



**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

**2019**年報



## 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、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ARA Asset Management Limited(佔30%)。

# 目錄

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 2   | 財務摘要                     |
| 3   | 主席報告                     |
| 10  | 管理層討論與分析                 |
| 31  | 環境、社會及管治報告               |
| 43  | 企業管治                     |
| 53  | 內部監控及風險管理                |
| 55  | 關連方交易                    |
| 63  | 權益披露                     |
| 65  | 董事資料                     |
| 69  | 集團要員資料                   |
| 70  | 估值報告                     |
| 134 | 受託人報告                    |
| 135 | 獨立核數師報告書                 |
| 141 | 綜合全面收益表                  |
| 142 | 分派表                      |
| 144 | 綜合財務狀況表                  |
| 146 | 綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表 |
| 147 | 綜合現金流量表                  |
| 149 | 綜合財務報表附註                 |
| 213 | 財務資料摘要                   |
| 215 | 表現數表                     |
| 216 | 投資者日誌                    |
| 217 | 公司資料                     |
| 219 | 詞彙表                      |

# 財務 摘要

2019年1月1日至2019年12月31日止財政年度（「報告期間」）

|                | 2019年1月1日<br>至12月31日 | 2018年1月1日<br>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% |

“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。”

主席 甘慶林



## 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，大部分翻新工程經已陸續完成。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）。

# 主席報告

## (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。

# 主席報告

## 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

## 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。

# 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物業組合包括北京及重慶的兩個大型購物中心，覆蓋約222,000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。



北京東方廣場  
東方新天地  
1 2 3 4

## 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)。



重慶大都會  
東方廣場商場  
5 | 6

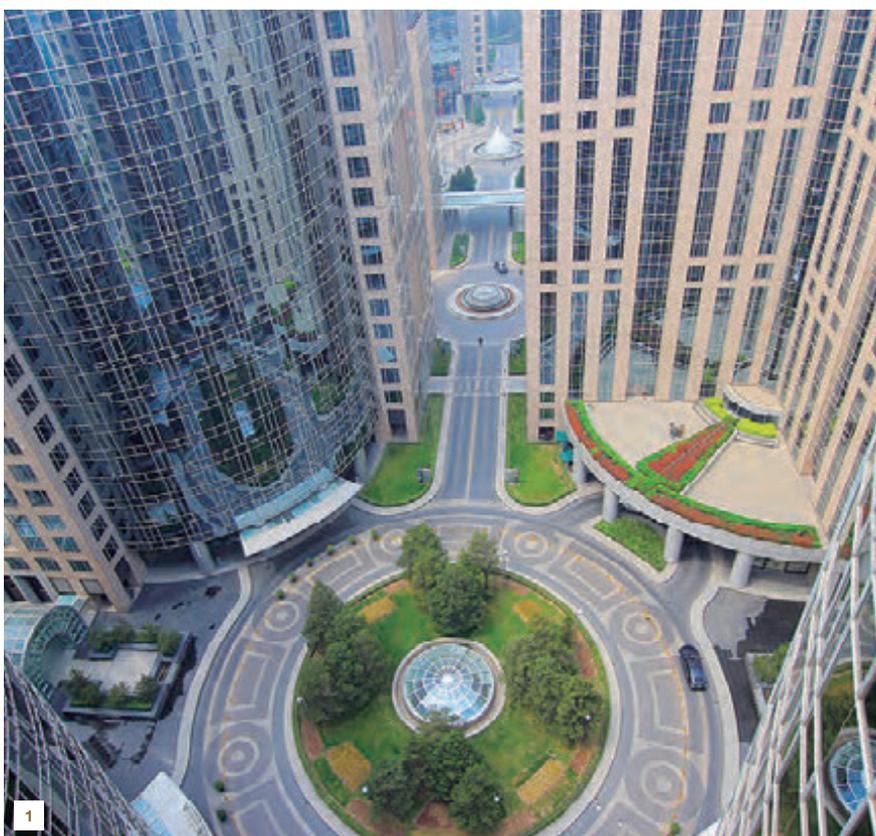
#### (ii) 重慶大都會東方廣場商場

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。

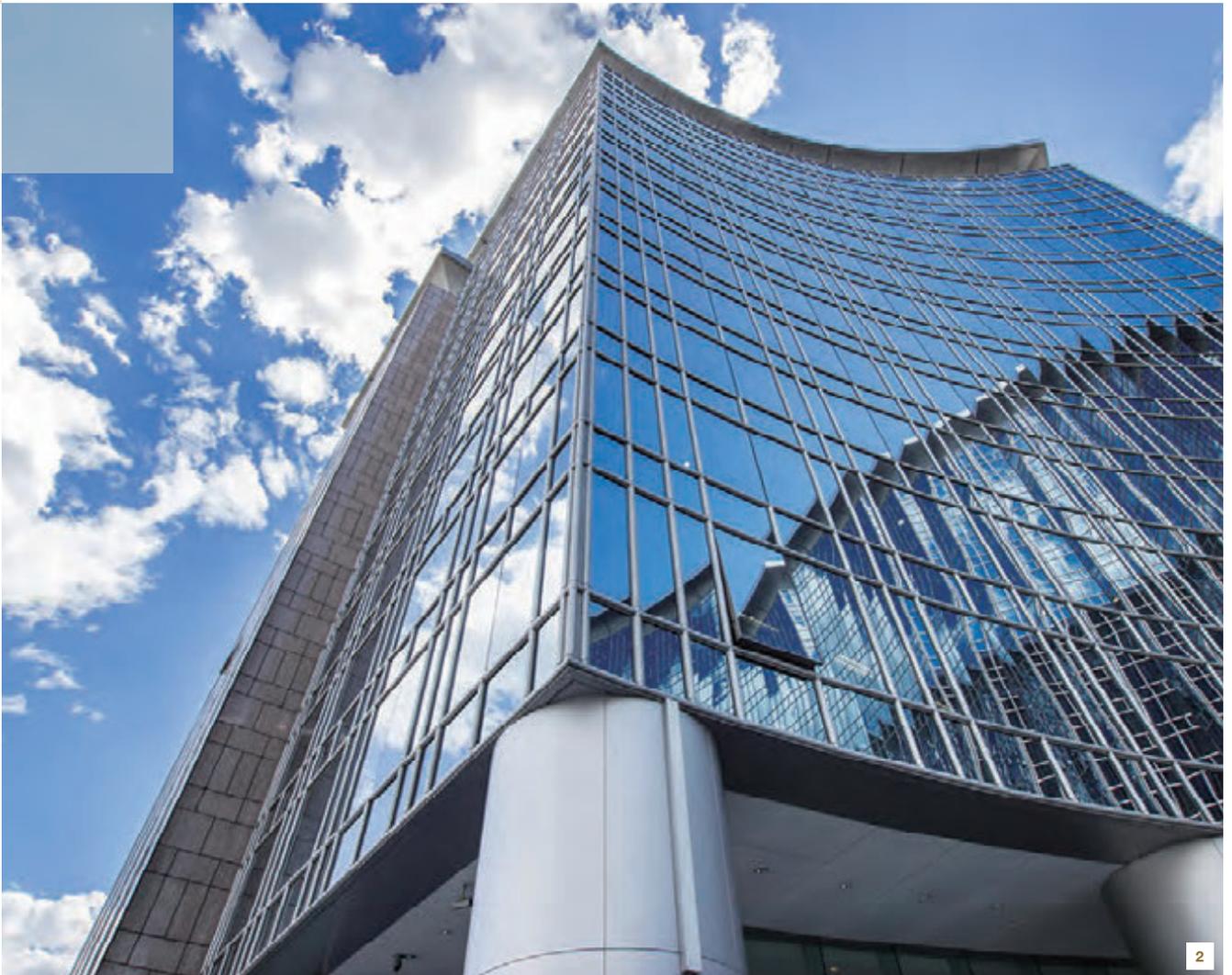
# 寫字樓 物業組合

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



北京東方廣場  
東方經貿城  
1 2 3 4



## (2) 寫字樓物業組合

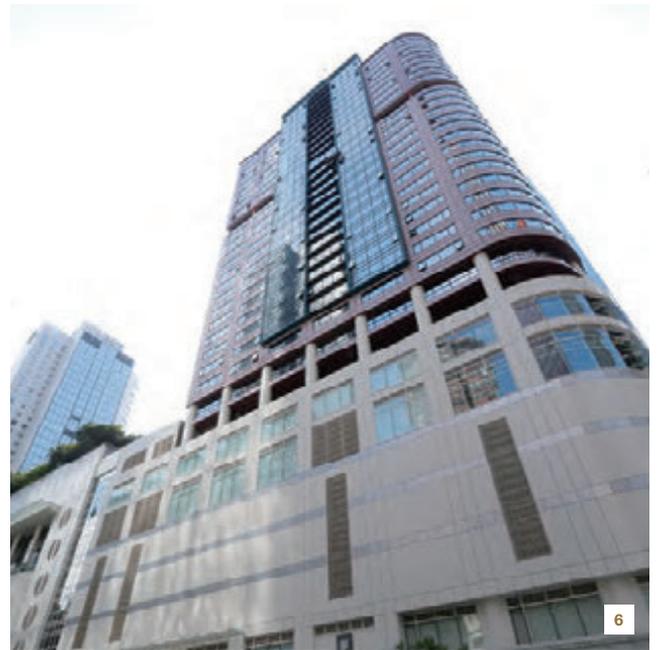
中美貿易磨擦帶來的不確定因素持續，加上中國經濟放緩，令中國於2019年的寫字樓租賃需求疲弱。企業加倍注重成本控制，在擴展計劃方面的取態變得更加保守，部分企業甚至縮減租用面積或提前棄租。前述情況加上供應量大增，中國16個主要城市的空置率已上升至超過24.5%\*。

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**

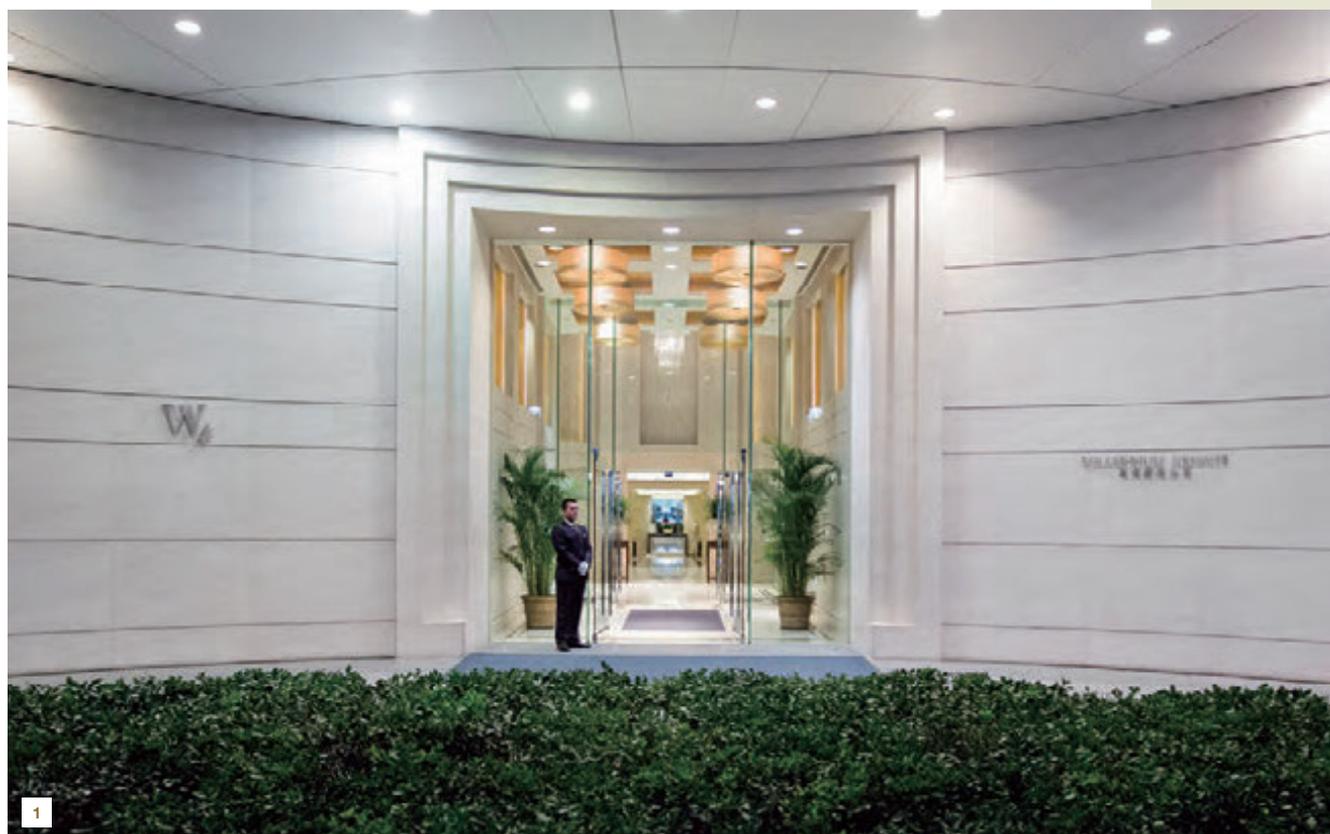
重慶大都會東方廣場商廈座落於解放碑中央商務區的核心位置，租戶包括多國領事館，以及來自保險與金融服務、電子、物流及健康護理等不同行業的跨國企業。商廈的收益為人民幣6,500萬元（2018年：人民幣6,700萬元），物業收入淨額為人民幣4,000萬元（2018年：人民幣4,000萬元）。平均佔用率為89.7%（2018年：91.8%）。平均現收月租為每平方米人民幣113元（2018年：人民幣117元），平均成交月租為每平方米人民幣107元（2018年：人民幣120元）。



\* 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）

# 服務式公寓 物業組合

北京東方廣場 東方豪庭公寓  
瀋陽麗都索菲特 服務公寓



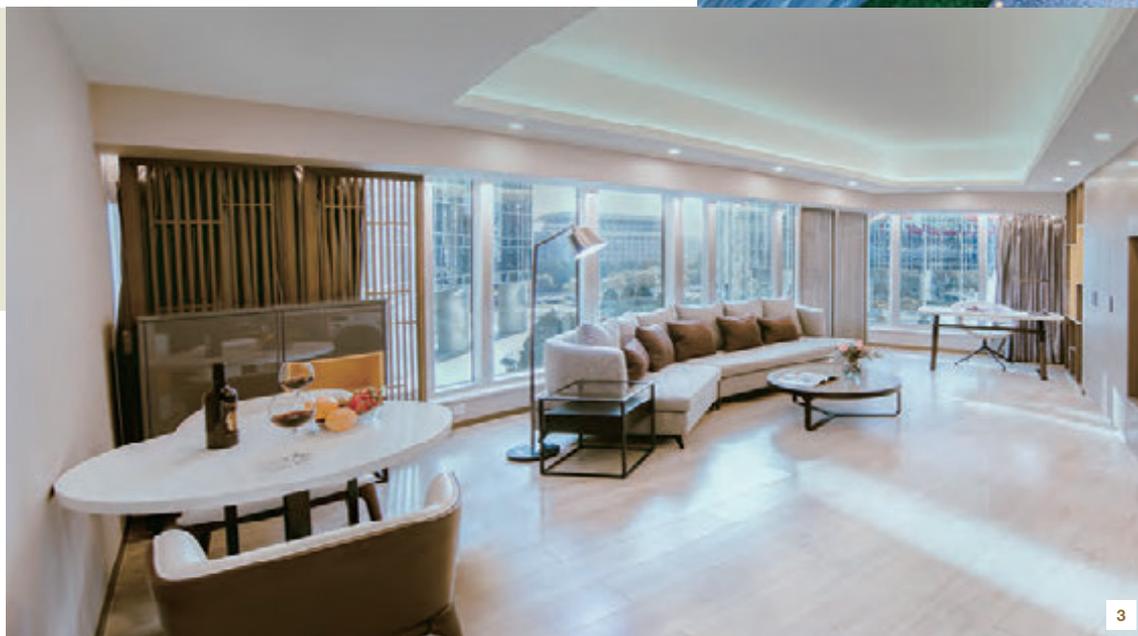
1

東方豪庭公寓合共提供809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。

瀋陽麗都索菲特服務公寓提供134個單位，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。



2



3



北京東方廣場東方豪庭公寓  
1 2 3 4

綠洲俱樂部設施  
5 室內游泳池  
6 健身中心

瀋陽麗都索菲特服務公寓  
7 8





7

### (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%。

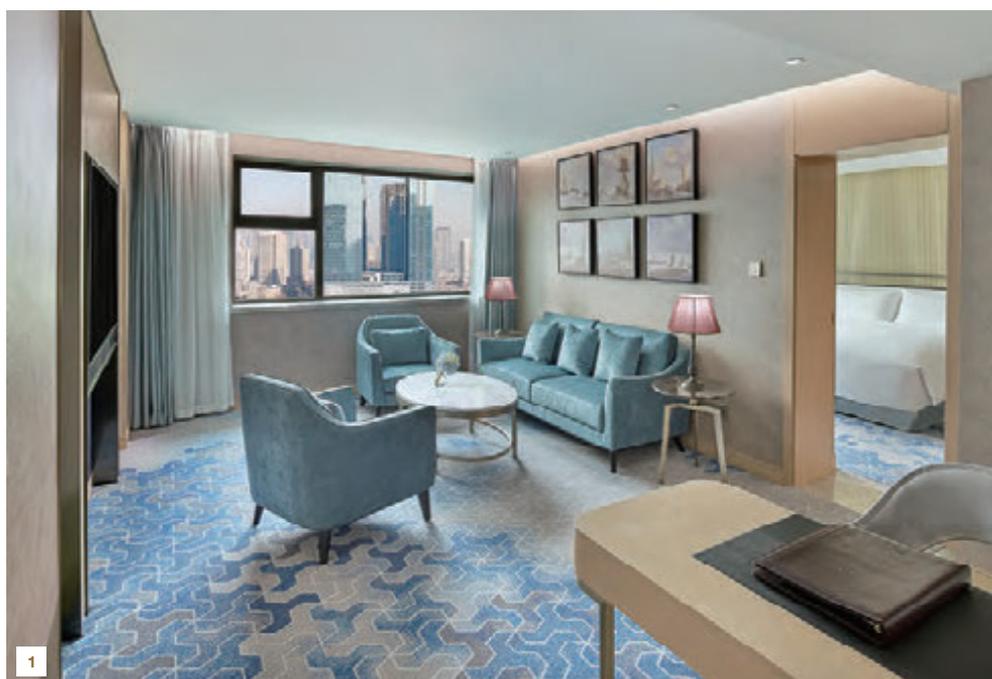
瀋陽麗都索菲特服務公寓於報告期間正式推出市場，提供134個配備齊全的單位，並特設公寓住客專用的入口、大堂接待處及升降機，保障住客私隱，提供舒適便利的環境。



8

# 酒店 物業組合

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**  
重慶**解放碑凱悅酒店**



匯賢產業信託的酒店物業組合包括  
四家國際酒店，分佈於中國四個城市。





#### (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）。收益下跌的主要原因為當中兩間酒店進行資產提升計劃，以及經營環境艱困。

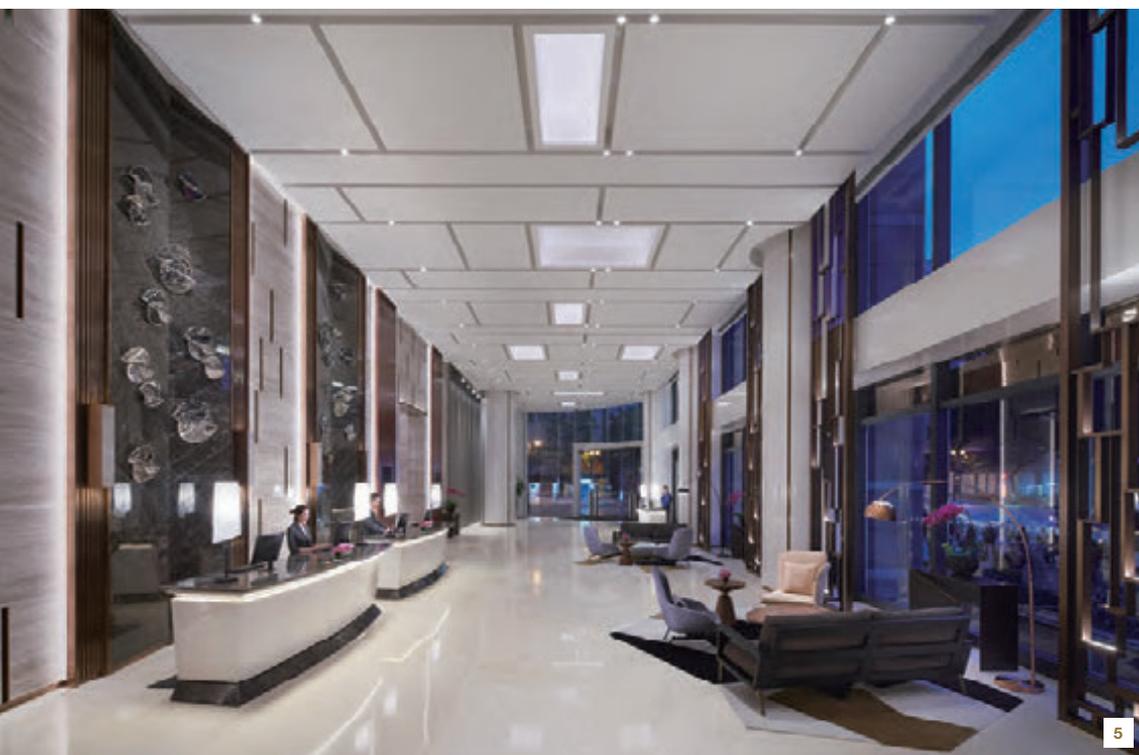
##### (i) 北京東方君悅大酒店

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）。





北京東方君悅大酒店

2 | 3

成都天府麗都喜來登飯店

4

瀋陽麗都索菲特酒店

1 | 6

重慶解放碑凱悅酒店

5

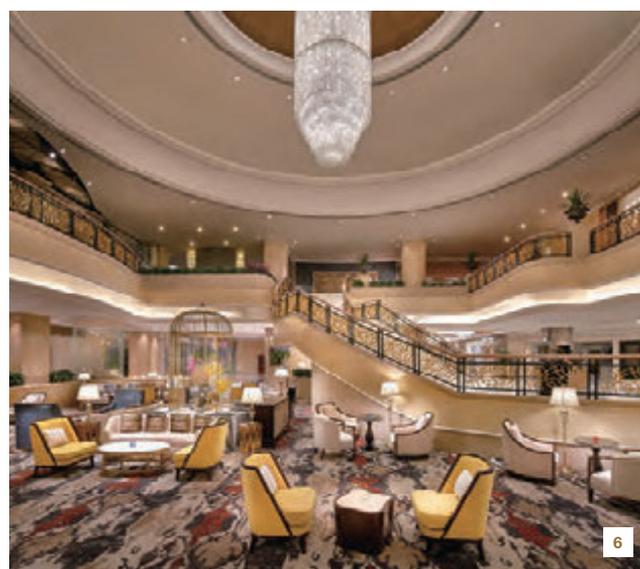
5

**(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。



6

# 管理層討論與分析

## 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，滙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滙賢產業信託集團的一般企業資金需要。

於2019年4月，滙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，滙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，滙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2019年12月31日，滙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）。按滙賢產業信託於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，滙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，滙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。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

滙賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號商業建築群之權益，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。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 (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。

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，酒店建築面積為78,451平方米，樓高30層。

## 管理層討論與分析

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。

## 管理層討論與分析

### 五大承包商

| 承包商            | 服務性質  | 合約價值<br>(人民幣千元) | 百分比   |
|----------------|-------|-----------------|-------|
| 北京匯賢企業管理有限公司   | 物業管理  | 86,304          | 13.1% |
| 廣州市第三建築裝修有限公司  | 裝修及維修 | 63,180          | 9.6%  |
| 北京中標怡高裝飾工程有限公司 | 裝修及維修 | 28,743          | 4.4%  |
| 北京高衛世紀物業管理有限公司 | 物業管理  | 23,444          | 3.6%  |
| 北京雙富麗建築工程有限公司  | 裝修及維修 | 21,046          | 3.2%  |
|                |       | 222,717         | 33.9% |

### 五大房地產代理

| 房地產代理             | 服務性質 | 已付佣金<br>(人民幣千元) | 百分比   |
|-------------------|------|-----------------|-------|
| 北京遠行房地產經紀有限公司     | 租賃   | 3,117           | 8.2%  |
| 北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司 | 租賃   | 1,833           | 4.8%  |
| 北京亞中聯合房地產經紀有限公司   | 租賃   | 1,568           | 4.1%  |
| 北京天業聯行房地產經紀有限公司   | 租賃   | 1,269           | 3.3%  |
| 北京首信聯行房地產經紀有限公司   | 租賃   | 1,034           | 2.7%  |
|                   |      | 8,821           | 23.1% |

# 環境、 社會及管治報告

## 有關本報告

本報告根據香港聯合交易所有限公司《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》」)<sup>1</sup>編製。除另有指明者外，本報告詳述截至2019年12月31日止財政年度(「報告期間」)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工作及成就。

於報告期間，匯賢產業信託擁有五項資產，覆蓋商場、寫字樓、服務式公寓及酒店。該等資產的日常營運及管理工  
作已交由不同的物業及酒店管理公司負責。

本報告覆蓋所有資產的表現，即：

- 北京東方廣場及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(「瀋陽麗都」)
- 重慶解放碑凱悅酒店
- 成都天府麗都喜來登飯店(「成都喜來登」)

於整個報告期間，匯賢產業信託在各重大方面均有遵守《香港交易所環境、社會及管治報告指引》及《上市規則》的相關規定。

## 可持續發展策略

我們致力為持份者及社區提供長遠價值。因此，我們已於資產管理各個方面納入可持續發展的原則。

匯賢產業信託可持續發展策略的四大支柱：

### 商業道德與誠信

- 防止賄賂及打擊貪污
- 服務質素
- 客戶資料私隱及安全
- 可持續採購

### 環境影響

- 能源效益及溫室氣體減排
- 用水效益
- 減廢
- 減少對環境的影響

### 社區支持

- 關懷弱勢社群
- 為社區作出貢獻

### 安全而共融的工作環境

- 僱員權利及工作環境
- 職業健康及安全
- 持續培訓及發展

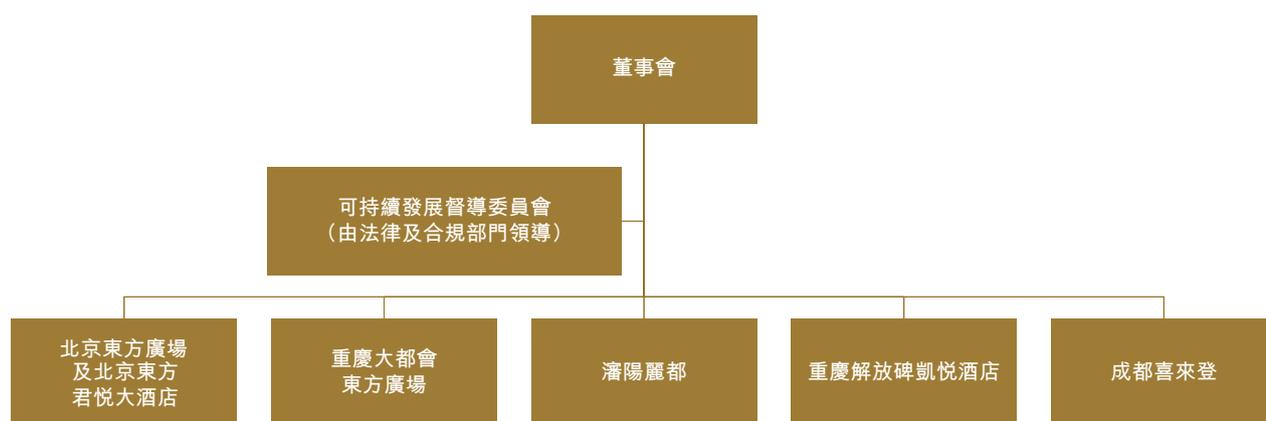
1 上市規則附錄二十七。

## 環境、社會及管治報告

### 可持續發展架構

董事會負責環境、社會及管治策略及報告，包括但不限於設定重要性門檻，以及考慮香港交易所近期對環境、社會及管治要求的修訂。

可持續發展督導委員會由法律及合規部門組建及領導，負責監察匯賢產業信託及其資產公司於可持續發展方面的表現。其定期向董事會提供最新資料，並就可持續發展策略提供建議。



### 持份者參與

我們會定期與持份者溝通，以滿足持份者的期望及處理彼等的關注事項，令匯賢產業信託的業務及可持續發展表現得以持續改善。

| 主要持份者組別 | 主要參與方式   |
|---------|--|
| 基金單位持有人 | <ul style="list-style-type: none"><li>投資者會議</li><li>週年大會及／或其他大會</li><li>年度及中期報告</li><li>投資者關係網頁及熱線</li></ul> |
| 僱員      | <ul style="list-style-type: none"><li>網上問卷</li><li>會議／培訓</li><li>僱員活動</li><li>訪談</li></ul>                   |
| 租戶      | <ul style="list-style-type: none"><li>會議</li><li>訪談</li><li>服務台</li><li>網上問卷</li></ul>                       |
| 客戶      | <ul style="list-style-type: none"><li>客戶滿意度調查</li><li>客戶熱線</li><li>網站及社交媒體</li></ul>                         |
| 供應商     | <ul style="list-style-type: none"><li>評估及審核</li><li>供應商挑選</li></ul>  |
| 合作公益機構  | <ul style="list-style-type: none"><li>慈善活動</li></ul>   |

我們透過應用相同的重要性分析(即釐定對我們的業務及持份者具有相對重要性的環境、社會及管治議題的過程)，以優先考慮和引導我們報告期間的可持續發展工作。下文以粗體顯示的十項高度優先議題已於本報告詳細交待。

| 可持續發展的範疇 | 優先程度(較重要者以粗體顯示)   |
|----------|---|
| 環境       | <b>節能</b><br><b>節水</b><br><b>資源運用對環境的影響</b><br><b>廢物管理</b><br>污水處理<br>溫室氣體排放<br>環境保護措施<br>生物多樣性<br>土地退化、污染及修復 |
| 僱傭及勞工常規  | <b>僱員事業發展</b><br><b>職業健康及安全</b><br>勞動力多元化<br>僱員薪酬及福利<br>僱員培訓及教育<br>禁止童工及強制勞工                                  |
| 營運慣例     | <b>反貪污</b><br><b>服務質素</b><br><b>知識產權</b><br><b>客戶私隱</b><br>供應商管理  |
| 社區       | 社區發展與業務結合<br>為社區作出貢獻  |

### 商業道德與誠信

匯賢產業信託重視責任及符合道德的方針實施並視之為基本。我們的業務慣例及合作夥伴的關係均融入了高度的專業及道德標準。

### 防止賄賂及打擊貪污

在中華人民共和國經營業務的整個過程中，匯賢產業信託一直遵守《防止賄賂條例》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》、《中華人民共和國反洗錢法》及《中華人民共和國招標投標法》。

我們基於誠信建立並維持可信賴的關係。我們絕不容忍任何貪污行為。於報告期間，匯賢產業信託未發生任何因貪污引起的法律糾紛(2018年：無法律案件)。《僱員手冊》中的「操守守則」明確列出道德行為，我們亦定期進行反貪污及反賄賂培訓。

我們建立了舉報機制，以識別可能的威脅。成都喜來登設有「24小時道德站」，可透過線上或免費電話使用該舉報平台，鼓勵以匿名及保密方式舉報我們員工的任何可疑活動。

## 環境、社會及管治報告

### 服務質素

我們透過提供優質服務來滿足客戶的需求，並遵守適用的法規，如中華人民共和國《消費者權益保護法》及《廣告法》。

#### 與客戶溝通

與客戶進行定期對話可提高資產公司所提供服務的質素。我們會邀請賓客分享彼等在我們酒店的體驗、意見及建議。我們的酒店員工均訓練有素，可與客戶溝通並有效地處理疑問。

#### 投訴處理

我們已建立標準的反饋機制，處理因任何服務而引起的投訴。重慶解放碑凱悅酒店尤其主動：其銷售及市場部會定期從旅遊網站收集意見，並與相關部門分享及採取行動。我們的投資物業均會在48小時內處理負面意見，並會定期提供客戶關係培訓，使酒店員工能夠有效地解決客戶問題。

於報告期間，我們的所有資產公司共接獲1,448宗投訴(2018年：1,708宗)。該數字與2018年的投訴宗數相比有所下降。

#### 客戶健康及安全

我們強調客戶健康及安全在我們資產中的重要性。例如，我們根據國家標準對北京東方廣場的室內空氣質素進行監察及測試。於每天早上，我們對每位餐飲服務人員進行檢查，以確保彼等保持個人衛生及健康。供應商須在交貨時出示食物流通許可證。我們於必要時會委託第三方對我們的酒店進行食品安全審核。

#### 客戶資料私隱及安全

保護客戶的私隱及資料對我們而言非常重要。指引及標準業內程序可確保授權人員妥善處理有關資料。酒店紀錄內所保存的保密資料(例如信用卡號碼)會被部份遮蓋，員工亦會接受在客房查找非法安裝鏡頭的培訓。

我們會培訓並告誡員工不得從事違反《中華人民共和國侵權法》的活動。例如，重慶大都會東方廣場為員工提供有關商標申請及註冊，以及如何使用經授權可用作推廣之圖片以防止侵權的培訓。我們的酒店尊重知識產權，僅會從照片庫中選用有使用權的照片。

#### 可持續採購

我們會追蹤所有供應商及承包商是否遵守我們監管業務操守、僱傭實務、反貪污、工作場所健康及安全及環境表現的《供應商操守守則》及相關合約。

我們的可持續採購策略將我們就環境方面作出的承諾延伸至供應鏈。通過ISO 14001環境管理體系及ISO 9001質量管理體系認證的供應商由於能夠證明其營運對環境友好，在年度甄選及評估過程中會被優先考慮。重慶解放碑凱悅酒店及瀋陽麗都每年均會進行供應商可持續發展審計。

於報告期間，我們的資產公司向合共2,443名供應商(2018年：2,779名)採購產品及服務。彼等幾乎均為本地供應商。

| 按地區劃分的供應商數目 | 2019年 | 2018年 |
|-------------|-------|-------|
| 中國內地        | 2,440 | 2,724 |
| 香港          | 0     | 12    |
| 海外          | 3     | 43    |

## 環境影響

除我們的環境政策外，每項資產的專責工作小組會定期會面，以規劃、執行、監察及評估能源及污染控制及廢物管理的資源保護工作。我們在所有重大方面均遵守《中華人民共和國環境保護法》。

## 能源效益及溫室氣體減排

我們致力於通過實施節能措施及提高環保意識來減少能源消耗及溫室氣體排放。例如：

- 通過定期監測識別不尋常的能耗。
- 重慶解放碑凱悅酒店及重慶大都會東方廣場使用節能照明技術(例如LED照明裝置及動作感應器)來代替傳統燈具。
- 成都喜來登每年均會委託第三方進行碳審計，以盡可能減少未來排放量。
- 成都喜來登參與了「地球一小時」年度活動，以提高其員工的環保意識。

|                  |          | 2019年      | 2018年      |
|------------------|----------|------------|------------|
| <b>所有資產的耗能總量</b> |          |            |            |
| 耗能總量             | 千兆焦耳     | 508,849    | 557,430    |
| 電力               | 千瓦時      | 72,388,772 | 81,664,270 |
| 熱能               | 千兆焦耳     | 100,736    | 107,862    |
| 天然氣              | 立方米      | 3,761,296  | 3,956,297  |
| 柴油               | 升        | 11,526     | 15,147     |
| 汽油               | 升        | 19,958     | 30,160     |
| <b>能源強度</b>      |          |            |            |
| 商場及寫字樓           | 千兆焦耳／平方米 | 0.27       | 0.30       |
| 酒店及服務式公寓         | 千兆焦耳／房晚  | 0.69       | 0.77       |

## 環境、社會及管治報告

|                                  |              | 2019年  | 2018年 <sup>2</sup> |
|----------------------------------|--------------|--------|--------------------|
| <b>所有資產的溫室氣體排放總量<sup>3</sup></b> |              |        |                    |
| 總排放量                             | 公噸二氧化碳當量     | 84,362 | 90,207             |
| <b>按範圍劃分的溫室氣體排放量</b>             |              |        |                    |
| 範圍1 <sup>4</sup>                 | 公噸二氧化碳當量     | 14,055 | 11,290             |
| 範圍2 <sup>5</sup>                 | 公噸二氧化碳當量     | 70,307 | 78,917             |
| <b>溫室氣體強度</b>                    |              |        |                    |
| 商場及寫字樓                           | 公噸二氧化碳當量／平方米 | 0.06   | 0.06               |
| 酒店及服務式公寓                         | 公噸二氧化碳當量／房晚  | 0.09   | 0.10               |

我們支持《「十三五」控制溫室氣體排放工作方案》，並符合《中華人民共和國節約能源法》的規定。

### 用水效益

我們通過分錶及升級各種設施以及租戶／賓客參與來監測用水量。

北京東方廣場採用免沖水小便器，並收集中水作沖廁、灌溉及園藝用途。重慶解放碑凱悅酒店鼓勵賓客表明是否需要每日更換床鋪。該等措施皆有助控制耗水量。

|                  |         | 2019年     | 2018年     |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| <b>所有資產的耗水總量</b> |         |           |           |
| 耗水總量             | 立方米     | 1,279,890 | 1,545,855 |
| <b>耗水強度</b>      |         |           |           |
| 商場及寫字樓           | 立方米／平方米 | 0.99      | 1.23      |
| 酒店及服務式公寓         | 立方米／房晚  | 1.11      | 1.33      |

我們資產所產生的廢水會排放至市區污水系統，水質符合《中華人民共和國水污染防治法》的規定。

2 經調整令計算方法一致。

3 本報告採納溫室氣體議定書就直接及間接排放所下的定義，當中載明：

- 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。

4 根據世界資源研究所的《中國城市溫室氣體核算工具》(1.0試行版)中的排放因子，對使用燃料進行固定及移動燃燒以及製冷劑產生的溫室氣體排放量進行的計算。

5 根據國家氣候變化戰略與國際合作中心出版的《2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》

(<http://www.cec.org.cn/d/file/huanbao/xingyexinxi/qihoubianhua/2014-10-10/5fbc57bcd163a1059cf224b03b751d8.pdf>)中的排放因子及世界資源研究所的《中國城市溫室氣體核算工具》(1.0試行版)中的排放因子，對本報告內中國購入的電力及熱能所產生的溫室氣體排放量進行的計算。

## 減廢

除遵守中華人民共和國的法律法規外，長期以來，我們亦一直尋求在我們的所有資產中減少廢物。

我們優先減廢、循環再造及重用，最後才考慮棄置。我們從源頭進行廢物分類，並與資產的廢物管理供應商進行協調，以在所有資產的層面正確處置廢物。例如，在成都喜來登，餐飲服務所產生的廢物會按乾濕收集及分類。乾廢物(例如紙張、玻璃及塑料)會定期進行回收，濕廢物會經冷凍及交由第三方處置。

於重慶解放碑凱悅酒店，固體廢物、食油、電子廢物及有害廢物收集後，會交由第三方處理。

另一方面，我們的資產積極探索替代方案，以促進環境保護。重慶解放碑凱悅酒店利用社交通訊應用程式及其他電子方式，作為代替印刷品的替代宣傳工具。餐廳已將外賣膠袋轉為紙袋。此外，北京東方君悅大酒店亦採用由可持續替代品製造而成的飲管及洗衣袋等取代塑料。

|                    |    | 2019年  | 2018年               |
|--------------------|----|--------|---------------------|
| <b>所有資產的廢物回收總量</b> |    |        |                     |
| 紙張                 | 公噸 | 99     | 114                 |
| 塑料                 | 公噸 | 19     | 26                  |
| 光管                 | 公噸 | 2      | 1                   |
| 食物                 | 公噸 | 344    | 758                 |
| 油脂                 | 升  | 14,154 | 13,493              |
| <b>所有資產的廢物棄置總量</b> |    |        |                     |
| 無害廢物 <sup>6</sup>  | 公噸 | 20,139 | 17,643 <sup>7</sup> |
| 有害廢物 <sup>8</sup>  | 公噸 | 574    | 611                 |

## 減少對環境的影響

我們的資產提出若干旨在減輕價值鏈中環境影響的措施。我們優先考慮具有良好可持續性紀錄及可持續採購指引的供應商。例如，重慶解放碑凱悅酒店及成都喜來登禁止採購魚翅，而成都喜來登則會優先採用當地食材而非進口食材，以減少碳足跡。

6 處置的無害廢物包括辦公室及一般廢物、紙張、塑料及食物廢物。

7 經調整以反映實際情況。

8 處置的有害廢物包括光管及其他有害廢物。

## 環境、社會及管治報告

### 安全而共融的工作環境

我們提供具吸引力的薪酬待遇、職業發展機會及僱員參與活動。於報告期間，匯賢產業信託共有1,494名僱員(2018年：1,306名)。

### 共融及具生產力的工作環境

我們以信任及尊重對待員工。我們資產的僱傭政策及《僱員手冊》維護了僱員的平等機會、權利及福利。

我們保護員工免受工作場所歧視，包括但不限於年齡、種族、性別、宗教、性向、家庭狀況及殘疾。我們設有溝通渠道，可供僱員提出彼等所關注的事宜。我們禁止在業務的所有方面使用童工及強制勞工。各資產設有其自身的程序來應對販賣人口及資訊安全等問題。

我們定期審閱政策，確保符合中華人民共和國的《勞動法》、《勞動合同法》、《就業促進法》、《社會保險法》、《最低工資規定》、《婦女權益保障法》、《禁止使用童工規定》及《未成年人保護法》等法規。我們於報告期間在所有重大方面均有遵守相關法律及規例。

我們為員工營造正面的工作環境，提供包括健身室、設有冰箱的哺集乳室、讓僱員在工餘時間參與文化節目的視聽室等設施。我們亦舉辦年度公司旅行及季度生日派對，加強僱員間之關係。

### 職業健康及安全

我們設有相關政策及操作程序，以確保僱員的職業健康及安全。我們致力遵守中華人民共和國的健康及安全法規以及行業標準。我們的業務須遵守中華人民共和國《職業病防治法》、《消防法》及《突發事件應對法》的要求。我們亦已加強事件報告機制，以改善工作場所安全。

我們會不時安排員工參與健康檢查、健康研討會／講座，以提高員工對健康體魄及健康心理的意識。

於報告期間，我們的所有資產並無因工死亡的情況(2018年及2017年：0)，並錄得因19宗(2018年：35宗)受傷事件引致的612天(2018：385天)損失工作日數。

### 持續培訓及發展

僱員從我們持續的培訓及發展計劃中受益，有助於建立一支具有韌性及面向未來的員工團隊，從而提升匯賢產業信託的增長、成功及市場競爭力。

我們通過年度薪金調整來認可僱員表現。員工在與主管進行的評估會議上，會對彼等的工作環境及專業發展提出意見及建議。

我們為員工提供各種計劃及課程，包括新僱員的入職培訓計劃，以及有關(i)客戶服務、(ii)合約及糾紛處理、(iii)商標、(iv)有效溝通及(v)合作技巧等課程，我們部份資產亦提供網上學習平台，該等培訓措施深受僱員好評。於報告期間，我們在所有資產中向員工提供合共35,544個(2018年：36,095個)培訓小時。

|                      | 2019年 | 2018年 |
|----------------------|-------|-------|
| <b>平均每名僱員完成的培訓時數</b> |       |       |
| <b>性別</b>            |       |       |
| 男性                   | 22.7  | 8.0   |
| 女性                   | 24.9  | 8.8   |
| <b>僱員類別</b>          |       |       |
| 高級管理人員               | 12.8  | 7.7   |
| 中級管理人員               | 16.4  | 7.7   |
| 普通員工                 | 27.7  | 8.7   |

我們的資產通過量身定製的計劃支持有潛質的員工。我們會將僱員借調至不同的酒店，以豐富彼等的經驗。倘員工有意進行內部調遷，我們會優先考慮其申請，以助其職業發展。

## 社區支持

匯賢產業信託重視我們的社區、品牌及業務，希望對廣大社區及環境產生正面影響。我們通過捐贈及義工工作來支持社區計劃。於報告期間，我們向社區捐出合共人民幣20,584元(2018年：人民幣275,397.5元)及貢獻合共607.5小時(2018年：648.5小時)的義工時數。

於報告期間，我們積極參與社區發展，使眾多社會機構及地方社區受惠：

- 北京東方君悅大酒店通過兒童希望基金會探訪殘疾兒童，並通過圖書館計劃向有需要的兒童捐贈書籍。
- 北京東方廣場向北京野生動物園捐贈聖誕樹。
- 重慶解放碑凱悅酒店及重慶大都會東方廣場員工赴重慶市兒童醫院腫瘤科探訪兒童，並在重慶市血液中心參加捐血活動。
- 成都喜來登員工赴貴州參與「微笑行動」義工活動、參加冬季緊急捐血活動，並赴成都青羊區希望之光會所與殘疾患者互動及相處。
- 瀋陽麗都向中國滋根鄉村教育與發展促進會捐贈人民幣4,950元，用於植樹計劃。

### 附錄 — 《香港交易所環境、社會及管治指引》內容目錄

下表闡釋本報告如何遵守《香港交易所環境、社會及管治報告指引》：

| 指標              |   | 章節   |
|-----------------|---|------|
| <b>A. 環境</b>    |   |      |
| <b>層面A1：排放物</b> | 一般披露  | 環境影響 |
|                 | 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無<br>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例及規例的資料                    |      |
|                 | 關鍵績效指標A1.1                                    | 環境影響 |
|                 | 排放物種類及相關排放數據。                                 |      |
|                 | 關鍵績效指標A1.2                                    | 環境影響 |
|                 | 溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產<br>量單位、每項設施計算)。   |      |
|                 | 關鍵績效指標A1.3                                    | 環境影響 |
|                 | 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以<br>每產量單位、每項設施計算)。 |      |
|                 | 關鍵績效指標A1.4                                    | 環境影響 |
|                 | 所生產無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以<br>每產量單位、每項設施計算)。 |      |
|                 | 關鍵績效指標A1.5                                    | 環境影響 |
|                 | 描述減低排放量的措施及所得成果。                              |      |
|                 | 關鍵績效指標A1.6                                    | 環境影響 |
|                 | 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及<br>所得成果。            |      |

| 指標                  |  | 章節              |  |
|---------------------|--|-----------------|--|
| <b>A. 環境</b>        |  |                 |  |
| <b>層面A2：資源使用</b>    | 一般披露   | 環境影響            |  |
|                     | 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   | 環境影響            |  |
|                     | 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   | 環境影響            |  |
|                     | 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。                                 |                 |  |
| <b>層面A3：環境及天然資源</b> | 一般披露   | 環境影響            |  |
|                     | 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   | 環境影響            |  |
|                     | 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。                        |                 |  |
|                     | 關鍵績效指標A2.2   | 環境影響            |  |
|                     | 描述能源使用效益計劃及所得成果。   |                 |  |
| <b>層面A2：資源使用</b>    | 關鍵績效指標A2.4   | 環境影響            |  |
|                     | 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。                         |                 |  |
|                     | 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)每生產單位佔量。                         |                 |  |
|                     | <b>B. 社會</b>   |                 |  |
|                     | <b>僱傭及勞工常規</b>   |                 |  |
| <b>層面B1：僱傭</b>      | 一般披露   | 安全而共融的工作環境      |  |
|                     | 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。                              |                 |  |

## 環境、社會及管治報告

| 指標                |  | 章節         |
|-------------------|--|------------|
| <b>B. 社會</b>      |  |            |
| <b>僱傭及勞工常規</b>    |  |            |
| <b>層面B2：健康與安全</b> | 一般披露<br>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。            | 安全而共融的工作環境 |
| <b>層面B3：發展及培訓</b> | 一般披露<br>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。  | 安全而共融的工作環境 |
| <b>層面B4：勞工準則</b>  | 一般披露<br>有關防止童工或強制勞工的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。                       | 安全而共融的工作環境 |
| <b>營運慣例</b>       |  |            |
| <b>層面B5：供應鏈管理</b> | 一般披露<br>管理供應鏈的環境及社會風險政策。   | 商業道德與誠信    |
| <b>層面B6：產品責任</b>  | 一般披露<br>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：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 商業道德與誠信    |
| <b>層面B7：反貪污</b>   | 一般披露<br>有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。                  | 商業道德與誠信    |
| <b>社區</b>         |  |            |
| <b>層面B8：社區投資</b>  | 一般披露<br>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。  | 社區支持       |

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2019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。

## 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2019年12月31日止年度之管理人的董事為甘慶林先生(主席及非執行董事)；蔣領峰先生(行政總裁及執行董事)、李智健先生(營運總監及執行董事)及黎慧妍女士(財政總監及執行董事)；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)。

## 企業管治

### 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2019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；
- (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）；及
- (4) 董事會將考慮所採納的董事會多元化政策（經不時修訂）。

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2019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 |
|-----------------|-----|
| <b>主席及非執行董事</b> |     |
| 甘慶林先生           | 4/4 |
| <b>執行董事</b>     |     |
| 蔣領峰先生(行政總裁)     | 4/4 |
| 李智健先生(營運總監)     | 4/4 |
| 黎慧妍女士(財務總監)     | 4/4 |
| <b>非執行董事</b>    |     |
| 葉德銓先生           | 4/4 |
| 林惠璋先生           | 3/4 |
| <b>獨立非執行董事</b>  |     |
| 鄭海泉先生           | 4/4 |
| 李焯芬教授           | 3/4 |
| 蔡冠深博士           | 1/4 |

### 委任及罷免董事

根據合規手冊、管理人之組織章程及適用法律，董事（包括根據《證券及期貨條例》委任的負責人員）之委任及罷免乃董事會及管理人之股東之事宜。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。

管理人明白擁有一個多元化組成的董事會的好處。所有董事會任命均會以多元化角度為基準，包括（但不限於）性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、行業知識及服務年期。最終決定乃以用人唯才為原則，並以董事將可為董事會帶來的貢獻作依據，當中會考慮匯賢產業信託的業務模式及特別需要。

### 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2019年12月31日止年度，審核委員會其他成員為李焯芬教授、蔡冠深博士（彼等均為獨立非執行董事）及葉德銓先生（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；

## 企業管治

- (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2019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2018年12月31日止年度的全年業績、截至2019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(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 |

## 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2019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。

披露委員會於截至2019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(主席) | 2/2 |
| 葉德銓先生     | 2/2 |
| 李焯芬教授     | 1/2 |

### 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2019年12月31日止年度，特定(融資)委員會成員為葉德銓先生、蔣領峰先生及蔡冠深博士。葉德銓先生為特定(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2019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2019年12月31日止年度，管理人間接由長江實業及ARA Asset Management Limited(「ARA」)的70%及30%權益。以管理人所知，於2019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。

## 企業管治

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、投資基建及實用資產業務、釀酒廠及英式酒館營運和飛機租賃；及
- (b) ARA、其附屬公司及有聯繫公司(「ARA集團」)從事公開上市房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」，包括泓富產業信託和置富產業信託)、私募房地產基金管理、各國辦事處、基建設施及房地產管理服務業務。

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。

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最終控股公司之董事。林惠璋先生為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。

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2019年12月31日止年度，共舉行一次週年大會，出席率如下：

| 董事會成員           | 出席率 |
|-----------------|-----|
| <b>主席及非執行董事</b> |     |
| 甘慶林先生           | 1/1 |
| <b>執行董事</b>     |     |
| 蔣領峰先生(行政總裁)     | 1/1 |
| 李智健先生(營運總監)     | 1/1 |
| 黎慧妍女士(財務總監)     | 1/1 |
| <b>非執行董事</b>    |     |
| 葉德銓先生           | 1/1 |
| 林惠璋先生           | 1/1 |
| <b>獨立非執行董事</b>  |     |
| 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](http://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。

## 企業管治

### 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2019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135至第140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日的期間，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2019年12月31日止年度已遵守基金買賣守則規定的準則。

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

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及管理人的行政總裁將擁有須公佈權益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。

## 企業管治

### 董事資料變動

有關管理人董事的最新資料載於本年報第65至第68頁「董事資料」一節。除下述者外，董事資料自最近一次刊發中期報告以來概無任何變動：

- (i) 鄭海泉先生已於2019年5月9日起獲委任為天星銀行有限公司的獨立非執行董事。

### 遵從合規手冊

於截至2019年12月31日止年度，管理人及匯賢產業信託在重大事項上均已遵守合規手冊的條文。

### 年度報告之審閱

有關截至2019年12月31日止年度之匯賢產業信託的年度報告已由審核委員會及披露委員會審閱。

### 已發行之新基金單位

於截至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(有關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。

### 基金單位之回購、出售或贖回

於截至2019年12月31日止年度內，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、出售或贖回匯賢產業信託基金單位。

### 基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，截至2019年12月31日止，有逾25%已發行及流通的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

## 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。

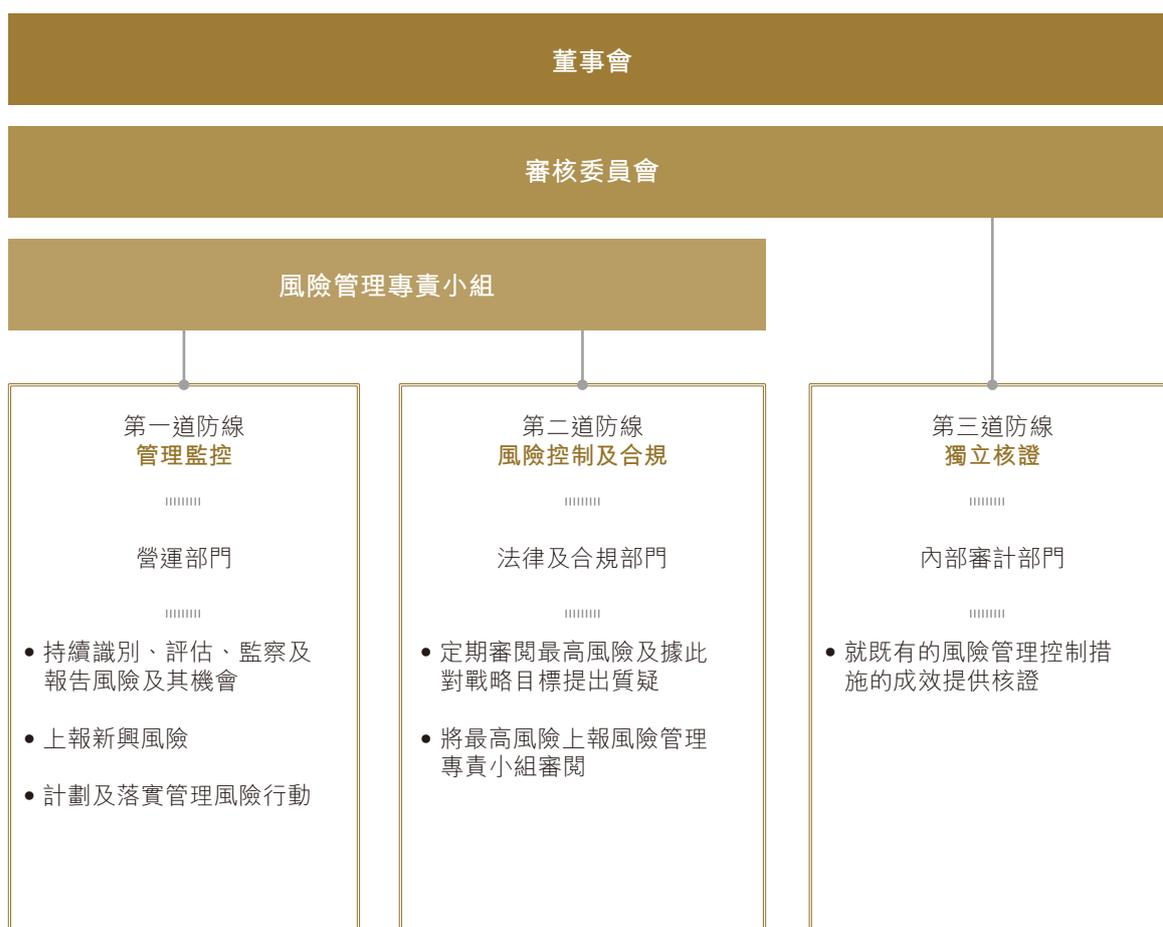
## 風險管治架構

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：法律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



## 內部監控及風險管理

### 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2019年12月31日止年度，匯賢產業信託已進行八次審核檢討。審核計劃的成果及審核檢討的重大調查結果會每半年向審核委員會報告。匯賢產業信託已具有充份的監控，且無重大異常之處，並已悉數實行進一步改善內部監控框架的建議。

## 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人士交易授出豁免（「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。於截至2019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。

### 關連人士交易

下文載列於截至2019年12月31日止年度所訂立之關連人士交易（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。

### 關連人士交易 — 收入

下表呈列截至2019年12月31日止年度匯賢產業信託獲取收入的關連人士交易的資料：

| 關連人士名稱            | 與匯賢產業信託的關係                   | 關連人士交易的性質 | 截至<br>2019年12月31日<br>止年度的收入<br>人民幣千元 |
|-------------------|------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司 | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 2,573                                |
| 北京網聯無限技術發展有限公司    | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 1,052                                |
| 長實(中國)投資有限公司      | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 114                                  |
| 北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司  | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 1,584                                |
| 北京雷霆無極網絡科技有限公司    | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 1,050                                |
| 北京雷系科技發展有限公司      | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 1,357                                |
| 北京幻劍書盟科技發展有限公司    | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 71                                   |
| 諾定(中國)投資有限公司      | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 71                                   |

## 關連方交易

| 關連人士名稱             | 與匯賢產業信託的關係                    | 關連人士交易的性質 | 截至<br>2019年12月31日<br>止年度的收入<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 香港TOM集團國際有限公司北京代表處 | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 47                                   |
| 森棟乙(北京)科技有限公司      | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 71                                   |
| 和記黃埔醫藥(上海)有限公司     | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 1,380                                |
| 長江實業集團有限公司         | 重大持有人的<br>間接控股公司 <sup>1</sup> | 租賃及許用交易   | 95                                   |
| 和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司 | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 316                                  |
| 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司   | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 1,620                                |
| 和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司  | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 496                                  |
| 和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司  | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 3                                    |
| 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司   | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 2,426                                |
| 北京寶苑房地產開發有限公司      | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 6                                    |
| 北京長樂房地產開發有限公司      | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 1                                    |
| 北京港基世紀物業管理有限公司     | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 1,809                                |
| 北京高衛世紀物業管理有限公司     | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 1,930                                |
| 北京穩得高投資顧問有限公司      | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 租賃及許用交易   | 66                                   |
| 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   | 485                                  |

## 關連方交易

| 關連人士名稱            | 與匯賢產業信託的關係                   | 關連人士交易的性質 | 截至                             |
|-------------------|------------------------------|-----------|--------------------------------|
|                   |                              |           | 2019年12月31日<br>止年度的收入<br>人民幣千元 |
| 德意志銀行(中國)有限公司重慶分行 | 受託人之有聯繫公司 <sup>2</sup>       | 租賃及許用交易   | 1,110                          |
| 中國銀行股份有限公司        | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>3</sup> | 租賃及許用交易   | 30,681                         |
| 香港貿易發展局           | 管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup>  | 租賃及許用交易   | 123                            |
| 香港貿易發展局北京辦事處      | 管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup>  | 租賃及許用交易   | 385                            |
| 上海和黃白貓有限公司        | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 酒店客房收入    | 6                              |
| 和記黃埔(中國)商貿有限公司    | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 酒店客房收入    | 1                              |
| 和記地產集團有限公司        | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 酒店客房收入    | 2                              |
| 和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司 | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 酒店客房收入    | 109                            |
| 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司  | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 酒店客房收入    | 1                              |
| 北京寶苑房地產開發有限公司     | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 酒店客房收入    | 7                              |
| 達威設計顧問有限公司        | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup> | 酒店客房收入    | 1                              |
| 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    | 9                              |
| 中國銀行股份有限公司        | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>3</sup> | 酒店客房收入    | 71                             |
| 中銀國際證券股份有限公司      | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>3</sup> | 酒店客房收入    | 23                             |
| 香港貿易發展局成都辦事處      | 管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup>  | 酒店客房收入    | 1                              |
| 復旦大學              | 管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup>  | 酒店客房收入    | 11                             |
| 南京大學              | 管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup>  | 酒店客房收入    | 1                              |

## 關連方交易

| 關連人士名稱             | 與匯賢產業信託的關係   | 關連人士交易的性質         | 截至                             |
|--------------------|--|-------------------|--------------------------------|
|                    |  |                   | 2019年12月31日<br>止年度的收入<br>人民幣千元 |
| 國壽投資控股有限公司         | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>5</sup><br>及重大持有人董事之<br>有聯繫者 <sup>6</sup> | 酒店客房收入            | 1                              |
| 中信証券股份有限公司         | 重大持有人董事之<br>有聯繫者 <sup>6</sup>                                  | 酒店客房收入            | 79                             |
| 和記黃埔醫藥(上海)有限公司     | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 11                             |
| 上海和黃白貓有限公司         | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 2                              |
| 和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司 | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 68                             |
| 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司   | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 334                            |
| 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司   | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 38                             |
| 和記地產集團有限公司         | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 1                              |
| 北京長樂房地產開發有限公司      | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 34                             |
| 北京穩得高投資顧問有限公司      | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 10                             |
| 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<br>其他酒店收入 | 1                              |
| 中國銀行股份有限公司         | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>3</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 20                             |
| 中銀國際證券股份有限公司       | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>3</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 4                              |
| 中銀集團投資有限公司         | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>3</sup>                                   | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 2                              |
| 復旦大學               | 管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup>                                    | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 5                              |
| 大連達連房地產開發有限公司      | 重大持有人董事之<br>有聯繫者 <sup>7</sup>                                  | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 9                              |

## 關連方交易

| 關連人士名稱       | 與匯賢產業信託的關係   | 關連人士交易的性質         | 截至<br>2019年12月31日<br>止年度的收入<br>人民幣千元 |
|--------------|--|-------------------|--------------------------------------|
| 中信証券股份有限公司   | 重大持有人董事之<br>有聯繫者 <sup>6</sup>                                | 食品和飲料以及<br>其他酒店收入 | 23                                   |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 | 重大持有人董事之<br>有聯繫者 <sup>8</sup>                                | 利息收入              | — <sup>^</sup>                       |
| 中國銀行股份有限公司   | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>3</sup>                                 | 利息收入              | 10,188                               |
| 中國銀行(香港)有限公司 | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>3</sup><br>及管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup> | 利息收入              | 417                                  |
| 滙賢房託管理有限公司   | 管理人  | 員工成本彌償            | 1,246                                |
| <b>總計</b>    |  |                   | <b>63,658</b>                        |

附註：

1. 重大持有人為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)。
2. 受託人為德意志信託(香港)有限公司。
3. 該等公司為Noblecrown的有聯繫公司，該公司為匯賢產業信託的重大持有人。
4. 管理人之獨立非執行董事蔡冠深博士之有聯繫者。
5. 該等公司為匯賢產業信託之Po Lian Enterprises Limited及／或中國人壽保險(海外)股份有限公司之有聯繫公司，彼等亦為匯賢產業信託重大持有人或被視為重大持有人，並為中國人壽保險(集團)公司之附屬公司或有聯繫公司。
6. 該公司為匯賢產業信託重大持有人中國人壽保險(海外)股份有限公司及／或Po Lian Enterprises Limited之董事匡濤先生之有聯繫者。匡先生於2018年9月6日獲委任為中信証券股份有限公司之董事，而於2019年12月31日則不再為董事。
7. 此公司為(i) Noblecrown及Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff」)董事甘慶林先生；(ii) Noblecrown董事葉德銓先生；(iii) Noblecrown董事鍾慎強先生；及(iv) Heathcliff董事周偉淦先生之有聯繫者。Noblecrown及Heathcliff為及／或被視為匯賢產業信託之重大持有人。甘慶林先生、葉德銓先生、鍾慎強先生及周偉淦先生於2019年9月17日不再為此公司之董事。
8. 為匯賢產業信託重大持有人Noblecrown之董事李澤鉅先生之有聯繫者。

「有聯繫公司」、「有聯繫者」、「控制實體」、「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。

<sup>^</sup> 交易金額大於零但少於人民幣500元。

## 關連方交易

### 關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2019年12月31日止年度匯賢產業信託須付開支的關連人士交易的資料：

| 關連人士名稱                                      | 與匯賢產業信託的關係                    | 關連人士交易的性質 | 截至<br>2019年12月31日<br>止年度的開支<br>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<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 物業管理費     | 20,703                               |
| 北京高衛世紀物業管理有限公司                              | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 物業管理費     | 23,444                               |
| 家利物業管理(深圳)有限公司                              | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 物業管理費     | 8,550                                |
| 海逸酒店管理有限公司                                  | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 物業管理費     | 120                                  |
| 北京網聯無限技術發展有限公司                              | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 互聯網服務費    | 1,261                                |
| 長江實業集團有限公司                                  | 重大持有人的<br>間接控股公司 <sup>1</sup> | 互聯網服務費    | 19                                   |
| 廣州屈臣氏食品飲料有限公司<br>北京飲料分公司                    | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 飲料        | 426                                  |
| 上海和黃白貓有限公司                                  | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 清潔用品      | 1,175                                |
| Harbour Grand Hong Kong Catering<br>Limited | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 酒店服務      | 219                                  |
| 海逸酒店企業有限公司                                  | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>1</sup>  | 商標許可費     | 12                                   |
| 長江實業集團有限公司                                  | 重大持有人的<br>間接控股公司 <sup>1</sup> | 員工相關開支    | — <sup>^</sup>                       |
| 中銀保險有限公司北京分公司                               | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>2</sup>  | 保險開支      | 387                                  |
| 中國人壽財產保險股份有限公司<br>北京市分公司                    | 重大持有人的<br>有聯繫公司 <sup>3</sup>  | 保險開支      | 1,354                                |

## 關連方交易

| 關連人士名稱                                 | 與匯賢產業信託的關係   | 關連人士交易的性質           | 截至<br>2019年12月31日<br>止年度的開支<br>人民幣千元 |
|--|--|---------------------|--------------------------------------|
| 中國人壽財產保險股份有限公司<br>重慶市分公司               | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>3</sup>                                 | 保險開支                | 186                                  |
| 香港上海滙豐銀行有限公司                           | 重大持有人董事之<br>有聯繫者 <sup>4</sup>                                | 利息開支                | 31,077                               |
| 中國銀行(香港)有限公司                           | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>2</sup><br>及管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>5</sup> | 利息開支                | 74,519                               |
| 中國銀行股份有限公司                             | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>2</sup>                                 | 銀行收費及代理費            | 3,540                                |
| 中國銀行(香港)有限公司                           | 重大持有人之<br>有聯繫公司 <sup>2</sup><br>及管理人董事之<br>有聯繫者 <sup>5</sup> | 銀行收費及代理費            | 114                                  |
| 北京匯賢企業管理有限公司<br>D&P China (HK) Limited | 管理人之附屬公司<br>主要估值師  | 物業管理人費用<br>業權核實服務費用 | 86,304<br>27                         |
| <b>總計</b>                              |  |                     | <b>253,437</b>                       |

附註：

1. 重大持有人為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)。
2. 該等公司為Noblecrown的有聯繫公司，該公司為匯賢產業信託的重大持有人，
3. 該等公司為Po Lian Enterprises Limited及／或中國人壽保險(海外)股份有限公司之有聯繫公司，彼等亦為匯賢產業信託重大持有人或被視為重大持有人，並為中國人壽保險(集團)公司之附屬公司或有聯繫公司。
4. 為匯賢產業信託重大持有人Noblecrown之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
5. 滙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。

「有聯繫公司」、「有聯繫者」、「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

### 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人士交易。因此，上文並無披露該等服務。於截至2019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4,022,000元及人民幣143,540,000元。受託人及管理人截至2019年12月31日止年度提供服務的詳情分別載於本年報第149至第150頁之匯賢產業信託綜合財務報表附註1(b)及1(c)。於截至2019年12月31日止年度，應付主要估值師D&P China (HK) Limited之估值費用為人民幣505,000元。

### 匯賢控股有限公司授予匯賢投資有限公司日期為2017年11月16日之180,000,000美元循環信貸

於截至2019年12月31日止年度，匯賢產業信託集團並無動用匯賢控股有限公司授予匯賢投資有限公司之循環信貸。

## 關連人士的權益

根據於2019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基金單位的權益如下：

| 名稱                                   | 於2019年12月31日         |                            |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|
|                                      | 所持基金單位<br>數量         | 所持基金單位<br>百分比 <sup>1</sup> |
| 長江實業集團有限公司(「長江實業」)的附屬公司 <sup>2</sup> | <b>1,891,751,080</b> | <b>32.17%</b>              |
| 李嘉誠基金會有限公司 <sup>3</sup>              | <b>600,000</b>       | <b>0.01%</b>               |
| 中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 <sup>4</sup>       | <b>865,406,000</b>   | <b>14.72%</b>              |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 <sup>3</sup>            | <b>30,175,961</b>    | <b>0.51%</b>               |

附註：

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

- 按照於2019年12月31日已發行的基金單位總數5,880,262,459個計算。
- 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2019年12月31日持有1,077,798,832個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2019年12月31日持有172,588,661個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2019年12月31日持有40,440,442個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2019年12月31日持有579,738,788個基金單位)及滙賢房託管理有限公司(「管理人」，於2019年12月31日持有21,184,357個基金單位)。所有該等公司均為匯賢產業信託之重大持有人或被視為重大持有人。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人獲得的資料：

- 於2019年12月31日，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；
  - 於2019年12月31日，Noblecrown(Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人為其附屬公司)被當作於Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人分別持有的基金單位中擁有權益；及
  - 於2019年12月31日，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、Wealth Finder及管理人持有的基金單位中擁有權益。
- 為匯賢產業信託重大持有人Noblecrown之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
  - 該等附屬公司為中國人壽保險(海外)股份有限公司及Po Lian Enterprises Limited，均為匯賢產業信託之重大持有人或被視為重大持有人。

## 權益披露

### 管理人權益

於2019年12月31日，管理人持有匯賢產業信託的21,184,357個基金單位。

### 管理人的董事、高級行政人員及高級職員的權益

於2019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：

| 姓名   | 於2019年12月31日<br>所持基金單位數量 |
|------|--------------------------|
| 甘慶林  | 831,073 <sup>1</sup>     |
| 葉德銓  | 1,100,000 <sup>2</sup>   |
| 蔣領峰  | 89,574 <sup>3</sup>      |
| 班唐慧慈 | 142,856 <sup>4</sup>     |

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持有。
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持有。
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持有。

除上文披露者外，管理人並不知悉匯賢產業信託的任何關連人士於2019年12月31日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

**甘慶林**，73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之執行董事、副董事總經理、提名委員成員兼執行委員會委員。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。

甘先生為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

**蔣領峰**，53歲，為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)之執行董事及行政總裁、披露委員會成員及特定(融資)委員會主席。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28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。彼亦為中國人民政治協商會議北京市東城區委員。

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**，57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)。

## 董事資料

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**，52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30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**，67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之副董事總經理、執行董事、提名委員會成員兼執行委員會委員。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。

除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**，63歲，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。林先生為ARA Asset Management Limited(其股份於2017年4月19日撤銷上市)的聯合創辦人，自其成立以來一直擔任行政總裁兼執行董事。彼亦為置富資產管理有限公司(在香港聯合交易所有限公司作第一上市及在新加坡的新加坡證券交易所有限公司作第二上市(自2019年10月21日起已終止於新加坡上市)的置富產業信託之管理人)、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託(在新加坡上市)之管理人)及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)的非執行董事。林先生亦為新達新加坡國際會展中心有限公司的主席。

林先生為Asia Pacific Real Estate Association(「APREA」)主席、新加坡國立大學房地產系顧問委員會委員、Straits Real Estate及林雲基金會主席。彼為Jurong Spring Citizens' Consultative Committee及新加坡證券投資者協會的贊助人。彼亦為新加坡中華總商會產業委員會理事，以及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主席。

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。

**鄭海泉**，71歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。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、中電控股有限公司、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之獨立非執行董事。截至2018年6月中及2019年5月中或前後，彼分別為中國民生銀行股份有限公司及香港鐵路有限公司的獨立非執行董事。除滙賢房託管理有限公司外，前述公司均為上市公司。彼自2019年5月9日起獲委任為天星銀行有限公司的獨立非執行董事。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**，74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日起獲委任為珠海學院校監。李教授已於2018年10月22日起獲委任為兆邦地產控股有限公司的非執行董事。彼亦為南岸集團有限公司(前稱十三集團有限公司)的獨立非執行董事。李教授曾為滙友生命科學控股有限公司(前稱為滙友科技控股有限公司)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。

## 董事資料

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及福慧慈善基金會會長，以及策略發展委員會會員。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。

**蔡冠深**，62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。

蔡博士為全國政協常委，並身兼多個公職，包括香港中華總商會主席、粵港澳大灣區企業家聯盟主席、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。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。於2017年2月，蔡博士獲法國政府頒授「法國藝術與文學軍官」勳銜，以及獲授2017財政年度日本政府外務大臣表彰。於2019年1月，蔡博士獲澳門特區政府頒授教育功績勳章，及中國外交部頒授「外交之友」榮譽。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。

**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。她亦為香港澳洲商會董事。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35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19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28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：99491A

敬啟者：

根據 貴公司與我們所訂立日期為2016年12月13日的委聘函的條款及條件，我們獲 閣下(滙賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱「貴公司」))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。

按照指示，我們(即D&P China (HK) Limited(「D&P」))已釐定該物業於2019年12月31日(「估值日期」)現況下的價值。

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，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。

本函件及估值詳情所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值詳情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。

除估值詳情已經指明、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，惟估值詳情另有指明者除外。

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)已於該物業各估值詳情之附註內載列。

### 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（2017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詳情及市場概覽。

此致

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

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

2020年3月4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號東方廣場之商場、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、地面上層及地面下層。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、兩座14層高公寓及一座11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<br>(平方米)(概約)      |
|------------|--------------------------|
| 零售         | 132,584                  |
| 寫字樓        | 309,768                  |
| 服務式公寓      | 107,722                  |
| 酒店         | 94,977                   |
| 地庫         | 118,431 <sup>(附註2)</sup> |
| <b>總計：</b> | <b>763,482</b>           |

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<br>(平方米)(概約) |
|------------|--------------------|
| 零售         | 71,322             |
| 寫字樓        | 306,667            |
| 服務式公寓      | 105,104            |
| <b>總計：</b> | <b>483,093</b>     |

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： 2019年12月31日

估值方法： 收入資本化法及直接比較法

| 現況下的市值： | 用途         | 現況下的資本值<br>(人民幣)      |
|---------|------------|-----------------------|
|         | 零售         | 14,261,000,000        |
|         | 寫字樓        | 14,891,000,000        |
|         | 服務式公寓      | 2,850,000,000         |
|         | 酒店         | 2,760,000,000         |
|         | 地庫         | 290,000,000           |
|         | <b>總計：</b> | <b>35,052,000,000</b> |

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

### 估值詳情

#### 零售部分 — 購物商場

於2019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<br>中華人民共和國<br>北京市東城區<br>東長安街1號<br>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、4座服務式公寓、1座酒店及約1,800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、地面上層及地面下層，總建築樓面面積約132,584平方米。總可出租面積約71,322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2019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2028年2月28日，每月的租金收入合共人民幣80,043,604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，2019年1月至2019年12月的平均每月收入約人民幣1,047,450元。</p> <p>該物業購物商場部分於估值日期的出租率約99.4%。</p> | 14,261,000,000 |

#### 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。
4. 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。
5. 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)。2019年的平均每月營業額租金約為人民幣387,000元。
6. 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<br>(平方米)(概約) | 佔總可出租面積<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|
| 已出租       | 70,913             | 99.4           |
| 空置        | 409                | 0.6            |
| <b>總計</b> | <b>71,322</b>      | <b>100.0</b>   |

租約起始日的分析(不包括提成租金收入)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租<br>面積百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約<br>數目百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 2014年     | 673                | 0.95           | 774,114           | 0.97          | 3          | 0.97          |
| 2015年     | 8,215              | 11.58          | 5,717,543         | 7.14          | 13         | 4.21          |
| 2016年     | 9,869              | 13.92          | 8,109,307         | 10.13         | 18         | 5.83          |
| 2017年     | 13,677             | 19.29          | 17,981,119        | 22.46         | 57         | 18.45         |
| 2018年     | 19,175             | 27.04          | 22,970,175        | 28.70         | 103        | 33.33         |
| 2019年     | 18,145             | 25.59          | 24,236,971        | 30.28         | 114        | 36.89         |
| 2020年     | 1,159              | 1.63           | 254,375           | 0.32          | 1          | 0.32          |
| <b>總計</b> | <b>70,913</b>      | <b>100.00</b>  | <b>80,043,604</b> | <b>100.00</b> | <b>309</b> | <b>100.00</b> |

租約屆滿日的分析(不包括提成租金收入)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租<br>面積百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約<br>數目百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 2019年     | 3,573              | 5.04           | 3,394,454         | 4.24          | 14         | 4.53          |
| 2020年     | 14,666             | 20.68          | 23,811,933        | 29.75         | 88         | 28.48         |
| 2021年     | 16,803             | 23.70          | 22,869,800        | 28.57         | 93         | 30.10         |
| 2022年     | 12,927             | 18.23          | 15,502,469        | 19.37         | 72         | 23.30         |
| 2023年     | 7,438              | 10.49          | 5,510,069         | 6.88          | 16         | 5.18          |
| 2024年     | 10,382             | 14.64          | 6,939,587         | 8.67          | 21         | 6.80          |
| 2025年     | 786                | 1.11           | 1,221,417         | 1.53          | 1          | 0.32          |
| 2026年     | 3,179              | 4.48           | 539,500           | 0.67          | 3          | 0.97          |
| 2027年     | -                  | -              | -                 | -             | -          | -             |
| 2028年     | 1,159              | 1.63           | 254,375           | 0.32          | 1          | 0.32          |
| <b>總計</b> | <b>70,913</b>      | <b>100.00</b>  | <b>80,043,604</b> | <b>100.00</b> | <b>309</b> | <b>100.00</b> |

## 估值報告

### 租約年期的分析

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租<br>面積百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約<br>數目百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 一年或以下     | 1,485              | 2.09           | 3,128,279         | 3.91          | 9          | 2.91          |
| 一年以上至兩年   | 4,644              | 6.55           | 6,079,759         | 7.60          | 29         | 9.38          |
| 兩年以上至三年   | 19,395             | 27.35          | 33,436,182        | 41.77         | 159        | 51.46         |
| 三年以上至四年   | 4,179              | 5.89           | 6,782,371         | 8.47          | 33         | 10.68         |
| 四年以上至五年   | 20,910             | 29.49          | 18,724,884        | 23.40         | 54         | 17.48         |
| 五年以上至六年   | 10,708             | 15.10          | 10,414,919        | 13.01         | 17         | 5.50          |
| 六年以上至七年   | 603                | 0.85           | 106,100           | 0.13          | 2          | 0.65          |
| 七年以上至八年   | 8,989              | 12.68          | 1,371,110         | 1.71          | 6          | 1.94          |
| <b>總計</b> | <b>70,913</b>      | <b>100.00</b>  | <b>80,043,604</b> | <b>100.00</b> | <b>309</b> | <b>100.00</b> |

\* 於估值日期，總月收入金額包括租期尚未開始的租約的應收月租金，每月租金金額約為人民幣254,375元。

\*\* 於估值日期，在合共309份租約(總已出租可出租面積約70,913平方米)中，308份租約(約69,754平方米)的租期已經開始，1份租約(約1,159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。

估值詳情

寫字樓部分 — 東方經貿城(東翼、西翼及中央)

於2019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  |                |
|---|--|---|----------------|
| 該物業寫字樓部分<br><br>中華人民共和國<br>北京市東城區<br>東長安街1號<br>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、4座服務式公寓、1座酒店及約1,800個地庫停車位。寫字樓部分於2000年至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。寫字樓部分可出租面積約306,667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2019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2028年1月31日，每月的租金收入合共人民幣78,667,753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，2019年的平均每月收入約人民幣260,000元。</p> <p>該物業寫字樓部分於估值日期的總出租率約85.6%。</p> | 14,891,000,000 |

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。

## 估值報告

- 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        | 可出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總可出租面積<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|
| 已出租       | 262,563            | 85.6           |
| 業主自用      | 2,419              | 0.8            |
| 空置        | 41,685             | 13.6           |
| <b>總計</b> | <b>306,667</b>     | <b>100.0</b>   |

### 租約起始日的分析

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 2013年     | 853                | 0.32           | 255,900           | 0.33          | 1          | 0.20          |
| 2014年     | -                  | -              | -                 | -             | -          | -             |
| 2015年     | 22,148             | 8.44           | 5,557,334         | 7.06          | 5          | 1.03          |
| 2016年     | 29,356             | 11.18          | 7,551,113         | 9.60          | 13         | 2.67          |
| 2017年     | 40,786             | 15.53          | 13,108,951        | 16.66         | 91         | 18.69         |
| 2018年     | 79,467             | 30.27          | 24,988,917        | 31.77         | 167        | 34.29         |
| 2019年     | 84,262             | 32.09          | 25,734,594        | 32.71         | 202        | 41.48         |
| 2020年     | 5,691              | 2.17           | 1,470,944         | 1.87          | 8          | 1.64          |
| <b>總計</b> | <b>262,563</b>     | <b>100.00</b>  | <b>78,667,753</b> | <b>100.00</b> | <b>487</b> | <b>100.00</b> |

### 租約屆滿日的分析

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 2019年     | 4,156              | 1.58           | 1,031,176         | 1.31          | 11         | 2.26          |
| 2020年     | 82,367             | 31.37          | 24,885,615        | 31.63         | 144        | 29.57         |
| 2021年     | 65,530             | 24.96          | 20,650,378        | 26.25         | 168        | 34.50         |
| 2022年     | 79,058             | 30.11          | 22,614,248        | 28.75         | 124        | 25.46         |
| 2023年     | 11,198             | 4.27           | 3,630,430         | 4.61          | 27         | 5.54          |
| 2024年     | 17,985             | 6.85           | 5,337,571         | 6.79          | 11         | 2.26          |
| 2025年     | -                  | -              | -                 | -             | -          | -             |
| 2026年     | -                  | -              | -                 | -             | -          | -             |
| 2027年     | -                  | -              | -                 | -             | -          | -             |
| 2028年     | 2,269              | 0.86           | 518,335           | 0.66          | 2          | 0.41          |
| <b>總計</b> | <b>262,563</b>     | <b>100.00</b>  | <b>78,667,753</b> | <b>100.00</b> | <b>487</b> | <b>100.00</b> |

租約年期的分析

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 一年或以下     | 5,635              | 2.15           | 1,598,467         | 2.03          | 9          | 1.85          |
| 一年以上至兩年   | 27,703             | 10.55          | 8,445,344         | 10.73         | 97         | 19.92         |
| 兩年以上至三年   | 122,678            | 46.72          | 38,714,496        | 49.21         | 274        | 56.26         |
| 三年以上至四年   | 20,832             | 7.93           | 6,448,586         | 8.20          | 44         | 9.03          |
| 四年以上至五年   | 45,951             | 17.50          | 13,152,483        | 16.72         | 43         | 8.83          |
| 五年以上至六年   | 13,613             | 5.18           | 3,887,235         | 4.94          | 9          | 1.85          |
| 六年以上至七年   | 23,029             | 8.77           | 5,646,907         | 7.18          | 8          | 1.64          |
| 七年以上至八年   | 2,269              | 0.87           | 518,335           | 0.66          | 2          | 0.41          |
| 八年以上至九年   | -                  | -              | -                 | -             | -          | -             |
| 九年以上至十年   | 853                | 0.33           | 255,900           | 0.33          | 1          | 0.21          |
| 十年以上      | -                  | -              | -                 | -             | -          | -             |
| <b>總計</b> | <b>262,563</b>     | <b>100.00</b>  | <b>78,667,753</b> | <b>100.00</b> | <b>487</b> | <b>100.00</b> |

\* 於估值日期，總月收入金額包括租期尚未開始的租約的應收月租金，每月租金金額約為人民幣1,470,944元。

\*\* 估值日期，在合共487份租約(總已出租可出租面積約262,563平方米)中，479份租約(約256,872平方米)的租期已經開始，8份租約(約5,691平方米)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<br>(人民幣/平方米)<br>(建築面積) |
|--------|-----------|-------|------|---------|---------------------------|
| 光華長安大廈 | 建國門內大街7號  | 1996年 | 要價   | 2020年1月 | 50,000                    |
| 東方銀座   | 東直門外大街48號 | 2003年 | 要價   | 2020年1月 | 51,000                    |
| 南新倉大廈  | 東四十條西南角   | 2005年 | 要價   | 2020年1月 | 48,000                    |

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。

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

### 估值詳情

#### 服務式公寓部分

於2019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  |               |
|---|---|---|---------------|
| 該物業服務式公寓部分<br><br>中華人民共和國<br>北京市東城區<br>東長安街1號<br>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、4座服務式公寓、1座酒店及約1,800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、2座14層高服務式公寓及1座11層高服務式公寓，總建築樓面面積約107,722平方米。公寓部分可出租面積為105,104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2019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2022年4月30日，每月的租金收入合共人民幣10,356,551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>該物業服務式公寓部分於估值日期的總出租率約90.5%。</p> | 2,850,000,000 |

#### 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。

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)。
6. 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        | 可出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總可出租面積<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|
| 已出租       | 95,089             | 90.5           |
| 業主自用      | 1,114              | 1.0            |
| 空置        | 8,901              | 8.5            |
| <b>總計</b> | <b>105,104</b>     | <b>100.00</b>  |

## 租約起始日的分析

| 年份        | 已出租面積         | 佔總已出租面積       | 月租金額              | 佔總月租金額        | 佔總租約數目     |               |
|-----------|---------------|---------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
|           | (平方米)(概約)     | 百分比           | (人民幣)(概約)         | 百分比           | 租約數目       | 百分比           |
| 2018年     | 4,308         | 4.53          | 544,565           | 5.26          | 29         | 3.96          |
| 2019年     | 88,553        | 93.13         | 9,580,106         | 92.50         | 686        | 93.72         |
| 2020年     | 2,228         | 2.34          | 231,880           | 2.24          | 17         | 2.32          |
| <b>總計</b> | <b>95,089</b> | <b>100.00</b> | <b>10,356,551</b> | <b>100.00</b> | <b>732</b> | <b>100.00</b> |

## 租約屆滿日的分析

| 年份        | 已出租面積         | 佔總已出租面積       | 月租金額              | 佔總月租金額        | 佔總租約數目     |               |
|-----------|---------------|---------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
|           | (平方米)(概約)     | 百分比           | (人民幣)(概約)         | 百分比           | 租約數目       | 百分比           |
| 2019年     | 1,261         | 1.32          | 161,357           | 1.56          | 12         | 1.64          |
| 2020年     | 85,814        | 90.25         | 9,311,103         | 89.90         | 667        | 91.12         |
| 2021年     | 7,776         | 8.18          | 859,289           | 8.30          | 51         | 6.97          |
| 2022年     | 238           | 0.25          | 24,802            | 0.24          | 2          | 0.27          |
| <b>總計</b> | <b>95,089</b> | <b>100.00</b> | <b>10,356,551</b> | <b>100.00</b> | <b>732</b> | <b>100.00</b> |

## 租約年期的分析

| 年份        | 已出租面積         | 佔總已出租面積       | 月租金額              | 佔總月租金額        | 佔總租約數目     |               |
|-----------|---------------|---------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
|           | (平方米)(概約)     | 百分比           | (人民幣)(概約)         | 百分比           | 租約數目       | 百分比           |
| 一年或以下     | 79,443        | 83.55         | 8,651,627         | 83.54         | 623        | 85.11         |
| 一年以上至兩年   | 14,598        | 15.35         | 1,544,724         | 14.92         | 104        | 14.21         |
| 兩年以上至三年   | 1,048         | 1.10          | 160,200           | 1.54          | 5          | 0.68          |
| <b>總計</b> | <b>95,089</b> | <b>100.00</b> | <b>10,356,551</b> | <b>100.00</b> | <b>732</b> | <b>100.00</b> |

\* 於估值日期，總月收入金額包括租期尚未開始的租約應收月租金，每月租金金額約為人民幣232,000元。

\*\* 估值日期，在合共732份租約(總已出租可出租面積約95,089平方米)中，715份租約(約92,861平方米)的租期已經開始，17份租約(約2,228平方米)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。

估值詳情

酒店部分

於2019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<br><br>中華人民共和國<br>北京市東城區<br>東長安街1號<br>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、4座服務式公寓、1座酒店及約1,800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94,977平方米。酒店共有630間客房(包括分層總統套房及629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2019年12月31日止年度的平均出租率約80.8%。</p> | 2,760,000,000 |

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。

## 估值報告

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. 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。

估值詳情

地庫部分 — 停車場空間

於2019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<br>(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1,800個地庫停車位。地庫部分已於2000年落成。 | 根據我們獲提供日期為2019年12月31日的租賃明細表，停車場空間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2,088,000元(不包括管理費及增值稅)。 | 290,000,000 |
| 中華人民共和國<br>北京市東城區<br>東長安街1號<br>東方廣場 | 地庫部分總建築樓面面積約118,431平方米(不包括人防工程)。停車位總數約為1,800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。

## 估值報告

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)。
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(「該市」)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2,150萬人口。該市為直轄市，分為16個市區、效區及鄉區。

## 北京零售市場

按單位月租及佔用率增長計，北京零售市場穩定。於2019年第三季，地面層平均月租維持每平方米人民幣1,144元的穩定水平，而整體空置率約5.3%。

零售空間需求保持穩固，主要受餐飲及其他服務領域(即教育機構及運動服飾)所推動。多個知名品牌開設旗艦店，如鬼塚虎在華貿購物中心開業、Vera Wang在北京銀泰In01開業及喬丹在北京東方廣場開業。

於2019年第三季，並無新項目落成。百貨店不斷轉化為寫字樓空間；甘家口大廈將閉店裝修。

於2020年上半年，預計將有5個新項目落成，總面積為306,100平方米。空置率預期將略微下降，而整體租金將保持穩定。

## 北京寫字樓市場

於2019年第三季，租賃活動保持低迷。業主繼續面臨租金下行壓力。空置率略微增至10.9%；與上季相比，租金下降0.4%；平均租金約每月每平方米人民幣426元。

2019年上半年需求趨勢有所緩和。金融行業(31%)為北京寫字樓空間的最大佔用者，其次是科技、媒體、電信(「TMT」)(15%)。國內公司持續增加其在北京甲級寫字樓市場的佔用百分比，已取代外國企業成為市場上的主要佔用者。於2016年至2019年，國內公司所租賃甲級寫字樓空間份額由35%上升至59%。

於2019年第三季，有四個項目落成，共有440,600平方米建築面積進入市場。然而，核心子市場供應收緊。大多數新寫字樓大廈位於麗澤及望京等非核心子市場。於2016年上半年至2019年上半年，非核心子市場的甲級寫字樓庫存百分比已由9%增至31%。

於2020年，核心中央商務區及麗澤將會有大量供應。預計整體空置率將進一步上升。業主將繼續承受租金下行壓力。未來數年，去中心化趨勢將繼續。考慮到非核心子市場中甲級寫字樓的高建築質量，越來越多的租戶尋求將辦公室遷往該等地區。

## 估值報告

### 北京服務式公寓市場

於2019年第三季，服務式公寓市場相對穩定。全市服務式公寓入住率約88.5%，而平均單位租金約每月每平方米人民幣255元。

服務式公寓需求保持穩定。汽車及製造業僱員繼續為長期租賃協議的主要需求推動力。於2019年第三季，並無新供應。北京市總庫存維持8,377套。於2019年第四季至2020年第一季，新供應總量將為631套，包括佳兆業鉑域行政公寓及國貿公寓。

考慮到需求穩定及供應有限，服務式公寓的租金及入住率預期將保持穩定水平。

### 北京酒店市場

於2019年第三季，酒店市場增長緩慢。於2019年8月，平均每日房價同比增加1.5%至人民幣1,104元，而入住率同比下降0.1%至75.4%。因此，每間可出租客房的收入約人民幣832元，同比略微增長1.2%。

於2019年第三季，並無新的高檔酒店供應。幾個酒店項目延遲至2020年。此外，市中心限制酒店供應。就需求側而言，儘管中美貿易緊張局勢存在負面影響，北京到訪旅客總人數同比增加5.4%至2019年8月的22,240萬人次。

於2019年9月25日北京大興國際機場開放為該市旅遊帶來積極影響。此外，根據官方資料，旅客吞吐量於2022年前預期將達到每年4,500萬人次。預期每間可出租客房平均收入將實現增長。

### 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登本報告。未得D&P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。

## 估值報告

參考編號：99491B

敬啟者：

根據 貴公司與我們所訂立日期為2016年12月13日的委聘函的條款及條件，我們獲 閣下(滙賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱(「貴公司」)))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2019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，已參考重慶大都會東方廣場有限公司提供的租期明細表，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以及現有租務組合(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)，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。上述資本化率用作將租金收入撥充資本化。

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。

本函件及估值詳情所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值詳情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。

除估值詳情已經指明、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，惟估值詳情另有指明者除外。

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)已於該物業各估值詳情之附註內載列。

### 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（2017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詳情及市場概覽。

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

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

2020年3月4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：    | 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<br>(平方米)(概約) |
|------------|-------------------|
| 零售         | 88,919.18         |
| 寫字樓        | 54,617.37         |
| 地庫         | 20,823.28         |
| <b>總計：</b> | <b>164,359.83</b> |

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 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<br>(平方米)(概約) |
|------------|--------------------|
| 零售         | 58,198             |
| 寫字樓        | 50,505             |
| <b>總計：</b> | <b>108,703</b>     |

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： | 2019年12月31日 |
|-------|-------------|

|       |              |
|-------|--------------|
| 估值方法： | 收入資本化法及直接比較法 |
|-------|--------------|

|            |                      |
|------------|----------------------|
| 現況下的市值：    | 現況下的市值<br>(人民幣)      |
| 用途         |                      |
| 零售         | 2,711,000,000        |
| 寫字樓        | 919,000,000          |
| 地庫(停車位)    | 45,000,000           |
| <b>總計：</b> | <b>3,675,000,000</b> |

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。

估值詳情

零售部份 — 購物商場

於2019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<br>中華人民共和國重慶<br>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58,198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2019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7,228,354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80.4%的零售部分經已出租，另有6.4%為自用的零售部分。</p> | 2,711,000,000 |

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。

## 估值報告

- 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，而租戶則負責該物業內部的非結構性維修的保養工作。
- 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2019年，平均每月提成租金的租金收入約為人民幣280,000元。於2019年，其他收入約為人民幣1,018,000元。
- 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<br>(平方米)(概約) | 佔總可出租面積<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|
| 已出租       | 46,820             | 80.4           |
| 自用        | 3,747              | 6.4            |
| 空置        | 7,631              | 13.2           |
| <b>總計</b> | <b>58,198</b>      | <b>100.0</b>   |

### 租約開始的分析(不包括提成租金的租金收入及自用部分和部份酒店零售部份)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目      | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|
| 2015年     | 94                 | 0.20           | 71,710            | 0.99          | 1         | 1.37          |
| 2016年     | 28,646             | 61.18          | 6,097,665         | 84.36         | 4         | 5.48          |
| 2017年     | 1,953              | 4.17           | 463,183           | 6.41          | 8         | 10.96         |
| 2018年     | 8,291              | 17.71          | 243,662           | 3.37          | 18        | 24.66         |
| 2019年     | 7,836              | 16.74          | 352,134           | 4.87          | 42        | 57.53         |
| <b>總計</b> | <b>46,820</b>      | <b>100.00</b>  | <b>7,228,354</b>  | <b>100.00</b> | <b>73</b> | <b>100.00</b> |

### 租約屆滿的分析(不包括提成租金的租金收入及自用部分不包括提成租金的租金收入和部份酒店零售部份)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目      | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|
| 2019年     | 870                | 1.86           | 27,164            | 0.38          | 9         | 12.33         |
| 2020年     | 1,798              | 3.84           | 451,276           | 6.24          | 21        | 28.77         |
| 2021年     | 1,254              | 2.68           | 93,723            | 1.30          | 9         | 12.33         |
| 2022年     | 28,373             | 60.60          | 5,979,625         | 82.72         | 14        | 19.18         |
| 2023年     | 4,342              | 9.27           | 116,692           | 1.61          | 8         | 10.96         |
| 2024年     | 3,044              | 6.50           | 184,986           | 2.56          | 9         | 12.33         |
| 2025年     | -                  | -              | -                 | -             | -         | -             |
| 2026年     | 2,590              | 5.53           | 57,143            | 0.79          | 1         | 1.37          |
| 2027年     | -                  | -              | -                 | -             | -         | -             |
| 2028年     | -                  | -              | -                 | -             | -         | -             |
| 2029年     | 242                | 0.52           | -                 | -             | 1         | 1.37          |
| 2030年     | -                  | -              | -                 | -             | -         | -             |
| 2031年     | 4,307              | 9.20           | 317,745           | 4.40          | 1         | 1.36          |
| <b>總計</b> | <b>46,820</b>      | <b>100.00</b>  | <b>7,228,354</b>  | <b>100.00</b> | <b>73</b> | <b>100.00</b> |

租約年期的分析(不包括提成租金的租金收入及自用部分不包括提成租金的租金收入和部分酒店零售部分)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目      | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|
| 一年或以下     | 2,232              | 4.77           | 43,522            | 0.60          | 23        | 31.51         |
| 一年以上至兩年   | 574                | 1.23           | 12,318            | 0.17          | 7         | 9.59          |
| 兩年以上至三年   | 3,047              | 6.51           | 517,754           | 7.16          | 13        | 17.81         |
| 三年以上至四年   | 650                | 1.39           | 88,355            | 1.22          | 5         | 6.85          |
| 四年以上至五年   | 4,057              | 8.66           | 314,627           | 4.35          | 13        | 17.81         |
| 五年以上至六年   | 29,122             | 62.20          | 5,876,889         | 81.30         | 9         | 12.33         |
| 六年以上至七年   | -                  | -              | -                 | -             | -         | -             |
| 七年以上      | 7,138              | 15.24          | 374,889           | 5.20          | 3         | 4.10          |
| <b>總計</b> | <b>46,820</b>      | <b>100.00</b>  | <b>7,228,354</b>  | <b>100.00</b> | <b>73</b> | <b>100.00</b> |

\* 在「租約屆滿的分析」表格中，約887平方米的可出租面積的租約有免租期。因此，並無於該表中列示截至估值日期的固定月租金收入。

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

## 估值詳情

### 寫字樓部分

於2019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<br>中華人民共和國<br>重慶渝中區<br>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平方米及50,505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2019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2025年9月30日，每月的租金收入合共約人民幣4,716,601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87.7%的寫字樓部分經已出租，另有3.5%為自用的寫字樓部分。</p> | 919,000,000 |

#### 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2019年，其他收入約為人民幣68,000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所作的分析載列如下：

佔用分析

| 種類        | 可出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總可出租面積<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|
| 已出租       | 44,285             | 87.7           |
| 自用        | 1,743              | 3.5            |
| 空置        | 4,477              | 8.8            |
| <b>總計</b> | <b>50,505</b>      | <b>100.00</b>  |

租約開始的分析(不包括自用部分)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 2016年     | 3,133              | 7.07           | 354,290           | 7.52          | 9          | 6.52          |
| 2017年     | 12,832             | 28.98          | 1,444,451         | 30.62         | 30         | 21.74         |
| 2018年     | 11,214             | 25.32          | 1,348,209         | 28.58         | 42         | 30.43         |
| 2019年     | 16,981             | 38.35          | 1,555,936         | 32.99         | 56         | 40.58         |
| 2020年     | 125                | 0.28           | 13,715            | 0.29          | 1          | 0.73          |
| <b>總計</b> | <b>44,285</b>      | <b>100.00</b>  | <b>4,716,601</b>  | <b>100.00</b> | <b>138</b> | <b>100.00</b> |

租約屆滿的分析(不包括自用部分)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 2019年     | 4,253              | 9.60           | 459,879           | 9.75          | 14         | 10.15         |
| 2020年     | 10,266             | 23.18          | 1,206,933         | 25.59         | 29         | 21.01         |
| 2021年     | 13,598             | 30.71          | 1,513,672         | 32.09         | 50         | 36.23         |
| 2022年     | 12,614             | 28.48          | 1,306,078         | 27.69         | 41         | 29.71         |
| 2023年     | 375                | 0.85           | 48,152            | 1.02          | 1          | 0.72          |
| 2024年     | 1,884              | 4.25           | 108,827           | 2.31          | 2          | 1.45          |
| 2025年     | 1,295              | 2.93           | 73,060            | 1.55          | 1          | 0.73          |
| <b>總計</b> | <b>44,285</b>      | <b>100.00</b>  | <b>4,716,601</b>  | <b>100.00</b> | <b>138</b> | <b>100.00</b> |

租約年期的分析(不包括自用部分)

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目       | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| 一年或以下     | 289                | 0.65           | 25,484            | 0.54          | 3          | 2.17          |
| 一年以上至兩年   | 6,316              | 14.26          | 747,477           | 15.85         | 23         | 16.67         |
| 兩年以上至三年   | 25,996             | 58.70          | 2,740,451         | 58.10         | 85         | 61.59         |
| 三年以上至四年   | 6,252              | 14.12          | 765,918           | 16.24         | 19         | 13.77         |
| 四年以上至五年   | 2,902              | 6.55           | 232,941           | 4.94          | 4          | 2.90          |
| 五年以上至六年   | 2,530              | 5.72           | 204,330           | 4.33          | 4          | 2.90          |
| <b>總計</b> | <b>44,285</b>      | <b>100.00</b>  | <b>4,716,601</b>  | <b>100.00</b> | <b>138</b> | <b>100.00</b> |

## 估值報告

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<br>(人民幣/<br>平方米)<br>(建築面積) |
|---------|-----|-------|------|----------|-------------------------------|
| SFC協信中心 | 解放碑 | 2010年 | 要價中  | 2019年12月 | 22,000                        |
| 解放碑商業大廈 | 解放碑 | 2006年 | 要價中  | 2019年12月 | 17,000                        |
| 重慶來福士   | 解放碑 | 2019年 | 要價中  | 2019年12月 | 30,000                        |

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。

估值詳情

地庫部分(停車位)

於2019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<br>(停車位)<br><br>中華人民共和國<br>重慶渝中區<br>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> | <p>根據我們獲提供日期為2019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3,530,000元。</p> | 45,000,000 |

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

### 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，成為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

重慶來福士購物中心於2019年第三季在渝中區開業，為市場帶來約235,000平方米的新供應。新項目的推出亦為市場帶來諸多首次入駐的品牌。重慶來福士購物中心位於長江與嘉陵江交界處，靠近朝天門碼頭。

零售物業市場的需求於2019年第三季回升；核心商務區項目進行多次品牌升級及轉型，非核心商務區項目完成多項租賃交易，導致該市的空置率按季環比下降0.4個百分點至11.1%。

展望未來，觀音橋2期星光68的開業將使人們重新關注該核心商業圈，並有助於為未來項目樹立標準，從而進一步增強該商業區的競爭力。在短期內，越來越多的項目將進入零售市場，從而加劇零售項目之間的競爭。空置率可能會略有波動，預期租金將繼續面臨下行壓力。

### 重慶寫字樓市場

於2019年第三季並無新項目進入市場，甲級寫字樓的總存量仍為2,310,000平方米。面對下行壓力，若干未竣工寫字樓項目的擁有人決定推遲進入市場或將物業的項目用途調整為公寓或酒店。該市的短期供應壓力略有下降。

儘管2019年第三季的淨吸收量為43,000平方米，按季環比增長53%，但仍然令人擔憂的是，交易主要來自於該季度內結束長期磋商的客戶。新客戶的訪問量按季環比及同比均顯著下降，為未來市場增長帶來不確定性。整體空置率下降2.5個百分點至32.5%。

預計於年底，合共將有85,000平方米的新供應。備受矚目的重慶來福士大廈A項目（面積約64,000平方米）預計將落成，並將成為該市核心地區商務寫字樓的標桿。

### 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登本報告。未得D&P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。

## 估值報告

參考編號：99491C

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(「該物業」)(或下文稱為「物業權益」)的市值提供意見。

D&P China (HK) Limited (「D&P」)已釐定該物業於2019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

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。

本函件及估值詳情所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值詳情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。

除估值詳情已經指明、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，惟估值詳情另有指明者除外。

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)已於該物業各估值詳情之附註內載列。

# 估值報告

## 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詳情及市場概覽。

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  
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

2020年3月4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：      | 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56,350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：    | 2019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713,000,000元                                   |

# 估值報告

## 估值詳情

於2019年  
12月31日  
現況下的市值  
(人民幣)

| 物業  | 概況   | 佔用詳情                   |             |
|---|--|------------------------|-------------|
| 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) | <p>該物業為一幢樓高37層(包括地庫)的酒店，約於2000年落成。</p> <p>該物業的總建築面積(「建築面積」)為56,350平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，年期於2049年1月17日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業正用作經營一座五星級酒店。 | 713,000,000 |

### 附註：

1. 根據成都市國土資源和房屋管理局於2007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. 貴公司合法擁有該物業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. 貴公司擁有該物業的適當業權，並有權於土地使用權所獲授的餘下年期內佔用、轉讓、出售、出租及處理該物業。
  - d. 該物業並無按揭及產權負擔。

## 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《2019中國酒店業研究》，成都五星級酒店的平均房價及入住率分別約為人民幣710元及67%。根據中國文化和旅遊部的數據，2019年國慶節七天假期的國內遊客有7.82億人次，較上年增長7.81%；國內旅遊收入達人民幣6,497.1億元，較上年增長8.47%。作為中國最重要的旅遊目的地之一，成都的酒店市場在2019年黃金周期間表現良好。儘管需求不足，但每間可出租客房平均收入較2018年增加0.7%，乃主要由平均每日房價大幅增長(+9.8%)推動。成都中心及北部市場的表現尤為出色，增長4.1%，而成都周邊地區及成都南部分別同比下降8.8%及3.0%。

## 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D&P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：99491D

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號重慶解放碑凱悅酒店(「該物業」)(或下文稱為「物業權益」)的市值提供意見。

D&P China (HK) Limited(「D&P」)已釐定該物業於2019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所得的總金錢利益。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。

本函件及估值詳情所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值詳情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。

除估值詳情已經指明、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，惟估值詳情另有指明者除外。

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)已於該物業各估值詳情之附註內載列。

### 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詳情及市場概覽。

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  
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

2020年3月4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<br>渝(2017)渝中區不動產權第000467041號                           |
| 估值日期：   | 2019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： | <b>酒店部分：</b><br><br>人民幣365,000,000元<br><br><b>服務式公寓部分：</b><br><br>人民幣62,000,000元 |

估值詳情

酒店部分於  
2019年  
12月31日  
現況下的市值  
(人民幣)

| 物業                             | 概況  | 佔用詳情                         |  |
|--------------------------------|---|------------------------------|--|
| 位於中華人民共和國重慶渝中區鄒容路68號的重慶解放碑凱悅酒店 | <p>該物業為一幢樓高38層(包括地庫)的酒店,約於1999年落成。</p> <p>該物業酒店部分的總建築面積(「建築面積」)約為41,358平方米,而該物業服務式公寓部分的總建築面積則約為10,880平方米。</p> <p>於估值日期,該物業正進行翻新。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339間,而計劃的服務式公寓單位數目將為74間。前述翻新工程預計將於2020年年中前完成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,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。 | <p>365,000,000</p> <p>服務式公寓部分<br/>於2019年<br/>12月31日<br/>現況下的市值<br/>(人民幣)</p> <p>62,000,000</p> |

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。

## 估值報告

3. 於估值過程中，我們曾作出以下假設：

- a) 貴公司合法擁有該物業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) 貴公司擁有該物業的適當業權，並有權於土地使用權所獲授的餘下年期內佔用、轉讓、出售、出租及處理該物業。
- d) 該物業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。

根據《2019中國酒店業研究》，於2018年重慶五星級酒店的平均房價及入住率分別約為人民幣646元及69%。於2019年至2022年間，預計中國酒店業三星級及以上星級酒店將有約177,000間客房，其中四個一線城市約有22,000間客房。這表明，不僅該等一線城市對高端酒店有需求，三四線城市亦存有諸多機會。其中許多為主要的國際運營商，例如萬豪及希爾頓，亦有若干對中國而言相對較新的品牌，例如瑰麗及卓美亞。隨著未來幾年旅遊基礎設施的升級，重慶(預計有12家酒店)等新興的二線城市將繼續有新酒店進入市場。

## 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。我們並無調查所估價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D&P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：99491E

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，就一座位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街370及386號名為「瀋陽麗都索菲特酒店」的五星級酒店及服務式公寓單位(「酒店部分」及「服務式公寓部分」)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2019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所得的總金錢利益。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。

本函件及估值詳情所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值詳情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。

除估值詳情已經指明、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，惟估值詳情另有指明者除外。

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)已於該物業各估值詳情之附註內載列。

### 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(2017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詳情及市場概覽。

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  
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

2020年3月4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370及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、停車位及其他配套設施。
- 地盤面積： 酒店部分9,370.00平方米，員工宿舍部分375.18平方米。
- 註冊擁有人： 瀋陽麗都商務有限公司
- 建築面積： 根據房屋所有權證，該物業酒店部分、服務式公寓部分及員工宿舍部分的總建築面積分別約為57,226.22平方米、21,225.19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、服務式公寓大堂、酒廊、零售店舖及露天停車場 |
| 第2層     | 餐廳、宴會廳及多功能廳                |
| 第3層     | 餐廳及多功能廳                    |
| 第4層     | 寫字樓及多功能廳                   |
| 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  | 服務式公寓                      |
| 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：      | <b>酒店及服務式公寓部分：</b><br><br>瀋陽國用(2007)第0135號<br>瀋陽國用(2011)第HP05041號、HP05316號及HP05407號<br><br><b>員工宿舍部分：</b><br><br>瀋陽國用(2011)第HP05042號<br>瀋陽國用(2011)第HP05043號 |
| 房屋所有權證／房地產權證： | <b>酒店及服務式公寓部分：</b><br><br>瀋房權證市和平字第12749及12750號<br>遼(2018)瀋陽市不動產權證第0106750號<br><br><b>員工宿舍部分：</b><br><br>瀋房權證市和平字第12747及12748號                              |
| 估值日期：         | 2019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：       | <b>酒店部分：</b><br><br>人民幣645,000,000元<br><br><b>服務式公寓部分：</b><br><br>人民幣179,000,000元<br><br><b>員工宿舍部分：</b><br><br>無商業價值  |

# 估值報告

## 估值詳情

於2019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層高樓其中21層的五星級酒店(包括2層地庫)，總建築樓面面積約57,226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。<br><br>酒店於2019年進行翻新。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。<br><br>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。<br><br>該物業酒店部分於2019年度的平均入住率為36.6%。 | 645,000,000 |

### 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. 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出的不動產權證遼(2018)瀋陽市不動產權證第0106750號，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積21,390.92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

## 估值詳情

於2019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   |             |
|---|--|--|-------------|
| 該物業的服務式公寓部分名為「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層高樓其中9層的五星級酒店(包括2層地庫)，總建築樓面面積約21,225平方米，建於總地盤面積約9,370平方米的土<br>地，於2002年前後落成。公寓部<br>分的可出租面積為19,646平方米。<br><br>該物業由瀋陽麗都商務有限公司<br>持有，年期將於2042年7月1日及<br>2047年4月屆滿。 | 根據我們獲提供日期為2019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2024年9月27日，每月的租金收入合共人民幣1,109,811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。<br><br>於估值日期，該物業服務式公寓部分的總入住率約55.7%。 | 179,000,000 |

### 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. 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出的不動產權證遼(2018)瀋陽市不動產權證第0106750號，瀋陽麗都商務持有建築樓面面積21,390.92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. 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。
9. 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)。
10. 按 貴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        | 可出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總可出租面積<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|
| 已出租       | 10,943             | 55.7           |
| 空置        | 8,703              | 44.3           |
| <b>總計</b> | <b>19,646</b>      | <b>100.00</b>  |

租約起始日的分析

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目      | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|
| 2018年     | 2,120              | 19.38          | 218,962           | 19.73         | 12        | 21.43         |
| 2019年     | 8,823              | 80.62          | 890,849           | 80.27         | 44        | 78.57         |
| <b>總計</b> | <b>10,943</b>      | <b>100.00</b>  | <b>1,109,811</b>  | <b>100.00</b> | <b>56</b> | <b>100.00</b> |

租約屆滿日的分析

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目      | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|
| 2020年     | 6,419              | 58.66          | 630,283           | 56.79         | 33        | 58.93         |
| 2021年     | 1,627              | 14.87          | 193,678           | 17.45         | 11        | 19.64         |
| 2022年     | 2,132              | 19.48          | 210,378           | 18.96         | 9         | 16.07         |
| 2024年     | 765                | 6.99           | 75,472            | 6.80          | 3         | 5.36          |
| <b>總計</b> | <b>10,943</b>      | <b>100.00</b>  | <b>1,109,811</b>  | <b>100.00</b> | <b>56</b> | <b>100.00</b> |

## 估值報告

### 租約年期的分析

| 年份        | 已出租面積<br>(平方米)(概約) | 佔總已出租面積<br>百分比 | 月租金額<br>(人民幣)(概約) | 佔總月租金額<br>百分比 | 租約數目      | 佔總租約數目<br>百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|
| 一年或以下     | 2,597              | 23.73          | 258,490           | 23.29         | 15        | 26.79         |
| 一年以上至兩年   | 3,769              | 34.44          | 362,547           | 32.67         | 17        | 30.35         |
| 兩年以上至三年   | 3,812              | 34.84          | 413,302           | 37.24         | 21        | 37.50         |
| 五年以上      | 765                | 6.99           | 75,472            | 6.80          | 3         | 5.36          |
| <b>總計</b> | <b>10,943</b>      | <b>100.00</b>  | <b>1,109,811</b>  | <b>100.00</b> | <b>56</b> | <b>100.00</b> |

11. 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。

估值詳情

於2019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<br>遼寧省瀋陽市<br>和平區文安路<br>14-3號的該物業<br>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年落成。<br><br>員工宿舍部分的土地使用權已劃撥作住宅用途。<br><br>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<br>(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         |
| <b>總計：</b>          |                                  | <b>375.18</b> |

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<br>(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          |
| <b>總計：</b>      |                                  | <b>2,306.92</b> |

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。

## 估值報告

### 市場概覽

瀋陽是遼寧省會，位於中國北部地區。該市人口約8.31億，總佔地面積約12,900平方公里。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。於2018年，該市有305家旅行社及81家星級酒店。根據瀋陽市政府發佈的數據，2018年旅遊產生的總收入同比增長15%，達到約人民幣759億元。

### 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，包括瀋陽JW萬豪酒店、瀋陽萬麗酒店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2018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551元，而入住率則為54%。

### 瀋陽服務式公寓市場

於2016年，瀋陽市政府下發一項新政策，即《關於促進房地產健康發展的實施意見(試行)》及《關於促進房地產健康發展的實施意見(試行)補充意見》。根據該政策，細分服務式公寓單位擁有人在水電暖價格、學區及按揭貸款金額方面與住宅單位擁有人享有同等福利。截至2018年，青年大街及奧體中心板塊沿線服務式公寓的銷售呈上升趨勢，乃由於該兩處地點的便利設施完善且成熟。同年，瀋陽麗都索菲特酒店已將多間酒店客房轉為134個服務式公寓單位。

### 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D&P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2019年1月1日至2019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(經不時修訂)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，2020年3月10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141至第212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2019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2019年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的綜合財務交易及綜合現金流量。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

## 關鍵審計事項(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，加上釐定公允價值所相連的重大判斷。於2019年12月31日，貴集團投資物業的賬面值達人民幣32,938百萬元，佔貴集團資產總值的71%，而其公允價值變動已載入綜合全面收益表內。於截至2019年12月31日止年度內，投資物業公允價值減少人民幣214百萬元。

滙賢房託管理有限公司(滙賢產業信託的「管理人」)委聘獨立專業估值師(「估值師」)釐定貴集團投資物業的公允價值。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、復歸回報率及復歸租金。

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；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

**樓宇估值及使用權資產估值**

我們識別樓宇(計入物業、廠房及設備)估值及使用權資產估值(統稱為「樓宇及使用權資產」)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。

樓宇及使用權資產主要為酒店及服務式公寓。於2019年12月31日，就減值審閱而言，管理人已進行評估，以確定樓宇及使用權資產的賬面值不高於彼等的可收回金額。樓宇及使用權資產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使用權資產並無減值。

就管理人評估樓宇及使用權資產的可收回金額而言，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(匯賢產業信託的「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

2020年3月16日

# 綜合 全面收益表

截至2019年12月31日止年度

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

# 分派表

截至2019年12月31日止年度

|                           | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>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              |
| 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 | 484             | 574             |
| 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)            |
|                           | 483             | 310             |
| 可供分派收入                    | 967             | 884             |
| 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              |
|                           | 367             | 633             |
| 可供分派金額                    | 1,334           | 1,517           |
| 分派比率(附註(iii))             | 95.5%           | 100.0%          |
| 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             |
|                           | 1,273           | 1,517           |
| 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          |
|                           | 0.2177          | 0.2653          |

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%)。

(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。

# 綜合 財務狀況表

於2019年12月31日

|                  | 附註 | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|------------------|----|-----------------|-----------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                 |                 |
| 投資物業             | 13 | <b>32,938</b>   | 33,086          |
| 物業、機器及設備         | 14 | <b>2,311</b>    | 2,356           |
| 土地及相關成本          | 15 | -               | 4,292           |
| 使用權資產            | 16 | <b>4,270</b>    | -               |
| 商譽               |    | <b>2</b>        | 2               |
| 非流動資產總值          |    | <b>39,521</b>   | 39,736          |
| <b>流動資產</b>      |    |                 |                 |
| 存貨               | 17 | <b>27</b>       | 29              |
| 土地及相關成本          | 15 | -               | 173             |
| 貿易及其他應收款項        | 18 | <b>120</b>      | 122             |
| 銀行結餘及現金          | 19 | <b>6,807</b>    | 6,107           |
| 流動資產總值           |    | <b>6,954</b>    | 6,431           |
| <b>資產總值</b>      |    | <b>46,475</b>   | 46,167          |
| <b>流動負債</b>      |    |                 |                 |
| 貿易及其他應付款項        | 20 | <b>515</b>      | 504             |
| 租戶按金             |    | <b>314</b>      | 335             |
| 應付稅項             |    | <b>42</b>       | 45              |
| 應付管理人費用          |    | <b>72</b>       | 73              |
| 應付分派             |    | <b>548</b>      | 713             |
| 銀行貸款             | 21 | <b>2,191</b>    | 1,685           |
| 流動負債總額           |    | <b>3,682</b>    | 3,355           |
| <b>資產總值減流動負債</b> | 26 | <b>42,793</b>   | 42,812          |

## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

|                          | 附註 | 2019年<br>人民幣百萬元  | 2018年<br>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                     | 21 | <b>8,680</b>     | 8,236           |
| 租戶按金                     |    | <b>457</b>       | 468             |
| 遞延稅項負債                   | 22 | <b>7,386</b>     | 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 |    | <b>16,523</b>    | 16,120          |
| 不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額    |    | <b>20,205</b>    | 19,475          |
| 非控股權益                    |    | <b>287</b>       | 319             |
| <b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>     |    | <b>25,983</b>    | 26,373          |
| 已發行基金單位(千個)              | 23 | <b>5,880,262</b> | 5,757,337       |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元) | 24 | <b>4.4187</b>    | 4.5807          |

第141至第212頁所載的綜合財務報表於2020年3月16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2019年12月31日止年度

|   | 基金單位<br>持有人應佔<br>資產淨值<br>人民幣百萬元 | 非控股權益<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元  |
|---|---------------------------------|-----------------|---------------|
| 於2018年1月1日的資產淨值                             | 26,783                          | 350             | 27,133        |
| 就支付管理人費用發行基金單位(附註23)                        | 102                             | -               | 102           |
| 就2017年末期及2018年中期分派根據分派<br>再投資安排發行基金單位(附註23) | 423                             | -               | 423           |
|   | 27,308                          | 350             | 27,658        |
| 與基金單位持有人交易前之年內溢利(虧損)                        | 574                             | (31)            | 543           |
| 向基金單位持有人的分派                                 |                                 |                 |               |
| — 已付中期分派                                    | (804)                           | -               | (804)         |
| — 應付末期分派                                    | (713)                           | -               | (713)         |
| 年內其他全面收益                                    | 8                               | -               | 8             |
| 年內全面開支總額                                    | (935)                           | (31)            | (966)         |
| <b>於2018年12月31日的資產淨值</b>                    | <b>26,373</b>                   | <b>319</b>      | <b>26,692</b> |
| 就支付管理人費用發行基金單位(附註23)                        | 101                             | -               | 101           |
| 就2018年末期及2019年中期分派根據分派<br>再投資安排發行基金單位(附註23) | 295                             | -               | 295           |
|   | 26,769                          | 319             | 27,088        |
| 與基金單位持有人交易前之年內溢利(虧損)                        | 484                             | (32)            | 452           |
| 向基金單位持有人的分派                                 |                                 |                 |               |
| — 已付中期分派                                    | (725)                           | -               | (725)         |
| — 應付末期分派                                    | (548)                           | -               | (548)         |
| 年內其他全面收益                                    | 3                               | -               | 3             |
| 年內全面開支總額                                    | (786)                           | (32)            | (818)         |
| <b>於2019年12月31日的資產淨值</b>                    | <b>25,983</b>                   | <b>287</b>      | <b>26,270</b> |

# 綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止年度

|                    | 附註 | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|--------------------|----|-----------------|-----------------|
| <b>經營活動</b>        |    |                 |                 |
| 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利 |    | <b>933</b>      | 1,094           |
| 經以下調整：             |    |                 |                 |
| 出售物業、機器及設備之虧損      |    | <b>11</b>       | 7               |
| 物業、機器及設備折舊         |    | <b>191</b>      | 187             |
| 土地及相關成本攤銷          |    | <b>-</b>        | 171             |
| 使用權資產折舊            |    | <b>170</b>      | -               |
| 衍生金融工具之公允價值收益      |    | <b>-</b>        | (23)            |
| 投資物業公允價值減少(增加)     |    | <b>214</b>      | (25)            |
| 利息收入               |    | <b>(213)</b>    | (276)           |
| 匯兌虧損               |    | <b>255</b>      | 507             |
| 融資成本               |    | <b>335</b>      | 297             |
| 發行基金單位以支付管理人費用     | 23 | <b>101</b>      | 102             |
| 營運資本變動前營運現金流量      |    | <b>1,997</b>    | 2,041           |
| 存貨減少(增加)           |    | <b>2</b>        | (1)             |
| 貿易及其他應收款項增加        |    | <b>(6)</b>      | (7)             |
| 貿易及其他應付款項增加        |    | <b>13</b>       | 5               |
| 租戶按金(減少)增加         |    | <b>(32)</b>     | 21              |
| 應付管理人費用(減少)增加      |    | <b>(1)</b>      | 1               |
| 營運產生現金             |    | <b>1,973</b>    | 2,060           |
| 已付所得稅及預提稅          |    | <b>(515)</b>    | (523)           |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>  |    | <b>1,458</b>    | 1,537           |
| <b>投資活動</b>        |    |                 |                 |
| 存入銀行存款             |    | <b>(2,438)</b>  | (3,627)         |
| 購買物業、機器及設備         |    | <b>(160)</b>    | (149)           |
| 添置投資物業             | 13 | <b>(34)</b>     | (43)            |
| 出售物業、廠房及設備所得款項     |    | <b>-</b>        | 1               |
| 提取銀行存款             |    | <b>3,627</b>    | 4,914           |
| 已收利息               |    | <b>221</b>      | 294             |
| <b>投資活動所得現金淨額</b>  |    | <b>1,216</b>    | 1,390           |

## 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

|                             | 附註 | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------------------|----|-----------------|-----------------|
| <b>融資活動</b>                 |    |                 |                 |
| 新籌集之銀行貸款所得款項淨額              |    | <b>680</b>      | -               |
| 償還銀行貸款                      |    | -               | (1,556)         |
| 貸款安排費用付款                    |    | <b>(7)</b>      | (33)            |
| 向基金單位持有人支付的分派               |    | <b>(1,143)</b>  | (1,109)         |
| 已付利息                        |    | <b>(315)</b>    | (259)           |
| 衍生金融工具現金流入淨額                |    | -               | 23              |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>           |    | <b>(785)</b>    | (2,934)         |
| <b>現金及現金等值物增加(減少)淨額</b>     |    | <b>1,889</b>    | (7)             |
| <b>年初之現金及現金等值物</b>          |    | <b>2,480</b>    | 2,487           |
| <b>年末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金</b> | 19 | <b>4,369</b>    | 2,480           |

## 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收取北京物業管理人僱用成本及僱員酬金的補償金。

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及於2017年12月31日訂立的補充協議，重慶公司將就以下各項全面補償重慶物業管理人：(i)重慶物業管理人提供或推動的人員的僱用成本及薪酬，而有關人員聘用僅為及全為提供有關大都會廣場及大都會商廈(統稱「大都會東方廣場」)的服務；及(ii)重慶物業管理人於大都會東方廣場產生的管理開支，包括但不限於重慶物業管理人(作為重慶公司代理人)應重慶公司的要求，就提供大都會東方廣場清潔、維修、保安、停車場管理及其他服務，與第三方服務供應商訂立合約項下產生的成本及開支。

### (b) 受託人費用

受託人有權收取不超過人民幣100,000元的一次性首次費用，另加於每個財政年度的年費，金額按管理人與受託人不時協定，惟不超過各財政年末時房地產物業的公允價值(「物業價值」)之0.02%(在不需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。

# 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 1. 一般資料(續)

### (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2019年1月4日，管理人已就截至2019年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2018年：70%)收取基金單位，30%(2018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。

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2019年1月4日，管理人已就截至2019年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2018年：70%)收取基金單位，30%(2018年：30%)則收取現金。

## 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、按香港財務報告準則第16號「租賃」(自2019年1月1日起)或香港會計準則第17號「租賃」(應用香港財務報告準則第16號前)入賬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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 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。

於附屬公司的非控股權益與基金單位持有人應佔本集團資產淨值分開呈列，其為讓持有人可於相關附屬公司清盤時按比例分佔其資產淨值的母公司擁有權權益。

## 2. 重要會計政策(續)

### (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；
- 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。
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策(續)

#### (c) 業務合併(續)

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任何現金產生單位組別內的現金產生單位時，應估商譽金額會於釐定出售損益金額時計入。於本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內之一項業務時，所出售的商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)及所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部份的相對價值計算。

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。

#### (d) 收入確認

##### 客戶合約收益

本集團於(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)確認收入。

履約責任指與客戶訂立的合約中向客戶轉讓一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務的承諾。

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收入則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

## 2. 重要會計政策(續)

### (d) 收入確認(續)

#### 客戶合約收益(續)

合約負債指本集團向客戶轉讓其已向有關客戶收取代價(或代價已到期支付)的貨品或服務的責任。本集團的合約負債已計入貿易及其他應付款項。

#### 有多個履約責任的合約(包括交易價分配)

就載有多於一個履約責任(即房租及食品飲料服務)的合約而言，本集團會按相對的單獨售價基準，將交易價分配至各個履約責任，惟可變代價之分配除外。

與每項履約責任相關的明確貨品或服務的單獨售價於合約開始時釐定。其指本集團分開向一名客戶出售已承諾貨品或服務的價格。倘單獨售價不能直接觀察取得，本集團會使用合適的技巧進行估計，使最終分配至任何履約責任的價格能反映本集團預期可就向客戶轉讓已承諾貨品或服務而換取的代價金額。

#### 隨時間確認收入：計算履約責任的完成進度

##### 輸出法

履約責任(即房租及管理服務(計入配套服務收入))的完成進度按輸出法計量，即透過直接計量至今已轉移予客戶的服務相對該合約項下承諾的餘下服務的價值確認收益，此方法能最佳反映本集團就轉移服務控制權的履約情況。

作為實際可行權益方法，倘本集團有權以與本集團迄今已完成履約價值直接相關的金額收取代價，則本集團以其有權開具發票的金額確認收入。

食品飲料及其他配套服務(不包括管理服務)的收入於相關貨品或服務的控制權轉讓的時間點確認。

### (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。

自2019年1月1日起，投資物業亦計入租賃物業(應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產)並由本集團根據經營租約轉租。

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計算，並進行調整至不包括任何預付或應計經營租賃收入。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策(續)

#### (e) 投資物業(續)

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。

就在建投資物業所產生的建築成本會撥充資本，作為在建投資物業賬面值的一部份。

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。自2019年1月1日起，倘本集團(作為中間出租人)將轉租分類為融資租賃，則於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業終止確認。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。

#### (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。

倘物業的用途因不再由擁有人佔用而轉變使其成為一項投資物業，則該項目於轉讓當日之賬面值與公允價值間之任何差額(包括香港財務報告準則第16號的相關租賃土地及香港會計準則第17號相關的預付租賃款)會於其他全面收入中確認，並累計入物業重估儲備中。於物業在其後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

用於生產、供應或行政用途之在建中物業按成本減任何已確認減值虧損計值。根據本集團之會計政策，成本包括將資產達到使其能夠以管理層預期的方式營運所必需的地點及條件直接應佔的任何成本，而就合資格資產而言，則另包括撥充資本之借貸成本。該等資產按與其他物業資產相同之基準，於資產可作擬定用途起計算折舊。

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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體訂立金融工具合約時於綜合財務狀況表中確認。所有常規方式之金融資產買賣按交易日基準確認及終止確認。常規方式買賣指需於按市場常規或慣例設定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟初步按香港財務報告準則第15號計量的貿易應收款項除外。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)。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間內分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債預期年期內之估計未來現金收入及應付款項(包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於一項目標為收取合約現金流的業務模式中持有；及
- 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額利息的現金流。

所有其他金融資產其後以按公允價值計入損益中計量，惟倘權益投資並非由收購人於一項適用香港財務報告準則第3號「業務合併」的業務模式中持作買賣或已確認或然代價，則本集團可在首次應用香港財務報告準則第9號最初確認金融資產當日不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列權益投資其後的公允價值變動。

#### 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入按實際利率法確認。利息收入按金融資產總賬面值以實際利率計算，惟其後信用受損(見下文)的金融資產除外。就其後信用受損的金融資產而言，利息收入於下一個報告期間起按金融資產的攤銷成本以實際利率計算。倘信用受損的金融工具的信用風險有所改善，使該項金融資產的信用不再受損，則會由釐定該項資產的信用不再受損後的報告期間初起，按金融資產的賬面值以實際利率確認。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重大會計政策(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產的減值

本集團按預期信用損失模式對須根據香港財務報告準則第9號計算減值的金融資產及其他項目(包括貿易應收款項、其他應收款項及銀行結餘及現金)進行減值評估。預期信用損失金額於各報告日期更新，以反映信用風險自首次確認以來的變動。

生命週期預期信用損失指在相關工具預期年期內所有可能出現的違約事件所產生的預期信用損失。相反，12個月預期信用損失指預期自可能於報告日期後12個月內出現的違約事件所產生的生命週期預期信用損失的部份。有關評估乃根據本集團過往的信用損失經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟環境，以及對於報告日期的當前情況及未來情況的預測所作出的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認生命週期預期信用損失。貿易應收款項的預期信用損失會就出現信用損失的結餘進行單獨評估，以及在合適分類下利用撥備矩陣進行評估。

至於所有其他工具，本集團計算的損失撥備與12個月預期信用損失相同，除非自首次確認以來信用風險大幅上升，則本集團會確認生命週期預期信用損失。是否需要確認生命週期預期信用損失乃以自首次確認以來出現違約的可能性或風險是否大幅上升而定。

#### (i) 信用風險大幅上升

於評估信用風險自首次確認以來是否大幅上升時，本集團會將報告日期金融工具的違約風險與首次確認日期金融工具的違約風險進行比較。於作出有關評估時，本集團會考慮合理及有理據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無須繁苛成本或工作即可獲得的前瞻性資料。

此外，於評估信用風險是否已大幅上升時，會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級出現或預期出現重大惡化；
- 外部市場的信用風險指標重大惡化，如信用息差大幅擴大、應收款項的信用違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預期的不利變動，預期會令債務人履行其債務責任的能力大幅下跌；
- 債務人的營運業績出現或預期出現重大惡化；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境出現或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下跌。

## 2. 重大會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的減值(續)

##### (i) 信用風險大幅上升(續)

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信用風險自首次確認以來已大幅上升，除非本集團具有合理及有理據支持的資料顯示情況並非如此。

本集團定期監察識別信用風險是否大幅上升所用準則的成效，並作出合適的修訂，以確保有關準則能夠於金額逾期前識別已大幅上升的信用風險。

##### (ii) 違約的定義

就內部信用風險管理而言，在內部形成或自外部來源取得的資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數付款(不計本集團所持有的任何抵押品)的情況下，本集團認為已出現違約事件。

儘管有上文所述，本集團認為，在金融資產逾期超過90日的情況下即屬發生違約，除非本集團具有合理及有理支持的資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

##### (iii) 信用受損的金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流有不良影響的違約事件，則金融資產的信用受損。金融資產信用受損的證據包括下列事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人面臨重大財政困難；

(b) 違約，例如欠繳或逾期事件；

(c) 借款人的放款人基於與借款人財務困難相關的經濟或合約理由，向借款人作出在其他情況下不會考慮的讓步；或

(d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

##### (iv) 撇銷政策

本集團在有資料顯示對手方處於嚴重財政困難，且實際上並無希望收回款項時(例如對方處於清盤狀態或已進入破產程序，或(就貿易應收款項而言)款項已逾期兩年(以較早發生者為準)將金融資產撇銷。在考慮法律意見後，在適用的情況下，可能仍會根據本集團的收回程序對被撇銷的金融資產採取強制執行行動。撇銷構成一項終止確認事件。其後收回的任何款項於損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重大會計政策(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產的減值(續)

##### (v) 預期信用損失的計量及確認

預期信用損失的計量為違約率、違約損失率(即出現違約時的損失幅度)及違約風險的函數。違約率及違約損失率乃根據歷史數據進行評估,並就前瞻性資料作出調整。預期信用損失的估算金額反映無偏頗及概率加權數額,乃根據相關的加權違約風險釐定。

一般而言,預期信用損失為根據合約到期支付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額,再按首次確認時釐定的實際利率折現得出的數額。就應收租金而言,用於釐定預期信用損失的現金流與根據香港財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或香港會計準則第17號(於2019年1月1日前)計量應收租金所使用的現金流一致。

倘預期信用損失乃根據集體基準或在個別工具層面可能仍未有憑證的個案而計量,則有關金融工具會按以下基準分組:

- 金融工具的性質(即本集團的貿易及其他應收款項,乃各自作為一個獨立組別進行評估);
- 逾期情況;
- 債務人的性質、規模及行業;及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層會定期檢討有關分組,以確保各組別的構成部份繼續擁有相同的信貸風險特質。

利息收入按金融資產的總賬面值計算,惟金融資產出現信用減值則除外,而在該情況下,利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益確認有關工具的減值收益或虧損,惟貿易應收款項除外,其透過虧損撥備賬確認相應調整。

## 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、租戶按金、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。

#### 衍生金融工具

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

#### 解除確認

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

於解除確認整個金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價總和間之差額，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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### 解除確認(續)

本集團將與放款人交換一項條款大不相同的金融負債作為清償原有金融負債及確認一項新金融負債入賬。對原有金融負債或其中部份的條款作大量修訂(不論是否因本集團面對財務困難而作出)會作為清償原有金融負債及確認一項新金融負債入賬。

倘根據新條款貼現的現金流現值(包括任何已付費用,並減去任何已收費用,及按原實際利率貼現)較原有金融負債餘下現金流的貼現值存在最少10%的差異時,本集團會視其條款已存在重大不同。因此,有關債務工具交換或條款修訂會作為債務清償入賬,所產生的任何成本或費用作為清償債務的部份損益確認。倘有關差異少於10%,則有關交換或修訂會被視為非重大修訂。

##### 金融負債的非重大修訂

就不會導致終止確認的金融負債非重大修訂而言,所計算的相關金融負債賬面值將為按金融負債原實際利率貼現的經修訂合約現金流的現值。經修訂金融負債的賬面值會就所產生的交易成本或費用作出調整,而有關成本或費用會於餘下期間內攤銷。對金融負債賬面值作出的任何調整,均會於修訂當日於損益中確認。

#### (i) 物業、機器及設備以及使用權資產減值虧損

於報告期末,本集團審閱其物業、機器及設備以及使用權資產之賬面值,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)。物業、機器及設備以及使用權資產之可收回金額會個別評估,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。

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(如適用),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。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或現金產生單位組別中的其他資產。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(或現金產生單位或一組現金產生單位)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(或現金產生單位或一組現金產生單位)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。

## 2. 重要會計政策(續)

### (i) 租賃

*租賃的定義(根據附註2(q)的過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)*

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期(如適用)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

*本集團作為承租人(根據附註2(q)的過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)*

*使用權資產*

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為一項單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產在「投資物業」內呈列。

*本集團作為承租人(於2019年1月1日前)*

經營租賃付款(包括收購根據經營租賃持有土地的成本)於租期內按直線法確認為開支。

*本集團作為出租人(根據附註2(q)的過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)*

*租賃的分類及計量*

經營租賃的租金收入於相關租賃期內按直線法計入損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃加入租賃資產的賬面值，且該等成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟以公允價值模式計量的投資物業除外。於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後，本集團估計經營租賃依賴指數或利率的可變租賃付款，並將其計入於租賃期內以直線法確認的租賃付款總額中。不依賴指數或利率的可變租賃付款於產生時確認為收入。

本集團一般業務過程中產生的租金收入呈列為收入。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策(續)

#### (j) 租賃(續)

*租賃的定義(根據附註2(q)的過渡安排應用香港財務報告準則第16號後)(續)*

*將代價分配至合約各部分*

當合約同時包含租賃及非租賃部分時，本集團會採用香港財務報告準則第15號，將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃部分分開。

*可退還租賃按金*

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公允價值計量。對初始確認公允價值的調整，被視為來自承租人的額外租賃付款。

*租賃修訂*

由修訂生效日期起，本集團將經營租賃的修訂列作新租賃入賬，當中將與原有租賃相關的任何預付或應計租賃付款，視作新租賃的部分租賃付款。

#### (k) 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。

自2019年1月1日起，於相關資產可用作其擬定用途或銷售後仍未收回的任何特定借貸，於計算一般借貸的資本化比率時計入一般借貸池。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。

#### (l) 政府補助

政府補助於能合理確保本集團將會遵守補助所符帶的條件及將會收到補助前不予確認。

就作為已產生開支或虧損的補償金的應收政府補助，或作為向本集團提供即時財政援助而不涉及未來相關成本的政府補助均於可收取的期間的損益中確認。

#### (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。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

## 2. 重要會計政策(續)

### (m) 外幣(續)

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。

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遞延稅項資產及負債則不予確認。

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值，並會扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份有關資產。

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。

遞延稅項資產及負債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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策(續)

#### (n) 稅項(續)

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向同一應課稅實體徵收的所得稅時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

#### (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) 短期僱員福利

短期僱員福利按預期於僱員提供服務時支付的福利的未貼現金額確認。除非另一項香港財務報告準則規定或允許將福利計入一項資產的成本中，否則所有短期僱員福利會確認為開支。

於扣除任何已付金額後，會就僱員的累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認一項負債。

#### (q) 新近頒佈之會計準則之影響

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香港財務報告準則及其修訂本。

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| 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)<br>— 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)             | 於聯營公司及合資企業的長期權益            |
| 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 |

除下述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋對本集團於本年度及以往年度的財務表現及狀況或綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

## 2. 重要會計政策(續)

### (q) 新近頒佈之會計準則之影響(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號及相關解釋。

#### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，即對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「確定一項安排是否包含租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，及對先前識別為不包含租賃的合約未應用此準則。因此，本集團並未對首次應用日期之前已經存在的合約進行重新評估。

對於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包含租賃。

非保留車位所產生的車位收入已在香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益中呈列，原因是其不符合香港財務報告準則第16號租賃的定義。

#### 作為承租人

本集團已於2019年1月1日(首次應用日期)追溯應用香港財務報告準則第16號，並確認其累計影響。於首次應用日期並無於期初保留溢利確認任何差額，且未重列比較資料。

於過渡時採用香港財務報告準則第16號的經修訂追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃按逐項租賃基準應用可行權宜方法，不就租期於首次應用日期起計12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及租賃負債。

於2018年12月31日，中國租賃土地的預付款項分類為土地及相關成本。應用香港財務報告準則第16號後，土地及相關成本的流動及非流動部分分別為人民幣173百萬元及人民幣4,292百萬元，於2019年1月1日重新分類至使用權資產。

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團作為出租人，無需對租賃過渡進行任何調整，而是自首次應用日期開始，按照香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且並無重列比較資料。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號之後，與現有租賃合約下相同標的資產相關的、於2019年1月1日前已訂立但於首次應用日期之後生效的新租賃合約，視同現有租賃於2019年1月1日修訂入賬。該應用對本集團於2019年1月1日的綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，修改租賃期後相關的租賃付款於延長租賃期內按直線法確認為收入。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策(續)

#### (q) 新近頒佈之會計準則之影響(續)

##### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

##### 作為出租人(續)

- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收取的可退還租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃項下權利和義務，在貿易及其他應付款項中列示。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，此類按金並非與使用權資產有關的付款，應進行調整以反映過渡時的貼現影響。由於對綜合財務報表的財務影響被視為並不重大，因此未進行任何調整。
- (c) 自2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」將合約代價分攤至各租賃部分及非租賃部分。分攤基準的變更對本期間本集團的綜合財務報表並無重大影響。

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

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 香港財務報告準則第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<br>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<br>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<br>香港會計準則第39號及<br>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> 於待定期限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於2018年發佈。其相應修訂「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除上述經修訂財務報告概念框架外，管理人預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 2. 重要會計政策(續)

### (q) 新近頒佈之會計準則之影響(續)

*2018年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂*

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值變動產生的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出相應修訂，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

## 綜合財務報表附註

截至2019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2019年12月31日，人民幣32,938百萬元(2018年：人民幣33,086百萬元)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2019年12月31日的投資物業遞延稅項負債人民幣4,874百萬元(2018年：人民幣4,919百萬元)的計量基準產生變動。

#### 樓宇及使用權資產(2018：樓宇及土地及相關成本)

應用香港財務報告準則第16號後，本集團的土地及相關成本於2019年1月1日重新分類至使用權資產。誠如附註2(f)及(j)所詳述，本集團的樓宇及使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損(如適用)列賬。管理人於釐定樓宇及使用權資產(統稱「樓宇及使用權資產」)的可收回金額時會作出重大判斷。

### 3. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 樓宇及使用權資產(2018：樓宇及土地及相關成本)(續)

樓宇及使用權資產主要指酒店及服務式公寓。於2019年12月31日，為進行減值審閱，管理人已進行評估，以確保樓宇及使用權資產的賬面值不超過其可收回金額。樓宇及使用權資產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2019年及2018年12月31日止年度均無就樓宇及使用權資產確認減值或撇銷。於2019年12月31日，本集團酒店及服務式公寓的樓宇及使用權資產的賬面金額分別為人民幣2,044百萬元(2018年：人民幣2,102百萬元)及人民幣4,270百萬元(2018年：土地及相關成本人民幣4,465百萬元)。

### 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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 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<br>人民幣百萬元 | 寫字樓<br>人民幣百萬元 | 公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 綜合<br>人民幣百萬元 |
|--------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 分部收入               | 1,223        | 1,264         | 192          | 490          | 3,169        |
| 分部溢利               | 893          | 935           | 95           | 89           | 2,012        |
| 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 |              |               |              |              | 933          |

截至2018年12月31日止年度

|                    | 商場<br>人民幣百萬元 | 寫字樓<br>人民幣百萬元 | 公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 綜合<br>人民幣百萬元 |
|--------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 分部收入               | 1,212        | 1,284         | 170          | 535          | 3,201        |
| 分部溢利               | 892          | 955           | 94           | 119          | 2,060        |
| 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 |              |               |              |              | 1,094        |

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。

#### 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：

|         | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|---------|-----------------|-----------------|
| 商場      | 17,286          | 17,382          |
| 寫字樓     | 15,822          | 15,906          |
| 公寓      | 2,521           | 2,124           |
| 酒店      | 4,095           | 4,748           |
| 分部資產總值  | 39,724          | 40,160          |
| 銀行結餘及現金 | 6,684           | 5,928           |
| 其他資產    | 67              | 79              |
| 綜合資產總值  | 46,475          | 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，因為並無單一客戶於該兩個年度均為本集團貢獻逾10%的收入。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 4. 分部報告(續)

#### (d) 其他分部資料

截至2019年12月31日止年度

|            | 商場         | 寫字樓        | 公寓         | 酒店         | 可呈報<br>分部總額 | 其他         | 綜合<br>總計   |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
|            | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元  | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>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        |

截至2018年12月31日止年度

|            | 商場         | 寫字樓        | 公寓         | 酒店         | 可呈報<br>分部總額 | 其他         | 綜合<br>總計   |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
|            | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元  | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>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<br>人民幣百萬元 | 寫字樓<br>人民幣百萬元 | 公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 綜合<br>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<br>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          |
| 租金收入                       | 174          | 225           | 192          | 490          | 1,081        |
|                            | 1,049        | 1,039         | -            | -            | 2,088        |
| <b>總收益</b>                 | <b>1,223</b> | <b>1,264</b>  | <b>192</b>   | <b>490</b>   | <b>3,169</b> |
| <b>收益確認時間</b>              |              |               |              |              |              |
| 某一時間點                      | 56           | 59            | 6            | 145          | 266          |
| 一段時間                       | 118          | 166           | 186          | 345          | 815          |
| <b>總計</b>                  | <b>174</b>   | <b>225</b>    | <b>192</b>   | <b>490</b>   | <b>1,081</b> |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 5. 收入(續)

截至2018年12月31日止年度

|                  | 商場<br>人民幣百萬元 | 寫字樓<br>人民幣百萬元 | 公寓<br>人民幣百萬元 | 酒店<br>人民幣百萬元 | 綜合<br>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          |
| 租金收入             | 150          | 210           | 170          | 535          | 1,065        |
|                  | 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          |
| 一段時間             | 88           | 169           | 165          | 363          | 785          |
| 總計               | 150          | 210           | 170          | 535          | 1,065        |

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)為期一年或以上。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，本集團已應用香港財務報告準則第15號下實務中的簡易處理方法確認有關金額。誠如香港財務報告準則第15號所准許，並無披露所有該等服務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

|        | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>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     | 223             | 280             |

## 7. 其他營運開支

|                 | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>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(附註1(a)) | 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              |
|                 | 928             | 896             |

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

|                        | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>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 | 335             | 297             |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 9. 管理人費用

|              | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 基本費用(附註1(c)) | 121             | 122             |
| 浮動費用(附註1(c)) | 23              | 23              |
|              | 144             | 145             |

### 10. 房地產投資信託開支

|               | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 受託人費用(附註1(b)) | 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     | 5               | 4               |
|               | 13              | 11              |

### 11. 所得稅開支

|            | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>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(附註22) | (31)            | 29              |
|            | 481             | 551             |

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%至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%。

## 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。

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：

|                        | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 除稅前溢利                  | 933             | 1,094           |
| 按適用所得稅率25%計算的稅項        | 233             | 273             |
| 於其他地區經營的附屬公司不同稅率的稅務影響  | (2)             | (2)             |
| 就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響       | (42)            | (58)            |
| 就稅項而言不可扣稅開支的稅務影響       | 187             | 237             |
| 未確認的稅務虧損及可扣稅暫時性差額的稅務影響 | 40              | 35              |
| 本集團的中國附屬公司盈利的遞延稅項      | 65              | 66              |
| 年內稅項費用                 | 481             | 551             |

## 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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 13. 投資物業

本集團根據經營租賃出租多個寫字樓、商場及停車位，租金按月支付。租賃通常初步為期1個月至15年，且只有承租人有權單方面將租賃延長至超過初始期限。倘承租人行使延期選擇權，大多數租賃合約均包含市場審查條款。零售店的租賃包含可變租賃付款，該款項按銷售額的0.2%至25%以及在租賃期內固定的最低年度租賃付款計算。

本集團並無因租賃安排而面臨外匯風險，原因是所有租賃均以各集團實體的功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期屆滿時購買物業的選擇權。

|                   | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>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               | 32,938          | 33,086          |

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

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

## 13. 投資物業(續)

(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<br><br>關鍵輸入數據為 |   |                      |
|                    |        | (1) 年期回報率              | 年期回報率為6.00%(2018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%(2018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301元/平方米/月(2018年:人民幣299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312元/平方米/月(2018年:人民幣310元/平方米/月)。                 | 復歸租金越高,公允價值越高        |

於2019年12月31日之公允價值估計為人民幣14,891百萬元(2018年:人民幣14,973百萬元)。

## 綜合財務報表附註

截至2019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2 — 北京東方廣場的購物商場及停車位 | 第三級別   | 收益資本化方法<br>關鍵輸入數據為 |   |                      |
|                       |        | (1) 年期回報率          | 年期回報率為6.00%(2018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%(2018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1,114元/平方米/月(2018年:人民幣1,123元/平方米/月)。      | 月租金越高,公允價值越高         |
|                       |        | (4) 復歸租金           | 復歸租金來自新租賃協議所列的租金平均值為人民幣1,285元/平方米/月(2018年:人民幣1,226元/平方米/月)。             | 復歸租金越高,公允價值越高        |

於2019年12月31日之公允價值估計為人民幣14,551百萬元(2018年:人民幣14,645百萬元)。

## 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3 — 重慶大都會東方廣場的寫字樓 | 第三級別   | 收益資本化方法<br><br>關鍵輸入數據為 |   |                      |
|                     |        | (1) 年期回報率              | 年期回報率為6.25%(2018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%(2018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人民幣107元/平方米/月(2018年:人民幣116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人民幣129元/平方米/月(2018年:人民幣128元/平方米/月)。                 | 復歸租金越高,公允價值越高        |

於2019年12月31日之公允價值估計為人民幣919百萬元(2018年:人民幣924百萬元)。

## 綜合財務報表附註

截至2019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4—重慶大都會東方廣場的購物商場及停車位 | 第三級別   | 收益資本化方法<br><br>關鍵輸入數據為 |   |                      |
|                        |        | (1) 年期回報率              | 年期回報率為6.25%(2018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%(2018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154元/平方米/月(2018年:人民幣160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人民幣240元/平方米/月(2018年:人民幣243元/平方米/月)。                 | 復歸租金越高,公允價值越高        |

於2019年12月31日之公允價值估計為人民幣2,577百萬元(2018年:人民幣2,544百萬元)。

### 13. 投資物業(續)

(b) (續)

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

於2019年12月31日及2018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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 14. 物業、機器及設備

|                | 樓宇           |              |            |            |              |            | 總計<br>人民幣<br>百萬元 |
|----------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|------------------|
|                | 服務式          |              |            | 機器<br>及設備  | 在建工程         | 其他         |                  |
|                | 酒店           | 公寓           | 其他         |            |              |            |                  |
| 人民幣<br>百萬元     | 人民幣<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元 |                  |
| <b>成本</b>      |              |              |            |            |              |            |                  |
| 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   | <b>2,445</b> | <b>734</b>   | <b>47</b>  | <b>192</b> | <b>87</b>    | <b>167</b> | <b>3,672</b>     |
| 年內添置           | <b>6</b>     | <b>5</b>     | <b>1</b>   | <b>14</b>  | <b>117</b>   | <b>17</b>  | <b>160</b>       |
| 年內出售           | <b>(8)</b>   | -            | <b>(4)</b> | <b>(5)</b> | -            | <b>(2)</b> | <b>(19)</b>      |
| 轉撥             | <b>(229)</b> | <b>324</b>   | -          | <b>48</b>  | <b>(185)</b> | <b>42</b>  | -                |
| 轉撥自投資物業        | -            | -            | <b>5</b>   | -          | -            | -          | <b>5</b>         |
| 轉撥至投資物業        | -            | -            | <b>(9)</b> | -          | -            | -          | <b>(9)</b>       |
| 於2019年12月31日   | <b>2,214</b> | <b>1,063</b> | <b>40</b>  | <b>249</b> | <b>19</b>    | <b>224</b> | <b>3,809</b>     |
| <b>累計折舊及減值</b> |              |              |            |            |              |            |                  |
| 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   | <b>929</b>   | <b>190</b>   | <b>5</b>   | <b>101</b> | -            | <b>91</b>  | <b>1,316</b>     |
| 年內撥備           | <b>104</b>   | <b>48</b>    | <b>4</b>   | <b>18</b>  | -            | <b>17</b>  | <b>191</b>       |
| 出售時撇銷          | <b>(6)</b>   | -            | -          | <b>(2)</b> | -            | -          | <b>(8)</b>       |
| 轉撥             | <b>(150)</b> | <b>150</b>   | -          | -          | -            | -          | -                |
| 轉撥至投資物業        | -            | -            | <b>(1)</b> | -          | -            | -          | <b>(1)</b>       |
| 於2019年12月31日   | <b>877</b>   | <b>388</b>   | <b>8</b>   | <b>117</b> | -            | <b>108</b> | <b>1,498</b>     |
| <b>賬面金額</b>    |              |              |            |            |              |            |                  |
| 於2019年12月31日   | <b>1,337</b> | <b>675</b>   | <b>32</b>  | <b>132</b> | <b>19</b>    | <b>116</b> | <b>2,311</b>     |
| 於2018年12月31日   | 1,516        | 544          | 42         | 91         | 87           | 76         | 2,356            |

#### 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、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：

|       | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-------|-----------------|
| 非流動資產 | 4,292           |
| 流動資產  | 173             |
|       | 4,465           |

於截至2018年12月31日止年度，人民幣20百萬元的款項已轉撥自投資物業。

於截至2018年12月31日止年度，人民幣51百萬元(重估後)的款項已轉撥至投資物業。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 16. 使用權資產

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

本集團擁有若干酒店及服務式公寓樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的註冊擁有人。本集團已預先作出一筆過付款以收購該等物業權益。只要所作出的付款能可靠分配，該等自有物業的租賃土地部分單獨呈列。

於截至2019年12月31日止年度，人民幣7百萬元的款項已轉撥自投資物業。

於截至2019年12月31日止年度，人民幣36百萬元(重估後)的款項已轉撥至投資物業。

### 17. 酒店存貨

|       | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 食品及飲料 | 4               | 4               |
| 其他消耗品 | 23              | 25              |
|       | 27              | 29              |

## 18. 貿易及其他應收款項

|         | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|---------|-----------------|-----------------|
| 貿易應收款項  | 29              | 29              |
| 按金及預付款項 | 15              | 17              |
| 對供應商墊款  | 10              | 16              |
| 應收利息款項  | 30              | 38              |
| 其他應收款項  | 36              | 22              |
|         | <b>120</b>      | 122             |

於2019年12月31日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣22百萬元(2018年：人民幣24百萬元)。

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：

|          | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 少於或等於一個月 | 16              | 16              |
| 一至三個月    | 7               | 9               |
| 超過三個月    | 6               | 4               |
|          | <b>29</b>       | 29              |

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日(2018年：30日)的信貸期。逾期結餘即時收取利息，於2019年利率為每日0.05%及於2018年利率介乎每日0.05%至0.3%。

酒店收入一般以現金或信用卡結清。

於2019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21百萬元(2018年：人民幣21百萬元)的應收賬，上述款項於報告期末經已逾期。於已逾期款項中，人民幣6百萬元(2018年：人民幣4百萬元)已逾期90日或以上，惟有關款項並無視為遭拖欠，原因為管理層已特別對各對手方的信用進行審閱，並認為該等結餘可予收回。本集團就該等結餘並無持有任何抵押品。

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2019年12月31日止年度

### 19. 銀行結餘及現金

|                    | 2019年<br>人民幣百萬元    | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|--------------------|--------------------|-----------------|
| 銀行及手頭現金            | <b>1,817</b>       | 1,675           |
| 定期存款(原定到期日為三個月或以內) | <b>2,552</b>       | 805             |
| 現金及現金等值物           | <b>4,369</b>       | 2,480           |
| 定期存款(原定到期日為超過三個月)  | <b>2,438</b>       | 3,627           |
| 總計                 | <b>6,807</b>       | 6,107           |
| 平均年利率如下：           |                    |                 |
| 銀行存款 — 定期存款        | <b>1.40%至3.70%</b> | 1.89%至5.30%     |

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度銀行結餘按現行市場利率計息。

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

|          | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 人民幣      | <b>6,799</b>    | 6,097           |
| 港元(「港元」) | <b>7</b>        | 9               |
| 美元(「美元」) | <b>1</b>        | 1               |
|          | <b>6,807</b>    | 6,107           |

## 20. 貿易及其他應付款項

|             | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 貿易應付款項      | 136             | 86              |
| 預收款項(附註(i)) | 223             | 235             |
| 其他(附註(ii))  | 156             | 183             |
|             | <b>515</b>      | 504             |

附註：

(i) 於2019年12月31日、2018年12月31日及2018年1月1日的預收款項中，包括金額分別為人民幣65百萬元、人民幣59百萬元及人民幣55百萬元與房租及商場、寫字樓、公寓及酒店分部所提供的附屬服務有關的合約負債。就與商場、寫字樓及公寓分部相關的合約負債而言，根據相關租約的條款，本集團有權預先就每一個月開出房租及附屬服務的賬單，而與酒店分部相關的合約負債，根據相關合約的條款，本集團有權預先開出房租及附屬服務的發票。於截至2019年12月31日止年度確認的收入中，約人民幣59百萬元(2018年：人民幣55百萬元)與年初的合約負債結餘有關。於截至2019年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度確認的收入中，並無金額與於過往年度履行的履約責任有關。

(ii) 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：

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

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

|     | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-----|-----------------|-----------------|
| 港元  | 8               | 16              |
| 人民幣 | 507             | 488             |
|     | <b>515</b>      | 504             |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 21. 銀行貸款

|              | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>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)            |
|              | <b>10,871</b>   | 9,921           |
| 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           |
|              | <b>10,871</b>   | 9,921           |
| 減：流動負債項下列示金額 | (2,191)         | (1,685)         |
| 一年後到期金額      | <b>8,680</b>    | 8,236           |

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。

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。

## 22. 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<br>人民幣百萬元<br>(附註) | 投資物業<br>公允價值<br>人民幣百萬元 | 將分派<br>保留溢利的<br>預提稅<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------|
| 於2018年1月1日       | 2,406                | 4,904                  | 74                            | 7,384        |
| 於損益中扣除(附註11)     | 13                   | 15                     | 66                            | 94           |
| 於儲備中扣除           | 3                    | -                      | -                             | 3            |
| 於分派盈利時解除(附註11)   | -                    | -                      | (65)                          | (65)         |
| 於2018年12月31日     | <b>2,422</b>         | <b>4,919</b>           | <b>75</b>                     | <b>7,416</b> |
| 於損益中扣除(計入)(附註11) | <b>13</b>            | <b>(45)</b>            | <b>65</b>                     | <b>33</b>    |
| 於儲備中扣除           | <b>1</b>             | -                      | -                             | <b>1</b>     |
| 於分派盈利時解除(附註11)   | -                    | -                      | <b>(64)</b>                   | <b>(64)</b>  |
| 於2019年12月31日     | <b>2,436</b>         | <b>4,874</b>           | <b>76</b>                     | <b>7,386</b> |

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。

於2019年12月31日，概無就人民幣307百萬元(2018年12月31日：人民幣211百萬元)的稅項虧損及人民幣393百萬元(2018年12月31日：人民幣361百萬元)的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內屆滿。

## 23. 已發行基金單位

於2019年12月31日，匯賢產業信託已發行5,880,262,459(2018年：5,757,337,072)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2018年1月1日結餘                                     | 5,586,412,489        | 27,840        |
| 年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))                        | 32,580,837           | 102           |
| 就2017年末期分派及2018年中期分派根據分派<br>再投資安排發行之基金單位(附註(ii)) | 138,343,746          | 423           |
| 於2018年12月31日結餘                                   | <b>5,757,337,072</b> | <b>28,365</b> |
| 年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))                        | <b>30,992,992</b>    | <b>101</b>    |
| 就2018年末期分派及2019年中期分派根據分派<br>再投資安排發行之基金單位(附註(ii)) | <b>91,932,395</b>    | <b>295</b>    |
| 於2019年12月31日結餘                                   | <b>5,880,262,459</b> | <b>28,761</b> |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 23. 已發行基金單位(續)

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2019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<br>每基金單位平均價<br>人民幣 | 已發行<br>基金單位數目     |
|------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 2019年4月12日 | 2018年7月1日至2018年12月31日 | 3.32                        | 15,347,661        |
| 2019年8月22日 | 2019年1月1日至2019年6月30日  | 3.22                        | 15,645,331        |
|            |                       |                             | <b>30,992,992</b> |

截至2018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<br>每基金單位平均價<br>人民幣 | 已發行<br>基金單位數目     |
|------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 2018年4月11日 | 2017年7月1日至2017年12月31日 | 3.10                        | 16,608,424        |
| 2018年8月23日 | 2018年1月1日至2018年6月30日  | 3.15                        | 15,972,413        |
|            |                       |                             | <b>32,580,837</b> |

(ii) 於2019年5月17日，就2018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3.25元向基金單位持有人發行50,225,761個代息基金單位。

於2019年9月26日，就2019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3.16元向基金單位持有人發行41,706,634個代息基金單位。

於2018年5月21日，就2017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3.04元向基金單位持有人發行84,030,526個代息基金單位。

於2018年9月27日，就2018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3.09元向基金單位持有人發行54,313,220個代息基金單位。

### 24. 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。

### 25. 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)。

### 26. 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)。

## 27. 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2019年12月31日，本集團資產負債比率為23.4%（2018年：21.5%），乃按銀行貸款除以本集團資產總值計算。

## 28. 金融工具

### a. 金融工具的分類

|                   | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| <b>金融資產</b>       |                 |                 |
| 攤銷成本              |                 |                 |
| 貿易及其他應收款項         | 95              | 69              |
| 銀行結餘及現金           | 6,807           | 6,107           |
|                   | <b>6,902</b>    | 6,176           |
| <b>金融負債</b>       |                 |                 |
| 攤銷成本              |                 |                 |
| 貿易及其他應付款項         | 292             | 269             |
| 租戶按金              | 771             | -               |
| 應付管理人費用(附註)       | 21              | 22              |
| 應付分派              | 548             | 713             |
| 銀行貸款              | 10,871          | 9,921           |
|                   | <b>12,503</b>   | 10,925          |
| <b>基金單位持有人的資金</b> | <b>25,983</b>   | 26,373          |

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(2018年：人民幣51百萬元)。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關之風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

下文載列減低該等風險之政策。管理人管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

##### 利率風險

本集團承受有關浮息銀行結餘(附註19)及浮息銀行貸款(附註21)之現金流利率風險。由於存款利率水平偏低，管理人認為與銀行結餘有關之利率風險影響不大，故此等風險並無列入下文呈列的敏感度分析。

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

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

##### 敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具承受的利率風險釐定。編製分析時假設於報告期末的未償還浮息銀行貸款於整個年度均為未償還。當向主要管理人員就利率風險作內部報告時，採用50個基點(2018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(2018年：50個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2019年12月31日止年度的溢利將減少／增加人民幣55百萬元(2018年：人民幣50百萬元)，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。

## 28. 金融工具(續)

## b. 金融風險管理目標及政策(續)

## 外匯風險(續)

於2018年及2019年12月31日，以本集團各實體的功能貨幣以外的貨幣來計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

|           | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| <b>資產</b> |                 |                 |
| 港元        | 7               | 9               |
| 美元        | 1               | 1               |
| <b>負債</b> |                 |                 |
| 港元        | 10,880          | 9,937           |

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

本集團主要承受港元兌換人民幣的匯率波動風險。

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

|           | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| <b>港元</b> |                 |                 |
| 年內溢利      | 544             | 496             |

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

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 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。

貿易應收款項包括來自租戶或對手方的租金收入及客房收入。管理人持續監察該等結餘。管理人在與租戶或對手方訂立租務協議前會先進行信貸評估。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信用損失模型就貿易結餘進行個別的減值評估。就此而言，管理人認為本集團之信貸風險已大幅下降。

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。

於為其他應收款項釐定預期信用損失時，管理人已考慮歷史違約經驗及前瞻性資料(如適用)，例如本集團已考慮歷史違約率持續處於低水平，因而認為本集團尚未收回的其他應收款項的固有信貸風險並不重大。管理人已評定現金及銀行結餘及其他應收款項的信貸風險自首次確認以來並無大幅上升，且違約風險不大，因此並無確認減值。

就貿易應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法，以生命週期預期信用損失計算損失撥備。除被個別評估為信用已受損的應收款項外，本集團使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信用損失，並按逾期狀況分類。

作為本集團信貸風險管理的一部份，本集團使用應收款項賬齡評估與其商場、寫字樓、公寓及酒店營運有關的客戶的減值，原因為該等客戶包括大量擁有共同風險特質的小型客戶，足可代表客戶根據合約條款支付所有到期金額的能力。

估計損失率乃根據應收款項預計生命週期內的歷史觀察所得的違約率作出估計，並就毋須過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。管理層會定期檢討有關分組，以確保與特定應收款項有關的資料為最新資料。

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，由於所涉及的金額並不重大，本集團並無根據撥備矩陣就貿易應收款項作出額外減值撥備。

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，並即時就逾期結餘支付利息，於2019年利率為每日0.05%及於2018年利率介乎每日0.05%至0.3%。此外，管理人負責跟進工作以收回逾期債務。管理人同時定期檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠減值虧損。

## 28. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

對酒店的企業客戶及旅行社給予最高30日(2018年：30日)的信貸期。本集團對於該等應收賬之風險分佈於多個交易對手及客戶，故並無重大信貸集中風險。管理人於每個報告期間結束時檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之金額作出足夠減值虧損。

本集團之信貸風險按地區而言主要集中於中國，為2019年12月31日及2018年12月31日之所有貿易應收賬。

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。

#### 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2019年12月31日，本集團流動資產淨額為人民幣3,272百萬元(2018年：人民幣3,076百萬元)。計及內部產生資金及可用信貸融資，本集團將能履行到期時的財務責任。

於2018年及2019年12月31日，本集團擁有滙賢控股有限公司(為滙賢產業信託一名重大持有人之有聯繫公司)授予的未提取循環信貸融資180百萬美元(相當於人民幣1,256百萬元)。

#### 流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列本集團之金融負債尚餘合約年期及租戶按金的詳情。圖表乃根據本集團最早須付款之日期按金融負債之無貼現現金流量計算而製成。

|                | 應要求    |        |        |        |               | 於2019年         |  |
|----------------|--------|--------|--------|--------|---------------|----------------|--|
|                | 加權平均利率 | 償還或少於  | 三個月至   | 一年至    | 未貼現現金<br>流量總額 | 12月31日的<br>賬面值 |  |
|                |        | 三個月期間  | 一年     | 兩年     |               |                |  |
|                | %      | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元        | 人民幣百萬元         |  |
| <b>非衍生金融負債</b> |        |        |        |        |               |                |  |
| 貿易及其他應付款項      | -      | 292    | -      | -      | -             | 292            |  |
| 租戶按金           | -      | 148    | 166    | 172    | 285           | 771            |  |
| 應付管理人費用        | -      | 21     | -      | -      | -             | 21             |  |
| 應付分派           | -      | -      | 548    | -      | -             | 548            |  |
| 銀行貸款           | 3.18   | 108    | 2,462  | 4,668  | 4,323         | 11,561         |  |
|                |        | 569    | 3,176  | 4,840  | 4,608         | 13,193         |  |
|                |        |        |        |        |               | 12,503         |  |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

|                | 加權平均利率<br>% | 應要求            | 三個月至<br>一年 | 一年至<br>兩年 | 兩年後   | 未貼現現金<br>流量總額 | 於2018年<br>12月31日的<br>賬面值 |
|----------------|-------------|----------------|------------|-----------|-------|---------------|--------------------------|
|                |             | 償還或少於<br>三個月期間 |            |           |       |               |                          |
|                |             | 人民幣百萬元         |            |           |       |               |                          |
| <b>非衍生金融負債</b> |             |                |            |           |       |               |                          |
| 貿易及其他應付款項      | -           | 269            | -          | -         | -     | 269           | 269                      |
| 租戶按金           | -           | 152            | 183        | 182       | 286   | 803           | 803                      |
| 應付管理人費用        | -           | 22             | -          | -         | -     | 22            | 22                       |
| 應付分派           | -           | -              | 713        | -         | -     | 713           | 713                      |
| 銀行貸款           | 2.66        | 85             | 1,904      | 2,218     | 6,458 | 10,665        | 9,921                    |
|                |             | 528            | 2,800      | 2,400     | 6,744 | 12,472        | 11,728                   |

#### c. 公允價值

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。

## 29. 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。

本集團亦為於香港的所有合資格僱員設立強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團之資產分開持有，由受託人控制的基金管理。本集團按相關工資成本的5%向計劃作出供款，僱員須作相同數額之供款。

截至2019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(2018年：人民幣15百萬元)。

## 30. 經營租賃承擔

### 本集團作為出租人

租賃的應收最低租賃付款如下：

|     | 2019年<br>人民幣百萬元 |
|-----|-----------------|
| 一年內 | 1,958           |
| 第二年 | 1,328           |
| 第三年 | 780             |
| 第四年 | 327             |
| 第五年 | 176             |
| 五年後 | 105             |
|     | <b>4,674</b>    |

本集團與承租人訂有如下未來最低租賃付款：

|               | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|
| 一年內           | 2,046           |
| 二至五年內(包括首尾兩年) | 3,075           |
| 五年後           | 447             |
|               | <b>5,568</b>    |

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(2018年：一個月至十五年)，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額0.2%至25%(2018年：0.2%至33%)計算的或然租金。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 31. 資本承擔

|                                     | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 就收購物業、機器及設備已訂約但尚未於<br>綜合財務報表撥備的資本開支 | 67              | 131             |

### 32. 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，而所有該等交易均為於一般日常業務過程中按正常商業條款訂立：

| 關連人士／關連方名稱          | 附註  | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |
|---------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>租金及租金相關收入</b>    |     |                |                |
| 北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司   | (a) | 2,573          | 814            |
| 重慶屈臣氏個人用品商店有限公司     | (a) | -              | 13             |
| 北京網聯無限技術發展有限公司      | (a) | 1,052          | 997            |
| 香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處 | (a) | -              | 8              |
| 長實(中國)投資有限公司        | (a) | 114            | 131            |
| 北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司    | (a) | 1,584          | 1,582          |
| 北京雷霆無極網絡科技有限公司      | (a) | 1,050          | 1,050          |
| 北京雷系科技發展有限公司        | (a) | 1,357          | 1,357          |
| 北京幻劍書盟科技發展有限公司      | (a) | 71             | 71             |
| 諾定(中國)投資有限公司        | (a) | 71             | 71             |
| 香港TOM集團國際有限公司北京代表處  | (a) | 47             | 47             |
| 森棟乙(北京)科技有限公司       | (a) | 71             | 71             |
| 和記黃埔醫藥(上海)有限公司      | (a) | 1,380          | 584            |
| 長江實業集團有限公司          | (b) | 95             | 87             |
| 和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司  | (b) | 316            | 360            |
| 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司    | (b) | 1,620          | 2,607          |

## 32. 關連人士及關連方交易(續)

| 關連人士／關連方名稱        | 附註  | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |
|-------------------|-----|----------------|----------------|
| 和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司 | (b) | 496            | 453            |
| 和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司 | (b) | 3              | 28             |
| 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司  | (b) | 2,426          | –              |
| 北京寶苑房地產開發有限公司     | (b) | 6              | 211            |
| 北京長樂房地產開發有限公司     | (b) | 1              | 397            |
| 北京港基世紀物業管理有限公司    | (b) | 1,809          | 1,792          |
| 北京高衛世紀物業管理有限公司    | (b) | 1,930          | 1,911          |
| 北京穩得高投資顧問有限公司     | (b) | 66             | 66             |
| 北京匯賢企業管理有限公司      | (e) | 485            | 480            |
| 德意志銀行(中國)有限公司重慶分行 | (g) | 1,110          | 1,109          |
| 中國銀行股份有限公司        | (h) | 30,681         | 29,147         |
| 香港貿易發展局           | (i) | 123            | 364            |
| 香港貿易發展局北京辦事處      | (i) | 385            | 199            |
| <b>酒店房間收益</b>     |     |                |                |
| 上海和黃白貓有限公司        | (a) | 6              | 1              |
| 和記黃埔(中國)商貿有限公司    | (a) | 1              | –              |
| 廣州屈臣氏個人用品商店有限公司   | (a) | –              | 1              |
| 長江基建集團有限公司        | (a) | –              | 13             |
| 和記地產集團有限公司        | (b) | 2              | 1              |
| 和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司 | (b) | 109            | 127            |
| 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司  | (b) | 1              | 24             |
| 北京寶苑房地產開發有限公司     | (b) | 7              | 5              |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 32. 關連人士及關連方交易(續)

| 關連人士／關連方名稱         | 附註      | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |
|--------------------|---------|----------------|----------------|
| 達威設計顧問有限公司         | (b)     | 1              | –              |
| 北京匯賢企業管理有限公司       | (e)     | 9              | –              |
| 德意志銀行              | (g)     | –              | 1              |
| 中國銀行股份有限公司         | (h)     | 71             | 145            |
| 中銀國際證券股份有限公司       | (h)     | 23             | 8              |
| 香港貿易發展局成都辦事處       | (i)     | 1              | 118            |
| 復旦大學               | (i)     | 11             | 15             |
| 南京大學               | (i)     | 1              | –              |
| 澳門大學               | (i)     | –              | 1              |
| 香港鐵路有限公司           | (j)     | –              | 6              |
| 中國民生銀行股份有限公司       | (j)     | –              | 3              |
| 國壽投資控股有限公司         | (k)及(n) | 1              | 1              |
| 大連達連房地產開發有限公司      | (m)     | –              | 3              |
| 中信証券股份有限公司         | (n)     | 79             | 6              |
| 中國聯合網絡通信集團有限公司     | (o)     | –              | 8              |
| <b>餐飲及其他酒店收入</b>   |         |                |                |
| 和記黃埔醫藥(上海)有限公司     | (a)     | 11             | 1              |
| 上海和黃白貓有限公司         | (a)     | 2              | 4              |
| 武漢屈臣氏個人用品商店有限公司    | (a)     | –              | 1              |
| 北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司   | (a)     | –              | 1              |
| 和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司 | (b)     | 68             | 142            |
| 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司   | (b)     | 334            | 452            |

## 32. 關連人士及關連方交易(續)

| 關連人士／關連方名稱                 | 附註      | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |
|----------------------------|---------|----------------|----------------|
| 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司           | (b)     | 38             | —              |
| 和記地產集團有限公司                 | (b)     | 1              | —              |
| 北京長樂房地產開發有限公司              | (b)     | 34             | 27             |
| 北京港基世紀物業管理有限公司             | (b)     | —              | 61             |
| 北京高衛世紀物業管理有限公司             | (b)     | —              | 69             |
| 北京穩得高投資顧問有限公司              | (b)     | 10             | 10             |
| 北京匯賢企業管理有限公司               | (e)     | 1              | 118            |
| 中國銀行股份有限公司                 | (h)     | 20             | 48             |
| 中銀國際證券股份有限公司               | (h)     | 4              | 4              |
| 中銀集團投資有限公司                 | (h)     | 2              | 3              |
| 復旦大學                       | (i)     | 5              | 22             |
| 中國民生銀行股份有限公司               | (j)     | —              | 8              |
| 國壽投資控股有限公司                 | (k)及(n) | —              | 5              |
| 大連達連房地產開發有限公司              | (m)     | 9              | 22             |
| 中信証券股份有限公司                 | (n)     | 23             | 7              |
| 中國文化產業投資基金管理有限公司           | (o)     | —              | 1              |
| <b>銀行利息收入</b>              |         |                |                |
| 香港上海滙豐銀行有限公司               | (c)     | — <sup>^</sup> | — <sup>^</sup> |
| 中國銀行股份有限公司                 | (h)     | 10,188         | 7,584          |
| 中國銀行(香港)有限公司               | (h)及(i) | 417            | 42             |
| <b>員工成本補償</b>              |         |                |                |
| 滙賢房託管理有限公司                 | (d)     | 1,246          | 1,154          |
| <b>撥回保證金申索</b>             |         |                |                |
| Joinpower Holdings Limited | (b)     | —              | 768            |
| Cheerjoy Limited           | (b)     | —              | 768            |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 32. 關連人士及關連方交易(續)

| 關連人士／關連方名稱                               | 附註  | 2019年<br>人民幣千元       | 2018年<br>人民幣千元       |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| <b>物業管理費</b>                             |     |                      |                      |
| 北京港基世紀物業管理有限公司                           | (b) | <b>20,703</b>        | 19,179               |
| 北京高衛世紀物業管理有限公司                           | (b) | <b>23,444</b>        | 21,294               |
| 家利物業管理(深圳)有限公司                           | (b) | <b>8,550</b>         | 16,474               |
| 海逸酒店管理有限公司                               | (b) | <b>120</b>           | 426                  |
| <b>互聯網服務費</b>                            |     |                      |                      |
| 北京網聯無限技術發展有限公司                           | (a) | <b>1,261</b>         | 965                  |
| 長江實業集團有限公司                               | (b) | <b>19</b>            | 18                   |
| <b>飲料</b>                                |     |                      |                      |
| 廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司                     | (a) | <b>426</b>           | 397                  |
| <b>清潔用品</b>                              |     |                      |                      |
| 上海和黃白貓有限公司                               | (a) | <b>1,175</b>         | 1,210                |
| <b>酒店服務</b>                              |     |                      |                      |
| Harbour Grand Hong Kong Catering Limited | (a) | <b>219</b>           | 154                  |
| <b>商標許可費</b>                             |     |                      |                      |
| 海逸酒店企業有限公司                               | (b) | <b>12</b>            | 36                   |
| <b>相關員工開支</b>                            |     |                      |                      |
| 長江實業集團有限公司                               | (b) | <b>—<sup>^</sup></b> | —                    |
| <b>保險開支</b>                              |     |                      |                      |
| 長江實業集團有限公司                               | (b) | <b>—</b>             | <b>—<sup>^</sup></b> |
| 中銀保險有限公司北京分公司                            | (h) | <b>387</b>           | 397                  |
| 中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司                     | (k) | <b>1,354</b>         | 1,390                |
| 中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司                     | (k) | <b>186</b>           | 190                  |

## 32. 關連人士及關連方交易(續)

| 關連人士／關連方名稱                            | 附註          | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |
|---------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>利息開支</b>                           |             |                |                |
| 香港上海滙豐銀行有限公司                          | (c)及(l)     | <b>31,077</b>  | 20,157         |
| 中國銀行(香港)有限公司                          | (h)、(i)及(l) | <b>74,519</b>  | 62,761         |
| 中國銀行股份有限公司澳門分行                        | (h)及(l)     | -              | 2,960          |
| <b>銀行費用及代理費</b>                       |             |                |                |
| 中國銀行股份有限公司                            | (h)         | <b>3,540</b>   | 3,651          |
| 中國銀行(香港)有限公司                          | (h)、(i)及(l) | <b>114</b>     | 110            |
| <b>受託人費用</b>                          |             |                |                |
| 德意志信託(香港)有限公司                         | (g)         | <b>4,022</b>   | 4,051          |
| <b>管理人費用</b>                          |             |                |                |
| 滙賢房託管理有限公司                            | (d)         | <b>143,540</b> | 144,849        |
| <b>物業管理人費用</b>                        |             |                |                |
| 北京滙賢企業管理有限公司                          | (e)         | <b>86,304</b>  | 77,572         |
| <b>估值費用</b>                           |             |                |                |
| D&P China (HK) Limited (前稱「美國評值有限公司」) | (f)         | <b>505</b>     | 514            |
| <b>業權核實服務費用</b>                       |             |                |                |
| D&P China (HK) Limited                | (f)         | <b>27</b>      | 34             |

關連人士及關連方於2019年及2018年12月31日的結餘如下：

| 關連人士／關連方名稱   | 附註          | 2019年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------|------------------|----------------|
| <b>銀行貸款</b>  |             |                  |                |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 | (c)及(l)     | <b>1,070,827</b> | 783,900        |
| 中國銀行(香港)有限公司 | (h)、(i)及(l) | <b>2,407,475</b> | 2,350,880      |
| <b>銀行結餘</b>  |             |                  |                |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 | (c)         | <b>489</b>       | 360            |
| 中國銀行(香港)有限公司 | (h)及(i)     | <b>107,098</b>   | 99,975         |
| 中國銀行股份有限公司   | (h)         | <b>638,838</b>   | 553,715        |

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 32. 關連人士及關連方交易(續)

| 關連人士／關連方名稱                | 附註  | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>就租賃本集團物業而向本集團支付之按金</b> |     |                |                |
| 北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司         | (a) | <b>737</b>     | 737            |
| 北京網聯無限技術發展有限公司            | (a) | <b>567</b>     | 567            |
| 長實(中國)投資有限公司              | (a) | <b>29</b>      | 29             |
| 北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司          | (a) | <b>464</b>     | 464            |
| 北京雷霆無極網絡科技有限公司            | (a) | <b>349</b>     | 349            |
| 北京雷系科技發展有限公司              | (a) | <b>451</b>     | 451            |
| 北京幻劍書盟科技發展有限公司            | (a) | <b>24</b>      | 24             |
| 諾定(中國)投資有限公司              | (a) | <b>24</b>      | 24             |
| 香港TOM集團國際有限公司北京代表處        | (a) | <b>16</b>      | 16             |
| 森棟乙(北京)科技有限公司             | (a) | <b>24</b>      | 24             |
| 和記黃埔醫藥(上海)有限公司            | (a) | <b>448</b>     | 448            |
| 和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司        | (b) | –              | 81             |
| 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司          | (b) | –              | 505            |
| 和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司         | (b) | –              | 119            |
| 長江實業集團有限公司                | (b) | <b>24</b>      | 24             |
| 北京寶苑房地產開發有限公司             | (b) | <b>1</b>       | 1              |
| 北京長樂房地產開發有限公司             | (b) | <b>1</b>       | 1              |
| 北京港基世紀物業管理有限公司            | (b) | <b>474</b>     | 447            |
| 北京高衛世紀物業管理有限公司            | (b) | <b>506</b>     | 476            |
| 北京穩得高投資顧問有限公司             | (b) | <b>16</b>      | 16             |
| 北京匯賢企業管理有限公司              | (e) | <b>122</b>     | 121            |

## 32. 關連人士及關連方交易(續)

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)的有聯繫公司<sup>1</sup>，該公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>，並為長江和記實業有限公司(「長和」)的附屬公司或有聯繫公司。
- (b) 此等公司為Noblecrown的控股公司或有聯繫公司<sup>1</sup>，該公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>，並為長江實業集團有限公司的附屬公司或有聯繫公司。
- (c) 此公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>Noblecrown的董事李澤鉅先生的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (d) 此公司為匯賢產業信託的管理人(「管理人」)。
- (e) 此公司為管理人的附屬公司。
- (f) D&P China (HK) Limited為匯賢產業信託截至2019年12月31日止的主要估值師。
- (g) 此等公司為匯賢產業信託的受託人德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)或受託人的有聯繫公司<sup>1</sup>。
- (h) 中國銀行股份有限公司為Noblecrown的有聯繫公司<sup>1</sup>，該公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>。該等公司為中國銀行股份有限公司的附屬公司或有聯繫公司<sup>1</sup>。
- (i) 基於管理人的獨立非執行董事蔡冠深博士為此等機構／公司的理事會成員／董事，故此等機構／公司為其有聯繫者<sup>3</sup>。
- (j) 基於管理人的獨立非執行董事鄭海泉先生為此等公司的獨立非執行董事，故此等公司為其有聯繫者<sup>3</sup>。鄭先生於2018年6月中旬起不再為中國民生銀行股份有限公司之獨立非執行董事及於2019年5月中旬起不再為香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。
- (k) 此等公司為Po Lian Enterprises Limited(「Po Lian」)及／或中國人壽保險(海外)股份有限公司的有聯繫公司<sup>1</sup>，該兩間公司均為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>或被視為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>，並為中國人壽保險(集團)公司的附屬公司或有聯繫公司<sup>1</sup>。
- (l) 該等銀行貸款指於報告期末的部份未償還銀行貸款(附註21)。利息開支指年內該部份未償還銀行貸款的相關利息開支。
- (m) 該公司為(i) Noblecrown及Heathcliff董事甘慶林先生；(ii) Noblecrown董事葉德銓先生；(iii) Noblecrown董事鍾慎強先生；及(iv) Heathcliff董事周偉淦先生的有聯繫者<sup>3</sup>。Noblecrown及Heathcliff為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>或被視為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>。甘慶林先生、葉德銓先生、鍾慎強先生及周偉淦先生於2019年9月17日不再為該公司董事。
- (n) 此等公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>中國人壽保險(海外)股份有限公司的董事匡濤先生的有聯繫者<sup>3</sup>。匡先生於2018年9月6日獲委任為中信證券股份有限公司(「中信」)的董事並於2019年12月31日不再為中信之董事。
- (o) 截至2018年12月13日止，此等公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>Lucky Star International Holdings Inc.的董事龔建中先生的有聯繫者<sup>3</sup>。
- 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。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 33. 附屬公司一覽

(i) 於報告期末，匯賢產業信託控制以下實體。

| 公司名稱                                  | 註冊成立日期      | 普通股本／註冊股本              | 匯賢產業信託所持權益百分比 |       |       |       | 主要業務                   | 持有物業名稱          |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|---------------|-------|-------|-------|------------------------|-----------------|
|                                       |             |                        | 直接            |       | 間接    |       |                        |                 |
|                                       |             |                        | 2019年         | 2018年 | 2019年 | 2018年 |                        |                 |
| <b>於英屬處女群島註冊成立：</b>                   |             |                        |               |       |       |       |                        |                 |
| 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                   | —               |
| <b>於香港註冊成立：</b>                       |             |                        |               |       |       |       |                        |                 |
| 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%          | 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%  | 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%          | 100%  | —     | —     | 投資控股及融資                | —               |
| Chengdu Investment Limited            | 2016年11月23日 | 1港元                    | —             | —     | 100%  | 100%  | 投資控股                   | —               |
| <b>於中國註冊成立：</b>                       |             |                        |               |       |       |       |                        |                 |
| 北京東方廣場有限公司                            | 1999年1月25日  | 註冊—<br>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—<br>59,873,990美元    | —             | —     | 70%   | 70%   | 於中國瀋陽經營酒店及服務式公寓業務      | 瀋陽麗都<br>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—<br>人民幣470,000,000元 | —             | —     | 100%  | 100%  | 於中國重慶投資物業              | 重慶大都會<br>東方廣場   |
| 重慶東廣飯店有限公司                            | 1999年3月10日  | 註冊—<br>22,800,000美元    | —             | —     | 100%  | 100%  | 於中國重慶經營酒店業務            | 重慶解放碑<br>凱悅酒店*  |
| 成都長天有限公司                              | 1998年6月18日  | 註冊—<br>人民幣248,000,000元 | —             | —     | 69%   | 69%   | 於中國成都經營酒店業務            | 成都天府麗都<br>喜來登飯店 |

\* 前稱重慶海逸酒店

## 33. 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非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<br>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      |       | 2019年       | 2018年  | 2019年   | 2018年  |
|            |                   | 2019年        | 2018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%   | (24)        | (21)   | 182     | 206    |
| 成都長天有限公司   | 中國成都              | 31%          | 31%   | (8)         | (10)   | 105     | 113    |
|            |                   |              |       | (32)        | (31)   | 287     | 319    |

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。

|                | 2019年<br>人民幣百萬元 | 2018年<br>人民幣百萬元 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 收入             | 128             | 125             |
| 開支及稅項          | (233)           | (228)           |
| 年內虧損           | (105)           | (103)           |
| 應佔年內虧損及全面開支總額： |                 |                 |
| 非控股權益          | (32)            | (31)            |
| 基金單位持有人        | (73)            | (72)            |
|                | (105)           | (103)           |

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2019年12月31日止年度

### 34. 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<br>(附註21)<br>人民幣百萬元 | 應付利息<br>人民幣百萬元 | 應付分派<br>人民幣百萬元 | 衍生金融工具<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元  |
|--------------|--------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|
| 於2018年1月1日   | 10,969                   | 7              | 728            | –                | 11,704        |
| 融資現金流        | (1,589)                  | (259)          | (1,109)        | 23               | (2,934)       |
| 匯兌虧損         | 507                      | –              | –              | –                | 507           |
| 建議分派         | –                        | –              | 1,517          | –                | 1,517         |
| 已發行基金單位      | –                        | –              | (423)          | –                | (423)         |
| 利息開支         | 34                       | 263            | –              | –                | 297           |
| 公允價值收益       | –                        | –              | –              | (23)             | (23)          |
| 於2018年12月31日 | <b>9,921</b>             | <b>11</b>      | <b>713</b>     | <b>–</b>         | <b>10,645</b> |
| 融資現金流        | <b>673</b>               | <b>(315)</b>   | <b>(1,143)</b> | <b>–</b>         | <b>(785)</b>  |
| 匯兌虧損         | <b>255</b>               | <b>–</b>       | <b>–</b>       | <b>–</b>         | <b>255</b>    |
| 建議分派         | <b>–</b>                 | <b>–</b>       | <b>1,273</b>   | <b>–</b>         | <b>1,273</b>  |
| 已發行基金單位      | <b>–</b>                 | <b>–</b>       | <b>(295)</b>   | <b>–</b>         | <b>(295)</b>  |
| 利息開支         | <b>22</b>                | <b>313</b>     | <b>–</b>       | <b>–</b>         | <b>335</b>    |
| 於2019年12月31日 | <b>10,871</b>            | <b>9</b>       | <b>548</b>     | <b>–</b>         | <b>11,428</b> |

### 35. 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。

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

|                               | 2019年<br>1月1日至<br>2019年<br>12月31日 | 2018年<br>1月1日至<br>2018年<br>12月31日 | 2017年<br>1月1日至<br>2017年<br>12月31日 | 2016年<br>1月1日至<br>2016年<br>12月31日 | 2015年<br>1月1日至<br>2015年<br>12月31日 |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                               | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            |
| 收入                            |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| 投資物業的毛租金收入                    | 2,383                             | 2,412                             | 2,407                             | 2,423                             | 2,413                             |
| 經營酒店收入                        | 490                               | 535                               | 541                               | 479                               | 501                               |
| 經營服務式公寓收入                     | 192                               | 170                               | 151                               | 139                               | 136                               |
| 租金相關收入                        | 104                               | 84                                | 100                               | 65                                | 56                                |
|                               | <b>3,169</b>                      | 3,201                             | 3,199                             | 3,106                             | 3,106                             |
| 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利            | <b>933</b>                        | 1,094                             | 1,942                             | 528                               | 525                               |
| 所得稅開支                         | <b>(481)</b>                      | (551)                             | (502)                             | (427)                             | (372)                             |
| 與基金單位持有人交易前之年內溢利              | <b>452</b>                        | 543                               | 1,440                             | 101                               | 153                               |
| 與基金單位持有人交易前之基金單位<br>持有人應佔年內溢利 | <b>484</b>                        | 574                               | 1,456                             | 114                               | 168                               |
|                               | 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                     | <b>0.0831</b>                     | 0.1012                            | 0.2635                            | 0.0211                            | 0.0315                            |

## 分派摘要

|             | 2019年<br>1月1日至<br>2019年<br>12月31日 | 2018年<br>1月1日至<br>2018年<br>12月31日 | 2017年<br>1月1日至<br>2017年<br>12月31日 | 2016年<br>1月1日至<br>2016年<br>12月31日 | 2015年<br>1月1日至<br>2015年<br>12月31日 |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|             | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            | 人民幣百萬元                            |
| 向基金單位持有人的分派 | <b>1,273</b>                      | 1,517                             | 1,489                             | 1,499                             | 1,449                             |
|             | 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     | <b>0.2177</b>                     | 0.2653                            | 0.2681                            | 0.2754                            | 0.2700                            |

## 財務資料摘要

### 綜合財務狀況表摘要

|                        | <b>2019年</b><br><b>12月31日</b><br>人民幣百萬元 | 2018年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 | 2017年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 | 2016年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 |
|------------------------|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動資產                  | <b>39,521</b>                           | 39,736                    | 39,875                    | 39,549                    | 40,282                    |
| 流動資產                   | <b>6,954</b>                            | 6,431                     | 7,734                     | 7,391                     | 6,422                     |
| 資產總值                   | <b>46,475</b>                           | 46,167                    | 47,609                    | 46,940                    | 46,704                    |
| 流動負債                   | <b>3,682</b>                            | 3,355                     | 6,642                     | 2,619                     | 3,075                     |
| 不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債 | <b>16,523</b>                           | 16,120                    | 13,834                    | 17,639                    | 15,816                    |
| 不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額  | <b>20,205</b>                           | 19,475                    | 20,476                    | 20,258                    | 18,891                    |
| 非控股權益                  | <b>287</b>                              | 319                       | 350                       | 243                       | 256                       |
| 基金單位持有人應佔資產淨值          | <b>25,983</b>                           | 26,373                    | 26,783                    | 26,439                    | 27,557                    |
|                        | 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     | <b>4.4187</b>                           | 4.5807                    | 4.7943                    | 4.8403                    | 5.1231                    |

# 表現 數表

|                              | 附註 | 2019年<br>12月31日                             | 2018年<br>12月31日                   | 2017年<br>12月31日                   | 2016年<br>12月31日                   | 2015年<br>12月31日                   |
|------------------------------|----|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 基金單位持有人應佔資產淨值<br>(人民幣百萬元)    |    | <b>25,983</b>                               | 26,373                            | 26,783                            | 26,439                            | 27,557                            |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值<br>(人民幣元) |    | <b>4.4187</b>                               | 4.5807                            | 4.7943                            | 4.8403                            | 5.1231                            |
| 市值(人民幣百萬元)                   |    | <b>19,287</b>                               | 18,366                            | 17,597                            | 17,151                            | 17,912                            |
| 已發行基金單位(個)                   |    | <b>5,880,262,459</b>                        | 5,757,337,072                     | 5,586,412,489                     | 5,462,193,939                     | 5,378,973,852                     |
| 債務對資產淨值比率                    | 1  | <b>41.8%</b>                                | 37.6%                             | 41.0%                             | 40.9%                             | 34.2%                             |
| 債務對資產總值比率                    | 2  | <b>23.4%</b>                                | 21.5%                             | 23.0%                             | 23.0%                             | 20.2%                             |
|                              |    | <b>2019年<br/>1月1日至<br/>2019年<br/>12月31日</b> | 2018年<br>1月1日至<br>2018年<br>12月31日 | 2017年<br>1月1日至<br>2017年<br>12月31日 | 2016年<br>1月1日至<br>2016年<br>12月31日 | 2015年<br>1月1日至<br>2015年<br>12月31日 |
| 基金單位最高成交價(人民幣元)              |    | <b>3.45</b>                                 | 3.35                              | 3.22                              | 3.51                              | 3.57                              |
| 基金單位成交價較每基金單位資產淨值的<br>最高溢價   | 3  | <b>不適用</b>                                  | 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)              |    | <b>3.16</b>                                 | 3.03                              | 3.02                              | 2.98                              | 2.94                              |
| 基金單位成交價較每基金單位資產淨值的<br>最高折讓   |    | <b>28.5%</b>                                | 33.9%                             | 37.0%                             | 38.4%                             | 42.6%                             |
| 每基金單位分派(人民幣元)                |    | <b>0.2177</b>                               | 0.2653                            | 0.2681                            | 0.2754                            | 0.2700                            |
| 每基金單位分派收益率                   | 4  | <b>6.64%</b>                                | 8.32%                             | 8.51%                             | 8.77%                             | 8.11%                             |

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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2019年12月31日止年度之全年業績公告，其內包括公佈2019年7月1日至2019年12月31日止期間的末期分派（「2019年末期分派」）及分派再投資安排（「分派投資安排」）的資料 | 2020年3月16日（星期一）                                  |
| 基金單位除淨2019年末期分派的日期  | 2020年3月27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  | 2020年3月27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2019年末期分派的名單而言）  | 2020年3月31日（星期二）至<br>2020年4月2日（星期四）<br>（包括首尾兩天在內） |
| 2019年末期分派之記錄日期  | 2020年4月2日（星期四）                                   |
| 有關分派投資安排之公告日期   | 2020年4月14日（星期二）                                  |
| 分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期  | 2020年4月16日（星期四）                                  |
| 交回分派投資安排之選擇表格最後時限 <sup>1</sup>  | 2020年5月6日（星期三）<br>下午四時三十分                        |
| 2020年週年大會 <sup>2</sup>  | 2020年5月12日（星期二）                                  |
| 派付2019年末期分派（就選擇現金分派者而言）   | 2020年5月15日（星期五）                                  |
| 寄發新基金單位證書（就選擇代息基金分派者而言）   | 2020年5月15日（星期五）                                  |
| 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）   | 2020年5月18日（星期一）                                  |

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2019年7月1日至2019年12月31日期間之2019年末期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2020年4月14日（星期二）刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2020年4月16日（星期四）或相若日子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2020年5月6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2020年5月7日（星期四）至2020年5月12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2020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2020年5月6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

### 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

### 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)  
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<sup>1</sup>  
萊坊測計師行有限公司<sup>2</sup>

## 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

<sup>1</sup> 有關委任／受聘於2019年12月31日終止

<sup>2</sup> 於2020年1月1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](mailto: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](http://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／<br>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                              |
| 聯交所                     | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |

## 詞彙表

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 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                       |



**滙賢房託管理有限公司**

(作為滙賢產業信託之管理人)

香港皇后大道中2號

長江集團中心303室

電話: (852) 2121 1128

傳真: (852) 2121 1138

電郵: [info@huixianreit.com](mailto:info@huixianreit.com)

網址: [www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com)