

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)

由滙賢房託管理有限公司管理

二零一三年一月一日至二零一三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)、滙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 2011 年 4 月 1 日訂立(經 2013 年 5 月 24 日之補充契約修訂)之信託契約(「信託契約」)構成之房地產投資信託基金。匯賢產業信託之基金單位於 2011 年 4 月 29 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滙賢房託管理有限公司(「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其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二零一三年一月一日至二零一三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

2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止財政年度

|                | 2013 年 1 月 1 日<br>至 12 月 31 日 | 2012 年 1 月 1 日<br>至 12 月 31 日 | 變幅   |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|------|
| 總收益（人民幣百萬元）    | 2,710                         | 2,648                         | 2.4% |
| 物業收入淨額（人民幣百萬元） | 1,764                         | 1,671                         | 5.6% |
| 可供分派金額（人民幣百萬元） | 1,262                         | 1,208                         | 4.5% |
| 每基金單位分派（人民幣元）  | 0.2455                        | 0.2392                        | 2.6% |
| 分派收益率          | 6.36% <sup>(1)</sup>          | 5.76% <sup>(2)</sup>          | 不適用  |
| 分派比率           | 100%                          | 100%                          | 不適用  |

|                           | 於 2013 年 12 月 31 日 | 於 2012 年 12 月 31 日 | 變幅    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-------|
| 資產總值（人民幣百萬元）              | 40,727             | 39,388             | 3.4%  |
| 基金單位持有人應佔資產淨值<br>（人民幣百萬元） | 27,963             | 27,914             | 0.2%  |
| 每基金單位資產淨值<br>（人民幣元）       | 5.4144             | 5.4988             | -1.5% |
| 債務對資產總值比率                 | 7.9%               | 5.0%               | 不適用   |

附註：

(1) 按 2013 年 12 月 31 日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止期間的實際分派金額計算。

(2) 按 2012 年 12 月 31 日基金單位的收市價及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止期間的實際分派金額計算。

本人欣然報告匯賢產業信託截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的全年業績。報告期間的可供分派金額按年增加 4.5%至人民幣十二億六千二百萬元。每基金單位分派按年增加 2.6%至人民幣 0.2455 元，按二零一三年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣 3.86 元計算，分派收益率為 6.36 %。

### 業績及分派

於報告期間，匯賢產業信託之總收益為人民幣二十七億一千萬元，較二零一二年同期上升 2.4%。物業收入淨額按年上升 5.6%至人民幣十七億六千四百萬元。資產總值按年增加 3.4%至人民幣四百零七億二千七百萬元。基金單位持有人應佔資產淨值按年增加 0.2%至人民幣二百七十九億六千三百萬元。

報告期間的可供分派金額按年增加 4.5%至人民幣十二億六千二百萬元。該款項將全數分派予匯賢產業信託的基金單位持有人（「基金單位持有人」）。該款項轉化成每基金單位分派總額為人民幣 0.2455 元，按年增加 2.6%，當中包括每基金單位中期分派人民幣 0.1203 元及每基金單位末期分派人民幣 0.1252 元。按二零一三年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣 3.86 元計算，分派收益率為 6.36%。

### 離岸人民幣市場發展

匯賢產業信託以人民幣計價，因此其前景與離岸人民幣市場之發展及人民幣國際化的步伐息息相關。

香港於二零零四年成為首個推行離岸人民幣業務之城市，隨後十載的快速發展有目共睹。香港至今仍然是全球最大且流動性最高的離岸人民幣中心，於二零一三年十二月底的離岸人民幣存款按年上升 43%至人民幣八千六百零五億元。倫敦、新加坡、臺北、東京及悉尼等世界各地城市亦相繼大力拓展人民幣業務，積極爭取發展成為主要的離岸人民幣中心。

自匯賢產業信託於二零一一年上市後，各式各樣提供不同投資回報的人民幣金融產品，包括人民幣貸款、證券產品（例如：債券與股票）及保險計劃等陸續於本港推出，它們更可為投資者帶來因人民幣升值的額外回報。於二零一三年，人民幣兌港幣的匯率升值了約 3.1%\*。

### 中國的營商環境

中國經濟於二零一三年保持增長動力，國內生產總值較對上年度上升 7.7%至人民幣五十六萬九千億元。作為反映消費力重要指標的零售額按年上升 13.1%至人民幣二十三萬四千四百億元。北京的本地生產總值則按年增長 7.7%至人民幣一萬九千五百億元。

### 業務回顧

匯賢產業信託管理的物業包括以下兩項：(1) 東方廣場 — 位於北京，面積達八十萬平方米的綜合用途項目（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(2) 瀋陽麗都索菲特酒店 — 坐落於瀋陽的五星級酒店。於二零一三年十二月三十一日，匯賢產業信託旗下物業的估值為人民幣 三百七十億四千萬元。

於報告期間，匯賢產業信託的零售、寫字樓及服務式公寓業務均錄得穩健的內部增長，惟酒店業務仍面對挑戰及劇烈競爭。

匯賢產業信託的物業組合總收益按年增加 2.4%至人民幣二十七億一千萬元。物業收入淨額按年增加 5.6%至人民幣 十七億六千四百萬元。

\*按二零一二年十二月三十一日的人民幣兌港元匯率 1:1.2313 及二零一三年十二月三十一日的人民幣兌港元匯率 1:1.2689 計算（資料來源：hkex.com.hk 中的「用作計算印花稅的匯率」）

| 物業收入淨額 | 2013 年 1 月至 12 月<br>(人民幣百萬元) | 2012 年 1 月至 12 月<br>(人民幣百萬元) | 變幅 (%) |
|--------|------------------------------|------------------------------|--------|
| 零售     | 858                          | 746                          | 14.9%  |
| 寫字樓    | 681                          | 568                          | 20.0%  |
| 服務式公寓  | 63                           | 60                           | 4.8%   |
| 酒店     | 162                          | 297                          | -45.3% |
| 總計     | 1,764                        | 1,671                        | 5.6%   |

#### 零售物業組合

於二零一三年，北京城鎮居民的人均可支配收入錄得按年增長 10.6% 至人民幣四萬零三百二十一元。北京的零售額按年增加 8.7% 至人民幣八千三百八十億元。對位處北京黃金地段的零售商舖及管理完善的購物商場的需求仍見殷切。

東方廣場東方新天地位於王府井區，是國內外零售商開店的熱門選址。商場內的商戶組合多元化，網羅迎合大眾市場的產品及高級品牌，顧客絡繹不絕。

匯賢產業信託零售物業組合的物業收入淨額按年增加 14.9% 至人民幣八億五千八百萬元。東方新天地平均現收月租按年上升 10.1% 至每平方米人民幣一千零三十五元，租金調升率為 15.8%，而平均出租率為 99.2%。

#### 寫字樓物業組合

北京甲級寫字樓的租金在二零一零至二零一二年間經過迅速上升後，其租務市場的增長於二零一三年稍為緩和，惟整體持續供應有限。

東方廣場東方經貿城的出租率維持高水準。平均現收月租及租金調升率均錄得理想增長，此正反映過去三年北京寫字樓市場租金上升的情況。

匯賢產業信託寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣六億八千一百萬元，較二零一二年增加 20.0%。平均現收月租按年上升 20.7% 至每平方米人民幣二百三十四元。平均成交月租按年下降 18.9% 至每平方米人民幣二百五十五元，租金調升率為 24.2%，而平均出租率為 93.5%。

基於東方經貿城的出租率一直維持於高水準，可出租給新租戶的面積有限，因此二零一三年的租務活動乃以續租為主。一般而言，續租之租金較新租約之租金為低，平均成交月租因而按年下降。然而，續租有助穩定匯賢產業信託的收入及出租率，可避免因短暫空置而引致的收益損失。

#### 服務式公寓物業組合

於二零一三年，位於北京優越地段的豪華服務式公寓的供應量有限，租務需求保持穩定。

東方豪庭公寓設有兩幢公寓，提供逾六百間配備齊全的公寓單位。於二零一三年的平均出租率為 82.3%。匯賢產業信託服務式公寓物業組合的物業收入淨額維持增長動力，按年增加 4.8% 至人民幣六千三百萬元。

### 酒店物業組合

於報告期間，中國酒店業的經營環境充滿挑戰。於二零一三年初，極端的嚴寒天氣及多個省份爆發人類禽流感均令商旅及遊客減少，會議及企業活動亦相繼取消。

此外，中央政府實施限制宴請款待的新政策也導致企業的宴請款待、商務會議及官方活動取消或縮減規模。

由於市場受到以上衝擊，匯賢產業信託的酒店物業組合（包括北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店）的物業收入淨額按年下降 45.3%至人民幣一億六千二百萬元。

北京東方君悅大酒店於二零一三年的平均每晚房價按年下降 5.1%至人民幣一千七百四十六元。平均可出租客房收入按年下降 17.4%至人民幣九百四十八元，其年度平均入住率則為 54.3%。

於二零一三年一月一日起，匯賢產業信託於瀋陽的酒店由索菲特奢華酒店集團管理，並易名為瀋陽麗都索菲特酒店。隨著大量酒店於二零一三年八月中華人民共和國第十二屆全國運動會開幕前啟用，為房價及入住率帶來更大壓力，令現有酒店面對的挑戰更趨嚴峻。

瀋陽麗都索菲特酒店的年度平均入住率為 41.5%。平均每晚房價按年下降 17.2%至人民幣六百八十元，平均可出租客房收入則按年下降 46.0%至人民幣二百八十二元。

### 資產提升

資產提升是匯賢產業信託保持競爭力的重要策略。北京東方君悅大酒店的資產提升計劃進展理想，半數房間的翻新工程經已完成，帶來全新面貌及升級設施。瀋陽麗都索菲特酒店的翻新工程亦已展開。

### 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。於二零一三年十二月三十一日，銀行結餘及持有的現金合共人民幣三十七億四千萬元，債務為人民幣三十二億一千七百萬元。債務對資產總值比率為 7.9%。我們相信，憑藉匯賢產業信託的財務靈活性與實力，定可隨時把握市場機遇。

### 展望

展望二零一四年，我們將繼續善用各種優勢，致力推動現有物業組合的內部增長。我們的目標是透過實施積極的資產管理及提升策略以達致租金增長及改善營運表現。

同時，我們將繼續在中國積極尋求可增加收益率的收購機遇，並專注於有潛力提升匯賢產業信託物業組合的資產上，以為基金單位持有人帶來長遠利益為大前提。

離岸人民幣市場不斷發展，加上市場氣氛普遍對人民幣的前景維持正面，我們相信人民幣投資市場可進一步擴展，並會對匯賢產業信託產生正面的影響。

中國過去三十載的高速經濟增長多倚重出口及投資，其經濟重心現正逐步轉型，並將焦點投向擴展國內消費。我們相信，有關轉型將有助這個世界第二大經濟體系維持長遠可持續及穩健的增長。

本人謹此代表管理人，就基金單位持有人及受託人一直以來對匯賢產業信託的支持與信任，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，2014年2月24日

## 管理層討論與分析

### 資產組合概覽

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，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」）。滙賢投資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) Limited（「Shenyang Investment BVI」）的投資，而 Shenyang Investment BVI 則持有瀋陽投資(香港)有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「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**瀋陽麗都索菲特酒店**的土地使用權及房屋所有權。

匯賢產業信託的資產組合（按類別劃分）：

| 類別             | 物業                                                                   | 城市       | 建築樓面面積<br>(平方米)              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------|
| (1) 零售         | ● 東方廣場東方新天地：<br>購物商場                                                 | 北京       | 130,195                      |
| (2) 寫字樓        | ● 東方廣場東方經貿城：<br>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：<br>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：                                                              |          |                              |
|                | ➢ 東方廣場北京東方君悅大酒店：<br>五星級酒店（825 間客房）<br>➢ 瀋陽麗都索菲特酒店：<br>五星級酒店（590 間客房） | 北京<br>瀋陽 | 204,166<br>125,420<br>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

於 2013 年，北京的本地生產總值按年增長 7.7% 至人民幣 19,500 億元。零售額按年增加 8.7% 至人民幣 8,380 億元。同年，北京城鎮居民的平均可支配收入按年增長 10.6% 至人民幣 40,321 元。

根據廣泛報導，中央政府於 2013 年實施限制宴請款待的新政策對奢侈品牌及高級餐廳於中國的整體營業額帶來顯著影響。由於經濟環境不明朗，某些一線奢侈品零售商對店舖選址加倍審慎，擴充策略亦較前保守。儘管如此，由於得到正在擴張的中產階層所支持，中國的消費市場仍然龐大，並吸引二線奢侈品牌及大眾化品牌繼續進駐。因此，對位於黃金地段的優質零售空間需求依然殷切。

匯賢產業信託的零售物業組合為位於北京，面積達 13 萬平方米的購物中心 — 東方廣場東方新天地。報告期間，零售物業組合的物業收入淨額按年增長 14.9%至人民幣 8.58 億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 48.6%。

東方新天地位處王府井區，是北京最繁華的購物區之一，於 2013 年的租務需求持續上升。其租金收入錄得穩健增長，出租率亦維持高水準，主要是受惠於其多元化的商戶組合，所提供的商品及服務應有盡有，包括快速時尚及高級服飾、速食連鎖店、大眾化及高級餐廳、鐘錶與珠寶、展廳、銀行、個人護理商店及電影院。平均現收月租按年上升 10.1%至每平方米人民幣 1,035 元，租金調升率為 15.8%。2013 年的平均出租率為 99.2%。

為了緊貼瞬息萬變的零售環境，東方新天地的商戶組合亦不斷調整。2013 年有多間新店開業，例如布克兄弟（Brooks Brothers）、甘特（GANT）、柏翠莎佩佩（Patrizia Pepe）、豪雅（TAG Heuer）、萬國錶（IWC）、Evisu、Fossil、ALDO、聯想官方旗艦店（Lenovo Flagship）及太平洋咖啡（Pacific Coffee）。不少現有商戶亦將其店舖擴大及升級，例如伯爵（Piaget）、登喜路（Dunhill）、宇舶表（Hublot）、Stuart Weitzman、Calvin Klein Jeans 及 Gabor。此外，奧迪(Audi)也增加了 1,000 平方米的租賃面積以開設 Audi City Beijing，成為其亞洲首個數碼汽車展廳。

東方新天地第 1 區的資產提升工程已於 2013 年下半年完工，為顧客帶來全新購物體驗。同時，東方新天地亦已推出免費無線上網 Wi-Fi 服務。

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 總收益    | 人民幣 10.75 億元，按年+12.1%    |
| 物業收入淨額 | 人民幣 8.58 億元，按年+14.9%     |
| 平均出租率  | 99.2%                    |
| 平均現收月租 | 每平方米人民幣 1,035 元，按年+10.1% |
| 平均成交月租 | 每平方米人民幣 1,503 元，按年+49.2% |

## (2) 寫字樓物業組合

北京甲級寫字樓市場於 2010 年至 2012 年間迅速增長。於 2013 年，租賃市場稍為緩和。然而，新寫字樓供應量仍然有限。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合為東方廣場東方經貿城，由八座甲級寫字樓組成，總面積超過 30 萬 9 千平方米。寫字樓物業組合的物業收入淨額按年上升 20.0%至人民幣 6.81 億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 38.6%。

於 2013 年，東方經貿城的租賃需求主要來自續租。由於出租率已達高水準，可供新租戶租用的面積有限，因此匯賢產業信託的策略是保留現有客戶，籍以節省租賃及相關的行政成本，並維持寫字樓出租率。更重要的是這樣可為匯賢產業信託提供穩定的收入來源。

東方經貿城平均現收月租按年大幅上升 20.7%至每平方米人民幣 234 元。由於 2013 年的租賃活動以續租為主，而續約租戶的租金一般較新簽租約租金為低，所以平均成交月租按年下降 18.9%至每平方米人民幣 255 元。然而，租金調升率仍錄得 24.2%。2013 年的平均出租率為 93.5%。

目前，已有逾 490 間跨國及國內企業於東方經貿城設立辦事處，所涵蓋的行業相當廣泛，包括金融與銀行、會計、高科技、法律、媒體及廣告、消費品、教育及政府相關機構等。強大且多元化的租戶基礎，為東方經貿城帶來穩定及可持續的租金收入。

東方經貿城其中一座寫字樓的大堂、公共空間及洗手間於 2013 年下半年完成翻新工程。資產提升計劃於 2014 年將繼續進行。

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 總收益    | 人民幣 9.22 億元，按年+17.4%    |
| 物業收入淨額 | 人民幣 6.81 億元，按年+20.0%    |
| 平均出租率  | 93.5%                   |
| 平均現收月租 | 每平方米人民幣 234 元，按年+20.7 % |
| 平均成交月租 | 每平方米人民幣 255 元，按年-18.9 % |

### (3) 服務式公寓物業組合

於 2013 年，位於北京優越地段的高級服務式公寓的租賃需求穩定，而供應則有限。

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，由兩幢公寓大樓組成，提供超過 600 間配備齊全的服務式公寓單位。2013 年的平均出租率為 82.3%。於報告期間，服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年增加 4.8%至人民幣 6 千 3 百萬元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 3.6%。

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 總收益    | 人民幣 1.29 億元，按年+0.4%   |
| 物業收入淨額 | 人民幣 6 千 3 百萬元，按年+4.8% |
| 平均出租率  | 82.3%                 |

### (4) 酒店物業組合

中國酒店及旅遊業於 2013 年遭受連串打擊，包括全球經濟不景氣、空氣污染、人民幣強勢及多個省份爆發人類禽流感疫情。此外，中央政府實施限制宴請款待的新政策亦構成顯著影響，商務及個人遊、企業會議、宴請款待及官方活動的數量大幅減少。以上種種造成酒店房價下降，同時，入住率及餐飲收入亦大跌。酒店業的競爭進一步加劇，尤以五星級酒店為甚。

匯賢產業信託的酒店物業組合包括東方廣場的北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。兩間五星級酒店合共提供 1,415 間客房及套房。兩間酒店的物業收入淨額合計為人民幣 1.62 億元，按年下降 45.3 %。酒店物業組合佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 9.2%。

#### 北京東方君悅大酒店

2013 年造訪北京的外國旅客人數按年下跌 10.1%至 450 萬人次，主要受上述各種因素影響所致。

由於經濟前景不明朗，大型企業紛紛縮減商務旅遊的支出及推廣開支。多個在北京東方君悅大酒店舉行的會議及企業活動的規模及預訂房間數目較以往減少。平均每晚房價按年下調 5.1%至人民幣 1,746 元。可出租客房收入按年減少 17.4%至人民幣 948 元。2013 年的平均入住率下降至 54.3 %，而 2012 年則為 62.4%。

北京東方君悅大酒店迅速應對新市場環境，開展了一系列市場推廣工作及制定具競爭力的定價策略，並同時開發新管道為酒店及其餐廳吸納新客戶。

半數的酒店客房及嘉賓軒行政酒廊的資產提升工程經已竣工，全新的客房設計及升級設施深受市場歡迎。

#### *瀋陽麗都索菲特酒店*

瀋陽於 2012/13 年經歷了非常嚴寒的冬季，連場大雪及雨雪天氣令商務活動及旅遊業深受影響。另外，多間高級酒店相繼在 2013 年 8 月中華人民共和國第 12 屆全國運動會開幕前啟用，為瀋陽增加逾 1,400 間新酒店客房。為配合中央政府厲行節儉的計劃，全運會的預算削減了 78%，而預期中的旅客數目升幅亦未能實現。因此，瀋陽的酒店紛紛大幅降價以吸引顧客。

匯賢產業信託位於瀋陽的酒店於 2013 年 1 月 1 日起，由法國索菲特奢華酒店集團管理，並正式易名為瀋陽麗都索菲特酒店。平均每晚房價按年下調 17.2%至人民幣 680 元。平均可出租客房收入按年下降 46.0%至人民幣 282 元，2013 年的平均入住率由上年度 63.6%下跌至 41.5%。

面對充滿挑戰的經營環境，瀋陽麗都索菲特酒店一直採取審慎的成本控制策略，並且推行具競爭力的定價策略，務求提高入住率及收益，資產提升計劃亦已同時展開。

|                                                                                                                   |                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 總收益                                                                                                               | 人民幣 5.84 億元，按年-24.5 %                                                                                                    |
| 物業收入淨額                                                                                                            | 人民幣 1.62 億元，按年-45.3 %                                                                                                    |
| <i>北京東方君悅大酒店</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 平均入住率</li> <li>● 平均每晚房價</li> <li>● 平均可出租客房收入</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 54.3%</li> <li>● 人民幣 1,746 元，按年-5.1 %</li> <li>● 人民幣 948 元，按年-17.4 %</li> </ul> |
| <i>瀋陽麗都索菲特酒店</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 平均入住率</li> <li>● 平均每晚房價</li> <li>● 平均可出租客房收入</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 41.5%</li> <li>● 人民幣 680 元，按年-17.2 %</li> <li>● 人民幣 282 元，按年-46.0 %</li> </ul>  |

## 財務回顧

### 物業收入淨額

截至 2013 年 12 月 31 日止年度的物業收入淨額為人民幣 17.64 億元。

### 分派

#### 分派金額

匯賢產業信託將就 2013 年 7 月 1 日至 2013 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 6.46 億元（「2013 年末期分派」）。2013 年末期分派金額相當於匯賢產業信託於 2013 年 7 月 1 日至 2013 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 2013 年 9 月 26 日，匯賢產業信託已就 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日期間向基金單位持有人分派合共人民幣 6.16 億元（「2013 年中期分派」）。匯賢產業信託將就截至 2013 年 12 月 31 日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣 12.62 億元。

#### 每基金單位分派

按於 2013 年 12 月 31 日已發行基金單位數目計算，2013 年 7 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日期間的每基金單位末期分派為人民幣 0.1252 元。加上每基金單位中期分派人民幣 0.1203 元，匯賢產業信託於截至 2013 年 12 月 31 日止年度的每基金單位分派合共為人民幣 0.2455 元。按 2013 年 12 月 31 日基金單位的收市價人民幣 3.86 元計算，每基金單位分派相當於年度化分派收益率之 6.36%。

### 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2013 年末期分派的記錄日期將為 2014 年 3 月 12 日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於 2014 年 3 月 10 日（星期一）至 2014 年 3 月 12 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 2014 年 4 月 30 日（星期三）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元兩種方式收取分派。

為符合享有 2013 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 2014 年 3 月 7 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提取由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有限公司提供的 12 億港元三年期無抵押貸款（「2011 年信貸融資」）。2011 年信貸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 2013 年 4 月，滙賢投資提取由中國銀行（香港）有限公司、星展銀行有限公司、恒生銀行有限公司及東亞銀行有限公司提供的 12 億港元新三年期無抵押貸款（「2013 年 4 月信貸融資」）。2013 年 4 月信貸融資的目的是應付滙賢控股有限公司（「滙賢控股」）的未償還貸款及滙賢產業信託集團的一般企業資金需求。

於 2013 年 11 月，滙賢投資提取由恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、三井住友銀行、大華銀行有限公司及創興銀行有限公司提供的 15.25 億港元新三年期無抵押貸款（「2013 年 11 月信貸融資」）。2013 年 11 月信貸融資的目的是應付滙賢控股的未償還貸款及滙賢產業信託集團的一般企業資金需求。

於 2013 年 12 月，滙賢投資提取由東亞銀行有限公司提供的 2 億港元新無抵押貸款（「2013 年 12 月信貸融資」）。2013 年 12 月信貸融資的目的是應付滙賢產業信託集團的一般營運資金需求。

滙賢投資於 2013 年 12 月 31 日根據其與滙賢控股訂立的循環信貸融資安排提取的未償還貸款已悉數償還（2012 年 12 月 31 日：人民幣 10.05 億元）。

滙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之債務的地位相等。

按滙賢產業信託於 2013 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 279.63 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 279.14 億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率為 11.5%（2012 年 12 月 31 日：7.0%）。同時，於 2013 年 12 月 31 日的債務對資產總值比率為 7.9%（2012 年 12 月 31 日：5.0%）。

### 銀行結餘及資產狀況

於 2013 年 12 月 31 日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣 37.40 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 20.63 億元），主要以人民幣列值。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

滙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。滙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。

據滙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 2013 年 12 月 31 日的估值為人民幣 300.80 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 296.60 億元），較 2012 年 12 月 31 日的估值增加 1.4%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於 2013 年 12 月 31 日的物業總值為人民幣 358.65 億元，相比於 2012 年 12 月 31 日則為人民幣 355.77 億元。

於 2012 年 1 月 1 日，滙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 2013 年 12 月 31 日的估值為人民幣 9.70 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 16.20 億元）。基於中國酒店業整體經濟不景氣，已就瀋陽麗都酒店物業確認減值虧損人民幣 5.20 億元。該酒店於 2013 年 12 月 31 日的物業總值為人民幣 9.70 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 15.80 億元）。

### **基金單位持有人應佔資產淨值**

於 2013 年 12 月 31 日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣 279.63 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 279.14 億元），每基金單位則為人民幣 5.4144 元，較 2013 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 3.86 元溢價 40.3%（2012 年 12 月 31 日：每基金單位人民幣 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%）。

### **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 2011 年信貸融資、2013 年 4 月信貸融資、2013 年 11 月信貸融資及 2013 年 12 月信貸融資提供擔保。

### **承擔**

於 2013 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 2013 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 350 名僱員，其中約 310 名僱員履行酒店營運職能及服務，而約 40 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 2013 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 390 名僱員。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於 2013 年 12 月 31 日並無直接聘用任何員工。

### **企業管治**

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干已輔以內部監察及制衡的政策及程式已安排就緒，以促使匯賢產業信託以透明方式營運。尤其是，管理人已採納一套合規手冊，其中載有管理人為遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用法律、法規及規例而應用的主要過程、制度和措施。合規手冊亦載有規管管理人董事會所進行活動的企業管治政策。

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，管理人及匯賢產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）及聯交所《證券上市規則》的適用條文。

### **認可架構**

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第 104 條認可之集體投資計劃，及受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。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。於本公告刊發日期，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，蔣領峰先生（管理人之執行董事兼行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事）、許統強先生（管理人之營運總監）及黎慧妍女士（管理人之財務總監）為管理人的負責人員。

受託人德意志信託（香港）有限公司已根據《受託人條例》（香港法例第 29 章）第 77 條註冊為一所信託公司，並符合資格作為按照《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的受託人。

#### **全年業績審閱**

管理人之審核委員會及披露委員會已遵照彼等各自的職權範圍，審閱匯賢產業信託截至 2013 年 12 月 31 日止年度之全年業績。

#### **已發行之新基金單位**

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度：(i)發行予管理人合共 21,534,029 個新基金單位元作為支付部分管理人之費用；及(ii)就 2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間之末期分派及 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日期間之中期分派，根據分派再投資安排發行予選擇代息基金分派的基金單位持有人合共 66,575,818 個新基金單位。

2013 年 12 月 31 日已發行之基金單位總數為 5,164,525,496 個。

#### **基金單位之購買、出售或贖回**

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具購回、出售或贖回匯賢產業信託的基金單位。

#### **基金單位之公眾持有量**

據管理人所知悉，於 2013 年 12 月 31 日有逾 25%已發行匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

#### **刊發 2013 年年報**

匯賢產業信託於截至 2013 年 12 月 31 日止年度的年報將分別於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及匯賢產業信託網站 ([www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com)) 刊載，亦將於 2014 年 4 月 30 日或之前發送予基金單位持有人。

#### **基金單位持有人週年大會**

匯賢產業信託將於 2014 年 5 月 5 日（星期一）或前後舉行 2014 年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

承董事會命  
匯賢房託管理有限公司  
(作為匯賢產業信託之管理人)  
麥心韻  
公司秘書

香港，2014 年 2 月 24 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）；蔣頌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（彭宣衛先生任其替任董事）（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2013年12月31日止年度

|                                     | 附註    | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| 收入                                  | 5     | 2,710            | 2,648            |
| 租金相關收入                              | 6     | 55               | 54               |
| 其他收入                                | 7     | 126              | 28               |
| 投資物業公允價值增加                          | 14    | 412              | 2,800            |
| 酒店存貨消耗                              |       | (54)             | (75)             |
| 員工成本                                |       | (84)             | (82)             |
| 折舊及攤銷                               |       | (302)            | (304)            |
| 酒店物業之減值虧損                           | 15,16 | (520)            | -                |
| 其他營運開支                              | 8     | (831)            | (833)            |
| 融資成本                                | 9     | (88)             | (61)             |
| 管理人費用                               | 10    | (147)            | (156)            |
| 房地產投資信託基金開支                         | 11    | (10)             | (10)             |
| 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利                  |       | 1,267            | 4,009            |
| 所得稅開支                               | 12    | (427)            | (1,110)          |
| 與基金單位持有人交易前之年內溢利                    |       | 840              | 2,899            |
| 向基金單位持有人的分派                         |       | (1,262)          | (1,208)          |
| 與基金單位持有人交易後之年內（虧損）溢利及<br>全面（開支）收益總額 |       | (422)            | 1,691            |
| 應佔：                                 |       |                  |                  |
| 非控股權益                               |       | (132)            | (2)              |
| 基金單位持有人                             |       | (290)            | 1,693            |
|                                     |       | (422)            | 1,691            |
| 每基金單位基本盈利（人民幣元）                     | 13    | 0.1898           | 0.5762           |

## 財務資料

### 分派表

截至2013年12月31日止年度

|                               | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 與基金單位持有人交易前之年內溢利              | 840              | 2,899            |
| 非控股權益                         | 132              | 2                |
| 與基金單位持有人交易前之<br>基金單位持有人應佔年內溢利 | 972              | 2,901            |
| 調整 (附註 (i)) :                 |                  |                  |
| 管理人費用                         | 119              | 110              |
| 遞延稅項                          | 112              | 711              |
| 可供分派之折舊及攤銷                    | 151              | 208              |
| 投資物業公允價值增加                    | (412)            | (2,800)          |
|                               | (30)             | (1,771)          |
| 可供分派收入                        | 942              | 1,130            |
| 酌情分派 (附註 (ii)) :              |                  |                  |
| 酒店物業之減值虧損                     | 273              | -                |
| 公允價值調整而產生之折舊及攤銷               | 37               | 37               |
| 其他現金分派                        | 10               | 41               |
|                               | 320              | 78               |
| 可供分派金額                        | 1,262            | 1,208            |
| 向基金單位持有人的分派 (附註 (iii))        |                  |                  |
| - 已付中期分派                      | 616              | 592              |
| - 應付末期分派                      | 646              | 616              |
|                               | 1,262            | 1,208            |
| 每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iii))      |                  |                  |
| 每基金單位中期分派                     | 0.1203           | 0.1178           |
| 每基金單位末期分派                     | 0.1252           | 0.1214           |
|                               | 0.2455           | 0.2392           |

## 財務資料

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

- (a) 截至2013年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣147百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣119百萬元以14,819,668個已發行基金單位及估計將發行15,656,637個基金單位形式支付。差額人民幣28百萬元已經或應以現金支付。

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，其中已付及應付管理人費用人民幣110百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣46百萬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9百萬元(2012年：人民幣11百萬元)及與投資物業公允價值增加有關的遞延稅項費用人民幣103百萬元(2012年：人民幣700百萬元)。

- (c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場的可供分派之折舊及攤銷人民幣151百萬元(2012年：人民幣208百萬元)，即折舊及攤銷人民幣207百萬元(2012年：人民幣208百萬元)減資本開支人民幣56百萬元(2012年：無)。

- (d) 投資物業公允價值增加人民幣412百萬元(2012年：人民幣2,800百萬元)。

根據信託契約，匯賢產業信託(定義見附註1)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%。截至2013年12月31日止年度，管理人決定分派匯賢產業信託可供分派收入之100%。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之綜合全面收益表。

(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)。本年度之酌情分派包括：

- (1) 基金單位持有人應佔的沈陽麗都索菲特酒店之減值虧損扣減有關的遞延稅項之淨額人民幣273百萬元(2012年：無)。

- (2) 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(2012年：人民幣37百萬元)。

- (3) 其他現金分派人民幣10百萬元(2012年：人民幣41百萬元)。

(iii) 截至2013年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1203元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣616,186,083元除以於2013年6月30日5,120,210,562個已發行基金單位計算。截至2013年12月31日止六個月的每基金單位末期分派人民幣0.1252元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣646,643,943元除以於2013年12月31日5,164,525,496個已發行基金單位計算。

自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。

財務資料

綜合財務狀況表  
於 2013 年 12 月 31 日

|                               | 附註 | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>                  |    |                  |                  |
| 投資物業                          | 14 | 30,080           | 29,660           |
| 物業、機器及設備                      | 15 | 2,417            | 2,640            |
| 土地及相關成本                       | 16 | 4,278            | 4,798            |
| 非流動資產總值                       |    | 36,775           | 37,098           |
| <b>流動資產</b>                   |    |                  |                  |
| 酒店存貨                          |    | 24               | 22               |
| 土地及相關成本                       | 16 | 128              | 141              |
| 貿易及其他應收款項                     | 17 | 60               | 64               |
| 銀行結餘及現金                       |    | 3,740            | 2,063            |
| 流動資產總值                        |    | 3,952            | 2,290            |
| <b>資產總值</b>                   |    | 40,727           | 39,388           |
| <b>流動負債</b>                   |    |                  |                  |
| 貿易及其他應付款項                     | 18 | 463              | 441              |
| 租戶按金                          |    | 220              | 197              |
| 應付稅項                          |    | 64               | 37               |
| 應付管理人費用                       |    | 73               | 44               |
| 應付分派                          |    | 646              | 634              |
| 基金單位持有人的貸款                    | 19 | -                | 1,005            |
| 銀行貸款                          | 20 | 157              | -                |
| 流動負債總額                        |    | 1,623            | 2,358            |
| <b>資產總值減流動負債</b>              | 23 | 39,104           | 37,030           |
| <b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債</b> |    |                  |                  |
| 銀行貸款                          | 20 | 3,060            | 959              |
| 租戶按金                          |    | 424              | 377              |
| 遞延稅項負債                        |    | 7,372            | 7,363            |
| 不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額      |    | 10,856           | 8,699            |
| <b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額</b>  |    | 12,479           | 11,057           |
| 非控股權益                         |    | 285              | 417              |
| <b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>          |    | 27,963           | 27,914           |
| 已發行基金單位 (千個)                  |    | 5,164,525        | 5,076,416        |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)     | 21 | 5.4144           | 5.4988           |

## 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，於 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 日訂立構成匯賢產業信託的信託契約(經 2013 年 5 月 24 日訂立的補充契約修訂)(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)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監會頒佈之《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2013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2012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新訂及經修訂準則。

3. 重要會計政策 – 續

|                                                               |                                                   |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本）<br>香港財務報告準則第 7 號<br>（修訂本）                       | 2009 年至 2011 年香港財務報告準則的年度改進系列<br>披露 — 抵銷金融資產及金融負債 |
| 香港財務報告準則第 10 號、<br>香港財務報告準則第 11 號及<br>香港財務報告準則第 12 號<br>（修訂本） | 綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益的披露：<br>過渡性指引                  |
| 香港財務報告準則第 10 號                                                | 綜合財務報表                                            |
| 香港財務報告準則第 11 號                                                | 合營安排                                              |
| 香港財務報告準則第 12 號                                                | 於其他實體權益的披露                                        |
| 香港財務報告準則第 13 號                                                | 公允價值計量                                            |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本）                                              | 其他全面收益項目的呈列                                       |
| 香港會計準則第 19 號<br>（2011 年經修訂）                                   | 僱員福利                                              |
| 香港會計準則第 28 號<br>（2011 年經修訂）                                   | 於聯營公司及合營企業的投資                                     |
| 香港國際財務報告詮釋委員會<br>— 詮釋第 20 號                                   | 露天礦場生產階段的剝採成本                                     |

**香港會計準則第 1 號（修訂本）「其他全面收益項目的呈列」**

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第 1 號（修訂本）「其他全面收益項目的呈列」。修訂本為全面收益表及收益表引入新名稱，但不強制使用。根據香港會計準則第 1 號（修訂本），「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。

管理人已決定於本集團的綜合財務報表保留採用舊名稱。

香港會計準則第 1 號（修訂本）保留以單一或兩個獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第 1 號（修訂本）要求其他全面收益項目在其他全面收益部分中分成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配－修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈列其他全面收益項目的選擇。修訂本已追溯應用。

除上述呈列方式的變動外，應用香港會計準則第 1 號（修訂本）不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

### 3. 重要會計政策 – 續

#### 香港財務報告準則第 12 號「於其他實體權益的披露」

香港財務報告準則第 12 號為一項新的披露準則，並適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體中擁有權益的實體。總括而言，應用香港財務報告準則第 12 號已導致於綜合財務報表內作出更詳盡的披露。

#### 香港財務報告準則第 13 號「公允價值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第 13 號。香港財務報告準則第 13 號為有關公允價值的計量及披露提供單一來源的指引，並取代之之前多項香港財務報告準則所涵蓋的規定。香港財務報告準則第 13 號的範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許作出公允價值計量及作出有關公允價值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第 2 號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第 17 號「租賃」範圍內的租賃交易及與公允價值類似但並非公允價值的計量（如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值）除外。

香港財務報告準則第 13 號將公允價值界定為於現行市況下於計量日期在主要（或最有利的）市場進行的有序交易出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格。香港財務報告準則第 13 號項下的公允價值指為平倉價，不論該價格是否直接可觀察或使用另一估值技術估計所得。此外，香港財務報告準則第 13 號包括作出廣泛披露的規定。

香港財務報告準則第 13 號規定自 2013 年 1 月 1 日起應用。除作出額外披露規定外，應用香港財務報告準則第 13 號並未對綜合財務報表內已確認的金額產生任何重大影響。

除上文所述者外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並未對該等綜合財務報表所載的金額及披露產生任何重大影響。

### 3. 重要會計政策 – 續

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：

|                                                               |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第 9 號<br>及香港財務報告準則第 7 號<br>(修訂本)                      | 香港財務報告準則第 9 號強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>                                                                       |
| 香港財務報告準則第 10 號、<br>香港財務報告準則第 12 號<br>及香港會計準則第 27 號<br>(修訂本)   | 投資實體 <sup>2</sup>                                                                                           |
| 香港財務報告準則第 9 號<br>香港會計準則第 19 號<br>(修訂本)                        | 金融工具 <sup>3</sup><br>界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>                                                               |
| 香港會計準則第 32 號<br>(修訂本)                                         | 抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>                                                                                    |
| 香港會計準則第 36 號<br>(修訂本)                                         | 非金融資產可回收金額的披露 <sup>2</sup>                                                                                  |
| 香港會計準則第 39 號<br>(修訂本)                                         | 衍生工具的更替及對沖會計法的延續 <sup>2</sup>                                                                               |
| 香港財務報告準則(修訂本)<br>香港財務報告準則(修訂本)<br>香港國際財務報告詮釋委員會<br>— 詮釋第 21 號 | 2010 年至 2012 年香港財務報告準則的年度改進系列 <sup>4</sup><br>2011 年至 2013 年香港財務報告準則的年度改進系列 <sup>2</sup><br>徵費 <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2014年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 可供應用 — 強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號的餘下階段時釐定

<sup>4</sup> 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效（少數例外情況除外）

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。

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索菲特酒店。 |

#### 4. 分部報告 – 續

##### (a) 分部收入及業績

##### 截至 2013 年 12 月 31 日止年度

|                        | 東方新天地<br>人民幣百萬元 | 東方經貿城<br>人民幣百萬元 | 東方豪庭公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 綜合<br>人民幣百萬元 |
|------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|
| 分部收入                   | <u>1,075</u>    | <u>922</u>      | <u>129</u>       | <u>584</u>   | <u>2,710</u> |
| 分部溢利                   | <u>858</u>      | <u>681</u>      | <u>63</u>        | <u>162</u>   | <u>1,764</u> |
| 投資物業公允價值增加             |                 |                 |                  |              | 412          |
| 融資成本                   |                 |                 |                  |              | (88)         |
| 酒店物業之減值虧損              |                 |                 |                  |              | (520)        |
| 折舊及攤銷                  |                 |                 |                  |              | (292)        |
| 未分配收入                  |                 |                 |                  |              | 113          |
| 未分配支出                  |                 |                 |                  |              | (122)        |
| 除稅前及與基金單位持有人<br>交易前之溢利 |                 |                 |                  |              | <u>1,267</u> |

##### 截至 2012 年 12 月 31 日止年度

|                        | 東方新天地<br>人民幣百萬元 | 東方經貿城<br>人民幣百萬元 | 東方豪庭公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 綜合<br>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<br>交易前之溢利 |                 |                 |                  |              | <u>4,009</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。

#### 4. 分部報告 – 續

##### (b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

|         | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|---------|------------------|------------------|
| 東方新天地   | 15,550           | 14,867           |
| 東方經貿城   | 14,566           | 14,829           |
| 東方豪庭公寓  | 2,138            | 2,206            |
| 酒店      | 4,871            | 5,581            |
| 分部資產總值  | 37,125           | 37,483           |
| 銀行結餘及現金 | 3,558            | 1,861            |
| 其他資產    | 44               | 44               |
| 綜合資產總值  | 40,727           | 39,388           |

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)、貿易應收款項及若干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、若干設備及若干其他應收款項)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為本集團貢獻逾 10% 的收入。

##### (d) 其他分部資料

###### 截至 2013 年 12 月 31 日止年度

|            | 東方新天地<br>人民幣百萬元 | 東方經貿城<br>人民幣百萬元 | 東方豪庭公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 分部總計<br>人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|----------------|
| 物業、機器及設備折舊 | 1               | 1               | 1                | 7            | 10             |

###### 截至 2012 年 12 月 31 日止年度

|            | 東方新天地<br>人民幣百萬元 | 東方經貿城<br>人民幣百萬元 | 東方豪庭公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 分部總計<br>人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|----------------|
| 物業、機器及設備折舊 | 1               | 1               | 1                | 7            | 10             |

## 財務資料

### 5. 收入

|            | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 投資物業的毛租金收入 | 1,997                   | 1,744                   |
| 經營酒店收入     | 584                     | 775                     |
| 經營服務式公寓收入  | 129                     | 129                     |
| 總計         | <u>2,710</u>            | <u>2,648</u>            |

投資物業的毛租金收入包括人民幣 14 百萬元的或然租金(2012 年：人民幣 26 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 513 百萬元 (2012 年：人民幣 484 百萬元)。

### 6. 租金相關收入

|        | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 服務收入   | 38                      | 39                      |
| 沒收租戶按金 | 7                       | 7                       |
| 其他     | 10                      | 8                       |
| 總計     | <u>55</u>               | <u>54</u>               |

### 7. 其他收入

|        | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行利息收入 | 78                      | 26                      |
| 匯兌收益   | 34                      | -                       |
| 政府補貼   | 12                      | 1                       |
| 其他     | 2                       | 1                       |
| 總計     | <u>126</u>              | <u>28</u>               |

## 財務資料

### 8. 其他營運開支

|            | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 廣告及推廣      | 20                      | 19                      |
| 審計費用       | 1                       | 1                       |
| 營業稅        | 155                     | 151                     |
| 保險         | 6                       | 6                       |
| 租賃代理費用     | 30                      | 32                      |
| 物業管理人費用    | 30                      | 33                      |
| 物業管理費      | 34                      | 42                      |
| 維修及保養      | 119                     | 90                      |
| 其他雜項開支(附註) | 193                     | 215                     |
| 印花稅        | 2                       | 3                       |
| 城鎮土地使用稅    | 3                       | 3                       |
| 房產稅        | 112                     | 112                     |
| 水電及能源費用    | 126                     | 126                     |
|            | <u>831</u>              | <u>833</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

|                            | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 須於五年內全數償還的無抵押<br>銀行貸款之利息開支 | 52                      | 30                      |
| 基金單位持有人貸款之利息開支             | 36                      | 31                      |
|                            | <u>88</u>               | <u>61</u>               |

### 10. 管理人費用

|      | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 基本費用 | 110                     | 112                     |
| 浮動費用 | 37                      | 34                      |
| 收購費用 | -                       | 10                      |
|      | <u>147</u>              | <u>156</u>              |

## 財務資料

### 11. 房地產投資信託基金開支

|          | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|----------|------------------|------------------|
| 受託人費用    | 4                | 4                |
| 法律及專業費用  | 4                | 3                |
| 公共關係有關開支 | 1                | 1                |
| 信託行政開支   | 1                | 2                |
|          | <u>10</u>        | <u>10</u>        |

### 12. 所得稅開支

|           | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 所得稅開支包括：  |                  |                  |
| 當期稅項      |                  |                  |
| - 中國企業所得稅 | 393              | 353              |
| - 預提稅     | 25               | 62               |
| 遞延稅項      | 9                | 695              |
|           | <u>427</u>       | <u>1,110</u>     |

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此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。

### 13. 每基金單位盈利

截至 2013 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 972 百萬元，除以 5,122,313,782 個基金單位(為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,118,346,004 個加上自 2013 年 7 月 1 日至 2013 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 3,967,778 個)計算。

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。

## 財務資料

### 14. 投資物業

|               | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|---------------|------------------|------------------|
| <b>公允價值</b>   |                  |                  |
| 於年初           | 29,660           | 26,860           |
| 添置            | 8                | -                |
| 於損益內確認的公允價值增加 | 412              | 2,800            |
| 於年末           | <u>30,080</u>    | <u>29,660</u>    |

- (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 2013 年 12 月 31 日及 2012 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。

### 15. 物業、機器及設備

|                    | 樓宇           |                 |                 |              |              |
|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
|                    | 酒店<br>人民幣百萬元 | 服務式公寓<br>人民幣百萬元 | 機器及機械<br>人民幣百萬元 | 其他<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
| <b>成本</b>          |              |                 |                 |              |              |
| 於 2012 年 1 月 1 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        |
| 年內添置               | 58           | -               | 2               | 8            | 68           |
| 年內出售               | -            | -               | -               | (21)         | (21)         |
| 於 2013 年 12 月 31 日 | <u>2,076</u> | <u>578</u>      | <u>153</u>      | <u>98</u>    | <u>2,905</u> |
| <b>累計折舊及減值</b>     |              |                 |                 |              |              |
| 於 2012 年 1 月 1 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          |
| 年內撥備               | 110          | 17              | 14              | 20           | 161          |
| 於綜合全面收益表確認的減值虧損    | 128          | -               | -               | -            | 128          |
| 出售時撇銷              | -            | -               | -               | (19)         | (19)         |
| 於 2013 年 12 月 31 日 | <u>373</u>   | <u>48</u>       | <u>37</u>       | <u>30</u>    | <u>488</u>   |
| <b>賬面金額</b>        |              |                 |                 |              |              |
| 於 2013 年 12 月 31 日 | <u>1,703</u> | <u>530</u>      | <u>116</u>      | <u>68</u>    | <u>2,417</u> |
| 於 2012 年 12 月 31 日 | <u>1,883</u> | <u>547</u>      | <u>128</u>      | <u>82</u>    | <u>2,640</u> |

**15. 物業、機器及設備 – 續**

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，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。

於報告期末，美國評值有限公司重新評估酒店的價值，該公司為獨立估值師並擁有合適專業資格及對相關地點的類似物業進行估值的經驗。由於位於瀋陽的酒店物業的估計可收回金額低於其賬面值，管理人確定有關物業經已減值。估值乃透過對酒店的一連串定期現金流量的預測，利用現金流量折現法及 8.5% 的貼現率達至，亦即位於瀋陽的酒店物業（包括土地、酒店樓宇以及機器及機械）的可收回金額。於 2013 年 12 月 31 日，酒店物業的可收回金額估計為人民幣 970 百萬元，而酒店樓宇於出現減值虧損前的賬面值為人民幣 1,490 百萬元，因此於綜合全面收益表確認減值虧損為人民幣 520 百萬元（2012 年：無），其中人民幣 128 百萬元（2012 年：無）為樓宇部分，而人民幣 392 百萬元（2012 年：無）（附註 16）則為酒店物業的土地部分。

**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：

|       | <b><u>2013 年</u></b><br>人民幣百萬元 | <b><u>2012 年</u></b><br>人民幣百萬元 |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | <b>4,278</b>                   | 4,798                          |
| 流動資產  | <b>128</b>                     | 141                            |
|       | <b><u>4,406</u></b>            | <b><u>4,939</u></b>            |

年內，位於瀋陽的酒店物業的土地部分的減值虧損人民幣 392 百萬元（2012 年：無）已於綜合全面收益表內確認。有關詳情載於附註 15。

## 財務資料

### 17. 貿易及其他應收款項

|         | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 貿易應收款項  | 29                      | 27                      |
| 按金及預付款項 | 19                      | 16                      |
| 對供應商墊款  | 2                       | 8                       |
| 應收利息款項  | 8                       | 10                      |
| 其他應收款項  | 2                       | 3                       |
|         | <u>60</u>               | <u>64</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>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 少於或等於一個月 | 28                      | 25                      |
| 一至三個月    | 1                       | 1                       |
| 超過三個月    | -                       | 1                       |
|          | <u>29</u>               | <u>27</u>               |

### 18. 貿易及其他應付款項

|         | <u>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 貿易應付款項  | 84                      | 81                      |
| 預收租金    | 197                     | 188                     |
| 其他 (附註) | 182                     | 172                     |
|         | <u>463</u>              | <u>441</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>2013 年</u><br>人民幣百萬元 | <u>2012 年</u><br>人民幣百萬元 |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 少於或等於三個月 | 76                      | 59                      |
| 超過三個月    | 8                       | 22                      |
|          | <u>84</u>               | <u>81</u>               |

## 19. 基金單位持有人的貸款

於 2012 年 12 月 31 日，該等金額為基金單位持有人滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)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%計息及已分別於 2013 年 1 月 3 日及 2013 年 3 月 24 日悉數償還。於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，根據該循環信貸融資增加提取人民幣 1,035 百萬元的貸款，有關金額為無抵押、按年利率 4.75%至 5.7%計息，亦已悉數償還。

## 20. 銀行貸款

|              | 2013 年<br>人民幣百萬元 | 2012 年<br>人民幣百萬元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 無抵押定期貸款      | 3,243            | 973              |
| 借貸手續費用       | (26)             | (14)             |
|              | <u>3,217</u>     | <u>959</u>       |
| 以上銀行貸款到期日如下： |                  |                  |
| 一年內          | 157              | -                |
| 一年以上但不超過兩年   | 937              | -                |
| 兩年以上但不超過五年   | 2,123            | 959              |
|              | <u>3,217</u>     | <u>959</u>       |
| 減：流動負債項下列示金額 | (157)            | -                |
| 一年後到期金額      | <u>3,060</u>     | <u>959</u>       |

就於 2013 年 12 月 19 日授予本集團以應付本集團一般營運資金需求的 200 百萬港元（相等於人民幣 157 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2013 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 200 百萬港元（相等於人民幣 157 百萬元）（2012 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 2014 年 12 月悉數歸還。

就於 2013 年 11 月 6 日授予本集團以應付本集團根據滙賢控股授予的循環信貸融資結欠的任何未償還款項還款，以及應付本集團一般企業資金需求的 1,525 百萬港元（相等於人民幣 1,200 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2013 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 1,525 百萬港元（相等於人民幣 1,200 百萬元）（2012 年：無）。利息按香港銀行同業拆息加 1.85%的浮動利率計算，並須於 2016 年 11 月悉數歸還。

**20. 銀行貸款 – 續**

就於 2013 年 4 月 22 日授予本集團以應付本集團根據償還滙賢控股授予的循環信貸融資結欠的任何未償還款項還款，以及應付本集團一般企業資金需求的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 943 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2013 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 1,200 百萬港元（相等於人民幣 943 百萬元）（2012 年：無）。利息按香港銀行同業拆息加 1.95% 的浮動利率計算，並須於 2016 年 4 月悉數歸還。

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的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 943 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2013 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 1,200 百萬港元（相等於人民幣 943 百萬元）（2012 年：1,200 百萬港元（相等於人民幣 973 百萬元））。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。

**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 2013 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 27,963 百萬元（2012 年：人民幣 27,914 百萬元）及於 2013 年 12 月 31 日已發行的共 5,164,525,496 個（2012 年：5,076,415,649 個）基金單位計算。

**22. 流動資產／負債淨額**

於報告期末，本集團的流動資產淨額（定義為流動資產總值減流動負債總額）為人民幣 2,329 百萬元（2012 年：流動負債淨額人民幣 68 百萬元）。

**23. 資產總值減流動負債**

於報告期末，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 39,104 百萬元（2012 年：人民幣 37,030 百萬元）。