



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



2021 中期報告

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」）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

主席報告	2
管理層討論與分析	9
企業管治	18
關連人士交易	22
權益披露	26
簡明綜合財務報表審閱報告	28
簡明綜合全面收益表	29
分派表	30
簡明綜合財務狀況表	32
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值 及非控股權益變動表	34
簡明綜合現金流量表	35
簡明綜合財務報表附註	36
財務資料摘要	66
表現數表	68
投資者日誌	69
公司資料	70
詞彙表	71

新型冠狀病毒疫情(「新冠疫情」)對二零二零年世界經濟造成深遠影響，並於二零二一年持續帶來衝擊。儘管全球前景似乎正在逐步改善，然而各國的經濟復甦步伐不一。

中國復甦步伐超越世界

相對世界其他地區，中國自二零二零年下半年出現經濟復甦跡象。於二零二一年上半年，中國境內疫情大致受控，經濟持續改善，復甦步伐超越其他主要經濟體系。

於二零二一年上半年，中國國內生產總值達人民幣五十三萬二千一百七十億元，按年增長12.7%，全國固定資產投資及工業生產則分別按年上升12.6%及15.9%，貨物進出口總額亦增加27.1%。

於二零二一年六月三十日，中國人民銀行人民幣兌港元匯率為0.83208，較二零二零年十二月三十一日之0.84164上升約1.1%。

匯賢產業信託之復甦步伐持續

匯賢產業信託整個物業組合位於中國，旗下業務表現遂與中國復甦情況同步。匯賢產業信託涉及之各項業務於二零二零年下半年呈現復甦跡象，並於二零二一年上半年繼續逐步改善。項目收益為人民幣十三億零一百萬元，按年增加8.2%。物業收入淨額為人民幣八億元，按年增長6.6%。

於二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日止期間(「報告期間」)，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四億五千五百萬元。

報告期間的分派比率為90%，分派金額為人民幣四億一千萬元(二零二零年：人民幣一億二千六百萬元)。

二零二一年每基金單位中期分派為人民幣0.0674元(二零二零年：人民幣0.0212元)。按二零二一年六月三十日基金單位的收市價人民幣1.77元計算，年度化分派收益率為7.7%。

業務表現因行業和地理位置而異

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。

新冠疫情於二零二一年上半年持續出現地區性爆發，匯賢產業信託各項資產的業務表現與復甦步伐亦因行業及地域不同而迥異。

主席報告

(1) 酒店物業組合表現改善

於二零二零年，新冠疫情爆發對酒店業造成重大打擊。旅遊限制及禁止國際旅遊的嚴格防疫措施，導致入境中國之旅客數目及對酒店客房之需求均大幅下跌。去年，匯賢產業信託的酒店物業組合錄得全年物業收入淨額虧損及歷年最低入住率。

於二零二一年上半年期間，中國繼續實施大部分防疫相關措施，包括國際旅遊管制及檢疫隔離措施。外國旅客絕跡持續影響中國酒店業務。

由於中國境內疫情大致受控，國內旅遊業於二零二一年上半年持續改善，當中以四月清明節、五月勞動節及六月端午節假期之情況尤其顯著。

匯賢產業信託的酒店業務按年錄得改善。於二零二一年上半年，酒店物業組合的收益為去年同期之兩倍以上，物業收入淨額為人民幣一百萬元(二零二零年：人民幣四千四百萬元虧損)。

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。由於酒店業對新冠病毒個案驟增及政府限制措施高度敏感，旗下酒店之恢復進度亦因位處不同城市而表現不一。

成都天府麗都喜來登飯店 — 強勁復甦

在四個城市中，成都的旅遊業及消費市場復甦步伐相對較快。

在國內旅遊業復甦及企業活動重啓的帶動下，成都天府麗都喜來登飯店於二零二一年上半年展現強勁復甦。平均入住率由去年之34.7%提升至67.5%，平均每晚房價為人民幣四百八十九元(二零二零年：人民幣四百零二元)。

重慶解放碑凱悅酒店 — 入住率提升

於二零二一年上半年，重慶解放碑凱悅酒店透過持續進行的資產提升計劃，提供更多已翻新的酒店客房。可出租房間數目由二零二零年六月的二百四十八間增加至二零二一年六月的三百二十間。

按已擴大之客房數目計算，二零二一年上半年入住率為53.4%(二零二零年：22.7%)。平均每晚房價增加至人民幣五百七十六元(二零二零年：人民幣四百六十二元)。

瀋陽麗都索菲特酒店 — 受間歇性疫情影響

於報告期間，瀋陽受間歇性新冠疫情影响，確診個案分別於二零二一年年初及五月期間上升，促使有關當局於市內恢復實施社交距離及限聚令。瀋陽麗都索菲特酒店之業務難免受影響。

於報告期間，瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為37.3%(二零二零年：13.3%)。平均每晚房價為人民幣四百四十三元(二零二零年：人民幣四百四十八元)。

北京東方君悅大酒店 — 嚴格防疫措施令復甦緩慢

北京東方君悅大酒店的復甦進度較另外三間酒店緩慢。北京作為首都及政治中心，所採取的防疫措施及入境管制為全國最嚴格級別，當中以大型官方活動籌備及舉行期間尤甚。旅客及返京居民在入京前均須接受嚴格的檢疫隔離安排。

於二零二一年一月，河北省省會石家莊再現新冠病毒確診個案，因其位置鄰近北京而立刻備受關注，北京隨即採取嚴格的防疫措施，限制旅遊及大型聚會。

國際旅客一直以來是北京東方君悅大酒店之重要收益來源。缺乏外國遊客及商務旅客令酒店業務受挫。

隨著國內旅遊限制放寬，被抑壓之旅遊意欲重燃，帶動國內旅遊復甦。北京東方君悅大酒店的業務遂於二零二一年第二季開始改善。於報告期間，酒店之平均入住率為48.9%(二零二零年：15.5%)。平均每晚房價為人民幣九百二十七元(二零二零年：人民幣一千零六十八元)。

(2) 零售物業組合因消費意慾改善而穩步復甦

隨著疫情大致受控，中國政府放寬大部分防疫限制，同時推出刺激消費措施。中國消費者意慾自二零二零年下半年開始提升，國內本地消費於二零二一年上半年持續呈現改善跡象。根據中國國家統計局的資料顯示，二零二一年上半年之國家社會消費品零售總額按年增加23.0%至人民幣二十一萬一千九百億元。

儘管如此，實體零售商對前景仍然顯得步步為營。部分商家於二零二零年經歷收益大幅下跌，至今業務仍未回復至疫情前水平。大部分零售商對店舖續約及擴張繼續採取審慎態度，影響零售租務需求，並令租金受壓。

主席報告

在新冠疫情爆發前，中國零售市場因電子商務興起已出現結構性改變。對於零售商及業主而言，疫情加劇了結構性挑戰。在封鎖期間，消費者宅留家中並於網上購物，從而加快將消費模式由實體轉移至網上。於二零二一年上半年，中國之網上零售額按年增加23.2%。

於二零二一年上半年，匯賢產業信託的零售物業組合穩步復甦。物業收入淨額由去年同期之人民幣三億四千四百萬元增加至人民幣三億六千一百萬元。匯賢產業信託的零售物業組包括有兩個購物中心：(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。

於報告期間，北京東方廣場東方新天地之收益及物業收入淨額按年增長。其地理位置及租戶組合俱優越，加上各式各樣的線上線下營銷活動，東方新天地的客流量及零售額於二零二一年上半年顯著回升。平均現收月租為每平方米人民幣九百七十二元(二零二零年：人民幣九百四十七元)。二零二一年六月之佔用率為90.4%(二零二零年六月：92.6%)。

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上半年亦逐漸恢復，收益及物業收入淨額均重返二零一九年上半年之水平。平均佔用率為85.0%(二零二零年：84.2%)，平均現收月租為每平方米人民幣一百六十六元(二零二零年：人民幣九十四元)。

(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對需求疲弱及供應過剩的挑戰。自二零一九年起發生的中美貿易戰，加上新冠疫情肆虐，均對寫字樓市場構成新一輪威脅。

隨著疫情於中國境內大致受控，商業活動於二零二一年上半年陸續重啟。環球經濟仍處於復甦初期，眾多企業嚴控成本之意識持續強烈，並延遲落實租賃新辦公室之決定。

於疫情高峰時，多家企業實行「居家工作」政策。隨著「居家工作」成為新常態，寫字樓的租賃需求難免受壓。

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場。於二零二一年上半年，物業收入淨額為人民幣三億九千六百萬元(二零二零年：人民幣四億零三百萬元)。

儘管經濟活動逐步正常化，國際旅遊限制措施仍然持續。國內企業繼續成為租賃需求的穩定來源。

寫字樓物業的整體需求尚未回復至疫情前水平。於二零二一年第二季，北京寫字樓空置率為17.5%¹，由於仍處於較高水平，租金下調壓力驟增，業主在進行租約磋商時須採取較靈活的態度。

為維持穩定收入來源，北京東方廣場東方經貿城專注保留現有優質租戶，並為租戶提供具競爭力及靈活性的續租方案。平均佔用率增至86.5%(二零二零年：84.5%)，而平均現收月租則減至每平方米人民幣二百六十九元(二零二零年：人民幣二百八十八元)。平均成交月租為每平方米人民幣二百七十元(二零二零年：人民幣二百八十一元)。

重慶大都會東方廣場商廈亦面對類同挑戰。於二零二一年第二季，重慶市甲級寫字樓之空置率為25.9%²。

重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率則為84.4%(二零二零年：88.2%)，平均現收月租為每平方米人民幣一百元(二零二零年：人民幣一百零四元)。

資料來源：

1. 《2021年第二季度北京寫字樓市場》，戴德梁行(二零二一年七月)
2. 《2021年第二季度重慶寫字樓市場》，戴德梁行(二零二一年七月)

(4) 服務式公寓物業組合 — 從國際市場轉移至國內市場

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合由兩個項目組成，分別為北京東方廣場東方豪庭公寓及瀋陽麗都索菲特服務公寓，物業收入淨額為人民幣四千二百萬元(二零二零年：人民幣四千八百萬元)。

基於疫情管制措施，外國人士入境中國及邊境管制嚴格，當中尤以北京為甚。北京東方廣場東方豪庭公寓之新外籍租客數目較疫情前下降。憑藉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，包括來自北京及中國其他城市的住客。

於二零二一年上半年，完成若干酒店房間改裝後，東方豪庭公寓的單位總數增加至八百三十六個，已出租單位數目按年增加7.2%。按已擴大之單位數目計算，佔用率為81.9%(二零二零年：84.2%)。

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及提升佔用率。平均佔用率由去年之51.1%上升至66.0%。

財務狀況保持穩健

匯賢產業信託沿用審慎的財務策略。於報告期間，償還銀行貸款合共約人民幣一億六千七百萬元，總債務由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八十六億一千九百萬元。

債務對資產總值比率為20.4%(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五十八億二千五百萬元(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)。

疫情陰霾未散前景存不確定性

根據世界銀行之《環球經濟展望》(二零二一年六月)，預料全球經濟於二零二一年將增長5.6%。然而，環球前景仍存不確定性。新變種新型冠狀病毒湧現，以及各國之疫苗接種進度不一，均會窒礙經濟復甦。

預期中國經濟將在於二零二一年持續復甦，步伐超越全球各國。世界銀行預測，中國經濟增長將達8.5%，為世界主要經濟體系之冠。

於二零二一年上半年，匯賢產業信託從新冠疫情的危機中逐步復甦，惟仍需時以恢復至疫情前水平。

於整個二零二一年，中國將有可能持續對國際遊客實施入境限制。因此，國內旅遊將成為帶動中國酒店業復甦之重要元素。旗下酒店亦會調整策略及推廣活動，以迎合本地市場需要。

中國消費市場於二零二一年上半年持續復甦。匯賢產業信託旗下購物中心的客流量及零售額均呈現顯著改善。憑藉項目優越的地理位置及悠久的良好聲譽，我們將繼續致力於零售物業的租戶組合、佔用率及租金之間取得平衡。

「居家工作」新常態重塑了寫字樓物業市場的前景。由於需求疲弱及大量供應湧現，中國之寫字樓租賃市場仍對租戶較為有利，租金將持續受壓。

預期寫字樓物業組合的業務表現將保持穩定，我們將採取具競爭力和靈活性的租賃策略，以繼續力爭提高佔用率及保留租戶。

當各國仍忙於抗疫之際，我們對中國遏止疫情擴散的能力和決心充滿信心。我們對中國的基礎條件保持一貫堅定信念，並相信中國正邁進本年度的經濟增長目標。

匯賢產業信託之業務亦正逐步復甦，步伐並可望持續。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盡忠職守及努力不懈，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，二零二一年七月三十日

管理層

討論與分析

資產組合概覽

於2021年6月30日，匯賢產業信託的資產組合包括：

- (1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中華人民共和國（「中國」）成立的中外合作經營企業——北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；
- (2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋所有權；
- (3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited的投資，而Shenyang Investment (BVI) Limited則持有瀋陽投資（香港）有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外合營夥伴。瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的70%分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有瀋陽麗都索菲特酒店的土地使用權及房屋所有權；
- (4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達（香港）有限公司。亨事達（香港）有限公司擁有重慶東廣飯店有限公司的全部權益，重慶東廣飯店有限公司持有重慶解放碑凱悅酒店（前稱重慶海逸酒店）的土地使用權及房屋所有權；以及
- (5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited，Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司（「成都長天」）的境外合營夥伴。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%權益，成都長天為於中國成立的中外合作經營企業，持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

業務回顧

(1) 酒店物業組合

2021年上半年期間，中國繼續實施大部分防疫相關措施，包括嚴謹的入境簽證及邊境管制措施，以及檢疫隔離安排。外國旅客絕跡持續影響酒店業。

隨著中國境內疫情大致受控，加上大部分外國國家仍然禁止入境，國內即使部分城市仍出現零星個案，但國內旅遊業自2020年下半年已迅速復甦。根據中國旅遊研究院的資料，於2021年上半年，中國人民的國內遊次數達24億人次，按年增加153%。酒店之間的競爭依然激烈，並且對房價構成壓力。

匯賢產業信託酒店物業組合於2021年上半年的表現明顯改善。收入由2020年上半年的人民幣6,300萬元增至人民幣1.56億元。物業收入淨額為人民幣100萬元，而2020年上半年則為人民幣4,400萬元虧損。

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。由於酒店業對新冠病毒個案驟增及政府限制措施高度敏感，酒店之恢復進度亦因位處不同城市而表現不一。

(i) 成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)

相對其他三個城市，成都的旅遊及消費市場復甦較快。

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由2020年上半年的34.7%增至於2021年上半年的67.5%。平均每晚房價為人民幣489元(2020年：人民幣402元)。

(ii) 重慶解放碑凱悅酒店

於2021年上半年，重慶解放碑凱悅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。可出租客房數目由2020年6月的248間增加至2021年6月的320間，讓酒店能及時把握國內旅遊需求復甦的商機。

於2021年上半年，平均入住率為53.4%(2020年：22.7%)。平均每晚房價上升至人民幣576元(2020年：人民幣462元)。

管理層討論與分析

(iii) 瀋陽麗都索菲特酒店(70%權益)

於2021年年初及2021年5月，瀋陽出現新型冠狀病毒感染個案。市內收緊防疫措施及旅遊限制。瀋陽麗都索菲特酒店的業務因而受到影響。

於2021年上半年，瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率由2020年上半年的13.3%改善至37.3%。平均每晚房價為人民幣443元(2020年：人民幣448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。

於2021年年初，河北省省會石家莊的新冠病毒感染個案激增。因其位置鄰近北京，故此在石家莊爆發後，北京市內再度實施嚴格的防疫措施。

國際旅客一直是北京東方君悅大酒店的重要收益來源。由於要控制疫情，對於外國人進入中國(尤其是北京)的入境簽證及邊境管制非常嚴格。北京東方君悅大酒店的財務表現因缺乏外國遊客及商務旅客而備受影響。酒店現正調整策略及服務，務求迎合更多國內旅客。

於2021年上半年，北京東方君悅大酒店的平均入住率為48.9%(2020年：15.5%)。平均房價為人民幣927元(2020年：人民幣1,068元)。

(2) 零售物業組合

2021年上半年，中國零售市場持續穩步復甦。根據中國國家統計局的資料，中國社會消費品零售銷售總額按年上升23.0%。

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，零售物業組合的收益為人民幣5.08億元(2020年：人民幣4.83億元)，物業收入淨額為人民幣3.61億元(2020年：人民幣3.44億元)。

(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，北京的本地生產總值於2021年上半年按年增長13.4%至人民幣1.92萬億元。社會消費品零售總額及人均消費開支按年增加21.0%及15.8%。

北京東方廣場東方新天地錄得收益人民幣4.56億元(2020年：人民幣4.54億元)，物業收入淨額人民幣3.39億元(2020年：人民幣3.37億元)，平均現收月租為每平方米人民幣972元(2020年：人民幣947元)。於2021年6月，佔用率為90.4%(於2020年6月：92.6%)。東方新天地的人流量及零售銷售額均已顯著回升。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

重慶的本地生產總值於2021年上半年按年增長12.8%至人民幣1.29萬億元。根據重慶市統計局的資料，零售銷售額增加29.9%至人民幣6,890億元。

重慶大都會東方廣場商場的人流及零售銷售額錄得按年改善。平均現收月租為每平方米人民幣166元(2020年：人民幣94元)，平均佔用率為85.0%(2020年：84.2%)。

(3) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈。收益為人民幣5.47億元(2020年：人民幣5.62億元)，物業收入淨額為人民幣3.96億元(2020年：人民幣4.03億元)。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

隨著商業活動於2021年上半年開始恢復，北京寫字樓的租賃活動相對於2020年亦有所改善。北京市內的空置率於2021年第二季仍處於17.5%¹的相對高水平。新增供應不斷湧現，預料將會繼續推高整體空置率，對整體平均租金水平構成下調壓力。

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，以至消費品、教育與專業團體及政府相關機構等。

東方經貿城的收益為人民幣5.21億元(2020年：人民幣5.33億元)，物業收入淨額人民幣3.81億元(2020年：人民幣3.85億元)。

於2021年上半年，平均佔用率改善至86.5%(2020年：84.5%)，平均現收月租為每平方米人民幣269元(2020年：人民幣288元)。平均成交月租為每平方米人民幣270元(2020年：人民幣281元)。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

於2021年第二季度，重慶寫字樓空置率為25.9%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。

於2021年上半年，項目收益為人民幣2,600萬元(2020年：人民幣2,900萬元)，物業收入淨額為人民幣1,500萬元(2020年：人民幣1,800萬元)。平均佔用率為84.4%(2020年：88.2%)，平均現收月租為每平方米人民幣100元(2020年：人民幣104元)，平均成交月租為每平方米人民幣92元(2020年：人民幣129元)。

資料來源：

1. 《2021年第二季度北京寫字樓市場》，戴德梁行(2021年7月)
2. 《2021年第二季度重慶寫字樓市場》，戴德梁行(2021年7月)

(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9,000萬元(2020年：人民幣9,500萬元)，物業收入淨額為人民幣4,200萬元(2020年：人民幣4,800萬元)。

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。於2021年上半年，完成部分酒店客房改裝後，公寓單位總數增加至836個。已出租單位數目按年增加7.2%。按已擴大之公寓單位數量計算，平均佔用率為81.9%(2020年：84.2%)。

外籍人士市場過往一直是東方豪庭公寓重要的收益來源。由於要控制疫情，對於外國人進入中國(尤其是北京)的入境簽證及邊境管制非常嚴格。東方豪庭公寓之新外籍租客數目較疫情前下跌。東方豪庭公寓專注於發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。

於瀋陽，新推出的瀋陽麗都索菲特服務公寓提供134個出租公寓單位，項目於2021年上半年致力建立品牌知名度及提升佔用率，平均佔用率較一年前的51.1%上升至66.0%。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6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣8.00億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2021年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣4.10億元（「2021年中期分派」）。2021年中期分派相當於匯賢產業信託於2021年1月1日至2021年6月30日止期間的90%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包含匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣1.25億元（2020年：人民幣1.26億元）。

每基金單位分派

按於2021年6月30日已發行基金單位數目計算，2021年1月1日至2021年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.0674元。按2021年6月30日基金單位的收市價人民幣1.77元計算，年度化分派收益率為7.7%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2021年中期分派的記錄日期將為2021年8月18日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2021年8月16日（星期一）至2021年8月18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登記。中期分派預期將於2021年9月27日（星期一）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年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格（連同有關基金單位證書）必須於2021年8月13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。

管理層討論與分析

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6月30日，該項融資的未償還金額為6億港元。

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6月30日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣86.19億元(2020年12月31日：人民幣88.76億元)。按匯賢產業信託於2021年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣249.31億元(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為34.6%(2020年12月31日：35.4%)。同時，於2021年6月30日的債務對資產總值比率為20.4%(2020年12月31日：20.8%)。

銀行結餘及資產狀況

於2021年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣58.25億元(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間五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具匯賢投資(為北京東方廣場公司的境外合營夥伴)持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2021年6月30日的估值為人民幣272.11億元(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1.0%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2021年6月30日的物業總值為人民幣315.49億元，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6月30日，萊坊對購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣32.05億元(2020年12月31日：人民幣33.14億元)。該等物業於2021年6月30日的物業總值為人民幣31.60億元(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。該酒店於2021年6月30日的物業總值為人民幣3.65億元(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。該酒店於2021年6月30日的物業總值為人民幣5.53億元(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2020年12月31日的估值為人民幣7.29億元，而該酒店及服務式公寓於2021年6月30日的物業總值為人民幣5.71億元(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6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣249.31億元(2020年12月31日：人民幣250.52億元)，每基金單位則為人民幣4.1001元，較2021年6月30日基金單位收市價人民幣1.77元溢價131.6%(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6月30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。

管理層討論與分析

僱員

於2021年6月30日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共970名僱員，其中934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2021年6月30日並無直接聘用任何員工。

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。管理人已採納並不時修訂一套合規手冊，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6月30日止六個月整段期間，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《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。

企業管治

管理人董事會

管理人董事會現時由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

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，並監督達成有關目標。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2021年6月30日止六個月之管理人董事為甘慶林先生(主席及非執行董事)；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)；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)。

截至2021年6月30日止六個月期間，董事會或其任何委員會之成員概無變動。

董事委員會

管理人已設立以下董事委員會：

- (1) 審核委員會：負責監督及評估管理人內部監控之有效性。其亦審閱為載入財務報告而編製之資料是否具備質量及可靠，並負責提名外聘核數師及內部核數師，就管理人、匯賢產業信託及其特別目的投資工具而言檢討現時審核之有關成本、範圍及表現諸方面是否屬足夠；
- (2) 披露委員會：負責審閱向基金單位持有人披露之資料及向公眾發表公告之相關事宜；及
- (3) 特定(融資)委員會：負責審閱對沖策略、融資和重新融資安排，以及為對沖而涉及衍生工具的交易等相關事宜。

利益衝突

董事會根據管理人之組織章程、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。一般而言，管理人確保所有與匯賢產業信託有關之利益衝突已被管理或避免。管理人已設立下列措施，處理利益衝突事宜：

- (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，亦不會管理除匯賢產業信託擁有權益或投資之房地產資產以外之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人士交易按符合《房地產投資信託基金守則》之程序及／或條款(或如適用的符合證監會規定的豁免條件)進行及受到監察，同時其他可能出現之其他潛在利益衝突亦被受監察；
- (3) 所有利益衝突均須由全體董事會管理，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之決議案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。

中期報告審閱

審核委員會已按照其職權範圍審閱匯賢產業信託截至2021年6月30日止六個月之中期業績，而管理人之披露委員會亦已按照其職權範圍審閱中期報告。匯賢產業信託截至2021年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託之獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

規管董事或管理人買賣基金單位及披露於基金單位之權益

管理人已採用一套規管董事或管理人買賣基金單位之守則(「基金單位買賣守則」)，以規管董事、管理人以及管理人或匯賢產業信託特別目的投資工具之若干行政總裁(「管理層人員」)之基金單位買賣。

經已對董事、管理人及管理層人員作出特定查詢，彼等均確認於截至2021年6月30日止六個月已遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

董事資料變動

李焯芬教授已不再擔任南岸集團有限公司之獨立非執行董事，自2021年5月18日起生效。

由蔡冠深博士擔任主席的Sunwah International Limited於2021年6月14日在多倫多證券交易所除牌及私有化。

林惠璋先生不再為Minterest諮詢委員會的主席。

已發行之新基金單位

截至2021年6月30日六個月止：(i)已向管理人發行27,107,348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2020年7月1日至2020年12月31日期間的末期分派)選擇代息基金分派的基金單位持有人發行38,897,509個新基金單位。

於2021年6月30日，已發行的基金單位總數為6,080,656,855個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

截至2021年6月30日六個月止，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的基金單位。

基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，於2021年6月30日有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

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2021年6月30日止六個月，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2021年6月30日止六個月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2021年6月30日止六個月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2021年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
長江實業集團有限公司	主要持有人之 間接控股公司 ¹	租賃及許用交易	49 [#]
北京港基世紀物業管理有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	租賃及許用交易	773 [#]
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	租賃及許用交易	1,011 [#]
北京穩得高投資顧問有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	租賃及許用交易	36 [#]

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2021年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
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	248 [#]
德意志銀行(中國)有限公司 重慶分行	受託人之有聯繫者 ²	租賃及許用交易	562 [#]
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	12 [#]
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	2 [#]
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	3 [#]
滙賢房託管理有限公司	管理人	員工成本彌償	525 [#]
總計			3,221

附註：

1. 主要持有人為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)。
2. 受託人為德意志信託(香港)有限公司。

「有聯繫者」及「主要持有人」詞彙具有其按《房地產投資信託基金守則》和香港上市規則所界定的相同涵義。

^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。

於報告期間，該等關連交易須遵守證監會規定的若干豁免條件，且於2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》後根據上市規則第十四A章(按《房地產投資信託基金守則》第2.26段作適當修改後)之豁免獲全面豁免遵守披露、申報及年度審閱規定。

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2021年6月30日止六個月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2021年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	物業管理費	11,057
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	物業管理費	11,999
家利物業管理(深圳)有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	物業管理費	4,768
長江實業集團有限公司	主要持有人之 間接控股公司 ¹	互聯網服務費	19 [#]
中國人壽財產保險股份有限公司 北京市分公司	主要持有人之 有聯繫者 ²	保險開支	605 [#]
中國人壽財產保險股份有限公司 重慶市分公司	主要持有人之 有聯繫者 ²	保險開支	83 [#]
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	36,957
Turbo Top Limited	主要持有人之 有聯繫者 ¹	租金及租金相關 費用	156 [#]
總計			65,644

關連人士交易

附註：

1. 主要持有人為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)。
2. 此等公司為中國人壽保險(海外)股份有限公司及／或Po Lian Enterprises Limited的有聯繫者，該兩間公司均為匯賢產業信託的主要持有人或被視為匯賢產業信託的主要持有人，並為中國人壽保險(集團)公司的附屬公司或有聯繫者。

「有聯繫者」及「主要持有人」詞彙具有其按《房地產投資信託基金守則》和香港上市規則所界定的相同涵義。

^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。

於報告期間，該等關連交易須遵守證監會規定的若干豁免條件，且於2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》後根據上市規則第十四A章(按《房地產投資信託基金守則》第2.26段作適當修改後)之豁免獲全面豁免遵守披露、申報及年度審閱規定。

管理人及受託人提供服務的條款及報酬

根據《房地產投資信託基金守則》第8.7E條，管理人及受託人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2021年6月30日止六個月，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1,835,000元及人民幣64,222,000元。受託人及管理人截至2021年6月30日止六個月提供服務的詳情分別載於本中期報告第37至第38頁之匯賢產業信託綜合財務報表附註1(b)及1(c)。

關連人士的權益

根據於2021年6月30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2021年6月30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	1,978,637,154	32.54%
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ³	865,406,000	14.23%

附註：

有聯繫者、關連人士、附屬公司及主要持有人各詞彙於《房地產投資信託基金守則》或香港上市規則界定。

1. 按照於2021年6月30日已發行的基金單位總數6,080,656,855個計算。
2. 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2021年6月30日持有1,091,083,328個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2021年6月30日持有215,510,085個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2021年6月30日持有57,807,917個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2021年6月30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2021年6月30日持有27,351,419個基金單位)。所有該等公司為Noblecrown(匯賢產業信託的主要持有人)的有聯繫者。

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2021年6月30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2021年6月30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2021年6月30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. 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主要持有人或被視為主要持有人。

權益披露

管理人權益

於2021年6月30日，管理人持有匯賢產業信託的27,351,419個基金單位。

管理人的董事及最高行政人員的權益

於2021年6月30日，下列人士均為管理人董事及最高行政人員，因此按照《房地產投資信託基金守則》及／或香港上市規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2021年6月30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	98,090 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2021年6月30日持有匯賢產業信託的任何基金單位。



致滙賢房託管理有限公司董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊載於第29頁至第65頁滙賢產業信託及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,當中包括於2021年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之方式編製中期財務資料之報告。滙賢房託管理有限公司(作為滙賢產業信託之管理人)須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據審閱之結果,對該等簡明綜合財務報表作出結論,並根據協定聘任條款僅向閣下(作為一個團體)報告,除此之外本報告別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員詢問,並運用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱工作,我們並沒有發現到任何事項,使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年7月30日

簡明綜合 全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,301	1,203
其他收入	6	81	105
投資物業公允價值減少		(387)	(2,101)
存貨消耗		(18)	(7)
員工成本		(79)	(62)
折舊		(196)	(180)
其他營運開支	7	(385)	(371)
融資成本(包括匯兌差額)	8	39	(377)
管理人費用	9	(64)	(68)
房地產投資信託基金開支	10	(5)	(5)
除稅前及與基金單位持有人交易前之 溢利(虧損)		287	(1,863)
所得稅(開支)抵免	11	(130)	243
與基金單位持有人交易前之期內溢利(虧損)		157	(1,620)
向基金單位持有人的分派		(410)	(126)
與基金單位持有人交易後之期內虧損及 全面開支總額		(253)	(1,746)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(虧損) 應佔：			
非控股權益		(16)	(21)
基金單位持有人		173	(1,599)
		157	(1,620)
每基金單位基本盈利(虧損)(人民幣元)	12	0.0287	(0.2703)

分派表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(虧損)	157	(1,620)
非控股權益	16	21
與基金單位持有人交易前之 期內溢利(虧損)	173	(1,599)
調整(附註(i)):		
管理人費用	45	48
投資物業公允價值減少	132	2,101
遞延稅項	(80)	(435)
銀行貸款及借貸手續費用之 未變現匯兌收益淨額	(99)	—
銀行貸款及借貸手續費用之 已變現匯兌收益淨額	3	—
其他非現金收益	—	(1)
	1	1,713
可供分派收入	174	114
額外項目(附註(ii))	281	26
可供分派金額	455	140
分派比率(附註(iii))	90%	90%
向基金單位持有人的分派	410	126
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iv))	0.0674	0.0212

分派表

截至2021年6月30日止六個月

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

- (a) 截至2021年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣64百萬元，其中應付管理人費用人民幣45百萬元以基金單位形式支付(估計將發行25,541,310個基金單位)。差額人民幣19百萬元應以現金支付。

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

- (b) 投資物業公允價值減少人民幣132百萬元(2020年：人民幣2,101百萬元)，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抵免人民幣10百萬元(2020年：遞延稅項費用人民幣3百萬元)及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣70百萬元(2020年：人民幣438百萬元)。
- (d) 截至2021年6月30日止六個月的銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額為人民幣99百萬元(2020年：無)。
- (e) 截至2021年6月30日止六個月，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收益淨額人民幣3百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回(2020年：無)。
- (f) 截至2020年6月30日止六個月的其他非現金收益人民幣1百萬元。

根據信託契約(定義見附註1)，中期／年度可供分派收入之定義為管理人所計算(定義見附註1)相當於有關財政期間／年度基金單位持有人應佔綜合溢利，並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約)之影響，並已記入有關財政期間／年度之綜合全面收益表。

(ii) 額外項目乃管理人根據信託契約條款11.4.1決定之任何額外分派金額(包括資本)。本期間之額外項目包括：

- (1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司、重慶東廣飯店有限公司及成都長天有限公司時，就該等公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊合共人民幣26百萬元(2020年：人民幣26百萬元)。
- (2) 截至2021年6月30日止六個月，投資物業公允價值減少人民幣255百萬元(2020年：無)，附註(i)(b)中的調整除外。

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

截至2021年6月30日止六個月，按匯賢產業信託該期間之可供分派收入計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為90%(2020年：90%)。

(iv) 截至2021年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣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2020年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.0212元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣140,153,855元之90%，除以於2020年6月30日5,953,702,301個已發行基金單位計算。

簡明綜合 財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	30,251	30,629
物業、機器及設備	14	2,037	2,132
使用權資產	15	4,016	4,100
商譽		2	2
非流動資產總值		36,306	36,863
流動資產			
存貨	16	25	26
貿易及其他應收款項	17	124	140
銀行結餘及現金	18	5,825	5,725
流動資產總值		5,974	5,891
資產總值		42,280	42,754
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	459	512
租戶按金		261	241
應付稅項		32	24
應付管理人費用		64	60
應付分派		410	394
銀行貸款	20	1,496	—
流動負債總額		2,722	1,231
資產總值減流動負債	24	39,558	41,523

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
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	7,123	8,876
租戶按金		429	470
遞延稅項負債		6,850	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		14,402	16,230
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額		17,124	17,461
非控股權益		225	241
基金單位持有人應佔資產淨值		24,931	25,052
已發行基金單位(千個)	21	6,080,657	6,014,652
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值(人民幣元)	22	4.1001	4.1651

第29頁至第65頁所載的簡明綜合財務報表於2021年7月30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

簡明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2021年6月30日止六個月

	附註	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2021年1月1日的 資產淨值(經審核)		25,052	241	25,293
就支付管理人費用 發行基金單位	21	48	—	48
就2020年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位	21	68	—	68
與基金單位持有人 交易前之期內溢利(虧損)		173	(16)	157
應付基金單位持有人之 中期分派		(410)	—	(410)
於2021年6月30日的資產淨值 (未經審核)		24,931	225	25,156

		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2020年1月1日的 資產淨值(經審核)		25,983	287	26,270
就支付管理人費用 發行基金單位		51	—	51
就2019年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位		111	—	111
與基金單位持有人 交易前之期內虧損		(1,599)	(21)	(1,620)
應付基金單位持有人之 中期分派		(126)	—	(126)
於2020年6月30日的資產淨值 (未經審核)		24,420	266	24,686

簡明綜合 現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		595	375
投資活動所得(所用)現金淨額			
存入銀行存款		(3,638)	(3,688)
提取銀行存款		3,901	2,438
其他投資活動		49	32
		312	(1,218)
融資活動所用現金			
向基金單位持有人支付的分派		(326)	(437)
償還銀行貸款		(167)	—
支付貸款安排費用		—	(4)
其他融資現金流量		(51)	(155)
		(544)	(596)
現金及現金等值物增加(減少)淨額		363	(1,439)
期初之現金及現金等值物		2,855	4,369
期末之現金及現金等值物	18	3,218	2,930

簡明綜合 財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 一般資料

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

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

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

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

根據由匯賢產業信託控制的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的補償金及僱員酬金。

根據由匯賢產業信託控制的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日及2017年12月31日訂立的重慶物業管理人協議及補充協議，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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 一般資料(續)

(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%(在不需要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。

(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，管理人將向匯賢產業信託收取相等於物業價值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2021年1月5日，管理人已就截至2021年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2020年：70%)收取基金單位，30%(2020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賬款(定義見信託契約)。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用(續)

管理人已選擇自2017年7月1日起，將北京東方廣場的3%費率劃分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用兩個部份，分別相等於北京東方廣場物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率1%及2%計算的金額。

就匯賢產業信託的所有其他房地產的3%費率而言，應付管理人的全數金額均按相關房地產的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率3%計算。

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2021年1月5日，管理人已就截至2021年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2020年：70%)收取基金單位，30%(2020年：30%)則收取現金。

2. 編製基準

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

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

3. 重要會計政策

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

除下文所述者外，截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關修訂本於2021年1月1日或之後開展之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第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、

利率基準改革 — 第二階段

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）

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」的影響及會計政策

會計政策

金融工具

因利率基準改革導致釐定合約現金流量之基準變動

就因利率基準改革導致應用攤銷成本計量釐定金融資產或金融負債的合約現金流量之基準變動，本集團應用實際可行權宜方法，以更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率的變動一般對相關金融資產或金融負債的賬面值並無重大影響。

3. 重要會計政策(續)

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」的影響及會計政策(續)

會計政策(續)

金融工具(續)

因利率基準改革導致釐定合約現金流量之基準變動(續)

僅在同時符合以下情況時，利率基準改革方要求釐定合約現金流量之基準變動：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須作變動；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準(即緊隨變動前的基準)。

本集團擬就按攤銷成本計量的數項香港銀行同業拆息銀行貸款因利率基準改革而導致的合約現金流量變動應用實際可行權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故此有關修訂對簡明綜合財務報表並無影響。如上述合約於將來過渡至相關替代利率，應用有關修訂的影響(如有)，包括作出額外披露，將於本集團截至相關年度／期間的綜合財務報表中反映。

除上文所述者外，管理人的結論為於本期間應用香港財務報告準則修訂本對於本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

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

(a) 分部收入及業績

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	508	547	90	156	1,301
分部溢利	361	396	42	1	800
投資物業公允價值減少					(387)
融資成本(包括匯兌差額)					39
未分配折舊					(184)
未分配收入					79
未分配支出					(60)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利					287

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	483	562	95	63	1,203
分部溢利(虧損)	344	403	48	(44)	751
投資物業公允價值減少					(2,101)
融資成本(包括匯兌差額)					(377)
未分配折舊					(169)
未分配收入					100
未分配支出					(67)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之虧損					(1,863)

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)，及與每個分部業務活動無直接關係之若干折舊費用、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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
商場	15,533	15,975
寫字樓	14,880	14,823
公寓	2,419	2,458
酒店	3,659	3,798
分部資產總值	36,491	37,054
未分配銀行結餘及現金	5,713	5,618
其他資產	76	82
綜合資產總值	42,280	42,754

所有投資物業、若干使用權資產、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)以及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(包括若干使用權資產、餘下銀行結餘及現金、若干設備、若干其他應收款項及商譽)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。

簡明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。

4. 分部報告(續)

(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，因為於該兩個期間並無單一客戶為本集團貢獻逾10%的收入。

(d) 其他分部資料

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	商場	寫字樓	公寓	酒店	可呈報 分部總額	未分配	綜合
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
折舊	1	—	2	9	12	184	196
添置非流動資產	7	3	1	14	25	2	27

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	商場	寫字樓	公寓	酒店	可呈報 分部總額	未分配	綜合
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
折舊	1	—	2	8	11	169	180
添置非流動資產	2	3	—	45	50	—	50

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)					
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	—	—	—	102	102
餐飲	—	—	—	47	47
停車場收入	14	—	—	—	14
附屬服務收入	72	97	30	7	206
租金收入					
	86	97	30	156	369
	422	450	60	—	932
總收益					
	508	547	90	156	1,301
收益確認時間					
某一時間點	28	20	3	51	102
一段時間	58	77	27	105	267
香港財務報告準則第15號					
範圍內的客戶合約收益					
	86	97	30	156	369

5. 收入(續)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)					
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	—	—	—	37	37
餐飲	—	—	—	20	20
停車場收入	11	—	—	—	11
附屬服務收入	59	91	31	6	187
	70	91	31	63	255
租金收入	413	471	64	—	948
總收益	483	562	95	63	1,203
收益確認時間					
某一時間點	16	16	3	21	56
一段時間	54	75	28	42	199
香港財務報告準則第15號					
範圍內的客戶合約收益	70	91	31	63	255

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

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8百萬元(2020年：人民幣3百萬元)。

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300百萬元(2020年：人民幣303百萬元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

6. 其他收入

	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	78	99
政府補貼	—	3
其他	3	3
總計	81	105

7. 其他營運開支

	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	10	11
審計費用	1	1
保險	2	3
租賃代理費用	10	19
物業管理人費用(附註1(a))	37	36
物業管理費	30	25
維修及保養	37	30
其他雜項開支(附註)	71	62
印花稅	1	2
城鎮土地使用稅	2	1
城鎮房產稅	133	134
水電及能源費用	45	42
增值稅附加費	6	5
	385	371

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)

	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌(收益)虧損淨額	(99)	215
償還銀行貸款時之已變現匯兌收益淨額	(1)	—
無抵押銀行貸款之利息開支	61	162
	(39)	377

9. 管理人費用

	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	55	60
浮動費用(附註1(c))	9	8
	64	68

10. 房地產投資信託基金開支

	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用(附註1(b))	2	2
法律及專業費用	2	1
信託行政開支及其他	1	2
	5	5

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

11. 所得稅開支(抵免)

	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)
所得稅開支(抵免)包括：		
當期稅項		
— 中國企業所得稅	164	165
— 預提稅	—	64
遞延稅項	(34)	(472)
	130	(243)

由於本集團溢利並非產生於或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

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

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

12. 每基金單位盈利(虧損)

截至2021年6月30日止六個月，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期間溢利人民幣173百萬元，除以6,045,147,024個基金單位(為期內已發行之基金單位的加權平均數6,032,305,813個加上自2021年1月1日至2021年6月30日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數12,841,211個)計算。

截至2020年6月30日止六個月，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期間虧損人民幣1,599百萬元，除以5,914,410,612個基金單位(為期內已發行之基金單位的加權平均數5,903,226,256個加上自2020年1月1日至2020年6月30日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數11,184,356個)計算。

13. 投資物業

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初／年初	30,629	32,938
添置	9	23
於損益內確認的公允價值減少	(387)	(2,332)
於期末／年末	30,251	30,629

- (a) 本集團根據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6月30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的經驗之獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司重估價值。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參與者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。

投資物業於公允價值級別水平列為第三級別(2020年12月31日：第三級別)。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

14. 物業、廠房及設備

於截至2021年6月30日止六個月，本集團購入人民幣17百萬元(2020年：人民幣46百萬元)的物業、機器及設備。

於截至2021年6月30日止六個月，並無轉撥物業、機器及設備至或自投資物業(2020年：無)。

於截至2021年6月30日止六個月，共處置賬面值為人民幣1百萬元(2020年：人民幣2百萬元)的機器及設備項目。

15. 使用權資產

於截至2021年6月30日止六個月，本集團訂立一項新租賃協議，租期自2021年3月1日起至2023年8月31日止。於租期開始後，本集團確認使用權資產人民幣1百萬元(2020年：無)。

於截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月，投資物業與使用權資產之間並無轉撥。

16. 存貨

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
食品及飲料	2	3
其他消耗品	23	23
	25	26

17. 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	29	32
按金及預付款項	8	18
對供應商墊款	10	9
應收利息款項	45	43
其他應收款項	32	38
	124	140

17. 貿易及其他應收款項(續)

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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	15	17
一至三個月	7	7
超過三個月	7	8
	29	32

18. 銀行結餘及現金

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
銀行或手頭現金	2,140	1,523
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	1,078	1,332
現金及現金等值物	3,218	2,855
定期存款(原定到期日為超過三個月)	2,607	2,870
	5,825	5,725

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	108	140
預收款項(附註(i))	197	213
其他(附註(ii))	154	159
	459	512

附註：

(i) 預收款項包括有關酒店分部的預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓所提供附屬服務的合約負債，於2021年6月30日為人民幣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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	69	96
超過三個月	39	44
	108	140

20. 銀行貸款

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	8,654	8,921
借貸手續費用	(35)	(45)
	8,619	8,876
以上銀行貸款的到期日如下：		
一年內	1,496	—
一年以上但不超過兩年	2,988	3,524
兩年以上但不超過五年	4,135	5,352
	8,619	8,876
減：流動負債項下列示金額	(1,496)	—
一年後到期金額	7,123	8,876

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6月30日已動用之信貸融資總額為600百萬港元(相等於人民幣499百萬元)(2020年12月31日：800百萬港元(相等於人民幣673百萬元))。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

21. 已發行基金單位

於2021年6月30日，匯賢產業信託已發行6,080,656,855（2020年12月31日：6,014,651,998）個基金單位。

於期內，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2020年1月1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	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基金單位	80,188,764	162
於2020年12月31日結餘（經審核）	6,014,651,998	29,022
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	27,107,348	48
就2020年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位	38,897,509	68
於2021年6月30日結餘（未經審核）	6,080,656,855	29,138

於2021年5月13日，已向管理人發行27,107,348個每基金單位人民幣1.79元之基金單位，以支付2020年7月1日至2020年12月31日期間之管理人費用。

於2021年5月14日，就2020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1.74元向基金單位持有人發行38,897,509個代息基金單位。

21. 已發行基金單位 (續)

截至2020年12月31日止年度用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：

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 人民幣元	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

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。

22. 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6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣24,931百萬元(2020年12月31日：人民幣25,052百萬元)及於2021年6月30日已發行的共6,080,656,855個(2020年12月31日：6,014,651,998個)基金單位計算。

23. 流動資產淨值

於2021年6月30日，本集團的流動資產淨值(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣3,252百萬元(2020年12月31日：人民幣4,660百萬元)。

24. 資產總值減流動負債

於2021年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣39,558百萬元(2020年12月31日：人民幣41,523百萬元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25. 資本承擔

	2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
就購買物業、機器及設備已訂約但尚未於 簡明綜合財務報表撥備的資本開支	174	66

26. 關連人士及關連方交易

本集團於期內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關連方名稱	附註	2021年1月1日至 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年1月1日至 2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
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)**	—	1,284
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)**	—	532
長實(中國)投資有限公司	(a)**	—	57
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)**	—	987
北京雷霆無極網絡科技有限公司	(a)**	—	350
北京雷系科技發展有限公司	(a)**	—	452
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

26. 關連人士及關連方交易（續）

關連人士／關連方名稱	附註	2021年1月1日至 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年1月1日至 2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)**	—	690
長江實業集團有限公司	(b)	49 [#]	48
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	773 [#]	948
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	1,011 [#]	1,011
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	36 [#]	35
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	248 [#]	243
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(g)	562 [#]	563
中國銀行股份有限公司	(h)**	—	17,154
香港貿易發展局北京辦事處	(i)**	—	179
酒店房間收入			
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)**	—	2
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	—	50
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	12 [#]	11
中國銀行股份有限公司	(h)**	—	3
中銀國際證券股份有限公司	(h)**	—	12

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2021年1月1日至 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年1月1日至 2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(k)	—	1
中國人壽財產保險股份有限公司內江市分公司	(k)	—	2
中國人壽財產保險股份有限公司武威市分公司	(k)	—	2
國壽投資控股有限公司	(k)及(l)**	—	1
萬達信息股份有限公司	(l)**	—	1
食品及飲料及其他酒店收入			
上海和黃白貓有限公司	(a)**	—	— [^]
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)**	—	— [^]
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	—	24
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	2[#]	14
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	—	19
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	—	3
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	3[#]	3
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(g)	—	6

26. 關連人士及關連方交易（續）

關連人士／關連方名稱	附註	2021年1月1日至 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年1月1日至 2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
中國銀行股份有限公司	(h)**	—	1
中國人壽財產保險股份有限公司內江市分公司	(k)	—	— [^]
中國人壽保險股份有限公司成都市分公司	(k)	—	3
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)**	—	6,009
中國銀行(香港)有限公司	(h)**及(i)**	—	95
員工成本補償			
滙賢房託管理有限公司	(d)	525 [#]	570
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	11,057	9,135
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	11,999	11,733
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	4,768	3,514
互聯網服務費			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)**	—	623
長江實業集團有限公司	(b)	19 [#]	17
飲料			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)**	—	201

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2021年1月1日至 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年1月1日至 2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)**	—	195
酒店服務			
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	(a)**	—	259
保險開支			
中銀保險有限公司北京分公司	(h)**	—	194
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(k)	605 [#]	679
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(k)	83 [#]	92
利息開支			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)**及(j)**	—	15,666
中國銀行(香港)有限公司	(h)**、(j)**及(j)**	—	35,912
銀行收費及代理費			
中國銀行股份有限公司	(h)**	—	370
中國銀行(香港)有限公司	(h)**、(j)**及(j)**	—	58
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司	(g)	1,835	1,984
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(d)	64,222	67,997

26. 關連人士及關連方交易（續）

關連人士／關連方名稱	附註	2021年1月1日至 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年1月1日至 2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
物業管理人費用			
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	36,957	36,021
估值費用			
萊坊測量師行有限公司	(f)**	—	290
D&P China (HK) Limited	(f)**	—	27
業權核實服務費用			
D&P China (HK) Limited	(m)**	—	9
租金及租金相關費用			
Turbo Top Limited	(b)	156[#]	—

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2021年6月30日及2020年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)**及(j)**	—	587,326
中國銀行(香港)有限公司	(h)**、(j)**及(j)**	—	2,260,970
銀行結餘			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)**	—	589
中國銀行股份有限公司	(h)**	—	18,245
中國銀行(香港)有限公司	(h)**及(j)**	—	416,478
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
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)**	—	572
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)**	—	478
長江實業集團有限公司	(b)	25	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	18
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	126	122
就租賃物業而支付之按金			
Turbo Top Limited	(b)	114	—

26. 關連人士及關連方交易（續）

附註：

- (a) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，此等公司為Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）的有聯繫公司³，該公司為匯賢產業信託的重大持有人⁴，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³。
- (b) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，此等公司為Noblecrown的有聯繫公司³，該公司為匯賢產業信託的重大持有人⁴，並為長江實業集團有限公司的附屬公司或有聯繫公司³。於修訂《房地產投資信託基金守則》後，此等公司為Noblecrown的有聯繫者¹，該公司為匯賢產業信託的主要持有人²，並為長江實業集團有限公司的附屬公司或有聯繫者¹。此等公司亦為匯賢產業信託的關連方⁶。
- (c) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，此公司為匯賢產業信託的重大持有人⁴ Noblecrown的董事李澤鉅先生的有聯繫者⁵。
- (d) 此公司為匯賢產業信託的管理人（「管理人」）及匯賢產業信託的關連方⁶。
- (e) 此公司為管理人的附屬公司及匯賢產業信託的關連方⁶。
- (f) 萊坊測量師行有限公司為匯賢產業信託截至2020年6月30日止六個月的的主要估值師。自2020年12月起，根據《房地產投資信託基金守則》，該項交易不再被視為關連人士交易。
- (g) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，此等公司為受託人或受託人的有聯繫公司³。於修訂《房地產投資信託基金守則》後，此等公司為受託人或受託人的有聯繫者¹。
- (h) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，中國銀行股份有限公司為Noblecrown的有聯繫公司³，該公司為匯賢產業信託的重大持有人⁴。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³。
- (i) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，此等機構／公司為基於管理人獨立非執行董事蔡冠深博士為該等機構／公司的理事會成員／董事，此等機構／公司為彼之有聯繫者⁵。
- (j) 該等銀行貸款指於2020年12月31日的部份未償還銀行貸款（附註20）。利息開支為截至2020年6月30日止六個月該部份未償還銀行貸款的相關利息開支。
- (k) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，此等公司為中國人壽保險（海外）股份有限公司的有聯繫公司³，該公司為匯賢產業信託的重大持有人⁴，並為中國人壽保險（集團）公司的附屬公司或有聯繫公司³。於修訂《房地產投資信託基金守則》後，此等公司為中國人壽保險（海外）股份有限公司的有聯繫者¹，該公司為匯賢產業信託的主要持有人²，並為中國人壽保險（集團）公司的附屬公司或有聯繫者¹。
- (l) 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，此等公司為匯賢產業信託的重大持有人⁵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⁵。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26. 關連人士及關連方交易（續）

附註：（續）

- (m) 服務費指匯賢產業信託截至2019年12月31日止年度的前主要估值師D&P China (HK) Limited就提供核實業權服務之收費。

¹ 「有聯繫者」一詞的定義見香港上市規則第十四A章。

² 根據《房地產投資信託基金守則》的定義，倘基金單位持有人有權在匯賢產業信託或其任何附屬公司的任何大會上行使或控制行使10%或以上的投票權，則該基金單位持有人為主要持有人。

³ 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，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，則該公司應被視為該另一所公司的有聯繫公司。

⁴ 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，倘基金單位持有人持有10%或以上的匯賢產業信託基金單位，則其為重大持有人。

⁵ 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，根據證券及期貨條例，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。

⁶ 「關連方」一詞的定義見香港會計師公會頒佈的香港會計準則第24號。

** 在2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》之前，該等交易被視為關連人士交易。

^ 交易金額大於零及少於人民幣500元。

於報告期間，該等關連交易須遵守證監會規定的若干豁免條件，且於2020年12月修訂《房地產投資信託基金守則》後根據上市規則第十四A章（按《房地產投資信託基金守則》第2.26段作適當修改後）之豁免獲全面豁免遵守披露、申報及年度審閱規定。

財務資料

摘要

下文載列匯賢產業信託簡明綜合全面收益表、分派及簡明綜合財務狀況表摘要：

簡明綜合全面收益表摘要

	2021年 1月1日至 2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 1月1日至 2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 1月1日至 2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 1月1日至 2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 1月1日至 2017年 6月30日 人民幣百萬元
收入					
投資物業的毛租金收入	1,008	1,018	1,211	1,199	1,193
經營酒店收入	156	63	231	266	250
經營服務式公寓收入	90	95	93	83	73
租金相關收入	47	27	63	46	67
	1,301	1,203	1,598	1,594	1,583
除稅前及與基金單位持有人交易前之 溢利(虧損)	287	(1,863)	696	790	882
所得稅(開支)抵免	(130)	243	(270)	(286)	(242)
與基金單位持有人交易前之 期內溢利(虧損)	157	(1,620)	426	504	640
與基金單位持有人交易前之基金單位 持有人應佔期內溢利(虧損)	173	(1,599)	441	518	647
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本盈利(虧損)	0.0287	(0.2703)	0.0762	0.0921	0.1178

財務資料摘要

分派摘要

	2021年 1月1日至 2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 1月1日至 2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 1月1日至 2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 1月1日至 2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 1月1日至 2017年 6月30日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	410	126	725	804	761
	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	0.0674	0.0212	0.1245	0.1414	0.1377

簡明綜合財務狀況表摘要

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	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
非流動資產	36,306	36,863	39,521	39,736	39,875
流動資產	5,974	5,891	6,954	6,431	7,734
資產總值	42,280	42,754	46,475	46,167	47,609
流動負債	2,722	1,231	3,682	3,355	6,642
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的非流動負債	14,402	16,230	16,523	16,120	13,834
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額	17,124	17,461	20,205	19,475	20,476
非控股權益	225	241	287	319	350
基金單位持有人應佔資產淨值	24,931	25,052	25,983	26,373	26,783
	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	4.1001	4.1651	4.4187	4.5807	4.7943

表現 數表

	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		24,931	25,052	25,983	26,373	26,783
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)		4.1001	4.1651	4.4187	4.5807	4.7943
市值(人民幣百萬元)		10,763	10,887	19,287	18,366	17,597
已發行基金單位(個)		6,080,656,855	6,014,651,998	5,880,262,459	5,757,337,072	5,586,412,489
債務對資產淨值比率	1	34.6%	35.4%	41.8%	37.6%	41.0%
債務對資產總值比率	2	20.4%	20.8%	23.4%	21.5%	23.0%
		2021年 1月1日至 2021年 6月30日	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
基金單位最高成交價(人民幣元)		1.92	3.30	3.45	3.35	3.22
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)		1.72	1.36	3.16	3.03	3.02
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值的最高折讓		58.0%	67.3%	28.5%	33.9%	37.0%
每基金單位分派(人民幣元)		0.0674	0.0866	0.2177	0.2653	0.2681
每基金單位年度化分派收益率	4	7.68%	4.78%	6.64%	8.32%	8.51%

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 由於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，故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。
4. 每基金單位年度化分派收益率是將每基金單位的年度化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2021年6月30日止六個月之中期業績公告， 其內一併公佈截至2021年6月30日止六個月的 中期分派(「2021年中期分派」)及分派再投資安排 (「分派投資安排」)等其他資料	2021年7月30日(星期五)
基金單位除淨2021年中期分派的日期	2021年8月12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	2021年8月12日(星期四)至 2021年8月25日(星期三) (包括首尾兩天在內)
暫停辦理基金單位持有人登記手續 (就確定有權獲得2021年中期分派的名單而言)	2021年8月16日(星期一)至 2021年8月18日(星期三) (包括首尾兩天在內)
2021年中期分派之記錄日期	2021年8月18日(星期三)
有關分派投資安排之公告日期	2021年8月26日(星期四)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2021年9月1日(星期三)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2021年9月16日(星期四) 下午四時三十分前
派付2021年中期分派(就選擇現金分派者而言)	2021年9月27日(星期一)
寄發新基金單位證書(就選擇代息基金分派者而言)	2021年9月27日(星期一)
代息基金單位預期買賣首日(待聯交所批准上市後)	2021年9月28日(星期二)

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新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取截至2021年6月30日止六個月之2021年中期分派。有關分派再投資安排的公告已於2021年8月26日(星期四)或相近日子刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2021年9月1日(星期三)或相近日子郵寄予基金單位持有人。選擇代息基金分派的選擇表格最遲須於2021年9月16日(星期四)下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司(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。

管理人

匯賢房託管理有限公司
香港皇后大道中2號
長江集團中心
303室
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
註冊公眾利益實體核數師

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

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

詞彙 表

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
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司
滙賢產業信託	指	滙賢產業信託，為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的集體投資計劃
滙賢產業信託集團	指	滙賢產業信託及滙賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司，可從事《證券及期貨條例》定義下之受規管資產管理活動之持牌法團
中國	指	中華人民共和國
房地產投資信託基金守則	指	房地產投資信託基金守則
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
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

本中期報告所載資料更新至2021年7月30日。