

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

二零一八年一月一日至二零一八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(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)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長江實業集團有限公司(佔70%)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二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日止期間(「報告期間」)之中期業績如下：

財務摘要

2018年1月1日至2018年6月30日止期間

	截至2018年 6月30日止六個月	截至2017年 6月30日止六個月	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	1,594	1,583	+0.7%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,035	1,051	-1.5%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	804	761	+5.7%
分派金額 (人民幣百萬元)	804	761	+5.7%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.1414	0.1377	+2.7%
分派比率	100%	100%	不適用
年度化分派收益率	8.9% ⁽¹⁾	8.9% ⁽²⁾	不適用

附註：

- (1) 按二零一八年六月二十九日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日止期間的實際分派金額計算。
- (2) 按二零一七年六月三十日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。

主席報告

業績及分派

於報告期間，總收益為人民幣十五億九千四百萬元（二零一七年：人民幣十五億八千三百萬元）。物業收入淨額為人民幣十億零三千五百萬元（二零一七年：人民幣十億零五千一百萬元）。

報告期間的分派金額為人民幣八億零四百萬元，按年上升 5.7%。每基金單位分派為人民幣 0.1414 元，較去年同期增加 2.7%。按二零一八年六月二十九日基金單位的收市價人民幣 3.19 元計算，年度化分派收益率為 8.9%。

中國的營商環境

於二零一八年上半年，國際貿易矛盾和衝突日益加劇，加上保護主義和地緣政治等問題持續升級，令全球經濟前景面臨眾多不確定因素。

中美貿易戰對中國及人民幣的影響尚未全面顯現。根據中國國家統計局的資料，國內生產總值於二零一八年上半年按年增長 6.8%。人均可支配收入上升 8.7% 至人民幣一萬四千零六十三元，社會消費品零售總額按年增加 9.4% 至人民幣十八萬零二十億元。

業務回顧

在不明朗的經濟環境下，匯賢產業信託的業務依然繼續穩步發展。其資產組合包括購物中心、寫字樓、服務式公寓及酒店，分佈於中國四個主要城市，所管理資產之總面積逾一百一十萬平方米。

(1) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括兩個寫字樓發展項目，分別為北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈。於報告期間，物業收入淨額為人民幣四億七千七百萬元，按年上升 5.6%。

北京寫字樓市場於二零一八年上半年持續穩定。國內企業尤其是金融及科技、媒體和電訊行業繼續帶動租賃需求。

北京東方廣場東方經貿城的佔用率維持在 96.0%的高水平（二零一七年：95.2%）。平均現收月租為每平方米人民幣二百九十二元，按年上升 3.9%。平均成交月租與去年相若，為人民幣三百三十二元。

由於新供應量不斷增加，重慶寫字樓市場競爭持續激烈。重慶大都會東方廣場商廈位於解放碑中央商務區，其平均佔用率為 92.3%（二零一七年：86.0%），平均現收月租為每平方米人民幣一百一十七元（二零一七年：每平方米人民幣一百二十二元）。

(2) 零售物業組合

中國零售市場仍然充滿競爭。大量新商場供應、零售品牌的整合以及中央政府持續的反奢侈政策繼續為零售租賃市場帶來挑戰。電子商務的急速擴展對實體店造成更大的威脅。中國實物商品網上零售額於二零一八年上半年按年激增 29.8%至人民幣三萬一千二百八十億元，佔社會消費品零售總額的 17.4%。

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。物業收入淨額按年減少 9.0%至人民幣四億五千萬元。

儘管零售市場充滿挑戰，北京東方廣場東方新天地憑藉其位處王府井的優越地理位置及暢旺人流，繼續深受零售商及消費者歡迎。

面對市場衝擊，東方新天地積極優化其租戶組合，務求為商場注入更多新鮮感及提供更多元化的選擇，以吸引不斷擴大的中國年輕富裕消費群。東方新天地成功引進了兩間新電動汽車旗艦店、一間高端進口超級市場和多個餐飲商戶。東方新天地的佔用率維持在 97.2%的高水平（二零一七年：97.9%）。然而，由於續簽和新簽的租約租金相對往年低，導致平均現收月租按年下降 3.1%至每平方米人民幣一千一百二十六元。

於二零一八年上半年，重慶大都會東方廣場商場繼續進行其全面資產提升及租戶重整計劃。於報告期間，佔用率為 85.2%（二零一七年：73.5%），而平均現收月租為每平方米人民幣一百六十六元（二零一七年：每平方米人民幣二百零一元）。

(3) 服務式公寓物業組合

北京市場對位於市中心的優越服務式公寓租賃需求日漸增加。為了抓緊這商機，一百零七間北京東方君悅大酒店客房於二零一七年被改造為服務式公寓，成為北京東方廣場東方豪庭公寓的一部分。佔用率由一年前的 85.7%增長至 92.8%。物業收入淨額錄得 21.3%強勁增長，達人民幣四千七百萬元。

(4) 酒店物業組合

於二零一八年六月三十日，匯賢產業信託的酒店物業組合包括四家五星級酒店，分佈於中國四個城市：北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店、瀋陽麗都索菲特酒店及重慶海逸酒店。物業收入淨額合共為人民幣六千一百萬元，按年下跌7.7%，主要是其中兩間酒店正進行資產提升計劃影響所致。

瀋陽麗都索菲特酒店與重慶海逸酒店均正進行資產提升計劃。由於部分客房在裝修期間無法出租，酒店業務表現受到影響。瀋陽麗都索菲特酒店的人住率及平均每晚房價分別下降至28.8%及人民幣四百四十六元。重慶海逸酒店的平均入住率下跌至40.1%，平均每晚房價減少至人民幣三百七十五元。

成都天府麗都喜來登飯店與北京東方君悅大酒店於報告期間的業務表現令人滿意。成都天府麗都喜來登飯店的收益及物業收入淨額比去年增加，平均每晚房價為人民幣五百六十二元，而平均入住率為70.3%。平均可出租客房收入為人民幣三百九十五元。

北京東方君悅大酒店的收益及物業收入淨額錄得滿意的增幅。二零一八年上半年的實際入住房間數目比去年同期增加了9.4%。入住率為74.8%，而去年則為68.3%。平均每晚房價為人民幣一千二百四十元（二零一七年：人民幣一千二百九十二元）。平均可出租客房收入為人民幣九百二十八元，增幅為5.1%。

財務狀況穩健

匯賢產業信託秉持審慎的財務管理策略。於二零一八年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣六十九億九千五百萬元，總債務為人民幣一百零三億八千四百萬元。債務對資產總值比率為22.0%。匯賢產業信託已作好準備於出現投資機遇時加以把握。

展望

二零一八年是匯賢產業信託過渡及轉型之年。一系列的資產提升計劃現正進行。

隨著北京東方廣場東方豪庭公寓的成功，我們計劃進一步開拓這商機，將更多酒店客房改造為服務式公寓以作租賃。

瀋陽麗都索菲特酒店的資產提升計劃取得了良好進展。有關改造部分酒店客房樓層為服務式公寓的裝修工程即將完成。服務式公寓部份提供一百三十四個單位，並將於二零一八年下半年以「瀋陽麗都索菲特服務公寓」品牌推出市場。公寓設有住客專用入口、大堂接待處及升降機，既能提供舒適環境，亦能確保住客的私隱。瀋陽麗都索菲特酒店客房的翻新工程預計將於二零一八年底前完成。

於重慶方面，我們的目標是透過將零售、寫字樓和酒店業務整合為一個綜合用途項目，並複製北京東方廣場的成功。商場的優化工程及租戶整合計劃均進展順利。酒店目前正在進行全面的資產提升計劃。於二零一八年三月，匯賢產業信託宣佈其已簽署協議，委任凱悅管理該酒店，並預計於二零一九年初完成全面改造後，以全新的凱悅品牌酒店面貌示人。整個項目將會被打造成為匯賢產業信託旗下第二個東方廣場，並冠以「重慶東方廣場」品牌。

我們相信，持續的資產管理和提升計劃將有助匯賢產業信託的投資組合維持競爭力、保持穩定增長，並為單位持有人提供穩定及可持續的分派。

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。

主席
甘慶林
匯賢房託管理有限公司
（作為匯賢產業信託的管理人）
香港，二零一八年七月二十七日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2018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持有重慶海逸酒店的土地使用權及房屋所有權；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，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

(1) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈。於報告期間，收益按年上升6.2%至人民幣6.40億元，物業收入淨額按年增加5.6%至人民幣4.77億元。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

於報告期間，北京寫字樓市場維持穩定。租賃需求繼續主要由國內企業帶動，尤其是金融及科技、媒體和電訊行業。跨國公司在擴充寫字樓方面則相對謹慎。

北京東方廣場東方經貿城由八幢總面積逾300,000平方米的甲級寫字樓組成，來自不同行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、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6.06億元，按年上升6.2%。物業收入淨額為人民幣4.56億元，按年上升5.7%。平均現收月租為每平方米人民幣292元，較去年增加3.9%。平均成交月租為每平方米人民幣332元，租金調升率為5.5%。平均佔用率為96.0%。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

由於新供應持續湧現，重慶寫字樓市場於報告期間競爭依然激烈，導致租金及佔用率雙雙受壓。

重慶大都會東方廣場商廈座落於解放碑中央商務區的核心位置，租戶包括多間國家領事館及從事保險與金融服務、電子、物流及健康護理等各行業的跨國及國內企業。其中新租戶如雙立人(ZWILLING)、博世家用電器及紐迪希亞(Nutricia)，現有租戶如三菱和德迅貨運(Kuehne+Nagel)則擴充其寫字樓。

商廈的收益按年增加6.7%至人民幣3,400萬元。物業收入淨額按年增加4.8%至人民幣2,100萬元。平均佔用率上升至92.3% (2017年:86.0%)。平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣117元 (2017年:人民幣122元) 及每平方米人民幣119元 (2017年:每平方米人民幣120元)。

(2) 零售物業組合

匯賢產業信託的零售組合包括北京及重慶的兩個大型購物中心，覆蓋約 220,000 平方米的零售面積。於報告期間，收益按年下跌 8.0%至人民幣 6.05 億元，物業收入淨額按年減少 9.0%至人民幣 4.50 億元。

(i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局資料顯示，北京於 2018 年上半年的本地生產總值按年增長 6.8%至人民幣 14,050 億元。社會消費品零售總額按年上升 4.4%至人民幣 5,400 億元。北京城鎮居民的人均可支配收入按年增加 8.8%至人民幣 33,743 元。

北京東方廣場東方新天地的收益為人民幣 5.59 億元 (2017 年: 人民幣 6.07 億元)。物業收入淨額為人民幣 4.27 億元 (2017 年: 人民幣 4.73 億元)。平均現收月租為每平方米人民幣 1,126 元，按年下降 3.1%。平均佔用率為 97.2%。

於 2018 年上半年，東方新天地引進多個新零售品牌，如 Emporio Armani、Kate Spade New York、GIADA、Hush Puppies、OSIM、Bruno Caffè 及 Easyond 等。佔地約 2,100 平方米的 Easyond 是王府井區首家高端超級市場，售賣一系列進口貨品。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

重慶2018年首季的本地生產總值按年增長7.0%至人民幣4,660億元。城鎮居民的人均可支配收入按年增加8.6%至人民幣10,196元。2018年首五個月的社會消費品零售額按年上升10.5%。

重慶大都會東方廣場商場現正進行大型的資產提升計劃，包括內部及外牆的全面翻新，以及進一步加強連接毗鄰的寫字樓及酒店。

商場平均現收月租為每平方米人民幣 166 元，平均佔用率為 85.2%。我們繼續重整租戶組合，並引入不同類型的新租戶，包括時裝及配飾、餐飲、健康及健身、娛樂遊戲、美容服務及教育等領域。

(3) 服務式公寓物業組合

北京對位處優越地段的優質服務式公寓之需求日益增加。

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，共提供720個服務式公寓。於報告期間，收益按年上升12.6%至人民幣8,300萬元，而物業收入淨額則增長21.3%至人民幣4,700萬元。平均佔用率上升至92.8% (2017年: 85.7%)。

(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、成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）、瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）及重慶海逸酒店。收益總額為人民幣2.66億元，按年上升6.7%。物業收入淨額為人民幣6,100萬元，按年下跌7.7%。

(i) 瀋陽麗都索菲特酒店(70%權益)

瀋陽麗都索菲特酒店的資產提升計劃於報告期間繼續進行，令其收益及入住率因而受到影響，平均入住率及平均每晚房價分別為28.8%及人民幣446元。

(ii) 重慶海逸酒店

於報告期間，重慶海逸酒店的平均入住率為40.1%，平均每晚房價為人民幣375元。於2018年3月，匯賢產業信託宣佈委任凱悅在大型翻新工程完成後管理該酒店。預期凱悅管理的酒店將於2019年初面世，並成為重慶東方廣場的其中一個主要部分。

(iii) 成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)

於報告期間，成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為70.3%，而平均每晚房價為人民幣562元。平均可出租客房收入為人民幣395元。

(iv) 北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局的資料，2018年上半年到訪北京市的旅客人數按年上升2.9%至190萬人次。

擁有718間客房的北京東方君悅大酒店的平均入住率從去年的68.3%提升至74.8%。平均每晚房價按年下跌4.0%至人民幣1,240元。平均可出租客房收入則按年上升5.1%至人民幣928元。

財務回顧

物業收入淨額

截至2018年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.35億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2018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8.04億元（「2018年中期分派」）。2018年中期分派相當於匯賢產業信託於2018年1月1日至2018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2.89億元（2017年：人民幣1.73億元）。

每基金單位分派

按於2018年6月30日已發行基金單位數目計算，2018年1月1日至2018年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.1414元。按2018年6月29日基金單位的收市價人民幣3.19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

2018年中期分派的記錄日期將為2018年8月15日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2018年8月13日（星期一）至2018年8月15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2018年9月27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2018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2018年8月10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2018年3月，匯賢投資提用一筆由中國銀行（香港）有限公司、中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的50億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12月授出的信貸融資。

於2018年6月，匯賢投資悉數償還於2016年7月提取的8億港元五年期無抵押貸款。參與的銀行包括三井住友銀行、中國銀行股份有限公司澳門分行及兆豐國際商業銀行股份有限公司。連同相關衍生金融工具產生的公平值收益計算，因銀行貸款和借貸手續費用所得的匯兌收益淨額約為人民幣3,900萬元。

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2018年6月30日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣103.84億元（2017年12月31日：人民幣109.69億元）。按匯賢產業信託於2018年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣268.13億元（2017年12月31日：人民幣267.83億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率改善至38.7%（2017年12月31日：41.0%）。同時，於2018年6月30日的債務對資產總值比率為22.0%（2017年12月31日：23.0%）。

銀行結餘及資產狀況

於2018年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣69.95億元（2017年12月31日：人民幣74.01億元）。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131,344平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、三座服務式公寓及一家可提供718間客房的五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。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D&P China (HK) Limited（「D&P China」）進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2018年6月30日的估值為人民幣296.17億元（2017年12月31日：人民幣295.51億元），較2017年12月31日的估值上升0.2%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2018年6月30日的物業總值為人民幣345.37億元，相比於2017年12月31日則為人民幣345.74億元。

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位處的青年大街為瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶，建築面積為78,746平方米，樓高30層。

按D&P China進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2017年12月31日的估值為人民幣8.50億元。該酒店於2018年6月30日的物業總值為人民幣6.78億元（2017年12月31日：人民幣7.00億元）。

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，當中包括購物中心及一座甲級寫字樓。大都會重慶東方廣場位於重慶渝中區解放碑的中央商務區。

於2018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36.84億元（2017年12月31日：人民幣36.92億元）。該等物業於2018年6月30日的物業總值為人民幣36.40億元（2017年12月31日：人民幣36.30億元）。

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2017年12月31日，D&P China將重慶海逸酒店的酒店物業估值為人民幣4.21億元。該酒店於2018年6月30日的物業總值為人民幣3.85億元（2017年12月31日：人民幣3.82億元）。

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2017年12月31日，D&P China將成都天府麗都喜來登飯店估值為人民幣7.22億元。該酒店於2018年6月30日的物業總值為人民幣6.77億元（2017年12月31日：人民幣6.91億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2018年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣268.13億元（2017年12月31日：人民幣267.83億元），每基金單位則為人民幣4.7148元，較2018年6月29日基金單位收市價人民幣3.19元溢價47.8%（2017年12月31日：每基金單位人民幣4.7943元，較2017年12月29日基金單位收市價人民幣3.15元溢價52.2%）。

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2018年6月30日，除對瀋陽麗都索菲特酒店、重慶大都會東方廣場及重慶海逸酒店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2018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1,394名僱員，其中1,367名僱員履行酒店營運職能及服務，而27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2018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2018年6月30日止六個月，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 條而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（管理人之執行董事及財務總監）、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2018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2018年6月30日止六個月，(i)已向管理人發行16,608,424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2017年7月1日至2017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84,030,526個新基金單位。

於2018年6月30日，已發行的基金單位總數為5,687,051,439個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2018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2018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2018年中期報告

匯賢產業信託截至2018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2018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，2018年7月27日

於本公告日期，管理人之董事為：甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生、李智健先生及黎慧妍女士（執行董事）；葉德銓先生及林惠璋先生（非執行董事）；以及鄭海泉先生、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 2018 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2018 人民幣百萬元 (未經審核)	2017 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,594	1,583
其他收入	6	147	135
投資物業公允價值增加(減少)		55	(361)
存貨消耗		(23)	(20)
員工成本		(85)	(71)
折舊及攤銷		(179)	(164)
其他營運開支	7	(435)	(418)
融資成本	8	(135)	(130)
匯兌(虧損)收益		(95)	339
衍生金融工具公允價值收益		22	-
管理人費用	9	(72)	(88)
房地產投資信託基金開支	10	(4)	(8)
收購附屬公司之議價收購收益		-	85
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		790	882
所得稅開支	11	(286)	(242)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		504	640
向基金單位持有人的分派		(804)	(761)
與基金單位持有人交易後之期內虧損		(300)	(121)
其他全面收入：			
不會重新分類至損益之項目			
轉撥至投資物業時之土地及相關成本重估收益		10	-
本期間全面開支總額		(290)	(121)
與基金單位持有人交易前之期內溢利			
應佔：			
非控股權益		(14)	(7)
基金單位持有人		518	647
		504	640
每基金單位基本盈利(人民幣元)	12	0.0921	0.1178

財務資料

分派表

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月

	2018 人民幣百萬元 (未經審核)	2017 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	504	640
非控股權益	14	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	518	647
調整 (附註 (i)) :		
管理人費用	50	58
遞延稅項	23	(27)
可供分派之折舊及攤銷	106	106
投資物業公允價值 (增加) 減少	(55)	361
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)
	124	71
可供分派收入	642	718
額外項目 (附註 (ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	26	20
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	88	-
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌收益淨額	23	-
其他現金分派	25	23
	162	43
可供分派金額	804	761
分派比率 (附註(iii))	100%	100%
向基金單位持有人的分派	804	761
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	0.1414	0.1377

財務資料

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

(a) 截至2018年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣72百萬元，其中應付管理人費用人民幣50百萬元以基金單位形式支付（估計將發行15,821,730個基金單位）。差額人民幣22百萬元應以現金支付。

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為人民幣58百萬元。差額人民幣30百萬元應以現金支付。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣7百萬元（2017年：人民幣11百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項費用人民幣16百萬元（2017年：遞延稅項抵免人民幣38百萬元）。

(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（2017年：人民幣106百萬元），即折舊及攤銷人民幣106百萬元（2017年：人民幣106百萬元）減資本開支零元（2017年：無）。

(d) 投資物業公允價值增加人民幣55百萬元（2017年：公允價值減少人民幣361百萬元）。

(e) 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) 截至2017年6月30日止六個月收購附屬公司之議價收購收益人民幣85百萬元。

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（「重慶酒店公司」）（前稱重慶海逸酒店有限公司）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26百萬元（2017年：人民幣20百萬元）。

(2) 截至2018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88百萬元。

(3) 截至2018年6月30日止六個月，銀行貸款及借貸手續費用相關已變現匯兌收益淨額人民幣23百萬元。

(4) 其他現金分派人民幣25百萬元（2017年：人民幣23百萬元）。

(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2018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%（2017年：100%）。

(iv) 截至2018年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1414元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣804,265,161元之100%除以於2018年6月30日5,687,051,439個已發行基金單位計算。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。

財務資料

簡明綜合財務狀況表 於 2018 年 6 月 30 日

	附註	2018 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	33,085	32,981
物業、機器及設備	14	2,344	2,408
土地及相關成本	15	4,380	4,484
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>39,811</u>	<u>39,875</u>
流動資產			
存貨		28	28
土地及相關成本	15	174	172
貿易及其他應收款項	16	134	133
銀行結餘及現金		6,995	7,401
流動資產總值		<u>7,331</u>	<u>7,734</u>
資產總值		<u>47,142</u>	<u>47,609</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	465	495
租戶按金		299	292
應付稅項		112	46
應付管理人費用		72	72
應付分派		804	728
銀行貸款	18	1,852	5,009
流動負債總額		<u>3,604</u>	<u>6,642</u>
資產總值減流動負債	21	<u>43,538</u>	<u>40,967</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	8,532	5,960
租戶按金		482	490
遞延稅項負債		7,375	7,384
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>16,389</u>	<u>13,834</u>
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額			
		<u>19,993</u>	<u>20,476</u>
非控股權益		336	350
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,813</u>	<u>26,783</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>5,687,051</u>	<u>5,586,412</u>
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值 (人民幣元)	19	<u>4.7148</u>	<u>4.7943</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2018 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。

財務資料

3. 重要會計政策 – 續

應用新香港財務報告準則及其修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關準則及修訂本於2018年1月1日或之後開展之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則 2 號（修訂本）	以股份支付的交易的分類及計量
香港財務報告準則 4 號（修訂本）	與香港財務報告準則第 4 號保險合約一併應用 香港財務報告準則第 9 號金融工具
香港會計準則第 28 號（修訂本）	作為 2014 年至 2016 年香港財務報告準則的年度 改進系列一部分
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業

管理人認為應用上述新香港財務報告準則及其修訂本對簡明綜合財務報表所報告的金額並無重大影響，但於簡明綜合財務報表載列額外披露。

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。

財務資料

4. 分部報告 – 續

(a) 分部收入及業績

截至 2018 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	605	640	83	266	1,594
分部溢利	450	477	47	61	1,035
投資物業					
公允價值增加					55
融資成本					(135)
折舊及攤銷					(174)
未分配收入及收益					169
未分配支出及虧損					(160)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					790

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

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、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（虧損）收益及與每個分部業務活動無直接關係之其他收入、衍生金融工具公允價值變動及融資成本。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>2018年</u> <u>6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017年</u> <u>12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
商場	17,385	17,378
寫字樓	15,885	15,826
公寓	2,154	2,199
酒店	4,847	4,947
分部資產總值	<u>40,271</u>	<u>40,350</u>
銀行結餘及現金	6,760	7,151
其他資產	111	108
綜合資產總值	<u><u>47,142</u></u>	<u><u>47,609</u></u>

所有投資物業、土地及相關成本、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 2018 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>3</u>	<u>6</u>

財務資料

4. 分部報告 - 續

(d) 其他分部資料 - 續

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	1	1	1	2	5

5. 收入

	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業的毛租金收入	1,199	1,193
經營酒店收入	266	250
經營服務式公寓收入	83	73
租金相關收入	46	67
總收益	<u>1,594</u>	<u>1,583</u>

本集團的收入已拆分為(i)與「商場」及「寫字樓」可呈報分部相關的租金收入所帶來的收入；及(ii)與「酒店」及「公寓」可呈報分部相關的餐飲銷售及附屬服務所帶來的收入。

來自酒店分部的收入人民幣 266 百萬元包括於某一時間點確認的餐飲銷售及附屬服務的人民幣 103 百萬元，以及於一段期間內確認的房租人民幣 163 百萬元。來自公寓分部的收入人民幣 83 百萬元主要為於一段期間內所確認的房租。

投資物業的毛租金收入包括人民幣 4 百萬元的或然租金（2017 年：人民幣 5 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 321 百萬元（2017 年：人民幣 316 百萬元）。

6. 其他收入

	<u>2018 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	147	132
政府補貼	-	1
其他	-	2
總計	<u>147</u>	<u>135</u>

財務資料

7. 其他營運開支

	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	13	10
審計費用	1	1
保險	3	3
租賃代理費用	20	14
物業管理人費用	37	22
物業管理費	40	37
維修及保養	33	35
其他雜項開支 (附註)	75	82
印花稅	2	2
城鎮土地使用稅	2	2
城鎮房產稅	150	150
水電及能源費用	51	51
增值稅附加費	8	9
	<u>435</u>	<u>418</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

	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	<u>135</u>	<u>130</u>

9. 管理人費用

	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	60	61
浮動費用	12	22
收購費用	-	5
	<u>72</u>	<u>88</u>

10. 房地產投資信託基金開支

	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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	5
公共關係有關開支	1	1
	<u>4</u>	<u>8</u>

財務資料

11. 所得稅開支

	<u>2018年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017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	230	236
- 預提稅	34	-
遞延稅項	22	6
	<u>286</u>	<u>242</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。

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 15%-25%計提中國企業所得稅撥備。根據中國國家發展和改革委員會於 2014 年發佈的《西部地區鼓勵類產業目錄》，於重慶營運的附屬公司已獲當地稅局給予稅務寬減，優惠稅率為 15%。

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 518 百萬元（2017 年：人民幣 647 百萬元），除以 5,620,834,098 個（2017 年：5,489,340,542 個）基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數 5,612,879,527 個（2017 年：5,479,952,144 個）加上自 2018 年 1 月 1 日至 2018 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 7,954,571 個（2017 年：2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期間 9,388,398 個）計算。

13. 投資物業

	<u>2018年</u> <u>6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017年</u> <u>12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初 / 年初	32,981	33,534
添置	15	44
轉撥自物業、機器及設備	9	2
轉撥自土地及相關成本	40	17
轉撥至物業、機器及設備	(2)	(26)
轉撥至土地及相關成本	(13)	(93)
於損益內確認的公允價值增加（減少）	55	(497)
於期末 / 年末	<u>33,085</u>	<u>32,981</u>

財務資料

13. 投資物業 - 續

- (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 2018 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立專業估值師 D&P China (HK) Limited 重估價值。

14. 物業、機器及設備

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團購入人民幣 39 百萬元（2017 年：人民幣 11 百萬元）的物業、機器及設備，並從投資物業轉撥人民幣 2 百萬元（2017 年：人民幣 3 百萬元）。

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。

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，共轉撥賬面值為人民幣 9 百萬元（2017 年：無）的機器及機械項目至投資物業。

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，共處置賬面值為人民幣 2 百萬元（2017 年：人民幣 2 百萬元）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>2018 年</u> <u>6 月 30 日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017 年</u> <u>12 月 31 日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	4,380	4,484
流動資產	174	172
	<u>4,554</u>	<u>4,656</u>

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，人民幣 13 百萬元（2017 年：人民幣 29 百萬元）的款項已轉撥自投資物業。

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，人民幣 40 百萬元（經重估後）（2017 年：無）的款項已轉撥至投資物業。

財務資料

16. 貿易及其他應收款項

	<u>2018年</u> <u>6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017年</u> <u>12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	34	33
按金及預付款項	9	18
對供應商墊款	16	7
應收利息款項	55	56
其他應收款項	20	19
	<u>134</u>	<u>133</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>2018年</u> <u>6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017年</u> <u>12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	31	29
一至三個月	2	3
超過三個月	1	1
	<u>34</u>	<u>33</u>

17. 貿易及其他應付款項

	<u>2018年</u> <u>6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017年</u> <u>12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	55	73
預收租金	215	218
其他 (附註)	195	204
	<u>465</u>	<u>495</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>2018年</u> <u>6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017年</u> <u>12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	40	59
超過三個月	15	14
	<u>55</u>	<u>73</u>

財務資料

18. 銀行貸款

	<u>2018年</u> <u>6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2017年</u> <u>12月31日</u> 人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	10,433	11,013
借貸手續費用	(49)	(44)
	<u>10,384</u>	<u>10,969</u>
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	1,852	5,009
一年以上但不超過兩年	2,625	1,603
兩年以上但不超過五年	5,907	4,357
	<u>10,384</u>	<u>10,969</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,852)	(5,009)
一年後到期金額	<u>8,532</u>	<u>5,960</u>

就於2018年2月23日授予本集團以償還2014年12月由相同放款人授予的信貸融資的5,000百萬港元（相等於人民幣4,216百萬元）信貸融資而言，本集團截至2018年6月30日已提取之信貸融資總額為5,000百萬港元（相等於人民幣4,216百萬元）（2017年12月31日：5,000百萬港元（相等於人民幣4,180百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加1.05%的浮動利率計算，並須於2021年3月悉數歸還。

就本集團於2016年7月19日提取的800百萬港元（相等於人民幣674百萬元）信貸融資而言，本集團已於2018年6月悉數償還該800百萬港元（相等於人民幣674百萬元）信貸融資。

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. 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2018年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣26,813百萬元（2017年12月31日：人民幣26,783百萬元）及於2018年6月30日已發行的共5,687,051,439個（2017年12月31日：5,586,412,489個）基金單位計算。

20. 流動資產淨值

於2018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3,727百萬元（2017年12月31日：人民幣1,092百萬元）。

21. 資產總值減流動負債

於2018年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣43,538百萬元（2017年12月31日：人民幣40,967百萬元）。