

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

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



匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

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

二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日止期間

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 Hui Xian (Cayman Islands) Limited* (以匯賢產業信託的創立人身份)、匯賢房託管理有限公司 (作為匯賢產業信託的管理人) 與德意志信託 (香港) 有限公司 (「受託人」) 於二零一一年四月一日訂立 (經不時修訂、修改或補充) 之信託契約 (「信託契約」) 構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為匯賢房託管理有限公司 (「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而 World Deluxe Enterprises Limited 的間接持有人分別為長江實業集團有限公司 (佔 70%) 及 ARA Asset Management Limited (「ARA」) (佔 30%)。ARA 已於二零二二年一月二十日成為 ESR Group Limited (前稱 ESR Cayman Limited) 的全資附屬公司。

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日止期間 (「報告期間」) 之中期業績如下：

* 於二零二零年四月九日解散

主席報告

二零二二年上半年，環球經濟仍然受到新型冠狀病毒疫情（「**新冠疫情**」）的持續干預。通脹壓力、供應鏈中斷及地緣政治緊張局勢令剛呈復甦的經濟加添不確定性。於二零二二年六月，世界銀行將全年環球經濟增長預測削減近三分之一至2.9%。

新冠奧密克戎變種疫情於二零二二年上半年多次爆發，中國採取全國性的嚴格公共衛生措施，以遏止自二零二零年初期以來最嚴重的一波疫情。此期間上海、北京及深圳等多個主要城市曾全面或局部實施疫情防控措施，歷時數週。流動限制和工廠生產中斷導致經濟活動、旅遊和消費銳減。

二零二二年第二季度的經濟數據低於預期，反映中國增長正常化遭受阻礙。根據國家統計局資料，四月至六月的國內生產總值按年增加0.4%。規模以上工業增加值按年增加0.7%，零售銷售總額則按年減少4.6%。於二零二二年六月，失業率為5.8%，青年失業率（16至24歲）更上升至有史以來最高紀錄的19.3%。

匯賢產業信託之中期業績

匯賢產業信託的物業組合遍佈中國不同省市，各項業務於二零二二年上半年均受到影響。

匯賢產業信託的收益為人民幣十一億元（二零二一年：人民幣十三億零一百萬元）。物業收入淨額為人民幣六億五千七百萬元（二零二一年：人民幣八億元）。

可供分派金額為人民幣三億五千四百萬元（二零二一年：人民幣四億五千五百萬元），分派比率為90%（二零二一年：90%）。分派金額為人民幣三億一千九百萬元（二零二一年：人民幣四億一千萬元）。

二零二二年一月至六月期間，每基金單位中期分派為人民幣0.0516元（二零二一年：人民幣0.0674元）。每基金單位中期分派將於二零二二年九月二十八日（星期三）派發予在二零二二年八月十八日（星期四）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。

按二零二二年六月三十日基金單位的收市價人民幣1.01元計算，年度化分派收益率為10.3%。

行業類型及地理位置不同而業務表現各異

匯賢產業信託的物業組合分佈於中國四個主要城市，涵蓋零售、寫字樓、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。

由於物業組合的多元性質，新冠疫情對資產的業務表現影響亦因不同城市及業務類型而各有差異。

於報告期間，匯賢產業信託的旗艦物業—北京東方廣場所在地北京因新冠疫情爆發而受到不利影響。於二零二二年五月，首都實施多輪大規模檢測，暫停餐廳堂食服務、關閉多個地鐵站與購物中心，以及在若干地區實施疫情防控措施，規定部分商業區的員工在家辦公。二零二二年第二季度北京市生產總值按年減少2.9%。於五月，北京東方廣場按政府指令暫時關閉近三週。

匯賢產業信託旗下酒店受到最大衝擊，程度較兩年前疫情初發時更甚。酒店物業是二零二二年上半年度表現最不理想的資產組合。

零售、寫字樓及服務式公寓的租賃業務均因新冠疫情斷續爆發和疫情防控措施而受到負面影響，然而鑒於此等物業之收益受中長期租賃協議保障，所受之影響輕於酒店業。

(1) 酒店物業組合 - 受累於疫情防控措施

觀光招待業受防疫措施所波及，表現疲弱。於二零二二年上半年，由於國際和跨省旅遊的限制擴大、疫情防控措施及多輪大規模檢測，中國酒店業受到重創，眾多酒店因新冠疫情而錄得財務損失。

前往中國的國際旅客的簽證入境及檢疫措施維持嚴格，往返中國的國際航班寥寥無幾，此等管制幾乎斷絕了國際商務和休閒旅遊。

新冠疫情病例於全國境內重現，促使當局實施疫情防控措施和嚴格的旅遊限制，中國國內旅遊因而大受影響。政府不鼓勵市民跨省出行，尤其是在春節、清明節及勞動節等旅遊旺季。許多大型展覽及體育賽事均告取消或延期。根據文化和旅遊部的資料顯示，二零二二年上半年國內旅遊人次及國內旅遊收入按年分別下跌約22%及28%。

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。受疫情持續的影響，酒店客房的需求疲弱，導致入住率偏低。此外，由於嚴格的社交聚會限制，酒店的宴會及餐廳收入亦急劇下降。

酒店已實施大幅度的成本削減措施，以盡可能減少各方面的營運開支，但仍不足以抵銷收益的下降。二零二二年上半年酒店物業組合之財務表現低於預期，錄得物業收入淨虧損人民幣五千八百萬元（二零二一年：物業收入淨額人民幣一百萬元）。

北京東方君悅大酒店 - 深受嚴厲疫情防控措施所限制

中國首都北京的新冠疫情預防和檢疫措施極為嚴謹，為全國之最。

自兩年前疫情開始以來，外國遊客的匱乏一直影響北京東方君悅大酒店的業務。由於北京於二零二二年新冠疫情個案回升，國內旅遊被限制，進一步削減首都的酒店客房需求。北京東方君悅大酒店平均入住率下降至11.0%（二零二一年：48.9%），平均每晚房價為人民幣九百六十三元（二零二一年：人民幣九百二十七元）。在疫情高峰期間禁止餐廳堂食及大型聚會，對酒店餐飲和會議及展覽收入之影響即時顯現。

於二零二二年五月下旬，北京東方廣場（包括北京東方君悅大酒店）更因政府指令而必須暫時關閉。

瀋陽麗都索菲特酒店 - 備受嚴格疫情防控措施影響

瀋陽對國際旅客實施的嚴格檢疫隔離措施可謂全球之冠，國際旅客必須於政府指定處所隔離二十八天，另加二十八天居家隔离。二零二二年三月瀋陽感染病例激增更引發當地實施長達一個月的疫情防控措施。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為19.8%（二零二一年：37.5%），平均每晚房價為人民幣四百三十九元（二零二一年：人民幣四百四十三元）。

重慶解放碑凱悅酒店 - 六月呈現好轉跡象

二零二二年上半年，重慶解放碑凱悅酒店的平均入住率為37.9%（二零二一年：53.5%），平均每晚房價為人民幣四百九十一元（二零二一年：人民幣五百七十六元）。

二零二二年六月部分旅遊限制放寬後，國內旅遊業逐步開始恢復。經歷五個月的經營虧損後，酒店於六月重新錄得正現金流。

成都天府麗都喜來登飯店 - 受惠於國內旅遊業逐步復甦

成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為42.5%（二零二一年：67.5%），是期內四間酒店中最高者。二零二二年上半年，平均每晚房價為人民幣三百七十九元（二零二一年：人民幣四百八十九元）。

於四個城市中，成都的旅遊業在部分疫情限制解除後復原步伐相對理想。酒店於二零二二年六月錄得正現金流。

(2) 零售物業組合 – 新冠疫情擾亂零售業運作

新冠疫情顛覆了整體中國零售業。過去兩年，為數不少的零售商的業務受到衝擊及收益下降，他們除面對消費者意慾疲弱外，同時亦需應對其他挑戰如來自網購的競爭，以及現金流緊絀、供應鏈問題等。不少品牌及連鎖百貨公司苦苦掙紮，不得不提早退租或終止租約、縮減門市數量，甚或退出中國市場。

新近的疫情爆發導致再度實施疫情防控措施，消費及供應鏈又一次備受牽連。於二零二二年第二季當上海及北京實施疫情防控措施時，中國消費品零售銷售總額按年下降4.6%。在疫情高峰期間，因餐廳嚴禁堂食服務，再次打擊餐飲業。

在此環境下，零售空間需求疲弱，二零二二年第二季度租賃活動大幅放緩，而且許多零售品牌的總部位於上海，在上海實施疫情防控措施期間企業決策者未能如常實地考察。

匯賢產業信託零售物業組合包括兩個購物中心：(i)北京東方廣場東方新天地；及(ii)重慶大都會東方廣場商場。受反覆之新冠疫情及疫情防控措施影響，商場客流量及零售銷售額遂告下降。於報告期間，物業收入淨額為人民幣兩億七千六百萬元（二零二一年：人民幣三億六千一百萬元）。

於北京，政府在二零二二年五月勞動節假期前收緊防控措施，下令暫停堂食服務並關閉電影院、健身中心及娛樂場所。

於二零二二年五月，由於出現多宗新冠確診個案，北京東方廣場按照政府規定關閉，東方新天地亦暫停營業近三週。

部分租戶尋求減租、減租賃面積，或提早終止租約。在此艱難時刻，東方新天地為租戶提供支援，提供臨時租金寬減，因此二零二二年上半年的收益及現收租金下降。東方新天地為保留優質租戶及保持佔用率，新租約及續約大多以較低價格簽訂。藉此策略，商場佔用率於二零二二年六月遂能維持於93.1%（於二零二一年六月：90.5%）。平均現收月租為每平方米人民幣七百三十九元（二零二一年：人民幣九百七十二元），租金下調所帶來的財務影響將覆蓋今年下半年及整個租賃期。

於報告期間，重慶的零售商亦面對衝擊。一家在重慶大都會東方廣場商場承租逾十年的百貨公司租戶於合約期滿後不再續租。商場之平均佔用率為78.9%（二零二一年：85.0%），平均現收月租為每平方米人民幣一百五十九元（二零二一年：人民幣一百六十六元）。

新訂租金負增長將在二零二二年下半年及未來數年對零售物組合收益帶來影響。

(3) 寫字樓物業組合 – 市場行情低迷，租賃放緩

於報告期間，寫字樓租賃業務亦受斷續新冠疫情牽連，但相對其他業務，所受影響尚算輕微。在國際政治緊張局勢加劇、中國房地產行業困境以及疫情造成的供應鏈干擾等多重挑戰下，全球經濟前景滿佈陰霾，許多企業對簽訂新租約舉棋不定，二零二二年上半年之租賃活動持續放緩。

由於營商環境不明朗，企業嚴控成本之意識強烈，並延後落實租賃新寫字樓的決定。此外，「居家工作及混合上班模式」受到追捧，中短期而言對寫字樓的需求構成影響。

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。於報告期間，物業收入淨額為人民幣三億九千七百萬元（二零二一年：人民幣三億九千六百萬元）。

於北京實施疫情防控措施期間，企業行政人員無法進行實地考察，二零二二年第二季度之租賃進展緩慢。北京市寫字樓空置率仍處於16.4%相對高的水平，租金持續備受壓力。業主在進行租約磋商時需採取較靈活的策略，以保持穩定的佔用率。

為維持穩定收入來源及提高佔用率，北京東方廣場東方經貿城致力保留現有優質租戶，為租戶提供具競爭力的續租方案。此策略有助東方經貿城平均佔用率達至88.3%（二零二一年：86.5%），平均現收月租為每平方米人民幣二百五十九元（二零二一年：人民幣二百六十九元）。

重慶寫字樓租賃市場則繼續處於調整階段。二零二二年第二季度，重慶市寫字樓空置率仍處於31.5%的高水平。重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為79.8%（二零二一年：84.4%），平均現收月租為每平方米人民幣九十五元（二零二一年：人民幣一百元）。

資料來源：

1. 《北京 | 2022 Q2 | 疫情封控再次影響北京辦公樓市場，市場空置率環比上升1%》，高力國際（二零二二年七月八日）
2. 《2022年第二季度重慶寫字樓及零售市場報告》，戴德梁行（二零二二年七月）

(4) 服務式公寓物業組合 - 疫情防控措施所限難覓新客源

疫情長期延續對服務式公寓租賃造成負面影響。受旅遊限制及間歇實施疫情防控措施影響，難以吸引及落實簽訂新租客。在中國工作之外籍人士本為重要的租客來源，但此類客源礙於嚴謹強制檢疫隔離措施而絕跡，另國內的潛質租客在實施疫情防控措施期間未能視察公寓，此亦妨礙進行租賃交易。

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方豪庭公寓（八百三十六個單位）及(ii)瀋陽麗都索菲特服務公寓（一百三十四個單位）。於報告期間，物業收入淨額為人民幣四千二百萬元（二零二一年：人民幣四千二百萬元）。

於二零二二年上半年，對外國人士之疫情管控、入境中國及邊境管制措施維持嚴格，當中尤以北京為甚。在缺乏新入境外籍租客客源之情形下，北京東方廣場東方豪庭公寓專注拓展日趨富裕且不斷增長的國內市場，以來自北京及內地其他城市的住客為目標對象。二零二二年上半年公寓佔用率為82.5%（二零二一年：81.9%）。

瀋陽麗都索菲特服務公寓一直深受瀋陽的外籍人士青睞。然而，瀋陽規定進入該市的外籍人士遵守全國最長的檢疫隔離期，導致公寓平均佔用率由二零二一年之66.0%下跌至二零二二年之50.7%。

財務狀況保持穩健

匯賢產業信託繼續沿用審慎的財務策略。於報告期間，總債務由二零二一年十二月三十一日的人民幣八十四億七千一百萬元減少至人民幣七十四億九千九百萬元。

債務對資產總值比率為19.4%（二零二一年十二月三十一日：20.6%）。銀行結餘及持有之現金合共四十七億六千八百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣五十八億八千萬元）。

前景

疫情揮之不去，加上地緣政治角力、高企通脹以及供應鏈中斷將可能繼續拖慢全球經濟於二零二二年下半年的復甦步伐。

二零二二年六月底，中國宣佈將縮短入境旅客的檢疫隔離期，標誌著持續達兩年的新冠疫情防控措施有望放寬，中國民航當局亦已宣佈會重啟更多國際航班，期望當國際旅遊漸次恢復之際，匯賢產業信託的酒店物業組合表現會同步改善。

中國亦取消了記錄所有行程碼的星號標記，從而減輕對國內旅遊的限制。此前，星號表示該人士在過去十四天內曾到訪中高風險城市，而限制其進一步的行程。預計國內旅遊於二零二二年下半年將因防控措施放寬而恢復。在部分限制措施鬆綁後，匯賢產業信託之酒店業務於二零二二年六月即現復甦跡象。酒店將繼續透過資產提升計劃以完善設施及服務，為旅遊業的復甦作好準備。

零售營商環境可能於好轉前經歷陣痛。於報告期內，匯賢產業信託的零售租戶的生意遭遇不同程度的打擊及財務困難。為保留及吸引租戶並維持佔用率，新訂及續租租金比之前大致有所下調，條款也更優厚。面對不明朗的營商環境，零售商對擴充及租賃持審慎態度，租金反彈之機會不大，這對零售物業組合帶來的財務影響將延至二零二二年下半年以及整個租賃期。憑藉優越的地理位置及悠久良好聲譽，匯賢產業信託的購物中心將繼續在租戶組合、佔用率及租金之間取得平衡。

中國寫字樓及服務式公寓租賃市場預計將繼續對租戶比較有利。匯賢產業信託在此兩個範疇的物業組合將繼續以具競爭優勢的方案，力圖提高佔用率及保留租戶。

匯賢產業信託的復甦進度取決於中國的新冠疫情發展及宏觀經濟營商環境。於二零二二年五月，中國公佈一套政策規劃，涵蓋稅項減免、基建投資以至崗位津貼等措施，旨在刺激經濟及投資活動。我們冀望最壞的情況已過去，而隨著刺激政策發揮作用，可期中國經濟將在二零二二年下半年復甦，儘管復甦速度可能較為平緩。

本人謹此代表管理人，藉此機會感謝集團內所有同事在面對巨大挑戰時表現出的盡忠職守、無私奉獻、努力不懈和全然投入，並就所有基金單位持有人及受託人對匯賢產業信託一直以來的支持和承諾，致以衷心謝意。

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，二零二二年八月一日

管理層討論及分析

資產組合概覽

截至2022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所有權；

(3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited的投資，而Shenyang Investment BVI Limited則持有瀋陽投資（香港）有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外合營夥伴。瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的70%分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有瀋陽麗都索菲特酒店的土地使用權及房屋所有權；

(4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達（香港）有限公司。亨事達（香港）有限公司擁有重慶東廣飯店有限公司的全部權益，重慶東廣飯店有限公司持有重慶解放碑凱悅酒店（前稱重慶海逸酒店）的土地使用權及房屋所有權；以及

(5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited，Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司（「成都長天」）的境外合營夥伴。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%權益，成都長天為於中國成立的中外合作經營企業，持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

業務回顧

(1) 酒店物業組合

國際旅遊至2022年上半年仍處於低迷狀況，乃歸因於中國繼續實施多項防疫相關政策，包括嚴謹的入境簽證及邊境管制措施，以及檢疫隔離安排，國際航班亦寥寥無幾，外國旅客匱乏持續影響對酒店客房的需求。

中國酒店業依賴國內旅遊。然而，全國斷續爆發的新冠疫情及隨之而來的跨省旅遊限制，令酒店業復甦希望破滅。當局不鼓勵跨省旅行，尤其是旅遊旺季期間。根據文化和旅遊部的資料顯示，2022年上半年，國內旅遊人次按年下降22%至14.5億，國內旅遊收入亦按年下跌28%至人民幣1.17萬億元。

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：位處北京東方廣場的北京東方君悅大酒店、瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）、重慶解放碑凱悅酒店及成都天府麗都喜來登飯店（69%權益），收益為人民幣6,700萬元（2021年：人民幣1.56億元）。儘管各酒店已採取大幅度的成本削減措施，四間酒店於2022年上半年均出現經營虧損。酒店物業組合錄得物業收入淨虧損人民幣5,800萬元（2021年：物業收入淨額人民幣100萬元）。

(i) 北京東方君悅大酒店

作為中國首都及政治中心，北京市所採取的新冠防疫措施極為嚴謹，為全國之最。

國際休閒及商務旅客一向是北京東方君悅大酒店的重要收益來源。自2020年初疫情開始以來，外國旅客的匱乏一直影響酒店收入。2022年第二季度北京感染案例驟增嚴重影響國內旅遊，酒店客房需求疲弱。在疫情高峰期間內嚴禁餐廳堂食及大型聚會，對酒店餐飲和會議展覽收入之影響即時顯現。於2022年5月，北京東方廣場（包括北京東方君悅大酒店）更因政府指令而必須暫時關閉。北京東方君悅大酒店的平均入住率為11.0%（2021年：48.9%），平均每晚房價為人民幣963元（2021年：人民幣927元）。

(ii) 瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）

瀋陽要求到埠國際旅客在政府指定處所隔離28天，另緊隨28天居家隔離。2022年3月瀋陽的新冠感染病例激增引發當地實施長達一個月的疫情防控措施。該市實施嚴格的防疫和隔離措施以及旅遊限制。瀋陽麗都索菲特酒店之平均入住率為19.8%（2021年：37.5%），平均每晚房價為人民幣439元（2021年：人民幣443元）。

(iii) 重慶解放碑凱悅酒店

於報告期間，重慶解放碑凱悅酒店的平均入住率為37.9%（2021年：53.5%），平均每晚房價為人民幣491元（2021年：人民幣576元）。繼2022年6月部分旅遊限制放寬後，國內旅遊業開始逐步恢復。酒店累計經歷五個月的經營虧損，於6月重新錄得正現金流。

(iv) 成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）

繼2022年6月部分疫情限制鬆綁後，成都的國內旅遊及商業活動逐漸恢復，進度較其他三個城市理想。於2022年上半年，成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為42.5%（2021年：67.5%），平均每晚房價為人民幣379元（2021年：人民幣489元）。酒店於2022年6月錄得正現金流。

(2) 零售物業組合

中國爆發多輪新冠疫情後，導致全國多處實施疫情防控措施，重創零售業及消費意慾，此情況於2022年第二季度尤為明顯。於2022年4月至6月，中國消費品零售銷售總額按年下降4.6%。於2022年上半年，消費品零售銷售總額按年減少0.7%，而2021年同期則錄得按年增加23.0%。對比2021年上半年之網上零售銷售額按年增長率23.2%，2022年同期只錄得3.1%的增長。

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，提供約222,000平方米的零售面積。

於報告期間，收益為人民幣4.08億元（2021年：人民幣5.08億元），物業收入淨額為人民幣2.76億元（2021年：人民幣3.61億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地

於2022年5月及6月，北京爆發新一波新冠疫情，導致實施嚴格管制措施及局部地區實施疫情防控措施。根據北京市統計局資料，該市於2022年第二季度的地區生產總值按年減少2.9%。

於2022年上半年，北京的地區生產總值按年增加0.7%至人民幣19,350億元。消費品零售銷售總額按年減少7.2%至人民幣6,710億元，且由於暫停堂食服務，餐飲業受創最深，銷售收入按年減少16.4%。

於2022年5月，北京東方廣場東方新天地按照政府規定暫停營業近三週。在此艱難時刻，東方新天地為租戶提供支援，根據個別實際情況提供租金寬減。於報告期間，東方新天地的收益為人民幣3.63億元（2021年：人民幣4.56億元），物業收入淨額為人民幣2.62億元（2021年：人民幣3.39億元）。平均現收月租為每平方米人民幣739元（2021年：人民幣972元）。於2022年6月，佔用率為93.1%（於2021年6月：90.5%）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

於2022年上半年，根據重慶市統計局的資料，受斷續爆發的新冠疫情影响，重慶的消費品零售銷售額按年輕微增加1.1%，相對2021年上半年按年增加達29.9%。

於2022年上半年，該商場的平均現收月租為每平方米人民幣159元（2021年：人民幣166元），平均佔用率為78.9%（2021年：85.0%）。

(3) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈。收益為人民幣5.39億元（2021年：人民幣5.47億元），物業收入淨額為人民幣3.97億元（2021年：人民幣3.96億元）。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

於2022年第二季度，北京市寫字樓空置率仍處於16.4%¹相對高的水平。由於營商環境不明朗，租賃需求疲弱，加上新供應持續湧現，預計將對租金造成下行壓力。

北京東方廣場東方經貿城由八座樓宇組成，提供逾300,000平方米的甲級寫字樓面積。其租戶來自不同界別，包括金融與銀行、保險、會計、科技、法律、醫藥、媒體、廣告及消費品，亦有專業機構及政府相關組織，組合多元化。

2022年上半年，東方經貿城的收益為人民幣5.15億元（2021年：人民幣5.21億元），物業收入淨額為人民幣3.83億元（2021年：人民幣3.81億元）。平均佔用率為88.3%（2021年：86.5%）。平均現收月租為每平方米人民幣259元（2021年：人民幣269元），而平均成交月租為每平方米人民幣295元（2021年：人民幣270元）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

重慶市的寫字樓空置率於2022年第二季度為31.5%²。2022年上半年期間，租賃活動放緩。

重慶大都會東方廣場商廈座落於解放碑中央商務區的核心位置，租戶包括領事館、政府相關組織，以及來自保險與金融服務、零售及消費品、物流、專業諮詢及健康護理等不同行業的企業。

2022年上半年，收益為人民幣2,400萬元（2021年：人民幣2,600萬元），物業收入淨額為人民幣1,400萬元（2021年：人民幣1,500萬元）。平均佔用率為79.8%（2021年：84.4%）。平均現收月租為每平方米人民幣95元（2021年：人民幣100元），而平均成交月租為每平方米人民幣91元（2021年：人民幣92元）。

資料來源：

- 1.《北京 | 2022 Q2 | 疫情封控再次影響北京辦公樓市場，市場空置率環比上升1%》，高力國際（2022年7月8日）
- 2.《2022年第二季度重慶寫字樓及零售市場報告》，戴德梁行（2022年7月）

(4) 服務式公寓物業組合

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方豪庭公寓及(ii)瀋陽麗都索菲特服務公寓。2022年上半年，收益為人民幣8,600萬元（2021年：人民幣9,000萬元），物業收入淨額為人民幣4,200萬元（2021年：人民幣4,200萬元）。

北京東方廣場東方豪庭公寓為北京市中心最大型的服務式公寓項目之一，合共有836個可供出租單位。2022年上半年，平均佔用率為82.5%（2021年：81.9%）。

過往，外籍人士市場本是東方豪庭公寓重要的收益來源，可是中國對於外籍人士的入境簽證及邊境管制維持嚴格，北京尤甚。在新外籍租客匱乏之情況下，東方豪庭公寓致力拓展不斷增長且日趨富裕的國內市場，以來自北京及中國其他城市的住客為目標對象。

在瀋陽，瀋陽麗都索菲特服務公寓提供134個可出租公寓單位，該項目一直深受瀋陽的外籍人士青睞。然而，瀋陽規定進入該市的外籍人士遵守全國最長的檢疫隔離期。2022年上半年，該公寓的平均佔用率為50.7%（2021年：66.0%）。

財務回顧

物業收入淨額

截至2022年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣6.57億元。

分派

分派金額匯賢產業信託將就截至2022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3.19億元（「2022年中期分派」）。2022年中期分派相當於匯賢產業信託於2022年1月1日至2022年6月30日止期間的90%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包含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3.19億元（2021年：人民幣1.25億元）。

每基金單位分派

按於2022年6月30日已發行基金單位數目計算，2022年1月1日至2022年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.0516元。按2022年6月30日基金單位的收市價人民幣1.01元計算，年度化分派收益率為10.3%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2022年中期分派的記錄日期將為2022年8月18日（星期四）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2022年8月16日（星期二）至2022年8月18日（星期四）（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2022年9月28日（星期三）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2022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2022年8月15日（星期一）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

債務狀況

於2022年2月，滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）悉數預付於2019年3月提取的無抵押三年期貸款6億港元。該筆貸款由星展銀行有限公司香港分行提供，並涉及一項循環貸款融資及一項定期貸款融資。

於2022年4月，滙賢投資悉數預付無抵押四年期貸款10億港元，該筆貸款由中國銀行（香港）有限公司（「中國銀行」）於2018年8月授出。

於2022年5月，滙賢投資部分預付於2020年11月提取的無抵押三年期貸款其中的8億港元。該筆貸款由中國銀行、星展銀行香港有限公司（「星展銀行香港」）、交通銀行（香港）有限公司、恒生銀行有限公司、Sumitomo Mitsui Banking Corporation、東亞銀行有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司提供。於2022年6月30日，該融資的未償還款項為30億港元。

於2022年6月，滙賢投資提取無抵押三年期循環貸款8億港元。該筆貸款由星展銀行香港及Oversea-Chinese Banking Corporation Limited提供。融資目的為為本集團一般營運資金融資。

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2022年6月30日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣74.99億元（2021年12月31日：人民幣84.71億元）。按匯賢產業信託於2022年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣231.27億元（2021年12月31日：人民幣244.55億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為32.4%（2021年12月31日：34.6%）。同時，於2022年6月30日的債務對資產總值比率為19.4%（2021年12月31日：20.6%）。

銀行結餘及資產狀況

於2022年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣47.68億元（2021年12月31日：人民幣58.80億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括132,584平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、四座服務式公寓及一間五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2022年6月30日的估值為人民幣250.89億元（2021年12月31日：人民幣262.18億元），較2021年12月31日的估值下跌4.3%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2022年6月30日的物業總值為人民幣293.58億元，相較於2021年12月31日則為人民幣305.09億元。

匯賢產業信託間接擁有重慶大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360平方米的綜合商業物業發展項目，位於重慶渝中區解放碑的中央商務區，當中包括購物中心及一座甲級寫字樓。

於2022年6月30日，萊坊對購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣28.98億元（2021年12月31日：人民幣30.74億元）。該等物業於2022年6月30日的物業總值為人民幣28.46億元（2021年12月31日：人民幣30.26億元）。

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

於2021年12月31日，萊坊將重慶解放碑凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣4.48億元。該酒店於2022年6月30日的物業總值為人民幣3.22億元（2021年12月31日：人民幣3.43億元）。

匯賢產業信託透過Chengdu Investment Limited間接擁有成都天府麗都喜來登飯店69%權益。成都天府麗都喜來登飯店為一幢56,350平方米的37層高酒店大廈，位於成都市中心，座落於地標天府廣場的北部。

於2021年12月31日，萊坊將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣6.09億元。該酒店於2022年6月30日的物業總值為人民幣5.38億元（2021年12月31日：人民幣5.43億元）。

匯賢產業信託間接持有瀋陽麗都索菲特酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽麗都索菲特酒店位處的青年大街為瀋陽南部中央商務區的核心地帶，建築面積為78,451平方米，樓高30層。

按萊坊進行的估值，瀋陽麗都的酒店及服務式公寓物業於2021年12月31日的估值為人民幣7.15億元，而該酒店及服務式公寓於2022年6月30日的物業總值為人民幣4.92億元（2021年12月31日：人民幣5.32億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2022年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣231.27億元（2021年12月31日：人民幣244.55億元），每基金單位則為人民幣3.7416元，較2022年6月30日基金單位收市價人民幣1.01元溢價270.5%（2021年12月31日：每基金單位人民幣3.9900元，較2021年12月31日基金單位收市價人民幣1.40元溢價185.0%）。

資產抵押

匯賢產業信託並無將其物業抵押予任何金融機構或銀行。受託人（作為匯賢產業信託受託人）及匯賢產業信託的若干特別目的投資工具就本集團信貸融資提供擔保。

承擔

於2022年6月30日，除對北京東方君悅大酒店、北京東方廣場、成都天府麗都喜來登飯店、重慶大都會東方廣場及重慶解放碑凱悅酒店資產提升計劃的資本承擔外，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2022年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846名僱員，其中813名僱員履行酒店營運職能及服務，而33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，並進行及提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於2022年6月30日並無直接聘用任何員工。

企業管治

為達致建立及維持高水準企業管治的目標，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2022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條發牌而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（管理人之項目發展副總監）及鄧曉彤女士（管理人之企業發展副總監）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2022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2022年6月30日止六個月，(i)已向管理人發行合共44,211,265個新基金單位元，作為支付部分管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排（關於2021年7月1日至2021年12月31日期間的末期分派）選擇代息基金分派的基金單位持有人發行合共7,754,532個新基金單位。

於2022年6月30日，已發行的基金單位總數為6,181,080,984個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2022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2022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2022年中期報告

匯賢產業信託截至2022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)刊載，亦將於2022年9月30日或之前發送予基金單位持有人。

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，2022年8月1日

於本公告日期，管理人的董事為甘慶林先生（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）；及鄭海泉先生、李焯芬教授、蔡冠深博士及殷可先生（獨立非執行董事）。

財務資料

簡明綜合全面收益表

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,100	1,301
其他收入	6	72	81
投資物業公允價值減少		(1,308)	(387)
存貨消耗		(9)	(18)
員工成本		(65)	(79)
折舊		(177)	(196)
其他營運開支	7	(362)	(385)
融資成本(包括匯兌差額)	8	(388)	39
管理人費用	9	(61)	(64)
房地產投資信託基金開支	10	(4)	(5)
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)溢利		(1,202)	287
所得稅抵免(開支)	11	114	(130)
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)溢利		(1,088)	157
向基金單位持有人的分派		(319)	(410)
與基金單位持有人交易後之期內 虧損及全面開支總額		(1,407)	(253)
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)溢利 應佔：			
非控股權益		(25)	(16)
基金單位持有人		(1,063)	173
		(1,088)	157
每基金單位基本(虧損)盈利(人民幣元)	12	(0.1724)	0.0287

財務資料

分派表

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月

	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021 年 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內 (虧損) 溢利	(1,088)	157
減：非控股權益應佔期內虧損	25	16
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	(1,063)	173
調整 (附註(i))：		
管理人費用	42	45
投資物業公允價值減少	-	132
遞延稅項	(3)	(80)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損 (收益) 淨額	330	(99)
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌收益淨額	18	3
現金與會計融資成本之間的差異	7	-
其他非現金收益	(3)	-
	391	1
(經調整虧損) 可供分派收入總額	(672)	174
額外項目 (附註(ii))	1,026	281
可供分派金額	354	455
分派比率 (附註(iii))	90%	90%
向基金單位持有人的分派	319	410
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	0.0516	0.0674

財務資料

分派表

截至 2022 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 2022 年 6 月 30 日止六個月，管理人費用總額人民幣 61 百萬元，其中應付管理人費用人民幣 42 百萬元以基金單位形式支付（估計將發行 41,959,731 個基金單位）。差額人民幣 19 百萬元應以現金支付。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，管理人費用總額人民幣 64 百萬元，其中應付管理人費用人民幣 45 百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣 19 百萬元應以現金支付。

(b) 截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，投資物業公允價值減少人民幣 132 百萬元，為撥回過往於分派表調整的公允價值收益。

(c) 截至 2022 年 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。

截至 2021 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 10 百萬元及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣 70 百萬元。

(d) 截至 2022 年 6 月 30 日止六個月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 330 百萬元（2021 年：銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額為人民幣 99 百萬元）。

(e) 截至 2022 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收益淨額人民幣 18 百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2021 年：人民幣 3 百萬元）。

(f) 截至 2022 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 7 百萬元的調整（2021 年：無）。

(g) 截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的其他非現金收益人民幣 3 百萬元（2021 年：無）。

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，管理人釐定額外款項人民幣 1,026 百萬元計入於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的可供分派款項（2021 年：人民幣 281 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 2022 年 6 月 30 日止六個月，按匯賢產業信託該期間之可供分派收入計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為 90%（2021 年：90%）。

(iv) 截至 2022 年 6 月 30 日止六個月每基金單位分派人民幣 0.0516 元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣 354,398,707 元之 90%，除以於 2022 年 6 月 30 日 6,181,080,984 個已發行基金單位計算。截至 2021 年 6 月 30 日止六個月每基金單位分派人民幣 0.0674 元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣 455,303,215 元之 90%，除以於 2021 年 6 月 30 日 6,080,656,855 個已發行基金單位計算。

財務資料

簡明綜合財務狀況表
於 2022 年 6 月 30 日

	附註	2022 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	27,822	29,127
物業、機器及設備	14	1,994	1,996
使用權資產		3,847	3,932
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>33,665</u>	<u>35,057</u>
流動資產			
存貨		23	24
貿易及其他應收款項	15	133	125
銀行結餘及現金		4,768	5,880
流動資產總值		<u>4,924</u>	<u>6,029</u>
資產總值		<u>38,589</u>	<u>41,086</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	400	435
租戶按金		242	255
應付稅項		21	23
應付管理人費用		61	60
應付分派		319	160
銀行貸款	17	684	1,307
流動負債總額		<u>1,727</u>	<u>2,240</u>
資產總值減流動負債		<u>36,862</u>	<u>38,846</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	6,815	7,164
租戶按金		403	428
遞延稅項負債		6,337	6,594
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債總額		<u>13,555</u>	<u>14,186</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>15,282</u>	<u>16,426</u>
非控股權益		180	205
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>23,127</u>	<u>24,455</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>6,181,081</u>	<u>6,129,115</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>3.7416</u>	<u>3.9900</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2022 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「中期財務報告」及證監會頒佈的《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。

3. 重要會計政策

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。

除下文所述者外，截至2022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2021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. 重要會計政策 - 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2022年1月1日開展之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號（修訂本）	2021年6月30日之後疫情相關租金減讓
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、機器及設備 —作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合同—履行合同之成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

本中期期間應用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及位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」的服務式公寓單位。
酒店：	經營位於中國北京的東方廣場的北京東方君悅大酒店、位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店、位於中國重慶的重慶解放碑凱悅酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

財務資料

4. 分部報告 - 續

(a) 分部收入及業績

截至 2022 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
分部收入	539	408	86	67	1,100
分部溢利（虧損）	397	276	42	(58)	657
投資物業					
公允價值減少					(1,308)
融資成本（包括匯兌差額）					(388)
未分配折舊					(164)
未分配收入					69
未分配支出					(68)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之虧損					(1,202)

截至 2021 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
分部收入	547	508	90	156	1,301
分部溢利	396	361	42	1	800
投資物業					
公允價值減少					(387)
融資成本（包括匯兌差額）					39
未分配折舊					(184)
未分配收入					79
未分配支出					(60)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利					287

分部溢利（虧損）指各分部所賺取之溢利或所產生之虧損，而並無分配投資物業公允價值變動、融資成本（包括匯兌差額）、若干折舊費用、若干其他收入、若干管理人費用及房地產投資信託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>2022年6月30日</u>	<u>2021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	14,471	14,538
商場	13,514	14,743
公寓	2,299	2,355
酒店	3,505	3,567
分部資產總值	<u>33,789</u>	<u>35,203</u>
未分配銀行結餘及現金	4,722	5,801
其他資產	78	82
綜合資產總值	<u><u>38,589</u></u>	<u><u>41,086</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。

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。

(c) 地域資料

本集團所有收益來自位於中國的業務及客戶，而除若干使用權資產外，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，因為於該兩個期間並無單一客戶為本集團貢獻逾 10% 的收入。

(d) 其他分部資料

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

	寫字樓	商場	公寓	酒店	可呈報分部 總額	未分配	綜合
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
折舊	-	1	2	10	13	164	177
添置非流動資產	2	2	-	101	105	-	105

財務資料

4. 分部報告 - 續

(d) 其他分部資料 - 續

截至 2021 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	2	9	12	184	196
添置非流動資產	3	7	1	14	25	2	27

5. 收入

截至 2022 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					
客房收入	-	-	-	39	39
餐飲	-	-	-	24	24
停車場收入	-	11	-	-	11
附屬服務收入	97	64	30	4	195
	97	75	30	67	269
租金收入	442	333	56	-	831
總收益	539	408	86	67	1,100
收益確認時間					
某一時間點	13	15	2	27	57
一段時間	84	60	28	40	212
香港財務報告準則第 15 號範圍內的 客戶合約收益	97	75	30	67	269

截至 2021 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					
客房收入	-	-	-	102	102
餐飲	-	-	-	47	47
停車場收入	-	14	-	-	14
附屬服務收入	97	72	30	7	206
	97	86	30	156	369
租金收入	450	422	60	-	932
總收益	547	508	90	156	1,301
收益確認時間					
某一時間點	20	28	3	51	102
一段時間	77	58	27	105	267
香港財務報告準則第 15 號範圍內的 客戶合約收益	97	86	30	156	369

財務資料

5. 收入 - 續

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，惟部份管理服務（包括附屬服務）為期一年以上除外。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，本集團應用香港財務報告準則第 15 號之實務中的簡易處理方法確認有關收入。誠如香港財務報告準則第 15 號所准許，並無披露分配至餘下履約責任的交易價格。

投資物業的毛租金收入包括不取決於任何指數或費率的可變租賃付款人民幣 3 百萬元(2021 年：人民幣 8 百萬元)。

投資物業的直接營運開支（主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本）達到人民幣 275 百萬元（2021 年：人民幣 300 百萬元）。

6. 其他收入

	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	69	78
其他	3	3
總計	<u>72</u>	<u>81</u>

7. 其他營運開支

	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021 年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	8	10
審計費用	1	1
保險	3	2
租賃代理費用	8	10
物業管理人費用	31	37
物業管理費	31	30
維修及保養	34	37
其他雜項開支 (附註)	63	70
印花稅	1	1
城鎮土地使用稅	2	2
城鎮房產稅	124	133
水電及能源費用	38	45
增值稅附加費	6	6
出售物業、機器及設備虧損	12	1
	<u>362</u>	<u>385</u>

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

財務資料

8. 融資成本（包括匯兌差額）

	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021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（收益）淨額	330	(99)
償還銀行貸款及借貸手續費用時之已變現匯兌收益淨額	(3)	(1)
無抵押銀行貸款之利息開支	61	61
	<u>388</u>	<u>(39)</u>

9. 管理人費用

	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	53	55
浮動費用	8	9
	<u>61</u>	<u>64</u>

10. 房地產投資信託基金開支

	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021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	1	2
信託行政開支及其他	1	1
	<u>4</u>	<u>5</u>

11. 所得稅（抵免）開支

	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
所得稅（抵免）開支包括：		
當期稅項		
- 中國企業所得稅	143	164
遞延稅項	(257)	(34)
	<u>(114)</u>	<u>130</u>

財務資料

11. 所得稅（抵免）開支 - 續

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。

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，惟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》，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%。

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）盈利

截至 2022 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間虧損人民幣 1,063 百萬元，除以 6,163,087,794 個基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數 6,141,992,018 個加上自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數 21,095,776 個）計算。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期間溢利人民幣 173 百萬元，除以 6,045,147,024 個基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數 6,032,305,813 個加上自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數 12,841,211 個）計算。

13. 投資物業

	<u>2022 年 6 月 30 日</u>	<u>2021 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		
於期初／年初	29,127	30,629
添置	3	12
轉撥自物業、機器及設備	-	2
於損益內確認的公允價值減少	(1,308)	(1,516)
於期末／年末	<u>27,822</u>	<u>29,127</u>

- (a) 本集團根據租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值的經驗之獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司重估價值。

財務資料

14. 物業、機器及設備

於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團購入人民幣 102 百萬元（2021 年：人民幣 17 百萬元）的物業、機器及設備。

於兩個期間，並無轉撥物業、機器及設備至或自投資物業。

於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，共處置賬面值為人民幣 12 百萬元（2021 年：人民幣 1 百萬元）的機器及設備項目。

15. 貿易及其他應收款項

	<u>2022 年 6 月 30 日</u>	<u>2021 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	29	20
按金及預付款項	7	14
對供應商墊款	14	8
應收利息款項	47	46
其他應收款項	36	37
	<u>133</u>	<u>125</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：

	<u>2022 年 6 月 30 日</u>	<u>2021 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	21	11
一至三個月	3	6
超過三個月	5	3
	<u>29</u>	<u>20</u>

16. 貿易及其他應付款項

	<u>2022 年 6 月 30 日</u>	<u>2021 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	104	110
預收款項 (附註(i))	161	192
其他 (附註(ii))	135	133
	<u>400</u>	<u>435</u>

財務資料

16. 貿易及其他應付款項 - 續

附註：

- (i) 預收款項包括有關酒店分部的預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓所提供附屬服務的合約負債，於 2022 年 6 月 30 日為人民幣 48 百萬元（2021 年 12 月 31 日：人民幣 55 百萬元）。
- (ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<u>2022年6月30日</u>	<u>2021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	50	71
超過三個月	54	39
	<u>104</u>	<u>110</u>

17. 銀行貸款

	<u>2022年6月30日</u>	<u>2021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	7,525	8,503
借貸手續費用	(26)	(32)
	<u>7,499</u>	<u>8,471</u>

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	684	1,307
一年以上但不超過兩年	2,556	3,746
兩年以上但不超過五年	4,259	3,418
	<u>7,499</u>	<u>8,471</u>
減：流動負債項下列示金額	(684)	(1,307)
一年後到期金額	<u>6,815</u>	<u>7,164</u>

就於 2019 年 3 月 20 日由本集團提取的 800 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2022 年 2 月已悉數預付信貸融資的 600 百萬港元（相等於人民幣 492 百萬元）。

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

財務資料

17. 銀行貸款 - 續

就於 2020 年 11 月 30 日由本集團提取的 5,000 百萬港元信貸融資而言，本集團於 2022 年 5 月已部分預付信貸融資的 800 百萬港元（相等於人民幣 653 百萬元）。於 2022 年 6 月 30 日本集團動用信貸融資總額 3,000 百萬港元（相等於人民幣 2,566 百萬元）（2021 年 12 月 31 日：3,800 百萬港元（相當於人民幣 3,107 百萬元））。

就於 2022 年 6 月 24 日授予本集團 800 百萬港元以為本集團的一般營運資金提供資金的循環信貸融資，本集團於 2022 年 6 月 30 日已動用之信貸融資總額 800 百萬港元（相當於人民幣 684 百萬元）。其按香港銀行同業拆借利率加 0.93% 的浮動年利率計息，並應於 2025 年 6 月全額償還。

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

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 2022 年 6 月 30 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 23,127 百萬元（2021 年 12 月 31 日：人民幣 24,455 百萬元）及於 2022 年 6 月 30 日已發行的共 6,181,080,984 個（2021 年 12 月 31 日：6,129,115,187 個）基金單位計算。