
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³⁴，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 ^{附註}	<u>140,289</u>
總計	<u>787,059</u>

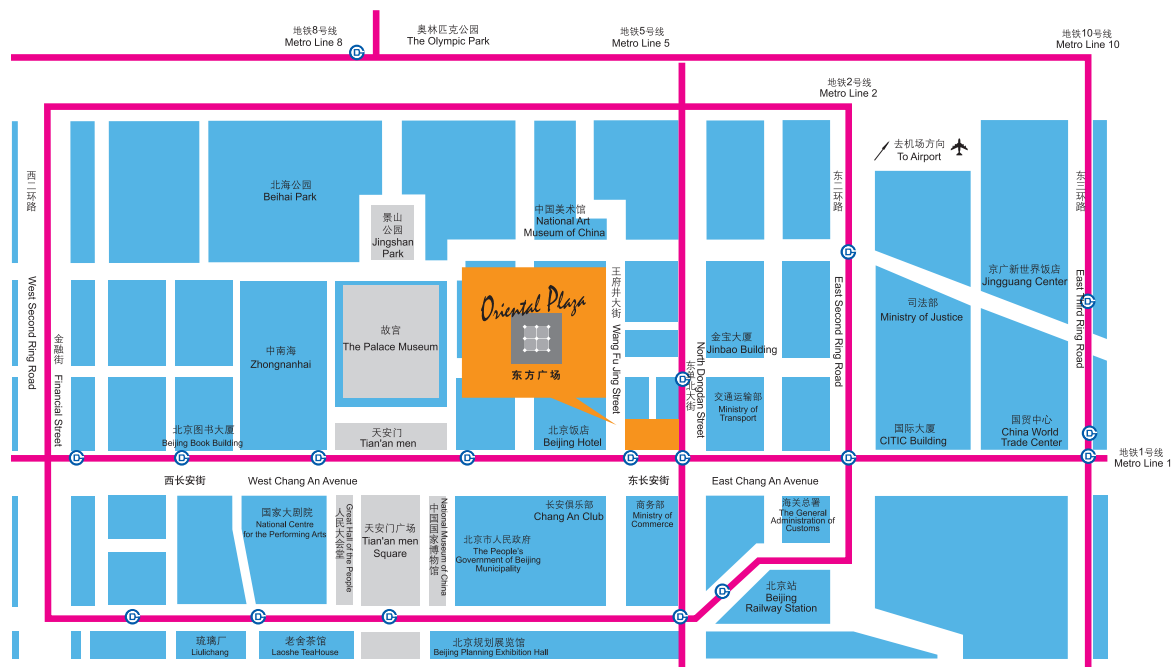
附註：停車場及其他配套設施的建築樓面面積包括獲准用作停車場的23,577平方米之人防工程。

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³⁵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。

³⁵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 ^{附註}	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
總計	2,077	100.0	2,269	100.0	1,969	100.0	1,634	100.0	1,739	100.0

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
總計	31,410

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。

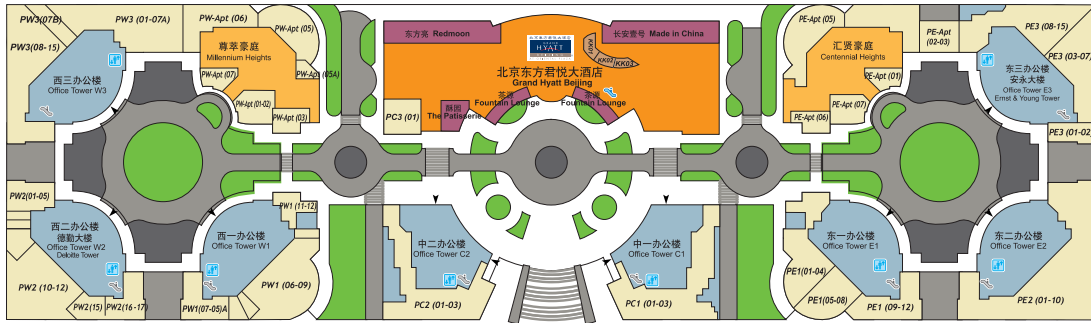


東方新天地的承租率接近100%，輪候名單上的潛在租戶超過250名。

東方廣場及業務

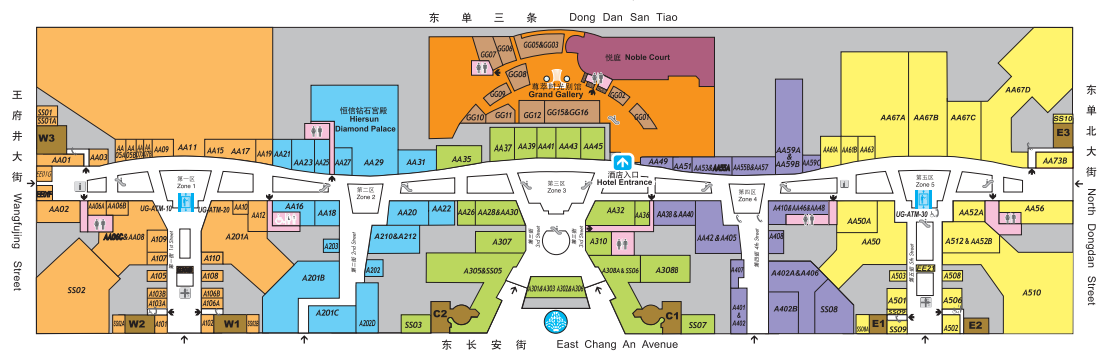
天空大道商舖示意 Sky Avenue

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



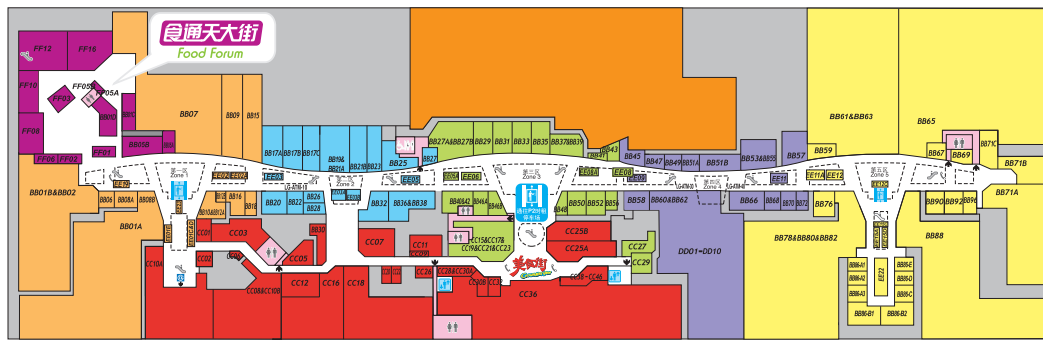
首層商舖示意 Upper Ground Level

第一區 Zone 1
 第二區 Zone 2
 第三區 Zone 3
 第四區 Zone 4
 第五區 Zone 5
 尊華時光別館 Grand Gallery at Hotel
 酒店餐館 Restaurant at Hotel



地鐵層商舖示意 Lower Ground Level

第一區 Zone 1
 第二區 Zone 2
 第三區 Zone 3
 第四區 Zone 4
 第五區 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



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³⁶。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9千萬³⁷。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³⁸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)³⁹。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⁴⁰。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⁴¹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⁴²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平均月租分別約人民幣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⁴³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：

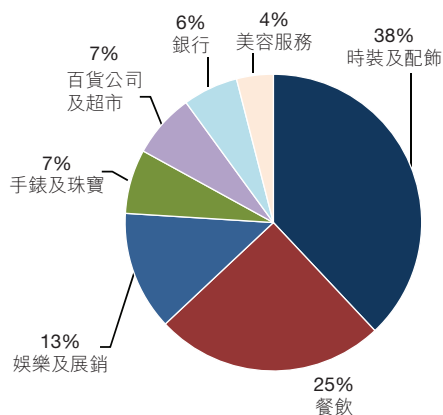
	可出租面積 附註(1)	佔可出租總 面積百分比 附註(1)	佔總月租 收入百分比 附註(2)
	(平方米)		
十大租戶 附註(3)	15,447	20.9%	25.0%
其他租戶	58,585	79.1%	75.0%
總計	74,032	100.0%	100.0%

附註：

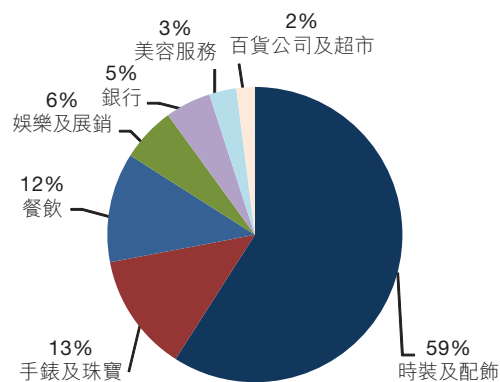
- (1) 於2010年12月31日。
- (2) 以所佔截至2010年12月31日止當月月租總收入的百分比計算。
- (3) 東方新天地十大租戶中，中國銀行股份有限公司北京市王府井支行為房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士，中國銀行股份有限公司北京市王府井支行於東方新天地租用了大約1,497平方米，約佔2010年12月31日總可出租面積約2.0%，月租則佔東方新天地截至2010年12月31日止一個月總月租收入約2.4%。除上文披露者外，東方新天地十大租戶並非房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾ (概約人民 幣)	到期租約佔 總月租收入 百分比 ⁽³⁾ (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%
總計	286	74,037	100.0%	58,511,844	100.0%

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⁴⁴，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

⁴⁴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%⁴⁵。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⁴⁶。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

⁴⁵實用率按淨建築樓面面積除總建築樓面面積計算。

⁴⁶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⁴⁷。

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)⁴⁸。因此，未來甲級寫字樓市場受壓的情況將會較低⁴⁹。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⁵⁰，代表未來該商圈的市場壓力較低⁵¹。

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%⁵²，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⁵³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

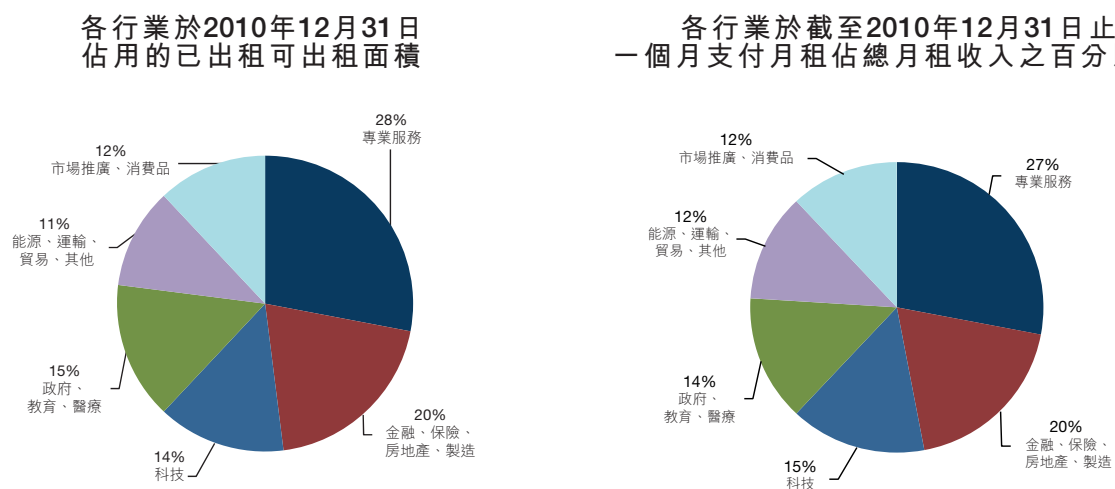
於2010年12月31日，東方經貿城有486名租戶。下表載列東方經貿城10大租戶2010年12月31日租用可出租面積及截至2010年12月31日止一個月月租收入總額等的若干資料：

	可出租面積 ^{附註(1)} (平方米)	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)}
十大租戶 ^{附註(3)}	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
總計	298,361	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：



⁵³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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾ (概約 人民幣)	到期租約佔 總月租收入 百分比 ⁽³⁾ (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%
總計	605	287,047	100.0%	49,031,273	100.0%

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⁵⁴。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

⁵⁴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⁵⁵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⁵⁶。

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⁵⁷。

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⁵⁸。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⁵⁹。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 ^{附註(1)}	佔可出租總面積	佔總租金收入
	(平方米)	百分比 ^{附註(1)}	百分比 ^{附註(2)}
十大租戶 ^{附註(3)}	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。

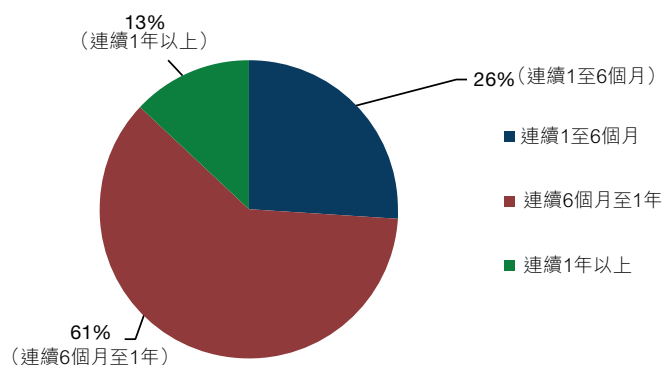
(3) 東方豪庭公寓十大租戶中，滙豐銀行(中國)有限公司北京分行、北京長樂房地產開發有限公司及北京寶苑房地產開發有限公司為房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。除上文披露者外，東方豪庭公寓十大租戶並非房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士。

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%)⁶⁰。

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾ (概約 人民幣)	到期租約 佔總月租 收入百分比 ⁽³⁾ (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%
總計	543	71,281	100.0%	6,265,150	100.0%

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。

⁶⁰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
總計	825間客房／套房

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"> • 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 • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 悅庭(粵菜) • 長安壹號(中菜) • Da Giorgio(意大利菜) • 君悅咖啡廳 • 東方亮餐吧 • 茶源 • 酥園 	<ul style="list-style-type: none"> • 50米長度假式室內游泳池 • 24小時開放的健身中心，配備私人LCD屏幕 • 蒸汽桑拿房及按摩浴池 • 健身健體課程 • 按摩療程房 • 商務中心

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。



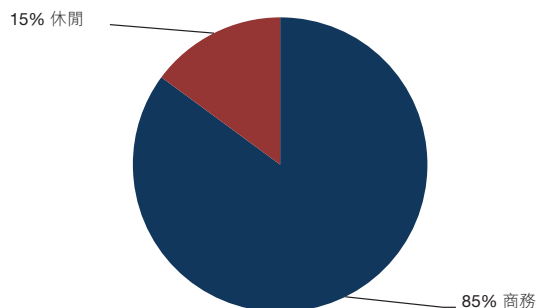
北京東方君悅大酒店的住客可享用綠洲俱樂部健身中心，其中設有偌大的度假式室內游泳池。

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 ^{附註} (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⁶¹，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⁶²。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⁶³。鑒於擁有大量高端企業客戶，酒店能收取高房價⁶⁴。

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⁶⁵。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⁶⁶。

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⁶⁷。

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⁶⁸。

⁶⁸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⁶⁹。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)⁷⁰。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⁷¹。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⁷²。2011年預期另有150個單位的 Fraser Place 開業⁷³。2012年前預期於王府井區域內並無新供應提供⁷⁴。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⁷⁵。預期2011年及以後市場最少增加4,191間新客房供應⁷⁶。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。