



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



2011

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(「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)有限公司於2011年4月1日訂立。匯賢產業信託於2011年4月29日在香港聯合交易所有限公司上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託由滙賢房託管理有限公司(「管理人」)管理。管理人是 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

02	財務摘要
03	主席報告
09	管理層討論及分析
34	企業管治
46	關連人士交易
54	權益披露
56	董事資料
61	集團要員資料
63	估值報告
88	受託人報告
89	獨立核數師報告書
91	綜合全面收益表
92	分派表
94	綜合財務狀況表
96	綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
97	綜合現金流量表
99	綜合財務報表附註
139	財務資料摘要
141	表現數表
142	投資者日誌
143	公司資料

財務摘要

以下為匯賢產業信託在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市後的首份年度財務業績報告(由2011年4月29日至2011年12月31日止)。

由2011年4月29日至2011年12月31日止

	2011年4月29日至 6月30日	2011年7月1日至 12月31日	2011年4月29日至 12月31日
總收益(人民幣百萬元)	404	1,184	1,588
物業營運開支(人民幣百萬元) ⁽¹⁾	125	400	525
物業收入淨額(人民幣百萬元)	279	784	1,063
可供分派收入(人民幣百萬元)	202	533	735
每基金單位分派(人民幣)	0.0403	0.1064	0.1467
年度化分派收益率	4.83% ⁽²⁾	—	6.09%⁽³⁾
分派比率	100%	100%	100%

	於2011年6月30日	於2011年12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	33,366	33,995
資產淨值(人民幣百萬元)	25,802	25,972
每基金單位資產淨值(人民幣)	5.1604	5.1845
負債對資產淨值比率	0.8%	0.8%
物業總值(人民幣百萬元)	32,699	32,965
現金(人民幣百萬元)	535	883

附註：

(1) 總收益減去物業收入淨額

(2) 按2011年6月30日之收市價及2011年4月29日至6月30日期間分派計算年度化收益率

(3) 按2011年12月31日之收市價及2011年4月29日至12月31日期間分派計算年度化收益率



匯賢產業信託
具備穩健的
財務狀況表和
低借貸比率，
有利於隨時把握
中國的投資機遇。

甘慶林 主席

致基金單位持有人：

2011年對匯賢產業信託具備標誌性意義——匯賢產業信託於是年成為首家在香港上市的人民幣計價證券。本人欣然報告匯賢產業信託自2011年4月29日上市日至2011年12月31日止（「報告期間」）的首份年度業績。

業績及分派

於報告期間，總收益及物業收入淨額分別為人民幣15.88億元及人民幣10.63億元。

截至2011年12月31日止六個月的末期每基金單位分派為人民幣10.64分，連同中期每基金單位分派人民幣4.03分，匯賢產業信託於報告期間的每基金單位分派總額為人民幣14.67分。按2011年12月31日基金單位收市價人民幣3.56元計算，年度化分派收益率為6.09%。

於報告期間，可供分派收入為人民幣7.35億元。按發售通函訂定的分派政策，該款項之100%將分派予基金單位持有人。

分派再投資安排

管理人現建議向基金單位持有人提供分派再投資安排，而該項安排將取決於取得香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）對有關文件的認可後實行。在分派再投資安排下，合資格的單位持有人有權以基金單位代替現金分派。單位持有人可以選擇以現金形式、或收取匯賢產業信託基金單位作為分派、或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。

視乎根據證監會的認可，一份有關分派再投資安排詳情的公告將會在2012年3月23日或前後公佈，而一份載有相關細節的通函連同選擇表格亦將會在2012年3月28日或前後寄給所有合資格的基金單位持有人。

業務回顧

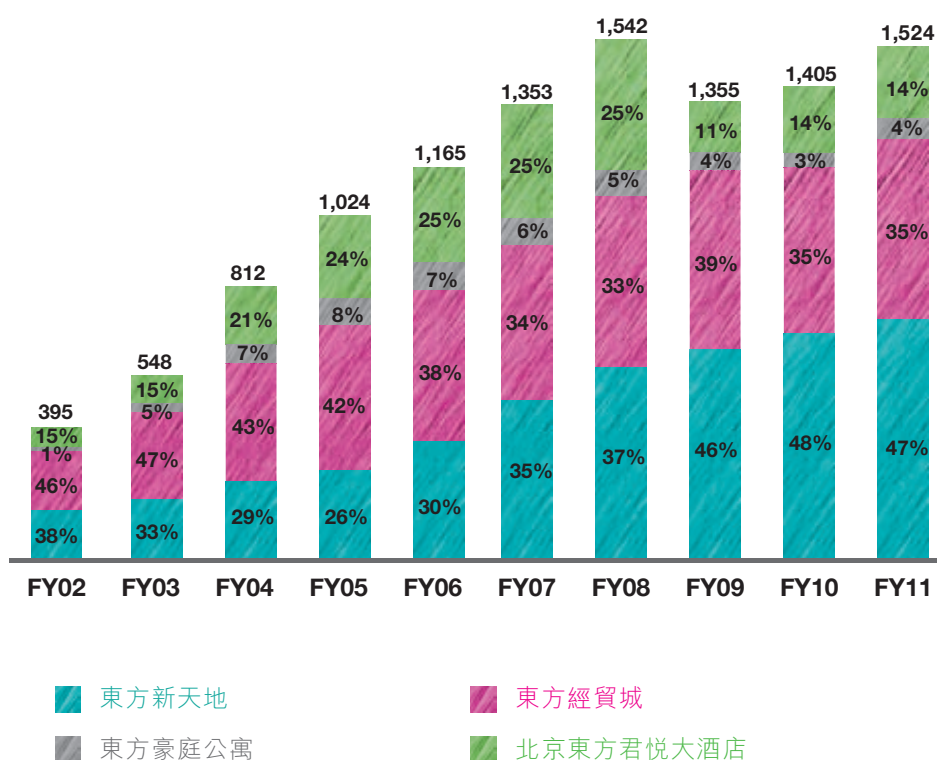
於過去數年，香港迅速發展成為全球人民幣離岸中心，儲備中國境外最多人民幣流動資金，有助推動人民幣投資產品在香港的發展。匯賢產業信託作為中國境外首隻人民幣計價股票，於2011年4月成功進行首次公開發售和掛牌上市，為香港金融市場樹立重要的里程碑。

匯賢產業信託於上市時的物業組合為東方廣場，該項目乃中國北京規模最大兼最具代表性的商業建築群之一。中國現已躋身全球第二大經濟體系，2011年的國內生產總值按年增長9.2%，增幅超越其他經濟體系。而作為國家首都的北京，其生產總值於過去十年的年複合增長率更高達15.9%。

匯賢產業信託於2011年4月29日上市，因此沒有按年業績可供直接比較，以下為東方廣場2011年與2010年的營運表現以供參考。

東方廣場雄據北京商業發展項目的領導地位超過十年，2002年至2010年間經營溢利的年複合增長率達到17.2%。建築樓面面積約800,000平方米的商業建築群包括四大組成部份，分別為東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店。

東方廣場經營溢利(2002年至2011年) — 以人民幣百萬元計



受惠於北京穩步發展的經濟狀況，東方廣場於2011年的增長動力持續強勁。總收益為人民幣23.02億元，較2010年增長9.6%。物業收入淨額按年增長8.5%至人民幣15.24億元。

經營數據	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元	增長 %
東方新天地			
— 收益	889	823	8.0%
— 物業收入淨額	725	683	6.1%
東方經貿城			
— 收益	711	654	8.7%
— 物業收入淨額	533	492	8.3%
東方豪庭公寓			
— 收益	118	91	29.7%
— 物業收入淨額	56	38	47.4%
北京東方君悅大酒店			
— 收益	584	533	9.6%
— 物業收入淨額	210	192	9.4%
總計			
— 收益	2,302	2,101	9.6%
— 物業收入淨額	1,524	1,405	8.5%

東方新天地

東方新天地持續受惠於北京興旺的零售氣氛和日益增長的國內消費。於2011年，東方新天地的租賃動力強勁，引入不少國際零售品牌和餐飲店。而輪候名單上有意進駐的商戶依然眾多。

2011年平均出租率為99.1%。物業收入淨額達到人民幣7.25億元，較2010年增長6.1%。有關增幅主要歸因於新訂租約的租金較原有為高；和2011年的租金調整可觀，調升率達21.7%。於2011年的每平方米平均市值月租為人民幣1,171元。

東方經貿城

於2011年，北京寫字樓的租務市場表現活躍。不少國內外企業於年內拓展業務，造成對寫字樓的殷切需求，促使北京寫字樓的租金上漲。再者，優質寫字樓的新供應有限，進一步推動租金上升。

東方經貿城的業績出色，租金收入強勁，當中尤以2011年下半年表現突出。2011年的租金調升率為37.7%。2011年平均出租率為96.9%。物業收入淨額達人民幣5.33億元，較2010年增長8.3%。市值月租由2011年上半年平均每平方米人民幣221元上升至下半年每平方米人民幣278元。

東方豪庭公寓

東方豪庭公寓的表現同樣優秀，物業收入淨額人民幣5千6百萬元，按年增長47.4%。2011年的平均入住率為90.3%。

隨著跨國企業在北京擴展業務及進駐北京的外籍人口增加，東方豪庭公寓於2011年的租務需求強勁。

北京東方君悅大酒店

北京市是中國的政治與經濟中心，於2011年的商務旅遊及酒店業務增長顯著。北京東方君悅大酒店是年的物業收入淨額為人民幣2.1億元，較上一年度增長9.4%。年內的平均入住率為66.3%，而平均房價則為每晚人民幣1,741元，較2010年上升12.2%。平均可出租客房收入為人民幣1,155元，較2010年增長13.4%。

穩健的財政狀況

於2011年12月31日的總資產值為人民幣339.95億元，淨資產值則為人民幣259.72億元，比對2011年6月30日分別增加1.9%及0.7%。東方廣場於2011年12月31日的估值為人民幣331.9億元。

匯賢產業信託持有的現金總值達人民幣8.83億元，具備充裕的現金流以支付營運資金及經營所需費用。

於2011年7月1日提前償還五年期貸款後，匯賢產業信託於2011年12月31日的負債對資產總值比率為0.6%，是香港上市房地產投資信託基金中比率最低者。憑藉穩健的財務狀況與借貸能力，匯賢產業信託可望進一步強化進行收購及拓展業務的能力。

於2011年11月，匯賢產業信託宣佈簽約落實一筆港幣12億元的貸款。新融資額已於2012年1月全數提取，以應付一般企業資金需求。

公開發售後首宗收購

於2011年11月，匯賢產業信託宣佈進行上市後首宗收購交易。匯賢產業信託以人民幣9.8億元購入瀋陽麗都70%⁽¹⁾權益，從而獲得來自瀋陽麗都喜來登飯店的額外收入來源。按與賣方訂立之優先分派協議，項目的收益率相當於6.57%⁽²⁾。交易已於2012年1月1日完成。

展望

邁進2012年，中國將繼續為全球經濟增長的主要動力，吸引更多跨國企業及國際零售品牌進駐，造就對優質商用物業及酒店的需求。

於2011年12月底，香港的離岸人民幣存款總額為人民幣5,885億元，較上一年度大幅上升87%。自匯賢產業信託上市以來，人民幣兌港元的匯率升值2.9%⁽³⁾。隨著更多人民幣投資產品在香港推出，相信將進一步提高匯賢產業信託的流通性。

展望未來，我們將繼續專注下列範疇：

(1) 內部增長

我們將積極管理旗下資產，以推動東方廣場及瀋陽麗都喜來登飯店項目的內部增長。瀋陽麗都喜來登飯店由2012年1月1日起為匯賢產業信託提供即時的額外收入來源。

(2) 資產增值措施

資產增值措施將成為促進匯賢產業信託增長的重要一環。北京東方君悅大酒店已制訂為期三年的翻新計劃，以提升客房、餐廳及其他設施的質素。東方新天地及東方經貿城亦一直持續進行資產優化工程。

(3) 收購

收購瀋陽麗都喜來登飯店象徵著匯賢產業信託拓展資產組合的第一步。目前，我們正評估分佈中國一線及二線城市超過十個項目，當中涉及寫字樓、零售、服務式公寓、酒店以及混合用途物業。匯賢產業信託具備穩健的財務狀況表和低借貸比率，有利於隨時把握中國的投資機遇。

鑒於中國經濟持續受基本增長因素所帶動，匯賢產業信託憑藉現有之實力，將可受惠於前景亮麗的中國市場，為基金單位持有人提供穩定及可持續的分派。

本人謹此代表資產管理人，就受託人及基金單位持有人對我們的支持和信任，致以衷心謝意。

匯賢房託管理有限公司

(作為匯賢產業信託之管理人)

主席

甘慶林

香港，2012年3月1日

- (1) 匯賢產業信託投資於 Shenyang Investment (BVI) Limited (「Shenyang Investment BVI」)；Shenyang Investment BVI 持有瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外合營方 Shenyang Investment (Hong Kong) Limited (「Shenyang Investment HK」)。Shenyang Investment HK 持有瀋陽麗都的70%權益，瀋陽麗都為中國成立的中外合作合營企業。瀋陽麗都持有瀋陽麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。
- (2) 「年度基數」按照優先分派協議預設為人民幣9千2百萬元。按收購交易作價人民幣9.8億元計算，人民幣6千4百4拾萬元的可分派現金(即「年度基數」人民幣9千2百萬元之70%)相當於收益率約6.57%。
- (3) 按照2011年4月29日(上市日期)的港元／人民幣匯率1.1830以及2011年12月31日的港元／人民幣匯率1.2175計算(資料來源：香港交易所用於計算印花稅的匯率)。

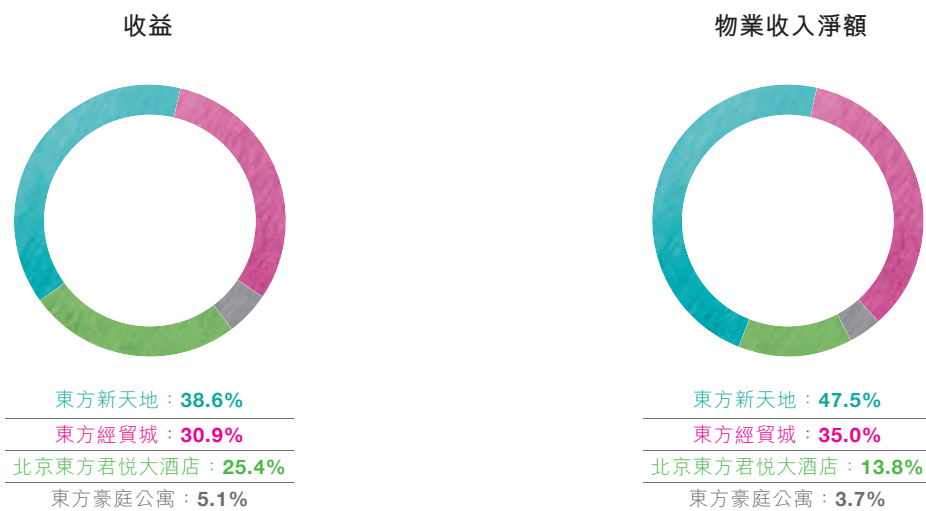
資產概覽

報告期間(2011年4月29日至12月31日)，匯賢產業信託的資產組合包括其於 Hui Xian BVI 的投資，而 Hui Xian BVI 則持有滙賢投資有限公司。滙賢投資有限公司為中國成立的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」)的境外合營方。北京東方廣場公司持有中國北京王府井區北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權，北京東方廣場為中國北京其中一個最大且最具代表性的商業發展項目。建築樓面面積約800,000平方米的商業建築群包括四個業務，分別為東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店。

2002年至2010年間東方廣場之經營溢利的年複合增長率達到17.2%。而2011年的增長動力持續。

匯賢產業信託於2011年4月29日上市，因此沒有按年業績可供直接比較，以下為東方廣場2011年的營運表現以供參考。

東方廣場 — 業務回顧(2011年)



業務	概述	建築樓面面積 (平方米)
東方新天地	世界級購物商場	130,195
東方經貿城	共八座甲級寫字樓	309,552
東方豪庭公寓	共兩座服務式公寓大樓(613個單位)	81,603
北京東方君悅大酒店	擁有825間客房的五星級酒店	125,420
停車場及其他配套設施	共1,901個停車位	140,289
總計		787,059



東方新天地

東方廣場

東方新天地是北京最大型購物商場之一，建築面積超過130,000平方米。三層的商場網羅約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。





东方新天地
THE MALLS AT
ORIENTAL PLAZA

ST MARKS PLACE

SALE

業務回顧

(1) 東方廣場 — 東方新天地

宏觀環境

2011年，北京的零售市場隨著良好的經濟增長和不斷提升的國內消費而持續暢旺。北京市2011年的本地生產總值按年上升8.1%至人民幣1兆6千億元，當地城鎮居民的人均可支配收入為人民幣32,903元，按年增長13.2%。北京2011年的零售額達到人民幣6千9百億元，增長10.8%。

2011年，北京市有不少零售商開設新店、拓展其零售網絡以及要求續租店舖，足見北京市優質零售空間的需求相當殷切。王府井區交通便利，是當地居民及遊客熱門的購物區。

強勁的租務動力

2011年，東方新天地的租務動力持續強勁。2011年物業收入淨額較上一年度增長6.1%，租金調升率為21.7%。增長主要由於新租約的租金較高和正面的租金調升所致。

東方新天地不斷提升商場的環境配套和租戶組合，以進一步豐富顧客的購物體驗。2011年，東方新天地引入一眾新進駐的國際品牌及餐飲店，其中包括 Chloé、Diane von Furstenberg、agnès b.、Red Valentino、Leica、UGG、Pacific Coffee、Chocoolate 及 Blackberry 等。

東方新天地

描述	三層高購物商場
建築樓面面積	130,195平方米
總收入	人民幣8.89億元，按年+8.0%
物業收入淨額	人民幣7.25億元，按年+6.1%
平均出租率	99.1%
平均現收月租	每平方米人民幣870元
平均市值月租	每平方米人民幣1,171元
匯賢所佔份額	100%





東方 經貿城

東方廣場

東方經貿城擁有8棟寫字樓，建築面積超過300,000平方米，乃北京最大型的單一業主甲級寫字樓群，匯聚多家國內外的大型企業。東方經貿城配備先進的設施，如光纖接駁、寬頻互聯網和內聯網服務、衛星通訊系統(VSAT)、24小時視像會議和多媒體網絡，以迎合租戶的商務需求。





(2) 東方廣場 — 東方經貿城

宏觀環境

2011年，北京寫字樓的租務市場相當活躍。隨著中國經濟增長興旺，不少跨國及國內企業繼續其拓展計劃，因而提升對當地甲級寫字樓的需求。再者，優質寫字樓的新供應有限，進一步支撐租金上升。

理想的租金表現

2011年，東方經貿城的業績理想，其租金收入強勁。2011年的租金調升率為37.7%。

東方經貿城由八座甲級寫字樓組成，租戶基礎強大且多元化，他們從事的行業包羅萬有，包括會計、金融／銀行、高科技、投資／證券、法律、醫藥、媒體及廣告、高級品牌產品及快速消費品等。

東方經貿城

描述	8座甲級寫字樓
建築樓面面積	309,552平方米
總收益	人民幣7.11億元，按年+8.7%
物業收入淨額	人民幣5.33億元，按年+8.3%
平均出租率	96.9%
平均現收月租	每平方米人民幣168元
平均市值月租	每平方米人民幣242元
匯賢所佔份額	100%





東方 豪庭公寓

東方廣場

東方豪庭公寓是北京最大型的服務式公寓，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、24小時保安服務以及北京東方君悅大酒店內的綠洲俱樂部設施，包括健身中心及游泳池。





(3) 東方廣場 — 東方豪庭公寓

宏觀環境

隨著一眾跨國企業進行擴展及駐北京的外籍人口增加，2011年市場對服務式公寓的租務需求強勁。再者，有限的新供應亦支持著租金水平。

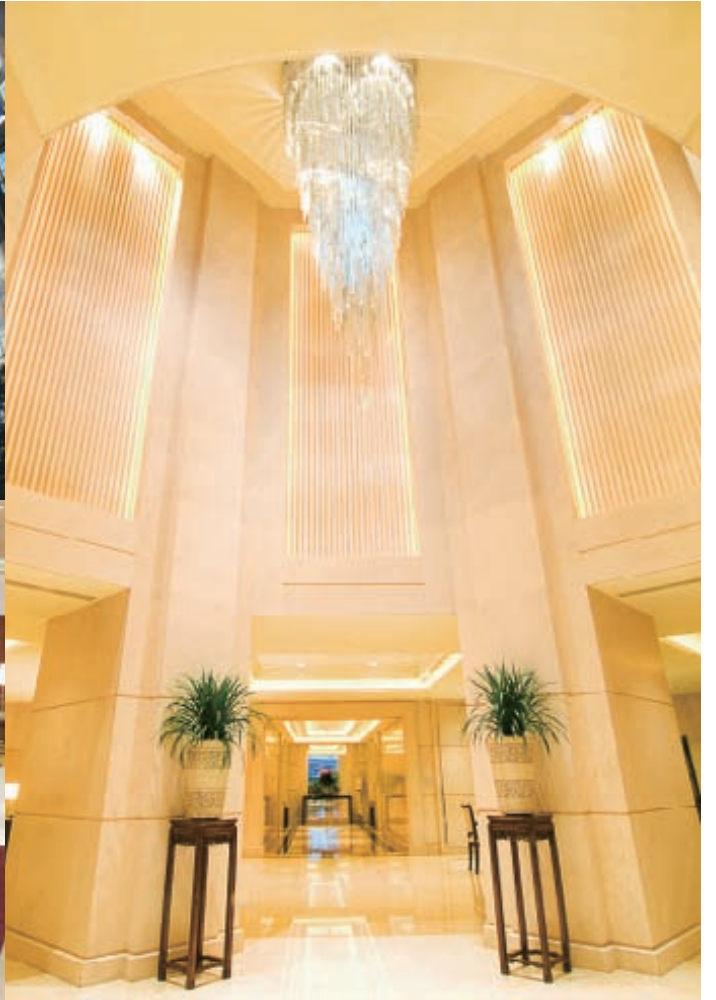
增長表現出眾

東方豪庭公寓的表現出眾，物業收入淨額增至人民幣5千6百萬元，按年增長47.4%。2011年的平均入住率為90.3%。

東方豪庭公寓由兩幢公寓組成，合共提供613個服務式公寓單位，面積介乎約31平方米至560平方米，其中包括開放式、一房至四房的單位以及總統套房。

東方豪庭公寓

描述	兩幢服務式公寓(613個單位)
建築樓面面積	81,603平方米
總收益	人民幣1.18億元，按年+29.7%
物業收入淨額	人民幣5千6百萬元，按年+47.4%
平均入住率	90.3%
匯賢所佔份額	100%





北京東方 君悅大酒店

東方廣場

位於北京市中心的北京東方君悅大酒店毗鄰多個主要名勝古跡，是北京主要的五星級酒店之一。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，包括商務中心、會議室、健身中心、室內游泳池、餐廳及酒吧。北京東方君悅大酒店自開業以來更獲得超過100項重要國內外獎項。





(4) 東方廣場 — 北京東方君悅大酒店

宏觀環境

北京市2011年之商務旅遊及酒店業的增長顯著，國內外遊客達2億人次，創下歷來新紀錄。

強勁會議業務

儘管北京東方君悅大酒店於2009年受全球金融危機拖累而收入下降，其於2011年的業績逐漸改善。物業收入淨額按年增長9.4%。於年內，共有589個會議及活動選址北京東方君悅大酒店舉行。

2011年，北京東方君悅大酒店共贏得11個獎項，其中包括連續三年獲 National Geographic Traveler China《時尚旅遊》頒發的「北京最佳商務酒店」獎。

北京東方君悅大酒店

描述	共有 825 間客房的 5 星級酒店
建築樓面面積	125,420 平方米
總收益	人民幣 5.84 億元，按年+9.6%
物業收入淨額	人民幣 2.1 億元，按年+9.4%
平均入住率	66.3%
平均每晚房價	人民幣 1,741 元，按年+12.2%
平均可出租客房收入	人民幣 1,155 元，按年+13.4%
匯賢所佔份額	100%





瀋陽麗都 喜來登飯店

瀋陽麗都喜來登飯店為中國東北地區最大型的國際五星級酒店之一，擁有590間裝璜優雅及寬敞舒適的客房、套房及公寓。酒店的全方位優質商務及休閒設施屢獲業界嘉許，自開業以來，榮獲多個獎項。此外，瀋陽麗都喜來登飯店毗鄰主要政府機關及辦公大樓、機場及火車站，深受商旅歡迎。





(5) 瀋陽麗都喜來登飯店

於2011年11月，匯賢產業信託宣佈其首個業務擴展計劃，收購Shenyang Investment BVI，該公司持有Shenyang Investment HK，而Shenyang Investment HK則持有瀋陽麗都70%權益。瀋陽麗都是成立於中國的中外合營企業，持有瀋陽麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。有關交易於2012年1月完成。

宏觀環境

瀋陽為遼寧省省會，是中國東北部最大的經濟、文化、科學及交通樞紐。自2003年中央政府推行「振興東北」計劃，瀋陽的經濟發展開始騰飛。2011年首三季，瀋陽的本地生產總值達人民幣4,321億元，按年增長12.5%。

僅計2010年，外商於瀋陽的直接投資額超過50億5千萬美元(約人民幣320億元)。多家跨國公司包括通用汽車、Bombardier、BMW、BASF、ABB、松下、西門子、Michelin、Bridgestone及Mannesmann Demag等已在當地設立業務。

此外，瀋陽亦是一個歷史悠久的城市，擁有豐富的文化遺產，如瀋陽故宮、瀋陽四塔及張氏帥府等，為中國東北最受歡迎的旅遊勝地之一。

2013年中華人民共和國第12屆全國運動會將於瀋陽舉行。為迎接該項盛事及大量遊客湧入，當地政府機構已作出大量投資，將該城市改造成為世界級現代化大都會。

瀋陽正進行多項基建設施的提升，它不但是中國鐵路網最重要的樞紐之一，瀋陽桃仙國際機場亦是中國東北規模最大的機場。

為應付大量增加的旅客，全新機場客運大樓將於2013年落成，預期可處理二千五百萬名旅客。有研究報告指出，未來三至五年瀋陽將有超過二百萬平方米的全新優質寫字樓投入市場，激增達七倍的甲級商廈供應勢將帶動日後酒店住宿的需求。

瀋陽麗都喜來登飯店

描述	共有590間客房的5星級酒店
建築樓面面積	79,000平方米
匯賢所佔份額	70%



財務回顧

物業收入淨額

2011年4月29日至12月31日止期間，物業收入淨額為人民幣10.63億元。

分派

分派金額

2011年7月1日至12月31日止期間，分派總額為人民幣5.33億元(「2011年末期分派」)。分派金額相當於報告期間匯賢產業信託100%的可供分派收入總額，並將以人民幣派付。於2011年9月15日，匯賢產業信託就2011年4月29日至2011年6月30日止期間已向匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)持有人(「基金單位持有人」)分派合共人民幣2.02億元(「2011年中期分派」)。匯賢產業信託將就報告期間向基金單位持有人分派合共人民幣7.35億元(「分派金額」)。

每基金單位分派

2011年7月1日至12月31日止期間的末期分派為每基金單位人民幣10.64分。加上已派發的中期分派每基金單位人民幣4.03分，報告期間每基金單位分派為人民幣14.67分。按2011年12月31日收市價人民幣3.56元計算，每基金單位分派相當於年度化分派收益率之6.09%。

分派再投資安排

管理人現建議向基金單位持有人提供分派再投資安排，而該項安排將取決於取得香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)對有關文件的認可後實行。在分派再投資安排下，合資格的單位持有人有權以基金單位代替現金分派。單位持有人可以選擇以現金形式、或收取匯賢產業信託基金單位作為分派、或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。

視乎根據證監會的認可，一份有關分派再投資安排詳情的公告將會在2012年3月23日或前後公佈，而一份載有相關細節的通函連同選擇表格亦將會在2012年3月28日或前後寄給所有合資格的基金單位持有人。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

末期分派的記錄日期為2012年3月23日(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於2012年3月19日至2012年3月23日(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。分派將於2012年5月4日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。

為符合享有末期分派的資格，所有已填妥的過戶表格(連同有關基金單位證書)必須於2012年3月16日下午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2011年7月1日，匯賢產業信託提前償還中國銀行為數人民幣2億元的五年期有抵押貸款。

2011年9月12日，匯賢產業信託從其與滙賢控股有限公司訂立的循環信貸融資安排提取合共人民幣2.015億元，旨在填補股息分派之間的時間差異。

於2011年11月4日，匯賢投資有限公司(「匯賢投資」)(匯賢產業信託全資擁有之特別目的公司)(擬議借方)接納並同意香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及星展銀行香港分行(統稱「該等銀行」)(擬議貸方)於2011年10月28日出具的承諾函(「承諾函」)。根據承諾函，該等銀行有條件同意提供三年期12億港元融資(「新融資」)。

新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。

新融資於2012年1月3日已獲全數提取，用以應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

按匯賢產業信託於2011年12月31日資產淨值人民幣259.72億元計算，匯賢產業信託的資產負債比率為0.8%。同時，負債對資產總值比率於2011年12月31日為0.6%。隨著全數提取新融資，2012年1月3日備考資產負債比率為4.5%。

現金及資產狀況

於2011年12月31日，匯賢產業信託的現金為人民幣8.83億元，主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。匯賢產業信託的主要資產為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，其中包括130,000平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、兩座服務式公寓及一家可提供825間客房的五星級酒店，整項資產名為東方廣場。匯賢產業信託通過間接全資附屬公司滙賢投資有限公司持有及控制東方廣場。滙賢投資有限公司為中外合作經營企業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。

據匯賢產業信託的主要估值師美國評值有限公司進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於2011年12月31日的估值為人民幣268.6億元，較2011年6月30日估值增加1.4%。連同酒店及服務式公寓，匯賢產業信託於結算日的物業總值為人民幣329.65億，而於2011年6月30日則為人民幣326.99億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

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

質押資產

於2011年7月1日提前償還原於2014年屆滿的五年期票據後，所有質押已經解除。

承擔

於2011年12月31日，匯賢產業信託就收購 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的資本承擔為人民幣9.8億元。該收購期後於2012年1月1日完成。

僱員

於2011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260名僱員，其中約120名僱員履行酒店營運職能及服務，而約140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。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，並無直接聘用任何員工。

房地產買賣

於2011年11月10日，德意志信託(香港)有限公司(以匯賢產業信託受託人身份)(「受託人」)與益和有限公司(長江實業(集團)有限公司的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，益和有限公司有條件同意出售，而受託人有條件同意購買 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，代價為人民幣9.8億元。待有關轉讓生效後，Shenyang Investment BVI 透過其直接全資附屬公司將有權獲得瀋陽麗都商務有限公司的70%分派。該轉讓期後於2012年1月1日完成。

五大承包商

承包商	服務性質	合約價值 人民幣千元	百分比
北京清水百工人力資源管理諮詢服務有限公司	綜合服務	16,864	7.6%
北京金正東人力資源顧問有限公司	綜合服務	11,947	5.4%
中國國際技術智力合作公司	綜合服務	11,534	5.2%
北京匯賢企業管理有限公司	物業管理	10,207	4.6%
北京誠信人清洗服務有限責任公司	清洗服務	7,331	3.3%
		57,883	26.1%

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
北京中商海瀾投資諮詢有限公司	租務	528	18.5%
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司	租務	221	7.7%
北京京城房地產經紀有限公司	租務	198	6.9%
北京紐森秋勵房地產經紀有限公司	租務	175	6.1%
北京華宜基業房地產經紀有限公司	租務	157	5.5%
		1,279	44.7%

企業管治

企業管治

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。管理人已就匯賢產業信託之管理和經營採納其合規手冊(「合規手冊」)以供使用，其中載有應用於遵守所有適用規例及法例的主要過程、制度和措施、若干企業管治政策及程序。以下載列管理人及匯賢產業信託已採用並遵從的企業管治政策之重點內容摘要。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「《證券及期貨條例》」)第104條認可之集體投資計劃，及瀋陽麗都商務有限公司，受證監會公佈的《房地產投資信託基金守則》(「《房地產投資信託基金守則》」)之條文規管。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，徐英略先生(管理人之行政總裁兼執行董事)、彭宣衛先生(管理人之財務總監兼執行董事)及李智健先生(管理人之投資總監)為管理人的負責人員。

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純粹以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託，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。

管理人董事會

管理人董事會(「董事會」)現時由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。

董事會主要監督管理人事務之日常管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會行使的一般權力在管理人的組織章程規限之內，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人之表現。根據《房地產投資信託基金守則》，管理人須按基金單位持有人(管理人對其負有受信責任)之最佳利益行事。

董事會組成

根據管理人之企業管治政策，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。

董事會須按以下原則組成：

- (1) 董事會主席須為非執行董事；
- (2) 董事會須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須為獨立非執行董事，數目下限為三名（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）。

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。

董事會的組成將作定期檢討以確保董事會具備恰當之專業知識及經驗。

董事會成員變動

董事會成員於報告期間之變動如下：

1. 關文輝先生於2011年8月5日起不再為管理人的執行董事、投資總監及負責人員。
2. 管理人財務總監兼負責人員彭宣衛先生獲委任為管理人執行董事，自2011年8月5日起生效。

匯賢產業信託自2011年4月29日上市以來，管理人於2011年曾舉行四次全體董事會會議，該等全體董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席率
主席及非執行董事	
甘慶林	4
執行董事	
徐英略(行政總裁)	4
彭宣衛(於2011年8月5日獲委任)	2
關文輝(已於2011年8月5日辭任)	2
非執行董事	
葉德銓	4
林惠璋	2
殷可	3
獨立非執行董事	
鄭海泉	4
李焯芬	4
蔡冠深	3

根據管理人採納之企業管治政策，獨立非執行董事必須符合合規手冊所載有關的獨立性準則。管理人已收到各獨立非執行董事依據合規手冊所載「獨立非執行董事之獨立性準則」確認其獨立性之書面年度確認書。

委任及罷免董事

董事(包括負責人員)之委任及罷免乃董事會及管理人之股東根據合規手冊、管理人之組織章程及適用法律作出決定之事宜。由於管理人乃由證監會根據《證券及期貨條例》第V部授權，故委任及罷免任何執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)及罷免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

管理人已設內部稽核職能，就管理人之內部監控制度和運作職能進行獨立評估，並審閱其效能。內部核數師諮詢管理層(但獨立於管理層)後採用風險為本法編製稽核計劃以供審核委員會省覽。稽核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。

董事會(透過審核委員會)負責檢討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、風險管理職能、負責匯賢產業信託會計賬目及財務報告職責之管理人轄下職員之人力資源、資歷和經驗之足夠度，以及彼等的培訓課程和預算。

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予委員會，而委員會由董事會認為合適之董事人數組成。董事會已設立多個委員會協助董事會履行其職責。董事會之各委員會均具明確職權範圍，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議交報全體董事會審批。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。

現時董事會下設之委員會如下：

審核委員會

董事會從非執行董事成員中委任為管理人審核委員會。審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事，而審核委員會至少一名成員須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。於本報告刊發日期，審核委員會成員為鄭海泉先生、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）。鄭海泉先生已獲委任為審核委員會主席。

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的人選，及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) 確保內部稽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) 協助董事會監察其實體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。

審核委員會於報告期間召開四次會議，以為省覽匯賢產業信託2011年中期業績及其他內部監控、風險管理及合規事宜。該等審核委員會會議之出席記錄如下：

審核委員會成員	出席率
鄭海泉(主席)	4
李焯芬	4
蔡冠深	2
葉德銓	3
殷可	3

證監會已授出豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第9.13(b)條之規定，容許以匯賢產業信託資產中支付或償付匯賢產業信託進行的任何集資或以其他方式與匯賢產業信託有關的營銷、推廣、廣告、路演、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支和其他公共關係相關費用、成本或開支(統稱為「推廣開支」)。於報告期間，已產生推廣開支額為人民幣1,350,000元。根據有關豁免之條件，審核委員會已確定推廣開支乃(i)根據管理人內部監控程序；及(ii)僅為信託契約之相關條款所載的目的而產生。

披露委員會

管理人的披露委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名須為獨立非執行董事。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，確保披露的資料為準確、完整及無誤導成份。於本報告刊發日期，披露委員會成員為徐英略先生、葉德銓先生及李焯芬教授。徐英略先生已獲委任為披露委員會主席。

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為持續、準確、清晰、完整及最新；
- (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。

披露委員會於報告期間召開兩次會議，以為省覽匯賢產業信託2011年中期業績公告、2011年中期報告及匯賢產業信託之其他公司披露事宜。該等披露委員會會議之出席記錄如下：

披露委員會成員	出席率
徐英略(主席)	2
葉德銓	2
李焯芬	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，其中一名須為獨立非執行董事。特定(融資)委員會的職責為審閱與對沖政策、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。於本報告刊發日期，特定(融資)委員會成員為殷可先生、徐英略先生及蔡冠深博士。殷可先生已獲委任為特定(融資)委員會主席。

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。

特定(融資)委員會於報告期間召開一次會議，以為省覽涉及匯賢產業信託及其特別目的投資工具之融資安排。該特定(融資)委員會會議之出席記錄如下：

特定(融資)委員會成員	出席率
殷可(主席)	1
徐英略	1
蔡冠深	1

業務風險管理

董事會將按季度或(倘需要)更為經常地開會，並將審閱匯賢產業信託之財務表現。董事會已檢討匯賢產業信託資產之任何風險，審核債務管理，並會按匯賢產業信託核數師之意見行事(如適用)。

管理人已委任經驗豐富及合資格管理團隊處理管理人及匯賢產業信託之日常運作。評估業務風險時，董事會將考慮經濟狀況和物業行業風險，並會在批准任何重大交易前，審閱管理層報告書及個別發展項目之可行性研究。

利益衝突

管理人由長江實業(集團)有限公司(「長實」)集團、ARA Asset Management Limited(「ARA」)集團及中信証券國際有限公司(「中信証券國際」)集團分別擁有其30.0%、30.0%及40.0%的權益。於2011年12月31日，長實間接擁有ARA股份約15.6%的權益。此外，長實間接持有由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(「長實集團」)從事於中國及其他地方發展零售、辦公室、服務式公寓及酒店領域供銷售及投資用途的大規模優質物業；
- (b) ARA、其附屬公司及聯營公司從事公開上市房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)管理業務，包括泓富產業信託和置富產業信託及投資亞洲(包括中國)的私募房地產基金；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及期貨交易、包銷與保薦、自營交易、資產管理、證券投資顧問服務、財務顧問、研究及固定收入服務。

匯賢產業信託(作為一方)與長實集團、ARA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)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。尤其上述潛在收購、租賃契機及交易及協定有關潛在收購、租賃契機及交易條款時可能會出現利益衝突。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，協定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的管理人之董事。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。

為協助解決及管理有關匯賢產業信託的利益衝突，已經或將會採納下列措施：

- (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) 所有利益衝突須由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (4) 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及中信証券集團，以及ARA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之最佳利益為原則下，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最佳投資決定。

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。匯賢產業信託於2011年4月29日在香港聯交所上市，並將於2012年5月22日舉行其第一次基金單位持有人週年大會。

匯賢產業信託設有網站(www.huixianreit.com)，當中登載匯賢產業信託業務經營和發展、財務資料及其他資訊的最新資料。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。

滙報及透明度

匯賢產業信託將根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度之賬目。根據《房地產投資信託基金守則》，匯賢產業信託的年報須於各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，而中期報告則須於各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，管理人將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。有關公佈將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

董事確認彼等須對編製報告期間之財務報表的真實及公平表述負責。

匯賢產業信託之核數師就彼等對財務報表滙報責任發出之聲明載於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20.0%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重大持有人的權益的守則

為監察及監督任何基金單位之買賣，管理人已採用一套載有關於董事進行買賣規則之守則(「基金買賣守則」)，該守則相等於香港聯交所之《證券上市規則》(「《上市規則》」)所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。根據此基金買賣守則，有意買賣基金單位之管理人、管理人的附屬公司或特別目的投資工具之所有董事、高級行政人員、高級職員及其他僱員(「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，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》第十四章須予公佈交易（猶如適用於匯賢產業信託）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基金單位，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。

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任何基金單位：(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日期間，或有關季度或半年度期間結算日起至公佈業績的日期止期間（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由管理人採納載列管理層人士進行買賣規則的守則所載的程序。

管理人亦須遵守董事遵守的相同買賣規定（經相應修定後）。

經向董事、管理人及其高級行政人員、高級人員及其他僱員作特定查詢後，上列各人確認於報告期間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5.0%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香港聯交所及管理人有關彼等於匯賢產業信託的權益。管理人須就此等目的存置登記名冊，並須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50.0%；(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20.0%(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份除外)；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份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。

董事資料之變更

自匯賢產業信託2011年中期報告刊發後，管理人收到有關以下董事資料變更之通知：

1. 殷可先生於2011年8月25日辭任中信大錳控股有限公司(香港聯交所主板上市公司)之董事。
2. 鄭海泉先生獲委任為香港政府離職公務員就業申請諮詢委員會委員，由2011年9月1日至2013年8月31日止，任期兩年。
3. 蔡冠深博士於2011年10月獲香港嶺南大學頒授榮譽社會科學博士。

遵從合規手冊

於報告期間，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

有關報告期間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

於報告期間，除發行予管理人合共9,521,491個基金單位作為支付管理人之部分管理費用外，概無發行任何新基金單位。

基金單位之購買、出售或贖回

於報告期間，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、出售或贖回基金單位。

基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，截至2011年12月31日止有逾25.0%已發行匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易

關連人士交易

以下呈列的資料乃就管理人所知悉於報告期間涉及匯賢產業信託及其關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》第8.1條)的關連人士交易(受《房地產投資信託基金守則》第8章規管)：

豁免嚴格遵守

證監會於匯賢產業信託上市時授出豁免，據此匯賢產業信託與其關連人士所進行之若干關連人士交易毋須嚴格遵守《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(「豁免」)。豁免含附帶條款及條件，當中包括該等交易須在匯賢產業信託之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並由匯賢產業信託之核數師及／或管理人之獨立非執行董事及／或管理人之審核委員會審閱，且(若干交易類別之)交易金額須在指定年度上限之內(「豁免條件」)。於報告期間，匯賢產業信託一直遵守豁免條件(如適用)。

關連人士交易 — 收入

下表呈列報告期間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	報告期間的收入 人民幣
北京穩得高投資顧問有限公司	管理人的高級職員之 有聯繫者 ¹	租賃及許用交易	26,862.00
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 ²	租賃及許用交易	2,522,960.08

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	報告期間的收入 人民幣
和記電訊信息科技(深圳)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	281,042.44
北京寶苑房地產開發有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	1,635,333.41
北京長樂房地產開發有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	2,359,991.55
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 ²	租賃及許用交易	710,689.47
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 ²	租賃及許用交易	1,240,928.31
北京匯賢企業管理有限公司	管理人的附屬公司	租賃及許用交易	158,679.40
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 ²	租賃及許用交易	16,799,238.42
尚乘中國(集團)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	256,427.64
北京尚乘財策諮詢有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	631,232.70
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 ²	租賃及許用交易	44,366.67
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	重大持有人董事之有聯繫者 ³	租賃及許用交易	387,041.53
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	重大持有人董事之有聯繫者 ⁴	租賃及許用交易	265,635.69
滙豐銀行(中國)有限公司北京分行	管理人董事之有聯繫者 ⁵	租賃及許用交易	15,002.15
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	13,001,614.32

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	報告期間的收入 人民幣
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司北京分公司	重大持有人董事之有聯繫者 ⁶	租賃及許用交易	122,853.07
東方海外物流(中國)有限公司北京分公司	重大持有人董事之有聯繫者 ⁶	租賃及許用交易	130,722.73
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	重大持有人董事之有聯繫者 ⁷	租賃及許用交易	194,281.25
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ²	存款的利息收入	1,995,372.71
總計			42,780,275.54

附註：

- 1 管理人的副營運總監王琦先生為該關連人士的董事。
- 2 重大持有人為 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「HX Cayman」) 及匯賢控股有限公司 (「匯賢控股」)。
- 3 關涉的關連人士為李澤鉅先生 (截至2011年12月31日為 HX Cayman 及匯賢控股的董事) 的有聯繫者 (按《房地產投資信託基金守則》所指涵義)。
- 4 HX Cayman 及匯賢控股的董事葉德銓先生為該關連人士的董事。
- 5 鄭海泉先生為管理人的獨立非執行董事，自匯豐控股有限公司於2011年5月27日上午11時正(倫敦時間)召開之股東週年大會結束時起不再擔任滙豐銀行(中國)有限公司之董事。數字代表由2011年4月29日至及包括2011年5月27日期間的收入金額。
- 6 關涉的關連人士為董建成先生 (自2011年8月1日不再擔任 HX Cayman 及匯賢控股的董事) 的有聯繫者 (按《房地產投資信託基金守則》所指涵義)。數字代表自2011年4月29日至2011年7月31日 (包括該日) 止期間的收入金額。
- 7 HX Cayman 及匯賢控股的董事周偉淦先生為該關連人士的董事。

「有聯繫者」、「有聯繫公司」及「重大持有人」詞彙應具有其按《房地產投資信託基金守則》所界定的相同涵義。

關連人士交易 — 開支

下表呈列報告期間匯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	與匯賢產業信託的關係	關連人士交易的性質	報告期間的開支 人民幣
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	物業管理費	3,138,743.32
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	物業管理費	6,381,143.36
麗都飯店有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	會所設施費用	26,080.00
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	互聯網服務費	3,567,772.74
滙賢控股有限公司	重大持有人 ¹	貸款利息開支	1,286,839.72
北京滙賢企業管理有限公司	管理人的附屬公司	物業管理人費用	11,947,536.61
中銀保險有限公司北京分公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	保險費	306,432.41
中國人壽財產保險股份有限公司 北京市分公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	保險費	1,072,513.43
中國人壽保險股份有限公司 北京市分公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	保險費	100,415.43
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	貸款利息開支	4,986,995.00
		總計	32,814,472.02

附註：

1 重大持有人為HX Cayman及滙賢控股。

關連人士交易 — 其他

滙賢控股融資交易

於2011年4月8日，滙賢控股(貸方)及滙賢投資(借方)訂立融資協議(「融資協議」)，據此滙賢控股同意向滙賢投資提供合共人民幣1,400,000,000元的融資(包括人民幣1,300,000,000元的循環信貸融資及人民幣100,000,000元的循環信貸融資)。人民幣100,000,000元之循環信貸融資將用於撥付滙賢產業信託及其特別目的投資工具的一般營運資金要求及一般企業資金，在滙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1,300,000,000元之循環信貸融資將用於支持滙賢產業信託作出人民幣分派，在滙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延長的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。

於報告期間，融資協議之條款已作若干更改(「該等更改」)，且證監會已就早前所給予的有關融資協議項下交易之關連人士交易之豁免作出因應該等更改之修訂(「修訂後之豁免」)。有關該等更改及修訂後之豁免詳情載於管理人代表滙賢產業信託於2011年11月10日刊發有關新銀行融資及現有融資安排之更改的公告內。

於2011年12月31日，已從滙賢控股提供的人民幣1,300,000,000元循環信貸融資項下提取合共人民幣201,500,000元，而人民幣100,000,000元之循環信貸融資則尚未使用。

中銀銀行金融服務交易

中國銀行股份有限公司(「中銀」)已向滙賢產業信託提供若干一般銀行及金融服務，包括向北京東方廣場公司提供存款服務及貸款。

截至2011年12月31日，滙賢產業信託於中銀及中國銀行(香港)有限公司設有若干定期存款賬戶及往來賬戶，總結餘為人民幣862,915,217.10元。

於2008年12月30日，北京東方廣場公司與中銀就合共人民幣1,100,000,000元之有期貨款(「中銀有期貨款」)訂立有期貨款協議。截至2011年6月30日，北京東方廣場公司未償還予中銀的本金為人民幣200,000,000元，須於2014年1月8日悉數償還，北京東方廣場公司可提前還款。

於2009年2月12日，北京東方廣場公司與中銀就合共人民幣500,000,000元之循環融資(「中銀循環融資」)訂立循環融資協議。北京東方廣場公司從未提取中銀循環融資，並已選擇取消中銀循環融資。

北京東方廣場公司與中銀於2008年12月30日及2009年2月12日分別訂立兩項按揭協議，以東方廣場作為中銀有期貨款及中銀循環融資的抵押資產。

於2011年7月1日，匯賢產業信託悉數提前償還與中銀訂立的貸款，而北京東方廣場公司向中銀作出的全部抵押已予解除及免除。

於2011年11月4日，滙賢投資接納並同意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(香港分行)(統稱(「該等銀行」))於2011年10月28日出具之承諾函(「承諾函」)。根據承諾函，該等銀行提供一項三年期之1,200,000,000港元融資(「新融資」)。

受託人及 Hui Xian (B.V.I.) Limited 就新融資提供擔保。

新融資屬無抵押且非後償性，及與滙賢投資的所有其他無抵押且非後償性之債務享有同等地位。

新融資於2012年1月3日已獲全數提取，用以應付匯賢產業信託集團之一般企業資金需求。

新融資的詳情載於管理人代表匯賢產業信託分別於2011年11月10日及2012年1月3日就有關事宜而刊發的公告內。

審核委員會之確認

誠如上文所披露，報告期間有關北京東方廣場公司(以東方廣場的擁有人身份)與滙豐關連人士集團(定義見日期為2011年4月11日與匯賢產業信託有關的發售通函(「發售通函」))就東方廣場訂立的租賃及許可使用交易(「滙豐租賃及許可使用交易」)，審核委員會已確認其已審閱該等交易之條款，並信納該等交易在一般及日常業務過程中以公平原則按正常商業條款進行，誠屬公平合理且符合匯賢產業信託基金單位持有人的利益。

獨立非執行董事之確認

(A) 就報告期間內匯賢產業信託集團(定義見發售通函)與滙賢控股訂立融資協議(如適用，經更改後)項下擬進行的關連人士交易(「融資交易」)而言

獨立非執行董事確認，彼等已審閱融資交易的條款，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(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據有關協議進行，而其條款屬公平合理，且符合匯賢產業信託基金單位持有人整體利益。

(B) 就上文披露的所有關連人士交易而言(融資交易及滙豐租賃及許可使用交易除外)

獨立非執行董事確認，彼等已審閱所有該等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(如適用)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2011年年報第46至第51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。匯賢產業信託將向證監會提供核數師函件之副本。

向長實關連人士集團作出的收購

於2011年11月10日，受託人與益和有限公司(「益和」，為長實間接全資附屬公司)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，益和有條件同意出售，而受託人有條件同意購買 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，代價為人民幣980,000,000元。買賣協議完成時，受託人落實收購瀋陽麗都商務有限公司70%分派權利的權益。以上買賣已於2012年1月1日完成。

益和為長實的間接全資附屬公司，長實則為匯賢產業信託的「重大持有人」(定義見《房地產投資信託基金守則》)之「有聯繫者」。因此，根據《房地產投資信託基金守則》，益和被視為匯賢產業信託的關連人士，同時，以上收購事項構成《房地產投資信託基金守則》所指匯賢產業信託的關連人士交易。

買賣協議及其完成詳情載於管理人代表匯賢產業信託分別於2011年11月10日及2012年1月3日就有關事宜而刊發的公告內。

管理人及受託人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。於報告期間，匯賢產業信託根據信託契約應付受託人及管理人的費用總額分別為人民幣2,246,008.22元及人民幣88,851,491.97元。受託人及管理人提供服務的詳情分別載於匯賢產業信託有關報告期間之綜合財務報表附註1(b)及1(c)。

權益披露

權益披露

重大持有人及若干其他基金單位持有人的持有量

於2011年12月31日，以下各人士就《房地產投資信託基金守則》而言，將被視為基金單位的「重大持有人」，並因此成為匯賢產業信託的「關連人士」：

名稱	於2011年12月31日 所持的基金單位數量或權益		於2011年4月29日 所持的基金單位數量或權益	
	直接權益	被視為擁有權益	直接權益	被視為擁有權益
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ⁽¹⁾	2,700,000,000	300,000,000	2,700,000,000	300,000,000
滙賢控股有限公司 ⁽²⁾	300,000,000	2,700,000,000	300,000,000	2,700,000,000

附註：

- (1) HX Cayman 持有2,700,000,000個基金單位，因其於2011年12月31日為匯賢產業信託的重大持有人(按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義)，故其亦成為匯賢產業信託的關連人士。HX Cayman 為滙賢控股直接全資附屬公司，並就界定是否成為《房地產投資信託基金守則》所指匯賢產業信託的重大擁有人而言，被視為於2011年12月31日持有由滙賢控股所持有的300,000,000個基金單位。
- (2) 按照管理人根據信託契約須存置登記冊於2011年12月31日的資料所示，鑒於滙賢控股被視為持有其全資附屬公司HX Cayman 所持有之2,700,000,000個基金單位，再加上本身持有的300,000,000個基金單位權益，滙賢控股於2011年12月31日為匯賢產業信託的重大持有人(按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義)，故此亦為匯賢產業信託的關連人士。

按照管理人獲得的資料，Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」)於2011年12月31日為長實間接全資附屬公司，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之投票權。由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，長實、Noblecrown 及以使長實得以持有 Noblecrown 股本的權益之各自中間控股公司(即Cheung Kong (China Property Development) Limited、Cheung Kong China Property Limited、Cheung Kong (China Property) Limited、長江實業(中國)有限公司及 Cheung Kong Investment Company Limited)已被視為於 HX Cayman 及／或滙賢控股持有的基金單位中擁有權益。

另外，李嘉誠先生、Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited 亦由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，故亦被視為於 HX Cayman 及／或滙賢控股持有的基金單位中擁有權益。

此外，按照管理人根據信託契約須存置登記冊於2011年12月31日的資料所示，李嘉誠先生、Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited、Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited及長實亦被視為於長實間接全資附屬公司Wisdom Ally Limited持有的5,930,000個基金單位中擁有權益。

根據匯賢產業信託的基金單位過戶登記處的基金單位持有人名冊的記錄，香港中央結算(代理人)有限公司分別於2011年4月29日及2011年12月31日登記持有2,283,565,000個基金單位及2,281,508,000個基金單位。此外，據管理人所悉，香港中央結算(代理人)有限公司乃以代理人身份持有該等基金單位，同時管理人並沒有收到香港中央結算(代理人)有限公司就有關基金單位根據《證券及期貨條例》第XV部視為適用的任何通知。

管理人權益

於2011年12月31日，管理人持有9,521,491個匯賢產業信託基金單位。

管理人董事、高級行政人員及高級職員的權益

據管理人獲得的資料，管理人的董事、高級行政人員及高級職員持有基金單位的詳情如下：

姓名	於2011年12月31日 持有基金單位數量	於2011年4月29日 持有基金單位數量
甘慶林	140,000 ⁽¹⁾	—
徐英略	100,000 ⁽²⁾	22,000 ⁽²⁾
葉德銓	400,000 ⁽³⁾	—
文嘉強	9,000 ⁽⁴⁾	9,000 ⁽⁴⁾
班唐慧慈	80,000 ⁽⁵⁾	—
蔣領峰	50,000 ⁽⁶⁾	—
王琦	10,000 ⁽⁷⁾	5,000 ⁽⁷⁾
許統強	27,000 ⁽⁸⁾	7,000 ⁽⁸⁾
梁碧茜	不適用 ⁽⁹⁾	3,000 ⁽⁹⁾

附註：

1. 該等基金單位由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. 該等基金單位由身為實益擁有人的徐英略先生所擁有。
3. 該等基金單位由身為實益擁有人的葉德銓先生所擁有。
4. 該等基金單位由身為實益擁有人的文嘉強先生所擁有。
5. 該等基金單位由身為實益擁有人的班唐慧慈女士所擁有。
6. 該等基金單位由身為實益擁有人的蔣領峰先生所擁有。
7. 該等基金單位由身為實益擁有人的王琦先生所擁有。
8. 該等基金單位由身為實益擁有人的許統強先生所擁有，許統強先生於2011年7月獲委任為副投資總監。
9. 該等基金單位由梁碧茜女士所擁有，梁碧茜女士於2011年11月離任北京東方廣場公司並自此不再於管理人擔任任何職位。

除上文披露者外，管理人並無知悉匯賢產業信託任何關連人士（按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義）於2011年12月31日持有任何匯賢產業信託的基金單位之實益權益。

董事資料

甘慶林，65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)有限公司副董事總經理，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，還同時參與位於不同城市的同類型混合用途發展項目。甘先生為麗都飯店有限公司副主席、上海梅龍鎮廣場有限公司董事，以及和記實業(重慶)有限公司董事。甘先生亦為北京寶苑房地產開發有限公司之董事兼副主席、瀋陽麗都商務有限公司董事長及成都長天有限公司主席。

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、和記黃埔有限公司及電能實業集團有限公司之執行董事(三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十一屆委員會委員，並為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

徐英略，51歲，自2010年12月21日起出任滙賢房託管理有限公司之執行董事。他身兼管理人的行政總裁及負責人員。徐先生為北京東方廣場有限公司及瀋陽麗都商務有限公司董事。徐先生加盟管理人之前，曾任泓富資產管理有限公司(泓富產業信託之管理人)的行政總裁及董事，專責有關泓富產業信託之表現及發展方針。徐先生加盟泓富資產管理有限公司之前，曾任置富資產管理有限公司(前稱ARA Asset Management (Singapore) Limited)(置富產業信託之管理人)之行政總裁。

徐先生於租賃、銷售、設施及物業管理，以及涵蓋房地產市場之零售、住宅、酒店及商業部分之市場推廣工作範疇方面具有超過20年之國際物業經驗。

徐先生持有文學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位。

彭宣衛，52歲，為滙賢房託管理有限公司之執行董事。彭先生身兼管理人的財務總監及負責人員。彭先生為北京東方廣場有限公司及瀋陽麗都商務有限公司董事。

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，並由中信證券借調到管理人擔任全職職務。

彭先生涉足香港及中國內地物業及投資行業超過20年，早年曾於多家金融機構擔任大中華地區房地產業的研究分析員，其後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。

葉德銓，59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。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、中國航空工業國際控股(香港)有限公司、志鴻科技國際控股有限公司、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。

葉先生同時任置富資產管理有限公司之非執行董事，以及 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，55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。林先生現為 ARA Asset Management Limited(「ARA」)的集團行政總裁兼執行董事。自 ARA 成立以來，林先生一直擔任其集團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)及 ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited (Cache Logistics Trust(在新加坡上市)之管理人)的董事，以及 APN Property Group Limited 的非執行董事及 APM Property Management Pte. Ltd., Suntec Singapore International Convention & Exhibition Services Pte. Ltd. 和 Management Corporation Strata Title Plan No. 2197 (新達城) 管理委員會的主席。此外，林先生為 Teckwah Industrial Corporation Limited(在新加坡上市)的獨立董事、薪酬委員會和股票期權計劃委員會之主席及審計委員會及提名委員會的成員。林先生亦為香港新加坡商會副主席、亞太公共房地產市場協會高級副總裁、新加坡中華總商會董事會成員及新加坡財政部估值檢討委員會委員。

董事資料

林先生於房地產方面擁有超過30年經驗。創辦 ARA 前，他曾於1997年至2002年間，擔任 GRA (Singapore) Pte. Ltd (Prudential (US) Real Estate Investors 的全資附屬公司)的執行董事。於1996年至1997年間，林先生創辦了 The Land Managers (S) Pte. Ltd. (一間新加坡物業及顧問公司，專門在新加坡、香港及中國從事可行性研究、市場推廣及租賃管理)，並擔任董事總經理。他曾於1991年至1995年間擔任 Singapore Labour Foundation Management Services Pte. Ltd. 的總經理，並於1981年至1990年間任職 DBS Land Limited (現為CapitaLand Limited一部分)。他亦曾擔任Pteris Global Limited (前稱Inter-Roller Engineering Limited) (在新加坡上市) 之非執行董事，直至2009年4月24日為止。

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，48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、執行董事兼副董事長，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及大昌行集團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(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一瀋陽商業大廈(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。

鄭海泉，63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。鄭先生身兼鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、中電控股有限公司的獨立非執行董事以及太古地產有限公司非執行董事。他自2011年6月28日起出任滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問。彼曾任香港上海滙豐有限公司的主席兼董事，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的董事長及滙豐控股有限公司的執行董事。

鄭先生是銀行家，具有廣泛的國際商務經驗，尤其熟悉亞洲事務。鄭先生亦為香港政府行政會議成員、離職公務員就業申請諮詢委員會的委員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會主席。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及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。

鄭先生是中國人民政治協商會議（「中國人民政治協商會議」）第11屆全國委員會委員，以及中國人民政治協商會議北京市第11屆委員會高級顧問。1995年至1997年間歷任行政局議員、1994年至1997年任中華人民共和國港事顧問以及1991年至1995年任立法局議員。鄭先生現時兼任香港中文大學校董會主席。

鄭先生於2005年獲香港政府頒金紫荊星章。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。鄭先生持有香港中文大學社會科學（經濟）學士，以及奧克蘭大學經濟學系哲學碩士銜。

李焯芬，66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。他身兼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。他於1994年加盟香港大學以前，曾於加拿大艾大略省電力公司工作逾20年。李教授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。

李教授現任衛奕信勳爵文物信託理事會主席、香港中國文化促進中心理事會主席、福慧慈善基金會會長以及西九文化區管理局董事局成員。他亦為共建維港委員會前主席、香港獸醫管理局前主席，曾任策發會及文化委員會委員。

李教授於土木工程方面取得的傑出成就廣獲確認，並於2000年獲得 Engineering Institute of Canada 的 KY Lo Medal，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。李教授於2003年獲香港政府授勳為太平紳士，並於2005年獲頒銀紫荊勳章。

董事資料

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)。2006年獲加拿大西安大略大學頒授榮譽理學博士。李教授於2009年獲頒香港工程師學會榮譽大獎並於2010年獲香港工程師學會選為工程界翹楚 (Hall of Fame)。

蔡冠深，54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、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，並身兼多個公職，包括香港中華總商會會長、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、港口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。

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、沈陽、武漢、井岡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) 頒發名譽教授榮銜及於2011年10月獲香港嶺南大學頒授榮譽社會科學博士。

集團要員資料

蔣領峰為滙賢房託管理有限公司的營運總監，他亦為北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)總經理及瀋陽麗都商務有限公司董事。蔣先生於2001年加入北京東方廣場公司，擔任東方豪庭公寓總經理。他於加盟北京東方廣場公司之前，曾駐上海七年，成立世邦魏理仕物業顧問有限公司中國內地首間分公司並出任總經理一職。蔣先生具備超過20年之房地產工作經驗，當中涵蓋寫字樓、零售及住宅物業。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。

李智健為滙賢房託管理有限公司的投資總監及負責人員。他是長江實業(集團)有限公司業務發展經理(中國物業)，並被借調到滙賢房託管理有限公司工作。李先生為瀋陽麗都商務有限公司副董事長兼總經理(此公司持有瀋陽麗都喜來登酒店)。自1998年瀋陽麗都喜來登飯店項目展開以來，李先生已一直負責監察酒店之進度及業務。他於會計、酒店管理及物業發展方面累積超過27年經驗，持有社會科學學士學位，並為中國註冊會計師協會會員、香港會計師公會會計師與英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員。李先生現為中國人民政治協商會議(瀋陽市)委員。

班唐慧慈為滙賢房託管理有限公司的企業事務及投資者關係總監、北京東方廣場有限公司及瀋陽麗都商務有限公司之董事。班唐女士亦為長江實業(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。班唐女士在公共關係、市場傳訊及企業事務方面累積超過27年經驗，並持有工商管理學士學位。

文嘉強為滙賢房託管理有限公司的企業策略總監、北京東方廣場有限公司董事及瀋陽麗都商務有限公司董事。他同時亦是長江實業(集團)有限公司企業策略部總監兼會計部首席經理，並為長江基建副主席兼執行董事葉德銓之替任董事。文先生亦為海逸酒店管理有限公司的董事。文先生於會計、審計、稅務及財務方面累積超過31年經驗，持有經濟學學士學位，並為澳洲特許會計師協會會員。

黎慧妍為滙賢房託管理有限公司的副財務總監，她同時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。她於2000年加盟東方廣場公司擔任財務經理一職，效力至今。黎女士具備超過22年的會計及審計工作經驗。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。

許統強為滙賢房託管理有限公司的副投資總監及瀋陽麗都商務有限公司董事。許先生同時亦為長江實業(集團)有限公司之業務發展經理(中國物業)。他於會計、酒店及物業管理方面累積超過28年經驗，並持有工商管理碩士學位。

朱汝輝為滙賢房託管理有限公司的副投資總監。朱先生亦為長江實業(集團)有限公司之業務發展經理(中國物業)。朱先生於財務、會計、審計、酒店管理及業務發展方面累積超過33年經驗。他持有經濟學文學士學位及工商管理商學士學位，並為公認管理會計師。

謝俊偉為滙賢房託管理有限公司的內部核數經理。謝先生同時亦為長江實業(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。

鄭愛蓮為滙賢房託管理有限公司的合規經理及瀋陽麗都商務有限公司董事。鄭女士同時在長江實業(集團)有限公司擔任法律經理一職。她在法律及合規方面累積超過18年經驗，其中包括六年任職為私人執業律師。鄭女士持有香港大學頒授的法律學士學位及法律學深造證書，並於1993年成為香港律師。



敬啟者：

我們謹遵照滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)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2011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物業估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的物業交易估算款額」。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。評估物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考租期明細表、我們獲得北京東方廣場有限公司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)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市場價值的合理恰當估值方法。鑒於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及空置水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚餘年期，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收取的物業進行估值。

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。

估值報告

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(「《房地產投資信託基金守則》」)及香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)」編製估值報告。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不偏之基礎編製，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主要持有人。

此乃中文譯本，一切以英文版本為準。

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

列位董事 台照

代表

美國評值有限公司

房地產估值部
助理副總裁
潘銘浩

MRICS, MHKIS, RPS (GP), CIREA, CFA

房地產估值部
經理
楊浣婷

MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

2012年2月21日

附註：潘銘浩先生為特許估值測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過10年經驗。

附註：楊浣婷女士為特許估值測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過5年經驗。

東方廣場估值

估值概要

物業	中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場
描述	該物業為混合用途商業建築群，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓，1座五星級酒店多個停車位及其他配套設施
地盤面積	109,924.1平方米 ^{附註1}
	<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(「北京東方廣場公司」)
建築樓面面積	按北京東方廣場公司提供的資料，建築樓面面積(「建築樓面面積」)的明細分析如下：

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 ^{附註2}
總計：	763,482^{附註3}

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	74,175
寫字樓	298,361
服務式公寓	81,098
總計：	453,634

國有土地使用證

京市東港澳臺國用(2006出)第10128號

房屋所有權證

京房權證市東港澳臺字第10283號

建設用地規劃許可證附件

2000-規地字-0008

估值日期

2011年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	14,320,000,000
寫字樓	12,250,000,000
服務式公寓	2,300,000,000
酒店	4,030,000,000
地庫(P1至P4層)	290,000,000
總計：	33,190,000,000

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	估用情況	估計淨物業 概約收益率	於2011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74,175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2011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2017年3月31日，每月的租金收入合共約人民幣61,725,544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年至3年，最後到期日為2012年12月，2011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2011年12月31日的出租率約98.1%。</p>	5.0%	14,320,000,000

附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證（京市東港澳臺國用（2006出）第10128號），北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。

估值報告

2. 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008),109,924.1平方米總土地面積中,約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地,約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號),北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的樓宇。
4. 據北京東方廣場公司的意見,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)。2011年的平均每月營業額租金約為人民幣2,340,000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公司提供2011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	
	(概約平方米)	佔總面積概約百分比
已出租	72,783	98.1
空置	1,392	1.9
總計	74,175	100.0

租約開始的分析

年份	已出租 可出租面積 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比	概約月租 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目	佔總租約數目 概約百分比
2001年	2,801	3.8	249,458	0.4	2	0.7
2002年	1,686	2.3	256,081	0.4	1	0.4
2003年	2,329	3.2	414,172	0.7	1	0.4
2004年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2005年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2006年	833	1.1	296,100	0.5	2	0.7
2007年	9,362	12.9	7,665,400	12.4	14	4.9
2008年	3,978	5.5	1,510,500	2.5	3	1.1
2009年	14,972	20.6	14,617,700	23.7	54	18.9
2010年	15,342	21.1	18,114,459	29.3	109	38.2
2011年	21,480	29.5	18,601,674	30.1	99	34.7
總計	72,783	100.0	61,725,544	100.0	285	100.0

租約屆滿的分析

年份	已出租 可出租面積 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比	概約月租 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目	佔總租約數目 概約百分比
2011年	4,387	6.0	1,620,900	2.6	10	3.5
2012年	21,467	29.5	21,390,803	34.7	110	38.6
2013年	14,107	19.4	17,395,600	28.2	90	31.6
2014年	16,177	22.2	15,536,959	25.2	51	17.9
2015年	7,281	10.0	3,349,900	5.4	11	3.9
2016年	8,366	11.5	2,310,082	3.7	12	4.2
2017年	998	1.4	121,300	0.2	1	0.3
總計	72,783	100.0	61,725,544	100.0	285	100.0

租約年期的分析

年份	已出租 可出租面積 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比	概約月租 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目	佔總租約數目 概約百分比
一年或以下	4,001	5.5	948,800	1.5	6	2.1
一年以上，及至兩年	4,714	6.5	7,193,449	11.7	67	23.5
兩年以上，及至三年	20,955	28.8	27,299,342	44.2	136	47.7
三年以上，及至四年	6,495	8.9	7,219,118	11.7	27	9.5
四年以上，及至五年	12,848	17.7	8,136,724	13.2	28	9.8
五年以上，及至六年	9,561	13.1	7,067,500	11.4	12	4.2
六年以上，及至七年	4,189	5.8	2,317,000	3.8	2	0.7
七年以上，及至八年	2,206	3.0	502,600	0.8	2	0.7
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	5,013	6.9	791,554	1.3	3	1.1
十年以上	2,801	3.8	249,457	0.4	2	0.7
總計	72,783	100.0	61,725,544	100.0	285	100.0

9. 我們在市場上得悉分契業權交易及要價購物商場物業，詳情如下：

物業	位置	完工日期 (概約)	交易種類	交易日期/ 要約	價格 (人民幣/平方米 建築樓面面積)(概約)
世茂工三(購物商場部分)	朝陽區	預計2011年	從市場得悉的交易	2011年第3季	地庫第1層至第4層： 70,000至220,000
朝陽門SOHO	東城區	2009年	要價	2010年第3季	第1層：120,000至 130,000(平均)
銀河SOHO	東城區	預計2012年	從市場得悉的交易	2010年年中	地庫第1層： 130,000至 180,000地庫第2層： 80,000(平均)

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

估值證書

寫字樓部分 — 東方經貿城(東翼、西翼及中央)

物業	概況及年期	估用情況	估計淨物業 概約收益率	於2011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	<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>寫字樓部分包括五座12層高寫字樓及三座18層高寫字樓，總建築樓面面積約309,552平方米。總可出租面積約298,361平方米。寫字樓部分已於2000年至2001年期落成。</p> <p>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。</p>	<p>根據我們獲提供日期為2011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2016年2月29日，每月的租金收入合共約人民幣47,842,568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>多個冠名權按多份協議出租，租期介乎5.75年至6年，最後到期日為2014年5月，2011年的平均每月收入約人民幣196,000元。</p> <p>該物業寫字樓部分於2011年12月31日的出租率約97.7%。</p>	4.0%	12,250,000,000

附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。

估值報告

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(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公司提供2011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 ^{附註1}	
	(概約平方米)	佔總面積概約百分比
已出租	291,392	97.7
自用	2,794	0.9
空置	4,175	1.4
總計	298,361	100.0

租約開始的分析

年份	已出租可 出租面積 ^{附註1} (概約平方米)	佔總面積 概約百分比	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
2002年	8	0.0	181,082	0.4	1	0.2
2003年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2004年	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2005年	5,586	1.9	983,779	2.1	9	1.4
2006年	2,379	0.8	399,672	0.8	5	0.8
2007年	18,214	6.2	2,787,659	5.8	12	1.9
2008年	17,122	5.9	3,068,955	6.4	19	3.1
2009年	59,644	20.5	9,070,572	19.0	107	17.3
2010年	96,204	33.0	13,251,853	27.7	207	33.4
2011年	89,158	30.6	18,098,996	37.8	248	40.1
2012年	3,077	1.1	0	0.0	11	1.8
總計	291,392	100.0	47,842,568	100.0	619	100.0

租約屆滿的分析

年份	已出租 可出租面積 ^{附註1} (概約平方米)	佔總面積 概約百分比	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
2011年	25,821	8.8	3,392,595	7.1	39	6.3
2012年	97,801	33.6	14,712,799	30.7	253	40.9
2013年	110,647	38.0	19,538,693	40.8	225	36.3
2014年	54,585	18.7	9,650,721	20.2	96	15.5
2015年	2,287	0.8	505,090	1.1	5	0.8
2016年	251	0.1	42,670	0.1	1	0.2
總計	291,392	100.0	47,842,568	100.0	619	100.0

租約年期的分析

年份	已出租 可出租面積 ^{附註1} (概約平方米)	佔總面積 概約百分比	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
一年或以下	4,135	1.4	837,351	1.7	11	1.8
一年以上，及至兩年	95,820	32.9	15,225,371	31.8	277	44.7
兩年以上，及至三年	92,473	31.7	15,339,174	32.1	214	34.6
三年以上，及至四年	24,354	8.4	4,436,540	9.3	44	7.1
四年以上，及至五年	50,084	17.2	7,958,229	16.6	47	7.6
五年以上，及至六年	5,943	2.1	993,464	2.1	7	1.1
六年以上，及至七年	14,095	4.8	2,090,909	4.4	12	1.9
七年以上，及至八年	4,480	1.5	780,448	1.6	6	1.0
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	8	0.0	181,082	0.4	1	0.2
十年以上	0	0.0	0	0.0	0	0.0
總計	291,392	100.0	47,842,568	100.0	619	100.0

估值報告

附註1：於估值日期，總已出租可出租面積約291,392平方米包括租期尚未開始面積約3,077平方米的租約以及租期已經開始面積約288,315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1,009,057元。

附註3：於估值日期，合共619份租約中，608份的租期已經開始，11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	交易日期/ 要約	價格 (人民幣/平方米 建築樓面面積)(概約)
建外SOHO	朝陽區	2006年	要價	2011年第4季	35,000(平均)
望京SOHO	朝陽區	預計2013年	要價	2011年第4季	35,000(建築樓面面積 約50,000平方米)
豐樹大廈	朝陽區	2000年	要價	2011年第4季	48,000(建築樓面面積 約34,000平方米)
第五廣場	朝陽區	2010年	從市場得悉的交易	2011年第1季	37,500(建築樓面面積 約120,000平方米)

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

估值證書

服務式公寓 — 尊萃豪庭與滙賢豪庭

物業	概況及年期	估用情況	估計淨物業 概約收益率	於2011年 12月31日 現況下的 資本值 (人民幣)
該物業服務式公寓部分 中華人民共和國 北京市 東城區東 長安街1號 東方廣場	<p>該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及約1,900個停車位(包括上落客貨車位)。</p> <p>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>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>	<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2013年10月31日，每月的租金收入合共約人民幣7,635,435元(不包括管理費及公用事業開支)。</p> <p>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2011年12月31日的出租率約88.7%。</p>	3.1%	2,300,000,000

附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。

估值報告

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公司提供2011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. 按北京東方廣場公司提供的租務資料，我們對現有租務組合分析如下：

佔用組合

種類	已出租可出租面積 ^{附註1}	
	(概約平方米)	佔總面積概約百分比
已出租	71,948	88.7
自用 ^{附註1}	693	0.9
空置	8,457	10.4
總計	81,098	100.0

租約開始的分析

年份	已出租		概約月租 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目 附註4	佔總租約數目 概約百分比
	可出租面積 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2009年	110	0.1	8,290	0.1	1	0.2
2010年	1,921	2.7	196,589	2.6	14	2.6
2011年	67,791	94.2	7,430,556	97.3	509	94.2
2012年	2,126	3.0	0	0.0	16	3.0
總計	71,948	100.0	7,635,435	100.0	540	100.0

租約屆滿的分析

年份	已出租		概約月租 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目 附註4	佔總租約數目 概約百分比
	可出租面積 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
2011年	7,524	10.5	754,415	9.9	56	10.4
2012年	61,182	85.0	6,624,286	86.7	465	86.1
2013年	3,242	4.5	256,734	3.4	19	3.5
總計	71,948	100.0	7,635,435	100.0	540	100.0

租約年期的分析

年份	已出租		概約月租 (人民幣)	佔總月租 概約百分比	租約數目 附註4	佔總租約數目 概約百分比
	可出租面積 (概約平方米)	佔總面積 概約百分比				
一年或以下	33,664	46.8	3,579,944	46.9	261	48.3
一年以上，及至兩年	37,824	52.6	4,015,966	52.6	275	50.9
兩年以上，及至三年	460	0.6	39,525	0.5	4	0.8
總計	71,948	100.0	7,635,435	100.0	540	100.0

附註1：於估值日期，自用可出租面積約693平方米由員工租用。

附註2：於估值日期，總已出租可出租面積約71,948平方米包括租期尚未開始面積約2,125平方米的租約以及租期已經開始面積約69,823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257,006元。

附註4：於估值日期，合共540份租約中，524份的租期已經開始，16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	平均價格 (人民幣/平方米 建築樓面面積)(概約)
華遠裘馬都	朝陽區	2008年	要價	2011年第4季	36,000
幸福二村	朝陽區	2000年	要價	2011年第4季	36,000
山水文園三期	朝陽區	2005年	要價	2011年第4季	36,000

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	佔用情況	於2011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2011年12月31日年度的平均出租率約66.3%。</p>	<p>4,030,000,000</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(「北京東方廣場公司」)持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.1平方米總土地面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，北京東方廣場有限公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。
4. 據北京東方廣場公司的意見，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(「北京東方廣場公司酒店分公司」)與 International Reservation Limited(「IRL」)於2003年2月10日訂立的訂房服務契約，IRL須向北京東方廣場公司酒店分公司提供中國大陸境外電腦化電話預訂服務，年期隨上述管理協議年限屆滿時終止。
7. 根據北京東方廣場公司酒店分公司與 Hyatt Chain Services Limited(「HCSL」)於2003年2月10日訂立的連鎖行銷服務契約，HCSL須以北京東方廣場公司酒店分公司的利益提供中國大陸境外連鎖市場推廣服務，年期隨上述管理協議年限屆滿時終止。
8. 根據北京東方廣場公司酒店分公司與HGP(Travel) Limited(「HGP」)於2003年2月10日訂立的常客服務計劃契約，HGP須向北京東方廣場公司酒店分公司提供常客服務計劃服務，年期隨上述管理協議年限屆滿時終止。此等計劃服務限於中國大陸境外地區。

估值報告

9. 我們在市場上得悉服務式公寓之交易，詳情如下：

物業	位置	完工日期 (概約)	交易種類	交易日期	價格 (人民幣/房間)(概約)
北京奧克伍德華庭	北京朝陽區	2006年	從市場得悉的交易	2010年第1季	4,000,000
21世紀大廈	上海浦東新區	預計2012年	從市場得悉的交易	2010年第4季	4,200,000

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

估值證書

地庫部分(P1層部分及P2至P4各層全層)

物業	概況及年期	佔用情況	於2011年 12月31日 現況下的 資本值 (人民幣)
該物業地庫部分 (P1層部分及P2至 P4各層全層)	該物業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)。	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。2011年的平均每月收入約人民幣1,800,000元。	290,000,000
中華人民共和國 北京市 東城區 東長安街1號 東方廣場	地庫部分包括4層地庫，總建築樓面面積約116,712平方米(不包括面積約24,474平方米的人防工程)。停車位總數約1,900個(包括上落客貨車位)。地庫部分已於2000年落成。 北京東方廣場有限公司持有地庫部分，年期至2049年4月21日屆滿。	用作郵遞服務、機房及倉儲的多個空間按多份租約出租，年期介乎1.25至5年，最後到期日為2014年9月，2011年的平均每月收入約人民幣44,000元。 該物業停車場部分於2011年12月31日的出租率約72%。	

附註：

1. 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.1平方米總土地面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，北京東方廣場有限公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。
4. 據北京東方廣場公司的意見，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。
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	價格 (人民幣/停車位)	
				交易要約	(概約)
建外SOHO	朝陽區	2004年	要價	2011年第3季	260,000

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

北京東方廣場公司的中國法律意見

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(「北京東方廣場公司」)已分別取得該物業地盤面積77,594.81平方米及建築樓面面積763,480.35平方米的土地使用權及房屋所有權。北京東方廣場公司為上述土地使用權的唯一合法使用權人及房屋所有權的唯一合法使用權／所有權人，已從相關中國政府部門取得一切必須之批准及證照，亦有權於上述土地使用權年限內按該宗土地的法定用途依法佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處分上述土地使用權及房屋所有權。然而，由於該物業的土地使用權及房屋所有權已經設置抵押，北京東方廣場公司於出租、轉讓、以實物形式出資、對上述土地及樓宇進行重大改造或改建或以其他方式處分該等土地使用權及樓宇前，須事先經中國銀行股份有限公司北京王府井支行的書面同意，惟就經營目的進行的出租、改造或改建且有關出租、改造或改建不會減低抵押物業的價值則除外。
- b. 北京東方廣場公司並不擁有該物業建築樓面面積24,474.37平方米人防工程的房屋所有權。然而，根據人防工程使用證，北京東方廣場公司可使用該物業建築樓面面積23,577平方米的人防工程作車庫用途。
- c. 除上述按揭及現有租賃外，上述該物業土地使用權及房屋所有權並不受限於任何其他查封、抵押及其他形式的他項權利的限制或其他第三方權利。
- d. 經北京東方廣場公司確認，就竣工物業開發而取得的許可、批准及證書並無吊銷、廢除或撤銷。
- e. 北京東方廣場公司為上述房屋所有權的唯一合法所有權人，有權出租該物業並按有關租賃合同收取出租物業的租金收入。
- f. 現有租賃合同為合法有效，於各自租期內對訂約雙方具有約束力。
- g. 絕大部分現有租賃協議已向相關政府部門完成了備案登記，經北京東方廣場公司確認，餘下租賃合同正辦理備案登記手續。未完成租賃登記備案不會影響租賃合同的合法有效性。受相關政府部門處罰的風險甚微。

- h. 北京東方廣場公司於有關租期內不得再次出租該物業已出租的部分。倘北京東方廣場公司有意以其他方式處分上述該物業已出租部分，北京東方廣場公司應遵守有關租賃合同的約定。倘北京東方廣場公司有意出售該物業已出租部分，北京東方廣場公司須於出售前的合理期限內向並未放棄有關租賃合同所列優先購買權的承租人發出事先通知。該等承租人有權按相同條件優先購買有關物業。
- i. 估值證書所列與該物業酒店部分有關的上述物業管理合同屬合法、有效且對訂約雙方具約束力。

市場概覽

北京為中國經濟發展水平最高的城市之一，第三產業佔其大部分地方生產總值。此國際市場現有發展成熟的金融產業、創新的文化及其他現代服務產業。近年，房地產及汽車板塊也快速增長。北京奧運會圓滿成功進一步提升北京的聲譽。第三產業繼續支持北京的經濟發展，而外商投資及內需則為經濟發展的後盾。

北京購物商場市場 供應與需求

2010年起，不少知名品牌拓展北京的業務，當地購物商場市場依然活躍。鑒於強勁的預先承接水平及需求，該市場預期會在未來數年保持活躍。隨着北京購物商場的普及，過去五年購物商場的新供應已超越百貨公司。2011年第3季至第4季有數座新購物商場推出。2010年購物商場有新供應，再加上未來數年仍有供應，預計不會對核心區域成熟的購物商場現時高企的出租率構成重大影響。鑒於王府井／東長安街於2001年至2007年期間的新購物商場項目的供應有限，市場已輕易消化過去兩年推出的該等項目。

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。由於更多知名零售商繼續進駐北京零售市場，且尊貴品牌於2011年下半年迅速擴展，故北京零售市場於2011年第4季的空置率較2011年上半年稍微下跌。預期市場對高出租率、高檔次及獨有主題的成熟購物商場需求依然殷切，對零售位置的需求在未來數季將保持強勁。

市場趨勢

王府井／東長安街一帶屬發展完善的購物區，國際品牌林立。全球金融危機後，該區的租金水平穩定增長。王府井／東長安街屬北京核心商業購物區，人流極旺，公眾假期及週末情況更甚。儘管有新供應，各零售商繼續爭佔黃金購物商場的商舖。市場需求持續上升，並供不應求。王府井／東長安街一帶的平均租金水平於2011年整年維持穩定。該地區為北京頂級購物商場區之一。其他主要購物商場區包括西單、CBD及燕莎。2011年第4季，王府井／東長安街主要購物商場的平均要價月租水平介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣3,000元。強勁的宏觀經濟預計對王府井／東長安街購物商場的未來租金水平帶來正面影響。

北京寫字樓市場

供應與需求

過去五年，甲級寫字樓的供應量相當龐大，但供應量於2010年處於緊絀狀態。王府井／東長安街等發展成熟且完善的區域，供發展的空置土地有限。

全球金融危機過後，經濟於2008年第4季及2009年逐步復甦，北京寫字樓租務市場於2010年開始活躍，甲級寫字樓的整體空置率穩步下降，不少公司為拓展業務尋求優質辦公室空間。能源業公司及提供財務服務的公司快速消化北京甲級寫字樓於2011年第3季至第4季的新供應。供應緊絀及需求殷切導致空置率進一步下跌，北京甲級寫字樓的空置率於2011年第4季跌至約5%。2011年的北京寫字樓市場以業主為導向，業主能夠選出優質租戶，透過提升租金水平及減少免租期提高其項目的檔次。

市場趨勢

需求增長有助減輕業主延挽現有租戶的壓力。租金水平呈上調之勢，租務策略也從純粹維持出租率轉向改進租戶質素，致力提升收入。在供應短缺的趨勢帶動下，2011年第4季的甲級寫字樓平均成交月租水平已達到每平方米人民幣230元。然而，租賃市場出現放緩。預期平均租金水平將在未來數季保持穩定或輕微上升，而空置率將下降，王府井／東長安街等黃金地段尤甚。

北京服務式公寓市場

供應與需求

王府井／東長安街為北京主要商業區，甲級寫字樓林立，使其成為北京服務式公寓的主要地區之一。過去十年，隨着北京經濟持續增長、外資連帶外國人數目齊升，再加上國內中產和專業人士對服務式公寓需求上升，服務式公寓的供應也穩步增加。北京現時不乏國際服務式公寓，針對不同市場分部引入新品牌。預計未來數年市場將有新項目推出。

入住北京服務式公寓的租戶主要為任職高級管理人員的外籍人士，租期均為中長期。儘管現時需求主要來自日本、歐洲及美國的人士，但國內住戶也有所增加。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，於2010年對服務式公寓的需求有所提升。儘管若干主要商業地區於2011年的需求強勁，但全北京的整體需求維持穩定。

市場趨勢

中國經濟於2011年有所發展，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。另一邊廂，國內客戶需求的上升誘使營運商採納多元化的營運方式，以迎合國內市場的需求。服務式公寓市場的表現有所改善，引起將在可供出售市場推出尊貴住宅項目的發展商注意，將其項目改成服務式公寓作長期投資。

北京酒店市場

供應與需求

根據政府的統計資料，標準星級酒店於2011年上半年的日平均房價(ADR)維持穩定，平均入住率則較2010年微升。北京東方君悅大酒店為東方廣場綜合發展項目的一部分，其位處王府井購物區，毗鄰天安門廣場及紫禁城等多個歷史旅遊景點，其地理優勢足以捕捉不斷上升的需求。酒店設有的會議設施以及東方廣場甲級寫字樓有助北京東方君悅大酒店獲取龐大的企業業務，其便利的位置則會帶動殷切的休閒需求。

市場趨勢

將有愈來愈多國際酒店進軍市場，以趕上酒店行業市場的急速增長。儘管營運商可能會受壓於勞工、能源及商品的成本增加，但由於受當地經濟前景樂觀及國家作為國際旅遊地點的聲譽日盛推動，預期ADR及入住率將於2012年穩定增長。

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(「滙賢產業信託」)管理人自2011年4月1日至2011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，2012年2月29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條獲認可的香港集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第91至138頁匯賢產業信託(「匯賢信託」)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2011年12月31日的綜合財務狀況表，以及由2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間之綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、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日訂立之信託契約(「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》(「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該等綜合財務報表，以及維持管理人必要的有關內部控制，以確保編製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。

獨立核數師報告書

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2011年12月31日的資產及負債的排列及 貴集團由2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間之業績及現金流量，並已按照信託契約的相關條文及守則附錄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

2012年3月1日

綜合全面收益表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間

	附註	人民幣百萬元
收入	5	1,588
租金相關收入	6	41
其他收入	7	6
投資物業公允價值增加	14	360
酒店存貨消耗		(38)
員工成本		(55)
折舊及攤銷		(141)
其他營運成本	8	(470)
融資成本	9	(6)
管理人費用	10	(89)
房地產投資信託基金開支	11	(18)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		1,178
所得稅開支	12	(359)
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利		819
向基金單位持有人的分派總額		(735)
與基金單位持有人交易後之期內溢利及全面收益總額盈餘		84
可供向基金單位持有人分派的收入		735
每基金單位基本盈利(人民幣)	13	0.1637

分派表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間

	人民幣百萬元
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利	819
調整：	
管理人費用	54
折舊及攤銷	141
遞延稅項	81
投資物業公允價值增加	(360)
可供分派收入(附註(i))	735
向基金單位持有人作出分派(附註(ii))	
—已付中期分派	202
—應付分派	533
	735
每基金單位分派(人民幣)(附註(ii))	0.1467
中期每基金單位分派(人民幣)(附註(ii))	0.0403

誠如匯賢信託於2011年4月11日刊發的發售通函披露，匯賢信託將就上市日期(即2011年4月29日)至2011年6月30日期間為在香港聯合交易所有限公司上市後為基金單位作出的首次分派。首次分派已於2011年9月15日支付。匯賢信託初始的分派政策為每年作兩次分派，即就截至6月30日及12月31日止六個月期間作出的分派。

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

- (a) 已從管理人費用總額人民幣89百萬元中以9,521,491基金單位形式(附註24(i))及將發行估計5,820,537基金單位已付及應付管理人費用人民幣54百萬元(餘額人民幣35百萬元已或應以現金支付)。
- (b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項抵免人民幣9百萬元及與投資物業重估有關的遞延稅項費用人民幣90百萬元。
- (c) 本集團物業的折舊及攤銷人民幣141百萬元。
- (d) 投資物業公允價值增加人民幣360百萬元。

根據信託契約，匯賢產業信託(以下簡稱「匯賢信託」)須就每個財政期間向基金單位持有人分派不少於其可供分派收入之90%，而匯賢信託管理人之既定政策為上市日期起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度分派匯賢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信託年度可供分派收入的90%。根據信託契約，年度可供分派收入之定義為匯賢信託管理人所計算相當於匯賢信託及其附屬公司於有關財政年度／期間扣除稅項後之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約)之影響，並已記入有關財政年度／期間之綜合全面收益表。

- (ii) 2011年4月29日(上市日期)起至2011年12月31日期間每基金單位分派人民幣0.1467元乃按匯賢信託可供分派收入人民幣734,796,372元除以2011年12月31日5,009,521,491個已發行基金單位計算。2011年4月29日(上市日期)起至2011年6月30日期間每基金單位分派人民幣0.0403元乃按匯賢信託可供分派收入人民幣201,500,000元除以2011年6月30日5,000,000,000個已發行基金單位計算。上市日期起至2011年6月30日期間首次分派人民幣201,500,000元已於2011年9月15日支付及其餘分派將於2012年5月4日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	人民幣百萬元
非流動資產		
投資物業	14	26,860
物業、機器及設備	15	1,961
土地及相關成本	16	4,110
非流動資產總值		32,931
流動資產		
酒店存貨	17	20
土地及相關成本	16	114
貿易及其他應收款項	18	47
銀行結餘及現金	19	883
流動資產總值		1,064
資產總值		33,995
流動負債		
貿易及其他應付款項	20	330
租戶按金		221
應付稅項		57
應付管理人費用		34
應付分派		533
基金單位持有人的貸款	21	202
流動負債總額		1,377
資產總值減流動負債		32,618

	附註	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		
租戶按金		269
遞延稅項負債	22	6,377
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		
		6,646
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		
		8,023
基金單位持有人應佔資產淨值		
		25,972
已發行基金單位(千個)	24	5,009,521
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	25	5.1845

第91至第138頁所載的綜合財務報表於2012年3月1日獲管理人董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
徐英略

董事
彭宣衛

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間

	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
為業務合併已發行基金單位(附註23及24)	14,148	—	14,148
初次發售已發行基金單位(附註24)	12,052	—	12,052
基金單位發行成本	(345)	—	(345)
就支付管理人費用發行基金單位(附註24)	33	—	33
	25,888	—	25,888
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利 向基金單位持有人的分派	—	819	819
— 已付中期分派	—	(202)	(202)
— 應付分派	—	(533)	(533)
期內全面收益總額	—	84	84
於2011年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	25,888	84	25,972

綜合現金流量表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間

	附註	人民幣百萬元
經營活動		
除稅前溢利		1,178
經以下調整：		
物業、機器及設備折舊		65
土地及相關成本攤銷		76
投資物業公允價值變動		(360)
利息收入		(5)
融資成本		6
發行基金單位支付管理人費用	24	33
營運資本變動前營運現金流		993
酒店存貨增加		(1)
貿易及其他應收款項增加		(2)
貿易及其他應付款項增加		43
租戶按金增加		26
應付管理人費用增加		34
營運產生現金		1,093
已付所得稅		(274)
經營活動所得現金淨額		819
投資活動		
收購業務	23	259
購買物業、機器及設備		(7)
已收利息		5
投資活動所得現金淨額		257

綜合現金流量表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間

	附註	人民幣百萬元
融資活動		
發行新基金單位所得款項		12,052
已付發行成本		(332)
已付利息		(6)
向基金單位持有人支付的分派		(202)
償還銀行借貸		(200)
一名基金單位持有人墊付之貸款		202
向一名基金單位持有人償還貸款	(a)	(11,707)
融資活動所用現金淨額		(193)
現金及現金等值物增加淨額		883
期初之現金及現金等值物		—
期末之現金及現金等值物，以銀行結餘及現金代表		883

附註：

(a) 完成匯賢信託初次發售(「發售」)後，發售所得款項(扣除所有費用及開支)立刻於2011年4月29日(上市日期)用作償還債務(定義見附註24)。

1. 一般資料

匯賢產業信託(以下簡稱「匯賢信託」)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。匯賢信託於2011年4月1日成立，2011年4月29日(上市日期)之前並無進行任何業務。匯賢信託於2011年4月29日正式開業，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。本財務報告涵蓋之期間為2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日。匯賢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(「受托人」)於2011年4月1日訂立的信託契約(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢信託及其附屬公司(「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，而人民幣亦為匯賢信託的功能貨幣。

本集團就管理匯賢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收取每年按物業收入淨額(「物業收入淨額」)1%計算(扣除有關浮動費用(定義見附註1(c))及物業管理人費用前)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，金額按管理人與受托人不時協定，惟不超過各財政年度結束時房地產物業的公允價值(「物業價值」)之0.02%(在不需基金單位持有人的批准情況下，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，管理人每年向匯賢信託收取相等於物業價值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。

浮動費用

根據信託契約，管理人每年收取浮動費用(「浮動費用」)，金額為該房地產物業收入淨額的3%(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)，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。

2. 重要會計政策

(a) 綜合財務報表編製基準

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

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。

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信託及匯賢信託的控制實體(其附屬公司)的財務報表。當匯賢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。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，使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。

(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。

2. 重要會計政策(續)

(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。

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壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初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乃於產生期內計入損益中。

投資物業乃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)乃於項目終止確認期間計入損益中。

2. 重要會計政策(續)

(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減值虧損(如適用)列賬。

折舊以採用直線法按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本減剩餘價值。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，估計之任何變動影響按預測基準入賬。

物業、廠房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、廠房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。

(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乃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。直接歸屬收購或發行金融資產與及，倘通用，於首次確認金融資產或金融負債的公允價值中增加或減少的金融資產或金融負債。

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終止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間結束時，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可識別減值虧損入賬。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融資產(續)

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配的方法。實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初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間結束時會被評估是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，投資的估計未來現金流受到影響，則金融資產會視為予以減值。

客觀減值證據可包括：

- 發行人及交易方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息及本金款項之違約情況；或
- 借方很可能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日後現金流量現值之差額計算。

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。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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。

金融負債及權益

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，當匯賢信託終止時，須根據彼等於終止日期於匯賢信託所佔之權益比例支付自銷售或變現匯賢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信託基金單位的交易成本，為直接歸屬原可迴避交易的調高成本，並從發行所得總額中扣除。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)

金融負債及權益(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配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，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)正好貼現至負債初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

於各呈報期末，本集團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。倘一項資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產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。

(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撥充該等資產之部分成本。等待用於合資格資產的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入乃自合適作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。

2. 重要會計政策(續)

(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。於各報告期間末，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間末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於綜合財務狀況表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之差額確認。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，惟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。因商譽或初次確認交易(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)

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率計算，而上述償還或變現乃按報告期間末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)。遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期間末，以收回或結算其資產及負債的賬面值跟隨而來的稅務後果。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。

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。

2. 重要會計政策(續)

(p) 新近頒佈會計準則之可能影響

於認可綜合財務報表之日，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(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「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7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ¹ 披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ² 香港財務報告準則第9號強制性有效日期及過渡披露 ³ 金融工具 ³
香港財務報告準則第9號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第10號	共同安排 ²
香港財務報告準則第11號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第12號	公允價值計量 ²
香港財務報告準則第13號	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	遞延稅項 — 撥回相關資產 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	僱員福利 ²
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	露天礦場生產階段之剝採成本 ²
香港國際財務報告詮釋委員會 — 註釋第20號	

¹ 於2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於2015年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於2012年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於2014年1月1日或其後開始之年度期間生效。

2. 重要會計政策(續)

(p) 新近頒佈會計準則之可能影響(續)

香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂本

香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂本主要關於根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模式計量之投資物業的遞延稅項之計量方式。於2011年12月31日，由物業重估所產生之遞延稅項為人民幣4,249百萬元。根據有關修訂，除非有關假定在若干情況下被否定外，為計算以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該投資物業之賬面值乃假定為透過銷售撥回。管理人預期，倘上述假設不被否定時，採用香港會計準則第12號之修訂本可能會對以公允價值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。

香港會計準則第12號之修訂本於2012年1月1日或後開始之年度期間生效。

管理人預期應用其他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預計及假設。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。

如附註2(e)及14所述，人民幣26,860百萬元之投資物業按獨立專業估值師進行估值釐定的公允價值計值。物業估值主要使用收入資本化方法釐定，此估值方法為估值相等於期內收入的資本化價值及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。期內收入的資本化價值乃經獲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中獲取，而復歸收入的資本化價值乃經物業土地使用權餘下年期的現有市場租金資本化中獲取。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驅動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市場報告的作比較後，信納投資物業公允價值相關估計的主要驅動力。市況的任何變動會影響本集團投資物業的公允價值。

4. 分部報告

匯賢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，並已定出四個經營分部：

商場： 出租位於中國北京的東方廣場的購物商場及停車位。

辦公大樓： 出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。

公寓大樓： 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酒店，即北京東方君悅大酒店。

(a) 分部收入及業績

	商場 人民幣百萬元	辦公大樓 人民幣百萬元	公寓大樓 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	602	485	82	419	1,588
分部溢利	496	368	41	158	1,063
融資成本					(6)
折舊及攤銷					(125)
未分配收入					366
未分配支出					(120)
除稅前及與基金 單位持有人 交易前之溢利					1,178
所得稅開支					(359)
未計與基金單位 持有人交易的 期內溢利					819

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

經營分部的會計政策與附註2所述的會計政策相同。分部溢利指各部分所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值增加、若干行政員工成本、若干折舊及攤銷、若干與每個分部業務無直接關係之其他營運成本、其他收入、融資成本、管理人費用及房地產投資信託基金開支。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。

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	於2011年12月31日 人民幣百萬元
商場	14,642
辦公大樓	12,263
公寓大樓	2,272
酒店	3,984
分部資產總額	33,161
銀行結餘及現金	798
其他資產	36
綜合資產	33,995

所有投資物業、土地及相關成本、酒店存貨、若干銀行結餘及現金、若干物業、機器及設備(主要為樓宇)及貿易及其他應收款項就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部。其他企業資產(包括餘下銀行結餘及現金、若干設備及其他應收款項)不予分配。

4. 分部報告(續)

(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。

本集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於本期內為本集團貢獻逾10%的收入。

(d) 其他分部資料

	商場 人民幣百萬元	辦公大樓 人民幣百萬元	公寓大樓 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	5	2	1	8	16

5. 收入

	人民幣百萬元
投資物業的毛租金收入	1,087
經營酒店收入	419
經營服務式公寓收入	82
總計	1,588

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

由2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間，投資物業的直接營運開支(包括物業、機器及設備折舊、其他營運開支及員工成本)達到人民幣264百萬元。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間

6. 租金相關收入

	人民幣百萬元
服務收入	30
沒收租戶按金	5
其他	6
總計	41

7. 其他收入

金額主要包括銀行利息收入。

8. 其他營運開支

	人民幣百萬元
廣告及推廣	7
核數費用	1
營業稅	90
保險	4
租賃代理費用	16
物業管理人費用(附註1(a))	12
物業管理費	26
維修及保養	52
其他雜項開支	121
印花稅	1
城鎮土地使用稅	2
房產稅	69
水電及能源費用	69
	470

9. 融資成本

	人民幣百萬元
須於五年內全數償還的有抵押銀行貸款之利息開支	5
基金單位持有人貸款之利息開支	1
	6

10. 管理人費用

	人民幣百萬元
基本費用(附註1(c))	67
浮動費用(附註1(c))	22
	89

11. 房地產投資信託基金開支

	人民幣百萬元
受託人費用	2
法律及專業費用	11
與公共關係有關開支	1
信託行政開支	3
其他	1
	18

12. 所得稅開支

所得稅開支包括：

	人民幣百萬元
當期稅項 — 中國企業所得稅	246
遞延稅項(附註22)	113
	359

由於本集團溢利並無產生在或來自香港，並無提撥香港利得稅。

本集團一家國內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(「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2011年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

期內稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	人民幣百萬元
除稅前溢利	1,178
按適用所得稅率25%計算的稅項	295
不可扣稅開支的稅務影響	32
一家中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項	32
期內稅項費用	359

13. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以期內與基金單位持有人交易前之溢利收入為人民幣819百萬元，除以期內已發行之5,004,237,528個基金單位加權平均數(為期間已發行之5,003,141,759個基金單位加上由2011年10月1日至2011年12月31日期間可發行作管理人費用之1,095,769個基金單位的加權平均數)計算。

14. 投資物業

	人民幣百萬元
公允價值	
於2011年4月29日通過企業合併增加(附註23)	26,500
投資物業公允價值增加	360
於2011年12月31日	26,860

- (a) 本集團持有位於中國北京以中期租賃方式經營租賃的投資物業，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於2011年12月31日由擁有專業資格及擁有曾於相關地點類似物業進行估值經驗的估值師——美國評值有限公司重估價值。物業估值主要使用收益資本化方法釐定，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。資本化比率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。

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	
成本					
於2011年4月29日通過 企業合併增加(附註23)	1,207	578	145	89	2,019
期內添置	—	—	—	7	7
期內出售	—	—	—	(2)	(2)
於2011年12月31日	1,207	578	145	94	2,024
累計折舊					
於2011年4月29日	—	—	—	—	—
期內撥備	27	13	9	16	65
出售時撇銷	—	—	—	(2)	(2)
於2011年12月31日	27	13	9	14	63
賬面金額					
於2011年12月31日	1,180	565	136	80	1,961

折舊物業、機器及設備就其估計可使用年期，計及其估計剩餘價值，使用直線法，並按以下基準，提撥折舊撇銷其成本：

酒店及服務式公寓	每年2.6%
機器及機械	每年5%
其他(包括傢俬、裝置及電腦設備)	每年18%–33 $\frac{1}{3}$ %

酒店及服務式公寓位於中國北京，根據中期租賃方式持有。

16. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有土地使用權的預付租賃款項及其他相關成本的賬面值如：

	人民幣百萬元
非流動資產	4,110
流動資產	114
	4,224

17. 酒店存貨

	人民幣百萬元
食品及飲料	4
其他消耗品	16
	20

18. 貿易及其他應收款項

	人民幣百萬元
貿易應收款項	26
按金及預付款項	15
對供應商墊款	4
其他應收款項	2
	47

18. 貿易及其他應收款項 (續)

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：

	人民幣百萬元
少於或等於一個月	24
一至三個月	2
	26

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天的信貸期。逾期款項即時每日收取0.05%至0.1%的利息。

酒店收入一般以現金或信用咭結清。

於2011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4百萬的應收賬，上述款項於報告日期經已逾期少於或等於三個月，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2011年12月31日，該等期內逾期應收款項的平均賬齡為34日。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

19. 銀行結餘及現金

	人民幣百萬元
銀行及手頭現金	473
7日通知銀行存款	410
	883

平均年利率如下：

銀行存款 — 7日通知	1.49%
----------------	-------

19. 銀行結餘及現金(續)

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	人民幣百萬元
人民幣	870
港元	6
美元	7
	883

20. 貿易及其他應付款項

	人民幣百萬元
貿易應付款項	54
預收租金	147
其他	129
總計	330

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	人民幣百萬元
港元	12
人民幣	301
美元	17
	330

21. 基金單位持有人的貸款

該金額為提取基金單位持有人滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)授予之循環信貸融資(附註32(j))的貸款，該融資為無抵押、附帶固定年利率為2.1%及須於2012年3月12日償還。

22. 遞延稅項負債

以下為期內確認的遞延稅項負債主要成份及當中變動：

	加速稅務折舊 人民幣百萬元	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
通過企業合併增加(附註23)	2,004	4,159	101	6,264
於損益中(計入)扣除(附註12)	(9)	90	32	113
於2011年12月31日	1,995	4,249	133	6,377

23. 收購業務

於2011年4月29日，匯賢信託實質上取得Hui Xian (B.V.I.) Limited(以下簡稱「Hui Xian BVI」)連同其附屬公司的控制權，並收購Hui Xian BVI對Hui Xian (Cayman Islands) Limited(以下簡稱「Hui Xian Cayman」)尚欠款項的權益，金額為人民幣11,707百萬元，代價為人民幣14,148百萬元，透過發行2,700,000,000個基金單位的方式支付。此項收購已採用收購法入賬。Hui Xian BVI乃投資控股公司，間接擁有北京東方廣場有限公司。北京東方廣場有限公司乃於中國北京市從事物業投資及酒店及服務式公寓業務的公司。

已轉讓代價

	人民幣百萬元
已發行基金單位	14,148

匯賢信託的2,700,000,000個基金單位的公允價值總值人民幣14,148百萬元。此價值乃以其發售價每基金單位人民幣5.24元釐訂。

23. 收購業務(續)

已轉讓代價(續)

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
投資物業	26,500
物業、機器及設備	2,019
土地及相關成本	4,300
酒店存貨	19
貿易及其他應收款項	45
銀行結餘及現金	259
貿易及其他應付款項	(274)
租戶按金	(464)
應付 Hui Xian Cayman 款項	(11,707)
應付稅項	(85)
銀行借款	(200)
遞延稅項負債	(6,264)
	14,148

	人民幣百萬元
來自收購的現金流量淨額：	
銀行結餘及購入現金	259

計算2011年4月29日的投資物業、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及擁有曾在於相關地點類似物業進行估值的獨立估值師——美國評值有限公司，於當日所作之估值作基礎。物業之估值乃將以下項目資本化：(i)現有租約所得收入淨額，並充分考慮物業的可復歸潛在收入，及(ii)經營酒店所得收入(經扣除經營及非經營開支)；或(如適用)參考地段及條件相若的類似物業之交易價格市場憑證後，使用投資法釐定。

24. 已發行基金單位

於2011年4月8日，受托人(作為匯賢信託之受托人)、管理人、Hui Xian Cayman 及匯賢控股簽訂重組協議，據此，Hui Xian Cayman 同意向受托人(作為匯賢信託之受托人)轉讓及出讓Hui Xian (B.V.I.)於緊接完成前(定義見下文)的股份(「Hui Xian BVI股份」)，以及 Hui Xian (B.V.I.)尚欠Hui Xian Cayman 金額的權益，金額為人民幣11,707百萬元(「債務」)。

轉讓 Hui Xian BVI 股份及出讓債務於2011年4月28日結束後完成(「完成」)。轉讓及出讓 Hui Xian BVI 股份及債務的代價乃以發行2,700,000,000個基金單位的方式支付予 Hui Xian Cayman。

完成後及發售完成前，匯賢信託已發行2,700,000,000個基金單位，並由 Hui Xian Cayman 擁有所有基金單位。

於2011年4月29日上市時，匯賢信託以每基金單位人民幣5.24元發行2,300,000,000個基金單位，總金額為人民幣12,052百萬元。

已發行基金單位期內之變動載列如下：

	單位數目	人民幣百萬元
為業務合併已發行基金單位(附註23)	2,700,000,000	14,148
初次發售已發行基金單位	2,300,000,000	12,052
基金單位發行成本	—	(345)
期內透過發行新單位支付管理人費用(附註(i))	9,521,491	33
於2011年12月31日結餘	5,009,521,491	25,888

附註：

(i) 期內已發行基金單位以支付管理人費用之詳情載列如下：

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐訂 每單位平均價 人民幣	發行價總額 人民幣百萬元	已發行基金 單位數目
2011年9月8日	2011年4月29日至2011年6月30日	3.87	13	3,503,434
2011年10月31日	2011年7月1日至2011年9月30日	3.29	20	6,018,057
			33	9,521,491

25. 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基金單位持有人應佔資產淨值及於2011年12月31日已發行的共5,009,521,491個基金單位計算。

26. 流動負債淨額

於報告期間末，本集團的流動負債淨額(定義為總流動資產減總流動負債)為人民幣313百萬元。

27. 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。本集團考慮資本成本及其資本相關的風險。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%。截至2011年12月31日，本集團資產負債比率為0.6%(為一名基金單位持有人的貸款除以本集團資產總值)。

28. 金融工具

a. 金融工具的分類

	人民幣百萬元
金融資產	
貸款及應收款項	
貿易及其他應收款項	28
銀行結餘及現金	883
	911
金融負債	
攤銷成本	
貿易及其他應付款項	183
應付管理人費用 (不包括將以基金單位清償的人民幣21百萬元)	13
應付分派	533
基金單位持有人的貸款	202
	931
基金單位持有人的資金	25,972

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。管理層管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

利率風險

本集團承受與一位基金單位持有人貸款相關的公允價值利率風險(附註21)。管理層持續管理利率風險，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之現金流利率風險(有關銀行結餘之詳情載於附註19)。然而，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。

28. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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

鑒於銀行結餘金額不高，管理人認為期內面對的利率波動影響不大，因此，綜合財務報表並無披露利率敏感度的分析。

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，管理層監察外匯風險，在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

於報告期間結束時，以有關本集團各實體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：

	人民幣百萬元
資產	
港元	6
美元	7
負債	
港元	12
美元	17

外匯風險由管理層以持續基準管理以及將美元及港元淨負債最少化進行管理。

28. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

就以美元及港元計值的貨幣資產及貨幣負債而言，鑒於其金額不高，管理人認為期內面對的滙率波動影響不大，因此，綜合財務報表並無披露滙率敏感度的分析。

信貸風險

於本集團將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，乃由於綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值產生。

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%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。

對於酒店的企業客戶及旅行社給予最高30日的信貸期。本集團對於該等應收賬戶並無重大信貸集中風險，風險分佈於多個對手及客戶。管理層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，佔於2011年12月31日之所有貿易應收賬。

由於現金、銀行存款及銀行定期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對手方及客戶，故並無明顯之信貸集中風險。

28. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

管理層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2011年12月31日，本集團流動負債淨額為人民幣313百萬元。計及內部產生資金及附註32(j)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2011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為人民幣1,198百萬元。

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到期日。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。

	應要求償還或					未貼現 現金流量 總額	於2011年 12月31日 的賬面值
	加權 平均利率 %	少於 3個月到期 人民幣百萬元	3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		
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	183	—	—	—	183	183
租戶按金	—	113	108	127	142	490	490
應付管理人費用	—	13	—	—	—	13	13
應付分派	—	—	533	—	—	533	533
基金單位持有人的貸款	2.1	202	—	—	—	202	202
		511	641	127	142	1,421	1,421

c. 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃按普遍接納計價模式之貼現現金流量分析之基準釐定。

管理人認為，於綜合財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

29. 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的退休福利提供資金，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。

於2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間，本集團確認退休福利成本人民幣5百萬元。

30. 經營租賃承擔

於報告期間結束時，本集團作為出租人與租戶訂有如下未來最低租賃付款：

	人民幣百萬元
一年內	1,348
二至五年內(包括首尾兩年)	1,653
逾五年	4
總計	3,005

本集團根據經營租賃出租其於中國的投資物業。經營租賃收入指本集團就其投資物業應收的租金。租賃商訂的年期介乎一個月至六年，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額1.5%至25%計算的或然租金。

31. 資本承擔

	人民幣百萬元
就收購 Shenyang Investment (BVI) Limited (附註34) 全部已發行股本及其於完成時所欠負的股東貸款已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的資本開支	980

32. 關連人士及關連方交易

本集團於期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	人民幣千元
租金及租金相關收入		
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)	27
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(b)	2,523
和記電訊信息科技(深圳)有限公司	(b)	281
北京寶苑房地產開發有限公司	(b) & (k)	1,635
北京長樂房地產開發有限公司	(b) & (k)	2,360
北京港基世紀物業管理有限公司	(b) & (k)	711
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b) & (k)	1,241
北京網聯無限技術發展有限公司	(b) & (k)	16,799
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(b) & (k)	44
尚乘中國(集團)有限公司	(b) & (k)	256
北京尚乘財策諮詢有限公司	(b) & (k)	631
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(c)	266
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	159
滙豐銀行(中國)有限公司北京分行	(e)	15
中國銀行股份有限公司	(b)	13,002
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司北京分公司	(f)	123
東方海外物流(中國)有限公司北京分公司	(f)	131
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(g)	387
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	(h)	194
銀行利息收入		
中國銀行股份有限公司	(b)	1,995

32. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	人民幣千元
物業管理費		
北京港基世紀物業管理有限公司	(b) & (k)	3,139
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b) & (k)	6,381
會所設施使用費		
麗都飯店有限公司	(b)	26
互聯網服務費		
北京網聯無限技術發展有限公司	(b) & (k)	3,568
保險開支		
中銀保險有限公司北京分公司	(b)	306
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(b)	1,073
中國人壽保險股份有限公司北京市分公司	(b)	100
利息支出		
中國銀行股份有限公司	(b)	4,987
滙賢控股有限公司	(j)	1,287
受託人費用		
德意志信託(香港)有限公司		2,246
管理人費用		
滙賢房託管理有限公司		88,851
物業管理人費用		
北京滙賢企業管理有限公司	(d)	11,948
估值費用		
美國評值有限公司	(i)	694

32. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	人民幣千元
關連人士及關連方於2011年12月31日結餘如下：		
基金單位持有人的貸款		
滙賢控股有限公司	(i)	201,500
租戶按金		
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(b)	825
和記電訊信息科技(深圳)有限公司	(b)	100
北京寶苑房地產開發有限公司	(b) & (k)	536
北京長樂房地產開發有限公司	(b) & (k)	718
北京港基世紀物業管理有限公司	(b) & (k)	262
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b) & (k)	518
北京網聯無限技術發展有限公司	(b) & (k)	1,097
北京尚乘財策諮詢有限公司	(b) & (k)	298
北京滙賢企業管理有限公司	(d)	59

32. 關連人士及關連方交易(續)

附註：

- (a) 管理人的副營運總監王琦先生為該公司的董事。
 - (b) 此等公司為滙賢控股的聯營公司¹。滙賢控股為匯賢信託的主要基金單位持有人²。
 - (c) 滙賢控股及 Hui Xian Cayman 董事葉德銓先生亦為該公司的董事。
 - (d) 該公司為管理人的附屬公司。
 - (e) 管理人的獨立非執行董事鄭海泉先生亦為該公司的董事。彼自 HSBC Holdings plc 股東大會結束後於倫敦時間2011年5月27日上午11時起辭任滙豐銀行(中國)有限公司的董事。
 - (f) 滙賢控股的董事董建成先生為此等公司的關連人士。彼於2011年8月1日辭任滙賢控股的董事。
 - (g) 滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的董事李澤鉅先生亦為該公司的董事。
 - (h) 滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的董事周偉淦先生亦為該公司的董事。
 - (i) 該公司為匯賢信託的主要估值師。
 - (j) 於2011年4月8日，滙賢控股(以放貸人身份)與匯賢信託的附屬公司滙賢投資有限公司(以下簡稱「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一般營運資金要求及一般企業資金，在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。貸款融資項目中的人民幣1,300百萬元循環信貸融資將用於支持匯賢信託作出人民幣分派，在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2011年12月31日，從循環信貸融資人民幣1,300百萬元提取貸款人民幣202百萬元，而尚未動用循環信貸融資人民幣100百萬元。
 - (k) 該公司為對匯賢信託具有重大影響力之長江實業(集團)有限公司轄下代表公司或附屬公司。
- 1 根據守則界定，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聯營公司，則該公司被視為該另一所公司的聯營公司。
- 2 根據守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的已發行基金單位，則被視為重大持有人。

33. 附屬公司一覽

於2011年12月31日，匯賢信託全資擁有及控制以下實體：

公司名稱	註冊成立日期	普通股本／ 註冊股本	主要業務	持有物業 名稱
於英屬處女群島註冊成立：				
Hui Xian (B.V.I.) Limited	1994年6月7日	面值1美元的1股	投資控股持有 匯賢投資 有限公司	—
於香港註冊成立：				
匯賢投資有限公司	1992年8月18日	每股面值 1美元的10,000股	投資控股持有 北京東方廣場 有限公司	—
於中華人民共和國註冊成立：				
北京東方廣場有限公司 (「北京東方廣場公司」)	1999年1月25日	註冊— 600,000,000美元	於中國北京投資 物業及營運酒店 及服務式公寓業務	東方廣場

34. 結算日後事項

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，代價為人民幣980百萬元。Shenyang Investment BVI為本集團關連人士益和有限公司(「益和」)全資附屬公司。益和為瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外合營方，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喜來登飯店。緊接收購前，瀋陽麗都擁有瀋陽麗都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」)、益和及北京穩得高訂立之轉讓協議，益和將其所持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 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，成為匯賢信託控制的附屬公司之一。收購資金來自自由幾家銀行共同授予之銀行融資1,200百萬元。由於業務合併之初步會計(例如：已收購資產及所承擔負債之估值)在授權財務報表刊發時尚未完成，故未能仔細估計各項主要已收購資產及所承擔負債分類於收購日期之公允價值的財務影響及披露。收購詳情已載於匯賢信託日期為2011年11月10日及2012年1月3日公告內。

收購與本集團策略一致，而管理人將不時考慮可提供具穩定之現金流量及長期資本升值潛力之適當投資中國物業的機會。

財務資料摘要

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：

2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間綜合全面收益表摘要

	人民幣百萬元
收入	
投資物業的毛租金收入	1,087
經營酒店收入	419
經營服務式公寓收入	82
	1,588
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	1,178
所得稅開支	(359)
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利	819

	人民幣
每基金單位基本盈利	0.1637

2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間分派摘要

	人民幣百萬元
可供分派收入	735
額外分派	—
向基金單位持有人作出分派	735

	人民幣
每基金單位分派	0.1467

於2011年12月31日綜合財務狀況表摘要

	人民幣百萬元
非流動資產	32,931
流動資產	1,064
資產總值	33,995
流動負債	1,377
非流動負債	6,646
負債總額	8,023
基金單位持有人應佔資產淨值	25,972

	人民幣
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	5.1845

附註：由於此乃匯賢產業信託自2011年4月29日上市以來首份財務業績，故此並無呈列比較數字。

表現數表

於2011年12月31日

	附註	
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣百萬元)		25,972
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣)		5.1845
市值(人民幣百萬元)		17,834
已發行基金單位		5,009,521,491
負債對資產淨值比率	1	0.8%
負債對資產總值比率	2	0.6%

2011年4月29日(上市日期)至2011年12月31日期間

	附註	
基金單位最高交易價(人民幣)		5.10
基金單位交易價較每基金單位資產淨值的最高溢價	3	不適用
基金單位最低交易價(人民幣)		2.65
基金單位交易價較每基金單位資產淨值的最高折讓		48.9%
每基金單位的分派(人民幣)		0.1467
每基金單位年度化分派收益率	4	6.09%

附註：

1. 負債對資產淨值比率按於2011年12月31日一名基金單位持有人提供的貸款除以基金單位持有人應佔資產淨值計算。
2. 負債對資產總值比率按於2011年12月31日一名基金單位持有人提供的貸款除以資產總值計算。
3. 由於基金單位最高交易價低於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交易價較每基金單位資產淨值之溢價。
4. 每基金單位年度化分派收益率是按年度化基準將每基金單位的分派除以2011年12月31日基金單位收市價人民幣3.56元計算。
5. 由於此乃匯賢產業信託自2011年4月29日上市以來首份財務業績，故此並無呈列比較數字。

投資者日誌

2011年4月29日至2011年12月31日止期間全年度之業績公告	2012年3月1日(星期四)
末期分派除淨日期	2012年3月15日(星期四)
用以釐定代替現金分派之基金單位價格之五個連續交易日	2012年3月15日(星期四)至 3月21日(星期三) (包括首尾兩天在內)
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ¹	2012年3月19日(星期一)至 3月23日(星期五) (包括首尾兩天在內)
末期分派之記錄日期	2012年3月23日(星期五)
代替現金分派之代息發行價格之公告日期	2012年3月23日(星期五)
分派再投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2012年3月28日(星期三)
交回選擇表格最後時限 ²	2012年4月17日(星期二) 不遲於下午四時三十分
末期分派之派付日期	2012年5月4日(星期五) 或該日前後
暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續 (就2012年基金單位持有人週年大會(「2012年週年大會」)而言) ³	2012年5月18日(星期五)至 5月22日(星期二) (包括首尾兩天在內)
2012年週年大會	2012年5月22日(星期二)

¹ 暫停辦理基金單位過戶登記手續旨在確定基金單位持有人享有末期分派之權利。為符合享有末期分派的資格，所有已填妥的轉讓表格(連同有關基金單位證書)必須於2012年3月16日(星期五)下午四時三十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(「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。

² 分派再投資安排只供合資格基金單位持有人選取，據此彼等可選擇全部以現金方式或全部以新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取截至2011年12月31日止六個月期間之末期分派。提供進一步詳情的公佈將於2012年3月23日(星期五)刊發；而一份連同有關選擇表格的通函將於2012年3月28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2012年4月17日(星期二)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。

³ 暫停辦理轉讓登記手續旨在確定基金單位持有人於匯賢產業信託2012年週年大會的出席及投票權利。為符合資格出席上述的週年大會及於會上投票，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2012年5月17日(星期四)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

甘慶林
(主席及非執行董事)
徐英略
(行政總裁及執行董事)
關文輝(註明)
(投資總監及執行董事)
(於二零一一年八月五日辭任)
彭宣衛(註明)
(財務總監及執行董事)
(於二零一一年八月五日獲委任)
葉德銓
(非執行董事)
林惠璋
(非執行董事)
殷可
(非執行董事)
鄭海泉
(獨立非執行董事)
李焯芬
(獨立非執行董事)
蔡冠深
(獨立非執行董事)

管理人董事會審核委員會

鄭海泉(主席)
李焯芬
蔡冠深
葉德銓
殷可

管理人董事會披露委員會

徐英略(主席)
葉德銓
李焯芬

管理人董事會特定(融資)委員會

殷可(主席)
徐英略
蔡冠深

管理人公司秘書

富榮秘書服務有限公司

註明：關文輝先生已辭任管理人執行董事兼投資總監，自二零一一年八月五日起生效。管理人財務總監彭宣衛先生已獲委任為管理人執行董事，自二零一一年八月五日起生效。

公司資料

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

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

網站

www.huixianreit.com



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
網址: www.huixianreit.com