

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六月三十日止期間
中期業績公告

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六月三十日止期間之中期業績如下：

主席報告

二零二四年上半年，環球及中國經濟持續受二零二三年宏觀經濟格局所影響。利率持續高企、地緣政治局勢緊張、新冠疫情的後續影響、極端天氣情況日趨頻繁等，凡此種種皆對經濟發展構成重大下行風險。

根據世界銀行「全球經濟展望」（二零二四年六月），二零二四年世界經濟增長預計將維持在2.6%之低位，遠低於新冠疫情前十年的3.1%平均水平。

1. 長期高息環境

利率於二零二四年上半年居高不下，企業溢利因借貸成本高昂而持續萎縮，為企業帶來巨大壓力，甚或面臨違約風險，在此情況下，有效管理企業債務變得空前重要。

2. 新冠疫情後續影響

新冠疫情儘管於二零二三年正式結束，然而不同行業的大小企業仍感受到疫情帶來的後續影響，全球經濟復甦備受拖延。

3. 地緣政治緊張局勢及氣候災害

戰爭、日益加劇的地緣政治緊張局勢、各大國的選舉以至氣候災害，對全球經濟前景持續構成挑戰。

中國經濟增長未達預期

中國經濟自二零二三年初現復甦跡象。然而，全球經濟動盪、內需低迷、人民幣疲弱及房地產市場放緩均拖慢中國經濟的復甦步伐。

二零二四年第二季度，中國經濟增長未達預期。根據中國國家統計局，二零二四年第二季度中國國內生產總值增長4.7%，較二零二四年第一季度的5.3%為低。

匯賢產業信託二零二四年中期業績

| | 二零二四年 一月一日至 六月三十日 | 二零二三年 一月一日至 六月三十日 | 按年變動 | 變幅 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|--------|
| 總收益 (人民幣百萬元) | 1,158 | 1,142 | +16 | +1.4% |
| 物業收入淨額 (人民幣百萬元) | 665 | 700 | -35 | -4.9% |
| 可供分派金額 (人民幣百萬元) | 19 | 243 | -224 | -92.1% |
| 向基金單位持有人的 分派金額 (人民幣百萬元) | 19 | 219 | -200 | -91.2% |
| 每基金單位分派 (人民幣元) | 0.0030 | 0.0348 | -0.0318 | -91.4% |

1. 收益及物業收入淨額

縱然營商環境充滿挑戰，匯賢產業信託二零二四年上半年收益仍增至人民幣十一億五千八百萬元（二零二三年：人民幣十一億四千二百萬元）。

由於營運成本增加，物業收入淨額減少至人民幣六億六千五百萬元（二零二三年：人民幣七億元）。

2. 分派及每基金單位中期分派

二零二四年上半年可供分派總額為人民幣一千九百萬元（二零二三年：人民幣二億四千三百萬元），該降幅乃主要歸因於已變現匯兌虧損。

於二零二四年五月三十一日，匯賢產業信託為將於二零二四年底到期的部分尚未償還融資提前還款，還款金額為十四億港元。提前還款產生的已變現匯兌虧損約為人民幣一億五千九百萬元，遂影響二零二四年上半年的分派。

二零二四年上半年之分派比率為100%（二零二三年：90%），向基金單位持有人的分派金額為人民幣一千九百萬元（二零二三年：人民幣二億一千九百萬元）。每基金單位中期分派為人民幣0.0030元（二零二三年：人民幣0.0348元），將於二零二四年九月二十七日（星期五）派付予在二零二四年八月二十八日（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。

匯賢產業信託旗下寫字樓及零售物業組合業務的恢復步伐較預期慢，惟酒店及服務式公寓物業組合於二零二四年上半年期間表現持續回升。

1. 酒店物業組合 — 物業收入淨額按年躍升230%

自撤銷疫情限制後出現之「報復式旅遊」推動中國國內旅遊於二零二三年始逐漸復甦。中國政府推出多項計劃及優惠政策，以鼓勵國內出遊。二零二四年上半年的持續復甦趨勢，令中國酒店行業受惠。國際旅遊方面亦於二零二四年第二季度呈現復甦跡象。

匯賢產業信託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。物業收入淨額為人民幣三千二百萬元，按年增長230%。

成都天府麗都喜來登飯店 — 入住率增加12.2百分點

成都的國內商務和休閒旅遊於二零二四年上半年期間繼續復甦。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率由二零二三年上半年的62.0%上升至二零二四年上半年的74.2%。平均每晚房價由二零二三年上半年的人民幣五百七十九元增至二零二四年上半年的人民幣六百一十元。

重慶大都會凱悅酒店 — 入住率上升至75.6%

重慶作為國內旅遊熱門城市之一，重慶大都會凱悅酒店的平均入住率由二零二三年上半年的73.3%增至二零二四年上半年的75.6%，平均每晚房價為人民幣六百四十九元（二零二三年：人民幣六百七十一元）。

北京東方君悅大酒店 — 房價及入住率皆上升

北京酒店業於二零二三年的恢復速度較中國其他城市緩慢，北京酒店客房需求直至二零二四年第二季度方見回升。北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零二三年上半年的32.5%上升至二零二四年上半年的54.8%，平均每晚房價由二零二三年上半年的人民幣一千四百七十三元增至二零二四年上半年的人民幣一千五百二十九元。

瀋陽威斯汀酒店 — 提升品牌知名度

酒店於二零二三年初易名為「瀋陽威斯汀酒店」後，於短時間內成功確立品牌知名度。其平均入住率由二零二三年上半年的40.4%升至二零二四年上半年的49.7%，平均每晚房價由二零二三年上半年的人民幣五百三十五元增至二零二四年上半年的人民幣五百四十二元。

2. 零售物業組合 — 復甦未如預期

對於零售商而言，二零二四年上半年期間之營商環境仍然充滿挑戰。中國之零售銷售增長率於二零二四年第二季度由3.2%放緩至2%，為十八個月以來之最低點。消費購買力受到下跌的物業及股票價值，以及對前景未明之宏觀經濟所影響。隨著中國消費者支出減少、儲蓄增多，有跡象顯示消費降級趨勢持續。

網上購物於過去數年急速增長，威脅中國之實體商店。於二零二四年上半年，中國總零售銷售額增加3.7%，而網上銷售額則增長達8.8%。面對此情景，部分零售商減少門店數量或提前終止租約。品牌商繼續保持審慎態度，壓抑新店及擴張租賃需求。

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。於二零二四年上半年，物業收入淨額為人民幣二億零六百萬元（二零二三年：人民幣二億五千四百萬元）。

北京東方廣場東方新天地的平均佔用率為91.8%（二零二三年：91.7%）。處於挑戰密佈的零售境況下，以維持佔用率水平，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六百六十元（二零二三年：人民幣七百三十五元）。重慶大都會東方廣場商場繼續進行全面資產提升計劃，佔用率及租金收入因而受到影響。

3. 寫字樓物業組合－宏觀環境不明削弱租賃需求

於二零二四年上半年，中國寫字樓租賃市場持續疲軟。商業環境的不確定性令企業於落實租約時態度猶豫。疫情過後，許多公司仍繼續採用「居家辦公」或混合辦公模式。辦公模式的轉變繼續影響寫字樓空間之需求。

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廈。於二零二四年上半年，物業收入淨額為人民幣三億八千四百萬元（二零二三年：人民幣三億九千七百萬元）。

於二零二四年上半年，北京的寫字樓空置率在19.8%¹的較高水平，業主持續提供具有競爭力的租賃優惠以留住租戶。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二百六十三元（二零二三年：人民幣二百六十六元），平均佔用率為85.6%（二零二三年：85.5%）。

重慶的寫字樓租賃需求仍然疲弱。二零二四年上半年，空置率增至34.9%²。重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為77.8%（二零二三年：80.5%），平均現收月租為每平方米人民幣八十七元（二零二三年：人民幣八十七元）。

資料來源：

1. 第一太平戴維斯市場研究，《Market in Minutes – 北京寫字樓》（二零二四年七月）

2. 第一太平戴維斯市場研究，《2024年上半年重慶房地產市場回顧及未來展望》（二零二四年七月）

4. 服務式公寓物業組合－租賃需求維持穩定

於二零二四年上半年，北京高端服務式公寓的租賃需求維持穩定。

於二零二四年上半年，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錄得增長。物業收入淨額增至人民幣四千三百萬元（二零二三年：三千九百萬元），平均入住率為86.3%（二零二三年：78.0%）。

財務狀況

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。於二零二四年五月三十一日，匯賢產業信託以持有之現金提前償還十四億港元的未償還融資款項，於提早還款前該融資的本金為十八億港元，將於二零二四年十一月到期。

於二零二四年六月三十日，匯賢產業信託的總債務已減少至人民幣五十六億七千六百萬元（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）。於二零二四年六月三十日，銀行結餘及持有之現金合共人民幣二十七億七千六百萬元（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%，於二零二四年六月三十日則下降至16.3%。

連同於二零二三年七月償還的十五億港元，匯賢產業信託的貸款總額於過去十二個月內減少人民幣二十四億二千萬元，下降約30%。

匯賢產業信託的收益以人民幣結算，而大部分債務則以港元為計價單位。當以港元償還貸款時，分派會因人民幣匯率浮動而變化。於二零二四年上半年提早還款後，遂產生已變現匯兌虧損約人民幣一億五千九百萬元。

前瞻 — 嚴峻的商業環境可能持續

邁向二零二四年下半年，現時不利好的市場狀況可能仍將持續，預計年內餘下時間不會發生重大改變。匯賢產業信託將繼續面對二零二四年上半年一直存在的營運挑戰。

酒店物業組合的入住率可能會因國內旅遊持續復甦及國際旅遊逐漸回復而受惠。然而，由於經濟環境尚未明朗，國內旅客傾向注重控制開支，房價將難免承受一定壓力。

倘消費情緒繼續疲弱且網購持續擴張，零售租金不太可能於可見未來恢復至疫情前的水平。於環球經濟不明朗之情況下，預計寫字樓租金及出租率亦將受壓。

匯賢產業信託於二零二四年下半年將繼續面對不利好的金融環境。利率於短期內可能仍維持高企，預期人民幣匯率將持續波動。對於匯賢產業信託，二零二四年下半年將仍需專注於有效債務管理。

預計中國政府將推行更多支援政策以進一步提振國內消費及經濟增長。儘管我們對當前宏觀經濟的挑戰保持防範，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，二零二四年八月九日

管理層討論及分析

資產組合概覽

截至2024年6月30日，匯賢產業信託的資產組合包括：

(1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中華人民共和國（「中國」）成立的中外合作經營企業－北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；

(2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋擁有權；

(3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited的投資，而Shenyang Investment (BVI) Limited則持有瀋陽投資（香港）有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外股東。瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的70%分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的有限責任公司，持有瀋陽威斯汀酒店的土地使用權及房屋擁有權；

(4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達（香港）有限公司。亨事達（香港）有限公司擁有重慶東廣大都會酒店有限公司的全部權益，重慶東廣大都會酒店有限公司持有重慶大都會凱悅酒店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擁有成都長天的69%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。

業務回顧

酒店物業組合

根據中國文化和旅遊部的資料顯示，2024年上半年國內出遊人次為27億，按年增長14.3%，國內旅遊消費為人民幣27,000億元，按年增長19.0%。2024年上半年期間，中國國內旅遊持續興旺，惠及酒店行業。於2024年上半年，國際旅遊亦開始呈現復甦跡象。

匯賢產業信託的酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市：北京東方廣場的北京東方君悅大酒店、重慶大都會凱悅酒店、瀋陽威斯汀酒店（70%權益）及成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）。

於2024年上半年，收益為人民幣2.29億元（2023年：人民幣1.61億元），物業收入淨額為人民幣3,200萬元（2023年：人民幣1,000萬元）。

(i) 成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）

於2024年上半年，成都的商務和休閒旅遊持續復甦。成都天府麗都喜來登飯店於2024年上半年的平均入住率增至74.2%（2023年：62.0%），平均每晚房價為人民幣610元（2023年：人民幣579元）。

(ii) 重慶大都會凱悅酒店

重慶是國內旅遊熱門城市。於2024年上半年，重慶大都會凱悅酒店的平均入住率為75.6%（2023年：73.3%），平均每晚房價為人民幣649元（2023年：人民幣671元）。

(iii) 北京東方君悅大酒店

北京酒店業於2023年的恢復速度較中國其他城市緩慢。在國內旅遊增升的帶動下，北京酒店客房之需求至2024年第二季度始見回升。

於2024年上半年，北京東方君悅大酒店的平均入住率為54.8%（2023年：32.5%），平均每晚房價為人民幣1,529元（2023年：人民幣1,473元），2024年上半年的房價已超越2019年疫情前的人民幣1,271元水平。

(iv) 瀋陽威斯汀酒店（70%權益）

匯賢產業信託位處瀋陽的酒店自2023年3月起更名為瀋陽威斯汀酒店，由萬豪國際集團管理。該酒店之平均入住率增至49.7%（2023年：40.4%），平均每晚房價為人民幣542元（2023年：人民幣535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年上半年，收益為人民幣3.26億元（2023年：人民幣3.68億元），物業收入淨額為人民幣2.06億元（2023年：人民幣2.54億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地

於2024年上半年，北京東方廣場東方新天地的收益為人民幣3.18億元（2023年：人民幣3.57億元），物業收入淨額為人民幣2.22億元（2023年：人民幣2.63億元），平均現收月租為每平方米人民幣660元（2023年：人民幣735元），平均佔用率為91.8%（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正繼續進行全面資產提升計劃，其佔用率和租金收入因而受到影響，期內平均佔用率為32.6%（2023年：40.5%），平均現收月租為每平方米人民幣48元（2023年：人民幣57元）。

寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈。收益為人民幣5.23億元（2023年：人民幣5.32億元），物業收入淨額為人民幣3.84億元（2023年：人民幣3.97億元）。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

於2024年上半年，眾多企業對於業務前景持保守態度，繼續嚴控成本。此外，居家辦公及混合上班模式日趨普及亦影響租賃需求。

北京寫字樓租賃需求於2024年上半年依然疲軟。北京的寫字樓空置率於2024年上半年維持在19.8%¹的高位，業主不得不降低租金並提供更多優惠措施以吸引及挽留租戶。

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，也有租戶屬專業團體及政府相關機構。

於2024年上半年，東方經貿城的收益為人民幣5.02億元（2023年：人民幣5.10億元），物業收入淨額為人民幣3.72億元（2023年：人民幣3.85億元）。平均佔用率為85.6%（2023年：85.5%），平均現收月租為每平方米人民幣263元（2023年：人民幣266元），而平均成交月租為每平方米人民幣244元（2023年：人民幣287元）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

重慶寫字樓於2024年上半年之空置率為34.9%²。由於營商環境不明朗，新租賃需求疲弱。

重慶大都會東方廣場商廈坐落於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年上半年，收益為人民幣2,100萬元（2023年：人民幣2,200萬元），物業收入淨額為人民幣1,200萬元（2023年：人民幣1,200萬元），平均佔用率為77.8%（2023年：80.5%）。平均現收月租為每平方米人民幣87元（2023年：人民幣87元），而平均成交月租為每平方米人民幣94元（2023年：人民幣86元）。

資料來源：

1. 第一太平戴維斯市場研究，《Market in Minutes – 北京寫字樓》（2024年7月）

2. 第一太平戴維斯市場研究，《2024年上半年重慶房地產市場回顧及未來展望》（2024年7月）

服務式公寓物業組合

2024年上半年，匯賢產業信託的服務式公寓物業組合收益為人民幣8,000萬元（2023年：人民幣8,100萬元），物業收入淨額為人民幣4,300萬元（2023年：人民幣3,900萬元）。北京東方廣場東方豪庭公寓的平均入住率為86.3%（2023年：78.0%）。

財務回顧

物業收入淨額

截至2024年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣6.65億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2024年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣1,900萬元（「2024年中期分派」）。2024年中期分派相當於匯賢產業信託於2024年1月1日至2024年6月30日止期間的可供分派總額之100%，並將以人民幣派付。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1,900萬元（2023年：人民幣2.19億元）。

每基金單位分派

按於2024年6月30日已發行基金單位數目計算，2024年1月1日至2024年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.0030元。於2024年6月28日的基金單位收市價為人民幣0.66元。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2024年中期分派的記錄日期將為2024年8月28日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2024年8月26日（星期一）至2024年8月28日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2024年9月27日（星期五）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年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格（連同有關基金單位證書）必須於2024年8月23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，匯賢投資部分提前償還一筆於2021年12月提用的三年期無抵押定期貸款其中的14億港元。該筆貸款由中國銀行（香港）有限公司、華僑銀行有限公司（「華僑銀行」）及三井住友銀行提供。於2024年6月30日，融資餘下金額為4億港元。

於2024年6月，匯賢投資自華僑銀行提供的貸款融資人民幣7億元中提用三年期無抵押貸款人民幣3億元。融資目的是為本集團一般營運資金提供資金。

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

於2024年6月30日，匯賢產業信託的總債務為人民幣56.76億元（2023年12月31日：人民幣66.01億元）。按匯賢產業信託於2024年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣217.63億元（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為26.1%（2023年12月31日：29.9%）。同時，於2024年6月30日的債務對資產總值比率為16.3%（2023年12月31日：18.2%）。

銀行結餘及資產狀況

於2024年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣27.76億元（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。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合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據Kroll (HK) Limited（「Kroll」）進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2024年6月30日的估值為人民幣241.29億元（2023年12月31日：人民幣246.51億元），較2023年12月31日的估值下跌2.1%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2024年6月30日的物業總值為人民幣281.39億元，而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6月30日，Kroll對購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣24.36億元（2023年12月31日：人民幣24.80億元）。該等物業於2024年6月30日的物業總值為人民幣24.36億元（2023年12月31日：人民幣24.50億元）。

匯賢產業信託間接擁有亨事達（香港）有限公司全部權益，因而間接擁有重慶大都會凱悅酒店，一幢52,238平方米的38層高酒店大廈的全部權益。該酒店毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2023年12月31日，Kroll將重慶大都會凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣4.05億元。該酒店於2024年6月30日的物業總值為人民幣2.51億元（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2023年12月31日，Kroll將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣5.83億元。該酒店於2024年6月30日的物業總值為人民幣5.32億元（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的青年大街為瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶，樓高30層，建築面積為78,451平方米。

按Kroll進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2023年12月31日的估值為人民幣6.73億元。該酒店於2024年6月30日的物業總值為人民幣4.96億元（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6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣217.63億元（2023年12月31日：人民幣220.84億元），每基金單位為人民幣3.3955元，較2024年6月28日基金單位收市價人民幣0.66元溢價414.5%（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6月30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6月30日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共854名僱員，其中826名僱員履行酒店營運職能及服務，而28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6月30日並無直接聘用任何員工。

企業管治

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

於截至2024年6月30日止六個月，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

匯賢產業信託為香港證券及期貨事務監察委員會（「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，蔣頌峰先生（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。

中期業績之審閱

有關截至2024年6月30日止六個月之匯賢產業信託中期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6月30日止六個月，已向管理人發行合共56,190,010個新基金單位，作為支付部份管理人費用。

於2024年6月30日，已發行的基金單位總數為6,409,289,762個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2024年6月30日止六個月，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6月30日，有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

刊發2024年中期報告

匯賢產業信託截至 2024年6月30日止六個月的中期報告將分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及匯賢產業信託網站 (www.huixianreit.com)登載，亦將於2024年9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。

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

香港，2024年8月9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

簡明綜合全面收益表

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月

| | 附註 | 2024 年 人民幣百萬元 (未經審核) | 2023 年 人民幣百萬元 (未經審核) |
|---------------------------------|----|----------------------------|----------------------------|
| 收入 | 5 | 1,158 | 1,142 |
| 其他收入 | 6 | 40 | 63 |
| 投資物業公允價值減少 | | (571) | (481) |
| 存貨消耗 | | (17) | (14) |
| 員工成本 | | (75) | (63) |
| 折舊 | | (157) | (155) |
| 其他營運開支 | 7 | (401) | (361) |
| 融資成本(包括匯兌差額) | 8 | (260) | (438) |
| 管理人費用 | 9 | (56) | (58) |
| 房地產投資信託基金開支 | 10 | (7) | (5) |
| 除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損 | | (346) | (370) |
| 所得稅開支 | 11 | (31) | (83) |
| 與基金單位持有人交易前之期內虧損 | | (377) | (453) |
| 向基金單位持有人的分派 | | (19) | (219) |
| 與基金單位持有人交易後之期內虧損 | | (396) | (672) |
| 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期內全面開支總額 | | (373) | (649) |
| 以下人士應佔與基金單位持有人交易前之 期內虧損： | | | |
| 非控股權益 | | (11) | (15) |
| 基金單位持有人 | | (366) | (438) |
| | | (377) | (453) |
| 以下人士應佔與基金單位持有人交易後之 期內全面開支總額： | | | |
| 非控股權益 | | (11) | (15) |
| 基金單位持有人 | | (362) | (634) |
| | | (373) | (649) |
| 每基金單位基本虧損(人民幣元) | 12 | (0.0574) | (0.0699) |

財務資料

分派表

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月

| | 2024 年 人民幣百萬元 (未經審核) | 2023 年 人民幣百萬元 (未經審核) |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 與基金單位持有人交易前之 基金單位持有人應佔期內虧損 | <u>(366)</u> | <u>(438)</u> |
| 調整 (附註(i)) : | | |
| 管理人費用 | 28 | 41 |
| 遞延稅項 | (3) | (3) |
| 銀行貸款及借貸手續費用之 未變現匯兌虧損淨額 | 38 | 252 |
| 銀行貸款及借貸手續費用之 已變現匯兌虧損淨額 | (124) | - |
| 現金與會計融資成本之間的差異 | 6 | 4 |
| 其他非現金收益 | (1) | (3) |
| | <u>(56)</u> | <u>291</u> |
| 經調整虧損總額 | (422) | (147) |
| 額外可供動用金額 (附註(ii)) | <u>441</u> | <u>390</u> |
| 可供分派金額 | <u>19</u> | <u>243</u> |
| 分派比率 (附註(iii)) | <u>100%</u> | <u>90%</u> |
| 額外已分派金額 (附註(ii)) | <u>19</u> | <u>219</u> |
| 向基金單位持有人的分派 | <u>19</u> | <u>219</u> |
| 每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv)) | <u>0.0030</u> | <u>0.0348</u> |

財務資料

分派表

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月 - 續

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

(a) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，管理人費用總額人民幣 56 百萬元，其中應付管理人費用人民幣 28 百萬元以基金單位形式支付（估計將發行 41,975,792 個基金單位）。差額人民幣 28 百萬元應以現金支付。

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，管理人費用總額人民幣 58 百萬元，其中應付管理人費用人民幣 41 百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣 17 百萬元應以現金支付。

(b) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，與加速稅項折舊有關的遞延稅項抵免人民幣 3 百萬元（2023 年：人民幣 3 百萬元）。

(c) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，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 38 百萬元（2023 年：人民幣 252 百萬元）。

(d) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，過往從分派表中調整撥出的銀行貸款及借貸手續費用之累計未變現匯兌虧損淨額人民幣 124 百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2023 年：無）。

(e) 於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，就會計融資成本減去現金融資成本作出人民幣 6 百萬元的調整（2023 年：人民幣 4 百萬元）。

(f) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的其他非現金收益為人民幣 1 百萬元（2023 年：人民幣 3 百萬元）。

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

(ii) 根據信託契約第 11.4.1 條，管理人釐定額外人民幣 441 百萬元金額可供增補於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的可供分派金額（2023 年：人民幣 390 百萬元），及於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的額外已分派金額為人民幣 19 百萬元（2023 年：人民幣 219 百萬元）。

(iii) 根據信託契約，匯賢產業信託（定義見附註 1）須將其每個財政期間不少於 90% 之可供分派收入分派予基金單位持有人。截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，儘管匯賢產業信託擁有經調整虧損人民幣 422 百萬元（2023 年：人民幣 147 百萬元），但管理人釐定人民幣 19 百萬元金額可供上述 (ii) 所述期間分派（2023 年：人民幣 243 百萬元）。

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，按該期間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：90%）。

(iv) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月每基金單位分派人民幣 0.0030 元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 6,409,289,762 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分派人民幣 0.0348 元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 6,286,793,211 個已發行基金單位計算。

財務資料

簡明綜合財務狀況表
於 2024 年 6 月 30 日

| | 附註 | 2024 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核) | 2023 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核) |
|-------------------------------|----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 13 | 26,565 | 27,057 |
| 物業、機器及設備 | 14 | 1,994 | 2,050 |
| 使用權資產 | | 3,428 | 3,547 |
| 商譽 | | 2 | 2 |
| 非流動資產總值 | | <u>31,989</u> | <u>32,656</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 19 | 18 |
| 貿易及其他應收款項 | 15 | 100 | 116 |
| 銀行結餘及現金 | | 2,776 | 3,470 |
| 流動資產總值 | | <u>2,895</u> | <u>3,604</u> |
| 資產總值 | | <u>34,884</u> | <u>36,260</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 16 | 507 | 546 |
| 租戶按金 | | 232 | 224 |
| 應付稅項 | | 28 | 8 |
| 應付管理人費用 | | 56 | 55 |
| 應付分派 | | 19 | 8 |
| 銀行貸款 | 17 | 3,283 | 3,801 |
| 流動負債總額 | | <u>4,125</u> | <u>4,642</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>30,759</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 | 17 | 2,393 | 2,800 |
| 租戶按金 | | 360 | 378 |
| 遞延稅項負債 | | 6,128 | 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>8,881</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>13,006</u> | <u>14,050</u> |
| 非控股權益 | | 115 | 126 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | <u>21,763</u> | <u>22,084</u> |
| 已發行基金單位 (千個) | | <u>6,409,290</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) 18 | | <u>3.3955</u> | <u>3.4762</u> |

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之香港集體投資計劃，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」）上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經五份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日、2017年5月19日及2021年5月14日訂立的補充契約修訂）（「信託契約」）以及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其附屬公司（「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。

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

2. 編製基準

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

於 2024 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額為人民幣 1,230 百萬元。管理人認為，考慮到為取得額外銀行融資之投資物業公允價值之空間及假設銀行貸款於到期時將成功重續，本集團擁有充足財務資源悉數應付其於簡明綜合財務報表刊發日期起未來十二個月內到期負債的財務責任。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 主要會計政策

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

截至2024年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

財務資料

3. 主要會計政策 - 續

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關修訂本於 2024 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效：

| | |
|------------------------------------|--|
| 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 |

本中期期間應用香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本對於本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

4. 分部報告

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

以下為已識別的經營及可呈報分部：

| | |
|------|---|
| 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。 |

財務資料

4. 分部報告 – 續

(a) 分部收益及業績

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

| | 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 | 523 | 326 | 80 | 229 | 1,158 |
| 分部溢利 | 384 | 206 | 43 | 32 | 665 |
| 投資物業 | | | | | |
| 公允價值減少 | | | | | (571) |
| 融資成本 (包括匯兌差額) | | | | | (260) |
| 未分配折舊 | | | | | (145) |
| 未分配收入 | | | | | 40 |
| 未分配支出 | | | | | (75) |
| 除稅前及與基金單位持有人 交易前之虧損 | | | | | (346) |

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

| | 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 | 532 | 368 | 81 | 161 | 1,142 |
| 分部溢利 | 397 | 254 | 39 | 10 | 700 |
| 投資物業 | | | | | |
| 公允價值減少 | | | | | (481) |
| 融資成本 (包括匯兌差額) | | | | | (438) |
| 未分配折舊 | | | | | (145) |
| 未分配收入 | | | | | 61 |
| 未分配支出 | | | | | (67) |
| 除稅前及與基金單位持有人 交易前之虧損 | | | | | (370) |

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。

財務資料

4. 分部報告 – 續

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

| | <u>2024年6月30日</u> | <u>2023年12月31日</u> |
|------------|----------------------|----------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 人民幣百萬元 (經審核) |
| 寫字樓 | 14,313 | 14,573 |
| 商場 | 12,294 | 12,575 |
| 公寓 | 1,741 | 1,915 |
| 酒店 | 3,830 | 3,816 |
| 分部資產總值 | <u>32,178</u> | <u>32,879</u> |
| 未分配銀行結餘及現金 | 2,654 | 3,316 |
| 其他資產 | 52 | 65 |
| 綜合資產總值 | <u><u>34,884</u></u> | <u><u>36,260</u></u> |

除企業資產外的所有資產就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部，而企業資產（包括若干使用權資產、若干銀行結餘及現金、若干設備、若干存貨、若干其他應收款項、若干按金及預付款項、若干對供應商墊款及商譽）不予分配。

就計量分部資產及業績而言，若干物業、機器及設備、若干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。

簡明綜合財務報表並無披露分部負債，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，且本集團的非流動資產均位於中國。

本集團並無任何主要客戶，因為於該兩個期間並無單一客戶為本集團貢獻逾 10% 的收益。

財務資料

4. 分部報告 – 續

(d) 其他分部資料

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

| | 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 人民幣百萬元 |
|---------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|--------------|
| 折舊 | - | - | 1 | 11 | 12 | 145 | 157 |
| 添置非流動資產 | - | 5 | - | 39 | 44 | - | 44 |

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

| | 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 人民幣百萬元 |
|---------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|--------------|
| 折舊 | 1 | - | 1 | 8 | 10 | 145 | 155 |
| 添置非流動資產 | 1 | 16 | 1 | 107 | 125 | - | 125 |

5. 收益

| | 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 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核) | | | | | |
| 收益的細分 | | | | | |
| 香港財務報告準則第 15 號範圍內的 | | | | | |
| 客戶合約收益 | | | | | |
| 客房收益 | - | - | - | 165 | 165 |
| 餐飲 | - | - | - | 57 | 57 |
| 停車場收益 | - | 11 | - | - | 11 |
| 附屬服務收入 | 91 | 54 | 28 | 7 | 180 |
| | 91 | 65 | 28 | 229 | 413 |
| 租金收入 | 432 | 261 | 52 | - | 745 |
| 總收益 | 523 | 326 | 80 | 229 | 1,158 |
| 收益確認時間 | | | | | |
| 某一時間點 | 11 | 11 | 2 | 62 | 86 |
| 一段時間 | 80 | 54 | 26 | 167 | 327 |
| 香港財務報告準則第 15 號範圍內的 | | | | | |
| 客戶合約收益 | | | | | |
| | 91 | 65 | 28 | 229 | 413 |

財務資料

5. 收入 - 續

| | 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 |
|-------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 截至 2023 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核) | | | | | |
| 收益的細分 | | | | | |
| 香港財務報告準則第 15 號範圍內的 | | | | | |
| 客戶合約收益 | | | | | |
| 客房收益 | - | - | - | 114 | 114 |
| 餐飲 | - | - | - | 41 | 41 |
| 停車場收益 | - | 12 | - | - | 12 |
| 附屬服務收入 | 94 | 66 | 29 | 6 | 195 |
| | 94 | 78 | 29 | 161 | 362 |
| 租金收入 | 438 | 290 | 52 | - | 780 |
| 總收益 | 532 | 368 | 81 | 161 | 1,142 |
| 收益確認時間 | | | | | |
| 某一時間點 | 13 | 18 | 1 | 46 | 78 |
| 一段時間 | 81 | 60 | 28 | 115 | 284 |
| 香港財務報告準則第 15 號範圍內的 | | | | | |
| 客戶合約收益 | | | | | |
| | 94 | 78 | 29 | 161 | 362 |

香港財務報告準則第 15 號客戶合約收益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 6 百萬元(2023 年：人民幣 5 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 260 百萬元（2023 年：人民幣 251 百萬元）。

6. 其他收入

| | 2024 年 人民幣百萬元 (未經審核) | 2023 年 人民幣百萬元 (未經審核) |
|--------|----------------------------|----------------------------|
| 銀行利息收入 | 39 | 58 |
| 其他 | 1 | 5 |
| 總計 | 40 | 63 |

財務資料

7. 其他營運開支

| | <u>2024年</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2023年</u> 人民幣百萬元 (未經審核) |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 廣告及推廣 | 10 | 11 |
| 審計費用 | 1 | 1 |
| 保險 | 3 | 3 |
| 代理費用 | 14 | 9 |
| 物業管理人費用 | 31 | 28 |
| 物業管理費 | 36 | 36 |
| 維修及保養 | 32 | 29 |
| 其他雜項開支 (附註) | 93 | 69 |
| 印花稅 | 1 | 1 |
| 城鎮土地使用稅 | 2 | 2 |
| 城鎮房產稅 | 113 | 113 |
| 水電及能源費用 | 46 | 43 |
| 增值稅附加費 | 5 | 5 |
| 出售物業、機器及設備虧損 | 14 | 11 |
| | <u>401</u> | <u>361</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 (未經審核) | <u>2023年</u> 人民幣百萬元 (未經審核) |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額 | 38 | 252 |
| 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 | 34 | - |
| 無抵押銀行貸款之利息開支 | 188 | 186 |
| | <u>260</u> | <u>438</u> |

9. 管理人費用

| | <u>2024年</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2023年</u> 人民幣百萬元 (未經審核) |
|------|----------------------------------|----------------------------------|
| 基本費用 | 49 | 51 |
| 浮動費用 | 7 | 7 |
| | <u>56</u> | <u>58</u> |

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

| | 2024 年 人民幣百萬元 (未經審核) | 2023 年 人民幣百萬元 (未經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 受託人費用 | 2 | 2 |
| 法律及專業費用 | 3 | 1 |
| 信託行政開支及其他 | 2 | 2 |
| | <u>7</u> | <u>5</u> |

11. 所得稅開支

| | 2024 年 人民幣百萬元 (未經審核) | 2023 年 人民幣百萬元 (未經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 所得稅開支包括： | | |
| 當期稅項 | | |
| - 中國企業所得稅 | 140 | 148 |
| - 預提稅 | - | 41 |
| 遞延稅項 | (109) | (106) |
| | <u>31</u> | <u>83</u> |

由於兩個期間本集團溢利並非產生於或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

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

中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例亦規定對非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利（於 2008 年 1 月 1 日後產生的溢利）徵收預提稅。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 6 月 30 日止六個月，每基金單位虧損乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內虧損人民幣 366 百萬元（2023 年：人民幣 438 百萬元），除以期內已發行之 6,382,585,538 個（2023 年：6,264,599,646 個）基金單位的加權平均數計算，計及期內可發行作管理人服務費用之基金單位。

由於兩個期間均無潛在已發行基金單位，故並無呈列兩個期間的每股基金單位攤薄虧損。

財務資料

13. 投資物業

| | <u>2024年6月30日</u> | <u>2023年12月31日</u> |
|---------------|-------------------|--------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 人民幣百萬元 (經審核) |
| 公允價值 | | |
| 於期／年初 | 27,057 | 27,739 |
| 添置 | 5 | 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 | (571) | (865) |
| 於期／年末 | <u>26,565</u> | <u>27,057</u> |

(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 6 月 30 日及 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獨立專業估值師 Kroll (HK) Limited 重估價值。

14. 物業、機器及設備

於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，本集團購入人民幣 39 百萬元（截至 2023 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 108 百萬元）的物業、機器及設備。

於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，共轉撥賬面值為人民幣 8 百萬元（截至 2023 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 9 百萬元）的樓宇項目至投資物業。

於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，共處置賬面值為人民幣 14 百萬元（截至 2023 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 11 百萬元）的機器及設備項目。

15. 貿易及其他應收款項

| | <u>2024年6月30日</u> | <u>2023年12月31日</u> |
|---------|-------------------|--------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 人民幣百萬元 (經審核) |
| 貿易應收款項 | 24 | 25 |
| 按金及預付款項 | 7 | 16 |
| 對供應商墊款 | 8 | 6 |
| 應收利息款項 | 23 | 29 |
| 其他應收款項 | 38 | 40 |
| | <u>100</u> | <u>116</u> |

財務資料

15. 貿易及其他應收款項 - 續

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | <u>2024年6月30日</u> | <u>2023年12月31日</u> |
|----------|-------------------|--------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 人民幣百萬元 (經審核) |
| 少於或等於一個月 | 18 | 16 |
| 一至三個月 | 4 | 5 |
| 超過三個月 | 2 | 4 |
| | <u>24</u> | <u>25</u> |

16. 貿易及其他應付款項

| | <u>2024年6月30日</u> | <u>2023年12月31日</u> |
|--------------|-------------------|--------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 人民幣百萬元 (經審核) |
| 貿易應付款項 | 200 | 223 |
| 預收款項 (附註(i)) | 175 | 182 |
| 其他 (附註(ii)) | 132 | 141 |
| | <u>507</u> | <u>546</u> |

附註：

(i) 於2024年6月30日的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62百萬元（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6月30日</u> | <u>2023年12月31日</u> |
|----------|-------------------|--------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 人民幣百萬元 (經審核) |
| 少於或等於三個月 | 80 | 153 |
| 超過三個月 | 120 | 70 |
| | <u>200</u> | <u>223</u> |

財務資料

17. 銀行貸款

| | <u>2024年6月30日</u> | <u>2023年12月31日</u> |
|---------------|-------------------|--------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 人民幣百萬元 (經審核) |
| 無抵押定期貸款 | 5,685 | 6,616 |
| 借貸手續費用 | (9) | (15) |
| | <u>5,676</u> | <u>6,601</u> |
| 以上銀行貸款的到期日如下： | | |
| 一年內 | 3,283 | 3,801 |
| 一年以上但不超過兩年 | 728 | 723 |
| 兩年以上但不超過五年 | 1,665 | 2,077 |
| | <u>5,676</u> | <u>6,601</u> |
| 減：流動負債項下列示金額 | <u>(3,283)</u> | <u>(3,801)</u> |
| 一年後到期金額 | <u>2,393</u> | <u>2,800</u> |

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。本集團於 2024 年 6 月 30 日動用的信貸融資總額為 400 百萬港元（相當於人民幣 365 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 6 月 30 日動用的信貸融資總額為人民幣 300 百萬元。其按固定利率計息，並應於 2027 年 6 月全額償還。

所有銀行貸款由受託人（作為匯賢產業信託受託人的身份）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

18. 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 6 月 30 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 21,763 百萬元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 22,084 百萬元）及於 2024 年 6 月 30 日已發行的共 6,409,289,762 個（2023 年 12 月 31 日：6,353,099,752 個）基金單位計算。