

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)

由匯賢房託管理有限公司 Hui Xian Asset Management Limited 管理

二零一六年一月一日至二零一六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 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (以匯賢產業信託的創立人身份)、匯賢房託管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一一年四月一日訂立(經三份日期分別為二零一三年五月二十四日、二零一四年五月十六日及二零一五年五月二十八日之補充契約修訂)之信託契約(「信託契約」)所構成。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匯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 的最終持有人分別為中信証券股份有限公司(佔 40%)、長江實業地產有限公司(佔 30%)及 ARA Asset Management Limited (佔 30%)。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日止期間(「報告期間」)之中期業績如下：

財務摘要

2016年1月1日至2016年6月30日止期間

	截至2016年 6月30日止六個月	截至2015年 6月30日止六個月	變幅
總收益 ⁽¹⁾⁽²⁾ (人民幣百萬元)	1,575	1,547	+1.8%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,098	1,033	+6.3%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	805	745	+8.1%
分派金額 (人民幣百萬元)	781	730	+7.0%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.1439	0.1363	+5.6%
分派比率	97%	98%	不適用
年度化分派收益率	9.1% ⁽³⁾	7.9% ⁽⁴⁾	不適用

附註：

- (1) 租金相關收入於本期間重新分類至收益項。比較數字經予修訂，以符合本期間的呈列方式。
- (2) 中國自二零一六年五月一日起，以增值稅取代營業稅的政策擴展至建築業、房地產業、金融業及生活服務業範疇。為比對說明，二零一五年及二零一六年之收益倘扣除營業稅和增值稅後，按年增幅為3.4%。
- (3) 按2016年6月30日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及2016年1月1日至2016年6月30日止期間的年度化實際分派金額計算。
- (4) 按2015年6月30日基金單位的收市價及2015年1月1日至2015年6月30日止期間的年度化實際分派金額計算。

主席報告

二零一六年上半年全球經濟依然動盪不定，充滿挑戰。中國經濟放緩及人民幣貶值的隱憂揮之不去，而英國於二零一六年六月公投決定脫離歐盟，再為環球市場增添不明朗因素。

儘管宏觀經濟環境挑戰重重，惟匯賢產業信託在二零一六年上半年仍錄得增長。業績增長乃歸因於二零一五年三月收購的重慶大都會東方廣場（「新增投資」）於報告期間所帶來的全期共六個月收入，以及由二零一一年及二零一二年收購的北京東方廣場與瀋陽麗都索菲特酒店（「早期物業組合」）之內部增長所帶動。

業績及分派

於報告期間，總收益按年上升1.8%至人民幣十五億七千五百萬元。此收益並不可完全直接與去年比較，此乃中國自二零一六年五月一日起，以增值稅取代營業稅的政策擴展至建築業、房地產業、金融業及生活服務業範疇。

在政策生效前，財務報表中的收益項目已包含營業稅。二零一六年五月一日起，財務報表中呈報的收益及開支已扣除增值稅，因此較實行新稅務改革前所報告的數額為少。

二零一五年及二零一六年之收益倘扣除營業稅和增值稅後，按年增幅為3.4%。

物業收入淨額按年上升6.3%至人民幣十億零九千八百萬元。

報告期間的可供分派金額為人民幣八億零五百萬元，按年增加 8.1%。

可供分派金額來自	2016 年中期業績 人民幣百萬元	2015 年中期業績 人民幣百萬元	變幅
早期物業組合	757	707	7.2%
新增投資	48	38	24.6%
總額	805	745	8.1%

於報告期間向匯賢產業信託基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）作出的分派金額為人民幣七億八千一百萬元，分派比率為 97%。每基金單位分派為人民幣 0.1439 元，按年增長 5.6%。按二零一六年六月三十日基金單位的收市價人民幣 3.17 元計算，年度化分派收益率為 9.1%。

中國的營商環境

過去近三十年，中國經濟一直保持雙位數字的增長，惟近期開始呈現放緩跡象。根據中國國家統計局公佈的數據，中國國內生產總值於二零一六年上半年增長率放緩，按年增加 6.7% 至人民幣三十四萬一千億元。

於二零一六年上半年，全國居民人均可支配收入按年上升 8.7%，較二零一五年的 9.0% 為低。最低工資的增長步伐也在二零一六年放緩，個別省份已宣佈將最低工資凍結兩年。

中央政府持續實施限制奢華消費的政策，加上境外消費的日益增加，對奢侈品牌在中國的銷售造成了嚴重影響。許多奢侈品零售商的收入和利潤均告下降，並縮小店舖網絡規模。

於二零一六年上半年，中國全國社會消費品零售總額較去年同期增長 10.3% 至人民幣十五萬六千一百四十億元，而網上零售額則按年增加 28.2% 至人民幣二萬二千三百七十億元。在便捷的手機付款與相宜的物流配套下，網上購物開始令中國的零售業產生結構性變化；同時也慢慢改變中國人的消費模式。消費者支出開始逐漸從實體商店轉移到網上，傳統商店的銷售額和人流因而受到打擊。

商場空置率上升和租金下跌的情況在中國各地已變得越來越普遍。

人民幣匯率

於二零一六年上半年，環球貨幣包括人民幣匯率出現波動。人民幣兌港元的匯率亦較二零一五年年底下跌約 2%*。此對人民幣資產的投資情緒或會因而受到影響。

匯賢產業信託的所有物業均位於中國，提供人民幣收益。匯賢產業信託乃以人民幣為計值單位，其財務報表以人民幣呈列，並以人民幣向基金單位持有人支付分派。人民幣匯率波動對匯賢產業信託旗下物業之表現並無重大影響。然而，匯賢產業信託目前的借款乃以港元計值，當償還貸款時，或會因人民幣匯率而錄得匯兌收益或虧損。

* 按二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算。

業務回顧

匯賢產業信託旗下資產：（1）早期物業組合：包括於二零一一年及二零一二年收購的北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務；及兩家酒店（北京東方君悅大酒店與瀋陽麗都索菲特酒店）；（2）新增投資：二零一五年三月收購的重慶大都會東方廣場。

(1) 早期物業組合

(A) 零售物業組合

零售物業組合包括北京東方廣場東方新天地，商場面積達十三萬平方米。東方新天地憑藉其地理位置、均衡的租戶組合及暢旺之人流，繼續深受零售商及消費者歡迎，以面對零售環境的挑戰。

東方新天地其中兩個共約六千平方米的大範圍面積租約於二零一五年下半年屆滿。我們藉此於兩個區域展開大型的資產提升及商戶重組計劃，將東方新天地定位為應有盡有的購物中心，迎合不同消費者的需要，打造成輕奢侈品及大眾化市場品牌的集中地，以抗衡零售環境將面臨更大的挑戰。

此兩個區域的優化工程現已完成，而所有店舖亦全部租出。當中一個區域改裝成十六間獨立式店舖，另一區域則規劃成開放式零售區，以供特色店舖及餐飲店經營。現今的東方新天地的商品與服務選擇更為多元化。

東方新天地錄得租金及物業收入淨額增長，其平均現收月租按年上升 5.6% 至每平方米人民幣一千二百五十八元。物業收入淨額為人民幣五億元，按年上升 3.7%。平均佔用率為 96.0%。

(B) 寫字樓物業組合

寫字樓物業組合為北京東方廣場東方經貿城。該物業由八幢大樓組成，提供超過三十萬平方米的甲級寫字樓樓面面積。儘管外圍環境波動，惟寫字樓物業組合在報告期間內仍維持理想的出租率及租金調升率。

寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣四億三千五百萬元，按年上升 6.3%。平均現收月租按年上升 3.6% 至每平方米人民幣二百七十七元。平均成交月租按年增加 7.8% 至每平方米人民幣三百三十七元。平均佔用率為 95.8%。

(C) 服務式公寓物業組合

服務式公寓物業組合包括北京東方廣場東方豪庭公寓，共兩幢公寓大樓提供逾六百個配備齊全的單位。

服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年上升 8.1% 至人民幣三千七百萬元。平均佔用率為 91.8%。

(D) 酒店物業組合

酒店物業組合包括北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。於報告期間，我們繼續嚴格控制成本，物業收入淨額得以改善。兩家五星級酒店的物業收入淨額合共人民幣六千七百萬元，按年增長 17.4%。

於二零一六年上半年，北京接待海外入境旅客人數持續下降。北京東方君悅大酒店的平均入住率為 55.4%，與二零一五年同期相若。平均每晚房價按年下跌 3.2% 至人民幣一千四百九十一元。因此，平均可出租客房收入為人民幣八百二十六元，按年減少 3.4%。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率由上年度的 35.9% 上升至 41.8%，惟平均每晚房價按年下跌 4.0% 至人民幣四百九十八元。平均可出租客房收入按年上升 11.7% 至人民幣二百零八元。

(2) 新增投資

匯賢產業信託自二零一五年三月接管此綜合項目後，重新命名為「重慶大都會東方廣場」。我們藉此機會推行三年大型資產提升及翻新計劃，務求為日後增長建立基礎。

於報告期間，物業收入淨額為人民幣五千九百萬元，上年度則為人民幣五千一百萬元。

重慶大都會東方廣場由一個商場及一座寫字樓組成。於報告期間，商場的佔用率維持於 73.7%。平均現收月租為每平方米人民幣二百三十六元。

重慶大都會東方廣場寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣一百二十五元及每平方米人民幣一百三十五元。平均佔用率為 91.5%。

財務狀況穩健

於報告期間，匯賢產業信託繼續審慎的財務管理策略。於二零一六年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣六十二億四千萬元，總債務為人民幣九十六億三千八百萬元。債務對資產總值比率為 20.8%。匯賢產業信託具備充裕的財務實力，以把握新投資機遇。

展望

儘管疲弱的宏觀經濟環境仍備受關注，我們依然對中國經濟基礎條件具有信心。我們將繼續在已建立的基礎上，透過積極的資產管理，進一步提升旗下三項資產的競爭力，並且不斷尋求投資機遇，為基金單位持有人帶來回報及長遠利益。

憑藉優質的物業組合，加上穩健的財務狀況，我們深信匯賢產業信託具有能力迎接未來的挑戰。

本人謹此代表管理人，就基金單位持有人及受託人一直以來對匯賢產業信託的支持，致以衷心謝意。

匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託的管理人)
主席
甘慶林
香港，二零一六年七月二十六日

管理層討論與分析

資產組合概覽

匯賢產業信託的資產組合涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店業務，包括：

(1) 匯賢產業信託於 Hui Xian (B.V.I.) Limited 的投資，而 Hui Xian (B.V.I.) Limited 則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中華人民共和國（「中國」）成立的中外合作經營企業—北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；

(2) 匯賢產業信託於 Chongqing Overseas Investment Limited 的投資，而 Chongqing Overseas Investment Limited 則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有重慶大都會東方廣場（前稱大都會廣場）的土地使用權及房屋所有權；以及

(3) 匯賢產業信託於 Shenyang Investment (BVI) Limited（「Shenyang Investment BVI」）的投資，而 Shenyang Investment BVI 則持有瀋陽投資（香港）有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外合營夥伴。瀋陽投資香港有權享有瀋陽麗都的 70% 分派。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有瀋陽麗都索菲特酒店的土地使用權及房屋所有權。

匯賢產業信託的資產組合：

物業	城市	類別	建築樓面面積 (平方米)
(1) 北京東方廣場 東方新天地 東方經貿城 東方豪庭公寓 北京東方君悅大酒店 停車場及其他配套設施	北京	零售	130,195
		寫字樓	309,552
		服務式公寓	81,603
		酒店	125,420
		停車場（1,901個停車位）	140,289
(2) 重慶大都會東方廣場 商場及停車場 寫字樓	重慶	零售（包括 370 個停車位）	109,743
		寫字樓	54,617
(3) 瀋陽麗都索菲特酒店	瀋陽	酒店	78,746
總計			1,030,165

業務回顧

(1) 早期物業組合

早期物業組合由北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務、以及兩家酒店（北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店）所組成。

如主席報告所述，自 2016 年 5 月 1 日起，中國以增值稅取代營業稅的政策擴展至建築業、房地產、金融業及生活服務業範疇。在政策實行前，財務報表列示的收益項目已包含營業稅。2016 年 5 月 1 日起，財務報表中呈報的收益及開支已扣除增值稅，因此較實行新稅務改革前所報告的數額為少。

(A) 零售物業組合

根據北京市統計局資料顯示，北京 2016 年上半年的本地生產總值按年增長 6.7%。北京市的社會消費品零售總額按年增加 3.8% 至人民幣 4,976 億元。北京城區居民的人均可支配收入按年增加 8.7% 至人民幣 28,448 元。

零售物業組合包括北京東方廣場東方新天地，該座樓高三層之商場有逾 130,000 平方米的零售空間，提供各式各樣的商品和服務，包括流行及高級時裝店、鐘錶與珠寶店、禮品及配飾店、展廳、銀行、美容及個人護理商店、連鎖快餐店、休閒餐飲與高級餐廳及戲院等。

於報告期間，東方新天地於兩個區域展開的大規模資產提升計劃經已完工。該兩個區域（共約 6,000 平方米）已全數出租，並有多個新品牌加入，如芭妮蘭（banila co），卡西歐（CASIO）、周大福、initial、Lee、慕詩（MOISELLE）、雷達（RADO）、斯沃琪（Swatch）及 Ted Baker 等。

東方新天地於報告期間繼續錄得租金增長、穩定出租率以及人流。商場平均現收月租上升 5.6% 至每平方米人民幣 1,258 元，總收益為人民幣 6.00 億元，按年上升 1.0%。物業收入淨額增加 3.7% 至人民幣 5.00 億元，租金調升率為 2.9%，平均佔用率為 96.0%。

東方新天地交通網絡四通八達，連接北京地鐵 1 號線及 5 號線。8 號線的擴建工程經已展開，將於東方新天地附近地鐵站，並可在此轉乘 1 號線。

總收益	人民幣 6.00 億元，按年+1.0%
物業收入淨額	人民幣 5.00 億元，按年+3.7%
平均佔用率	96.0%
平均現收月租	每平方米人民幣 1,258 元，按年+5.6%
平均成交月租	每平方米人民幣 1,587 元，按年+81.5%

(B) 寫字樓物業組合

北京寫字樓市場於 2016 年上半年的發展維持穩定。北京市內的新寫字樓供應維持於理想水平。然而，在經濟衰退的情況下，企業日益關注成本控制，並且在擴充寫字樓方面持謹慎態度。

寫字樓物業組合由八幢甲級寫字樓組成，合稱為北京東方廣場東方經貿城。東方經貿城總樓面積約 30 萬平方米，來自各行各業的租戶組合帶來穩定的收益，多元租戶包括金融與銀行、會計、高科技、法律、媒體及廣告、消費品、教育界等企業及政府相關機構等。

東方經貿城於報告期間的租賃需求持續，租金及出租率均保持穩健。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣 4.35 億元，按年增長 6.3%。平均佔用率為 95.8%。平均現收月租為每平方米人民幣 277 元，按年增加 3.6%。平均成交月租為每平方米人民幣 337 元，較 2015 年同期上升 7.8%。租金調升率為 17.9%。

總收益	人民幣 5.65 億元，按年+2.2%
物業收入淨額	人民幣 4.35 億元，按年+6.3%
平均佔用率	95.8%
平均現收月租	每平方米人民幣 277 元，按年+3.6%
平均成交月租	每平方米人民幣 337 元，按年+7.8%

(C) 服務式公寓物業組合

北京豪華服務式公寓的租務市場於報告期間保持平穩。

服務式公寓物業組合包括由兩幢大樓組成的北京東方廣場東方豪庭公寓，提供逾 600 個配備齊全的單位，並於《That's Beijing》主辦的 2016 生活時尚大獎(2016 Lifestyle Awards)中獲選為「優秀服務式公寓－最佳服務」。

服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年增加 8.1%至人民幣 3,700 萬元，平均佔用率為 91.8%。

總收益	人民幣 6,900 萬元，按年+1.8%
物業收入淨額	人民幣 3,700 萬元，按年+8.1%
平均佔用率	91.8%

(D) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩家五星級酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。於報告期間，我們繼續嚴格控制成本。兩家酒店的物業收入淨額合共人民幣 6,700 萬元，按年上升 17.4%。

北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局資料顯示，2016 年上半年北京接待海外入境旅客人數按年下跌 0.9%至 170 萬人次。

北京東方君悅大酒店的平均入住率為 55.4%，與 2015 年同期相若。平均每晚房價按年下跌 3.2%至人民幣 1,491 元。平均可出租客房收入為人民幣 826 元，按年減少 3.4%。

鑑於經濟不明朗，企業對會議及差旅開支的價格甚為敏感及審慎。2016 年上半年在酒店舉行的活動亦較去年同期減少。

瀋陽麗都索菲特酒店

瀋陽麗都索菲特酒店繼續實施進取而靈活的訂價策略。儘管大量新酒店過去數年相繼開業，造成激烈競爭，惟瀋陽麗都索菲特酒店 2016 年上半年的平均入住率從 2015 年的 35.9%上升至 41.8%。然而，每晚平均房價按年下降 4.0%至人民幣 498 元。平均可出租客房收入為人民幣 208 元，按年增加 11.7%。

總收益	人民幣 2.38 億元，按年-3.4%
物業收入淨額	人民幣 6,700 萬元，按年+17.4%
北京東方君悅大酒店	
平均入住率	55.4%
平均每晚房價	人民幣 1,491 元，按年-3.2%
平均可出租客房收入	人民幣 826 元，按年-3.4%
瀋陽麗都索菲特酒店	
平均入住率	41.8%
平均每晚房價	人民幣 498 元，按年-4.0%
平均可出租客房收入	人民幣 208 元，按年+11.7%

(2) 新增投資 — 重慶大都會東方廣場

匯賢產業信託於 2015 年 3 月收購重慶大都會東方廣場。該項目由一個購物商場及一幢甲級寫字樓組成，於 2016 年上半年的物業收入淨額為人民幣 5,900 萬元。

重慶大都會東方廣場的購物商場座落於解放碑中央商務區，提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。

匯賢產業信託接手管理重慶大都會東方廣場後，隨即啟動三年大型資產提升及翻新計劃。有關舉措預期可為未來長遠增長建立基礎。於報告期間，商場維持 73.7% 的平均佔用率，而平均現收月租為每平方米人民幣 236 元。

重慶大都會東方廣場寫字樓是重慶市內少數以單一業權持有的甲級寫字樓之一。租戶包括五個國家的領事館，而多間從事保險與金融服務、電子及健康護理等不同行業的跨國企業亦於該處設立辦公室。於報告期間，寫字樓的平均佔用率為 91.5%。寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣 125 元及每平方米人民幣 135 元。

總收益	人民幣 1.03 億元
物業收入淨額	人民幣 5,900 萬元
<i>商場</i>	
平均佔用率	73.7%
平均現收月租	每平方米人民幣 236 元
<i>寫字樓</i>	
平均佔用率	91.5%
平均現收月租	每平方米人民幣 125 元
平均成交月租	每平方米人民幣 135 元

財務回顧

物業收入淨額

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額為人民幣 10.98 億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至 2016 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 7.81 億元（「2016 年中期分派」）。2016 年中期分派相當於匯賢產業信託於 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日止期間的 97% 可供分派總額，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 3.26 億元。

每基金單位分派

按於 2016 年 6 月 30 日已發行基金單位數目計算，2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日止期間的每基金單位分派為人民幣 0.1439 元。按 2016 年 6 月 30 日基金單位的收市價人民幣 3.17 元計算，年度化分派收益率為 9.1%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2016 年中期分派的記錄日期將為 2016 年 8 月 12 日（星期五）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於 2016 年 8 月 10 日（星期三）至 2016 年 8 月 12 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 2016 年 9 月 29 日（星期四）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 2016 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 2016 年 8 月 9 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。

債務狀況

於 2016 年 4 月，匯賢投資提用一筆由中國銀行（香港）有限公司、星展銀行有限公司、恒生銀行有限公司及東亞銀行有限公司提供的 12 億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還相同放款人於 2013 年 4 月授出的信貸融資。

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 2016 年 6 月 30 日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣 96.38 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 94.35 億元）。按匯賢產業信託於 2016 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 270.99 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 275.57 億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率增加至 35.6%（2015 年 12 月 31 日：34.2%）。同時，於 2016 年 6 月 30 日的債務對資產總值比率為 20.8%（2015 年 12 月 31 日：20.2%）。

銀行結餘及資產狀況

於 2016 年 6 月 30 日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣 62.40 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 61.07 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 130,195 平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、兩座服務式公寓及一家可提供 825 間客房的五星級酒店，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合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於 2016 年 6 月 30 日的估值為人民幣 297.60 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 299.60 億元），較 2015 年 12 月 31 日的估值減少 0.7%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於 2016 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 350.81 億元，相比於 2015 年 12 月 31 日則為人民幣 353.83 億元。

匯賢產業信託間接持有瀋陽麗都索菲特酒店擁有人瀋陽麗都的 70% 分派權。瀋陽麗都索菲特酒店聳立於著名的青年大街，建築面積為 78,746 平方米，樓高 30 層，位處瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶。

按萊坊進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於 2015 年 12 月 31 日的估值為人民幣 9.10 億元。該酒店於 2016 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 7.98 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 8.32 億元）。

匯賢產業信託亦間接擁有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，當中包括購物商場及一座甲級寫字樓。大都會東方廣場位於重慶渝中區解放碑設備完善的中央商務區。

於 2016 年 6 月 30 日，萊坊對商場及寫字樓的估值為人民幣 39.90 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 41.00 億元）。於 2016 年 6 月 30 日，該等物業的物業總值為人民幣 39.90 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 41.00 億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2016 年 6 月 30 日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣 270.99 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 275.57 億元），每基金單位則為人民幣 4.9918 元，較 2016 年 6 月 30 日基金單位收市價人民幣 3.17 元溢價 57.5%（2015 年 12 月 31 日：每基金單位人民幣 5.1231 元，較 2015 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 3.33 元溢價 53.8%）。

質押資產

匯賢產業信託並無將其物業質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 2016 年 6 月 30 日，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於 2016 年 6 月 30 日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在中國僱用合共 840 名僱員，其中 814 名僱員履行酒店營運職能及服務，而 26 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和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 2016 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。此外，管理人已採納一套合規手冊（以及經不時修訂），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 2016 年 6 月 30 日止六個月整段期間，管理人及匯賢產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（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。管理人為獲證監會根據《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，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，蔣領峰先生（管理人之執行董事兼行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事）、黎慧妍女士（管理人之財務總監）、程嵩先生（管理人之副投資總監）及鄧曉彤女士（管理人之高級企業金融及企業發展經理）為管理人的負責人員。

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 2016 年 6 月 30 日止六個月之匯賢產業信託的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 2016 年 6 月 30 日止六個月，(i)已向管理人發行 20,204,574 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 2015 年 7 月 1 日至 2015 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 29,499,170 個新基金單位。

於 2016 年 6 月 30 日，已發行的基金單位總數為 5,428,677,596 個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至 2016 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。

基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，於 2016 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 2016 年中期報告

匯賢產業信託截至 2016 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)刊載，亦將於 2016 年 8 月 30 日或之前發送予基金單位持有人。

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託的管理人)
管理人主席
甘慶林

香港，2016 年 7 月 26 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）；蔣領峰先生及李智健先生（執行董事）；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生（非執行董事）；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士（獨立非執行董事）。

財務資料

簡明綜合全面收益表

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2016 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5, 23	1,575	1,547
其他收入	6	107	93
補足額資產之公允價值收益	19	2	-
投資物業公允價值減少		(334)	(138)
酒店存貨消耗		(20)	(23)
員工成本		(57)	(52)
折舊及攤銷		(142)	(142)
其他營運開支	7	(376)	(416)
融資成本	8	(109)	(84)
匯兌(虧損)收益		(190)	30
管理人費用	9	(84)	(121)
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溢利		368	689
所得稅開支	11	(205)	(237)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		163	452
向基金單位持有人的分派		(781)	(730)
與基金單位持有人交易後之期內虧損 及全面開支總額		(618)	(278)
與基金單位持有人交易前之期內溢利 應佔：			
非控股權益		(7)	(6)
基金單位持有人		170	458
		163	452
每基金單位基本盈利(人民幣元)	12	0.0315	0.0858

財務資料

分派表

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月

	2016 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	163	452
非控股權益	7	6
與基金單位持有人交易前之基金 單位持有人應佔期內溢利	170	458
調整 (附註(i)) :		
管理人費用	59	100
遞延稅項	(71)	(25)
可供分派之折舊及攤銷	106	89
投資物業公允價值減少	334	138
補足額資產之公允價值收益	(2)	-
未變現匯兌收益	-	(33)
	426	269
可供分派收入	596	727
額外項目 (附註(ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	10	10
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	190	-
其他現金分派	9	8
	209	18
可供分派金額	805	745
分派比率 (附註(iii))	97%	98%
向基金單位持有人的分派	781	730
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	0.1439	0.1363

財務資料

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

(a) 截至2016年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣84百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣59百萬元以18,579,767個已發行基金單位形式支付。差額人民幣25百萬元應以現金支付。

截至2015年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣121百萬元，其中已付及應付管理人費用為人民幣100百萬元。差額人民幣21百萬元已經或應以現金支付。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣13百萬元（2015年：人民幣9百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣84百萬元（2015年：人民幣34百萬元）。

(c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場的可供分派之折舊及攤銷人民幣106百萬元（2015年：人民幣89百萬元），即折舊及攤銷人民幣106百萬元（2015年：人民幣107百萬元）減零資本開支（2015年：人民幣18百萬元）。

(d) 投資物業公允價值減少人民幣334百萬元（2015年：人民幣138百萬元）。

(e) 截至2015年6月30日止六個月，銀行貸款相關未變現匯兌收益人民幣33百萬元。截至2016年6月30日止六個月的銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌虧損淨額於下文附註(ii)(2)呈列。

(f) 補足額資產之公允價值收益人民幣2百萬元（2015年：無）。

根據信託契約，中期／年度可供分派收入之定義為管理人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) 額外項目乃管理人根據信託契約條款 11.4.2 決定之任何額外分派金額（包括資本）。本期間之額外項目包括：

(1) 收購瀋陽麗都商務有限公司時，就該公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊及攤銷人民幣10百萬元（2015年：人民幣10百萬元）。

(2) 銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額人民幣190百萬元（2015年：無）。

(3) 其他現金分派為人民幣9百萬元（2015年：人民幣8百萬元）。

(iii) 根據信託契約，匯賢產業信託須將其每個財政年度不少於90%之可供分派收入分派予基金單位持有人。

截至2016年6月30日止六個月匯賢產業信託該期間之可供分派收入計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為97%（2015年：98%）。

(iv) 截至2016年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1439元乃按匯賢產業信託97%可供分派金額人民幣805,569,982元除以於2016年6月30日5,428,677,596個已發行基金單位計算。截至2015年6月30日止六個月的每基金單位分派人民幣0.1363元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣744,927,112元之98%除以於2015年6月30日5,355,686,880個已發行基金單位計算。

財務資料

簡明綜合財務狀況表
於 2016 年 6 月 30 日

	附註	2016 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2015 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	33,689	34,060
物業、機器及設備	14	2,104	2,161
土地及相關成本	15	4,002	4,022
補足額資產	19	-	39
非流動資產總值		<u>39,795</u>	<u>40,282</u>
流動資產			
酒店存貨		24	24
土地及相關成本	15	129	128
貿易及其他應收款項	16	129	163
補足額資產	19	41	-
銀行結餘及現金		6,240	6,107
流動資產總值		<u>6,563</u>	<u>6,422</u>
資產總值		<u>46,358</u>	<u>46,704</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	405	479
租戶按金		262	249
應付稅項		111	104
應付管理人費用		84	81
應付分派		781	719
銀行貸款	18	1,130	1,443
流動負債總額		<u>2,773</u>	<u>3,075</u>
資產總值減流動負債	22	<u>43,585</u>	<u>43,629</u>
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	18	8,508	7,992
租戶按金		492	489
遞延稅項負債		7,237	7,335
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債 總額		<u>16,237</u>	<u>15,816</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>19,010</u>	<u>18,891</u>
非控股權益		249	256
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>27,099</u>	<u>27,557</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>5,428,678</u>	<u>5,378,974</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	20	<u>4.9918</u>	<u>5.1231</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2016 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。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日（上市日期）之前並無進行任何業務，其基金單位自該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日訂立的信託契約（經日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日的三份補充契約所修訂）（「信託契約」）以及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其控制實體（「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 的適用披露規定及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及證監會頒佈的《房地產投資信託基金守則》附錄 C 所載的相關披露規定編製。

3. 重要會計政策

除投資物業及補足額資產是按公允價值計值外，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所付代價之公允價值為基準。

簡明綜合全面收益表內所載的若干比較數字已重新呈列，以符合本期間的呈列方式（見附註 23）。

除下文所述者外，截至2016年6月30日止六個月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2015年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

財務資料

3. 重要會計政策 – 續

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第 16 號及	可接受的折舊及攤銷方法的分類
香港會計準則第 38 號（修訂本）	
香港會計準則第 16 號及	農業：生產性植物
香港會計準則第 41 號（修訂本）	
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表之權益會計法
香港財務報告準則第 10 號、	投資實體：應用豁免綜合入賬
香港財務報告準則第 12 號及	
香港財務報告準則第 28 號（修訂本）	
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購合營業務權益的會計處理
香港財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年香港財務報告準則 的年度改進系列

管理人認為應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

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。

經營及可呈報分部訂為：

東方新天地：	出租位於中華人民共和國（「中國」）北京的東方廣場的購物商場及停車位。
東方經貿城：	出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。
東方豪庭公寓：	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及位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店。
重慶物業：	出租位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場、停車位及寫字樓。

財務資料

4. 分部報告 – 續

(a) 分部收入及業績

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

	東方 新天地 人民幣 百萬元	東方 經貿城 人民幣 百萬元	東方 豪庭公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	重慶物業 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
分部收入	<u>600</u>	<u>565</u>	<u>69</u>	<u>238</u>	<u>103</u>	<u>1,575</u>
分部溢利	<u>500</u>	<u>435</u>	<u>37</u>	<u>67</u>	<u>59</u>	<u>1,098</u>
投資物業公允價值減少						(334)
融資成本						(109)
折舊及攤銷						(138)
補足額資產公允價值增加						2
未分配收入						103
未分配支出						(254)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利						<u>368</u>

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

	東方 新天地 人民幣 百萬元	東方 經貿城 人民幣 百萬元	東方 豪庭公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	重慶物業 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
分部收入 (附註 23)	<u>594</u>	<u>553</u>	<u>68</u>	<u>246</u>	<u>86</u>	<u>1,547</u>
分部溢利	<u>482</u>	<u>409</u>	<u>34</u>	<u>57</u>	<u>51</u>	<u>1,033</u>
投資物業公允價值減少						(138)
融資成本						(84)
折舊及攤銷						(137)
未分配收入						90
未分配支出						(75)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利						<u>689</u>

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業及補足額資產公允價值變動、若干管理人費用及房地產投資信託基金開支、若干折舊及攤銷費用、與每個分部業務活動無直接關係之若干其他營運開支及其他收入及融資成本。分部溢利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：

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015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)
東方新天地	14,854	15,062
東方經貿城	14,965	14,955
東方豪庭公寓 酒店	1,971	2,004
重慶物業	4,413	4,501
	<u>4,286</u>	<u>4,315</u>
分部資產總值	40,489	40,837
銀行結餘及現金	5,826	5,718
其他資產	43	149
綜合資產總值	<u><u>46,358</u></u>	<u><u>46,704</u></u>

所有投資物業、土地及相關成本、酒店存貨、若干銀行結餘及現金、若干物業、機器及設備（主要為樓宇）、貿易應收款項及若干其他應收款項就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部。其他企業資產（包括餘下銀行結餘及現金、若干設備及若干其他應收款項）不予分配。

(c) 地域資料

本集團所有收入來自位於中國的業務及客戶，而本集團的非流動資產全位於中國北京、重慶及瀋陽。

本集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於本期間為本集團貢獻逾 10% 的收入。

(d) 其他分部資料

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	東方 新天地 人民幣 百萬元	東方 經貿城 人民幣 百萬元	東方 豪庭公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	重慶物業 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
物業、機器及設備折舊	-	1	1	1	1	4
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

財務資料

4. 分部報告 – 續

(d) 其他分部資料 – 續

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

	東方 新天地 人民幣 百萬元	東方 經貿城 人民幣 百萬元	東方 豪庭公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	重慶物業 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
物業、機器及設備折舊	-	1	1	3	-	5

5. 收入

	2016 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業的毛租金收入	1,237	1,201
經營酒店收入	238	246
經營服務式公寓收入	69	68
租金相關收入 (附註 23)	31	32
總計	1,575	1,547

投資物業的毛租金收入包括人民幣 7 百萬元的或然租金 (2015 年：人民幣 7 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 274 百萬元 (2015 年：人民幣 291 百萬元)。

6. 其他收入

	2016 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	102	91
政府補貼	4	2
其他	1	-
總計	107	93

財務資料

7. 其他營運開支

	<u>2016年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	10	10
審計費用	1	1
營業稅	62	86
保險	3	3
租賃代理費用	15	14
物業管理人費用	25	23
物業管理費	38	31
維修及保養	34	52
其他雜項開支 (附註)	70	73
印花稅	1	2
城鎮土地使用稅	1	1
房產稅	62	60
水電及能源費用	51	60
增值稅附加費	3	-
	<u>376</u>	<u>416</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

	<u>2016年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	109	82
基金單位持有人貸款之利息開支	-	2
	<u>109</u>	<u>84</u>

9. 管理人費用

	<u>2016年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	61	60
浮動費用	23	22
收購費用	-	39
	<u>84</u>	<u>121</u>

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015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
公共關係有關開支	1	1
	<u>4</u>	<u>5</u>

11. 所得稅開支

	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015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	242	228
- 預提稅	61	61
遞延稅項	(98)	(52)
	<u>205</u>	<u>237</u>

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

匯賢產業信託的中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率 25%計提撥備中國企業所得稅。

中國法律之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，就有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

12. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內溢利人民幣 170 百萬元（2015年：人民幣 458 百萬元），除以 5,403,295,133 個（2015年：5,331,292,148 個）基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數 5,393,954,206 個（2015年：5,322,470,108 個），加上自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期間可發行作管理人費用之基金單位加權平均數 9,340,927 個（2015年：2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期間為 8,822,040 個）計算。

財務資料

13. 投資物業

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015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)
公允價值		
於期初／年初	34,060	30,760
添置	24	24
通過收購一間附屬公司添置	-	3,912
於損益內確認的公允價值減少	(334)	(636)
轉撥至物業、機器及設備	(16)	-
轉撥至土地及相關成本	(45)	-
於期末／年末	33,689	34,060

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日由擁有專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立估值師萊坊測計師行有限公司重估價值。

14. 物業、機器及設備

於截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，本集團添置人民幣 5 百萬元（2015 年：人民幣 27 百萬元）的物業、機器及設備，以及人民幣 16 百萬元的款項已轉撥自投資物業。

15. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有土地使用權的預付租賃款項及其他相關成本的賬面值分析如下：

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015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)
非流動資產	4,002	4,022
流動資產	129	128
	4,131	4,150

於截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，人民幣 45 百萬元的款項已轉撥自投資物業。

財務資料

16. 貿易及其他應收款項

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015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)
貿易應收款項	76	60
按金及預付款項	9	18
對供應商墊款	22	10
應收利息款項	14	10
應收補足額 (附註19)	-	58
其他應收款項	8	7
	<u>129</u>	<u>163</u>

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>2016年6月30日</u>	<u>2015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)
少於或等於一個月	65	49
一至三個月	7	7
超過三個月	4	4
	<u>76</u>	<u>60</u>

17. 貿易及其他應付款項

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015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)
貿易應付款項	74	70
預收租金	185	222
其他 (附註)	146	187
	<u>405</u>	<u>479</u>

附註：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>2016年6月30日</u>	<u>2015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)
少於或等於三個月	55	59
超過三個月	19	11
	<u>74</u>	<u>70</u>

財務資料

18. 銀行貸款

	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015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	9,722	9,530
借貸手續費用	(84)	(95)
	<u>9,638</u>	<u>9,435</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	1,130	1,443
一年以上但不超過兩年	5,421	834
兩年以上但不超過五年	3,087	7,158
	<u>9,638</u>	<u>9,435</u>
減：流動負債項下列示金額	<u>(1,130)</u>	<u>(1,443)</u>
一年後到期金額	<u>8,508</u>	<u>7,992</u>

就於 2016 年 4 月 19 日授予本集團的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,026 百萬元）信貸融資以償還 2013 年 4 月由相同放款人授予的信貸融資，本集團截至 2016 年 6 月 30 日已提取之信貸融資總額為 1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,026 百萬元）（2015 年 12 月 31 日：1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,005 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.10% 的浮動利率計算，並須於 2019 年 4 月悉數歸還。

銀行貸款由受託人（作為匯賢產業信託受託人的身份）及匯賢產業信託的若干附屬公司提供擔保。

19. 補足額資產

於 2015 年 3 月 2 日，本集團通過收購於重慶投資有限公司的全部股本權益完成收購大都會東方廣場。根據 Cheerjoy Limited（「Cheerjoy」）及 Joinpower Holdings Ltd.（「Joinpower」）於 2015 年 3 月 2 日簽立的保證契據（「保證」），Cheerjoy 及 Joinpower 已向本集團保證重慶公司於截至 2015 年、2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日止五個財政年度（「相關期間」）之每年總收入（定義見契據）（「保證收入水平」）不得少於人民幣 299.28 百萬元。倘重慶公司於相關期間內某個財政年度的總收入低於保證收入水平，Cheerjoy 及 Joinpower 將各自向本集團支付相等於有關差額 50% 的款項以補足有關差額。Cheerjoy 及 Joinpower 於整個相關期間應付的補足總額不會超過人民幣 100 百萬元。

於 2015 年 3 月 2 日至 2015 年 12 月 31 日期間，來自 Cheerjoy 及 Joinpower 的應收補足額相當於重慶公司的總收入及保證收入水平之差額，合共為人民幣 58 百萬元。

財務資料

19. 補足額資產 – 續

補足額資產以一項金融衍生工具入賬，並於報告期末以公允價值計量。本集團採用的估值模式已計及按市場租金及貼現率預測的未來現金流。公允價值收益人民幣 2 百萬元（2015 年：無）已撥入截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的綜合全面收益表內。補足額資產之公允價值計量於公允價值級別水平列為第三級別。倘所採用的市場租金或貼現率較低，補足額資產之公允價值將會較高。倘所採用的市場租金或貼現率較高，將對補足額資產之公允價值產生相反的影響。

20. 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 2016 年 6 月 30 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 27,099 百萬元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 27,557 百萬元）及於 2016 年 6 月 30 日已發行的共 5,428,677,596 個（2015 年 12 月 31 日：5,378,973,852 個）基金單位計算。

21. 流動資產淨值

於 2016 年 6 月 30 日，本集團的流動資產淨值（定義為流動資產總值減流動負債總額）為人民幣 3,790 百萬元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 3,347 百萬元）。

22. 資產總值減流動負債

於 2016 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 43,585 百萬元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 43,629 百萬元）。

23. 比較數字

租金相關收入於過往期間在簡明綜合全面收益表內呈列為獨立項目，於本期間已重新分類為收入。因此，簡明綜合全面收益表及分部報告（附註 4）內的收入比較數字已作變動以符合本期間的呈列方式。截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的租金相關收入為人民幣 31 百萬元（2015 年：人民幣 32 百萬元）。