

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

二零一九年一月一日至二零一九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」)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 的間接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二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止期間(「報告期間」)之中期業績如下：

財務摘要

2019年1月1日至2019年6月30日止期間

	截至 2019 年 6 月 30 日止六個月	截至 2018 年 6 月 30 日止六個月	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	1,598	1,594	+0.2%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,042	1,035	+0.7%
分派金額 (人民幣百萬元)	725	804	-9.8%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.1245	0.1414	-12.0%

主席報告

二零一九年上半年，全球經濟與地緣政治局勢持續不明朗。中美貿易關係依然緊張、英國脫歐面臨著高度的不確定性，而且不少發達經濟體與新興經濟體的經濟增長速度今紛紛放緩，種種因素對全球全年經濟前景形成阻力及增加風險。二零一九年六月，世界銀行將其全球全年增長預測降低至 2.6%，較早前於本年度一月份的估計低 0.3 個百分點。

根據中國國家統計局公佈的資料，國內生產總值於二零一九年第二季增長 6.2%，此增速是一九九二年有統計數據以來的最低水平。

業績及分派

在充滿挑戰的經營環境下，匯賢產業信託於報告期間在收益及物業收入淨額方面均錄得增長。總收益按年上升 0.2% 至人民幣十五億九千八百萬元。物業收入淨額按年增加 0.7% 至人民幣十億零四千二百萬元。

主要受到按年利息收入減少及去年上半年提前償還一筆銀行貸款而變現一次性匯兌收益所影響，報告期間的分派金額為人民幣七億二千五百萬元（二零一八年：人民幣八億四百萬元）。分派比率維持於 100%。每基金單位分派為人民幣 0.1245 元（二零一八年：人民幣 0.1414 元）。

按二零一九年六月二十八日基金單位的收市價人民幣 3.40 元計算，年度化分派收益率為 7.4%。

業務回顧

匯賢產業信託的物業組合涵蓋於中國四個主要城市，其中包括寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業，覆蓋總面積超過一百一十萬平方米。

(1) 寫字樓物業組合

二零一九年上半年，中美貿易關係持續緊張、中國經濟增長放緩帶來不確定性，影響營商氣氛，並減弱對中國主要城市的寫字樓的需求。許多跨國及國內企業更加注重成本控制，紛紛暫緩擴充計劃，或甚至開始縮減寫字樓規模。

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。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣四億九千九百萬元，按年上升 4.6%。

儘管市況不利發展，北京東方廣場東方經貿城憑藉其優越的地理位置及設施服務，於報告期間的表現理想。平均現收月租為每平方米人民幣二百九十七元（二零一八年：人民幣二百九十二元），平均成交月租每平方米人民幣三百三十六元（二零一八年：人民幣三百三十二元）。佔用率為 94.0%（二零一八年：96.0%）。

由於新供應量不斷增加，重慶寫字樓物業市場競爭持續激烈。位於解放碑中央商務區的重慶大都會東方廣場商廈平均現收月租為每平方米人民幣一百一十六元（二零一八年：人民幣一百一十七元），而佔用率為 89.7%（二零一八年：92.3%）。

(2) 零售物業組合

根據官方數據，二零一九年上半年中國的零售額增長 8.4% 至人民幣十九萬五千二百一十億元。人均可支配收入增長 8.8% 至人民幣一萬五千二百九十四元。消費乃中國經濟增長的關鍵動力，政府已推出一系列措施以刺激國內消費。

由於社交媒體、智能手機及流動支付越趨普及，電子商務在中國不斷擴大。二零一九年上半年，網上零售額按年增長 17.8% 至人民幣四萬八千一百六十億元。

匯賢產業信託的零售物業組合包括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四億五千二百萬元（二零一八年：人民幣四億五千萬元）。

在報告期間，北京東方廣場東方新天地維持高佔用率及租金收入，收益及物業收入淨額均錄得增長。東方新天地的佔用率為 98.0%（二零一八年：97.2%）。平均現收月租為每平方米人民幣一千一百五十三元（二零一八年：人民幣一千一百二十六元）。東方新天地憑藉其位處王府井的優越地理位置、交通四通八達，加上人流暢旺，繼續深受零售商及消費者歡迎。

東方新天地一直不斷優化其租戶組合以迎合消費者不斷變化的需求及喜好，最近注入更多各式各樣的運動服裝與生活品味商店以及餐飲商戶。

重慶大都會東方廣場商場於報告期間繼續進行資產提升及租戶重組計劃，並預期二零一九年完成。在裝修期間，平均佔用率為 86.7%（二零一八年：84.0%），而平均現收月租為每平方米人民幣一百五十五元（二零一八年：人民幣一百七十一元）。

(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含(i)北京最大型的服務式公寓項目之一的北京東方廣場東方豪庭公寓及(ii)瀋陽麗都索菲特服務公寓。於報告期間的物業收入淨額為人民幣四千八百萬元（二零一八年：人民幣四千七百萬元）。

為了迎合北京對服務式公寓的需求日漸增加，北京東方君悅大酒店部分客房被改造為出租公寓單位，並納入為北京東方廣場東方豪庭公寓的一部分。東方豪庭公寓單位總數遂由二零一八年底的七百二十個增至八百零九個。按擴大的單位總數計算，佔用率為 84.8%。

瀋陽麗都索菲特服務公寓提供共一百三十四個配備齊全的服務式公寓單位，於報告期間推出，市場對這新裝修項目反應正面。

(4) 酒店物業組合

中國酒店業繼續面對挑戰。不明朗的經濟環境對很多國際企業的商旅及MICE（會議、獎勵、大型會議及展覽）活動開銷造成負面影響。

在過去幾年，國內旅遊業發展迅速，歸因於可支配收入的增加和交通基礎設施的改善。目前，國內客戶是中國酒店入住率以及餐飲消費的重要客源。中國酒店業正在轉型，客戶群逐漸傾向由國際旅客轉移到國內旅客。這種轉變為酒店業帶來了挑戰和機遇。國內旅客逐漸成為酒店的重要收入來源，但相對國際旅客而言，他們對價格敏感度較高。

匯賢產業信託的酒店物業組合包括分佈於中國四個城市之四家五星級酒店，：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解放碑凱悅酒店。物業收入淨額合共人民幣四千三百萬元，按年下跌30.1%，主要由於(i)業界競爭十分激烈，令入住率及房價受壓，(ii)位於瀋陽及重慶的兩間酒店正進行資產提升計劃。

面對充滿挑戰的環境，北京東方君悅大酒店表現穩定，惟成都天府麗都喜來登飯店的收入減少。北京東方君悅大酒店平均每晚房價為人民幣一千二百八十四元（二零一八年：人民幣一千二百四十元），而入住率為76.8%（二零一八年：74.8%）。平均可出租客房收入按年增加6.3%至人民幣九百八十六元。成都天府麗都喜來登飯店平均每晚房價為人民幣五百二十二元（二零一八年：人民幣五百六十二元），而入住率為68.4%（二零一八年：70.3%），平均可出租客房收入為人民幣三百五十七元（二零一八年：人民幣三百九十五元）。

另外兩家酒店於報告期間持續進行資產提升計劃，部分客房無法出租，業務表現因而受到影響。瀋陽麗都索菲特酒店入住率為34.0%（二零一八年：35.4%），平均每晚房價為人民幣四百四十二元（二零一八年：人民幣四百四十六元）。

位於重慶的酒店於二零一九年一月至四月以「重慶海逸酒店」品牌營運，於二零一九年五月命名為「重慶解放碑凱悅酒店」，並投入試業階段，重新設計的客房深受客人歡迎。酒店的翻新工程將於二零一九年下半年繼續進行，將可提供更多的客房及一系列升級設施。

財務狀況

匯賢產業信託一直採取審慎的財務管理策略。於二零一九年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣六十八億六千三百萬元，總債務為人民幣一百零六億六千七百萬元。債務對資產總值比率為22.8%。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

預計全球經濟不明朗將會持續至二零一九年下半年。複雜且瞬息萬變的商業環境為匯賢產業信託帶來挑戰和機遇。

於二零一九年上半年，中國國內生產總值增長6.3%，此增幅處於6%至6.5%的政府預期目標區間。為了推動國內消費，中國政府已推出一系列刺激措施，包括下調部分外國消費品的關稅及個人所得稅改革，預計將釋放巨大的消費潛力。

此外，政府在全國選擇了十一個城市的步行街進行升級改造，當中包括北京市及重慶市步行街。北京東方廣場和重慶大都會東方廣場的商場分別位於的北京王府井步行街及重慶解放碑步行街，預計將會受益於這些政府舉措。

至於重慶資產，我們正朝著為匯賢產業信託建立第二個「東方廣場」而努力，冀將現有的零售、寫字樓及酒店物業業務整合為一個多用途綜合體。商場內的資產提升及租戶整合計劃進展順利。酒店於二零一九年五月以「重慶解放碑凱悅酒店」品牌開始試營業，乃邁進目標重要的一步。

瀋陽及重慶酒店的資產提升計劃進度良好，酒店入住率及收益預計將有所增加。匯賢產業信託的四家國際品牌酒店均位處優越位置，相信能應對各種挑戰。

我們對匯賢產業信託前景維持審慎樂觀。

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，二零一九年七月二十六日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2019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」）。重慶投資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。瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的 70% 分派權益。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解放碑凱悅酒店(前稱重慶海逸酒店)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

由於中國以至全球經濟前景不明朗，中國主要城市的寫字樓租賃需求於 2019 年上半年偏軟，對佔用率及租金形成壓力。許多跨國及國內企業加倍注重成本控制，在擴充寫字樓方面取態更為保守。

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，收益按年上升3.0%至人民幣6.60億元。物業收入淨額按年增加4.6 %至人民幣4.99億元。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

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空間。來自不同行業的租戶組合為東方經貿城的收益帶來穩定性，多元租戶包括金融與銀行、會計、科技、法律、醫藥、媒體及廣告，以至消費品、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6.27億元，按年上升3.5%；物業收入淨額為人民幣4.79億元，按年增加5.1%。平均現收月租增至每平方米人民幣297元（2018年：人民幣292元），平均成交月租為每平方米人民幣336元（2018年：人民幣332元）。租金調升率為9.5%，佔用率為94.0%（2018年：96.0%）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

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保險與金融服務、電子、物流及健康護理等各式各樣行業的跨國企業。商廈的收益為人民幣3,300萬元（2018年：人民幣3,400萬元），物業收入淨額為人民幣2,000萬元（2018年：人民幣2,100萬元）。平均佔用率為89.7%（2018年：92.3%）。平均現收月租為每平方米人民幣116元（2018年：人民幣117元），平均成交月租為每平方米人民幣117元（2018年：人民幣119元）。

(2) 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，提供約 219,000 平方米的零售面積。在充滿挑戰的經營環境中，收益為人民幣 6.14 億元（2018 年：人民幣 6.05 億元），物業收入淨額為人民幣 4.52 億元（2018 年：人民幣 4.50 億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地

根據北京市統計局的資料，於2019年上半年，北京的本地生產總值按年增長6.3%至人民幣15,210億元。社會消費品零售總額上升5.4%至人民幣5,690億元。北京居民的人均可支配收入實際增加6.9%至人民幣33,860元。

北京東方廣場東方新天地的收益按年上升 1.4%至人民幣 5.67 億元。物業收入淨額按年增長 2.0%至人民幣 4.36 億元。平均現收月租增至每平方米人民幣 1,153 元（2018 年：人民幣 1,126 元）。佔用率維持在 98.0%（2018 年：97.2%）。

於報告期間，東方新天地引入多個新租戶，包括雅格獅丹(Aquascutum)、阿迪達斯(Adidas)、柯美蘭(CREMIEUX)、哈吉斯(HAZZYS)、李寧(Li-Ning)、灰盒子咖啡(Greybox Coffee)、奧瑪瑪(OMM)及思加圖(Staccato)。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

於2019年上半年，重慶的本地生產總值按年增長6.2%至人民幣10,340億元。社會消費品零售銷售額及城鎮居民的人均可支配收入分別按年上升8.9%及8.7%。

重慶大都會東方廣場商場現正進行全面的資產提升及租戶重組計劃，而其收益及租金正如預期般受到影響。平均現收月租為每平方米人民幣 155 元（2018 年：人民幣 171 元），平均佔用率為 86.7%（2018 年：84.0%）。體驗式零售日益受歡迎，商場亦引入了一系列著重消費者體驗的商店及餐飲商戶。

(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及瀋陽麗都索菲特服務公寓。於報告期間，物業組合的收益按年上升 12.3%至人民幣 9,300 萬元，而物業收入淨額則按年增長 1.2%至人民幣 4,800 萬元。

於報告期間，北京東方君悅大酒店多間客房改裝為服務式公寓，東方豪庭公寓的單位總數由 2018 年底的 720 個增至 809 個。按擴大後的單位總數計算，佔用率為 84.8%。

瀋陽麗都索菲特服務公寓於報告期間正式推出市場，提供 134 個配備齊全的單位，並特設公寓住客專用的入口、大堂接待處及升降機，保障住客私隱，提供舒適便利的環境。

(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）及重慶解放碑凱悅酒店。收益總額為人民幣2.31億元（2018年：人民幣2.66億元），物業收入淨額為人民幣4,300萬元（2018年：人民幣6,100萬元），跌幅主要歸因於其中兩家酒店正進行翻新工程，以及整體經濟環境。

(i) 北京東方君悅大酒店

北京東方君悅大酒店的平均入住率增至76.8%（2018年：74.8%）。平均房價上升至人民幣1,284元（2018年：人民幣1,240元），平均可出租客房收入按年增加6.3%至人民幣986元。酒店內的招牌食府「長安壹號」是中國內地唯一一家餐廳獲《Elite Traveler》雜誌讀者選為2019年「全球100最佳餐廳」。

(ii) 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的平均每晚房價為人民幣522元（2018年：人民幣562元），入住率為68.4%（2018年：70.3%），平均可出租客房收入為人民幣357元（2018年：人民幣395元）。

(iii) 瀋陽麗都索菲特酒店（70%權益）

瀋陽麗都索菲特酒店於報告期間繼續進行資產提升計劃。於翻新期間，平均入住率及平均每晚房價分別為34%（2018年：35.4%）及人民幣442元（2018年：人民幣446元）。

(iv) 重慶海逸酒店／重慶解放碑凱悅酒店

匯賢產業信託位於重慶的酒店於報告期間進行翻新工程。酒店於2019年1月至4月以重慶海逸酒店品牌經營，自2019年5月起命名為重慶解放碑凱悅酒店。

財務回顧

物業收入淨額

截至2019年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.42億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2019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7.25億元（「**2019年中期分派**」）。2019年中期分派相當於匯賢產業信託於2019年1月1日至2019年6月30日止期間的100%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包含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2.44億元（2018年：人民幣2.89億元）。

每基金單位分派

按於2019年6月30日已發行基金單位數目計算，2019年1月1日至2019年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.1245元。按2019年6月28日基金單位的收市價人民幣3.40元計算，年度化分派收益率为7.4%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2019年中期分派的記錄日期將為2019年8月14日（星期三）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2019年8月12日（星期一）至2019年8月14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2019年9月26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2019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2019年8月9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2019年3月，滙賢投資提用一筆由星展銀行有限公司香港分行提供的8億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作應付滙賢產業信託集團的一般企業資金需要。

於2019年4月，滙賢投資提用一筆由恒生銀行有限公司、中國銀行（香港）有限公司、星展銀行有限公司及香港上海滙豐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於2016年4月獲授出的現有信貸融資。

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2019年6月30日，滙賢產業信託的負債總額為人民幣106.67億元（2018年12月31日：人民幣99.21億元）。按滙賢產業信託於2019年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣263.03億元（2018年12月31日：人民幣263.73億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率上升至40.6%（2018年12月31日：37.6%）。同時，於2019年6月30日的債務對資產總值比率為22.8%（2018年12月31日：21.5%）。

銀行結餘及資產狀況

於2019年6月30日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣68.63億元（2018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。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129,614平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、四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。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、購物中心及停車場於2019年6月30日的估值為人民幣296.13億元（2018年12月31日：人民幣296.18億元），較2018年12月31日的估值下跌0.02%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2019年6月30日的物業總值為人民幣343.38億元，相較於2018年12月31日則為人民幣344.43億元。

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78,451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2018年12月31日的估值為人民幣8.20億元。該酒店及服務式公寓於2019年6月30日的物業總值為人民幣6.85億元（2018年12月31日：人民幣7.02億元）。

滙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2019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36.86億元（2018年12月31日：人民幣36.78億元）。該等物業於2019年6月30日的物業總值為人民幣36.39億元（2018年12月31日：人民幣36.37億元）。

滙賢產業信託間接擁有亨事達（香港）有限公司全部權益，因而間接擁有重慶解放碑凱悅酒店（前稱重慶海逸酒店），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2018年12月31日，D&P China將重慶解放碑凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣4.06億元。該酒店於2019年6月30日的物業總值為人民幣3.81億元（2018年12月31日：人民幣3.85億元）。

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2018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7.27億元。該酒店於2019年6月30日的物業總值為人民幣6.52億元（2018年12月31日：人民幣6.64億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2019年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣263.03億元（2018年12月31日：人民幣263.73億元），每基金單位則為人民幣4.5172元，較2019年6月28日基金單位收市價人民幣3.40元溢價32.9%（2018年12月31日：每基金單位人民幣4.5807元，較2018年12月31日基金單位收市價人民幣3.19元溢價43.6%）。

資產抵押

匯賢產業信託並無將其物業質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2019年6月30日，除對瀋陽麗都索菲特酒店、成都天府麗都喜來登飯店、重慶大都會東方廣場及重慶解放碑凱悅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2019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1,103名僱員，其中1,080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2019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2019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（管理人之執行董事及行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事及營運總監）、黎慧妍女士（管理人之執行董事及財務總監）、程嵩先生（管理人之副投資總監）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2019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2019年6月30日止六個月，(i)已向管理人發行15,347,661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2018年7月1日至2018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50,225,761個新基金單位。

於2019年6月30日，已發行的基金單位總數為5,822,910,494個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2019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2019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2019年中期報告

匯賢產業信託截至2019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2019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，2019年7月26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 2019 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,598	1,594
其他收入	6	116	147
投資物業公允價值(減少)增加		(9)	55
存貨消耗		(21)	(23)
員工成本		(78)	(85)
折舊及攤銷		(178)	(179)
其他營運開支	7	(443)	(435)
融資成本	8	(152)	(135)
匯兌虧損		(59)	(95)
衍生金融工具公允價值收益		-	22
管理人費用	9	(72)	(72)
房地產投資信託基金開支	10	(6)	(4)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		696	790
所得稅開支	11	(270)	(286)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		426	504
向基金單位持有人的分派		(725)	(804)
與基金單位持有人交易後之期內虧損		(299)	(300)
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		(299)	(290)
與基金單位持有人交易前之期內溢利			
應佔：			
非控股權益		(15)	(14)
基金單位持有人		441	518
		426	504
每基金單位基本盈利(人民幣元)	12	0.0762	0.0921

財務資料

分派表

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月

	2019 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 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	426	504
非控股權益	15	14
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	441	518
調整 (附註 (i)) :		
管理人費用	50	50
遞延稅項	10	23
可供分派之折舊及攤銷	102	106
投資物業公允價值減少 (增加)	9	(55)
	171	124
可供分派收入	612	642
額外項目 (附註 (ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	26	26
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	59	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	28	25
	113	162
可供分派金額	725	804
分派比率 (附註(iii))	100%	100%
向基金單位持有人的分派	725	804
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iv))	0.1245	0.1414

財務資料

附註:

(i) 就本期間所作調整包括:

(a) 截至2019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14,904,724個基金單位)。差額人民幣22百萬元應以現金支付。

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為人民幣50百萬元。差額人民幣22百萬元應以現金支付。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣11百萬元(2018年: 人民幣7百萬元)及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣1百萬元(2018年: 遞延稅項費用人民幣16百萬元)。

(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102百萬元(2018年: 人民幣106百萬元), 即折舊及攤銷人民幣102百萬元(2018年: 人民幣106百萬元)減資本開支零元(2018年: 無)。

(d) 投資物業公允價值減少人民幣9百萬元(2018年: 公允價值增加人民幣55百萬元)。

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」)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(2018年: 人民幣26百萬元)。

(2) 截至2019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59百萬元(2018年: 人民幣88百萬元)。

(3) 截至2019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為零(2018年: 人民幣23百萬元)。

(4) 其他現金分派人民幣28百萬元(2018年: 人民幣25百萬元)。

(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2019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%(2018年: 100%)。

(iv) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1245元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣724,960,420元之100%除以於2019年6月30日5,822,910,494個已發行基金單位計算。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。

財務資料

簡明綜合財務狀況表 於 2019 年 6 月 30 日

	附註	2019 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	33,096	33,086
物業、機器及設備	14	2,335	2,356
土地及相關成本	15	-	4,292
使用權資產	16	4,371	-
商譽		2	2
非流動資產總值		<u>39,804</u>	<u>39,736</u>
流動資產			
存貨		28	29
土地及相關成本	15	-	173
貿易及其他應收款項	17	106	122
結構性存款		20	-
銀行結餘及現金		6,863	6,107
流動資產總值		<u>7,017</u>	<u>6,431</u>
資產總值		<u>46,821</u>	<u>46,167</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	441	504
租戶按金		329	335
應付稅項		111	45
應付管理人費用		72	73
應付分派		725	713
銀行貸款	19	1,866	1,685
流動負債總額		<u>3,544</u>	<u>3,355</u>
資產總值減流動負債	22	<u>43,277</u>	<u>42,812</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	19	8,801	8,236
租戶按金		478	468
遞延稅項負債		7,391	7,416
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>16,670</u>	<u>16,120</u>
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額			
		<u>20,214</u>	<u>19,475</u>
非控股權益		304	319
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,303</u>	<u>26,373</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>5,822,910</u>	<u>5,757,337</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>4.5172</u>	<u>4.5807</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2019 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」）及其修訂本以及詮釋，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2019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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	2015年至2017年香港財務報告準則的年度改進系列

本集團於本中期期間首次認用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。於2018年12月31日，就位於中華人民共和國（「中國」）的租賃土地所作出的預付款項獲分類為土地及相關成本。於應用香港財務報告準則第16號後，於2019年1月1日的土地及相關成本的流動部份及非流動部份獲重新分類至使用權資產。除所述者外，管理人認為於本中期期間應用上述新香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋對簡明綜合財務報表所報告的金額並無重大影響。

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：

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。
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及位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」的服務式公寓單位。
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解放碑凱悅酒店（前稱重慶海逸酒店）及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

財務資料

4. 分部報告一續

(a) 分部收入及業績

截至 2019 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	614	660	93	231	1,598
分部溢利	452	499	48	43	1,042
投資物業					
公允價值減少					(9)
融資成本					(152)
折舊及攤銷					(171)
未分配收入及收益					113
未分配支出及虧損					(127)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					696

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

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、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. 分部報告一續

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	<u>2019年6月30日</u>	<u>2018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)
商場	17,383	17,382
寫字樓	15,908	15,906
公寓	2,557	2,124
酒店	4,149	4,748
分部資產總值	<u>39,997</u>	<u>40,160</u>
銀行結餘及現金	6,763	5,928
其他資產	61	79
綜合資產總值	<u><u>46,821</u></u>	<u><u>46,167</u></u>

所有投資物業、使用權資產（2018年：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2019年6月30日止六個月（未經審核）

	商場	寫字樓	公寓	酒店	分部報告 總額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>7</u>

財務資料

4. 分部報告一續

(d) 其他分部資料一續

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	分部報告 總額 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	1	3	6

5. 收入

	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
截至 2019 年 6 月 30 日止六個月					
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					
客房收入	-	-	65	156	221
餐飲	-	-	-	66	66
附屬服務收入	76	124	28	9	237
	76	124	93	231	524
租金收入	538	536	-	-	1,074
總收益	614	660	93	231	1,598
收益確認時間					
某一時間點	32	40	3	72	147
一段期間	44	84	90	159	377
總計	76	124	93	231	524
截至 2018 年 6 月 30 日止六個月					
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					
客房收入	-	-	60	173	233
餐飲	-	-	-	80	80
附屬服務收入	76	106	23	13	218
	76	106	83	266	531
租金收入	529	534	-	-	1,063
總收益	605	640	83	266	1,594
收益確認時間					
某一時間點	33	22	3	89	147
一段期間	43	84	80	177	384
總計	76	106	83	266	531

投資物業的毛租金收入包括人民幣 5 百萬元（2018 年：人民幣 4 百萬元）的或然租金。

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 325 百萬元（2018 年：人民幣 321 百萬元）。

財務資料

6. 其他收入

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	112	147
政府補貼	3	-
其他	1	-
總計	<u>116</u>	<u>147</u>

7. 其他營運開支

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	12	13
審計費用	1	1
保險	3	3
租賃代理費用	16	20
物業管理人費用	44	37
物業管理費	34	40
維修及保養	34	33
其他雜項開支 (附註)	81	75
印花稅	1	2
城鎮土地使用稅	2	2
城鎮房產稅	158	150
水電及能源費用	49	51
增值稅附加費	8	8
	<u>443</u>	<u>435</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

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	<u>152</u>	<u>135</u>

9. 管理人費用

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	60	60
浮動費用	12	12
	<u>72</u>	<u>72</u>

財務資料

10. 房地產投資信託基金開支

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2018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	2	1
公共關係有關開支	2	1
	<u>6</u>	<u>4</u>

11. 所得稅開支

	<u>2019年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2018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	231	230
- 預提稅	64	65
遞延稅項	(25)	(9)
	<u>270</u>	<u>286</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幣 441 百萬元（2018 年：人民幣 518 百萬元），除以 5,784,101,171 個（2018 年：5,620,834,098 個）基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數 5,776,607,636 個（2018 年：5,612,879,527 個）加上自 2019 年 1 月 1 日至 2019 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 7,493,535 個（2018 年：2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日期間 7,954,571 個）計算。

財務資料

13. 投資物業

	<u>2019年6月30日</u>	<u>2018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	33,086	32,981
添置	9	43
轉撥自物業、機器及設備	4	9
轉撥自土地及相關成本	-	51
轉撥自使用權資產	16	-
於損益內確認的公允價值(減少)增加	(9)	25
轉撥至物業、機器及設備	(2)	(3)
轉撥至土地及相關成本	-	(20)
轉撥至使用權資產	(8)	-
於期末／年末	<u>33,096</u>	<u>33,086</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2019年6月30日及2018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2019年6月30日止六個月，本集團購入人民幣74百萬元(2018年：人民幣39百萬元)的物業、機器及設備，並從投資物業轉撥人民幣2百萬元(2018年：人民幣2百萬元)。

於截至2019年6月30日止六個月，共轉撥賬面值為人民幣4百萬元(2018年：人民幣9百萬元)的樓宇及機器及機械項目至投資物業。

於截至2019年6月30日止六個月，共處置賬面值為人民幣1百萬元(2018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>2019年6月30日</u>	<u>2018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	-	4,292
流動資產	-	173
	<u>-</u>	<u>4,465</u>

財務資料

15. 土地及相關成本—續

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，人民幣 13 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）的款項已轉撥至投資物業。

於 2019 年 1 月 1 日起應用香港財務報告準則第 16 號，土地及相關成本的流動和非流動部分重分類至使用權資產。

16. 使用權資產

於截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，人民幣 8 百萬元（2018 年：無）的款項已轉撥自包括在投資物業的使用權資產。

於截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，人民幣 16 百萬元（經重估後）（2018 年：無）的款項已轉撥至包括在投資物業的使用權資產。

17. 貿易及其他應收款項

	<u>2019 年 6 月 30 日</u>	<u>2018 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	36	29
按金及預付款項	8	17
對供應商墊款	11	16
應收利息款項	29	38
其他應收款項	22	22
	<u>106</u>	<u>122</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>2019 年 6 月 30 日</u>	<u>2018 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	27	16
一至三個月	6	9
超過三個月	3	4
	<u>36</u>	<u>29</u>

18. 貿易及其他應付款項

	<u>2019 年 6 月 30 日</u>	<u>2018 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	79	86
預收款項 (附註(i))	210	235
其他 (附註(ii))	152	183
	<u>441</u>	<u>504</u>

財務資料

18. 貿易及其他應付款項—續

附註：

- (i) 預收款項包括有關房租以及商場、寫字樓、公寓及酒店分部所提供附屬服務的合約負債，於 2019 年 6 月 30 日為人民幣 55 百萬元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 59 百萬元）。
- (ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<u>2019年6月30日</u>	<u>2018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	57	71
超過三個月	22	15
	<u>79</u>	<u>86</u>

19. 銀行貸款

	<u>2019年6月30日</u>	<u>2018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	10,710	9,967
借貸手續費用	(43)	(46)
	<u>10,667</u>	<u>9,921</u>

以上銀行貸款到期日如下：

一年內	1,866	1,685
一年以上但不超過兩年	5,129	1,963
兩年以上但不超過五年	3,672	6,273
	<u>10,667</u>	<u>9,921</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,866)	(1,685)
一年後到期金額	<u>8,801</u>	<u>8,236</u>

就於 2019 年 3 月 18 日授予本集團以為本集團一般企業資金需要融資的 800 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2019 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 704 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% 的浮動年利率計算，並須於 2022 年 3 月悉數歸還。

財務資料

19. 銀行貸款－續

就於 2019 年 4 月 24 日授予本集團以償還 2016 年 4 月授予的信貸融資的 1,200 百萬港元信貸融資而言，本集團截至 2019 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 1,056 百萬元）（2018 年 12 月 31 日：1,200 百萬港元（相等於人民幣 1,051 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 0.90% 的浮動年利率計算，並須於 2022 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）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

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 2019 年 6 月 30 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 26,303 百萬元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 26,373 百萬元）及於 2019 年 6 月 30 日已發行的共 5,822,910,494 個（2018 年 12 月 31 日：5,757,337,072 個）基金單位計算。

21. 流動資產淨值

於 2019 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 3,473 百萬元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 3,076 百萬元）。

22. 資產總值減流動負債

於 2019 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 43,277 百萬元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 42,812 百萬元）。