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)

由滙賢房託管理有限公司Hui Xian Asset Management Limited管理

二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日止期間
中期業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託是一家房地產投資信託基金，其信託契約由當中包括滙賢房託管理有限公司 (作為匯賢產業信託的管理人)與德意志信託 (香港)有限公司(「**受託人**」)於二零一一年四月一日訂立(經不時修訂、修改或補充)之信託契約(「**信託契約**」)構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為滙賢房託管理有限公司(「**管理人**」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的間接持有人分別為長江實業集團有限公司(佔70%)及ESR Group Limited (佔30%) 。

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日止期間之中期業績如下：

主席報告

二零二五年上半年期間，各地媒體均聚焦於貿易戰升級及各政府政策急速轉變所引發的環球經濟動盪。根據世界銀行於二零二五年六月發佈的「全球經濟展望」報告，預計今年全球經濟增長將放緩至2.3%，乃自二零零八年以來的最慢增速（二零零九年及二零二零年全球經濟衰退的兩年除外）。

二零二五年上半年之中國經濟狀況

中國最新經濟報告正負數據交集，第二季度國內生產總值增長5.2%，超出市場預期，卻稍遜於第一季度5.4%的增幅。於二零二五年上半年，工業產值、出口總值及固定資產投資分別增長6.4%、7.2%及2.8%。然而，於二零二五年六月，房地產投資則錄得同比減少11.2%，中國主要城市新建住宅價格亦按年下降3.2%。

二零二五年上半年，中國不同行業之經濟表現各異。部分行業如酒店及旅遊業表現理想，其他行業則因國內需求疲弱及「內捲」相關的挑戰而陷入過度競爭，甚至因爭奪微薄利潤或市場份額而進行割喉式價格戰。

匯賢產業信託中期業績

在此艱難的營商環境下，中國房地產租賃業務的挑戰日益嚴峻。於二零二五年上半年，匯賢產業信託的收益減少人民幣五千三百萬元至人民幣十一億零五百萬元。物業收入淨額下降人民幣五千七百萬元至人民幣六億零八百萬元。該降幅歸因於零售及寫字樓物業組合的租金收入減少，酒店物業組合的理想表現則稍紓緩跌勢。

鑑於此，可供分派總額減少約人民幣九百萬元或46.9%至人民幣一千萬元（二零二四年：人民幣一千九百萬元）。分派金額之減少乃因物業收入淨額下降，而由於利息開支減少，分派金額的降幅得以收窄。

截至二零二五年六月三十日止六個月，每基金單位分派為人民幣0.0016元（二零二四年：人民幣0.0030元）。分派比率維持 100%。每基金單位中期分派將於二零二五年九月二十六日（星期五）派付予在二零二五年八月二十七日（星期三）名列匯賢產業信託基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

匯賢產業信託營運表現

匯賢產業信託的物業組合分佈於中國四個主要城市，涵蓋寫字樓、零售、服務式公寓及酒店行業，覆蓋總面積超過一百一十萬平方米。

二零二五年上半年，不同行業的業務表現各異。在經濟不穩的情況下，中國酒店及旅遊業成為少數表現出色的行業之一。匯賢產業信託的酒店物業組合收入持續穩健增長。然而，房地產租賃市場充斥不利因素，導致寫字樓及商場租金收入下降。

1. 酒店物業組合－高入住率帶動物業收入淨額按年上升43.5%

自中國疫情期之限制解除以來，政府推行多項促進旅遊及消費的政策，中國國內旅遊隨之復甦。

二零二五年上半年期間，此勢頭延續。根據中國文化和旅遊部的資料，二零二五年上半年國內出遊人次及國內旅遊消費分別按年增長20.6%及15.2%。

中國擴大免簽證計劃亦令前赴中國之國際旅運復甦，現時，高達七十五個國家之公民可免簽證入境中國。根據中國國家移民管理局的資料，二零二五年上半年外籍人士跨境旅遊人次按年增加30.2%至三千八百一十萬，其中超過70%為免簽證入境，按年增長53.9%。

然而，面對經濟之不確定性，旅客尤為關注價格，令酒店房價承受下調壓力。根據摩根士丹利的報告，全國酒店之平均可供出租客房收入於二零二五年第一季度下降5%，及於第二季度下跌4%。

匯賢產業信託酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。受惠於旅遊業復甦，酒店物業組合的物業收入淨額按年增長43.5%至人民幣四千七百萬元。

北京東方君悅大酒店－入住率按年增長30%
北京的國內旅遊持續發展，入境旅遊市場亦顯著增長。根據北京市文化和旅遊局的資料顯示，北京於二零二五年上半年接待逾二百萬外籍旅客，按年增長51.2%。

北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零二四年上半年的54.8%躍升至二零二五年上半年的71.5%，而同時期的平均每晚房價則由人民幣一千五百二十九元減至人民幣一千四百六十三元。

瀋陽威斯汀酒店－受惠於興旺之冬季旅遊
在政府政策支持下，冬季旅遊及運動被打造成中國的重點旅遊項目。位處中國東北地區的瀋陽，已躍居為全國受歡迎的冰雪旅遊目的地之一。

瀋陽威斯汀酒店的平均入住率由二零二四年上半年的49.7%上升至二零二五年上半年的52.3%，平均每晚房價為人民幣五百三十四元（二零二四年：人民幣五百四十二元）。

成都天府麗都喜來登飯店－競爭激烈惟入住率仍高於73%
成都作為國內熱門旅遊城市，其酒店市場一向競爭激烈。儘管身處競爭熾熱的環境，成都天府麗都喜來登飯店仍有優良表現。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為73.3%（二零二四年：74.2%），平均每晚房價為人民幣五百八十四元（二零二四年：人民幣六百一十元）。

重慶大都會凱悅酒店－暢旺旅遊推高入住率
縱然消費者的節約成本意識高漲，重慶的國內旅遊仍持續蓬勃發展。重慶大都會凱悅酒店的平均入住率由二零二四年上半年的75.6%上升至二零二五年上半年的77.0%，平均每晚房價為人民幣六百二十九元（二零二四年：人民幣六百四十九元）。

2. 零售物業組合－租賃需求依然疲軟
二零二五年上半年，中國零售市場有見復甦，但同時存在挑戰。全國消費品總零售銷售額按年增長5.0%，北京零售銷售額卻按年下跌3.8%。

中國政府推出的消費品以舊換新計劃顯著提升汽車、家用電器及電子產品等特定產品類別的零售銷售額，惟此增幅的可持續性未明。

消費市場逐漸出現「降級」趨勢，經濟前景不明朗削弱消費者信心，對價格更為敏感，消費時格外審慎。

過去兩年，「內捲」嚴重影響中國零售市場，一眾零售商及品牌的激烈競爭，通常涉及割喉式價格戰， 進而拉低整個行業價格，此難以持續的經營模式往往導致零售商的回報減少，盈利能力也隨之下降。

政府新推行的節約反浪費措施，縱使旨在打壓揮霍風氣，但亦可能進一步影響高端餐飲服務行業。

網上購物近年迅速增長，亦成為削弱零售租賃需求的另一因素。於二零二五年上半年，中國實物商品的網上零售銷售額上升6.0%，超越總零售銷售額的增長率。鑑於營商環境充滿挑戰，零售商均對未來發展持審慎態度，削弱新設及擴大現有零售面積的需求。

匯賢產業信託零售物業組合包括兩個購物中心：(i)北京東方廣場東方新天地；及(ii)重慶大都會東方廣場商場。於二零二五年上半年，物業收入淨額為人民幣一億七千萬元（二零二四年：人民幣二億零六百萬元）。

北京東方廣場東方新天地的平均佔用率為 90.1%（二零二四年：91.8%）。處於困難的零售境況下，為維持佔用率水平，新租賃及續租條款大多是在租金下調的基礎上達成。平均現收月租為每平方米人民幣五百八十七元（二零二四年：人民幣六百六十元）。重慶大都會東方廣場商場於二零二五年上半年繼續進行全面資產增值計劃，有關預租工作進展良好，於二零二五年六月的佔用率約為64.6%，而二零二四年六月則為30.8%。

3. 寫字樓物業組合－宏觀環境不明削減租賃動力

過去數年，經濟下行壓力引致全中國寫字樓租賃需求下降，許多企業因應業務縮減及裁員而縮小租賃面積甚至關閉其寫字樓，租戶亦傾向注重控制開支，於落實新租約時態度猶豫。不同城市之寫字樓均呈現持續的租金下跌及空置率上升趨勢。二零二五年上半年亦沒有顯著改善。匯賢產業信託寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈。於二零二五年上半年，物業收入淨額為人民幣三億四千八百萬元（二零二四年：人民幣三億八千四百萬元）。

於二零二五年第二季度，北京甲級寫字樓空置率處於 20.2%[1] 的較高水平，淨有效租金按年下跌 14.9%[1]。業主繼續提供具競爭力的租賃優惠以吸引及挽留優質租戶。北京東方廣場東方經貿城的平均現收月租為每平方米人民幣二百四十八元（二零二四年：人民幣二百六十三元），平均佔用率為 81.3%（二零二四年：85.6%）。

重慶的寫字樓租賃需求持續減弱。於二零二五年上半年，該市甲級寫字樓空置率為 32.7%[2]。重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為 73.9%（二零二四年：77.8%），平均現收月租為每平方米人民幣八十元（二零二四年：人民幣八十七元）。

資料來源：

1. 高力，《二零二五年第二季度北京甲級寫字樓市場概況》（二零二五年六月）

2. 戴德梁行，《二零二五年二季度重慶寫字樓與零售市場概況》（二零二五年七月）

4. 服務式公寓物業組合－租賃需求維持穩定

於二零二五年上半年，北京高端服務式公寓的租賃需求穩定。服務式公寓租賃需求主要仍來自本地市場，外籍人士數量尚未恢復至疫情前水平。

匯賢產業信託旗下服務式公寓的表現維持穩定，物業收入淨額為人民幣四千三百萬元（二零二四年：人民幣四千三百萬元）。平均佔用率由二零二四年上半年的86.3%升至二零二五年上半年的88.0%。

財務狀況

過去兩年，匯賢產業信託一直致力降低債務水平，以紓緩高利息開支帶來的影響。總債務金額由二零二四年初的人民幣六十六億零一百萬元減至二零二五年六月的人民幣五十七億五千九百萬元，十八個月內減少人民幣八億四千二百萬元。故此，利息開支亦由二零二四年上半年的人民幣一億八千八百萬元降至二零二五年上半年的人民幣一億一千九百萬元。

於二零二五年六月三十日，匯賢產業信託的總債務為人民幣五十七億五千九百萬元（於二零二四年十二月三十一日為人民幣五十七億七千七百萬元）。於二零二五年六月三十日，銀行結餘及持有之現金為人民幣三十二億三千萬元（於二零二四年十二月三十一日為人民幣二十九億七千七百萬元）。債務對資產總值比率於二零二五年六月三十日為17.0%（於二零二四年十二月三十一日為16.8%）。

匯賢產業信託的收益以人民幣結算，所有債務於二零二四年之前均以港元計價，當償還貸款時，分派會因人民幣匯率浮動而變化。匯賢產業信託於二零二五年上半年持續減少港元貸款，並訂立人民幣貸款，以減輕貨幣波動風險。人民幣貸款佔未償還銀行貸款總額的比例由二零二四年十二月三十一日的34%增至二零二五年六月三十日的57%，而同期港元貸款佔比則由66%降至43%。

前瞻－不確定性或繼續主導發展

二零二五年上半年的挑戰或將於本年持續影響營商環境。地緣政治衝突不斷、貿易戰如箭在弦，加上氣候風險，預料將繼續加劇宏觀經濟之波動，並阻礙全球經濟發展。

儘管二零二五年上半年國內生產總值表現優於預期，中國經濟仍面臨多重挑戰。貿易戰、消費疲弱及房地產市場持續低迷帶來的不利影響日益嚴峻，必須加倍警惕。

國內及國際旅遊持續復甦，酒店物業組合的入住率或可保持現況。然而，旅客傾向以節約為本，在此大前題下，酒店房價可能受壓。

另一方面，由於消費市道疲弱，零售租賃市場短期內難望改善。因應全球經濟不明朗及貿易戰升溫，寫字樓物業組合的租金及佔用率料將持續受壓。

美國進一步降息的幅度及步伐難以預測，而香港現行的利率環境亦可能隨各項因素而變化，人民幣匯率預計將繼續波動。處身多變的形勢下，匯賢產業信託繼續採取審慎的財務策略。

於二零二五年五月，中國政府推出一系列政策以提振經濟發展，包括降息及向市場注入額外流動資金。預計支援政策將進一步刺激經濟及國內消費增長，並著力處理「內捲」問題。儘管我們對當前宏觀經濟的挑戰保持防範，我們仍對中國經濟的基本實力充滿信心。

本人謹代表管理人，藉此機會向各持份者，尤其是基金單位持有人及受託人一直以來的支持與信任表示感謝。此外，集團同仁盡忠職守、努力不懈和全然投入，亦謹此向他們致以由衷謝意。

滙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，二零二五年八月八日

管理層討論與分析

資產組合概覽

截至2025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**」）。滙賢投資為北京東方廣場有限公司（「**北京東方廣場公司**」）的境外股東。滙賢投資持有北京東方廣場公司約99.99999983%之股權及享有其100%之分派權益。北京東方廣場公司為於中華人民共和國（「**中國**」）成立的有限責任公司，持有北京東方廣場的土地使用權及房屋擁有權；

(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。重慶投資有限公司持有重慶大都會東方廣場有限公司的全部股權。重慶大都會東方廣場有限公司為於中國成立的有限責任公司，持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋擁有權；

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

(4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達（香港）有限公司。亨事達（香港）有限公司持有重慶東廣大都會酒店有限公司的全部權益。重慶東廣大都會酒店有限公司為於中國成立的有限責任公司，持有重慶大都會凱悅酒店的土地使用權及房屋擁有權；以及

(5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited。Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司（「**成都長天**」）的境外股東。Chengdu Investment Limited持有成都長天的69%之股權及享有其69%之分派權益。成都長天為於中國成立的有限責任公司，持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋擁有權。

業務回顧

酒店物業組合

2025年上半年，中國國內旅遊發展良好，增長動力持續。根據中國文化和旅遊部的資料，國內出遊人次及國內旅遊消費分別按年增長20.6%及15.2%。

中國入境旅遊亦持續復甦，增長主要源自中國擴大免簽證入境計劃規模。目前，75國公民可免簽證赴華旅遊。根據中國國家移民管理局的資料，2025年上半年外籍人士跨境旅遊人次按年激增30.2%至3,810萬，其中超過70%為免簽證入境，按年增長53.9%。

然而，面對經濟不穩，旅客尤為關注價格，房價遂承受下調壓力。根據摩根士丹利的報告，2025年第一季度及第二季度全國酒店之平均可供出租客房收入分別下降5%及4%。

匯賢產業信託酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。期內收益增加至人民幣2.51億元（2024年：人民幣2.29億元），物業收入淨額增至人民幣4,700萬元（2024年：人民幣3,200萬元），超越2019年水平。

(i) 北京東方君悅大酒店

由於國內及國際旅遊市場回暖，北京酒店客房之需求持續攀升。根據北京市文化和旅遊局的資料，2025年上半年北京入境遊人次達至逾200萬，按年增長51.2%。

北京東方君悅大酒店的平均入住率增至71.5%（2024年：54.8%），平均每晚房價為人民幣1,463元（2024年：人民幣1,529元）。

(ii) 瀋陽威斯汀酒店（佔70%權益）
冬季旅遊及運動在中國日趨盛行，位於中國東北地區的瀋陽，已成為全國受歡迎的冰雪旅遊熱點之一。於2025年上半年，瀋陽威斯汀酒店平均入住率增至52.3%（2024年：49.7%），平均每晚房價為人民幣534元（2024年：人民幣542元）。

(iii) 成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）
成都作為國內熱門旅遊城市，惟其酒店市場一向競爭激烈。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為73.3%（2024年：74.2%），平均每晚房價為人民幣584元（2024年：人民幣610元）。

(iv) 重慶大都會凱悅酒店
重慶仍是國內旅遊熱門目的地。於2025年上半年，重慶大都會凱悅酒店的平均入住率增至77.0%（2024年：75.6%），平均每晚房價為人民幣629元（2024年：人民幣649元）。

零售物業組合
匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個大型購物中心：(i)北京東方廣場東方新天地；及(ii)重慶大都會東方廣場商場，兩者合共提供約222,000平方米的零售面積。

於2025年上半年，收益為人民幣2.96億元（2024年：人民幣3.26億元），物業收入淨額為人民幣1.70億元（2024年：人民幣2.06億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地
於2025年上半年，北京東方廣場東方新天地之收益為人民幣2.86億元（2024年：人民幣3.18億元），物業收入淨額為人民幣1.94億元（2024年：人民幣2.22億元），平均現收月租為每平方米人民幣587元（2024年：人民幣660元）。平均佔用率達90.1%（2024年：91.8%）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場
重慶大都會東方廣場商場繼續進行全面資產增值計劃，有關預租工作進展良好，於2025年6月，佔用率為64.6%，而於2024年6月則為30.8%。

寫字樓物業組合
面對當前的經濟環境，中國眾多企業在寫字樓租賃方面均採取審慎策略，優先考慮成本效益而非追求擴張。部分租戶因業務縮減及裁員而縮小租用面積甚至關閉寫字樓。2025年上半年，寫字樓租賃需求持續低迷。

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務大樓，收益為人民幣4.78億元（2024年：人民幣5.23億元），物業收入淨額為人民幣3.48億元（2024年：人民幣3.84億元）。

(i) 北京東方廣場東方經貿城
在普遍緊縮開支的經濟氛圍下，北京寫字樓租賃需求於2025年上半年依然疲弱。首都甲級寫字樓空置率於2025年第二季度高企在20.2%[1]的水平，業主不得不降低租金並提供更多優惠以爭取租戶。

北京東方廣場東方經貿城由八座樓宇組成，提供逾300,000平方米的甲級寫字樓面積。其多元租戶來自不同行業，涵蓋金融與銀行、保險、會計、科技、法律、醫藥、媒體和廣告，以及消費品，也有租戶屬政府相關機構。

於2025年上半年，東方經貿城的收益為人民幣4.58億元（2024年：人民幣5.02億元），物業收入淨額為人民幣3.37億元（2024年：人民幣3.72億元），平均佔用率為81.3%（2024年：85.6%）。平均現收月租為每平方米人民幣248元（2024年：人民幣263元），而平均成交月租是每平方米人民幣218元（2024年：人民幣244元）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商務大樓

重慶甲級寫字樓於2025年上半年之空置率為32.7%[2]，其租賃需求持續疲弱，乃主要由於營商環境不明朗。

重慶大都會東方廣場商務大樓位處解放碑中央商務區的核心位置，有多家領事館、政府相關機構，以及來自不同行業如保險與金融服務、零售與消費品、物流、專業顧問及健康護理等企業坐落其中。

於2025年上半年，錄得收益人民幣2,000萬元（2024年：人民幣2,100萬元），物業收入淨額人民幣1,100萬元（2024年：人民幣1,200萬元），平均佔用率為73.9%（2024年：77.8%）。平均現收月租為每平方米人民幣80元（2024年：人民幣87元），而平均成交月租為每平方米人民幣74元（2024年：人民幣94元）。

資料來源：
1. 高力《2025年第二季度北京甲級寫字樓市場概況》（2025年6月）
2. 戴德梁行《2025年二季度重慶寫字樓與零售市場概況》（2025年7月）

服務式公寓物業組合

於2025年上半年，匯賢產業信託的服務式公寓物業組合收益為人民幣8,000萬元（2024年：人民幣8,000萬元），物業收入淨額為人民幣4,300萬元（2024年：人民幣4,300萬元）。北京東方廣場東方豪庭公寓的平均入住率達88.0%（2024年：86.3%）。

財務回顧

物業收入淨額

截至2025年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣6.08億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2025年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣1,000萬元（「**2025年中期分派**」）。2025年中期分派相當於匯賢產業信託於2025年1月1日至2025年6月30日止期間的可供分派總額之100%，並將以人民幣派付。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素，該資本性質項目的金額為人民幣1,000萬元（2024年：人民幣1,900萬元）。

每基金單位分派

每基金單位分派按於2025年6月30日已發行基金單位數目計算，2025年1月1日至2025年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.0016元。於2025年6月30日的基金單位收市價為人民幣0.51元。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2025年中期分派的記錄日期將為2025年8月27日（星期三）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2025年8月25日（星期一）至2025年8月27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2025年9月26日（星期五）派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

為符合享有2025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2025年8月22日（星期五）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716室。

根據信託契約，倘有權享有任何分派的匯賢產業信託基金單位持有人於宣佈有關分派日期起計六年內並無申索任何分派，則有關分派將被沒收及轉撥至匯賢產業信託資產。

債務狀況

於2025年1月，滙賢投資提用上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行提供的三年期無抵押貸款人民幣5.68億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2025年1月，滙賢投資悉數償還於2021年12月提用的三年期無抵押貸款6億港元。

於2025年6月，滙賢投資提用華夏銀行股份有限公司香港分行提供的三年期無抵押貸款人民幣3.5億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2025年6月，滙賢投資提用華僑銀行有限公司提供的三年期無抵押貸款人民幣4億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2025年6月，滙賢投資悉數償還於2022年6月提用的三年期無抵押貸款8億港元。

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2025年6月30日，匯賢產業信託的總債務為人民幣57.59億元（2024年12月31日：人民幣57.77億元）。57%及43%的債務分別以人民幣及港元計值。按匯賢產業信託於2025年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣210.38億元（2024年12月31日：人民幣214.20億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為27.4%（2024年12月31日：27.0%）。同時，於2025年6月30日的債務對資產總值比率為17.0%（2024年12月31日：16.8%）。

銀行結餘及資產狀況

於2025年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣32.30億元（2024年12月31日：人民幣29.77億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括132,584平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、三座服務式公寓及一家五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外股東）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據Kroll (HK) Limited（「**Kroll**」）進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2025年6月30日的估值為人民幣232.85億元（2024年12月31日：人民幣237.29億元），較2024年12月31日的估值下跌1.9%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2025年6月30日的物業總值為人民幣271.21億元，而2024年12月31日則為人民幣276.53億元。

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2025年6月30日，Kroll將購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣21.09億元（2024年12月31日：人民幣23.28億元）。該等物業於2025年6月30日的物業總值為人民幣21.09億元（2024年12月31日：人民幣23.28億元）。

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

於2024年12月31日，Kroll將重慶大都會凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣3.67億元。該酒店於2025年6月30日的物業總值為人民幣2.07億元（2024年12月31日：人民幣2.31億元）。

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2024年12月31日，Kroll將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣6億元。該酒店於2025年6月30日的物業總值為人民幣5.07億元（2024年12月31日：人民幣5.19億元）。

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瀋陽南部新建中央商務區，樓高30層，建築面積為78,451平方米。

於2024年12月31日，Kroll將瀋陽麗都的酒店物業估值為人民幣6.65億元。該酒店於2025年6月30日的物業總值為人民幣4.74億元（2024年12月31日：人民幣4.87億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2025年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣210.38億元（2024年12月31日：人民幣214.20億元），每基金單位為人民幣3.2251元，較2025年6月30日基金單位收市價人民幣0.51元溢價532.4%（2024年12月31日：每基金單位人民幣3.3141元，較2024年12月31日基金單位收市價人民幣0.495元溢價569.5%）。

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2025年6月30日，除對北京東方廣場、北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店及重慶大都會東方廣場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2025年6月30日，匯賢產業信託透過其附屬公司及分公司在香港和中國僱用合共902名僱員，其中867名僱員履行酒店營運職能及服務，而35名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜，並提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於2025年6月30日並無直接聘用任何員工。

企業管治

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

於截至2025年6月30日止六個月，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「**《證券及期貨條例》**」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構

匯賢產業信託為香港證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人獲證監會根據 《證券及期貨條例》第116條發牌進行受規管之資產管理活動。於本公告刊發日期，蔣領峰先生（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（管理人之副項目發展總監）及鄧曉彤女士（管理人之企業發展總監）為根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》 第5.4條之規定的管理人之負責人員。

受託人德意志信託（香港）有限公司已根據《受託人條例》（香港法例第29章）第77條註冊為一所信託公司，並符合資格作為按照《證券及期貨條例》及根據《房地產投資信託基金守則》 認可之集體投資計劃的受託人。

中期業績之審閱

有關截至2025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2025年6月30日止六個月，已向管理人發行合共59,825,279個新基金單位，作為支付部份管理人費用。

於2025年6月30日，已發行的基金單位總數為6,523,199,235個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2025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2025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2025年中期報告

匯賢產業信託截至 2025年6月30日止六個月的中期報告將分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及匯賢產業信託網站 (www.huixianreit.com)登載，亦將於2025年9月30日或之前發送予已選擇收取印刷本的基金單位持有人。

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

香港，**2025年8月8日**

於本公告日期，管理人之董事為：甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生、李智健先生及黎慧妍女士（執行董事）；葉德銓先生及林惠璋先生（非執行董事）；及李焯芬教授、蔡冠深博士、 殷可先生及胡定旭先生（獨立非執行董事）。

簡明綜合全面收益表
截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

	附註	**2025 年** **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 年 人民幣百萬元 （未經審核）
收入	*5*	**1,105**	1,158
其他收入	*6*	**28**	40
投資物業公允價值減少		**(714)**	(571)
存貨消耗		**(17)**	(17)
員工成本		**(76)**	(75)
折舊		**(159)**	(157)
其他營運開支	*7*	**(390)**	(401)
融資成本（包括匯兌差額）	*8*	**(85)**	(260)
管理人費用	*9*	**(54)**	(56)
房地產投資信託基金開支	*10*	**(5)**	(7)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損		**(367)**	(346)
所得稅開支	*11*	**(44)**	(31)
與基金單位持有人交易前之期內虧損		**(411)**	(377)
向基金單位持有人的分派		**(7)**	(19)
與基金單位持有人交易後之期內虧損		**(418)**	(396)
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		**(418)**	(373)
以下人士應佔與基金單位持有人交易前之期內虧損：			
非控股權益		**(7)**	(11)
基金單位持有人		**(404)**	(366)
		(411)	(377)
以下人士應佔與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額：			
非控股權益		**(7)**	(11)
基金單位持有人		**(411)**	(362)
		(418)	(373)
每基金單位基本虧損*（人民幣元）*	*12*	**(0.0623)**	(0.0574)

分派表
截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

	2025 年 **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 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	**(404)**	(366)
調整*（附註(i)）*：		
管理人費用	**-**	28
遞延稅項	**(3)**	(3)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌（收益）虧損淨額	**(38)**	38
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	**(152)**	(124)
現金與會計融資成本之間的差異	**(2)**	6
其他非現金收益	**-**	(1)
	(195)	(56)
經調整虧損總額	**(599)**	(422)
額外可供動用金額*（附註(ii)）*	**609**	441
可供分派金額	**10**	19
分派比率*（附註(iii)）*	**100%**	100%
額外已分派金額*（附註(ii)）*	**10**	19
向基金單位持有人的分派 報告期末後擬派之中期分派	**10**	19
每基金單位分派*（人民幣元）（附註(iv)）*	**0.0016**	0.0030

分派表
截至 2025 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 2025 年 6 月 30 日止六個月，全部管理人費用應以現金支付。

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，管理人費用總額人民幣 56 百萬元，其中應付管理人費用人民幣 28 百萬元以基金單位形式支付（已發行 54,084,194 個基金單位）。差額人民幣 28 百萬元應以現金支付。

(b) 截至2025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（2024年：人民幣3百萬元）。

(c) 截至2025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收益淨額為人民幣38百萬元（2024年：銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額為人民幣38百萬元）。

(d) 截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，過往從分派表中調整撥出的銀行貸款及借貸手續費用之累計未變現匯兌虧損淨額人民幣 152 百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2024 年：人民幣 124 百萬元）。

(e) 截至2025年6月30日止六個月，就現金融資成本減去會計融資成本作出人民幣2百萬元的調整（2024年：就會計融資成本減去現金融資成本作出人民幣6百萬元的調整）。

(f) 截至2024年6月30日止六個月的其他非現金收益為人民幣1百萬元。

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，管理人在 2025 年 6 月 30 日後釐定額外人民幣 609 百萬元金額可供增補於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的可供分派金額（2024 年：人民幣 441 百萬元），及於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的額外已分派金額為人民幣 10 百萬元（2024 年：人民幣 19 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2025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599百萬元（2024年：人民幣422百萬元），但管理人釐定人民幣10百萬元金額可供上述(ii)所述期間分派（2024年：人民幣19百萬元）。

截至2025年6月30日止六個月，按該期間之有關可供分派金額計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為100%（2024年：100%）。

(iv) 截至2025年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.0016元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣10,158,312元之100%，除以於2025年6月30日6,523,199,235個已發行基金單位計算。截至2024年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.0030元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣19,145,209元之100%，除以於2024年6月30日6,409,289,762個已發行基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表
於 2025 年 6 月 30 日

	附註	**2025 年 6 月 30 日** **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 （經審核）
非流動資產			
投資物業	*13*	**25,394**	26,057
物業、機器及設備	*14*	**1,879**	1,944
使用權資產		**3,263**	3,347
商譽		**2**	2
非流動資產總值		**30,538**	31,350
流動資產			
存貨		**18**	19
貿易及其他應收款項	*15*	**151**	128
銀行結餘及現金		**3,230**	2,977
流動資產總值		**3,399**	3,124
資產總值		**33,937**	34,474
流動負債			
貿易及其他應付款項	*16*	**471**	500
租戶按金		**221**	237
應付稅項		**24**	26
應付管理人費用		**54**	53
銀行貸款	*17*	**729**	1,296
流動負債總額		**1,499**	2,112
資產總值減流動負債		**32,438**	32,362
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*	**5,030**	4,481
租戶按金		**328**	330
遞延稅項負債		**5,943**	6,025
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		**11,301**	10,836
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		**12,800**	12,948
非控股權益		**99**	106
基金單位持有人應佔資產淨值		**21,038**	21,420
已發行基金單位*（千個）*		**6,523,199**	6,463,374
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值*（人民幣元）*	*18*	**3.2251**	3.3141

簡明綜合財務報表附註
截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位自2011年4月29日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經五份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日、2017年5月19日及2021年5月14日訂立的補充契約修訂）（「信託契約」）以及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其附屬公司（「本集團」）的主營業務為持有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派，達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

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

2. 編製基準

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

3. 主要會計政策

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

截至 2025 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 2024 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

3. 主要會計政策 - 續

應用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 2025 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可交換性

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。
酒店：	經營位於中國北京的東方廣場的北京東方君悅大酒店、位於中國瀋陽的瀋陽威斯汀酒店、位於中國重慶的重慶大都會凱悅酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

4. 分部報告 - 續

(a) 分部收益及業績

截至 2025 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**
分部收益	**478**	**296**	**80**	**251**	**1,105**
分部溢利	**348**	**170**	**43**	**47**	**608**
投資物業公允價值減少					**(714)**
融資成本（包括匯兌差額）					**(85)**
未分配折舊					**(148)**
未分配收入					**27**
未分配支出					**(55)**
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					**(367)**

截至 2024 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
分部收益	523	326	80	229	1,158
分部溢利	384	206	43	32	665
投資物業公允價值減少					(571)
融資成本（包括匯兌差額）					(260)
未分配折舊					(145)
未分配收入					40
未分配支出					(75)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					(346)

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值變動、融資成本（包括匯兌差額）、若干折舊費用、若干其他收入、若干管理人費用、房地產投資信託基金開支和與每個分部業務活動無直接關係之若干其他營運開支。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

4. 分部報告 - 續

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元（未經審核）	人民幣百萬元（經審核）
寫字樓	**13,893**	14,239
商場	**11,595**	11,896
公寓	**1,661**	1,700
酒店	**3,644**	3,747
分部資產總值	**30,793**	31,582
未分配銀行結餘及現金	**3,093**	2,846
其他資產	**51**	46
綜合資產總值	**33,937**	34,474

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。

(c) 地域資料

本集團所有收益來自位於中國的業務及客戶，且本集團的非流動資產均位於中國。

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

4. 分部報告 - 續

(d) 其他分部資料

截至 2025 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	**-**	**-**	**-**	**11**	**11**	**148**	**159**
添置非流動資產	**1**	**50**	**-**	**12**	**63**	**-**	**63**

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	可呈報分部總額 人民幣百萬元	未分配 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
折舊	-	-	1	11	12	145	157
添置非流動資產	-	5	-	39	44	-	44

5. 收益

	寫字樓 人民幣百萬元	**商場** 人民幣百萬元	**公寓** 人民幣百萬元	**酒店** 人民幣百萬元	**綜合** 人民幣百萬元
截至 2025 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）					
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益					
客房收益	**-**	**-**	**-**	**182**	**182**
餐飲	**-**	**-**	**-**	**60**	**60**
停車場收益	**-**	**12**	**-**	**-**	**12**
附屬服務收入	**91**	**56**	**30**	**9**	**186**
	91	**68**	**30**	**251**	**440**
租金收入	**387**	**228**	**50**	**-**	**665**
總收益	**478**	**296**	**80**	**251**	**1,105**
收益確認時間					
某一時間點	**14**	**14**	**1**	**67**	**96**
一段時間	**77**	**54**	**29**	**184**	**344**
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益	**91**	**68**	**30**	**251**	**440**

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

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。就管理服務方面，根據相關租約的條款，本集團有權就每一個月之管理服務開出定額賬單，本集團已應用香港財務報告準則第 15 號下實務中的簡易處理方法確認有關金額。誠如香港財務報告準則第 15 號所准許，並無披露所有該等服務分配至餘下履約責任的交易價格。

投資物業的租金總收入包括不取決於任何指數或費率的可變租賃付款人民幣 9 百萬元(2024 年：人民幣 6 百萬元）。

投資物業的直接營運開支（主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本）金額為人民幣 255 百萬元（2024 年：人民幣 260 百萬元）。

6. 其他收入

	2025 年 **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 年 人民幣百萬元 （未經審核）
銀行利息收入	**26**	39
其他	**2**	1
總計	**28**	40

7. 其他營運開支

	2025 年 **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 年 人民幣百萬元 （未經審核）
廣告及推廣	**17**	10
審計費用	**1**	1
保險	**3**	3
代理費用	**14**	14
物業管理人費用	**34**	31
物業管理費	**35**	36
維修及保養	**27**	32
其他雜項開支*（附註）*	**100**	93
印花稅	**-**	1
城鎮土地使用稅	**2**	2
城鎮房產稅	**106**	113
水電及能源費用	**44**	46
增值稅附加費	**5**	5
出售物業、機器及設備虧損	**2**	14
	390	401

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本（包括匯兌差額）

	2025 年 **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 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（收益）虧損淨額	**(38)**	38
償還銀行貸款時之銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	**4**	34
無抵押銀行貸款之利息開支	**119**	188
	85	260

9. 管理人費用

	2025 年 **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 年 人民幣百萬元 （未經審核）
基本費用	**47**	49
浮動費用	**7**	7
	54	56

10. 房地產投資信託基金開支

	2025 年 **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 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	**2**	3
信託行政開支及其他	**1**	2
	5	7

11. 所得稅開支

	2025 年 **人民幣百萬元** **（未經審核）**	2024 年 人民幣百萬元 （未經審核）
所得稅開支包括：		
當期稅項		
- 中國企業所得稅	**126**	140
遞延稅項	**(82)**	(109)
	44	31

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。

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 2025 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 404 百萬元（2024 年：人民幣 366 百萬元），除以期內已發行之 6,474,942,380 個（2024 年：6,382,585,538 個）基金單位的加權平均數計算，計及期內可發行作管理人服務費用之基金單位。

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

13. 投資物業

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	（未經審核）	（經審核）
公允價值		
於期／年初	**26,057**	27,057
添置	**51**	24
轉撥自物業、機器及設備	**-**	8
轉撥自使用權資產	**-**	66
於損益內確認的公允價值減少	**(714)**	(1,098)
於期／年末	**25,394**	26,057

(a) 本集團的投資物業位於中國北京及重慶，其價值使用公允價值模型計量。

(b) 投資物業於 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立專業估值師 Kroll (HK) Limited 重估價值。

14. 物業、機器及設備

於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，本集團購入人民幣 12 百萬元（截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 39 百萬元）的物業、機器及設備。

於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，概無樓宇項目被轉撥至投資物業（截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 8 百萬元）。

於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，共處置賬面值為人民幣 2 百萬元（截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 14 百萬元）的機器及設備項目。

15. 貿易及其他應收款項

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	（未經審核）	（經審核）
貿易應收款項	**23**	20
按金及預付款項	**62**	31
對供應商墊款	**5**	17
應收利息款項	**22**	18
其他應收款項	**39**	42
	151	128

15. 貿易及其他應收款項 - 續

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	（未經審核）	（經審核）
少於或等於一個月	**18**	15
一至三個月	**2**	2
超過三個月	**3**	3
	23	20

16. 貿易及其他應付款項

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	（未經審核）	（經審核）
貿易應付款項	**180**	178
預收款項*（附註(i)）*	**157**	178
其他*（附註(ii)）*	**134**	144
	471	500

附註：

(i) 於 2025 年 6 月 30 日的預收款項包括與酒店分部預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓分部提供的附屬服務有關的合約負債，金額為人民幣 58 百萬元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 65 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：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	（未經審核）	（經審核）
少於或等於三個月	**75**	61
超過三個月	**105**	117
	180	178

17. 銀行貸款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	（未經審核）	（經審核）
無抵押定期貸款	**5,772**	5,788
借貸手續費用	**(13)**	(11)
	5,759	5,777

以上銀行貸款的到期日如下：

一年內	**729**	1,296
一年以上但不超過兩年	**2,066**	2,125
兩年以上但不超過五年	**2,964**	2,356
	5,759	5,777
減：流動負債項下列示金額	**(729)**	(1,296)
一年後到期金額	**5,030**	4,481

本集團於 2025 年 1 月 13 日獲授予人民幣 568 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2025 年 6 月 30 日動用的信貸融資總額為人民幣 568 百萬元。其按固定利率計息，並應於 2028 年 1 月全額償還。

本集團於 2021 年 12 月 15 日獲授予的信貸融資 600 百萬港元（相當於人民幣 568 百萬元）已於 2025 年 1 月全額償還。

本集團於 2025 年 5 月 8 日獲授予人民幣 400 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2025 年 6 月 30 日動用的信貸融資總額為人民幣 400 百萬元。其按固定利率計息，並應於 2028 年 6 月全額償還。

本集團於 2025 年 6 月 17 日獲授予人民幣 350 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2025 年 6 月 30 日動用的信貸融資總額為人民幣 350 百萬元。其按固定利率計息，並應於 2028 年 6 月全額償還。

本集團於 2022 年 6 月 24 日獲授予的信貸融資 800 百萬港元（相當於人民幣 732 百萬元）已於 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 2025 年 6 月 30 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 21,038 百萬元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 21,420 百萬元）及於 2025 年 6 月 30 日已發行的共 6,523,199,235 個（2024 年 12 月 31 日：6,463,373,956 個）基金單位計算。