



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託



中期報告 2026

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

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%）。

* 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。



目錄

2	主席報告
8	管理層討論及分析
15	企業管治
19	關連人士交易
22	權益披露
24	簡明綜合財務報表審閱報告
25	簡明綜合全面收益表
26	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
31	簡明綜合現金流量表
32	簡明綜合財務報表附註
56	財務資料摘要
58	表現數表
59	投資者日誌
60	公司資料
61	詞彙表

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。

主席報告

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

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。

管理層討論及分析

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）

管理層討論及分析

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，匯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。

管理層討論及分析

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

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》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2026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。

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之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。

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。董事會成員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2026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2026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受監察；
- (3) 所有利益衝突均須由全體董事會（包括獨立非執行董事）管理；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

管理人之審核委員會已按照其職權範圍審閱匯賢產業信託截至2026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2026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

管理人已採用一套載於合規手冊內之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（統稱「管理層人士」）之基金單位買賣。經向各董事、管理人及管理層人士作出特定查詢後，彼等均確認於截至2026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準則（當中載有管理層人士進行匯賢產業信託證券交易時須計量的行為規定準則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易守則之條款）。

董事資料變動

除下列者外，董事資料由上一份年報刊發後並無變動：

- 胡定旭先生自2026年1月6日起不再擔任清晰醫療集團控股有限公司的主席兼非執行董事。
- 胡定旭先生自2026年6月30日起不再擔任歐康維視生物的獨立非執行董事。

已發行之新基金單位

於截至2026年6月30日止六個月，並無向管理人發行新基金單位。

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

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。授出該等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。截至2026年6月30日止六個月，匯賢產業信託已在所有重大方面遵守該等豁免之相關條款及條件。

關連人士交易

下文載列截至2026年6月30日止六個月所訂立之關連人士交易（根據證監會及／或上市規則豁免披露及／或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2026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2026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	主要持有人之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	1,069
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	1,075
北京穩得高投資顧問有限公司	主要持有人之聯繫人 ¹	租賃及許用交易	38
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	3,035
總計			5,519

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2026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2026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	15,285
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	14,739
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	816
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	35,125
總計			65,965

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》和上市規則所界定的相同涵義。

關連人士交易

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向匯賢產業信託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2026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1,509,000元及人民幣51,319,000元。受託人及管理人截至2026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33至第34頁匯賢產業信託的綜合財務報表附註1(b)及1(c)。

關連人士的權益

根據於2026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，且就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

姓名	所持基金單位數量	於2026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	2,287,649,099	35.06%
中國人壽保險（集團）公司的附屬公司 ³	865,406,000	13.26%
WBT Value Limited ⁴	442,059,584	6.77%
王琦 ⁵	20,000	0.0003%

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》或上市規則界定。

- 按照於2026年6月30日已發行的基金單位總數6,523,199,235個計算。
- 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）（於2026年6月30日持有1,091,083,328個基金單位）、Wisdom Ally Limited（「Wisdom Ally」）（於2026年6月30日持有403,436,480個基金單位）、Wealth Finder Limited（「Wealth Finder」）（於2026年6月30日持有206,244,886個基金單位）及Heathcliff Developments Limited（「Heathcliff Developments」）（於2026年6月30日持有586,884,405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：

- 於2026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；
 - 於2026年6月30日，Noblecrown（Wisdom Ally及Wealth Finder為其附屬公司）被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder分別持有的基金單位中擁有權益；及
 - 於2026年6月30日，鑑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及Wealth Finder持有的基金單位中擁有權益。
- 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

4. 該披露乃根據WBT Value Limited（前稱Fortune Enrichment Holdings Limited）於2026年4月24日申報之最新權益披露表格作出。自該申報日期起直至2026年6月30日，並無披露任何其他須予通知之權益。
5. 王琦於2026年6月30日為匯賢產業信託附屬公司北京東方廣場有限公司之董事。

根據《房地產投資信託基金守則》，附註2、3及5所述基金單位由匯賢產業信託的關連人士實益持有或擁有權益。

管理人權益

截至2026年6月30日，管理人並無持有任何基金單位。

管理人的董事及最高行政人員的權益

於2026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／或上市規則為匯賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，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2026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2026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



致匯賢房託管理有限公司董事會
(作為匯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25頁至第55頁匯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2026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簡明綜合財務報表附註。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(「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。匯賢房託管理有限公司(作為匯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

2026年8月11日

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)
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		(6)	(7)
基金單位持有人		(469)	(404)
		(475)	(411)
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		(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)

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%
額外將予分派金額 (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

分派表

截至2026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日止六個月的額外將予分派金額為人民幣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。

簡明綜合 財務狀況表

於2026年6月30日

		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)
	附註		
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	15	3,096	3,180
商譽		2	2
按金及預付款項	17	8	15
非流動資產總值		28,802	29,848
流動資產			
存貨	16	15	15
貿易及其他應收款項	17	118	120
銀行結餘及現金	18	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	19	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	20	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

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

		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)
	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	20	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)	21	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)	22	3.0991	3.1737

第25頁至第55頁的簡明綜合財務報表已於2026年8月11日獲管理人董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

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2026年6月30日止六個月

	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2026年1月1日的資產淨值（經審核）	20,703	94	20,797
與基金單位持有人交易前之期內虧損	(469)	(6)	(475)
支付予基金單位持有人之2025年末期分派	(18)	-	(18)
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額	(487)	(6)	(493)
於2026年6月30日的資產淨值（未經審核）	20,216	88	20,304

	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2025年1月1日的資產淨值（經審核）		21,420	106	21,526
就支付管理人費用發行基金單位	21	29	-	29
		21,449	106	21,555
與基金單位持有人交易前之期內虧損		(404)	(7)	(411)
支付予基金單位持有人之2024年末期分派		(7)	-	(7)
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額		(411)	(7)	(418)
於2025年6月30日的資產淨值（未經審核）		21,038	99	21,137

簡明綜合 現金流量表

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)
經營活動所得現金淨額		360	397
投資活動所得(所用)現金淨額			
存入銀行存款		(716)	(1,850)
提取銀行存款		823	1,785
添置物業、機器及設備以及投資物業		(62)	(51)
其他投資活動		11	22
		56	(94)
融資活動所用現金淨額			
向基金單位持有人支付的分派		(18)	(7)
償還銀行貸款		(699)	(1,300)
新籌集之銀行貸款所得款項		300	1,312
其他融資現金流量		(82)	(115)
		(499)	(110)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(83)	193
期初現金及現金等價物		1,467	2,278
期末現金及現金等價物	18	1,384	2,471

簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位自2011年4月29日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經六份分別於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。

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

根據匯賢產業信託控制的北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場」）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、2020年12月27日及2023年12月8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及僱員酬金的補償金。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 一般資料 (續)

(a) 物業管理人費用 (續)

根據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」)與北京物業管理人的重慶分公司(「重慶物業管理人」)於2015年3月2日、2017年12月31日、2020年12月31日及2023年12月8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。

(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，惟不超過該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，每年最高可升至物業價值之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)，但每月最低金額為人民幣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2026年1月14日，管理人已就截至2026年12月31日止財政年度的基本費用選擇100%(2025年：100%)收取現金。

1. 一般資料 (續)

(c) 管理人費用 (續)

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。

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個部分，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2026年1月14日，管理人已就截至2026年12月31日止財政年度的浮動費用選擇100%（2025年：100%）收取現金。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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呈列者貫徹一致。

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

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會計準則修訂本，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）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
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會計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。

(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)

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 分部報告 (續)

(a) 分部收益及業績 (續)

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。

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 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)
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。

簡明綜合財務報表附註

截至2026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。

(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

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
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
租金收入	85 351	64 210	27 45	267 -	443 606
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

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

5. 收益（續）

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
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
租金收入	91	68	30	251	440
	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（計入附屬服務）為期一年以上。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

7. 其他營運開支

	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
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(附註1(a))	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
	395	390

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客房用品及勞務費用。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

8. 融資成本（包括匯兌差額）

	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
	(3)	85

9. 管理人費用

	2026年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用（附註1(c)）	45	47
浮動費用（附註1(c)）	6	7
	51	54

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（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

	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)
	(62)	44

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

13. 投資物業

	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)
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	23,949	24,846

- (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。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預計類似物業的一般回報率後進行估算。

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

於2026年6月30日及2025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年及2025年6月30日止六個月，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. 使用權資產

於截至2026年及2025年6月30日止六個月，並無租賃土地於業主終止佔用後轉撥至投資物業。

16. 存貨

	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)
食品飲料	2	2
其他消耗品	13	13
	15	15

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

17. 貿易及其他應收款項

	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)
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
	126	135
減：非流動資產項下所示金額	(8)	(15)
流動資產項下貿易及其他應收款項	118	120

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2026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（2025年12月31日：人民幣14百萬元）。

按金及預付款項包括租賃優惠資產人民幣10百萬元（2025年12月31日：人民幣19百萬元），於租期內攤銷，其中人民幣8百萬元（2025年12月31日：人民幣15百萬元）因攤銷期超過一年而分類為非流動資產。

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：

	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)
少於或等於一個月	12	13
一至三個月	4	4
超過三個月	2	2
	18	19

18. 銀行結餘及現金

	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)
銀行及手頭現金	1,000	525
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	384	942
現金及現金等值物	1,384	1,467
定期存款(原定到期日為超過三個月)	1,126	1,233
銀行結餘及現金	2,510	2,700

19. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	122	161
預收款項(附註(i))	150	156
其他(附註(ii))	132	143
	404	460

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

19. 貿易及其他應付款項 (續)

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：

	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)
少於或等於三個月	55	75
超過三個月	67	86
	122	161

20. 銀行貸款

	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)
無抵押定期貸款	4,560	5,049
借貸手續費用	(7)	(11)
	4,553	5,038
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
	4,553	5,038
減：流動負債項下列示金額	(1,302)	(2,076)
一年後到期金額	3,251	2,962

20. 銀行貸款（續）

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。

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2025年1月1日結餘（經審核）	6,463,373,956	29,501
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註）	59,825,279	29
於2025年12月31日（經審核） 及於2026年6月30日（未經審核）結餘	6,523,199,235	29,530

附註：

用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：

截至2025年12月31日止年度

發行日期	支付管理人費用年度	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
2025年5月27日	2024年7月1日至2024年12月31日	0.475	59,825,279

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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。

23. 資本承擔

	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)
就購買物業、機器及設備已訂約但尚未撥備的資本開支	148	132

24. 關連人士及關聯方交易

本集團於期內與關連人士及關聯方訂立以下交易：

關連人士／關聯方名稱	附註	2026年1月1日至 2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年1月1日至 2025年6月30日 人民幣千元 (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(d)	50	50
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	1,069	1,008
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	1,075	1,075
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	252	252
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)及(d)	38	38

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士／關聯方名稱	附註	2026年1月1日至 2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年1月1日至 2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
酒店客房收入			
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	-	17
和記地產集團有限公司	(a)及(d)	3	-
餐飲及其他酒店收入			
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	5	19
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(d)	-	27
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	(a)及(d)	-	7
和記地產集團有限公司	(a)及(d)	1	-
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(a)及(d)	18	1
來自關連附屬公司的利息收入			
瀋陽麗都商務有限公司	(c)	3,035	3,313
員工成本補償			
匯賢房託管理有限公司	(a)及(d)	837	827
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	15,285	10,815
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	14,739	12,832
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)及(d)	816	6,481

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士／關聯方名稱	附註	2026年1月1日至 2026年6月30日	2025年1月1日至 2025年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
互聯網服務費			
長江實業集團有限公司	(a)及(d)	32	30
受託人費用			
德意志信託（香港）有限公司	(b)	1,509	1,578
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(a)及(d)	51,319	53,907
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(a)及(d)	35,125	33,886
租金及租賃相關開支			
Turbo Top Limited	(a)及(d)	194	207
其他開支			
Ocean Century Investments Limited	(a)及(d)	—	2
The Kowloon Hotel Limited	(a)及(d)	—	8

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士及關聯方於2026年6月30日及2025年12月31日的結餘如下：

關連人士／關聯方名稱	附註	2026年6月30日	2025年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收貸款			
瀋陽麗都商務有限公司	(c)	120,000	120,000
就租賃本集團物業而存放於本集團之按金			
長江實業集團有限公司	(a)及(d)	25	25
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(d)	13	13
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	575	527
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	538	538
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	103	127
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)及(d)	19	19
就租賃物業支付之按金			
Turbo Top Limited	(a)及(d)	98	102
其他應付款項			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	2,569	2,344
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	2,870	2,386
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	4,360	5,531
家利物業管理(深圳)有限公司	(a)及(d)	-	3
滙賢房託管理有限公司	(a)及(d)	51,319	50,370
其他應收款項			
滙賢房託管理有限公司	(a)及(d)	108	124

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士／關聯方名稱	附註	2026年6月30日	2025年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
預收款項			
長江實業集團有限公司	(a)及(d)	9	9
北京港世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	16	177
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	-	188
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	8	44
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)及(d)	7	7
預付款項			
家利物業管理（深圳）有限公司	(a)及(d)	-	3,079

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown的聯繫人¹，Noblecrown為匯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（匯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) 此公司為匯賢產業信託的受託人。
- (c) 基於長江實業集團有限公司為匯賢產業信託的主要持有人² Noblecrown的聯繫人¹並同時持有此公司超過10%投票權，故此公司為匯賢產業信託的關連附屬公司⁴。
- (d) 此等公司為匯賢產業信託的關聯方³。
- 「聯繫人」一詞根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）界定。
 - 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的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。
 - 「關聯方」一詞於香港會計師公會頒佈的香港會計準則第24號關聯方披露內界定。
 - 「關連附屬公司」一詞根據上市規則界定。

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

	2026年 1月1日至 2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 1月1日至 2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 1月1日至 2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 1月1日至 2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 1月1日至 2022年 6月30日 人民幣百萬元
收入					
投資物業的毛租金收入	692	748	830	869	919
經營酒店收入	267	251	229	161	67
經營服務式公寓收入	72	80	80	81	86
租金相關收入	18	26	19	31	28
	1,049	1,105	1,158	1,142	1,100
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損	(537)	(367)	(346)	(370)	(1,202)
所得稅抵免（開支）	62	(44)	(31)	(83)	114
與基金單位持有人交易前之期內虧損	(475)	(411)	(377)	(453)	(1,088)
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)	(366)	(438)	(1,063)
	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	(0.0719)	(0.0623)	(0.0574)	(0.0699)	(0.1724)

財務資料摘要

分派摘要

	2026年 1月1日至 2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 1月1日至 2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 1月1日至 2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 1月1日至 2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 1月1日至 2022年 6月30日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	11	10	19	219	319
	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	0.0017	0.0016	0.0030	0.0348	0.0516

簡明綜合財務狀況表摘要

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	28,802	29,848	31,350	32,656	33,494
流動資產	2,643	2,835	3,124	3,604	4,906
資產總值	31,445	32,683	34,474	36,260	38,400
流動負債	1,993	2,801	2,112	4,642	4,368
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債	9,148	9,085	10,836	9,408	11,153
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	12,948	14,050	15,521
非控股權益	88	94	106	126	151
基金單位持有人應佔資產淨值	20,216	20,703	21,420	22,084	22,728
	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	3.0991	3.1737	3.3141	3.4762	3.6480

表現 數表

	附註	2026年 6月30日	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣百萬元)		20,216	20,703	21,420	22,084	22,728
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)		3.0991	3.1737	3.3141	3.4762	3.6480
市值(人民幣百萬元)		2,544	3,327	3,199	5,781	6,542
已發行基金單位(個)		6,523,199,235	6,523,199,235	6,463,373,956	6,353,099,752	6,230,359,272
債務對資產淨值比率	1	22.5%	24.3%	27.0%	29.9%	34.5%
債務對資產總值比率	2	14.5%	15.4%	16.8%	18.2%	20.4%
		2026年 1月1日至 2026年 6月30日	2025年 1月1日至 2025年 12月31日	2024年 1月1日至 2024年 12月31日	2023年 1月1日至 2023年 12月31日	2022年 1月1日至 2022年 12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		0.54	0.60	0.90	1.31	1.41
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)		0.380	0.435	0.48	0.81	0.79
基金單位成交價較每基金單位資產淨值的 最高折讓		87.7%	86.3%	85.5%	76.7%	78.3%
每基金單位分派(人民幣元)		0.0017	0.0043	0.0041	0.0361	0.0834
每基金單位年度化分派收益率	4	0.88%	0.84%	0.83%	3.97%	7.94%

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2026年6月30日止六個月之中期業績公告，
其內一併公佈截至2026年6月30日止六個月的中期分派
（「2026年中期分派」）等其他資料

2026年8月11日（星期二）

基金單位除淨2026年中期分派的日期

2026年8月24日（星期一）

暫停辦理基金單位持有人登記手續
（就確定有權獲得2026年中期分派的名單而言）

2026年8月26日（星期三）至
2026年8月28日（星期五）
（包括首尾兩天在內）

2026年中期分派之記錄日期

2026年8月28日（星期五）

派付2026年中期分派（現金分派）

2026年9月29日（星期二）

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

主席兼非執行董事
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
胡定旭
黎慧妍

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

首席估值師

萊坊測量師行有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

基金單位過戶登記處

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，一家於中國成立的有限責任公司
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2026年8月11日。