在2010年前把北京市郊區所有的主要城鎮連接起來。

北京市政府還投入相當大比例的資金完善了其道路系統，建成了從城市中心向外輻射而成的同心環形道路網絡系統。

### 鐵路

作為中國的首都城市，北京是中國最大的鐵路樞紐之一。主要幹綫鐵路綫包括京九綫（北京—香港九龍）、京廣綫（北京至廣州）、京滬綫（北京至上海）以及京哈綫（北京至哈爾濱）等。北京有三個主要的火車站：北京站和北京西站和北京南站。貨運站位於北京郊外，包括雙橋、懷柔、石景山、豐台以及和三家店火車站等。

為了迎接北京奧運會所投入相當大比例的資金被用來修建完善道路和鐵路系統，其中的重點項目之一為連接上海和北京的高速鐵路綫。全長1,318公里的高速鐵路在2013年修建完成後，北京和上海這兩個中國重要城市之間的旅行時間將減少一半以上，從十二小時縮短到不到五個小時。該項目是中國中長期鐵路發展規劃中投資最大的項目，估計需要約人民幣2,000億元（折合近300億美元）的資金。

### 地鐵系統

北京的第一條地鐵線路於1969年開始運行，使得北京成為中國第一個擁有地下交通系統的城市。目前，北京多條地鐵線路正在運營，其中包括1號綫、2號綫、5號綫、10號綫、13號綫、八通綫和機場快綫。其198公里長的鐵路綫路預計每天運輸超過150萬名乘客。

據北京市軌道交通建設管理公司表示，北京地鐵綫路的總里程預計在2015年將達到561公里。就里程而言，北京地鐵系統將在2015年實現雄心勃勃的目標建成19條綫路之後，超越倫敦、巴黎和馬德里等城市。

## 附錄七 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

2007年制定的政府計劃顯示，北京將打造擁有「三環、四橫，五縱，七放射」狀綫的地鐵網絡。到2015年建成後，預計將在城市中心構造更為密集的交通網絡，並且有利於改善與郊區的連接道路。

### 航空運輸

北京擁有兩個大型機場，即北京南苑機場和北京首都國際機場（「北京首都國際機場」）。

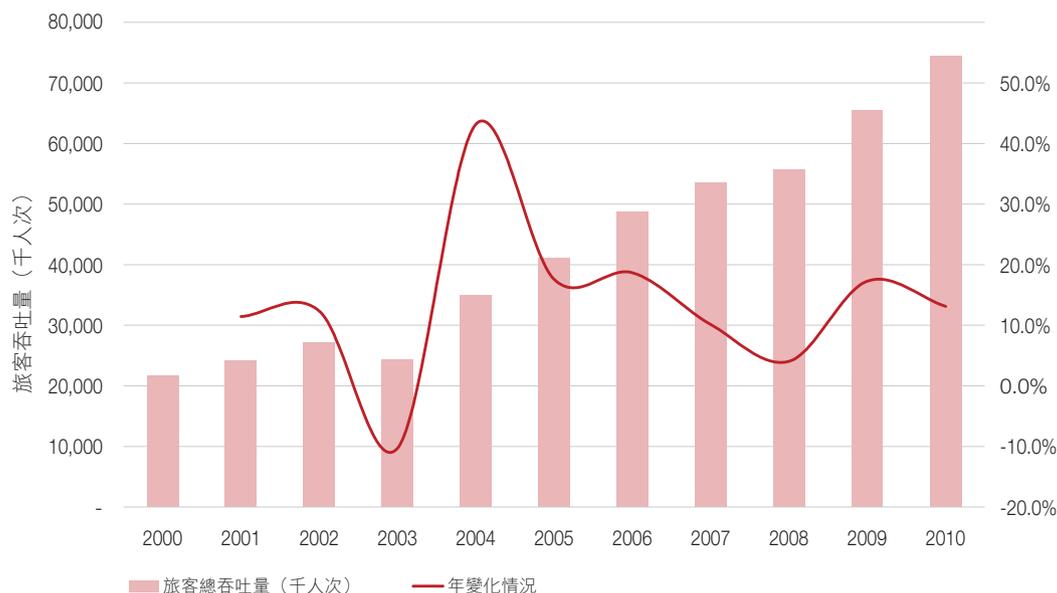
北京南苑機場在20世紀90年代從一個純粹的軍用機場改建為民軍兩用機場，該機場僅服務於國內航班。自其於2007年完成擴建之後，南苑機場的年旅客處理能力約為60萬人次。

北京首都國際機場位於北京市區東北約27公里。該機場在過去十年中進行了三次擴建，其中包括二號航站樓於1999年投入使用，1號航站樓於2003年對外開放，3號航站樓於2008年啓用。1號航站樓佔地面積6萬平方米，設計旨在滿足每日60架次航班的起降，高峰時段每小時可吞吐1,500人次。2號航站樓佔地面積33.6萬平方米，並配備了現代化的設施，年旅客吞吐量為2,650萬人次，高峰時段每小時可接待約9,200人次。新啓用的3號航站樓在當時是世界上最大的有上頂航站樓，其在2008年北京奧運會之前投入使用，使得北京首都國際機場的年吞吐能力達到了7,800萬人次和180萬噸貨物。

作為進入中國的主要國際通道，北京首都國際機場目前為20家國內航空公司和58家國際航空公司提供服務。截至2010年底，北京首都國際機場服務涵蓋214個目的地，包括118個國內和96個國際目的地。

下圖顯示了北京首都國際機場客運量從2000年至2010年的穩定發展態勢。

北京首都國際機場旅客吞吐量(2000年-2010年)



資料來源：仲量聯行酒店集團，北京首都國際機場股份有限公司

## 附錄七 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

除2003年因非典(SARS)爆發略有下降之外，客運量複合年均供應量增長率在2004年至2009年間達到了13.4%。2010年機場客運量達到了7,390萬人次，與2009年的客運量相比增加了13.1%。因此，該機場的遊客吞吐量在世界排名中已位居第二高位。

據最新資料顯示，2009年的國內航班達到了約39.27萬架次，佔到航班總架次的80.4%。國際航班(包括來往香港和澳門)達到了9.58萬架次，佔到航班總架次的19.6%。

人們普遍預計，北京首都國際機場在下一個十年，即2020年前將取代東京國際機場，成為在亞洲最繁忙的機場。屆時，北京首都國際機場預計將趕超世界排名最靠前的美國亞特蘭大國際機場和芝加哥國際機場。

中國民航總局還宣佈，2010年後不久北京將開始興建第三個機場。第三個機場預計將供國內航班使用。這樣看來，北京首都地區的機場基礎設施將採用類似上海浦東—虹橋機場的發展模式，即前者用於服務國際航班，而後者則主要服務於國內航班。新機場很可能選擇在北京南部大興區修建。國家發展和改革委員會(「發改委」)在2003年批准目前首都機場項目擴建時，提出北京存在修建第二個機場的潛在需求，而由於空中旅行需求的強勁增長，使得修建第三個機場(即國內航班機場)的計劃也提上了日程。雖然現有機場的客運流量數據已經體現出了這種基本需求，但此項工程的可行性研究報告尚未全面完成。

雖然中國首都北京已經發展成為國際航空的樞紐，但北京首都國際機場的貨運能力僅為上海機場的一半，且比一旦達到滿負荷運轉能力的廣州白雲機場小。然而，隨着北京周邊城市—天津的發展，天津濱海國際機場目前正在擴建之中，目標是成為東北亞地區最重要的航空貨物運輸和分銷中心。

### 港口

北京不是一個港口城市，但其周邊有三個港口為其處理大部分的海上貨運。首先，天津港(距北京140公里)是中國北部地區一個重要的貨物和原油樞紐。第二，秦皇島港(距離北京340公里)是一個以貨運為主的港口。第三，京唐港(距離北京230公里)目前正在建設過程中，但有望成為該地區水最深的港口。這些港口設施通過京瀋綫(北京至瀋陽)和京津塘高速公路與北京連接。

### 1.3 北京酒店市場概述

北京大部分的國際品牌五星級酒店均位於市中心和城市東側地區。北京的酒店市場基本上與寫字樓商圈相吻合，但更集中於以下幾個區域：(1)東城區(包括王府井、東長安街)；(2) CBD；(3)西城區和金融街；(4)亮馬橋(包括第二和第三使館區及東北三環路沿綫)；以及(5)北部和中關村地區。除了這些知名的細分市場以外，隨着北京城市區域持續向外擴展，其他區域的商圈也正在隨之初具雛形。然而，這些新的細分市場無論從供給還是需求等方面來看，規模仍然很小。

北京主要酒店商圈



資料來源：仲量聯行酒店集團

北京東城區位於北京市中心附近，是這座城市的政治和歷史中心，天安門廣場和故宮均位於這個區域。東城區傳統上更多的側重於休閒活動和政府事物，但香港地產大亨李嘉誠所開發的「東方廣場」，讓東城區重新煥發了活力，為該地區增加了相當數量的甲級寫字樓面積。在東城區內，東長安街寫字樓市場（從天安門廣場至CBD的西部邊緣）由若干對外租賃的寫字樓（其中最著名的當數「東方廣場」）組成，周邊遍佈著政府機構和完善的五星級酒店。租賃出去的寫字樓及相關業務一直是該地區酒店商務客需求的基礎。東城區還擁有眾多著名的零售商，諸如王府井、東方廣場以及王府半島飯店的精品店等。該地區的酒店住宿需求歷來比較以休閒遊客為主，因而與CBD的酒店物業相比，更容易受到季節性因素和價格敏感度的影響。東城區在酒店平均每間可出租客房收入方面處於領先地位的一直是北京東方君悅大酒店——東方廣場一個混合使用項目的組成部分。

東城／王府井的東部是北京的**CBD**，這是政府劃定的區域：西至東大橋，東至西大望路，北至關東店北街和朝陽路，南至通惠河。CBD擁有中國國際貿易中心、嘉里中心、財富廣場、銀泰中心及華貿中心等高端寫字樓，是北京國際甲級寫字樓最集中的區域，眾多跨國企業匯集於此。CBD的住宿需求，也因此主要是商業為主，並且鑒於該區域的企業情況，這種需要主要是高端客戶需求。

天安門廣場和東城區向西延伸是**西城區**，與CBD和亮馬橋更側重於國際市場相比，西城區的西單零售區域和金融街在過去主要面向國內市場。對於國內金融、保險和房地產等行

業的企業和機構而言，西城區歷來是首選的辦公地點。因此，與東城區的國際商務相比，西城區的商務住宿歷來對於價格敏感度相對較高。但是，本區域的住宿市場已經逐漸出現了高端需求和更多樣化的國際酒店經營者，諸如北京金融街洲際酒店、北京金融街麗思卡爾頓和北京金融街威斯汀大酒店等已經先後開門營業。

在北京北部有兩個酒店細分市場商圈，包括**亮馬橋**和**北部地區**。亮馬橋位於三環路東北部，位於從長虹橋到機場高速公路沿線的優越位置。該地區毗鄰第二和第三使館區，承載了多項商業開發項目——雖然與CBD相比其定位略低且較為分散，但卻是這一地區主要住宿需求的來源。亮馬橋地區也受益於靠近一些會議會展及相關的住宿來源，例如國家農業展覽中心和中國國際展覽中心等。

**北部地區**從中關村(也被稱為北京的矽谷)延伸出來直至北京亞運村和奧林匹克公園。該地區位於北京各大高校附近，容納的主要為研究與開發設施、科技園區以及位於北二環、北三環沿線附近的一些國內石油、礦業企業。雖然北部地區在歷史上發展較為落後，但其卻深深地受益於附近的大學智力資本，而且隨着寫字樓質量的逐步提高最近也開始吸引越來越多的商業投資。但本地區的住宿需求仍然主要來自國內、中端市場且分散於該區域內。

強勁的經濟發展態勢進一步鞏固了北京的政治地位，使得北京不僅成為許多國有企業和金融機構總部的所在地，而且使得北京成為了中國國內和海外遊客最重要的旅遊目的地之一。北京還主辦了中國國際化程度最高的會議，是中國第二大會展旅遊市場。因此，北京的酒店行業擁有多元化的需求來源。北京的關注度和其所代表的重要意義，吸引了眾多國際和國內酒店運營商紛紛前來這座城市搶先開展業務。

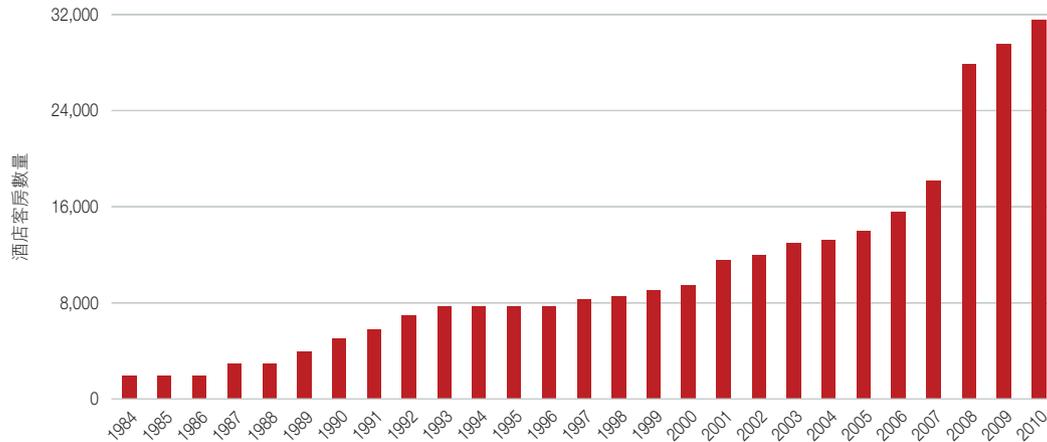
儘管世界金融市場最近出現了動蕩且金融緊縮環境隨之而來，但由於2009年中國中央政府和北京市政府出台了眾多經濟刺激措施，使得北京的酒店發展和建設工作獲得了強而有力的支持。開發商可以推遲土地開發付款政策(僅北京適用)以及中央政府最近批准國內保險公司可以進行房地產投資等措施，將會對未來的供應產生一定的影響。

#### 1.4 北京高端酒店供應

北京開業的第一家國際品牌五星級酒店是北京長城喜來登酒店，坐落於今日的第三使館區。從那時起，一批國際品牌酒店——其中包括北京中國大飯店和北京希爾頓飯店——紛紛進駐北京，基本上滿足了前來北京遊客的住宿市場需求。2001年開業的北京東方君悅大酒店是北京最大的五星級酒店，隨之一起的包括東方經貿城、東方豪庭公寓和東方廣場購物商場，創造了北京的地標之一。北京萬豪酒店在2008年開業之前，北京東方君悅大酒店一直都是北京最大的國際品牌酒店(以客房數計)。

# 附錄七 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

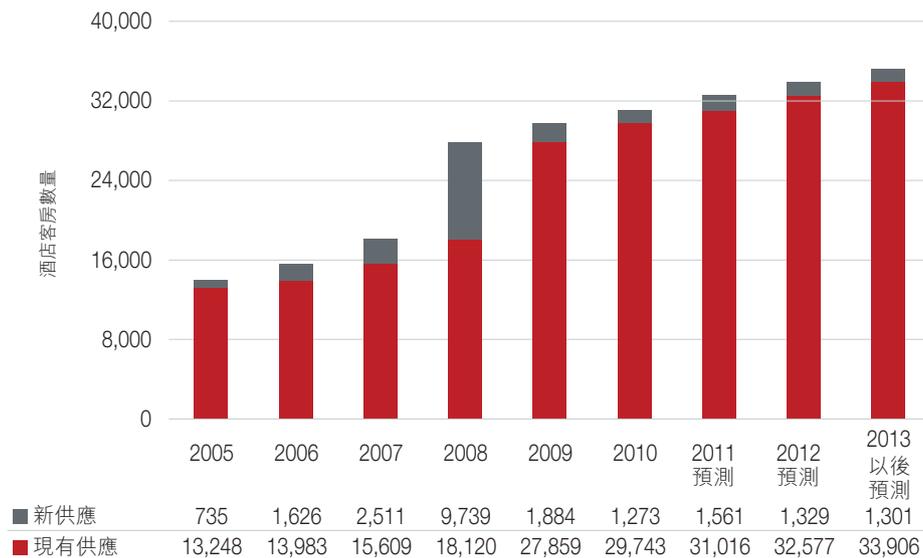
## 北京：酒店供應 — 歷史概覽



資料來源：仲量聯行酒店集團

根據北京市旅遊局公佈的統計數字，北京截至2009年12月底總共擁有757家星級酒店。上圖為北京四星級和五星級國際品牌酒店供應的客房數量增長情況。

## 北京：高端國際品牌酒店供應的客房數量增長情況\*



\* 截至2010年12月；資料來源：仲量聯行酒店集團

在2005年至2009年間，北京的國際品牌酒店的供應複合年均供應量增長率達到了20.8%，客房數量從2005年底的13,983間增加至2009年底的29,743間。北京奧運會舉辦的2008年出現了最大幅度的增幅，有近10,000間客房增加到北京國際品牌高端酒店的行列中。

在2009年和2010年，總共有3,157間國際品牌高端酒店客房進入了北京市場。預計在2011年及以後，至少會新增加4,191間客房。

# 附錄七 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

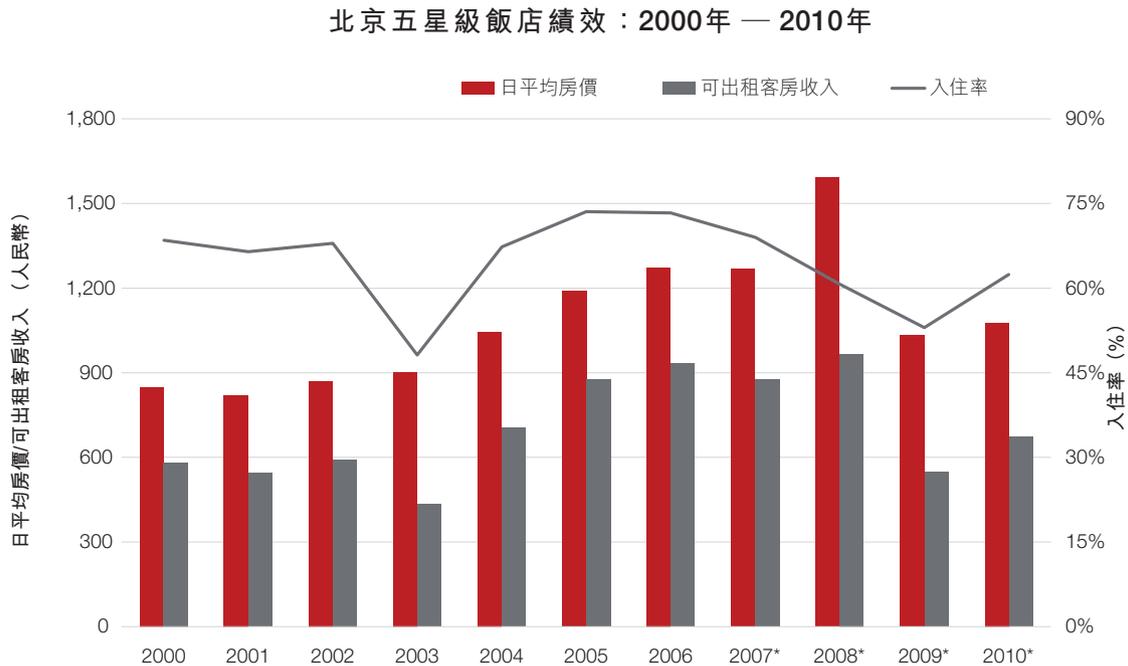
下表為2009年和2010年北京酒店的竣工情況以及2014年底新增酒店供應的預期情況：

2009年和2010年開業的酒店物業		地點	客房數
1	北京海潤艾麗華酒店(更名)	海淀區 — 中關村	318
2	北京海航大廈萬豪酒店	朝陽區 — 霄雲路	321
3	北京月亮河假日酒店	通州	139
4	北京德勝門華宇假日酒店	西城區	309
5	北京紫金麗亭酒店	海淀區 — 毗鄰奧運場館	263
6	北京萬達鉑爾曼大飯店	石景山	312
7	北京華彬費爾蒙酒店	朝陽區 — CBD	222
8	北京首都機場希爾頓酒店	朝陽區 — CBD	323
9	北京方恒假日酒店	朝陽區 — 望京	296
10	北京首都機場朗豪酒店	朝陽區 — 北京首都國際機場 3號航站樓	376
11	北京國貿大酒店	朝陽區 — CBD	278
小計			<b>3,157</b>
2011年計劃開業的酒店物業		地點	客房數
1	北京朝陽悠唐皇冠假日酒店	朝陽區 — 朝陽門	360
2	釣魚台國賓館	東城區 — 雍和宮	103
3	朗豪酒店	朝陽區 — 朝陽門	422
4	怡亨酒店	朝陽區 — 東大橋路	100
5	北京國豐大酒店	東城區 — 東直門	有待確定
6	北京金隅喜來登酒店	朝陽區 — 北三環	470
7	天壇公園泰姬陵酒店	崇文區 — 天壇	106
小計			<b>1,561+</b>
2012年之後計劃開業的酒店物業		地點	客房數
1	北京四季酒店	朝陽區 — 東三環路	320
2	北京東方酒店	朝陽區 — 將台	369
3	北京康拉德酒店	朝陽區 — CBD	300
4	京廣新世界酒店項目(更名)	朝陽區 — CBD	有待確定
5	北京崇文門新世界酒店	崇文區 — 崇文門	340
6	精品酒店項目	東城區 — 王府井	有待確定
7	北京市洲際酒店	朝陽區 — 三里屯	320
8	文華東方酒店	朝陽區 — CBD	241
9	北京華爾道夫酒店	東城區 — 王府井	175
10	北京金融街四季酒店	西城區 — 金融街	225
11	W北京	朝陽區 — 長安街	340
12	諾酒店	朝陽區 — 東四環路	有待確定
小計			<b>2,630+</b>

資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息，2010年12月

### 1.5 北京五星飯店績效

下面的圖表顯示的是北京五星級酒店的績效情況。該樣本集囊括了2010年總計11,692間客房的數據。



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息，\*STR Global

在2003年入住率明顯下降之後，日平均房價 (ADR<sup>5</sup>) 和入住率均<sup>6</sup>出現了迅速復蘇，2003年至2006年間兩者的年均增長率分別達到了約12.2%和約15.0%。因此，每間可出租客房收入<sup>7</sup> (RevPAR) 在同一時期的年均增長率達到了約29.1%，在2006年達到了創紀錄的約人民幣934元水平。

隨着新酒店開業和競爭的加劇，2007年開始入住率出現降低跡象，與上一年度相比下降了約5.4個百分點。雖然2008年北京舉行了奧運會，但這一趨勢在2008年仍然繼續著，並隨着供給的增加以及全球金融危機的爆發延續至2009年。2009年的入住率下降到了約53.0%的低點。

2008年日平均房價 (ADR) 增長的主要因素可以歸因於北京奧運會和夏季月份的溢價。然而，當排除舉行奧運影響的8月份(日平均房價相比2007年增加了約248.0%)之後，2008年年終的日平均房價和平均可出租客房收入 (RevPAR) 較2007年均有所下降。

在北京奧運會之前和期間，新供給競相湧入市場導致競爭異常激烈，而金融危機爆發導致遊客減少、旅遊費用下降更是雪上加霜，使得北京的五星級酒店對2009年的業績倍感

<sup>5</sup> 日平均房價 (ADR) — 以客房收入/已付入住客房計算。

<sup>6</sup> 入住率 — 以已住客房/可出租客房計算。

<sup>7</sup> 平均可出租客房收入 (RevPAR) — 以總客房收入/可出售客房計算。

壓力。市場全年入住率為53.0%，日平均房價為人民幣1,032元，平均可出租客房收入為人民幣547元。日平均房價(下降約18.6%)和入住率(下降約16.0%)雙雙大幅降低，導致平均可出租客房收入相比2007<sup>8</sup>年同期急劇下降37.5%。

經過兩年的業績下降，北京酒店業市場在2010年的業績終於得到改善。酒店數目穩定性增長及令人驚嘆的國外入境遊客人數的增長(增加約18.8%)，令北京的五星級酒店的入住率由2010年1月開始出現顯著的上升，於年底達到62.4%。入住率持續改善，給予酒店從業員更大的信心推行較積極的定價策略，使上兩季的房價上升。受利於入住率及房價的增長，分別是9.4%和4.4%，北京的五星級酒店的可出租客房收入(RevPAR)在2010年大幅上升22.8%。

### 北京東方君悅大酒店績效情況

針對近期宏觀環境的負面情況，北京東方君悅大酒店採取措施將不利影響減至最低，並已能夠在市場狀況好轉之後先於市場出現反彈。雖然市場情況不佳，但該酒店仍然能夠在市場上保持領先地位，這表明其管理層根據市場情況進行了審慎的調整，並採取防範措施應對新的和現有的競爭環境。

北京東方君悅大酒店的位置毗鄰著名的王府井購物區，同時還是80萬平方米甲級寫字樓、服務式公寓和零售混合用途物業的組成部分，這使得北京東方君悅大酒店獲得了大量的公司業務以及部分會展旅遊及休閒需求業務。而高端企業業務也很大程度上促進了酒店高房價定價能力。

根據北京東方君悅大酒店的信息，其競爭酒店組群包括北京王府半島酒店、北京中國大飯店、嘉里中心飯店、北京金融街威斯汀大酒店以及北京麗晶酒店等，競爭對手客房總數合計為2,714間。在應對競爭對手及北京其他五星級酒店的同時，北京東方君悅大酒店在平均房價、入住率及平均可出租客房收入等各個方面都一直處於領先地位。2007年至2010<sup>9</sup>年間，北京東方君悅大酒店連續取得了令人矚目的業績，其每月平均可出租客房收入從人民幣280元上漲到了人民幣580元，遠超其競爭對手。

自開業以來，北京東方君悅大酒店獲得了眾多榮譽獎項，其中還包括很多餐飲認證許可。酒店餐廳實現這一點是非常不容易的。舉例來說，該酒店的餐廳——「長安壹號」，已經成為北京著名的餐廳，在2010年被《美食與美酒》雜誌中國版評為中國50家最佳餐館之一。

此外，酒店所處的地理位置以及與其他東方廣場綜合用途組件進行一體化運營，使得酒店得以均衡滿足企業、會展旅遊及休閒等眾多需求。這不僅使酒店獲得了最大限度的酒店需求，而且使得酒店得以規避季節性和任何需求客源淡季的不利影響。

### 1.6 酒店市場發展趨勢及展望

2009年對於中國的酒店業整體而言是充滿挑戰的一年，對於北京的酒店業尤其如此。繼奧運年1萬餘間客房湧入酒店市場之後，席捲全球的金融危機隨之而來，導致全球的旅遊需求下降、旅遊預算削減，給尤其是高檔酒店的需求帶來了消極影響。需求和供給兩方面的巨大壓力給北京酒店的入住率和房價帶來了顯著的影響。

<sup>8</sup> 由於奧運會對日均房價有着特別及一次性的影響，所以2008年不適合作為比較的基礎。我們參照2007年業績與2009年相比。

<sup>9</sup> 根據北京東方君悅大酒店提供的STR報告。

2010年的狀況已經大幅改善，入住率出現了顯著的上升。另一方面，這一復蘇不僅體現在入住率的提高上，而且房價也在相對程度上出現了回升。這並非不尋常的現象，酒店經營者在直到入住率持續得到改善之前，對於提高房價一般都採取比較審慎的態度，因為由於預先承諾合同在時間上具有一定的滯後性，所以房價一般不會「及時」出現回升。因此，正如之前所說，酒店從業員只會在2010年上兩季轉向採用較積極的定價策略，儘管酒店的入住率在1月已開始回升。

根據歷史績效情況，北京的酒店行業短期到中期的市場前景是較為積極的：

- 北京市的經濟基本面仍然相當健康。北京作為中國政治中心的地位將是城市總部經濟發展的基石。到2012年，北京預計將能提供六百多萬平方米的甲級寫字樓，在上海之後位居全國第二位。北京新寫字樓的認購未來也將隨着企業酒店需求的增長而相應地出現增長。高品質的辦公空間，近郊開發區及商業園地區的快速發展，以及政府鼓勵企業在北京設立國內或區域總部的措施，都是政府努力吸引企業到北京發展、加快全市經濟增長的體現。北京的企業商圈持續增長將帶動商務旅行的增長，並將成為中長期住宿需求迅速發展的最重要增長動力之一。
- 政府機構的存在，作為旅遊目的地的城市文化吸引力，以及世界級的設施和基礎設施，已經開始促進會展旅遊出現穩定的增長，進而導致對酒店需求的提高。北京對於國際社會會議策劃者而言一直具有重要的意義，會展旅遊以及對酒店的需求在近期內很可能會出現強勁的增長。
- 北京的企業、休閒、會展旅遊以及政府相關的住宿需求，已經導致了多元化的酒店住宿組合，各種需求不僅在季節性等方面出現了互補，而且也創造了具有重要應變能力的需求環境。
- 2010年近期績效的發展趨勢表明，市場旅遊需求和酒店入住率已經出現強勁復蘇的跡象。雖則時間稍後，但房價亦開始與五星級酒店於2010年日均房價同步上升，比2009年上升4.4%。隨着世界經濟走向復蘇，未來新增房間速度逐漸放緩，人們對未來的需求增長紛紛報以樂觀的態度。我們有理由相信，北京四星級和五星級市場酒店房價的增長在2011年將繼續保持上升的態勢。

## 2.0 北京服務式公寓市場研究

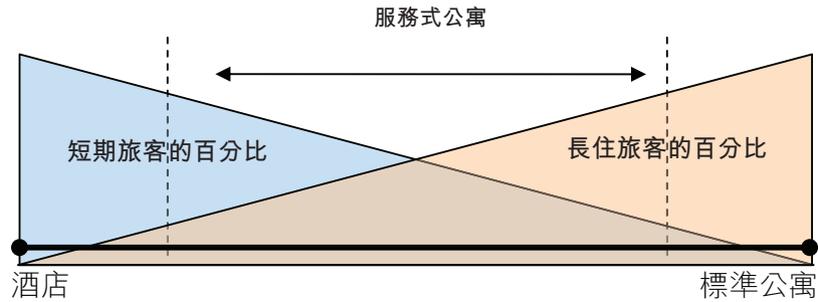
### 2.1 服務式公寓定義

服務式公寓是一種介於酒店和住宅公寓之間過渡地帶的一種混合物業。酒店和住宅公寓這兩種產品在逗留時間方面是有區別的——這種區別在提供的設施上也有所體現。傳統的酒店迎合臨時和短期的住宿需求，而公寓則提供長期住宿服務。

服務式公寓物業一般採用住宅式酒店的靈活定位方式，酒店業主和管理人員能夠根據住宅和酒店兩方面市場的態勢進行相應地調整。對於房地產投資者來說，這種靈活性可以幫助降低風險，作為一種自然對沖方式減輕住宅和酒店市場的波動性與週期性。

# 附錄七 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

## 酒店 — 公寓聯合體



資料來源：仲量聯行酒店集團

雖然北京沒有服務式公寓產品的官方定義，但就本文件而言，服務式公寓是指：

- 居留期間：公寓物業接受短期、中期和長期居留
- 定位：迎合高端、國際市場需求的物業
- 服務內容：管家服務是標準服務的一部分
- 所有制結構：物業由大股東整體擁有
- 運營商：物業由開發商、服務式公寓運營者或者酒店經營者進行運營

## 2.2 北京服務式公寓供應情況

### 供應地理分佈和細分市場

#### 北京：主要服務式公寓細分市場



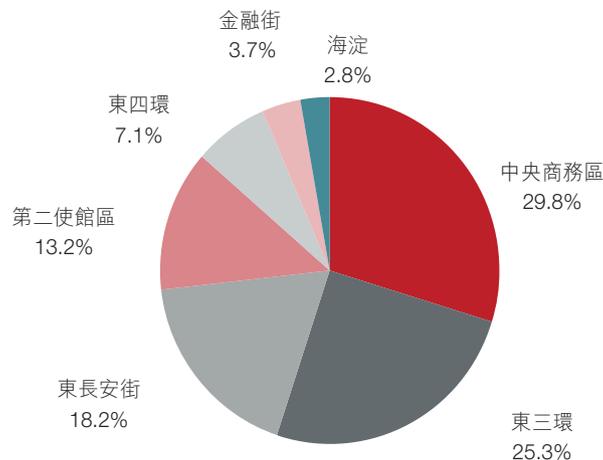
資料來源：仲量聯行酒店集團

## 附錄七 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

北京的服務式公寓主要集中於東長安街(包括王府井)、第三使館區和CBD等主要商業街區。其他商業氛圍次之的地區，諸如第二使館區／東二環沿綫以及東四環沿綫等，由於其通往上述主要國際商業區的交通便利，故服務式公寓在這些地區也有所發展。如今隨着越來越多的國外企業進駐諸如海淀和金融街(西部)等新興地區，使得這些地區也新湧現出了一批服務式公寓。

下圖標註出了截至2010年12月北京主要服務式公寓供應的地理分佈情況。東長安街／王府井地區佔了北京服務式公寓總供給量的18.2%；在這個地區，東方廣場的東方豪庭公寓提供613套服務式公寓，使其不僅成為所在細分市場而且是整個北京市場規模最大的服務式公寓。

北京服務式公寓的地理分布情況



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

### 現有供應

總體而言，北京服務式公寓供應的發展主要可分為三個階段：

#### 第一階段

20世紀80年代末和90年代初期是服務式公寓進入北京市場的第一波階段。這一階段的服務式公寓主要位於北京的東北部和東部，沿東三環路分佈。1989年至1993年四年期間的複合年均供應量增長率 (CAAC) 達到了26.8%。

#### 第二階段

服務式公寓發展的第二階段與CBD的出現以及王府井地區新寫字樓的重建基本屬同一時期，均為20世紀末和21世紀初，包括2002年東方廣場綜合項目內的613套服務式公寓的啓用。1998年至2003年五年期間的複合年平均供應量增長率 (CAAC) 達到了20.8%。

## 附錄七 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

國內和國外住宅隔離政策於2002年9月1日被北京市國土資源和房屋管理局解除。這一變化的影響使得國內房地產上游市場開始與此前審批的外資下游市場出現合併。作為這種對現有供應有效銜接的結果，2003年至2005年間服務式公寓的供給增長相對有限，複合年平均供應量增長率 (CAAC) 僅為3.6%。

市場管制放鬆的後果約需1至2年的時間進行消化。其結果是，此前審批的外資下游市場的供應受中國上層階級持續增長的前景吸引以及越來越精打細算的跨國企業租戶影響，服務式公寓出現了強勁的增長。在放鬆管制之後的最初幾年，服務式公寓的長期住宿需求出現了激烈的競爭，經營者的應對措施是部分重新定位其業務組合，開始接受較高比例的短期和中期租賃。

### 第三階段

2007年和2008年間，由於北京經濟持續增長，特別是外商投資增長更為明顯，導致北京的服務式公寓在此期間又迎來一波快速發展浪潮。2008年奧運會和之前暫停施工的工程導致新供給的服務式公寓在此期間集中湧入市場。

在2008年開業的物業包括北京逸蘭新城國際酒店公寓、長安莎瑪公寓以及CBD輝盛庭等。截至2008年底，北京的服務式公寓存量總計約為4,976套。2006年至2008年間的複合年平均供應量增長率 (CAAC) 達到了20.6%。

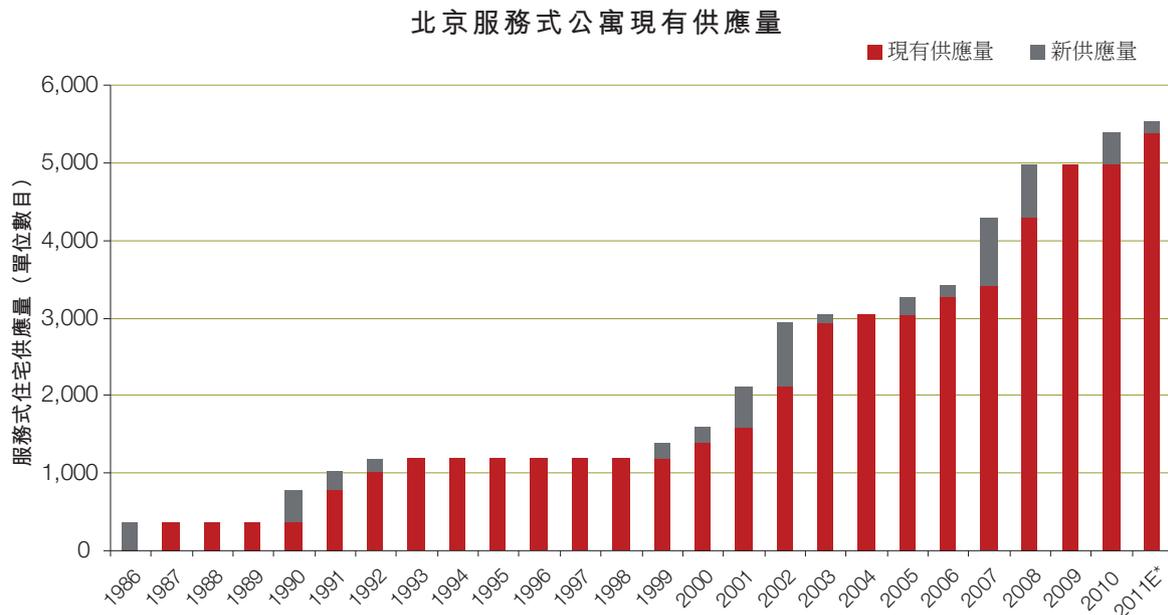
2009年，兩個主要因素造成了北京服務式公寓入住率及租金的普遍下降：全球金融危機導致眾多跨國公司減少了在中國的外籍工作人員和／或降低了住房預算；再加上2009年及之前大量新增酒店及非服務式公寓的大量供給，導致服務式公寓的績效出現下調壓力。

有趣的是，雖然2009年有新增的服務式公寓進入市場，包括雅詩閣來福士中心服務公寓、千禧公寓以及北京紫檀萬豪行政公寓等，但在政府的經濟刺激政策下，有一些業主把整體持有的酒店改為分層產權出售的公寓物業。從服務式公寓轉換為分層產權的出售公寓包括長安莎瑪公寓、北京紫檀萬豪行政公寓以及奧克伍德華庭(東三環路)等。因此，淨增的新服務式公寓供應量僅有10套，截至2009年年底的總存量為4,986套。

2010年，新增服務式公寓的數量維持有限。位於東直門，擁有407套公寓的東直門奧克伍德華庭是唯一的新物業，而至2010年底，服務式公寓總供應量達致5,393套。

# 附錄七 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

下面的圖表顯示了北京主要服務式公寓項目的歷史和預計供應量。



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

## 未來供應

許多國際服務式公寓和酒店經營者都已經進入北京市場，為了進一步佔領市場份額，許多運營商都推出了面向不同市場檔次的新品牌。這一趨勢將導致市場的進一步細分化。例如輝盛國際管理有限公司，2007年新開設了CBD東住宅公寓輝盛庭，之後2008年開設了CBD服務式公寓輝盛閣，而CBD套房公寓輝盛坊預計將於2011年對外開放。雖然這三處物業均由輝盛進行管理，但每個品牌都提供著不同的產品和價格。

2010年，北京服務式公寓唯一的新增供給是位於東直門外斜街擁有407套公寓的奧克伍德華庭。另一處新增的服務式公寓，即擁有150套公寓的服務式公寓輝盛坊，預計將在2011年開始營業。在2012年之前，王府井地區預計沒有新的服務式公寓供應。

下表詳細列出了最近開始營業的項目和計劃開放的項目。

<u>2009年和2010年開業的服務式公寓</u>		地點	套數
雅詩閣來福士中心服務公寓		第二使館區	162
千禧公寓		CBD	329
北京紫檀萬豪行政公寓		東四環	168
東直門奧克伍德華庭		朝陽區 — 第二使館區	407
		<b>小計</b>	<b>1,066</b>
<u>計劃於2011年開始營業的服務式公寓</u>		地點	套數
輝盛坊		朝陽區 — 三元橋	150
		<b>小計</b>	<b>150</b>

資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息(2010年12月)

# 附錄七 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

## 2.3 北京服務式公寓的需求特點

北京服務式公寓的需求特點，可以從2010年4月進行的最新調查研究推斷出來，此次研究的對象為北京市2,800套主要的服務式公寓。調查結果大致反映了2009年的服務式公寓需求特點。值得注意的是，雖然調查對象涵蓋了北京服務式公寓存量將近一半 (46%) 的公寓，但本調查研究仍僅能反映出所調查樣本的目前總體發展趨勢和在特定時間的觀測結果。這次調查的結果只應作為市場需求特點的參考，不能用於市場全面分析或絕對的代表性結論。

### 停留時間

在停留時間方面，北京的服務式公寓主要針對三種類型的的需求，即長期、中期和短期／臨時需求。下表總結了這三類需求的主要特點。

類型	短期／臨時	中期	長期
停留時間	不足1個月	1-6個月	6個月以上
旅遊目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商務</li> <li>• 休閒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 項目相關</li> <li>• 作為尋找住宅物業之前的過渡期住房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 遷移</li> </ul>
住戶規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 單人</li> <li>• 家庭(休閒)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 單人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 單人／雙人</li> <li>• 家庭</li> </ul>
位置方便	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工作距離</li> <li>• 位置便利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工作距離</li> <li>• 位置便利</li> <li>• 生活舒適性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 周邊環境</li> <li>• 距離國際學校和醫院的遠近(尤其是家庭)</li> <li>• 生活舒適性</li> <li>• 住宅的感覺</li> <li>• 社區環境</li> </ul>
公寓偏好	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 單間</li> <li>• 單間臥室</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1至2間臥室</li> <li>• 聯式／複式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1至4間臥室</li> </ul>
房屋決策者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司</li> <li>• 個人(休閒)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司提供預算並且個人作出決定</li> </ul>
工作地點和住宿之間距離的敏感性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 非常敏感</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有點敏感</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 不敏感</li> </ul>
工作地點和住宿之間最長出行時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15-20分鐘車程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20-30分鐘車程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30-60分鐘車程</li> </ul>

資料來源：仲量聯行酒店集團

## 附錄七 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

### 長期居留

長期居留的需求通常來自於在北京工作的外籍人士。外籍人士停留通常為兩至五年。服務式公寓的租賃期限一般為一年或更長的時間。外籍人士從其僱主處獲得住房分配預算，因此往往會選擇租金在他們預算範圍之內的服務式公寓。

部分居民會尋找舒適、宜居設施和良好的居住環境。因此，住宅氛圍、租客社區和距離國際學校的距離(對家庭而言)通常先於出行時間進行考慮。

在接受調查的服務式公寓中，約59.9%的租戶入住超過六個月的時間，構成了這一需求的主要來源。

### 中期居留

中期住宿需求通常來自於北京從事項目工作或在指定時間內從事特定任務的專業人士，諸如產品開發或建設項目等。另一種中期住宿需求來源是正在尋找長期住所、處於過渡階段的外籍人士。此類外籍人士在選擇其較為永久性的住宿之前，通常會選擇服務式公寓作為其臨時住所。距離工作地點的遠近或便利性是非常重要的考慮因素。

調查結果表明，大約有31.0%的受調查服務式公寓住戶停留時間為一至六個月。

### 短期逗留

短期逗留的主要為商務遊客，偶爾也包括休閒旅行的家庭。商務遊客通常十分重視距離其工作地點的遠近，有時更喜歡選擇鄰近的服務式公寓，因為不甚喜歡一般酒店的「短暫」或「酒店」的感覺。長期居留的租客通常會自選其居住的物業，而與此相反，短期逗留的客人其住宿選擇往往是由公司簽訂的企業合作合同所主導。

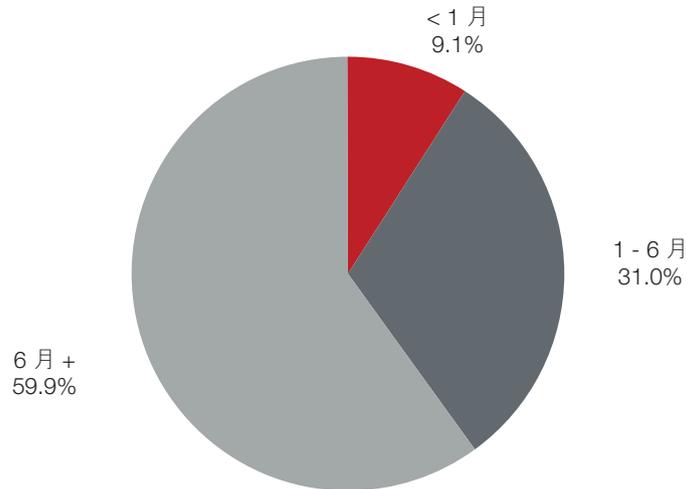
在迎合短期客戶需求的服務式公寓方面，市場有些分化。雖然有些服務式公寓不願意提供短期逗留服務或接受短期逗留要求，往往僅在有長期居留合作業務的企業提出這種短期要求時才提供這種服務，但某些服務式公寓正積極瞄準這種短期的需求，正在越來越多地利用他們的全球分銷系統(GDS)和在綫預訂引擎提供短期逗留服務。近期，政府對服務式公寓運營商同時申請酒店運營執照以吸引短期客源的要求有所改變。這會使服務式公寓運營商對短期客源的吸納能力減弱。

短期逗留可以被劃分為不到一個月的逗留，這種需求與酒店市場進行直接的競爭，在接受調查的酒店式物業中，這種短期逗留的需求僅佔市場總額約9.1%的份額。東方廣場內的東方豪庭公寓沒有短期逗留服務，主要是因為東方廣場內的北京東方君悅大酒店是主要吸納短期住宿需求，而該服務式公寓主要面向中期到長期居留的客戶需求。

從此報告酒店章節中前來北京的遊客人數、遊客來源地、季節性趨勢以及平均停留時間等諸方面加以分析，短期逗留的市場存在著廣闊的需求，酒店行業部門對這一點有著一致的看法。

下面的圖表基於被調查服務式公寓物業說明了住宿時間需求的細分情況。

北京服務式公寓需求 — 逗留時間



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

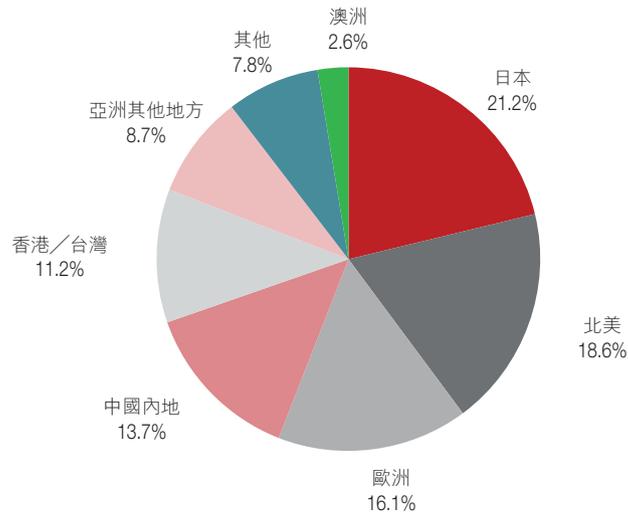
### 國別特性

服務式公寓的需求可以進行以下客源市場細分：

- 在被調查的物業中，日本是2009年最大的客源地，佔到總市場需求的21.2%。
- 北美和其他歐洲國家分別是第二大和第三大需求來源地，分別佔到總需求的18.6%和16.1%。
- 中國內地居民在需求來源地中居於第四的位置，且主要是短期逗留的客人，他們將服務式公寓作為酒店的替代選擇。

從2009年中國內地居民所佔份額的增加，我們可以看出服務式公寓運營商為了共同應對2008年和2009年全球信貸緊縮的影響，開始轉變細分市場的戰略。隨着跨國公司開始召回居留在北京的工作人員，考慮到空置率的影響，很多運營商把營銷重點轉向國內市場。有鑒於此，2009年中國內地客戶的市場份額達到了13.7%的創紀錄水平，而2006年這一比例僅有3.5%。

北京酒店式公寓需求 — 地理來源



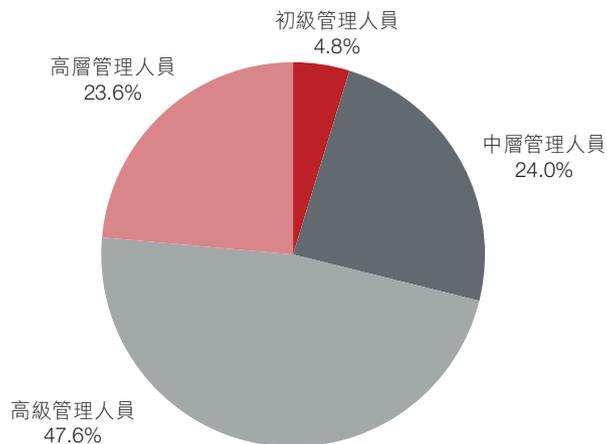
資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

與被調查的樣本相比，東方廣場公寓的客人來源地具有非常類似的特點，其中香港／澳門和中國內地是最大的來源地，之後依次為日本、北美和歐洲。

#### 客人情況

受調查的服務式公寓還揭示出，在他們的租客中，47.6%屬高級管理人員，24.0%屬中層管理人員，23.6%屬高層管理人員，4.8%屬初級管理人員。對於東方豪庭公寓而言，高級管理人員 (50%) 和中層管理人員 (40%) 在其租客中佔到主導地位。

北京服務式公寓需求 — 住客組合

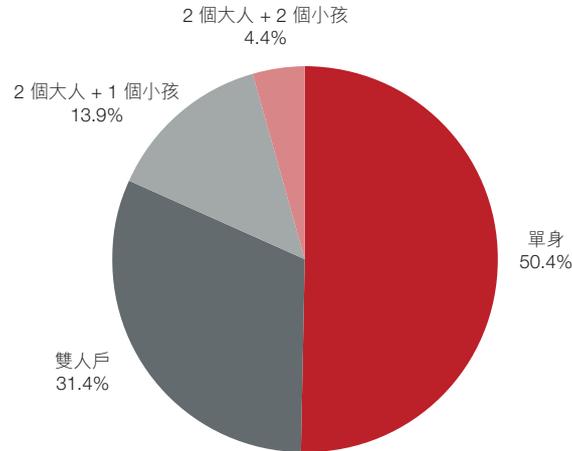


資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

## 住戶規模

在北京，選擇服務式公寓租客往往是單身或者雙人的小戶住戶。被調查的服務式公寓表明這兩個群體總共佔到全部需求的81%以上。其次是兩個大人和一個孩子的住戶(佔到13.9%)，大家庭住戶所佔的比例最小，僅有4.4%。此抽樣調查的結果普遍適用於中國的許多服務式公寓市場，因為家庭成員較多的住戶一般喜歡空間較大的別墅或住宅公寓。

北京服務式公寓需求 — 住戶規模



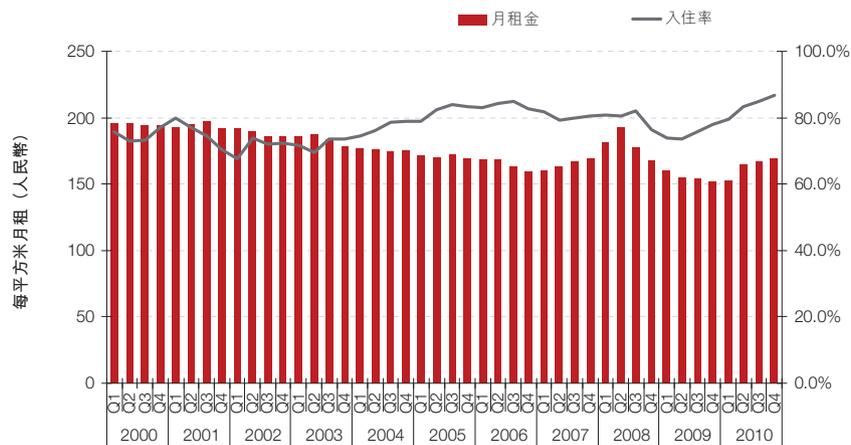
資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

與被調查的樣本相比，東方豪庭公寓的客戶單身(65%)和雙人戶(35%)所佔的權重相對較高。這種單身與雙人戶比例較高的情況主要處於以下幾種原因：公寓位於城市中心；公寓主要提供單間公寓，為一室或兩室住房(佔其公寓存量的94%)等。

## 2.4 北京服務式公寓的市場表現

下圖說明了8,427套北京服務式公寓在2000年至2010年間的季度業績情況。

北京服務式公寓業績



資料來源：仲量聯行

## 入住率

2000年至2005年間，北京的服務式公寓市場入住率相對穩定，一直保持在70%至80%之間，酒店行業受到了2003年非典疫情的明顯影響，但是，服務式公寓由於長期住戶相對較多，起到了一定的緩衝作用，使得服務式公寓的入住率仍然保持穩定的表現。

入住率於2004年第二季度(70.0%)和2006年第四季度(85.1%)出現了明顯的上升趨勢，平均每季度的增長速度達到了2.0%。此後，市場的入住率大致保持在約80.0%(介乎79.2%至81.8%)的水平，2008年第三季度受奧運會期間所產生的需求帶動入住率達到了82.0%的高峰值。

我們注意到，入住率保持高位是在新供應湧入市場的時候發生的。在2004年至2008年期間，2,000套新的服務式公寓湧入市場，使得市場在原有約3,000套的基礎上增加到了接近5,000套。這種強勁的市場表現主要得益於：

- 與2008年奧運會直接或間接相關的項目，催生了眾多中期和長期居留的需求；
- 北京高檔酒店行業的需求強勁但供應量有限(2006年之前)，這使得服務式公寓得以在部分短期住宿方面與酒店行業進行競爭；
- 整體租金水平降低，服務式公寓通過租金打折的方式吸引更多的租客。

然而，從2008年第四季度開始，入住出租率開始下降，2009年第一季度下降到了75.5%。這種下降是受到了多重因素的影響：

- 由於全球金融危機的影響，導致外籍人士紛紛搬離和企業商旅大幅減少；
- 奧運期間新增開業的酒店及非服務式酒店公寓增加了整個市場的供給壓力。

在2009年第二和第三季度，出租入住率開始回升，並在2009年最後一個季度攀升到了78.0%。

這種上升趨勢一直持續到2010年，反映了全球企業的環境已經有所改善，新的供應量保持相對穩定的態勢。隨着經濟的逐步復蘇，北京的商業活動也逐漸升溫，吸引了新的外籍人士，為服務式公寓注入了新鮮的血液。在2010年第四季度，市場入住率達到86.9%。

## 租金

與入住率相比，服務式公寓的租金波動情況更為明顯，這反映了業主和經營者制定了相對彈性的定價策略／耐受底綫。從2003年第三季度到2007年第三季度，服務式公寓行業的租金水平出現了相對下降的趨勢。雖然這種租金下降的不利影響被較高的入住率所抵銷，但我們認為導致租金下降的因素主要包括以下幾點：

- 2002年的住宅市場改革，導致非服務式公寓與服務式公寓之間產生了競爭；
- 大量新的服務式公寓在這段時間內進入市場，增加了服務式公寓市場的內部競爭；
- 滙率壓力：因為公司企業向來以美元制定租金預算，故美元的貶值造成壓力，相對減低可以接受的人民幣租金。

2007年第四季度和2008年第三季度之間，在奧運會舉行之前及期間，服務式公寓的租金達到了空前的高度(每平方米每月人民幣226元)，許多服務式公寓長時間的出租給了企業或外交團體。

由於全球金融危機的負面影響，再加上高檔酒店湧入市場導致的競爭加劇，使得服務式公寓租金在2008年第三季度開始趨向下降，年底下降到了平均每平方米人民幣168元。這種趨勢一直持續到2009年，2009年第一季度的每月租金平均達到了每平方米人民幣160元，而第四季度更是下降到了人民幣152元。2010年第一季度的出租率略有增加，月租金略漲至每平方米人民幣153元。由於入住率開始復蘇，租金也有所改善，截至2010年第四季度租金與2009年同期相比增長了11.3%，達到了人民幣168元。

根據對服務式公寓運營商進行的訪談可以看出，一些服務式公寓轉換成分層產權式公寓項目進行對外轉讓，從而減少了城市的服務式公寓市場供應量，也會導致出租率和租金的上漲。此外，隨着需求的增加和入住率的普遍復蘇，運營商也開始提高租金增加收益。

## 2.5 北京服務式公寓市場的發展趨勢及前景

基於對當前市場進行的動態分析，下述結論總結了北京服務式公寓市場的一些主要發展趨勢。

- **外籍租客構成發生變動：**對於外籍家庭而言，跨國公司通常會為所有家庭成員提供教育和醫療費用，並提供更高的住房預算以便外籍家庭能夠租賃足夠大的住宅單位。因此，外籍經理家庭的安置與單身或雙人戶的安置費用相比更為高昂。外籍人士家庭往往都是中高層管理人員。隨着需要合理的控制成本壓力，跨國公司的中高級管理職位最近都表現出了較強的本地化傾向，以便撤離外籍員工或避免安置外籍員工家庭。成本意識的提高也導致了北京外籍人士社區家庭住戶比例的降低；另一方面，單身和無子女的夫婦比例也相應地出現了增加。這種趨勢表示服務式公寓的主要機會將來自單身和雙人戶。東方廣場的東方豪庭公寓的租客通常為小規模的住戶，將有可能受益於這一市場的發展趨勢。
- **內需逐漸擴大：**部分原因是最近全球經濟不甚景氣，部分原因是公司企業開始出現聘用本地人才的整體趨勢，這使得服務式公寓的本地客戶正日益增加。這種趨勢在未來有可能持續下去，促使服務式公寓的經營者在應對這一客戶群體的需求時需要採取更為積極主動的措施。
- **項目工作臨時居留替代長期居住：**由於跨國公司對成本較高的日益敏感，受過良好教育的本地勞動力資源日益增加，跨國公司往往傾向於基於完成任務的形式往北京派遣外國專家，而不是長期派遣安置外籍人士。這就導致了中期和短期居留的需求正在替代長期居留的需求。
- **產品和市場細分增加：**值得注意的是，隨着北京服務式公寓供給的增加，市場也變得更加多樣化。擁有多品牌的服務式公寓運營商正在競相推出不同價格水平和不同設施的公寓產品，開始搶佔市場提高產品市場份額。這反過來又在大北京的範圍內根據地理分佈和價格將服務式公寓市場劃分出了更多的細分市場。
- **不太激烈的市場競爭環境逐步形成：**2008年以來競爭的激烈為北京的服務式公寓市場帶來了嚴酷的挑戰，導致租金和入住率雙雙同時下降。尤其是位於核心商業地

## 附錄七 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

區的新服務式公寓以較低的租金進入市場，給位於較偏遠地區或標準較低的服務式公寓租金帶來了巨大的壓力。然而，2010年業績顯示出，隨着整體需求增加，以及一些服務式公寓轉變為分層產權住宅項目，已經在一定程度上減少了供應量，進而降低了服務式公寓物業之間的競爭壓力。

作為中國的國家首都和經濟中心，北京一直吸引著並有可能繼續吸引跨國公司、外交機構和非政府組織在北京設立國別和地區總部，這會推動北京高檔住房的需求持續增加。也正因為如此，北京全市近幾年服務式公寓開業的數量一直在增加。儘管需求與供應大致保持著相同的增長速度，但最近的全球金融危機和跨國公司對成本意識的提高，還是導致近幾年服務式公寓的需求和價格水平有所下降。根據2010年的績效情況，租金水平已開始回升。

另一方面，奧運會之前酒店供應的大量增加導致出現了激烈的競爭，這也給服務式公寓尤其是短期住宿需求帶來了嚴重的影響。儘管短期逗留需求在服務式公寓業務中只佔有很小的一部分，但許多服務式公寓業主都在通過重新配置資源來應對這種動態的變化，開始提供更加靈活的服務和設施來捕捉這種需求。

就短期和中期住宿需求而言，隨着全球經濟的復蘇和本地市場的持續增長，對服務式公寓的需求預計也將相應的增加。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，有可能為入住率和租金的增長打下良好的基礎。



敬啟者：

**就東方廣場進行盡職審查勘察  
物業顧問審閱概要**

**1. 緒言**

第一太平戴維斯工程顧問有限公司獲委任為物業顧問，就位於北京市中心，東長安街1號的東方廣場(以下統稱該發展)進行全面樓宇狀況勘察：

本函件概要我們於2010年10月8日至2010年10月12日進行全面樓宇狀況勘察的方法及審閱結果。然而，本函件僅包括該報告之重點。該發展之全面樓宇狀況勘察報告載有更詳盡及相關資料。所以，本函件應與全面樓宇狀況勘察報告一併使用。

**2. 所進行之勘察及評估**

對東方廣場進行之全面樓宇狀況調查主要集中於以下方面：

- (a) 對該發展進行目檢，確定其結構完整；
- (b) 對該發展目前之樓宇佈局及用途進行目檢，並對照政府最近期審批之樓宇圖則，找出是否存在任何後加結構。
- (c) 就消防安全規定及用途，複查現有樓宇佈局，以找出是否存在任何現有或潛在之隱患及違規情況；
- (d) 目檢該發展可到達公用地方之所有樓宇元素，包括樓宇之所有建築物正面、單位、外牆、天臺、走廊、大堂、洗手間及電力及電機房等等，以找出是否存在任何明顯之重大樓宇損壞；
- (e) 目檢所有主要樓宇的屋宇裝備，包括機械通風空調、消防設置、電力、升降機、電梯、水管、地面排水渠及污水淨化系統，以找出是否存在任何明顯之重大損壞；
- (f) 複審現有樓宇佈局，以找出是否存在任何違反規劃許可證或其他法定或監管規定的情況；
- (g) 複審現有樓宇佈局，以找出是否存在任何環境、污染、衛生及安全隱患或其他風險；及
- (h) 複審現有樓宇佈局，以找出是否存在任何侵佔政府土地或他人物業的情況。

於完成對該發展之視察及勘察後，我們已：

- (a) 編製一份樓宇元素及重要屋宇裝備之可見輕微損壞清單，連同建議修補工程；及
- (b) 編製十年預測保養及資本開支估計預算。

全面樓宇狀況勘察由註冊專業測量師(建築物測量)及富經驗的屋宇裝備工程師負責進行。勘察包括目檢公用地方及單位之樓宇元素、主要屋宇裝備及審閱該發展之現有樓宇佈局，以核實其整體狀況，是否符合相關衛生及安全之法定規定。勘察所得如下：

**(a) 結構堅固性**

我們已就該發展之外露結構進行目檢，並無發現審慎債權人或買家可能會加以考慮的重大結構性損壞或殘缺。我們認為該發展之結構堅固。

**(b) 樓宇佈局**

經複查管理人提供之已批樓宇圖則、相關許可證及資料，對照視察所見現有之地盤狀況及用途，該發展並無發現未經許可之附加建築工程或不適合用途。

**(c) 衛生及安全**

於視察時，我們注意到該發展大致符合相關衛生及安全規定。

**(d) 樓宇損壞**

該發展的可到達公用地方及單位之樓宇元素整體狀況良好。

**(e) 屋宇裝備損壞**

該發展之主要屋宇裝備，包括機械通風空調、消防設置、電梯及升降機、水管、地上排水渠及污水淨化系統，狀況良好。

**3. 已提交的報告**

我們已就該發展編製全面樓宇狀況報告，有關報告之內容包括：

- (a) 有關報告之概要；
- (b) 有關發展之概述；
- (c) 於視察過程中找到樓宇元素及屋宇裝備可見輕微損壞之概述；
- (d) 關於樓宇損壞修補工程的建議；
- (e) 沒有違反當地法規、規劃許可證及其他相關規定之確認；

- (f) 該發展符合一般相關衛生及安全規定之確認；
- (g) 沒有對相鄰土地造成損毀、沒有侵佔政府土地或他人發展及沒有在該發展發現寮屋居民或擅闖者之確認；
- (h) 十年保養及資本開支預測；及
- (i) 損壞情況之照片記錄

#### 4. 修補工程估計成本及十年保養及資本開支預測

找出可見輕微損壞程度及性質後，我們就必須進行之修補工程成本作出估計。除修補工程成本外，我們已就可能須於十年內進行保養的部分樓宇元素及屋宇裝備，編製十年保養及資本開支成本預測。

以下為這項預測之概要

十年保養及資本開支成本預測所採用的估計方法如下：

- (a) 估計維修成本按目檢該發展之可到達公用地方時所發現之可見輕微損壞釐定；
- (b) 此項預測之估計按管理人所提供之過往數據、現有狀況及該發展之樓齡，以及我們在達致合適之保養計劃時作出之專業判斷而釐定。
- (c) 此項預測的估算已將通脹因素計算在內，以人民幣百萬元顯示。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
維修及保養.....	53	75	82	86	84	78	74	76	75	74
改善工程.....	93	73	71	22	25	32	32	32	32	32
合計.....	146	148	153	108	109	110	106	108	107	106

#### 5. 結論

根據我們於2010年10月8日至2010年10月12日對該發展進行樓宇狀況勘察及目檢的結果，發現該發展只有輕微性質之損壞，不會影響該發展之結構穩定。因此，我們認為該樓宇結構安全及保養良好，亦無影響該發展營運及用途及／或妨礙其轉讓之重要損壞。

#### 6. 聲明

- (a) 有關調查及審閱是根據管理人提供之資料，如已批一般樓宇圖則、許可證、現有用途許可證資料、竣工後之屋宇裝備圖則、測試證書、保養及資本開支記錄等。我們與該發展之技術管理人進行面談，以對該發展各部分之用途確立良好理解。我們亦透過實地視察，獨立地核實管理人提供的資料。

- (b) 有關調查乃按目檢所得，並無就該發展之任何結構、結構物、裝備或裝置進行測試。
- (c) 我們對該發展非外露或不能到達之地方之狀況概不負責。

## 7. 披露

我們編製全面樓宇狀況測量報告時，已審議所有相關中國法律法規，包括中華人民共和國建築法及中華人民共和國城市房地產管理法。

此致

滙賢房託管理有限公司  
(以滙賢產業信託管理人身份)  
德意志信託(香港)有限公司  
(以滙賢產業信託受託人身份)  
中信証券融資(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中銀國際亞洲有限公司

台照

第一太平戴維斯工程顧問有限公司  
助理董事  
黃偉剛  
MSc BSc MHKIS MRICS RPS(BS)  
ACI Arb 認可人士(測量師)

2011年4月11日

## 關於中外合作經營企業的中國法律

中外合作經營企業乃由中國全國人民代表大會於1988年4月13日頒佈並於2000年10月31日修訂的《中華人民共和國中外合作經營企業法》，以及對外貿易經濟合作部(商務部前身)於1995年9月4日頒佈的《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》所規管。

### 成立中外合作經營企業

成立中外合作經營企業，須取得商務部或國務院授權的有關部門及地方政府批准，並須提交若干所需文件作批核。申請人須於商務部或國務院授權的有關部門及地方政府頒發批准證書起計30日內，向國家工商行政管理局或其地方分局提交申請，方可獲簽發營業牌照。中外合作經營企業一般於營業牌照簽發當日正式成立。

中外合作經營企業未必一定會註冊為獨立法律實體。倘中外合作經營企業註冊為獨立法人，則以有限責任公司形式成立。

中外合作經營企業的溢利及虧損可按合作經營企業夥伴可能協定的方式分配及攤分。中外合作經營企業應預留部分稅後溢利作為若干儲備金，代表海外投資者有權獲取的股息及其他分派／款項(不論為外幣或人民幣)經由商業銀行依法滙出中國給海外投資者，而毋需取得有關外滙局任何事先批准或授權。此外，倘合作經營企業合同規定，中外合作經營企業的所有固定資產須按合作經營企業合同協定，於合作經營年期屆滿時無償撥歸給中國合作經營企業夥伴，則於取得有關當局批准後，合作經營企業夥伴可於合作經營企業合同訂明，海外合作經營企業夥伴於合作經營期內可優先收回投資。

### 管理

中外合作經營企業的最高權力機構歸於其董事會或聯席管理委員會，以決定合作經營企業的一切重要事項。董事會或聯席管理委員會的權力及職能一般受合作經營企業合同條文及合作經營企業的公司章程規管。董事會或聯席管理委員會會議須每年最少舉行一次。與會董事或委員會成員須一致通過多項特定要務，如修訂公司章程、更改註冊資本、解散、抵押合作經營企業資產、組織架構的合併、分立或變動，以及合作經營企業夥伴協定須一致通過的其他事務。董事會或聯席管理委員會須委任一名總經理，負責合作經營企業的日常運作及管理。

### 合作經營企業的權益轉讓

一名合作經營企業夥伴向其他合作經營企業夥伴或第三方轉讓中外合作經營企業的全部或部分權益時，須取得其他合作經營企業夥伴同意並經由有關商務部門批准。

### 終止

中外合作經營企業可於下列情況下解散：

- (1) 合作經營期屆滿；
- (2) 合作經營企業發生嚴重虧損，或因不可抗力遭受嚴重損失，繼而無法繼續經營；
- (3) 一名或多名合作經營企業夥伴未能履行合作經營企業合同或公司章程規定的義務，致使作經營企業無法繼續經營；
- (4) 出現合作經營企業合同及公司章程所載的其他解散原因，或
- (5) 合作經營企業因違反法律或法規而被有關當局關閉。

在上文(2)及(4)所述的任何情況下，董事會或聯席管理委員會應向有關商務部門提交解散申請以待批核。倘出現上文(3)所述情況，已根據合作經營企業合同履行其所述義務的一方或各方應提出申請，而未能履行合作經營企業合同或公司章程所規定義務的一方或數方應承擔由此招致的損失。

合作經營企業期滿前，合作經營企業董事會或聯合管理委員會可決定解散合作經營企業。在為批准此項事務而召開的會議上，與會董事或委員會成員可一致批准解散合作經營企業，並經由有關商務部門批准。合作經營企業的資產及財產應當依照合作經營企業合同的約定分派給合作經營企業夥伴。倘合作經營企業合同沒有確定合作經營企業夥伴之間如何分派合作經營企業的資產及財產，合作經營企業夥伴可修訂合作經營企業合同及／或訂立一項新協議以對應此等事務，而此等經修訂的合作經營企業合同及或協議並經有關商務部門批准。

### 中國土地及物業制度

#### 土地制度

中國所有土地，視乎土地地點，分為國家所有或集體所有。城鎮市區的所有土地屬國家所有，農村和城鎮郊區的土地，除由法律規定以外，均屬集體所有。如為公共利益需要，國家有權依法收回土地。雖然中國所有土地均由國家或集體擁有，但是私人、企業及其他機構亦容許持有及開發其獲出讓土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓獲得國有土地使用權的，可向第三方租賃上述土地使用權。

1988年4月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(「**憲法**」)，容許轉讓土地使用權以獲取價值。1988年12月，經修訂的《中華人民共和國土地管理法》，容許轉讓土

地使用權以獲取價值。根據於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「城鎮土地條例」)，縣級或以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限內特定用途的土地使用權。根據城鎮土地條例，就不同土地用途而授出的最長期限有所不同。有關的期限一般如下：

<u>土地用途</u>	<u>最長期限(年)</u>
商業、旅遊、娛樂 .....	40
住宅 .....	70
工業 .....	50
公共設施.....	50
其他 .....	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，容許所有本地及外國企業取得土地使用權。國家在出讓年期屆滿前，不會收回合法出讓的土地使用權。如果國家在土地使用權出讓期內，在特殊情況下因公眾利益而收回土地，則國家必須作出賠償。土地使用者可在餘下的出讓年期內，合法向第三者轉讓、按揭或租賃其土地使用權。

出讓年期屆滿後，仍可續期，但要簽訂有關土地使用權出讓之新合同及支付土地出讓金。如果土地使用權出讓年期不獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不作出賠償。

全國人民代表大會於2007年3月採納《中華人民共和國物權法》，自2007年10月1日起生效。根據物權法，當用作住宅(非其他)物業用途之建造用地權利年期屆滿時，將自動續期。

### **出讓土地使用權**

中國法律將土地的擁有權及土地使用權區分。國家可向一名人士出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有使用權利，作特定用途，但須受其他可能指定之條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。就一幅土地的土地使用權最長出讓年期，視乎該土地的用途。誠如上文所述，有關規例所列明的最長期限，介乎40年至70年，視乎土地的用途。

根據城鎮土地條例，可以三種方法出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。

2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於2003年8月1日生效。根據該規定，如果一幅土地只有一名有意使用者，土地使用權(不包括用作商業用途(例如商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業的土地使用權)可以協議方式出讓。地方土地機關連同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將按協議出讓方案制定有關事項的規劃，包括特定地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件，並提交有關

規劃以及建議的最低土地出讓金價格(基於估值結果所作的集體決定而指定)給有關政府審批。該地方土地機關以及有意使用者將商討土地出讓金(不得低於有關政府所批准的最低價格),並根據該等計劃訂立出讓合同。如果有兩個或以上的實體對建議出讓的土地使用權有興趣,該土地使用權將以招標、拍賣或掛牌形式出讓。此外,根據於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(「**土地使用出讓規定**」),作商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業用途的物業的土地使用權,僅可透過招標、拍賣或掛牌形式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓,地方土地機關將發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓的土地使用權之條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會,評估所提交的標書。中標者將須與地方土地機關簽訂出讓合同,並在指定限期內支付有關的土地出讓金。土地機關將考慮以下因素:能夠最大限度地滿足招標文件中規定的各項綜合評價標準,或者能夠滿足招標文件的實質要求並提出最高標價的投標人,應當確定為中標人。

倘土地使用權以拍賣形式出讓,則有關地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立出讓合同。

倘土地使用權以掛牌形式出讓,地方土地機關將發出公告,列明土地的地點、面積及用途,以及初步掛牌價,收標期間,以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者,並需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同。

於簽訂土地使用權出讓合同後,承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金,而合同將再提呈有關土地機關,以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後,承讓人可申請續期。當有關地方土地機關批准後,將訂立新合同為出讓土地續期,屆時須支付土地出讓金。

國土資源部於2007年9月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》,規定除採礦用地之外,工業用地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後,方可辦理土地登記申請及領取土地使用證。此外,土地使用權證不得以根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例發出。

2009年11月,國土資源部頒佈關於印發《限制用地項目目錄(2006年本增補本)》和《禁止用地項目目錄(2006年本增補本)》的通知,作為其2006年本之增補本。於該通知內,國土

資源部限制地方政府出讓用作商品房住宅物業開發之土地面積，小城市(鎮)為七公頃，中級城市為14公頃，大城市20公頃。

2009年11月，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署共同頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。該通知指出，土地出讓金首期繳款不得低於50%，並須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在有限的情況下除外。

國土資源部於2010年3月8日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(「通知」)。根據本通知，保障性住房、棚戶改造和自住性小/中套住房用地撥備不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並嚴禁向別墅供地。本通知亦規定，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同。土地出讓協議簽訂後，一個月內必須繳納不少於土地出讓金50%的首期付款。餘款要按合同繳納，但不得超過一年。倘土地出讓合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘簽訂協議後未繳交出讓金，則必須收回土地。

2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部共同頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)土地出讓必須以宗地為單位提供規劃及建設條件以及土地使用標準，嚴格執行商品房住宅用地單宗出讓面積規定。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(因企業原因造成土地閒置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

### **轉讓土地使用權**

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則土地使用權的承讓人可在國家所出讓的年期內，轉讓、租賃或按揭該土地使用權。轉讓及租賃的分別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將讓土地使用權轉歸承讓人。另一方面，租賃並未涉及出租人將該土地使用權轉讓給承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金。取而代之的是須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同的規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或按揭。此外，中國不同地方會定有不同條件，而該等條件必須在轉讓、租賃或按揭有關土地使用權前符合。

所有土地使用權的轉讓、按揭及租賃，必須以有關各方的書面合同為憑，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關注冊。轉讓土地使用權時，涉及原由國家出讓土

地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓之條款及條件的部分，視乎交易的性質而定。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(2007年修訂)》(「**城市房地產法**」)，並未登記且並未根據法律獲取業權證的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產法，如果須以出讓方式購入土地使用權，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地出讓合同全數支付出讓土地使用權的土地出讓金，並且已獲得土地使用權證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或發展；(iii)如果投資或發展涉及住房建設項目，必須已作出總投資額或已完成發展之25%以上；(iv)如果投資或發展涉及大幅土地，則須已符合用作工業或其他建設目的的土地用途的條件；(v)如果轉讓的房地產有已竣工的建築物，亦須具備房屋所有權證。

### **終止土地使用權及收回物業**

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿，並收回有關權利後終止。於屆滿後，國家可無償收回土地使用權以及在該幅土地上興建的有關建築物以及其他附屬建築物的所有權。土地使用者將採取步驟，交回土地使用權證，並根據有關規例註銷有關權證的登記。土地使用者可申請土地使用權續期，但如果申請獲批，則土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金以及就續期的權利進行妥善登記。

國家一般不會在出讓年期未屆滿前收回土地使用權，倘基於特別理由(例如公眾權益)在出讓年期未屆滿前收回土地使用權，其必須計及該使用者已享用的土地使用權周圍情況以及年期而向土地使用者提供恰當的賠償。此外，根據城市房地產法，倘以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發，但於土地出讓合同所列明當日起兩年內未動工開發，可於出讓年期屆滿前無償收回土地使用權，惟相關中國法律及法規所指有限情況下除外。

### **業權文件**

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此為土地使用者獲得可轉讓、按揭或租賃土地使用權的憑證。建築物登記是向業主發出房屋所有權證或房地產權證。這是業主獲取有關在一幅土地上興建的建築物的房屋所有權的憑證。根據國家土地管理局(國土資源部前身)於1995年12月28日頒佈並於1996年2月1日實施的《土地登記規則》(「**登記規則**」)，國土資源部於2007年12月30日頒佈並於2008年2月1日實施的《土地登記辦法》，以及住房和城鄉建設部於2008年2月15日頒佈並於2008

年7月1日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度屬獨立的。然而，在深圳、上海、廣州及部分其他主要城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及在此上所興建建築物的所有權。

### 按揭

在中國批出的按揭受全國人民代表大會常務委員會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》（「擔保法」）、建設部於1997年5月頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》（2001年8月經修訂）、中國物權法以及有關規管房地產的法律所規管。根據擔保法，任何按揭合同必須以書面訂立，並必須載有規定的條款，包括(i)所抵押債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期間；(iii)所按揭物業的名稱、數量及土地使用權的所有權，及(iv)按揭的範圍。就城市房地產的按揭而言，於訂立按揭合同後在一幅土地上的新建築物，不應受按揭的限制。

按揭是否有效，視乎按揭合同是否有效、按揭人是否擁有房地產證書及／或土地使用權證，以及有關按揭是否已在有關機構登記。如果按揭貸款並未償還，承按人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣按揭物業所得款項餘款歸還給按揭人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，承按人可向中國具管轄權的法院或仲裁處提出訴訟（倘有協議列明以仲裁方式收回欠款）。

擔保法亦載有完整條文，處理有關保證的事宜。根據擔保法，保證可分為兩類；(i)保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，保證人承擔有關責任；及(ii)連帶責任保證，據此擔保人及債務人共同就還款責任負責。保證合同必須以書面簽立，並除非另行協定，否則保證期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

擔保法更規定，如果債項既有保證並有按揭物業擔保，則擔保人的責任僅限於按揭物業未擔保的債項。

### 租賃

城鎮土地條例以及城市房地產法容許租賃出讓的土地使用權，以及在其上的物業。然而，租賃以劃撥取得的土地使用權以及在有關劃撥土地上的建築物，受城鎮土地條例所規管。

租賃城市房地產物業受《城市房屋租賃管理辦法》（「辦法」）所規管，辦法是根據城市房地產法而頒佈的。根據辦法，中國建築物的業主有權將建築物出租，而業主及租戶須訂立載

有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。合同的期間不得較土地出讓合同餘下年期長。租戶可於獲得業主批准下，分租物業。

根據城市房地產法，倘建於國有土地上的房屋擁有人，將其物業出租，而土地使用權乃以劃撥方式獲得，作牟利用途，則來自土地的任何款項(以租金形式)必須支付給國家。

根據北京市住房和城鄉建設委員會於2008年5月頒發並於2008年6月實施的《關於加強非居住房屋租賃合同登記備案工作有關問題的通知》、北京市政府於2007年11月頒佈並於2008年1月實施的《北京市房屋租賃管理若干規定》以及辦法，在北京，用以居住的出租房屋協議須於出租房屋服務站登記，而非居住協議須根據辦法在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

2010年12月，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，將於2011年2月1日取代辦法實施。根據商品房屋租賃管理辦法，業主及租戶須訂立載有特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於房屋所在地的地方政府規定的最低可居住面積，廚房、衛生間、陽臺或地下儲藏室不得出租供居住，且租賃合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級的相關建設或房地產管理機關登記。倘延期或終止租賃合約或登記項目有所變動，業主及租戶須於延期、終止或變動三十日內於有關建設或房地產機關作出登記變動、延期或撤銷。

全國人民代表大會於1999年3月頒佈並於1999年10月實施的《中華人民共和國合同法》規定(其中包括)，倘租賃協議年期超過六個月，須訂立書面租賃協議，而任何租賃協議年期不得超過二十年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃合約有效性。倘經業主同意，租戶可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃協議仍有效且具有約束力。倘業主將根據租賃協議出售已出租住房，需於出售前給予租戶合理的預先通知，且租戶可在同等情況下優先購買該已出租住房。

租戶必須根據租賃合同準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理時間內交租，否則可終止租賃，並收取違約金。

除下列各項外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權得到由此所引致的任何虧損補償。

倘租戶未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃協議規定使用物業而對租賃物業造成損失，或於業主規定合理期間後仍拖欠租金，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃協議的其他情況，業主有權終止租賃協議。

### 銷售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：a)房地產開發企業已取得營業執照及房地產開發企業資質證書；b)企業須取得土地使用權證或其他土地使用批准文件；c)企業須取得建設工程規劃許可證及建設工程開工許可證；d)樓宇已竣工及驗收合格；e)原居民已獲妥善安置；f)已裝設供水、供電、供熱、供氣及通訊設施等所需設施並可供使用，其他所需設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；g)已完成物業管理方案。

現售商品房之前，房地產開發企業須提交符合商品房現售條件的房地產開發項目手冊及有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據《城市房地產法》及建設部於1995年8月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》(2001年8月經修訂)，房地產擁有人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並應在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地有管理權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付出讓土地使用權之全部土地出讓金，並正式取得土地使用權證；
- 倘屬於房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；
- 倘屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行建設工程，完成供水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得原有土地使用權的出讓方和有關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同變更協議或者簽訂新土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府批准。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓人辦理土地使用權出讓手續，並

依照國家有關規定繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

#### 中國物業管理條例

根據國務院於2003年6月8日頒佈並於2003年9月1日實施的《物業管理條例》(經2007年8月26日修訂並於2007年10月1日實施)，國家實施資質規劃制度監控物業管理企業，而涉及物業管理的企業須自主管機構獲得相關資質。根據住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈的《物業服務企業資質管理辦法》(2007年10月30日經修訂)，物業服務企業可劃分為一級、二級或三級。根據有關標準(包括但不限於該物業服務企業註冊資本、相關技術人員數量、物業服務經驗及服務管理制度)，相關建設機關將頒發物業服務企業的資質證書。根據《物業管理條例》，經合共持有建築物非公共面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解雇物業管理公司。倘於業主或業主大會在正式聘用物業管理前，建設單位聘用房地產管理企業，應當與房地產管理企業訂立書面籌建期物業服務合同。此外，根據北京市政府於2010年4月20日頒佈並於2010年10月1日實施的《北京市物業管理辦法》，物業服務企業須於物業服務合同簽署後十五日內，向有關縣級物業管理機關提交物業服務合同備案。

## 中國物業法律及香港物業法例若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度給房地產專有權法律保障的一般比較：

中國	香港
<p><b>通則</b></p> <p>根據城市房地產管理法，業主的房地產合法權利及權益可受中國法律保障，免受個人的非法侵權。</p> <p>一般而言，在中國，業主的房地產合法權利及權益均受中國法律保障。</p> <p><b>中國土地制度</b></p> <p>中國法律將土地所有權與土地使用權相別。根據中國憲法，城市的所有土地均由國家擁有，而除非法律特別指明，農村和近郊地區的土地則由集體擁有。宅基地、自留地及自留山亦屬集體擁有。倘國家需要動用該等土地作公眾用途，國家可依法徵用或收回土地並給予賠償。</p> <p>根據城鎮土地條例，實施城市地區國有土地使用權出讓和轉讓的制度。根據該制度，所有本地和外資公司、企業和其他組織及個人，除非法律以其他方式指明，均可依法收購土地使用權以開發及經營物業。</p> <p>根據城鎮土地條例，縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同出讓給土地使用人有限期的土地使用權作特定用途，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年期視乎土地使用類別而定。該年期一般為如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅用途可長達70年；</li> </ul>	<p><b>通則</b></p> <p>隨着香港於1997年7月1日回歸中國後，《香港特別行政區的基本法》成為香港憲法。根據基本法第6條，香港特別行政區依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，而其法制基本上是不同於中國法制。在香港，土地業主的土地房地產擁有權均受香港法律保障，其中包括英國普通法及香港法例所組成。</p> <p><b>香港土地持有權制度</b></p> <p>香港土地的年期基本上為租用年期。土地物業的業權源自香港政府授出長期政府租約或協議及租賃條件(視乎情況而定)。香港土地物業的業主實際上是長期租約持有人。</p> <p>由於歷史上的原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。基本法第120條主要規定於香港特別行政區成立前所批出、決定、或續期的超越1997年6月30日的所有政府租約，以及該等政府租約相關的一切權利將繼續受到香港法律承認及保護。基本法第121條規定於1985年5月27日至1997年6月30日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的所有政府租約，並已延長超越1997年6月30日但不遲於2047年6月30日到期，在1997年7月1日起，承租人毋須向香港政府支付任何額外地價，但須支付按有關租約物業的差餉租值3%計算的年租。</p>

## 中國

- 工業或公共用途可長達50年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達40年；及
- 所有其他用途可長達50年。

於出讓年期屆滿後，土地使用人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合約及支付一筆土地出讓金。倘出讓年期不獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家及毋須賠償。按物業權利法，當建設土地用作住宅(但不作其他)物業用途的土地使用權屆滿時，將自動續期。

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等方式出讓。

根據於2002年7月1日生效的出讓國有土地使用權規定，作為商業用途、旅遊、娛樂及商品房住宅用途的物業僅可以投標、拍賣或競價的方式出讓。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘根據適用法律及法規無規定該土地須以公開拍賣、投標或競價的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同條款支付出讓土地金。於繳足出讓土地金後，合同可呈交有關當地機構，以發出土地使用權證作為出讓土地使用權的證明。

於2007年9月，國土資源部再頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》要求作為工業用途的土地，除探礦土地外，亦必須以公開招標，拍賣及掛牌的方式出讓。僅在承讓人已悉數支付土地出讓合同的土地出讓金後，

## 香港

早期的政府批地合約條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的批地則通常會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常在政府批地契約中提出一項轉讓的限制 — 承批人須遵從政府批地契約中的所有的積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，承批人方可出售／轉讓該項目的任何個別單位。倘沒有發出滿意證明書，承批人只能在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能導致政府行使收回土地的權利。

若干政府批地及若干法律載有政府有權在批地期間屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的物業可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外個人或公司。根據《印花稅條例(香港法例第117章)》，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。於2010年11月19日，財政司司長宣佈除現行的從價印花稅外，加徵出售住宅物業時的額外印花稅。個人或公司(不論註冊成立地點)於2010年11月20日起所購入，並於二十四個月內重售的住宅物業，將按不同稅率(最高為作價或市價的15%)及物業的不同持有期間(最長為二十四個月)徵收額外印花稅。新措施須待通過若干立法修訂後方能實施。

## 中國

承讓人才可申請土地登記及取得土地使用權證。再者，土地使用權證不得按土地出讓合同所支付的地價比重，發出土地使用權證。

在任何限制的規限下，獲出讓土地使用權的人士可將該土地使用權轉讓。轉讓可以出售，交換或餽贈方式。出讓土地的土地使用權年期為根據出讓土地使用權合同的原年期減承讓人已享有的年期。

土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。於轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓給承讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局登記，並獲發新土地使用權證，而原土地使用權證將被暫停。

根據城市房地產管理法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金並獲得土地使用權證；
- 該等土地的投資或開發必須根據土地出讓合同的條款進行；
- 倘投資或開發涉及在該土地上興建建築物，則投資或開發總額的25.0%以上必須已進行或完成；及
- 倘投資或開發涉及大幅土地，則必須符合工業或其他建設用途土地使用的條件。

## 物業的業主委員會

根據物業管理條例，在持有建築物非公眾地方總面積超過50%的過半數業主同意下，業主可聘請或解僱物業管理公司。倘在業主或

## 香港

## 分層所有權

在香港的多層建築物中，較為普遍則是分層契所有權。該等分層契所有權的結構是源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地

## 中國

業主大會在正式委聘物業管理公司前，一個建設單位須聘用一家房地產管理企業，應與該房地產管理企業訂立一份籌建期物業服務合同。

## 所有權證

在中國，所有權的登記可分為兩類，即土地登記及建築物登記。土地登記由有關當局向土地業主發出土地使用權證以證明該土地業主已取得土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、按揭或出租。建築物登記則是向建築

## 香港

及發展項目的理念。整個土地及發展項目名義上分額成為若干不可分割份數。每個單位的業主持有當中分派的若干不可分額份數連同使用，佔用及享用其單位的獨家權利。發展項目的所有業主分享使用作公用用途的公用部分及公用設施。發展項目的建築師通常在參考各單位的建築樓面面積後作出該等不可分割分數的分配。緊隨轉讓該發展項目的第一個單位後，發展商，單位的第一位買家及發展項目管理人將訂立一份稱為公共契約及管理協議（「公共契約」）。該契約書列出該發展項目單位的共同業主及其互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。

香港的建築物管理制度主要是建基於發展項目單位業主的私人合約安排，即是公共契約。監管建築物管理的法例為建築物管理條例（香港法例第123章），該法例亦監管發展商不可在公共契約內加入不公平條款，以及為公共契約內的強制性條款制定框架，從而規管發展項目的單位共同業主的權利及責任及該發展項目的管理事宜。公共契約通常根據政府及香港律師公會制定的指引而訂立。較新的批地合約條款普遍訂明公共契約條款須獲地政總署批准。

## 土地註冊

香港現行的土地註冊制度為「契據登記制度」，由《土地註冊條例（香港法例第128章）》所規管。在香港，影響土地物業權益的文件會送交土地註冊處註冊登記。

## 中國

物業主發出房屋所有權證或房地產權證以證明該樓宇業主已取得該建築物的房屋所有權。根據土地登記規則、土地登記辦法及房屋登記辦法，所有已正式登記的土地使用權及房屋所有權均可得到法律的保障。

在中國的多個城市，該兩個不同的制度通常各自運作。然而，在深圳、廣州、上海及其他大城市中，該兩個制度已合併，並將發出一種單一的綜合房地產及土地使用權證(房地產權證)，以證明土地使用權和於其上建立的房屋所有權。

## 中國的租契／租賃

房地產管理法及城市房地產管理法准許將土地使用權及其上物業出租。

城市房地產之租賃亦受根據城市房地產管理法而制訂的《城市房屋租賃管理辦法》(「管理辦法」)所規管。在管理辦法下，中國房地產的業主有權把建築物出租。業主及租客需要簽訂一份租務合約，當中需包括指定條款。

## 香港

土地註冊處存置了香港土地物業權記錄的公開土地登記冊。註冊不等於證明註冊業主擁有該物業的良好業權。契據登記制度只是把註冊文件分優先次序，而所有註冊文件都會成為公開紀錄。如要核實個別人士對某個物業是否擁有良好及可出售之業權，應尋求法律意見。

於2004年，香港通過土地業權條例。新業權註冊制度將會把現行的契據登記制度轉變為業權註冊制度。在新制下，業權登記冊將成為物業業權不可推翻之證據。可是，新例的實施日期仍未有定案。

## 證明物業業權

在業權註冊制度實際生效前，物業業權需透過查核業權契據的真確本(如只牽涉特定物業)或業權契據核証副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前擁有人，並且無業權負擔。

監管香港房地產及物業交易的主要法律為物業轉易及財產條例(香港法例第219章)。條例於1984年實施。物業轉易及財產條例乃採納自有關物業轉易的英國法規及普通法原則。除此條例外，法院之裁決對決定業權亦起了重要作用。

## 香港的租契／租賃

監管香港租契或租賃物業事宜的主要法例為業主與租客(綜合)條例(香港法例第7章)(「租務條例」)。於2004年條例修訂前，住宅租戶只要願意繳付市值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主需要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《2004年業主

## 中國

合約簽訂三十日內須向市級或縣級的物業管理機關登記。合約的年期不能超過土地使用權出讓合同的餘下年期。租客在取得業主同意下可以轉租物業。

跟據強化非住宅物業出租協議登記通告，北京市物業出租行政規定及管理辦法，在北京市內，住宅物業出租協議應在出租房屋服務站登記，而非住宅的則應根據管理辦法向有關市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

中華人民共和國合同法規定如租賃期在六個月以上、二十年以下，租賃協議須為書面形式。在租賃期內，租賃物業的業權轉讓不影響租約的有效性。在取得業主同意及業主和租客之間的租賃協議繼續生效的情況下，租客仍可轉租物業。當業主出售已簽訂租賃協議的出租物業時，應在放售前給予租客充足時間通知，而租客則有優先權以相同條件購入該物業。

租客應根據租約準時交租。如無合理解釋下欠交租金，業主可在合理通知期內要求租客付款，或是中止合約並要求租客繳交罰款。

## 香港

與租客(綜合)(修訂)條例》(「修訂條例」)於2004年7月9日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再為終止租賃而給予最少六個月的法定遷出通知書。此法律改變讓業主及租客在香港租務市場興旺下有更大彈性及自由。

在修訂條例實施後，普遍而言業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主，特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的，對租戶施加廣泛責任甚為常見。這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物商場)、將物業維持在一個可租賃的狀況、不得將物業轉租、遵守契約書、政府批地的條款、任何條例及政府規定。業主的責任僅限於提供「寧靜享用」的物業(此為涉及不干預租戶於租契下的法律權利的法律概念)、支付地租及維修物業結構的責任。業主或租客也可以提起訴訟，行使他們在租約下的權益。

值得注意的是年期不超過三年的租契不需以契據形式定立及向土地註冊處登記。然而，如果租客有續租權，普通法案例指出租客應該將租賃協議向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權，即使原租契或續租後不超過三年。

## 外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兌換成外匯。人行管理下的國家外匯管理局負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，其中包括執行外匯管制。

1993年12月31日前，外匯管理採用配額制。企業倘若需要外幣，必須首先從地方的國家外匯管理局（「外匯管理局」）分局申請配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣轉換成外幣。上述轉換必須按照外匯管理局每日制訂的官方匯率進行。人民幣亦可以在外匯調劑中心兌換。外匯調劑中心所採用的匯率大部份根據外幣的供求情況及中國企業的人民幣規定而定。任何企業如想在外匯調劑中心買賣外幣，須首先取得外匯管理局的批准。

於1993年12月28日，國務院屬下的人行頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，自1994年1月1日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制。開始實施人民幣經常項目下的有條件可兌換，由指定銀行建立外匯、結匯與付匯系統，並統一官方人民幣匯率與外匯調劑中心的市場匯率。1994年3月26日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》（「暫行規定」），當中載有規管中國企業、經濟團體和社會團體進行外匯交易的詳細規定。

於1994年1月1日，過往人民幣的雙元匯率制度被廢除，並由有管制的浮動匯率制所取代，此制度乃按人民幣的供求釐定。根據此制度，人行每天制訂並公佈人民幣對美元的匯率。該項匯率參照前一日銀行間外匯市場的人民幣對美元交易價格確定。同時，人行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣對其他主要貨幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可以根據人行公佈的匯率，在特定範圍內自由決定適用的匯率。

於1996年1月29日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉移分類作經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲外匯管理局的批准，但資本項目則仍須獲外匯管理局批准。外匯管理條例其後於1997年1月14日及2008年8月5日經修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目付款及轉移。

於1996年6月20日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），自1996年7月1日起生效。結匯規定取代了暫行規定，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兌換的限制，惟仍然保留現行對有關資本項目的外匯交易的限制。按結匯規定為基準，人行發佈《外商投

資企業實行銀行結售滙工作實施方案》。公佈允許外商投資企業按其需要而於指定外滙銀行，為經常項目及外滙付款開立結滙賬目，以及就資本項目開立專開賬目。

於1998年10月25日，人行和外滙管理局聯合頒佈《關於停辦外滙調劑業務的通知》。據此，自1998年12月1日起生效，中國所有就外商投資企業進行的外滙調劑業務須予停辦，同時外商投資企業進行的外滙交易須按銀行適用的結滙及售滙制度受到規管。

於2005年7月21日，人行宣佈自2005年7月21日起，中國將按市場供求及參考一籃子貨幣實施有管制的浮動滙率制度。人民幣滙率不再與美元掛鈎。人行將於各營業日收市後公佈銀行同業外滙市場上美元等外幣兌人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中央平價。

除外商投資企業或獲相關條例特別豁免的其他企業外，中國所有實體(不包括外國貿易公司及具備進出口權利的生產企業(該等企業有權保留自其經常項目交易產生的部分外滙收入，並可利用其經常項目交易或獲批准資本項目交易中的該等保留外滙支付款項))必須向指定外滙銀行出售其外滙收入。境外機構發行貸款或自發行債券及股份而產生的外滙收入無須售予指定銀行，惟可於存放於指定銀行的外滙賬戶。

需要以外滙進行有關經常項目交易的中國企業(包括外商投資企業)在未有外滙管理局的批准下，可出示有效的收據及憑證於指定外滙銀行執行外滙賬戶付款或兌換及付款。根據條例，需要以外幣向其股東分派溢利的外商投資企業以及須以外幣向股東支付股息之中國企業，獲董事會就派發溢利批准決議案後，可於指定外滙銀行執行以其外滙賬戶付款或兌換及付款。

有關資本項目(如直接投資及股本出資)的外幣兌換仍然受到且須獲外滙管理局或其具法定資格的分局事先批准方可行事。

於2005年1月及4月，外滙管理局發出兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外滙管理局登記及取得批准。外滙管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外滙的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。於2005年10月21日，外滙管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外滙管理有關問題的通知》，自2005年11月1日起生效。通知取締上述於2005年1月及4月由外滙管理局頒佈的兩項法規。根據該通知，「特殊目的公司」指由中國居民(中國境內法人及自然人)成立或間接操控，以就其位於中國本地企業的資產或股權進行融資的離岸公司。在成立或取得此等特殊目的公司的控制權之前，每名中國居民(不論為自然人或法人)必須在有關的當地外滙管理局分行辦妥海外投資外滙登記程序。

該通知的應用具追溯力。因此，過往成立或取得該等在中國境內進行投資的離岸公司控制權的中國居民須於2006年3月31日或之前辦妥有關的海外投資外匯登記程序。

於2006年7月11日，人行、外匯管理局及其他機關聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，指出(i)境外實體或個人在中國境內投資非自用房地產，應當遵從適當的中國法律申請成立外商投資房地產企業，經有關政府部門批准並辦理登記後方可按照核准的經營範圍從事相關業務；(ii)外商投資房地產企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行；(iii)新成立的外商投資房地產企業須先獲頒發一年期的批准證書和營業執照。企業付清土地使用權出讓金後，向有關政府部門提交《國有土地使用證》，以獲取正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股份和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須先由商務機關審批。投資者應向商務機關提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函。此外，投資者亦應提交《國有土地使用證》、建設主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的納稅情況證明材料；(v)境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式併購的境內房地產企業，根據適當的中國法律，需以自有資金一次性支付購買資金，並妥善安置企業職工及處理銀行債務；(vi)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(vii)外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；(viii)境外投資者在中國設立的分支、代表機關(外商投資房地產企業除外)和在中國工作、學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住的商品房。港澳臺地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於2006年9月1日，建設部及外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知指出：(i)從境外匯入購房款的，由指定外匯銀行進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出的，須由指定外匯銀行進行審核確認；(iii)境外購房者出售所購境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出的，須經地方的外匯管理局分局審核確認；(iv)外商投資房地

產企業註冊資本金未全部繳付的，或未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准。

於2007年7月，外匯管理局發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)(i)對2007年6月1日以後(包括2007年6月1日)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續及(ii)對2007年6月1日(包括2007年6月1日)以後取得地方商務部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

國務院於2008年8月1日修訂外匯管制條例，自2008年8月5日起生效。經修訂的外匯管制條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入流出具有真實、合法的交易基礎，個人或實體可根據外匯管理局提出的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯的財務機關出售經常項目交易產生的外匯收入，除國家另有規定，保留或向進行外匯結售匯的財務機關出售經常項目交易產生的外匯收入與否，視乎外匯管理局或其分局的批准。資本項目外匯及結匯資金應當按照具法定資格的機關及外匯管理局或其分局批准的用途使用，而外匯管理局或其分局獲授權監管資本項目外匯及結匯資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行有管制的浮動匯率制，配合市場供求。境內個人或實體進行海外直接投資或可流轉證券及衍生金融工具的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。此外，除有關中國法律及法規要求外，該個人或實體應於獲取該投資、發行或交易的批准或備案前向有關機關作出申請。

於2008年8月29日，外匯管理局綜合司發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。該通知進一步規管中國外商投資企業的外匯資本金結匯管理。

根據該通知，外商投資企業向指定銀行申請資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。指定銀行不得為未完成驗資手續的資本金辦理結匯。此外，指定銀行為外商投資企業結算的外匯總金額不得超過已經審核的資本總額。指定銀行為外商投資企業辦理資本金支付結匯業務須遵循外匯管理局的結匯管理規則。

外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以外匯資本結算的人民幣資金購買非自用房地產。外商投資企業以資本金結匯所得人民幣資金用於證券投資，應當按國家有關規定執行。商務機關批准成立的投資性外商投資企業從事境內股權投資，其資本金的境內劃轉應當經外匯管理局核准後才可辦理。境內實體或個人向外國投資者轉讓所持境內企業股份或權益而收取的外匯購買對價，應當通過資產變現專用外匯賬戶辦理入賬及結匯。資產變現專用外匯賬戶的開立及資金入賬應當經所在地外匯管理局根據相關規定核准。

於2009年7月1日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《跨境貿易人民幣結算試點管理辦法》，據此，國務院批准試點省市的有關機關指定合資格企業實行貿易人民幣結算試點計劃，該等企業獲准以人民幣進行跨境貿易的結算。於2010年6月17日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《關於擴大跨境貿易人民幣結算試點有關問題的通知》，將試點計劃地區擴展至超過二十個包括北京在內的省市，及使全球各國均可以人民幣進行貿易及其他經常項目結算。

於2011年2月25日，商務部發佈《商務部關於外商投資管理工作有關問題的通知》，據此外商擬以其跨境貿易結匯或以通過中國境外其他方式合法取得的人民幣款項在中國進行投資，包括成立新外商投資企業、增加資本或收購現有中國企業及提供貸款，須向有關商務機關申請批准。當收取申請時，相關省級商務機關應向商務部報告及取得其同意。在取得商務部同意後，省級商務機關才可進行機關批准程序。

## 1. 備查文件

直至上市日期前之正常辦公時間內，以下協議之副本可於香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓胡關李羅律師行免費查閱：

- (a) 信託契約；
- (b) 匯賢產業信託之會計師報告，全文載於本發售通函附錄一；
- (c) 匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表及申報會計師就有關資料發出之函件，全文載於本發售通函附錄二；
- (d) 管理人之溢利預測報告、德勤•關黃陳方會計師行就溢利預測發出之函件及聯席上市代理人就溢利預測編製之報告，全文載於本發售通函附錄三；
- (e) 獨立物業估值師就租金收入發出之函件，全文載於本發售通函附錄四；
- (f) 獨立物業估值師報告，全文載於本發售通函附錄五；
- (g) 戴德梁行就於北京之零售業及辦公物業市場發出之函件，全文載於本發售通函附錄六；
- (h) 中信仲量聯行有限公司就於北京之服務式公寓物業市場及酒店行業發出之函件，全文載於本發售通函附錄七；
- (i) 物業顧問就樓宇狀況測量概要報告發出之函件，全文載於本發售通函附錄八；
- (j) 管理人於2011年4月4日通過之企業管治政策；
- (k) 合資文件；
- (l) 重組協議；
- (m) 匯賢控股認購協議；
- (n) 酒店管理協議；
- (o) 融資協議；
- (p) 中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議；
- (q) 香港包銷協議；
- (r) 下文「專家之資歷及同意書」分節所述之同意書；及
- (s) 受託人委任 Hui Xian BVI、匯賢投資及北京東方廣場公司董事之函件。

此外，信託契約之副本將於基金單位於香港聯交所上市期間，於一般辦公時間內在上述管理人之註冊辦事處可供免費查閱。

## 2. 知識產權

於最後可行日期，北京東方廣場公司及 Hui Xian BVI 已註冊或已申請註冊以下知識產權。

### A. 商標

#### (a) 北京東方廣場公司擁有之註冊商標或服務標記

於最後可行日期，北京東方廣場公司為若干註冊商標或服務標記之擁有人，詳細如下：

商標／服務標記	註冊擁有人名稱	註冊地區	類別	註冊 編號	生效日期	到期日
东方广场	北京東方廣場公司	中國	35	3006340	2005年2月14日	2015年2月13日
东方广场	北京東方廣場公司	中國	36	1986451	2005年3月28日	2015年3月27日
东方广场	北京東方廣場公司	中國	37	3006341	2005年2月7日	2015年2月6日
东方广场	北京東方廣場公司	中國	39	1991407	2007年10月28日	2017年10月27日
东方广场	北京東方廣場公司	中國	41	1992953	2008年4月21日	2018年4月20日
东方广场	北京東方廣場公司	中國	42	2014518	2005年2月21日	2015年2月20日
 北京東方廣場公司	北京東方廣場公司	中國	35	3006343	2005年2月14日	2015年2月13日
 北京東方廣場公司	北京東方廣場公司	中國	36	1986449	2005年2月21日	2015年2月20日
 北京東方廣場公司	北京東方廣場公司	中國	37	3006342	2005年1月28日	2015年1月27日
 北京東方廣場公司	北京東方廣場公司	中國	41	1993010	2008年5月14日	2018年5月13日
 北京東方廣場公司	北京東方廣場公司	中國	42	2014520	2004年11月21日	2014年11月20日
Oriental Plaza	北京東方廣場公司	中國	35	3006344	2005年2月14日	2015年2月13日
Oriental Plaza	北京東方廣場公司	中國	36	3006345	2005年2月7日	2015年2月6日
Oriental Plaza	北京東方廣場公司	中國	37	3006346	2005年2月7日	2015年2月6日
Oriental Plaza	北京東方廣場公司	中國	39	3006347	2008年4月21日	2018年4月20日
Oriental Plaza	北京東方廣場公司	中國	41	3006348	2005年2月21日	2015年2月20日
Oriental Plaza	北京東方廣場公司	中國	42	3006349	2004年11月21日	2014年11月20日
东方经贸城	北京東方廣場公司	中國	35	3006334	2005年5月21日	2015年5月20日
东方经贸城	北京東方廣場公司	中國	41	3006331	2004年12月21日	2014年12月20日
东方新天地	北京東方廣場公司	中國	35	3006339	2004年2月7日	2014年2月6日
东方新天地	北京東方廣場公司	中國	36	3006338	2004年1月7日	2014年1月6日

商標／服務標記	註冊擁有人名稱	註冊地區	類別	註冊 編號	生效日期	到期日
东方新天地	北京東方廣場公司	中國	36	3327174	2004年8月21日	2014年8月20日
东方新天地	北京東方廣場公司	中國	39	3006337	2003年3月7日	2013年3月6日
东方新天地	北京東方廣場公司	中國	41	3006336	2003年4月7日	2013年4月6日
东方新天地	北京東方廣場公司	中國	42	3006335	2003年1月21日	2013年1月20日
	北京東方廣場公司	中國	41	4333007	2008年4月21日	2018年4月20日
	北京東方廣場公司	中國	36	4333008	2008年4月21日	2018年4月20日
	北京東方廣場公司	中國	41	4333010	2008年4月21日	2018年4月20日
	北京東方廣場公司	中國	36	4333011	2008年4月21日	2018年4月20日
	北京東方廣場公司	中國	36	3327172	2004年8月21日	2014年8月20日
	北京東方廣場公司	中國	35	3327173	2007年11月7日	2017年11月6日
东方新天地会	北京東方廣場公司	中國	35	3327175	2004年5月7日	2014年5月6日
东方新天地会	北京東方廣場公司	中國	36	3327176	2004年8月21日	2014年8月20日
东方豪庭	北京東方廣場公司	中國	35	3006350	2003年4月7日	2013年4月6日
东方豪庭	北京東方廣場公司	中國	36	3006351	2003年4月7日	2013年4月6日
东方豪庭	北京東方廣場公司	中國	39	3006352	2003年3月7日	2013年3月6日
东方豪庭	北京東方廣場公司	中國	41	3006354	2003年4月7日	2013年4月6日
东方豪庭	北京東方廣場公司	中國	42	3006353	2003年1月21日	2013年1月20日

## (b) 商標註冊申請

於最後可行日期，Hui Xian BVI 已申請註冊以下商標，詳情如下：

商標	申請人名稱	申請地區	類別	申請編號	申請日期
 京 ▲	Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	香港	16,35,36,41	301794051	2010年 12月20日
 HUI XIAN REIT <b>HUI XIAN REIT</b>	Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	香港	16,35,36,41	301794060	2010年 12月20日
匯賢產業信託 汇贤产业信托 ▲ 匯賢產業信託 ▲ 汇贤产业信托	Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	香港	16,35,36,41	301794079	2010年 12月20日
 Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	中國	16,35,36,41	—(附註1)	2011年3月14日
 HUI XIAN REIT	Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	中國	16,35,36,41	—(附註1)	2011年3月14日
汇贤产业信托	Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	中國	16,35,36,41	—(附註1)	2011年3月14日
<b>匯賢產業信託</b>	Hui Xian (B.V.I.) 有限公司	中國	16,35,36,41	—(附註1)	2011年3月23日

附註1：通常申請商標的一至兩個月後會獲中國商標局發出受理通知書及分配申請編號。

**B. 域名／中國網絡關鍵詞(通用網址)**

於最後可行日期，北京東方廣場公司已註冊以下域名／中國網絡關鍵詞：

註冊人	域名／中國網絡 關鍵詞	註冊地區	註冊日期	到期日
北京東方廣場公司	東方新天地	中國	2004年8月6日	2014年8月6日
北京東方廣場公司	東方經貿城	中國	2004年8月6日	2014年8月6日
北京東方廣場公司	東方豪庭公寓	中國	2004年8月6日	2014年8月6日
北京東方廣場公司	北京東方廣場 有限公司	中國	2004年8月11日	2014年8月11日

**3. 專家之資歷及同意書**

在本發售通函內提供意見之專家資歷如下：

名稱	資歷
中銀國際亞洲有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌之法團，可從事證券及期貨條例定義下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動
中信証券融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌之法團，可從事證券及期貨條例定義下之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動
香港上海滙豐銀行有限公司	可進行證券及期貨條例定義下之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動之註冊機構及根據銀行業條例(香港法例第155章)獲發牌之銀行
美國評值有限公司	特許估值師及測量師
通商律師事務所	中國法律顧問
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
北京戴德梁行物業管理有限公司	房地產顧問
中信仲量聯行有限公司	房地產顧問
第一太平戴維斯工程顧問有限公司	特許測量師

對於刊發本發售通函連同所載入上述各實體之報告及／或意見及／或備忘錄及／或估值證書及／或有關概要(按情況而定)及／或提述其載於本文之名字(在所載入之形式及文義下)，上述各實體已給予並且無撤回其同意書。

**4. 其他事項**

除本發售通函所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 概無董事或名列本附錄第3段之任何人士於匯賢產業信託之發起，或於緊接本發售通函

- 刊發日期前兩年內由匯賢產業信託所收購或出售或租賃之任何資產或建議由匯賢產業信託或其控制之任何公司所收購或出售或租賃之資產中擁有任何權益；
- (b) 概無董事或名列本附錄第3段之任何人士於在本發售通函刊發日期仍然生效且對匯賢產業信託之業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；
- (c) 除與包銷協議有關及本發售通函「包銷」一節所披露者外，名列本附錄第3段之任何人士概無：
- (i) 於任何基金單位或匯賢產業信託所控制之任何公司之任何股份中擁有合法或實益權益；或
- (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購匯賢產業信託證券之權利(不論是否可合法強制執行)；
- (d) 於本發售通函刊發日期前兩年內並無向匯賢產業信託之任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益或擬向其支付或配發或給予任何該等證券或款項或利益；
- (e) 除甘慶林及葉德銓為北京長樂房地產開發有限公司及北京寶苑房地產開發有限公司(兩者均為東方豪庭公寓十大租戶)董事，鄭海泉為滙豐銀行(中國)有限公司(北京分行，為東方豪庭公寓十大租戶之一)董事以外，概無董事為東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓十大租戶(以截至2010年12月31日止一個月租金收入計)董事。
- (f) 就截至2010年12月31日止的一個月而言，概無董事或彼等各自聯繫人擁有就東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的十大租戶之任何擁有權權益(除非於屬上市公司的任何租戶或其控股公司，以股東身份持有少於該上市公司已發行股本的0.1%)；
- (g) 並無由匯賢產業信託或任何由其控制之公司向任何董事或為任何董事之利益授出或提供任何尚未償還之貸款或擔保；
- (h) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，匯賢產業信託並無發行或同意發行任何已繳足或部分繳足之基金單位以換取現金或現金以外之代價；
- (i) 除與包銷協議有關外，概無就已發行基金單位設置認購權或同意有條件或無條件增設認購權；
- (j) 匯賢產業信託並無發行或同意發行任何發起人基金單位、管理層基金單位或遞延基金單位；
- (k) 匯賢產業信託之股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求任何該等上市或買賣之批准；
- (l) 匯賢產業信託並無已發行之可轉換債務證券；
- (m) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，並無任何董事、準董事、發起人、名列於本附錄B段之任何人士，或與發行或銷售任何基金單位或匯賢產業信託或其所控制之公司之股份或借貸資本有關之任何其他人士，獲授出或支付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目；
- (n) 並無任何關於放棄或同意放棄日後股息之安排；及
- (o) 於過去12個月內 Hui Xian BVI 集團或 Hui Xian Cayman 之業務並無出現可能對或已對 Hui Xian BVI 集團或 Hui Xian Cayman 之整體而言之財務狀況構成重大影響的中斷。



**HUI XIAN** REIT

匯賢產業信託