



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

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



2016 中期報告

匯賢產業信託

匯賢產業信託(股份代號：87001)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)、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滙賢房託管理有限公司。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%)。



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託



目錄

2	財務摘要	51	簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值 及非控股權益變動表
3	主席報告	53	簡明綜合現金流量表
10	管理層討論與分析	54	簡明綜合財務報表附註
21	企業管治	87	財務資料摘要
27	豁免及關連人士交易	89	表現數表
39	權益披露	91	投資者日誌
43	簡明綜合財務報表審閱報告	93	公司資料
45	簡明綜合全面收益表	95	詞彙表
47	分派表		
49	簡明綜合財務狀況表		

2016年1月1日至2016年6月30日止期間(「報告期間」)

	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	2015年	變幅
	中期業績 人民幣百萬元	中期業績 人民幣百萬元	
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滙兌收益或虧損。

* 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。

主席報告

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

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。

管理層討論與分析

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	北京		
東方新天地		零售	130,195
東方經貿城		寫字樓	309,552
東方豪庭公寓		服務式公寓	81,603
北京東方君悅大酒店		酒店	125,420
停車場及其他配套設施		停車場(1,901個 停車位)	140,289
(2) 重慶大都會東方廣場	重慶		
商場及停車場		零售(包括370個 停車位)	109,743
寫字樓		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、房地產業、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%
<i>北京東方君悅大酒店</i>	
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%
<i>瀋陽麗都索菲特酒店</i>	
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
商場	
平均佔用率	73.7%
平均現收月租	每平方米人民幣236元
寫字樓	
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。

管理層討論與分析

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

管理人乃為管理匯賢產業信託之目的而成立。管理人致力建立良好企業管治慣例及程序。管理人的企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控制度、對全體基金單位持有人具透明度和問責。管理人已採納並不時修訂一套合規手冊，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》及《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。證監會根據《證券及期貨條例》第116條授權管理人進行受規管之資產管理活動。於本報告刊發日期，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。

受託人及管理人之職責

受託人與管理人互相獨立。根據信託契約，受託人主要負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產及代彼等持有信託資產。

管理人於信託契約下之職責為根據信託契約僅以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託及其資產，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

信託契約已根據於2013年5月7日、2014年5月5日及2015年5月11日舉行的基金單位持有人大會上通過之特別決議案作出修訂。有關修訂之進一步詳情，請參閱管理人所刊發日期均為2013年4月12日、2014年3月31日及2015年4月1日之公告及通函。

管理人董事會

管理人董事會現時由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

董事會負責管理人之企業管治及整體管理。董事會設立管理目標，並監督達成有關目標。董事會亦負責規劃匯賢產業信託之策略業務方向及進行風險管理。全體董事會成員均會參與有關企業管治、業務營運及風險、財務表現以及董事提名及檢討的有關事宜。董事會已就管理人及匯賢產業信託建立管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

截至2016年6月30日止六個月之管理人董事為甘慶林先生（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）；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）。

截至2016年6月30日止六個月期間，董事會或其任何委員會之成員概無變動。

董事委員會

管理人已設立以下董事委員會：

- (1) 審核委員會，負責監督及評估管理人內部監控之有效性。其亦審閱為載入財務報告而編製之資料是否具備質量及可靠，並負責提名外聘核數師及內部核數師，檢討現時之審核在有關成本、範圍及表現諸方面就管理人、匯賢產業信託及其特殊目的公司而言是否屬足夠；
- (2) 披露委員會，負責審閱向基金單位持有人披露之資料及向公眾發表公告之相關事宜；及
- (3) 特定(融資)委員會，負責審閱與對沖策略、融資及重新融資安排和為對沖而涉及衍生工具的交易等相關事宜。

利益衝突

董事會根據管理人之組織章程、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。一般而言，管理人確保所有與匯賢產業信託有關之利益衝突已被管理或避免。管理人已設立下列措施，處理利益衝突事宜：

- (1) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理除匯賢產業信託擁有權益或投資之房地產資產以外之任何其他房地產資產；

- (2) 管理人設有內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連人士交易按符合《房地產投資信託基金守則》之程序及／或條款（或符合證監會規定的豁免條件（如適用））進行及受到監察，同時其他可能出現之其他潛在利益衝突亦受監察；
- (3) 所有利益衝突須由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (4) 管理人董事如對管理人董事會會議上提呈之決議案涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

中期報告審閱

審核委員會已遵照其職權範圍審閱匯賢產業信託截至2016年6月30日止六個月之中期業績，而管理人之披露委員會亦已遵照其職權範圍審閱中期報告。匯賢產業信託截至2016年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託之獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

規管董事或管理人買賣基金單位之守則及重大基金單位持有人的權益

管理人已採用一套規管董事或管理人買賣基金單位之守則(「基金單位買賣守則」)，以規管董事、管理人以及管理人或匯賢產業信託之特殊目的公司之若干高級行政人員(「管理層人員」)之基金單位買賣。

已對董事、管理人及管理層人員作出特定查詢，彼等均確認於截至2016年6月30日止六個月已遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

董事資料變動

蔣領峰先生自2016年6月3日起獲委任為北京東方廣場有限公司之董事。

葉德銓先生自2016年6月2日起不再為瑞年國際有限公司之非執行董事。

蔡冠深博士自2016年6月6日起獲委任為中銀香港(控股)有限公司(香港上市公司)之獨立非執行董事。

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的基金單位。

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。

豁免及關連人士交易

A. 關連人士交易及相關豁免

豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之若干規定

證監會於2011年4月根據證券及期貨條例第104條認可匯賢產業信託時及其後不時，就匯賢產業信託涉及的若干關連人士交易授出豁免(「該等豁免」)，據此，匯賢產業信託毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定。部分該等豁免於其後經基金單位持有人批准(如有需要)作出修訂及／或延長。授出豁免之條款及條件已於匯賢產業信託2011年的中期報告以及管理人就匯賢產業信託所刊發日期為2011年11月10日、2012年5月22日、2013年5月7日、2014年5月5日、2014年11月28日、2015年5月15日、2015年6月3日、2016年1月11日及2016年5月6日之公告中披露。

於截至2016年6月30日止六個月，匯賢產業信託已遵守該等豁免之條款及條件。

關連人士交易

下文載列於截至2016年6月30日止六個月所訂立之關連人士交易(豁免毋須披露及／或根據證監會授出之豁免而未有包括的交易除外)之資料概要。

關連人士交易 — 收入

下表呈列截至2016年6月30日止六個月匯賢產業信託獲取收入的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2016年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	2,023
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,180
和記環球電訊(廣東)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	352
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	6,605
長江實業(集團)有限公司北京辦事處	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	42
長實(中國)投資有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	44

豁免及關連人士交易

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2016年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
和記黃埔地產(重慶兩江 新區)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	285
和記黃埔地產(重慶南岸) 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	1,308
和記黃埔地產(重慶經開園) 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	152
北京寶苑房地產開發 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	727
北京長樂房地產開發 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	321
北京港基世紀物業管理 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	825

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2016年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京高衛世紀物業管理 有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	880
北京穩得高投資顧問 有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	29
重慶海逸酒店有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	317
李嘉誠基金會(香港) 北京辦事處	重大持有之董事之 有聯繫者 ²	租賃及許用交易	1,162
中國銀行股份有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	13,627
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	租賃及許用交易	218
萊坊房地產經紀(上海) 有限公司北京分公司	主要估值師之附屬公司	租賃及許用交易	915

豁免及關連人士交易

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2016年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
德意志銀行(中國)有限公司 重慶分行	受託人之有聯繫公司 ⁴	租賃及許用交易	567
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	公用服務費 ³	699
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	利息收入	6,435
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	利息收入	110
總計			38,823

附註：

- 1 重大持有人為Hui Xian Cayman。
- 2 匯賢產業信託之重大基金單位持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
- 3 重慶海逸酒店有限公司已按成本償付有關公用服務費。
- 4 受託人為德意志信託(香港)有限公司。

「有聯繫公司」、「控權實體」、「控股公司」及「重大持有人」詞彙應具有其按《房地產投資信託基金守則》和《證券及期貨條例》所界定的相同涵義。

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2016年6月30日止六個月匯賢產業信託須付開支的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2016年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	7,911
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	10,120
家利物業管理(深圳)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	12,177
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	飲料	216
上海和黃白貓有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	清潔用品	17
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	酒店服務	100

豁免及關連人士交易

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2016年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店服務	50
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃開支	129
和記黃埔地產管理有限公司 重慶分公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	過渡性行政服務費	46
和記黃埔企業有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	商標許可費 ²	—
萊坊房地產經紀(上海) 有限公司北京分公司	主要估值師之附屬公司	佣金開支	479
中銀保險有限公司 北京分公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	保險開支	215

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士 交易的性質	截至2016年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
中國人壽財產保險股份 有限公司北京市分公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	保險開支	754
中國人壽財產保險股份 有限公司重慶市分公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	保險開支	117
中國銀行(香港)有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	利息開支	24,646
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有之董事之 有聯繫公司 ³	利息開支	9,044
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	物業管理人費用	24,728
總計			90,749

豁免及關連人士交易

附註：

1. 重大持有人為Hui Xian Cayman。
2. 有關商標由Hutchison Whampoa Enterprises Limited無償授予重慶大都會東方廣場有限公司。
3. 匯賢產業信託之重大基金單位持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。

管理人、受託人及主要估值師提供服務的條款及報酬

根據《房地產投資信託基金守則》第8.10條附註2，管理人、受託人及匯賢產業信託的主要估值師按照匯賢產業信託組成文件所述而提供的服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。於截至2016年6月30日止六個月，匯賢產業信託根據信託契約應付受託人及管理人之費用總額（現金及／或基金單位）分別為人民幣2,021,000元及人民幣83,874,000元。受託人及管理人截至2016年6月30日止六個月提供服務的詳情分別載於本中期報告之第56頁至第58頁之綜合財務報表附註1(b)及1(c)。截至2016年6月30日止六個月，應付主要估值師萊坊測計師行有限公司之估值費用為人民幣148,000元。

B. 與關連人士交易無關的豁免

豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第7.5(c)條

證監會於2016年6月24日向匯賢產業信託授出豁免，毋須就若干建議僱用安排嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第7.5(c)條的規定，下文概述當中所考慮的基準。

經最近審視匯賢產業信託集團的組織架構後，為了更有效地完善北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」，其持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權）的職能以及支持滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）申請其在內地與香港的安排下及根據中國法律所享有或可能享有的相關利益，滙賢產業信託管理人（「管理人」）已向證監會申請豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第7.5(c)條，以使滙賢投資獲准直接聘用不多於10名僱員（「香港公司僱員」），就其於北京東方廣場公司的投資提供有限度服務，如會計、庫務、策略支援、公司秘書、行政、營銷及人力資源服務，以及為滙賢產業信託集團提供庫務服務（「建議僱用安排」）。證監會於2016年6月24日授出有關毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第7.5(c)條的豁免，批准建議僱用安排，條件為尋求及獲批豁免時所依據的情況不得有任何重大變動，並已計及管理人所提交的下列基準：

- (a) 待相關機構批准／評估後，管理人相信建議僱用安排將更能體現滙賢投資在香港從事實質性經營，為其申請享有香港註冊成立公司在內地與香港之間的安排下的相關優惠待遇提供支持，該等優惠待遇包括內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排，全面避免雙重徵稅安排，以及中國法律下列明的其他福利或安排，如有關滙賢投資收取北京東方廣場公司的股息可享有的優惠預提稅率（據管理人所了解，根據合資格稅務意見，倘若能夠符合

若干條件，稅率將為5%而非標準預提稅率10%，除非相關中國稅務機構在收到稅務申報表而評估滙賢投資的資格後，該中國稅務機構隨後否定滙賢投資可獲得有關優惠預提稅待遇，失去上述優惠待遇將令滙賢產業信託可向基金單位持有人分派的款項減少。管理人認為缺乏有關安排並不符合滙賢產業信託及基金單位持有人的利益。

- (b) 管理人認為滙賢產業信託集團不會因建議僱用安排而產生額外成本或責任，而聘用香港公司僱員將不會對滙賢產業信託集團造成重大損害（不論屬財務或其他方面）。滙賢投資將獲管理人補償聘用香港公司僱員相關的一切成本，而僱用成本、薪酬及開支現時由管理人承擔。管理人亦將就滙賢投資因聘用香港公司僱員而可能產生的一切僱用成本、薪酬、開支及負債向滙賢投資作出補償（以上述補償安排未有覆蓋者為限）。管理人認為，建議僱用安排將不會對滙賢產業信託造成任何不利財務影響。管理人預期，香港公司僱員每年的僱用成本、薪酬及開支總計將不會超過滙賢產業信託的資產淨值0.03%，而管理人認為就滙賢產業信託而言屬微不足道。
- (c) 滙賢投資將聘用的香港公司僱員將初步轉撥自管理人目前僱用及／或促成的現任人員，向滙賢投資提供服務的人員數目不會出現任何重大變動。

- (d) 滙賢投資的活動將完善北京東方廣場公司的職能，並將限於支援北京東方廣場公司的職能，及／或為滙賢產業信託安排融資，並且將僅為北京東方廣場公司及／或滙賢產業信託的利益而進行。香港公司僱員將提供有限服務，如會計、庫務、策略支援、公司秘書、行政、營銷及人力資源服務。除與投資於北京東方廣場或為滙賢產業信託集團安排融資有關者外，滙賢投資將不准參與任何活動或業務。預期香港公司僱員將提供的服務範圍有限，原因為(1)香港公司僱員總數將不超過10名；及(2)計劃中香港公司僱員僅會(i)為北京東方廣場公司或就滙賢投資於北京東方廣場的投資提供有限服務及／或(ii)為滙賢產業信託集團提供庫務服務，並且將不會從事任何其他業務及活動。
- (e) 管理人預期建議僱用安排將不會對滙賢產業信託現有架構構成重大變動，原因為(1)香港公司僱員提供的服務僅屬有限度；(2)香港公司僱員一直在管理人所促成下向滙賢投資提供有關服務；及(3)已授出的豁免僅准予直接聘用最多10名香港公司僱員。同時預期滙賢產業信託的現有架構不會因現時尋求的豁免獲授出而出現其他變動或變更，惟有關建議僱用安排除外。

權益披露

關連人士的權益

根據於2016年6月30日給予管理人之資料，以下各人士根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的權益如下：

名稱	於2016年6月30日		於2015年
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹	12月31日 所持基金單位 數量
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ²	750,000,000	13.82%	1,125,000,000
長江實業地產有限公司的其他附屬公司 ³	1,367,321,879	25.19%	1,163,157,092
中國銀行股份有限公司的附屬公司 ⁴	151,852,000	2.80%	86,689,500
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ⁵	717,281,000	13.21%	643,218,500
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 ⁶	177,750,000	3.27%	148,125,000
香港上海滙豐銀行有限公司 ⁷	4,817,524	0.09%	241
中信證券股份有限公司的附屬公司 ⁸	12,000,000	0.22%	10,000,000
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ⁹	14,304,889	0.26%	12,804,889

附註：

詞彙有聯繫公司、關連人士、控權實體及重大持有人於《房地產投資信託基金守則》或《證券及期貨條例》界定。

1. 按照於2016年6月30日已發行的基金單位總數5,428,677,596個計算。
2. 於2016年6月30日，Hui Xian Cayman為長江實業地產有限公司（「長實地產」）的附屬公司滙賢控股有限公司（「滙賢控股」）的全資附屬公司。請參閱下文3(i)段有關滙賢控股於《證券及期貨條例》項下的視作權益。
3. 長實地產之附屬公司各自均為Hui Xian Cayman之有聯繫者，Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」，於2016年6月30日持有807,205,364個基金單位及2015年12月31日持有681,908,489個基金單位）、Wisdom Ally Limited（「Wisdom Ally」，於2016年6月30日持有110,593,432個基金單位及於2015年12月31日持有100,491,145個基金單位）、Wealth Finder Limited（「Wealth Finder」，於2016年6月30日持有15,075,963個基金單位及於2015年12月31日持有13,575,963個基金單位）及Heathcliff Developments Limited（「Heathcliff Developments」，於2016年6月30日持有434,447,120個基金單位及2015年12月31日持有367,181,495個基金單位）。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人於2016年6月30日獲得的資料：

- (i) 由於滙賢控股有權於Hui Xian Cayman股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，而Noblecrown及Heathcliff Developments則有權於滙賢控股股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，故滙賢控股被當作於Hui Xian Cayman持有的基金單位中擁有權益，而Noblecrown及Heathcliff Developments則被當作於滙賢控股擁有權益的基金單位中擁有權益；
 - (ii) 長實地產及長實地產透過其擁有Noblecrown及Heathcliff Developments股本中權益的各中間控股公司（即Mighty State Limited、Novel Trend Holdings Limited、Paola Holdings Limited及Burgeon Force Limited）被當作於Noblecrown及Heathcliff Developments擁有權益的基金單位中擁有權益；
 - (iii) Noblecrown（Wisdom Ally及Wealth Finder為其附屬公司）被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder分別持有的基金單位中擁有權益；及
 - (iv) 鑒於長實地產持有上述中間控股公司（藉此持有Noblecrown及Heathcliff Developments）的權益，故此長實地產被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder持有的基金單位中擁有權益。
4. 該附屬公司即Lucky Star International Holdings Inc.為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。
 5. 該附屬公司即Po Lian Enterprises Limited及中國人壽保險（海外）股份有限公司，各自均為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。

權益披露

6. 該附屬公司即Far Gain Investment Limited，為滙賢控股的控權實體。
7. 香港上海滙豐銀行有限公司根據《房地產投資信託基金守則》含義下為滙賢產業信託之重大持有人Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
8. 該附屬公司即CSI REITs Investment Management Company Limited，為中信証券股份有限公司的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的40%投票權。
9. 該附屬公司即ARA Hui Xian (Holdings) Limited，為ARA Asset Management Limited的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的30%投票權。

管理人權益

於2016年6月30日，管理人持有滙賢產業信託的24,942,429個基金單位(2015年12月31日：25,003,142個基金單位)。

管理人的董事、高級行政人員及高級職員的權益

於2016年6月30日，下列人士均為管理人董事、高級行政人員或高級職員，因此按照《房地產投資信託基金守則》為滙賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，持有或擁有滙賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	於2016年 6月30日 所持基金 單位數量	於2015年 12月31日 所持基金 單位數量
甘慶林	831,073 ¹	831,073 ¹
葉德銓	400,000 ²	400,000 ²
蔣領峰	66,897 ³	64,088 ³
班唐慧慈	142,856 ⁴	142,856 ⁴

附註：

1. 該等基金單位由管理人之主席兼非執行董事甘慶林先生作為被動受託人持有，此乃由甘先生自願披露。
2. 該等基金單位由管理人之非執行董事葉德銓先生作為實益擁有人所擁有。
3. 該等基金單位由管理人之執行董事兼行政總裁蔣領峰先生作為實益擁有人所擁有。
4. 該等基金單位由管理人之副行政總裁班唐慧慈女士作為實益擁有人所擁有。

除上文披露者外，管理人並無知悉匯賢產業信託的任何關連人士於2016年6月30日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

Deloitte.

德勤

致滙賢房託管理有限公司董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊載於第45頁至第86頁滙賢產業信託及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,當中包括於2016年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之方式編製有關中期財務資料之報告。滙賢房託管理有限公司(作為滙賢產業信託之管理人)須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本簡明綜合財務報表。我們之責任是根據審閱之結果,對本簡明綜合財務報表作出結論,並根據協定聘任條款僅向閣下(作為一個團體)報告,除此之外本報告別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。本簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員詢問，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱工作，我們並沒有發現到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2016年7月26日

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、29	1,575	1,547
其他收入	6	107	93
補足額資產之公允價值收益	23	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)
滙兌(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)

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)
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

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)	—
未變現滙兌收益	—	(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 未變現滙兌虧損淨額	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

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滙兌收益人民幣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滙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滙兌虧損淨額人民幣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。

簡明綜合財務狀況表

於 2016年6月30日

		2016年 6月30日	2015年 12月31日
	附註	人民幣百萬元 (未經審核)	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	23	—	39
非流動資產總值		39,795	40,282
流動資產			
酒店存貨	16	24	24
土地及相關成本	15	129	128
貿易及其他應收款項	17	129	163
補足額資產	23	41	—
銀行結餘及現金	18	6,240	6,107
流動資產總值		6,563	6,422
資產總值		46,358	46,704
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	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	20	1,130	1,443
流動負債總額		2,773	3,075
資產總值減流動負債		43,585	43,629

簡明綜合財務狀況表

於 2016年6月30日

		2016年 6月30日	2015年 12月31日
	附註	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	20	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			
		16,237	15,816
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額			
		19,010	18,891
非控股權益			
		249	256
基金單位持有人應佔資產淨值			
		27,099	27,557
已發行基金單位(千個)			
	21	5,428,678	5,378,974
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)			
	24	4.9918	5.1231

第45至第頁86所載的簡明綜合財務報表於2016年7月26日獲管理人的董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

蔣領峰
董事

李智健
董事

簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值及非控股權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	基金單位 持有人應佔		總計
		資產淨值 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	
於2016年1月1日的 資產淨值(經審核)		27,557	256	27,813
就支付管理人費用 發行基金單位	21	63	—	63
就2015年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位	21	90	—	90
與基金單位持有人 交易前之期內溢利		170	(7)	163
應付基金單位持有人之 中期分派		(781)	—	(781)
於2016年6月30日的 資產淨值(未經審核)		27,099	249	27,348

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2015年1月1日的				
資產淨值(經審核)		28,564	271	28,835
就支付管理人收購費用				
發行基金單位	1(c)	39	—	39
就支付管理人費用				
發行基金單位		59	—	59
就2014年末期分派				
根據分派再投資				
安排發行基金單位		97	—	97
與基金單位持有人				
交易前之期內溢利		458	(6)	452
應付基金單位持有人之				
中期分派		(730)	—	(730)
於2015年6月30日的				
資產淨值(未經審核)		28,487	265	28,752

簡明綜合現金流量表

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)
經營活動所得現金淨額		801	632
投資活動所用現金淨額			
收購附屬公司	22	—	(3,772)
其他投資活動		(211)	369
		(211)	(3,403)
融資活動(所用)所得現金淨額			
償還基金單位持有人的貸款		—	(480)
向基金單位持有人支付的分派		(629)	(590)
其他融資現金流量		(99)	(66)
新籌集之銀行貸款所得款項			
扣除借貸手續費用		(9)	4,358
基金單位持有人的貸款		—	480
		(737)	3,702
現金及現金等值物(減少)增加淨額		(147)	931
期初之現金及現金等值物		6,087	4,475
期末之現金及現金等值物			
即銀行結餘及現金		5,940	5,406

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。

本集團就管理匯賢產業信託及其物業營運訂立多份服務協議。該等服務的費用架構如下：

1. 一般資料(續)

(a) 物業管理人費用

根據北京東方廣場有限公司及北京匯賢企業管理有限公司(「北京物業管理人」)於2011年4月29日訂立的經營管理協議(「經營管理協議」)，北京物業管理人將就提供業務顧問及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理安排服務，每年收取按物業收入淨額(扣除有關浮動費用(定義見附註1(c))及物業管理人費用前)1%計算的物業管理人費用及北京物業管理人僱用成本的補償金及僱員酬金。

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

根據重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶公司」)與北京匯賢企業管理有限公司的重慶分公司(「重慶物業管理人」)於2015年3月2日訂立的重慶物業管理人協議，重慶公司將就以下各項全面補償重慶物業管理人：(i)重慶物業管理人提供或推動的人員的僱用成本及薪酬，而有關人員聘用僅為及全為提供有關大都會廣場及大都會商廈(統稱「大都會東方廣場」)的服務；及(ii)重慶物業管理人於大都會東方廣場產生的管理開支，包括但不限於重慶物業管理人(作為重慶公司代理人)應重慶公司的要求，就提供大都會東方廣場清潔、維修、保安、停車場管理及其他服務，與第三方服務供應商訂立合約項下產生的成本及開支。

1. 一般資料(續)

(b) 受託人費用

受託人有權收取不超過人民幣100,000元的一次性首次費用，另加於每個財政年度的年費，金額按管理人與受託人不時協定，惟不超過各財政年末時房地產物業的公允價值(「物業價值」)之0.02%(在不需基金單位持有人批准的情況下，最高可升至每年物業價值之0.06%，惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知)，但每月最低為人民幣56,000元。

(c) 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金：

基本費用

根據信託契約，管理人每年向匯賢產業信託收取相等於物業價值0.3%之基本費用。

自上市日期至2011年12月31日止期間，管理人將獲付的基本費用(限於與北京東方廣場有關的)其中80%以基金單位形式支付，而20%則以現金支付。其後，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。

於2016年1月11日，管理人已就截至2016年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2015年：75%)收取基金單位，30%(2015年：25%)則收取現金。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用

根據信託契約，管理人每年收取浮動費用，金額為該房地產物業收入淨額（扣除有關浮動費用及當物業管理人作為管理人的附屬公司時所收取的物業管理人費用前）的3%，惟就北京東方廣場而言，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司及倘管理人表決，其後收購信託的任何其他房地產，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司，自物業管理人獲委任當日或管理人表決之日期（以較晚者為準）起，3%的比率須分為兩部分，包括每年應付管理人相等於該房地產物業收入淨額（扣除有關浮動費用及物業管理人費用前）2%的浮動費用及1%的物業管理人費用。

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2016年1月11日，管理人已就截至2016年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%（2015年：75%）收取基金單位，30%（2015年：25%）則收取現金。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

收購費用

根據信託契約，管理人向匯賢產業信託收取收購費用，金額不超過匯賢產業信託以直接或間接收購土地之形式收購的任何房地產之收購價之1%(如適用，則匯賢產業信託於已收購物業的權益按比例計算)。管理人的收購費用將以現金支付，亦可按管理人的選擇全數以基金單位支付，或部分以現金支付，餘下部分以基金單位支付。

管理人已選擇以基金單位形式收取截至2015年6月30日止六個月有關收購大都會東方廣場的收購費用。

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及簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表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29)。

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。

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 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊及攤銷方法的分類
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
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、 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)	投資實體：應用豁免綜合入賬
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。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

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	600	565	69	238	103	1,575
分部溢利	500	435	37	67	59	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						368

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(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
分部收入(附註29)	594	553	68	246	86	1,547
分部溢利	482	409	34	57	51	1,033
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						689

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。

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：

	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)
東方新天地	14,854	15,062
東方經貿城	14,965	14,955
東方豪庭公寓	1,971	2,004
酒店	4,413	4,501
重慶物業	4,286	4,315
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	46,358	46,704

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。

4. 分部報告(續)

(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

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29)	31	32
總收入	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

7. 其他營運開支

	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)
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(附註1(a))	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	—
	376	416

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

	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015年 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
	109	84

9. 管理人費用

	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	61	60
浮動費用(附註1(c))	23	22
收購費用(附註1(c))	—	39
	84	121

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(附註1(b))	2	2
法律及專業費用	1	2
公共關係有關開支	1	1
	4	5

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)
	205	237

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。

13. 投資物業

	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)
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。物業估值一直主要使用收益資本化法釐定，據此估值方法，估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約在已訂約租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。投資物業公允價值的相關估計主要因素為市場租金及資本化率。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

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：

	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	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。

16. 酒店存貨

	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)
食品及飲料	5	6
其他消耗品	19	18
	24	24

17. 貿易及其他應收款項

	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)
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23)	—	58
其他應收款項	8	7
	129	163

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：

	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)
少於或等於一個月	65	49
一至三個月	7	7
超過三個月	4	4
	76	60

18. 銀行結餘及現金

	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)
現金及現金等值物	5,940	6,087
定期存款(原定到期日為超過三個月)	300	20
	6,240	6,107

19. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	74	70
預收租金	185	222
其他(附註)	146	187
	405	479

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：

	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)
少於或等於三個月	55	59
超過三個月	19	11
	74	70

20. 銀行貸款

	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)
無抵押定期貸款	9,722	9,530
借貸手續費用	(84)	(95)
	9,638	9,435
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
	9,638	9,435
減：流動負債項下列示金額	(1,130)	(1,443)
一年後到期金額	8,508	7,992

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。

21. 已發行基金單位

於2016年6月30日，匯賢產業信託已發行5,428,677,596(2015年12月31日：5,378,973,852)個基金單位。

於報告期末，已發行基金單位之變動載列如下：

	基金單位數目
於2015年1月1日結餘	5,297,591,509
就支付管理人收購費用發行基金單位 (附註1(c))	11,268,011
年內透過發行新基金單位支付管理人費用	35,618,331
就2014年末期分派及2015年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	34,496,001
於2015年12月31日結餘	5,378,973,852
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	20,204,574
就2015年末期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	29,499,170
於2016年6月30日結餘	5,428,677,596

於2016年4月14日，已向管理人發行20,204,574個每基金單位人民幣3.11元之基金單位，總金額為人民幣63百萬元，以支付2015年7月1日至2015年12月31日期間之管理人費用。

於2016年5月23日，就2015年末期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.05元向基金單位持有人發行29,499,170個代息基金單位，總金額為人民幣90百萬元。

22. 通過收購附屬公司收購資產及承擔負債

於2015年3月2日，本集團通過向Cheerjoy Limited（「Cheerjoy」）及Joinpower Holdings Ltd.（「Joinpower」）收購於重慶投資有限公司（前稱「志鉅有限公司」）（「重慶投資」）的全部股本權益完成收購大都會東方廣場，收購投資物業之代價為人民幣3,910百萬元，另加現金代價收購重慶投資及重慶公司於完成日期的若干資產及負債。重慶投資持有重慶公司的全部股本權益，而後者持有大都會東方廣場。由於附屬公司只為持有物業而成立，故收購事項以購買資產而非業務合併之方式入賬。

於2015年3月2日收購附屬公司所得之資產淨值主要包括人民幣3,912百萬元之投資物業及人民幣128百萬元之銀行結餘及現金。

	總計 人民幣百萬元
收購產生的現金流出淨額	
已付現金	3,963
所收購的銀行結餘及現金	(128)
	3,835

收購產生的現金流出淨額總計為人民幣3,835百萬元，其中人民幣3,772百萬元已於截至2015年6月30日止六個月支付，而餘下結欠已於2015年下半年支付。

附註：Cheerjoy及Joinpower為匯賢產業信託的重大基金單位持有人Hui Xian (Cayman Islands) Limited（「Hui Xian Cayman」）的有聯繫公司，及為長江實業(集團)有限公司（「長實」）或和記黃埔有限公司（「和黃」）於2015年6月3日之前之附屬公司並於2015年6月3日長實重組後成為長江實業地產有限公司（「長實地產」）之附屬公司。

23. 補足額資產

於2015年3月2日，本集團通過收購於重慶投資(附註22)的全部股本權益完成收購大都會東方廣場。根據Cheerjoy及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。

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。

24. 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。

25. 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)。

26. 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)。

27. 資本承擔

	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)
就購買物業、機器及設備已訂約但尚未於簡明綜合財務報表撥備的資本開支	1	21

28. 關連人士及關連方交易

本集團於期內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關連方名稱	附註	2016年1月1日至	2015年1月1日至
		2016年6月30日	2015年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
租金及租金相關收入			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	2,023	2,002
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	1,180	742
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	352	349
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	6,605	7,745
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	42	42
長實(中國)投資有限公司	(a)	44	42
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	285	179
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	1,308	848
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	152	98
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	727	642

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年1月1日至	2015年1月1日至
		2016年6月30日	2015年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	321	294
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	825	823
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	880	907
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	29	29
重慶海逸酒店有限公司	(b)	317	147
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	1,162	1,148
中國銀行股份有限公司	(g)	13,627	13,270
北京匯賢企業管理有限公司	(h)	218	203
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(k)	915	864
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(l)	567	382
公用服務費			
重慶海逸酒店有限公司	(b)及(i)	699	2,494
銀行利息收入			
中國銀行股份有限公司	(g)	6,435	6,343
中國銀行(香港)有限公司	(g)	110	8,842

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年1月1日至	2015年1月1日至
		2016年6月30日	2015年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	7,911	6,209
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	10,120	8,097
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	12,177	8,604
飲料			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	216	230
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	—	1
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)	17	338
酒店服務			
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(b)	100	71
重慶海逸酒店有限公司	(b)	50	45
租賃開支			
重慶海逸酒店有限公司	(b)	129	169

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年1月1日至	2015年1月1日至
		2016年6月30日	2015年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
過渡性行政服務費			
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	46	765
商標許可費			
和記黃埔企業有限公司	(a)及(j)	—	—
佣金開支			
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(k)	479	—
保險開支			
中銀保險有限公司北京分公司	(g)	215	221
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(g)	754	772
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(g)	117	78
利息開支			
中國銀行(香港)有限公司	(d)及(g)	24,646	13,771
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	9,044	7,295
滙賢控股有限公司	(e)	—	2,111

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2016年1月1日至	2015年1月1日至
		2016年6月30日	2015年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
貸款承擔及代理費			
中國銀行(香港)有限公司	(d)及(g)	—	229
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	—	63
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司		2,021	2,066
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司		83,874	120,520
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(h)	24,728	22,767
估值費用			
萊坊測計師行有限公司	(f)	148	138
盡職審查之技術費用			
萊坊測計師行有限公司	(f)	—	14

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2016年6月30日及2015年12月31日的結餘如下：

	附註	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款			
中國銀行(香港)有限公司	(d)及(g)	2,286,696	2,238,406
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	763,094	746,182
銀行結餘			
中國銀行(香港)有限公司	(g)	30,314	48,162
中國銀行股份有限公司	(g)	1,017,393	653,953
就租賃本集團物業而向本集團支付之按金			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	1,092	1,092
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	572	572
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	181	181
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	840	840
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	21	21
長實(中國)投資有限公司	(a)	31	28
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	123	123

28. 關連人士及關連方交易(續)

		2016年6月30日	2015年12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	615	488
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	69	69
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	365	325
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	237	202
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	409	409
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	436	436
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	14	14
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	768	632
北京匯賢企業管理有限公司	(h)	110	117
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(k)	451	451

附註：

- (a) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman的有聯繫公司¹，及為長江和記實業有限公司的附屬公司(2015年：於2015年6月3日前為長實或和黃的附屬公司，根據於2015年6月3日完成的長實集團重組成為長江和記實業有限公司的附屬公司)。

28. 關連人士及關連方交易(續)

- (b) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman的有聯繫公司¹，及為長實地產的附屬公司或有聯繫公司(2015年：於2015年6月3日前為長實或和黃的附屬公司或有聯繫公司，根據於2015年6月3日完成的長實集團重組成為長實地產的附屬公司或有聯繫公司)。
- (c) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人² Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者³。
- (d) 銀行貸款指於報告期末尚未償還的部分銀行貸款(附註20)。利息開支指期內尚未償還的部分銀行貸款的各項利息開支。
- (e) 滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)為匯賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman的全權控股公司，因此為Hui Xian Cayman之有聯繫者。於2015年5月15日，滙賢控股及滙賢產業信託的附屬公司滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)訂立與日期為2011年4月8日之融資協議大致相同的重續融資協議(經於2011年12月29日訂立之補充協議所修訂)(「重續融資協議」)，根據重續融資協議之條款，滙賢控股向滙賢投資授出一筆人民幣1,300百萬元的循環信貸融資。滙賢投資其後於2016年6月1日提取人民幣480百萬元，並於2015年6月30日全數償還。截至2016年6月30日止六個月並無提取款項。
- (f) 萊坊測計師行有限公司為滙賢產業信託之主要估值師。
- (g) 此等公司為滙賢產業信託的重大基金單位持有人² Hui Xian Cayman之有聯繫公司¹。
- (h) 此公司為管理人之附屬公司。
- (i) 此公司已按成本償付有關公用服務費。
- (j) 有關商標由此公司無償授予重慶公司。
- (k) 此公司為主要估值師萊坊測計師行有限公司之附屬公司。
- (l) 此公司為滙賢產業信託的受託人德意志信託(香港)有限公司的有聯繫公司。
- ¹ 根據房地產投資信託基金守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司逾20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一所公司的有聯繫公司，則該公司被視為該另一所公司的有聯繫公司。
- ² 根據房地產投資信託基金守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的發行在外基金單位，則為重大持有人。
- ³ 根據證券及期貨條例界定，倘一名人士擔任一間公司的董事，則該公司為該名人士的有聯繫者。
- ⁴ 根據證券及期貨條例界定，倘一間公司有權提名任何董事加入另一間公司，則該公司為該另一間公司的控制實體。

29. 比較數字

於本期間，本集團修改簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表的呈報方式，將已發行基金單位及儲備一併呈列為基金單位持有人應佔資產淨值。比較數字已作變動以符合本期間的呈列方式。

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)。

財務資料摘要

下文載列匯賢產業信託簡明綜合全面收益表、分派及簡明綜合財務狀況表摘要：

簡明綜合全面收益表摘要

	2016年 1月1日至 2016年 6月30日	2015年 1月1日至 2015年 6月30日	2014年 1月1日至 2014年 6月30日	2013年 1月1日至 2013年 6月30日	2012年 1月1日至 2012年 6月30日
	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
收入					
投資物業的毛租金收入	1,237	1,201	1,061	968	841
經營酒店收入	238	246	258	287	405
經營服務式公寓收入	69	68	64	64	63
租金相關收入	31	32	28	23	28
	1,575	1,547	1,411	1,342	1,337
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利	368	689	1,334	824	1,041
所得稅開支	(205)	(237)	(395)	(262)	(312)
與基金單位持有人 交易前之年／期內溢利	163	452	939	562	729
與基金單位持有人交易前 之基金單位持有人 應佔年／期內溢利	170	458	945	569	730
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本盈利	0.0315	0.0858	0.1819	0.1117	0.1455

分派摘要

	2016年 1月1日至 2016年 6月30日	2015年 1月1日至 2015年 6月30日	2014年 1月1日至 2014年 6月30日	2013年 1月1日至 2013年 6月30日	2012年 1月1日至 2012年 6月30日
	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
向基金單位持有人的分派	781	730	663	616	592
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派	0.1439	0.1363	0.1271	0.1203	0.1178

簡明綜合財務狀況表摘要

	2016年 6月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
	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
非流動資產	39,795	40,282	37,194	36,775	37,098
流動資產	6,563	6,422	5,034	3,952	2,290
資產總值	46,358	46,704	42,228	40,727	39,388
流動負債	2,773	3,075	2,741	1,623	2,358
不包括基金單位持有人應佔資產 淨值的非流動負債	16,237	15,816	10,652	10,856	8,699
不包括基金單位持有人應佔資產 淨值的負債總額	19,010	18,891	13,393	12,479	11,057
非控股權益	249	256	271	285	417
基金單位持有人應佔資產淨值	27,099	27,557	28,564	27,963	27,914
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值	4.9918	5.1231	5.3919	5.4144	5.4988

表現數表

		2016年 6月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
基金單位持有人 應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		27,099	27,557	28,564	27,963	27,914
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值 (人民幣元)		4.9918	5.1231	5.3919	5.4144	5.4988
市值(人民幣百萬元)		17,209	17,912	18,436	19,935	21,067
已發行基金單位(個)		5,428,677,596	5,378,973,852	5,297,591,509	5,164,525,496	5,076,415,649
債務對資產淨值比率	1	35.6%	34.2%	13.5%	11.5%	7.0%
債務對資產總值比率	2	20.8%	20.2%	9.2%	7.9%	5.0%
		2016年 1月1日至 2016年 6月30日	2015年 1月1日至 2015年 12月31日	2014年 1月1日至 2014年 12月31日	2013年 1月1日至 2013年 12月31日	2012年 1月1日至 2012年 12月31日
基金單位最高成交價 (人民幣元)		3.33	3.57	3.88	4.32	4.26
基金單位成交價較每基金 單位資產淨值的最高溢價	3	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
基金單位最低成交價 (人民幣元)		2.98	2.94	3.29	3.70	3.48
基金單位成交價較每基金 單位資產淨值的最高折讓		40.3%	42.6%	39.0%	31.7%	36.7%
每基金單位分派(人民幣元)		0.1439	0.2700	0.2567	0.2455	0.2392
每基金單位年度化分派收益率	4	9.13%	8.11%	7.38%	6.36%	5.76%

附註：

1. 債務對資產淨值比率按於報告期末債務總額除以基金單位持有人應佔資產淨值計算。
2. 債務對資產總值比率按於報告期末債務總額除以資產總值計算。
3. 由於基金單位最高成交價低於報告期末基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值，故此並無記錄基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
4. 每基金單位年度化分派收益率是將每基金單位的年度化分派除以報告期末基金單位收市價計算。

投資者日誌

	於下述日期或該日期前後
截至2016年6月30日止六個月之中期業績公告，其內一併公佈截至2016年6月30日止六個月的中期分派(「2016年中期分派」)及分派再投資安排(「分派投資安排」)等其他資料	2016年7月26日(星期二)
基金單位除淨2016年中期分派的日期	2016年8月8日(星期一)
用以釐定根據分派投資安排將予發行之新基金單位(「代息基金單位」)的價格之連續十個交易日	2016年8月8日(星期一)至 2016年8月19日(星期五) (包括首尾兩天在內)
暫停辦理基金單位持有人登記手續(就確定有權獲得2016年中期分派的名單而言)	2016年8月10日(星期三)至 2016年8月12日(星期五) (包括首尾兩天在內)
2016年中期分派之記錄日期	2016年8月12日(星期五)
有關分派投資安排之公告日期	2016年8月22日(星期一)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2016年8月26日(星期五)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2016年9月12日(星期一) 下午4時30分
派付2016年中期分派(就選擇現金分派者而言)	2016年9月29日(星期四)
寄發新基金單位證書(就選擇代息基金分派者而言)	2016年9月29日(星期四)

於下述日期或該日期前後

代息基金單位預期買賣首日(待聯交所批准上市後
方可作實) 2016年9月30日(星期五)

1. 分派再投資安排只供合資格基金單位持有人選取，彼等可選擇全部以現金方式或全部以新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取2016年6月30日止六個月之2016年中期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2016年8月22日(星期一)刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2016年8月26日(星期五)郵寄予基金單位持有人。選擇代息基金分派的選擇表格最遲須於2016年9月12日(星期一)下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。詳情請參閱有關分派再投資安排的通函及選擇表格。敬請基金單位持有人注意：任何於前述期限後送達或收到的選擇表格將被視為無效。

公司資料

管理人

滙賢房託管理有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室
電話：(852) 2121 1128
傳真：(852) 2121 1138

管理人董事會

主席及非執行董事
甘慶林

執行董事

蔣領峰(行政總裁)
李智健

非執行董事

葉德銓
林惠璋
殷可

獨立非執行董事

鄭海泉
李焯芬
蔡冠深

董事會委員會

審核委員會

鄭海泉(主席)
李焯芬
蔡冠深
葉德銓
殷可

披露委員會

蔣領峰(主席)
葉德銓
李焯芬

特定(融資)委員會

殷可(主席)
蔣領峰
蔡冠深

管理人公司秘書

富榮秘書服務有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

物業管理人

北京匯賢企業管理有限公司

主要估值師

萊坊測計師行有限公司

股份代號

87001

法律顧問

胡關李羅律師行

網址

www.huixianreit.com

基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17M樓

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990

投資者關係

班唐慧慈

電話：(852) 2121 1128

傳真：(852) 2121 1138

電郵：info@huixianreit.com

詞彙表

董事會	指	管理人董事會
北京東方廣場公司	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業
董事	指	管理人董事
每基金單位分派	指	每基金單位分派
國內生產總值／ 本地生產總值	指	國內生產總值／本地生產總值
Hui Xian Cayman	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited
滙賢控股	指	滙賢控股有限公司
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司
滙賢產業信託	指	滙賢產業信託，為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的集體投資計劃
滙賢產業信託集團	指	滙賢產業信託及滙賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司，可從事《證券及期貨條例》定義下之受規管資產管理活動之持牌法團
中國	指	中華人民共和國
房地產投資 信託基金守則	指	房地產投資信託基金守則
平均可出租客房收入	指	平均可出租客房收入
人民幣	指	人民幣

證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
Shenyang Investment BVI	指	Shenyang Investment (BVI) Limited
瀋陽投資香港	指	瀋陽投資(香港)有限公司
瀋陽麗都	指	瀋陽麗都商務有限公司，於中國成立的中外合作經營企業
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	於2011年4月1日所訂立構成匯賢產業信託的信託契約，經日期為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
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位
基金單位持有人	指	登記作為基金單位持有人的任何人士