

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
總計	<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
總計	<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	
	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 .....	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	估用情況(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	<p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>該物業酒店部分於2011年1月31日的出租率約52.3%。</p>	3,920,000,000

## 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：

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／ 房間)(概約)
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有效性。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。