

## 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。