

Deloitte.

德勤

敬啟者：

以下載列吾等就 Hui Xian (B.V.I.) Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) (兩者在完成下文所述建議重組後，將注入匯賢產業信託 (「匯賢產業信託」) 截至 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日止三個年度各年及截至 2010 年 10 月 31 日止十個月 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 之報告，以載入就根據《房地產投資信託基金守則》匯賢產業信託單位首次公開發售及於香港聯合交易所有限公司主板上市 (「建議上市」) 而將於 2011 年 4 月 11 日刊發之發售函件 (「發售通函」)。

匯賢產業信託是一項集體投資計劃，根據德意志信託 (香港) 有限公司 (「受託人」) 與滙賢房託管理有限公司 (「管理人」) 於 2011 年 4 月 1 日訂立的信託契據 (「信託契據」) 及證券及期貨條例第 104 條授權組成單位信託。匯賢產業信託由成立以來，直至 2011 年 4 月 8 日當 Hui Xian (Cayman Islands) Limited 訂立重組協議，以向匯賢產業信託轉讓及質讓 貴公司全部已發行股本及 貴公司結欠 Hui Xian (Cayman Islands) Limited 總金額的部分權益 (「建議重組」) 前，並無進行任何業務。

根據重組協議 (於發售通函內「架構及組織」及「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」兩節詳述「集團重組」)，待建議重組完成後，匯賢產業信託將成為組成 貴集團的公司的控股公司。

於本報告日期及在有關期間內，組成 貴集團的公司(該等公司均屬有限公司)詳情如下：

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

附註：北京東方廣場公司根據滙賢投資與中國合營夥伴(「境內合作夥伴」)於1998年訂立合作合營合同成立。北京東方廣場公司的全部資本來自滙賢投資的出資。北京東方廣場公司為期50年，於2049年1月24日屆滿。

根據有關北京東方廣場公司的合營文件，滙賢投資有權於北京東方廣場公司的12名董事中，任命其中9人，而境內合作夥伴有權任命北京東方廣場公司其餘3名董事。所有決議案可在大多數贊成下通過，惟有若干事項須獲有關董事委員會列席的北京東方廣場公司董事一致批准。該等事項包括修訂北京東方廣場公司的組織章組、增加、削減或轉讓北京東方廣場公司的註冊資本、解散北京東方廣場公司、將北京東方廣場公司資產按揭抵押、合併、清除合併或更改北京東方廣場公司的組織架構、有關涉及於北京東方廣場公司屆滿年期(除非延期，否則即2049年1月24日)以後使用東方廣場及其他附屬東方廣場固定資產的權利的事宜、與東方廣場及其他附屬東方廣場固定資產的所有權有關的事務，以及任何其他可能影響境內合作夥伴或滙賢投資在合營年期屆滿後於北京東方廣場公司權益及權利的事宜或有關法例及規例所指明的任何其他事宜。

根據合營文件，只要北京東方廣場公司的法律地位及境內合作夥伴於固定資產的所有權，以及境內合作夥伴在北京東方廣場公司年期屆滿後分派餘下資產的權益並未受損害，境內合作夥伴應積極支持提議由北京東方廣場公司董事會決定的所有決議案，以令北京東方廣場公司的業務順利落實及發展，而當北京東方廣場公司董事會會議通知按照合營文件訂明的方式妥當發出，境內合作夥伴將促使由其提名董事出席董事會會議，並支持有關決議案。合營合同的其他詳情載於A節附註19。

組成 貴集團的所有公司已採納12月31日為其財政年度結束日期。

截至2007年、2008年、2009年12月31日止三年各年，吾等擔任 貴公司及 Hui Xian Investment 的核數師，而德勤華永會計師事務所有限公司北京分所擔任北京東方廣場公司的核數師。

就本報告而言， 貴公司已遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。本報告所載 貴集團於有關期間的財務資料從相關財務報表編製。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行吾等的獨立審核工作，並按照香港會計師公會推薦的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審查 貴集團於有關期間的相關財務報表。在編製吾等的報告以載入發售通函時，對於相關財務報表並無認為必要的調整。

貴公司董事對相關財務報表負有責任，彼等對其刊發作出審批。管理人須對發售通函內容(本報告載入其中)負責。吾等的責任為根據相關財務報表編製本報告所載的財務資料以及隨附的附註，以對財務資料作出獨立意見，並向 閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，載於A至D節的財務資料連同隨附的附註真實公平地反映 貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年10月31日之財務狀況及其於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度及2010年10月31日止十個月期間之業績及現金流量。

貴集團截至2009年10月31日止十個月之綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同有關附註摘錄自 貴集團同期的未經審核綜合財務報表(「2009年10月財務資料」)，乃 貴公司僅為編製本報告而編製。吾等已遵照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。吾等對2009年10月財務資料進行的審閱，包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢、運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不就2009年10月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，並無發現任何事項，使吾等相信2009年10月財務資料在各重大方面未有按照符合香港財務報告準則的會計政策的財務資料貫徹一致地編製。

A. 財務資料

綜合全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月		
	2007年 人民幣 百萬元	2008年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣 百萬元	
收入	6	2,077	2,269	1,969	1,634	1,739
租金相關收入	7	61	72	77	48	40
其他收入	8	24	33	17	14	25
外幣滙兌收益		273	197	84	84	18
酒店存貨消耗		(56)	(56)	(45)	(35)	(42)
員工成本		(135)	(141)	(107)	(91)	(95)
折舊及攤銷		(133)	(138)	(134)	(111)	(112)
其他營運成本	9	(659)	(484)	(544)	(439)	(460)
投資物業公允價值之 (減少)增加		(65)	923	(16)	(27)	8,756
融資成本	10	(159)	(83)	(82)	(70)	(53)
除稅前溢利		1,228	2,592	1,219	1,007	9,816
所得稅開支	11	(276)	(625)	(346)	(280)	(2,489)
年內／期內溢利		952	1,967	873	727	7,327
其他全面收入 (開支)						
換算財務報表的 滙兌差額		444	425	(54)	(58)	107
年內／期內全面 收入總額		1,396	2,392	819	669	7,434

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2010年
		2007年	2008年	2009年	10月31日
		人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
非流動資產					
投資物業.....	12	11,332	11,258	11,242	19,998
物業、機器及設備.....	13	2,184	2,124	2,045	1,984
土地及相關成本.....	14	2,251	1,810	1,772	1,740
		<u>15,767</u>	<u>15,192</u>	<u>15,059</u>	<u>23,722</u>
流動資產					
酒店存貨.....	15	17	20	16	17
土地及相關成本.....	14	41	38	38	38
貿易及其他應收款項.....	16	111	76	82	72
銀行結餘及現金.....	17	1,416	1,685	732	1,157
		<u>1,585</u>	<u>1,819</u>	<u>868</u>	<u>1,284</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項.....	18	(792)	(779)	(773)	(765)
其他應付款項.....	19	(121)	(1,570)	—	—
最終控股公司貸款.....	20	(7,302)	(6,832)	(6,143)	(6,019)
應付稅項.....		(359)	(229)	(125)	(96)
銀行借款.....	21	(756)	(707)	(846)	(405)
		<u>(9,330)</u>	<u>(10,117)</u>	<u>(7,887)</u>	<u>(7,285)</u>
流動負債淨額		<u>(7,745)</u>	<u>(8,298)</u>	<u>(7,019)</u>	<u>(6,001)</u>
資產總值減流動負債		<u>8,022</u>	<u>6,894</u>	<u>8,040</u>	<u>17,721</u>
非流動負債					
銀行借款.....	21	(1,661)	(847)	(1,100)	(1,100)
貿易及其他應付款項.....	18	(558)	(520)	(518)	(507)
其他應付款項.....	19	(2,988)	—	—	—
遞延稅項負債.....	22	(597)	(917)	(993)	(3,251)
		<u>(5,804)</u>	<u>(2,284)</u>	<u>(2,611)</u>	<u>(4,858)</u>
		<u>2,218</u>	<u>4,610</u>	<u>5,429</u>	<u>12,863</u>
資本及儲備					
股本.....	23	—	—	—	—
滙兌儲備.....		441	866	812	919
保留溢利.....		1,777	3,744	4,617	11,944
		<u>2,218</u>	<u>4,610</u>	<u>5,429</u>	<u>12,863</u>

綜合權益變動表

	股本	滙兌儲備	保留溢利	總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2007年1月1日	—	(3)	825	822
換算的滙兌差額	—	444	—	444
年度溢利	—	—	952	952
年內全面收入總額	—	444	952	1,396
於2007年12月31日	—	441	1,777	2,218
換算的滙兌差額	—	425	—	425
年度溢利	—	—	1,967	1,967
年內全面收入總額	—	425	1,967	2,392
於2008年12月31日	—	866	3,744	4,610
換算的滙兌差額	—	(54)	—	(54)
年度溢利	—	—	873	873
年內全面收入(開支)總額	—	(54)	873	819
於2009年12月31日	—	812	4,617	5,429
換算的滙兌差額	—	107	—	107
期內溢利	—	—	7,327	7,327
期內全面收入總額	—	107	7,327	7,434
於2010年10月31日	—	919	11,944	12,863
於2009年1月1日	—	866	3,744	4,610
換算的滙兌差額	—	(58)	—	(58)
期內溢利	—	—	727	727
期內全面收入(開支)總額	—	(58)	727	669
於2009年10月31日(未經審核)	—	808	4,471	5,279

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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 (未經審核)	人民幣 百萬元
經營活動					
除稅前溢利.....	1,228	2,592	1,219	1,007	9,816
經以下調整：					
投資物業公允價值之					
減少(增加).....	65	(923)	16	27	(8,756)
滙兌差額.....	(273)	(202)	(86)	(84)	(18)
出售物業、機器及					
設備虧損.....	3	1	—	—	1
折舊及攤銷.....	133	138	134	111	112
利息收入.....	(23)	(24)	(13)	(10)	(8)
融資成本.....	159	83	82	70	53
營運資本變動前					
營運現金流.....	1,292	1,665	1,352	1,121	1,200
酒店存貨(增加)減少....	(2)	(3)	4	—	(1)
貿易及其他應收款項					
減少(增加).....	21	35	(6)	(30)	8
貿易及其他應付款項					
增加(減少).....	134	(125)	(4)	(20)	(19)
營運產生現金.....	1,445	1,572	1,346	1,071	1,188
已付利得稅.....	(409)	(475)	(350)	(321)	(269)
經營活動所得現金淨額	1,036	1,097	996	750	919
投資活動					
償還其他應付款項.....	—	—	(1,570)	(1,570)	—
添置物業、機器及設備.....	(45)	(49)	(21)	(10)	(20)
已收利息.....	23	24	13	10	8
投資活動所用現金淨額	(22)	(25)	(1,578)	(1,570)	(12)
融資活動					
償還銀行貸款.....	(574)	(714)	(707)	(434)	(433)
已付利息.....	(158)	(81)	(81)	(63)	(48)
償還最終控股公司款項.....	—	—	(683)	(683)	—
新籌銀行貸款.....	—	—	1,100	1,100	—
融資活動所用現金淨額	(732)	(795)	(371)	(80)	(481)
現金及現金等值物					
增加(減少).....	282	277	(953)	(900)	426
滙率變動影響.....	(7)	(8)	—	—	(1)
年/期初之現金及					
現金等值物.....	1,141	1,416	1,685	1,685	732
年/期末之現金及現金等					
值物，以銀行結餘及					
現金代表.....	1,416	1,685	732	785	1,157

財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

貴公司的直接控股公司為 Hui Xian (Cayman Islands) Limited，一家於開曼群島註冊成立的私營有限公司，而貴公司的最終控股公司為匯賢控股有限公司，一家於香港註冊成立的私營有限公司。

由於貴公司現時的最終控股公司已同意提供充足資金，使貴集團能悉數履行其可見未來到期時的財務責任，財務資料已按持續基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間的財務資料，貴集團於整個有關期間貫徹應用在貴集團於2010年1月1日起的財政年度生效的香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂本及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)」)。

香港會計師公會已頒佈以下尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。貴集團並無於有關期間提早採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	於2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：撥回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓金融資產 ⁷
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定預付款項 ²
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵消金融負債 ⁶
— 詮釋第19號	

1 於2010年7月1日及2011年1月1日(如適用)或其後開始之年度期間生效

2 於2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。

3 於2010年2月1日或其後開始之年度期間生效。

4 於2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

5 於2012年1月1日或其後開始之年度期間生效。

6 於2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。

7 於2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。

管理層正在評估該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對貴集團業績及財務狀況可能造成的影響。

3. 重要會計政策

除投資物業乃按公允價值計值外，財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料乃按以下與會計政策編製。該等會計政策於有關期間貫徹應用。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露內容。

(a) 合併基準

綜合財務報表涵蓋 貴公司及 貴公司控制實體(其附屬公司)的財務報表。當 貴公司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 貴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對銷。

(b) 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賬內確認。

或然租金(包括租金總額)於變得可予收回時確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

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

來自財務資產的利息收入乃按時間基準參考未償還本金以及實際利率計入，實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。

(c) 投資物業

投資物業包括持有作賺取租金以及資本升值的物業。

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

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

(d) 物業、機器及設備

酒店及服務式公寓物業、機器及設備按成本值減累計折舊及累計減值虧損(如適用)列賬。

按物業、機器及設備項目的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值，使用直線法，提撥折舊攤銷其成本。

物業、機器及設備項目乃於出售時或預期持續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與項目賬面值之差計算)乃於項目終止確認期間計入損益賬。

(e) 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。

(f) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體訂立金融工具合約時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債最初按公允價值計算。直接歸屬收購或發行金融資產或金融負債的交易成本乃自於首次確認時在金融資產及金融負債(倘適用)的公允價值中增加或減少。

金融資產

分類為貸款及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個匯報期間結束時，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的貸款及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損入賬。

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配的方法。實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

金融資產減值

金融資產在每個報告期結束時會被評估是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，投資的估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

貿易應收款項及資產等被評估為非個別減值之若干金融資產類別，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 貴集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。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賬中。

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賬中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

金融負債及權益

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排的內容及其對金融負債及股本工具之定義進行分類。

股本工具是任何可證明 貴集團在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

金融負債(包括貿易及其他應付款項、其他應付款項、銀行借款或最終控制公司的貸款)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，將估計未來現金付款正好貼現至負債初次確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

集團實體發行的股本工具於收取所得款項時，扣除直接發行成本入賬。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及 貴集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移時，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

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，於損益賬內確認。

(g) 有形資產減值虧損

於各申報期末， 貴集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損之跡象。倘一項資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時獲確認為開支。

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

(h) 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。

(i) 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。

(j) 借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產(需要一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本，直至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止。等待用於合資格資產的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入乃自合適作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益賬確認。

(k) 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以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，而按公允價值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公允價值當日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作重新換算。

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，惟構成 貴公司海外業務投資淨額一部份之貨幣項目產生之滙兌差額除外，在該情況下，有關滙兌差額於其他全面收入中確認及累積於權益項目，並自出售海外業務時從權益重新分類至損益中。重新換算按公允價值列賬之非貨幣項目產生的滙兌差額計入期內之損益，惟有關收益及虧損直接於其他全面收入確認之非貨幣項目重新換算產生之差額除外，在該情況下，滙兌差額亦直接於其他全面收入確認。

就綜合財務報表的呈報方式而言， 貴集團的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為 貴集團的呈列貨幣(即人民幣)。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非滙率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易當日的滙率換算。所產生滙兌差額(如有)於滙兌儲備項下的其他全面收入中確認及累積於權益項目中。

(l) 稅項

所得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合全面收益表的溢利不同，因為它撇除其他年度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。貴集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

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

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

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率計算，而上述償還或變現乃按報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法）。遞延稅項負債及資產的計算反映貴集團預期於報告期末，以收回或結算其資產及負債的賬面值跟隨而來的稅務後果。除與其他全面收入內的項目有關時計入其他全面收入內，遞延稅項乃扣除或計入損益賬。

當有依法可強制執行權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項涉資產與負債及同一稅務機關徵收的所得稅，以及貴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。

(m) 退休福利成本

支付由國家管理之退休福利計劃亦列作指定供款計劃之開支，因貴集團對該計劃之責任與指定退休福利供款計劃相等。

4. 估計不明朗因素之主要來源

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

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

如附註3(c)及12所述，投資物業按獨立專業估值師進行估值釐定的公允價值計值。物業估值使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，並計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場證據。在依賴專業估值師的估值報告時，管理層已作出考慮，並認為估值方法反映各報告期結束時的市場條件。市況的任何變動會影響 貴集團投資物業的公允價值。

5. 分部報告

管理層根據主要營運決策人(即董事會)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。管理層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北京東方君悅大酒店。

(a) 分部收入及業績

截至2007年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
分部收入.....	588	614	139	736	2,077
分部溢利.....	471	466	78	338	1,353
投資物業公允價值減少.....					(65)
融資成本.....					(159)
折舊及攤銷.....					(110)
未分配收入淨額.....					209
除稅前溢利.....					1,228
所得稅開支.....					(276)
年度溢利.....					952

截至2008年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
分部收入.....	695	646	142	786	2,269
分部溢利.....	572	504	81	385	1,542
投資物業公允價值增加.....					923
融資成本.....					(83)
折舊及攤銷.....					(117)
未分配收入淨額.....					327
除稅前溢利.....					2,592
所得稅開支.....					(625)
年度溢利.....					1,967

截至2009年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
分部收入.....	748	669	98	454	1,969
分部溢利.....	626	531	46	152	1,355
投資物業公允價值減少.....					(16)
融資成本.....					(82)
折舊及攤銷.....					(111)
未分配收入淨額.....					73
除稅前溢利.....					1,219
所得稅開支.....					(346)
年度溢利.....					873

截至2009年10月31日止十個月(未經審核)

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
分部收入.....	617	563	82	372	1,634
分部溢利.....	514	445	41	121	1,121
投資物業公允價值減少.....					(27)
融資成本.....					(70)
折舊及攤銷.....					(92)
未分配收入淨額.....					75
除稅前溢利.....					1,007
所得稅開支.....					(280)
期內溢利.....					727

截至2010年10月31日止十個月

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
分部收入.....	679	542	74	444	1,739
分部溢利.....	572	417	33	160	1,182
投資物業公允價值增加.....					8,756
融資成本.....					(53)
折舊及攤銷.....					(91)
未分配收入淨額.....					22
除稅前溢利.....					9,816
所得稅開支.....					(2,489)
期內溢利.....					7,327

經營分部的會計政策與附註3所述的會計政策相同。分部溢利為就資源分配及表現評估而向董事會呈報的計量。

(b) 分部資產

以下為 貴集團的經營分部資產分析：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
商場.....	4,948	5,334	5,497	9,948
辦公大樓.....	6,452	5,966	5,778	10,069
公寓大樓.....	1,945	1,708	1,662	1,629
酒店.....	2,688	2,404	2,277	2,233
分部資產總額.....	16,033	15,412	15,214	23,879
銀行結餘及現金.....	1,277	1,544	646	996
其他資產.....	42	55	67	131
綜合資產.....	17,352	17,011	15,927	25,006

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

貴集團所有收益來自位於中國的業務及客戶，而 貴集團的非流動資產全位於中國北京。

貴集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於有關期間為 貴集團貢獻逾10%的收入。

(d) 其他分部資料

截至2007年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
資本增加.....	13	1	1	15	30
物業、機器及設備折舊.....	5	8	1	9	23

截至2008年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
資本增加.....	6	3	1	23	33
物業、機器及設備折舊.....	6	4	1	10	21

截至2009年12月31日止年度

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
資本增加.....	2	—	1	6	9
物業、機器及設備折舊.....	6	4	1	12	23

截至2009年10月31日止十個月(未經審核)

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
資本增加.....	2	—	1	2	5
物業、機器及設備折舊.....	5	3	1	10	19

截至2010年10月31日止十個月

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
資本增加.....	8	1	1	7	17
物業、機器及設備折舊.....	6	3	1	11	21

6. 收入

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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	人民幣 百萬元
				(未經審核)	
投資物業的毛租金收入.....	1,202	1,341	1,417	1,180	1,221
經營酒店收入.....	736	786	454	372	444
經營服務式公寓收入.....	139	142	98	82	74
總計.....	<u>2,077</u>	<u>2,269</u>	<u>1,969</u>	<u>1,634</u>	<u>1,739</u>

截至2007年、2008年、2009年12月31日止年度及截至2009年及2010年10月31日止十個月，投資物業的毛租金收入分別包括或然租金人民幣35,000,000元、人民幣32,000,000元、人民幣23,000,000元、人民幣19,000,000元(未經審核)及人民幣20,000,000元。

截至2007年、2008年、2009年12月31日止年度及截至2009年及2010年10月31日止十個月，投資物業的直接營運開支分別達到人民幣265,000,000元、人民幣265,000,000元、人民幣260,000,000元、人民幣221,000,000元(未經審核)及人民幣232,000,000元。

7. 租金相關收入

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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	人民幣 百萬元
				(未經審核)	
服務收入.....	33	40	39	32	33
沒收租戶按金.....	14	9	20	—	—
租戶裝修收入.....	7	13	6	5	2
來自租戶的利息收入.....	1	1	2	1	1
其他.....	6	9	10	10	4
總計.....	<u>61</u>	<u>72</u>	<u>77</u>	<u>48</u>	<u>40</u>

8. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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	人民幣 百萬元
				(未經審核)	
銀行利息收入.....	23	24	13	10	8
其他.....	1	9	4	4	17
總計.....	<u>24</u>	<u>33</u>	<u>17</u>	<u>14</u>	<u>25</u>

9. 其他營運開支

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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 (未經審核)	人民幣 百萬元
廣告及推廣.....	11	13	18	12	12
核數費用.....	1	1	1	1	1
營業稅.....	107	117	102	84	89
保險.....	6	5	5	4	4
租賃代理費用.....	34	37	22	16	19
法律及其他專業費用.....	1	3	3	2	1
出售物業、機器及 設備的虧損.....	3	1	—	—	1
物業管理費.....	53	53	30	25	27
維修保養及其他雜項開支.....	221	48	165	132	142
印花稅.....	2	2	1	1	1
城市土地使用稅.....	2	2	2	2	2
城市房地產稅.....	87	87	87	72	74
水電費用.....	131	115	108	88	87
估值費用(支付予 主要估值師).....	—	—	—	—	—
	<u>659</u>	<u>484</u>	<u>544</u>	<u>439</u>	<u>460</u>

10. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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 (未經審核)	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.....	159	83	82	70	53
	<u>159</u>	<u>83</u>	<u>82</u>	<u>70</u>	<u>53</u>

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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 (未經審核)	人民幣 百萬元
所得稅開支包括：					
當期稅項 — 中國企業所得稅..	409	305	270	222	231
遞延稅項(附註22).....	(133)	320	76	58	2,258
	<u>276</u>	<u>625</u>	<u>346</u>	<u>280</u>	<u>2,489</u>

由於 貴集團溢利並無產生在或來自香港，並無提撥香港利得稅。

貴集團一家國內附屬公司於截至2007年12月31日止年度的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率33%計提撥備中國企業所得稅。

根據2007年3月16日頒佈的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，當地及外商投資企業的企業所得稅由2008年1月1日起統一為25%。

企業所得稅法亦規定非中國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5%的預提稅。於2008年12月31日、2009年12月31日及2010年10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。

年度／期間稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年 人民幣 百萬元	2008年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣 百萬元
除稅前溢利.....	1,228	2,592	1,219	1,007	9,816
按適用所得稅率33%計算 2007年、25%計算2008年、 2009年及截至2009年及 2010年 止十個月稅項.....	405	648	305	252	2,454
不可扣稅開支／無需課稅收入 的稅務影響.....	17	(23)	6	1	1
一家中國附屬公司未分派 盈利的遞延稅項.....	—	15	34	29	34
適用稅率下跌導致 遞延稅項負債下跌.....	(177)	—	—	—	—
其他.....	31	(15)	1	(2)	—
年內／期內稅項費用.....	276	625	346	280	2,489

12. 投資物業

	於12月31日			於10月31日
	2007年 人民幣 百萬元	2008年 人民幣 百萬元	2009年 人民幣 百萬元	2010年 人民幣 百萬元
公允價值 年／期初.....	11,397	11,332	11,258	11,242
成本調整(附註19).....	—	(997)	—	—
投資物業公允價值(減少)增加.....	(65)	923	(16)	8,756
年／期終.....	11,332	11,258	11,242	19,998

- (a) 貴集團持有以中期租賃的投資物業位於中國北京及根據經營租賃租出，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日由擁有於相關地點類似物業估值適用專業資格及經驗的戴德梁行有限公司重估價值。物業估值的釐定使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場證據。
- (c) 投資物業經已質押以取得 貴集團的銀行借款。

13. 物業、機器及設備

	樓宇				總計
	酒店	服務式公寓	機器及機械	其他	
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
成本					
於2007年1月1日.....	1,325	884	262	339	2,810
增加.....	—	—	—	35	35
出售.....	—	—	—	(27)	(27)
於2007年12月31日	1,325	884	262	347	2,818
增加.....	—	—	—	38	38
出售.....	—	—	—	(9)	(9)
於2008年12月31日	1,325	884	262	376	2,847
增加.....	—	—	—	17	17
出售.....	—	—	—	(7)	(7)
於2009年12月31日	1,325	884	262	386	2,857
增加.....	—	—	—	20	20
出售.....	—	—	—	(8)	(8)
於2010年10月31日	1,325	884	262	398	2,869
累計折舊					
於2007年1月1日	(179)	(78)	(61)	(239)	(557)
折舊.....	(34)	(23)	(13)	(31)	(101)
出售時撇銷.....	—	—	—	24	24
於2007年12月31日	(213)	(101)	(74)	(246)	(634)
折舊.....	(34)	(23)	(13)	(27)	(97)
出售時撇銷.....	—	—	—	8	8
於2008年12月31日	(247)	(124)	(87)	(265)	(723)
折舊.....	(34)	(23)	(13)	(26)	(96)
出售時撇銷.....	—	—	—	7	7
於2009年12月31日	(281)	(147)	(100)	(284)	(812)
折舊.....	(28)	(19)	(11)	(22)	(80)
出售時撇銷.....	—	—	—	7	7
於2010年10月31日	(309)	(166)	(111)	(299)	(885)
賬面金額					
於2007年12月31日.....	1,112	783	188	101	2,184
於2008年12月31日.....	1,078	760	175	111	2,124
於2009年12月31日.....	1,044	737	162	102	2,045
於2010年10月31日.....	1,016	718	151	99	1,984

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，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 1/3%

酒店及服務式公寓位於中國北京，根據中期租賃持有。酒店及服務式公寓及機器及機械經已抵押以取得 貴集團的銀行借款。

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下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
非流動資產.....	2,251	1,810	1,772	1,740
流動資產.....	41	38	38	38
	<u>2,292</u>	<u>1,848</u>	<u>1,810</u>	<u>1,778</u>

土地使用權經已質押，以獲得 貴集團的銀行借款。

15. 酒店存貨

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
食品及飲料.....	5	5	3	3
其他消費品.....	12	15	13	14
	<u>17</u>	<u>20</u>	<u>16</u>	<u>17</u>

16. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
貿易應收款項.....	61	30	26	20
按金及預付款項.....	33	27	34	43
對供應商墊款.....	7	3	6	3
其他應收款項.....	10	16	16	6
	<u>111</u>	<u>76</u>	<u>82</u>	<u>72</u>

於各報告期末，根據發票日期 貴集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
少於或等於一個月.....	52	22	22	7
多於一個月，但少於或等於三個月.....	4	4	3	12
逾三個月.....	5	4	1	1
	<u>61</u>	<u>30</u>	<u>26</u>	<u>20</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0.4%的利息。

酒店收入一般以現金或信用咭結清。

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，貴集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣14,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣6,000,000元及人民幣13,000,000元的應收賬，上述款項於報告日期經已逾期，惟貴集團並無提撥呆賬，因為信貸質素並無重大變化，金額仍視作可予收回。貴集團就該等結餘並無持有任何抵押品。於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，該等有關期間逾期應收款項的平均賬齡為66日、85日、61日及11日。

已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
逾期：				
少於或等於一個月.....	6	2	2	10
多於一個月，但少於或等於三個月...	4	2	3	2
逾三個月.....	4	4	1	1
	<u>14</u>	<u>8</u>	<u>6</u>	<u>13</u>

呆賬撥備的變動情況如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
年／期初.....	1	—	—	—
年／期內撥回.....	(1)	—	—	—
年／期終.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貿易及其他應收款項以如下貨幣計值：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
人民幣.....	106	75	81	72
美元.....	5	1	1	—
	<u>111</u>	<u>76</u>	<u>82</u>	<u>72</u>

17. 銀行結餘及現金

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
銀行及手頭現金.....	329	471	228	395
7日通知銀行存款.....	980	1,100	165	550
銀行定期存款.....	107	114	339	212
	<u>1,416</u>	<u>1,685</u>	<u>732</u>	<u>1,157</u>

每年平均利率如下：

	截至12月31日止年度			截至 2010年 10月31日 止十個月
	2007年	2008年	2009年	
	%	%	%	%
銀行存款				
— 7日通知	1.67	1.65	1.35	1.35
定期存款				
— 1至90日	2.12	1.10	1.44	1.91

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
港元	49	59	10	10
人民幣	1,290	1,554	669	1,082
美元	77	72	53	65
	1,416	1,685	732	1,157

18. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
貿易應付款項	51	63	53	46
租戶按金	424	431	435	443
預收租金	144	122	124	126
應付拆遷成本(附註(b))	560	522	520	509
其他	171	161	159	148
總計	1,350	1,299	1,291	1,272
減：非流動負債所示一年後到期金額	(558)	(520)	(518)	(507)
	792	779	773	765

貿易及其他應付款項包括：

- 在經營租賃安排終結時應退回租戶的按金及持續成本未支付金額。租戶按金在有關租賃協議終止後30日內應退回租戶。
- 1994年，北京東方廣場公司的前身與中國一方就拆遷地盤建築及清理地盤以建造北京的東方廣場拆遷補償協議。北京東方廣場公司須分47年共47期向中國一方支付補償79,000,000美元。

為數人民幣174,000,000元、人民幣152,000,000元、人民幣129,000,000元及人民幣133,000,000元的租戶按金，分別關於根據有關租賃年期於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日後十二個月內屆滿的租賃。

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
人民幣	766	761	758	751
美元	584	538	533	521
	<u>1,350</u>	<u>1,299</u>	<u>1,291</u>	<u>1,272</u>

19. 其他應付款項

1998年，滙賢投資與境內合作夥伴訂立合作合營合同以成立北京東方廣場公司。

根據合營合同及北京東方廣場公司的組織章程，境內合作夥伴負責協助北京東方廣場公司申請批出為期50年的土地使用權，以供發展北京的東方廣場，並且負責拆卸該地盤內的構築物及清理地盤，而滙賢投資負責支付北京東方廣場公司全數資本。根據合營合同及北京東方廣場公司的組織章程，境內合作夥伴有權從北京東方廣場公司分50年共50期收取1,755,000,000美元(「補償金額」)，但不獲分派任何北京東方廣場公司的溢利。待北京東方廣場公司的合營期間屆滿(即2049年，延期則作別論)後及償還北京東方廣場公司負債及全數收回滙賢投資的注入投資金額後，北京東方廣場公司的物業、機器及設備將屬於境內合作夥伴，而不涉及任何代價。至於北京東方廣場公司其他資產(如有)將在滙賢投資及內資合營夥伴按60:40的比例分配。分50年共50期應付補償金額按通行市場利率(初止確認時為6%)貼現，入賬為應付款項。

上述合營合同及組織章程經訂約方分別於2008年訂立的補充協議修訂及補充。繼根據上述補充安排作出的修訂後，境內合作夥伴將有權收取271,000,000美元(「餘下有關金額」)，該金額根據2006年的餘下補償金額的現值釐定，作為清償所有未結清補償金額的一次過金總。在2008年12月31日止年度內，該等補充協議在履行若干訂明條件後生效。

餘下有關金額其中的54,000,000美元於2006年支付，而餘下結餘於2009年全數清償。於2007年12月31日，補償金額的攤銷成本為人民幣3,109,000,000元。於2008年12月31日，在就2008年生效的補充協議的影響而調整後，未支付金額減至人民幣1,570,000,000元。應付境內合作夥伴款項的減少包括在投資物業及土地及相關成本賬面值的成本調整分別為人民幣997,000,000元及人民幣403,000,000元。

20. 最終控股公司的貸款

最終控股公司的貸款以美元計值，為無抵押、免息及無固定償還年期。

21. 銀行借款

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
有抵押有期貸款.....	2,417	1,554	1,946	1,505
應償還賬面值				
一年內.....	756	707	846	405
逾一年，但不超過五年.....	1,661	847	1,100	1,100
	2,417	1,554	1,946	1,505
減：流動負債所示				
一年到期金額.....	(756)	(707)	(846)	(405)
	1,661	847	1,100	1,100

以如下貨幣計值的銀行借款：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
美元.....	2,417	1,554	846	405
人民幣.....	—	—	1,100	1,100
	2,417	1,554	1,946	1,505

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，貴集團有有期貸款銀行融資額430,000,000美元。此外，於2009年12月31日及2010年10月31日，貴集團額外取得人民幣1,100,000,000元的有期貸款銀行融資額。

融資的年期及條件如下：

- (i) 430,000,000美元有期貸款每年按浮息倫敦銀行同業拆息加0.55%計息，分期償還及須於2010年11月全數償還。
- (ii) 人民幣1,100,000,000元有期貸款按中國人民銀行(「人行」)所報基準利率的90%計息，須於2014年全數償還。

根據融資動用金額載於上文。

截至2007年、2008年、2009年12月31日止年度及截至2010年10月31日止十個月，實際利率分別介乎每年5.33%至5.99%、2.08%至5.66%、0.84%至5.18%及0.96%至5.18%。

於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，銀行貸款以貴集團的土地使用權、投資物業，酒店及服務式公寓及機器及機械作抵押。

貴集團借款的公允價值與賬面值相若。

22. 遞延稅項負債

以下為有關期間確認的遞延稅項負債(資產)主要成份及當中變動：

	加速 稅務折舊	開業前開支	投資物業 公允價值	將分派 保留溢利 的預提稅	總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2007年1月1日.....	569	(9)	170	—	730
於損益賬扣除(計入).....	57	3	(16)	—	44
稅率變動的影響.....	(142)	2	(37)	—	(177)
於2007年12月31日.....	484	(4)	117	—	597
於損益賬扣除.....	71	3	231	15	320
於2008年12月31日.....	555	(1)	348	15	917
於損益賬扣除(計入).....	45	1	(4)	34	76
於2009年12月31日.....	600	—	344	49	993
於損益賬扣除.....	35	—	2,189	34	2,258
於2010年10月31日.....	635	—	2,533	83	3,251

23. 股本

於2007年、
2008年、2009年
12月31日及
2010年10月31日
人民幣百萬元

法定：

面值1美元的1股.....

已發行及繳足：

面值1美元的1股.....

24. 資本風險管理政策及目標

貴集團管理其資本以確保 貴集團的實體可以持續經營方式運作，同時通過優化債務及股本結餘將股東回報最大化。

貴集團的資本架構包括負債淨額(包括銀行借款扣除現金及現金等值物後之淨額)及 貴公司權益(包括股本、滙兌儲備及保留溢利)。

管理層定期審閱資本架構。作為審閱的部分，管理層考慮資本成本及每類資本附帶的風險，並採取適當行動以平衡其整體資本架構。

於有關期間內，管理層的策略維持不變。

25. 金融工具

a. 金融工具的分類

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
金融資產				
<i>貸款及應收款項</i>				
貿易及其他應收款項	71	46	42	26
銀行結餘及現金	1,416	1,685	732	1,157
	<u>1,487</u>	<u>1,731</u>	<u>774</u>	<u>1,183</u>
金融負債				
<i>攤銷成本</i>				
貿易及其他應付款項	777	744	729	682
其他應付款項	3,109	1,570	—	—
最終控股公司貸款	7,302	6,832	6,143	6,019
銀行借款	2,417	1,554	1,946	1,505
	<u>13,605</u>	<u>10,700</u>	<u>8,818</u>	<u>8,206</u>
租戶按金	<u>424</u>	<u>431</u>	<u>435</u>	<u>443</u>

b. 金融風險管理目標及政策

與 貴集團金融工具相關之風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

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

利率風險

貴集團承受有關浮息銀行借款之現金流利率風險。貴集團亦承受與7日通知銀行存款及若干銀行定期存款相關的公允價值利率風險。管理層以持續基準管理風險，基本目標為限制可能受利率不利變動影響的淨利息開支。

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

利率敏感度分析

以下之敏感度分析是對 貴集團銀行借款的利率風險而作出，而此乃基於假設於報告期結束時未償還銀行借款為全年度／期間均未償還。向主要管理人員就利率風險進行內部報告時採用25-75個基點(增加或減少)範圍，即管理層對利率可能出現之變動帶來之影響所作出之評估。

倘若利率較高或較低，而所有其他變數維持不變，貴集團年度／期內除稅後溢利將相應下跌或上升。此乃歸因於貴集團受倫敦銀行同業拆息及人行公佈的基準利率影響。以下為貴集團對利息風險敏感度的分析：

利率上升以下基點：

	貴集團溢利下跌				
	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010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	人民幣 百萬元
				(未經審核)	
25個基點	(4)	(3)	(4)	(3)	(2)
50個基點	(8)	(6)	(7)	(7)	(5)
75個基點	(12)	(9)	(11)	(10)	(7)

相反，倘若利率下調，對貴集團的影響將為貴集團年度／期內除稅後溢利按上述金額上升。

外匯風險

貴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。

貴集團若干交易以外幣計值，因此承受外匯波動帶來的風險。貴集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期結束時，以有關貴集團實體功能貨幣以外貨幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
資產				
美元	25	18	5	2
港元	49	59	10	10
	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
負債				
美元	8,532	5,967	3,065	2,607

外匯風險由管理層以持續基準管理以及將美元淨負債及港元資產最少化進行管理。

由於港元現時與美元掛鈎，管理層認為港元與美元之間的外匯波動有限。因此，貴集團主要承受人民幣與美元之間的貨幣風險。

倘若人民幣兌美元轉強5%、10%及15%，貴集團除稅後溢利及權益將增加：

	貴集團溢利上升			
	截至12月31日止年度			截至
	2007年	2008年	2009年	10月31日 止十個月 2010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
5%	205	138	52	35
10%	410	275	104	69
15%	614	412	155	104

	貴集團權益上升			
	截至12月31日止年度			截至
	2007年	2008年	2009年	10月31日 止十個月 2010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
5%	81	86	63	63
10%	162	173	126	126
15%	243	259	190	189

相反，倘若人民幣兌美元轉弱，貴集團溢利及權益於年度／期內將有幅度相同而方向相反的影響。

信貸風險

於貴集團將因交易對手未能履行責任而對貴集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額，乃由於綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值產生。

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

貴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0.4%支付利息。此外，管理層負責跟進工作以收回逾期債務。管理層同時定期檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠減值虧損。

對於酒店的企業客戶及旅行社給予最高30日的信貸期。貴集團對於該等應收賬並無重大信貸集中風險，風險分佈於多個對手方及客戶。管理層於每個報告期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。

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

本集團之信貸風險源自多個對手方及客戶，故並無明顯之信貸集中風險。

流動資金風險

管理層監察且維持其認為足以應付 貴集團之營運所需之現金及現金等值物水平。於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日， 貴集團流動負債淨額為人民幣7,745,000,000元、人民幣8,298,000,000元、人民幣7,019,000,000元及人民幣6,001,000,000元。計及附註1所述內部產生資金及來自最終控股公司的財務支持， 貴集團將能履行到期時的財務責任。

流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列 貴集團之金融負債尚餘合約到期日。圖表乃根據 貴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。借款的未貼現現金流量根據浮息借款的期間結束當日利率計得。

	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	於2007年
		償還及少於 3個月到期					12月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項.....	—	219	—	2	556	777	777
其他應付款項.....	6.00	—	121	64	11,871	12,056	3,109
租戶按金.....	—	84	90	63	187	424	424
銀行借款.....	5.51	496	373	828	934	2,631	2,417
最終控股公司貸款.....	—	7,302	—	—	—	7,302	7,302
		<u>8,101</u>	<u>584</u>	<u>957</u>	<u>13,548</u>	<u>23,190</u>	<u>14,029</u>

	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	於2008年
		償還及少於 3個月到期					12月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項.....	—	224	—	2	518	744	744
其他應付款項.....	—	1,570	—	—	—	1,570	1,570
租戶按金.....	—	60	92	81	198	431	431
銀行借款.....	2.90	445	299	864	—	1,608	1,554
最終控股公司貸款.....	—	6,832	—	—	—	6,832	6,832
		<u>9,131</u>	<u>391</u>	<u>947</u>	<u>716</u>	<u>11,185</u>	<u>11,131</u>

	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年到期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	於2009年
		償還及少於 3個月到期					12月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	211	—	2	516	729	729
租戶按金	—	44	85	90	216	435	435
銀行借款	3.47	450	460	58	1,216	2,184	1,946
最終控股公司貸款	—	6,143	—	—	—	6,143	6,143
		<u>6,848</u>	<u>545</u>	<u>150</u>	<u>1,948</u>	<u>9,491</u>	<u>9,253</u>

	加權 平均利率	應要求	3個月至 1年到期	1年至 兩年到期	兩年後到期	未貼現現金 流量總額	於2010年
		償還及少於 3個月到期					10月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	175	—	2	505	682	682
租戶按金	—	64	69	141	169	443	443
銀行借款	4.10	419	43	58	1,169	1,689	1,505
最終控股公司貸款	—	6,019	—	—	—	6,019	6,019
		<u>6,677</u>	<u>112</u>	<u>201</u>	<u>1,843</u>	<u>8,833</u>	<u>8,649</u>

c. 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃按基準之普遍接納計價模式，根據利用可觀察之現行市場交易價格或利率之貼現現金流量分析釐定。

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

26. 退休福利計劃

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

於截至2007年、2008年、2009年12月31日及截至2009年及2010年10月31日止十個月，貴集團分別確認退休福利成本人民幣7,308,000元、人民幣7,309,000元、人民幣7,540,000元、人民幣6,329,000元(未經審核)及人民幣6,217,000元。

27. 質押資產

於各報告期結束時，以下資產經已抵押，使貴集團獲授若干銀行貸款額：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
投資物業.....	11,332	11,258	11,242	19,998
土地及相關成本.....	2,292	1,848	1,810	1,778
機器及機械.....	188	175	162	151
酒店及服務式公寓.....	1,895	1,838	1,781	1,734
	<u>15,707</u>	<u>15,119</u>	<u>14,995</u>	<u>23,661</u>

28. 經營租賃承擔

於各報告期結束時，貴集團作為出租人與租戶訂有如下未來最低租賃付款：

	於12月31日			於10月31日
	2007年	2008年	2009年	2010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
一年內.....	990	1,034	1,131	1,271
二至五年內(包括首尾兩年).....	2,159	1,928	1,879	1,618
逾五年.....	176	50	19	7
總計.....	<u>3,325</u>	<u>3,012</u>	<u>3,029</u>	<u>2,896</u>

貴集團根據經營租賃出租其於中國的投資物業。經營租賃收入指貴集團就其投資物業應收的租金。租賃商訂的年期介乎一個月至九年，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額5%至25%計算的或然租金。

B. 重大關連方交易

於有關期間，貴集團與關連方訂立以下交易：

	附註	於12月31日			於10月31日
		2007年	2008年	2009年	2010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
來自一家關連方公司的銀行借款					
中國銀行股份有限公司.....	(a)	2,417	1,554	1,946	1,505
最終控股公司貸款					
Hui Xian Holdings Limited.....		7,302	6,832	6,143	6,019

附註：

(a) 中國銀行股份有限公司是中銀集團投資有限公司的中介控股公司，而中銀集團投資有限公司乃貴公司最終控股公司 Hui Xian Holdings Limited 的股東。

貴集團的主要管理層成員全屬董事。於截至2007年、2008年、2009年12月31日及截至2009年及2010年10月31日止十個月，貴集團並無支付或應付的董事薪酬。

C. 結算日後事項

2011年1月20日，北京東方廣場公司與中國一方就提前結算附註18所披露應付拆遷成本訂立一項協議（「提前結算協議」）。根據提前結算協議，北京東方廣場公司須支付11,000,000美元。該筆款項基於2010年末應付拆遷成本未繳付餘款現值釐定。北京東方廣場公司於2011年1月28日提前結算該筆款項。

D. 結算日後財務報表

貴集團概無編製2010年10月31日之後任何期間的組成 貴集團之任何公司的經審核財務報表。

此致

滙賢房託管理有限公司（擔任滙賢產業信託的經理）
中信証券融資（香港）有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中銀國際亞洲有限公司
董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2011年4月11日