



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



2020 年報

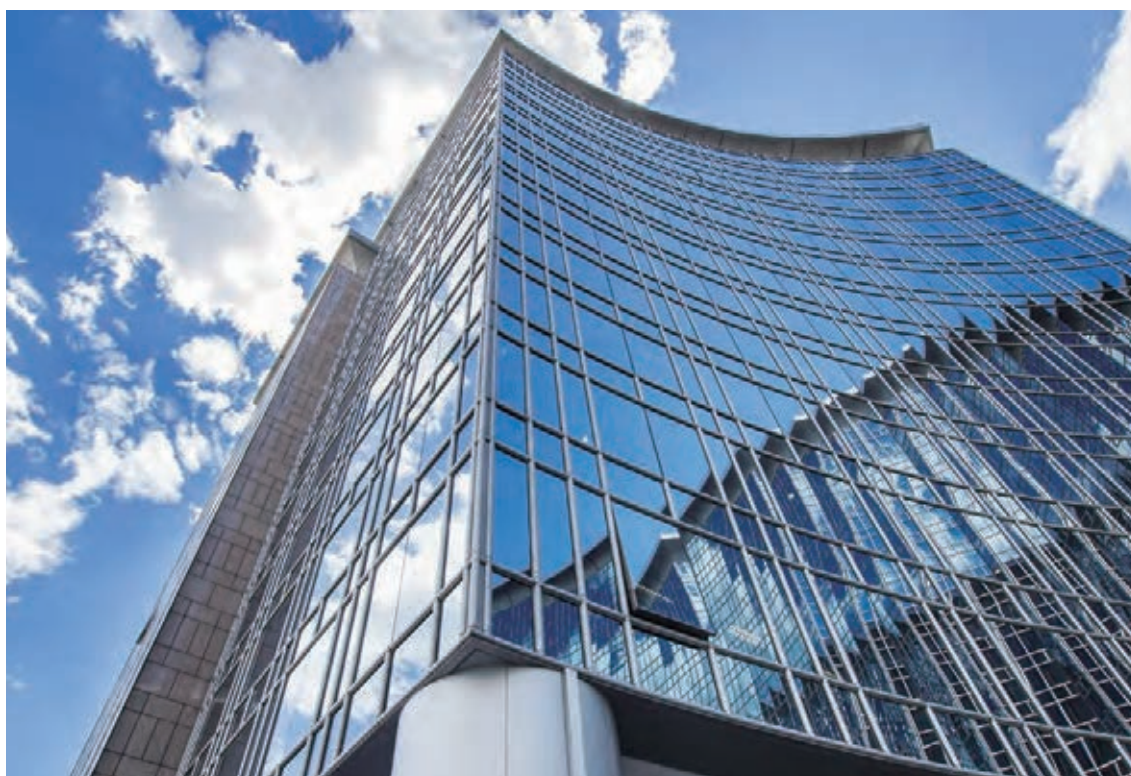
匯賢產業信託

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%）。

* 於二零二零年四月九日解散



目錄

2	財務摘要
3	主席報告
11	管理層討論與分析
35	環境、社會及管治報告
50	企業管治
60	內部監控及風險管理
62	關連方交易
70	權益披露
72	董事資料
76	集團要員資料
77	估值報告
148	受託人報告
149	獨立核數師報告書
155	綜合全面收益表
156	分派表
158	綜合財務狀況表
160	綜合基金單位持有人應佔資產淨值及 非控股權益變動表
161	綜合現金流量表
163	綜合財務報表附註
225	財務資料摘要
227	表現數表
228	投資者日誌
229	公司資料
231	詞彙表

財務摘要

2020年1月1日至2020年12月31日止財政年度（「報告期間」）

	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%

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。

主席 甘慶林



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疫措施以來，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。

主席報告

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響

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響。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。

主席報告

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（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。

主席報告

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

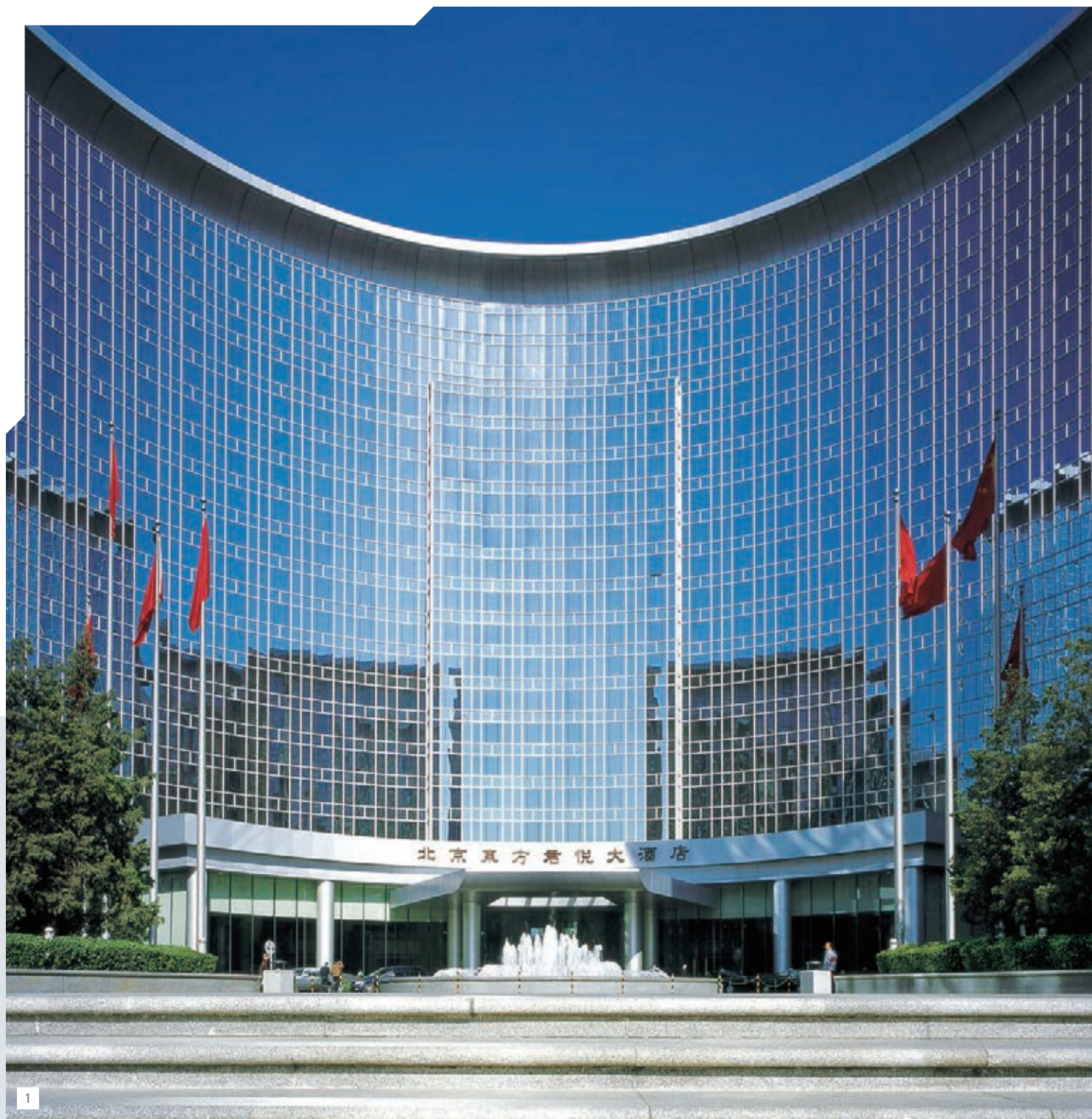
甘慶林

香港，二零二一年三月十二日

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。



1



北京東方君悅大酒店

1

重慶解放碑凱悅酒店

2

酒店物業組合

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
成都天府麗都喜來登飯店

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：北京、重慶、瀋陽及成都。



瀋陽麗都索菲特酒店

3

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。



北京東方君悅大酒店
室內游泳池

4

北京東方君悅大酒店

5

(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的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。



5

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。

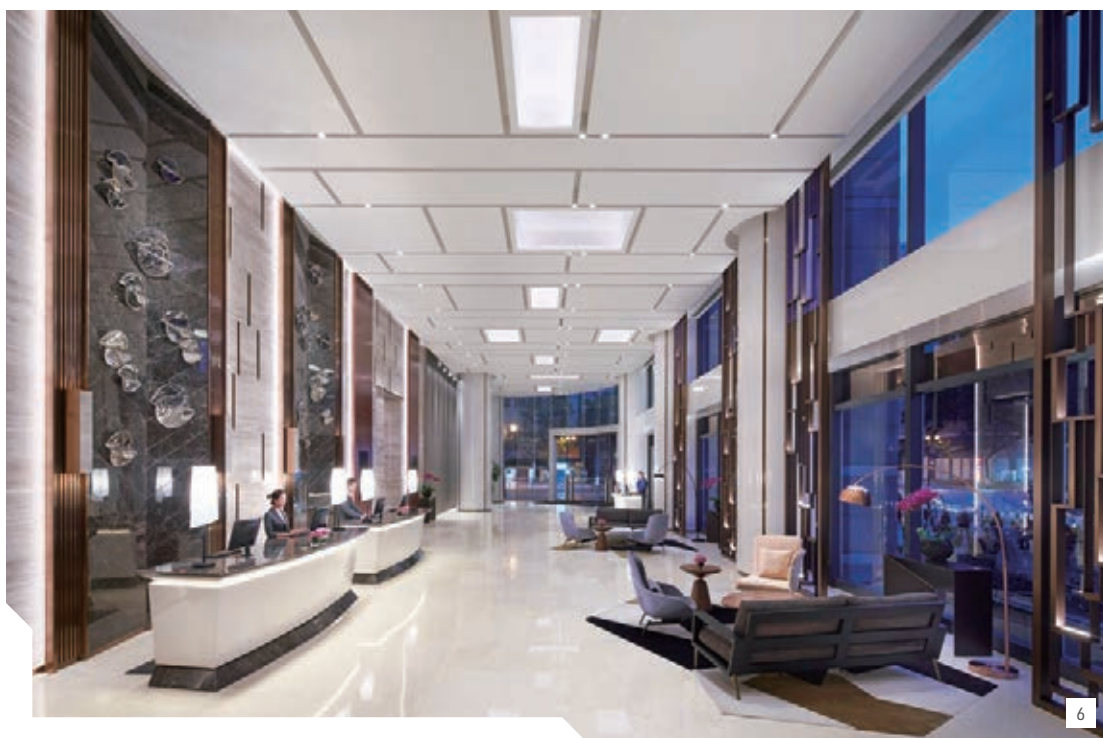
於報告期間，酒店的資產提升計劃持續進行，並提供更多已翻新的酒店客房。於2020年年底，客房數目

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



重慶解放碑凱悅酒店



瀋陽麗都索菲特酒店

7

成都天府麗都喜來登飯店

8

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）。



1



北京東方廣場東方新天地
1 2

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。

(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



3



4

北京東方廣場東方新天地

3 | 4



重慶大都會
東方廣場商場
5 | 6

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%）。







北京東方廣場
東方經貿城
1 2

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。



北京東方廣場
東方經貿城
3 4

(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）



重慶大都會
東方廣場商廈
5



1



北京東方廣場
東方豪庭公寓

1

瀋陽麗都索菲特
服務公寓

2

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

北京東方廣場東方豪庭公寓合共提供836個不同戶型、配備齊全的服務式豪華單位。租戶可享用多項配套設施以及北京東方君悅大酒店內的綠洲俱樂部設施。公寓大堂入口設於北京東方廣場建築群的平台位置，為租戶提供城中格外舒適寧靜的居住環境。

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，保障租戶私隱，提供舒適便利的環境。



北京東方廣場
東方豪庭公寓
3 4



(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台位置，為租戶提供城中格外舒適寧靜的居住環境。



5

瀋陽麗都索菲特
服務公寓
5 6

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。



6

管理層討論與分析

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。

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的地位相等。

於2020年12月31日，滙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）。按滙賢產業信託於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，滙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，滙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。滙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在連續三年為滙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」）已獲委任為滙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。

滙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。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。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

五大承包商

承包商	服務性質	合約價值 (人民幣千元)	百分比
北京匯賢企業管理有限公司	物業管理	70,474	13.6%
北京高衛世紀物業管理有限公司	物業管理	21,462	4.1%
北京港基世紀物業管理有限公司	物業管理	18,645	3.6%
北京老兵安衛保安服務有限公司	物業管理	17,933	3.5%
北京雙富麗建築工程有限公司	裝修及維修	17,364	3.3%
		145,878	28.1%

五大房地產代理

房地產代理	服務性質	已付佣金 (人民幣千元)	百分比
北京遠行房地產經紀有限公司	租賃	5,992	16.1%
北京高力國際物業服務有限公司	租賃	5,970	16.1%
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司	租賃	2,322	6.2%
北京戴德梁行諮詢有限公司	租賃	1,984	5.3%
北京鼎盛德行房地產經紀有限公司	租賃	1,971	5.3%
		18,239	49.0%

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證券上市規則(「上市規則」)附錄27所載的《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》)以及香港交易所不時頒佈的規則及規定編製。其描述了截至2020年12月31日止財政年度(「報告期間」)匯賢產業信託在可持續發展的重要領域的表現及管理情況。

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。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」)

(統稱「資產公司」)

資產公司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。

於整個報告期間，我們在各重大議題上均遵守《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

我們以四大可持續發展基石為資產管理及可持續發展策略原則，長期為我們的持份者及社區創造共享價值。

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

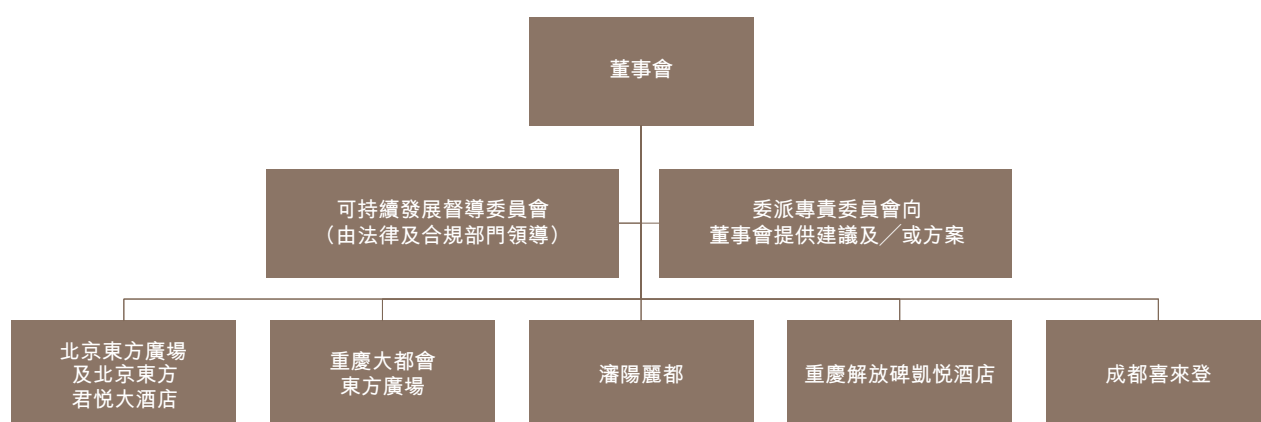
- 僱員權利及工作環境
 - 職業健康及安全
 - 持續培訓及發展
-

環境、社會及管治報告

可持續發展架構

管理人董事會負責監督匯賢產業信託的環境、社會及管治策略及報告。其會評估及優先考慮與環境、社會及管治相關的事宜，指導可持續發展督導委員會及專責委員會推行及管理環境、社會及管治相關事宜，令資產公司能及時了解與環境、社會及管治披露及管理相關的法規。

我們的可持續發展督導委員會及專責委員會由法律及合規部門組建及領導，負責監督匯賢產業信託及其資產公司於可持續發展方面的表現，定期向管理人董事會（「董事會」）報告，並就任何環境、社會及管治事宜所需採取的行動提供建議。



持份者參與

我們定期與持份者進行可持續發展議題相關討論，以評估風險領域、判定及解決彼等的關注事項。持份者主要參與方式如下：

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

我們將持份者對可持續發展策略的意見與董事會提供的意見進行協調。以下十項可持續發展議題為我們最高優先事項。

可持續發展的範疇	優先議題
環境慣例	<ul style="list-style-type: none"> 節能 節水 減少對環境影響 廢物管理
僱傭及勞工常規	<ul style="list-style-type: none"> 僱員事業發展 職業健康及安全
營運慣例	<ul style="list-style-type: none"> 反貪污及反賄賂 服務質素 知識產權 客戶私隱

堅守道德與誠信

匯賢產業信託重視一個有責任及符合道德方針的實施，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黑錢法》及《中華人民共和國招標投標法》。

我們絕不容忍不當行為(包括賄賂)、利益衝突、反競爭、洗黑錢、欺詐或貪污。我們向員工提供有關商業誠信及防賄賂指引。我們亦於《僱員手冊》中明確闡述了對道德行為的要求。我們亦定期向所有員工提供反貪污及反賄賂培訓。

於報告期間內，匯賢產業信託未發生任何因貪污引起的法律糾紛(2019年：無案件立案)。

我們鼓勵以匿名及保密方式舉報我們員工任何可疑的不當行為。成都喜來登及重慶解放碑凱悅酒店均設有「24小時道德站」，舉報者可透過線上或免費電話使用為舉報平台。舉報者會受到保護而不會受到報復。

提升客戶服務

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》。

與客戶的雙向溝通使我們能夠了解並回應彼等的需要，以改進我們的服務質量。例如，重慶大都會東方廣場會在客人到達前三日向其發送電郵，告知彼等入住期間的天氣及交通狀況。在新冠疫情流行期間，我們的資產公司嚴格遵守政府的規則及法規，並向客人提供有關防控措施的最新資料。

同時，我們會邀請賓客分享彼等在我們酒店的體驗、反饋及建議。我們為酒店員工提供客戶關係培訓，確保有效及時地審慎處理各種查詢。

環境、社會及管治報告

處理投訴

客戶可親身或透過電話、郵件或電郵對我們服務的任何方面提出疑慮或要求。我們的投資物業均會在48小時內處理負面意見。

重慶解放碑凱悅酒店尤為主動：其銷售及市場部會定期從旅遊網站收集意見，並分享予相關部門以便跟進往後情況。

於報告期間，我們的5間資產公司共接獲1,103宗投訴(2019年：1,448宗)，較去年減少24%。

客戶健康及安全

我們會優先考慮客戶的健康及安全。

於新冠疫情期間，在住宿賓客及訪客抵達時，我們對彼等進行強制性登記、體溫檢查，並要求填寫健康聲明。我們亦提升清潔規條，包括但不限於對所有經常接觸的表面進行消毒，並為賓客提供手套、外科口罩、搓手液及消毒濕紙巾。

北京東方廣場及重慶大都會東方廣場要求有特殊暴露風險的租戶(如美髮、餐飲及美容服務店鋪工作人員)必須根據政府疾病預防指引進行新冠疫情核酸檢測。

我們還在日常營運中執行健康及安全措施。例如，我們對北京東方廣場的室內空氣質素進行定期測試，並將測試結果與國家對標。於每日早上，我們會對餐飲服務人員進行檢查，以確保彼等保持個人衛生及健康。食品供應商在交貨時須出示食品流通許可證。必要時，我們會對酒店所提供的食物進行第三方食品安全審核。

客戶資料私隱及安全

我們所從事的業務不可避免地需要收集敏感的個人數據。然而，我們會嚴格保護客戶的私隱。我們採納的內部指引及業內標準程序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會提供有關商標申請及註冊，以及如何使用經授權促銷圖片以防止侵權的培訓及指引。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。

實行可持續採購

我們在合約中列明供應商及服務提供商需遵守當地政府的政策、法律規定及我們的《供應商操守守則》，以監管業務操守、僱傭實務、反貪污、工作場所健康及安全及環境表現。

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(由於能夠證明對環境友好的營運)，在年度甄選及評估過程中會被優先考慮。

我們優先考慮具有良好可持續發展表現及指引的供應商。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而非進口食材，以減少其碳足跡。此外，成都喜來登酒店會為供應商及服務提供商進行審計，以評估及監察其風險管理表現，當中包括可持續發展表現。

於報告期間，我們的資產公司從當地供應商採購大部分產品及服務。

按地區劃分的供應商數目	2020年	2019年
中國內地	2,428	2,440
香港	1	0
海外	0	3

環境保護

我們的資產公司在營運時會消耗能源及水，並會排放溫室氣體及廢物。我們實施綜合的環境管理方法，以有效改善每項資產的環境表現。該環保政策體現了我們和管理業務活動對環境影響上的努力，並反映我們對節約能源及資源、控制排放及廢物管理的承諾。每項資產均設建了相應的環境工作小組，以推出計劃及措施來舒緩對周圍環境的負面影響。此外，設建工作小組有助確保我們遵守《中華人民共和國環境保護法》。

能源效益及溫室氣體排放

我們支持《「第十三個五年」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。我們亦致力於透過宣傳環保意識及實施增效措施來減少能源消耗及溫室氣體排放。例如：

- 通過定期檢查識別異常耗能量。
- 資產公司全面使用節能產品(例如LED照明裝置及動作感應器)來替代傳統照明產品。
- 成都喜來登每年均會進行第三方碳審計。
- 成都喜來登安裝新電梯以減少耗電量。

		2020年	2019年
所有資產公司的耗能總量			
耗能總量	千兆焦耳	422,676	508,849
電力	千瓦時	65,639,416	72,388,772
熱能	千兆焦耳	68,131	100,736
天然氣	立方米	3,007,975	3,761,296
柴油	升	21,424 ¹	11,526
汽油	升	11,037	19,958
能源強度			
商場及寫字樓	千兆焦耳／平方米	0.23	0.27
酒店及服務式公寓	千兆焦耳／房晚	0.84	0.69

1 重慶解放碑凱悅酒店於10月至12月期間曾經歷多次停電，由於實際上以柴油為備用能源，導致柴油消耗增加。

環境、社會及管治報告

		2020年	2019年
所有資產的溫室氣體排放總量²			
總排放量	公噸二氧化碳當量	72,307	84,362
按範疇劃分的溫室氣體排放量			
範圍1 ³	公噸二氧化碳當量	11,088	14,055
範圍2 ⁴	公噸二氧化碳當量	61,219	70,307
溫室氣體強度			
商場及寫字樓	公噸二氧化碳當量／平方米	0.05	0.06
酒店及服務式公寓	公噸二氧化碳當量／房晚	0.10	0.09

用水效益

我們的資產公司透過採取以下措施來進行節水：

- 透過加裝分錶來監控水消耗，以便及時發現水龍頭、管道及閘門的洩漏情況。
- 北京東方廣場對設施進行升級，以防止水龍頭、管道及閘門洩漏情況。
- 北京東方廣場採用免沖水小便器，並收集洗盥污水作沖廁、灌溉及園藝用途，藉此處理及重用9,000立方米廢水。
- 凱悅酒店鼓勵賓客表明是否想要每日更換床鋪，以避免不必要的用水。

		2020年	2019年
所有資產公司的耗水總量			
耗水總量	立方米	962,284	1,279,890
耗水強度			
商場及寫字樓	立方米／平方米	0.75	0.99
酒店及服務式公寓	立方米／房晚	1.23	1.11

我們的資產公司所產生的廢水會被處理及重用，或遵照《中華人民共和國水污染防治法》的水質規定排放至市區污水系統。

2 本報告採納溫室氣體議定書就直接及間接排放所下定義，當中載明：

- 直接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。
- 間接排放指源自於報告實體活動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。

3 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。

4 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，我們還透過以下措施來努力減少與廢物相關的环境影響：

- 在所有資產中，我們優先減廢、循環再造及重用，最後才考慮棄置。
- 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，濕廢物會經冷凍並交由第三方服務供應商。
- 在重慶解放碑凱悅酒店，固體廢物、食油及有害廢物經收集後，會交由第三方服務供應商處理。
- 在北京東方廣場，熒光燈管等有害廢物經收集後，會交由第三方持牌服務供應商進行妥善處理。

另一方面，我們的資產積極探索環保替代方案。重慶解放碑凱悅酒店利用社交媒體及其他電子方式作宣傳工具以取代印刷材料。餐廳已將外賣膠袋轉為紙袋。北京東方君悅大酒店亦採用由可持續替代品製造而成的吸管及洗衣袋以取代塑料。

		2020年	2019年
所有資產的廢物回收總量			
紙張	公噸	156	99
塑膠	公噸	26	19
光管	公噸	2	2
食物	公噸	572	344
油脂	升	16,944	14,154
所有資產的廢物棄置總量			
無害廢物 ⁵	公噸	6,917	20,139
有害廢物 ⁶	公噸	6	11 ⁷

5 無害廢物包括辦公室及一般廢物、紙張、塑料及食品廢物。

6 有害廢物主要指光管及油脂。

7 有關數據經已重列，以提高報告的可讀性及可比性。已使用標準化的數據收集方法及數據範圍，對2019年的數據披露進行優化及改進。

環境、社會及管治報告

維持安全而共融的工作環境

我們在所有資產公司提供具吸引力的薪酬待遇、職業發展機會及僱員參與活動。我們的目標是為員工維持安全而健康的工作環境，尤其是在新冠疫情爆發期間。

於2020年12月31日，匯賢產業信託共有1,265名僱員(2019年：1,494名)。我們信任及尊重員工。我們資產的僱傭政策及《僱員手冊》維護了他們平等機會、權利及福利。我們會參考中華人民共和國的《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，定期檢討我們的政策以確保合規。我們欣然確認，於報告期間在各重大議題上均有遵守法律及規例。

我們保護員工在工作場所免受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。我們設有不同溝通渠道，可供僱員提出關注的事宜。我們禁止在任何業務中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。

為了營造正面的工作環境，我們為員工提供包括健身室及視聽室，及讓僱員在工餘時間參與文化節目的視聽室等設施。北京東方廣場設有哺乳室，以提倡母乳喂養，還設有福利委員會，以向員工徵求彼等對工作環境、福利及津貼等等方面的期望及意見。

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。我們嚴格遵守中華人民共和國的健康及安全法規以及行業標準，其中包括《職業病防治法》、《消防法》及《突發事件應對法》。

我們會不時為員工安排健康檢查、健康研討會／講座，以提高員工對身心健康的關注。

於報告期間，我們的所有資產並無因工死亡的情況(2019年及2018年：0)，並錄得因10宗(2019年：19宗)受傷事件引致的286天(2019年：612天)損失工作日數。

在新冠疫情爆發期間，我們為員工採取保護及預防措施，例如每天為員工進行測溫、進行新冠疫情核酸檢測、定期提供衛生培訓、頻繁對經常接觸表面進行消毒、提供防護裝備等。

由於我們的共同努力，我們在所有資產中均未發現任何感染或確診病例。

持續培訓及發展

為提升匯賢產業信託的增長，我們培訓了一支具有韌性及展望未來的工作團隊。

除針對新僱員的入職培訓計劃外，我們還提供不同領域的培訓，例如客戶服務、合約及糾紛處理、職業技能、溝通、協作、合規以及新冠疫情防控等。重慶大都會東方廣場及北京東方君悅大酒店更為員工提供網上學習平台。

於報告期間，我們在所有資產中向員工提供合共61,384個(2019年：35,544個)培訓小時。

	2020年	2019年
平均每名僱員完成的培訓時數		
性別		
男性	47.4	22.7
女性	49.7	24.9
僱員類別		
高級管理人員	37.9	12.8
中級管理人員	84.0	16.4
普通員工	36.9	27.7

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。此外，我們會優先考慮對內部調動感興趣的現有僱員的申請。

我們設有員工評核系統，可公平地評估僱員的表現及透過年度薪金調整來獎勵優秀僱員。在評估過程中，員工可就其工作環境及專業發展提出意見及建議。

社區支持

我們致力透過捐贈及／或義工服務來支持社區計劃並對環境產生正面影響。於報告期間，我們向社區捐出合共人民幣185,320元(2019年：人民幣20,584元)。

- 北京東方君悅大酒店員工透過澳洲紅十字會，向在澳洲叢林大火中受難的人們籌集人民幣2,244元，以為他們提供必要的幫助及心理安撫。
- 瀋陽麗都向中國滋根鄉村教育與發展促進會組織的植樹計劃捐款。
- 瀋陽麗都員工為老年人社區慈善義賣籌集人民幣2,000元。
- 於新冠疫情爆發期間，北京東方廣場向202名醫務人員捐贈合共人民幣101,000元的購物券。
- 成都喜來登及重慶解放碑凱悅酒店在一次慈善賽跑活動中籌集善款人民幣6,520元。

環境、社會及管治報告

獎項認可

獎項名稱	組織	獲獎實體
環境獎項		
Youtube年度城市領袖	精品購物指南	北京東方廣場
社會獎項		
2019年「雙愛雙評」活動先進單位	北京市東城區東華門街道總工會	匯賢產業信託
管治獎項		
2019京城商業榜樣力量	北京晚報	北京東方廣場
中國商業地產TOP100暨商業表現獎 — 2020中國商業標桿購物中心年度表現大獎	中國指數研究院	北京東方廣場
中國商業地產TOP100暨商業表現獎 — 2020中國辦公物業年度表現大獎	中國指數研究院	北京東方廣場
東城區百強企業	東城區人民政府	北京東方廣場
年度最佳購物目的地 — 東方廣場東方新天地	That's Beijing	北京東方廣場
2019年度北京商業創新獎	北京商會	北京東方廣場
2020攜程酒店口碑獎 — 年度最受歡迎酒店獎	攜程	北京東方君悅大酒店
2020最受顧客喜愛獎	Hotels.com	北京東方君悅大酒店
2020最佳顧客評論獎	Agoda.com	北京東方君悅大酒店
2020年最佳商務酒店獎	Business Traveller China	北京東方君悅大酒店
2020 旅行者之選	貓途鷹	北京東方君悅大酒店
2020年度中國酒店業大賞頒獎	That's Beijing	北京東方君悅大酒店
2019年酒店業安全管理先進單位	成都市公安局	瀋陽麗都
中國區營運的最佳國際連鎖品牌酒店	TTG China	重慶解放碑凱悅酒店
酒店大獎	Rotary Club of Chengdu	成都喜來登
會所大獎	Rotary Club of Chengdu	成都喜來登
貓途鷹2020年旅行者之選	貓途鷹	成都喜來登
2020最受顧客喜愛獎	Hotels.com	成都喜來登
2020最佳顧客評論獎	Agoda.com	成都喜來登

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

環境、社會及管治報告

指標		章節
A. 環境		
層面A2：資源使用	一般披露	環境保護
	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	環境保護
	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	環境保護
	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
	關鍵績效指標A2.3	環境保護
	描述能源使用效益計劃及所得成果。	
	關鍵績效指標A2.4	環境保護
	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	
層面A3：環境及天然資源	一般披露	環境保護
	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	環境保護
	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。	
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭	一般披露	維持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。	
	關鍵績效指標B1.1	維持安全而共融的工作環境
按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。		
關鍵績效指標B1.2	維持安全而共融的工作環境	
按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。		

指標		章節
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B2：健康與安全	<p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>關鍵績效指標B2.1</p> <p>因工作關係而死亡的人數及比率。</p> <p>關鍵績效指標B2.2</p> <p>因工傷損失的工作日數。</p> <p>關鍵績效指標B2.3</p> <p>職業健康與安全措施。</p>	<p>維持安全而共融的工作環境</p> <p>維持安全而共融的工作環境</p> <p>維持安全而共融的工作環境</p> <p>維持安全而共融的工作環境</p>
層面B3：發展及培訓	<p>一般披露</p> <p>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。</p> <p>關鍵績效指標B3.1</p> <p>按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。</p> <p>關鍵績效指標B3.2</p> <p>按性別及僱傭類型劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。</p>	<p>維持安全而共融的工作環境</p> <p>未披露</p> <p>維持安全而共融的工作環境</p>
層面B4：勞工準則	<p>一般披露</p> <p>有關防止童工或強制勞工的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>關鍵績效指標B4.1</p> <p>檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。</p> <p>關鍵績效指標B4.2</p> <p>在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。</p>	<p>維持安全而共融的工作環境</p> <p>維持安全而共融的工作環境</p> <p>維持安全而共融的工作環境</p>

環境、社會及管治報告

指標		章節
B. 社會1		
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理	一般披露	堅守道德與誠信
	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	
	關鍵績效指標B5.1	堅守道德與誠信
	按地區劃分的供應商數目。	
	關鍵績效指標B5.2	堅守道德與誠信
	有關聘用供應商的慣例及供應商數目。	
層面B6：產品責任	一般披露	堅守道德與誠信
	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：	
	(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。	
	關鍵績效指標B6.1	我們不出售或運送任何實物產品
	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	
	關鍵績效指標B6.2	堅守道德與誠信
	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	
	關鍵績效指標B6.3	堅守道德與誠信
	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	
關鍵績效指標B6.4	有關質量檢定過程，請參閱堅守道德與誠信。我們並無任何可召回的產品。	
	描述質量檢定過程及產品回收程序。	
	關鍵績效指標B6.5	堅守道德與誠信
	消費者資料保障及私隱政策。	
層面B7：反貪污	一般披露	堅守道德與誠信
	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	
	(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。	
	關鍵績效指標B7.1	堅守道德與誠信
	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪腐訴訟案件的數目及訴訟結果。	
關鍵績效指標B7.2	堅守道德與誠信	
	防範措施及舉報程序。	

指標	章節
B. 社會1	
社區	
層面B8：社區投資	社區支持
一般披露 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
關鍵績效指標B8.1 專注貢獻範疇。	社區支持
關鍵績效指標B8.2 在專注範疇所動用資源。	社區支持

企業 管治

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2020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，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。

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之利益進行專業管理。

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2020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)。

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2020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年度書面確認，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2020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
主席及非執行董事	
甘慶林先生	4/4
執行董事	
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
非執行董事	
葉德銓先生	4/4
林惠璋先生	4/4
獨立非執行董事	
鄭海泉先生	4/4
李焯芬教授	4/4
蔡冠深博士	4/4

企業管治

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2020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；

- (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2020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2019年12月31日止年度的全年業績、截至2020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	2/2
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2020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；

企業管治

- (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2020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	2/2

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2020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2020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2020年12月31日止年度，管理人間接由長江實業及ARA Asset Management Limited(「ARA」)持有70%及30%權益。以管理人所知，於2020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。

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、飛機租賃、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務；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。

企業管治

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2020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
主席及非執行董事	
甘慶林先生	1/1
執行董事	
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
非執行董事	
葉德銓先生	1/1
林惠璋先生	0/1
獨立非執行董事	
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)，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三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。

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2020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149至第154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》及《上市規則》第14A章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日期間，或相關半

企業管治

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2020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。

董事資料變動

有關管理人董事的最新資料載於本年報第72至第75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) 林惠璋先生(「林先生」)已辭任德華工業控股有限公司的獨立非執行董事，自2020年11月25日起生效。林先生現為樂歌集團主席，並且持有公共服務獎章。
- (ii) 甘慶林先生(「甘先生」)於長江生命科技集團有限公司之職位已由「總裁及行政總監」調任為「總裁」，自2020年9月1日起生效。

遵從合規手冊

於截至2020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2020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(有關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)而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。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2020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2020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。

內部 監控及風險管理

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。

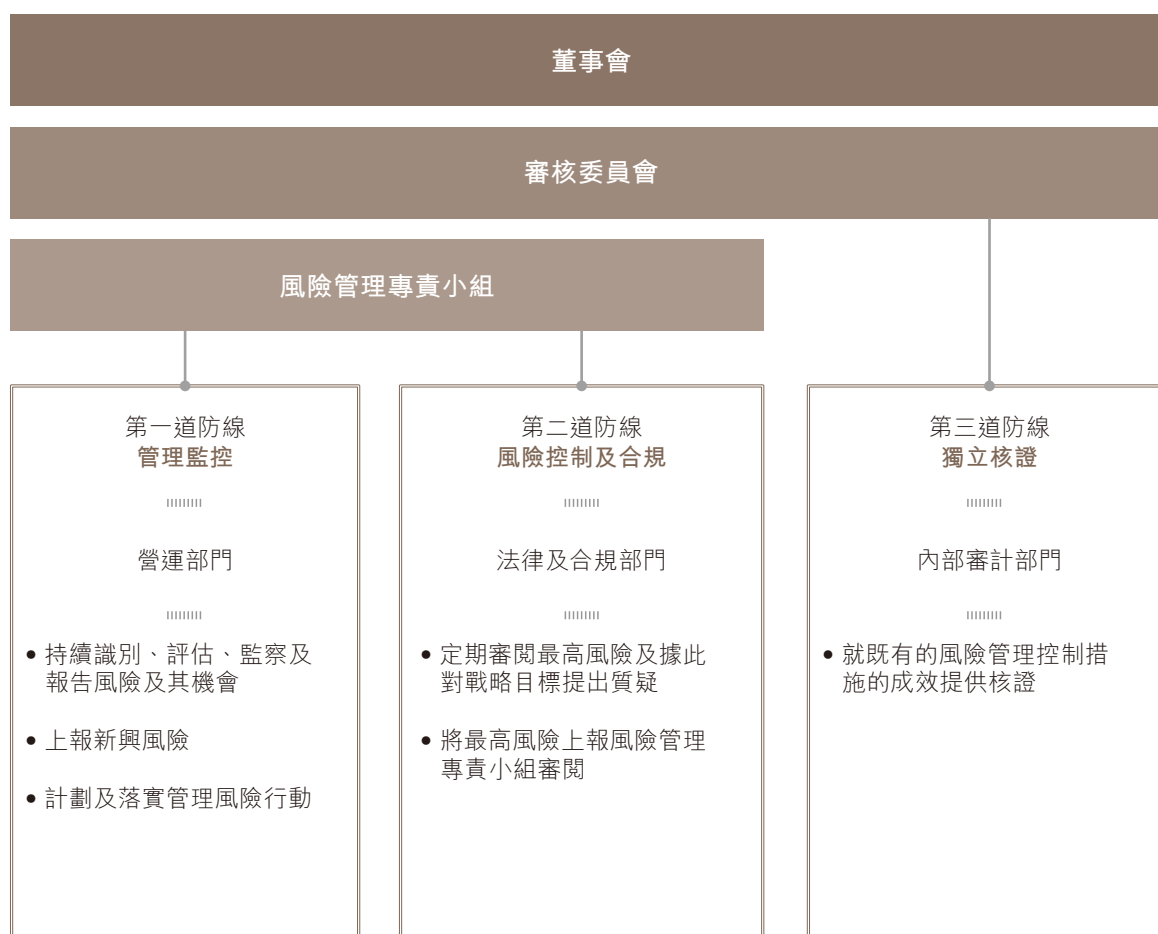
風險管治架構

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



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2020年12月31日止年度，匯賢產業信託已進行五次審核檢討。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。

關連人士 交易

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）應用、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2020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

下文載列截至2020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2020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 2020年12月31日 止年度的收入 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 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	2,635
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,060
長實(中國)投資有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	102
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	987
北京雷霆無極網絡科技有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	350
北京雷系科技發展有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	452
北京幻劍書盟科技發展有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	24
諾定(中國)投資有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	24

關連人士交易

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 2020年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	16
森棟乙(北京)科技有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	24
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,382
長江實業集團有限公司	重大持有人之 間接控股公司 ¹	租賃及許用交易	95
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,735
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	2,022
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	70
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
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	受託人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	1,122
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	租賃及許用交易	34,640
香港貿易發展局北京辦事處	管理人董事之有聯繫者 ⁴	租賃及許用交易	421
長江基建集團有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	4
廣州飛機維修工程有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	1
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	1
廣州屈臣氏個人用品商店有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	2
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	17

關連人士交易

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 2020年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	11
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	50
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	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	18
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	酒店客房收入	3
中銀國際證券股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	酒店客房收入	23
中銀基金管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	酒店客房收入	1
復旦大學	管理人董事之有聯繫者 ⁴	酒店客房收入	4
南京大學	管理人董事之有聯繫者 ⁴	酒店客房收入	2
中國人壽財產保險股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁵	酒店客房收入	1
中國人壽財產保險股份有限公司 北京市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁵	酒店客房收入	1
中國人壽財產保險股份有限公司 內江市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁵	酒店客房收入	2
中國人壽財產保險股份有限公司 武威市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁵	酒店客房收入	2
國壽投資控股有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁵ 及 重大持有人董事之 有聯繫者 ⁶	酒店客房收入	2

關連人士交易

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
			2020年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
萬達信息股份有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁶	酒店客房收入	1
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	6
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	14
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	32
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	24
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	3
北京寶苑房地產開發有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	19
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 其他酒店收入	11
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	受託人之有聯繫公司 ²	食品和飲料以及 其他酒店收入	6
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
中銀保險有限公司北京市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
中銀國際證券股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	食品和飲料以及 其他酒店收入	— [^]
中國人壽財產保險股份有限公司 內江市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁵	食品和飲料以及 其他酒店收入	— [^]
中國人壽財產保險股份有限公司 成都市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁵	食品和飲料以及 其他酒店收入	— [^]

關連人士交易

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 2020年12月31日 止年度的收入 人民幣千元
中國人壽保險股份有限公司 成都市分公司	重大持有人的 有聯繫公司 ⁵	食品和飲料以及 其他酒店收入	22
萬達信息股份有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁶	食品和飲料以及 其他酒店收入	— [^]
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁷	利息收入	— [^]
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ³	利息收入	11,052
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ³ 及 管理人董事之 有聯繫者 ⁴	利息收入	112
滙賢房託管理有限公司	管理人	員工成本彌償	1,268
總計			60,364

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，Noblecrown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重大持有人中國人壽保險(海外)股份有限公司之有聯繫公司，並為中國人壽保險(集團)公司之附屬公司或有聯繫公司。
6. 該等公司為匯賢產業信託重大持有人或視為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。
7. 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《證券及期貨條例》及已於2020年12月修訂及修改的《房地產投資信託基金守則》所界定的相同涵義。本報告內的披露乃根據該等修訂前的《房地產投資信託基金守則》規定而作出。

[^] 交易金額大於零但少於人民幣500元。

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2020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 2020年12月31日 止年度的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	物業管理費	18,645
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	物業管理費	21,462
家利物業管理(深圳)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	物業管理費	7,696
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	互聯網服務費	1,220
長江實業集團有限公司	重大持有人之 間接控股公司 ¹	互聯網服務費	18
廣州屈臣氏食品飲料有限公司 北京飲料分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	飲料	430
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	清潔用品	668
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	酒店服務	259
中銀保險有限公司北京市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ²	保險開支	371
中國人壽財產保險股份有限公司 北京市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	保險開支	1,297
中國人壽財產保險股份有限公司 重慶市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ³	保險開支	180
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ⁴	利息開支	23,378

關連人士交易

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 2020年12月31日 止年度的開支 人民幣千元
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ² 及 管理人董事之有聯繫者 ⁵	利息開支	55,522
中國銀行股份有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ²	銀行收費及代理費	1,004
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ² 及 管理人董事之有聯繫者 ⁵	銀行收費及代理費	174
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	物業管理人費用	70,474
總計			202,798

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，Noblecrown為匯賢產業信託的重大持有人。
3. 該等公司為匯賢產業信託之重大持有人中國人壽保險(海外)股份有限公司之有聯繫公司，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. 管理人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」、「控制實體」、「控股公司」及「重大持有人」詞彙具有其按《證券及期貨條例》及已於2020年12月修訂及修改的《房地產投資信託基金守則》所界定的相同涵義。本報告內的披露乃根據該等修訂前的《房地產投資信託基金守則》規定而作出。

^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。

獨立非執行董事及審核委員會之確認

審核委員會及獨立非執行董事確認，彼等已審閱於截至2020年12月31日止年度進行之所有相關關連人士交易的條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：(a)在匯賢產業信託之一般及日常業務過程中訂立；(b)按公平原則及正常商業條款進行(如有足夠之可比較之交易)，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及(c)根據監管該等交易之有關協議及(如適用)管理人內部程序及控制(如有)，按公平合理之條款訂立，且符合匯賢產業信託基金單位持有人整體之利益。就毋須定期重續的豁免而言，該等交易繼續毋須基金單位持有人批准屬公平合理，並符合基金單位持有人之整體利益。

匯賢產業信託核數師之報告

匯賢產業信託之核數師德勤•關黃陳方會計師行受聘根據香港會計師公會發出的《香港核證委聘準則第3000號(經修訂)》「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」，並參考《實務說明》第740號「就香港上市規則所述持續關連交易發出的核數師函件」就匯賢產業信託的持續關連交易作出報告。核數師已出具其無保留意見函件，內載其就匯賢產業信託於本年報第62至第69頁根據證監會授出毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下披露規定之豁免，披露其有關租賃及許用交易、物業管理安排、第三方服務、保險交易其他營運交易及涉及日常銀行及金融服務的持續關連交易之結果和結論。核數師函件之副本將向證監會提供。

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2020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3,689,000元及人民幣127,632,000元。受託人及管理人截至2020年12月31日止年度提供服務的詳情分別載於本年報第163至第164頁之匯賢產業信託綜合財務報表附註1(b)及1(c)。截至2020年12月31日止年度，應付主要估值師萊坊測量師行有限公司之估值費用為人民幣580,000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

截至2020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的循環信貸。該循環信貸已於2020年5月15日到期。

* 《房地產投資信託基金守則》其後已於2020年12月修訂，而《房地產投資信託基金守則》第8.10條附註2已由經修訂《房地產投資信託基金守則》第8.7E條替代。

權益披露

關連人士的權益

根據於2020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2020年12月31日	
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹
長江實業集團有限公司(「長江實業」)的附屬公司 ²	1,953,929,806	32.49%
李嘉誠基金會有限公司 ³	607,395	0.01%
香港上海滙豐銀行有限公司 ³	29,010,241	0.48%
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ⁴	865,406,000	14.39%
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ⁵	4,800,000	0.08%

附註：

有聯繫公司、關連人士、控權實體及重大持有人各詞彙按《證券及期貨條例》及於2020年12月修訂及修改的《房地產投資信託基金守則》所界定的相同涵義。本報告內的披露乃根據該等修訂前的《房地產投資信託基金守則》規定而作出。

1. 按照於2020年12月31日已發行的基金單位總數6,014,651,998個計算。
2. 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2020年12月31日持有1,091,083,328個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2020年12月31日持有201,956,411個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2020年12月31日持有52,207,917個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2020年12月31日持有586,884,405個基金單位)及滙賢房託管理有限公司(「管理人」，於2020年12月31日持有21,797,745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：

- (i) 於2020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；
 - (ii) 於2020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
 - (iii) 於2020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。
3. 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。
 4. 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。
 5. 該附屬公司為ARA Hui Xian (Holdings) Limited，為於管理人股東大會上擁有30%投票權的ARA Asset Management Limited的間接全資附屬公司。

管理人權益

於2020年12月31日，管理人持有匯賢產業信託的21,797,745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2020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：

名稱	於2020年12月31日 所持基金單位數量
甘慶林	841,316 ¹
葉德銓	1,100,000 ²
蔣領峰	94,537 ³
班唐慧慈	142,856 ⁴

附註：

1. 該等基金單位由管理人之主席及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及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2020年12月31日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

董事 資料

甘慶林，74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。

除了在滙賢房託管理有限公司和北京東方廣場有限公司擔任主席職務外，甘先生還在長江集團的幾家上市公司擔任董事職務，包括長江實業集團有限公司之副董事總經理、長江和記實業有限公司之副董事總經理、長江基建集團有限公司之創辦集團董事總經理以及長江生命科技集團有限公司之創辦總裁。

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、成都及瀋陽等不同城市的地產發展項目。

甘先生為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

甘先生的主要社會職能包括：香港貿發局一帶一路高峰論壇名譽顧問、香港北京交流協進會常務理事、香港管理專業協會理事會委員、香港及澳門澳大利亞商會委員會委員、香港新西蘭商會業務諮詢委員會委員以及香港加拿大商會總督理事會總督。

蔣領峰，54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、披露委員會主席及特定(融資)委員會成員。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29年的房地產工作經驗，當中涵蓋寫字樓、零售及住宅物業。彼曾參與中國內地多個房地產項目。蔣先生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，58歲，目前為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)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月彼獲委任為管理人的投資總監之前，一直擔任管理人的副營運總監(酒店)。

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年初納入滙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，53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，68歲，為滙賢產業信託管理人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、可持續發展委員會主席兼執行委員會委員。彼亦為長江基建集團有限公司之執行董事、副主席及可持續發展委員會主席，以及長江生命科技集團有限公司之高級副總裁、投資總監及可持續發展委員會主席。

除滙賢房託管理有限公司外，上文提述之公司全部均為上市公司。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

林惠璋，64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（「ARA」或「ARA集團」）（其股份於2017年4月19日撤銷在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市）的聯合創辦人及副主席。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以及樂歌集團的主席及非執行董事。

林先生為亞太房地產協會（APREA）主席、新加坡國立大學房地產系顧問委員會委員、Straits Real Estate及林雲基金會的主席。彼為Jurong Spring Citizens' Consultative Committee和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。彼曾任德華工業控股有限公司（其股份於2020年11月24日撤銷在新交所上市）的獨立董事及薪酬委員會主席。

在擔任ARA副主席之前，林先生自其共同創辦ARA以來擔任ARA集團行政總裁18年。林先生於房地產業界擁有逾40年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項，包括2020及2016年度PERE Global Awards 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。

董事資料

鄭海泉，72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、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2020年5月初，彼為中電控股有限公司的獨立非執行董事。截至2018年6月及2019年5月中或前後，彼亦分別曾任中國民生銀行股份有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。除滙賢房託管理有限公司外，前述公司均為上市公司。自2019年5月9日起，彼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，75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日起出任珠海學院校監。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)之獨立非執行董事。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。彼於加拿大艾伯塔省電力公司工作逾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。

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、福慧慈善基金會會長、以及策略發展委員會會員。彼亦為共建維港委員會前主席、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，63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、Sunwah International Limited(於多倫多上市)主席、新華匯富金融控股有限公司(於香港上市)主席，及越南基金VinaCapital主席。彼亦為中銀香港(控股)有限公司(於香港上市)及中國銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。蔡博士在經營食品、房地產發展、國際貿易及科技和金融相關業務擁有豐富經驗。

蔡博士為中華人民共和國全國政治協商委員會常務委員。彼亦擔任多項社會公職，包括香港中華總商會永遠名譽會長、全國工商聯合會常委、粵港澳大灣區企業家聯盟主席、中國科學院院長經濟顧問、香港科學院創辦贊助人及院長高級顧問、中華海外聯誼會常務理事、專業服務提升支援計劃審核委員會主席、漁農業諮詢委員會主席、香港貿易發展局理事會理事、香港越南商會創會會長、香港韓國商會創會會長、大韓民國產業通商資源部對外投資推廣榮譽大使(2015-2020)、中印軟件協會主席、中國香港以色列科技合作及促進中心主任及美國密歇根州立大學中美優質教育研究中心主席。蔡博士亦為多間大學的校董會或顧問委員會成員，包括復旦大學、南京大學、香港中文大學聯合書院及香港理工大學等。

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，2007年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜，2009年獲英國格拉摩根大學(University of Glamorgan)頒發名譽教授榮銜，2011年獲香港嶺南大學頒授榮譽社會科學博士，並在2013年獲越南河內國家大學頒授榮譽博士，2014年獲英國德蒙福特大學頒授榮譽工商管理博士，及2015年獲加拿大阿爾伯塔大學頒授榮譽法學博士及於2020年獲香港公開大學頒授榮譽工商管理博士榮銜。

集團要員 資料

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36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20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29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。

參考編號：CV/CL/GL/JC/sn/14083/55(1)

敬啟者：

位於中華人民共和國北京市東城區的東方廣場各部分的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2020年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對估價物業權益的市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃理解為資產或負債的估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》。

估值報告

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入法，並以市場法互相核證。

收入法乃參考物業產生利益(通常指有關收入及復歸的一般現金利益)，並將該等利益轉換為現值的能力的評估方法。該方法的前提是投資者會以一項投資的收入能力作價值計量之用。在所有條件皆為均等的情況下，基本前提是收入愈高，價值愈高。一項物業的收入一般是年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉為以市值表示稱為資本化過程，即透過將估計收入除以合適的收益率或將估計收入乘以概約因數，將估計預期年度收入計算成市值。

吾等已對該等物業進行估值，方法是將有關物業於2049年4月21日以前的未屆滿土地使用權年期內所產生的租金收入淨額資本化。

就第4號物業而言，吾等根據持續經營的基準評估物業，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

市場法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整物業與可資比較交易之間的差異。

業權文件及產權負擔

吾等並未獲提供有關該等物業的業權文件摘要。根據閣下給予的具體指示條款，吾等已於估值中假設該等物業具備正式合法業權，在毋須作出任何繁重付款下可自由出售予境內或境外買家。

吾等的估值並無計及該等物業的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等很大程度上依賴閣下提供的資料，並無理由懷疑吾等所獲提供對估值而言有重大影響之資料的真確性，亦已接納就年期、所有權、佔用詳情、租約資料、建築樓面面積及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件所載的資料而計算，故僅為約數。吾等並無對該等物業進行詳盡的實地測量，以核實其建築樓面面積是否正確，並假設吾等獲提供的文件所顯示的面積為正確數字。吾等亦獲告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

視察及結構狀況

吾等已視察該等物業的外部，而有關視察乃由吾等的羅湛碧於2020年9月進行。吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意，與該等樓宇的樓齡及使用相稱。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該等物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對該等物業的價值造成影響。

未經吾等事先書面批准，估值報告的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以其可能呈列之形式及內容載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、貴公司或該等物業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，吾等確認吾等獨立於貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

估值報告

貨幣

除另行註明者外，所有款額均以人民幣列值。

隨函附上我們編製的估值概要及估值報告。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室
滙賢房託管理有限公司
列位董事 台照

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

Gary S K Lau *MSc (RealEst) MHKIS MRICS RPS (GP)*
皇家特許測量師學會估值師
中國估價及諮詢部董事
謹啟

梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價及諮詢部主管

2021年3月5日

附件

報告概要

物業

- (1) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的零售部分
- (2) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的寫字樓部分
- (3) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的服務式公寓部分
- (4) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的酒店部分
- (5) 中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的地庫部分

描述

東方廣場為一個混合用途商業建築群，包括1座購物商場、8座寫字樓、4座服務式公寓、1座五星級酒店、多個停車位及其他配套設施。

地盤面積

109,924.10平方米(附註)

附註：按照下列相關之國有土地使用權證所列，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109,924.10平方米。

註冊擁有人

北京東方廣場有限公司(下稱「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，概約建築面積的詳情載列如下：

物業	概約建築面積 (平方米)
零售部分	132,584
寫字樓部分	309,768
服務式公寓部分	111,308
酒店部分	91,391
地庫部分	118,431 ^(附註2)
總計：	763,482

附註2：上列地庫的建築面積並不包括人防工程。

估值報告

可出租面積 按北京東方廣場公司提供的資料，概約可出租面積的詳情載列如下：

物業	概約可出租面積 (平方米)
零售部分	70,316
寫字樓部分	309,088
服務式公寓部分	108,690
總計：	488,094

國有土地使用權證 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

估值日期 2020年12月31日

估值方法 收入法及市場法

現況下的市值 於2020年
12月31日

物業	現況下的市值
零售部分	人民幣13,220,000,000元
寫字樓部分	人民幣13,995,000,000元
服務式公寓部分	人民幣2,720,000,000元
酒店部分	人民幣2,140,000,000元
地庫部分	人民幣276,000,000元
總計：	人民幣32,351,000,000元

估值報告

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 東方廣場的零售部分 中國北京市東城區東長安街1號	東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、4座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米。零售部分於2000年落成。 該物業包括該發展項目的零售部分，總建築面積及可出租面積分別約為132,584平方米及70,316平方米。 該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。	總可出租面積約64,363平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後屆滿年期為2028年10月，每月租金合共約為人民幣59,500,000元(不包括管理費)。 該物業的多個廣告空間按多份協議出租，2020年1月至2020年12月的平均每月收入約為人民幣410,000元。 該物業零售部分於估值日的佔用率約91.5%。	人民幣 13,220,000,000元 (人民幣 壹佰叁拾貳億 貳仟萬元正)

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)，該發展項目總地盤面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，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，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00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)，該發展項目建築面積763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。

估值報告

- 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。
- 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮提成租金(如有)。於2020年1月至2020年12月期間，平均每月提成租金收入約為人民幣520,000元。
- 根據北京東方廣場公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租面積 百分比
已出租	64,363	91.5
空置	5,953	8.5
總計：	70,316	100.0

租約起始日的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2015年	2,640	4.10	120,209	0.20	2	0.70
2016年	7,164	11.13	4,399,454	7.40	10	3.47
2017年	8,110	12.60	6,894,828	11.59	14	4.86
2018年	10,323	16.04	12,792,543	21.50	59	20.49
2019年	13,786	21.42	16,530,475	27.78	82	28.47
2020年	22,340	34.71	18,760,559	31.53	121	42.01
總計：	64,363	100.00	59,498,068	100.00	288	100.00

租約屆滿日的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2020年	583	0.91	899,600	1.51	6	2.08
2021年	14,779	22.96	16,714,705	28.09	77	26.74
2022年	13,296	20.66	15,367,645	25.83	77	26.74
2023年	14,244	22.13	15,743,077	26.46	76	26.39
2024年	8,662	13.46	5,394,670	9.07	23	7.98
2025年	7,994	12.42	4,641,616	7.80	22	7.64
2026年	2,045	3.18	635,821	1.07	4	1.39
2027年	679	1.05	-	-	1	0.35
2028年	2,081	3.23	100,934	0.17	2	0.69
總計：	64,363	100.00	59,498,068	100.00	288	100.00

租約年期的分析(不包括提成租金收入)

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
一年或以下	1,621	2.52	1,729,317	2.91	9	3.12
一年以上至兩年	3,555	5.52	5,143,591	8.64	18	6.25
兩年以上至三年	18,077	28.09	24,291,501	40.83	149	51.74
三年以上至四年	3,243	5.04	5,287,581	8.89	33	11.46
四年以上至五年	16,631	25.84	12,466,838	20.95	50	17.36
五年以上至六年	10,071	15.65	8,508,763	14.30	18	6.25
六年以上至七年	3,381	5.25	1,311,261	2.20	6	2.08
七年以上至八年	7,784	12.09	759,216	1.28	5	1.74
總計：	64,363	100.00	59,498,068	100.00	288	100.00

7. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

估值報告

			於2020年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 東方廣場的 寫字樓部分	東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、4座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米。寫字樓部分於2000年至2001年間落成。	總可出租面積約268,905平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後屆滿年期為2030年7月，每月租金合共約為人民幣72,840,000元(不包括管理費)。	人民幣 13,995,000,000元 (人民幣 壹佰叁拾玖億 玖仟伍佰萬元正)
中國 北京市東城區 東長安街1號	該物業包括該發展項目的5座12層高寫字樓及3座18層高寫字樓，總建築面積及可出租面積分別約為309,768平方米及309,088平方米。	總可出租面積約2,419平方米的該物業部分已由業主自用。 多個冠名權按月出租，平均每月收入約人民幣270,000元。	
	該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。	該物業寫字樓部分於估值日的佔用率約87.8%。	

附註：

- 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)，該發展項目總地盤面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 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)，該發展項目建築面積763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
- 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，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
- 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. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
6. 根據北京東方廣場公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租面積 百分比
已出租	268,905	87.0
業主自用	2,419	0.8
空置	37,764	12.2
總計：	309,088	100.0

租約起始日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積* (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金淨額 百分比	租約數目***	佔租約總數 百分比
2013年	853	0.32	268,695	0.37	1	0.23
2014年	-	-	-	-	-	-
2015年	-	-	-	-	-	-
2016年	3,872	1.44	1,221,563	1.68	4	0.92
2017年	5,676	2.11	1,925,360	2.64	11	2.55
2018年	52,175	19.40	16,366,832	22.47	89	20.60
2019年	61,021	22.69	19,785,810	27.16	146	33.80
2020年	139,167	51.75	33,174,688	45.54	173	40.05
2021年	6,141	2.29	99,189	0.14	8	1.85
總計：	268,905	100.00	72,842,137	100.00	432	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積* (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金淨額 百分比	租約數目***	佔租約總數 百分比
2020年	7,038	2.62	2,190,633	3.01	8	1.85
2021年	51,018	18.97	15,238,552	20.92	126	29.17
2022年	63,749	23.71	20,120,946	27.62	146	33.80
2023年	37,349	13.89	9,543,255	13.10	83	19.21
2024年	27,390	10.19	8,140,756	11.18	20	4.63
2025年	16,659	6.19	4,038,372	5.54	30	6.95
2026年	23,103	8.59	5,427,092	7.45	3	0.69
2027年	-	-	-	-	-	-
2028年	31,737	11.80	7,593,771	10.43	14	3.24
2029年	-	-	-	-	-	-
2030年	10,862	4.04	548,760	0.75	2	0.46
總計：	268,905	100.00	72,842,137	100.00	432	100.00

估值報告

租約年期的分析

年份	概約已出租的可出租面積* (平方米)	佔總已出租的可出租面積 百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金淨額 百分比	租約數目***	佔租約總數 百分比
一年或以下	6,700	2.49	1,135,716	1.56	5	1.16
一年以上至兩年	25,621	9.53	7,812,605	10.73	80	18.52
兩年以上至三年	92,388	34.36	26,983,261	37.04	210	48.61
三年以上至四年	26,400	9.82	7,976,396	10.95	40	9.26
四年以上至五年	26,705	9.93	7,800,006	10.71	45	10.42
五年以上至六年	22,265	8.28	6,491,553	8.91	29	6.71
六年以上至七年	25,374	9.44	6,231,374	8.55	6	1.39
七年以上至八年	6,605	2.45	1,446,064	1.99	5	1.16
八年以上至九年	25,132	9.34	6,147,707	8.44	9	2.08
九年以上至十年	11,715	4.36	817,455	1.12	3	0.69
十年以上	-	-	-	-	-	-
總計：	268,905	100.00	72,842,137	100.00	432	100.00

* 於估值日期，總已出租的可出租面積約268,905平方米，包括租期尚未開始、涉及面積約6,141平方米的租約，以及租期已經開始、涉及面積約262,764平方米的租約。

** 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣72,740,000元。

*** 於估值日期，在合共432份租約中，424份租期已經開始，8份租期尚未開始。

7. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規畫法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2020年
12月31日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 東方廣場的服務式公寓部分 中國 北京市東城區 東長安街1號	<p>東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、4座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米。服務式公寓部分於2002年至2004年間落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的1座21層高公寓及3座14層高公寓，總建築面積及可出租面積分別約為111,308平方米及108,690平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約89,237平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後屆滿年期為2023年12月，每月租金合共約為人民幣8,790,000元(不包括管理費)。</p> <p>總可出租面積約1,114平方米的該物業部分已由業主自用。</p> <p>該物業服務式公寓部分於估值日的佔用率約83.1%。</p>	<p>人民幣 2,720,000,000元 (人民幣 貳拾柒億 貳仟萬元正)</p>

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)，該發展項目總地盤面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，該發展項目建築面積763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
3. 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，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。

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. 按北京東方廣場公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
6. 根據北京東方廣場公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租面積 百分比
已出租	89,237	82.1
業主自用	1,114	1.0
空置	18,339	16.9
總計：	108,690	100.0

租約起始日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積* (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金淨額 百分比	租約數目***	佔租約總數 百分比
2018年	763	0.85	127,155	1.45	2	0.29
2019年	5,916	6.63	632,507	7.19	39	5.62
2020年	79,651	89.26	7,759,952	88.26	629	90.63
2021年	2,907	3.26	272,396	3.10	24	3.46
總計：	89,237	100.00	8,792,010	100.00	694	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積* (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金淨額 百分比	租約數目***	佔租約總數 百分比
2020年	1,006	1.13	122,562	1.39	9	1.30
2021年	80,075	89.73	7,891,310	89.76	626	90.20
2022年	7,064	7.92	673,484	7.66	52	7.49
2023年	1,092	1.22	104,654	1.19	7	1.01
總計：	89,237	100.00	8,792,010	100.00	694	100.00

租約年期的分析

年份	概約已出租的可出租面積* (平方米)	佔總已出租的可出租面積 百分比	月租金淨額** (人民幣元)	佔總月租金淨額 百分比	租約數目***	佔租約總數 百分比
一年或以下	68,315	76.56	6,688,462	76.08	548	78.96
一年以上至兩年	13,288	14.89	1,234,348	14.04	96	13.83
兩年以上至三年	6,979	7.82	804,724	9.15	46	6.63
三年以上至四年	655	0.73	64,476	0.73	4	0.58
總計：	89,237	100.00	8,792,010	100.00	694	100.00

* 於估值日期，總已出租的可出租面積約89,237平方米，包括租期尚未開始、涉及面積約2,907平方米的租約，以及租期已經開始、涉及面積約86,330平方米的租約。

** 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣8,520,000元。

*** 於估值日期，在合共694份租約中，670份租期已經開始，24份租期尚未開始。

7. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

估值報告

			於2020年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 東方廣場的 酒店部分 中國 北京市東城區 東長安街1號	東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、4座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米。酒店部分於2001年落成。 該物業包括該發展項目的1座24層高五星級酒店大樓，包括4層地庫，總建築面積約為91,391平方米。 該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。	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。	人民幣 2,140,000,000元 (人民幣 貳拾壹億 肆仟萬元正)

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)，該發展項目總地盤面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，該發展項目建築面積763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
3. 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，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
4. 吾等乃基於以下假設進行估值：
 - (i) 該物業具備正式合法業權；
 - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
 - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
5. 東方廣場的地庫部分 中國 北京市東城區 東長安街1號	東方廣場(「該發展項目」)為一個大型綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、4座服務式公寓、1座酒店及地庫停車位，總建築面積約763,482平方米。地庫部分於2000年落成。 該物業包括該發展項目的4層地庫部分，總建築面積約為118,431平方米，提供約1,800個停車位，包括貨物裝卸位置。 該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年4月21日屆滿。	該物業部分按多項許可證以月租及／或時租方式出租，2020年1月至2020年12月的平均每月收入約為人民幣1,830,000元(不包括管理費)。	人民幣 276,000,000元 (人民幣 貳億柒仟 陸佰萬元正)

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)，該發展項目總地盤面積為77,594.81平方米的土地使用權已授予北京東方廣場公司作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
2. 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)，該發展項目建築面積763,480.35平方米的房屋所有權歸屬於北京東方廣場公司。
3. 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，在109,924.10平方米的總土地面積中，約94,624.10平方米之土地屬東方廣場建設用地，約15,300.00平方米將撥歸作城市道路用途。
4. 吾等乃基於以下假設進行估值：
 - (i) 該物業具備正式合法業權；
 - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
 - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

條件及知會備忘

(此等條件及知會備忘構成吾等的估值報告／函件一部分)

1. 估值準則

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》及／或國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製，而吾等據此作出假設，且基於有關假設可由例如閣下的法律代表進一步調查以證明估值是否為不準確或不真實。下文及／或報告內已清楚列明任何例外情況。

2. 物業組合

在對該等物業組合進行估值時，除與閣下另行具體協定者外，吾等已分別就個別物業作出估值。

3. 業權及產權負擔

吾等通過向土地註冊處獲取土地查冊記錄合理謹慎地對物業的業權進行調查，倘並無可用查冊記錄，則參照所獲提供的業權文件或其他業權文件。然而，吾等概無審查文件正本以核實所有權或證實是否有吾等獲提供的副本上並未顯示的任何修訂。吾等概不就對該等資料作出的任何詮釋承擔責任，就該等資料作出詮釋乃應屬閣下法律顧問之職責範圍。除非於估值日期另有說明，否則吾等於估值中亦假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、業權缺失及支銷。

倘若無需要土地註冊處的土地查冊樣本或土地查冊，吾等則依賴所獲提供的業權資料，並假設有關於資料於估值日期為正確。

4. 出售成本及負債

吾等的報告並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生的任何開支或稅項。

5. 資料來源

吾等相當依賴資料的引用來源，對於閣下、閣下的代表或由閣下的法律或專業顧問或由該物業的任何(或任何表明)估用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該物業有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該物業在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料屬完備及正確。

6. 視察

在適用及可行的情況下，吾等已對該物業進行內部及／或外部視察。儘管如此，吾等已於估值中假設該物業於估值日期的外部及內部裝修狀況均屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建(除非另有指明)。

7. 將予估值的該等物業權益的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟毋須對閣下承擔絕對義務)確保閣下指示之物業地址所指該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的物業。倘發現物業地址或將予估值之物業範圍有不合的情況，則應於閣下的指示中或於接獲吾等之報告後即時提示吾等垂注。

8. 界限

本報告隨同的圖則僅供說明之用，不應依賴作為對界限、業權及地役權的定義。地盤範圍乃根據給予吾等的資料及／或吾等對界限的定義而勾劃。

9. 物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

10. 面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。否則，將於現場或自圖則進行尺寸及面積測量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。本報告載入的圖則旨在協助閱讀者想像該物業，吾等對其準確性並不承擔責任。

如有估計樓齡，亦僅供參考。

11. 結構及設施狀況

吾等並無獲指示進行任何結構勘察、就釐定該物業施工過程是否使用任何有害物料測試設施或安排進行調查。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業之維護狀況理想，並無使用任何有害物料以及設施狀況理想。

12. 土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且各物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時亦以此方面日後不會出現特殊開支或延誤作為的基礎。

13. 環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據，在並無進行適當調查且並無明顯理由質

疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

14. 租賃

不得在未有律師提供意見的情況下對吾等有關租賃的詮釋加以依賴，尤其當涉及以物業抵押品購買或借貸時。

15. 貸款擔保

倘吾等獲指示就該物業作為貸款擔保是否合適而提供意見，吾等僅能夠就任何內在物業風險提供意見。決定資本及收入對貸款的保障程度及是否足夠乃屬借貸人的責任，其會視乎貸款相關條款而作出決定。

16. 建造成本資料

吾等並不長期設有專業人士評估建造成本，而吾等提供的任何物業估值意見將列明為依賴合適的合資格建築成本專業人員編製而向吾等提供的建造成本及其他相關資料。如非由彼等提供，吾等則會依賴已公佈的建造成本資料，可能在準確性方面受到重大限制。因此，對吾等的意見加以依賴存在嚴重限制。

17. 可資比較證明

倘吾等的報告包含可資比較證明資料，僅限於吾等有理由相信其總體上為準確或符合預期方予提述。此外，吾等並無視察可資比較物業。

18. 估值基礎

除另行具體協定者外，吾等提供的估值乃為於估值日期的市值。

吾等已假設所估值的物業已完全或將會遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

18.1 市值定義為：

市值按香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》定義為：—

「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

「資產的估計匯兌價格，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

然而，估值可基於各種用途而進行，包括銷售、購買、出租、按揭、評級、強制購買、保險、遺囑認證及其他稅務用途。偶爾在「市值」以外會需要採用其他估值基準，例如當就保險用途作評估時。然而，除另行協定者外，吾等的估值數字將反映吾等對上述定義下的資產或負債市值的意見。

18.2 市值租金定義為：

「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人於估值日就一項實質物業權益按適當租賃條款進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

18.3 回收出售價值

重獲管有權的行動(尤其是沒收作為違約貸款擔保的抵押品)所指的價格為借貸人或接管人回收實質物業而按現狀於市場上出售在規定期間(即由借貸人與估值師協定的期間)內預期可合理變現的價格，當中已計及實質物業的獨特質量及存在的任何特定需求，以及因市場預期風險上升或污名(合理與否)而對實質物業的可銷售性造成不利影響的因素。風險上升或污名包括但不限於需要進行重大翻新工程或維修，需要取消支出，以及需要在短時間內完成。

18.4 樓宇保險重置成本

樓宇保險重置成本定義為於相關日期搭建同一實質物業或擁有如同現有物業相同區域的現代化替代實質物業的估計成本，包括與建造實質業直接相關的費用、融資成本及其他相關開支。有關範圍並不包括租金損失及其他滋擾。

保險所覆蓋的樓宇保險重置成本乃關於因火災直接造成結構性損毀而引發的損失，並不包括因火災對第三方造成的任何連帶損失或責任。

於估計該物業的樓宇保險成本時，吾等已參照由信譽良好的測量師行刊發的建造成本指數。為了評估準確的樓宇保險重置成本，建議應諮詢專業測量師或香港專業測量師行的意見。

19. 責任及披露限制

19.1 本報告／函件屬機密文件，僅供收件人用於所述的特定用途。收件人可向其他專業顧問披露本報告以助其達致相關用途，惟不得向任何其他人士披露本報告。未經吾等書面批准，本報告／函件／估值的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以將呈列之形式及內容載入任何文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

19.2 根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告／函件／估值供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等不會就本報告／函件造成的任何直接或間接連帶損失對任何第三方負責。

19.3 不得因或就本協議向萊坊任何成員、僱員、股東或顧問提出申索。該等個別人士個人不對客戶或任何其他人士承擔謹慎責任，而任何有關損失的申索必須訴諸萊坊。

19.4 萊坊不會就下列任何一項負責：

- (a) 關於萊坊同意將履行的服務範圍以外的任何服務；
- (b) 向任何第三方；或
- (c) 任何直接或連帶損失(如溢利損失)。

19.5 倘萊坊及任何其他人士須共同及各別就閣下承受的任何損失對閣下負責，閣下可自萊坊收回的損失將以萊坊對造成整體過失的相對佔比為限。

19.6 除非估值報告另行註明，否則吾等就吾等疏忽或違約或其他原因造成的任何直接損失或損害而承擔的最高責任總額乃以50百萬港元為限。此限額適用於各項及每項交易及估值服務，以及萊坊為閣下履行的任何後期工作。

本報告採用的換算因數如下：

1平方米 = 10.764平方呎及

1米 = 3.2808呎

估值報告

參考編號：CV/CL/GL/JC/sn/14083/55(4)

敬啟者：

中華人民共和國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場各部分的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2020年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對估價物業權益的市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃理解為資產或負債的估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入法，並以市場法互相核證。

收入法乃參考物業產生利益(通常指有關收入及復歸的一般現金利益)，並將該等利益轉換為現值的能力的評估方法。該方法的前提是投資者會以一項投資的收入能力作價值計量之用。在所有條件皆為均等的情況下，基本前提是收入愈高，價值愈高。一項物業的收入一般是年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉為以市值表示稱為資本化過程，即透過將估計收入除以合適的收益率或將估計收入乘以概約因數，將估計預期年度收入計算成市值。

市場法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整物業與可資比較交易之間的差異。

業權文件及產權負擔

吾等並未獲提供有關該等物業的業權文件摘要。根據閣下給予的具體指示條款，吾等已於估值中假設該等物業具備正式合法業權，在毋須作出任何繁重付款下可自由出售予境內或境外買家。

吾等的估值並無計及該等物業的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等很大程度上依賴閣下提供的資料，並無理由懷疑吾等所獲提供對估值而言有重大影響之資料的真確性，亦已接納就年期、所有權、佔用詳情、租約資料、建築樓面面積及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件所載的資料而計算，故僅為約數。吾等並無對該等物業進行詳盡的實地測量，以核實其建築樓面面積是否正確，並假設吾等獲提供的文件所顯示的面積為正確數字。吾等亦獲告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

視察及結構狀況

吾等已視察該等物業的外部，而有關視察乃由吾等的羅偉恆於2020年9月進行。吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意，與該等樓宇的樓齡及使用相稱。

估值報告

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該等物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知（惟另有指明者除外）興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權（惟另有指明者除外）。

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對該等物業的價值造成影響。

未經吾等事先書面批准，估值報告的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以其可能呈列之形式及內容載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式（包括在任何網站上）發佈。

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、貴公司或該等物業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，吾等確認吾等獨立於貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

貨幣

除另行註明者外，所有款額均以人民幣列值。

隨函附上我們編製的估值概要及估值報告。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室
匯賢房託管理有限公司
列位董事 台照

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

Gary S K Lau MSc (RealEst) MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
中國估價及諮詢部董事
謹啟

梁偉明 MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價及諮詢部主管

2021年3月5日

附件

報告概要

物業

- (1) 中國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的零售部分
- (2) 中國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的寫字樓部分
- (3) 中國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的地庫部分

描述

大都會東方廣場(「該發展項目」)為一個大型商業發展項目，包括三個主要部分，即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的及地庫第2層部分。

該等物業包括該發展項目的零售部分、寫字樓部分及地庫部分。該發展項目的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，而地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。

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(「業主」)

建築面積

按所獲提供的資料，概約建築面積的詳情載列如下：

部分	概約建築面積 (平方米)
零售部分	88,919.18
寫字樓部分	54,617.37
地庫部分	20,823.28
總計：	164,359.83

可出租面積

按所獲提供的資料，零售及寫字樓部分的概約可出租面積詳情載列如下：

部分	概約可出租面積 (平方米)
零售部分	58,137
寫字樓部分	50,505
總計：	108,642

估值報告

不動產權證 101房地證2015字第24819號

101房地證2015字第24971號

估值日期 2020年12月31日

估值方法 收入法及市場法

現況下的市值

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	現況下的市值
零售部分	人民幣2,452,000,000元
寫字樓部分	人民幣818,000,000元
地庫部分	人民幣44,000,000元
總計：	人民幣3,314,000,000元

估值報告

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
1. 大都會東方廣場的零售部分 中國 重慶市渝中區 鄒容路68號	<p>大都會東方廣場(「該發展項目」)乃建於一幅地盤面積約為18,073平方米的土地上之大型商業發展項目，包括三個主要部分，即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。該發展項目的零售及地庫部分於1997年竣工，餘下部分於1998年竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的零售部分，包括第1至8層、第7及第8層樓之間的夾層、地下低層及地庫第1層的部分，總建築面積及總可出租面積分別約為88,919.18平方米及58,137平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約44,949平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後屆滿年期為2035年12月，每月租金合共約為人民幣8,350,000元(包括管理費)。</p> <p>總可出租面積3,747平方米的該物業部分現由 貴公司佔用以進行項目。</p> <p>該物業零售部分於估值日的佔用率約83.7%。</p>	<p>人民幣 2,452,000,000元 (人民幣 貳拾肆億伍仟貳 百萬元正)</p>

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2015年12月11日發出的不動產權證101房地證2015字第24971號，建於一幅地盤面積為18,072.70平方米的土地上，總建築面積109,742.46平方米的大都會東方廣場購物商場之業權，乃歸屬於重慶大都會東方廣場有限公司，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。
- 按 貴公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮提成租金及其他收入(如有)。根據所提供的資料，於2020年1月至2020年12月期間，平均每月提成租金的租金收入約為人民幣340,000元，而於2020年1月至2020年12月期間，平均每月其他收入約為人民幣500,000元。
- 根據 貴公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租面積 百分比
已出租	44,949	77.3
業主自用	3,747	6.4
空置	9,441	16.3
總計：	58,137	100.0

租約起始日的分析(不包括業主自用部分及提成租金收入)

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金總額 (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2014年	123	0.28	-	-	1	1.49
2015年	86	0.19	-	-	1	1.49
2016年	24,340	54.15	6,124,353	73.34	3	4.48
2017年	1,625	3.61	241,878	2.90	10	14.92
2018年	7,831	17.42	268,579	3.22	14	20.90
2019年	4,248	9.45	374,835	4.49	19	28.36
2020年	2,390	5.32	1,144,877	13.71	18	26.87
2021年	4,306	9.58	195,820	2.34	1	1.49
總計：	44,949	100.00	8,350,342	100.00	67	100.00

租約屆滿日的分析(不包括業主自用部分及提成租金收入)

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金總額 (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2020年	685	1.53	67,839	0.81	13	19.40
2021年	2,045	4.55	164,253	1.97	19	28.36
2022年	27,791	61.83	6,369,562	76.28	14	20.90
2023年	4,615	10.27	633,077	7.58	10	14.93
2024年	2,335	5.19	180,695	2.16	6	8.95
2025年	582	1.29	662,905	7.94	3	4.48
2026年	2,590	5.76	76,191	0.91	1	1.49
2035年	4,306	9.58	195,820	2.35	1	1.49
總計：	44,949	100.00	8,350,342	100.00	67	100.00

租約年期的分析(不包括業主自用部分及提成租金收入)

年份	概約已出租的可出租面積* (平方米)	佔總已出租的可出租面積百分比	月租金總額** (人民幣元)	佔總月租金總額百分比	租約數目***	佔租約總數百分比
一年或以下	1,079	2.40	37,716	0.45	11	16.42
一年以上至兩年	512	1.14	58,272	0.70	7	10.45
兩年以上至三年	3,064	6.82	625,603	7.49	14	20.90
三年以上至四年	1,179	2.62	112,407	1.35	11	16.42
四年以上至五年	2,661	5.92	206,377	2.47	9	13.43
五年以上至六年	29,559	65.76	7,037,956	84.28	13	19.40
六年以上至七年	-	-	-	-	-	-
七年以上	6,895	15.34	272,011	3.26	2	2.98
總計：	44,949	100.00	8,350,342	100.00	67	100.00

* 於估值日期，總已出租的可出租面積約44,949平方米，包括租期尚未開始、涉及面積約4,306平方米的租約，以及租期已經開始、涉及面積約40,643平方米的租約。

** 於估值日期，總月租金淨額僅包括租期已經開始的租約應收月租金淨額，並不包括租期尚未開始的租約應收月租金淨額，每月租金金額約為人民幣8,150,000元。

*** 於估值日期，在合共67份租約中，66份租期已經開始，1份租期尚未開始。

5. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

估值報告

			於2020年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 大都會東方廣場 的寫字樓部分 中國 重慶市渝中區 鄒容路68號	<p>大都會東方廣場(「該發展項目」)乃建於一幅地盤面積約為18,073平方米的土地上之大型商業發展項目，包括三個主要部分，即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。該發展項目的零售及地庫部分於1997年竣工，餘下部分於1998年竣工。</p> <p>該物業包括該發展項目的37層高辦公樓，總建築面積及總可出租建築面積分別約為54,617平方米及50,505平方米。</p> <p>該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2044年8月30日屆滿。</p>	<p>總可出租面積約43,701平方米的該物業部分已根據多份租約出租，最後屆滿年期為2025年12月，每月租金合共約為人民幣4,310,000元(包括管理費)。</p> <p>總可出租面積1,743平方米的該物業部分現由 貴公司佔用以進行項目。</p> <p>該物業寫字樓部分於估值日的佔用率約90.0%。</p>	人民幣 818,000,000元 (人民幣捌億 壹仟捌佰萬元正)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2015年12月11日發出的不動產權證101房地證2015字第24819號，建於一幅地盤面積為18,072.70平方米的土地上，總建築面積54,617.37平方米的大都會東方廣場寫字樓部分之業權，乃歸屬於重慶大都會東方廣場有限公司，到期日為2044年8月30日，作商業用途。

- 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及中央空調系統，租戶則負責內部裝修及各類設備的維修。
- 按 貴公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮其他收入(如有)。根據所提供的資料，於2020年1月至2020年12月期間，平均每月其他收入約為人民幣1,020,000元。
- 根據 貴公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租面積 百分比
已出租	43,701	86.5
業主自用	1,743	3.5
空置	5,061	10.0
總計：	50,505	100.0

租約起始日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金總額 (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2016年	3,065	7.01	311,345	7.22	8	5.97
2017年	6,423	14.70	739,432	17.15	18	13.43
2018年	7,885	18.04	918,334	21.30	31	23.14
2019年	16,528	37.82	1,615,302	37.46	50	37.31
2020年	9,800	22.43	727,094	16.87	27	20.15
總計：	43,701	100.00	4,311,507	100.00	134	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金總額 (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2020年	3,024	6.92	345,284	8.01	8	5.97
2021年	12,279	28.10	1,394,319	32.34	41	30.60
2022年	18,055	41.31	1,728,635	40.09	60	44.78
2023年	5,000	11.44	494,611	11.47	16	11.94
2024年	1,188	2.72	105,924	2.46	4	2.98
2025年	4,155	9.51	242,734	5.63	5	3.73
總計：	43,701	100.00	4,311,507	100.00	134	100.00

估值報告

租約年期的分析

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金總額 (人民幣元)	佔總月租金 總額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
一年或以下	2,971	6.80	360,587	8.36	8	5.97
一年以上至兩年	2,445	5.60	224,361	5.21	10	7.46
兩年以上至三年	17,443	39.91	1,633,779	37.89	54	40.30
三年以上至四年	8,416	19.26	958,783	22.24	32	23.88
四年以上至五年	3,033	6.94	373,819	8.67	11	8.21
五年以上至六年	5,800	13.27	437,675	10.15	11	8.21
六年以上至七年	2,319	5.31	237,454	5.51	5	3.73
七年以上至八年	1,274	2.91	85,049	1.97	3	2.24
總計：	43,701	100.00	4,311,507	100.00	134	100.00

5. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 大都會東方廣場的地庫部分 中國 重慶市渝中區 鄒容路68號	大都會東方廣場(「該發展項目」)乃建於一幅地盤面積約為18,073平方米的土地上之大型商業發展項目,包括三個主要部分,即零售、寫字樓及地庫部分。寫字樓部分建於零售部分之上。地庫部分位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層全層。該發展項目的零售及地庫部分於1997年竣工,餘下部分於1998年竣工。 該物業包括位於該發展項目地庫第1層的部分及地庫第2層部分的停車位部分,合共提供370個停車位。 該物業按土地使用權持有作綜合用途,年期於2044年8月30日屆滿。	該物業部分按多項許可證以月租及/或時租方式出租,2020年1月至2020年12月的平均每月收入約為人民幣240,000元(不包括管理費)。	人民幣 44,000,000元 (人民幣 肆仟肆佰萬元正)

附註:

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2015年12月11日發出的不動產權證101房地證2015字第24971號,建於一幅地盤面積為18,072.70平方米的土地上,總建築面積109,742.46平方米的大都會東方廣場購物商場之業權,乃歸屬於重慶大都會東方廣場有限公司,到期日為2044年8月30日,作商業用途。
2. 吾等乃基於以下假設進行估值:
 - (i) 該物業具備正式合法業權;
 - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算;
 - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規,且已獲得有關政府部門的批准;及
 - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

條件及知會備忘

(此等條件及知會備忘構成吾等的估值報告／函件一部分)

1. 估值準則

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》及／或國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製，而吾等據此作出假設，且基於有關假設可由例如閣下的法律代表進一步調查以證明估值是否為不準確或不真實。下文及／或報告內已清楚列明任何例外情況。

2. 物業組合

在對該等物業組合進行估值時，除與閣下另行具體協定者外，吾等已分別就個別物業作出估值。

3. 業權及產權負擔

吾等通過向土地註冊處獲取土地查冊記錄合理謹慎地對物業的業權進行調查，倘並無可用查冊記錄，則參照所獲提供的業權文件或其他業權文件。然而，吾等概無審查文件正本以核實所有權或證實是否有吾等獲提供的副本上並未顯示的任何修訂。吾等概不就對該等資料作出的任何詮釋承擔責任，就該等資料作出詮釋乃應屬閣下法律顧問之職責範圍。除非於估值日期另有說明，否則吾等於估值中亦假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、業權缺失及支銷。

倘若無需要土地註冊處的土地查冊樣本或土地查冊，吾等則依賴所獲提供的業權資料，並假設有關於資料於估值日期為正確。

4. 出售成本及負債

吾等的報告並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生的任何開支或稅項。

5. 資料來源

吾等相當依賴資料的引用來源，對於閣下、閣下的代表或由閣下的法律或專業顧問或由該物業的任何(或任何表明)估用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該物業有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該物業在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料屬完備及正確。

6. 視察

在適用及可行的情況下，吾等已對該物業進行內部及／或外部視察。儘管如此，吾等已於估值中假設該物業於估值日期的外部及內部裝修狀況均屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建(除非另有指明)。

7. 將予估值的該等物業權益的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟毋須對閣下承擔絕對義務)確保閣下指示之物業地址所指該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的物業。倘發現物業地址或將予估值之物業範圍有不合的情況，則應於閣下的指示中或於接獲吾等之報告後即時提示吾等垂注。

8. 界限

本報告隨同的圖則僅供說明之用，不應依賴作為對界限、業權及地役權的定義。地盤範圍乃根據給予吾等的資料及／或吾等對界限的定義而勾劃。

9. 物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

10. 面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。否則，將於現場或自圖則進行尺寸及面積測量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。本報告載入的圖則旨在協助閱讀者想像該物業，吾等對其準確性並不承擔責任。

如有估計樓齡，亦僅供參考。

11. 結構及設施狀況

吾等並無獲指示進行任何結構勘察、就釐定該物業施工過程是否使用任何有害物料測試設施或安排進行調查。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業之維護狀況理想，並無使用任何有害物料以及設施狀況理想。

12. 土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且各物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關於設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時亦以此方面日後不會出現特殊開支或延誤作為的基礎。

13. 環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據，在並無進行適當調查且並無明顯理由質

疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

14. 租賃

不得在未有律師提供意見的情況下對吾等有關租賃的詮釋加以依賴，尤其當涉及以物業抵押品購買或借貸時。

15. 貸款擔保

倘吾等獲指示就該物業作為貸款擔保是否合適而提供意見，吾等僅能夠就任何內在物業風險提供意見。決定資本及收入對貸款的保障程度及是否足夠乃屬借貸人的責任，其會視乎貸款相關條款而作出決定。

16. 建造成本資料

吾等並不長期設有專業人士評估建造成本，而吾等提供的任何物業估值意見將列明為依賴合適的合資格建築成本專業人員編製而向吾等提供的建造成本及其他相關資料。如非由彼等提供，吾等則會依賴已公佈的建造成本資料，可能在準確性方面受到重大限制。因此，對吾等的意見加以依賴存在嚴重限制。

17. 可資比較證明

倘吾等的報告包含可資比較證明資料，僅限於吾等有理由相信其總體上為準確或符合預期方予提述。此外，吾等並無視察可資比較物業。

18. 估值基礎

除另行具體協定者外，吾等提供的估值乃為於估值日期的市值。

吾等已假設所估值的物業已完全或將會遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

18.1 市值定義為：

市值按香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》定義為：—

「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

「資產的估計匯兌價格，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

然而，估值可基於各種用途而進行，包括銷售、購買、出租、按揭、評級、強制購買、保險、遺囑認證及其他稅務用途。偶爾在「市值」以外會需要採用其他估值基準，例如當就保險用途作評估時。然而，除另行協定者外，吾等的估值數字將反映吾等對上述定義下的資產或負債市值的意見。

18.2 市值租金定義為：

「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人於估值日就一項實質物業權益按適當租賃條款進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

18.3 回收出售價值

重獲管有權的行動(尤其是沒收作為違約貸款擔保的抵押品)所指的價格為借貸人或接管人回收實質物業而按現狀於市場上出售在規定期間(即由借貸人與估值師協定的期間)內預期可合理變現的價格，當中已計及實質物業的獨特質量及存在的任何特定需求，以及因市場預期風險上升或污名(合理與否)而對實質物業的可銷售性造成不利影響的因素。風險上升或污名包括但不限於需要進行重大翻新工程或維修，需要取消支出，以及需要在短時間內完成。

18.4 樓宇保險重置成本

樓宇保險重置成本定義為於相關日期搭建同一實質物業或擁有如同現有物業相同區域的現代化替代實質物業的估計成本，包括與建造實質業直接相關的費用、融資成本及其他相關開支。有關範圍並不包括租金損失及其他滋擾。

保險所覆蓋的樓宇保險重置成本乃關於因火災直接造成結構性損毀而引發的損失，並不包括因火災對第三方造成的任何連帶損失或責任。

於估計該物業的樓宇保險成本時，吾等已參照由信譽良好的測量師行刊發的建造成本指數。為了評估準確的樓宇保險重置成本，建議應諮詢專業測量師或香港專業測量師行的意見。

19. 責任及披露限制

19.1 本報告／函件屬機密文件，僅供收件人用於所述的特定用途。收件人可向其他專業顧問披露本報告以助其達致相關用途，惟不得向任何其他人士披露本報告。未經吾等書面批准，本報告／函件／估值的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以將呈列之形式及內容載入任何文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

19.2 根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告／函件／估值供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等不會就本報告／函件造成的任何直接或間接連帶損失對任何第三方負責。

19.3 不得因或就本協議向萊坊任何成員、僱員、股東或顧問提出申索。該等個別人士個人不對客戶或任何其他人士承擔謹慎責任，而任何有關損失的申索必須訴諸萊坊。

19.4 萊坊不會就下列任何一項負責：

- (a) 關於萊坊同意將履行的服務範圍以外的任何服務；
- (b) 向任何第三方；或
- (c) 任何直接或連帶損失(如溢利損失)。

19.5 倘萊坊及任何其他人士須共同及各別就閣下承受的任何損失對閣下負責，閣下可自萊坊收回的損失將以萊坊對造成整體過失的相對佔比為限。

19.6 除非估值報告另行註明，否則吾等就吾等疏忽或違約或其他原因造成的任何直接損失或損害而承擔的最高責任總額乃以50百萬港元為限。此限額適用於各項及每項交易及估值服務，以及萊坊為閣下履行的任何後期工作。

本報告採用的換算因數如下：

1平方米 = 10.764平方呎及

1米 = 3.2808呎

估值報告

參考編號：CV/CL/GL/JC/sn/14083/55(5)

敬啟者：

中華人民共和國重慶市渝中區鄒容路68號重慶解放碑凱悅酒店的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2020年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對估價物業權益的市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃理解為資產或負債的估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入法。

吾等根據持續經營的基準評估物業，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

業權文件及產權負擔

吾等並未獲提供有關該物業的業權文件摘要。根據閣下給予的具體指示條款，吾等已於估值中假設該物業具備正式合法業權，在毋須作出任何繁重付款下可自由出售予境內或境外買家。

吾等的估值並無計及該物業的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等很大程度上依賴閣下提供的資料，並無理由懷疑吾等所獲提供對估值而言有重大影響之資料的真確性，亦已接納就年期、所有權、佔用詳情、建築樓面面積及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件所載的資料而計算，故僅為約數。吾等並無對該物業進行詳盡的實地測量，以核實其建築樓面面積是否正確，並假設吾等獲提供的文件所顯示的面積為正確數字。吾等亦獲告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

視察及結構狀況

吾等已視察該物業的外部，而有關視察乃由吾等的羅偉恆於2020年9月進行。吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該物業的保存狀況乃屬滿意，與該等樓宇的樓齡及使用相稱。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

估值報告

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對該物業的價值造成影響。

未經吾等事先書面批准，估值報告的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以其可能呈列之形式及內容載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、貴公司或該物業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，吾等確認吾等獨立於貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

貨幣

除另行註明者外，所有款額均以人民幣列值。

隨函附上我們編製的估值概要及估值報告。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室
匯賢房託管理有限公司
列位董事 台照

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

Gary S K Lau MSc (RealEst) MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
中國估價及諮詢部董事

梁偉明 MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價及諮詢部主管

2021年3月5日

附件

報告概要

物業	中國重慶市渝中區鄒容路68號重慶解放碑凱悅酒店
描述	該物業為一座38層高(包括地庫)的酒店發展項目，包括零售店舖、酒店客房、服務式公寓及其他配套設施。
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(「業主」)
建築面積	52,238平方米
不動產權證	渝(2017)渝中區不動產權第00244748號 渝(2017)渝中區不動產權第000467041號
估值日期	2020年12月31日
估值方法	收入法

現況下的市值		於2020年 12月31日 現況下的市值
物業		
酒店部分		人民幣363,000,000元
服務式公寓部分		人民幣41,000,000元
總計：		人民幣404,000,000元

估值報告

估值報告

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
重慶解放碑凱悅酒店	該物業為一座38層高(包括地庫)的酒店發展項目，於1999年前後落成。	該物業現以重慶解放碑凱悅酒店的品牌名稱經營五星級酒店及服務式公寓。	人民幣 404,000,000元 (人民幣 肆億肆佰萬元正)
中國 重慶市渝中區 鄒容路68號	該物業包括該發展項目的酒店部分及服務式公寓部分，建築面積分別約為41,358平方米及10,880平方米。 據 貴公司所告知，酒店部分包括339間酒店客房。服務式公寓部分正進行翻新，估計將於2021年完成。 該物業按土地使用權持有作商業服務用途及停車用途，年期於2044年8月30日屆滿。		

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2017年3月31日發出的不動產權證渝(2017)渝中區不動產權第00244748號，總建築面積501.53平方米的該物業地庫歸屬於重慶東廣飯店有限公司，土地使用年期於2044年8月30日屆滿，作停車用途。
2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2017年5月26日發出的不動產權證渝(2017)渝中區不動產權第000467041號，總建築面積51,736.81平方米的該物業歸屬於重慶東廣飯店有限公司，土地使用年期於2044年8月30日屆滿，作商業服務用途。

3. 於估值日期的市值明細載列如下：

物業	於2020年12月31日 現況下的市值
酒店部分	人民幣363,000,000元
服務式公寓部分	人民幣41,000,000元
總計：	人民幣404,000,000元

4. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

條件及知會備忘

(此等條件及知會備忘構成吾等的估值報告／函件一部分)

1. 估值準則

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》及／或國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製，而吾等據此作出假設，且基於有關假設可由例如閣下的法律代表進一步調查以證明估值是否為不準確或不真實。下文及／或報告內已清楚列明任何例外情況。

2. 物業組合

在對該等物業組合進行估值時，除與閣下另行具體協定者外，吾等已分別就個別物業作出估值。

3. 業權及產權負擔

吾等通過向土地註冊處獲取土地查冊記錄合理謹慎地對物業的業權進行調查，倘並無可用查冊記錄，則參照所獲提供的業權文件或其他業權文件。然而，吾等概無審查文件正本以核實所有權或證實是否有吾等獲提供的副本上並未顯示的任何修訂。吾等概不就對該等資料作出的任何詮釋承擔責任，就該等資料作出詮釋乃應屬閣下法律顧問之職責範圍。除非於估值日期另有說明，否則吾等於估值中亦假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、業權缺失及支銷。

倘若無需要土地註冊處的土地查冊樣本或土地查冊，吾等則依賴所獲提供的業權資料，並假設有關於資料於估值日期為正確。

4. 出售成本及負債

吾等的報告並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生的任何開支或稅項。

5. 資料來源

吾等相當依賴資料的引用來源，對於閣下、閣下的代表或由閣下的法律或專業顧問或由該物業的任何(或任何表明)估用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該物業有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該物業在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料屬完備及正確。

6. 視察

在適用及可行的情況下，吾等已對該物業進行內部及／或外部視察。儘管如此，吾等已於估值中假設該物業於估值日期的外部及內部裝修狀況均屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建(除非另有指明)。

7. 將予估值的該等物業權益的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟毋須對閣下承擔絕對義務)確保閣下指示之物業地址所指該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的物業。倘發現物業地址或將予估值之物業範圍有不合的情況，則應於閣下的指示中或於接獲吾等之報告後即時提示吾等垂注。

8. 界限

本報告隨同的圖則僅供說明之用，不應依賴作為對界限、業權及地役權的定義。地盤範圍乃根據給予吾等的資料及／或吾等對界限的定義而勾劃。

9. 物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

10. 面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。否則，將於現場或自圖則進行尺寸及面積測量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。本報告載入的圖則旨在協助閱讀者想像該物業，吾等對其準確性並不承擔責任。

如有估計樓齡，亦僅供參考。

11. 結構及設施狀況

吾等並無獲指示進行任何結構勘察、就釐定該物業施工過程是否使用任何有害物料測試設施或安排進行調查。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業之維護狀況理想，並無使用任何有害物料以及設施狀況理想。

12. 土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且各物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關於設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時亦以此方面日後不會出現特殊開支或延誤作為的基礎。

13. 環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據，在並無進行適當調查且並無明顯理由質

疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

14. 租賃

不得在未有律師提供意見的情況下對吾等有關租賃的詮釋加以依賴，尤其當涉及以物業抵押品購買或借貸時。

15. 貸款擔保

倘吾等獲指示就該物業作為貸款擔保是否合適而提供意見，吾等僅能夠就任何內在物業風險提供意見。決定資本及收入對貸款的保障程度及是否足夠乃屬借貸人的責任，其會視乎貸款相關條款而作出決定。

16. 建造成本資料

吾等並不長期設有專業人士評估建造成本，而吾等提供的任何物業估值意見將列明為依賴合適的合資格建築成本專業人員編製而向吾等提供的建造成本及其他相關資料。如非由彼等提供，吾等則會依賴已公佈的建造成本資料，可能在準確性方面受到重大限制。因此，對吾等的意見加以依賴存在嚴重限制。

17. 可資比較證明

倘吾等的報告包含可資比較證明資料，僅限於吾等有理由相信其總體上為準確或符合預期方予提述。此外，吾等並無視察可資比較物業。

18. 估值基礎

除另行具體協定者外，吾等提供的估值乃為於估值日期的市值。

吾等已假設所估值的物業已完全或將會遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

18.1 市值定義為：

市值按香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》定義為：—

「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

「資產的估計匯兌價格，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

然而，估值可基於各種用途而進行，包括銷售、購買、出租、按揭、評級、強制購買、保險、遺囑認證及其他稅務用途。偶爾在「市值」以外會需要採用其他估值基準，例如當就保險用途作評估時。然而，除另行協定者外，吾等的估值數字將反映吾等對上述定義下的資產或負債市值的意見。

18.2 市值租金定義為：

「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人於估值日就一項實質物業權益按適當租賃條款進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

18.3 回收出售價值

重獲管有權的行動(尤其是沒收作為違約貸款擔保的抵押品)所指的價格為借貸人或接管人回收實質物業而按現狀於市場上出售在規定期間(即由借貸人與估值師協定的期間)內預期可合理變現的價格，當中已計及實質物業的獨特質量及存在的任何特定需求，以及因市場預期風險上升或污名(合理與否)而對實質物業的可銷售性造成不利影響的因素。風險上升或污名包括但不限於需要進行重大翻新工程或維修，需要取消支出，以及需要在短時間內完成。

18.4 樓宇保險重置成本

樓宇保險重置成本定義為於相關日期搭建同一實質物業或擁有如同現有物業相同區域的現代化替代實質物業的估計成本，包括與建造實質業直接相關的費用、融資成本及其他相關開支。有關範圍並不包括租金損失及其他滋擾。

保險所覆蓋的樓宇保險重置成本乃關於因火災直接造成結構性損毀而引發的損失，並不包括因火災對第三方造成的任何連帶損失或責任。

於估計該物業的樓宇保險成本時，吾等已參照由信譽良好的測量師行刊發的建造成本指數。為了評估準確的樓宇保險重置成本，建議應諮詢專業測量師或香港專業測量師行的意見。

19. 責任及披露限制

- 19.1 本報告／函件屬機密文件，僅供收件人用於所述的特定用途。收件人可向其他專業顧問披露本報告以助其達致相關用途，惟不得向任何其他人士披露本報告。未經吾等書面批准，本報告／函件／估值的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以將呈列之形式及內容載入任何文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。
- 19.2 根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告／函件／估值供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等不會就本報告／函件造成的任何直接或間接連帶損失對任何第三方負責。
- 19.3 不得因或就本協議向萊坊任何成員、僱員、股東或顧問提出申索。該等個別人士個人不對客戶或任何其他人士承擔謹慎責任，而任何有關損失的申索必須訴諸萊坊。

- 19.4 萊坊不會就下列任何一項負責：
- (a) 關於萊坊同意將履行的服務範圍以外的任何服務；
 - (b) 向任何第三方；或
 - (c) 任何直接或連帶損失(如溢利損失)。
- 19.5 倘萊坊及任何其他人士須共同及各別就閣下承受的任何損失對閣下負責，閣下可自萊坊收回的損失將以萊坊對造成整體過失的相對佔比為限。
- 19.6 除非估值報告另行註明，否則吾等就吾等疏忽或違約或其他原因造成的任何直接損失或損害而承擔的最高責任總額乃以50百萬港元為限。此限額適用於各項及每項交易及估值服務，以及萊坊為閣下履行的任何後期工作。

本報告採用的換算因數如下：

1平方米 = 10.764平方呎及

1米 = 3.2808呎

估值報告

參考編號：CV/CL/GL/JC/sn/14083/55(3)

敬啟者：

中華人民共和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的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2020年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對估價物業權益的市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃理解為資產或負債的估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入法。

吾等根據持續經營的基準評估物業，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

業權文件及產權負擔

吾等並未獲提供有關該物業的業權文件摘要。根據閣下給予的具體指示條款，吾等已於估值中假設該物業具備正式合法業權，在毋須作出任何繁重付款下可自由出售予境內或境外買家。

吾等的估值並無計及該物業的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等很大程度上依賴閣下提供的資料，並無理由懷疑吾等所獲提供對估值而言有重大影響之資料的真確性，亦已接納就年期、所有權、佔用詳情、建築樓面面積及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件所載的資料而計算，故僅為約數。吾等並無對該物業進行詳盡的實地測量，以核實其建築樓面面積是否正確，並假設吾等獲提供的文件所顯示的面積為正確數字。吾等亦獲告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

視察及結構狀況

吾等已視察該物業的外部，而有關視察乃由吾等的羅偉恆於2020年9月進行。吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該物業的保存狀況乃屬滿意，與該等樓宇的樓齡及使用相稱。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

估值報告

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對該物業的價值造成影響。

未經吾等事先書面批准，估值報告的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以其可能呈列之形式及內容載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、貴公司或該物業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，吾等確認吾等獨立於貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

貨幣

除另行註明者外，所有款額均以人民幣列值。

隨函附上我們編製的估值概要及估值報告。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室
匯賢房託管理有限公司
列位董事 台照

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

Gary S K Lau MSc (RealEst) MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
中國估價及諮詢部董事
謹啟

梁偉明 MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價及諮詢部主管

2021年3月5日

附件

報告概要

物業	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
描述	該物業為一座37層高(包括地庫)的酒店發展項目，包括零售店舖、酒店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(「業主」)
建築面積	56,350平方米
業權證明	成國用(2007)第52號成房權證監證字第1613937號
估值日期	2020年12月31日
估值方法	收入法
現況下的市值	人民幣603,000,000元

估值報告

估值報告

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
成都天府麗都喜來登飯店	該物業為一座37層高(包括地庫)的酒店發展項目，於2000年前後落成。	該物業現以成都天府麗都喜來登飯店的品牌名稱經營酒店。	人民幣 603,000,000元 (人民幣 陸億叁佰萬元正)
中國 四川省成都市 人民中路第一段15號	該物業的建築面積約為56,350平方米。	據 貴公司所告知，酒店部分可提供387間酒店客房。 該物業按土地使用權持有作綜合用途，年期於2049年1月17日屆滿。	

附註：

1. 根據成都市人民政府於2007年1月18日發出的國有土地使用權證成國用(2007)第52號，地盤面積4,614.69平方米的該物業歸屬於成都長天有限公司，土地使用年期於2049年1月17日屆滿，作綜合用途。
2. 根據於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，建築面積為56,350平方米的該物業歸屬於成都長天有限公司。
3. 吾等乃基於以下假設進行估值：
 - (i) 該物業具備正式合法業權；
 - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
 - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

條件及知會備忘

(此等條件及知會備忘構成吾等的估值報告／函件一部分)

1. 估值準則

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》及／或國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製，而吾等據此作出假設，且基於有關假設可由例如閣下的法律代表進一步調查以證明估值是否為不準確或不真實。下文及／或報告內已清楚列明任何例外情況。

2. 物業組合

在對該等物業組合進行估值時，除與閣下另行具體協定者外，吾等已分別就個別物業作出估值。

3. 業權及產權負擔

吾等通過向土地註冊處獲取土地查冊記錄合理謹慎地對物業的業權進行調查，倘並無可用查冊記錄，則參照所獲提供的業權文件或其他業權文件。然而，吾等概無審查文件正本以核實所有權或證實是否有吾等獲提供的副本上並未顯示的任何修訂。吾等概不就對該等資料作出的任何詮釋承擔責任，就該等資料作出詮釋乃應屬閣下法律顧問之職責範圍。除非於估值日期另有說明，否則吾等於估值中亦假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、業權缺失及支銷。

倘若無需要土地註冊處的土地查冊樣本或土地查冊，吾等則依賴所獲提供的業權資料，並假設有關於資料於估值日期為正確。

4. 出售成本及負債

吾等的報告並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生的任何開支或稅項。

5. 資料來源

吾等相當依賴資料的引用來源，對於閣下、閣下的代表或由閣下的法律或專業顧問或由該物業的任何(或任何表明)佔用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該物業有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該物業在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料屬完備及正確。

6. 視察

在適用及可行的情況下，吾等已對該物業進行內部及／或外部視察。儘管如此，吾等已於估值中假設該物業於估值日期的外部及內部裝修狀況均屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建(除非另有指明)。

7. 將予估值的該等物業權益的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟毋須對閣下承擔絕對義務)確保閣下指示之物業地址所指該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的物業。倘發現物業地址或將予估值之物業範圍有不合的情況，則應於閣下的指示中或於接獲吾等之報告後即時提示吾等垂注。

8. 界限

本報告隨同的圖則僅供說明之用，不應依賴作為對界限、業權及地役權的定義。地盤範圍乃根據給予吾等的資料及／或吾等對界限的定義而勾劃。

9. 物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

10. 面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。否則，將於現場或自圖則進行尺寸及面積測量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。本報告載入的圖則旨在協助閱讀者想像該物業，吾等對其準確性並不承擔責任。

如有估計樓齡，亦僅供參考。

11. 結構及設施狀況

吾等並無獲指示進行任何結構勘察、就釐定該物業施工過程是否使用任何有害物料測試設施或安排進行調查。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業之維護狀況理想，並無使用任何有害物料以及設施狀況理想。

12. 土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且各物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時亦以此方面日後不會出現特殊開支或延誤作為的基礎。

13. 環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據，在並無進行適當調查且並無明顯理由質

疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

14. 租賃

不得在未有律師提供意見的情況下對吾等有關於租賃的詮釋加以依賴，尤其當涉及以物業抵押品購買或借貸時。

15. 貸款擔保

倘吾等獲指示就該物業作為貸款擔保是否合適而提供意見，吾等僅能夠就任何內在物業風險提供意見。決定資本及收入對貸款的保障程度及是否足夠乃屬借貸人的責任，其會視乎貸款相關條款而作出決定。

16. 建造成本資料

吾等並不長期設有專業人士評估建造成本，而吾等提供的任何物業估值意見將列明為依賴合適的合資格建築成本專業人員編製而向吾等提供的建造成本及其他相關資料。如非由彼等提供，吾等則會依賴已公佈的建造成本資料，可能在準確性方面受到重大限制。因此，對吾等的意見加以依賴存在嚴重限制。

17. 可資比較證明

倘吾等的報告包含可資比較證明資料，僅限於吾等有理由相信其總體上為準確或符合預期方予提述。此外，吾等並無視察可資比較物業。

18. 估值基礎

除另行具體協定者外，吾等提供的估值乃為於估值日期的市值。

吾等已假設所估值的物業已完全或將會遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

18.1 市值定義為：

市值按香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》定義為：—

「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

「資產的估計匯兌價格，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

然而，估值可基於各種用途而進行，包括銷售、購買、出租、按揭、評級、強制購買、保險、遺囑認證及其他稅務用途。偶爾在「市值」以外會需要採用其他估值基準，例如當就保險用途作評估時。然而，除另行協定者外，吾等的估值數字將反映吾等對上述定義下的資產或負債市值的意見。

18.2 市值租金定義為：

「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人於估值日就一項實質物業權益按適當租賃條款進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

18.3 回收出售價值

重獲管有權的行動(尤其是沒收作為違約貸款擔保的抵押品)所指的價格為借貸人或接管人回收實質物業而按現狀於市場上出售在規定期間(即由借貸人與估值師協定的期間)內預期可合理變現的價格，當中已計及實質物業的獨特質量及存在的任何特定需求，以及因市場預期風險上升或污名(合理與否)而對實質物業的可銷售性造成不利影響的因素。風險上升或污名包括但不限於需要進行重大翻新工程或維修，需要取消支出，以及需要在短時間內完成。

18.4 樓宇保險重置成本

樓宇保險重置成本定義為於相關日期搭建同一實質物業或擁有如同現有物業相同區域的現代化替代實質物業的估計成本，包括與建造實質業直接相關的費用、融資成本及其他相關開支。有關範圍並不包括租金損失及其他滋擾。

保險所覆蓋的樓宇保險重置成本乃關於因火災直接造成結構性損毀而引發的損失，並不包括因火災對第三方造成的任何連帶損失或責任。

於估計該物業的樓宇保險成本時，吾等已參照由信譽良好的測量師行刊發的建造成本指數。為了評估準確的樓宇保險重置成本，建議應諮詢專業測量師或香港專業測量師行的意見。

19. 責任及披露限制

19.1 本報告／函件屬機密文件，僅供收件人用於所述的特定用途。收件人可向其他專業顧問披露本報告以助其達致相關用途，惟不得向任何其他人士披露本報告。未經吾等書面批准，本報告／函件／估值的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以將呈列之形式及內容載入任何文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

19.2 根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告／函件／估值供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等不會就本報告／函件造成的任何直接或間接連帶損失對任何第三方負責。

19.3 不得因或就本協議向萊坊任何成員、僱員、股東或顧問提出申索。該等個別人士個人不對客戶或任何其他人士承擔謹慎責任，而任何有關損失的申索必須訴諸萊坊。

19.4 萊坊不會就下列任何一項負責：

- (a) 關於萊坊同意將履行的服務範圍以外的任何服務；
- (b) 向任何第三方；或
- (c) 任何直接或連帶損失(如溢利損失)。

19.5 倘萊坊及任何其他人士須共同及各別就閣下承受的任何損失對閣下負責，閣下可自萊坊收回的損失將以萊坊對造成整體過失的相對佔比為限。

19.6 除非估值報告另行註明，否則吾等就吾等疏忽或違約或其他原因造成的任何直接損失或損害而承擔的最高責任總額乃以50百萬港元為限。此限額適用於各項及每項交易及估值服務，以及萊坊為閣下履行的任何後期工作。

本報告採用的換算因數如下：

1平方米 = 10.764平方呎及

1米 = 3.2808呎

參考編號：CV/CL/GL/JC/sn/14083/55(2)

敬啟者：

中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街370及386號瀋陽麗都索菲特酒店各部分的估值

吾等茲遵照閣下向吾等作出的指示，對滙賢房託管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司向吾等展示由滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述標題物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業和作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2020年12月31日的市值的意見，以供會計用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對估價物業權益的市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

市值乃理解為資產或負債的估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》。

估值報告

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等乃採用收入法，並以市場法互相核證。

收入法乃參考物業產生利益(通常指有關收入及復歸的一般現金利益)，並將該等利益轉換為現值的能力的評估方法。該方法的前提是投資者會以一項投資的收入能力作價值計量之用。在所有條件皆為均等的情況下，基本前提是收入愈高，價值愈高。一項物業的收入一般是年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉為以市值表示稱為資本化過程，即透過將估計收入除以合適的收益率或將估計收入乘以概約因數，將估計預期年度收入計算成市值。

就該物業的酒店部分而言，吾等根據持續經營的基準評估物業，並透過參考其過往數年的歷史表現採用收入法進行估值。在評估過程中，吾等依賴酒店於相應期間經營所產生的經營毛利，並且參考類似投資形式所需的回報率進行估值。

市場法乃物業估值最常用的估值方法，方式是參考可資比較市場交易或類似物業的資料。該方法的原理為將物業與市場可資比較交易作直接比較，從而釐定市價。可資比較交易會作適當調整，以調整物業與可資比較交易之間的差異。

業權文件及產權負擔

吾等並未獲提供有關該等物業的業權文件摘要。根據閣下給予的具體指示條款，吾等已於估值中假設該等物業具備正式合法業權，在毋須作出任何繁重付款下可自由出售予境內或境外買家。

吾等的估值並無計及該等物業的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等很大程度上依賴閣下提供的資料，並無理由懷疑吾等所獲提供對估值而言有重大影響之資料的真確性，亦已接納就年期、所有權、佔用詳情、租約資料、建築樓面面積及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件所載的資料而計算，故僅為約數。吾等並無對該等物業進行詳盡的實地測量，以核實其建築樓面面積是否正確，並假設吾等獲提供的文件所顯示的面積為正確數字。吾等亦獲告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

視察及結構狀況

吾等已視察該等物業的外部，而有關視察乃由吾等的羅湛碧於2020年9月進行。吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何服務進行任何測試。就是次估值而言，吾等假定該等物業的保存狀況乃屬滿意，與該等樓宇的樓齡及使用相稱。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該等物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

貨幣

除另行註明者外，所有款額均以人民幣列值。

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對該等物業的價值造成影響。

未經吾等事先書面批准，估值報告的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以其可能呈列之形式及內容載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。

吾等謹此證明，吾等並無於匯賢產業信託、貴公司或該等物業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，吾等確認吾等獨立於貴公司、德意志信託(香港)有限公司及匯賢產業信託任何一名重大持有人。

隨函附上我們編製的估值概要及估值報告。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室
匯賢房託管理有限公司
列位董事 台照

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

Gary S K Lau MSc (RealEst) MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
中國估價及諮詢部董事
謹啟

梁偉明 MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會估值師
執行董事、中國估價及諮詢部主管

2021年3月5日

附件

估值報告

報告概要

物業	(1) 中國遼寧省瀋陽市和平區青年大街370及386號瀋陽麗都索菲特酒店的酒店部分 (2) 中國遼寧省瀋陽市和平區青年大街370及386號瀋陽麗都索菲特酒店的服務式公寓部分 (3) 中國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號員工宿舍部分
描述	瀋陽麗都索菲特酒店為一座30層高(包括地庫)的酒店發展項目，包括零售店舖、酒店客房、服務式公寓房間及其他配套設施。
地盤面積	酒店及服務式公寓部分 — 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(「業主」)
建築面積	按本公司提供的資料，概約建築面積的詳情載列如下：

物業	概約建築面積 (平方米)
酒店部分	57,226.22
服務式公寓部分	21,225.19
員工宿舍部分	2,306.92
總計：	80,758.33

用途 酒店及服務式公寓部分：

樓層	用途
地庫2層	停車場及臨時倉儲
地庫1層	後場
第1層	酒店大堂、服務式公寓大堂、酒廊、零售單位及露天停車場
第2層	餐廳、宴會廳及多功能廳
第3層	多功能廳
第4層	寫字樓
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至28層	客房

員工宿舍部分：

用作員工宿舍的住宅樓。

國有土地使用權證
 酒店及服務式公寓部分：
 瀋陽國用(2007)第0135號
 瀋陽國用(2011)第HP05041號、HP05316號及HP05407號
 員工宿舍部分：
 瀋陽國用(2011)第HP05042號
 瀋陽國用(2011)第HP05043號

房屋所有權證／不動產權證
 酒店及服務式公寓部分：
 瀋房權證市和平字第12749及12750號
 遼(2018)瀋陽市不動產權證第0106750號
 員工宿舍部分：
 瀋房權證市和平字第12747及12748號

估值日期 2020年12月31日

估值方法 收入法及市場法

現況下的市值	於2020年 12月31日 現況下的市值
物業	
酒店部分	人民幣544,000,000元
服務式公寓部分	人民幣185,000,000元
員工宿舍部分	無商業價值
總計：	人民幣729,000,000元

估值報告

估值報告

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 瀋陽麗都索菲特 酒店的酒店部分 中國 遼寧省瀋陽市 和平區 青年大街370及 386號	該物業包括一座30層高樓其中21層(包括兩層地庫)，建於總地盤面積約9,370平方米的土地，於2002年前後落成。 該物業的總建築面積約為57,226平方米。 據 貴公司所告知，酒店部分包括374間酒店客房。 該物業按土地使用權持有作商業用途，年期於2047年4月9日屆滿。	該物業現以瀋陽麗都索菲特酒店的品牌名稱經營。	人民幣 544,000,000元 (人民幣伍億 肆仟肆佰萬元正)

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持有該物業地盤面積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，瀋陽麗都商務有限公司持有該物業地盤面積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，瀋陽麗都商務有限公司持有該物業地盤面積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)字第HP05041號，瀋陽麗都商務有限公司持有該物業地盤面積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，瀋陽麗都商務有限公司持有建築樓面面積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，瀋陽麗都商務有限公司持有建築樓面面積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，瀋陽麗都商務有限公司持有建築樓面面積54,862.07平方米的樓宇。
8. 吾等乃基於以下假設進行估值：
 - (i) 該物業具備正式合法業權；
 - (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
 - (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

估值報告

			於2020年 12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 瀋陽麗都索菲特 酒店的服務式 公寓部分 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區青年大街 370及386號	該物業包括一座30層高樓其中9層 (包括兩層地庫)，建於總地盤面積 約9,370平方米的土地，於2002年 前後落成。 該物業的總建築面積及可出租面積 分別約為21,225平方米及20,178平 方米。 該物業按土地使用權持有作綜合用 途，年期於2049年4月21日屆滿。	總可出租面積約12,920平方米的該 物業部分已根據多份租約出租，最 後屆滿年期為2026年7月，每月租 金合共約為人民幣1,270,000元(不 包括管理費)。 該物業寫字樓部分於估值日的佔用 率約64.0%。	人民幣 185,000,000元 (人民幣壹億 捌仟伍佰萬元正)

附註：

- 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持有該物業地盤面積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。
- 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，瀋陽麗都商務有限公司持有該物業地盤面積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。
- 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，瀋陽麗都商務有限公司持有該物業地盤面積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。
- 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)字第HP05041號，瀋陽麗都商務有限公司持有該物業地盤面積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。
- 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，瀋陽麗都商務有限公司持有建築樓面面積21,390.92平方米的樓宇。
- 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，瀋陽麗都商務有限公司持有建築樓面面積2,198.42平方米的樓宇。
- 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，瀋陽麗都商務有限公司持有建築樓面面積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內主要的樓宇結構，租戶則負責內部非結構部分的維修。
9. 按 貴公司提供的資料，該物業的每月總租金收入為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
10. 根據 貴公司提供的租約資料，吾等對現有租務組合的分析載列如下：

佔用分析

種類	概約可出租面積 (平方米)	佔總可出租面積 百分比
已出租	12,920	64.03
空置	7,258	35.97
總計：	20,178	100.00

租約起始日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2018年	822	6.37	83,019	6.52	5	7.57
2019年	4,343	33.61	441,509	34.67	21	31.82
2020年	7,755	60.02	748,837	58.81	40	60.61
總計：	12,920	100.00	1,273,365	100.00	66	100.00

租約屆滿日的分析

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
2021年	5,193	40.19	526,856	41.37	34	51.51
2022年	2,224	17.21	238,019	18.69	12	18.18
2023年	798	6.18	71,698	5.63	3	4.55
2024年	2,471	19.13	230,189	18.08	9	13.64
2025年	1,997	15.45	182,075	14.30	7	10.61
2026年	237	1.84	24,528	1.93	1	1.51
總計：	12,920	100.00	1,273,365	100.00	66	100.00

租約年期的分析

年份	概約已出租的 可出租面積 (平方米)	佔總已出租的 可出租面積 百分比	月租金淨額 (人民幣元)	佔總月租金 淨額百分比	租約數目	佔租約總數 百分比
一年或以下	3,293	25.49	314,120	24.67	22	33.33
一年以上至兩年	2,014	15.58	226,226	17.76	12	18.18
兩年以上至三年	2,262	17.51	227,359	17.85	11	16.67
三年以上至四年	918	7.10	96,226	7.56	5	7.58
四年以上至五年	3,236	25.05	306,604	24.08	12	18.18
五年以上至六年	960	7.43	78,302	6.15	3	4.55
六年以上至七年	237	1.84	24,528	1.93	1	1.51
總計：	12,920	100.00	1,273,365	100.00	66	100.00

估值報告

11. 吾等乃基於以下假設進行估值：

- (i) 該物業具備正式合法業權；
- (ii) 所有地價、拆遷及公共設施服務費用均已全數結算；
- (iii) 該物業的設計及建設均符合當地規劃法規，且已獲得有關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予境內或境外買家。

於2020年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 員工宿舍部分 中國 遼寧省 瀋陽市和平區 文安路14-3號	該物業包括兩座7層高的住宅樓， 建於總土地面積約375.18平方米的 兩幅土地上，於1999年落成， 總建築面積約2,306.92平方米。 該物業的土地使用權已劃撥作無指 定年限的住宅用途。	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 (請參閱附註3)

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積約為375.18平方米的該物業的土地使用權被劃撥至瀋陽麗都商務有限公司作無指定年限的住宅用途。國有土地使用證的詳情載列如下：

證號	單位數	地盤面積 (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

2. 根據瀋陽市房產局發出的兩份房屋所有權證，總建築面積為2,306.92平方米的該物業的房屋所有權歸屬於瀋陽麗都商務有限公司。房屋所有權證的詳情載列如下：

證號	單位數	地盤面積 (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、272	506.59

3. 由於該物業的土地使用權為劃撥性質且不可於市場上自由轉讓，故吾等並無給予任何商業價值。

條件及知會備忘

(此等條件及知會備忘構成吾等的估值報告／函件一部分)

1. 估值準則

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》及／或國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製，而吾等據此作出假設，且基於有關假設可由例如閣下的法律代表進一步調查以證明估值是否為不準確或不真實。下文及／或報告內已清楚列明任何例外情況。

2. 物業組合

在對該等物業組合進行估值時，除與閣下另行具體協定者外，吾等已分別就個別物業作出估值。

3. 業權及產權負擔

吾等通過向土地註冊處獲取土地查冊記錄合理謹慎地對物業的業權進行調查，倘並無可用查冊記錄，則參照所獲提供的業權文件或其他業權文件。然而，吾等概無審查文件正本以核實所有權或證實是否有吾等獲提供的副本上並未顯示的任何修訂。吾等概不就對該等資料作出的任何詮釋承擔責任，就該等資料作出詮釋乃應屬閣下法律顧問之職責範圍。除非於估值日期另有說明，否則吾等於估值中亦假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、業權缺失及支銷。

倘若無需要土地註冊處的土地查冊樣本或土地查冊，吾等則依賴所獲提供的業權資料，並假設有關於資料於估值日期為正確。

4. 出售成本及負債

吾等的報告並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生的任何開支或稅項。

5. 資料來源

吾等相當依賴資料的引用來源，對於閣下、閣下的代表或由閣下的法律或專業顧問或由該物業的任何(或任何表明)估用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該物業有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該物業在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料屬完備及正確。

6. 視察

在適用及可行的情況下，吾等已對該物業進行內部及／或外部視察。儘管如此，吾等已於估值中假設該物業於估值日期的外部及內部裝修狀況均屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建(除非另有指明)。

7. 將予估值的該等物業權益的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟毋須對閣下承擔絕對義務)確保閣下指示之物業地址所指該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的物業。倘發現物業地址或將予估值之物業範圍有不符合的情況，則應於閣下的指示中或於接獲吾等之報告後即時提示吾等垂注。

8. 界限

本報告隨同的圖則僅供說明之用，不應依賴作為對界限、業權及地役權的定義。地盤範圍乃根據給予吾等的資料及／或吾等對界限的定義而勾劃。

9. 物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

10. 面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。否則，將於現場或自圖則進行尺寸及面積測量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。本報告載入的圖則旨在協助閱讀者想像該物業，吾等對其準確性並不承擔責任。

如有估計樓齡，亦僅供參考。

11. 結構及設施狀況

吾等並無獲指示進行任何結構勘察、就釐定該物業施工過程是否使用任何有害物料測試設施或安排進行調查。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業之維護狀況理想，並無使用任何有害物料以及設施狀況理想。

12. 土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且各物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時亦以此方面日後不會出現特殊開支或延誤作為的基礎。

13. 環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據，在並無進行適當調查且並無明顯理由質

疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

14. 租賃

不得在未有律師提供意見的情況下對吾等有關租賃的詮釋加以依賴，尤其當涉及以物業抵押品購買或借貸時。

15. 貸款擔保

倘吾等獲指示就該物業作為貸款擔保是否合適而提供意見，吾等僅能夠就任何內在物業風險提供意見。決定資本及收入對貸款的保障程度及是否足夠乃屬借貸人的責任，其會視乎貸款相關條款而作出決定。

16. 建造成本資料

吾等並不長期設有專業人士評估建造成本，而吾等提供的任何物業估值意見將列明為依賴合適的合資格建築成本專業人員編製而向吾等提供的建造成本及其他相關資料。如非由彼等提供，吾等則會依賴已公佈的建造成本資料，可能在準確性方面受到重大限制。因此，對吾等的意見加以依賴存在嚴重限制。

17. 可資比較證明

倘吾等的報告包含可資比較證明資料，僅限於吾等有理由相信其總體上為準確或符合預期方予提述。此外，吾等並無視察可資比較物業。

18. 估值基礎

除另行具體協定者外，吾等提供的估值乃為於估值日期的市值。

吾等已假設所估值的物業已完全或將會遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

18.1 市值定義為：

市值按香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》定義為：—

「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

「資產的估計匯兌價格，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

然而，估值可基於各種用途而進行，包括銷售、購買、出租、按揭、評級、強制購買、保險、遺囑認證及其他稅務用途。偶爾在「市值」以外會需要採用其他估值基準，例如當就保險用途作評估時。然而，除另行協定者外，吾等的估值數字將反映吾等對上述定義下的資產或負債市值的意見。

18.2 市值租金定義為：

「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人於估值日就一項實質物業權益按適當租賃條款進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行交易。」

18.3 回收出售價值

重獲管有權的行動(尤其是沒收作為違約貸款擔保的抵押品)所指的價格為借貸人或接管人回收實質物業而按現狀於市場上出售在規定期間(即由借貸人與估值師協定的期間)內預期可合理變現的價格，當中已計及實質物業的獨特質量及存在的任何特定需求，以及因市場預期風險上升或污名(合理與否)而對實質物業的可銷售性造成不利影響的因素。風險上升或污名包括但不限於需要進行重大翻新工程或維修，需要取消支出，以及需要在短時間內完成。

18.4 樓宇保險重置成本

樓宇保險重置成本定義為於相關日期搭建同一實質物業或擁有如同現有物業相同區域的現代化替代實質物業的估計成本，包括與建造實質業直接相關的費用、融資成本及其他相關開支。有關範圍並不包括租金損失及其他滋擾。

保險所覆蓋的樓宇保險重置成本乃關於因火災直接造成結構性損毀而引發的損失，並不包括因火災對第三方造成的任何連帶損失或責任。

於估計該物業的樓宇保險成本時，吾等已參照由信譽良好的測量師行刊發的建造成本指數。為了評估準確的樓宇保險重置成本，建議應諮詢專業測量師或香港專業測量師行的意見。

19. 責任及披露限制

- 19.1 本報告／函件屬機密文件，僅供收件人用於所述的特定用途。收件人可向其他專業顧問披露本報告以助其達致相關用途，惟不得向任何其他人士披露本報告。未經吾等書面批准，本報告／函件／估值的全部或任何部分，或對其任何提述均不得以將呈列之形式及內容載入任何文件、通函或聲明，亦不得以任何列印件或電子形式(包括在任何網站上)發佈。
- 19.2 根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告／函件／估值供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等不會就本報告／函件造成的任何直接或間接連帶損失對任何第三方負責。
- 19.3 不得因或就本協議向萊坊任何成員、僱員、股東或顧問提出申索。該等個別人士個人不對客戶或任何其他人士承擔謹慎責任，而任何有關損失的申索必須訴諸萊坊。
- 19.4 萊坊不會就下列任何一項負責：
- (a) 關於萊坊同意將履行的服務範圍以外的任何服務；
 - (b) 向任何第三方；或
 - (c) 任何直接或連帶損失(如溢利損失)。
- 19.5 倘萊坊及任何其他人士須共同及各別就閣下承受的任何損失對閣下負責，閣下可自萊坊收回的損失將以萊坊對造成整體過失的相對佔比為限。
- 19.6 除非估值報告另行註明，否則吾等就吾等疏忽或違約或其他原因造成的任何直接損失或損害而承擔的最高責任總額乃以50百萬港元為限。此限額適用於各項及每項交易及估值服務，以及萊坊為閣下履行的任何後期工作。

本報告採用的換算因數如下：

1平方米 = 10.764平方呎及

1米 = 3.2808呎

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2020年1月1日至2020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，2021年3月8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155至第224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2020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2020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。

獨立核數師報告書

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2020年12月31日，貴集團投資物業的賬面值達人民幣30,629百萬元，佔貴集團資產總值的72%，而其公允價值變動已於綜合全面收益表內確認。於截至2020年12月31日止年度內，投資物業公允價值減少人民幣2,332百萬元。

匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的「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(包括現有租金收入、入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)；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2020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及管理人透過評估其使用價值及公允價值減去出售成本而進行的減值評估釐定。評估使用價值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。管理人進行的公允價值減去出售成本的評估視乎近期零售、辦公室及服務式公寓單位的買賣交易價格。

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：

- 參考經營溢利評價管理層對 貴集團酒店及服務式公寓是否存在任何減值指標的評估；
- 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；
- 經考慮管理層研究的近期零售、辦公室及服務式公寓單位的買賣交易，以及 貴集團酒店及服務式公寓的賬面值，評估管理層進行的減值評估結果的合理性；及
- 開展獨立研究，以核實管理層評估中採用的零售、辦公室及服務式公寓單位近期買賣交易價格的有效性。

獨立核數師報告書

其他信息

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，為消除威協所採取的行動或相關防範措施。

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張頌賢。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年3月12日

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

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

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。

(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。

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	16	26	27
貿易及其他應收款項	17	140	120
銀行結餘及現金	18	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	19	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	20	-	2,191
流動負債總額		1,231	3,682
資產總值減流動負債	25	41,523	42,793

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
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	20	8,876	8,680
租戶按金		470	457
遞延稅項負債	21	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)	22	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)	23	4.1651	4.4187

第155至第224頁所載的綜合財務報表於2021年3月12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2020年12月31日止年度

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日的資產淨值	26,373	319	26,692
就支付管理人費用發行基金單位(附註22)	101	—	101
就2018年末期及2019年中期分派根據分派再投資安排發行基金單位(附註22)	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)
於2019年12月31日的資產淨值	25,983	287	26,270
就支付管理人費用發行基金單位(附註22)	99	—	99
就2019年末期及2020年中期分派根據分派再投資安排發行基金單位(附註22)	162	—	162
	26,244	287	26,531
與基金單位持有人交易前之年內虧損	(672)	(46)	(718)
向基金單位持有人的分派			
— 已付中期分派	(126)	—	(126)
— 應付末期分派	(394)	—	(394)
年內全面開支總額	(1,192)	(46)	(1,238)
於2020年12月31日的資產淨值	25,052	241	25,293

綜合 現金流量表

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
經營活動			
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)溢利		(833)	933
經以下調整：			
出售物業、機器及設備之虧損		43	11
物業、機器及設備折舊		225	191
使用權資產折舊		170	170
投資物業公允價值減少		2,332	214
利息收入		(182)	(213)
匯兌(收益)虧損		(608)	255
利息開支		245	335
發行基金單位以支付管理人費用	22	99	101
營運資本變動前營運現金流量		1,491	1,997
存貨減少		1	2
貿易及其他應收款項增加		(7)	(6)
貿易及其他應付款項(減少)增加		(1)	13
租戶按金減少		(60)	(32)
應付管理人費用減少		(12)	(1)
營運產生現金		1,412	1,973
已付所得稅及預提稅		(405)	(515)
經營活動所得現金淨額		1,007	1,458
投資活動			
存入銀行存款		(11,659)	(33,925)
購買物業、機器及設備		(89)	(160)
添置投資物業	13	(23)	(34)
提取銀行存款		11,227	35,114
已收利息		169	221
投資活動(所用)所得現金淨額		(375)	1,216

綜合現金流量表

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
融資活動			
新籌集之銀行貸款所得款項淨額		-	680
償還銀行貸款		(1,375)	-
貸款安排費用付款		(36)	(7)
向基金單位持有人支付的分派		(512)	(1,143)
已付利息		(223)	(315)
融資活動所用現金淨額		(2,146)	(785)
現金及現金等值物(減少)增加淨額		(1,514)	1,889
年初之現金及現金等值物		4,369	2,480
年末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	18	2,855	4,369

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2020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2020年1月2日，管理人已就截至2020年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2019年：70%)收取基金單位，30%(2019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分，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2020年1月2日，管理人已就截至2020年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2019年：70%)收取基金單位，30%(2019年：30%)則收取現金。

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策

(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。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料可影響主要使用者作出的決定，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。

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」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估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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(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. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(c) 業務合併或資產收購

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。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合編製及呈列財務報表之框架(於2010年10月被財務報告概念框架所取代)下資產及負債之定義。

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；
- 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；及
- 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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(c) 業務合併或資產收購(續)

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，應佔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)部分的相對價值計算。

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. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(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及／或資本升值的物業。

投資物業亦計入租賃物業(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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(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。

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。倘本集團(作為中間出租人)將轉租分類為融資租賃，則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減累計折舊及累計值虧損(如適用)列賬。

在部分出租某項物業的情況下，面積份額低於25%被視為不重大，其結果是整個物業於綜合財務狀況表內作為一項物業按成本減去累計折舊及累計減值虧損(如適用)呈報。

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(包括分類為使用權資產的相關租賃土地)會於其他全面收入中確認，並累計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

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。存貨成本使用加權平均法釐定。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. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(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。

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「客戶合約收益」(「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(或更短期間(倘適用))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。

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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(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號計算減值評估的金融資產(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周期預期信用損失的部分。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，於該情況下則本集團會確認生命周期預期信用損失。是否需要確認生命周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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策(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及前瞻性資料進行評估。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。本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計貿易應收款項的預期信用損失，當中考慮到過往的信用損失經驗，並按毋須過度成本及努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

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分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. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融負債

債務工具乃根據合約安排的內容及金融負債之定義分類為金融負債。

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%。只要管理人認為匯賢產業信託的資金超過其業務需求，管理人亦可酌情指示匯賢產業信託就任何財政年度作出超過最低要求的年度可供分派收入的分派。

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／修訂

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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

解除確認／修訂(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分的條款作大量修訂(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。

當金融負債的合約條款被修訂時，本集團會考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)，評估經修訂的條款是否導致對原條款的重大修改。倘定性評估並無定論，則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分損益確認。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. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(i) 租賃

租賃的定義

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。

就因業務合併而產生於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，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

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。

除分類為投資物業並按公允價值模式計量外，使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量作出調整。

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。

本集團作為出租人

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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(j) 租賃(續)

本集團作為出租人(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

不屬於原條款及條件一部分的租賃合約代價變動乃按租賃修訂進行會計處理，包括透過免除或減少租金提供的租賃激勵。

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。

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相關收入，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。有關補助於「其他收入」項下呈列。

(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. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(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(虧損)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分有關資產。

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2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(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

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。

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(q) 新近頒佈之會計準則之影響(續)

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

香港財務報告準則第17號	保險合約及有關修訂 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 於待定期限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

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則外，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。

香港財務報告準則第3號(修訂本)對概念框架的提述

該等修訂：

- 更新了香港財務報告準則第3號業務合併中的提述，並引用2018年6月頒佈的2018年財務報告概念框架(「概念框架」)，取代財務報表的編製及呈報框架(由2010年10月頒佈的2010年財務報告概念框架取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號徵費範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號取代用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

本集團將就收購日期為2022年1月1日或之後開始的第一個年度期間開始或之後的業務合併，前瞻性應用該等修訂。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(q) 新近頒佈之會計準則之影響(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、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

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、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 — 第二階段涉及金融資產、金融負債及租賃負債的修改、特定對沖會計處理要求及應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露以配合有關修改及對沖會計處理的修訂。

- **金融資產、金融負債及租賃負債的修改。**為改革所需的修改(作為利率基準改革的直接後果並在經濟上等同的基礎上進行的修改)引入一種可行權宜方法。該等修改通過更新實際利率入賬。所有其他修改均以現行香港財務報告準則的規定入賬。對於承租人應用香港財務報告準則第16號的會計處理，建議採取類似的可行權益方法；
- **對沖會計處理要求。**根據該等修訂，對沖會計處理並非僅因利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)須予修訂，以反映被對沖項目、對沖工具及被對沖風險的修改。修改後的對沖關係應符合應用對沖會計處理的所有合格標準，包括有效性要求；及
- **披露。**該等修訂須作出披露，以令使用者了解本集團所面對的利率基準改革所引起的風險的性質及程度、實體如何管理該等風險、實體由銀行同業拆息過渡至替代基準利率的進展，以及實體如何管理該過渡。

於2020年12月31日，本集團有數筆香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)銀行貸款可能受利率基準改革影響。本集團預計，倘若該等貸款的利率基準於應用該等修訂時因改革而發生變化，不會有重大收益或損失。

2. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策(續)

(q) 新近頒佈之會計準則之影響(續)

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)

該等修訂對評估從報告日期起至少延遲十二個月結算的權利以將負債分類為流動負債或非流動負債提供了澄清及補充指引，其中：

- 指明將負債分類為流動負債或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層在12個月內清償債務的意圖或預期的影響；及
 - (ii) 倘若權利以遵守契約為條件，則只要在報告期末滿足條件，則該權利即存在，即使貸款人直至日後才測試是否遵守契約；及
- 釐清倘負債的條款可按交易方的選擇導致其透過轉讓實體本身的權益工具結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號金融工具：呈列將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不影響其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號因香港會計準則第1號的修訂而作出修訂，以統一相應的措辭，但結論並無改變。

於2020年12月31日，本集團就人民幣8,876百萬元借款的延期結算權須自報告日起12個月內符合契約。由於本集團於2020年12月31日符合有關契約，該等借款被歸類為非流動。待澄清有關應用修訂的相關要求後，本集團將進一步評估應用修訂是否會對該等借款的分類產生影響。應用的影響(如有)將於本集團日後的綜合財務報表內披露。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 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2020年12月31日，人民幣30,629百萬元(2019年：人民幣32,938百萬元)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，並在考慮到新冠疫情持續發展的影響後，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2020年12月31日的投資物業遞延稅項負債人民幣4,385百萬元(2019年：人民幣4,874百萬元)的計量基準產生變動。

樓宇及使用權資產

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. 估計不明朗因素之主要來源(續)

樓宇及使用權資產(續)

樓宇及使用權資產主要指酒店及服務式公寓。於2020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及管理人透過評估其使用價值及公允價值減去出售成本而進行的減值評估釐定。評估使用價值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。公允價值減出售成本後的評估結果取決於零售、辦公及服務式公寓單位近來買賣交易價格。倘實際經營現金流不及預期，或市場狀況惡化導致未來現金流估計修正及零售、辦公及服務式公寓單位的交易價格下降，則可能出現減值。

根據管理人的評估，於截至2020年及2019年12月31日止年度均無就樓宇及使用權資產確認減值。於2020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1,858百萬元(2019年：人民幣2,044百萬元)及人民幣4,100百萬元(2019年：人民幣4,270百萬元)。

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2020年12月31日止年度

4. 分部報告(續)

(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	973	1,111	178	237	2,499
分部溢利(虧損)	667	790	85	(51)	1,491
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					(833)

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
投資物業公允價值增加					(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

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若干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。

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：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 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。

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，因為於該兩個年度均並無單一客戶為本集團貢獻逾10%的收入。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 分部報告(續)

(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 總計 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 總計 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

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
租金收入	146	184	58	237	625
	827	927	120	-	1,874
總收益	973	1,111	178	237	2,499
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	146	184	58	237	625

5. 收入(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
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
租金收入	174	225	59	490	948
	1,049	1,039	133	–	2,221
總收益	1,223	1,264	192	490	3,169
收益確認時間					
某一時間點	56	59	6	145	266
一段時間	118	166	53	345	682
總計	174	225	59	490	948

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，惟部分管理服務(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)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

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(附註1(a))	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
總計	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。

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
總計	(363)	590

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(附註1(c))	111	121
浮動費用(附註1(c))	17	23
	128	144

10. 房地產投資信託開支

	2020年 人民幣百萬元	2019年 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	3
公共關係有關開支	-	1
信託行政開支及其他	6	5
	13	13

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(附註21)	(502)	(31)
	(115)	481

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%。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

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。

年內稅項(抵免)費用可與綜合全面收益表的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
除稅前(虧損)溢利	(833)	933
按適用所得稅率25%計算的稅項	(208)	233
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	(184)	(42)
就稅項而言不可扣稅開支的稅務影響	101	187
未確認的稅務虧損及可扣稅暫時性差額的稅務影響	134	40
本集團的中國附屬公司盈利的遞延稅項	44	65
年內稅項(抵免)費用	(115)	481

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年均無潛在已發行基金單位，故並無呈列2020年及2019年的每股基金單位攤薄(虧損)盈利。

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0.4%至25%（2019年：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。

	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經驗的獨立估值師萊坊測量師行有限公司及D&P China (HK) Limited重估價值。投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。

綜合財務報表附註

截至2020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)。

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—寫字樓	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.00%(2019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%(2019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282元/平方米/月(2019年:人民幣301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296元/平方米/月(2019年:人民幣312元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高

於2020年12月31日之公允價值估計為人民幣13,995百萬元(2019年:人民幣14,891百萬元)。

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2 — 購物商場及停車位	第三級別	收益資本化方法		
		關鍵輸入數據為		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.00%(2019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%(2019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1,015元/平方米/月(2019年:人民幣1,114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1,215元/平方米/月(2019年:人民幣1,285元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高

於2020年12月31日之公允價值估計為人民幣13,496百萬元(2019年:人民幣14,551百萬元)。

綜合財務報表附註

截至2020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3 一寫字樓	第三級別	收益資本化方法 關鍵輸入數據為		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.25%(2019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%(2019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103元/平方米/月(2019年:人民幣107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116元/平方米/月(2019年:人民幣129元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高

於2020年12月31日之公允價值估計為人民幣818百萬元(2019年:人民幣919百萬元)。

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4 — 購物商場及停車位	第三級別	收益資本化方法 關鍵輸入數據為		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.25%(2019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%(2019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190元/平方米/月(2019年:人民幣154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214元/平方米/月(2019年:人民幣240元/平方米/月)。	復歸租金越高,公允價值越高

於2020年12月31日之公允價值估計為人民幣2,320百萬元(2019年:人民幣2,577百萬元)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13. 投資物業(續)

(b) (續)

於2020年12月31日及2019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。

14. 物業、機器及設備

	樓宇						總計 人民幣 百萬元
	服務式			機器 及設備 人民幣 百萬元	在建工程 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
	酒店 人民幣 百萬元	公寓 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元				
成本							
於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
賬面金額							
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

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

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%–20%
其他(包括傢具、設施及電腦設備)	每年10%–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。

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量師行有限公司及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。

15. 使用權資產

	租賃土地 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	-

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2020年12月31日止年度，概無款項自投資物業轉撥至使用權資產(2019年：人民幣7百萬元)。

於截至2020年12月31日止年度，概無款項自使用權資產轉撥至投資物業(2019年：人民幣36百萬元)。

16. 存貨

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
食品及飲料	3	4
其他消耗品	23	23
	26	27

17. 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣百萬元	2019年 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
	140	120

於2020年12月31日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣15百萬元(2019年：人民幣19百萬元)。

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：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 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
	32	29

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 貿易及其他應收款項(續)

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(2019年：30日)的信貸期。逾期結餘即時收取利息，於2020年及2019年利率為每日0.05%。

酒店收入一般以現金或信用卡結清。

於2020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25百萬元(2019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8百萬元(2019年：人民幣6百萬元)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。由於已自租戶收取按金，故信貸風險有限。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

18. 銀行結餘及現金

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金	1,523	1,817
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	1,332	2,552
現金及現金等值物	2,855	4,369
定期存款(原定到期日為超過三個月)	2,870	2,438
總計	5,725	6,807
平均年利率如下：		
銀行存款 — 定期存款	1.89%至3.30%	1.40%至3.70%

於截至2020年12月31日及2019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：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
人民幣	5,711	6,799
港元(「港元」)	13	7
美元(「美元」)	1	1
	5,725	6,807

19. 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(附註(i))	213	223
其他(附註(ii))	159	156
	512	515

附註：

(i) 於2020年12月31日及2019年12月31日的預收款項中，包括金額分別為人民幣62百萬元及人民幣54百萬元與房租及商場、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2020年12月31日止年度確認的收入中，約人民幣54百萬元(2019年：人民幣50百萬元)與年初的合約負債結餘有關。於截至2020年12月31日止年度及截至2019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：

	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

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
港元	6	8
人民幣	506	507
	512	515

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 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

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。

21. 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 人民幣百萬元 (附註)	投資物業 公允價值 人民幣百萬元	將分派 保留溢利的 預提稅 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日	2,422	4,919	75	7,416
於損益中扣除(計入)(附註11)	13	(45)	65	33
於儲備中扣除	1	-	-	1
於分派盈利時解除(附註11)	-	-	(64)	(64)
於2019年12月31日	2,436	4,874	76	7,386
於損益中扣除(計入)(附註11)	5	(489)	46	(438)
於分派盈利時解除(附註11)	-	-	(64)	(64)
於2020年12月31日	2,441	4,385	58	6,884

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2020年12月31日，概無就人民幣441百萬元(2019年12月31日：人民幣307百萬元)的稅項虧損及人民幣769百萬元(2019年12月31日：人民幣393百萬元)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。

22. 已發行基金單位

於2020年12月31日，匯賢產業信託已發行6,014,651,998(2019年：5,880,262,459)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2019年1月1日結餘	5,757,337,072	28,365
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	30,992,992	101
就2018年末期分派及2019年中期分派根據分派 再投資安排發行之基金單位(附註(ii))	91,932,395	295
於2019年12月31日結餘	5,880,262,459	28,761
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	54,200,775	99
就2019年末期分派及2020年中期分派根據分派 再投資安排發行之基金單位(附註(ii))	80,188,764	162
於2020年12月31日結餘	6,014,651,998	29,022

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22. 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2020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 每基金單位平均價 人民幣	已發行 基金單位數目
2020年4月14日	2019年7月1日至2019年12月31日	2.23	22,734,668
2020年9月24日	2020年1月1日至2020年6月30日	1.52	31,466,107
			54,200,775

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 每基金單位平均價 人民幣	已發行 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24日	2019年1月1日至2019年6月30日	3.22	15,645,331
			30,992,992

(ii) 於2020年5月15日，就2019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2.19元向基金單位持有人發行50,705,174個代息基金單位。

於2020年9月25日，就2020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1.72元向基金單位持有人發行29,483,590個代息基金單位。

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。

23. 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。

24. 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)。

25. 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)。

26. 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50%。於2020年12月31日，本集團資產負債比率為20.8%（2019年：23.4%），乃按銀行貸款除以本集團資產總值計算。

27. 金融工具

a. 金融工具的分類

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
金融資產		
攤銷成本		
貿易及其他應收款項	113	95
銀行結餘及現金	5,725	6,807
	5,838	6,902
金融負債		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	299	292
租戶按金	711	771
應付管理人費用(附註)	11	21
應付分派	394	548
銀行貸款	8,876	10,871
	10,291	12,503
基金單位持有人的資金	25,052	25,983

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49百萬元（2019年：人民幣51百萬元）。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、租戶按金、應付管理人費用及應付分派。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

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18)及浮息銀行貸款(附註20)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(2019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(2019年：50個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2020年12月31日止年度的虧損將增加／減少人民幣45百萬元(2019年：年度溢利將減少／增加人民幣55百萬元)，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。

27. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

於2019年及2020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：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
資產		
港元	13	7
美元	1	1
負債		
港元	8,882	10,880

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，則年內虧損將相應減少(2019年：溢利增加)。倘人民幣兌港元貶值5%，則會對年內虧損(2019年：溢利)構成等值的相反影響。

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
港元		
年內虧損或溢利減少或增加	443	544

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2020年12月31日止年度

27. 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分，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2020年12月31日及2019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2020年及2019年利率為每日0.05%。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。

27. 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(2019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2020年12月31日及2019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2020年12月31日，本集團流動資產淨額為人民幣4,660百萬元(2019年：人民幣3,272百萬元)。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)。循環信貸融資於2020年5月15日屆滿。

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2020年	
	加權平均利率	償還或少於	三個月至	一年至	未貼現現金 流量總額	12月31日的 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	
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	299	-	-	-	299	299
租戶按金	-	117	124	166	304	711	711
應付管理人費用	-	-	11	-	-	11	11
應付分派	-	-	394	-	-	394	394
銀行貸款	2.32	33	81	3,632	5,452	9,198	8,876
		449	610	3,798	5,756	10,613	10,291

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 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 %	應要求	三個月至 一年	一年至 兩年	兩年後	未貼現現金 流量總額	於2019年
		償還或少於					12月31日的
		三個月期間					賬面值
		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
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	292	-	-	-	292	292
租戶按金	-	148	166	172	285	771	771
應付管理人費用	-	21	-	-	-	21	21
應付分派	-	-	548	-	-	548	548
銀行貸款	3.18	108	2,462	4,668	4,323	11,561	10,871
		569	3,176	4,840	4,608	13,193	12,503

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。

28. 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2020年12月31日止年度，本集團確認退休福利成本人民幣4百萬元(2019年：人民幣12百萬元)。

29. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團與承租人訂有如下未來最低租賃付款：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
一年內	1,774	1,958
第二年	1,286	1,328
第三年	809	780
第四年	529	327
第五年	321	176
五年後	551	105
	5,270	4,674

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(2019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% (2019年：0.2%至25%)計算的或然租金。

30. 資本承擔

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
就收購物業、機器及設備已訂約但尚未於 綜合財務報表撥備的資本開支	66	67

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金及租金相關收入			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	2,635	2,573
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	1,060	1,052
長實(中國)投資有限公司	(a)	102	114
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)	987	1,584
北京雷霆無極網絡科技有限公司	(a)	350	1,050
北京雷系科技發展有限公司	(a)	452	1,357
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	24	71
諾定(中國)投資有限公司	(a)	24	71
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	16	47
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	24	71
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)	1,382	1,380
長江實業集團有限公司	(b)	95	95
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	-	316
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	-	1,620
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	-	496
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	-	3
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
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	-	1

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	1,735	1,809
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	2,022	1,930
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	70	66
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	485	485
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(g)	1,122	1,110
中國銀行股份有限公司	(h)	34,640	30,681
香港貿易發展局	(i)	-	123
香港貿易發展局北京辦事處	(i)	421	385
酒店房間收益			
長江基建集團有限公司	(a)	4	-
廣州飛機維修工程有限公司	(a)	1	-
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	1	-
廣州屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	2	-
上海和黃白貓有限公司	(a)	17	6
和記黃埔(中國)商貿有限公司	(a)	-	1
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)	11	-
和記地產集團有限公司	(b)	-	2
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	50	109
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	1	1
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	-	7
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)	18	9
中國銀行股份有限公司	(h)	3	71

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中銀國際證券股份有限公司	(h)	23	23
中銀基金管理有限公司	(h)	1	–
香港貿易發展局成都辦事處	(i)	–	1
復旦大學	(i)	4	11
南京大學	(i)	2	1
中國人壽財產保險股份有限公司	(j)	1	–
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(j)	1	–
中國人壽財產保險股份有限公司內江市分公司	(j)	2	–
中國人壽財產保險股份有限公司武威市分公司	(j)	2	–
國壽投資控股有限公司	(j)及(m)	2	1
萬達信息股份有限公司	(m)	1	–
中信証券股份有限公司	(m)	–	79
餐飲及其他酒店收入			
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)	6	11
上海和黃白貓有限公司	(a)	14	2
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	32	68
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	24	334
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

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	3	10
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	19	—
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	11	1
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(g)	6	—
中國銀行股份有限公司	(h)	1	20
中銀保險有限公司北京市分公司	(h)	1	—
中銀國際證券股份有限公司	(h)	— [^]	4
中銀集團投資有限公司	(h)	—	2
復旦大學	(i)	—	5
中國人壽財產保險股份有限公司內江市分公司	(j)	— [^]	—
中國人壽財產保險股份有限公司成都市分公司	(j)	— [^]	—
中國人壽保險股份有限公司成都市分公司	(j)	22	—
大連達連房地產開發有限公司	(l)	—	9
萬達信息股份有限公司	(m)	— [^]	—
中信証券股份有限公司	(m)	—	23
銀行利息收入			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	— [^]	— [^]
中國銀行股份有限公司	(h)	11,052	10,188
中國銀行(香港)有限公司	(h)及(i)	112	417
員工成本補償			
滙賢房託管理有限公司	(d)	1,268	1,246
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	18,645	20,703
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	21,462	23,444

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	7,696	8,550
海逸酒店管理有限公司	(b)	—	120
互聯網服務費			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	1,220	1,261
長江實業集團有限公司	(b)	18	19
飲料			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京市飲料分公司	(a)	430	426
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)	668	1,175
酒店服務			
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	(a)	259	219
商標許可費			
海逸酒店企業有限公司	(b)	—	12
相關員工開支			
長江實業集團有限公司	(b)	—	— [^]
保險開支			
中銀保險有限公司北京市分公司	(h)	371	387
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(j)	1,297	1,354
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(j)	180	186
利息開支			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(k)	23,378	31,077
中國銀行(香港)有限公司	(h)、(i)及(k)	55,522	74,519

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行費用及代理費			
中國銀行股份有限公司	(h)	1,004	3,540
中國銀行(香港)有限公司	(h)、(i)及(k)	174	114
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司	(g)	3,689	4,022
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(d)	127,632	143,540
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(e)	70,474	86,304
估值費用			
萊坊測量師行有限公司	(f)	580	–
D&P China (HK) Limited	(f)	27	505
業權核實服務費用			
D&P China (HK) Limited	(n)	9	27

關連人士及關連方於2020年及2019年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(k)	587,326	1,070,827
中國銀行(香港)有限公司	(h)、(i)及(k)	2,260,970	2,407,475
銀行結餘			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	589	489
中國銀行(香港)有限公司	(h)及(i)	18,245	107,098
中國銀行股份有限公司	(h)	416,478	638,838
就租賃本集團物業而向本集團支付之按金			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	737	737
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	572	567

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
長實(中國)投資有限公司	(a)	-	29
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)	-	464
北京雷霆無極網絡科技有限公司	(a)	-	349
北京雷系科技發展有限公司	(a)	-	451
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	-	24
諾定(中國)投資有限公司	(a)	-	24
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	-	16
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	-	24
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)	478	448
長江實業集團有限公司	(b)	24	24
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	1	1
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	1	1
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	474	474
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	506	506
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	18	16
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	122	122

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)的有聯繫公司¹，該公司為匯賢產業信託的重大持有人²，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¹，該公司為匯賢產業信託的重大持有人²，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²Noblecrown的董事李澤鈺先生的有聯繫者³。
- (d) 此公司為匯賢產業信託的管理人(「管理人」)。

31. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

- (e) 此公司為管理人的附屬公司。
 - (f) 萊坊測量師行有限公司為匯賢產業信託截至2020年12月31日止的主要估值師及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。根據房地產投資信託基金守則，自2020年12月4日起，主要估值師不再歸類為關連人士。
 - (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¹。
 - (h) 中國銀行股份有限公司為Noblecrown的有聯繫公司¹，該公司為匯賢產業信託的重大持有人²。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¹。
 - (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³。
 - (j) 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¹，該兩間公司均為匯賢產業信託的重大持有人²或被視為匯賢產業信託的重大持有人²，並為中國人壽保險(集團)公司的附屬公司或有聯繫公司¹。
 - (k) 該等銀行貸款指於報告期末的部分未償還銀行貸款(附註20)。利息開支指年內該部分未償還銀行貸款的相關利息開支。
 - (l) 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³。Noblecrown及Heathcliff為匯賢產業信託之重大持有人²或被視為匯賢產業信託的重大持有人²。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。
 - (m) 此等公司為匯賢產業信託的重大持有人²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³。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。
 - (n) 該服務費指截至2019年12月31日止年度由匯賢產業信託的前主要估值師D&P China (HK) Limited提供的業權核實服務。
- 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2020年12月31日止年度

32. 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			
			2020年	2019年	2020年	2019年		
於英屬處女群島註冊成立：								
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	-
於香港註冊成立：								
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	-
於中國註冊成立：								
北京東方廣場有限公司	1999年1月25日	註冊— 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— 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 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— 人民幣470,000,000元	-	-	100%	100%	於中國重慶投資物業	重慶大都會 東方廣場
重慶東廣飯店有限公司	1999年3月10日	註冊— 22,800,000美元	-	-	100%	100%	於中國重慶經營酒店業務	重慶解放碑 凱悅酒店
成都長天有限公司	1998年6月18日	註冊— 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 喜來登飯店

32. 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 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		2020年	2019年	2020年	2019年
		2020年	2019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%	(28)	(24)	154	182
成都長天有限公司	中國成都	31%	31%	(18)	(8)	87	105
				(46)	(32)	241	287

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。

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	96	128
開支及稅項	(248)	(233)
年內虧損	(152)	(105)
應佔年內虧損及全面開支總額：		
非控股權益	(46)	(32)
基金單位持有人	(106)	(73)
	(152)	(105)

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2020年12月31日止年度

33. 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 (附註20) 人民幣百萬元	應付利息 人民幣百萬元	應付分派 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日	9,921	11	713	10,645
融資現金流	673	(315)	(1,143)	(785)
匯兌虧損	255	–	–	255
建議分派	–	–	1,273	1,273
已發行基金單位	–	–	(295)	(295)
利息開支	22	313	–	335
於2019年12月31日	10,871	9	548	11,428
融資現金流	(1,411)	(223)	(512)	(2,146)
匯兌虧損	(608)	–	–	(608)
建議分派	–	–	520	520
已發行基金單位	–	–	(162)	(162)
利息開支	24	221	–	245
於2020年12月31日	8,876	7	394	9,277

34. 比較數字

於本年度，本集團按總額基準呈報存入銀行存款及提取銀行存款所產生的現金流量。因此，綜合現金流量表的比較數字已作出更改，以符合本年度的呈列方式。

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

	2020年 1月1日至 2020年 12月31日	2019年 1月1日至 2019年 12月31日	2018年 1月1日至 2018年 12月31日	2017年 1月1日至 2017年 12月31日	2016年 1月1日至 2016年 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	2,022	2,383	2,412	2,407	2,423
經營酒店收入	237	490	535	541	479
經營服務式公寓收入	178	192	170	151	139
租金相關收入	62	104	84	100	65
	2,499	3,169	3,201	3,199	3,106
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)溢利	(833)	933	1,094	1,942	528
所得稅抵免(開支)	115	(481)	(551)	(502)	(427)
與基金單位持有人交易前之年內(虧損)溢利	(718)	452	543	1,440	101
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	574	1,456	114
	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(虧損)盈利	(0.1129)	0.0831	0.1012	0.2635	0.0211

分派摘要

	2020年 1月1日至 2020年 12月31日	2019年 1月1日至 2019年 12月31日	2018年 1月1日至 2018年 12月31日	2017年 1月1日至 2017年 12月31日	2016年 1月1日至 2016年 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	520	1,273	1,517	1,489	1,499
	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	0.0866	0.2177	0.2653	0.2681	0.2754

財務資料摘要

綜合財務狀況表摘要

	2020年 12月31日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	36,863	39,521	39,736	39,875	39,549
流動資產	5,891	6,954	6,431	7,734	7,391
資產總值	42,754	46,475	46,167	47,609	46,940
流動負債	1,231	3,682	3,355	6,642	2,619
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債	16,230	16,523	16,120	13,834	17,639
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	19,475	20,476	20,258
非控股權益	241	287	319	350	243
基金單位持有人應佔資產淨值	25,052	25,983	26,373	26,783	26,439
	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	4.1651	4.4187	4.5807	4.7943	4.8403

表現 數表

	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		25,052	25,983	26,373	26,783	26,439
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)		4.1651	4.4187	4.5807	4.7943	4.8403
市值(人民幣百萬元)		10,887	19,287	18,366	17,597	17,151
已發行基金單位(個)		6,014,651,998	5,880,262,459	5,757,337,072	5,586,412,489	5,462,193,939
債務對資產淨值比率	1	35.4%	41.8%	37.6%	41.0%	40.9%
債務對資產總值比率	2	20.8%	23.4%	21.5%	23.0%	23.0%
		2020年 1月1日至 2020年 12月31日	2019年 1月1日至 2019年 12月31日	2018年 1月1日至 2018年 12月31日	2017年 1月1日至 2017年 12月31日	2016年 1月1日至 2016年 12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		3.30	3.45	3.35	3.22	3.51
基金單位成交價較每基金單位資產淨值的 最高溢價	3	不適用	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)		1.36	3.16	3.03	3.02	2.98
基金單位成交價較每基金單位資產淨值的 最高折讓		67.3%	28.5%	33.9%	37.0%	38.4%
每基金單位分派(人民幣元)		0.0866	0.2177	0.2653	0.2681	0.2754
每基金單位分派收益率	4	4.78%	6.64%	8.32%	8.51%	8.77%

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2020年12月31日止年度之全年業績公告，其內包括公佈2020年7月1日至2020年12月31日止期間的末期分派（「2020年末期分派」）及分派再投資安排（「分派投資安排」）的資料	2021年3月12日（星期五）
基金單位除淨2020年末期分派的日期	2021年3月25日（星期四）
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	2021年3月25日（星期四）
暫停辦理基金單位持有人登記手續（就確定有權獲得2020年末期分派的名單而言）	2021年3月29日（星期一）至 2021年3月31日（星期三） （包括首尾兩日）
2020年末期分派之記錄日期	2021年3月31日（星期三）
有關分派投資安排之公告日期	2021年4月13日（星期二）
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2021年4月16日（星期五）
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2021年5月3日（星期一） 下午四時三十分
2021年週年大會 ²	2021年5月11日（星期二）
派付2020年末期分派（就選擇現金分派者而言）	2021年5月14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）	2021年5月14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）	2021年5月17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2020年7月1日至2020年12月31日期間之2020年末期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2021年4月13日（星期二）刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2021年4月16日（星期五）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2021年5月3日（星期一）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2021年5月6日（星期四）至2021年5月11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2021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2021年5月5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

萊坊測量師行有限公司

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

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

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

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／ 本地生產總值	指	國內生產總值／本地生產總值
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，經不時修訂
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，經不時修訂
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
網址: www.huixianreit.com