



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託



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

中期報告 2024

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滙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滙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

主席報告	2
管理層討論與分析	8
企業管治	16
關連人士交易	20
權益披露	23
簡明綜合財務報表審閱報告	25
簡明綜合全面收益表	26
分派表	28
簡明綜合財務狀況表	30
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及 非控股權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	33
簡明綜合財務報表附註	34
財務資料摘要	58
表現數表	60
投資者日誌	61
公司資料	62
詞彙表	63

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）。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。

主席報告

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

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。

管理層討論及分析

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%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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

債務狀況

於2024年5月，滙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，滙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滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據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）。

管理層討論及分析

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。

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多樣性、透明度和問責。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6月30日止六個月，管理人及匯賢產業信託在重大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》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條發牌進行受規管之資產管理活動。於本報告刊發日期，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之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。

企業管治

管理人董事會

管理人董事會現時由十名董事組成，其中四名為獨立非執行董事。

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，並監督達成有關目標。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6月30日止六個月之管理人董事為甘慶林先生（主席及非執行董事）；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）。

截至2024年6月30日止六個月，董事會或其任何委員會之成員概無變動。

董事會委員會

管理人已設立以下董事會委員會：

- (1) 審核委員會：負責監督及評估管理人內部監控之有效性。其亦審閱為載入財務報告而編製之資料是否具備質量及可靠，並負責提名外聘核數師及內部核數師，就管理人、匯賢產業信託及其特別目的投資工具而言檢討現時審核之有關成本、範圍及表現諸方面是否屬足夠；
- (2) 披露委員會：負責審閱向基金單位持有人披露之資料及向公眾發表公告之相關事宜；
- (3) 特定（融資）委員會：負責審閱對沖策略、融資和重新融資安排，以及為對沖而涉及衍生工具的交易等相關事宜；及
- (4) 提名委員會：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。

利益衝突

董事會根據管理人之組織章程、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。一般而言，管理人確保所有與匯賢產業信託有關之利益衝突已被管理或避免。管理人已設立下列措施，處理利益衝突事宜：

- (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，亦不會管理除匯賢產業信託擁有所有權權益或投資之房地產資產以外之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人士交易按符合《房地產投資信託基金守則》之程序及／或條款（或如適用的符合證監會規定的豁免條件）受到監察及進行，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦被受監察；
- (3) 所有利益衝突均須由全體董事會（包括獨立非執行董事）管理；及
- (4) 管理人的任何董事如對管理人董事會會議上提呈之決議案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。

中期報告審閱

審核委員會已按照其職權範圍審閱匯賢產業信託截至2024年6月30日止六個月之中期業績，而管理人之董事會及披露委員會亦已按照其職權範圍審閱中期報告。匯賢產業信託截至2024年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託之獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

規管董事或管理人及管理層人士買賣基金單位及披露於基金單位之權益之守則

管理人已採用一套載於合規手冊內之規管董事或管理人買賣基金單位之守則（「基金單位買賣守則」），以規管董事、管理人以及管理人或匯賢產業信託特別目的投資工具之若干行政總裁（統稱「管理層人士」）之基金單位買賣。經向各董事、管理人及管理層人士作出特定查詢後，彼等均確認於截至2024年6月30日止六個月已遵守基金單位買賣守則所載的規定準則（當中載有彼等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）。

董事資料變動

除下述者外，董事資料自最近一次刊發年度報告以來概無任何變動：

- 葉德銓先生由長江實業集團有限公司「副董事總經理」調任為「副主席」，自2024年4月1日起生效。

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%已發行及流通的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

A. 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後續公告中披露。截至2024年6月30日止六個月，匯賢產業信託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6月30日止六個月所訂立之關連人士交易（根據證監會及／或上市規則豁免披露及／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6月30日止六個月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	關連人士交易的性質	截至2024年6月
			30日止六個月 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 ¹	租賃及許用交易	50
北京港基世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	1,008
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	1,075
北京穩得高投資顧問有限公司	主要持有人之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	38
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	252
瀋陽麗都商務有限公司	關連附屬公司	利息收入	3,568
總計			5,991

關連人士交易

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》和上市規則所界定的相同涵義。

關連人士交易－開支

下表呈列截至2024年6月30日止六個月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6月
			30日止六個月 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 ¹	物業管理費	10,167
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 ¹	物業管理費	12,532
家利物業管理(深圳)有限公司	主要持有人之聯繫人 ¹	物業管理費	8,900
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	31,297
總計			62,896

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》和上市規則所界定的相同涵義。

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6月30日止六個月，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1,637,000元及人民幣56,248,000元。受託人及管理人截至2024年6月30日止六個月提供服務的詳情分別載於本中期報告第35至第36頁匯賢產業信託的綜合財務報表附註1(b)及1(c)。

權益披露

關連人士的權益

根據於2024年6月30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6月30日	
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹
長江實業集團有限公司（「長江實業」）的附屬公司 ²	2,210,955,470	34.49%
中國人壽保險（集團）公司的附屬公司 ³	865,406,000	13.50%

附註：

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

1. 按照於2024年6月30日已發行的基金單位總數6,409,289,762個計算。
2. 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）（於2024年6月30日持有1,091,083,328個基金單位）、Wisdom Ally Limited（「Wisdom Ally」）（於2024年6月30日持有346,481,743個基金單位）、Wealth Finder Limited（「Wealth Finder」）（於2024年6月30日持有119,407,917個基金單位）、Heathcliff Developments Limited（「Heathcliff Developments」）（於2024年6月30日持有586,884,405個基金單位）及滙賢房託管理有限公司（「管理人」）（於2024年6月30日持有67,098,077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6月30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6月30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6月30日，鑒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。
3. 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6月30日，管理人持有匯賢產業信託的67,098,077個基金單位。

管理人的董事及最高行政人員的權益

於2024年6月30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：

姓名	於2024年6月30日 所持基金單位數量
甘慶林	841,316 ¹
葉德銓	1,100,000 ²
蔣領峰	107,522 ³
班唐慧慈	142,856 ⁴

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6月30日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

簡明綜合 財務報表審閱報告

Deloitte.

致滙賢房託管理有限公司董事會
(作為匯賢產業信託的管理人)

德勤

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊載於第26頁至第57頁匯賢產業信託及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,當中包括於2024年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之方式編製中期財務資料之報告。滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據審閱之結果,對該等簡明綜合財務報表作出結論,並根據協定聘任條款僅向閣下(作為一個團體)報告,除此之外本報告別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員詢問,並運用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱工作,我們並沒有發現到任何事項,使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2024年8月9日

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)

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)
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)

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	(366)	(438)
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)
	(56)	291
經調整虧損總額	(422)	(147)
額外可供動用金額 (附註(ii))	441	390
可供分派金額	19	243
分派比率 (附註(iii))	100%	90%
額外已分派金額 (附註(ii))	19	219
向基金單位持有人的分派	19	219
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	0.0030	0.0348

分派表

截至2024年6月30日止六個月

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。

簡明綜合 財務狀況表

於2024年6月30日

		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)
	附註		
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	15	3,428	3,547
商譽		2	2
非流動資產總值		31,989	32,656
流動資產			
存貨	16	19	18
貿易及其他應收款項	17	100	116
銀行結餘及現金	18	2,776	3,470
流動資產總值		2,895	3,604
資產總值		34,884	36,260
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	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	20	3,283	3,801
流動負債總額		4,125	4,642
資產總值減流動負債		30,759	31,618

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)
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	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		8,881	9,408
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總額		13,006	14,050
非控股權益		115	126
基金單位持有人應佔資產淨值		21,763	22,084
已發行基金單位(千個)	21	6,409,290	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)	22	3.3955	3.4762

第26頁至第57頁所載的簡明綜合財務報表於2024年8月9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

簡明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6月30日止六個月

	附註	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
於2024年1月1日的資產淨值（經審核）		22,084	126	22,210
就支付管理人費用發行基金單位	21	41	-	41
		22,125	126	22,251
與基金單位持有人交易前之期內虧損		(366)	(11)	(377)
應付基金單位持有人之中期分派		(19)	-	(19)
期內其他全面收益		23	-	23
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額		(362)	(11)	(373)
於2024年6月30日的資產淨值（未經審核）		21,763	115	21,878

	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
於2023年1月1日的資產淨值（經審核）	22,728	151	22,879
就支付管理人費用發行基金單位	42	-	42
就2022年末期分派根據分派再投資安排發行 基金單位	20	-	20
	22,790	151	22,941
與基金單位持有人交易前之期內虧損	(438)	(15)	(453)
應付基金單位持有人之中期分派	(219)	-	(219)
期內其他全面收益	23	-	23
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額	(634)	(15)	(649)
於2023年6月30日的資產淨值（未經審核）	22,156	136	22,292

簡明綜合 現金流量表

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)
經營活動所得現金淨額		510	491
投資活動(所用)／所得現金淨額			
存入銀行存款		(1,647)	(3,399)
提取銀行存款		1,342	4,824
添置物業、機器及設備以及投資物業		(54)	(141)
其他投資活動		45	60
		(314)	1,344
融資活動所用現金淨額			
向基金單位持有人支付的分派		(8)	(178)
償還銀行貸款		(1,303)	-
新籌集之銀行貸款所得款項		300	-
其他融資現金流量		(184)	(168)
		(1,195)	(346)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		(999)	1,489
期初之現金及現金等值物		3,470	2,170
期末之現金及現金等值物	18	2,471	3,659

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。

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（「北京東方廣場」）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。

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 (續)

(a) 物業管理人費用 (續)

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1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，惟不超過該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，每年最高可升至物業價值之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。

(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該財政年末時物業價值0.3%之基本費用。

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。

1. 一般資料 (續)

(c) 管理人費用 (續)

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」）；倘物業管理人為管理人的全資附屬公司，則管理人可隨時及不時選擇自物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期（以較後者為準）起，按其全權酌情認為合適的比例，在管理人與物業管理人之間劃分信託契約第14.1.2(i)(a)條規定的費率為3%的費用，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，將北京東方廣場按3%費率計算的費用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）每年的1%及2%。

就匯賢產業信託的其他房地產按3%費率計算的費用而言，應付管理人的全數金額均為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）每年的3%。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

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。

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。

(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)

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

4. 分部報告 (續)

(a) 分部收益及業績 (續)

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。

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：

	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)
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	32,178	32,879
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	34,884	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、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，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。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

4. 分部報告 (續)

(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。

(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

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
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
租金收入	91	65	28	229	413
	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

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

5. 收益 (續)

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
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
租金收入	94	78	29	161	362
	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

7. 其他營運開支

	2024年 人民幣百萬元 (未經審核)	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)
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(附註1(a))	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
總計	401	361

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

8. 融資成本（包括匯兌差額）

	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
	260	438

9. 管理人費用

	2024年 人民幣百萬元 (未經審核)	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用（附註1(c)）	49	51
浮動費用（附註1(c)）	7	7
	56	58

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（附註1(b)）	2	2
法律及專業費用	3	1
信託行政開支及其他	2	2
	7	5

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)
	31	83

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

13. 投資物業

	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)
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	26,565	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。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參與者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。

於2024年6月30日及2023年12月31日，投資物業被列入公允價值等級中的第三級別。

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. 使用權資產

於截至2024年6月30日止六個月，重新估值後人民幣66百萬元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣62百萬元）的租賃土地於業主終止佔用後轉撥至投資物業。

16. 存貨

	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)
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)
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
	100	116

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

17. 貿易及其他應收款項 (續)

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6月30日，客戶合約產生的貿易應收款項為人民幣19百萬元 (2023年12月31日：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)
少於或等於一個月	18	16
一至三個月	4	5
超過三個月	2	4
	24	25

18. 銀行結餘及現金

	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)
銀行及手頭現金	1,926	1,764
定期存款 (原定到期日為三個月或以內)	545	1,706
現金及現金等值物	2,471	3,470
定期存款 (原定到期日為超過三個月)	305	-
	2,776	3,470

19. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	200	223
預收款項 (附註(i))	175	182
其他 (附註(ii))	132	141
	507	546

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：

	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)
少於或等於三個月	80	153
超過三個月	120	70
	200	223

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

20. 銀行貸款

	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)
無抵押定期貸款	5,685	6,616
借貸手續費用	(9)	(15)
	5,676	6,601
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
	5,676	6,601
減：流動負債項下列示金額	(3,283)	(3,801)
一年後到期金額	2,393	2,800

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。

21. 已發行基金單位

於期內／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（經審核）	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(a)）	82,688,030	83
就2022年末期及2023年中期分派根據分派再投資 安排發行基金單位（附註(b)）	40,052,450	39
於2023年12月31日結餘（經審核）	6,353,099,752	29,432
期內透過發行新基金單位支付管理人費用 （附註(a)）	56,190,010	41
於2024年6月30日結餘（未經審核）	6,409,289,762	29,473

附註：

(a) 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6月30日止六個月

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

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

21. 已發行基金單位 (續)

附註：(續)

(a) 用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：(續)

截至2023年12月31日止年度

發行日期	支付管理人費用年度	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
			82,688,030

(b) 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。

22. 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。

23. 資本承擔

	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)
就購買物業、機器及設備已訂約但尚未撥備的 資本開支	167	148

24. 關連人士及關聯方交易

本集團於期內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年1月1日至	2023年1月1日至
		2024年6月30日	2023年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
租金及租金相關收入			
長江實業集團有限公司	(a) 及 (d)	50	50
北京港世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	1,008	899
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	1,075	1,075
北京穩得高投資顧問有限公司	(a) 及 (d)	38	37
北京匯賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	252	252
酒店客房收入			
北京匯賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	1	3
餐飲及其他酒店收入			
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(a) 及 (d)	22	1
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(a) 及 (d)	17	-
北京寶苑房地產開發有限公司	(a) 及 (d)	36	-
北京匯賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	4	1
來自關連附屬公司的利息收入			
瀋陽麗都商務有限公司	(c)	3,568	2,489
員工成本補償			
匯賢房託管理有限公司	(a) 及 (d)	818	561

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

24. 關連人士及關聯方交易 (續)

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年1月1日至	2023年1月1日至
		2024年6月30日	2023年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
物業管理費			
北京港世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	10,167	10,585
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	12,532	12,062
家利物業管理(深圳)有限公司	(a) 及 (d)	8,900	10,004
互聯網服務費			
長江實業集團有限公司	(a) 及 (d)	28	23
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司	(b)	1,637	1,648
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(a) 及 (d)	56,248	58,176
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	31,297	27,640
租金及租賃相關開支			
Turbo Top Limited	(a) 及 (d)	208	226
其他開支			
Hotel Alexandra Resources Limited	(a) 及 (d)	3	-
The Kowloon Hotel Limited	(a) 及 (d)	3	-

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士及關連方於2024年6月30日及2023年12月31日的結餘如下：

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年6月30日	2023年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收貸款			
瀋陽麗都商務有限公司	(c)	135,000	135,000
就租賃本集團物業而存放於本集團之按金			
長江實業集團有限公司	(a) 及 (d)	25	25
北京長樂房地產開發有限公司	(a) 及 (d)	13	13
北京港基世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	527	527
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	538	538
北京穩得高投資顧問有限公司	(a) 及 (d)	19	19
北京匯賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	127	126
就租賃物業支付之按金			
Turbo Top Limited	(a) 及 (d)	103	102
其他應付款項			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	3,567	440
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a) 及 (d)	2,483	711
家利物業管理(深圳)有限公司	(a) 及 (d)	1,713	659
滙賢房託管理有限公司	(a) 及 (d)	56,248	55,208
北京匯賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	5,539	3,194
其他應收款項			
滙賢房託管理有限公司	(a) 及 (d)	121	139

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士／關聯方名稱	附註	2024年6月30日	2023年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
預收款項			
長江實業集團有限公司	(a) 及 (d)	9	9
北京穩得高投資顧問有限公司	(a) 及 (d)	7	7
北京匯賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	8	8
預付款項			
家利物業管理(深圳)有限公司	(a) 及 (d)	2,850	2,850
北京匯賢企業管理有限公司	(a) 及 (d)	677	94

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown的聯繫人¹，Noblecrown為匯賢產業信託的主要持有人²，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²Noblecrown的聯繫人¹）的附屬公司或聯繫人¹。
- (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²Noblecrown的聯繫人¹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⁴。
- (d) 此等公司為匯賢產業信託的關聯方³。

¹ 「聯繫人」一詞根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）界定。

² 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。

³ 「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。

⁴ 「關連附屬公司」一詞根據上市規則界定。

財務資料 摘要

下文載列匯賢產業信託簡明綜合全面收益表、分派及簡明綜合財務狀況表摘要：

簡明綜合全面收益表摘要

	2024年 1月1日至 2024年 6月30日	2023年 1月1日至 2023年 6月30日	2022年 1月1日至 2022年 6月30日	2021年 1月1日至 2021年 6月30日	2020年 1月1日至 2020年 6月30日
	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
收入					
投資物業的毛租金收入	830	869	919	1,008	1,018
經營酒店收入	229	161	67	156	63
經營服務式公寓收入	80	81	86	90	95
租金相關收入	19	31	28	47	27
	1,158	1,142	1,100	1,301	1,203
除稅前及與基金單位持有人交易前之 (虧損)溢利	(346)	(370)	(1,202)	287	(1,863)
所得稅(開支)抵免	(31)	(83)	114	(130)	243
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)溢利	(377)	(453)	(1,088)	157	(1,620)
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)溢利	(366)	(438)	(1,063)	173	(1,599)
	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)盈利	(0.0574)	(0.0699)	(0.1724)	0.0287	(0.2703)

財務資料摘要

分派摘要

	2024年 1月1日至 2024年 6月30日	2023年 1月1日至 2023年 6月30日	2022年 1月1日至 2022年 6月30日	2021年 1月1日至 2021年 6月30日	2020年 1月1日至 2020年 6月30日
	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
向基金單位持有人的分派	19	219	319	410	126
	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	0.0030	0.0348	0.0516	0.0674	0.0212

簡明綜合財務狀況表摘要

	2024年 6月30日	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
	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
非流動資產	31,989	32,656	33,494	35,057	36,863
流動資產	2,895	3,604	4,906	6,029	5,891
資產總值	34,884	36,260	38,400	41,086	42,754
流動負債	4,125	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	8,881	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	13,006	14,050	15,521	16,426	17,461
非控股權益	115	126	151	205	241
基金單位持有人應佔資產淨值	21,763	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	3.3955	3.4762	3.6480	3.9900	4.1651

表現 數表

	附註	2024年 6月30日	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		21,763	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)		3.3955	3.4762	3.6480	3.9900	4.1651
市值(人民幣百萬元)		4,230	5,781	6,542	8,581	10,887
已發行基金單位(個)		6,409,289,762	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	26.1%	29.9%	34.5%	34.6%	35.4%
債務對資產總值比率	2	16.3%	18.2%	20.4%	20.6%	20.8%

		2024年 1月1日至 2024年 6月30日	2023年 1月1日至 2023年 12月31日	2022年 1月1日至 2022年 12月31日	2021年 1月1日至 2021年 12月31日	2020年 1月1日至 2020年 12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		0.90	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	不適用	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)		0.61	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		82.0%	76.7%	78.3%	66.7%	67.3%
每基金單位分派(人民幣元)		0.0030	0.0361	0.0834	0.0935	0.0866
每基金單位年度化分派收益率	4	0.91%	3.97%	7.94%	6.68%	4.78%

附註：

- 債務對資產淨值比率按於報告期末債務總額除以基金單位持有人應佔資產淨值計算。
- 債務對資產總值比率按於報告期末債務總額除以資產總值計算。
- 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，故此並無記錄基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
- 每基金單位年度化分派收益率是將每基金單位的年度化分派除以報告期末基金單位收市價計算。

投資者 日誌

	於下述日期或該日期前後
截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告， 其內一併公佈截至2024年6月30日止六個月的中期分派 （「2024年中期分派」）等其他資料	2024年8月9日（星期五）
基金單位除淨2024年中期分派的日期	2024年8月22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年中期分派的名單而言）	2024年8月26日（星期一）至 2024年8月28日（星期三） （包括首尾兩天在內）
2024年中期分派之記錄日期	2024年8月28日（星期三）
派付2024年中期分派（現金分派）	2024年9月27日（星期五）

管理人

滙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

特定(融資)委員會

葉德銓 (主席)
蔣領峰
蔡冠深

提名委員會

甘慶林 (主席)
李焯芬
殷可

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

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

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，一家於中國成立的中外合作經營企業
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
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司
滙賢產業信託	指	滙賢產業信託，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
滙賢產業信託集團	指	滙賢產業信託及滙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	滙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

本中期報告所載資料更新至2024年8月9日。