

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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



匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號: 87001)

由匯賢房託管理有限公司管理

2011年4月29日至2011年12月31日止期間
全年度業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託乃由Hui Xian (Cayman Islands) Limited (以匯賢產業信託的創立人身份)、匯賢房託管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司於2011年4月1日訂立信託契約(「信託契約」)構成之房地產投資信託基金。匯賢產業信託於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於香港註冊成立的匯賢房託管理有限公司(「管理人」)，唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的最終持有人分別為中信証券國際有限公司(佔40%)、長江實業(集團)有限公司(佔30%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於2011年4月29日上市日至2011年12月31日止期間(「報告期間」)經審計之年度業績如下:

財務摘要

以下為匯賢產業信託在香港聯交所上市後的首份年度財務業績報告(由 2011 年 4 月 29 日至 2011 年 12 月 31 日止)。

由 2011 年 4 月 29 日至 2011 年 12 月 31 日止

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

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

附註:

- (1) 總收益減去物業收入淨額
- (2) 按 2011 年 6 月 30 日之收市價及 2011 年 4 月 29 日至 6 月 30 日年度分派收益計算
- (3) 按 2011 年 12 月 31 日之收市價及 2011 年 4 月 29 日至 12 月 31 日年度分派收益計算

主席報告

致基金單位持有人：

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

業績及分派

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

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

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

分派再投資計劃

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

視乎根據證監會的授權，一份有關分派再投資安排詳情的公告將會在2012年3月23日或前後公佈一份載有相關細節及選擇表格的章程將會在2012年3月28日或前後寄給所有合資格的單位持有人。

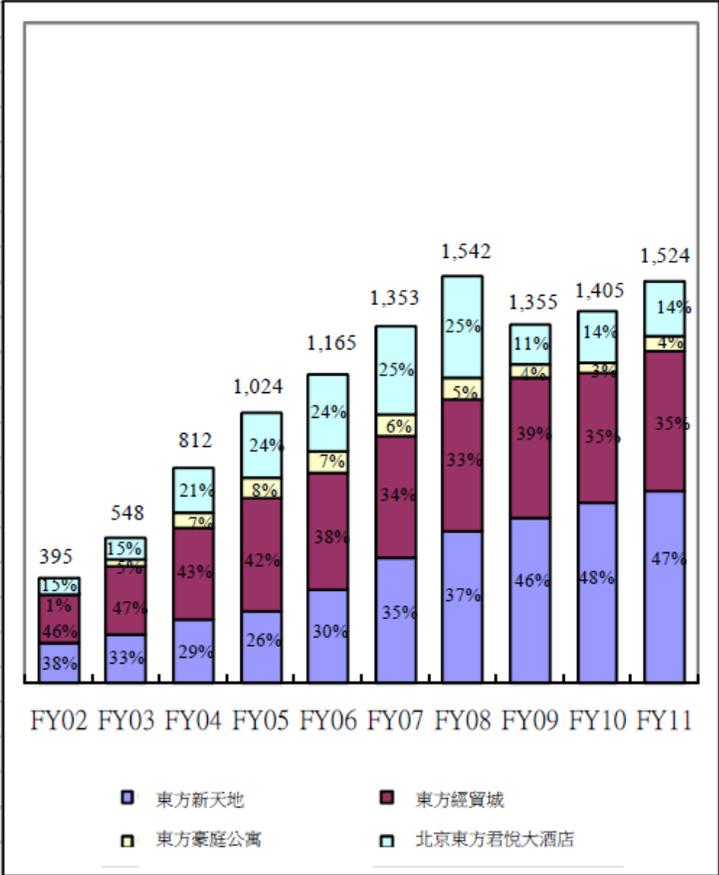
業務回顧

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

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

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

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



東方廣場經營溢利(2002年至2011年) – 以人民幣百萬元計

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

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

東方新天地

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

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

東方經貿城

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

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

東方豪庭公寓

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

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

北京東方君悅大酒店

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

穩健的財政狀況

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

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

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

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

公開發售後首宗收購

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

展望

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

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

展望未來，我們將繼續專注下列範疇：

(1) 內部增長

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

(2) 資產增值措施

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

(3) 收購

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

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

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

匯賢房託管理有限公司

（作為匯賢產業信託之管理人）

主席

甘慶林

香港，2012年3月1日

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

管理層討論及分析

資產概覽

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

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

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

業務回顧

(1) 東方廣場--東方新天地

宏觀環境

2011 年，北京的零售市場隨著良好的經濟增長和不斷提升的國內消費而持續暢旺。北京市 2011 年的本地生產總值按年上升 8.1% 至人民幣 1 兆 6000 億元，當地城鎮居民的人均可支配收入為人民幣 32,903 元，按年增長 13.2%。北京 2011 年的零售額達到人民幣 6,900 億元，增長 10.8%。

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

強勁的租務動力

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

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

東方新天地

描述	三層高購物商場
建築樓面面積	130,195 平方米
總收入	人民幣 8.89 億元，按年+8.0%
物業收入淨額	人民幣 7.25 億萬元，按年+6.1%
平均出租率	99.1%
平均現收月租	每平方米人民幣 870 元
平均市值月租	每平方米人民幣 1,171 元
匯賢所佔份額	100%

(2)東方廣場--東方經貿城

宏觀環境

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

理想的租金表現

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

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

東方經貿城

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

(3) 東方廣場--東方豪庭公寓

宏觀環境

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

增長表現出眾

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

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

東方豪庭公寓

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

(4) 東方廣場 --北京東方君悅大酒店

宏觀環境

北京市 2011 年的商務旅遊及酒店業的增長顯著。2011 年，首都的國內外遊客創記錄達到 2 億人次。

2011 年全年表現

北京東方君悅大酒店於 2009 年受全球金融危機拖累而收入下降後，其於 2011 年的業績持續改善。物業收入淨額按年增長 9.3%。共有 589 個會議及活動選址北京東方君悅大酒店舉行。

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

北京東方君悅大酒店

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

(5) 瀋陽麗都喜來登飯店

於 2011 年 11 月，匯賢產業信託宣佈其首個拓展計劃，透過其於 Shenyang Investment BVI 的權益，而 Shenyang Investment BVI 則持有瀋陽麗都的境外合營夥伴 — 瀋陽投資香港。瀋陽投資香港有權獲得瀋陽麗都的 70% 分派，而瀋陽麗都是在中國成立的中外合作經營企業，並持有瀋陽麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。交易於 2012 年 1 月完成。

宏觀環境

瀋陽為遼寧省省會，是中國東北部最大的經濟、文化、科學及交通樞紐。瀋陽屬中央政府於 2003 年頒佈的「振興東北」計劃之內，其經濟自此飛躍增長。2011 年首三季，瀋陽本地生產總值達人民幣 4,321 億元，按年增長 12.5%。

單計 2010 年，外商於當地的直接投資額超過 50.5 億美元(約人民幣 320 億元)。通用汽車、Bombardier、BMW、BASF、ABB、松下、西門子、Michelin、Bridgestone 及 Mannesmann Demag 等多家跨國公司紛紛於該城市設立業務。

此外，瀋陽歷史悠久，擁有豐富的文化遺產，如瀋陽故宮、瀋陽四塔及張氏帥府等，為中國東北部最熱門的旅遊勝地。

中華人民共和國第12屆全國運動會將於2013年在瀋陽舉行。為該運動會及湧入的遊客做好準備，地方機構已作出重大投資，將該城市改造成為世界級現代化大都會。

瀋陽市現正大興土木，提升基建的級別。其屬中國最重要的鐵路樞紐之一。瀋陽桃仙國際機場亦為中國東北部最大的機場。

機場全新的航站樓預計於 2013 年竣工，屆時可滿足旅客增加的需求。新航站樓預期可處理 2,500 萬旅客。根據多份研究報告，預計該城市於未來三至五年將有超過 200 萬平方米的優質寫字樓供應。甲級寫字樓供應的七倍驚人升幅預料將帶動日後瀋陽市對酒店住宿的需求。

瀋陽麗都喜來登飯店

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

財務回顧

物業收入淨額

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

分派

分派金額

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

每基金單位分派

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

分派再投資計劃

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

視乎根據證監會的授權，一份有關分派再投資安排詳情的公告將會在2012年3月23日或前後公佈一份載有相關細節及選擇表格的章程將會在2012年3月28日或前後寄給所有合資格的單位持有人。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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

位過戶手續。分派將於2012年5月4日派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

為符合享有末期分派的資格，所有已填妥的過戶表格（連同有關基金單位證書）必須於2012年3月18日下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 - 1716室。

債務狀況

於2011年7月1日，匯賢產業信託提前償還中國銀行為數人民幣2億元的五年期有抵押貸款。

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

於2011年11月4日，匯賢產業信託的全資特別目的投資工具滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）（以建議借款人身份）接納並同意香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司及星展銀行香港分行（統稱「該等銀行」）（以建議借貸人身份）等各方於2011年10月28日出具的承諾函（「承諾函」）。根據承諾函，該等銀行有條件同意提供三年期12億港元融資（「新融資」）。

新融資將為無抵押且非後償，與滙賢投資所有其他無抵押及非後償之責任的地位相等。

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

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

現金及資產狀況

於2011年12月31日，匯賢產業信託的現金為人民幣8.83億元，主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。匯賢產業信託的主要資產為位於中國北京市東長安街一號並擁有787,059平方米建築面積的商業建築群，其中包括130,000平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、兩座服務式公寓及一家可提供825間客房的五星級酒店，整項資產名為東方廣場。匯賢產業信託通過間接全資附屬公司滙賢投資有限公司持有及控制東方廣場。滙賢投資有限公司為中外合作經營企業北京東方廣場公司的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

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

基金單位持有人應佔資產淨值

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

質押資產

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

匯賢產業信託及其附屬公司就12億港元新融資將提供擔保。

承擔

於2011年12月31日，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2011年12月31日，北京東方廣場公司（透過其本身及透過其分公司）在中國僱用合共約

260名僱員，其中約120名僱員履行酒店營運職能及服務，而約140名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜和進行及提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，並無直接聘用任何員工。

房地產買賣

於2011年11月10日，受託人（以匯賢產業信託受託人身份）與益和有限公司(長江實業(集團)有限公司)的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，益和有條件同意出售，而受託人（以匯賢產業信託受託人身份）有條件同意購買Shenyang Investment (BVI) Limited (「**Shenyang BVI**」)的全部已發行股本及其於完成時所欠負的股東貸款，代價為人民幣9.8億元。待有關轉讓生效後，Shenyang Investment BVI透過其直接全資附屬公司將有權獲得瀋陽麗都商務有限公司的70%分派。該轉讓其後於2012年1月1日完成。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程式已安排就緒，以促使匯賢產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。尤其是，管理人已採用合規手冊（「**合規手冊**」），載有應用於規管匯賢產業信託管理及營運，以及遵守所有適用規例及法例的主要過程、制度、措施、若干企業管治政策及程式。於2011年4月29日至2011年12月31日止期間（「**報告期**」），管理人及匯賢產業信託均於重大事項上已遵守合規手冊條文及堅守所有適用企業管治慣例。

認可架構

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

證監會根據證券及期貨條例第116條授權管理人進行受規管之資產管理活動。於本公告日期，管理人有三名人員（即徐英略先生、彭宣衛先生及李智健先生）已根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段之規定獲准成為負責人員。

德意志信託（香港）有限公司（「**受託人**」）已根據受託人條例（香港法例第29章）第77條註冊為信託公司及符合資格作為按照證券及期貨條例及根據房地產投資信託基金守則認可之集體投資計劃受託人。

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

全年業績審閱

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

基金單位資本

2011年12月31日已發行之基金單位總數為5,009,521,491個。

新發行的基金單位

除向管理人發行合共9,521,491個新基金單位，作為部分管理人費用外，報告期內並無新發行匯賢產業信託基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

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

公眾持股量

據管理人知悉，於2011年12月31日超過25%已發行的基金單位由公眾人士持有。

基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託擬於2012年5月22日(星期二)舉行2011年週年大會(「2011年週年大會」)，2011年週年大會通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

2011年年報發行

匯賢產業信託於報告期的年報將於香港交易及結算所有限公司及匯賢產業信託網站刊載，亦將於2012年4月30日(星期一)或之前寄發或送呈基金單位持有人。

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
以匯賢產業信託管理人身份
甘慶林
管理人主席

香港，2012年3月1日

於本公告日期，管理人之董事為甘慶林先生（主席兼非執行董事）；徐英略先生及彭宣衛先生（執行董事）；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生（非執行董事）；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士（獨立非執行董事）。

匯賢產業信託

綜合全面收益表

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

	附註	人民幣百萬元
收入	4	1,588
租金相關收入	5	41
其他收入	6	6
投資物業公允價值增加	13	360
酒店存貨消耗		(38)
員工成本		(55)
折舊及攤銷		(141)
其他營運成本	7	(470)
融資成本	8	(6)
管理人費用	9	(89)
房地產投資信託基金開支	10	(18)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		1,178
所得稅開支	11	(359)
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利		819
向基金單位持有人的分派總額		(735)
與基金單位持有人交易後之期內 溢利及全面收入總額盈餘		84
可供向基金單位持有人分派的收入		735
每基金單位基本盈利（人民幣）	12	0.1637

匯賢產業信託

分派表

自2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日期間

人民幣百萬元

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

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

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

(a) 已從管理人費用總額人民幣5千4百萬元中以9,521,491基金單位形式(附註24(i))及將發行估計5,820,537基金單位已付及應付管理人費用人民幣8千9百萬元（餘額人民幣3千5百萬元已或應以現金支付）。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項收抵免人民幣9百萬元及與投資物業重估有關的遞延稅項費用人民幣9千萬元。

(c) 本集團物業的折舊及攤銷人民幣1.41億元。

(d) 投資物業公允價值增加人民幣3.6億元。

根據信託契約，匯賢產業信託（以下簡稱「匯賢信託」）須就每個財政期間向基金單位持有人分派不少於其可供分派收入之90%，而匯賢信託管理人之既定政策為上市日期起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度分派匯賢信託年度可供分派收入之100%，其後每個財政年度最少分派匯賢信託年度可供分派收入的90%。根據信託契約，年度可供分派收入之定義為匯賢信託管理人所計算相當於匯賢信託及其附屬公司於有關財政年度／期間扣除稅項後之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，並已記入有關財政年度／期間之綜合全面收益表。

匯賢產業信託

分派表

自2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日期間

附註: (續)

- (ii) 2011年4月29日（上市日期）起至2011年12月31日期間每基金單位分派人民幣14.67分乃按匯賢信託可供分派收入人民幣734,796,372元除以2011年12月31日已發行基金單位5,009,521,491個計算。2011年4月29日（上市日期）起至2011年6月30日期間每基金單位分派人民幣4.03分乃按匯賢信託可供分派收入人民幣201,500,000元除以2011年6月30日已發行基金單位5,000,000,000個計算。上市日期起至2011年6月30日期間首次分派人民幣201,500,000元已於2011年9月15日派付及其餘分派將於2012年5月4日向基金單位持有人派付。
-

匯賢產業信託

綜合財務狀況表 於2011年12月31日

	附註	人民幣百萬元
非流動資產		
投資物業	13	26,860
物業、機器及設備	14	1,961
土地及相關成本	15	4,110
非流動資產總值		<u>32,931</u>
流動資產		
酒店存貨	16	20
土地及相關成本	15	114
貿易及其他應收款項	17	47
銀行結餘及現金	18	883
流動資產總值		<u>1,064</u>
資產總值		<u>33,995</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	19	330
租戶按金		221
應付稅項		57
應付管理人費用		34
應付分派		533
基金單位持有人的貸款	20	202
流動負債總額		<u>1,377</u>
資產總值減流動負債		<u>32,618</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債		
租戶按金		269
遞延稅項負債	21	6,377
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		<u>6,646</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>8,023</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>25,972</u>
已發行基金單位（千個）	23	<u>5,009,521</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（人民幣元）	24	<u>5.1845</u>

匯賢產業信託

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表 自2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日期間

	已發行 基金單位 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
為業務合併已發行基金單位（附註 22 及 23）	14,148	-	14,148
初次發售已發行基金單位(附註 23)	12,052	-	12,052
基金單位發行成本	(345)	-	(345)
就支付管理人費用發行基金單位(附註 23)	33	-	33
	<u>25,888</u>	<u>-</u>	<u>25,888</u>
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利	-	819	819
向基金單位持有人的分派			
-已付中期分派	-	(202)	(202)
-應付分派	-	(533)	(533)
	<u>-</u>	<u>84</u>	<u>84</u>
期內全面收入總額	-	84	84
於 2011 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值	<u>25,888</u>	<u>84</u>	<u>25,972</u>

匯賢產業信託

綜合現金流量表

自2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日期間

	附註	人民幣百萬元
經營活動		
除稅前溢利		1,178
經以下調整：		
物業、機器及設備折舊		65
土地及相關成本攤銷		76
投資物業公允價值變動		(360)
利息收入		(5)
融資成本		6
發行基金單位支付管理人費用	23	33
營運資本變動前營運現金流		993
酒店存貨增加		(1)
貿易及其他應收款項增加		(2)
貿易及其他應付款項增加		43
租戶按金增加		26
應付管理人費用增加		34
營運產生現金		1,093
已付所得稅		(274)
經營活動所得現金淨額		819
投資活動		
收購業務	22	259
購買物業、機器及設備		(7)
已收利息		5
投資活動所得現金淨額		257
融資活動		
發行新基金單位所得款項		12,052
已付發行成本		(332)
已付利息		(6)
向基金單位持有人支付的分派		(202)
償還銀行借貸		(200)
一名基金單位持有人墊付之貸款		202
向一名基金單位持有人償還貸款	(a)	(11,707)
融資活動所用現金淨額		(193)
現金及現金等值物增加淨額		883
期初之現金及現金等值物		-
期末之現金及現金等值物，以銀行結餘及現金代表		883

附註：

- (a) 完成匯賢信託初次發售（「發售」）後，發售所得款項（扣除所有費用及開支）立刻於2011年4月29日（上市日期）用作償還債務（定義見附註23）。

匯賢產業信託

綜合財務報表附註

自2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日期間

1. 一般資料

匯賢產業信託（以下簡稱「匯賢信託」）是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢信託於2011年4月1日成立，2011年4月29日(上市日期)之前並無進行任何業務。匯賢信託於2011年4月29日正式開業，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司上市。本財務報告涵蓋之期間為2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日。匯賢信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立的信託契約（「信託契約」）以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則規管。

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

綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢信託的功能貨幣。

2. 重要會計政策

(a) 綜合財務報表編製基準

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

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

(b) 合併基準

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

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

所有集團間交易、結餘、收入及開支於合併賬目時全數對銷。

(c) 新近頒佈會計準則之可能影響

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

香港財務報告準則第7號（修訂本）

香港財務報告準則第9號
香港財務報告準則第10號
香港財務報告準則第11號
香港財務報告準則第12號
香港財務報告準則第13號

披露 — 轉讓金融資產¹

披露 — 抵銷金融資產及金融負債²

香港財務報告準則第9號強制性有效日期及過渡披露³
金融工具³

綜合財務報表³

共同安排²

披露於其他實體的權益²

公允價值計量²

匯賢產業信託

香港會計準則第 1 號 (修訂本)
香港會計準則第 12 號 (修訂本)

其他全面收益項目之呈列⁵
遞延稅項 - 撥回相關資產⁴

2. 重要會計政策 (續)

(c) 新近頒佈會計準則之可能影響 (續)

香港會計準則第 19 號(2011 年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號(2011 年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號(2011 年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之 剝採成本 ²

¹ 於2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於2015年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於2012年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於2014年1月1日或其後開始之年度期間生效。

(d) 香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂本

香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂本主要關於根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。於2011年12月31日，由物業重估所產生之遞延稅項為人民幣42.49億元。根據有關修訂，除非有關假定在若干情況下被否定外，為計算以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該投資物業之賬面值乃假定為透過銷售撥回。管理人預期，倘上述假設不被否定時，採用香港會計準則第12號之修訂本可能會對以公允價值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。

香港會計準則第12號之修訂本於2012年1月1日或後開始之年度期間生效。

管理人預期應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對本集團業績及財務狀況有重大影響。

3. 分部報告

匯賢信託根據主要營運決策人（即管理人）為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部，並已定出四個經營分部：

商場：	出租位於中國北京的東方廣場的購物商場及停車位。
辦公大樓：	出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。
公寓大樓：	經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。
酒店：	經營位於中國北京的酒店，即北京東方君悅大酒店。

(a) 分部收入及業績

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

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

3. 分部報告 (續)

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

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

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

(c) 地域資料

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

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

(d) 其他分部資料

	商場 人民幣百萬元	辦公大樓 人民幣百萬元	公寓大樓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	分部總計 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	5	2	1	8	16

匯賢產業信託

4. 收入

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

由2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日期間，投資物業的毛租金收入包括人民幣1千6百萬元的或然租金。

由2011年4月29日（上市日期）至2011年12月31日期間，投資物業的直接營運開支（包括物業、機器及設備折舊、其他營運開支及員工成本）達到人民幣2.64億元。

5. 租金相關收入

	人民幣百萬元
服務收入	30
沒收租戶按金	5
其他	6
總計	<u>41</u>

6. 其他收入

金額主要包括銀行利息收入。

7. 其他營運開支

	人民幣百萬元
廣告及推廣	7
核數費用	1
營業稅	90
保險	4
租賃代理費用	16
物業管理人費用	12
物業管理費	26
維修及保養	52
其他雜項開支	121
印花稅	1
城市土地使用稅	2
城市房地產稅	69
水電費用	69
	<u>470</u>

匯賢產業信託

8. 融資成本

人民幣百萬元

須於五年內全數償還的有抵押銀行貸款之利息開支	5
基金單位持有人貸款之利息開支	1
	<u>6</u>

9. 管理人費用

人民幣百萬元

基本費用	67
浮動費用	22
	<u>89</u>

10. 房地產投資信託基金開支

人民幣百萬元

受託人費用	2
法律及專業費用	11
公共關係 - 有關開支	1
信託行政開支	3
其他	1
	<u>18</u>

11. 所得稅開支

人民幣百萬元

所得稅開支包括:

當期稅項 — 中國企業所得稅	246
遞延稅項 (附註 21)	113
	<u>359</u>

由於本集團溢利並無產生在或來自香港，並無提撥香港利得稅。

本集團一家國內附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率25%計提撥備中國企業所得稅。

匯賢產業信託

11. 所得稅開支 (續)

中華人民共和國法律之企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例亦規定非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利(於2008年1月1日後產生溢利)徵收預提稅。根據香港及中國訂立之雙重徵稅安排,中國有關稅務機關批准之適用預提稅稅率為5%。於2011年12月31日,就有關溢利的臨時性差異已計提全數遞延稅項撥備。

期內稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下:

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

12. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以期內與基金單位持有人交易前之溢利為人民幣8.19億元,除以期內已發行之5,004,237,528個基金單位加權平均數,加上由2011年10月1日至2011年12月31日期間可發行作管理人費用之1,095,769個基金單位的加權平均數計算。

13. 投資物業

	人民幣百萬元
公允價值	
於2011年4月29日通過企業合併增加(附註22)	26,500
投資物業公允價值增加	360
於2011年12月31日	26,860

(a) 本集團持有位於中國北京以中期租賃方式經營租賃的投資物業,其價值使用公允價值模型計量。

(b) 投資物業於2011年12月31日由擁有專業資格及擁有曾於相關地點類似物業進行估值經驗的估值師—美國評值有限公司,重估價值。物業估值主要使用收益資本化方法釐定,據此估值方法,估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約在已訂約租約的未屆滿年期收取的租金收入計算,而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化比率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。

匯賢產業信託

14. 物業、機器及設備

	樓宇				總計 人民幣百萬元
	酒店 人民幣百萬元	服務式公寓 人民幣百萬元	機器及機械 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
成本					
於 2011 年 4 月 29 日通過企業合併增加 (附註 22)	1,207	578	145	89	2,019
期內添置	-	-	-	7	7
期內出售	-	-	-	(2)	(2)
於 2011 年 12 月 31 日	<u>1,207</u>	<u>578</u>	<u>145</u>	<u>94</u>	<u>2,024</u>
累計折舊					
於 2011 年 4 月 29 日	-	-	-	-	-
期內撥備	27	13	9	16	65
出售時撇銷	-	-	-	(2)	(2)
於 2011 年 12 月 31 日	<u>27</u>	<u>13</u>	<u>9</u>	<u>14</u>	<u>63</u>
賬面金額					
於 2011 年 12 月 31 日	<u>1,180</u>	<u>565</u>	<u>136</u>	<u>80</u>	<u>1,961</u>

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

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

酒店及服務式公寓位於中國北京，根據中期租賃方式持有。

14. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有土地使用權的預付租賃款項及其他相關成本的賬面值如：

	人民幣百萬元
非流動資產	4,110
流動資產	<u>114</u>
	<u>4,224</u>

15. 酒店存貨

	人民幣百萬元
食品及飲料	4
其他消費品	<u>16</u>
	<u>20</u>

匯賢產業信託

16. 貿易及其他應收款項

人民幣百萬元

貿易應收款項	26
按金及預付款項	15
對供應商墊款	4
其他應收款項	2
	<u>47</u>

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣百萬元

少於或等於一個月	24
一至三個月	2
	<u>26</u>

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

酒店收入一般以現金或信用咭結清。

於2011年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣4百萬的應收賬，上述款項於報告日期經已逾期少於或等於三個月，惟本集團並無提撥呆賬，因為信貸質素並無重大變化，金額仍視作可予收回。本集團就該等結餘並無持有任何抵押品。於2011年12月31日，該等期內逾期應收款項的平均賬齡為34日。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

17. 銀行結餘及現金

人民幣百萬元

銀行及手頭現金	473
7日通知銀行存款	410
	<u>883</u>

每年平均利率如下：

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

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

人民幣百萬元

人民幣	870
港元	6
美元	7
	<u>883</u>

匯賢產業信託

18. 貿易及其他應付款項

人民幣百萬元

貿易應付款項	54
預收租金	147
其他	129
總計	<u>330</u>

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

人民幣百萬元

港元	12
人民幣	301
美元	17
總計	<u>330</u>

19. 基金單位持有人的貸款

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

20. 遞延稅項負債

以下為期內確認的遞延稅項負債主要成份及當中變動：

	加速稅務折舊 人民幣百萬元	投資物業 公允價值 人民幣百萬元	將分派 保留溢利 的預提稅 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
通過企業合併增加(附註 22)	2,004	4,159	101	6,264
於損益賬(計入)扣除 (附註 11)	<u>(9)</u>	<u>90</u>	<u>32</u>	<u>113</u>
於 2011 年 12 月 31 日	<u>1,995</u>	<u>4,249</u>	<u>133</u>	<u>6,377</u>

21. 收購業務

於2011年4月29日，匯賢信託實質上取得Hui Xian (B.V.I.) Limited（以下簡稱「Hui Xian BVI」）連同其附屬公司的控制權，並收購Hui Xian BVI對Hui Xian (Cayman Islands) Limited（以下簡稱「Hui Xian Cayman」）尚欠款項的權益，金額為人民幣117.07億元，代價為人民幣141.48億元，透過發行2,700,000,000個基金單位的方式支付。此項收購已採用收購法入賬。Hui Xian BVI乃投資控股公司，間接擁有北京東方廣場有限公司。北京東方廣場有限公司乃於中國北京市從事物業投資及酒店及服務式公寓業務的公司。

已轉讓代價

	人民幣百萬元
已發行基金單位	14,148

匯賢信託的2,700,000,000個基金單位的公允價值總值人民幣141.48億元。此價值乃以其發售價每基金單位人民幣5.24元釐訂。

於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：

	人民幣百萬元
投資物業	26,500
物業、機器及設備	2,019
土地及相關成本	4,300
酒店存貨	19
貿易及其他應收款項	45
銀行結餘及現金	259
貿易及其他應付款項	(274)
租戶按金	(464)
應付Hui Xian Cayman款項	(11,707)
應付稅項	(85)
銀行借款	(200)
遞延稅項負債	(6,264)
	<u>14,148</u>

	人民幣百萬元
來自收購的現金流量淨額：	
銀行結餘及購入現金	<u>259</u>

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

22. 已發行基金單位

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

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

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

於2011年4月29日上市時，匯賢信託以每基金單位人民幣5.24元發行2,300,000,000個基金單位，總金額為人民幣120.52億元。

已發行基金單位期內之變動載列如下：

	<u>單位數目</u>	<u>人民幣百萬元</u>
為業務合併已發行基金單位(附註 22)	2,700,000,000	14,148
初次發售已發行基金單位	2,300,000,000	12,052
基金單位發行成本	-	(345)
期內透過發行新單位支付管理人費用 (附註(i))	<u>9,521,491</u>	<u>33</u>
於2011年12月31日結餘	<u><u>5,009,521,491</u></u>	<u><u>25,888</u></u>

附註:

(i) 期內已發行基金單位以支付管理人費用之詳情載列如下：

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

匯賢產業信託

23. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

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

24. 流動負債淨額

於報告期末，本集團的流動負債淨額（定義為總流動資產減總流動負債）為人民幣3.13億元。