



**HUI XIAN** REIT

匯賢產業信託

**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

**2013 年報**



## 匯賢產業信託

匯賢產業信託(股份代號：87001)是一家房地產投資信託基金，其信託契約由 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(經日期為2013年5月24日的補充契約修訂)之信託契約(「信託契約」)所構成。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%)。





**HUI XIAN** REIT  
匯賢產業信託

## 目錄

2	財務摘要
3	主席報告
9	管理層討論與分析
31	企業管治
43	關連人士交易
48	權益披露
51	董事資料
57	集團要員資料
58	估值報告
96	受託人報告
97	獨立核數師報告書
99	綜合全面收益表
100	分派表
102	綜合財務狀況表
104	綜合基金單位持有人應佔資產淨值 及非控股權益變動表
105	綜合現金流量表
107	綜合財務報表附註
157	財務資料摘要
159	表現數表
160	投資者日誌
161	公司資料
163	詞彙表

## 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日至 12月31日	2012年1月1日至 12月31日	變幅
總收益(人民幣百萬元)	<b>2,710</b>	2,648	2.4%
物業收入淨額(人民幣百萬元)	<b>1,764</b>	1,671	5.6%
可供分派金額(人民幣百萬元)	<b>1,262</b>	1,208	4.5%
每基金單位分派(人民幣元)	<b>0.2455</b>	0.2392	2.6%
分派收益率	<b>6.36%<sup>(1)</sup></b>	5.76% <sup>(2)</sup>	不適用
分派比率	<b>100%</b>	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)	<b>40,727</b>	39,388	3.4%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	<b>27,963</b>	27,914	0.2%
每基金單位資產淨值(人民幣元)	<b>5.4144</b>	5.4988	-1.5%
債務對資產總值比率	<b>7.9%</b>	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。



甘慶林 主席

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。

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、台北、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。

物業收入淨額	2013年1月至12月 (人民幣百萬元)	2012年1月至12月 (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%
<b>總計</b>	<b>1,764</b>	<b>1,671</b>	<b>5.6%</b>

### 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

\* 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](http://hkex.com.hk)中的「用作計算印花稅的匯率」)

## 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 (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： ➢ 東方廣場北京東方君悅大酒店： 五星級酒店（825間客房） ➢ 瀋陽麗都索菲特酒店： 五星級酒店（590間客房）	北京 瀋陽	204,166 125,420 78,746
(5) 停車場及其他配套設施	• 東方廣場內的 <b>1,901</b> 個停車位	北京	140,289
<b>總計</b>			<b>865,805</b>





# 零售 物業組合

## 東方廣場東方新天地

東方廣場東方新天地建築面積  
超過130,000平方米，  
三層的大型商場網羅約280個國內外  
知名的服飾及生活潮流品牌、  
50多家餐飲店鋪及大型電影院。  
東方新天地是城中集購物、  
餐飲及消閒的一站式商場，  
廣受北京居民及遊客歡迎。

## 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，出租率亦維持高水平，

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%









# 寫字樓 物業組合

## 東方廣場東方經貿城

東方經貿城由8座樓宇組成，  
提供逾309,000平方米的  
甲級寫字樓空間，並擁有  
強大且多元化之租戶基礎，  
滙聚多家跨國及國內的  
頂尖企業以及外國政府機構。

(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平，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%







# 服務式公寓 物業組合

## 東方廣場東方豪庭公寓

東方豪庭公寓由兩棟公寓大樓所組成，合共提供超過600個配備齊全的服務式豪華單位。東方豪庭公寓的租戶可享用多項配套設施，如管家服務、北京東方君悅大酒店內的綠洲俱樂部設施，包括游泳池及健身中心。

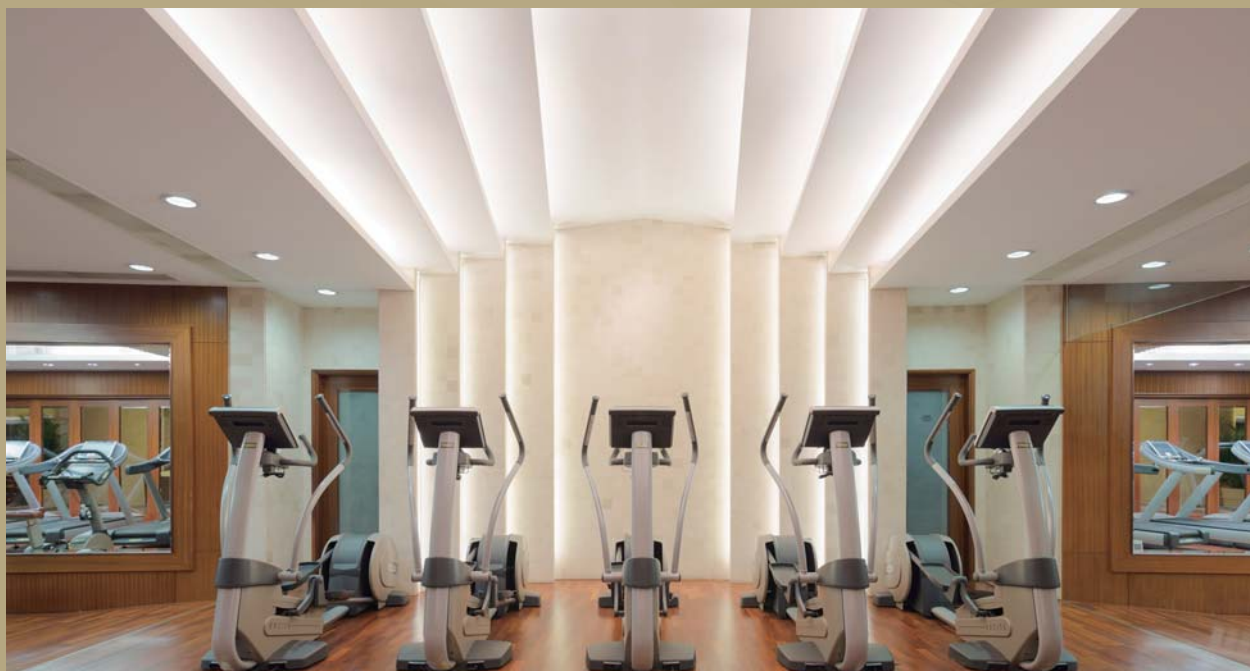
**(3) 服務式公寓物業組合**

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%









# 酒店 物業組合

北京東方君悅大酒店  
瀋陽麗都索菲特酒店

作為東方廣場的其中一部分，北京東方君悅大酒店擁有825間豪華客房及套房，為客人提供一系列的商務及休閒設施。

瀋陽麗都索菲特酒店坐落於瀋陽商業中心，距離桃仙國際機場僅20分鐘車程，深受商旅歡迎。

**(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%
<b>北京東方君悅大酒店</b>	
• 平均入住率	• 54.3%
• 平均每晚房價	• 人民幣1,746元，按年-5.1%
• 平均可出租客房收入	• 人民幣948元，按年-17.4%
<b>瀋陽麗都索菲特酒店</b>	
• 平均入住率	• 41.5%
• 平均每晚房價	• 人民幣680元，按年-17.2%
• 平均可出租客房收入	• 人民幣282元，按年-46.0%

## 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匯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，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。

### 五大承包商

承包商	服務性質	合約價值 (人民幣千元)	百分比
上海嘉榮建設工程有限公司	裝修及維修	55,607	11.6%
北京匯賢企業管理有限公司	物業管理	30,297	6.3%
中國凱悅有限公司	管理服務	18,050	3.7%
北京金正東人力資源顧問有限公司	綜合服務	16,695	3.5%
北京清水百工人力資源管理諮詢服務有限公司	綜合服務	16,436	3.4%
		137,085	28.5%

### 五大房地產代理

房地產代理	服務性質	已付佣金 (人民幣千元)	百分比
華仕兄弟(北京)房地產經紀有限公司	租務	1,031	3.5%
北京中原房地產經紀有限公司	租務	927	3.1%
北京宏成行房地產經紀有限公司	租務	587	2.0%
第一太平戴衛斯物業顧問(北京)有限公司	租務	492	1.7%
北京睿意德房地產經紀有限公司	租務	454	1.5%
		3,491	11.8%



管理人乃為管理匯賢產業信託之目的而成立。管理人致力建立良好企業管治慣例及程序。管理人的企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控制度、對全體基金單位持有人具透明度和問責。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日止年度期間，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》及《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，受證監會公佈的《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。於本報告刊發日期，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條之規定，蔣領峰先生（管理人之執行董事及行政總裁）、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。

### 受託人及管理人之職責

受託人與管理人互相獨立。根據信託契約，受託人以信託形式負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產。

管理人於信託契約下之職責為根據信託契約僅以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託及其資產，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人的利益進行專業管理。

信託契約已根據於2013年5月7日召開的基金單位持有人特別大會上通過之特別決議案作出修訂。有關修訂之詳情，請參閱管理人所刊發日期均為2013年4月12日之公告及通函。

### 管理人董事會

董事會負責管理人之企業管治及整體管理。董事會設立管理目標，並監督有關目標的達成。董事會亦負責規劃匯賢產業信託之策略業務方向及進行風險管理。全體董事會成員均會參與有關企業管治、業務營運及風險、財務表現以及董事提名及檢討的有關事宜。董事會已就管理人及匯賢產業信託建立管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

截至2013年12月31日止年度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(彭宣衛先生為殷先生的替任董事)(非執行董事)；以及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。

### 董事會組成

管理人董事會現時由九名成員組成(其中一名已委任替任董事)其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。

截至2013年12月31日止年度，董事會或其任何委員會之成員概無變動。

董事會須按以下原則組成：

- (1) 董事會主席應為非執行董事；
- (2) 董事會應由具備廣泛之商業經驗，包括基金管理及物業行業之專業知識的董事所組成；及
- (3) 董事會中至少三分之一成員應為獨立非執行董事(按照目前董事會的組成，要求管理人要有至少三名獨立非執行董事)。

獨立非執行董事必須為符合合規手冊所載有關的獨立性準則之個別人士。管理人已收到各獨立非執行董事的書面確認，確定彼等的獨立性。

主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。彼確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁負責管理人及匯賢產業信託的日常管理。彼執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知匯賢產業信託業務的最新資料。

管理人於2013年曾舉行四次董事會會議，各董事就該等董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席率
<b>主席及非執行董事</b>	
甘慶林先生	4/4
<b>執行董事</b>	
蔣領峰先生(行政總裁)	4/4
李智健先生	4/4
<b>非執行董事</b>	
葉德銓先生	4/4
林惠璋先生	4/4
殷可先生	2/4*
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭海泉先生	4/4
李焯芬教授	4/4
蔡冠深博士	2/4
<b>殷可先生之替任董事</b>	
彭宣衛先生	2/2*

\* 殷先生出席四次會議中其中兩次會議，而其餘兩次會議則由其替任董事彭先生出席。

## 委任及罷免董事

根據合規手冊、管理人之組織章程及適用法律，董事(包括根據《證券及期貨條例》委任的負責人員)之委任及罷免乃董事會及管理人股東之事宜。由於管理人乃由證監會根據《證券及期貨條例》第V部授權的持牌人，故委任及罷免任何董事及負責人員必須通知證監會，而委任負責人員需得證監會之事先批准。

## 內部監控

董事會(透過審核委員會)負責審閱匯賢產業信託內部監控制度的效能，其中涵蓋所有重大監控範圍，包括財務、營運和合規監控，以及風險管理職能。董事會已委任內部審核經理，以維持獨立客觀的內部審核功能，並就管理人在營運及內部監控方面的足夠性、效力及效率提交報告。

內部審核經理諮詢管理層(但獨立於管理層)後採用風險為本法編製年度內部審核計劃以供審核委員會省覽。內部審核的審閱側重匯賢產業信託的營運及合規監控，及內部監控制度和合規程序的有效執行。截至2013年12月31日止年度，已進行五次內部審核的審閱。內部審核計劃的成果及內部審核的審閱之重要調查結果會每半年向審核委員會報告。匯賢產業信託已具有充份的監控，亦無重大異常之處，並已悉數施行進一步改善內部監控框架的建議。

### 董事委員會

根據企業管治政策所載條文，董事會有權將其若干職權轉授予董事委員會。董事會已設立三個董事委員會，各具明確職權範圍，以協助董事會履行其職責。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍歸全體董事會，而非委員會。如適用，各董事委員會將就重要決定向董事會報告，或向董事會提交其結論及建議，以供全體董事會審議批准。

該三個董事委員會為：

### 審核委員會

董事會從其成員（僅為非執行董事）中委任管理人審核委員會。審核委員會成員大多數為獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會由獨立非執行董事鄭海泉先生出任主席。委員會其他成員為李焯芬教授及蔡冠深博士（彼等均為獨立非執行董事）及葉德銓先生及殷可先生（彼等為非執行董事）。

審核委員會負責成立及維持充足的內部監控架構，確保財務報表具備質素及可靠。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師及檢討外部審核的成本、範圍及表現方面是否足夠。審核委員會亦確保管理人及匯賢產業信託設有有效的內部監控及風險管理制度，且行之有效。

審核委員會的責任亦包括：

- (1) 每半年審閱管理人及董事的交易；
- (2) 就委任及重新委任董事，及（如屬適用）就建議董事罷免向全體董事會提出推薦建議；
- (3) 審閱所有財務報表及所有外部審核報告，並制定及執行有關委聘外部核數師以提供非核數服務的政策；
- (4) 確保內部審核功能獲得足夠資源，並引導管理層採取合適行動，以糾正已辨識的任何內部監控錯誤或缺陷；
- (5) 協助董事會監察管理人的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- (6) 定期審閱及監察所有關連人士交易及有關連方交易；及
- (7) 定期審閱管理人及匯賢產業信託是否符合法律及監管規定。

審核委員會於截至2013年12月31日止年度曾舉行兩次會議，以(其中包括)考慮及審閱截至2012年12月31日止年度的全年業績、截至2013年6月30日止六個月的中期業績、關連人士交易、外聘核數師報告及內部審核報告。審核委員會於該兩次會議的出席率如下：

審核委員會成員	出席率
鄭海泉先生(委員會主席)	2/2
李焯芬教授	2/2
蔡冠深博士	0/2
葉德銓先生	2/2
殷可先生	2/2

### 披露委員會

披露委員會包括管理人的行政總裁及兩名非執行董事，其中一名為獨立非執行董事。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會亦與管理人的管理層合作，有責任確保有關披露為準確、完整及無誤導成份。於本報告刊發日期，披露委員會成員為蔣領峰先生、葉德銓先生及李焯芬教授。蔣領峰先生為披露委員會主席。

披露委員會的責任包括：

- (1) 審閱公司披露事宜，及有關(但不限於)財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突範疇的公告，並向董事會提供意見；
- (2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及監督匯賢產業信託或其代表向公眾及適用之監管機構發佈資料的持續性、準確性、清晰度、完整性及當前性；
- (3) 於向公眾發佈前或向適用之監管機構存檔前(如適用)，審閱及批准匯賢產業信託或其代表作出之所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；
- (4) 審閱向監管機構存檔之定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- (5) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；及
- (6) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊。

披露委員會於截至2013年12月31日止年度曾舉行兩次會議，以(其中包括)考慮中期及全年業績公告所作披露，以及中期及年度報告所作披露。披露委員會於該兩次會議的出席率如下：

披露委員會成員	出席率
蔣領峰先生(委員會主席)	2/2
葉德銓先生	1/2
李焯芬教授	2/2

### 特定(融資)委員會

特定(融資)委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名為獨立非執行董事。於本報告刊發日期，特定(融資)委員會成員為殷可先生、蔣領峰先生及蔡冠深博士。殷可先生為特定(融資)委員會之主席。

特定(融資)委員會的職責包括根據管理層編製的建議書審閱、考慮及決定或向董事會推薦(視乎情況而定)與對沖政策、融資及重新融資安排和為對沖而涉及之衍生工具交易相關的事宜。

於2013年，特定(融資)委員會並未舉行任何會議。

### 業務風險管理

作為風險管理過程的一部份，董事會按季度或(倘需要)更為經常地開會，並審閱(其中資料包括)匯賢產業信託就相應期內相對所批准預算之財務表現。董事會亦不時檢討匯賢產業信託資產之風險，並按獨立外聘核數師之任何意見行事(如適用)。評估任何業務風險時，董事會將考慮經濟狀況和物業行業風險。為減低風險，管理人將於需要時對沖利率風險，並審慎挑選租戶及於需要時審閱彼等的財務狀況，及為匯賢產業信託維持足夠流動資金。

### 利益衝突

管理人由長江實業(集團)有限公司(「長實」)、ARA Asset Management Limited(「ARA」)及中信証券國際有限公司(「中信証券」)分別擁有其30%、30%及40%的權益。據管理人所深知，於2013年12月31日，長實間接擁有ARA股份約7.84%的權益，並間接持有由ARA全資附屬公司管理的置富產業信託(「置富產業信託」)及泓富產業信託(「泓富產業信託」)的基金單位。

據管理人所悉：

- (a) 長實及其附屬公司(「長江集團」)的主要業務為物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理，以及基建業務投資；
- (b) ARA、其附屬公司及有聯繫公司(「ARA集團」)從事公開上市房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」，包括泓富產業信託和置富產業信託)及私募房地產基金管理業務；及
- (c) 中信証券國際、其控股公司及彼等各自附屬公司(「中信証券集團」)的主要業務包括證券交易、包銷與推薦、自營交易、資產管理及投資銀行顧問服務。

匯賢產業信託(作為一方)與長實集團、ARA集團管理的泓富產業信託、置富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)或會就物業收購及租賃契機而相互競爭。匯賢產業信託(作為一方)與長實集團、ARA集團管理的置富產業信託、泓富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)日後或會互相收購物業或其他資產或進行其他交易。因此，可能會出現有關上述潛在收購、租賃契機及交易的利益衝突。儘管匯賢產業信託與中信証券集團的業務範疇不同，概不保證匯賢產業信託、管理人與中信証券集團不存有利益衝突。尤其是，倘若匯賢產業信託與中信証券集團進行交易，磋商有關交易條款時可能會出現利益衝突。

管理人亦可能因其董事會成員的其他角色而遭受利益衝突。甘慶林先生及葉德銓先生及管理人若干高級行政人員身兼長實集團及／或其聯屬公司的董事及／或高級行政人員。葉德銓先生同時為ARA非執行董事及置富產業信託之管理人的非執行董事。林惠璋先生為ARA主要股東兼董事、泓富產業信託及置富產業信託各自管理人之董事。殷可先生為中信証券集團若干成員公司的董事及高級行政人員。因此，甘先生、葉先生、林先生及殷先生各人在其擔任匯賢產業信託的董事職務及其他董事職務之間的職責上或有衝突。

管理人已實施下列措施以解決及管理上述潛在利益衝突：

- (1) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理匯賢產業信託擁有權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (2) 管理人設有內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連人士交易按符合《房地產投資信託基金守則》的程序及／或條款(或符合證監會施加的豁免條件(如適用))進行及受到監察，同時其他可能出現的其他潛在利益衝突亦受監察；
- (3) 所有利益衝突均由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (4) 管理人的任何董事如對管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

管理人確認有能力獨立於長實集團、ARA集團及中信証券集團，以及ARA集團管理之置富產業信託、泓富產業信託及其他房地產投資信託基金及私募房地產基金之相關業務，並在符合匯賢產業信託及基金單位持有人的最佳利益為原則下，履行並將繼續履行其對匯賢產業信託之職責。

### 與基金單位持有人的通訊

管理人認為，與基金單位持有人有效通訊乃增進投資者關係及投資者了解匯賢產業信託業務表現和策略之關鍵。管理人亦認定，高透明度和及時披露公司資料之重要性，可幫助基金單位持有人和投資者作出知情決定。



匯賢產業信託之基金單位持有人大會為董事會與基金單位持有人提供一個通訊平台。截至2013年12月31日止年度，共舉行兩次大會，包括一次週年大會及一次特別大會，出席率如下：

董事會成員	出席率
<b>主席及非執行董事</b>	
甘慶林先生	2/2
<b>執行董事</b>	
蔣領峰先生(行政總裁)	2/2
李智健先生	2/2
<b>非執行董事</b>	
葉德銓先生	2/2
林惠璋先生	2/2
殷可先生	0/2*
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭海泉先生	2/2
李焯芬教授	0/2
蔡冠深博士	0/2
<b>殷可先生之替任董事</b>	
彭宣衛先生	2/2*

\* 兩次會議由殷先生的替任董事彭先生出席。

匯賢產業信託亦設有網站([www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com))，當中登載匯賢產業信託業務經營和發展、財務資料及其他公司通訊的最新資料。管理人一直積極定期參與新聞發佈會及投資者和分析師會議，以向有興趣的各方提供最新的匯賢產業信託業務表現。

## 匯報及透明度

匯賢產業信託乃根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製截至12月31日止財政年度之賬目。根據《房地產投資信託基金守則》，匯賢產業信託的年報於財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告則於財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據《房地產投資信託基金守則》之規定，管理人須確保適時公佈有關匯賢產業信託之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估匯賢產業信託之狀況。有關公佈由彼等在香港交易及結算所有限公司的網站及匯賢產業信託的網站公佈。

管理人亦會就根據《房地產投資信託基金守則》(或按受託人或管理人的合理意見)須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出通函，或按照信託契約就匯賢產業信託的重大資料發出通函。

### 董事須對財務報表承擔之責任

董事確認彼等須對根據香港財務報告準則、信託契約相關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C所載的相關披露規定而編製財務報表的真實及公平表述負責。

匯賢產業信託截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，彼等對財務報表滙報責任發出之聲明載於本年報第97頁的獨立核數師報告書內。

### 上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，均須遵守《房地產投資信託基金守則》所載之優先購買規定。根據該等規定，基金單位之進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。在上文所述者規限下，基金單位可作為增購房地產的代價予以發行。

### 監管董事或管理人買賣基金單位以及基金單位權益披露的守則

管理人已採用一套監管管理人、管理人的附屬公司或匯賢產業信託之特別目的投資工具的董事、經理及若干高級行政人員、高級職員及僱員(統稱「管理層人士」)因其任職或受聘於管理人、管理人的相關附屬公司或匯賢產業信託之相關特別目的投資工具而很可能管有與匯賢產業信託之證券有關的未公佈股價敏感資料之規則。該等規則載於合規手冊內之監管董事或房地產投資信託基金管理人買賣基金單位守則(「基金買賣守則」)中。當中載有關於管理層人士進行匯賢產業信託證券交易時須計量的行為規定準則，其條款不遜於《上市規則》附錄10所載上市公司董事進行證券交易守則之條款。

如欲買賣匯賢產業信託任何證券的管理層人士，必須首先顧及《證券及期貨條例》第XIII部及第XIV部關於內幕交易及市場失當行為之條文規定，猶如該等條文適用於匯賢產業信託之證券一樣。

管理層人士若知悉或參與任何涉及擬進行收購或出售之磋商或協議而其屬《上市規則》第14章須予公佈交易或屬《房地產投資信託基金守則》項下任何關連人士交易或屬股價敏感資料，則必須在一旦知悉或參與有關情況時即避免買賣匯賢產業信託證券，直至根據《房地產投資信託基金守則》及任何適用《上市規則》對有關資料作適當披露為止。對有關磋商或協定或任何股價敏感資料知情之管理層人士，應提醒並不同樣知情之管理層人士，指出或會有股價敏感資料尚未公佈，以及他們務必不要在相若期間買賣匯賢產業信託的證券。

倘於任何時間管理層人士知悉有關匯賢產業信託任何證券的未公佈股價敏感資料，或倘其未根據基金買賣守則提述之方式獲得交易許可，則管理層人士不得買賣該等證券。此外，除特別情況外，管理層人士不得於公佈匯賢產業信託財務業績的日期及下列期間內買賣匯賢產業信託證券：(a)緊接公佈其年度業績的日期前60日期間，或有關財政年度結算日起至公佈年度業績的日期止期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其季度業績(如有)或半年度業績的日期前30日的期間，或有關季度或半年度期間結算日起至公佈相關業績的日期止期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘管理層人士進行買賣，管理層人士必須遵守基金買賣守則所載的程序。

管理人亦為管理層人士，須遵守的買賣規定與董事須遵守的相同。

經向各管理層人士作特定查詢後，上列各人確認於截至2013年12月31日止年度已遵守基金買賣守則規定的準則。

管理人亦已採納監察董事、管理人的行政總裁及管理人披露權益的程序。《證券及期貨條例》第XV部的條文被視為適用於管理人、董事及管理人的行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及管理人的行政總裁將擁有須公佈權益及須通知聯交所及管理人有關彼等於匯賢產業信託的權益。管理人就此等目的存置登記名冊，並在登記名冊內在該名人士之名義下記錄該項通知之詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。

### 須由基金單位持有人藉特別決議案決定之事宜

根據信託契約，若干事項之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括(但不限於)：(a)管理人就匯賢產業信託的投資政策或策略的改變；(b)於收購組成匯賢產業信託之資產之任何土地後兩年內出售該等土地或任何該等土地之權益、選擇權或權利，或出售持有匯賢產業信託之土地或任何該等土地、選擇權或權利之任何公司之股份；(c)任何基本費用之收費率上調至高於基本費用獲准限額或任何基本收費結構之變更；(d)任何須付管理人之浮動費用上調至高於信託契約所載之收費率或任何浮動費用結構之變更；(e)任何收購費用上調至高於獲准限額或任何收購費用結構之變更；(f)任何出售變現費用上調至高於獲准限額或出售變現費用結構之變更；(g)任何受託人酬金之收費率上調至高於獲准限額或任何受託人酬金結構之變更；(h)信託契約條文之修訂、修改、更改、改動或增補；(i)終止匯賢產業信託；及(j)合併匯賢產業信託。基金單位持有人亦可藉特別決議案(i)罷免匯賢產業信託之核數師及委任其他核數師或(ii)罷免受託人。

除非根據《房地產投資信託基金守則》規定須以特別決議案作出，否則上文以外任何將由基金單位持有人以決議案作出之決定應藉普通決議案作出。規定須藉普通決議案方式批准的該等事宜包括(但不限於)(a)分拆或合併基金單位；(b)於上市日期後發行任何基金單位而令匯賢產業信託市值增加高於50%；(c)於任何財政年度發行任何基金單位令基金單位之總數較上一個財政年度結算時已發行之基金單位總數增加高於20%(或按證監會可不時訂明的其他發行在外基金單位百分比)；(d)除依據首次公開發售或根據信託契約發行基金單位以代替向管理人支付費用或有關將基金單位持有人所得分派進行再投資向其發行基金單位或者供股，向關連人士進行新基金單位之發行(按比例向全體基金單位持有人提出要約的一部分除外)；及(e)管理人就有關收購費用或出售變現費用(須以現金形式付予管理人、須以基金單位形式或者部分以現金及部份以基金單位形式支付)的選擇。辭退管理人或管理人退任時，受託人作出新的匯賢產業信託管理人之委任(如《房地產投資信託基金守則》有此要求(可經任何豁免或寬免予以修訂))須經基金單位持有人通過普通決議案並經證監會事先批准後，方可作實。基金單位持有人亦可藉普通決議案辭退管理人及受託人代表匯賢產業信託根據信託契約委任之任何總估值師。

### 董事資料變動

有關管理人董事的最新資料載於本年報第51頁「董事資料」一節。除在該節所披露者外，董事資料自最近一次刊發中期報告以來概無任何變動。

### 遵從合規手冊

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事項上均已遵守合規手冊的條文。

### 年度報告之審閱

有關截至2013年12月31日止年度之匯賢產業信託的年度報告已由審核委員會及披露委員會審核。

### 已發行之新基金單位

於截至2013年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共21,534,029個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排(有關2012年7月1日至2012年12月31日期間的末期分派及2013年1月1日至2013年6月30日期間的中期分派)選擇代息基金分派的基金單位持有人發行合共66,575,818個新基金單位。

### 基金單位之購買、出售或贖回

於2013年內，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基金單位。

### 基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，截至2013年12月31日止有逾25%已發行及未行使匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

### 豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之若干規定

證監會於2011年4月根據證券及期貨條例第104條認可匯賢產業信託時，就匯賢產業信託與其關連人士之間的若干關連人士交易授出豁免(「該等豁免」)，據此，匯賢產業信託毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定。部分該等豁免於其後經基金單位持有人批准(如有需要)作出修訂及／或延長。授出豁免之條款及條件已於匯賢產業信託2011年的中期報告以及管理人就匯賢產業信託所刊發日期為2011年11月10日、2012年5月22日及2013年5月7日之公佈中披露。

經基金單位持有人批准後，證監會於2013年5月7日就匯賢產業信託集團(即匯賢產業信託及由其持有或控制之其他公司或實體)與中信銀行集團(即中信銀行股份有限公司及其附屬公司)之間的若干銀行及金融服務交易授出新豁免，惟須遵守管理人就匯賢產業信託所刊發日期為2013年5月7日之公告所披露之條款及條件。於截至2013年12月31日止年度，匯賢產業信託已遵守該等豁免及新豁免之條款及條件。

下文載列於截至2013年12月31日止年度所訂立之關連人士交易之資料概要。

### 關連人士交易 — 收入

下表呈列截至2013年12月31日止年度匯賢產業信託獲取收入的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士交易的性質	截至2013年12月31日止年度的收入 人民幣千元
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	3,440
和記環球電訊(廣東)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	695
北京寶苑房地產開發有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	2,661
北京長樂房地產開發有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	2,689

## 關連人士交易

關連人士名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2013年 12月31日 止年度的收入 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	1,171
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	1,421
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	19,328
香港長江實業(集團)有限公司 北京辦事處	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	74
北京尚乘財策諮詢有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	1,276
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	租賃及許用交易	323
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup>	租賃及許用交易	6
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	22,516
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司 北京分公司	重大持有人之控制實體之 附屬公司 <sup>2</sup>	租賃及許用交易	559
東方海外物流(中國)有限公司 北京分公司	重大持有人之控制實體之 附屬公司 <sup>2</sup>	租賃及許用交易	432
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	存款的利息收入	42,618
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	存款的利息收入	13,253
<b>總計</b>			<b>112,462</b>

附註：

- 1 重大持有人為 Hui Xian Cayman 及滙賢控股。
- 2 關涉的關連人士為 Hui Xian Cayman 及滙賢控股之控制實體之附屬公司。
- 3 此公司自2013年11月12日起成為重大持有人Hui Xian Cayman及滙賢控股的有聯繫公司。

「有聯繫者」、「有聯繫公司」、「控制實體」及「重大持有人」詞彙應具有其按《房地產投資信託基金守則》和《證券及期貨條例》所界定的相同涵義。

### 關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2013年12月31日止年度滙賢產業信託須付開支的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與滙賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2013年 12月31日 止年度的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理費	5,755
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理費	8,091
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	互聯網服務費	341
北京屈臣氏個人用品連鎖商店 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	推廣開支	9
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	55
北京屈臣氏蒸餾水有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	40
廣州屈臣氏食品飲料有限公司 北京飲料分公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	356

## 關連人士交易

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2013年 12月31日 止年度的開支 人民幣千元
上海和黃白貓有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	清潔用品	267
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	餐飲服務	45
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	投資研討會贊助	78
中銀保險有限公司北京分公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	保險開支	456
中國人壽財產保險股份公司 北京市分公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	保險開支	1,596
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	貸款利息開支	14,289
滙賢控股有限公司	重大持有人	貸款利息開支	36,392
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	物業管理人費用	30,297
<b>總計</b>			<b>98,067</b>

附註：

1 重大持有人為Hui Xian Cayman 及滙賢控股。



### 獨立非執行董事之確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱所有於截至2013年12月31日止年度進行之關連人士交易的條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款進行(如有可比較之交易)，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(其中適用者)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及(如適用)管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

### 匯賢產業信託核數師之報告

匯賢產業信託之核數師德勤•關黃陳方會計師行受聘根據香港會計師公會發出的《香港核證委聘準則第3000號》「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」，並參考《實務說明》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易發出的核數師函件」就匯賢產業信託的持續關連交易作出報告。核數師已出具其無保留意見函件，內載其就匯賢產業信託於本年報第43至第46頁根據證監會授出之豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下披露規定披露有關租賃及許用交易、物業管理安排、第三方服務、保險交易及其他營運交易以及涉及日常銀行及金融服務的持續關連交易之結果和結論。核數師函件之副本將向證監會提供。

### 管理人、受託人及主要估值師提供服務的條款及報酬

根據《房地產投資信託基金守則》第8.10條附註2，管理人、受託人及匯賢產業信託的主要估值師按照匯賢產業信託組成文件所述而提供的服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。於截至2013年12月31日止年度，匯賢產業信託根據信託契約應付受託人及管理人之費用總額(現金及／或基金單位)分別為人民幣3,675,000元及人民幣146,640,000元。受託人及管理人截至2013年12月31日止年度提供服務的詳情分別載於本年報第107至第108頁之綜合財務報表附註1(b)及1(c)。於截至2013年12月31日止年份應付予匯賢產業信託之主要估值師之費用為人民幣396,000元。

## 權益披露

### 關連人士的權益

於2013年12月31日，以下各人士根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託的權益如下：

名稱	於2013年12月31日		於2013年
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 <sup>1</sup>	6月30日 所持基金單位 數量
Hui Xian (Cayman Islands) Limited <sup>2</sup>	<b>2,190,000,000</b>	<b>42.4%</b>	2,190,000,000
匯賢控股有限公司 <sup>3</sup>	<b>60,000,000</b>	<b>1.16%</b>	60,000,000
長江實業集團有限公司的附屬公司 <sup>4</sup>	<b>342,294,809</b>	<b>6.63%</b>	322,819,286
和記黃埔有限公司的附屬公司 <sup>5</sup>	<b>148,218,019</b>	<b>2.87%</b>	143,587,048
中國銀行股份有限公司的附屬公司 <sup>6</sup>	<b>148,125,000</b>	<b>2.87%</b>	148,125,000
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 <sup>7</sup>	<b>305,551,000</b>	<b>5.92%</b>	276,491,000
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 <sup>8</sup>	<b>59,250,000</b>	<b>1.15%</b>	59,250,000
中信証券國際有限公司的附屬公司 <sup>9</sup>	<b>2,000,000</b>	<b>0.04%</b>	6,919,652
ARA Asset Management Limited 的附屬公司 <sup>10</sup>	<b>6,804,889</b>	<b>0.13%</b>	5,304,889

附註：

詞彙有聯繫公司、關連人士、控制實體、控股公司及重大持有人於《房地產投資信託基金守則》或《證券及期貨條例》界定。

1. 按照於2013年12月31日已發行的基金單位總數5,164,525,496個計算。
2. Hui Xian Cayman為匯賢控股有限公司(「匯賢控股」)的直接全資附屬公司，根據《房地產投資信託基金守則》被視為持有匯賢控股持有的60,000,000個基金單位。於2013年12月31日，由於Hui Xian Cayman持有匯賢產業信託已發行基金單位的10%以上，故根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的重大擁有人，並因此被視為匯賢產業信託的關連人士。
3. 匯賢控股由六名投資者組成的財團最終擁有。該等投資者包括長江實業集團有限公司(「長實」)(約佔33.4%)、和記黃埔有限公司(「和黃」)(約佔17.9%)、中國銀行股份有限公司(約佔19.8%)、東方海外(國際)有限公司(約佔7.9%)、中國人壽保險(集團)公司(約佔19.8%)及Cranwood Company Limited(約佔1.2%)。匯賢控股為Hui Xian Cayman的控股公司，並根據《房地產投資信託基金守則》被視為持有Hui Xian Cayman持有的2,190,000,000個基金單位。於2013年12月31日，由於匯賢控股被視為持有其全資附屬公司Hui Xian Cayman持有的2,190,000,000個基金單位，同時本身直接持有60,000,000個基金單位，因此合共持有匯賢產業信託已發行基金單位的10%以上，故根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的重大擁有人，並因此被視為匯賢產業信託的關連人士。

4. 該等附屬公司即 Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」) (於2013年12月31日持有275,262,033個基金單位及於2013年6月30日持有266,661,659個基金單位)、Wisdom Ally Limited (「Wisdom Ally」) (於2013年12月31日持有60,056,794個基金單位及於2013年6月30日持有50,852,738個基金單位)及 Wealth Finder Limited (「Wealth Finder」) (於2013年12月31日持有6,975,982個基金單位及於2013年6月30日持有5,304,889個基金單位)，均為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人於2013年12月31日獲得的資料：

- (i) 由於Noblecrown有權於滙賢控股股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，故此被當作於 Hui Xian Cayman 及滙賢控股持有的基金單位總數中擁有權益；
  - (ii) 長實及長實擁有 Noblecrown 股本中的權益的各中間控股公司(即 Cheung Kong (China Property Development) Limited、長江中國地產有限公司、Cheung Kong (China Property) Limited、長江實業(中國)有限公司及 Cheung Kong Investment Company Limited)被當作於 Noblecrown 擁有權益的基金單位中擁有權益；
  - (iii) Cheung Kong Investment Company Limited (Wisdom Ally 及 Wealth Finder 為其間接全資附屬公司)亦被當作於 Wisdom Ally 及 Wealth Finder 分別持有的基金單位中擁有權益；
  - (iv) 鑒於長實持有上述中間控股公司(藉此持有 Noblecrown)、Wisdom Ally、Wealth Finder 及和黃的權益，故此長實被當作於 Noblecrown、Wisdom Ally、Wealth Finder 及和黃(如下文附註5所披露，和黃的權益乃透過 Heathcliff Developments Limited 持有)持有的基金單位中擁有權益；及
  - (v) 李嘉誠先生、Li Ka-Shing Unity Holdings Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited 亦被當作於長實擁有權益的同樣基金單位中擁有權益。
5. 該附屬公司即 Heathcliff Developments Limited，為滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司。
6. 該附屬公司即 Lucky Star International Holdings Inc.，為滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司。
7. 該等附屬公司即 Po Lian Enterprises Limited 及中國人壽保險(海外)股份有限公司，均為滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司。
8. 該附屬公司即 Far Gain Investment Limited，為滙賢控股的控制實體。
9. 該附屬公司即 CSI REITs Investment Management Company Limited，中信證券國際有限公司的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的40%投票權。
10. 該附屬公司即ARA Hui Xian (Holdings) Limited，ARA Asset Management Limited 的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的30%投票權。

## 權益披露

### 管理人權益

於2013年12月31日，管理人持有滙賢產業信託的7,393,826個基金單位（2013年6月30日：12,025,072個基金單位）。

### 管理人的董事、高級行政人員及高級職員的權益

於2013年12月31日，下列人士均為管理人董事、高級行政人員或高級職員，因此按照《房地產投資信託基金守則》為滙賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，持有或擁有滙賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	於2013年12月31日 持有基金單位數量	於2013年6月30日 持有基金單位數量
甘慶林	649,371 <sup>1</sup>	629,082 <sup>1</sup>
葉德銓	400,000 <sup>2</sup>	400,000 <sup>2</sup>
蔣領峰	54,977 <sup>3</sup>	53,260 <sup>3</sup>
班唐慧慈	108,609 <sup>4</sup>	105,216 <sup>4</sup>
許統強	27,000 <sup>5</sup>	27,000 <sup>5</sup>

附註：

1. 該等基金單位由管理人之主席兼非執行董事甘慶林先生作為被動受託人持有，此乃由甘慶林先生自願披露。
2. 該等基金單位由管理人之執行董事葉德銓先生作為實益擁有人所擁有。
3. 該等基金單位由管理人之執行董事兼行政總裁蔣領峰先生作為實益擁有人所擁有。
4. 該等基金單位由管理人之副行政總裁班唐慧慈女士作為實益擁有人所擁有。
5. 該等基金單位由管理人之營運總監許統強先生作為實益擁有人所擁有。

除上文披露者外，管理人並無知悉滙賢產業信託的任何關連人士於2013年12月31日持有滙賢產業信託的任何基金單位。

**甘慶林**，67歲，為滙賢房託管理有限公司之創辦主席及非執行董事，亦為北京東方廣場有限公司之創辦主席。

自1990年代初，甘先生一直監督東方廣場的成長，由初期策劃、設計、施工，及至把東方廣場發展為現今亞洲頂尖商業建築群之一。在甘先生的領導下，東方廣場的管理團隊以資深及能幹見稱，善於策劃租戶組合、洽談租約、市場推廣及宣傳。

甘先生自1993年開始一直擔任長江實業(集團)有限公司(「長江集團」)副董事總經理及於2013年3月起出任長江集團執行委員會委員，累積豐富的中港房地產經驗。於中國內地，甘先生除了管理東方廣場外，還同時參與位於北京、上海、重慶及成都等不同城市的地產發展項目。

甘先生同時為長江基建集團有限公司之集團董事總經理。甘先生於1996年促成該公司成功上市後，一直監督該公司的業務發展，包括位於中國的投資項目。

此外，甘先生為長江生命科技集團有限公司總裁及行政總監，及和記黃埔有限公司執行董事(兩間公司均於香港聯交所主板上市)。甘先生加入長江集團前，曾於多家美國大型跨國公司擔任高級及區域性職務超過20年。

甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會顧問，並為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

**蔣領峰**，47歲，為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)之執行董事及行政總裁，以及管理人之披露委員會成員及特定(融資)委員會成員，由2012年7月1日起生效。蔣先生亦為管理人之負責人員。

蔣先生現擔任中外合作合營企業北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)總經理一職。滙賢產業信託通過北京東方廣場公司投資持有北京東方廣場。蔣先生於2001年加入北京東方廣場公司，出任旗下東方豪庭公寓總經理，並於2005年兼任東方經貿城總經理。彼於2006年成為整個東方廣場項目的業務發展總經理，及後於2009年晉升為北京東方廣場公司總經理。在加盟北京東方廣場公司前，蔣先生曾駐上海七年，為世邦魏理仕於上海設立中國內地首家分公司，並擔任總經理一職。蔣先生具備超過20年的房地產工作經驗，當中涵蓋寫字樓、零售及住宅物業。彼曾參與遍及中國內地超過20個房地產項目的銷售、租賃及市場推廣工作，地點包括上海、廣州、深圳、杭州和惠州。蔣先生同時亦為瀋陽麗都商務有限公司之董事。

蔣先生持有工商管理學士學位(主修財務金融)及工商管理碩士學位。

**李智健**，51歲，目前為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)的執行董事及負責人員，自滙賢產業信託單位於2011年4月在香港聯合交易所有限公司上市至2011年8月彼獲委任為管理人的投資總監及負責人員之前，一直擔任管理人的副營運總監(酒店)。李先生於1998年加入長江實業(集團)有限公司(「長江集團」)，其職責包括評核中國酒店及相關物業發展的新投資機會、與中國地方機關聯繫、就項目融資及財務重組與銀行合作，以及監督集團旗下各酒店的營運。彼並負責於2012年初納入滙賢產業信託集團旗下的瀋陽麗都索菲特酒店(前稱瀋陽麗都喜來登飯店)的投資。李先生同時亦為瀋陽麗都商務有限公司之董事長及北京東方廣場有限公司之董事。

李先生在會計、酒店管理及物業發展方面累積超過28年經驗。彼加入長實集團之前曾效力多個酒店管理集團、房地產投資公司，以及容永道會計師事務所。李先生持有社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員、香港會計師公會會計師及中國註冊會計師協會會員。李先生為中國人民政治協商會議(瀋陽市)委員。

**葉德銓**，61歲，為滙賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生自1993年起出任長江實業(集團)有限公司執行董事，並於2005年起出任副董事總經理及2013年3月出任執行委員會委員。葉先生身兼長江基建集團有限公司之執行董事和副主席，以及長江生命科技集團有限公司之高級副總裁和投資總監。

葉先生亦擔任 TOM 集團有限公司、ARA Asset Management Limited (於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、中國航空工業國際控股(香港)有限公司、瑞年國際有限公司及首長國際企業有限公司之非執行董事。上述所有公司均為上市公司。

葉先生同時任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事，以及Suntec REIT(於新加坡上市)管理人 ARA Trust Management (Suntec) Limited 之董事。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

**林惠璋**，57歲，分別於2010年12月21日與2011年4月29日起出任滙賢房託管理有限公司的非執行董事及滙賢投資有限公司的董事。林先生自 ARA Asset Management Limited (ARA) 成立以來，一直擔任ARA行政總裁兼執行董事。彼亦為置富資產管理有限公司(置富產業信託之管理人)、ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託(在新加坡上市)之管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託之管理人)、Am ARA REIT Managers Sdn. Bhd. (AmFIRST REIT(在馬來西亞上市)之管理人)以及ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited (凱詩物流信託(在新加坡上市)之管理人)。林先生為APM Property Management Pte. Ltd.，新達新加坡國際會展中心有限公司和 Management Corporation Strata Title Plan No. 2197(新達城)管理委員會的主席。

此外，林先生亦為德華工業控股有限公司(在新加坡上市)的獨立董事及薪酬委員會之主席。林先生亦為新加坡中華總商會產業委員會之主席，中華總商會產業私人有限公司之理事及中華總商會資產信託局之董事。此外，林先生亦為新加坡財政部估值檢討委員會董事及新加坡國立大學房地產系顧問委員會委員。

林先生於房地產方面擁有超過30年經驗亦屢獲殊榮。近期獲頒獎項包括安永會計師事務所所頒授的第11屆安永新加坡企業家大獎(Ernst & Young Entrepreneur of the Year Singapore)以及Singapore Business Times及DHL頒授的年度傑出總裁獎(the Outstanding CEO of the Year 2011)。此外，林先生與ARA董事亦被獲頒2012年新加坡企業大獎之最佳管理董事會(金)獎。

林先生持有新加坡國立大學頒授之機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

**殷可**，50歲，自2010年12月21日起出任滙賢房託管理有限公司的非執行董事。他為中信證券國際有限公司之行政總裁、執行董事兼董事長，亦為中信證券股份有限公司(一家於中國成立之公司，其A股及H股分別於上海證券交易所及香港聯交所上市)之執行董事及副董事長。此外，殷先生為香港聯交所主板上市公司中信泰富有限公司的非執行董事。殷先生的職業生涯始於創立深圳證券交易所，當時擔任深圳證券交易所行政總裁秘書。他曾出任中信大錳控股有限公司及大昌行集團有限公司(為香港聯交所主板上市公司)之非執行董事、君安證券有限責任公司之執行董事、國泰君安證券有限責任公司之執行董事、聯合證券有限責任公司之執行董事兼總裁、ACT360 Solutions Limited 之董事、建信基金管理有限責任公司之董事、中信資本控股有限公司之董事兼副行政總裁以及中興-瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司之董事。殷先生具備中國及海外豐富的投資銀行經驗，亦積極參加不同專業組織，其中包括中國證券業協會及深圳證券業協會。

殷先生於浙江大學取得電子工程學士學位及經濟學碩士學位。

**彭宣衛**，54歲，自2012年10月1日起生效為滙賢房託管理有限公司的非執行董事及審核委員會與特定(融資)委員會成員的殷可先生的替任董事。

彭先生為中信證券國際有限公司(「中信證券」)資本管理部執行董事及中信信惠國際資本有限公司的董事，彭先生現時亦擔任滙賢房託管理有限公司唯一直接股東World Deluxe Enterprises Limited的董事，而World Deluxe Enterprises Limited的已發行股本則由中信證券集團、長江實業(集團)有限公司集團及ARA Asset Management Limited集團擁有。他曾由中信證券借調到滙賢房託管理有限公司出任執行董事、負責人員及財務總監直至2012年9月30日。

彭先生在開展其資本市場職業生涯前在特許測量師行和物業顧問行工作並累積了豐富經驗。他在1989年加入嘉富遠東有限公司，及後在多間金融機構包括霸菱證券(香港)有限公司、野村總研(香港)有限公司及野村國際(香港)有限公司身居要職。於2001年他轉職至資產管理範疇，負責管理公共及私人基金。

彭先生持有法律學士學位、工商管理碩士學位、應用財務學碩士學位及哲學博士學位。

**鄭海泉**，65歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。鄭先生為前滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問，現時亦是鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、中電控股有限公司、中國民生銀行股份有限公司、上海實業控股有限公司及永泰地產有限公司(該等公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之獨立非執行董事。彼曾任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席。在過去三年內，鄭先生亦曾任滙豐控股有限公司執行董事、滙豐中國翔龍基金非執行董事及太古地產有限公司獨立非執行董事。

鄭先生現為「香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會」主席、離職公務員就業申請諮詢委員會委員、香港公益金名譽副會長及香港中文大學校董會主席，其亦為中國人民政治協商會議(「政協」)第11屆全國委員會委員，政協北京市第11屆委員會高級顧問。彼曾任證券及期貨事務監察委員會程式覆檢委員會主席、香港政府首長級薪俸及服務條件常務委員會委員主席、香港金融管理局外滙基金諮詢委員會委員及中國銀行業協會副會長。

彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

**李焯芬**，68歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。李教授為香港大學岩土工程講座教授及香港大學專業進修學院院長，中國工程院院士。彼身兼路易十三集團有限公司(前稱保華建業集團有限公司)獨立非執行董事。

李教授為蜚聲國際的岩土工程專家。李教授曾任多個中國及海外能源和基建項目的顧問及技術顧問，包括建設長江三峽大壩。彼於1994年加盟香港大學以前，曾於加拿大安大略省電力公司工作逾20年。彼曾參與多項



大壩及核電廠的設計工作。同時曾就世界各地多個能源及基建項目，擔任多個國際組織的顧問專家，包括聯合國發展計劃、世界銀行、亞洲發展銀行等。

李教授現任香港中國文化促進中心理事會主席、福慧慈善基金會會長、西九文化區管理局董事局成員、以及策略發展委員會會員。彼亦為共建維港委員會前主席、衛奕信勳爵文物信託理事會主席、香港獸醫管理局前主席，並曾任文化委員會委員。

李教授於土木工程方面取得的傑出成就廣獲確認，並於2001年獲加拿大工程院頒授 KY Lo 獎章，同時亦於2003年獲選為中國工程學院院士，以表揚其於土木工程方面的貢獻。彼於2003年獲香港政府委任為太平紳士，並於2005年及2013獲頒銀紫荊勳章及金紫荊勳章。

李教授於香港大學畢業，持有土木工程學士學位，其後獲香港大學頒授碩士學位以及加拿大西安大略大學博士學位，主修岩土工程。2005年獲美國富布爾特傑出學人獎 (Fulbright Distinguished Scholar)。此外亦獲多間大學頒授榮譽理學博士學位，包括加拿大西安大略大學(2006年)、英國普利茅斯大學(2012年)及英國愛丁堡龍比亞大學(2012年)。李教授於2008年獲頒香港工程師學會金獎章並於2010年獲該學會選為選為工程界翹楚 (Hall of Fame)。

**蔡冠深**，56歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。蔡博士現為新華集團主席、多倫多上市的新華國際金融有限公司(Sunwah International Limited 前稱滙富國際控股有限公司)主席、香港上市的新華金融控股有限公司(前稱滙富金融控股有限公司)主席、越南VinaCapital 主席、新華科技集團主席及新華傳媒集團主席。蔡博士在金融服務業務、食品行業、房地產發展、國際貿易及科技業務擁有豐富經驗。

蔡博士為全國政協委員及全國政協教科文衛體委員會副主任，並身兼多個公職，包括香港中華總商會永遠名譽會長、全國工商聯合會常委、中國科學院院長經濟顧問、香港貿易發展局理事會理事、港日經濟合作委員會主席、香港越南商會會長、中印軟件協會主席、中國香港以色列民間科技合作及促進中心主席。蔡博士亦為多間大學校董會或顧問委員會成員，包括香港中文大學聯合書院、香港科技大學、香港理工大學、澳門大學、復旦大學、南京大學及遼寧東北大學。

## 董事資料

蔡博士為太平紳士，獲香港特區政府頒發銅紫荊星章。他亦獲世界華人協會頒發世界傑出華人獎。同時，他亦分別獲廣州、瀋陽、武漢、井岡山、中山及張家界頒授榮譽市民或顧問稱號。

蔡博士於2005年獲美國密歇根州立大學 (Michigan State University) 頒授榮譽人文博士，於2007年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜。他於2009年獲英國格拉摩根大學 (University of Glamorgan) 頒發名譽教授榮銜，於2011年10月獲香港嶺南大學頒授榮譽社會科學博士及2013年獲越南國立河內大學頒授榮譽博士學位。

**班唐慧慈**為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)的副行政總裁，她亦為北京東方廣場有限公司及瀋陽麗都商務有限公司之董事。班女士並擔任長江實業(集團)有限公司、長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司的企業事務總監。她亦為香港公益金董事。她自90年代初已一直參與東方廣場項目開業前之租務及籌備工作。班女士持有工商管理學士學位。

**黎慧妍**為管理人的財務總監及負責人員，她亦為北京東方廣場有限公司的財務總監及瀋陽麗都商務有限公司董事。黎女士於2000年加盟北京東方廣場有限公司擔任財務經理一職，效力至今，於會計及審計方面累計超過24年經驗。黎女士持有工商管理學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

**許統強**為管理人的營運總監及負責人員，以及北京東方廣場有限公司的董事。於2012年加入管理人之前，許先生曾於北京負責管理一項佔地170,000平方米的混合式發展項目，而長江實業(集團)有限公司為該發展項目的共同擁有人之一。該發展項目包括酒店、寫字樓、住宅公寓及零售設施。許先生於會計、酒店及物業管理方面累積超過30年經驗，並持有工商管理碩士學位。

**謝俊偉**為管理人的內部核數經理。謝先生亦為長江實業(集團)有限公司內部審計部高級經理。他於審計方面累積超過20年經驗。謝先生持有工商管理碩士學位、資訊系統管理學理學碩士學位、投資管理學理學碩士學位及普通法法學碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會計師。

**方姿霖**為管理人的合規經理。方女士同時在長江基建集團有限公司擔任高級法律事務經理一職。她於法律及合規、收購合併以及項目結構和融資方面累積超過16年經驗。方女士於1997年成為香港高等法院律師。

**麥心韻**為管理人的法律經理及公司秘書，以及瀋陽麗都商務有限公司之董事。麥女士持有法律學士學位、國際法碩士學位和財務學理學碩士學位。她於1993年取得香港和英格蘭及威爾斯之律師資格。麥女士於法律和公司秘書實務方面擁有超過20年的經驗。

# 估值報告



敬啟者：

參考編號：13/0944

我們謹遵照滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司作出之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)北京市東城區東長安街1號東方廣場(「該物業」)之物業權益進行估值。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2013年12月31日(以供會計用途)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，並釐清就該物業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資產或負債交易估算款額」。

市場價值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

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。

## 估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考北京東方廣場有限公司提供的租期明細表及酒店營運報表，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入住水平、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，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。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。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。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 貴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。

## 業權文件

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 貴公司提供的資料。

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。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

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 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、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 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，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。

我們曾視察列於隨附估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。

### 備註

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。

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「香港測量師學會估值準則(2012年版)」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

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  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
3樓303室

德意志信託(香港)有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

列位董事 台照

代表

美國評值有限公司

房地產估值部

陳勁翔

MRICS, MHKIS, RPS (GP) · MCIREA, CFA

副總裁

謹啓

2014年2月21日

附註： 陳勁翔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18年經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

## 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	109,924.1平方米 <sup>附註1</sup>
	<i>附註1</i> ：按照下文有關國有土地使用證所列，東方廣場地盤面積為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。
註冊擁有人	北京東方廣場有限公司
建築樓面面積	按北京東方廣場有限公司提供的資料，建築樓面面積的明細分析如下：

用途	建築樓面面積 (概約平方米)
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)	116,712 <sup>附註2</sup>
<b>總計：</b>	<b>763,482<sup>附註3</sup></b>

*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，東方廣場總建築樓面面積為763,480.35平方米(不包括人防工程24,474平方米)。



可出租面積

根據北京東方廣場有限公司提供的資料，可出租面積的明細分析如下：

用途	可出租面積 (概約平方米)
購物商場	76,580
寫字樓	298,330
服務式公寓	81,098
<b>總計：</b>	<b>456,008</b>

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

2013年12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

用途	現況下的資本值 (人民幣)
購物商場	15,250,000,000
寫字樓	14,550,000,000
服務式公寓	2,280,000,000
酒店	3,710,000,000
地庫(P1至P4層)	280,000,000
<b>總計：</b>	<b>36,070,000,000</b>

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。下文詳載北京東方廣場各主要部分的資料。

## 估值證書

### 零售部分 — 購物商場

物業	概況及年期	佔用情況	估計淨物業估 概約收益率	於2013年 12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	<p>該物業包括綜合發展項目的購物商場、寫字樓及地庫部分，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>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76,580平方米。購物商場部分於2000年落成。</p> <p>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。</p>	<p>根據我們獲提供日期為2013年12月31日的租賃明細表，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2021年11月30日，每月的租金收入合共約人民幣79,169,873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。</p> <p>多個廣告空間按多份協議出租，租期介乎約1個月至1年，最後到期日為2015年1月，2013年的平均每月收入約人民幣1,000,000元。</p> <p>該物業購物商場部分於2013年12月31日的出租率約99.1%。</p>	5.9%	15,250,000,000

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平方米的樓宇。
4. 據北京東方廣場有限公司的意見·於我們的估值日期·以下他項權利已經解除：
  - i). 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)·佔地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。
  - ii). 根據北京市國土資源管理局於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)·佔地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。
  - iii). 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)·房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
  - iv). 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)·房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
5. 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。
6. 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)。2013年的平均每月營業額租金約為人民幣1,200,000元。
7. 購物商場部分的估計淨物業收益率乃按北京東方廣場有限公司提供2013年12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。
8. 按北京東方廣場有限公司提供的租務資料·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	75,882	99.1
空置	698	0.9
<b>總計</b>	<b>76,580</b>	<b>100.0</b>

租約開始的分析

年份	已出租		概約月租 <sup>附註2</sup> (人民幣)	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
	可出租面積 <sup>附註1</sup> (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2001年	2,801	3.7	249,458	0.3	2	0.7
2002年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2003年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2004年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2005年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2006年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2007年	4,402	5.8	2,134,300	2.7	4	1.5
2008年	2,991	3.9	1,035,000	1.3	1	0.4
2009年	2,665	3.5	2,711,100	3.4	4	1.5
2010年	2,035	2.7	1,870,300	2.4	6	2.3
2011年	13,165	17.3	17,063,767	21.6	52	19.5
2012年	24,859	32.8	28,184,243	35.6	85	32.0
2013年	22,604	29.8	25,921,705	32.7	111	41.7
2014年	360	0.5	0.0	0.0	1	0.4
<b>總計</b>	<b>75,882</b>	<b>100.0</b>	<b>79,169,873</b>	<b>100.0</b>	<b>266</b>	<b>100.0</b>

租約屆滿的分析

年份	已出租		概約月租 附註2 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目 附註3	佔總租約數目 概約百分比
	可出租面積 附註1 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2013年	2,942	3.9	3,967,437	5.0	14	5.3
2014年	15,588	20.5	24,283,986	30.7	79	29.7
2015年	19,230	25.4	19,747,445	24.9	81	30.4
2016年	18,415	24.3	18,060,555	22.8	68	25.5
2017年	14,490	19.1	9,947,860	12.6	12	4.5
2018年	2,607	3.4	1,927,490	2.4	9	3.4
2019年	710	0.9	769,250	1.0	1	0.4
2020年	455	0.6	258,100	0.3	1	0.4
2021年	1,445	1.9	207,750	0.3	1	0.4
<b>總計</b>	<b>75,882</b>	<b>100.0</b>	<b>79,169,873</b>	<b>100.0</b>	<b>266</b>	<b>100.0</b>

租約年期的分析

年份	已出租		概約月租 附註2 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目 附註3	佔總租約數目 概約百分比
	可出租面積 附註1 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
一年或以下	373	0.5	531,537	0.7	7	2.6
一年以上，及至兩年	6,090	8.0	9,948,680	12.5	51	19.2
兩年以上，及至三年	25,237	33.3	37,490,169	47.3	145	54.5
三年以上，及至四年	5,097	6.7	7,105,199	9.0	13	4.9
四年以上，及至五年	20,508	27.0	15,666,630	19.8	31	11.7
五年以上，及至六年	6,212	8.2	4,329,850	5.5	9	3.4
六年以上，及至七年	4,460	5.9	2,685,800	3.4	3	1.1
七年以上，及至八年	4,106	5.4	1,025,050	1.3	4	1.5
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	998	1.3	137,500	0.2	1	0.4
十年以上	2,801	3.7	249,458	0.3	2	0.7
<b>總計</b>	<b>75,882</b>	<b>100.0</b>	<b>79,169,873</b>	<b>100.0</b>	<b>266</b>	<b>100.0</b>

附註1：於估值日期，總已出租可出租面積約75,882平方米包括租期尚未開始面積約360平方米的租約以及租期已經開始面積約75,552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88,300元。

附註3：於估值日期，合共266份租約中，265份的租期已經開始，1份的租期尚未開始。

9. 我們在市場上得悉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	交易要約日期	價格 (人民幣/平方米 按建築樓面面積) (概約)
銀河Soho(零售部分)	朝陽區	2012年	要價	2013年第四季	第1層：130,000(平均)
新中關購物中心	海澱區	2006年	要價	2013年第四季	第1層：100,000(平均)
西單商場	西城區	1991年	要價	2013年第四季	第1層：165,000(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2013年 12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	該物業包括綜合發展項目的購物商場、寫字樓及地庫部分，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298,330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。	根據我們獲提供日期為2013年12月31日的租賃明細表，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2023年3月31日，每月的租金收入合共約人民幣70,547,051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9.0年，最後到期日為2014年5月，2013年的平均每月收入約人民幣208,000元。	5.1%	14,550,000,000
		該物業寫字樓部分於2013年12月31日的出租率約97.7%。		

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. 據北京東方廣場有限公司的意見，於我們的估值日期，以下他項權利已經解除：
  - i). 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)，佔地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。
  - ii). 根據北京市國土資源管理局於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)，佔地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。
  - iii). 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京房地證市港澳臺字第008266號)，房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
  - iv). 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京房地證東字第002681號)，房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
5. 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。
6. 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
7. 寫字樓部分的估計淨物業收益率乃按北京東方廣場有限公司提供2013年12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。
8. 按北京東方廣場有限公司提供的租務資料，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	291,454	97.7
自用	2,419	0.8
空置	4,457	1.5
<b>總計</b>	<b>298,330</b>	<b>100.0</b>

租約開始的分析

年份	已出租		概約月租 <sup>附註2</sup> (人民幣)	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
	可出租面積 <sup>附註1</sup> (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2007年	2,995	1.0	503,160	0.7	1	0.2
2008年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2009年	2,180	0.8	417,535	0.6	7	1.2
2010年	5,613	1.9	719,888	1.0	6	1.0
2011年	26,565	9.1	5,801,271	8.2	57	10.0
2012年	89,180	30.6	24,449,949	34.7	173	30.2
2013年	158,513	54.4	38,655,248	54.8	306	53.5
2014年	6,408	2.2	0	0.0	22	3.9
<b>總計</b>	<b>291,454</b>	<b>100.0</b>	<b>70,547,051</b>	<b>100.0</b>	<b>572</b>	<b>100.0</b>

租約屆滿的分析

年份	已出租		概約月租 <sup>附註2</sup> (人民幣)	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
	可出租面積 <sup>附註1</sup> (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2013年	21,888	7.5	4,260,657	6.0	21	3.7
2014年	100,691	34.6	23,188,890	32.9	181	31.6
2015年	89,517	30.7	22,989,160	32.6	192	33.5
2016年	58,044	19.9	15,417,719	21.8	137	24.0
2017年	16,311	5.6	3,366,697	4.8	34	5.9
2018年	3,579	1.2	960,512	1.4	5	0.9
2019年	571	0.2	148,460	0.2	1	0.2
2020年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2021年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2022年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2023年	853	0.3	214,956	0.3	1	0.2
<b>總計</b>	<b>291,454</b>	<b>100.0</b>	<b>70,547,051</b>	<b>100.0</b>	<b>572</b>	<b>100.0</b>

租約年期的分析

年份	已出租		概約月租 <sup>附註2</sup> (人民幣)	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
	可出租面積 <sup>附註1</sup> (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
一年或以下	9,625	3.3	1,805,163	2.6	9	1.6
一年以上，及至兩年	122,347	42.0	28,375,777	40.2	221	38.6
兩年以上，及至三年	114,247	39.2	29,775,449	42.2	260	45.4
三年以上，及至四年	19,112	6.6	4,533,049	6.4	49	8.6
四年以上，及至五年	19,662	6.7	4,635,037	6.6	27	4.7
五年以上，及至六年	2,613	0.9	704,460	1.0	4	0.7
六年以上，及至七年	2,995	1.0	503,160	0.7	1	0.2
七年以上，及至八年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
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	853	0.3	214,956	0.3	1	0.2
十年以上	0	0.0	0	0.0	0	0.0
<b>總計</b>	<b>291,454</b>	<b>100.0</b>	<b>70,547,051</b>	<b>100.0</b>	<b>572</b>	<b>100.0</b>

附註1：於估值日期，總已出租可出租面積約291,454平方米包括租期尚未開始面積約6,408平方米的租約以及租期已經開始面積約285,046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1,766,525元。

附註3：於估值日期，合共572份租約中，550份的租期已經開始，22份的租期尚未開始。

9. 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	交易要約日期	價格
					(人民幣/平方米 按建築樓面面積) (概約)
建外 Soho	朝陽區	2006年	要價	2013年第4季	45,000(平均)
藍堡國際中心	朝陽區	2003年	要價	2013年第4季	45,000(平均)
東方梅地亞中心	朝陽區	2007年	要價	2013年第4季	48,000(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

服務式公寓 — 尊萃豪庭與滙賢豪庭

物業	概況及年期	佔用情況	估計淨物業 概約收益率	於2013年 12月31日 現況下的 資本值 (人民幣)
<p>該物業服務式 公寓部分</p> <p>中華人民共和國 北京市東城區東 長安街1號東方 廣場</p>	<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>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。</p>	<p>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 2016年5月31日，每月的 租金收入合共約人民幣 8,140,224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。</p> <p>該物業服務式公寓部分於 2013年12月31日的出租 率約87.6%。</p>	3.3%	2,280,000,000
	<p>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。</p>			

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. 據北京東方廣場有限公司的意見，於我們的估值日期，以下他項權利已經解除：
  - i). 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)，佔地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。
  - ii). 根據北京市國土資源管理局於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)，佔地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。
  - iii). 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京房地證市港澳臺字第008266號)，房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
  - iv). 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京房地證東字第002681號)，房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
5. 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。
6. 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
7. 服務式公寓部分的估計淨物業收益率乃按北京東方廣場有限公司提供2013年12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。
8. 按北京東方廣場有限公司提供的租務資料，我們對現有租務組合分析如下：

佔用分析

種類	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
已租出	71,034	87.6
自用 <sup>附註1</sup>	1,141	1.4
空置	8,923	11.0
<b>總計</b>	<b>81,098</b>	<b>100.0</b>

租約開始的分析

年份	已出租		概約月租 <sup>附註3</sup> (人民幣)	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
	可出租面積 <sup>附註2</sup> (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2012年	2,339	3.3	322,037	4.0	16	2.9
2013年	63,565	89.5	7,818,187	96.0	488	89.4
2014年	5,130	7.2	0	0.0	42	7.7
<b>總計</b>	<b>71,034</b>	<b>100.0</b>	<b>8,140,224</b>	<b>100.0</b>	<b>546</b>	<b>100.0</b>

租約屆滿的分析

年份	已出租		概約月租 <sup>附註3</sup> (人民幣)	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
	可出租面積 <sup>附註2</sup> (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2013年	2,164	3.1	294,098	3.6	19	3.5
2014年	60,690	85.4	7,072,169	86.9	471	86.3
2015年	7,725	10.9	748,339	9.2	52	9.5
2016年	455	0.6	25,618	0.3	4	0.7
<b>總計</b>	<b>71,034</b>	<b>100.0</b>	<b>8,140,224</b>	<b>100.0</b>	<b>546</b>	<b>100.0</b>

租約年期的分析

年份	已出租		概約月租 <sup>附註3</sup> (人民幣)	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
	可出租面積 <sup>附註2</sup> (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
一年或以下	60,543	85.2	6,843,670	84.1	476	87.2
一年以上，及至兩年	9,573	13.5	1,140,039	14.0	64	11.7
兩年以上，及至三年	918	1.3	156,515	1.9	6	1.1
<b>總計</b>	<b>71,034</b>	<b>100.0</b>	<b>8,140,224</b>	<b>100.0</b>	<b>546</b>	<b>100.0</b>

附註1：於估值日期，自用可出租面積約1,141平方米由員工租用。

附註2：於估值日期，總已出租可出租面積約71,034平方米包括租期尚未開始面積約5,130平方米的租約以及租期已經開始面積約65,904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566,089元。

附註4：於估值日期，合共546份租約中，504份的租期已經開始，42份的租期尚未開始。

9. 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	交易要約日期	平均價格
					(人民幣/平方米 按建築樓面面積) (概約)
朝陽新城	朝陽區	2006年	要價	2013年第4季	29,000
雙橋北內小區	朝陽區	2005年	要價	2013年第4季	26,000

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	於2013年 12月31日 現況下的 資本值 (人民幣)
<p>該物業酒店部分</p> <p>中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場</p>	<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>該物業酒店部分截至2013年12月31日年度的平均出租率約54.3%。</p>	<p>3,710,000,000</p>

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. 據北京東方廣場有限公司的意見，於我們的估值日期，以下他項權利已經解除：
  - i). 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)，佔地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。
  - ii). 根據北京市國土資源管理局於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)，佔地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。
  - iii). 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)，房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
  - iv). 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)，房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
5. 根據北京東方廣場有限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)。
6. 根據北京東方廣場有限公司東方君悅大酒店分公司(「北京東方廣場有限公司酒店分公司」)與 International Reservation Limited(「IRL」)於2003年2月10日訂立的訂房服務契約，IRL須向北京東方廣場有限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。
7. 根據北京東方廣場有限公司酒店分公司與Hyatt Chain Services Limited(「HCSL」)於2003年2月10日訂立的連鎖行銷服務契約，HCSL須以北京東方廣場有限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。
8. 根據北京東方廣場有限公司酒店分公司與HGP (Travel) Limited(「HGP」)於2003年2月10日訂立的常客服務計劃契約，HGP須向北京東方廣場有限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。
9. 於2013年12月17日視察當日，酒店部分正進行翻新。
10. 我們在市場上得悉酒店物業之交易，詳情如下：

物業	位置	完工日期 (概約)	交易種類	交易日期	價格 (人民幣/房間) (概約)
莎瑪世紀公園	上海浦東新區	2007年	從市場得悉的交易	2013年第3季	5,900,000
北京雅詩閣	朝陽區	2002年	從市場得悉的交易	2013年第3季	3,500,000

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2013年 12月31日 現況下的 資本值 (人民幣)
<p>該物業地庫部分 (P1層部分及 P2至P4各層全層)</p> <p>中華人民共和國北京市 東城區東長安街1號東方 廣場</p>	<p>該物業包括綜合發展項目的購物商場、寫字樓及地庫部分，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>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。</p> <p>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。</p>	<p>根據提供予我們日期為2013年12月31日的資料，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。</p> <p>2013年的平均每月收入約人民幣2,000,000元。</p> <p>用作郵遞服務、機房及倉儲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2015年11月，2013年的平均每月收入約人民幣5,000元。</p> <p>該物業停車場部分於2013年12月31日的出租率約75%。</p>	<p>280,000,000</p>

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. 據北京東方廣場有限公司的意見·於我們的估值日期·以下他項權利已經解除：
  - i). 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)·佔地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。
  - ii). 根據北京市國土資源管理局於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)·佔地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。
  - iii). 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)·房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
  - iv). 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)·房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)列載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。
5. 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。上述區域獲准作停車位用途至2013年12月31日。在進行估值的過程中·我們已假設有關批准將獲進一步延長·並已於估值日期遵守相關法例。
6. 本報告所呈報的租金為約定租金·並無考慮免租期(如有)。
7. 我們在市場上得悉分契業權要價停車位·詳情如下：

物業	位置	完工日期 (概約)	交易種類	交易日期	價格 (人民幣/車位) (概約)
首城國際	朝陽區	2010年	要價	2013年第4季	250,000
長遠天地	海澱區	2001年	要價	2013年第4季	200,000
首城國際(C區)	朝陽區	2010年	要價	2014年第1季	220,000

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。

### 北京東方廣場有限公司的中國法律意見

我們已獲提供該物業之最新業權文件，而附註內亦已披露上述所有估值證書。然而，中國法律意見尚未更新。根據日期為2011年4月6日的中國法律意見，包括以下各項：

- a. 北京東方廣場有限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。北京東方廣場有限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，北京東方廣場有限公司於出租、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. 北京東方廣場有限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，北京東方廣場有限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. 經北京東方廣場有限公司確認，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. 北京東方廣場有限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，經北京東方廣場有限公司確認，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. 北京東方廣場有限公司於有關租期內不得再次出租該物業已出租的部分。倘北京東方廣場有限公司有意以其他方式處分上述該物業已出租部分，北京東方廣場有限公司應遵守有關租賃合同的約定。倘北京東方廣場有限公司有意出售該物業已出租部分，北京東方廣場有限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

此優越的零售市場於2013年增長穩定。若干全新購物商場於2013年第4季陸續啟用，優質購物商場的需求保持穩定。於2013年第4季，禧瑞匯、永利Mall、光耀東方廣場、寶苑國際中心及金隅萬科廣場為市場帶來約350,000平方米的零售空間。

國內外的零售商紛紛開設新店或擴建零售店，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，名牌時裝及兒童品牌尤其積極開拓當地市場。於2013年第3季，更多知名零售商如路易•威登與紀梵希持續進駐北京零售市場。隨著多個項目落成，北京零售市場於2013年第4季的空置率輕微上升。

#### 市場趨勢

優質商鋪租金於2013年並無重大變動。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。然而，就整體北京市場而言，華貴品牌租賃新店址的策略保守。若干品牌透過關閉其位於人流稀少商場的店舖以減少店舖數量。市場參與者包括零售商及業主對前景感到樂觀，惟未來數季仍需面對不同程度的挑戰。王府井／東長安街的平均租金水平於2013年整年維持穩定。該地區為北京頂級購物商場區之一。與中國其他城市相比，王府井的租金水平於2013年為最高。其他主要購物商場區包括西單、CBD及燕莎。

### 北京寫字樓市場

#### 供應與需求

於2013年第4季，核心地區的甲級寫字樓供應有限。

受惠於有限供應，北京的寫字樓淨吸納量較2013年第3季大幅增加。有賴核心地區的新開展項目，北京的整體平均租金較2013年第3季輕微上升。然而，整體市場租金於2013年下半年放緩。

#### 市場趨勢

於2013年第4季，由於供應有限，區內甲級寫字樓整體的平均每月租金水平約每平方米人民幣300元。於2014年，約53,000平方米的寫字樓面積將投入市場，預期王府井／東長安街一帶等優質地段的平均租金水平及空置率在未來數季將保持穩定。

### 北京服務式公寓市場

#### 供應與需求

王府井／東長安街是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。然而，由於若干服務式公寓取消興建及延遲完工，於2013年第4季並無新供應。

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。隨後市況靠穩，北京的商業活動自2009年起再次活躍起來，外籍人士湧入，自2010年起對服務式公寓的需求有所提升。儘管若干主要商業地區於2013年的需求強勁，但全北京的整體需求維持穩定。

#### 市場趨勢

中國首都北京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。

若干新項目預期於2014年竣工。大部分營運商均可能會提供折扣以吸引客戶，令服務式公寓的交易量增加，從而對實際租金造成壓力。

### 北京酒店市場

#### 供應與需求

根據市場調查，標準星級酒店於2013年的日平均房價(ADR)及入住率均較2012年下降。於2013年第4季，東三環瑰麗酒店及祈年大街新世界酒店均投入酒店市場。然而，於2014年至2015年期間的酒店供應將不會有重大增長。隨著中央政府引入反貪腐措施限制政府官員支出，內訪需求於2013年下半年萎縮。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

由於在2014年至2015年期間並無國際酒店投入市場，酒店供相將相對穩定。然而，由於營運商承受員工、能源及商品成本壓力，以及受反貪腐措施影響而令需求下跌，預期日平均房價(ADR)及入住率在未來數年將面對更大挑戰。

### 假設及限制條件

本估值乃根據以下假設及限制條件進行：

1. 就我們所知悉，我們在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括過往財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自我們認為屬可靠的來源，但我們無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 我們無須就法律事宜本身負上任何責任。我們並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，我們假設業主的申索有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
3. 本報告所呈列的價值乃以本報告所述的物業為基礎。
4. 所發表的結論與意見所適用的估值日期載於本報告。本報告所提出的估值意見乃以估值日期本報告所列經濟狀況及貨幣的購買力為依據。
5. 本報告僅作所列明的用途而編製，不擬亦不得作任何其他用途。

6. 擁有本報告或其任何副本者無權刊發本報告。未得美國評值有限公司的書面同意或批准，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)不得透過發行章程、宣傳廣告、公關、新聞消息或任何其他通訊形式發佈予第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除本報告另有訂明者外，我們並無獲令進行或作出任何有關環境影響的研究。除本報告另有指明、界定及考慮外，我們假設已完全遵守所有適用法律及政府法規。吾等亦承擔有關責任，並已取得或重續任何有關政府或私人實體組織授出的一切必要許可證、同意書或其他法例上或行政上的批准，以作與本分析相關的任何用途。
9. 除本報告另有訂明者外，本報告所載的估值特別不包括任何石棉、尿素甲醛泡沫絕緣材料、其他化學物品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等的影響，亦不包括因地震或其他原因而導致的結構性損壞或環境污染所產生的影響。閱讀本報告的人士應諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師以評估是否存在結構／環境上的瑕疵，而倘存在此等瑕疵，會對價值造成重大影響。



參考編號：13/0944

敬啟者：

我們謹遵照滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號之「瀋陽麗都索菲特酒店」(「酒店部分」)及中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號的酒店之員工宿舍(「員工宿舍部分」)(統稱「該物業」)之物業權益進行估值。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2013年12月31日(以供會計用途)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，並釐清就該物業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資產或負債的估算款額」。

市場價值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

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。

### 估值方法

我們在對該物業的酒店部分進行估值時，主要已參考我們獲提供的酒店營運報表以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用貼現現金流量法，並以收益資本化法及直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為貼現現金流量法乃評估該物業市場價值的合理恰當估值方法。

貼現現金流量法指就物業日後產生現金流量採用明確假設的金融模型技巧，此分析涉及對經營物業的一連串定期現金流量的預測，而我們已於預測當中考慮瀋陽麗都商務有限公司(該物業的擁有人)所提供最近期的酒店經營業績、預算及預測以及市況變動。就該一連串預測現金流量採用適當貼現率，以制定與該物業有關的收入現值的指標。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。對該物業進行估值時，我們在計及經營收益及開支後，將經營該物業所產生的收入資本化。收入及開支乃參照瀋陽麗都商務有限公司(該物業的擁有人)所提供最近期的酒店經營業績及預算以及市況變動作出估計。

我們亦已採納直接比較法，其中涉及參考有關市場可得的相類特性物業可資比較的销售憑證。

### 業權文件

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。我們相當依賴瀋陽麗都商務有限公司(該物業的擁有人)提供的資料及貴公司中國法律顧問就有關該物業業權的中國法律提供的中國法律意見。

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。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業的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瀋陽麗都商務有限公司(該物業的擁有人)所提供之資料及 貴公司中國法律顧問所提供之中國法律意見，並已接納就法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築樓面面積以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。

我們並無理由懷疑瀋陽麗都商務有限公司(該物業的擁有人)所提供之資料及 貴公司中國法律顧問所提供之中國法律意見的真確性。我們亦獲告知，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。

我們曾視察該物業之外貌，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。我們並無對任何設施進行測試。

## 備註

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。

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「香港測量師學會估值準則（2012年版）」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，我們確認，我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託（香港）有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

隨函奉附我們編製之估值證書及市場概覽。

此致

匯賢房託管理有限公司

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

3樓303室

德意志信託（香港）有限公司

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場52樓

台照

代表

美國評值有限公司

房地產估值部

陳勁翔

MRICS, MHKIS, RPS (GP) · MCIREA, CFA

副總裁

謹啓

2014年2月21日

附註：陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過18年經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。



## 估值概要

物業	中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號「瀋陽麗都索菲特酒店」(「酒店部分」)
描述	中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號員工宿舍(「員工宿舍部分」) 該物業為1座五星級酒店發展項目，包括零售店鋪、寫字樓單位、酒店客房、停車位及包括35個員工宿舍單位的其他配套設施
地盤面積	酒店部分9,370平方米
註冊擁有人	瀋陽麗都商務有限公司
建築樓面面積	按照下文相關房屋所有權證，該物業酒店部分及員工宿舍部分的總建築樓面面積分別為78,746.41平方米及2,306.92平方米。

### 用途

酒店部分：

樓層	用途
地庫2層	停車場、臨時倉儲
地庫1層	後場
第1層	酒店大堂、酒廊、零售店鋪及露天停車場
第2層	咖啡廳、餐廳、宴會廳及多功能廳
第3層	餐廳及多功能廳
第4層	辦公及商業中心
第5層	健身俱樂部、游泳池、水療及零售店鋪
第6至7層	寫字樓
第8層及以上	酒店客房

員工宿舍部分被指定作住宅用途，於估值日期用作員工宿舍。

## 估值報告

國有土地使用證	酒店部分： 瀋陽國用(2007)第0135號 瀋陽國用(2011)第HP05041號、HP05316號及HP05407號  員工宿舍部分： 瀋陽國用(2011)第HP05042號 瀋陽國用(2011)第HP05043號
房屋所有權證	酒店部分： 沈房權證市和平字第11154、12749及12750號  員工宿舍部分： 沈房權證市和平字第12747及12748號
估值日期	2013年12月31日
估值方法	酒店部分： 收益資本化法、貼現現金流量法及直接比較法
現況下的資本值	酒店部分： 人民幣970,000,000元  員工宿舍部分： 無商業價值

估值證書

酒店部分

於2013年  
12月31日  
現況下的  
資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用情況	於2013年 12月31日 現況下的 資本值 (人民幣)
<p>位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號的該物業酒店部分，即「瀋陽麗都索菲特酒店」</p>	<p>該物業酒店部分名為「瀋陽麗都索菲特酒店」，包括一座30層高的五星級酒店(包括2層地庫)，總建築樓面面積約78,746.41平方米，建於總地盤面積約9,370平方米的鄰近土地，於2002年前後落成。</p>	<p>該物業酒店部分現以瀋陽麗都索菲特酒店的品名經營。</p> <p>該物業酒店部分於2013年度的平均入住率約為41.5%。</p>	<p>970,000,000</p> <p>物業權益70%的 資本值： 679,000,000</p>
	<p>第1層主要指定作零售用途，總建築樓面面積及總可出租面積分別約2,073平方米及1,949平方米。地面樓層共有590間客房及供內部使用的房間、餐飲店、商業中心、宴會廳、會議室、多功能廳、寫字樓及名為「麗都溫泉俱樂部」的會所，提供水療及桑拿浴室、健身中心、室內游泳池、室內高爾夫練習場、乒乓球室、壁球場及室內籃球場等設施，總建築樓面面積約76,674平方米。地庫2層提供自用停車位，而在該物業露天區域提供來客停車位。地庫1層指定作後勤用途。</p>		
	<p>瀋陽麗都商務有限公司持有該物業酒店部分，年期於2042年7月1日及2047年4月9日屆滿。</p>		

### 附註：

1. 根據瀋陽市人民政府於2007年4月20日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2007)第0135號)，瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)持有該物業酒店部分地盤面積2,966平方米的土地使用權作商業用途，到期日為2047年4月9日。
2. 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2011)第HP05407號)，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積178.79平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2042年7月1日。
3. 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2011)第HP05316號)，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積1,763.59平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2042年7月1日。
4. 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2011)字第HP05041號)，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積4,461.62平方米的土地使用權作商業用途，到期日為2042年7月1日。
5. 根據瀋陽市房產管理局發出的房屋所有權證(沈房權證市和平字第11154號)，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積21,685.92平方米的樓宇。
6. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(沈房權證市和平字第12749號)，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積2,198.42平方米的樓宇。
7. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(沈房權證市和平字第12750號)，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積54,862.07平方米的樓宇。
8. 根據瀋陽市工商行政管理局於1996年7月24日發出的變更登記申請書，華盛國際酒店(瀋陽)有限公司的名稱已變更為華陽國際酒店(瀋陽)有限公司。
9. 根據瀋陽市工商行政管理局於1999年8月10日發出的更名通知，華陽國際酒店(瀋陽)有限公司的名稱已變更為長陽國際酒店(瀋陽)有限公司。
10. 根據瀋陽高科技產業開發區分局於2001年8月30日發出的外商投資企業變更登記通知書(企合遼沈總字第311000261號)，長陽國際酒店(瀋陽)有限公司的名稱已變更為瀋陽麗都飯店有限公司。
11. 根據遼寧省對外貿易經濟合作廳於2006年3月21日發出的關於瀋陽麗都商務有限公司等四家外商投資企業吸收合併的批覆，瀋陽麗都飯店有限公司(「甲方」)、瀋陽麗都商務有限公司(「乙方」)、瀋陽麗都車場有限公司(「丙方」)及長和(瀋陽)物業有限公司(「丁方」)於2005年9月1日訂立的公司合併協定已獲批。自瀋陽麗都商務有限公司新的營業執照簽發之日起，甲方、丙方及丁方已被吸收併入瀋陽麗都商務有限公司。
12. 根據瀋陽麗都商務(「擁有人」)與雅華酒店管理(上海)有限公司(「新營運商」)於2012年11月6日訂立的酒店管理協議，擁有人聘請新營運商作為其唯一及獨家代理，新營運商於年內以瀋陽麗都索菲特酒店(「酒店」)的名義全權代表業主經營、指導、管理及監督酒店業務，為期10年，年期自2013年1月1日起計，基本管理費為酒店於該財政年度總收入的2%，獎金為酒店於該財政年度總經營溢利(「總經營溢利」)的4%。就經調整總經營溢利金額超出人民幣116,000,000元的任何財政年度而言，擁有人應在支付酒店於該財政年度總經營溢利4%的獎金外，再支付相當於經調整總經營溢利超出人民幣116,000,000元部分的8%的額外獎金。銷售及市場推廣費用為客房收入的1.5%，而技術服務費為人民幣800,000元。
13. 根據瀋陽市人民防空辦公室於1993年5月18日發出的結合民用建築修建防空地下室審批表(沈人防規結建字(市)9318號)，「瀋陽海通房產開發有限公司」獲准修建華陽國際大廈建築樓面面積5,643平方米作停車場及倉庫用途，並獲准於建設工程完成後使用該區域。

14. 根據長和(瀋陽)物業有限公司於2001年11月5日發出，並經瀋陽市人民防空辦公室批准的有關華陽大廈地下二層人防使用面積申請，長和(瀋陽)物業有限公司獲准使用華陽大廈360平方米的建築樓面面積作污水處理廠用途。
15. 誠如瀋陽麗都商務所告知，名為華陽國際大廈／華陽大廈的樓宇已改為瀋陽麗都索菲特酒店。
16. 根據瀋陽市公安局發出的停車場審驗合格證，該物業酒店部分的部分標的土地獲准用作提供80個停車位，年期自2013年10月18日起至2014年10月17日屆滿。
17. 就參考用途而言，指涉物業的名義地價及名義建築物價值分別為人民幣410,000,000元及人民幣560,000,000元。
18. 我們在市場上得悉酒店交易，詳情如下：

物業	位置	完工日期 (概約)	交易類型	交易要約日期	平均價格 (人民幣／房間) (概約)
瀋陽盛捷和平酒店	瀋陽	2011年	從市場上得悉的交易	2013年第2季	1,600,000
北京金都假日酒店	北京	1990年 於2005年翻新	從市場上得悉的交易	2013年第3季	1,600,000

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。

19. 我們已獲提供該物業酒店部分之最新業權文件，並已於上文附註內披露。然而，中國法律意見尚未更新。根據日期為2011年11月9日的中國法律意見，包括以下各項：
  - (a) 瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)已分別取得該物業地盤面積9,370平方米及建築樓面面積78,746.41平方米的酒店部分的土地使用權及房屋所有權。
  - (b) 瀋陽麗都車場有限公司(「瀋陽麗都車場」)已取得該物業地盤面積469.5平方米的酒店部分的土地使用權。
  - (c) 瀋陽麗都車場及瀋陽麗都酒店目前正辦理相關手續，以轉讓於瀋陽麗都商務名下的土地使用權。該等程序不會對瀋陽麗都商務完全持有上述土地使用權及房屋所有權構成影響。此外，瀋陽麗都商務完成相關手續並無重大障礙。
  - (d) 該物業現時的用途符合相關國有土地使用證及房屋所有權證所列的用途規定。
  - (e) 誠如瀋陽麗都商務所告知，瀋陽麗都商務持有上述土地使用權及房屋所有權的土地使用權及房屋所有權。於完成所有權轉讓手續後，瀋陽麗都商務將成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。除就上述土地使用權發出的上述土地使用權證外，瀋陽麗都商務已從相關中國政府部門取得一切必須的批准及證照，並擁有有效業權，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。
  - (f) 經濟陽麗都商務確認，就竣工該物業酒店部分的開發而取得的許可、批准及證書並無吊銷、廢除或撤銷。
  - (g) 瀋陽麗都商務為上述房屋所有權的唯一合法所有權人，有權出租該物業的酒店部分並按有關租賃合同收取出租物業的租金收入。
  - (h) 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。
  - (i) 經濟陽麗都商務確認，全部現有租賃協議已於相關政府部門完成了備案登記，並符合有關中國法律的規定。
  - (j) 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。
  - (k) 瀋陽麗都商務有權修建及使用該物業建築樓面面積5,643平方米的人防工程作停車位及倉庫用途，而上述區域的360平方米獲准作污水處理廠用途。

## 估值證書

### 員工宿舍部分

物業	概況及年期	佔用情況	於2013年
			12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號的該物業的員工宿舍	<p>該物業的員工宿舍部分包括兩座7層高住宅大樓中的35個住宅單位，總建築樓面面積約2,306.92平方米，於1999年前後落成。</p> <p>該物業的員工宿舍部分的土地使用權已劃撥作住宅用途。</p> <p>瀋陽麗都商務有限公司持有該物業的員工宿舍部分。</p>	該物業現由瀋陽麗都索菲特酒店的員工佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府於2011年10月31日發出的2份國有土地使用證，土地面積375.18平方米的該物業員工宿舍部分的土地使用權被劃撥至瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)作住宅用途。詳情載列如下：

國有土地使用證號	單位編號	地盤面積(平方米)
瀋陽國用(2011)第HP05042號	111-117, 112-172, 113-173, 211-271*	292.79
瀋陽國用(2011)第HP05043號	212, 222, 232, 242, 252, 262, 272	82.39
總計：		<b>375.18</b>

\* 備註：據悉，單位編號111-117、112-172、113-173、211-271指單位編號為111、112、113、121、122、123、131、132、133、141、142、143、151、152、153、161、162、163、171、172、173、211、221、231、241、251、261及271的28個單位。

2. 根據瀋陽市房產局發出的2份房屋所有權證，瀋陽麗都商務持有總建築樓面面積2,306.92平方米的樓宇。詳情載列如下：

房屋所有權證號	單位編號	建築樓面面積(平方米)
沈房權證市和平字第12747號	111-117, 112-172, 113-173, 211-271*	1,800.33
沈房權證市和平字第12748號	212, 222, 232, 242, 252, 262	506.59
總計：		<b>2,306.92</b>

\* 備註：據悉，單位編號111-117、112-172、113-173、211-271指單位編號為111、112、113、121、122、123、131、132、133、141、142、143、151、152、153、161、162、163、171、172、173、211、221、231、241、251、261及271的28個單位。

3. 根據瀋陽市工商行政管理局於1996年7月24日發出的變更登記申請書，華盛國際酒店(瀋陽)有限公司的名稱已變更為華陽國際酒店(瀋陽)有限公司。
4. 根據瀋陽市工商行政管理局於1999年8月10日發出的更名通知，華陽國際酒店(瀋陽)有限公司的名稱已變更為長陽國際酒店(瀋陽)有限公司。
5. 根據瀋陽高科技產業開發區分局於2001年8月30日發出的外商投資企業變更登記通知書(企合遼沈總字第311000261號)，長陽國際酒店(瀋陽)有限公司的名稱已變更為瀋陽麗都飯店有限公司。
6. 根據遼寧省對外貿易經濟合作廳於2006年3月21日發出的關於瀋陽麗都商務有限公司等四家外商投資企業吸收合併的批覆，瀋陽麗都飯店有限公司(「甲方」)、瀋陽麗都商務有限公司(「乙方」)、瀋陽麗都車場有限公司(「丙方」)及長和(瀋陽)物業有限公司(「丁方」)於2005年9月1日訂立的公司合併協定已獲批。自瀋陽麗都商務有限公司新的營業執照簽發之日起，甲方、丙方及丁方已被吸收併入瀋陽麗都商務有限公司。
7. 在我們估值過程中，由於該物業的員工宿舍不得在市場上自由轉讓，故我們並無賦予其商業價值。
8. 根據日期為2011年11月9日的中國法律意見，包括以下各項：
  - (a) 瀋陽麗都商務已取得該物業地盤面積375.13平方米的劃撥土地使用權，並取得建築樓面面積2,306.92平方米的該物業員工宿舍部分的房屋所有權。
  - (b) 誠如瀋陽麗都商務所告知，瀋陽麗都商務持有上述土地使用權及房屋所有權的劃撥土地使用權及房屋所有權。
  - (c) 該物業現時的用途符合相關國有土地使用證及房屋所有權證所列的用途規定。
  - (d) 根據中國法律，瀋陽麗都商務有權使用劃撥土地使用權，但未經相關政府部門事先批准，上述土地使用權不得在市場上自由轉讓。
  - (e) 經瀋陽麗都商務確認，就竣工該物業員工宿舍部分的開發而取得的許可、批准及證書並無吊銷、廢除或撤銷。

## 市場概覽

瀋陽是遼寧省會，位於中國北部地區。其為主要的工業及文化城市，具有重要的歷史地位。由於中央政府推行「振興東北」計劃，近年來瀋陽市的經濟開始騰飛，重工業逐漸減少。瀋陽旅遊業於過去數年日漸興旺。然而，去年的極端嚴冬，對瀋陽的商業活動及旅遊業構成影響。酒店房間增加及中央政府的反貪腐計劃使瀋陽酒店的房價及入住率下挫。

### 瀋陽酒店市場

#### 供應與需求

「瀋陽麗都索菲特酒店」是青年大街上位置優越的五星級酒店之一，可成功吸引遊客及商務旅行者。去年，同類酒店供應在瀋陽有所增加。於2013年，共有三間全新五星級酒店開業，包括瀋陽君悅酒店、瀋陽香格里拉大酒店及瀋陽萬達文華酒店。加上現有的瀋陽凱賓斯基酒店及瀋陽皇朝萬豪酒店，五星級酒店房間供應於2013年急升。

根據中國國家旅遊局刊發的統計報告，位於瀋陽的國際品牌五星級酒店平均房價及入住率於過去一年顯著下降。2013年第2季的平均房價由去年的人民幣642元下降至人民幣587元，而入住率則由去年的68.51%下降至56.99%。市場透露，平均房價及入住率於2013年下半年進一步下跌。入住率更跌穿50%。

#### 市場趨勢

短暫而言，中央政府引入反貪腐措施限制政府官員支出，致酒店房間及餐飲需求於2013年下半年萎縮。加上五星級酒店供應於2013年年中急增，市內房價及入住率均較2012年平均下降。然而，長遠而言，隨著瀋陽地鐵網絡的發展，預期城市交通運輸網絡將於不久將來變得更為完善。瀋陽地鐵1號線已於2010年中期開通，而2號線已於2011年年末開始營運，連同某些優質購物商場陸續開業及綜合發展項目逐步建成，瀋陽市將於不久將來由工業城市逐步轉變成商貿城市。2012年的到訪遊客及商務往來日益增加，使瀋陽五星級酒店的需求穩定上升。預期市場需求將持續高速增長，房價及入住率於不久將來將回復至其正常水平。

## 假設及限制條件

本估值乃根據以下假設及限制條件進行：

1. 就我們所知悉，我們在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括過往財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自我們認為屬可靠的來源，但我們無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。



2. 我們無須就法律事宜本身負上任何責任。我們並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，我們假設業主的申索有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
3. 本報告所呈列的價值乃以本報告所述的物業為基礎。
4. 所發表的結論與意見所適用的估值日期載於本報告。本報告所提出的估值意見乃以估值日期本報告所列經濟狀況及貨幣的購買力為依據。
5. 本報告僅作所列明的用途而編製，不擬亦不得作任何其他用途。
6. 擁有本報告或其任何副本者無權刊發本報告。未得美國評值有限公司的書面同意或批准，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)不得透過發行章程、宣傳廣告、公關、新聞消息或任何其他通訊形式發佈予第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別的用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除本報告另有訂明者外，我們並無獲令進行或作出任何有關環境影響的研究。除本報告另有指明、界定及考慮外，我們假設已完全遵守所有適用法律及政府法規。吾等亦承擔有關責任，並已取得或重續任何有關政府或私人實體組織授出的一切必要許可證、同意書或其他法例上或行政上的批准，以作與本分析相關的任何用途。
9. 除本報告另有訂明者外，本報告所載的估值特別不包括任何石棉、尿素甲醛泡沫絕緣材料、其他化學物品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等的影響，亦不包括因地震或其他原因而導致的結構性損壞或環境污染所產生的影響。閱讀本報告的人士應諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師以評估是否存在結構／環境上的瑕疵，而倘存在此等瑕疵，會對價值造成重大影響。

## 受託人報告

致：滙賢房託管理有限公司

(以滙賢產業信託的房地產投資信託基金管理人身份)

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

3樓303室

敬啟者：

我們謹此確認滙賢產業信託管理人自2013年1月1日至2013年12月31日期間在各方面均按照日期為2011年4月1日的信託契約(經日期為2013年5月24日的補充契約修訂)之條文管理滙賢產業信託。

德意志信託(香港)有限公司

(以滙賢產業信託受託人身份)

香港，2014年2月12日

# Deloitte. 德勤

致匯賢產業信託之基金單位持有人

(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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第99至156頁匯賢產業信託及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該綜合財務報表包括於2013年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、綜合現金流量表及分派表連同主要會計政策概要及其他說明資料。

## 管理人就綜合財務報表的責任

匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託之「管理人」)須根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約(經日期為2013年5月24日的補充契約修訂)(「信託契約」)的相關條文以及香港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》附錄C所載的相關披露規定，編製表達真實且公平意見的綜合財務報表，以及維持管理人認為必要的有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照《房地產投資信託基金守則》附錄C，僅向基金單位持有人(作為一個團體)報告，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製真實與公平的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非就實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價管理人所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2013年12月31日的資產及負債的排列及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已按照信託契約的相關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C所載之相關披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2014年2月24日

# 綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 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 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

# 分派表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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

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瀋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。

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。

# 綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 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	17	24	22
土地及相關成本	16	128	141
貿易及其他應收款項	18	60	64
銀行結餘及現金	19	3,740	2,063
流動資產總值		3,952	2,290
<b>資產總值</b>		<b>40,727</b>	39,388
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	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	21	—	1,005
銀行貸款	22	157	—
流動負債總額		1,623	2,358
<b>資產總值減流動負債</b>	28	<b>39,104</b>	37,030



	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
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	22	3,060	959
租戶按金		424	377
遞延稅項負債	23	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
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		12,479	11,057
非控股權益		285	417
基金單位持有人應佔資產淨值		27,963	27,914
已發行基金單位(千個)	25	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)	26	5.4144	5.4988

第99至第156頁所載的綜合財務報表於2014年2月24日獲管理人的董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

蔣領峰  
董事

李智健  
董事

# 綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	已發行基金單位 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元
於2012年1月1日的資產淨值	25,888	84	25,972	—
收購業務(附註24)	—	—	—	419
就支付管理人費用				
發行基金單位(附註25)	103	—	103	—
就2011年末期及2012年中期				
分派根據分派再投資安排				
發行基金單位(附註25)	146	—	146	—
	26,137	84	26,221	419
與基金單位持有人交易前之				
年內溢利	—	2,901	2,901	(2)
向基金單位持有人的分派				
— 已付中期分派	—	(592)	(592)	—
— 應付末期分派	—	(616)	(616)	—
年內全面收益(開支)總額	—	1,693	1,693	(2)
<b>於2012年12月31日的資產淨值</b>	<b>26,137</b>	<b>1,777</b>	<b>27,914</b>	<b>417</b>
就支付管理人費用				
發行基金單位(附註25)	86	—	86	—
就2012年末期及2013年中期				
分派根據分派再投資安排				
發行基金單位(附註25)	253	—	253	—
	26,476	1,777	28,253	417
與基金單位持有人交易前之				
年內溢利	—	972	972	(132)
向基金單位持有人的分派				
— 已付中期分派	—	(616)	(616)	—
— 應付末期分派	—	(646)	(646)	—
年內全面開支總額	—	(290)	(290)	(132)
<b>於2013年12月31日的資產淨值</b>	<b>26,476</b>	<b>1,487</b>	<b>27,963</b>	<b>285</b>

# 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>			
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		1,267	4,009
經以下調整：			
酒店物業之減值虧損		520	—
出售物業、機器及設備之虧損		2	1
物業、機器及設備折舊		161	163
土地及相關成本攤銷		141	141
投資物業公允價值增加		(412)	(2,800)
利息收入		(78)	(26)
匯兌收益		(34)	—
融資成本		88	61
發行基金單位以支付管理人費用	25	86	103
營運資本變動前營運現金流量		1,741	1,652
酒店存貨增加		(2)	—
貿易及其他應收款項減少		2	2
貿易及其他應付款項增加		19	52
租戶按金增加		70	78
應付管理人費用增加		29	10
營運產生現金		1,859	1,794
已付所得稅及預提稅		(391)	(435)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>1,468</b>	<b>1,359</b>
<b>投資活動</b>			
存入銀行存款		(473)	(200)
購買物業、機器及設備		(68)	(17)
添置投資物業		(8)	—
提取銀行存款		200	—
已收利息		80	17
收購業務	24	—	(866)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(269)</b>	<b>(1,066)</b>

綜合現金流量表  
截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
<b>融資活動</b>			
新籌集之銀行貸款所得款項淨額		<b>2,282</b>	952
基金單位持有人的貸款		<b>1,035</b>	1,008
償還基金單位持有人的貸款		<b>(2,040)</b>	(205)
向基金單位持有人支付的分派		<b>(997)</b>	(961)
已付利息		<b>(75)</b>	(46)
償還附屬公司前控股股東的款項		—	(61)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>205</b>	687
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>1,404</b>	980
<b>年初之現金及現金等值物</b>		<b>1,863</b>	883
<b>年末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金</b>	19	<b>3,267</b>	1,863

## 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。匯賢產業信託受匯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(經日期為2013年5月24日的補充契約修訂)(「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。

本集團就管理匯賢產業信託及其物業營運訂立多份服務協議。該等服務的費用架構如下：

### (a) 物業管理人費用

根據北京東方廣場有限公司及北京匯賢企業管理有限公司(「物業管理人」)於2011年4月29日訂立的經營管理協議(「經營管理協議」)，物業管理人將就提供業務顧問及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理安排服務，每年收取按物業收入淨額(扣除有關浮動費用(定義見附註1(c))及物業管理人費用前)1%計算的物業管理人費用及物業管理人僱用成本的補償金及僱員酬金。

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

### (b) 受託人費用

受託人有權收取不超過人民幣100,000元的一次性首次費用，另加於每個財政年度的年費，金額按管理人與受託人不時協定，惟不超過各財政年末時房地產物業的公允價值(「物業價值」)之0.02%(在不需要基金單位持有人批准的情況下，最高可升至每年物業價值之0.06%，惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知)，但每月最低為人民幣56,000元。

## 1. 一般資料(續)

### (c) 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金：

#### **基本費用**

根據信託契約，管理人每年向匯賢產業信託收取相等於各財政年末時物業價值0.3%之基本費用。自上市日期至2011年12月31日止期間，管理人將獲付的基本費用(限於與東方廣場有關的)其中80%以基金單位形式支付，而20%則以現金支付。其後，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。

於2013年1月11日，管理人已就截至2013年12月31日止財政年度的基本費用選擇80%(2012年：80%)收取基金單位，20%(2012年：20%)則收取現金。

#### **浮動費用**

根據信託契約，管理人每年收取浮動費用，金額為該房地產物業收入淨額(扣除有關浮動費用及當物業管理人作為管理人的附屬公司時所收取的物業管理人費用前)的3%，惟就東方廣場而言，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司，自物業管理人根據經營管理協議獲委任當日起，有關年度百分比率須降至2%(並非上述的3%)。

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2013年1月11日，管理人已就截至2013年12月31日止財政年度的浮動費用選擇80%(2012年：80%)收取基金單位，20%(2012年：20%)則收取現金。

#### **收購費用**

根據信託契約，管理人向匯賢產業信託收取收購費用，金額不超過匯賢產業信託以直接或間接收購土地之形式收購的任何房地產之收購價之1%，如匯賢產業信託佔獲收購房地產權益的一部分，則不超過匯賢產業信託支付收購價份額之1%。管理人的收購費用將以現金支付，亦可按管理人的選擇全數以基金單位支付，或部分以現金支付，餘下部分以基金單位支付。

管理人已就截至2012年12月31日止財政年度的收購費用選擇收取現金。

## 2. 重要會計政策

### (a) 綜合財務報表編製基準

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。

誠如下文會計政策所述，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。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或使用另一估值技術估計所得。於估計資產或負債的公允價值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允價值按此基準釐定，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（例如香港會計準則第2號內的可變現淨值或香港會計準則第36號的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要程度，公允價值計量分為第一、第二及第三級別，於下文有所說明：

- 第一級別輸入數據乃實體於計量日期可得出的相同資產或負債於活躍市場所報的未調整價格；
- 第二級別輸入數據乃除第一級別所含報價之外，資產或負債的可直接或間接觀察獲得的輸入數據；及
- 第三級別輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

下文載列重要會計政策。

### (b) 合併基準

綜合財務報表涵蓋匯賢產業信託及匯賢產業信託的控制實體（其附屬公司）的財務報表。當匯賢產業信託有權管轄一個實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時，即被視為對該實體擁有控制權。

於年內已收購或出售的附屬公司的收入及開支由收購生效日期起及直至出售生效日期（如適用）計入綜合全面收益表。

## 2. 重要會計政策(續)

### (b) 合併基準(續)

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，以使其與本集團其他成員公司所應用的會計政策一致。

所有集團間交易、結餘、收入及開支於合併賬目時全數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團於附屬公司之權益單獨呈列。

#### *非控股權益之全面收益總額之分配*

即使會導致非控股權益結餘虧絀，附屬公司全面收益及開支總額應撥歸本集團基金單位持有人及非控股之應佔權益。

### (c) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中所涉及之轉讓代價按公允價值計量，即於收購日期本集團所轉讓資產之公允價值、本集團對被收購方之前擁有人所產生之負債以及由本集團發行以交換該被收購方控制權之股本權益之總和。收購相關之成本一般於產生時在損益中確認。

商譽為已轉讓代價、被收購方任何非控股權益之金額以及收購方過往持有被收購方股本權益之公允價值(如有)之總和超出已收購之可識別資產及所承擔之負債(遞延稅務資產及負債除外)於收購日期之淨額之差額。倘於重估後，已收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額超出已轉讓代價、被收購方任何非控股權益之金額以及收購方過往持有被收購方股本權益之公允價值(如有)之總和，則超出金額即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額之比例計量。

計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項準則指定之基準計量。

### (d) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公允價值計算，相等於日常業務過程中提供服務扣除折扣的應收金額。

經營租賃所得租金收入乃以直線法於相關租賃期內在損益中確認。



## 2. 重要會計政策(續)

### (d) 收入確認(續)

或然租金(包括租金總額)於可予收回時確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

房租、食品飲料銷售及其他與經營酒店及服務式公寓有關配套服務的收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入於經濟利益可能流入本集團且能夠可靠計量金額時確認。利息收入乃按時間基準參考未償還本金以及實際利率計入，實際利率是按金融資產的預期年限，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產首次確認時賬面淨值的利率。

### (e) 投資物業

投資物業包括持有作賺取租金以及資本升值的物業。

在首次確認時，投資物業乃以成本計算，包括直接歸屬開支。在首次確認後，投資物業乃按公允價值模式計算。投資物業公允價值變動的收益或虧損於產生期內計入損益中。

投資物業於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與資產賬面值之差額計算)於項目終止確認期間計入損益中。

### (f) 物業、機器及設備

酒店及服務式公寓物業、機器及設備按綜合財務狀況表中成本值減累計折舊及累計值虧損(如適用)列賬。

折舊按物業、機器及設備項目之估計可使用年期採用直線法撇銷其已扣減剩餘價值之成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每個報告期間結算日檢討，估計變動之任何影響按無追溯基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自繼續使用資產中產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備項目之任何收益或虧損被釐定為銷售所得款項與資產賬面值間之差額，並於損益中確認。

## 2. 重要會計政策(續)

### (g) 酒店存貨

酒店存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。可變現淨值指存貨中之估計售價減進行銷售所必要之所有估計成本。

### (h) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體訂立金融工具合約時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債最初按公允價值計算。收購或發行金融資產及金融負債應佔之直接交易成本，於首次確認時計入金融資產或金融負債的公允價值內或自當中扣除(倘適用)。

#### 金融資產

被分類為貸款及應收款項的金融資產乃具有固定或可釐定付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個報告期末，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的貸款及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減去任何已識別減值虧損入賬。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分攤的方法。實際利率是按金融資產的預期年限，將估計未來所得現金收入(包括構成整體實際利率之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)正好貼現至資產首次確認時賬面淨值的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

#### 金融資產減值

金融資產在每個報告期末會被評估是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據顯示由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，導致金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產會視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人及交易對手出現重大財政困難；或
- 如拖欠或逾期支付利息及本金款項之違約情況；或
- 借方可能進入破產或進行財務重組。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益中確認，並按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計算。

## 2. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

當被分類為非個別減值之若干金融資產類別，譬如貿易應收款項，會額外在其後按整體基準進行減值評估。應收款項之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先前已撇銷之金額計入損益中。

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

#### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排的內容及其對金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。股本工具是任何可證明本集團在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

根據信託契約，匯賢產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。基金單位包括向其基金單位持有人承擔的合約責任，當匯賢產業信託終止時，須根據彼等於終止日期於匯賢產業信託所佔之權益比例支付自銷售或變現匯賢產業信託資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。

根據信託契約，匯賢產業信託的分派政策規定，基金單位持有人有權收取分派，而有關分派乃匯賢產業信託所承擔的合約責任，就2011年4月29日(上市日期)起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度向基金單位持有人分派匯賢產業信託年度可供分派收入(定義見信託契約)的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%。

因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，已發行基金單位為複合工具。管理人認為已發行基金單位的權益部份並不重大。

基金單位發行成本乃有關發行匯賢產業信託基金單位的交易成本，並從發行所得總額中扣除，惟可扣除的款額以原可迴避且直接歸屬交易的調高成本為限。其他交易成本乃作為開支確認。

## 2. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付管理人費用、應付分派及基金單位持有人的貸款)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分攤的方法。實際利率是按金融負債的預期年限，或倘適用，一段較短時間，將估計未來現金付款(包括構成整體實際利率之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)正好貼現至負債首次確認時賬面淨值的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 解除確認

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或金融資產轉讓及本集團將金融資產擁有權之所有風險及回報轉移至其他實體，則金融資產被解除確認。

於解除確認整個金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益中確認和於權益累計之收益或虧損總和間之差額，於損益中確認。

除全面解除確認金融資產外，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公允價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值，與就不再確認部份已收取之代價及已於其他全面收益確認時其獲分配之任何累計收益或虧損之總和，兩者間之差額乃於損益中確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公允價值之基準，在該兩者間作出分配。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益中確認。

## 2. 重要會計政策(續)

### (i) 有形資產減值虧損

於報告期末，管理人審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損之跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損的程度(如有)。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可以識別一個合理一致的分配基礎，公司資產應分配至個別現金產生單位，若不能分配至個別現金產生單位，則應將公司資產按能識別的、合理且一致的基礎分配至最小的現金產生單位組別。

可收回金額乃按公允價值減銷售成本及使用價值兩者中較高者計量。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應能反映市場當時所評估的貨幣時間價值，然而就該資產的獨有風險而言，未來現金流量估計不會作出調整。

倘一項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，該資產(或現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但因此增加賬面值不會超逾資產於過往年度如無確認減值虧損時之金額。撥回減值虧損即時獲確認為收入。

### (j) 租賃

當租賃條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

來自經營租賃之租金收入乃以直線法按有相關租賃年期在損益中確認。

### (k) 土地及相關成本

倘若租賃資產擁有權附帶的大部分風險及回報經已轉讓予承租人，土地租賃權益(即土地使用權)分類為融資租賃。倘若土地合乎融資租賃的資格，租賃土地歸類為物業、機器及設備。其他土地租賃權益入賬為經營租賃，按直線法基準於租期內攤銷。

## 2. 重要會計政策(續)

### (l) 借貸成本

借貸成本是指因收購、建設或生產符合規定而又需要一段長時間方能達致其原定用途或出售的資產，而至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止所直接產生之借貸成本計入該等資產之成本。等待用於合資格資產支出的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入，乃自符合進行資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益中確認。

### (m) 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)結算的交易以各自的功能貨幣(即實體營運所在之主要經濟環境的貨幣)按交易當日之匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之匯率換算。

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的滙兌差額於產生期間在損益中確認。

### (n) 稅項

所得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合全面收益表的「除稅前溢利」不同，因為它撇除其他年度內應課稅或可扣減的收入及開支，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務狀況表資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債，惟所有可扣減暫時性差額則一般確認為遞延稅項資產，並限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因商譽或首次確認交易(企業合併除外)中之其他資產或負債所產生的暫時性差額，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響之資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債會就與於附屬公司之投資有關的應課稅暫時差額確認，惟倘可控制撥回該暫時差額，及暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

## 2. 重要會計政策(續)

### (n) 稅項(續)

遞延稅項乃按預期償還負債或變現資產當期之適用稅率(為報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法))為基準計算。

遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末，對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。

即期及遞延稅項乃扣除或計入損益中。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響計入業務合併之會計處理。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允價值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被駁回則除外。當投資物業可予折舊及持有物業的有關業務模式的目標為在一段時間內通過使用而收取投資物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售方式獲取經濟利益，有關假設會被駁回。倘有關假設被駁回，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

當有依法可強制執行權出現時可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與負債涉及同一稅務機關徵收的所得稅，以及本集團打算以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

### (o) 退休福利成本

支付由國家管理之退休福利計劃之款項於僱員提供服務使其有權獲得款項時確認為開支。

### (p) 新近頒佈之會計準則之可能影響

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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (p) 新近頒佈之會計準則之可能影響(續)

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。

香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年香港財務報告準則的年度改進系列
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
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)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體 權益的披露：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(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第28號(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 — 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。

#### **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，詳情已載於附註35。



## 2. 重要會計政策(續)

### (p) 新近頒佈之會計準則之可能影響(續)

#### 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。除附註14及附註30所載的額外披露外，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。

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 及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、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號 香港會計準則第19號(修訂本) 香港會計準則第32號(修訂本) 香港會計準則第36號(修訂本) 香港會計準則第39號(修訂本) 香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則(修訂本) 香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號	金融工具 <sup>3</sup> 界定福利計劃：僱員福利 <sup>1</sup> 抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup> 非金融資產可回收金額的披露 <sup>2</sup> 衍生工具的更替及對沖會計法的延續 <sup>2</sup> 2010年至2012年香港財務報告準則的年度改進系列 <sup>4</sup> 2011年至2013年香港財務報告準則的年度改進系列 <sup>2</sup> 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> 可供應用一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。

### 3. 導致估計不明朗因素之主要來源

在應用附註2所述本集團之會計政策時，管理人需就其他資料並沒有明確透露的資產及負債的賬面值作出估計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

本集團持續審閱估計數字及相關假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

#### 投資物業

如附註2(e)及14所述，於2013年12月31日，人民幣30,080百萬元(2012年：人民幣29,660百萬元)之投資物業按獨立專業估值師進行之估值釐定的公允價值計值。物業估值主要使用收益資本化法釐定，據此估值方法，估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約在已訂約租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。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。投資物業公允價值的相關估計主要因素為市場租金及資本化率。

在依賴專業估值師的估值報告時，管理人已行使其判斷力，並將實際市場收益數據、相同地區及狀況下相類物業的實際交易與相關市場報告作比較後，信納投資物業公允價值相關估計的主要因素。市況的任何變動會影響本集團投資物業的公允價值。

計量按公允價值計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產時，管理人已審閱本集團的投資物業組合(該等物業為經營租賃項下位於中國的已出租物業)，認為有關投資物業的業務模式的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分經濟利益，而非透過出售方式獲取經濟利益。有關業務模式的任何變動均會導致投資物業遞延稅項負債的計量基準產生變動。

#### 酒店物業之估計減值

於報告期末，由於位於瀋陽的酒店物業的可回收金額估計低於其賬面值，管理人確定其已減值。釐定酒店物業的可回收金額要求估計預期產生的未來現金流量及貼現率8.5%，以計算其現值。若實際未來現金流量低於預期，可能進一步產生減值虧損。於2013年12月31日，位於瀋陽的酒店物業的可回收金額估計為人民幣970百萬元，而酒店物業計提減值虧損前的賬面值為人民幣1,490百萬元，導致於綜合全面收益表確認人民幣520百萬元的減值虧損。

## 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。

### (a) 分部收入及業績

截至2013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	1,075	922	129	584	2,710
分部溢利	858	681	63	162	1,764
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 交易前之溢利					1,267

#### 4. 分部報告(續)

##### (a) 分部收入及業績(續)

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	959	785	129	775	2,648
分部溢利	746	568	60	297	1,671
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					4,009

經營分部之會計政策與附註2所述之會計政策相同。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 人民幣百萬元	2012年 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。

#### 4. 分部報告(續)

##### (d) 其他分部資料

###### 截至2013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	分部總計 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 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	分部總計 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	1	7	10

#### 5. 收入

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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	2,710	2,648

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

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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	55	54

## 7. 其他收入

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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	126	28

## 8. 其他營運開支

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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(附註1(a))	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
總計	831	833

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

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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	52	30
基金單位持有人貸款之利息開支	36	31
	<b>88</b>	61

## 10. 管理人費用

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
基本費用(附註1(c))	110	112
浮動費用(附註1(c))	37	34
收購費用(附註1(c))	—	10
	<b>147</b>	156

## 11. 房地產投資信託基金開支

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
受託人費用(附註1(b))	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
	<b>10</b>	10



## 12. 所得稅開支

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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(附註23)	9	695
	<b>427</b>	<b>1,110</b>

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。

年內稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
除稅前溢利	1,267	4,009
按適用所得稅率25%計算的稅項(2012年：25%)	317	1,002
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	(13)	—
就稅項而言不可扣稅開支的稅務影響	66	58
本集團的中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項	32	(12)
就已宣派股息繳納之預提稅	25	62
年內稅項費用	<b>427</b>	<b>1,110</b>

### 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。

### 14. 投資物業

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
公允價值		
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	30,080	29,660

- (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。投物業估值主要使用收益資本化法釐定，據此估值方法，估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。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。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

## 14. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業1 — 東方經貿城	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 年期回報率	年期回報率為5.8%(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映辦公大樓狀況)。	年期回報率越高,公允價值越低。
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.3%(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關風險)。	復歸回報率越高,公允價值越低。
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列的租金平均值為人民幣254元/平方米/月。	月租金越高,公允價值越高。
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的租金平均值為人民幣290元/平方米/月。	復歸租金越高,公允價值越高。

## 14. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。(續)

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業2 — 東方新天地	第三等級	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.0%(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映商場狀況)。	年期回報率越高,公允價值越低。
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.5%(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關風險)。	復歸回報率越高,公允價值越低。
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列的租金平均值為人民幣1,066元/平方米/月。	月租金越高,公允價值越高。
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的租金平均值為人民幣1,284元/平方米/月。	復歸租金越高,公允價值越高。

## 14. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。(續)

貴集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業3 — 地下停車場	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 毛回報率	毛回報率為7.0%(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率)。	毛回報率越高,公允價值越低。
		(2) 月平均租金	月平均租金來自現有租賃協議所列的租金平均值為人民幣1,490元/停車位/月。	月平均租金越高,公允價值越高。

附註:並無任何跡象顯示不可觀察輸入數據的任何輕微變化將會導致公允價值計量顯著增加或減少。

於2012年12月31日及2013年12月31日的所有投資物業的公允價值乃使用重要不可觀察輸入數據的估值技術計量,因此被分類為公允價值等級的第三級別。

年內並無轉入或轉出第三級別。

### 公允價值計量及估值過程

於估計本集團投資物業的公允價值時,本集團使用可用的市場可觀察數據。若第一級別輸入數據不可取得,本集團委聘第三方合資格估值師對本集團的投資物業進行估值。於各報告期末,管理人與合資格外部估值師緊密合作,以設定及釐定第二級別和第三級別公允價值的適當估值技術及輸入數據。本集團將首先考慮並採用第二級別輸入數據,該等輸入數據來自活躍市場可觀察報價。當第二級別輸入數據不可用時,本集團將採用包括第三級別輸入數據的估值技術。若資產的公允價值發生重大變動,波動的原因將向管理人董事會報告。

有關用於釐定本集團投資物業公允價值時所採用的估值技術和輸入數據的資料於上文披露。

## 15. 物業、機器及設備

	樓宇				總計 人民幣百萬元
	酒店 人民幣百萬元	服務式公寓 人民幣百萬元	機器及機械 人民幣百萬元	其他 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(附註24)	808	—	6	12	826
年內添置	3	—	—	14	17
年內出售	—	—	—	(9)	(9)
於2012年12月31日	<b>2,018</b>	<b>578</b>	<b>151</b>	<b>111</b>	<b>2,858</b>
年內添置	<b>58</b>	—	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>68</b>
年內出售	—	—	—	<b>(21)</b>	<b>(21)</b>
於2013年12月31日	<b>2,076</b>	<b>578</b>	<b>153</b>	<b>98</b>	<b>2,905</b>
<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	<b>135</b>	<b>31</b>	<b>23</b>	<b>29</b>	<b>218</b>
年內撥備	<b>110</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>161</b>
於綜合全面收益表確認的減值虧損	<b>128</b>	—	—	—	<b>128</b>
出售時撇銷	—	—	—	<b>(19)</b>	<b>(19)</b>
於2013年12月31日	<b>373</b>	<b>48</b>	<b>37</b>	<b>30</b>	<b>488</b>
<b>賬面金額</b>					
於2013年12月31日	<b>1,703</b>	<b>530</b>	<b>116</b>	<b>68</b>	<b>2,417</b>
於2012年12月31日	1,883	547	128	82	2,640

## 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，有關折舊的計算基準如下：

酒店及服務式公寓	每年3.1%–18%
機器及機械	每年5%–18%
其他(包括傢具、設施及電腦設備)	每年18%–33.3%

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，而酒店物業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：

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

## 17. 酒店存貨

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
食品及飲料	5	6
其他消耗品	19	16
	<b>24</b>	22

## 18. 貿易及其他應收款項

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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
	<b>60</b>	64

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：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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
	<b>29</b>	27

出租物業(包括商場、辦公大樓、公寓大樓及酒店)的租金付款並無信貸期，惟對旅行社及酒店的企業客戶提供最高30天(2012年：30天)的信貸期。逾期款項即時每日收取0.05%至0.1%(2012年：0.05%至0.1%)的利息。

酒店收入一般以現金或信用咭結清。



## 18. 貿易及其他應收款項(續)

於2013年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣3百萬元(2012年：人民幣4百萬元)的應收賬，上述款項於報告日期經已逾期，惟本集團並無提撥呆賬，因為信貸質素並無重大變化，金額仍視作可予收回。本集團就該等結餘並無持有任何抵押品。於2013年12月31日，該等逾期應收款項的平均賬齡為36日(2012年：49日)。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

## 19. 銀行結餘及現金

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金	603	509
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	2,664	1,354
現金及現金等值物	3,267	1,863
定期存款(原定到期日為超過三個月)	473	200
總計	3,740	2,063
平均年利率如下：		
銀行存款 — 定期存款	1.49%–3.30%	1.49%–3.08%

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
人民幣	3,737	2,059
港元	—	3
美元	3	1
	3,740	2,063

## 20. 貿易及其他應付款項

	2013年 人民幣百萬元	2012年 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
	<b>463</b>	441

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：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	76	59
超過三個月	8	22
	<b>84</b>	81

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
港元	16	2
人民幣	447	433
美元	—	6
	<b>463</b>	441

## 21. 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(附註34(h))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。

## 22. 銀行貸款

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	3,243	973
借貸手續費用	(26)	(14)
	<b>3,217</b>	959
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
	<b>3,217</b>	959
減：流動負債項下列示金額	(157)	—
一年後到期金額	<b>3,060</b>	959

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。

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。

## 22. 銀行貸款(續)

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(作為匯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2.3%(2012年:2.4%)。

## 23. 遞延稅項負債

以下為年內確認的遞延稅項負債主要成份及當中變動:

	其他 人民幣百萬元 (附註)	投資物業 公允價值 人民幣百萬元	將分派 保留溢利的 預提稅 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2012年1月1日	1,995	4,249	133	6,377
通過收購業務增加(附註24)	290	—	1	291
於損益中扣除(計入)(附註12)	7	700	(12)	695
於2012年12月31日	<b>2,292</b>	<b>4,949</b>	<b>122</b>	<b>7,363</b>
於損益中(計入)扣除(附註12)	<b>(126)</b>	<b>103</b>	<b>32</b>	<b>9</b>
於2013年12月31日	<b>2,166</b>	<b>5,052</b>	<b>154</b>	<b>7,372</b>

附註:其他指於企業合併時就已確認資產及負債公允價值作出的調整及加速稅務折舊。

## 24. 收購業務

於2012年1月1日，本集團完成收購 Shenyang Investment BVI Limited (「Shenyang Investment BVI」) 的全部已發行股本及其於完成時所欠負的股東貸款人民幣61百萬元，現金代價為人民幣980百萬元。Shenyang Investment BVI當時為益和有限公司(「益和」)的全資附屬公司，而益和為本集團的關連人士。益和為瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外合營方，而瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，經營於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店(於2013年1月1日前稱瀋陽麗都喜來登飯店)。緊接收購前，益和擁有瀋陽麗都99%股本權益，而國內合營方北京穩得高投資顧問有限公司(「北京穩得高」)擁有瀋陽麗都餘下1%股本權益。根據瀋陽投資(香港)有限公司(「瀋陽投資香港」)、益和與北京穩得高訂立之轉讓協議，益和於2012年1月1日將其所持70%瀋陽麗都股本權益轉讓予新境外合營方瀋陽投資香港。由於瀋陽投資香港為Shenyang Investment BVI的全資附屬公司，因此收購 Shenyang Investment BVI的全部已發行股本及其於完成時所欠負的股東貸款後，本集團實際上收購瀋陽麗都70%股本權益。收購完成後，瀋陽麗都成為本集團的非全資附屬公司。

### 已轉讓代價

	人民幣百萬元
現金	980

於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：

	人民幣百萬元
物業、機器及設備	826
土地及相關成本	856
酒店存貨	2
貿易及其他應收款項	10
銀行結餘及現金	114
貿易及其他應付款項	(50)
租戶按金	(6)
應付稅項	(1)
應付前控股股東款項	(61)
遞延稅項負債	(291)
	1,399
非控股權益(附註)	(419)
	980

## 24. 收購業務(續)

於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：(續)

	人民幣百萬元
來自收購的現金流出淨額：	
以現金支付代價	980
減：收購之銀行結餘及現金	(114)
	866

附註：非控股權益乃按於收購日期應佔已確認資產及負債的比例計量。

貿易及其他應收款項於收購日期的公允價值及總合約金額為人民幣10百萬元。於收購日並無估計無法收回的合約現金流量金額。

計算2012年1月1日的物業、機器及設備以及土地及相關成本的公允價值時，乃根據擁有適當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，於當日所作之估值作基礎。物業之估值乃透過預測物業之一連串定期現金流量的現金流量折現法而釐定。

包括截至2012年12月31日止年度溢利為Shenyang Investment BVI及其附屬公司所產生的業務應佔虧損人民幣6百萬元。截至2012年12月31日止年度的收入包括瀋陽麗都所產生的收入人民幣191百萬元。

## 25. 已發行基金單位

於2013年12月31日，匯賢產業信託已發行5,164,525,496(2012年：5,076,415,649)個基金單位。

已發行基金單位於年內之變動載列如下：

	基金單位數目	人民幣百萬元
於2012年1月1日結餘	5,009,521,491	25,888
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	26,271,988	103
就2011年末期分派及2012年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位(附註(ii))	40,622,170	146
於2012年12月31日結餘	<b>5,076,415,649</b>	<b>26,137</b>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	<b>21,534,029</b>	<b>86</b>
就2012年末期分派及2013年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位(附註(ii))	<b>66,575,818</b>	<b>253</b>
於2013年12月31日結餘	<b>5,164,525,496</b>	<b>26,476</b>

## 25. 已發行基金單位(續)

附註：

- (i) 年內用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：

### 截至2013年12月31日止年度

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐定 每基金單位平均價 人民幣	已發行 基金單位數目
2013年3月28日	2012年10月1日至2012年12月31日	4.09	<b>6,714,361</b>
2013年4月30日	2013年1月1日至2013年3月31日	4.01	<b>7,274,791</b>
2013年8月20日	2013年4月1日至2013年6月30日	3.93	<b>7,544,877</b>
			<b>21,534,029</b>

### 截至2012年12月31日止年度

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐定 每基金單位平均價 人民幣	已發行 基金單位數目
2012年3月29日	2011年10月1日至2011年12月31日	3.90	5,076,771
2012年4月30日	2012年1月1日至2012年3月31日	3.87	6,945,741
2012年8月20日	2012年4月1日至2012年6月30日	3.76	7,384,602
2012年10月31日	2012年7月1日至2012年9月30日	4.07	6,864,874
			26,271,988

- (ii) 2012年5月4日，就2011年末期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.97元向基金單位持有人發行2,951,406個代息基金單位。

2012年9月25日，就2012年中期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.57元向基金單位持有人發行37,670,764個代息基金單位。

於2013年5月9日，就2012年末期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.89元向基金單位持有人發行29,805,761個代息基金單位。

於2013年9月26日，就2013年中期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.73元向基金單位持有人發行36,770,057個代息基金單位。

## 26. 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。

## 27. 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)。

## 28. 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)。

## 29. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保持續經營的能力，同時向基金單位持有人提供合理及穩定回報及向其他持份者帶來裨益。本集團會審視資本成本及與資本相關的風險。管理人定期審閱其資本管理策略，以配合本集團投資機會及策略。

本集團亦受限於《房地產投資信託基金守則》施加之外部資本規定。本集團的借款水平須不超過《房地產投資信託基金守則》所規定資產總值(「資產負債比率」)的45%。於2013年12月31日，本集團資產負債比率為7.9%(2012年：5.0%)，乃按基金單位持有人的貸款及銀行貸款總額除以本集團資產總值計算。



### 30. 金融工具

#### a. 金融工具的分類

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	39	40
銀行結餘及現金	3,740	2,063
	<b>3,779</b>	2,103
<b>金融負債</b>		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	266	253
應付管理人費用(附註)	13	16
應付分派	646	634
基金單位持有人的貸款	—	1,005
銀行貸款	3,217	959
	<b>4,142</b>	2,867
<b>基金單位持有人的資金</b>	<b>27,963</b>	27,914

附註：結餘不包括將以基金單位支付的應付管理人費用人民幣60百萬元(2012年：人民幣28百萬元)。

#### b. 金融風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關之風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

下文載列減低該等風險之政策。管理人管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

### 30. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 利率風險

本集團承受與基金單位持有人貸款(附註21)相關的公允價值利率風險。管理人持續管理利率風險，其主要目標為限制可能受利率不利變動影響的淨利息開支。

本集團亦承受有關浮息銀行結餘(附註19)及浮息銀行貸款(附註22)之現金流利率風險。由於存款利率水平偏低，管理人認為與銀行結餘有關之利率風險影響不大，故此等風險並無列入下文呈列的敏感度分析。除基金單位持有人的貸款外，本集團之政策為維持其他借貸按浮動利率計息，以盡量降低公允價值利率風險。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理人監察利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團港元借貸產生的香港銀行同業拆息波動。

##### 敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具承受的利率風險釐定。編製分析時假設於報告期末的未償還金融工具於整個年度均為未償還。當向主要管理人員就利率風險作內部報告時，採用50個基點(2012年：50個基點)增加或減少，此乃代表管理層對利率可能合理變動的評估。

倘利率增加／減少50個基點(2012年：50個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2013年12月31日止年度的除稅後溢利將減少／增加人民幣16百萬元(2012年：人民幣5百萬元)，主要因素是本集團須就其浮息銀行貸款承受利率風險。

##### 外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，而大部分開支，包括物業投資產生的開支及資本開支均以人民幣計值。

本集團若干交易(包括融資安排)以外幣計值，因此承受外匯波動帶來的風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理人監察外匯風險，在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

### 30. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 外匯風險(續)

於各報告期末時，以本集團各實體的功能貨幣以外貨幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
<b>資產</b>		
港元	—	3
美元	3	1
<b>負債</b>		
港元	3,233	961
美元	—	6

就以美元計值的貨幣資產及貨幣負債而言，鑒於其金額不高，管理人認為年內面對的匯率波動風險不大，因此，綜合財務報表並無披露匯率敏感度的分析。

本集團主要承受港幣兌換人民幣的匯率波動風險。

下表詳述本集團於人民幣兌港元升值及減值5%時的敏感度。敏感度分析僅包括以港元計值的未償還貨幣項目，並於年末按5%的變動調整相關的港元價值。5%為向主要管理人員作出外匯風險內部報告時所使用的敏感度，亦代表管理人對港元的合理潛在變動作出的評估。倘人民幣兌港元升值，則年末溢利將相應增加。倘人民幣兌港元貶值5%，則會對年末溢利構成等值的相反影響。

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
<b>港元</b>		
年內溢利	162	48

由於年末風險未能反映年內風險，故管理人認為有關外匯風險的敏感度分析不具代表性。

### 30. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險

本集團因交易對手未能履行責任而對本集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額，為綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值所產生。

為減低違約造成之財務損失風險，租賃物業之租戶須於與本集團訂立租約時支付兩至三個月按金。倘若租戶拖欠租金，本集團有權將按金抵銷未償還之應收款項。

本集團並無給予租賃物業之租戶信貸期。租戶須預先支付租金，並即時就逾期結餘按每日利率0.05%至0.1%(2012年：0.05%至0.1%)支付利息。此外，管理人負責跟進工作以收回逾期債務。管理人同時定期檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠減值虧損。

對酒店的企業客戶及旅行社給予最高30日(2012年：30日)的信貸期。本集團對於該等應收賬並無重大信貸集中風險，風險分佈於多個交易對手及客戶。管理人於每個報告期間結束時檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之金額作出足夠減值虧損。

本集團之信貸風險按地區而言主要集中於中國，為2013年12月31日及2012年12月31日之所有貿易應收賬。

由於現金及銀行存款均存放於信譽良好之金融機構，而該等金融機構均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團之信貸風險源自多個交易對手及客戶，故並無明顯之信貸集中風險。

##### 流動資金風險

管理人監察且維持其認為足以應付本集團之營運所需之現金及現金等值物水平。於2013年12月31日，本集團流動資產淨額為人民幣2,329百萬元(2012年：流動負債淨額為人民幣68百萬元)。計及內部產生資金、銀行貸款及附註34(h)所述滙賢控股授出之可動用循環信貸融資，本集團將能履行到期時的財務責任。

於2013年12月31日，本集團尚有未動用滙賢控股授予的循環信貸融資人民幣1,300百萬元(2012年：人民幣295百萬元)。

### 30. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

##### 流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列本集團之金融負債尚餘合約年期及租戶按金的詳情。圖表乃根據本集團最早須付款之日期按金融負債之無貼現現金流量計算而製成。

	加權平均 利率 %	應要求	三個月至 一年 人民幣百萬元	一年至 兩年 人民幣百萬元	兩年後 到期 人民幣百萬元	未貼現現金 流量總額 人民幣百萬元	於2013年
		償還或少於 三個月期間 人民幣百萬元					12月31日的 賬面值 人民幣百萬元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	—	266	—	—	—	266	266
租戶按金	—	68	152	183	241	644	644
應付管理人費用	—	13	—	—	—	13	13
應付分派	—	—	646	—	—	646	646
銀行貸款	2.3	19	213	998	2,180	3,410	3,217
		366	1,011	1,181	2,421	4,979	4,786

	加權平均 利率 %	應要求	三個月至 一年 人民幣百萬元	一年至 兩年 人民幣百萬元	兩年後 到期 人民幣百萬元	未貼現現金 流量總額 人民幣百萬元	於2012年
		償還或少於 三個月期間 人民幣百萬元					12月31日的 賬面值 人民幣百萬元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	—	253	—	—	—	253	253
租戶按金	—	53	144	177	200	574	574
應付管理人費用	—	16	—	—	—	16	16
應付分派	—	—	634	—	—	634	634
基金單位持有人的貸款	5.7	1,011	—	—	—	1,011	1,005
銀行貸款	2.4	6	18	24	997	1,045	959
		1,339	796	201	1,197	3,533	3,441

### 30. 金融工具(續)

#### c. 公允價值

除按公允價值計入損益之金融資產以外，其他金融資產及金融負債之公允價值乃按基於貼現現金流量分析之普遍接納計價模式釐定。

指定為按公允價值計入損益之金融資產之公允價值乃按基於相關外幣之匯率報價及與該工具到期日匹配之利率作為輸入數據之普遍接納計價模式釐定。於報告期末，並無按公允價值計入損益之金融資產。

管理人認為，於綜合財務狀況表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其於各報告期末之公允價值相若。

### 31. 退休福利計劃

根據中國有關法律法規，本公司於中國的附屬公司須參與地方市政府管理的指定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司向該計劃供款作為向僱員退休福利提供的資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

截至2013年12月31日止年度，本集團確認退休福利成本人民幣7百萬元(2012年：人民幣6百萬元)。

### 32. 經營租賃承擔

於報告期末時，本集團作為出租人與租戶訂有如下未來最低租賃付款：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
一年內	1,754	1,569
二至五年內(包括首尾兩年)	2,156	1,988
逾五年	39	17
總計	3,949	3,574

本集團根據經營租賃出租其於中國的物業。經營租賃收入指本集團就其物業應收的租金。租賃商訂的年期介乎一個月至十五年(2012年：一個月至十五年)，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額1.5%至25%(2012年：1.5%至25%)計算的或然租金。

### 33. 資本承擔

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
就收購物業、機器及設備已訂約但尚未於 綜合財務報表撥備的資本開支	24	29

### 34. 關連人士及關連方交易

本集團於年內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>租金及租金相關收入</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	3,440	4,313
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	695	497
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(k)	2,661	2,307
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(k)	2,689	3,202
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	1,171	1,076
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	1,421	1,321
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(k)	19,328	19,330
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)及(k)	74	67
北京尚乘財策諮詢有限公司	(a)及(k)	1,276	1,293
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(b)	—	378
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	不適用	395
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	323	240
北京穩得高投資顧問有限公司	(e)	6	21
中國銀行股份有限公司	(a)	22,516	19,820
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司北京分公司	(f)	559	462
東方海外物流(中國)有限公司北京分公司	(f)	432	525



### 34. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>銀行利息收入</b>			
中國銀行股份有限公司	(a)	<b>42,618</b>	19,382
中國銀行(香港)有限公司	(a)	<b>13,253</b>	247
<b>物業管理費</b>			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>5,755</b>	4,993
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>8,091</b>	7,596
<b>會所設施使用費</b>			
麗都飯店有限公司	(g)	不適用	24
<b>互聯網服務費</b>			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(k)	<b>341</b>	3,594
<b>推廣開支</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	<b>9</b>	25
<b>飲料</b>			
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	(a)	<b>55</b>	11
北京屈臣氏蒸溜水有限公司	(a)	<b>40</b>	180
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	<b>356</b>	—
<b>清潔用品</b>			
上海和黃白貓有限公司	(a)	<b>267</b>	698
<b>餐飲服務</b>			
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(a)	<b>45</b>	52

### 34. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>投資研討會贊助</b>			
新城廣播有限公司	(a)	78	—
<b>保險開支</b>			
中銀保險有限公司北京分公司	(a)	456	500
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(a)	1,596	1,749
<b>利息支出</b>			
中國銀行(香港)有限公司	(a)及(j)	14,289	10,022
滙賢控股有限公司	(h)	36,392	30,447
<b>受託人費用</b>			
德意志信託(香港)有限公司		3,675	3,736
<b>管理人費用</b>			
滙賢房託管理有限公司		146,640	156,416
<b>物業管理人費用</b>			
北京滙賢企業管理有限公司	(d)	30,297	32,708
<b>估值費用</b>			
美國評值有限公司	(i)	396	536

### 34. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2013年12月31日及2012年12月31日的結餘如下：

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>基金單位持有人的貸款</b>			
滙賢控股有限公司	(h)	—	1,005,000
<b>銀行貸款</b>			
中國銀行(香港)有限公司	(a)及(j)	<b>546,219</b>	319,767
<b>就租賃本集團物業而向本集團支付之按金</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	<b>1,092</b>	1,963
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	<b>176</b>	176
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(k)	<b>865</b>	475
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(k)	<b>632</b>	679
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>409</b>	262
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>479</b>	325
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(k)	<b>1,064</b>	1,096
北京尚乘財策諮詢有限公司	(a)及(k)	<b>298</b>	298
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)及(k)	<b>21</b>	—
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	<b>85</b>	59
北京穩得高投資顧問有限公司	(e)	<b>10</b>	不適用

### 34. 關連人士及關連方交易(續)

附註：

- (a) 此等公司為滙賢控股的有聯繫公司<sup>1</sup>。滙賢控股為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (b) 滙賢控股及Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」)的董事葉德銓先生為該公司的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (c) 滙賢控股及Hui Xian Cayman的董事李澤鉅先生(於2012年9月3日辭任該職)為該公司的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (d) 該公司為管理人的附屬公司。
- (e) 該公司自2013年11月12日起成為滙賢控股的有聯繫公司<sup>1</sup>，滙賢控股為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。管理人的副營運總監王琦先生(於2012年7月9日辭任該職)為該公司的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (f) 此等公司為Hui Xian Cayman及滙賢控股的一個控制實體<sup>4</sup>的附屬公司，Hui Xian Cayman及滙賢控股為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (g) 該公司成為滙賢控股的有聯繫公司<sup>1</sup>，滙賢控股為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>，但自2012年10月9日起不再為其重大基金單位持有人。
- (h) 於2011年4月8日，滙賢控股(以放貸人身份)與匯賢產業信託的附屬公司滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)(以借款人身份)訂立融資協議，據此，滙賢控股同意向滙賢投資授出貸款融資合共人民幣1,400百萬元(包括人民幣1,300百萬元的循環信貸融資以及人民幣100百萬元的循環信貸融資)。該人民幣100百萬元的循環信貸融資將用於撥付匯賢產業信託及其特別目的投資工具一般營運資金要求及一般企業資金，並在匯賢產業信託上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計滿18個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股與滙賢投資可能不時以書面協議延長的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。人民幣1,300百萬元循環信貸融資將用於支持匯賢產業信託作出人民幣分派，在匯賢產業信託上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計42個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股與滙賢投資可能不時以書面協議的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。截至2013年12月31日，循環信貸融資人民幣1,300百萬元中並無未償還的貸款(2012年：人民幣1,005百萬元)，而循環信貸融資人民幣100百萬元已於2012年失效。
- (i) 該公司為匯賢產業信託的主要估值師。
- (j) 銀行貸款指於報告期末尚未償還的部分銀行貸款(附註22)。利息開支指年內尚未償還的部分銀行貸款的各項利息開支。
- (k) 該等公司為對匯賢產業信託具有重大影響力之長江實業(集團)有限公司轄下北京代表處或附屬公司。

1 根據房地產投資信託基金守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司逾20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一所公司的有聯繫公司，則該公司被視為該另一所公司的有聯繫公司。

2 根據房地產投資信託基金守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的已發行基金單位，則為重大持有人。

3 根據證券及期貨條例界定，倘一名人士擔任一間公司的董事，則該公司為該名人士的有聯繫者。

4 根據證券及期貨條例界定，倘一間公司有權提名任何董事加入另一間公司，則該公司為該另一間公司的控制實體。

### 35. 附屬公司一覽

(i) 於報告期末，匯賢產業信託控制以下實體：

公司名稱	註冊成立日期	普通股本/ 註冊股本	匯賢產業信託所持權益百分比				主要業務	持有物業 名稱
			直接		間接			
			2013年	2012年	2013年	2012年		
<b>於英屬處女群島註冊成立：</b>								
Hui Xian (B.V.I.) Limited	1994年6月7日	1股面值1美元的股份	100%	100%	—	—	投資控股	—
Shenyang Investment (BVI) Limited	2011年7月21日	50,000股無面值股份	100%	100%	—	—	投資控股	—
<b>於香港註冊成立：</b>								
匯賢投資有限公司	1992年8月18日	10,000股每股面值 1美元的股份	—	—	100%	100%	投資控股	—
瀋陽投資(香港)有限公司	2011年8月16日	10,000股每股面值 1港元的股份	—	—	100%	100%	投資控股	—
<b>於中國註冊成立：</b>								
北京東方廣場有限公司	1999年1月25日	註冊 — 600,000,000美元	—	—	100%	100%	於中國北京投資物業及 經營酒店及服務式 公寓業務	東方廣場
瀋陽麗都商務有限公司	1996年9月14日	註冊 — 59,873,990美元	—	—	70%	70%	於中國瀋陽 經營酒店業務	瀋陽麗都 索菲特酒店

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有重大控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持權益及投票權		非控股權益獲分配之虧損		累計非控股權益	
		2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
				人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
瀋陽麗都商務有限公司	中國瀋陽	30%	30%	(132)	(2)	285	417

### 35. 附屬公司一覽(續)

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

有關本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

**瀋陽麗都商務有限公司**

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
收入	111	191
開支及稅項	(551)	(198)
年內虧損	(440)	(7)
應佔年內虧損及全面開支總額：		
非控股權益	(132)	(2)
基金單位持有人	(308)	(5)
	(440)	(7)

管理人認為於瀋陽麗都商務有限公司資產、負債及現金流量的非控股權益就本集團而言並不重大，因此並未披露有關資產、負債及現金流量的財務資料概要。年內並無向非控股權益支付任何股息。

下文載列匯賢產業信託綜合全面收益表、分派及綜合財務狀況表摘要：

## 綜合全面收益表摘要

	2013年1月1日至 2013年12月31日 人民幣百萬元	2012年1月1日至 2013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
收入			
投資物業的毛租金收入	1,997	1,744	1,087
經營酒店收入	584	775	419
經營服務式公寓收入	129	129	82
	<b>2,710</b>	2,648	1,588
除稅前及與基金單位持有人交易前 之溢利	1,267	4,009	1,178
所得稅開支	(427)	(1,110)	(359)
與基金單位持有人交易前之年／期內溢利	<b>840</b>	2,899	819
與基金單位持有人交易前之基金單位 持有人應佔年／期內溢利	<b>972</b>	2,901	819
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本盈利	<b>0.1898</b>	0.5762	0.1637

## 分派摘要

	2013年1月1日至 2013年12月31日 人民幣百萬元	2012年1月1日至 2013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
向基金單位持有人的分派	1,262	1,208	735
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派	<b>0.2455</b>	0.2392	0.1467

綜合財務狀況表摘要

	2013年12月31日 人民幣百萬元	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	<b>36,775</b>	37,098	32,931
流動資產	<b>3,952</b>	2,290	1,064
資產總值	<b>40,727</b>	39,388	33,995
流動負債	<b>1,623</b>	2,358	1,377
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債	<b>10,856</b>	8,699	6,646
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總	<b>12,479</b>	11,057	8,023
非控股權益	<b>285</b>	417	—
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>27,963</b>	27,914	25,972
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值	<b>5.4144</b>	5.4988	5.1845



## 表現數表

	附註	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		<b>27,963</b>	27,914	25,972
基金單位持有人應佔每基金單位資產 淨值(人民幣元)		<b>5.4144</b>	5.4988	5.1845
市值(人民幣百萬元)		<b>19,935</b>	21,067	17,834
已發行基金單位(個)		<b>5,164,525,496</b>	5,076,415,649	5,009,521,491
債務對資產淨值比率	1	<b>11.5%</b>	7.0%	0.8%
債務對資產總值比率	2	<b>7.9%</b>	5.0%	0.6%

	附註	2013年1月1日至 2013年12月31日	2012年1月1日至 2013年12月31日	2011年4月29日至 2011年12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		<b>4.32</b>	4.26	5.10
基金單位成交價較每基金單位資產 淨值的最高溢價	3	不適用	不適用	不適用
基金單位最低成交價(人民幣元)		<b>3.70</b>	3.48	2.65
基金單位成交價較每基金單位資產 淨值的最高折讓		<b>31.7%</b>	36.7%	48.9%
每基金單位分派(人民幣元)		<b>0.2455</b>	0.2392	0.1467
每基金單位分派收益率	4	<b>6.36%</b>	5.76%	不適用

附註：

1. 債務對資產淨值比率按於報告期末債務總額除以基金單位持有人應佔資產淨值計算。
2. 債務對資產總值比率按於報告期末債務總額除以資產總值計算。
3. 由於基金單位最高成交價低於報告期末基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值，故此並無記錄基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
4. 每基金單位分派收益率是將每基金單位的分派除以報告期末基金單位收市價計算。

# 投資者日誌

	於下述日期或該日期前後
截至2013年12月31日止年度之全年業績公告，其內包括公佈 2013年7月1日至2013年12月31日止期間的末期分派 （「2013年末期分派」）及分派再投資安排（「分派投資安排」）的資料	2014年2月24日（星期一）
基金單位除淨2013年末期分派的日期	2014年3月6日（星期四）
用以釐定根據分派投資安排將予發行之新基金單位 （「代息基金單位」）的價格之連續十個交易日的首日	2014年3月6日（星期四）
暫停辦理基金單位持有人登記手續 （就確定有權獲得2013年末期分派的名單而言）	2014年3月10日（星期一）至2014年 3月12日（星期三）（包括首尾兩天在內）
2013年末期分派之記錄日期	2014年3月12日（星期三）
有關分派投資安排之公告日期	2014年3月20日（星期四）
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2014年3月26日（星期三）
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 <sup>1</sup>	2014年4月14日（星期一） 下午四時三十分
派付2013年末期分派（就選擇現金分派者而言）	2014年4月30日（星期三）
寄發新基金單位證書（就選擇代息基金分派者而言）	2014年4月30日（星期三）
代息基金單位預期買賣首日（待聯交所批准上市後方可作實）	2014年5月2日（星期五）
2014年週年大會 <sup>2</sup>	2014年5月5日（星期一）
1. 分派再投資安排只供合資格基金單位持有人選取，彼等可選擇全部以現金方式或全部以匯賢產業信託新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取2013年7月1日至2013年12月31日期間之2013年末期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2014年3月20日（星期四）刊發，而一份連同有關選擇表格的通函已於2014年3月26日（星期三）郵寄予基金單位持有人。選擇以基金單位代替現金分派的選擇表格最遲須於2014年4月14日（星期一）下午四時三十分前交回基金單位過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。詳情請參閱有關分派再投資安排的通函及選擇表格。敬請注意：任何於前述期限後送達或收到的選擇表格將被視為無效。	
2. 基金單位持有人登記手續將於2014年4月29日（星期二）至2014年5月5日（星期一）暫停辦理，以確定基金單位持有人於匯賢產業信託2014年週年大會的出席及投票權利。基金單位持有人必須將所有轉讓表格（連同有關基金單位證書），最遲於2014年4月28日（星期一）下午四時三十分前交回基金單位過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室），辦理轉讓登記手續。	

### 管理人

滙賢房託管理有限公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
303室  
電話：(852) 2121 1128  
傳真：(852) 2121 1138

### 管理人董事會

主席及非執行董事  
甘慶林

### 執行董事

蔣領峰(行政總裁)  
李智健

### 非執行董事

葉德銓  
林惠璋  
殷可(彭宣衛為其替任董事)

### 獨立非執行董事

鄭海泉  
李焯芬  
蔡冠深

### 董事會委員會

#### 審核委員會

鄭海泉(主席)  
李焯芬  
蔡冠深  
葉德銓  
殷可(彭宣衛為其替任董事)

#### 披露委員會

蔣領峰(主席)  
葉德銓  
李焯芬

#### 特定(融資)委員會

殷可(主席)  
(彭宣衛為其替任董事)  
蔣領峰  
蔡冠深

### 管理人公司秘書

富榮秘書服務有限公司<sup>1</sup>  
麥心韻<sup>2</sup>

### 受託人

德意志信託(香港)有限公司

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要估值師

美國評值有限公司

<sup>1</sup> 於2014年1月1日起辭任。

<sup>2</sup> 於2014年1月1日起獲委任。

## 公司資料

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心

17M樓

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990

### 投資者關係

班唐慧慈

電話：(852) 2121 1128

傳真：(852) 2121 1138

電郵：info@huixianreit.com

### 物業管理人

北京匯賢企業管理有限公司

### 股份代號

87001

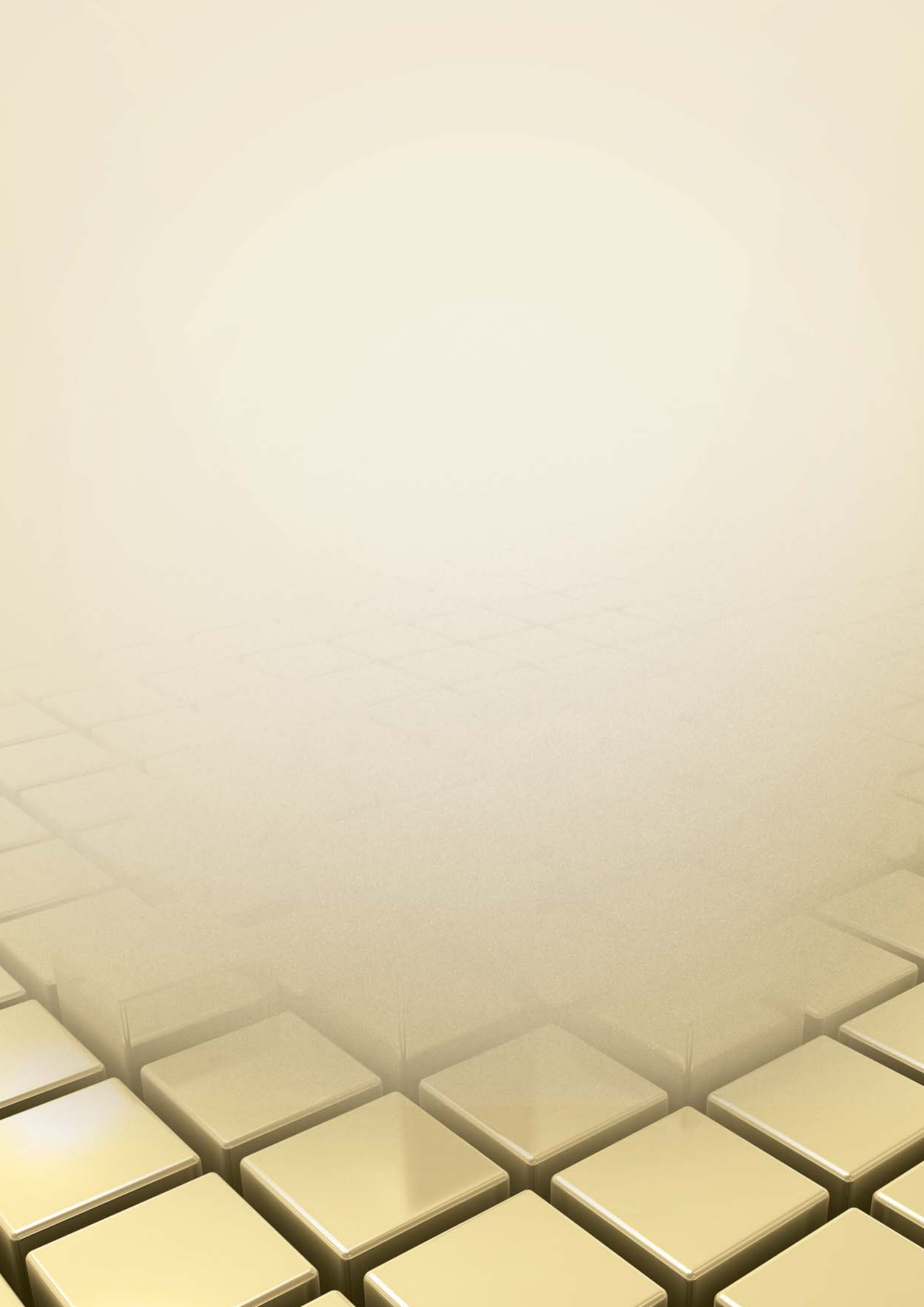
### 網址

[www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com)

董事會	指	管理人董事會
北京東方廣場公司	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業
董事	指	管理人董事
每基金單位分派	指	每基金單位分派
國內生產總值	指	國內生產總值
Hui Xian BVI	指	Hui Xian (B.V.I.) Limited
Hui Xian Cayman	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited
滙賢控股	指	滙賢控股有限公司
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司
滙賢產業信託	指	滙賢產業信託，為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的集體投資計劃
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司，可從事《證券及期貨條例》定義下之受規管資產管理活動之持牌法團
中國	指	中華人民共和國
房地產投資信託基金守則	指	房地產投資信託基金守則
平均可出租客房收入	指	平均可出租客房收入
人民幣	指	人民幣
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
Shenyang Investment BVI	指	Shenyang Investment (BVI) Limited
瀋陽投資香港	指	瀋陽投資(香港)有限公司

## 詞彙表

瀋陽麗都	指	瀋陽麗都商務有限公司，於中國成立的中外合作經營企業
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	於2011年4月1日所訂立構成匯賢產業信託的信託契約，經日期為2013年5月24日的補充契約修訂(或經不時修改或補充)
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位
基金單位持有人	指	登記作為基金單位持有人的任何人士



**滙賢房託管理有限公司**  
(作為滙賢產業信託之管理人)  
香港皇后大道中2號  
長江集團中心303室

電話: (852) 2121 1128

傳真: (852) 2121 1138

電郵: [info@huixianreit.com](mailto:info@huixianreit.com)

網址: [www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com)