

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

二零二三年一月一日至二零二三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，其信託契約由當中包括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 ESR Group Limited（佔30%）。

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間之全年業績如下：

主席報告

物業收入淨額增加 惟分派下降

二零二三年對世界經濟而言又是動盪的一年。新冠疫情的後遺症延續，許多新舊挑戰，如持續的地緣政治緊張局勢、利率飆升、高通脹及氣候災害等因素交織下，成為環球經濟復甦的阻力。

新冠疫情的後續影響

為期三年的新冠疫情令世界經濟陷入萎縮。儘管疫情已於二零二三年正式宣佈結束，其後續影響仍持續有礙整體經濟復甦。

地緣政治緊張局勢及氣候災害

戰爭及日益加劇的地緣政治局勢、惡化的地緣經濟分裂以及氣候災害持續對環球經濟構成重大風險。

利率飆升

自二零二二年下半年起，主要國家央行啟動數十年來最急劇及頻繁的加息步伐以遏止通脹。然而，利率於二零二三年仍持續飆升，給各行各業帶來巨大壓力，高借貸成本加劇企業的脆弱性。

環球經濟疲弱

於二零二三年，環球經濟格局變幻莫測，全球貿易分化的風險大增。根據世界銀行的「全球經濟展望」報告（二零二四年一月），環球經濟增長由二零二二年的3.0%放緩至二零二三年的2.6%。

中國的復甦之路比預期崎嶇

隨著二零二二年底解除防疫措施，中國經濟開始出現復甦跡象。然而，由於備受環球經濟動盪及人民幣匯率波動所影響，經濟的復甦之路充滿障礙。於二零二三年十二月二十九日，人民幣兌港元的匯率為1:0.90622*，按年貶值1.4%。

* 根據中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算

匯賢產業信託面對挑戰的另一年

二零二三年對於匯賢產業信託又是充滿挑戰的一年。縱使物業收入淨額增加人民幣六千八百萬元，但利息開支增加人民幣一億九千三百萬元連同已變現匯兌虧損人民幣一億九千萬元，遠超物業收入淨額的增幅，導致二零二三年的分派按年減少。

(1) 物業收入淨額增加人民幣六千八百萬元

匯賢產業信託租賃業務的復甦步伐較預期緩慢，酒店物業組合則於二零二三年迎來反彈，總收益及物業收入淨額均錄得按年增長。

中國之房地產市場雖然面臨嚴峻經營環境，匯賢產業信託之收益仍由二零二二年的人民幣二十二億零二百萬元增加至二零二三年的人民幣二十三億四千五百萬元，增加人民幣一億四千三百萬元。物業收入淨額由二零二二年的人民幣十三億元增加至二零二三年的人民幣十三億六千八百萬元，增加人民幣六千八百萬元。

	2023年1月1日至 12月31日	2022年1月1日至 12月31日	按年增加	增幅
總收益 (人民幣百萬元)	2,345	2,202	+143	+6.5%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,368	1,300	+68	+5.3%

(2) 利息開支增加人民幣一億九千三百萬元

眾多國家的高通脹引發數十年來最急劇的加息週期。自二零二二年下半年以來，全球利率持續飆升，並於二零二三年全年保持在高水平。利息開支上升成為當前首要關注的事項。

匯賢產業信託的債務以港元計算，與香港銀行同業拆息掛鉤，而香港銀行同業拆息於年內大幅上升。於二零二三年一月三十一日，一個月香港銀行同業拆息為2.7057%。於二零二三年十一月二十九日，一個月香港銀行同業拆息為5.6595%，創下自二零零七年以來的最高水平。於二零二三年七月至十二月期間的平均息率約為5.0%。

因此，匯賢產業信託的利息開支由二零二二年的人民幣二億零六百萬元增至二零二三年的人民幣三億九千九百萬元，增加人民幣一億九千三百萬元。利息支出遂成為匯賢產業信託的一項主要開支。

香港銀行同業拆息資料來源：香港銀行公會網站

(3) 已變現匯兌虧損人民幣一億九千萬元

匯賢產業信託的收益以人民幣結算，而債務則以港元為計價單位。當償還貸款時，分派將受人民幣匯率浮動而變化。因此，二零二三年償還銀行貸款後，產生已變現匯兌虧損約人民幣一億九千萬元（二零二二年則錄得已變現匯兌收益人民幣二千二百萬元）。

全年每基金單位分派按年減少56.7%

於二零二三年，若干庫務項目，特別是利息開支增加連同已變現匯兌虧損，兩者合計遠超物業收入淨額的增幅，導致分派按年減少。

二零二三年的可供分派金額為人民幣二億二千七百萬元（二零二二年：人民幣五億七千五百萬元）。

二零二三年向基金單位持有人的分派金額為人民幣二億二千七百萬元，分派比率為100%；二零二二年之分派金額為人民幣五億一千七百萬元，分派比率為90%。二零二三年的每基金單位分派為人民幣0.0361元（二零二二年：人民幣0.0834元）。

上述庫務項目對二零二三年下半年的影響較大。截至二零二三年十二月三十一日止六個月，每基金單位末期分派為人民幣0.0013元（二零二二年：人民幣0.0318元）。每基金單位末期分派將於二零二四年五月二十八日（星期二）派發予在二零二四年三月二十七日（星期三）名列匯賢產業信託基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

	2023年1月1日 至12月31日	2022年1月1日 至12月31日	按年變動	變幅
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,368	1,300	+68	+5.3%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	227	575	-348	-60.5%
向基金單位持有人的分派金額 (人民幣百萬元)	227	517	-290	-56.1%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.0361	0.0834	-0.0473	-56.7%

酒店物業組合帶動物業收入淨額增加5.3%

匯賢產業信託的物業組合分佈於中國四個主要城市，涵蓋寫字樓、零售、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。

匯賢產業信託於二零二三年的物業收入淨額由二零二二年之人民幣十三億元增至人民幣十三億六千八百萬元，按年增加5.3%。此增長乃由於疫情過後，被壓抑的國內旅遊需求得到釋放，帶動酒店物業組合的貢獻增加。

酒店物業組合—顯著復甦

經歷三年的疫情影響，中國酒店業於二零二三年迎來轉捩點。中國國內旅遊市場於疫情及旅遊限制解除後開始升溫。

根據中華人民共和國文化和旅遊部的數據，於二零二三年，國內出遊人次按年上升93%，國內旅遊消費亦按年增長140%。

由於往返中國的國際航班班次尚未恢復至疫情前水平，國際旅遊尚處於初始復甦階段。根據中國國家移民管理局的數據，二零二三年入境人員為二億一千萬，為二零一九年即疫情前數據的63%。

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。四間酒店入住率及房價均於二零二三年顯著上升，收益增至二零一九年疫情前水平約80%。物業收入淨額為人民幣三千四百萬元，對比二零二二年錄得的負物業收入淨額人民幣九千八百萬元，增加人民幣一億三千二百萬元。

成都天府麗都喜來登飯店—房價增長34%

成都的國內商務和休閒旅遊於二零二三年快速復甦。

成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率由二零二二年的39.5%上升至二零二三年的64.6%；平均每晚房價由二零二二年之人民幣四百三十三元上升至二零二三年的人民幣五百七十九元，按年增長33.7%。

重慶大都會凱悅酒店—入住率增長32百分點

重慶乃受歡迎的旅遊熱點，其國內旅遊業於二零二三年呈現強勁復甦跡象。

重慶大都會凱悅酒店的平均入住率由二零二二年的43.1%上升至二零二三年的75.5%，平均每晚房價由二零二二年的人民幣五百三十五元增長至二零二三年的人民幣六百六十八元。

北京東方君悅大酒店—房價上漲62%，超越疫情前水平

國際旅遊之復甦仍受限於國際航班次數所影響，北京的國內旅遊業自二零二三年第二季度已開始再度活躍。

北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零二二年的16.5%上升至二零二三年的42.0%。平均每晚房價上升62.0%，由二零二二年之人民幣九百八十一元增至二零二三年的人民幣一千五百八十九元，並已超越二零一九年疫情前的人民幣一千二百七十一元水平。

瀋陽威斯汀酒店—將威斯汀品牌引入瀋陽

管理人與萬豪國際集團簽署協議，於二零二三年三月在瀋陽引入威斯汀品牌。該酒店前稱為瀋陽麗都索菲特酒店。

瀋陽威斯汀酒店於重塑品牌後的首十個月成功打響知名度。平均入住率由二零二二年的31.1%增至二零二三年的51.6%，平均每晚房價由二零二二年的人民幣四百四十九元增至二零二三年的人民幣五百五十七元。

零售物業組合—疫後的復甦進展未如預期

於二零二三年，由於宏觀經濟環境欠缺明朗，消費者採取謹慎態度處理消費支出。此外，房地產市場及股票市場疲弱亦壓抑消費力。

疫情期間，中國一眾零售商的業務受到嚴重影響，收益顯著下降。零售店舖面臨現金流緊絀及供應鏈問題，以及來自網購的激烈競爭。一些品牌被迫縮減門市數量或提前終止租約。零售商對續租持審慎態度，更遑論擴張。

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。於二零二三年，物業收入淨額為人民幣四億七千三百萬元（二零二二年：人民幣五億二千二百萬元）。

北京東方廣場東方新天地的平均佔用率為91.7%（二零二二年：93.6%）。平均現收月租為每平方米人民幣七百二十四元（二零二二年：人民幣七百五十元）。於二零二三年，新租賃及續租條款大多是在租金下調的基礎上達成，影響該商場的整體財務表現。

重慶大都會東方廣場商場之全面資產升級計劃繼續進行中，佔用率及租金收入因而受到影響。

寫字樓物業組合－環球前景不明令租賃市場受壓

二零二三年全年，寫字樓租賃市場仍然疲弱。由於營商環境充斥著不確定因素，企業需繼續嚴控成本，對落實租約取態猶豫。

疫情期間，中國許多寫字樓的員工在家工作。疫情過後，多家企業繼續採用「居家工作」或混合上班模式。這種辦公模式的改變繼續影響企業的租賃決策，並窒礙辦公室租賃需求。

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。於二零二三年，物業收入淨額為人民幣七億七千九百萬元（二零二二年：人民幣七億九千三百萬元）。

北京的寫字樓租賃需求並未見顯著改善之同時，亦相繼有大量新寫字樓供應湧入市場。二零二三年之北京甲級寫字樓整體新供應約為二零二二年的2.8倍。於二零二三年第四季，空置率增加至20.4%¹，創十三年新高。

北京東方廣場東方經貿城之平均現收月租為每平方米人民幣二百六十七元（二零二二年：人民幣二百六十五元），平均佔用率為85.4%（二零二二年：87.8%）。

於重慶，寫字樓租賃需求仍然疲弱。於二零二三年第四季，空置率為32.6%²。空置壓力令各業主們相繼推出具競爭力的優惠租賃方案。重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為80.6%（二零二二年：79.2%），平均現收月租為每平方米人民幣八十九元（二零二二年：人民幣九十三元）。

資料來源：

1. 第一太平戴維斯市場研究《Market in Minutes – 北京寫字樓》（二零二四年一月）
2. 戴德梁行《二零二三年重慶商業及物流地產市場回顧與展望》（二零二四年一月）

服務式公寓物業組合－國內市場主導需求

與酒店行業市況類同，中國服務式公寓租賃市場仍主要倚賴本地市場帶動需求。新入境外籍人士人數尚未恢復至疫情前的水平。

於二零二三年，匯賢產業信託旗下服務式公寓物業組合的物業收入淨額為人民幣八千二百萬元（二零二二年：人民幣八千三百萬元）。北京東方廣場東方豪庭公寓及瀋陽威斯汀公寓的平均入住率分別為83.8%（二零二二年：81.4%）及45.6%（二零二二年：50.7%）。

財務狀況

匯賢產業信託之總債務在二零二二年十二月三十一日為人民幣七十八億四千萬元，於二零二三年十二月三十一日，已減少至人民幣六十六億零一百萬元。

債務對資產總值比率於二零二二年十二月三十一日為20.4%，於二零二三年十二月三十一日減少至18.2%。於二零二二年十二月三十一日，銀行結餘及持有之現金合共人民幣四十七億五千九百萬元，於二零二三年十二月三十一日，合共金額則減至人民幣三十四億七千萬。

儘管資本負債比率相對較低，匯賢產業信託的財務狀況仍受到利率上升及人民幣匯率波動的影響。

匯賢產業信託的債務以港元計算，與香港銀行同業拆息掛鉤，而香港銀行同業拆息於年內大幅攀升，於二零二三年整年內均處於高位。於二零二三年一月三十一日，一個月香港銀行同業拆息為2.7057%，及至二零二三年十二月二十九日，該息率為5.2681%。利息開支遂由二零二二年的人民幣二億零六百萬元增至二零二三年的人民幣三億九千九百萬元，按年增加94%。

二零二三年產生已變現匯兌虧損約人民幣一億九千萬，而於二零二二年則錄得已變現匯兌收益人民幣二千二百萬元。

前瞻 — 復甦進程仍不明朗

於二零二四年，預期環球經濟將需繼續面對二零二三年存在已久之挑戰，疫情的後續影響、持續之地緣政治張力、地緣經濟分化升級，以及氣候災難規模擴大等，世界經濟形勢仍面對重大風險。

踏入二零二四年，金融局勢繼續受到高利率和持續通脹所影響。長期高企的利率環境將繼續給企業帶來壓力。世界銀行預測二零二四年全球經濟增長將連續第三年放緩，由二零二三年的2.6%再降至2.4%，為三十年間國內生產總值增長最緩慢的五年。

中國經濟無疑正處於復甦模式，而預期面前的道路難免崎嶇不平。預期政府將新出台激勵政策以進一步提振市場氣氛，有助推動經濟復甦進程。

展望未來，匯賢產業信託之酒店物業組合應可繼續受惠於國內旅遊之蓬勃復興，業務於二零二四年年底時有望回復至疫情前水平。

了解到當前一些困境猶在，零售、寫字樓及服務式公寓之業務組合預料將仍以穩定步伐邁向復甦。

本人謹代表管理人，藉此機會感謝各持份者，尤其是基金單位持有人及受託人一直以來的支持，而集團同仁面對挑戰時依然盡忠職守、無私奉獻、努力不懈和全然投入，亦謹此向他們致以衷心謝意。

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，二零二四年三月八日

管理層討論與分析

資產組合概覽

截至2023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擁有權；

(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擁有權；

(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」）的境外股東。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有限責任公司，持有瀋陽威斯汀酒店（前稱瀋陽麗都索菲特酒店）的土地使用權及房屋擁有權；

(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大都會酒店有限公司的全部權益，重慶東廣大都會酒店有限公司持有重慶大都會凱悅酒店（前稱重慶解放碑凱悅酒店）的土地使用權及房屋擁有權；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擁有權。

業務回顧

酒店物業組合

疫情管控措施及旅遊限制撤銷後，中國國內旅遊之量價齊升。根據中國文化和旅遊部的資料顯示，2023年中國國內出遊人次為49億，按年增長93.3%，國內旅遊消費逾人民幣49,000億元，按年增長140%。

中國酒店業現時仍非常依賴國內旅遊。由於往返中國的國際航班班次尚未恢復至疫情前水平，國際旅遊尚處於初始復甦階段，故此如北京等慣常依賴國際旅遊的城市，其復甦步伐較以國內旅遊為主要的城市相對為慢。

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：北京東方君悅大酒店、重慶大都會凱悅酒店、瀋陽威斯汀酒店（70%權益）及成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）。

四間酒店的入住率及房價於2023年均顯著提升，收益為人民幣3.90億元（2022年：人民幣1.66億元），物業收入淨額為人民幣3,400萬元（2022年：虧損人民幣9,800萬元）。

(i) 成都天府麗都喜來登飯店 (69%權益)

繼疫情管控措施撤銷後，成都的商務和休閒旅遊於2023年快速恢復。

成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率增至64.6%（2022年：39.5%），平均每晚房價為人民幣579元（2022年：人民幣433元）。

(ii) 重慶大都會凱悅酒店

重慶是國內旅遊熱門城市。於2023年，重慶大都會凱悅酒店的平均入住率增至75.5%（2022年：43.1%），平均每晚房價為人民幣668元（2022年：人民幣535元）。

(iii) 北京東方君悅大酒店

自2023年第二季度起，北京東方君悅大酒店主要受惠於國內商務和休閒旅遊，業務獲得改善。國際商務旅客一直是北京東方君悅大酒店的重要收入來源，但此範疇目前尚未完全恢復至疫情前水平。

於2023年，酒店的平均入住率為42.0%（2022年：16.5%），平均每晚房價按年增長62.0%至人民幣1,589元（2022年：人民幣981元），2023年的房價已超越2019年疫情前的人民幣1,271元水平。

(iv) 瀋陽威斯汀酒店 (70%權益)

匯賢產業信託坐落於瀋陽的酒店已於2023年3月更名為瀋陽威斯汀酒店（前稱瀋陽麗都索菲特酒店），由萬豪國際集團管理。該酒店平均入住率增至51.6%（2022年：31.1%），平均每晚房價為人民幣557元（2022年：人民幣449元）。

零售物業組合

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個大型購物中心：(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，兩者合共提供約222,000平方米的零售面積。

於2023年，收益為人民幣7.20億元（2022年：人民幣7.79億元），物業收入淨額為人民幣4.73億元（2022年：人民幣5.22億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地

於2023年，北京東方廣場東方新天地的收益為人民幣6.98億元（2022年：人民幣7.25億元），物業收入淨額為人民幣4.97億元（2022年：人民幣5.26億元），平均現收月租為每平方米人民幣724元（2022年：人民幣750元）。平均佔用率為91.7%（2022年：93.6%）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

重慶大都會東方廣場商場正展開全面的資產增值計劃，其佔用率和租金收入因而受到影響，期內平均佔用率為37.2%（2022年：64.4%），平均現收月租為每平方米人民幣56元（2022年：人民幣114元）。

寫字樓物業組合

面對全球經濟復甦的不確定性，眾多中國企業於2023年繼續嚴控成本。再者，居家工作及混合上班模式被廣泛採用，亦影響租賃需求。2023年寫字樓租賃依然相對疲弱，令租金及佔用率進一步受壓。

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廈。收益為人民幣10.66億元（2022年：人民幣10.86億元），物業收入淨額為人民幣7.79億元（2022年：人民幣7.93億元）。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

因預期經濟復甦放緩，業務擴張計劃保守，導致北京寫字樓租賃需求低迷。於2023年，北京寫字樓市場出現大量新增供應。由於受疫情影響，許多原定於2022年年底推出的新項目被推遲至2023/4年。

2023年北京寫字樓空置率持續上升。截至2023年年底，於首都北京有超過五分之一¹的甲級寫字樓均在空置，創十三年新高。

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面積。其多元租戶來自不同行業，涵蓋金融與銀行、保險、會計、科技、法律、醫藥、媒體和廣告，以及消費品，也有租戶屬專業團體及政府相關機構。

於2023年，東方經貿城的收益為人民幣10.21億元（2022年：人民幣10.40億元），物業收入淨額為人民幣7.54億元（2022年：人民幣7.67億元）。平均佔用率為85.4%（2022年：87.8%）。平均現收月租為每平方米人民幣267元（2022年：人民幣265元），而平均成交月租為每平方米人民幣250元（2022年：人民幣293元）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

重慶寫字樓於2023年第四季度之空置率為32.6%²。由於營商環境不明朗，新租賃需求疲弱。

重慶大都會東方廣場商廈位處解放碑中央商業區的核心位置，租戶包括領事館、政府相關機構，以及來自保險與金融服務、零售與消費品、物流、專業顧問及健康護理等不同行業的企業。

於2023年，收益為人民幣4,500萬元（2022年：人民幣4,600萬元），物業收入淨額為人民幣2,500萬元（2022年：人民幣2,600萬元），平均佔用率為80.6%（2022年：79.2%）。平均現收月租為每平方米人民幣89元（2022年：人民幣93元），而平均成交月租為每平方米人民幣85元（2022年：人民幣90元）。

資料來源：

1. 第一太平戴維斯市場研究《Market in Minutes – 北京寫字樓》（2024年1月）
2. 戴德梁行《二零二三年重慶商業及物流地產市場回顧與展望》（2024年1月）

服務式公寓物業組合

於2023年，匯賢產業信託的服務式公寓物業組合收益為人民幣1.69億元（2022年：人民幣1.71億元），物業收入淨額為人民幣8,200萬元（2022年：人民幣8,300萬元）。北京東方廣場東方豪庭公寓的平均入住率為83.8%（2022年：81.4%）。瀋陽威斯汀公寓（前稱瀋陽麗都索菲特服務公寓）的平均入住率45.6%（2022年：50.7%）。

財務回顧

物業收入淨額

截至2023年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣13.68億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就2023年7月1日至2023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8百萬元（「**2023年末期分派**」）。2023年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2023年1月1日至2023年12月31日期間的可供分派收入總額之100%，減匯賢產業信託於2023年9月27日就2023年1月1日至2023年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣2.19億元，並將以人民幣派付。匯賢產業信託將就截至2023年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣2.27億元。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2.27億元（2022年：人民幣5.17億元）。

每基金單位分派

按於2023年12月31日已發行基金單位數目計算，2023年7月1日至2023年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.0013元。加上每基金單位中期分派人民幣0.0348元，匯賢產業信託於截至2023年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.0361元。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2023年末期分派的記錄日期將為2024年3月27日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2024年3月25日（星期一）至2024年3月27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2024年5月28日（星期二）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。

為符合享有2023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2024年3月22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。

根據信託契約，倘有權享有任何分派的匯賢產業信託基金單位持有人於宣佈有關分派日期起計六年內並無申索任何分派，則有關分派將被沒收及轉撥至匯賢產業信託資產。

債務狀況

於2023年5月，匯賢投資有限公司（「匯賢投資」）提用三年期無抵押循環貸款8億港元。該筆貸款由華僑銀行有限公司提供。融資目的是為2020年4月授予的現有信貸融資進行再融資。

於2023年7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循環貸款其中的15億港元。於2023年11月，匯賢投資有限公司提用由東亞銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司、星展銀行（香港）有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司提供的三年期無抵押貸款15億港元。融資目的是為2020年11月授予的現有信貸融資的未付結餘進行再融資。

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

於2023年12月31日，匯賢產業信託的總債務為人民幣66.01億元（2022年12月31日：人民幣78.40億元）。按匯賢產業信託於2023年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣220.84億元（2022年12月31日：人民幣227.28億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率下降至29.9%（2022年12月31日：34.5%）。同時，於2023年12月31日的債務對資產總值比率為18.2%（2022年12月31日：20.4%）。

銀行結餘及資產狀況

於2023年12月31日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣34.70億元（2022年12月31日：人民幣47.59億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。於年結日期，匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

根據《房地產投資信託基金守則》的規定，萊坊測量師行有限公司於連續三年為匯賢產業信託進行房地產估值後，已退任主要估值師之職。Kroll (HK) Limited（「Kroll」）獲委任為匯賢產業信託的主要估值師並於2023年12月31日對其物業組合進行估值。

匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括132,584平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、三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Kroll進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2023年12月31日的估值為人民幣246.51億元（2022年12月31日：人民幣250.58億元），較截至2022年12月31日的估值下跌1.6%。酒店及服務式公寓於2023年12月31日的估值為人民幣46.10億元（2022年12月31日：人民幣48.45億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣292.61億元（2022年12月31日：人民幣299.03億元），而於2023年12月31日的物業總值為人民幣287.56億元，而於2022年12月31日則為人民幣292.99億元。

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2023年12月31日，Kroll對購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣24.80億元（2022年12月31日：人民幣28.40億元）。該等物業於2023年12月31日的物業總值為人民幣24.50億元（2022年12月31日：人民幣27.86億元）。

匯賢產業信託間接擁有亨事達（香港）有限公司全部權益，因而間接擁有重慶大都會凱悅酒店（前稱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2023年12月31日，Kroll將重慶大都會凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣4.05億元（2022年12月31日：人民幣4.46億元）。該酒店於2023年12月31日的物業總值為人民幣2.72億元（2022年12月31日：人民幣2.99億元）。

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2023年12月31日，Kroll將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣5.83億元（2022年12月31日：人民幣6.22億元）。該酒店於2023年12月31日的物業總值為人民幣5.32億元（2022年12月31日：人民幣5.07億元）。

匯賢產業信託間接持有瀋陽威斯汀酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽威斯汀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，樓高30層，建築面積為78,451平方米。

於2023年12月31日，Kroll將瀋陽麗都的酒店及服務式公寓物業估值為人民幣6.73億元（2022年12月31日：人民幣7.09億元）。該酒店及服務式公寓於2023年12月31日的物業總值為人民幣5.09億元（2022年12月31日：人民幣4.94億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2023年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣220.84億元（2022年12月31日：人民幣227.28億元），或每基金單位為人民幣3.4762元，較2023年12月29日基金單位收市價人民幣0.91元溢價282.0%（2022年12月31日：每基金單位人民幣3.6480元，較2022年12月31日基金單位收市價人民幣1.05元溢價247.4%）。

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2023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及重慶大都會東方廣場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2023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866名僱員，其中837名僱員履行酒店營運職能及服務，而29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2023年12月31日並無直接聘用任何員工。

企業管治

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

於截至2023年12月31日止年度，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌進行受規管之資產管理活動。於本公告刊發日期，蔣領峰先生（管理人之執行董事及行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事及營運總監）、黎慧妍女士（管理人之執行董事及財務總監）、程嵩先生（管理人之副項目發展總監）及鄧曉彤女士（管理人之副企業發展總監）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2023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2023年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共82,688,030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2022年7月1日至2022年12月31日期間的末期分派及2023年1月1日至2023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40,052,450個新基金單位。

於2023年12月31日，已發行的基金單位總數為6,353,099,752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2023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2023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2023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2023年年報

匯賢產業信託截至2023年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)登載，亦將於2024年4月30日或之前發送予已選擇收取印刷本的基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託將於2024年5月24日（星期五）或前後舉行2024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，2024年3月8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）；及李焯芬教授、蔡冠深博士、殷可先生及胡定旭先生（獨立非執行董事）

財務資料

綜合全面收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	附註	<u>2023 年</u> 人民幣百萬元	<u>2022 年</u> 人民幣百萬元
收益	5	2,345	2,202
其他收入	6	105	136
投資物業公允價值減少	13	(865)	(1,404)
存貨消耗		(29)	(19)
員工成本		(137)	(116)
折舊		(313)	(370)
其他營運開支	7	(796)	(754)
融資成本（包括匯兌差額）	8	(537)	(867)
管理人費用	9	(113)	(117)
房地產投資信託基金開支	10	(13)	(10)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損		(353)	(1,319)
所得稅開支	11	(234)	(42)
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(587)	(1,361)
向基金單位持有人的分派		(227)	(517)
與基金單位持有人交易後之年內虧損		(814)	(1,878)
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）		23	1
與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額		(791)	(1,877)
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		(25)	(54)
基金單位持有人		(562)	(1,307)
		(587)	(1,361)
以下人士應佔與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額：			
非控股權益		(25)	(54)
基金單位持有人		(766)	(1,823)
		(791)	(1,877)
每基金單位基本虧損（人民幣元）	12	(0.0893)	(0.2112)

財務資料

分派表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	<u>2023 年</u> 人民幣百萬元	<u>2022 年</u> 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內虧損	(587)	(1,361)
減：非控股權益應佔年內虧損	<u>25</u>	<u>54</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>(562)</u>	<u>(1,307)</u>
調整（附註(i)）：		
管理人費用	82	85
遞延稅項	(6)	(6)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	94	665
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌（虧損）收益淨額	(146)	18
現金與會計融資成本之間的差異	6	14
其他非現金收益	<u>(1)</u>	<u>(7)</u>
	<u>29</u>	<u>769</u>
經調整虧損總額	<u>(533)</u>	<u>(538)</u>
額外可供動用金額（附註(ii)）：	<u>760</u>	<u>1,113</u>
可供分派金額	<u>227</u>	<u>575</u>
分派比率（附註(iii)）	<u>100%</u>	<u>90%</u>
額外已分派金額（附註(ii)）	<u>227</u>	<u>517</u>
向基金單位持有人的分派（附註(iv)）		
- 已付中期分派	219	319
- 應付末期分派	<u>8</u>	<u>198</u>
	<u>227</u>	<u>517</u>
每基金單位分派（人民幣元）（附註(iv)）		
每基金單位中期分派	0.0348	0.0516
每基金單位末期分派	<u>0.0013</u>	<u>0.0318</u>
	<u>0.0361</u>	<u>0.0834</u>

財務資料

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2023年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣113百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣82百萬元以基金單位形式支付（44,750,691個已發行基金單位及估計將發行46,612,168個基金單位）。差額人民幣31百萬元已經或應以現金支付。

截至2022年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣117百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣85百萬元以基金單位形式支付（49,278,288個已發行基金單位及估計將發行40,349,729個基金單位）。差額人民幣32百萬元已經或應以現金支付。

(b) 截至2023年12月31日止年度，與加速稅項折舊有關的遞延稅項抵免人民幣6百萬元（2022年：人民幣6百萬元）。

(c) 截至2023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虧損淨額為人民幣94百萬元（2022年：人民幣665百萬元）。

(d) 截至2023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146百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2022年：銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌收益淨額人民幣18百萬元）。

(e) 截至2023年12月31日止年度，就會計融資成本減去現金融資成本作出人民幣6百萬元（2022年：人民幣14百萬元）的調整。

(f) 截至2023年12月31日止年度的其他非現金收益人民幣1百萬元（2022年：人民幣7百萬元）。

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，並已計入有關財政年度之綜合全面收益表。

財務資料

附註：（續）

- (ii) 根據信託契約第11.4.2條，管理人釐定人民幣760百萬元金額可供增補於截至2023年12月31日止年度的可供分派金額（2022年：人民幣1,113百萬元），及於截至2023年12月31日止年度的額外已分派金額為人民幣227百萬元（2022年：人民幣517百萬元）。
- (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%之年度可供分派收入分派予基金單位持有人。截至2023年12月31日止年度，儘管匯賢產業信託擁有經調整虧損人民幣533百萬元（2022年：人民幣538百萬元），但管理人釐定人民幣227百萬元金額可供上述(ii)所述年度分派（2022年：人民幣575百萬元）。

截至2023年12月31日止年度，按該年度之有關可供分派金額計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為100%（2022年：90%）。

- (iv) 截至2023年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.0348元（已於2023年9月27日派發）乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣242,784,085元之90%，除以於2022年6月30日的6,286,793,211個已發行基金單位計算。截至2023年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0013元（於2024年5月28日或前後派付）乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣226,816,329元之100%，減截至2023年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2023年12月31日的6,353,099,752個已發行基金單位計算。

截至2022年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.0516元（已於2022年9月28日派發）乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣354,398,707元之90%，除以於2022年6月30日的6,181,080,984個已發行基金單位計算。截至2022年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0318元（已於2023年5月15日派付）乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣574,849,238元之90%，減截至2022年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2022年12月31日的6,230,359,272個已發行基金單位計算。

財務資料

綜合財務狀況表
於 2023 年 12 月 31 日

	附註	2023 年 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	27,057	27,739
物業、機器及設備	14	2,050	1,994
使用權資產	15	3,547	3,759
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>32,656</u>	<u>33,494</u>
流動資產			
存貨		18	21
貿易及其他應收款項	16	116	126
銀行結餘及現金		3,470	4,759
流動資產總值		<u>3,604</u>	<u>4,906</u>
資產總值		<u>36,260</u>	<u>38,400</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	546	472
租戶按金		224	233
應付稅項		8	21
應付管理人費用		55	56
應付分派		8	198
銀行貸款	18	3,801	3,388
流動負債總額		<u>4,642</u>	<u>4,368</u>
資產總值減流動負債		<u>31,618</u>	<u>34,032</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	2,800	4,452
租戶按金		378	393
遞延稅項負債		6,230	6,308
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>9,408</u>	<u>11,153</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>14,050</u>	<u>15,521</u>
非控股權益		126	151
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>22,084</u>	<u>22,728</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>6,353,100</u>	<u>6,230,359</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>3.4762</u>	<u>3.6480</u>

財務資料

綜合財務報表附註

截至 2023 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（「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，其基金單位自2011年4月29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。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額為人民幣 10.38 億元。管理人認為，考慮到為取得額外銀行融資之投資物業公平值之空間及假設銀行貸款於到期時將成功重續，本集團擁有充足財務資源悉數應付其於綜合財務報表刊發日期起未來十二個月內到期負債的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

財務資料

3. 重要會計政策

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則所引致會計政策之變動外，於截至 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈，並於 2023 年 1 月 1 日的本集團年度期間強制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（包括 2020 年 10 月及 2022 年 2 月的香港財務報告準則第 17 號（修訂本））	保險合約
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
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
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革—支柱二模板規則
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

此外，本集團已應用與本集團相關的國際會計準則委員會之委員會（「委員會」）的議程決定。

應用委員會的議程決定並無對本集團的綜合財務報表有重大影響。

已頒佈但尚未生效的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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 10 號及香港會計注入準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯繫人或合營方之間出售或資產 ¹
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回之租賃負債 ²
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） ²
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契約的非流動負債 ²
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排 ²
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可交換性 ³

¹ 於待定日期或其後開始之年度期間生效

² 於 2024 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

³ 於 2025 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

財務資料

4. 分部報告

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

已識別的經營及可呈報分部如下：

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威斯汀服務公寓（前稱為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威斯汀酒店（前稱為瀋陽麗都索菲特酒店）、位於中國重慶的重慶大都會凱悅酒店（前稱為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 2023 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 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>1,066</u>	<u>720</u>	<u>169</u>	<u>390</u>	<u>2,345</u>
分部溢利	<u>779</u>	<u>473</u>	<u>82</u>	<u>34</u>	<u>1,368</u>
投資物業公允價值減少					(865)
融資成本（包括匯兌差額）					(537)
未分配折舊					(292)
未分配收入					102
未分配支出					(129)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之虧損					<u>(353)</u>

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 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>1,086</u>	<u>779</u>	<u>171</u>	<u>166</u>	<u>2,202</u>
分部溢利（虧損）	<u>793</u>	<u>522</u>	<u>83</u>	<u>(98)</u>	1,300
投資物業公允價值減少					(1,404)
融資成本（包括匯兌差額）					(867)
未分配折舊					(343)
未分配收入					130
未分配支出					(135)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之虧損					<u>(1,319)</u>

財務資料

4. 分部報告（續）

(a) 分部收益及業績（續）

經營分部之會計政策與附註 3 所述會計政策一致。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、房地產投資信託基金開支和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：

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
寫字樓	14,573	14,423
商場	12,575	13,475
公寓	1,915	2,246
酒店	3,816	3,504
分部資產總值	<u>32,879</u>	33,648
未分配銀行結餘及現金	3,316	4,682
其他資產	<u>65</u>	70
綜合資產總值	<u><u>36,260</u></u>	<u><u>38,400</u></u>

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。

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。

財務資料

4. 分部報告（續）

(d) 其他分部資料

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣 百萬元	商場 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	1	18	21	292	313
添置非流動資產	14	85	2	221	322	1	323

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣 百萬元	商場 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	2	23	27	343	370
添置非流動資產	5	6	1	217	229	1	230

5. 收益

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 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					
客房收益	-	-	-	279	279
餐飲	-	-	-	98	98
停車場收益	-	23	-	-	23
附屬服務收入	189	126	53	13	381
租金收入	189	149	53	390	781
總收益	1,066	720	169	390	2,345
收益確認時間					
某一時間點	28	34	3	108	173
一段時間	161	115	50	282	608
香港財務報告準則第 15 號範圍 內的客戶合約收益	189	149	53	390	781

財務資料

5. 收益（續）

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 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					
客房收益	-	-	-	103	103
餐飲	-	-	-	54	54
停車場收益	-	22	-	-	22
附屬服務收入	191	122	61	9	383
	<u>191</u>	<u>122</u>	<u>61</u>	<u>9</u>	<u>383</u>
租金收入	895	635	110	-	1,640
	<u>895</u>	<u>635</u>	<u>110</u>	<u>-</u>	<u>1,640</u>
總收益	<u>1,086</u>	<u>779</u>	<u>171</u>	<u>166</u>	<u>2,202</u>
收益確認時間					
某一時間點	25	34	4	60	123
一段時間	166	110	57	106	439
	<u>166</u>	<u>110</u>	<u>57</u>	<u>106</u>	<u>439</u>
香港財務報告準則第 15 號範圍					
內的客戶合約收益					
	<u>191</u>	<u>144</u>	<u>61</u>	<u>166</u>	<u>562</u>

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。

投資物業的租金總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 11 百萬元（2022 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）金額為人民幣 536 百萬元（2022 年：人民幣 554 百萬元）。

6. 其他收入

	2023 年 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
銀行利息收入	100	128
政府補貼	-	3
其他	5	5
	<u>105</u>	<u>136</u>
總計	<u>105</u>	<u>136</u>

財務資料

7. 其他營運開支

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
廣告及推廣	29	18
審計費用	2	2
保險	5	5
租賃代理費用	28	15
物業管理人費用	57	60
物業管理費	68	64
維修及保養	72	78
其他雜項開支 (附註)	178	156
印花稅	2	2
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	238	242
水電及能源費用	90	81
增值稅附加費	10	11
出售物業、機器及設備虧損	14	17
	<u>796</u>	<u>754</u>

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本 (包括匯兌差額)

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022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虧損淨額	94	665
償還銀行貸款時之銀行貸款及借貸手續費用 之已變現匯兌虧損 (收益) 淨額	44	(4)
無抵押銀行貸款之利息開支	399	206
	<u>537</u>	<u>867</u>

9. 管理人費用

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
基本費用	99	103
浮動費用	14	14
	<u>113</u>	<u>117</u>

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
受託人費用	3	4
法律及專業費用	4	1
信託行政開支及其他	6	5
	<u>13</u>	<u>10</u>

11. 所得稅開支

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
所得稅開支包括：		
當期稅項		
- 中國企業所得稅	279	282
- 預提稅	41	46
遞延稅項	(86)	(286)
	<u>234</u>	<u>42</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。

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》，除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% 外，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 25% 計提中國企業所得稅撥備。

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。本集團適用預提稅稅率為 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 2023 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 562 百萬元（2022 年：人民幣 1,307 百萬元），除以年內已發行之 6,295,761,615 個（2022 年：6,184,883,619 個）基金單位的加權平均數計算，計及年內可發行作管理人服務費用之基金單位。

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。

財務資料

13. 投資物業

	2023年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
公允價值		
於年初	27,739	29,127
添置	99	11
轉撥自物業、機器及設備	10	1
轉撥自使用權資產	74	4
於損益內確認的公允價值減少	(865)	(1,404)
於年末	27,057	27,739

- (a) 本集團的投資物業位於中國北京及重慶，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於 2023 年及 2022 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合資格外部估值師 Kroll (HK) Limited (「Kroll」) 及萊坊測量師行有限公司 (「萊坊」) 重估價值。

14. 物業、機器及設備

	樓宇						總計
	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	人民幣百萬元
成本							
於 2022 年 1 月 1 日	2,096	1,091	41	290	65	213	3,796
年內添置	2	1	-	3	209	4	219
年內出售	(113)	(13)	-	(8)	-	(18)	(152)
成本調整	(1)	(1)	-	-	-	-	(2)
轉撥	56	-	-	8	(95)	31	-
轉撥至投資物業	-	-	(1)	-	-	-	(1)
於 2022 年 12 月 31 日	2,040	1,078	40	293	179	230	3,860
年內添置	37	2	-	7	169	9	224
年內出售	(56)	-	(3)	(9)	-	(8)	(76)
轉撥	312	(134)	-	43	(262)	41	-
轉撥至投資物業	-	-	(16)	-	-	-	(16)
於 2023 年 12 月 31 日	2,333	946	21	334	86	272	3,992
累計折舊							
於 2022 年 1 月 1 日	1,038	495	14	140	-	113	1,800
年內撥備	118	36	4	15	-	27	200
出售時撇銷	(106)	(9)	-	(3)	-	(16)	(134)
於 2022 年 12 月 31 日	1,050	522	18	152	-	124	1,866
年內撥備	89	26	3	5	-	21	144
出售時撇銷	(46)	-	(3)	(7)	-	(6)	(62)
轉撥	59	(59)	-	-	-	-	-
轉撥至投資物業	-	-	(6)	-	-	-	(6)
於 2023 年 12 月 31 日	1,152	489	12	150	-	139	1,942
賬面金額							
於 2023 年 12 月 31 日	1,181	457	9	184	86	133	2,050
於 2022 年 12 月 31 日	990	556	22	141	179	106	1,994

財務資料

14. 物業、機器及設備（續）

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。

對樓宇及使用權資產的可收回金額作出之評估乃由管理人參考分別由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的合資格外部估值師 Kroll 及萊坊於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日進行的估值。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。

15. 使用權資產

人民幣百萬元

於 2023 年 12 月 31 日

賬面值

3,547

於 2022 年 12 月 31 日

賬面值

3,759

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

折舊費用

169

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

折舊費用

170

16. 貿易及其他應收款項

	<u>2023 年</u> 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
貿易應收款項	25	37
按金及預付款項	16	17
對供應商墊款	6	8
應收利息款項	29	31
其他應收款項	40	33
	<u>116</u>	<u>126</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>2023 年</u> 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
少於或等於一個月	16	23
一至三個月	5	10
超過三個月	4	4
	<u>25</u>	<u>37</u>

財務資料

17. 貿易及其他應付款項

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
貿易應付款項	223	146
預收款項 (附註(i))	182	193
其他 (附註(ii))	141	133
	<u>546</u>	<u>472</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附屬服務有關的合約負債，金額為人民幣 60 百萬元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 56 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>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
少於或等於三個月	153	92
超過三個月	70	54
	<u>223</u>	<u>146</u>

18. 銀行貸款

	<u>2023年</u> 人民幣百萬元	<u>2022年</u> 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	6,616	7,861
借貸手續費用	(15)	(21)
	<u>6,601</u>	<u>7,840</u>

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	3,801	3,388
一年以上但不超過兩年	723	3,740
兩年以上但不超過五年	2,077	712
	<u>6,601</u>	<u>7,840</u>
減：流動負債項下列示金額	(3,801)	(3,388)
一年後到期金額	<u>2,800</u>	<u>4,452</u>

財務資料

18. 銀行貸款（續）

於 2020 年 4 月向本集團授予的 800 百萬港元信貸融資屆滿後已於 2023 年 5 月 2 日續期，本集團於 2023 年 12 月 31 日已動用若干信貸融資總額為 800 百萬港元（相當於人民幣 725 百萬元）。其按香港銀行同業拆借利率（「HIBOR」）加 0.93% 的浮動年利率計息，並應於 2026 年 4 月全額償還。

於 2020 年 11 月向本集團授予的 5,000 百萬港元信貸融資已於 2023 年 7 月 18 日部分預付 1,500 百萬港元（相當於人民幣 1,385 百萬元）。信貸融資尚未償還金額屆滿後已於 2023 年 11 月 30 日續期。本集團於 2023 年 12 月 31 日已動用若干信貸融資總額為 1,500 百萬港元（相當於人民幣 1,359 百萬元）。其按 HIBOR 加 1.08% 的浮動年利率減相應可持續性貸款利率調整（如有）計息。

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 2023 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 22,084 百萬元（2022 年：人民幣 22,728 百萬元）及於 2023 年 12 月 31 日已發行的共 6,353,099,752 個（2022 年：6,230,359,272 個）基金單位計算。