



**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



**2019** 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(作為匯賢產業信託的管理人)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一一年四月一日訂立(經不時修訂、修改或補充)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的間接持有人分別為長江實業集團有限公司(佔70%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。



# 目錄

財務摘要	2
主席報告	3
管理層討論與分析	8
企業管治	16
關連方交易	20
權益披露	32
簡明綜合財務報表審閱報告	34
簡明綜合全面收益表	35
分派表	36
簡明綜合財務狀況表	38
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	40
簡明綜合現金流量表	41
簡明綜合財務報表附註	42
財務資料摘要	78
表現數表	80
投資者日誌	81
公司資料	82
詞彙表	83

## 財務摘要

2019年1月1日至2019年6月30日止期間(「報告期間」)

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

## 主席報告

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

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

### 業績及分派

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

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

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

### 業務回顧

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

#### (1) 寫字樓物業組合

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

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣四億九千九百萬元，按年上升4.6%。

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

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

### (2) 零售物業組合

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

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

匯賢產業信託的零售物業組合包括位於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的購物中心。物業收入淨額為人民幣四億五千二百萬元(二零一八年：人民幣四億五千萬元)。

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

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

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

### (3) 服務式公寓物業組合

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

## 主席報告

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

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

### (4) 酒店物業組合

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

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

匯賢產業信託的酒店物業組合包括分佈於中國四個城市之四家五星級酒店：北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店、瀋陽麗都索菲特酒店及重慶解放碑凱悅酒店。物業收入淨額合共人民幣四千三百萬元，按年下跌30.1%，主要由於(i)業界競爭十分激烈，令入住率及房價受壓，(ii)位於瀋陽及重慶的兩間酒店正進行資產提升計劃。

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

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

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

### 財務狀況

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

### 展望

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

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

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

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

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

我們對匯賢產業信託前景維持審慎樂觀。



## 主席報告

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

匯賢房託管理有限公司  
(作為匯賢產業信託的管理人)

主席

甘慶林

香港，二零一九年七月二十六日

### 資產組合概覽

於2019年6月30日，匯賢產業信託的資產組合包括：

- (1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)。滙賢投資為於中華人民共和國(「中國」)成立的中外合作經營企業 — 北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；
- (2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司(「重慶投資」)。重慶投資擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋所有權；
- (3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited (「Shenyang Investment BVI」)的投資，而Shenyang Investment BVI則持有瀋陽投資(香港)有限公司(「瀋陽投資香港」)。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外合營夥伴。瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的70%分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有瀋陽麗都索菲特酒店的土地使用權及房屋所有權；
- (4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達(香港)有限公司。亨事達(香港)有限公司擁有重慶東廣飯店有限公司的全部權益，重慶東廣飯店有限公司持有重慶解放碑凱悅酒店(前稱重慶海逸酒店)的土地使用權及房屋所有權；以及
- (5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited，Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司(「成都長天」)的境外合營夥伴。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%權益，成都長天為於中國成立的中外合作經營企業，持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### (1) 寫字樓物業組合

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

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商廈，收益按年上升3.0%至人民幣6.60億元。物業收入淨額按年增加4.6%至人民幣4.99億元。

##### (i) 北京東方廣場東方經貿城

北京東方廣場東方經貿城由八座樓宇組成，提供逾300,000平方米的甲級寫字樓空間。來自不同行業的租戶組合為東方經貿城的收益帶來穩定性，多元租戶包括金融與銀行、會計、科技、法律、醫藥、媒體及廣告，以至消費品、教育與專業團體及政府相關機構等。

東方經貿城的收益為人民幣6.27億元，按年上升3.5%；物業收入淨額為人民幣4.79億元，按年增加5.1%。平均現收月租增至每平方米人民幣297元(2018年：人民幣292元)，平均成交月租為每平方米人民幣336元(2018年：人民幣332元)。租金調升率為9.5%，佔用率為94.0%(2018年：96.0%)。

##### (ii) 重慶大都會東方廣場商廈

重慶大都會東方廣場商廈座落於解放碑中央商務區的核心位置，租戶包括多間國家領事館及保險與金融服務、電子、物流及健康護理等各式各樣行業的跨國企業。商廈的收益為人民幣3,300萬元(2018年：人民幣3,400萬元)，物業收入淨額為人民幣2,000萬元(2018年：人民幣2,100萬元)。平均佔用率為89.7%(2018年：92.3%)。平均現收月租為每平方米人民幣116元(2018年：人民幣117元)，平均成交月租為每平方米人民幣117元(2018年：人民幣119元)。

**(2) 零售物業組合**

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個大型購物中心：北京東方廣場東方新天地及重慶大都會東方廣場商場，提供約219,000平方米的零售面積。在充滿挑戰的經營環境中，收益為人民幣6.14億元(2018年：人民幣6.05億元)，物業收入淨額為人民幣4.52億元(2018年：人民幣4.50億元)。

*(i) 北京東方廣場東方新天地*

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

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

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

*(ii) 重慶大都會東方廣場商場*

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

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

**(3) 服務式公寓物業組合**

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括北京東方廣場東方豪庭公寓及瀋陽麗都索菲特服務公寓。於報告期間，物業組合的收益按年上升12.3%至人民幣9,300萬元，而物業收入淨額則按年增長1.2%至人民幣4,800萬元。

## 管理層討論與分析

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

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

### (4) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括四家五星級酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)、瀋陽麗都索菲特酒店(70%權益)及重慶解放碑凱悅酒店。收益總額為人民幣2.31億元(2018年：人民幣2.66億元)，物業收入淨額為人民幣4,300萬元(2018年：人民幣6,100萬元)，跌幅主要歸因於其中兩家酒店正進行翻新工程，以及整體經濟環境。

#### (i) 北京東方君悅大酒店

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

#### (ii) 成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)

成都天府麗都喜來登飯店的平均每晚房價為人民幣522元(2018年：人民幣562元)，入住率為68.4%(2018年：70.3%)，平均可出租客房收入為人民幣357元(2018年：人民幣395元)。

#### (iii) 瀋陽麗都索菲特酒店(70%權益)

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

#### (iv) 重慶海逸酒店／重慶解放碑凱悅酒店

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

## 財務回顧

### 物業收入淨額

截至2019年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.42億元。

### 分派

#### 分派金額

匯賢產業信託將就截至2019年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣7.25億元（「2019年中期分派」）。2019年中期分派相當於匯賢產業信託於2019年1月1日至2019年6月30日止期間的100%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包含匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣2.44億元（2018年：人民幣2.89億元）。

#### 每基金單位分派

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

### 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2019年中期分派的記錄日期將為2019年8月14日（星期三）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2019年8月12日（星期一）至2019年8月14日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2019年9月26日（星期四）派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

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

為符合享有2019年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格（連同有關基金單位證書）必須於2019年8月9日（星期五）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 管理層討論與分析

### 債務狀況

於2019年3月，匯賢投資提用一筆由星展銀行有限公司香港分行提供的8億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需要。

於2019年4月，匯賢投資提用一筆由恒生銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的12億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還於2016年4月獲授出的現有信貸融資。

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

### 銀行結餘及資產狀況

於2019年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣68.63億元(2018年12月31日：人民幣61.07億元)。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。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129,614平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、四座服務式公寓及一家五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具匯賢投資(為北京東方廣場公司的境外合營夥伴)持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據D&P China (HK) Limited(「D&P China」)進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2019年6月30日的估值為人民幣296.13億元(2018年12月31日：人民幣296.18億元)，較2018年12月31日的估值下跌0.02%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2019年6月30日的物業總值為人民幣343.38億元，相較於2018年12月31日則為人民幣344.43億元。

匯賢產業信託間接持有瀋陽麗都索菲特酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽麗都索菲特酒店位處的青年大街為瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶，建築面積為78,451平方米，樓高30層。

按D&P China進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2018年12月31日的估值為人民幣8.20億元。該酒店及服務式公寓於2019年6月30日的物業總值為人民幣6.85億元(2018年12月31日：人民幣7.02億元)。

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

於2019年6月30日，D&P China對商場、寫字樓及停車場的估值為人民幣36.86億元(2018年12月31日：人民幣36.78億元)。該等物業於2019年6月30日的物業總值為人民幣36.39億元(2018年12月31日：人民幣36.37億元)。

匯賢產業信託間接擁有亨事達(香港)有限公司全部權益，因而間接擁有重慶解放碑凱悅酒店(前稱重慶海逸酒店)，一幢52,238平方米的38層高酒店大廈的全部權益。該酒店毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2018年12月31日，D&P China將重慶解放碑凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣4.06億元。該酒店於2019年6月30日的物業總值為人民幣3.81億元(2018年12月31日：人民幣3.85億元)。

匯賢產業信託透過Chengdu Investment Limited間接擁有成都天府麗都喜來登飯店69%權益。成都天府麗都喜來登飯店為一幢56,350平方米的37層高酒店大廈，位於成都市中心，座落於地標天府廣場的北部。

於2018年12月31日，D&P China將成都天府麗都喜來登飯店估值為人民幣7.27億元。該酒店於2019年6月30日的物業總值為人民幣6.52億元(2018年12月31日：人民幣6.64億元)。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

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

### 資產抵押

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



## 管理層討論與分析

### 承擔

於2019年6月30日，除對瀋陽麗都索菲特酒店、成都天府麗都喜來登飯店、重慶大都會東方廣場及重慶解放碑凱悅酒店資產提升計劃的資本承擔外，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

### 僱員

於2019年6月30日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共1,103名僱員，其中1,080名僱員履行酒店營運職能及服務，而23名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜和進行及提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於2019年6月30日並無直接聘用任何員工。

## 企業管治

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提供透明度和問責。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程序、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2019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。管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌而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(管理人之行政總裁及執行董事)、李智健先生(管理人之營運總監及執行董事)、黎慧妍女士(管理人之財務總監及執行董事)、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。

## 企業管治

### 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。

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相關事宜。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2019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、李智健先生及黎慧妍女士(執行董事)；葉德銓先生及林惠璋先生(非執行董事)；以及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。

截至2019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，就管理人、匯賢產業信託及其特別目的投資工具而言檢討現時審核之有關成本、範圍及表現諸方面是否屬足夠；
- (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：負責審閱對沖策略、融資和重新融資安排，以及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) 管理人建立內部監控系統，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(或如適用的符合證監會規定的豁免條件)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被受監察；
- (3) 所有利益衝突均須由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (4) 管理人的任何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

審核委員會已按照其職權範圍審閱匯賢產業信託截至2019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按照其職權範圍審閱中期報告。匯賢產業信託截至2019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•關黃陳方會計師行根據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。

## 企業管治

### 規管董事或管理人買賣基金單位及重大基金單位持有人權益之守則

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特別目的投資工具之若干高級行政人員(「管理層人員」)之基金單位買賣。

經已對董事、管理人及管理層人員作出特定查詢，彼等均確認於截至2019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

鄭海泉先生已不再擔任香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，2019年5月22日起生效。

林惠璋先生已不再擔任APM Property Management Pte. Ltd.之主席，2019年5月1日起生效。

### 已發行之新基金單位

截至2019年6月30日六個月止：(i)已向管理人發行15,347,661個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排(有關2018年7月1日至2018年12月31日期間的末期分派)選擇代息基金分派的基金單位持有人發行50,225,761個新基金單位。

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

### 基金單位之回購、出售或贖回

截至2019年6月30日六個月止，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2019年6月30日有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

## 關連方交易

### 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及其後不時，就涉及匯賢產業信託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）應用、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不時刊發之公告中披露。截至2019年6月30日六個月止，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

下文載列截至2019年6月30日六個月止所訂立之關連人士交易（豁免披露及／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2019年6月30日六個月止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2019年6月30日止六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	1,261
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	511
長實(中國)投資有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	57

## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
北京雷霆萬鈞網絡科技 有限責任公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	790
北京雷霆無極網絡科技有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	525
北京雷系科技發展有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	678
北京幻劍書盟科技發展 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	35
諾定(中國)投資有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	35
香港TOM集團國際有限公司 北京代表處	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	24
森棟乙(北京)科技有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	35
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	690
長江實業集團有限公司	重大持有人之 間接控股公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	48

## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	154
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	834
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	248
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	3
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	2,426
北京寶苑房地產開發有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	6
北京長樂房地產開發有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	1
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	896



## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
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 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	956
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	33
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	243
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	受託人之有聯繫公司 <sup>2</sup>	租賃及許用交易	555
中國銀行股份有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>3</sup>	租賃及許用交易	14,822
香港貿易發展局	管理人董事之有聯繫者 <sup>4</sup>	租賃及許用交易	123
香港貿易發展局北京辦事處	管理人董事之有聯繫者 <sup>4</sup>	租賃及許用交易	145
上海和黃白貓有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	酒店客房收入	2

## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
和記黃埔(中國)商貿有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	酒店客房收入	1
和記地產集團有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	酒店客房收入	2
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 <sup>1</sup>	酒店客房收入	55
達威設計顧問有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	酒店客房收入	1
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	酒店客房收入	9
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup>	酒店客房收入	40
中銀國際證券股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup>	酒店客房收入	16
香港貿易發展局成都辦事處	管理人董事之 有聯繫者 <sup>4</sup>	酒店客房收入	1

## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
復旦大學	管理人董事之 有聯繫者 <sup>4</sup>	酒店客房收入	6
中信証券股份有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 <sup>5</sup>	酒店客房收入	53
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	5
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 <sup>1</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	17
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 <sup>1</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	324
和記黃埔地產(北京朝陽) 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	38
和記地產集團有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
北京長樂房地產開發有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	3

## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	7
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	8
中銀國際證券股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	2
中銀集團投資有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	2
復旦大學	管理人董事之 有聯繫者 <sup>4</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	3
大連達連房地產開發有限公司	重大持有人 董事之有聯繫者 <sup>6</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	8
中信證券股份有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 <sup>5</sup>	食品和飲料以及 其他酒店收入	12
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 <sup>7</sup>	利息收入	— <sup>^</sup>
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup>	利息收入	4,504

## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元 (未經審核)
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>3</sup> 及 管理人董事之 有聯繫者 <sup>4</sup>	利息收入	272
滙賢房託管理有限公司	管理人	員工成本彌償	528
<b>總計</b>			<b>32,055</b>

附註：

- 1 重大持有人為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)。
  - 2 受託人為德意志信託(香港)有限公司。
  - 3 該等公司為Noblecrown的有聯繫公司，該公司為匯賢產業信託的重大持有人。
  - 4 管理人之獨立非執行董事蔡冠深博士之有聯繫者。
  - 5 該公司為匯賢產業信託重大持有人中國人壽保險(海外)股份有限公司及／或Po Lian Enterprises Limited之董事匡濤先生之有聯繫者。匡先生於2018年9月6日起成為中信證券股份有限公司之董事。
  - 6 為(i)Noblecrown及Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff」)董事甘慶林先生；(ii)Noblecrown董事葉德銓先生；(iii)Noblecrown董事鍾慎強先生；及(iv)Heathcliff董事周偉淦先生之有聯繫者。Noblecrown及Heathcliff為匯賢產業信託之重大持有人及／或被視為匯賢產業信託之重大持有人。
  - 7 為匯賢產業信託重大持有人Noblecrown之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
- 「有聯繫公司」、「有聯繫者」、「控股公司」及「重大持有人」詞彙具有其按《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。
- ^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。

## 關連方交易

### 關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2019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2019年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元 (未經審核)
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 <sup>1</sup>	物業管理費	10,301
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 <sup>1</sup>	物業管理費	11,242
家利物業管理(深圳)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理費	3,904
海逸酒店管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理費	120
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 <sup>1</sup>	互聯網服務費	638
長江實業集團有限公司	重大持有人之 間接控股公司 <sup>1</sup>	互聯網服務費	18
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 <sup>1</sup>	飲料	188
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	清潔用品	724

## 關連方交易

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2019年6月30日止六個月的開支 人民幣千元 (未經審核)
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	酒店服務	219
海逸酒店企業有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	保險開支	193
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>3</sup>	保險開支	674
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>3</sup>	保險開支	95
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人董事之有聯繫者 <sup>4</sup>	利息開支	13,370
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>2</sup> 及管理人董事之有聯繫者 <sup>5</sup>	利息開支	34,172
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>2</sup>	銀行收費及代理費	1,736

## 關連方交易

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2019年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元 (未經審核)
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>2</sup> 管理人董事之 有聯繫者 <sup>5</sup>	銀行收費及代理費	55
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	43,674
<b>總計</b>			<b>121,335</b>

附註：

1. 重大持有人為Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」)。
2. 該等公司為Noblecrown的有聯繫公司，該公司為匯賢產業信託的重大持有人。
3. 該等公司為匯賢產業信託之重大持有人中國人壽保險(海外)股份有限公司之有聯繫公司，並為中國人壽保險(集團)公司之附屬公司或有聯繫公司。
4. 為匯賢產業信託重大持有人Noblecrown之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
5. 匯賢房託管理有限公司之獨立非執行董事蔡冠深博士之有聯繫者。

「有聯繫公司」、「有聯繫者」、「控股公司」及「重大持有人」詞彙具有其按《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。

- ^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。



## 關連方交易

### 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2019年6月30日六個月止，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2,009,000元及人民幣71,969,000元。受託人及管理人截至2019年6月30日六個月止提供服務的詳情分別載於本中期報告第43至第45頁之匯賢產業信託綜合財務報表附註1(b)及1(c)。於截至2019年6月30日六個月止，應付主要估值師D&P China (HK) Limited之估值費用為人民幣237,000元。

匯賢控股有限公司授予滙賢投資有限公司日期為**2017年11月16日**之**180,000,000**美元循環信貸於截至2019年6月30日六個月止，匯賢產業信託集團並無動用滙賢控股有限公司授予滙賢投資有限公司的循環信貸。

## 關連人士的權益

根據於2019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2019年6月30日	
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 <sup>1</sup>
長江實業集團有限公司(「長江實業」)的 附屬公司 <sup>2</sup>	<b>1,877,605,749</b>	<b>32.25%</b>
李嘉誠基金會有限公司 <sup>3</sup>	<b>600,000</b>	<b>0.01%</b>
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 <sup>4</sup>	<b>865,406,000</b>	<b>14.86%</b>
香港上海滙豐銀行有限公司 <sup>3</sup>	<b>31,124,201</b>	<b>0.53%</b>

附註：

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

- 按照於2019年6月30日已發行的基金單位總數5,822,910,494個計算。
- 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」，於2019年6月30日持有1,077,798,832個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」，於2019年6月30日持有164,765,996個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」，於2019年6月30日持有36,940,442個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」，於2019年6月30日持有579,738,788個基金單位)及滙賢房託管理有限公司(「管理人」，於2019年6月30日持有18,361,691個基金單位)。所有該等公司均為匯賢產業信託之重大持有人或被視為重大持有人。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人獲得的資料：

- 於2019年6月30日，長江實業及透過其擁有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；
- 於2019年6月30日，Noblecrown(Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人為其附屬公司)被當作於Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人分別持有的基金單位中擁有權益；及
- 於2019年6月30日，鑒於長江實業持有上述中間控股公司(藉此持有Noblecrown及Heathcliff Developments)的權益，故此長江實業被當作於Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人持有的基金單位中擁有權益。

## 權益披露

3. 為匯賢產業信託重大持有人Noblecrown之董事李澤鉅先生之有聯繫者。
4. 該等附屬公司為中國人壽保險(海外)股份有限公司及Po Lian Enterprises Limited，均為匯賢產業信託之重大持有人或被視為重大持有人。

## 管理人權益

於2019年6月30日，管理人持有匯賢產業信託的18,361,691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2019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》為匯賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	於2019年6月30日 所持基金單位數量
甘慶林	831,073 <sup>1</sup>
葉德銓	1,100,000 <sup>2</sup>
蔣領峰	86,179 <sup>3</sup>
班唐慧慈	142,856 <sup>4</sup>

附註：

1. 該等基金單位由管理人之主席及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及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，管理人並不知悉匯賢產業信託的任何關連人士於2019年6月30日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

# 簡明綜合財務報表審閱報告

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35頁至第77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2019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

2019年7月26日

## 簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	<b>1,598</b>	1,594
其他收入	6	<b>116</b>	147
投資物業公允價值(減少)增加		<b>(9)</b>	55
存貨消耗		<b>(21)</b>	(23)
員工成本		<b>(78)</b>	(85)
折舊及攤銷		<b>(178)</b>	(179)
其他營運開支	7	<b>(443)</b>	(435)
融資成本	8	<b>(152)</b>	(135)
匯兌虧損		<b>(59)</b>	(95)
衍生金融工具公允價值收益		<b>—</b>	22
管理人費用	9	<b>(72)</b>	(72)
房地產投資信託基金開支	10	<b>(6)</b>	(4)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		<b>696</b>	790
所得稅開支	11	<b>(270)</b>	(286)
與基金單位持有人交易前之期內溢利 向基金單位持有人的分派		<b>426</b> <b>(725)</b>	504 (804)
與基金單位持有人交易後之期內虧損		<b>(299)</b>	(300)
其他全面收入：			
不會重新分類至損益之項目			
轉撥至投資物業時之土地及 相關成本重估收益		<b>—</b>	10
本期間全面開支總額		<b>(299)</b>	(290)
與基金單位持有人交易前之期內溢利應佔：			
非控股權益		<b>(15)</b>	(14)
基金單位持有人		<b>441</b>	518
		<b>426</b>	504
每基金單位基本盈利(人民幣元)	12	<b>0.0762</b>	0.0921

## 分派表

截至2019年6月30日止六個月

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	426	504
非控股權益	15	14
與基金單位持有人交易前之 基金單位持有人應佔期內溢利	441	518
調整(附註(i)):		
管理人費用	50	50
遞延稅項	10	23
可供分派之折舊及攤銷	102	106
投資物業公允價值減少(增加)	9	(55)
	171	124
可供分派收入	612	642
額外項目(附註(ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	26	26
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額	59	88
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌收益淨額	—	23
其他現金分派	28	25
	113	162
可供分派金額	725	804
分派比率(附註(iii))	100%	100%
向基金單位持有人的分派	725	804
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iv))	0.1245	0.1414

## 分派表

截至2019年6月30日止六個月

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

- (a) 截至2019年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣72百萬元，其中應付管理人費用人民幣50百萬元以基金單位形式支付(估計將發行14,904,724個基金單位)。差額人民幣22百萬元應以現金支付。

截至2018年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣72百萬元，其中應付管理人費用為人民幣50百萬元。差額人民幣22百萬元應以現金支付。

- (b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣11百萬元(2018年：人民幣7百萬元)及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣1百萬元(2018年：遞延稅項費用人民幣16百萬元)。
- (c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場的可供分派之折舊及攤銷人民幣102百萬元(2018年：人民幣106百萬元)，即折舊及攤銷人民幣102百萬元(2018年：人民幣106百萬元)減資本開支零元(2018年：無)。
- (d) 投資物業公允價值減少人民幣9百萬元(2018年：公允價值增加人民幣55百萬元)。

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

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

- (1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司、重慶東廣飯店有限公司(「重慶酒店公司」)及成都長天有限公司時，就該等公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊及攤銷合共人民幣26百萬元(2018年：人民幣26百萬元)。
- (2) 截至2019年6月30日止六個月的銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌虧損淨額人民幣59百萬元(2018年：人民幣88百萬元)。
- (3) 截至2019年6月30日止六個月，銀行貸款及借貸手續費用相關已變現匯兌收益淨額為零(2018年：人民幣23百萬元)。
- (4) 其他現金分派人民幣28百萬元(2018年：人民幣25百萬元)。

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

截至2019年6月30日止六個月，按匯賢產業信託該期間之可供分派收入計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為100%(2018年：100%)。

(iv) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1245元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣724,960,420元之100%除以於2019年6月30日5,822,910,494個已發行基金單位計算。截至2018年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1414元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣804,265,161元之100%除以於2018年6月30日5,687,051,439個已發行基金單位計算。

# 簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

		2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	<b>33,096</b>	33,086
物業、機器及設備	14	<b>2,335</b>	2,356
土地及相關成本	15	<b>—</b>	4,292
使用權資產	16	<b>4,371</b>	—
商譽		<b>2</b>	2
<b>非流動資產總值</b>		<b>39,804</b>	39,736
<b>流動資產</b>			
酒店存貨	17	<b>28</b>	29
土地及相關成本	15	<b>—</b>	173
貿易及其他應收款項	18	<b>106</b>	122
結構性存款		<b>20</b>	—
銀行結餘及現金	19	<b>6,863</b>	6,107
<b>流動資產總值</b>		<b>7,017</b>	6,431
<b>資產總值</b>		<b>46,821</b>	46,167
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	<b>441</b>	504
租戶按金		<b>329</b>	335
應付稅項		<b>111</b>	45
應付管理人費用		<b>72</b>	73
應付分派		<b>725</b>	713
銀行貸款	21	<b>1,866</b>	1,685
<b>流動負債總額</b>		<b>3,544</b>	3,355
<b>資產總值減流動負債</b>	25	<b>43,277</b>	42,812



## 簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

		2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
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	21	8,801	8,236
租戶按金		478	468
遞延稅項負債		7,391	7,416
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的非流動負債總額		16,670	16,120
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額		20,214	19,475
非控股權益		304	319
基金單位持有人應佔資產淨值		26,303	26,373
已發行基金單位(千個)	22	5,822,910	5,757,337
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值(人民幣元)	23	4.5172	4.5807

第35頁至第77頁所載的簡明綜合財務報表於2019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2019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2019年1月1日的 資產淨值(經審核)		<b>26,373</b>	<b>319</b>	<b>26,692</b>
就支付管理人費用 發行基金單位	22	<b>51</b>	<b>—</b>	<b>51</b>
就2018年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位	22	<b>163</b>	<b>—</b>	<b>163</b>
與基金單位持有人 交易前之期內溢利		<b>441</b>	<b>(15)</b>	<b>426</b>
應付基金單位持有人之 中期分派		<b>(725)</b>	<b>—</b>	<b>(725)</b>
<b>於2019年6月30日的資產淨值 (未經審核)</b>		<b>26,303</b>	<b>304</b>	<b>26,607</b>
於2018年1月1日的 資產淨值(經審核)		26,783	350	27,133
就支付管理人費用 發行基金單位	22	51	—	51
就2017年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位	22	255	—	255
與基金單位持有人 交易前之期內溢利		518	(14)	504
應付基金單位持有人之 中期分派		(804)	—	(804)
期內其他全面收入		10	—	10
<b>於2018年6月30日的資產淨值 (未經審核)</b>		<b>26,813</b>	<b>336</b>	<b>27,149</b>

## 簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>754</b>	760
投資活動(所用)所得現金淨額		
其他投資活動	<b>(227)</b>	184
	<b>(227)</b>	184
融資活動所用現金淨額		
向基金單位持有人支付的分派	<b>(550)</b>	(473)
新籌集之銀行貸款所得款項， 扣除借貸手續費用	<b>675</b>	(24)
償還銀行貸款	<b>—</b>	(674)
其他融資現金流量	<b>(141)</b>	(112)
	<b>(16)</b>	(1,283)
現金及現金等值物增加(減少)淨額	<b>511</b>	(339)
期初之現金及現金等值物	<b>2,480</b>	2,487
期末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	<b>2,991</b>	2,148

# 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

## 1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例(「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。匯賢產業信託受匯賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約(經四份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19日訂立的補充契約修訂)(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

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

簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

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日及2017年6月22日訂立的經營管理協議及補充協議，北京物業管理人將收取如附註1(c)所詳述的物業管理人費用，並且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，收取北京物業管理人僱用成本的補償金及僱員酬金。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 1. 一般資料(續)

#### (a) 物業管理人費用(續)

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日及2017年12月31日訂立的重慶物業管理人協議及補充協議，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。

#### (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，管理人將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2019年1月4日，管理人已就截至2019年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2018年：70%)收取基金單位，30%(2018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，管理人將收取相等於匯賢產業信託各項房地產於各財政年度的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)(「物業收入淨額」)按年費率3%計算的浮動費用(「浮動費用」)；及就匯賢產業信託的各項房地產而言，只要物業管理人為管理人的全資附屬公司，管理人可隨時及不時選擇由物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期(以較後者為準)起，將信託契約第14.1.2(i)(a)條內的3%費率按其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兩部分。

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之賬款。

管理人已選擇自2017年7月1日起，將北京東方廣場的3%費率劃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兩個部份，分別相等於北京東方廣場物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率1%及2%計算的金額。

就匯賢產業信託的所有其他房地產的3%費率而言，應付管理人的全數金額均按相關房地產的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率3%計算。

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2019年1月4日，管理人已就截至2019年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2018年：70%)收取基金單位，30%(2018年：30%)則收取現金。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 1. 一般資料(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。

### 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2019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2018年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 應用新香港財務報告準則及其修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本以及詮釋，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關準則及修訂本於2019年1月1日或之後開展之年度期間強制生效：

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

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

##### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及造成的會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致的會計政策主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文應用下列會計政策。

#### 租賃的定義

倘一份合約轉讓於一段期間內使用一項已識別資產的控制權以換取代價，則該份合約為(或包含)一項租賃。

就於首次應用當日或之後所訂立或修訂的合約而言，本集團於合約開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號的定義評估一份合約是否屬於或包含一項租賃。除非有關合約的條款及條件以其後有所變動，否則不會對合約進行重新評估。



## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 3. 重要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

##### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及造成的會計政策變動(續)

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致的會計政策主要變動(續)

作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對多項由開始日期起計租期在12個月或以下且不包含購買選擇權的廠房及機器租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期以直線法確認為開支。

使用權資產

除分類為投資物業並根據公允價值模型計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 首次計量租賃負債時的金額；
- 於開始日期或之前所作出的租賃付款減任何已收租賃獎勵；
- 本集團所產生的任何初步直接成本；及
- 本集團估計就拆除及移除相關資產、還原相關資產所在地點或將相關資產回復至租賃條款及條件所規定的狀況所產生的成本。

本集團合理確定能於租期結束後取得相關租賃資產擁有權的使用權資產，其乃於開始日期起至使用期結束止計算折舊。否則，使用權資產於資產的估計可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

##### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及造成的會計政策變動(續)

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致的會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團於綜合財務狀況表將不符合投資物業定義的使用權資產作為獨立項目呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

作為出租人

將代價分配至合約的部份

由2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(「香港財務報告準則第15號」)將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部份根據彼等相對的獨立售價自租賃部份中分離。

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初步確認時的公允價值調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

自修訂生效之日起，本集團將對經營租賃的修訂作為一項新租賃入賬，當中會將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視作新租賃的部份租賃付款。

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇以實務中的簡易處理方法將香港財務報告準則第16號應用於過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐訂一項安排是否包括租賃」識別為租賃的合約，且不會將本準則應用於過往未有被識別為包含租賃的合約。因此，本集團並無重新評估於首次認用當日前已存在的合約。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 3. 重要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

##### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及造成的會計政策變動(續)

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要(續)

###### 租賃的定義(續)

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含一項租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

###### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期2019年1月1日確認。於首次應用日期的任何差額均會於期初保留溢利中確認，惟並無對比較資料進行重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號經修訂的追溯法時，本集團對於過往根據香港會計準則第17號被分類為經營租賃的租賃以租賃為基準應用實務中的簡易處理方法，並且不就租期於初次應用之日起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

於2018年12月31日，就位於中國的租賃土地作出的預付款項被分類為土地及相關成本。於應用香港財務報告準則第16號後，於2019年1月1日的土地及相關成本的即期及非即期部分人民幣173百萬元及人民幣4,292百萬元獲重新分類為使用權資產。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

##### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及造成的會計政策變動(續)

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要(續)

###### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號，本集團毋須對本集團作為承租人的租賃作出任何過渡性調整，但須由首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號，就現有租賃合約下相同的相關資產所訂立，但於首次應用日期後開始的新租賃合約乃假設現有租賃已於2019年1月1日作出修訂般入賬。應用有關準則對本集團於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，由2019年1月1日起，與修訂後的經修訂租期有關的租賃付款，在經延長的租期以直線法確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收取的可退還租賃按金視作獲應用香港會計準則第17號的租賃的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產相關的付款，並已作出調整反映過渡的貼現影響。調整對本期間的簡明綜合財務報表並無重大財務影響。
- (c) 由2019年1月1日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至各個租賃及非租賃部分。分配基準的變動對本集團本期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

於本中期期間應用該等香港財務報告準則之修訂及詮釋對該等簡明綜合財務報表所報告的金額並無重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 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及位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店的「瀋陽麗都索菲特服務公寓」的服務式公寓單位。
- 酒店： 經營位於中國北京的東方廣場的北京東方君悅大酒店、位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店、位於中國重慶的重慶解放碑凱悅酒店(前稱重慶海逸酒店)及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

#### (a) 分部收入及業績

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	614	660	93	231	1,598
分部溢利	452	499	48	43	1,042
投資物業公允價值 減少					(9)
融資成本					(152)
折舊及攤銷					(171)
未分配收入及收益					113
未分配支出及虧損					(127)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利					696

#### 4. 分部報告(續)

##### (a) 分部收入及業績(續)

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	605	640	83	266	1,594
分部溢利	450	477	47	61	1,035
投資物業公允價值 增加					55
融資成本					(135)
折舊及攤銷					(174)
未分配收入及收益					169
未分配支出及虧損					(160)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利					790

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值變動、若干管理人費用及房地產投資信託開支、若干折舊及攤銷費用、若干其他營運開支、匯兌虧損及與每個分部業務活動無直接關係之其他收入、衍生金融工具公允價值變動及融資成本。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
商場	<b>17,383</b>	17,382
寫字樓	<b>15,908</b>	15,906
公寓	<b>2,557</b>	2,124
酒店	<b>4,149</b>	4,748
分部資產總值	<b>39,997</b>	40,160
銀行結餘及現金	<b>6,763</b>	5,928
其他資產	<b>61</b>	79
綜合資產總值	<b>46,821</b>	46,167

所有投資物業、使用權資產(2018年：土地及相關成本)、存貨、若干銀行結餘及現金、若干物業、機器及設備(主要為樓宇)、貿易應收款項及若干其他應收款項就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部。其他企業資產(包括餘下銀行結餘及現金、若干設備及若干其他應收款項)不予分配。

#### (c) 地域資料

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

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

4. 分部報告(續)

(d) 其他分部資料

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

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

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	商場	寫字樓	公寓	酒店	分部報告 總額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業、機器及 設備折舊	1	1	1	3	6



## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 5. 收入

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
<b>截至2019年6月30日 止六個月</b>					
<b>收益的細分</b>					
香港財務報告準則第15號 範圍內的客戶合約收益					
客房收入	—	—	65	156	221
餐飲	—	—	—	66	66
附屬服務收入	76	124	28	9	237
	76	124	93	231	524
租金收入	538	536	—	—	1,074
<b>總收益</b>	<b>614</b>	<b>660</b>	<b>93</b>	<b>231</b>	<b>1,598</b>
<b>收益確認時間</b>					
某一時間點	32	40	3	72	147
一段期間	44	84	90	159	377
<b>總計</b>	<b>76</b>	<b>124</b>	<b>93</b>	<b>231</b>	<b>524</b>

5. 收入(續)

	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
<b>截至2018年6月30日</b>					
止六個月					
<b>收益的細分</b>					
香港財務報告準則第15號 範圍內的客戶合約收益					
客房收入	—	—	60	173	233
餐飲	—	—	—	80	80
附屬服務收入	76	106	23	13	218
	76	106	83	266	531
租金收入	529	534	—	—	1,063
總收益	605	640	83	266	1,594
<b>收益確認時間</b>					
某一時間點	33	22	3	89	147
一段期間	43	84	80	177	384
總計	76	106	83	266	531

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

投資物業的直接營運開支(主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本)達到人民幣325百萬元(2018年：人民幣321百萬元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 6. 其他收入

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

### 7. 其他營運開支

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

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。

簡明綜合財務報表附註  
截至2019年6月30日止六個月

8. 融資成本

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

9. 管理人費用

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	60	60
浮動費用(附註1(c))	12	12
	72	72

10. 房地產投資信託基金開支

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用(附註1(b))	2	2
法律及專業費用	2	1
公共關係有關開支	2	1
	6	4

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 11. 所得稅開支

	2019年 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
當期稅項		
— 中國企業所得稅	231	230
— 預提稅	64	65
遞延稅項	(25)	(9)
	<b>270</b>	286

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率15%–25%計提中國企業所得稅撥備。根據中國國家發展和改革委員會於2014年發佈的《西部地區鼓勵類產業目錄》，於重慶營運的附屬公司已獲當地稅局給予稅務寬減，優惠稅率為15%。

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

### 12. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期間溢利人民幣441百萬元（2018年：人民幣518百萬元），除以5,784,101,171個（2018年：5,620,834,098個）基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數5,776,607,636個（2018年：5,612,879,527個）加上自2019年1月1日至2019年6月30日期間可發行作管理人費用之基金單位的加權平均數7,493,535個（2018年：2018年1月1日至2018年6月30日期間7,954,571個）計算。

### 13. 投資物業

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初／年初	<b>33,086</b>	32,981
添置	<b>9</b>	43
轉撥自物業、機器及設備	<b>4</b>	9
轉撥自土地及相關成本	<b>—</b>	51
轉撥自使用權資產	<b>16</b>	—
於損益內確認的公允價值(減少)增加	<b>(9)</b>	25
轉撥至物業、機器及設備	<b>(2)</b>	(3)
轉撥至土地及相關成本	<b>—</b>	(20)
轉撥至使用權資產	<b>(8)</b>	—
於期末／年末	<b>33,096</b>	33,086

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於2019年6月30日及2018年12月31日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立專業估值師D&P China (HK) Limited重估價值。物業估值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(2018年12月31日：第三級別)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 14. 物業、機器及設備

於截至2019年6月30日止六個月，本集團購入人民幣74百萬元(2018年：人民幣39百萬元)的物業、機器及設備，並從投資物業轉撥人民幣2百萬元(2018年：人民幣2百萬元)。

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

於截至2019年6月30日止六個月，共處置賬面值為人民幣1百萬元(2018年：人民幣2百萬元)的機器及設備項目。

### 15. 土地及相關成本

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

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	—	4,292
流動資產	—	173
	—	4,465

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

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

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

## 16. 使用權資產

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

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

## 17. 存貨

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
食品及飲料	4	4
其他消耗品	24	25
	<b>28</b>	29

## 18. 貿易及其他應收款項

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	36	29
按金及預付款項	8	17
對供應商墊款	11	16
應收利息款項	29	38
其他應收款項	22	22
	<b>106</b>	122



## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 18. 貿易及其他應收款項(續)

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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	27	16
一至三個月	6	9
超過三個月	3	4
	<b>36</b>	29

### 19. 銀行結餘及現金

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
銀行或手頭現金	2,421	1,675
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	570	805
現金及現金等值物	2,991	2,480
定期存款(原定到期日為超過三個月)	3,872	3,627
	<b>6,863</b>	6,107

## 20. 貿易及其他應付款項

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	79	86
預收款項(附註(i))	210	235
其他(附註(ii))	152	183
	<b>441</b>	504

附註：

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

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	57	71
超過三個月	22	15
	<b>79</b>	86

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 21. 銀行貸款

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	10,710	9,967
借貸手續費用	(43)	(46)
	<b>10,667</b>	9,921
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	1,866	1,685
一年以上但不超過兩年	5,129	1,963
兩年以上但不超過五年	3,672	6,273
	<b>10,667</b>	9,921
減：流動負債項下列示金額	<b>(1,866)</b>	(1,685)
一年後到期金額	<b>8,801</b>	8,236

就於2019年3月18日授予本集團以為本集團一般企業資金需要融資的800百萬港元信貸融資而言，本集團截至2019年6月30日已提取之信貸融資總額為800百萬港元(相等於人民幣704百萬元)。利息按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.85%的浮動年利率計算，並須於2022年3月悉數歸還。

就於2019年4月24日授予本集團以償還2016年4月授予的信貸融資的1,200百萬港元信貸融資而言，本集團截至2019年6月30日已提取之信貸融資總額為1,200百萬港元(相等於人民幣1,056百萬元)(2018年12月31日：1,200百萬港元(相等於人民幣1,051百萬元))。利息按香港銀行同業拆息加0.90%的浮動年利率計算，並須於2022年4月悉數歸還。

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

## 22. 已發行基金單位

於2019年6月30日，匯賢產業信託已發行5,822,910,494(2018年12月31日：5,757,337,072)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2018年1月1日結餘	5,586,412,489	27,840
年內透過發行新基金單位支付管理人費用	32,580,837	102
就2017年末期分派及2018年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	138,343,746	423
<b>於2018年12月31日結餘</b>	<b>5,757,337,072</b>	<b>28,365</b>
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	<b>15,347,661</b>	<b>51</b>
就2018年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位	<b>50,225,761</b>	<b>163</b>
<b>於2019年6月30日結餘</b>	<b>5,822,910,494</b>	<b>28,579</b>

於2019年4月12日，已向管理人發行15,347,661個每基金單位人民幣3.32元之基金單位，以支付2018年7月1日至2018年12月31日期間之管理人費用。

於2019年5月17日，就2018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3.25元向基金單位持有人發行50,225,761個代息基金單位。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 22. 已發行基金單位(續)

截至2018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	
2018年4月11日	2017年7月1日至2017年12月31日	3.10	16,608,424
2018年8月23日	2018年1月1日至2018年6月30日	3.15	15,972,413
			32,580,837

於2018年5月21日，就2017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3.04元向基金單位持有人發行84,030,526個代息基金單位。

於2018年9月27日，就2018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3.09元向基金單位持有人發行54,313,220個代息基金單位。

### 23. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

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

### 24. 流動資產淨值

於2019年6月30日，本集團的流動資產淨值(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣3,473百萬元(2018年12月31日：人民幣3,076百萬元)。

### 25. 資產總值減流動負債

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

## 26. 資本承擔

	2019年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
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	133	131

## 27. 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	2019年1月1日至 2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年1月1日至 2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>租金及租金相關收入</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	1,261	4
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	—	13
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	511	499
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	—	8
長實(中國)投資有限公司	(a)	57	74
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)	790	788
北京雷霆無極網絡科技有限公司	(a)	525	525
北京雷系科技發展有限公司	(a)	678	678
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	35	35
諾定(中國)投資有限公司	(a)	35	35

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2019年1月1日至	2018年1月1日至
		2019年6月30日	2018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)	24	24
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	35	35
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)	690	—
長江實業集團有限公司	(b)	48	40
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	154	206
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	834	1,582
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	248	211
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	3	16
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	(b)	2,426	—
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	6	206
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	1	341
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	896	896
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	956	956
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	33	33
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	243	237
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(g)	555	560
中國銀行股份有限公司	(h)	14,822	14,370

簡明綜合財務報表附註  
截至2019年6月30日止六個月

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2019年1月1日至	2018年1月1日至
		2019年6月30日	2018年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
香港貿易發展局	(i)	123	181
香港貿易發展局北京辦事處	(i)	145	100
<b>酒店房間收入</b>			
上海和黃白貓有限公司	(a)	2	—
和記黃埔(中國)商貿有限公司	(a)	1	—
長江基建集團有限公司	(a)	—	3
廣州屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	—	1
和記地產集團有限公司	(b)	2	1
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	55	54
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	—	— <sup>^</sup>
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	—	5
達威設計顧問有限公司	(b)	1	—
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	9	—
中國銀行股份有限公司	(h)	40	84
中銀國際證券股份有限公司	(h)	16	2
香港貿易發展局成都辦事處	(i)	1	118
復旦大學	(i)	6	— <sup>^</sup>
香港鐵路有限公司	(j)	—	6



## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2019年1月1日至	2018年1月1日至
		2019年6月30日	2018年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
中國民生銀行股份有限公司	(j)	—	3
國壽投資控股有限公司	(l)	—	1
中信証券股份有限公司	(n)	<b>53</b>	—
<b>食品及飲料及其他酒店收入</b>			
上海和黃白貓有限公司	(a)	—	1
武漢屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	—	1
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)	<b>5</b>	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	<b>17</b>	26
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	<b>324</b>	114
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	(b)	<b>38</b>	—
和記地產集團有限公司	(b)	<b>1</b>	—
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	<b>3</b>	3
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	—	61
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	—	69
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	<b>7</b>	3
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	<b>1</b>	118
中國銀行股份有限公司	(h)	<b>8</b>	30

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2019年1月1日至	2018年1月1日至
		2019年6月30日	2018年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
中銀國際證券股份有限公司	(h)	2	1
中銀集團投資有限公司	(h)	2	—
復旦大學	(i)	3	3
中國民生銀行股份有限公司	(j)	—	8
國壽投資控股有限公司	(j)	—	3
大連達連房地產開發有限公司	(m)	8	9
中信証券股份有限公司	(n)	12	—
中國文化產業投資基金管理有限公司	(o)	—	1
<b>銀行利息收入</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	— <sup>^</sup>	— <sup>^</sup>
中國銀行股份有限公司	(h)	4,504	4,420
中國銀行(香港)有限公司	(h)及(i)	272	17
<b>員工成本補償</b>			
滙賢房託管理有限公司	(d)	528	472
<b>撥回保證金申索</b>			
Joinpower Holdings Limited	(b)	—	768
Cheerjoy Limited	(b)	—	768
<b>物業管理費</b>			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	10,301	9,437
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	11,242	10,651

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2019年1月1日至	2018年1月1日至
		2019年6月30日	2018年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	<b>3,904</b>	10,742
海逸酒店管理有限公司	(b)	<b>120</b>	180
<b>互聯網服務費</b>			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	<b>638</b>	469
長江實業集團有限公司	(b)	<b>18</b>	—
<b>飲料</b>			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	<b>188</b>	188
<b>清潔用品</b>			
上海和黃白貓有限公司	(a)	<b>724</b>	614
<b>酒店服務</b>			
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	(a)	<b>219</b>	154
<b>商標許可費</b>			
海逸酒店企業有限公司	(b)	<b>12</b>	18
<b>保險開支</b>			
中銀保險有限公司北京分公司	(h)	<b>193</b>	203
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(l)	<b>674</b>	709
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(l)	<b>95</b>	95

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2019年1月1日至	2018年1月1日至
		2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>利息開支</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(k)	<b>13,370</b>	8,641
中國銀行(香港)有限公司	(h)、(i)及(k)	<b>34,172</b>	27,334
中國銀行股份有限公司澳門分行	(h)及(k)	—	2,960
<b>銀行收費及代理費</b>			
中國銀行股份有限公司	(h)	<b>1,736</b>	1,766
中國銀行(香港)有限公司	(h)、(i)及(k)	<b>55</b>	53
<b>受託人費用</b>			
德意志信託(香港)有限公司	(g)	<b>2,009</b>	2,006
<b>管理人費用</b>			
滙賢房託管理有限公司	(d)	<b>71,969</b>	71,876
<b>物業管理人費用</b>			
北京滙賢企業管理有限公司	(e)	<b>43,674</b>	36,387
<b>估值費用</b>			
D&P China (HK) Limited (前稱「美國評值有限公司」)	(f)	<b>237</b>	223
<b>業權核實服務費用</b>			
D&P China (HK) Limited	(f)	—	25

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2019年6月30日及2018年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>銀行貸款</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(k)	<b>1,050,561</b>	753,524
中國銀行(香港)有限公司	(h)、(i)及(k)	<b>2,361,606</b>	2,267,589
<b>銀行結餘</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	<b>437</b>	518
中國銀行股份有限公司	(h)	<b>813,824</b>	575,458
中國銀行(香港)有限公司	(h)及(i)	<b>140,759</b>	111,835
<b>就租賃本集團物業而向本集團支付之按金</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	<b>737</b>	953
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	<b>567</b>	567
長實(中國)投資有限公司	(a)	<b>29</b>	29
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)	<b>464</b>	464
北京雷霆無極網絡科技有限公司	(a)	<b>349</b>	349
北京雷系科技發展有限公司	(a)	<b>451</b>	451
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	<b>24</b>	24
諾定(中國)投資有限公司	(a)	<b>24</b>	24
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	<b>16</b>	16
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	<b>24</b>	24
和記黃埔醫藥(上海)有限公司	(a)	<b>448</b>	—

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2019年6月30日	2018年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
長江實業集團有限公司	(b)	24	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	81	81
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	378	505
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	119	119
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	1	1
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	1	61
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	16
北京匯賢企業管理有限公司	(e)	122	110

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)的有聯繫公司<sup>1</sup>，該公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>，並為長江和記實業有限公司(「長和」)的附屬公司或有聯繫公司。
- (b) 此等公司為Noblecrown的控股公司或有聯繫公司<sup>1</sup>，該公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>，並為長江實業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持有人<sup>2</sup>Noblecrown的董事李澤鉅先生的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (d) 此公司為匯賢產業信託的管理人(「管理人」)。
- (e) 此公司為管理人的附屬公司。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 27. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

- (f) D&P China (HK) Limited為匯賢產業信託的主要估值師。
  - (g) 此等公司為匯賢產業信託的受託人或德意志信託(香港)有限公司的有聯繫公司<sup>1</sup>。
  - (h) 中國銀行股份有限公司為Noblecrown的有聯繫公司<sup>1</sup>，該公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>。該等公司為中國銀行股份有限公司的附屬公司或有聯繫公司。
  - (i) 此等機構／公司為基於管理人獨立非執行董事蔡冠深博士為該等機構／公司的理事會成員／董事，此等機構／公司為彼之有聯繫者<sup>3</sup>。
  - (j) 基於管理人獨立非執行董事鄭海泉先生為此等公司獨立非執行董事，此等公司為彼之有聯繫者<sup>3</sup>。鄭先生自2018年6月15日起不再為中國民生銀行股份有限公司的獨立非執行董事。
  - (k) 該等銀行貸款指於2019年6月30日的部份未償還銀行貸款(附註21)。利息開支為截至2019年6月30日止六個月該部份未償還銀行貸款的相關利息開支。
  - (l) 此等公司為Po Lian Enterprises Limited(「Po Lian」)及／或中國人壽保險(海外)股份有限公司的有聯繫公司<sup>1</sup>，該兩間公司均為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>或被視為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>，並為中國人壽保險(集團)公司的附屬公司或有聯繫公司。
  - (m) 該公司為(i) Noblecrown及Heathcliff董事甘慶林先生；(ii) Noblecrown董事葉德銓先生；(iii) Noblecrown董事鍾慎強先生；及(iv) Heathcliff董事周偉淦先生的有聯繫者<sup>3</sup>。Noblecrown及Heathcliff為匯賢產業信託之重大持有人<sup>2</sup>或被視為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>。
  - (n) 此公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>中國人壽保險(海外)股份有限公司的董事匡濤先生的有聯繫者<sup>3</sup>。匡先生自2018年9月6日起成為中信證券股份有限公司的董事。
  - (o) 截至2018年12月13日止，此公司為匯賢產業信託的重大持有人<sup>2</sup>Lucky Star International Holdings Inc.(「Lucky Star」)的董事龔建中先生的有聯繫者<sup>3</sup>。
- <sup>1</sup> 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。
- <sup>2</sup> 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，則其為重大持有人。
- <sup>3</sup> 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。
- ^ 交易金額大於零及少於人民幣500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

	2019年 1月1日至 2019年 6月30日	2018年 1月1日至 2018年 6月30日	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
	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	1,211	1,199	1,193	1,237	1,201
經營酒店收入	231	266	250	238	246
經營服務式公寓收入	93	83	73	69	68
租金相關收入	63	46	67	31	32
	1,598	1,594	1,583	1,575	1,547
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	696	790	882	368	689
所得稅開支	(270)	(286)	(242)	(205)	(237)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	426	504	640	163	452
與基金單位持有人交易前之基金單位 持有人應佔期內溢利	441	518	647	170	458
	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	0.0762	0.0921	0.1178	0.0315	0.0858



## 財務資料摘要

### 分派摘要

	2019年 1月1日至 2019年 6月30日	2018年 1月1日至 2018年 6月30日	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
	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	725	804	761	781	730
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派	0.1245	0.1414	0.1377	0.1439	0.1363

### 簡明綜合財務狀況表摘要

	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015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	39,804	39,736	39,875	39,549	40,282
流動資產	7,017	6,431	7,734	7,391	6,422
資產總值	46,821	46,167	47,609	46,940	46,704
流動負債	3,544	3,355	6,642	2,619	3,075
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的非流動負債	16,670	16,120	13,834	17,639	15,816
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的負債總額	20,214	19,475	20,476	20,258	18,891
非控股權益	304	319	350	243	256
基金單位持有人應佔資產淨值	26,303	26,373	26,783	26,439	27,557
	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	4.5172	4.5807	4.7943	4.8403	5.1231

## 表現數表

	附註	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		<b>26,303</b>	26,373	26,783	26,439	27,557
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)		<b>4.5172</b>	4.5807	4.7943	4.8403	5.1231
市值(人民幣百萬元)		<b>19,798</b>	18,366	17,597	17,151	17,912
已發行基金單位(個)		<b>5,822,910,494</b>	5,757,337,072	5,586,412,489	5,462,193,939	5,378,973,852
債務對資產淨值比率	1	<b>40.6%</b>	37.6%	41.0%	40.9%	34.2%
債務對資產總值比率	2	<b>22.8%</b>	21.5%	23.0%	23.0%	20.2%
		<b>2019年 1月1日至 2019年 6月30日</b>	2018年 1月1日至 2018年 12月31日	2017年 1月1日至 2017年 12月31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
基金單位最高成交價(人民幣元)		<b>3.40</b>	3.35	3.22	3.51	3.57
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值的最高溢價	3	<b>不適用</b>	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)		<b>3.18</b>	3.03	3.02	2.98	2.94
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值的最高折讓		<b>29.6%</b>	33.9%	37.0%	38.4%	42.6%
每基金單位分派(人民幣元)		<b>0.1245</b>	0.2653	0.2681	0.2754	0.2700
每基金單位年度化分派收益率	4	<b>7.38%</b>	8.32%	8.51%	8.77%	8.11%

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2019年6月30日止六個月之中期業績公告，其內一併公佈截至2019年6月30日止六個月的中期分派（「2019年中期分派」）及分派再投資安排（「分派投資安排」）等其他資料	2019年7月26日（星期五）
基金單位除淨2019年中期分派的日期	2019年8月8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	2019年8月8日（星期四）至 2019年8月21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2019年中期分派的名單而言）	2019年8月12日（星期一）至 2019年8月14日（星期三） （包括首尾兩天在內）
2019年中期分派之記錄日期	2019年8月14日（星期三）
有關分派投資安排之公告日期	2019年8月22日（星期四）
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2019年8月27日（星期二）
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 <sup>1</sup>	2019年9月11日（星期三） 下午四時三十分前
派付2019年中期分派（就選擇現金分派者而言）	2019年9月26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）	2019年9月26日（星期四）
代息基金單位預期買賣首日（待聯交所批准上市後）	2019年9月27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2019年6月30日止六個月之2019年中期分派。載有分派再投資安排詳情的公告已於2019年8月22日（星期四）刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2019年8月27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2019年9月11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(營運總監)  
黎慧妍(財務總監)

### 非執行董事

葉德銓  
林惠璋

### 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

#### 披露委員會

蔣領峰(主席)  
葉德銓  
李焯芬

#### 特定(融資)委員會

葉德銓(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

### 主要估值師

D&P China (HK) Limited

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 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

### 物業管理人

北京滙賢企業管理有限公司

### 股份代號

87001

### 網址

www.huixianreit.com

## 詞彙表

董事會	指	管理人董事會
北京東方廣場	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》

## 詞彙表

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，經不時修訂、修改或補充
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

本中期報告所載資料更新至2019年7月26日。