

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

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



匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

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

二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間
全年業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託是一家房地產投資信託基金，其信託契約由 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (以匯賢產業信託的創立人身份)、匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託的管理人)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一一年四月一日訂立(經不時修訂)之信託契約(「信託契約」)所構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為匯賢房託管理有限公司(「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited 的間接持有人分別為長江實業集團有限公司(佔70%)及ARA Asset Management Limited (佔30%)。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間(「報告期間」)之全年業績如下：

財務摘要

2018年1月1日至2018年12月31日止財政年度

	2018年1月1日 至12月31日	2017年1月1日 至12月31日	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	3,201	3,199	+0.1%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	2,060	2,074	-0.7%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	1,517	1,489	+1.9%
分派金額 (人民幣百萬元)	1,517	1,489	+1.9%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.2653	0.2681	-1.0%
分派比率	100%	100%	不適用
分派收益率	8.3% ⁽¹⁾	8.5% ⁽²⁾	不適用

附註：

- (1) 按二零一八年十二月三十一日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間的實際分派金額計算。
- (2) 按二零一七年十二月二十九日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。

主席報告

於二零一八年，在貿易保護主義升溫及地緣政治風險加劇下，全球經濟持續出現波動及不明朗。中美貿易緊張、中國經濟增長放緩以及英國脫歐程序不明朗等因素，均給世界經濟及眾多國際企業前景蒙上陰影。國際貨幣基金組織於二零一九年一月發出警示，指出近年的經濟擴張正逐漸失去動力。

根據中國國家統計局公佈的資料，國內生產總值於二零一八年按年增長 6.6%，乃自一九九零年以來最低的全年增長率。

二零一八年中國社會消費品零售總額按年上升 9.0%，低於二零一七年錄得的 10.2% 升幅。多個頂尖國際品牌，其產品由智能手機、汽車、名貴時裝及珠寶，以至連鎖咖啡店均受到中國消費需求回軟所影響。中國其他主要經濟指標，包括固定資產投資及工業生產，在二零一八年的增長亦放緩。

人民幣於二零一八年經歷波動。二零一八年十二月三十一日的人民幣兌港元匯率較二零一七年十二月三十一日下跌約 4.6%*。

*按中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算

業績及分派

在充滿挑戰的營商環境下，匯賢產業信託於報告期間的表現平穩，並且持續為基金單位持有人帶來平穩收入。總收益為人民幣三十二億零一百萬元（二零一七年：人民幣三十一億九千九百萬元）。物業收入淨額為人民幣二十億六千萬（二零一七年：人民幣二十億七千四百萬元）。寫字樓及服務式公寓物業組合表現理想，惟零售及酒店物業業務則錄得負增長。

報告期間的分派金額為人民幣十五億一千七百萬元，按年增加 1.9%。分派比率維持於 100%。下半年的每基金單位分派為人民幣 0.1239 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 0.2653 元（二零一七年：人民幣 0.2681 元）。按二零一八年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣 3.19 元計算，分派收益率為 8.3%。

業務回顧

匯賢產業信託的物業組合涵蓋於中國四個主要城市的寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業業務，覆蓋總面積超過一百一十萬平方米。

(1) 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。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣九億五千五百萬元，按年上升 5.4%。

北京寫字樓市場於二零一八年保持穩定。國內企業尤其是科技及金融行業繼續帶動租賃需求。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。北京寫字樓物業的供應量於未來數年將會陸續增加，相信會對租金和佔用率形成壓力。

北京東方廣場東方經貿城於二零一八年的表現理想，佔用率維持於 95.9%（二零一七年：95.5%）的高水平。平均現收月租為每平方米人民幣二百九十四元，按年升幅 2.8%。平均成交月租每平方米人民幣三百三十四元（二零一七年：人民幣三百三十五元）。

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繼續成為多家跨國企業及領事館選址的首選。平均佔用率增加至 91.8%（二零一七年：88.1%），而平均現收月租為每平方米人民幣一百一十七元（二零一七年：人民幣一百二十一元）。

(2) 零售物業組合

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八億九千二百萬元（二零一七年：人民幣九億四千七百萬元）。

由於消費模式瞬息萬變、零售空間供過於求及電子商貿使用激增，零售租賃市場面對重大挑戰，中國零售業現正經歷重大轉型。近年來，社交媒體、智能手機及流動支付在中國迅速發展，無處不在。於二零一八年，網上零售額按年增長 23.9% 至人民幣九萬零七十億元。

儘管經營環境充滿挑戰，北京東方廣場東方新天地憑藉其位處王府井的優越地理位置、交通四通八達，加上人流暢旺，繼續深受零售商及消費者歡迎。

面對競爭激烈的營商環境，東方新天地積極且不斷地優化其租戶組合，務求為商場注入更多新鮮感及提供更多元化的選擇，繼續吸引不斷擴大的中國年輕富裕且精通電子科技的消費群。東方新天地成功引進了兩間電動汽車旗艦店、一間高端進口超級市場、各式各樣的運動服裝與生活品味商店以及餐飲商戶。東方新天地的佔用率維持在 97.6%（二零一七年：97.4%）。平均現收月租每平方米為人民幣一千一百二十六元（二零一七年：人民幣一千一百六十三元）。

重慶大都會東方廣場商場於二零一八年繼續進行其全面資產提升及租戶重整計劃。在裝修期間，平均佔用率為 84.4%（二零一七年：75.8%），而平均現收月租為每平方米人民幣一百六十五元（二零一七年：人民幣一百九十六元）。

(3) 服務式公寓物業組合

市場對位於北京市中心的優質服務式公寓的需求日漸增加。為抓緊此商機，匯賢產業信託將酒店房間改裝為服務式公寓單位出租，單位總數由六百一十三個（二零一六年十二月三十一日止）增至七百二十個（二零一八年十二月三十一日止）。匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包含北京東方廣場東方豪庭公寓，於二零一八年的收益及佔用率均錄得穩健增長。

報告期間，服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年上升 18.3% 至人民幣九千四百萬元。東方豪庭公寓的平均佔用率由一年前的 86.7% 增至 93.3%。

(4) 酒店物業組合

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、成都天府麗都喜來登飯店、瀋陽麗都索菲特酒店及重慶海逸酒店。物業收入淨額合共為人民幣一億一千九百萬元，按年下跌 16.1%，主要受位於瀋陽及重慶的兩間酒店正進行資產提升計劃影響所致。

北京東方君悅大酒店及成都天府麗都喜來登飯店的收益及物業收入淨額均比一年前增加。北京東方君悅大酒店平均每晚房價為人民幣一千二百七十三元（二零一七年：人民幣一千二百五十八元），而入住率為 75.6%（二零一七年：73.4%）。平均可出租客房收入按年增加 4.2% 至人民幣九百六十二元。成都天府麗都喜來登飯店於二零一八年作出首個全年貢獻。平均每晚房價為人民幣五百四十四元，而入住率為 71.6%，平均可出租客房收入為人民幣三百九十元。

由於瀋陽麗都索菲特酒店及重慶海逸酒店持續進行資產提升計劃，導致部分客房無法出租，兩間酒店的業務表現因而受到影響。瀋陽麗都索菲特酒店的人住率及平均每晚房價分別下降至 28.7% 及人民幣四百五十五元。翻新工程進展順利，預計將於二零一九年內完工。

重慶海逸酒店在二零一八年進行全面翻新工程，這段期間平均入住率及平均每晚房價分別下跌至 38.2% 及人民幣三百六十三元。於二零一八年三月，匯賢產業信託宣佈委任凱悅負責管理酒店，並將於二零一九年第二季以「重慶解放碑凱悅酒店」品牌開始試營業。

穩健財務狀況

匯賢產業信託一直秉持審慎的財務管理策略。於二零一八年十二月三十一日，銀行結餘及持有現金合共人民幣六十一億零七百萬元，總債務為人民幣九十九億二千一百萬元。債務對資產總值比率為 21.5%。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

預計二零一八年的不明朗因素於二零一九年將繼續影響全球經濟。於二零一九年一月，基於一連串的下行風險，世界銀行已將二零一九年全球經濟增長預測從二零一八年的 3% 調低至 2.9%。

於二零一八年，中國國內生產總值增長 6.6%，為近三十年來最慢的增長速度。中國於二零一九年將會面臨重大的挑戰。中國政府預期二零一九年的國內生產總值增長目標為 6%-6.5%。為了促進經濟增長，中國政府推出一連串刺激措施及政策，包括大規模減稅、調低對銀行的存款準備金要求以及增加基建開支。

瞬息萬變的營商環境對匯賢產業信託而言有危亦有機，而我們已準備就緒迎接其來臨。

就零售物業業務而言，我們將繼續優化位於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場商場的租戶組合，以帶動租金收入及人流。商場的常客獎勵計劃將添加新功能，以進一步提高客戶忠誠度和帶動消費。中國政府剛公佈北京王府井步行街與重慶解放碑步行街的升級改造計劃，匯賢產業信託的兩個商場分別位處這兩條步行街，我們會加以配合並把握這機遇。

中國政府最近推出的一系列旨在促進經濟活動和投資的措施，期望有助推動寫字樓的需求，從而惠及匯賢產業信託的寫字樓物業組合。

我們將繼續抓緊北京及瀋陽服務式公寓的市場商機，以進一步拓展匯賢產業信託的服務式公寓物業組合。

北京東方廣場東方豪庭公寓於二零一八年的業績令人鼓舞。為了進一步擴大市場份額，我們現正將更多酒店房間改裝為配備齊全的服務式公寓。待完成翻新後，單位總數將由七百二十個（二零一八年）增至八百零九個（二零一九年），令東方豪庭公寓成為北京心臟地帶最大型的服務式公寓項目之一。

瀋陽麗都索菲特酒店的資產提升計劃進展理想，預計將於二零一九年內完工。在此建築物內我們精心打造一個全新的服務式公寓組合，共提供一百三十四個單位，以「瀋陽麗都索菲特服務公寓」品牌推出市場，我們特設公寓住客專用的入口、大堂接待處及獨立升降機，既能保障住客私隱，亦能提供舒適便利的環境。

建基於北京東方廣場成功的往績，匯賢產業信託的目標是在重慶建立第二個「東方廣場」，將其現有的零售、寫字樓及酒店物業業務整合為一個多用途綜合體。商場內的優化工程及租戶整合計劃進展順利。酒店將命名為「重慶解放碑凱悅酒店」，並提供全新的客房及設施，預定將於二零一九年第二季開始試營業。

展望二零一九年，儘管環球經濟環境仍充滿不確定因素，我們對匯賢產業信託前景維持審慎樂觀。重慶與瀋陽資產提升計劃的大部分工程預計於二零一九年完成，為長遠可持續增長奠定良好基礎。

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）
管理人主席
甘慶林

香港，二零一九年三月十五日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2018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。瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的70%分派權益。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，持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

業務回顧

(1) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業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4.5%至人民幣12.84億元。物業收入淨額按年增加5.4%至人民幣9.55億元。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

北京寫字樓市場於 2018 年持續穩定，租賃需求主要受到國內企業所帶動，尤其是科技及金融行業，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，新增供應將可能令租金市場回軟。

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。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，以至消費品、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12.17億元，按年上升4.6%；物業收入淨額為人民幣9.15億元，按年增加5.5%。平均現收月租為每平方米人民幣294元，按年增長2.8%，平均成交月租為每平方米人民幣334元（2017年：每平方米人民幣335元）。租金調升率為4.8%，平均佔用率增加至95.9%（2017年：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2018年競爭依然激烈，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的核心位置，租戶包括多間國家領事館及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。其中新租戶如雙立人 (ZWILLING)、博世家用電器、紐迪希亞 (Nutricia) 及英國商會。現有租戶如三菱和德迅貨運 (Kuehne + Nagel) 則擴充其寫字樓。

商廈的收益按年上升2.7%至人民幣6,700萬元；物業收入淨額按年增加2.1%至人民幣4,000萬元。平均佔用率為91.8%，高於一年前的88.1%。平均現收月租為每平方米人民幣117元（2017年：人民幣121元）；平均成交月租為每平方米人民幣120元（2017年：人民幣116元）。

(2) 零售物業組合

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個大型購物中心：北京東方廣場東方新天地及重慶大都會東方廣場商場，共提供約 219,000 平方米的零售面積。面對充滿挑戰的零售環境，收益為人民幣 12.12 億元（2017: 人民幣 12.79 億元），物業收入淨額為人民幣 8.92 億元（2017: 人民幣 9.47 億元）。

北京東方廣場及重慶大都會東方廣場分別位於北京王府井步行街及重慶解放碑步行街，而該兩條著名的步行街均在中國政府公佈的 11 個升級改造項目之列，以進一步推動國內消費。

(i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局的資料，北京的本地生產總值按年增長6.6%至人民幣30,320億元。社會消費品零售總額上升2.7%至人民幣11,750億元。北京居民的人均可支配收入實際增加6.3%至人民幣62,361元。

北京東方廣場東方新天地的收益下跌 5.2%至人民幣 11.19 億元。物業收入淨額按年減少 6.6%至人民幣 8.48 億元。平均現收月租為每平方米人民幣 1,126 元（2017 年：人民幣 1,163 元）。平均佔用率維持在 97.6%（2017 年：97.4%）的高水平。

於 2018 年，東方新天地引入多家新零售商，包括 Emporio Armani、積家 (Jaeger-LeCoultre)、Kate Spade New York、C. P. Company、Baldinini、Steiff、之禾 (ICICLE)、迦達 (GIADA) 及傲勝 (OSIM)。美妝品全新概念店 colorlab by Watsons 及威馬汽車 (Weltmeister) 亦於東方新天地開業。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

於2018年，重慶的本地生產總值按年增長6.0%至人民幣20,360億元。社會消費品零售銷售額及城鎮居民的人均可支配收入分別按年上升8.7%及8.4%。

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，對其收益及租金造成影響。平均現收月租為每平方米人民幣 165 元（2017 年：人民幣 196 元），平均佔用率為 84.4%（2017 年：75.8%）。

商場引入了一系列「娛樂型零售」(retailtainment) 元素，包括梵高星空藝術館、可口可樂科幻體驗館及由溜冰場改造而成的電子競技場館。一家七百平方米的健身中心、家庭照相館和多間新餐飲店相繼開業。

(3) 服務式公寓物業組合

北京市中心對優質服務式公寓的租賃需求於 2018 年上升。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，其收益及佔用率均錄得穩健增長。

於報告期間，此物業組合的收益按年上升 12.5%至人民幣 1.70 億元，而物業收入淨額則按年增長 18.3%至人民幣 9,400 萬元。

東方豪庭公寓提供 720 個配備齊全的單位，平均佔用率由一年前的 86.7% 增至 93.3%。為了把握商機及進一步擴大市場份額，我們現正將更多酒店客房改造為服務式公寓以作租賃。

(4) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括四家五星級酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店（69% 權益）、瀋陽麗都索菲特酒店（70% 權益）及重慶海逸酒店。收益總額為人民幣 5.35 億元，按年下跌 1.1%。物業收入淨額按年減少 16.1% 至人民幣 1.19 億元，主要歸因於瀋陽麗都索菲特酒店及重慶海逸酒店正進行翻新工程。

(i) 北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局的資料，2018 年到訪北京市的旅客人數按年增加 2% 至 400 萬人次。北京東方君悅大酒店的平均入住率增長至 75.6%（2017 年：73.4%）。平均每晚房價按年上升 1.2% 至人民幣 1,273 元。平均可出租客房收入按年增加 4.2% 至人民幣 962 元。

(ii) 成都天府麗都喜來登飯店（69% 權益）

官方數據顯示 2018 年到訪成都的旅客總人數按年增加 15.8%。成都天府麗都喜來登飯店作出首個全年貢獻。平均入住率為 71.6%，平均每晚房價為人民幣 544 元。

(iii) 瀋陽麗都索菲特酒店（70% 權益）

於翻新期間，瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率及平均每晚房價分別為 28.7% 及人民幣 455 元。部分酒店客房於報告期間改造為服務式公寓。

(iv) 重慶海逸酒店

重慶海逸酒店現時正在進行大型翻新工程，平均入住率為 38.2%，平均每晚房價為人民幣 363 元。於 2018 年 3 月，凱悅已獲委任為新的酒店管理公司。酒店將命名為「重慶解放碑凱悅酒店」，並預期於 2019 年第二季以全新面貌及升級配套設施開始試營業。

財務回顧

物業收入淨額

截至 2018 年 12 月 31 日止年度的物業收入淨額為人民幣 20.60 億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就 2018 年 7 月 1 日至 2018 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 7.13 億元（「2018 年末期分派」）。2018 年末期分派金額相當於匯賢產業信託於 2018 年 7 月 1 日至 2018 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 2018 年 9 月 27 日，匯賢產業信託已就 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日期間向基金單位持有人分派合共人民幣 8.04 億元。匯賢產業信託將就截至 2018 年 12 月 31 日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣 15.17 億元。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣 9.15 億元（2017 年：人民幣 3.34 億元）。

每基金單位分派

按於 2018 年 12 月 31 日已發行基金單位數目計算，2018 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期間的每基金單位末期分派為人民幣 0.1239 元。加上每基金單位中期分派人民幣 0.1414 元，匯賢產業信託於截至 2018 年 12 月 31 日止年度的每基金單位分派合共為人民幣 0.2653 元。按 2018 年 12 月 31 日基金單位的收市價人民幣 3.19 元計算，分派收益率為 8.3%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2018 年末期分派的記錄日期將為 2019 年 4 月 3 日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於 2019 年 4 月 1 日（星期一）至 2019 年 4 月 3 日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。末期分派預期將於 2019 年 5 月 17 日（星期五）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2018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2019年3月29日（星期五）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2018年3月，匯賢投資有限公司提用一筆由中國銀行（香港）有限公司、中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的50億港元三年期無抵押貸款。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2018年6月，匯賢投資悉數償還於2016年7月提取的8億港元五年期無抵押貸款。參與的銀行包括三井住友銀行、中國銀行股份有限公司澳門分行及兆豐國際商業銀行股份有限公司。連同相關衍生金融工具產生的公允價值收益計算，因銀行貸款和借貸手續費用所得的匯兌收益淨額約為人民幣3,900萬元。

於2018年8月，匯賢投資提用一筆由中國銀行（香港）有限公司提供的10億港元四年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還相同放款人於2015年8月授出的信貸融資。

於2018年12月，匯賢投資悉數償還於2017年2月及3月提取的10億港元三年期無抵押貸款。參與的銀行包括恒生銀行有限公司及大華銀行有限公司。連同相關衍生金融工具產生的公允價值收益計算，因銀行貸款和借貸手續費用所得的匯兌收益淨額約為人民幣700萬元。

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

於2018年12月31日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣99.21億元（2017年12月31日：人民幣109.69億元）。按匯賢產業信託於2018年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣263.73億元（2017年12月31日：人民幣267.83億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率改善至37.6%（2017年12月31日：41.0%）。同時，於2018年12月31日的債務對資產總值比率為21.5%（2017年12月31日：23.0%）。

銀行結餘及資產狀況

於2018年12月31日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣61.07億元（2017年12月31日：人民幣74.01億元），並主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯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129,775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，整項建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具匯賢投資（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 (HK) Limited (「D&P China」)進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2018年12月31日的估值為人民幣296.18億元(2017年12月31日：人民幣295.51億元)，較2017年12月31日的估值增加0.2%。酒店及服務式公寓於2018年12月31日的估值為人民幣57.30億元(2017年12月31日：人民幣56.90億元)。北京東方廣場的總估值為人民幣353.48億元(2017年12月31日：人民幣352.41億元)，而於2018年12月31日的物業總值為人民幣344.43億元，其於2017年12月31日則為人民幣345.74億元。

匯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78,451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2018年12月31日的估值為人民幣8.20億元(2017年12月31日：人民幣8.50億元)。該酒店物業於2018年12月31日的物業總值為人民幣7.02億元(2017年12月31日：人民幣7.00億元)。

匯賢產業信託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，當中包括一座購物中心及一座甲級寫字樓。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2018年12月31日，D&P China對上述購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣36.78億元(2017年12月31日：人民幣36.92億元)。於2018年12月31日，該等物業的物業總值為人民幣36.37億元(2017年12月31日：人民幣36.30億元)。

匯賢產業信託間接擁有亨事達(香港)有限公司的全部權益，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2018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4.06億元(2017年12月31日：人民幣4.21億元)。於2018年12月31日，酒店物業的物業總值為人民幣3.85億元(2017年12月31日：人民幣3.82億元)。

匯賢產業信託亦透過Chengdu Investment Limited間接擁有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2018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7.27億元(2017年12月31日：人民幣7.22億元)。於2018年12月31日，酒店物業的物業總值為人民幣6.64億元(2017年12月31日：人民幣6.91億元)。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2018年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣263.73億元(2017年12月31日：人民幣267.83億元)，每基金單位則為人民幣4.5807元，較2018年12月31日基金單位收市價人民幣3.19元溢價43.6%(2017年12月31日：每基金單位人民幣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%)。

資產抵押

匯賢產業信託並無將其物業抵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2018年12月31日，除就瀋陽麗都索菲特酒店、成都天府麗都喜來登飯店、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2018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1,306名僱員，其中1,279名僱員履行酒店營運職能及服務，而27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2018年12月31日並無直接聘用任何員工。

企業管治

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

於截至2018年12月31日止年度整段期間，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構

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

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

年度業績之審閱

有關截至2018年12月31日止年度之匯賢產業信託年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

已發行之新基金單位

於截至2018年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共32,580,837個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排（關於2017年7月1日至2017年12月31日期間的末期分派及2018年1月1日至2018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138,343,746個新基金單位。

於2018年12月31日，已發行的基金單位總數為5,757,337,072個基金單位。

企業社會責任

管理人深明企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源於匯賢產業信託旗下物業的日常運作，以符合企業於改善環境、貢獻社會和公司管治的標準及要求。有關匯賢產業信託在這些方面的詳細資料將載於匯賢產業信託截至2018年12月31日止年度年報內。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2018年12月31日止年度，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具進行回購、出售或贖回匯賢產業信託基金單位。

公眾持有之基金單位

據管理人所知悉，於2018年12月31日，有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

刊發2018年年報

匯賢產業信託截至2018年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)登載，亦將於2019年4月30日或之前發送予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託將於2019年5月14日（星期二）或前後舉行2019年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

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

香港，2019年3月15日

於本公告日期，管理人的董事為甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生、李智健先生及黎慧妍女士（執行董事）；葉德銓先生及林惠璋先生（非執行董事）；以及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士（獨立非執行董事）。

財務資料

綜合全面收益表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	附註	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
收入	5	3,201	3,199
其他收入	6	280	273
投資物業公允價值增加（減少）	13	25	(497)
存貨消耗		(46)	(47)
員工成本		(174)	(155)
折舊及攤銷		(358)	(343)
其他營運開支	7	(896)	(888)
融資成本	8	(297)	(262)
匯兌（虧損）收益		(508)	758
衍生金融工具公允價值收益		23	-
管理人費用	9	(145)	(160)
房地產投資信託基金開支	10	(11)	(21)
收購附屬公司之議價收購收益		-	85
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		<u>1,094</u>	<u>1,942</u>
所得稅開支	11	(551)	(502)
與基金單位持有人交易前之年內溢利		<u>543</u>	<u>1,440</u>
向基金單位持有人的分派		(1,516)	(1,489)
與基金單位持有人交易後之年內虧損		<u>(973)</u>	<u>(49)</u>
其他全面收入：			
不會重新分類至損益之項目			
轉撥至投資物業時之土地及相關成本重估收益			
（除稅後）		<u>8</u>	<u>-</u>
年內全面開支總額		<u>(965)</u>	<u>(49)</u>
與基金單位持有人交易前之年內溢利			
應佔：			
非控股權益		(31)	(16)
基金單位持有人		<u>574</u>	<u>1,456</u>
		<u>543</u>	<u>1,440</u>
每基金單位基本盈利（人民幣元）	12	<u>0.1012</u>	<u>0.2635</u>

財務資料

分派表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內溢利	543	1,440
非控股權益	31	16
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	574	1,456
調整 (附註(i)) :		
管理人費用	101	109
遞延稅項	31	(23)
可供分派之折舊及攤銷	203	201
投資物業公允價值 (增加) 減少	(25)	497
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)
	310	(64)
可供分派收入	884	1,392
額外項目 (附註(ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	52	47
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	456	-
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌收益淨額	75	-
其他現金分派	50	50
	633	97
可供分派金額	1,517	1,489
分派比率 (附註(iii))	100%	100%
向基金單位持有人的分派 (附註(iv))		
- 已付中期分派	804	761
- 應付末期分派	713	728
	1,517	1,489
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))		
每基金單位中期分派	0.1414	0.1377
每基金單位末期分派	0.1239	0.1304
	0.2653	0.2681

財務資料

附註:

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2018年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣145百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣101百萬元以基金單位形式支付（15,972,413個已發行基金單位及估計將發行15,873,595個基金單位）。差額人民幣44百萬元已經或應以現金支付。

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。差額人民幣51百萬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16百萬元（2017年：人民幣20百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項費用人民幣15百萬元（2017年：遞延稅項抵免人民幣43百萬元）。

(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203百萬元（2017年：人民幣201百萬元），即折舊及攤銷人民幣210百萬元（2017年：人民幣211百萬元）減資本開支人民幣7百萬元（2017年：人民幣10百萬元）。

(d) 投資物業公允價值增加人民幣25百萬元（2017年：公允價值減少人民幣497百萬元）。

(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。

(f) 截至2017年12月31日止年度收購附屬公司之議價收購收益人民幣85百萬元。

根據信託契約，中期／年度可供分派收入之定義為管理人所計算相當於有關財政年度基金單位持有人應佔綜合溢利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，並已記入有關財政年度之綜合全面收益表。

財務資料

附註：- 續

(ii) 額外項目乃管理人根據信託契約條款11.4.2決定之任何額外分派金額（包括資本）。本年度之額外項目包括：

- (1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司、重慶東廣飯店有限公司（「重慶酒店公司」）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52百萬元（2017年：人民幣47百萬元）。
- (2) 截至2018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456百萬元。
- (3) 截至2018年12月31日止年度，銀行貸款及借貸手續費用相關已變現匯兌收益淨額人民幣75百萬元。
- (4) 其他現金分派人民幣50百萬元（2017年：人民幣50百萬元）。

(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2018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%（2017年：100%）。

(iv) 截至2018年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1414元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣804,265,161元之100%除以於2018年6月30日5,687,051,439個已發行基金單位計算。截至2018年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.1239元乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣1,517,316,383元之100%，減截至2018年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2018年12月31日5,757,337,072個已發行基金單位計算。

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。

財務資料

綜合財務狀況表 於 2018 年 12 月 31 日

	附註	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	33,086	32,981
物業、機器及設備	14	2,356	2,408
土地及相關成本	15	4,292	4,484
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>39,736</u>	<u>39,875</u>
流動資產			
存貨		29	28
土地及相關成本	15	173	172
貿易及其他應收款項	16	122	133
銀行結餘及現金		6,107	7,401
流動資產總值		<u>6,431</u>	<u>7,734</u>
資產總值		<u>46,167</u>	<u>47,609</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	504	495
租戶按金		335	292
應付稅項		45	46
應付管理人費用		73	72
應付分派		713	728
銀行貸款	18	1,685	5,009
流動負債總額		<u>3,355</u>	<u>6,642</u>
資產總值減流動負債	21	<u>42,812</u>	<u>40,967</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	8,236	5,960
租戶按金		468	490
遞延稅項負債		7,416	7,384
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		<u>16,120</u>	<u>13,834</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>19,475</u>	<u>20,476</u>
非控股權益		319	350
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,373</u>	<u>26,783</u>
已發行基金單位（千個）		<u>5,757,337</u>	<u>5,586,412</u>
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值（人民幣元）	19	<u>4.5807</u>	<u>4.7943</u>

財務資料

綜合財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日（上市日期）之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經四份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19日訂立的補充契約修訂）（「信託契約」）以及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其附屬公司（「本集團」）的主營業務為持有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派，達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

2. 編製基準

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

財務資料

3. 重要會計政策

除投資物業及衍生金融工具乃按公允價值計值外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般以換取貨物及服務所付代價之公允價值為基準。

除下文所述者外，截至2018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2017年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋。

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益及相關修訂
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
香港財務報告準則 2 號（修訂本）	以股份支付的交易的分類及計量
香港財務報告準則 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
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
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業

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及詮釋：

香港財務報告準則第 16 號	租賃 ¹
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 23 號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義 ⁴
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 ¹
香港財務報告準則第 10 號 及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯繫人或合營方之間出售 或注入資產 ²
香港會計準則第 1 號 及香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大的定義 ⁵
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、縮減或支付 ¹
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益 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 ¹

¹ 於 2019 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

² 於待定日期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 適用於收購日期在 2020 年 1 月 1 日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購

⁵ 於 2020 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

財務資料

4. 分部報告

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

以下為已識別的經營及可呈報分部：

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

(a) 分部收入及業績

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>1,212</u>	<u>1,284</u>	<u>170</u>	<u>535</u>	<u>3,201</u>
分部溢利	<u>892</u>	<u>955</u>	<u>94</u>	<u>119</u>	<u>2,060</u>
投資物業					
公允價值增加					25
融資成本					(297)
折舊及攤銷					(346)
未分配收入及收益					300
未分配支出及虧損					(648)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					<u>1,094</u>

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

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

財務資料

4. 分部報告- 續

(a) 分部收入及業績- 續

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值變動、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（虧損）收益及與每個分部業務活動無直接關係之其他收入、衍生金融工具公允價值變動及融資成本。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	<u>2018年</u> 人民幣百萬元	<u>2017年</u> 人民幣百萬元
商場	17,382	17,378
寫字樓	15,906	15,826
公寓	2,124	2,199
酒店	4,748	4,947
分部資產總值	<u>40,160</u>	<u>40,350</u>
銀行結餘及現金	5,928	7,151
其他資產	79	108
綜合資產總值	<u><u>46,167</u></u>	<u><u>47,609</u></u>

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。

財務資料

4. 分部報告- 續

(d) 其他分部資料

截至 2018 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	分部報告 總額 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	綜合總額 人民幣 百萬元
物業、機器及設備折舊	2	1	1	8	12	-	12
添置非流動資產	42	6	9	134	191	1	192

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	分部報告 總額 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	綜合總額 人民幣 百萬元
物業、機器及設備折舊	2	1	1	7	11	-	11
添置非流動資產	33	11	12	24	80	1	81
業務合併時產生之添置非流動資產	-	-	-	1,131	1,131	-	1,131

5. 收入

截至 2018 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
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的					
客戶合約收益					
客房收入	-	-	123	354	477
餐飲	-	-	-	155	155
附屬服務收入	150	210	47	26	433
	<u>150</u>	<u>210</u>	<u>170</u>	<u>535</u>	<u>1,065</u>
租金收入	1,062	1,074	-	-	2,136
總收益	<u>1,212</u>	<u>1,284</u>	<u>170</u>	<u>535</u>	<u>3,201</u>
收益確認時間					
某一時間點	62	41	5	172	280
一段期間	88	169	165	363	785
總計	<u>150</u>	<u>210</u>	<u>170</u>	<u>535</u>	<u>1,065</u>

香港財務報告準則第 15 號範圍內的所有服務均為期一年或以下，惟部份管理服務（包括附屬服務）為期一年以上除外。根據相關租約的條款，本集團有權預先就每一個月之管理服務開出定額賬單。本集團應用香港財務報告準則實務中的簡易處理方法，按本集團有權開出發票的金額確認管理服務之收益。誠如香港財務報告準則第 15 號所准許，並無披露於 2018 年 12 月 31 日分配至餘下履約責任的交易價格。

財務資料

5. 收入-續

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

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

投資物業的毛租金收入包括人民幣 8 百萬元的或然租金（2017 年：人民幣 10 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 655 百萬元（2017 年：人民幣 659 百萬元）。

6. 其他收入

	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元
銀行利息收入	276	269
政府補貼	3	3
其他	1	1
總計	<u>280</u>	<u>273</u>

7. 其他營運開支

	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元
廣告及推廣	26	25
審計費用	2	2
保險	6	6
租賃代理費用	35	31
物業管理人費用	78	55
物業管理費	76	81
維修及保養	86	95
其他雜項開支（附註）	160	165
印花稅	3	3
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	301	302
水電及能源費用	104	103
增值稅附加費	16	17
	<u>896</u>	<u>888</u>

財務資料

7. 其他營運開支- 續

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本

	2018年 人民幣百萬元	2017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	297	262

9. 管理人費用

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
基本費用	122	121
浮動費用	23	34
收購費用	-	5
	145	160

10. 房地產投資信託基金開支

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	2	12
公共關係有關開支	1	1
信託行政開支及其他	4	4
	11	21

11. 所得稅開支

	2018年 人民幣百萬元	2017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	457	460
-預提稅	65	63
遞延稅項	29	(21)
	551	502

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

財務資料

11. 所得稅開支- 續

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

中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例亦規定對非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利（於 2008 年 1 月 1 日後產生的溢利）徵收預提稅。適用預提稅稅率為 5%。於報告期末，有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

12. 每基金單位盈利

截至 2018 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 574 百萬元，除以 5,674,310,742 個基金單位（為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,670,287,982 個加上自 2018 年 7 月 1 日至 2018 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 4,022,760 個）計算。

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。

由於 2018 年及 2017 年每股基金單位盈利均無潛在攤薄的情況，故並無呈列 2018 年及 2017 年的每股基金單位攤薄盈利。

13. 投資物業

	2018 年	2017 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
公允價值		
於年初	32,981	33,534
添置	43	44
轉撥自物業、機器及設備	9	2
轉撥自土地及相關成本	51	17
於損益內確認的公允價值增加（減少）	25	(497)
轉撥至物業、機器及設備	(3)	(26)
轉撥至土地及相關成本	(20)	(93)
於年末	33,086	32,981

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

財務資料

13. 投資物業- 續

(b) 投資物業於 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立專業估值師 D&P China (HK) Limited 重估價值。

14. 物業、機器及設備

	樓宇						總計 人民幣百萬元
	酒店 人民幣百萬元	服務式		機器及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
		公寓 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元				
成本							
於 2017 年 1 月 1 日	2,112	579	27	150	3	73	2,944
年內添置	-	10	-	4	9	14	37
年內出售	(2)	-	-	(1)	-	(13)	(16)
於收購附屬公司時購入	455	-	-	22	-	15	492
調整	-	-	-	1	-	67	68
由酒店轉撥至服務式公寓	(137)	137	-	-	-	-	-
轉撥自投資物業	-	-	26	-	-	-	26
轉撥至投資物業	-	-	(2)	-	-	-	(2)
於 2017 年 12 月 31 日	2,428	726	51	176	12	156	3,549
年內添置	2	8	4	1	128	6	149
年內出售	(1)	-	(1)	(5)	-	(12)	(19)
轉撥	16	-	-	20	(53)	17	-
轉撥自投資物業	-	-	3	-	-	-	3
轉撥至投資物業	-	-	(10)	-	-	-	(10)
於 2018 年 12 月 31 日	2,445	734	47	192	87	167	3,672
累計折舊及減值							
於 2017 年 1 月 1 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
年內撥備	128	28	3	16	-	12	187
出售時撇銷	-	-	-	(2)	-	(9)	(11)
轉撥至投資物業	-	-	(1)	-	-	-	(1)
於 2018 年 12 月 31 日	929	190	5	101	-	91	1,316
賬面金額							
於 2018 年 12 月 31 日	1,516	544	42	91	87	76	2,356
於 2017 年 12 月 31 日	1,627	564	48	89	12	68	2,408

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。

財務資料

14. 物業、機器及設備- 續

樓宇位於中國北京、重慶、瀋陽及成都，按中期租賃方式持有。

樓宇及土地由 D&P China (HK) Limited 於 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日進行估值，該公司為獨立估值師，擁有合適專業資格及對相關地點的類似物業進行估值的經驗。管理人確定樓宇以及土地及相關成本並無減值。

15. 土地及相關成本

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

	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元
非流動資產	4,292	4,484
流動資產	173	172
	<u>4,465</u>	<u>4,656</u>

16. 貿易及其他應收款項

	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元
貿易應收款項	29	33
按金及預付款項	17	18
對供應商墊款	16	7
應收利息款項	38	56
其他應收款項	22	19
	<u>122</u>	<u>133</u>

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元
少於或等於一個月	16	29
一至三個月	9	3
超過三個月	4	1
	<u>29</u>	<u>33</u>

財務資料

17. 貿易及其他應付款項

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
貿易應付款項	86	73
預收租金	235	218
其他（附註）	183	204
	<u>504</u>	<u>495</u>

附註：其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	71	59
超過三個月	15	14
	<u>86</u>	<u>73</u>

18. 銀行貸款

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	9,967	11,013
借貸手續費用	(46)	(44)
	<u>9,921</u>	<u>10,969</u>

以上銀行貸款到期日如下：

一年內	1,685	5,009
一年以上但不超過兩年	1,963	1,603
兩年以上但不超過五年	6,273	4,357
	<u>9,921</u>	<u>10,969</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,685)	(5,009)
一年後到期金額	<u>8,236</u>	<u>5,960</u>

就於 2018 年 2 月 23 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 5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,381 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2018 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,381 百萬元）（2017 年 12 月 31 日：5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,180 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加 1.05% 的浮動年利率計算，並須於 2021 年 3 月悉數歸還。

財務資料

18. 銀行貸款- 續

就本集團於 2016 年 7 月 19 日提取的 800 百萬港元（相等於人民幣 701 百萬元）信貸融資而言，本集團已於 2018 年 6 月悉數償還該 800 百萬港元（相等於人民幣 675 百萬元）信貸融資。

就於 2018 年 8 月 28 日授予本集團以償還 2015 年 8 月由相同放款人授予的信貸融資的 1,000 百萬港元（相等於人民幣 876 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2018 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 876 百萬元）（2017 年 12 月 31 日：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加 1.05% 的浮動利率計算，並須於 2022 年 8 月悉數歸還。

就本集團於 2017 年 2 月 28 日及 2017 年 3 月 8 日提取的 1,000 百萬港元（相等於人民幣 876 百萬元）信貸融資而言，本集團已於 2018 年 12 月悉數償還該 1,000 百萬港元（相等於人民幣 881 百萬元）信貸融資。

銀行貸款由受託人（作為匯賢產業信託受託人的身份）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

19. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於 2018 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 26,373 百萬元（2017 年：人民幣 26,783 百萬元）及於 2018 年 12 月 31 日已發行的共 5,757,337,072 個（2017 年：5,586,412,489 個）基金單位計算。

20. 流動資產淨值

於報告期末，本集團的流動資產淨值（定義為流動資產總值減流動負債總額）為人民幣 3,076 百萬元（2017 年：人民幣 1,092 百萬元）。

21. 資產總值減流動負債

於報告期末，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 42,812 百萬元（2017 年：人民幣 40,967 百萬元）。