



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

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

年報
2016



匯賢產業信託

匯賢產業信託(股份代號：87001)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(「管理人」)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滙賢房託管理有限公司。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證券股份有限公司(佔40%)、長江實業地產有限公司(佔30%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

目錄

2	財務摘要	120	分派表
3	主席報告	122	綜合財務狀況表
7	管理層討論與分析	124	綜合基金單位持有人應佔資產淨值 及非控股權益變動表
31	環境、社會及管治報告	125	綜合現金流量表
38	企業管治	127	綜合財務報表附註
50	內部監控及風險管理	185	財務資料摘要
52	關連方交易	187	表現數表
60	權益披露	188	投資者日誌
63	董事資料	189	公司資料
69	集團要員資料	191	詞彙表
70	估值報告		
112	受託人報告		
113	獨立核數師報告書		
119	綜合全面收益表		



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。

「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
以打造全新的重慶大都會東方廣場，
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。」



甘慶林 主席

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」），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大都會東方廣場，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

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。

零售 物業組合

北京東方廣場東方新天地

東方新天地建築面積超過130,000平方米，三層的大型商場網羅多個國內外知名的服飾及生活潮流品牌、50多家餐飲店舖及一家大型電影院。東方新天地是集購物、餐飲及消閒的一站式商場，廣受北京居民及遊客歡迎。





东方新天地第五街
5TH STREET

东方新天地
第五街

24
小时自助银行
服务

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。



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，故本報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號線的擴建工程亦已經展開，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%

寫字樓 物業組合

北京東方廣場東方經貿城

東方經貿城由八座樓宇組成，提供逾300,000平方米的甲級寫字樓空間，匯聚多家跨國及國內的頂尖企業以及外國政府機構進駐，組成強大且多元化之租戶基礎。





W3

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。



(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%

服務式公寓 物業組合

北京東方廣場東方豪庭公寓

東方豪庭公寓由兩棟公寓大樓所組成，合共提供超過600個不同戶型、配備齊全的服務式豪華單位。東方豪庭公寓的租戶可享用多項配套設施，如管家及禮賓服務、以及北京東方君悅大酒店內的綠洲俱樂部設施，包括室內游泳池及健身中心。





東方豪庭公寓於《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」。



(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%

酒店 物業組合

北京東方君悅大酒店
瀋陽麗都索菲特酒店

北京東方君悅大酒店為北京東方廣場的其中一部分，為客人提供舒適豪華住宿，及一系列的商務及休閒設施。

瀋陽麗都索菲特酒店坐落於瀋陽商業中心，距離桃仙國際機場僅20分鐘車程，深受商旅歡迎。





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合共人民幣一億三千五百萬元，按年增長10.9%。



(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%。

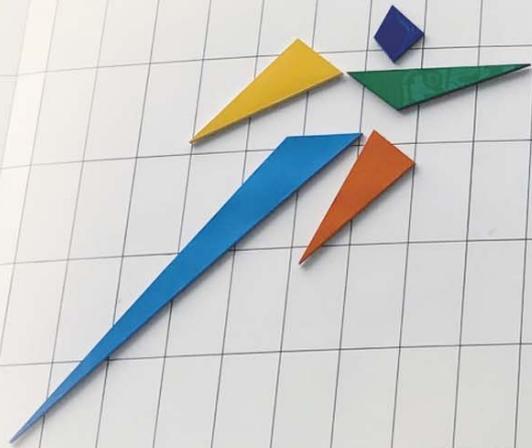
收益	人民幣4.79億元，按年-4.3%
物業收入淨額	人民幣1.35億元，按年+10.9%
<i>北京東方君悅大酒店</i>	
平均入住率	60.2%
平均每晚房價	人民幣1,397元，按年-4.4%
平均可出租客房收入	人民幣841元，按年-2.1%
<i>瀋陽麗都索菲特酒店</i>	
平均入住率	45.7%
平均每晚房價	人民幣479元，按年-7.2%
平均可出租客房收入	人民幣219元，按年+8.5%



重慶大都會 東方廣場

重慶大都會東方廣場坐落於重慶解放碑中央商務區，為一項具標誌性的多用途綜合商業項目。該項目包括一個面積約9萬平方米的購物商場、一幢面積超過5萬4千平方米的甲級寫字樓，以及停車場設施。





大都会东方广场

METROPOLITAN ORIENTAL PLAZA



(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，匯賢產業信託宣佈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2017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匯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。

五大承包商

承包商	服務性質	合約價值 (人民幣千元)	百分比
北京匯賢企業管理有限公司	物業管理	52,123	11.70%
家利物業管理(深圳)有限公司重慶分公司	物業管理	24,423	5.50%
北京高衛世紀物業管理有限公司	物業管理	19,982	4.50%
北京港基世紀物業管理有限公司	物業管理	15,764	3.60%
北京雙富麗建築工程有限公司	翻新及維修	15,223	3.40%
		127,515	28.70%

五大房地產代理

房地產代理	服務性質	已付佣金 (人民幣千元)	百分比
北京亞中聯合房地產經紀有限公司	租務	1,118	3.80%
北京京城房地產經紀有限公司	租務	1,022	3.50%
北京天業聯行房地產經紀有限公司	租務	675	2.30%
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司	租務	483	1.70%
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	租務	466	1.60%
		3,764	12.90%

有關本報告

本報告是匯賢產業信託發出的首份環境、社會及管治報告。本報告涵蓋有助匯賢產業信託持續發展的環境、社會及管治事宜，並根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七環境、社會及管治報告指引（「香港交易所環境、社會及管治報告指引」）編製。

本報告集中於匯賢產業信託物業組合於環境及社會方面的表現。匯賢產業信託的物業組合覆蓋零售、辦公室、服務式公寓及酒店業務。本報告所涵蓋的三項資產為北京東方廣場、重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店。

除另有指明者外，本報告涵蓋我們由2016年1月1日起至2016年12月31日止財政年度內的表現。

於整個報告期間，匯賢產業信託一直遵守香港交易所環境、社會及管治報告指引及上市規則。

我們對可持續發展的方針

在相關及可行的情況下，我們會審慎考慮資產所帶來的影響。為確保匯賢產業信託的資產在可持續發展及風險方面得到專業管理及控制，我們的資產管理團隊於管理資產時會密切留意匯賢產業信託的相關政策及核心價值。

我們的持份者包括一些會受到我們的活動與業務所影響的個人和團體。匯賢產業的主要持份者包括基金單位持有人、租戶、顧客及合作公益機構。作為向持份者及社區帶來長遠價值的承諾的一部份，我們已於資產管理活動中加入可持續發展的原則。我們致力為持份者及毗鄰社區創造正面影響，並已制訂以四大支柱為主的政策，分別為：環境、工作環境質素、營運慣例及社區。

管治及管理架構

我們已採納結構式的管治及管理方針推動可持續發展策略。董事會提供可持續發展方針的整體指引。匯賢產業信託已成立一個由法例及合規部門牽頭的督導委員會。委員會與資產相關功能範疇合作，並協助可持續發展措施的整合及執行。有關措施的結果已於本報告內呈現及披露。

有關企業管治架構的進一步資料載於本報告中第38至第49頁的企業管治部分。

持份者參與及重要性評估

為了解對我們業務屬重要的環境、社會及管治風險，我們邀請持份者對一系列的環境、社會及管治範疇進行重大性評分。持份者溝通的過程的結果為本報告及我們制訂可持續發展策略提供基礎。

重要範疇清單

下表概列持份者就被視為對匯賢產業信託資產管理業務屬重要的環境、社會及管治範疇所作出的綜合回應：

環境	— 節能 — 溫室氣體排放
社會 — 僱傭及勞工常規	— 節水 — 僱員培訓及教育 — 僱員薪酬及福利 — 職業健康與安全
社會 — 營運慣例	— 反貪污 — 客戶資料私隱
社會 — 社區	— 了解當地社區需要

環境

我們的環境政策概述我們對環境管理的方針。有關政策訂明我們會致力節約能源及資源、控制污染及廢物管理。我們對所有物業組合落實一套綜合環境管理系統，用作管理及監察各項資產的環境表現。每項資產均有專責小組執行環境項目，並需要採取主動措施管理環境表現。

我們的業務得以持續，全賴租戶、客戶及基金單位持有人等持份者的支持。因此，我們的可持續發展表現能否達到彼等的期望十分重要。我們致力向持份者提供具前瞻性及可持續的優質服務。我們對質素及長遠可持續發展的承諾，是為基金單位持有人帶來長遠可持續回報的重要基礎。

溫室氣體排放及能源消耗

我們業務的溫室氣體排放主要源頭為管理及維護資產時的耗電。我們的資產覆蓋零售、辦公室、服務式公寓及酒店業務，每一項營運的耗電模式均有所不同。我們致力透過為不同類型的資產實行針對性的環境項目，減低資產的能源消耗。視乎每項資產的潛在因素及實際特點，我們尋求透過資產提升計劃採納符合能源效益的裝置及設計。

於報告期間，我們已落實推行以下措施：

- 我們已委聘第三方碳審計師為北京東方廣場進行碳審計，並已識別可降低碳排放的地方。
- 作為其中一項資產提升計劃，瀋陽麗都索菲特酒店的空氣處理機組經已升級，並收到節能之效。
- 作為其中一項節能措施，重慶大都會東方廣場的電熱系統已設定為於營業時間結束前一小時停機。

個案研究：重慶大都會東方廣場裝修工程

燈光在我們的耗電量中佔極大比重。我們其中一項節能策略為於可行情況下將資產內的燈光裝置更換為LED照明，並取得重大成效。在本年度主動逐步更換LED照明的計劃中，節能效果最顯著的資產為重慶大都會東方廣場。停車場及商場內的照明系統經已轉用LED燈。作為資產提升計劃之一部份，重慶大都會東方廣場已安裝一套可根據外部環境變化自動調節燈光設置的全新燈光控制系統。

節約用水

水是另一項我們有意保護的寶貴資源。在我們的資產提升計劃中，會考慮節約用水的設計。於資產裝修期間，在設計中加入節水龍頭及馬桶等項目。為提升北京東方廣場購物商場的用水效益，商場已安裝冷凍水循環系統等水循環裝置。我們亦將繼續於其他資產中識別類似的資產提升機會。

於表現追蹤方面，我們每月均會收集資產的耗水數據，並已制定水資源管理策略管理及控制有關數據。廚房及洗滌區等高度用水區域亦已安裝獨立水錶進行監察。

資源管理及減廢

作為資源管理及減廢策略的其中一環，我們鼓勵僱員、租戶及顧客在可行情況下減少製造廢物，並從廢物源頭進行分類。我們亦建議彼等於可行情況下重用或回收資源。因此，我們已在資產內的指定位置設置回收設施。回收作循環再用的物件包括塑膠、鋁罐及紙張，其後再由授權分包商收集作進一步處理及循環再用。

我們鼓勵酒店經營者使用環保清潔用品，以及在不影響賓客服務的情況下重用毛巾及床單。

我們資產所產生的主要廢水類型為家居廢水及食肆廢水，有關廢水會根據當地政府的法例及規例分開處理。

個案研究：提升瀋陽麗都索菲特酒店的环境可持續性

瀋陽麗都索菲特酒店在提升環境、大眾及社區福祉方面作出重大努力。

瀋陽麗都索菲特酒店全力支持Accor自2014年起推行的可持續發展計劃「Planet 21」。以下為酒店經營者作出的承諾清單：

環境管理

- 成立行動委員會及委任可持續發展經理
- 識別適用於酒店的环境規例

能源及用水

- 每月對能源及用水消耗進行監察及分析
- 在客房及公用範圍使用節能及節水裝置
- 監察能源及用水裝置的最佳設定

廢物

- 檢查廢水已妥為消毒
- 回收墨水匣、電池、日光燈及光管、紙張及卡紙、玻璃、電子設備

資源利用

- 在餐廳提供健康餐譜
- 在餐廳推廣當地食品
- 禁止餐廳菜單上提供瀕危海洋物種
- 使用認證紙張打印
- 使用環保清潔用品

環境計劃

- 為員工提供環境良好實務方面的培訓
- 參與Plant for Planet計劃

工作場地質素

我們希望透過提供符合或高於市場慣常福利及酬金，營造一個專業及和諧的工作環境。為留住人才，我們亦提倡工作與生活平衡，並鼓勵員工引領積極及健康的生活方式。

僱員權利及工作環境

我們致力為僱員提供公平公開的工作環境。這一切由招聘程序開始。相關政策及指引訂明絕不容忍任何形式的年齡、種族、性別、宗教、性向、家庭狀況、殘疾歧視。人力資源部門於人才招聘及遴選過程中嚴格禁止童工或強制勞工，並確保不會作出相關聘用。我們會定期進行監管審閱，確保遵守相關法例及監管規定。

我們透過員工手冊將上述承諾告知全體僱員。其他僱員權利及權益(如工時、假期、附帶福利、獎勵)及行為守則均載於員工手冊內。

工作健康及安全

為僱員的健康著想，必須確保工作場地健康及安全。政策及營運程序乃因應不同業務及肩負不同職責的員工而設計，並符合相關的健康及安全法例及規例。

所有物業管理人均獲提供處理我們資產處所內事件及意外的應急指引。作為預防措施，保安部門會定期巡查及進行監察，以降低火災及盜竊的風險。我們亦透過舉行火警演集及防火訓練提升僱員於日常營運中的火警危害意識。預期所有員工均可於我們的處所內盡責及安全地行事。

僱員發展

我們視僱員為本集團的重要資產，並全力協助彼等的專業發展。我們每年均會為全體僱員進行表現檢討，有關檢討被視為主管發現個別人士強項，以及向其提供建議以進一步提升其表現的機會。有關機制可使僱員的專業發展與我們業務重點相配合。綜合表現檢討結果亦會供管理層參考，以為未來發展訂制年度培訓計劃。

本集團十分鼓勵持續學習及發展，藉以發展業務技能及提升個人知識。我們為同事提供一系列培訓機會。有關培訓包括基本公司認識環節、在職技能培訓、由外部專業教育組織提供的培訓及外語研習。我們亦提供短期及中期體驗計劃，讓僱員可一嘗到我們資產組合內其他辦事處工作的機會。有關體驗計劃已證實能為僱員提供寶貴經驗。

營運慣例

我們明白公平及合符道德的營運慣例的重要性，並確保會遵守適用法例、規則及規例，尤其為對本集團有重大影響者。我們有既定政策及程序監察及控制對我們營運慣例有影響的行為。

供應鏈管理

我們尋求延伸價值鏈的可持續性，並設有嚴謹的採購政策及程序，確保為業務購買的所有產品及服務均已獲妥為授權。我們於評估及挑選供應商時會考慮環境及社會標準。

服務責任

我們以能與租戶及顧客維持有利於雙方的關係為榮。我們於服務中加入責任原則，通過積極聆聽客戶、與彼等對話及與租戶互動建立強大的友好關係。我們的顧客服務參與約章由來自各資產的專責團隊監督。我們透過舉行定期訪談及問卷調查，主動取得顧客回應。我們有多條不同渠道供顧客反映意見、提出疑問及建議。我們會審慎處理每項意見，並適時作出回應。

資料保護及私隱

我們明白客戶私隱的重要性，並時刻小心處理有關資料。我們有一套關於查閱個人資料的政策及程序指引，而所有能查閱個人資料的業務單位均須遵從個人資料收集協定。此外，載有保密資料的文件需要保密存放，於丟棄前均須銷毀。我們完全符合及遵守法例及相關規例。

反貪污

我們的業務建基於誠信的穩固基礎上。反貪污是其中一項最基本的操守，有關詳情已載於員工手冊內。僱員嚴格禁止向任何人士收受禮品、賄賂、利益、佣金、回扣或酬金。任何僱員如有違反上述原則將會受到處分。根據舉報政策，就可疑活動提交已簽署報告的僱員將會獲得保護。

我們向僱員提供培訓，教導彼等在發現潛在貪污或受賄個案時預期應作出的行為。僱員會定期獲提供相關事件的資訊環節，讓彼等緊貼最新的監管資訊，以及其營運地區或行業內最近發生的事宜。

社區

我們相信回饋我們營運所在社區是良好企業公民的體現。我們全力支持旗下多支資產管理團隊與當地組織建立友好關係，支持兒童人道援助及環保等善行。

兒童人道援助

我們尋找機會通過金錢援助及實物捐贈等方式，為有人道需要的貧苦兒童提供支持。於報告期間，重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店在多個不同場合舉辦多項社區籌款活動，為貧苦兒童伸出援手。

環保意識

為了達到提高環保意識的目的，瀋陽麗都索菲特酒店管理團隊舉行一次植樹活動。該項活動名為青龍計劃，是一項支持僱員為河北省草場村村民植樹的活動。有關計劃教導當地村民樹木種植及防止土壤侵蝕的知識，以及創造適合種植當地水果的環境。酒店亦舉行一次慈善賣物會，透過出售酒店大使的二手用品，為植樹活動籌集經費。

附錄

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標		頁面
A.環境		
層面A1：排放物	一般披露	32
層面A2：資源使用	一般披露	33
層面A3：環境及天然資源	一般披露	33–34
B.社會		
層面B1：僱傭	一般披露	34
層面B2：健康與安全	一般披露	34–35
層面B3：發展及培訓	一般披露	35
層面B4：勞工準則	一般披露	34
層面B5：供應鏈管理	一般披露	35
層面B6：產品責任	一般披露	35
層面B7：反貪污	一般披露	36
層面B8：社區投資	一般披露	36

企業管治

管理人乃為管理匯賢產業信託之目的而成立。管理人致力建立良好企業管治慣例及程序。管理人的企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控制度、對全體基金單位持有人具透明度和問責。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2016年12月31日止年度期間，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》及《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，受證監會公佈的《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。於本報告刊發日期，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（管理人之行政總裁及執行董事）、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）為管理人之負責人員。

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。

受託人及管理人之職責

受託人與管理人互相獨立。根據信託契約，受託人主要負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產及代彼等持有信託資產。

管理人於信託契約下之職責為根據信託契約僅以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託及其資產，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

信託契約已根據於2013年5月7日、2014年5月5日及2015年5月11日舉行的三次基金單位持有人大會上通過之特別決議案作出修訂。有關修訂之詳情，請參閱管理人所刊發日期為2013年4月12日、2014年3月31日及2015年4月1日之公告，以及日期為2013年4月12日、2014年3月31日及2015年4月1日之通函。

管理人董事會

董事會負責管理人之企業管治及整體管理。董事會設立管理目標，並監督有關目標的達成。董事會亦負責規劃匯賢產業信託之策略業務方向及進行風險管理。全體董事會成員均會參與有關企業管治、業務營運及風險、財務表現以及董事提名及檢討的有關事宜。董事會已就管理人及匯賢產業信託建立管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

截至2016年12月31日止年度之董事為甘慶林先生(主席兼非執行董事)；蔣領峰先生(行政總裁)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)；以及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。

董事會組成

董事會現時由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。

截至2016年12月31日止年度，董事會或其任何委員會之成員概無變動。

董事會須按以下原則組成：

- (1) 董事會主席須為非執行董事；
- (2) 董事會須由具備廣泛之商業經驗，包括基金管理及物業行業之專業知識的董事所組成；及
- (3) 董事會中至少三分之一成員須為獨立非執行董事(按照目前董事會的組成，要求管理人要有至少三名獨立非執行董事)。

獨立非執行董事必須為符合規手冊所載有關的獨立性準則之個別人士。管理人已收到各獨立非執行董事的書面確認，確定彼等的獨立性。

主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。彼確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁負責管理人及匯賢產業信託的日常管理。彼執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知匯賢產業信託業務的最新資料。

管理人於2016年曾舉行四次董事會會議，各董事就該等董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席率
主席及非執行董事	
甘慶林先生	4/4
執行董事	
蔣領峰先生(行政總裁)	4/4
李智健先生	4/4
非執行董事	
葉德銓先生	4/4
林惠璋先生	4/4
殷可先生	4/4
獨立非執行董事	
鄭海泉先生	4/4
李焯芬教授	4/4
蔡冠深博士	2/4

委任及罷免董事

根據合規手冊、管理人之組織章程及適用法律，董事(包括根據《證券及期貨條例》委任的負責人員)之委任及罷免乃董事會及管理人股東之事宜。由於管理人乃由證監會根據《證券及期貨條例》第V部授權的持牌人，故委任及罷免任何董事及負責人員必須通知證監會，而委任負責人員需得證監會之事先批准。

董事委員會

根據企業管治政策所載條文，董事會有權將其若干職權轉授予董事委員會。董事會已設立三個董事委員會，各具明確職權範圍，以協助董事會履行其職責。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍歸全體董事會，而非委員會。如適用，各董事委員會將就重要決定向董事會報告，或向董事會提交其結論及建議，以供全體董事會審議批准。

該三個董事委員會為：

審核委員會

董事會從其成員(僅為非執行董事)中委任為管理人審核委員會。審核委員會成員大多數為獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會由獨立非執行董事鄭海泉先生出任主席。審核委員會其他成員為李焯芬教授及蔡冠深博士(彼等均為獨立非執行董事)及葉德銓先生及殷可先生(彼等為非執行董事)。

審核委員會負責成立及維持充足的內部監控架構，確保財務報表具備質素及可靠。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師及檢討外部審核的成本、範圍及表現方面是否足夠。審核委員會亦確保管理人及匯賢產業信託設有有效的內部監控及風險管理制度，且行之有效。

審核委員會的責任亦包括：

- (1) 每半年審閱管理人及董事的交易；
- (2) 就委任及重新委任董事，及(如屬適用)就建議董事罷免向全體董事會提出推薦建議；
- (3) 審閱所有財務報表及所有外部審核報告，並制定及執行有關委聘外部核數師以提供非核數服務的政策；
- (4) 確保內部審核功能獲得足夠資源，並引導管理層採取合適行動，以糾正已辨識的任何內部監控錯誤或缺陷；
- (5) 協助董事會監察管理人的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- (6) 定期審閱及監察所有關連方交易及有關連方交易；及
- (7) 定期審閱管理人及匯賢產業信託是否符合法律及監管規定。

審核委員會於截至2016年12月31日止年度曾舉行兩次會議，以(其中包括)考慮及審閱截至2015年12月31日止年度的全年業績、截至2016年6月30日止六個月的中期業績、關連方交易及外聘核數師報告及內部審核報告。審核委員會於該兩次會議的出席率如下：

審核委員會成員	出席率
鄭海泉先生(委員會主席)	2/2
李焯芬教授	2/2
蔡冠深博士	0/2
葉德銓先生	2/2
殷可先生	2/2

披露委員會

披露委員會包括管理人的行政總裁及兩名非執行董事，其中一名為獨立非執行董事。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾發表公告的相關事宜。披露委員會亦與管理人的管理層合作，有責任確保有關披露為準確、完整及無誤導成份。於本報告刊發日期，披露委員會成員為蔣領峰先生、葉德銓先生及李焯芬教授。蔣領峰先生為披露委員會主席。

披露委員會的責任包括：

- (1) 審閱公司披露事宜，及有關(但不限於)財務報告、關連方交易及可能存有利益衝突範疇的公告，並向董事會提供意見；
- (2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及監督匯賢產業信託或其代表向公眾及適用之監管機構發佈資料的持續性、準確性、清晰度、完整性及當前性；
- (3) 於向公眾發佈前或向適用之監管機構存檔前(如適用)，審閱及批准匯賢產業信託或其代表作出之所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；
- (4) 審閱向監管機構存檔之定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- (5) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；及
- (6) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊。

披露委員會於截至2016年12月31日止年度曾舉行兩次會議，以(其中包括)考慮中期及全年業績公告所作披露，以及中期及年度報告所作披露。披露委員會於該兩次會議的出席率如下：

披露委員會成員	出席率
蔣領峰先生(委員會主席)	2/2
葉德銓先生	2/2
李焯芬教授	2/2

特定(融資)委員會

特定(融資)委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名為獨立非執行董事。於本報告刊發日期，特定(融資)委員會成員為殷可先生、蔣領峰先生及蔡冠深博士。殷可先生為特定(融資)委員會之主席。

特定(融資)委員會的職責包括根據管理層編製的建議書審閱、考慮及決定或向董事會推薦(視乎情況而定)與對沖政策、融資及重新融資安排和為對沖而涉及之衍生工具交易相關的事宜。

於2016年，特定(融資)委員會並未召開任何會議。

業務風險管理

作為風險管理過程的一部份，董事會按季度或(倘需要)更為經常地開會，並審閱(其中資料包括)匯賢產業信託就相應期內相對所批准預算之財務表現。董事會亦不時檢討匯賢產業信託資產之風險，並按獨立外聘核數師之任何意見行事(如適用)。評估任何業務風險時，董事會將考慮經濟狀況和物業行業風險。為減低風險，管理人將於需要時對沖利率風險，並審慎挑選租戶及於需要時審閱彼等的財務狀況，及為匯賢產業信託維持足夠流動資金。

利益衝突

管理人由長江實業地產有限公司(「長實地產」)、ARA Asset Management Limited(「ARA」)及中信証券國際有限公司(「中信証券」)分別擁有其30%、30%及40%的權益。儘管理人所知，於2016年12月31日，長實地產間接擁有ARA股份約7.84%的權益，並間接持有由ARA全資附屬公司管理的置富產業信託(「置富產業信託」)及泓富產業信託(「泓富產業信託」)的基金單位。

據管理人所悉：

- (a) 長實地產、其附屬公司及聯繫公司(「長實地產集團」)的主要業務為物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合，以及物業及項目管理；
- (b) ARA、其附屬公司及有聯繫公司(「ARA集團」)從事公開上市房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)，包括泓富產業信託和置富產業信託)及私募房地產基金管理業務；及
- (c) 中信証券、其控股公司及彼等各自附屬公司(「中信証券集團」)的主要業務包括證券交易、包銷與保薦、自營交易、資產管理及投資銀行顧問服務。

匯賢產業信託(作為一方)與長實地產集團、ARA集團管理的泓富產業信託、置富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)或會就物業收購及租賃契機而相互競爭。匯賢產業信託(作為一方)與長實地產集團、ARA集團管理的置富產業信託、泓富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)日後或會互相收購物業或其他資產或進行其他交易。因此，可能會出現有關上述潛在收購、租賃契機及交易的利益衝突。儘管匯賢產業信託與中信証券集團的業務範疇不同，概不保證匯賢產業信託、管理人與中信証券集團不存有利益衝突。尤其是，倘若匯賢產業信託與中信証券集團進行交易，磋商有關交易條款時可能會出現利益衝突。

管理人亦可能因其董事會成員的其他角色而遭受利益衝突。甘慶林先生、葉德銓先生及管理人若干高級行政人員身兼長實地產集團及／或其附屬公司的董事及／或高級行政人員。葉德銓先生同時為ARA非執行董事。林惠璋先生為ARA主要股東兼董事、泓富產業信託及置富產業信託各自管理人之非執行董事。殷可先生為中信証券集團若干成員公司的董事及高級行政人員。因此，甘先生、葉先生、林先生及殷先生各人在其擔任匯賢產業信託的董事職務及其他董事職務之間的職責上或有衝突。

管理人已實施下列措施以解決及管理上述潛在利益衝突：

- (1) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理匯賢產業信託擁有權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (2) 管理人設有內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連方交易按符合《房地產投資信託基金守則》的程序及／或條款（或符合證監會施加的豁免條件（如適用））進行及受到監察，同時其他可能出現的其他潛在利益衝突亦受監察；
- (3) 所有利益衝突均由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (4) 管理人的任何董事如對管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

管理人確認有能力獨立於長實地產集團、ARA集團、中信証券集團、ARA集團管理之置富產業信託、泓富產業信託及其他房地產投資信託基金及私募房地產基金之相關業務，並在符合匯賢產業信託及基金單位持有人的最佳利益為原則下，履行並將繼續履行其對匯賢產業信託之職責。

與基金單位持有人的通訊

管理人認為，與基金單位持有人有效通訊乃增進投資者關係及投資者了解匯賢產業信託業務表現和策略之關鍵。管理人亦認定，高透明度和及時披露公司資料之重要性，可幫助基金單位持有人和投資者作出知情決定。

匯賢產業信託之基金單位持有人大會為董事會與基金單位持有人提供一個通訊平台。截至2016年12月31日止年度，共舉行一次週年大會，並於同日舉行一次特別大會，出席率如下：

董事會成員	出席率
主席及非執行董事	
甘慶林先生	1/1
執行董事	
蔣領峰先生(行政總裁)	1/1
李智健先生	1/1
非執行董事	
葉德銓先生	1/1
林惠璋先生	1/1
殷可先生	1/1
獨立非執行董事	
鄭海泉先生	1/1
李焯芬教授	1/1
蔡冠深博士	0/1

匯賢產業信託亦設有網站(www.huixianreit.com)，當中登載匯賢產業信託業務經營和發展、財務資料及其他公司通訊的最新資料。管理人一直積極定期參與新聞發佈會及投資者和分析師會議，以向有興趣的各方提供最新的匯賢產業信託業務表現。

匯報及透明度

匯賢產業信託乃根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製截至12月31日止財政年度之賬目。根據《房地產投資信託基金守則》，匯賢產業信託的年報於財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告則於財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據《房地產投資信託基金守則》之規定，管理人須確保適時公佈有關匯賢產業信託之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估匯賢產業信託之狀況。有關公告由彼等在香港交易及結算所有限公司的網站及匯賢產業信託的網站公佈。

管理人亦會就根據《房地產投資信託基金守則》(或按受託人或管理人的合理意見)須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出公告及通函，或按照信託契約就匯賢產業信託的重大資料發出公告及通函。

董事須對財務報表承擔之責任

董事確認彼等須對根據香港財務報告準則、信託契約相關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C所載的相關披露規定而編製財務報表的真實及公平表述負責。

匯賢產業信託截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，彼等對財務報表匯報責任發出之聲明載於本年報第113頁的獨立核數師報告書內。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，均須遵守《房地產投資信託基金守則》所載之優先購買規定。根據該等規定，基金單位之進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。在上文所述者規限下，基金單位可作為增購房地產的代價予以發行。

監管董事或管理人買賣基金單位以及基金單位權益披露的守則

管理人已採用一套監管董事、管理人以及管理人、管理人的附屬公司或匯賢產業信託之特別目的投資工具的若干高級行政人員、高級職員及僱員(統稱「管理層人士」)因其任職或受聘於管理人、管理人的相關附屬公司或匯賢產業信託之相關特別目的投資工具而很可能管有與匯賢產業信託之證券有關的未公佈內幕消息之規則。該等規則載於合規手冊內之監管董事或房地產投資信託基金管理人買賣基金單位守則(「基金買賣守則」)中。當中載有關於管理層人士進行匯賢產業信託證券交易時須計量的行為規定準則，其條款不遜於《上市規則》附錄10所載上市公司董事進行證券交易守則之條款。

如欲買賣匯賢產業信託任何證券的管理層人士，必須首先顧及《證券及期貨條例》第XIII部及第XIV部關於內幕交易及市場失當行為之條文規定，猶如該等條文適用於匯賢產業信託之證券一樣。

管理層人士若知悉或參與任何涉及擬進行收購或出售之磋商或協議而其屬《上市規則》第14章須予公佈交易或屬《房地產投資信託基金守則》項下任何關連人士交易或內幕消息，則必須在一旦知悉或參與有關情況時即避免買賣匯賢產業信託證券，直至根據《房地產投資信託基金守則》及任何適用《上市規則》對有關資料作適當披露為止。對有關磋商或協定或任何內幕消息知情之管理層人士，應提醒並不同樣知情之管理層人士，指出或會有內幕消息尚未公佈，以及他們務必不要在相若期間買賣匯賢產業信託的證券。

倘於任何時間管理層人士知悉有關匯賢產業信託任何證券的未公佈內幕消息，或倘其未根據基金買賣守則提述之方式獲得交易許可，則管理層人士不得買賣該等證券。此外，除特別情況外，管理層人士不得於公佈匯賢產業信託財務業績的日期及下列期間內買賣匯賢產業信託證券：(a)緊接公佈其年度業績的日期前60日期間，或有關財政年度結算日起至公佈年度業績的日期止期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其半年度業績的日期

前30日的期間，或有關半年度期間結算日起至公佈相關業績的日期止期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘管理層人士進行買賣，管理層人士必須遵守基金買賣守則所載的程序。

管理人亦為管理層人士，須遵守的買賣規定與董事須遵守的相同。

經向各管理層人士作特定查詢後，上列各人確認於截至2016年12月31日止年度已遵守基金買賣守則規定的準則。

管理人亦已採納監察董事、管理人的行政總裁及管理人披露權益的程序。《證券及期貨條例》第XV部的條文被視為適用於管理人、董事及管理人的行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及管理人的行政總裁將擁有須公佈權益及須通知聯交所及管理人有關彼等於匯賢產業信託的權益。管理人就此等目的存置登記名冊，並在登記名冊內在該名人士之名義下記錄該項通知之詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。

須由基金單位持有人藉特別決議案決定之事宜

根據信託契約，若干事項之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括(但不限於)：(a)管理人就匯賢產業信託的投資政策或策略的改變；(b)於收購組成匯賢產業信託之資產之任何土地後兩年內出售該等土地或任何該等土地之權益、選擇權或權利，或出售持有匯賢產業信託之土地或任何該等土地、選擇權或權利之任何公司之股份；(c)任何基本費用之收費率上調至高於基本費用獲准限額或任何基本收費結構之變更；(d)任何須付管理人之浮動費用上調至高於信託契約所載之收費率或任何浮動費用結構之變更；(e)任何收購費用上調至高於獲准限額或任何收購費用結構之變更；(f)任何出售變現費用上調至高於獲准限額或出售變現費用結構之變更；(g)任何受託人酬金之收費率上調至高於獲准限額或任何受託人酬金結構之變更；(h)信託契約條文之修訂、修改、更改、改動或增補；(i)終止匯賢產業信託；及(j)合併匯賢產業信託。基金單位持有人亦可藉特別決議案(i)罷免匯賢產業信託之核數師及委任其他核數師或(ii)罷免受託人。

除非根據《房地產投資信託基金守則》規定須以特別決議案作出，否則上文以外任何將由基金單位持有人以決議案作出之決定應藉普通決議案作出。規定須藉普通決議案方式批准的該等事宜包括(但不限於)(a)分拆或合併基金單位；(b)於上市日期後發行任何基金單位而令匯賢產業信託市值增加高於50%；(c)於任何財政年度發行任何基金單位令基金單位之總數較上一個財政年度結算時已發行之基金單位總數增加高於20%(或按證監會可不時訂明的其他已發行基金單位百分比)；(d)除依據首次公開發售或根據信託契約發行基金單位以代替向管理人支付費用或有關將基金單位持有人所得分派進行再投資向其發行基金單位或者供股，向關連人士進行新基

金單位之發行(按比例向全體基金單位持有人提出要約的一部分除外)；及(e)管理人就有關收購費用或出售變現費用(須以現金或基金單位形式付予管理人，或者部分以現金及部份以基金單位形式支付)的選擇。辭退管理人或管理人退任時，受託人作出新的匯賢產業信託管理人之委任(如《房地產投資信託基金守則》有此要求(可經任何豁免或寬免予以修訂))須經基金單位持有人通過普通決議案並經證監會事先批准後，方可作實。基金單位持有人亦可藉普通決議案辭退管理人及受託人代表匯賢產業信託根據信託契約委任之任何主要估值師。

董事資料變動

有關管理人董事的最新資料載於本年報第63頁「董事資料」一節。除葉德銓先生自2017年1月1日起辭任TOM集團有限公司的非執行董事(誠如該節披露)外，董事資料自最近一次刊發中期報告以來概無任何變動。

遵從合規手冊

於截至2016年12月31日止年度，管理人及匯賢產業信託在重大事項上均已遵守合規手冊的條文。

年度報告之審閱

有關截至2016年12月31日止年度之匯賢產業信託的年度報告已由審核委員會及披露委員會審閱。

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。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2016年12月31日止年度內，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，截至2016年12月31日止有逾25%已發行及未行使匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

內部監控及風險管理

背景

為維持良好的企業管治，匯賢產業信託實施一個結構性風險管理框架，以於早期識別、評估及管理營運風險。於整個報告期間，匯賢產業信託一直遵守企業管治守則的相關條文及上市規則。

風險管理框架的應用涵蓋日常業務活動以至管理層面的戰略規劃過程，從而就達致一致及全面的風險意見。匯賢產業信託採取「由上而下」的風險管理系統，由董事會、審核委員會及風險管理小組進行監察及控制，識別出任何對可能會對匯賢產業信託達致業務目標及其財務表現造成影響的高風險事件。

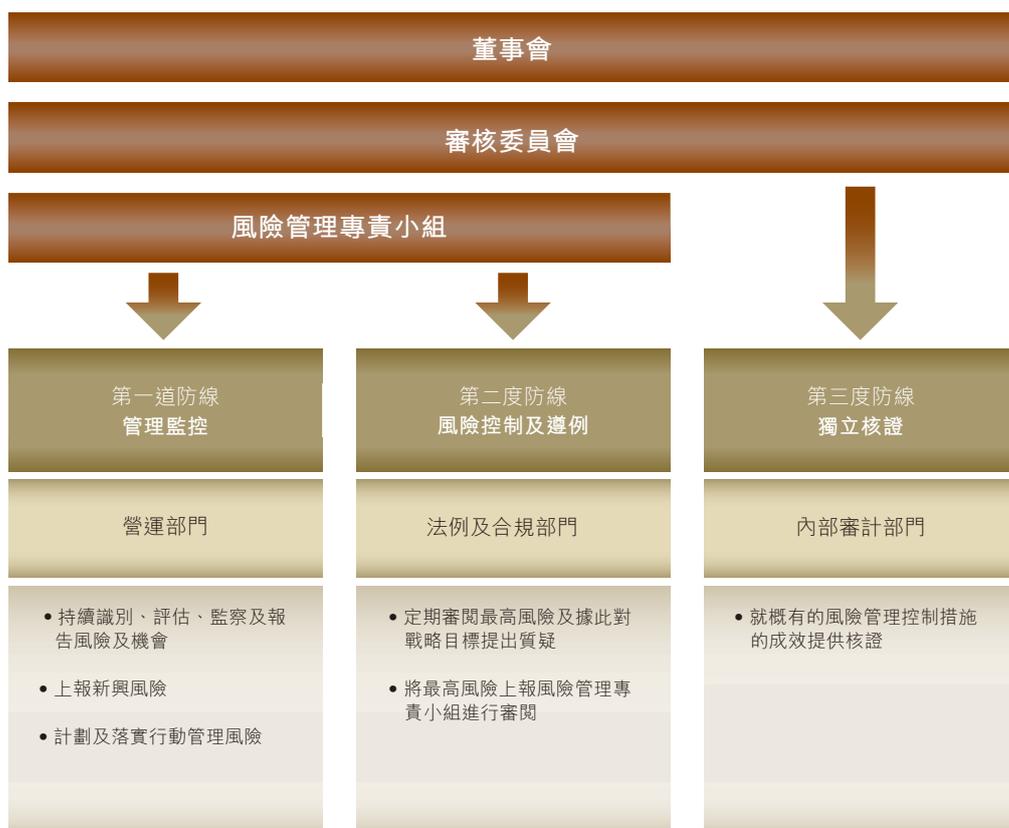
風險管治架構

風險管治架構可通過管理匯賢產業信託整體風險的問責架構加以說明。有關架構採納「三線防禦模式」，簡單及有效地加強在風險管理及監控上的溝通：

第一道防線：營運部門進行管理監控

第二道防線：法例及合規部門進行風險控制及遵例

第三道防線：內部審計部門進行獨立核證



角色及責任

董事會

風險管理的最終責任由董事會負責，其角色為確保管理層制定合適及嚴格的系統管理風險。

審核委員會

審核委員會獲董事會指派擔當風險管理中的風險監管角色。內部審計部會評估匯賢產業信託的風險管理系統，並每年向審核委員會報告有關結果。

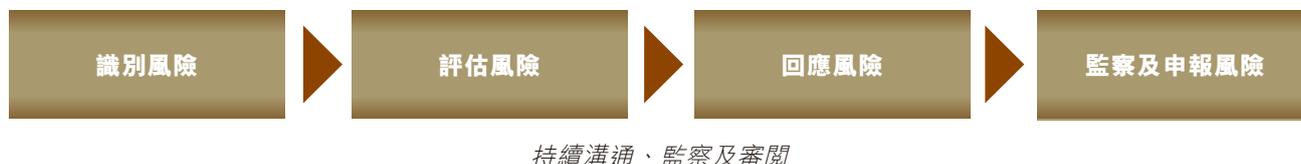
風險管理專責小組

風險管理專責小組成員包括(i)行政總裁、財務總監、合規經理及法律事務經理(常務委員)；及(ii)相關部門主管(輪值／按需要出任)。風險管理專責小組的責任為監督企業風險管理系統及其執行、審閱年度風險評估結果及就提升企業風險管理系統提出建議。

企業風險管理系統年度審閱

企業風險評估法

匯賢產業信託採納 Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission (COSO)企業風險管理(「企業風險管理」)框架設立自身的企業風險管理系統，其說明任何企業風險管理中的主要部份。匯賢產業信託的風險評估方法包括以下四個核心階段。為應對匯賢產業信託營商環境的轉變，有關程序於必要時進行。



內部監控

董事會(透過審核委員會)檢討匯賢產業信託內部監控制度的效能，其中涵蓋所有重大範圍，包括財務、營運和合規監控，以及風險管理職能。董事會已委任內部審核經理，以維持獨立客觀的內部審核功能，並就管理人在企業資源管理運作方面的足夠性、成效及效率提交報告。

內部審核經理諮詢管理層(但獨立於管理層)後採用風險為本法編製年度內部審核計劃以供審核委員會省覽。審核檢討側重匯賢產業信託的營運及合規監控，及內部監控制度和合規程序的有效執行。

截至2016年12月31日止年度，已進行八次審核檢討。審核計劃的成果及審核檢討的重大調查結果會每半年向審核委員會報告。匯賢產業信託已具有充份的監控，且並無重大異常之處，並已悉數施行進一步改善內部監控框架的建議。

關連方交易

A. 關連人士交易及相關豁免

豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之若干規定

證監會於2011年4月根據《證券及期貨條例》第104條認可匯賢產業信託時及其後不時，就涉及匯賢產業信託的若干關連方交易授出豁免（「該等豁免」），據此，匯賢產業信託毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定。部分該等豁免於其後經基金單位持有人批准（如有需要）作出修訂及／或延長。授出豁免之條款及條件已於匯賢產業信託2011年及2016年的中期報告以及管理人就匯賢產業信託所刊發日期為2011年11月10日、2012年5月22日、2013年5月7日、2014年5月5日、2014年11月28日、2015年5月15日、2015年6月3日及2016年5月6日之公告中披露。

於截至2016年12月31日止年度，匯賢產業信託已遵守該等豁免之條款及條件。

關連方交易

下文載列於截至2016年12月31日止年度所訂立之關連方交易（豁免披露及／或根據證監會授出之豁免而未有包括的交易除外）之資料概要。

關連方交易 — 收入

下表呈列截至2016年12月31日止年度匯賢產業信託獲取收入的關連方交易的資料：

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方交易的性質	截至2016年 12月31日止 年度的收入 人民幣千元
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	3,982
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	2,350
和記環球電訊(廣東)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	705
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	12,660
Cheung Kong (Holdings) Limited Beijing Office	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	88
長實(中國)投資有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	90

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方交易的性質	截至2016年 12月31日止 年度的收入 人民幣千元
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	557
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	2,563
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	306
北京寶苑房地產開發有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,495
北京長樂房地產開發有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	670
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,674
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,786
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	58
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	606
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	重大持有人的 董事之有聯繫者 ²	租賃及許用交易	2,542
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	租賃及許用交易	439
萊坊房地產經紀(上海)有限公司 北京分公司	主要估值師之附屬公司	租賃及許用交易	1,833
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	受託人之聯繫公司 ⁴	租賃及許用交易	1,125

關連方交易

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方交易的性質	截至2016年 12月31日止 年度的收入 人民幣千元
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	27,329
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	公用服務費用 ³	1,041
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	利息收入	19,007
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	利息收入	128
滙賢房託管理有限公司	管理人	員工成本彌償	640
Joinpower Holdings Limited	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	保證賠償	2,196
Cheerjoy Limited	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	保證賠償	2,196
總計			88,066

附註：

- 1 重大持有人為Hui Xian Cayman。
- 2 為匯賢產業信託之重大持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
- 3 相關公用服務費用已由重慶海逸酒店有限公司按成本補償。
- 4 受託人為德意志信託(香港)有限公司。

「有聯繫公司」、「控權實體」、「控股公司」及「重大持有人」詞彙具有其按《房地產投資信託基金守則》和《證券及期貨條例》所界定的相同涵義。

關連方交易 — 開支

下表呈列於截至2016年12月31日止年度匯賢產業信託須付開支的關連方交易的資料：

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方 交易的性質	截至2016年 12月31日止 年度的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	15,764
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	19,982
家利物業管理(深圳)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	24,740
長江實業地產有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	互聯網服務費	16
廣州屈臣氏食品飲料有限公司 北京飲料分公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	飲料	469
上海和黃白貓有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	清潔用品	646
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	酒店服務	98
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	酒店服務	100
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃開支	256
和記黃埔地產管理有限公司 重慶分公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	臨時管理服務費	46
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	顧問費	70
和記黃埔企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	商標許可費 ²	—
萊坊房地產經紀(上海)有限公司 北京分公司	主要估值師之附屬公司	佣金開支	479

關連方交易

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方交易的性質	截至2016年 12月31日止 年度的開支 人民幣千元
中銀保險有限公司北京分公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	保險開支	421
中國人壽財產保險股份有限公司 北京市分公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	保險開支	1,474
中國人壽財產保險股份有限公司 重慶市分公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	保險開支	221
長江實業地產有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	保險開支	13
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	利息開支	50,219
中國銀行股份有限公司澳門分公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	利息開支	1,046
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ³	利息開支	18,707
中國銀行股份有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	銀行費用	13
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	代理費	116
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	物業管理人費用	52,123
總計			187,019

附註：

1. 重大持有人為Hui Xian Cayman。
2. 相關商標由和記黃埔企業有限公司無償授予重慶大都會東方廣場有限公司許可使用。
3. 為匯賢產業信託之重大持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。

獨立非執行董事及審核委員會之確認

審核委員會及獨立非執行董事確認，彼等已審閱於截至2016年12月31日止年度進行之所有相關關連方交易的條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款進行(如有足夠之可比較之交易)，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及(如適用)管理人內部程序及控制(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立，而毋須定期重續的豁免將毋須基金單位持有人批准即可持續。

匯賢產業信託核數師之報告

匯賢產業信託之核數師德勤•關黃陳方會計師行受聘根據香港會計師公會發出的《香港核證委聘準則第3000號(經修訂)》「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」，並參考《實務說明》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易發出的核數師函件」就匯賢產業信託的持續關連交易作出報告。核數師已出具其無保留意見函件，內載其就匯賢產業信託於本年報第52至第56頁根據證監會授出之豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下披露規定披露有關租賃及許用交易、物業管理安排、第三方服務、保險交易及其他營運交易以及涉及日常銀行及金融服務的持續關連交易之結果和結論。核數師函件之副本將向證監會提供。

管理人、受託人及主要估值師提供服務的條款及報酬

根據《房地產投資信託基金守則》第8.10條附註2，管理人、受託人及匯賢產業信託的主要估值師按照匯賢產業信託組成文件所述而提供的服務不應視為關連方交易。因此，上文並無披露該等服務。於截至2016年12月31日止年度，匯賢產業信託根據信託契約應付受託人及管理人之費用總額(現金及／或基金單位)分別為人民幣4,024,000元及人民幣164,490,000元。受託人及管理人截至2016年12月31日止年度提供服務的詳情分別載於本年報第128至第129頁之綜合財務報表附註1(b)及1(c)。於截至2016年12月31日止年度，應付主要估值師萊坊測計師行之估值費用及盡職審查之技術費用分別為人民幣295,000元及人民幣130,000元。

B. 新豁免

證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於2016年12月19日授予匯賢產業信託豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第八章項下的若干規定

管理人已向證監會申請並獲證監會授予豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第八章項下的若干規定(「豁免」)，據此：

- (i) 中央滙金投資有限責任公司(「中央滙金」)；及
- (ii) 純粹因與中央滙金的關係而可被視為符合匯賢產業信託「關連人士」定義的任何實體，

不會就《房地產投資信託基金守則》第八章的條文被視為匯賢產業信託的關連人士。

Hui Xian (Cayman Islands) Limited(「Hui Xian Cayman」)為匯賢產業信託的重大持有人，現時持有匯賢產業信託已發行基金單位(「基金單位」)約13.73%。Hui Xian Cayman為滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)的全資附屬公司。

中國銀行股份有限公司(「中國銀行」)有滙賢控股已發行股份的19.8%(或投票權股份的20%)，因而為《房地產投資信託基金守則》第8.1條所界定滙賢控股及Hui Xian Cayman的「聯繫公司」。由於中國銀行與滙賢控股的關係(及因而與Hui Xian Cayman的關係)，中國銀行為匯賢產業信託的關連人士。

根據公開可得的資料，中國銀行逾60%的已發行股份由中央滙金持有，另有逾20%股份由中央滙金持有的多間其他銀行及其他實體持有。根據中央滙金網站的資料，管理人得悉中央滙金為國有投資公司，獲授權代表國家行使作為大型國有金融企業投資者的權利及責任；中央滙金主要股東權利由國務院行使；中央滙金董事會及監事會成員由國務院委任及向其負責；中央滙金並無從事任何其他業務或商業活動；中央滙金並無干擾其所投資公司的日常業務營運。有鑒於此，管理人認為中央滙金應被視為中國政府機關(就上市規則第14A.10條而言，有關定義亦見該條，猶如有關規則適用於房地產投資信託)，因此，不應被視為關連人士。

若干與匯賢產業信託集團訂有租賃交易及／或正常銀行交易的銀行，或會因彼等與中央滙金的關係被視為匯賢產業信託的關連人士(除非獲授合適豁免)。因此，管理人已向證監會申請豁免。

匯賢產業信託集團與上文第(i)及(ii)項的相關人士所進行的相關交易均為及將為按公平合理、經公平磋商及正常的商業條款進行，並為於匯賢產業信託的一般日常業務過程中訂立。鑒於有大量實體或會因彼等與中央滙金的關係而符合匯賢產業信託「關連人士」的定義，故嚴格應用《房地產投資信託基金守則》第八章視中央滙金(及上文第(ii)項的其他實體)為匯賢產業信託的關連人士處理將過渡繁苛。管理人認為匯賢產業信託的基金單位持有人及其他投資者將不會因獲授豁免及不視中央滙金(及任何純粹因彼等與中央滙金的關係而可能被視為符合匯賢產業信託「關連人士」的定義的實體)為匯賢產業信託的關連人士而受損，而將獲授豁免符合匯賢產業信託及其基金單位持有人的整體最佳利益。

豁免由證監會於2016年12月19日授出，條件為據以尋求及獲授豁免的情況不會有任何重大變動。

權益披露

關連人士的權益

根據於2016年12月31日給予管理人之資料，以下各人士根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託的權益如下：

名稱	於2016年12月31日		於2016年6月30日
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹	所持基金單位 數量
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ²	750,000,000	13.73%	750,000,000
長江實業地產有限公司的其他附屬公司 ³	1,385,189,797	25.36%	1,367,321,879
中國銀行股份有限公司的附屬公司 ⁴	0	0%	151,852,000
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ⁵	717,281,000	13.13%	717,281,000
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 ⁶	133,131,000	2.44%	177,750,000
香港上海滙豐銀行有限公司 ⁷	1,314,350	0.02%	4,817,524
中信証券國際有限公司的附屬公司 ⁸	24,412,412	0.45%	12,000,000
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ⁹	23,614,198	0.43%	14,304,889

附註：

詞彙有聯繫公司、關連人士、控權實體及重大持有人於《房地產投資信託基金守則》或《證券及期貨條例》界定。

1. 按照於2016年12月31日已發行的基金單位總數5,462,193,939個計算。
2. 於2016年12月31日，Hui Xian Cayman為長江實業地產有限公司(「長實地產」)的附屬公司滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)的全資附屬公司，根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託之重大持有人。請參閱下文3(i)段有關滙賢控股於《證券及期貨條例》項下的視作權益。
3. 長實地產之附屬公司各自均為Hui Xian Cayman之有聯繫者，Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2016年12月31日持有807,205,364個基金單位及2016年6月30日持有807,205,364個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2016年12月31日持有119,152,041個基金單位及2016年6月30日持有110,593,432個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2016年12月31日持有24,385,272個基金單位及2016年6月30日持有15,075,963個基金單位)及Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2016年12月31日持有434,447,120個基金單位及2016年6月30日持有434,447,120個基金單位)。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人於2016年12月31日獲得的資料：

- (i) 由於滙賢控股有權於Hui Xian Cayman股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，而Noblecrown則有權於滙賢控股股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，故滙賢控股被當作於Hui Xian Cayman持有的基金單位中擁有權益，而Noblecrown則被當作於滙賢控股擁有權益的基金單位中擁有權益；
- (ii) 長實地產及長實地產透過其擁有Noblecrown及Heathcliff Developments股本中權益的各中間控股公司(即Mighty State Limited、Novel Trend Holdings Limited、Paola Holdings Limited及Burgeon Force Limited)被當作於Noblecrown及Heathcliff Developments擁有權益的基金單位中擁有權益；

- (iii) Noblecrown (Wisdom Ally及Wealth Finder為其附屬公司)被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder分別持有的基金單位中擁有權益；及
 - (iv) 鑒於長實地產持有上述中間控股公司(藉此持有Noblecrown及Heathcliff Developments)的權益，故此長實地產被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder持有的基金單位中擁有權益。
4. 該附屬公司即Lucky Star International Holdings Inc.，為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。
 5. 該等附屬公司即Po Lian Enterprises Limited及中國人壽保險(海外)股份有限公司，各自均為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。
 6. 該附屬公司即Far Gain Investment Limited，為滙賢控股的控權實體。
 7. 香港上海滙豐銀行有限公司為《房地產投資信託基金守則》含義下的滙賢產業信託之重大持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
 8. 該附屬公司即CSI REITs Investment Management Company Limited，為中信証券有限公司的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的40%投票權。
 9. 該附屬公司即ARA Hui Xian (Holdings) Limited，為ARA Asset Management Limited的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的30%投票權。

權益披露

管理人權益

於2016年12月31日，管理人並無持有匯賢產業信託基金單位(2016年6月30日：24,942,429個基金單位)。

管理人的董事、高級行政人員及高級職員的權益

於2016年12月31日，下列人士均為管理人董事、高級行政人員或高級職員，因此按照《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	於2016年12月31日 所持基金單位數量	於2016年6月30日 所持基金單位數量
甘慶林	831,073 ¹	831,073 ¹
葉德銓	400,000 ²	400,000 ²
蔣領峰	69,762 ³	66,897 ³
班唐慧慈	142,856 ⁴	142,856 ⁴

附註：

1. 該等基金單位由管理人之主席兼非執行董事甘慶林先生作為被動受託人持有，此乃由甘先生自願披露。
2. 該等基金單位由管理人之非執行董事葉德銓先生作為實益擁有人所擁有。
3. 該等基金單位由管理人之執行董事兼行政總裁蔣領峰先生作為實益擁有人所擁有。
4. 該等基金單位由管理人之副行政總裁班唐慧慈女士作為實益擁有人所擁有。

除上文披露者外，管理人並無知悉匯賢產業信託的任何關連人士於2016年12月31日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

甘慶林，70歲，為滙賢房託管理有限公司之創辦主席及非執行董事，亦為北京東方廣場有限公司之創辦主席。

自1990年代初，甘先生一直負責北京東方廣場項目，由初期策劃、設計、施工，及後並把北京東方廣場發展為現今亞洲頂尖商業建築群之一。甘先生轄下的北京東方廣場管理團隊，善於策劃租戶組合、洽談租約、市場推廣及宣傳。

甘先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，以及長江實業地產有限公司之執行董事、副董事總經理兼執行委員會委員。彼累積豐富的中港房地產經驗。於中國內地，甘先生除了管理北京東方廣場外，亦同時參與位於北京、上海、重慶及成都等不同城市的地產發展項目。

甘先生廣泛的內地經驗亦可見於基建投資範疇。甘先生為長江基建集團有限公司(「長江基建」)之集團董事總經理。繼於1996年推動長江基建成功上市後，甘先生一直督導該公司的業務發展，包括位於中國的投資項目。

甘先生亦為長江生命科技集團有限公司之總裁及行政總監。甘先生加入長江集團前，曾於多家美國大型跨國公司擔任高級及區域性職務超過20年。

除北京東方廣場有限公司外，上述所有公司均為上市公司。

甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會顧問，並為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

蔣領峰，50歲，為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)之執行董事及行政總裁、披露委員會成員及特定(融資)委員會成員。蔣先生亦為管理人之負責人員。

蔣先生現擔任中外合作合營企業北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)總經理一職。滙賢產業信託通過北京東方廣場公司投資持有北京東方廣場。

蔣先生於2001年加入北京東方廣場公司前，曾駐上海七年，為世邦魏理仕於上海設立中國內地首家分公司，並擔任總經理一職。蔣先生具備超過25年的房地產工作經驗，當中涵蓋寫字樓、零售及住宅物業。他曾參與中國內地多個房地產項目。彼亦為北京市東城區中國人民政治協商會議委員。

蔣先生持有工商管理學士學位(主修財務金融)及工商管理碩士學位。

李智健，54歲，目前為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)的執行董事及負責人員，自滙賢產業信託單位於2011年4月在香港聯交所上市起至2011年8月彼獲委任為管理人的投資總監及負責人員之前，一直擔任管理人的副營運總監(酒店)。

李先生於1998年加入長江實業地產有限公司(前稱長江實業(集團)有限公司)，其職責包括評核中國酒店及相關物業發展的新投資機會、與中國地方機關聯繫、就項目融資及財務重組與銀行合作，以及監督集團旗下各酒店的營運。彼並負責於2012年初納入滙賢產業信託集團旗下的瀋陽麗都索菲特酒店(前稱瀋陽麗都喜來登飯店)的投資。

李先生在會計、酒店管理及物業發展方面累積超過30年經驗。彼加入長江實業地產有限公司(前稱長江實業(集團)有限公司)之前曾效力多個酒店管理集團、房地產投資公司，以及容永道會計師事務所。李先生持有社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員、香港會計師公會會計師及中國註冊會計師協會會員。李先生為遼寧省瀋陽市中國人民政治協商會議委員。

葉德銓，64歲，為滙賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，以及長江實業地產有限公司之副董事總經理、執行董事兼執行委員會委員。彼亦為長江基建集團有限公司之執行董事和副主席，以及長江生命科技集團有限公司之高級副總裁和投資總監。葉先生亦擔任ARA Asset Management Limited(於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)之非執行董事。葉先生亦曾擔任瑞年國際有限公司、TOM集團有限公司及首長國際企業有限公司之非執行董事。

上述所有公司均為上市公司。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

林惠璋，60歲，分別於2010年12月21日與2011年4月29日起出任滙賢房託管理有限公司的非執行董事及滙賢投資有限公司的董事。林先生自ARA Asset Management Limited(「ARA」)成立以來，一直擔任ARA行政總裁兼執行董事。彼亦為置富資產管理有限公司(置富產業信託(於香港及新加坡上市)之管理人)、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託(在新加坡上市)之管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託(於香港上市)之管理人)以及ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited(凱詩物流信託(在新加坡上市)之管理人)的非執行董事。林先生亦為APM Property Management Pte. Ltd.、新達新加坡國際會展中心有限公司和Management Corporation Strata Title Plan No. 2197(新達城)管理委員會的主席。

此外，林先生亦為德華工業控股有限公司(在新加坡上市)的獨立董事及薪酬委員會之主席。林先生亦為新加坡中華總商會產業委員會之主席，中華總商會產業私人有限公司之董事總經理。林先生亦為新加坡中華總商會財務委員會董事及新加坡國立大學房地產系顧問委員會委員。

林先生於房地產業界擁有逾30年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項，包括PERE Global Awards 2016 Industry Figure of the Year : Asia、2012年安永新加坡企業家大獎、2012年安永企業家金融服務業獎及2012年新加坡商業獎之2011年傑出行政總裁。林先生亦連同亞騰董事會榮獲2012年新加坡企業大獎最佳董事會(金獎)。

林先生持有新加坡國立大學頒授之機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

殷可，53歲，自2010年12月21日起出任滙賢房託管理有限公司的非執行董事。他為中信証券國際有限公司之行政總裁、執行董事。彼亦為中信証券股份有限公司(一家於中國成立之公司，其A股及H股分別於上海證券交易所及香港聯交所上市)之執行董事。此外，殷先生曾為香港聯交所主板上市公司中國中信股份有限公司(前稱中信泰富有限公司)的非執行董事。殷先生亦為山東重工集團有限公司的外部董事。殷先生的職業生涯始於擔任深圳證券交易所行政總裁秘書。他曾出任中信大錳控股有限公司及大昌行集團有限公司(為香港聯交所主板上市公司)之非執行董事、君安證券有限責任公司之執行董事、國泰君安證券有限責任公司之執行董事、聯合證券有限責任公司之執行董事兼總裁、ACT 360 Solutions Limited之董事、建信基金管理有限責任公司之董事、中信資本控股有限公司之董事兼副行政總裁以及中興一瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司之董事。殷先生具備中國及海外豐富的投資銀行經驗，亦積極參加不同專業組織，其中包括中國證券業協會及深圳證券業協會。彼自2015年6月1日為香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會成員。

殷先生於浙江大學取得電子工程學士學位及經濟學碩士學位。

鄭海泉先生，68歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。鄭先生為前滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問，現時亦是鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、中電控股有限公司、中國民生銀行股份有限公司、上海實業控股有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司(該等公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之獨立非執行董事。彼曾任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席。鄭先生曾任滙豐控股有限公司執行董事、滙豐中國翔龍基金非執行董事及太古地產有限公司獨立非執行董事。

鄭先生曾任「香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會」主席及香港中文大學校董會主席。彼現任離職公務員就業申請諮詢委員會委員及香港公益金名譽副會長，其亦曾任中國人民政治協商會議(「政協」)第11屆全國委員會委員，政協北京市第11屆委員會高級顧問。彼曾任證券及期貨事務監察委員會程式覆檢委員會主席、香港政府首長級薪俸及服務條件常務委員會委員主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及中國銀行業協會副會長。

彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

李焯芬，71歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。彼為中國工程院院士，並於2015年7月1日起出任珠海學院校監。彼亦為十三集團有限公司(前稱路易十三集團有限公司)及滙友資本控股有限公司的獨立非執行董事。

李教授為蜚聲國際的岩土工程專家，曾任多個中國及海外能源和基建項目的顧問及技術顧問，包括建設長江三峽大壩。彼於加拿大西安大略省電力公司工作逾20年。李教授於1994年加盟香港大學，擔任土木工程系教授，並先後出任岩土工程講座教授，香港大學副校長及專業進修學院院長。李教授同時曾就世界各地多個能源及基建項目，擔任多個國際組織的顧問專家，包括聯合國發展計劃、世界銀行、亞洲發展銀行等。

李教授現任香港中國文化促進中心理事會主席、饒宗頤文化館管理委員會主席、香港大學饒宗頤學術館館長、福慧慈善基金會會長、以及策略發展委員會會員等公職。彼亦為共建維港委員會前主席、衛奕信勳爵文物信託理事會前主席、香港獸醫管理局前主席，並曾任西九文化區管理局董事局成員，以及文化委員會委員。

李教授於土木工程方面取得的傑出成就廣獲確認，並於2001年獲加拿大工程院頒授K Y Lo獎章，同時亦於2003年獲選為中國工程學院院士，以表揚其於土木工程方面的貢獻。彼於2003年獲香港政府委任為太平紳士，並於2005年及2013年先後獲頒銀紫荊星章及金紫荊星章。

李教授於香港大學畢業，持有土木工程學士學位，其後獲香港大學頒授碩士學位以及加拿大西安大略大學博士學位，主修岩土工程。

蔡冠深，59歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。蔡博士現為新華集團主席、多倫多上市的新華國際金融有限公司(Sunwah International Limited前稱滙富國際控股有限公司)主席、香港上市的新華滙富金融控股有限公司(前稱滙富金融控股有限公司)主席、香港上市的中銀香港(控股)有限公司的獨立非執行董事、越南VinaCapital主席、新華科技集團主席及新華傳媒集團主席。蔡博士在金融服務業務、食品行業、房地產發展、國際貿易及科技業務擁有豐富經驗。

蔡博士為全國政協委員及全國政協教科文衛體委員會副主任，並身兼多個公職，包括香港中華總商會主席、全國工商聯合會常委、科學院院長經濟顧問、香港貿易發展局理事會理事、香港越南商會會長、中印軟件協會主席、中國香港以色列民間科技合作及促進中心主席、香港韓國商會創會會長及香港科學院創辦贊助人及院長高級顧問。2015年，蔡博士分別獲韓國政府委任為大韓民國對外投資推廣榮譽大使及香港特區行政長官委任為亞太經合組織商貿諮詢理事會中國香港代表。蔡博士亦為多間大學校董會或顧問委員會成員，包括香港中文大學聯合書院、香港科技大學、香港理工大學、澳門大學、復旦大學、南京大學及遼寧東北大學。

蔡博士為太平紳士，獲香港特區政府頒發銅紫荊星章及金紫荊星章及於2015年獲越南政府授予友誼勳章。他亦獲世界華人協會頒發世界傑出華人獎。同時，他亦分別獲廣州、瀋陽、武漢、井岡山、中山及張家界頒授榮譽市民或顧問稱號。

蔡博士於2005年獲美國密歇根州立大學(Michigan State University)頒授榮譽人文博士，於2007年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜。他於2009年獲英國格拉摩根大學(University of Glamorgan)頒發名譽教授榮銜，於2011年10月獲香港嶺南大學頒授榮譽社會科學博士、於2013年獲越南國立河內大學頒授榮譽博士學位、於2014年7月獲英國德蒙福特大學(De Montfort University)頒授榮譽工商管理博士學位，並於2015年10月獲加拿大阿爾伯塔大學(University of Alberta)頒授榮譽法學博士。

班唐慧慈為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)的副行政總裁。班女士並擔任長江實業地產有限公司、長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司的企業事務總監。她亦為香港公益金董事。她自90年代初已一直參與北京東方廣場項目開業前之租務及籌備工作。班女士持有工商管理學士學位。

黎慧妍為管理人的財務總監及負責人員，亦為北京東方廣場有限公司財務總監。黎女士於2000年加盟北京東方廣場有限公司擔任財務經理一職，效力至今，於會計及審計方面累計超過27年經驗。黎女士持有工商管理學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

程嵩為管理人的副投資總監及負責人員。於加盟管理人之前，程先生曾任職於長江生命科技集團有限公司及長江基建集團有限公司。程先生擁有超過32年的銀行、金融及併購經驗，並擁有管理學碩士學位。

鄧曉彤為管理人的高級企業金融及企業發展經理及負責人員。鄧女士於投資者關係、企業金融及市場傳訊方面累積超過16年經驗，涵蓋金融、地產、展覽和會議及汽車業務。她持有市場學碩士學位。

方姿霖為管理人的合規經理，亦為長江基建集團有限公司擔任高級法律事務經理一職。她於法律及合規、收購合併以及項目結構和融資方面累積超過19年經驗。方女士於1997年取得香港的律師資格。

謝俊偉為管理人的內部核數經理。謝先生亦為長江實業地產有限公司內部審計部高級經理。他於審計方面累積超過25年經驗。謝先生持有工商管理碩士學位、資訊系統管理學理學碩士學位、投資管理學理學碩士學位、普通法法學碩士學位及法律博士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會計師。

估值報告



敬啓者：

位於中華人民共和國北京市東城區的東方廣場各部分的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述標題物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2016年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對估價物業的市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估算價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業的市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入資本化法，並以直接比較法互相核證。

收入資本化法乃參考物業產生利益（通常指有關收入及復歸的一般現金利益），並將該等利益轉換為現值的能力的評估方法。該方法的前提是投資者會以一項投資的收入能力作價值計量之用。在所有條件皆為均等的情况下，基本前提是收入愈高，價值愈高。一項物業的收入一般是年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉為以市值表示稱為資本化過程，即透過將估計收入除以合適的收益率或將估計收入乘以概約因數，將估計預期年度收入計算成市值。

吾等已對第1至3號及第5號物業進行估值，方法是將有關物業於2049年4月21日以前的未屆滿土地使用權年期內所產生的租金收入淨額資本化。

直接比較法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整物業與可資比較交易之間的差異。

就第4號物業（即酒店部分）而言，吾等根據持續經營的基準評估物業權益，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定送交予吾等的副本上有任何未有顯示的修訂。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。

吾等的報告並無計及物業權益的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

在吾等的估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、物業鑑證、佔用詳情、土地面積及建築面積等事宜提供予吾等的意見。隨附的估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的資料而計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言有重大影響之資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

視察及測量

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務設施進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意。再者，吾等未能進行實地量度以核實該等物業的土地面積及建築面積，吾等並假定獲提供的文件副本所載的面積均為正確。

貨幣

除另行註明者外，所有款額均以人民幣列值。

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對物業的價值造成影響。

本報告就其所指的特定目的而言對 貴公司乃屬保密。本報告可就有關目的向協助 貴公司的其他專業顧問披露，惟 貴公司不得向任何其他人士披露本報告。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、 貴公司或該等物業中擁有現時或潛在權益。

根據《房地產投資信託基金守則》第6章第6.5條，吾等確認吾等獨立於 貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

隨函附奉吾等的報告概要及估值報告。

此致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
三樓303室
匯賢房託管理有限公司

列位董事 台照

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

彭健輝 *MHKIS MRICS*
皇家特許測量師學會估值師
中國估價部董事

代表
萊坊測計師行有限公司

梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價部主管

2017年3月3日

報告概要

物業

- (1) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的零售部分
- (2) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的寫字樓部分
- (3) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的服務式公寓部分
- (4) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的酒店部分
- (5) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的地庫部分

描述

東方廣場為一個混合用途商業建築群，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座五星級酒店、多個停車位及其他配套設施。

土地面積

109,924.10平方米(附註1)

附註1：按照下列相關之國有土地使用證所列，東方廣場土地面積為77,594.81平方米，按照相關建設用地規劃許可證附件所列，該物業的規劃用地面積為109,924.10平方米。

註冊擁有人

北京東方廣場有限公司(下稱「北京東方廣場公司」)

建築面積

按北京東方廣場公司提供的資料，概約建築面積的詳情載列如下：

物業	概約建築面積 (平方米)
零售部分	131,560
寫字樓部分	309,552
服務式公寓部分	81,603
酒店部分	124,055
地庫部分	116,712
總計：	763,482

可出租面積 按北京東方廣場公司提供的資料，概約可出租面積的詳情載列如下：

物業	概約可出租面積 (平方米)
零售部分	72,729
寫字樓部分	298,330
服務式公寓部分	81,098
總計：	452,157

國有土地使用證 京市東港澳臺國用(2006出)第10128號

房屋所有權證 京房權證市東港澳臺字第10283號

估值日期 2016年12月31日

估值方法 收入資本化法及直接比較法

現況下的市值

物業	於2016年 12月31日 現況下的市值
零售部分	14,599,000,000
寫字樓部分	14,832,000,000
服務式公寓部分	2,250,000,000
酒店部分	3,620,000,000
地庫部分	280,000,000
總計：	35,581,000,000

估值證書

於2016年
12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值										
1. 中國北京市 東城區 東長安街1號 東方廣場的 零售部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的零售部分，總建築面積及可出租面積分別約為131,560平方米及72,729平方米。該物業的概約可出租面積載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約可出租面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平台層</td> <td>16,003</td> </tr> <tr> <td>地面上層</td> <td>22,888</td> </tr> <tr> <td>地面下層</td> <td>33,838</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>72,729</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	樓層	概約可出租面積 (平方米)	平台層	16,003	地面上層	22,888	地面下層	33,838	總計：	72,729	<p>總可出租面積約72,521平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後的屆滿年期為2024年3月，平均每月租金約為人民幣81,203,025元(不包括管理費及增值稅)</p> <p>多個廣告空間按多份協議出租，2016年1月至2016年12月的平均每月收入約為人民幣739,000元。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 14,599,000,000元 (人民幣壹佰肆拾 伍億玖仟玖佰萬 元正)</p>
樓層	概約可出租面積 (平方米)												
平台層	16,003												
地面上層	22,888												
地面下層	33,838												
總計：	72,729												

附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，該發展項目建築面積763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件2000-規地字-0008，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。

4. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業內主要的樓宇結構，租戶則負責內部非結構部份的維修。
5. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮提成租金(如有)。平均每月提成租金收入約為人民幣503,000元。
6. 根據北京東方廣場公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	72,521	99.72
空置	208	0.28
總計：	72,729	100.00

租約起始日的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
2007年	998	1.37	154,000	0.19	1	0.32
2008年	—	—	—	—	—	—
2009年	—	—	—	—	—	—
2010年	—	—	—	—	—	—
2011年	—	—	—	—	—	—
2012年	5,895	8.13	4,618,524	5.69	7	2.27
2013年	1,397	1.93	1,728,251	2.13	7	2.27
2014年	16,362	22.56	23,523,439	28.97	62	20.06
2015年	21,939	30.25	22,561,164	27.78	85	27.51
2016年	25,930	35.76	28,617,647	35.24	147	47.57
總計：	72,521	100.00	81,203,025	100.00	309	100.00

租約屆滿日的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
2016年	2,500	3.45	3,707,762	4.57	11	3.56
2017年	20,790	28.67	31,467,485	38.75	84	27.18
2018年	10,923	15.06	15,517,843	19.11	93	30.12
2019年	14,826	20.44	16,154,600	19.89	73	23.62
2020年	9,439	13.02	7,912,759	9.74	26	8.41
2021年	9,392	12.95	6,315,000	7.78	20	6.47
2022年	2,394	3.30	127,576	0.16	1	0.32
2024年	2,257	3.11	—	—	1	0.32
總計：	72,521	100.00	81,203,025	100.00	309	100.00

租約年期的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
一年或以下	1,815	2.50	2,603,568	3.21	8	2.59
一年以上至兩年	2,918	4.02	5,284,915	6.51	34	11.00
兩年以上至三年	28,342	39.08	46,953,710	57.82	178	57.61
三年以上至四年	2,426	3.36	3,664,081	4.52	19	6.15
四年以上至五年	24,827	34.23	18,777,961	23.12	54	17.48
五年以上至六年	4,572	6.30	3,062,928	3.77	11	3.56
六年以上至七年	—	—	—	—	—	—
七年以上至八年	6,623	9.13	701,862	0.86	4	1.29
八年以上至九年	—	—	—	—	—	—
九年以上至十年	998	1.38	154,000	0.19	1	0.32
十年以上	—	—	—	—	—	—
總計：	72,521	100.00	81,203,025	100.00	309	100.00

7. 吾等在市場上得悉下列零售物業的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元/平方米) (建築面積)
銀河SOHO	東城區	要價	2016年12月	95,000
北京INN	東城區	要價	2016年12月	84,400

謹請留意，吾等並非上述交易的交易方，因此吾等無法核證或獲得上述資料的直接確認，對上述資料亦不作出擔保、保證或任何聲明，而資料僅供參考。

8. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

			於2016年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的寫字樓部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的5座12層高寫字樓及3座18層高寫字樓，總建築面積及可出租面積分別約309,552平方米及298,330平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約283,558平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後的屆滿年期為2023年3月，每月總租金約為人民幣75,995,301元(不包括管理費及增值費)。</p> <p>總可出租面積約2,419平方米的該物業部分已由業主自用。</p> <p>寫字樓E2及E3的冠名權按兩份協議出租，最後屆滿年期為2023年10月，每月收入約為人民幣245,800元。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 14,832,000,000元 (壹佰肆拾捌億叁 仟貳佰萬元正)</p>

附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件2000-規地字-0008，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。

4. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業內主要的樓宇結構，租戶則負責內部非結構部份的維修。
5. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
6. 根據北京東方廣場公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	283,558	95.05
業主自用	2,419	0.81
空置	12,353	4.14
總計：	298,330	100.00

租約起始日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2012年	6,182	2.18	1,793,792	2.36	6	1.10
2013年	5,949	2.10	1,666,040	2.19	12	2.20
2014年	63,240	22.30	15,996,876	21.05	112	20.51
2015年	94,991	33.50	25,585,805	33.67	183	33.52
2016年	104,486	36.85	30,952,788	40.73	217	39.74
2017年	8,710	3.07	—	—	16	2.93
總計：	283,558	100.00	75,995,301	100.00	546	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
2016年	3,631	1.28	1,027,126	1.35	13	2.38
2017年	75,068	26.47	21,363,334	28.11	169	30.95
2018年	66,842	23.57	20,147,507	26.51	164	30.04
2019年	81,053	28.59	21,145,961	27.83	175	32.05
2020年	27,872	9.83	5,541,237	7.29	12	2.20
2021年	512	0.18	178,137	0.23	2	0.37
2022年	27,727	9.78	6,388,416	8.41	10	1.83
2023年	853	0.30	203,583	0.27	1	0.18
總計：	283,558	100.00	75,995,301	100.00	546	100.00

租約年期的分析

年份	概約已出租 的可出租面積* (平方米)	佔總已出租的 可出租 面積百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目***	佔租約 總數百分比
一年或以下	626	0.23	182,831	0.24	4	0.73
一年以上至兩年	35,584	12.55	10,447,309	13.75	112	20.51
兩年以上至三年	130,551	46.04	37,889,720	49.86	290	53.12
三年以上至四年	31,562	11.13	7,877,938	10.37	85	15.57
四年以上至五年	54,669	19.28	12,454,190	16.39	40	7.33
五年以上至六年	5,285	1.86	1,557,509	2.05	7	1.28
六年以上至七年	24,428	8.61	5,382,221	7.08	7	1.28
七年以上至八年	—	—	—	—	—	—
八年以上至九年	—	—	—	—	—	—
九年以上至十年	853	0.30	203,583	0.26	1	0.18
十年以上	二	二	二	二	二	二
總計：	283,558	100.00	75,995,301	100.00	546	100.00

* 於估值日期，總已出租的可出租面積約283,558平方米，包括租期尚未開始、涉及面積約8,710平方米的租約，以及租期已經開始、涉及面積約274,848平方米的租約。

** 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣2,929,149元。

*** 於估值日期，在合共546份租約中，530份租期已經開始，16份租期尚未開始。

7. 吾等在市場上得悉下列寫字樓物業的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元/平方米) (建築面積)
銀河SOHO	東城區	要價	2016年12月	61,000
銀河SOHO	東城區	要價	2016年12月	55,000

謹請留意，吾等並非上述交易的交易方，因此吾等無法核證或獲得上述資料的直接確認，對上述資料亦不作出擔保、保證或任何聲明，而資料僅供參考。

8. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2016年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的服務式公寓部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的1座21層高服務式公寓及1座14層高服務式公寓，總建築面積及可出租面積分別約為81,603平方米及81,098平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約76,161平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後的屆滿年期為2020年12月，每月總租金約為人民幣8,832,294元(不包括管理費)。</p> <p>總可出租面積約966平方米的該物業部分已由業主自用。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 2,250,000,000元 (貳拾貳億伍仟萬元正)</p>

附註：

1. 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場有限公司。
3. 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件2000-規地字-0008，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
4. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業內主要的樓宇結構，租戶則負責內部非結構部份的維修。
5. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

估值報告

6. 根據北京東方廣場公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	76,161	93.91
業主自用	966	1.19
空置	3,971	4.90
總計：	81,098	100.00

租約起始日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
2016年	74,706	98.09	8,832,294	100.00	562	97.91
2017年	1,455	1.91	二	0.00	12	2.09
總計：	76,161	100.00	8,832,294	100.00	574	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
2016年	4,068	5.34	496,098	5.62	31	5.40
2017年	67,479	88.60	7,838,369	88.75	512	89.20
2018年	4,518	5.93	485,603	5.50	30	5.23
2018年後	96	0.13	12,224	0.13	1	0.17
總計：	76,161	100.00	8,832,294	100.00	574	100.00

租約年期的分析

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
一年或以下	64,691	84.94	7,469,694	84.57	492	85.71
一年以上至兩年	9,724	12.77	1,175,184	13.31	70	12.20
兩年以上至三年	1,746	2.29	187,416	2.12	12	2.09
總計：	76,161	100.00	8,832,294	100.00	574	100.00

7. 吾等市場上得悉下列住宅物業的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元/平方米) (建築面積)
恒基中心	東城區	要價	2016年12月	53,000
美華世紀	東城區	要價	2016年12月	50,300

謹請留意，吾等並非上述交易的交易方，因此吾等無法核證或獲得上述資料的直接確認，對上述資料亦不作出擔保、保證或任何聲明，而資料僅供參考。

8. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2016年
12月31日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的酒店部分	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的1座20層酒店大樓，另有4層地庫，設有825間客房、餐廳及酒廊、商業中心、健身中心、室內游泳池、會議室、宴會廳及多功能廳，其總建築面積約124,055平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	該物業現以北京東方君悅大酒店的品牌名稱經營五星級酒店。	人民幣 3,620,000,000元 (人民幣叁拾陸億 貳仟萬元正)

附註：

1. 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
3. 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件2000-規地字-0008,109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。

4. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業擁有正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

			於2016年 12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
5. 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的地庫部分	東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、2座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米，於2004年落成。 該物業包括該發展項目的4層地庫部分，總建築面積約116,712平方米，提供1,849個停車位，包括上落客貨車位。 該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。	該物業部分已根據多項許可證以月租及／或時租方式出租，平均每月總收入約為人民幣1,920,000元（不包括管理費）。 該物業的餘下部分現時為空置。	人民幣 280,000,000元 (人民幣貳億捌仟萬元正)

附註：

1. 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳臺國用(2006出)第10128號)，該發展項目總土地面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳臺字第10283號)，該發展項目建築面積為763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
3. 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件2000-規地字-0008,109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。

4. 吾等在市場上得悉下列停車位的分散業權要價，詳情列示如下：

可資比較物業	位置	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元/停車位)
東四十條	東城區	要價	2016年12月	210,000
新街口	西城區	要價	2016年12月	280,000

5. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業擁有正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

市場概覽

北京作為中國首都，為中國經濟發展水平最高的城市之一。於2015年底，北京的本地生產總值錄得人民幣23,000億元，增長6.9%。固定資產投資的年增長率為5.7%，至2015年底達人民幣7,991億元。北京的消費品總零售額為人民幣10,032億元，而居民的可支配收入則錄得人民幣48,458元，分別錄得11.2%及8.9%的增幅。於2015年底，北京總人口約2,170萬。

北京的零售市場

供應與需求

於2016年第四季，有多個購物商場進駐北京零售市場，為北京市新增約600,000平方米的零售面積存量。新商場包括大型購物商場豐台萬達廣場及槐房萬達廣場、位於昌平區的樂多港奧特萊斯購物中心，以及位於大興區的綠地繽紛城。

隨著網上購物日益普及，加上中國中產階級湧現，過去數年對外國食品的需求有所上升，有助我們擴大食品及飲料品牌及超級市場業務。然而，其他零售分部(如百貨公司及傳統零售店)的銷售業績不理想，令彼等對舖位的需求不斷減少。

市場趨勢

由於國內遊客的消費表現疲弱，加入網上業務不斷增長，零售企業傾向將店舖搬遷至租金較低但樓宇質素較佳的子市場，藉以降低業務成本。這使優質零售市場的租金增長放緩，於2016年第四季增長僅約1%，為近數十年來最低。現有購物中心透過在主要購物中心加入娛樂要素進行變革，如引入體育運動及家庭娛樂來提升客戶的購物體驗。預期隨著2017年供應大增，優質零售商場的租金水平將普遍維持穩定，可能因季節性因素而輕微下跌。子市場的租用率將會上升，而北京市中心區商場的租用率將維持穩定。

北京寫字樓市場

供應與需求

隨著英皇集團中心、盈科中心及Radiance金輝寫字樓三個大型項目於2016年第四季落成，為市場帶來合共約199,000平方米的寫字樓空間，市內甲級寫字樓存量急增至約9,900,000平方米。由於金融行業及增長中的資訊科技行業對寫字樓的需求強勁，預期大量供應出現將會令寫字樓市場於2017年下一季度創出新高。尚未推出市場的寫字樓包括位於東長安街中糧廣場C，其建築樓面面積約16,000平方米。

在銀行、高新技術及法律行業主導下，第四季的租賃需求依然強勁，讓人注目的交易包括大型金融機構於英皇集團中心設立面積逾20,000平方米的總部，以及一家國際律師行遷至銀泰中心以擴充其辦事處。

儘管國內及國外機構的需求強勁，北京甲級寫字樓的租金於2016年第四季保持平穩。寫字樓供應增加、全市交通便捷，以及新興區域的新寫字樓提供具吸引力的租賃方案，使供求達致平衡，而租戶在辦事處選址上及租金條款上擁有更大靈活性，再不僅限於在傳統中央商務區選址，令市場的平均租金維持穩定。

市場趨勢

預期全球經濟不穩及匯率及利率變動等宏觀因素將對外國機構的租賃需求造成不利影響。然而，預期來自高新科技及專業服務行業等服務業的本土需求將保持強勁，並將成為寫字樓市場的主要需求來源。傳統地段供應過盛導致租賃市場出現激烈競爭，而由中央商務區及新興地區的優質項目對租戶更具吸引力，故樓齡較高且質素較差的寫字樓面臨租金調整及租用率的壓力。因此，預期傳統中央商務區與新興地區的整體租金差距女耐會收窄，而整體租金水平將維持穩定。

北京服務式公寓市場

供應與需求

隨著一幢設有171個單位的新服務公寓大樓北京達美奧克伍德華庭酒店公寓於2016年第四季投入服務，為北京市的服務式公寓新增至約7,000個單位。黃金地段出現一宗整幢出售交易，一間金融機構以人民幣1,180,000,000元購入北京輝盛庭國際公寓作投資用途。市場出現建築樓面面積約27,000平方米及逾200個單位的交易顯示服務式公寓市場長遠將有所增長。

第四季租賃需求因季節性因素輕微下降，由於外派員工一般會於聖誕及新年假期離開中國，令平均租住率按季上升約1.5%。隨著外國僱員及本地年輕一代對住宅租賃的需求不斷上升，北京服務式公寓的租金一般會高於平均租金，令平均租金按年上升約2%至每月每平方米人民幣230元。

市場趨勢

儘管政府於2016年下半年收緊政策，發展商依然積極參與北京的土地規劃及物業投資。然而，發展商的策略傾向將新供應成為投資物業，而非將之出售，例如萬科集團計劃於兩幅住宅土地的工程竣工後招租。這反映發展商及投資者對住宅市場態度審慎，但合理預期租務及服務式公寓市場將有增長。

預期於2017年初將有三個新項目加入市場，為市場帶來約400個單位。然而，高端住宅租賃市場的需求強勁，預期將可維持高租住率，而平均租金水平將維持穩定。

北京酒店市場

供應與需求

由於到訪旅客的住宿需求減弱，加上北京政府的政策嚴格控制四環路以內的新酒店數目，國際酒店品牌已調整或延遲旗下酒店的開業時間。因此，2016年僅有五間酒店開業，合共提供1,479間客房，與去年相比增長不大。

儘管到訪旅客到客房的需求持續放緩，北京高端酒店的市場表現保持穩定，主要由於消費者的消費力上升，加上國內商務出差住宿及會議的需求上升。於2016年上半年，五星級酒店的入住率約為70%，而平均每日租金則維持穩定，按年微跌0.9%至約人民幣1,000元。

市場趨勢

於近年，中國酒店市場面對的挑戰越趨激烈，包括國內經濟增長放緩、政府繼續打擊奢華物品消費的政策，加上國內及國際酒店經營者之間的競爭不斷升溫，令客房供應上升。然而，隨著國內經濟將更多受國內需求所帶動，在國內旅遊業中長線的強勁增長下，中國酒店市場將繼續增長及受惠。國際酒店經營者對中國酒店市場繼續展示強大信心，於全國積極進行擴展計劃。

全球經濟復甦緩慢，導致到訪北京的國際旅客數目輕微下跌。然而，有賴國內消費增強，加上國內商業出差住宿及會議的需求上升，北京五星級酒店的表現保持平穩。有關當局正規劃一系列政策解決多個對旅遊業有負面影響的不利因素，如遲遲未能解決的空氣污染及交通擠塞問題。該等措施旨在為旅客提供最佳的旅遊體驗，最終能提高對北京豪華酒店的需求。

短期而言，整個中國的酒店市場將面臨挑戰，包括全球經濟復甦不如如期、國內經濟增長放緩以及酒店供應增加令國內外酒店的競爭日益激烈。在中長期方面，中國經濟將聚焦於國內消費，原因是具備增長動力及更多旅遊設施快將落成，其中包括全球最大的環球影城將於2019年在北京開幕。國際酒店營運商依然對市場充滿信心，見諸於喜達屋、瑞士國際酒店及麗晶酒店在中國近期之進取擴張計劃。



敬啓者：

位於中華人民共和國重慶市渝中區鄒容路68號的大都會東方廣場各部分的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述標題物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2016年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對該等物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估算價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估該物業的市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入資本化法，並以直接比較法互相核證。

收入資本化法乃參考物業產生之利益(通常指有關收入及復歸的一般現金利益)，並將該等利益轉換為現值作評估方法。該方法的前提是投資者會以一項投資的收入能力作價值計量之用。在所有條件皆為均等的情况下，基本前提是收入愈高，價值愈高。一項物業的收入一般屬於年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉為以市值表示稱為資本化過程，即透過將估計收入除以合適的收益率或將估計收入乘以概約因數，將估計預期年度收入計算成市值。

直接比較法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將該物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整該物業與可資比較交易之間的差異。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定送交予吾等的副本上有任何未有顯示的修訂。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。

吾等的報告並無計及物業權益的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

在吾等的估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、物業鑑證、佔用詳情、土地面積及建築面積等事宜提供予吾等的意見。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的資料而計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言有重大影響之資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

視察及測量

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部，視察由吾等之執行董事梁偉明於2015年6月進行。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務設施進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意。再者，吾等未能進行實地量度以核實該等物業的土地面積及建築面積，吾等假定獲提供的文件副本所載的面積均為正確。

識別將進行估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技能(惟對閣下將無絕對義務)以確保物業(透過閣下指示中提及之物業地址而識別)為吾等視察之物業，且載於吾等之估值報告中。倘就物業地址，或物業將予估值之範圍產生歧義，則須於閣下之指示中或緊隨收到吾等之報告後提示吾等垂注。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

貨幣

除另有說明者外，所有款額均以人民幣列值。

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對物業的價值造成影響。

本報告對 貴公司就其所指的特定目的而言乃屬保密。本報告可就有關目的向協助 貴公司的其他專業顧問披露，惟 貴公司不得向任何其他人士披露本報告。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、 貴公司或該等物業中擁有現時或潛在權益。

根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，吾等確認吾等獨立於 貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

隨函附奉吾等的報告概要及估值報告。

此致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
三樓303室
匯賢房託管理有限公司

列位董事 台照

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

彭健輝 *MHKIS MRICS*
皇家特許測量師學會估值師
中國估價部董事

2017年3月3日

代表
萊坊測計師行有限公司

梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價部主管

報告概要

物業

- (1) 中國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的零售部分
- (2) 中國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的寫字樓部分
- (3) 中國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的地庫部分

描述

大都會東方廣場(「該發展項目」)乃大型綜合物業發展，包括三個主要部分，即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。

該等物業包括該發展項目的零售部分、寫字樓部分及地庫部分。該發展項目的零售部分包括地面上8層、夾層、地下低層及地庫第1層部分。寫字樓部分為一幢37層高的辦公樓，而地庫部分位於該發展項目的地庫第1層的部分及地庫第2層全層。

土地面積

18,072.70平方米

註冊擁有人

重慶大都會東方廣場有限公司(「業主」)

建築面積

按所提供的資料，概約建築面積的詳情載列如下：

部分	概約建築面積 (平方米)
零售部分	88,919
寫字樓部分	54,617
地庫部分	20,823
總計：	164,359

可出租面積 按所提供的資料，零售及寫字樓部分的概約可出租面積詳情載列如下：

部分	概約可出租面積 (平方米)
零售部分	58,289
寫字樓部分	50,505
總計：	108,794

房屋所有權證 101房地證2015字第24819號
101房地證2015字第24971號

估值日期 2016年12月31日

估值方法 收入資本化法及直接比較法

於估值日期現況下的市值

物業	於2016年 12月31日 現況下的市值
零售部分	人民幣2,940,000,000元
寫字樓部分	人民幣958,000,000元
地庫部分	人民幣44,000,000元
總計：	人民幣3,942,000,000元

估值證書

於2016年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
<p>1. 中國 重慶 渝中區 鄒容路68號 大都會東方廣場 的零售部分</p>	<p>大都會廣場(「該發展項目」)乃建於一幅土地面積約為18,073平方米土地上的大型綜合發展項目，包括三個主要部分，即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。該發展項目的零售及地庫部分於1997年竣工，餘下部分於1998年竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的零售部分，包括1至8層、7樓及8樓之間的1層夾層、地下低層及地庫第1層的部分，總建築面積及總可出租面積分別約為88,919平方米及58,289平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約39,892平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後一份租約的屆滿年期為2031年7月，每月總租金約為人民幣7,430,769元(包括管理費)。</p> <p>總可出租面積約3,371平方米的部份由本公司佔用作零售用途。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 2,940,000,000元 (人民幣貳拾玖億 肆仟萬元正)</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2015年12月11日發出的房地產權證(101房地證2015字第24971號)，總建築面積109,742.46平方米的大都會廣場購物商場及建於一幅土地面積18,072.7平方米土地上的權證歸屬於重慶大都會東方廣場有限公司，土地使用年期於2044年8月30日屆滿，作商業用途。
2. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修及保養該物業的中央電力系統、扶手電梯、升降電梯、其他公共設備、公共區域以及彼等各自的輔助設施，租戶則負責維修及保養內部設備及設施。
3. 根據本公司提供的資料，該物業所報的每月總租金收入為約定租金，並無考慮提成租金的租金收入及其他收入(如有)。根據所提供的資料，於2016年1月至2016年12月期間，平均每月提成租金的租金收入約為人民幣537,000元，於2016年1月至2016年12月期間，平均每月其他收入約為人民幣533,000元，以及於2016年1月至2016年12月期間，平均每月促銷收入約為人民幣105,000元。
4. 根據本公司提供的租務資料，吾等對現有租務組合所作的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	39,892	68.44
自用	3,371	5.78
空置	15,026	25.78
總計：	58,289	100.00

租約起始日的分析(不包括提成租金的租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金總額* (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目**	佔租約 總數百分比
2013年	704	1.76	115,019	1.55	2	2.50
2014年	1,934	4.85	979,649	13.18	7	8.75
2015年	1,832	4.59	1,075,906	14.48	19	23.75
2016年	35,422	88.80	5,260,195	70.79	42	52.50
2017年	—	—	—	—	10	12.50
總計：	39,892	100.0	7,430,769	100.00	80	100.00

租約屆滿日的分析(不包括提成租金的租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金總額* (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目**	佔租約 總數百分比
2016年	1,312	3.29	87,738	1.18	12	15.00
2017年	4,392	11.01	1,458,433	19.63	40	50.00
2018年	3,543	8.88	760,935	10.24	14	17.50
2019年	1,618	4.06	289,649	3.90	8	10.00
2020年	94	0.23	97,687	1.31	1	1.25
2021年	298	0.75	10,800	0.15	2	2.50
2022年	24,328	60.99	4,725,527	63.59	2	2.50
2031年	4,307	10.79	—	—	1	1.25
總計：	39,892	100.0	7,430,769	100.00	80	100.00

租約年期的分析(不包括提成租金的租金收入)

年份	概約已出租 的可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金總額* (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目**	佔租約 總數百分比
一年或以下	3,777	9.47	179,170	2.41	37	46.25
一年以上至兩年	821	2.06	513,724	6.92	8	10.00
兩年以上至三年	4,366	10.94	1,618,567	21.78	23	28.75
三年以上至四年	314	0.79	43,903	0.59	3	3.75
四年以上至五年	1,800	4.51	339,077	4.56	5	6.25
五年以上至六年	24,328	60.99	4,725,528	63.59	2	2.50
六年以上至七年	180	0.45	10,800	0.15	1	1.25
七年以上	4,306	10.79	二	二	1	1.25
總計：	39,892	100.0	7,430,769	100.00	80	100.00

* 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣9,721元。

** 於估值日期，合共80份租約中，70份的租期已經開始，10份的租期尚未開始。

5. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業擁有正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2016年
12月31日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 重慶 渝中區 鄒容路68號 大都會廣場 的寫字樓部分	<p>大都會廣場(「該發展項目」)乃建於一幅土地面積約為18,073平方米土地上的大型綜合物業發展項目，包括三個主要部分，即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。該發展項目的零售及地庫部分於1997年竣工，餘下部分於1998年竣工。</p> <p>該物業包括該發展項目的37層高辦公樓，總建築面積及總可出租面積分別約為54,617平方米及50,505平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	<p>總建築面積約41,415平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後一份租約的屆滿年期為2020年11月，每月總租金約為人民幣5,189,965元(包含管理費)。</p> <p>總建築面積約1,607平方米的該物業部分由本公司佔用，作寫字樓用途。</p> <p>該物業的餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 958,000,000元 (人民幣玖億伍仟 捌佰萬元正)</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2015年12月11日發出的房地產權證(101房地證2015字第24819號)，總建築面積54,617.37平方米的大都會廣場寫字樓及建於一幅土地面積18,072.7平方米土地上的權證歸屬於重慶大都會東方廣場有限公司，土地使用年期於2044年8月30日屆滿，作商業用途。
2. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主要的樓宇結構及中央空調系統，租戶則負責維修內部裝修及各類設備。
3. 根據本公司提供的資料，該物業所報的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

4. 根據本公司提供的租務資料，吾等對現有租務組合所作的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約建築面積 (平方米)	佔總建築 面積百分比
已出租	41,415	82.00
業主自用	1,607	3.18
空置	7,483	14.82
總計：	50,505	100.00

租約起始日的分析(不包括業主自用部分)

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金總額* (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目**	佔租約 總數百分比
2014年	8,062	19.47	1,015,636	19.57	19	13.67
2015年	16,488	39.81	2,158,881	41.60	51	36.69
2016年	16,865	40.72	2,015,448	38.83	58	41.73
2017年	—	—	—	—	10	7.19
2018年	二	二	二	二	1	0.72
總計：	41,415	100.00	5,189,965	100.00	139	100.00

租約屆滿日的分析(不包括業主自用部分)

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已 出租的可出租 面積百分比	月租金總額* (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目**	佔租約 總數百分比
2016年	713	1.72	92,810	1.79	4	2.87
2017年	17,010	41.07	2,133,421	41.11	43	30.94
2018年	10,808	26.10	1,444,092	27.82	45	32.37
2019年	12,352	29.82	1,447,937	27.90	43	30.94
2020年	532	1.29	71,705	1.38	4	2.88
總計：	41,415	100.00	5,189,965	100.00	139	100.00

租約年期的分析(不包括業主自用部份)

年份	概約已出租的可出租面積 (平方米)	佔總已出租的可出租面積百分比	月租金總額* (人民幣元)	佔總月租金總額百分比	租約數目**	佔租約總數百分比
一年或以下	928	2.24	108,308	2.09	8	5.75
一年以上至兩年	6,562	15.85	866,377	16.69	31	22.30
兩年以上至三年	27,779	67.07	3,386,192	65.24	76	54.68
三年以上至四年	5,658	13.66	763,348	14.71	23	16.55
四年以上至五年	488	1.18	65,740	1.27	1	0.72
總計：	41,415	100.00	5,189,965	100.00	139	100.00

* 於估值日期，月租金總額包括租期已經開始的租約應收月租金總額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金總額，每月租金金額約為人民幣9,238元。

** 於估值日期，有139份租約，其中128份的租期已開始，11份的租期尚未開始。

5. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業擁有正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

			於2016年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國 重慶 渝中區 鄒容路68號 大都會廣場的地庫 部分	<p>大都會廣場(「該發展項目」)乃建於一幅土地面積約為18,073平方米土地上的大型綜合物業發展項目，包括三個主要部分，即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。該發展項目的零售及地庫部分於1997年竣工，餘下部分於1998年竣工。</p> <p>該物業包括位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層部分的停車位部分，總建築面積約為15,141平方米，合共提供370個停車位。</p> <p>該物業亦包括地庫第2層部分的設備及機器區域，總建築面積約為5,682平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	<p>該物業的部分根據多項許可證以月租及／或時租方式出租，於2016年1月至2016年12月期間的總收入約為人民幣3,320,387元(不包括管理費)。</p> <p>該物業的餘下部分目前為空置。</p>	<p>人民幣 44,000,000元 (人民幣 肆仟肆佰萬元正)</p>

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2015年12月11日發出的房地產權證(101房地證2015字第24971號)，總建築面積109,742.46平方米的大都會廣場購物商場及建於一幅土地面積18,072.7平方米土地上的權證歸屬於重慶大都會東方廣場有限公司，土地使用年期於2044年8月30日屆滿，作商業用途。
2. 吾等乃基於以下假設進行估值：
 - (i) 該物業擁有正式合法業權；
 - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
 - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

市場概覽

重慶為中國四個直轄市之一。

重慶憑藉其發達的交通基礎設施及優越的地理位置，故成為中國西南部主要的交通樞紐。根據重慶市統計局，至2015年底，重慶人口達約5,010萬。

在經濟方面，重慶的地區生產總值(GDP)於過往20年一直平穩增長，2016年達約人民幣17,560億元，同比增長10.7%。

第二及第三產業為重慶主導產業，佔整體地區生產總值的93%以上。

重慶零售市場

供應及需求

於2016年第三季，兩個位於重慶市邊陲的大型購物商場龍湖時代天街及監嘉匯購物公園開業，為市場新增建築樓面面積22,000平方米的零售空間。市內多個主要購物商場重新開業，並以不同客戶群為目標。過往由重慶百貨大樓股份有限公司擁有的陽光世紀購物中心已轉為時裝品牌特賣場重新開業，而解放碑王府井亦已轉為折扣店，並更名為王府井奧特萊斯。

零售項目亦因電子商貿日漸普及而延遲開業。新光三越及重慶國際金融中心原訂於2016年第三季開業，現已延至2017年上半年開業。連同新光天地(一間位於市中心優越地段的百貨公司，與地鐵站連接)開業後，預期重慶零售市場的租盤供應將於短期內上升。

市場趨勢

黃金地段零售面積的租金按季上升0.5%至每日每平方米人民幣26.2元，而由於楊家坪區北城天街的BHG Supermarket及萬象城Parkson Grand兩個大型購物商場於8月結業，購物商場的租用率於2016年第三季下跌至93.5%。

隨著消費者由傳統零售店轉向網上購物，當地購物商場開始於購物體驗中加入試驗性的安排，藉以提升客流量及保持人氣。其中一個例子是新開業的龍湖時代天街三期，其嘗試透過在商場中加入體育及室內娛樂(如小型賽車會、保齡球及藝術中心)，變為一個多功能的購物中心。

重慶寫字樓市場

供應及需求

於2016年第三季，有兩幢新寫字樓華潤大廈及國華金融中心投入市場，帶來約128,700平方米的寫字樓空間供應，令重慶市內甲級寫字樓存量上升至2,115,000平方米。寫字樓供應增加令租務市場出現激烈競爭，由於業主傾向降低叫價避免物業空置，於五個主要地區的甲級寫字樓平均租金按季下跌3.7%至每月每平方米人民幣90-95元。僅江北嘴中央商務區的租金能維持於每月每平方米人民幣110元的高位，此乃由於銀行及金融機構及大型企業願意付出高昂租金租用重慶中央商務區的寫字樓。

市場趨勢

服務業急速增長是甲級寫字樓需求的主要因素。因應寫字樓供應不斷上升，業主較願意降低租金水平，故預來年的平均租金將會下降。交通服務改善亦令對甲級寫字樓的需求由中心的江北嘴中央商務區轉移至其他中央商務區，例如解放碑地鐵環線將於2017年上半年竣工，預期將會提升解放碑區的寫字樓需求。



敬啟者：

位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區之瀋陽麗都索菲特酒店及員工宿舍的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述標題物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2016年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對該等物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估算價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估該物業的市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入資本化法，並以直接比較法互相核證。

就酒店部分而言，吾等根據持續經營的基準評估物業權益，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

直接比較法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將該物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整該物業與可資比較交易之間的差異。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定送交予吾等的副本上有任何未有顯示的修訂。吾等依賴 貴公司就該等物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。

吾等的報告並無計及物業權益的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

在吾等的估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、土地面積及建築面積等事宜提供予吾等的意見。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的資料而計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言有重大影響之資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

視察及測量

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務設施進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意。

吾等未能進行實地量度以核實該等物業的土地面積及建築面積，吾等假定獲提供的文件副本所載的面積均為正確。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言有重大影響之資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

貨幣

除另有說明者外，所有款額均以人民幣列值。

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對物業的價值造成影響。

本報告對 貴公司就其所指的特定目的而言乃屬保密。本報告可就有關目的向協助 貴公司的其他專業顧問披露，惟 貴公司不得向任何其他人士披露本報告。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、 貴公司或該等物業中擁有現時或潛在權益。

根據《房地產投資信託基金守則》第6章第6.5部，吾等確認吾等獨立於 貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

隨函附奉吾等的報告概要及估值報告。

此致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
三樓303室
匯賢房託管理有限公司

列位董事 台照

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

彭健輝 *MHKIS MRICS*
皇家特許測量師學會估值師
中國估價部董事

代表
萊坊測計師行有限公司

梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價部主管

2017年3月3日

報告概要

物業	(1) 中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號瀋陽麗都索菲特酒店(「酒店部分」) (2) 中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號酒店員工宿舍(「員工宿舍部分」)
描述	瀋陽麗都索菲特酒店為一座28層高的酒店大樓，另有兩層地庫，設有客房、零售單位、寫字樓單位、餐廳、商業中心、宴會廳、多功能廳及會所。酒店員工宿舍為兩座7層高的住宅樓。
土地面積	酒店部分9,370平方米，員工宿舍部分375.18平方米
註冊擁有人	瀋陽麗都商務有限公司
建築面積	酒店部分及員工宿舍部分的建築面積分別約為78,746.41平方米及2,306.92平方米。
用途	酒店部分：

樓層	用途
地庫2層	停車場、臨時倉儲
地庫1層	後場
第1層	酒店大堂、酒廊、零售單位及露天停車場
第2層	餐廳、咖啡廳、宴會廳及多功能廳
第3層	餐廳及多功能廳
第4層	寫字樓單位及商業中心
第5層	健身中心及游泳池
第6至7層	寫字樓單位
第8層及以上	客房

員工宿舍部分：

員工宿舍部分為用作員工宿舍之住宅樓

國有土地使用證

酒店部分：

瀋陽國用(2007)第0135號
瀋陽國用(2011)第HP05041號、HP05316號及HP05407號

員工宿舍部分：

瀋陽國用(2011)第HP05042號
瀋陽國用(2011)第HP05043號

房屋所有權證

酒店部分：

瀋房權證市和平字第11154號、第12749號及第12750號

員工宿舍部分：

瀋房權證市和平字第12747號及第12748號

估值日期

2016年12月31日

估值方法

貼現現金流量法及直接比較法

現況下的市值

物業	匯賢 產業信託		於2016年12月31日 現況下匯賢產業 信託應佔市值
	於2016年12月31日 現況下的市值	應佔權益	
酒店部分	人民幣870,000,000元	70.00%	人民幣609,000,000元
員工宿舍部分	無商業價值	70.00%	無商業價值

估值證書

於2016年
12月31日

物業	概況及年期	佔用情況	現況下的市值
1. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽市 和平區青年大街 386號瀋陽麗都 索菲特酒店	<p>酒店部分乃建於四幅總土地面積約9,370平方米的相鄰土地上。</p> <p>酒店部分包括一座28層高的酒店大樓，包括兩層地庫，總建築面積約78,746.41平方米，設有590間客房、零售單位、寫字樓單位、餐廳、商業中心、宴會廳、功能廳，以及名為「麗都溫泉俱樂部」的會所。會所提供水療及桑拿浴室、健身中心及游泳池等多項設施。酒店部分亦包括位於地庫2層的自用停車位，及於地面露天區域的多個訪客停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合及商業用途，年期分別於2042年7月1日及2047年4月9日屆滿。</p>	酒店部分現以瀋陽麗都索菲特酒店的品牌名稱經營五星級酒店。	<p>人民幣 870,000,000元 (人民幣 捌億柒仟萬元正)</p> <p>(匯賢產業 信託應佔 70.00%權益： 人民幣 609,000,000元)</p>

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府於2007年4月20日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2007)第0135號)，酒店部分總土地面積為2,966平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作商業用途，到期日為2047年4月9日。
2. 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2011)第HP05407號)，酒店部分總土地面積為178.79平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作綜合用途，到期日為2042年7月1日。
3. 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2011)第HP05316號)，酒店部分總土地面積為1,763.59平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作綜合用途，到期日為2042年7月1日。
4. 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證(瀋陽國用(2011)第HP05041號)，酒店部分總土地面積為4,461.62平方米的土地使用權已授予瀋陽麗都商務有限公司作綜合用途，到期日為2042年7月1日。

5. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(瀋房權證市和平字第11154號)，酒店部分建築面積約為21,685.92平方米的房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。
6. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12749號)，酒店部分建築面積約為2,198.42平方米的房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。
7. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12750號)，酒店部分建築面積約為54,862.07平方米的房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。
8. 吾等乃基於以下假設進行估值：
 - (i) 該物業擁有正式合法業權；
 - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
 - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府部門的批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

			於2016年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用情況	
2. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽市 和平區文安路 14-3號的員工宿舍	員工宿舍部分包括兩座7層高住宅大樓，建於總土地面積約375.18平方米的兩幅土地上，於1999年落成，總建築面積約2,306.92平方米。 員工宿舍部分的土地使用權已劃撥作無指定年限的住宅用途。	員工宿舍部分現由瀋陽麗都商務有限公司佔用，作員工宿舍用途。	無商業價值 (匯賢產業信託應佔70.00%權益： 無商業價值)

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府發出的2份國有土地使用證，總土地面積約為375.18平方米的員工宿舍部分的土地使用權被劃撥至瀋陽麗都商務有限公司作無指定年限的住宅用途。國有土地使用證詳情載列如下：

證號	單位數	土地面積 (平方米)
瀋陽國用(2011)第HP05042號	28	292.79
瀋陽國用(2011)第HP05043號	7	82.39

2. 根據瀋陽市房產局發出的2份房屋所有權證，總建築面積為2,306.92平方米的員工宿舍部分房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。房屋所有權證詳情載列如下：

證號	單位數	建築面積 (平方米)
瀋房權證市和平字第12747號	28	1,800.33
瀋房權證市和平字第12748號	7	506.59

3. 由於員工宿舍部分的土地使用權為劃撥性質且不可於市場上自由轉讓，故吾等並無給予任何商業價值。

市場概覽

瀋陽位於中國東北地區，是遼寧省的省會及最大城市。瀋陽市總土地面積約12,860平方公里，行政上劃分為副省級市，於2015年擁有約829萬人口。瀋陽旅遊業於過去數年日漸興旺，歷史名勝如瀋陽故宮及北陵公園等均坐落在瀋陽。

供應與需求

2015年的中國國內旅客數目及國內旅遊收益創下新高，旅客已達40多億人次及收益約為人民幣40,000億元。國內旅客較以往重要。由於國家公務員奢侈開支的持續限制性政策及國家的反腐運動，預期有關增加將抵銷商務旅行的減少。預期國家酒店業將更多關注於國內旅行者。

位於鐵西區的首家國際五星級酒店瀋陽東方銀座鉑爾曼酒店已由2016年延至2017年中開幕，該酒店提供合共317間酒店房間。鑑於瀋陽的五星級酒店市場穩健增長，至2020年，將約有39間五星級酒店，接近目前數目的兩倍。目前，瀋陽約40%五星級酒店為世界十大國際酒店品牌，例如索菲特酒店、香格里拉酒店及君悅酒店等。

市場趨勢

旅遊業為瀋陽市其中一個正快速增長的行業，每年為該市的本地生產總值貢獻約5%，並得到當地政府的注意及支持。於2017年，瀋陽政府對旅遊政策進行檢討，並推出多項措施推廣及推升當地的旅遊業，包括為瀋陽的旅遊景點申請成為「國家5A級旅遊景區」、將獨特的滿族文化融入本地旅遊，以及落實對旅遊公司的政府補貼(如降低彼等的公用服務費用或所得稅)。

除改善旅遊業硬件外，服務水平亦已提升，為旅客提供更佳體驗，有關工作如統一票務訂價、交通安排、財產及信息管理服務系統。政府亦向當地市民進行旅遊教育，並鼓勵地方社區透過參與自願工作及發展旅客民宿服務協助旅遊業的發展。預期所有該等措施對瀋陽市的旅遊業將有正面作用，酒店需求亦將可於短期內受惠於有關措施。

受託人報告

致：滙賢房託管理有限公司

(以滙賢產業信託的房地產投資信託基金管理人身份)

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

3樓303室

敬啟者：

我們謹此確認滙賢產業信託管理人自2016年1月1日至2016年12月31日期間在各方面均按照日期為2011年4月1日的信託契約(經日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日的補充契約所修改)之條文管理滙賢產業信託。

德意志信託(香港)有限公司

(以滙賢產業信託受託人身份)

香港，2017年3月7日

Deloitte.

德勤

致匯賢產業信託之基金單位持有人

(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)

就審計綜合財務報表作出的報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第119至184頁匯賢產業信託及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該綜合財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、綜合現金流量表及分派表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而中肯地反映了 貴集團於2016年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的綜合財務交易及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，而我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

審計時處理方法

投資物業之估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體的重要性，加上釐定公平值所相連的重大判斷。於2016年12月31日，貴集團投資物業的賬面值達人民幣33,534百萬元，佔貴集團資產總值的71%，而其公平值變動已載入綜合全面收益表內。於截至2016年12月31日止年度內，投資物業公平值減少人民幣450百萬元。

滙賢房託管理有限公司（「管理人」或「滙賢產業信託」）委聘獨立估值師（「估值師」）釐定貴集團投資物業的公平值。估值方法、估值所用之主要假設及輸入數據詳情於綜合財務報表附註13內披露。估值視乎若干涉及判斷的輸入數據及主要假設，包括（就商場及寫字樓而言）年期回報率、復歸回報率、復歸租金；及（就停車場而言）毛回報率。

管理人已與估值師審閱估值的主要輸入數據及作出判斷，並檢討有關結果。

就評估投資物業的估值是否恰當而言，我們執行的程序包括：

- 評估估值師的勝任程度、能力及客觀程度；
- 了解估值師的估值程序及方法、中華人民共和國（「中國」）不同城市地產市場的表現、所採用重大假設、關鍵判斷範疇及估值所用的主要輸入數據；
- 將所使用的估值方法及假設與業界規範進行比較；
- 透過(i)抽樣查核現有租賃組合的租賃詳情（包括現有租金收入、租用水平、租約開始及屆滿情況及租期）；及(ii)與相同地區及狀況的其他類似物業在價格、所得租金及所用資本化比率等相關市場資料進行比較，評估估值所用的主要輸入數據是否合理；及
- 就輸入數據進行分析，以評估估值結果。

關鍵審計事項

審計時處理方法

樓宇估值及土地及相關成本估值

我們識別樓宇(計入物業、廠房及設備(綜合財務報表附註14))估值及土地及相關成本(綜合財務報表附註15)估值(統稱為「樓宇及土地」)為關鍵審計事項，乃因為釐定彼等的可收回金額時涉及重大判斷。

樓宇及土地主要為酒店及服務式公寓。於2016年12月31日，就減值審閱而言，管理人已進行評估，以確定樓宇及土地的賬面值不高於彼等的可收回金額。樓宇及土地的可收回金額乃參考估值師所進行的估值釐定。前述事宜所取決的輸入數據涉及管理人及估值師的判斷，包括預測酒店及服務式公寓的未來營運現金流量及釐定貼現率。

管理人的結論為樓宇及土地並無減值。

就管理人評估樓宇及土地的可收回金額而言，我們執行的程序包括：

- 評估估值師的勝任程度、能力及客觀程度；
- 了解估值師的估值程序及方法、所採用重大假設、關鍵判斷範疇及估值所用的主要輸入數據；
- 透過參考酒店及服務式公寓的過往表現，以及管理人及估值師對中國不同城市的市場發展的預期，評估未來營運現金流量是否恰當；及
- 以實體特定信息及市場數據為基準，評估估值師於釐定貼現率是所使用的假設及輸入數據是否合理。

其他信息

滙賢房託管理有限公司(滙賢產業信託之「管理人」)須對其他信息負責。其他信息包括年報所載信息，但不包括綜合財務報表及我們就其發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們無任何事項需要報告。

管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

另外，管理人須確保綜合財務報表按日期為2011年4月1日構成滙賢產業信託的信託契約(經三份日期分別為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日的補充契約修訂)(「信託契約」)內的相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C內的相關披露條文妥善編製。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向閣下按照房地產投資信託基金守則附錄C出具包括我們意見的核數師報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。此外，我們須評估貴集團的綜合財務報表在各重大方面是否已按信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露條文妥為編製。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C內相關披露條文項下事項的報告

我們認為，綜合財務報表在各重大方面均已按照信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露條文妥善編製。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃娟。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年3月14日

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	5,35	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	24	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

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

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)。

(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。

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	24	—	39
非流動資產總值		39,549	40,282
流動資產			
酒店存貨	16	26	24
土地及相關成本	15	130	128
貿易及其他應收款項	17	163	163
銀行結餘及現金	18	7,072	6,107
流動資產總值		7,391	6,422
資產總值		46,940	46,704
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	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	20	893	1,443
流動負債總額		2,619	3,075
資產總值減流動負債	27	44,321	43,629

	附註	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
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	20	9,923	7,992
租戶按金		466	489
遞延稅項負債	21	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		17,639	15,816
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		20,258	18,891
非控股權益		243	256
基金單位持有人應佔資產淨值		26,439	27,557
已發行基金單位(千個)	22	5,462,194	5,378,974
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	25	4.8403	5.1231

第119至第184頁所載的綜合財務報表於2017年3月14日日獲管理人的董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

蔣領峰
董事

李智健
董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2015年1月1日的資產淨值	28,564	271	28,835
就支付管理人收購費用發行基金單位 (附註1(c)及附註22)	39	—	39
就支付管理人費用發行基金單位(附註22)	121	—	121
就2014年末期及2015年中期分派根據分派 再投資安排發行基金單位(附註22)	114	—	114
	28,838	271	29,109
與基金單位持有人交易前之年內溢利 向基金單位持有人的分派	168	(15)	153
— 已付中期分派	(730)	—	(730)
— 應付末期分派	(719)	—	(719)
年內全面開支總額	(1,281)	(15)	(1,296)
於2015年12月31日的資產淨值	27,557	256	27,813
就支付管理人費用發行基金單位(附註22)	122	—	122
就2015年末期及2016年中期分派根據分派 再投資安排發行基金單位(附註22)	145	—	145
	27,824	256	28,080
與基金單位持有人交易前之年內溢利 向基金單位持有人的分派	114	(13)	101
— 已付中期分派	(781)	—	(781)
— 應付末期分	(718)	—	(718)
年內全面開支總額	(1,385)	(13)	(1,398)
於2016年12月31日的資產淨值	26,439	243	26,682

綜合現金流量表

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
經營活動			
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		528	525
經以下調整：			
出售物業、機器及設備之虧損		—	1
物業、機器及設備折舊		158	159
土地及相關成本攤銷		128	128
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)
利息收入		(193)	(199)
匯兌虧損		663	515
融資成本		225	207
發行基金單位以支付管理人費用	22	122	160
營運資本變動前營運現金流量		2,078	2,035
酒店存貨(增加)減少		(2)	1
貿易及其他應收款項增加		(1)	(18)
貿易及其他應付款項增加(減少)		58	(23)
租戶按金增加(減少)		28	(13)
應付管理人費用增加		—	5
營運產生現金		2,161	1,987
已付所得稅及預提稅		(515)	(541)
經營活動所得現金淨額		1,646	1,446
投資活動			
收購附屬公司，扣除銀行結餘及所得現金	23	—	(3,835)
存入銀行存款		(2,262)	(20)
購買物業、機器及設備		(11)	(35)
自應收補足額收取的款項		58	—
添置投資物業		(33)	(24)
提取銀行存款		20	320
已收利息		178	206
投資活動所用現金淨額		(2,050)	(3,388)

綜合現金流量表
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
融資活動			
新籌集之銀行貸款所得款項淨額		673	5,867
基金單位持有人的貸款		—	1,180
償還銀行貸款		—	(845)
償還基金單位持有人的貸款		—	(1,180)
向基金單位持有人支付的分派		(1,355)	(1,303)
已付利息		(191)	(165)
融資活動(所用)所得現金淨額		(873)	3,554
現金及現金等值物(減少)增加淨額		(1,277)	1,612
年初之現金及現金等值物		6,087	4,475
年末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	18	4,810	6,087

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」)主板上市。匯賢產業信託受匯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。

本集團就管理匯賢產業信託及其物業營運訂立多份服務協議。該等服務的費用架構如下：

(a) 物業管理人費用

根據北京東方廣場有限公司及北京匯賢企業管理有限公司(「北京物業管理人」)於2011年4月29日訂立的經營管理協議(「經營管理協議」)，北京物業管理人將就提供業務顧問及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理安排服務，每年收取按物業收入淨額(扣除有關浮動費用(定義見附註1(c))及物業管理人費用前)1%計算的物業管理人費用及北京物業管理人僱用成本的補償金及僱員酬金。

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

1. 一般資料(續)

(a) 物業管理人費用(續)

根據重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶公司」)與北京匯賢企業管理有限公司的重慶分公司(「重慶物業管理人」)於2015年3月2日訂立的重慶物業管理人協議，重慶公司將就以下各項全面補償重慶物業管理人：(i)重慶物業管理人提供或推動的人員的僱用成本及薪酬，而有關人員聘用僅為及全為提供有關大都會廣場及大都會商廈(統稱「大都會東方廣場」)的服務；及(ii)重慶物業管理人於大都會東方廣場產生的管理開支，包括但不限於重慶物業管理人(作為重慶公司代理人)應重慶公司的要求，就提供大都會東方廣場清潔、維修、保安、停車場管理及其他服務，與第三方服務供應商訂立合約項下產生的成本及開支。

(b) 受託人費用

受託人有權收取不超過人民幣100,000元的一次性首次費用，另加於每個財政年度的年費，金額按管理人與受託人不時協定，惟不超過各財政年末時房地產物業的公允價值(「物業價值」)之0.02%(在不需要基金單位持有人批准的情況下，最高可升至每年物業價值之0.06%，惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知)，但每月最低為人民幣56,000元。

(c) 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金：

基本費用

根據信託契約，管理人每年向匯賢產業信託收取相等於各財政年末時物業價值0.3%之基本費用。

自上市日期至2011年12月31日止期間，管理人將獲付的基本費用(限於與北京東方廣場有關的)其中80%以基金單位形式支付，而20%則以現金支付。其後，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。

於2016年1月11日，管理人已就截至2016年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2015年：75%)收取基金單位，30%(2015年：25%)則收取現金。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用

根據信託契約，管理人每年收取浮動費用，金額為該房地產物業收入淨額(扣除有關浮動費用及當物業管理人作為管理人的附屬公司時所收取的物業管理人費用前)的3%，惟就北京東方廣場而言，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司及倘管理人表決，其後收購信託的任何其他房地產，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司，自物業管理人獲委任當日或管理人表決之日期(以較晚者為準)起，3%的比率須分為兩部分，包括每年應付管理人相等於該房地產物業收入淨額(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)2%的浮動費用及1%的物業管理人費用。

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2016年1月11日，管理人已就截至2016年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2015年：75%)收取基金單位，30%(2015年：25%)則收取現金。

收購費用

根據信託契約，管理人向匯賢產業信託收取收購費用，金額不超過匯賢產業信託以直接或間接收購土地之形式收購的任何房地產之收購價之1%(如適用，則匯賢產業信託於已收購物業的權益按比例計算)。管理人的收購費用將以現金支付，亦可按管理人的選擇全數以基金單位支付，或部分以現金支付，餘下部分以基金單位支付。

管理人於截至2016年12月31日止年度並無收取收購費用。

管理人已選擇以基金單位形式收取截至2015年12月31日止年度有關收購大都會東方廣場的收購費用。

2. 重要會計政策

(a) 綜合財務報表編製基準

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。

誠如下文會計政策所述，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。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或使用另一估值技術估計所得。於估計資產或負債的公允價值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允價值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如香港會計準則第2號「以股份支付」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）除外。

計算非金融資產的公允價值時會考慮市場參與者透過將該資產作最高及最佳用途或向將之出售予令一位會將該資產作最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。

2. 重要會計政策(續)

(a) 綜合財務報表編製基準(續)

此外，就財務報告而言，根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要程度，公允價值計量分為第一、第二或第三級別，於下文有所說明：

- 第一級別輸入數據乃實體於計量日期可得出的相同資產或負債於活躍市場所報的未調整價格；
- 第二級別輸入數據乃除第一級別所含報價之外，資產或負債的可直接或間接觀察獲得的輸入數據；及
- 第三級別輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

下文載列重要會計政策。

(b) 合併基準

綜合財務報表涵蓋匯賢產業信託及匯賢產業信託的控制實體(其附屬公司)的財務報表。匯賢產業信託於如下情況，即被視為對該實體擁有控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 因藉參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動時，匯賢產業信託重估其是否控制投資對象。

2. 重要會計政策(續)

(b) 合併基準(續)

匯賢產業信託於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並匯賢產業信託於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之一家附屬公司之收入及開支，按自匯賢產業信託獲得控制權當日起至匯賢產業信託失去附屬公司控制權當日止，計入綜合全面收益表內。

其他全面收益之損益及每項歸屬於匯賢產業信託的基金單位持有人及非控股權益。即使會導致非控股權益結餘虧絀，附屬公司全面收益及開支總額應撥歸本集團基金單位持有人及非控股之應佔權益。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，以使其與本集團的會計政策一致。

所有集團間資產及負債、股本、收入、開支及有關本集團成員之間交易的現金流於合併賬目時全數對銷。

(c) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中所涉及之轉讓代價按公允價值計量，即於收購日期本集團所轉讓資產之公允價值、本集團對被收購方之前擁有人所產生之負債以及由本集團發行以交換該被收購方控制權之股本權益之總和。收購相關之成本一般於產生時在損益中確認。

商譽為已轉讓代價、被收購方任何非控股權益之金額以及收購方過往持有被收購方股本權益之公允價值(如有)之總和超出已收購之可識別資產及所承擔之負債(遞延稅務資產及負債除外)於收購日期之淨額之差額。倘於重估後，已收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額超出已轉讓代價、被收購方任何非控股權益之金額以及收購方過往持有被收購方股本權益之公允價值(如有)之總和，則超出金額即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額之比例計量。

2. 重要會計政策(續)

(c) 業務合併(續)

計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項準則指定之基準計量。

收購一間不構成一項業務之附屬公司

當本集團收購一組並不構成一項業務的資產及負債時，本集團會識別及確認所購入的個別可識別資產及所承擔的個別可識別負債，方法為首先按金融資產及金融負債的公允價值將購買價分配至有關資產及負債，再按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值將餘下的購買價分配至有關資產及負債。有關交易並不會產生商譽或議價購買收益。

(d) 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。

當收入的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入本集團，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收入。

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中確認。

或然租金(包括租金總額)於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。

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年限，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產首次確認時賬面淨值的利率。

2. 重要會計政策(續)

(e) 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於產生期內計入損益中。

投資物業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。從終止確認物業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)於項目終止確認期間計入損益中。

(f) 物業、機器及設備

酒店及服務式公寓物業、機器及設備按綜合財務狀況表中成本值減累計折舊及累計值虧損(如適用)列賬。

折舊按物業、機器及設備項目之估計可使用年期採用直線法撇銷其已扣減剩餘價值之成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每個報告期間結算日檢討，估計變動之任何影響按無追溯基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自繼續使用資產中產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備項目之任何收益或虧損被釐定為銷售所得款項與資產賬面值間之差額，並於損益中確認。

(g) 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。可變現淨值指存貨中之估計售價減進行銷售所必要之所有估計成本。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具

金融資產及金融負債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。收購或發行金融資產及金融負債應佔之直接交易成本，於首次確認時計入金融資產或金融負債的公允價值內或自當中扣除(倘適用)。

金融資產

被分類為貸款及應收款項的金融資產乃具有固定或可釐定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報告期末，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去任何已識別減值虧損入賬。

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攤的方法。實際利率是按金融資產的預期年限，將估計未來所得現金收入(包括構成整體實際利率之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)正好貼現至資產首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末會被評估是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據顯示由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，導致金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產會視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人及交易對手出現重大財政困難；或
- 如拖欠或逾期支付利息及本金款項之違約情況；或
- 借方可能進入破產或進行財務重組。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益中確認，並按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計算。

當被分類為非個別減值之若干金融資產類別，譬如貿易應收款項，會額外在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本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。

金融負債及股本工具

已發行債務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分類為金融負債或股本工具。股本工具是任何可證明本集團在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

根據信託契約，匯賢產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。基金單位包括向其基金單位持有人承擔的合約責任，當匯賢產業信託終止時，須根據彼等於終止日期於匯賢產業信託所佔之權益比例支付自銷售或變現匯賢產業信託資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。

根據信託契約，匯賢產業信託的分派政策規定，基金單位持有人有權收取分派，而有關分派乃匯賢產業信託所承擔的合約責任，就2011年4月29日(上市日期)起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度向基金單位持有人分派匯賢產業信託年度可供分派收入(定義見信託契約)的100%，其後每個財政年度最少分派匯賢產業信託年度可供分派收入的90%。

因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，已發行基金單位為複合工具。管理人認為已發行基金單位的權益部份並不重大。

基金單位發行成本乃有關發行匯賢產業信託基金單位的交易成本，並從發行所得總額中扣除，惟可扣除的款額以原可迴避且直接歸屬交易的調高成本為限。其他交易成本乃作為開支確認。

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付管理人費用、應付分派及銀行貸款)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攤的方法。實際利率是按金融負債的預期年限，或倘適用，一段較短時間，將估計未來現金付款(包括構成整體實際利率之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)正好貼現至負債首次確認時賬面淨值的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

衍生金融工具

衍生工具於訂立合約時初步按公平值確認，其後於報告期間結算日按公平值重新計量，計算所得之盈虧即時計入損益表，但如有關衍生工具被指定為有效的對沖工具則除外，在此情況下，其在損益表確認之時間將取決於對沖關係之性質。

解除確認

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或金融資產轉讓及本集團將金融資產擁有權之所有風險及回報轉移至其他實體，則金融資產被解除確認。

於解除確認整個金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益中確認和於權益累計之收益或虧損總和間之差額，於損益中確認。

除全面解除確認金融資產外，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公允價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值，與就不再確認部份已收取之代價及已於其他全面收益確認時其獲分配之任何累計收益或虧損之總和，兩者間之差額乃於損益中確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公允價值之基準，在該兩者間作出分配。

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，於損益中確認。

當修訂一項現有金融負債之條款，而有關修訂導致根據新條款貼現的現金流(包括任何已付費用，並減去任何已收費用)現值較原金融負債餘下現金流的已貼現現值存在最少10%的差異時，其將作為抵銷原金融負債入賬，並確認一項新金融負債或權益工具或複合工具，而有關差額(即所抵銷的金融負債賬面金額與金融負債公允價值間之差額)則於損益中確認。

2. 重要會計政策(續)

(i) 有形資產減值虧損

於報告期末，管理人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。倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損的程度(如有)。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可以識別一個合理一致的分配基礎，公司資產應分配至個別現金產生單位，若不能分配至個別現金產生單位，則應將公司資產按能識別的、合理且一致的基礎分配至最小的現金產生單位組別。

可收回金額乃按公允價值減銷售成本及使用價值兩者中較高者計量。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應能反映市場當時所評估的貨幣時間價值，然而就該資產的獨有風險而言，未來現金流量估計不會作出調整。

倘一項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，該資產(或現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產(或現金產生單位)之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但因此增加賬面值不會超逾該資產(或現金產生單位)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。

(j) 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。

本集團作為出租人

來自經營租賃之租金收入乃以直線法按有相關租賃年期在損益中確認。

2. 重要會計政策(續)

(k) 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。

(l) 借貸成本

借貸成本是指因收購、建設或生產符合規定而又需要一段長時間方能達致其原定用途或出售的資產，而至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止所直接產生之借貸成本計入該等資產之成本。等待用於合資格資產支出的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入，乃自符合進行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中確認。

(m) 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以該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。

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間在損益中確認。

(n) 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「除稅前溢利」不同，因為它撇除其他年度內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。本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。

2. 重要會計政策(續)

(n) 稅項(續)

遞延稅項以綜合財務狀況表資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債，惟所有可扣減暫時性差額則一般確認為遞延稅項資產，並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。因商譽或首次確認交易(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。

遞延稅項乃按預期償還負債或變現資產當期之適用稅率(為報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法))為基準計算。

遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末，對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。

即期及遞延稅項乃扣除或計入損益中。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響計入業務合併之會計處理。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允價值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被駁回則除外。當投資物業可予折舊及持有物業的有關業務模式的目標為在一段時間內通過使用而收取投資物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售方式獲取經濟利益，有關假設會被駁回。倘有關假設被駁回，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

當有依法可強制執行權出現時可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與負債涉及同一稅務機關徵收的所得稅，以及本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。

2. 重要會計政策(續)

(o) 退休福利成本

支付由國家管理之退休福利計劃之款項於僱員提供服務使其有權獲得款項時確認為開支。

(p) 新近頒佈之會計準則之可能影響

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
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	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

2. 重要會計政策(續)

(p) 新近頒佈之會計準則之可能影響(續)

- 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。

3. 導致估計不明朗因素之主要來源

在應用附註2所述本集團之會計政策時，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估計及假設。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。

本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。

投資物業

如附註2(e)及13述，於2016年12月31日，人民幣33,534百萬元(2015年：人民幣34,060百萬元)之投資物業按獨立專業估值師進行之估值釐定的公允價值計值。物業估值主要使用收益資本化法釐定，據此估值方法，估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約在已訂約租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。投資物業公允價值的相關估計主要因素為市場租金及資本化率。

在依賴專業估值師的估值報告時，管理人已行使其判斷力，並將實際市場收益數據、相同地區及狀況下相類物業的實際交易與相關市場報告作比較後，信納投資物業公允價值相關估計的主要因素。市況的任何變動會影響本集團投資物業的公允價值。

3. 導致估計不明朗因素之主要來源(續)

投資物業(續)

計量按公允價值計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產時，管理人已審閱本集團的投資物業組合(該等物業為經營租賃項下位於中國的已出租物業)，認為有關投資物業的業務模式的目標是在一段時間內通過使用而收取投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過出售方式獲取經濟利益。有關業務模式的任何變動均會導致於2016年12月31日的投資物業遞延稅項負債人民幣4,947百萬元(2015年：人民幣5,059百萬元)的計量基準產生變動。

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。 |

4. 分部報告(續)

(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	1,179	1,118	139	479	191	3,106
分部溢利	935	835	73	135	96	2,074
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						528

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	1,164	1,109	136	501	196	3,106
分部溢利	933	821	67	122	93	2,036
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						525

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

經營分部之會計政策與附註2所述之會計政策相同。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 酒店	1,938	2,004
重慶物業	4,307	4,501
	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。

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	1	1	1	3	3	9

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	1	1	1	6	1	10

5. 收入

	2016年 人民幣百萬元	2015年 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35)	65	56
總計	3,106	3,106

投資物業的毛租金收入包括人民幣12百萬元的或然租金(2015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630百萬元(2015年：人民幣622百萬元)。

6. 其他收入

	2016年 人民幣百萬元	2015年 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	3	2
總計	206	206

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(附註1(a))	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	—
總計	822	868

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
	225	207

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(附註1(c))	120	120
浮動費用(附註1(c))	44	43
收購費用(附註1(c))	—	39
	164	202

10. 房地產投資信託開支

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
受託人費用(附註1(b))	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
	12	12

11. 所得稅開支

	2016年 人民幣百萬元	2015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	450	440
— 預提稅	62	61
遞延稅項(附註21)	(85)	(129)
	427	372

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。

年內稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
除稅前溢利	528	525
按適用所得稅率25%計算的稅項	132	131
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	(32)	(56)
就稅項而言不可扣稅開支的稅務影響	263	234
本集團的中國附屬公司盈利的遞延稅項	64	63
年內稅項費用	427	372

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	33,534	34,060

- (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。投物業估值主要使用收益資本化法釐定，據此估值方法，估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

13. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業1 — 北京東方廣場的寫字樓	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.00%(2015年: 6.00%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映寫字樓狀況)。	年期回報率越高,公允價值越低。
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.50%(2015年: 6.50%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關風險)。	復歸回報率越高,公允價值越低。
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列的租金平均值為人民幣276元/平方米/月(2015年: 人民幣278元/平方米/月)。	月租金越高,公允價值越高。
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的租金平均值為人民幣316元/平方米/月(2015年: 人民幣316元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高。

13. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。(續)

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業2—北京東方廣場的購物商場	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.00%(2015年:6.00%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映購物商場狀況)。	年期回報率越高,公允價值越低。
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.50%(2015年:6.50%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關風險)。	復歸回報率越高,公允價值越低。
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列的租金平均值,平均為人民幣1,120元/平方米/月(2015年:人民幣1,234元/平方米/月)。	月租金越高,公允價值越高。
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的租金平均值為人民幣1,227元/平方米/月(2015年:人民幣1,256元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高。

13. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。(續)

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業3 — 北京東方廣場的停車位	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 毛回報率	毛回報率為7.00%(2015年:7.00%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率)。	毛回報率越高,公允價值越低。
		(2) 月平均租金	月平均租金來自現有租賃協議所列的租金平均值,平均為人民幣1,497元/停車位/月(2015年:人民幣1,467元/停車位/月)。	月平均租金越高,公允價值越高。

13. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。(續)

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業4—重慶大都會東方廣場的寫字樓	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.25%(2015年:6.25%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映寫字樓狀況)。	年期回報率越高,公允價值越低。
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.75%(2015年:6.75%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關風險)。	復歸回報率越高,公允價值越低。
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列的毛租金平均值為人民幣125元/平方米/月(2015年:人民幣127元/平方米/月)。	月租金越高,公允價值越高。
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的毛租金平均值為人民幣132元/平方米/月(2015年:人民幣131元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高。

13. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。(續)

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業5 — 重慶大都會東方廣場的購物商場	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.25%(2015年:6.25%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映購物商場狀況)。	年期回報率越高,公允價值越低。
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.75%(2015年:6.75%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關風險)。	復歸回報率越高,公允價值越低。
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列的毛租金平均值,平均為人民幣186元/平方米/月(2015年:人民幣218元/平方米/月)。	月租金越高,公允價值越高。
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的毛租金平均值為人民幣254元/平方米/月(2015年:人民幣274元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高。

13. 投資物業(續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。(續)

本集團於綜合財務狀況表持有的投資物業	公允價值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係(附註)
物業6—重慶大都會東方廣場的停車場	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為:		
		(1) 毛回報率	毛回報率為7.50%(2015年:7.50%)(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率)。	毛回報率越高,公允價值越低。
		(2) 月平均租金	月平均租金來自現有租賃協議所列的租金平均值,平均為人民幣748元/停車位/月(2015年:人民幣796元/停車位/月)。	月平均租金越高,公允價值越高。

附註:並無任何跡象顯示不可觀察輸入數據的任何輕微變化將會導致公允價值計量顯著增加或減少。

於2016年12月31日及2015年12月31日的所有投資物業的公允價值乃使用重要不可觀察輸入數據的估值技術計量,因此被分類為公允價值等級的第三級別。

年內並無轉入或轉出第三級別。

公允價值計量及估值過程

於估計本集團投資物業的公允價值時,本集團使用可用的市場可觀察數據。若第一級別輸入數據不可取得,本集團委聘第三方合資格估值師對本集團的投資物業進行估值。於各報告期末,管理人與合資格外部估值師緊密合作,以設定及釐定第二級別和第三級別公允價值的適當估值技術及輸入數據。本集團將首先考慮並採用第二級別輸入數據,該等輸入數據來自活躍市場可觀察報價。當第二級別輸入數據不可用時,本集團將採用包括第三級別輸入數據的估值技術。若資產的公允價值發生重大變動,將向管理人董事會報告波動的原因。

有關用於釐定本集團投資物業公允價值時所採用的估值技術和輸入數據的資料於上文披露。

14. 物業、機器及設備

	樓宇					總計 人民幣百萬元
	酒店 人民幣百萬元	服務式公寓 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	機器及機械 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
成本						
於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

14. 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，有關折舊的計算基準如下：

樓宇	每年3.1%–18%
機器及機械	每年5%–19%
其他(包括傢具、設施及電腦設備)	每年18%–33%

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：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
非流動資產	3,974	4,022
流動資產	130	128
	4,104	4,150

16. 酒店存貨

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
食品及飲料	6	6
其他消耗品	20	18
	26	24

17. 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(附註24)	42	58
其他應收款項	14	7
	163	163

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
	44	60

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(2015年：30天)的信貸期。逾期款項即時每日收取0.05%至0.3%(2015年：0.05%至0.3%)的利息。

酒店收入一般以現金或信用卡結清。

於2016年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣13百萬元(2015年：人民幣18百萬元)的應收賬，上述款項於報告期末經已逾期，惟本集團並無提撥呆賬，因為信貸質素並無重大變化，金額仍視作可予收回。本集團就該等結餘並無持有任何抵押品。於2016年12月31日，該等逾期應收款項的平均賬齡為63日(2015年：47日)。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

18. 銀行結餘及現金

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金	3,777	1,416
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	1,033	4,671
現金及現金等值物	4,810	6,087
定期存款(原定到期日為超過三個月)	2,262	20
總計	7,072	6,107
平均年利率如下：		
銀行存款 — 定期存款	1.82%至8.40%	1.54%至5.45%

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
人民幣	7,035	6,053
港元(「港元」)	35	51
美元(「美元」)	2	3
	7,072	6,107

19. 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
	526	479

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
	73	70

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
港元	12	40
人民幣	514	439
	526	479

20. 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)
	10,816	9,435

以上銀行貸款到期日如下：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
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
	10,816	9,435
減：流動負債項下列示金額	(893)	(1,443)
一年後到期金額	9,923	7,992

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。

20. 銀行貸款(續)

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。銀行貸款之加權平均實際年利率為2.2%(2015年：1.9%)。

21. 遞延稅項負債

以下為年內確認的遞延稅項負債主要成份及當中變動：

	其他 人民幣百萬元 (附註)	投資物業 公允價值 人民幣百萬元	將分派 保留溢利的 預提稅 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2015年1月1日	2,179	5,218	63	7,460
於損益中扣除(計入)(附註11)	28	(159)	63	(68)
透過收購附屬公司添置	—	—	4	4
於分派盈利時解除	—	—	(61)	(61)
於2015年12月31日	2,207	5,059	69	7,335
於損益中扣除(計入)(附註11)	25	(112)	64	(23)
於分派盈利時解除	—	—	(62)	(62)
於2016年12月31日	2,232	4,947	71	7,250

附註：其他指於業務合併時就資產及負債確認的公允價值調整及加速稅務折舊。

22. 已發行基金單位

於2016年12月31日，匯賢產業信託已發行5,462,193,939(2015年：5,378,973,852)個基金單位。

年內，已發行基金單位之變動載列如下：

	基金單位數目	人民幣百萬元
於2015年1月1日結餘	5,297,591,509	26,922
就支付管理人收購費用發行之基金單位(附註(i))	11,268,011	39
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(ii))	35,618,331	121
就2014年末期分派及2015年中期分派根據分派 再投資安排發行之基金單位(附註(iii))	34,496,001	114
於2015年12月31日結餘	5,378,973,852	27,196
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(ii))	37,321,793	122
就2015年末期分派及2016年中期分派根據分派 再投資安排發行之基金單位(附註(iii))	45,898,294	145
於2016年12月31日結餘	5,462,193,939	27,463

附註：

- (i) 於2015年3月2日，已以每基金單位人民幣3.47元向管理人發行11,268,011個基金單位，以支付年內收購大都會東方廣場之管理人收購費用。
- (ii) 年內用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：

截至2016年12月31日止年度

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐定 每基金單位平均價 人民幣	已發行 基金單位數目
2016年4月14日	2015年7月1日至2015年12月31日	3.11	20,204,574
2016年8月22日	2016年1月1日至2016年6月30日	3.43	17,117,219
			37,321,793

22. 已發行基金單位(續)

附註：(續)

(ii) 年內用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：(續)

截至2015年12月31日止年度

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐定 每基金單位平均價 人民幣	已發行 基金單位數目
2015年3月26日	2014年7月1日至2014年12月31日	3.38	17,605,343
2015年8月17日	2015年1月1日至2015年6月30日	3.39	18,012,988
			35,618,331

(iii) 於2016年5月23日，就2015年末期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.05元向基金單位持有人發行29,499,170個代息基金單位。

於2016年9月29日，就2016年中期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.36元向基金單位持有人發行16,399,124個代息基金單位。

於2015年5月13日，就2014年末期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.31元向基金單位持有人發行29,222,017個代息基金單位。

於2015年9月24日，就2015年中期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.32元向基金單位持有人發行5,273,984個代息基金單位。

23. 通過收購附屬公司收購資產及承擔負債

於2015年3月2日，本集團通過向Cheerjoy Limited(「Cheerjoy」)及Joinpower Holdings Ltd.(「Joinpower」)收購於重慶投資有限公司(前稱「志鉅有限公司」)(「重慶投資」)的全部股本權益完成收購大都會東方廣場，收購投資物業之代價為人民幣3,910百萬元，另加現金代價收購重慶投資及重慶公司於完成日期的若干資產及負債。重慶投資持有重慶公司的全部股本權益，而後者持有大都會東方廣場。由於附屬公司只為持有物業而成立，故收購事項以購買資產而非業務合併之方式入賬。

23. 通過收購附屬公司收購資產及承擔負債(續)

於2015年3月2日收購附屬公司所得之資產淨值概述如下：

	總計 人民幣百萬元
按公允價值收購之淨資產：	
投資物業	3,912
物業、機器及設備	2
銀行結餘及現金	128
貿易及其他應收款項	8
貿易及其他應付款項	(22)
租戶按金	(61)
遞延稅項負債	(4)
總代價	3,963
以下列方式支付：	
現金	3,963
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金	3,963
所收購的銀行結餘及現金	(128)
	3,835

附註：Cheerjoy及Joinpower為匯賢產業信託的重大基金單位持有人Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」)的有聯繫公司，及為長江實業(集團)有限公司(「長實」)或和記黃埔有限公司(「和黃」)於2015年6月3日前之附屬公司，並於2015年6月3日長實集團完成重組後成為長江實業地產有限公司(「長實地產」)之附屬公司。

24. 補足額資產

於2015年3月2日，本集團通過收購重慶投資的全部股本權益(附註23)完成收購大都會東方廣場。根據協議，Cheerjoy及Joinpower已向本集團保證重慶公司於截至2015年、2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止五個財政年度(「相關期間」)之每年總收入(定義見協議)不得少於人民幣299.28百萬元(「保證收入水平」)。補足額資產總額於相關期間之最高金額為人民幣100百萬元。

年內來自Cheerjoy及Joinpower之應收補足額為人民幣42百萬元(於2015年3月2日至2015年12月31日：人民幣58百萬元)，該金額為重慶公司之總收入及保證收入水平之差額。

補足額資產以一項金融衍生工具入賬，並於報告期末以公允價值計量。本集團採用的估值模式已計及按市場租金及貼現率預測的未來現金流。於截至2016年12月31日止年度，公允價值收益人民幣3百萬元(2015年：人民幣97百萬元)已計入綜合全面收益表內。於2016年12月31日，就截至2015年及2016年12月31日止財政年度應收的總金額已達致最高限額人民幣100百萬元，因此，於2016年12月31日，補足額資產並無價值。補足額資產之公允價值計量於公允價值級別水平列為第三級別。倘所採用的市場租金或貼現率較低，補足額資產之公允價值將會較高。倘所採用的市場租金或貼現率較高，將對補足額資產之公允價值產生相反的影響。

25. 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。

26. 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)。

27. 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)。

28. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保持續經營的能力，同時向基金單位持有人提供合理及穩定回報及向其他持份者帶來裨益。本集團會審視資本成本及與資本相關的風險。管理人定期審閱其資本管理策略，以配合本集團投資機會及策略。

本集團亦受限於《房地產投資信託基金守則》施加之外部資本規定。本集團的借款水平須不超過《房地產投資信託基金守則》所規定資產總值（「資產負債比率」）的45%。於2016年12月31日，本集團資產負債比率為23.0%（2015年：20.2%），乃按銀行貸款除以本集團資產總值計算。

29. 金融工具

a. 金融工具的分類

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
金融資產		
衍生金融工具		
補足額資產	—	39
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	125	135
銀行結餘及現金	7,072	6,107
	7,197	6,242
	7,197	6,281
金融負債		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	308	257
應付管理人費用(附註)	24	18
應付分派	718	719
銀行貸款	10,816	9,435
	11,866	10,429
基金單位持有人的資金	26,439	27,557

附註：結餘不包括將以基金單位支付的應付管理人費用人民幣57百萬元（2015年：人民幣63百萬元）。

29. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策

與本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。管理人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

本集團承受有關浮息銀行結餘(附註18)及浮息銀行貸款(附註20)之現金流利率風險。由於存款利率水平偏低，管理人認為與銀行結餘有關之利率風險影響不大，故此等風險並無列入下文呈列的敏感度分析。

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

本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團港元借貸產生的香港銀行同業拆息波動。

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具承受的利率風險釐定。編製分析時假設於報告期末的未償還浮息銀行貸款於整個年度均為未償還。當向主要管理人員就利率風險作內部報告時，採用50個基點(2015年：50個基點)增加或減少，此乃代表管理層對利率可能合理變動的評估。

倘利率增加／減少50個基點(2015年：50個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2016年12月31日止年度的溢利將減少／增加人民幣54百萬元(2015年：人民幣47百萬元)，主要因素是本集團須就其浮息銀行貸款承受利率風險。

29. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

外匯風險

本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。

本集團若干交易(包括融資安排)以外幣計值，因此承受外匯波動帶來的風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理人監察外匯風險，在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

於2015年及2016年12月31日，以本集團各實體的功能貨幣以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
資產		
港元	35	51
美元	2	3
負債		
港元	10,828	9,475

就以美元計值的貨幣資產及貨幣負債而言，鑒於其金額不高，管理人認為年內面對的匯率波動風險不大。因此，綜合財務報表並無披露外幣敏感度的分析。

本集團主要承受港元兌換人民幣的匯率波動風險。

下表詳述本集團於人民幣兌港元升值及減值5%時的敏感度。敏感度分析僅包括以港元計值的未償還貨幣項目，並於年末按5%的變動調整相關的港元價值。5%為向主要管理人員作出外匯風險內部報告時所使用的敏感度，亦代表管理人對港元的合理潛在變動作出的評估。倘人民幣兌港元升值，則年內溢利將相應增加。倘人民幣兌港元貶值5%，則會對年內溢利構成等值的相反影響。

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
港元		
年內溢利	540	471

由於年末風險未能反映年內風險，故管理人認為有關外匯風險的敏感度分析不具代表性。

29. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團因交易對手未能履行責任而對本集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額，為綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值所產生。

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

本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0.3%(2015年：0.05%至0.3%)支付利息。此外，管理人負責跟進工作以收回逾期債務。管理人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。

對酒店的企業客戶及旅行社給予最高30日(2015年：30日)的信貸期。本集團對於該等應收賬之風險分佈於多個交易對手及客戶，故並無重大信貸集中風險。管理人於每個報告期間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。

本集團之信貸風險按地區而言主要集中於中國，為2016年12月31日及2015年12月31日之所有貿易應收賬。

由於現金及銀行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交易對手及客戶，故並無重大信貸集中風險。

29. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

管理人監察且維持其認為足以應付本集團之營運所需之現金及現金等值物水平。於2016年12月31日，本集團流動資產淨額為人民幣4,772百萬元(2015年：人民幣3,347百萬元)。計及內部產生資金及銀行貸款，本集團將能履行到期時的財務責任。

於2015年及2016年12月31日，本集團獲滙賢控股授予的未提用循環信貸融資為人民幣1,300百萬元。

流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列本集團之金融負債尚餘合約年期及租戶按金的詳情。圖表乃根據本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。

	加權平均利率	應要求				未貼現現金 流量總額	於2016年 12月31日的 賬面值
		償還或少於 三個月期間	三個月至 一年	一年至 兩年	兩年後		
		%	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	—	308	—	—	—	308	308
租戶按金	—	120	180	163	303	766	766
應付管理人費用	—	24	—	—	—	24	24
應付分派	—	—	718	—	—	718	718
銀行貸款	2.2	57	1,057	6,544	3,650	11,308	10,816
		509	1,955	6,707	3,953	13,124	12,632

	加權平均利率	應要求				未貼現現金 流量總額	於2015年 12月31日的 賬面值
		償還或少於 三個月期間	三個月至 一年	一年至 兩年	兩年後		
		%	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	—	257	—	—	—	257	257
租戶按金	—	77	172	226	263	738	738
應付管理人費用	—	18	—	—	—	18	18
應付分派	—	—	719	—	—	719	719
銀行貸款	1.9	56	1,554	976	7,343	9,929	9,435
		408	2,445	1,202	7,606	11,661	11,167

29. 金融工具(續)

c. 公允價值

其他金融資產及金融負債之公允價值乃按基於貼現現金流量分析之普遍接納計價模式釐定。

管理人認為，於綜合財務狀況表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其於各報告期末之公允價值相若。

30. 退休福利計劃

根據中國有關法律法規，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。中國附屬公司向該計劃供款作為向僱員退休福利提供的資金，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，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

截至2016年12月31日止年度，本集團確認退休福利成本人民幣10百萬元(2015年：人民幣9百萬元)。

31. 經營租賃承擔

於報告期末時，本集團作為出租人與租戶訂有如下未來最低租賃付款：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
一年內	1,998	2,118
二至五年內(包括首尾兩年)	3,006	3,042
逾五年	203	214
總計	5,207	5,374

本集團根據經營租賃出租其於中國的物業。經營租賃收入指本集團就其物業應收的租金。租賃商訂的年期介乎一個月至十年(2015年：一個月至二十年)，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額3%至33%(2015年：1.5%至28%)計算的或然租金。

32. 資本承擔

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
就收購物業、機器及設備已訂約但尚未於 綜合財務報表撥備的資本開支	19	21

33. 關連人士及關連方交易

本集團於年內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關連方名稱	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金及租金相關收入			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	3,982	4,026
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	2,350	1,909
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	705	702
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	12,660	15,611
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	88	85
長實(中國)投資有限公司	(a)	90	85
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	557	456
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	2,563	2,134
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	306	254
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	1,495	1,288
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	670	588

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	1,674	1,646
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	1,786	1,784
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	58	58
和巽房地產經紀(北京)有限公司	(b)	—	196
重慶海逸酒店有限公司	(b)	606	497
家利物業管理(深圳)有限公司重慶分公司	(b)	—	1,874
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	2,542	2,311
北京匯賢企業管理有限公司	(h)	439	437
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(k)	1,833	1,726
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(l)	1,125	959
中國銀行股份有限公司	(g)	27,329	26,993
公用服務費			
重慶海逸酒店有限公司	(b)&(i)	1,041	6,426
銀行利息收入			
中國銀行股份有限公司	(g)	19,007	13,489
中國銀行(香港)有限公司	(g)	128	10,033
員工成本補償			
匯賢房託管理有限公司		640	—
保證金申索			
Joinpower Holdings Ltd	(b)	2,196	—
Cheerjoy Limited	(b)	2,196	—

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	15,764	13,130
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	19,982	17,940
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	24,740	24,363
互聯網服務費			
長江實業地產有限公司	(b)	16	15
飲料			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	469	434
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	—	1
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)	646	703
酒店服務			
重慶海逸酒店有限公司	(b)	98	143
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(b)	100	71
租賃開支			
重慶海逸酒店有限公司	(b)	256	315
過渡性行政服務費			
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	46	1,250

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
顧問費			
重慶海逸酒店有限公司	(b)	70	—
商標許可費			
和記黃埔企業有限公司	(a)及(j)	—	—
佣金開支			
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(k)	479	—
保險開支			
中銀保險有限公司北京分公司	(g)	421	437
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(g)	1,474	1,529
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(g)	221	197
長江實業地產有限公司	(b)	13	—
利息開支			
中國銀行(香港)有限公司	(d)及(g)	50,219	36,887
中國銀行股份有限公司澳門分行	(d)及(g)	1,046	—
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	18,707	16,578
滙賢控股有限公司	(e)	—	6,183
銀行費用、貸款承擔及代理費			
中國銀行股份有限公司	(g)	13	24
中國銀行(香港)有限公司	(d)及(g)	116	336
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	—	63
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司		4,024	4,065

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司		164,490	201,602
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(h)	52,123	46,921
估值費用			
萊坊測計師行有限公司	(f)	295	295
盡職審查之技術費用			
萊坊測計師行有限公司	(f)	130	14

關連人士及關連方於2016年及2015年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款			
中國銀行(香港)有限公司	(d)及(g)	2,399,052	2,238,406
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	800,648	746,182
中國銀行股份有限公司澳門分行	(d)及(g)	177,172	—
銀行結餘			
中國銀行(香港)有限公司	(g)	33,809	48,162
中國銀行股份有限公司	(g)	1,704,850	653,953
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	872	—
就租賃本集團物業而向本集團支付之按金			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	1,092	1,092
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	572	572
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	185	181
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	840	840

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	44	21
長實(中國)投資有限公司	(a)	31	28
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	126	123
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	626	488
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	71	69
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	369	325
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	237	202
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	447	409
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	476	436
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	14	14
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	768	632
北京匯賢企業管理有限公司	(h)	110	117
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(k)	451	451

附註：

- (a) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman的有聯繫公司¹，並為長江和記實業有限公司的附屬公司(2015年：於2015年6月3日前為長實或和黃的附屬公司，並根據於2015年6月3日完成的長實集團重組成為長江和記實業有限公司的附屬公司)。
- (b) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman的有聯繫公司¹，並為長實地產的附屬公司或有聯繫公司(2015年：於2015年6月3日前為長實或和黃的附屬公司或有聯繫公司，並根據於2015年6月3日完成的長實集團重組成為長實地產的附屬公司或有聯繫公司)。
- (c) 此等公司為匯賢產業信託之重大基金單位持有人² Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者³。

33. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

- (d) 銀行貸款指於報告期末尚未償還的部份銀行貸款(附註20)。利息開支指期內尚未償還的部分銀行貸款的各自的利息開支。
- (e) 滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)為滙賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman的全權控股公司，因此為Hui Xian Cayman之有聯繫公司。於2015年5月15日，滙賢控股及滙賢產業信託的附屬公司滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)訂立與日期為2011年4月8日之融資協議大致相同的重續融資協議(經日期為2011年12月29日之補充協議所修訂)(「重續融資協議」)。根據重續融資協議之條款，滙賢控股向滙賢投資授出一筆人民幣1,300百萬元的循環信貸融資。滙賢投資其後於2015年6月1日提取人民幣480百萬元，並於2015年9月23日提取人民幣700百萬元。有關金額已分別於2015年6月30日及2015年10月23日全數償還。
- (f) 萊坊測計師行有限公司為滙賢產業信託截至2016年及2015年12月31日止年度之主要估值師。
- (g) 此等公司為滙賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman之有聯繫公司¹。
- (h) 此公司為管理人之附屬公司。
- (i) 此公司已按成本償付有關公用服務費。
- (j) 有關商標由此公司無償授予重慶公司。
- (k) 此公司為主要估值師萊坊測計師行有限公司之附屬公司。
- (l) 此公司為滙賢產業信託的受託人德意志信託(香港)有限公司的有聯繫公司¹。

1 根據房地產投資信託基金守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一所公司的有聯繫公司，則該公司被視為該另一所公司的有聯繫公司。

2 根據房地產投資信託基金守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的發行在外基金單位，則其為重大持有人。

3 根據證券及期貨條例界定，倘一名人士擔任一間公司的董事，則該公司為該名人士的有聯繫者。

4 根據證券及期貨條例界定，倘一間公司有權提名任何董事加入另一間公司，則該公司為該另一間公司的控制實體。

34. 附屬公司一覽

(i) 於報告期末，匯賢產業信託控制以下實體。

公司名稱	註冊成立日期	普通股本／註冊股本	匯賢產業信託所持權益百分比				主要業務	持有物業名稱
			直接		間接			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
於英屬處女群島註冊成立：								
Hui Xian (B.V.I.) Limited	1994年6月7日	1股面值1美元的股份	100%	100%	—	—	投資控股	—
Shenyang Investment (BVI) Limited	2011年7月21日	50,000股無面值股份	100%	100%	—	—	投資控股	—
Chongqing Overseas Investment Limited	2014年9月1日	50,000股無面值股份	100%	100%	—	—	投資控股	—
於香港註冊成立：								
匯賢投資有限公司	1992年8月18日	10,000美元	—	—	100%	100%	投資控股及融資	—
瀋陽投資(香港)有限公司	2011年8月16日	10,000港元	—	—	100%	100%	投資控股	—
重慶投資有限公司	1992年11月12日	210,000,000港元	—	—	100%	100%	投資控股	—
於中國註冊成立：								
北京東方廣場有限公司	1999年1月25日	註冊— 600,000,000美元	—	—	100%	100%	於中國北京投資物業及經營酒店及服務式公寓業務	北京東方廣場
瀋陽麗都商務有限公司	1996年9月14日	註冊— 59,873,990美元	—	—	70%	70%	於中國瀋陽經營酒店業務	瀋陽麗都 索菲特酒店
重慶大都會東方廣場有限公司	1993年11月18日	註冊— 人民幣470,000,000元	—	—	100%	100%	於中國重慶	重慶大都會 東方廣場

34. 附屬公司一覽(續)

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有重大控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持擁有權權益		非控股權益獲分配之虧損		累計非控股權益	
		及投票權百分比		2016年	2015年	2016年	2015年
		2016年	2015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
瀋陽麗都商務有限公司	中國瀋陽	30%	30%	(13)	(15)	243	256

有關本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

瀋陽麗都商務有限公司

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
收入	82	82
開支及稅項	(128)	(132)
年內虧損	(46)	(50)
應佔年內虧損及全面開支總額：		
非控股權益	(13)	(15)
基金單位持有人	(33)	(35)
	(46)	(50)

管理人認為於瀋陽麗都商務有限公司資產、負債及現金流量的非控股權益就本集團而言並不重大，因此並未披露有關資產、負債及現金流量的財務資料概要。年內並無向非控股權益支付任何股息。

35. 比較數字

於本年度，本集團修改綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表的呈報方式，將已發行基金單位及儲備合併並呈列為基金單位持有人應佔資產淨值。比較數字已作變動以符合本年度的呈列方式。

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。

36. 報告期後事項

於2017年1月9日，本集團與Highsmith Limited(一家由長實地產間接全資擁有的英屬處女群島公司)訂立買賣協議，透過收購亨事達(香港)有限公司(「亨事達香港」)收購重慶海逸酒店有限公司(「重慶海逸」)的全部權益，代價為人民幣250百萬元(經亨事達香港於完成日期的流動資產、流動負債及非流動負債所調整)。重慶海逸為一家於中國註冊成立並由亨事達香港全資擁有的公司，經營一家位於中國重慶渝中區鄒容路68號，現稱為「Harbour Plaza Chongqing重慶海逸酒店」的酒店。於2017年2月28日，本集團以初步代價約人民幣256百萬元完成收購亨事達香港。

於2017年1月9日，本集團與益和有限公司(一家由長實地產間接全資擁有的香港公司)訂立買賣協議，以收購成都長天有限公司(「成都長天」)69%權益，代價為人民幣276百萬元。於同日，本集團亦與宏雅企業有限公司(「宏雅」)訂立轉讓協議，以收購成都長天結欠宏雅本金額為289百萬港元的貸款(「宏雅貸款」)。成都長天為一家於中國成立的中外合作經營企業，其經營一家位於中國四川省成都市人民中路1段15號，現稱為「Sheraton Chengdu Lido Hotel成都天府麗都喜來登飯店」的酒店。於2017年3月8日，本集團透過收購成都長天的直接控股公司Chengdu Investment Limited完成收購成都長天的69%權益，代價為人民幣276百萬元，並完成收購成都長天所結欠的宏雅貸款連利息，代價約為295百萬港元。

由於在授權刊發本財務報表時，該等業務合併的初步入賬處理(如所收購的資產及所承擔的負債)並不完整，因此無法按規定詳細估計所收購的各主要類別資產及所承擔的各主要類別負債於收購日期的公允價值所帶來的財務影響及作出所需的披露。

有關收購事項的詳情載於匯賢產業信託日期為2017年1月9日、2017年2月28日及2017年3月8日的公告。

下文載列匯賢產業信託綜合全面收益表、分派及綜合財務狀況表摘要：

綜合全面收益表摘要

	2016年 1月1日至 2016年 12月31日	2015年 1月1日至 2015年 12月31日	2014年 1月1日至 2014年 12月31日	2013年 1月1日至 2013年 12月31日	2012年 1月1日至 2012年 12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	人民幣百萬元
收入					
投資物業的毛租金收入	2,423	2,413	2,143	1,997	1,744
經營酒店收入	479	501	521	584	775
經營服務式公寓收入	139	136	131	129	129
租金相關收入	65	56	60	55	54
	3,106	3,106	2,855	2,765	2,702
除稅前及與基金單位持有人交易前 之溢利	528	525	2,152	1,267	4,009
所得稅開支	(427)	(372)	(661)	(427)	(1,110)
與基金單位持有人交易前之年／期內溢利	101	153	1,491	840	2,899
與基金單位持有人交易前之基金單位 持有人應佔年／期內溢利	114	168	1,505	972	2,901
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本盈利	0.0211	0.0315	0.2878	0.1898	0.5762

分派摘要

	2016年 1月1日至 2016年 12月31日	2015年 1月1日至 2015年 12月31日	2014年 1月1日至 2014年 12月31日	2013年 1月1日至 2013年 12月31日	2012年 1月1日至 2012年 12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	人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	1,499	1,449	1,350	1,262	1,208
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派	0.2754	0.2700	0.2567	0.2455	0.2392

綜合財務狀況表摘要

	2016年 12月31日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元	2014年 12月31日 人民幣百萬元	2013年 12月31日 人民幣百萬元	2012年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	39,549	40,282	37,194	36,775	37,098
流動資產	7,391	6,422	5,034	3,952	2,290
資產總值	46,940	46,704	42,228	40,727	39,388
流動負債	2,619	3,075	2,741	1,623	2,358
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債	17,639	15,816	10,652	10,856	8,699
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總額	20,258	18,891	13,393	12,479	11,057
非控股權益	243	256	271	285	417
基金單位持有人應佔資產淨值	26,439	27,557	28,564	27,963	27,914
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	4.8403	5.1231	5.3919	5.4144	5.4988

表現數表

	附註	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		26,439	27,557	28,564	27,963	27,914
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)		4.8403	5.1231	5.3919	5.4144	5.4988
市值(人民幣百萬元)		17,151	17,912	18,436	19,935	21,067
已發行基金單位(個)		5,462,193,939	5,378,973,852	5,297,591,509	5,164,525,496	5,076,415,649
債務對資產淨值比率	1	40.9%	34.2%	13.5%	11.5%	7.0%
債務對資產總值比率	2	23.0%	20.2%	9.2%	7.9%	5.0%
		2016年1月1日至 2016年12月31日	2015年1月1日至 2015年12月31日	2014年1月1日至 2014年12月31日	2013年1月1日至 2013年12月31日	2012年1月1日至 2012年12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		3.51	3.57	3.88	4.32	4.26
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值的最高溢價	3	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
基金單位最低成交價(人民幣元)		2.98	2.94	3.29	3.70	3.48
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值的最高折讓		38.4%	42.6%	39.0%	31.7%	36.7%
每基金單位分派(人民幣元)		0.2754	0.2700	0.2567	0.2455	0.2392
每基金單位分派收益率	4	8.77%	8.11%	7.38%	6.36%	5.76%

附註：

1. 債務對資產淨值比率按於報告期末債務總額除以基金單位持有人應佔資產淨值計算。
2. 債務對資產總值比率按於報告期末債務總額除以資產總值計算。
3. 基金單位最高成交價低於報告期末基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值。因此，並無記錄基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
4. 每基金單位分派收益率是將每基金單位的分派除以報告期末基金單位收市價計算。

投資者日誌

	於下述日期或該日期前後
截至2016年12月31日止年度之全年業績公告，其內包括公佈 2016年7月1日至2016年12月31日止期間的末期分派 (「2016年末期分派」)及分派再投資安排(「分派投資安排」)的資料	2017年3月14日(星期二)
基金單位除淨2016年末期分派的日期	2017年3月27日(星期一)
用以釐定根據分派投資安排將予發行之新基金單位 (「代息基金單位」)的價格之連續十個交易日的首日	2017年3月27日(星期一)
暫停辦理基金單位持有人登記手續 (就確定有權獲得2016年末期分派的名單而言)	2017年3月29日(星期三)至 2017年3月31日(星期五) (包括首尾兩天在內)
2016年末期分派之記錄日期	2017年3月31日(星期五)
有關分派投資安排之公告日期	2017年4月11日(星期二)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2017年4月19日(星期三)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2017年5月8日(星期一) 下午四時三十分
2017年週年大會 ²	2017年5月12日(星期五)
派付2016年末期分派(就選擇現金分派者而言)	2017年5月22日(星期一)
寄發新基金單位證書(就選擇代息基金分派者而言)	2017年5月22日(星期一)
代息基金單位預期買賣首日(待聯交所批准上市後方可作實)	2017年5月23日(星期二)

1. 分派再投資安排只供合資格基金單位持有人選取，彼等可選擇全部以現金方式或全部以匯賢產業信託新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取2016年7月1日至2016年12月31日期間之2016年末期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2017年4月11日(星期二)刊發，而一份連同有關選擇表格的通函已於2017年4月19日(星期三)郵寄予基金單位持有人。選擇以基金單位代替現金分派的選擇表格最遲須於2017年5月8日(星期一)下午四時三十分前送達基金單位過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。詳情請參閱有關分派再投資安排的通函及選擇表格。敬請基金單位持有人注意：任何於前述期限後送達或收到的選擇表格將被視為無效。

2. 基金單位持有人登記手續將於2017年5月9日(星期二)至2017年5月12日(星期五)暫停辦理，以確定基金單位持有人於匯賢產業信託2017年週年大會的出席及投票權利。基金單位持有人必須將所有轉讓表格(連同有關基金單位證書)，最遲於2017年5月8日(星期一)下午四時三十分前送達基金單位過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，辦理轉讓登記手續。

管理人

滙賢房託管理有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室
電話：(852) 2121 1128
傳真：(852) 2121 1138

管理人董事會

主席及非執行董事
甘慶林

執行董事

蔣領峰(行政總裁)
李智健

非執行董事

葉德銓
林惠璋
殷可

獨立非執行董事

鄭海泉
李焯芬
蔡冠深

董事會委員會

審核委員會

鄭海泉(主席)
李焯芬
蔡冠深
葉德銓
殷可

披露委員會

蔣領峰(主席)
葉德銓
李焯芬

特定(融資)委員會

殷可(主席)
蔣領峰
蔡冠深

管理人公司秘書

富榮秘書服務有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要估值師

萊坊測計師行有限公司¹
美國評值有限公司²

法律顧問

胡關李羅律師行

基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心
17M樓
電話：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990

¹ 於2016年12月31日終止合約

² 自2017年1月1日起獲委任

投資者關係

班唐慧慈

電話：(852) 2121 1128

傳真：(852) 2121 1138

電郵：info@huixianreit.com

物業管理人

北京匯賢企業管理有限公司

股份代號

87001

網址

www.huixianreit.com

董事會	指	管理人董事會
北京東方廣場公司	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業
董事	指	管理人董事
每基金單位分派	指	每基金單位分派
國內生產總值／ 本地生產總值	指	國內生產總值／本地生產總值
Hui Xian Cayman	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited
滙賢控股	指	滙賢控股有限公司
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司
滙賢產業信託	指	滙賢產業信託，為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的集體投資計劃
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司，可從事《證券及期貨條例》定義下之受規管資產管理活動之持牌法團
中國	指	中華人民共和國
房地產投資信託基金守則	指	房地產投資信託基金守則
平均可出租客房收入	指	平均可出租客房收入
人民幣	指	人民幣
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
Shenyang Investment BVI	指	Shenyang Investment (BVI) Limited
瀋陽投資香港	指	瀋陽投資(香港)有限公司
瀋陽麗都	指	瀋陽麗都商務有限公司，於中國成立的中外合作經營企業

詞彙表

聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	於2011年4月1日所訂立構成匯賢產業信託的信託契約，經日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日的三份補充契約所修訂，或不時修改或補充
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位
基金單位持有人	指	登記作為基金單位持有人的任何人士

滙賢房託管理有限公司
(作為滙賢產業信託之管理人)
香港皇后大道中2號
長江集團中心303室

電話: (852) 2121 1128

傳真: (852) 2121 1138

電郵: info@huixianreit.com

網址: www.huixianreit.com