

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何匯賢產業信託基金單位的邀請或要約，亦非計劃在香港或任何地方招攬任何該等要約或邀請。



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)

由匯賢房託管理有限公司管理

二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止期間

全年業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託乃由 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (以匯賢產業信託的創立人身份)、匯賢房託管理有限公司與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於二零一一年四月一日訂立之信託契約（「信託契約」）構成之房地產投資信託基金。匯賢產業信託於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為於香港註冊成立的匯賢房託管理有限公司（「管理人」），唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而 World Deluxe Enterprises Limited 的最終持有人分別為中信証券國際有限公司（佔 40%）、長江實業(集團)有限公司（佔 30%）及 ARA Asset Management Limited（佔 30%）。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止期間（「報告期間」）之全年業績如下：

主席報告

財務摘要

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止財政年度

	2012 年 1 月 1 日至 12 月 31 日	2011 年 4 月 29 日至 12 月 31 日 ⁽¹⁾
總收益 (人民幣百萬元)	2,648	1,588
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,671	1,041 ⁽²⁾
可供分派收入 (人民幣百萬元)	1,208	735
每基金單位分派 (人民幣元)	0.2392	0.1467
分派收益率	5.76% ⁽³⁾	不適用
分派比率	100%	100%

	於 2012 年 12 月 31 日	於 2011 年 12 月 31 日
資產總值 (人民幣百萬元)	39,388	33,995
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	27,914	25,972
每基金單位資產值 (人民幣元)	5.4988	5.1845
債務對資產總值比率	5.0%	0.6%

附註：

(1) 由於匯賢產業信託在 2011 年 4 月 29 日於聯交所上市，去年之年度業績僅涵蓋 247 天，因此本業績公告並無就 2012 年與 2011 年作按年比較。

(2) 該金額已予重列以符合本年度之呈列方式。

(3) 按 2012 年 12 月 31 日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及 2012 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止年度的實際分派金額計算。

匯賢產業信託於二零一二年渡過上市一周年。本人欣然報告匯賢產業信託截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的業績。報告期間的可供分派收入為人民幣十二億零八百萬元，每基金單位分派為人民幣 0.2392 元，按二零一二年十二月三十一日的基金單位收市價人民幣 4.15 元計算，分派收益率為 5.76 %。

業績及分派

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的總收益為人民幣二十六億四千八百萬元，物業收入淨額為人民幣十六億七千一百萬元。資產總值及基金單位持有人應佔資產淨值分別為人民幣三百九十三億八千八百萬元及人民幣二百七十九億一千四百萬元。由於匯賢產業信託在二零一一年四月二十九日於聯交所上市，去年的年度業績僅涵蓋二百四十七天，因此本業績公告並無就二零一二年與二零一一年作按年比較。

於報告期間，可供分派收入總額為人民幣十二億零八百萬元。按發售通函訂定的分派政策，該款項將全數分派予匯賢產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)。

匯賢產業信託於本財政年度的每基金單位分派總額為人民幣 0.2392 元，包括每基金單位中期分派人民幣 0.1178 元及每基金單位末期分派人民幣 0.1214 元。按二零一二年十二月三十一日的基金單位收市價人民幣 4.15 元計算，分派收益率為 5.76%。二零一一年（自二零一一年四月二十九日至二零一一年十二月三十一日期間）的每基金單位分派總額為人民幣 0.1467 元。

分派再投資安排

管理人建議向基金單位持有人提供分派再投資安排，該項安排須待香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可有關文件後方可作實。根據分派再投資安排，合資格的基金單位持有人將有權收取基金單位代替現金分派。合資格的基金單位持有人可選擇收取現金、或收取匯賢產業信託新基金單位作為分派，或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。倘獲證監會認可，管理人將就有關分派再投資安排詳情作出公告，並向所有合資格的基金單位持有人寄發一份載有相關細節的通函及相關選擇表格。

基金單位價格表現

於報告期間，匯賢產業信託的基金單位價格穩步上揚。於二零一二年十二月三十一日，基金單位的收市價為人民幣 4.15 元，較一年前的收市價人民幣 3.56 元上升 16.6%。

人民幣於香港的發展情況

匯賢產業信託為首家於中國境外及香港上市的人民幣計價房地產投資信託基金，其表現與人民幣的發展進程息息相關。

於過去數年，香港已成功發展為全球首個離岸人民幣中心，並儲備有中國境外規模最大的人民幣資金池。於二零一二年十二月，香港的人民幣存款高達人民幣六千億元。

於二零一二年，香港金融市場引入更多及更多元化的人民幣投資產品，為在本地不斷增長的人民幣資金創造更廣泛的投資選擇，同時亦有助人民幣市場的健康及可持續發展。預期隨著金融市場上的人民幣投資產品與日俱增，匯賢產業信託的流通量將隨之上升。

人民幣於過去數年持續升值，尤其在二零一二年下半年更為顯著。於報告期間，人民幣兌港幣的匯率升值了約 1.1%[#]。

總回報

匯賢產業信託於二零一二年為基金單位持有人帶來了約 24.6%的總回報，這包括每基金單位分派總額人民幣 0.2392 元、以及於報告期間基金單位價格及人民幣匯率分別上升之 16.6%及 1.1%。

中國的營商環境

儘管環球經濟狀況疲弱及受不明朗因素影響，中國的發展依然強勁。中國經濟於二零一二年保持增長動力，全年的國內生產總值按年上升 7.8%，達人民幣五十一萬九千億元。二零一二年的消費品零售總額及工業生產總值分別按年增長 14.3%及 10.0%。

北京是中國的政治及經濟中心，於二零一二年錄得理想的經濟數據。首都的地方生產總值按年上升 7.7%，達人民幣一萬八千億元，佔中國國內生產總值約 3.4%。商業活動及旅遊業持續增長，甲級寫字樓及五星級國際酒店客房需求亦隨之而上升。

官方數據顯示，於二零一二年，北京城鎮居民的人均可支配收入按年增長 10.8%。不論是來自奢侈品、時尚服飾、或餐飲連鎖店類別，不少國際及本地零售商均熱衷於打入這個持續增長的龐大消費市場。二零一二年北京的零售額較去年高出 11.6%，顯示首都的消費正穩健增長。

業務回顧

匯賢產業信託的多元化資產組合涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店業務。於報告期間，其管理的物業包括面積八十萬平方米的綜合用途項目－東方廣場（包括東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店）及位於瀋陽的五星級酒店瀋陽麗都喜來登飯店。二零一二年的總收益及物業收入淨額分別為人民幣二十六億四千八百萬元及十六億七千一百萬元。於二零一二年十二月三十一日，匯賢產業信託旗下物業的估值為人民幣三百七十八億五千萬元。

物業收入淨額	2012 年 1 月至 12 月 (人民幣百萬元)
零售	746
寫字樓	568
服務式公寓	60
酒店*	297
總計	1,671

*瀋陽麗都喜來登飯店自二零一二年一月一日起成為匯賢產業信託資產組合的一部分。

零售物業組合

二零一二年，北京的零售市道暢旺。許多國際零售商積極在龐大的中國消費市場尋求發展機遇。

東方廣場東方新天地的租務動力持續。年內，商場展開資產增值工程並優化租戶組合，務求從迅速發展的零售環境中把握商機。

平均現收月租持續上升，按年上升 8.1%至每平方米人民幣九百四十元。租金調升率為 25.8%。二零一二年的平均出租率為 97.5%。零售物業組合之物業收入淨額為人民幣七億四千六百萬元。

寫字樓物業組合

中國首都北京一直是外資和國內企業以及外國政府機構設立總部或地區辦事處的首選城市。北京優質寫字樓的供求仍然不平衡，亦是推動二零一二年租金上升的主要因素。

東方廣場東方經貿城的平均現收月租按年增長 15.2%至每平方米人民幣一百九十四元，平均成交月租按年上升 30.0%至每平方米人民幣三百一十四元。租金調升率為 68.4%。二零一二年的平均出租率為 93.5%。寫字樓物業組合之物業收入淨額為人民幣五億六千八百萬元。

服務式公寓物業組合

二零一二年北京豪華服務式公寓的租務需求仍然持續，主要原因是跨國及國內企業的高級行政人員數目日益擴大，推動豪華服務式公寓的需求。

東方廣場東方豪庭公寓設有兩幢公寓，提供逾六百間設備齊全的單位。二零一二年的租金錄得增長，平均出租率為 87.0%，服務式公寓物業組合之物業收入淨額為人民幣六千萬元。

酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩間五星級酒店，即東方廣場內的北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都喜來登飯店。兩間酒店的物業收入淨額共計人民幣二億九千七百萬元。

二零一二年期間，北京東方君悅大酒店平均每晚房價按年上升 5.7%至人民幣一千八百四十元，平均可出租客房收入為人民幣一千一百四十八元。二零一二年的平均出租率為 62.4%。為提升客房而定下的三年期資產提升計劃亦已展開。

除北京東方君悅大酒店之外，擁有五百九十間客房的瀋陽麗都喜來登飯店亦自二零一二年一月一日起納入匯賢產業信託的酒店物業組合[^]。平均每晚房價按年上升 4.3%至人民幣八百二十一元。平均可出租客房收入為人民幣五百二十二元。二零一二年的平均出租率為 63.6%。

二零一二年，兩間酒店均榮獲所在城市的「最佳商務酒店」榮譽。北京東方君悅大酒店第七次獲 Business Traveller Asia Pacific Magazine 評為「北京最佳商務酒店」。瀋陽麗都喜來登飯店則榮獲《商旅》雜誌(Business Traveller China Magazine)評為「瀋陽最佳商務酒店」，連續六年獲此殊榮。

喜來登的管理合約於二零一二年十二月三十一日屆滿，管理人委任法國索菲特奢華酒店集團擔任新的酒店管理公司。該酒店已於二零一三年一月一日易名為瀋陽麗都索菲特酒店。

穩健的財務狀況

於報告期間，匯賢產業信託的財務狀況持續穩健。於二零一二年十二月三十一日，銀行結餘及持有的現金合共人民幣二十億六千三百萬元，總債務為人民幣十九億六千四百萬元。債務對資產總值比率為5.0%。我們相信，匯賢產業信託具備穩健的財務實力，以隨時把握投資機遇。

展望

展望二零一三年，我們將繼續積極管理旗下資產，推動資產的內部增長。首要任務是爭取租金增長，及維持四項業務（零售、寫字樓、服務式公寓及酒店）的高出租率，為我們帶來持續及穩定的租金收入。

二零一三年，我們將繼續進行北京東方君悅大酒店和東方新天地的資產提升計劃。瀋陽麗都索菲特酒店亦已訂下翻新計劃。

我們正於中國積極尋求收購機會，同時我們亦深明必須以審慎態度物色優質及有助提升回報的資產，為匯賢產業信託及基金單位持有人帶來長遠利益。

中國的國內生產總值及其他經濟數據皆向好，表明其經濟依然強勁，預期於二零一三年持續上揚。我們堅信中國的經濟基礎穩健，可維持帶動全球經濟增長之角色。我們相信憑藉位於優越地段的優質資產組合、良好的往績記錄及專業團隊，匯賢產業信託可受惠於中國的亮麗的前景。

本人謹此代表資產管理人，就受託人及基金單位持有人對匯賢產業信託的支持和信任，致以衷心謝意。

匯賢房託管理有限公司

（作為匯賢產業信託的管理人）

主席

甘慶林

香港，2013年2月28日

#按2011年12月30日的人民幣兌港元匯率1:1.2175及2012年12月31日的人民幣兌港元匯率1:1.2313計算（資料來源：hkex.com.hk中的「用作計算印花稅的匯率」）。

^匯賢產業信託持有Shenyang Investment (BVI) Limited（「Shenyang Investment BVI」）的全部已發行股份，而Shenyang Investment BVI持有瀋陽麗都商務有限公司（Shenyang Lido Business Co., Ltd.）（「瀋陽麗都」）的境外合資方Shenyang Investment (Hong Kong) Limited（「Shenyang Investment HK」）。Shenyang Investment HK可享有瀋陽麗都70%的分派，而瀋陽麗都為於中國成立的中外合作合營企業。瀋陽麗都持有瀋陽麗都酒店的土地使用權及房屋所有權。

管理層討論與分析

資產組合概覽

於報告期間，匯賢產業信託的資產組合涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店業務。其資產組合包括：

(1) 匯賢產業信託於 Hui Xian (B.V.I.) Limited 的投資，而 Hui Xian (B.V.I.) Limited 則持有滙賢投資有限公司。滙賢投資有限公司為於中國成立的中外合作經營企業—北京東方廣場有限公司（「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；及

(2) 匯賢產業信託於 Shenyang Investment BVI 的投資，而 Shenyang Investment BVI 則持有瀋陽投資香港。瀋陽投資香港為瀋陽麗都的境外合營夥伴。瀋陽投資香港有權享有瀋陽麗都的 70% 分派。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有瀋陽麗都酒店的土地使用權及房屋所有權。瀋陽麗都酒店前稱瀋陽麗都喜來登飯店，自 2013 年 1 月 1 日起易名為**瀋陽麗都索菲特酒店**。

匯賢產業信託的資產組合（按類別劃分）：

類別	項目	城市	建築樓面面積 (平方米)
(1)零售	● 東方廣場東方新天地： 購物商場	北京	130,195
(2)寫字樓	● 東方廣場東方經貿城： 八座甲級寫字樓	北京	309,552
(3)服務式公寓	● 東方廣場東方豪庭公寓： 兩座服務式公寓大樓（逾 600 個單位）	北京	81,603
(4)酒店	● 兩間酒店		204,166
	➢ 東方廣場北京東方君悅大酒店： 五星級酒店（825 間客房）	北京	125,420
	➢ 瀋陽麗都索菲特酒店： 五星級酒店（590 間客房）	瀋陽	78,746
(5)停車場及其他 配套設施	● 東方廣場內的 1,901 個停車位	北京	140,289
總計			865,805

業務回顧

(1) 零售物業組合

2012 年北京地區生產總值為人民幣 1 萬 8 千億元，於過去五年平均增長 9%。人均地區生產總值增加至約 1 萬 4 千美元，已達到了中及高收入國家水平。2012 年北京社會消費品的零售額達人民幣 7 千 7 百億元，為 2007 年的兩倍。

於 2012 年，零售空間的需求殷切。不少國際及國內品牌繼續於中國投資及擴充，尤其是北京人口達到 2 千萬，各品牌均希望能打入這個購買力日益強大的市場。王府井區是深受當地居民及旅客歡迎的購物區，租金繼續領先市場。

匯賢產業信託的零售物業組合包括一個建築樓面面積達 13 萬平方米的購物商場－東方新天地，其為北京王府井區東方廣場混合用途商業建築群的一部分。由於零售商持續於人流暢旺的優越地段尋求高質素的零售空間，東方新天地的租務需求保持強勁。2012 年零售物業組合的物業收入淨額為人民幣 7.46 億元，佔報告期間匯賢產業信託總物業收入淨額的 44.6%。

平均現收月租按年上升 8.1%至每平方米人民幣 940 元。2012 年的平均出租率為 97.5 %，主要由於東方新天地在報告期間優化租戶組合及展開資產提升工程。出租率其後迅速回升，並於 2012 年年底達至 100%。租金調升率為 25.8%。

東方新天地透過優化租戶組合及資產提升工程，繼續提升顧客的購物體驗。於 2012 年，多個國際品牌進駐東方新天地，包括 AIGLE、安蒂珮瑪 (ANTEPRIMA)、寶璣 (Breguet)、蕭邦表 (Chopard)、法蘭穆勒 (Franck Muller)、Marc by Marc Jacobs、潘朵拉 (Pandora) 及溥儀眼鏡等。建築樓面面積約 2 千平方米的超級市場已改為新流行服飾品牌 QDA 的店舖。全球最大 Folli Follie 旗艦店亦在 2012 年於東方新天地開業。

總收益	人民幣 9.59 億元
物業收入淨額	人民幣 7.46 億元
平均出租率	97.5%
平均現收月租	每平方米人民幣 940 元
平均成交月租	每平方米人民幣 1,007 元

(2) 寫字樓物業組合

首都北京是中國的政治及經濟中心。北京甲級寫字樓市場全年暢旺，反映國際及國內對優質寫字樓空間的需求持續，惟供應一直有限。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括東方廣場東方經貿城。東方經貿城由 8 座樓宇組成，提供逾 30 萬 9 千平方米的甲級寫字樓空間。2012 年寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣 5.68 億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 34.0%。

2012 年東方經貿城的租賃動力持續強勁。東方經貿城擁有強大且多元化之租戶基礎，匯聚多家跨國及國內的頂尖企業。平均現收月租按年上升 15.2 %至每平方米人民幣 194 元。平均成交月租則上升 30.0%至每平方米人民幣 314 元。由於不少到期租約乃於 2009 年環球金融危機期間簽訂，故租金調升率高達 68.4%。

全球經濟環境不明朗，部分企業在制訂 2012 年下半年的擴展計劃時轉趨保守。我們對中國的經濟基礎充滿信心，相信中國（尤其是北京）將繼續吸引國際及國內公司的投資。

總收益	人民幣 7.85 億元
物業收入淨額	人民幣 5.68 億元
平均出租率	93.5%
平均現收月租	每平方米人民幣 194 元
平均成交月租	每平方米人民幣 314 元

(3) 服務式公寓物業組合

多間跨國及國內公司進行拓展計劃和人才招聘，推動北京豪華服務式公寓的需求，惟供應一直有限。

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括東方廣場東方豪庭公寓。東方豪庭公寓由兩幢公寓大樓組成，提供超過 600 間配備齊全的服務式單位。物業收入淨額為人民幣 6 千萬元，佔 2012 年匯賢產業信託總物業收入淨額的 3.6%。報告期間的平均出租率為 87.0%。

總收益	人民幣 1.29 億元
物業收入淨額	人民幣 6 千萬元
平均出租率	87.0%

(4) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩間五星級酒店：東方廣場的北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都喜來登飯店，共提供 1,415 間客房。兩間酒店的物業收入淨額共計人民幣 2.97 億元，佔 2012 年匯賢產業信託總物業收入淨額的 17.8%。

北京東方君悅大酒店

作為東方廣場的其中一部分，北京東方君悅大酒店提供 825 間客房，平均每晚房價為人民幣 1,840 元，按年增長 5.7%。平均可出租客房收入為人民幣 1,148 元。2012 年的平均入住率為 62.4%。

北京東方君悅大酒店以其餐飲服務見稱。於報告期間，餐飲收益為人民幣 7 千零 30 萬元，按年增長 10%。2012 年 5 月及 6 月更錄得歷來最高的餐飲收益，打破歷年同期的記錄。於 2012 年，超過 940 個會議與活動選址於北京東方君悅大酒店舉行。

酒店客房的資產提升計劃於 2012 年展開，翻新工程將於未來三年分階段進行，以確保將客人受到的影響降至最低。

北京自 2013 年 1 月起對 45 個國家的遊客實行 72 小時過境免簽證政策。是項新政策預期吸引更多遊客前往北京，有利於酒店業發展。

北京首都國際機場連續 3 年成為全球最繁忙的機場之一，於 2012 年處理超過 8 千萬人次旅客，使用量接近飽和。為配合航空交通的迅速發展，北京市計劃於 2014 年動工興建另一新機場，該機場每年將可處理超過 7 千萬人次旅客。

瀋陽麗都喜來登飯店

自 2012 年 1 月起，提供 590 間客房的瀋陽麗都喜來登飯店成為匯賢產業信託旗下酒店物業組合的一部分。平均每晚房價按年上升 4.3% 至人民幣 821 元。平均可出租客房收入為人民幣 522 元。2012 年的平均入住率為 63.6%。

該酒店與喜來登的管理合約已於 2012 年 12 月 31 日屆滿，而法國的索菲特奢華酒店集團受委託擔任新的酒店管理人，該物業亦於 2013 年 1 月 1 日易名為瀋陽麗都索菲特酒店。酒店的翻新計劃將於 2013 年啟動。

瀋陽是遼寧省會，為中國東北部最大的經濟、文化、科技及運輸中心。市政府預計 2012 年全市生產總值按年增長 11% 至人民幣 6 千 7 百億元，為 2007 年的兩倍。

瀋陽將於 2013 年 8 月主辦中華人民共和國第 12 屆全國運動會，並正積極進行基建設施提升工作，包括擴建距離瀋陽麗都索菲特酒店僅 20 分鐘車程的桃仙國際機場。瀋陽於 2013 年年初開通更多與其他城市之間的航線，包括新加坡及澳門。所有發展項目將推動旅遊業發展，並帶動瀋陽酒店客房需求上升。

總收益	人民幣 7.75 億元
物業收入淨額	人民幣 2.97 億元
<i>北京東方君悅大酒店</i> ● 平均入住率 ● 平均每晚房價 ● 平均可出租客房收入	● 62.4% ● 人民幣 1,840 元 ● 人民幣 1,148 元
<i>瀋陽麗都喜來登飯店</i> ● 平均入住率 ● 平均每晚房價 ● 平均可出租客房收入	● 63.6% ● 人民幣 821 元 ● 人民幣 522 元

財務回顧

物業收入淨額

截至 2012 年 12 月 31 日止年度的物業收入淨額為人民幣 16.71 億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就 2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣 6.16 億元（「2012 年末期分派」）。2012 年末期分派金額相當於匯賢產業信託於 2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間的 100%可供分派收入總額，並將以人民幣派付。於 2012 年 9 月 25 日，匯賢產業信託已就 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日期間向基金單位持有人分派合共人民幣 5.92 億元（「2012 年中期分派」）。匯賢產業信託將就截至 2012 年 12 月 31 日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣 12.08 億元。

每基金單位分派

按於 2012 年 12 月 31 日已發行基金單位數目計算，2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間的每基金單位末期分派為人民幣 0.1214 元。加上每基金單位中期分派人民幣 0.1178 元，匯賢產業信託於截至 2012 年 12 月 31 日止年度的每基金單位分派合共為人民幣 0.2392 元。按 2012 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 4.15 元計算，每基金單位分派相當於分派收益率之 5.76%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2012 年末期分派的記錄日期將為 2013 年 3 月 20 日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於 2013 年 3 月 18 日（星期一）至 2013 年 3 月 20 日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。末期分派預期將於 2013 年 5 月 9 日（星期四）派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

分派再投資安排待獲得證監會的認可後將提呈予基金單位持有人，據此，合資格的基金單位持有人有權以基金單位代替現金分派。合資格基金單位持有人可以選擇以現金形式、或收取匯賢產業信託新基金單位作為分派（不予配發任何零碎基金單位）、或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。

為符合享有 2012 年末期分派的資格，所有已填妥的過戶表格（連同有關基金單位證書）必須於 2013 年 3 月 15 日（星期五）下午 4 時 30 分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 - 1716 室。

債務狀況

於 2012 年 1 月，匯賢產業信託的全資特別目的投資工具滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）提取香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司及星展銀行香港分行提供 12 億港元的三年期無抵押貸款（「新融資」）。新融資的目的是應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

於 2012 年 12 月 31 日，滙賢投資根據其與滙賢控股有限公司訂立的循環信貸融資安排的未償還貸款為人民幣 10.05 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 2.015 億元），用以填補股息分派之間的時間差異。

匯賢產業信託的所有融資為無抵押且非後償，與滙賢投資所有其他無抵押及非後償的債務的地位相等。

按匯賢產業信託於 2012 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 279.14 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 259.72 億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為 7.0%（2011 年 12 月 31 日：0.8%）。同時，於 2012 年 12 月 31 日的債務對資產總值比率為 5.0%（2011 年 12 月 31 日：0.6%）。

銀行結餘及資產狀況

於 2012 年 12 月 31 日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣 20.63 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 8.83 億元），主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號並擁有 787,059 平方米建築面積的商業建築群之權益，其中包括 130,195 平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、兩座服務式公寓及一間可提供 825 間客房的五星級酒店，整項商業建築群統稱為東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有東方廣場的權益。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。

據匯賢產業信託的主要估值師美國評值有限公司（「美國評值」）進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於 2012 年 12 月 31 日的估值為人民幣 296.60 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 268.60 億元），較 2011 年 12 月 31 日估值增加 10.4%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於 2012 年 12 月 31 日的物業總值為人民幣 355.77 億元，相比於 2011 年 12 月 31 日則為人民幣 329.65 億元。

於 2012 年 1 月 1 日，匯賢產業信託完成收購 Shenyang Investment BVI 全部已發行股份，而 Shenyang Investment BVI 間接持有瀋陽麗都索菲特酒店（前稱瀋陽麗都喜來登飯店）擁有人瀋陽麗都的 70% 分派權。瀋陽麗都索菲特酒店聳立於著名的青年大街，樓高 30 層，建築面積為 78,746 平方米。該酒店位處瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶。

按美國評值進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於 2012 年 12 月 31 日的估值為人民幣 16.20 億元（2012 年 1 月 1 日：人民幣 16.70 億元）。該酒店於 2012 年 12 月 31 日的物業總值為人民幣 15.80 億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2012 年 12 月 31 日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣 279.14 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 259.72 億元），每基金單位則為人民幣 5.4988 元，較 2012 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 4.15 元溢價 32.5%（2011 年 12 月 31 日：每基金單位人民幣 5.1845 元，較 2011 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 3.56 元溢價 45.6%）。

質押資產

匯賢產業信託並無將其物業質押予任何金融機構或銀行。受託人（作為匯賢產業信託受託人）及匯賢產業信託的若干特別目的投資工具就新融資 12 億港元提供擔保。

承擔

於 2012 年 12 月 31 日，除就酒店資產提升計劃的資本承擔外，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於 2012 年 12 月 31 日，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 160 名僱員，其中約 70 名僱員履行酒店營運職能及服務，而約 90 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。

於 2012 年 12 月 31 日，瀋陽麗都（透過其本身及透過其分公司）在中國僱用合共約 470 名僱員。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，並於 2012 年 12 月 31 日無直接聘用任何員工。

房地產買賣

於 2012 年 1 月 1 日，受託人（作為匯賢產業信託受託人）以代價人民幣 9.8 億元完成收購 Shenyang Investment BVI。

企業管治

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，並輔以內在監察及制衡。尤其是，管理人已採用合規手冊（「合規手冊」），載有應用於規管匯賢產業信託管理及營運，以及遵守所有適用規例及法例的主要過程、制度、措施、若干企業管治政策及程序。於整個報告期間，管理人及匯賢產業信託均於重大事項上已遵守合規手冊條文及堅守所有適用企業管治慣例。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 104 條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。

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。於本公告日期，管理人有四名人員（即李智健先生、蔣領峰先生、許統強先生及黎慧妍女士）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 段之規定獲准成為負責人員。

德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）已根據受託人條例（香港法例第 29 章）第 77 條註冊為信託公司及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。

於報告期間，管理人及匯賢產業信託均於重大事項上已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約之條文、證券及期貨條例之相關條文及規定，以及適用於匯賢產業信託之香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定。

年度業績審閱

管理人的審核委員會及披露委員會已遵照彼等職權範圍審閱匯賢產業信託於報告期間的全年業績。

基金單位資本

2012 年 12 月 31 日已發行之基金單位總數為 5,076,415,649 個。

新發行的基金單位

除(i)向管理人發行合共 26,271,988 個新基金單位，用於支付部分管理人費用；及(ii)兩次按分派再投資安排發行合共 40,622,170 個新基金單位外，於報告期間概無發行任何匯賢產業信託的新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

於報告期間，管理人並無代表匯賢產業信託或任何由匯賢產業信託擁有及控制的特別目的投資工具購回、出售或贖回匯賢產業信託之基金單位。

公眾持有量

據管理人所知悉，於 2012 年 12 月 31 日超過 25%已發行的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託擬於 2013 年 5 月 7 日（星期二）舉行 2012 年週年大會（「2012 年週年大會」），2012 年週年大會通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

2012 年年報發行

匯賢產業信託於報告期間的年報將於香港交易及結算所有限公司及匯賢產業信託網站刊載，亦將於 2013 年 4 月 30 日（星期二）或之前寄發或送呈基金單位持有人。

承董事會令
滙賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託管理人身份)
甘慶林
管理人主席

香港，2013年2月28日

於本公告日期，管理人之董事為甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生及李智健先生（執行董事）；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生（彭宣衛先生任其替代董事）（非執行董事）；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士（獨立非執行董事）。

財務資料

綜合全面收益表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

		2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2011 年 4 月 29 日 至 2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
	附註		
收入	5	2,648	1,588
租金相關收入	6	54	41
其他收入	7	28	6
投資物業公允價值增加	14	2,800	360
酒店存貨消耗		(75)	(38)
員工成本		(82)	(55)
折舊及攤銷		(304)	(141)
其他營運開支	8	(833)	(470)
融資成本	9	(61)	(6)
管理人費用	10	(156)	(89)
房地產投資信託基金開支	11	(10)	(18)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		4,009	1,178
所得稅開支	12	(1,110)	(359)
與基金單位持有人交易前之年內/期內溢利		2,899	819
向基金單位持有人的分派		(1,208)	(735)
與基金單位持有人交易後之年內/期內溢利及 全面收益總額		1,691	84
應佔：			
非控股權益		(2)	-
基金單位持有人		1,693	84
		1,691	84
每基金單位基本盈利 (人民幣元)	13	0.5762	0.1637

財務資料

分派表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2011 年 4 月 29 日 至 2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內/期內溢利	2,899	819
非控股權益	2	-
與基金單位持有人交易前之 基金單位持有人應佔年內/期內溢利	2,901	819
調整 (附註 (i)) :		
管理人費用	110	54
遞延稅項	711	81
折舊及攤銷	208	141
投資物業公允價值增加	(2,800)	(360)
	(1,771)	(84)
酌情分派 (附註 (ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷 (附註 (ii)(1))	37	-
參考優先分派協議之其他現金分派 (附註 (ii)(2))	41	-
	78	-
可供分派金額	1,208	735
向基金單位持有人的分派 (附註 (iii))		
-已付中期分派	592	202
-應付末期分派	616	533
	1,208	735
	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派 (附註(iii))		
-每基金單位中期分派	0.1178	0.0403
-每基金單位末期分派	0.1214	0.1064
	0.2392	0.1467

財務資料

分派表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

附註：

(i) 就本年度/以往期間所作調整包括：

- (a) 截至2012年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣156百萬元中以21,195,217個已發行基金單位及估計將發行6,633,270個基金單位形式已付及應付管理人費用人民幣110百萬元。差額人民幣46百萬元已經或應以現金支付。

自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間，管理人費用總額人民幣89百萬元中以基金單位形式已付及應付管理人費用人民幣54百萬元。差額人民幣35百萬元已經或應以現金支付。

- (b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣11百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間：遞延稅項抵免人民幣9百萬元)及與投資物業重估有關的遞延稅項費用人民幣700百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間：人民幣90百萬元)。

- (c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場的折舊及攤銷人民幣208百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間：人民幣141百萬元)。

- (d) 投資物業公允價值增加人民幣2,800百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間：人民幣360百萬元)。

根據信託契約，匯賢產業信託須就每個財政年度向基金單位持有人分派不少於其可供分派收入之 90%，而匯賢產業信託管理人之既定政策為自上市日期至 2011 年 12 月 31 日期間以及截至 2012 年 12 月 31 日止財政年度分派匯賢產業信託年度可供分派收入之 100%，其後每個財政年度最少分派匯賢產業信託年度可供分派收入的 90%。根據信託契約，中期/年度可供分派收入之定義為管理人所計算相當於基金單位持有人應佔有關財政年度/期間之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約)之影響，並已記入有關財政年度/期間之綜合全面收益表。

財務資料

分派表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

附註：—續

(ii) 管理人決定之酌情分派乃根據信託契約條款 11.4.2 之任何額外分派金額(包括資本)。本年度/以往期間之酌情分派包括：

- (1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司時，就該公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊及攤銷人民幣 37 百萬元(自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 12 月 31 日：無)。
- (2) 管理人參考優先分派協議而決定之其他現金分派人民幣 41 百萬元(自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 12 月 31 日：無)，此乃瀋陽麗都商務有限公司向 Shenyang Investment (Hong Kong) Limited 之估計年度分派(定義見匯賢產業信託日期為 2011 年 11 月 10 日之公告。有關優先分派協議之詳情已列載於該公告。

(iii) 截至2012年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1178元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣591,636,874元除以於2012年6月30日5,024,495,409個已發行基金單位計算。截至2012年12月31日止六個月的每基金單位末期分派人民幣0.1214元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣616,347,645元除以於2012年12月31日5,076,415,649個已發行基金單位計算。

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間每基金單位中期分派人民幣0.0403元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣201,500,000元除以於2011年6月30日5,000,000,000個已發行基金單位計算。截至2011年12月31日止六個月的每基金單位末期分派人民幣0.1064元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣533,296,372元除以於2011年12月31日5,009,521,491個已發行基金單位計算。

財務資料

綜合財務狀況表

於 2012 年 12 月 31 日

	附註	2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	14	29,660	26,860
物業、機器及設備	15	2,640	1,961
土地及相關成本	16	4,798	4,110
非流動資產總值		37,098	32,931
流動資產			
酒店存貨		22	20
土地及相關成本	16	141	114
貿易及其他應收款項	17	64	47
銀行結餘及現金		2,063	883
流動資產總值		2,290	1,064
資產總值		39,388	33,995
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	441	330
租戶按金		197	221
應付稅項		37	57
應付管理人費用		44	34
應付分派		634	533
基金單位持有人的貸款	19	1,005	202
流動負債總額		2,358	1,377
資產總值減流動負債	23	37,030	32,618
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	20	959	-
租戶按金		377	269
遞延稅項負債		7,363	6,377
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		8,699	6,646
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		11,057	8,023
非控股權益		417	-
基金單位持有人應佔資產淨值		27,914	25,972
已發行基金單位 (千個)		5,076,416	5,009,521
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	21	5.4988	5.1845

財務資料

綜合財務報表附註

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，2011年4月29日(上市日期)之前並無進行任何業務。其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立的信託契約(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其附屬公司(「本集團」)的主營業務為持有及投資中華人民共和國(「中國」)的優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派，達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

2. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包含證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄 C 以及香港聯交所證券上市規則的適用披露規定。

3. 重要會計政策

除投資物業乃按公允價值計值外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般以換取貨物所付代價之公允價值為基準。

除下文所述者外，截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2011年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的修訂準則。

香港財務報告準則第 7 號(修訂本)

披露—轉讓金融資產

香港會計準則第 12 號(修訂本)

遞延稅項—撥回相關資產

除下文所述香港會計準則第 12 號 (修訂本)外，於本年度應用香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)不會對本集團於本年度及以往期間的財務表現及狀況及/或對綜合財務報表所載的披露資料產生重大影響。

財務資料

3. 重要會計政策—續

香港會計準則第 12 號「所得稅」(修訂本)

本集團已於本年度應用香港會計準則第12號 (修訂本)「遞延稅項：撥回相關資產」。在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模型計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團的投資物業金額為人民幣 29,660 百萬元(2011 年：人民幣 26,860 百萬元)。本集團的投資物業以公允價值模型計量。因應本集團應用香港會計準則第 12 號(修訂本)，管理人審議本集團投資物業組合，乃全部位於中國境內並根據經營租賃出租，從而結論持有該等投資物業的業務模式之目標是在一段時間內通過使用而收取投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而並非透過出售方式獲取經濟利益。鑒於該等投資物業是可折舊的資產，實行有關業務模式的目標是在一段時間內通過使用而產生租金收入從而收取投資物業所包含之絕大部份經濟利益，因此香港會計準則第 12 號(修訂本)所述的假定被駁回。計算該等投資物業的遞延稅項以往及今後繼續以通過使用投資物業而收回其價值的稅務結果為基礎。因此，應用香港會計準則第 12 號(修訂本)，對本集團本年度及以往期間的財務表現及財務狀況並無影響。

於授權刊發此綜合財務報表之日，本集團並未提前採用下列已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則、詮釋(「香港國際財務報告詮釋委員會」)及修訂本：

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則第 7 號(修訂本)

香港財務報告準則第 9 號

及香港財務報告準則第 7 號(修訂本)

香港財務報告準則第 10 號、

香港財務報告準則第 11 號

及香港財務報告準則第 12 號(修訂本)

香港財務報告準則第 10 號、

香港財務報告準則第 12 號

及香港會計準則第 27 號(修訂本)

香港財務報告準則第 9 號

香港財務報告準則第 10 號

香港財務報告準則第 11 號

香港財務報告準則第 12 號

香港財務報告準則第 13 號

香港會計準則第 1 號 (修訂本)

香港會計準則第 1 號(修訂本)

香港會計準則第 19 號(2011 年經修訂)

香港會計準則第 27 號(2011 年經修訂)

香港會計準則第 28 號(2011 年經修訂)

香港會計準則第 32 號(修訂本)

香港國際財務報告詮釋委員會—詮釋第 20 號

2009 年至 2011 年香港財務報告準則的年度改進系列¹

披露一抵銷金融資產及金融負債¹

香港財務報告準則第 9 號強制生效日期

及過渡披露²

綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益的披露：過渡性指引¹

投資實體⁴

金融工具²

綜合財務報表¹

共同安排¹

於其他實體權益的披露¹

公允價值計量¹

作為於 2012 年頒佈的 2009 年至 2011 年香港財務報告準則的年度改進系列部分¹

其他全面收益項目的呈列³

僱員福利¹

獨立財務報表¹

於聯營公司及合營企業的投資¹

抵銷金融資產及金融負債⁴

露天礦場生產階段的剝採成本¹

財務資料

3. 重要會計政策—續

- ¹ 於2013年1月1日或其後開始之年度期間生效
- ² 於2015年1月1日或其後開始之年度期間生效
- ³ 於2012年7月1日或其後開始之年度期間生效
- ⁴ 於2014年1月1日或其後開始之年度期間生效

除採納香港財務報告準則第10號、第12號、第13號外，管理人預期應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對本集團業績及財務狀況有重大影響。

4. 分部報告

匯賢產業信託根據主要營運決策人(即管理人)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。於本年度，本集團收購Shenyang Investment (BVI) Limited。於收購Shenyang Investment (BVI) Limited後，主要營運決策人單獨審閱瀋陽麗都喜來登飯店的財務資料及經營業績並於截至2012年6月30日止六個月的中期財務報表披露瀋陽麗都喜來登飯店為一個單獨的經營分部。然而，於2012年6月30日後提供予主要營運決策人審閱的內部報告結構經過修訂。根據經修訂的內部報告，北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都喜來登飯店之業績及財務資料已經作合併基準報告。因此，北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都喜來登飯店的合併財務資料及業績已呈列為一個新的「酒店」分部。此外，過往呈列為未分配支出及收入之若干支出及收入已重新分類，包含於各分部業績內。有關重列對分部業績並無任何重大影響。於2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間所呈報之金額已經按主要營運決策人定期審閱截至2012年12月31日止年度的內部報告的改變基準重列。

經營及可呈報分部訂為：

東方新天地：	出租位於中國北京的東方廣場的購物商場及停車位。
東方經貿城：	出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。
東方豪庭公寓：	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東方廣場的北京東方君悅大酒店 及位於中國瀋陽的瀋陽麗都喜來登飯店。

財務資料

4. 分部報告一續

(a) 分部收入及業績

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	東方 新天地 人民幣百萬元	東方 經貿城 人民幣百萬元	東方 豪庭公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>959</u>	<u>785</u>	<u>129</u>	<u>775</u>	<u>2,648</u>
分部溢利	<u>746</u>	<u>568</u>	<u>60</u>	<u>297</u>	<u>1,671</u>
投資物業公允價值增加					2,800
融資成本					(61)
折舊及攤銷					(294)
未分配收入					28
未分配支出					(135)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					<u>4,009</u>

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 12 月 31 日期間

	東方 新天地 人民幣百萬元	東方 經貿城 人民幣百萬元	東方 豪庭公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>602</u>	<u>485</u>	<u>82</u>	<u>419</u>	<u>1,588</u>
分部溢利	<u>486</u>	<u>358</u>	<u>39</u>	<u>158</u>	<u>1,041</u>
投資物業公允價值增加					360
融資成本					(6)
折舊及攤銷					(136)
未分配收入					4
未分配支出					(85)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					<u>1,178</u>

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值增加、若干管理人費用及房地產投資信託基金開支、若干折舊及攤銷費用、與每個分部業務活動無直接關係之若干其他營運開支及其他收入及融資成本。分部溢利為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

財務資料

4. 分部報告一續

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	<u>2012年12月31日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
東方新天地	14,867	14,642
東方經貿城	14,829	12,263
東方豪庭公寓	2,206	2,272
酒店	5,581	3,984
分部資產總值	37,483	33,161
銀行結餘及現金	1,861	798
其他資產	44	36
綜合資產總值	39,388	33,995

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不同的經營分部。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

本集團所有收入來自位於中國的業務及客戶，而本集團的非流動資產全位於中國北京及瀋陽。

本集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於本年度及過往期間為本集團貢獻逾 10%的收入。

(d) 其他分部資料

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	東方 新天地	東方 經貿城	東方 豪庭公寓	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
物業、機器及設備折舊	1	1	1	7	10

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 12 月 31 日期間

	東方 新天地	東方 經貿城	東方 豪庭公寓	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
物業、機器及設備折舊	-	-	1	4	5

財務資料

5. 收入

	2012年1月1日 至 <u>2012年12月31日</u> 人民幣百萬元	2011年4月29日 至 <u>2011年12月31日</u> 人民幣百萬元
投資物業的毛租金收入	1,744	1,087
經營酒店收入	775	419
經營服務式公寓收入	129	82
總計	<u>2,648</u>	<u>1,588</u>

投資物業的毛租金收入包括人民幣 26 百萬元的或然租金(自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 12 月 31 日期間：人民幣 16 百萬元)。

投資物業的直接營運開支(主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本)達到人民幣484百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間：人民幣284百萬元)。

6. 租金相關收入

	2012年1月1日 至 <u>2012年12月31日</u> 人民幣百萬元	2011年4月29日 至 <u>2011年12月31日</u> 人民幣百萬元
服務收入	39	30
沒收租戶按金	7	5
其他	8	6
總計	<u>54</u>	<u>41</u>

7. 其他收入

金額主要包括銀行利息收入。

財務資料

8. 其他營運開支

	2012年1月1日 至 2012年12月31日 人民幣百萬元	2011年4月29日 至 2011年12月31日 人民幣百萬元
廣告及推廣	19	7
審計費用	1	1
營業稅	151	90
保險	6	4
租賃代理費用	32	16
物業管理人費用	33	12
物業管理費	42	26
維修及保養	90	52
其他雜項開支 (附註)	215	121
印花稅	3	1
城鎮土地使用稅	3	2
房產稅	112	69
水電及能源費用	126	69
	<u>833</u>	<u>470</u>

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

9. 融資成本

	2012年1月1日 至 2012年12月31日 人民幣百萬元	2011年4月29日 至 2011年12月31日 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的無抵押 銀行貸款之利息開支	30	-
須於五年內全數償還的有抵押 銀行貸款之利息開支	-	5
基金單位持有人貸款之利息開支	31	1
	<u>61</u>	<u>6</u>

10. 管理人費用

	2012年1月1日 至 2012年12月31日 人民幣百萬元	2011年4月29日 至 2011年12月31日 人民幣百萬元
基本費用	112	67
浮動費用	34	22
收購費用	10	-
	<u>156</u>	<u>89</u>

財務資料

11. 房地產投資信託基金開支

	2012年1月1日 至 2012年12月31日 人民幣百萬元	2011年4月29日 至 2011年12月31日 人民幣百萬元
受託人費用	4	2
法律及專業費用	3	11
公共關係有關開支	1	1
信託行政開支	2	3
其他	-	1
	<u>10</u>	<u>18</u>

12. 所得稅開支

	2012年1月1日 至 2012年12月31日 人民幣百萬元	2011年4月29日 至 2011年12月31日 人民幣百萬元
所得稅開支包括：		
當期稅項—中國企業所得稅	353	246
—預提稅	62	-
遞延稅項	695	113
	<u>1,110</u>	<u>359</u>

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率 25%計提撥備中國企業所得稅。

中華人民共和國法律之企業所得稅法及其實施條例亦規定非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利(於 2008 年 1 月 1 日後產生的溢利)徵收預提稅。根據香港及中國訂立之雙重徵稅安排，中國有關稅務機關批准之適用預提稅稅率為 5%。於報告期末，就有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

財務資料

13. 每基金單位盈利

截至 2012 年 12 月 31 日止年度，每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔年內溢利人民幣 2,901 百萬元，除以 5,034,862,794 個基金單位(為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,034,017,734 個加上自 2012 年 10 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數 845,060 個)計算。

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 12 月 31 日期間，每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內溢利人民幣 819 百萬元，除以 5,004,237,528 個基金單位(為期內已發行之基金單位的加權平均數 5,003,141,759 個加上自 2011 年 10 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數 1,095,769 個)計算。

14. 投資物業

	2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2011 年 4 月 29 日 至 2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
公允價值		
於年/期初	26,860	-
通過業務合併增加	-	26,500
於損益內確認的公允價值增加	2,800	360
於年/期末	29,660	26,860

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於 2012 年 12 月 31 日及 2011 年 12 月 31 日由擁有專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立估值師—美國評值有限公司重估價值。

財務資料

15. 物業、機器及設備

	樓宇		機器及機械	其他	總計
	酒店	服務式公寓	機器及機械	其他	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
成本					
於 2011 年 4 月 29 日通過					
企業合併增加	1,207	578	145	89	2,019
期內添置	-	-	-	7	7
期內出售	-	-	-	(2)	(2)
於 2011 年 12 月 31 日	1,207	578	145	94	2,024
通過收購業務添置	808	-	6	12	826
年內添置	3	-	-	14	17
年內出售	-	-	-	(9)	(9)
於 2012 年 12 月 31 日	2,018	578	151	111	2,858
累計折舊					
於 2011 年 4 月 29 日	-	-	-	-	-
期內撥備	27	13	9	16	65
出售時撇銷	-	-	-	(2)	(2)
於 2011 年 12 月 31 日	27	13	9	14	63
年內撥備	108	18	14	23	163
出售時撇銷	-	-	-	(8)	(8)
於 2012 年 12 月 31 日	135	31	23	29	218
賬面金額					
於 2012 年 12 月 31 日	1,883	547	128	82	2,640
於 2011 年 12 月 31 日	1,180	565	136	80	1,961

物業、機器及設備的折舊均按其估計可使用年期，計及其估計剩餘價值(如有)，使用直線法提撥以撇銷其成本。

酒店及服務式公寓位於中國北京及瀋陽，按中期租賃方式持有。

16. 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分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產	4,798	4,110
流動資產	141	114
	4,939	4,224

財務資料

17. 貿易及其他應收款項

	<u>2012年12月31日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
貿易應收款項	27	26
按金及預付款項	16	15
對供應商墊款	8	4
應收利息款項	10	1
其他應收款項	3	1
	<u>64</u>	<u>47</u>

於報告期間末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	<u>2012年12月31日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
少於或等於一個月	25	24
一至三個月	1	2
超過三個月	1	-
	<u>27</u>	<u>26</u>

18. 貿易及其他應付款項

	<u>2012年12月31日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
貿易應付款項	81	54
預收租金	188	147
其他 (附註)	172	129
	<u>441</u>	<u>330</u>

附註：其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<u>2012年12月31日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
少於或等於三個月	59	53
超過三個月	22	1
	<u>81</u>	<u>54</u>

財務資料

19. 基金單位持有人的貸款

該等金額為基金單位持有人滙賢控股有限公司授予的循環信貸融資下提取的人民幣 545 百萬元及人民幣 460 百萬元的貸款，該等貸款為無抵押、按年利率 5.5%至 5.9%(2011 年：2.1%)計息及分別須於 2013 年 1 月 3 日及 2013 年 3 月 24 日(2011 年：2012 年 3 月 12 日)償還。

20. 銀行貸款

	2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	973	-
借貸手續費用	(14)	-
	<u>959</u>	<u>-</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
兩年以上但不超過五年	<u>959</u>	<u>-</u>
一年後到期金額	<u>959</u>	<u>-</u>

就於 2011 年 12 月 29 日授予本集團以應付本集團一般企業資金需求而提供的 1,200 百萬港元(相等於人民幣 973 百萬元)銀團融資而言，本集團截至 2012 年 12 月 31 日已提取之銀行貸款總額為 1,200 百萬港元(相等於人民幣 973 百萬元)(2011 年：無)。利息按香港銀行同業拆息加 2%的浮動利率計算，並須於 2015 年 1 月悉數歸還。銀團融資項下的銀行貸款由受託人(作為滙賢產業信託受託人的身份)及本集團若干附屬公司提供擔保。銀行貸款之加權平均實際年利率為 2.4%(2011 年：無)。

21. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於2012年12月31日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣27,914百萬元(2011年：人民幣25,972百萬元)及於2012年12月31日已發行的共5,076,415,649個(2011年：5,009,521,491個)基金單位計算。

22. 流動負債淨額

於報告期間末，本集團的流動負債淨額(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣68百萬元(2011年：人民幣313百萬元)。

23. 資產總值減流動負債

於報告期間末，本集團的資產總值減流動負債為人民幣37,030百萬元(2011年：人民幣32,618百萬元)。