

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)

由滙賢房託管理有限公司管理

二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日止期間  
全年業績公告

### 匯賢產業信託

匯賢產業信託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（經兩份日期分別為二零一三年五月二十四日及二零一四年五月十六日之補充契約修訂）之信託契約（「信託契約」）所構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九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%）。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日止期間（「報告期間」）之全年業績如下：

## 主席報告

### 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)	2,795	2,710	3.1%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,852	1,764	5.0%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	1,364	1,262	8.0%
分派金額 (人民幣百萬元)	1,350	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%	<b>0.2455</b> 分派比率: 100%	<b>4.6%</b>
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	7.38% <sup>(1)</sup>	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)	42,228	40,727	3.7%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	28,564	27,963	2.1%
每基金單位資產淨值 (人民幣元)	5.3919	5.4144	-0.4%
債務對資產總值比率	9.2%	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。

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鋪，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，合共提供逾六百間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



## 管理層討論與分析

### 資產組合概覽

匯賢產業信託的資產組合涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店業務，包括：

(1) 匯賢產業信託於 Hui Xian (B.V.I.) Limited 的投資，而 Hui Xian (B.V.I.) Limited 則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中國成立的中外合作經營企業 — 北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有**東方廣場**的土地使用權及房屋所有權；及

(2) 匯賢產業信託於 Shenyang Investment (BVI) Limited（「Shenyang Investment BVI」）的投資，而 Shenyang Investment BVI 則持有瀋陽投資(香港)有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外合營夥伴。瀋陽投資香港有權享有瀋陽麗都的 70%分派。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有**瀋陽麗都索菲特酒店**的土地使用權及房屋所有權。

匯賢產業信託的資產組合（按類別劃分）：

類別	物業	城市	建築樓面面積 (平方米)
(1) 零售	• 東方廣場東方新天地： 購物商場	北京	130,195
(2) 寫字樓	• 東方廣場東方經貿城： 八座甲級寫字樓	北京	309,552
(3) 服務式公寓	• 東方廣場東方豪庭公寓： 兩座服務式公寓大樓（逾 600 個單位）	北京	81,603
(4) 酒店	• 兩間酒店： ➢ 東方廣場北京東方君悅大酒店 ➢ 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 1,901 個停車位	北京	140,289
總計			865,805

### 業務回顧

#### (1) 零售物業組合

根據北京市統計局資料顯示，於二零一四年，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%

## (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%

### (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 間不同戶型、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，物業收入淨額按年輕微下跌 0.8% 至人民幣 6200 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」。

總收益	人民幣 1.31 億元，按年+1.8%
物業收入淨額	人民幣 6200 萬元，按年-0.8%
平均出租率	87.8%

### (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。兩間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，加上多間高級酒店在 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%
北京東方君悅大酒店	
● 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%
瀋陽麗都索菲特酒店	
● 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 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」。

## 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：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，分派收益率为 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（「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，匯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。該筆融資將撥作匯賢產業信託集團一般營運資金之用。

於 2014 年 12 月，匯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匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。於報告期末，匯賢投資並無根據 2014 年 12 月信貸融資提取未償還貸款。

於 2014 年 12 月，匯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。

匯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間可提供 825 間客房的五星級酒店，整項商業建築群統稱為東方廣場。滙賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊進行的估值，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。

滙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。

## **企業管治**

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干已輔以內部監察及制衡的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。尤其是，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，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》（香港法例第 571 章）及聯交所《證券上市規則》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，及受《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。於本公告刊發日期，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 段之規定，蔣領峰先生（管理人之執行董事兼行政總裁）、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）為管理人的負責人員。

受託人德意志信託（香港）有限公司已根據《受託人條例》（香港法例第 29 章）第 77 條註冊為一所信託公司，並符合資格作為按照《證券及期貨條例》及根據《房地產投資信託基金守則》認可之集體投資計劃的受託人。

## **全年業績審閱**

管理人之審核委員會及披露委員會已遵照彼等各自的職權範圍，審閱匯賢產業信託截至 2014 年 12 月 31 日止年度之全年業績。



### 已發行之新基金單位

於截至 2014 年 12 月 31 日止年度：(i)發行予管理人合共 34,168,123 個新基金單位作為支付部分管理人之費用；及(ii)就 2013 年 7 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日期間之末期分派及 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日期間之中期分派，根據分派再投資安排發行予選擇代息基金分派的基金單位持有人合共 98,897,890 個新基金單位。

2014 年 12 月 31 日已發行之基金單位總數為 5,297,591,509 個。

### 基金單位之購買、出售或贖回

於截至 2014 年 12 月 31 日止年度，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具購回、出售或贖回匯賢產業信託的基金單位。

### 基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，於 2014 年 12 月 31 日有逾 25%已發行匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

### 刊發 2014 年年報

匯賢產業信託於截至 2014 年 12 月 31 日止年度的年報將分別於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及匯賢產業信託網站 ([www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com)) 刊載，亦將於 2015 年 4 月 30 日或之前發送予基金單位持有人。

### 基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託將於 2015 年 5 月 11 日（星期一）或前後舉行 2015 年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

**承董事會命**  
**滙賢房託管理有限公司**  
**作為滙賢產業信託的管理人**  
**管理人主席**  
**甘慶林**

香港，2015 年 2 月 27 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）；蔣頌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（彭宣衛先生任其替任董事）（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）。



## 財務資料

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

## 財務資料

### 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	<u>1,505</u>	<u>972</u>
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)
	<u>(178)</u>	<u>(30)</u>
可供分派收入	<u>1,327</u>	<u>942</u>
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
	<u>37</u>	<u>320</u>
可供分派金額	<u>1,364</u>	<u>1,262</u>
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
	<u>1,350</u>	<u>1,262</u>
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
	<u>0.2567</u>	<u>0.2455</u>

## 財務資料

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%)。

## 財務資料

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	30,760	30,080
物業、機器及設備	15	2,284	2,417
土地及相關成本	16	4,150	4,278
非流動資產總值		<u>37,194</u>	<u>36,775</u>
<b>流動資產</b>			
酒店存貨		25	24
土地及相關成本	16	128	128
貿易及其他應收款項	17	86	60
銀行結餘及現金		4,795	3,740
流動資產總值		<u>5,034</u>	<u>3,952</u>
<b>資產總值</b>		<u>42,228</u>	<u>40,727</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	469	463
租戶按金		261	220
應付稅項		144	64
應付管理人費用		76	73
應付分派		687	646
銀行貸款	19	1,104	157
流動負債總額		<u>2,741</u>	<u>1,623</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	22	<u>39,487</u>	<u>39,104</u>
<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	19	2,763	3,060
租戶按金		429	424
遞延稅項負債		7,460	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		<u>10,652</u>	<u>10,856</u>
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額</b>		<u>13,393</u>	<u>12,479</u>
非控股權益		271	285
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>28,564</u>	<u>27,963</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>5,297,592</u>	<u>5,164,525</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	20	<u>5.3919</u>	<u>5.4144</u>

## 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(經兩份分別於2013年5月24日及2014年5月16日訂立的補充契約修訂)(「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。

## 2. 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。

## 3. 重要會計政策

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。

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。

## 財務資料

### 3. 重要會計政策 – 續

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

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（修訂本）、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號	投資實體：應用豁免綜合入賬 <sup>5</sup> 收購合營業務權益的會計處理 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	
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>



## 財務資料

### 3. 重要會計政策 – 續

- <sup>1</sup> 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 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
- <sup>3</sup> 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效
- <sup>6</sup> 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效（少數例外情況除外）

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

### 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：	出租位於中華人民共和國(「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。

財務資料

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	<u>1,117</u>	<u>1,026</u>	<u>131</u>	<u>521</u>	<u>2,795</u>
分部溢利	<u>910</u>	<u>770</u>	<u>62</u>	<u>110</u>	<u>1,852</u>
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					<u>2,152</u>

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	<u>1,075</u>	<u>922</u>	<u>129</u>	<u>584</u>	<u>2,710</u>
分部溢利	<u>858</u>	<u>681</u>	<u>63</u>	<u>162</u>	<u>1,764</u>
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					<u>1,267</u>

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。

## 財務資料

### 4. 分部報告 - 續

#### (b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	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。

#### (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	綜合 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	綜合 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	1	7	10

## 財務資料

### 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	<u>2,795</u>	<u>2,710</u>

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	<u>60</u>	<u>55</u>

### 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	<u>152</u>	<u>92</u>

## 財務資料

### 8. 其他營運開支

	<u>2014年</u> 人民幣百萬元	<u>2013年</u> 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	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
	<u>810</u>	<u>831</u>

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

	<u>2014年</u> 人民幣百萬元	<u>2013年</u> 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
	<u>100</u>	<u>88</u>

### 10. 管理人費用

	<u>2014年</u> 人民幣百萬元	<u>2013年</u> 人民幣百萬元
基本費用	112	110
浮動費用	38	37
	<u>150</u>	<u>147</u>

## 財務資料

### 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	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
	<u>29</u>	<u>10</u>

### 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
	<u>661</u>	<u>427</u>

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

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

中華人民共和國法律之企業所得稅法及其實施條例亦規定非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利(於 2008 年 1 月 1 日後產生的溢利)徵收預提稅。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。

### 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。



## 財務資料

### 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	30,080	29,660
添置	15	8
於損益內確認的公允價值增加	665	412
於年末	<u>30,760</u>	<u>30,080</u>

- (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。

### 15. 物業、機器及設備

	樓宇				
	酒店	服務式公寓	機器及機械	其他	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
<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	<u>2,076</u>	<u>578</u>	<u>153</u>	<u>98</u>	<u>2,905</u>
年內添置	19	1	-	4	24
年內出售	-	-	-	(43)	(43)
於 2014 年 12 月 31 日	<u>2,095</u>	<u>579</u>	<u>153</u>	<u>59</u>	<u>2,886</u>
<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	<u>373</u>	<u>48</u>	<u>37</u>	<u>30</u>	<u>488</u>
年內撥備	106	19	13	15	153
出售時撇銷	-	-	-	(39)	(39)
於 2014 年 12 月 31 日	<u>479</u>	<u>67</u>	<u>50</u>	<u>6</u>	<u>602</u>
<b>賬面金額</b>					
於 2014 年 12 月 31 日	<u>1,616</u>	<u>512</u>	<u>103</u>	<u>53</u>	<u>2,284</u>
於 2013 年 12 月 31 日	<u>1,703</u>	<u>530</u>	<u>116</u>	<u>68</u>	<u>2,417</u>

## 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。

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：

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

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。

## 財務資料

### 17. 貿易及其他應收款項

	<u>2014</u> 人民幣百萬元	<u>2013</u> 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
	<u>86</u>	<u>60</u>

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：

	<u>2014</u> 人民幣百萬元	<u>2013</u> 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	-
	<u>48</u>	<u>29</u>

### 18. 貿易及其他應付款項

	<u>2014</u> 人民幣百萬元	<u>2013</u> 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
	<u>469</u>	<u>463</u>

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：

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

## 財務資料

### 19. 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	3,885	3,243
借貸手續費用	(18)	(26)
	<u>3,867</u>	<u>3,217</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	1,104	157
一年以上但不超過兩年	2,137	937
兩年以上但不超過五年	626	2,123
	<u>3,867</u>	<u>3,217</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,104)	(157)
一年後到期金額	<u>2,763</u>	<u>3,060</u>

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。

**19. 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。

**20. 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。

**21. 流動資產／負債淨額**

於報告期末，本集團的流動資產淨額(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣 2,293 百萬元(2013 年：人民幣 2,329 百萬元)。

**22. 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)。