

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何匯賢產業信託基金單位的邀請或要約，亦非計劃在香港或任何地方招攬任何該等要約或邀請。



匯賢產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由匯賢房託管理有限公司 Hui Xian Asset Management Limited 管理

二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間
全年業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託是一家房地產投資信託基金，其信託契約由 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (以匯賢產業信託的創立人身份)、匯賢房託管理有限公司 (作為匯賢產業信託的管理人) 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 (經不時修訂) 之信託契約 (「信託契約」) 所構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為匯賢房託管理有限公司 (「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而 World Deluxe Enterprises Limited 的最終持有人分別為長江實業集團有限公司 (佔 70%) 及於二零一七年四月十九日私有化的 ARA Asset Management Limited (佔 30%)。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間 (「報告期間」) 之全年業績如下：

財務摘要

2017年1月1日至2017年12月31日止財政年度

	2017年1月1日 至12月31日	2016年1月1日 至12月31日	變幅
總收益 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	3,199	3,106	+3.0%
物業收入淨額 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	2,074	2,074	+0.0%
可供分派金額 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	1,489	1,546	-3.7%
分派金額 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	1,489	1,499	-0.7%
每基金單位分派 ⁽⁵⁾ (人民幣元)	0.2681	0.2754	-2.7%
分派比率	100%	97%	不適用
分派收益率	8.5% ⁽⁶⁾	8.8% ⁽⁷⁾	不適用

附註：

- (1) 自二零一六年五月一日起，中國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 5.0%。
- (2) 北京房產稅條例自二零一六年七月一日起有所變更。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 4.0%。
- (3) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，可供分派金額應為按年增幅 0.3%。
- (4) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，分派金額應為按年增幅 3.4%。
- (5) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，每基金單位分派應為按年增幅 1.3%。
- (6) 按二零一七年十二月二十九日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間的實際分派金額計算。
- (7) 按二零一六年十二月三十日基金單位的收市價及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的實際分派金額計算。

主席報告

業績及分派

於報告期間，總收益為人民幣三十一億九千九百萬元，按年增幅 3.0%。自二零一六年五月一日起，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。在相關新措施實行後，財務報表內所呈列的收益及開支經已扣除增值稅。撇除增值稅改革的影響，總收益按年增幅應為 5.0%。

物業收入淨額與二零一六年相若，為人民幣二十億七千四百萬元。北京房產稅條例自二零一六年七月一日起有所變更，匯賢產業信託旗艦資產北京東方廣場之稅項支出因而增加，相關稅制變更持續影響匯賢產業信託於二零一七年的物業收入淨額。撇除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 4.0%。

報告期間的分派金額為人民幣十四億八千九百萬元，按年輕微減少 0.7%。分派比率為 100%，下半年的每基金單位分派為人民幣 0.1304 元。連同基金單位中期分派，報告期間的每基金單位分派總額為人民幣 0.2681 元，按年減少 2.7%。按二零一七年十二月二十九日基金單位的收市價人民幣 3.15 元計算，分派收益率為 8.5%。

撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，分派金額及每基金單位分派分別應為按年增幅 3.4% 及 1.3%。

新收購事項

於報告期間，匯賢產業信託收購兩家位於中國西部的五星級酒店，分別為成都天府麗都喜來登飯店及重慶海逸酒店，其酒店物業組合因而擴大至擁有四個酒店物業。

(1) 成都天府麗都喜來登飯店 69% 權益

成都天府麗都喜來登飯店位於成都市中心，提供共三百八十七間客房及套房、四間餐廳，一系列的會議及宴會設施、寫字樓單位及零售商舖。

(2) 重慶海逸酒店 100% 權益

重慶海逸酒店位於重慶解放碑中央商務區，是重慶首家五星級國際酒店。

重慶海逸酒店與匯賢產業信託另一項目－重慶大都會東方廣場同處於一個建築群內。是次收購讓我們有機會將兩個項目重組並合併至統一業權架構之下，從而建立一個匯集零售、商業與酒店服務的綜合式發展項目。

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二零一七年按年增長 6.9%，是自二零一零年以來首次出現的年度經濟提速。人均可支配收入為人民幣二萬五千九百七十四元，實際按年上升 7.3%。社會消費品零售總額按年增加 10.2% 至人民幣三十六萬六千二百六十億元。二零一七年十二月三十一日的人民幣兌港元匯率較二零一六年十二月三十一日上升約 7.0%*。

*按中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算

業務回顧

繼二零一七年年初的收購後，匯賢產業信託已將其地域足跡擴展至中國四個主要城市，資產管理面積現已擴充至逾一百一十萬平方米。匯賢產業信託的資產組合涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店物業業務。

(1) 零售物業組合

由於消費模式瞬息萬變、社交媒體平台及電子商貿日趨普及，加上發展完善的手機支付基礎設施及低物流成本所支持，中國零售業現正經歷重大轉型。

根據官方數字，中國商品及服務的網上零售額於二零一七年按年增長 32.2% 至人民幣七萬一千七百五十億元。實物商品網上零售額為人民幣五萬四千八百一十億元，佔消費品零售總額約 15.0%。隨著網上及手機購物的趨勢上升，傳統實體店持續受到衝擊，中國整體零售市場競爭激烈。

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個分別位於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的購物中心。物業收入淨額為人民幣九億四千七百萬元，按年減少 4.2%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅 1.0%。

儘管零售市場充滿挑戰，北京東方廣場東方新天地憑藉其優越地理位置及暢旺人流，繼續深受零售商及消費者歡迎。二零一七年的平均佔用率為 97.4%，平均現收月租按年下跌 4.0% 至每平方米人民幣一千一百六十三元。

重慶大都會東方廣場購物商場於二零一七年繼續進行其全面資產提升及租戶重整計劃，預計將於二零一八年年末前完成。於翻新期間，平均佔用率為 75.8%，平均現收月租為每平方米人民幣一百九十六元。

(2) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈。寫字樓組合的物業收入淨額為人民幣九億零六百萬元，按年上升 3.2%。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 6.9%。

北京寫字樓物業市場於本年度持續穩定。跨國企業於擴充寫字樓方面仍然注重成本控制及取態保守。國內企業尤其是金融及科技、媒體和電訊行業則繼續帶動租賃需求。市內新寫字樓物業的供應量於未來數年將會陸續增加，對租金和佔用率形成壓力。

北京東方廣場東方經貿城的平均佔用率為 95.5%，平均現收月租為每平方米人民幣二百八十六元，按年增加 3.6%。平均成交月租為每平方米人民幣三百三十五元，按年上升 1.4%。撇除增值稅改革的影響，平均現收月租及平均成交月租按年增幅分別應為 5.6% 及 3.1%。

由於新供應量不斷增加，重慶寫字樓物業市場競爭持續激烈。位於解放碑中央商務區的重慶大都會東方廣場商廈為多家跨國企業及領事館選址的首選。平均佔用率為 88.1% (二零一六年: 89.2%)。平均現收月租為每平方米人民幣一百二十一元 (二零一六年: 人民幣一百二十四元)。

(3) 服務式公寓物業組合

市場對於位處北京市中心的服務式公寓租賃需求日增。為抓緊這個商機，匯賢產業信託於二零一七年作出了策略性決定，將部分酒店房間樓層改造為服務式公寓作租賃用途。

於報告期間，北京東方君悅大酒店的一百零七個房間已改造為服務式公寓，並成為東方豪庭公寓的一部分。服務式公寓單位總數由二零一六年十二月三十一日止的六百一十三個增加至二零一七年十二月三十一日止的七百二十個。平均佔用率為 86.7%。於二零一七年，物業收入淨額為人民幣七千九百萬元，按年增長 9.0%。

在瀋陽及重慶，市場對位置優越的服務式公寓需求亦日漸增加。我們計劃於二零一八年將瀋陽麗都索菲特酒店及重慶海逸酒店的部分酒店房間樓層改造為服務式公寓，以迎合市場需求。

(4) 酒店物業組合

於二零一七年十二月三十一日，匯賢產業信託的酒店物業組合包括四家五星級酒店，分佈於中國四個城市：北京東方君悅大酒店、瀋陽麗都索菲特酒店、重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店。物業收入淨額合共為人民幣一億四千二百萬元，較去年同期錄得 5.3% 增幅。

由於北京東方君悅大酒店一百零七個房間改造為服務式公寓，可供租用的酒店房間數目於二零一七年減少至七百一十八間，平均可出租客房收入按年上升 9.8% 至人民幣九百二十三元。平均入住率為 73.4% (二零一六年: 60.2%)。平均每晚房價按年下跌 9.9% 至人民幣一千二百五十八元。

瀋陽麗都索菲特酒店於二零一七年展開翻新工程，令其收益及入住率受到影響。平均入住率為 39.7%，平均每晚房價按年下跌 5.0% 至人民幣四百五十五元。平均可出租客房收入為人民幣一百八十一元，而去年同期則為人民幣二百一十九元。

重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店自二零一七年三月加入匯賢產業信託的酒店物業組合內。於二零一七年三月至十二月期間，平均入住率分別為 66.0% 及 73.6%。重慶海逸酒店的平均每晚房價為人民幣三百七十七元，平均可出租客房收入為人民幣二百四十九元；成都天府麗都喜來登飯店的平均每晚房價及平均可出租客房收入則分別為人民幣五百四十八元及人民幣四百零三元。

財務狀況穩健

匯賢產業信託秉持審慎的財務管理策略。於二零一七年十二月三十一日，銀行結餘及持有現金合共人民幣七十四億零一百萬元，總債務為人民幣一百零九億六千九百萬元。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。

展望

二零一八年是匯賢產業信託轉型和整合之年。我們一方面將繼續積極提升北京、重慶、瀋陽及成都資產的內部增長，另一方面將加速推進重慶及瀋陽物業的資產提升計劃。

瀋陽麗都索菲特酒店的資產提升計劃包括兩部分：

- (1) 酒店房間及大堂進行翻新工程，以展現全新面貌及升級配套設施；及
- (2) 改造部分酒店房間樓層為配備齊全的服務式公寓，並設有專屬入口、大堂接待處以及客用升降機

有關重慶資產方面，我們現正將重慶海逸酒店及重慶大都會東方廣場重新設計與整合為一個多用途項目，並無縫連接商場、寫字樓、酒店與服務式公寓各部分。同時，重慶海逸酒店已展開翻新工程，包括改造所有客房、餐飲設施及公共空間。

整個重整工程預計於二零一九年年初竣工，而整個重慶項目將以北京東方廣場為楷模，打造成為匯賢產業信託旗下第二個東方廣場，冠以「重慶東方廣場」品牌的多用途發展項目將包括一站式購物中心、一幢甲級寫字樓、精心設計的市中心服務式公寓及一家頂級酒店。

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及付出，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，二零一八年三月十二日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2017年12月31日，匯賢產業信託的資產組合包括：

(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」）。重慶投資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；

(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；

(4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達（香港）有限公司。亨事達（香港）有限公司擁有重慶東廣飯店有限公司的全部權益，重慶東廣飯店有限公司持有重慶海逸酒店的土地使用權及房屋所有權；以及

(5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited，Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司（「成都長天」）的境外合營夥伴。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%權益，成都長天為於中國成立的中外合作經營企業。成都長天持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

業務回顧

如主席報告所述，2017年的收益及物業收入淨額數字繼續受中國稅務政策變更所影響，即(1)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(2)北京房產稅條例自2016年7月1日起有所變更。

- (1) 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。自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。
- (2) 自2016年7月1日起，北京房產稅條例之修訂生效。在相關條例出現變更前，匯賢產業信託為北京東方廣場繳付的房產稅按物業餘值之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，按租金收入之12%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之1.2%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。

(1) 零售物業組合

匯賢產業信託的零售組合包括北京及重慶的兩個大型購物中心，覆蓋約 220,000 平方米的零售面積。收益為人民幣 12.79 億元，按年下降 1.6%。撇除增值稅改革的影響，收益應比去年略為上升。物業收入淨額為人民幣 9.47 億元，按年減少 4.2%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅 1.0%。

(i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局資料顯示，北京於2017年的本地生產總值按年增長6.7%至人民幣28,000億元。社會消費品零售總額按年上升5.2%至人民幣11,580億元。北京城鎮居民的人均可支配收入按年實際增加7.0%至人民幣62,406元。

北京東方廣場東方新天地的收益輕微增長至人民幣 11.80 億元。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為 2.0%。物業收入淨額按年減少 2.9%至人民幣 9.08 億元。撇除計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅 2.6%。

東方新天地的平均現收月租為每平方米人民幣 1,163 元，按年下降 4.0%。平均佔用率為 97.4%，與去年相若。

於 2017 年，東方新天地引入多家新零售商，如布克兄弟(Brooks Brothers)、菲比亞娜·斐麗比(FABIANA FILIPPI)、拉爾夫勞倫(Polo Ralph Lauren)、途明(TUMI)、紐洛克(New Look)、Replay、謝瑞麟、耐克(NIKE)、迪桑特(Descente)，以及多家新餐廳。新能源汽車品牌蔚來於東方新天地開設其首間 NIO House (蔚來中心)，店面共佔兩層，為北京最大的品牌體驗中心。

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。地鐵 8 號線的擴建工程亦已展開，並將於東方新天地附近開設新站。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

於2017年，重慶的本地生產總值按年增長9.3%至人民幣19,500億元。社會消費品零售銷售額按年上升11.0%至人民幣8,070億元。城鎮居民的人均可支配收入按年增加8.7%至人民幣32,193元。

重慶大都會東方廣場商場現正進行全面的資產提升及租戶組合重整計劃。平均現收月租為每平方米人民幣 196 元，平均佔用率為 75.8%。

(2) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓組合包括兩個甲級寫字樓項目：北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈，收益按年增加3.3%至人民幣12.28億元。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為5.3%。物業收入淨額增加3.2%至人民幣9.06億元。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅6.9%。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

北京寫字樓市場於 2017 年持續穩定，租賃需求主要受國內企業所帶動，尤其是金融及科技、媒體和電訊行業，而跨國公司在擴充寫字樓方面則更趨謹慎。北京寫字樓的新供應量在未來數年將會陸續出現，並將對租金與佔用率帶來壓力。

北京東方廣場東方經貿城由八幢甲級寫字樓組成，來自不同行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。

東方經貿城的收益為人民幣11.63億元，按年上升4.0%。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為5.9%。物業收入淨額為人民幣8.66億元，按年增加3.7%。撇除房產稅撥備的影響，物業收入淨額按年增幅應為7.6%。

東方經貿城的平均現收月租為每平方米人民幣286元，按年增長3.6%；平均成交月租為每平方米人民幣335元，按年上升 1.4%。撇除增值稅改革的影響，平均現收月租及平均成交月租分別按年增幅應為5.6%及3.1%。租金調升率為14.5%；平均佔用率輕微上升至95.5%。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

由於新供應持續湧現，重慶寫字樓物業市場於2017年競爭激烈，預期租金及佔用率將繼續受壓。

重慶大都會東方廣場商廈座落於解放碑中央商務區，租戶包括五個國家領事館及多間從事保險與金融服務、電子、物流及健康護理等各式各樣行業的跨國企業。商廈的收益按年下降7.1%至人民幣6,500萬元；物業收入淨額按年減少7.5%至人民幣4,000萬元。平均佔用率為88.1%。平均現收月租及平均成交月租分別為人民幣121元及人民幣116元。

商廈的資產提升計劃（包括翻新大堂及外牆）已竣工。商廈入口所在的五一路亦已進行大型提升計劃，該路段獲重慶市政府重點打造成中國西部未來的「華爾街」，以振興商業活動發展。

(3) 服務式公寓物業組合

於報告期間，匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括北京東方廣場東方豪庭公寓。收益按年上升8.9%至人民幣1.51億元。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為11.4%。物業收入淨額為人民幣7,900萬元，按年增長9.0%。

中國主要城市對市中心服務式公寓的租賃需求日益增加，匯賢產業信託計劃將若干數目的酒店客房轉型為配備齊全的服務式公寓，以擴大其服務式公寓物業組合。

於報告期間，北京東方君悅大酒店的 107 間客房分階段改造為服務式公寓，並成為北京東方廣場東方豪庭公寓的一部分。單位數目由 613 個增加至 720 個。

於 2018 年，我們計劃將瀋陽麗都索菲特酒店及重慶海逸酒店多層酒店房間改造為服務式公寓作租賃用途。

(4) 酒店物業組合

匯賢產業信託於2017年首季收購兩家酒店，遂令旗下酒店物業組合擴大至包括四家五星級酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店、瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）、重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）。收益總額為人民幣5.41億元，按年增幅為13.0%。物業收入淨額為人民幣1.42億元，按年上升5.3%。

(i) 北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局的資料，2017年到訪北京市的旅客人數按年下跌5.8%至390萬人次。

繼107間酒店客房轉型為服務式公寓後，北京東方君悅大酒店的客房數目減少至718間。平均入住率為73.4%。平均每晚房價按年下跌9.9%至人民幣1,258元。平均可出租客房收入為人民幣923元，按年上升9.8%。

(ii) 瀋陽麗都索菲特酒店

瀋陽麗都索菲特酒店展開資產提升計劃，遂對收入及入住率造成影響，平均入住率及平均每晚房價分別為39.7%及人民幣455元，平均可出租客房收入為人民幣181元。

(iii) 重慶海逸酒店

於2017年到訪重慶的旅客人數按年上升20.3%。重慶江北機場新落成的53萬平方米機場大樓於2017年8月啓用，成為中國西部首個設有三條跑道的機場。

重慶海逸酒店之收購於2017年首季完成，資產提升計劃現正進行中。於2017年3月至12月期間，平均入住率為66.0%。平均每晚房價及平均可出租客房收入分別為人民幣377元及人民幣249元。

(iv) 成都天府麗都喜來登飯店

匯賢產業信託於2017年3月收購成都天府麗都喜來登飯店69%權益。於2017年3月至12月期間，平均入住率為73.6%，平均房價為人民幣548元，平均可出租客房收入為人民幣403元。

財務回顧

物業收入淨額

截至2017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2017年7月1日至2017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7.28億元（「**2017年末期分派**」）。2017年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2017年7月1日至2017年12月31日期間的100%可供分派收入總額，並將以人民幣派付。於2017年9月28日，匯賢產業信託已就2017年1月1日至2017年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣7.61億元。匯賢產業信託將就截至2017年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣14.89億元。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3.34億元（2016年：人民幣9.74億元）。

每基金單位分派

按於2017年12月31日已發行基金單位數目計算，2017年7月1日至2017年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.1304元。加上每基金單位中期分派人民幣0.1377元，匯賢產業信託於截至2017年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.2681元。按2017年12月29日基金單位的收市價人民幣3.15元計算，分派收益率為8.5%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2017年末期分派的記錄日期將為2018年3月29日（星期四）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2018年3月27日（星期二）至2018年3月29日（星期四）（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2018年5月21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2017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2018年3月26日（星期一）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2017年2月及2017年3月，匯賢投資提用一筆由恒生銀行有限公司及大華銀行有限公司提供的10億港元三年期新無抵押貸款。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，包括但不限於用於償還現有貸款融資項下任何未償還款項及為匯賢產業信託集團的收購提供資金。

於2017年5月，滙賢投資提用一筆由中國建設銀行（亞洲）股份有限公司及恒生銀行有限公司提供的8億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2014年5月授出的信貸融資。

於2017年11月，滙賢投資接納及同意由滙賢控股有限公司（「滙賢控股」）提供一筆1.8億美元的循環信貸融資。該筆融資的條款及條件與於2017年11月到期的人民幣13億元滙賢控股循環信貸融資大致相同。於2017年12月31日，滙賢投資並無動用循環信貸融資的任何款項。

於2017年12月，滙賢投資提用一筆由中國銀行（香港）有限公司、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的12億港元五年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還相同放款人於2014年12月授出的信貸融資。

於2017年12月，滙賢投資將一筆由東亞銀行有限公司授出的2億港元無抵押貸款到期日延長兩年。該筆融資乃用作應付滙賢產業信託集團的一般營運資金需要。

滙賢產業信託的所有融資為無抵押且非後償，與滙賢投資所有其他無抵押及非後償之債務地位相等。

於2017年12月31日，滙賢產業信託的負債總額為人民幣109.69億元（2016年12月31日：人民幣108.16億元）。按滙賢產業信託於2017年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣267.83億元（2016年12月31日：人民幣264.39億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率增加至41.0%（2016年12月31日：40.9%）。同時，於2017年12月31日的債務對資產總值比率為23.0%（2016年12月31日：23.0%）。

銀行結餘及資產狀況

於2017年12月31日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣74.01億元（2016年12月31日：人民幣70.72億元），並主要以人民幣列值。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

根據《房地產投資信託基金守則》的規定，萊坊測計師行有限公司連續三年為滙賢產業信託進行房地產估值後，已退任主要估值師之職。D&P China (HK) Limited（「D&P China」）已獲委任為滙賢產業信託的主要估值師，並為其於2017年12月31日的物業組合進行估值。

滙賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號商業建築群之權益，項目建築面積涉及787,059平方米，包括131,344平方米的購物中心、八幢甲級寫字樓、三幢服務式公寓及一家五星級酒店（718間客房），整項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。

按D&P China進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2017年12月31日的估值為人民幣295.51億元（2016年12月31日：人民幣297.11億元），較2016年12月31日的估值減少0.5%。酒店及服務式公寓於2017年12月31日的估值為人民幣56.90億元（2016年12月31日：人民幣58.70億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣352.41億元（2016年12月31日：人民幣355.81億元），而於2017年12月31日的物業總值為人民幣345.74億元，其於2016年12月31日則為人民幣349.30億元。

滙賢產業信託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的青年大街為瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶，建築面積為78,746平方米，樓高30層。

按D&P China進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2017年12月31日的估值為人民幣8.50億元（2016年12月31日：人民幣8.70億元）。該酒店物業於2017年12月31日的物業總值為人民幣7.00億元（2016年12月31日：人民幣7.64億元）。

匯賢產業信託亦間接擁有重慶大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360平方米的綜合商業物業發展項目，當中包括一座購物商場及一座甲級寫字樓。重慶大都會東方廣場位於重慶渝中區解放碑的中央商務區。

於2017年12月31日，D&P China對購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣36.92億元（2016年12月31日：人民幣39.42億元）。於2017年12月31日，該等物業的物業總值為人民幣36.30億元（2016年12月31日：人民幣39.31億元）。

於2017年2月28日，匯賢產業信託完成收購亨事達（香港）有限公司全部已發行股份，因而間接擁有重慶海逸酒店全部權益。項目為一幢52,238平方米及樓高38層的酒店大廈，毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2017年12月31日，D&P China將重慶海逸酒店的酒店物業估值為人民幣4.21億元。於2017年12月31日，酒店物業的物業總值為人民幣3.82億元。

於2017年3月8日，匯賢產業信託透過收購Chengdu Investment Limited完成收購成都天府麗都喜來登飯店69%權益。成都天府麗都喜來登飯店為一幢56,350平方米的37層高酒店大廈，位於成都市中心地標天府廣場的北部。

於2017年12月31日，D&P China將成都天府麗都喜來登飯店估值為人民幣7.22億元。於2017年12月31日，酒店物業的物業總值為人民幣6.91億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2017年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣267.83億元（2016年12月31日：人民幣264.39億元），每基金單位則為人民幣4.7943元，較2017年12月29日基金單位收市價人民幣3.15元溢價52.2%（2016年12月31日：每基金單位人民幣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%）。

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2017年12月31日，除就瀋陽麗都索菲特酒店、重慶大都會東方廣場及重慶海逸酒店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2017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1,406名僱員，其中1,380名僱員履行酒店營運職能及服務，而26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，並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2017年12月31日並無直接聘用任何員工。

企業管治

為達致成立及維持高水平企業管治的目標，匯賢產業信託已實行若干制約及平衡權力的政策及程序。此外，管理人已採納一套合規手冊（並不時修訂），其中載有管理人為遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用法律、法規及規例而應用的主要程序、制度和措施。合規手冊亦載有規管（其中包括）管理人董事會所進行活動的企業管治政策。

於截至2017年12月31日止年度整段期間，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人為獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌而進行受規管之資產管理活動。於本公告刊發日期，根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4條之規定，蔣領峰先生（管理人之執行董事兼行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事及營運總監）、黎慧妍女士（管理人之執行董事及財務總監）、程嵩先生（管理人之副投資總監）及鄧曉彤女士（管理人之高級企業金融及企業發展經理）為管理人的負責人員。

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

年度業績之審閱

有關截至2017年12月31日止年度之匯賢產業信託年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

已發行之新基金單位

於截至2017年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共37,386,579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（關於2016年7月1日至2016年12月31日期間的末期分派及2017年1月1日至2017年6月30日期間的中期分派）而選擇代息基金分派的基金單位持有人發行合共86,831,971個新基金單位。

於2017年12月31日，已發行的基金單位總數為5,586,412,489個基金單位。

企業社會責任

管理人深明企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源於匯賢產業信託旗下物業的日常運作，以符合企業於改善環境、貢獻社會和公司管治的標準及要求。有關匯賢產業信託在這些方面的詳細資料將載於匯賢產業信託截至2017年12月31日止年度年報內。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2017年12月31日止年度，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具進行回購、出售或贖回匯賢產業信託基金單位。

基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，於2017年12月31日，有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

刊發2017年年報

匯賢產業信託截至2017年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)登載，亦將於2018年4月30日或之前發送予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託將於2018年5月8日（星期二）或前後舉行2018年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
（作為匯賢產業信託的管理人）
管理人主席
甘慶林

香港，2018年3月12日

於本公告日期，管理人的董事為甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生、李智健先生及黎慧妍女士（執行董事）；葉德銓先生及林惠璋先生（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）。

財務資料

綜合全面收益表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元
收入	5	3,199	3,106
其他收入	6	273	206
投資物業公允價值減少	13	(497)	(450)
收購附屬公司之議價收購收益		85	-
存貨消耗		(47)	(41)
員工成本		(155)	(124)
折舊及攤銷		(343)	(286)
其他營運開支	7	(888)	(822)
融資成本	8	(262)	(225)
匯兌收益（虧損）		758	(663)
管理人費用	9	(160)	(164)
房地產投資信託基金開支	10	(21)	(12)
補足額資產之公允價值收益		-	3
		<u>1,942</u>	<u>528</u>
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利			
所得稅開支	11	(502)	(427)
		<u>1,440</u>	<u>101</u>
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		(1,489)	(1,499)
		<u>(49)</u>	<u>(1,398)</u>
與基金單位持有人交易後之年內虧損及 全面開支總額			
		<u>1,440</u>	<u>101</u>
應佔：			
非控股權益		(16)	(13)
基金單位持有人		1,456	114
		<u>1,440</u>	<u>101</u>
每基金單位基本盈利（人民幣元）	12	<u>0.2635</u>	<u>0.0211</u>

財務資料

分派表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內溢利	1,440	101
非控股權益	16	13
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	1,456	114
調整 (附註(i)) :		
管理人費用	109	116
遞延稅項	(23)	(85)
可供分派之折舊及攤銷	201	212
投資物業公允價值減少	497	450
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額	(763)	-
收購附屬公司之議價收購收益	(85)	-
補足額資產之公允價值收益	-	(3)
	(64)	690
可供分派收入	1,392	804
額外項目 (附註(ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	47	19
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	-	664
應收補足額	-	42
其他現金分派	50	17
	97	742
可供分派金額	1,489	1,546
分派比率 (附註(iii))	100%	97.0%
向基金單位持有人的分派 (附註(iv))		
- 已付中期分派	761	781
- 應付末期分派	728	718
	1,489	1,499
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))		
每基金單位中期分派	0.1377	0.1439
每基金單位末期分派	0.1304	0.1315
	0.2681	0.2754

財務資料

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2017年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣160百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣109百萬元以基金單位形式支付（18,794,883個已發行基金單位及估計將發行16,190,602個基金單位）。差額人民幣51百萬元已經或應以現金支付。

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。差額人民幣48百萬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20百萬元（2016年：人民幣27百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣43百萬元（2016年：人民幣112百萬元）。

(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201百萬元（2016年：人民幣212百萬元），即折舊及攤銷人民幣211百萬元（2016年：人民幣212百萬元）減資本開支人民幣10百萬元（2016年：無）。

(d) 投資物業公允價值減少人民幣497百萬元（2016年：人民幣450百萬元）。

(e) 截至2017年12月31日止年度，銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌收益淨額人民幣763百萬元。截至2016年12月31日止年度的銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌虧損淨額於下文附註(ii)(2)呈列。

(f) 收購附屬公司之議價收購收益人民幣85百萬元（2016年：無）。

(g) 截至2016年12月31日止年度補足額資產之公允價值收益人民幣3百萬元。

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有關財政年度基金單位持有人應佔綜合溢利，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。

財務資料

附註：－續

- (ii) 額外項目乃管理人根據信託契約條款11.4.2決定之任何額外分派金額（包括資本）。本年度之額外項目包括：
- (1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司、重慶東廣飯店有限公司（「重慶酒店公司」）（前稱為重慶海逸酒店有限公司）及成都長天有限公司時，就該等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合共人民幣47百萬元（2016年：人民幣19百萬元）。
 - (2) 截至2016年12月31日止年度的銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌虧損淨額人民幣664百萬元。
 - (3) 截至2016年12月31日止年度的應收補足額人民幣42百萬元。
 - (4) 其他現金分派人民幣50百萬元（2016年：人民幣17百萬元）。
- (iii) 根據信託契約，匯賢產業信託（定義見附註1）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2017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100%（2016年：97.0%）。

- (iv) 截至2017年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1377元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣760,535,258元之100%除以於2017年6月30日5,523,493,330個已發行基金單位計算。截至2017年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.1304元乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣1,489,267,002元之100%，減截至2017年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2017年12月31日5,586,412,489個已發行基金單位計算。

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。

財務資料

綜合財務狀況表 於 2017 年 12 月 31 日

	附註	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	32,981	33,534
物業、機器及設備	14	2,408	2,041
土地及相關成本	15	4,484	3,974
商譽		2	-
非流動資產總值		<u>39,875</u>	<u>39,549</u>
流動資產			
存貨		28	26
土地及相關成本	15	172	130
貿易及其他應收款項	16	133	163
銀行結餘及現金		7,401	7,072
流動資產總值		<u>7,734</u>	<u>7,391</u>
資產總值		<u>47,609</u>	<u>46,940</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	495	526
租戶按金		292	300
應付稅項		46	101
應付管理人費用		72	81
應付分派		728	718
銀行貸款	18	5,009	893
流動負債總額		<u>6,642</u>	<u>2,619</u>
資產總值減流動負債	21	<u>40,967</u>	<u>44,321</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	5,960	9,923
租戶按金		490	466
遞延稅項負債		7,384	7,250
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		<u>13,834</u>	<u>17,639</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>20,476</u>	<u>20,258</u>
非控股權益		350	243
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,783</u>	<u>26,439</u>
已發行基金單位（千個）		<u>5,586,412</u>	<u>5,462,194</u>
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值（人民幣元）	19	<u>4.7943</u>	<u>4.8403</u>

財務資料

綜合財務報表附註

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日（上市日期）之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經四份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19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（「人民幣」）呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

2. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包含證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄 C 以及香港聯交所證券上市規則的適用披露規定。

3. 重要會計政策

除投資物業及補足額資產乃按公允價值計值外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般以換取貨物及服務所付代價之公允價值為基準。

除下文所述者外，截至2017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2016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 7 號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第 12 號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	作為 2014 年至 2016 年香港財務報告準則的年度改進系列一部分

3. 重要會計政策 – 續

於授權刊發此等綜合財務報表當日，本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 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 17 號	保險合約 ³
香港（國際財務報告 詮釋委員會）- 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告 詮釋委員會）- 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 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 9 號（修訂本）	具有負補償之提前還款特性 ²
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 ⁴
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯繫人及合營方之長期權益 ²
香港會計準則第 28 號（修訂本）	作為 2014 年至 2016 年香港財務報告準則的 年度改進系列一部分 ¹
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2015 年至 2017 年香港財務報告準則的 年度改進系列 ²

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 2021 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或其後開始之年度期間生效

財務資料

4. 分部報告

匯賢產業信託根據主要營運決策人（即管理人）為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部。

以下為已識別的經營及可呈報分部：

商場：	出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場及停車位。
寫字樓：	出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。
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、位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店、位於中國重慶的重慶海逸酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

匯賢產業信託於截至 2017 年 12 月 31 日止年度完成兩項酒店收購事項。管理人已根據以上所示各項物業的業務經營性質修訂可呈報分部及匯賢產業信託之內部匯報。過往的經營及可呈報分部「重慶物業」分部已重新分配至「商場」及「寫字樓」分部。由於可呈報分部及分部呈列方式有變，截至 2016 年 12 月 31 日止年度的分部收入及業績及其他分部資料以及於 2016 年 12 月 31 日的分部資產已重新呈列，以與修訂後的呈列方式一致。

(a) 分部收入及業績

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>1,279</u>	<u>1,228</u>	<u>151</u>	<u>541</u>	<u>3,199</u>
分部溢利	<u>947</u>	<u>906</u>	<u>79</u>	<u>142</u>	<u>2,074</u>
投資物業					
公允價值減少					(497)
融資成本					(262)
折舊及攤銷					(332)
收購附屬公司之議價收購收益					85
未分配收入及收益					1,027
未分配支出					(153)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					<u>1,942</u>

財務資料

4. 分部報告 – 續

(a) 分部收入及業績 – 續

截至 2016 年 12 月 31 日止年度 (重報)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	1,299	1,189	139	479	3,106
分部溢利	989	877	73	135	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
未分配支出及虧損					(794)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					528

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、收購附屬公司之議價收購收益、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、匯兌收益（虧損）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：

	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元 (重報)
商場	17,378	17,892
寫字樓	15,826	15,813
公寓	2,199	1,938
酒店	4,947	4,307
分部資產總值	40,350	39,950
銀行結餘及現金	7,151	6,884
其他資產	108	106
綜合資產總值	47,609	46,940

所有投資物業、土地及相關成本、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。

財務資料

4. 分部報告 – 續

(b) 分部資產 – 續

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、瀋陽及成都。

本集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於該兩個年度均為本集團貢獻逾 10% 的收入。

(d) 其他分部資料

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合總額 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	2	1	1	7	11
添置非流動資產	33	11	12	24	80
業務合併時產生之添置非流動資產	-	-	-	1,131	1,131

截至 2016 年 12 月 31 日止年度 (重報)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合總額 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	3	2	1	3	9
添置非流動資產	24	10	2	6	42

財務資料

5. 收入

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
投資物業的毛租金收入	2,407	2,423
經營酒店收入	541	479
經營服務式公寓收入	151	139
租金相關收入	100	65
總計	<u>3,199</u>	<u>3,106</u>

投資物業的毛租金收入包括人民幣 10 百萬元的或然租金（2016 年：人民幣 12 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 659 百萬元（2016 年：人民幣 630 百萬元）。

6. 其他收入

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
銀行利息收入	269	193
政府補貼	3	6
保證金申索	-	4
其他	1	3
總計	<u>273</u>	<u>206</u>

7. 其他營運開支

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
廣告及推廣	25	23
審計費用	2	1
營業稅	-	61
保險	6	6
租賃代理費用	31	29
物業管理人費用	55	52
物業管理費	81	77
維修及保養	95	91
其他雜項開支（附註）	165	148
印花稅	3	3
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	302	214
水電及能源費用	103	101
增值稅及附加費	17	13
	<u>888</u>	<u>822</u>

財務資料

7. 其他營運開支 – 續

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

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的無抵押銀行貸款之利息開支	<u>262</u>	<u>225</u>

9. 管理人費用

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
基本費用	121	120
浮動費用	34	44
收購費用	5	-
	<u>160</u>	<u>164</u>

10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	12	4
公共關係有關開支	1	1
信託行政開支及其他	4	3
	<u>21</u>	<u>12</u>

11. 所得稅開支

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
所得稅開支包括：		
當期稅項		
- 中國企業所得稅	460	450
- 預提稅	63	62
遞延稅項	(21)	(85)
	<u>502</u>	<u>427</u>

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

財務資料

11. 所得稅開支 – 續

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 15-25%計提中國企業所得稅撥備。根據中國國家發展和改革委員會於 2014 年發佈的《西部地區鼓勵類產業目錄》，於重慶營運的附屬公司已獲當地稅局給予稅務寬減，優惠稅率為 15%。

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。

12. 每基金單位盈利

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔年內溢利人民幣 1,456 百萬元，除以 5,524,131,744 個基金單位（為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,520,028,647 個加上自 2017 年 7 月 1 日至 2017 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 4,103,097 個）計算。

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。

由於 2017 年及 2016 年每股基金單位盈利均無潛在攤薄的情況，故並無呈列 2017 年及 2016 年的每股基金單位攤薄盈利。

13. 投資物業

	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	33,534	34,060
添置	44	33
轉撥自物業、機器及設備	2	-
轉撥自土地及相關成本	17	-
於損益內確認的公允價值減少	(497)	(450)
轉撥至物業、機器及設備	(26)	(27)
轉撥至土地及相關成本	(93)	(82)
於年末	<u>32,981</u>	<u>33,534</u>

(a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。

財務資料

13. 投資物業 – 續

- (b) 投資物業於 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日分別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 D&P China (HK) Limited 及萊坊測計師行有限公司重估價值。

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	機器及設備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
成本						
於 2016 年 1 月 1 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
年內添置	6	10	-	7	14	37
年內出售	(2)	-	-	(1)	(13)	(16)
於收購附屬公司時購入	455	-	-	22	15	492
調整	-	-	-	1	67	68
由酒店轉撥至服務式公寓	(137)	137	-	-	-	-
轉撥自投資物業	-	-	26	-	-	26
轉撥至投資物業	-	-	(2)	-	-	(2)
於 2017 年 12 月 31 日	2,437	726	51	179	156	3,549
累計折舊及減值						
於 2016 年 1 月 1 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
年內撥備	128	25	2	14	11	180
調整	-	-	-	1	67	68
出售時撇銷	(1)	-	-	-	(9)	(10)
由酒店轉撥至服務式公寓	(32)	32	-	-	-	-
於 2017 年 12 月 31 日	801	162	3	87	88	1,141
賬面金額						
於 2017 年 12 月 31 日	1,636	564	48	92	68	2,408
於 2016 年 12 月 31 日	1,409	474	26	78	54	2,041

物業、機器及設備的折舊均按其估計可使用年期，計及其估計剩餘價值，使用直線法提撥以撇銷其成本。

樓宇位於中國北京、重慶、瀋陽及成都，按中期租賃方式持有。

樓宇及土地由 D&P China (HK) Limited 及萊坊測計師行有限公司於 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日進行估值，該等公司為獨立估值師，分別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。 管理人確定樓宇以及土地並無減值。

財務資料

15. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有的土地使用權的預付租賃款項及其他相關成本的賬面值分析如下：

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
非流動資產	4,484	3,974
流動資產	<u>172</u>	<u>130</u>
	<u><u>4,656</u></u>	<u><u>4,104</u></u>

16. 貿易及其他應收款項

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
貿易應收款項	33	44
按金及預付款項	18	19
對供應商墊款	7	19
應收利息款項	56	25
應收補足額	-	42
其他應收款項	<u>19</u>	<u>14</u>
	<u><u>133</u></u>	<u><u>163</u></u>

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
少於或等於一個月	29	35
一至三個月	3	2
超過三個月	<u>1</u>	<u>7</u>
	<u><u>33</u></u>	<u><u>44</u></u>

17. 貿易及其他應付款項

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元	<u>2016年</u> 人民幣百萬元
貿易應付款項	73	73
預收租金	218	218
其他（附註）	<u>204</u>	<u>235</u>
	<u><u>495</u></u>	<u><u>526</u></u>

財務資料

17. 貿易及其他應付款項 – 續

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	59	45
超過三個月	14	28
	<u>73</u>	<u>73</u>

18. 銀行貸款

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	11,013	10,891
借貸手續費用	(44)	(75)
	<u>10,969</u>	<u>10,816</u>

以上銀行貸款到期日如下：

一年內	5,009	893
一年以上但不超過兩年	1,603	6,399
兩年以上但不超過五年	4,357	3,524
	<u>10,969</u>	<u>10,816</u>
減：流動負債項下列示金額	(5,009)	(893)
一年後到期金額	<u>5,960</u>	<u>9,923</u>

就於 2017 年 1 月 9 日授予本集團以應付本集團的一般企業資金需要（包括（但不限於）用作償還現有貸款融資下任何未償還金額的資金，以及為匯賢產業信託的收購附屬公司事項融資）的 1,000 百萬港元（相等於人民幣 836 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2017 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 1,000 百萬港元（相等於人民幣 836 百萬元）。利息按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加 0.85% 的浮動年利率計算，並須於 2020 年 2 月悉數歸還。

就於 2017 年 4 月 27 日授予本集團以償還 2014 年 5 月由相同放款人授予的信貸融資的 800 百萬港元（相等於人民幣 669 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2017 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 669 百萬元）（2016 年 12 月 31 日：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 0.80% 的浮動年利率計算，並須於 2020 年 5 月悉數歸還。

財務資料

18. 銀行貸款 – 續

就於 2017 年 12 月 14 日授予本集團以償還 2014 年 12 月由相同放款人授予的信貸融資的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,003 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2017 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 1,003 百萬元）（2016 年 12 月 31 日：1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,073 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.05% 的浮動年利率計算，並須於 2022 年 12 月悉數歸還。

就於 2013 年 12 月 19 日授予本集團以為本集團所需一般營運資金融資的 200 百萬港元（相等於人民幣 167 百萬元）信貸融資（經日期為 2014 年 12 月 9 日、2015 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 19 日的補充函件修訂）而言，本集團截至 2017 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 200 百萬港元（相等於人民幣 167 百萬元）（2016 年：200 百萬港元（相等於人民幣 179 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.30% 的浮動年利率計算，並須於 2019 年 12 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。銀行貸款的加權平均實際年利率為 2.3%（2016 年：2.2%）。

19. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於 2017 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 26,783 百萬元（2016 年：人民幣 26,439 百萬元）及於 2017 年 12 月 31 日已發行的共 5,586,412,489 個（2016 年 12 月 31 日：5,462,193,939 個）基金單位計算。

20. 流動資產淨值

於報告期末，本集團的流動資產淨值（定義為流動資產總值減流動負債總額）為人民幣 1,092 百萬元（2016 年：人民幣 4,772 百萬元）。

21. 資產總值減流動負債

於報告期末，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 40,967 百萬元（2016 年：人民幣 44,321 百萬元）。