

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

二零一七年一月一日至二零一七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(經不時修訂)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(「長實」)(佔 30%)及 ARA Asset Management Limited (佔 30%)。ARA Asset Management Limited 於二零一七年四月十九日被一個由林惠璋先生、The Straits Trading Company Limited、長實、Warburg Pincus LLC 及 AVIC Trust Co. Ltd 的聯屬公司所組成的財團私有化。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日止期間(「報告期間」)之中期業績如下：

財務摘要

2017年1月1日至2017年6月30日止期間

	截至2017年 6月30日止六個月	截至2016年 6月30日止六個月	變幅
總收益 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	1,583	1,575	+0.5%
物業收入淨額 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	1,051	1,098	-4.3%
可供分派金額 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	761	805	-5.6%
分派金額 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	761	781	-2.6%
每基金單位分派 ⁽⁵⁾ (人民幣元)	0.1377	0.1439	-4.3%
分派比率	100%	97%	不適用
年度化分派收益率	8.9% ⁽⁶⁾	9.1% ⁽⁷⁾	不適用

附註：

- (1) 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。撇除增值稅改革的影響，總收益按年增幅應為4.3%。
- (2) 北京房產稅條例自二零一六年七月一日起有所變動。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅3.3%。
- (3) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，可供分派金額應為按年增幅1.9%。
- (4) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，分派金額應為按年增幅5.1%。
- (5) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，每基金單位分派應為按年增幅3.3%。
- (6) 按二零一七年六月三十日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日止期間的實際分派金額計算。
- (7) 按二零一六年六月三十日基金單位的收市價及二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日止期間的實際分派金額計算。

主席報告

業績及分派

於報告期間，總收益為人民幣十五億八千三百萬元，較去年同期上升0.5%。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。繼增值稅新措施實行後，財務報表內所呈列的收益及開支經已扣除增值稅。撇除增值稅改革的影響，總收益按年增幅應為4.3%。

本報告期間錄得之物業收入淨額為人民幣十億零五千一百萬元，按年下跌4.3%。北京房產稅條例自二零一六年七月一日起有所變動，匯賢產業信託旗艦資產北京東方廣場之稅項支出因而增加，有關稅制變動持續影響匯賢產業信託於二零一七年上半年度的物業收入淨額。撇除計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅3.3%。

報告期間的可供分派金額為人民幣七億六千一百萬元，按年下跌5.6%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，可供分派金額應為按年增幅1.9%。

報告期間的分派比率定為 100%。本報告期間的每基金單位分派為人民幣 0.1377 元，按年下跌 4.3%。按二零一七年六月三十日基金單位的收市價人民幣 3.11 元計算，年度化分派收益率为 8.9%

撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，分派金額及每基金單位分派分別應為按年增幅 5.1%及 3.3%。

新收購事項

於二零一七年一月，匯賢產業信託宣佈收購兩家位於中國西部的五星級酒店，分別為重慶海逸酒店 100%權益及成都天府麗都喜來登飯店 69%權益。有關收購已於二零一七年首季順利完成。

中國的營商環境

根據中國國家統計局公佈的數據，中國國內生產總值於二零一七年上半年度按年增長 6.9%。社會消費品零售總額達人民幣十七萬二千三百七十億元，按年上升 10.4%，城鎮居民的人均可支配收入按年增加 6.5%至人民幣一萬八千三百二十二元。

人民幣匯率於二零一七年上半年度開始表現穩定。二零一七年六月三十日的人民幣兌港元匯率較二零一六年十二月三十一日上升了約 3%*。

*按中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算

業務回顧

多年來，匯賢產業信託的足跡已由單一城市擴展至中國四個主要城市，資產管理面積亦擴充至逾一百一十萬平方米。匯賢產業信託的資產組合涵蓋十項業務，包括兩個購物中心、兩項寫字樓項目、兩項服務式公寓項目及四家酒店。

為以更佳方式呈列業務狀況，由本年度起，我們把旗下物業資產分成四大類別：即零售、寫字樓、服務式公寓及酒店。

(1) 零售物業組合

由於消費模式瞬息萬變，加上智能手機普及化和物流價格相宜均有利電子商貿迅速增長，中國零售業現正經歷重大轉型。目前，中國已成為全球最大的電子商貿市場。

根據官方數字，於二零一七年上半年度，中國實物商品網上零售額按年大幅增長 28.6%至人民幣二萬三千七百五十億元，佔全國消費品零售總額約 13.8%。隨著網上及手機購物活動增加，傳統實體店的人流及銷售額持續受衝擊。

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個分別位於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的購物中心。物業收入淨額為人民幣四億九千四百萬元，按年下跌 8.1%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅 1.9%。

儘管零售環境挑戰重重，北京東方廣場東方新天地憑藉其策略性地理位置、管理得宜的租戶組合及暢旺之人流，繼續深受零售商及消費者歡迎。二零一七年上半年度的平均佔用率為 97.9%，而去年同期為 96.0%。惟平均現收月租按年下跌 7.6%至每平方米人民幣一千一百六十二元，主要歸因於不同的租戶組合。

重慶大都會東方廣場購物商場繼續進行其大型資產提升及租戶重整計劃，以為日後長遠增長奠下基礎。於二零一七年上半年度，平均佔用率為 73.5%。平均現收月租為每平方米人民幣二百零一元，而去年則為每平方米人民幣二百三十六元。

(2) 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廈。寫字樓組合的物業收入淨額為人民幣四億五千一百萬元，按年下跌1.3%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅5.7%。

北京寫字樓物業市場二零一七年上半年度持續穩定。跨國企業在擴充寫字樓方面仍然著重成本控制及表現保守；而來自國內企業，尤其是金融及科技、媒體和電訊行業的租賃需求則進一步上升。北京寫字樓物業的新供應於未來數年會陸續出現，將可能對租金和佔用率構成壓力。

北京東方廣場東方經貿城由八座樓宇組成，提供逾三十萬平方米的甲級寫字樓空間。平均佔用率為95.2%。平均現收月租為每平方米人民幣二百八十一元，較去年同期增加1.6%。平均成交月租為每平方米人民幣三百三十元，按年下跌2.1%。撇除增值稅改革的影響，平均現收月租及平均成交月租分別應為按年增幅5.6%及1.1%。

由於新供應不斷增加，重慶寫字樓物業市場競爭仍然激烈。儘管如此，位於解放碑中央商務區的大都會東方廣場商廈仍為多家跨國公司及領事館的辦事處據點。平均現收月租為每平方米人民幣一百二十二元，按年下跌2.6%。撇除增值稅改革的影響，平均現收月租按年應為增幅1.3%。平均佔用率為86.0%。寫字樓大堂及外牆的資產提升工程將近竣工。寫字樓物業位於五一路，該路段的大型優化計劃亦已完成，並獲政府重點打造成未來的中國西部「華爾街」，以振興商業活動發展。

(3) 服務式公寓物業組合

在中國各城市，市場對位置優越的服務式公寓需求日增。為抓緊這個機會，匯賢產業信託作出了策略性決定，將北京及瀋陽的部分酒店房間改造成服務式公寓作租賃用途。

於報告期間，我們將北京東方君悅大酒店的一百零七個房間改裝為服務式公寓，而這些單位成為了北京東方廣場東方豪庭公寓的一部分，公寓物業單位總數亦因此由六百一十三個增加至七百二十個。於二零一七年六月三十日，已承諾租出單位為六百六十三個，承諾出租率為92%。二零一七年上半年度，服務式公寓物業組合收益為人民幣七千三百萬元，按年上升6.0%。物業收入淨額為人民幣三千九百萬元，按年增長5.9%。

瀋陽服務式公寓的需求日增，特別是來自駐瀋陽的外籍人士社區。為迎合該市場，瀋陽麗都索菲特酒店計劃將部分酒店房間改裝為服務式公寓。

(4) 酒店物業組合

連同於二零一七年首季完成的收購，匯賢產業信託於二零一七年六月三十日的酒店物業組合，包括四家五星級酒店，分別為北京東方君悅大酒店、瀋陽麗都索菲特酒店、重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店。物業收入淨額合共為人民幣六千七百萬元，較去年同期錄得輕微增幅。

北京東方君悅大酒店因部分酒店房間改裝成服務式公寓而導致可供租用的酒店房間數目由八百二十五間減少至七百一十八間，平均入住率為68.3%。於報告期間，實際入住間夜數較前一年同期高出6.8%，惟平均每晚房價按年下跌13.3%至人民幣一千二百九十二元。平均可出租客房收入為人民幣八百八十二元，按年增幅為6.8%。

中國東北城市於二零一七年上半年度經濟發展持續緩慢。瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為39.9%，平均每晚房價則按年下跌8.4%至人民幣四百五十六元。平均可出租客房收入為人民幣一百八十二元，而去年同期則為人民幣二百零八元。

重慶海逸酒店自二零一七年三月起加入匯賢產業信託的物業組合內。酒店翻新工程計劃經已展開，可出租房間庫存因而減少。按照可出租房間數量計算，平均入住率為57.5%，平均每晚房價及平均可出租客房收入分別為人民幣三百八十元及人民幣二百一十九元。

成都天府麗都喜來登飯店自二零一七年三月已開始為匯賢產業信託帶來貢獻。平均入住率為70.1%；平均每晚房價為人民幣五百八十四元，而平均可出租客房收入為人民幣四百零九元。

財務狀況穩健

匯賢產業信託秉持審慎的財務管理策略。於二零一七年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣七十二億八千二百萬元，總債務為人民幣一百一十三億七千六百萬元。債務對資產總值比率為23.8%。匯賢產業信託具備充裕的財務實力，以適時把握新投資機遇。

展望

展望將來，我們將繼續積極提升北京東方廣場的內部增長，為重慶大都會東方廣場打造全新面貌，同時繼續擴充服務式公寓物業組合，以及把於重慶和成都新收購的兩家酒店納入我們正在擴充中的酒店資產組合內。

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及付出，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，二零一七年七月二十八日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2017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；
- (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；
- (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）有限公司擁有重慶東廣飯店有限公司的全部權益，重慶東廣飯店有限公司是重慶海逸酒店的土地使用權及房屋所有權的註冊法定擁有人；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」）的境外合營夥伴。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%權益，成都長天為於中國成立的中外合作經營企業。成都長天持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

業務回顧

如主席報告所述，2017年的收益及物業收入淨額數字繼續受中國稅務政策變動所影響，即(1)自2016年5月1日起，建築業、房地產業、金融服務業及生活服務業均引入增值稅；及(2)北京房產稅條例自2016年7月1日起有所變動。

- (1) 於2016年5月1日前，營業稅計入財務報表內所呈列的收益中。繼增值稅新措施實行後，財務報表內所呈列的收益及開支經已扣除增值稅，因而較落實新稅務改革前期間所報告的金額有所下降。
- (2) 自2016年7月1日起，北京房產稅條例之修訂生效。在有關條例出現變動前，匯賢產業信託為北京東方廣場繳付的房產稅按物業餘值之1.2%繳納，且不論相關物業是否產生租金收入。自2016年7月1日起，應付的房產稅乃按下列基準繳納：(a)就可產生租金收入的面積而言，按租金收入12%之稅率繳納房產稅；及(b)就並無產生租金收入之面積而言，仍然按相關物業餘值之1.2%稅率繳納房產稅。換言之，就可產生租金收入的面積而言，應繳納之稅項會因而增加。

為了更清晰地呈列業務狀況，由2017年起，我們將旗下物業資產分成四大類別，即零售、寫字樓、服務式公寓及酒店。

(1) 零售物業組合

匯賢產業信託的零售組合由北京及重慶的兩個大型購物中心組成，提供約220,000平方米的零售空間。收益為人民幣6.57億元，按年減少1.2%。撇除增值稅改革的影響，收益應為按年增幅2.6%。物業收入淨額為人民幣4.94億元，按年減少8.1%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅1.9%。

(i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局資料顯示，北京2017年上半年度本地生產總值按年增長6.8%至人民幣12,400億元。北京市的社會消費品零售總額按年上升5.6%至人民幣5,257億元。北京城鎮居民的人均可支配收入按年增加9%至人民幣31,016元。

北京東方廣場東方新天地的收益按年增長1.1%至人民幣6.07億元。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為5.0%。其物業收入淨額按年減少5.3%至人民幣4.73億元，變幅乃主要由於北京房產稅條例出現變動所致。撇除計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增長5.4%。

東方新天地的平均現收月租為每平方米人民幣 1,162 元，按年下降 7.6%，主要歸因於租戶組合。平均佔用率由去年同期 96.0% 上升至 97.9%。

於2017年上半年度，東方新天地引入多家新零售商，如布魯克斯兄弟、FABIANA FILIPPI、Joma、Replay、Sketchers、威爾士健身，以及多家新餐廳。

東方新天地公共交通網絡四通八達，連接北京地鐵1號線及5號線。地鐵8號線的擴建工程亦已展開，並將於東方新天地附近開設新站。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

於2017年上半年度，重慶的本地生產總值及零售銷售額比去年同期分別增加10.5%及11.7%。

於報告期間，重慶大都會東方廣場商場現時正在進行全面的資產提升及租戶組合重整計劃。平均現收月租為每平方米人民幣201元及平均佔用率為73.5%。

(2) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓組合由北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈組成。收益較去年同期輕微增長至人民幣6.03億元。撇除增值稅改革的影響，收益按年升幅應為3.8%。物業收入淨額為人民幣4.51億元，按年下降1.3%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅5.7%。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

北京寫字樓市場於報告期間持續穩定，跨國公司在擴充寫字樓方面表現更趨謹慎；而來自國內企業的租賃需求則不斷增加，尤其是金融及科技、媒體和電訊行業。在未來數年，北京寫字樓的新供應將會陸續出現，並預計將對租金與佔用率帶來壓力。

北京東方廣場東方經貿城由八幢甲級寫字樓組成，總樓面面積約30萬平方米。來自各行各業的租戶組合為東方經貿城帶來穩定的收益，多元租戶包括金融與銀行、會計、高科技、法律、醫藥、媒體及廣告、消費品、教育與專業團體及政府相關機構等。

東方經貿城的收益為人民幣5.70億元，按年上升0.9%。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為4.7%。物業收入淨額為人民幣4.32億元，按年輕微下跌0.8%。撇除房產稅撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅6.5%。

東方經貿城的平均現收月租為每平方米人民幣 281 元，按年增長 1.6%；平均成交月租為每平方米人民幣 330 元，按年下跌 2.1%。撇除增值稅改革的影響，平均現收月租及平均成交月租分別應為按年增幅 5.6%及 1.1%。租金調升率為 12.6%；平均佔用率為 95.2%。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

重慶寫字樓物業市場於報告期間競爭仍然激烈，新供應持續湧現，對佔用率及租金造成下行壓力。

重慶大都會東方廣場商廈座落於重慶解放碑中央商務區，為一棟甲級寫字樓。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、物流及健康護理等不同行業的跨國企業亦於該處設立辦公室。商廈的收益按年下降12.8%至人民幣3,300萬元；物業收入淨額按年下降10.0%至人民幣1,900萬元。平均佔用率為86.0%。平均現收月租及平均成交月租分別為人民幣122元及人民幣120元。

該商廈的資產提升計劃（包括翻新大堂及外牆）將近完工。商廈入口所在的五一路亦已進行大型提升計劃，該路段獲重慶市政府重點打造成中國西部未來的「華爾街」，以振興商業活動發展。

(3) 服務式公寓物業組合

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括北京東方廣場東方豪庭公寓，以及瀋陽麗都索菲特酒店的公寓單位。收益為人民幣7,300萬元，按年上升6.0%。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為10.6%。物業收入淨額為人民幣3,900萬元，按年增長5.9%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額按年增幅應為7.0%。

隨著中國主要城市對豪華服務式公寓的需求日益增長，匯賢產業信託計劃將部分酒店客房轉型為配備齊全之服務式公寓作租賃用途，以擴大其服務式公寓物業組合。

北京東方君悅大酒店的 107 間客房分階段改裝為服務式公寓，並成為北京東方廣場東方豪庭公寓的一部分。單位庫存由去年之 613 個增加至 720 個。於 2017 年 6 月 30 日止，已承諾租出單位為 663 個，承諾出租率為 92%。

此外，瀋陽服務式公寓的需求日漸上升，尤其是來自駐瀋陽的外籍人士社區。瀋陽麗都索菲特酒店計劃將部分酒店房間改裝為服務式公寓，以迎合該市場。

(4) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括四家五星級酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店、瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）、重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）。匯賢產業信託於2017年首季收購位於重慶及成都的兩家酒店。

收益為人民幣2.50億元，按年上升5.0%。撇除增值稅改革的影響，收益按年增幅應為8.3%。物業收入淨額為6,700萬元，較去年同期輕微上升。

(i) 北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局的資料，於2017年上半年度，國外遊客到訪北京的人數持續減少，按年下降5.3%至190萬人次。北京的酒店業競爭依然激烈。

由於當中107間酒店客房轉型為服務式公寓，北京東方君悅大酒店的客房庫存減少至718間，平均入住率為68.3%。平均每晚房價按年下跌13.3%至人民幣1,292元。平均可出租客房收入為人民幣882元，按年上升6.8%。

(ii) 瀋陽麗都索菲特酒店

於2017年上半年度，中國東北城市經濟發展持續緩慢。瀋陽麗都索菲特酒店的平均入住率為39.9%。平均每晚房價按年下跌8.4%至人民幣456元。平均可出租客房收入為人民幣182元，而去年同期則為人民幣208元。

(ii) 重慶海逸酒店

重慶海逸酒店之收購於2017年首季完成。該酒店現正進行翻新計劃，可出租庫存減少。基於可出租房間數目計算，平均入住率為57.5%。平均每晚房價及平均可出租客房收入分別為人民幣380元及人民幣219元。

(iii) 成都天府麗都喜來登飯店

匯賢產業信託於2017年3月收購成都天府麗都喜來登飯店的69%權益。平均入住率為70.1%；平均房價為人民幣584元，而平均可出租客房收入為人民幣409元。

財務回顧

物業收入淨額

截至2017年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.51億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2017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7.61億元（「2017年中期分派」）。2017年中期分派相當於匯賢產業信託於2017年1月1日至2017年6月30日止期間的100%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1.73億元。

每基金單位分派

按於2017年6月30日已發行基金單位數目計算，2017年1月1日至2017年6月30日止期間的每基金單位分派為人民幣0.1377元。按2017年6月30日基金單位的收市價人民幣3.11元計算，年度化分派收益率為8.9%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2017年中期分派的記錄日期將為2017年8月16日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2017年8月14日（星期一）至2017年8月16日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2017年9月28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2017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2017年8月11日（星期五）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 - 1716 室。

債務狀況

於2017年2月及2017年3月，匯賢投資提用一筆由恒生銀行有限公司及大華銀行有限公司提供的10億港元三年期新無抵押貸款。該筆融資乃用作應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需要，包括但不限於用於償還現有貸款融資項下任何未償還款項及為匯賢產業信託集團的收購提供資金。

於2017年4月，滙賢投資提用一筆由中國建設銀行（亞洲）股份有限公司及恒生銀行有限公司提供的8億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2014年5月授出的信貸融資。

滙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2017年6月30日，滙賢產業信託的負債總額為人民幣113.76億元（2016年12月31日：人民幣108.16億元）。按滙賢產業信託於2017年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣265.11億元（2016年12月31日：人民幣264.39億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率增加至42.9%（2016年12月31日：40.9%）。同時，於2017年6月30日的債務對資產總值比率為23.8%（2016年12月31日：23.0%）。

銀行結餘及資產狀況

於2017年6月30日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣72.82億元（2016年12月31日：人民幣70.72億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

滙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131,344平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、三座服務式公寓及一家可提供718間客房的五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。滙賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據D&P China (HK) Limited（「D&P China」）進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於2017年6月30日的估值為人民幣295.62億元（2016年12月31日：人民幣297.11億元），較2016年12月31日的估值減少0.5%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2017年6月30日的物業總值為人民幣346.84億元，相比於2016年12月31日則為人民幣349.30億元。

滙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。

按萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2016年12月31日的估值為人民幣8.70億元。該酒店於2017年6月30日的物業總值為人民幣7.32億元（2016年12月31日：人民幣7.64億元）。

滙賢產業信託亦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，當中包括購物商場及一座甲級寫字樓。大都會重慶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2017年6月30日，D&P China對商場、寫字樓及停車場的估值為人民幣37.70億元（2016年12月31日：人民幣39.42億元）。於2017年6月30日，該等物業的物業總值為人民幣37.27億元（2016年12月31日：人民幣39.31億元）。

於2017年2月28日，滙賢產業信託完成收購亨事達（香港）有限公司全部已發行股份，因而間接擁有重慶海逸酒店（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2016年10月31日，萊坊將重慶海逸酒店的酒店物業估值為人民幣4.42億元。於2017年6月30日，酒店物業的物業總值為人民幣3.94億元。

於2017年3月8日，滙賢產業信託透過收購Chengdu Investment Limited完成收購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56,550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2016年10月31日，萊坊將成都天府麗都喜來登飯店估值為人民幣7.20億元。於2017年6月30日，酒店物業的物業總值為人民幣7.03億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2017年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣265.11億元（2016年12月31日：人民幣264.39億元），每基金單位則為人民幣4.7997元，較2017年6月30日基金單位收市價人民幣3.11元溢價54.3%（2016年12月31日：每基金單位人民幣4.8403元，較2016年12月30日基金單位收市價人民幣3.14元溢價54.1%）。

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2017年6月30日，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2017年6月30日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共1,359名僱員，其中1,336名僱員履行酒店營運職能及服務，而23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2017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2017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，蔣領峰先生（管理人之執行董事兼行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事及營運總監）、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）有限公司為已根據《受託人條例》（香港法例第29章）第77條註冊的一所信託公司，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2017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2017年6月30日止六個月，(i)已向管理人發行18,591,696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2016年7月1日至2016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42,707,695個新基金單位。

於2017年6月30日，已發行的基金單位總數為5,523,493,330個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2017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2017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 2017 年中期報告

匯賢產業信託截至2017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2017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，2017年7月28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 2017 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2017 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,583	1,575
其他收入	6	135	107
補足額資產之公允價值收益	20	-	2
投資物業公允價值減少		(361)	(334)
收購附屬公司之議價收購收益	19(a)	85	-
酒店存貨消耗		(20)	(20)
員工成本		(71)	(57)
折舊及攤銷		(164)	(142)
其他營運開支	7	(418)	(376)
融資成本	8	(130)	(109)
匯兌收益(虧損)		339	(190)
管理人費用	9	(88)	(84)
房地產投資信託基金開支	10	(8)	(4)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		882	368
所得稅開支	11	(242)	(205)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		640	163
向基金單位持有人的分派		(761)	(781)
與基金單位持有人交易後之年內虧損及 全面開支總額		(121)	(618)
與基金單位持有人交易前之期內溢利 應佔：			
非控股權益		(7)	(7)
基金單位持有人		647	170
		640	163
每基金單位基本盈利(人民幣元)	12	0.1178	0.0315

財務資料

分派表

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月

	2017 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016 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	640	163
非控股權益	7	7
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	<u>647</u>	<u>170</u>
調整 (附註 (i)) :		
管理人費用	58	59
遞延稅項	(27)	(71)
可供分派之折舊及攤銷	106	106
投資物業公允價值減少	361	334
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額	(342)	-
收購附屬公司之議價收購收益	(85)	-
補足額資產之公允價值收益	-	(2)
	<u>71</u>	<u>426</u>
可供分派收入	<u>718</u>	<u>596</u>
額外項目 (附註 (ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	20	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	23	9
	<u>43</u>	<u>209</u>
可供分派金額	<u><u>761</u></u>	<u><u>805</u></u>
分派比率 (附註(iii))	100%	97%
向基金單位持有人的分派	<u><u>761</u></u>	<u><u>781</u></u>
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	<u><u>0.1377</u></u>	<u><u>0.1439</u></u>

財務資料

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

(a) 截至2017年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣88百萬元，其中應付管理人費用人民幣58百萬元以基金單位形式支付（估計將發行18,673,626個基金單位）。差額人民幣30百萬元已經及應以現金支付。

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，其中應付管理人費用為人民幣59百萬元。差額人民幣25百萬元應以現金支付。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣11百萬元（2016年：人民幣13百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣38百萬元（2016年：人民幣84百萬元）。

(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（2016年：人民幣106百萬元），即折舊及攤銷人民幣106百萬元（2016年：人民幣106百萬元）減資本開支零元（2016年：無）。

(d) 投資物業公允價值減少人民幣361百萬元（2016年：人民幣334百萬元）。

(e) 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。截至2017年6月30日止六個月，銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌收益淨額人民幣342百萬元。

(f) 收購附屬公司之議價收購收益人民幣85百萬元（附註19(a)）（2016年：無）。

(g) 截至2016年6月30日止六個月補足額資產之公允價值收益人民幣2百萬元。

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11.4.1決定之任何額外（扣減）分派金額（包括資本）。本期間之額外項目包括：

(1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司、重慶東廣飯店有限公司（前稱重慶海逸酒店有限公司）（「重慶酒店公司」）及成都長天有限公司時，就該等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合共人民幣20百萬元（2016年：人民幣10百萬元）。

(2) 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人民幣190百萬元。

(3) 其他現金分派人民幣23百萬元（2016年：人民幣9百萬元）。

(iii) 根據信託契約，匯賢產業信託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2017年6月30日止六個月，按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100%（2016年：97%）。

(iv) 截至2017年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1377元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣760,535,258元之100%除以於2017年6月30日5,523,493,330個已發行基金單位計算。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可供分派金額人民幣805,569,982元之97%除以於2016年6月30日5,428,677,596個已發行基金單位計算。

財務資料

簡明綜合財務狀況表 於 2017 年 6 月 30 日

	附註	2017 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	33,151	33,534
物業、機器及設備	14	2,458	2,041
土地及相關成本	15	4,525	3,974
商譽	19(b)	2	-
非流動資產總值		<u>40,136</u>	<u>39,549</u>
流動資產			
酒店存貨		27	26
土地及相關成本	15	170	130
貿易及其他應收款項	16	129	163
銀行結餘及現金		7,282	7,072
流動資產總值		<u>7,608</u>	<u>7,391</u>
資產總值		<u>47,744</u>	<u>46,940</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	427	526
租戶按金		275	300
應付稅項		55	101
應付管理人費用		83	81
應付分派		761	718
銀行貸款	18	5,535	893
流動負債總額		<u>7,136</u>	<u>2,619</u>
資產總值減流動負債	23	<u>40,608</u>	<u>44,321</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	5,841	9,923
租戶按金		486	466
遞延稅項負債		7,411	7,250
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>13,738</u>	<u>17,639</u>
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額			
		<u>20,874</u>	<u>20,258</u>
非控股權益		359	243
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,511</u>	<u>26,439</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>5,523,493</u>	<u>5,462,194</u>
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值 (人民幣元)	21	<u>4.7997</u>	<u>4.8403</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2017 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日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經四份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19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（「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所付代價之公允價值為基準。

除下文所述者外，截至2017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2016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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本。

香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第 12 號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第 12 號（修訂本）包括於 2014 年至 2016 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香港財務報告準則的修訂本對簡明綜合財務報表所報告的金額及／或所載列的披露並無重大影響，惟應用有關修訂本或會對截至 2017 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表內的披露造成影響。

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：

商場： 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購物商場及停車位。

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。

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麗都索菲特酒店、位於中國重慶的重慶海逸酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

匯賢產業信託於截至 2017 年 6 月 30 日止六個月完成兩項酒店收購事項（見附註 19 所載）。管理人已根據以上所示各項物業的業務經營性質修訂可呈報分部及匯賢產業信託之內部匯報。過往的經營及可呈報分部「重慶物業」分部已重新分配至「商場」及「寫字樓」分部。由於可呈報分部及分部呈列方式有變，截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的分部收入及業績及其他分部資料以及於 2016 年 12 月 31 日的分部資產已重新呈列，以與修訂後的呈列方式一致。

財務資料

4. 分部報告 – 續

(a) 分部收入及業績

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	商場 人民幣 百萬元	寫字樓 人民幣 百萬元	公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
分部收入	657	603	73	250	1,583
分部溢利	494	451	39	67	1,051
投資物業					
公允價值減少					(361)
融資成本					(130)
折舊及攤銷					(159)
收購附屬公司之 議價收購收益					85
未分配收入及收益					472
未分配支出					(76)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					882

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月（未經審核及重報）

	商場 人民幣 百萬元	寫字樓 人民幣 百萬元	公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
分部收入	665	603	69	238	1,575
分部溢利	537	457	37	67	1,098
投資物業					
公允價值減少					(334)
融資成本					(109)
折舊及攤銷					(138)
補足額資產之公允價值增加					2
未分配收入					103
未分配支出及虧損					(254)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					368

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、收購附屬公司之議價收購收益、若干管理人費用及房地產投資信託開支、若干折舊及攤銷費用、若干其他營運開支、匯兌收益（虧損）及與每個分部業務活動無直接關係之其他收入及融資成本。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：

	<u>2017年6月30日</u>	<u>2016年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核及重報)
商場	17,479	17,892
寫字樓	15,845	15,813
公寓	2,424	1,938
酒店	4,863	4,307
分部資產總值	<u>40,611</u>	<u>39,950</u>
銀行結餘及現金	7,048	6,884
其他資產	85	106
綜合資產總值	<u><u>47,744</u></u>	<u><u>46,940</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、瀋陽及成都。

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 2017 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	商場 人民幣 百萬元	寫字樓 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
物業、機器及設備折舊	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>5</u>

財務資料

4. 分部報告 – 續

(d) 其他分部資料 – 續

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

	商場 人民幣 百萬元	寫字樓 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
物業、機器及設備折舊	1	1	1	1	4

5. 收入

	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業的毛租金收入	1,193	1,237
經營酒店收入	250	238
經營服務式公寓收入	73	69
租金相關收入	67	31
總收益	<u>1,583</u>	<u>1,575</u>

投資物業的毛租金收入包括人民幣 5 百萬元的或然租金 (2016 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 316 百萬元 (2016 年：人民幣 274 百萬元)。

6. 其他收入

	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	132	102
政府補貼	1	4
其他	2	1
總計	<u>135</u>	<u>107</u>

財務資料

7. 其他營運開支

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016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
保險	3	3
租賃代理費用	14	15
物業管理人費用	22	25
物業管理費	37	38
維修及保養	35	34
其他雜項開支 (附註)	82	70
印花稅	2	1
城鎮土地使用稅	2	1
城鎮房產稅	150	62
水電及能源費用	51	51
增值稅及附加費	9	3
	<u>418</u>	<u>376</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>2017年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	<u>130</u>	<u>109</u>

9. 管理人費用

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	61	61
浮動費用	22	23
收購費用	5	-
	<u>88</u>	<u>84</u>

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用	2	2
法律及專業費用	5	1
公共關係有關開支	1	1
	<u>8</u>	<u>4</u>

11. 所得稅開支

	<u>2017年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年</u> 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	236	242
- 預提稅	-	61
遞延稅項	6	(98)
	<u>242</u>	<u>205</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間溢利人民幣 647 百萬元（2016年：人民幣 170 百萬元），除以 5,489,340,542 個（2016年：5,403,295,133 個）基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數 5,479,952,144 個（2016年：5,393,954,206 個）加上自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數 9,388,398 個（2016年：2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期間 9,340,927 個）計算。

財務資料

13. 投資物業

	<u>2017年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初／年初	33,534	34,060
添置	10	33
於損益內確認的公允價值減少	(361)	(450)
轉撥至物業、機器及設備	(3)	(27)
轉撥至土地及相關成本	(29)	(82)
於期末／年末	<u>33,151</u>	<u>33,534</u>

- (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2017年6月30日及2016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估值師D&P China (HK) Limited及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2017年6月30日止六個月，本集團透過收購附屬公司購入人民幣492百萬元的物業、機器及設備（附註19）。本集團亦添置人民幣11百萬元（2016年：人民幣5百萬元）的其他物業、機器及設備，並自投資物業轉撥人民幣3百萬元（2016年：人民幣16百萬元）。

於截至2017年6月30日止六個月，共處置賬面淨值為人民幣2百萬元（2016年：無）的機器及設備項目。

15. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有的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>2017年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	4,525	3,974
流動資產	170	130
	<u>4,695</u>	<u>4,104</u>

於截至2017年6月30日止六個月，人民幣29百萬元（2016年：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>2017年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	39	44
按金及預付款項	9	19
對供應商墊款	27	19
應收利息款項	39	25
應收補足額 (附註 20)	-	42
其他應收款項	15	14
	<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>2017年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	28	35
一至三個月	6	2
超過三個月	5	7
	<u>39</u>	<u>44</u>

17. 貿易及其他應付款項

	<u>2017年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	65	73
預收租金	223	218
其他 (附註)	139	235
	<u>427</u>	<u>526</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>2017年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2016年12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	51	45
超過三個月	14	28
	<u>65</u>	<u>73</u>

財務資料

18. 銀行貸款

	2017年6月30日	2016年12月31日
	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	11,434	10,891
借貸手續費用	(58)	(75)
	<u>11,376</u>	<u>10,816</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	5,535	893
一年以上但不超過兩年	1,899	6,399
兩年以上但不超過五年	3,942	3,524
	<u>11,376</u>	<u>10,816</u>
減：流動負債項下列示金額	(5,535)	(893)
一年後到期金額	<u>5,841</u>	<u>9,923</u>

就於 2017 年 1 月 9 日授予本集團以應付本集團的一般企業資金需要（包括（但不限於）用作償還現有貸款融資下任何未償還金額的資金，以及為匯賢產業信託的收購附屬公司事項融資）的 1,000 百萬港元（相等於人民幣 868 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2017 年 6 月 30 日已提取之信貸融資總額為 1,000 百萬港元（相等於人民幣 868 百萬元）。利息按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加 0.85% 的浮動利率計算，並須於 2020 年 2 月悉數歸還。

就於 2017 年 4 月 27 日授予本集團以償還 2014 年 5 月由相同放款人授予的信貸融資的 800 百萬港元（相等於人民幣 694 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2017 年 6 月 30 日已提取之信貸融資總額為 800 百萬港元（相等於人民幣 694 百萬元）（2016 年 12 月 31 日：800 百萬港元（相等於人民幣 716 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 0.80% 的浮動利率計算，並須於 2020 年 5 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）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

財務資料

19. 收購附屬公司

於截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，匯賢產業信託收購亨事達（香港）有限公司（「亨事達香港」）及其附屬公司（「亨事達香港集團」）及 Chengdu Investment Limited（「Chengdu Investment」）及其附屬公司（「Chengdu Investment 集團」），詳情列示如下：

- (a) 於 2017 年 2 月 28 日，本集團透過向 Highsmith Limited（一家由本集團的關連人士及關連方長江實業地產有限公司（「長實地產」）間接全資擁有的公司）收購亨事達香港全部已發行股本，藉此完成收購重慶海逸酒店，代價為人民幣 256 百萬元。亨事達香港持有重慶酒店公司（其營運重慶海逸酒店）全部股本權益。此項交易使用收購會計法作為業務合併入賬。於有關收購事項完成後，亨事達香港已成為本集團的全資附屬公司。於管理人重新評估後，可識別資產淨值之暫定公允價值超出購買代價，因而產生議價收購收益人民幣 85 百萬元。管理人認為有關收益是經長實地產及本集團磋商後的具吸引力代價而產生。

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	人民幣百萬元
物業、機器及設備	97
土地及相關成本	312
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	4
存貨	1
銀行結餘及現金	9
貿易及其他應付款項	(8)
遞延稅項負債	(74)
總計	<u>341</u>
收購附屬公司之議價收購收益	<u>85</u>
代價，以現金支付	<u>256</u>
	人民幣百萬元
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	256
減：所收購的銀行結餘及現金	(9)
總計	<u>247</u>

財務資料

19. 收購附屬公司 – 續

(a) – 續

與基金單位持有人交易前的期內溢利包括亨事達香港集團的業務合併應佔溢利人民幣 76 百萬元（包括議價收購收益人民幣 85 百萬元）。期內收益包括亨事達香港集團產生的人民幣 13 百萬元。

倘上述收購事項已於 2017 年 1 月 1 日完成，則本集團的期內總收益將為人民幣 1,589 百萬元，而與基金單位持有人交易前的期內溢利則將為人民幣 634 百萬元。備考資料僅供說明之用，未必能作為倘收購事項已於 2017 年 1 月 1 日完成時本集團實際可達到的收益及經營業績，亦不擬用作未來業績的預測。

與收購事項相關的成本人民幣 5 百萬元並無計入轉讓代價中，並已於本期間確認為開支，於簡明綜合全面收益表內計入「其他營運開支」及「管理人費用」項下。

- (b) 於 2017 年 3 月 8 日，本集團透過向益和有限公司（一家由本集團的關連人士及關連方長實地產間接全資擁有的公司）收購 Chengdu Investment 全部已發行股本，代價為人民幣 276 百萬元，藉此完成收購成都天府麗都喜來登飯店 69% 權益。Chengdu Investment 為於中國成立的中外合作經營企業成都長天有限公司（「成都長天」）的外國合營方，成都長天營運成都天府麗都喜來登飯店。此項交易使用收購會計法作為業務合併入賬。於有關收購事項完成後，成都長天成為由本集團控制的非全資附屬公司。

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	人民幣百萬元
物業、機器及設備	395
土地及相關成本	327
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	3
存貨	1
銀行結餘及現金	29
貿易及其他應付款項	(15)
來自一名關連人士的貸款	(262)
遞延稅項負債	(81)
總計	397
非控股權益	(123)
收購產生的商譽	2
代價，以現金支付	276

財務資料

19. 收購附屬公司 – 續

(b) – 續

在收購事項完成的同時，本集團購入成都長天結欠本集團的關聯人士及關聯方，宏雅企業有限公司（「宏雅」）（由長實地產間接全資擁有）的貸款，本金額連同除稅後應計利息合共約 295 百萬港元（相當於人民幣 262 百萬元）。

於截至 2017 年 6 月 30 日止六個月就收購事項於收購日期確認的非控股權益乃參考於收購日期所佔被收購方淨資產的公允價值比例計算，金額為人民幣 397 百萬元。

	人民幣百萬元
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	276
減：所收購的銀行結餘及現金	(29)
總計	<u>247</u>

與基金單位持有人交易前的期內溢利包括 Chengdu Investment 集團的業務合併應佔虧損人民幣 1 百萬元。期內收益包括 Chengdu Investment 集團產生的人民幣 26 百萬元。

倘上述收購事項已於 2017 年 1 月 1 日完成，則本集團的期內總收益將為人民幣 1,598 百萬元，而與基金單位持有人交易前的期內溢利將為人民幣 639 百萬元。備考資料僅供說明之用，未必能作為倘收購事項已於 2017 年 1 月 1 日完成時本集團實際可達到的收益及經營業績，亦不擬用作未來業績的預測。

與收購事項相關的成本人民幣 6 百萬元並無計入轉讓代價中，並已於本期確認為開支，於簡明綜合全面收益表內計入「其他營運開支」及「管理人費用」項下。

於釐定倘亨事達香港集團及 Chengdu Investment 集團已於本期初被收購的情況下本集團的備考溢利時，管理人按初步計入業務合併時產生的公允價值計算所收購機器及設備以及土地及相關成本的折舊／攤銷，而非於收購前財務報表內所確認的賬面值計算。

財務資料

19. 收購附屬公司 – 續

亨事達香港集團及 Chengdu Investment 集團的物業、機器及設備以及土地及相關成本於各自收購日期的公允價值，乃由 D&P China (HK) Limited (一間獨立合資格專業估值公司) 於相關日期進行的估值得出。物業、機器及設備以及土地及相關成本的估值主要根據收入法透過預測亨事達香港集團及 Chengdu Investment 集團酒店業務產生的一系列定期現金流進行。

管理人認為收購事項為擴大匯賢產業信託物業投資組合的良機，並預期長遠可為基金單位持有人帶來回報。

Highsmith Limited、益和有限公司及宏雅為匯賢產業信託的重大持有人 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」) 的聯繫公司及為長實地產的附屬公司。

20. 補足額資產

於 2015 年 3 月 2 日，本集團通過收購重慶投資有限公司 (「重慶投資」) 的全部股本權益完成收購大都會東方廣場。根據協議，Cheerjoy Limited (「Cheerjoy」) 及 Joinpower Holdings Ltd. (「Joinpower」) 作為賣方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 (定義見協議) 不得少於人民幣 299.28 百萬元 (「保證收入水平」)。補足額資產總額於相關期間之最高金額為人民幣 100 百萬元。

截至 2016 年 12 月 31 日止十二個月來自 Cheerjoy 及 Joinpower 之已收補足額為人民幣 42 百萬元，該金額為重慶公司之總收入及保證收入水平之差額。於 2016 年 12 月 31 日，就截至 2015 年及 2016 年 12 月 31 日止財政年度應收的總金額已達致最高限額人民幣 100 百萬元，因此，於 2016 年 12 月 31 日，補足額資產並無價值。

補足額資產以一項金融衍生工具入賬，並於 2016 年 12 月 31 日以公允價值計量。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。於截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，公允價值收益人民幣 2 百萬元已計入簡明綜合全面收益表內。

Cheerjoy 及 Joinpower 為匯賢產業信託的重大持有人 Hui Xian Cayman 的聯繫公司及為長實地產的附屬公司。

財務資料

21. 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2017年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣26,511百萬元（2016年：人民幣26,439百萬元）及於2017年6月30日已發行的共5,523,493,330個（2016年：5,462,193,939個）基金單位計算。

22. 流動資產淨值

於2017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472百萬元（2016年：人民幣4,772百萬元）。

23. 資產總值減流動負債

於2017年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣40,608百萬元（2016年：人民幣44,321百萬元）。