



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



2022 中期報告

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Hui Xian (Cayman Islands) Limited[△]（以匯賢產業信託的創立人身份）、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。

[△] 於二零二零年四月九日解散

目錄

主席報告	2
管理層討論及分析	9
企業管治	17
關連人士交易	21
權益披露	24
簡明綜合財務報表審閱報告	26
簡明綜合全面收益表	27
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。

主席報告

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」)，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）。在疫情高峰期內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離。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扎，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%¹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%²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)。

管理層討論及分析

(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響，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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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

管理人乃為管理匯賢產業信託之目的而成立。管理人致力建立良好企業管治慣例及程序。管理人的企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控制度、對全體基金單位持有人提供透明度和問責。管理人已採納並不時修訂一套合規手冊，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2022年6月30日止六個月整段期間，管理人及匯賢產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》及《上市規則》的適用條文。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌而進行受規管之資產管理活動。於本報告刊發日期，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(管理人之副企業發展總監)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，受託人主要負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產及代彼等持有信託資產。管理人於信託契約下之職責為根據信託契約僅以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託及其資產，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人的利益進行專業管理。

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2022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)；以及鄭海泉先生、李焯芬教授、蔡冠深博士及殷可先生(自2022年5月12日起獲委任)(獨立非執行董事)。

除殷可先生自2022年5月12日起獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員外，截至2022年6月30日止六個月期間，董事會或其任何委員會之成員概無變動。於2022年8月1日，管理人成立提名委員會，並採納其職權範圍。甘慶林先生、殷可先生及李焯芬教授獲委任為提名委員會成員，而甘慶林先生則出任提名委員會主席。

董事委員會

管理人已設立以下董事委員會：

- (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(於2022年8月1日成立)：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）進行及受到監察，同時其他可能出現之其他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管理，包括獨立非執行董事；及
- (4) 管理人的任何董事如對管理人董事會會議上提呈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2022年6月30日止六個月之中期業績，而管理人之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2022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。

規管董事或管理人買賣基金單位及披露於基金單位之權益

管理人已採用一套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（「管理層人員」）之基金單位買賣。經已對董事、管理人及管理層人員作出特定查詢，彼等均確認於截至2022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標準。

董事資料變動

殷可先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員，自2022年5月12日起生效。

林惠璋先生不再為ARA Asset Management Limited的董事，自2022年1月20日起生效。

自2022年8月1日起，甘慶林先生、殷可先生及李焯芬教授獲委任為提名委員會成員，而甘慶林先生則出任提名委員會主席。

已發行之新基金單位

截至2022年6月30日止六個月：(i)已向管理人發行44,211,265個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排(有關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

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的基金單位。

基金單位之公眾持有量

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。

關連人士 交易

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。授出豁免之條款及條件已於匯賢產業信託2011年的中期報告以及管理人不時刊發之公告中披露。於截至2022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2022年6月30日止六個月所訂立之關連人士交易（豁免披露及／或根據證監會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2022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2022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 有聯繫者 ¹	租賃及許用交易	780
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	租賃及許用交易	1,020
北京穩得高投資顧問有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	租賃及許用交易	36

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2022年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
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	920
總計			3,058

附註：

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

「有聯繫者」、「主要持有人」及「關連附屬公司」具有其按《房地產投資信託基金守則》和香港上市規則所界定的相同涵義。

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2022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2022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 有聯繫者 ¹	物業管理費	11,012
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	物業管理費	11,790

關連人士交易

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2022年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
家利物業管理(深圳)有限公司	主要持有人之 有聯繫者 ¹	物業管理費	7,543
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	31,073
總計			61,418

附註：

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

「有聯繫者」及「主要持有人」具有其按《房地產投資信託基金守則》和香港上市規則所界定的相同涵義。

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2022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1,765,000元及人民幣60,542,000元。受託人及管理人截至2022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頁之匯賢產業信託綜合財務報表附註1(b)及1(c)。

關連人士的權益

根據於2022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	所持基金單位 數量	於2022年6月30日
		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	2,045,524,142	33.09%
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ³	865,406,000	14.00%

附註：

有關聯繫者、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2022年6月30日已發行的基金單位總數6,181,080,984個計算。
2. 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2022年6月30日持有1,091,083,328個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2022年6月30日持有252,403,579個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2022年6月30日持有73,907,917個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2022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2022年6月30日持有41,244,913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)的有聯繫者。

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2022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2022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2022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。

權益披露

管理人權益

於2022年6月30日，管理人持有匯賢產業信託的41,244,913個基金單位。

管理人的董事及最高行政人員的權益

於2022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，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2022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	104,475 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2022年6月30日持有匯賢產業信託的任何基金單位。



致滙賢房託管理有限公司董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊載於第27頁至第57頁滙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2022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若干說明附註。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(作為滙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

2022年8月1日

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 向基金單位持有人的分派		(1,088)	157
		(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

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 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

分派表

截至2022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。

簡明綜合 財務狀況表

於2022年6月30日

		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)
	附註		
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		33,665	35,057
流動資產			
存貨	15	23	24
貿易及其他應收款項	16	133	125
銀行結餘及現金	17	4,768	5,880
流動資產總值		4,924	6,029
資產總值		38,589	41,086
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	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	19	684	1,307
流動負債總額		1,727	2,240
資產總值減流動負債		36,862	38,846

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

		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)
	附註		
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	19	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		13,555	14,186
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額		15,282	16,426
非控股權益		180	205
基金單位持有人應佔資產淨值		23,127	24,455
已發行基金單位(千個)	20	6,181,081	6,129,115
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值(人民幣元)	21	3.7416	3.9900

第27頁至第57頁所載的簡明綜合財務報表於2022年8月1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2022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2022年1月1日的 資產淨值(經審核)		24,455	205	24,660
就支付管理人費用 發行基金單位	20	45	—	45
就2021年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位	20	9	—	9
與基金單位持有人 交易前之期內虧損		(1,063)	(25)	(1,088)
應付基金單位持有人之 中期分派		(319)	—	(319)
於2022年6月30日的資產淨值 (未經審核)		23,127	180	23,307

		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2021年1月1日的 資產淨值(經審核)		25,052	241	25,293
就支付管理人費用 發行基金單位		48	—	48
就2020年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位		68	—	68
與基金單位持有人 交易前之期內溢利(虧損)		173	(16)	157
應付基金單位持有人之 中期分派		(410)	—	(410)
於2021年6月30日的資產淨值 (未經審核)		24,931	225	25,156

簡明綜合 現金流量表

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)
經營活動所得現金淨額		431	595
投資活動所得現金淨額			
存入銀行存款		(2,761)	(3,638)
提取銀行存款		4,291	3,901
購買物業、機器及設備		(97)	(17)
其他投資活動		65	66
		1,498	312
融資活動所用現金淨額			
向基金單位持有人支付的分派		(151)	(326)
償還銀行貸款		(1,959)	(167)
新籌集之銀行貸款所得款項		653	—
其他融資現金流量		(54)	(51)
		(1,511)	(544)
現金及現金等值物增加淨額		418	363
期初之現金及現金等值物		2,869	2,855
期末之現金及現金等值物	17	3,287	3,218

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(「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

根據由匯賢產業信託控制的北京東方廣場有限公司及北京匯賢企業管理有限公司(「北京物業管理人」)於2011年4月29日、2017年6月22日及2020年12月27日訂立的經營業務協議及補充協議，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的補償金及僱員酬金。

根據由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」)與北京匯賢企業管理有限公司的重慶分公司(「重慶物業管理人」)於2015年3月2日、2017年12月31日及2020年12月31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。

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(續)

(b) 受託人費用

受託人有權收取不超過人民幣100,000元的一次性首次費用，另加於每個財政年度的年費，金額按管理人與受託人不時協定，惟不超過各財政年末時房地產物業的公允價值(「物業價值」)之0.02%(在不需要基金單位持有人批准的情況下，最高可升至每年物業價值之0.06%，惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知)，但每月最低為人民幣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，管理人將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。

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

於2022年1月5日，管理人已就截至2022年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2021年：70%)收取基金單位，30%(2021年：30%)則收取現金。

浮動費用

信託契約已於2017年5月19日就浮動費用架構作出修改。根據信託契約，管理人將收取相等於匯賢產業信託各項房地產於各財政年度的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)(「物業收入淨額」)按年費率3%計算的浮動費用(「浮動費用」)；及就匯賢產業信託的各項房地產而言，只要物業管理人為管理人的全資附屬公司，管理人可隨時及不時選擇由物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期(以較後者為準)起，將信託契約第14.1.2(i)(a)條內的3%費率按其全權酌情認為屬合適的比例在管理人及物業管理人之間劃分，分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用兩部分。

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之賬款(定義見信託契約)。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用(續)

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

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

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2022年1月5日，管理人已就截至2022年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2021年：70%)收取基金單位，30%(2021年：30%)則收取現金。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

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。

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。

(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	商場	公寓	酒店	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
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)

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(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	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。

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：

	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)
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	33,789	35,203
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	38,589	41,086

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2022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，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	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
折舊	—	1	2	10	13	164	177
添置非流動資產	2	2	—	101	105	—	105

截至2021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	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	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

	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2022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

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

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2021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

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

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	72	81

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(附註1(a))	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
	362	385

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2022年6月30日止六個月

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
	388	(39)

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(附註1(c))	53	55
浮動費用(附註1(c))	8	9
	61	64

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(附註1(b))	2	2
法律及專業費用	1	2
信託行政開支及其他	1	1
	4	5

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)
	(114)	130

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

13. 投資物業

	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)
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	27,822	29,127

- (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。物業估值主要使用收益資本化法釐定，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。

投資物業於公允價值級別水平列為第三級別(2021年12月31日：第三級別)。

14. 物業、廠房及設備

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、廠房及設備。

於兩個期間，並無轉撥物業、廠房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)的廠房及設備項目。

15. 存貨

	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)
食品及飲料	2	2
其他消耗品	21	22
	23	24

16. 貿易及其他應收款項

	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)
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
	133	125

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

16. 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2022年6月30日，客戶合約產生的貿易應收款項為人民幣24百萬元(2021年12月31日：人民幣10百萬元)。

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：

	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)
少於或等於一個月	21	11
一至三個月	3	6
超過三個月	5	3
	29	20

17. 銀行結餘及現金

	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)
銀行或手頭現金	2,101	1,749
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	1,186	1,120
現金及現金等值物	3,287	2,869
定期存款(原定到期日為超過三個月)	1,481	3,011
	4,768	5,880

18. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	104	110
預收款項(附註(i))	161	192
其他(附註(ii))	135	133
	400	435

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：

	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)
少於或等於三個月	50	71
超過三個月	54	39
	104	110

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

19. 銀行貸款

	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)
無抵押定期貸款	7,525	8,503
借貸手續費用	(26)	(32)
	7,499	8,471
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
	7,499	8,471
減：流動負債項下列示金額	(684)	(1,307)
一年後到期金額	6,815	7,164

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)。

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。

20. 已發行基金單位

於2022年6月30日，匯賢產業信託已發行6,181,080,984(2021年12月31日：6,129,115,187)個基金單位。

於期內，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2021年1月1日結餘	6,014,651,998	29,022
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(a))	56,683,071	93
就2020年末期分派及2021年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位(附註(b))	57,780,118	99
於2021年12月31日結餘(經審核)	6,129,115,187	29,214
期內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(a))	44,211,265	45
就2021年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位(附註(b))	7,754,532	9
於2022年6月30日結餘(未經審核)	6,181,080,984	29,268

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

20. 已發行基金單位(續)

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：

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	已發行 基金單位 數目
截至2022年6月30日止六個月			
2022年5月17日	2021年7月1日至2021年12月31日	1.02	44,211,265
截至2021年12月31日止年度			
2021年5月13日	2020年7月1日至2020年12月31日	1.79	27,107,348
2021年9月24日	2021年1月1日至2021年6月30日	1.52	29,575,723
			56,683,071

(b) 於2022年5月18日，就2021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1.12元向基金單位持有人發行7,754,532個代息基金單位。

於2021年5月14日，就2020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1.74元向基金單位持有人發行38,897,509個代息基金單位。

於2021年9月27日，就2021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1.65元向基金單位持有人發行18,882,609個代息基金單位。

21. 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。

22. 資本承擔

	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)
就購買物業、機器及設備已訂約但尚未撥備的資本開支	238	291

23. 關連人士及關連方交易

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／關連方名稱	附註	2022年1月1日至	2021年1月1日至
		2022年6月30日	2021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)	50	49
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)	780	773
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)	1,020	1,011
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)	36	36
北京匯賢企業管理有限公司	(c)	252	248
酒店房間收入			
北京匯賢企業管理有限公司	(c)	—	12
食品及飲料及其他酒店收入			
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(a)	1	2
北京匯賢企業管理有限公司	(c)	—[^]	3
來自關連附屬公司的利息收入			
瀋陽麗都商務有限公司	(e)	920	—
員工成本補償			
匯賢房託管理有限公司	(b)	499	525

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

23. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2022年1月1日至 2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年1月1日至 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)	11,012	11,057
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)	11,790	11,999
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)	7,543	4,768
互聯網服務費			
長江實業集團有限公司	(a)	20	19
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司	(d)	1,765	1,835
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(b)	60,542	64,222
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(c)	31,073	36,957
租金及租賃相關開支			
Turbo Top Limited	(a)	226	156

23. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2022年6月30日及2021年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2022年	2021年
		6月30日	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
應收貸款			
瀋陽麗都商務有限公司	(e)	35,000	35,000
就租賃本集團物業而向本集團支付之按金			
長江實業集團有限公司	(a)	25	25
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)	1	1
北京長樂房地產開發有限公司	(a)	1	1
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)	474	474
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)	506	506
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)	18	18
北京匯賢企業管理有限公司	(c)	126	126
就租賃物業支付之按金			
Turbo Top Limited	(a)	117	112
其他應付款項			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)	3,544	1,223
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)	3,593	1,207
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)	1,220	1,000
滙賢房託管理有限公司	(b)	60,542	60,205
北京匯賢企業管理有限公司	(c)	7,411	8,816

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

23. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項			
滙賢房託管理有限公司	(b)	63	80
預收款項			
長江實業集團有限公司	(a)	9	9
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)	6	6
北京滙賢企業管理有限公司	(c)	—	7
預付款項			
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)	2,850	2,850

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown的有聯繫者¹，該公司為滙賢產業信託的主要持有人²，並為長江實業集團有限公司的附屬公司或有聯繫者¹。此等長江實業集團有限公司的附屬公司亦為滙賢產業信託的關連方³。
- (b) 此公司為滙賢產業信託的管理人及滙賢產業信託的關連方³。
- (c) 此公司為管理人的有聯繫者¹或附屬公司及滙賢產業信託的關連方³。
- (d) 此等公司為受託人或受託人的有聯繫者¹。
- (e) 基於長江實業集團有限公司為滙賢產業信託的關連人士並同時持有該公司超過10%投票權，故該公司為滙賢產業信託的關連附屬公司⁴。

¹ 「有聯繫者」一詞按香港上市規則的定義。

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滙賢產業信託或其任何附屬公司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 「關連方」一詞於香港會計師公會頒佈的香港會計準則第24號關連方披露內界定。

⁴ 「關連附屬公司」一詞按香港上市規則的定義。

△ 交易金額大於零及少於人民幣500元。

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

	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	2019年 1月1日至 2019年 6月30日	2018年 1月1日至 2018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	919	1,008	1,018	1,211	1,199
經營酒店收入	67	156	63	231	266
經營服務式公寓收入	86	90	95	93	83
租金相關收入	28	47	27	63	46
	1,100	1,301	1,203	1,598	1,594
除稅前及與基金單位持有人交易前之 (虧損)溢利	(1,202)	287	(1,863)	696	790
所得稅抵免(開支)	114	(130)	243	(270)	(286)
與基金單位持有人交易前之 期內(虧損)溢利	(1,088)	157	(1,620)	426	504
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	(1,599)	441	518
	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	(0.1724)	0.0287	(0.2703)	0.0762	0.0921

財務資料摘要

財務資料摘要

	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	2019年 1月1日至 2019年 6月30日	2018年 1月1日至 2018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	319	410	126	725	804
	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	0.0516	0.0674	0.0212	0.1245	0.1414

簡明綜合財務狀況表摘要

	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018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	33,665	35,057	36,863	39,521	39,736
流動資產	4,924	6,029	5,891	6,954	6,431
資產總值	38,589	41,086	42,754	46,475	46,167
流動負債	1,727	2,240	1,231	3,682	3,355
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的非流動負債	13,555	14,186	16,230	16,523	16,120
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額	15,282	16,426	17,461	20,205	19,475
非控股權益	180	205	241	287	319
基金單位持有人應佔資產淨值	23,127	24,455	25,052	25,983	26,373
	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	3.7416	3.9900	4.1651	4.4187	4.5807

表現 數表

	附註	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		23,127	24,455	25,052	25,983	26,373
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)		3.7416	3.9900	4.1651	4.4187	4.5807
市值(人民幣百萬元)		6,243	8,581	10,887	19,287	18,366
已發行基金單位(個)		6,181,080,984	6,129,115,187	6,014,651,998	5,880,262,459	5,757,337,072
債務對資產淨值比率	1	32.4%	34.6%	35.4%	41.8%	37.6%
債務對資產總值比率	2	19.4%	20.6%	20.8%	23.4%	21.5%
		2022年 1月1日至 2022年 6月30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	2019年 1月1日至 2019年 12月31日	2018年 1月1日至 2018年 12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		1.41	1.92	3.30	3.45	3.35
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)		0.98	1.33	1.36	3.16	3.03
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值的最高折讓		73.8%	66.7%	67.3%	28.5%	33.9%
每基金單位分派(人民幣元)		0.0516	0.0935	0.0866	0.2177	0.2653
每基金單位年度化分派收益率	4	10.30%	6.68%	4.78%	6.64%	8.32%

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2022年6月30日止六個月之中期業績公告， 其內一併公佈截至2022年6月30日止六個月的 中期分派(「2022年中期分派」)等其他資料	2022年8月1日(星期一)
基金單位除淨2022年中期分派的日期	2022年8月12日(星期五)
暫停辦理基金單位持有人登記手續 (就確定有權獲得2022年中期分派的名單而言)	2022年8月16日(星期二)至 2022年8月18日(星期四) (包括首尾兩天在內)
2022年中期分派之記錄日期	2022年8月18日(星期四)
派付2022年中期分派(就選擇現金分派者而言)	2022年9月28日(星期三)

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

鄭海泉
李焯芬
蔡冠深
殷可[#]

董事會委員會

審核委員會

鄭海泉(主席)
李焯芬
蔡冠深
葉德銓
殷可[#]

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

萊坊測量師行有限公司

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

[#] 於2022年5月12日起獲委任

[^] 於2022年8月1日成立

⁺ 於2022年8月1日起獲委任

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，於中國成立的中外合作經營企業
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2022年8月1日