



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

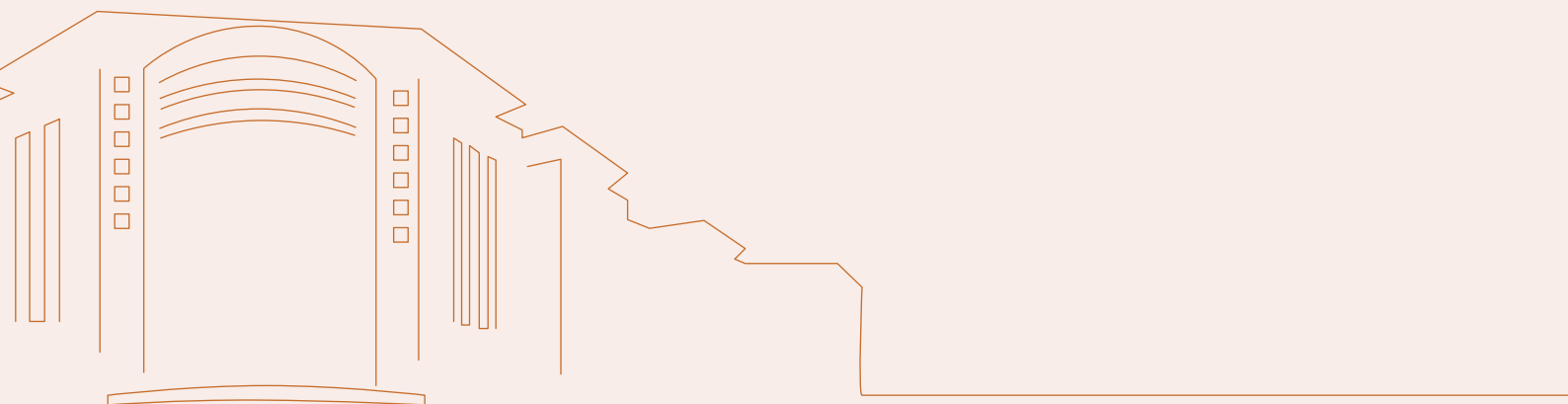
匯賢產業信託

(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
2017

东方新天地第五街
5TH STREET



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(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滙賢房託管理有限公司(「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的間接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%)。

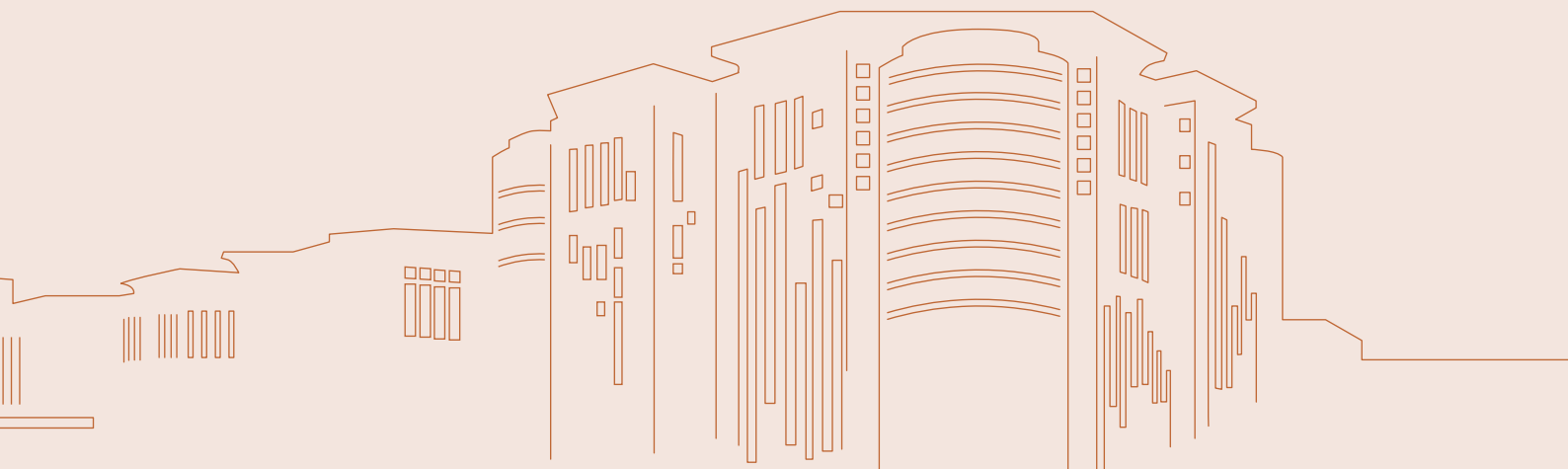




HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

目錄

2	財務摘要	136	分派表
3	主席報告	138	綜合財務狀況表
9	管理層討論與分析	140	綜合基金單位持有人應佔資產淨值及 非控股權益變動表
30	環境、社會及管治報告	141	綜合現金流量表
42	企業管治	143	綜合財務報表附註
52	內部監控及風險管理	209	財務資料摘要
54	關連方交易	211	表現數表
65	權益披露	212	投資者日誌
68	董事資料	213	公司資料
73	集團要員資料	215	詞彙表
74	估值報告		
128	受託人報告		
129	獨立核數師報告書		
135	綜合全面收益表		



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

「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。」

甘慶林 主席



主席報告

業績及分派

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」)，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底前完成。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。

主席報告

(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

主席報告

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。

零售 物業組合

北京東方廣場東方新天地 重慶大都會東方廣場商場

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。北京東方廣場東方新天地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

THE MALLS AT
ORIENTAL PLAZA



HUBLOT



BLOT

HUBLOT

中国首法

工金器



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%。

寫字樓 物業組合

北京東方廣場東方經貿城 重慶大都會東方廣場商廈

北京東方廣場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。

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。







(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。商廈入口所在的一五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。



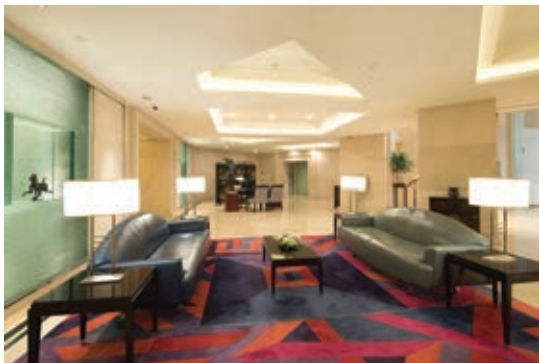
服務式公寓 物業組合

北京東方廣場東方豪庭公寓

東方豪庭公寓由三棟公寓大樓所組成，合共提供720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。







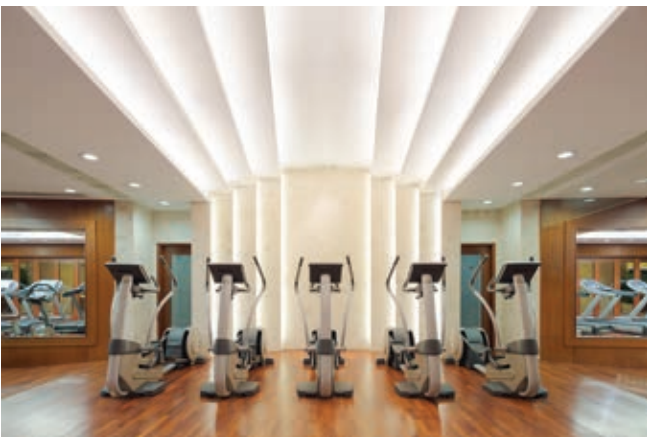
(3) 服務式公寓物業組合

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。



酒店 物業組合

北京東方君悅大酒店
瀋陽麗都索菲特酒店
重慶海逸酒店
成都天府麗都喜來登飯店

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。





北京東方嘉悅大酒店



(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。

管理層討論與分析

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，滙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）。

管理層討論與分析

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。

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	55,329	10.90%
家利物業管理(深圳)有限公司重慶分公司	物業管理	24,742	4.90%
北京高衛世紀物業管理有限公司	物業管理	20,258	4.00%
北京港基世紀物業管理有限公司	物業管理	17,182	3.40%
中國凱悅有限公司	管理服務	14,192	2.80%
		131,703	26.00%

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
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司	租務	1,860	6.00%
北京亞中聯合房地產經紀有限公司	租務	1,401	4.50%
北京天業聯行房地產經紀有限公司	租務	1,285	4.10%
北京遠行房地產經紀有限公司	租務	1,121	3.60%
北京中原房地產經紀有限公司	租務	1,100	3.50%
		6,767	21.70%

環境、社會及管治報告

有關本報告

本報告根據上市規則附錄二十七所載《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。本報告記錄匯賢產業信託及其投資物業組合於可持續發展貢獻方面的持續工作及成就。除另有指明者外，本報告涵蓋我們於截至2017年12月31日止財政年度內在可持續發展方面的工作。

作為房地產投資信託，匯賢產業信託現時擁有五項資產，覆蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店。營運管理工作已交由不同的物業或酒店管理公司負責。本報告所覆蓋的資產為：

- 北京東方廣場(連同北京東方君悅大酒店)
- 重慶大都會東方廣場
- 瀋陽麗都索菲特酒店
- 重慶海逸酒店
- 成都天府麗都喜來登飯店

於整個報告期間，匯賢產業信託在各重大方面均有遵守相關《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

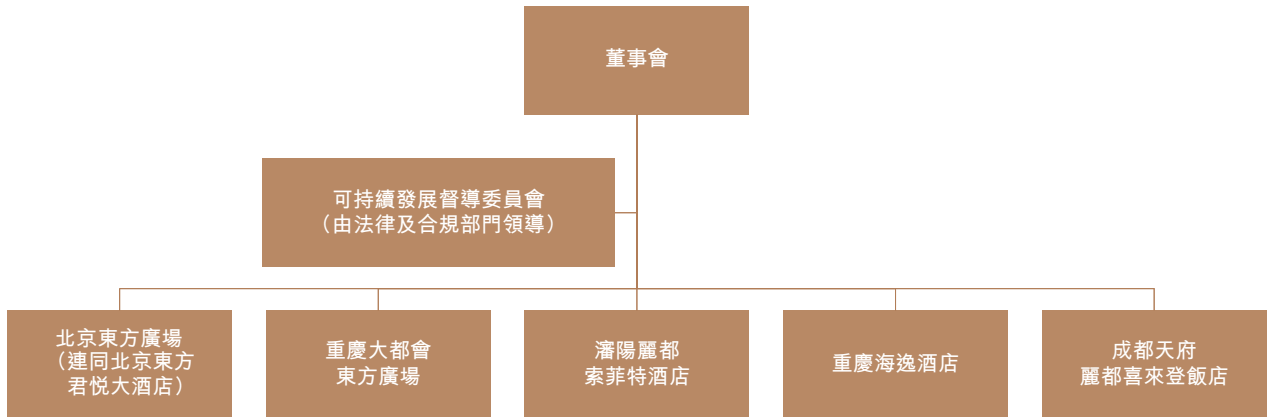
我們致力為基金單位持有人、僱員、租戶、顧客、供應商、合作公益機構及社區等持份者帶來長遠價值。為回應持份者所關注的事宜，我們已於資產管理活動中納入可持續發展的原則，並已為可持續發展策略制訂四大支柱，涵蓋營運慣例、環境、社區及工作環境質素。

匯賢產業信託可持續發展策略的四大支柱

營運慣例	環境
— 防止及打擊貪污	— 減少溫室氣體排放及能源消耗
— 保持服務質素	— 節水
— 保護個人資料	— 監察對環境的影響
— 管理供應鏈對環境及社會方面的表現	— 減廢
社區	工作環境質素
— 關懷弱勢社群	— 保障僱員權利及提升工作環境
— 為社區作出貢獻	— 維持健康及安全的工作場所
	— 培育僱員的技能

可持續發展工作的管理架構

我們已成立一個由法律及合規部門領導的可持續發展督導委員會，負責監察匯賢產業信託於可持續發展方面的工作。委員會向董事會提供制訂及執行可持續發展策略方面的建議，而董事會則全面負責環境、社會及管治策略及報告。



持份者參與及重大性評估

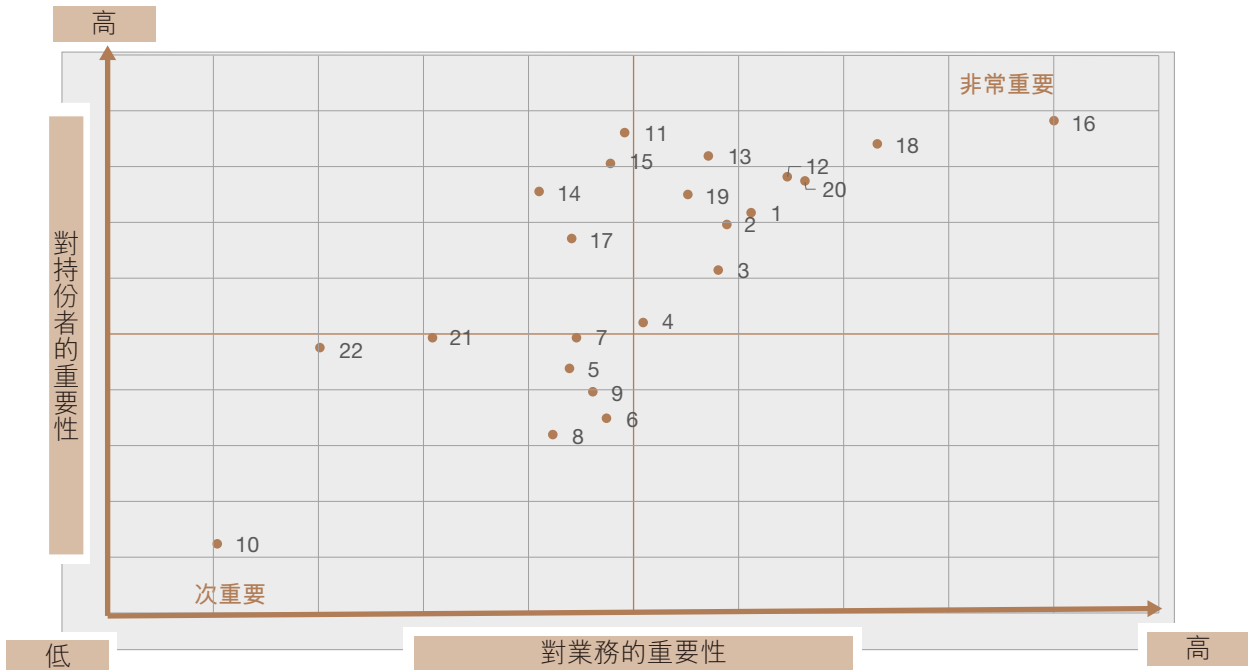
為使業務發展能符合持份者的期望，我們有必要考慮彼等對我們業務及可持續發展方面的意見。我們定期舉行各種全面的活動讓持份者參與，這有助於我們兌現環境、社會及管治方面的承諾，創造長遠的價值。

我們積極地和內部及外部持份者保持緊密的關係。我們為不同持份者訂製不同的參與方式：

主要持份者組別	主要參與方式
基金單位持有人	投資者會議 週年大會／其他大會 年度及中期報告 投資者關係網頁
僱員	網上問卷 會議 僱員活動 訪談
租戶	會議 租戶服務台
客戶	客戶滿意度調查 客戶熱線 網站及社交媒體
供應商	評估及審核 供應商挑選
合作公益機構	慈善活動

環境、社會及管治報告

我們識別議題以進一步改善可持續發展策略的制訂及披露，而持份者的意見是最重要的考慮因素。下列矩陣表乃就問題的重要性、對業務營運的內部影響及對持份者的外部影響所進行的調查製作而成。



可持續發展的範疇

環境

議題(較重要者以粗體顯示)

- 1. 節能 (第6位)**
- 2. 節水 (第7位)**
- 3. 資源運用對環境的影響 (第9位)**
- 4. 廢棄物管理 (第10位)**
- 5. 污水處理
- 6. 溫室氣體排放
- 7. 環境保護措施
- 8. 生物多樣性
- 9. 土地退化、污染及修復

社會 — 僱傭及勞工常規

- 10. 勞動力多元化
- 11. 僱員薪酬及福利
- 12. 僱員事業發展 (第4位)**
- 13. 職業安全與健康 (第5位)**
- 14. 僱員培訓及教育
- 15. 禁止童工及強制勞工

可持續發展的範疇	議題(較重要者以粗體顯示)
社會 — 營運慣例	16.反貪污(第1位) 17.供應商管理 18.服務質素(第2位) 19.知識產權(第8位) 20.客戶私隱(第3位)
社會 — 社區	21.社區發展與業務結合 22.為社區作出貢獻

參照重大性矩陣，有10項獲識別為重大議題(即上文以粗體顯示的項目)。我們會優先處理該等對持份者及業務更為重要的事宜，並會於本報告相應部份對四個可持續發展範疇進行說明時作更詳盡的討論。

營運慣例

我們營運所在的行業受到高度監管。在與持份者建立長遠合作關係及發展業務時，我們必須遵守相關法例及規例。

反貪污

我們認真處理反貪污事宜，以保障基金單位持有人的利益及維護基金聲譽。我們的操守守則訂明誠信文化，並重申符合道德的營商手法。我們的反貪污政策載列所有適用法例及規例，確保我們的僱員有足夠訓練打擊賄賂及貪污。

在營運層面上，我們設有舉報機制讓僱員舉報任何犯罪或不當行為。為方便舉報，部份業務單位設有「24小時道德站」。員工可透過線上或免費電話號碼作為該舉報平台。該平台可讓員工以匿名及保密方式舉報可能涉及罪行、不道德或其他違反有關政策的不恰當行為。該系統的設計確保員工於發生情況時能放心作出舉報。

我們每年均會為全體員工提供反貪污及反賄賂的培訓。我們致力維持及制訂政策及規則，讓業務能以公平、公正的方式進行。

服務質素

與客戶溝通

我們確保每名客戶均獲得優質的服務及產品。為更深入了解客戶的需要，我們的酒店會積極與客戶溝通，收集客戶的反饋意見。此舉可讓我們識別服務方面的問題，並作出相應改善。

投訴處理

如客戶對於酒店的服務有任何不滿意之處，我們設立了適當的機制令其可以作出投訴和反饋。此外，確保員工有足夠培訓處理有關不滿情緒，對確保問題能以正面的方式解決十分重要。因此，重慶海逸酒店定期為僱員提供客戶關係培訓，確保他們能有效協調及處理與客戶之間的衝突。

為客戶提供優質服務，適當地迅速處理彼等的問題十分重要。我們確保所有投訴及不滿意見可於48小時內得到妥善回應。

環境、社會及管治報告

客戶的健康及安全

我們定期檢討向客戶所提供的服務及產品之健康及安全標準。以我們的酒店於食物安全預防措施為例，所有負責餐飲的人員(包括男女服務員及廚師)均須通過健康檢查。部份資產會每年委聘第三方進行定期詳細的食物安全檢查。此外，瀋陽麗都索菲特酒店為提升酒店保安質素，於二零一七年對監控系統及保安門禁系統進行更新。

個案研究：重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店的酒店保安工作

重慶海逸酒店

我們相信客戶的滿意度可歸功於我們對高安全及保安標準的追求。重慶海逸酒店繼續為確保賓客的安全而訂下目標，實施保安措施。酒店已有一套監察系統以加強物業的安全性，並保障客戶、租戶、僱員及承包商的健康及安全。

重慶海逸酒店的保安部門已按照國家規定在安全培訓中加入反恐訓練指引。

重慶海逸酒店定期進行火警演習，讓僱員熟識應急程序。酒店每年進行三至四次火警及疏散演習，高於政府的標準，而為減少對客戶的騷擾，演習於淡季的正常工作時間進行。

於二零一七年重慶海逸酒店高水平的保安措施多次獲渝中區政府嘉獎。

成都天府麗都喜來登飯店

成都天府麗都喜來登飯店的保安委員會由酒店總經理領導，成員包括來自不同部門的經理，負責酒店的保安及安全表現。委員會定期與不同部門及外部單位舉行會議，討論酒店的保安措施。會議覆蓋反恐演習及自然災害應變事宜。該委員會亦每年為酒店進行兩次火警演習。

為確保保安事宜得到妥善處理，保安部門每天早上均會進行簡報處理任何可能出現的危機或威脅。整個活動範圍均會有專責人員負責巡邏，並會於活動結束後進行詳細檢查。

客戶私隱

我們十分重視客戶的私隱，確保資料安全是我們必要的責任。我們資產所收集的所有數據均會按照相關法例及規例得到妥善處理。於酒店層面，我們紀錄中所保存的客戶信用卡號碼會被部份遮蓋。我們已應用業內適用的標準程序，確保個人資料僅會由授權人士妥善處理。部份資產亦會進行在客房查找非法安裝鏡頭的培訓。

即使新風險及威脅不斷出現，該等系統及方法也能確保客戶及公司數據均會得到妥善保護。

我們亦尊重知識產權，僅會使用自身圖庫內的照片作宣傳及廣告用途。

供應商管理

我們的《供應商操守守則》訂明道德及法律指引，並載列我們預期供應商及承包商應有的特定行為。截至2017年12月31日為止，我們本年度共委聘1,413名供應商，彼等均須強制遵守本守則。守則覆蓋的範疇包括業務操守、勞工實務、平等機會、反貪污、健康及安全及環境方面的表現。

我們訂有可持續的採購策略，藉以減低經營者對環境的影響，以及於供應鏈上提倡環境責任。

我們亦每年對供應商進行遴選及評估，並將高的環保及社會標準納入過程中。我們大部份資產均會優先選用獲得ISO 14001環境管理系統認證的供應商，有關認證表示彼等有能力以環保方式經營。

我們會預先審視各供應商，並應用不同政策為不同資產聘用供應商。例如，重慶海逸酒店會每月到供應商的倉儲設施視察，確保產品於清潔有序的環境下生產。

環境

資源運用對環境的影響

我們的物業組合包括零售物業、寫字樓、服務式公寓及酒店。就該等不同類型的資產，不論業務性質，我們都實行綜合環境管理方法，有效地提升各項資產的環境表現。環境政策體現了我們竭力控制業務活動對環境所造成的影響。其反映我們在節能及資源保護、污染控制及廢物管理方面的承諾。

每項資產均會成立對應的專責環境工作小組，推行各項計劃及措施，以減低對周遭地區的負面影響。例如：成都天府麗都喜來登飯店已訂下目標，期望能於2020年前將耗水及耗能量分別降低20%及30%。重慶海逸酒店於年內舉行多次環境會議，討論所遇到的問題及可能的解決方案。例如，管理層於去年發現酒店其中一個樓層的水、電及燃氣有不正常的耗用量後，負責人員已安排了定期檢查來監察有關情況。

透過積極的環境管理方針，我們已遵守相關的環境法例及規例。

節能

在我們的零售業、寫字樓、服務式公寓及酒店所排放的溫室氣體中，大部份源自營運業務的能耗，如照明、空調、升降機運作及餐飲。因此，實行節能計劃有效地大幅降低我們資產所排放的溫室氣體。

截至2017年12月31日止財政年度，我們於個別物業中採取以下措施：

- 轉用LED燈等節能燈光裝置
- 升級餐廳廚房的設備，以及安裝符合能源效益的中央空調系統
- 定期檢查能源強度數據監察不正常的能耗情況
- 委聘第三方碳審計師識別可進一步減碳的地方
- 參與「地球一小時」宣揚環保意識

環境、社會及管治報告

2017年所有資產的耗能總量¹

耗能總量	千兆焦耳	531,778
電力	千瓦時	84,202,493
天然氣	立方米	3,995,306
能源強度	千兆焦耳／平方米	0.48

2017年所有資產的溫室氣體排放總量²

範圍1排放量	公噸二氧化碳當量	8,699
範圍2排放量	公噸二氧化碳當量	74,909
範圍1及2排放總量	公噸二氧化碳當量	83,608

個案研究 — 北京東方君悅大酒店的環境管理

在我們的投資資產中，北京東方君悅大酒店透過其環境管理計劃取得優秀成績。於截至2017年12月31日止財政年度內，該酒店進行硬件升級，包括鍋爐改造項目及安裝高效水泵，令能源消耗及碳足跡同時減少。

北京東方君悅大酒店的耗能自2006年起減少40%，獲有關地方當局評為「最佳節能酒店」。該酒店的工程總監應邀參與北京市飯店行業工程專業委員會，分享經驗，鼓勵同業在環境管理方面做得更好。

節水

節水是我們要優先處理的事宜。我們利用最新技術升級設施，並透過安裝水錶監察用水情況。此舉讓我們不會對租戶及賓客造成不便。例如：

- 北京東方廣場已安裝免沖水小便器，而中水將會用作沖廁及園藝。
- 為提高僱員節水的意識，瀋陽麗都索菲特酒店應用積分系統，鼓勵僱員縮短沐浴時間。

2017年所有資產的耗水總量

用水	立方米	1,394,871
耗水強度	立方米／平方米	1.25

我們資產所產生的所有廢水會排放至市污水系統，符合地方法例法規所施加的標準。重慶大都會東方廣場及重慶海逸酒店的廢水會經過妥善處理方進入污水網絡。

1 於本報告內，我們採納溫室氣體議定書就直接及間接排放所下的定義，其訂明：

- 直接溫室氣體排放指報告實體所擁有或控制的排放源所產生的排放(範圍1)，包括固定及流動燃燒裝置的燃料燃燒及製冷劑。
- 間接溫室氣體排放指報告實體活動所引致但由另一實體所擁有或控制的排放源所產生的排放(範圍2)，包括外購電力、蒸汽及熱能消耗。

廢物管理

廢物問題仍然為一大挑戰，但我們繼續研究不同的解決方案。我們透過鼓勵僱員、租戶及賓客，通過循環再用及回收減少製造廢物，進而減少堆填區的負擔。浴室已放置清潔卡，鼓勵賓客減少每天換浴巾的次數。

重慶海逸酒店的後勤辦事處亦鼓勵雙面列印及廢紙再用。該酒店利用微信(一款受歡迎的中國社交通訊手機應用程式)及其他電子方式代替宣傳印刷品。至於我們所有資產，無可避免的有害及無害廢料會交由合資格第三方收集，再作妥善處置。

2017年所有資產的廢物回收總量

紙張	公噸	122
塑料	公噸	39
光管	公噸	2
食物	公噸	93
其他獲回收廢物	公噸	4

2017年所有資產的廢物棄置總量

無害廢物	公噸	18,602
有害廢物	公噸	23

我們的資產透過採納綠色採購行動減少環境足跡。由於旗下酒店由不同管理公司經營，每間酒店均有不同的綠色採購計劃。例如重慶海逸酒店使用FSC認證的纖維紙袋，以減少使用塑料。

工作環境質素

我們重視僱員為我們成功的投資所作出的貢獻。因此，我們盡力維持一個舒適、安全及和諧的工作場地，創造美好事業前景。我們提供具競爭力的福利及薪酬，並提倡工作與生活平衡及鼓勵事業發展。

對僱員權利及舒適工作環境的承擔

由招聘程序開始，我們尊重僱員的基本人權及勞工權利，從而與僱員建立互信的關係。我們的僱傭政策及員工手冊詳列僱員所享有的權利及福利。部份資產的政策會就特別議題作出說明，包括販運人口及信息安全。

我們的工作場地嚴禁任何形式的歧視(年齡、種族、性別、宗教、性向、家庭狀況或殘疾)。我們設有不同的溝通渠道，供僱員在對自身的權利或疑似不當行為有疑問時提出訴求。

我們禁止在業務所有方面使用童工及強制勞工。為遵守相關法例及規例，我們進行定期檢討。

環境、社會及管治報告

職業安全與健康

我們全力為僱員提供一個健康及安全的工作場地。對於不同的業務，我們制訂並執行不同的政策及運作流程。我們的工作場地健康及安全程序符合所有適用法例及規例。

除了加強緊急應變的準備狀態之外，我們的資產已實施相應措施來保障僱員工作期間健康及安全。該等措施包括健康檢查、事故報告機制及工作場地安全改善會議。

我們亦照顧僱員的身體健康，為僱員提供健身設施、安排健康專家講座、舉辦瑜伽課程及舉行僱員關懷日。作為大家庭的一份子，我們定期為員工舉行生日派對，並提供母親友善設施(如設有冰箱的哺乳室)。

僱員事業發展

我們認為人才發展對我們投資的長遠成功至關重要。為向我們的僱員提供滿意的事業前景，除薪金調整外，我們視年度表現檢討為溝通渠道，借此與僱員討論彼等的工作表現。我們的資產設立了多項計劃，以培養高潛力的員工及經理，為其將來的成功鋪路。

除迎新活動外，我們的資產亦為僱員提供培訓機會，讓他們掌握適當的技能。培訓課題包括食物安全、服務禮儀、急救及防止詐騙行為。培訓活動常見於酒店資產，有關資產會安排切合其營運需要的特別課程，如外語及手語。我們部份資產亦設有短期派任計劃，讓僱員可借調往不同酒店，豐富僱員的經驗。

社區

我們與營運所在的社區同根同心，支持地方和諧，致力讓我們的社區有更好的成長。此外，我們專注兒童的人道救援及環境保護工作。我們鼓勵不同資產的管理團隊與當地的組織合作，加大我們的影響力。

以下為個別資產於年內讓僱員參與社區工作的活動：

- 向聯合國兒童基金會捐出慈善銷售的捐款及客房收益
- 參與聯合國兒童基金會「Run to Give」慈善跑
- 參與世界自然基金會「地球一小時」活動

除作出捐款外，我們鼓勵僱員參與慈善活動。我們其中一項資產發起青龍植樹活動，僱員協助河北省草場村村民植樹、減少土壤侵蝕並為當地的水果生產創造有利的條件。

附錄 — 香港交易所環境、社會及管治指引內容目錄

指標		章節／聲明
A. 環境		
層面A1：排放物	一般披露	環境
	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
	關鍵績效指標A1.1	環境
	排放物種類及相關排放數據。	
	關鍵績效指標A1.2	環境
	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
	關鍵績效指標A1.3	環境
	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
關鍵績效指標A1.4	環境	
所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效指標A1.5	環境	
描述減低排放量的措施及所得成果。		
關鍵績效指標A1.6	環境	
描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。		

環境、社會及管治報告

指標		章節／聲明
A. 環境		
層面A2：資源使用	一般披露	環境
	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	
	關鍵績效指標A2.1	環境
	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
	關鍵績效指標A2.2	環境
	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
	關鍵績效指標A2.3	環境
	描述能源使用效益計劃及所得成果。	
	關鍵績效指標A2.4	環境
	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	
層面A3：環境及天然資源	關鍵績效指標A2.5	不適用於匯賢產業信託的核心業務
	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	
	一般披露	環境
層面A3：環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	
	關鍵績效指標A3.1	環境
	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭	一般披露	工作環境質素
	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	
	(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	

指標		章節／聲明
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B2：健康與安全	一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	工作環境質素
層面B3：發展及培訓	一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	工作環境質素
層面B4：勞工準則	一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	工作環境質素
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	營運慣例
層面B6：產品責任	一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例
層面B7：反貪污	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例
社區		
層面B8：社區投資	一般披露 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區

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提供透明度和問責。管理人已採納一套合規手冊，並不時對其作出修訂，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(其中包括)規管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。管理人獲證監會根據《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(管理人之營運總監及執行董事)、黎慧妍女士(管理人之財務總監及執行董事)、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的利益進行專業管理。

於截至2017年12月31日止年度，信託契約已根據於2017年5月12日舉行的基金單位持有人大會上通過之特別決議案作出進一步修訂。有關修訂之進一步詳情載於管理人所刊發日期為2017年4月6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相關事宜。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2017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(行政總裁及執行董事)及李智健先生(營運總監及執行董事)；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2017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的專業知識之董事所組成；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2017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(營運總監)	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	1/4
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

企業管治

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，否則最終決定權仍屬全體董事會，而非委員會。在適當情況下，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。於截至2017年12月31日止年度，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2017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2016年12月31日止年度的全年業績、截至2017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	1/2

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。截至2017年12月31日止年度，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。

企業管治

披露委員會於截至2017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。於截至2017年12月31日止年度，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進行審閱、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及為對沖目的而涉及之衍生工具交易相關的事宜。

於2017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，董事會按季度或按需要更多開會，並審閱(其中資料包括)匯賢產業信託於相應期內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，管理人將於需要時利率風險對沖，並審慎挑選租戶及於需要時審閱彼等的財務狀況，以及為匯賢產業信託維持足夠流動資金。

利益衝突

於截至2017年12月31日止年度，管理人由長江實業集團有限公司(「長江實業」)、ARA Asset Management Limited(「ARA」)及中信証券國際有限公司(「中信証券」)分別間接擁有其30%、30%及40%的權益。儘管管理人所知，於2017年12月31日，長江實業間接擁有ARA股份約8%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) 長江實業、其附屬公司及聯繫公司(「長江實業集團」)的主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃，以及家用設備服務相關之能源與基建資產投資；
- (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」)，包括泓富產業信託及置富產業信託)及私募房地產基金管理業務；及

- (c) 中信証券、其控股公司、彼等各自附屬公司及聯營公司(「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)與長江實業集團、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)與長江實業集團、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，可能會出現上述有關潛在收購、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出現利益衝突。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江實業集團及／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。林惠璋先生於ARA私有化前為ARA主要股東，現時為ARA之董事、泓富產業信託及置富產業信託各自管理人之非執行董事。因此，甘先生、葉先生及林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) 管理人建立內部監控系統，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(或如適用的符合證監會施加的豁免條件)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所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江實業集團、ARA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之最佳利益為原則下，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讓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，可協助基金單位持有人和投資者作出知情決定。

企業管治

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2017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(營運總監)	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與分析師會議，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2017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129至134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(統稱「管理層人士」)因其任職於管理人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，管理層人士不得於匯賢產業信託財務業績的公佈日期及下列期間內買賣匯賢產業信託證券：(a)緊接其年度業績的公佈日期前60日期間，或相關財政年度結算日起至年度業績的公佈日期止期間(以較短者為準)；及(b)緊接其半年度業績的公佈日期前30日期間，或相關半年度期間結算日起至相關業績的公佈日期止期間(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，須遵守與董事相同的買賣規定。

經向各管理層人士作特定查詢後，上列各人確認於截至2017年12月31日止年度已遵守基金買賣守則規定的準則。

企業管治

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並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) 於收購組成為匯賢產業信託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、變動、修改、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多於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多於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而向其發行基金單位或者供股外，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68頁「董事資料」一節。除(i)李焯芬教授自2017年8月15日起辭任滙友科技控股有限公司(現稱為「海滙國際科技控股有限公司」)的董事；及(ii)殷可先生自2018年1月8日辭任滙賢房託管理有限公司(作為滙賢產業信託的管理人)的董事(誠如該節披露)外自最近一次刊發中期報告以來，董事資料概無任何變動。

遵從合規手冊

於截至2017年12月31日止年度，管理人及滙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2017年12月31日止年度之滙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(有關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。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2017年12月31日止年度內，管理人概無代表滙賢產業信託或由滙賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、出售或贖回滙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2017年12月31日止，有逾25%已發行及流通的滙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，匯賢產業信託實施結構性之風險管理框架，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，從而達致一致及全面的風險觀點。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。

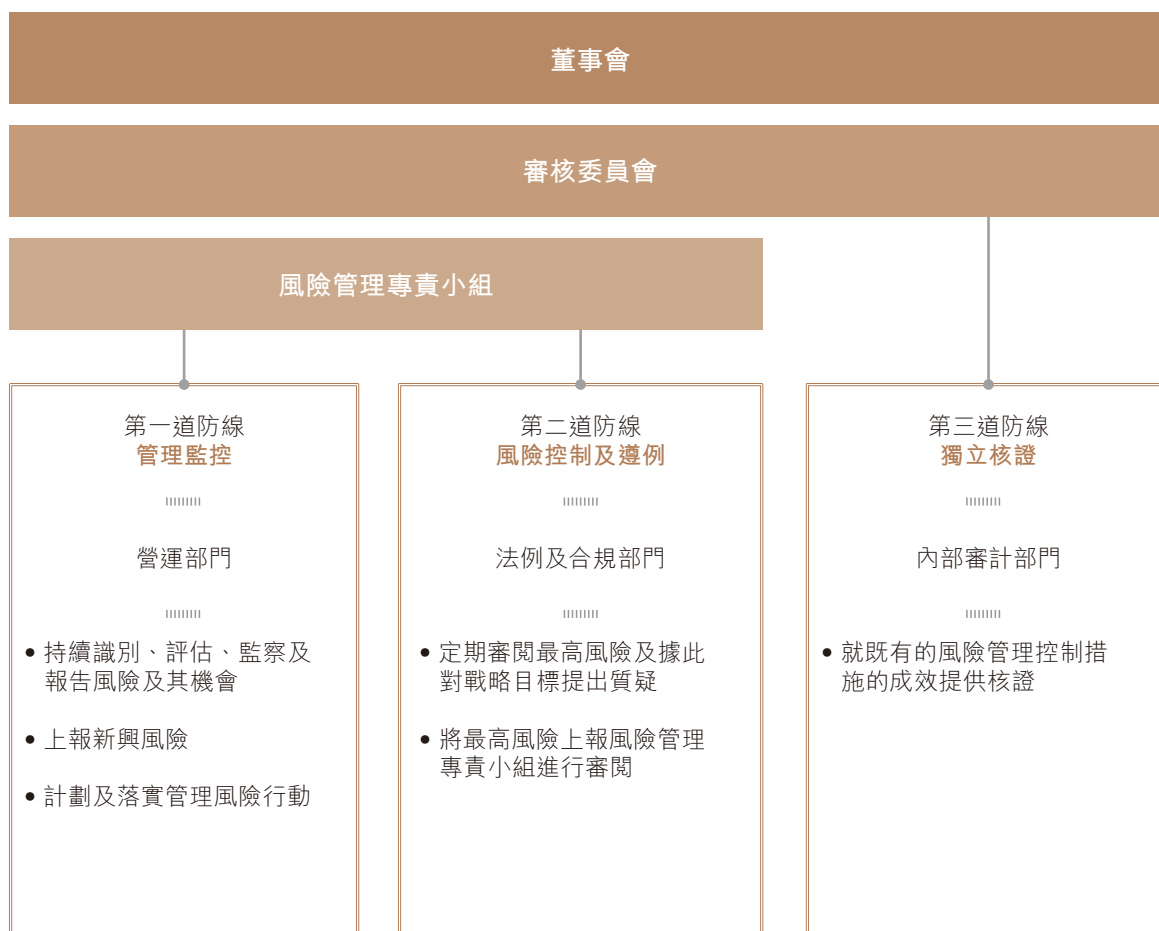
風險管治架構

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闡明。有關架構採納「三線防禦模式」，簡潔及有效地加強風險管理及監控方面的溝通：

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、合規總監及法律事務經理(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」)框架建立其企業風險管理系統，此系統闡明任何企業風險管理中的主要組成部份。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，以及內部監控制度和合規程序的有效執行。

截至2017年12月31日止年度，已進行六次審核檢討。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，且無重大異常之處，並已悉數實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年的中期報告以及管理人不時刊發之公告中披露。有關證監會就截至2017年12月31日止年度所授出的豁免而言，有關條款及條件已於管理人在2017年2月28日、2017年3月8日及2017年5月12日所發出之公告中披露及刊載於其中。於截至2017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2017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2017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 2017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	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	4,017
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,696
和記環球電訊(廣東)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	733
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	3,588
Cheung Kong (Holdings) Limited Beijing Office	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	92
長實(中國)投資有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	93
北京雷霆萬鈞網路科技有限責任公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,228

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 2017年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
北京雷霆無極網路科技有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	816
北京雷系科技發展有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,054
北京幻劍書盟科技發展有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	55
諾定(中國)投資有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	55
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	38
森棟乙(北京)科技有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	55
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	555
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	2,580
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	314
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	租賃及許用交易	48
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	985
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	987
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	1,790
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	1,909
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	64

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
			2017年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
重慶東廣飯店有限公司 ³	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	84
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	重大持有人董事之 有聯繫者 ²	租賃及許用交易	2,045
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	444
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	1,148
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	28,056
香港貿易發展局	管理人董事之 有聯繫者 ⁵	租賃及許用交易	353
香港貿易發展局北京辦事處	管理人董事之 有聯繫者 ⁵	租賃及許用交易	150
重慶東廣飯店有限公司 ³	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	公用服務費用	183
廣州飛機維修工程有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	2
和記地產集團有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	1
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	酒店客房收入	87
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	酒店客房收入	57
家利物業管理(深圳)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	4
家利物業管理(重慶)有限公司 珊瑚水岸分公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	6
家利物業管理(重慶)有限公司 逸翠莊園分公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	6

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
			2017年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
北京寶苑房地產開發有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	29
滙賢房託管理有限公司	管理人	酒店客房收入	14
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	酒店客房收入	331
香港貿易發展局	管理人董事之 有聯繫者 ⁵	酒店客房收入	— [^]
香港貿易發展局成都辦事處	管理人董事之 有聯繫者 ⁵	酒店客房收入	249
南京大學	管理人董事之 有聯繫者 ⁵	酒店客房收入	— [^]
中國人壽富蘭克林資產管理有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ¹¹	酒店客房收入	4
中國人壽資產管理有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ¹¹	酒店客房收入	9
中銀城市發展資產管理(上海)有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁷	酒店客房收入	1
中國文化產業投資基金管理有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁷	酒店客房收入	4
中信証券股份有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	酒店客房收入	73
中信期貨有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	酒店客房收入	2
中信金石基金管理有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	酒店客房收入	1
青島金石灑汭投資有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	酒店客房收入	1
金石投資有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	酒店客房收入	1
華夏基金管理有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	酒店客房收入	37
華夏基金(香港)有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	酒店客房收入	3

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
			2017年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
上海和黃白貓有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	11
北京雷霆萬鈞網路科技有限責任公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	2
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	5
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	209
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	238
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	4
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	17
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	60
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	82
家利物業管理(深圳)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	6
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	6
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	重大持有人董事之 有聯繫者 ²	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	食品和飲料以及 其他酒店收入	111
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	159
香港貿易發展局成都辦事處	管理人董事之 有聯繫者 ⁵	食品和飲料以及 其他酒店收入	1

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
			2017年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
復旦大學	管理人董事之 有聯繫者 ⁵	食品和飲料以及 其他酒店收入	10
中國民生銀行股份有限公司	管理人董事之 有聯繫者 ¹⁰	食品和飲料以及 其他酒店收入	68
國壽投資控股有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁹	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
國壽安保基金管理有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁹	食品和飲料以及 其他酒店收入	— ^
中銀集團投資有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁷	食品和飲料以及 其他酒店收入	2
中國文化產業投資基金管理有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁷	食品和飲料以及 其他酒店收入	— ^
大連達連房地產開發有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁸	食品和飲料以及 其他酒店收入	28
中信証券股份有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	食品和飲料以及 其他酒店收入	37
中信期貨有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	食品及飲料以及 其他酒店收入	4
中信金石基金管理有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	食品及飲料以及 其他酒店收入	— ^
中信併購基金管理有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	食品及飲料以及 其他酒店收入	— ^
華夏基金管理有限公司	管理人主要股東之 附屬公司 ⁶	食品及飲料以及 其他酒店收入	11
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	13,948
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	32
滙賢房託管理有限公司	管理人	員工成本彌償	1,169
總計			72,359

關連方交易

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. 該公司於2017年3月8日前的前稱為重慶海逸酒店有限公司。
4. 受託人為德意志信託(香港)有限公司。
5. 匯賢房託管理有限公司之獨立非執行董事蔡冠深博士之有聯繫者。
6. 管理人之主要股東中信証券股份有限公司的附屬公司。
7. 匯賢產業信託之重大基金單位持有人Hui Xian Cayman之董事龔建中先生之有聯繫者。
8. 匯賢產業信託之重大基金單位持有人Hui Xian Cayman之董事周偉淦先生之有聯繫者。
9. 匯賢產業信託之重大基金單位持有人Hui Xian Cayman之董事陳忠先生(由2017年1月1日至2017年12月20日)及匡濤先生(由2017年12月20日至2017年12月31日)之有聯繫者。
10. 匯賢房託管理有限公司之獨立非執行董事鄭海泉先生之有聯繫者。
11. 匯賢產業信託之重大基金單位持有人Hui Xian Cayman之董事王軍輝先生之有聯繫者。王軍輝先生於2017年6月10日不再為Hui Xian Cayman之董事。

「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。

^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。

關連方交易 — 開支

下表呈列於截至2017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 2017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	17,182
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	20,258
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	24,742
海逸酒店管理有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	物業管理費	593
重慶東廣飯店有限公司 ³	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	物業管理費	149
長江實業集團有限公司	重大持有人的 控股公司 ¹	互聯網服務費	18
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	互聯網服務費	319
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	405
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	1,162
重慶東廣飯店有限公司 ³	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	酒店服務	54
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	酒店服務	146
重慶東廣飯店有限公司 ³	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	租賃開支	30
海逸酒店企業有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	商標許可費	30

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
			2017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	404
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	1,485
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	189
長江實業集團有限公司	重大持有人的 控股公司 ¹	保險開支	8
長江實業集團有限公司	重大持有人的 控股公司 ¹	員工相關費用	— [^]
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	56,252
中國銀行股份有限公司澳門分行	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	利息開支	3,202
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ²	利息開支	20,847
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、貸款承諾及 代理費用	3,352
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	銀行費用、貸款承諾及 代理費用	69
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	55,329
萊坊測計師行有限公司 ⁴	前主要估值師	估值費用	160
D&P China (HK) Limited (前稱為「美國評值有限公司」)	主要估值師	估值費用	549
萊坊測計師行有限公司 ⁴	前主要估值師	技術性盡職審查之費用	250
總計			207,184

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. 該公司於2017年3月8日前的前稱為重慶海逸酒店有限公司。
 4. 服務收費為萊坊測計師行有限公司所提供估值及技術性盡職審查之服務費用，該公司為匯賢產業信託截至2016年12月31日止年度之主要估值師。
- ^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。

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2017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) 按公平原則及正常商業條款進行(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。毋須定期重續的豁免將公平合理及符合基金單位持有人之整理利益而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54至第63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、保險交易其他營運交易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。

關連方交易

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2017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4,206,000元及人民幣159,648,000元。受託人及管理人截至2017年12月31日止年度提供服務的詳情分別載於本年報第144至第145頁之綜合財務報表附註1(b)及1(c)。於截至2017年12月31日止年度，應付主要估值師D&P China (HK) Limited之估值費用之費用為人民幣549,000元。

關連人士的權益

根據於2017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2017年12月31日	
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ²	375,000,000	6.71%
長江實業集團有限公司的其他附屬公司 ³	1,597,945,586	28.60%
中國銀行股份有限公司的附屬公司 ⁴	0	0%
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ⁵	791,343,500	14.17%
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 ⁶	29,625,000	0.53%
香港上海滙豐銀行有限公司 ⁷	2,969,719	0.053%
中信証券國際有限公司的附屬公司 ⁸	26,412,412	0.47%
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ⁹	198	0%

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2017年12月31日已發行的基金單位總數5,586,412,489個計算。
2. 於2017年12月31日，Hui Xian Cayman為長江實業集團有限公司(「長江實業」)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. 長江實業之附屬公司各自均為Hui Xian Cayman之有聯繫者，Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2017年12月31日持有932,502,239個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2017年12月31日持有137,845,330個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2017年12月31日持有25,885,272個基金單位)及Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2017年12月31日持有501,712,745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2017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) 長江實業及透過其擁有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) 鑒於長江實業持有上述中間控股公司(藉此持有Noblecrown及Heathcliff Developments)的權益，故此長江實業被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder持有的基金單位中擁有權益。

權益披露

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 Holdings PTE 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。

管理人權益

於2017年12月31日，管理人持有9,397,442個匯賢產業信託基金單位。

管理人的董事、高級行政人員及高級職員的權益

於2017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2017年12月31日 所持基金單位數量
甘慶林	831,073 ¹
葉德銓	1,100,000 ²
蔣領峰	76,118 ³
班唐慧慈	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2017年12月31日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

董事資料

甘慶林，71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，以及長江實業集團有限公司(前稱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及滙賢房託管理有限公司外，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，51歲，為滙賢房託管理有限公司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董事及總經理一職。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有限公司前，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，55歲，目前為滙賢房託管理有限公司的執行董事、營運總監及負責人員，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月彼獲委任為滙賢房託管理有限公司的投資總監之前，一直擔任管理人的副營運總監(酒店)。

李先生於1998年加入長江實業集團有限公司(「長江實業」)(前稱長江實業地產有限公司)，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年初納入匯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。彼加入長江實業集團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資深會員、香港會計師公會會計師及中國註冊會計師協會會員。李先生亦為遼寧省瀋陽市中國人民政治協商會議第十二、十三及十四屆委員。

黎慧妍，50歲，於2018年1月8日獲委任為滙賢房託管理有限公司執行董事。彼亦為管理人之財務總監及負責人員，以及北京東方廣場有限公司之董事。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，並自2008年起出任該公司財務總監至今。彼於會計及審計方面累計超過28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。

葉德銓，65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，以及長江實業集團有限公司(前稱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。葉先生亦曾擔任ARA Asset Management Limited(「ARA」，其股份於2017年4月19日撤銷上市)、TOM集團有限公司及首長國際企業有限公司之非執行董事。

除ARA及滙賢房託管理有限公司外，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，61歲，分別於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。林先生自ARA Asset Management Limited(其股份於2017年4月19日撤銷上市)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、新加坡中華總商會財務委員會董事、Asia Pacific Real Estate Association主席及新加坡國立大學房地產系顧問委員會委員。

董事資料

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ARA Asset Management Limited董事會榮獲2012年新加坡企業大獎最佳董事會(金獎)。於2017年，彼獲新加坡總統授予公共服務獎章，作為其對社會所作貢獻的嘉許。

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，54歲，彼自2010年12月21日起一直出任滙賢房託管理有限公司的非執行董事。殷可先生於2018年1月8日辭去彼於滙賢房託管理有限公司的所有職務。彼為中信証券國際有限公司之執行董事。彼出任的職務為：(i)中信証券國際有限公司之執行董事，任職至2017年10月；(ii)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，任職至2017年3月；及(iii)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。彼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，69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，72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)的獨立非執行董事。李教授曾為滙友科技控股有限公司(前稱為「滙友資本控股有限公司」，及現稱為「海滙國際科技控股有限公司」)的獨立非執行董事，並任職至2017年8月14日。

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。李教授亦曾出任共建維港委員會主席、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。

董事資料

蔡冠深，60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。彼亦獲世界華人協會頒發世界傑出華人獎。同時，彼亦分別獲廣州、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。彼於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。

集團要員資料

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集團有限公司、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。

方姿霖為管理人的合規總監，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20年經驗。方女士於1997年取得香港的律師資格。

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33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17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。

謝俊偉為管理人的內部核數經理。謝先生亦為長江實業集團有限公司內部審計部高級經理。他於審計方面累積超過26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

參考編號：17/75920A

敬啟者：

我們根據滙賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱為「貴公司」)作出的指示，就位於中華人民共和國(「中國」)北京市東城區東長安街1號東方廣場(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)之物業權益的市值提供意見。該物業由北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)持有。

D&P China (HK) Limited (「D&P」)已釐定該物業於2017年12月31日(「估值日期」)現況下的市值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作閣下的財務報告用途。

估值基準

我們的估值為我們對市場價值的意見。所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市場價值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因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而有所增減的估價。

估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考北京東方廣場公司提供的租期明細表及酒店營運報表，以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市場價值的合理恰當估值方法。鑒於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚餘年期，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市場價值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。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，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。於2049年4月前，上述資本化率適用於進行該物業土地使用權未屆滿期內產生租金收入的資本化計算。土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

至於該物業的酒店部份，我們已將扣除經營及非經營開支後自經營酒店所產生的收入撥充資本。收入及開支乃根據 貴公司所提供的最新酒店經營業績及預算，以及市場狀況變動作估計。

就複查目的而言，我們亦已採納直接比較法，其中涉及參照有關市場可得相類特性物業同類銷售憑證。然而，周邊一帶缺乏全幢物業交易作參考，所以僅能參照附近個別分契業權物業交易進行比較。

業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴 貴公司提供的資料。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值證書內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

估值報告

假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值證書已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值證書另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值證書之附註內載列。

限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築樓面面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

我們已根據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》第6.8章及香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則(2012年版)」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值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，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

隨函奉附我們編製之估值證書及市場概覽。

此致

匯賢房託管理有限公司

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

3樓303室

德意志信託(香港)有限公司

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場52樓

代表

D&P China (HK) Limited

陳勁翔

MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA, CFA

房地產估值部

董事

謹啓

2018年3月2日

附註：陳勁翔先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過18年經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

估值報告

報告概要

物業： 該物業包括中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場之零售、寫字樓、服務式公寓、酒店及地庫部分

描述： 零售部分包括部分平台層、地面上層、地面下層及部分地庫P1層。寫字樓部分包括五座12層高寫字樓及三座18層高寫字樓。服務式公寓部分包括一座21層高公寓及兩座14層高公寓。酒店部分包括一座24層高酒店。地庫部分包括停車場及儲存空間。

地盤面積： 109,924.1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，東方廣場地盤面積為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109,924.1平方米。

註冊擁有人： 北京東方廣場有限公司(「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，建築樓面面積的明細分析如下：

用途	建築樓面面積 (概約平方米)
零售	131,344
寫字樓	309,768
服務式公寓	95,601
酒店	110,057
地庫	116,712(附註2)
總計：	763,482

附註2：上列地庫的建築樓面面積並不包括人防工程。

可出租面積： 根據北京東方廣場公司提供的資料，可出租面積的明細分析如下：

用途	可出租面積 (概約平方米)
零售	72,620
寫字樓	300,397
服務式公寓	92,834
總計：	465,851

以上單位面積表不包括停車位。

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
 建設用地規劃許可證附件：2000-規地字-0008
 估值日期：2017年12月31日
 估值方法：收入資本化法、貼現現金流量法及直接比較法

現況下的市值：	用途	現況下的資本值 (人民幣)
	零售	14,370,000,000
	寫字樓	14,894,000,000
	服務式公寓	2,560,000,000
	酒店	3,130,000,000
	地庫	287,000,000
	總計：	35,241,000,000

該物業主要包括零售、寫字樓、服務式公寓、酒店及地庫(P1至P4層)。下文詳載北京東方廣場各主要部分的資料。

估值報告

估值證書

零售部分 — 購物商場

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
該物業購物商場部分 中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號 東方廣場	<p>該物業綜合發展項目包括1座購物商場、8座寫字樓、3座服務式公寓、1座酒店及約1,900個地庫停車位。購物商場部分於2000年落成。</p> <p>購物商場部分主要包括部分平台層、地面上層、地面下層及部分地庫P1層，總建築樓面面積約131,344平方米。總可出租面積約72,620.42平方米。</p> <p>北京東方廣場公司持有購物商場部分，年期至2049年4月21日屆滿。</p>	<p>根據我們獲提供日期為2017年12月31日的租賃明細表，該物業購物商場部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2024年3月31日，每月的租金收入合共人民幣77,348,096元(不包括管理費及增值稅)。絕大部分租約不包含租金調整條款及/或以當時市場租金延長租期之選擇權。</p> <p>多個廣告空間按多份協議出租，2017年1月至12月的平均每月收入約人民幣875,000元。</p> <p>該物業購物商場部分於估值日期的出租率約96.1%。</p>	14,370,000,000

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)，北京東方廣場公司持有該物業地盤面積為77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，109,924.1平方米總地盤面積中，約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 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)，北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的樓宇。

- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。
- 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期及營業額租金(如有)。2017年的平均每月營業額租金約為人民幣382,000元。
- 按北京東方廣場公司提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括廣告空間及營業額租金)分析如下：

佔用分析

種類	可出租面積 (概約平方米)	佔總可出租面積百分比
已出租	69,804	96.1%
空置	2,816	3.9%
總計	72,620	100.0%

租約起始日的分析(不包括提成租金收入)

年份	已出租面積 (概約平方米)	佔已出租 面積百分比	概約月租金額 (人民幣)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
2012年	0	0.00	169,687	0.22	0	0.00
2013年	1,089	1.56	1,065,415	1.38	4	1.28
2014年	5,977	8.56	3,413,345	4.41	12	3.84
2015年	17,716	25.38	18,443,067	23.84	69	22.12
2016年	22,812	32.68	27,032,818	34.95	113	36.22
2017年	20,606	29.52	27,223,764	35.20	107	34.30
2018年	1,604	2.30	—	0.00	7	2.24
總計	69,804	100.00	77,348,096	100.00	312	100.00

租約屆滿日的分析(不包括提成租金收入)

年份	已出租面積 (概約平方米)	佔已出租 面積百分比	概約月租金額 (人民幣)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
2017年	1,773	2.54	2,890,670	3.74	14	4.49
2018年	10,969	15.70	17,143,875	22.16	86	27.56
2019年	14,998	21.49	20,201,966	26.12	79	25.32
2020年	17,000	24.35	23,444,749	30.31	90	28.85
2021年	10,155	14.55	7,355,606	9.51	23	7.37
2022年	5,911	8.47	3,274,750	4.23	10	3.21
2023年	6,328	9.07	2,759,451	3.57	8	2.56
2024年	2,670	3.83	277,029	0.36	2	0.64
總計	69,804	100.00	77,348,096	100.00	312	100.00

估值報告

租約年期的分析

年份	已出租面積 (概約平方米)	佔已出租 面積百分比	概約月租金額 (人民幣)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔租約 總數百分比
一年或以下	911	1.31	2,286,939	2.96	6	1.92
一年以上至兩年	3,716	5.32	5,890,147	7.62	31	9.94
兩年以上至三年	24,213	34.69	40,854,795	52.82	181	58.01
三年以上至四年	2,453	3.51	3,166,320	4.09	19	6.09
四年以上至五年	21,209	30.38	18,203,162	23.53	53	16.99
五年以上至六年	10,531	15.09	6,005,498	7.76	17	5.45
六年以上至七年	603	0.86	76,397	0.10	2	0.64
七年以上至八年	6,168	8.84	864,838	1.12	3	0.96
八年以上至九年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
九年以上至十年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
十年以上	—	0.00	—	0.00	—	0.00
總計	69,804	100.00	77,348,096	100.00	312	100.00

* 於估值日期，在合共312份租約(總已出租可出租面積約69,804平方米)中，305份租約(約68,200平方米)的租期已經開始，7份(1,604平方米)的租期尚未開始。

7. 我們乃基於以下假設進行估值：

- a) 北京東方廣場公司擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

估值證書

寫字樓部分 — 東方經貿城(東翼、西翼及中央)

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
該物業寫字樓部分 中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號 東方廣場	<p>該物業包括綜合發展項目的1座購物商場、8座寫字樓、3座服務式公寓、1座酒店及約1,900個地庫停車位。寫字樓部分於2000年及2001年間落成。</p> <p>寫字樓部分包括五座12層高寫字樓及三座18層高寫字樓，總建築樓面面積約309,768平方米。寫字樓可出租面積部分約300,397平方米。</p> <p>北京東方廣場公司持有寫字樓部分，年期至2049年4月21日屆滿。</p>	<p>根據我們獲提供日期為2017年12月31日的租賃明細表，該物業寫字樓部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2024年8月31日，每月的租金收入合共人民幣84,105,462元(不包括管理費及增值稅)。絕大部分租約不包含租金調整條款及／或以當時市場租金延長租期之選擇權。</p> <p>多個冠名權按月出租，2017年的平均每月收入約人民幣237,000元。</p> <p>該物業寫字樓部分於估值日期的總出租率約95.88%。</p>	14,894,000,000

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)，北京東方廣場公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，109,924.1平方米總地盤面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 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)，北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。

估值報告

- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。
- 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 按北京東方廣場公司提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括冠名權)分析如下：

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	288,023	95.88
業主自用	2,419	0.81
空置	9,955	3.31
總計	300,397	100.00

租約起始日的分析

年份	概約已出租面積 (平方米)	佔已出租面積 百分比	概約月租金額 (人民幣)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
2013年	2,604	0.90	776,400	0.92	4	0.73
2014年	22,595	7.85	5,363,117	6.38	27	4.92
2015年	73,471	25.51	20,345,396	24.19	107	19.49
2016年	94,802	32.91	27,995,242	33.29	192	34.97
2017年	92,475	32.11	29,625,307	35.22	214	38.98
2018年	2,076	0.72	0	0.00	5	0.91
總計	288,023	100.00	84,105,462	100.00	549	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租面積 (平方米)	佔已出租面積 百分比	概約月租金額 (人民幣)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
2017年	9,754	3.39	2,610,980	3.10	12	2.19
2018年	68,049	23.63	21,643,039	25.73	165	30.05
2019年	103,141	35.80	31,259,443	37.17	241	43.90
2020年	67,876	23.57	19,169,912	22.79	103	18.76
2021年	2,698	0.94	232,366	0.28	6	1.09
2022年	33,473	11.61	8,338,371	9.91	18	3.28
2023年	2,843	0.99	795,690	0.95	3	0.55
2024年	189	0.07	55,661	0.07	1	0.18
總計	288,023	100.00	84,105,462	100.00	549	100.00

租約年期的分析

年份	概約已出租面積 (平方米)	佔總已出租面積 百分比	概約月租金額 (人民幣)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
一年或以下	5,518	1.92	1,896,863	2.26	6	1.09
一年以上至兩年	47,738	16.57	14,942,191	17.77	125	22.77
兩年以上至三年	125,650	43.62	39,409,409	46.86	293	53.37
三年以上至四年	24,652	8.56	7,700,103	9.16	68	12.39
四年以上至五年	51,628	17.92	12,212,001	14.52	39	7.10
五年以上至六年	7,367	2.56	2,111,918	2.50	9	1.64
六年以上至七年	24,617	8.55	5,577,077	6.63	8	1.46
七年以上至八年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
八年以上至九年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
九年以上至十年	853	0.30	255,900	0.30	1	0.18
十年以上	—	0.00	—	0.00	—	0.00
總計	288,023	100.00	84,105,462	100.00	549	100.00

* 於估值日期，總月收入金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656,000元。

** 於估值日期，在合共549份租約中，544份的租期已經開始，5份的租期尚未開始。

7. 我們在市場上得悉分契業權交易及要價寫字樓物業，詳情如下：

物業	位置	完工日期	交易種類	要約日期	要價 (人民幣元/平方米) (建築面積)
Nanyin Building	霄雲路35號	2002年	要價	2017年12月	50,000
光華長安大廈	建國門內大街7號	1996年	要價	2017年12月	47,000
恒基中心	建國門內大街18號	1997年	要價	2017年12月	42,400

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

8. 我們乃基於以下假設進行估值：

- 北京東方廣場公司擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

估值報告

估值證書

服務式公寓部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 12月31日 現況下的市值 (人民幣)
該物業服務式公寓部分 中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場	<p>該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、3座服務式公寓、1座酒店及約1,900個地庫停車位)。服務式公寓部分已於2002年至2004年期間落成。</p> <p>服務式公寓部分包括1座21層高服務式公寓及2座14層高服務式公寓，總建築樓面面積約95,601平方米。總可出租面積部分約92,833.78平方米。</p> <p>北京東方廣場公司持有服務式公寓部分，年期至2049年4月21日屆滿。</p>	<p>根據我們獲提供日期為2017年12月31日的租賃明細表，該物業部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2020年12月31日，每月的租金收入合共人民幣10,017,834元(不包括管理費及增值稅)。絕大部分租約不包含租金調整條款及／或以當時市場租金延長租期之選擇權。</p> <p>該物業寫字樓部分於估值日期的總出租率約98.01%。</p>	2,560,000,000

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)，北京東方廣場公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，109,924.1平方米總地盤面積中，約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 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)，北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。

- 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分的維修。
- 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 按北京東方廣場公司提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括冠名權)分析如下：

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	90,989	98.01
業主自用	985	1.06
空置	860	0.93
總計	92,834	100.00

租約起始日的分析

年份	概約已出租面積 (平方米)	佔總已出租面積 百分比	概約月租金額 (人民幣元)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2016年	4,003	4.40	473,428	4.73	26	3.68
2017年	86,064	94.59	9,544,406	95.27	673	95.19
2018年	922	1.01	0	0.00	8	1.13
總計	90,989	100.00	10,017,834	100.00	707	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租面積 (平方米)	佔總已出租面積 百分比	概約月租金額 (人民幣元)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2017年	3,638	4.00	462,163	4.61	26	3.68
2018年	81,520	89.59	8,921,409	89.06	637	90.10
2019年	5,831	6.41	634,262	6.33	44	6.22
總計	90,989	100.00	10,017,834	100.00	707	100.00

租約年期的分析

年份	概約已出租面積 (平方米)	佔總已出租面積 百分比	概約月租金額 (人民幣元)	佔總月租金額 百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
一年以下	76,186	83.73	8,368,358	83.53	604	85.43
一年以上至兩年	14,597	16.04	1,624,492	16.22	101	14.29
兩年以上至三年	206	0.23	24,984	0.25	2	0.28
總計	90,989	100.00	10,017,834	100.00	707	100.00

* 於估值日期，總月收入金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125,000元。

** 於估值日期，合共707份租約中，699份的租期已經開始，8份的租期尚未開始。

估值報告

7. 我們基於以下假設進行估值：

- a) 北京東方廣場公司擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

估值證書

酒店部分

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
該物業酒店部分 中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號 東方廣場	<p>該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、3座服務式公寓、1座酒店及約1,900個地庫停車位。酒店部分已於2001年落成。</p> <p>酒店部分包括1座24層高5星級酒店，另有4層地庫，總建築樓面面積約110,057平方米。酒店共有718間客房(包括分層總統套房及717間客房)、餐飲店、商業中心、設有室內游泳池的健身中心、會議室、多功能廳及宴會廳。</p> <p>北京東方廣場公司持有酒店部分，年期至2049年4月21日屆滿。</p>	<p>該物業酒店部分現以北京東方君悅大酒店的品牌名稱經營。</p> <p>該物業酒店部分截至2017年12月31日年度的平均出租率約73.4%。</p>	3,130,000,000

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)，北京東方廣場公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，109,924.1平方米總地盤面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 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)，北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。

估值報告

4. 我們基於以下假設進行估值：

- a) 北京東方廣場公司擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

估值證書

地庫部分 — 停車場空間

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
該物業地庫部分 (停車場空間)	該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、3座服務式公寓、1座酒店及約1,900個地庫停車位。酒店部分已於2000年落成。	根據我們獲提供日期為2017年12月31日的租賃明細表，該物業部分已根據多項許可證以月租及時租方式出租，平均每月總收入為人民幣1,999,326元(不包括管理費及增值稅)。	287,000,000
中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號 東方廣場	地庫部分總建築樓面面積約116,712平方米(不包括人防工程)。停車位總數約為1,900個停車位，包括貨物裝卸位置。		
	北京東方廣場公司持有地庫部分，年期至2049年4月21日屆滿。		

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)，北京東方廣場公司持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，109,924.1平方米總地盤面積約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
3. 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)，北京東方廣場公司持有建築樓面面積763,480.35平方米的房屋所有權。
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分的維修。
5. 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

估值報告

6. 我們基於以下假設進行估值：

- a) 北京東方廣場公司擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

市場概覽

北京是中國的首都，位於中國北方，覆蓋面積約16,000平方公里，約有2,170萬人口。

北京的零售市場

2017年第三季並無新增零售購物商場供應，部分項目的開業日期已作調整。鄰近中央商務區的貴友商場已關閉進行翻新，預計將開設「迷你購物中心」。現時的零售空間供應仍然較少，但預計於未來六個月落成的五個項目將會為市場增加336,000平方米的零售空間。

2017年第三季的需求一直保持活躍，尤其是對於位置優越的零售空間，而零售空間的需求主要受餐飲、時裝、運動服裝、生活潮流及兒童相關的行業帶動。

北京零售空間的平均市值租金傾向穩定。由於供應量低，空置率已下降，亦由於空置率下降及需求上升，預期市值租金將會按季略為上漲0.7%。

北京寫字樓市場

於第三季，位於崇文門及奧林匹克公園的兩座新寫字樓經已落成，為市場注入總樓面面積約105,000平方米，總供應面積按季增加1.7%至6,320,000平方米。現時的新供應量主要位於次要市場。在中央商務區，業主仍面對租戶縮小規模及搬遷的挑戰。某些業主提供租金折扣以挽留及吸引租戶，藉此填滿其空置單位。因此，於中央商務區的空置率按季減少0.2%。

對於甲級寫字樓的需求維持穩定。儘管新供應推高了空置率，卻有助於釋放因擴充及搬遷而形成的被抑制租賃需求。來自專業服務、資訊科技及房地產行業的租賃需求依然活躍。

在北京，由於經濟條件穩固，寫字樓的租賃需求維持穩定。於2018年，預計多個項目將會落成並投入市場。於2018年至2020年，預計平均每年新增供應約為700,000平方米。因此，預期空置率將上升而市值租金將下降。

北京服務式公寓市場

我們於2017年第三季推出全新服務式公寓項目——雅詩閣山水文園服務公寓，提供190個單位。然而，服務式公寓的供應仍然有限。預期北京市場將會出現由著名發展商自家經營的多個公寓品牌，而部分發展商可能透過合營或兼併與收購方式結成合作夥伴。

租戶傾向追求舒適的生活環境，形成對服務式公寓的強大需求。於2017年第三季，入住率按季上升0.4%至87.1%；而市值租金已按季上升2.7%至月租達每平方米人民幣223元。

由於需求高而供應少，將會進一步推高服務式公寓的租金及入住率。於2017年第三季，北京當局宣佈新房屋租賃政策將於2017年10月31日生效，而有關法規旨在提升租賃房屋供應以緩和需求。

北京酒店市場

於2017年首三季，北京有三家國際品牌酒店開業，包括提供450間客房的新國貿飯店、提供119間客房的北京寶格麗酒店及提供220間客房的北京泛太平洋酒店。於2018年，預期將會有更多客房供應。

在需求方面，到訪北京的總旅客人數按年下跌5.8%，於2017年7月為2,200,000人次，主要由於韓國旅客減少。然而，144小時免簽證政策可能令旅客人數增加。截至2017年第三季，高檔酒店的入住率、平均每日房價及平均可出租客房收入已分別上升4.1%、0.7%及4.8%。

標準假設及限制條件

本估值乃根據以下假設及限制條件進行：

1. 就我們所知悉，我們在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括過往財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自我們認為屬可靠的來源，但我們無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 我們無須就法律事宜本身負上任何責任。我們並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，我們假設業主的申索有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
3. 本報告所呈列的價值乃以本報告所述的物業為基礎。
4. 所發表的結論與意見所適用的估值日期載於本報告。本報告所提出的估值意見乃以估值日期本報告所列經濟狀況及貨幣的購買力為依據。
5. 本報告僅作所列明的用途而編製，不擬亦不得作任何其他用途。
6. 擁有本報告或其任何副本者無權刊發本報告。未得美國評值有限公司的書面同意或批准，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)不得透過發行章程、宣傳廣告、公關、新聞消息或任何其他通訊形式發佈予第三方。

估值報告

7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除本報告另有訂明者外，我們並無獲令進行或作出任何有關環境影響的研究。除本報告另有指明、界定及考慮外，我們假設已完全遵守所有適用法律及政府法規。我們亦承擔有關責任，並已取得或重續任何有關政府或私人實體組織授出的一切必要許可證、同意書或其他法例上或行政上的批准，以作與本分析相關的任何用途。
9. 除本報告另有訂明者外，本報告所載的估值特別不包括任何石棉、尿素甲醛泡沫絕緣材料、其他化學物品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等的影響，亦不包括因地震或其他原因而導致的結構性損壞或環境污染所產生的影響。閱讀本報告的人士應諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師以評估是否存在結構／環境上的瑕疵，而倘存在此等瑕疵，會對價值造成重大影響。

參考編號：17/75920B

敬啟者：

我們根據滙賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱為「貴公司」)作出的指示，就位於中華人民共和國(「中國」)重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的物業權益(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)的市值提供意見。該物業由重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有。

D&P China (HK) Limited (「D&P」)已釐定該物業於2017年12月31日(「估值日期」)現況下的市值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作閣下的財務報告用途。

估值基準

我們的估值為我們對市場價值的意見。所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市場價值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因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而有所增減的估價。

估值報告

估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考重慶大都會東方廣場有限公司提供的租期明細表及酒店營運報表，以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市場價值的合理恰當估值方法。鑒於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚餘年期，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市場價值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。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，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。於2044年8月前，上述資本化率適用於進行該物業土地使用權未屆滿期內產生租金收入的資本化計算。土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

為進行複查，我們亦已採納直接比較法，該方法會參考有關市場上可得知的相類特性物業的可資比較銷售憑證。然而，周邊一帶缺乏全幢物業交易作參考，所以僅能參考附近個別分契業權物業交易進行比較。

業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴 貴公司提供的資料。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值證書內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值證書已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值證書另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值證書之附註內載列。

限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築樓面面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

估值報告

備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

我們已根據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》第6.8章及香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則（2012年版）」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值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，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託（香港）有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

隨函奉附我們編製之估值證書及市場概覽。

此致

匯賢房託管理有限公司

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

3樓303室

德意志信託（香港）有限公司

香港

九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場52樓

代表

D&P China (HK) Limited

陳勁翔

MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA, CFA

房地產估值部

董事

謹啟

2018年3月1日

附註：陳勁翔先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過18年經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

報告概要

物業：	中華人民共和國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場
描述：	該物業為大型綜合物業發展，包括零售、寫字樓及停車位。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。停車位位於地庫。
地盤面積：	18,072.70平方米
註冊擁有人：	重慶大都會東方廣場有限公司
建築面積：	按照重慶大都會東方廣場所提供的資料，建築面積的明細載列如下：

用途	建築面積 (平方米)(概約)
零售及地庫	88,919.18
寫字樓	54,617.37
地庫	20,823.28
總計：	164,359.83

可出租面積：按照重慶大都會東方廣場所提供的資料，可出租面積的明細載列如下：

用途	可出租面積 (平方米)(概約)
零售	57,254
寫字樓	50,505
總計：	107,759

上表所列示的面積表並不包括所提供的370個停車位。

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：2017年12月31日

估值方法：收入資本化法及直接比較法

用途	現況下的市值 (人民幣)
零售	2,730,000,000
寫字樓	921,000,000
地庫(停車位)	41,000,000
總計：	3,692,000,000

該物業主要包括重慶市大都會東方廣場的零售、寫字樓及停車場部分。於以下各節，會分開詳細說明該物業的各個部分。

估值報告

估值證書

零售部份 — 購物商場

於2017年
12月31日
現況下
的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
該物業的零售部分 中華人民共和國重慶 渝中區鄒容路68號	<p>該物業乃建於一幅地盤面積約為18,073平方米的土地上的大型綜合發展項目。其包括零售、寫字樓及停車位。寫字樓部分建於零售平台之上。該物業的零售部分於1997年竣工，而該物業的寫字樓部分則於1998年竣工。</p> <p>該物業的零售部分包括地面上8層、7樓及8樓之間的夾層、地下低層及地庫第1層部分，總建築面積及總可出租面積分別約為88,919平方米及57,254.10平方米。</p> <p>零售部分由重慶大都會東方廣場有限公司持有，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	<p>根據我們獲提供日期為2017年12月31日的租賃明細表，該物業零售部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2031年7月21日，每月的租金收入合共約人民幣6,759,458元(包括管理費)。絕大部分租約不包含租金調整條款及／或以當時市場租金延長租期的選擇權。</p> <p>於估值日期，該物業69.9%的零售部分經已出租，另有11.1%為自用的零售部分。</p>	2,730,000,000

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，重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有總建築面積109,742.46平方米的該物業樓宇擁有權及土地面積18,072.7平方米的土地使用權，到期日為2044年8月30日，作商業用途。
2. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責該物業主要樓宇結構的維修工作，而租戶租戶則負責該物業內部的非結構性維修的保養工作。
3. 本報告內所報的租金為約定租金，並無考慮免租期、提成租金的租金收入及其他收入(如有)。於2017年，平均每月提成租金的租金收入約為人民幣451,300元。於2017年，年度其他收入約為人民幣809,600元。

4. 根據重慶大都會東方廣場所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括廣告空間)所作的分析載列如下：

佔用分析

種類	可出租面積 (平方米)(概約)	佔總可出租面積 百分比
已出租	40,046	69.9%
自用	6,345	11.1%
空置	10,863	19.0%
總計	57,254	100.0%

租約開始的分析(不包括提成租金的租金收入及自用部分)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總已出租面積 百分比	月租 (人民幣)(概約)	佔總月租 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
2013年	442	1.10	65,981	0.97	1	1.47
2014年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2015年	780	1.95	422,624	6.25	7	10.29
2016年	31,369	78.33	5,351,809	79.18	12	17.65
2017年	6,410	16.01	919,044	13.60	41	60.30
2018年	1,045	2.61	—	0	7	10.29
總計	40,046	100.00	6,759,458	100.00	68	100.00

租約屆滿的分析(不包括提成租金的租金收入及自用部分)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總已出租面積 百分比	月租 (人民幣)(概約)	佔總月租 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
2017年	629	1.57	10,801	0.16	6	8.82
2018年	5,464	13.65	1,037,388	15.35	29	42.65
2019年	1,185	2.96	64,332	0.95	11	16.18
2020年	1,412	3.52	424,280	6.27	9	13.24
2021年	532	1.33	14,806	0.22	5	7.35
2022年	26,174	65.36	4,773,561	70.62	6	8.82
2023年	344	0.86	57,143	0.85	1	1.47
2024年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2025年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2026年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2027年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2028年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2029年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2030年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
2031年	4,306	10.75	377,147	5.58	1	1.47
總計	40,046	100.00	6,759,458	100.00	68	100.00

估值報告

租約年期的分析(不包括提成租金的租金收入及自用部分)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總已出租面積 百分比	月租 (人民幣)(概約)	佔總月租 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
一年或以下	2,772	6.92	29,460	0.44	24	35.30
一年以上至兩年	1,004	2.51	447,153	6.62	8	11.76
兩年以上至三年	4,060	10.14	889,155	13.15	19	27.94
三年以上至四年	850	2.12	19,154	0.28	7	10.30
四年以上至五年	2,382	5.95	213,591	3.16	6	8.82
五年以上至六年	24,672	61.61	4,783,798	70.77	3	4.41
六年以上至七年	—	0.00	—	0.00	—	0.00
七年以上	4,306	10.75	377,147	5.58	1	1.47
總計	40,046	100.00	6,759,458	100.00	68	100.00

* 於估值日期，總月租金毛額僅包括租期已經開始的租約應收月租金毛額，並不包括租期尚未開始的租約的應收月租金毛額，每月租金金額約為人民幣41,194元。

** 於估值日期，不計自用部分，61份租約的租期已經開始，7份的租期尚未開始。

5. 我們乃基於以下假設進行估值：

- a) 重慶大都會東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

估值證書

寫字樓部分

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
該物業的寫字樓部分 中華人民共和國 重慶渝中區 鄒容路68號	<p>該物業乃建於一幅地盤面積約為18,073平方米的土地上的大型綜合發展項目。其包括零售、寫字樓及停車位。寫字樓部分建於零售平台之上。該物業的零售部分於1997年竣工，而該物業的寫字樓部分則於1998年竣工。</p> <p>該物業寫字樓部分為該發展項目的37層高辦公樓，總建築面積及總可出租面積分別約為54,617.37平方米及50,505.3平方米。</p> <p>寫字樓部分由重慶大都會東方廣場有限公司持有，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	<p>根據我們獲提供日期為2017年12月31日的租賃明細表，該物業寫字樓部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2023年2月28日，每月的租金收入合共約人民幣5,475,175元(包括管理費)。絕大部分租約不包含租金調整條款及／或以當時市場租金延長租期的選擇權。</p> <p>於估值日期，該物業89.2%的寫字樓部分經已出租，另有3.2%為自用的寫字樓部分。</p>	921,000,000

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，重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有總建築面積54,617.37平方米的該物業樓宇擁有權及土地面積18,072.7平方米的土地使用權，到期日為2044年8月30日，作商業用途。
2. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責該物業主要樓宇結構的維修工作，而租戶租戶則負責該物業內部的非結構性維修的保養工作。
3. 本報告內所報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。於2017年，年度其他收入約為人民幣37,000元。

估值報告

4. 根據重慶大都會東方廣場所提供的租務資料，我們對現有租務組合所作的分析載列如下：

佔用分析

種類	可出租面積 (平方米)(概約)	佔總可出租面積 百分比
已出租	45,069	89.2
自用	1,612	3.2
空置	3,824	7.6
總計	50,505	100.00

租約開始的分析(不包括自用部分)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總已出租面積 百分比	月租 (人民幣)(概約)	佔總月租 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
2015年	8,254	18.31	1,122,547	20.50	30	20.83
2016年	15,106	33.52	1,920,108	35.07	49	34.03
2017年	21,208	47.06	2,432,520	44.43	63	43.75
2018年	501	1.11	—	0.00	2	1.39
總計	45,069	100.00	5,475,175	100.00	144	100.00

租約屆滿的分析(不包括自用部分)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總已出租面積 百分比	月租 (人民幣)(概約)	佔總月租 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
2017年	163	0.36	22,965	0.42	2	1.39
2018年	13,251	29.40	1,755,460	32.06	48	33.33
2019年	19,904	44.16	2,408,836	44.00	65	45.14
2020年	6,786	15.06	808,889	14.77	23	15.97
2021年	1,075	2.39	137,202	2.51	1	0.69
2022年	3,515	7.80	341,823	6.24	4	2.79
2023年	375	0.83	—	0.00	1	0.69
總計	45,069	100.00	5,475,175	100.00	144	100.00

租約年期的分析(不包括自用部分)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總已出租面積 百分比	月租 (人民幣)(概約)	佔總月租 百分比	租約數目	佔總租約數目 百分比
一年或以下	1,656	3.67	209,065	3.82	5	3.48
一年以上至兩年	8,366	18.56	940,771	17.18	36	25.00
兩年以上至三年	21,677	48.10	2,706,158	49.43	68	47.22
三年以上至四年	8,992	19.95	1,211,128	22.12	29	20.14
四年以上至五年	1,157	2.57	83,654	1.53	3	2.08
五年以上至六年	3,221	7.15	324,399	5.92	3	2.08
總計	45,069	100.00	5,475,175	100.00	144	100.00

* 於估值日期，總月租金毛額僅包括租期已經開始的租約應收月租金毛額，並不包括租期尚未開始的租約的應收月租金毛額，每月租金金額約為人民幣31,901元。

** 於估值日期，142份租約的租期已經開始，2份的租期尚未開始。

5. 我們在市場上得悉下列寫字樓物業的分散業權交易及寫字樓物業的要價，詳情列示如下：

物業	位置	完工日期	交易種類	要約日期	要價 (人民幣／ 平方米) (建築面積)
SFC協信中心	解放碑	2012年	要價中	2017年12月	20,000
WFC環球金融中心	解放碑	2013年	要價中	2017年12月	22,000
英利國際金融中心	解放碑	2010年	要價中	2017年12月	20,000

附註：我們並非有關交易的交易方，亦非上述交易的專業顧問。我們無法核證上述資料或獲得有關該等資料的直接確認，故此我們對此概不作出擔保、保證或聲明，而資料僅供參考。

6. 我們乃基於以下假設進行估值：

- a) 重慶大都會東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

估值報告

估值證書

地庫部分(停車位)

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
該物業地庫部分 (停車位) 中華人民共和國 重慶渝中區 鄒容路68號	<p>該物業乃建於一幅地盤面積約為18,073平方米的土地上的大型綜合發展項目。其包括零售、寫字樓及停車位。寫字樓部分建於零售平台之上。該物業的零售部分於1997年竣工，而該物業的寫字樓部分則於1998年竣工。</p> <p>該物業地庫部分(停車位)包括位於地庫第1層及部分地庫第2層的370個車位。</p> <p>該物業由重慶大都會東方廣場有限公司，土地使用年期將於2044年8月30日屆滿</p>	根據我們獲提供日期為2017年12月31日的租賃明細表，停車位部分按多項許可按月及小時出租，年度收入約人民幣3,087,777元。	41,000,000

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，重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有總建築面積109,742.46平方米的該物業樓宇擁有權及土地面積18,072.7平方米的土地使用權，到期日為2044年8月30日，作商業用途。
2. 我們乃基於以下假設進行估值：
 - a) 重慶大都會東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
 - c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

市場概覽

重慶為中國其中一個直轄市，於1997年3月成立，幅員面積約82,400平方公里，總人口約3,000萬。重慶市有26個區、8個縣及4個自治縣。重慶市於1997年劃出四川省後，城市化進程高速進行，成立中國第三大汽車生產中心，以及全國最大的電單車生產中心。

重慶市零售市場

於2017年第一季並無新供應，但有一個項目於2017年第二季動工。該個新項目住於重慶市渝中區，包括一座高端公寓大樓、購物中心、五星級酒店及寫字樓，預期將於2022年竣工。總體而言，零售市場的供應穩定。

於2017年第一季，重慶市的零售銷售達人民幣1,977.5億元，按年上升12.0%。在消費需求強勁及建設工程增加的帶動下，電子設備的銷售額大幅增長，按年上升23.9%。全市購物商場空置率下降0.6個百分點至10.0%。黃金零售地段的空置率下降1.2個百分點至8.3%，而非黃金零售地段的空置率則上升0.2個百分點至12.0%。空置率微降乃由於有數間新店舖開業，包括位於觀音橋盈嘉中心的Darry Ring，以及位於解放碑日月光購物中心的天生傲椒。

該市的零售市場仍處於轉型階段，自上一季度開始，多個項目仍在重新定位及進行租戶調整。期內，市場的基本情況仍然相對穩定，全市空置率下降0.6個百分點至10.0%，而平均租金則下降至每日每平方米人民幣23.3元。

重慶市寫字樓市場

於2017年第一季，位於江北嘴中央商務區的兩座甲級寫字樓項目（一個作出租，另一個自用）分別為市場帶來56,641平方米及31,500平方米的新供應。全市甲級寫字樓存量上升至2,200,000平方米。全市空置率繼續下降，主要原因為第一季有強勁的升級及重置需求。

全市空置率按季下降4.7個百分點至42.1%。除觀音橋外，由於第一季升級及重置的需求強勁，市內大部分地區的空置率均有所下跌。雖然江北嘴中央商務區甲級寫字樓市場新增兩個新項目，該區的空置率仍進一步按季下降6.9個百分點至39.4%。於傳統黃金地段江北嘴中央商務區，由於供應穩定加上並無新供應，使空置率按季下降至35.8%。

於2017年第一季，甲級寫字樓平均租金按季微升1.3%至每月每平方米人民幣91.59元。租金意外上升乃主要由新興商務區帶動，特別是化龍橋及江北嘴中央商務區。相反，傳統商務區的平均租金出現不同程度的跌幅。當中以觀音橋的租金跌幅最為明顯，由每月每平方米人民幣92.50元按季下跌2.8%至人民幣89.75元。

估值報告

標準假設及限制條件

本估值乃根據以下假設及限制條件進行：

1. 就我們所知悉，我們在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括過往財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自我們認為屬可靠的來源，但我們無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 我們無須就法律事宜本身負上任何責任。我們並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，我們假設業主的申索有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
3. 本報告所呈列的價值乃以本報告所述的物業為基礎。
4. 所發表的結論與意見所適用的估值日期載於本報告。本報告所提出的估值意見乃以估值日期本報告所列經濟狀況及貨幣的購買力為依據。
5. 本報告僅作所列明的用途而編製，不擬亦不得作任何其他用途。
6. 擁有本報告或其任何副本者無權刊發本報告。未得美國評值有限公司的書面同意或批准，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)不得透過發行章程、宣傳廣告、公關、新聞消息或任何其他通訊形式發佈予第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除本報告另有訂明者外，我們並無獲令進行或作出任何有關環境影響的研究。除本報告另有指明、界定及考慮外，我們假設已完全遵守所有適用法律及政府法規。我們亦承擔有關責任，並已取得或重續任何有關政府或私人實體組織授出的一切必要許可證、同意書或其他法例上或行政上的批准，以作與本分析相關的任何用途。
9. 除本報告另有訂明者外，本報告所載的估值特別不包括任何石棉、尿素甲醛泡沫絕緣材料、其他化學物品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等的影響，亦不包括因地震或其他原因而導致的結構性損壞或環境污染所產生的影響。閱讀本報告的人士應諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師以評估是否存在結構／環境上的瑕疵，而倘存在此等瑕疵，會對價值造成重大影響。

參考編號：17/75920D

敬啟者：

們根據滙賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱為「貴公司」)作出的指示，就一座位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號名為「瀋陽麗都索菲特酒店」的五星級酒店(「酒店部分」)及位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號的酒店員工宿舍(「員工宿舍部分」)(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)的市值提供意見。該物業由瀋陽麗都商務有限公司(「該公司」)持有。

D&P China (HK) Limited(「D&P」)已釐定該物業於2017年12月31日(「估值日期」)現況下的市值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此估值將用作閣下的財務報告用途。

估值基準

我們的估值為我們對市場價值的意見。所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市場價值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因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而有所增減的估價。

估值報告

估值方法

於達致價值意見時，我們主要採納收入法。有關方法的原理概列如下：

本方法所使用的收入一詞為一個概括性字眼，其指可以金錢價值計量的任何未來利益。從會計角度，這並不表示收入法僅可用於預測收入。相反，收入法涉及兩大步驟。第一步為預測投資者預期可就該物業累得的總金錢利益。第二步涉及利用已考慮與預測金錢利益實現相關的風險(或不確定)程度的貼現率將該等金錢利益貼現至現值。

業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴貴公司提供的資料。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值證書內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值證書已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值證書另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值證書之附註內載列。

限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築樓面面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣(「人民幣」)列值。

我們已根據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》第6.8章及香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則(2012年版)」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值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，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

隨函奉附我們編製之估值證書及市場概覽。

此致
匯賢房託管理有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心
3樓303室

德意志信託(香港)有限公司
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

代表
D&P China (HK) Limited

陳勁翔
MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA, CFA
房地產估值部
董事

謹啟

2018年3月1日

附註：陳勁翔先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過18年經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

估值報告

報告概要

- 物業： 位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號的「瀋陽麗都索菲特酒店」
- 位於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
- 描述： 該物業為一座五星級酒店物業發展，包括零售商店、寫字樓單位、客房及其他配套設施。
- 地盤面積： 酒店部分9,370平方米，員工宿舍部分375平方米。
- 註冊擁有人： 瀋陽麗都商務有限公司
- 建築面積： 根據房屋所有權證，酒店部分及員工宿舍部分的總建築面積分別約為78,746.41平方米及2,306.92平方米。
- 用途： 根據 貴公司所提供的資料，酒店部份的用途如下：

酒店部份：

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、零售店舖及露天停車場
第2層	咖啡廳、餐廳、宴會廳及多功能廳
第3層	餐廳及多功能廳
第4層	寫字樓及商務中心
第5層	健身中心、游泳池、水療及零售店舖
第6至7層	寫字樓
第8至16層	翻新中，將轉為服務式公寓單位
第17層及以上	客房

員工宿舍部分指定作住宅用途，並於估值日期用作員工宿舍。

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、12749及12750號 員工宿舍部分： 瀋房權證市和平字第12747及12748號
估值日期：	2017年12月31日
估值方法：	酒店部分： 收入資本化法、貼現現金流量法及直接比較法
現況下的市值：	酒店部分： 人民幣850,000,000元 員工宿舍部分： 無商業價值

估值報告

估值證書

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
該物業的酒店部分名為「瀋陽麗都索菲特酒店」，位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號	該物業包括一座30層高的五星級酒店(包括2層地庫)，總建築樓面面積約78,746平方米，建於總地盤面積約9,370平方米的土地，於2002年前後落成。 於估值日期，酒店部分正進行翻新。地庫2層提供自用停車位，而在該物業露天區域提供訪客停車位。地庫1層指定作後場用途。 該物業由瀋陽麗都商務有限公司持有，年期將於2042年7月1日及2047年4月9日屆滿。	該物業酒店部分現以瀋陽麗都索菲特酒店的品牌名稱經營。 該物業酒店部分於2017年度的平均入住率為40%。	850,000,000

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，瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)持有該物業酒店部分地盤面積2,966平方米的土地使用權作商業用途，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，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積178.79平方米的土地使用權作綜合用途，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，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積1,763.59平方米的土地使用權作綜合用途，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，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積4,461.62平方米的土地使用權作商業用途，到期日為2042年7月1日。

5. 根據瀋陽市房產管理局發出的房屋所有權證瀋房權證市和平字第11154號，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積21,685.92平方米的樓宇。
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，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積2,198.42平方米的樓宇。
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，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積54,862.07平方米的樓宇。
8. 我們乃基於以下假設進行估值：
 - a) 貴公司擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
 - c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

估值報告

估值證書

於**2017年**
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號的該物業員工宿舍部分	該物業包括兩座7層高住宅大樓中的35個住宅單位，總建築樓面面積約2,306.92平方米，於1999年前後落成。 員工宿舍部分的土地使用權已劃撥作住宅用途。 該物業由瀋陽麗都商務有限公司持有。	該物業現由瀋陽麗都索菲特酒店的員工佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府於2011年10月31日發出的2份國有土地使用證，土地面積375.18平方米的該物業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(「瀋陽麗都商務」)作住宅用途。詳情載列如下：

國有土地使用證號	單位編號	地盤面積 (平方米)
瀋陽國用(2011)第HP05042號	111-117、112-172、113-173、211-271*	292.79
瀋陽國用(2011)第HP05043號	212、222、232、242、252、262、272	82.39
總計：		375.18

2. 根據瀋陽市房產局發出的2份房屋所有權證，瀋陽麗都商務持有總建築樓面面積2,306.92平方米的樓宇。詳情載列如下：

房屋所有權證號	單位編號	建築面積 (平方米)
瀋房權證市和平字第12747號	111-117、112-172、113-173、211-271*	1,800.33
瀋房權證市和平字第12748號	212、222、232、242、252、262	506.59
總計：		2,306.92

3. 在我們估值過程中，由於該物業的員工宿舍不得在市場上自由轉讓，故我們並無賦予其商業價值。

市場概覽

瀋陽是遼寧省會，位於中國北部地區。其為主要的工業及文化城市，具有重要的歷史地位。由於中央政府推行「振興東北」計劃，近年來瀋陽市的經濟開始騰飛，重工業逐漸減少。瀋陽旅遊業於過去數年日漸興旺。然而，去年的極端嚴冬，對瀋陽的商業活動及旅遊業構成影響。酒店房間增加及中央政府的反貪腐計劃使瀋陽酒店的房價及入住率下挫。

瀋陽酒店市場

「瀋陽麗都索菲特酒店」是青年大街上位置優越的五星級酒店之一，可成功吸引遊客及商務旅行者。於過去數年，同類酒店供應在瀋陽有所增加。自2016年起，有多間全新五星級酒店進入瀋陽酒店市場，包括開業，包括JW Marriott Shenyang Hotel、Renaissance Shenyang Hotel及瀋陽世茂希爾頓酒店。

根據中國旅遊飯店業協會刊發的飯店業務統計，於2016年，位於瀋陽的國際品牌五星級酒店平均房價為每晚人民幣520元，而入住率則為55%。

根據中國國遊遊局刊發的統計數據，2017年第三季的房價按年上升0.23%，但2017年第三季的入住率則按年下跌4%。

標準假設及限制條件

本估值乃根據以下假設及限制條件進行：

1. 就我們所知悉，我們在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括過往財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自我們認為屬可靠的來源，但我們無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 我們無須就法律事宜本身負上任何責任。我們並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，我們假設業主的申索有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
3. 本報告所呈列的價值乃以本報告所述的物業為基礎。
4. 所發表的結論與意見所適用的估值日期載於本報告。本報告所提出的估值意見乃以估值日期本報告所列經濟狀況及貨幣的購買力為依據。
5. 本報告僅作所列明的用途而編製，不擬亦不得作任何其他用途。
6. 擁有本報告或其任何副本者無權刊發本報告。未得美國評值有限公司的書面同意或批准，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)不得透過發行章程、宣傳廣告、公關、新聞消息或任何其他通訊形式發佈予第三方。

估值報告

7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除本報告另有訂明者外，我們並無獲令進行或作出任何有關環境影響的研究。除本報告另有指明、界定及考慮外，我們假設已完全遵守所有適用法律及政府法規。我們亦承擔有關責任，並已取得或重續任何有關政府或私人實體組織授出的一切必要許可證、同意書或其他法例上或行政上的批准，以作與本分析相關的任何用途。
9. 除本報告另有訂明者外，本報告所載的估值特別不包括任何石棉、尿素甲醛泡沫絕緣材料、其他化學物品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等的影響，亦不包括因地震或其他原因而導致的結構性損壞或環境污染所產生的影響。閱讀本報告的人士應諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師以評估是否存在結構／環境上的瑕疵，而倘存在此等瑕疵，會對價值造成重大影響。

參考編號：17/75920C

敬啟者：

我們根據滙賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱為「貴公司」)作出的指示，就位於中華人民共和國(「中國」)重慶市渝中區鄒容路68號重慶海逸酒店(「物業1」)及中國四川省成都市人民中路第一段15號成都天府麗都喜來登飯店(「物業2」)(或下文稱為「該等物業」或「物業權益」)的市值提供意見。

D&P China (HK) Limited (「D&P」)已釐定物業1及物業2於2017年12月31日(「估值日期」)現況下的市值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作閣下的財務報告用途。

估值基準

我們的估值為我們對市場價值的意見。所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市場價值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因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而有所增減的估價。

估值報告

估值方法

於達致價值意見時，我們主要採納收入法。有關方法的原理概列如下：

本方法所使用的收入一詞為一個概括性字眼，其指可以金錢價值計量的任何未來利益。從會計角度，這並不表示收入法僅可用於預測收入。相反，收入法涉及兩大步驟。第一步為預測投資者預期可就該物業累得的總金錢利益。第二步涉及利用已考慮與預測金錢利益實現相關的風險(或不確定)程度的貼現率將該等金錢利益貼現至現值。

業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴貴公司提供的資料。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值證書內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值證書已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值證書另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值證書之附註內載列。

限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築樓面面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣(「人民幣」)列值。

我們已根據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》第6.8章及香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則(2012年版)」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值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，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

隨函奉附我們編製之估值證書及市場概覽。

此致
匯賢房託管理有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心
3樓303室

德意志信託(香港)有限公司
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

代表
D&P China (HK) Limited

陳勁翔
MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA, CFA
房地產估值部
董事

謹啟
2018年3月1日

附註：陳勁翔先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有超過18年經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

估值報告

物業1報告概要

物業：	該物業位於中國重慶市，為一幢樓高38層(包括地庫)的酒店，總建築面積約為52,238平方米。
描述：	該物業為一座五星級酒店物業發展，包括零售店舖、客房及其他配套設施。
地盤面積：	4,066.42平方米
註冊擁有人：	重慶東廣飯店有限公司
建築面積：	52,238平方米
用途：	該物業的部分用作經營酒店，另有部分用作經營服務式公寓。
不動產權證書：	渝(2017)渝中區不動產權第000244748號 渝(2017)渝中區不動產權第000467041號
估值日期：	2017年12月31日
估值方法：	收入資本化法及貼現現金流量法
現況下的市值：	酒店部分： 人民幣365,000,000元 服務式公寓部分： 人民幣56,000,000元

物業2報告概要

物業：	該物業位於中國四川省成都市，為一幢樓高37層(包括地庫)的酒店，總建築面積約為56,550平方米。
描述：	該物業為一座五星級酒店物業發展，包括零售店舖、客房及其他配套設施。
地盤面積：	4,614.69平方米
註冊擁有人：	成都長天有限公司
建築面積：	56,350平方米
用途：	酒店
國有土地使用證：	成國用(2007)第52號
房屋所有權證：	成房權證監證字第1613937號
估值日期：	2017年12月31日
估值方法：	收入資本化法及貼現現金流量法
現況下的市值：	人民幣722,000,000元

估值報告

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	酒店部分於 2017年 12月31日 現況下的市值 (人民幣)
1.	位於中華人民共和國重慶渝中區鄒容路68號的重慶海逸酒店	<p>該物業為一幢樓高38層(包括地庫)的酒店，約於1999年落成。該物業包括348間客房及41間服務式公寓單位。</p> <p>該物業酒店部分的總建築面積(「建築面積」)約為46,791平方米，而該物業服務式公寓的總建築面積則約為5,447平方米。</p> <p>於估值日期，物業1正進行翻新。據知酒店部分將會轉為服務式公寓。於翻新工程完成後，計劃的客房數目將為310間，而計劃的服務式公寓單位數目將為81間。前述翻新工程預計將於2018年年底完成。</p> <p>物業1已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正用作經營一座五星級酒店及服務式公寓。	365,000,000
				服務式公寓部分 於2017年 12月31日 現況下的市值 (人民幣) 56,000,000

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2017年5月26日發出的渝(2017)渝中區不動產權證第000467041號，重慶東廣飯店有限公司持有總建築面積51,736.81平方米的樓宇及地盤面積4,066.42平方米的土地使用權作酒店用途。
- (2) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2017年3月31日發出的渝(2017)渝中區不動產權證第000244748號，重慶東廣飯店有限公司持有總建築面積501.53平方米的地庫作停車場用途，到期日為2044年8月30日。
- (3) 於估值過程中，我們曾作出以下假設：
 - a. 貴公司合法擁有物業1的土地使用權及房屋所有權。
 - b. 該物業發展的設計及建設均符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關當局批准。
 - c. 貴公司擁有物業1的適當業權，並有權於土地使用權所獲授的餘下年年期內佔用、轉讓、出售、出租及處理物業1。
 - d. 物業1並無按揭及產權負擔。

重慶市市場概覽

重慶為中國其中一個直轄市，於1997年3月成立，幅員面積約82,400平方公里，總人口約3,000萬。重慶市有26個區、8個縣及4個自治縣。重慶市於1997年劃出四川省後，城市化進程高速進行，成立中國第三大汽車生產中心，以及全國最大的電單車生產中心。

於2016年，重慶市有更多五星級酒店落成，令客房總數增加約1,490間。重慶市酒店表現應會有正面發展。作為中國其中一個核心商務中心，重慶市客房需求繼續得到保障。於2016年，該市客房的平均入住率約為59%，而平均每晚房價則為約人民幣487元。

於2017年，國際及國內遊客人數合計達5億4,200萬人。

估值證書

於2017年
12月31日
現況下的市值
(人民幣)

編號	物業	概況	佔用詳情	
2	一座位於中華人民共和國四川省成都市人民中路第一段15號的酒店(成都天府麗都喜來登飯店)	該物業為一幢樓高37層(包括地庫)的酒店，約於2000年落成。 該物業的總建築面積(「建築面積」)為56,350平方米。 該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年1月17日屆滿。	於估值日期，該物業正用作經營一座五星級酒店。	722,000,000

附註：

- (1) 根據成都市國土資源和房屋管理局於2017年1月18日發出的國有土地使用權證成國用(2007)第52號，成都長天有限公司獲授地盤面積4,614.69平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年1月17日。
- (2) 根據成都市房地產管理局於2007年11月30日發出的房屋所有權證成房權證監證字第1613937號，成都長天有限公司持有總建築面積56,350平方米的房屋所有權。
- (3) 於估值過程中，我們曾作出以下假設：
 - a. 貴公司合法擁有物業2的土地使用權及房屋所有權。
 - b. 該物業發展的設計及建設均符合當地規劃及建築法規，並已獲得有關當局批准。
 - c. 貴公司擁有物業2的適當業權，並有權於土地使用權所獲授的餘下年期內佔用、轉讓、出售、出租及處理物業2。
 - d. 物業2並無按揭及產權負擔。

估值報告

成都市市場概覽

成都市是中華人民共和國(「中國」)四川省的省會，幅員面積約14,000平方公里，總人口約1,400萬。成都市有11個區、4個縣級市及5個縣。成都市已發展成為中國西部的金融中心及交通樞紐。

根據成都市旅遊局，訪客數字自2016年起急速增長。於2016年首9個月，到訪成都市的遊客總數達1億5,160萬人。大部分需求主要來自公司。預期將有更多《財富》500強公司於成都設立總部。

於2016年，成都市有更多五星級酒店落成，令客房總數增加約8,000間。預期將陸續有大量新客房供應，將會令成都市的平均每晚房價下降。

雖然對酒店的需求有所上升，但客房供應出現供過於求的情況，為成都市酒店的平均入住率及平均每晚房價帶來下調壓力。根據研究所得資料，成都市將有更多五星級酒店落成。於2016年，平均入住率約為45%，而平均每晚房價則為約人民幣708元。

標準假設及限制條件

本估值乃根據以下假設及限制條件進行：

1. 就我們所知悉，我們在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括過往財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自我們認為屬可靠的來源，但我們無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 我們無須就法律事宜本身負上任何責任。我們並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，我們假設業主的申索有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
3. 本報告所呈列的價值乃以本報告所述的物業為基礎。
4. 所發表的結論與意見所適用的估值日期載於本報告。本報告所提出的估值意見乃以估值日期本報告所列經濟狀況及貨幣的購買力為依據。
5. 本報告僅作所列明的用途而編製，不擬亦不得作任何其他用途。
6. 擁有本報告或其任何副本者無權刊發本報告。未得美國評值有限公司的書面同意或批准，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)不得透過發行章程、宣傳廣告、公關、新聞消息或任何其他通訊形式發佈予第三方。

7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除本報告另有訂明者外，我們並無獲令進行或作出任何有關環境影響的研究。除本報告另有指明、界定及考慮外，我們假設已完全遵守所有適用法律及政府法規。我們亦承擔有關責任，並已取得或重續任何有關政府或私人實體組織授出的一切必要許可證、同意書或其他法例上或行政上的批准，以作與本分析相關的任何用途。
9. 除本報告另有訂明者外，本報告所載的估值特別不包括任何石棉、尿素甲醛泡沫絕緣材料、其他化學物品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等的影響，亦不包括因地震或其他原因而導致的結構性損壞或環境污染所產生的影響。閱讀本報告的人士應諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師以評估是否存在結構／環境上的瑕疵，而倘存在此等瑕疵，會對價值造成重大影響。

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2017年1月1日至2017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、2015年5月28日及2017年5月12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，2018年3月5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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第135至208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2017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2017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。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

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2017年12月31日，貴集團投資物業的賬面值達人民幣32,981百萬元，佔貴集團資產總值的69%，而其公平值變動已載入綜合全面收益表內。於截至2017年12月31日止年度內，投資物業公平值減少人民幣497百萬元。

滙賢房託管理有限公司(「管理人」或「匯賢產業信託」)委聘獨立專業估值師(「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3及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(續)

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2017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於綜合財務報表附註3披露。

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。

獨立核數師報告書

其他信息

滙賢房託管理有限公司(匯賢產業信託之「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日構成匯賢產業信託的信託契約(經四份日期分別為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。
- 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。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

2018年3月12日

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	23(a)	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	24	-	3
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		1,942	528
所得稅開支	11	(502)	(427)
與基金單位持有人交易前之年內溢利		1,440	101
向基金單位持有人的分派		(1,489)	(1,499)
與基金單位持有人交易後之年內虧損及全面開支總額		(49)	(1,398)
與基金單位持有人交易前之年內溢利應佔：			
非控股權益		(16)	(13)
基金單位持有人		1,456	114
		1,440	101
每基金單位基本盈利(人民幣元)	12	0.2635	0.0211

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

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(附註23(a))(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。

(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。

綜合財務狀況表

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
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	23	2	–
非流動資產總值		39,875	39,549
流動資產			
存貨	16	28	26
土地及相關成本	15	172	130
貿易及其他應收款項	17	133	163
銀行結餘及現金	18	7,401	7,072
流動資產總值		7,734	7,391
資產總值		47,609	46,940
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	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	20	5,009	893
流動負債總額		6,642	2,619
資產總值減流動負債	27	40,967	44,321

綜合財務狀況表

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
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	5,960	9,923
租戶按金		490	466
遞延稅項負債	21	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		13,834	17,639
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		20,476	20,258
非控股權益		350	243
基金單位持有人應佔資產淨值		26,783	26,439
已發行基金單位(千個)	22	5,586,412	5,462,194
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	25	4.7943	4.8403

第135至第208頁所載的綜合財務報表於2018年3月12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2017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2016年1月1日的資產淨值	27,557	256	27,813
就支付管理人收購費用發行基金單位 (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)
— 應付末期分派	(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
就支付管理人費用發行基金單位(附註22)	115	–	115
就2016年末期及2017年中期分派根據分派 再投資安排發行基金單位(附註22)	262	–	262
	26,816	243	27,059
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	1,456	(16)	1,440
— 已付中期分派	(761)	–	(761)
— 應付末期分	(728)	–	(728)
通過收購一間附屬公司添置(附註23(b))	–	123	123
年內全面(開支)收入總額	(33)	107	74
於2017年12月31日的資產淨值	26,783	350	27,133

綜合現金流量表

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
經營活動			
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		1,942	528
經以下調整：			
出售物業、機器及設備之虧損		6	–
物業、機器及設備折舊		180	158
土地及相關成本攤銷		163	128
投資物業公允價值減少		497	450
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)
利息收入		(269)	(193)
匯兌(收益)虧損		(758)	663
融資成本		262	225
發行基金單位以支付管理人費用	22	115	122
營運資本變動前營運現金流量		2,053	2,078
酒店存貨增加		–	(2)
貿易及其他應收款項減少(增加)		67	(1)
貿易及其他應付款項(減少)增加		(60)	58
租戶按金增加		16	28
應付管理人費用減少		(9)	–
營運產生現金		2,067	2,161
已付所得稅及預提稅		(578)	(515)
經營活動所得現金淨額		1,489	1,646
投資活動			
收購附屬公司，扣除銀行結餘及所得現金	23	(492)	–
承讓一名關連人士貸款之代價	23	(262)	–
存入銀行存款		(4,914)	(2,262)
購買物業、機器及設備		(37)	(11)
自應收補足額收取的款項		–	58
添置投資物業	13	(44)	(33)
提取銀行存款		2,262	20
已收利息		238	178
投資活動所用現金淨額		(3,249)	(2,050)

綜合現金流量表

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
融資活動			
新籌集之銀行貸款所得款項淨額		868	673
向基金單位持有人支付的分派		(1,217)	(1,355)
已付利息		(214)	(191)
融資活動所用現金淨額		(563)	(873)
現金及現金等值物減少淨額		(2,323)	(1,277)
年初之現金及現金等值物		4,810	6,087
年末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	18	2,487	4,810

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(「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。

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日及2017年6月22日訂立的經營管理協議及補充協議，北京物業管理人將收取如附註1(c)所詳述的物業管理人費用，並且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。

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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般資料(續)

(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2017年1月6日，管理人已就截至2017年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2016年：70%)收取基金單位，30%(2016年：30%)則收取現金。

浮動費用

信託契約已於2017年5月19日就浮動費用架構作出修改。根據信託契約，管理人將收取相等於匯賢產業信託各項房地產於各財政年度的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)(「物業收入淨額」)按年費率3%計算的浮動費用(「浮動費用」)；及就匯賢產業信託的各項房地產而言，只要物業管理人為管理人的全資附屬公司，管理人可隨時及不時選擇由物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期(以較後者為準)起，將信託契約第14.1.2(i)(a)條內的3%費率按其全權酌情認為屬合適的比例在管理人及物業管理人之間劃分，分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用兩部分。

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

於2017年7月1日前，就北京東方廣場而言，3%費率劃分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用，分別相等於北京東方廣場物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率2%及1%計算的金額。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用(續)

管理人已選擇自2017年7月1日起，將北京東方廣場的3%費率劃分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用兩個部份，分別相等於北京東方廣場物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率1%及2%計算的金額。

就匯賢產業信託的所有其他房地產的3%費率而言，應付管理人的全數金額均按相關房地產的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率3%計算。

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2017年1月6日，管理人已就截至2017年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2016年：70%)收取基金單位，30%(2016年：30%)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。

管理人已選擇以現金形式收取截至2017年12月31日止年度有關收購亨事達(香港)有限公司(「亨事達香港」)及其附屬公司(「亨事達集團」)以及Chengdu Investment Limited(「Chengdu Investment」)及其附屬公司(「Chengdu Investment集團」)的收購費用。

管理人於截至2017年12月31日止年度收取收購費用人民幣5,260,000元(2016年：零)。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

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及服務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「存貨」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。

就按公允價值轉讓的投資物業而言，如將採用使用不可觀察輸入數據的計值技術計量其往後期間的公允價值，則會對估值技術進行調整，以使有關估值技術所得出的結果與交易價相同。

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。

2. 重要會計政策(續)

(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。

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。

於收購日期，可識別的所收購資產及所承擔負債按公允價值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債，以及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 重要會計政策(續)

(c) 業務合併(續)

- 與被收購方以股份支付安排相關的負債或股本工具或與本集團為取代被收購方的以股份支付安排所訂立的以股份支付安排相關的負債或股本工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份支付」計量(見下文的會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止業務」的資產(或出售組別)乃根據該準則計量。

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。

收購一項業務所產生的商譽按於收購業務當日所確立的成本(見上文的會計政策)減累計減值虧損(如有)計量。

就減值測試而言，商譽會分配至本集團各預期為受惠於合併協同效益的現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理監察用途的最低層級，且不大於一個經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期間進行收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期間結算日前作減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位(或現金產生單位組別)之商譽之賬面值，其後再以該單位(或現金產生單位組別)中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。

於出售相關現金產生單位(或本集團監察商譽的現金產生單位組別內的現金產生單位)時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

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，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。

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計量。

2. 重要會計政策(續)

(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。

(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)於物業終止確認期間計入損益中。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 重要會計政策(續)

(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) 存貨

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。

(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。

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

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

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。

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。

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。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

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總和間之差額，於損益中確認。

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。

(i) 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團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，則會估計相關資產之可收回金額，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出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(或現金產生單位)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。於分配減值虧損時，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。資產之賬面值不會下調至低於公允價值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐訂)及零的最高者。原應分配至資產的減值虧損金額會按比例分配至單位中的其他資產。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於損益為收入。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 重要會計政策(續)

(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。

(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。以外幣計值的按公允價值入賬的非貨幣項目按釐定公允價值當日當前的匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

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暫時性差額確認。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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

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影響

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

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則的修訂對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況，及／或此等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港會計準則第7號「披露計劃」(修訂本)

本集團於本年度首次應用此等修訂。該等條訂要求實體提供可讓財務報表使用者評估因融資活動所產生的負債變動(現金及非現金變動)的披露。此外，該等修訂亦要求在該等金融資產的現金流或未來現金流經已或將會計入融資活動現金流的情況下，就金融資產的變動作出披露。

明確地說，該等修訂要求披露以下各項：(i)融資現金流變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所產生的變動；(iii)匯率變動的影響；(iv)公允價值變動；及(v)其他變動。

附註35載有該等項目的期初及期末結餘的對賬。與該等修訂的過渡性條文一致，本集團並無披露過往年度的比較資料。除於附註35作出的額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

2. 重要會計政策(續)

(p) 新近頒佈之會計準則之影響(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

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

2. 重要會計政策(續)

(p) 新近頒佈之會計準則之可能影響(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號對金融資產及金融負債的分類及計量、一般對沖會計處理及金融資產的減值規定引入新規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 所有已確認屬香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產需要於其後按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，由一項目標為收取合約現金流的業務模式持有，而其合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，於其會計期間一般乃以攤銷成本計量。由一項目標為透過收取合約現金流及出售金融資產而達致的業務模式持有，而其合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，一般乃以按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他金融資產於其後會計期間按彼等的公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收入呈列權益投資(並非持作買賣)公允價值的其後變動，並僅於損益中確認股息收入。
- 於金融資產減值方面，香港財務報告準則第9號要求預期信貸虧損模式，與香港會計準則第39號的已產生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式要求實體於各報告期末計入預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待信貸事件發生後方能確認信貸虧損。

根據本集團於2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，管理人預期於首次應用香港財務報告準則第9號會出現下列潛在影響：

此外，管理人預期應用香港務報準則第9號的預期信貸虧損模型會導致提前就本集團按攤銷成本計量之金融資產尚未產生的信貸虧損，以及於本集團應用香港財務報告準則第9號後受減值文所規限的其他項目作出撥備。

根據管理人的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模型，與根據香港會計準則第39號所確認的累計減值虧損金額相比，本集團將於2018年1月1日確認的累計減值虧損金額將不會受到重大影響，主要因為貿易及其他應收款項的預期信貸虧損條文。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定單一全面模式，供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現有的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

2. 重要會計政策(續)

(p) 新近頒佈之會計準則之可能影響(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體就說明向客戶轉讓所承諾貨品或服務所確認的收益金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。特別是，該準則引入一個五步收益確認方法：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約的履約責任
- 第五步：於(或當)實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於(或當)完成履約責任時(即於與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於2016年，香港會計師公會對香港財務報告準則第15號有關識別履約責任、主事人與代理人之代價及發牌申請指引方面作出澄清。

管理人預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會導致作出更多披露，然而，管理人預期應用香港財務報告準則第15號不會對各報告期間已確認收益的時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為出租人及承租人引入識別租賃安排的全面模型及會計指引。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代香港會計準則第17號及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。承租人會計處理中已毋須區分經營租賃及融資租賃，並以承租人須就所有租賃(短期租賃或低價值資產的租賃除外)確認使用權資產及相應負債的模型所取代。

與承租人的會計處理方法不同，香港財務報告準則第16號大體上沿用香港會計準則第17號出租人會計處理方法的規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團現時將已收的可退還租金按金人民幣782,000,000元視為香港會計準則第17號所適用的租賃權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與相關資產使用權相關的權利的付款，有關按金的賬面金額可調整至攤銷成本，而有關調被視為預付租賃款項。

除上述者外，管理人預期，於可見將來應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

3. 重大會計判斷及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判斷、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2017年12月31日，人民幣32,981百萬元(2016年：人民幣33,534百萬元)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。

計量按公允價值計量的投資物業產生的遞延稅項時，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華人民共和國(「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2017年12月31日的投資物業遞延稅項負債人民幣4,904百萬元(2016年：人民幣4,947百萬元)的計量基準產生變動。

3. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

樓宇及土地及相關成本

誠如附註2(f)及(k)所解釋，本集團的樓宇按成本減累計折舊及累計減值虧損(如適用)列賬，而作為經營租賃入賬的土地及相關成本則於租期內以直線法攤銷。管理人於釐定樓宇及土地及相關成本(統稱「樓宇及土地」)的可收回金額時會作出重大判斷。

樓宇及土地主要指酒店及服務式公寓。於2017年12月31日，為進行減值審閱，管理人已進行評估，以確保樓宇及土地的賬面值不超過其可收回金額。樓宇及土地的可收回金額乃參考獨立專業估值師所進行的估值釐定。有關金額所取決的輸入數據涉及管理人及獨立專業估值師的判斷，包括預測酒店及服務式公寓的未來經營現金流及釐訂貼現率。有關判斷需要使用主要假設及涉及不確定因素的估計，包括增長率、租住率、房價及反映與估計未來經營現金流相關風險水平的貼現率。

根據管理人的評估，於截至2017年及2016年12月31日止年度均由就樓宇及土地確認減值或撇銷。於2017年12月31日，本集團樓宇及土地的賬面金額及相關成本分別為人民幣2,248百萬元(2016年：人民幣1,909百萬元)及人民幣4,656百萬元(2016年：人民幣4,104百萬元)。

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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

4. 分部報告(續)

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(見附註23所載)。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	1,279	1,228	151	541	3,199
分部溢利	947	906	79	142	2,074
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					1,942

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

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、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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

4. 分部報告(續)

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	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。

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 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

4. 分部報告(續)

(d) 其他分部資料(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
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

5. 收入

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
投資物業的毛租金收	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	3,199	3,106

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

	2017年 人民幣百萬元	2016年 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	273	206

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

7. 其他營運開支

	2017年 人民幣百萬元	2016年 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(附註1(a))	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
	888	822

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

	2017年 人民幣百萬元	2016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	262	225

9. 管理人費用

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
基本費用(附註1(c))	121	120
浮動費用(附註1(c))	34	44
收購費用(附註1(c))	5	—
	160	164

10. 房地產投資信託開支

	2017年 人民幣百萬元	2016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	12	4
公共關係有關開支	1	1
信託行政開支及其他	4	3
	21	12

11. 所得稅開支

	2017年 人民幣百萬元	2016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	460	450
— 預提稅	63	62
遞延稅項(附註21)	(21)	(85)
	502	427

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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
除稅前溢利	1,942	528
按適用所得稅率25%計算的稅項	486	132
於其他地區經營的附屬公司不同稅率的稅務影響	(48)	76
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	(163)	(18)
就稅項而言不可扣稅開支的稅務影響	161	173
本集團的中國附屬公司盈利的遞延稅項	66	64
年內稅項費用	502	427

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	32,981	33,534

- (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。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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

(b) (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%(2016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%(2016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294元/平方米/月(2016年:人民幣276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315元/平方米/月(2016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)

(b) (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%(2016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%(2016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1,134元/平方米/月(2016年:人民幣1,120元/平方米/月)。	月租金越高,公允價值越高。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

(b) (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)
		(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1,149元/平方米/月(2016年:人民幣1,227元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高。
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%(2016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1,545元/停車位/月(2016年:人民幣1,497元/停車位/月)。	月平均租金越高,公允價值越高。

13. 投資物業(續)

(b) (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%(2016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%(2016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123元/平方米/月(2016年:人民幣125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128元/平方米/月(2016年:人民幣132元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

(b) (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%(2016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%(2016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173元/平方米/月(2016年:人民幣186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244元/平方米/月(2016年:人民幣254元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高。

13. 投資物業(續)

(b) (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%(2016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695元/停車位/月(2016年:人民幣748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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

(b) (續)

於2017年12月31日及2016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			機器及設備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	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			
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(附註23)	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

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

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%–20%
機器及機械	每年5%–18%
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。管理人確定樓宇及土地並無減值。

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：

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

16. 酒店存貨

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
食品及飲料	6	6
其他消耗品	22	20
	28	26

17. 貿易及其他應收款項

	2017年 人民幣百萬元	2016年 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(附註24)	—	42
其他應收款項	19	14
	133	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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 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	1	7
	33	44

出租物業(包括商場、辦公室、公寓及酒店)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(2016年：30天)的信貸期。逾期款項即時每日收取0.05%至0.3%(2016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2017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10百萬元(2016年：人民幣13百萬元)的應收賬，上述款項於報告期末已經逾期，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2017年12月31日，該等逾期應收款項的平均賬齡為36日(2016年：63日)。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

18. 銀行結餘及現金

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金	1,871	3,777
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	616	1,033
現金及現金等值物	2,487	4,810
定期存款(原定到期日為超過三個月)	4,914	2,262
總計	7,401	7,072
平均年利率如下：		
銀行存款 — 定期存款	1.82%至4.80%	1.82%至8.40%

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
人民幣	7,361	7,035
港元(「港元」)	35	35
美元(「美元」)	5	2
	7,401	7,072

19. 貿易及其他應付款項

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

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
	73	73

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
港元	13	12
人民幣	482	514
	495	526

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

20. 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)
	10,969	10,816

以上銀行貸款到期日如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
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
	10,969	10,816
減：流動負債項下列示金額	(5,009)	(893)
一年後到期金額	5,960	9,923

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。

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。

20. 銀行貸款(續)

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%)。

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2016年1月1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(附註11)	—	—	(62)	(62)
於2016年12月31日	2,232	4,947	71	7,250
於損益中扣除(計入)(附註11)	19	(43)	66	42
透過收購附屬公司添置	155	—	—	155
於分派盈利時解除(附註11)	—	—	(63)	(63)
於2017年12月31日	2,406	4,904	74	7,384

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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

22. 已發行基金單位

於2017年12月31日，匯賢產業信託已發行5,586,412,489(2016年：5,462,193,939)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2016年1月1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(i))	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(ii))	45,898,294	145
於2016年12月31日結餘	5,462,193,939	27,463
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	37,386,579	115
就2016年末期分派及2017年中期分派根據分派再投資安排發行之基金單位(附註(ii))	86,831,971	262
於2017年12月31日結餘	5,586,412,489	27,840

附註：

(i) 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2017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
2017年4月11日	2016年7月1日至2016年12月31日	3.08	18,591,696
2017年8月25日	2017年1月1日至2017年6月30日	3.08	18,794,883
			37,386,579

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)

(iii) 於2017年5月22日，就2016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3.02元向基金單位持有人發行42,707,695個代息基金單位。

於2017年9月28日，就2017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3.02元向基金單位持有人發行44,124,276個代息基金單位。

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。

23. 收購附屬公司

於截至2017年12月31日止年度，匯賢產業信託收購亨事達香港集團及Chengdu Investment集團，詳情列示如下：

(a) 於2017年2月28日，本集團透過向Highsmith Limited(一家由本集團的關連人士及關連方長江實業地產有限公司(「長實地產」)間接全資擁有的公司)收購亨事達香港全部已發行股本，藉此完成收購重慶海逸酒店，代價為人民幣256百萬元。亨事達香港持有重慶酒店公司(其營運重慶海逸酒店)全部股本權益。此項交易使用收購會計法作為業務合併入賬。於有關收購事項完成後，亨事達香港已成為本集團的全資附屬公司。於管理人重新評估後，可識別資產淨值之暫定公允價值超出購買代價，因而產生議價收購收益人民幣85百萬元。管理人認為有關收益是經長實地產及本集團磋商後的具吸引力代價而產生。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

23. 收購附屬公司(續)

(a) (續)

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	人民幣百萬元
物業、機器及設備	97
土地及相關成本	312
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	3
存貨	1
銀行結餘及現金	11
貿易及其他應付款項	(9)
遞延稅項負債	(74)
總計	341
收購附屬公司之議價收購收益	(85)
代價，以現金支付	256
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	256
減：所收購的銀行結餘及現金	(11)
總計	245

與基金單位持有人交易前的年內溢利包括亨事達香港集團的業務合併應佔溢利人民幣62百萬元(包括議價收購收益人民幣85百萬元)。年內收益包括亨事達香港集團產生的人民幣35百萬元。

倘上述收購事項已於2017年1月1日完成，則本集團的年內總收益將為人民幣3,206百萬元，而與基金單位持有人交易前的年內溢利則將為人民幣1,435百萬元。備考資料僅供說明之用，未必能作為倘收購事項已於2017年1月1日完成時本集團實際可達到的收益及經營業績，亦不擬用作未來業績的預測。

與收購事項相關的成本人民幣5百萬元並無計入轉讓代價中，並已於本年內確認為開支，於綜合全面收益表內計入「其他營運開支」及「管理人費用」項下。

23. 收購附屬公司(續)

- (b) 於2017年3月8日，本集團透過向益和有限公司(一家由本集團的關連人士及關連方長江實業間接全資擁有的公司)收購Chengdu Investment全部已發行股本，代價為人民幣276百萬元，藉此完成收購成都天府麗都喜來登飯店69%權益。Chengdu Investment為於中國成立的中外合作經營企業成都長天有限公司(「成都長天」)的外國合營方，成都長天營運成都天府麗都喜來登飯店。此項交易使用收購會計法作為業務合併入賬。於有關收購事項完成後，成都長天成為由本集團控制的非全資附屬公司。

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	人民幣百萬元
物業、機器及設備	395
土地及相關成本	327
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	3
存貨	1
銀行結餘及現金	29
貿易及其他應付款項	(15)
來自一名關連人士的貸款	(262)
遞延稅項負債	(81)
總計	397
非控股權益	(123)
收購產生的商譽	2
代價，以現金支付	276

在收購事項完成的同時，本集團購入成都長天結欠本集團的關聯人士及關連方，宏雅企業有限公司(「宏雅」)(由長江實業間接全資擁有)的貸款，本金額連同除稅後應計利息合共約295百萬港元(相當於人民幣262百萬元)。

於收購日期確認的非控股權益乃參考於收購日期所佔被收購方淨資產的公允價值比例計算，金額為人民幣397百萬元。

	人民幣百萬元
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	276
減：所收購的銀行結餘及現金	(29)
總計	247

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

23. 收購附屬公司(續)

(b) (續)

與基金單位持有人交易前的年內溢利包括Chengdu Investment集團的業務合併應佔虧損人民幣5百萬元。年內收益包括Chengdu Investment集團產生的人民幣65百萬元。

倘上述收購事項已於2017年1月1日完成，則本集團的總收益將為人民幣3,214百萬元，而與基金單位持有人交易前的年內溢利將為人民幣1,439百萬元。備考資料僅供說明之用，未必能作為倘收購事項已於2017年1月1日完成時本集團實際可達到的收益及經營業績，亦不擬用作未來業績的預測。

與收購事項相關的成本人民幣6百萬元並無計入轉讓代價中，並已於本年內確認為開支，於綜合全面收益表內計入「其他營運開支」及「管理人費用」項下。

於釐定倘亨事達香港集團及Chengdu Investment集團已於本年內被收購的情況下本集團的備考溢利時，管理人按初步計入業務合併時產生的公允價值計算所收購機器及設備以及土地及相關成本的折舊／攤銷，而非於收購前財務報表內所確認的賬面值計算。

亨事達香港集團及Chengdu Investment集團的物業、機器及設備以及土地及相關成本於各自收購日期的公允價值，乃由D&P China (HK) Limited(一間獨立合資格專業估值公司)於相關日期進行的估值得出。物業、機器及設備以及土地及相關成本的估值主要根據收入法透過預測亨事達香港集團及Chengdu Investment集團酒店業務產生的一系列定期現金流進行。

管理人認為收購事項為擴大匯賢產業信託物業投資組合的良機，並預期長遠可為基金單位持有人帶來回報。

Highsmith Limited、益和有限公司及宏雅為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian (Cayman Islands) Limited(「Hui Xian Cayman」)的聯繫公司及為長江實業的附屬公司。

24. 補足額資產

於2015年3月2日，本集團通過收購重慶投資有限公司(「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 Limited(「Cheerjoy」)及Joinpower Holdings Ltd.(「Joinpower」)作為賣方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。

24. 補足額資產(續)

截至2016年12月31日止十二個月來自Cheerjoy及Joinpower之應收補足額為人民幣42百萬元，該金額為重慶公司之總收入及保證收入水平之差額。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。

補足額資產以一項金融衍生工具入賬，並於2016年12月31日以公允價值計量。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3百萬元已計入綜合全面收益表內。

Cheerjoy及Joinpower為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的聯繫公司及為長江實業的附屬公司。

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：5,462,193,939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1,092百萬元(2016年：人民幣4,772百萬元)。

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40,967百萬元(2016年：人民幣44,321百萬元)。

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2017年12月31日，本集團資產負債比率為23.0%(2016年：23.0%)，乃按銀行貸款除以本集團資產總值計算。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

29. 金融工具

a. 金融工具的分類

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
金融資產		
貸款及應收款項	108	125
貿易及其他應收款項	7,401	7,072
銀行結餘及現金	7,509	7,197
金融負債		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	277	308
應付管理人費用(附註)	21	24
應付分派	728	718
銀行貸款	10,969	10,816
	11,995	11,866
基金單位持有人的資金	26,783	26,439

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51百萬元(2016年：人民幣57百萬元)。

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。

29. 金融工具

b. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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(2016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(2016年：50個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2017年12月31日止年度的溢利將減少／增加人民幣55百萬元(2016年：人民幣54百萬元)，主要因素是本集團須就其浮息銀行貸款承受利率風險。

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2016年及2017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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
資產		
港元	35	35
美元	5	2
負債		
港元	10,982	10,828

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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

29. 金融工具

b. 金融風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

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，亦代表管理人員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。

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
港元 年內溢利	547	540

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

信貸風險

綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值最能夠反映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%(2016年：0.05%至0.3%)支付利息。此外，管理人員負責跟進工作以收回逾期債務。管理人員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(2016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。管理人員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2017年12月31日及2016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2017年12月31日，本集團流動資產淨額為人民幣1,092百萬元(2016年：人民幣4,772百萬元)。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。

年內，本集團獲滙賢控股授予的循環信貸融資人民幣1,300百萬元已於2017年11月由一項180百萬美元(相當於人民幣1,170美元)的循環信貸融資所取代。於2016年及2017年12月31日，本集團並無動用循環信貸融資。

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2017年 12月31日的 賬面值
		償還或少於	三個月至	一年至	兩年後		
		三個月期間	一年	兩年	兩年後		
		% 人民幣百萬元	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	—	277	—	—	—	277	277
租戶按金	—	142	150	199	291	782	782
應付管理人費用	—	21	—	—	—	21	21
應付分派	—	—	728	—	—	728	728
銀行貸款	2.30	4,240	943	1,725	4,509	11,417	10,969
		4,680	1,821	1,924	4,800	13,225	12,777

	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	三個月至	一年至	兩年後		
		三個月期間	一年	兩年	兩年後		
		% 人民幣百萬元	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	2.20	57	1,057	6,544	3,650	11,308	10,816
		509	1,955	6,707	3,953	13,124	12,632

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

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2017年12月31日止年度，本集團確認退休福利成本人民幣12百萬元(2016年：人民幣10百萬元)。

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
一年內	2,084	1,998
二至五年內(包括首尾兩年)	3,103	3,006
逾五年	81	203
總計	5,268	5,207

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十五年(2016年：一個月至十年)，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額1.5%至25%(2016年：3%至33%)計算的或然租金。

32. 資本承擔

	2017年 人民幣百萬元	2016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	65	19

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	2017年 人民幣千元	2016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)	4,017	3,982
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	1,696	2,350
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	733	705
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	3,588	12,660
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	92	88
長實(中國)投資有限公司	(a)	93	90
北京雷霆萬鈞網路科技有限責任公司	(a)	1,228	—
北京雷霆無極網路科技有限公司	(a)	816	—
北京雷系科技發展有限公司	(a)	1,054	—
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	55	—
諾定(中國)投資有限公司	(a)	55	—

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	38	—
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	55	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	555	557
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	2,580	2,563
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	314	306
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	48	—
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	985	1,495
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	987	670
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	1,790	1,674
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	1,909	1,786
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	64	58
重慶東廣飯店有限公司	(d)	84	606
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	2,045	2,542
北京匯賢企業管理有限公司	(f)	444	439
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(h)	—	1,833
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(i)	1,148	1,125
中國銀行股份有限公司	(j)	28,056	27,329
香港貿易發展局	(k)	353	—
香港貿易發展局北京辦事處	(k)	150	—
公用服務費			
重慶廣東飯店有限公司	(d) & (m)	183	1,041

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
酒店房間收益			
廣州飛機維修工程有限公司	(a)	2	—
和記地產集團有限公司	(b)	1	—
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	87	—
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	57	—
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	4	—
家利物業管理(重慶)有限公司珊瑚水岸分公司	(b)	6	—
家利物業管理(重慶)有限公司逸翠莊園分公司	(b)	6	—
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	29	—
滙賢房託管理有限公司	(e)	14	—
北京滙賢企業管理有限公司	(f)	331	—
香港貿易發展局	(k)	— [^]	—
香港貿易發展局成都辦事處	(k)	249	—
南京大學	(k)	— [^]	—
中國人壽富蘭克林資產管理有限公司	(n)	4	—
中國人壽資產管理有限公司	(n)	9	—
中銀城市發展資產管理(上海)有限公司	(p)	1	—
中國文化產業投資基金管理有限公司	(p)	4	—
中信証券股份有限公司	(r)	73	—
中信期貨有限公司	(r)	2	—
中信金石基金管理有限公司	(r)	1	—
青島金石灝沕投資有限公司	(r)	1	—
金石投資有限公司	(r)	1	—

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
華夏基金管理有限公司	(r)	37	—
華夏基金(香港)有限公司	(r)	3	—
餐飲及其他酒店收入			
上海和黃白貓有限公司	(a)	11	—
北京雷霆萬鈞網路科技有限責任公司	(a)	2	—
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	5	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	209	—
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	238	—
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	4	—
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	17	—
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	60	—
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	82	—
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	6	—
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	6	—
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	1	—
北京匯賢企業管理有限公司	(f)	111	—
中國銀行股份有限公司	(j)	159	—
香港貿易發展局成都辦事處	(k)	1	—
復旦大學	(k)	10	—
中國民生銀行股份有限公司	(l)	68	—
國壽投資控股有限公司	(o)	1	—
國壽安保基金管理有限公司	(o)	— [^]	—

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中銀集團投資有限公司	(p)	2	—
中國文化產業投資基金管理有限公司	(p)	— [^]	—
大連達連房地產開發有限公司	(q)	28	—
中信証券股份有限公司	(r)	37	—
中信期貨有限公司	(r)	4	—
中信金石基金管理有限公司	(r)	— [^]	—
中信併購基金管理有限公司	(r)	— [^]	—
華夏基金管理有限公司	(r)	11	—
銀行利息收入			
中國銀行股份有限公司	(j)	13,948	19,007
中國銀行(香港)有限公司	(j)	32	128
員工成本補償			
滙賢房託管理有限公司	(e)	1,169	640
保證金申索			
Joinpower Holdings Ltd	(b)	—	2,196
Cheerjoy Limited	(b)	—	2,196
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	17,182	15,764
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	20,258	19,982
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	24,742	24,740
海逸酒店管理有限公司	(b)	593	—
重慶東廣飯店有限公司	(d)	149	70

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
互聯網服務費			
長江實業集團有限公司	(b)	18	16
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	319	—
飲料			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	405	469
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)	1,162	646
酒店服務			
重慶廣東飯店有限公司	(d)	54	98
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(b)	—	100
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	(a)	146	—
租賃開支			
重慶廣東飯店有限公司	(d)	30	256
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
商標許可費			
海逸酒店企業有限公司	(b)	30	—
和記黃埔企業有限公司	(a) & (s)	—	—
佣金開支			
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(h)	—	479

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
保險開支			
中銀保險有限公司北京分公司	(j)	404	421
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(j)	1,485	1,474
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(j)	189	221
長江實業集團有限公司	(b)	8	13
相關員工開支			
長江實業集團有限公司	(b)	— [^]	—
利息開支			
中國銀行(香港)有限公司	(j) & (t)	56,252	50,219
中國銀行股份有限公司澳門分行	(j) & (t)	3,202	1,046
香港上海滙豐銀行有限公司	(c) & (t)	20,847	18,707
銀行費用、貸款承擔及代理費			
中國銀行股份有限公司	(j)	3,352	13
中國銀行(香港)有限公司	(j) & (t)	69	116
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司	(i)	4,206	4,024
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(e)	159,648	164,490
物業管理人費用			
北京匯賢企業管理有限公司	(f)	55,329	52,123
估值費用			
萊坊測計師行有限公司	(g)	160	295
D&P China (HK) Limited (前稱「美國評值有限公司」)	(g)	549	—
盡職審查之技術費用			
萊坊測計師行有限公司	(u)	250	130

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2017年及2016年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款			
中國銀行(香港)有限公司	(j) & (t)	2,249,307	2,399,052
中國銀行股份有限公司澳門分行	(j) & (t)	165,876	177,172
香港上海滙豐銀行有限公司	(c) & (t)	748,584	800,648
銀行結餘			
中國銀行(香港)有限公司	(j)	34,612	33,809
中國銀行股份有限公司	(j)	647,289	1,704,850
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	450	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)	953	1,092
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	600	572
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	185	185
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	567	840
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	23	44
長實(中國)投資有限公司	(a)	31	31
北京雷霆萬鈞網路科技有限責任公司	(a)	498	—
北京雷霆無極網路科技有限公司	(a)	349	—
北京雷系科技發展有限公司	(a)	451	—
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	24	—
諾定(中國)投資有限公司	(a)	24	—
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	16	—
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	24	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	126	126
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	626	626

33. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	71	71
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	259	369
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	297	237
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	447	447
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	476	476
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	16	14
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	—	768
北京匯賢企業管理有限公司	(f)	110	110
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(h)	—	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或聯繫公司。
- (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，並為長江實業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。
- (d) 此公司前稱重慶海逸酒店有限公司，為匯賢產業信託的重大基金單位持有人Hui Xian Cayman的有聯繫公司，並於2017年3月1日前為長江實業之附屬公司。該等金額反映直至2017年2月28日的交易。
- (e) 滙賢房託管理有限公司為匯賢產業信託的管理人。
- (f) 此公司為管理人之附屬公司。
- (g) D&P China (HK) Limited為匯賢產業信託截至2017年12月31日止年度之主要估值師及萊坊測計師行有限公司為匯賢產業信託截至2016年12月31日止年度之主要估值師。
- (h) 此公司為前主要估值師萊坊測計師行有限公司之附屬公司，而萊坊測計師行有限公司的委聘已於2017年1月1日或前後結束。
- (i) 此公司為匯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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

33. 關連人士及關連方交易 (續)

附註：(續)

- (j) 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之有聯繫公司¹。
- (k) 基於管理人獨立非執行董事蔡冠深博士為該等公司理事會成員，該等公司為彼之有聯繫者³。
- (l) 基於管理人獨立非執行董事鄭海泉先生為該公司獨立非執行董事，該公司為彼之有聯繫者³。
- (m) 此公司已按成本償付有關公用服務費。該金額反映直至2017年2月28日。
- (n) 此等公司為匯賢產業信託之重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman之董事王軍輝先生之有聯繫者³。王軍輝先生於2017年6月10日起不再為Hui Xian Cayman之董事，而有關金額為截至2017年6月9日止之交易金額。
- (o) 此等公司為匯賢產業信託之重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman之董事陳忠先生(於2017年1月1日至2017年12月20日)及匡濤先生(於2017年12月20日至2017年12月31日)之有聯繫者³。
- (p) 此等公司為匯賢產業信託之重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman之董事龔建中先生之有聯繫者³。
- (q) 此等公司為匯賢產業信託之重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman之董事周偉淦先生之有聯繫者³。
- (r) 該等公司為管理人的主要股東中信證券股份有限公司之附屬公司。
- (s) 有關商標由此公司無償授予重慶公司。
- (t) 該等銀行貸款指於報告期末的部份未償還銀行貸款(附註20)。利息開支為年內該部份未償還銀行貸款的相關利息開支。
- (u) 服務費為匯賢產業信託截至2016年12月31日止年度的前主要估值師萊坊測計師行有限公司所提供的技術性盡職審查服務。

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。

^ 交易金額大於零及少於人民幣500元。

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／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			
			2017年	2016年	2017年	2016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	—
重慶酒店投資有限公司	2016年11月23日	1港元	100%	—	—	—	投資控股	—
亨事達(香港)有限公司	2007年10月9日	5,000,000港元	—	—	100%	—	投資控股及融資	—
新盛資源有限公司	2016年11月16日	1港元	100%	—	—	—	投資控股及融資	—
Chengdu Investment Limited	2016年11月23日	1港元	—	—	100%	—	投資控股	—

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

34. 附屬公司一覽(續)

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			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
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
重慶東廣飯店有限公司	1999年3月10日	註冊— 人民幣22,800,000元	—	—	100%	—	於中國重慶經營酒店業務	重慶海逸酒店
成都長天有限公司	1998年6月18日	註冊— 人民幣248,000,000元	—	—	69%	—	於中國成都經營酒店業務	成都天府麗都 喜來登飯店

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		2017年	2016年	2017年	2016年
		2017年	2016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%	(16)	(13)	227	243
成都長天有限公司	中國成都	31%	—	—	—	123	—
				(16)	(13)	350	243

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。

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
收入	134	82
開支及稅項	(187)	(128)
年內虧損	(53)	(46)
應佔年內虧損及全面開支總額：		
非控股權益	(16)	(13)
基金單位持有人	(37)	(33)
	(53)	(46)

管理人認為於瀋陽麗都商務有限公司及成都長天有限公司資產、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。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

35. 融資活動所產生負債的對賬

下表載列本集團因融資活動所產生的負債的變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動所產生的負債為其現金流或未來現金流經已或將會於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動的現金流的負債。

	銀行貸款 (附註20) 人民幣百萬元	應付利息 人民幣百萬元	應付分派 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年1月1日	10,816	7	718	11,541
融資現金流	868	(214)	(1,217)	(563)
匯兌收益	(763)	—	—	(763)
建議分派	—	—	1,489	1,489
已發行基金單位	—	—	(262)	(262)
利息開支	48	214	—	262
於2017年12月31日	10,969	7	728	11,704

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

	2017年 1月1日至 2017年 12月31日 人民幣百萬元	2016年 1月1日至 2016年 12月31日 人民幣百萬元	2015年 1月1日至 2015年 12月31日 人民幣百萬元	2014年 1月1日至 2014年 12月31日 人民幣百萬元	2013年 1月1日至 2013年 12月31日 人民幣百萬元
收入					
投資物業的毛租金收入	2,407	2,423	2,413	2,143	1,997
經營酒店收入	541	479	501	521	584
經營服務式公寓收入	151	139	136	131	129
租金相關收入	100	65	56	60	55
	3,199	3,106	3,106	2,855	2,765
除稅前及與基金單位持有人交易前 之溢利	1,942	528	525	2,152	1,267
所得稅開支	(502)	(427)	(372)	(661)	(427)
與基金單位持有人交易前之年內溢利	1,440	101	153	1,491	840
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	168	1,505	972
	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	0.2635	0.0211	0.0315	0.2878	0.1898

分派摘要

	2017年 1月1日至 2017年 12月31日 人民幣百萬元	2016年 1月1日至 2016年 12月31日 人民幣百萬元	2015年 1月1日至 2015年 12月31日 人民幣百萬元	2014年 1月1日至 2014年 12月31日 人民幣百萬元	2013年 1月1日至 2013年 12月31日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	1,489	1,499	1,449	1,350	1,262
	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	0.2681	0.2754	0.2700	0.2567	0.2455

財務資料摘要

綜合財務狀況表摘要

	2017年 12月31日 人民幣百萬元	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
非流動資產	39,875	39,549	40,282	37,194	36,775
流動資產	7,734	7,391	6,422	5,034	3,952
資產總值	47,609	46,940	46,704	42,228	40,727
流動負債	6,642	2,619	3,075	2,741	1,623
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債	13,834	17,639	15,816	10,652	10,856
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總額	20,476	20,258	18,891	13,393	12,479
非控股權益	350	243	256	271	285
基金單位持有人應佔資產淨值	26,783	26,439	27,557	28,564	27,963
	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	4.7943	4.8403	5.1231	5.3919	5.4144

表現數表

	附註	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		26,783	26,439	27,557	28,564	27,963
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)		4.7943	4.8403	5.1231	5.3919	5.4144
市值(人民幣百萬元)		17,597	17,151	17,912	18,436	19,935
已發行基金單位(個)		5,586,412,489	5,462,193,939	5,378,973,852	5,297,591,509	5,164,525,496
債務對資產淨值比率	1	41.0%	40.9%	34.2%	13.5%	11.5%
債務對資產總值比率	2	23.0%	23.0%	20.2%	9.2%	7.9%

		2017年1月1日至 2017年12月31日	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
基金單位最高成交價(人民幣元)		3.22	3.51	3.57	3.88	4.32
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)		3.02	2.98	2.94	3.29	3.70
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值的最高折讓		37.0%	38.4%	42.6%	39.0%	31.7%
每基金單位分派(人民幣元)		0.2681	0.2754	0.2700	0.2567	0.2455
每基金單位分派收益率	4	8.51%	8.77%	8.11%	7.38%	6.36%

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2017年12月31日止年度之全年業績公告，其內包括公佈 2017年7月1日至2017年12月31日止期間的末期分派 (「2017年末期分派」)及分派再投資安排(「分派投資安排」)的資料	2018年3月12日(星期一)
基金單位除淨2017年末期分派的日期	2018年3月23日(星期五)
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	2018年3月23日(星期五)
暫停辦理基金單位持有人登記手續 (就確定有權獲得2017年末期分派的名單而言)	2018年3月27日(星期二)至 2018年3月29日(星期四) (包括首尾兩天在內)
2017年末期分派之記錄日期	2018年3月29日(星期四)
有關分派投資安排之公告日期	2018年4月11日(星期三)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2018年4月16日(星期一)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2018年5月2日(星期三) 下午四時三十分
2018年週年大會 ²	2018年5月8日(星期二)
派付2017年末期分派(就選擇現金分派者而言)	2018年5月21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)	2018年5月21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)	2018年5月23日(星期三)

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2017年7月1日至2017年12月31日期間之2017年末期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2018年4月11日(星期三)刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2018年4月16日(星期一)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2018年5月2日(星期三)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2018年5月3日(星期四)至2018年5月8日(星期二)暫停辦理，以確定基金單位持有人於匯賢產業信託2018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2018年5月2日(星期三)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(營運總監)
黎慧妍[#](財務總監)

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

葉德銓(主席)[#]
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

D&P China (HK) Limited
(前稱美國評值有限公司)

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

[^] 於2018年1月8日起辭任

[#] 於2018年1月8日起獲委任

公司資料

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	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
滙賢產業信託集團	指	滙賢產業信託及滙賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
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，經不時修訂、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

匯賢房託管理有限公司
(作為匯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

