

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

二零一九年一月一日至二零一九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、修改或補充)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二零一九年一月一日至二零一九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

### 2019年1月1日至2019年12月31日止財政年度

	2019年1月1日 至12月31日	2018年1月1日 至12月31日	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	3,169	3,201	-1.0%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	2,012	2,060	-2.3%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	1,334	1,517	-12.1%
分派金額 (人民幣百萬元)	1,273	1,517	-16.1%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.2177	0.2653	-17.9%

## 主席報告

二零一九年無疑是充滿挑戰的一年，從貿易緊張局勢、英國脫歐、各國選舉以至社會動盪，全球經濟不明朗因素瀰漫，地緣政治不穩。中美貿易戰不僅為兩國經濟帶來壓力，亦阻礙全球經濟發展。

根據世界銀行於二零二零年一月發佈的最新《全球經濟展望》報告，預計二零一九年全球經濟增長將放緩至 2.4%，此乃「自全球金融危機以來的最低增長」。

按中國國家統計局公佈的資料，二零一九年中國國內生產總值增速進一步放緩至 6.1%，這是近三十年以來最低的年增長率。人民幣匯率全年波動不定，二零一九年十二月三十一日的人民幣兌港元匯率較一年前下跌約 2.2%\*。

新型冠狀病毒肺炎疫情(「**新冠疫情**」)的爆發，對中國乃至世界經濟構成新威脅，並對多家國內及跨國企業帶來衝擊，受影響的行業非常廣泛。

\*按中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算

### 業績及分派

在充滿挑戰的環境下，匯賢產業信託於報告期間的總收益按年減少 1.0%至人民幣三十一億六千九百萬元，而物業收入淨額按年下降 2.3%至人民幣二十億一千二百萬元。

報告期間的可供分派金額為人民幣十三億三千四百萬元（二零一八年：人民幣十五億一千七百萬元）。該金額減少之主因是：(1)物業收入淨額減少、(2)利息收入因人民幣存款利率下降而減少、(3)利息開支因香港銀行同業拆息平均上調而增加，以及(4)因於二零一八年提前償還銀行貸款變現之一次性匯兌收益所致。

根據於二零二零年一月一日生效的中國外商投資法，並無以折舊方式歸還資本的條文。在此新法例生效前，折舊金額可經過調整並作為分派金額的一部分分派給單位持有人，預計二零二零年及以後的分派金額將受到影響。

新冠疫情令中國經濟的短期前景蒙上陰影。預期於二零二零年，匯賢產業信託將面臨嚴峻的營商環境。人民幣貶值、利率波動以及中國法律有關折舊的條文變動，均將令本已複雜的經營環境變得更加艱難。

鑑於預計二零二零年將面對重重挑戰，董事會已決定將二零一九年下半年的分派比率由 100% 更改為 90% 以增加現金儲備。於二零一九年七月至十二月期間，分派金額為人民幣五億四千八百萬元，而每基金單位末期分派為人民幣 0.0932 元。

連同每基金單位中期分派人民幣 0.1245 元，匯賢產業信託於本財政年度的每基金單位分派總額為人民幣 0.2177 元（二零一八年：人民幣 0.2653 元），而全年分派比率為 95.5%。按二零一九年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣 3.28 元計算，分派收益率為 6.6%。

## 業務回顧

匯賢產業信託的物業組合涵蓋中國四個主要城市，其中包括零售、寫字樓、服務式公寓及酒店物業，覆蓋總面積超過一百一十萬平方米。

在挑戰重重的情況下，匯賢產業信託的零售及服務式公寓物業組合表現穩定，寫字樓物業組合表現則輕微下降。由於宏觀環境充滿挑戰以及受到其中兩家酒店翻新工程影響所致，酒店業務錄得下跌。

### (1) 零售物業組合

在面對經濟增長放緩及貿易戰壓力下，二零一九年中國零售業的表現參差不齊。根據官方發佈的數據，中國零售銷售總額增長率放緩至 8.0%。即使網上零售銷售額增長率亦由一年前的 23.9% 下降至 16.5%，網購依然持續對傳統實體店構成威脅。

於二零一九年，中國政府推出一系列刺激國內消費的措施，包括改革個人所得稅以釋放消費潛力、降低多項進口商品關稅、改造提升步行購物街以及延長商舖營業時間以推動「夜經濟」。

匯賢產業信託的零售物業組合包括位於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的兩個購物中心。於報告期間，物業收入淨額為人民幣八億九千三百萬元（二零一八年：人民幣八億九千二百萬元）。

儘管宏觀經濟環境存在不明朗因素，北京東方廣場東方新天地於二零一九年表現穩定，並維持 98.4% 的高佔用率（二零一八年：97.6%）。平均現收月租為每平方米人民幣一千一百五十一元（二零一八年：人民幣一千一百二十六元）。東方新天地憑藉其位處王府井的優越地理位置，加上人流暢旺，繼續深受零售商及消費者歡迎，使其在艱難時期仍錄得良好表現。

在租戶組合方面，東方新天地增添各式各樣的運動服裝與生活品味商店以及餐飲商戶，以迎合消費者不斷變化的喜好。

重慶大都會東方廣場商場於二零一九年期間繼續進行資產提升及租戶重組計劃，大部分翻新工程已經陸續完成。在裝修期間，平均佔用率為 87.6%（二零一八年：84.4%），而平均現收月租為每平方米人民幣一百五十五元（二零一八年：人民幣一百六十五元）。

### (2) 寫字樓物業組合

於二零一九年，中國寫字樓市場受到多重負面因素衝擊，尤其是中美貿易衝突持續及中國經濟增速放緩。自二零一九年中始，市場氣氛轉壞，對寫字樓的租賃需求產生連鎖反應。跨國及國內企業更注重成本控制，紛紛暫緩擴展計劃，亦有不少寫字樓租戶縮減面積或甚至違約退租。連同新供應量，二零一九年多個中國城市的空置率均有所增加，其中十六個主要城市的平均空置率更升至 24.5%<sup>1</sup>。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括兩個項目：北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣九億三千五百萬元（二零一八年：人民幣九億五千五百萬元）。

在二零一九年持續不利的經濟形勢下，北京寫字樓的整體租賃需求疲軟。根據第一太平戴維斯的研究，北京的甲級寫字樓空置率超過 12%，創近十年新高<sup>2</sup>。

北京東方廣場東方經貿城的佔用率下降及租金調升率錄得負增長，從而影響其表現。佔用率為 90.5%（二零一八年：95.9%），平均成交月租為每平方米人民幣三百零三元（二零一八年：人民幣三百三十四元）。平均現收月租為每平方米人民幣二百九十八元（二零一八年：人民幣二百九十四元）。

由於經濟增長放緩引致租賃需求減弱，加上新供應量不斷增加，重慶寫字樓物業市場競爭持續劇烈，整體空置率達 31.1%<sup>3</sup>。重慶大都會東方廣場商廈的平均現收月租為每平方米人民幣一百一十三元（二零一八年：人民幣一百一十七元），佔用率則為 89.7%（二零一八年：91.8%）。

\* 資料來源：

- 1) 《審時·讀市 - 2020 中國房地產年度展望》，第一太平戴維斯研究（二零二零年一月）
- 2) 《北京寫字樓市場簡報》，第一太平戴維斯研究（二零二零年一月）
- 3) 《重慶寫字樓市場簡報》，第一太平戴維斯研究（二零二零年二月）

### (3) 服務式公寓物業組合

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括(i)北京最大型服務式公寓項目之一的北京東方廣場東方豪庭公寓及(ii)瀋陽麗都索菲特服務公寓。於報告期間的物業收入淨額為人民幣九千五百萬元（二零一八年：人民幣九千四百萬元）。

為迎合北京對服務式公寓日益增加的需求，北京東方君悅大酒店部分客房被改造為出租服務式公寓，並納入為北京東方廣場東方豪庭公寓的一部分。單位總數由一年前的七百二十個增至八百零九個。按增量的單位總數計算，佔用率為 87.0%。

瀋陽麗都索菲特酒店的部分客房亦於二零一九年進行翻新，並改造為服務式公寓以供出租。該等一百三十四個單位以「瀋陽麗都索菲特服務公寓」的品牌推出，並廣受市場歡迎。

### (4) 酒店物業組合

於二零一九年，經濟充滿不確定性，許多企業縮減商旅及 MICE（會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽）活動開銷，因此中國酒店市場繼續面臨挑戰。

受惠於收入增加和交通網絡改善，境內旅遊日漸流行。國內顧客成為中國酒店入住率以及餐飲消費的重要客源。中國酒店業的顧客群正逐漸傾向由國際旅客轉移至國內旅客，這種轉變為酒店業帶來了挑戰與機遇。國內旅客逐漸成為酒店的重要收入來源，但相對國際旅客而言，他們對價格敏感度較高。

匯賢產業信託的酒店物業組合包括分佈於中國四個城市之四家國際酒店：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解放碑凱悅酒店。物業收入淨額下降至人民幣八千九百萬元（二零一八年：人民幣一億一千九百萬元），主要歸因於：(i)業界競爭十分激烈，令房價受壓，及(ii)位於瀋陽及重慶的兩間酒店正進行資產提升計劃。

面對充滿挑戰的環境，北京東方君悅大酒店平均每晚房價為人民幣一千二百七十一元（二零一八年：人民幣一千二百七十三元），而入住率為80.8%（二零一八年：75.6%）。平均可出租客房收入為人民幣一千零二十七元（二零一八年：人民幣九百六十二元）。成都天府麗都喜來登飯店平均每晚房價為人民幣五百零七元（二零一八年：人民幣五百四十四元），而入住率為74.3%（二零一八年：71.6%），平均可出租客房收入為人民幣三百七十七元（二零一八年：人民幣三百九十元）。

瀋陽麗都索菲特酒店及重慶解放碑凱悅酒店於整個報告期間正進行大型資產提升計劃，部分客房無法出租，業務表現因而受到影響。

瀋陽麗都索菲特酒店的翻新計劃（包括所有客房及宴會廳設施的升級）即將完成。我們在重慶的酒店於二零一九年一月至四月以「重慶海逸酒店」品牌營運，並於二零一九年五月命名為「重慶解放碑凱悅酒店」。於二零二零年，資產提升計劃將繼續進行。

### 財務狀況

匯賢產業信託一直採取審慎的財務策略。於二零一九年十二月三十一日，銀行結餘及持有現金合共人民幣六十八億零七百萬元，總債務為人民幣一百零八億七千一百萬元。債務對資產總值比率為23.4%。

二零一九年的平均一個月香港銀行同業拆息較二零一八年高出55個基點，導致利息開支增加。香港的平均人民幣存款利率亦低於一年前，利息收入因此而減少。存款及借貸利率的波動均會影響分派金額。

### 前景

新冠疫情之爆發卻給中國經濟帶來巨大衝擊。經濟學家及分析師紛紛將其對二零二零年首季國內生產總值增長的預測大幅下調。不少行業受到負面影響，尤其是旅遊、航空、零售、飲食以及製造業。旅遊限制和多班航班取消均導致外國及國內遊客人數急劇下降，眾多大型活動亦被取消。據製造商報告，由於多家工廠須要延長停工時間，生產力因此隨之而下降。大型零售商、餐廳、電影院及購物中心也暫時關閉。

新冠疫情爆發對中國經濟的長期影響尚待觀察，但匯賢產業信託基金的酒店及零售物業組合即時受到負面影響。遊客人數及企業活動銳減，因而影響酒店的住宿及餐飲業務。消費者因疫情導致其縮減隨意開支從而也打擊了零售消費氣氛。因此，購物中心的人流量及零售銷售額相應地大幅減少。此外，我們寫字樓及服務式公寓物業組合的租賃業務也可能會受到影響。

儘管新冠疫情令中國的短期經濟前景蒙上陰影，並會對匯賢產業信託基金的業務尤其是二零二零年上半年帶來重大影響，但預期中國政府將出台一系列措施以減輕疫情造成的經濟損失，並逐步恢復各類商業及消費活動。

在充滿挑戰的營商環境中，我們將繼續專注於資產的營運績效及資金管理。我們對中國的穩固基礎及我們的資產充滿信心，並對匯賢產業信託基金的長期發展謹慎樂觀。

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，二零二零年三月十六日

## 管理層討論與分析

### 資產組合概覽

於2019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。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋所有權；

(3) 匯賢產業信託於 Shenyang Investment (BVI) Limited 的投資，而 Shenyang Investment BVI Limited 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解放碑凱悅酒店（前稱重慶海逸酒店）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) 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，提供約 222,000 平方米的零售面積。在充滿挑戰的經營環境中，收益為人民幣 12.23 億元（2018 年：人民幣 12.12 億元），物業收入淨額為人民幣 8.93 億元（2018 年：人民幣 8.92 億元）。

##### (i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局的資料，於2019年，北京的本地生產總值按年增長6.1%至人民幣35,000億元。社會消費品零售銷售額上升4.4%至人民幣12,000億元。北京居民的人均可支配收入實際增加6.3%至人民幣67,756元。

儘管零售市道挑戰處處，北京東方廣場東方新天地的收益仍上升至人民幣 11.27 億元（2018 年：人民幣 11.19 億元）。物業收入淨額上升至人民幣 8.54 億元（2018 年：人民幣 8.48 億元）。平均現收月租增至每平方米人民幣 1,151 元（2018 年：人民幣 1,126 元）。佔用率維持在 98.4 %（2018 年：97.6%）。

於報告期間，東方新天地引入多個新租戶，包括雅格獅丹(Aquascutum)、真力時(Zenith)、艾斐詩(Emphasis)、Jordan 專賣店、Honma、樂飛葉(Lafuma)、絲湃德(Spyder)、小米、李寧、真美詩(Joy & Peace) 及思加圖(Staccato)。

##### (ii) 重慶大都會東方廣場商場

於2019年，重慶的本地生產總值按年增長6.3%至人民幣23,600億元。社會消費品零售銷售額及城鎮居民的人均可支配收入同樣按年上升8.7%。

於 2019 年，重慶大都會東方廣場商場正進行全面的資產提升及租戶重組計劃，而其收益及租金正如預期般受到影響。平均現收月租為每平方米人民幣 155 元（2018 年：人民幣 165 元），平均佔用率為 87.6%（2018 年：84.4%）。體驗式零售日益受歡迎，商場亦引入了一系列著重消費者體驗的商店及餐飲商戶。

## **(2) 寫字樓物業組合**

中美貿易磨擦帶來的不確定因素持續，加上中國經濟放緩，令中國於 2019 年的寫字樓租賃需求疲弱。企業加倍注重成本控制，在擴展計劃方面的取態變得更加保守，部分企業甚至縮減租用面積或提前棄租。前述情況加上供應量大增，中國 16 個主要城市的空置率已上升至超過 24.5%\*。

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。收益按年下跌 1.6% 至人民幣 12.64 億元。物業收入淨額按年下跌 2.0% 至人民幣 9.35 億元。

### **(i) 北京東方廣場東方經貿城**

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、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 11.99 億元，按年下跌 1.5%。物業收入淨額為人民幣 8.95 億元，按年減少 2.0%。平均現收月租上升至每平方米人民幣 298 元（2018 年：人民幣 294 元）。平均成交月租為每平方米人民幣 303 元（2018 年：人民幣 334 元）。佔用率為 90.5%（2018 年：95.9%）。

### **(ii) 重慶大都會東方廣場商廈**

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，租戶包括多國領事館，以及來自保險與金融服務、電子、物流及健康護理等不同行業的跨國企業。商廈的收益為人民幣 6,500 萬元（2018 年：人民幣 6,700 萬元），物業收入淨額為人民幣 4,000 萬元（2018 年：人民幣 4,000 萬元）。平均佔用率為 89.7%（2018 年：91.8%）。平均現收月租為每平方米人民幣 113 元（2018 年：人民幣 117 元），平均成交月租為每平方米人民幣 107 元（2018 年：人民幣 120 元）。

\* 資料來源：《審時讀市 - 2020 中國房地產年度展望》，第一太平戴維斯研究（2020 年 1 月）

## **(3) 服務式公寓物業組合**

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及瀋陽麗都索菲特服務公寓。由於部分酒店客房被改造為服務式公寓單位，此物業組合得以擴展，其收益按年上升 12.9% 至人民幣 1.92 億元。物業收入淨額則按年增長 1.0% 至人民幣 9,500 萬元。

於北京東方君悅大酒店將部分客房改造為服務式公寓單位後，北京東方廣場東方豪庭公寓於 2019 年 12 月 31 日的公寓單位總數為 809 個。按增量後的單位總數計算，佔用率為 87.0%。

瀋陽麗都索菲特服務公寓於報告期間正式推出市場，提供 134 個配備齊全的單位，並特設公寓住客專用的入口、大堂接待處及升降機，保障住客私隱，提供舒適便利的環境。

## **(4) 酒店物業組合**

匯賢產業信託的酒店物業組合包括四家國際級酒店：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）及重慶解放碑凱悅酒店。收益總額為人民幣 4.90 億元（2018 年：人民幣 5.35 億元），物業收入淨額為人民幣 8,900 萬元（2018 年：人民幣 1.19 億元）。收益下跌的主要因為當中兩間酒店進行資產提升計劃，以及經營環境艱困。

**(i) 北京東方君悅大酒店**

北京東方君悅大酒店的平均入住率為80.8%（2018年：75.6%）。平均房價為人民幣1,271元（2018年：人民幣1,273元），平均可出租客房收入按年上升6.7%至人民幣1,027元。酒店內的招牌食府「長安壹號」是中國內地唯一一家餐廳獲《Elite Traveler》雜誌讀者選為2019年「全球100最佳餐廳」。

**(ii) 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的平均每晚房價為人民幣507元（2018年：人民幣544元），入住率為74.3%（2018年：71.6%），平均可出租客房收入為人民幣377元（2018年：人民幣390元）。

**(iii) 瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）**

瀋陽麗都索菲特酒店於報告期間繼續進行資產提升計劃，並正接近完成。平均入住率及平均每晚房價分別為36.6%（2018年：28.7%）及人民幣467元（2018年：人民幣455元）。

**(iv) 重慶海逸酒店／重慶解放碑凱悅酒店**

匯賢產業信託位於重慶的酒店在報告期間進行翻新工程。酒店於2019年1月至4月以重慶海逸酒店品牌經營，自2019年5月起命名為重慶解放碑凱悅酒店。翻新工程於2020年將繼續進行。

## **財務回顧**

### **物業收入淨額**

截至2019年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣20.12億元。

### **分派**

匯賢產業信託將就2019年7月1日至2019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5.48億元（「**2019年末期分派**」）。2019年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2019年7月1日至2019年12月31日期間的可供分派收入總額之90%，並將以人民幣派付。於2019年9月26日，匯賢產業信託已就2019年1月1日至2019年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣7.25億元。匯賢產業信託將就截至2019年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣12.73億元。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5.83億元（2018年：人民幣9.15億元）。

按於2019年12月31日已發行基金單位數目計算，2019年7月1日至2019年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.0932元。加上每基金單位中期分派人民幣0.1245元，匯賢產業信託於截至2019年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.2177元。按2019年12月31日基金單位的收市價人民幣3.28元計算，分派收益率為6.6%。

酒店及服務式公寓的折舊於分派表內已作調整，並且歸屬於可供分派金額。2019年的金額為約人民幣2.64億元。由於根據於二零二零年一月一日生效的中國外商投資法，並無以折舊方式歸還資本的條文，故此由截至二零二零年財政年度起，折舊金額將不能調回香港及作為可供分派金額一部分向基金單位持有人分派，預計二零二零年及以後的分派金額將受到影響。而有關金額將留存於中國的資產公司。

### **暫停辦理基金單位持有人過戶登記**

2019年末期分派的記錄日期將為2020年4月2日（星期四）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2020年3月31日（星期二）至2020年4月2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2020年5月15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元兩種方式收取分派。



為符合享有 2019 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 2020 年 3 月 30 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 2019 年 3 月，匯賢投資提用一筆由星展銀行有限公司香港分行提供的 8 億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需要。

於 2019 年 4 月，匯賢投資提用一筆由恒生銀行有限公司、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 億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還於 2016 年 4 月獲授出的現有信貸融資。

於 2019 年 8 月，匯賢投資提用一筆由恒生銀行有限公司提供的 5.25 億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還於 2016 年 8 月獲授出的現有信貸融資。

於 2019 年 12 月，匯賢投資將東亞銀行有限公司提供的 2 億港元無抵押定期貸款的到期日延長一年。該筆融資乃用作應付匯賢產業信託集團的一般營運資金需要。

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 2019 年 12 月 31 日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣 108.71 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 99.21 億元）。按匯賢產業信託於 2019 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 259.83 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 263.73 億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率上升至 41.8%（2018 年 12 月 31 日：37.6%）。同時，於 2019 年 12 月 31 日的債務對資產總值比率為 23.4%（2018 年 12 月 31 日：21.5%）。

### 銀行結餘及資產狀況

於 2019 年 12 月 31 日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣 68.07 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 61.07 億元），且主要以人民幣列值。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 132,584 平方米的購物中心、八幢甲級寫字樓、四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 2019 年 12 月 31 日的估值為人民幣 294.42 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 296.18 億元），較 2018 年 12 月 31 日的估值減少 0.6%。酒店及服務式公寓於 2019 年 12 月 31 日的估值為人民幣 56.10 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 57.30 億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣 350.52 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 353.48 億元），而於 2019 年 12 月 31 日的物業總值為人民幣 340.75 億元，其於 2018 年 12 月 31 日則為人民幣 344.43 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，酒店建築面積為 78,451 平方米，樓高 30 層。

於 2019 年，瀋陽麗都索菲特酒店的若干客房已轉型為服務式公寓以供出租。按 D&P China 進行的估值，瀋陽麗都的酒店及服務式公寓物業於 2019 年 12 月 31 日的估值為人民幣 8.24 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 8.20 億元）。該酒店及服務式公寓物業於 2019 年 12 月 31 日的物業總值為人民幣 6.62 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 7.02 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 2019 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 36.75 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 36.78 億元）。於 2019 年 12 月 31 日，該等物業的物業總值為人民幣 36.27 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 36.37 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，因而間接擁有重慶解放碑凱悅酒店（前稱重慶海逸酒店）全部權益。該項目為一幢 52,238 平方米及樓高 38 層的酒店大樓，毗鄰重慶大都會東方廣場。

於 2019 年 12 月 31 日，D&P China 將重慶解放碑凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣 4.27 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 4.06 億元）。於 2019 年 12 月 31 日，酒店物業的物業總值為人民幣 3.99 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 3.85 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 層高酒店大樓，位於成都市中心地標天府廣場的北部。

於 2019 年 12 月 31 日，D&P China 將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣 7.13 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 7.27 億元）。於 2019 年 12 月 31 日，酒店物業的物業總值為人民幣 6.40 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 6.64 億元）。

#### **基金單位持有人應佔資產淨值**

於 2019 年 12 月 31 日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣 259.83 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 263.73 億元）或每基金單位人民幣 4.4187 元，較 2019 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 3.28 元溢價 34.7%（2018 年 12 月 31 日：每基金單位人民幣 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%）。

#### **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 2019 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解放碑凱悅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 2019 年 12 月 31 日，匯賢產業信託（透過其附屬公司及其分公司）在香港及中國僱用總共 1,105 名員工，其中 1,074 名僱員履行酒店營運職能及服務，而 31 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 2019 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準企業管治的目標，匯賢產業信託已實行若干制約及平衡權力的政策及程式。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式、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 2019 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 2019 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 2019 年 12 月 31 日止年度，(i)已向管理人發行合共 30,992,992 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 2018 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期間的末期分派及 2019 年 1 月 1 日至 2019 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 91,932,395 個新基金單位。

於 2019 年 12 月 31 日，已發行的基金單位總數為 5,880,262,459 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 年年報

匯賢產業信託截至 2019 年 12 月 31 日止年度年報將分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及匯賢產業信託網站([www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com))登載，亦將於 2020 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 2020 年 5 月 12 日（星期二）或前後舉行 2020 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，2020年3月16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）；蔣頌峰先生、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 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
收入	5	3,169	3,201
其他收入	6	223	280
投資物業公允價值（減少）增加	13	(214)	25
存貨消耗		(44)	(46)
員工成本		(165)	(174)
折舊及攤銷		(361)	(358)
其他營運開支	7	(928)	(896)
融資成本	8	(335)	(297)
匯兌虧損		(255)	(508)
衍生金融工具公允價值收益		-	23
管理人費用	9	(144)	(145)
房地產投資信託基金開支	10	(13)	(11)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		<u>933</u>	<u>1,094</u>
所得稅開支	11	(481)	(551)
與基金單位持有人交易前之年內溢利		452	543
向基金單位持有人的分派		(1,273)	(1,517)
與基金單位持有人交易後之年內虧損		(821)	(974)
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使用權資產重估收益（除稅後）		3	-
轉撥至投資物業時之土地及相關成本重估收益（除稅後）		-	8
年內全面開支總額		<u>(818)</u>	<u>(966)</u>
與基金單位持有人交易前之年內溢利應佔：			
非控股權益		(32)	(31)
基金單位持有人		484	574
		<u>452</u>	<u>543</u>
每基金單位基本盈利（人民幣元）	12	<u>0.0831</u>	<u>0.1012</u>

## 財務資料

### 分派表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>2019 年</u> 人民幣百萬元	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內溢利	452	543
非控股權益	32	31
	<u>484</u>	<u>574</u>
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		
調整 (附註(i)) :		
管理人費用	101	101
遞延稅項	(29)	31
可供分派之折舊及攤銷	197	203
投資物業公允價值減少 (增加)	214	(25)
	<u>483</u>	<u>310</u>
可供分派收入	<u>967</u>	<u>884</u>
額外項目 (附註(ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	52	52
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	255	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	60	50
	<u>367</u>	<u>633</u>
可供分派金額	<u>1,334</u>	<u>1,517</u>
分派比率 (附註(iii))	<u>95.5%</u>	<u>100.0%</u>
向基金單位持有人的分派 (附註(iv))		
- 已付中期分派	725	804
- 應付末期分派	548	713
	<u>1,273</u>	<u>1,517</u>
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))		
每基金單位中期分派	0.1245	0.1414
每基金單位末期分派	0.0932	0.1239
	<u>0.2177</u>	<u>0.2653</u>

## 財務資料

### 附註:

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2019年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣144百萬元，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（15,645,331個已發行基金單位及估計將發行15,504,070個基金單位）。差額人民幣43百萬元已經或應以現金支付。

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。差額人民幣44百萬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（2018年：人民幣16百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣45百萬元（2018年：遞延稅項費用人民幣15百萬元）。

(c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場的可供分派之折舊人民幣197百萬元（2018年：可供分派之折舊及攤銷人民幣203百萬元），即折舊人民幣202百萬元（2018年：折舊及攤銷人民幣210百萬元）減資本開支人民幣5百萬元（2018年：人民幣7百萬元）。

(d) 投資物業公允價值減少人民幣214百萬元（2018年：公允價值增加人民幣25百萬元）。

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」）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（2018年：人民幣52百萬元）。

(2) 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255百萬元（2018年：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60百萬元（2018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2019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95.5%（2018年：100.0%）。

## 財務資料

### 附註:- 續

- (iv) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.1245元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣724,960,420元之100%除以於2019年6月30日5,822,910,494個已發行基金單位計算。截至2019年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0932元乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣1,333,575,570元之95.46%，減截至2019年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2019年12月31日5,880,262,459個已發行基金單位計算。

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。

---



## 財務資料

綜合財務狀況表  
於 2019 年 12 月 31 日

	附註	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	32,938	33,086
物業、機器及設備	14	2,311	2,356
土地及相關成本	15	-	4,292
使用權資產	16	4,270	-
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>39,521</u>	<u>39,736</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		27	29
土地及相關成本	15	-	173
貿易及其他應收款項	17	120	122
銀行結餘及現金		6,807	6,107
流動資產總值		<u>6,954</u>	<u>6,431</u>
<b>資產總值</b>		<u>46,475</u>	<u>46,167</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	515	504
租戶按金		314	335
應付稅項		42	45
應付管理人費用		72	73
應付分派		548	713
銀行貸款	19	2,191	1,685
流動負債總額		<u>3,682</u>	<u>3,355</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	22	<u>42,793</u>	<u>42,812</u>
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債</b>			
銀行貸款	19	8,680	8,236
租戶按金		457	468
遞延稅項負債		7,386	7,416
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>16,523</u>	<u>16,120</u>
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額</b>		<u>20,205</u>	<u>19,475</u>
非控股權益		287	319
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>25,983</u>	<u>26,373</u>
已發行基金單位（千個）		<u>5,880,262</u>	<u>5,757,337</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（人民幣元）20		<u>4.4187</u>	<u>4.5807</u>

## 財務資料

綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

---

### 1. 一般資料

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

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

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

### 2. 編製基準

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

### 3. 重要會計政策

除投資物業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2019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2018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 16 號	租賃
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
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
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、縮減或支付
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
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

## 財務資料

### 3. 重要會計政策- 續

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

香港財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則 第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup>於 2021 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup>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

<sup>3</sup>於待定日期或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup>於 2020 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架已於 2018 年頒佈。其後續修訂（香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂）將於 2020 年 1 月 1 日或其後開始的年度期間生效。

### 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及位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」的服務式公寓單位。
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解放碑凱悅酒店（前稱重慶海逸酒店）及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

## 財務資料

### 4. 分部報告- 續

#### (a) 分部收入及業績

##### 截至 2019 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>1,223</u>	<u>1,264</u>	<u>192</u>	<u>490</u>	<u>3,169</u>
分部溢利	<u>893</u>	<u>935</u>	<u>95</u>	<u>89</u>	<u>2,012</u>
投資物業公允價值減少					(214)
融資成本					(335)
折舊					(344)
未分配收入					217
未分配支出及虧損					(403)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利					<u>933</u>

##### 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>

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、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。

## 財務資料

### 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：

	<b>2019年</b> 人民幣百萬元	<b>2018年</b> 人民幣百萬元
商場	<b>17,286</b>	17,382
寫字樓	<b>15,822</b>	15,906
公寓	<b>2,521</b>	2,124
酒店	<b>4,095</b>	4,748
分部資產總值	<b>39,724</b>	40,160
銀行結餘及現金	<b>6,684</b>	5,928
其他資產	<b>67</b>	79
綜合資產總值	<b>46,475</b>	46,167

所有投資物業、使用權資產（2018年：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，因為於該兩個年度並無單一客戶為本集團貢獻逾 10% 的收入。

#### (d) 其他分部資料

##### **截至 2019 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	2	12	17	-	17
添置非流動資產	27	7	6	152	192	2	194

## 財務資料

### 4. 分部報告- 續

#### (d) 其他分部資料- 續

##### 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

### 5. 收入

##### 截至 2019 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
<b>收益的細分</b>					
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	-	-	133	332	465
餐飲	-	-	-	133	133
停車場收入	27	-	-	-	27
附屬服務收入	147	225	59	25	456
	174	225	192	490	1,081
租金收入	1,049	1,039	-	-	2,088
總收益	1,223	1,264	192	490	3,169
收益確認時間					
某一時間點	56	59	6	145	266
一段期間	118	166	186	345	815
總計	174	225	192	490	1,081

##### 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
<b>收益的細分</b>					
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
	150	210	170	535	1,065
租金收入	1,062	1,074	-	-	2,136
總收益	1,212	1,284	170	535	3,201
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	150	210	170	535	1,065

## 財務資料

### 5. 收入- 續

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。就管理服務方面，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第15號之實務中的簡易處理方法確認有關收入。誠如香港財務報告準則第15號所准許，並無披露分配至餘下履約責任的交易價格。

投資物業的毛租金收入包括不取決於任何指數或費率的可變租賃付款人民幣 7 百萬元（2018年：人民幣 8 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 666 百萬元（2018年：人民幣 655 百萬元）。

### 6. 其他收入

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
銀行利息收入	213	276
政府補貼	3	3
其他	7	1
總計	<u>223</u>	<u>280</u>

### 7. 其他營運開支

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
廣告及推廣	29	26
審計費用	2	2
保險	6	6
租賃代理費用	38	35
物業管理人費用	86	78
物業管理費	70	76
維修及保養	89	86
其他雜項開支（附註）	182	160
印花稅	3	3
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	307	301
水電及能源費用	98	104
增值稅附加費	15	16
	<u>928</u>	<u>896</u>

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

## 財務資料

### 8. 融資成本

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的無抵押銀行貸款之利息開支	<u>335</u>	<u>297</u>

### 9. 管理人費用

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
基本費用	121	122
浮動費用	<u>23</u>	<u>23</u>
	<u>144</u>	<u>145</u>

### 10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	3	2
公共關係有關開支	1	1
信託行政開支及其他	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>13</u>	<u>11</u>

### 11. 所得稅開支

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
所得稅開支包括：		
當期稅項		
-中國企業所得稅	448	457
-預提稅	64	65
遞延稅項	<u>(31)</u>	<u>29</u>
	<u>481</u>	<u>551</u>

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率 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%。



## 財務資料

### 11. 所得稅開支- 續

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 2019 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 484 百萬元，除以 5,820,620,179 個基金單位（為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,816,691,066 個加上自 2019 年 7 月 1 日至 2019 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 3,929,113 個）計算。

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。

由於 2019 年及 2018 年每股基金單位盈利均無潛在攤薄的情況，故並無呈列 2019 年及 2018 年的每股基金單位攤薄盈利。

### 13. 投資物業

	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	33,086	32,981
添置	34	43
轉撥自物業、機器及設備	8	9
轉撥自土地及相關成本	-	51
轉撥自使用權資產	36	-
於損益內確認的公允價值（減少）增加	(214)	25
轉撥至物業、機器及設備	(5)	(3)
轉撥至土地及相關成本	-	(20)
轉撥至使用權資產	(7)	-
於年末	<u>32,938</u>	<u>33,086</u>

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於 2019 年 12 月 31 日及 2018 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。

## 財務資料

### 14. 物業、機器及設備

	樓宇						總計 人民幣百萬元
	酒店 人民幣百萬元	服務式公寓 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	機器及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
成本							
於 2018 年 1 月 1 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
年內添置	6	5	1	14	117	17	160
年內出售	(8)	-	(4)	(5)	-	(2)	(19)
轉撥	(229)	324	-	48	(185)	42	-
轉撥自投資物業	-	-	5	-	-	-	5
轉撥至投資物業	-	-	(9)	-	-	-	(9)
於 2019 年 12 月 31 日	2,214	1,063	40	249	19	224	3,809
累計折舊及減值							
於 2018 年 1 月 1 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
年內撥備	104	48	4	18	-	17	191
出售時撇銷	(6)	-	-	(2)	-	-	(8)
轉撥	(150)	150	-	-	-	-	-
轉撥至投資物業	-	-	(1)	-	-	-	(1)
於 2019 年 12 月 31 日	877	388	8	117	-	108	1,498
賬面金額							
於 2019 年 12 月 31 日	1,337	675	32	132	19	116	2,311
於 2018 年 12 月 31 日	1,516	544	42	91	87	76	2,356

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

樓宇位於中國北京、重慶、瀋陽及成都，按中期租賃方式持有。

樓宇及土地由 D&P China (HK) Limited 於 2019 年 12 月 31 日及 2018 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。管理人確定樓宇及使用權資產（2018 年：土地及相關成本）並無減值。

## 財務資料

### 15. 土地及相關成本

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

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

### 16. 使用權資產

	<u>租賃土地</u> 人民幣百萬元
於 2019 年 1 月 1 日 賬面值	<b>4,465</b>
於 2019 年 12 月 31 日 賬面值	<b>4,270</b>
截至 2019 年 12 月 31 日止年度 折舊費用	<b>170</b>
添置使用權資產	-

### 17. 貿易及其他應收款項

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
貿易應收款項	<b>29</b>	29
按金及預付款項	<b>15</b>	17
對供應商墊款	<b>10</b>	16
應收利息款項	<b>30</b>	38
其他應收款項	<b>36</b>	22
	<u><b>120</b></u>	<u>122</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>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
少於或等於一個月	<b>16</b>	16
一至三個月	<b>7</b>	9
超過三個月	<b>6</b>	4
	<u><b>29</b></u>	<u>29</u>

## 財務資料

### 18. 貿易及其他應付款項

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
貿易應付款項	136	86
預收款項	223	235
其他（附註）	156	183
	<u>515</u>	<u>504</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：

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
少於或等於三個月	92	71
超過三個月	44	15
	<u>136</u>	<u>86</u>

### 19. 銀行貸款

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元	<u>2018年</u> 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	10,906	9,967
借貸手續費用	(35)	(46)
	<u>10,871</u>	<u>9,921</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	2,191	1,685
一年以上但不超過兩年	4,469	1,963
兩年以上但不超過五年	4,211	6,273
	<u>10,871</u>	<u>9,921</u>
減：流動負債項下列示金額	(2,191)	(1,685)
一年後到期金額	<u>8,680</u>	<u>8,236</u>

就於 2019 年 3 月 18 日授予本集團以應付本集團一般企業資金需要的 800 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2019 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 800 百萬港元（相等於人民幣 717 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 2022 年 3 月悉數歸還。

就於 2019 年 4 月 24 日授予本集團以償還 2016 年 4 月授予的信貸融資的 1,200 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2019 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 1,075 百萬元）（2018 年 12 月 31 日：1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,051 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 0.90% 的浮動年利率計算，並須於 2022 年 4 月悉數歸還。

## 財務資料

### 19. 銀行貸款- 續

就於 2019 年 8 月 14 日授予本集團以償還 2016 年 8 月授予的信貸融資的 525 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2019 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 525 百萬港元（相等於人民幣 470 百萬元）（2018 年 12 月 31 日：525 百萬港元（相等於人民幣 460 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 0.84% 的浮動年利率計算，並須於 2022 年 8 月悉數歸還。

就於 2019 年 12 月 17 日授予本集團以償還 2017 年 12 月授予的信貸融資的 200 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2019 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 179 百萬元）（2018 年 12 月 31 日：200 百萬港元（相等於人民幣 175 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.00% 的浮動年利率計算，並須於 2020 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）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

### 20. 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 2019 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 25,983 百萬元（2018 年：人民幣 26,373 百萬元）及於 2019 年 12 月 31 日已發行的共 5,880,262,459 個（2018 年：5,757,337,072 個）基金單位計算。

### 21. 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 3,272 百萬元（2018 年：人民幣 3,076 百萬元）。

### 22. 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 42,793 百萬元（2018 年：人民幣 42,812 百萬元）。

### 23. 報告期後事項

新冠疫情爆發令不少行業受到負面影響，尤其是旅遊、航空、零售、飲食以及製造業。新冠疫情爆發對中國經濟的長期影響尚待觀察，但匯賢產業信託基金的酒店及零售物業組合即時受到負面影響。遊客人數及企業活動銳減，因而影響酒店的住宿及餐飲業務。消費者因疫情導致其縮減隨意開支從而也打擊了零售消費氣氛。因此，購物中心的人流量及零售銷售額相應地大幅減少。此外，我們寫字樓及服務式公寓物業組合的租賃業務也可能會受到影響。

新冠疫情令中國的短期經濟前景蒙上陰影，並會對匯賢產業信託基金的業務尤其是 2020 年上半年帶來重大影響。由於疫情的固有不可預測性，實際財務影響可能取決於疫情的未來發展情況以及政府針對疫情的政策及措施。實際財務影響（如有）將在本集團的 2020 年財務報表中反映。