

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

二零一六年一月一日至二零一六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股份有限公司(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二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日止期間(「報告期間」)之全年業績如下：

財務摘要

2016年1月1日至2016年12月31日止財政年度

	2016年1月1日 至12月31日	2015年1月1日 至12月31日	變幅
總收益 ⁽¹⁾⁽²⁾ (人民幣百萬元)	3,106	3,106	+0.0%
物業收入淨額 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	2,074	2,036	+1.9%
可供分派金額 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	1,546	1,479	+4.5%
分派金額 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	1,499	1,449	+3.5%
每基金單位分派 ⁽⁶⁾ (人民幣元)	0.2754	0.2700	+2.0%
分派比率	97%	98%	不適用
分派收益率	8.8% ⁽⁷⁾	8.1% ⁽⁸⁾	不適用

附註：

- (1) 租金相關收入已重新分類至收益項。2015年數字經予修訂，以符合本期間的呈列方式。
- (2) 中國自2016年5月1日起，以增值稅取代營業稅的政策擴展至建築業、房地產業、金融業及生活服務業範疇。撇除增值稅改革的影響，總收益按年增幅應為3.4%。
- (3) 北京房產稅條例自2016年7月1日起有所變動。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額增幅應為5.9%。
- (4) 撇除增值稅及為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，可供分派金額按年增幅應為8.5%。
- (5) 撇除增值稅及為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，分派金額按年增幅應為7.5%。
- (6) 撇除增值稅及為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，每基金單位分派按年增幅應為5.9%。
- (7) 按2016年12月30日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及2016年1月1日至2016年12月31日止期間的實際分派金額計算。
- (8) 按2015年12月31日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。

主席報告

二零一六年是全球經濟環境不穩及充滿政治變化的一年。即使面對中國經濟增長放緩、零售市道偏軟及稅務政策變動等種種宏觀環境挑戰，匯賢產業信託於二零一六年仍繼續穩步發展。

業績及分派

於報告期間，總收益為人民幣三十一億零六百萬元，較去年略為增長。有關金額受二零一六年五月一日起實施的增值稅所影響。撇除增值稅的影響，總收益按年增幅應為3.4%。

物業收入淨額按年上升1.9%至人民幣二十億七千四百萬元。有關金額受北京房產稅條例自二零一六年七月一日起變動所影響。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額按年增幅應為5.9%。

報告期間的可供分派金額為人民幣十五億四千六百萬元，按年增加 4.5%。二零一六年下半年的每基金單位分派為人民幣 0.1315 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 2.0% 至人民幣 0.2754 元。按二零一六年十二月三十日基金單位的收市價人民幣 3.14 元計算，分派收益率為 8.8%。

撇除增值稅及為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，可供分派金額、分派金額及每基金單位分派按年增幅應分別為 8.5%、7.5% 及 5.9%。

中國的營商環境

根據中國國家統計局公佈的數據，中國國內生產總值於二零一六年增長 6.7%，乃自一九九零年以來增長最緩慢的一年。二零一六年的社會消費品零售總額達人民幣三十三萬二千三百二十億元，按年上升 10.4%。

經濟增長放緩及中央政府持續推行反奢侈政策持續影響奢侈品消費。故此，基於需求縮減，許多奢侈品零售商已呈報收入下降，並須整合旗下的零售網絡。

在便捷的手機付款與相宜的物流配套下，網上購物增長令中國國內零售市場出現結構性變化，並正在改變傳統消費模式的發展趨向。消費者支出開始逐漸從實體零售店轉移至網上，對傳統商店的人流及銷售額構成威脅。根據官方統計數據，中國實物商品網上零售額於二零一六年按年增長 25.6% 至人民幣四萬一千九百四十億元，佔全國社會消費品零售總額約 12.6%。網上購物預期將繼續對傳統零售模式帶來挑戰。

人民幣匯率

自二零一五年年底以來，人民幣兌港元匯率已下跌約 6.3%*。市場及投資者對人民幣計價資產的投資氣氛因而受影響。根據香港金融管理局的資料，香港的人民幣存款於二零一六年年底按年減少 36%，由人民幣八千五百一十一億元減少至人民幣五千四百六十七億元。

匯賢產業信託旗下所有項目均位於中國，並提供人民幣收益。匯賢產業信託為人民幣計價的房地產投資信託基金，其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。

*按二零一六年十二月三十日及二零一五年十二月三十一日中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算。

業務回顧

匯賢產業信託旗下資產包含：(1) 早期物業組合：包括於二零一一年及二零一二年收購的北京東方廣場之零售、寫字樓及服務式公寓業務；以及兩家酒店（北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店）；(2) 新增投資：於二零一五年三月收購的重慶大都會東方廣場。

(1) 早期物業組合

(A) 零售物業組合—北京東方廣場東方新天地

儘管零售環境充滿挑戰，北京東方廣場東方新天地於報告期間仍維持高出租率及租金水平。面積達十三萬平方米的東方新天地憑藉其優越位置、管理得宜的租戶組合及暢旺之人流，繼續深受零售商及消費者歡迎。

東方新天地於二零一五年年底在兩個區域展開大型的資產提升及商戶組合優化計劃，於二零一六年年中經已竣工。該兩個區域合共面積約六千平方米已全部租出。當中一個區域改裝為十六間獨立式店舖，另一區域則規劃為開放式零售區，提供一系列特色店舖及餐飲店。東方新天地的零售選擇日趨多元化，對消費者而言更具吸引力。

零售物業組合的物業收入淨額為人民幣九億三千五百萬元，按年微升 0.2%。撇除為北京東方廣場計提的額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額按年增幅應為 5.9%。平均現收月租為每平方米人民幣一千二百一十一元，按年增加 1.5%。平均佔用率由二零一五年的 94.9% 上升至 97.4%。

(B) 寫字樓物業組合—北京東方廣場東方經貿城

北京東方廣場東方經貿城由八幢大樓組成，提供面積逾三十萬平方米的甲級寫字樓。

在不明朗的宏觀經濟環境下，寫字樓物業組合在報告期間內仍維持理想的出租率及穩定的租金增長。

寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣八億三千五百萬元，按年上升 1.7%。撇除為北京東方廣場計提的額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額按年增幅應為 5.4%。

平均現收月租較去年上升 2.2% 至每平方米人民幣二百七十六元。平均成交月租按年增加 11.2% 至每平方米人民幣三百三十一元。平均佔用率為 95.1%。

(C) 服務式公寓物業組合—北京東方廣場東方豪庭公寓

北京東方廣場東方豪庭公寓共有兩幢公寓大樓，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 8.7% 至人民幣七千三百萬元。平均佔用率為 92.6%。

(D) 酒店物業組合—北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店

酒店物業組合包括兩家五星級酒店：北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。透過有效管理收入及費用支出，兩家酒店的財務表現於二零一六年均錄得改善。物業收入淨額合共人民幣一億三千五百萬元，按年增長 10.9%。

於報告期間，北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零一五年的 58.8% 上升至 60.2%。二零一六年平均每晚房價按年下跌 4.4% 至人民幣一千三百九十七元。平均可出租客房收入為人民幣八百四十一元，按年下跌 2.1%。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率由上年度的 39.1% 上升至 45.7%，而平均每晚房價按年下跌 7.2% 至人民幣四百七十九元。平均可出租客房收入按年上升 8.5% 至人民幣二百一十九元。

(2) 新增投資

重慶大都會東方廣場

匯賢產業信託於二零一五年三月收購的重慶大都會東方廣場，項目由一個購物商場及一幢甲級寫字樓組成，並正進行大型資產提升及翻新計劃。

於報告期間，物業收入淨額為人民幣九千六百萬元，上年度則為人民幣九千三百萬元。商場的平均佔用率為 73.4%，平均現收月租為每平方米人民幣二百二十三元。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一百二十四元及每平方米人民幣一百三十一元。平均佔用率為 89.2%。

財務狀況穩健

於報告期間，匯賢產業信託繼續審慎的財務管理策略。於二零一六年十二月三十一日，銀行結餘及持有現金合共人民幣七十億零七千二百萬元，總債務為人民幣一百零八億一千六百萬元。債務對資產總值比率為 23.0%。匯賢產業信託具備充裕的財務實力，以適時把握新投資機遇。

結算日後事項

於二零一七年一月九日，匯賢產業信託宣佈建議收購中國西部兩家五星級酒店：分別為重慶海逸酒店 100% 權益及成都天府麗都喜來登飯店 69% 權益。有關收購已於二零一七年首季順利完成。

匯賢產業信託的足跡至今已伸延至中國四個主要城市，覆蓋面積超過一百一十萬平方米。其資產組合包括兩個商場、兩個寫字樓發展項目、一個服務式公寓發展項目及四家酒店。

展望

二零一六年影響全球經濟的不明朗因素及不穩定局勢預料將於二零一七年持續。中國零售市場將繼續面對挑戰及加以整合，而日益增長的國內旅遊需求預期將有助刺激酒店業及旅遊零售消費。

展望將來，於二零一六年七月一日起實施的北京房產稅條例變動將繼續影響匯賢產業信託的二零一七年業績表現。二零一七年的首要任務是積極推動旗下的旗艦資產—北京東方廣場的內部增長；透過繼續進行資產提升計劃以打造全新的重慶東方大都會廣場，及把兩家新收購的酒店納入我們擴展中的優質資產組合內。

我們秉持不斷尋求投資機遇為重要發展策略，旨為基金單位持有人帶來長遠裨益。

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，二零一七年三月十四日

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。於2016年12月31日，其資產組合包括：

(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。

業務回顧

(1) 早期物業組合

早期物業組合由北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務，以及兩家酒店（北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店）所組成。

誠如主席報告所載，由於(i)自2016年5月1日起，建築業、房地產業、金融服務業及生活服務業均引入增值稅；及(ii)北京房產稅條例自2016年7月1日起有所變動，故本業績公告所載的收益及物業收入淨額數字不可直接與上年度比較。

於2016年5月1日前，營業稅計入財務報表內所呈列的收益中。繼增值稅新措施實行後，財務報表內所呈列的收益及開支經已扣除增值稅，因而較落實新稅務改革前期間所報告的金額有所下降。

北京房產稅條例之修訂自2016年7月1日起生效。在有關條例出現變動前，匯賢產業信託為北京東方廣場繳付的房產稅按餘值之1.2%繳納，且不論相關物業是否產生租金收入。自2016年7月1日起，應付的房產稅乃按下列基準繳納：(a)就可產生租金收入的面積而言，按租金收入12%之稅率繳納房產稅；及(b)就並無產生租金收入之面積而言，仍然按相關物業餘值1.2%之稅率繳納房產稅。換言之，就可產生租金收入的面積而言，應繳納之稅項會因而增加。

(A) 零售物業組合 - 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局資料顯示，北京2016年的本地生產總值按年增長6.7%至人民幣24,900億元。北京市的社會消費品零售總額按年增加6.5%至人民幣11,010億元。北京城鎮居民的人均可支配收入按年增加8.4%至人民幣57,275元。

北京東方廣場東方新天地擁有逾130,000平方米的零售空間，提供各式各樣的商品和服務，包括流行及高級時裝店、鐘錶與珠寶店、禮品及配飾店、展廳、銀行、美容及個人護理商店、連鎖快餐店、休閒餐飲與高級餐廳及戲院等。

於報告期間，東方新天地於兩個區域展開的大型資產提升計劃經已竣工。該兩個區域合共約 6,000 平方米已全部租出。

2016 年內，東方新天地成功引入多個新品牌，如卡西歐(CASIO)、周大福、Davidoff、歌帝梵(Godiva)、華為(Huawei)、Laurel、Lee、雷達(RADO)、斯沃琪(Swatch)、Ted Baker 及 Thomas Pink 等。

零售物業組合的收益為人民幣 11.79 億元，按年增長 1.2%。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為 4.7%。物業收入淨額為人民幣 9.35 億元，按年上升 0.2%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額按年增幅應為 5.9%。北京東方廣場的平均現收月租按年上升 1.5% 至每平方米人民幣 1,211 元。平均佔用率由上年度的 94.9% 上升至 97.4%。

東方新天地公共交通網絡四通八達，連接北京地鐵 1 號線及 5 號線。8 號線的擴建工程亦經已展開，並將於東方新天地附近興建新地鐵站，同時可在此轉乘 1 號線。

收益	人民幣11.79億元，按年+1.2%
物業收入淨額	人民幣9.35億元，按年+0.2%
平均佔用率	97.4%
平均現收月租	每平方米人民幣1,211元，按年+1.5%
平均成交月租	每平方米人民幣1,278元，按年+24.9%

(B) 寫字樓物業組合 - 北京東方廣場東方經貿城

於報告期間，北京寫字樓市場發展維持穩定。北京市內的新寫字樓供應維持於理想水平。然而，在經濟衰退的情況下，企業日益關注成本控制，並且在擴充寫字樓方面持謹慎態度。

北京東方廣場東方經貿城由八幢甲級寫字樓組成，總樓面面積約30萬平方米。來自各行各業的租戶組合為東方經貿城帶來穩定的收益，多元租戶包括金融與銀行、會計、高科技、法律、醫藥、媒體及廣告、消費品、教育與專業團體及政府相關機構等。

於報告期間，東方經貿城的租賃需求持續，租金及出租率均保持穩健。收益為人民幣11.18億元，按年增長0.9%。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為4.3%。

物業收入淨額為人民幣8.35億元，按年上升1.7%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額按年增幅應為5.4%。

東方經貿城的平均現收月租為每平方米人民幣276元，按年上升2.2%。平均成交月租為每平方米人民幣331元，較2015年同期上升11.2%。租金調升率為13.9%。平均佔用率為95.1%。

收益	人民幣11.18億元，按年+0.9%
物業收入淨額	人民幣8.35億元，按年+1.7%
平均佔用率	95.1%
平均現收月租	每平方米人民幣276元，按年+2.2%
平均成交月租	每平方米人民幣331元，按年+11.2%

(C) 服務式公寓物業組合 - 北京東方廣場東方豪庭公寓

於報告期間，北京豪華服務式公寓的租務市場保持平穩。

北京東方廣場東方豪庭公寓由兩幢大樓組成，提供逾600個配備齊全的單位。項目於《That's Beijing》主辦的2016生活時尚大獎(2016 Lifestyle Awards)中獲選為「優秀服務式公寓－最佳服務」。

收益為人民幣1.39億元，按年增長2.1%。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為5.3%。

物業收入淨額為人民幣7,300萬元，按年上升8.7%。平均佔用率為92.6%。

收益	人民幣1.39億元，按年+2.1%
物業收入淨額	人民幣7,300萬元，按年+8.7%
平均佔用率	92.6%

(D) 酒店物業組合

於2016年，匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩家五星級酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。

兩家酒店的收益合共人民幣4.79億元，按年下跌4.3%。撇除增值稅改革的影響，收益按年跌幅應為0.9%。透過有效管理收入及費用支出，酒店物業組合的物業收入淨額按年上升10.9%至人民幣1.35億元。

北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局資料顯示，到訪北京的海外旅客人數持續減少，按年下跌0.8%至420萬人次。

於2016年，北京東方君悅大酒店的平均入住率由2015年的58.8%上升至60.2%，而平均每晚房價則按年下跌4.4%至人民幣1,397元。平均可出租客房收入為人民幣841元，按年減少2.1%。

瀋陽麗都索菲特酒店

瀋陽麗都索菲特酒店繼續實施進取而靈活的訂價策略。於2016年，儘管大量新酒店於過去數年相繼開業並造成激烈競爭，瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率由2015年的39.1%上升至45.7%。然而，平均每晚房價按年下降7.2%至人民幣479元。平均可出租客房收入為人民幣219元，按年增加8.5%。

收益	人民幣4.79億元，按年-4.3%
物業收入淨額	人民幣1.35億元，按年+10.9%
<i>北京東方君悅大酒店</i>	
平均入住率	60.2%
平均每晚房價	人民幣1,397元，按年-4.4%
平均可出租客房收入	人民幣841元，按年-2.1%
<i>瀋陽麗都索菲特酒店</i>	
平均入住率	45.7%
平均每晚房價	人民幣479元，按年-7.2%
平均可出租客房收入	人民幣219元，按年+8.5%

(2) 新增投資 — 重慶大都會東方廣場

匯賢產業信託於2015年3月收購重慶大都會東方廣場。該項目為一個面積達164,000平方米的多用途發展項目，包括一個購物商場及一幢甲級寫字樓。於報告期間，物業收入淨額為人民幣9,600萬元。

重慶大都會東方廣場的購物商場座落於重慶解放碑中央商務區，提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。匯賢產業信託於接手管理重慶大都會東方廣場後，隨即啟動為期三年的大型資產提升及翻新計劃。有關舉措預期可為未來長遠增長建立穩固基礎。於報告期間，商場維持73.4%的平均佔用率，平均現收月租為每平方米為人民幣223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。租戶包括五個國家的領事館，而多間從事保險與金融服務、電子及健康護理等不同行業的跨國企業亦於該處設立辦公室。於報告期間，寫字樓的平均佔用率為89.2%。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124元及每平方米人民幣131元。

收益	人民幣1.91億元
物業收入淨額	人民幣9,600萬元
商場	
平均佔用率	73.4%
平均現收月租	每平方米人民幣223元
寫字樓	
平均佔用率	89.2%
平均現收月租	每平方米人民幣124元
平均成交月租	每平方米人民幣131元

(3) 結算日後事項

於2017年1月9日，匯賢產業信託宣布建議收購兩家位於中國西部的五星級酒店：重慶海逸酒店的100%權益及成都天府麗都喜來登飯店的69%權益。有關收購已於二零一七年首季順利完成。

完成有關收購後，匯賢產業信託的足跡遍及中國四個主要城市，旗下資產組合包括兩個商場、兩個寫字樓發展項目、一個服務式公寓發展項目及四家酒店，總樓面面積超過110萬平方米。

財務回顧

物業收入淨額

截至2016年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣20.74億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就2016年7月1日至2016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7.18億元（「**2016年末期分派**」）。2016年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2016年7月1日至2016年12月31日期間的97%可供分派收入總額，並將以人民幣派付。於2016年9月29日，匯賢產業信託已就2016年1月1日至2016年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣7.81億元（「**2016年中期分派**」）。匯賢產業信託將就截至2016年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣14.99億元。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9.74億元（2015年：人民幣8.24億元）。

每基金單位分派

按於2016年12月31日已發行基金單位數目計算，2016年7月1日至2016年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.1315元。加上每基金單位中期分派人民幣0.1439元，匯賢產業信託於截至2016年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.2754元。按2016年12月30日基金單位的收市價人民幣3.14元計算，分派收益率為8.8%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2016年末期分派的記錄日期將為2017年3月31日（星期五）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2017年3月29日（星期三）至2017年3月31日（星期五）（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2017年5月22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2016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2017年3月28日（星期二）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2016年4月，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、恒生銀行有限公司及東亞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2013年4月授出的信貸融資。

於2016年7月，滙賢投資提用一筆由三井住友銀行提供的8億港元五年期新無抵押貸款。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2016年8月，滙賢投資訂立一項修訂及重列協議，以修訂、重列及延長由恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、三井住友銀行、大華銀行有限公司及創興銀行有限公司於2013年4月授出的15.25億港元三年期無抵押貸款的條款及到期日。於本報告日期，該筆信貸融資的已提取金額為5.25億港元。

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2016年12月31日，滙賢產業信託的負債總額為人民幣108.16億元（2015年12月31日：人民幣94.35億元）。按滙賢產業信託於2016年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣264.39億元（2015年12月31日：人民幣275.57億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率增加至40.9%（2015年12月31日：34.2%）。同時，於2016年12月31日的債務對資產總值比率為23.0%（2015年12月31日：20.2%）。

銀行結餘及資產狀況

於2016年12月31日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣70.72億元（2015年12月31日：人民幣61.07億元），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131,560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五星級酒店（825間客房），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2016年12月31日的估值為人民幣297.11億元（2015年12月31日：人民幣299.60億元），較2015年12月31日的估值減少0.8%。酒店及服務式公寓於2016年12月31日的估值為人民幣58.70億元（2015年12月31日：人民幣58.30億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣355.81億元（2015年12月31日：人民幣357.90億元），而於2016年12月31日的物業總值為人民幣349.30億元，相比於2015年12月31日則為人民幣353.83億元。

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位處瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶著名的青年大街，樓高30層，建築面積為78,746平方米。

按萊坊進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2016年12月31日的估值為人民幣8.70億元（2015年12月31日：人民幣9.10億元）。該酒店物業於2016年12月31日的物業總值為人民幣7.64億元（2015年12月31日：人民幣8.32億元）。

重慶大都會東方廣場為一項建築面積為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，其位處重慶渝中區解放碑發展成熟的中央商務區。

於2016年12月31日，萊坊對商場、寫字樓及停車場的估值為人民幣39.42億元（2015年12月31日：人民幣41億元）。該等物業的物業總值為人民幣39.31億元（2015年12月31日：人民幣41億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2016年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣264.39億元（2015年12月31日：人民幣275.57億元），每基金單位則為人民幣4.8403元，較2016年12月30日基金單位收市價人民幣3.14元溢價54.1%（2015年12月31日：每基金單位人民幣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%）。

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2016年12月31日，除就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場之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2016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）在香港和中國僱用總共823名僱員，其中788名僱員履行酒店營運職能及服務，而35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2016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。此外，管理人已採納一套合規手冊（並不時修訂），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2016年12月31日止年度整段期間，管理人及匯賢產業信託在重要事項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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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。管理人為獲證監會根據《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2016年12月31日止年度之匯賢產業信託年度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2016年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共37,321,793個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排（有關2015年7月1日至2015年12月31日期間的末期分派及2016年1月1日至2016年6月30日期間的中期分派）選擇代息基金分派的基金單位持有人發行合共45,898,294個新基金單位。

於2016年12月31日，已發行的基金單位總數為5,462,193,939個基金單位。

企業社會責任

管理人深明企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源在匯賢產業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2016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2016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2016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2016年年報

匯賢產業信託截至2016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2017年4月30日或之前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，2017年3月14日

於本公告日期，管理人的董事為甘慶林先生（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 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016 年 人民幣百萬元	2015 年 人民幣百萬元
收入	5, 22	3,106	3,106
其他收入	6	206	206
投資物業公允價值減少	13	(450)	(636)
補足額資產之公允價值收益		3	97
酒店存貨消耗		(41)	(47)
員工成本		(124)	(110)
折舊及攤銷		(286)	(287)
其他營運開支	7	(822)	(868)
融資成本	8	(225)	(207)
匯兌虧損		(663)	(515)
管理人費用	9	(164)	(202)
房地產投資信託基金開支	10	(12)	(12)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		528	525
所得稅開支	11	(427)	(372)
與基金單位持有人交易前之年內溢利		101	153
向基金單位持有人的分派		(1,499)	(1,449)
與基金單位持有人交易後之年內虧損及 全面開支總額		(1,398)	(1,296)
與基金單位持有人交易前之年內溢利 應佔：			
非控股權益		(13)	(15)
基金單位持有人		114	168
		101	153
每基金單位基本盈利（人民幣元）	12	0.0211	0.0315

財務資料

分派表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	2016 年 人民幣百萬元	2015 年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內溢利	101	153
非控股權益	13	15
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	114	168
調整（附註 (i)）：		
管理人費用	116	163
遞延稅項	(85)	(135)
可供分派之折舊及攤銷	212	197
投資物業公允價值減少	450	636
補足額資產之公允價值收益	(3)	(97)
	690	764
可供分派收入	804	932
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	664	452
應收補足額	42	58
其他現金分派	17	18
	742	547
可供分派金額	1,546	1,479
向基金單位持有人的分派（附註 (iv)）		
- 已付中期分派	781	730
- 應付末期分派	718	719
	1,499	1,449
分派比率（附註(iii)）	97.0%	98.0%
每基金單位分派（人民幣元）（附註(iv)）		
每基金單位中期分派	0.1439	0.1363
每基金單位末期分派	0.1315	0.1337
	0.2754	0.2700

財務資料

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2016年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣164百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣116百萬元以基金單位形式支付（17,117,219個已發行基金單位及估計將發行18,294,704個基金單位）。差額人民幣48百萬元已經或應以現金支付。

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。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣27百萬元（2015年：人民幣24百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣112百萬元（2015年：人民幣159百萬元）。

(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212百萬元（2015年：人民幣197百萬元），即折舊及攤銷人民幣212百萬元（2015年：人民幣215百萬元）減資本開支零元（2015年：人民幣18百萬元）。

(d) 投資物業公允價值減少人民幣450百萬元（2015年：人民幣636百萬元）。

(e) 補足額資產之公允價值收益人民幣3百萬元（2015年：人民幣97百萬元）。

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：

(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（2015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664百萬元（2015年：人民幣452百萬元）。

(c) 應收補足額人民幣42百萬元（2015年：人民幣58百萬元）。

(d) 其他現金分派人民幣17百萬元（2015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2016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，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為97.0%（2015年：98.0%）。

- (iv) 截至2016年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1439元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣805,569,982元之97.0%除以於2016年6月30日5,428,677,596個已發行基金單位計算。截至2016年12月31日止六個月的每基金單位末期分派人民幣0.1315元乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣1,546,104,899元之97.0%，減截至2016年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2016年12月31日5,462,193,939個已發行基金單位計算。

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派，除以於2015年12月31日5,378,973,852個已發行基金單位計算。

財務資料

綜合財務狀況表
於 2016 年 12 月 31 日

	附註	2016 年 人民幣百萬元	2015 年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	33,534	34,060
物業、機器及設備	14	2,041	2,161
土地及相關成本	15	3,974	4,022
補足額資產		-	39
非流動資產總值		<u>39,549</u>	<u>40,282</u>
流動資產			
酒店存貨		26	24
土地及相關成本	15	130	128
貿易及其他應收款項	16	163	163
銀行結餘及現金		7,072	6,107
流動資產總值		<u>7,391</u>	<u>6,422</u>
資產總值		<u>46,940</u>	<u>46,704</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	526	479
租戶按金		300	249
應付稅項		101	104
應付管理人費用		81	81
應付分派		718	719
銀行貸款	18	893	1,443
流動負債總額		<u>2,619</u>	<u>3,075</u>
資產總值減流動負債	21	<u>44,321</u>	<u>43,629</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	9,923	7,992
租戶按金		466	489
遞延稅項負債		7,250	7,335
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>17,639</u>	<u>15,816</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>20,258</u>	<u>18,891</u>
非控股權益		243	256
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,439</u>	<u>27,557</u>
已發行基金單位（千個）		<u>5,462,194</u>	<u>5,378,974</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（人民幣元）	19	<u>4.8403</u>	<u>5.1231</u>

財務資料

綜合財務報表附註

截至 2016 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2016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2015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香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露計劃
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澄清
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
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

財務資料

3. 重要會計政策 - 續

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
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

於本年度應用香港財務報告準則（修訂本）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 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份支付的交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
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 ³
香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

²於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效

³於待定日期或其後開始之年度期間生效

⁴於2017年1月1日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造成重大影響。

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。

以下為已識別的經營及可呈報分部：

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 2016 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>1,179</u>	<u>1,118</u>	<u>139</u>	<u>479</u>	<u>191</u>	<u>3,106</u>
分部溢利	<u>935</u>	<u>835</u>	<u>73</u>	<u>135</u>	<u>96</u>	<u>2,074</u>
投資物業公允價值減少						(450)
融資成本						(225)
折舊及攤銷						(277)
補足額資產之公允價值增加						3
未分配收入						197
未分配支出						(794)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利						<u>528</u>

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>1,164</u>	<u>1,109</u>	<u>136</u>	<u>501</u>	<u>196</u>	<u>3,106</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)
補足額資產之公允價值增加						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>

財務資料

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開支、若干折舊及攤銷費用、若干其他營運開支及與每個分部業務活動無直接關係之其他收入及融資成本。此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：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
東方新天地	14,904	15,062
東方經貿城	14,848	14,955
東方豪庭公寓	1,938	2,004
酒店	4,307	4,501
重慶物業	4,265	4,315
分部資產總值	40,262	40,837
銀行結餘及現金	6,619	5,718
其他資產	59	149
綜合資產總值	46,940	46,704

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。

綜合財務報表並無披露分部負債，原因為有關資料並無就資源分配及表現評估而定期向管理人提供。

(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期間為本集團貢獻逾 10% 的收入。

財務資料

4. 分部報告 - 續

(d) 其他分部資料

截至 2016 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>3</u>	<u>3</u>	<u>9</u>

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>

5. 收入

	<u>2016 年</u> 人民幣百萬元	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元
投資物業的毛租金收入	2,423	2,413
經營酒店收入	479	501
經營服務式公寓收入	139	136
租金相關收入（附註 22）	<u>65</u>	<u>56</u>
總計	<u>3,106</u>	<u>3,106</u>

投資物業的毛租金收入包括人民幣 1,200 萬元的或然租金（2015 年：人民幣 1,300 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 630 百萬元（2015 年：人民幣 622 百萬元）。

6. 其他收入

	<u>2016 年</u> 人民幣百萬元	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元
銀行利息收入	193	199
政府補貼	6	5
保證金申索	4	-
其他	<u>3</u>	<u>2</u>
總計	<u>206</u>	<u>206</u>

財務資料

7. 其他營運開支

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
廣告及推廣	23	34
審計費用	1	1
營業稅	61	174
保險	6	6
租賃代理費用	29	25
物業管理人費用	52	47
物業管理費	77	72
維修及保養	91	117
其他雜項開支（附註）	148	154
印花稅	3	4
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	214	122
水電及能源費用	101	109
增值稅附加費	13	-
	<u>822</u>	<u>868</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。

8. 融資成本

	2016年 人民幣百萬元	2015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	225	201
一名基金單位持有人之貸款之利息開支	-	6
	<u>225</u>	<u>207</u>

9. 管理人費用

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
基本費用	120	120
浮動費用	44	43
收購費用	-	39
	<u>164</u>	<u>202</u>

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2016年</u> 人民幣百萬元	<u>2015年</u> 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	4	4
公共關係有關開支	1	1
信託行政開支及其他	3	3
	<u>12</u>	<u>12</u>

11. 所得稅開支

	<u>2016年</u> 人民幣百萬元	<u>2015年</u> 人民幣百萬元
所得稅開支包括：		
當期稅項		
- 中國企業所得稅	450	440
- 預提稅	62	61
遞延稅項	(85)	(129)
	<u>427</u>	<u>372</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%計提中國企業所得稅撥備。

中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例亦規定對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，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

12. 每基金單位盈利

截至 2016 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 114 百萬元，除以 5,426,549,642 個基金單位（為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,421,913,313 個加上自 2016 年 7 月 1 日至 2016 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 4,636,329 個）計算。

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。

由於 2016 年及 2015 年每股基金單位盈利均無潛在攤薄的情況，故並無呈列 2016 年及 2015 年的每股基金單位攤薄盈利。

13. 投資物業

	2016 年 人民幣百萬元	2015 年 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	34,060	30,760
添置	33	24
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	(450)	(636)
轉撥至物業、機器及設備	(27)	-
轉撥至土地及相關成本	(82)	-
於年末	<u>33,534</u>	<u>34,060</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 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日由擁有合適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

14. 物業、機器及設備

	<u>樓宇</u>					<u>總計</u> 人民幣 百萬元
	<u>酒店</u> 人民幣 百萬元	<u>服務式公寓</u> 人民幣 百萬元	<u>其他</u> 人民幣 百萬元	<u>機器及機械</u> 人民幣 百萬元	<u>其他</u> 人民幣 百萬元	
成本						
於 2015 年 1 月 1 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	2,115	579	-	152	70	2,916
年內添置	-	-	-	3	8	11
年內出售	-	-	-	(5)	(5)	(10)
轉撥自投資物業	-	-	27	-	-	27
於 2016 年 12 月 31 日	2,115	579	27	150	73	2,944
累計折舊及減值						
於 2015 年 1 月 1 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	592	86	-	63	14	755
年內撥備	114	19	1	14	10	158
出售時撇銷	-	-	-	(5)	(5)	(10)
於 2016 年 12 月 31 日	706	105	1	72	19	903
賬面金額						
於 2016 年 12 月 31 日	1,409	474	26	78	54	2,041
於 2015 年 12 月 31 日	1,523	493	-	89	56	2,161

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。

樓宇位於中國北京、重慶及瀋陽，按中期租賃方式持有。

樓宇及土地及相關成本由萊坊測計師行有限公司進行估值，該公司為獨立估值師，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。 管理人確定樓宇並無減值。

15. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有的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>2016 年</u> 人民幣百萬元	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元
非流動資產	3,974	4,022
流動資產	130	128
	<u>4,104</u>	<u>4,150</u>

財務資料

16. 貿易及其他應收款項

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
貿易應收款項	44	60
按金及預付款項	19	18
對供應商墊款	19	10
應收利息款項	25	10
應收補足額	42	58
其他應收款項	14	7
	<u>163</u>	<u>163</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：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
少於或等於一個月	35	49
一至三個月	2	7
超過三個月	7	4
	<u>44</u>	<u>60</u>

17. 貿易及其他應付款項

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
貿易應付款項	73	70
預收租金	218	222
其他(附註)	235	187
	<u>526</u>	<u>479</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：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	45	59
超過三個月	28	11
	<u>73</u>	<u>70</u>

財務資料

18. 銀行貸款

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	10,891	9,530
借貸手續費用	(75)	(95)
	<u>10,816</u>	<u>9,435</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	893	1,443
一年以上但不超過兩年	6,399	834
兩年以上但不超過五年	3,524	7,158
	<u>10,816</u>	<u>9,435</u>
減：流動負債項下列示金額	(893)	(1,443)
一年後到期金額	<u>9,923</u>	<u>7,992</u>

就於 2016 年 4 月 19 日授予本集團的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,073 百萬元）信貸融資以償還 2013 年 4 月由相同放款人授予的信貸融資，本集團截至 2016 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 1,073 百萬元）（2015 年 12 月 31 日：1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,005 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.10% 的浮動利率計算，並須於 2019 年 4 月悉數歸還。

就於 2016 年 7 月 5 日授予本集團以應付本集團一般營運資金需求的 800 百萬港元（相等於人民幣 716 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2016 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 716 百萬元）。利息按香港銀行同業拆息加 1.08% 的浮動利率計算，並須於 2021 年 7 月悉數歸還。

就於 2013 年 11 月 6 日授予本集團的 1,525 百萬港元（相等於人民幣 1,364 百萬元）信貸融資而言，本集團已於 2016 年 8 月 11 日訂立修訂及重列協議，以修訂、重列及延長該信貸的條款及到期日。本集團截至 2016 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 470 百萬元）（於 2015 年 12 月 31 日：525 百萬港元（相等於人民幣 440 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 0.90% 的浮動利率計算，並須於 2019 年 8 月悉數歸還。

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。

19. 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 2016 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 26,439 百萬元（2015 年：人民幣 27,557 百萬元）及於 2016 年 12 月 31 日已發行的共 5,462,193,939 個（2015 年 12 月 31 日：5,378,973,852 個）基金單位計算。

財務資料

20. 流動資產淨值

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4,772百萬元（2015年：人民幣3,347百萬元）。

21. 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44,321百萬元（2015年：人民幣43,629百萬元）。

22. 比較數字

租金相關收入於過往年度在綜合全面收益表內呈列為獨立項目，於本年度已重新分類為收入。因此，綜合全面收益表（附註 5）及分部報告（附註 4）內的收入比較數字已作變動以符合本期間的呈列方式。本年度的租金相關收入為人民幣 65 百萬元（2015 年：人民幣 56 百萬元）。

此等綜合財務報表呈列方式的變動對 2015 年 1 月 1 日的綜合財務狀況表並無影響，因此，並無呈列於 2015 年 1 月 1 日的綜合財務狀況表。