

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 Hui Xian Asset Management Limited 管理

二零一五年一月一日至二零一五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)、匯賢房託管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一一年四月一日訂立(經三份日期分別為二零一三年五月二十四日、二零一四年五月十六日及二零一五年五月二十八日之補充契約修訂)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匯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%)、長江實業地產有限公司(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二零一五年一月一日至二零一五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

2015年1月1日至2015年12月31日止財政年度

	2015年1月1日 至12月31日	2014年1月1日 至12月31日	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	3,050	2,795	+9.1%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	2,036	1,852	+9.9%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	1,479	1,364	+8.4%
分派金額 (人民幣百萬元)	1,449	1,350	+7.4%
年度每基金單位分派總額 (人民幣元)	0.2700	0.2567	+5.2%
分派比率	98%	99%	不適用
分派收益率	8.11% <sup>(1)</sup>	7.38% <sup>(2)</sup>	不適用

	於2015年12月31日	於2014年12月31日	變幅
資產總值 (人民幣百萬元)	46,704	42,228	+10.6%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	27,557	28,564	-3.5%
每基金單位資產淨值 (人民幣元)	5.1231	5.3919	-5.0%
債務對資產總值比率	20.2%	9.2%	不適用

附註：

- (1) 按2015年12月31日匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)的收市價及2015年1月1日至2015年12月31日止期間的實際分派金額計算。
- (2) 按2014年12月31日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。

二零一五年是充滿挑戰的一年，不僅全球經濟放緩，國際局勢亦趨不明朗。儘管環球市況不穩，匯賢產業信託於年內仍保持增長。

報告期間的可供分派金額按年增加 8.4% 至人民幣十四億七千九百萬元。增長主要歸因於現有出租物業及酒店物業組合的內部增長，以及新收購的重慶大都會東方廣場於二零一五年三月二日至十二月三十一日期間帶來的額外收入。

### 業績及分派

於報告期間，總收益按年上升 9.1% 至人民幣三十億五千萬元。物業收入淨額按年增加 9.9% 至人民幣二十億三千六百萬元。

資產總值為人民幣四百六十七億零四百萬元，較二零一四年十二月三十一日增加 10.6%。基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣二百七十五億五千七百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為人民幣二百八十五億六千四百萬元。

報告期間的可供分派金額按年增加 8.4% 至人民幣十四億七千九百萬元。二零一五年下半年的每基金單位分派為人民幣 0.1337 元。連同基金單位中期分派，年度每基金單位分派總額按年增加 5.2% 至人民幣 0.2700 元。

按二零一五年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣 3.33 元計算，分派收益率為 8.11%。

### 別具意義的一年

對匯賢產業信託而言，二零一五年是別具意義的一年：匯賢產業信託之旗艦資產 — 北京東方廣場開業十五週年；及收購重慶大都會東方廣場之交易完成。

#### 北京東方廣場開業十五週年

自二零零零年開業以來，北京東方廣場已發展成為北京的地標。這座總面積八十萬平方米的綜合發展項目座落於王府井區核心地段，設施包括一個面積達十三萬平方米的大型購物商場、八幢甲級寫字樓、兩幢服務式公寓大樓及一家五星級酒店 — 北京東方君悅大酒店。四個組成部份互相融合，體現「城中之城」的概念。這個自給自足的社區，是促成北京東方廣場成功的原因之一。

回顧過去十五年之往績，北京東方廣場一直維持高出租率及穩健的財務狀況。穩健的根基讓北京東方廣場能繼續保持增長動力。

#### 收購重慶大都會廣場

匯賢產業信託於二零一五年三月二日完成收購重慶大都會廣場，項目已隨即帶來收益貢獻。這座綜合發展項目位於重慶解放碑中央商務區，面積達十六萬四千平方米。項目已重新命名為「重慶大都會東方廣場」，成為匯賢產業信託旗下「東方廣場」品牌的第二個項目。

完成上述收購後，匯賢產業信託現時管理的物業面積已增加至超過一百萬平方米，分佈於中國北京、重慶及瀋陽三個城市。

### 二零一五年人民幣匯率

於二零一五年，人民幣匯率經歷大幅波動。人民幣兌港元的匯率亦較二零一四年下跌約 5.8%\*。

匯賢產業信託的所有物業均位於中國，提供人民幣收益。匯賢產業信託的財務報表以人民幣呈列，並以人民幣向基金單位持有人支付分派。人民幣匯率波動對匯賢產業信託旗下物業之表現並無重大影響。然而，匯賢產業信託目前的借款乃以港元計值，當償還貸款時，或會因人民幣匯率而錄得匯兌收益或虧損。

投資氣氛亦可能因人民幣匯率波動而受到負面影響。根據香港金融管理局的資料，於二零一五年十二月底，在香港的人民幣存款縮減至約人民幣八千五百一十億元，金額較二零一四年十二月底下跌15%。

\*按二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日中國人民銀行人民幣對港元匯率計算。

## 中國的營商環境

二零一五年的中國經濟增長步伐是自一九九零年以來最緩慢的一年。根據中國國家統計局公佈的數據，全年國內生產總值按年上升6.9%，較二零一四年的7.3%為低。工業總產值增長6.1%(二零一四年的增幅為8.3%)。固定資產投資增長10%，為自二零零零年以來全年增長最微弱的一年。

二零一五年的中國社會消費品零售總額按年增長10.7%，較二零一四年錄得的12%增幅放緩。網上銷售總額按年飆升33%至人民幣三萬九千億元。

從宏觀角度而言，中國奢侈品零售業在二零一五年持續面對嚴峻的考驗。中央政府限制奢華消費政策持續實施，而網上購物和出境旅遊也日益盛行。

在奢侈品銷情下滑的情況下，部分國際品牌重整其店舖網絡，減少部分城市的店舖數目。零售商在考慮開設新店時亦加倍審慎，因此對中國許多商場的出租率及租金調升率構成壓力。有些業主甚至把商場項目轉型作寫字樓租賃用途。

另一方面，正在擴大的中產階層收入不斷增加，成為國內消費的主要推動力，為輕奢侈品及大眾化市場品牌帶來新機遇。

## 業務回顧

縱使中國的經濟環境備受全球關注，匯賢產業信託的物業組合於二零一五年仍錄得理想業績。於報告期間，匯賢產業信託物業組合的總收益及物業收入淨額分別較二零一四年增加9.1%及9.9%。

### **(D) 現有出租物業及酒店物業組合**

現有出租物業組合包括北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務；而酒店物業組合則由北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店組成。

#### **(A) 零售物業組合**

匯賢產業信託的零售物業組合包括北京東方廣場東方新天地，商場面積達十三萬平方米，網羅超過二百五十個品牌。東方新天地位於王府井區，憑藉優越的位置、暢旺之人流及均衡的租戶組合，繼續深受零售商及消費者歡迎。

為了進一步提升商場整體質素，於二零一五年下半年，東方新天地於兩個區域（約六千平方米）展開大規模資產提升計劃。於裝修期間，商場的實際可出租面積減少，而部分營運亦受到短暫影響。

在此裝修期間，東方新天地的整體業務表現理想，仍保持高出租率和人流旺盛。

儘管商場受到裝修工程所影響，以及面對疲弱的中國零售環境，東方新天地的財務業績仍錄得令人滿意的增長。平均現收月租按年上升9.0%至每平方米人民幣一千一百九十三元。零售物業組合的總收益為人民幣十一億四千八百萬元，按年增長2.8%。物業收入淨額為人民幣九億三千三百萬元，按年上升2.5%

#### **(B) 寫字樓物業組合**

寫字樓物業組合 — 北京東方廣場東方經貿城由八幢甲級寫字樓組成，面積超過三十萬平方米。即使目前經濟不明朗，東方經貿城在報告期間維持高出租率及理想的租金調升率。

寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣八億二千一百萬元，按年上升 6.7%。平均現收月租按年上升 5.6%至每平方米人民幣二百七十元。平均成交月租按年增加 4.1 %至每平方米人民幣二百九十七元。租金調升率為 15.8 %，而平均出租率為 96.0%。

### **(C) 服務式公寓物業組合**

北京東方廣場東方豪庭公寓由兩幢公寓大樓組成，提供逾六百個配備齊全的單位。

服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年上升 7.9%至人民幣六千七百萬元。平均出租率由二零一四年的 87.8%上升至 92.3%。

### **(D) 酒店物業組合**

在中國酒店市場持續疲弱及競爭激烈的同時，匯賢產業信託的酒店物業組合在報告期間表現回穩。兩家酒店（瀋陽麗都索菲特酒店及北京東方君悅大酒店）的物業收入淨額合共為人民幣一億二千二百萬元，按年增加 10.4%。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為 39.1%，較二零一四年的 35.9%為高。平均每晚房價按年下跌 3.3%至人民幣五百一十六元。平均可出租客房收入按年上升 5.2%至人民幣二百零二元。

雖然北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零一四年的 55.9%上升至 58.8%，惟平均每晚房價按年下跌 7.9%至人民幣一千四百六十一元。因此，平均可出租客房收入按年減少 3.2%至人民幣八百五十九元。

於二零一五年，北京東方君悅大酒店完成客房翻新工程。全部客房及嘉賓軒行政酒廊經已裝修完畢，換上全新面貌，設施亦相應提升。

## **(II) 新增投資**

收購重慶大都會東方廣場之交易於二零一五年三月二日完成，項目於報告期間提供近十個月之收益貢獻。於二零一五年三月二日至十二月三十一日期間，項目的物業收入淨額為人民幣九千三百萬元，表現符合管理層預期。

重慶大都會東方廣場商場的平均出租率為 83.7%，而平均現收月租為每平方米人民幣二百五十四元。商場已展開為期三年的資產提升工程及租戶組合重整計劃，預期此舉將為商場帶來全新面貌及有利長遠發展。

於二零一五年三月至十二月期間，重慶大都會東方廣場寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣一百二十五元及每平方米人民幣一百三十九元。平均出租率為 95.5 %。

### **財務狀況穩健**

於報告期間，匯賢產業信託繼續一貫的審慎財務管理策略。於二零一五年十二月三十一日，銀行結餘及持有現金合共人民幣六十一億零七百萬元，總債務為人民幣九十四億三千五百萬元。債務對資產總值比率為 20.2%。匯賢產業信託具備充裕的財務實力把握新投資機遇。

### **展望**

展望將來，宏觀環境充滿嚴峻考驗，預料二零一六年的環球經濟氣候將更具挑戰。

面對激烈的競爭，我們正透過積極的資產管理，不斷提升物業組合的質素與競爭力。為提升未來增長動力，北京東方廣場及重慶大都會東方廣場將繼續進行資產提升工程及優化租戶組合。

此外，我們亦將繼續積極物色合適的收購機會，以擴大物業組合，並為基金單位持有人帶來長遠裨益。

中國經濟發展已步入新階段，增長在出現放緩的同時卻呈現更強的抗逆力。中國經濟的基調依然穩固，並繼續轉型成為消費主導的經濟模式。我們深信，匯賢產業信託憑藉其位處黃金地段的優質資產，已作好充分部署迎接挑戰重重的市場環境。

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，二零一六年三月十五日

## 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」）。滙賢投資為於中華人民共和國（「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北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；

(2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有重慶大都會東方廣場（前稱大都會廣場）的土地使用權及房屋所有權；以及

(3) 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：

物業	城市	類別	建築樓面面積 (平方米)
(1) 北京東方廣場 東方新天地 東方經貿城 東方豪庭公寓 北京東方君悅大酒店 停車場及其他配套設施	北京	零售	130,195
		寫字樓	309,552
		服務式公寓	81,603
		酒店	125,420
		停車場 (1,901個停車位)	140,289
(2) 重慶大都會東方廣場 商場及停車場 寫字樓	重慶	零售 (包括 353 個停車位)	109,743
		寫字樓	54,617
(3) 瀋陽麗都索菲特酒店	瀋陽	酒店	78,746
總計			1,030,165

## 業務回顧

### (I) 現有出租物業及酒店物業組合

現有出租物業組合包括北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務；而現有酒店物業組合則由北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店組成。

匯賢產業信託的旗艦資產 — 北京東方廣場於2015年慶祝開業15週年，舉辦連串慶祝推廣活動。其中，於10月份舉辦的慶祝晚宴，有超過400位嘉賓與商戶參與。

### (A) 零售物業組合

根據北京市統計局資料顯示，北京2015年的本地生產總值增長率放緩至6.9%。社會消費品零售總額增長幅度由2014年的8.6%下降至2015年的7.3%。雖然增長放緩，惟北京的零售總額於2015年突破人民幣1萬億元，連續八年成為中國最大消費城市。網上銷售總額按年增加40.2%至人民幣2,017億元。北京城區居民的人均可支配收入按年增長8.9%至人民幣52,859元。

匯賢產業信託的現有零售物業組合包括北京東方廣場東方新天地。該物業為一座三層高之商場，提供逾130,000平方米的零售空間。該商場提供各式各樣的商品和服務，包括流行及高級時裝店、連鎖快餐店、大眾化及高級餐廳、鐘錶與珠寶店、展廳、銀行、個人護理商店及戲院等。

為了進一步提升商場整體質素，於二零一五年下半年，東方新天地於兩個區域（約六千平方米）展開大規模資產提升計劃。於裝修期間，商場的實際可出租面積減少，而部分營運亦受到短暫影響。

在此裝修期間，東方新天地的整體業務表現理想，仍保持高出租率和人流旺盛。

儘管商場受到裝修工程所影響，以及面對疲弱的中國零售環境，東方新天地的財務業績仍錄得令人滿意的增長。平均現收月租按年上升9.0%至每平方米人民幣1,193元。零售物業組合的總收益為人民幣11.48億元，按年增長2.8%。收入淨額則按年增長2.5%至人民幣9.33億元。租金調升率為8.4%。即使裝修工程進行期間，商場平均出租率保持94.9%之高水平。

該資產提升計劃預計將於2016年上半年完成。於本公告刊發日期，承諾出租率<sup>^</sup>已逾99%。

於2015年，東方新天地的租戶組合新添了多個品牌，當中包括FILA、INNIU、Jaquet Droz、La Fée Maraboutée、Marc O'Polo、RIMOWA 和 TOMS等。多家現有租戶亦優化及擴充店舖，包括adidas、COACH、DKNY、DVF、La Perla、MaxMara、Montblanc和上海灘。

總收益	人民幣11.48億元, 按年+2.8%
物業收入淨額	人民幣9.33億元, 按年+2.5%
平均出租率	94.9%
平均現收月租	每平方米人民幣1,193元, 按年+9.0%
平均成交月租	每平方米人民幣1,024元, 按年-27.9%

<sup>^</sup>承諾出租率包括已簽訂而尚未起租之租約

### (B) 寫字樓物業組合

北京整體寫字樓租金增長持續受壓，主要歸因於經濟不明朗令需求減弱。惟北京的整體寫字樓物業供應依然有限。

匯賢產業信託的現有寫字樓物業組合為北京東方廣場東方經貿城。該物業由八幢大樓組成，提供超過30萬平方米的甲級寫字樓樓面。東方經貿城租戶基礎甚廣，包括來自金融與銀行、會計、高科技、法律、媒體及廣告、消費品、教育界的公司及政府相關機構等。

於報告期間，東方經貿城的租賃需求依然穩健，租金持續上升。續租率維持於高水平，多個長期租戶亦已於報告期間續租，當中的畢馬威更獲得其中一幢寫字樓之冠名權。有關大樓已於2015年10月命名為「畢馬威大樓」。

寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣8.21億元，按年增長6.7%。平均出租率為96.0%。平均現收月租為每平方米人民幣270元，按年增加5.6%。平均成交月租為每平方米人民幣297元，較去年同期上升4.1%。租金調升率為15.8%。

總收益	人民幣10.76億元，按年+4.9%
物業收入淨額	人民幣8.21億元，按年+6.7%
平均出租率	96.0%
平均現收月租	每平方米人民幣270元，按年+5.6%
平均成交月租	每平方米人民幣297元，按年+4.1%

### (C) 服務式公寓物業組合

於報告期間，北京豪華服務式公寓的租務市場保持平穩。隨著不少企業收緊海外員工的房屋津貼預算，加上北京空氣質素繼續令人關注，租金及出租率持續承受下行壓力。

現有服務式公寓物業組合包括由兩幢大樓組成的北京東方廣場東方豪庭公寓。該物業提供逾六百個配備齊全的單位。

服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年增加7.9%至人民幣6,700萬元。於2015年，平均出租率由2014年的87.8%上升至92.3%。

總收益	人民幣1.36億元，按年+3.2%
物業收入淨額	人民幣6,700萬元，按年+7.9%
平均出租率	92.3%

### (D) 酒店物業組合

中國酒店業於2015年仍面對重重挑戰。經濟放緩、中央政府持續實施限制奢華消費政策，以及酒店間之激烈競爭，均對酒店業帶來影響。入住率和房價亦受到壓力。

匯賢產業信託的現有酒店物業組合包括兩家五星級酒店：(i)北京東方廣場北京東方君悅大酒店；及(ii)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1.22億元，按年上升10.4%。

#### 北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局資料顯示，2015年北京接待入境旅客人數按年下跌1.8%至420萬人次。

北京東方君悅大酒店的平均入住率從2014年的55.9%上升至58.8%。平均每晚房價按年下跌7.9%至人民幣1,461元。平均可出租客房收入為人民幣859元，按年下降3.2%。

按房間入住晚數計算，於2015年在北京東方君悅大酒店舉行的會議及企業活動數目稍有增加。惟企業對價格相當敏感，且酒店之間的競爭依然激烈。故此，收入較2014年有所下降。

為期三年的酒店客房資產提升工程已於2015年上半年完成。房間採用全新設計及升級設施，深受住客歡迎。

#### 瀋陽麗都索菲特酒店

於2015年，瀋陽的本地生產總值增長幅度按年放緩至3.5%。瀋陽的酒店營運環境並無顯著改善。

於報告期間，瀋陽麗都索菲特酒店實施積極而靈活的定價策略。於酒店舉行的婚禮及中型活動之數目於2015年有所增長，惟人均消費較以往減少。於過去兩年，大量高級新酒店相繼開業，造成激烈競爭。儘管如此，瀋陽麗都索菲特酒店2015年的平均入住率仍從2014年的35.9%上升至39.1%。然而，每晚平均房價按年下降3.3%至人民幣516元。平均可出租客房收入為人民幣202元，按年增加5.2%。

總收益	人民幣5.01億元，按年-3.8%
物業收入淨額	人民幣1.22億元，按年+10.4%
<i>北京東方君悅大酒店</i>	
平均入住率	58.8%
平均每晚房價	人民幣1,461元，按年-7.9%
平均可出租客房收入	人民幣859元，按年-3.2%
<i>瀋陽麗都索菲特酒店</i>	
平均入住率	39.1%
平均每晚房價	人民幣516元，按年-3.3%
平均可出租客房收入	人民幣202元，按年+5.2%

#### (II) 新增投資 — 重慶大都會東方廣場

匯賢產業信託物業組合於2015年3月2日新增之項目—重慶大都會廣場由一個購物商場和一幢甲級寫字樓組成。於收購完成後，該物業已重新命名為「重慶大都會東方廣場」。於2015年3月2日至12月31日期間，該項目的物業收入淨額為人民幣9,300萬元。

重慶大都會東方廣場商場為重慶歷史最悠久及最受歡迎的購物商場之一，提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。在競爭激烈的零售環境中，保持商場的競爭力極為重要。商場已展開為期三年的資產提升工程及租戶組合重整計劃，以為購物人士提供更多選擇及優化環境。有關舉措預期可為商場帶來長遠裨益。於2015年3月2日至12月31日期間，商場平均出租率為83.7%，平均現收月租為每平方米人民幣254元。

重慶大都會東方廣場寫字樓是重慶市內少數以單一業權持有的甲級寫字樓之一。我們相信，單一業權為重要的競爭優勢，能達致有效及高質素的樓宇管理及保養。

重慶大都會東方廣場寫字樓之租戶包括五個國家之領事館：英國駐重慶總領事館、加拿大駐重慶總領事館、丹麥駐重慶總領事館、日本國駐重慶總領事館及菲律賓共和國駐重慶總領事館。此外，多間從事保險和金融服務、電子及健康護理等不同行業的跨國企業亦於重慶大都會東方廣場寫字樓設立辦公室，如普華永道、畢馬威、西門子、德意志銀行、滙豐銀行、港龍航空、3M、強生醫療公司、國際商業機器有限公司（IBM）、甲骨文（中國）軟體系統及微軟（中國）。於2015年3月2日至12月31日期間，寫字樓的平均出租率保持在95.5%。寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣125元及每平方米人民幣139元。

2015年3月2日至12月31日期間

總收益	人民幣1.89億元
物業收入淨額	人民幣9,300萬元
商場	
平均出租率	83.7%
平均現收月租	每平方米人民幣254元
寫字樓	
平均出租率	95.5%
平均現收月租	每平方米人民幣125元
平均成交月租	每平方米人民幣139元

## 財務回顧

### 物業收入淨額

截至2015年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣20.36億元。

### 分派

#### 分派金額

匯賢產業信託將就2015年7月1日至2015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7.19億元（「2015年末期分派」）。2015年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2015年7月1日至2015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2015年9月24日，匯賢產業信託已就2015年1月1日至2015年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣7.30億元（「2015年中期分派」）。匯賢產業信託將就截至2015年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣14.49億元。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8.24億元（2014年：人民幣2.79億元）。

#### 每基金單位分派

按於2015年12月31日已發行基金單位數目計算，2015年7月1日至2015年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.1337元。加上每基金單位中期分派人民幣0.1363元，匯賢產業信託於截至2015年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.2700元。按2015年12月31日基金單位的收市價人民幣3.33元計算，分派收益率为8.11%。

### 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2015年末期分派的記錄日期將為2016年4月6日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2016年4月1日（星期五）至2016年4月6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2016年5月23日（星期一）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2015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2016年3月31日（星期四）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2015年1月，滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）提用一筆由中國銀行（香港）有限公司、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的12億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還相同放款人於2011年12月授出的信貸融資。

於2015年3月，滙賢投資提用一筆由中國銀行（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。該筆融資乃用作應付滙賢產業信託集團的一般企業資金需要。

於2015年5月，滙賢投資接納及同意一項由滙賢控股有限公司（「滙賢控股」）授出金額為人民幣13億元的循環信貸融資。所訂立的融資條款及條件與滙賢控股於2014年10月屆滿的循環信貸融資大致相同。於2015年12月31日，滙賢投資根據循環信貸融資已提用的未償還貸款已全數償還。

於2015年6月，滙賢投資提用一筆由上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行提供的6億港元五年期新無抵押貸款。該筆融資用作應付滙賢產業信託的一般營運資金需要。

於2015年8月，滙賢投資提用一筆由中國銀行（香港）有限公司授出金額為10億港元的三年期無抵押新貸款。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要。

於2015年10月，滙賢投資提用一筆由中國建設銀行（亞洲）有限公司授出金額為8.5億港元的五年期無抵押新貸款。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要。

於2015年12月，滙賢投資預付其於2013年11月提取的三年期無抵押貸款其中10億港元。該融資由恆生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、三井住友銀行、大華銀行有限公司及創興銀行有限公司授出。於2015年12月31日，該融資的未償還數額為5.25億港元。

於2015年12月，滙賢投資將由東亞銀行有限公司授出的2億港元無抵押定期貸款到期日延後兩年。該筆融資將用於應付滙賢產業信託集團的一般營運資金需要。

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2015年12月31日，滙賢產業信託的負債總額為人民幣94.35億元（2014年12月31日：人民幣38.67億元）。按滙賢產業信託於2015年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣275.57億元（2014年12月31日：人民幣285.64億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率增加至34.2%（2014年12月31日：13.5%）。同時，於2015年12月31日的債務對資產總值比率為20.2%（2014年12月31日：9.2%）。

## 銀行結餘及資產狀況

於2015年12月31日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣61.07億元（2014年12月31日：人民幣47.95億元），主要以人民幣列值。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

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、八幢甲級寫字樓、兩幢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北京東方廣場。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）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於2015年12月31日的估值為人民幣299.60億元（2014年12月31日：人民幣307.60億元），較2014年12月31日的估值減少2.6%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2015年12月31日的物業總值為人民幣353.83億元，相比於2014年12月31日則為人民幣363.66億元。

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2015年12月31日的估值為人民幣9.10億元（2014年12月31日：人民幣9.30億元）。該酒店於2015年12月31日的物業總值為人民幣8.32億元（2014年12月31日：人民幣9.03億元）。

於2015年3月2日，匯賢產業信託完成收購重慶投資有限公司（前稱志鉅有限公司）的全部已發行股份，該公司間接擁有重慶大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360 平方米的綜合商業物業發展項目，當中包括購物商場及一幢甲級寫字樓。重慶大都會東方廣場位於重慶渝中區解放碑發展成熟的中央商務區。

於2015年12月31日，萊坊對商場及寫字樓的估值為人民幣41億元。該等物業的物業總值為人民幣41億元。

#### **基金單位持有人應佔資產淨值**

於2015年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣275.57億元（2014年12月31日：人民幣285.64億元），每基金單位則為人民幣5.1231元，較2015年12月31日基金單位收市價人民幣3.33元溢價53.8%（2014年12月31日：每基金單位人民幣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%）。

#### **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2015年12月31日，除就重慶大都會東方廣場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2015年12月31日，匯賢產業信託（透過其附屬公司及透過其分公司）在中國僱用總共771名僱員，其中749名僱員履行酒店營運職能及服務，而22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，於2015年12月31日並無直接聘用任何員工。

## 企業管治

為達致成立及維持高水平企業管治的目標，匯賢產業信託已實行若干制約及平衡權力的政策及程序。其中，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（其中包括）管理人董事會所進行活動的企業管治政策。

於截至2015年12月31日止年度內，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）（「《證券及期貨條例》」）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，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌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條之規定，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（管理人之高級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。

## 年度業績之審閱

有關截至2015年12月31日止年度之匯賢產業信託全年業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

## 已發行之新基金單位

於截至2015年12月31日止年度，(i)已向管理人發行11,268,011個新基金單位，作為支付收購重慶大都會東方廣場的收購費用；(ii)已向管理人發行35,618,331個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(iii)就基金單位持有人根據分派再投資安排（有關2014年7月1日至2014年12月31日期間的末期分派及2015年1月1日至2015年6月30日期間的中期分派）選擇代息基金分派向其發行合共34,496,001個新基金單位。

於2015年12月31日，已發行的基金單位總數為5,378,973,852個基金單位。

## 企業社會責任

管理人認知企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源在信託旗下物業的日常運作以符合企業於改善環境、貢獻社會和公司管治方面的標準及要求。有關匯賢產業信託在這些方面的詳細資料將載於匯賢產業信託截至2015年12月31日止年度年報內。

## 基金單位之回購、出售或贖回

於截至2015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，於2015年12月31日，有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

### 刊發2015年年報

匯賢產業信託截至2015年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及匯賢產業信託網站 (www.huixianreit.com) 登載，亦將於2016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2016年5月6日（星期五）或前後舉行2016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  
匯賢房託管理有限公司  
(作為匯賢產業信託的管理人)  
管理人主席  
甘慶林

香港，2016年3月15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（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 2015 年 12 月 31 日止年度

	附註	2015 年 人民幣百萬元	2014 年 人民幣百萬元
收入	5	3,050	2,795
租金相關收入	6	56	60
其他收入	7	206	152
投資物業公允價值（減少）增加	14	(636)	665
補足額資產之公允價值收益		97	-
酒店存貨消耗		(47)	(49)
員工成本		(110)	(101)
折舊及攤銷		(287)	(281)
其他營運開支	8	(868)	(810)
融資成本	9	(207)	(100)
匯兌虧損		(515)	-
管理人費用	10	(202)	(150)
房地產投資信託基金開支	11	(12)	(29)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		525	2,152
所得稅開支	12	(372)	(661)
與基金單位持有人交易前之年內溢利		153	1,491
向基金單位持有人的分派		(1,449)	(1,350)
與基金單位持有人交易後之年內（虧損）溢利及 全面（開支）收入總額		(1,296)	141
與基金單位持有人交易前之年內溢利 應佔：			
非控股權益		(15)	(14)
基金單位持有人		168	1,505
		153	1,491
每基金單位基本盈利（人民幣元）	13	0.0315	0.2878

## 財務資料

### 分派表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內溢利	153	1,491
非控股權益	15	14
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	168	1,505
調整（附註(i)）：		
管理人費用	163	119
遞延稅項	(135)	182
可供分派之折舊及攤銷	197	186
投資物業公允價值減少（增加）	636	(665)
補足額資產之公允價值收益	(97)	-
	764	(178)
可供分派收入	932	1,327
額外項目（附註(ii)）：		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	19	19
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	452	-
應收補足額	58	-
其他現金分派	18	18
	547	37
可供分派金額	1,479	1,364
向基金單位持有人的分派（附註(iv)）		
-已付中期分派	730	663
-應付末期分派	719	687
	1,449	1,350
分派比率（附註(iii)）	98.0%	99.0%
每基金單位分派（人民幣元）（附註(iv)）		
每基金單位中期分派	0.1363	0.1271
每基金單位末期分派	0.1337	0.1296
	0.2700	0.2567

## 財務資料

### 附註:

(i) 就本年度所作調整包括：

- (a) 截至2015年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣202百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣163百萬元以29,280,999個已發行基金單位及估計將發行19,948,009個基金單位形式支付。差額人民幣39百萬元已經或應以現金支付。

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為人民幣119百萬元。差額人民幣31百萬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24百萬元（2014年：人民幣16百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣159百萬元（2014年：遞延稅項費用人民幣166百萬元）。
- (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197百萬元（2014年：人民幣186百萬元），即折舊及攤銷人民幣215百萬元（2014年：人民幣211百萬元）減資本開支人民幣18百萬元（2014年：人民幣25百萬元）。
- (d) 投資物業公允價值減少人民幣636百萬元（2014年：公允價值增加人民幣665百萬元）。
- (e) 補足額資產之公允價值收益人民幣97百萬元（2014年：無）。

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：

- (a) 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（2014年：人民幣19百萬元）。
- (b) 銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額人民幣452百萬元（2014年：無）。
- (c) 應收補足額人民幣58百萬元（2014年：無）。
- (d) 其他現金分派人民幣18百萬元（2014年：人民幣18百萬元）。

## 財務資料

### 附註: - 續

- (iii) 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2015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98.0%（2014年：99.0%）。

- (iv) 截至2015年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1363元乃按匯賢產業信託（定義見附註1）可供分派金額人民幣744,927,112元之98.0%除以於2015年6月30日5,355,686,880個已發行基金單位計算。截至2015年12月31日止六個月的每基金單位末期分派人民幣0.1337元乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣1,478,984,471元之98.0%，減截至2015年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分配，除以於2015年12月31日5,378,973,852個已發行基金單位計算。

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年內可供分派金額人民幣1,363,848,529元之99.0%，減截至2014年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分配，除以於2014年12月31日5,297,591,509個已發行基金單位計算。

---

## 財務資料

綜合財務狀況表  
於 2015 年 12 月 31 日

	附註	2015 年 人民幣百萬元	2014 年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	34,060	30,760
物業、機器及設備	15	2,161	2,284
土地及相關成本	16	4,022	4,150
補足額資產		39	-
非流動資產總值		<u>40,282</u>	<u>37,194</u>
<b>流動資產</b>			
酒店存貨		24	25
土地及相關成本	16	128	128
貿易及其他應收款項	17	163	86
銀行結餘及現金		6,107	4,795
流動資產總值		<u>6,422</u>	<u>5,034</u>
<b>資產總值</b>		<u>46,704</u>	<u>42,228</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	479	469
租戶按金		249	261
應付稅項		104	144
應付管理人費用		81	76
應付分派		719	687
銀行貸款	19	1,443	1,104
流動負債總額		<u>3,075</u>	<u>2,741</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	22	<u>43,629</u>	<u>39,487</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	7,992	2,763
租戶按金		489	429
遞延稅項負債		7,335	7,460
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>15,816</u>	<u>10,652</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>18,891</u>	<u>13,393</u>
非控股權益		256	271
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>27,557</u>	<u>28,564</u>
已發行基金單位（千個）		<u>5,378,974</u>	<u>5,297,592</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>5.1231</u>	<u>5.3919</u>

## 財務資料

綜合財務報表附註

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

---

### 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(經三份分別於2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28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

除投資物業及補足額資產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2015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2014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。

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010-2012年度周 期年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011-2013年度周 期年度改進

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。

### 3. 重要會計政策 - 續

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>1</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	披露計劃 <sup>3</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>3</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>3</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>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港財務報告準則第 28 號 (修訂本)	投資實體：應用豁免綜合入賬 <sup>3</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>4</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>3</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>3</sup>

<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 2016 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定日期或其後開始之年度期間生效

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。

## 財務資料

### 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。
重慶物業：	出租位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場、停車位及寫字樓。

#### (a) 分部收入及業績

##### 截至 2015 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	重慶物業 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>1,148</u>	<u>1,076</u>	<u>136</u>	<u>501</u>	<u>189</u>	<u>3,050</u>
分部溢利	<u>933</u>	<u>821</u>	<u>67</u>	<u>122</u>	<u>93</u>	<u>2,036</u>
投資物業公允價值減少						(636)
融資成本						(207)
折舊及攤銷						(277)
補足額資產公允價值增加						97
未分配收入						200
未分配支出						(688)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利						<u>525</u>

##### 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	重慶物業 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>-</u>	<u>2,795</u>
分部溢利	<u>910</u>	<u>770</u>	<u>62</u>	<u>110</u>	<u>-</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>

#### 4. 分部報告 - 續

##### (a) 分部收入及業績 - 續

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業及補足額資產公允價值變動、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：

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元	<u>2014年</u> 人民幣百萬元
東方新天地	15,062	15,905
東方經貿城	14,955	14,906
東方豪庭公寓 酒店	2,004	2,071
重慶物業	4,501	4,697
	<u>4,315</u>	<u>-</u>
分部資產總值	40,837	37,579
銀行結餘及現金	5,718	4,603
其他資產	149	46
	<u>46,704</u>	<u>42,228</u>

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、重慶及瀋陽。

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。

## 財務資料

### 4. 分部報告 - 續

#### (d) 其他分部資料

##### 截至 2015 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	重慶物業 人民幣百萬元	分部總額 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>10</u>

##### 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	重慶物業 人民幣百萬元	分部總額 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>10</u>

### 5. 收入

	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元	<u>2014 年</u> 人民幣百萬元
投資物業的毛租金收入	2,413	2,143
經營酒店收入	501	521
經營服務式公寓收入	<u>136</u>	<u>131</u>
總計	<u>3,050</u>	<u>2,795</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（2014 年：人民幣 13 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 622 百萬元（2014 年：人民幣 523 百萬元）。

### 6. 租金相關收入

	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元	<u>2014 年</u> 人民幣百萬元
服務收入	40	44
提前終止合約補償	9	10
其他	<u>7</u>	<u>6</u>
總計	<u>56</u>	<u>60</u>

## 財務資料

### 7. 其他收入

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
銀行利息收入	199	150
政府補貼	5	2
其他	2	-
總計	<u>206</u>	<u>152</u>

### 8. 其他營運開支

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
廣告及推廣	34	17
審計費用	1	1
營業稅	174	160
保險	6	6
租賃代理費用	25	25
物業管理人費用	47	38
物業管理費	72	38
維修及保養	117	129
其他雜項開支(附註)	154	171
印花稅	4	3
城鎮土地使用稅	3	3
房產稅	122	112
水電及能源費用	109	107
	<u>868</u>	<u>810</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

	2015年 人民幣百萬元	2014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	201	98
基金單位持有人貸款之利息開支	6	2
	<u>207</u>	<u>100</u>

## 財務資料

### 10. 管理人費用

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
基本費用	120	112
浮動費用	43	38
收購費用	39	-
	<u>202</u>	<u>150</u>

### 11. 房地產投資信託基金開支

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	4	20
公共關係有關開支	1	2
信託行政開支及其他	3	3
	<u>12</u>	<u>29</u>

### 12. 所得稅開支

	2015年 人民幣百萬元	2014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	440	421
-預提稅	61	152
遞延稅項	(129)	88
	<u>372</u>	<u>661</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。

## 財務資料

### 13. 每基金單位盈利

截至 2015 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 168 百萬元，除以 5,352,461,833 個基金單位(為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,347,406,516 個加上自 2015 年 7 月 1 日至 2015 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 5,055,317 個)計算。

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。

### 14. 投資物業

	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元	<u>2014 年</u> 人民幣百萬元
<b>公允價值</b>		
於年初	30,760	30,080
添置	24	15
透過收購附屬公司添置	3,912	-
於損益內確認的公允價值(減少)增加	(636)	665
於年末	<u>34,060</u>	<u>30,760</u>

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，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 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日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重估價值。

## 財務資料

### 15. 物業、機器及設備

	樓宇				
	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	總計 人民幣百萬元
<b>成本</b>					
於 2014 年 1 月 1 日	2,076	578	153	98	2,905
年內添置	19	1	-	4	24
年內出售	-	-	-	(43)	(43)
於 2014 年 12 月 31 日	2,095	579	153	59	2,886
透過收購附屬公司添置	-	-	-	2	2
年內添置	20	-	-	15	35
年內出售	-	-	(1)	(6)	(7)
於 2015 年 12 月 31 日	<b>2,115</b>	<b>579</b>	<b>152</b>	<b>70</b>	<b>2,916</b>
<b>累計折舊及減值</b>					
於 2014 年 1 月 1 日	373	48	37	30	488
年內撥備	106	19	13	15	153
出售時撇銷	-	-	-	(39)	(39)
於 2014 年 12 月 31 日	479	67	50	6	602
年內撥備	113	19	14	13	159
出售時撇銷	-	-	(1)	(5)	(6)
於 2015 年 12 月 31 日	<b>592</b>	<b>86</b>	<b>63</b>	<b>14</b>	<b>755</b>
<b>賬面金額</b>					
於 2015 年 12 月 31 日	<b>1,523</b>	<b>493</b>	<b>89</b>	<b>56</b>	<b>2,161</b>
於 2014 年 12 月 31 日	1,616	512	103	53	2,284

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重新評估酒店的價值，該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。管理人確定酒店物業並無減值。

### 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：

	2015 年 人民幣百萬元	2014 年 人民幣百萬元
非流動資產	4,022	4,150
流動資產	128	128
	<b>4,150</b>	<b>4,278</b>

## 財務資料

### 17. 貿易及其他應收款項

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
貿易應收款項	60	48
按金及預付款項	18	14
對供應商墊款	10	2
應收利息款項	10	17
應收補足額	58	-
其他應收款項	7	5
	<u>163</u>	<u>86</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：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
少於或等於一個月	49	45
一至三個月	7	2
超過三個月	4	1
	<u>60</u>	<u>48</u>

### 18. 貿易及其他應付款項

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
貿易應付款項	70	67
預收租金	222	206
其他(附註)	187	196
	<u>479</u>	<u>469</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：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	59	43
超過三個月	11	24
	<u>70</u>	<u>67</u>

19. 銀行貸款

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	9,530	3,885
借貸手續費用	(95)	(18)
	<u>9,435</u>	<u>3,867</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	1,443	1,104
一年以上但不超過兩年	834	2,137
兩年以上但不超過五年	7,158	626
	<u>9,435</u>	<u>3,867</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,443)	(1,104)
一年後到期金額	<u>7,992</u>	<u>2,763</u>

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 168 百萬元）信貸融資（經日期為 2014 年 12 月 9 日及 2015 年 12 月 31 日的補充函件修訂）而言，本集團截至 2015 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 168 百萬元）（2014 年：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 1.40% 的浮動利率計算，並須於 2017 年 12 月悉數歸還。

就於 2014 年 12 月 12 日授予本集團以應付本集團一般企業資金需求（包括用於償還現有貸款融資項下任何未償還款項及為匯賢產業信託的收購提供資金）的 5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,189 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2015 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,189 百萬元）。利息按香港銀行同業拆息加 1.55% 的浮動利率計算，並須於 2018 年 3 月悉數歸還。

就於 2014 年 12 月 24 日授予本集團的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,005 百萬元）信貸融資以償還 2011 年 12 月由相同放款人授予的信貸融資，本集團截至 2015 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 1,005 百萬元）（2014 年：1,200 百萬港元（相等於人民幣 947 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.80% 的浮動利率計算，並須於 2018 年 1 月悉數歸還。

就於 2015 年 6 月 18 日授予本集團以應付本集團一般營運資金需求的 600 百萬港元（相等於人民幣 503 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2015 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 600 百萬港元（相等於人民幣 503 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 2020 年 6 月悉數歸還。

就於 2015 年 8 月 27 日授予本集團以應付本集團一般企業資金需求的 1,000 百萬港元（相等於人民幣 838 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2015 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 1,000 百萬港元（相等於人民幣 838 百萬元）。利息按香港銀行同業拆息加 1.15% 的浮動利率計算，並須於 2018 年 8 月悉數歸還。

## 19. 銀行貸款 - 續

就於 2015 年 10 月 19 日授予本集團以應付本集團一般企業資金需求的 850 百萬港元（相等於人民幣 712 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2015 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 850 百萬港元（相等於人民幣 712 百萬元）。利息按香港銀行同業拆息加 1.35% 的浮動利率計算，並須於 2020 年 10 月悉數歸還。

就於 2013 年 11 月 8 日本集團提取的 1,525 百萬港元（相等於人民幣 1,278 百萬元）信貸融資而言，本集團已於 2015 年 12 月預先償還部分信貸融資，金額達 1,000 百萬港元（相等於人民幣 838 百萬元）。本集團截至 2015 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 525 百萬港元（相等於人民幣 440 百萬元）。

銀行貸款由受託人（作為匯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 2015 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 27,557 百萬元（2014 年：人民幣 28,564 百萬元）及於 2015 年 12 月 31 日已發行的共 5,378,973,852 個（2014 年：5,297,591,509 個）基金單位計算。

## 21. 資產淨值

於報告期末，本集團的流動資產淨值（定義為流動資產總值減流動負債總額）為人民幣 3,347 百萬元（2014 年：人民幣 2,293 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 43,629 百萬元（2014 年：人民幣 39,487 百萬元）。