



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



2015

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與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一一年四月一日訂立(經三份日期分別為二零一三年五月二十四日、二零一四年五月十六日及二零一五年五月二十八日之補充契約修訂)之信託契約(「信託契約」)所構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為滙賢房託管理有限公司(「管理人」)。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的最終持有人分別為中信証券國際有限公司(佔40%)、長江實業地產有限公司(佔30%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。





HUI XIAN REIT
匯賢產業信託



目錄

- | | | | |
|----|--------------|----|--------------------------------|
| 2 | 財務摘要 | 52 | 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值
及非控股權益變動表 |
| 3 | 主席報告 | 54 | 簡明綜合現金流量表 |
| 9 | 管理層討論與分析 | 55 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 21 | 企業管治 | 89 | 財務資料摘要 |
| 29 | 關連人士交易 | 91 | 表現數表 |
| 40 | 權益披露 | 93 | 投資者日誌 |
| 44 | 簡明綜合財務報表審閱報告 | 95 | 公司資料 |
| 46 | 簡明綜合全面收益表 | 97 | 詞彙表 |
| 48 | 分派表 | | |
| 50 | 簡明綜合財務狀況表 | | |

財務摘要

2015年1月1日至2015年6月30日止期間

	截至2015年 6月30日 止六個月	截至2014年 6月30日 止六個月	變幅
總收益(人民幣百萬元)	1,515	1,383	9.5%
物業收入淨額(人民幣百萬元)	1,033	940	9.8%
可供分派金額(人民幣百萬元)	745	663	12.4%
分派金額(人民幣百萬元)	730	663	10.1%
每基金單位分派(人民幣元)	0.1363	0.1271	7.2%
分派比率	98%	100%	不適用
年度化分派收益率	7.90%⁽¹⁾	7.65% ⁽²⁾	不適用

	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日	變幅
資產總值(人民幣百萬元)	46,525	42,228	10.2%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	28,487	28,564	-0.3%
每基金單位資產淨值(人民幣元)	5.3190	5.3919	-1.4%
債務對資產總值比率	17.6%	9.2%	不適用

附註：

- (1) 按2015年6月30日匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)的收市價及2015年1月1日至2015年6月30日止期間的年度化實際分派金額計算。
- (2) 按2014年6月30日基金單位的收市價及2014年1月1日至2014年6月30日止期間的年度化實際分派金額計算。

主席報告

本人欣然報告匯賢產業信託截至二零一五年六月三十日止六個月(「報告期間」)的中期業績。報告期間的可供分派金額為人民幣七億四千五百萬元，按年增加12.4%。業績增長乃由於 (i)現有出租物業及酒店物業組合的內部增長按年上升6.6%，以及(ii)新收購的大都會東方廣場於二零一五年三月二日至六月三十日期間帶來人民幣三千八百萬元的額外收入。

業績及分派

於報告期間，總收益按年上升9.5%至人民幣十五億一千五百萬元。物業收入淨額按年上升9.8%至人民幣十億三千三百萬元。

資產總值為人民幣四百六十五億二千五百萬元，較二零一四年十二月三十一日上升10.2%。基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣二百八十四億八千七百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為人民幣二百八十五億六千四百萬元。

報告期間的可供分派金額按年增加12.4%至人民幣七億四千五百萬元。此乃歸因於現有出租物業及酒店物業組合的內部增長，以及二零一五年三月至六月來自大都會東方廣場的新收入來源。

報告期間向匯賢產業信託基金單位持有人(「基金單位持有人」)作出的分派金額為人民幣七億三千萬元，分派比率為98%。

於報告期間，每基金單位分派按年上升7.2%至人民幣0.1363元。按二零一五年六月三十日基金單位的收市價人民幣3.48元計算，年度化分派收益率為7.90%。

完成重大收購

匯賢產業信託於二零一五年三月二日完成收購重慶大都會廣場，該物業即時帶來收益貢獻。現時，匯賢產業信託管理的物業面積已增至超過一百萬平方米，分佈於中國三個城市。

該綜合發展項目位於重慶解放碑中央商務區，面積達十六萬四千平方米，並已重新命名為「大都會東方廣場」，成為匯賢產業信託旗下「東方廣場」品牌的第二個項目。

中國的營商環境

於二零一五年上半年，中國的國內生產總值按年上升7.0%。工業生產及固定資產投資分別較去年增加6.3%及11.4%。社會消費品零售總額達人民十四萬二千億元，按年上升10.4%。

業務回顧

於報告期間，匯賢產業信託物業組合的總收益及物業收入淨額分別較二零一四年同期增加9.5%及9.8%。

(I) 現有出租物業及酒店物業組合

現有出租物業組合包括北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務；而現有酒店物業組合則由北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店組成。

(A) 零售物業組合

於二零一五年上半年，北京的本地生產總值為人民幣一萬一千億元，較去年增長7.0%。北京城鎮居民的人均可支配收入則按年增加8.3%。

於二零一五年上半年，北京的零售總額按年增加6.0%至人民幣四千七百九十六億元。中國的奢侈品零售銷售整體較去年放緩，主要反映中央政府限制消費政策的影響。與此同時，中國各地的中產階層日益擴大，為部份輕奢侈品及大眾市場品牌帶來新商機。最近中國降低部份商品的進口關稅，以鼓勵本地消費。位於黃金地段的零售空間及管理完善的購物商場仍有殷切需求。

在此市場環境下，北京東方廣場東方新天地依然深受歡迎，皆因商場的位置優越，人流暢旺，以及擁有均衡的租戶組合。零售物業組合的物業收入淨額為人民幣四億八千二百萬元，按年增長4.6%。平均現收月租按年上升9.3%至每平方米人民幣一千一百九十一元，租金調升率為12.8%，而平均出租率為95.7%。

(B) 寫字樓物業組合

於二零一五年上半年，北京的商業活動保持穩定，優質寫字樓的需求穩健。

北京東方廣場東方經貿城提供超過三十萬平方米的甲級寫字樓面積。於報告期間，該物業繼續保持穩定的租金增長，並錄得高出租率。

寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣四億零九百萬元，按年上升6.8%。平均現收月租按年上升6.2%至每平方米人民幣二百六十七元。平均成交月租按年上升13.6%至每平方米人民幣三百一十二元。租金調升率為10.6%，而平均出租率為96.3%。

(C) 服務式公寓物業組合

於二零一五年上半年，位於北京優越地段的豪華服務式公寓之租務需求穩定。

北京東方廣場東方豪庭公寓由兩幢公寓組成，提供逾六百個配備齊全的單位。服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年上升11.1%至人民幣三千四百萬元。平均出租率為92.2%，而去年則為84.5%。

(D) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩間五星級酒店，兩物業於報告期間的業績表現不一。瀋陽麗都索菲特酒店的物業收入淨額較去年略為上升，而北京東方君悅大酒店的物業收入淨額則較去年有所下調。兩家酒店的物業收入淨額合共為人民幣五千七百萬元，按年減少13.9%。

由於市場需求持續偏軟，瀋陽麗都索菲特酒店之平均每晚房價按年下降5.4%至人民幣五百一十九元。然而，酒店的平均入住率於報告期間有所改善，由去年的33.1%增加至35.9%。故此，平均可出租客房收入按年微升2.5%至人民幣一百八十六元。

北京的酒店市場依然疲弱，而北京東方君悅大酒店的平均入住率維持於55.5%。平均每晚房價按年下跌3.6%至人民幣一千五百四十元，平均可出租客房收入亦隨之按年減少3.6%至人民幣八百五十五元。

於二零一五年上半年，北京東方君悅大酒店完成客房翻新工程。酒店內全部八百二十五間客房及套房，以及嘉賓軒行政酒廊經已裝修完畢，換上全新面貌，設施亦已提升。

(II) 新增投資

由於收購事項於二零一五年三月二日完成，大都會東方廣場於報告期間錄得近四個月之收益貢獻。於二零一五年三月至六月，大都會東方廣場的物業收入淨額為人民幣五千一百萬元，符合管理層預期。

於二零一五年上半年，重慶的本地生產總值按年上升11.0%，較全國平均值高出四個百分點。重慶市的零售總額較去年增長上升11.8%至人民幣三千一百零五億元。

大都會東方廣場商場已啟動大型品牌重整計劃，並推出一系列的主題性推廣活動。此外，分階段進行的資產提升工程及大規模之租戶組合優化計劃亦已展開。商場的平均出租率為85.0%，而平均現收月租為每平方米人民幣二百六十四元。

重慶寫字樓市場於二零一五年上半年保持平穩。於二零一五年三月至六月，大都會東方廣場寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣一百二十四元及每平方米人民幣一百四十元。平均出租率為96.4%。

財務狀況穩健

於報告期間，匯賢產業信託繼續一貫的審慎財務管理策略。於二零一五年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣五十四億二千六百萬元，總債務為人民幣八十二億零九百萬元。債務對資產總值比率為17.6%。匯賢產業信託具備足夠的財務實力把握新投資機遇。

展望

匯賢產業信託已成功把在報告期間收購的大都會東方廣場整合於物業組合之中。我們將加緊優化商場的租戶組合及其提供的選擇，使大都會東方廣場商場成為重慶頂尖的一站式購物及娛樂熱點。

二零一五年標誌我們旗艦資產北京東方廣場開業十五週年。我們將繼續積極管理及提升資產，從而推動內部增長，進一步鞏固北京東方廣場的市場領導地位。

我們將繼續積極尋求可提升收益率的投資機遇，以擴大匯賢產業信託物業組合的規模，並為基金單位持有人提供長期且具吸引力的現金流。

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

匯賢房託管理有限公司

(作為匯賢產業信託的管理人)

主席

甘慶林

香港，二零一五年七月二十日

管理層討論與分析

資產組合概覽

匯賢產業信託的資產組合涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店業務，包括：

- (1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中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**大都會東方廣場**（前稱大都會廣場）的土地使用權及房屋所有權；以及
- (3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited（「Shenyang Investment BVI」）的投資，而Shenyang Investment BVI則持有瀋陽投資（香港）有限公司（「瀋陽投資香港」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外合營夥伴。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。

匯賢產業信託的資產組合：

物業	城市	類別	建築 樓面面積 (平方米)
(1) 北京東方廣場	北京		
東方新天地		零售	130,195
東方經貿城		寫字樓	309,552
東方豪庭公寓		服務式公寓	81,603
北京東方君悅大酒店		酒店	125,420
停車場及其他配套設施		停車場(1,901個停車位)	140,289
(2) 大都會東方廣場	重慶		
商場及停車場		零售(包括353個停車位)	109,743
寫字樓		寫字樓	54,617
(3) 瀋陽麗都索菲特酒店	瀋陽	酒店	78,746
總計			1,030,165

業務回顧

(I) 現有出租物業及酒店物業組合

現有出租物業組合包括北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務；而現有酒店物業組合則由北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店組成。該等物業組合的物業收入淨額合共為人民幣9.82億元。

(A) 零售物業組合

根據北京市統計局資料顯示，於二零一五年上半年，北京的本地生產總值按年上升7%至人民幣11,000億元。北京城鎮居民的人均可支配收入按年增長8.3%至人民幣26,171元。

於2015年上半年，北京的零售總額按年上升6.0%至人民幣4,796億元。部份奢侈品牌於中國的銷售繼續不穩定，主要歸因於中央政府持續限制奢華消費的政策；但與此同時，中產階層正迅速擴大，隨著他們的可支配收入日益增加，為零售商帶來商機，其中尤以輕奢侈品及大眾化市場最為受惠。中國正逐步邁向由消費者主導的經濟。由二零一五年六月一日起，中國降低部份商品的進口關稅。有關政策調整被視為進一步刺激本地消費及促進經濟的舉措。這些發展對中國零售市場有著積極作用，有助帶動位於黃金地段的優質零售空間之需求。

現有零售物業組合包括一個樓面面積逾130,000平方米的三層高商場——北京東方廣場東方新天地。於報告期間，東方新天地的租賃需求穩健。零售物業組合的物業收入淨額按年上升4.6%至人民幣4.82億元。平均出租率為95.7%。平均現收月租按年上升9.3%至每平方米人民幣1,191元。租金調升率為12.8%。

東方新天地提供的商品及服務應有盡有，網羅流行及高級時裝店、連鎖快餐店、大眾化及高級餐廳、鐘錶與珠寶店、展廳、銀行、個人護理商店及戲院。

為緊貼瞬息萬變的零售市場環境，東方新天地定期調整租戶組合。於報告期間，多個新品牌進駐商場，包括RIMOWA、TOMS、INNIU、d'zzit、La Fée Maraboutée及MARC O'POLO。部份租戶為店舖進行優化工程，而有些則擴大現有店舖，包括adidas、DKNY、DVF、DAZZLE、La Perla、上海灘及Paris Baguette。

總收益	人民幣5.86億元，按年+4.7%
物業收入淨額	人民幣4.82億元，按年+4.6%
平均出租率	95.7%
平均現收月租	每平方米人民幣1,191元，按年+9.3%
平均成交月租	每平方米人民幣879元，按年-46.9%

(B) 寫字樓物業組合

於報告期間，北京商業活動持續暢旺，帶動市場對優質寫字樓的需求。核心地段的供應有限亦為租賃市場帶來支持。

現有寫字樓物業組合包括由八幢甲級寫字樓組成的北京東方廣場東方經貿城。該物業提供超過300,000平方米的樓面面積。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣4.09億元，按年增長6.8%。

東方經貿城擁有穩健及多元化的租戶基礎，租戶來自金融與銀行、會計、高科技、法律、媒體及廣告、消費品、教育等行業及政府相關機構。

於報告期間，東方經貿城的租賃需求依然穩健。平均出租率為96.3%。平均現收月租為每平方米人民幣267元，按年增加6.2%。平均成交月租為每平方米人民幣312元，較去年同期上升13.6%。租金調升率為10.6%。

於東方經貿城內新安裝的PM2.5空氣淨化系統，有助改善室內空氣質素，租戶對此給予正面回應。

總收益	人民幣5.36億元，按年+6.8%
物業收入淨額	人民幣4.09億元，按年+6.8%
平均出租率	96.3%
平均現收月租	每平方米人民幣267元，按年+6.2%
平均成交月租	每平方米人民幣312元，按年+13.6%

(C) 服務式公寓物業組合

於報告期間，北京豪華服務式公寓的租務市場保持平穩。跨國企業收緊海外員工的房屋津貼預算，加上北京空氣質素繼續令人關注，持續為租金及出租率帶來下行壓力。

現有服務式公寓物業組合包括由兩幢大樓組成的北京東方廣場東方豪庭公寓。該物業提供逾六百個配備齊全的單位。服務式公寓物業組合之物業收入淨額按年上升11.1%至人民幣3,400萬元。於2015年上半年，平均出租率由去年的84.5%上升至92.2%。

總收益	人民幣6,800萬元，按年+5.8%
物業收入淨額	人民幣3,400萬元，按年+11.1%
平均出租率	92.2%

(D) 酒店物業組合

於2015年上半年，中國酒店業仍面對挑戰，主要由於中央政府限制奢華消費的政策持續實施。高級酒店之間的競爭依然十分激烈。

現有酒店物業組合包括兩間五星級酒店：(i)北京東方廣場北京東方君悅大酒店；及(ii)瀋陽麗都索菲特酒店。兩間酒店的物業收入淨額合共人民幣5,700萬元，按年下跌13.9%。

北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局資料顯示，2015年上半年造訪北京的旅客人數按年輕微下跌0.7%至200萬人次。

於2015年上半年，在北京東方君悅大酒店舉行的會議及企業活動數目較去年同期有所增加。惟企業對價格相當敏感，於差旅預算方面亦十分保守。故此，所舉行活動的規模相對較小，而租用的房間數目亦有所下降。

北京東方君悅大酒店的平均入住率為55.5%，跟去年一樣。平均每晚房價按年下降3.6%至人民幣1,540元。平均可出租客房收入為人民幣855元，按年下跌3.6%。

酒店客房的資產提升工程已於2015年上半年完成。房間採用了全新設計及升級設施，深受住客歡迎。

瀋陽麗都索菲特酒店

中央政府限制奢華消費的政策持續，加上新落成的高級酒店供應相當充裕，瀋陽酒店的入住率及房價繼續受到影響。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均每晚房價按年下跌5.4%至人民幣519元。隨著平均入住率上升至35.9%，平均可出租客房收入亦按年輕微上升2.5%至人民幣186元。酒店已推出進取的銷售活動，並同時節省營運成本。

總收益	人民幣2.46億元，按年-4.5%
物業收入淨額	人民幣5,700萬元，按年-13.9%
<i>北京東方君悅大酒店</i>	
• 平均入住率	55.5%
• 平均每晚房價	人民幣1,540元，按年-3.6%
• 平均可出租客房收入	人民幣855元，按年-3.6%
<i>瀋陽麗都索菲特酒店</i>	
• 平均入住率	35.9%
• 平均每晚房價	人民幣519元，按年-5.4%
• 平均可出租客房收入	人民幣186元，按年+2.5%

(II) 新增投資 — 重慶的大都會東方廣場

匯賢產業信託的物業組合於2015年3月2日增添了一項位於重慶的綜合發展項目 — 大都會廣場。於收購完成後，該物業已重新命名為「大都會東方廣場」。該發展項目位處重慶解放碑。該區乃重慶的中央商務區、旅遊及零售中心。項目包括一個商場及一幢字樓。於2015年3月2日至6月30日期間，此項目的物業收入淨額為人民幣5,100萬元。

重慶為中國四個直轄市之一，直接向中央政府匯報。作為中國其中一個增長最快速的經濟體系，重慶於2015年上半年的本地生產總值按年上升11.0%，較全國的平均值7.0%為高。重慶的零售總額按年增長11.8%至人民幣3,105億元。

大都會東方廣場商場為重慶歷史最悠久及最受歡迎的購物商場之一，提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇，當中設有戲院及全市首個真雪溜冰場。首個大型主題活動「大都會東方廣場 — 重慶的驕傲」於2015年6月正式啟動，旨在提升商場的零售銷售及人流。此外，商場亦已展開大規模的租戶組合優化工作及資產提升計劃，以為購物人士提供更多選擇及優化環境。商場平均出租率為85.0%，而平均現收月租為每平方米人民幣264元。

大都會東方廣場寫字樓是重慶市內少數以單一業權持有的甲級寫字樓之一。我們相信，單一業權為重要的競爭優勢，能達致有效及高質素的樓宇管理及保養。

由2015年3月至6月，大都會東方廣場寫字樓的平均出租率為96.4%。租戶包括領事館及從事零售、保險和金融服務、電子及健康護理等不同行業的跨國企業，如英國領事館及加拿大領事館、普華永道、畢馬威、西門子、德意志銀行、滙

豐銀行、港龍航空、3M及強生醫療公司。寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣124元及每平方米人民幣140元。

於2015年3月2日至6月30日

總收益	人民幣7,900萬元
物業收入淨額	人民幣5,100萬元
商場	
• 平均出租率	85.0%
• 平均現收月租	每平方米人民幣264元
寫字樓	
• 平均出租率	96.4%
• 平均現收月租	每平方米人民幣124元
• 平均成交月租	每平方米人民幣140元

財務回顧

物業收入淨額

截至2015年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.33億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2015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7.30億元（「2015年中期分派」）。2015年中期分派相當於匯賢產業信託於2015年1月1日至2015年6月30日止期間的98%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣1.35億元。

每基金單位分派

按於2015年6月30日已發行基金單位數目計算，2015年1月1日至2015年6月30日止期間的每基金單位分派為人民幣0.1363元。按2015年6月30日基金單位的收市價人民幣3.48元計算，年度化分派收益率為7.90%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2015年中期分派的記錄日期將為2015年8月7日(星期五)(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於2015年8月5日(星期三)至2015年8月7日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2015年9月24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2015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2015年8月4日(星期二)下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

債務狀況

於2015年1月，匯賢投資有限公司(「匯賢投資」)提用一筆由中國銀行(香港)有限公司、星展銀行有限公司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相同放款人於2011年12月授出的信貸融資。

於2015年3月，匯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50億港元三年期新無抵押貸款。該筆融資乃用作應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需要。

於2015年5月，滙賢投資接納及同意一項由滙賢控股有限公司（「滙賢控股」）授出金額為人民幣13億元的循環信貸融資。所訂立的融資條款及條件與滙賢控股於2014年10月屆滿的循環信貸融資大致相同。於2015年6月30日，滙賢投資根據循環信貸融資已提用的未償還貸款已全數償還。

於2015年6月，滙賢投資提用一筆由上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行提供的6億港元五年期新無抵押貸款。該筆融資用作應付滙賢產業信託的一般營運資金需要。

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

於2015年6月30日，滙賢產業信託的負債總額為人民幣82.09億元（2014年12月31日：人民幣38.67億元）。按滙賢產業信託於2015年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣284.87億元（2014年12月31日：人民幣285.64億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率為28.8%（2014年12月31日：13.5%）。同時，於2015年6月30日的債務對資產總值比率為17.6%（2014年12月31日：9.2%）。

銀行結餘及資產狀況

於2015年6月30日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣54.26億元（2014年12月31日：人民幣47.95億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

滙賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括130,195平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、兩座服務式公寓及一家可提供825間客房的五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。滙賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外合營夥伴）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

管理層討論與分析

據萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於2015年6月30日的估值為人民幣304.30億元(2014年12月31日：人民幣307.60億元)，較2014年12月31日的估值減少1.1%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2015年6月30日的物業總值為人民幣359.54億元，相比於2014年12月31日則為人民幣363.66億元。

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

按萊坊進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於2014年12月31日的估值為人民幣9.30億元。該酒店於2015年6月30日的物業總值為人民幣8.69億元(2014年12月31日：人民幣9.03億元)。

於2015年3月2日，匯賢產業信託完成收購重慶投資有限公司(前稱志鉅有限公司)的全部已發行股份，該公司間接擁有大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360平方米的綜合商業物業發展項目，當中包括購物商場及一座甲級寫字樓。大都會東方廣場位於重慶渝中區解放碑設備完善的中央商務區。

於2015年6月30日，萊坊對商場及寫字樓的估值為人民幣41.04億元。該等物業的物業總值為人民幣41.04億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2015年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣284.87億元(2014年12月31日：人民幣285.64億元)，每基金單位則為人民幣5.3190元，較2015年6月30日基金單位收市價人民幣3.48元溢價52.8%(2014年12月31日：每基金單位人民幣5.3919元，較2014年12月31日基金單位收市價人民幣3.48元溢價54.9%)。

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2015年6月30日，除就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2015年6月30日，匯賢產業信託透過其附屬公司及分公司在中國僱用合共約740名僱員，其中約710名僱員履行酒店營運職能及服務，而約30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2015年6月30日並無直接聘用任何員工。

企業管治

管理人乃為管理匯賢產業信託之目的而成立。管理人致力建立良好企業管治慣例及程序。管理人的企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控制度、對全體基金單位持有人具透明度和問責。管理人已採納一套合規手冊，其中載有管理人為遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用法律、法規及規例而應用的主要過程、制度和措施。合規手冊亦載有規管管理人董事會所進行活動的企業管治政策。

於截至2015年6月30日止六個月整段期間，管理人及匯賢產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》及《上市規則》的適用條文。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。證監會根據《證券及期貨條例》第116條授權管理人進行受規管之資產管理活動。於本報告刊發日期，根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4條之規定，蔣領峰先生(管理人行政總裁兼執行董事)、李智健先生(管理人執行董事)、黎慧妍女士(管理人財務總監)、程嵩先生(管理人副投資總監)及鄧曉彤女士(管理人高級企業金融及企業發展經理)為管理人的負責人員。

受託人德意志信託(香港)有限公司已根據《受託人條例》(香港法例第29章)第77條註冊為一所信託公司，並符合資格作為按照《證券及期貨條例》及根據《房地產投資信託基金守則》認可之集體投資計劃的受託人。

受託人及管理人之職責

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

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

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

管理人董事會

管理人董事會現時由九名成員組成(其中一名已委任替任董事)，其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。

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

企業管治

截至2015年6月30日止六個月之管理人董事為甘慶林先生(主席兼非執行董事)；蔣領峰先生及李智健先生(執行董事)；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生(彭宣衛先生為殷先生替任董事)(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2015年6月30日止六個月期間，董事會或其任何委員會之成員概無變動。

董事委員會

管理人已設立以下董事委員會：

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

利益衝突

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

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

中期報告審閱

審核委員會已遵照其職權範圍審閱匯賢產業信託截至2015年6月30日止六個月之中期業績，而管理人之披露委員會亦已遵照其職權範圍審閱中期報告。匯賢產業信託截至2015年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託之獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

規管董事或管理人買賣基金單位之守則及重大基金單位持有人之權益

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

已對董事、管理人及管理層人員作出特定查詢，彼等均確認於截至2015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

甘慶林先生自2015年2月26日起獲委任為長江實業地產有限公司（「長實地產」）之執行董事。彼亦分別自2015年2月26日及2015年6月3日起獲委任為長實地產之副董事總經理及執行委員會委員。長實地產自2015年6月3日起於聯交所主板上市。

彼自2015年1月9日起獲委任為長江和記實業有限公司(「長和」)之執行董事。彼亦(自2015年1月9日起)獲委任為長和之副董事總經理及(於2015年2月26日至2015年6月3日期間)長和之執行委員會委員。長和自2015年3月18日起於聯交所主板上市。

彼自2015年6月3日起獲調任為長江實業(集團)有限公司(其上市地位已於2015年3月18日被長和取代)董事及不再為該公司執行委員會委員。

彼自2015年6月8日起獲調任為和記黃埔有限公司董事，惟該公司已於2015年6月3日自聯交所主板除牌。

葉德銓先生自2015年1月5日起獲委任為長實地產董事，並自2015年2月26日起獲調任為執行董事。彼亦分別自2015年2月26日及2015年6月3日起獲委任為長實地產之副董事總經理及執行委員會委員。長實地產自2015年6月3日起於聯交所主板上市。

彼自2014年12月11日起獲委任為長和之董事，並自2015年1月9日起獲調任為執行董事。彼亦(自2015年1月9日起)獲委任為長和之副董事總經理及(於2015年2月26日至2015年6月3日期間)長和之執行委員會委員。長和自2015年3月18日起於聯交所主板上市。

自2015年6月3日起獲調任為長江實業(集團)有限公司(其上市地位已於2015年3月18日被長和取代)董事及不再為該公司執行委員會委員。

此外，葉先生自2015年6月1日起辭任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事，並自2015年6月23日起辭任中國航空工業國際控股(香港)有限公司之非執行董事。

殷可先生自2014年12月19日起不再為中信証券國際有限公司之董事長，惟仍擔任該公司行政總裁兼執行董事。彼自2015年5月10日起獲委任為山東重工集團有限公司的外部董事。彼自2015年6月1日起獲委任為香港證監會諮詢委員會成員。

鄭海泉先生獲委任為長和之獨立非執行董事及該公司審核委員會及薪酬委員會成員。

李焯芬教授於2015年7月1日起出任珠海學院校監。

李教授自2015年6月30日起退任香港大學專業進修學院院長一職。彼並且不再擔任西九文化區管理局董事局成員。

蔡冠深博士分別獲韓國政府委任為大韓民國對外投資推廣榮譽大使及獲香港特區行政長官委任為亞太經合組織商貿諮詢理事會中國香港代表。彼獲越南政府授予「友誼勳章」。

已發行之新基金單位

於截至2015年6月30日止六個月：(i)已向管理人發行11,268,011個新基金單位，作為支付收購大都會東方廣場的收購費用；(ii)已向管理人發行17,605,343個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(iii)已根據分派再投資安排(有關2014年7月1日至2014年12月31日期間的末期分派)向基金單位持有人發行29,222,017個新基金單位。

於2015年6月30日，已發行之基金單位總數為5,355,686,880個。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2015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2015年6月30日有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易

豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之若干規定

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

於截至2015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2015年6月30日止六個月所訂立之關連人士交易(豁免毋須披露及／或根據證監會授出之豁免而未有包括的交易除外)之資料概要。

關連人士交易 — 收入

下表呈列截至2015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2015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	2,002
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	742
和記環球電訊(廣東) 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用	349
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	7,745

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2015年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
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	42
長實(中國)投資有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及許用	42
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	179
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	848
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	98

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2015年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
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	642
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	294
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	823
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	907

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2015年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京穩得高投資顧問有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用	29
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用	147
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	重大持有人的董事之有聯繫公司	租賃及許用	1,148
中國銀行股份有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用	13,270
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	203
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	公用服務費 ²	2,494

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2015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 ¹	利息收入	6,343
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	利息收入	8,842
總計			47,189

附註：

- 1 重大持有人為Hui Xian Cayman。
- 2 重慶海逸酒店有限公司已按成本償付有關公用服務費。

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

關連人士交易

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2015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2015年6月30日止六個月的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	物業管理費	6,209
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	8,097
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	8,604
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	230

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2015年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
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	飲料	1
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	338
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店服務	71
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	酒店服務	45
重慶海逸酒店有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃開支	169
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	過渡性行政服務費	765

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2015年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
和記黃埔企業有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	商標許可費 ²	—
中銀保險有限公司北京分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	保險開支	221
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 ¹	保險開支	772
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 ¹	保險開支	78
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	利息開支	13,771

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2015年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人之董事 之有聯繫公司	利息開支	7,295
滙賢控股有限公司	重大持有人之 控股公司 ¹	利息開支	2,111
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	貸款承擔及 代理費	229
香港上海滙豐銀行有限公司	重大持有人之董事 之有聯繫公司	貸款承擔及 代理費	63
北京滙賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	物業管理人 費用	22,767
總計			71,836

附註：

1 重大持有人為Hui Xian Cayman。

2 有關商標由Hutchison Whampoa Enterprises Limited無償授予重慶大都會東方廣場有限公司。

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2015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2,066,000元及人民幣120,520,000元。受託人及管理人截至2015年6月30日止六個月提供服務的詳情分別載於本中期報告之第57頁至第59頁之簡明綜合財務報表附註1(b)及1(c)。截至2015年6月30日止六個月，應付匯賢產業信託主要估值師之估值費用及盡職審查之技術費用分別為人民幣138,000元及人民幣14,000元。

關連人士的權益

於2015年6月30日，以下各人士根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的權益如下：

名稱	於2015年6月30日		於2014年
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹	12月31日 所持基金單位 數量
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ²	1,125,000,000	21.01%	1,500,000,000
長江實業地產有限公司的其他附屬公司 ³	1,152,650,598	21.52%	949,572,371
中國銀行股份有限公司的附屬公司 ⁴	86,689,500	1.62%	12,627,000
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司 ⁵	643,218,500	12.01%	569,156,000
東方海外(國際)有限公司的附屬公司 ⁶	148,125,000	2.77%	118,500,000
香港上海滙豐銀行有限公司	236	0.00%	30,248,209
中信証券國際有限公司的附屬公司 ⁷	8,000,000	0.15%	6,000,000
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ⁸	11,304,889	0.21%	9,804,889

權益披露

附註：

詞彙有聯繫者、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2015年6月30日已發行的基金單位總數5,355,686,880個計算。
2. 於2015年6月30日，Hui Xian Cayman為長實地產的附屬公司滙賢控股的全資附屬公司。請參閱下文3(i)段有關滙賢控股於《證券及期貨條例》項下的視作權益。
3. 長實地產之附屬公司各自均為Hui Xian Cayman之有聯繫者，在涉及重組方案、併購方案及分拆上市方案的長實集團重組（「長實重組」）於2015年6月3日完成前為長江實業（集團）有限公司（「長實」）或和記黃埔有限公司（「和黃」）之附屬公司，在長實重組完成後成為長實地產之附屬公司。長實地產之附屬公司，亦即長實之附屬公司為Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」，於2015年6月30日持有681,908,489個基金單位及於2014年12月31日持有556,742,864個基金單位）、Wisdom Ally Limited（「Wisdom Ally」，於2015年6月30日持有91,484,651個基金單位及於2014年12月31日持有82,468,924個基金單位）及Wealth Finder Limited（「Wealth Finder」，於2015年6月30日持有12,075,963個基金單位及於2014年12月31日持有10,575,963個基金單位）。Heathcliff Developments Limited（「Heathcliff Developments」，於2015年6月30日持有367,181,495個基金單位及於2014年12月31日持有299,784,620個基金單位）為和黃之附屬公司，在長實重組完成後成為長實地產之附屬公司。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人於2015年6月30日獲得的資料：

- (i) 由於滙賢控股有權於Hui Xian Cayman股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，而Noblecrown則有權於滙賢控股股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，故滙賢控股被當作於Hui Xian Cayman持有的基金單位中擁有權益，而Noblecrown則被當作於滙賢控股擁有權益的基金單位中擁有權益；
- (ii) 長實地產及長實地產透過其擁有Noblecrown及Heathcliff Developments股本中權益的各中間控股公司（即Mighty State Limited、Novel Trend Holdings Limited、Paola Holdings Limited及Burgeon Force Limited）被當作於Noblecrown及Heathcliff Developments擁有權益的基金單位中擁有權益；
- (iii) Noblecrown（Wisdom Ally及Wealth Finder為其附屬公司）被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder分別持有的基金單位中擁有權益；及
- (iv) 鑒於長實地產持有上述中間控股公司（藉此持有Noblecrown及Heathcliff）的權益，故此長實地產被當作於Wisdom Ally及Wealth Finder持有的基金單位中擁有權益。

4. 該附屬公司即Lucky Star International Holdings Inc.，為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。
5. 該等附屬公司即Po Lian Enterprises Limited及中國人壽保險(海外)股份有限公司，各自均為滙賢控股及Hui Xian Cayman的有聯繫公司。
6. 該附屬公司即Far Gain Investment Limited，為滙賢控股的控權實體。
7. 該附屬公司即CSI REITs Investment Management Company Limited，為中信証券國際有限公司的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的40%投票權。
8. 該附屬公司即ARA Hui Xian (Holdings) Limited，為ARA Asset Management Limited的全資附屬公司，擁有管理人基金單位持有人大會上的30%投票權。

管理人權益

於2015年6月30日，管理人持有匯賢產業信託的22,049,648個基金單位(2014年12月31日：14,847,021個基金單位)。

管理人的董事及高級行政人員的權益

於2015年6月30日，下列人士均為管理人董事或高級行政人員，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2015年 6月30日 所持基金 單位數量	於2014年 12月31日 所持基金 單位數量
甘慶林	831,073 ¹	799,760 ¹
葉德銓	400,000 ²	400,000 ²
蔣領峰	61,561 ³	59,242 ³
班唐慧慈	112,856 ⁴	112,856 ⁴

權益披露

附註：

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

除上文披露者外，管理人並無知悉匯賢產業信託的任何關連人士於2015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46頁至第88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2015年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之方式編製有關中期財務資料之報告。滙賢房託管理有限公司(作為滙賢產業信託之管理人)須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本簡明綜合財務報表。我們之責任是根據審閱之結果，對本簡明綜合財務報表作出結論，並根據協定聘任條款僅向閣下(作為一個團體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年7月20日

簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,515	1,383
租金相關收入	6	32	28
其他收入	7	93	72
投資物業公允價值(減少)增加		(138)	590
酒店存貨消耗		(23)	(24)
員工成本		(52)	(54)
折舊及攤銷		(142)	(141)
其他營運開支	8	(416)	(371)
融資成本	9	(84)	(48)
滙兌收益(虧損)		30	(24)
管理人費用	10	(121)	(74)
房地產投資信託基金開支	11	(5)	(3)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		689	1,334
所得稅開支	12	(237)	(395)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		452	939
向基金單位持有人的分派		(730)	(663)
與基金單位持有人交易後之期內(虧損) 溢利及全面(開支)收益總額		(278)	276

簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
應佔：			
非控股權益		(6)	(6)
基金單位持有人		(272)	282
		(278)	276
每基金單位基本盈利(人民幣元)	13	0.0858	0.1819

分派表

截至2015年6月30日止六個月

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014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	452	939
非控股權益	6	6
與基金單位持有人交易前之基金 單位持有人應佔期內溢利	458	945
調整(附註(i)):		
管理人費用	100	59
遞延稅項	(25)	155
可供分派之折舊及攤銷	89	74
投資物業公允價值減少(增加)	138	(590)
未變現滙兌收益	(33)	—
	269	(302)
可供分派收入	727	643
額外項目(附註(ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	10	10
其他現金分派	8	10
	18	20
可供分派金額	745	663
分派比率(附註(iv))	98%	100%
向基金單位持有人的分派	730	663
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iii))	0.1363	0.1271

分派表

截至2015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2015年6月30日止六個月，管理人費用總額為人民幣121百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣100百萬元以11,268,011個已發行基金單位及估計將發行17,547,135個基金單位形式支付。差額人民幣21百萬元應以現金支付。

截至2014年6月30日止六個月，管理人費用總額為人民幣74百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣59百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣15百萬元已經或應以現金支付。

(b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣9百萬元(2014年：人民幣8百萬元)及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣34百萬元(2014年：遞延稅項費用人民幣147百萬元)。

(c) 基金單位持有人應佔北京東方廣場可供分派之折舊及攤銷人民幣89百萬元(2014年：人民幣74百萬元)，即折舊及攤銷人民幣107百萬元(2014年：人民幣106百萬元)減資本開支人民幣18百萬元(2014年：人民幣32百萬元)。

(d) 投資物業公允價值減少人民幣138百萬元(2014年：公允價值增加人民幣590百萬元)。

(e) 銀行貸款相關未變現滙兌收益人民幣33百萬元(2014年：無)。

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

(ii) 額外項目乃管理人根據信託契約條款11.4.2決定之任何額外分派金額(包括資本)。本期間之額外項目包括：

(1) 收購瀋陽麗都商務有限公司時，就該公司進行公允價值調整而產生之基金單位持有人應佔折舊及攤銷人民幣10百萬元(2014年：人民幣10百萬元)。

(2) 其他現金分派為人民幣8百萬元(2014年：人民幣10百萬元)。

(iii) 截至2015年6月30日止六個月的每基金單位分派人民幣0.1363元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣744,927,112元之98%除以於2015年6月30日5,355,686,880個已發行基金單位計算。截至2014年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1271元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣662,869,672元除以於2014年6月30日5,217,013,997個已發行基金單位計算。

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

截至2015年6月30日止期間，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98%(2014年：100.0%)。

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

		2015年 6月30日	2014年 12月31日
	附註	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	34,534	30,760
物業、機器及設備	15	2,234	2,284
土地及相關成本	16	4,087	4,150
非流動資產總值		40,855	37,194
流動資產			
酒店存貨	17	26	25
土地及相關成本	16	128	128
貿易及其他應收款項	18	90	86
銀行結餘及現金	19	5,426	4,795
流動資產總值		5,670	5,034
資產總值		46,525	42,228
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	504	469
租戶按金		269	261
應付稅項		107	144
應付管理人費用		81	76
應付分派		730	687
銀行貸款	21	1,101	1,104
流動負債總額		2,792	2,741
資產總值減流動負債	26	43,733	39,487

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

		2015年 6月30日	2014年 12月31日
	附註	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	21	7,108	2,763
租戶按金		462	429
遞延稅項負債		7,411	7,460
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		14,981	10,652
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		17,773	13,393
非控股權益		265	271
基金單位持有人應佔資產淨值		28,487	28,564
已發行基金單位(千個)	22	5,355,687	5,297,592
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	24	5.3190	5.3919

第46至第88頁所載的簡明綜合財務報表於2015年7月20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2015年6月30日止六個月

	已發行		總計	非控股權益
	基金單位	保留溢利		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2015年1月1日的資產淨值(經審核)	26,922	1,642	28,564	271
就支付管理人收購費用發行基金單位 (附註1(c)及附註22)	39	—	39	—
就支付管理人費用發行基金單位 (附註22)	59	—	59	—
就2014年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位(附註22)	97	—	97	—
	27,117	1,642	28,759	271
與基金單位持有人交易前之期內溢利	—	458	458	(6)
應付基金單位持有人之中期分派	—	(730)	(730)	—
期內全面開支總額	—	(272)	(272)	(6)
於2015年6月30日的資產淨值(未經審核)	27,117	1,370	28,487	265

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2015年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元
於2014年1月1日的資產淨值(經審核)	26,476	1,487	27,963	285
就支付管理人費用發行基金單位	60	—	60	—
就2013年末期分派根據分派 再投資安排發行基金單位	121	—	121	—
	26,657	1,487	28,144	285
與基金單位持有人交易前之期內溢利	—	945	945	(6)
應付基金單位持有人之中期分派	—	(663)	(663)	—
期內全面收益總額	—	282	282	(6)
於2014年6月30日的資產淨值(未經審核)	26,657	1,769	28,426	279

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		632	737
投資活動(所用)所得現金淨額			
收購附屬公司	23	(3,772)	—
其他投資活動		369	110
		(3,403)	110
融資活動所得現金淨額			
償還基金單位持有人的貸款		(480)	(530)
向基金單位持有人支付的分派		(590)	(525)
其他融資現金流量		(66)	(40)
新籌集之銀行貸款所得款項淨額		4,358	636
基金單位持有人的貸款		480	530
		3,702	71
現金及現金等值物增加淨額		931	918
期初之現金及現金等值物		4,475	3,267
期末之現金及現金等值物 即銀行結餘及現金		5,406	4,185

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日(上市日期)之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立的信託契約(經三份日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日之補充契約修訂)(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》規管。

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

簡明綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

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

1. 一般資料(續)

(a) 物業管理人費用

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

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

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

1. 一般資料(續)

(b) 受託人費用

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

(c) 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金：

基本費用

根據信託契約，管理人每年向匯賢產業信託收取相等於物業價值0.3%之基本費用。自上市日期至2011年12月31日止期間，管理人將獲付的基本費用(限於與北京東方廣場有關的)其中80%以基金單位形式支付，而20%則以現金支付。其後，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。

於2015年1月9日，管理人已就截至2015年12月31日止財政年度的基本費用選擇75%(2014年：80%)收取基金單位，25%(2014年：20%)則收取現金。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用

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

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2015年1月9日，管理人已就截至2015年12月31日止財政年度的浮動費用選擇75%(2014年：80%)收取基金單位，25%(2014年：20%)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(「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%，如匯賢產業信託佔獲收購房地產權益的一部分，則不超過匯賢產業信託支付收購價份額之1%。管理人的收購費用將以現金支付，亦可按管理人的選擇全數以基金單位支付，或部分以現金支付，餘下部分以基金單位支付。

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

截至2014年6月30日止六個月，管理人並無收取收購費用。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及香港會計準則第34號「中期財務報告」及證監會頒佈的《房地產投資信託基金守則》附錄C所載的相關披露規定編製。

3. 重要會計政策

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

除下文所述者外，截至2015年6月30日止六個月簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2014年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

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

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010-2012年度周期年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011-2013年度周期年度改進

管理人認為應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

4. 分部報告

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

經營及可呈報分部訂為：

東方新天地： 出租位於中華人民共和國(「中國」)
北京的東方廣場的購物商場及停車位。

東方經貿城： 出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。

東方豪庭公寓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式
公寓大樓。

酒店： 經營位於中國北京的東方廣場的
北京東方君悅大酒店及位於中國瀋陽的
瀋陽麗都索菲特酒店。

重慶物業： 出租位於中國重慶的大都會東方廣場的
購物商場、停車位及寫字樓。

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績

截至2015年6月30日止六個月(未經審核)

	東方新天地 人民幣百萬元	東方經貿城 人民幣百萬元	東方豪庭公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	重慶物業 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	586	536	68	246	79	1,515
分部溢利	482	409	34	57	51	1,033
投資物業公允價值減少						(138)
融資成本						(84)
折舊及攤銷						(137)
未分配收入						90
未分配支出						(75)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利						689

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

	東方新天地 人民幣百萬元	東方經貿城 人民幣百萬元	東方豪庭公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	重慶物業 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	559	502	64	258	—	1,383
分部溢利	460	383	31	66	—	940
投資物業公允價值增加						590
融資成本						(48)
折舊及攤銷						(136)
未分配收入						70
未分配支出						(82)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利						1,334

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基金開支、若干折舊及攤銷費用、與每個分部業務活動無直接關係之若干其他營運開支及其他收入及融資成本。分部溢利為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

4. 分部報告(續)

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
東方新天地	15,475	15,905
東方經貿城	15,006	14,906
東方豪庭公寓	2,038	2,071
酒店	4,589	4,697
重慶物業	4,272	—
分部資產總值	41,380	37,579
銀行結餘及現金	5,099	4,603
其他資產	46	46
綜合資產總值	46,525	42,228

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

4. 分部報告(續)

(c) 地域資料

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

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

(d) 其他分部資料

截至2015年6月30日止六個月(未經審核)

	東方新天地 人民幣百萬元	東方經貿城 人民幣百萬元	東方豪庭公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	重慶物業 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	—	1	1	3	—	5

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

	東方新天地 人民幣百萬元	東方經貿城 人民幣百萬元	東方豪庭公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	重慶物業 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	—	1	1	3	—	5

5. 收入

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業的毛租金收入	1,201	1,061
經營酒店收入	246	258
經營服務式公寓收入	68	64
總計	1,515	1,383

投資物業的毛租金收入包括人民幣7百萬元(2014年：人民幣9百萬元)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291百萬元(2014年：人民幣246百萬元)。

6. 租金相關收入

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
服務收入	25	20
提前終止合約補償	4	5
其他	3	3
總計	32	28

7. 其他收入

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	91	70
其他	2	2
總計	93	72

8. 其他營運開支

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	10	7
審計費用	1	1
營業稅	86	79
保險	3	3
租賃代理費用	14	13
物業管理人費用(附註1(a))	23	18
物業管理費	31	18
維修及保養	52	38
其他雜項開支(附註)	73	80
印花稅	2	2
城鎮土地使用稅	1	1
房產稅	60	56
水電及能源費用	60	55
	416	371

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。

9. 融資成本

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	82	46
基金單位持有人貸款之利息開支	2	2
	84	48

10. 管理人費用

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	60	55
浮動費用(附註1(c))	22	19
收購費用(附註1(c))	39	—
	121	74

11. 房地產投資信託基金開支

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014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	1	—
	5	3

12. 所得稅開支

	2015年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014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	228	211
預提稅	61	31
遞延稅項	(52)	153
	237	395

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25%計提撥備中國企業所得稅。

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

13. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內溢利人民幣458百萬元(2014年：人民幣945百萬元)·除以5,331,292,148個(2014年：5,195,185,905個)基金單位(為期內已發行之基金單位的加權平均數5,322,470,108個(2014年：5,186,320,492個)·加上自2015年1月1日至2015年6月30日期間可發行作管理人費用之基金單位加權平均數8,822,040個(2014年：2014年1月1日至2014年6月30日期間為8,865,413個))計算。

14. 投資物業

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初／年初	30,760	30,080
添置	—	15
通過收購一間附屬公司添置	3,912	—
於損益內確認的公允價值(減少)增加	(138)	665
於期末／年末	34,534	30,760

- (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。

14. 投資物業(續)

- (b) 投資物業於2015年6月30日及2014年12月31日由擁有專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立估值師萊坊測計師行有限公司重估價值。物業估值主要使用收益資本化方法釐定，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。

15. 物業、機器及設備

除附註23所載者外，於截至2015年6月30日止六個月，本集團添置人民幣27百萬元(2014年：人民幣21百萬元)的物業、機器及設備。

16. 土地及相關成本

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

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	4,087	4,150
流動資產	128	128
	4,215	4,278

17. 酒店存貨

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
食品及飲料	6	6
其他消耗品	20	19
	26	25

18. 貿易及其他應收款項

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	56	48
按金及預付款項	10	14
對供應商墊款	7	2
應收利息款項	12	17
其他應收款項	5	5
	90	86

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：

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	40	45
一至三個月	5	2
超過三個月	11	1
	56	48

19. 銀行結餘及現金

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
現金及現金等值物	5,406	4,475
定期存款(原定到期日為超過三個月)	20	320
	5,426	4,795

20. 貿易及其他應付款項

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	61	67
預收租金	193	206
應付代價	60	—
其他(附註)	190	196
	504	469

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。

20. 貿易及其他應付款項(續)

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	43	43
超過三個月	18	24
	61	67

21. 銀行貸款

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	8,300	3,885
借貸手續費用	(91)	(18)
	8,209	3,867
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	1,101	1,104
一年以上但不超過兩年	1,824	2,137
兩年以上但不超過五年	5,284	626
	8,209	3,867
減：流動負債項下列示金額	(1,101)	(1,104)
一年後到期金額	7,108	2,763

21. 銀行貸款(續)

就於2015年6月18日授予本集團以應付本集團一般營運資金需求的600百萬港元(相等於人民幣473百萬元)信貸融資而言,本集團截至2015年6月30日已提取之信貸融資總額為600百萬港元(相等於人民幣473百萬元)(2014年12月31日:無)。利息按香港銀行同業拆息加1.95%的浮動利率計算,並須於2020年6月悉數歸還。

就於2014年12月12日授予本集團以應付本集團一般企業資金需求(包括用於償還現有貸款融資項下任何未償還款項及為匯賢產業信託的收購提供資金)的5,000百萬港元(相等於人民幣3,943百萬元)信貸融資而言,本集團截至2015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3,943百萬元)(2014年12月31日:無)。利息按香港銀行同業拆息加1.55%的浮動利率計算,並須於2018年3月悉數歸還。

就於2014年12月24日授予本集團的1,200百萬港元(相等於人民幣946百萬元)信貸融資以償還2011年12月由相同放款人授予的信貸融資,本集團截至2015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946百萬元)(2014年12月31日:1,200百萬港元(相等於人民幣947百萬元))。利息按香港銀行同業拆息加1.80%的浮動利率計算,並須於2018年1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)及本集團若干附屬公司提供擔保。

22. 已發行基金單位

於2015年6月30日，匯賢產業信託已發行5,355,686,880(2014年12月31日：5,297,591,509)個基金單位。

已發行基金單位於期內之變動載列如下：

	基金單位數目	人民幣百萬元
於2014年1月1日結餘	5,164,525,496	26,476
年內透過發行新基金單位支付管理人費用	34,168,123	120
就2013年末期分派及2014中期分派根據 分派再投資安排發行基金單位	98,897,890	326
於2014年12月31日結餘	5,297,591,509	26,922
就支付管理人收購費用發行基金單位	11,268,011	39
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	17,605,343	59
就2014年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位	29,222,017	97
於2015年6月30日結餘	5,355,686,880	27,117

於2015年3月2日，已向管理人發行11,268,011個每基金單位人民幣3.47元之基金單位，以支付期內收購大都會東方廣場之管理人收購費用。

於2015年3月26日，已向管理人發行17,605,343個每基金單位人民幣3.38元之基金單位，以支付2014年7月1日至2014年12月31日期間之管理人費用。

於2015年5月13日，就2014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3.31元向基金單位持有人發行29,222,017個代息基金單位。

23. 通過收購附屬公司收購資產及承擔負債

於2015年3月2日，本集團通過向Cheerjoy Limited(「Cheerjoy」)及Joinpower Holdings Ltd.(「Joinpower」)收購於重慶投資有限公司(前稱「志鉅有限公司」)(「重慶投資」)的全部股本權益完成收購大都會東方廣場，收購投資物業之代價為人民幣3,910百萬元，另加現金代價收購重慶投資及重慶公司於完成日期的若干資產及負債。重慶投資持有重慶公司的全部股本權益，而後者持有大都會東方廣場。由於附屬公司只為持有物業而成立，故收購事項以購買資產而非業務合併之方式入賬。於2015年3月2日收購附屬公司所得之資產淨值主要包括人民幣3,912百萬元之投資物業及人民幣127百萬元之銀行結餘及現金。

	總計 人民幣百萬元
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金	3,899
所收購的銀行結餘及現金	(127)
	3,772

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

24. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於2015年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣28,487百萬元(2014年12月31日：人民幣28,564百萬元)及於2015年6月30日已發行的共5,355,686,880個(2014年12月31日：5,297,591,509個)基金單位計算。

25. 流動資產淨值

於2015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2,878百萬元(2014年12月31日：人民幣2,293百萬元)。

26. 資產總值減流動負債

於2015年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣43,733百萬元(2014年12月31日：人民幣39,487百萬元)。

27. 資本承擔

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014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	8	31

28. 關連人士及關連方交易

本集團於期內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關連方名稱	附註	2015年1月1日至	2014年1月1日至
		2015年6月30日	2014年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
租金及租金相關收入			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	2,002	1,954
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	742	—
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	349	348
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	7,745	8,083
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	42	42
長實(中國)投資有限公司	(a)	42	—
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	179	—
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	848	—
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	98	—

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2015年1月1日至	2014年1月1日至
		2015年6月30日	2014年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	642	802
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	294	467
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	823	818
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	907	958
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	29	26
重慶海逸酒店有限公司	(b)	147	—
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司			
北京分公司	(c)	—	278
東方海外物流(中國)有限公司北京分公司	(c)	—	216
北京尚乘財策諮詢有限公司	(d)	—	420
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(e)	1,148	—
中國銀行股份有限公司	(j)	13,270	12,711
北京匯賢企業管理有限公司	(j)	203	170

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2015年1月1日至	2014年1月1日至
		2015年6月30日	2014年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
公用服務費			
重慶海逸酒店有限公司	(b)及(k)	2,494	—
銀行利息收入			
中國銀行股份有限公司	(i)	6,343	26,924
中國銀行(香港)有限公司	(i)	8,842	14,634
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	6,209	3,792
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	8,097	5,136
家利物業管理(深圳)有限公司	(b)	8,604	—
互聯網服務費			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	—	168
飲料			
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	(a)	—	7
廣州屈臣氏食品飲料有限公司			
北京飲料分公司	(a)	230	202

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2015年1月1日至	2014年1月1日至
		2015年6月30日	2014年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	1	—
清潔用品			
上海和黃白貓有限公司	(a)	338	136
酒店服務			
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(b)	71	59
重慶海逸酒店有限公司	(b)	45	—
租賃開支			
重慶海逸酒店有限公司	(b)	169	—
過渡性行政服務費			
和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司	(b)	765	—
商標許可費			
和記黃埔企業有限公司	(a)及(l)	—	—

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2015年1月1日至	2014年1月1日至
		2015年6月30日	2014年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
保險開支			
中銀保險有限公司北京分公司	(i)	221	215
中國人壽財產保險股份有限公司 北京市分公司	(i)	772	754
中國人壽財產保險股份有限公司 重慶市分公司	(i)	78	—
利息開支			
中國銀行(香港)有限公司	(f)及(i)	13,771	7,977
香港上海滙豐銀行有限公司	(e)及(f)	7,295	—
滙賢控股有限公司	(g)	2,111	1,586
貸款承擔及代理費			
中國銀行(香港)有限公司	(f)及(i)	229	—
香港上海滙豐銀行有限公司	(e)及(f)	63	—
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司		2,066	1,822
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司		120,520	74,060

28. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2015年1月1日至	2014年1月1日至
		2015年6月30日	2014年6月30日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理人費用			
北京匯賢企業管理有限公司	(j)	22,767	17,899
估值費用			
萊坊測計師行有限公司	(h)	138	98
美國評值有限公司	(h)	—	16
盡職審查之技術費用			
萊坊測計師行有限公司	(h)	14	—

關連人士及關連方於2015年6月30日及2014年12月31日的結餘如下：

	附註	2015年6月30日	2014年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
銀行貸款			
中國銀行(香港)有限公司	(f)及(j)	1,324,536	551,107
香港上海滙豐銀行有限公司	(e)及(f)	700,647	315,536
就租賃本集團物業而向本集團支付之按金			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	1,092	1,092

28. 關連人士及關連方交易(續)

		2015年6月30日	2014年12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
重慶屈臣氏個人用品商店有限公司	(a)	545	—
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	181	181
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)	840	1,139
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)	21	21
長實(中國)投資有限公司	(a)	28	28
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(b)	123	—
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(b)	488	—
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	(b)	69	—
北京寶苑房地產開發有限公司	(b)	323	323
北京長樂房地產開發有限公司	(b)	202	214
北京港基世紀物業管理有限公司	(b)	409	409
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b)	436	479

28. 關連人士及關連方交易(續)

	附註	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
北京穩得高投資顧問有限公司	(b)	14	14
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(e)	631	—
北京匯賢企業管理有限公司	(j)	117	85

附註：

- (a) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²Hui Xian Cayman的有聯繫公司¹，及為長實或和黃的附屬公司。
- (b) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²Hui Xian Cayman的有聯繫公司¹，(i)在長實重組⁵於2015年6月3日完成前為長實或和黃的附屬公司或有聯繫公司；及(ii)根據長實重組⁵成為長實地產之附屬公司。
- (c) 此等公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²Hui Xian Cayman一個控權實體⁴的附屬公司。
- (d) 自2014年10月9日起，此公司不再為匯賢產業信託重大基金單位持有人²Hui Xian Cayman之有聯繫公司¹。
- (e) 此等公司為匯賢產業信託之重大基金單位持有人²Noblecrown Investment Limited之董事李澤鉅先生之有聯繫者³。
- (f) 銀行貸款指於截至2015年6月30日止六個月尚未償還的部分銀行貸款(附註21)。利息開支指期內尚未償還的部分銀行貸款的各項利息開支。

28. 關連人士及關連方交易(續)

- (g) 滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²Hui Xian Cayman的全權控股公司，因此為Hui Xian Cayman之有聯繫者。於2015年5月15日，滙賢控股及匯賢產業信託的附屬公司滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)訂立與日期為2011年4月8日之融資協議大致相同的重續融資協議(經於2011年12月29日訂立之補充協議所修訂)(「重續融資協議」)，根據重續融資協議之條款，滙賢控股向滙賢投資授出一筆人民幣1,300百萬元的循環信貸融資。滙賢投資其後於2015年6月1日提取人民幣480百萬元，並於2015年6月30日全數償還。
- (h) 萊坊測計師行有限公司為匯賢產業信託截至2015年6月30日止六個月及截至2014年12月31日止年度之主要估值師，而美國評值有限公司則為滙賢產業信託截至2013年12月31日止年度之主要估值師。
- (i) 此等公司為滙賢產業信託的重大基金單位持有人²Hui Xian Cayman之有聯繫公司¹。
- (j) 此公司為管理人之附屬公司。
- (k) 此公司已按成本償付有關公用服務費。
- (l) 有關商標由此公司無償授予重慶公司。

¹ 根據房地產投資信託基金守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司逾20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一所公司的有聯繫公司，則該公司被視為該另一所公司的有聯繫公司。

² 根據房地產投資信託基金守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的發行在外基金單位，則為重大持有人。

³ 根據證券及期貨條例界定，倘一名人士擔任一間公司的董事，則該公司為該名人士的有聯繫者。

⁴ 根據證券及期貨條例界定，倘一間公司有權提名任何董事加入另一間公司，則該公司為該另一間公司的控制實體。

⁵ 「長實重組」指於2015年6月3日完成，涉及重組方案、併購方案及分拆上市方案的長實集團重組。

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

	2015年 1月1日至 2015年 6月30日	2014年 1月1日至 2014年 6月30日	2013年 1月1日至 2013年 6月30日	2012年 1月1日至 2012年 6月30日	2011年 4月29日至 2011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	1,201	1,061	968	841	271
經營酒店收入	246	258	287	405	113
經營服務式公寓收入	68	64	64	63	20
	1,515	1,383	1,319	1,309	404
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利	689	1,334	824	1,041	219
所得稅開支	(237)	(395)	(262)	(312)	(70)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	452	939	562	729	149
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	458	945	569	730	149
	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	0.0858	0.1819	0.1117	0.1455	0.0298

分派摘要

	2015年 1月1日至 2015年 6月30日 人民幣百萬元	2014年 1月1日至 2014年 6月30日 人民幣百萬元	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣百萬元	2012年 1月1日至 2012年 6月30日 人民幣百萬元	2011年 4月29日至 2011年 6月30日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	730	663	616	592	202
	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	0.1363	0.1271	0.1203	0.1178	0.0403

簡明綜合財務狀況表摘要

	2015年 6月30日 人民幣百萬元	2014年 12月31日 人民幣百萬元	2013年 12月31日 人民幣百萬元	2012年 12月31日 人民幣百萬元	2011年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	40,855	37,194	36,775	37,098	32,931
流動資產	5,670	5,034	3,952	2,290	1,064
資產總值	46,525	42,228	40,727	39,388	33,995
流動負債	2,792	2,741	1,623	2,358	1,377
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債	14,981	10,652	10,856	8,699	6,646
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額	17,773	13,393	12,479	11,057	8,023
非控股權益	265	271	285	417	—
基金單位持有人應佔資產淨值	28,487	28,564	27,963	27,914	25,972
	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	5.3190	5.3919	5.4144	5.4988	5.1845

表現數表

	附註	2015年 6月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
基金單位持有人 應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		28,487	28,564	27,963	27,914	25,972
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值 (人民幣元)		5.3190	5.3919	5.4144	5.4988	5.1845
市值(人民幣百萬元)		18,638	18,436	19,935	21,067	17,834
已發行基金單位(個)		5,355,686,880	5,297,591,509	5,164,525,496	5,076,415,649	5,009,521,491
債務對資產淨值比率	1	28.8%	13.5%	11.5%	7.0%	0.8%
債務對資產總值比率	2	17.6%	9.2%	7.9%	5.0%	0.6%

		2015年 1月1日至 2015年 6月30日	2014年 1月1日至 2014年 12月31日	2013年 1月1日至 2013年 12月31日	2012年 1月1日至 2012年 12月31日	2011年 4月29日至 2011年 12月31日
基金單位最高成交價 (人民幣元)		3.57	3.88	4.32	4.26	5.10
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)		3.35	3.29	3.70	3.48	2.65
基金單位成交價較每基金 單位資產淨值的最高折讓		37.0%	39.0%	31.7%	36.7%	48.9%
每基金單位分派(人民幣元)		0.1363	0.2567	0.2455	0.2392	0.1467
每基金單位年度化分派收益率	4	7.90%	7.38%	6.36%	5.76%	不適用

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

截至2015年6月30日止六個月之中期業績公告，其內一併公佈截至2015年6月30日止六個月的中期分派(「2015年中期分派」)及分派再投資安排(「分派投資安排」)等其他資料	2015年7月20日(星期一)
基金單位除淨2015年中期分派的日期	2015年8月3日(星期一)
用以釐定根據分派投資安排將予發行之新基金單位(「代息基金單位」)的價格之連續十個交易日	2015年8月3日(星期一)至 2015年8月14日(星期五) (包括首尾兩天在內)
暫停辦理基金單位持有人登記手續(就確定有權獲得2015年中期分派的名單而言)	2015年8月5日(星期三)至 2015年8月7日(星期五) (包括首尾兩天在內)
2015年中期分派之記錄日期	2015年8月7日(星期五)
有關分派投資安排之公告日期	2015年8月17日(星期一)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2015年8月21日(星期五)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限 ¹	2015年9月9日(星期三) 下午4時30分
派付2015年中期分派(就選擇現金分派者而言)	2015年9月24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)	2015年9月24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 2015年9月25日(星期五)
方可作實)

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2015年6月30日止六個月之2015年中期分派。載有分派再投資安排詳情的公佈已於2015年8月17日(星期一)刊發，而一份連同有關選擇表格的通函將於2015年8月21日(星期五)郵寄予基金單位持有人。選擇代息基金分派的選擇表格最遲須於2015年9月9日(星期三)下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。詳情請參閱有關分派再投資安排的通函及選擇表格。敬請基金單位持有人注意：任何於前述期限後送達或收到的選擇表格將被視為無效。

公司資料

管理人

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

管理人董事會

主席及非執行董事
甘慶林

執行董事

蔣領峰(行政總裁)
李智健

非執行董事

葉德銓
林惠璋
殷可(彭宣衛任其替任董事)

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(彭宣衛任其替任董事)

披露委員會

蔣領峰(主席)
葉德銓
李焯芬

特定(融資)委員會

殷可(主席)(彭宣衛任其替任董事)
蔣領峰
蔡冠深

管理人公司秘書

富榮秘書服務有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

物業管理人

北京匯賢企業管理有限公司

主要估值師

萊坊測計師行有限公司

股份代號

87001

法律顧問

胡關李羅律師行

網址

www.huixianreit.com

基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17M樓

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990

投資者關係

班唐慧慈

電話：(852) 2121 1128

傳真：(852) 2121 1138

電郵：info@huixianreit.com

詞彙表

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

證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
Shenyang Investment BVI	指	Shenyang Investment (BVI) Limited
瀋陽投資香港	指	瀋陽投資(香港)有限公司
瀋陽麗都	指	瀋陽麗都商務有限公司，於中國成立的中外合作經營企業
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	於2011年4月1日所訂立構成匯賢產業信託的信託契約，經日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日的三份補充契約所修訂
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位
基金單位持有人	指	登記作為基金單位持有人的任何人士