



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

中期報告
2017



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滙賢房託管理有限公司(「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的最終持有人分別為中信証券股份有限公司(佔40%)、長江實業地產有限公司(「長實」)(佔30%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。ARA Asset Management Limited於二零一七年四月十九日被一個由林惠璋先生、The Straits Trading Company Limited、長實、Warburg Pincus LLC及AVIC Trust Co. Ltd的聯屬公司所組成的財團私有化。



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

目錄

- | | | | |
|----|--------------|-----|--------------------------------|
| 2 | 財務摘要 | 50 | 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 | 52 | 簡明綜合現金流量表 |
| 9 | 管理層討論與分析 | 53 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 21 | 企業管治 | 95 | 財務資料摘要 |
| 26 | 關連人士交易 | 97 | 表現數表 |
| 37 | 權益披露 | 99 | 投資者日誌 |
| 41 | 簡明綜合財務報表審閱報告 | 101 | 公司資料 |
| 43 | 簡明綜合全面收益表 | 103 | 詞彙表 |
| 45 | 分派表 | | |
| 48 | 簡明綜合財務狀況表 | | |



2017年1月1日至2017年6月30日止期間(「報告期間」)

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

附註：

- (1) 中國自2016年5月1日起，以增值稅取代營業稅的政策擴展至建築業、房地產業、金融業及生活服務業範疇。撇除增值稅改革的影響，總收益按年增幅應為4.3%。
- (2) 北京房產稅條例自2016年7月1日起有所變動。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅3.3%。
- (3) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，可供分派金額應為按年增幅1.9%。
- (4) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，分派金額應為按年增幅5.1%。
- (5) 撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，每基金單位分派應為按年增幅3.3%。
- (6) 按2017年6月30日匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)的收市價及2017年1月1日至2017年6月30日止期間的實際分派金額計算。
- (7) 按2016年6月30日基金單位的收市價及2016年1月1日至2016年6月30日止期間的實際分派金額計算。

主席報告

業績及分派

於報告期間，總收益為人民幣十五億八千三百萬元，較去年同期上升0.5%。自二零一六年五月一日起，以增值稅取代營業稅的政策擴展至建築業、房地產業、金融業及生活服務業範疇。繼增值稅新措施實行後，財務報表內所呈列的收益及開支經已扣除增值稅。撇除增值稅改革的影響，總收益按年增幅應為4.3%。

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

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

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

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

新收購事項

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

中國的營商環境

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

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

業務回顧

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

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

(1) 零售物業組合

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

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

*按中國人民銀行人民幣兌港元匯率計算

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

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

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

(2) 寫字樓物業組合

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈。寫字樓組合的物業收入淨額為人民幣四億五千一百萬元，按年下跌1.3%。撇除為北京東方廣場計提額外房產稅項撥備的影響，物業收入淨額應為按年增幅5.7%。

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

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

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

(3) 服務式公寓物業組合

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

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

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

(4) 酒店物業組合

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

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

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

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

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

財務狀況穩健

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

展望

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

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

匯賢房託管理有限公司

(作為匯賢產業信託的管理人)

主席

甘慶林

香港，二零一七年七月二十八日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2017年6月30日，匯賢產業信託的資產組合包括：

- (1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)。滙賢投資為於中華人民共和國(「中國」)成立的中外合作經營企業—北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有**北京東方廣場**的土地使用權及房屋所有權；
- (2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有**重慶大都會東方廣場**(前稱大都會廣場)的土地使用權及房屋所有權；
- (3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited(「Shenyang Investment BVI」)的投資，而Shenyang Investment BVI則持有瀋陽投資(香港)有限公司(「瀋陽投資香港」)。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外合營夥伴。瀋陽投資香港有權享有瀋陽麗都的70%分派。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有**瀋陽麗都索菲特酒店**的土地使用權及房屋所有權；
- (4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達(香港)有限公司。亨事達(香港)有限公司擁有重慶東廣飯店有限公司的全部權益，重慶東廣飯店有限公司是**重慶海逸酒店**的土地使用權及房屋所有權的註冊法定擁有人；以及

- (5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited，Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司（「成都長天」）的境外合營夥伴。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%權益，成都長天為於中國成立的中外合作經營企業。成都長天持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

業務回顧

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

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

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

(1) 零售物業組合

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

(i) 北京東方廣場東方新天地

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

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

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

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

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

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

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

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

(2) 寫字樓物業組合

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

(i) 北京東方廣場東方經貿城

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

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

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

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

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

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

重慶大都會東方廣場商廈座落於重慶解放碑中央商務區，為一棟甲級寫字樓。租戶包括五個國家的領事館，而多間從事保險與金融服務、電子、物流及健康護理等不同行業的跨國企業亦於該處設立辦公室。商廈的收益按年下降12.8%至人民幣3,300萬元；物業收入淨額按年下降10.0%至人民幣1,900萬元。平均佔用率為86.0%。平均現收月租及平均成交月租分別為人民幣122元及人民幣120元。

該商廈的資產提升計劃(包括翻新大堂及外牆)將近完工。商廈入口所在的一五路亦已進行大型提升計劃，該路段獲重慶市政府重點打造成中國西部未來的「華爾街」，以振興商業活動發展。

(3) 服務式公寓物業組合

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

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

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

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

(4) 酒店物業組合

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

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

(i) 北京東方君悅大酒店

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

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

(ii) 瀋陽麗都索菲特酒店

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

(iii) 重慶海逸酒店

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

(iv) 成都天府麗都喜來登飯店

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

財務回顧

物業收入淨額

截至2017年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.51億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2017年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣7.61億元（「2017年中期分派」）。2017年中期分派相當於匯賢產業信託於2017年1月1日至2017年6月30日止期間的100%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣1.73億元。

每基金單位分派

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

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2017年中期分派的記錄日期將為2017年8月16日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2017年8月14日（星期一）至2017年8月16日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2017年9月28日（星期四）派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

分派再投資安排待獲得香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的認可後將提呈予基金單位持有人，據此，合資格的基金單位持有人有權以基金單位代替現金分派。合資格基金單位持有人可以選擇以現金形式、或收取匯賢產業信託新基金單位作為分派（不予配發任何零碎基金單位）、或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。

管理層討論與分析

為符合享有2017年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格（連同有關基金單位證書）必須於2017年8月11日（星期五）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

債務狀況

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

於2017年4月，匯賢投資提用一筆由中國建設銀行（亞洲）股份有限公司及恒生銀行有限公司提供的8億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還相同放款人於2014年5月授出的信貸融資。

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

銀行結餘及資產狀況

於2017年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣72.82億元(2016年12月31日：人民幣70.72億元)。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。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平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、三座服務式公寓及一家可提供718間客房的五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資(為北京東方廣場公司的境外合營夥伴)持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

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

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。

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

匯賢產業信託亦間接擁有重慶大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360平方米的綜合商業物業發展項目，當中包括購物商場及一座甲級寫字樓。大都會重慶東方廣場位於重慶渝中區解放碑設備完善的中央商務區。

管理層討論與分析

於2017年6月30日，D&P China對商場、寫字樓及停車場的估值為人民幣37.70億元(2016年12月31日：人民幣39.42億元)。於2017年6月30日，該等物業的物業總值為人民幣37.27億元(2016年12月31日：人民幣39.31億元)。

於2017年2月28日，匯賢產業信託完成收購亨事達(香港)有限公司全部已發行股份，因而間接擁有重慶海逸酒店(一幢52,238平方米的38層高酒店大廈)的全部權益。該酒店毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2016年10月31日，萊坊將重慶海逸酒店的酒店物業估值為人民幣4.42億元。於2017年6月30日，酒店物業的物業總值為人民幣3.94億元。

於2017年3月8日，匯賢產業信託透過收購Chengdu Investment Limited完成收購成都天府麗都喜來登飯店69%權益。成都天府麗都喜來登飯店為一幢56,550平方米的37層高酒店大廈，位於成都市中心，座落於地標天府廣場的北部。

於2016年10月31日，萊坊將成都天府麗都喜來登飯店估值為人民幣7.20億元。於2017年6月30日，酒店物業的物業總值為人民幣7.03億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

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

質押資產

匯賢產業信託並無將其物業質押予任何金融機構或銀行。受託人(作為匯賢產業信託受託人)及匯賢產業信託的若干特別目的投資工具就本集團信貸融資提供擔保。

承擔

於2017年6月30日，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2017年6月30日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共1,359名僱員，其中1,336名僱員履行酒店營運職能及服務，而23名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜和進行及提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於2017年6月30日並無直接聘用任何員工。

企業管治

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2017年6月30日止六個月整段期間，管理人及匯賢產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》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(管理人之執行董事及營運總監)、黎慧妍女士(管理人之財務總監)、程嵩先生(管理人之副投資總監)及鄧曉彤女士(管理人之高級企業金融及企業發展經理)為管理人的負責人員。

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。

於截至2017年6月30日止六個月，信託契約已根據於2017年5月12日舉行的基金單位持有人大會上通過之特別決議案作出進一步修訂。有關修訂之進一步詳情，請參閱管理人所刊發日期為2017年4月5日之通函。

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2017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）。

企業管治

截至2017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2017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2017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之權益

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。

企業管治

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2017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

殷可先生自2017年3月22日起辭任中信證券股份有限公司董事。

林惠璋先生出任董事的ARA Asset Management Limited已於2017年4月19日在新加坡證券交易所取消上市地位。林惠璋先生已獲委任為新加坡國立大學房地產系顧問委員會主席，於2017年5月1日起生效。

葉德銓先生自2017年1月1日起停止出任首長國際企業有限公司之非執行董事。

蔣領峰先生已獲委任為中華人民共和國的中國人民政治協商會議北京市東城區第十四屆委員會委員。

已發行之新基金單位

於截至2017年6月30日止六個月：(i)已向管理人發行18,591,696個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排(有關2016年7月1日至2016年12月31日期間的末期分派)選擇代息基金分派的基金單位持有人發行42,707,695個新基金單位。

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

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2017年6月30日止六個月，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、出售或贖回匯賢產業信託的基金單位。

基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，於2017年6月30日有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易

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。授出該等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不時刊發之公告中披露，而就證監會於截至2017年6月30日止六個月授出之該等豁免而言，管理人已於2017年5月12日刊發之公告中披露有關條款及條件。

於截至2017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2017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

關連人士交易 — 收入

下表呈列截至2017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2017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	1,980
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	1,189
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	366
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	3,098
香港長江實業(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	46
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	46

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2017年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京雷霆萬鈞網路科技 有限責任公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	427
北京雷霆無極網路科技有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	291
北京雷系科技發展有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	376
北京幻劍書盟科技發展有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	20
諾定(中國)投資有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	20
香港TOM集團國際有限公司 北京代表處	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	13
森棟乙(北京)科技有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	20

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2017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	280
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	1,299
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	159
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	575
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	478
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	894
北京高衛世紀物業管理 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	954

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2017年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京穩得高投資顧問 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	32
重慶東廣飯店有限公司 ³	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	84
李嘉誠基金會(香港) 北京辦事處	重大持有人之董事之 有聯繫者 ²	租賃及許用交易	1,372
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	13,797
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	222
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	576
重慶東廣飯店有限公司 ³	重大持有人之有聯繫公司 ¹	公用服務費 ⁵	183

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2017年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	客房收入	233
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	9,888
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	16
匯賢房託管理有限公司	管理人	員工成本償付	508
總計			39,442

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 該公司前稱直至2017年3月8日止為重慶海逸酒店有限公司。
- 4 受託人為德意志信託(香港)有限公司。
- 5 重慶東廣飯店有限公司(前稱重慶海逸酒店有限公司)已按成本償付直至2017年2月28日的有關公用服務費。

「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2017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2017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	7,495
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	9,239
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	12,276
海逸酒店管理有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	250
重慶東廣飯店有限公司 ²	重大持有人的有聯繫公司 ¹	物業管理費	149

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2017年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
廣州屈臣氏食品飲料 有限公司北京飲料分公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	飲料	175
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	清潔用品	515
重慶東廣飯店有限公司 ²	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店服務	54
Harbour Grand Hong Kong Catering Ltd.	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店服務	146
重慶東廣飯店有限公司 ²	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃開支	30
海逸酒店企業有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	商標許可費	12
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	202

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2017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	776
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	101
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	27,922
中國銀行股份有限公司澳門分行	重大持有之有聯繫公司 ¹	利息開支	1,563
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有之董事之有聯繫者 ³	利息開支	10,439
中國銀行股份有限公司	重大持有之有聯繫公司 ¹	銀行收費	1,631
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	22,070

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2017年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
萊坊測計師行有限公司 ⁴	—	估值費用	160
D&P China (HK) Limited (前稱「美國評值有限公司」)	主要估值師	估值費用	304
萊坊測計師行有限公司 ⁴	—	盡職審查之技術費用	250
總計			95,759

附註：

1. 重大持有人為Hui Xian Cayman。
2. 該公司前稱直至2017年3月8日止為重慶海逸酒店有限公司。
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。
4. 服務收費為萊坊測計師行有限公司所提供估值及技術性盡職審查之服務費用，該公司為匯賢產業信託截至2016年12月31日止年度之前主要估值師。

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2017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2,198,000元及人民幣87,957,000元。受託人及管理人提供服務的詳情分別載於本中期報告第55頁至第57頁截至2017年6月30日止六個月之匯賢產業信託綜合財務報表附註1(b)及1(c)。截至2017年6月30日止六個月，應付主要估值師D&P China (HK) Limited之估值費用為人民幣304,000元。

權益披露

關連人士的權益

根據於2017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的權益如下：

名稱	於2017年6月30日		於2016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	375,000,000	6.79%	750,000,000
長江實業地產有限公司的其他附屬公司 ³	1,588,548,145	28.76%	1,385,189,797
中國銀行股份有限公司的附屬公司 ⁴	74,062,500	1.34%	0
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ⁵	518,437,500	9.39%	717,281,000
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 ⁶	29,625,000	0.54%	133,131,000
香港上海滙豐銀行有限公司 ⁷	2,790,908	0.05%	1,314,350
中信證券股份有限公司的附屬公司 ⁸	26,412,412	0.48%	24,412,412
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ⁹	8,076,198	0.15%	23,614,198

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2017年6月30日已發行的基金單位總數5,523,493,330個計算。
2. 於2017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2017年6月30日持有932,502,239個基金單位及於2016年12月31日持有807,205,364個基金單位）、Wisdom Ally Limited（「Wisdom Ally」，於2017年6月30日持有128,447,889個基金單位及於2016年12月31日持有119,152,041個基金單位）、Wealth Finder Limited（「Wealth Finder」，於2017年6月30日持有25,885,272個基金單位及於2016年12月31日持有24,385,272個基金單位）及Heathcliff Developments Limited（「Heathcliff Developments」，於2017年6月30日持有501,712,745個基金單位及於2016年12月31日持有434,447,120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2017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，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，為滙賢控股及Hui Xian Cayman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。ARA Asset Management Limited於2017年4月19日被一個由林惠璋先生、The Straits Trading Company Limited、長實地產、Warburg Pincus LLC及AVIC Trust Co. Ltd的聯屬公司所組成的財團私有化。

管理人權益

於2017年6月30日，管理人並無持有滙賢產業信託的任何基金單位(2016年12月31日：零個基金單位)。

管理人的董事、高級行政人員及高級職員的權益

於2017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2017年 6月30日 所持基金 單位數量	於2016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	72,799 ³	69,762 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持有。
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持有。
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持有。

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2017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43頁至第94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2017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主板證券上市規則規定,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」)之方式編製簡明綜合財務報表之報告。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號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據審閱之結果,對該等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。該等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

2017年7月28日

簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,583	1,575
其他收入	6	135	107
補足額資產之公允價值收益	23	—	2
投資物業公允價值減少		(361)	(334)
收購附屬公司之議價收購收益	22(a)	85	—
酒店存貨消耗		(20)	(20)
員工成本		(71)	(57)
折舊及攤銷		(164)	(142)
其他營運開支	7	(418)	(376)
融資成本	8	(130)	(109)
匯兌收益(虧損)		339	(190)
管理人費用	9	(88)	(84)
房地產投資信託基金開支	10	(8)	(4)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		882	368
所得稅開支	11	(242)	(205)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		640	163
向基金單位持有人的分派		(761)	(781)
與基金單位持有人交易後之期內虧損及 全面開支總額		(121)	(618)

簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利應佔：			
非控股權益		(7)	(7)
基金單位持有人		647	170
		640	163
每基金單位基本盈利(人民幣元)	12	0.1178	0.0315

分派表

截至2017年6月30日止六個月

	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	640	163
非控股權益	7	7
與基金單位持有人交易前之基金 單位持有人應佔期內溢利	647	170
調整(附註(i)):		
管理人費用	58	59
遞延稅項	(27)	(71)
可供分派之折舊及攤銷	106	106
投資物業公允價值減少	361	334
銀行貸款及借貸手續費用之 未變現匯兌收益淨額	(342)	—
收購附屬公司之議價收購收益	(85)	—
補足額資產之公允價值收益	—	(2)
	71	426
可供分派收入	718	596
額外項目(附註(ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	20	10
銀行貸款及借貸手續費用之 未變現匯兌虧損淨額	—	190
其他現金分派	23	9
	43	209
可供分派金額	761	805
分派比率(附註(iii))	100%	97%
向基金單位持有人的分派	761	781
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iv))	0.1377	0.1439

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

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

截至2016年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣84百萬元，其中應付管理人費用為人民幣59百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣25百萬元應以現金支付。

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

(c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場的可供分派之折舊及攤銷人民幣106百萬元(2016年：人民幣106百萬元)，即折舊及攤銷人民幣106百萬元(2016年：人民幣106百萬元)減資本開支零元(2016年：無)。

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

(e) 截至2016年6月30日止六個月的銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌虧損淨額於下文附註(ii)(2)呈列。截至2017年6月30日止六個月，銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌收益淨額人民幣342百萬元。

(f) 收購附屬公司之議價收購收益人民幣85百萬元(附註22(a))(2016年：無)。

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

根據信託契約，中期／年度可供分派收入之定義為管理人所計算相當於有關財政期間／年度基金單位持有人應佔綜合溢利，並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約)之影響，並已記入有關財政期間／年度之綜合全面收益表。

(ii) 額外項目乃管理人根據信託契約條款11.4.1決定之任何額外(扣減)分派金額(包括資本)。本期間之額外項目包括：

(1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司、重慶東廣飯店有限公司(前稱重慶海逸酒店有限公司)(「重慶酒店公司」)及成都長天有限公司時，就該等公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊及攤銷人民幣20百萬元(2016年：人民幣10百萬元)。

(2) 截至2016年6月30日止六個月的銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌虧損淨額人民幣190百萬元。

(3) 其他現金分派人民幣23百萬元(2016年：人民幣9百萬元)。

分派表

截至2017年6月30日止六個月

附註：(續)

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

截至2017年6月30日止六個月，按匯賢產業信託該期間之可供分派收入計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為100% (2016年：97%)。

(iv) 截至2017年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1377元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣760,535,258元之100%除以於2017年6月30日5,523,493,330個已發行基金單位計算。截至2016年6月30日止六個月的每基金單位分派人民幣0.1439元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣805,569,982元之97%除以於2016年6月30日5,428,677,596個已發行基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表

於 2017年6月30日

		2017年 6月30日	2016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	33,151	33,534
物業、機器及設備	14	2,458	2,041
土地及相關成本	15	4,525	3,974
商譽	22(b)	2	—
非流動資產總值		40,136	39,549
流動資產			
酒店存貨	16	27	26
土地及相關成本	15	170	130
貿易及其他應收款項	17	129	163
銀行結餘及現金	18	7,282	7,072
流動資產總值		7,608	7,391
資產總值		47,744	46,940
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	427	526
租戶按金		275	300
應付稅項		55	101
應付管理人費用		83	81
應付分派		761	718
銀行貸款	20	5,535	893
流動負債總額		7,136	2,619
資產總值減流動負債	26	40,608	44,321

簡明綜合財務狀況表

於 2017年6月30日

		2017年 6月30日	2016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	5,841	9,923
租戶按金		486	466
遞延稅項負債		7,411	7,250
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額			
		13,738	17,639
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額			
		20,874	20,258
非控股權益			
		359	243
基金單位持有人應佔資產淨值			
<hr/>			
已發行基金單位(千個)	21	5,523,493	5,462,194
<hr/>			
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	24	4.7997	4.8403
<hr/>			

第43頁至第94頁所載的簡明綜合財務報表於2017年7月28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2017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2017年1月1日的 資產淨值(經審核)		26,439	243	26,682
就支付管理人費用 發行基金單位	21	57	—	57
就2016年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位	21	129	—	129
與基金單位持有人 交易前之期內溢利		647	(7)	640
應付基金單位持有人之 中期分派		(761)	—	(761)
通過收購一間附屬公司添置	22	—	123	123
於2017年6月30日的 資產淨值(未經審核)		26,511	359	26,870

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2017年6月30日止六個月

	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	63	—	63
就2015年末期分派			
根據分派再投資			
安排發行基金單位	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

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		684	801
投資活動所用現金淨額			
收購附屬公司	22	(494)	—
承讓一名關連人士貸款之代價	22(b)	(262)	—
其他投資活動		(651)	(211)
		(1,407)	(211)
融資活動所得(所用)現金淨額			
向基金單位持有人支付的分派		(589)	(629)
新籌集之銀行貸款所得款項， 扣除借貸手續費用		878	(9)
其他融資現金流量		(107)	(99)
		182	(737)
現金及現金等值物減少淨額		(541)	(147)
期初之現金及現金等值物		4,810	6,087
期末之現金及現金等值物			
即銀行結餘及現金	18	4,269	5,940

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日(上市日期)之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約(經四份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19日訂立的補充契約修訂)(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其控制實體(「本集團」)的主營業務為持有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派，達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

1. 一般資料(續)

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：

(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%(在不需要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2017年1月6日，管理人已就截至2017年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2016年：70%)收取基金單位，30%(2016年：30%)則收取現金。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用

信託契約已於2017年5月19日就浮動費用架構作出修改。根據信託契約，管理人將就匯賢產業信託的每項房地產每年收取浮動費用(「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%，只要物業管理人仍為管理人的全資附屬公司，管理人可隨時及不時選擇由該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，將第14.1.2(i)(a)所述的3%的費率按管理人全權酌情認為屬合適的比例在管理人及物業管理人之間劃分，分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用的兩部分。

於2017年7月1日前，就北京東方廣場而言，3%的費率分為兩部分，包括每年應付管理人相等於北京東方廣場收入淨額(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)2%的浮動費用及1%的物業管理人費用。

管理人已選擇自2017年7月1日起將北京東方廣場3%的費率分為兩部分，包括每年應付管理人相等於北京東方廣場收入淨額(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)1%的浮動費用及2%的物業管理人費用。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用(續)

就匯賢產業信託的其他房地產而言，3%的費率為每年全數應付管理人相等於相關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%。

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2017年1月6日，管理人已就截至2017年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2016年：70%)收取基金單位，30%(2016年：30%)則收取現金。

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。

管理人已選擇以現金形式收取截至2017年6月30日止六個月有關收購亨事達(香港)有限公司(「亨事達香港」)及其附屬公司(「亨事達集團」)以及 Chengdu Investment Limited (「Chengdu Investment」)及其附屬公司(「Chengdu Investment集團」)的收購費用。

截至2016年6月30日止六個月，管理人並無收取收購費用。

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

除投資物業乃按公允價值計值外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般以換取貨物所付代價之公允價值為基準。

除下文所述者外，截至2017年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

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

香港會計準則第7號（修訂本）
香港會計準則第12號（修訂本）
香港財務報告準則（修訂本）

披露計劃
就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）包
括於2014年至2016年香港財務報告
準則的年度改進系列

管理人認為應用上述香港財務報告準則的修訂本對簡明綜合財務報表所報告的金額及／或所載列的披露並無重大影響，惟應用有關修訂本或會對截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表內的披露造成影響。

4. 分部報告

匯賢產業信託根據主要營運決策人(即管理人)為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部。

以下為已識別的經營及可呈報分部：

- 商場： 出租位於中華人民共和國(「中國」)北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場及停車位。
- 寫字樓： 出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。
- 公寓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。
- 酒店： 經營位於中國北京的東方廣場的北京東方君悅大酒店、位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店、位於中國重慶的重慶海逸酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

匯賢產業信託於截至2017年6月30日止六個月完成兩項酒店收購事項(見附註22所載)。管理人已根據以上所示各項物業的業務經營性質修訂可呈報分部及匯賢產業信託之內部匯報。過往的經營及可呈報分部「重慶物業」分部已重新分配至「商場」及「寫字樓」分部。由於可呈報分部及分部呈列方式有變，截至2016年6月30日止六個月的分部收入及業績及其他分部資料以及於2016年12月31日的分部資產已重新呈列，以與修訂後的呈列方式一致。

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	657	603	73	250	1,583
分部溢利	494	451	39	67	1,051
投資物業公允價值減少					(361)
融資成本					(130)
折舊及攤銷					(159)
收購附屬公司之議價					
收購收益					85
未分配收入及收益					472
未分配支出					(76)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利					882

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至2016年6月30日止六個月(未經審核及重報)

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

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業及補足額資產公允價值變動、收購附屬公司之議價收購收益、若干管理人費用及房地產投資信託開支、若干折舊及攤銷費用、若干其他營運開支、匯兌收益(虧損)及若干與每個分部業務活動無直接關係之其他收入及融資成本。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

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

4. 分部報告(續)

(b) 分部資產(續)

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

(c) 地域資料

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

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

(d) 其他分部資料

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	1	2	5

截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	1	1	4

5. 收入

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

投資物業的毛租金收入包括人民幣5百萬元的或然租金(2016年：人民幣7百萬元)。

投資物業的直接營運開支(主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本)達到人民幣316百萬元(2016年：人民幣274百萬元)。

6. 其他收入

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

7. 其他營運開支

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

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

	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	130	109

9. 管理人費用

	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	61	61
浮動費用(附註1(c))	22	23
收購費用(附註1(c))	5	—
	88	84

10. 房地產投資信託基金開支

	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016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	5	1
公共關係有關開支	1	1
	8	4

11. 所得稅開支

	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016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	236	242
— 預提稅	—	61
遞延稅項	6	(98)
	242	205

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

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

中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例亦規定對非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利(於2008年1月1日後產生的溢利)徵收預提稅。適用預提稅稅率為5%。於報告期末，有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

12. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期間溢利人民幣647百萬元(2016年：人民幣170百萬元)·除以5,489,340,542個(2016年：5,403,295,133個)基金單位(為期內已發行之基金單位的加權平均數5,479,952,144個(2016年：5,393,954,206個)加上自2017年1月1日至2017年6月30日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數9,388,398個(2016年：2016年1月1日至2016年6月30日期間9,340,927個))計算。

13. 投資物業

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

- (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。

13. 投資物業(續)

- (b) 投資物業於2017年6月30日及2016年12月31日分別由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立估值師D&P China (HK) Limited及萊坊測計師行有限公司重估價值。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。

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。

投資物業於公允價值級別水平列為第三級別(2016年12月31日：第三級別)。

14. 物業、機器及設備

於截至2017年6月30日止六個月，本集團透過收購附屬公司購入人民幣492百萬元的物業、機器及設備(附註22)。本集團亦添置人民幣11百萬元(2016年：人民幣5百萬元)的其他物業、機器及設備，並自投資物業轉撥人民幣3百萬元(2016年：人民幣16百萬元)。

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

15. 土地及相關成本

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

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	4,525	3,974
流動資產	170	130
	4,695	4,104

於截至2017年6月30日止六個月，人民幣29百萬元(2016年：人民幣45百萬元)的款項已轉撥自投資物業。

16. 酒店存貨

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
食品及飲料	6	6
其他消耗品	21	20
	27	26

17. 貿易及其他應收款項

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	39	44
按金及預付款項	9	19
對供應商墊款	27	19
應收利息款項	39	25
應收補足額	—	42
其他應收款項	15	14
	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：

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	28	35
一至三個月	6	2
超過三個月	5	7
	39	44

18. 銀行結餘及現金

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
銀行及手頭現金	3,232	3,777
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	1,037	1,033
現金及現金等值物	4,269	4,810
定期存款(原定到期日為超過三個月)	3,013	2,262
	7,282	7,072

19. 貿易及其他應付款項

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	65	73
預收租金	223	218
其他(附註)	139	235
	427	526

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。

19. 貿易及其他應付款項(續)

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：

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	51	45
超過三個月	14	28
	65	73

20. 銀行貸款

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	11,434	10,891
借貸手續費用	(58)	(75)
	11,376	10,816
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	5,535	893
一年以上但不超過兩年	1,899	6,399
兩年以上但不超過五年	3,942	3,524
	11,376	10,816
減：流動負債項下列示金額	(5,535)	(893)
	5,841	9,923

20. 銀行貸款(續)

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

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

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

21. 已發行基金單位

於2017年6月30日，匯賢產業信託已發行5,523,493,330(2016年12月31日：5,462,193,939)個基金單位。

於期內，已發行基金單位之變動載列如下：

	基金單位數目	人民幣百萬元
於2016年1月1日結餘	5,378,973,852	27,196
年內透過發行新基金單位支付 管理人費用	37,321,793	122
就2015年末期分派及2016年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	45,898,294	145
於2016年12月31日結餘	5,462,193,939	27,463
期內透過發行新基金單位支付 管理人費用	18,591,696	57
就2016年末期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	42,707,695	129
於2017年6月30日結餘	5,523,493,330	27,649

21. 已發行基金單位(續)

於2017年4月11日，已向管理人發行18,591,696個每基金單位人民幣3.08元之基金單位，以支付2016年7月1日至2016年12月31日期間之管理人費用。

於2017年5月22日，就2016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3.02元向基金單位持有人發行42,707,695個代息基金單位。

截至2016年12月31日止年度用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約	已發行基金 單位數目
		釐定每基金 單位平均價 人民幣元	
2016年4月14日	2015年7月1日至2015年12月31日	3.11	20,204,574
2016年8月22日	2016年1月1日至2016年6月30日	3.43	17,117,219
			37,321,793

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。

於2016年9月29日，就2016年中期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.36元向基金單位持有人發行16,399,124個代息基金單位。

22. 收購附屬公司

於截至2017年6月30日止六個月，匯賢產業信託收購亨事達香港集團及Chengdu Investment集團，詳情列示如下：

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

22. 收購附屬公司(續)

(a) (續)

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

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

22. 收購附屬公司(續)

(a) (續)

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

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

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

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

22. 收購附屬公司(續)

(b) (續)

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

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

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

22. 收購附屬公司(續)

(b) (續)

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

人民幣百萬元

收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	276
減：所收購的銀行結餘及現金	(29)
總計	247

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

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

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

22. 收購附屬公司(續)

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

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

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

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

23. 補足額資產

於2015年3月2日，本集團通過收購重慶投資有限公司(「重慶投資」)的全部股本權益完成收購大都會東方廣場。根據協議，Cheerjoy Limited(「Cheerjoy」)及Joinpower Holdings Ltd.(「Joinpower」)作為賣方已向本集團保證重慶公司於截至2015年、2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止五個財政年度(「相關期間」)之每年總收入(定義見協議)不得少於人民幣299.28百萬元(「保證收入水平」)。補足額資產總額於相關期間之最高金額為人民幣100百萬元。

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

補足額資產以一項金融衍生工具入賬，並於2016年12月31日以公允價值計量。本集團採用的估值模式已計及按市場租金及貼現率預測的未來現金流。於截至2016年6月30日止六個月，公允價值收益人民幣2百萬元已計入簡明綜合全面收益表內。

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

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

25. 流動資產淨值

於2017年6月30日，本集團的流動資產淨值(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣472百萬元(2016年：人民幣4,772百萬元)。

26. 資產總值減流動負債

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

27. 資本承擔

	2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
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	31	19

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	2017年1月1日至	2016年1月1日至
		2017年6月30日	2016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)	1,980	2,023
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	1,189	1,180
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	366	352
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	3,098	6,605
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	46	42
長實(中國)投資有限公司	(a)	46	44
北京雷霆萬鈞網路科技有限責任公司	(a)	427	—
北京雷霆無極網路科技有限公司	(a)	291	—
北京雷系科技發展有限公司	(a)	376	—
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	20	—
諾定(中國)投資有限公司	(a)	20	—

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年1月1日至	2016年1月1日至
		2017年6月30日	2016年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	13	—
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	20	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	280	285
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	1,299	1,308
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	159	152
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	575	727
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	478	321
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	894	825
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	954	880
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	32	29
重慶東廣飯店有限公司	(l)	84	317

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年1月1日至	2016年1月1日至
		2017年6月30日	2016年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	1,372	1,162
中國銀行股份有限公司	(f)	13,797	13,627
北京匯賢企業管理有限公司	(g)	222	218
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(k)	—	915
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(h)	576	567
公用服務費			
重慶東廣飯店有限公司	(i)及(l)	183	699
房間收益			
北京匯賢企業管理有限公司	(g)	233	—
銀行利息收入			
中國銀行股份有限公司	(f)	9,888	6,435
中國銀行(香港)有限公司	(f)	16	110
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	—	—
員工成本補償			
滙賢房託管理有限公司		508	—

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年1月1日至	2016年1月1日至
		2017年6月30日	2016年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	7,495	7,911
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	9,239	10,120
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	12,276	12,177
海逸酒店管理有限公司	(b)	250	—
重慶東廣飯店有限公司	(l)	149	—
飲料			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	175	216
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)	515	17
酒店服務			
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(b)	—	100
重慶東廣飯店有限公司	(l)	54	50
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	(a)	146	—

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年1月1日至	2016年1月1日至
		2017年6月30日	2016年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
租賃開支			
重慶東廣飯店有限公司	(l)	30	129
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
商標許可費			
和記黃埔企業有限公司	(a)及(j)	—	—
海逸酒店企業有限公司	(b)	12	—
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	(f)	202	215
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(f)	776	754
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(f)	101	117

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年1月1日至	2016年1月1日至
		2017年6月30日	2016年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
利息開支			
中國銀行(香港)有限公司	(d)及(f)	27,922	24,646
中國銀行股份有限公司澳門分公司	(d)及(f)	1,563	—
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	10,439	9,044
銀行費用			
中國銀行股份有限公司	(f)	1,631	—
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司		2,198	2,021
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司		87,957	83,874
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(g)	22,070	24,728
估值費用			
萊坊測計師行有限公司	(e)	160	148
D&P China (HK) Limited (前稱「美國評值有限公司」)	(e)	304	—
盡職審查之技術費用			
萊坊測計師行有限公司	(m)	250	—

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2017年6月30日及2016年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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(f)	2,333,254	2,399,052
中國銀行股份有限公司澳門分公司	(d)及(f)	172,036	177,172
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(d)	778,748	800,648
銀行結餘			
中國銀行股份有限公司	(f)	1,011,761	1,704,850
中國銀行(香港)有限公司	(f)	45,016	33,809
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	903	872
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)	600	572
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	185	185
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)	23	44
長實(中國)投資有限公司	(a)	31	31
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)	498	—

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年6月30日	2016年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
北京雷霆無極網路科技有限公司	(a)	349	—
北京雷系科技發展有限公司	(a)	451	—
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	24	—
諾定(中國)投資有限公司	(a)	24	—
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	16	—
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	24	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	126	126
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	626	626
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	71	71
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	311	369
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	295	237

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2017年6月30日	2016年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	447	447
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	476	476
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	16	14
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	508	768
北京匯賢企業管理有限公司	(g)	110	110
萊坊房地產經紀(上海)有限公司北京分公司	(e)	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²Hui 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或有聯繫公司。
- (b) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²Hui 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。
- (c) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者³。
- (d) 銀行貸款指截至2017年6月30日止六個月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) 截至2017年6月30日止六個月，D&P China (HK) Limited(前稱「美國評值有限公司」)為匯賢產業信託之主要估值師，而萊坊測計師行有限公司為匯賢產業信託截至2016年12月31日止年度之前主要估值師。

28. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

- (f) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²Hui Xian Cayman之有聯繫公司¹。
 - (g) 此公司為管理人之附屬公司。
 - (h) 此公司為匯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。
 - (i) 此公司已按成本償付有關公用服務費。該金額反映直至2017年2月28日的交易。
 - (j) 有關商標由此公司無償授予重慶公司。
 - (k) 此公司為前主要估值師萊坊測計師行有限公司之附屬公司，而萊坊測計師行有限公司的委聘已於2017年1月1日或前後結束。
 - (l) 此公司前稱重慶海逸酒店有限公司，為匯賢產業信託的重大基金單位持有人Hui Xian Cayman的有聯繫公司，並於2017年3月1日前為長實地產之附屬公司。該等金額反映直至2017年2月28日的交易。
 - (m) 服務費反映萊坊測計師行有限公司提供的盡職審查之技術費用，其於截至2016年12月31日止年度為匯賢產業信託之前主要估值師。
- 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。

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

	2017年 1月1日至 2017年 6月30日	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
	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	1,193	1,237	1,201	1,061	968
經營酒店收入	250	238	246	258	287
經營服務式公寓收入	73	69	68	64	64
租金相關收入	67	31	32	28	23
	1,583	1,575	1,547	1,411	1,342
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利	882	368	689	1,334	824
所得稅開支	(242)	(205)	(237)	(395)	(262)
與基金單位持有人 交易前之期內溢利	640	163	452	939	562
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	647	170	458	945	569
	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	0.1178	0.0315	0.0858	0.1819	0.1117

分派摘要

	2017年 1月1日至 2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 1月1日至 2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 1月1日至 2015年 6月30日 人民幣百萬元	2014年 1月1日至 2014年 6月30日 人民幣百萬元	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	761	781	730	663	616
	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	0.1377	0.1439	0.1363	0.1271	0.1203

簡明綜合財務狀況表摘要

	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元	2014年 12月31日 人民幣百萬元	2013年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	40,136	39,549	40,282	37,194	36,775
流動資產	7,608	7,391	6,422	5,034	3,952
資產總值	47,744	46,940	46,704	42,228	40,727
流動負債	7,136	2,619	3,075	2,741	1,623
不包括基金單位持有人應佔資產 淨值的非流動負債	13,738	17,639	15,816	10,652	10,856
不包括基金單位持有人應佔資產 淨值的負債總額	20,874	20,258	18,891	13,393	12,479
非控股權益	359	243	256	271	285
基金單位持有人應佔資產淨值	26,511	26,439	27,557	28,564	27,963
	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	4.7997	4.8403	5.1231	5.3919	5.4144

表現數表

	附註	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
基金單位持有人 應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		26,511	26,439	27,557	28,564	27,963
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值 (人民幣元)		4.7997	4.8403	5.1231	5.3919	5.4144
市值(人民幣百萬元)		17,178	17,151	17,912	18,436	19,935
已發行基金單位(個)		5,523,493,330	5,462,193,939	5,378,973,852	5,297,591,509	5,164,525,496
債務對資產淨值比率	1	42.9%	40.9%	34.2%	13.5%	11.5%
債務對資產總值比率	2	23.8%	23.0%	20.2%	9.2%	7.9%

		2017年 1月1日至 2017年 6月30日	2016年 1月1日至 2016年 12月31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
--	--	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

基金單位最高成交價 (人民幣元)		3.19	3.51	3.57	3.88	4.32
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)		3.04	2.98	2.94	3.29	3.70
基金單位成交價較每基金 單位資產淨值的最高折讓		36.7%	38.4%	42.6%	39.0%	31.7%
每基金單位分派(人民幣元)		0.1377	0.2754	0.2700	0.2567	0.2455
每基金單位年度化分派收益率	4	8.93%	8.77%	8.11%	7.38%	6.36%

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2017年6月30日止六個月之中期業績公告，其內一併公佈截至2017年6月30日止六個月的中期分派(「2017年中期分派」)及分派再投資安排(「分派投資安排」)等其他資料	2017年7月28日(星期五)
基金單位除淨2017年中期分派的日期	2017年8月10日(星期四)
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	2017年8月10日(星期四)至 2017年8月23日(星期三) (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2017年中期分派的名單而言)	2017年8月14日(星期一)至 2017年8月16日(星期三) (包括首尾兩天在內)
2017年中期分派之記錄日期	2017年8月16日(星期三)
有關分派投資安排之公告日期	2017年8月24日(星期四)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2017年8月29日(星期二)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2017年9月13日(星期三) 下午4時30分
派付2017年中期分派(就選擇現金分派者而言)	2017年9月28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)	2017年9月28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) 2017年9月29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2017年6月30日止六個月之2017年中期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2017年8月24日(星期四)刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2017年8月29日(星期二)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2017年9月13日(星期三)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

D&P China (HK) Limited
(前稱美國評值有限公司)

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
成都長天	指	成都長天有限公司，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、2015年5月28日及2017年5月19日的四份補充契約所修訂
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

本中期報告乃載列截至2017年7月28日為止之資料。