

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十二月三十一日止期間 全年業績公告

匯賢產業信託

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

產業信託管理人

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

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十二月三十一日止期間（「報告期間」）之全年業績如下：

* 於二零二零年四月九日解散

財務摘要

2020年1月1日至2020年12月31日止財政年度

	2020年1月1日 至12月31日	2019年1月1日 至12月31日	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	2,499	3,169	-21.1%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,491	2,012	-25.9%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	577	1,334	-56.7%
分派金額 (人民幣百萬元)	520	1,273	-59.2%
每基金單位分派(人民幣元)	0.0866	0.2177	-60.2%
上半年每基金單位分派(人民幣元)	0.0212	0.1245	-83.0%
下半年每基金單位分派(人民幣元)	0.0654	0.0932	-29.8%

主席報告

中國成為唯一於二零二零年國內生產總值錄得增長的主要經濟體

新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)肆虐及封鎖措施令全球經濟在二零二零年陷入嚴重萎縮。根據國際貨幣基金組織預測，全球經濟在二零二零年大幅收縮 3.5%。

於二零二零年上半年，中國經濟受新冠疫情影響而重挫。中國國內生產總值於二零二零年首季按年下跌 6.8%。

於二零二零年下半年，隨著新冠疫情在國內受控，加上中國政府推出一系列刺激經濟政策，中國經濟表現呈現明顯改善。

中國二零二零年第四季國內生產總值於按年增長 6.5%，推動全年增長達至 2.3%。中國成為唯一一個於二零二零年實現經濟增長的主要經濟體。同時，中國於二零二零年亦成為全球最多外資流入(FDI)的國家，流入資金為一千六百三十億美元。

匯賢產業信託業務遂於在下半年呈復甦跡象

由於匯賢產業信託整個物業組合位於中國，其涉及各行業之業務於二零二零年上半年均受新冠疫情嚴重影響。

經過二零二零年上半年的艱難景況後，業務隨著疫情於二零二零年下半年在中國境內大致受控而逐步改善。

下半年每基金單位分派為上半年之三倍

二零二零年下半年的可供分派金額由二零二零年上半年的人民幣一億四千萬元增加至人民幣四億三千七百萬元。

董事會決定將二零二零年下半年的分派比率設定為 90%，並宣佈於二零二零年下半年的每基金單位末期分派為人民幣 0.0654 元，為中期分派之三倍。

儘管二零二零年下半年業務有所改善惟全年業績仍按年下跌

年內，匯賢產業信託的總收益為人民幣二十四億九千九百萬元(二零一九年：人民幣三十一億六千九百萬元)。物業收入淨額為人民幣十四億九千一百萬元(二零一九年：人民幣二十億一千二百萬元)。

可供分派金額為人民幣五億七千七百萬元(二零一九年：人民幣十三億三千四百萬元)。向基金單位持有人分派合共人民幣五億二千萬元(二零一九年：人民幣十二億七千三百萬元)。

二零二零年每基金單位末期分派為人民幣 0.0654 元。連同每基金單位中期分派人民幣 0.0212 元，匯賢產業信託本財政年度的每基金單位分派總額為人民幣 0.0866 元（二零一九年：人民幣 0.2177 元）。按二零二零年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣 1.81 元計算，分派收益率為 4.8%。

業務表現因業務類型和地理位置而異

匯賢產業信託的物業組合分佈於中國的四個主要城市，涵蓋零售、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。

旅遊限制嚴重打擊酒店業，酒店物業因而受到極大影響。封鎖措施禁止國際和國內旅遊，導致旅客人數及對酒店房間的需求急劇下跌。於二零二零年上半年旗下的酒店入住率跌至超低水平。緊隨防疫措施於二零二零年下半年逐漸放寬，壓制已久的旅遊需求帶動國內旅遊恢復過來，酒店業務亦呈現反彈。

受惠於中長期租賃協議保障，新冠疫情對零售、寫字樓和服務式公寓的租賃業務所帶來的影響相對輕微，惟各類業務仍然受到不同程度的影響。

在二零二零年上半年的封鎖措施實行期間，由於被限制離開居所及外出購物，消費者遂於網上消費。旗下購物中心的人流量及營業額均跌至前所未見的水平。自二零二零年下半年起，消費者信心有所改善，部分歸因於政府推出刺激經濟措施。零售物業組合亦呈現改善跡象。

在封鎖期間，嚴格的管制措施導致大部分經濟活動停頓。由於新冠疫情持續對全球經濟構成威脅，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。隨著二零二零年下半年經濟活動逐步恢復，旗下寫字樓物業組合的佔用率漸趨穩定。

在旅遊限制及封鎖措施影響下，外籍人士於二零二零年大部分時間均未能前往中國內地，吸納新租戶更形困難，令服務式公寓租賃業務受到影響。

整體而言，匯賢產業信託的四類業務自二零二零年下半年起均見改善，復甦步伐在不同城市而各有所異。

(1) 酒店物業組合 – 如同坐過山車的一年

匯賢產業信託的酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。受新冠疫情影響，酒店的業務表現於二零二零年出現如過山車般的起落波幅。酒店物業組合的物業收入淨額錄得人民幣五千一百萬元之虧損，而二零一九年同期則錄得人民幣八千九百萬元之溢利。

旗下四間酒店於二零二零年上半年的入住率與平均可出租客房收入均創下歷史新低。來自酒店餐廳、宴會和企業活動的收益亦大幅下降。

自二零二零年下半年中國放寬新冠疫情防控措施以來，酒店業務表現呈明顯反彈。在國內旅遊和消費的推動下，四間酒店的入住率均有所提升，尤以夏季月份和十月黃金週期間更為顯著。酒店物業組合在下半年的收益接近是上半年的三倍。

北京東方君悅大酒店業務因嚴格防疫措施及缺乏外國旅客而嚴重下挫

北京作為首都，所採取的防疫措施尤其嚴格。旅客及返京居民在進入首都前後均須接受嚴格的檢疫隔離安排。

北京於二零二零年的地區生產總值錄得 1.2% 增長，低於全國 2.3% 的增長率，顯示北京的經濟復甦步伐似乎較其他城市緩慢。

當多個中國城市開始從疫情恢復過來時，北京於六月和十二月感染個案突然激增，再次對當地造成衝擊。及後二零二一年一月份，河北省省會石家莊又出現了另一波疫情，因其位置鄰近北京而立刻備受關注。北京再度採取更嚴格的防疫措施及進行大規模病毒檢測。

多年來，國際旅客一直是北京東方君悅大酒店的重要收入來源。二零二零年的疫情肆虐令國際旅遊停滯。根據北京市統計局的資料，於二零二零年抵京的外國旅客人數按年下降 97%。北京東方君悅大酒店的業務因缺乏外國旅客而受挫，並於二零二零年上半年錄得經營虧損。

隨著國內旅遊限制放寬及跨省旅行團於二零二零年下半年恢復，北京東方君悅大酒店的房間入住率從上半年的 15.5%改善至 54.4%，房價則較上半年低 15.9%。

二零二零年酒店全年之平均入住率為 34.9%（二零一九年：80.8%），平均每晚房價為人民幣九百三十六元（二零一九年：人民幣一千二百七十一元）。

北京東方君悅大酒店於下半年的物業收入淨額恢復錄得利潤。然而，這並不足以彌補較早月份的虧損，以致全年物業收入淨額仍錄得虧損。

重慶解放碑凱悅酒店資產提升計劃繼續進行

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，酒店於二零二零年上半年錄得經營虧損。

在疫情持續影響酒店業務之同時，重慶解放碑凱悅酒店的資產提升計劃於年內繼續進行，並提供更多已翻新的可出租客房。於二零二零年十二月三十一日，房間數目由一年前的二百三十一間增加至三百二十間。客房增加正好趕及迎接二零二零年下半年國內旅遊需求復甦。於二零二零年租出的客房總數較二零一九年增加 31.6%。按已擴大之客房數量計算，入住率為 46.1%（二零一九年：43.0%）。平均每晚房價為人民幣五百三十四元，較二零一九年僅下降 5.2%。

重慶解放碑凱悅酒店於下半年的收益是上半年的四倍以上。儘管二零二零年下半年的業務表現有明顯改善，但由於上半年其中兩個月沒有收入，酒店錄得全年經營虧損。

瀋陽麗都索菲特酒店業務 – 東北地區尤其受新冠疫情影响

瀋陽位於中國東北部。於二零二零年，東北地區的多個城市均不時受新冠疫情影响。每當新增感染個案大幅上升，當地便會採取嚴格的防疫措施。

在國內旅遊業逐漸復甦的帶動下，瀋陽麗都索菲特酒店的入住率於二零二零年第四季開始逐漸回升。酒店業務於二零二零年下半年錄得顯著改善，收益較上半年增加逾一倍。在二零二零年下半年的入住率為 42.6%，上半年則為 13.3%。

於報告期間，瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為 28.0%（二零一九年：36.6%）。平均每晚房價為人民幣四百四十二元（二零一九年：人民幣四百六十七元）。酒店於二零二零年錄得經營虧損。

成都天府麗都喜來登飯店恢復至接近疫情前水平

在四個城市中，成都的復甦步伐相對較快。於二零二零年六月，成都天府麗都喜來登飯店已回復正現金流。

在國內旅遊業復甦的帶動下，酒店於二零二零年的入住率由上半年的 34.7%上升至下半年的 78.3%。酒店於二零二零年下半年的物業收入淨額恢復至接近二零一九年下半年的相同水平。

惟於二零二零年十二月出現新冠疫情之新增病例後，成都再次處於高度戒備狀態，該月的酒店入住率降至 31.7%。

儘管二零二零年上半年的表現未如理想，成都天府麗都喜來登飯店的全年物業收入淨額仍實現利潤。二零二零年的平均入住率為 56.6%（二零一九年：74.3%）。平均每晚房價為人民幣四百四十六元（二零一九年：人民幣五百零七元）。

(2) 零售物業組合 – 推出租金寬減措施以保持佔用率

對於中國一眾零售商和業主來說，二零二零年是艱難的一年。根據中國國家統計局的資料顯示，二零二零年中國社會消費品零售總額按年下降 3.9%。

在疫情爆發的高峰期，政府下令電影院、健身中心和娛樂場所暫時關閉；餐廳只可提供外賣自取及送餐服務。部分零售商承受租金壓力。與此同時，許多業主亦面臨各種挑戰，例如租金收取困難、租戶破產，以及租金收入和佔用率大幅減少。

新冠疫情為零售業和消費者習慣帶來了結構性改變。在封鎖期間，消費者留在家中及於網上購物，從而加快將消費模式由實體轉移至網上，而大部分實體店的客流量及營業額則下跌。在中國，二零二零年的實物商品網上零售額按年增加 14.8%，佔社會消費品零售總額的 24.9%。

匯賢產業信託的零售物業組合共有兩個購物中心：(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六億六千七百萬元（二零一九年：人民幣八億九千三百萬元）。

於二零二零年，北京社會消費品零售總額按年下跌 8.9%，較全國平均 3.9%的下降幅度更甚。

於二零二零年，北京東方廣場東方新天地多個租戶經歷生意下滑。部分租戶面臨現金流及供應鏈問題，亦有部分租戶尋求租金寬減及延期計劃，或磋商租約重組。

於二零二零年年初，東方新天地的佔用率約為 99%，隨後於年中下降至 86%。

處於疲弱的零售環境，東方新天地須考慮提供租金寬減，同時並在租金有壓力的情況下致力續約。

憑藉優越的地理位置及租戶組合，東方新天地續受零售商及消費者歡迎。於二零二零年十二月的佔用率提升至 91.5%。

於二零二零年，平均佔用率為 92.4%（二零一九年：98.4%）。平均現收月租為每平方米人民幣九百七十二元（二零一九年：人民幣一千一百五十一元）。平均成交月租按年下跌 9.7%。租金調升率錄得 34.4%之負增長。

東方新天地啟動了一連串各式各樣的線上和線下營銷活動，吸引人流及鼓勵消費。北京市政府亦發放了電子優惠券以刺激消費。於二零二零年年底，商場人流量和零售額均明顯回升。

至於重慶大都會東方廣場商場，因按當地政府指示於二零二零年二月暫停營業，於三月分階段重開。租戶的業務受到嚴重影響。租戶獲提供租金寬減。自二零二零年下半年起，商場人流量和零售額已逐步恢復。平均佔用率為 81.0%（二零一九年：87.6%），平均現收月租為每平方米人民幣一百三十一元（二零一九年：人民幣一百五十五元）。

(3) 寫字樓物業組合 – 專注保留優質租戶

過往數年，中國寫字樓租賃市場一直面臨需求疲弱和供應過剩的挑戰。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影響。新冠疫情肆虐對寫字樓租賃市場構成新一輪威脅。

新冠疫情重創全球經濟，企業之成本意識更趨強烈，亦有不少租戶縮減租用面積甚或違約退租。租賃進度放緩，業主在進行租約磋商時須採取較靈活的態度。

疫情引入了「居家工作」的概念。隨著「居家工作」成為新常態，長遠而言或會對寫字樓的需求構成影響。

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七億九千萬元（二零一九年：人民幣九億三千五百萬元）。

根據高力國際報告¹顯示，截至二零二零年第四季，北京寫字樓空置率創十年新高至19.4%。大量新供應更進一步對租金帶來壓力。

在市場動盪的環境下，北京東方廣場東方經貿城多個租戶已取消或暫緩擴充計劃。佔用率由二零一九年的90.5%下降至二零二零年的85.2%。平均現收月租為每平方米人民幣二百八十一元（二零一九年：人民幣二百九十八元）。

為維持穩定的收入及佔用率，東方經貿城在二零二零年之首要任務為保留現有租戶，並為優質租戶提供具吸引力和靈活性的續租方案。新承租的租金無可避免受壓，租金調升率遂錄得負增長。平均成交月租為每平方米人民幣二百七十三元（二零一九年：人民幣三百零三元）。

重慶大都會東方廣場商廈亦面臨類似挑戰。截至二零二零年年底，重慶寫字樓空置率為27.5%²。重慶大都會東方廣場商廈的佔用率微跌至87.4%（二零一九年：89.7%），平均現收月租為每平方米人民幣一百零三元（二零一九年：人民幣一百一十三元）。

資料來源：

1) 《北京二零二零年第四季寫字樓市場：北京寫字樓空置率創十年新高》，高力國際（二零二一年一月十四日）

2) 《重慶寫字樓市場簡報》，第一太平戴維斯研究（二零二一年一月二十一日）

(4) 服務式公寓物業組合 – 從國際市場轉移至國內市場

面對新冠疫情所帶來的影響，服務式公寓的租賃業務亦未能倖免。與酒店業務相比，由於服務式公寓的租期較長，業績相對具穩定性。

由於旅遊限制和防疫措施的實行，只有少數有意向的租戶能實地視察，較難吸納新租戶。目標客戶群之一的外籍人士，在二零二零年大部分時間均未能前往中國大陸。

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合由兩個項目組成，物業收入淨額下降至人民幣八千五百萬元（二零一九年：人民幣九千五百萬元）。

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八百三十六個，分佈於四幢公寓。佔用率為82.1%（二零一九年：87.0%）。憑藉其優越地利位置及卓越服務，東方豪庭公寓專注發展不斷擴大且日趨富裕的國內市場，來自北京和中國其他省份的住客已成為主要目標租戶。

於瀋陽新推出的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」提供一百三十四個出租單位，項目正致力建立品牌知名度及提升佔用率，二零二零年佔用率由上半年的51.1%上升至下半年的60.0%，全年平均佔用率為55.5%（二零一九年：45.4%）。

財務狀況保持穩健

匯賢產業信託繼續採取審慎的財務策略。於報告期間，償還銀行貸款合共約人民幣十三億七千五百萬元，總債務由一年前的人民幣一百零八億七千一百萬元減少至人民幣八十八億七千六百萬元。債務對資產總值比率改善至20.8%（二零一九年：23.4%。銀行結餘及持有現金合共人民幣五十七億二千五百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣六十八億零七百萬元）。

預期二零二一年仍然充滿挑戰

展望二零二一年，新冠疫苗為全球經濟復甦帶來希望。根據國際貨幣基金組織發佈最新一期的《世界經濟展望》，預計二零二一年全球經濟增長將達5.5%。中國二零二一年經濟增長目標定於6%以上。

然而，疫情於二零二一年繼續影響全球各地。疫情反覆及病毒變種引發市場對前景擔憂，並威脅經濟復甦步伐。

於二零二零年年底及二零二一年年初，中國數个城市再度出現新型冠狀病毒感染個案。政府旋即作出反應以遏制傳播，包括對旅遊和大型聚會再度採取嚴格的限制措施。農曆新年假期一般為中國全年最暢旺的旅遊日子。惟政府鼓勵市民在今年假期（二零二一年二月）「就地過年」及避免外遊。根據中華人民共和國交通運輸部資料，二零二一年農曆新年假期前六天，全國鐵路、公路、民航及水路發送旅客人次較二零一九年及二零二零年同期分別下降76.4%及43.1%。酒店業務受到負面影響。

由於短期內未能恢復國際旅遊，中國消費者選擇以國內地區為旅遊目的地。酒店將透過設計別具吸引力的「宅度假」（Staycation）套餐和餐飲服務，繼續著眼龐大的國內市場。

匯賢產業信託酒店物業組合的復甦將大致取決於新型冠狀病毒感染個案會否重來。抓緊日益蓬勃的國內市場，對酒店和服務式公寓業務尤其重要。

全球經濟和國際貿易似乎難以在短期內恢復至疫情爆發前水平。「居家工作」的新常態重塑了寫字樓物業市場的前景。寫字樓租賃市場仍對租戶較有利，租金將繼續受壓。旗下寫字樓物業組合，將專注於提高佔用率及保留租戶。而為吸引新租戶進駐，我們將採取具競爭力和靈活性的租賃策略。預期寫字樓物業組合的租賃業務將漸趨穩定。

在中國政府刺激經濟措施的支持下，國內消費自二零二零年下半年已呈改善跡象。旗下購物中心的零售額和人流正在逐步恢復。由於早前提供租金優惠及新訂租金錄有負增長，零售物業組合所帶來的財務影響將持續至二零二一年及整個租賃期。

消費市場在二零二一年農曆新年假期期間強勁反彈，根據中華人民共和國商務部資料顯示，主要零售和餐飲公司的銷售額達人民幣八千二百一十億元，較二零二零年及二零一九年分別增長28.7%及4.9%。

憑藉項目優越的地理位置和悠久良好的聲譽，我們致力在旗下購物中心的租戶組合、佔用率及租金水平之間取得平衡。

全球的短期經濟前景仍難以預測，但我們對中國的基礎條件保持一貫堅定信念，並對中國遏止疫情擴散的能力和決心充滿信心。中國經濟正步入復甦軌道。我們對匯賢產業信託的長遠發展充滿期盼。

本人謹此代表管理人，藉此機會感謝所有同事，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匯賢產業信託一直以來的支持和付出，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，二零二一年三月十二日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2020年12月31日，匯賢產業信託的資產組合包括：

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

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

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

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

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

業務回顧

(1) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括四間國際連鎖酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店、重慶解放碑凱悅酒店、瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）及成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）。

酒店物業組合於2020年的收益為人民幣2.37億元（2019年：人民幣4.90億元）。物業收入淨額總計錄得人民幣5,100萬元虧損，而於2019年則錄得人民幣8,900萬元溢利。

新冠疫情肆虐導致全球各地實施旅遊限制及國內檢疫隔離安排，國際旅遊活動亦因而停滯，為酒店業帶來前所未有的挑戰。

於2020年3月，中國暫停外籍人士入境，而有關禁令至9月才解除。於2020年入境中國的國際旅客人數急劇下跌。於2020年上半年疫情肆虐的高峰期，中國國內旅遊同時亦有所限制。

旗下四間酒店於2020年上半年的入住率及客房收入遭受重挫。許多企業活動、宴會及婚宴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影響。

隨著新冠疫情防疫措施放寬，以及跨省旅遊於2020年下半年恢復，酒店業務已見明顯改善。復甦步伐因應個別城市各有所異。

(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謹。旅客及返京居民均須遵守嚴格入境及檢疫隔離安排。

於2020年6月及12月，北京再現新冠病毒個案。於2021年1月，鄰近北京的河北省首都石家莊亦出現感染個案，因而再度收緊防疫措施。

國際旅客一直是北京東方君悅大酒店極其重要的收益來源。由於新冠疫情肆虐，國際旅遊活動於2020年近乎完全停頓。根據北京市統計局的資料，於2020年抵京的外國旅客人數按年大跌97%。北京東方君悅大酒店的業務因缺乏外國旅客而重挫。於2020年上半年，酒店錄得15.5%之入住率及經營虧損。

隨著國內旅遊限制於2020年下半年放寬，北京東方君悅大酒店的入住率回升至54.4%。2020年下半年的物業收入淨額恢復錄得利潤，惟仍不足以抵銷上半年令人失望的表現。全年物業收入淨額錄得經營虧損。

於2020年，北京東方君悅大酒店的平均入住率為34.9%（2019年：80.8%）。平均每晚房價為人民幣936元（2019年：人民幣1,271元）。

(ii) 重慶解放碑凱悅酒店

重慶解放碑凱悅酒店於2020年2月及3月按照政府規例暫停營業，於4月重開。

於報告期間，酒店的資產提升計劃持續進行，並提供更多已翻新的酒店客房。於2020年年底，客房數目由一年前的231間增加至320間，客房增加讓酒店能及時把握國內旅遊需求復甦的時機。於2020年售出客房總數較2019年上升31.6%。按已擴大之客房數量計算，入住率為46.1%（2019年：43.0%）。平均每晚房價為人民幣534元，較2019年僅下跌5.2%。

儘管2020年下半年的業務表現有明顯改善，但由於年內出現兩個月的收益流失，酒店仍錄得全年經營虧損。

(iii) 瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）

瀋陽是中國東北方的工業重鎮，於2020年，區內多個城市受間歇出現的新冠病毒感染個案影響。每當新增感染個案大幅上升，便會採取嚴格的防疫措施及旅遊限制。瀋陽於2020年的本地生產總值按年僅增長0.8%，低於2.3%之國家平均增長率。

於2020年第四季，在國內旅遊穩步復甦的支持下，瀋陽麗都索菲特酒店的入住率開始改善。

於2020年，瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為28.0%（2019年：36.6%）。平均每晚房價為人民幣442元（2019年：人民幣467元）。酒店錄得經營虧損。

(iv) 成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）

相對其他三個城市，成都的經濟及旅遊活動復甦較快。其本地生產總值於2020年按年增長4%，較國家增長率為高。

受國內旅遊復甦所帶動，成都天府麗都喜來登飯店的入住率由2020年上半年的34.7%增至於2020年下半年的78.3%。其於2020年下半年的物業收入淨額恢復至近乎2019年同期之相同水平。

於2020年12月，成都呈報新冠病毒新增感染個案，繼而再度收緊防疫措施。2020年12月的入住率下跌至31.7%。

酒店錄得全年物業收入淨額正回報。2020 年的平均入住率為 56.6%（2019 年：74.3%）。平均每晚房價為人民幣 446 元（2019 年：人民幣 507 元）。

(2) 零售物業組合

新冠疫情對中國零售業造成打擊，情況於2020年上半年尤甚。於封鎖措施實行期間，居民需要留在家中。許多實體店人流及銷售額均大幅下滑。疫情高峰期間，由於餐廳只限提供外賣自取及送餐服務，餐廳堂食業務亦受影響。遵照政府指引，全國電影院、健身中心及娛樂場所均須暫時關閉。

根據中國國家統計局的資料顯示，2020年中國社會消費品零售銷售總額按年下跌3.9%，而2019年則錄得8.0%之增長。

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急遽下滑。我們向租戶提供租金寬減。於報告期間，零售物業組合的收益為人民幣9.73億元（2019年：人民幣12.23億元），物業收入淨額為人民幣6.67億元（2019年：人民幣8.93億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局的資料顯示，北京於2020年的本地生產總值增長1.2%，低於國家錄得的2.3%國內生產總值增長。北京社會消費品零售銷售總額按年下跌8.9%，而全國總額則減少3.9%。北京人均消費開支按年下跌9.6%，而國家數字按年僅減少1.6%。

北京東方廣場東方新天地錄得收益人民幣8.96億元（2019年：人民幣11.27億元），物業收入淨額人民幣6.49億元（2019年：人民幣8.54億元），平均現收月租為每平方米人民幣972元（2019年：人民幣1,151元），佔用率為92.4%（2019年：98.4%）。

面對充滿挑戰的零售環境，東方新天地因應個別情況為租戶提供租金寬減，並在租金有壓力的情況下致力續約。

東方新天地憑藉其優越的地理位置及悠久良好的聲譽，於 2020 年迎來多個新租戶，包括歌涵 (Cole Hann)、Juicy Couture、法國都彭 (S.T. Dupont)、瑪麗琳 (MARYLING)、Ted Baker、調色師 (THE COLORIST)、Tim Hortons、途尚咖啡 (A Twosome Place)、皮爺咖啡 (Peet's Coffee)、維沃 (vivo) 及森海塞爾 (Sennheiser)。

為了刺激人流及銷售額，東方新天地啟動了一連串各式各樣的線上和線下營銷活動，如電子代金券、社交媒體網上直播、禮品換領及推廣活動。北京政府亦發放電子優惠券刺激消費。及至2020年年底，東方新天地的人流量及零售銷售額均顯著回升。

(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年按年增長3.9%至人民幣2.5萬億元，而零售銷售額則增長1.3%至人民幣1.8萬億元。

按照當地政府指示，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。我們向租戶提供租金寬減。平均現收月租為每平方米人民幣131元（2019年：人民幣155元），平均佔用率為81.0%（2019年：87.6%）。

(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，多家企業繼續謹慎控制成本及暫緩擴充計劃，甚至有經營困難的租戶違約退租。於2020年，中國寫字樓租賃市場整體表現疲弱。

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11.11億元（2019年：人民幣12.64億元），物業收入淨額為人民幣7.90億元（2019年：人民幣9.35億元）。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

於2020年第四季，北京寫字樓空置率創下十年新高至19.4%¹。

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、保險、會計、科技、法律、醫藥、媒體及廣告、消費品、教育與專業團體及政府相關機構等。

東方經貿城的收益為人民幣10.54億元（2019年：人民幣11.99億元），物業收入淨額人民幣7.56億元（2019年：人民幣8.95億元）。在艱辛的經濟形勢下，多名租戶決定不續租或暫緩擴充計劃。同時，企業需求疲弱令租賃進度放緩。佔用率下跌至85.2%（2019年：90.5%），平均現收月租為每平方米人民幣281元（2019年：人民幣298元）。鑑於營商環境充滿挑戰，新承租的租金較2019年為低實屬無可避免。平均成交月租為每平方米人民幣273元（2019年：人民幣303元）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

於2020年年底，重慶寫字樓空置率為27.5%²。

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。

項目收益為人民幣5,700萬元（2019年：人民幣6,500萬元），物業收入淨額為人民幣3,400萬元（2019年：人民幣4,000萬元），平均佔用率為87.4%（2019年：89.7%）。平均現收月租為每平方米人民幣103元（2019年：人民幣113元），平均成交月租為每平方米人民幣121元（2019年：人民幣107元）。

資料來源：

- 1) 《北京2020年第四季寫字樓市場：北京寫字樓空置率創十年新高》，高力國際（2021年1月14日）
- 2) 《重慶寫字樓市場簡報2020年第四季度》，第一太平戴維斯研究（2021年1月21日）

(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，此物業組合的收益為人民幣1.78億元（2019年：人民幣1.92億元），物業收入淨額為人民幣8,500萬元（2019年：人民幣9,500萬元）。

受制於旅遊限制及社交距離措施，只能為少數有意向的租戶安排實地視察，較難吸納新租戶。

北京東方廣場東方豪庭公寓提供836個出租單位，為北京市中心最大型的服務式公寓項目之一。公寓大堂入口設於北京東方廣場建築群的平臺位置，為租戶提供城中格外舒適寧靜的居住環境。

外籍人士市場備受東方豪庭公寓重視。然而，到訪北京的外國人數目於2020年急跌，佔用率亦難免受影響。項目佔用率為82.1%（2019年：87.0%）。東方豪庭公寓專注發展於高速增長的國內富庶市場。

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55.5%（2019年：45.4%）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12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣14.91億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就2020年7月1日至2020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3.94億元（「2020年末期分派」）。2020年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2020年7月1日至2020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2020年9月25日，匯賢產業信託已就2020年1月1日至2020年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣1.26億元。匯賢產業信託將就截至2020年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣5.20億元。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素，該資本性質項目的金額為人民幣3.04億元（2019年：人民幣5.83億元）。

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、償還銀行貸款變現之匯兌虧損及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（「可供分派之折舊」）之相關條文。

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2020年1月1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12月31日已發行基金單位數目計算，2020年7月1日至2020年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.0654元。加上每基金單位中期分派人民幣0.0212元，匯賢產業信託於截至2020年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.0866元。按2020年12月31日基金單位的收市價人民幣1.81元計算，分派收益率為4.8%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2020年末期分派的記錄日期將為2021年3月31日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2021年3月29日（星期一）至2021年3月31日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。末期分派預期將於2021年5月14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2020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2021年3月26日（星期五）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

債務狀況

於2020年5月，滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）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循環貸款。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，滙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。

於2020年10月，滙賢投資悉數償還一筆由中國建設銀行（亞洲）股份有限公司於2015年10月授出的8.5億港元五年期無抵押貸款。於同月，滙賢投資悉數預付一筆由恒生銀行有限公司授出並於2019年8月提用的5.25億港元三年期無抵押貸款。於月內，滙賢投資亦悉數預付一筆由東亞銀行有限公司授出並於2013年12月提用的2億港元無抵押貸款。償還銀行貸款變現之匯兌虧損約為人民幣1.03億元。

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

於2020年12月31日，匯賢產業信託的總債務為人民幣88.76億元（2019年12月31日：人民幣108.71億元）。按匯賢產業信託於2020年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣250.52億元（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下降至35.4%（2019年12月31日：41.8%）。同時，於2020年12月31日的債務對資產總值比率為20.8%（2019年12月31日：23.4%）。

銀行結餘及資產狀況

於2020年12月31日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣57.25億元（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12月31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12月31日的估值為人民幣274.91億元（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6.6%。酒店及服務式公寓於2020年12月31日的估值為人民幣48.60億元（2019年12月31日：人民幣56.10億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣323.51億元（2019年12月31日：人民幣350.52億元），而於2020年12月31日的物業總值為人民幣319.24億元，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12月31日，萊坊對購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣33.14億元（2019年12月31日：人民幣36.75億元）。該等物業於2020年12月31日的物業總值為人民幣32.61億元（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（前稱重慶海逸酒店），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2020年12月31日，萊坊將重慶解放碑凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣4.04億元（2019年12月31日：人民幣4.27億元）。該酒店於2020年12月31日的物業總值為人民幣3.84億元（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2020年12月31日，萊坊將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣6.03億元（2019年12月31日：人民幣7.13億元）。該酒店於2020年12月31日的物業總值為人民幣5.72億元（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。

按萊坊進行的估值，瀋陽麗都的酒店及服務式公寓物業於2020年12月31日的估值為人民幣7.29億元（2019年12月31日：人民幣8.24億元）。該酒店及服務式公寓於2020年12月31日的物業總值為人民幣6.09億元（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12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣250.52億元（2019年12月31日：人民幣259.83億元），或每基金單位為人民幣4.1651元，較2020年12月31日基金單位收市價人民幣1.81元溢價130.1%（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%）。

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12月31日，除對北京東方君悅大酒店、北京東方廣場、成都天府麗都喜來登飯店、重慶大都會東方廣場、重慶解放碑凱悅酒店及瀋陽麗都索菲特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12月31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1,001名僱員，其中961名僱員履行酒店營運職能及服務，而40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2020年12月31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式。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12月31日止年度，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。

年度業績之審閱

有關截至2020年12月31日止年度之匯賢產業信託年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

已發行之新基金單位

於截至2020年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共54,200,775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日期間的末期分派及2020年1月1日至2020年6月30日期間的中期分派）選擇代息基金分派的基金單位持有人發行合共80,188,764個新基金單位。

於2020年12月31日，已發行的基金單位總數為6,014,651,998個基金單位。

企業社會責任

管理人深明企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源於匯賢產業信託旗下物業的日常運作，以符合企業於改善環境、貢獻社會和公司管治的標準及要求。有關匯賢產業信託在這些方面的詳細資料將載於匯賢產業信託截至2020年12月31日止年度年報內。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2020年12月31日止年度，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、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12月31日，有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

刊發2020年年報

匯賢產業信託截至2020年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及匯賢產業信託網站（www.huixianreit.com）登載，亦將於2021年4月30日或之前發送予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託將於2021年5月11日（星期二）或前後舉行2021年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

承董事會命
滙賢房託管理有限公司
（作為滙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，2021年3月12日

於本公告日期，管理人之董事為：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

綜合全面收益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
收入	5	2,499	3,169
其他收入	6	201	223
投資物業公允價值減少	13	(2,332)	(214)
存貨消耗		(27)	(44)
員工成本		(143)	(165)
折舊		(395)	(361)
其他營運開支	7	(858)	(928)
融資成本（包括匯兌差額）	8	363	(590)
管理人費用	9	(128)	(144)
房地產投資信託基金開支	10	(13)	(13)
除稅前及與基金單位持有人交易前之（虧損）溢利		(833)	933
所得稅抵免（開支）	11	115	(481)
與基金單位持有人交易前之年內（虧損）溢利		(718)	452
向基金單位持有人的分派		(520)	(1,273)
與基金單位持有人交易後之年內虧損		(1,238)	(821)
其他全面收入：			
不會重新分類至損益之項目			
轉撥至投資物業時之使用權資產重估收益			
（除稅後）		-	3
年內全面開支總額		(1,238)	(818)
應佔與基金單位持有人交易前之年內（虧損）溢利：			
非控股權益		(46)	(32)
基金單位持有人		(672)	484
		(718)	452
每基金單位基本（虧損）盈利（人民幣元）	12	(0.1129)	0.0831

財務資料

分派表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內（虧損）溢利	(718)	452
非控股權益	46	32
與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔 年內（虧損）溢利	(672)	484
調整（附註(i)）：		
管理人費用	96	101
遞延稅項	(520)	(29)
可供分派之折舊	-	197
投資物業公允價值減少	2,332	214
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌（收益）虧損淨額	(573)	255
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	(138)	-
	1,197	738
可供分派收入	525	1,222
額外項目（附註(ii)）：		
其他現金分派	52	112
可供分派金額	577	1,334
分派比率（附註(iii)）	90.0%	95.5%
向基金單位持有人的分派（附註(iv)）		
- 已付中期分派	126	725
- 應付末期分派	394	548
	520	1,273
每基金單位分派（人民幣元）（附註(iv)）		
每基金單位中期分派	0.0212	0.1245
每基金單位末期分派	0.0654	0.0932
	0.0866	0.2177

財務資料

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

- (a) 截至2020年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣128百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣96百萬元以基金單位形式支付（31,466,107個已發行基金單位及估計將發行27,254,933個基金單位）。差額人民幣32百萬元已經或應以現金支付。

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。差額人民幣43百萬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抵免人民幣31百萬元（2019年：遞延稅項費用人民幣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489百萬元（2019年：人民幣45百萬元）。

- (c) 截至2019年12月31日止年度，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，即折舊人民幣202百萬元減資本開支人民幣5百萬元。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。

- (d) 投資物業公允價值減少人民幣2,332百萬元（2019年：人民幣214百萬元）。

- (e) 截至2020年12月31日止年度的銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額為人民幣573百萬元（2019年：銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額人民幣255百萬元）。

- (f) 截至2020年12月31日止年度，過往從分派表中調整撥出的銀行貸款及借貸手續費用之累計未變現匯兌虧損淨額人民幣138百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2019年：無）。

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合共人民幣52百萬元（2019年：人民幣52百萬元）。

- (2) 截至2019年12月31日止年度，其他現金分派人民幣60百萬元。

財務資料

附註：一續

- (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2020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90.0%（2019年：95.5%）。

- (iv) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣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2020年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0654元乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣577,323,309元之90%，減截至2020年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2020年12月31日6,014,651,998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。

財務資料

綜合財務狀況表 於 2020 年 12 月 31 日

	附註	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	30,629	32,938
物業、機器及設備	14	2,132	2,311
使用權資產	15	4,100	4,270
商譽		2	2
非流動資產總值		36,863	39,521
流動資產			
存貨		26	27
貿易及其他應收款項	16	140	120
銀行結餘及現金		5,725	6,807
流動資產總值		5,891	6,954
資產總值		42,754	46,475
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	512	515
租戶按金		241	314
應付稅項		24	42
應付管理人費用		60	72
應付分派		394	548
銀行貸款	18	-	2,191
流動負債總額		1,231	3,682
資產總值減流動負債	21	41,523	42,793
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	8,876	8,680
租戶按金		470	457
遞延稅項負債		6,884	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		16,230	16,523
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		17,461	20,205
非控股權益		241	287
基金單位持有人應佔資產淨值		25,052	25,983
已發行基金單位（千個）		6,014,652	5,880,262
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（人民幣元）	19	4.1651	4.4187

財務資料

綜合財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

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

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

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

2. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料可影響主要用者作出的決定，則有關資料被視為屬重大資料。此外，綜合財務報表包含證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄 C 以及香港聯交所證券上市規則的適用披露規定。

3. 重要會計政策

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

除下文所述者外，截至2020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2019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「提述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日或之後之年度期間強制生效。

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 3 號（修訂本）	業務的定義
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

財務資料

3. 重要會計政策－續

於本年度應用「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本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

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	保險合約及有關修訂 ¹
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	新冠疫情相關租金減免 ⁴
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架的提述 ²
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、 香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	利率基準改革－第二階段 ⁵
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯繫人或合營方之間 出售或注入資產 ³
香港會計準則第 1 號（修訂本）	分類負債為流動或非流動以及 香港詮釋第 5 號相關修訂（2020 年） ¹
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、機器及設備－擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第 37 號（修訂本）	有償合約－履行合約的成本 ²
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期之年度 改進 ²

¹ 於 2023 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

² 於 2022 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或其後開始之年度期間生效

⁴ 於 2020 年 6 月 1 日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於 2021 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

財務資料

4. 分部報告

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

以下為已識別的經營及可呈報分部：

商場：	出租位於中國北京的東方廣場及 位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場及停車位。
寫字樓：	出租位於中國北京的東方廣場及 位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。
公寓：	經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓及 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 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>973</u>	<u>1,111</u>	<u>178</u>	<u>237</u>	<u>2,499</u>
分部溢利（虧損）	<u>667</u>	<u>790</u>	<u>85</u>	<u>(51)</u>	<u>1,491</u>
投資物業公允價值減少					(2,332)
利息開支					(245)
折舊					(372)
未分配收入					792
未分配支出					(167)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之虧損					<u>(833)</u>

財務資料

4. 分部報告－續

(a) 分部收入及業績－續

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	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)
利息開支					(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

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、若干折舊費用、若干其他營運開支、匯兌收益或虧損、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</u> 人民幣百萬元	<u>2019 年</u> 人民幣百萬元
商場	15,975	17,286
寫字樓	14,823	15,822
公寓	2,458	2,521
酒店	3,798	4,095
分部資產總值	37,054	39,724
銀行結餘及現金	5,618	6,684
其他資產	82	67
綜合資產總值	42,754	46,475

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。

財務資料

4. 分部報告－續

(b) 分部資產－續

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。

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。

本集團並無任何主要客戶，因為於該兩個年度並無單一客戶為本集團貢獻逾 10% 的收入。

(d) 其他分部資料

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣 百萬元	寫字樓 人民幣 百萬元	公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	可呈報 分部總額 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	綜合總額 人民幣 百萬元
物業、機器及設備折舊	2	1	3	17	23	-	23
添置非流動資產	15	8	4	83	110	2	112

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣 百萬元	寫字樓 人民幣 百萬元	公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	可呈報 分部總額 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	綜合總額 人民幣 百萬元
物業、機器及設備折舊	2	1	2	12	17	-	17
添置非流動資產	27	7	6	152	192	2	194

財務資料

5. 收入

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的					
客戶合約收益					
客房收入	-	-	-	151	151
餐飲	-	-	-	72	72
停車場收入	23	-	-	-	23
附屬服務收入	123	184	58	14	379
	<u>146</u>	<u>184</u>	<u>58</u>	<u>237</u>	<u>625</u>
租金收入	827	927	120	-	1,874
總收益	<u>973</u>	<u>1,111</u>	<u>178</u>	<u>237</u>	<u>2,499</u>
收益確認時間					
某一時間點	32	32	5	78	147
一段時間	114	152	53	159	478
總計	<u>146</u>	<u>184</u>	<u>58</u>	<u>237</u>	<u>625</u>

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
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	-	-	-	332	332
餐飲	-	-	-	133	133
停車場收入	27	-	-	-	27
附屬服務收入	147	225	59	25	456
	<u>174</u>	<u>225</u>	<u>59</u>	<u>490</u>	<u>948</u>
租金收入	1,049	1,039	133	-	2,221
總收益	<u>1,223</u>	<u>1,264</u>	<u>192</u>	<u>490</u>	<u>3,169</u>
收益確認時間					
某一時間點	56	59	6	145	266
一段時間	118	166	53	345	682
總計	<u>174</u>	<u>225</u>	<u>59</u>	<u>490</u>	<u>948</u>

香港財務報告準則第15號範圍內的所有服務均為期一年或以下，惟部份管理服務（包括附屬服務）為期一年以上除外。就管理服務方面，根據相關租約的條款，本集團有權預先就每一個月之管理服務開出定額賬單，本集團應用香港財務報告準則第15號之實務中的簡易處理方法確認有關收入。誠如香港財務報告準則第15號所准許，並無披露分配至餘下履約責任的交易價格。

財務資料

5. 收入—續

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 10 百萬元（2019 年：人民幣 7 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 641 百萬元（2019 年：人民幣 666 百萬元）。

6. 其他收入

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
銀行利息收入	182	213
政府補貼	12	3
其他	7	7
總計	201	223

7. 其他營運開支

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
廣告及推廣	46	29
審計費用	2	2
保險	6	6
租賃代理費用	37	38
物業管理人費用	70	86
物業管理費	51	70
維修及保養	96	89
其他雜項開支（附註）	136	171
印花稅	4	3
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	264	307
水電及能源費用	88	98
增值稅附加費	12	15
出售物業、機器及設備虧損	43	11
	858	928

附註： 其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

財務資料

8. 融資成本（包括匯兌差額）

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
銀行貸款及借貸手續費用之 未變現匯兌（收益）虧損淨額	(573)	255
銀行貸款之已變現匯兌收益淨額	(35)	-
須於五年內全數償還的無抵押銀行貸款之利息開支	245	335
	<u>(363)</u>	<u>590</u>

9. 管理人費用

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
基本費用	111	121
浮動費用	17	23
	<u>128</u>	<u>144</u>

10. 房地產投資信託基金開支

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	3	3
公共關係有關開支	-	1
信託行政開支及其他	6	5
	<u>13</u>	<u>13</u>

11. 所得稅（抵免）開支

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
所得稅（抵免）開支包括：		
當期稅項		
— 中國企業所得稅	323	448
— 預提稅	64	64
遞延稅項	(502)	(31)
	<u>(115)</u>	<u>481</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%。

財務資料

11. 所得稅（抵免）開支－續

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

12. 每基金單位（虧損）盈利

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，每基金單位虧損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虧損人民幣 672 百萬元，除以 5,952,029,568 個基金單位（為年內已發行之基金單位的加權平均數 5,945,122,496 個加上自 2020 年 7 月 1 日至 2020 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 6,907,072 個）計算。

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。

由於 2020 年及 2019 年概無潛在已發行基金單位，故並無呈列 2020 年及 2019 年的每基金單位攤薄盈利。

13. 投資物業

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	32,938	33,086
添置	23	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	(2,332)	(214)
轉撥至物業、機器及設備	-	(5)
轉撥至使用權資產	-	(7)
於年末	30,629	32,938

- (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 12 月 31 日及 2019 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。

財務資料

14. 物業、機器及設備

	樓宇						
	酒店	服務式公寓	其他	機器及設備	在建工程	其他	總計
	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	人民幣百萬元	人民幣百萬元
成本							
於 2019 年 1 月 1 日	2,445	734	47	192	87	167	3,672
年內添置	6	5	1	14	117	17	160
年內出售	(8)	-	(4)	(5)	-	(2)	(19)
轉撥	(229)	324	-	48	(185)	42	-
轉撥自投資物業	-	-	5	-	-	-	5
轉撥至投資物業	-	-	(9)	-	-	-	(9)
於 2019 年 12 月 31 日	2,214	1,063	40	249	19	224	3,809
年內添置	5	3	-	19	35	27	89
年內出售	(46)	(3)	-	(5)	-	(16)	(70)
轉撥	26	15	-	37	(47)	(31)	-
於 2020 年 12 月 31 日	2,199	1,078	40	300	7	204	3,828
累計折舊							
於 2019 年 1 月 1 日	929	190	5	101	-	91	1,316
年內撥備	104	48	4	18	-	17	191
出售時撇銷	(6)	-	-	(2)	-	-	(8)
轉撥	(150)	150	-	-	-	-	-
轉撥至投資物業	-	-	(1)	-	-	-	(1)
於 2019 年 12 月 31 日	877	388	8	117	-	108	1,498
年內撥備	130	56	3	13	-	23	225
出售時撇銷	(12)	(1)	-	(3)	-	(11)	(27)
轉撥	1	9	-	17	-	(27)	-
於 2020 年 12 月 31 日	996	452	11	144	-	93	1,696
賬面值							
於 2020 年 12 月 31 日	1,203	626	29	156	7	111	2,132
於 2019 年 12 月 31 日	1,337	675	32	132	19	116	2,311

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

樓宇位於中國北京、重慶、瀋陽及成都，按中期租賃方式持有。

根據使用價值模型對樓宇及使用權資產的可收回金額作出之評估乃由萊坊測計師行有限公司及 D&P China (HK) Limited 於 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日分別進行，該兩間公司均為獨立估值師，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。管理人經考慮樓宇及使用權資產的可收回金額，並參考兩者的使用價值與公允價值減出售成本當中的較高者後，確定樓宇及使用權資產分別並無減值。

財務資料

15. 使用權資產

	<u>租賃土地</u> 人民幣百萬元
於 2020 年 12 月 31 日	
賬面值	4,100
於 2019 年 12 月 31 日	
賬面值	4,270
截至 2020 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	170
添置使用權資產	-
截至 2019 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	170
添置使用權資產	-

16. 貿易及其他應收款項

	<u>2020 年</u> 人民幣百萬元	<u>2019 年</u> 人民幣百萬元
貿易應收款項	32	29
按金及預付款項	18	15
對供應商墊款	9	10
應收利息款項	43	30
其他應收款項	38	36
	<u>140</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</u> 人民幣百萬元	<u>2019 年</u> 人民幣百萬元
少於或等於一個月	17	16
一至三個月	7	7
超過三個月	8	6
	<u>32</u>	<u>29</u>

財務資料

17. 貿易及其他應付款項

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
貿易應付款項	140	136
預收款項	213	223
其他（附註）	159	156
	512	515

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 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日分別為人民幣 62 百萬元及人民幣 54 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：

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	96	92
超過三個月	44	44
	140	136

18. 銀行貸款

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	8,921	10,906
借貸手續費用	(45)	(35)
	8,876	10,871

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	-	2,191
一年以上但不超過兩年	3,524	4,469
兩年以上但不超過五年	5,352	4,211
	8,876	10,871
減：流動負債項下列示金額	-	(2,191)
一年後到期金額	8,876	8,680

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 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 800 百萬港元（相等於人民幣 673 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 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 600 百萬港元（相等於人民幣 505 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。

就於 2015 年 10 月 23 日由本集團提取的 850 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2020 年 10 月已悉數預付信貸融資的 850 百萬港元（相等於人民幣 743 百萬元）。

就於 2019 年 8 月 19 日由本集團提取的 525 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2020 年 10 月已悉數預付信貸融資的 525 百萬港元（相等於人民幣 458 百萬元）。

就於 2013 年 12 月 27 日由本集團提取的 200 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2020 年 10 月已悉數預付信貸融資的 200 百萬港元（相等於人民幣 174 百萬元）。

就於 2020 年 11 月 24 日授予本集團以償還 2018 年 2 月授予的信貸融資的 5,000 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2020 年 12 月 31 日已提取之信貸融資總額為 5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,208 百萬元）（2019 年 12 月 31 日：5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,479 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.13% 的浮動年利率計算，並須於 2023 年 11 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 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 25,052 百萬元（2019 年：人民幣 25,983 百萬元）及於 2020 年 12 月 31 日已發行的共 6,014,651,998 個（2019 年：5,880,262,459 個）基金單位計算。

20. 流動資產淨值

於報告期末，本集團的流動資產淨值（定義為流動資產總值減流動負債總額）為人民幣 4,660 百萬元（2019 年：人民幣 3,272 百萬元）。

21. 資產總值減流動負債

於報告期末，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 41,523 百萬元（2019 年：人民幣 42,793 百萬元）。