

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 ⁽¹⁾ | (16) | 8,756 | — |
| 融資成本 | (82) | (53) | (2) |
| 房地產投資信託基金開支 | — | — | (24) |
| 除稅前溢利 | 1,219 | 9,816 | 205 |
| 所得稅開支 | (346) | (2,489) | (65) |
| 年內/期內溢利⁽²⁾ | 873 | 7,327 | 140 |
| 調整 ⁽³⁾ | | | 53 |
| 可供分派收入 | | | 193 |
| | | | 預測 |
| | | | 由上市日期至2011年6月30日止期間 |
| 發售價(人民幣) ⁽⁴⁾ | | 5.24 | 5.58 |
| 已發行基金單位數目(百萬計) ⁽⁵⁾ | | 5,000 | 5,000 |
| 自上市日期至2011年6月30日止期間 | | | |
| 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 ⁽⁶⁾ | | 4.26% | 4.00% |

附註：

- (1) 管理人相信並無可靠基礎導致東方廣場於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 |
| 調整總額 | 53 |

- (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 |
|---------------------|--------|
| 分派資料： | |
| 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 |
|--|---------------|---------------|
| | % | % |
| 收入及租金相關收入 | | |
| 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 |
| 營運開支 | | |
| 營運開支增加5.0% | -2.0 | -2.0 |
| 營運開支減少5.0% | 2.0 | 2.0 |
| 物業估值 | | |
| 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。