



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 2023



目錄

匯賢產業信託

匯賢產業信託是一家房地產投資信託基金，其信託契約由當中包括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為ESR Group Limited的全資附屬公司)。

2	主席報告	35	簡明綜合現金流量表
9	管理層討論及分析	36	簡明綜合財務報表附註
18	企業管治	62	財務資料摘要
22	關連人士交易	64	表現數表
25	權益披露	65	投資者日誌
27	簡明綜合財務報表審閱報告	66	公司資料
28	簡明綜合全面收益表	67	詞彙表
30	分派表		
32	簡明綜合財務狀況表		
34	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		

高利息支出令業務復甦蒙上陰影

縱然新冠疫情已告終結，然而二零二三年上半年之營商環境依然波動。二零二三年六月，世界銀行作出警告，環球經濟仍處於不穩定狀態。

除了疫情的後續影響、地緣政治緊張局勢、氣候變化、貨幣波動及貿易爭端外，眾多公司面對的最大挑戰莫過於利率飆升。多國的高通脹觸發了數十年以來最急劇的加息週期。企業之盈利及現金流備受高利息支出蠶食，高負債的公司亦因借貸成本上升而增加債務違約風險。世界銀行預計，環球經濟增長將由二零二二年的3.1%下降至二零二三年的2.1%。

中國於二零二二年底解除防疫措施，促使經濟逐步走出陰霾，惟復甦速度落後於市場預期。年內，人民幣匯率走勢波動，於二零二二年六月三十日，人民幣兌港元匯率為1:0.85519*；於二零二三年六月三十日，人民幣兌港元匯率則為1:0.92198*，按年貶值7.2%。

* 基於中國人民銀行的人民幣兌港元匯率

(A) 利息支出激增抵銷物業收入淨額增長，中期分派蒙受負面影響

	二零二三年	二零二二年	變幅	
	一月一日至 六月三十日	一月一日至 六月三十日	金額	百分比
總收益(人民幣百萬元)	1,142	1,100	+42	+3.8%
物業收入淨額(人民幣百萬元)	700	657	+43	+6.5%
可供分派金額(人民幣百萬元)	243	354	-111	-31.5%
向基金單位持有人作出分派金額 (人民幣百萬元)	219	319	-100	-31.4%
每基金單位分派(人民幣元)	0.0348	0.0516	-0.0168	-32.6%

主席報告

物業收入淨額按年增加**6.5%**

於二零二三年上半年，匯賢產業信託的業務出現復甦跡象，主要歸因於疫情影響逐漸消退，令酒店物業組合表現有所改善。期內，收益增加人民幣四千二百萬元至人民幣十一億四千二百萬元，按年增長3.8%。物業收入淨額增加人民幣四千三百萬元至人民幣七億元，按年增長6.5%。

利息支出按年增加逾**200%**

香港銀行同業拆息於過去一年大幅上升。於二零二二年六月三十日，一個月香港銀行同業拆息為0.87101%**；於二零二三年六月三十日，該拆息率已上調至4.93405%**。利息支出乃匯賢產業信託的重大開支之一，該項支出由二零二二年上半年的人民幣六千一百萬元，激增204.5%至二零二三年上半年的人民幣一億八千六百萬元。利息支出增加了人民幣一億兩千五百萬元，超乎物業收入淨額的人民幣四千三百萬元之增長，對匯賢產業信託的分派構成影響。

** 資料來源：香港銀行公會網站

每基金單位中期分派按年減少**32.6%**

回顧期內，由於物業收入淨額增長被全數抵銷仍不足以彌補利息支出之增加，二零二三年的中期分派遂有所減少。

二零二三年上半年可供分派金額為人民幣二億四千三百萬元(二零二二年：人民幣三億五千四百萬元，其中包括向基金單位持有人分派的一次性匯兌收益)。分派比率為90%(二零二二年：90%)。向基金單位持有人作出之分派金額為人民幣二億一千九百萬元(二零二二年：人民幣三億一千九百萬元)。

二零二三年一月至六月，每基金單位中期分派按年下降32.6%至人民幣0.0348元(二零二二年：人民幣0.0516元)。每基金單位中期分派將於二零二三年九月二十七日(星期三)派發予在二零二三年八月十六日(星期三)名列匯賢產業信託基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

(B) 酒店物業組合推動整體營運表現

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。

隨著中國經濟開始走出疫情谷底，匯賢產業信託的營運表現亦逐步改善。受惠於疫情後中國國內旅遊業復常，酒店物業組合業績帶動二零二三年上半年之物業收入淨額按年增長6.5%至人民幣七億元。

(1) 酒店物業組合－業績明顯復甦

歷經三年的新冠疫情困擾，匯賢產業信託的酒店物業組合於二零二三年上半年迎來轉捩點。該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。

疫情和旅遊限制撤銷後，中國國內旅遊業開始重現生機。四間酒店的入住率和房價均顯著上升，二零二三年第二季度之表現尤其明顯。回顧期內，物業收入淨額為人民幣一千萬元，比對二零二二年上半年錄得的負物業收入淨額人民幣五千八百萬元，增加人民幣六千八百萬元。

成都天府麗都喜來登飯店－房價增長53%

成都的國內商務和休閒旅遊於二零二三年上半年呈現快速復原。

成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率由二零二二年上半年的42.5%，上升至二零二三年上半年的62.0%；平均每晚房價由人民幣三百七十九元飆升至人民幣五百七十九元。

重慶解放碑凱悅酒店－入住率幾近倍增

重慶乃受歡迎的旅遊熱點，於二零二三年上半年錄得強勁的疫後反彈源自國內旅遊業。

重慶解放碑凱悅酒店的平均入住率由一年前的37.9%躍升至二零二三年上半年的73.3%。平均每晚房價由人民幣四百九十一元增加至人民幣六百七十一元。

北京東方君悅大酒店－房價超越二零一九年疫情前水平

雖然國際旅遊僅處於重新起步的初階，北京的國內旅遊業務已自二零二三年第二季度開始再度啟動。

北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零二二年上半年的11.0%，上升至二零二三年同期的32.5%。平均每晚房價回升至人民幣一千四百七十三元(二零二二年：人民幣九百六十三元)，甚至超越二零一九年疫情前的人民幣一千二百七十一元。

瀋陽威斯汀酒店－威斯汀品牌進駐瀋陽

管理人與萬豪國際集團簽署協議，於二零二三年三月在瀋陽引入威斯汀品牌。該酒店的前身是瀋陽麗都索菲特酒店。

瀋陽威斯汀酒店於品牌更換後的首四個月成功打響知名度。平均入住率由二零二二年上半年的19.8%增至二零二三年上半年的40.4%。平均每晚房價由人民幣四百三十九元增至人民幣五百三十五元。

(2) 零售物業組合－疫後的復甦進程未如預期

自二零二零年起，新冠疫情對中國的零售業造成猛烈衝擊。消費意慾疲弱，嚴重影響中國一眾零售商的業務，收益顯著下降。零售店舖同時亦需應對多重挑戰，如現金流緊絀、供應鏈問題及來自網購的激烈競爭等。不少品牌及連鎖百貨公司在逆境中掙扎求存，不得不縮減門市數量或提早終止租約。

二零二二年底解除所有防疫措施後，消費者意慾稍有提升，但消費取態仍有所保留。零售商於過去數年經歷連番重大挫折，亦對擴張持審慎態度。

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。於報告期間，物業收入淨額為人民幣二億五千四百萬元(二零二二年：人民幣二億七千六百萬元)。

於二零二三年六月，北京東方廣場東方新天地的佔用率為92.0%(於二零二二年六月：93.1%)。平均現收月租為每平方米人民幣七百三十五元(二零二二年：人民幣七百三十九元)。於二零二三年上半年，新租賃及續租條款大多是在租金下調的基礎上達成，遂將在二零二三年下半年及往後繼續影響該商場的財務表現。

在重慶大都會東方廣場商場承租逾十年的一家百貨公司租戶於二零二二年合約期屆滿後不再續租，商場乘時啟動全面的資產升級計劃。由於該計劃正在進行中，佔用率及租金因而備受影響。回顧期內之平均佔用率為40.5%(二零二二年：78.9%)，平均現收月租為每平方米人民幣五十七元(二零二二年：人民幣一百五十九元)。

(3) 寫字樓物業組合－環球前景不明致租賃市場受壓

防疫措施於二零二二年底取消後，中國的營商信心稍有改善，企業開始重啟商務活動及租賃計劃。然而，營商環境充斥著不確定因素，企業遂傾向持續嚴控成本，對落實長期投資的態度審慎。儘管經濟活動已由疫情時低潮期轉趨活躍，惟二零二三年上半年之租賃活動仍未見顯著反彈。

疫情期間，中國許多寫字樓員工在家工作。疫情過後，多家企業繼續採用「居家工作」或混合上班模式。這種辦公模式的改變持續左右企業的租賃決策，並影響中國辦公室的租賃需求。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈。於二零二三年上半年，物業收入淨額為人民幣三億九千七百萬元(二零二二年：人民幣三億九千七百萬元)。

北京寫字樓租賃市場尚未出現明顯反彈。於二零二三年第二季度，北京市寫字樓空置率加劇至18.3%¹，乃自二零一零年第一季度以來的最高水平。北京東方廣場東方經貿城之平均現收月租為每平方米人民幣二百六十六元(二零二二年：人民幣二百五十九元)，平均佔用率為85.5%(二零二二年：88.3%)。

二零二三年第二季度，重慶寫字樓空置率進一步惡化至29.5%²。空置壓力令業主們相繼推具競爭力的優惠租賃方案。重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為80.5%(二零二二年：79.8%)，平均現收月租為每平方米人民幣八十七元(二零二二年：人民幣九十五元)。

資料來源：

1. 《Market in Minutes－北京寫字樓》，第一太平戴維斯市場研究(二零二三年七月)
2. 《Market in Minutes－重慶寫字樓》，第一太平戴維斯市場研究(二零二三年七月)

(4) 服務式公寓物業組合－國內市場主導需求

與酒店行業情況類同，由於缺乏新到埗外籍人士客源，服務式公寓租賃行業主要倚賴本地市場帶動需求。

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)瀋陽威斯汀公寓(前稱瀋陽麗都索菲特服務公寓)。於二零二三年上半年，物業收入淨額為人民幣三千九百萬元(二零二二年：人民幣四千二百萬元)。

回顧期內，北京東方廣場東方豪庭公寓及瀋陽威斯汀公寓的平均入住率分別為77.9%(二零二二年：82.5%)及50.7%(二零二二年：50.7%)。

(C) 財務狀況

匯賢產業信託的財務狀況保持穩健。於二零二三年六月三十日，總債務為人民幣八十億零九千六百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣七十八億四千萬元)；債務對資產總值比率為21.3%(二零二二年十二月三十一日：20.4%)，銀行結餘及持有之現金合共人民幣四十八億二千三百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣四十七億五千九百萬元)。

儘管資本負債比率相對較低，利率飆升對匯賢產業信託的財務狀況構成嚴峻挑戰。利息支出由二零二二年上半年的人民幣六千一百萬元增加三倍至二零二三年上半年的人民幣一億八千六百萬元。匯賢產業信託的債務以港元計算，與香港銀行同業拆息掛鈎。於二零二二年六月三十日，一個月香港銀行同業拆息僅為0.87101%**。於二零二三年六月中旬已升至5.10%，為二零零七年以來最高。於二零二三年六月三十日，該拆息率為4.93405%**。利息支出上升遂成為當前首要關注的事項。

** 資料來源：香港銀行公會網站

(D) 結算日後事項

為緩和利率上升的影響，匯賢產業信託於二零二三年七月十八日提前償還十五億港元銀行貸款(於二零二三年十一月到期)。該舉措即時對分派帶來了兩大影響：(1)提前償還有助減少二零二三年餘下時間及未來數年的利息支出，從而減輕匯賢產業信託承受的利率上升風險。還款後，負債總額由八十八億港元降至七十三億港元。(2)由於人民幣兌港元貶值，遂錄得匯兌虧損約人民幣一億九千二百六十萬元。該匯兌虧損將對今年的分派造成一次性影響。

(E) 前瞻－利率持續高企乃當前的首要關注之課題

展望未來，在國內旅遊重啟的帶動下，匯賢產業信託的酒店物業組合可望於二零二三年底恢復至疫情前之水平。零售、寫字樓、服務式公寓組合的租賃業務則預計將繼續其緩慢復甦的進程。

匯賢產業信託繼續面對極具挑戰性的金融環境。環球經濟風高浪急，預期人民幣匯率將持續波動，利率於短期內可能仍維持高企。當高利息支出持續超越物業收入淨額增長時，匯賢產業信託的分派將受到不利影響。利率持續高企是我們的首要關注課題。

儘管我們對當前宏觀經濟的挑戰保持防範，我們相信中國經濟長期增長的良好根基猶在。此外，政府的激勵政策亦可望進一步提振市場氣氛，有助促進中國經濟全面復甦。

本人謹代表管理人，藉此機會感謝各持份者，尤其是基金單位持有人及受託人一直以來的支持，並為集團同仁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，向他們致以衷心謝意。

本人期待與我們的持份者及同事並肩合力，把握經濟復甦的增長機遇，讓匯賢產業信託朝持續復甦及長遠增長的軌道邁步前行。

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，二零二三年七月二十八日

管理層 討論及分析

資產組合概覽

截至2023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。Hui Xian (B.V.I.) Limited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。Chongqing Overseas Investment Limited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。Shenyang Investment (BVI) Limited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(前稱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。重慶酒店投資有限公司持有亨事達(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。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

疫情管控措施及旅遊限制取消後，中國國內旅遊之量價齊升，這於公共長假期間尤其明顯。根據中國文化和旅遊部的資料顯示，於2023年上半年，中國國內出行宗數按年上升63.9%至24億，國內旅遊收入按年增長95.9%至人民幣2.3萬億元。

中國酒店業現時仍非常依賴國內旅遊。由於往返中國的國際航班班次尚未恢復至疫情前水平，國際旅遊尚處於復甦初期階段，因此慣常依賴國際旅遊的城市(如北京等)的復甦步伐，較以國內旅遊為主要的城市相對為慢。

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、重慶解放碑凱悅酒店、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2023年上半年，四間酒店的入住率及房價均顯著提升，收益為人民幣1.61億元(2022年：人民幣6,700萬元)，物業收入淨額為人民幣1,000萬元(2022年：虧損人民幣5,800萬元)。

(i) 成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)

隨著疫情管控措施撤銷，成都的商務和休閒旅遊於上半年快速恢復。

成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率增至62.0%(2022年：42.5%)，平均每晚房價漲至人民幣579元(2022年：人民幣379元)。

(ii) 重慶解放碑凱悅酒店

重慶是國內旅遊熱門城市。於2023年上半年，重慶解放碑凱悅酒店的平均入住率大幅增至73.3%(2022年：37.9%)，平均每晚房價漲至人民幣671元(2022年：人民幣491元)。

管理層討論及分析

(iii) 北京東方君悅大酒店

自2023年第二季度以來，北京東方君悅大酒店主要受惠於國內商務和休閒旅遊活動，酒店業務開始改善。國際商務旅客一直是北京東方君悅大酒店的重要收入來源，但此範疇目前尚未完全恢復至疫情前水平。

酒店的平均入住率為32.5%(2022年：11.0%)，平均每晚房價按年增長53.0%至人民幣1,473元(2022年：人民幣963元)。

(iv) 瀋陽威斯汀酒店(70%權益)

坐落於瀋陽的酒店已於2023年3月更名為瀋陽威斯汀酒店(前稱瀋陽麗都索菲特酒店)，由萬豪國際集團管理。該酒店平均入住率增至40.4%(2022年：19.8%)，平均每晚房價為人民幣535元(2022年：人民幣439元)。

(2) 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2023年上半年，收益為人民幣3.68億元(2022年：人民幣4.08億元)，物業收入淨額為人民幣2.54億元(2022年：人民幣2.76億元)。

(i) 北京東方廣場東方新天地

於2023年上半年，北京東方廣場東方新天地的收益為人民幣3.57億元(2022年：人民幣3.63億元)，物業收入淨額為人民幣2.63億元(2022年：人民幣2.62億元)，平均現收月租為每平方米人民幣735元(2022年：人民幣739元)。於2023年6月，佔用率為92.0%(於2022年6月：93.1%)。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

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2022年合約屆滿後不再續租。商場利用此機會展開全面的資產增值計劃，其佔用率和租金收入因而受到影響，期內平均佔用率為40.5%(2022年：78.9%)，平均現收月租為每平方米人民幣57元(2022年：人民幣159元)。

(3) 寫字樓物業組合

於2022年末防疫措施解除後，中國的商業活動開始逐步回復。於2023年上半年，由於許多企業在面對經濟逆境時保持審慎態度，因而寫字樓租賃勢頭依然疲弱。再者，居家工作及混合上班模式廣泛採用，也影響租賃需求。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈。收益為人民幣5.32億元(2022年：人民幣5.39億元)，物業收入淨額為人民幣3.97億元(2022年：人民幣3.97億元)。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

於2023年第二季度，北京市寫字樓空置率增至18.3%¹，創近13年來的新高。多個原定於2022年底進入市場的新項目推遲至本年度，新供應持續湧現極可能令租金受壓。

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、媒體及廣告、消費品，也有租戶屬專業團體及政府相關機構。

於2023年上半年，東方經貿城的收益為人民幣5.10億元(2022年：人民幣5.15億元)，物業收入淨額為人民幣3.85億元(2022年：人民幣3.83億元)。平均佔用率為85.5%(2022年：88.3%)。平均現收月租為每平方米人民幣266元(2022年：人民幣259元)，而平均成交月租為每平方米人民幣287元(2022年：人民幣295元)。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

重慶寫字樓空置率於2023年第二季度進一步增至29.5%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位處解放碑中央商務區的核心位置，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、專業諮詢及健康護理等不同行業的企業。

管理層討論及分析

於2023年上半年，收益為人民幣2,200萬元(2022年：人民幣2,400萬元)，物業收入淨額為人民幣1,200萬元(2022年：人民幣1,400萬元)，平均入住率為80.5%(2022年：79.8%)。平均現收月租為每平方米人民幣87元(2022年：人民幣95元)，而平均成交月租為每平方米人民幣86元(2022年：人民幣91元)。

資料來源：

1. 《Market in Minutes – 北京寫字樓》，第一太平戴維斯市場研究(2023年7月)
2. 《Market in Minutes – 重慶寫字樓》，第一太平戴維斯市場研究(2023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)瀋陽威斯汀公寓(前稱瀋陽麗都索菲特服務公寓)。於2023年上半年，收益為人民幣8,100萬元(2022年：人民幣8,600萬元)，物業收入淨額為人民幣3,900萬元(2022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。於2023年上半年，平均佔用率為77.9%(2022年：82.5%)。

瀋陽威斯汀公寓(前稱瀋陽麗都索菲特服務公寓)於2023年上半年的平均佔用率為50.7%(2022年：50.7%)。

財務回顧

物業收入淨額

截至2023年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣7億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2023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2.19億元(「2023年中期分派」)。2023年中期分派相當於匯賢產業信託於2023年1月1日至2023年6月30日止期間可供分派總額的90%，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2.19億元(2022年：人民幣3.19億元)。

每基金單位分派

按於2023年6月30日已發行基金單位數目計算，2023年1月1日至2023年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.0348元。於2023年6月30日的基金單位收市價為人民幣1.08元。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2023年中期分派的記錄日期將為2023年8月16日(星期三)(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於2023年8月14日(星期一)至2023年8月16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2023年9月27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。

分派再投資安排待獲得香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的認可後將提呈予基金單位持有人，據此，合資格的基金單位持有人有權要求以基金單位代替現金分派。合資格基金單位持有人可以選擇以現金形式、或收取匯賢產業信託新基金單位作為分派(不予配發任何零碎基金單位)、或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。

為符合享有2023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2023年8月11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。

債務狀況

於2023年5月，滙賢投資有限公司提取無抵押三年期循環貸款8億港元。該筆貸款由華僑銀行有限公司提供。融資目的是為2020年4月授予的現有信貸融資進行再融資。

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2023年6月30日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣80.96億元(2022年12月31日：人民幣78.40億元)。按匯賢產業信託於2023年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣221.56億元(2022年12月31日：人民幣227.28億元)計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為36.5%(2022年12月31日：34.5%)。同時，於2023年6月30日的債務對資產總值比率為21.3%(2022年12月31日：20.4%)。

管理層討論及分析

銀行結餘及資產狀況

於2023年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣48.23億元(2022年12月31日：人民幣47.59億元)。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。

根據《房地產投資信託基金守則》的規定，萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)於連續三年為匯賢產業信託進行房地產估值後，已退任主要估值師之職。於2023年6月30日，Kroll (HK) Limited(「Kroll」)獲委任為匯賢產業信託的主要估值師並對其物業組合進行估值。

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Kroll進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2023年6月30日的估值為人民幣246.95億元(2022年12月31日：人民幣250.58億元)，較2022年12月31日的估值下跌1.4%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2023年6月30日的物業總值為人民幣288.78億元，而2022年12月31日則為人民幣292.99億元。

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2023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27.38億元(2022年12月31日：人民幣28.40億元)。該等物業於2023年6月30日的物業總值為人民幣27.09億元(2022年12月31日：人民幣27.86億元)。

匯賢產業信託間接擁有亨事達(香港)有限公司全部權益，而亨事達(香港)有限公司間接擁有重慶解放碑凱悅酒店的全部權益。該酒店是一幢52,238平方米的38層高酒店大廈，且毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2022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4.46億元。該酒店於2023年6月30日的物業總值為人民幣2.91億元(2022年12月31日：人民幣2.99億元)。

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2022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6.22億元。該酒店於2023年6月30日的物業總值為人民幣5.10億元(2022年12月31日：人民幣5.07億元)。

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，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2022年12月31日的估值為人民幣7.09億元，而該酒店及服務式公寓於2023年6月30日的物業總值為人民幣5.06億元(2022年12月31日：人民幣4.94億元)。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2023年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣221.56億元(2022年12月31日：人民幣227.28億元)，每基金單位則為人民幣3.5242元，較2023年6月30日基金單位收市價人民幣1.08元溢價226.3%(2022年12月31日：每基金單位人民幣3.6480元，較2022年12月31日基金單位收市價人民幣1.05元溢價247.4%)。

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。

管理層討論及分析

承擔

於2023年6月30日，除對北京東方君悅大酒店、北京東方廣場、瀋陽威斯汀酒店、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2023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850名僱員，其中825名僱員履行酒店營運職能及服務，而25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2023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》(「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2023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2023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2023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2023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2023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之守則

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。經已對各董事、管理人及管理層人員作出特定查詢，彼等均確認於截至2023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

殷可先生獲委任為希瑪眼科醫療控股有限公司的獨立非執行董事，自2023年7月3日起生效。

李焯芬教授辭任兆邦地產控股有限公司的非執行董事，自2022年12月31日起生效。

已發行之新基金單位

於截至2023年6月30日止六個月，(i)已向管理人發行37,937,339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2022年7月1日至2022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18,496,600個新基金單位。

於2023年6月30日，已發行的基金單位總數為6,286,793,211個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2023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2023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。

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。繼《房地產投資信託基金守則》於2020年12月作出修訂後，截至2023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2023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2023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2023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	主要持有之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	899
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	1,075
北京穩得高投資顧問有限公司	主要持有之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	37
瀋陽麗都商務有限公司	關連附屬公司	利息收入	2,489
總計			4,550

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

下表呈列截至2023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2023年6月
			30日止六個月 的開支 人民幣千元
北京港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	10,585
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	12,062
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	10,004
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	27,640
總計			60,291

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2023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1,648,000元及人民幣58,176,000元。受託人及管理人提供服務的詳情分別載於本中期報告第37至第38頁匯賢產業信託截至2023年6月30日止六個月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2023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2023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	2,119,014,769	33.71%
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ³	865,406,000	13.77%

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2023年6月30日已發行的基金單位總數6,286,793,211個計算。
2. 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2023年6月30日持有1,091,083,328個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2023年6月30日持有296,011,393個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2023年6月30日持有98,407,917個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2023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2023年6月30日持有46,627,726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2023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2023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2023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2023年6月30日，管理人持有匯賢產業信託的46,627,726個基金單位。

管理人的董事及最高行政人員的權益

於2023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：

姓名	於2023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2023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
(作為滙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28頁至第61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，當中包括截至2023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

2023年7月28日

簡明綜合 全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,142	1,100
其他收入	6	63	72
投資物業公允價值減少		(481)	(1,308)
存貨消耗		(14)	(9)
員工成本		(63)	(65)
折舊		(155)	(177)
其他營運開支	7	(361)	(362)
融資成本(包括匯兌差額)	8	(438)	(388)
管理人費用	9	(58)	(61)
房地產投資信託基金開支	10	(5)	(4)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損		(370)	(1,202)
所得稅(開支)抵免	11	(83)	114
與基金單位持有人交易前之期內虧損		(453)	(1,088)
向基金單位持有人的分派		(219)	(319)
與基金單位持有人交易後之期內虧損		(672)	(1,407)
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	—
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額		(649)	(1,407)

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

		2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
	附註		
與基金單位持有人交易前之期內虧損應佔：			
非控股權益		(15)	(25)
基金單位持有人		(438)	(1,063)
		(453)	(1,088)
與基金單位持有人交易後之期內全面開支 總額應佔：			
非控股權益		(15)	(25)
基金單位持有人		(634)	(1,382)
		(649)	(1,407)
每基金單位基本虧損(人民幣元)	12	(0.0699)	(0.1724)

分派表

截至2023年6月30日止六個月

	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	(438)	(1,063)
調整(附註(i))：		
管理人費用	41	42
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	252	330
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌收益淨額	-	18
現金與會計融資成本之間的差異	4	7
其他非現金收益	(3)	(3)
	291	391
經調整虧損總額	(147)	(672)
額外可供動用金額(附註(ii))	390	1,026
可供分派金額	243	354
分派比率(附註(iii))	90%	90%
額外已分派金額(附註(ii))	219	319
向基金單位持有人的分派	219	319
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iv))	0.0348	0.0516

分派表

截至2023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(估計將發行37,706,600個基金單位)。差額人民幣17百萬元應以現金支付。

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。

(b) 截至2023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(2022年：人民幣3百萬元)。

(c) 截至2023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252百萬元(2022年：人民幣330百萬元)。

(d) 於截至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。

(e) 於截至2023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4百萬元的調整(2022年：人民幣7百萬元)。

(f) 截至2023年6月30日止六個月的其他非現金收益為人民幣3百萬元(2022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390百萬元金額可供增補於截至2023年6月30日止六個月的可供分派金額(2022年：人民幣1,026百萬元)，及於截至2023年6月30日止六個月的額外已分派金額為人民幣219百萬元(2022年：人民幣319百萬元)。

(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2023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147百萬元(2022年：人民幣672百萬元)，但管理人釐定人民幣243百萬元金額可供上述(ii)所述期間分派(2022年：人民幣354百萬元)。

截至2023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90%(2022年：90%)。

(iv) 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。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。

簡明綜合 財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	27,346	27,739
物業、機器及設備	14	2,012	1,994
使用權資產	15	3,640	3,759
商譽		2	2
非流動資產總值		33,000	33,494
流動資產			
存貨	16	20	21
貿易及其他應收款項	17	113	126
銀行結餘及現金	18	4,823	4,759
流動資產總值		4,956	4,906
資產總值		37,956	38,400
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	423	472
租戶按金		202	233
應付稅項		57	21
應付管理人費用		58	56
應付分派		219	198
銀行貸款	20	2,763	3,388
流動負債總額		3,722	4,368
資產總值減流動負債		34,234	34,032

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	5,333	4,452
租戶按金		399	393
遞延稅項負債		6,210	6,308
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債總額		11,942	11,153
不包括基金單位持有人應佔資產淨值 的負債總額		15,664	15,521
非控股權益		136	151
基金單位持有人應佔資產淨值		22,156	22,728
已發行基金單位(千個)	21	6,286,793	6,230,359
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	22	3.5242	3.6480

第28頁至第61頁所載的簡明綜合財務報表於2023年7月28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2023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	21	42	-	42
就2022年末期分派根據分派再投資安排發行基金單位	21	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
		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		45	-	45
就2021年末期分派根據分派再投資安排發行基金單位		9	-	9
		24,509	205	24,714
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)
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額		(1,382)	(25)	(1,407)
於2022年6月30日的資產淨值(未經審核)		23,127	180	23,307

簡明綜合 現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		491	431
投資活動所得現金淨額			
存入銀行存款		(3,399)	(2,761)
提取銀行存款		4,824	4,291
添置物業、機器及設備以及投資物業		(141)	(97)
其他投資活動		60	65
		1,344	1,498
融資活動所用現金淨額			
向基金單位持有人支付的分派		(178)	(151)
償還銀行貸款		-	(1,959)
新籌集之銀行貸款所得款項		-	653
其他融資現金流量		(168)	(54)
		(346)	(1,511)
現金及現金等值物增加淨額		1,489	418
期初之現金及現金等值物		2,170	2,869
期末之現金及現金等值物	18	3,659	3,287

簡明綜合 財務報表附註

截至2023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。匯賢產業信託受匯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2023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%，惟須至少提前1個月向管理人及基金單位持有人發出書面通知)，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。

管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。於2023年1月5日，管理人已就截至2023年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2022年：70%)收取基金單位，30%(2022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。

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2023年1月5日，管理人已就截至2023年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2022年：70%)收取基金單位，30%(2022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《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2023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2023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2022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」)頒佈的新增香港財務報告準則及修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關修訂本於2023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17號(包括2020年10月及2022年2月的香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項

本中期期間應用新訂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及位於中國瀋陽的威斯汀酒店(之前為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威斯汀酒店(之前為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
分部收入	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)

簡明綜合財務報表附註

截至2023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)

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、房地產投資信託基金開支及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：

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
寫字樓	14,301	14,423
商場	13,148	13,475
公寓	2,023	2,246
酒店	3,707	3,504
分部資產總值	33,179	33,648
未分配銀行結餘及現金	4,717	4,682
其他資產	60	70
綜合資產總值	37,956	38,400

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2023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%的收益。

(d) 其他分部資料

截至2023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	-	1	8	10	145	155
添置非流動資產	1	16	1	107	125	-	125

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

5. 收入

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					
客房收入	-	-	-	114	114
餐飲	-	-	-	41	41
停車場收入	-	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

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

5. 收入(續)

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
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

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)為期一年或以上除外。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5百萬元(2022年：人民幣3百萬元)。

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251百萬元(2022年：人民幣275百萬元)。

6. 其他收入

	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	58	69
其他	5	3
總計	63	72

7. 其他營運開支

	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	11	8
審計費用	1	1
保險	3	3
租賃代理費用	9	8
物業管理人費用(附註1(a))	28	31
物業管理費	36	31
維修及保養	29	34
其他雜項開支(附註)	69	63
印花稅	1	1
城鎮土地使用稅	2	2
城鎮房產稅	113	124
水電及能源費用	43	38
增值稅附加費	5	6
出售物業、機器及設備虧損	11	12
	361	362

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2023年6月30日止六個月

8. 融資成本(包括匯兌差額)

	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	252	330
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)
無抵押銀行貸款之利息開支	186	61
	438	388

9. 管理人費用

	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	51	53
浮動費用(附註1(c))	7	8
	58	61

10. 房地產投資信託基金開支

	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	1
信託行政開支及其他	2	1
	5	4

11. 所得稅開支(抵免)

	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
所得稅開支(抵免)包括：		
當期稅項		
— 中國企業所得稅	148	143
— 預提稅	41	-
遞延稅項	(106)	(257)
	83	(114)

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

截至2023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438百萬元(2022年：人民幣1,063百萬元)，除以期內已發行之基金單位的加權平均數6,264,599,646(2022年：6,163,087,794)個基金單位計算得出，經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基金單位攤薄虧損。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

13. 投資物業

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初／年初	27,739	29,127
添置	17	11
轉撥自物業、機器及設備	9	1
轉撥自使用權資產	62	4
於損益內確認的公允價值減少	(481)	(1,404)
於期末／年末	27,346	27,739

- (a) 本集團持有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2023年6月30日及2022年12月31日分別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Kroll (HK) Limited及萊坊測量師行有限公司重估價值。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就類似物業普遍接受的回報率進行估算。

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2023年6月30日及2022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2023年6月30日止六個月，本集團購入人民幣108百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣102百萬元)的物業、機器及設備。

於截至2023年6月30日止六個月，共轉撥賬面值為人民幣9百萬元(截至2022年6月30日止六個月：零)的樓宇項目至投資物業。

於截至2023年6月30日止六個月，共處置賬面值為人民幣11百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣12百萬元)的機器及設備項目。

15. 使用權資產

於截至2023年6月30日止六個月，重估後金額為人民幣62百萬元(截至2022年6月30日止六個月：零)的租賃土地於業主終止佔用後轉撥至投資物業。

16. 存貨

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
餐飲	2	2
其他消耗品	18	19
	20	21

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

17. 貿易及其他應收款項

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	35	37
按金及預付款項	8	17
對供應商墊款	6	8
應收利息款項	29	31
其他應收款項	35	33
	113	126

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2023年6月30日，客戶合約產生的貿易應收款項為人民幣16百萬元(2022年12月31日：人民幣17百萬元)。

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：

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	16	23
一至三個月	8	10
超過三個月	11	4
	35	37

18. 銀行結餘及現金

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
銀行或手頭現金	3,583	1,825
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	76	345
現金及現金等值物	3,659	2,170
定期存款(原定到期日為超過三個月)	1,164	2,589
	4,823	4,759

19. 貿易及其他應付款項

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	105	146
預收款項(附註(i))	179	193
其他(附註(ii))	139	133
	423	472

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

19. 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預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓分部所提供附屬服務的合約負債，於2023年6月30日為人民幣55百萬元(2022年12月31日：人民幣56百萬元)。
- (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：

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	58	92
超過三個月	47	54
	105	146

20. 銀行貸款

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	8,113	7,861
借貸手續費用	(17)	(21)
	8,096	7,840
以上銀行貸款的到期日如下：		
一年內	2,763	3,388
一年以上但不超過兩年	4,599	3,740
兩年以上但不超過五年	734	712
	8,096	7,840
減：流動負債項下列示金額	(2,763)	(3,388)
一年後到期金額	5,333	4,452

於2020年4月向本集團授予的800百萬港元信貸融資屆滿後已於2023年5月2日續期，本集團於2023年6月30日已動用之信貸融資總額為800百萬港元(相當於人民幣738百萬元)。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2026年4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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

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2022年1月1日結餘(經審核)	6,129,115,187	29,214
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(a))	93,489,553	87
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12月31日結餘(經審核)	6,230,359,272	29,310
期內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(a))	37,937,339	42
就2022年末期分派根據分派再投資安排發行基金單位(附註(b))	18,496,600	20
於2023年6月30日結餘(未經審核)	6,286,793,211	29,372

21. 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／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
截至2023年6月30日止六個月			
2023年5月12日	2022年7月1日至2022年12月31日	1.12	37,937,339
截至2022年12月31日止年度			
2022年5月17日	2021年7月1日至2021年12月31日	1.02	44,211,265
2022年9月27日	2022年1月1日至2022年6月30日	0.86	49,278,288
			93,489,553

- (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。

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2023年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣22,156百萬元(2022年12月31日：人民幣22,728百萬元)及於2023年6月30日已發行的共6,286,793,211個(2022年12月31日：6,230,359,272個)基金單位計算。

23. 資本承擔

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	302	331

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

24. 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	2023年1月1日至	2022年1月1日至
		2023年6月30日	2022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(f)	50	50
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	899	780
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	1,075	1,020
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)及(f)	37	36
北京匯賢企業管理有限公司	(c)**及(f)	252	252
酒店客房收入			
北京匯賢企業管理有限公司	(c)**及(f)	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(f)	1	1
北京匯賢企業管理有限公司	(c)**及(f)	1	- [^]
來自關連附屬公司的利息收入			
瀋陽麗都商務有限公司	(e)	2,489	920
員工成本補償			
滙賢房託管理有限公司	(b)**及(f)	561	499

24. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2023年1月1日至	2022年1月1日至
		2023年6月30日	2022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			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	10,585	11,012
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	12,062	11,790
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)及(f)	10,004	7,543
互聯網服務費			
長江實業集團有限公司	(a)**及(f)	23	20
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司	(d)	1,648	1,765
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(b)及(f)	58,176	60,542
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(c)及(f)	27,640	31,073
租金及租賃相關開支			
Turbo Top Limited	(a)**及(f)	226	226

** 於報告期間內，此等關連交易須遵守證監會施加的若干豁免條件，並根據上市規則第十四A章項下的豁免完全獲豁免遵守披露、申報及年度審閱規定。

^ 交易金額大於零及少於人民幣500元。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

24. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2023年6月30日及2022年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱		2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
應收貸款			
瀋陽麗都商務有限公司	(e)	121,000	71,000
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)及(f)	25	25
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(f)	1	1
北京港世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	504	504
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	538	538
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)及(f)	19	18
北京匯賢企業管理有限公司	(c)及(f)	126	126
就租賃物業支付之按金			
Turbo Top Limited	(a)及(f)	126	122
其他應付款項			
北京港世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	3,603	3,553
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(f)	3,931	3,752
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)及(f)	1,607	1,701
滙賢房託管理有限公司	(b)及(f)	58,152	56,099
北京匯賢企業管理有限公司	(c)及(f)	8,616	7,208

24. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2023年6月30日	2022年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	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)及(f)	96	99
預收款項			
長江實業集團有限公司	(a)及(f)	9	9
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)及(f)	7	6
北京滙賢企業管理有限公司	(c)及(f)	8	8
預付款項			
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)及(f)	2,850	2,850

** 於報告期間內，此等關連交易須遵守證監會施加的若干豁免條件，並根據上市規則第十四A章項下的豁免完全獲豁免遵守披露、申報及年度審閱規定。

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown的聯繫人¹，Noblecrown為滙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(滙賢產業信託的主要持有人² Noblecrown的聯繫人¹)的附屬公司或聯繫人¹。
- (b) 此公司為滙賢產業信託的管理人。
- (c) 此公司為管理人的聯繫人¹或附屬公司。
- (d) 此公司為滙賢產業信託的受託人。
- (e) 基於長江實業集團有限公司為滙賢產業信託的主要持有人² Noblecrown的聯繫人¹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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

24. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

(f) 此等公司亦為匯賢產業信託的關連方³。

¹ 「聯繫人」一詞按香港聯交所證券上市規則(「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匯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」一詞按上市規則的定義。

25. 報告期後事項

於2023年7月18日，本集團提前償還銀行貸款1,500百萬港元，清償後匯兌虧損約人民幣193百萬元已於匯賢產業信託的綜合財務報表內變現。於計算截至2023年12月31日止年度可向匯賢產業信託基金單位持有人作出之分派金額時，有關匯兌虧損將被視為扣減額。

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

	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	2019年 1月1日至 2019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	869	919	1,008	1,018	1,211
經營酒店收入	161	67	156	63	231
經營服務式公寓收入	81	86	90	95	93
租金相關收入	31	28	47	27	63
	1,142	1,100	1,301	1,203	1,598
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)溢利					
溢利	(370)	(1,202)	287	(1,863)	696
所得稅(開支)抵免	(83)	114	(130)	243	(270)
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)溢利	(453)	(1,088)	157	(1,620)	426
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	(438)	(1,063)	173	(1,599)	441
	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	(0.0699)	(0.1724)	0.0287	(0.2703)	0.0762

財務資料摘要

分派摘要

	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	2019年 1月1日至 2019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	219	319	410	126	725
	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	0.0348	0.0516	0.0674	0.0212	0.1245

簡明綜合財務狀況表摘要

	2023年 6月30日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019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	33,000	33,494	35,057	36,863	39,521
流動資產	4,956	4,906	6,029	5,891	6,954
資產總值	37,956	38,400	41,086	42,754	46,475
流動負債	3,722	4,368	2,240	1,231	3,682
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債	11,942	11,153	14,186	16,230	16,523
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額	15,664	15,521	16,426	17,461	20,205
非控股權益	136	151	205	241	287
基金單位持有人應佔資產淨值	22,156	22,728	24,455	25,052	25,983
	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	3.5242	3.6480	3.9900	4.1651	4.4187

表現 數表

	附註	2023年 6月30日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		22,156	22,728	24,455	25,052	25,983
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)		3.5242	3.6480	3.9900	4.1651	4.4187
市值(人民幣百萬元)		6,790	6,542	8,581	10,887	19,287
已發行基金單位(個)		6,286,793,211	6,230,359,272	6,129,115,187	6,014,651,998	5,880,262,459
債務對資產淨值比率	1	36.5%	34.5%	34.6%	35.4%	41.8%
債務對資產總值比率	2	21.3%	20.4%	20.6%	20.8%	23.4%
		2023年 1月1日至 2023年 6月30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	2019年 1月1日至 2019年 12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		1.31	1.41	1.92	3.30	3.45
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)		0.99	0.79	1.33	1.36	3.16
基金單位成交價較每基金單位資產淨值 的最高折讓		71.9%	78.3%	66.7%	67.3%	28.5%
每基金單位分派(人民幣元)		0.0348	0.0834	0.0935	0.0866	0.2177
每基金單位年度化分派收益率	4	6.44%	7.94%	6.68%	4.78%	6.64%

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2023年6月30日止六個月之中期業績公告，其內一併公佈截至2023年6月30日止六個月的中期分派（「2023年中期分派」）及分派再投資安排（「分派再投資安排」）等其他資料	2023年7月28日（星期五）
基金單位除淨2023年中期分派的日期	2023年8月10日（星期四）
用以釐定根據分派再投資安排將予發行之新基金單位（「代息基金單位」）的價格之連續十個交易日	2023年8月10日（星期四）至 2023年8月23日（星期三） （包括首尾兩天在內）
暫停辦理基金單位持有人登記手續 （就確定有權獲得2023年中期分派的名單而言）	2023年8月14日（星期一）至 2023年8月16日（星期三） （包括首尾兩天在內）
2023年中期分派之記錄日期	2023年8月16日（星期三）
有關分派再投資安排之公告日期	2023年8月24日（星期四）
分派再投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2023年8月31日（星期四）
交回分派再投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2023年9月15日（星期五） 下午四時三十分
派付2023年中期分派（就選擇現金分派者而言）	2023年9月27日（星期三）
寄發新基金單位證書（就選擇代息基金分派者而言）	2023年9月27日（星期三）
代息基金單位預期買賣首日（待聯交所批准上市後）	2023年9月28日（星期四）

附註：

1. 分派再投資安排只供合資格基金單位持有人選取，彼等可選擇全部以現金方式或全部以新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取截至2023年6月30日止六個月的2023年中期分派。有關分派再投資安排的公告已於2023年8月24日（星期四）或相若日子刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2023年8月31日（星期四）或相若日子郵寄予基金單位持有人。選擇代息基金分派的選擇表格最遲須於2023年9月15日（星期五）下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。詳情請參閱有關分派再投資安排的通函及選擇表格。敬請基金單位持有人注意：任何於前述期限後送達或收到的選擇表格將被視為無效。

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2023年7月28日。