

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

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



匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：87001)

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

二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間
全年業績公告

匯賢產業信託

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

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為匯賢房託管理有限公司（「管理人」）。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而 World Deluxe Enterprises Limited 的間接持有人分別為長江實業集團有限公司（佔70%）及 ESR Group Limited（佔30%）。

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間之全年業績如下：

主席報告

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加添不確定因素，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。

匯賢產業信託二零二四年全年業績

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

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。鑒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%¹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%²。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。鑒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則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙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。滙賢投資持有北京東方廣場公司約99.99999983%之股權。然而，滙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。

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）。

(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) 瀋陽威斯汀酒店（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瀋陽，已成為全國最受歡迎的冰雪旅遊目的地之一。

於2024年，瀋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

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個大型購物中心：(i)北京東方廣場東方新天地；及(ii)重慶大都會東方廣場商場，兩者合共提供約222,000平方米的零售面積。

於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

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。

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%¹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）。

(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%²。由於營商環境不明朗，新租賃需求疲弱。

重慶大都會東方廣場商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）

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%）。

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，滙賢投資有限公司（「**滙賢投資**」）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，滙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，滙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，滙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，滙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，滙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，滙賢投資悉數償還於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滙賢投資提供的6億港元三年期無抵押貸款延期至2025年。

滙賢產業信託的所有融資為無抵押且非後償，與滙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，滙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。按滙賢產業信託於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，滙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，滙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，滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

滙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。滙賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外股東）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。

滙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）。

滙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。

企業管治

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

於截至2024年12月31日止年度，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「《證券及期貨條例》」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構

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

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

年度業績之審閱

有關截至2024年12月31日止年度之匯賢產業信託年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

已發行之新基金單位

於截至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，作為支付部份管理人費用。

於2024年12月31日，已發行的基金單位總數為6,463,373,956 個基金單位。

企業社會責任

管理人深明企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源於匯賢產業信託旗下物業的日常運作，以符合企業於改善環境、貢獻社會和公司管治的標準及要求。有關匯賢產業信託在這些方面的詳細資料將載於匯賢產業信託截至2024年12月31日止年度年報內。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至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。

公眾持有之基金單位量

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

刊發2024年年報

匯賢產業信託截至2024年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)登載，亦將於2025年4月30日或之前發送予已選擇收取印刷本的基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託將於2025年5月23日（星期五）或前後舉行2025年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

委任提名委員會成員

管理人的董事會宣佈，管理人執行董事黎慧妍女士及管理人獨立非執行董事胡定旭先生已獲委任為董事會提名委員會新成員，自2025年3月7日起生效。

董事會確認，於上述委任後，董事會及四個董事委員會各自的組成將繼續遵守管理人合規手冊所載管理人企業管治政策的規定。

於上述委任後，自2025年3月7日起生效的管理人董事會及四個董事委員會的組成如下：

姓名	董事會	審核委員會	披露委員會	特定(融資)委員會	提名委員會
非執行董事					
甘慶林	C				C
葉德銓	M	M	M	C	
林惠璋	M				
執行董事					
蔣領峰(行政總裁)	M		C	M	
李智健(營運總監)	M				
黎慧妍(財務總監)	M				M
獨立非執行董事					
李焯芬	M	M	M		M
蔡冠深	M	M		M	
殷可	M	C			M
胡定旭	M	M			M

附註：

C：主席／M：成員

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

香港，2025年3月7日

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

財務資料

綜合全面收益表

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

財務資料

分派表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	<u>2024 年</u> 人民幣百萬元	<u>2023 年</u> 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	<u>20</u>	<u>25</u>
與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔年內虧損	<u>(737)</u>	<u>(562)</u>
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)
	<u>(151)</u>	<u>29</u>
經調整虧損總額	(888)	(533)
額外可供動用金額 (附註(ii))：	<u>914</u>	<u>760</u>
可供分派金額	<u>26</u>	<u>227</u>
分派比率 (附註(iii))	<u>100%</u>	<u>100%</u>
額外已分派金額 (附註(ii))	<u>26</u>	<u>227</u>
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
	<u>26</u>	<u>227</u>
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))		
每基金單位中期分派	0.0030	0.0348
每基金單位末期分派	0.0011	0.0013
	<u>0.0041</u>	<u>0.0361</u>

財務資料

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。

財務資料

附註：(續)

- (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。

財務資料

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
非流動資產			
投資物業	13	26,057	27,057
物業、機器及設備	14	1,944	2,050
使用權資產	15	3,347	3,547
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>31,350</u>	<u>32,656</u>
流動資產			
存貨		19	18
貿易及其他應收款項	16	128	116
銀行結餘及現金		2,977	3,470
流動資產總值		<u>3,124</u>	<u>3,604</u>
資產總值		<u>34,474</u>	<u>36,260</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	500	546
租戶按金		237	224
應付稅項		26	8
應付管理人費用		53	55
應付分派		-	8
銀行貸款	18	1,296	3,801
流動負債總額		<u>2,112</u>	<u>4,642</u>
資產總值減流動負債		<u>32,362</u>	<u>31,618</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	4,481	2,800
租戶按金		330	378
遞延稅項負債		6,025	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		<u>10,836</u>	<u>9,408</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>12,948</u>	<u>14,050</u>
非控股權益		106	126
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>21,420</u>	<u>22,084</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>6,463,374</u>	<u>6,353,100</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元) 19		<u>3.3141</u>	<u>3.4762</u>

財務資料

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。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經五份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日、2017年5月19日及2021年5月14日訂立的補充契約修訂）（「信託契約」）以及香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

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

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

2. 編製基準

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

財務資料

3. 重要會計政策

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則所引致會計政策之變動外，於截至 2024 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

於本年度強制生效的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	供應商融資安排
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	

本年度應用香港財務報告準則修訂本對於本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及此等綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號及	金融工具分類及計量的修訂 ³
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	
香港財務報告準則第 9 號及	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ³
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	
香港財務報告準則第 10 號及	投資者與其聯繫人或合營方之間出售或
香港會計準則第 28 號（修訂本）	注入資產 ¹
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 ³
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或其後開始之年度期間生效

² 於 2025 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

³ 於 2026 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於 2027 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

財務資料

4. 分部報告

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

已識別的經營及可呈報分部如下：

寫字樓：	出租位於中華人民共和國（「中國」）北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。
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	<u>1,029</u>	<u>640</u>	<u>163</u>	<u>505</u>	<u>2,337</u>
分部溢利	<u>744</u>	<u>384</u>	<u>88</u>	<u>87</u>	<u>1,303</u>
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					<u>(654)</u>

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

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

財務資料

4. 分部報告（續）

(a) 分部收益及業績（續）

經營分部之會計政策與附註 3 所述會計政策一致。分部溢利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：

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

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。

財務資料

4. 分部報告 (續)

(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	可呈報 分部 總額 人民幣 百萬元	未分配 人民幣 百萬元	綜合 總計 人民幣 百萬元
折舊	1	-	1	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	可呈報 分部 總額 人民幣 百萬元	未分配 人民幣 百萬元	綜合 總計 人民幣 百萬元
折舊	1	1	1	18	21	292	313
添置非流動資產	14	85	2	221	322	1	323

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
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍 內的客戶合約收益					
客房收益	-	-	-	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
總收益	1,029	640	163	505	2,337
收益確認時間					
某一時間點	25	30	3	132	190
一段時間	159	108	55	373	695
香港財務報告準則第 15 號範圍 內的客戶合約收益	184	138	58	505	885

財務資料

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

香港財務報告準則第 15 號範圍內的所有客戶合約均為期一年或以下，惟部分管理服務（包括附屬服務）為期一年以上。就管理服務方面，根據相關租約的條款，本集團有權預先就每一個月之管理服務開出定額賬單，本集團已應用香港財務報告準則第 15 號下實務中的簡易處理方法確認有關金額。誠如香港財務報告準則第 15 號所准許，並無披露所有該等服務分配至餘下履約責任的交易價格。

投資物業的租金總收入包括不取決於任何指數或費率的可變租賃付款人民幣 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
	<u>64</u>	<u>100</u>
總計	<u>67</u>	<u>105</u>

財務資料

7. 其他營運開支

	<u>2024年</u> 人民幣百萬元	<u>2023年</u> 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	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
	<u>830</u>	<u>796</u>

附註： 其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本 (包括匯兌差額)

	<u>2024年</u> 人民幣百萬元	<u>2023年</u> 人民幣百萬元
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	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
	<u>505</u>	<u>537</u>

9. 管理人費用

	<u>2024年</u> 人民幣百萬元	<u>2023年</u> 人民幣百萬元
基本費用	95	99
浮動費用	14	14
	<u>109</u>	<u>113</u>

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2024年</u> 人民幣百萬元	<u>2023年</u> 人民幣百萬元
受託人費用	3	3
法律及專業費用	5	4
信託行政開支及其他	4	6
	<u>12</u>	<u>13</u>

11. 所得稅開支

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

由於本集團溢利並非產生於或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率 25% 計提中國企業所得稅撥備。

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

12. 每基金單位虧損

截至 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。

財務資料

13. 投資物業

	2024年	2023年
	人民幣百萬元	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部估值師 Kroll (HK) Limited (「Kroll」) 重估價值。

14. 物業、機器及設備

	樓宇			機器及 設備	在建 工程	其他	總計
	酒店	服務式 公寓	其他				
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
成本							
於 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	2,333	946	21	334	86	272	3,992
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	2,520	756	-	395	55	283	4,009
累計折舊							
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	1,152	489	12	150	-	139	1,942
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	1,379	363	-	166	-	157	2,065
賬面金額							
於 2024 年 12 月 31 日	1,141	393	-	229	55	126	1,944
於 2023 年 12 月 31 日	1,181	457	9	184	86	133	2,050

財務資料

14. 物業、機器及設備（續）

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

對樓宇及使用權資產的可收回金額作出之評估乃由管理人參考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 於 2024 年及 2023 年 12 月 31 日進行的估值。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

16. 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
	<u>128</u>	<u>116</u>

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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
	<u>20</u>	<u>25</u>

財務資料

17. 貿易及其他應付款項

	<u>2024年</u> 人民幣百萬元	<u>2023年</u> 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
	<u>500</u>	<u>546</u>

附註：

- (i) 預收款項包括與酒店分部預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓分部提供的附屬服務有關的合約負債，金額為人民幣 65 百萬元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 60 百萬元）。
- (ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

18. 銀行貸款

	<u>2024年</u> 人民幣百萬元	<u>2023年</u> 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	5,788	6,616
借貸手續費用	(11)	(15)
	<u>5,777</u>	<u>6,601</u>

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	1,296	3,801
一年以上但不超過兩年	2,125	723
兩年以上但不超過五年	2,356	2,077
	<u>5,777</u>	<u>6,601</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,296)	(3,801)
一年後到期金額	<u>4,481</u>	<u>2,800</u>

財務資料

18. 銀行貸款（續）

本集團於 2021 年 12 月 22 日提取的信貸融資 1,800 百萬港元已於 2024 年 5 月部分提前償還 1,400 百萬港元（相當於人民幣 1,303 百萬元）的金額。該信貸融資的未償還金額於 2024 年 10 月 7 日續期。本集團於 2024 年 12 月 31 日動用的信貸融資總額為 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））。

本集團於 2024 年 6 月 12 日獲授予人民幣 700 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2024 年 12 月 31 日動用的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。

本集團於 2024 年 11 月 15 日獲授予人民幣 467 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2024 年 12 月 31 日動用的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。

本集團於 2024 年 10 月 2 日獲授予人民幣 200 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2024 年 12 月 31 日動用的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。

本集團於 2024 年 11 月 25 日獲授予人民幣 625 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2024 年 12 月 31 日動用的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。

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。

19. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於 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。

20. 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。