



**HUI XIAN REIT**  
匯賢產業信託



年報  
2024

**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

## 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%)。

# 目 錄

---

- 2** 主席報告  
**8** 管理層討論與分析  
**28** 環境、社會及管治報告  
**59** 企業管治  
**71** 內部監控及風險管理  
**73** 關連人士交易  
**76** 權益披露  
**78** 董事資料  
**83** 集團要員資料  
**84** 估值報告  
**140** 受託人報告
- 

- 141** 獨立核數師報告書  
**146** 綜合全面收益表  
**147** 分派表  
**149** 綜合財務狀況表  
**151** 綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表  
**152** 綜合現金流量表  
**154** 綜合財務報表附註  
**210** 財務資料摘要  
**212** 表現數表  
**213** 投資者日誌  
**214** 公司資料  
**216** 詞彙表

# 主席 報告



「二零二五年，環球經濟前景尚未明朗。地緣政治衝突、貿易政策及緊張局勢，以至氣候風險等皆構成挑戰，將繼續阻礙全球經濟發展。」

中國經濟正處於疫後復甦階段，惟各行業及地區的復甦步伐不一。

預期中國政府將加強政策上的支援，以進一步刺激國內消費及經濟增長。我們對當前宏觀經濟挑戰保持防範，惟仍對中國經濟的基本實力充滿信心。」

主席 甘慶林



環球與中國經濟正逐步走出新冠疫情陰霾，然而各種挑戰仍然存在，並影響二零二四年及後續的經濟前景。

地緣政治局勢緊張、軍事衝突、眾所矚目的政治領袖更迭，為全球經濟增長與穩定性增添不確定因素，而持續之高息環境亦影響企業發展信心。此外，全球各地頻發的極端天氣事件亦帶來嚴重的人命傷亡及經濟損失。

根據世界銀行的資料顯示，二零二四年世界經濟增長預計停留在2.7%之低位，遠低於新冠疫情前十年的3.1%平均水平。

### 高息持續令經濟受壓

利率於二零二四年全年持續高企。雖然一些主要央行自二零二四年下半年起開始減息，整體借貸成本仍高於長期均值。

居高不下的借貸成本不斷蠶食企業溢利，過度借貸的企業更面臨巨大壓力。在此情況下，有效管理企業債務變得尤其重要。

### 中國國內生產總值增長達官方目標

根據中國國家統計局的報告，中國國內生產總值於二零二四年按年增長5%，此增長乃由於政府推出刺激措施、公共投資增加及出口表現強勁所致，但消費疲軟、樓市低迷及人民幣疲弱，對經濟活動持續造成壓力。

## 主席報告

### 匯賢產業信託二零二四年全年業績

	2024年	2023年	按年變動	變幅
	1月1日至	1月1日至		
	12月31日	12月31日		
總收益(人民幣百萬元)	<b>2,337</b>	2,345	-8	-0.3%
物業收入淨額(人民幣百萬元)	<b>1,303</b>	1,368	-65	-4.7%
可供分派金額(人民幣百萬元)	<b>26</b>	227	-201	-88.5%
每基金單位分派(人民幣元)	<b>0.0041</b>	0.0361	-0.032	-88.6%

於二零二四年，匯賢產業信託的物業組合於充滿挑戰的營商環境下仍能展現韌性，錄得持平收益，物業收入淨額則略有減少。收益為人民幣二十三億三千七百萬元(二零二三年：人民幣二十三億四千五百萬元)，物業收入淨額為人民幣十三億零三百萬元(二零二三年：人民幣十三億六千八百萬元)。

相對而言，匯賢產業信託於二零二四年的分派錄得顯著下降，可供分派金額減至人民幣二千六百萬元(二零二三年：人民幣二億二千七百萬元)，該降幅主要歸因於已變現匯兌虧損約人民幣三億六千八百萬元。

二零二四年的每基金單位分派為人民幣0.0041元(二零二三年：人民幣0.0361元)。分派比率維持在100%。截至二零二四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0.0011元(二零二三年：人民幣0.0013元)。每基金單位末期分派將於二零二五年五月二十七日(星期二)派發予在二零二五年三月二十六日(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。

### 匯賢產業信託營運表現

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。

於二零二四年，酒店物業組合持續強勁增長，寫字樓及零售租賃市場則仍然疲弱。

#### 1. 酒店物業組合－物業收入淨額按年躍升154%

於二零二三年疫情限制解除後，中國國內旅遊隨之大幅反彈。與此同時，中國政府亦推出多項計劃刺激國內出遊，此復甦動力於二零二四年延續。根據中國文化和旅遊部的資料顯示，二零二四年國內出遊人次及國內旅遊消費分別按年增長14.8%及17.1%。

國際旅遊方面亦於二零二四年顯著復甦。中國政府推出一系列政策以鼓勵旅客入境，如擴大免簽證入境國家數目及延長合資格過境免簽證外國遊客之逗留時間，由原本七十二至一百四十四小時增加至二百四十四小時。

於二零二四年，入境中國的外國遊客激增。根據中國國家移民管理局，二零二四年外籍人士跨境旅遊人次為六千四百九十萬，按年大增82.9%。

匯賢產業信託的酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。受惠於旅遊業復甦，酒店物業組合的物業收入淨額錄得人民幣八千七百萬元，按年躍升154.2%。

## 成都天府麗都喜來登飯店－入住率及房價皆上揚

成都的商務和休閒旅遊於二零二四年持續回升。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率由二零二三年的64.6%增加至二零二四年的77.9%，平均每晚房價由二零二三年的人民幣五百七十九元上升至二零二四年的人民幣六百一十三元。

## 重慶大都會凱悅酒店－競爭激烈入住率仍錄逾75%

重慶乃國內受歡迎的旅遊熱點，重慶大都會凱悅酒店的平均入住率為75.7%(二零二三年：75.5%)，平均每晚房價為人民幣六百四十一元(二零二三年：人民幣六百六十八元)。

## 北京東方君悅大酒店－入住率增長59%

北京的國內旅遊持續復甦，入境旅遊市場亦明顯好轉。於二零二四年，首都的入境遊人次達三百九十萬，按年增長187%。

北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零二三年的42.0%上升至二零二四年的66.7%，平均每晚房價則由二零二三年之人民幣一千五百八十九元減至二零二四年之人民幣一千四百九十六元。

## 瀋陽威斯汀酒店－受惠於暢旺冬季旅遊

在政府政策支持下，冬季旅遊及運動於中國日趨盛行。位處中國東北地區的瀋陽，已成為全國最受歡迎的冰雪旅遊目的地之一。

瀋陽威斯汀酒店的平均入住率為由二零二三年的47.4%提升至二零二四年的53.6%，平均每晚房價亦由二零二三年之人民幣五百五十元增加至二零二四年之人民幣五百五十三元。

## 2. 零售物業組合－消費疲弱，租賃需求回軟

於二零二四年，中國零售租賃需求回軟。樓價下跌、就業不穩及經濟前景未明，均打擊消費者的信心。面對中國國內消費停滯不前的景況，零售商對前景持審慎態度，對新店及擴張租賃的需求縮減。

中國消費品總零售銷售額之增長率由二零二三年的7.2%放緩至二零二四年的3.5%，而北京零售銷售額按年亦下跌2.7%。

網上購物於過去數年迅速增長，亦成為影響零售租賃需求的另一原因。中國網上零售銷售額於二零二四年增長達6.5%，已明顯超越3.5%的總零售銷售額增長率。

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。於二零二四年，物業收入淨額為人民幣三億八千四百萬元(二零二三年：人民幣四億七千三百萬元)。

北京東方廣場東方新天地之平均佔用率為92.4%(二零二三年：91.7%)。於充滿挑戰的零售市道下，為維持商場的佔用水平，新租賃及續租條款大多是在租金下調的基礎上達成。平均現收月租為每平方米人民幣六百三十一元(二零二三年：人民幣七百二十四元)。在重慶大都會東方廣場商場於二零二四年繼續進行全面資產增值計劃之際，預租籌備工作亦進展良好，截至二零二四年十二月底，商場之佔用率約達50%。

## 主席報告

### 3. 寫字樓物業組合－宏觀環境不明減慢租賃動力

由於租賃需求減低，中國寫字樓租賃市場於二零二四年持續疲軟。鑑於經濟前景猶未明朗，企業嚴控成本，導致承租意欲較低。疫情過後，許多公司仍繼續採用「居家辦公」或混合辦公模式，進一步削弱對寫字樓空間之需求。

匯賢產業信託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務大樓。於二零二四年，物業收入淨額為人民幣七億四千四百萬元(二零二三年：人民幣七億七千九百萬元)。

於二零二四年第四季，北京甲級寫字樓空置率處於19.4%<sup>1</sup>的較高水平，致使租金受壓。業主持續提供具有競爭力的租賃優惠，以吸引及留住優質租戶。北京東方廣場東方經貿城的平均現收月租為每平方米人民幣二百六十元(二零二三年：人民幣二百六十七元)，平均佔用率為84.5%(二零二三年：85.4%)。

於重慶，寫字樓租賃需求仍受壓。於二零二四年，重慶的甲級寫字樓空置率為34.4%<sup>2</sup>。重慶大都會東方廣場商務大樓的平均佔用率為76.8%(二零二三年：80.6%)，平均現收月租為每平方米人民幣八十七元(二零二三年：人民幣八十九元)。

資料來源：

1. 第一太平戴維斯市場研究《Market in Minutes – 北京寫字樓》(2025年1月)
2. 戴德梁行《2024年重慶寫字樓與零售市場概況》報告(2025年1月)

### 4. 服務式公寓物業組合－租賃需求維持穩定

於二零二四年，北京高端服務式公寓的租賃需求維持穩定。

匯賢產業信託服務式公寓物業組合的入住率及物業收入淨額均見增長。物業收入淨額由二零二三年的人民幣八千二百萬元增至二零二四年的人民幣八千八百萬元，平均入住率則由二零二三年之83.8%增加至二零二四年的88.6%。

### 財務狀況－貸款金額於二零二四年減少人民幣八億二千四百萬元

為減輕高利息支出所帶來的影響，匯賢產業信託繼續致力降低債務水平。於二零二四年十二月三十一日，匯賢產業信託的總債務已減少了人民幣八億二千四百萬元，下降至人民幣五十七億七千七百萬元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣六十六億零一百萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，銀行結餘及持有之現金合共人民幣二十九億七千七百萬元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣三十四億七千萬元)。債務對資產總值比率於二零二三年十二月三十一日為18.2%，於二零二四年十二月三十一日已下降至16.8%。

匯賢產業信託的收益以人民幣結算，所有債務於二零二四年之前均以港元計價，當償還貸款時，分派會因人民幣匯率浮動而變化。匯賢產業信託於二零二四年訂立新人民幣貸款，從而減低貨幣波動風險。於二零二四年十二月三十一日，約三分之一的現有貸款是以人民幣計價，人民幣與港元計價的貸款風險額比例分別為34%及66%(二零二三年十二月三十一日：無及100%)。

## 前瞻－嚴峻的商業環境可能持續

於二零二五年，環球經濟前景尚未明朗。地緣政治衝突、貿易政策及緊張局勢，以至氣候風險等皆構成挑戰，將繼續阻礙全球經濟發展。世界貿易組織已表示，貿易戰爭必會拖慢全球經濟增長。

中國經濟正處於疫後復甦階段，惟各行業及地區的復甦步伐不一。此外，消費增長乏力、樓市持續低迷、人口下降及貿易衝突升溫乃其目前面對的挑戰。

酒店物業組合的入住率可能會因國內外旅遊回復而受惠，惟房價或會因旅客傾向注重控制開支而承受壓力。零售及寫字樓物業組合仍面對具挑戰性的營商環境。消費者消費意欲疲弱亦可能令零售租賃市場未能顯著改善。鑑於環球經濟不明朗及貿易戰升級，預計寫字樓租金及佔用率仍將受壓。

匯賢產業信託的財政策略聚焦於降低利息風險。儘管多國主要央行於二零二四年下半年已啟動減息週期，但未來的減息時機仍存變數，利率於短期內可能仍維持高企。

預期中國政府將加強政策上的支援，以進一步刺激國內消費及經濟增長。我們對當前宏觀經濟挑戰保持防範，我們仍對中國經濟的基本實力充滿信心。

本人謹代表管理人，藉此機會向各持份者，尤其是基金單位持有人及受託人一直以來的支持與信任表示感謝。此外，集團同仁盡忠職守、努力不懈和全然投入，亦謹此向他們致以由衷謝意。

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，二零二五年三月七日

# 管理層討論 與分析

## 資產組合概覽

截至2024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則持有匯賢投資有限公司(「匯賢投資」)。匯賢投資為北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)的境外股東。匯賢投資持有北京東方廣場公司約99.99999983%之股權。然而，匯賢投資享有北京東方廣場公司的100%之分派權益。北京東方廣場公司為於中國成立的有限責任公司，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。重慶投資有限公司持有重慶大都會東方廣場有限公司的全部股權。重慶大都會東方廣場有限公司為於中國成立的有限責任公司，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。瀋陽投資香港持有瀋陽麗都的70%之股權及享有其70%之分派權益。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)有限公司持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為於中國成立的有限責任公司，持有重慶大都會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」)的境外股東。Chengdu Investment Limited持有成都長天的69%之股權及享有其69%之分派權益。成都長天為於中國成立的有限責任公司，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。

## 因應中國法律變更而調整匯賢產業信託旗下集團公司的組織

匯賢產業信託旗下根據中華人民共和國法律設立的集團公司的組織架構已根據中華人民共和國的最新法律進行了調整。此前，該等集團公司是依據中華人民共和國「外資三法」設立（「外資三法」包括《中華人民共和國外資企業法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》以及《中華人民共和國中外合作經營企業法》）。自二零二零年一月一日起，《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）正式施行，「外資三法」同時廢止，《外商投資法》取代了「外資三法」。根據《外商投資法》及其實施條例的規定，外商投資企業應當依法調整組織形式並需在二零二四年十二月三十一日前完成調整，以符合《外商投資法》及其實施條例和《中華人民共和國公司法》的要求。因此，該等集團公司為符合中華人民共和國法律的要求，已依照《外商投資法》以及《中華人民共和國公司法》的規定調整組織形式，並完成了重組程序。重組後，該等集團公司成為依據《中華人民共和國公司法》設立的有限責任公司。匯賢產業信託在該等集團公司的權益詳情已於上述「資產組合概覽」一節中列出。

# 酒店 物業組合



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  
成都天府麗都喜來登飯店

匯賢產業信託的酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市：北京、重慶、瀋陽及成都。



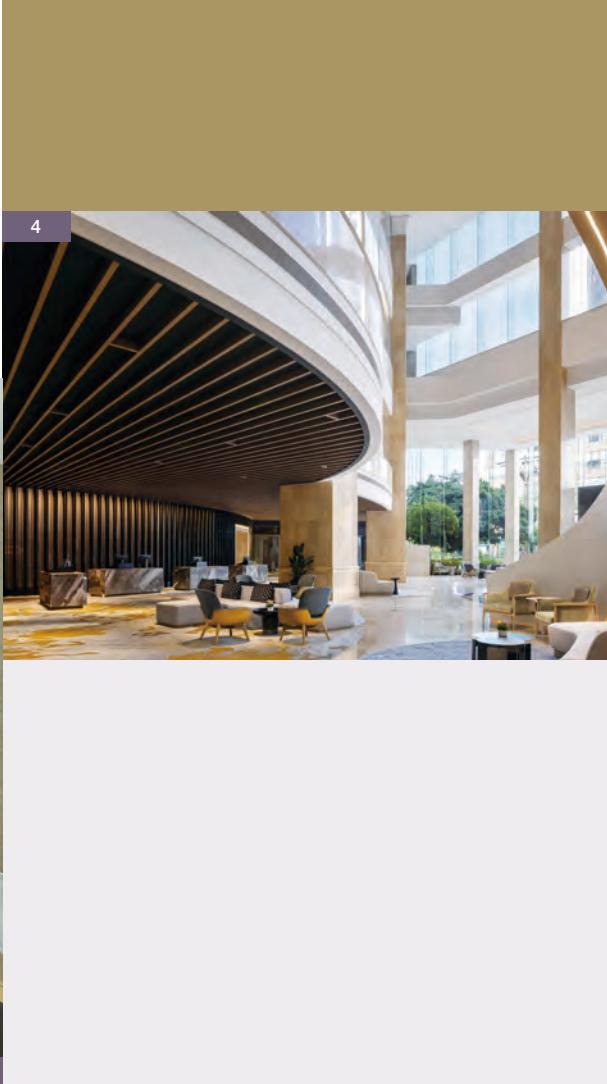
1, 2

北京東方君悅大酒店

## 管理層討論 與分析



3



4

## 業務回顧

### 酒店物業組合

於2024年，中國國內旅遊持續復甦。根據中國文化和旅遊部的資料顯示，於年內，中國國內出遊人次為56億，按年增長14.8%，國內旅遊消費達人民幣5萬8千億元，較去年增長17.1%。

於2024年，中國入境旅遊亦有顯著回升。中國政府推出多項措施以鼓勵旅客入境，如增加免簽證入境國家數目、延長合資格過境免簽證外國遊客之逗留時間，由原本72–144小時增加至240小時，以及提升外籍人士之流動支付服務。

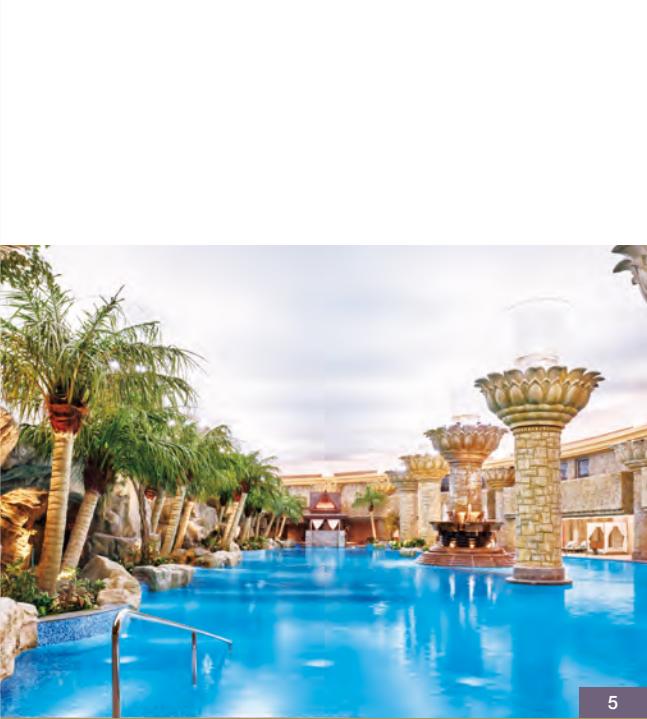
於2024年，入境中國的外國遊客人數大幅增長。根據中國國家移民管理局的數據，外籍人士跨境旅遊人次為6,490萬，按年躍升82.9%，其中免簽證入境旅遊人次逾2,000萬，按年增長112.3%。

匯賢產業信託的酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。受惠於國內及國際旅遊業的復甦，收益提升至人民幣5.05億元(2023年：人民幣3.90億元)，物業收入淨額增至人民幣8,700萬元(2023年：人民幣3,400萬元)。

3  
瀋陽威斯汀酒店

4  
成都天府麗都喜來登飯店

5  
北京東方君悅大酒店  
6  
重慶大都會凱悅酒店



5

**(i) 成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)**

於2024年，成都的商務和休閒旅遊持續回升。成都天府麗都喜來登飯店於2024年的平均入住率增至77.9%(2023年：64.6%)，平均每晚房價增至人民幣613元(2023年：人民幣579元)。

**(ii) 重慶大都會凱悅酒店**

重慶仍是國內旅遊熱門城市。於2024年，重慶大都會凱悅酒店的平均入住率為75.7%(2023年：75.5%)，平均每晚房價為人民幣641元(2023年：人民幣668元)。

**(iii) 北京東方君悅大酒店**

由於國內及國際旅遊市場回暖，北京酒店客房之需求於2024年持續改善。於2024年，北京接待海外入境遊客人次達3.9百萬，按年增長187%。

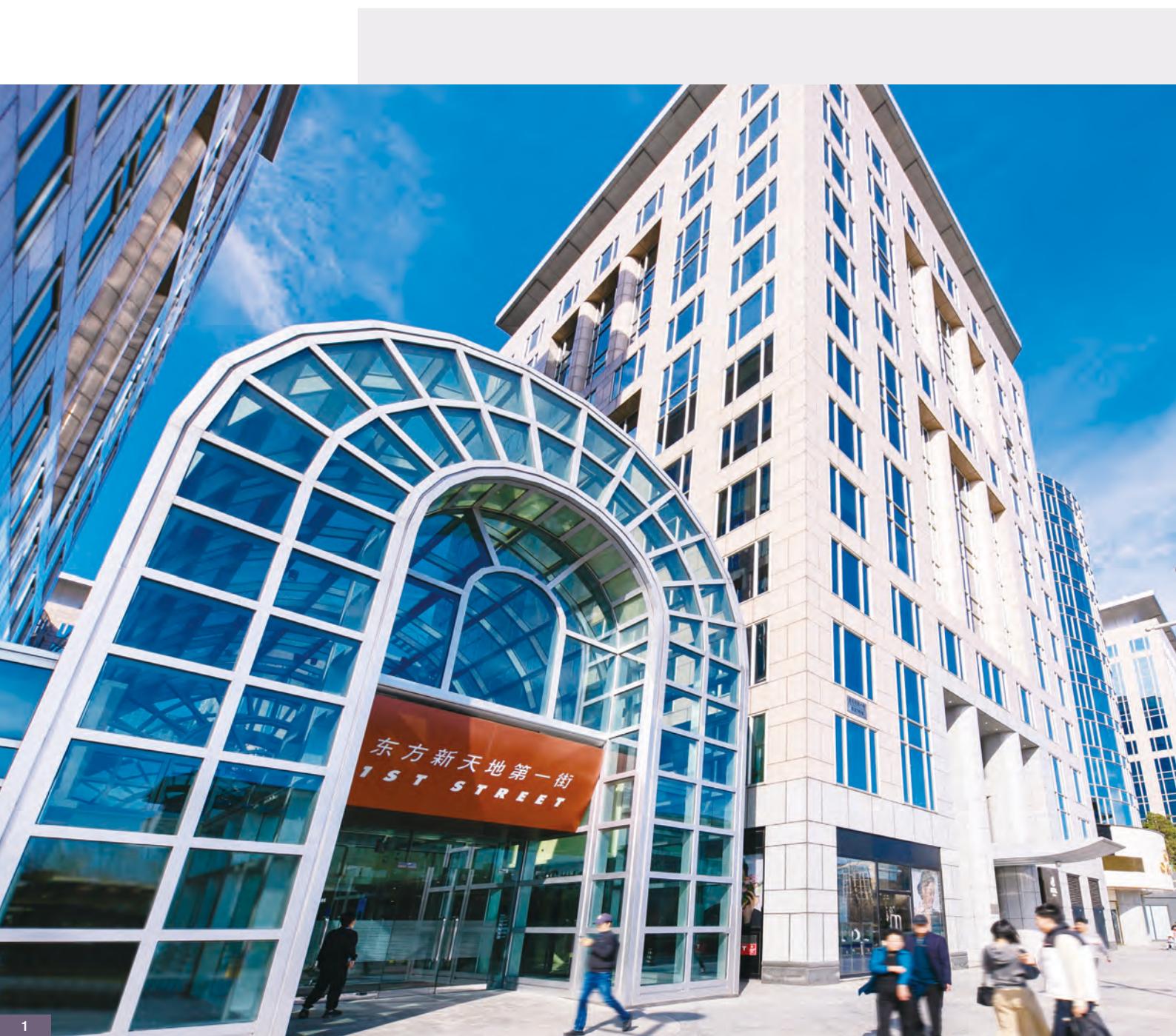
於2024年，北京東方君悅大酒店的平均入住率增至66.7%(2023年：42.0%)，平均每晚房價為人民幣1,496元(2023年：人民幣1,589元)。

**(iv) 潰陽威斯汀酒店(70%權益)**

冬季旅遊及運動在中國日趨流行。位於中國東北地區的瀰陽，已成為全國最受歡迎的冰雪旅遊目的地之一。

於2024年，瀰陽威斯汀酒店平均入住率增至53.6%(2023年：47.4%)，平均每晚房價提升達人民幣553元(2023年：人民幣550元)。

# 零售 物業組合



## 北京東方廣場東方新天地 重慶大都會東方廣場商場

匯賢產業信託的零售物業組合包括北京東方廣場東方新天地及重慶大都會東方廣場商場的兩個大型購物中心，合共提供約**222,000**平方米的零售面積。

北京東方廣場東方新天地網羅多個國內外知名的服飾及生活潮流品牌、50多家餐飲店舖及一家大型電影院。東方新天地是集購物、餐飲及消閒的一站式商場，廣受北京居民及遊客歡迎。

重慶大都會東方廣場商場位處重慶熱門購物區和旅遊勝地 — 解放碑。



1, 2  
北京東方廣場東方新天地

## 管理層討論 與分析



3

### 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。

4

北京東方廣場東方新天地

於2024年，收益為人民幣6.40億元(2023年：人民幣7.20億元)，物業收入淨額為人民幣3.84億元(2023年：人民幣4.73億元)。

**(i) 北京東方廣場東方新天地**

於2024年，北京東方廣場東方新天地之收益為人民幣6.24億元(2023年：人民幣6.98億元)，物業收入淨額為人民幣4.25億元(2023年：人民幣4.97億元)，平均現收月租為每平方米人民幣631元(2023年：人民幣724元)。平均佔用率為92.4%(2023年：91.7%)。

**(ii) 重慶大都會東方廣場商場**

重慶大都會東方廣場商場於2024年繼續進行全面資產增值計劃。現時預租籌備工作正在順利進行，截至2024年年底，商場佔用率已達約50%。此外，新裝修的空中花園亦已對外開放。



# 寫字樓 物業組合



## 北京東方廣場東方經貿城 重慶大都會東方廣場商務大樓

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，匯聚多家跨國及國內的頂尖企業以及政府相關機構進駐，組成多元化之租戶基礎。

重慶大都會東方廣場商務大樓位處解放碑中央商務區的核心位置，為多家領事館及不同行業的企業選址的首選。

1  
北京東方廣場東方經貿城

2  
重慶大都會東方廣場商務大樓



## 管理層討論 與分析

### 寫字樓物業組合

於2024年，眾多企業對於業務前景持保守態度，繼續嚴控成本。再者，「居家辦公」及混合上班模式盛行，亦影響租賃需求。

3, 4

北京東方廣場東方經貿城

5

重慶大都會東方廣場商務大樓

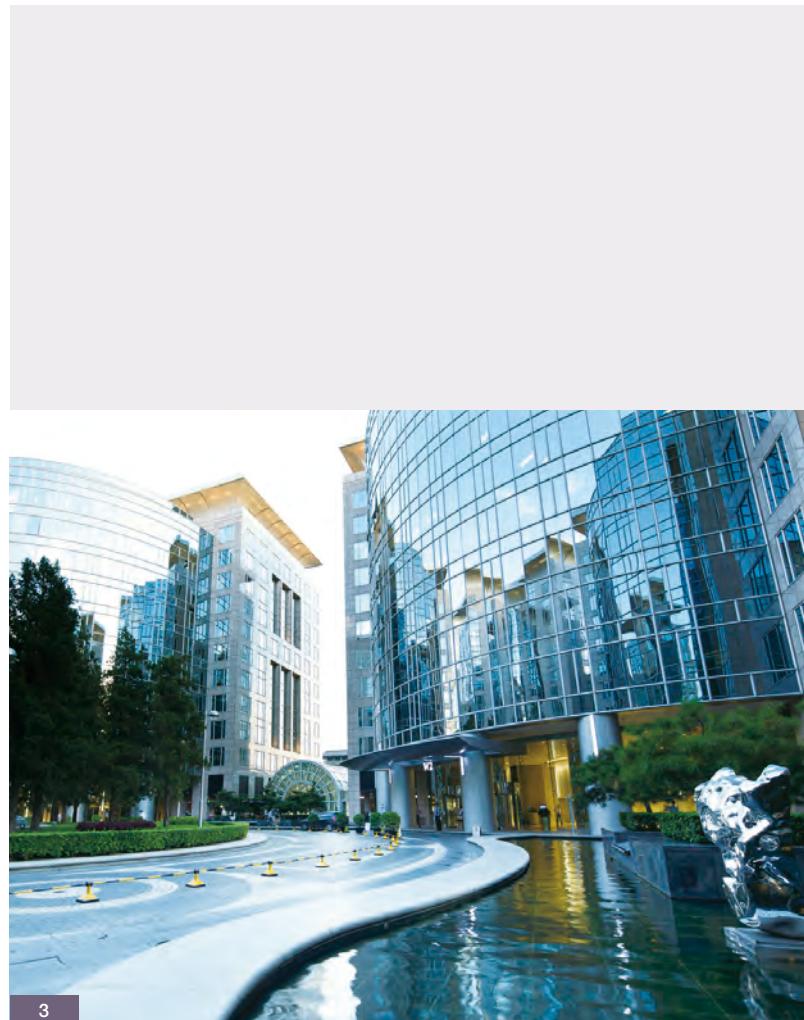
匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商務大樓。收益為人民幣10.29億元(2023年：人民幣10.66億元)，物業收入淨額為人民幣7.44億元(2023年：人民幣7.79億元)。

#### (i) 北京東方廣場東方經貿城

在普遍緊縮開支的經濟氛圍下，北京寫字樓租賃需求於2024年依然疲軟。首都甲級寫字樓空置率於2024年第四季度維持在19.4%<sup>1</sup>的高位。為應對停滯不前的市場，業主不得不降低租金並提供更多優惠以爭取租戶。

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，也有租戶屬政府相關機構。

於2024年，東方經貿城的收益為人民幣9.87億元(2023年：人民幣10.21億元)，物業收入淨額為人民幣7.22億元(2023年：人民幣7.54億元)。平均佔用率為84.5% (2023年：85.4%)。平均現收月租為每平方米人民幣260元(2023年：人民幣267元)，而平均成交月租為每平方米人民幣231元(2023年：人民幣250元)。





4

### (ii) 重慶大都會東方廣場商務大樓

重慶寫字樓於2024年之空置率為34.3%<sup>2</sup>。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務大樓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2024年，收益為人民幣4,200萬元(2023年：人民幣4,500萬元)，物業收入淨額為人民幣2,200萬元(2023年：人民幣2,500萬元)，平均佔用率為76.8%(2023年：80.6%)。平均現收月租為每平方米人民幣87元(2023年：人民幣89元)，而平均成交月租為每平方米人民幣85元(2023年：人民幣85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》(2025年1月)
2. 戴德梁行《2024年重慶寫字樓與零售市場概況》報告(2025年1月)

5



# 服務式公寓 物業組合



北京東方廣場東方豪庭公寓

1, 2, 3

北京東方廣場東方豪庭公寓



2



3

北京東方廣場東方豪庭公寓提供多種風格典雅、配備齊全的公寓單位。租戶可享用多項配套設施以及北京東方君悅大酒店內的綠洲俱樂部設施。公寓大堂入口設於北京東方廣場建築群的平台位置，為租戶提供城中格外舒適寧靜的居住環境。

#### 服務式公寓物業組合

於2024年，匯賢產業信託的服務式公寓物業組合收益為人民幣1.63億元（2023年：人民幣1.69億元），物業收入淨額為人民幣8,800萬元（2023年：人民幣8,200萬元）。北京東方廣場東方豪庭公寓的平均入住率為88.6%（2023年：83.8%）。

## 管理層討論 與分析

### 財務回顧

#### 物業收入淨額

截至2024年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣13.03億元。

#### 分派

##### 分派金額

匯賢產業信託將就2024年7月1日至2024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7百萬元（「2024年末期分派」）。2024年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2024年1月1日至2024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2024年9月27日就2024年1月1日至2024年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣1,900萬元，並將以人民幣派付。匯賢產業信託將就截至2024年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣2,600萬元。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2,600萬元（2023年：人民幣2.27億元）。

##### 每基金單位分派

按於2024年12月31日已發行基金單位數目計算，2024年7月1日至2024年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.0011元。加上每基金單位中期分派人民幣0.0030元，匯賢產業信託於截至2024年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.0041元。

#### 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2024年末期分派的記錄日期將為2025年3月26日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2025年3月24日（星期一）至2025年3月26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2025年5月27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2024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2025年3月21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2024年5月，匯賢投資有限公司（「匯賢投資」）部分預付一筆於2021年12月提用的35個月無抵押貸款其中的14億港元。於2024年10月，匯賢投資提用由中國銀行（香港）有限公司（「中銀香港」）提供的三年期無抵押貸款4億港元。該融資目的是為2021年12月授予的現有信貸融資的未付結餘進行再融資。於2024年11月，匯賢投資進一步提用中銀香港根據同一融資提供的三年期無抵押貸款人民幣2億元。該融資目的是為本集團的一般營運資金進行融資。

於2024年6月及2024年11月，匯賢投資自華僑銀行有限公司提供的人民幣7億元信貸融資中分別提用三年期無抵押貸款人民幣3億元及人民幣4億元。融資目的是為本集團的一般營運資金進行融資。

於2024年11月，匯賢投資提用星展銀行(香港)有限公司提供的三年期無抵押貸款人民幣6.25億元。融資目的是為本集團的一般營運資金進行融資。

於2024年11月，匯賢投資提用香港上海滙豐銀行有限公司提供的三年期無抵押貸款人民幣4.67億元。融資目的是為本集團的一般營運資金進行融資。

於2024年11月，匯賢投資悉數償還於2021年12月提用的35個月無抵押貸款18億港元。

於2024年12月，上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行將向匯賢投資提供的6億港元三年期無抵押貸款延期至2025年。

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2024年12月31日，匯賢產業信託的總債務為人民幣57.77億元(2023年12月31日：人民幣66.01億元)。34%及66%的債務分別以人民幣及港元計值。按匯賢產業信託於2024年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣214.20億元(2023年12月31日：人民幣220.84億元)計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率下降至27.0%(2023年12月31日：29.9%)。同時，於2024年12月31日的債務對資產總值比率為16.8%(2023年12月31日：18.2%)。

## 銀行結餘及資產狀況

於2024年12月31日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣29.77億元(2023年12月31日：人民幣34.70億元)。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、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股東)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 (HK) Limited(「Kroll」)進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2024年12月31日的估值為人民幣237.29億元(2023年12月31日：人民幣246.51億元)，較截至2023年12月31日的估值下跌3.7%。酒店及服務式公寓於2024年12月31日的估值為人民幣45.10億元(2023年12月31日：人民幣46.10億元)。北京東方廣場的總估值為人民幣282.39億元(2023年12月31日：人民幣292.61億元)，而於2024年12月31日的物業總值為人民幣276.53億元，而於2023年12月31日則為人民幣287.56億元。

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2024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23.28億元(2023年12月31日：人民幣24.80億元)。該等物業於2024年12月31日的物業總值為人民幣23.28億元(2023年12月31日：人民幣24.50億元)。

## 管理層討論 與分析

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，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2024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3.67億元(2023年12月31日：人民幣4.05億元)。該酒店於2024年12月31日的物業總值為人民幣2.31億元(2023年12月31日：人民幣2.72億元)。

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2024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6.00億元(2023年12月31日：人民幣5.83億元)。該酒店於2024年12月31日的物業總值為人民幣5.19億元(2023年12月31日：人民幣5.32億元)。

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2024年12月31日，Kroll將瀋陽麗都的酒店物業估值為人民幣6.65億元(2023年12月31日：人民幣6.73億元)。該酒店於2024年12月31日的物業總值為人民幣4.87億元(2023年12月31日：人民幣5.09億元)。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於2024年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣214.20億元(2023年12月31日：人民幣220.84億元)，或每基金單位為人民幣3.3141元，較2024年12月31日基金單位收市價人民幣0.495元溢價569.5%(2023年12月31日：每基金單位人民幣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%)。

### 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2024年12月31日，除對北京東方廣場、北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店、重慶大都會東方廣場及重慶大都會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2024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899名僱員，其中869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2024年12月31日並無直接聘用任何員工。

## 五大承包商

承包商	服務性質	合約價值 (人民幣千元)	百分比
北京匯賢企業管理有限公司	物業管理	63,943	11.8%
廣州市第三建築裝修有限公司	裝修	35,251	6.5%
北京高衛世紀物業管理有限公司	物業管理	24,733	4.5%
北京港基世紀物業管理有限公司	物業管理	19,664	3.6%
北京老兵安衛保安服務有限公司	物業管理	12,305	2.3%
		155,896	28.7%

## 五大房地產代理

房地產代理	服務性質	已付佣金 (人民幣千元)	百分比
攜程計算機技術(上海)有限公司	租賃	9,124	28.1%
第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司	租賃	4,552	14.1%
北京中原房地產經紀有限公司	租賃	3,153	9.7%
Trip.com Travel Singapore	租賃	1,723	5.3%
北京遠行華拓商務服務有限公司	租賃	623	1.9%
		19,175	59.1%

# 環境、社會及管治報告

## 有關本報告

本報告根據香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）證券上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》（「環境、社會及管治報告守則（前稱環境、社會及管治報告指引）」）編製。本報告遵循環境、社會及管治報告守則四項匯報原則：重要性、量化性、平衡性及一致性。

本報告描述了截至2024年12月31日止財政年度（「報告期間」）匯賢產業信託在可持續發展及氣候相關事宜管理的重要領域的表現及管理情況，以確保在各重大議題上遵守證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）及香港交易所提出的相關規則、規例及／或指引。

於報告期間內，匯賢產業信託擁有六項資產，覆蓋商場、寫字樓、服務式公寓及酒店：

- 北京東方廣場
- 北京東方君悅大酒店
- 重慶大都會東方廣場
- 瀘陽威斯汀酒店
- 重慶大都會凱悅酒店
- 成都天府麗都喜來登飯店（「成都喜來登」）

（統稱「資產公司」）

該等資產的日常營運及管理工作已交由物業及酒店管理公司負責。

於整個報告期間，我們在各重大議題上均遵守相關規則、規例及環境、社會及管治報告守則的規定\*。

## 可持續發展策略

我們以四大可持續發展策略為資產管理所有方面的基石，長期為我們的持份者及社區創造共享價值。

### 商業道德與誠信

- 防止賄賂及打擊貪污
- 服務質素
- 客戶資料私隱及安全
- 可持續採購

### 環境影響

- 能源效益及溫室氣體減排
- 用水效益
- 減廢
- 減少對環境的影響

### 社區支持

- 關懷弱勢社群
- 社區支持

### 安全而共融的工作環境

- 僱員權利及工作環境
- 職業健康及安全
- 持續培訓及發展

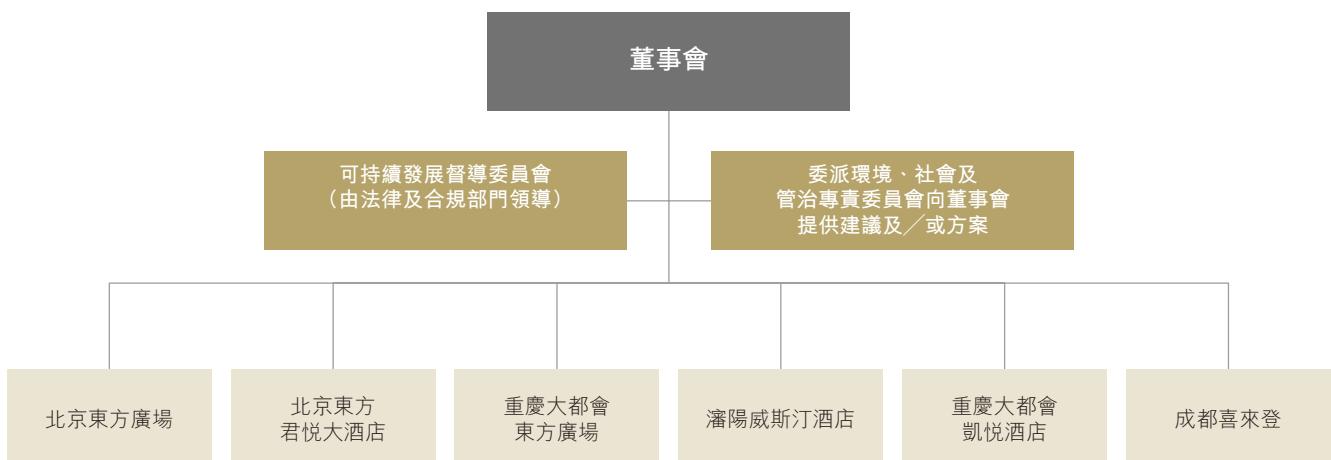
\* 本報告以中英文編製，如有歧義，以英文版本為準。

## 可持續發展管理

管理人董事會（「董事會」）負責監督匯賢產業信託的環境、社會及管治策略、管理及報告。其每年監察及匯報氣候相關目標的進度。董事會亦會審閱與環境、社會及管治相關的事宜（包括氣候相關事宜），指導匯賢產業信託管理該等事宜。

我們的可持續發展督導委員會由法律及合規部門領導，負責監督匯賢產業信託於可持續發展方面（包括氣候相關事宜）的表現。可持續發展督導委員會連同環境、社會及管治專責委員會定期向董事會提供最新資料，並就任何環境、社會及管治事宜所需採取的行動提供建議。

我們實施了氣候風險政策並將其作為框架，積極以系統化的方式識別、評估及管理氣候風險，從而減少碳足跡。氣候風險政策將氣候相關因素納入匯賢產業信託的投資策略、風險管理程序及物業組合管理程序中。



## 往可持續金融邁進

針對持份者對氣候變化及資源稀缺等關鍵問題日益增長的關注及加深的審查，匯賢產業信託已堅定承諾提升其可持續發展表現，並將可持續發展原則融入其日常營運中。

匯賢產業信託於2023年發展了首個與可持續發展掛鈎的貸款框架，作為將財務活動與我們的可持續發展目標同步的關鍵一步。該框架遵循貸款市場協會發佈的國際公認的可持續發展表現掛鈎貸款原則，該協會是管理歐洲銀團貸款市場的行業領先組織。可持續發展表現掛鈎貸款原則提供了將貸款條款與可衡量的可持續發展表現目標掛鈎的全球標準，確保在提供資金履行環境及社會責任承諾時的透明度和問責。

2024年1月，匯賢產業信託為資產公司開展了可持續發展表現掛鈎貸款的培訓，以增進對環境和社會關鍵績效指標的當前進展及未來策略的了解。

# 環境、社會及管治報告

## 持份者參與

我們透過調查問卷及訪談等多種溝通渠道與持份者定期進行互動以蒐集反饋及評估可持續發展議題，以便評估風險領域，包括氣候相關風險。我們高度重視將持份者觀點納入決策過程，並有效解決彼等的關注事項。持份者主要參與方式如下：

主要持份者	參與方式
基金單位持有人	<ul style="list-style-type: none"><li>投資者會議</li><li>週年大會及其他大會</li><li>年度及中期報告</li><li>投資者關係網頁及總線</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>網上問卷</li><li>會議／培訓</li><li>僱員活動</li><li>訪談</li></ul>
租戶	<ul style="list-style-type: none"><li>會議</li><li>訪談</li><li>服務台</li><li>網上問卷</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>滿意度調查</li><li>熱線</li><li>網站及社交媒體</li></ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>評估及審核</li><li>供應商挑選</li></ul>
慈善機構	<ul style="list-style-type: none"><li>慈善活動</li></ul>
物業及酒店管理人員	<ul style="list-style-type: none"><li>例會</li></ul>

在董事會與各持份者就我們的可持續發展策略完成審核後，我們已識別以下十項具有最高優先事項。

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

為應對持份者的反饋，我們已識別包括法律及政策風險、熱帶氣旋及沿海洪水在內的重大氣候相關風險。我們已制定氣候風險政策以減輕氣候風險並增強我們對氣候變化的韌性，並已實施多項措施。有關進一步資料，請參閱應對氣候變化一節。

## 堅守道德標準與誠信

我們極為重視責任與道德規範。我們的業務營運及合作夥伴關係乃建基於崇高的專業及道德標準。

### 優先考慮客戶需求和預期

#### 提升客戶服務

我們的主要工作是提供優質服務以滿足客戶的需求，並遵守適用的法規，如中華人民共和國《消費者權益保護法》及《廣告法》。

為提高對知識產權的意識，我們的酒店承諾僅會從照片庫中選用有使用權的照片。重慶大都會凱悅酒店嚴格遵守凱悅酒店集團有關如何使用經授權促銷圖片以防止侵權的視頻／攝影師創作協議。重慶大都會東方廣場要求所有用於外部宣傳的照片、影片及文本內容在發佈前必須通過營銷通訊部門的審查。

我們的重點工作是提供符合我們預期的優質服務。為實現這一目標，我們的資產公司每年評估供應商的服務質素、產品質量及售後服務質素。我們亦要求供應商及服務提供商遵守政府的政策及法律規定。我們為酒店員工提供客戶關係培訓，確保有效且及時地審慎處理各種查詢。例如，北京東方廣場的培訓包括專注於提高客戶服務水平、提升客戶滿意度、增強投訴處理技能及完善電話溝通禮儀單元。此外，北京東方廣場已承接數個翻新項目(例如：洗手間)，以提升商場及寫字樓租戶的體驗及舒適度。

#### 處理投訴

我們的客戶反饋系統使我們能夠及時回應客戶的需求，實現雙向溝通並提高我們的服務質素。例如，重慶大都會凱悅酒店通過獲取賓客的反饋，以更好地了解及確認賓客的偏好及習慣，該等信息在服務團隊內部分享而後進一步處理。根據重慶大都會凱悅酒店的內部評分標準，客戶服務滿意度得分達86.7分，滿分為100分。而在攜程旅行網站(CTrip.com)上，該酒店的評分高達4.7分，滿分為5分。另外，北京東方廣場充分利用社交媒體平台，為所有租戶提供有關商場和寫字樓的最新信息，如有關防治蟲害、外牆清洗、設備及設施的定期維護，以及施工噪音公告等。

我們積極鼓勵賓客分享彼等在我們酒店的體驗、反饋及提出建議以改善我們的服務。客戶可親身或透過電話、郵件或電郵對任何方面提出疑慮或要求。我們致力於迅速且有效地解決客戶的反饋。我們會在48小時內處理負面意見。重慶大都會凱悅酒店及瀋陽威斯汀酒店在該方面尤為主動，其銷售及市場部會定期從旅遊代理商收集意見，並迅速與相關部門分享及作進一步改進。客戶滿意度調查及線上評論的反饋亦由專職人員每日在團隊內部分享。

於報告期間內，我們的資產公司共接獲1,484宗投訴(2023年：1,512宗)。大多數投訴乃與空調溫度有關。有關空調系統改善計劃的詳情在提升客戶服務一節中有所提述。

## 環境、社會及管治報告

### 保障客戶健康及安全

我們客戶的健康與安全是我們的首要考量。我們致力於創造增進客戶福祉並確保彼等在我們酒店住宿期間的安全環境。為實現這目標，我們承諾遵守與客戶健康及安全相關的所有法律法規。

我們採取多項措施，以加強確保客戶安全的準備行動。我們已在瀋陽威斯汀酒店及重慶大都會凱悅酒店建立安全責任制度，成都喜來登的員工亦已接受急救技能培訓，例如心肺復甦法、包紮法、骨折固定及自動體外除顫器。

我們透過定期檢查和預防措施將安全風險降至最低。成都喜來登的安全管理委員會每月召開會議，討論酒店內當前存在或可能出現的安全風險。保安部門每天進行消防安全檢查，並聘請專業公司對酒店的監控視訊系統和防火基礎設施進行定期維護。北京東方廣場的保安部門主管每年進行三次安全檢查。2024年下半年，共檢查了270名租戶的租賃物業，發現30處潛在風險。我們迅速採取行動以應對發現的所有危險，為建立寫字樓內安全可靠的環境作出貢獻。此外，在北京東方廣場，我們要求在發放准入許可證之前對所有快遞員進行身份驗證程序，而每位快遞員在配送過程中均由我們的一名員工陪同。

我們優先考慮食品安全，以確保客戶的健康和福祉。於報告期間內，重慶大都會凱悅酒店獲得ISO 22000食品安全管理體系認證，展現我們對食品安全的承諾。另外，北京東方廣場增設了食品外賣櫃檯以確保食品安全，及確保客戶收到正確的食品。



北京東方廣場的食品外賣櫃檯

我們堅持現場衛生標準。北京東方廣場按照GB 9670-1996《商場(店)、書店衛生標準》進行衛生檢測，保持商場的空氣質量。另外，自2020年以來，北京東方廣場每年會根據GB 37487-2019《公共場所衛生管理規範》及DB11/T 485-2020《集中空調通風系統衛生管理規範》清潔新鮮空氣通風管道。

## 保護客戶資料

基於我們特殊的業務性質，收集敏感個人資料無可避免。保護客戶私隱是我們的核心價值，我們就此制定了一套完善的內部準則及遵從業內標準程序，以確保資料由授權人員妥善處理。我們致力在各重大議題上均遵守《個人資料(私隱)條例》及《中華人民共和國廣告法》，管理我們收集及處理個人資料的日常操作。

除非事先聲明及同意，否則我們不會故意或有意使用、披露、轉讓或出售客戶的個人資料。當需要處理客戶對服務或活動的預訂，或管理及提供服務及交付產品，我們會謹慎處理機密資料。我們採取適當措施以隱藏部分機密資料或限制訪問有關資料，確保只有具有合法需求的授權人員方可接觸。

我們定期提供培訓，確保我們的員工具備處理客戶資料所需的技能及知識。我們的酒店要求所有僱員接受資料安全及私隱保護方面的培訓，全面了解保障個人資料的適當方法，同時提高彼等對該領域相關法律的認識。例如，重慶大都會凱悅酒店於入職培訓計劃中安排「網絡保安與私隱」課程，採用案例教學，讓新僱員了解如何識別、舉報及避免潛在的網絡保安與資料私隱違規行為。同時，重慶大都會凱悅酒店的員工入職培訓包括商業道德及行為守則的內容，為員工提供關於收集及處理個人資料的最佳常規的資料。

我們竭力保護客戶的隱私。北京東方廣場在註冊賬戶過程中列明數據收集過程及安全措施，以鼓勵信息透明度。我們亦為客戶提供是否授權使用彼等個人資料的選項的權利。

## 實行可持續採購

我們所有供應商及服務提供商須遵守當地政府的政策、法律規定及我們的《供應商操守守則》。我們的《供應商操守守則》監管包括業務操守、僱傭實務、反貪污、工作場所健康及安全和環境及社會表現等領域。

我們的採購策略著重致力於維持環境、社會及道德標準。透過提高我們全球供應鏈中高風險供應商的負責任採購的透明度，我們堅持履行盡職調查程序，以確保向我們客戶提供的產品及服務符合相關法規。

通過ISO 14001環境管理體系及ISO 9001質量管理體系認證的供應商能夠展示對環境友好的營運，在年度甄選及評估過程中具有優勢。我們在瀋陽威斯汀酒店及成都喜來登採用了萬豪供應商系統，以確保新供應商及服務提供商擁有必要文件，證明他們遵守適用的法律法規。在重慶大都會凱悅酒店，我們積極向供應商推廣綠色解決方案，包括優化運輸路線、提高電動汽車的使用率，及建立產品回收系統以重複使用功能依然完好的組件，從而降低成本，增加效益。由於該等舉措取得成功，供應商為我們提供了1%至2%的折讓。重慶大都會凱悅酒店亦計劃明年與我們的供應商簽署可持續發展承諾書。該措施旨在明確所有相關方的責任和目標，並強調我們對可持續發展實務及目標的共同承諾。

作為風險管理過程的一部分，我們的資產公司對供應商及服務提供商進行年度審計，旨在分析及監察供應鏈中的潛在環境及社會風險。瀋陽威斯汀酒店進行了年度現場審計並優先審查前30名供應商。重慶大都會凱悅酒店則現場檢查了13名高風險食品供應商的衛生狀況及存貨狀態。北京東方廣場每年檢查產品的質量、價格及售後服務等。未達標的供應商需要進行改進並報告所採取的補救措施。

## 環境、社會及 管治報告

於報告期間內，我們的資產公司從當地供應商採購全部產品及服務，共計有3,638名供應商來自中國內地(2023年：3,158名)。

### 防止賄賂及打擊貪污

在中華人民共和國經營業務的整個過程中，匯賢產業信託一直嚴格遵守《防止賄賂條例》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》、《中華人民共和國反洗錢法》及《中華人民共和國招標投標法》。

我們絕不容忍賄賂、利益衝突、反競爭、洗黑錢、欺詐及貪污等不當行為。我們於不同資產公司的《僱員手冊》中均載有該等規定，以確保僱員對遵守商業誠信的義務有清晰的認知。為消除有關禮品處理等有爭議行為的模糊性，我們定期向資產公司的僱員提供反貪污及反賄賂培訓，以提高彼等對該方面的認識。我們對供應商亦抱有同樣的期望。

在資產公司，我們強調透明度及問責文化，並建立舉報機制，以確保最佳企業管治實踐。我們積極鼓勵僱員通過良好溝通渠道，以匿名及保密方式與彼等的主管聯絡以表達對任何賄賂或貪污等不當行為的關切。為保護舉報人不會受到任何形式的報復，我們設有正式程序，以確保所有舉報均獲得審慎公正處理。我們將開展調查及採取合適的措施解決彼等的關注事項。同時，舉報人提供的所有信息及舉報人的身份將會被嚴格保密。

我們已實施多項舉措以監督任何違規行為。例如，重慶大都會凱悅酒店根據制定的工作程序每日進行賬戶檢查，包括核實每筆交易的現金收入。此外，重慶大都會凱悅酒店管理儲備金並對其進行突擊抽檢，以進一步增強財務監督。我們亦將反賄賂及反腐敗的承諾擴展至我們的供應商，其中重慶大都會凱悅酒店要求所有供應商簽署承諾書並提供合規資格證書，包括營業執照等。

於報告期間內，我們向僱員提供反貪污培訓。

於報告期間內，匯賢產業信託及我們的供應商並未牽涉任何因貪污引起的法律糾紛(2023年：無立案)。

## 管理對環境的影響

作為負責任的管理者，我們致力於減少業務活動對環境及天然資源的影響，以保護我們賓客的福祉。然而，地產行業是全球碳排放及空氣污染物的其中一個來源。

認識到緩解氣候風險與可持續發展之間的相互關係，我們已採取以下兩項主要政策，以加強監督和實施各項慣例，減少對環境的影響，並且提高對氣候變化的適應及韌性：

- 我們堅守長江實業集團有限公司(即管理人的母公司)所制定的環保政策，體現了我們在管理業務對環境的影響方面的努力，並反映我們對節約能源及資源、控制排放及廢物管理的承諾。
- 我們的氣候風險政策概述了將氣候相關考量因素納入投資、風險及物業管理慣例的程序。該政策亦彰顯我們的承諾(一)保持氣候風險策略與所在地及國際最佳標準慣例的一致性，以及(二)積極以系統化的方式識別、評估及管理氣候風險。

各資產公司內已設立專門的環境工作小組，以實施倡議及措施，紓緩對周圍環境的負面影響。此外，這些工作小組亦確保我們的營運遵守《中華人民共和國環境保護法》。管理人會不時接觸物業管理人及酒店管理人，以評估彼等在氣候相關事項管理方面的表現。

## 應對氣候變化

在環境影響方面，我們已進行氣候風險評估，以識別在不同氣候情境下因氣候災害所產生的風險敞口及潛在影響，並且未來將繼續加強我們的信息披露。在未來幾年，我們將繼續評估我們的氣候變化風險敞口及應對舉措。

## 管治

我們有責任在營運及整個供應鏈中低碳轉型以確保業務可持續性。根據我們的氣候風險政策，我們致力減少營運時所產生的碳足跡的同時，還提高對氣候變化的適應能力及堅韌性。

匯賢產業信託的投資策略將定期進行檢討，並基於現行市場及經濟狀況向董事會報告。董事會將定期檢討並更新氣候風險政策(如適用)，以確保匯賢產業信託持續遵守證監會及香港交易所發佈的規則、條例或指引。

在企業風險管理系統的支持下，管理人員將審閱年度風險評估結果，並採取管理潛在風險的行動。另外，我們與物業管理人及酒店管理人合作，通過制定及實施倡議及措施，以識別、監測及管理任何潛在與氣候相關的影響。

有關氣候治理的進一步資料，請參閱可持續發展管理一節。

# 環境、社會及管治報告

## 策略

我們已聘請第三方顧問，利用氣候機構提供的最新數據庫，了解氣候風險和機遇對我們位於中國內地的六項資產的影響。

按照香港交易所環境、社會及管治框架下氣候信息披露的實施指引，我們設計了兩種對比情境。在分析過程中，我們採用了聯合國政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）制定的代表性濃度路徑（「RCP」）和共享社會經濟路徑（「SSP」）情境，以及央行與監管機構綠色金融網絡（「NGFS」）所制定的過渡風險情境。該等情境讓我們能夠在不同可能出現的未來下做出知情決策，並因應氣候變化情境相關的風險及機遇考慮相應的緩解策略及計劃。下表列示我們的情境分析參數：

	綠松色情境 (到2100年全球平均升溫1.5°C至2°C)	棕色情境 (到2100年全球平均升溫3°C以上)
描述	表示致力應對氣候變化的未來。已制定氣候政策和計劃。將會達至更具包容性的經濟發展，並尊重已知環境界限。	表示在未制定新的氣候政策和計劃的情況下，商業照常運轉的未來。由化石燃料推動經濟增長及技術進步，導致於2100年之前的溫室氣體排放處於高水平，從而有可能加劇極端天氣事件。
與氣候相關的實體風險有關	SSP1-2.6	SSP5-8.5
與氣候相關的過渡風險有關	NGFS低於2°C情境	NGFS目前政策情境
時間範圍	短期：2030年代 中長期：2050年代及以後	

我們已識別並列出對匯賢產業信託的營運至關重要的實體及過渡風險與機遇，以及相應的潛在業務及財務影響：

風險類型	氣候相關風險	對業務模式的影響	潛在財務影響
實體風險(可能由事件驅動的氣候變化或氣候模式的較長期轉變導致的風險)			
急性 (事件驅動)	河水氾濫 極端降雨	• 財產損失或資產毀壞	• 業務中斷導致營運成本增加 • 保險費增加 • 資產維修資本開支增加 • 物業價值下跌 • 額外製冷導致的能源成本或改建成本增加
慢性 (氣候模式的較長期轉變)	極端高溫	• 空調需求增加	
過渡風險(因向低碳經濟轉型帶來的風險)			
技術	轉型至低碳排放及／或採用可再生能源技術	• 現有設備提前報廢 • 採用或部署新型實務運作和流程	• 營運成本增加(取決於可再生能源的價格和效率) • 低碳技術資本開支增加
政策及法律	碳定價 更嚴格的氣候相關政策變化	• 遵守碳定價的監管要求 • 為合規而採用或部署新型實務運作和流程 • 政策變化導致現有設備提前報廢	• 碳價格開支增加 • 能源管理相關規定趨嚴，導致營運成本增加
氣候相關機遇	對業務模式的影響	潛在財務影響	
提高能源效率，支持向低碳經濟轉型	• 研發新型和替代型技術	• 節省營運成本	
消費者及持份者對綠色低碳建築的需求日益增長	• 留住現有租戶 • 吸引新租戶	• 隨著租戶逐漸偏好可持續建築，租金價值上升 • 固定資產價值上升 • 降低營運成本	

## 環境、社會及管治報告

各項實體氣候風險的程度因匯賢產業信託資產的地理位置不同而異。我們經評估資產公司所處各地點面臨的相對實體風險，發現以下風險敞口：

重大實體風險	風險相對較高的資產公司所處地點
河水氾濫	重慶、瀘陽
極端降雨	北京、瀘陽
極端高溫	重慶、成都

我們進一步評估了在不同情境下，2030年代以及2050年代及以後風險水平的變動情況。該分析表明，特定資產公司需要增強韌性。我們預計會出現以下情況：

- 在SSP5-8.5情境下，重慶的河水氾濫風險會上升；及
- 在SSP1-2.6及SSP5-8.5情境下，北京的極端降雨風險會上升。

我們亦評估了過渡氣候風險對匯賢產業信託投資組合的財務影響：

- 在低於2°C情境下，我們預計碳稅將從2030年代開始增加，並於2050年代及以後持續增加；
- 在目前政策情境下，預計碳稅自2050年代起將顯著增加；及
- 在低於2°C情境下，預計電力成本將從2030年代開始大幅降低，並持續至2050年代及以後。

北京東方廣場及成都喜來登已分別制定地庫防洪計劃及雨季防洪計劃。我們的大多數資產公司均已配備水泵、沙袋、水閘等預防措施。我們將進一步評估或探討各項氣候相關風險和機遇相應的緩解和適應計劃，以增強企業的堅韌性。

### 風險管理

我們的企業風險管理框架用於識別及評估氣候相關風險，此舉已成為我們日常業務實踐中不可或缺的一部分。於報告期間內，匯賢產業信託根據證監會及香港交易所規定利用情景分析評估氣候變化對其業務的影響。物業管理人及酒店管理人將繼續監察及評估已識別且對其業務有重大影響的氣候相關風險和機遇。氣候風險政策體現出我們在識別、評估及管理氣候風險方面的承諾，以增強我們對氣候變化的適應能力及韌性。在不久的將來，我們將與合作夥伴合作，並與物業管理人及酒店管理人協同制定符合既定環境、社會及管治目標的可行解決方案，以減輕已識別的氣候風險對我們資產的影響。我們已評估氣候風險管理策略，以加強治理架構，確保匯賢產業信託在投資、風險及物業管理過程中考慮氣候相關風險。

## 指標及目標

為管理溫室氣體排放密度及能源消耗密度，我們亦制定了用水及廢棄物排放相關的具體環境目標。下表列示我們於報告期間的環境目標及當前進展。

	2030年目標 (與2020年基準年相比)		於報告期間 非酒店投資 組合的進展	於報告期間 酒店投資 組合的進展
	非酒店投資 組合(每單位 建築面積)	酒店投資組合 (每房晚)		
溫室氣體排放密度	↓3%	↓15%	↓26%	↓48%
能源消耗密度	↓3%	↓15%	↑7%	↓42%
耗水密度	↓3%	↓20%	↓12%	↓23%
廢物棄置密度	↓3%	↓30%	↑18%	↑198%

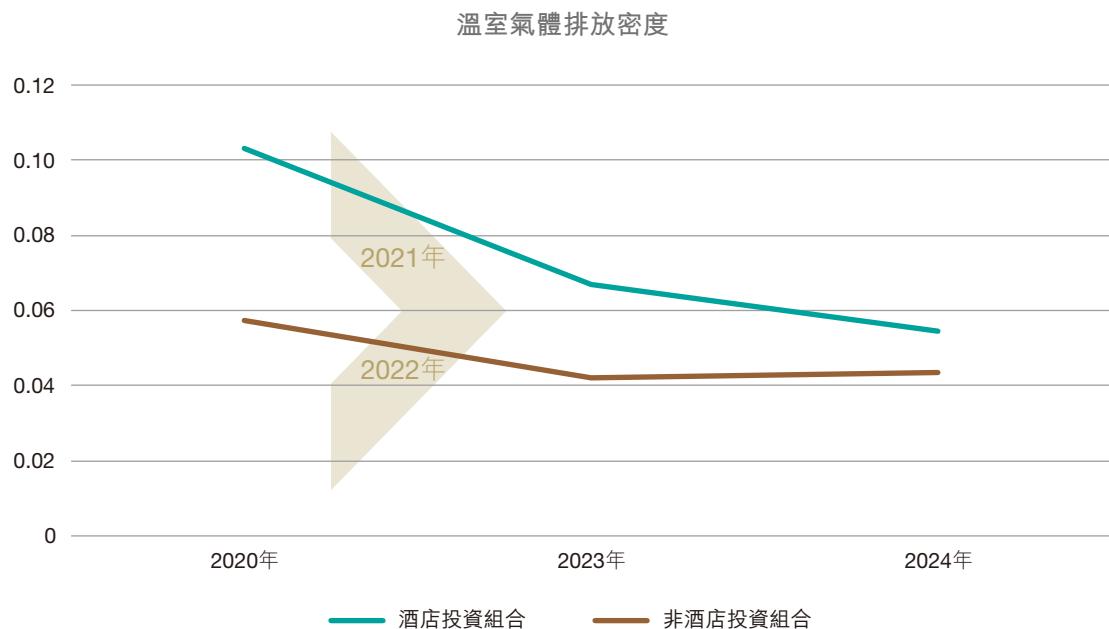
為闡明匯賢產業信託實現淨零排放及脫碳的願景，我們仍然致力於實現為2030年設定的環境目標。由於我們努力減少溫室氣體排放，我們已成功達標並超越最初的溫室氣體排放密度的減少目標，不過我們將繼續監控表現並檢討目標。

除我們的內部政策外，我們亦遵守影響我們業務的當地環境法規。我們實施一系列措施以確保我們每間資產公司的環境目標與2030年的目標保持一致。物業管理人與酒店管理人會定期提供資產公司環境表現的最新資料。我們會定期整合環境表現數據及資料及審閱2030年目標的進度，作為向董事會提出改進建議的參考。

# 環境、社會及管治報告

## 能源效益及溫室氣體排放

我們遵守《中華人民共和國節約能源法》，致力於降低能源使用及減少溫室氣體排放。我們透過推動環保意識及實施有效措施實現這一目標。與我們於2020年基準年相比，於報告期間內，我們的酒店投資組合及非酒店投資組合的溫室氣體排放密度分別由0.103公噸二氧化碳當量／平方米減少至0.054公噸二氧化碳當量／平方米(-48%)，以及由0.058\*公噸二氧化碳當量／平方米減少至0.043公噸二氧化碳當量／平方米(-26%)。



多年來，我們已採取各種措施以減少溫室氣體排放。例如，我們在瀋陽威斯汀酒店的標準空調機組中整合了變頻壓縮機，可調整其轉速，使變頻空調能夠根據需要調節製冷量。這項措施有助於盡量減少不必要的能源使用，使用電量由172.2千瓦減至102.5千瓦，減幅達69.7千瓦。我們亦在瀋陽威斯汀酒店的鍋爐中安裝預熱回收系統，回收蒸汽冷凝水再利用，以提高其能源效率。瀋陽威斯汀酒店的供暖和鍋爐系統使用天然氣作為燃料，而天然氣以低氮含量和環保性而著稱。該等系統的效率高達95%，在減少碳排放及促進可持續發展方面發揮著關鍵作用。瀋陽威斯汀酒店每月透過網上數據收集系統收集能源消耗情況，以密切監測能源消耗的任何異常情況。在重慶大都會凱悅酒店，我們在保持賓客舒適度的同時實施多項節能措施，包括進一步調整空調和加熱器溫度，選擇性樓層斷電及關閉空調，以及根據入住率調整電梯的使用情況。我們亦增加了檢查頻率，以便及時維護及盡量減少不必要的能源使用。因此，重慶大都會凱悅酒店的電力消耗比預算值成功減少了4%。

\* 數據經過更新以反映該年度的實際情況。

所有資產公司的耗能總量	單位	2024年	2023年
耗能總量	千兆焦耳	445,867	449,843 <sup>1</sup>
電力	千瓦時	73,444,472	70,236,365 <sup>1</sup>
熱能	千兆焦耳	77,019	78,144
天然氣	立方米	2,665,729	3,032,648
柴油	升	8,183	8,193
汽油	升	10,129	13,434
<b>能源密度</b>			
商場及寫字樓	千兆焦耳／平方米	0.282	0.27 <sup>1</sup>
酒店及服務式公寓	千兆焦耳／房晚	0.49	0.63

所有資產公司的溫室氣體排放總量 <sup>2</sup>	單位	2024年	2023年
排放總量	公噸二氧化碳當量	59,879	58,993 <sup>1</sup>
<b>按範疇劃分的溫室氣體排放量</b>			
直接溫室氣體排放量(範圍1) <sup>4</sup>	公噸二氧化碳當量	6,598	7,546
間接溫室氣體排放量(範圍2) <sup>5</sup>	公噸二氧化碳當量	53,281	51,447 <sup>1</sup>
<b>溫室氣體排放密度</b>			
商場及寫字樓	公噸二氧化碳當量／平方米	0.04	0.04
酒店及服務式公寓	公噸二氧化碳當量／房晚	0.05	0.07

我們根據物業組合的範圍1和範圍2排放量計算了物業組合的碳足跡<sup>6</sup>。

物業組合碳足跡	單位	2024年	2023年
範圍1及範圍2排放總量	公噸二氧化碳當量	59,878	58,993 <sup>1</sup>
物業市值	人民幣百萬元	32,199	33,402
物業組合碳足跡	公噸二氧化碳當量／人民幣百萬元	1.86 <sup>3</sup>	1.77 <sup>3,3</sup>

<sup>1</sup> 數據經過更新以反映該年度的實際情況。

<sup>2</sup> 本報告採納溫室氣體議定書就直接及間接排放所下定義，當中載明：

- 直接排放指報告實體所擁有或控制的排放源所產生的排放(範圍1)，包括使用燃料進行固定及移動燃燒以及製冷劑。
- 間接排放指報告實體活動的結果但由另一實體所擁有或控制的排放源所產生的排放(範圍2)，包括外購電力、蒸汽及熱能消耗。

<sup>3</sup> 豈於四捨五入的原因，數字相加後未必等於總和。

<sup>4</sup> 根據世界資源研究所的《城市溫室氣體核算工具指南(測試版1.0)》中的排放因子，對使用燃料進行固定及移動燃燒以及製冷劑產生的溫室氣體排放量進行的計算。

<sup>5</sup> 根據國家應對氣候變化戰略研究和國際合作中心出版的《2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》(<http://www.cec.org.cn/d/file/huanbao/xingyexinxi/qihoubianhua/2014-10-10/5fbcb57bcd163a1059cf224b03b751d8.pdf>)中的因子及世界資源研究所的《城市溫室氣體核算工具指南(測試版1.0)》中的排放因子，對本報告內中國內地的外購電力及熱能所產生的溫室氣體排放量進行的計算。

<sup>6</sup> 物業組合碳足跡是參照香港證券及期貨事務監察委員會「致持牌法團的通函—基金經理對氣候相關風險的管理及披露」第19項，以物業組合市值標準化的碳排放呈列，並以每百萬美元投資的公噸二氧化碳當量表示。

## 環境、社會及 管治報告

### 資源利用

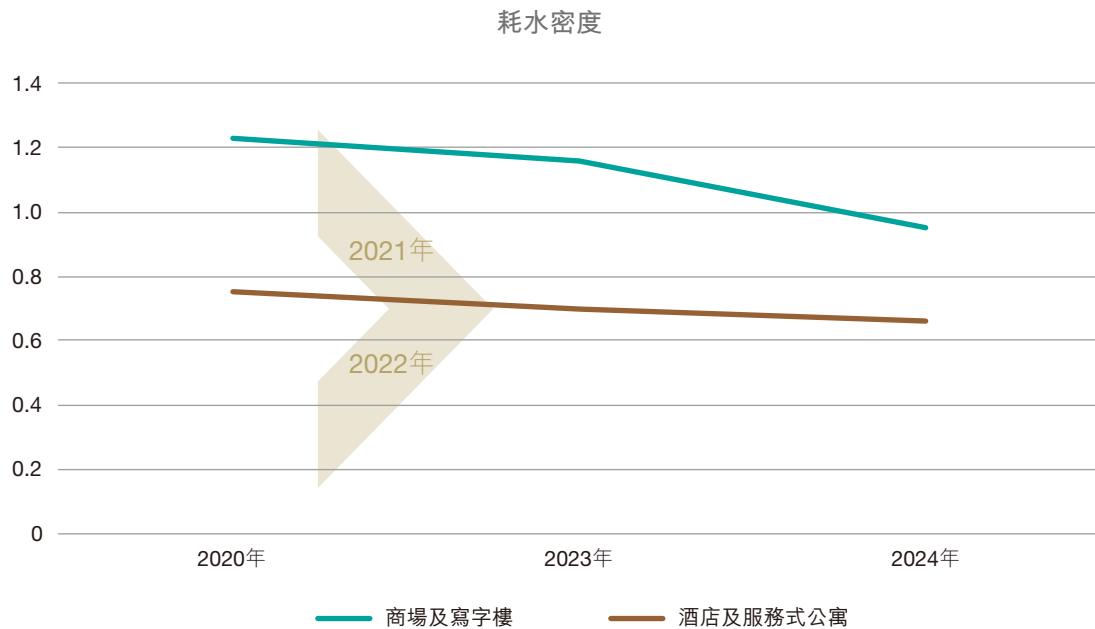
#### 用水效益

我們致力於通過全面巡查及安裝節水設備提高用水效益。與2020年的基準相比，於報告期間內，我們的酒店投資組合及非酒店投資組合的耗水量分別由1.23立方米／房晚減少至0.95立方米／房晚(-23%)，以及由0.75立方米／平方米減少至0.66立方米／平方米(-12%)。

為提高水的使用效率，我們已確定三項關鍵策略：制定節水協議，進行現場檢查以防漏水，以及實施節水措施。在北京東方廣場，收集到的雨水轉移到再生水站，增加了再生水的使用量，減少了市政用水的使用量。在重慶大都會東方廣場，我們對衛生潔具進行日常檢查，以確保水設備的正常運行和及時修復，從而減少了漏水及滴水的可能性。如遇漏水，我們會使用接水設備，盡量減少浪費。此外，我們在重慶大都會凱悅酒店向員工倡導多項節水措施。為盡量減少水資源的浪費，員工被提醒在清潔浴缸時避免水龍頭一直開啟，避免將水用作冷卻劑，及報告任何漏水情況。基於此等努力，重慶大都會凱悅酒店的用水量較預算用量減少了6%。在瀋陽威斯汀酒店，我們重新利用鍋爐產生的冷凝水。我們將繼續監控我們資產的用水情況，並探索解決方案，以幫助我們實現2030年的目標。



北京東方廣場的再生水站



所有資產公司的耗水總量	單位	2024年	2023年
耗水總量	立方米	960,746	993,319
<b>耗水密度</b>			
商場及寫字樓	立方米／平方米	0.66	0.70
酒店及服務式公寓	立方米／房晚	0.95	1.16

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

### 減廢

根據中華人民共和國的法律法規，我們致力在資產公司減少及分流廢物，並優先推行廢物管理及廢物回收倡議，以減少與廢物相關的環境影響。

有效的廢物管理在推進我們可持續發展工作方面發揮著至關重要的作用。就重慶大都會東方廣場而言，我們更新了垃圾桶的分類標籤，製作了海報及信息佈告欄以鼓勵垃圾分類，並加強了垃圾分類程序。

我們把回收再造視為減廢工作的首要重點。於報告期間內，北京東方廣場總計回收了460公斤的光管及30公斤的墨盒。於重慶大都會凱悅酒店，我們分類及運輸廢電池，以便妥善處理及處置。與去年相比，重慶大都會凱悅酒店在報告期內成功地將廢物減少了約40%。

## 環境、社會及 管治報告

	單位	2024年	2023年
<b>廢物回收</b>			
<b>所有資產公司的廢物回收(無害)</b>			
紙張	公噸	134	149
塑膠	公噸	32	27
食物	公噸	455	472
無害廢物回收總量	公噸	621	648
<b>所有資產公司的廢物回收(有害)</b>			
光管	公噸	3	2
油脂	公噸	2	4
有害廢物回收總量	公噸	5	6
<b>所有資產公司的廢物回收總量</b>			
所有資產公司的廢物回收總量	公噸	626	654
<b>廢物棄置</b>			
<b>直接棄置廢物(無害)</b>			
無害廢物棄置總量	公噸	8,497	8,364
<b>直接棄置廢物(有害)</b>			
有害廢物棄置總量	公噸	5	7
<b>所有資產公司的廢物棄置總量</b>			
所有資產公司的廢物棄置總量	公噸	8,503	8,371
<b>廢物處理密度</b>			
商場及寫字樓	公噸／平方米	0.01	0.01
酒店及服務式公寓	公斤／房晚	1.00	1.26

## 可持續建築

匯賢產業信託在推動可持續發展的同時，致力於在我們資產公司中注入綠色元素。於報告期間內，北京東方廣場和重慶大都會東方廣場已獲得能源與環境設計先鋒(LEED)既有建築鉑金級評級，且重慶大都會東方廣場獲中華人民共和國重慶市生態環境局評為領先的綠色低碳倡議實踐之一。

## 維持安全而共融的工作環境

我們在所有資產公司提供具競爭力的薪酬待遇、職業發展機會及各類僱員參與活動。我們的目標是維持安全而健康的工作環境，我們相信，該等舉措反映我們於職業健康與安全及發展、吸納及挽留人才方面的價值觀。

於2024年12月31日，匯賢產業信託共有1,175名僱員，流失比率為39%。

僱員總數	2024年	2023年
<b>整體</b>	1,175	1,101
<b>性別</b>		
男性	573	546
女性	602	555
<b>僱員類型</b>		
高級管理人員	136	135
中級管理人員	377	352
普通員工	662	614
<b>年齡組別</b>		
30歲以下	381	333
30至50歲	598	591
50歲以上	196	177
<b>地區</b>		
香港	16	17
中國內地	1,152	1,080
其他	7	4

僱員流失比率 <sup>7</sup>	2024年	2023年
<b>整體</b>	39%	32%
<b>性別</b>		
男性	41%	38%
女性	37%	27%
<b>年齡組別</b>		
30歲以下	69%	46%
30至50歲	25%	27%
50歲以上	21%	24%
<b>地區</b>		
香港	19%	18%
中國內地	39%	33%
其他	57%	75%

<sup>7</sup> 僱員流失比率按報告期間的總離職人數除以長期僱員總數，再乘以100%而計算。

## 環境、社會及管治報告

我們極為重視員工，並努力營造尊重和欣賞員工貢獻的文化。我們的僱傭政策及《僱員手冊》確保所有僱員擁有平等機會、權利及福利。我們定期檢討政策，並根據中華人民共和國的《勞動法》、《勞動合同法》、《就業促進法》、《社會保險法》、《最低工資規定》、《婦女權益保障法》、《禁止使用童工規定》及《未成年人保護法》等法規進行調整。於報告期間內，我們在各重大議題上均有遵守全部相關法律及規例。

為營造正面的工作環境，我們實施了多個溝通渠道以收集員工的回饋意見。匯賢產業信託開展薪資調查，以了解員工對薪酬待遇的期望。重慶大都會凱悅酒店和成都喜來登更設有福利委員會，以收集員工對工作環境、福利和津貼的期望的反饋意見。成都喜來登成立了酒店關懷大使團隊，通過解決工作場所相關問題，培育坦誠溝通的文化，從而提升員工的滿意度和歸屬感，提高員工的敬業態度。

作為我們對僱員福祉承諾的一部分，員工在工餘時間可以享用公司提供的健身室及視聽室等設施。於報告期間內，我們在北京東方廣場和重慶大都會東方廣場組織了與身體健康有關的講座和培訓，旨在鼓勵員工有健康的生活方式。



北京東方君悅大酒店的健身室

北京東方君悅大酒店的視聽室

我們亦組織了各種活動，以提高員工的歸屬感。例如，在北京東方廣場，我們每月舉行員工生日派對，與香港總商會合辦體育節，及開展志願戶外實驗培訓活動，以增強團隊凝聚力。

## 多元共融

我們的目標是創造一個為所有員工提供公平、平等及合理就業機會的工作場所，確保每個人都能茁壯成長並充分發揮其潛力。我們認識到社會中種族及性別不平等的迫切挑戰，已準備好為我們的社區承擔更多責任。例如，北京東方廣場和北京東方君悅大酒店為女性員工設立哺乳室。我們對全體員工採取一視同仁的態度，而不論年齡、種族、性別、宗教、性向、家庭狀況、殘疾，以及任何其他考慮。為確保無歧視的環境，我們鼓勵僱員於遭遇歧視時通過指定的溝通渠道提出彼等的關注事宜。

同時，我們制定了禁止所有業務以任何形式使用童工及強迫制勞工的政策。我們組織內的各資產公司均已實施應對人口販賣等人權問題的程序。作為我們招聘流程的一環，我們會對求職者進行背景調查(包括身份及年齡核實)。倘發現求職者未達到法定工作年齡或被強迫工作，其申請將被擱置，等待正式調查並在需要時上報有關當局。於報告期間內，概無有關童工或強迫制勞工的案件呈報。

## 職業健康及安全

我們致力為員工提供健康及安全的工作環境。我們已制定相關政策及操作程序，以遵守健康及安全法規並符合《職業病防治法》、《中華人民共和國消防法》及《中華人民共和國突發事件應對法》。在成都喜來登，我們的「TAKECARE」管理體現了我們對員工的關懷，重點關注員工的身體健康、心理健康和財務健康三大支柱。

我們定期舉辦培訓課程、演習、講座和健康檢查，以提高員工對工作場所健康和安全標準的認識。該等舉措旨在讓僱員掌握應對潛在風險的知識。我們籌辦年度健康檢查，以促進員工身體健康及提高其對個人健康事宜的關注。具體而言，瀋陽威斯汀酒店為女性僱員安排乳腺癌及子宮頸癌檢查。

我們關注員工心理健康。在重慶大都會凱悅酒店，我們舉辦了一系列活動，以支持一年一度的世界健康周末、世界精神衛生日和世界感恩日，旨在強調優先考慮員工精神健康的重要性。在瀋陽威斯汀酒店和成都喜來登，我們在2024年舉辦了心理健康講座，旨在提高員工的幸福感、專業能力和工作與生活的平衡。

為了關照員工健康，我們投購了報銷部分醫療費用的保險，從而減輕員工可能面臨的一些經濟負擔。

我們的各資產公司均已制定應急計劃並因應特定危害及風險進行調整，其中包括開展消防演習及防困演習，以確保於發生緊急情況或災難時作出無縫應對。對北京東方廣場員工進行消防安全培訓和消防安全演習。北京東方廣場所有新員工均須參加24小時的崗前安全培訓計劃，重點培訓危險識別、安全規範和應急準備，以確保操作準備就緒。此外，北京東方廣場於2024年邀請東城王府井消防站的消防隊員為其員工提供現場培訓課程。我們作出的該等努力突顯我們致力於為全體僱員維持安全而健康的工作環境。

於報告期間內，所有資產公司錄得因8宗(2023年：16宗)受傷事件引致的46天(2023年：140天)損失工作日數，且並無因工死亡的情況(2023年：0)。

# 環境、社會及管治報告

## 持續職業培訓及發展

我們努力為員工的成長與成功提供培訓及發展機會，在我們的資產公司中打造一支具有堅韌性、面向未來的員工隊伍。

為實現這一目標，我們實施了一項與我們的使命、願景以及管理戰略一致的人才發展培訓計劃。該計劃確保資產公司所有業務部門的全體員工(由新員工至管理層，不論彼等的性別、多樣性特徵或職位)均有機會持續學習新技術、新理念及新工具。在瀋陽威斯汀酒店，我們提供從新員工入職培訓到部門工作技能培訓、品牌文化課程和經理技能發展等一系列培訓課程。我們每年都會定期對該等全面的培訓計劃進行檢討及更新，以確保員工能夠有效地將所學的知識和技能應用到他們的崗位上。通過提供一系列的培訓課程，我們旨在幫助員工了解組織的價值觀，並為我們公司整體成功作出貢獻。我們於資產公司內提供三類培訓課程，即入職課程、崗位培訓和領導培訓。

為新僱員制定的入職課程可讓彼等全面了解資產公司，以及協助彼等適應我們的政策、法規、規範及基礎設施。例如，在北京東方廣場，我們對新員工的培訓包括介紹公司文化、標準流程和重要的工作場所安全資訊，以確保平穩入職。在重慶大都會凱悅酒店，我們為所有處理消耗品的員工提供食品衛生培訓，確保嚴格遵守衛生協議、安全食品製備標準，並遵守國家衛生法規，以保障客戶的健康，並保持酒店服務的卓越運營。



我們提供崗位培訓，以提高員工在客戶服務、糾紛處理、社交媒體使用及辦公室自動化系統方面的技能，從而提高彼等的工作效率。例如，在北京東方廣場，我們協調從事房地產租賃相關業務的員工參加房地產經紀人員執業資格的培訓和考試。

此外，我們為表現出潛在領導技能的員工提供領導及導師培訓課程，使彼等掌握基本的管理技能，以便從基層員工過渡至主管，為彼等今後的成長及發展鋪平道路。成都喜來登和瀘陽威斯汀酒店的「En Route」領導發展課程圍繞三個核心主題(即出征、蛻變和展望)構建，是一項通過基礎培訓和自主學習模組培養未來領導者的戰略舉措。該課程專為各級管理人員設計，從新任命的主管到高級管理人員，包括部門主管、執行委員會委員和總經理，該課程優先考慮系統的技能發展。於報告期間內，81名管理人員參加了「En Route」課程，合計約1,000小時，平均每人約12小時。

為確保我們培訓舉措普及性及多元性，成都喜來登亦已實施網上學習平台。這一數字化方法使我們能夠向所有員工提供具有吸引力的培訓及促進專業技能發展。藉助使用該等數字平台，我們能克服地域障礙，並為我們的多元化僱員提供平等學習機會，促進資產公司的持續增長及發展。於報告期間內，成都喜來登的全體員工均已完成所有強制性培訓。

在成都喜來登和瀘陽威斯汀酒店，部門主管任命認可的內部培訓師，提供結構化的能力發展課程和業務指導，確保所有部門一致遵守標準化實務。

於2024年12月31日，我們資產公司的所有員工已接受過培訓。我們合共提供32,650小時的培訓，平均培訓總時數為27.8小時。

平均每名僱員完成的培訓時數	2024年	2023年
<b>性別</b>		
男性	23.7	28.1
女性	31.7	37.3
<b>類別</b>		
高級管理人員	37.9	36.8
中級管理人員	26.8	30.7
普通員工	26.2	33.0

我們的資產公司通過量身定製的計劃支持對內部調配感興趣的員工。我們會調配僱員至不同的酒店以進一步發展彼等的技能及豐富彼等的經驗。

我們亦設有員工評核系統，以公平地評估僱員的表現及透過年度薪金調整來獎勵優秀僱員。在成都喜來登，員工通過「繼任計劃」(即晉升、內部調配至姊妹酒店或加薪)獲得具有競爭力的薪酬待遇。共有5名員工和主管完成了繼任計劃，其中2人獲得晉升。此外，我們每月開展諮詢會議，為僱員提供機會與主管就其工作環境及職業發展顧慮作出討論並提出建議。該等舉措有助於專業發展，並促進僱員與主管之間的雙向交流。

## 環境、社會及管治報告

### 支持社區

我們積極參與到捐贈及義工服務，藉此對社區及環境產生正面影響。我們認識到我們的業務與社區之間的密切關係，力求產生積極深遠的影響，從而為所有持份者創造共享價值。通過積極參與本地社區，我們旨在促進相互尊重、協作及可持續發展以為社區造福。

我們致力於通過義工服務為我們開展業務所在的社區提供支持。在北京東方君悅大酒店，我們設立了凱悅關懷計劃，透過有組織的社會活動，提供有針對性的社區支持。於報告期間內，重慶大都會東方廣場利用其新開放的黃桷樹空中花園來促進落實一系列舉措，其中包括為農民工子女和貧困青年舉辦夏令營，以及舉辦教育發展論壇，以解決重慶當地需求。其他舉措包括親子研究工作坊、退休社區領導者休閒郊遊，以及旨在促進社區參與的協作運動日。

在黃桷樹空中花園舉行活動



論壇活動



運動日活動

夏令營期間開展的工作體驗計劃



為兒童及其父母舉辦的研究計劃



我們亦致力透過捐款及籌款向社區提供支持。於報告期間內，成都喜來登支持由姚基金組織的「Run to Give 2024」慈善跑活動，北京東方君悅大酒店的僱員參與由三河市愛心苗圃健康援助中心組織的慈善跑。籌款活動所得款項均用於支持關注社區福利和社會影響的慈善活動。瀋陽威斯汀酒店向由姚基金組織的第13屆萬豪國際中國華北區慈善高爾夫賽捐贈人民幣5,000元，該賽事致力於支持中國農村地區的體育教育。於報告期間內，北京東方廣場亦為有需要的長者捐贈保暖被褥。



於報告期間內，所有資產公司向姚基金、重慶慧靈社會工作服務中心等組織捐贈合共約人民幣6,730元，及為長者、自閉症兒童及幼稚園學生等有需要群體提供160個小時的服務。

## 環境、社會及 管治報告

### 認可

獎項名稱	組織	獲獎實體
LEED v4.1運營與維護：既有建築－鉑金級	美國綠色建築協會	北京東方廣場
LEED v4.1運營與維護：既有建築－鉑金級	美國綠色建築協會	重慶大都會東方廣場
重慶市2024年度綠色低碳典型案例	重慶市生態環境局	重慶大都會東方廣場
新銳進取獎	重慶解放碑中央商務區企業協會	重慶大都會東方廣場
成渝雙城核心商圈2024年新消費品牌	重慶市渝中區人民政府	重慶大都會東方廣場
	四川省錦江區人民政府	
2024年十大運營管理標誌樓宇	第八屆樓宇經濟高峰會組委會	重慶大都會東方廣場
第21屆美麗中國酒店業金橄欖獎－中國最佳酒店業主和最佳50家酒店	美麗中國酒店業領袖峰會組委會	瀋陽威斯汀酒店

## 附錄－香港交易所環境、社會及管治報告守則內容目錄

下表闡釋本報告如何遵守環境、社會及管治報告守則：

指標	章節
<b>A.環境</b>	
<b>層面A1：排放物</b>	管理對環境的影響
一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害 廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	管理對環境的影響
關鍵績效指標A1.1 排放物種類及相關排放數據。	管理對環境的影響
關鍵績效指標A1.2 直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算) 及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	管理對環境的影響
關鍵績效指標A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產 量單位、每項設施計算)。	管理對環境的影響
關鍵績效指標A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產 量單位、每項設施計算)。	管理對環境的影響
關鍵績效指標A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	管理對環境的影響
關鍵績效指標A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目 標及為達到這些目標所採取的步驟。	管理對環境的影響

# 環境、社會及管治報告

指標	章節
<b>A. 環境</b>	
<b>層面A2：資源使用</b>	
一般披露	管理對環境的影響
有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	
關鍵績效指標A2.1	管理對環境的影響
按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
關鍵績效指標A2.2	管理對環境的影響
總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
關鍵績效指標A2.3	管理對環境的影響
描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	
關鍵績效指標A2.4	管理對環境的影響
描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	
關鍵績效指標A2.5	不適用於匯賢產業信託的核心業務
製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	
<b>層面A3：環境及天然資源</b>	
一般披露	管理對環境的影響
減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	
關鍵績效指標A3.1	管理對環境的影響
描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	
<b>層面A4：氣候變化</b>	
一般披露	管理對環境的影響
識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	
關鍵績效指標A4.1	管理對環境的影響
描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	

指標	章節
<b>B.社會</b>	
<b>僱傭及勞工常規</b>	
<b>層面B1：僱傭</b>	
一般披露	維持安全而共融的工作環境
有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	
(a) 政策；及	
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B1.1	維持安全而共融的工作環境
按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	
關鍵績效指標B1.2	維持安全而共融的工作環境
按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	
<b>層面B2：健康與安全</b>	維持安全而共融的工作環境
一般披露	維持安全而共融的工作環境
有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	
(a) 政策；及	
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B2.1	維持安全而共融的工作環境
過去三年(包括匯報期)每年因工亡故的人數及比率。	
關鍵績效指標B2.2	維持安全而共融的工作環境
因工傷損失工作日數。	
關鍵績效指標B2.3	維持安全而共融的工作環境
描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	
<b>層面B3：發展及培訓</b>	維持安全而共融的工作環境
一般披露	維持安全而共融的工作環境
有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	
關鍵績效指標B3.1	維持安全而共融的工作環境
按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	
關鍵績效指標B3.2	維持安全而共融的工作環境
按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	

# 環境、社會及 管治報告

指標	章節
<b>B.社會</b>	
<b>僱傭及勞工常規</b>	
<b>層面B4：勞工準則</b>	維持安全而共融的工作環境
一般披露	
有關防止童工或強制勞工的：	
(a) 政策；及	
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B4.1	維持安全而共融的工作環境
描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
關鍵績效指標B4.2	維持安全而共融的工作環境
描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	
<b>營運慣例</b>	
<b>層面B5：供應鏈管理</b>	堅守道德標準與誠信
一般披露	
管理供應鏈的環境及社會風險政策。	
關鍵績效指標B5.1	堅守道德標準與誠信
按地區劃分的供應商數目。	
關鍵績效指標B5.2	堅守道德標準與誠信
描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標B5.3	堅守道德標準與誠信
描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標B5.4	堅守道德標準與誠信
描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	

指標	章節
<b>B.社會</b>	
<b>營運慣例</b>	
<b>層面B6：產品責任</b>	
一般披露	堅守道德標準與誠信
有關所提供的產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	
(a) 政策；及	
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
堅守道德標準與誠信	
關鍵績效指標B6.1	我們不出售或運送任何實物產品
已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	
關鍵績效指標B6.2	堅守道德標準與誠信
接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	
關鍵績效指標B6.3	堅守道德標準與誠信
描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	
關鍵績效指標B6.4	有關質量檢定過程，請參閱堅守道德標準與誠信。
描述質量檢定過程及產品回收程序。	
關鍵績效指標B6.5	我們並無任何可召回的產品。 堅守道德標準與誠信
描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	
<b>層面B7：反貪污</b>	堅守道德標準與誠信
一般披露	
有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	
(a) 政策；及	
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B7.1	堅守道德標準與誠信
於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	
關鍵績效指標B7.2	堅守道德標準與誠信
描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標B7.3	堅守道德標準與誠信
描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	

## 環境、社會及 管治報告

指標	章節
<b>B.社會</b>	
社區	
層面B8：社區投資	支持社區
一般披露	
有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	
關鍵績效指標B8.1	支持社區
專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	
關鍵績效指標B8.2	支持社區
專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	

管理人乃為管理匯賢產業信託之目的而成立。管理人致力建立良好企業管治慣例及程序。管理人的企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控制度、對全體基金單位持有人提供透明度和問責。管理人已採納一套合規手冊，並不時對其作出修訂，其中載有管理人為遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用法律、法規及規例而應用的主要程序、制度和措施。合規手冊亦載有規管(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2024年12月31日止年度期間，管理人及匯賢產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》及上市規則的適用條文。

## 認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《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(管理人之副項目發展總監)及鄧曉彤女士(管理人之企業發展總監)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。

## 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，受託人主要負責為基金單位持有人的利益安全保管匯賢產業信託之資產及為彼等的利益持有信託資產。

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之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

## 管理人董事會

董事會負責管理人之企業管治及整體管理。董事會設立管理目標，並監督有關目標的達成。董事會亦負責規劃匯賢產業信託之策略業務方向及進行風險管理。全體董事會成員均會參與有關企業管治、業務營運及風險、財務表現以及董事提名及檢討的相關事宜。董事會已就管理人及匯賢產業信託建立管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

截至2024年12月31日止年度之管理人的董事為甘慶林先生(主席及非執行董事)；蔣領峰先生(行政總裁及執行董事)、李智健先生(營運總監及執行董事)及黎慧妍女士(財務總監及執行董事)；葉德銓先生及林惠璋先生(非執行董事)；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)。

## 企業管治

### 董事會的文化職能

匯賢產業信託於中國內地擁有並管理優質房地產資產(包括寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業組合)。

董事會設立目標(宗旨、價值及策略)，旨在展現匯賢產業信託重視各個營運層面員工的健康及安全、誠信、有效溝通、多樣性價值和具競爭力的企業文化。

集團企業文化植根於政策和日常營運，例如，制定反貪污及舉報政策，致力確保高質素的道德與誠信標準，並實行基金單位持有人溝通政策，促進與基金單位持有人及潛在投資者的有效溝通。為達致更高的生產力及盈利能力，董事會的多樣性政策涵蓋不同性別、年齡、文化與教育程度、種族與背景。我們亦定期開展員工培訓及發展計劃，藉以提升其應對萬變環境的競爭力。董事會定期審視及監督目標的成效。

### 董事會組成

董事會現時由十名成員組成，其中四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。

截至2024年12月31日止年度，董事會或其任何委員會之成員概無變動。董事會須按以下原則組成：

- (1) 董事會主席須為非執行董事；
- (2) 董事會須由具備廣泛之商業經驗，包括基金管理及房地產行業的專業知識之董事所組成；
- (3) 董事會中至少三分之一成員須為獨立非執行董事；及
- (4) 董事會將考慮已採納的董事會多元化政策(經不時修訂)。

獨立非執行董事必須為符合合規手冊所載有關的獨立性準則之個別人士。管理人已收到各獨立非執行董事的年度書面確認，確定彼等的獨立性。

主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。彼確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁負責管理人及匯賢產業信託的日常管理。彼執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過定期管理報告獲知匯賢產業信託業務的最新資料。

管理人於2024年曾舉行四次董事會會議，各董事就該等董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席率
<b>主席及非執行董事</b>	
甘慶林先生	4/4
<b>執行董事</b>	
蔣領峰先生(行政總裁)	4/4
李智健先生(營運總監)	4/4
黎慧妍女士(財務總監)	4/4
<b>非執行董事</b>	
葉德銓先生	4/4
林惠璋先生	2/4
<b>獨立非執行董事</b>	
李焯芬教授	4/4
蔡冠深博士	1/4
殷可先生	4/4
胡定旭先生	4/4

### 委任及罷免董事

根據合規手冊、管理人之組織章程及適用法律，董事(包括根據《證券及期貨條例》委任的負責人員)之委任及罷免乃董事會及管理人之股東之事宜。由於管理人乃由證監會根據《證券及期貨條例》第V部授權的持牌人，故委任及罷免任何董事及負責人員必須通知證監會，而委任負責人員需獲得證監會之事先批准。

管理人明白擁有一個多元化組成的董事會的好處。所有董事會任命均由提名委員會以多元化角度為基準予以推薦，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、行業知識及服務年期。最終決定乃以用人唯才為原則，並以董事將可為董事會帶來的貢獻作依據，當中會考慮匯賢產業信託的業務模式及特別需要。

### 董事委員會

根據企業管治政策所載條文，董事會有權將其若干職權轉授予董事委員會。董事會已設立四個董事委員會，各具明確職權範圍，以協助董事會履行其職責。除非董事會已將決策權授予有關董事委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會，而非董事委員會。在適當情況下，各董事委員會將就重要決定向董事會報告，或向董事會提交其結論及建議，以供全體董事會審議批准。

## 企業管治

該四個董事委員會為：

### 審核委員會

董事會從其成員(僅為非執行董事)中委任為管理人審核委員會。審核委員會成員大多數為獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。於截至2024年12月31日止年度，審核委員會由獨立非執行董事殷可先生出任主席。審核委員會其他成員為李焯芬教授、蔡冠深博士、胡定旭先生(彼等均為獨立非執行董事)及葉德銓先生(非執行董事)。

審核委員會負責成立及維持充足的內部監控架構，確保財務報表具備質素及可靠。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師及檢討外部審核的成本、範圍及表現方面是否足夠。審核委員會亦確保管理人及匯賢產業信託設有有效的內部監控及風險管理制度，且行之有效。

審核委員會的責任亦包括：

- (1) 每半年審閱管理人及董事的交易；
- (2) 審閱所有財務報表及所有外部審核報告，並制定及執行有關委聘外部核數師提供非核數服務的政策；
- (3) 確保內部審核功能獲得足夠資源，並引導管理層採取合適行動，以糾正已辨識的任何內部監控錯誤或缺陷；
- (4) 協助董事會監察管理人的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- (5) 定期審閱及監察所有關連方交易及關聯方交易；及
- (6) 定期審閱管理人及匯賢產業信託是否符合法律及監管規定。

審核委員會於截至2024年12月31日止年度曾舉行兩次會議，以(其中包括)考慮及審閱截至2023年12月31日止年度的全年業績、截至2024年6月30日止六個月的中期業績、關連方交易及外聘核數師報告及內部審核報告。審核委員會於該兩次會議的出席率如下：

審核委員會成員	出席率
殷可先生(主席)	2/2
李焯芬教授	2/2
蔡冠深博士	0/2
葉德銓先生	2/2
胡定旭先生	2/2

## 提名委員會

提名委員會由董事會主席(兼任提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事組成。其負責制定提名程序以及識別、挑選及推薦管理人董事候選人的程序及準則。於截至2024年12月31日止年度，提名委員會成員為甘慶林先生、李焯芬教授及殷可先生。甘慶林先生為提名委員會主席。

提名委員會的責任包括：

- (1) 至少每年一次審閱董事會的架構、規模、多元化背景及技能矩陣以及會面，並向董事會提出任何董事變動的建議，以配合董事會以實現管理人的企業策略；
- (2) 選選或就甄選獲提名為董事的人士向董事會提出建議；
- (3) 根據上市規則的標準評估獨立非執行董事的獨立性；
- (4) 就董事的委任、罷免或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提出建議；及
- (5) 定期審閱管理人的董事提名政策及董事會多元化政策，並就任何擬議修訂向董事會提出建議。

提名委員會於截至2024年12月31日止年度曾舉行一次會議，以考慮(其中包括)董事會組成及多元化政策、獨立非執行董事的獨立性以及重選董事的提名。提名委員會於會議的出席率如下：

提名委員會成員	出席率
甘慶林先生(主席)	1/1
李焯芬教授	1/1
殷可先生	1/1

## 披露委員會

披露委員會包括管理人的行政總裁及兩名非執行董事，其中一名為獨立非執行董事。披露委員會的職責為審閱向公眾發表公告及向基金單位持有人披露的資料的相關事宜。披露委員會亦與管理人的管理層合作，有責任確保有關披露為準確、完整及無誤導成份。截至2024年12月31日止年度，披露委員會成員為蔣領峰先生、葉德銓先生及李焯芬教授。蔣領峰先生為披露委員會主席。

## 企業管治

披露委員會的責任包括：

- (1) 審閱公司披露事宜及公告，包括但不限於財務報告、關連方交易及可能存有利益衝突範疇，並向董事會提供意見；
- (2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及監督匯賢產業信託或其代表向公眾及適用之監管機構發佈資料的持續性、準確性、清晰度、完整性及當前性；
- (3) 於向公眾發佈前或向適用之監管機構存檔前(如適用)，審閱及批准匯賢產業信託或其代表作出之所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；
- (4) 審閱向監管機構存檔之定期及現時報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- (5) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；及
- (6) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊。

披露委員會於截至2024年12月31日止年度曾舉行兩次會議，以考慮(其中包括)中期及全年業績公告所作披露，以及中期及年度報告所作披露。披露委員會於該兩次會議的出席率如下：

披露委員會成員	出席率
蔣領峰先生(主席)	2/2
葉德銓先生	2/2
李焯芬教授	2/2

### 特定(融資)委員會

特定(融資)委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名為獨立非執行董事。於截至2024年12月31日止年度，特定(融資)委員會成員為葉德銓先生、蔣領峰先生及蔡冠深博士。葉德銓先生為特定(融資)委員會之主席。

特定(融資)委員會的職責包括根據管理層編製的建議書進行審閱、考慮及決定或向董事會推薦(視乎情況而定)與對沖策略、融資及重新融資安排及為對沖目的而涉及之衍生工具交易相關的事宜。

於2024年，特定(融資)委員會並未召開任何實體會議。

## 業務風險管理

作為風險管理過程的一部分，董事會按季度或按需要召開更多會議，並審閱(其中資料包括)匯賢產業信託於相應期內所批准預算之財務表現。董事會亦不時檢討匯賢產業信託資產之風險，並按獨立外聘核數師之任何意見行事(如適用)。評估任何業務風險時，董事會將考慮經濟狀況和房地產行業的相關風險。為減低風險，管理人將於需要時對沖利率風險，並審慎挑選租戶及於需要時審閱彼等的財務狀況，以及為匯賢產業信託維持足夠流動資金。

## 利益衝突

於截至2024年12月31日止年度，管理人由長江實業集團有限公司(「長江實業」)間接持有70%及由ESR Group Limited(「ESR」)持有30%。以管理人所知，長江實業間接持有由ESR間接管理的置富產業信託(「置富產業信託」)及泓富產業信託(「泓富產業信託」)的基金單位。

據管理人所悉：

- (a) 長江實業、其附屬公司及聯繫公司(「長江實業集團」)的主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務；及
- (b) ESR、其附屬公司及聯繫公司(「ESR集團」)從事全面一體化的基金管理及開發平台業務，涵蓋澳大利亞及新西蘭、日本、韓國、大中華區、東南亞及印度多個市場，並覆蓋歐洲。其專注於物流、數據中心以及基礎設施及可再生能源的新經濟實物資產現代解決方案。

匯賢產業信託(作為一方)與長江實業集團、ESR集團管理的泓富產業信託、置富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)或會就物業收購及租賃契機而相互競爭。匯賢產業信託(作為一方)與長江實業集團、ESR集團管理的置富產業信託、泓富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)日後或會互相收購物業或其他資產或進行其他交易。因此，可能會出現有關上述潛在收購、租賃契機及交易的利益衝突。

管理人亦可能因其董事會成員的其他角色而出現利益衝突。甘慶林先生、葉德銓先生及管理人若干高級行政人員身兼長江實業集團及／或其聯屬公司的董事及／或高級行政人員。林惠璋先生於截至2024年12月31日止年度為ESR之董事(林先生其後自2025年1月21日起退任ESR之董事)，並擔任泓富產業信託及置富產業信託各自管理人之非執行董事。因此，甘先生、葉先生及林先生各人在其擔任匯賢產業信託的董事職務及其他董事職務之間的職責上或有衝突。

## 企業管治

管理人已實施下列措施以解決及管理上述潛在利益衝突：

- (1) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理匯賢產業信託擁有權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (2) 管理人建立內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連方交易按符合《房地產投資信託基金守則》的程序及／或條款(或如適用的符合證監會施加的豁免條件)進行及受到監察，同時可能出現的其他潛在利益衝突亦受監察；
- (3) 所有利益衝突均由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (4) 管理人的任何董事如對管理人董事會會議上提呈的決議案所涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

管理人確認有能力獨立於長江實業集團、ESR集團、ESR集團管理之置富產業信託、泓富產業信託及其他房地產投資信託基金及私募房地產基金之相關業務，並在符合匯賢產業信託及基金單位持有人之最佳利益為原則下，履行並將繼續履行其對匯賢產業信託之職責。

### 與基金單位持有人的通訊

管理人認為，與基金單位持有人有效通訊乃增進投資者關係及讓投資者了解匯賢產業信託業務表現和策略之關鍵。管理人亦認定，高透明度和及時披露公司資料之重要性，可協助基金單位持有人和投資者作出知情決定。

基金單位持有人大會為董事會與基金單位持有人提供一個通訊平台。截至2024年12月31日止年度，共舉行一次週年大會，出席率如下：

董事會成員	出席率
<b>主席及非執行董事</b>	
甘慶林先生	1/1
<b>執行董事</b>	
蔣領峰先生(行政總裁)	1/1
李智健先生(營運總監)	1/1
黎慧妍女士(財務總監)	1/1
<b>非執行董事</b>	
葉德銓先生	1/1
林惠璋先生	0/1
<b>獨立非執行董事</b>	
李焯芬教授	1/1
蔡冠深博士	0/1
殷可先生	1/1
胡定旭先生	0/1

截至2024年12月31日止年度，概無召開其他股東大會。

匯賢產業信託亦設有網站([www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com))，當中登載匯賢產業信託業務經營和發展、財務資料及其他公司通訊的最新資料。管理人一直積極定期參與新聞發佈會及投資者與分析師會議，以向有興趣的各方提供最新的匯賢產業信託業務表現。

## 匯報及透明度

匯賢產業信託乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製截至12月31日止財政年度之賬目。根據《房地產投資信託基金守則》，匯賢產業信託的年報於財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告則於財政年度半年度結算日後三個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據《房地產投資信託基金守則》之規定，管理人須確保適時公佈有關匯賢產業信託之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估匯賢產業信託之狀況。有關公告由彼等在香港交易及結算所有限公司的網站及匯賢產業信託的網站公佈。

管理人亦會就根據《房地產投資信託基金守則》(或按受託人或管理人的合理意見)須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出公告及通函，或按照信託契約就匯賢產業信託的重大資料發出公告及通函。

匯賢產業信託委任德勤•關黃陳方會計師行為其外聘核數師。外聘核數師有關財務報告的責任載列於獨立核數師報告書。於年內，就審核及審核相關服務已付／應付予匯賢產業信託的外聘核數師的費用為人民幣2,798,000元(2023年：人民幣2,350,000元)，以及就非審核服務已付／應付的費用為人民幣268,000元(2023年：人民幣283,000元)。

## 董事須對財務報表承擔之責任

董事確認彼等須對根據香港財務報告準則、信託契約相關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C所載的相關披露規定而編製財務報表的真實及公平表述負責。

匯賢產業信託截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，彼等對財務報表匯報責任發出之聲明載於本年報第141至第145頁的獨立核數師報告書內。

## 上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，均須遵守《房地產投資信託基金守則》所載之優先購買規定。根據該等規定，基金單位之進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日已發行基金單位數目之20%，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。在上文所述者規限下，基金單位可作為增購房地產的代價予以發行。

### 監管董事或管理人買賣基金單位以及基金單位權益披露的守則

管理人已採用一套監管董事、管理人以及管理人或匯賢產業信託之特別目的投資工具的若干高級行政人員（統稱「管理層人士」）買賣基金單位之規則，該等管理層人士因其任職於管理人或匯賢產業信託之相關特別目的投資工具而很可能管有與匯賢產業信託之證券有關的未公佈內幕消息。該等規則載於合規手冊內之監管董事或產業信託基金管理人買賣基金單位守則（「基金買賣守則」）中。當中載有關於管理層人士進行匯賢產業信託證券交易時須計量的行為規定準則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易守則之條款。

欲買賣匯賢產業信託任何證券的管理層人士，必須首先顧及《證券及期貨條例》第XIII部及第XIV部關於內幕交易及市場失當行為之條文規定，猶如該等條文適用於匯賢產業信託之證券。

管理層人士若知悉或參與任何涉及擬進行收購或出售之磋商或協議而其屬上市規則第14章須予公佈交易或屬《房地產投資信託基金守則》及上市規則第14A章項下任何關連人士交易或內幕消息，則必須在一旦知悉或參與有關情況時即避免買賣匯賢產業信託證券，直至根據《房地產投資信託基金守則》及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。對有關磋商或協定或任何內幕消息知情之管理層人士，應提醒並不知情之管理層人士，指出或會有內幕消息尚未公佈，以及他們務必不要在相若期間買賣匯賢產業信託的證券。

倘於任何時間管理層人士知悉有關匯賢產業信託任何證券的未公佈內幕消息，或倘其未根據基金買賣守則提述之方式獲得交易許可，則管理層人士不得買賣該等證券。此外，除特別情況外，管理層人士不得於匯賢產業信託財務業績的公佈日期及下列期間內買賣匯賢產業信託證券：(a)緊接其年度業績的公佈日期前60日期間，或相關財政年度結算日起至年度業績的公佈日期止期間（以較短者為準）；及(b)緊接其半年度業績的公佈日期前30日期間，或半年度期間結算日起至相關業績的公佈日期止期間（以較短者為準）。在任何情況下，倘管理層人士進行買賣，管理層人士必須遵守基金買賣守則所載的程序。

管理人為管理層人士，須遵守與董事相同的買賣守則規定。

經向各管理層人士作特定查詢後，彼等均確認於截至2024年12月31日止年度已遵守基金買賣守則規定的準則。

管理人亦已採納監察董事、管理人的行政總裁及管理人披露權益的程序。《證券及期貨條例》第XV部的條文被視為適用於管理人、董事及管理人的行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及管理人的行政總裁將擁有須公佈權益並須通知聯交所及管理人有關彼等於匯賢產業信託的權益。管理人就此等目的存置登記名冊，並在登記名冊內該名人士之名義下記錄該項通知之詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。

## 須由基金單位持有人藉特別決議案決定之事宜

根據信託契約，若干事項之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括(但不限於)：(a)管理人就匯賢產業信託的投資政策或策略的改變；(b)於收購組成為匯賢產業信託資產之任何土地後兩年內，出售該等土地或任何該等土地之權益、選擇權或權利，或出售持有匯賢產業信託之土地或任何該等土地之選擇權或權利之任何公司之股份；(c)任何基本費用之收費率上調至高於基本費用獲准限額或任何基本收費結構之變更；(d)任何須付管理人之浮動費用上調至高於信託契約所載之收費率或任何浮動費用結構之變更；(e)任何收購費用上調至高於獲准限額或任何收購費用結構之變更；(f)任何出售變現費用上調至高於獲准限額或任何出售變現費用結構之變更；(g)任何受託人酬金之收費率上調至高於獲准限額或任何受託人酬金結構之變更；(h)信託契約條文之修訂、變動、修改、改動或增補；(i)終止匯賢產業信託；及(j)合併匯賢產業信託。基金單位持有人亦可藉特別決議案(i)罷免匯賢產業信託之核數師及委任其他核數師或(ii)罷免受託人。

除非根據《房地產投資信託基金守則》規定須以特別決議案作出，否則上文以外任何將由基金單位持有人以決議案作出之決定應藉普通決議案作出。規定須藉普通決議案方式批准的該等事宜包括(但不限於)(a)分拆或合併基金單位；(b)於上市日期後發行任何基金單位而令匯賢產業信託市值增加多於50%；(c)於任何財政年度發行任何基金單位令基金單位之總數較上一個財政年度結算時已發行之基金單位數目增加多於20%（或按證監會可不時訂明的其他已發行基金單位百分比）；(d)除依據首次公開發售或根據信託契約發行基金單位以代替向管理人支付費用或有關將基金單位持有人所得分派進行再投資而向其發行基金單位或者供股外，向關連人士進行新基金單位之發行（按比例向全體基金單位持有人提出要約的一部分除外）；及(e)管理人就有關收購費用或出售變現費用（須以現金或基金單位形式付予管理人，或者部分以現金及部分以基金單位形式支付）的選擇。辭退管理人或管理人退任時，受託人作出新的匯賢產業信託管理人之委任（如《房地產投資信託基金守則》有此要求（可經任何豁免或寬免予以修訂）須經基金單位持有人通過普通決議案並經證監會事先批准後，方可作實。基金單位持有人亦可藉普通決議案辭退管理人及受託人代表匯賢產業信託根據信託契約委任之任何主要估值師。

## 董事資料變動

有關管理人董事的最新資料載於本年報第78至第82頁「董事資料」一節。除下述者外，董事資料自最近一次刊發中期報告以來概無任何變動：

- 胡定旭先生辭任中國太平保險控股有限公司的獨立非執行董事，自2024年12月18日起生效。
- 林惠璋先生（「林先生」）不再擔任ESR Group Limited的非執行董事，自2025年1月21日起生效。
- 林先生不再擔任ESR Trust Management (Suntec) Limited（新達產業信託（在新加坡上市）之管理人）的非執行董事，自2025年2月14日起生效。

## 企業管治

### 遵從合規手冊

於截至2024年12月31日止年度，管理人及匯賢產業信託在重大事項上均已遵守合規手冊的條文。

### 年度報告之審閱

有關截至2024年12月31日止年度之匯賢產業信託的年度報告已由審核委員會及披露委員會審閱。

### 已發行之新基金單位

於截至2024年12月31日止年度，已向管理人發行合共110,274,204個新基金單位，作為支付部分管理人費用。

### 基金單位之回購、出售或贖回

截至2024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。

### 基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，於2024年12月31日，有逾25%已發行及流通的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

# 內部監控及 風險管理

## 背景

為維持良好的企業管治，匯賢產業信託實施結構性之風險管理框架，以於早期識別、評估及管理營運風險。於整個報告期間，匯賢產業信託一直在各重大方面遵守企業管治守則及上市規則的相關條文。

風險管理框架的應用涵蓋日常業務活動以至管理層面的戰略規劃過程，從而達致一致及全面的風險觀點。匯賢產業信託採取「由上而下」的風險管理系統，由董事會、審核委員會及風險管理專責小組進行監察及控制，識別出任何對可能會對匯賢產業信託達致業務目標及其財務表現造成影響的高風險事件。

## 風險管治架構

風險管治架構可通過管理匯賢產業信託整體風險的問責架構加以闡明。有關架構採納「三線防禦」模式，簡潔及有效地加強風險管理及監控方面的溝通：

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 第一道防線 | ： | 營運部門進行管理監控       |
| 第二道防線 | ： | 法律及合規部門進行風險控制及合規 |
| 第三道防線 | ： | 內部審計部門進行獨立核證     |



# 內部監控及 風險管理

## 角色及責任

### 董事會

風險管理的最終責任由董事會負責，其角色為確保管理層制定合適及嚴格的系統管理風險。

### 審核委員會

審核委員會獲董事會指派擔當風險管理中的風險管治角色。內部審計部會評估匯賢產業信託的風險管理系統，並每年向審核委員會報告有關結果。

### 風險管理專責小組

風險管理專責小組成員包括(i)行政總裁、營運總監、財務總監、合規總監及法律事務經理(常務委員)及(ii)相關部門主管(輪值／按需要出任)。風險管理專責小組的責任為監督企業風險管理系統及其執行、審閱年度風險評估結果及就提升企業風險管理系統提出建議。

## 企業風險管理系統年度審閱

### 企業風險評估法

匯賢產業信託採納Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission (COSO)企業風險管理(「企業風險管理」)框架建立其企業風險管理系統，此框架闡明任何企業風險管理系統中的主要組成部分。匯賢產業信託的風險評估方法包括以下四個核心階段。為應對匯賢產業信託營商環境的轉變，有關程序於必要時進行。



### 內部監控

#### 持續溝通、監察及審閱

董事會(透過審核委員會)檢討匯賢產業信託內部監控制度的效能，其中涵蓋所有重大範圍，包括財務、營運和合規監控，以及風險管理職能。董事會已委任內部審核經理，以維持獨立客觀的內部審核功能，並就管理人在企業風險管理運作方面的足夠性、成效及效率提交報告。

內部審核經理諮詢管理層(但獨立於管理層)後採用風險為本法編製年度審核計劃以供審核委員會省覽。審核檢討側重匯賢產業信託的營運及合規監控，以及內部監控制度和合規程序的有效執行。

截至2024年12月31日止年度，匯賢產業信託已進行七次審核檢討。審核計劃的成果及審核檢討的重大調查結果每半年向審核委員會報告。匯賢產業信託已具有充分的監控，且無重大異常之處，並已悉數實行進一步改善內部監控框架的建議。

# 關連人士 交易

## 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。授出該等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2024年12月31日止年度，匯賢產業信託均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2024年12月31日止年度所訂立之關連人士交易（根據證監會及／或香港上市規則下豁免披露及／或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2024年12月31日止年度匯賢產業信託獲取收入的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	與關連人士交易的性質	截至 2024年12月31日
			止年度的收入 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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	100
北京港基世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	2,015
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	2,150
北京穩得高投資顧問有限公司	主要持有人之聯繫人 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	76
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	503
瀋陽麗都商務有限公司	關連附屬公司	利息收入	7,074
<b>總計</b>			<b>11,918</b>

附註：

1 主要持有人為Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）。

「聯繫人」、「主要持有人」及「關連附屬公司」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。

## 關連人士 交易

### 關連人士交易－開支

下表呈列於截至2024年12月31日止年度匯賢產業信託須付開支的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士交易的性質	截至 2024年12月31日
			止年度的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 <sup>1</sup>	物業管理費	19,664
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 <sup>1</sup>	物業管理費	24,732
家利物業管理(深圳)有限公司	主要持有人之聯繫人 <sup>1</sup>	物業管理費	17,189
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	63,943
<b>總計</b>			<b>125,528</b>

附註：

1. 主要持有人為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)。

「聯繫人」及「主要持有人」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。

### 獨立非執行董事及審核委員會之確認

審核委員會及獨立非執行董事確認，彼等已審閱於截至2024年12月31日止年度進行之所有相關關連人士交易的條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：(a)在匯賢產業信託之一般及日常業務過程中訂立；(b)按公平原則及正常商業條款進行(如有足夠之可比較交易)，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及(c)根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序及控制(如有)，按公平合理之條款訂立，且符合匯賢產業信託基金單位持有人整體之利益。

### 匯賢產業信託核數師之報告

匯賢產業信託之核數師德勤•關黃陳方會計師行受聘根據香港會計師公會發出的《香港核證委聘準則第3000號(經修訂)》「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」，並參考《實務說明》第740號「就香港上市規則所述持續關連交易發出的核數師函件」就匯賢產業信託的關連交易作出報告。核數師已出具其無保留意見函件，內載其就匯賢產業信託於本年報第73至第74頁根據證監會授出毋須遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下披露規定之豁免，披露其有關租賃及許用交易、物業管理費、物業管理人費用及金融利息收入的關連交易之結果和結論。核數師函件之副本將向證監會提供。

### 管理人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向匯賢產業信託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2024年12月31日止年度，匯賢產業信託根據信託契約應付受託人及管理人之費用總額(現金及／或基金單位)分別為人民幣3,209,000元及人民幣109,465,000元。受託人及管理人截至2024年12月31日止年度提供服務的詳情分別載於本年報第154至第155頁之匯賢產業信託綜合財務報表附註1(b)及1(c)。

# 權益 披露

## 關連人士的權益

根據於2024年12月31日給予管理人之資料，以下各人士根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	於 2024年12月31日		
	所持基金 單位數量	所持基金 單位百分比 <sup>1</sup>	
長江實業集團有限公司(「長江實業」)的附屬公司 <sup>2</sup>	2,256,939,664	34.91%	
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 <sup>3</sup>	865,406,000	13.38%	

附註：

聯繫人、關連人士、附屬公司及主要持有人各詞彙之定義見於《房地產投資信託基金守則》或香港上市規則。

- 按照於2024年12月31日已發行的基金單位總數6,463,373,956個計算。
- 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2024年12月31日持有1,091,083,328個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2024年12月31日持有373,523,840個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2024年12月31日持有138,307,917個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2024年12月31日持有586,884,405個基金單位)及匯賢房託管理有限公司(「管理人」，於2024年12月31日持有67,140,174個基金單位)。所有該等公司為管理人(匯賢產業信託的關連人士)的聯繫人。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人獲得的資料：

- (i) 於2024年12月31日，長江實業及透過其擁有Noblecrown及Heathcliff Developments股本中權益的各中間控股公司(即Mighty State Limited、Novel Trend Holdings Limited、Paola Holdings Limited及Burgeon Force Limited)被當作於Noblecrown及Heathcliff Developments擁有權益的基金單位中擁有權益；  
(ii) 於2024年12月31日，Noblecrown(Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人為其附屬公司)被當作於Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人分別持有的基金單位中擁有權益；及  
(iii) 於2024年12月31日，鑑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。
- 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。

## 管理人權益

於2024年12月31日，管理人持有匯賢產業信託的67,140,174個基金單位。

## 管理人的董事及最高行政人員的權益

於2024年12月31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，且就管理人所知，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2024年12月31日 所持基金單位數量
甘慶林	841,316 <sup>1</sup>
葉德銓	1,100,000 <sup>2</sup>
蔣領峰	107,522 <sup>3</sup>
班唐慧慈	142,856 <sup>4</sup>

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2024年12月31日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

# 董事 資料

**甘慶林**，78歲，為匯賢房託管理有限公司之創辦主席及非執行董事，亦為北京東方廣場有限公司之創辦主席。

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

自1990年代初，甘先生一直負責北京東方廣場項目，由初期策劃、設計、施工，及後並把北京東方廣場發展為現今亞洲頂尖商業建築群之一。甘先生轄下的北京東方廣場管理團隊，善於策劃租戶組合、洽談租約、市場推廣及宣傳。

甘先生累積豐富的中港房地產經驗。於中國內地，甘先生除了管理北京東方廣場外，亦同時參與位於北京、上海、重慶、成都及瀋陽等不同城市的地產發展項目。

甘先生為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

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

**蔣領峰**，58歲，為匯賢房託管理有限公司（「管理人」）之執行董事及行政總裁、披露委員會主席及特定（融資）委員會成員。蔣先生亦為管理人之負責人員。

蔣先生現擔任北京東方廣場有限公司董事及總經理一職。匯賢產業信託通過北京東方廣場有限公司投資持有北京東方廣場。

蔣先生於2001年加入北京東方廣場有限公司前，曾駐上海七年，為世邦魏理仕設立中國內地首家分公司，並擔任總經理一職。蔣先生具備超過30年的房地產工作經驗，當中涵蓋寫字樓、零售及住宅物業。他曾參與中國內地多個房地產項目。蔣先生為中國人民政治協商會議北京市東城區委員。

蔣先生持有工商管理學士學位（主修財務金融）及工商管理碩士學位。

**李智健**，62歲，目前為匯賢房託管理有限公司(「管理人」)的執行董事、營運總監及負責人員，自匯賢產業信託單位於2011年4月在香港聯交所上市起至2011年8月彼獲委任為管理人的投資總監之前，一直擔任管理人的副營運總監(酒店)。

李先生於1998年加入長江實業集團有限公司(「長江實業」)(前稱長江實業地產有限公司)，其職責包括評核中國酒店及相關物業發展的新投資機會、與中國地方機關聯繫、就項目融資及財務重組與銀行合作，以及監督集團旗下各酒店的營運。彼並負責於2012年初納入匯賢產業信託集團旗下的瀋陽威斯汀酒店(前稱瀋陽麗都索菲特酒店)的投資。

李先生在會計、酒店管理及物業發展方面累積超過30年經驗。彼加入長江實業集團之前曾效力多個酒店管理集團、房地產投資公司，以及容永道會計師事務所。李先生持有社會科學學士學位，並為香港會計師公會會計師及中國註冊會計師協會會員。李先生為遼寧省瀋陽市中國人民政治協商會議第十二、十三及十四屆委員。

**黎慧妍**，57歲，於2018年1月8日獲委任為匯賢房託管理有限公司執行董事。彼亦為管理人之財務總監及負責人員，以及北京東方廣場有限公司之董事。黎女士於2000年加盟北京東方廣場有限公司擔任財務經理一職，並自2008年起出任該公司財務總監至今。彼於會計及審計方面累計超過35年經驗。黎女士持有工商管理學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

**葉德銓**，72歲，為匯賢產業信託管理人匯賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，以及長江實業集團有限公司之副主席、執行董事、可持續發展委員會主席兼執行委員會委員。彼亦為長江基建集團有限公司之執行董事、副主席及可持續發展委員會主席，以及長江生命科技集團有限公司之執行董事、高級副總裁、投資總監及可持續發展委員會主席。

除匯賢房託管理有限公司外，上文提述之公司全部均為上市公司。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

**林惠璋**，68歲，於2010年12月21日起出任匯賢房託管理有限公司的非執行董事。林先生為JL家族企業集團(JL Family Office)的主席。彼曾為ESR Group Limited(在香港聯合交易所有限公司上市)的高級顧問兼非執行董事。彼亦為置富資產管理有限公司(在香港聯合交易所有限公司上市的置富產業信託之管理人)及泓富資產管理有限公司(泓富產業信託(於香港上市)之管理人)的非執行董事。

林先生為亞太不動產協會(「APREA」)和新加坡國立大學房地產系顧問委員會主席。彼亦為新加坡中華總商會的理事會成員。

林先生於2002年聯合創立亞騰資產管理有限公司(ESR Asset Management Limited，前稱ARA Asset Management Limited，「ARA」)，並擔任集團行政總裁達18年。彼於2021年2月至2022年1月擔任副主席。

## 董事資料

林先生於地產行業擁有逾40年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項，其中包括PERE全球大獎－分別取得2020及2016年度業界人物：亞洲；2012年新加坡安永企業家獎；以及於2012年新加坡商業大獎中榮獲2011年傑出行政總裁。林先生連同ARA董事會榮膺2012年新加坡企業大獎之最佳管理董事會金獎。林先生於2017年獲新加坡總統授予公共服務獎章(PBM)以表彰他對社區的貢獻。

林先生持有新加坡國立大學頒授之機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

**李焯芬**，79歲，自2011年4月4日起出任匯賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。彼為中國工程院院士，並於2015年7月1日起出任珠海學院校董。李教授已於2022年11月9日起獲委任為皇庭智家控股有限公司(前稱慕容家居控股有限公司)的獨立非執行董事。彼曾為兆邦基生活控股有限公司(前稱兆邦基地產控股有限公司)的非執行董事及南岸集團有限公司(於2023年除牌及前稱十三集團有限公司)之獨立非執行董事，並分別任職至2022年12月30日及2021年5月18日。李教授亦曾為八零八八投資控股有限公司(於2022年除牌及前稱匯友生命科學控股有限公司)的獨立非執行董事，並任職至2017年8月14日。

李教授為蜚聲國際的岩土工程專家，曾任多個中國及海外能源和基建項目的顧問及技術顧問，包括建設長江三峽大壩。彼於加拿大安大略省電力公司工作逾20年。李教授於1994年加盟香港大學，擔任土木工程系教授，並先後出任岩土工程講座教授，香港大學副校長及專業進修學院院長。李教授同時曾就世界各地多個能源及基建項目，擔任多個國際組織的顧問專家，包括聯合國發展計劃、世界銀行、亞洲發展銀行等。

李教授現任饒宗頤文化館管理委員會主席、香港大學饒宗頤學術館館長、福慧慈善基金會會長。彼亦曾出任香港中華文化促進中心理事會主席、共建維港委員會主席、衛奕信勳爵文物信託理事會主席及香港獸醫管理局主席。彼曾出任西九文化區管理局董事局成員、策略發展委員會會員、文化委員會委員，以及故宮文化博物館董事局副主席。

李教授於土木工程方面取得的傑出成就廣獲確認，並於2001年獲加拿大工程院頒授K Y Lo獎章，同時亦於2003年獲選為中國工程院院士，以表揚其於土木工程方面的貢獻。彼於2003年獲香港政府委任為太平紳士，並於2005年、2013年及2024年先後獲頒銀紫荊星章、金紫荊星章及大紫荊勳章。

李教授於香港大學畢業，持有土木工程學士學位，其後獲香港大學頒授碩士學位以及加拿大西安大略大學博士學位，主修岩土工程。

**蔡冠深**，67歲，自2011年4月4日起出任匯賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。蔡博士現為新華集團主席、新華國際金融有限公司(Sunwah International Limited)主席、新華匯富金融控股有限公司(於香港上市)主席，以及越南基金VinaCapital主席。彼亦為中銀香港(控股)有限公司(於香港上市)及中國銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。蔡博士在經營食品、房地產發展、國際貿易及科技和金融相關業務擁有豐富經驗。

蔡博士為中華人民共和國全國政治協商委員會常務委員。彼獲頒香港特區授勳及嘉獎制度最高榮譽大紫荊勳章，彼亦擔任多項社會公職，包括香港中華總商會會長、粵港澳大灣區企業家聯盟主席、香港特區政府特首顧問團成員、深圳市前海香港商會會長、中國科學院院長經濟顧問、香港科學院創辦贊助人及院長高級顧問、中華海外聯誼會副會長、香港貿易發展局理事會理事、香港越南商會創會會長、香港韓國商會創會會長、中國香港以色列科技合作及促進中心主席及美國密歇根州立大學中美優質教育研究中心主席。蔡博士亦為多間大學的校董會或顧問委員會成員，包括復旦大學、南京大學、及香港理工大學等。

蔡博士於2005年獲美國密歇根州立大學(Michigan State University)頒授榮譽人文博士，2007年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜，2009年獲英國格拉摩根大學(University of Glamorgan)頒發名譽教授榮銜，2011年獲香港嶺南大學頒授榮譽社會科學博士，並在2013年獲越南國立河內國家大學頒授榮譽博士、2014年獲英國德蒙福特大學(De Montfort University)頒授榮譽工商管理博士、及2015年獲加拿大阿爾伯塔大學(University of Alberta)頒授榮譽法學博士及於2020年獲香港都會大學(前身為香港公開大學)頒授榮譽工商管理博士榮銜，及2022年獲柬埔寨國立管理大學(Cambodia National University of Management)頒授國際工商管理名譽博士。

**殷可**，61歲，自2022年5月12日起出任匯賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。彼為北京東方廣場有限公司董事。殷先生現任山東重工集團有限公司外部董事、深圳證券交易所上市公司分眾傳媒信息技術股份有限公司獨立非執行董事及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司希瑪眼科醫療控股有限公司獨立非執行董事。殷先生亦為加拿大養老基金投資公司資深顧問。

殷先生曾任深圳證券交易所總經理秘書，亦曾出任君安證券有限責任公司副總經理兼執行董事、國泰君安證券有限責任公司董事會成員、聯合證券有限責任公司總裁兼執行董事、中信資本控股有限公司董事兼副行政總裁、中信大錳控股有限公司非執行董事、建信基金管理有限責任公司獨立董事、摩根士丹利證券(中國)有限公司獨立非執行董事、中信証券國際有限公司行政總裁及中信泰富有限公司執行董事兼副董事長。此外，殷先生亦曾任中信証券股份有限公司副董事長(2011年至2016年)及執行董事(2009年至2017年)及中國中信股份有限公司非執行董事(2009年至2014年)，兩間公司均於聯交所上市。彼在匯賢產業信託上市時至2018年曾任匯賢房託管理有限公司的非執行董事。於2010年至2012年及2018年至2020年，殷先生亦曾任為大昌行集團有限公司非執行董事，該公司於2020年自聯交所除牌。

殷先生於浙江大學取得電子工程學士學位及經濟學碩士學位。

## 董事資料

**胡定旭**，70歲，自2022年11月2日起出任匯賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。彼為香港會計師公會（「香港會計師公會」）及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員，以及澳洲管理會計師公會香港分會榮譽主席。彼亦為香港社會醫學學院榮譽院士。

胡先生曾任第十二及十三屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。胡先生曾任香港醫院管理局主席、智經研究中心主席、香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員及土地供應專責小組成員，以及富達基金及中國農業銀行股份有限公司的獨立非執行董事。彼亦於2000年至2017年期間出任香港總商會理事會理事，並於2010年至2012年期間出任其主席，目前仍擔任該理事會成員。

胡先生為東京三菱UFJ銀行首席顧問及牛津大學中國獎學基金會主席。此外，胡先生為中華人民共和國國家衛生健康委員會顧問及公共政策專家諮詢委員會委員、中華人民共和國國家中醫藥管理局首席顧問及曾擔任中華人民共和國中醫藥改革發展專家諮詢委員會委員。彼為香港中文大學醫學院及北京協和醫院榮譽教授。

過去三年內，胡先生曾擔任粵海投資有限公司及中國太平保險控股有限公司之獨立非執行董事。胡先生現為清晰醫療集團控股有限公司之主席及非執行董事、杭州啓明醫療器械股份有限公司之主席及獨立非執行董事，以及電能實業有限公司、華潤醫療控股有限公司、基石藥業、歐康維視生物及星島新聞集團有限公司之獨立非執行董事。上述之公司均為上市公司。

# 集團要員 資料

**班唐慧慈**為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)的副行政總裁。班女士並擔任長江實業集團有限公司及長江基建集團有限公司的執行委員會委員及企業事務總監，亦擔任長江生命科技集團有限公司的企業事務總監。她自90年代初已一直參與北京東方廣場項目開業前之租務及籌備工作。班女士持有工商管理學士學位。

**方姿霖**為管理人的合規總監，亦為長江基建集團有限公司擔任高級法律事務經理一職。她於法律及合規、收購合併以及項目結構和融資方面累積超過20年經驗。方女士於1997年取得香港高等法院的律師資格。

**程嵩**為管理人的副項目發展總監及負責人員。於加盟管理人之前，程先生曾任職於長江生命科技集團有限公司及長江基建集團有限公司。程先生擁有超過40年的銀行、金融及併購經驗，並擁有管理學碩士學位。

**鄧曉彤**為管理人的企業發展總監及負責人員。鄧女士於投資者關係、企業金融及市場傳訊方面累積超過20年經驗，涵蓋金融、地產、展覽和會議及汽車業務。她持有市場學碩士學位。

**朱啟華**為管理人的內部核數經理。朱先生亦為長江實業集團有限公司內部審計部經理。他於審計方面累積超過36年經驗。朱先生持有會計學專業文憑及電子商貿商業碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員及香港會計師公會資深會計師。

# 估值 報告

參考編號：E043606H-A

敬啟者：

根據 貴公司與我們所訂立日期為2022年12月15日的委聘函的條款及條件，我們獲 閣下(匯賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱「貴公司」))指示就位於中華人民共和國(「中國」)北京市東城區東長安街1號東方廣場的物業權益(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)的市值提供意見。該物業由北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場」)持有。

按照指示，我們(即Kroll (HK) Limited(「Kroll」))已釐定該物業截至2024年12月31日(「估值日期」)現況下的價值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作 閣下的財務報告用途。

## 估值基準

我們的估值為我們對市值的意見。所謂市值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。

## 估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考北京東方廣場提供的租賃明細表，以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市值的合理恰當估值方法。鑑於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚餘年期，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。於2049年4月21日前，上述資本化率適用於進行該物業土地使用權未屆滿期內產生租金收入的資本化計算。土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

至於該物業的酒店部分，我們已將扣除經營及非經營開支後自經營酒店所產生的收入撥充資本。收入及開支乃根據 貴公司所提供的最新酒店經營業績及預算，以及市場狀況變動作估計。

就複查目的而言，我們亦已採納直接比較法，其中涉及參照有關市場可得相類特性物業同類銷售憑證。然而，周邊一帶缺乏全幢物業交易作參考，所以僅能參照附近個別分契業權物業交易進行比較。

## 業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴 貴公司提供的資料。

本函件及估值報告所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值報告所載物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

# 估值報告

## 假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值報告已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值報告另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值報告之附註內載列。

## 限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

## 備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託（香港）有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

我們已根據香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則（2020年版）」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

隨函奉附我們編製之估值報告及市場概覽。

此致

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

3樓303室

德意志信託（香港）有限公司

香港

九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓 台照

代表

**Kroll (HK) Limited**

謹啟

吳曉鉅

*MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA*

房地產估值部

董事

2025年3月3日

# 估值報告

## 報告概要

物業：

該物業包括中華人民共和國北京市東城區東長安街1號東方廣場之商場、寫字樓、服務式公寓、酒店及地庫部分

描述：

東方廣場為一個混合用途商業建築群，包括1座購物商場、8座寫字樓、3座服務式公寓、1座五星級酒店、多個停車位及其他配套設施。

地盤面積：

109,924.10平方米<sup>(附註1)</sup>

附註1：按照下列相關之國有土地使用證所列，東方廣場地盤面積為77,594.81平方米，按照相關建設用地規劃許可證附件所列，該物業的規劃用地面積為109,924.1平方米。

註冊擁有人：

北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場」）

建築面積：

按北京東方廣場提供的資料，建築面積（「建築面積」）的明細分析如下：

用途	建築面積 (平方米)(概約)
零售	132,515
寫字樓	309,768
服務式公寓	98,674
酒店	104,094
地庫	118,431 <sup>(附註2)</sup>
<b>總計：</b>	<b>763,482</b>

附註2：上列地庫的建築面積並不包括人防工程。

可出租面積：

根據北京東方廣場提供的資料，可出租面積的明細分析如下：

用途	可出租面積 (平方米)(概約)
零售	69,827
寫字樓	309,502
服務式公寓	95,817
<b>總計：</b>	<b>475,146</b>

以上單位面積表不包括停車位。

國有土地使用證：京市東港澳台國用(2006出)第10128號

房屋所有權證：京房權證市東港澳台字第10283號

估值日期：2024年12月31日

估值方法：收入資本化法及市場法

用途	現況下的市值 (人民幣元)
零售	9,861,000,000
寫字樓	13,597,000,000
服務式公寓	2,240,000,000
酒店	2,270,000,000
地庫	271,000,000
<b>總計：</b>	<b>28,239,000,000</b>

該物業主要包括零售、寫字樓、服務式公寓、酒店及地庫(P1至P4層)。下文詳載北京東方廣場各主要部分的資料。

# 估值報告

## 估值詳情

### 零售部分 - 購物商場

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
1.	該物業零售部分  中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號	該物業為綜合發展項目，包括1座 購物商場、8座寫字樓、3座服務 式公寓、1座酒店及約1,800個地 庫停車位。零售部分於2000年落 成。	根據我們獲提供日期為2024年 12月31日的租賃明細表，該物業 零售部分按多份租約出租，年期 不一，最後到期日為2032年12 月，每月的租金收入合共人民幣 36,066,289元(不包括管理費及增 值稅)。絕大部分租約不包含租金 調整條款及／或以當時市場租金 延長租期之選擇權。  零售部分主要包括部分平台層、 地面上層及地面下層，總建築面 積約132,515平方米。總可出租面 積約69,827平方米。	9,861,000,000

### 附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳台國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場持有該物業地盤面積為77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.10平方米總地盤面積中約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
- 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳台字第10283號)，北京東方廣場持有建築面積763,480.35平方米的樓宇。
- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。

5. 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期及營業額租金(如有)。2024年1月至2024年12月期間的平均每月營業額租金收入約為人民幣788,144元。
6. 按北京東方廣場提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括廣告空間及營業額租金)分析如下：

## 佔用分析

種類	可出租面積 (平方米)(概約)	佔總 可出租面積 百分比	
		百分比	百分比
已出租	64,413	92.2%	
空置	5,414	7.8%	
<b>總計</b>	<b>69,827</b>	<b>100.0%</b>	

## 租約起始日的分析(不包括提成租金收入)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總		佔總		佔總 租約數目 百分比
		已出租面積 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	月租金額 百分比	租約數目	
2017年	2,030	3.15%	0	0.00%	1	0.35%
2018年	1,052	1.63%	348,300	0.97%	1	0.35%
2019年	1,267	1.97%	1,418,100	3.93%	2	0.70%
2020年	7,059	10.96%	2,969,354	8.23%	18	6.29%
2021年	6,463	10.03%	2,018,497	5.60%	8	2.80%
2022年	7,171	11.13%	6,131,775	17.00%	51	17.83%
2023年	15,630	24.27%	11,244,765	31.18%	78	27.27%
2024年	23,741	36.86%	11,935,498	33.09%	127	44.41%
<b>總計</b>	<b>64,413</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,066,289</b>	<b>100.00%</b>	<b>286</b>	<b>100.00%</b>

## 租約屆滿日的分析(不包括提成租金收入)

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總		佔總		佔總 租約數目 百分比
		已出租面積 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	月租金額 百分比	租約數目	
2024年	2,530	3.93%	1,367,765	3.79%	11	3.84%
2025年	19,517	30.30%	11,650,001	32.30%	91	31.82%
2026年	15,179	23.56%	9,388,543	26.03%	94	32.87%
2027年	11,322	17.58%	7,497,000	20.79%	62	21.68%
2028年	3,376	5.24%	2,377,106	6.59%	11	3.84%
2029年	7,648	11.87%	3,373,143	9.35%	12	4.20%
2030年	469	0.73%	108,014	0.30%	2	0.70%
2031年	688	1.07%	161,650	0.45%	1	0.35%
2032年	3,684	5.72%	143,067	0.40%	2	0.70%
<b>總計</b>	<b>64,413</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,066,289</b>	<b>100.00%</b>	<b>286</b>	<b>100.00%</b>

# 估值報告

## 租約年期的分析

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總 已出租面積 百分比		佔總 月租金額 (人民幣元) (概約)		租約數目 百分比
		百分比	佔總 月租金額 百分比	租約數目	百分比	
一年或以下	5,522	8.57%	2,905,183	8.05%	37	12.94%
一年以上至兩年	5,158	8.01%	1,249,883	3.47%	21	7.34%
兩年以上至三年	17,135	26.60%	13,526,215	37.50%	123	43.01%
三年以上至四年	4,530	7.04%	4,606,685	12.77%	37	12.94%
四年以上至五年	10,805	16.77%	6,750,376	18.72%	39	13.63%
五年以上至六年	9,914	15.39%	6,440,709	17.86%	20	6.99%
六年以上至七年	118	0.18%	48,476	0.13%	1	0.35%
七年以上至八年	7,402	11.49%	337,695	0.94%	5	1.75%
八年以上至九年	1,435	2.23%	70,900	0.20%	2	0.70%
九年以上至十年	2,394	3.72%	130,167	0.36%	1	0.35%
<b>總計</b>	<b>64,413</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,066,289</b>	<b>100.00%</b>	<b>286</b>	<b>100.00%</b>

7. 我們乃基於以下假設進行估值：

- (a) 北京東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- (b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- (c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

## 估值詳情

寫字樓部分－東方經貿城(東翼、西翼及中央)

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
2.	該物業寫字樓部分 中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號	該物業為綜合發展項目，包括1座 購物商場、8座寫字樓、3座服務 式公寓、1座酒店及約1,800個地 庫停車位。寫字樓部分於2000年 至2001年間落成。  寫字樓部分包括五座12層高寫字 樓及三座18層高寫字樓，總建築 面積約309,768平方米。寫字樓部 分可出租面積約309,502平方米。	根據我們獲提供日期為2024年12 月31日的租賃明細表，該物業寫 字樓部分按多份租約出租，年期 不一，最後到期日為2036年10 月，每月的租金收入合共人民幣 62,130,927元(不包括管理費及增 值稅)。絕大部分租約不包含租金 調整條款及／或以當時市場租金 延長租期之選擇權。  多個冠名權按月出租，2024年1月 北京東方廣場持有寫字樓部分作 綜合用途，年期至2049年4月21 日屆滿。	13,597,000,000

附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳台國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.10平方米總地盤面積中約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
- 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳台字第10283號)，北京東方廣場持有建築面積763,480.35平方米的房屋所有權。
- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。

# 估值報告

5. 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
6. 按北京東方廣場提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括冠名權)分析如下：

## 佔用分析

種類	可出租面積 (平方米)(概約)	佔總 百分比	可出租面積 (平方米)(概約)	
			業主自用	空置
已出租	257,981	83.3%		
業主自用	2,419	0.8%		
空置	49,102	15.9%		
<b>總計</b>	<b>309,502</b>	<b>100.00%</b>		

## 租約超始日的分析

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總 百分比	佔總 百分比	
					月租金額	租約數目
2020年	60,881	23.60%	12,062,498	19.41%	39	11.37%
2021年	37,728	14.62%	9,417,103	15.16%	32	9.33%
2022年	46,326	17.96%	12,172,823	19.59%	76	22.16%
2023年	41,532	16.10%	9,917,957	15.96%	97	28.28%
2024年	65,201	25.27%	18,139,711	29.20%	96	27.99%
2025年	6,313	2.45%	420,835	0.68%	3	0.87%
<b>總計</b>	<b>257,981</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,130,927</b>	<b>100.00%</b>	<b>343</b>	<b>100.00%</b>

## 租約屆滿日的分析

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總 百分比	佔總 百分比	
					月租金額	租約數目
2024年	8,901	3.45%	2,177,485	3.50%	8	2.33%
2025年	74,801	28.99%	15,139,130	24.37%	124	36.15%
2026年	39,724	15.40%	11,037,403	17.76%	95	27.70%
2027年	26,570	10.30%	7,424,044	11.95%	50	14.58%
2028年	47,906	18.57%	12,188,417	19.62%	36	10.50%
2029年	30,231	11.72%	8,158,241	13.13%	20	5.83%
2030年	10,603	4.11%	2,460,464	3.96%	2	0.58%
2031年	11,140	4.32%	2,699,693	4.35%	6	1.75%
2032年	–	0.00%	–	0.00%	–	0.00%
2033年	2,392	0.93%	478,410	0.77%	1	0.29%
2034年	–	0.00%	–	0.00%	–	0.00%
2035年	–	0.00%	–	0.00%	–	0.00%
2036年	5,713	2.21%	367,640	0.59%	1	0.29%
<b>總計</b>	<b>257,981</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,130,927</b>	<b>100.00%</b>	<b>343</b>	<b>100.00%</b>

## 租約年期的分析

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總	租約數目	佔總
		已出租面積 百分比		月租金額 百分比		租約數目 百分比
一年或以下	3,897	1.51%	870,192	1.40%	8	2.33%
一年以上至兩年	16,150	6.26%	4,071,535	6.55%	36	10.50%
兩年以上至三年	58,643	22.73%	15,695,674	25.26%	132	38.49%
三年以上至四年	22,354	8.67%	5,898,081	9.49%	46	13.41%
四年以上至五年	52,059	20.18%	14,319,248	23.05%	58	16.91%
五年以上至六年	38,319	14.85%	5,891,948	9.48%	34	9.91%
六年以上至七年	7,214	2.80%	1,969,943	3.17%	7	2.04%
七年以上至八年	11,069	4.29%	2,829,260	4.56%	6	1.75%
八年以上至九年	19,904	7.72%	4,944,169	7.96%	9	2.62%
九年以上至十年	22,659	8.78%	5,273,237	8.49%	6	1.75%
十年或以上	5,713	2.21%	367,640	0.59%	1	0.29%
<b>總計</b>	<b>257,981</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,130,927</b>	<b>100.00%</b>	<b>343</b>	<b>100.00%</b>

7. 我們乃基於以下假設進行估值：

- (a) 北京東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- (b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- (c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

# 估值報告

## 估值詳情

### 服務式公寓部分

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
3.	該物業服務式公寓部分 中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號	該物業為綜合發展項目，包括1座 購物商場、8座寫字樓、3座服務 式公寓、1座酒店及約1,800個地 庫停車位。服務式公寓部分已於 2002年至2004年期間落成。 服務式公寓部分包括1座21層高 服務式公寓及2座14層高服務式 公寓，總建築面積約98,674平 方米。公寓部分可出租面積為 95,817平方米。	根據我們獲提供日期為2024年 12月31日的租賃明細表，該物 業的服務式公寓部分按多份租約 出租，年期不一，最後到期日為 2027年10月，每月的租金收入合 共人民幣8,663,740元(不包括管 理費及增值稅)。絕大部分租約不 包含租金調整條款及／或以當時 市場租金延長租期之選擇權。 該物業部分總可出租面積約1,106 平方米為業主自用。	2,240,000,000

### 附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳台國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.10平方米總地盤面積中約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
- 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳台字第10283號)，北京東方廣場持有建築面積763,480.35平方米的房屋所有權。
- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。

5. 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
6. 按北京東方廣場提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括冠名權)分析如下：

#### 佔用分析

種類	可出租面積 (平方米)(概約)	佔總 可出租面積 百分比
已出租	85,643	89.4%
業主自用	1,106	1.1%
空置	9,068	9.5%
<b>總計</b>	<b>95,817</b>	<b>100.0%</b>

#### 租約起始日的分析

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總 已出租面積 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總 月租金額 百分比	租約數目	佔總 租約數目 百分比
2022年	166	0.19%	14,984	0.17%	1	0.15%
2023年	8,220	9.60%	847,813	9.79%	57	8.64%
2024年	75,371	88.01%	7,609,948	87.84%	587	88.94%
2025年	1,886	2.20%	190,995	2.20%	15	2.27%
<b>總計</b>	<b>85,643</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,663,740</b>	<b>100.00%</b>	<b>660</b>	<b>100.00%</b>

#### 租約屆滿日的分析

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總 已出租面積 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總 月租金額 百分比	租約數目	佔總 租約數目 百分比
2024年	2,318	2.71%	200,241	2.31%	17	2.57%
2025年	74,770	87.30%	7,589,367	87.60%	586	88.79%
2026年	7,306	8.53%	715,350	8.26%	51	7.73%
2027年	1,249	1.46%	158,782	1.83%	6	0.91%
<b>總計</b>	<b>85,643</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,663,740</b>	<b>100.00%</b>	<b>660</b>	<b>100.00%</b>

#### 租約年期的分析

年份	已出租面積 (平方米)(概約)	佔總 已出租面積 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總 月租金額 百分比	租約數目	佔總 租約數目 百分比
一年或以下	65,485	76.46%	6,580,431	75.95%	520	78.79%
一年以上至兩年	17,166	20.04%	1,765,396	20.38%	121	18.33%
兩年以上至三年	2,992	3.50%	317,913	3.67%	19	2.88%
<b>總計</b>	<b>85,643</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,663,740</b>	<b>100.0%</b>	<b>660</b>	<b>100.00%</b>

7. 我們乃基於以下假設進行估值：

- (a) 北京東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- (b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- (c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

# 估值報告

## 估值詳情

### 酒店部分

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
4.	該物業酒店部分  中華人民共和國 北京市東城區 東長安街1號	該物業為綜合發展項目，包括1座購物商場、8座寫字樓、3座服務式公寓、1座酒店及約1,800個地庫停車位。酒店部分已於2001年落成。	該物業酒店部分現以北京東方君悅大酒店的品牌名稱經營。  酒店部分包括1座24層高5星級酒店，另有4層地庫，總建築面積約104,094平方米。  北京東方廣場持有酒店部分作綜合用途，年期至2049年4月21日屆滿。	2,270,000,000

### 附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳台國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.10平方米總地盤面積中約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
- 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳台字第10283號)，北京東方廣場持有建築面積763,480.35平方米的房屋所有權。
- 我們乃基於以下假設進行估值：
  - 北京東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
  - 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

## 估值詳情

## 地庫部分－停車場空間

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
5.	該物業地庫部分 (停車場空間)	該物業為綜合發展項目，包括1座 購物商場、8座寫字樓、3座服務 式公寓、1座酒店及約1,800個地 中華人民共和國北京 市東城區東長安街1 號	根據我們獲提供日期為2024年12 月31日的租賃明細表，停車場空 間已根據多項許可證以月租及時 租方式出租，平均每月總收入為 人民幣1,960,000元(不包括管理 費及增值稅)。  地庫部分總建築面積約118,431平 方米(不包括人防工程)。停車位 總數約為1,800個停車位，包括貨 物裝卸位置。	271,000,000

北京東方廣場持有地庫部分作綜  
合用途，年期至2049年4月21日  
屆滿。

## 附註：

- 根據北京市人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用證(京市東港澳台國用(2006出)第10128號)，北京東方廣場持有該物業地盤面積77,594.81平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2049年4月21日。
- 根據北京市城市規劃管理局於2000年1月10日發出的建設用地規劃許可證附件(2000-規地字-0008)，109,924.10平方米總地盤面積中約94,624.1平方米之土地屬東方廣場項目建設用地，約15,300平方米將撥歸作城市道路用途。
- 根據北京市建設委員會於2005年12月9日發出的房屋所有權證(京房權證市東港澳台字第10283號)，北京東方廣場持有建築面積763,480.35平方米的房屋  
所有權。
- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責維修該物業主樓結構，租戶則負責內部非結構的維修。
- 本報告所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

## 估值報告

6. 我們乃基於以下假設進行估值：

- (a) 北京東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- (b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- (c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

## 一般假設及限制條款

依照以下假定及限制條款提供估值服務：

1. 本公司已盡力使報告呈報之所有資料，包括歷史財務資料以及賴以達成意見及結論之所有資料均真實無誤。儘管通過可靠來源收集資料，但本公司不能擔保在估值分析中，所採用的由他人提供之任何資料、觀點或者估計的準確性，亦不為此承擔任何責任。
2. 對於法律性質的問題，本公司不負有任何責任。我們未對被估值資產的任何權利和債務進行調查。除非特殊說明，本估值假設所有者的權利是有效的，產權狀況優良且可以銷售，而且不存在無法通過正常程序解決的障礙。
3. 本評估報告中所示之估值及結論是建立在如下假設基礎上的。
4. 評估基準日已經在本報告中指出。此次呈遞之估值意見基於是日國家經濟情況和該國貨幣的購買力。
5. 本評估報告中所示之估值基於報告中所述之前提，本報告估值結論只有在用於報告中提及的目的時才是有效的。
6. 本報告及任何影本的所有權均不附帶公開發表的權利。未經Kroll書面許可，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)均不得通過任何簡介、廣告、公關部門、新聞或者其他通訊方式發表給第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現該物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除非在報告中強調，我們均不會對環境影響進行研究，除在報告中陳述，定義並認為外，我們假設該物業均符合政府要求的一切法律法規。並且我們會假設業主從相關的政府或私人團體機構已獲得，能夠獲得或更新相關的執照，權屬登記證明等。
9. 除非在報告中披露了有影響價值之物質如石綿、尿素甲醛泡沫絕緣化學物、化學廢料、有毒廢棄物或其他潛在的危害性材料以及地震和其他原因引起的結構損壞和環境污染，否則在評估時並不包括此類情況。我們建議此報告的閱讀者諮詢相關合格的結構工程師和工業衛生學家對由此帶來的結構和環境影響以及有害物質的存在對價值的影響。

# 估值報告

參考編號：E043606H-B

敬啟者：

根據 貴公司與我們所訂立日期為2022年12月15日的委聘函的條款及條件，我們獲 閣下(匯賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱「貴公司」))指示就位於中華人民共和國(「中國」)重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場的物業權益(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)的市值提供意見。該物業由重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有。

按照指示，我們(即Kroll (HK) Limited(「Kroll」))已釐定該物業於2024年12月31日(「估值日期」)現況下的估值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作 閣下的財務報告用途。

## 估值基準

我們的估值為我們對市值的意見。所謂市值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。

## 估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考重慶大都會東方廣場有限公司提供的租賃明細表，以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市值的合理恰當估值方法。鑑於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚未逾期期限的期間，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，則該物業土地使用權餘下期間繼而予以資本化。該物業的市值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。上述資本化率用作將租金收入撥充資本化。土地使用權到期日之後，任何預期市場租金或任何形式的收入均不計入任何估值。

為進行複查，我們亦已採納直接比較法，其中涉及參照有關市場可得相類特性物業同類銷售憑證。然而，周邊一帶缺乏全幢物業交易作參考，所以僅能參考附近個別分契業權物業交易進行比較。

## 業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴 貴公司提供的資料。

本函件及估值報告所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值報告內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

# 估值報告

## 假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值報告已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值報告另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人於該物業土地使用權的整個尚未逾期期間有自由及不受限制權利，可使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於獲授的整個尚未逾期期間在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值報告之附註內載列。

## 限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾對該物業進行桌面估價。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

## 備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託（香港）有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

我們已根據香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則（2020年版）」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

此致

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  
3樓303室

德意志信託（香港）有限公司  
香港  
九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場60樓 台照

代表  
**Kroll (HK) Limited**  
謹啟

吳曉鉉  
*MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA*  
房地產估值部  
董事

2025年3月3日

# 估值報告

## 報告概要

物業：

中華人民共和國重慶市渝中區鄒容路68號大都會東方廣場

描述：

該物業為大型綜合物業發展，包括零售、寫字樓及停車位。零售部分包括地面上8層、夾層、地下低層及地庫第1層部分。寫字樓部分為一幢37層高的辦公樓。停車位位於地庫。

地盤面積：

18,072.70平方米

註冊擁有人：

重慶大都會東方廣場有限公司

建築面積：

按照重慶大都會東方廣場所提供的資料，建築面積（「建築面積」）的明細載列如下：

用途	建築面積 (平方米)(概約)
零售	88,300
寫字樓	54,617
地庫	21,443
<b>總計：</b>	<b>164,360</b>

可出租面積：

按照重慶大都會東方廣場所提供的資料，可出租面積的明細載列如下：

用途	可出租面積 (平方米)(概約)
零售	58,116
寫字樓	50,505
<b>總計：</b>	<b>108,621</b>

上表所列示的面積表並不包括所提供的停車位。

房屋所有權證：

渝(2022)渝中區不動產權第000351149號

101房地證2015字第24819號

估值日期： 2024年12月31日

估值方法： 收入資本化法及市場法

用途	現況下的市值 (人民幣元)
零售	1,649,000,000
寫字樓	633,000,000
地庫(停車位)	46,000,000
<b>總計：</b>	<b>2,328,000,000</b>

該物業主要包括重慶市大都會東方廣場的零售、寫字樓及停車場部分。於以下各節，會分開詳細說明該物業的各個部分。

# 估值報告

## 估值詳情

### 零售部分 - 購物商場

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
1.	該物業的零售部分  中華人民共和國 重慶市 渝中區 鄒容路68號	該物業乃建於一幅地盤面積約為18,072.70平方米的土地上的大型綜合發展項目。其包括零售、寫字樓及停車位。寫字樓部分建於零售平台之上。該物業的零售部分於1997年竣工，而該物業的寫字樓部分則於1998年竣工。  該物業的零售部分包括地面上8層、7樓及8樓之間的夾層、地下低層及地庫第1層部分，總建築面積及總可出租面積分別約為88,300平方米及58,116平方米。	據告知，該物業正在進行裝修工程，預期將於2026年3月末竣工。  根據我們獲提供日期為2024年12月31日的租賃明細表，該物業部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2035年12月31日，每月的租金收入合共約人民幣940,526元(包括管理費)。  該物業部分總可出租面積1,567平方米截至估值日期為業主自用。	1,649,000,000

### 附註：

- 根據重慶市渝中區規劃和自然資源局於2022年4月7日發出的不動產權證渝(2022)渝中區不動產權第000351149號，重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有地盤面積18,072.70平方米的土地使用權及總建築面積109,742.46平方米的該物業樓宇擁有權，到期日為2044年8月30日，作商業用途。
- 據告知，該物業於估值日期仍正在進行裝修工程，裝修工程的總預算為人民幣326,928,166元，而已產生的總成本為人民幣102,364,101元，餘下尚未支付的成本為人民幣224,564,065元。我們已於估值過程中考慮該等裝修工程成本。該工程預期於2026年3月末竣工。
- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責該物業主要樓宇結構的維修工作，而租戶則負責該物業內部的非結構性維修的保養工作。

4. 根據重慶大都會東方廣場所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括廣告空間)所作的分析載列如下：

## 佔用分析

種類	可出租面積 (平方米)(概約)	佔總 可出租面積 百分比	
		佔總 可出租面積 百分比	佔總 可出租面積 百分比
已出租		27,213	46.9%
業主自用		1,567	2.7%
空置		29,336	50.4%
<b>總計</b>	<b>58,116</b>	<b>100.0%</b>	

## 租約開始的分析(不包括提成租金及部分酒店零售部分的租金收入)

年份	已出租面積* (平方米)(概約)	佔總		月租金額		佔總	
		已出租面積 百分比	百分比	(人民幣元) (概約)	月租金額 百分比	租約數目	佔總 租約數目 百分比
2017年	93	0.34%	5,585	0.59%	2	2.94%	
2018年	3,461	12.69%	103,268	10.98%	3	4.41%	
2019年	1,235	4.53%	99,062	10.53%	6	8.82%	
2020年	963	3.53%	456,381	48.54%	5	7.36%	
2021年	5,331	19.55%	78,390	8.33%	7	10.29%	
2022年	1,421	5.21%	42,615	4.53%	11	16.18%	
2023年	971	3.56%	42,734	4.54%	8	11.76%	
2024年	13,738	50.59%	112,491	11.96%	26	38.24%	
<b>總計</b>	<b>27,213</b>	<b>100.00%</b>	<b>940,526</b>	<b>100.00%</b>	<b>68</b>	<b>100.00%</b>	

## 租約屆滿的分析(不包括提成租金及業主自用部分的租金收入(不包括提成租金及業主自用部分以及部分酒店零售部分的租金收入))

年份	已出租面積* (平方米)(概約)	佔總		月租金額		佔總	
		已出租面積 百分比	百分比	(人民幣元) (概約)	月租金額 百分比	租約數目	佔總 租約數目 百分比
2024年	619	2.27%	11,842	1.26%	7	10.29%	
2025年	8,187	30.08%	668,718	71.10%	44	64.72%	
2026年	3,585	13.17%	141,136	15.01%	5	7.35%	
2027年	803	2.95%	9,449	1.00%	2	2.94%	
2028年	4,369	16.05%	50,857	5.41%	3	4.41%	
2029年	545	2.00%	32,858	3.49%	2	2.94%	
2030年	4,091	15.03%	—	0.00%	2	2.94%	
2033年	708	2.61%	—	0.00%	2	2.94%	
2035年	4,306	15.84%	25,666	2.73%	1	1.47%	
<b>總計</b>	<b>27,213</b>	<b>100.00%</b>	<b>940,526</b>	<b>100.00%</b>	<b>68</b>	<b>100.00%</b>	

## 估值報告

租約年期的分析(不包括提成租金及業主自用部分的租金收入(不包括提成租金及業主自用部分以及部分酒店零售部分的租金收入))

年份	已出租面積* (平方米)(概約)	佔總		佔總		佔總 租約數目 百分比
		已出租面積 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	月租金額 百分比	租約數目	
一年或以下	4,043	14.86%	67,138	7.14%	17	25.00%
一年以上至兩年	384	1.41%	20,272	2.16%	6	8.82%
兩年以上至三年	1,483	5.45%	41,017	4.36%	10	14.71%
三年以上至四年	4,575	16.81%	19,634	2.09%	7	10.29%
四年以上至五年	1,619	5.95%	124,970	13.29%	6	8.82%
五年以上至六年	5,701	20.95%	493,524	52.46%	10	14.71%
六年以上至七年	483	1.77%	9,381	1.00%	4	5.89%
七年以上	8,925	32.80%	164,590	17.50%	8	11.76%
<b>總計</b>	<b>27,213</b>	<b>100.00%</b>	<b>940,526</b>	<b>100.00%</b>	<b>68</b>	<b>100.00%</b>

5. 我們乃基於以下假設進行估值：

- (a) 重慶大都會東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權期間內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- (b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- (c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

## 估值詳情

## 寫字樓部分

於2024年12月31日

現況下的市值  
(人民幣元)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2.	該物業的寫字樓部分  中華人民共和國 重慶市 渝中區 鄒容路68號	該物業乃建於一幅地盤面積約為18,072.70平方米的土地上的大型綜合發展項目。其包括零售、寫字樓及停車位。寫字樓部分建於零售平台之上。該物業的零售部分於1997年竣工，而該物業的寫字樓部分則於1998年竣工。  該物業寫字樓部分為該發展項目的37層高辦公樓，總建築面積及總可出租面積分別約為54,617平方米及50,505平方米。  寫字樓部分由重慶大都會東方廣場持有，年期於2044年8月30日屆滿。	根據我們獲提供日期為2024年12月31日的租賃明細表，該物業寫字樓部分按多份租約出租，年期不一，最後到期日為2029年10月31日，每月的租金收入合共約人民幣3,230,990元(包括管理費)。絕大部分租約不包含租金調整條款及／或以當時市場租金延長租期的選擇權。  於估值日期，該物業71.7%的寫字樓部分經已出租，另有3.5%為業主用的寫字樓部分。	633,000,000

## 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於2015年12月11日發出的房地產權證101房地證2015字第24819號，重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有地盤面積18,072.70平方米的土地使用權及總建築面積54,617.37平方米的該物業樓宇擁有權，到期日為2044年8月30日，作商業用途。
- 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責該物業主要樓宇結構的維修工作，而租戶則負責該物業內部的非結構性維修的保養工作。
- 本報告內所報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。於2024年1月至2024年12月，其他收入約為人民幣1,085,161元。

# 估值報告

4. 根據重慶大都會東方廣場所提供的租務資料，我們對現有租務組合所作的分析載列如下：

## 佔用分析

種類	可出租面積 (平方米)(概約)	佔總 百分比
已出租	36,238	71.7%
業主自用	1,743	3.5%
空置	12,524	24.8%
<b>總計</b>	<b>50,505</b>	<b>100.0%</b>

## 租約開始的分析

年份	已出租面積* (平方米)(概約)	佔總 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總 百分比	佔總 百分比	
					月租金額 (人民幣元) (概約)	租約數目
2016年	2,481	6.85%	146,068	4.52%	6	4.20%
2017年	2,429	6.70%	261,104	8.08%	7	4.90%
2018年	2,146	5.92%	178,296	5.52%	9	6.29%
2019年	7,744	21.38%	813,675	25.18%	19	13.28%
2020年	878	2.42%	77,845	2.41%	4	2.80%
2021年	3,537	9.76%	286,900	8.88%	9	6.29%
2022年	4,046	11.16%	347,826	10.77%	21	14.69%
2023年	4,530	12.50%	385,778	11.94%	22	15.38%
2024年	8,238	22.73%	733,498	22.70%	44	30.77%
2025年	209	0.58%	-	0.00%	2	1.40%
<b>總計</b>	<b>36,238</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,230,990</b>	<b>100.00%</b>	<b>143</b>	<b>100.00%</b>

## 租約屆滿的分析

年份	已出租面積* (平方米)(概約)	佔總 百分比	月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總 百分比	佔總 百分比	
					月租金額 (人民幣元) (概約)	租約數目
2024年	934	2.58%	88,344	2.73%	5	3.50%
2025年	15,875	43.81%	1,421,321	43.99%	57	39.85%
2026年	12,218	33.71%	1,086,138	33.61%	59	41.26%
2027年	6,638	18.32%	589,217	18.24%	18	12.59%
2028年	361	1.00%	35,733	1.11%	3	2.10%
2029年	212	0.58%	10,237	0.32%	1	0.70%
<b>總計</b>	<b>36,238</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,230,990</b>	<b>100.00%</b>	<b>143</b>	<b>100.00%</b>

租約年期的分析(不包括提成租金及業主自用部分的租金收入(不包括提成租金及業主自用部分以及部分酒店零售部分的租金收入))

年份	已出租面積*	佔總		月租金額 (人民幣元) (概約)	佔總		佔總 租約數目 百分比
		已出租面積	百分比		月租金額 百分比	租約數目	
一年或以下	515	1.42%	30,947	0.96%	4	2.80%	
一年以上至兩年	3,169	8.74%	270,264	8.36%	21	14.69%	
兩年以上至三年	6,455	17.81%	596,261	18.45%	37	25.87%	
三年以上至四年	6,424	17.75%	551,142	17.06%	22	15.39%	
四年以上至五年	1,308	3.61%	98,156	3.04%	8	5.59%	
五年以上至六年	6,179	17.05%	591,652	18.31%	15	10.49%	
六年以上至七年	4,791	13.22%	467,443	14.47%	14	9.79%	
七年以上至八年	2,013	5.55%	172,888	5.35%	9	6.29%	
八年以上至九年	3,332	9.19%	218,100	6.75%	8	5.59%	
九年以上	2,052	5.66%	234,137	7.25%	5	3.50%	
<b>總計</b>	<b>36,238</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,230,990</b>	<b>100.00%</b>	<b>143</b>	<b>100.00%</b>	

\* 自2025年1月1日起，租約開始時的租賃面積包括未來租約208.93平方米。

5. 我們乃基於以下假設進行估值：

- (a) 重慶大都會東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權期間內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
- (b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
- (c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

# 估值報告

## 估值詳情

### 地庫部分(停車位)

於2024年12月31日現

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	況下的市值 (人民幣元)
3.	該物業地庫部分(停車位)	該物業乃建於一幅地盤面積約為18,072.70平方米的土地上的大型綜合發展項目。其包括零售、寫字樓及停車位。寫字樓部分建於零售平台之上。該物業的零售部分於1997年竣工，而該物業的寫字樓部分則於1998年竣工。	根據我們獲提供日期為2024年12月31日的租賃明細表，停車位部分按多項許可按月及小時出租，平均每月收入約人民幣287,666元。	46,000,000

### 附註：

- 根據重慶市渝中區規劃和自然資源局於2022年4月7日發出的不動產權證渝(2022)渝中區不動產權第000351149號，重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會東方廣場」)持有地盤面積18,072.70平方米的土地使用權及總建築面積109,742.46平方米的該物業樓宇擁有權，到期日為2044年8月30日，作商業用途。
- 我們乃基於以下假設進行估值：
  - 重慶大都會東方廣場擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權期間內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
  - 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

## 一般假設及限制條款

依照以下假定及限制條款提供估值服務：

1. 本公司已盡力使報告呈報之所有資料，包括歷史財務資料以及賴以達成意見及結論之所有資料均真實無誤。儘管通過可靠來源收集資料，但本公司不能擔保在估值分析中，所採用的由他人提供之任何資料、觀點或者估計的準確性，亦不為此承擔任何責任。
2. 對於法律性質的問題，本公司不負有任何責任。我們未對被估值資產的任何權利和債務進行調查。除非特殊說明，本估值假設所有者的權利是有效的，產權狀況優良且可以銷售，而且不存在無法通過正常程序解決的障礙。
3. 本評估報告中所示之估值及結論是建立在如下假設基礎上的。
4. 評估基準日已經在本報告中指出。此次呈遞之估值意見基於是日國家經濟情況和該國貨幣的購買力。
5. 本評估報告中所示之估值基於報告中所述之前提，本報告估值結論只有在用於報告中提及的目的時才是有效的。
6. 本報告及任何影本的所有權均不附帶公開發表的權利。未經Kroll書面許可，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的描述或有關組織所授予的稱謂)均不得通過任何簡介、廣告、公關部門、新聞或者其他通訊方式發表給第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現該物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除非在報告中強調，我們均不會對環境影響進行研究，除在報告中陳述，定義並認為外，我們假設該物業均符合政府要求的一切法律法規。並且我們會假設業主從相關的政府或私人團體機構已獲得，能夠獲得或更新相關的執照，權屬登記證明等。
9. 除非在報告中披露了有影響價值之物質如石綿、尿素甲醛泡沫絕緣化學物、化學廢料、有毒廢棄物或其他潛在的危害性材料以及地震和其他原因引起的結構損壞和環境污染，否則在評估時並不包括此類情況。我們建議此報告的閱讀者諮詢相關合格的結構工程師和工業衛生學家對由此帶來的結構和環境影響以及有害物質的存在對價值的影響。

# 估值報告

參考編號：E043606H-C

敬啟者：

根據 貴公司與我們所訂立日期為2022年12月15日的委聘函的條款及條件，我們獲 閣下(匯賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱「貴公司」))指示就位於中華人民共和國(「中國」)四川省成都市青羊區人民中路一段15號「天府麗都喜來登飯店」的物業權益(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)的市值提供意見。該物業由成都長天有限公司(「成都長天」)持有。

按照指示，我們(即Kroll (HK) Limited(「Kroll」))已釐定該物業截至2024年12月31日(「估值日期」)現況下的價值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作 閣下的財務報告用途。

## 估值基準

我們的估值為我們對市值的意見。所謂市值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。

## 估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考成都長天提供的租賃明細表，以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市值的合理恰當估值方法。鑑於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚餘年期，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。於2049年1月17日前，上述資本化率適用於進行該物業土地使用權未屆滿期內產生租金收入的資本化計算。土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

## 業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴 貴公司提供的資料。

本函件及估值報告所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值報告所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

# 估值報告

## 假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值報告已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值報告另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值報告之附註內載列。

## 限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

## 備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託（香港）有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

我們已根據香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則（2020年版）」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

隨函奉附我們編製之估值報告及市場概覽。

此致

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

3樓303室

德意志信託（香港）有限公司

香港

九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓 台照

代表

**Kroll (HK) Limited**

謹啟

吳曉鉅

MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA

房地產估值部

董事

2025年3月3日

# 估值報告

## 報告概要

物業：

該物業包括中華人民共和國四川省成都市青羊區人民中路一段15號「天府麗都喜來登飯店」

描述：

該物業為一座37層高(包括地庫)的酒店，包括零售店舖、酒店客房及其他配套設施。

地盤面積：

4,614.69平方米

註冊擁有人：

成都長天有限公司(「成都長天」)

建築面積：

56,350.00平方米

國有土地使用證：

成國用(2007)第52號

房屋所有權證：

成房權證監證字第1613937號

估值日期：

2024年12月31日

估值方法：

收入資本化法

現況下的市值：

人民幣600,000,000元

## 估值詳情

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
1.	中華人民共和國 四川省成都市青羊區 人民中路一段15號 「天府麗都喜來登 飯店」	該物業為一座37層高(包括地庫)的酒店，於2000年前後落成。	於估值日期，該物業以成都天府麗都喜來登飯店的品牌名稱經營。 該物業的總建築面積約為56,350平方米。	600,000,000

據 貴公司所告知，酒店部分正在分階段進行翻新，且預計將於2026年年初全面竣工。

該物業由成都長天持作綜合用途，年期於2049年1月17日屆滿。

## 附註：

- 根據成都市人民政府於2007年1月18日發出的國有土地使用證成國用(2007)第52號，成都長天有限公司持有地盤面積為4,614.69平方米的該物業土地使用權作綜合用途，到期日為2049年1月17日。
- 根據成都市房產管理局於2007年11月30日發出的房屋所有權證成房權證監證字第1613937號，總建築面積為56,350平方米的房屋所有權由成都長天有限公司持有。
- 我們乃基於以下假設進行估值：
  - 成都長天擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
  - 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

## 一般假設及限制條款

依照以下假定及限制條款提供估值服務：

1. 本公司已盡力使報告呈報之所有資料，包括歷史財務資料以及賴以達成意見及結論之所有資料均真實無誤。儘管通過可靠來源收集資料，但本公司不能擔保在估值分析中，所採用的由他人提供之任何資料、觀點或者估計的準確性，亦不為此承擔任何責任。
2. 對於法律性質的問題，本公司不負有任何責任。我們未對被估值資產的任何權利和債務進行調查。除非特殊說明，本估值假設所有者的權利是有效的，產權狀況優良且可以銷售，而且不存在無法通過正常程序解決的障礙。
3. 本評估報告中所示之估值及結論是建立在如下假設基礎上的。
4. 評估基準日已經在本報告中指出。此次呈遞之估值意見基於是日國家經濟情況和該國貨幣的購買力。
5. 本評估報告中所示之估值基於報告中所述之前提，本報告估值結論只有在用於報告中提及的目的時才是有效的。
6. 本報告及任何影本的所有權均不附帶公開發表的權利。未經Kroll書面許可，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)均不得通過任何簡介、廣告、公關部門、新聞或者其他通訊方式發表給第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現該物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除非在報告中強調，我們均不會對環境影響進行研究，除在報告中陳述，定義並認為外，我們假設該物業均符合政府要求的一切法律法規。並且我們會假設業主從相關的政府或私人團體機構已獲得，能夠獲得或更新相關的執照，權屬登記證明等。
9. 除非在報告中披露了有影響價值之物質如石綿、尿素甲醛泡沫絕緣化學物、化學廢料、有毒廢棄物或其他潛在的危害性材料以及地震和其他原因引起的結構損壞和環境污染，否則在評估時並不包括此類情況。我們建議此報告的閱讀者諮詢相關合格的結構工程師和工業衛生學家對由此帶來的結構和環境影響以及有害物質的存在對價值的影響。

參考編號：E043606H-D

啟者：

根據 貴公司與我們所訂立日期為2022年12月15日的委聘函的條款及條件，我們獲 閣下(滙賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱「貴公司」))指示就位於中華人民共和國(「中國」)重慶市渝中區鄒容路68號大都會凱悅酒店的物業權益(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)的市值提供意見。該物業由重慶東廣大都會酒店有限公司持有。

按照指示，我們(即Kroll (HK) Limited(「Kroll」))已釐定該物業截至2024年12月31日(「估值日期」)現況下的價值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作 閣下的財務報告用途。

## 估值基準

我們的估值為我們對市值的意見。所謂市值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。

## 估值報告

### 估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考重慶東廣大都會酒店有限公司提供的租賃明細表，以及可於市場上取得的銷售憑證（如適用）。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市值的合理恰當估值方法。鑑於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合（包括但不限於現有租金收入及入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期）以及該物業土地使用權尚餘年期，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。於2044年8月30日前，上述資本化率適用於進行該物業土地使用權未屆滿期內產生租金收入的資本化計算。土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

### 業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴 貴公司提供的資料。

本函件及估值報告所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值報告所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

## 假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值報告已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值報告另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值報告之附註內載列。

## 限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

# 估值報告

## 備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託（香港）有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

我們已根據香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則（2020年版）」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

隨函奉附我們編製之估值報告及市場概覽。

此 致

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

3樓303室

德意志信託（香港）有限公司

香港

九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓 台照

代表

**Kroll (HK) Limited**

謹啟

吳曉鈴

MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA

房地產估值部

董事

2025年3月3日

## 報告概要

物業：	該物業包括中華人民共和國重慶市渝中區鄒容路68號重慶大都會凱悅酒店
描述：	該物業為一座38層高(包括3個地庫)的酒店發展項目，包括零售店舖、酒店客房及其他配套設施。
地盤面積：	18,072.70平方米
註冊擁有人：	重慶東廣大都會酒店有限公司
建築面積：	52,238.10平方米
不動產權證：	渝(2023)渝中區不動產權第000779298號 渝(2023)渝中區不動產權第000779412號
估值日期：	2024年12月31日
估值方法：	收入資本化法

用途	現況下的市值 (人民幣元)
酒店	331,000,000
零售及辦公室	35,900,000
<b>總計：</b>	<b>366,900,000</b>

# 估值報告

## 估值詳情

於2024年12月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
1.	中華人民共和國 重慶市 渝中區 鄧容路68號 重慶大都會凱悅酒店	該物業為一座38層高(包括地庫)的酒店發展項目，於1999年前後落成。	於估值日期，該物業以五星級酒店經營。 據 貴公司所告知，酒店部分包括338間酒店客房。 該物業由重慶東廣大都會酒店有限公司持有作商業服務用途及停車用途，年期於2044年8月30日屆滿。	366,900,000

### 附註：

- 根據重慶市渝中區規劃和自然資源局於2023年8月2日發出的不動產權證渝(2023)渝中區不動產權第000779298號，重慶東廣大都會酒店有限公司持有地盤面積為18,072.70平方米的該物業土地使用權及建築面積為51,736.57平方米的房屋所有權作商業及餐飲用途，到期日為2044年8月30日。
- 根據重慶市渝中區規劃和自然資源局於2023年8月2日發出的不動產權證渝(2023)渝中區不動產權第000779412號，重慶東廣大都會酒店有限公司持有地盤面積為18,072.70平方米的該物業土地使用權及建築面積為501.53平方米的房屋所有權作停車用途，到期日為2044年8月30日。
- 我們乃基於以下假設進行估值：
  - 重慶東廣大都會酒店有限公司擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
  - 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

## 一般假設及限制條款

依照以下假定及限制條款提供估值服務：

1. 本公司已盡力使報告呈報之所有資料，包括歷史財務資料以及賴以達成意見及結論之所有資料均真實無誤。儘管通過可靠來源收集資料，但本公司不能擔保在估值分析中，所採用的由他人提供之任何資料、觀點或者估計的準確性，亦不為此承擔任何責任。
2. 對於法律性質的問題，本公司不負有任何責任。我們未對被估值資產的任何權利和債務進行調查。除非特殊說明，本估值假設所有者的權利是有效的，產權狀況優良且可以銷售，而且不存在無法通過正常程序解決的障礙。
3. 本評估報告中所示之估值及結論是建立在如下假設基礎上的。
4. 評估基準日已經在本報告中指出。此次呈遞之估值意見基於是日國家經濟情況和該國貨幣的購買力。
5. 本評估報告中所示之估值基於報告中所述之前提，本報告估值結論只有在用於報告中提及的目的時才是有效的。
6. 本報告及任何影本的所有權均不附帶公開發表的權利。未經Kroll書面許可，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)均不得通過任何簡介、廣告、公關部門、新聞或者其他通訊方式發表給第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現該物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除非在報告中強調，我們均不會對環境影響進行研究，除在報告中陳述，定義並認為外，我們假設該物業均符合政府要求的一切法律法規。並且我們會假設業主從相關的政府或私人團體機構已獲得，能夠獲得或更新相關的執照，權屬登記證明等。
9. 除非在報告中披露了有影響價值之物質如石綿、尿素甲醛泡沫絕緣化學物、化學廢料、有毒廢棄物或其他潛在的危害性材料以及地震和其他原因引起的結構損壞和環境污染，否則在評估時並不包括此類情況。我們建議此報告的閱讀者諮詢相關合格的結構工程師和工業衛生學家對由此帶來的結構和環境影響以及有害物質的存在對價值的影響。

# 估值報告

參考編號：E043606H-E

敬啟者：

根據 貴公司與我們所訂立日期為2022年12月15日的委聘函的條款及條件，我們獲 閣下(匯賢房託管理有限公司及德意志信託(香港)有限公司(統稱「貴公司」))指示就一座位於中華人民共和國(「中國」)遼寧省瀋陽市和平區青年大街370及386號名為「瀋陽威斯汀酒店」的酒店(「酒店部分」)及位於中國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號的酒店員工宿舍(「員工宿舍部分」)的物業權益(或下文稱為「該物業」或「物業權益」)的市值提供意見。該物業由瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)持有。

按照指示，我們(即Kroll (HK) Limited(「Kroll」))已釐定該物業於2024年12月31日(「估值日期」)現況下的價值。

本函件屬於我們報告的一部分，旨在界定該物業、闡明我們的調查範圍及特徵、估值所採用的前提、估值所採用的方法及我們的結論。據我們所知，此評值將用作 閣下的財務報告用途。

## 估值基準

我們的估值為我們對市值的意見。所謂市值，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

市值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且未抵銷任何有關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債的價值。

此估算價值尤其不會考慮因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。

## 估值方法

我們在對該物業進行估值時，已參考瀋陽麗都商務提供的租賃明細表，以及可於市場上取得的銷售憑證(如適用)。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們已考慮各種估值方法，並主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，我們認為收益資本化法乃評估該物業市值的合理恰當估值方法。鑑於收益資本化法可反映當前經濟及投資市況、現有租務組合(包括但不限於現有租金收入及入住水平、租賃開始及屆滿資料及租賃期)以及該物業土地使用權尚餘年期，故尤其適合對具有完善且預期於未來有相對穩定的收入流的物業進行估值。

收益資本化法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設按估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

收益資本化法的主要價值來源為市場租金及資本化率。市場租金主要乃參照該物業的新訂及／或重續租約後作出估算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算，而資本化率反映了物業的類別及質量、潛在未來租金增長的期望、資本增值、相關風險因素以及我們對其他相似物業進行估值的經驗。於2049年4月21日前，上述資本化率適用於進行該物業土地使用權未屆滿期內產生租金收入的資本化計算。土地使用權屆滿日期以後，概不對任何估計市場租金或任何形式的收入賦予價值。

## 業權文件

我們已獲提供有關位於中國物業權益業權的文件。然而，我們並無審查原件以核實所有權或核實送交予我們的副本上未有顯示的任何修訂。我們相當依賴 貴公司提供的資料。

本函件及估值報告所披露的全部法律文件僅供參考，我們對本函件及估值報告內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

# 估值報告

## 假設

我們之估值乃假設業主於市場出售其現有物業的權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。此外，我們在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

我們進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設所有權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除估值報告已經指明、界定及認為之並不一致，否則我們假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，我們假設土地使用及改善範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值報告另有指明者除外。

我們假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於其土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。我們亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

該物業各部分之其他特定假設及保留意見(如有)已於該物業各估值報告之附註內載列。

## 限制條件

我們在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司所給予的法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他有關事項上給予我們之意見。我們並無進行實地測量核實該物業的面積，並假設我們獲提供的文件載列的面積乃屬正確。

我們並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真確性。 貴公司亦向我們表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

我們並無就核實土地狀況及設施等是否適合該物業而進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。我們編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

我們曾視察列於隨附估證書中該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

## 備註

除另有指明外，本報告呈列的所有款額均以人民幣（「人民幣」）列值。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。根據《房地產投資信託基金守則》第6.5章，我們確認我們獨立於匯賢產業信託、德意志信託（香港）有限公司及匯賢產業信託之各重大持有人。

我們已根據香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則（2020年版）」編製估值報告。此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。本估值報告乃按公平公正的基礎編製，並按我們的一般假設及限制條件發出。

我們並無調查所評估物業權益的業權或任何負債。

隨函奉附我們編製之估值報告及市場概覽。

此致

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

3樓303室

德意志信託（香港）有限公司

香港

九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓 台照

代表

**Kroll (HK) Limited**

謹啟

吳曉鉅

MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA

房地產估值部

董事

2025年3月3日

# 估值報告

## 報告概要

物業：

該物業包括位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區青年大街370及386號名為「瀋陽威斯汀酒店」之酒店及位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號的酒店員工宿舍

描述：

瀋陽威斯汀酒店為一座30層高(包括地庫)的酒店發展項目，包括零售店舖、酒店客房及其他配套設施。

地盤面積：

酒店部分：9,370.00平方米

員工宿舍部分：375.18平方米

註冊擁有人：

瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)

建築面積：

按瀋陽麗都商務提供的資料，建築面積(「建築面積」)的明細載列如下：

用途	建築面積 (平方米)(概約)
酒店	78,451.41
員工宿舍	2,306.92
<b>總計：</b>	<b>80,758.33</b>

國有土地使用證：

酒店部分：

瀋陽國用(2007)第0135號

瀋陽國用(2011)第HP05041號、HP05316號及HP05407號

員工宿舍部分：

瀋陽國用(2011)第HP05042號

瀋陽國用(2011)第HP05043號

房屋所有權證：

酒店部分：

瀋房權證市和平字第12749及12750號

遼(2018)瀋陽市不動產權證第0106750號

員工宿舍部分：

瀋房權證市和平字第12747及12748號

估值日期： 2024年12月31日

估值方法： 收益資本化法及市場法

用途	現況下的市值 (人民幣元)
酒店	665,000,000
員工宿舍	無商業價值
<b>總計：</b>	<b>665,000,000</b>

該物業包括名為「瀋陽威斯汀酒店」的酒店及酒店員工宿舍。於以下各節，會分開詳細說明該物業的各個部分。

# 估值報告

## 估值詳情

### 酒店部分

於2024年12月31日

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
1.	位於 中華人民共和國 遼寧省瀋陽市和平區 青年大街370及386 號的「瀋陽威斯汀 酒店」酒店部分	該物業包括一座30層高樓，其中 21層(包括兩層地庫)建於總地盤 面積約9,370平方米的土地，於 2002年前後落成。	於估值日期，該物業的酒店部分 以瀋陽威斯汀酒店的品牌名稱經 營。 該物業的總建築面積約為 78,451.41平方米。	665,000,000

據 貴公司所告知，酒店部分包  
括508間酒店客房。

酒店部分按土地使用權持有，年  
期於2047年4月9日屆滿。

### 附註：

- 根據瀋陽市人民政府於2007年4月20日發出的國有土地使用證瀋陽國用(2007)第0135號，瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)持有該物業酒店部分地盤面積2,966平方米的土地使用權作商業用途，到期日為2047年4月9日。
- 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證瀋陽國用(2011)第HP05407號，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積178.79平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2042年7月1日。
- 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證瀋陽國用(2011)第HP05316號，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積1,763.59平方米的土地使用權作綜合用途，到期日為2042年7月1日。
- 根據瀋陽市人民政府於2011年11月22日發出的國有土地使用證瀋陽國用(2011)字第HP05041號，瀋陽麗都商務持有該物業酒店部分地盤面積4,461.62平方米的土地使用權作商業用途，到期日為2042年7月1日。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出的不動產權證遼(2018)瀋陽市不動產權證第0106750號，瀋陽麗都商務持有建築面積21,390.92平方米的樓宇。

6. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證瀋房權證市和平字第12749號，瀋陽麗都商務持有建築面積2,198.42平方米的樓宇。
7. 根據瀋陽市房產局發出的房屋所有權證瀋房權證市和平字第12750號，瀋陽麗都商務持有建築面積54,862.07平方米的樓宇。
8. 我們乃基於以下假設進行估值：
  - (a) 瀋陽麗都商務擁有該物業的適當業權(所有地價及成本已悉數償付)，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
  - (b) 該物業的建築物或構築物乃遵照地方規劃及建築法規建成，並已獲得有關當局批准，所有相關成本或費用已悉數償付。
  - (c) 該物業並不涉及任何產權負擔、訴訟或爭議。

# 估值報告

## 估值詳情

### 員工宿舍部分

2024年12月31日

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值 (人民幣元)
2.	位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區文安路14-3號的員工宿舍部分	該物業包括兩座7層高的住宅樓，建於總地盤面積約375.18平方米的兩幅土地上，於1999年落成。	該物業的總建築面積約為2,306.92平方米。  該物業的土地使用權已劃撥至瀋陽麗都商務作住宅用途，無指定年限。	無商業價值

### 附註：

- 根據瀋陽市人民政府於2011年10月31日發出的2份國有土地使用證，土地面積375.18平方米的該物業員工宿舍部分的土地使用權被劃撥至瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都商務」)作住宅用途。詳情載列如下：

國有土地使用證號	單位編號	地盤面積 (平方米)
瀋陽國用(2011)第HP05042號	111-117, 112-172, 113-173, 211-271*	292.79
瀋陽國用(2011)第HP05043號	212, 222, 232, 242, 252, 262, 272	82.39
總計：		375.18

- 根據瀋陽市房產局發出的2份房屋所有權證，瀋陽麗都商務持有總建築面積2,306.92平方米的樓宇。詳情載列如下：

房屋所有權證號	單位編號	地盤面積 (平方米)
瀋房權證市和平字第12747號	111-117, 112-172, 113-173, 211-271*	1,800.33
瀋房權證市和平字第12748號	212, 222, 232, 242, 252, 262	506.59
總計：		2,306.92

- 在我們估值過程中，由於該物業的土地使用權乃按性質劃撥且不可於市場上自由轉讓，故我們並無賦予該物業的員工宿舍部分任何商業價值。

## 一般假設及限制條款

依照以下假定及限制條款提供估值服務：

1. 本公司已盡力使報告呈報之所有資料，包括歷史財務資料以及賴以達成意見及結論之所有資料均真實無誤。儘管通過可靠來源收集資料，但本公司不能擔保在估值分析中，所採用的由他人提供之任何資料、觀點或者估計的準確性，亦不為此承擔任何責任。
2. 對於法律性質的問題，本公司不負有任何責任。我們未對被估值資產的任何權利和債務進行調查。除非特殊說明，本估值假設所有者的權利是有效的，產權狀況優良且可以銷售，而且不存在無法通過正常程序解決的障礙。
3. 本評估報告中所示之估值及結論是建立在如下假設基礎上的。
4. 評估基準日已經在本報告中指出。此次呈遞之估值意見基於是日國家經濟情況和該國貨幣的購買力。
5. 本評估報告中所示之估值基於報告中所述之前提，本報告估值結論只有在用於報告中提及的目的時才是有效的。
6. 本報告及任何影本的所有權均不附帶公開發表的權利。未經Kroll書面許可，本報告的任何部分(尤其是任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連公司、與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)均不得通過任何簡介、廣告、公關部門、新聞或者其他通訊方式發表給第三方。
7. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現該物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
8. 除非在報告中強調，我們均不會對環境影響進行研究，除在報告中陳述，定義並認為外，我們假設該物業均符合政府要求的一切法律法規。並且我們會假設業主從相關的政府或私人團體機構已獲得，能夠獲得或更新相關的執照，權屬登記證明等。
9. 除非在報告中披露了有影響價值之物質如石綿、尿素甲醛泡沫絕緣化學物、化學廢料、有毒廢棄物或其他潛在的危害性材料以及地震和其他原因引起的結構損壞和環境污染，否則在評估時並不包括此類情況。我們建議此報告的閱讀者諮詢相關合格的結構工程師和工業衛生學家對由此帶來的結構和環境影響以及有害物質的存在對價值的影響。

# 受託人 報告

致：匯賢房託管理有限公司  
(以匯賢產業信託的房地產投資信託基金管理人身份)  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心  
3樓303室

敬啟者：

**匯賢產業信託**  
**自2024年1月1日至2024年12月31日期間的年度確認**

我們謹此確認匯賢產業信託管理人自2024年1月1日至2024年12月31日期間在所有重大方面均按照日期為2011年4月1日的信託契約(經不時修訂)之條文管理匯賢產業信託。

德意志信託(香港)有限公司  
(以匯賢產業信託受託人身份)

香港，2025年3月5日

# Deloitte. 德勤

致匯賢產業信託之基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第146至第209頁匯賢產業信託及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該綜合財務報表包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、綜合現金流量表及分派表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策資料及其他說明信息。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而中肯地反映了 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，而我們不會對該事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師 報告書

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	審計時處理方法
<p><b>投資物業之估值</b></p> <p>我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體的重要性，加上釐定公允價值所相連的重大判斷。於2024年12月31日， 資本集團投資物業的賬面值達人民幣26,057百萬元，佔 資本集團資產總值的76%，而其公允價值變動已於綜合全面收益表內確認。於截至2024年12月31日止年度內，投資物業公允價值減少人民幣1,098百萬元。</p> <p>匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的「管理人」)委聘合資格外部估值師(「估值師」)釐定 資本集團投資物業的公允價值。估值方法、估值所用之輸入數據詳情於綜合財務報表附註3及13內披露。估值視乎若干涉及判斷的輸入數據，包括(就商場及寫字樓而言)年期回報率、復歸回報率及復歸租金。</p> <p>管理人已對估值的主要輸入數據作出判斷，並與估值師檢討有關結果。</p>	<p>就評估投資物業的估值是否恰當而言，我們執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估估值師的勝任程度、能力及客觀程度；</li><li>• 了解估值師的估值方法、中華人民共和國(「中國」)不同城市地產市場的表現及估值所用的主要輸入數據；</li><li>• 將所使用的估值方法與業界規範進行比較；</li><li>• 透過(i)抽樣查核現有租賃組合的租賃詳情；及(ii)與相同地區及狀況的其他類似物業在價格、所得租金、年期回報率、復歸回報率及復歸租金等相關市場資料進行比較，評估估值所用的主要輸入數據是否合理；及</li><li>• 就輸入數據進行分析，以評估估值結果。</li></ul>

## 其他信息

管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報所載信息，但不包括綜合財務報表及我們就其發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們無任何事項需要報告。

## 管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 賴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 賴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

另外，管理人須確保綜合財務報表按日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託的信託契約（經五份日期分別為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日的補充契約修訂）（「信託契約」）內的相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》（「《房地產投資信託基金守則》」）附錄C內的相關披露條文妥善編製。

治理層須負責監督 賴集團的財務報告過程。

# 獨立核數師 報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向閣下（作為一個團體）按照《房地產投資信託基金守則》附錄C出具包括我們意見的核數師報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。此外，我們須評估貴集團的綜合財務報表在各重大方面是否已按信託契約的相關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C所載的相關披露條文妥為編製。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃及執行貴集團審計，以就貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，作為就貴集團財務報表出具意見的依據。我們負責就貴集團審計目的所進行的審計工作的方向、監督和審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅所採取的行動或採用的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

### 就信託契約的相關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C內相關披露條文項下事項的報告

我們認為，綜合財務報表在各重大方面均已按照信託契約的相關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C內相關披露條文妥善編製。

出具本獨立核數師報告書的審計項目合夥人為吳國灝。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年3月7日

# 綜合全面 收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
收益	5	<b>2,337</b>	2,345
其他收入	6	<b>67</b>	105
投資物業公允價值減少	13	<b>(1,098)</b>	(865)
存貨消耗		<b>(34)</b>	(29)
員工成本		<b>(155)</b>	(137)
折舊		<b>(315)</b>	(313)
其他營運開支	7	<b>(830)</b>	(796)
融資成本(包括匯兌差額)	8	<b>(505)</b>	(537)
管理人費用	9	<b>(109)</b>	(113)
房地產投資信託基金開支	10	<b>(12)</b>	(13)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損		<b>(654)</b>	(353)
所得稅開支	11	<b>(103)</b>	(234)
與基金單位持有人交易前之年內虧損		<b>(757)</b>	(587)
向基金單位持有人的分派		<b>(19)</b>	(227)
與基金單位持有人交易後之年內虧損		<b>(776)</b>	(814)
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)		<b>23</b>	23
與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額		<b>(753)</b>	(791)
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		<b>(20)</b>	(25)
基金單位持有人		<b>(737)</b>	(562)
		<b>(757)</b>	(587)
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		<b>(20)</b>	(25)
基金單位持有人		<b>(733)</b>	(766)
		<b>(753)</b>	(791)
每基金單位基本虧損(人民幣元)	12	<b>(0.1147)</b>	(0.0893)

# 分派表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內虧損	(757)	(587)
減：非控股權益應佔年內虧損	20	25
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	(737)	(562)
調整(附註(i))：		
管理人費用	56	82
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	81	94
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	(283)	(146)
現金與會計融資成本之間的差異	3	6
其他非現金收益	(2)	(1)
	(151)	29
經調整虧損總額	(888)	(533)
額外可供動用金額(附註(ii))：	914	760
可供分派金額	26	227
分派比率(附註(iii))	100%	100%
額外已分派金額(附註(ii))	26	227
向基金單位持有人的分派(附註(iv))		
－已付中期分派	19	219
－報告期末後擬派之末期分派	7	8
	26	227
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iv))		
每基金單位中期分派	0.0030	0.0348
每基金單位末期分派	0.0011	0.0013
	0.0041	0.0361

## 分派表

截至2024年12月31日止年度

附註：

(i) 就本年度所作調整包括：

(a) 截至2024年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣109百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣56百萬元以基金單位形式支付(54,084,194個已發行基金單位及估計將發行115,543,420個基金單位)。差額人民幣53百萬元已經或應以現金支付。

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(100,940,701個已發行基金單位)。差額人民幣31百萬元已經或應以現金支付。

(b) 截至2024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(2023年：人民幣6百萬元)。

(c) 截至2024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81百萬元(2023年：人民幣94百萬元)。

(d) 截至2024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283百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回(2023年：人民幣146百萬元)。

(e) 截至2024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3百萬元(2023年：人民幣6百萬元)的調整。

(f) 截至2024年12月31日止年度的其他非現金收益人民幣2百萬元(2023年：人民幣1百萬元)。

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。

(ii) 根據信託契約第11.4.2條，管理人在2024年12月31日後釐定人民幣914百萬元金額可供增補於截至2024年12月31日止年度的可供分派金額(2023年：人民幣760百萬元)，及於截至2024年12月31日止年度的額外已分派金額為人民幣26百萬元(2023年：人民幣227百萬元)。

(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2024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888百萬元(2023年：人民幣533百萬元)，但管理人釐定人民幣26百萬元金額可供上述(ii)所述年度分派(2023年：人民幣227百萬元)。

截至2024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%(2023年：100%)。

(iv) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.0030元(已於2024年9月27日派發)乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣19,145,209元之100%，除以於2024年6月30日的6,409,289,762個已發行基金單位計算。截至2024年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0011元(將於2025年5月27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26,054,703元之100%，減截至2024年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2024年12月31日的6,463,373,956個已發行基金單位計算。

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2023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。

# 綜合財務 狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	<b>26,057</b>	27,057
物業、機器及設備	14	<b>1,944</b>	2,050
使用權資產	15	<b>3,347</b>	3,547
商譽		<b>2</b>	2
非流動資產總值		<b>31,350</b>	32,656
<b>流動資產</b>			
存貨	16	<b>19</b>	18
貿易及其他應收款項	17	<b>128</b>	116
銀行結餘及現金	18	<b>2,977</b>	3,470
流動資產總值		<b>3,124</b>	3,604
<b>資產總值</b>		<b>34,474</b>	36,260
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	<b>500</b>	546
租戶按金		<b>237</b>	224
應付稅項		<b>26</b>	8
應付管理人費用		<b>53</b>	55
應付分派		<b>–</b>	8
銀行貸款	20	<b>1,296</b>	3,801
流動負債總額		<b>2,112</b>	4,642
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>32,362</b>	31,618

# 綜合財務 狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	20	<b>4,481</b>	2,800
租戶按金		<b>330</b>	378
遞延稅項負債	21	<b>6,025</b>	6,230
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		<b>10,836</b>	9,408
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<b>12,948</b>	14,050
非控股權益		<b>106</b>	126
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>21,420</b>	22,084
已發行基金單位(千個)	22	<b>6,463,374</b>	6,353,100
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	23	<b>3.3141</b>	3.4762

第146至第209頁所載的綜合財務報表於2025年3月7日獲管理人的董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

蔣領峰  
董事

李智健  
董事

# 綜合基金單位持有人應佔資產淨值及 非控股權益變動表

截至2024年12月31日止年度

	基金單位持有人 應佔資產淨值 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>於2023年1月1日的資產淨值</b>	22,728	151	22,879
就支付管理人費用發行基金單位(附註22)	83	–	83
就2022年末期分派及2023年中期分派根據分派再投資 安排發行基金單位(附註22)	39	–	39
	22,850	151	23,001
與基金單位持有人交易前之年內虧損	(562)	(25)	(587)
向基金單位持有人的分派			
—已付中期分派	(219)	–	(219)
—應付末期分派	(8)	–	(8)
年內其他全面收益	23	–	23
與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額	(766)	(25)	(791)
<b>於2023年12月31日的資產淨值</b>	<b>22,084</b>	<b>126</b>	<b>22,210</b>
就支付管理人費用發行基金單位(附註22)	69	–	69
	22,153	126	22,279
與基金單位持有人交易前之年內虧損	(737)	(20)	(757)
向基金單位持有人的分派			
—已付中期分派	(19)	–	(19)
年內其他全面收益	23	–	23
與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額	(733)	(20)	(753)
<b>於2024年12月31日的資產淨值</b>	<b>21,420</b>	<b>106</b>	<b>21,526</b>

# 綜合現金 流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>		
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損	(654)	(353)
經以下調整：		
出售物業、機器及設備虧損	15	14
物業、機器及設備折舊	148	144
使用權資產折舊	167	169
投資物業公允價值減少	1,098	865
利息收入	(64)	(100)
匯兌虧損	165	138
利息開支	340	399
應計管理人費用(基金單位部分)	56	82
營運資金變動前營運現金流量	1,271	1,358
存貨(增加)減少	(1)	3
貿易及其他應收款項(增加)減少	(23)	8
限定用途現金增加	(37)	–
貿易及其他應付款項減少	(16)	(7)
租戶按金減少	(35)	(24)
應付管理人費用增加	11	–
營運產生現金	1,170	1,338
已付所得稅及預提稅	(297)	(333)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>873</b>	1,005
<b>投資活動</b>		
存入銀行存款	(3,853)	(4,898)
購買物業、機器及設備	(77)	(146)
添置投資物業	(47)	(99)
提取銀行存款	3,191	7,487
已收利息	75	102
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(711)</b>	2,446

# 綜合現金 流量表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<b>融資活動</b>			
新籌集之銀行貸款所得款項淨額		<b>1,992</b>	—
償還銀行貸款		<b>(2,984)</b>	(1,383)
向基金單位持有人支付的分派		<b>(27)</b>	(378)
已付利息		<b>(328)</b>	(382)
貸款安排費用付款		<b>(7)</b>	(8)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,354)</b>	(2,151)
現金及現金等值物(減少)增加淨額		<b>(1,192)</b>	1,300
<b>年初之現金及現金等值物</b>		<b>3,470</b>	2,170
<b>年末之現金及現金等值物</b>	18	<b>2,278</b>	3,470

# 綜合財務 報表附註

截至2024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。

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、2017年6月22日、2020年12月27日及2023年12月8日訂立的經營管理協議及補充協議，北京物業管理人將收取如附註1(c)所詳述的物業管理人費用，並且就提供業務顧問及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理安排服務收取北京物業管理人僱用成本及僱員酬金的補償金。

根據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」)與北京物業管理人的重慶分公司(「重慶物業管理人」)於2015年3月2日、2017年12月31日、2020年12月31日及2023年12月8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。

### (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)，但每月最低金額為人民幣56,000元。

截至2024年12月31日止年度

## 1. 一般資料(續)

### (c) 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金：

#### 基本費用

根據信託契約，管理人每年向匯賢產業信託收取相等於各財政年末時物業價值0.3%之基本費用。

自上市日期至2011年12月31日止期間，管理人將獲付的基本費用(限於與北京東方廣場有關的)其中80%以基金單位形式支付，而20%則以現金支付。其後，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。

於2024年1月5日，管理人已就截至2024年12月31日止財政年度的基本費用選擇50%(2023年：70%)收取基金單位，50%(2023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。

如信託契約所界定，物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

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

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

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2024年1月5日，管理人已就截至2024年12月31日止財政年度的浮動費用選擇50%(2023年：70%)收取基金單位，50%(2023年：30%)則收取現金。

# 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料

### 2.1 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料可影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為屬重大資料。此外，綜合財務報表包含證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄C、信託契約相關條文以及香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

### 2.2 主要會計政策資料

#### (a) 合併基準

綜合財務報表涵蓋匯賢產業信託及匯賢產業信託的控制實體（其附屬公司）的財務報表。匯賢產業信託於如下情況，即被視為對該實體擁有控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 因藉參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動時，匯賢產業信託重估其是否控制投資對象。

匯賢產業信託於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，且匯賢產業信託於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之一家附屬公司之收入及開支，按自匯賢產業信託獲得控制權當日起至匯賢產業信託失去附屬公司控制權當日止，計入綜合全面收益表內。

其他全面收益之損益及每項歸屬於匯賢產業信託的基金單位持有人及非控股權益。即使會導致非控股權益結餘虧損，附屬公司全面收益總額應撥歸匯賢產業信託的基金單位持有人及非控股權益。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，以使其與本集團的會計政策一致。

所有集團間資產及負債、股本、收入、開支及有關本集團成員之間交易的現金流於合併賬目時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與基金單位持有人應佔本集團資產淨值分開呈列，其為讓持有人可於相關附屬公司清盤時按比例分佔其資產淨值的現時擁有權權益。

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (b) 商譽

收購一項業務所產生的商譽按於收購業務當日所確立的成本減累計減值虧損(如有)計量。

就減值測試而言，商譽會分配至本集團各預期為受惠於合併協同效益的現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理用途監察商譽的最低層級，且不大於一個經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期間進行收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期末前作減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何商譽之賬面值，其後再以該單位(或現金產生單位組別)中各資產賬面值為基準按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或任何現金產生單位組別內的現金產生單位時，應佔商譽金額會於釐定出售損益金額時計入。於本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內之一項業務時，所出售的商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)及所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計算。

#### (c) 收入確認

##### 客戶合約收益

本集團於(或當)完成履約責任時(即於與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收入。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收入則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (c) 收入確認(續)

##### 客戶合約收益(續)

否則，收入於客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

合約負債指本集團向客戶轉讓其已向有關客戶收取代價(或代價已到期支付)的貨品或服務的責任。本集團的合約負債已計入貿易及其他應付款項。

有多個履約責任的合約(包括交易價分配)

就載有多於一個履約責任(即酒店客房收益及食品飲料服務)的合約而言，本集團會按相對的單獨售價基準，將交易價分配至各個履約責任。

與每項履約責任相關的明確貨品或服務的單獨售價於合約開始時釐定。其指本集團分開向一名客戶出售已承諾貨品或服務的價格。倘單獨售價不能直接觀察取得，本集團會使用合適的技巧進行估計，使最終分配至任何履約責任的交易價格能反映本集團預期可就向客戶轉讓已承諾貨品或服務而換取的代價金額。

隨時間確認收入：計算履約責任的完成進度

輸出法

履約責任(即酒店客房收益及管理服務(計入配套服務收入))的完成進度按輸出法計量，即透過直接計量至今已轉移予客戶的服務相對該合約項下承諾的餘下服務的價值確認收益，此方法能最佳反映本集團就轉移服務控制權的履約情況。

作為實際可行權益方法，倘本集團有權以與本集團迄今已完成履約價值直接相關的金額收取代價，則本集團以其有權開具發票的金額確認收入。

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (d) 投資物業

投資物業包括持有作賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業亦計入租賃物業(確認為使用權資產)並由本集團根據經營租約轉租。

在首次確認時，投資物業乃以成本計算，包括任何直接歸屬開支。在首次確認後，投資物業乃按公允價值計算，並進行調整至不包括任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公允價值變動的收益或虧損於產生期內計入損益中。

在建投資物業產生的建築成本資本化為在建投資物業賬面金額的一部分。

投資物業於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與資產賬面值之差額計算)於物業終止確認期間計入損益中。

#### (e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備指為生產或供應貨物或服務或用於管理目的而持有的有形資產。物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用於生產、供應或行政用途之在建中物業按成本減任何已確認減值虧損計值。根據本集團之會計政策，成本包括將資產達到使其能夠以管理層預期的方式營運所必需的地點及條件直接應佔的任何成本，而就合資格資產而言，則另包括撥充資本之借貸成本。該等資產按與其他物業資產相同之基準，於資產可作擬定用途起計算折舊。

倘一項物業因其用途改變而成為投資物業(證據為業主終止佔用)，則該項目(包括被歸類為使用權資產的相關租賃土地)的賬面金額與公允價值在轉讓日期的任何差額，均在其他全面收入中確認，並在基金單位持有人應佔資產淨值中累計。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (e) 物業、機器及設備(續)

折舊按物業、機器及設備(在建工程除外)項目之估計可使用年期採用直線法撇銷其已扣減剩餘價值之成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每個報告期間結算日檢討，估計變動之任何影響按無追溯基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自繼續使用資產中產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備項目之任何收益或虧損被釐定為銷售所得款項與資產賬面值間之差額，並於損益中確認。

#### (f) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本使用加權平均法釐定。可變現淨值指存貨中之估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所必要之成本。進行銷售的必要成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

#### (g) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體訂立金融工具合約時於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟初步按香港財務報告準則第15號客戶合約收益計量的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益的金融資產或金融負債除外)應佔之直接交易成本，於首次確認時計入金融資產或金融負債的公允價值內或自當中扣除(倘適用)。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間內分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債預期年期內(或更短期間(倘適用))之估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (g) 金融工具(續)

##### 金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於一項目標為收取合約現金流的業務模式中持有；及
- 合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金額利息的現金流。

##### 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入按實際利率法確認。利息收入按金融資產總賬面值以實際利率計算，惟其後信用受損(見下文)的金融資產除外。就其後信用受損的金融資產而言，利息收入於下一個報告期間起按金融資產的攤銷成本以實際利率計算。倘信用受損的金融工具的信用風險有所改善，使該項金融資產的信用不再受損，則會由釐定該項資產的信用不再受損後的報告期間初起，按金融資產的總賬面值以實際利率確認利息收入。

須根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估的金融資產及其他項目的減值

本集團按預期信用損失(「預期信用損失」)模式對須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產(包括客戶合約產生的貿易應收款項、其他應收款項及銀行結餘)以及租賃安排產生的貿易應收款項進行減值評估。預期信用損失金額於各報告日期更新，以反映信用風險自首次確認以來的變動。

生命週期預期信用損失指在相關工具預期年期內所有可能出現的違約事件所產生的預期信用損失。相反，12個月預期信用損失(「12個月預期信用損失」)指預期自可能於報告日期後12個月內出現的違約事件所產生的生命週期預期信用損失的部分。有關評估乃根據本集團過往的信用損失經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟環境，以及對於報告日期的當前情況及未來情況的預測所作出的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認生命週期預期信用損失。貿易應收款項的預期信用損失會就出現信用損失的結餘進行單獨評估，及／或在合適分類下利用撥備矩陣進行集體評估。

至於所有其他工具，本集團計算的損失撥備與12個月預期信用損失相同，除非自首次確認以來信用風險大幅上升，於該情況下則本集團會確認生命週期預期信用損失。是否需要確認生命週期預期信用損失乃以自首次確認以來出現違約的可能性或風險是否大幅上升而定。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (g) 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

###### (i) 信用風險大幅上升

於評估信用風險自首次確認以來是否大幅上升時，本集團會將報告日期金融工具的違約風險與首次確認日期金融工具的違約風險進行比較。於作出有關評估時，本集團會考慮合理及有理據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無須繁苛成本或工作即可獲得的前瞻性資料。

此外，於評估信用風險是否已大幅上升時，會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級出現或預期出現重大惡化；
- 外部市場的信用風險指標重大惡化，如信用息差大幅擴大、應收賬款的信用違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預期的不利變動，預期會令債務人履行其債務責任的能力大幅下跌；
- 債務人的營運業績出現或預期出現重大惡化；及
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境出現或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下跌。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信用風險自首次確認以來已大幅上升，除非本集團具有合理及有理據支持的資料顯示情況並非如此。

本集團定期監察識別信用風險是否大幅上升所用準則的成效，並作出合適的修訂，以確保有關準則能夠於金額逾期前識別已大幅上升的信用風險。

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (g) 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

###### (ii) 違約的定義

就內部信用風險管理而言，在內部形成或自外部來源取得的資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數付款(不計本集團所持有的任何抵押品)的情況下，本集團認為已出現違約事件。

儘管有上文所述，本集團認為，在金融資產逾期超過90日的情況下即屬發生違約，除非本集團具有合理及有理據支持的資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

###### (iii) 信用受損的金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流有不良影響的事件，則金融資產的信用受損。金融資產信用受損的證據包括下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人面臨重大財政困難；
- (b) 違約，例如欠繳或逾期事件；
- (c) 借款人的放款人基於與借款人財務困難相關的經濟或合約理由，向借款人作出在其他情況下不會考慮的讓步；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

###### (iv) 撤銷政策

本集團在有資料顯示對手方處於嚴重財政困難，且實際上並無希望收回款項時(例如對手方處於清盤狀態或已進入破產程序，或(就貿易應收款項而言)款項已逾期兩年以上(以較早發生者為準))將金融資產撤銷。在考慮法律意見後，在適用的情況下，可能仍會根據本集團的收回程序對被撤銷的金融資產採取強制執行行動。撤銷構成一項終止確認事件。其後收回的任何款項於損益中確認。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (g) 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

##### (v) 預期信用損失的計量及確認

預期信用損失的計量為違約率、違約損失率(即出現違約時的損失幅度)及違約風險的函數。違約率及違約損失率乃根據歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信用損失的估算金額反映無偏頗及概率加權數額，乃根據相關的加權違約風險釐定。本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計貿易應收款項的預期信用損失，當中考慮到過往的信用損失經驗以及毋須過度成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

一般而言，預期信用損失為根據合約到期支付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，再按首次確認時釐定的實際利率折現得出的數額。就應收租金而言，用於釐定預期信用損失的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量應收租金所使用的現金流量一致。

倘預期信用損失按集體基準計量，則本集團在進行分組時會考慮以下特質：

- 逾期情況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層會定期檢討有關分組，以確保各組別的構成部分繼續擁有相似的信貸風險特質。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟金融資產出現信用減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益確認有關工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，其透過虧損撥備賬確認相應調整。

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (g) 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

###### 解除確認金融資產

當自資產收取現金流之合約權利屆滿時，本集團方會解除確認金融資產。

於解除確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價總和間之差額，於損益中確認。

##### 金融負債及權益

###### 分類為債務或權益

債務及股本工具根據合約安排的實質以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

##### 股本工具

股本工具乃證明一間實體於扣減所有負債後在資產中擁有剩餘權益之任何合約。

##### 金融負債

根據信託契約，匯賢產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。基金單位包括向其基金單位持有人承擔的合約責任，當匯賢產業信託終止時，須根據彼等於終止日期於匯賢產業信託所佔之權益比例支付自銷售或變現匯賢產業信託資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。

根據信託契約，匯賢產業信託的分派政策規定，基金單位持有人有權收取分派，而有關分派乃匯賢產業信託所承擔的合約責任，就2011年4月29日(上市日期)起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度向基金單位持有人分派匯賢產業信託年度可供分派收入(定義見信託契約)的100%，其後每個財政年度最少分派匯賢產業信託年度可供分派收入的90%。只要管理人認為匯賢產業信託的資金超過其業務需求，管理人亦可酌情指示匯賢產業信託就任何財政年度作出超過最低要求的年度可供分派收入的分派。

因此，根據香港會計準則第32號金融工具：呈列，基金單位持有人的資金屬複合工具。在綜合財務狀況表內呈列為基金單位持有人應佔資產淨值的基金單位持有人資金分類為金融負債，原因是權益部分被視為並不重大。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (g) 金融工具(續)

##### 金融負債及權益(續)

###### 金融負債(續)

基金單位發行成本乃有關發行匯賢產業信託基金單位的交易成本，並從發行所得總額中扣除，惟可扣除的款額以原可迴避且直接歸屬交易的調高成本為限。其他交易成本乃作為開支確認。

除匯賢產業信託基金單位持有人應佔資產淨值外，非衍生金融負債(包括貿易及其他應付款項、租戶按金、應付管理人費用、應付分派及銀行貸款)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計量。

###### 解除確認金融負債

當且僅當有關合約所訂明本集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益中確認。

#### (h) 物業、廠房及設備以及使用權資產減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損之跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額會個別評估，倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

對現金產生單位進行測試減值時，倘可建立合理及一致的分配基準，則企業資產分配至相關現金產生單位，否則分配至可建立合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額乃按公允價值減出售成本及使用價值兩者中較高者計量。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，該貼現率能反映市場當時所評估的貨幣時間價值，然而就該資產的獨有風險(或現金產生單位)而言，未來現金流量估計不會作出調整。

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (h) 物業、廠房及設備以及使用權資產減值(續)

倘一項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，該資產(或現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。就無法以合理及一致基準分配至現金產生單位的企業資產或企業資產部分而言，本集團將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或企業資產部分的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值(如適用)，其後再以該單位或現金產生單位組別中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。資產之賬面值不會下調至低於公允價值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零的最高者。原應分配至資產的減值虧損金額會按比例分配至單位或現金產生單位組別中的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但因此增加賬面值不會超逾該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度如無確認減值虧損時之賬面值。撥回減值虧損即時獲確認於損益。

#### (i) 租賃

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於合約開始時評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (i) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

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

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為一項單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產在「投資物業」內呈列。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以明確釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款現值。租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 根據指數或利率而定的可變租賃付款(初步使用於開始日期的指數或利率計量)；
- 剩餘價值擔保項下本集團預期應支付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使選擇權)；及
- 終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使權利終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (i) 租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款實際上將與相關資產擁有權相關的全部風險及回報轉移予承租人時，該合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內按直線法計入損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃加入租賃資產的賬面值，且該等成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟以公允價值模式計量的投資物業除外。本集團估計經營租賃依賴指數或利率的可變租賃付款，並將其計入於租賃期內以直線法確認的租賃付款總額中。不依賴指數或利率的可變租賃付款於產生時確認為收入。

本集團一般業務過程中產生的租金收入呈列為收入。

將代價分配至合約各部分

當合約同時包含租賃及非租賃部分時，本集團會採用香港財務報告準則第15號，將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公允價值計量。對初始確認公允價值的調整，被視為來自承租人的額外租賃付款。

轉租

當本集團為中間出租人時，其將主租賃及轉租作為兩份單獨合約入賬。轉租乃經參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

不屬於原條款及條件部分的租賃合約的代價變動入賬列為租賃修訂，包括透過豁免或減免租金提供的租賃優惠。

自修訂生效之日起，本集團將經營租賃的修訂入賬列作新租賃，並將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (i) 政府補助

政府補助於能合理確保本集團將會遵守補助所附帶的條件及將會收到補助前不予確認。

就作為已產生開支或虧損的補償金的應收政府補助相關收入，或作為向本集團提供即時財政援助而不涉及未來相關成本的政府補助均於可收取的期間的損益中確認。有關補助於「其他收入」項下呈列。

#### (k) 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)結算的交易以各自的功能貨幣(即實體營運所在之主要經濟環境的貨幣)按交易當日之匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之匯率換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

交收貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間在損益中確認。

#### (l) 稅項

所得稅開支包括即期及遞延所得稅開支。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合全面收益表的除稅前虧損不同，因為它撇除其他年度內應課稅或可扣減的收入及開支，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債。惟所有可扣減暫時性差額則一般被認為遞延稅項資產，並限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因首次確認交易(企業合併除外)中之資產及負債所產生的暫時性差額，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響及不會於交易時產生等額應課稅及可扣減暫時性差額之遞延稅項資產及負債則不予確認。此外，因首次確認的商譽所產生的暫時性差額不予被認為遞延稅項負債。

遞延稅項負債會就與於附屬公司之投資有關的應課稅暫時性差額確認，惟倘可控制撥回該暫時性差額，及暫時性差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關之可扣稅暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時性差額的利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (l) 稅項(續)

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值，並會扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分有關資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期償還負債或變現資產當期之適用稅率(為報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法))為基準計量。

遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末，對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計量遞延稅項而言，利用公允價值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被駁回則除外。當投資物業可予折舊及持有物業的有關業務模式的目標為在一段時間內通過使用而收取投資物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售方式獲取經濟利益，有關假設會被駁回。倘有關假設被駁回，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所得稅所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

當有依法可強制執行權出現時可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與負債涉及同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟其與於其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關時除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。對一項業務合併進行初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項時，該稅務影響計入該業務合併的會計處理。

#### (m) 退休福利成本

支付由國家管理之退休福利計劃之款項於僱員提供服務使其有權獲得供款時確認為開支。

#### (n) 短期僱員福利

短期僱員福利按預期於僱員提供服務時支付的福利的未貼現金額確認。除非另一項香港財務報告準則規定或允許將福利計入一項資產的成本中，否則所有短期僱員福利會確認為開支。

於扣除任何已付金額後，會就僱員的應計福利(如工資及薪金以及年假)確認一項負債。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.2 主要會計政策資料(續)

#### (o) 現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括：

- (i) 現金，其包括持有之現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再滿足現金定義之銀行結餘；及
- (ii) 現金等值物，其包括短期(通常原定到期日為三個月或更短)可隨時轉換為已知數額之現金且價值變動風險不大之高流動性投資。現金等值物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

### 2.3 新近頒佈之會計準則之影響

#### 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2024年1月1日的本集團年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
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)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債
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

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及載於該等綜合財務報表的披露有重大影響。

截至2024年12月31日止年度

## 2. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策資料(續)

### 2.3 新近頒佈之會計準則之影響(續)

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列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9號及香港財務報告準則第7 金融工具分類和計量的修訂<sup>3</sup>

號(修訂本)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7 涉及依賴自然能源生產電力的合同<sup>3</sup>

號(修訂本)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資<sup>1</sup>  
(修訂本)

香港財務報告準則會計準則(修訂本)

香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷<sup>3</sup>

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可交換性<sup>2</sup>

香港財務報告準則第18號

財務報表之呈列及披露<sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2026年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2027年1月1日或其後開始之年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，管理人預期應用經修訂香港財務報告準則於可預見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

在應用附註2所述本集團之會計政策時，管理人需就其他來源並沒有明確透露的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

本集團持續審閱估計數字及相關假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理人於應用本集團會計政策時作出及對綜合財務報表內確認之數額具有最重大影響之關鍵判斷(涉及估計者除外(見下文))。

#### 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合資格作為投資物業，並已就作出該判斷制訂標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或出於兩種目的而持有的物業。投資物業產生的現金流量大部分獨立於實體持有的其他資產。部分物業包括為賺取租金或資本升值而持有的部分，其他部分則為用作生產或供應貨物或服務或行政目的而持有。倘該等部分可獨立出售，則本集團會將該等部分個別入賬。倘該等部分不得獨立出售，且用作生產或供應貨物或服務或行政目的之部分並不重大，方會列作投資物業。本集團已就個別物業作出判斷，以釐定有關附屬服務是否重大而足以使該物業不合資格列作投資物業。

#### 投資物業的遞延稅項

計量按公允價值模型計量的投資物業產生的遞延稅項時，管理人已審閱本集團的投資物業組合(該等物業為經營租賃項下位於中華人民共和國(「中國」)的已出租物業)，認為本集團的投資物業的業務模式的目標是通過使用而收取投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過出售方式獲取經濟利益。因此，於釐定投資物業的遞延稅項時，管理人已確定利用公允價值模型計量的投資物業之賬面值乃通過銷售全數收回之假設被駁回。有關業務模式的任何變動均會導致於2024年12月31日的投資物業遞延稅項負債人民幣3,439百萬元(2023年：人民幣3,670百萬元)的計量基準產生變動。

截至2024年12月31日止年度

### 3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 估計不明朗因素之主要來源

以下為關於未來的關鍵假設，以及於報告期間末可能導致須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險的估計不明朗因素的其他主要來源。

#### 投資物業

誠如附註2.2(d)及13所述，於2024年12月31日，人民幣26,057百萬元(2023年：人民幣27,057百萬元)之投資物業按合資格外聘估值師進行之估值釐定的公允價值計值。估值師乃根據涉及附註13所述若干估計的估值方法釐定公允價值。

在依賴合資格外聘估值師的估值報告時，管理人已行使其判斷力，並信納估值所用的估值方法及關鍵輸入數據可反映當前市況。市況變動會影響本集團投資物業的公允價值。

#### 樓宇及使用權資產減值

誠如附註2.2(e)及(l)所詳述，本集團的樓宇及使用權資產(「樓宇及使用權資產」)按成本減累計折舊及累計減值虧損(如適用)列賬。管理人於釐定樓宇及使用權資產的可收回金額時會作出重大判斷。

樓宇及使用權資產指酒店、服務式公寓及相關租賃土地。於2024年12月31日，為進行減值審閱，管理人已進行評估，以確保樓宇及使用權資產的賬面值不超過其可收回金額。樓宇及使用權資產的可收回金額乃參考合資格外聘估值師所進行的估值及管理人透過評估其使用價值及公允價值減去出售成本而進行的減值評估釐定。公允價值減出售成本的評估取決於零售、辦公及服務式公寓單位近來買賣交易價格。倘零售、辦公及服務式公寓單位的交易價格出現下降，則可能出現減值虧損。

根據管理人的評估，於截至2024年12月31日止年度並無就樓宇及使用權資產確認減值虧損(2023年：無)。於2024年12月31日，就酒店及服務式公寓而言，樓宇及使用權資產的賬面金額分別為人民幣1,534百萬元(2023年：人民幣1,638百萬元)及人民幣3,344百萬元(2023年：人民幣3,509百萬元)。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 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：

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。

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。

公寓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。

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、位於中國重慶的重慶大都會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2024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	1,029	640	163	505	2,337
分部溢利	744	384	88	87	1,303
投資物業公允價值減少					(1,098)
融資成本(包括匯兌差額)					(505)
未分配折舊					(292)
未分配收入					66
未分配支出					(128)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					(654)

截至2024年12月31日止年度

#### 4. 分部報告(續)

##### (a) 分部收益及業績(續)

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	1,066	720	169	390	2,345
分部溢利	779	473	82	34	1,368
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					(353)

經營分部之會計政策與附註2所述會計政策一致。分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值變動、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：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
寫字樓	<b>14,239</b>	14,573
商場	<b>11,896</b>	12,575
公寓	<b>1,700</b>	1,915
酒店	<b>3,747</b>	3,816
分部資產總值	<b>31,582</b>	32,879
未分配銀行結餘及現金	<b>2,846</b>	3,316
其他資產	<b>46</b>	65
綜合資產總值	<b>34,474</b>	36,260

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 4. 分部報告(續)

### (b) 分部資產(續)

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至各分部業績。

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2024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	分部總額 人民幣百萬元	可呈報 未分配 人民幣百萬元	綜合總計 人民幣百萬元
折舊	1	-	1	21	23	292	315
添置非流動資產	4	20	1	66	91	1	92

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	分部總額 人民幣百萬元	可呈報 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2024年12月31日止年度

## 5. 收益

截至2024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
<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	-	-	-	371	371
餐飲	-	-	-	119	119
停車場收益	-	23	-	-	23
附屬服務收入	184	115	58	15	372
	184	138	58	505	885
租金收入	845	502	105	-	1,452
<b>總收益</b>	<b>1,029</b>	<b>640</b>	<b>163</b>	<b>505</b>	<b>2,337</b>
<b>收益確認時間</b>					
某一時間點					
25	30	3	132	190	
一段時間	159	108	55	373	695
	184	138	58	505	885
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益					

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
<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	-	-	-	279	279
餐飲	-	-	-	98	98
停車場收益	-	23	-	-	23
附屬服務收入	189	126	53	13	381
	189	149	53	390	781
租金收入	877	571	116	-	1,564
<b>總收益</b>	<b>1,066</b>	<b>720</b>	<b>169</b>	<b>390</b>	<b>2,345</b>
<b>收益確認時間</b>					
某一時間點					
28	34	3	108	173	
一段時間	161	115	50	282	608
	189	149	53	390	781
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益					

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 5. 收益(續)

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收入金額。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9百萬元(2023年：人民幣11百萬元)。

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541百萬元(2023年：人民幣536百萬元)。

## 6. 其他收入

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
銀行利息收入	64	100
其他	3	5
總計	67	105

## 7. 其他營運開支

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
廣告及推廣	30	29
審計費用	2	2
保險	5	5
代理費用	32	28
物業管理人費用(附註1(a))	64	57
物業管理費	73	68
維修及保養	70	72
其他雜項開支(附註)	212	178
印花稅	2	2
城鎮土地使用稅	3	3
城鎮房產稅	219	238
水電及能源費用	93	90
增值稅附加費	10	10
出售物業、機器及設備虧損	15	14
	830	796

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。

截至2024年12月31日止年度

8. 融資成本(包括匯兌差額)

	2024年 人民幣百萬元	2023年 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	81	94
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淨額	84	44
無抵押銀行貸款之利息開支	340	399
	505	537

9. 管理人費用

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
基本費用(附註1(c))	95	99
浮動費用(附註1(c))	14	14
	109	113

10. 房地產投資信託基金開支

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
受託人費用(附註1(b))	3	3
法律及專業費用	5	4
信託行政開支及其他	4	6
	12	13

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
所得稅開支包括：		
當期稅項		
－中國企業所得稅	<b>273</b>	279
－預提稅	<b>42</b>	41
遞延稅項(附註21)	<b>(212)</b>	(86)
	<b>103</b>	234

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。

年內所得稅開支可與綜合全面收益表的除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損對賬如下：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損	<b>(654)</b>	(353)
按適用所得稅率25%計算的稅項	<b>(163)</b>	(88)
於其他地區經營的附屬公司不同稅率的稅務影響	<b>(3)</b>	(3)
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	<b>(8)</b>	(17)
就稅項而言不可扣稅開支的稅務影響	<b>158</b>	168
未確認的稅務虧損及可扣稅暫時性差額的稅務影響	<b>80</b>	132
本集團的中國附屬公司盈利的遞延稅項	<b>39</b>	42
年內所得稅開支	<b>103</b>	234

截至2024年12月31日止年度

## 12. 每基金單位虧損

截至2024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737百萬元(2023年：人民幣562百萬元)，除以年內已發行之6,428,644,104個(2023年：6,295,761,615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

本集團根據經營租賃出租多個寫字樓、商場及停車位，租金按月支付。租賃通常初步為期1個月至11年，且只有承租人有權單方面將租賃延長至超過初始期限。倘承租人行使延期選擇權，大多數租賃合約均包含市場審查條款。大多數零售店的租賃包含可變租賃付款，該款項按銷售額的1%至25%(2023年：1%至26%)以及在租賃期內固定的最低年度租賃付款計算。

本集團並無因租賃安排而面臨外匯風險，原因是所有租賃均以各集團實體的功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期屆滿時購買物業的選擇權。

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	27,057	27,739
添置	24	99
轉撥自物業、機器及設備	8	10
轉撥自使用權資產	66	74
於損益內確認的公允價值減少	(1,098)	(865)
於年末	26,057	27,057

(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2024年及2023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合資格外聘估值師Kroll (HK) Limited(「Kroll」)重估價值。物業估值主要使用收益法釐定，據此估值方法，估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 13. 投資物業(續)

(b) (續)

下表提供如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所採用的估值方法及輸入數據)的資料，以及根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值等級(第一級別至第三級別)。

本集團於綜合財務狀況表 持有的投資物業	公允價值 等級	估值方法及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
物業1—寫字樓	第三級別	收益法		
		關鍵輸入數據為		
(1) 年期回報率			年期回報率為6.00%(2023年：6.00%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映寫字 樓狀況)。	年期回報率越高，公允價 值越低
(2) 復歸回報率			復歸回報率為6.50%(2023年：6.50%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映與未 來租金有關風險)。	復歸回報率越高，公允價 值越低
(3) 月租金			各單位的月租金來自現有租賃協議所列 的租金平均值，平均為人民幣243元／平 方米／月(2023年：人民幣261元／平 方米／月)。	月租金越高，公允價值越 高
(4) 復歸租金			復歸租金來自新租賃協議所列的租金平 均值，平均為人民幣323元／平方米／月 (2023年：人民幣326元／平方米／月)。	復歸租金越高，公允價值 越高

於2024年12月31日之公允價值估計為人民幣13,597百萬元(2023年：人民幣13,892百萬元)。

截至2024年12月31日止年度

### 13. 投資物業(續)

(b) (續)

本集團於綜合財務狀況表 持有的投資物業	公允價值 等級	估值方法及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
物業2－購物商場及停車位	第三級別	收益法		
		關鍵輸入數據為		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.00%(2023年：6.00%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映購物 商場狀況)。	年期回報率越高，公允價 值越低
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.50%(2023年：6.50%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映與未 來租金有關風險)。	復歸回報率越高，公允價 值越低
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列 的租金平均值，平均為人民幣559元／平 方米／月(2023年：人民幣674元／平 方米／月)。	月租金越高，公允價值越 高
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的租金平 均值，平均為人民幣1,030元／平方米／ 月(2023年：人民幣1,062元／平方米／ 月)。	復歸租金越高，公允價值 越高

於2024年12月31日之公允價值估計為人民幣10,132百萬元(2023年：人民幣10,759百萬元)。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 13. 投資物業(續)

(b) (續)

本集團於綜合財務狀況表 持有的投資物業	公允價值 等級	估值方法及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
物業3—寫字樓	第三級別	收益法		
		關鍵輸入數據為		
	(1) 年期回報率		年期回報率為6.25%(2023年:6.25%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映寫 字樓狀況)。	年期回報率越高，公允價 值越低
	(2) 復歸回報率		復歸回報率為6.75%(2023年:6.75%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映與未 來租金有關風險)。	復歸回報率越高，公允價 值越低
	(3) 月租金		各單位的月租金來自現有租賃協議所列的 毛租金平均值，平均為人民幣89元／平方米／ 月(2023年：人民幣87元／平方米／ 月)。	月租金越高，公允價值越 高
	(4) 復歸租金		復歸租金來自新租賃協議所列的毛租金平 均值，平均為人民幣96元／平方米／月 (2023年：人民幣101元／平方米／月)。	復歸租金越高，公允價值 越高

於2024年12月31日之公允價值估計為人民幣633百萬元(2023年：人民幣675百萬元)。

截至2024年12月31日止年度

### 13. 投資物業(續)

(b) (續)

本集團於綜合財務狀況表 持有的投資物業	公允價值 等級	估值方法及關鍵輸入數據	重要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
物業4—購物商場及停車位	第三級別	收益法		
		關鍵輸入數據為		
		(1) 年期回報率	年期回報率為6.25%(2023年:6.25%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映購物 商場狀況)。	年期回報率越高，公允價 值越低
		(2) 復歸回報率	復歸回報率為6.75%(2023年:6.75%)(經 計及可比較物業的市場平均售價及市場平 均租金產生的回報率並經調整以反映與未 來租金有關風險)。	復歸回報率越高，公允價 值越低
		(3) 月租金	各單位的月租金來自現有租賃協議所列的 毛租金平均值，平均為人民幣34元/平方米/ 月(2023年：人民幣67元/平方米/ 月)。	月租金越高，公允價值越 高
		(4) 復歸租金	復歸租金來自新租賃協議所列的毛租金平 均值，平均為人民幣193元/平方米/月 (2023年：人民幣191元/平方米/月)。	復歸租金越高，公允價值 越高

於2024年12月31日之公允價值估計為人民幣1,695百萬元(2023年：人民幣1,731百萬元)。

於2024年及2023年12月31日的所有投資物業的公允價值乃使用重要不可觀察輸入數據的估值方法計量，因此被分類為公允價值等級的第三級別。

年內並無轉入或轉出第三級別。

#### 公允價值計量及估值過程

於估計本集團投資物業的公允價值時，本集團使用可用的市場可觀察數據。若第一級別輸入數據不可取得，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團的投資物業進行估值。於各報告期間末，管理人與合資格外部估值師緊密合作，以設定及釐定第二級別和第三級別公允價值計量的適當估值方法及輸入數據。本集團將首先考慮並採用第二級別輸入數據，該等輸入數據來自活躍市場可觀察報價。當第二級別輸入數據不可用時，本集團將採用包括第三級別輸入數據的估值方法。若資產的公允價值發生重大變動，將向管理人董事會報告波動的原因。

有關於釐定本集團投資物業公允價值時所採用的估值方法和輸入數據的資料於上文披露。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 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2023年1月1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	<b>2,333</b>	<b>946</b>	<b>21</b>	<b>334</b>	<b>86</b>	<b>272</b>	<b>3,992</b>
年內添置	2	–	–	4	53	6	65
年內出售	(20)	–	–	(1)	–	(6)	(27)
轉撥	205	(190)	–	58	(84)	11	–
轉撥至投資物業	–	–	(21)	–	–	–	(21)
於2024年12月31日	<b>2,520</b>	<b>756</b>	<b>–</b>	<b>395</b>	<b>55</b>	<b>283</b>	<b>4,009</b>
<b>累計折舊</b>							
於2023年1月1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	<b>1,152</b>	<b>489</b>	<b>12</b>	<b>150</b>	<b>–</b>	<b>139</b>	<b>1,942</b>
年內撥備	83	24	1	17	–	23	148
出售時撇銷	(6)	–	–	(1)	–	(5)	(12)
轉撥	150	(150)	–	–	–	–	–
轉撥至投資物業	–	–	(13)	–	–	–	(13)
於2024年12月31日	<b>1,379</b>	<b>363</b>	<b>–</b>	<b>166</b>	<b>–</b>	<b>157</b>	<b>2,065</b>
<b>賬面金額</b>							
於2024年12月31日	<b>1,141</b>	<b>393</b>	<b>–</b>	<b>229</b>	<b>55</b>	<b>126</b>	<b>1,944</b>
於2023年12月31日	1,181	457	9	184	86	133	2,050

截至2024年12月31日止年度

## 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，有關折舊的計算基準如下：

樓宇	每年3.1%-20%
機器及機械	每年5%-20%
其他(包括傢具、設施及電腦設備)	每年10%-33%

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作出的估值而於2024年及2023年12月31日進行。相關資產的賬面值不超過可收回金額。

## 15. 使用權資產

	人民幣百萬元
於2024年12月31日	
賬面值	3,347
於2023年12月31日	
賬面值	3,547
截至2024年12月31日止年度	
折舊費用	167
截至2023年12月31日止年度	
折舊費用	169

計入使用權資產的租賃土地與本集團擁有的分別為人民幣3,344百萬元(2023年：人民幣3,509百萬元)及零(2023年：人民幣37百萬元)的酒店及服務式公寓以及其他樓宇有關。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的註冊擁有人。本集團已預先作出一筆過付款以收購該等物業權益。只要所作出的付款能可靠分配，該等自有物業的租賃土地部分單獨呈列。

於2024年12月31日，租賃土地及辦公設備的賬面值分別為人民幣3,344百萬元及人民幣3百萬元(2023年：人民幣3,546百萬元及人民幣1百萬元)。

於截至2024年12月31日止年度，重新估值後人民幣66百萬元(2023年：人民幣74百萬元)於業主終止佔用後轉撥至投資物業。

## 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

### 16 存貨

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
食品飲料	2	2
其他消耗品	17	16
	19	18

### 17 貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
貿易應收款項	20	25
按金及預付款項	31	16
對供應商墊款	17	6
應收利息款項	18	29
其他應收款項	42	40
	128	116

貿易應收款項包括租賃安排產生的應收款項及客戶合約產生的應收款項。於2024年12月31日，客戶合約產生的貿易應收款項為人民幣15百萬元(2023年：人民幣14百萬元)。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
少於或等於一個月	15	16
一至三個月	2	5
超過三個月	3	4
	20	25

截至2024年12月31日止年度

## 17. 貿易及其他應收款項(續)

出租物業(包括商場及寫字樓、服務式公寓及酒店)的租金付款並無信貸期，惟對旅行社及酒店的企業客戶提供最高60日(2023年：60日)的信貸期。逾期結餘即時收取利息，於2024年及2023年利率為每日0.05%。

酒店收入一般以現金或信用卡結清。

於2024年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣12百萬元(2023年：人民幣18百萬元)的應收賬，上述款項於報告期末經已逾期。於已逾期結餘中，人民幣3百萬元(2023年：人民幣4百萬元)已逾期90日或以上，惟有關結餘並無視為遭拖欠，因為管理人已特別對各對手方的信用進行審閱，並認為該等結餘可予收回。由於已自租戶收取按金，故信貸風險有限。

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

## 18. 銀行結餘及現金

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金	<b>1,101</b>	1,764
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	<b>1,177</b>	1,706
現金及現金等值物	<b>2,278</b>	3,470
受限制使用的現金	<b>37</b>	–
定期存款(原定到期日為超過三個月)	<b>662</b>	–
銀行結餘及現金	<b>2,977</b>	3,470
平均年利率如下：		
銀行存款—定期存款	<b>0.10%至5.20%</b>	1.25%至4.15%

於2024年及2023年12月31日銀行結餘按現行市場利率計息。

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
人民幣	<b>2,912</b>	3,409
港元(「港元」)	<b>64</b>	61
美元(「美元」)	<b>1</b>	–
	<b>2,977</b>	3,470

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 19. 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
貿易應付款項	178	223
預收款項(附註(i))	178	182
其他(附註(ii))	144	141
	<b>500</b>	546

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65百萬元(2023年12月31日：人民幣60百萬元)。就與商場、寫字樓及公寓分部相關的合約負債而言，根據相關合約的條款，本集團有權每月預先開出附屬服務的賬單，而與酒店分部相關的合約負債，根據相關合約的條款，本集團有權預先開出酒店客房收益、餐飲及附屬服務的賬單。於截至2024年12月31日止年度確認的收入中，約人民幣55百萬元(2023年：人民幣52百萬元)與年初的合約負債結餘有關。於兩個年度確認的收入中，並無金額與於過往年度履行的履約責任有關。
- (ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	61	153
超過三個月	117	70
	<b>178</b>	223

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
港元	9	6
人民幣	491	540
	<b>500</b>	546

截至2024年12月31日止年度

## 20. 銀行貸款

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	<b>5,788</b>	6,616
借貸手續費用	(11)	(15)
	<b>5,777</b>	6,601
以上銀行貸款的到期日如下：		
一年內	<b>1,296</b>	3,801
一年以上但不超過兩年	<b>2,125</b>	723
兩年以上但不超過五年	<b>2,356</b>	2,077
	<b>5,777</b>	6,601
減：流動負債項下列示金額	(1,296)	(3,801)
一年後到期金額	<b>4,481</b>	2,800
實際利率：		
浮息借款	<b>3.50%至6.05%</b>	5.36%至6.72%

1,400百萬港元(相當於人民幣1,303百萬元)為本集團於2021年12月22日提取的1,800百萬港元信貸額度的一部分，已於2024年5月預付。該信貸額度的未償還金額於2024年10月7日獲得續期。截至2024年12月31日，本集團已動用的信貸額度總額為400百萬港元(相當於人民幣370百萬元)(2023年12月31日：1,800百萬港元(相當於人民幣1,631百萬元))。

人民幣700百萬元信貸融資於2024年6月12日獲授予本集團，以用於本集團的一般營運資金。本集團於2024年12月31日已動用該信貸融資總額為人民幣700百萬元。其按固定利率計息，並應於2027年6月全額償還。

人民幣467百萬元信貸融資於2024年11月15日獲授予本集團，以用於本集團的一般營運資金。本集團於2024年12月31日已動用該信貸融資總額為人民幣467百萬元。其按固定利率計息，並應於2027年11月全額償還。

人民幣200百萬元信貸融資於2024年10月2日獲授予本集團，以用於本集團的一般營運資金。本集團於2024年12月31日已動用該信貸融資總額為人民幣200百萬元。其按固定利率計息，並應於2027年10月全額償還。

人民幣625百萬元信貸融資於2024年11月25日獲授予本集團，以用於本集團的一般營運資金。本集團於2024年12月31日已動用該信貸融資總額為人民幣625百萬元。其按固定利率計息，並應於2027年11月全額償還。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 20. 銀行貸款(續)

本集團於2021年12月23日獲授予的信貸融資1,800百萬港元已於2024年11月全額償還1,800百萬港元(相當於人民幣1,680百萬元)。

本集團於2021年12月15日獲授予的信貸融資600百萬港元，延期至2025年1月20日到期。本集團於2024年12月31日動用的信貸融資總額為600百萬港元(相當於人民幣556百萬元)。

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。

## 21. 遲延稅項

以下為年內確認的遲延稅項負債主要成份及當中變動：

	其他 人民幣百萬元 (附註)	投資物業 公允價值 人民幣百萬元	保留溢利的 預提稅 人民幣百萬元	將分派 總計 人民幣百萬元
於2023年1月1日	2,477	3,775	56	6,308
於損益中扣除(計入)(附註11)	18	(105)	42	(45)
於儲備中扣除	8	—	—	8
於分派盈利時解除(附註11)	—	—	(41)	(41)
於2023年12月31日	<b>2,503</b>	<b>3,670</b>	<b>57</b>	<b>6,230</b>
於損益中扣除(計入)(附註11)	<b>22</b>	<b>(231)</b>	<b>39</b>	<b>(170)</b>
於儲備中扣除	<b>7</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>7</b>
於分派盈利時解除(附註11)	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(42)</b>	<b>(42)</b>
於2024年12月31日	<b>2,532</b>	<b>3,439</b>	<b>54</b>	<b>6,025</b>

附註：其他指於業務合併時就已確認資產及負債作出的公允價值調整及加速稅務折舊。

於2024年12月31日，鑑於無法預測未來溢利來源，概無就人民幣727百萬元(2023年12月31日：人民幣704百萬元)的稅項虧損及人民幣1,868百萬元(2023年12月31日：人民幣1,693百萬元)的可扣稅暫時差額確認遲延稅項資產。稅項虧損將於五年內屆滿。

截至2024年12月31日止年度

## 22. 已發行基金單位

於2024年12月31日，匯賢產業信託已發行6,463,373,956(2023年12月31日：6,353,099,752)個基金單位。

年內，已發行基金單位之變動載列如下：

	基金單位數目	人民幣百萬元
於2023年1月1日結餘	6,230,359,272	29,310
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	82,688,030	83
就2022年末期分派及2023年中期分派根據分派再投資安排發行之基金單位 (附註(ii))	40,052,450	39
於2023年12月31日結餘	<b>6,353,099,752</b>	<b>29,432</b>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	<b>110,274,204</b>	<b>69</b>
於2024年12月31日結餘	<b>6,463,373,956</b>	<b>29,501</b>

附註：

(i) 年內用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：

**截至2024年12月31日止年度**

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐定 每基金單位平均價 人民幣元	已發行基金單位數目
2024年6月4日	2023年7月1日至2023年12月31日	0.73	56,190,010
2024年9月30日	2024年1月1日至2024年6月30日	0.52	54,084,194
			<b>110,274,204</b>

**截至2023年12月31日止年度**

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐定 每基金單位平均價 人民幣元	已發行基金單位數目
2023年5月12日	2022年7月1日至2022年12月31日	1.12	37,937,339
2023年9月26日	2023年1月1日至2023年6月30日	0.91	44,750,691
			<b>82,688,030</b>

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 22. 已發行基金單位(續)

附註：(續)

(ii) 於2023年5月15日，就2022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1.09元向基金單位持有人發行18,496,600個代息基金單位。

於2023年9月27日，就2023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0.88元向基金單位持有人發行21,555,850個代息基金單位。

## 23. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於2024年12月31日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣21,420百萬元(2023年：人民幣22,084百萬元)及於2024年12月31日已發行的共6,463,373,956個(2023年：6,353,099,752個)基金單位計算。

## 24. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保持續經營的能力，同時向基金單位持有人提供最大回報及向其他持份者帶來裨益。本集團會審視資本成本及與資本相關的風險。管理人定期審閱其資本管理策略，以配合本集團投資機會及策略。

本集團亦受限於《房地產投資信託基金守則》施加之外部資本規定。本集團的借款水平須不超過《房地產投資信託基金守則》所規定資產總值(「資產負債比率」)的50%。於2024年12月31日，本集團資產負債比率為16.8%(2023年：18.2%)，乃按銀行貸款除以本集團資產總值計算。

截至2024年12月31日止年度

## 25. 金融工具

### a. 金融工具的分類

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<b>金融資產</b>		
攤銷成本		
貿易及其他應收款項	80	94
銀行結餘及現金	2,977	3,470
	<b>3,057</b>	3,564
<b>金融負債</b>		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	322	364
租戶按金	567	602
應付管理人費用	53	55
應付分派	–	8
銀行貸款(附註20)	5,777	6,601
	<b>6,719</b>	7,630
<b>基金單位持有人的資金</b>	<b>21,420</b>	22,084

### b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、租戶按金、應付管理人費用及應付分派。金融工具之詳情於相關附註披露。

與本集團金融工具相關之風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

下文載列如何減低該等風險之政策。管理人管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 25. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 利率風險

本集團承受有關定期存款(附註18)、固定利率銀行貸款(附註20)之公允價值利率風險。本集團亦承受有關浮息銀行結餘(附註18)及浮息銀行貸款(附註20)之現金流利率風險。由於存款利率水平偏低，管理人認為與銀行結餘有關之利率風險影響不大，故此等風險並無列入下文呈列的敏感度分析。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理人監察利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團港元借貸產生的香港銀行同業拆息波動。

#### 敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具承受的利率風險釐定。編製分析時假設於報告期末的未償還浮息銀行貸款於整個年度均為未償還。當向主要管理人員就利率風險作內部報告時，採用50個基點(2023年：50個基點)增加或減少，此乃代表管理人對利率可能合理變動的評估。

倘利率增加／減少50個基點(2023年：50個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2024年12月31日止年度的虧損將增加／減少人民幣29百萬元(2023年：人民幣33百萬元)，主要因素是本集團須就其浮息銀行貸款承受利率風險。

#### 外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收益，而大部分開支(包括物業投資產生的開支及其他資本開支)亦均以人民幣計值。

本集團若干交易(包括融資安排)以外幣進行，因此承受外匯波動帶來的風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理人監察外匯風險，並在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

於2024年及2023年12月31日，以各集團實體的功能貨幣以外的貨幣來計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<strong>資產</strong>		
港元	<strong>64</strong>	61
美元	<strong>1</strong>	-
<strong>負債</strong>		
港元	<strong>3,799</strong>	6,607

截至2024年12月31日止年度

## 25. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 外匯風險(續)

就以美元計值的貨幣資產而言，鑑於其金額不高，管理人認為面對的匯率波動風險並不重大，故概無呈列敏感度分析。

本集團主要承受港元兌人民幣的匯率波動風險。

下表詳述本集團於人民幣兌港元升值及減值5%時的敏感度。敏感度分析僅包括以港元計值的未償還貨幣項目，並於年末按5%的變動調整相關的港元匯兌金額。5%為向主要管理人員作出外匯風險內部報告時所使用的敏感度，亦代表管理人對港元的合理潛在變動作出的評估。倘人民幣兌港元升值，則年內虧損將相應減少。倘人民幣兌港元貶值5%，則會對年內虧損構成等值的相反影響。

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
港元 年內虧損減少或增加	187	327

由於年末風險未能反映年內風險，故管理人認為有關外匯風險的敏感度分析不具代表性。

#### 信貸風險

綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值最能夠反映本集團因對手方未能履行責任而對本集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額。

由於銀行結餘存放於信譽良好之金融機構，而該等金融機構均為具有高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

貿易應收款項包括來自租戶或對手方的租金收益及客房收益。管理人持續監察該等結餘。管理人在與租戶或對手方訂立租務或服務協議前會先進行信貸評估。為減低租戶違約造成之財務損失風險，本集團採取了收取租戶按金的政策。就此而言，管理人認為本集團之信貸風險已大幅下降。

就貿易應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具的簡化方法，以生命週期預期信用損失計量損失撥備。除被個別評估為具有信用減值結餘的應收款項外，本集團使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信用損失，並按逾期狀況分組。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用應收款項賬齡評估與其商場、寫字樓、公寓及酒店營運有關的客戶的減值，原因為該等客戶包括大量擁有共同風險特質的小型客戶，可代表客戶根據合約條款支付所有到期金額的能力。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 25. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

估計損失率乃根據應收款項預計生命週期內的歷史觀察所得的違約率及毋須過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出估計。管理人會定期檢討有關分組，以確保與特定應收款項有關的相關資料為最新資料。

於為其他應收款項釐定預期信用損失時，管理人已考慮歷史違約經驗及前瞻性資料(如適用)，例如本集團已考慮歷史違約率持續處於低水平，因而認為本集團尚未收回的其他應收款項的固有信貸風險並不重大。管理人已評定銀行結餘及其他應收款項的信貸風險自首次確認以來並無大幅上升，且違約風險不大，因此並無確認損失撥備。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團計提的損失撥備被視為並不重大。

為減低違約造成之財務損失風險，租賃物業之租戶須於與本集團訂立租約時支付兩至三個月按金。倘若租戶拖欠租金，本集團有權將按金抵銷未償還之應收款項。

本集團並無給予租賃物業之租戶信貸期。租戶須預先支付租金，並即時就逾期結餘支付利息，於2024年及2023年利率為每日0.05%。此外，管理人負責跟進工作以收回逾期債務。管理人同時定期檢討每項個別貿易應收款項之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠損失撥備。

對酒店的企業客戶及旅行社給予最高60日(2023年：60日)的信貸期。本集團對於該等應收款項之風險分佈於多個對手方及客戶，故並無重大信貸集中風險。管理人於各報告期間末檢討每項個別貿易應收款項之可收回金額，確保已就無法收回之金額作出足夠損失撥備。

本集團之信貸風險按地區而言主要集中於中國，為2024年及2023年12月31日之所有貿易應收款項。

#### 流動資金風險

管理人監察且維持其認為足以應付本集團之營運所需之現金及現金等值物水平。此外，管理人遵守《房地產投資信託基金守則》有關借貸總額的限制，並將借貸水平控制在許可範圍。

於2024年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣1,012百萬元(2023年：流動負債淨額為人民幣1,038百萬元)。

截至2024年12月31日止年度

## 25. 金融工具(續)

## b. 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

## 流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列本集團之金融負債尚餘合約年期的詳情。圖表乃根據本集團最早須付款之日期按金融負債之未貼現現金流量計算而製成。

加權平均 利率 %	應要求 償還或少於					於2024年	
	三個月 期間	三個月至 一年	一年至 兩年	兩年 以上	未貼現現金 流量總額	12月31日 的賬面值	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	-	322	-	-	-	322	322
租戶按金	-	95	142	103	227	567	567
應付管理人費用(附註)	-	24	-	-	-	24	24
銀行貸款	5.59	617	909	2,307	2,435	6,268	5,777
		1,058	1,051	2,410	2,662	7,181	6,690
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付款項	-	364	-	-	-	364	364
租戶按金	-	92	133	138	239	602	602
應付管理人費用(附註)	-	13	-	-	-	13	13
應付分派	-	-	8	-	-	8	8
銀行貸款	5.56	107	4,100	880	2,181	7,268	6,601
		576	4,241	1,018	2,420	8,255	7,588

附註：該金額僅包括須以現金結算的應付管理人費用。

## c. 公允價值

管理人認為，於綜合財務狀況表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其於各報告期末之公允價值相若。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 26. 退休福利計劃

根據中國有關法律法規，中國附屬公司須參與地方市政府管理的指定供款退休計劃（「退休福利計劃」）。中國附屬公司向退休福利計劃供款作為向僱員福利提供的資金，而該等供款金額乃經地方政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是作出所需供款。

本集團亦為香港的所有合資格僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由受託人控制的基金管理。本集團按相關工資成本的5%向強積金計劃作出供款（此乃本集團的唯一責任），僱員須作相同數額之供款。

截至2024年12月31日止年度，本集團確認退休福利成本人民幣12百萬元（2023年：人民幣10百萬元）。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無於退休福利計劃及強積金計劃下被沒收的供款可供本集團用於降低現有供款水平。於2024年及2023年12月31日，退休福利計劃及強積金計劃下並無可供本集團用於減少未來年度應付供款的被沒收供款。

## 27. 經營租賃承擔

### 本集團作為出租人

本集團與承租人訂有如下未來未貼現最低租賃付款：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
一年內	<b>1,242</b>	1,427
第二年	<b>916</b>	996
第三年	<b>664</b>	654
第四年	<b>506</b>	416
第五年	<b>229</b>	336
五年後	<b>585</b>	252
	<b>4,142</b>	4,081

本集團根據經營租賃出租其於中國的物業。經營租賃收入指本集團就其物業應收的租金。租賃商訂的期限介乎一個月至十一年（2023年：一個月至十五年），收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額介乎1%至25%（2023年：1%至26%）計算的或然租金。

截至2024年12月31日止年度

## 28. 資本承擔

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
就收購物業、機器及設備已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的資本開支	172	148

## 29. 關連人士及關聯方交易

本集團於年內與關連人士及關聯方訂立以下交易(根據證監會及／或香港上市規則豁免披露及／或授出之豁免而未有包括的該等關連方交易除外，除非該等交易須作為關聯方交易披露)，而所有該等交易均為於一般業務過程中按正常商業條款訂立：

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>租金及租賃相關收入</b>			
長江實業集團有限公司	(a) & (d)	100	100
北京港基世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	2,015	1,830
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	2,150	2,150
北京穩得高投資顧問有限公司	(a) & (d)	76	75
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	503	504
<b>酒店客房收入</b>			
北京長樂房地產開發有限公司	(a) & (d)	—	4
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	1	3
北京寶苑房地產開發有限公司	(a) & (d)	5	—
和記地產集團有限公司	(a) & (d)	15	—

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>餐飲及其他酒店收入</b>			
北京長樂房地產開發有限公司	(a) & (d)	<b>15</b>	16
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	<b>7</b>	3
北京寶苑房地產開發有限公司	(a) & (d)	<b>36</b>	—
和記地產集團有限公司	(a) & (d)	<b>11</b>	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(a) & (d)	<b>26</b>	—
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(a) & (d)	<b>70</b>	3
<b>來自關連附屬公司的利息收入</b>			
瀋陽麗都商務有限公司	(c)	<b>7,074</b>	5,756
<b>員工成本補償</b>			
匯賢房託管理有限公司	(a) & (d)	<b>1,772</b>	1,387
<b>物業管理費</b>			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	<b>19,664</b>	19,589
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	<b>24,732</b>	22,749
家利物業管理(深圳)有限公司	(a) & (d)	<b>17,189</b>	18,414
<b>互聯網服務費</b>			
長江實業集團有限公司	(a) & (d)	<b>28</b>	23
<b>受託人費用</b>			
德意志信託(香港)有限公司	(b)	<b>3,209</b>	3,302
<b>管理人費用</b>			
匯賢房託管理有限公司	(a) & (d)	<b>109,465</b>	113,384

截至2024年12月31日止年度

29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>物業管理人費用</b>			
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	<b>63,943</b>	56,648
<b>租金及租賃相關開支</b>			
Turbo Top Limited	(a) & (d)	<b>415</b>	441
<b>其他開支</b>			
Harbour Grand Hong Kong Limited	(a) & (d)	<b>6</b>	—
Hotel Alexandra Resources Limited	(a) & (d)	<b>3</b>	—
The Kowloon Hotel Limited	(a) & (d)	<b>12</b>	—

關連人士及關聯方於2024年及2023年12月31日的結餘如下：

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>應收貸款</b>			
瀋陽麗都商務有限公司	(c)	<b>130,000</b>	135,000
<b>就租賃本集團物業而存放於本集團之按金</b>			
長江實業集團有限公司	(a) & (d)	<b>25</b>	25
北京長樂房地產開發有限公司	(a) & (d)	<b>13</b>	13
北京港基世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	<b>527</b>	527
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	<b>538</b>	538
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	<b>127</b>	126
北京穩得高投資顧問有限公司	(a) & (d)	<b>19</b>	19
<b>就租賃物業支付之按金</b>			
Turbo Top Limited	(a) & (d)	<b>104</b>	102

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>其他應付款項</b>			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	<b>1,602</b>	440
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) & (d)	<b>1,893</b>	711
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	<b>4,725</b>	3,194
家利物業管理(深圳)有限公司	(a) & (d)	<b>1,604</b>	659
匯賢房託管理有限公司	(a) & (d)	<b>53,218</b>	55,208
<b>其他應收款項</b>			
匯賢房託管理有限公司	(a) & (d)	<b>126</b>	139
<b>預收款項</b>			
長江實業集團有限公司	(a) & (d)	<b>9</b>	9
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	<b>8</b>	8
北京穩得高投資顧問有限公司	(a) & (d)	<b>7</b>	7
<b>預付款項</b>			
北京匯賢企業管理有限公司	(a) & (d)	<b>—</b>	94
家利物業管理(深圳)有限公司	(a) & (d)	<b>2,850</b>	2,850

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown的聯繫人<sup>1</sup>，Noblecrown為匯賢產業信託的主要持有人<sup>2</sup>，及／或為長江實業集團有限公司(匯賢產業信託的主要持有人<sup>2</sup> Noblecrown的聯繫人<sup>1</sup>)的附屬公司或聯繫人<sup>1</sup>。
- (b) 此公司為匯賢產業信託的受託人。
- (c) 基於長江實業集團有限公司為匯賢產業信託的主要持有人<sup>2</sup> Noblecrown的聯繫人<sup>1</sup>並同時持有此公司超過10%投票權，故此公司為匯賢產業信託的關連附屬公司<sup>4</sup>。
- (d) 此等公司亦為匯賢產業信託的關聯方<sup>3</sup>。

<sup>1</sup> 「聯繫人」一詞根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)界定。

<sup>2</sup> 根據《房地產投資信託基金守則》界定，倘基金單位持有人有權於匯賢產業信託或其任何附屬公司的任何股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權，則其為主要持有人。

<sup>3</sup> 「關聯方」一詞於香港會計師公會頒佈的香港會計準則第24號關聯方披露內界定。

<sup>4</sup> 「關連附屬公司」一詞根據上市規則界定。

截至2024年12月31日止年度

### 30. 附屬公司一覽

(i) 於報告期末，匯賢產業信託控制以下實體。

公司名稱	註冊成立日期	普通股本／ 註冊股本	匯賢產業信託所持所有權				主要業務	持有物業名稱	
			直接 2024年	間接 2023年	權益百分比 2024年	權益百分比 2023年			
<b>於英屬處女群島註冊成立：</b>									
Hui Xian (B.V.I.) Limited	1994年6月7日	1股面值1美元的股份	100%	100%	-	-	投資控股	-	
Shenyang Investment (BVI) Limited	2011年7月21日	50,000股無面值股份	100%	100%	-	-	投資控股	-	
Chongqing Overseas Investment Limited	2014年9月1日	50,000股無面值股份	100%	100%	-	-	投資控股	-	
<b>於香港註冊成立：</b>									
匯賢投資有限公司	1992年8月18日	10,000美元	-	-	100%	100%	投資控股及融資	-	
瀋陽投資(香港)有限公司	2011年8月16日	10,000港元	-	-	100%	100%	投資控股	-	
重慶投資有限公司	1992年11月12日	210,000,000港元	-	-	100%	100%	投資控股	-	
重慶酒店投資有限公司	2016年11月23日	1港元	100%	100%	-	-	投資控股	-	
亨事達(香港)有限公司	2007年10月9日	5,000,000港元	-	-	100%	100%	投資控股及融資	-	
新盛資源有限公司	2016年11月16日	1港元	100%	100%	-	-	投資控股及融資	-	
Chengdu Investment Limited	2016年11月23日	1港元	-	-	100%	100%	投資控股	-	
<b>於中國註冊成立：</b>									
北京東方廣場有限公司	1999年1月25日	註冊 - 600,000,000美元	-	-	99.99999999999999%	100%	於中國北京投資物業及經營酒店及服務式公寓業務	北京東方廣場	
瀋陽麗都商務有限公司	1996年9月14日	註冊 - 59,873,990美元	-	-	70%	70%	於中國瀋陽經營酒店業務	瀋陽威斯汀酒店	
重慶大都會東方廣場有限公司	1993年11月18日	註冊 - 人民幣470,000,000元	-	-	100%	100%	於中國重慶投資物業	重慶大都會東方廣場	
重慶東廣大都會酒店有限公司	1999年3月10日	註冊 - 22,800,000美元	-	-	100%	100%	於中國重慶經營酒店業務	重慶大都會凱悅酒店	
成都長天有限公司	1998年6月18日	註冊 - 人民幣248,000,000元	-	-	69%	69%	於中國成都經營酒店業務	成都天府麗都喜來登飯店	

<sup>1</sup> 該等附屬公司為於中國成立的有限責任公司。

<sup>2</sup> 該等附屬公司為於中國成立的中外合作經營企業。

<sup>3</sup> 該等附屬公司為於中國成立的外商獨資企業。

# 綜合財務 報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 30. 附屬公司一覽(續)

### (ii) 擁有非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持所有權權益 及投票權百分比		非控股權益獲分配之虧損		累計非控股權益	
		2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
瀋陽麗都商務有限公司	中國瀋陽	30%	30%	(7)	(6)	95	102
成都長天有限公司	中國成都	31%	31%	(13)	(19)	11	24
				(20)	(25)	106	126

有關本集團擁有非控股權益的附屬公司的財務資料摘要載列如下。以下財務資料摘要為集團內公司間對銷前的金額。

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
收益	159	134
開支及稅項	(224)	(215)
年內虧損	(65)	(81)
以下人士應佔年內虧損及全面開支總額：		
非控股權益	(20)	(25)
基金單位持有人	(45)	(56)
	(65)	(81)

管理人認為於瀋陽麗都商務有限公司及成都長天有限公司的資產、負債及現金流量的非控股權益就本集團而言並不重大，因此並未披露有關資產、負債及現金流量的財務資料摘要。於兩個年度內並無向非控股權益支付任何股息。

截至2024年12月31日止年度

### 31. 融資活動所產生負債的對賬

下表載列本集團因融資活動所產生的負債的變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動所產生的負債為其現金流已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動的現金流的負債。

	銀行貸款 人民幣百萬元 (附註20)	應付利息 人民幣百萬元	應付分派 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2023年1月1日	7,840	4	198	8,042
融資現金流	(1,391)	(382)	(378)	(2,151)
匯兌虧損	138	–	–	138
建議分派	–	–	227	227
就分派已發行基金單位	–	–	(39)	(39)
利息開支	14	385	–	399
於2023年12月31日	<b>6,601</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>6,616</b>
融資現金流	(999)	(328)	(27)	(1,354)
匯兌虧損	165	–	–	165
建議分派	–	–	19	19
利息開支	10	330	–	340
於2024年12月31日	<b>5,777</b>	<b>9</b>	<b>–</b>	<b>5,786</b>

### 32. 報告期後事件

本集團於2021年12月獲授予的信貸融資600百萬港元(相當於人民幣568百萬元)於2025年1月全額償還。匯兌虧損約人民幣77百萬元結算後於匯賢產業信託的綜合財務報表變現。於計算截至2025年6月30日止六個月期間可向匯賢產業信託基金單位持有人作出之分派金額時，有關匯兌虧損將被視為扣減額。

# 財務資料 摘要

下文載列匯賢產業信託綜合全面收益表、分派及綜合財務狀況表摘要：

## 綜合全面收益表摘要

	2024年1月1日 至2024年 12月31日 人民幣百萬元	2023年1月1日 至2023年 12月31日 人民幣百萬元	2022年1月1日 至2022年 12月31日 人民幣百萬元	2021年1月1日 至2021年 12月31日 人民幣百萬元	2020年1月1日 至2020年 12月31日 人民幣百萬元
收益					
投資物業的租金總收入	<b>1,621</b>	1,730	1,809	2,018	2,022
經營酒店收入	<b>505</b>	390	166	271	237
經營服務式公寓收入	<b>163</b>	169	171	180	178
租金相關收入	<b>48</b>	56	56	91	62
	<b>2,337</b>	2,345	2,202	2,560	2,499
除稅前及與基金單位持有人交易前 之虧損	<b>(654)</b>	(353)	(1,319)	(185)	(833)
所得稅開支	<b>(103)</b>	(234)	(42)	(70)	115
與基金單位持有人交易前之年內虧 損	<b>(757)</b>	(587)	(1,361)	(255)	(718)
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	<b>(737)</b>	(562)	(1,307)	(219)	(672)
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本虧損	<b>(0.1147)</b>	(0.0893)	(0.2112)	(0.0361)	(0.1129)

## 分派摘要

	2024年1月1日 至2024年 12月31日 人民幣百萬元	2023年1月1日 至2023年 12月31日 人民幣百萬元	2022年1月1日 至2022年 12月31日 人民幣百萬元	2021年1月1日 至2021年 12月31日 人民幣百萬元	2020年1月1日 至2020年 12月31日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	<b>26</b>	227	517	570	520
	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	<b>0.0041</b>	0.0361	0.0834	0.0935	0.0866

綜合財務狀況表摘要

	2024年 12月31日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元	2021年 12月31日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	<b>31,350</b>	32,656	33,494	35,057	36,863
流動資產	<b>3,124</b>	3,604	4,906	6,029	5,891
資產總值	<b>34,474</b>	36,260	38,400	41,086	42,754
流動負債	<b>2,112</b>	4,642	4,368	2,240	1,231
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債	<b>10,836</b>	9,408	11,153	14,186	16,230
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額	<b>12,948</b>	14,050	15,521	16,426	17,461
非控股權益	<b>106</b>	126	151	205	241
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>21,420</b>	22,084	22,728	24,455	25,052
	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	<b>3.3141</b>	3.4762	3.6480	3.9900	4.1651

# 表現 數表

附註	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	<b>21,420</b>	22,084	22,728	24,455	25,052
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)	<b>3.3141</b>	3.4762	3.6480	3.9900	4.1651
市值(人民幣百萬元)	<b>3,199</b>	5,781	6,542	8,581	10,887
已發行基金單位(個)	<b>6,463,373,956</b>	6,353,099,752	6,230,359,272	6,129,115,187	6,014,651,998
債務對資產淨值比率	1 <b>27.0%</b>	29.9%	34.5%	34.6%	35.4%
債務對資產總值比率	2 <b>16.8%</b>	18.2%	20.4%	20.6%	20.8%
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
	1月1日至	1月1日至	1月1日至	1月1日至	1月1日至
	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)	<b>0.90</b>	1.31	1.41	1.92	3.30
基金單位成交價較每基金單位資產 淨值的最高溢價	3 <b>不適用</b>	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)	<b>0.48</b>	0.81	0.79	1.33	1.36
基金單位成交價較每基金單位資產 淨值的最高折讓	<b>85.5%</b>	76.7%	78.3%	66.7%	67.3%
每基金單位分派(人民幣元)	<b>0.0041</b>	0.0361	0.0834	0.0935	0.0866
每基金單位分派收益率	4 <b>0.83%</b>	3.97%	7.94%	6.68%	4.78%

附註：

1. 債務對資產淨值比率按於報告期末總債務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總債務除以資產總值計算。
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. 每基金單位分派收益率按每基金單位的分派除以報告期末基金單位收市價計算。

於下述日期或該日期前後

截至2024年12月31日止年度之全年業績公告，其內包括公佈2024年7月1日至2024年12月31日止期間的末期分派（「2024年末期分派」）的資料	2025年3月7日（星期五）
基金單位除淨2024年末期分派的日期	2025年3月20日（星期四）
暫停辦理基金單位持有人登記手續（就確定有權獲得2024年末期分派的名單而言）	2025年3月24日（星期一）至 2025年3月26日（星期三） (包括首尾兩日)
2024年末期分派之記錄日	2025年3月26日（星期三）
2025年週年大會 <sup>1</sup>	2025年5月23日（星期五）
派付2024年末期分派（現金分派）	2025年5月27日（星期二）

<sup>1</sup> 基金單位持有人登記手續將於2025年5月20日（星期二）至2025年5月23日（星期五）暫停辦理，以確定基金單位持有人於匯賢產業信託2025年週年大會的出席及投票權利。基金單位持有人必須將所有轉讓表格（連同有關基金單位證書），最遲於2025年5月19日（星期一）下午四時三十分前送達基金單位過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室），辦理轉讓登記手續。

# 公司 資料

## 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

李焯芬  
蔡冠深  
殷可  
胡定旭

## 董事會委員會

### 審核委員會

殷可(主席)  
李焯芬  
蔡冠深  
葉德銓  
胡定旭

### 披露委員會

蔣領峰(主席)  
葉德銓  
李焯芬

## 提名委員會

甘慶林(主席)  
李焯芬  
殷可  
胡定旭(自2025年3月7日起生效)  
黎慧妍(自2025年3月7日起生效)

## 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

Kroll (HK) Limited

## 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](mailto: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](http://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，一家於中國成立的有限責任公司
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
匯賢投資	指	匯賢投資有限公司
匯賢產業信託	指	匯賢產業信託，為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的以單位信託基金形式組成的集體投資計劃
匯賢產業信託集團	指	匯賢產業信託及匯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	匯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，一家於中國成立的有限責任公司
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



**滙賢房託管理有限公司**  
(作為滙賢產業信託之管理人)  
香港皇后大道中2號  
長江集團中心303室

電話: (852) 2121 1128  
傳真: (852) 2121 1138  
電郵: [info@huixianreit.com](mailto:info@huixianreit.com)  
網址: [www.huixianreit.com](http://www.huixianreit.com)

