



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
2018

東方新天地第五街
5TH STREET

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(作為匯賢產業信託之管理人)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(「長實」)(佔70%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。



HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

目錄

2	財務摘要	43	簡明綜合財務報表附註
3	主席報告	80	財務資料摘要
7	管理層討論與分析	82	表現數表
14	企業管治	84	投資者日誌
18	關連人士交易	85	公司資料
31	權益披露	87	詞彙表
34	簡明綜合財務報表審閱報告		
35	簡明綜合全面收益表		
36	分派表		
39	簡明綜合財務狀況表		
41	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		
42	簡明綜合現金流量表		



財務摘要

2018年1月1日至2018年6月30日止期間(「報告期間」)

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

附註：

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

主席報告

業績及分派

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

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

中國的營商環境

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

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

業務回顧

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

(1) 寫字樓物業組合

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

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

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

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

(2) 零售物業組合

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

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個分別位於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的購物中心。物業收入淨額按年減少9.0%至人民幣四億五千萬元。

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

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

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

(3) 服務式公寓物業組合

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

(4) 酒店物業組合

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

主席報告

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

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

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

財務狀況穩健

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

展望

二零一八年是匯賢產業信託過渡及轉型之年。一系列的資產提升計劃現正進行。

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

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

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

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

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

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，二零一八年七月二十七日

管理層討論與分析

資產組合概覽

於2018年6月30日，匯賢產業信託的資產組合包括：

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

業務回顧

(1) 寫字樓物業組合

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

(i) 北京東方廣場東方經貿城

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

北京東方廣場東方經貿城由八幢總面積逾300,000平方米的甲級寫字樓組成，來自不同行業的租戶組合帶來穩定的收益，多元租戶包括金融與銀行、會計、高科技、法律、醫藥、媒體及廣告、消費品、教育與專業團體及政府相關機構等。

東方經貿城的收益為人民幣6.06億元，按年上升6.2%。物業收入淨額為人民幣4.56億元，按年上升5.7%。平均現收月租為每平方米人民幣292元，較去年增加3.9%。平均成交月租為每平方米人民幣332元，租金調升率為5.5%。平均佔用率為96.0%。

(ii) 重慶大都會東方廣場商廈

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

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

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

管理層討論與分析

(2) 零售物業組合

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

(i) 北京東方廣場東方新天地

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

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

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

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

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

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

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

(3) 服務式公寓物業組合

北京對位處優越地段的優質服務式公寓之需求日益增加。

匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括北京東方廣場東方豪庭公寓，共提供720個服務式公寓。於報告期間，收益按年上升12.6%至人民幣8,300萬元，而物業收入淨額則增長21.3%至人民幣4,700萬元。平均佔用率上升至92.8%(2017年：85.7%)。

(4) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括四家五星級酒店：北京東方廣場北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)、瀋陽麗都索菲特酒店(70%權益)及重慶海逸酒店。收益總額為人民幣2.66億元，按年上升6.7%。物業收入淨額為人民幣6,100萬元，按年下跌7.7%。

(i) 瀋陽麗都索菲特酒店(70%權益)

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

(ii) 重慶海逸酒店

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

(iii) 成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)

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

(iv) 北京東方君悅大酒店

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

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

財務回顧

物業收入淨額

截至2018年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.35億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2018年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣8.04億元(「2018年中期分派」)。2018年中期分派相當於匯賢產業信託於2018年1月1日至2018年6月30日止期間的100%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣2.89億元(2017年：人民幣1.73億元)。

管理層討論與分析

每基金單位分派

按於2018年6月30日已發行基金單位數目計算，2018年1月1日至2018年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.1414元。按2018年6月29日基金單位的收市價人民幣3.19元計算，年度化分派收益率為8.9%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2018年中期分派的記錄日期將為2018年8月15日(星期三)(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於2018年8月13日(星期一)至2018年8月15日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2018年9月27日(星期四)派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

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

為符合享有2018年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格(連同有關基金單位證書)必須於2018年8月10日(星期五)下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

債務狀況

於2018年3月，滙賢投資提用一筆由中國銀行(香港)有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的50億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還相同放款人於2014年12月授出的信貸融資。

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

匯賢產業信託的所有融資為無抵押且非後償，與滙賢投資所有其他無抵押及非後償之債務的地位相等。

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

銀行結餘及資產狀況

於2018年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣69.95億元(2017年12月31日：人民幣74.01億元)。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括131,344平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、三座服務式公寓及一家可提供718間客房的五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具匯賢投資(為北京東方廣場公司的境外合營夥伴)持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據D&P China (HK) Limited (「D&P China」)進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2018年6月30日的估值為人民幣296.17億元(2017年12月31日：人民幣295.51億元)，較2017年12月31日的估值上升0.2%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2018年6月30日的物業總值為人民幣345.37億元，相比於2017年12月31日則為人民幣345.74億元。

匯賢產業信託間接持有瀋陽麗都索菲特酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽麗都索菲特酒店位處的青年大街為瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶，建築面積為78,746平方米，樓高30層。

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

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

於2018年6月30日，D&P China對商場、寫字樓及停車場的估值為人民幣36.84億元(2017年12月31日：人民幣36.92億元)。該等物業於2018年6月30日的物業總值為人民幣36.40億元(2017年12月31日：人民幣36.30億元)。

管理層討論與分析

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

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

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

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

基金單位持有人應佔資產淨值

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

質押資產

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

承擔

於2018年6月30日，除對瀋陽麗都索菲特酒店、重慶大都會東方廣場及重慶海逸酒店資產提升計劃的資本承擔外，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2018年6月30日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共1,394名僱員，其中1,367名僱員履行酒店營運職能及服務，而27名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜和進行及提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於2018年6月30日並無直接聘用任何員工。

企業管治

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2018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(管理人之行政總裁兼執行董事)、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。

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」)。

企業管治

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2018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)。

除(i)殷可先生辭任管理人非執行董事、審核委員會成員及特定(融資)委員會成員及主席，自2018年1月8日起生效；(ii)黎慧妍女士獲委任為執行董事，自2018年1月8日起生效；及(iii)非執行董事葉德銓先生獲委任為特定(融資)委員會成員及主席，自2018年1月8日起生效之外，截至2018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：負責審閱與對沖策略、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2018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2018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。

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。

企業管治

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2018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

殷可先生辭任管理人非執行董事及審核委員會成員以及特定(融資)委員會成員及主席，自2018年1月8日起生效。

黎慧妍女士獲委任為管理人之執行董事，自2018年1月8日起生效。

鄭海泉先生已不再擔任中國民生銀行股份有限公司之獨立非執行董事，自2018年6月15日起生效。

蔡冠深博士已獲委任為粵港澳大灣區企業家聯盟主席。彼已獲委任為中華人民共和國中國人民政治協商會議之常務委員及已不再出任教科文衛體委員會之副主任。

已發行之新基金單位

於截至2018年6月30日止六個月：(i)已向管理人發行16,608,424個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排(有關2017年7月1日至2017年12月31日期間的末期分派)選擇代息基金分派的基金單位持有人發行84,030,526個新基金單位。

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

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2018年6月30日止六個月，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、出售或贖回匯賢產業信託的基金單位。

基金單位之公眾持有量

據管理人所知悉，於2018年6月30日有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易

關連人士交易及相關豁免

豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之若干規定

證監會於2011年4月根據證券及期貨條例第104條認可匯賢產業信託時與及後，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）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。於截至2018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2018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《房地產投資信託基金守則》或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2018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2018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	4
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	13
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	499

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2018年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
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	8
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	74
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 ¹	租賃及許用交易	788
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 ¹	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 ¹	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 ¹	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 ¹	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 ¹	租賃及許用交易	24

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2018年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
森棟乙(北京)科技有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	35
長江實業集團有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	40
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	206
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	1,582
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	211
和記黃埔地產管理有限公司 重慶分公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	16
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	206
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	341

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2018年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
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	896
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	956
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	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	237
德意志銀行(中國)有限公司 重慶分行	受託人之有聯繫公司 ²	租賃及許用交易	560
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	租賃及許用交易	14,370
香港貿易發展局	管理人董事之有聯繫者 ³	租賃及許用交易	181
香港貿易發展局北京辦事處	管理人董事之有聯繫者 ³	租賃及許用交易	100

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2018年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
長江基建集團有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	3
廣州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	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 ¹	酒店客房收入	1
和記黃埔地產管理有限公司 重慶分公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店客房收入	54
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	酒店客房收入	— [^]
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	酒店客房收入	5
香港貿易發展局成都辦事處	管理人董事之有聯繫者 ³	酒店客房收入	118
復旦大學	管理人董事之有聯繫者 ³	酒店客房收入	— [^]

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2018年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	酒店客房收入	84
中銀國際證券股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	酒店客房收入	2
香港鐵路有限公司	管理人董事之有聯繫者 ⁷	酒店客房收入	6
中國民生銀行股份有限公司	管理人董事之有聯繫者 ⁷	酒店客房收入	3
國壽投資控股有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁶	酒店客房收入	1
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
武漢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	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	26

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2018年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
和記黃埔地產(重慶南岸) 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	食品和飲料以及 其他酒店收入	114
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	3
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	61
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	69
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	食品和飲料以及 其他酒店收入	3
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	118
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	食品和飲料以及 其他酒店收入	30
中銀國際證券股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	食品和飲料以及 其他酒店收入	1
中國文化產業投資基金管理 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	食品和飲料以及 其他酒店收入	1

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2018年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
復旦大學	管理人董事之有聯繫者 ³	食品和飲料以及 其他酒店收入	3
中國民生銀行股份有限公司	管理人董事之有聯繫者 ⁷	食品和飲料以及 其他酒店收入	8
國壽投資控股有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁶	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 ⁵	食品和飲料以及 其他酒店收入	9
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ⁴	利息收入	4,420
中國銀行(香港)有限公司	管理人董事之有聯繫者 ³ 及 重大持有人之有聯繫公司 ⁴	利息收入	17
滙賢房託管理有限公司	管理人	員工成本彌償	472
總計			28,291

附註：

- 1 重大持有人為Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」)及Heathcliff Developments Limited (「Heathcliff」)。
- 2 受託人為德意志信託(香港)有限公司。

關連人士交易

- 3 滙賢房託管理有限公司(「管理人」)之獨立非執行董事蔡冠深博士之有聯繫者。
- 4 該等公司為匯賢產業信託之重大持有人Lucky Star International Holdings Inc. (「Lucky Star」)之控股公司或有聯繫公司，且該等公司為中國銀行股份有限公司之附屬公司或有聯繫公司。
- 5 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董事周偉淦先生之有聯繫者。Noblecrown及Heathcliff為匯賢產業信託之重大持有人。
- 6 該公司為匯賢產業信託之重大持有人Po Lian Enterprises Limited (「Po Lian」)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。
- 7 為管理人獨立非執行董事鄭海泉先生之有聯繫者。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之獨立非執行董事。

「有聯繫公司」、「控權實體」、「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。

關連人士交易

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2018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：

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方 交易的性質	截至2018年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
Joinpower Holdings Ltd	重大持有人之有聯繫公司 ¹	撥回保證金申索	768
Cheerjoy Limited	重大持有人之有聯繫公司 ¹	撥回保證金申索	768
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	物業管理費	9,437
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	物業管理費	10,651
家利物業管理(深圳) 有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	物業管理費	10,724
海逸酒店管理有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	物業管理費	180
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	互聯網服務費	469

關連人士交易

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方 交易的性質	截至2018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	188
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	614
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店服務	154
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	18
中銀保險有限公司 北京分公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	保險開支	203
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 ⁹	保險開支	709
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 ³	保險開支	95

關連人士交易

關連方名稱	與匯賢產業信託的關係	關連方 交易的性質	截至2018年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴ 及管理人董事之有聯繫者 ⁵	利息開支	27,334
中國銀行股份有限公司澳門分行	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	利息開支	2,960
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人董事之 有聯繫者 ²	利息開支	8,641
中國銀行股份有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴	銀行收費及代理費	1,766
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ⁴ 及管理人董事之有聯繫者 ⁵	銀行收費及代理費	53
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	36,387
D&P China (HK) Limited	主要估值師	業權核證服務費	25
總計			112,144

附註：

1. 重大持有人為Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」)及Heathcliff Developments Limited (「Heathcliff」)。
2. 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。
3. 該等公司為匯賢產業信託重大持有人Po Lian Enterprises Limited (「Po Lian」)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. 該等公司為匯賢產業信託重大持有人Lucky Star International Holdings Inc. (「Lucky Star」)之控股公司或有聯繫公司，且該等公司為中國銀行股份有限公司之附屬公司或有聯繫公司。
5. 為管理人滙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。
- ^ 交易金額大於零但少於人民幣500元。

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2018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2,006,000元及人民幣71,876,000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44頁至第46頁截至2018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2018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223,000元。

權益披露

關連人士的權益

根據於2018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2018年6月30日	
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ²	0	0.00%
長江實業集團有限公司(「長江實業」) 的其他附屬公司 ³	1,849,285,675	32.52%
中國銀行股份有限公司的附屬公司 ⁴	74,062,500	1.30%
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ⁵	865,406,000	15.22%
香港上海滙豐銀行有限公司 ⁶	1,486,584	0.026%
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ⁷	198	0%
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 ⁸	—	—%

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2018年6月30日已發行的基金單位總數5,687,051,439個計算。
2. 於2018年1月1日至2018年5月21日止期間，Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」)持有375,000,000個基金單位。於2018年6月30日，Hui Xian Cayman為長江實業集團有限公司(「長江實業」)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. 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」)，於2018年6月30日持有1,077,798,832個基金單位)、Wisdom Ally Limited (「Wisdom Ally」)，於2018年6月30日持有149,105,959個基金單位)、Wealth Finder Limited (「Wealth Finder」)，於2018年6月30日持有29,940,442個基金單位)、Heathcliff Developments Limited (「Heathcliff Developments」)，於2018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2018年6月30日持有12,701,654個基金單位)。所有該等公司均為滙賢產業信託之重大持有人。

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：

- (i) 於2018年1月1日至2018年5月21日止期間，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) 於2018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；
 - (iii) 於2018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及管理分別持有的基金單位中擁有權益；及
 - (iv) 於2018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及管理持有的基金單位中擁有權益。
4. 該附屬公司為Lucky Star International Holdings Inc.，即匯賢產業信託之重大持有人。
 5. 該等附屬公司為(i)中國人壽保險(海外)股份有限公司及(ii) Po Lian Enterprises Limited，均為匯賢產業信託之重大持有人。
 6. 香港上海滙豐銀行有限公司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。
 7. 該附屬公司即ARA Hui Xian (Holdings) Limited，為ARA Asset Management Holdings PTE Limited的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持人大會上的30%投票權。
 8. 該附屬公司為Far Gain Investment Limited (「Far Gain」)，即滙賢控股及Hui Xian Cayman的控權實體，滙賢控股及Hui Xian Cayman於2018年1月1日至2018年5月21日止期間為匯賢產業信託之重大持有人。2018年5月21日後，隨著Hui Xian Cayman及滙賢控股不再為匯賢產業信託之重大持有人，Far Gain不再為匯賢產業信託之關連人士，故東方海外(國際)有限公司及其附屬公司及／或有聯繫者不再為匯賢產業信託之關連人士。於2018年5月21日，Far Gain持有24,230,000個基金單位。

權益披露

管理人權益

於2018年6月30日，管理人持有匯賢產業信託的12,701,654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2018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2018年 6月30日 所持基金 單位數量
甘慶林	831,073 ¹
葉德銓	1,100,000 ²
蔣領峰	79,383 ³
班唐慧慈	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2018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35頁至第79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2018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

2018年7月27日

簡明綜合全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

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

分派表

截至2018年6月30日止六個月

	2018 人民幣百萬元 (未經審核)	2017 人民幣百萬元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	504	640
非控股權益	14	7
與基金單位持有人交易前之基金 單位持有人應佔期內溢利	518	647
調整(附註(i)):		
管理人費用	50	58
遞延稅項	23	(27)
可供分派之折舊及攤銷	106	106
投資物業公允價值(增加)減少	(55)	361
銀行貸款及借貸手續費用之 未變現匯兌收益淨額	—	(342)
收購附屬公司之議價收購收益	—	(85)
	124	71
可供分派收入	642	718
額外項目(附註(ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	26	20
銀行貸款及借貸手續費用之 未變現匯兌虧損淨額	88	—
銀行貸款及借貸手續費用之 已變現匯兌收益淨額	23	—
其他現金分派	25	23
	162	43
可供分派金額	804	761
分派比率(附註(iii))	100%	100%
向基金單位持有人的分派	804	761
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iv))	0.1414	0.1377

分派表

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

截至2017年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣88百萬元，其中應付管理人費用為人民幣58百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣30百萬元應以現金支付。

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

(c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場的可供分派之折舊及攤銷人民幣106百萬元(2017年：人民幣106百萬元)，即折舊及攤銷人民幣106百萬元(2017年：人民幣106百萬元)減資本開支零元(2017年：無)。

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

(e) 截至2017年6月30日止六個月，銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌收益淨額人民幣342百萬元。

(f) 截至2017年6月30日止六個月收購附屬公司之議價收購收益人民幣85百萬元(附註22(a))。

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

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

(1) 本集團收購瀋陽麗都商務有限公司、重慶東廣飯店有限公司(「重慶酒店公司」)(前稱重慶海逸酒店有限公司)及成都長天有限公司時，就該等公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊及攤銷合共人民幣26百萬元(2017年：人民幣20百萬元)。

(2) 截至2018年6月30日止六個月的銀行貸款及借貸手續費用相關未變現匯兌虧損淨額人民幣88百萬元。

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

(4) 其他現金分派人民幣25百萬元(2017年：人民幣23百萬元)。

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2018年6月30日止六個月，按匯賢產業信託該期間之可供分派收入計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為100% (2017年：100%)。

- (iv) 截至2018年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1414元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣804,265,161元之100%除以於2018年6月30日5,687,051,439個已發行基金單位計算。截至2017年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1377元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣760,535,258元之100%除以於2017年6月30日5,523,493,330個已發行基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	33,085	32,981
物業、機器及設備	14	2,344	2,408
土地及相關成本	15	4,380	4,484
商譽	22(b)	2	2
非流動資產總值		39,811	39,875
流動資產			
存貨	16	28	28
土地及相關成本	15	174	172
貿易及其他應收款項	17	134	133
銀行結餘及現金	18	6,995	7,401
流動資產總值		7,331	7,734
資產總值		47,142	47,609
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	465	495
租戶按金		299	292
應付稅項		112	46
應付管理人費用		72	72
應付分派		804	728
銀行貸款	20	1,852	5,009
流動負債總額		3,604	6,642
資產總值減流動負債	25	43,538	40,967

簡明綜合財務狀況表
於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債			
銀行貸款	20	8,532	5,960
租戶按金		482	490
遞延稅項負債		7,375	7,384
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債總額			
		16,389	13,834
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總額			
		19,993	20,476
非控股權益		336	350
基金單位持有人應佔資產淨值			
已發行基金單位(千個)	21	5,687,051	5,586,412
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	23	4.7148	4.7943

第35至第79頁所載的簡明綜合財務報表於2018年7月27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2018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	21	51	—	51
就2017年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位	21	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
於2018年6月30日的 資產淨值(未經審核)		26,813	336	27,149
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		57	—	57
就2016年末期分派 根據分派再投資 安排發行基金單位		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		—	123	123
於2017年6月30日的 資產淨值(未經審核)		26,511	359	26,870

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		760	684
投資活動所得(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		184	(651)
		184	(1,407)
融資活動(所用)所得現金淨額			
向基金單位持有人支付的分派		(473)	(589)
新籌集之銀行貸款所得款項， 扣除借貸手續費用		(24)	878
償還銀行貸款		(674)	—
其他融資現金流量		(112)	(107)
		(1,283)	182
現金及現金等值物減少淨額		(339)	(541)
期初之現金及現金等值物		2,487	4,810
期末之現金及現金等值物			
即銀行結餘及現金	18	2,148	4,269

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 一般資料

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

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

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

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。

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2018年1月5日，管理人已就截至2018年12月31日止財政年度的基本費用選擇70%(2017年：70%)收取基金單位，30%(2017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款額。

於2017年7月1日前，就北京東方廣場而言，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，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2%及1%計算的金額。

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2018年1月5日，管理人已就截至2018年12月31日止財政年度的浮動費用選擇70%(2017年：70%)收取基金單位，30%(2017年：30%)則收取現金。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

收購費用

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

管理人已選擇以現金形式收取截至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(「亨事達香港集團」)以及Chengdu Investment Limited(「Chengdu Investment」)及其附屬公司(「Chengdu Investment集團」)的收購費用。

管理人於截至2018年6月30日止六個月並無收到收購費用(2017年：人民幣5,260,000元)。

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2018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2017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頒佈的新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關新準則及修訂本於2018年1月1日或之後開展之年度期間強制生效：

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

新香港財務報告準則及其修訂本已根據個別準則及修訂本的相關過渡性條文加以應用，導致下文所述的會計政策、呈報金額及／或披露內容變動。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策的影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號及對其他香港財務報告準則的有關相關修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規則：1)對金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產的預期信貸虧損及3)一般對沖會計處理。

本集團已根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於在2018年1月1日(首次應用日期)尚未確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而並無對於2018年1月1日已取消確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初的保留溢利及權益之其他部分確認，並無重列比較資料。

3. 重要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策的影響及變動(續)

應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策主要變動

金融資產的分類及計量

所有已確認屬香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產於其後按攤銷成本或公允價值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減減值計量的未報價股權投資。

本公司董事根據於2018年1月1日現存的事實及情況，審閱及評估本集團於當日的金融資產。本集團所有金融資產繼續按攤銷成本計量。採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的分類及計量並無重大影響。

預期信貸虧損模型項下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的預測而作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對擁有大量結餘的應收賬款單獨評估及使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自首次確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自首次確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

3. 重要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策的影響及變動(續)

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自首次確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果，本集團認為，倘工具逾期超過90天，則違約已經發生，惟本集團擁有合理及有理據的資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

3. 重要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策的影響及變動(續)

計量及確認預期信貸虧損(續)

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整。

於2018年1月1日，本公司董事按照香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或精力獲取的合理有理據的資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值。

應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型，與根據香港會計準則第39號所確認的累計金額相比，本集團於2018年1月1日確認的累計減值虧損金額並無受到重大影響，主要原因為貿易及其他應收款項的預期信貸虧損條文。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」會計政策的影響及變動

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響(如有)於2018年1月1日首次應用當日確認。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體就說明向客戶轉讓所承諾貨品或服務所確認的收益金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

香港財務報告準則第15號引入一個五步收益確認方法：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約的履約責任
- 第五步：於(或當)實體完成履約責任時確認收益

3. 重要會計政策(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」會計政策的影響及變動(續)

根據香港財務報告準則第15號，實體於(或當)完成履約責任時(即於與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移(即輸出法)，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或服務予客戶的責任。

於2018年6月30日，本集團的合約責任已計入貿易及其他應付款項。

應用香港財務報告準則第15號對於本中期期間的收入及於2018年1月1日的保留溢利的時間及金額並無重大影響。

除上文所述者外，於本中期期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對所報告的金額並無重大影響，但於此等簡明綜合財務報表載列額外披露。

4. 分部報告

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

以下為已識別的經營及可呈報分部：

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

(a) 分部收入及業績

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

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

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

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

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

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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
商場	17,385	17,378
寫字樓	15,885	15,826
公寓	2,154	2,199
酒店	4,847	4,947
分部資產總值	40,271	40,350
銀行結餘及現金	6,760	7,151
其他資產	111	108
綜合資產總值	47,142	47,609

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

(c) 地域資料

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

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

4. 分部報告(續)

(d) 其他分部資料

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	商場 人民幣百萬元	寫字樓 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	1	3	6

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

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

5. 收入

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

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

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

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

5. 收入(續)

投資物業的直接營運開支(主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本)達到人民幣321百萬元(2017年：人民幣316百萬元)。

6. 其他收入

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

7. 其他營運開支

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

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本

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

9. 管理人費用

	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	60	61
浮動費用(附註1(c))	12	22
收購費用(附註1(c))	—	5
	72	88

10. 房地產投資信託基金開支

	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用(附註1(b))	2	2
法律及專業費用	1	5
公共關係有關開支	1	1
	4	8

11. 所得稅開支

	2018年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
當期稅項		
— 中國企業所得稅	230	236
— 預提稅	34	—
遞延稅項	22	6
	286	242

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

13. 投資物業

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

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於2018年6月30日及2017年12月31日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立專業估值師D&P China (HK) Limited重估價值。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(2017年12月31日：第三級別)。

14. 物業、機器及設備

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

於截至2017年6月30日止六個月，本集團透過收購附屬公司購入人民幣492百萬元的物業、機器及設備(附註22)。

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

於截至2018年6月30日止六個月，共處置賬面值為人民幣2百萬元(2017年：人民幣2百萬元)的機器及設備項目。

15. 土地及相關成本

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

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	4,380	4,484
流動資產	174	172
	4,554	4,656

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

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

16. 存貨

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
食品及飲料	5	6
其他消耗品	23	22
	28	28

17. 貿易及其他應收款項

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	34	33
按金及預付款項	9	18
對供應商墊款	16	7
應收利息款項	55	56
其他應收款項	20	19
	134	133

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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	31	29
一至三個月	2	3
超過三個月	1	1
	34	33

18. 銀行結餘及現金

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
銀行及手頭現金	2,076	1,871
定期存款(原定到期日為三個月或以內)	72	616
現金及現金等值物	2,148	2,487
定期存款(原定到期日為超過三個月)	4,847	4,914
	6,995	7,401

19. 貿易及其他應付款項

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	55	73
預收租金	215	218
其他(附註)	195	204
	465	495

附註：其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	40	59
超過三個月	15	14
	55	73

20. 銀行貸款

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

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

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

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

21. 已發行基金單位

於2018年6月30日，匯賢產業信託已發行5,687,051,439 (2017年12月31日：5,586,412,489)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2017年1月1日結餘	5,462,193,939	27,463
年內透過發行新基金單位支付管理人費用	37,386,579	115
就2016年末期分派及2017年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	86,831,971	262
於2017年12月31日結餘	5,586,412,489	27,840
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	16,608,424	51
就2017年末期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	84,030,526	255
於2018年6月30日結餘	5,687,051,439	28,146

21. 已發行基金單位(續)

於2018年4月11日，已向管理人發行16,608,424個每基金單位人民幣3.10元之基金單位，以支付2017年7月1日至2017年12月31日期間之管理人費用。

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。

截至2017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 釐定每基金 單位平均價 人民幣元	已發行基金 單位數目
2017年4月11日	2016年7月1日至2016年12月31日	3.08	18,591,696
2017年8月25日	2017年1月1日至2017年6月30日	3.08	18,794,883
			37,386,579

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。

於2017年9月28日，就2017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3.02元向基金單位持有人發行44,124,276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 Group，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集團有限公司（「長江實業」）（前稱長江實業地產有限公司）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本集團及長江實業磋商後的具吸引力代價而產生。

與基金單位持有人交易前的截至2017年6月30日止期間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）。截至2017年6月30日止期間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，則本集團的截至2017年6月30日止期間總收益將為人民幣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2017年確認為開支，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)

- (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江實業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」)擁有69%股本權益的外國合營方，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。

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」)(由長江實業間接全資擁有)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)。

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。

與基金單位持有人交易前的截至2017年6月30日止期間溢利包括Chengdu Investment集團的業務合併應佔虧損人民幣1百萬元。截至2017年6月30日止期間收益包括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，則本集團的截至2017年6月30日止期間總收益將為人民幣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2017年確認為開支，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。

於釐定尚亨事達香港集團及Chengdu Investment集團已於2017年初被收購的情況下本集團的備考溢利時，管理人已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。

22. 收購附屬公司(續)

(b) (續)

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。

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」)的聯繫公司及為長江實業的附屬公司。

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

24. 流動資產淨值

於2018年6月30日，本集團的流動資產淨值(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣3,727百萬元(2017年12月31日：人民幣1,092百萬元)。

25. 資產總值減流動負債

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

26. 資本承擔

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
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	94	65

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，而該等交易全部均於日常業務過程中按一般商業條款訂立：

關連人士／關連方名稱	附註	2018年1月1日至 2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年1月1日至 2017年6月30日 人民幣千元 (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)	4	1,980
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	13	1,189
環球全域電訊(廣東)有限公司	(a)及(r)	—	366
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	499	3,098
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	8	46
長實(中國)投資有限公司	(a)	74	46
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)	788	427
北京雷霆無極網絡科技有限公司	(a)	525	291
北京雷系科技發展有限公司	(a)	678	376
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	35	20
諾定(中國)投資有限公司	(a)	35	20
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	24	13
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	35	20
長江實業集團有限公司	(b)	40	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	206	280
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	1,582	1,299

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2018年1月1日至	2017年1月1日至
		2018年6月30日	2017年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	211	159
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	16	—
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	206	575
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	341	478
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	896	894
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	956	954
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	33	32
重慶東廣飯店有限公司	(d)	—	84
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	—	1,372
北京匯賢企業管理有限公司	(f)	237	222
德意志銀行(中國)有限公司重慶分行	(j)	560	576
中國銀行股份有限公司	(j)	14,370	13,797
香港貿易發展局	(k)	181	—
香港貿易發展局北京辦事處	(k)	100	—

簡明綜合財務報表附註
截至2018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	2018年1月1日至 2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年1月1日至 2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
酒店房間收入			
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)	1	—
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	54	—
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	— [^]	—
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	5	—
北京匯賢企業管理有限公司	(f)	—	233
香港貿易發展局成都辦事處	(k)	118	—
復旦大學	(k)	— [^]	—
中國銀行股份有限公司	(j)	84	—
中銀國際證券股份有限公司	(j)	2	—
香港鐵路有限公司	(l)	6	—
中國民生銀行股份有限公司	(l)	3	—
國壽投資控股有限公司	(o)	1	—

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2018年1月1日至	2017年1月1日至
		2018年6月30日	2017年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
食品及飲料及其他酒店收入			
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	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	26	—
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	114	—
北京長樂房地產開發有限公司	(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)	3	—
北京匯賢企業管理有限公司	(f)	118	—
中國銀行股份有限公司	(j)	30	—
中銀國際證券股份有限公司	(j)	1	—
中國文化產業投資基金管理有限公司	(j)	1	—
復旦大學	(k)	3	—
中國民生銀行股份有限公司	(l)	8	—
國壽投資控股有限公司	(o)	3	—
大連達達房地產開發有限公司	(q)	9	—

簡明綜合財務報表附註
截至2018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	2018年1月1日至 2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年1月1日至 2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
公用服務費			
重慶東廣飯店有限公司	(d)及(m)	—	183
銀行利息收入			
中國銀行股份有限公司	(j)	4,420	9,888
中國銀行(香港)有限公司	(j)及(k)	17	16
員工成本補償			
滙賢房託管理有限公司	(e)	472	508
撥回保證金申索			
Joinpower Holdings Ltd	(b)	768	—
Cheerjoy Limited	(b)	768	—
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	9,437	7,495
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	10,651	9,239
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	10,724	12,276
海逸酒店管理有限公司	(b)	180	250
重慶東廣飯店有限公司	(d)	—	149
互聯網服務費			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	469	—

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2018年1月1日至 2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年1月1日至 2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
飲料			
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	(a)	188	175
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)	614	515
酒店服務			
重慶東廣飯店有限公司	(d)	—	54
Harbour Grand Hong Kong Catering Limited	(a)	154	146
租賃開支			
重慶東廣飯店有限公司	(d)	—	30
商標許可費			
和記黃埔企業有限公司	(a)及(p)	—	—
海逸酒店企業有限公司	(b)	18	12
保險開支			
中銀保險有限公司北京分公司	(j)	203	202
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(c)	709	776
中國人壽財產保險股份有限公司重慶市分公司	(c)	95	101

簡明綜合財務報表附註
截至2018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	2018年1月1日至 2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年1月1日至 2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
利息開支			
中國銀行(香港)有限公司	(j)、(k)及(n)	27,334	27,922
中國銀行股份有限公司澳門分行	(j)及(n)	2,960	1,563
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(n)	8,641	10,439
銀行收費及代理費			
中國銀行股份有限公司	(j)	1,766	1,631
中國銀行(香港)有限公司	(j)、(k)及(n)	53	—
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司	(i)	2,006	2,198
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	(e)	71,876	87,957
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(f)	36,387	22,070
估值費用			
萊坊測計師行有限公司	(g)及(h)	—	160
D&P China (HK) Limited	(g)	223	304
業權核實服務費用			
D&P China (HK) Limited	(g)	25	—
盡職審查之技術費用			
萊坊測計師行有限公司	(g)及(h)	—	250

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2018年6月30日及2017年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	(j)、(k)及(n)	2,267,589	2,249,307
中國銀行股份有限公司澳門分行	(j)及(n)	—	165,876
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)及(n)	753,524	748,584
銀行結餘			
中國銀行股份有限公司	(j)	575,458	647,289
中國銀行(香港)有限公司	(j)及(k)	111,835	34,612
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	518	450
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)	953	953
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	—	600
環球全域電訊(廣東)有限公司	(a)及(r)	—	185
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	567	567
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	—	23
長實(中國)投資有限公司	(a)	29	31
北京雷霆萬鈞網絡科技有限責任公司	(a)	464	498
北京雷霆無極網絡科技有限公司	(a)	349	349

簡明綜合財務報表附註
截至2018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	2018年6月30日	2017年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
北京雷系科技發展有限公司	(a)	451	451
北京幻劍書盟科技發展有限公司	(a)	24	24
諾定(中國)投資有限公司	(a)	24	24
香港TOM集團國際有限公司北京代表處	(a)	16	16
森棟乙(北京)科技有限公司	(a)	24	24
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	126
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	505	626
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	119	71
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	1	259
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	61	297
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	(f)	121	110

附註：

- (a) 此等公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)及Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff」)的有聯繫公司¹，而該兩間公司均為匯賢產業信託之重大持有人²，以及為長江和記實業有限公司的附屬公司或有聯繫公司。

27. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

- (b) 此等公司為Noblecrown及Heathcliff的控股公司及有聯繫公司¹，而該兩間公司均為匯賢產業信託之重大持有人²，以及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之重大持有人² Noblecrown之董事李澤鉅先生之有聯繫者³。
- (d) 此公司前稱重慶海逸酒店有限公司，為Noblecrown(匯賢產業信託之重大持有人²)的有聯繫公司，直至2017年2月28日為止為長江實業之附屬公司。該等金額反映直至2017年2月28日的交易。
- (e) 此公司為匯賢產業信託的管理人。
- (f) 此公司為管理人之附屬公司。
- (g) D&P China (HK) Limited為匯賢產業信託截至2018年6月30日止六個月及截至2017年12月31日止年度之主要估值師及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。
- (h) 估值費用及服務費為匯賢產業信託截至2016年12月31日止年度的前主要估值師萊坊測計師行有限公司所提供的估值服務及技術性盡職審查服務。
- (i) 此等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。
- (j) 此等公司為匯賢產業信託之重大持有人²Lucky Star International Holdings Inc.([Lucky Star])的控股公司或有聯繫公司¹，以及為中國銀行股份有限公司的附屬公司或有聯繫公司。
- (k) 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³。
- (l) 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³。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。
- (m) 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。
- (n) 該等銀行貸款指於2018年6月30日的部份未償還銀行貸款(附註20)。利息開支為截至2018年6月30日止六個月該部份未償還及已償還銀行貸款的相關利息開支。
- (o) 此等公司為匯賢產業信託之重大持有人² Po Lian Enterprises Limited([Po Lian])的有聯繫公司¹，以及為中國人壽保險(集團)公司的附屬公司或有聯繫公司。
- (p) 有關商標由此公司無償授予重慶公司。

27. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

(q) 此公司為(i)Noblecrown及Heathcliff的董事甘慶林先生、(ii)Noblecrown的董事葉德銓先生、(iii)Noblecrown的董事鍾慎強先生及(iv)Heathcliff的董事周偉淦先生之有聯繫者³。Noblecrown及Heathcliff為匯賢產業信託之有重大持有人²。

(r) 此公司前稱為和記環球電訊(廣東)有限公司，並自2017年10月3日起不再為長江和記實業有限公司之有聯繫公司。

¹ 根據房地產投資信託基金守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司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，則其為重大持有人。

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。

[^] 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

	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	2014年 1月1日至 2014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	1,199	1,193	1,237	1,201	1,061
經營酒店收入	266	250	238	246	258
經營服務式公寓收入	83	73	69	68	64
租金相關收入	46	67	31	32	28
	1,594	1,583	1,575	1,547	1,411
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利	790	882	368	689	1,334
所得稅開支	(286)	(242)	(205)	(237)	(395)
與基金單位持有人 交易前之期內溢利	504	640	163	452	939
與基金單位持有人交易前 之基金單位持有人 應佔期內溢利	518	647	170	458	945
	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	0.0921	0.1178	0.0315	0.0858	0.1819

財務資料摘要

分派摘要

	2018年 1月1日至 2018年 6月30日 人民幣百萬元	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
向基金單位持有人的分派	804	761	781	730	663
	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	0.1414	0.1377	0.1439	0.1363	0.1271

簡明綜合財務狀況表摘要

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31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
非流動資產	39,811	39,875	39,549	40,282	37,194
流動資產	7,331	7,734	7,391	6,422	5,034
資產總值	47,142	47,609	46,940	46,704	42,228
流動負債	3,604	6,642	2,619	3,075	2,741
不包括基金單位持有人應佔資產 淨值的非流動負債	16,389	13,834	17,639	15,816	10,652
不包括基金單位持有人應佔資產 淨值的負債總額	19,993	20,476	20,258	18,891	13,393
非控股權益	336	350	243	256	271
基金單位持有人應佔資產淨值	26,813	26,783	26,439	27,557	28,564
	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	4.7148	4.7943	4.8403	5.1231	5.3919

表現數表

	附註	2018年 6月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
基金單位持有人 應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		26,813	26,783	26,439	27,557	28,564
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值 (人民幣元)		4.7148	4.7943	4.8403	5.1231	5.3919
市值(人民幣百萬元)		18,142	17,597	17,151	17,912	18,436
已發行基金單位(個)		5,687,051,439	5,586,412,489	5,462,193,939	5,378,973,852	5,297,591,509
債務對資產淨值比率	1	38.7%	41.0%	40.9%	34.2%	13.5%
債務對資產總值比率	2	22.0%	23.0%	23.0%	20.2%	9.2%

		2018年 1月1日至 2018年 6月30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	2014年 1月1日至 2014年 12月31日
基金單位最高成交價 (人民幣元)		3.29	3.22	3.51	3.57	3.88
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)		3.09	3.02	2.98	2.94	3.29
基金單位成交價較每基金 單位資產淨值的最高折讓		34.5%	37.0%	38.4%	42.6%	39.0%
每基金單位分派(人民幣元)		0.1414	0.2681	0.2754	0.2700	0.2567
每基金單位年度化分派收益率	4	8.94%	8.51%	8.77%	8.11%	7.38%

表現數表

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2018年6月30日止六個月之中期業績公告，其內一併公佈截至2018年6月30日止六個月的中期分派(「2018年中期分派」)及分派再投資安排(「分派投資安排」)等其他資料	2018年7月27日(星期五)
基金單位除淨2018年中期分派的日期	2018年8月9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	2018年8月9日(星期四)至2018年8月22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2018年中期分派的名單而言)	2018年8月13日(星期一)至2018年8月15日(星期三) (包括首尾兩天在內)
2018年中期分派之記錄日期	2018年8月15日(星期三)
有關分派投資安排之公告日期	2018年8月23日(星期四)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2018年8月28日(星期二)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2018年9月12日(星期三) 下午四時三十分前
派付2018年中期分派(就選擇現金分派者而言)	2018年9月27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)	2018年9月27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)	2018年9月28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2018年6月30日止六個月之2018年中期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈將於2018年8月23日(星期四)刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2018年8月28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2018年9月12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
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

葉德銓(主席)#
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

主要估值師

D&P China (HK) Limited
(前稱美國評值有限公司)

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

^ 於2018年1月8日辭任

於2018年1月8日獲任

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

北京匯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
北京東方廣場公司	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業
董事	指	管理人董事
每基金單位分派	指	每基金單位分派
國內生產總值／ 本地生產總值	指	國內生產總值／本地生產總值
Hui Xian Cayman	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited
滙賢控股	指	滙賢控股有限公司
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司
滙賢產業信託	指	滙賢產業信託，為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的集體投資計劃
滙賢產業信託集團	指	滙賢產業信託及滙賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司，可從事《證券及期貨條例》定義下之受規管資產管理活動之持牌法團
中國	指	中華人民共和國
房地產投資 信託基金守則	指	房地產投資信託基金守則
平均可出租客房收入	指	平均可出租客房收入
人民幣	指	人民幣
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
Shenyang Investment BVI	指	Shenyang Investment (BVI) Limited

瀋陽投資香港	指	瀋陽投資(香港)有限公司
瀋陽麗都	指	瀋陽麗都商務有限公司，於中國成立的中外合作經營企業
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	於2011年4月1日所訂立構成匯賢產業信託的信託契約，經不時修訂、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

本中期報告乃載列截至2018年7月27日為止之資料