

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

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



## 匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

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

## 二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間 全年業績公告

### 匯賢產業信託

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

### 產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為匯賢房託管理有限公司 (「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而 World Deluxe Enterprises Limited 的間接持有人分別為長江實業集團有限公司 (佔 70%) 及 ARA Asset Management Limited (「ARA」) (佔 30%)。ARA 已於二零二二年一月二十日成為 ESR Cayman Limited 的全資附屬公司。

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間之全年業績如下：

\* 於二零二零年四月九日解散

## 主席報告

於二零二一年，當全球第二年持續對抗新型冠狀病毒疫情之際，下半年奧密克戎(Omicron)變異株突席捲全球，經濟及社會備受干擾。

二零二一年，中國經濟持續改善，復甦步伐超越其他主要經濟體系。然而，全國疫情於二零二一年下半年持續出現零星爆發，受影響地區遂相繼實施出行限制及防疫措施，中國經濟復甦進展於二零二一年下半年因而受到影響。

跟中國大環境相若，匯賢產業信託的業務復甦步伐亦同樣遇到阻延。二零二一年下半年各地區爆發零星病毒個案令商業環境惡化。儘管二零二一年下半年表現疲弱，匯賢產業信託二零二一年全年之整體業績仍優於二零二零年。

年內，匯賢產業信託的總收益為人民幣二十五億六千萬元（二零二零年：人民幣二十四億九千九百萬元）。物業收入淨額為人民幣十五億四千萬元（二零二零年：人民幣十四億九千一百萬元）。

可供分派金額為人民幣六億三千三百萬元（二零二零年：人民幣五億七千七百萬元）。年內的分派比率為90%。向基金單位持有人作出之分派為人民幣五億七千萬元（二零二零年：人民幣五億二千萬元）。

二零二一年七月至十二月期間，每基金單位末期分派為人民幣0.0261元（二零二零年：人民幣0.0654元）。每基金單位末期分派預期將於二零二二年五月十八日（星期三）派發予在二零二二年三月二十九日（星期二）名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

連同每基金單位中期分派人民幣0.0674元，本財政年度匯賢產業信託的每基金單位分派總額為人民幣0.0935元（二零二零年：人民幣0.0866元）。按二零二一年十二月三十一日基金單位的收市價人民幣1.40元計算，分派收益率為6.7%。

### 行業類型及地理位置不同而業務表現各異

匯賢產業信託的物業組合分佈於中國四個主要城市，涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店行業，覆蓋總面積超過一百一十萬平方米。

二零二一年，新冠疫情地區性爆發的影響持續。匯賢產業信託的物業組合遍佈不同行業及城市，業務表現與復甦步伐亦因業務類型及地理位置不同而各有差異。

#### (1) 零售物業組合 — 逐步復甦但挑戰猶在

過去兩年，新冠疫情重塑了中國的零售業格局。多個地區的新冠疫情影响相繼爆發，尤其於二零二一年下半年，消費者在封城期間禁足，電影院、健身中心及娛樂場所暫時關閉。更多消費者遷往網上購物，實體店的客流量和營業額因而下降，消費模式加快由實體轉移至網上。

許多零售商對店舖續約及擴張態度審慎，業主在磋商租金時遂採取較具彈性的對策。

匯賢產業信託零售物業組合包括兩個購物中心：(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。本年度的財務表現優於二零二零年，物業收入淨額為人民幣六億九千萬元（二零二零年：人民幣六億六千七百萬元）。

北京東方廣場東方新天地的地理位置及租戶組合俱佳，加上各式各樣的線上線下營銷活動，二零二一年十二月商場佔用率達96.5%（二零二零年十二月：91.5%）。平均現收月租為每平方米人民幣九百四十八元（二零二零年：人民幣九百七十二元）。

重慶大都會東方廣場商場方面，客流量及零售額於二零二一年亦逐步恢復。平均佔用率為85.8%（二零二零年：81.0%），平均現收月租為每平方米人民幣一百六十九元（二零二零年：人民幣一百三十一元）。

## **(2) 寫字樓物業組合 — 致力保留優質租戶**

需求疲弱及供應過剩一直困擾中國寫字樓租賃市場。中國與西方國家之間持續存在的貿易糾紛，以及疫情肆虐，進一步加劇寫字樓租賃市場的困境。

隨著商業活動於二零二一年陸續重啟，中國寫字樓租賃市場開始呈現穩定跡象。惟眾多企業嚴控成本之意識強烈，並延後落實租賃新寫字樓的決定。「居家工作或混合上班模式」成為新常態，長遠而言將對寫字樓的租賃需求構成影響。業主在進行租約磋商時需採取較靈活的策略，以避免物業長期空置的情況發生。

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。於二零二一年，物業收入淨額為人民幣七億九千五百萬元（二零二零年：人民幣七億九千萬元）。

北京寫字樓市場空置率於二零二一年第四季度仍處於15.0%<sup>1</sup>相對高的水平，租金持續面對下行壓力。為維持穩定收入來源及提高佔用率，北京東方廣場東方經貿城致力保留現有優質租戶，並為租戶提供具競爭力的續租方案。平均佔用率為87.4%（二零二零年：85.2%），平均現收月租為每平方米人民幣二百六十九元（二零二零年：人民幣二百八十一元）。

重慶寫字樓租賃市場則繼續處於調整階段。二零二一年第四季，重慶市寫字樓之空置率仍處於27.0%<sup>2</sup>的高水平。二零二一年重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為83.8%（二零二零年：87.4%）。平均現收月租為每平方米人民幣一百元（二零二零年：人民幣一百零三元）。

資料來源：

- 1.《北京寫字樓市場簡報》，第一太平戴維斯（二零二二年一月）
- 2.《重慶寫字樓市場簡報》，第一太平戴維斯（二零二二年一月）

## **(3) 酒店物業組合 — 受疫情持續影響 又一年猶如坐過山車**

於二零二一年，中國酒店業又一年如同置身過山車般。年內，中國繼續實施國際旅遊限制及檢疫隔離等防疫措施。因此，進入中國的遊客及商務旅客人數持續下降。外國旅客絕跡，酒店客房的需求自然備受拖累。

現時，中國酒店業只可依賴國內旅遊，惟於二零二一年下半年，新冠疫情間歇性爆發，跨省旅遊受到限制，令酒店業又遭重創，二零二一年上半年曾出現的復甦不再。

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。它們於二零二一年的財務表現乏善足陳。除了成都天府麗都喜來登飯店外，所有酒店均錄得經營虧損。縱然二零二一年第二季業務短暫反彈，各酒店亦已積極實施成本削減措施，酒店業務組合全年仍錄得負物業收入淨額，虧損為人民幣三千一百萬元，而二零二零年則虧損人民幣五千一百萬元。

### **成都天府麗都喜來登飯店 — 復原相對較快**

成都雖然於二零二一年底再次出現確診個案，其旅遊業恢復速度卻為四個城市中之冠。

二零二一年，受國內旅遊所帶動，成都天府麗都喜來登飯店的業務逐漸恢復。平均入住率為60.0%（二零二零年：56.6%）。平均每晚房價增加至人民幣四百七十三元（二零二零年：人民幣四百四十六元）。

### **重慶解放碑凱悅酒店 — 設施服務升級**

重慶解放碑凱悅酒店透過資產提升計劃優化其設施與服務，以提升酒店顧客體驗。酒店獲得市場認可，品牌知名度正逐步建立。

年內酒店的平均入住率為47.8%（二零二零年：46.1%）。平均每晚房價為人民幣五百八十二元（二零二零年：人民幣五百三十四元）。

### **瀋陽麗都索菲特酒店 — 零星疫情爆發窒礙復甦**

於二零二一年，瀋陽受東北地區間歇性新冠疫情影響，且地方政府收緊防疫措施及提高檢疫隔離要求。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為39.8%（二零二零年：28.0%）。平均每晚房價為人民幣四百四十五元（二零二零年：人民幣四百四十二元）。

### **北京東方君悅大酒店 — 復甦受阻**

北京東方君悅大酒店是四間酒店中受疫情影響至為嚴重的。作為中國的首都，北京的新冠疫情防疫措施屬全國最嚴格級別。

多年來國際旅客及大型會展獎勵旅遊活動一直是北京東方君悅大酒店之重要收益來源，然而外國遊客止步及企業活動減少對酒店業務造成負面影響。

二零二一年下半年北京再現新冠病毒確診個案，當局立即對旅遊和大型聚會作出嚴格限制，北京東方君悅大酒店的業務恢復速度無可避免受到影響。酒店之平均入住率為34.8%（二零二零年：34.9%）。平均房價為人民幣九百九十五元（二零二零年：人民幣九百三十六元）。

### **(4) 服務式公寓物業組合 — 優質服務吸引租客**

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方豪庭公寓（八百三十六個單位）及(ii)瀋陽麗都索菲特服務公寓（一百三十四個單位）。物業收入淨額為人民幣八千六百萬元（二零二零年：人民幣八千五百萬元）。

二零二一年，基於疫情管制措施，外國人士入境中國及邊境管制維持嚴格級別，當中尤以北京為甚，北京東方廣場東方豪庭公寓因此缺乏新入境外籍租客客源。

尤幸憑藉優越地利位置及卓越服務，東方豪庭公寓的本地市場需求穩定增長。東方豪庭公寓專注拓展日趨富裕且不斷擴大的國內市場，包括來自北京及內地其他城市的住客等目標對象。公寓佔用率為82.7%（二零二零年：82.1%）。

於瀋陽新推出的瀋陽麗都索菲特服務公寓正致力建立品牌及提升佔用率。平均佔用率為63.0%（二零二零年：55.5%）。

### **財務狀況保持穩健**

匯賢產業信託繼續沿用審慎的財務策略。年內，總債務由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣八十八億七千六百萬元減少至人民幣八十四億七千一百萬元。

債務對資產總值比率為20.6%（二零二零年十二月三十一日：20.8%）。銀行結餘及持有之現金合共人民幣五十八億八千萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣五十七億二千五百萬元）。

### **前景**

新冠疫情繼續於二零二二年影響全球經濟增長。

預期匯賢產業信託於二零二二年將繼續面對新冠疫情誘發的各種不確定因素。二零二一年底及二零二二年初多個省份的感染病例激增令中國再次對疫情高度戒備。

幾近確定，國際旅遊未能於短期內全面恢復，惟寄望二零二二年第二季度中國國內旅遊可回復。匯賢產業信託旗下酒店將繼續完善設施與服務以迎合國內市場。

為保持購物中心的佔用率，二零二零年至二零二一年期間的新訂租金有所下調，這對零售物業組合所帶來的財務影響將延至二零二二年以及整個租賃期。可幸的是，憑藉優越的地理位置及良好聲譽，匯賢產業信託的購物中心將繼續在租戶組合、佔用率及租金之間取得平衡。

預期寫字樓物業組合的業務表現將保持穩定。匯賢產業信託的寫字樓物業組合將繼續採取具競爭力的租賃策略，以提高佔用率及保留租戶。

匯賢產業信託的復甦進度取決於新冠疫情發展以及外圍情況。我們對中國抗疫之意志及能力充滿信心。中國的基礎條件優厚，足以抵禦各種挑戰，預期中國經濟於二零二二年會有序復甦，我們亦指望匯賢產業信託有長足發展。

本人謹此代表管理人，藉此機會感謝所有同事盡忠職守及努力不懈，並就所有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承諾，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，二零二二年三月十日

## 管理層討論及分析

### 資產組合概覽

截至2021年12月31日，匯賢產業信託的資產組合包括：

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

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

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

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

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

### 業務回顧

#### (1) 零售物業組合

根據中國國家統計局的資料顯示，2021年中國社會消費品零售銷售總額為人民幣44萬億元，按年增長12.5%。

匯賢產業信託的零售物業組合包涵兩個大型購物中心：(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，合共提供約222,000平方米的零售面積。

年內，收益為人民幣10.08億元（2020年：人民幣9.73億元），物業收入淨額為人民幣6.90億元（2020年：人民幣6.67億元）。

#### (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2021年的本地生產總值按年增長8.5%至人民幣4.0萬億元。北京社會消費品零售銷售總額按年增長8.4%至人民幣1.5萬億元。

北京東方廣場東方新天地憑藉其位處王府井的優越地理位置、交通四通八達，加上人流暢旺，繼續深受零售商及消費者歡迎。年內，東方新天地錄得收益人民幣9.01億元（2020年：人民幣8.96億元），物業收入淨額為人民幣6.53億元（2020年：人民幣6.49億元）。平均現收月租為每平方米人民幣948元（2020年：人民幣972元）。2021年12月的佔用率為96.5%（2020年12月：91.5%）。

### **(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2021年按年增長8.3%至人民幣2.8萬億元，而零售銷售額則增長18.5%至人民幣1.4萬億元。

年內，重慶大都會東方廣場商場的客流量及零售額均有所回升。平均現收月租為每平方米人民幣169元（2020年：人民幣131元），平均佔用率為85.8%（2020年：81.0%）。

### **(2) 寫字樓物業組合**

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。收益為人民幣11.01億元（2020年：人民幣11.11億元），物業收入淨額為人民幣7.95億元（2020年：人民幣7.90億元）。

#### **(i) 北京東方廣場東方經貿城**

北京的空置率於2021年第四季維持在15.0%<sup>1</sup>的較高水平，預計新供應的持續湧現及更為疲弱的租賃需求將對租金造成下行壓力。

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、專業團體及政府相關機構等。

年內，東方經貿城的收益為人民幣10.49億元（2020年：人民幣10.54億元），物業收入淨額為人民幣7.60億元（2020年：人民幣7.56億元）。平均佔用率為87.4%（2020年：85.2%）。平均現收月租為每平方米人民幣269元（2020年：人民幣281元），而平均成交月租為每平方米人民幣270元（2020年：人民幣273元）。

#### **(ii) 重慶大都會東方廣場商廈**

重慶寫字樓空置率於2021年第四季為27.0%<sup>2</sup>。

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，租戶包括領事館，以及來自保險與金融服務、零售及消費品、物流、專業諮詢及健康護理等不同行業的企業。

2021年，項目收益為人民幣5,200萬元（2020年：人民幣5,700萬元），物業收入淨額為人民幣3,500萬元（2020年：人民幣3,400萬元）。平均佔用率為83.8%（2020年：87.4%）。平均現收月租為每平方米人民幣100元（2020年：人民幣103元），而平均成交月租為每平方米人民幣91元（2020年：人民幣121元）。

資料來源：

- 1.《北京寫字樓市場簡報》，第一太平戴維斯研究（2022年1月）
- 2.《重慶寫字樓市場簡報》，第一太平戴維斯研究（2022年1月）

### **(3) 酒店物業組合**

2021年，中國繼續實施多項防疫相關措施，包括嚴謹的入境簽證與邊境管制措施，以及檢疫隔離安排。外國旅客絕跡持續影響對酒店客房的需求。

中國酒店業務仍然非常依賴國內旅遊。然而，零星的新冠病毒爆發（尤其是在2021年下半年）導致受影響地區實施跨省旅遊限制，酒店業因此備受重創。

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：成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）、重慶解放碑凱悅酒店、瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）及北京東方廣場北京東方君悅大酒店。收益為人民幣2.71億元（2020年：人民幣2.37億元）。儘管各酒店已積極實施成本削減措施，物業收入淨額仍錄得人民幣3,100萬元虧損（2020年：人民幣5,100萬元虧損）。

#### **(i) 成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）**

2021年底，即使新冠病毒病例激增，成都的旅遊及商業活動復甦較其他三個城市仍然為快。年內，受國內旅遊及企業業務復甦所帶動，成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為60.0%（2020年：56.6%）。平均每晚房價為人民幣473元（2020年：人民幣446元）。

#### **(ii) 重慶解放碑凱悅酒店**

重慶解放碑凱悅酒店通過資產增值計劃優化其客房及設施。隨著服務設施的升級，酒店獲得市場認可，並致力打造品牌知名度。

年內，該酒店的平均入住率為47.8%（2020年：46.1%）。平均每晚房價為人民幣582元（2020年：人民幣534元）。

#### **(iii) 瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）**

2021年，中國東北地區出現零星的新冠病毒疫情，瀋陽市實施了嚴格的防疫與檢疫措施及旅遊限制，瀋陽麗都索菲特酒店的業務因而受到影響。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為39.8%（2020年：28.0%）。平均每晚房價為人民幣445元（2020年：人民幣442元）。

#### **(iv) 北京東方君悅大酒店**

作為中國首都及政治中心，北京市所採取的防疫措施為全國最嚴謹規格級別。

國際旅客及會展獎勵旅遊活動一直是北京東方君悅大酒店的重要收益來源。由於需控制疫情，中國對於外國人士的入境簽證及邊境管制(尤其是北京)非常嚴格。缺乏外國遊客及商務旅客，以及於2021年下半年北京新冠病毒感染病例激增，對北京東方君悅大酒店的復甦步伐造成影響。該酒店現正調整經營策略及服務，務求迎合更多國內旅客。

北京東方君悅大酒店的平均入住率為34.8%（2020年：34.9%）。平均房價為人民幣995元（2020年：人民幣936元）。

#### **(4) 服務式公寓物業組合**

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括(i)北京東方廣場東方豪庭公寓及(ii)瀋陽麗都索菲特服務公寓。年內，此物業組合的收益為人民幣1.80億元（2020年：人民幣1.78億元），物業收入淨額為人民幣8,600萬元（2020年：人民幣8,500萬元）。

北京東方廣場東方豪庭公寓為北京市中心最大型的服務式公寓項目之一，合共有836個單位可供出租。年內，平均佔用率為82.7%（2020年：82.1%）。

外籍人士市場過往一直是東方豪庭公寓重要的收益來源。2021年，由於需控制疫情，中國對於外國人士的入境簽證及邊境管制（尤其是北京）仍然嚴格，新外籍租客因而乏匱。東方豪庭公寓正致力拓展不斷擴大且日趨富裕的國內市場，包括來自北京及中國其他城市的住客。

在瀋陽市新推出的瀋陽麗都索菲特服務公寓提供134個可出租公寓單位，該項目致力建立品牌知名度及提升佔用率。年內，項目平均佔用率為63.0%（2020年：55.5%）。公寓特設住客專用的入口、大堂接待處及升降機，保障住客私隱，提供舒適便利的環境。

### **財務回顧**

#### **物業收入淨額**

截至2021年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣15.40億元。

#### **分派**

##### **分派金額**

匯賢產業信託將就2021年7月1日至2021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1.60億元（「2021年末期分派」）。2021年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2021年7月1日至2021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2021年9月27日，匯賢產業信託已就2021年1月1日至2021年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣4.10億元。匯賢產業信託將就截至2021年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣5.70億元。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2.81億元（2020年：人民幣3.04億元）。

### 每基金單位分派

按於2021年12月31日已發行基金單位數目計算，2021年7月1日至2021年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.0261元。加上每基金單位中期分派人民幣0.0674元，匯賢產業信託於截至2021年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.0935元。按2021年12月31日基金單位的收市價人民幣1.40元計算，分派收益率為6.7%。

### 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2021年末期分派的記錄日期將為2022年3月29日（星期二）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2022年3月25日（星期五）至2022年3月29日（星期二）（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2022年5月18日（星期三）派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

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

為符合享有2021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2022年3月24日（星期四）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2021年1月，匯賢投資有限公司（「匯賢投資」）部分預付一筆於2019年3月提取的無抵押三年期貸款其中的2億港元。該筆貸款由星展銀行有限公司香港分行提供，並涉及一項循環貸款融資及一項定期貸款融資。於2021年12月31日，該項融資的未償還金額為6億港元。

於2021年11月，匯賢投資悉數預付一筆由恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（「建設銀行」）於2020年5月授出的8億港元無抵押循環貸款，並已於2021年11月29日重新提用該信貸融資。

於2021年11月，匯賢投資悉數預付一筆由上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行（「浦發銀行」）於2020年5月授出的6億港元三年期無抵押定期貸款。

於2021年12月，匯賢投資提用一筆由浦發銀行提供的6億港元三年期無抵押定期貸款。該筆融資乃用於為本集團的一般營運資金提供資金。

於2021年12月，匯賢投資提用一筆由中國銀行（香港）有限公司（「中國銀行」）、華僑銀行有限公司及三井住友銀行提供的18億港元35個月無抵押定期貸款。該筆融資乃主要用於為本集團的一般營運資金提供資金。

於2021年12月，匯賢投資亦提用一筆由恒生銀行、星展銀行（香港）有限公司（「星展銀行」）及香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐銀行」）提供的18億港元35個月無抵押定期貸款。該筆融資乃主要用於為本集團的一般營運資金提供資金。

於2021年12月，匯賢投資悉數預付一筆由中國銀行、星展銀行及滙豐銀行於2017年12月授出的12億港元五年期無抵押定期貸款。

於2021年12月，匯賢投資悉數預付一筆由恒生銀行、中國銀行、星展銀行及滙豐銀行於2019年4月授出的12億港元三年期無抵押定期貸款。

同月，匯賢投資部分預付一筆於2020年11月提用的三年期無抵押貸款其中的12億港元。該筆貸款乃由中國銀行、星展銀行、交通銀行（香港）有限公司、恒生銀行、三井住友銀行、東亞銀行有限公司及建設銀行提供。於2021年12月31日，該項融資的未償還金額為38億港元。

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

於2021年12月31日，匯賢產業信託的總債務為人民幣84.71億元（2020年12月31日：人民幣88.76億元）。按匯賢產業信託於2021年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣244.55億元（2020年12月31日：人民幣250.52億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率下降至34.6%（2020年12月31日：35.4%）。同時，於2021年12月31日的債務對資產總值比率為20.6%（2020年12月31日：20.8%）。

### 銀行結餘及資產狀況

於2021年12月31日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣58.80億元（2020年12月31日：人民幣57.25億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

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

據萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2021年12月31日的估值為人民幣262.18億元（2020年12月31日：人民幣274.91億元），較2020年12月31日的估值下跌4.6%。酒店及服務式公寓於2021年12月31日的估值為人民幣49.29億元（2020年12月31日：人民幣48.60億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣311.47億元（2020年12月31日：人民幣323.51億元），而於2021年12月31日的物業總值為人民幣305.09億元，相較於2020年12月31日則為人民幣319.24億元。

匯賢產業信託間接擁有重慶大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360平方米的綜合商業物業發展項目，位於重慶渝中區解放碑的中央商務區，當中包括購物中心及一座甲級寫字樓。

於2021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30.74億元（2020年12月31日：人民幣33.14億元）。該等物業於2021年12月31日的物業總值為人民幣30.26億元（2020年12月31日：人民幣32.61億元）。

匯賢產業信託間接擁有亨事達（香港）有限公司全部權益，因而間接擁有重慶解放碑凱悅酒店，一幢52,238平方米的38層高酒店大廈的全部權益。該酒店毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2021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4.48億元（2020年12月31日：人民幣4.04億元）。該酒店於2021年12月31日的物業總值為人民幣3.43億元（2020年12月31日：人民幣3.84億元）。

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2021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6.09億元（2020年12月31日：人民幣6.03億元）。該酒店於2021年12月31日的物業總值為人民幣5.43億元（2020年12月31日：人民幣5.72億元）。

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2021年12月31日的估值為人民幣7.15億元（2020年12月31日：人民幣7.29億元）。該酒店及服務式公寓於2021年12月31日的物業總值為人民幣5.32億元（2020年12月31日：人民幣6.09億元）。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於2021年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣244.55億元（2020年12月31日：人民幣250.52億元），或每基金單位為人民幣3.9900元，較2021年12月31日基金單位收市價人民幣1.40元溢價185.0%（2020年12月31日：每基金單位人民幣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%）。

### 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2021年12月31日，除對北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店、重慶大都會東方廣場及重慶解放碑凱悅酒店資產提升計劃的資本承擔外，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

### 僱員

於2021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949名僱員，其中913名僱員履行酒店營運職能及服務，而36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2021年12月31日並無直接聘用任何員工。

### 企業管治

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

於截至2021年12月31日止年度，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

### 認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌進行受規管之資產管理活動。於本公告刊發日期，蔣領峰先生（管理人之執行董事及行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事及營運總監）、黎慧妍女士（管理人之執行董事及財務總監）、程嵩先生（管理人之項目發展副總監）及鄧曉彤女士（管理人之企業發展副總監）為根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4條之規定的管理人之負責人員。

受託人德意志信託（香港）有限公司已根據《受託人條例》（香港法例第29章）第77條註冊為一所信託公司，並符合資格作為按照《證券及期貨條例》及根據《房地產投資信託基金守則》認可之集體投資計劃的受託人。

### 年度業績之審閱

有關截至2021年12月31日止年度之匯賢產業信託年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

### 已發行之新基金單位

於截至2021年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共56,683,071個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排（關於2020年7月1日至2020年12月31日期間的末期分派及2021年1月1日至2021年6月30日期間的中期分派）選擇代息基金分派的基金單位持有人發行合共57,780,118個新基金單位

於2021年12月31日，已發行的基金單位總數為6,129,115,187個基金單位。

### 企業社會責任

管理人深明企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源於匯賢產業信託旗下物業的日常運作，以符合企業於改善環境、貢獻社會和公司管治的標準及要求。有關匯賢產業信託在這些方面的詳細資料將載於匯賢產業信託截至2021年12月31日止年度年報內。

### 基金單位之回購、出售或贖回

於截至2021年12月31日止年度，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、出售或贖回匯賢產業信託基金單位。

### 公眾持有之基金單位量

據管理人所知悉，於2021年12月31日，有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

### 刊發2021年年報

匯賢產業信託截至2021年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及匯賢產業信託網站 ([www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com))登載，亦將於2022年4月30日或之前發送予基金單位持有人。

### 基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託將於2022年5月13日（星期五）或前後舉行2022年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

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

香港，2022年3月10日

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

## 財務資料

### 綜合全面收益表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	附註	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
收益	5	2,560	2,499
其他收入	6	165	201
投資物業公允價值減少	13	(1,516)	(2,332)
存貨消耗		(29)	(27)
員工成本		(162)	(143)
折舊		(385)	(395)
其他營運開支	7	(799)	(858)
融資成本（包括匯兌差額）	8	118	363
管理人費用	9	(124)	(128)
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		(185)	(833)
所得稅（開支）抵免	11	(70)	115
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(255)	(718)
向基金單位持有人的分派		(570)	(520)
與基金單位持有人交易後之年內虧損及全面開支總額		(825)	(1,238)
以下人士應佔與基金單位持有人交易前之年內虧損			
非控股權益		(36)	(46)
基金單位持有人		(219)	(672)
		(255)	(718)
每基金單位基本虧損（人民幣元）	12	(0.0361)	(0.1129)

## 財務資料

### 分派表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	<u>2021 年</u> 人民幣百萬元	<u>2020 年</u> 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內虧損	(255)	(718)
減：非控股權益應佔年內虧損	<u>36</u>	<u>46</u>
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	<u>(219)</u>	<u>(672)</u>
調整 (附註(i))：		
管理人費用	90	96
投資物業公允價值減少	132	2,332
遞延稅項	(223)	(520)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額	(129)	(573)
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	(246)	(138)
現金與會計融資成本之間的差異	<u>(32)</u>	<u>-</u>
	<u>(408)</u>	<u>1,197</u>
(經調整虧損) 可供分派收入總額	<u>(627)</u>	<u>525</u>
額外項目 (附註(ii))	<u>1,260</u>	<u>52</u>
可供分派金額	<u>633</u>	<u>577</u>
分派比率 (附註(iii))	<u>90.0%</u>	<u>90.0%</u>
向基金單位持有人的分派 (附註(iv))		
-已付中期分派	410	126
-應付末期分派	160	394
	<u>570</u>	<u>520</u>
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))		
每基金單位中期分派	0.0674	0.0212
每基金單位末期分派	0.0261	0.0654
	<u>0.0935</u>	<u>0.0866</u>

## 財務資料

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2021年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣124百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣90百萬元以基金單位形式支付（29,575,723個已發行基金單位及估計將發行32,677,892個基金單位）。差額人民幣34百萬元已經或應以現金支付。

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。差額人民幣32百萬元已經或應以現金支付。

(b) 投資物業公允價值減少人民幣132百萬元（2020年：人民幣2,332百萬元），為撥回過往於分派表調整的公允價值收益。

(c) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣2百萬元（2020年：遞延稅項抵免人民幣31百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣225百萬元（2020年：人民幣489百萬元）。

(d) 截至2021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129百萬元（2020年：人民幣573百萬元）。

(e) 截至2021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246百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2020年：人民幣138百萬元）。

(f) 就會計融資成本作出人民幣28百萬元的調整，減去現金融資成本人民幣60百萬元（2020年：無）。

根據信託契約（定義見附註1），年度可供分派收入之定義為管理人（定義見附註1）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) 根據信託契約第11.4.2條，管理人釐定額外款項人民幣1,260百萬元計入於截至2021年12月31日止年度的可供分派款項（2020年：人民幣52百萬元）。

(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2021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%（2020年：90.0%）。

## 財務資料

附註：(續)

- (iv) 截至2021年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.0674元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣455,303,215元之90%，除以於2021年6月30日6,080,656,855個已發行基金單位計算。截至2021年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0261元乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣632,814,747元之90%，減截至2021年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2021年12月31日6,129,115,187個已發行基金單位計算。

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。

---

## 財務資料

綜合財務狀況表  
於 2021 年 12 月 31 日

	附註	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	29,127	30,629
物業、機器及設備	14	1,996	2,132
使用權資產	15	3,932	4,100
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>35,057</u>	<u>36,863</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		24	26
貿易及其他應收款項	16	125	140
銀行結餘及現金		5,880	5,725
流動資產總值		<u>6,029</u>	<u>5,891</u>
<b>資產總值</b>		<u>41,086</u>	<u>42,754</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	435	512
租戶按金		255	241
應付稅項		23	24
應付管理人費用		60	60
應付分派		160	394
銀行貸款	18	1,307	-
流動負債總額		<u>2,240</u>	<u>1,231</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	21	<u>38,846</u>	<u>41,523</u>
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債</b>			
銀行貸款	18	7,164	8,876
租戶按金		428	470
遞延稅項負債		6,594	6,884
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		<u>14,186</u>	<u>16,230</u>
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額</b>		<u>16,426</u>	<u>17,461</u>
非控股權益		205	241
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>24,455</u>	<u>25,052</u>
已發行基金單位（千個）		<u>6,129,115</u>	<u>6,014,652</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（人民幣元）	19	<u>3.9900</u>	<u>4.1651</u>

## 財務資料

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

---

### 1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日（上市日期）之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經五份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日、2017年5月19日及2021年5月14日訂立的補充契約修訂）（「信託契約」）以及香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

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

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

### 2. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料可影響主要使用者作出的決定，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、信託契約相關條文以及香港聯交所證券上市規則的適用披露規定。

### 3. 重要會計政策

於各報告期末，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。

#### **於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則**

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈、於2021年1月1日或之後的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表。

香港財務報告準則第16號（修訂本）	新冠疫情相關租金減免
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

## 財務資料

### 3. 重要會計政策（續）

#### 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則（續）

此外，本集團應用了國際會計準則委員會國際財務報告準則解釋委員會（該「委員會」）於 2021 年 6 月發佈的議程決定，該決定明確了主體在確定存貨的可變現淨值時應將成本計入「銷售必要的估計成本」。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露有重大影響。

應用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— 第二階段的影響

由於上述合約概無於年內過渡至相關替代利率，故該等修訂對綜合財務報表並無影響。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯繫人或合營方之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	2021 年 6 月 30 日后的新冠疫情相關租金減免 <sup>1</sup>
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） <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號（修訂本）	會計政策的披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號（修訂本）	有償合約— 履行合約的成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2021 年 4 月 1 日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定日期或其後開始之年度期間生效

## 財務資料

### 4. 分部報告

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

以下為已識別的經營及可呈報分部：

- 商場： 出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場及停車位。
- 寫字樓： 出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。
- 公寓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓及位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」的服務式公寓單位。
- 酒店： 經營位於中國北京的東方廣場的北京東方君悅大酒店、位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店、位於中國重慶的重慶解放碑凱悅酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

#### (a) 分部收益及業績

##### **截至 2021 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
分部收益	<u>1,008</u>	<u>1,101</u>	<u>180</u>	<u>271</u>	<u>2,560</u>
分部溢利（虧損）	<u>690</u>	<u>795</u>	<u>86</u>	<u>(31)</u>	<u>1,540</u>
投資物業公允價值減少					(1,516)
融資成本（包括匯兌差額）					118
未分配折舊					(360)
未分配收入					158
未分配支出					<u>(125)</u>
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					<u>(185)</u>

## 財務資料

### 4. 分部報告（續）

#### (a) 分部收益及業績（續）

##### 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
分部收益	<u>973</u>	<u>1,111</u>	<u>178</u>	<u>237</u>	<u>2,499</u>
分部溢利（虧損）	<u>667</u>	<u>790</u>	<u>85</u>	<u>(51)</u>	1,491
投資物業公允價值減少					(2,332)
融資成本（包括匯兌差額）					363
未分配折舊					(372)
未分配收入					184
未分配支出					<u>(167)</u>
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					<u>(833)</u>

分部溢利（虧損）指各分部所賺取之溢利或所產生之虧損，而並無分配投資物業公允價值變動、融資成本（包括匯兌差額）、若干折舊費用、若干其他收入、若干管理人費用及房地產投資信託開支和及與每個分部業務活動無直接關係之若干其他營運開支。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

#### (b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
商場	<b>14,743</b>	15,975
寫字樓	<b>14,538</b>	14,823
公寓	<b>2,355</b>	2,458
酒店	<b>3,567</b>	3,798
分部資產總值	<b>35,203</b>	37,054
未分配銀行結餘及現金	<b>5,801</b>	5,618
其他資產	<b>82</b>	82
綜合資產總值	<b>41,086</b>	42,754

除企業資產外的所有資產就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部，而企業資產（包括若干使用權資產、若干銀行結餘及現金、若干設備、若干存貨、若干其他應收款項及商譽）不予分配。

## 財務資料

### 4. 分部報告 (續)

#### (b) 分部資產 (續)

就計量分部資產及業績而言，物業、機器及設備、使用權資產及投資物業乃分配至各分部，惟其相應的折舊及投資物業公允價值變動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

本集團所有收益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% 的收益。

#### (d) 其他分部資料

#### **截至 2021 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	未分配 人民幣 百萬元	綜合 總計 人民幣 百萬元
折舊	1	1	3	20	25	360	385
添置非流動資產	8	5	1	85	99	3	102

#### **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	未分配 人民幣 百萬元	綜合 總計 人民幣 百萬元
折舊	2	1	3	17	23	372	395
添置非流動資產	15	8	4	83	110	2	112

## 財務資料

### 5. 收益

#### 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
<b>收益的細分</b>					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的					
客戶合約收益					
客房收益	-	-	-	173	173
餐飲	-	-	-	84	84
停車場收益	28	-	-	-	28
附屬服務收入	148	190	61	14	413
	<u>176</u>	<u>190</u>	<u>61</u>	<u>271</u>	<u>698</u>
租金收入	832	911	119	-	1,862
總收益	<u>1,008</u>	<u>1,101</u>	<u>180</u>	<u>271</u>	<u>2,560</u>
<b>收益確認時間</b>					
某一時間點	61	35	5	93	194
一段時間	115	155	56	178	504
	<u>176</u>	<u>190</u>	<u>61</u>	<u>271</u>	<u>698</u>
香港財務報告準則第 15 號範圍內的					
客戶合約收益	176	190	61	271	698

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

香港財務報告準則第 15 號範圍內的所有客戶合約均為期一年或以下，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。

## 財務資料

### 5. 收益（續）

投資物業的毛租金收入包括不取決於任何指數或費率的可變租賃付款人民幣 14 百萬元（2020 年：人民幣 10 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 630 百萬元（2020 年：人民幣 641 百萬元）。

### 6. 其他收入

	<u>2021 年</u> 人民幣百萬元	<u>2020 年</u> 人民幣百萬元
銀行利息收入	156	182
政府補貼	3	12
其他	6	7
總計	<u>165</u>	<u>201</u>

### 7. 其他營運開支

	<u>2021 年</u> 人民幣百萬元	<u>2020 年</u> 人民幣百萬元
廣告及推廣	34	46
審計費用	2	2
保險	5	6
租賃代理費用	21	37
物業管理人費用	69	70
物業管理費	61	51
維修及保養	92	96
其他雜項開支（附註）	140	136
印花稅	3	4
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	264	264
水電及能源費用	88	88
增值稅附加費	13	12
出售物業、機器及設備虧損	4	43
	<u>799</u>	<u>858</u>

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

## 財務資料

### 8. 融資成本（包括匯兌差額）

	<u>2021年</u> 人民幣百萬元	<u>2020年</u> 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淨額	(129)	(573)
償還銀行貸款時之銀行貸款及借貸手續費用之 已變現匯兌收益淨額	(117)	(35)
無抵押銀行貸款之利息開支	128	245
	<u>(118)</u>	<u>(363)</u>

### 9. 管理人費用

	<u>2021年</u> 人民幣百萬元	<u>2020年</u> 人民幣百萬元
基本費用	106	111
浮動費用	18	17
	<u>124</u>	<u>128</u>

### 10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2021年</u> 人民幣百萬元	<u>2020年</u> 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	4	3
信託行政開支及其他	5	6
	<u>13</u>	<u>13</u>

### 11. 所得稅開支（抵免）

	<u>2021年</u> 人民幣百萬元	<u>2020年</u> 人民幣百萬元
所得稅開支（抵免）包括：		
當期稅項		
-中國企業所得稅	316	323
-預提稅	44	64
遞延稅項	(290)	(502)
	<u>70</u>	<u>(115)</u>

由於本集團溢利並非產生於或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率 15% 至 25% 計提中國企業所得稅撥備。根據中國國家發展和改革委員會於 2014 年發佈的《西部地區鼓勵類產業目錄》，於重慶營運的附屬公司已獲當地稅局給予稅務寬減，優惠稅率為 15%。

## 財務資料

### 11. 所得稅開支（抵免）（續）

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

### 12. 每基金單位虧損

截至 2021 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 219 百萬元，除以 6,077,949,711 個基金單位（為年內已發行之基金單位的加權平均數 6,069,668,328 個加上自 2021 年 7 月 1 日至 2021 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 8,281,383 個）計算。

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。

由於兩個年度均無潛在已發行基金單位，故並無呈列兩個年度的每股基金單位攤薄虧損。

### 13. 投資物業

	<u>2021 年</u> 人民幣百萬元	<u>2020 年</u> 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	<b>30,629</b>	32,938
添置	<b>12</b>	23
轉撥自物業、機器及設備	<b>2</b>	-
於損益內確認的公允價值減少	<b>(1,516)</b>	(2,332)
於年末	<b><u>29,127</u></b>	<b><u>30,629</u></b>

- (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 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立估值師萊坊測量師行有限公司重估價值。

## 財務資料

### 14. 物業、機器及設備

	樓宇						總計 人民幣百萬元
	酒店	服務式 公寓	其他	機器及 設備	在建工程	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
成本							
於 2020 年 1 月 1 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
年內添置	-	1	1	6	75	5	88
年內出售	(70)	(17)	-	(6)	-	(7)	(100)
成本調整	(2)	-	-	-	(1)	-	(3)
轉撥	(31)	39	-	(3)	(16)	11	-
轉撥至投資物業	-	(10)	-	(7)	-	-	(17)
於 2021 年 12 月 31 日	<b>2,096</b>	<b>1,091</b>	<b>41</b>	<b>290</b>	<b>65</b>	<b>213</b>	<b>3,796</b>
累計折舊							
於 2020 年 1 月 1 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
年內撥備	121	52	3	15	-	24	215
出售時撇銷	(70)	(17)	-	(5)	-	(4)	(96)
轉撥	(9)	17	-	(8)	-	-	-
轉撥至投資物業	-	(9)	-	(6)	-	-	(15)
於 2021 年 12 月 31 日	<b>1,038</b>	<b>495</b>	<b>14</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>1,800</b>
賬面金額							
於 2021 年 12 月 31 日	<b>1,058</b>	<b>596</b>	<b>27</b>	<b>150</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>1,996</b>
於 2020 年 12 月 31 日	1,203	626	29	156	7	111	2,132

除在建工程外，物業、機器及設備的折舊均在其估計可使用年期內，經計及其估計剩餘價值後，使用直線法提撥以撇銷其成本。

樓宇位於中國北京、重慶、瀋陽及成都，按中期租賃方式持有。

根據使用價值模型對樓宇及使用權資產的可收回金額作出之評估乃由萊坊測量師行有限公司於 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日進行，該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。相關資產的賬面值不超過按公允價值減去出售成本後的可收回金額。

## 財務資料

### 15. 使用權資產

	人民幣百萬元
於 2021 年 12 月 31 日	
賬面值	<b>3,932</b>
於 2020 年 12 月 31 日	
賬面值	4,100
截至 2021 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	<b>170</b>
添置使用權資產	<b>2</b>
截至 2020 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	170
添置使用權資產	-

### 16. 貿易及其他應收款項

	<u>2021 年</u> 人民幣百萬元	<u>2020 年</u> 人民幣百萬元
貿易應收款項	<b>20</b>	32
按金及預付款項	<b>14</b>	18
對供應商墊款	<b>8</b>	9
應收利息款項	<b>46</b>	43
其他應收款項	<b>37</b>	38
	<u><b>125</b></u>	<u>140</u>

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	<u>2021 年</u> 人民幣百萬元	<u>2020 年</u> 人民幣百萬元
少於或等於一個月	<b>11</b>	17
一至三個月	<b>6</b>	7
超過三個月	<b>3</b>	8
	<u><b>20</b></u>	<u>32</u>

## 財務資料

### 17. 貿易及其他應付款項

	<u>2021年</u> 人民幣百萬元	<u>2020年</u> 人民幣百萬元
貿易應付款項	110	140
預收款項（附註(i)）	192	213
其他（附註(ii)）	133	159
	<u>435</u>	<u>512</u>

附註：

(i) 預收款項包括與酒店分部預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓分部提供的配套服務有關的合約負債，金額為人民幣 55 百萬元（2020 年 12 月 31 日：人民幣 62 百萬元）。

(ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<u>2021年</u> 人民幣百萬元	<u>2020年</u> 人民幣百萬元
少於或等於三個月	71	96
超過三個月	39	44
	<u>110</u>	<u>140</u>

### 18. 銀行貸款

	<u>2021年</u> 人民幣百萬元	<u>2020年</u> 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	8,503	8,921
借貸手續費用	(32)	(45)
	<u>8,471</u>	<u>8,876</u>

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	1,307	-
一年以上但不超過兩年	3,746	3,524
兩年以上但不超過五年	3,418	5,352
	<u>8,471</u>	<u>8,876</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,307)	-
一年後到期金額	<u>7,164</u>	<u>8,876</u>

18. 銀行貸款（續）

就於 2019 年 3 月 20 日由本集團提取的 800 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2021 年 1 月已部分預付信貸融資的 200 百萬港元（相等於人民幣 167 百萬元）。本集團截至 2021 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 600 百萬港元（相等於人民幣 491 百萬元）（2020 年 12 月 31 日：800 百萬港元（相等於人民幣 673 百萬元））。

就於 2020 年 5 月 4 日由本集團提取的 800 百萬港元循環信貸融資而言，本集團於 2021 年 11 月已全額預付信貸融資 800 百萬港元（相等於人民幣 655 百萬元），並於同月再次提取同等金額的融資。本集團截至 2021 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 800 百萬港元（相等於人民幣 654 百萬元）（2020 年 12 月 31 日：800 百萬港元（相等於人民幣 673 百萬元））。

就於 2020 年 5 月 29 日由本集團提取的 600 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2021 年 11 月已全額預付信貸融資 600 百萬港元（相等於人民幣 490 百萬元）。

就於 2021 年 12 月 15 日授予本集團 600 百萬港元以為本集團的一般營運資金提供資金的信貸融資而言，本集團截至 2021 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 600 百萬港元（相等於人民幣 491 百萬元）。其按香港銀行同業拆借利率加 0.98% 的浮動年利率計息，並應於 2024 年 12 月全額償還。

就於 2021 年 12 月 22 日授予本集團 1,800 百萬港元以為本集團的一般營運資金提供資金的信貸融資（包括為於 2017 年 12 月及 2019 年 4 月授予的信貸再融資）而言，本集團截至 2021 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 1,800 百萬港元（相當於人民幣 1,472 百萬元）。其按香港銀行同業拆借利率加 1.10% 的浮動年利率計息，並應於 2024 年 11 月全額償還。

就於 2021 年 12 月 23 日授予本集團 1,800 百萬港元以為本集團的一般營運資金提供資金的信貸融資（包括為於 2019 年 4 月授予的信貸再融資）而言，本集團截至 2021 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 1,800 百萬港元（相當於人民幣 1,472 百萬元）。其按香港銀行同業拆借利率加 1.10% 的浮動年利率計息，並應於 2024 年 11 月全額償還。

就於 2020 年 11 月 30 日由本集團提取的 5,000 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2021 年 12 月已部分預付信貸融資的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 981 百萬元）。本集團截至 2021 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 3,800 百萬港元（相等於人民幣 3,107 百萬元）（2020 年 12 月 31 日：5,000 百萬港元（相等於人民幣 4,208 百萬元））。

就於 2017 年 12 月 18 日由本集團提取的 1,200 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2021 年 12 月已全額預付信貸融資 1,200 百萬港元（相等於人民幣 981 百萬元）。

就於 2019 年 4 月 25 日由本集團提取的 1,200 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2021 年 12 月已全額預付信貸融資 1,200 百萬港元（相等於人民幣 981 百萬元）。

## 財務資料

### 18. 銀行貸款（續）

所有銀行貸款由受託人（作為匯賢產業信託受託人的身份）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

### 19. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於2021年12月31日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣24,455百萬元（2020年：人民幣25,052百萬元）及於2021年12月31日已發行的共6,129,115,187個（2020年：6,014,651,998個）基金單位計算。

### 20. 流動資產淨值

於2021年12月31日，本集團的流動資產淨值（定義為流動資產總值減流動負債總額）為人民幣3,789百萬元（2020年：人民幣4,660百萬元）。

### 21. 資產總值減流動負債

於2021年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣38,846百萬元（2020年：人民幣41,523百萬元）。