

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

二零二二年一月一日至二零二二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為ESR Group 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二零二二年一月一日至二零二二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

於二零二三年三月撰寫此報告時，本人不期然留意到，在中國經營業務的企業可謂憂喜參半。一方面，中國宏觀的營商環境日益樂觀。另一方面，本人亦深明許多公司及行業受疫情打擊仍未全然恢復，二零二二年乃它們承受壓力最大的一年。

### **二零二二年是波動的一年**

於二零二二年，全球經濟面對的風險複雜繁多且相互緊扣。曠日持久的全球疫情、地緣政治緊張局勢加劇、能源和糧食價格上漲、息率飆升等諸多不利因素導致環球經濟受挫。根據國際貨幣基金組織，全球經濟增長由二零二一年的5.9%跌至二零二二年的3.4%。

中國國內生產總值於二零二二年增加3.0%，而二零二一年則錄得的8.1%的增幅。此為自七十年代以來第二低的增幅。

人民幣匯率在這一年間經歷波動。於二零二二年十二月三十一日，人民幣兌港元的匯率較上一年下跌約8.5%\*。

對於中國而言，二零二二年是波動的一年。為應對新冠疫情，中國在這一年的大部分時間實施嚴格公共衛生措施，經濟發展步伐被受影響。於十一月及十二月，疫情席捲全國，引致人力資源短缺，許多行業運作受到干擾。主要城市的出行量大幅減少，人行街道及購物區沉靜下來。

\*按中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算

### **分派金額備受疫情影響**

	<b>2022年1月1日至12月31日</b>	<b>2021年1月1日至12月31日</b>	<b>變幅</b>
<b>總收益（人民幣百萬元）</b>	2,202	2,560	-14.0%
<b>物業收入淨額（人民幣百萬元）</b>	1,300	1,540	-15.6%
<b>可供分派金額（人民幣百萬元）</b>	575	633	-9.2%
<b>分派金額（人民幣百萬元）</b>	517	570	-9.3%
<b>每基金單位分派（人民幣元）</b>	0.0834	0.0935	-10.8%

二零二二年為新冠疫情的第三個年頭，亦為匯賢產業信託最艱難的一年。在充滿挑戰的環境下，匯賢產業信託的業績備受影響。

二零二二年，匯賢產業信託的收益為人民幣二十二億零二百萬元（二零二一年：人民幣二十五億六千萬元）。物業收入淨額為人民幣十三億元（二零二一年：人民幣十五億四千萬元）。

可供分派金額為人民幣五億七千五百萬元（二零二一年：人民幣六億三千三百萬元）。分派比率為90%（二零二一年：90%）。向基金單位持有人作出之分派金額為人民幣五億一千七百萬元（二零二一年：人民幣五億七千萬元）。

### **二零二二年每基金單位分派按年下降10.8%**

二零二二年七月至十二月期間，每基金單位末期分派為人民幣0.0318元（二零二一年：人民幣0.0261元）。每基金單位末期分派將於二零二三年五月十五日（星期一）派發予在二零二三年三月二十二日（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。連同每基金單位中期分派人民幣0.0516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0.0834元（二零二一年：人民幣0.0935元）。按二零二二年十二月三十日基金單位的收市價人民幣1.05元計算，分派收益率為7.9%。

### **各業務經營均受阻，受影響程度則不一**

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。

二零二二年，新冠疫情持續衝擊中國經濟。匯賢產業信託的物業組合坐落於中國不同城市，四大業務範疇的營運均受到干擾，而受影響程度不一。

二零二二年期間，北京間歇不斷爆發新冠疫情，位於北京的匯賢產業信託的旗艦物業 — 北京東方廣場亦受到影響。在疫情高峰期，北京市民必須接受多輪大規模檢測。當地亦採取多項嚴格的防疫措施，如禁止堂食、關閉多個地鐵站及商場，以及對若干區域實施疫情防控。

新冠疫情於二零二二年整年斷續爆發，疫情防控措施讓零售、寫字樓及服務式公寓等租賃業務面臨前所未有的挑戰，然而鑑於此等物業組合之收益受中長期租賃協議保障，所受影響較酒店物業組合為輕。

在各業務範疇中，酒店行業承受的新冠疫情衝擊至為嚴重。由於疫情反覆，抗疫措施及出行限制嚴格執行，大眾外出旅遊受阻，匯賢產業信託的酒店物業組合於二零二二財政年度是表現最差的一年。

### **(1) 酒店物業組合 — 疫情防控造成經營虧損**

於二零二二年，中國酒店業的經營環境充滿挑戰。由於新冠疫情，國內外旅遊限制及社區疫情防控措施相繼執行。眾多酒店身處困境，導致財務虧損。

年內，國際旅客前往中國的簽證入境及檢疫措施維持高度嚴格，往返中國的國際航班有所限制，國際商務和休閒旅遊大幅減少。

此外，新冠疫情病例於全國重現，嚴格的出行限制及疫情防控措施遂再度實施，國內旅遊因此受到負面影響，許多大型展覽及體育賽事均告取消或延期。於傳統旅遊旺季時，政府亦不鼓勵跨省旅遊。

及至二零二二年第四季，全國各地的感染病例急劇增加，令酒店行業再受干擾。根據中國文化和旅遊部資料顯示，該季度國內旅遊數量相較二零二二年第一季度下跌近50%。官方數據亦顯示二零二二年期間國內旅遊人次及國內旅遊收入按年分別下降約22.1%及30.0%。

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。當地疫情斷續爆發和嚴格的防疫措施不僅影響對酒店客房的需求，酒店的宴會及餐廳收入亦相繼下跌。

四間酒店持續大規模削減成本，各項可降低成本的舉措均已積極實施。儘管我們竭盡所能，酒店物業組合於二零二二年仍錄得物業收入淨虧損人民幣九千八百萬元（二零二一年：物業收入淨虧損人民幣三千一百萬元）。

#### **北京東方君悅大酒店 — 業務受防疫措施打擊至為嚴重**

中國首都北京的新冠疫情預防和檢疫措施極為嚴格，為全國之最。自二零二零年疫情初期以來，國際旅客的匱乏一直對北京東方君悅大酒店的業務產生不利影響。

二零二二年全年，北京爆發多輪疫情，第二季及第四季尤其嚴峻。國內旅遊被嚴格限制，首都的酒店客房需求十分疲弱。北京東方君悅大酒店的收入及入住率均受影響。平均入住率下降至16.5%（二零二一年：34.8%），平均每晚房價為人民幣九百八十一元（二零二一年：人民幣九百九十五元）。由於疫情高峰期內禁止餐廳堂食及大型聚會，酒店餐飲和會議及展覽收入亦隨即中斷。

#### **瀋陽麗都索菲特酒店 — 嚴格疫情防控措施干擾營運**

瀋陽在二零二二年大部分時間均對國際旅客實施嚴格檢疫隔離措施。二零二二年三月及十一月感染病例激增引發當地實施嚴格疫情防控。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為31.1%（二零二一年：39.8%），平均每晚房價為人民幣四百四十九元（二零二一年：人民幣四百四十五元）。

## 重慶解放碑凱悅酒店－業務受累於旅遊限制政策

重慶是國內熱門旅遊城市之一。二零二二年，重慶解放碑凱悅酒店的平均入住率為43.1%（二零二一年：47.8%），平均每晚房價為人民幣五百三十五元（二零二一年：人民幣五百八十二元）。

## 成都天府麗都喜來登飯店－疫情防控措施影響入住率

為應對新冠感染病例激增，成都於二零二二年九月採取疫情防控措施。

於二零二二年，成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為39.5%（二零二一年：60.0%），平均每晚房價為人民幣四百三十三元（二零二一年：人民幣四百七十三元）。

### (2) 零售物業組合－需求疲弱窒礙新租約及續租步伐

自二零二零年起，新冠疫情一直衝擊中國整體零售業。由於消費意欲疲弱，中國零售商的業務受到衝擊，收益顯著下滑。零售店舖同時亦需應對現金流緊絀、供應鏈問題及來自網購的競爭等挑戰。不少品牌及連鎖百貨公司經營困難，而須要縮減門市數量、提早終止租約，甚或退出中國市場。

二零二二年的新冠疫情爆發及疫情防控措施削弱消費者信心及消費力。於二零二二年底大規模的感染浪潮席捲中國各地，導致消費意欲更趨低迷。在疫情高峰期間，禁止堂食再度打擊餐飲業，眾多從業者被迫虧本經營。

在此困難環境下，零售場所之需求持續低迷，租賃市場交投淡靜。疫情防控措施實施期間，零售品牌企業決策者亦未能如常實地考察。

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。受反覆新冠疫情及隨之而來的疫情防控措施影響，購物中心客流量及零售銷售額急劇下降。於報告期間，物業收入淨額為人民幣五億二千二百萬元（二零二一年：人民幣六億九千萬元）。

因應對市內新冠確診病例急增，北京收緊防控措施，包括暫停堂食，關閉電影院、健身中心及娛樂場所，購物中心營業時間須縮短甚至暫時關閉。於二零二二年，北京社會消費品零售總額按年減少7.2%，較全國降幅平均值0.2%差。

部分租戶尋求減租、減租賃面積，或提早終止租約。在此艱難時刻，北京東方廣場東方新天地為支援租戶，提供短暫租金寬減，因此二零二二年的收益及現收租金下降。東方新天地為保留優質租戶及保持良好租戶組合，新租約及續約大多以較低價格簽訂。商場佔用率於二零二二年十二月為92.2%（於二零二一年十二月：96.5%）。平均現收月租為每平方米人民幣七百五十元（二零二一年：人民幣九百四十八元），租金下調所帶來的財務影響將延續至二零二三年及其後。

年內，疫情重現，加上史無前例之高溫及乾旱導致能源短缺，重慶零售商的營運受到干擾。

重慶大都會東方廣場商場因市內爆發新冠疫情而間歇關閉，另因夏季時出現破紀錄的高溫熱浪，商場亦需按規定縮短營業時間以節約能源。一家在商場承租逾十年的百貨公司租戶於合約屆滿後不再續租。商場之平均佔用率為64.4%（二零二一年：85.8%），平均現收月租為每平方米人民幣一百一十四元（二零二一年：人民幣一百六十九元）。

### (3) 寫字樓物業組合－市況低迷，租賃放緩

二零二二年全球經濟明顯惡化。面對疫情、地緣政治角力加劇、通脹高企、全球加息及供應鏈中斷等挑戰，導致企業非常謹慎。及至二零二二年底，中國各地染疫人數激增，寫字樓員工須居家工作，政府亦鼓勵企業限制寫字樓職員上班人數。「居家工作」及「混合上班模式」越趨普遍，持續影響寫字樓中短期內的租賃需求，辦公行為模式的改變與中國寫字樓租賃放緩息息相關。

匯賢產業信託的寫字樓租賃業務受到斷續新冠疫情及不利經營狀況的持續影響，但所受影響並不如其他業務般嚴重。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。於二零二二年，物業收入淨額為人民幣七億九千三百萬元（二零二一年：人民幣七億九千五百萬元）。

鑑於社交距離措施及疫情防控措施收緊，企業的實地考察計劃一再推延，擾亂了決策過程。由於營商環境不明朗，企業嚴控成本之意識強烈，對簽訂新租約舉棋不定。

因此，二零二二年的北京寫字樓租賃需求減少，空置率於第四季處於16.3%<sup>1</sup>相對高的水平。由於租金持續受壓，業主在進行租約磋商時需採取更靈活的策略，以保持穩定的佔用率。

為維持穩定收入來源及佔用率，北京東方廣場東方經貿城為租戶提供具競爭力的續租方案，以保留現有優質租戶。該物業平均佔用率為87.8%（二零二一年：87.4%），平均現收月租為每平方米人民幣二百六十五元（二零二一年：人民幣二百六十九元）。

重慶寫字樓租賃市場則繼續處於調整階段。二零二二年第四季，重慶市寫字樓空置率處於28.4%<sup>2</sup>的高水平。重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為79.2%（二零二一年：83.8%），平均現收月租為每平方米人民幣九十三元（二零二一年：人民幣一百元）。

資料來源：

- 1.《Market in Minutes - 北京寫字樓》，第一太平戴維斯研究（二零二三年二月）
- 2.《2022年重慶房地產市場回顧及未來展望》，第一太平戴維斯研究（二零二三年一月）

#### **(4) 服務式公寓物業組合 – 疫情措施所限 難覓新客源**

於二零二二年，受到疫情持續的影響，服務式公寓的租賃活動放緩，難以招募及落實簽訂新租客。

在中國工作之外籍人士一向為服務式公寓的重要租客來源，但礙於強制檢疫隔離措施，此類客人於二零二二年入境數目大減而呈短缺，國內的潛質租客亦因旅遊限制及間歇性實施疫情防控措施而未能視察公寓，阻延租賃交易進程。

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) 潘陽麗都索菲特服務公寓（一百三十四個單位）。於二零二二年，物業收入淨額為人民幣八千三百萬元（二零二一年：人民幣八千六百萬元）。

二零二二年對外國人士之疫情管控措施、入境中國及邊境管制措施十分嚴格，當中尤以首都北京為甚。潘陽亦規定進入該市的外籍人士遵守全國最長的檢疫隔離期。

在新入境外籍租客匱乏之情形下，服務式公寓物業組合轉而專注拓展日趨富裕且不斷增長的國內市場。於二零二二年，北京東方廣場東方豪庭公寓及潘陽麗都索菲特服務公寓的平均佔用率分別為81.4%（二零二一年：82.7%）及50.7%（二零二一年：63.0%）。

#### **財務狀況保持穩健**

二零二二年，匯賢產業信託在利率上行的環境下償還了數筆貸款，總債務由二零二一年十二月三十一日的人民幣八十四億七千一百萬元減少至二零二二年十二月三十一日的人民幣七十八億四千萬元。

於二零二二年十二月三十一日，債務對資產總值比率為20.4%（二零二一年十二月三十一日：20.6%）。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（二零二一年十二月三十一日：人民幣五十八億八千萬元）。

儘管二零二二年利率及匯率出現波動，匯賢產業信託的財務狀況仍保持穩定。

#### **前景 – 隨中國營商環境改善 二零二三年將迎來復甦**

二零二二年的種種挑戰及隱憂，諸如日益緊張的地緣政治局勢、通脹飆升、糧食及能源危機及極端氣候事故等將繼續影響二零二三年的世界經濟。國際貨幣基金組織於二零二三年一月發佈的「世界經濟展望」中預測，

全球經濟增長將由二零二二年的3.4%下跌至二零二三年的2.9%。

二零二二年底，中國的疫情政策出現了重大調整。中國政府發佈一系列新的疫情應對指引，包括免除大規模檢測、取消旅遊限制及集中隔離要求。普遍樂觀認為，中國的營商環境將獲得改善。中國的全面放開致使復甦來得比預期為快。國際貨幣基金組織遂對中國二零二三年國內生產總值增長由二零二二年十月預測的4.4%上調至5.2%。相信中國將在二零二三年重新成為全球經濟增長的引擎。

然而，不同行業的復甦步伐可能不盡相同。國內旅遊業於二零二三年一月春節假期期間快速復甦。自二零二三年一月起，國際旅客入境不再需要於酒店隔離。隨著國際航班的管制取消，預計國際旅遊將逐步恢復。預料至二零二三年末，旅遊業及酒店業將可恢復至疫情前水平。

中國消費意欲有所回升。於二零二三年春節假期期間，零售及電影票房出現令人鼓舞的復甦。中國政府致力於二零二三年提振國內消費並促進增長，預計國內消費將逐步恢復。

隨著經濟活動進一步朝正常化發展，中國市場狀況有望穩步改善。寫字樓及服務式公寓租賃市場預計於二零二三年復甦，但租賃需求未可確定何時能回復至疫情前的水平。

市場氛圍改善令匯賢酒店物業組合於二零二三年春節期間的入住率及房價顯著上升。酒店將繼續完善設施及服務，為國際及國內旅遊業的復甦作好準備。

儘管疫情正在消退，對零售物業組合收入所帶來的財務影響預計將延至二零二三年及以後。憑藉優越的地理位置及悠久良好的聲譽，匯賢產業信託的購物中心將繼續致力在租戶組合、佔用率及租金之間取得最佳平衡。

匯賢產業信託的寫字樓及服務式公寓物業組合將繼續以具競爭優勢的租賃方案，力圖提高佔用率及保留租戶。

匯率及利率預計將於二零二三年持續波動。我們將密切就資金需求而定期檢討財務策略。

新冠疫情已造成各行各業的企業受創，部分行業或需數年才能完全復甦，然而我們樂見近期中國的營商環境有所改善，並冀望中國疫情最壞的時候已過去。

展望未來，疫情限制解除加上政府政策配合可期改善氛圍並有助中國經濟復甦。縱然復甦之路尚充滿挑戰，朝正確方向積極前進將可早日迎來全面復甦。

二零二二年對匯賢產業信託而言是艱難的一年。本人謹此代表管理人，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，並為集團同仁面對挑戰時表現出的盡忠職守、無私奉獻、努力不懈和全然投入，向他們致以衷心謝意。

未來一年，本人期待與我們的持份者及同事緊密合作，把握經濟復甦的增長機遇，讓匯賢產業信託沿持續復甦及長期增長的軌道一直拓展。

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，二零二三年三月三日

## 管理層討論及分析

### 資產組合概覽

截至2022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

於2022年的大部分時間，中國繼續實施多項防疫相關政策，包括外國遊客入境簽證及邊境管制措施，以及檢疫隔離安排，這大大減少了國際商務和休閒旅遊。國際航班亦有所限制，外國旅客匱乏持續影響對酒店客房的需求。

中國酒店業仍然非常依賴國內旅遊。整個2022年，全國斷續爆發的新冠疫情及隨之而來的旅遊限制，令酒店業復甦暫時無望。於旅遊旺季期間，當局亦不鼓勵跨省旅行。根據中國文化和旅遊部，2022年國內旅遊人次按年下降22.1%，國內旅遊收入亦按年下降30.0%。

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：北京東方廣場的北京東方君悅大酒店、瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）、重慶解放碑凱悅酒店及成都天府麗都喜來登飯店（69%權益），收益為人民幣1.66億元（2021年：人民幣2.71億元）。儘管四間酒店已採取大幅度的成本削減措施，但業務發展仍受疫情窒礙。酒店物業組合錄得物業收入淨虧損人民幣9,800萬元（2021年：物業收入淨虧損人民幣3,100萬元）。

##### (i) 北京東方君悅大酒店

作為中國首都及政治中心，北京市所採取的新冠疫情防疫措施極為嚴厲，為全國之最。

國際商務及休閒旅客一向是北京東方君悅大酒店的重要收益來源。自疫情開始三年以來，外國旅客的匱乏一直影響酒店收入。北京之新冠感染病例於2022年的第二及第四季驟增，嚴重打擊國內旅遊，酒店客房需求疲弱。在疫情高峰期內亦嚴禁餐廳堂食及大型社交聚會，即時影響酒店餐飲和會議展覽之收入。北京東方君悅大酒店的平均入住率為16.5%（2021年：34.8%），平均每晚房價為人民幣981元（2021年：人民幣995元）。

**(ii) 瀋陽麗都索菲特酒店 (70%權益)**

2022年的一段長時期，瀋陽對到埗入境旅客實施極度嚴謹之隔離政策。及至2022年3月及11月，感染病例重現引發疫情防控措施出台，並實施嚴格的防疫措施及旅遊限制。瀋陽麗都索菲特酒店之平均入住率為31.1%（2021年：39.8%），平均每晚房價為人民幣449元（2021年：人民幣445元）。

**(iii) 重慶解放碑凱悅酒店**

重慶是國內熱門旅遊城市。2022年期間，重慶解放碑凱悅酒店的平均入住率為43.1%（2021年：47.8%），平均每晚房價為人民幣535元（2021年：人民幣582元）。

**(iv) 成都天府麗都喜來登飯店 (69%權益)**

繼新冠感染病例激增後，成都於2022年9月實施疫情防控措施。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為39.5%（2021年：60.0%），平均每晚房價為人民幣433元（2021年：人民幣473元）。

**(2) 零售物業組合**

中國於2022年爆發多輪新冠疫情，多處實施疫情防控措施，顯著影響零售業，及至2022年年底疫情遍佈全國，本已疲弱的消費意欲再受打擊。於2022年，中國社會消費品零售總額按年下降0.2%，而2021年則錄得按年增加12.5%。

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，合共提供約222,000平方米的零售面積。

於報告期間，零售物業組合之收益為人民幣7.79億元（2021年：人民幣10.08億元），物業收入淨額為人民幣5.22億元（2021年：人民幣6.90億元）。

**(i) 北京東方廣場東方新天地**

2022年5月及6月期間，新冠疫情病例於北京重現，在第四季再爆發廣泛的疫情，導致實施嚴格管制及疫情防控措施。該等情況對北京的經濟帶來不利影響。

按北京市統計局資料，該市於2022年的本地生產總值按年增長0.7%，而北京地區生產總值平均則增長3.0%。北京社會消費品零售總額減少7.2%，而全國總額則減少0.2%。

在此艱難時刻，東方新天地為租戶提供支援，就個別實際情況提供短暫租金寬減。於2022年，東方新天地的收益為人民幣7.25億元（2021年：人民幣9.01億元），物業收入淨額為人民幣5.26億元（2021年：人民幣6.53億元）。平均現收月租為每平方米人民幣750元（2021年：人民幣948元）。於2022年12月，佔用率為92.2%（於2021年12月：96.5%）。

**(ii) 重慶大都會東方廣場商場**

據重慶市統計局的資料顯示，該市受斷續爆發的新冠疫情影響，重慶地區生產總值增長率由2021年的8.3%降至2022年的2.6%。重慶社會消費品零售總額按年減少0.3%，而2021年則錄得增長18.5%。

受新冠疫情爆發所波及，重慶大都會東方廣場商場曾斷續暫停營業。另由於熱浪侵襲導致供電緊張，重慶市多個購物中心包括大都會東方廣場商場，需要按規定縮短營業時間以節省能源。一家在商場承租逾十年的百貨公司租戶於合約屆滿後不再續租。該商場的平均現收月租為每平方米人民幣114元（2021年：人民幣169元），平均佔用率為64.4%（2021年：85.8%）。

### (3) 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10.86億元（2021年：人民幣11.01億元），物業收入淨額為人民幣7.93億元（2021年：人民幣7.95億元）。

#### (i) 北京東方廣場東方經貿城

2022年期間，北京的寫字樓租賃勢頭仍然疲軟。首都及中國許多地區於2022年第四季爆發疫情，經濟活動大幅減少，租賃需求遂進一步萎縮。北京市寫字樓空置率於2022年第四季處於16.3%<sup>1</sup>相對高的水平。許多原定於2022年底進入市場的新項目已推遲至2023年，新供應驟增可能會對租金構成下行壓力。

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

2022年期間，東方經貿城的收益為人民幣10.40億元（2021年：人民幣10.49億元）。物業收入淨額為人民幣7.67億元（2021年：人民幣7.60億元）。平均佔用率為87.8%（2021年：87.4%）。平均現收月租為每平方米人民幣265元（2021年：人民幣269元），而平均成交月租為每平方米人民幣293元（2021年：人民幣270元）。

#### (ii) 重慶大都會東方廣場商廈

重慶寫字樓空置率於2022年第四季為28.4%<sup>2</sup>。新租賃需求疲弱，主要歸因於營商環境不明朗及疫情之持續影響。

重慶大都會東方廣場商廈坐落於解放碑中央商務區的核心位置，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、專業諮詢及健康護理等不同行業的企業。

2022年期間，項目收益為人民幣4,600萬元（2021年：人民幣5,200萬元），物業收入淨額為人民幣2,600萬元（2021年：人民幣3,500萬元）。平均佔用率為79.2%（2021年：83.8%）。平均現收月租為每平方米人民幣93元（2021年：人民幣100元），而平均成交月租為每平方米人民幣90元（2021年：人民幣91元）。

資料來源：

1. 《Market in Minutes –北京寫字樓》，第一太平戴維斯研究（2023年2月）
2. 《2022年重慶房地產市場回顧及未來展望》，第一太平戴維斯研究（2023年1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：(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。2022年期間，收益為人民幣1.71億元（2021年：人民幣1.80億元），物業收入淨額為人民幣8,300萬元（2021年：人民幣8,600萬元）。

外籍人士市場本是服務式公寓重要的收益來源。於2022年，中國對於外籍人士的入境簽證及邊境管制維持嚴格，北京尤甚。瀋陽對入境旅客實施的檢疫隔離措施亦可謂全國最嚴謹之一。因此，新入境外籍租客匱乏。

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個可供出租單位。2022年期間，平均佔用率為81.4%（2021年：82.7%）。東方豪庭公寓致力拓展不斷增長且日趨富裕的國內市場。

在瀋陽，瀋陽麗都索菲特服務公寓提供134個可出租公寓單位，該項目一直深受瀋陽的外籍人士青睞。然而，瀋陽規定的檢疫隔離時間長，窒礙外籍人士前往該市。2022年期間，該公寓的平均佔用率為50.7%（2021年：63.0%）。

## 財務回顧

### 物業收入淨額

截至2022年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣13.00億元。

### 分派

#### 分派金額

匯賢產業信託將就2022年7月1日至2022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1.98億元（「**2022年末期分派**」）。2022年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2022年7月1日至2022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2022年9月28日，匯賢產業信託已就2022年1月1日至2022年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣3.19億元。匯賢產業信託將就截至2022年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣5.17億元。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5.17億元（2021年：人民幣2.81億元）。

#### 每基金單位分派

按於2022年12月31日已發行基金單位數目計算，2022年7月1日至2022年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.0318元。加上每基金單位中期分派人民幣0.0516元，匯賢產業信託於截至2022年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.0834元。按2022年12月30日基金單位的收市價人民幣1.05元計算，分派收益率為7.9%。

#### 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2022年末期分派的記錄日期將為2023年3月22日（星期三）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2023年3月20日（星期一）至2023年3月22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2023年5月15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2022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2023年3月17日（星期五）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

#### 債務狀況

於2022年2月，匯賢投資有限公司（「**匯賢投資**」）悉數預付一筆於2019年3月提取的三年期無抵押貸款其中的6億港元。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2022年4月，匯賢投資悉數預付一筆由中國銀行（香港）有限公司（「**中國銀行**」）於2018年8月授出的10億港元四年期無抵押定期貸款。

於2022年5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8億港元。該筆貸款乃由中國銀行、星展銀行（香港）有限公司（「**星展銀行**」）、交通銀行（香港）有限公司、恒生銀行有限公司、三井住友銀行、東亞銀行有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司提供。於2022年12月31日，該項融資的未償還金額為30億港元。

於2022年6月，匯賢投資提用一筆由星展銀行及華僑銀行有限公司提供的8億港元三年期無抵押循環貸款。該項融資乃用於為本集團的一般營運資金提供資金。

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2022年12月31日，匯賢產業信託的總債務為人民幣78.40億元（2021年12月31日：人民幣84.71億元）。按匯賢產業信託於2022年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣227.28億元（2021年12月31日：人民幣244.55億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率維持在34.5%（2021年12月31日：34.6%）。同時，於2022年12月31日的債務對資產總值比率為20.4%（2021年12月31日：20.6%）。

### 銀行結餘及資產狀況

於2022年12月31日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣47.59億元（2021年12月31日：人民幣58.80億元）。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。

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滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2022年12月31日的估值為人民幣250.58億元（2021年12月31日：人民幣262.18億元），較截至2021年12月31日的估值下跌4.4%。酒店及服務式公寓於2022年12月31日的估值為人民幣48.45億元（2021年12月31日：人民幣49.29億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣299.03億元（2021年12月31日：人民幣311.47億元），而於2022年12月31日的物業總值為人民幣292.99億元，相較於2021年12月31日則為人民幣305.09億元。

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2022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28.40億元（2021年12月31日：人民幣30.74億元）。該等物業於2022年12月31日的物業總值為人民幣27.86億元（2021年12月31日：人民幣30.26億元）。

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2022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4.46億元（2021年12月31日：人民幣4.48億元）。該酒店於2022年12月31日的物業總值為人民幣2.99億元（2021年12月31日：人民幣3.43億元）。

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2022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6.22億元（2021年12月31日：人民幣6.09億元）。該酒店於2022年12月31日的物業總值為人民幣5.07億元（2021年12月31日：人民幣5.43億元）。

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。

於2022年12月31日，萊坊將瀋陽麗都的酒店及服務式公寓物業估值為人民幣7.09億元（2021年12月31日：人民幣7.15億元）。該酒店及服務式公寓於2022年12月31日的物業總值為人民幣4.94億元（2021年12月31日：人民幣5.32億元）。

## **基金單位持有人應佔資產淨值**

於2022年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣227.28億元（2021年12月31日：人民幣244.55億元），或每基金單位為人民幣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%（2021年12月31日：每基金單位人民幣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%）。

## **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2022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、瀋陽酒店、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2022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786名僱員，其中756名僱員履行酒店營運職能及服務，而30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2022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2022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2022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2022年12月31日止年度，(i)已向管理人發行合共93,489,553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2021年7月1日至2021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合共7,754,532個新基金單位。

於2022年12月31日，已發行的基金單位總數為6,230,359,272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2022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2022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2022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2022年年報

匯賢產業信託截至2022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2023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2023年5月11日（星期四）或前後舉行2023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)  
管理人行政總裁及執行董事  
蔣領峰

香港，2023年3月3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 2022 年 12 月 31 日止年度

	附註	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
收益	5	2,202	2,560
其他收入	6	136	165
投資物業公允價值減少	13	(1,404)	(1,516)
存貨消耗		(19)	(29)
員工成本		(116)	(162)
折舊		(370)	(385)
其他營運開支	7	(754)	(799)
融資成本（包括匯兌差額）	8	(867)	118
管理人費用	9	(117)	(124)
房地產投資信託基金開支	10	(10)	(13)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損		(1,319)	(185)
所得稅開支	11	(42)	(70)
與基金單位持有人交易前之年內虧損		(1,361)	(255)
向基金單位持有人的分派		(517)	(570)
與基金單位持有人交易後之年內虧損		(1,878)	(825)
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）		1	-
與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額		(1,877)	(825)
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		(54)	(36)
基金單位持有人		(1,307)	(219)
		(1,361)	(255)
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		(54)	(36)
基金單位持有人		(1,823)	(789)
		(1,877)	(825)
每基金單位基本虧損（人民幣元）	12	(0.2112)	(0.0361)

## 財務資料

### 分派表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內虧損 減：非控股權益應佔年內虧損	(1,361) 54	(255) 36
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>(1,307)</u>	<u>(219)</u>
調整 (附註(i)) :		
管理人費用	85	90
投資物業公允價值減少	-	132
遞延稅項	(6)	(223)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損（收益）淨額	665	(129)
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌收益（虧損）淨額	18	(246)
現金與會計融資成本之間的差異	14	(32)
其他非現金收益	<u>(7)</u>	<u>-</u>
	<u>769</u>	<u>(408)</u>
經調整虧損總額	(538)	(627)
額外可供動用金額 (附註(ii))	<u>1,113</u>	<u>1,260</u>
可供分派金額	<u>575</u>	<u>633</u>
分派比率 (附註(iii))	<u>90%</u>	<u>90%</u>
額外已分派金額 (附註(ii))	<u>517</u>	<u>570</u>
向基金單位持有人的分派 (附註(iv))		
-已付中期分派	319	410
-應付末期分派	198	160
	<u>517</u>	<u>570</u>
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))		
每基金單位中期分派	<b>0.0516</b>	0.0674
每基金單位末期分派	<b>0.0318</b>	0.0261
	<b><u>0.0834</u></b>	<u>0.0935</u>

## 財務資料

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 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。

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。

(b) 截至2021年12月31日止年度，投資物業公允價值減少人民幣132百萬元，為撥回過往於分派表調整的公允價值收益。

(c) 截至2022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。

截至2021年12月31日止年度，與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣2百萬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。

(d) 截至2022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665百萬元（2021年：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）。

(e) 截至2022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收益淨額人民幣18百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2021年：銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額為人民幣246百萬元）。

(f) 截至2022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14百萬元的調整（2021年：就現金融資成本減去會計融資成本作出人民幣32百萬元的調整）。

(g) 截至2022年12月31日止年度的其他非現金收益人民幣7百萬元（2021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。

## 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1,113百萬元金額可供增補於截至2022年12月31日止年度的可供分派金額（2021年：人民幣1,260百萬元），及於截至2022年12月31日止年度的額外已分派金額為人民幣517百萬元（2021年：人民幣570百萬元）。
- (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2022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538百萬元（2021年：人民幣627百萬元），但管理人釐定人民幣575百萬元金額可供上述(ii)所述年度分派（2021年：人民幣633百萬元）。
- 截至2022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90%（2021年：90%）。
- (iv) 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（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（於2023年5月15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6,230,359,272個已發行基金單位計算。

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（於2021年9月27日派發）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（於2022年5月18日派發）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。

---

## 財務資料

綜合財務狀況表  
於 2022 年 12 月 31 日

	附註	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	27,739	29,127
物業、機器及設備	14	1,994	1,996
使用權資產	15	3,759	3,932
商譽		2	2
非流動資產總值		33,494	35,057
<b>流動資產</b>			
存貨		21	24
貿易及其他應收款項	16	126	125
銀行結餘及現金		4,759	5,880
流動資產總值		4,906	6,029
<b>資產總值</b>		38,400	41,086
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	472	435
租戶按金		233	255
應付稅項		21	23
應付管理人費用		56	60
應付分派		198	160
銀行貸款	18	3,388	1,307
流動負債總額		4,368	2,240
<b>資產總值減流動負債</b>		34,032	38,846
<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	4,452	7,164
租戶按金		393	428
遞延稅項負債		6,308	6,594
不包括基金單位持有人應佔資產淨值 的非流動負債總額		11,153	14,186
<b>不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額</b>		15,521	16,426
<b>非控股權益</b>		151	205
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		22,728	24,455
已發行基金單位（千個）		6,230,359	6,129,115
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（人民幣元）	19	3.6480	3.9900

## 財務資料

### 綜合財務報表附註

截至 2022 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，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。匯賢產業信託受匯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，2022年1月1日的本集團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3號（修訂本）  
香港財務報告準則第16號（修訂本）  
香港會計準則第16號（修訂本）

對概念框架的提述  
2021年6月30日後的新冠疫情相關租金減免  
物業、機器及設備—擬定用途前的所得款項

## 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）**

香港會計準則第 37 號（修訂本）

有償合約—履行合約的成本

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

此外，本集團應用了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。鑑於除存在微小差異外，香港財務報告準則所包含的措辭與等效的國際財務報告準則幾乎相同，故委員會的議程決定同樣適用於本集團。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本及委員會的議程決定並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表的披露有重大影響。

#### **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<sup>1</sup>

香港財務報告準則第 10 號及香

投資者與其聯繫人或合營方之間出售

港會計準則第 28 號（修訂本）

或注入資產<sup>2</sup>

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）

售後租回之租賃負債<sup>3</sup>

香港會計準則第 1 號（修訂本）

分類負債為流動或非流動

香港會計準則第 1 號（修訂本）

以及香港詮釋第 5 號

香港會計準則第 1 號及香港財務

相關修訂（2020 年）<sup>3</sup>

報告準則實務報告第 2 號（修訂本）

附帶契約的非流動負債<sup>3</sup>

香港會計準則第 8 號（修訂本）

會計政策的披露<sup>1</sup>

香港會計準則第 12 號（修訂本）

會計估計的定義<sup>1</sup>

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

<sup>2</sup> 於待定日期或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於 2024 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 2022 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	779	1,086	171	166	2,202
分部溢利（虧損）	522	793	83	(98)	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					(1,319)

## 財務資料

### 4. 分部報告（續）

#### (a) 分部收益及業績（續）

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	商場	寫字樓	公寓	酒店	綜合
	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
分部收益	1,008	1,101	180	271	2,560
分部溢利（虧損）	690	795	86	(31)	1,540
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					(125)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之虧損					(185)

經營分部之會計政策與附註 2 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：

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
商場	13,475	14,743
寫字樓	14,423	14,538
公寓	2,246	2,355
酒店	3,504	3,567
分部資產總值	33,648	35,203
未分配銀行結餘及現金	4,682	5,801
其他資產	70	82
綜合資產總值	38,400	41,086

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 2022 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	2	23	27	343	370
添置非流動資產	6	5	1	217	229	1	230

##### 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

## 財務資料

### 5. 收益

#### 截至 2022 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	-	-	-	103	103
餐飲	-	-	-	54	54
停車場收益	22	-	-	-	22
附屬服務收入	122	191	61	9	383
	144	191	61	166	562
租金收入	635	895	110	-	1,640
總收益	779	1,086	171	166	2,202
<b>收益確認時間</b>					
某一時間點	34	25	4	60	123
一段時間	110	166	57	106	439
香港財務報告準則第 15 號範圍 內的客戶合約收益					
	144	191	61	166	562

#### 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
	176	190	61	271	698
租金收入	832	911	119	-	1,862
總收益	1,008	1,101	180	271	2,560
<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
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

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 7 百萬元（2021 年：人民幣 14 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 554 百萬元（2021 年：人民幣 630 百萬元）。

### 6. 其他收入

	<u>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021年</u> 人民幣百萬元
銀行利息收入	128	156
政府補貼	3	3
其他	5	6
總計	<u>136</u>	<u>165</u>

### 7. 其他營運開支

	<u>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021年</u> 人民幣百萬元
廣告及推廣	18	34
審計費用	2	2
保險	5	5
租賃代理費用	15	21
物業管理人費用	60	69
物業管理費	64	61
維修及保養	78	92
其他雜項開支（附註）	156	140
印花稅	2	3
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	242	264
水電及能源費用	81	88
增值稅附加費	11	13
出售物業、機器及設備虧損	17	4
	<u>754</u>	<u>799</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>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021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（收益）淨額	665	(129)
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	(4)	(117)
無抵押銀行貸款之利息開支	206	128
	<u>867</u>	<u>(118)</u>

### 9. 管理人費用

	<u>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021年</u> 人民幣百萬元
基本費用	103	106
浮動費用	14	18
	<u>117</u>	<u>124</u>

### 10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021年</u> 人民幣百萬元
受託人費用	4	4
法律及專業費用	1	4
信託行政開支及其他	5	5
	<u>10</u>	<u>13</u>

### 11. 所得稅開支

	<u>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021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	282	316
—預提稅	46	44
遞延稅項	(286)	(290)
	<u>42</u>	<u>70</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。

## 財務資料

### 11. 所得稅開支（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。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 2022 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 1,307 百萬元（2021 年：人民幣 219 百萬元），除以年內已發行之 6,184,883,619 個（2021 年：6,077,949,711 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。

### 13. 投資物業

	<u>2022 年</u> 人民幣百萬元	<u>2021 年</u> 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	<b>29,127</b>	30,629
添置	11	12
轉撥自物業、機器及設備	1	2
轉撥自使用權資產	4	-
於損益內確認的公允價值減少	<b>(1,404)</b>	<b>(1,516)</b>
於年末	<b>27,739</b>	<b>29,127</b>

- (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 2022 年及 2021 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專業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 人民幣百萬元	服務式 公寓 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	機器及 設備 人民幣百萬元	在建 工程 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
<b>成本</b>							
於 2021 年 1 月 1 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	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	<b>2,040</b>	<b>1,078</b>	<b>40</b>	<b>293</b>	<b>179</b>	<b>230</b>	<b>3,860</b>
<b>累計折舊</b>							
於 2021 年 1 月 1 日	996	452	11	144	-	93	1,696
年內發備	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	1,038	495	14	140	-	113	1,800
年內發備	118	36	4	15	-	27	200
出售時撇銷	(106)	(9)	-	(3)	-	(16)	(134)
於 2022 年 12 月 31 日	<b>1,050</b>	<b>522</b>	<b>18</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>124</b>	<b>1,866</b>
<b>賬面金額</b>							
於 2022 年 12 月 31 日	<b>990</b>	<b>556</b>	<b>22</b>	<b>141</b>	<b>179</b>	<b>106</b>	<b>1,994</b>
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>

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由萊坊測量師行有限公司進行的估值而於 2022 年及 2021 年 12 月 31 日進行，該公司為獨立估值師，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 2022 年 12 月 31 日	
賬面值	3,759
於 2021 年 12 月 31 日	
賬面值	3,932
截至 2022 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	170
截至 2021 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	170
添置使用權資產	2
	<hr/> <hr/>

### 16. 貿易及其他應收款項

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
貿易應收款項	37	20
按金及預付款項	17	14
對供應商墊款	8	8
應收利息款項	31	46
其他應收款項	33	37
	<hr/>	<hr/>
	126	125
	<hr/>	<hr/>

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：

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
少於或等於一個月	23	11
一至三個月	10	6
超過三個月	4	3
	<hr/>	<hr/>
	37	20
	<hr/>	<hr/>

## 財務資料

### 17. 貿易及其他應付款項

	<u>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021年</u> 人民幣百萬元
貿易應付款項	146	110
預收款項（附註(i)）	193	192
其他（附註(ii)）	133	133
	<u>472</u>	<u>435</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 56 百萬元（2021 年 12 月 31 日：人民幣 55 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>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021年</u> 人民幣百萬元
少於或等於三個月	92	71
超過三個月	54	39
	<u>146</u>	<u>110</u>

### 18. 銀行貸款

	<u>2022年</u> 人民幣百萬元	<u>2021年</u> 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	7,861	8,503
借貸手續費用	(21)	(32)
	<u>7,840</u>	<u>8,471</u>

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	3,388	1,307
一年以上但不超過兩年	3,740	3,746
兩年以上但不超過五年	712	3,418
	<u>7,840</u>	<u>8,471</u>
減：流動負債項下列示金額	(3,388)	(1,307)
一年後到期金額	<u>4,452</u>	<u>7,164</u>

## 財務資料

### 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 2022 年 2 月已全額預付信貸融資的未償還結餘 600 百萬港元（相等於人民幣 492 百萬元）。

就於 2018 年 8 月 31 日由本集團提取的 1,000 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2022 年 4 月已全額預付信貸融資 1,000 百萬港元（相等於人民幣 814 百萬元）。

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 2022 年 5 月已部分預付信貸融資 800 百萬港元（相等於人民幣 653 百萬元）。本集團截至 2022 年 12 月 31 日已動用之信貸融資總額為 3,000 百萬港元（相等於人民幣 2,680 百萬元）（2021 年 12 月 31 日：3,800 百萬港元（相等於人民幣 3,107 百萬元））。

就於 2022 年 6 月 24 日授予本集團 800 百萬港元以為本集團的一般營運資金提供資金的循環信貸融資而言，本集團截至 2022 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 715 百萬元）。其按香港銀行同業拆借利率加 0.93% 的浮動年利率計息，並應於 2025 年 6 月全額償還。

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 2022 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 22,728 百萬元（2021 年：人民幣 24,455 百萬元）及於 2022 年 12 月 31 日已發行的共 6,230,359,272 個（2021 年：6,129,115,187 個）基金單位計算。