



**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



2014

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(經兩份日期分別為2013年5月24日及2014年5月16日之補充契約修訂)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」)。管理人於香港註冊成立,其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司,而 World Deluxe Enterprises Limited 的最終持有人分別為中信証券國際有限公司(佔40%)、長江實業(集團)有限公司(佔30%)及 ARA Asset Management Limited (佔30%)。







**HUI XIAN** REIT  
匯賢產業信託



## 目錄

2	財務摘要	92	分派表
3	主席報告	94	綜合財務狀況表
9	管理層討論與分析	96	綜合基金單位持有人應佔資產淨值 及非控股權益變動表
34	企業管治	97	綜合現金流量表
46	關連方交易	99	綜合財務報表附註
52	權益披露	145	財務資料摘要
55	董事資料	147	表現數表
60	集團要員資料	148	投資者日誌
61	估值報告	149	公司資料
88	受託人報告	151	詞彙表
89	獨立核數師報告書		
91	綜合全面收益表		

## 財務摘要

### 2014年1月1日至2014年12月31日止財政年度

	2014年1月1日至 12月31日	2013年1月1日至 12月31日	變幅
總收益(人民幣百萬元)	<b>2,795</b>	2,710	3.1%
物業收入淨額(人民幣百萬元)	<b>1,852</b>	1,764	5.0%
可供分派金額(人民幣百萬元)	<b>1,364</b>	1,262	8.0%
分派金額(人民幣百萬元)	<b>1,350</b>	1,262	6.9%
年度每基金單位分派總額 (人民幣元)	<b>0.2567</b> 分派比率：99%	0.2455 分派比率：100%	4.6%
每基金單位中期分派 (人民幣元)	0.1271 分派比率：100%	0.1203 分派比率：100%	5.7%
每基金單位末期分派 (人民幣元)	0.1296 分派比率：98%	0.1252 分派比率：100%	3.5%
分派收益率	<b>7.38%<sup>(1)</sup></b>	6.36% <sup>(2)</sup>	不適用

	於2014年12月31日	於2013年12月31日	變幅
資產總值(人民幣百萬元)	<b>42,228</b>	40,727	3.7%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	<b>28,564</b>	27,963	2.1%
每基金單位資產淨值(人民幣元)	<b>5.3919</b>	5.4144	-0.4%
債務對資產總值比率	<b>9.2%</b>	7.9%	不適用

附註：

(1) 按2014年12月31日匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)的收市價及2014年1月1日至2014年12月31日止期間的實際分派金額計算。

(2) 按2013年12月31日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。





甘慶林 主席

「展望二零一五年，我們將積極執行資產管理及提升策略，  
推動旗艦物業北京東方廣場的內部增長。」

「收購重慶大都會廣場象徵匯賢產業信託進入另一重要新里程，  
擴展業務版圖至北京及瀋陽以外的城市。在二零一五年，我們的使命  
是把該新收購物業整合於現有物業組合之中。憑藉北京東方廣場的  
優良往績，我們將有效運用累積的經驗及既有資源，充份發揮  
重慶大都會廣場與北京東方廣場之間的協同效益。」

本人欣然報告匯賢產業信託截至二零一四年十二月三十一日止財政年度(「報告期間」)的全年業績。報告期間的可供分派金額按年增加8.0%至人民幣十三億六千四百萬元。

每基金單位分派按年增加4.6%至人民幣0.2567元，按二零一四年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣3.48元計算，分派收益率為7.38%。

### 業績及分派

於報告期間，總收益按年上升3.1%至人民幣二十七億九千五百萬元。物業收入淨額按年上升5.0%至人民幣十八億五千二百萬元。資產總值按年增加3.7%至人民幣四百二十二億二千八百萬元。基金單位持有人應佔資產淨值按年增加2.1%至人民幣二百八十五億六千四百萬元。

可供分派金額延續以往升勢，按年增加8.0%至人民幣十三億六千四百萬元。年度分派金額為人民幣十三億五千萬元。

二零一四年下半年的分派比率為98%，而每基金單位末期分派為人民幣0.1296元。

連同每基金單位中期分派人民幣0.1271元(上半年的分派比率為100%)，年度每基金單位分派總額按年增加4.6%至人民幣0.2567元。全年分派比率計算為99%。

按二零一四年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣3.48元計算，分派收益率為7.38%。

### 公佈重大收購

於二零一四年十一月十日，匯賢產業信託公佈收購位於中國重慶解放碑中央商務區的標誌性綜合發展項目——大都會廣場。該項目的總建築面積約十六萬四千平方米，包括一個面積約九萬平方米的購物商場、一幢面積超過五萬四千平方米的甲級寫字樓，以及一個擁有三百五十三個車位的停車場。

有關收購已於二零一四年十一月二十八日舉行的基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准，預期於二零一五年三月初完成交易。

是項收購標誌著匯賢產業信託邁向另一新里程，不僅有助提升收益率，亦令匯賢產業信託的投資組合規模及價值顯著增長。於交易完成後，匯賢產業信託的投資將覆蓋中國三個主要城市，而旗下物業之面積將超過一百零三萬平方米。

### 離岸人民幣市場發展

近年，不論是人民幣國際化進程或香港人民幣離岸市場之發展均十分迅速，以人民幣計價的匯賢產業信託成功在港上市便是其中一環。

由二零一四年十一月十七日起，香港的認可機構為香港居民進行人民幣兌換時，每人每日人民幣二萬元的兌換上限不再適用。我們相信，取消每日兌換限額將方便香港零售投資者參與以人民幣計價的投資及交易，包括

匯賢產業信託在內。有關舉措加上新推出的「滬港通」，將進一步鞏固香港作為離岸人民幣業務中心的地位。我們深信，以上各項發展將有利匯賢產業信託的前景。

## 中國的營商環境

根據國家統計局公佈的數據，二零一四年中國國內生產總值按年上升7.4%至人民幣六十三萬六千五百億元，社會消費品零售總額較去年增加11.9%至人民幣二十六萬二千四百億元。北京市統計局資料顯示，北京的本地生產總值按年增長7.3%至人民幣二萬一千三百億元。

## 業務回顧

於二零一四年十二月三十一日，匯賢產業信託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發展項目（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。於二零一四年十二月三十一日，匯賢產業信託旗下物業的估值為人民幣三百七十六億元。

匯賢產業信託的零售及寫字樓業務均錄得穩健增長。服務式公寓的表現輕微下滑，而酒店業務則繼續面對不利的市場環境。

匯賢產業信託的物業組合總收益按年增加3.1%至人民幣二十七億九千五百萬元。物業收入淨額按年增加5.0%至人民幣十八億五千二百萬元。

物業收入淨額	2014年1月至12月 (人民幣百萬元)	2013年1月至12月 (人民幣百萬元)	變幅 (%)
零售	910	858	6.1%
寫字樓	770	681	13.0%
服務式公寓	62	63	-0.8%
酒店	110	162	-32.2%
總計	1,852	1,764	5.0%

## 零售物業組合

於二零一四年，北京城鎮居民的人均可支配收入按年增長8.9%，社會消費品零售總額則按年上升8.6%至人民幣九千一百億元。

中央政府持續實施的限制奢華消費政策，繼續對全國的奢侈品零售業帶來影響。與此同時，輕奢侈品品牌繼續在中國開設及擴張店舖，以吸引迅速擴大的中產階層。近年亦有不少新商場於北京相繼開業。

東方廣場東方新天地位於北京熱門購物及旅遊景點王府井區的核心地段。商場面積達十三萬平方米，提供多元化產品及各式美饌，網羅迎合大眾市場的產品及高級品牌，深受零售商及消費者歡迎。東方新天地的租賃需求持續殷切，於報告期間錄得的出租率及租金均維持於高水平。

匯賢產業信託零售物業組合的物業收入淨額按年增加6.1%至人民幣九億一千萬元。平均現收月租按年上升5.7%至每平方米人民幣一千零九十四元，租金調升率為7.7%，而平均出租率為98.2%。

#### 寫字樓物業組合

北京乃全球第二大經濟體的首都，是大型跨國企業及本地公司設置辦事處的首選地點。於二零一四年，優質寫字樓的需求持續穩健。

東方廣場東方經貿城由八幢大樓組成，提供超過三十萬零九千平方米的甲級寫字樓樓面。由於市場的租賃需求持續，東方經貿城的出租率及租金收入均較去年同期錄得增長。

匯賢產業信託寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣七億七千萬元，較二零一三年增加13.0%。平均現收月租按年增加9.4%至每平方米人民幣二百五十五元。平均成交月租按年上升12.0%至每平方米人民幣二百八十六元。租金調升率為16.2%，而平均出租率為96.2%。

#### 服務式公寓物業組合

於報告期間，位於北京優越地段的豪華服務式公寓之租務需求保持穩定。

東方廣場東方豪庭公寓位於北京市中心，交通便利。物業由兩幢公寓組成，合共提供逾六百個配備齊全的公寓單位。於報告期間，平均出租率由去年的82.3%增加至87.8%。然而，物業收入淨額為人民幣六千二百萬元，按年微跌0.8%，主要是歸因於經營成本上漲。

#### 酒店物業組合

於二零一四年，中央政府持續實施限制奢華消費的政策，繼續為中國酒店業帶來挑戰。企業的宴請款待、商務會議及官方活動因而紛紛取消或縮減規模，為房價及入住率帶來下行壓力。預期有關限制奢華消費政策於中短期內不會改變。

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩家五星級酒店：東方廣場的北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。於報告期間，物業收入淨額按年下跌32.2%至人民幣一億一千萬元。



於二零一四年，北京的商務活動、會議及展覽業市場開始呈現溫和回穩的跡象。北京東方君悅大酒店的平均入住率從去年的54.3%輕微回升至55.9%。然而，平均每晚房價尚未回復，按年下降9.1%至人民幣一千五百八十七元。平均可出租客房收入按年減少6.4%至人民幣八百八十七元。

由於房間供應充裕及需求疲弱，瀋陽的高級酒店在二零一四年依然競爭激烈。於報告期間，瀋陽麗都索菲特酒店的平均每晚房價按年下降21.5%至人民幣五百三十四元。平均可出租客房收入按年減少32.1%至人民幣一百九十二元。平均入住率則為35.9%。

### 資產提升

匯賢產業信託持續進行資產提升工程，藉以進一步提高旗下資產質素及增加物業收入。於報告期間，我們繼續為東方廣場的東方新天地及東方經貿城，以及兩家酒店進行資產提升計劃。

我們深明為租戶、顧客及酒店客人提供健康舒適環境的重要性。為應對北京空氣質素問題，東方廣場已在商場、寫字樓、服務式公寓及北京東方君悅大酒店安裝了PM2.5空氣淨化系統。

### 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。於二零一四年十二月三十一日，銀行結餘及持有現金合共人民幣四十七億九千五百萬元，總債務為人民幣三十八億六千七百萬元。債務對資產總值比率為9.2%。憑藉匯賢產業信託的財務實力與靈活性，定可適時把握市場機遇。

### 展望

展望二零一五年，我們將積極執行資產管理及提升策略，推動旗艦物業北京東方廣場的內部增長。我們對已選定的中國城市之零售及寫字樓市場前景充滿信心；而酒店業亦已呈現回穩跡象。

收購重慶大都會廣場象徵匯賢產業信託進入另一重要新里程，擴展業務版圖至北京及瀋陽以外的城市。在二零一五年，我們的使命是把該新收購物業整合於現有物業組合之中。憑藉北京東方廣場的優良往績，我們將有效運用累積的經驗及既有資源，充份發揮重慶大都會廣場與北京東方廣場之間的協同效益。此外，同時擁有兩個位於中國主要城市的地標性商業項目將有助提升物業之吸引力及招租時的議價能力。

我們將繼續積極尋求可提升收益率的投資機遇，從而擴大現有投資組合，以提供長期且吸引的現金流，並為基金單位持有人帶來裨益。

我們計劃將大都會廣場重新命名為「大都會東方廣場」。匯賢產業信託之長遠發展計劃乃充份利用北京東方廣場廣受認同的品牌效應，於中國不同城市以「東方廣場」品牌打造大型綜合物業組合。而此項收購將成為匯賢產業信託實踐這長遠目標的第一步。更重要的是，我們深信透過把「東方廣場」品牌拓展至北京以外地區，將為匯賢產業信託締造更多發展良機，可望帶來更璀璨前景。

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，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，二零一五年二月二十七日

### 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合營企業，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	• 兩家酒店： ➢ 東方廣場北京東方君悅大酒店 ➢ 瀋陽麗都索菲特酒店	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

根據北京市統計局資料顯示，於2014年，北京的本地生產總值按年上升7.3%至人民幣21,300億元。北京城鎮居民的人均可支配收入按年增長8.9%至人民幣43,910元，而社會消費品零售總額則按年上升8.6%至人民幣9,100億元。

中央政府限制奢華消費的政策持續，繼續對中國奢侈品銷售及高消費餐飲造成影響。國內中產階層迅速冒起，隨著他們的可支配收入增加，零售業務擁有龐大的發展潛力，尤其是輕奢侈品及大眾化市場。此外，中央政府致力進一步刺激本地消費，目標是維持經濟可持續性增長。各種發展均為國際及本地零售商帶來商機，帶動市場對優質地段零售空間的需求。

匯賢產業信託的零售物業組合包括位於北京心臟地帶，面積達130,000平方米的購物商場——東方廣場東方新天地。於報告期間，零售物業組合的物業收入淨額按年增長6.1%至人民幣9.10億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的49.1%。

東方新天地位處的王府井區乃北京最受歡迎的購物及旅遊區之一。東方新天地以位置優越、人流暢旺及優質物業管理見稱，於2014年的租務需求持續殷切。租金收入繼續錄得增長，出租率亦保持於高水平。平均現收月租按年上升5.7%至每平方米人民幣1,094元，租金調升率為7.7%，而平均出租率為98.2%。





為緊貼瞬息萬變的零售市場及客戶需求，東方新天地定期為租戶組合注入新元素，並不斷改善商場環境。於2014年，多間新店包括 Armani Collezioni、Daniel Hechter、Bree、7 for all mankind、Sly、Sephora 及 Frank Provost 相繼於東方新天地開業。部份現有租戶亦優化及擴大店舖，如歐米茄 (Omega) 及 Coach 等。當中歐

米茄更將店舖擴大至兩層，成為全球最大的歐米茄旗艦專門店。此外，商場第5區的翻新工程經已完成，並於2014年底以全新面貌示人。

東方新天地於2014亞洲零售博覽會榮獲「中國日報亞太獎」。

總收益	人民幣11.17億元，按年+3.9%
物業收入淨額	人民幣9.10億元，按年+6.1%
平均出租率	98.2%
平均現收月租	每平方米人民幣1,094元，按年+5.7%
平均成交月租	每平方米人民幣1,420元，按年-5.5%



「為緊貼瞬息萬變的零售市場及客戶需求，東方新天地定期為租戶組合注入新元素，並不斷改善商場環境。」







# 寫字樓 物業組合

## 東方廣場東方經貿城

東方經貿城由八座樓宇組成，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。





「由於東方經貿城位處優越地段，加上其優質的物業管理服務，吸引了多家知名跨國企業及本地公司進駐。」



## (2) 寫字樓物業組合

於2014年，北京優質寫字樓的需求強勁，而供應則依然有限。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合為東方廣場東方經貿城，由八幢大樓組成，提供超過309,000平方米的甲級寫字樓樓面。寫字樓物業組合的物業收入淨額按年上升13.0%至人民幣7.70億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的41.6%。

由於東方經貿城位處優越地段，加上其優質的物業管理服務，吸引了多家知名跨國企業及本地公司進駐。該等租戶來自各行各業，包括金融

與銀行、會計、專業服務、科技、能源、醫療、消費品、教育及政府相關機構等。

於報告期間，東方經貿城的租賃表現令人鼓舞，平均現收月租按年上升9.4%至每平方米人民幣255元。平均成交月租按年增長12.0%至每平方米人民幣286元。租金調升率為16.2%。平均出租率由去年的93.5%增加至96.2%。

其中六幢寫字樓的資產提升工程已於2014年竣工，其大堂、公共空間及升降機的有關工程經已完成。此外，所有寫字樓大樓亦已加裝了PM2.5空氣淨化系統。



總收益	人民幣10.26億元，按年+11.3%
物業收入淨額	人民幣7.70億元，按年+13.0%
平均出租率	96.2%
平均現收月租	每平方米人民幣255元，按年+9.4%
平均成交月租	每平方米人民幣286元，按年+12.0%







# 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個不同戶型、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，如管家及禮賓服務、北京東方君悅大酒店內的綠洲俱樂部設施，包括室內游泳池及健身中心。





**(3) 服務式公寓物業組合**

於報告期間，位於北京優越地段的豪華服務式公寓之租務需求保持穩定，而供應仍然有限。隨著跨國企業收緊員工房屋津貼，加上北京空氣質素令人關注，部分業主遂提供租金優惠及折扣以吸引新租客。

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括由兩幢公寓大樓組成的東方廣場東方豪庭公寓，提供超過600個不同戶型、配備齊全的服務式單位。

東方豪庭公寓平均出租率由2013年的82.3%增至87.8%。於報告期間，服務式公寓物業組合之物業收入淨額按年輕微下跌0.8%至人民幣6,200萬元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的3.4%。

與東方廣場內其他建築物一樣，東方豪庭公寓亦已安裝PM2.5空氣淨化系統。

東方豪庭公寓榮獲《城市週報》頒發「2014中國之家 — 最佳綜合大獎」。

「東方豪庭公寓榮獲  
《城市週報》頒發  
『2014中國之家 —  
最佳綜合大獎』。」





總收益	人民幣1.31億元，按年+1.8%
物業收入淨額	人民幣6,200萬元，按年-0.8%
平均出租率	87.8%







北京東方君悅大酒店



# 酒店物業 組合

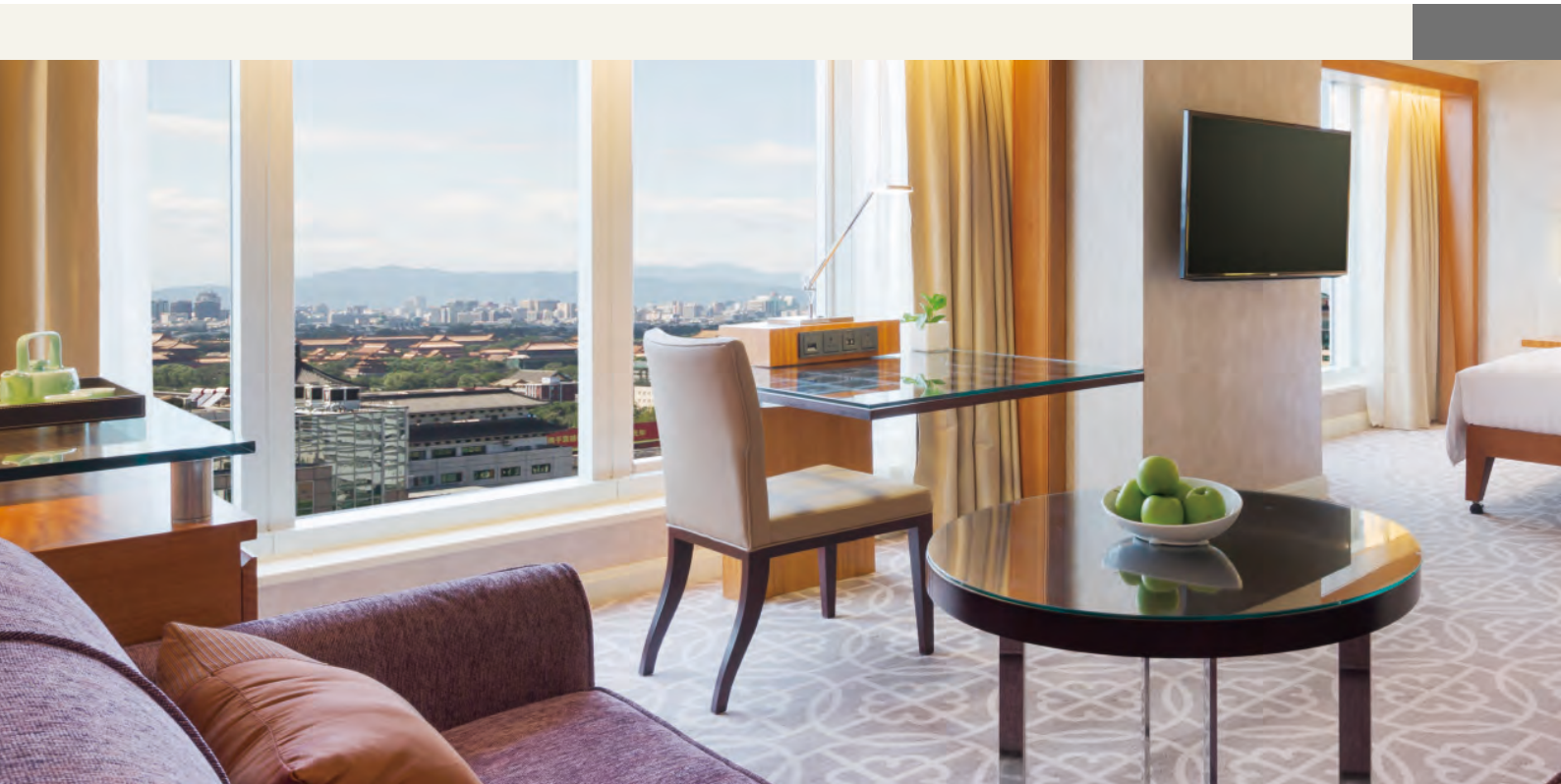
北京東方君悅大酒店  
瀋陽麗都索菲特酒店

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

由於限制奢華消費的政策持續實施，企業及官方舉辦活動和宴請的次數及規模均受影響，中國酒店業於2014年仍面對嚴峻挑戰。酒店同業間的房價競爭十分激烈，當中尤以高級酒店為甚。

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。兩家酒店的物業收入淨額合共人民幣1.10億元，按年下降32.2%。於2014年，酒店物業組合佔匯賢產業信託總物業收入淨額的5.9%。

#### 北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局資料顯示，2014年造訪北京的外國旅客人數按年下跌5.0%至427萬人次，部份原因乃受整體經濟放緩及空氣質素問題所影響。

北京東方君悅大酒店的商務會議及展覽業務於2014年開始呈復甦跡象，中型規模的活動數目有所增加。於報告期間，在酒店舉行的會議與活動約有1,430項，當中包括銀行與金融業會議、產品發佈、高層次研討會及有國家領導人與名



「北京東方君悅大酒店的客房經資產提升，房間採用了全新設計及升級設施，深受住客歡迎。」

人出席的活動。平均入住率由去年的54.3%輕微上升至55.9%。企業在差旅預算方面仍持審慎及保守態度。平均每晚房價按年下調9.1%至人民幣1,587元。平均可出租客房收入按年減少6.4%至人民幣887元。

約600間酒店客房的資產提升工程經已完成，房間採用了全新設計及升級設施，深受住客歡迎。此外，酒店亦已安裝PM2.5空氣淨化系統。

#### 瀋陽麗都索菲特酒店

於2014年，瀋陽酒店業的經營環境依然困難。中央政府限制奢華消費的政策持續，加上多家高級酒店在2013年第12屆全運會開幕前啟用令客房供應急升，連同疲弱的市場需求，為房價及利潤造成巨大壓力。

酒店平均每晚房價按年下跌21.5%至人民幣534元。平均可出租客房收入按年下降32.1%至人民幣192元，2014年的平均入住率為35.9%。

為應對不利的市場狀況，酒店繼續透過減省成本及提升效率措施以精簡運作，務求改善財務表現。



總收益	人民幣5.21億元，按年-10.9%
物業收入淨額	人民幣1.10億元，按年-32.2%
<i>北京東方君悅大酒店</i>	
• 平均入住率	• 55.9%
• 平均每晚房價	• 人民幣1,587元，按年-9.1%
• 平均可出租客房收入	• 人民幣887元，按年-6.4%
<i>瀋陽麗都索菲特酒店</i>	
• 平均入住率	• 35.9%
• 平均每晚房價	• 人民幣534元，按年-21.5%
• 平均可出租客房收入	• 人民幣192元，按年-32.1%

## 投資回顧

匯賢產業信託於2014年11月公佈收購位於中國重慶的綜合發展項目大都會廣場，有關項目的應佔價值為人民幣39.1億元。該項收購已於2014年11月28日舉行的基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。收購代價將以新造銀行借貸及現有現金支付。

大都會廣場位於重慶解放碑核心地段。該區乃重慶的商務、旅遊及購物中心。項目的總建築面積約164,000平方米，包括一個面積約90,000平方米的購物商場、一幢面積逾54,000平方米的甲級寫字樓，以及一個擁有353個車位的停車場。

重慶為四個直接向中央政府匯報的直轄市之一，面積近83,000平方公里。該市人口超過3,300萬，並正持續增長。重慶亦是中國本地增長最快的經濟體系之一。於2014年，重慶的本地生產總值達人民幣14,300億元，按年上升10.9%，較全國的國內生產總值增長7.4%為高。城鎮居民的可支配收入及零售額分別按年增長9.1%及13.0%。

此項首次進行的大型收購不單擴大匯賢產業信託資產組合的地理版圖，亦令投資組合的價值及規模顯著增長。匯賢產業信託旗下的物業面積將由865,805平方米增加約19%至超過1,030,000平方米。

管理人的長遠目標是充份利用北京東方廣場廣受認同的品牌效應，於中國不同城市以「東方廣場」品牌打造一個大型綜合物業組合，而收購大都會廣場乃匯賢產業信託邁向此長遠目標的第一步。管理人計劃將該項目重新命名為「大都會東方廣場」，並把其定位為另一個「東方廣場」。





遠東百貨

遠東百貨

冬虫夏草  
现在开始含着吃

大都會廣場  
metropolitan pl

御峰  
全新城市联邦建筑  
全景视野 顶级高层精彩发售  
单价1215-2421元/㎡ 面积175-106㎡  
高层均价27500-29900元/㎡  
和黄地产呈献 6262 8822  
西岸区·板南线·江苏体育场馆



# 大都會廣場

大都會廣場坐落於重慶解放碑中央商務區，為一項具標誌性的多用途綜合商業項目。該項目包括一個面積約9萬平方米的購物商場、一幢面積超過5萬4千平方米的甲級寫字樓，以及一個擁有353個車位的停車場。

主席甘慶林先生表示：「我們計劃將大都會廣場重新命名為『大都會東方廣場』。匯賢產業信託之長遠發展計劃乃充份利用北京東方廣場廣受認同的品牌效應，於中國不同城市以『東方廣場』品牌打造大型綜合物業組合。」



## 財務回顧

### 物業收入淨額

截至2014年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣18.52億元。

### 分派

#### 分派金額

匯賢產業信託將就2014年7月1日至2014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6.87億元（「2014年末期分派」）。2014年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2014年7月1日至2014年12月31日期間的98%可供分派收入總額，並將以人民幣派付。於2014年9月25日，匯賢產業信託已就2014年1月1日至2014年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣6.63億元（「2014年中期分派」）。匯賢產業信託將就截至2014年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣13.50億元。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣2.79億元（2013年：人民幣2.63億元）。

#### 每基金單位分派

按於2014年12月31日已發行基金單位數目計算，2014年7月1日至2014年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.1296元。加上每基金單位中期分派人民幣0.1271元，匯賢產業信託於截至2014年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.2567元。按2014年12月31日基金單位的收市價人民幣3.48元計算，分派收益率為7.38%。

#### 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2014年末期分派的記錄日期將為2015年3月18日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2015年3月16日（星期一）至2015年3月18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2015年5月13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香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的認可後將提呈予基金單位持有人，據此，合資格的基金單位持有人有權以基金單位代替現金分派。合資格基金單位持有人可以選擇以現金形式、或收取匯賢產業信託新基金單位作為分派（不予配發任何零碎基金單位）、或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。

為符合享有2014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2015年3月13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2014年5月，匯賢投資提取由恒生銀行有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司提供的8億港元三年期新無抵押貸款。該筆融資將用於償還匯賢控股有限公司（「匯賢控股」）的未償還貸款及應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需要。



於2014年12月，滙賢投資將東亞銀行有限公司所提供2億港元有期無抵押貸款的到期日延長一年。該筆融資將撥作滙賢產業信託集團一般營運資金之用。

於2014年12月，滙賢投資同意並接受由中國銀行(香港)有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、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、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的50億港元三年期新無抵押貸款。該筆融資將用於應付滙賢產業信託集團的一般企業資金需求。於報告期末，滙賢投資並無根據2014年12月信貸融資提取未償還貸款。

於2014年12月，滙賢投資同意並接受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12億港元三年期新無抵押貸款，並於2015年1月全數提取該筆融資，以償還2011年12月由上述相同放貸人提供的信貸融資。

滙賢投資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於2014年5月悉數償還(2013年12月31日：零)。該循環信貸融資安排已於2014年10月屆滿。

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。

於2014年12月31日，滙賢產業信託的負債總額為人民幣38.67億元(2013年12月31日：人民幣32.17億元)。按滙賢產業信託於2014年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣285.64億元(2013年12月31日：人民幣279.63億元)計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率為13.5%(2013年12月31日：11.5%)。同時，於2014年12月31日的債務對資產總值比率為9.2%(2013年12月31日：7.9%)。

#### 銀行結餘及資產狀況

於2014年12月31日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣47.95億元(2013年12月31日：人民幣37.40億元)，主要以人民幣列值。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

根據《房地產投資信託基金守則》的規定，美國評值有限公司(「美國評值」)連續三年就滙賢產業信託的房地產進行估值後已退任主要估值師一職。萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)獲委任為滙賢產業信託的主要估值師，並為其於2014年12月31日的物業組合進行估值。

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家可提供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。

據萊坊進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於2014年12月31日的估值為人民幣307.60億元(2013年12月31日：人民幣300.80億元)，較2013年12月31日的估值增加2.3%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2014年12月31日的物業總值為人民幣363.66億元，相比於2013年12月31日則為人民幣358.65億元。

匯賢產業信託亦間接持有瀋陽麗都索菲特酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽麗都索菲特酒店聳立於著名的青年大街，樓高30層，建築面積為78,746平方米，位處瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶。

按萊坊進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2014年12月31日的估值為人民幣9.30億元(2013年12月31日：人民幣9.70億元)。該酒店於2014年12月31日的物業總值為人民幣9.03億元(2013年12月31日：人民幣9.70億元)。

#### 基金單位持有人應佔資產淨值

於2014年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣285.64億元(2013年12月31日：人民幣279.63億元)，每基金單位則為人民幣5.3919元，較2014年12月31日基金單位收市價人民幣3.48元溢價54.9%(2013年12月31日：每基金單位人民幣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%)。

#### 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本集團信貸融資提供擔保。

#### 承擔

於2014年12月31日，除就收購大都會廣場及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2014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510名僱員，其中約480名僱員履行酒店營運職能及服務，而約30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2014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300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2014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
北京匯賢企業管理有限公司	物業管理	37,865	8.7%
北京弘高建築裝飾設計工程有限公司	裝修及維修	17,007	3.9%
北京清水百工人力資源管理諮詢服務有限公司	綜合服務	16,565	3.8%
中國凱悅有限公司	管理服務	15,809	3.6%
北京海潤宇恒商貿中心	裝修及維修	13,912	3.2%
		101,158	23.2%

### 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
北京亞中聯合房地產經紀有限公司	租務	1,297	5.1%
北京中原房地產經紀有限公司	租務	955	3.7%
華仕兄弟(北京)房地產經紀有限公司	租務	510	2.0%
北京安居嘉泰諮詢服務有限公司	租務	362	1.4%
第一太平戴維斯物業顧問(北京)	租務	296	1.2%
		3,420	13.4%

## 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2014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）、黎慧妍女士（管理人之財務總監）、程嵩先生（管理人之副投資總監）及鄧曉彤女士（管理人之企業金融及企業發展經理）為管理人之負責人員。

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，受託人主要負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產及代彼等持有信託資產。

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之利益進行專業管理。

信託契約已根據於2013年5月7日及2014年5月5日舉行的兩次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為2013年4月12日及2014年3月31日之公告，以及日期為2013年4月12日及2014年3月31日之通函。



## 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2014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2014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(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2014年曾舉行五次董事會會議，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	5/5
<b>執行董事</b>	
蔣領峰先生(行政總裁)	5/5
李智健先生	5/5
<b>非執行董事</b>	
葉德銓先生	5/5
林惠璋先生	5/5
殷可先生	3/5*
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭海泉先生	5/5
李焯芬教授	5/5
蔡冠深博士	3/5
<b>殷可先生之替任董事</b>	
彭宣衛先生	2/2*

\* 殷先生出席五次會議其中三次會議，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，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2014年12月31日止年度，已進行五次內部審核審閱。內部審核計劃的成果及內部審核的審閱的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)中委任為管理人審核委員會。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方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2014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2013年12月31日止年度的全年業績、截至2014年6月30日止六個月的中期業績、關連方交易及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	2/2
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告的相關事宜。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、關連方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2014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	2/2
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2014年，特定(融資)委員會並未召開任何會議。

### 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。儘管理人所知，於2014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、其附屬公司及聯繫公司(「長實集團」)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) 中信證券國際、其控股公司及彼等各自附屬公司(「中信證券集團」)的主要業務包括證券交易、包銷與保薦、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證券集團的業務範疇不同，概不保證匯賢產業信託、管理人與中信證券集團不存有利益衝突。尤其是，倘若匯賢產業信託與中信證券集團進行交易，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。殷可先生為中信證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方交易按符合《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2014年12月31日止年度，共舉行三次大會，包括一次週年大會及兩次特別大會，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	3/3
<b>執行董事</b>	
蔣領峰先生(行政總裁)	3/3
李智健先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
葉德銓先生	3/3
林惠璋先生	0/3
殷可先生	1/3*
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭海泉先生	3/3
李焯芬教授	3/3
蔡冠深博士	2/3
<b>殷可先生之替任董事</b>	
彭宣衛先生	2/3*

\* 三次會議中其中一次由殷先生出席，而另外兩次會議則由其替任董事彭先生出席。

匯賢產業信託亦設有網站(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。

## 滙報及透明度

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。有關公告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2014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89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2014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已發行基金單位百分比)；(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主要估值師。

### 董事資料變動

有關管理人董事的最新資料載於本年報第55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2014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2014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閱。

### 已發行之新基金單位

於截至2014年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共34,168,123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2013年7月1日至2013年12月31日期間的末期分派及2014年1月1日至2014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98,897,890個新基金單位。

### 基金單位之回購、出售或贖回

於2014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回購、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2014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。

## 關連方交易

### 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及其後，就涉及匯賢產業信託的若干關連方交易授出豁免（「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、2013年5月7日、2014年5月5日及2014年11月28日之公告中披露。

經基金單位持有人批准後，證監會於2014年11月28日就匯賢產業信託集團與滙豐銀行關連人士集團之間的若干租賃及許用交易、銀行及金融服務交易及企業融資交易授出新豁免，惟須遵守管理人就匯賢產業信託所刊發日期為2014年11月28日之公告所披露之條款及條件。

於截至2014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。

### 關連方交易

下文載列於截至2014年12月31日止年度所訂立之關連方交易（根據證監會授出之豁免豁免披露及／或未有包括的交易除外）之資料概要。

### 關連方交易 — 收入

下表呈列截至2014年12月31日止年度匯賢產業信託獲取收入的關連方交易的資料：

關連方名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連方 交易的性質	截至2014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	3,940
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	697
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	1,580
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	719

關連方名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連方 交易的性質	截至2014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	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	1,641
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	1,922
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	17,031
長江實業(集團)有限公司 北京辦事處	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	84
長實(中國)投資有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	35
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 <sup>4</sup>	租賃及許用交易	1,538
北京尚乘財策諮詢有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>3</sup>	租賃及許用交易	420
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	341
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	55
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	25,855
中銀集團人壽保險有限公司 北京辦事處	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	155
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司 北京分公司	重大持有人的控權實體之 附屬公司 <sup>2</sup>	租賃及許用交易	518
東方海外物流(中國)有限公司 北京分公司	重大持有人的控權實體之 附屬公司 <sup>2</sup>	租賃及許用交易	398



## 關連方交易

關連方名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連方 交易的性質	截至2014年 12月31日止 年度的收入 人民幣千元
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	47,789
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	23,577
<b>總計</b>			<b>128,295</b>

附註：

- 1 重大持有人為Hui Xian Cayman。
- 2 關涉的關連人士為 Hui Xian Cayman之控權實體之附屬公司。
- 3 自2014年10月9日起，此公司不再為匯賢產業信託重大基金單位持有人Hui Xian Cayman之有聯繫公司。
- 4 自2014年4月30日起，為匯賢產業信託之重大持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。

「有聯繫公司」、「控權實體」、「控股公司」及「重大持有人」詞彙具有其按《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。

## 關連方交易 — 開支

下表呈列於截至2014年12月31日止年度匯賢產業信託須付開支的關連方交易的資料：

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方 交易的性質	截至2014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	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理費	8,711
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 <sup>1</sup>	物業管理費	11,867
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 <sup>1</sup>	互聯網服務費	336
長江實業(集團)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	互聯網服務費	2
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	7
屈臣氏酒窖(上海)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	2
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	宣傳開支	158
廣州屈臣氏食品飲料有限公司 北京飲料分公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	433
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	355
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	餐飲服務	59
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	酒店服務	37

關連方交易

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方 交易的性質	截至2014年 12月31日 止年度的開支 人民幣千元
九龍酒店	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	酒店服務	7
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	435
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 <sup>1</sup>	保險開支	1,523
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	16,136
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 <sup>2</sup>	貸款利息開支	6,609
滙賢控股有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	貸款利息開支	1,586
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	物業管理費	37,865
<b>總計</b>			<b>86,128</b>

附註：

1 重大持有人為Hui Xian Cayman。

2 自2014年4月30日起，為匯賢產業信託之重大持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。



### 獨立非執行董事及審核委員會之確認

獨立非執行董事及審核委員會確認，彼等已審閱於截至2014年12月31日止年度進行之所有相關關連方交易的條款，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(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46至第50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方交易。因此，上文並無披露該等服務。於截至2014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3,732,000元及人民幣150,159,000元。受託人及管理人截至2014年12月31日止年度提供服務的詳情分別載於本年報第99至第100頁之綜合財務報表附註1(b)及1(c)。於截至2014年12月31日止年度，應付前任主要估值師美國評值有限公司之估值費用為人民幣16,000元，應付現任主要估值師萊坊測計師行有限公司之估值費用及盡職審查之技術費用分別為人民幣330,000元及人民幣151,000元。

## 權益披露

### 關連人士的權益

根據於2014年12月31日給予管理人之資料，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2014年12月31日		於2014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>	1,500,000,000	28.31%	1,500,000,000
長江實業(集團)有限公司的附屬公司 <sup>3</sup>	649,787,751	12.27%	615,421,096
和記黃埔有限公司的附屬公司 <sup>4</sup>	299,784,620	5.66%	288,501,974
中國銀行股份有限公司的附屬公司 <sup>5</sup>	12,627,000	0.24%	250,165,000
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 <sup>6</sup>	569,156,000	10.74%	489,057,000
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 <sup>7</sup>	118,500,000	2.24%	118,500,000
香港上海滙豐銀行有限公司 <sup>8</sup>	30,248,209	0.57%	不適用
中信証券國際有限公司的附屬公司 <sup>9</sup>	6,000,000	0.11%	4,000,000
ARA Asset Management Limited的附屬公司 <sup>10</sup>	9,804,889	0.19%	8,304,889

附註：

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

- 按照於2014年12月31日已發行的基金單位總數5,297,591,509個計算。
- 於2014年12月31日，Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」)為滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)的全資附屬公司，根據《房地產投資信託基金守則》為重大持有人。滙賢控股自2014年5月不再持有匯賢產業信託任何基金單位，惟請參閱下文3(i)段有關其於《證券及期貨條例》項下的視作權益。
- 該附屬公司即Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」)，自2014年4月成為匯賢產業信託之重大持有人(2014年12月31日：持有556,742,864個基金單位及於2014年6月30日：持有535,789,379個基金單位)、Wisdom Ally Limited (「Wisdom Ally」)(2014年12月31日：持有82,468,924個基金單位及於2014年6月30日：持有70,897,335個基金單位)及Wealth Finder Limited (「Wealth Finder」)(2014年12月31日：持有10,575,963個基金單位及於2014年6月30日：持有8,734,382個基金單位)，全部均為長江實業(集團)有限公司(「長實」)的間接全資附屬公司，且各自均為滙賢控股及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2014年12月31日獲得的資料：

- 由於滙賢控股有權於Hui Xian Cayman股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，而Noblecrown則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，故滙賢控股被當作於Hui Xian Cayman持有的基金單位中擁有權益，而Noblecrown則被當作於滙賢控股持有的基金單位中擁有權益；
- 長實及長實透過其擁有Noblecrown股本中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)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及和記黃埔有限公司(「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4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各自亦被當作於長實擁有權益的同樣基金單位中擁有權益。
4. 該附屬公司即Heathcliff Developments Limited，為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。
  5. 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。
  6. Po Lian Enterprises Limited及中國人壽保險(海外)股份有限公司均為中國人壽保險(集團)公司的全資附屬公司，於2014年12月31日，按照《房地產投資信託基金守則》被視為重大持有人，且各自均為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。
  7. 該附屬公司即Far Gain Investment Limited，為滙賢控股的控權實體。
  8. 香港上海滙豐銀行有限公司為自2014年4月30日起成為滙賢產業信託之重大持有人之Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
  9. 該附屬公司即CSI REITs Investment Management Company Limited，為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，為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。



#### 管理人權益

於2014年12月31日，管理人持有匯賢產業信託的14,847,021個基金單位（2014年6月30日：10,895,826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2014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》為匯賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	於2014年12月31日 所持基金單位數量	於2014年6月30日 所持基金單位數量
甘慶林	799,760 <sup>1</sup>	673,424 <sup>1</sup>
葉德銓	400,000 <sup>2</sup>	400,000 <sup>2</sup>
蔣領峰	59,242 <sup>3</sup>	57,013 <sup>3</sup>
班唐慧慈	112,856 <sup>4</sup>	108,609 <sup>4</sup>
許統強	不適用 <sup>5</sup>	54,000 <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，此乃由甘先生自願披露。
2. 該等基金單位由管理人之非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. 該等基金單位於2014年6月30日由許統強先生作為實益擁有人所擁有。許先生於2014年12月15日辭任管理人之營運總監。

除上文披露者外，管理人並無知悉匯賢產業信託的任何關連人士於2014年12月31日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

**甘慶林**，68歲，為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)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及於2013年3月起出任執行委員會委員，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。

甘先生廣泛的內地經驗伸延至他為長江基建集團有限公司(「長江基建集團」)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)。彼亦為Australian Gas Networks Limited(前稱為Envestra Limited，其股份於2014年10月17日除牌)之董事。甘先生加入長實集團前，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**，48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。他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**，52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月在香港聯交所上市起至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)有限公司集團(「長實集團」)，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。

李先生在會計、酒店管理及物業發展方面累積超過29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**，62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。此外，葉先生曾擔任Suntec REIT(於新加坡上市)管理人 ARA Trust Management (Suntec) Limited 之董事(已於2014年4月17日辭任)。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

**林惠璋**，58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(於香港及新加坡上市)之管理人)、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託(於新加坡上市)之管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託(於香港上市)之管理人)以及ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited(凱詩物流信託(於新加坡上市)之管理人)的非執行董事。林先生亦為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(於新加坡上市)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董事。林先生亦為新加坡中華總商會財務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2011年度傑出總裁獎 (the Outstanding CEO of the Year 2011)。此外，林先生與ARA董事亦獲頒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**，51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。他為中信証券國際有限公司之行政總裁、執行董事兼董事長，亦為中信証券股份有限公司(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(前稱為中國中信股份有限公司及中國中信有限公司)的非執行董事。殷先生的職業生涯始於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**，55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。

彭先生為中信信託有限責任公司香港附屬公司中信信惠國際資本有限公司的副行政總裁兼執行董事，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証券國際有限公司(「中信証券」)集團、長江實業(集團)有限公司集團及ARA Asset Management Limited集團擁有。彼曾由中信証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地產行業經驗。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証券(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，他透過參與管理及向兩家上市閉端式投資公司提供顧問服務而轉職至資產管理範疇。於2002年至2006年期間，彼出任一間上市投資公司的執行董事，並於2005年至2006年間獲委任為董事會主席。於2011年加入中信証券前，彼為一家族辦公室基金經理。

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**，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。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、永泰地產有限公司及和記黃埔有限公司(該等公司股份於香港聯合交易所有限公司上市)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。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。

鄭先生曾任「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、現任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，其亦曾任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**，69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先後獲頒銀紫荊星章及金紫荊星章。

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**，57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及香港韓國商會創會會長。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及金紫荊星章。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、於2013年獲越南國立河內大學頒授榮譽博士學位，以及於2014年7月獲英國德蒙福特大學 (De Montfort University) 頒授榮譽工商管理博士學位。



## 集團要員資料

**班唐慧慈**為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)的副行政總裁。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，亦為北京東方廣場有限公司財務總監。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25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。

**程嵩**為管理人的副投資總監及負責人員。於加盟管理人之前，程先生曾任職於長江生命科技集團有限公司及長江基建集團有限公司。程先生擁有超過30年的銀行、金融及併購經驗，並擁有管理學碩士學位。

**鄧曉彤**為管理人的企業金融及企業發展經理及負責人員。鄧女士於投資者關係、企業金融及市場傳訊方面累積超過14年經驗，涵蓋金融、地產、展覽和會議及汽車業務。她持有市場學碩士學位。

**方姿霖**為管理人的合規經理，亦為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17年經驗。方女士於1997年取得香港的律師資格。

**謝俊偉**為管理人的內部核數經理，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23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。



敬啟者：

參考編號：CV/CL/JF/VC/kl/14083(10-14)

### 位於中華人民共和國北京市東城區的東方廣場各部分的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述標題物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2014年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

### 估值基準

吾等的估值乃吾等對該物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估算價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由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。評估該物業的市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

## 估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入資本化法，並以直接比較法互相核證。

收入資本化法乃參考物業產生之利益（通常指有關收入及復歸的一般現金利益），並將該等利益轉換為現值作評估方法。該方法的前提是投資者會以一項投資的收入能力作價值計量之用。在所有條件皆為均等的情况下，基本前提是收入愈高，價值愈高。一項物業的收入一般屬於年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉為以市值表示稱為資本化過程，即透過將估計收入除以合適的收益率或將估計收入乘以概約因數，將估計預期年度收入計算成市值。

吾等已對第1至3號及第5號物業進行估值，方法是將該物業於2049年4月21日屆滿前的土地使用權年期內所產生的租金收入淨額資本化。

直接比較法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將該物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整該物業與可資比較交易之間的差異。

就第4號物業的酒店部分而言，吾等根據持續經營的基準評估物業權益，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

## 業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定送交予吾等的副本上有任何未有顯示的修訂。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。

吾等的報告並無計及物業權益的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

## 資料來源

在吾等的估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、物業鑑證、佔用詳情、土地面積及建築面積等事宜提供予吾等的意見。隨附估值報告



所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的資料而計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言有重大影響之資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

### 視察及測量

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務設施進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意。再者，吾等未能進行實地量度以核實該等物業的土地面積及建築面積，吾等假定獲提供的文件副本所載的面積均為正確。

### 貨幣

除另有說明者外，所有款額均以人民幣列值。

### 備註

本報告對 貴公司就其所指的特定目的而言乃屬保密。本報告可就有關目的向協助 貴公司的其他專業顧問披露，惟 貴公司不得向任何其他人士披露本報告。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、 貴公司或該等物業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章第6.5部，吾等確認吾等獨立於 貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

隨函附奉吾等的報告概要及估值報告。

此致  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
三樓303室  
匯賢房託管理有限公司

列位董事 台照

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

代表  
萊坊測計師行有限公司

### 梁偉明

*MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*

執行董事

中國估價部主管

2015年2月16日

## 報告概要

### 物業

- (1) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的零售部分
- (2) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的寫字樓部分
- (3) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的服務式公寓部分
- (4) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的酒店部分
- (5) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的地庫部分

### 描述

東方廣場為一個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。

### 土地面積

109,924.10平方米(附註1)

*附註1*：按照下列相關之國有土地使用證所列，東方廣場土地面積為77,594.81平方米，按照相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109,924.10平方米。

### 註冊擁有人

北京東方廣場有限公司(下稱「北京東方廣場公司」)

### 建築面積

按北京東方廣場公司提供的資料，概約建築面積的詳情載列如下：

物業	概約建築面積 (平方米)
零售部分	130,195
寫字樓部分	309,552
服務式公寓部分	81,603
酒店部分	125,420
地庫部分	116,712
<b>總計：</b>	<b>763,482</b>

可出租面積 按北京東方廣場公司提供的資料，概約可出租面積的詳情載列如下：

物業	概約可出租面積 (平方米)
零售部分	76,057
寫字樓部分	298,330
服務式公寓部分	81,097
<b>總計：</b>	<b>455,484</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

估值日期 2014年12月31日

估值方法 收入資本化法及直接比較法

物業	於2014年 12月31日 現況下的市值
零售部分	15,580,000,000
寫字樓部分	14,890,000,000
服務式公寓部分	2,280,000,000
酒店部分	3,630,000,000
地庫部分	290,000,000
<b>總計：</b>	<b>36,670,000,000</b>

## 估值證書

於2014年  
12月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值										
1. 中國北京市 東城區 東長安街1號 東方廣場的 零售部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的零售部分，總建築面積及可出租面積分別約為130,195平方米及76,056.87平方米。該物業的概約可出租面積載列如下：</p>	<p>總可出租面積約73,482.74平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後一份租約的屆滿年期為2021年11月，平均每月租金約為人民幣79,940,066元(不包括管理費)。</p> <p>多個廣告空間按多份協議出租，2014年1月至2014年12月的平均每月收入約人民幣928,000元。</p> <p>該物業的餘下部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 15,580,000,000元</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約可出租面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平台層</td> <td>15,873</td> </tr> <tr> <td>地面上層</td> <td>23,380</td> </tr> <tr> <td>地面下層</td> <td>36,804</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>76,057</b></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約可出租面積 (平方米)	平台層	15,873	地面上層	23,380	地面下層	36,804	<b>總計：</b>	<b>76,057</b>		
樓層	概約可出租面積 (平方米)												
平台層	15,873												
地面上層	23,380												
地面下層	36,804												
<b>總計：</b>	<b>76,057</b>												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>												

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)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 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)，該發展項目建築面積763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
- 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-0008，109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業內主要的樓宇結構，租戶則負責內部非結構部份的維修。



5. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業所載的每月總租金收入為約定租金，並無考慮提成租金(如有)。平均每月提成租金收入約為人民幣1,080,000元。
6. 根據北京東方廣場公司提供的租金資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	73,483	96.6
空置	2,574	3.4
<b>總計：</b>	<b>76,057</b>	<b>100.0</b>

租約起始日的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2001年	2,801	3.8	249,458	0.3	2	0.8
2002年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2003年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2004年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2005年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2006年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2007年	1,889	2.6	333,200	0.4	2	0.8
2008年	2,991	4.1	1,064,900	1.3	1	0.4
2009年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2010年	799	1.1	560,600	0.7	4	1.5
2011年	3,951	5.4	2,854,087	3.6	6	2.3
2012年	14,209	19.3	15,880,531	19.9	47	17.9
2013年	20,111	27.3	25,682,115	32.1	88	33.4
2014年	26,218	35.7	33,315,175	41.7	106	40.3
2015年	514	0.7	—	0.0	7	2.6
<b>總計：</b>	<b>73,483</b>	<b>100.0</b>	<b>79,940,066</b>	<b>100.0</b>	<b>263</b>	<b>100.0</b>

租約屆滿日的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2014年	640	0.9	1,146,834	1.4	8	3.0
2015年	18,704	25.4	19,764,526	24.7	74	28.1
2016年	19,170	26.1	22,425,808	28.1	82	31.2
2017年	22,637	30.8	26,472,767	33.1	67	25.5
2018年	4,883	6.6	5,280,659	6.6	15	5.7
2019年	4,626	6.3	3,750,823	4.7	11	4.2
2020年	1,307	1.8	831,991	1.1	5	1.9
2021年	1,516	2.1	266,658	0.3	1	0.4
<b>總計：</b>	<b>73,483</b>	<b>100.0</b>	<b>79,940,066</b>	<b>100.0</b>	<b>263</b>	<b>100.0</b>

租約年期的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
一年或以下	363	0.5	680,574	0.9	6	2.3
一年以上至兩年	5,230	7.1	6,878,925	8.6	33	12.5
兩年以上至三年	31,076	42.3	44,958,540	56.2	162	61.6
三年以上至四年	3,398	4.6	4,833,711	6.0	10	3.8
四年以上至五年	20,959	28.5	18,027,574	22.6	34	12.9
五年以上至六年	2,533	3.4	2,156,726	2.7	10	3.8
六年以上至七年	3,263	4.5	1,288,800	1.6	2	0.8
七年以上至八年	2,862	3.9	720,158	0.9	3	1.1
八年以上至九年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
九年以上至十年	998	1.4	145,600	0.2	1	0.4
十年以上	2,801	3.8	249,458	0.3	2	0.8
<b>總計：</b>	<b>73,483</b>	<b>100.0</b>	<b>79,940,066</b>	<b>100.0</b>	<b>263</b>	<b>100.0</b>

\* 於估值日期，總已出租的可出租面積約73,483平方米，包括租期尚未開始、涉及面積約514平方米的租約以及租期已經開始、涉及面積約72,969平方米的租約。

\*\* 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣1,030,600元。

\*\*\* 於估值日期，合共263份租約中，256份的租期已經開始，7份的租期尚未開始。

7. 吾等在市場上得悉下列零售物業的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元/平方米) (建築面積)
北京Inn	東城區	要價	2014年第4季	115,000
位於大沙帽胡同的零售店舖	東城區	要價	2014年第4季	195,000

謹請留意，吾等並非上述交易的交易方，因此吾等無法核證或獲得上述資料的直接確認，吾等對上述資料概不作出擔保、保證或任何聲明，而資料僅供參考。

8. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業擁有正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2014年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的寫字樓部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的5座12層高寫字樓及3座18層高寫字樓，總建築面積約309,552平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約293,300.00平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後一份租約的屆滿年期為2023年3月，每月總租金約為人民幣75,169,056元(不包括管理費)。</p> <p>寫字樓E3的冠名權按一份協議出租，於2015年6月到期，2014年1月至2014年12月每月收入約人民幣108,000元。</p> <p>該物業的餘下部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 14,890,000,000元</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)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
3. 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-0008，109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
4. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業內主要的樓宇結構，租戶則負責內部非結構部份的維修。

5. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業所載列的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
6. 根據北京東方廣場公司提供的租金資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	293,300	98.3
業主自用	2,419	0.8
空置	2,611	0.9
<b>總計：</b>	<b>298,330</b>	<b>100.0</b>

租約起始日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2010年	4,378	1.5	529,008	0.7	2	0.3
2011年	3,598	1.2	931,633	1.2	3	0.5
2012年	36,961	12.6	11,025,993	14.7	69	11.7
2013年	120,455	41.1	30,273,525	40.3	238	40.3
2014年	120,814	41.2	32,408,897	43.1	258	43.7
2015年	7,094	2.4	—	0.0	21	3.5
<b>總計：</b>	<b>293,300</b>	<b>100.0</b>	<b>75,169,056</b>	<b>100.0</b>	<b>591</b>	<b>100.0</b>

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2014年	20,179	6.9	4,279,682	5.7	13	2.2
2015年	103,845	35.4	26,336,392	35.0	191	32.3
2016年	81,002	27.6	23,161,605	30.8	216	36.5
2017年	58,215	19.8	15,789,317	21.0	129	21.8
2018年	6,947	2.4	960,847	1.3	17	2.9
2019年	22,259	7.6	4,426,257	5.9	24	4.1
2020年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2021年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2022年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
2023年	853	0.3	214,956	0.3	1	0.2
<b>總計：</b>	<b>293,300</b>	<b>100.0</b>	<b>75,169,056</b>	<b>100.0</b>	<b>591</b>	<b>100.0</b>



租約年期的分析

年份	概約已出租的可出租面積* (平方米)	佔總已出租的可出租面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金淨額百分比	租約數目***	佔租約總數百分比
一年或以下	1,900	0.6	599,450	0.8	10	1.7
一年以上至兩年	105,134	35.8	25,394,703	33.8	193	32.7
兩年以上至三年	119,024	40.6	33,310,730	44.3	276	46.7
三年以上至四年	25,709	8.8	6,708,225	8.9	64	10.8
四年以上至五年	38,067	13.0	8,236,532	11.0	42	7.1
五年以上至六年	2,613	0.9	704,460	0.9	5	0.8
六年以上至七年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
七年以上至八年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
八年以上至九年	—	0.0	—	0.0	—	0.0
九年以上至十年	853	0.3	214,956	0.3	1	0.2
十年以上	—	0.0	—	0.0	—	0.0
<b>總計：</b>	<b>293,300</b>	<b>100.0</b>	<b>75,169,056</b>	<b>100.0</b>	<b>591</b>	<b>100.0</b>

\* 於估值日期，總已出租的可出租面積約293,300平方米，包括租期尚未開始、涉及面積約7,094平方米的租約以及租期已經開始、涉及面積約286,206平方米的租約。

\*\* 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣2,396,690元。

\*\*\* 於估值日期，合共591份租約中，570份的租期已經開始，21份的租期尚未開始。

7. 吾等在市場上得悉下列寫字樓物業的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元/平方米) (建築面積)
富爾大廈	朝陽區	要價	2014年第4季	50,000
萬通中心	朝陽區	要價	2014年第4季	48,000
萬達廣場	朝陽區	要價	2014年第4季	46,000

謹請留意，吾等並非上述交易的交易方，因此吾等無法核證或獲得上述資料的直接確認，吾等對上述資料概不作出擔保、保證或任何聲明，而資料僅供參考。

8. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業擁有正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

			於2014年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的服務式公寓部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的1座21層高服務式公寓及1座14層高服務式公寓，總建築面積約81,603平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約78,270.40平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後一份租約的屆滿年期為2020年7月，每月總租金約為人民幣8,472,988元(不包括管理費)。</p> <p>該物業的餘下部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 2,280,000,000元</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)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場有限公司。
3. 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-0008,109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
4. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業內主要的樓宇結構，租戶則負責內部非結構部份的維修。
5. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業所載的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

6. 根據北京東方廣場公司提供的租金資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

#### 佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	78,270	96.5
業主自用	1,016	1.3
空置	1,811	2.2
<b>總計：</b>	<b>81,097</b>	<b>100.0</b>

#### 租約起始日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2012年	152	0.2	33,387	0.4	1	0.2
2013年	3,584	4.6	479,016	5.6	23	3.9
2014年	71,394	91.2	7,960,585	94.0	539	91.5
2015年	3,140	4.0	—	0.0	26	4.4
<b>總計：</b>	<b>78,270</b>	<b>100.0</b>	<b>8,472,988</b>	<b>100.0</b>	<b>589</b>	<b>100.0</b>

#### 租約屆滿日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2014年	1,990	2.5	231,539	2.7	14	2.4
2015年	67,510	86.3	7,405,666	87.4	512	86.9
2016年	8,481	10.8	835,783	9.9	60	10.2
2017年	289	0.4	—	0.0	3	0.5
<b>總計：</b>	<b>78,270</b>	<b>100.0</b>	<b>8,472,988</b>	<b>100.0</b>	<b>589</b>	<b>100.0</b>

#### 租約年期的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
一年或以下	64,024	81.8	6,831,950	80.6	485	82.3
一年以上至兩年	13,731	17.5	1,564,784	18.5	100	17.0
兩年以上至三年	515	0.7	76,254	0.9	4	0.7
<b>總計：</b>	<b>78,270</b>	<b>100.0</b>	<b>8,472,988</b>	<b>100.0</b>	<b>589</b>	<b>100.0</b>

\* 於估值日期，總已出租的可出租面積約78,270平方米，包括租期尚未開始、涉及面積約3,140平方米的租約以及租期已經開始、涉及面積約75,130平方米的租約。

\*\* 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣337,948元。

\*\*\* 於估值日期，合共589份租約中，563份的租期已經開始，26份的租期尚未開始。

7. 吾等在市場上得悉下列住宅物業的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價
				(人民幣元/平方米) (建築面積)
恒基中心	東城區	要價	2014年第4季	35,000
通惠家園	東城區	要價	2014年第4季	30,000

謹請留意，吾等並非上述交易的交易方，因此吾等無法核證或獲得上述資料的直接確認，吾等對上述資料概不作出擔保、保證或任何聲明，而資料僅供參考。

8. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業擁有正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。



於2014年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的酒店部分	東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。	該物業現以北京東方君悅大酒店的品牌名稱經營五星級酒店。	人民幣 3,630,000,000元
	該物業包括該發展項目的1座20層酒店大樓，另有4層地庫，設有825間客房、餐廳及酒廊、商業中心、健身中心、室內游泳池、會議室、宴會廳及多功能廳，其總建築面積約125,420平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。		

附註：

1. 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
3. 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-0008,109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
4. 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - (i) 該物業擁有正式合法業權；
  - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
  - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

			於2014年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的地庫部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的4層地庫部分，總建築面積約116,712平方米，提供1,849個停車位，包括上落客貨車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	<p>該物業部分已根據多項許可證以月租及／或時租方式出租，平均每月總收入約為人民幣2,020,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業的餘下部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 290,000,000元</p>

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)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 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)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
- 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-0008,109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
- 吾等在市場上得悉下列停車位的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元／停車位)
建外	朝陽區	要價	2014年第4季	250,000
首城國際	朝陽區	要價	2014年第4季	250,000

- 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - 該物業擁有正式合法業權；
  - 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
  - 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
  - 該物業可自由出售予境內或境外買家。

## 市場概覽

北京作為中國首都，為中國經濟發展水平最高的城市之一。於2013年底，北京的本地生產總值錄得人民幣19,500億元。北京於2008年至2013年間的本地生產總值的年增長率為11.1%，至2013年底達人民幣7,032億元。北京的消費品總零售額為人民幣8,375億元，而居民的可支配收入則錄得人民幣40,321元，錄得10.6%的增幅。

### 北京的零售市場

#### 供應與需求

截至2014年第三季，北京的零售物業庫存總建築面積約為730萬平方米。主要購物地段的零售舖位備受國際零售品牌歡迎，對有關零售空間的需求因而持續高企。

力寶廣場華聯購物中心及京通羅斯福購物中心為北京兩間新開幕的購物中心，分別於7月及9月開幕。縱然該兩間購物中心均位於北京外圍地區，然而兩者均享有高佔用率，並招攬到廣泛而且多元化的商戶組合。商戶包括國際時裝及娛樂品牌，例如H&M及樂天影城。此反映現時北京的優質零售空間需求殷切，且業主趨向將零售物業定位為具有多元化商戶組合的一站式購物設施。

6個新零售項目預定於2014年第4季啓用，當中大部分位於新興地區，例如位於大興區的北京英特宜家購物中心及寶苑國際購物中心。儘管傳統購物地段的零售空間相信將能夠維持其競爭能力，新項目亦難免對現時零售空間的佔用率及租金增長造成壓力。

#### 市場趨勢

即使過往數月北京的零售物業供應充裕，平均佔用率卻未見下跌。此乃主要由於新購物商場進行預租所致。至於北京零售地段的租金，由於北京外圍地區的零售物業業主同意削減要價以吸納商戶，造成北京平均零售租金下降。於第3季，北京第1層的零售租金略為上升，較第2季上升少於1%至每月每平方米約人民幣903元。

於2015年，逾10個新項目將會進入市場，因此預計零售空間供應將更為龐大。然而，與2014年下半年的供應相似，2015年大部分的新項目將主要位於北京外圍地區，如大興區及豐台區等。

### 北京寫字樓市場

#### 供應與需求

於第3季，位於西城區的合生財富廣場及位於海淀區中關村的互聯網金融中心經已啓用，分別向市場投入約34,000平方米及51,000平方米的寫字樓空間。

於第4季，新寫字樓空間的供應增加至約550,000平方米，其中219,254平方米將位於核心地段，包括中心商務區內的光華SOHO二期(84,050平方米)；北京金融街E9項目(54,581平方米)；中關村的中航一期(41,623平方米)及燕莎商圈的鳳凰傳媒項目(39,000平方米)。其餘將坐落望京、將台路及奧林匹克公園一帶地區等北京非核心地段。

有賴此等大量供應，北京寫字樓空間因新增供應不足及強勁市場需求所引致的緊張局面預期會於上述新項目竣工後得以舒緩。

於第3季，本地公司對寫字樓租賃的需求仍然強烈。金融行業、資訊科技行業及其他高科技行業和專業服務公司均為新寫字樓租賃的主要動力。

### 市場趨勢

於第3季，政府表示有意限制五環內新建辦公大樓及酒店的供應。預期北京寫字樓市場向非核心地段發展的情況將會持續。隨著北京市作進一步擴展及此等地區的基礎建設有所改善，非黃金商業地段的寫字樓細分市場可作為新法例實施後現有寫字樓租戶進行搬遷的另一選擇。

北京中心商務區的租務表現仍然出色，租金增長理想、空置率亦有所下降。

### 北京服務式公寓市場

#### 供應與需求

2014年第3季並無新服務式公寓供應，造成出現服務式公寓淨吸納的情況。

北京服務式公寓的租金自2010年起開始增長，直至2014年第2季。於第3季，由於國際企業收緊發放住宿津貼，對別墅等收取大額一次性租金的豪華及高端住宅物業的需求正逐漸下降，令高品質住宿的需求轉移至服務式公寓。再者，若干服務式公寓選擇降低租金要價，藉此吸納上述之需求及提高入住率。故此，服務式公寓的入住率於第3季呈現上行趨勢，而服務式公寓的平均租金則下降至每平方米約人民幣205元。

### 市場趨勢

與北京寫字樓市場相似，主要市區及四環內的供應有限，日後此等地段內的服務式公寓新增供應亦將為數不多。新增供應將集中於非黃金地段，而預期服務式公寓市場亦會持續出現遷往北京外圍地區的情況，如大興區及順義區等。

總括而言，服務式公寓市場將受兩大市場力量影響。第一，服務式公寓因住宿預算收緊令需求疲弱，第二，於北京黃金地段內新設的服務式公寓供應有限。故此，預期入住率將維持穩定，但同時日後租金可能略為下跌。

### 北京酒店市場

#### 供應與需求

於2013年，北京有591家星級酒店，當中65家為五星級酒店。據全球商務旅行協會所示，逾90個酒店項目正在興建，於不久將來提供合共約13,600間客房。如此龐大的酒店供應主要由於在北京外圍地區興建新機場及發展主題公園的決定最近終獲落實。

於2014年頭3季，北京遊客總數逾7,700萬人次，按年增長0.3%，旅遊業錄得總收益約人民幣12,500億元，反映按年增長7.9%。然而，於2014年頭11個月，酒店錄得收益約人民幣2,320億元，按年減少約8.0%。平均房價每晚約人民幣812元，按年減少5.8%，而入住率約為63.8%，按年增加1.1%。房價下跌或由於削減公務員奢侈開銷的政策所致。

### 市場趨勢

儘管全球經濟衰退導致商務旅客旅遊預算有所下調，加上在全中國推行反貪運動對酒店業產生影響，然而，受惠於北京自身的地理位置及作為中國首都，高端酒店如精品酒店及五星級酒店的入住率預期將維持穩定，惟房價或會輕微下跌。





敬啟者：

參考編號：CV/CL/JF/VC/kl/14083(15-16)

### 位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區之瀋陽麗都索菲特酒店及員工宿舍的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述標題物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2014年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

### 估值基準

吾等的估值乃吾等對該物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估算價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由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。評估該物業的市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

## 估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入資本化法，並以直接比較法互相核證。

就酒店部分而言，吾等根據持續經營的基準評估物業權益，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

直接比較法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將該物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整該物業與可資比較交易之間的差異。

## 業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定送交予吾等的副本上有任何未有顯示的修訂。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。

吾等的報告並無計及物業權益的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

## 資料來源

在吾等的估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、土地面積及建築面積等事宜提供予吾等的意見。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的資料而計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言有重大影響之資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

## 視察及測量

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務設施進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意。

吾等未能進行實地量度以核實該等物業的土地面積及建築面積，吾等假定獲提供的文件副本所載的面積均為正確。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言有重大影響之資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

## 貨幣

除另有說明者外，所有款額均以人民幣列值。

## 備註

本報告對 貴公司就其所指的特定目的而言乃屬保密。本報告可就有關目的向協助 貴公司的其他專業顧問披露，惟 貴公司不得向任何其他人士披露本報告。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、 貴公司或該等物業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章第6.5部，吾等確認吾等獨立於 貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

隨函附奉吾等的報告概要及估值報告。

此致

香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
三樓303室  
匯賢房託管理有限公司  
列位董事 台照

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

代表  
萊坊測計師行有限公司

## 梁偉明

*MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*

執行董事

中國估價部主管

2015年2月16日

## 報告概要

物業	(1) 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」)  (2) 中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號酒店員工宿舍 (「員工宿舍部分」)
描述	瀋陽麗都索菲特酒店為一座28層高的酒店大樓，另有兩層地庫，設有客房、零售單位、寫字樓單位、餐廳、商業中心、宴會廳、多功能廳及會所。酒店員工宿舍為兩座7層高的住宅樓。
土地面積	酒店部分9,370平方米，員工宿舍部分375.18平方米
註冊擁有人	瀋陽麗都商務有限公司
建築面積	酒店部分及員工宿舍部分的建築面積分別約為78,746.41平方米及2,306.92平方米。
用途	<b>酒店部分：</b>

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、零售單位及露天停車場
第2層	餐廳、咖啡廳、宴會廳及多功能廳
第3層	餐廳及多功能廳
第4層	寫字樓單位及商業中心
第5層	健身中心及游泳池
第6至7層	寫字樓單位
第8層及以上	客房

### 員工宿舍部分：

員工宿舍部分為用作員工宿舍之住宅樓



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：**

瀋房權證市和平字第11154號、第12749號及第12750號

**員工宿舍部分：**

瀋房權證市和平字第12747號及第12748號

估值日期

2014年12月31日

估值方法

貼現現金流量法及直接比較法

現況下的市值

物業	於2014年12月31日	匯賢	於2014年12月31日
	現況下的市值	產業信託 應佔權益	現況下匯賢產業 信託應佔市值
酒店部分	人民幣930,000,000元	70.00%	人民幣651,000,000元
員工宿舍部分	無商業價值	70.00%	無商業價值

## 估值證書

			於2014年 12月31日
物業	概況及年期	佔用情況	現況下的市值
1. 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	<p>酒店部分乃建於四幅總土地面積約9,370平方米的相鄰土地上。</p> <p>酒店部分包括一座28層高的酒店大樓，包括兩層地庫，總建築面積約78,746.41平方米，設有590間客房、零售單位、寫字樓單位、餐廳、商業中心、宴會廳、功能廳，以及名為「麗都溫泉俱樂部」的會所。會所提供水療及桑拿浴室、健身中心及游泳池等多項設施。酒店部分亦包括位於地庫2層的自用停車位，及於地面露天區域的多個訪客停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合及商業用途，年期分別於2042年7月1日及2047年4月9日屆滿。</p>	酒店部分現以瀋陽麗都索菲特酒店的品牌名稱經營五星級酒店。	<p>人民幣 930,000,000元</p> <p>(匯賢產業 信託應佔 70.00%權益： 人民幣 651,000,000元)</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)，酒店部分總土地面積為2,966平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作商業用途，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)，酒店部分總土地面積為178.79平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作綜合用途，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)，酒店部分總土地面積為1,763.59平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作綜合用途，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)第HP05041號)，酒店部分總土地面積為4,461.62平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作綜合用途，到期日為2042年7月1日。
5. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(瀋房權證市和平字第11154號)，酒店部分建築面積約為21,685.92平方米的房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。
6. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12749號)，酒店部分建築面積約為2,198.42平方米的房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。
7. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12750號)，酒店部分建築面積約為54,862.07平方米的房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。
8. 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - (i) 該物業擁有正式合法業權；
  - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
  - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

			於2014年 12月31日
物業	概況及年期	佔用情況	現況下的市值
2. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽市 和平區文安路 14-3號的員工宿舍	員工宿舍部分包括兩座7層高住宅大樓，建於總土地面積約375.18平方米的兩幅土地上，於1999年落成，總建築面積約2,306.92平方米。  員工宿舍部分的土地使用權已劃撥作無指定年限的住宅用途。	員工宿舍部分現由瀋陽麗都商務有限公司佔用，作員工宿舍用途。	無商業價值  (匯賢產業信託應佔70.00%權益： 無商業價值)

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府發出的2份國有土地使用證，總土地面積約為375.18平方米的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作無指定年限的住宅用途。國有土地使用證詳情載列如下：

證號	單位數	土地面積 (平方米)
瀋陽國用(2011)第HP05042號	28	292.79
瀋陽國用(2011)第HP05043號	7	82.39

2. 根據瀋陽市房產局發出的2份房屋所有權證，總建築面積為2,306.92平方米的員工宿舍部分房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。房屋所有權證詳情載列如下：

證號	單位數	建築面積 (平方米)
瀋房權證市和平字第12747號	28	1,800.33
瀋房權證市和平字第12748號	7	506.59

3. 由於員工宿舍部分的土地使用權為劃撥性質且不可於市場上自由轉讓，故吾等並無給予任何商業價值。



## 市場概覽

瀋陽位於中國東北地區，是遼寧省的省會及最大城市。瀋陽市總土地面積約12,860平方公里，行政上劃分為副省級市，於2013年擁有約826萬人口。瀋陽旅遊業於過去數年日漸興旺，歷史名勝如瀋陽故宮及北陵公園等均坐落在瀋陽。

## 供應與需求

五星級酒店市場在過去數年一直保持穩定增長。於2014年，瀋陽市共建有大約20家五星級酒店，設有約7,200個房間。高端酒店主要分佈在和平區及瀋河區。

該物業地處位於青年大街的中心商業地帶，南連瀋陽桃仙國際機場，北接瀋陽北站。青年大街上有多家五星級酒店，包括瀋陽香格里拉大酒店、瀋陽君悅酒店及瀋陽凱賓斯基酒店。

由於新供應持續增加導致市場競爭激烈，瀋陽五星級酒店的平均房價及入住率於過往幾年均錄得下跌。截至2014年第3季度，在可能受到削減公務員奢侈開銷的收緊政策影響下，每日平均房價已由2013年第1季度的人民幣548.23元下降至人民幣481.28元。預計瀋陽五星級酒店的供應將於未來幾年內穩定上升，新增供應將主要位於青年大街及惠工廣場。

## 市場趨勢

預計酒店市場未來將受瀋陽更為成熟的交通運輸網絡所推動。瀋陽地鐵1號線及2號線延長線均在興建中，並預期將於2017年完工。

由於政府致力推行「振興東北」計劃及交通運輸網絡的日漸成熟，將有助於瀋陽旅遊業的發展。預計遊客及商旅人士對位於中心商業地帶的五星級酒店的需求將可能逐步增加，因此，預計瀋陽五星級酒店的每日平均房價可於不久將來保持平穩。

## 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2014年1月1日至2014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日及2014年5月16日的補充契約所修改)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 · 2015年2月17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91至144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2014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(經兩份日期分別為2013年5月24日及2014年5月16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2014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

2015年2月27日



# 綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
收入	5	<b>2,795</b>	2,710
租金相關收入	6	<b>60</b>	55
其他收入	7	<b>152</b>	92
投資物業公允價值增加	14	<b>665</b>	412
酒店存貨消耗		<b>(49)</b>	(54)
員工成本		<b>(101)</b>	(84)
折舊及攤銷		<b>(281)</b>	(302)
酒店物業之減值虧損	15,16	—	(520)
其他營運開支	8	<b>(810)</b>	(831)
融資成本	9	<b>(100)</b>	(88)
匯兌收益		—	34
管理人費用	10	<b>(150)</b>	(147)
房地產投資信託基金開支	11	<b>(29)</b>	(10)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		<b>2,152</b>	1,267
所得稅開支	12	<b>(661)</b>	(427)
與基金單位持有人交易前之年內溢利		<b>1,491</b>	840
向基金單位持有人的分派		<b>(1,350)</b>	(1,262)
與基金單位持有人交易後之年內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額		<b>141</b>	(422)
應佔：			
非控股權益		<b>(14)</b>	(132)
基金單位持有人		<b>155</b>	(290)
		<b>141</b>	(422)
每基金單位基本盈利(人民幣元)	13	<b>0.2878</b>	0.1898

# 分派表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內溢利	1,491	840
非控股權益	14	132
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	1,505	972
調整(附註(i)):		
管理人費用	119	119
遞延稅項	182	112
可供分派之折舊及攤銷	186	151
投資物業公允價值增加	(665)	(412)
	(178)	(30)
可供分派收入	1,327	942
額外項目(附註(ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	19	37
酒店物業之減值虧損	—	273
其他現金分派	18	10
	37	320
可供分派金額	1,364	1,262
向基金單位持有人的分派(附註(iii))		
— 已付中期分派	663	616
— 應付末期分派	687	646
	1,350	1,262
分派比率(附註(iv))	99.0%	100.0%
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iii))		
每基金單位中期分派	0.1271	0.1203
每基金單位末期分派	0.1296	0.1252
	0.2567	0.2455

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2014年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣150百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣119百萬元以17,324,045個已發行基金單位及估計將發行17,198,283個基金單位形式支付。差額人民幣31百萬元已經或應以現金支付。

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。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣16百萬元(2013年：人民幣9百萬元)及與投資物業公允價值增加有關的遞延稅項費用人民幣166百萬元(2013年：人民幣103百萬元)。

(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186百萬元(2013年：人民幣151百萬元)，即折舊及攤銷人民幣211百萬元(2013年：人民幣207百萬元)減資本開支人民幣25百萬元(2013年：56百萬元)。

(d) 投資物業公允價值增加人民幣665百萬元(2013年：人民幣412百萬元)。

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) 額外項目乃管理人根據信託契約條款11.4.2決定之任何額外分派金額(包括資本)。本年度之額外項目包括：

(1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司時，就該公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊及攤銷人民幣19百萬元(2013年：人民幣37百萬元)。

(2) 2013年瀋陽麗都索菲特酒店之減值虧損淨額確認人民幣273百萬元(扣減基金單位持有人應佔有關遞延稅項)。

(3) 其他現金分派人民幣18百萬元(2013年：人民幣10百萬元)。

(iii) 截至2014年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1271元乃按匯賢產業信託(定義見附註1)可供分派金額人民幣662,869,672元除以於2014年6月30日5,217,013,997個已發行基金單位計算。截至2014年12月31日止六個月的每基金單位末期分派人民幣0.1296元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣700,766,797元之98%除以於2014年12月31日5,297,591,509個已發行基金單位計算。

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。

(iv) 根據信託契約，匯賢產業信託須將其每個財政年度不少於90%之可供分派收入分派予基金單位持有人。

截至2014年12月31日止年度，按匯賢產業信託該年度之可供分派收入計算，向基金單位持有人之作出之分派之分派比率為99.0%(2013年：100.0%)。

# 綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	<b>30,760</b>	30,080
物業、機器及設備	15	<b>2,284</b>	2,417
土地及相關成本	16	<b>4,150</b>	4,278
非流動資產總值		<b>37,194</b>	36,775
<b>流動資產</b>			
酒店存貨	17	<b>25</b>	24
土地及相關成本	16	<b>128</b>	128
貿易及其他應收款項	18	<b>86</b>	60
銀行結餘及現金	19	<b>4,795</b>	3,740
流動資產總值		<b>5,034</b>	3,952
<b>資產總值</b>		<b>42,228</b>	40,727
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	<b>469</b>	463
租戶按金		<b>261</b>	220
應付稅項		<b>144</b>	64
應付管理人費用		<b>76</b>	73
應付分派		<b>687</b>	646
銀行貸款	21	<b>1,104</b>	157
流動負債總額		<b>2,741</b>	1,623
<b>資產總值減流動負債</b>	26	<b>39,487</b>	39,104

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債</b>			
銀行貸款	21	<b>2,763</b>	3,060
租戶按金		<b>429</b>	424
遞延稅項負債	22	<b>7,460</b>	7,372
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		<b>10,652</b>	10,856
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額</b>		<b>13,393</b>	12,479
非控股權益		<b>271</b>	285
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>28,564</b>	27,963
已發行基金單位(千個)	23	<b>5,297,592</b>	5,164,525
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	24	<b>5.3919</b>	5.4144

第91至第144頁所載的綜合財務報表於2015年2月27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2014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2013年1月1日的資產淨值	26,137	1,777	27,914	417
就支付管理人費用				
發行基金單位(附註23)	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23)	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>
就支付管理人費用				
發行基金單位(附註23)	120	—	120	—
就2013年末期及2014年中期				
分派根據分派再投資安排				
發行基金單位(附註23)	326	—	326	—
	26,922	1,487	28,409	285
與基金單位持有人交易前之				
年內溢利	—	1,505	1,505	(14)
向基金單位持有人的分派				
— 已付中期分派	—	(663)	(663)	—
— 應付末期分派	—	(687)	(687)	—
年內全面收益(開支)總額	—	155	155	(14)
<b>於2014年12月31日的資產淨值</b>	<b>26,922</b>	<b>1,642</b>	<b>28,564</b>	<b>271</b>

# 綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013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		<b>2,152</b>	1,267
經以下調整：			
物業、機器及設備折舊		<b>153</b>	161
土地及相關成本攤銷		<b>128</b>	141
酒店物業之減值虧損		—	520
出售物業、機器及設備之虧損		<b>4</b>	2
投資物業公允價值增加		<b>(665)</b>	(412)
利息收入		<b>(150)</b>	(78)
匯兌收益		—	(34)
融資成本		<b>100</b>	88
發行基金單位以支付管理人費用	23	<b>120</b>	86
營運資本變動前營運現金流量		<b>1,842</b>	1,741
酒店存貨增加		<b>(1)</b>	(2)
貿易及其他應收款項(增加)減少		<b>(17)</b>	2
貿易及其他應付款項增加		<b>4</b>	19
租戶按金增加		<b>46</b>	70
應付管理人費用增加		<b>3</b>	29
營運產生現金		<b>1,877</b>	1,859
已付所得稅及預提稅		<b>(493)</b>	(391)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>1,384</b>	1,468
<b>投資活動</b>			
存入銀行存款		<b>(320)</b>	(473)
購買物業、機器及設備		<b>(24)</b>	(68)
添置投資物業		<b>(15)</b>	(8)
提取銀行存款		<b>473</b>	200
已收利息		<b>141</b>	80
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>255</b>	(269)

綜合現金流量表  
截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣百萬元	2013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>636</b>	2,282
基金單位持有人的貸款		<b>530</b>	1,035
償還基金單位持有人的貸款		<b>(530)</b>	(2,040)
向基金單位持有人支付的分派		<b>(983)</b>	(997)
已付利息		<b>(84)</b>	(75)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(431)</b>	205
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>1,208</b>	1,404
<b>年初之現金及現金等值物</b>		<b>3,267</b>	1,863
<b>年末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金</b>	19	<b>4,475</b>	3,267

## 1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日(上市日期)之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約(經兩份日期分別為2013年5月24日及2014年5月16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(限於與北京東方廣場有關的)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2014年1月13日，管理人已就截至2014年12月31日止財政年度的基本費用選擇80%(2013年：80%)收取基金單位，20%(2013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%，惟就北京東方廣場而言，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2014年1月13日，管理人已就截至2014年12月31日止財政年度的浮動費用選擇80%(2013年：80%)收取基金單位，20%(2013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%(如適用，則匯賢產業信託於已收購物業的權益按比例計算)。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。

管理人於截至2014年12月31日及2013年12月31日止各個年度並無收取收購費用。



## 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。

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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (d) 收入確認(續)

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。

### (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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (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。

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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

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、應付分派及銀行貸款)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(或現金產生單位)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該資產(或現金產生單位)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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (n) 稅項(續)

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。

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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (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2014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2013年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港國際財務報告詮釋委員會— 詮釋第21號	徵費

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

於授權刊發此等綜合財務報表當日，本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>5</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28號(修訂本)	投資實體：應用豁免綜合入賬 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊及攤銷方法的分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益會計法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營方之間出售或注入資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	2010年至2012年香港財務報告準則的年度改進系列 <sup>6</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	2011年至2013年香港財務報告準則的年度改進系列 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	2012年至2014年香港財務報告準則的年度改進系列 <sup>5</sup>



## 2. 重要會計政策(續)

### (p) 新近頒佈之會計準則之可能影響(續)

- 1 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效
- 2 於2016年1月1日或以後開始之期間首份按香港財務報告準則編製之年度財務報表生效
- 3 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效
- 4 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效
- 5 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效
- 6 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2014年12月31日，人民幣30,760百萬元(2013年：人民幣30,080百萬元)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。

### 3. 導致估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 投資物業(續)

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華人民共和國(「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2014年12月31日，管理人確定位於瀋陽的酒店物業並無減值。於2013年12月31日，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。

#### 4. 分部報告(續)

##### (a) 分部收入及業績

###### 截至2014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	1,117	1,026	131	521	2,795
分部溢利	910	770	62	110	1,852
投資物業公允價值增加					665
融資成本					(100)
折舊及攤銷					(271)
未分配收入					151
未分配支出					(145)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利					2,152

###### 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)

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。

##### (b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
東方新天地	15,905	15,550
東方經貿城	14,906	14,566
東方豪庭公寓	2,071	2,138
酒店	4,697	4,871
分部資產總值	37,579	37,125
銀行結餘及現金	4,603	3,558
其他資產	46	44
綜合資產總值	42,228	40,727

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2014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

#### 5. 收入

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
投資物業的毛租金收入	2,143	1,997
經營酒店收入	521	584
經營服務式公寓收入	131	129
總計	2,795	2,710

投資物業的毛租金收入包括人民幣13百萬元的或然租金(2013年：人民幣14百萬元)。

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523百萬元(2013年：人民幣513百萬元)。



## 6. 租金相關收入

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
服務收入	44	38
提前終止合約補償	10	10
其他	6	7
總計	60	55

## 7. 其他收入

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
銀行利息收入	150	78
政府補貼	2	12
其他	—	2
總計	152	92

## 8. 其他營運開支

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
廣告及推廣	17	20
審計費用	1	1
營業稅	160	155
保險	6	6
租賃代理費用	25	30
物業管理人費用(附註1(a))	38	30
物業管理費	38	34
維修及保養	129	119
其他雜項開支(附註)	171	193
印花稅	3	2
城鎮土地使用稅	3	3
房產稅	112	112
水電及能源費用	107	126
總計	810	831

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

	2014年 人民幣百萬元	2013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	98	52
基金單位持有人貸款之利息開支	2	36
	<b>100</b>	88

## 10. 管理人費用

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
基本費用(附註1(c))	112	110
浮動費用(附註1(c))	38	37
	<b>150</b>	147

## 11. 房地產投資信託基金開支

	2014年 人民幣百萬元	2013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	20	4
公共關係有關開支	2	1
信託行政開支	3	1
	<b>29</b>	10

## 12. 所得稅開支

	2014年 人民幣百萬元	2013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	421	393
— 預提稅	152	25
遞延稅項	88	9
	<b>661</b>	427

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。有關遞延稅項的詳情，請參閱附註22。

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。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：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
除稅前溢利	2,152	1,267
按適用所得稅率25%計算的稅項(2013年：25%)	538	317
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	(13)	(13)
就稅項而言不可扣稅開支的稅務影響	75	66
本集團的中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項	(91)	32
就已宣派股息繳納之預提稅	152	25
年內稅項費用	<b>661</b>	427

### 13. 每基金單位盈利

截至2014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1,505百萬元，除以5,229,589,957個基金單位（為年內已發行之基金單位的加權平均數5,225,231,489個加上自2014年7月1日至2014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4,358,468個）計算。

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。

### 14. 投資物業

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
<b>公允價值</b>		
於年初	<b>30,080</b>	29,660
添置	<b>15</b>	8
於損益內確認的公允價值增加	<b>665</b>	412
於年末	<b>30,760</b>	30,080

- (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2014年12月31日及2013年12月31日分別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——萊坊測計師行有限公司及美國評值有限公司重估價值。投資物業估值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6.0%(2013年: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6.5%(2013年: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266元/平方米/月(2013年: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308元/平方米/月(2013年: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%(2013年: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%(2013年: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1,154元/平方米/月(2013年: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1,128元/平方米/月(2013年: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%(2013年: 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1,562元/停車位/月(2013年: 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2014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2013年1月1日	2,018	578	151	111	2,858
年內添置	58	—	2	8	68
年內出售	—	—	—	(21)	(21)
於2013年12月31日	<b>2,076</b>	<b>578</b>	<b>153</b>	<b>98</b>	<b>2,905</b>
年內添置	<b>19</b>	<b>1</b>	—	<b>4</b>	<b>24</b>
年內出售	—	—	—	<b>(43)</b>	<b>(43)</b>
於2014年12月31日	<b>2,095</b>	<b>579</b>	<b>153</b>	<b>59</b>	<b>2,886</b>
<b>累計折舊及減值</b>					
於2013年1月1日	135	31	23	29	218
年內撥備	110	17	14	20	161
於損益內確認的 減值虧損	128	—	—	—	128
出售時撇銷	—	—	—	(19)	(19)
於2013年12月31日	<b>373</b>	<b>48</b>	<b>37</b>	<b>30</b>	<b>488</b>
年內撥備	<b>106</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>153</b>
出售時撇銷	—	—	—	<b>(39)</b>	<b>(39)</b>
於2014年12月31日	<b>479</b>	<b>67</b>	<b>50</b>	<b>6</b>	<b>602</b>
<b>賬面金額</b>					
於2014年12月31日	<b>1,616</b>	<b>512</b>	<b>103</b>	<b>53</b>	<b>2,284</b>
於2013年12月31日	1,703	530	116	68	2,417

## 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。

萊坊測計師行有限公司及美國評值有限公司分別於2014年12月31日及2013年12月31日重新評估酒店的價值，該等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。於2014年12月31日，管理人確定位於瀋陽的酒店物業並無減值。於2013年12月31日，由於位於瀋陽的酒店物業的估計可收回金額低於其賬面值，管理人確定有關物業經已減值。估值乃透過對酒店的一連串定期現金流量的預測，利用現金流量折現法及8.5%的貼現率達至，亦即位於瀋陽的酒店物業(包括土地、酒店樓宇以及機器及機械)的可收回金額。於2013年12月31日，酒店物業的可收回金額估計為人民幣970百萬元，而酒店樓宇於出現減值虧損前的賬面值為人民幣1,490百萬元，因此於綜合全面收益表確認減值虧損為人民幣520百萬元，其中人民幣128百萬元為樓宇部分，而人民幣392百萬元(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：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
非流動資產	4,150	4,278
流動資產	128	128
	<b>4,278</b>	4,406

於截至2013年12月31日止年度，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

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
食品及飲料	6	5
其他消耗品	19	19
	<b>25</b>	24

## 18. 貿易及其他應收款項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
貿易應收款項	48	29
按金及預付款項	14	19
對供應商墊款	2	2
應收利息款項	17	8
其他應收款項	5	2
	<b>86</b>	60

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：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
少於或等於一個月	45	28
一至三個月	2	1
超過三個月	1	—
	<b>48</b>	29

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(2013年：30天)的信貸期。逾期款項即時每日收取0.05%至0.1%(2013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2014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6百萬元(2013年：人民幣3百萬元)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2014年12月31日，該等逾期應收款項的平均賬齡為48日(2013年：36日)。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

## 19. 銀行結餘及現金

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金	2,178	603
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	2,297	2,664
現金及現金等值物	4,475	3,267
定期存款(原定到期日為超過三個月)	320	473
總計	4,795	3,740
平均年利率如下：		
銀行存款—定期存款	1.49%–4.70%	1.49%–3.30%

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
人民幣	4,792	3,737
港元(「港元」)	1	—
美元(「美元」)	2	3
	4,795	3,740

## 20. 貿易及其他應付款項

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
貿易應付款項	67	84
預收租金	206	197
其他(附註)	196	182
	<b>469</b>	463

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：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	43	76
超過三個月	24	8
	<b>67</b>	84

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
港元	34	16
人民幣	435	447
	<b>469</b>	463

## 21. 銀行貸款

	2014 人民幣百萬元	2013 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	<b>3,885</b>	3,243
借貸手續費用	<b>(18)</b>	(26)
	<b>3,867</b>	3,217
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	<b>1,104</b>	157
一年以上但不超過兩年	<b>2,137</b>	937
兩年以上但不超過五年	<b>626</b>	2,123
	<b>3,867</b>	3,217
減：流動負債項下列示金額	<b>(1,104)</b>	(157)
一年後到期金額	<b>2,763</b>	3,060

就於2014年5月21日授予本集團以應付本集團根據償還滙賢控股有限公司(「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800百萬港元(相等於人民幣631百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014年12月31日已提取之信貸融資總額為800百萬港元(相等於人民幣631百萬元)(2013年12月31日：無)。利息按香港銀行同業拆息加1.55%的浮動利率計算，並須於2017年5月悉數歸還。

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(經日期為2014年12月9日的補充函件修訂)而言，本集團截至2014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)(2013年12月31日：200百萬港元(相等於人民幣157百萬元))。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1,525百萬港元(相等於人民幣1,203百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014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1,203百萬元)(2013年12月31日：1,525百萬港元(相等於人民幣1,200百萬元))。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。

## 21. 銀行貸款(續)

就於2013年4月22日授予本集團以應付本集團根據償還滙賢控股授予的循環信貸融資結欠的任何未償還款項還款，以及應付本集團一般企業資金需求的1,200百萬港元(相等於人民幣947百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014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947百萬元)(2013年12月31日：1,200百萬港元(相等於人民幣943百萬元))。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。

銀行貸款由受託人(作為滙賢產業信託受託人的身份)及本集團若干附屬公司提供擔保。銀行貸款之加權平均實際年利率為2.2%(2013年：2.3%)。

## 22. 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2013年1月1日	2,292	4,949	122	7,363
於損益中(計入)扣除	(126)	103	57	34
於分派盈利時解除	—	—	(25)	(25)
於2013年12月31日	<b>2,166</b>	<b>5,052</b>	<b>154</b>	<b>7,372</b>
於損益中扣除	<b>13</b>	<b>166</b>	<b>61</b>	<b>240</b>
於分派盈利時解除	—	—	<b>(152)</b>	<b>(152)</b>
於2014年12月31日	<b>2,179</b>	<b>5,218</b>	<b>63</b>	<b>7,460</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。

## 23. 已發行基金單位

於2014年12月31日，匯賢產業信託已發行5,297,591,509(2013年：5,164,525,496)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2013年1月1日結餘	5,076,415,649	26,137
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	21,534,029	86
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))	66,575,818	253
於2013年12月31日結餘	<b>5,164,525,496</b>	<b>26,476</b>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	<b>34,168,123</b>	<b>120</b>
就2013年末期分派及2014年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位(附註(ii))	<b>98,897,890</b>	<b>326</b>
於2014年12月31日結餘	<b>5,297,591,509</b>	<b>26,922</b>

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2014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
2014年3月20日	2013年7月1日至2013年12月31日	3.56	<b>16,844,078</b>
2014年8月18日	2014年1月1日至2014年6月30日	3.42	<b>17,324,045</b>
			<b>34,168,123</b>



## 23. 已發行基金單位(續)

附註：(續)

(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：(續)

**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	6,714,361
2013年4月30日	2013年1月1日至2013年3月31日	4.01	7,274,791
2013年8月20日	2013年4月1日至2013年6月30日	3.93	7,544,877
			21,534,029

(ii) 2014年4月30日，就2013年末期分派根據再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.38元向基金單位持有人發行35,644,423個代息基金單位。

2014年9月25日，就2014年中期分派根據再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.25元向基金單位持有人發行63,253,467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。

## 24. 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2014年12月31日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣28,564百萬元(2013年：人民幣27,963百萬元)及於2014年12月31日已發行的共5,297,591,509個(2013年：5,164,525,496個)基金單位計算。

## 25. 流動資產淨額

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2,293百萬元(2013年：人民幣2,329百萬元)。

## 26. 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39,487百萬元(2013年：人民幣39,104百萬元)。

## 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2014年12月31日，本集團資產負債比率為9.2%（2013年：7.9%），乃按銀行貸款除以本集團資產總值計算。

## 28. 金融工具

### a. 金融工具的分類

	2014年 人民幣百萬元	2013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	70	39
銀行結餘及現金	4,795	3,740
	<b>4,865</b>	3,779
<b>金融負債</b>		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	263	266
應付管理人費用(附註)	17	13
應付分派	687	646
銀行貸款	3,867	3,217
	<b>4,834</b>	4,142
<b>基金單位持有人的資金</b>	<b>28,564</b>	27,963

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59百萬元（2013年：人民幣60百萬元）。

## 28. 金融工具(續)

### 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。

#### 利率風險

本集團承受與基金單位持有人滙賢控股的貸款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21)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(2013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(2013年：50個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2014年12月31日止年度的除稅後溢利將減少／增加人民幣19百萬元(2013年：人民幣16百萬元)，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。

## 28. 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：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
<b>資產</b>		
港元	1	—
美元	2	3
<b>負債</b>		
港元	3,901	3,233

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滙率波動風險不大，因此，綜合財務報表並無披露滙率敏感度的分析。

本集團主要承受港幣兌換人民幣的滙率波動風險。

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滙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。

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
<b>港元</b>		
年內溢利	195	162

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

#### 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。

## 28. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

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%(2013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(2013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2014年12月31日及2013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2014年12月31日，本集團流動資產淨額為人民幣2,293百萬元(2013年：人民幣2,329百萬元)。計及內部產生資金及銀行貸款，本集團將能履行到期時的財務責任。

於年內，滙賢控股授予的循環信貸融資人民幣1,300百萬元已於2014年10月屆滿。

#### 流動資金风险分析

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。

## 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(續)

#### 流動資金風險分析(續)

	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 人民幣百萬元	未貼現現金 流量總額 人民幣百萬元	於2014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	—	263	—	—	—	263	263
租戶按金	—	113	148	171	258	690	690
應付管理人費用	—	17	—	—	—	17	17
應付分派	—	—	687	—	—	687	687
銀行貸款	2.2	969	206	2,199	637	4,011	3,867
		<b>1,362</b>	<b>1,041</b>	<b>2,370</b>	<b>895</b>	<b>5,668</b>	<b>5,524</b>

	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 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

### 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。



## 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2014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(2013年：人民幣7百萬元)。

## 30. 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：

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
一年內	1,908	1,754
二至五年內(包括首尾兩年)	2,423	2,156
逾五年	31	39
總計	4,362	3,949

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(2013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%(2013年：1.5%至25%)計算的或然租金。

## 31. 資本承擔

	2014年 人民幣百萬元	2013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	31	24

此外，於2014年11月10日，匯賢產業信託與若干關連人士訂立一項協議，據此，匯賢產業信託已有條件地同意透過以人民幣3,910百萬元的代價收購志鉅有限公司，收購重慶市若干物業的全部權益。有關建議收購事項的詳情載於日期為2014年11月10日的通函。購買代價可於收購事項完成後作出調整，於報告期末，收購事項尚未完成。

### 32. 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	2014年 人民幣千元	2013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)	<b>3,940</b>	3,440
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	<b>697</b>	695
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(j)	<b>1,580</b>	2,661
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(j)	<b>719</b>	2,689
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(j)	<b>1,641</b>	1,171
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(j)	<b>1,922</b>	1,421
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(j)	<b>17,031</b>	19,328
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)及(j)	<b>84</b>	74
長實(中國)投資有限公司	(a)及(j)	<b>35</b>	—
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(f)	<b>1,538</b>	—
北京尚乘財策諮詢有限公司	(e)	<b>420</b>	1,276
北京匯賢企業管理有限公司	(b)	<b>341</b>	323
北京穩得高投資顧問有限公司	(c)	<b>55</b>	6
中國銀行股份有限公司	(a)	<b>25,855</b>	22,516
中銀集團人壽保險有限公司北京辦事處	(a)	<b>155</b>	—
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司北京分公司	(d)	<b>518</b>	559
東方海外物流(中國)有限公司北京分公司	(d)	<b>398</b>	432

### 32. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2014年 人民幣千元	2013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>47,789</b>	42,618
中國銀行(香港)有限公司	(a)	<b>23,577</b>	13,253
<b>物業管理費</b>			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(j)	<b>8,711</b>	5,755
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(j)	<b>11,867</b>	8,091
<b>互聯網服務費</b>			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(j)	<b>336</b>	341
長江實業(集團)有限公司	(a)及(j)	<b>2</b>	—
<b>推廣開支及投資研討會贊助</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	—	9
新城廣播有限公司	(a)	<b>158</b>	78
<b>飲料</b>			
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	(a)	<b>7</b>	55
屈臣氏酒窖(上海)有限公司	(a)	<b>2</b>	—
北京屈臣氏蒸溜水有限公司	(a)	—	40
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	<b>433</b>	356
<b>清潔用品</b>			
上海和黃白貓有限公司	(a)	<b>355</b>	267
<b>餐飲服務</b>			
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(a)	<b>59</b>	45

### 32. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>酒店服務</b>			
重慶海逸酒店有限公司	(a)	37	—
九龍酒店	(a)	7	—
<b>保險開支</b>			
中銀保險有限公司北京分公司	(a)	435	456
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(a)	1,523	1,596
<b>利息支出</b>			
中國銀行(香港)有限公司	(a)及(g)	16,136	14,289
香港上海滙豐銀行有限公司	(f)及(g)	6,609	—
滙賢控股有限公司	(h)	1,586	36,392
<b>受託人費用</b>			
德意志信託(香港)有限公司		3,732	3,675
<b>管理人費用</b>			
滙賢房託管理有限公司		150,159	146,640
<b>物業管理人費用</b>			
北京滙賢企業管理有限公司	(b)	37,865	30,297
<b>估值費用</b>			
萊坊測計師行有限公司	(i)	330	—
美國評值有限公司	(i)	16	396
<b>技術性盡職調查費用</b>			
萊坊測計師行有限公司	(i)	151	—

### 32. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2014年12月31日及2013年12月31日的結餘如下：

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>			
中國銀行(香港)有限公司	(a)及(g)	<b>551,107</b>	546,219
香港上海滙豐銀行有限公司	(f)及(g)	<b>315,536</b>	—
<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>	1,092
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	<b>181</b>	176
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(j)	<b>323</b>	865
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(j)	<b>214</b>	632
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(j)	<b>409</b>	409
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(j)	<b>479</b>	479
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(j)	<b>1,139</b>	1,064
北京尚乘財策諮詢有限公司	(e)	—	298
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)及(j)	<b>21</b>	21
長實(中國)投資有限公司	(a)及(j)	<b>28</b>	—
北京匯賢企業管理有限公司	(b)	<b>85</b>	85
北京穩得高投資顧問有限公司	(c)	<b>14</b>	10

## 32. 關連人士及關連方交易(續)

附註：

- (a) 此等公司為Hui Xian (Cayman Islands) Limited(「Hui Xian Cayman」)的有聯繫公司<sup>1</sup>，為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (b) 該公司為管理人的附屬公司。
- (c) 該公司自2013年11月12日起成為Hui Xian Cayman的有聯繫公司<sup>1</sup>，Hui Xian Cayman為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (d) 此等公司為Hui Xian Cayman的一個控制實體<sup>4</sup>的附屬公司，Hui Xian Cayman為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (e) 該公司自2014年10月9日起不再為Hui Xian Cayman的有聯繫公司<sup>1</sup>，Hui Xian Cayman為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (f) 該公司自2014年4月30日起成為Noblecrown Investment Limited的董事李澤鉅先生的有聯繫者<sup>3</sup>，Noblecrown Investment Limited為匯賢產業信託之重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (g) 銀行貸款指於報告期末尚未償還的部分銀行貸款(附註21)。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。
- (h) 匯賢控股向匯賢產業信託的附屬公司匯賢投資有限公司授出人民幣1,300百萬元的循環信貸融資。循環信貸融資已於2014年5月全數償還，並於2014年10月屆滿。
- (i) 萊坊測計師行有限公司為匯賢產業信託於截至2014年12月31日止年度的主要估值師，而美國評值有限公司為匯賢產業信託於截至2013年12月31日止年度的主要估值師。
- (j) 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。



### 33. 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			
			2014年	2013年	2014年	2013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	—
Chongqing Overseas Investment Limited	2014年9月1日	50,000股無面值股份	100%	—	—	—	投資控股	—
<b>於香港註冊成立：</b>								
滙賢投資有限公司	1992年8月18日	10,000美元	—	—	100%	100%	投資控股	—
瀋陽投資(香港)有限公司	2011年8月16日	10,000港元	—	—	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	北京東方廣場
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 所持權益及投票權百分比		非控股權益獲分配之虧損		累計非控股權益	
		2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013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%	(14)	(132)	271	285

### 33. 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**

	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元
收入	79	111
開支及稅項	(124)	(551)
年內虧損	(45)	(440)
應佔年內虧損及全面開支總額：		
非控股權益	(14)	(132)
基金單位持有人	(31)	(308)
	(45)	(440)

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

	2014年 1月1日至 2014年 12月31日 人民幣百萬元	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 2012年 12月31日 人民幣百萬元	2011年 4月29日至 2011年 12月31日 人民幣百萬元
收入				
投資物業的毛租金收入	2,143	1,997	1,744	1,087
經營酒店收入	521	584	775	419
經營服務式公寓收入	131	129	129	82
	2,795	2,710	2,648	1,588
除稅前及與基金單位持有人交易前 之溢利	2,152	1,267	4,009	1,178
所得稅開支	(661)	(427)	(1,110)	(359)
與基金單位持有人交易前之年／期內溢利	1,491	840	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	1,505	972	2,901	819
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本盈利	0.2878	0.1898	0.5762	0.1637

分派摘要

	2014年 1月1日至 2014年 12月31日 人民幣百萬元	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 2012年 12月31日 人民幣百萬元	2011年 4月29日至 2011年 12月31日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	1,350	1,262	1,208	735
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派	0.2567	0.2455	0.2392	0.1467

綜合財務狀況表摘要

	<b>2014年</b> <b>12月31日</b> 人民幣百萬元	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>37,194</b>	36,775	37,098	32,931
流動資產	<b>5,034</b>	3,952	2,290	1,064
資產總值	<b>42,228</b>	40,727	39,388	33,995
流動負債	<b>2,741</b>	1,623	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>10,652</b>	10,856	8,699	6,646
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總額	<b>13,393</b>	12,479	11,057	8,023
非控股權益	<b>271</b>	285	417	—
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>28,564</b>	27,963	27,914	25,972
	人民幣元	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>5.3919</b>	5.4144	5.4988	5.1845

	附註	2014年 12月31日	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>28,564</b>	27,963	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>5.3919</b>	5.4144	5.4988	5.1845
市值(人民幣百萬元)		<b>18,436</b>	19,935	21,067	17,834
已發行基金單位(個)		<b>5,297,591,509</b>	5,164,525,496	5,076,415,649	5,009,521,491
債務對資產淨值比率	1	<b>13.5%</b>	11.5%	7.0%	0.8%
債務對資產總值比率	2	<b>9.2%</b>	7.9%	5.0%	0.6%

	附註	2014年1月1日至 2014年12月31日	2013年1月1日至 2013年12月31日	2012年1月1日至 2012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>3.88</b>	4.32	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	不適用
基金單位最低成交價(人民幣元)		<b>3.29</b>	3.70	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>39.0%</b>	31.7%	36.7%	48.9%
每基金單位分派(人民幣元)		<b>0.2567</b>	0.2455	0.2392	0.1467
每基金單位分派收益率	4	<b>7.38%</b>	6.36%	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。

	於下述日期或該日期前後
截至2014年12月31日止年度之全年業績公告，其內包括公佈2014年7月1日至2014年12月31日止期間的末期分派（「2014年末期分派」）及分派再投資安排（「分派投資安排」）的資料	2015年2月27日（星期五）
基金單位除淨2014年末期分派的日期	2015年3月12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	2015年3月12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2014年末期分派的名單而言）	2015年3月16日（星期一）至2015年3月18日（星期三）（包括首尾兩天在內）
2014年末期分派之記錄日期	2015年3月18日（星期三）
有關分派投資安排之公告日期	2015年3月26日（星期四）
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2015年4月1日（星期三）
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 <sup>1</sup>	2015年4月21日（星期二） 下午四時三十分
2015年週年大會 <sup>2</sup>	2015年5月11日（星期一）
派付2014年末期分派（就選擇現金分派者而言）	2015年5月13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）	2015年5月13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）	2015年5月14日（星期四）

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2014年7月1日至2014年12月31日期間之2014年末期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2015年3月26日（星期四）刊發，而一份連同有關選擇表格的通函已於2015年4月1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2015年4月21日（星期二）下午四時三十分前送達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。敬請基金單位持有人注意：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2015年5月6日（星期三）至2015年5月11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2015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2015年5月5日（星期二）下午四時三十分前送達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

麥心韻<sup>1</sup>  
富榮秘書服務有限公司<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

萊坊測計師行有限公司

<sup>1</sup> 於2014年10月23日起辭任

<sup>2</sup> 於2014年10月23日起獲委任

### 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
Chongqing BVI	指	Chongqing Overseas Investment Limited
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／ 本地生產總值	指	國內生產總值／本地生產總值
滙豐銀行關連人士集團	指	香港上海滙豐銀行有限公司及旗下若干附屬公司為滙賢產業信託關連人士，原因為Noblecrown Investment Limited為基金單位的重大持有人，而其一名董事亦為香港上海滙豐銀行有限公司及／或旗下若干附屬公司的董事
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
滙賢產業信託集團	指	滙賢產業信託及滙賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
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
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日及2014年5月16日的兩份補充契約所修訂
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)