

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

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



匯賢產業信託

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

(股份代號：87001)

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

二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間

中期業績公告

匯賢產業信託

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

產業信託管理人

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

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間(「報告期間」)之中期業績如下：

* 於二零二零年四月九日解散

主席報告

匯賢產業信託於二零二零年上半年經歷了自上市以來最具挑戰性的一段時期。

新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)對匯賢產業信託的業務構成嚴重影響。截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績顯示，物業收入淨額為人民幣七億五千一百萬元，按年下跌27.9%，而可供分派金額為人民幣一億四千萬元，較去年同期減少80.7%。

自二零一九年十二月以來，新冠疫情爆發已對全球經濟造成災難性的影響。根據世界銀行於二零二零年六月的預測，全球本地生產總值將於二零二零年萎縮5.2%，為數十年來最嚴重的全球經濟衰退。

中國經濟同樣因新冠疫情大流行受到重挫。中國於二零二零年第一季的國內生產總值按年收縮6.8%，乃自一九九二年以來最差的季度表現。縱然今年第二季經濟呈現輕微復甦跡象，二零二零年上半年的國內生產總值仍按年下跌1.6%，較去年同期所錄得之6.3%經濟增長有明顯差距。

人民幣匯率於二零二零年上半年波動不定。於二零二零年五月底，人民幣兌美元匯率下跌至7.1778，為十一年來最低水平。截至二零二零年六月三十日，中國人民銀行人民幣兌港元匯率為0.91344，較二零一九年十二月三十一日之0.89578下跌約2%。

匯賢產業信託整個物業組合均位於中國，其涉及各行業之業務（零售、寫字樓、酒店及服務式公寓）均受嚴重影響。

旅遊限制嚴重打擊酒店業，酒店物業組合因而受到最大影響。封鎖令及國內外旅遊限制導致旅客數目及酒店客房需求大幅下滑。酒店入住率急劇跌至最低水平。四家酒店於報告期間全部錄得經營虧損。

零售業務亦告受創。由於在封鎖期間不可離家外出及光顧商店，消費者遂於網上購物。匯賢產業信託旗下購物中心的人流及營業額跌至前所未有的水平。

寫字樓租賃同樣受到負面影響。於封鎖期間，嚴謹的規範導致大部分經濟活動停頓。由於新冠疫情對全球經濟持續構成威脅，企業紛紛迴避簽訂新租約。寫字樓租賃需求疲弱，租金亦大幅受壓。

服務式公寓租賃業務亦受疫情打擊，惟受影響程度較其他業務輕微。在旅遊限制及封鎖措施影響下，外籍人士未能前往中國內地，吸納新租戶更形困難。

其他兩項影響可供分派金額的主要因素分別為：人民幣兌港元匯率貶值，導致銀行貸款之未變現匯兌虧損；以及於二零二零年一月一日生效的中國外商投資法並沒有利用折舊方式提前歸還投資成本（「**可供分派之折舊**」）之相關條文。

由於中美政局緊張，加上目前全球經濟與社會政治環境充斥不明朗及動盪因素，管理人決定採取審慎態度，並在報告期間不再以銀行貸款之未變現匯兌虧損作為酌情分派。

在以往年度，可供分派之折舊已作為可供分派金額並向基金單位持有人分派。惟於二零二零年一月一日生效的中國外商投資法，沒有以折舊方式匯出中國大陸以提前歸還外方股東投資成本的條文。有關金額未能匯到香港以作分派，並留存於中國的項目公司。

業績及分派

2020年1月1日至2020年6月30日止期間

	截至2020年 6月30日止六個月	截至2019年 6月30日止六個月	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	1,203	1,598	-24.7%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	751	1,042	-27.9%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	140	725	-80.7%
分派金額 (人民幣百萬元)	126	725	-82.6%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.0212	0.1245	-83.0%

於報告期間，可供分派金額為人民幣一億四千萬元（二零一九年：人民幣七億二千五百萬元），分派比率為90%。分派金額為人民幣一億二千六百萬元（二零一九年：人民幣七億二千五百萬元），而每基金單位分派為人民幣0.0212元（二零一九年：人民幣0.1245元）。按二零二零年六月三十日基金單位的收市價人民幣2.15元計算，年度化分派收益率為2.0%。

由於新冠疫情及其所帶來的經濟影響，於二零二零年六月三十日投資物業的評估價值約為人民幣三百零八億四千一百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為人民幣三百二十九億三千八百萬元。

業務回顧

匯賢產業信託的物業組合涵蓋分佈於中國四個主要城市之零售、寫字樓、服務式公寓及酒店物業，總面積超過一百一十萬平方米。

為了遏止疫情擴散，中國政府於二零二零年初實施一系列的嚴格封鎖措施，包括旅遊限制，以及關閉工作場所、工廠及暫停消費業務，匯賢產業信託四類業務因而全面受挫。

(1) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合由分佈於中國四個主要城市的四家國際品牌酒店組成。隨新冠疫情自一月底開始在國內廣泛蔓延，酒店業務迅即急轉直下。

於報告期間，新冠疫情和旅遊限制嚴重打擊酒店營運。於二零二零年三月底，中國政府已暫停外籍人士進入中國，旅客人數及酒店客房需求急劇下跌，導致酒店入住率下調至歷史低位。不僅是客房收入，連同餐飲、宴會、會議及企業活動同告受創。

儘管實行了人力資源管理及延後資本支出計劃等大幅削減成本之措施，酒店物業組合於報告期間仍錄得經營虧損。物業收入淨額錄得人民幣四千四百萬元虧損，而於二零一九年同期則錄得人民幣四千三百萬元之溢利。

北京作為首都及政治中心，所採取的防疫措施尤其嚴格。遊客及返京居民在進入首都之前或之後均要接受特殊的檢疫隔離安排。「全國兩會」亦由二零二零年三月延至五月舉行，而北京整體酒店的入住率下降至超低水平。

北京的新冠病毒感染個案於六月中突然激增又帶來另一次衝擊。於二零二零年六月十六日，北京將其新冠疫情防控應急響應級別由三級提升至二級，北京再度收緊市內限制措施。

於報告期間，北京東方君悅大酒店經歷開業二十年以來業績表現最差的時期。該酒店自二零二零年二月起錄得經營虧損，入住率由去年的 76.8% 大幅下跌至 15.5%，平均每晚房價為人民幣一千零六十八元（二零一九年：人民幣一千二百八十四元）。

重慶是其中一個最深受疫情影響的中國城市之一。重慶政府亦實施一系列嚴格的防疫措施。

重慶解放碑凱悅酒店於二零二零年二月及三月按照政府規例暫停營業，於四月重開。入住率由二零一九年的 31.7% 下跌至 22.7%，平均每晚房價為人民幣四百六十二元（二零一九年：人民幣五百二十元）。酒店於報告期間錄得經營虧損。

瀋陽是中國東北方的工業重鎮，眾多工廠於二月為配合政府指引而暫時關閉。二零二零年五月周邊地區新冠病毒感染個案上升，該區再次頒佈嚴格的防疫措施。瀋陽麗都索菲特酒店的入住率由去年的 34.0% 下跌至 13.4%，平均每晚房價為人民幣四百四十八元（二零一九年：人民幣四百四十二元），錄得經營虧損。

成都的商業活動於二零二零年二月至三月期間深陷停滯。成都天府麗都喜來登飯店於報告期間錄得經營虧損，入住率由二零一九年的 68.4% 下跌至 34.7%，平均每晚房價為人民幣四百零二元（二零一九年：人民幣五百二十二元）。自四月開始，隨着若干企業恢復預訂，酒店業務逐漸復甦。於四個城市中，成都似乎復甦相對較快。於二零二零年六月，酒店已回復正現金流。

(2) 零售物業組合

於二零二零年上半年，中國一眾零售商面臨嚴峻考驗。於封城期間，消費者被迫留在家中。社交距離及城內／城際的活動限制削弱消費意欲，令零售人流銳減，導致實體店的客流量及營業額大幅下滑。在疫情爆發的高峰期間，餐廳只可提供外賣自取及送餐服務，對餐廳的堂食業務打擊尤甚。即使其後餐廳獲准開放堂食亦須嚴格遵守座位數量限制。政府亦下令電影院、健身中心和娛樂場所暫時關閉。隨著零售市場持續惡化及店舖空置率上升，業主跟同陷困境的租戶均承受龐大壓力，業主的租金收入亦大幅減少。

匯賢產業信託的零售物業組合包含兩個購物中心：(i)北京東方廣場東方新天地；及(ii)重慶大都會東方廣場商場。物業收入淨額為人民幣三億四千四百萬元（二零一九年：人民幣四億五千二百萬元）。

這兩個購物中心之大部分租戶的業務皆嚴重受創。他們面臨現金流及供應鏈等各種挑戰，部分租戶尋求租金寬減及延期計劃，亦有些磋商租約重組。部分經營困難的租戶更要求縮減租用面積，或要求提前終止租約。

北京東方廣場東方新天地許多零售租戶於二零二零年二月至四月期間停業或有限度營業，商場人流量低至前所未見之水平，銷售額與去年同期相比下降逾半。

在此艱難時期，為了維持佔用率及穩定租金收入，我們因應個別情況提供臨時租金寬減以支持現有租戶。報告期間的租金收入及現收月租因而受到直接影響，而有關財務影響將持續至二零二零年下半年及整個租賃期。平均現收月租為每平方米人民幣九百四十七元（二零一九年：人民幣一千一百五十三元）。佔用率輕微下跌至 96.7%（二零一九年：98.0%）。

按照當地政府指示，重慶大都會東方廣場商場須於二零二零年二月暫停營業，於三月分階段重開。平均佔用率為 84.2%（二零一九年：86.7%），平均現收月租為每平方米人民幣九十四元（二零一九年：人民幣一百五十五元）。

(3) 寫字樓物業組合

自二零一九年起，匯賢產業信託的寫字樓物業組合因中美貿易戰持續而受到影響。新冠疫情爆發擾亂全球供應鏈及國際貿易，為市場帶來更多挑戰。

於封鎖期間，嚴厲的限制措施令大部分經濟活動陷於停頓，居民暫停上班。即使後來寫字樓及工作間陸續重開，但政府對於可准許工作面積及重返工作崗位的員工人數仍有所限制。

經濟不明朗及經營環境惡化嚴重影響租賃需求。企業之成本意識趨向更為強烈，並已暫緩擴展計劃，亦有不少租戶縮減租用面積甚或違約退租。此外，新冠疫情令「居家工作」模式更廣泛採用，長遠而言可能會導致對寫字樓空間的需求下降。以上情況均對寫字樓租賃前景構成不利影響，租金預期將進一步下調。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈，物業收入淨額為人民幣四億零三百萬元（二零一九年：人民幣四億九千九百萬元）。

在經濟不明朗的背景下，北京東方廣場東方經貿城有部分租戶於報告期間決定不續約或要求提前終止租約。此外，各企業非常謹慎控制成本，並暫緩擴展計劃。報告期間的租賃進度逐放緩，佔用率下降至 84.5%（二零一九年：94.0%）。租金持續受壓，平均現收月租為每平方米人民幣二百八十八元（二零一九年：人民幣二百九十七元）。在此情況下，新承租的租金無可避免受壓，從而導致租金調升率錄得負增長；平均成交月租為每平方米人民幣二百八十一元（二零一九年：人民幣三百二十三元）。

重慶的寫字樓市場亦面對類同的租賃挑戰，但情況未如北京般嚴重。重慶大都會東方廣場商廈的佔用率為 88.2%（二零一九年：89.7%），平均現收月租為每平方米人民幣一百零四元（二零一九年：人民幣一百一十六元）。

(4) 服務式公寓物業組合

服務式公寓租賃業務同樣受新冠疫情所打擊，可幸受影響程度較其他業務範疇輕微。由於實施旅遊限制及封鎖措施，只能為少數有意租戶安排實地視察，而目標客戶群之一的外籍人士因未能前赴中國內地，凡此種種均導致較難吸納新租戶。

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合由兩個項目組成，於報告期間的物業收入淨額為人民幣四千八百萬元（二零一九年：人民幣四千八百萬元）。

屬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單位總數為八百零九個，分佈於四幢公寓。儘管面對租賃挑戰，憑藉項目佔據北京市中心的良好聲譽及優越地利，佔用率維持在 84.2%（二零一九年：84.8%）。

於瀋陽新推出的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」，提供一百三十四個公寓單位，正逐漸開拓佔用率及品牌知名度，佔用率為 52.5%。

財務狀況

匯賢產業信託繼續採取審慎的財務策略。於二零二零年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣六十六億一千八百萬元，總債務為人民幣一百一十億零九千三百萬元。債務對資產總值比率為25.1%，低於《房地產投資信託基金守則》所允許的45%借貸上限。

前景

新冠疫情自年初爆發以來，對全球及中國經濟帶來廣泛影響，幾乎各行各業均受波及。

全球各地的施政者正面對非一般的兩難局面。實施多週的封鎖措施有助遏制新冠疫情擴散，但同時亦為經濟及人民生計帶來負面影響。另一方面，放寬封鎖限制或會引發新一波感染潮，導致措施需再次收緊。

隨著中國境內的疫情大致受控，中國之封鎖措施逐漸放寬，工廠恢復生產，城際之商業活動亦逐步回復正常，然而國際商業活動仍然疲弱。中國經濟復甦步伐似乎較世界各地為快，成為首批展現經濟回穩跡象的大型經濟體系。中國國內生產總值於二零二零年第二季已重拾增長，其他主要經濟指標亦見好轉。

為推動經濟發展，中國政府推出一系列同時惠及企業與個人的刺激經濟政策，如稅務寬減和延期措施，以及豁免社保供款等。看來中國之最壞時期已過，商業環境可望逐漸改善。

匯賢產業信託的物業組合於二零二零年上半年遭受沉重打擊。隨著中國的新冠疫情緩和，疫情對二零二零年下半年的影響將略為減退，預期我們的業務將有所改善。而匯賢產業信託不同業務的復甦步伐預料將因應個別行業狀況而各異，同時也要視乎疫情的持久性及有關之封鎖措施的放寬程度。

由於缺乏入境國際旅遊及MICE（會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽）的需求，預計二零二零年下半年的酒店業務將由國內需求帶動復甦。國家文化和旅遊部於二零二零年七月宣佈，恢復早前於一月暫停的跨省團隊旅遊。若然沒出現新一輪新冠疫情爆發，預期酒店業務將會逐漸恢復，財務表現將於二零二零年下半年改善。於二零二零年六月，成都天府麗都喜來登飯店已錄得月內正現金流。

隨著社交距離及封鎖措施逐步放寬，消費意欲亦逐漸呈現復甦跡象，根據北京及重慶統計局的資料顯示，兩個城市的零售額於二零二零年第二季已逐步回復。為刺激國內消費，各地政府向居民發出免費電子消費券。匯賢產業信託旗下購物中心的人流及零售額正逐漸回升。

隨著政府開始放寬防疫措施，辦公室人員逐步返回工作崗位，商業活動亦正恢復。預計寫字樓及服務式公寓的租賃業務將會於二零二零年下半年趨向穩定，或有可能出現輕微改善。

新冠疫情危機至今仍未完全消退，且將會繼續帶來經濟不確定性。全球經濟及國際貿易也未可於短期內完全復甦。當多個國家仍奮力對抗新冠疫情之際，我們深信中國有能力及決心遏止疫情擴散。

我們對中國的穩固基礎充滿信心，並期盼滙賢產業信託的長遠發展。

本人謹此代表管理人，藉此機會感謝我們的所有同袍，尤其感謝前線人員在此艱難時期盡忠職守及努力不懈維持業務運作，並就基金單位持有人及受託人對滙賢產業信託一直以來的支持及付出，致以衷心謝意。

滙賢房託管理有限公司
（作為滙賢產業信託的管理人）
主席
甘慶林
香港，二零二零年八月三日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2020年6月30日，匯賢產業信託的資產組合包括：

(1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中華人民共和國（「中國」）成立的中外合作經營企業－北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；

(2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋所有權；

(3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited的投資，而Shenyang Investment BVI Limited則持有瀋陽投資（香港）有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外合營夥伴。瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的70%分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有瀋陽麗都索菲特酒店的土地使用權及房屋所有權；

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

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

業務回顧

(1) 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。

由於新冠疫情爆發，多個國家已實施旅遊限制，而有關措施徹底改變了酒店業的經營局面。於2020年3月，中國政府暫停外籍人士入境，中國國內旅遊同時亦有所限制。因此，國際及國內旅客到訪人數均呈現暴跌。旗下酒店客房收入及入住率遭受重挫。企業活動、宴會及婚禮的預約亦依照政府指引而取消或延期，以上種種因素均對酒店收入造成打擊。於報告期間，酒店物業組合收益總額為人民幣0.63億元（2019年：人民幣2.31億元）。儘管繼續採取人力資源管理及延後資本支出計劃等進取的削減成本措施，物業收入淨額總計仍錄得人民幣4,400萬元虧損，而於2019年同期則錄得人民幣4,300萬元溢利。

(i) 北京東方君悅大酒店

北京作為首都，所採取的防疫措施尤其嚴格，對北京酒店業務造成重大影響。於報告期間，北京東方君悅大酒店的業績表現乃近20年以來最差，入住率創下新低。平均入住率為15.5%（2019年：76.8%）平均每晚房價為人民幣1,068元（2019年：人民幣1,284元）。

於6月中旬，北京當地再現新冠病毒感染個案，遂將新冠疫情防控應急響應級別由三級提升至二級，並再度收緊市內的限制措施至2020年7月中旬。

(ii) 重慶解放碑凱悅酒店

重慶是其中一個最深受疫情影響的中國城市之一。重慶政府亦實行嚴厲的防疫措施。

重慶解放碑凱悅酒店於2020年2月及3月按當地政府規例而暫停營業，於4月重開。平均每晚房價為人民幣462元（2019年：人民幣520元），入住率為22.7%（2019年：31.7%）。

(iii) 瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）

瀋陽是位處中國東北部的工業重鎮。眾多工廠遵照政府指引，紛紛於2020年2月暫時關閉。於2020年5月，由於新感染個案增加，該區再次頒佈嚴格的疫情防控措施。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均每晚房價為人民幣448元（2019年：人民幣442元），入住率為13.4%（2019年：34.0%）。

(iv) 成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）

成都的商業活動於2020年2月及3月深陷停滯。成都天府麗都喜來登飯店的平均每晚房價為人民幣402元（2019年：人民幣522元），平均入住率為34.7%（2019年：68.4%），於報告期間錄得經營虧損。

自2020年4月開始，酒店業務受企業預訂帶動而開始逐步復甦。於2020年6月已恢復正現金流。

(2) 零售物業組合

新冠疫情爆發對中國零售行業造成沖擊。實施封鎖措施期間，居民被迫留在家中。實體店人流及銷售額均大幅下滑。疫情高峰期間，餐廳只限提供外賣自取及送餐服務，對餐廳堂食業務打擊尤甚。遵照政府指引，全國戲院、健身中心及娛樂場所一律暫時關閉。中國社會消費品零售銷售總額於2020年上半年錄得按年下跌11.4%，而2019年同期則為增長8.4%。

匯賢產業信託的零售物業組合包含兩個大型購物中心：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。於報告期間，多家零售租戶的業務皆嚴重受創。我們向租戶提供租金寬減，惟此對即時收益造成影響。於報告期間，零售物業組合的收益為人民幣4.83億元（2019年：人民幣6.14億元），物業收入淨額為人民幣3.44億元（2019年：人民幣4.52億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局的資料，北京本地生產總值於2020年上半年按年萎縮3.2%至人民幣16,210億元。零售銷售額按年收縮16.3%至人民幣5,970億元。

於2020年2月至4月，北京東方廣場東方新天地眾多租戶停業或有限度營業。消費者人流及銷售額急跌。在此艱難時期，我們按個別情況向租戶提供租金寬減以示支持。項目錄得收益人民幣4.54億元（2019年：人民幣5.67億元），物業收入淨額人民幣3.37億元（2019年：人民幣4.36億元，平均現收月租為每平方米人民幣947元（2019年：人民幣1,153元），佔用率為96.7%（2019年：98.0%）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

根據重慶市統計局的資料，重慶的本地生產總值於2020年上半年按年增長0.8%至人民幣11,210億元，而零售銷售額則按年下跌7.2%。

按照當地政府指引，重慶大都會東方廣場商場於2020年2月暫停營業，於3月分階段重開。平均現收月租為每平方米人民幣94元（2019年：人民幣155元），平均佔用率為84.2%（2019年：86.7%）。

(3) 寫字樓物業組合

由於疫情及中美貿易緊張局勢持續令市場增添不明朗因素，多家企業繼續專注於控制成本及暫緩擴展計劃，甚至有經營困難的租戶違約退租。於報告期間，寫字樓租賃市場整體表現呆滯。

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。收益為人民幣5.62億元（2019年：人民幣6.60億元），物業收入淨額為人民幣4.03億元（2019年：人民幣4.99億元）。

(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。其多元租戶組合來自不同行業，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5.33億元（2019年：人民幣6.27億元），物業收入淨額為人民幣3.85億元（2019年：人民幣4.79億元）。在艱難的經濟環境下，多名租戶決定不續租或要求提前終止租約，導致空置率上升。同時，企業需求疲弱令租賃進度放緩。因此，佔用率下跌至84.5%（2019年：94.0%），平均現收月租為每平方米人民幣288元（2019年：人民幣297元）。鑑於營商環境充滿挑戰，新承租的租金較去年為低實屬無可避免。平均現收月租為每平方米人民幣281元（2019年：人民幣323元）。

(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企業。

商廈的收益為人民幣2,900萬元（2019年：人民幣3,300萬元），物業收入淨額為人民幣1,800萬元（2019年：人民幣2,000萬元），平均佔用率為88.2%（2019年：89.7%），平均現收月租為每平方米人民幣104元（2019年：人民幣116元），平均成交月租為每平方米人民幣129元（2019年：人民幣117元）。

(4) 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。於報告期間，此物業組合的收益按年上升2.4%至人民幣9,500萬元，物業收入淨額為人民幣4,800萬元（2019年：人民幣4,800萬元）。

北京東方廣場東方豪庭公寓提供合共809個出租單位，為北京市中心最大型的服務式公寓項目之一，佔用率為84.2%（2019年：84.8%）。

新推出的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」提供134個配備齊全的出租單位，佔用率為52.5%。公寓特設住客專用的入口、大堂接待處及升降機，保障住客私隱，提供舒適便利的環境。

財務回顧

物業收入淨額

截至2020年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣7.51億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2020年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣1.26億元（「**2020年中期分派**」）。2020年中期分派相當於匯賢產業信託於2020年1月1日至2020年6月30日止期間的90%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包含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1.26億元（2019年：人民幣2.44億元）。

分派金額按年減少乃主要由於物業收入淨額主要因新冠疫情而下跌、銀行貸款之未變現匯兌虧損及2020年1月1日生效的中國外商投資法並沒有利用折舊方式提前歸還投資成本之相關條文。

由於中美政治角力形勢緊張，加上現時全球不明朗且不穩定的經濟與社會政治環境，管理人已決定採取審慎態度，於報告期間不再將銀行貸款之未變現匯兌虧損作為酌情分派。

在以往年度，可供分派之折舊已作為可供分派金額並向基金單位持有人分派。惟於二零二零年一月一日生效的中國外商投資法，沒有以折舊方式匯出中國大陸以提前歸還外方股東投資成本的條文。有關金額未能匯到香港以作分派，並留存於中國的項目公司。

每基金單位分派

按於2020年6月30日已發行基金單位數目計算，2020年1月1日至2020年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.0212元。按2020年6月30日基金單位的收市價人民幣2.15元計算，年度化分派收益率為2.0%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2020年中期分派的記錄日期將為2020年8月20日（星期四）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2020年8月18日（星期二）至2020年8月20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登記。中期分派預期將於2020年9月25日（星期五）派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

分派再投資安排待獲得香港證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）的認可後將提呈予基金單位持有人，據此，合資格的基金單位持有人有權以基金單位代替現金分派。合資格基金單位持有人可以選擇以現金形式、或收取匯賢產業信託新基金單位作為分派（不予配發任何零碎基金單位）、或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。

為符合享有2020年中期分派的資格，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8月17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2020年5月，匯賢投資提用一筆由恒生銀行有限公司及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司提供的8億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還於2017年4月獲授出的現有信貸融資。

於同月，匯賢投資亦提用一筆由上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行提供的6億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還於2015年6月獲授出的現有信貸融資。

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

於2020年6月30日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣110.93億元（2019年12月31日：人民幣108.71億元）。按匯賢產業信託於2020年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣244.20億元（2019年12月31日：人民幣259.83億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為45.4%（2019年12月31日：41.8%）。同時，於2020年6月30日的債務對資產總值比率為25.1%（2019年12月31日：23.4%）。

銀行結餘及資產狀況

於2020年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣66.18億元（2019年12月31日：人民幣68.07億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

根據《房地產投資信託基金守則》的規定，D&P China (HK) Limited（「D&P China」）在連續三年為匯賢產業信託的房地產進行估值後退任主要估值師職務。萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）已獲委任為匯賢產業信託的主要估值師，並已於2020年6月30日對其物業組合進行估值。

匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括132,584平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、四座服務式公寓及一家五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具匯賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2020年6月30日的估值為人民幣276.90億元（2019年12月31日：人民幣294.42億元），較2019年12月31日的估值下跌6.0%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2020年6月30日的物業總值為人民幣322.30億元，相較於2019年12月31日則為人民幣340.75億元。

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，位於重慶渝中區解放碑的中央商務區，當中包括購物中心及一座甲級寫字樓。

於2020年6月30日，萊坊對商場、寫字樓及停車場的估值為人民幣33.23億元（2019年12月31日：人民幣36.75億元）。該等物業於2020年6月30日的物業總值為人民幣32.78億元（2019年12月31日：人民幣36.27億元）。

匯賢產業信託間接擁有亨事達（香港）有限公司全部權益，因而間接擁有重慶解放碑凱悅酒店，一幢52,238平方米的38層高酒店大廈的全部權益。該酒店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。該酒店於2020年6月30日的物業總值為人民幣3.91億元（2019年12月31日：人民幣3.99億元）。

匯賢產業信託透過Chengdu Investment Limited間接擁有成都天府麗都喜來登飯店69%權益。成都天府麗都喜來登飯店為一幢56,350平方米的37層高酒店大廈，位於成都市中心，座落於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估值為人民幣7.13億元。該酒店於2020年6月30日的物業總值為人民幣6.27億元（2019年12月31日：人民幣6.40億元）。

匯賢產業信託間接持有瀋陽麗都索菲特酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽麗都索菲特酒店位處的青年大街為瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶，建築面積為78,451平方米，樓高30層。

按D&P China進行的估值，瀋陽麗都的酒店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。該酒店及服務式公寓於2020年6月30日的物業總值為人民幣6.37億元（2019年12月31日：人民幣6.62億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2020年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣244.20億元（2019年12月31日：人民幣259.83億元），每基金單位則為人民幣4.1017元，較2020年6月30日基金單位收市價人民幣2.15元溢價90.8%（2019年12月31日：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%）。基金單位持有應佔資產淨值下降乃主要由於投資物業組合公平值下降。

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2020年6月30日，除對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2020年6月30日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共1,051名僱員，其中1,013名僱員履行酒店營運職能及服務，而38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和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2020年6月30日並無直接聘用任何員工。

企業管治

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

於截至2020年6月30日止六個月，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構

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

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。

中期業績之審閱

有關截至2020年6月30日止六個月之匯賢產業信託中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

已發行之新基金單位

於截至2020年6月30日止六個月，(i)已向管理人發行22,734,668個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排（關於2019年7月1日至2019年12月31日期間的末期分派）選擇代息基金分派的基金單位持有人發行50,705,174個新基金單位。

於2020年6月30日，已發行的基金單位總數為5,953,702,301個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2020年6月30日止六個月，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。

公眾持有之基金單位量

據管理人所知悉，於2020年6月30日有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

刊發2020年中期報告

匯賢產業信託截至2020年6月30日止六個月的中期報告將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)刊載，亦將於2020年8月31日或之前發送予基金單位持有人。

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託的管理人)
管理人行政總裁及執行董事
蔣領峰

香港，2020年8月3日

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

財務資料

簡明綜合全面收益表

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2020 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,203	1,598
其他收入	6	105	116
投資物業公允價值減少		(2,101)	(9)
存貨消耗		(7)	(21)
員工成本		(62)	(78)
折舊		(180)	(178)
其他營運開支	7	(371)	(443)
融資成本	8	(162)	(152)
匯兌虧損		(215)	(59)
管理人費用	9	(68)	(72)
房地產投資信託基金開支	10	(5)	(6)
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)溢利		(1,863)	696
所得稅抵免(開支)	11	243	(270)
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)溢利		(1,620)	426
向基金單位持有人的分派		(126)	(725)
與基金單位持有人交易後之期內虧損		(1,746)	(299)
本期間全面開支總額		(1,746)	(299)
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)溢利 應佔：			
非控股權益		(21)	(15)
基金單位持有人		(1,599)	441
		(1,620)	426
每基金單位基本(虧損)盈利(人民幣元)	12	(0.2703)	0.0762

財務資料

分派表

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

	2020 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內 (虧損) 溢利	(1,620)	426
非控股權益	21	15
與基金單位持有人交易前之 基金單位持有人應佔期內 (虧損) 溢利	(1,599)	441
調整 (附註(i)) :		
管理人費用	48	50
投資物業公允價值減少	2,101	9
遞延稅項	(435)	10
其他非現金收益	(1)	-
可供分派之折舊	-	102
	1,713	171
可供分派收入	114	612
額外項目 (附註(ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊	26	26
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	-	59
其他現金分派	-	28
	26	113
可供分派金額	140	725
分派比率 (附註(iii))	90%	100%
向基金單位持有人的分派	126	725
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	0.0212	0.1245

財務資料

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

(a) 截至2020年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣68百萬元，其中應付管理人費用人民幣48百萬元以基金單位形式支付（估計將發行22,262,728個基金單位）。差額人民幣20百萬元應以現金支付。

截至2019年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣72百萬元，其中應付管理人費用人民幣50百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣22百萬元應以現金支付。

(b) 投資物業公允價值減少人民幣2,101百萬元（2019年：人民幣9百萬元）。

(c) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣3百萬元（2019年：人民幣11百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣438百萬元（2019年：人民幣1百萬元）。

(d) 其他非現金收益人民幣1百萬元（2019年：無）。

(e) 截至2019年6月30日止六個月，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102百萬元，即折舊人民幣102百萬元減資本開支零元。根據於2020年1月1日生效的中華人民共和國（「中國」）外商投資法，並無以折舊方式歸還資本的條文。因此，自2020年1月1日起並無可供分派之折舊。

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期間／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，並已記入有關財政期間／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 11.4.1 決定之任何額外分派金額（包括資本）。本期間之額外項目包括：

(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合共人民幣26百萬元（2019年：人民幣26百萬元）。

(2) 截至2019年6月30日止六個月的銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額人民幣59百萬元。

(3) 截至2019年6月30日止六個月，其他現金分派人民幣28百萬元。

(iii) 根據信託契約，匯賢產業信託須將其每個財政期間不少於90%之可供分派收入分派予基金單位持有人。

截至2020年6月30日止六個月，按匯賢產業信託該期間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90%（2019年：100%）。

(iv) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.0212元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣140,153,855元之90%除以於2020年6月30日5,953,702,301個已發行基金單位計算。截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣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。

財務資料

簡明綜合財務狀況表
於 2020 年 6 月 30 日

	附註	2020 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	30,841	32,938
物業、機器及設備	14	2,260	2,311
使用權資產	15	4,185	4,270
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>37,288</u>	<u>39,521</u>
流動資產			
存貨		27	27
貿易及其他應收款項	16	195	120
銀行結餘及現金		6,618	6,807
流動資產總值		<u>6,840</u>	<u>6,954</u>
資產總值			
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	388	515
租戶按金		290	314
應付稅項		86	42
應付管理人費用		68	72
應付分派		126	548
銀行貸款	18	5,520	2,191
流動負債總額		<u>6,478</u>	<u>3,682</u>
資產總值減流動負債			
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	5,573	8,680
租戶按金		477	457
遞延稅項負債		6,914	7,386
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		<u>12,964</u>	<u>16,523</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額			
非控股權益		266	287
基金單位持有人應佔資產淨值			
已發行基金單位 (千個)		<u>5,953,702</u>	<u>5,880,262</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元) 19		<u>4.1017</u>	<u>4.4187</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日（上市日期）之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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。

匯賢產業信託及其控制實體（「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。

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

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港聯交所證券上市規則附錄 16 的適用披露規定及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及證監會頒佈的《房地產投資信託基金守則》附錄 C 所載的相關披露規定編製。

3. 重要會計政策

除投資物業乃按公允價值計值外，簡明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所付代價之公允價值為基準。

除下文所述者外，截至2020年6月30日止六個月的簡明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2019年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

財務資料

3. 重要會計政策—續

應用新香港財務報告準則及其修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用「提述香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）概念框架的修訂」及以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關準則及修訂本於2020年1月1日或之後開展之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

除下文所述者外，管理人的結論為於本期間應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及香港財務報告準則修訂本對於簡明綜合財務報表中呈報的金額及／或所載的披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）「重大的定義」的影響

該等修訂規定對重大提供新的定義，指出「倘資料被省略、錯誤陳述或遮掩可合理預期對一般用途的財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出的決定造成影響，而該等財務報表提供有關特定申報實體的財務資料，則有關資料屬重大。」該等修訂亦釐清，是否重大取決於資料（個別或與其他資料合併計算）就財務報表整體而言的性質或重要性。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂對呈列及披露造成的變動（如有）將反映於截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。

本集團新近應用的會計政策

此外，本集團已應用下列於本中期期間與本集團相關的會計政策。

可變租賃付款（本集團作為出租人）

倘租賃合約載有特定條文規定在相關資產（或其任何部分）因本集團及承租人無法控制的不利事件遭受影響，致使相關資產不適合或無法使用時，可享有減租或暫時免租，因特定條文引致的相關減租或暫時免租入賬列為原租賃的一部分而非租賃修訂。有關減租或暫時免租於觸發該等付款的事件或情況發生期間內於損益中確認。

財務資料

4. 分部報告

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

以下為已識別的經營及可呈報分部：

商場：	出租位於中國北京的東方廣場及 位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場及停車位。
寫字樓：	出租位於中國北京的東方廣場及 位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。
公寓：	經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓及位於 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及位於中國成都的成都天府麗都 喜來登飯店。

(a) 分部收入及業績

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	483	562	95	63	1,203
分部溢利（虧損）	344	403	48	(44)	751
投資物業公允價值減少					(2,101)
融資成本					(162)
折舊					(169)
未分配收入及收益					100
未分配支出及虧損					(282)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之虧損					(1,863)

財務資料

4. 分部報告－續

(a) 分部收入及業績－續

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	614	660	93	231	1,598
分部溢利	452	499	48	43	1,042
投資物業公允價值減少					(9)
融資成本					(152)
折舊					(171)
未分配收入及收益					113
未分配支出及虧損					(127)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利					696

分部溢利（虧損）指各分部所賺取之溢利或所產生之虧損，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及融資成本。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	<u>2020 年 6 月 30 日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2019 年 12 月 31 日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
商場	16,214	17,286
寫字樓	14,862	15,822
公寓	2,462	2,521
酒店	4,002	4,095
分部資產總值	37,540	39,724
銀行結餘及現金	6,511	6,684
其他資產	77	67
綜合資產總值	44,128	46,475

財務資料

4. 分部報告—續

(b) 分部資產—續

所有投資物業、使用權資產、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。

就計量分部資產及業績而言，物業、機器及設備以及使用權資產乃分配至各分部，惟其相應的折舊卻並非按相同基準分配。

(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本期間為本集團貢獻逾 10% 的收入。

(d) 其他分部資料

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	可呈報分部 總額 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	-	2	8	11

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	可呈報分部 總額 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	2	3	7

財務資料

5. 收入

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
截至 2020 年 6 月 30 日止六個月					
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的					
客戶合約收益					
客房收入	-	-	64	37	101
餐飲	-	-	-	20	20
停車場收入	11	-	-	-	11
附屬服務收入	59	91	31	6	187
	<u>70</u>	<u>91</u>	<u>95</u>	<u>63</u>	<u>319</u>
租金收入	413	471	-	-	884
總收益	<u>483</u>	<u>562</u>	<u>95</u>	<u>63</u>	<u>1,203</u>
收益確認時間					
某一時間點	16	16	3	21	56
一段時間	54	75	92	42	263
	<u>70</u>	<u>91</u>	<u>95</u>	<u>63</u>	<u>319</u>
總計	<u>70</u>	<u>91</u>	<u>95</u>	<u>63</u>	<u>319</u>
	商場	寫字樓	公寓	酒店	綜合
	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
截至 2019 年 6 月 30 日止六個月					
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的					
客戶合約收益					
客房收入	-	-	65	156	221
餐飲	-	-	-	66	66
停車場收入	13	-	-	-	13
附屬服務收入	76	124	28	9	237
	<u>89</u>	<u>124</u>	<u>93</u>	<u>231</u>	<u>537</u>
租金收入	525	536	-	-	1,061
總收益	<u>614</u>	<u>660</u>	<u>93</u>	<u>231</u>	<u>1,598</u>
收益確認時間					
某一時間點	32	40	3	72	147
一段時間	57	84	90	159	390
	<u>89</u>	<u>124</u>	<u>93</u>	<u>231</u>	<u>537</u>
總計	<u>89</u>	<u>124</u>	<u>93</u>	<u>231</u>	<u>537</u>

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 3 百萬元（2019 年：人民幣 5 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 303 百萬元（2019 年：人民幣 325 百萬元）。

6. 其他收入

	2020 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	99	112
政府補貼	3	3
其他	3	1
總計	<u>105</u>	<u>116</u>

財務資料

7. 其他營運開支

	<u>2020年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2019年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	11	12
審計費用	1	1
保險	3	3
租賃代理費用	19	16
物業管理人費用	36	44
物業管理費	25	34
維修及保養	30	34
其他雜項開支 (附註)	62	81
印花稅	2	1
城鎮土地使用稅	1	2
城鎮房產稅	134	158
水電及能源費用	42	49
增值稅附加費	5	8
	<u>371</u>	<u>443</u>

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本

	<u>2020年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2019年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	<u>162</u>	<u>152</u>

9. 管理人費用

	<u>2020年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2019年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	60	60
浮動費用	8	12
	<u>68</u>	<u>72</u>

10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2020年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2019年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用	2	2
法律及專業費用	1	2
公共關係有關開支	-	1
信託行政開支及其他	2	1
	<u>5</u>	<u>6</u>

財務資料

11. 所得稅（抵免）開支

	<u>2020年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2019年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
所得稅（抵免）開支包括：		
當期稅項		
— 中國企業所得稅	165	231
— 預提稅	64	64
遞延稅項	(472)	(25)
	<u>(243)</u>	<u>270</u>

由於本集團溢利並非產生於或來自香港，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%。

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

12. 每基金單位（虧損）盈利

每基金單位（虧損）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期間虧損人民幣 1,599 百萬元（2019 年：溢利人民幣 441 百萬元），除以 5,914,410,612 個（2019 年：5,784,101,171 個）基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數 5,903,226,256 個（2019 年：5,776,607,636 個）加上自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數 11,184,356 個（2019 年：2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期間 7,493,535 個））計算。

13. 投資物業

	<u>2020年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2019年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初／年初	32,938	33,086
添置	4	34
轉撥自物業、機器及設備	-	8
轉撥自使用權資產	-	36
於損益內確認的公允價值減少	(2,101)	(214)
轉撥至物業、機器及設備	-	(5)
轉撥至使用權資產	-	(7)
於期末／年末	<u>30,841</u>	<u>32,938</u>

財務資料

13. 投資物業—續

- (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 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日分別由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值的經驗之獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司及 D&P China (HK) Limited 重估價值。

14. 物業、機器及設備

於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團購入人民幣 46 百萬元（2019 年：人民幣 74 百萬元）的物業、機器及設備，並無自投資物業轉撥物業、機器及設備（2019 年：人民幣 2 百萬元）。

於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，並無轉撥樓宇及機器及機械項目至投資物業（2019 年：人民幣 4 百萬元）。

於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，共處置賬面值為人民幣 2 百萬元（2019 年：人民幣 1 百萬元）的機器及設備項目。

15. 使用權資產

於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，並無自投資物業轉撥至使用權資產（2019 年：人民幣 8 百萬元）。

於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，並無自使用權資產轉撥至投資物業（2019 年：經重估後為人民幣 16 百萬元）。

16. 貿易及其他應收款項

	<u>2020 年 6 月 30 日</u>	<u>2019 年 12 月 31 日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	90	29
按金及預付款項	8	15
對供應商墊款	14	10
應收利息款項	46	30
其他應收款項	37	36
	<u>195</u>	<u>120</u>

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	<u>2020 年 6 月 30 日</u>	<u>2019 年 12 月 31 日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	45	16
一至三個月	29	7
超過三個月	16	6
	<u>90</u>	<u>29</u>

財務資料

17. 貿易及其他應付款項

	<u>2020年6月30日</u>	<u>2019年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	106	136
預收款項 (附註(i))	159	223
其他 (附註(ii))	123	156
	<u>388</u>	<u>515</u>

附註：

- (i) 預收款項包括有關房租以及商場、寫字樓、公寓及酒店分部所提供附屬服務的合約負債，於2020年6月30日、2019年12月31日及2019年1月1日分別為人民幣61百萬元、人民幣65百萬元及人民幣59百萬元。
- (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：

	<u>2020年6月30日</u>	<u>2019年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	52	92
超過三個月	54	44
	<u>106</u>	<u>136</u>

18. 銀行貸款

	<u>2020年6月30日</u>	<u>2019年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	11,121	10,906
借貸手續費用	(28)	(35)
	<u>11,093</u>	<u>10,871</u>

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	5,520	2,191
一年以上但不超過兩年	1,821	4,469
兩年以上但不超過五年	3,752	4,211
	<u>11,093</u>	<u>10,871</u>
減：流動負債項下列示金額	(5,520)	(2,191)
一年後到期金額	<u>5,573</u>	<u>8,680</u>

財務資料

18. 銀行貸款—續

就於 2020 年 4 月 28 日授予本集團以償還 2017 年 4 月授予的信貸融資的 800 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2020 年 6 月 30 日已提取之信貸融資總額為 800 百萬港元（相等於人民幣 731 百萬元）（2019 年 12 月 31 日：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 0.90% 的浮動年利率計算，並須於 2023 年 5 月悉數歸還。

就於 2020 年 5 月 25 日授予本集團以償還 2015 年 6 月授予的信貸融資的 600 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2020 年 6 月 30 日已提取之信貸融資總額為 600 百萬港元（相等於人民幣 548 百萬元）（2019 年 12 月 31 日：600 百萬港元（相等於人民幣 537 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 0.95% 的浮動年利率計算，並須於 2023 年 5 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。

19. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於 2020 年 6 月 30 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 24,420 百萬元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 25,983 百萬元）及於 2020 年 6 月 30 日已發行的共 5,953,702,301 個（2019 年 12 月 31 日：5,880,262,459 個）基金單位計算。

20. 流動資產淨值

於 2020 年 6 月 30 日，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 362 百萬元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 3,272 百萬元）。

21. 資產總值減流動負債

於 2020 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 37,650 百萬元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 42,793 百萬元）。