

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
二零二六年一月一日至二零二六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（「**World Deluxe**」）的直接全資附屬公司，而 World Deluxe 的間接持有人為長江實業集團有限公司（「**長江實業**」）*（佔100%）。

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日止期間之中期業績如下：

*於二零二六年一月一日至二零二六年一月二十二日期間，World Deluxe由長江實業間接擁有70%及ESR Group Limited的間接全資附屬公司ESR Hui Xian (Holdings) Limited（「**ESR Hui Xian**」）擁有30%。於二零二六年一月二十二日，ESR Hui Xian將其持有的所有World Deluxe股份出售予長江實業的間接全資附屬公司後，不再持有World Deluxe的任何股份。

主席報告

二零二六年上半年，中國國內生產總值錄得按年4.7%的增長，主要受出口及製造業的增長帶動。於環球經濟環境持續波動之際，該表現反映出中國經濟相對穩健並具韌性。儘管海外貿易保護主義升溫及地緣政治局勢緊張，出口總值仍錄得13.4%的增幅。工業生產亦在裝備製造業及高科技製造業的推動下上升5.4%。

然而，消費開支、房地產及投資相關活動仍然疲弱。消費品零售總額增長放緩至1.3%，去年同期為5.0%。投資活動亦持續減少，固定資產投資下跌5.7%。受房地產市場持續調整影響，房地產開發投資亦錄得18.0%跌幅。

匯賢產業信託中期業績

匯賢產業信託於二零二六年上半年的收益為人民幣十億四千九百萬元，較去年同期下跌5.1%。物業收入淨額為人民幣五億五千一百萬元，較二零二五年上半年減少9.4%。該跌幅主要歸因於房地產租賃業務持續面臨挑戰，導致零售及寫字樓物業組合的租金收入減少。然而，酒店物業組合表現穩健，抵銷部分跌幅。

可供向基金單位持有人的分派總額為人民幣一千一百萬元，按年增加9.0%。

分派比率維持在 100%。每基金單位中期分派為人民幣0.0017元，較去年同期增加6.3%。每基金單位中期分派將於二零二六年九月二十九日（星期二）派發予在二零二六年八月二十八日（星期五）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。於二零二六年上半年，中國各行業表現參差。受惠於旅遊業復甦，匯賢產業信託的酒店物業組合的物業收入淨額穩健增長，惟商業房地產租賃市場持續受壓，拖累寫字樓及零售的租金收入。

1. 酒店物業組合—物業收入淨額按年上升18.9%

中國國內旅遊業持續增長。中國文化和旅遊部數據顯示，二零二六年上半年國內出遊人次及旅遊總消費分別按年增加5.4%及2.0%。隨著中國將免簽證政策擴大至逾七十五個國家，入境旅遊亦表現出色。中國國家移民管理局數據顯示，二零二六年上半年外籍人士免簽證入境人次按年上升30.6%。

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。酒店物業組合的物業收入淨額為人民幣五千五百萬元，已超越二零一九年疫情前水平，按年增長18.9%。

北京東方君悅大酒店—強勁表現帶動入住率攀升至接近80%

於二零二六年上半年，北京的國內及國際旅遊持續增長。北京市文化和旅遊局資料顯示，於二零二六年首五個月，北京接待逾二百六十萬人次入境旅客，按年上升35.3%。

北京東方君悅大酒店業績理想，入住率及房價均錄得增長。平均入住率由二零二五年上半年的71.5%上升至二零二六年上半年的79.8%，平均每晚房價亦按年上升6.6%至人民幣一千五百五十九元。

成都天府麗都喜來登飯店—房價競爭激烈下保持穩定入住率

成都為備受旅客歡迎的國內旅遊城市，但酒店市場競爭激烈，全市房價持續受壓。在此環境下，成都天府麗都喜來登飯店的入住率仍維持在73.6%（二零二五年：73.3%）。平均每晚房價由二零二五年上半年的人民幣五百八十四元降至人民幣五百五十八元。

重慶大都會凱悅酒店－審慎消費影響需求

儘管重慶旅遊市場蓬勃，惟旅客持續傾向審慎消費，對入住率及房價均造成影響。重慶大都會凱悅酒店的平均入住率為70.7%（二零二五年：77.0%）。平均每晚房價降至人民幣五百八十八元（二零二五年：人民幣六百二十九元）。

瀋陽威斯汀酒店－平均房價受壓

在政策支持下，冬季旅遊及冰雪運動的持續發展為瀋陽酒店市場提供正面支持，惟行業競爭亦同步加劇。瀋陽威斯汀酒店於二零二六年上半年的平均入住率為50.5%（二零二五年：52.3%）。平均每晚房價為人民幣五百一十七元（二零二五年：人民幣五百三十四元）。

2. 零售物業組合－受消費疲弱影響

二零二六年上半年，宏觀經濟逆風持續、房地產市場長期低迷，以及消費意欲疲弱，均對中國零售市場構成影響。中國消費品零售銷售額增長率由二零二五年上半年的5.0%放緩至1.3%，部分主要城市，當中包括北京，更錄得按年下跌。

電子商貿導致零售消費模式的結構性轉變持續對實體零售構成壓力。消費者日益傾向選擇價格具競爭力且購物便利的網上平台，進一步削弱對實體店鋪的租賃需求。

市場競爭加劇，常被形容為「內捲」的現象持續蠶食零售行業的盈利能力。與此同時，厲行節約、反對浪費措施亦削弱高端餐飲需求，令零售商在承租傳統實體店鋪及擴展物業組合方面保持審慎態度。

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個購物中心：北京東方廣場東方新天地，及重慶大都會東方廣場商場。於二零二六年上半年，零售物業組合的物業收入淨額為人民幣一億五千萬元（二零二五年：人民幣一億七千萬元）。

於二零二六年上半年，北京東方廣場東方新天地的平均佔用率穩定維持在90.1%（二零二五年：90.1%）。疲弱的消費意欲削弱零售商的盈利能力，導致在續約及擴張方面更趨審慎，並對租金承受能力帶來下行壓力。為在充滿挑戰性的市況下維持佔用率，新租約及續租的租金普遍下調，令平均現收月租降至每平方米人民幣五百四十元（二零二五年：人民幣五百八十七元）。至於重慶大都會東方廣場商場，隨著全面資產增值計劃進入最後階段，預租活動進展順利，逾半數面積經已租出。

3. 寫字樓物業組合－營商環境嚴峻致需求偏弱

匯賢產業信託寫字樓物業組合包括：北京東方廣場東方經貿城，及重慶大都會東方廣場商務大樓。於二零二六年上半年，寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣三億一千一百萬元（二零二五年：人民幣三億四千八百萬元）。

於二零二六年上半年，北京甲級寫字樓市場租賃需求偏軟，主要受企業削減成本及縮減辦公空間影響。該市空置率於二零二六年第二季度維持在17.5%¹的較高水平。為保持佔用率，業主提供更具競爭力的租金優惠。下半年的前景仍富挑戰性，隨著大量新供應將陸續推出市場，預期租金將面臨進一步下行壓力。

在此環境下，北京東方廣場東方經貿城的平均佔用率維持在81.1%（二零二五年：81.3%），平均現收月租降至每平方米人民幣二百二十六元（二零二五年：人民幣二百四十八元）。東方經貿城繼續以穩固現有租戶基礎為首要重點，並與優質租戶爭取提早續約。

在重慶，租賃活動疲弱，加上存量過剩，從而拖累整體寫字樓市場。該市的寫字樓空置率為31.2%²。重慶大都會東方廣場商務大樓的平均佔用率為73.8%（二零二五年：73.9%），平均現收月租降至每平方米人民幣七十三元（二零二五年：人民幣八十元）。

資料來源：

1. 高力，《2026年第二季度北京甲級寫字樓市場概況》（2026年7月）
2. 戴德梁行，《2026年上半年重慶商業地產市場回顧與展望》（2026年7月）

4. 服務式公寓物業組合－需求偏弱令佔用率承壓

於二零二六年上半年，市場不利因素持續削弱北京服務式公寓的租賃需求。高端物業需求仍主要以本地客源為主，外籍人士長期租賃尚未恢復至疫情前水平。

此外，企業需求放緩及長期租約承諾減少，亦為物業組合帶來營運壓力。受租賃期縮短趨勢影響，平均入住時間隨之減少，進一步影響租金收入及佔用率。

在此不利的市場情況下，服務式公寓物業組合的物業收入淨額下跌至人民幣三千五百萬元（二零二五年：人民幣四千三百萬元），平均佔用率降至81.4%（二零二五年：88.0%）。

財務狀況

匯賢產業信託於二零二六年上半年繼續採取審慎的資本管理策略：

- 總債務金額由二零二五年十二月三十一日的人民幣五十億三千八百萬元減至二零二六年六月三十日的人民幣四十五億五千三百萬元；
- 利息開支由二零二五年上半年的人民幣一億一千九百萬元降至二零二六年上半年的人民幣八千六百萬元；
- 債務對資產總值比率於二零二六年六月三十日下跌至14.5%（於二零二五年十二月三十一日為15.4%）；
- 人民幣貸款佔未償還銀行貸款總額的比例，由一年前約57%上升至二零二六年六月三十日的約64%，有助減低外匯波動風險。

展望未來，匯賢產業信託將繼續推行此審慎財務策略。

前瞻－應對複雜的營運環境

踏入二零二六年下半年，宏觀營運環境仍然充滿挑戰。地緣政治衝突升級、貿易摩擦持續、能源成本高企及利率走勢不明朗等因素，將繼續影響環球營商情緒。中國經濟亦難以獨善其身，外部不利因素將為國內營運環境增添複雜性。

在此環境下，匯賢產業信託旗下各業務將因應各自的市場發展作出適切部署。就酒店行業而言，預期有利政策措施將支持入住率，惟客房供應增加、競爭加劇及消費情緒愈趨謹慎，或將限制短期收益增長。

零售租賃市場持續因應電子商貿擴張及謹慎消費模式所引致的結構性變化而調整。與此同時，寫字樓租賃市場面臨供求失衡，加上企業租戶態度持續審慎，租金及佔用率預期將繼續受壓。

匯賢產業信託將繼續維持審慎的財務管理策略，並著力推進減債及緩解匯兌風險。儘管中國市場短期內仍須應對各項宏觀挑戰，我們對其長遠經濟韌性及增長潛力仍充滿信心。

本人謹代表管理人，衷心感謝基金單位持有人、受託人及各持份者一直以來的信任，並向盡忠職守、努力不懈的員工致以由衷謝意。

匯賢房託管理有限公司

（作為匯賢產業信託的管理人）

主席

甘慶林

香港，二零二六年八月十一日

管理層討論及分析

資產組合概覽

截至2026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

2026年上半年，中國國內旅遊市場持續增長，受惠於持續的基建及政府的支持政策。根據官方數據，2026年上半年度國內出遊人次按年增長5.4%，而國內旅遊消費則上升2.0%。

中國入境旅遊亦錄得顯著增長，主要受惠於國家擴大免簽證計劃。根據中國國家移民管理局的資料，2026年上半年免簽證入境中國的外籍旅客達1,780萬人次，佔所有外籍入境人次的77.7%，較去年同期增加30.6%。

國內及國際旅遊的穩定流量有助支持整體客房入住率。然而，商務旅遊復甦步伐較慢。由於休閒旅客對價格更為敏感，加上酒店業競爭激烈，房價持續受壓。

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。收益增加至人民幣2.67億元（2025年：人民幣2.51億元），物業收入淨額按年增加18.9%至人民幣5,500萬元。

(i) 北京東方君悅大酒店

根據北京市文化和旅遊局的資料，2026年首五個月北京接待入境遊客人次達按年增長35.3%至260萬人次。北京酒店客房需求持續改善。

北京東方君悅大酒店的平均入住率增至79.8%（2025年：71.5%）。平均每晚房價亦上升至人民幣1,559元（2025年：人民幣1,463元）。

(ii) 成都天府麗都喜來登飯店（佔69%權益）

成都為國內熱門旅遊城市，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維持於73.6%（2025年：73.3%）；平均每晚房價為人民幣558元（2025年：人民幣584元）。

(iii) 重慶大都會凱悅酒店

重慶仍是國內旅遊熱點，惟旅客的預算意識影響入住率及房價。重慶大都會凱悅酒店的平均入住率為70.7%（2025年：77.0%），平均每晚房價為人民幣588元（2025年：人民幣629元）。

(iv) 瀋陽威斯汀酒店（佔70%權益）

瀋陽是區內受歡迎的冰雪旅遊城市之一。瀋陽威斯汀酒店的平均入住率為50.5%（2025年：52.3%），平均每晚房價為人民幣517元（2025年：人民幣534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：北京東方廣場東方新天地及重慶大都會東方廣場商場，兩者合共提供約221,000平方米的零售面積。於2026年上半年，零售物業組合錄得收益人民幣2.74億元（2025年上半年：人民幣2.96億元）及物業收入淨額人民幣1.50億元（2025年上半年：人民幣1.70億元）。

於2026年上半年，北京消費品零售銷售額按年下降2.2%，反映消費情緒疲弱。儘管面臨不利因素，北京東方廣場東方新天地的平均佔用率維持於90.1%（2025年上半年：90.1%）。為在充滿挑戰的市況下維持佔用率水平，新租賃及續租大多是在租金下調的基礎上達成。因此，平均現收月租減至每平方米人民幣540元（2025年：人民幣587元）。與此同時，重慶大都會東方廣場商場的全面資產增值計劃及預租工作進展良好，超過一半面積已成功租出。

寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商務大樓。於2026年上半年，寫字樓物業組合收益為人民幣4.36億元（2025年：人民幣4.78億元），物業收入淨額為人民幣3.11億元（2025年：人民幣3.48億元）。

於2026年上半年，北京寫字樓市場租賃需求疲弱。該市甲級寫字樓空置率於2026年第二季度仍處於相對高位 —17.5%¹。業主需下調租金及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。平均現收月租為每平方米人民幣226元（2025年：人民幣248元）。平均佔用率為81.1%（2025年：81.3%）。

重慶的甲級寫字樓市場因需求放緩與大量新增供應同時出現而面臨更大壓力，該市空置率達31.2%²。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，以及來自保險與金融服務、零售與消費品、物流、專業顧問及健康護理等不同行業的企業坐落其中。平均佔用率為73.8%（2025年：73.9%），平均現收月租為每平方米人民幣73元（2025年：人民幣80元）。

資料來源：

1. 高力，《2026年第二季度北京甲級寫字樓市場概況》（2026年7月）
2. 戴德梁行，《2026年上半年重慶商業地產市場回顧與展望》（2026年7月）

服務式公寓物業組合

北京服務式公寓行業的租賃需求仍然疲弱。高端物業需求仍主要以本地客源為主。外籍人士長期租賃尚未恢復至疫情前水平。營運表現進一步受到租期普遍縮短的影響，平均入住日數減少，對入住率及租金收入構成下行壓力。

於2026年上半年，匯賢產業信託服務式公寓物業組合收益為人民幣7,200萬元（2025年：人民幣8,000萬元）；物業收入淨額為人民幣3,500萬元（2025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為81.4%（2025年：88.0%）。

財務回顧

物業收入淨額

截至2026年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣5.51億元。

分派

截至2026年6月30日止六個月，匯賢產業信託將就向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣1,100萬元（「**2026年中期分派**」），按年增長9.0%。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1,100萬元（2025年：人民幣1,000萬元）。

2026年中期分派相當於匯賢產業信託於2026年1月1日至2026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。中期每基金單位分派為人民幣0.0017元（2025年：人民幣0.0016元），按於2026年6月30日已發行基金單位數目計算。

匯賢產業信託的資產包括其於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資，滙賢投資為北京東方廣場公司的境外股東，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。誠如匯賢產業信託發售通函所述，北京東方廣場公司的合營期限將於2049年1月屆滿。匯賢產業信託於北京東方廣場權益的價值將於剩餘期間逐步遞減，並於合營期限屆滿時價值將相等於零。鑑於距離2049年尚有一段較長時間，過往年度未變現資產估值虧損之總額已獲悉數調整及對可供分派金額沒有影響。隨著合營期限屆滿日漸臨近，現遂開始處理此長期影響，而該資產的未變現估值虧損沒獲悉數調整。

2026年中期分派的記錄日期將為2026年8月28日（星期五）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2026年8月26日（星期三）至2026年8月28日（星期五）（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2026年9月29日（星期二）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2026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2026年8月25日（星期二）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2026年4月，滙賢投資提用星展銀行（香港）有限公司提供的三年期無抵押貸款人民幣3億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2026年4月，匯賢投資悉數償還於2023年5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，與匯賢投資所有其他無抵押及非後償之債務的地位相等。

於2026年6月30日，匯賢產業信託的總債務為人民幣45.53億元（2025年12月31日：人民幣50.38億元）。64%及36%的債務分別以人民幣及港元計值。按匯賢產業信託於2026年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣202.16億元（2025年12月31日：人民幣207.03億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為22.5%（2025年12月31日：24.3%）。同時，於2026年6月30日的債務對資產總值比率為14.5%（2025年12月31日：15.4%）。

銀行結餘及資產狀況

於2026年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣25.10億元（2025年12月31日：人民幣27億元）。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》（「《房地產投資信託基金守則》」）的規定，Kroll (HK) Limited（「Kroll」）在連續三年對匯賢產業信託的房地產進行估值後退任首席估值師。萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）已獲委任為匯賢產業信託的首席估值師，並於2026年6月30日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匯賢投資（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。

據萊坊進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2026年6月30日的估值為人民幣219.60億元（2025年12月31日：人民幣227.64億元），較2025年12月31日的估值下跌3.5%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2026年6月30日的物業總值為人民幣256.25億元，而2025年12月31日則為人民幣265.09億元。

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2026年6月30日，萊坊將購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣19.89億元（2025年12月31日：人民幣20.82億元）。該等物業於2026年6月30日的物業總值為人民幣19.89億元（2025年12月31日：人民幣20.82億元）。

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2025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3.46億元。該酒店於2026年6月30日的物業總值為人民幣1.58億元（2025年12月31日：人民幣1.83億元）。

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2025年12月31日，Kroll將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣5.63億元。該酒店於2026年6月30日的物業總值為人民幣4.75億元（2025年12月31日：人民幣4.91億元）。

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2025年12月31日，Kroll將瀋陽麗都的酒店物業估值為人民幣6.28億元。該酒店於2026年6月30日的物業總值為人民幣4.39億元（2025年12月31日：人民幣4.54億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2026年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣202.16億元（2025年12月31日：人民幣207.03億元），每基金單位為人民幣3.0991元，較2026年6月30日基金單位收市價人民幣0.39元溢價694.6%（2025年12月31日：每基金單位人民幣3.1737元，較2025年12月31日基金單位收市價人民幣0.51元溢價522.3%）。

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2026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2026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863名僱員，其中816名僱員履行酒店營運職能及服務，而47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2026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序。特別是，管理人已採納一套合規手冊（以及不時修訂），其中載有管理人為遵守信託契約《房地產投資信託基金守則》及其他適用法律、法規及規例而應用的主要過程、制度和措施。合規手冊亦載有規管（其中包括）管理人董事會所進行活動的企業管治政策。

於截至2026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（管理人之副營運總監）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2026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2026年6月30日止六個月，並無發行新基金單位。

於2026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2026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2026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2026年中期報告

匯賢產業信託截至2026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2026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
(作為滙賢產業信託的管理人)
管理人行政總裁及執行董事
蔣領峰

香港，2026年8月11日

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

財務資料

簡明綜合全面收益表

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2026 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,049	1,105
其他收入	6	23	28
投資物業公允價值減少		(907)	(714)
存貨消耗		(19)	(17)
員工成本		(77)	(76)
折舊		(159)	(159)
其他營運開支	7	(395)	(390)
融資成本(包括匯兌差額)	8	3	(85)
管理人費用	9	(51)	(54)
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		(537)	(367)
所得稅抵免(開支)	11	62	(44)
與基金單位持有人交易前之期內虧損		(475)	(411)
向基金單位持有人的分派		(18)	(7)
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額		(493)	(418)
與基金單位持有人交易前之期內虧損應佔：			
非控股權益		(6)	(7)
基金單位持有人		(469)	(404)
		(475)	(411)
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		(6)	(7)
基金單位持有人		(487)	(411)
		(493)	(418)
每基金單位基本虧損(人民幣元)	12	(0.0719)	(0.0623)

財務資料

分派表

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

	2026 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025 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	(469)	(404)
調整 (附註(i)) :		
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淨額	(66)	(38)
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	(68)	(152)
現金與會計融資成本之間的差異	4	(2)
撥付至中華人民共和國 (「中國」) 法定儲備	(33)	-
	(166)	(195)
經調整虧損總額	(635)	(599)
額外可供動用金額 (附註(ii))	646	609
可供分派金額	11	10
分派比率 (附註(iii))	100%	100%
額外已分派金額 (附註(ii))	11	10
向基金單位持有人的分派 報告期末後擬派之中期分派	11	10
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	0.0017	0.0016

財務資料

分派表

截至 2026 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2026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（2025年：人民幣3百萬元）。
- (b) 截至2026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66百萬元（2025年：人民幣38百萬元）。
- (c) 截至2026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68百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2025年：人民幣152百萬元）。
- (d) 截至2026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（2025年：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）。
- (e) 調整人民幣33百萬元指自截至2026年6月30日止六個月純利轉撥至適用法律規定的中國法定儲備的金額。

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2026年6月30日後釐定額外人民幣646百萬元金額可供增補於截至2026年6月30日止六個月的可供分派金額（2025年：人民幣609百萬元），及於截至2026年6月30日止六個月的額外已分派金額為人民幣11百萬元（2025年：人民幣10百萬元）。
- (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2026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635百萬元（2025年：人民幣599百萬元），但管理人釐定人民幣11百萬元金額可供上述(ii)所述期間分派（2025年：人民幣10百萬元）。

截至2026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%（2025年：100%）。

- (iv) 截至2026年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.0017元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣11,067,719元之100%，除以於2026年6月30日6,523,199,235個已發行基金單位計算。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。
-

財務資料

簡明綜合財務狀況表
於 2026 年 6 月 30 日

	附註	2026 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	23,949	24,846
物業、機器及設備	14	1,747	1,805
使用權資產		3,096	3,180
商譽		2	2
按金及預付款項	15	8	15
非流動資產總值		28,802	29,848
流動資產			
存貨		15	15
貿易及其他應收款項	15	118	120
銀行結餘及現金		2,510	2,700
流動資產總值		2,643	2,835
資產總值		31,445	32,683
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	404	460
租戶按金		183	191
應付稅項		53	24
應付管理人費用		51	50
銀行貸款	17	1,302	2,076
流動負債總額		1,993	2,801
資產總值減流動負債		29,452	29,882
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	3,251	2,962
租戶按金		309	327
遞延稅項負債		5,588	5,796
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		9,148	9,085
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		11,141	11,886
非控股權益		88	94
基金單位持有人應佔資產淨值		20,216	20,703
已發行基金單位 (千個)		6,523,199	6,523,199
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	18	3.0991	3.1737

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位自2011年4月29日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經六份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日、2017年5月19日、2021年5月14日及2025年12月18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 2026 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 2025 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致。

財務資料

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 2026 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 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	參照自然依賴型電力的合約
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第 11 冊

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。

財務資料

4. 分部報告 - 續

(a) 分部收益及業績

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益	436	274	72	267	1,049
分部溢利	311	150	35	55	551
投資物業公允價值減少					(907)
融資成本（包括匯兌差額）					3
未分配折舊					(149)
未分配收入					17
未分配支出					(52)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之虧損					(537)

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	綜合 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)

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。

財務資料

4. 分部報告 - 續

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	2026年6月30日	2025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	12,945	13,556
商場	11,055	11,357
公寓	1,583	1,622
酒店	3,409	3,507
分部資產總值	28,992	30,042
未分配銀行結餘及現金	2,388	2,581
其他資產	65	60
綜合資產總值	31,445	32,683

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。

財務資料

4. 分部報告 - 續

(d) 其他分部資料

截至 2026 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	-	-	-	10	10	149	159
添置非流動資產	1	9	-	19	29	-	29

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

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 2026 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	-	-	-	194	194
餐飲	-	-	-	64	64
停車場收益	-	12	-	-	12
附屬服務收入	85	52	27	9	173
	85	64	27	267	443
租金收入	351	210	45	-	606
總收益	436	274	72	267	1,049
收益確認時間					
某一時間點	9	12	1	71	93
一段時間	76	52	26	196	350
香港財務報告準則第 15 號範圍內的					
客戶合約收益	85	64	27	267	443

財務資料

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 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

香港財務報告準則第 15 號客戶合約收益範圍內的所有客戶合約均為期一年或以下，惟部分管理服務（包括附屬服務）為期一年以上。就管理服務方面，根據相關協議的條款，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 10 百萬元（2025 年：人民幣 9 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（2025 年：人民幣 255 百萬元）。

6. 其他收入

	2026 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	16	26
其他	7	2
總計	23	28

財務資料

7. 其他營運開支

	<u>2026 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2025 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	23	17
審計費用	1	1
保險	3	3
代理費用	14	14
物業管理人費用	35	34
物業管理費	36	35
維修及保養	26	27
其他雜項開支 (附註)	106	100
印花稅	1	-
城鎮土地使用稅	2	2
城鎮房產稅	99	106
水電及能源費用	44	44
增值稅附加費	4	5
出售物業、機器及設備虧損	1	2
	<u>395</u>	<u>390</u>

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本 (包括匯兌差額)

	<u>2026 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2025 年</u> 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淨額	(66)	(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 (收益) 虧損淨額	(23)	4
無抵押銀行貸款之利息開支	86	119
	<u>(3)</u>	<u>85</u>

9. 管理人費用

	<u>2026 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2025 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	45	47
浮動費用	6	7
	<u>51</u>	<u>54</u>

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

	2026 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025 年 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用	2	2
法律及專業費用	1	2
信託行政開支及其他	1	1
	<u>4</u>	<u>5</u>

11. 所得稅（抵免）開支

	2026 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025 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	114	126
- 預提稅	32	-
遞延稅項	(208)	(82)
	<u>(62)</u>	<u>44</u>

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 2026 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 469 百萬元（2025 年：人民幣 404 百萬元），除以期內已發行之 6,523,199,235 個（2025 年：6,474,942,380 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基金單位攤薄虧損。

財務資料

13. 投資物業

	<u>2026年6月30日</u>	<u>2025年12月31日</u>
	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	24,846	26,057
添置	10	80
於損益內確認的公允價值減少	(907)	(1,291)
於期／年末	<u>23,949</u>	<u>24,846</u>

(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 2026 年 6 月 30 日及 2025 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經驗的獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司及 Kroll (HK) Limited 重估價值。

14. 物業、機器及設備

於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，本集團購入人民幣 19 百萬元（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 12 百萬元）的物業、機器及設備。

於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月及 2025 年同期，概無樓宇項目被轉撥至投資物業。

於截至 2026 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 2025 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 2 百萬元）的機器及設備項目。

15. 貿易及其他應收款項

	<u>2026年6月30日</u>	<u>2025年12月31日</u>
	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	18	19
按金及預付款項	26	43
對供應商墊款	9	7
應收利息款項	30	25
其他應收款項	43	41
	<u>126</u>	<u>135</u>
減：非流動資產項下列示金額	(8)	(15)
流動資產項下貿易及其他應收款項	<u>118</u>	<u>120</u>

財務資料

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：

	<u>2026年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2025年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	12	13
一至三個月	4	4
超過三個月	2	2
	<u>18</u>	<u>19</u>

16. 貿易及其他應付款項

	<u>2026年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2025年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	122	161
預收款項 (附註(i))	150	156
其他 (附註(ii))	132	143
	<u>404</u>	<u>460</u>

附註：

- (i) 於 2026 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 60 百萬元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 58 百萬元）。
- (ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<u>2026年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2025年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	55	75
超過三個月	67	86
	<u>122</u>	<u>161</u>

財務資料

17. 銀行貸款

	<u>2026年6月30日</u>	<u>2025年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	4,560	5,049
借貸手續費用	(7)	(11)
	<u>4,553</u>	<u>5,038</u>
以上銀行貸款的到期日如下：		
一年內	1,302	2,076
一年以上但不超過兩年	2,952	1,649
兩年以上但不超過五年	299	1,313
	<u>4,553</u>	<u>5,038</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,302)	(2,076)
一年後到期金額	<u>3,251</u>	<u>2,962</u>

本集團於 2025 年 8 月 29 日獲授予人民幣 300 百萬元的信貸融資已於 2026 年 4 月由本集團悉數動用。其按固定利率計息，並應於 2029 年 4 月全額償還。

本集團於 2023 年 4 月 26 日獲授予的信貸融資 800 百萬港元（相當於人民幣 699 百萬元）已於 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。

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2026年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣20,216百萬元（2025年12月31日：人民幣20,703百萬元）及於2026年6月30日已發行的共6,523,199,235個（2025年12月31日：6,523,199,235個）基金單位計算。