

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何匯賢產業信託基金單位的邀請或要約，亦非計劃在香港或任何地方招攬任何該等要約或邀請。



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)

由滙賢房託管理有限公司管理

2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日止期間 中期業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託乃由 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 2011 年 4 月 1 日訂立、經 2013 年 5 月 24 日訂立之補充契約修訂之信託契約（「信託契約」）構成之房地產投資信託基金。匯賢產業信託之基金單位於 2011 年 4 月 29 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（集團）有限公司（佔 30%）及 ARA Asset Management Limited（佔 30%）。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日止期間（「報告期間」）之中期業績如下：

主席報告

財務摘要

2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日止期間

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月	變幅
總收益（人民幣百萬元）	1,319	1,309	0.7%
物業收入淨額（人民幣百萬元）	870	828 ⁽¹⁾	5.1%
可供分派金額（人民幣百萬元）	616	592	4.1%
每基金單位分派（人民幣元）	0.1203	0.1178	2.1%
年度化分派收益率	6.16% ⁽²⁾	6.45% ⁽³⁾	不適用
分派比率	100%	100%	不適用

	於 2013 年 6 月 30 日	於 2012 年 12 月 31 日	變幅
資產總值（人民幣百萬元）	40,029	39,388	1.6%
基金單位持有人應佔資產淨值 （人民幣百萬元）	28,040	27,914	0.4%
每基金單位資產淨值 （人民幣元）	5.4763	5.4988	-0.4%
債務對資產總值比率	6.1%	5.0%	不適用

附註：

(1)該金額已予重列以符合本報告期間的呈列方式。

(2)按 2013 年 6 月 28 日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日止期間的實際分派金額年度化計算。

(3)按 2012 年 6 月 30 日基金單位的收市價及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期間的實際分派金額年度化計算。

本人欣然報告匯賢產業信託截至二零一三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按年增加 4.1%至人民幣六億一千六百萬元。每基金單位分派按年增加 2.1%至人民幣 0.1203 元，按基金單位於二零一三年六月二十八日的收市價人民幣 3.94 元計算，相當於年度化分派收益率 6.16%。

業績及分派

截至二零一三年六月三十日止六個月，匯賢產業信託之總收益為人民幣十三億一千九百萬元，較二零一二年同期上升 0.7%。物業收入淨額按年上升 5.1%至人民幣八億七千萬元。資產總值增加 1.6%至人民幣四百億二千九百萬元。基金單位持有人應佔資產淨值上升 0.4%至人民幣二百八十億四千萬元。

報告期間的可供分派金額按年增加 4.1%至人民幣六億一千六百萬元。該款項將全數分派予匯賢產業信託的基金單位持有人（「基金單位持有人」）。

截至二零一三年六月三十日止六個月的每基金單位分派按年增加 2.1%至人民幣 0.1203 元，按基金單位於二零一三年六月二十八日的收市價人民幣 3.94 元計算，相當於年度化分派收益率 6.16%。

分派再投資安排

管理人建議向基金單位持有人提供分派再投資安排，該項安排須待香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可有關文件後方可作實。按分派再投資安排，合資格的基金單位持有人將有權收取基金單位代替現金分派。合資格的基金單位持有人可選擇以現金或匯賢產業信託新基金單位收取分派，或同時混合以現金及新基金單位兩種方式收取分派。倘獲證監會認可，管理人將就有關分派再投資安排詳情作出公告，並會向所有合資格的基金單位持有人寄發一份載有相關細節的通函及相關選擇表格。

中國的營商環境

儘管全球經濟環境不明朗，中國經濟於二零一三年上半年度仍保持增長動力，中國國內生產總值按年上升 7.6%至人民幣二十四萬八千億元。中國的消費品零售總額按年增長 12.7%至人民幣十一萬一千億元。北京為中國首都及經濟中心，於二零一三年上半年度的本地生產總值按年上升 7.7% 至人民幣九千一百一十億元。

縱然近期數據顯示中國的經濟增長速度較過去數十年溫和，中國經濟基調仍保持穩定及持續的增長步伐。

業務回顧

於報告期間，匯賢產業信託的零售、寫字樓及服務式公寓業務均錄得理想表現，惟酒店業務則受外圍不利因素影響。二零一三年上半年的總收益按年上升 0.7%至人民幣十三億一千九百萬元，物業收入淨額則按年上升 5.1%至人民幣八億七千萬元。

匯賢產業信託管理的物業包括位於北京、面積達八十萬平方米的綜合用途項目—東方廣場（包括東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店），以及位於瀋陽的五星級酒店瀋陽麗都索菲特酒店。

物業收入淨額	2013年1月至6月 (人民幣百萬元)	2012年1月至6月 (人民幣百萬元)*	變幅(%)
零售	426	362	17.5%
寫字樓	328	275	19.2%
服務式公寓	32	30	9.1%
酒店	84	161	-47.8%
總計	870	828	5.1%

*該金額已予重列以符合本報告期間的呈列方式。

零售物業組合

於二零一三年首六個月，北京零售銷售額及人均可支配收入分別較去年同期上升 8.8%及 9.4%。

匯賢產業信託的零售業務 — 東方廣場東方新天地 — 於報告期間表現理想。東方新天地擁有全面的商戶組合，網羅高級及迎合大眾市場的品牌。多家著名零售商均對進駐東方新天地或於商場內擴充業務大感興趣，可見租務需求殷切。

於報告期間，東方新天地的平均現收月租按年上升 8.5%至每平方米人民幣一千零一十二元。租金調升率為 14.4%。而平均出租率為 99.5%。物業收入淨額按年上升 17.5%至人民幣四億二千六百萬元。

寫字樓物業組合

北京甲級寫字樓市場於過去數年迅速增長。於二零一三年上半年度，寫字樓的租金增長稍為緩和。

於報告期間，跨國及國內企業對東方廣場之東方經貿城的新租及續租需求持續。其優質及多元化的寫字樓租戶為匯賢產業信託提供穩定的租金收入。

東方經貿城的平均現收月租按年上升 23.1%至每平方米人民幣二百二十六元。平均成交月租為每平方米人民幣二百六十九元，按年減少 10.4%，該調整主要歸因於報告期間的續租租約較新簽租約為多。租金調升率為 36.7%，平均出租率為 91.7%。物業收入淨額為人民幣三億二千八百萬元，較去年同期上升 19.2%。

服務式公寓物業組合

儘管跨國企業派駐到北京的高級管理人員有所減少，惟租務市場對位於北京優越地段之服務式公寓需求依然持續。於報告期間，東方廣場之東方豪庭公寓的平均出租率為 80.8%，物業收入淨額按年上升 9.1%至人民幣三千二百萬元。項目由兩幢大樓組成，提供逾六百間服務式公寓。

酒店物業組合

中國酒店業於二零一三年上半年繼續面對不少挑戰。中國於二零一二/一三年經歷近二十八年來最寒冷的冬季，加上多個省份先後爆發人類禽流感，商務及消閒旅客人數因而下降，多個會議及活動亦被取消。中央政府新實施的限制宴請款待政策，及領導人換屆亦對企業酬酢宴會、商務會議與官方活動構成影響。

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩間五星級酒店，即東方廣場北京東方君悅大酒店以及瀋陽麗都索菲特酒店。基於前述各項，該兩間酒店的物業收入淨額合共為人民幣八千四百萬元，按年下跌 47.8%。

北京五星級酒店業於二零一三年競爭激烈，部分酒店更大幅調低房價。於報告期間，北京東方君悅大酒店的平均每晚房價為人民幣一千八百八十八元，按年輕微下調 1.5%。平均可出租客房收入按年減少 24.0%至人民幣九百三十六元。平均出租率為 49.6%。

匯賢產業信託旗下位於瀋陽的酒店於二零一三年一月一日正式易名為瀋陽麗都索菲特酒店，酒店提供五百九十間房間，由法國索菲特奢華酒店集團負責管理。

中華人民共和國第十二屆全國運動會將於二零一三年八月底在瀋陽舉行，多間五星級酒店均趕於活動揭幕前啟業，導致當地酒店業市場競爭更趨激烈，令酒店房價及入住率的壓力增加。於報告期間，瀋陽麗都索菲特酒店的平均出租率為 40.7%。平均每晚房價按年減少 11.0%至人民幣七百三十五元。平均可出租客房收入按年下降 44.2%至人民幣二百九十九元。

資產提升

北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店已展開資產提升計劃，以提升酒店的競爭力。於翻新工程進行期間，可出租客房數量及入住率將受影響。

北京東方君悅大酒店已於二零一三年年初開展為期三年的資產提升計劃。於二零一三年上半年，合共有一百五十六間客房完成工程，翻新後的房間深受市場歡迎。

隨著瀋陽麗都酒店於二零一三年初更換管理公司，酒店現進行為期兩年的翻新工程。有關工程將為酒店注入索菲特品牌元素。

穩健的財務狀況

於報告期間，匯賢產業信託的財務狀況持續穩健。於二零一三年六月三十日，銀行結餘及持有的現金合共人民幣二十六億七千九百萬元，債務為人民幣二十四億四千七百萬元。債務對資產總值比率為 6.1%。憑藉穩健的財務實力，匯賢產業信託可隨時把握投資機遇。

展望

我們相信零售、寫字樓及服務式公寓行業的增長前景依然樂觀，惟酒店行業仍可能會受市場波動所影響。展望未來，我們將繼續致力推動現有物業組合的內部增長，而首要任務是透過積極資產管理以爭取租金增長，及改善資產（尤其是兩間酒店）的營運表現。

北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店的資產提升計劃將於下半年繼續進行。

我們亦正於中國積極尋求可提升收益率的收購機遇，為匯賢產業信託及基金單位持有人帶來長遠利益。

我們對整體經濟環境仍然審慎，而對中國穩健的經濟基礎及匯賢產業信託的優質物業組合亦充滿信心。

本人謹此代表管理人，就受託人及基金單位持有人一直以來對匯賢產業信託的支持和信任，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，2013 年 7 月 23 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。滙賢投資有限公司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**東方廣場**的土地使用權及房屋所有權；及

(2) 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（按類別劃分）：

類別	物業	城市	建築樓面面積 (平方米)
(1)零售	● 東方廣場東方新天地： 購物商場	北京	130,195
(2)寫字樓	● 東方廣場東方經貿城： 八座甲級寫字樓	北京	309,552
(3)服務式公寓	● 東方廣場東方豪庭公寓： 兩座服務式公寓大樓（逾 600 個單位）	北京	81,603
(4)酒店	● 兩間酒店： ➢ 東方廣場北京東方君悅大酒店： 五星級酒店(825 間客房) ➢ 瀋陽麗都索菲特酒店： 五星級酒店(590 間客房)	北京	204,166 125,420
		瀋陽	78,746
(5)停車場及其他配套設施	● 東方廣場內的 1,901 個停車位	北京	140,289
總計			865,805

業務回顧

(1) 零售物業組合

於 2013 年上半年，北京的本地生產總值按年增長 7.7%。北京消費品零售總額按年增長 8.8%至人民幣 3,970 億元，而人均可支配收入則按年上升 9.4%至人民幣 19,867 元。

匯賢產業信託的零售物業組合包括位於北京王府井地區，面積達 13 萬平方米的購物商場 — 東方廣場之東方新天地。於報告期間，匯賢產業信託零售物業組合的物業收入淨額按年增長 17.5%至人民幣 4.26 億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 48.9%。

東方新天地的平均現收月租按年上升 8.5%至每平方米人民幣 1,012 元。2013 年首六個月的平均出租率為 99.5%。租金調升率為 14.4%。

據報導，中國奢侈品及高級餐飲的零售額均受到中央政府限制宴請款待之新政策的影響。東方廣場之東方新天地於報告期間的租金收入及出租率均錄得穩健增長，主要是歸因於其全面化的租戶組合。東方新天地提供多元化產品及服務，從高級及快速時尚服飾、高消費及大眾化餐飲、手錶與珠寶、展廳、銀行、個人護理商店至電影院，應有盡有。

考慮到全球經濟環境不明朗，零售商對開設新店的態度更趨保守，並對零售空間質素與地段亦有更高的要求。東方新天地位於北京最繁華的購物地區之一，市場對其租務需求持續殷切。2013 年上半年有多間新店於東方新天地開業，包括 IWC 萬國錶、EVISU 及太平洋咖啡等。不少現有租戶亦擴大及提升店鋪，例如：奧迪(Audi)把原租賃展廳面積擴大 1,000 平方米以開設 Audi City，成為其亞洲首個數碼汽車展廳。

為了進一步提升零售經驗及吸引更多人流，東方新天地 1 區已於 2013 年第二季展開資產提升工程，預計將於 2013 年第三季度完工。

總收益	人民幣 5.28 億元，按年+14.6%
物業收入淨額	人民幣 4.26 億元，按年+17.5%
平均出租率	99.5%
平均現收月租	每平方米人民幣 1,012 元，按年+8.5%
平均成交月租	每平方米人民幣 1,688 元，按年+70.6%

(2) 寫字樓物業組合

北京的甲級寫字樓市場經過數年的迅速增長後，於 2013 年上半年的租金增長開始放緩。受近期的宏觀經濟環境不明朗所影響，一些企業對租賃寫字樓更加謹慎，而業主同時亦較前願意提供租金優惠。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括東方廣場之東方經貿城，由八座樓宇組成，提供逾 309,000 平方米的甲級寫字樓空間。於報告期間，匯賢產業信託寫字樓物業組合的物業收入淨額按年上升 19.2%至人民幣 3.28 億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 37.7%。

東方經貿城擁有優質的租戶基礎，有逾 490 間跨國及國內企業入駐，涵蓋金融與銀行、會計、高科技、法律、媒體及廣告、消費品、教育及政府相關機構在內的多個行業。強大且多元化的租戶組合為租金收入提供了保障。

東方經貿城平均現收月租按年上升 23.1%至每平方米人民幣 226 元。平均成交月租則按年下降 10.4%至每平方米人民幣 269 元，主要是由於現有租戶續租率較高。於報告期間的平均出租率為 91.7%，租金調升率為 36.7%。

總收益	人民幣 4.40 億元，按年+15.5%
物業收入淨額	人民幣 3.28 億元，按年+19.2%
平均出租率	91.7%
平均現收月租	每平方米人民幣 226 元，按年+23.1%
平均成交月租	每平方米人民幣 269 元，按年-10.4%

(3) 服務式公寓物業組合

儘管跨國企業派駐到北京的高級管理人員有所減少，惟租務市場對位於北京優越地段之服務式公寓需求依然持續。匯賢產業信託的服務式公寓物業組合包括東方廣場東方豪庭公寓。東方豪庭公寓由兩幢公寓大樓組成，提供超過 600 間配備齊全的服務式單位。於報告期間物業收入淨額按年增加 9.1%至人民幣 3,200 萬元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的 3.7%。報告期間的平均出租率為 80.8%。

總收益	人民幣 6,400 萬元，按年+1.5%
物業收入淨額	人民幣 3,200 萬元，按年+9.1%
平均出租率	80.8%

(4) 酒店物業組合

中國的酒店業於 2013 年上半年繼續受外來因素所影響，包括全球經濟不明朗狀況、不尋常的寒冷冬季、人類禽流感疫情、政府實施限制宴請款待的新政策及領導人換屆，導致商務及個人遊的數量均有所下降，而企業款待、商務及官方會議與活動亦同樣減少。

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩間五星級酒店：東方廣場的北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店，合共提供 1,415 間客房。兩間酒店的物業收入淨額合共為人民幣 8,400 萬元，按年下降 47.8%。酒店物業組合佔匯賢產業信託 2013 年上半年總物業收入淨額的 9.7%。

北京東方君悅大酒店

受上述各類事件所影響，於 2013 年首六個月前往北京的外國旅客人數按年下跌 15.0% 至 185 萬人次。

北京酒店業於 2013 年依然競爭激烈，部分酒店更大幅下調房價以吸引顧客。擁有 825 間客房的北京東方君悅大酒店於報告期間的平均每晚房價為人民幣 1,888 元，按年輕微減少 1.5%。平均可出租客房收入為人民幣 936 元，按年減少 24.0%。平均入住率為 49.6%。

於 2013 年上半年，多個大型會議及活動選址於北京東方君悅大酒店。然而，企業對商務旅遊的支出較前謹慎，導致個別活動的規模及預訂房間數目相對從前減少。

北京東方君悅大酒店的三年期資產提升計劃於 2013 年展開，目前進展良好，並已完成了 156 個房間的裝修工程，而經翻新後的房間亦深受市場歡迎。

瀋陽麗都索菲特酒店

瀋陽所在的中國東北部於 2012/13 年度的冬季錄得 43 年來最低溫度。不尋常的寒冷冬季，加上機場及公路亦因大雪及雪雨天氣而多次關閉，均對瀋陽的商務活動及旅遊業造成影響。

匯賢產業信託旗下提供 590 間客房的瀋陽酒店項目，於 2013 年 1 月 1 日易名為瀋陽麗都索菲特酒店。隨著新的酒店管理公司 — 索菲特奢華酒店集團 — 的加入，為期兩年的酒店的資產提升計劃亦同時進行。

中華人民共和國第 12 屆全國運動會將於 2013 年 8 月在瀋陽舉辦。多間五星級新酒店趕緊於全運會開幕前啟用，並為瀋陽添加逾 1,430 間的高級酒店房間供應。酒店之間的競爭日益激烈，為房價及入住率帶來下調壓力。於報告期間，瀋陽麗都索菲特酒店的平均每晚房價按年下跌 11.0%至人民幣 735 元，而平均可出租客房收入按年下跌 44.2%至人民幣 299 元，平均入住率為 40.7%。

總收益	人民幣 2.87 億元，按年-29.1%
物業收入淨額	人民幣 8,400 萬元，按年-47.8%
北京東方君悅大酒店	
● 平均入住率	● 49.6 %
● 平均每晚房價	● 人民幣 1,888 元，按年-1.5%
● 平均可出租客房收入	● 人民幣 936 元，按年-24.0%
瀋陽麗都索菲特酒店	
● 平均入住率	● 40.7%
● 平均每晚房價	● 人民幣 735 元，按年-11.0%
● 平均可出租客房收入	● 人民幣 299 元，按年-44.2%

財務回顧

物業收入淨額

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額為人民幣 8.70 億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至 2013 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 6.16 億元(「2013 年中期分派」)。2013 年中期分派金額相當於匯賢產業信託於 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日止期間的 100% 可供分派總金額，並將以人民幣派付。

每基金單位分派

按於 2013 年 6 月 30 日已發行基金單位數目計算，2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日止期間的每基金單位分派為人民幣 0.1203 元。按 2013 年 6 月 28 日基金單位的收市價人民幣 3.94 元計算，相當於年度化分派收益率 6.16%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2013 年中期分派的記錄日期為 2013 年 8 月 9 日(星期五)(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於 2013 年 8 月 7 日(星期三)至 2013 年 8 月 9 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手續。中期分派預期將於 2013 年 9 月 26 日(星期四)派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

分派再投資安排待獲得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元兩種方式收取分派。

為符合享有 2013 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 2013 年 8 月 6 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 2012 年 1 月，匯賢產業信託的全資特別目的投資工具滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)提取由香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及星展銀行有限公司提供的 12 億港元三年期無抵押貸款(「2011 年信貸融資」)。2011 年信貸融資的目的是應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

於 2013 年 4 月，滙賢投資提取由中國銀行(香港)有限公司、星展銀行有限公司、恒生銀行有限公司及東亞銀行有限公司提供的 12 億港元新三年期無抵押貸款(「2013 年信貸融資」)。2013 年信貸融資的目的是應付滙賢控股有限公司的未償還貸款及匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

滙賢投資於 2013 年 6 月 30 日根據其與滙賢控股有限公司訂立的循環信貸融資安排提取的貸款餘額為人民幣 5.55 億元(2012 年 12 月 31 日：人民幣 10.05 億元)，其目的為填補股息分派之間的時間差異。

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。

按匯賢產業信託於 2013 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 280.40 億元(2012 年 12 月 31 日：人民幣 279.14 億元)計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為 8.7%(2012 年 12 月 31 日：7.0%)。同時，於 2013 年 6 月 30 日的債務對資產總值比率為 6.1%(2012 年 12 月 31 日：5.0%)。

銀行結餘及資產狀況

於 2013 年 6 月 30 日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣 26.79 億元(2012 年 12 月 31 日：人民幣 20.63 億元)，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並擁有 787,059 平方米建築面積的商業建築群之權益，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，整項商業建築群統稱為東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資(為北京東方廣場公司的境外合營夥伴)持有東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據匯賢產業信託的主要估值師美國評值有限公司(「美國評值」)進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於 2013 年 6 月 30 日的估值為人民幣 298.20 億元(2012 年 12 月 31 日：人民幣 296.60 億元)，較 2012 年 12 月 31 日估值增加 0.5%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於 2013 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 356.44 億元，相比於 2012 年 12 月 31 日則為人民幣 355.77 億元。

於 2012 年 1 月 1 日，匯賢產業信託完成收購 Shenyang Investment BVI 全部已發行股份，而 Shenyang Investment BVI 間接持有瀋陽麗都索菲特酒店(前稱瀋陽麗都喜來登飯店)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。該酒店位處瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶。

按美國評值進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於 2012 年 12 月 31 日的估值為人民幣 16.20 億元。該酒店於 2013 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 15.34 億元(2012 年 12 月 31 日：人民幣 15.80 億元)。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2013 年 6 月 30 日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣 280.40 億元(2012 年 12 月 31 日：人民幣 279.14 億元)，每基金單位則為人民幣 5.4763 元，較 2013 年 6 月 28 日基金單位收市價人民幣 3.94 元溢價 39.0%(2012 年 12 月 31 日：每基金單位人民幣 5.4988 元，較 2012 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 4.15 元溢價 32.5%)。

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 2011 年信貸融資與 2013 年信貸融資提供擔保。

承擔

於 2013 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 2013 年 6 月 30 日，北京東方廣場公司(透過其本身及透過其分公司)在中國僱用合共約 150 名僱員，其中約 90 名僱員履行酒店營運職能及服務，而約 60 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。

於 2013 年 6 月 30 日，瀋陽麗都(透過其本身及透過其分公司)在中國僱用合共約 400 名僱員。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於 2013 年 6 月 30 日並無直接聘用任何員工。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干輔以內部監察及制衡的政策及程式已經制定，以促使匯賢產業信託以透明方式營運。尤其是，管理人已採用合規手冊，列明管理人應用的主要過程、制度及措施，以遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用的法律、規則及規例。合規手冊亦載有企業管治政策，對管理人董事會的行為進行規範。

於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，管理人及匯賢產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊的規定、企業管治政策、信託契約、《房地產投資信託基金守則》以及《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）及香港聯合交易所有限公司證券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，及受《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。於本公告刊發日期，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 段之規定，蔣領峰先生（管理人之執行董事兼行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事）、許統強先生（管理人之營運總監）及黎慧妍女士（管理人之財務總監）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 條註冊為信託公司及根據《房地產投資信託基金守則》符合資格作為於《證券及期貨條例》下認可之集體投資計劃受託人。

中期業績審核

管理人之審核委員會及披露委員會已遵照彼等職權範圍審閱匯賢產業信託於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月的中期業績。匯賢產業信託於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託的獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行按照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審閱中期財務資料」進行審閱。

新發行的基金單位

於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，(i)匯賢產業信託向管理人發行合共 13,989,152 個新基金單位元作為部分管理人費用；及(ii)根據分派再投資安排向基金單位持有人發行合共 29,805,761 個新基金單位作為 2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止期間的末期分派。

2013 年 6 月 30 日已發行之基金單位總數為 5,120,210,562 個。

購回、出售或贖回基金單位

於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，管理人並無代表匯賢產業信託或任何由匯賢產業信託擁有及控制的特別目的投資工具購回、出售或贖回匯賢產業信託的基金單位。

基金單位的公眾持股量

據管理人所知，於 2013 年 6 月 30 日超過 25%已發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

2013 年中期報告發行

匯賢產業信託截至 2013 年 6 月 30 日止六個月之中期報告將於聯交所及匯賢產業信託網站刊載，亦將於 2013 年 8 月 31 日或之前送呈基金單位持有人。

代表董事會
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託之管理人)
甘慶林
管理人主席
香港，2013 年 7 月 23 日

於本公告日期，管理人之董事為：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（彭宣衛先生任其替任董事）（非執行董事）；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士（獨立非執行董事）。

財務資料

簡明綜合全面收益表

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,319	1,309
租金相關收入	6	23	28
其他收入	7	47	7
投資物業公允價值增加		160	450
酒店存貨消耗		(25)	(37)
員工成本		(38)	(44)
折舊及攤銷		(151)	(152)
其他營運成本	8	(391)	(413)
融資成本	9	(41)	(23)
管理人費用	10	(74)	(78)
房地產投資信託基金開支	11	(5)	(6)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		824	1,041
所得稅開支	12	(262)	(312)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		562	729
向基金單位持有人的分派		(616)	(592)
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		(54)	137
應佔:			
非控股權益		(7)	(1)
基金單位持有人		(47)	138
		(54)	137
每基金單位基本盈利 (人民幣元)	13	0.1117	0.1455

財務資料

分派表

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 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	562	729
非控股權益	7	1
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	569	730
調整 (附註 (i)) :		
管理人費用	59	55
遞延稅項	47	119
可供分派之折舊及攤銷	82	105
投資物業公允價值增加	(160)	(450)
	28	(171)
可供分派收入	597	559
酌情分派 (附註 (ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	19	18
其他現金分派	-	15
	19	33
可供分派金額	616	592
向基金單位持有人的分派	616	592
每基金單位分派 (人民幣元) (附註 (iii))	0.1203	0.1178

財務資料

附註：

(i) 就本期間／以往期間所作調整包括：

- (a) 截至2013年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣74百萬元中以7,274,791個已發行基金單位及估計將發行7,622,461個基金單位形式已付及應付管理人費用人民幣59百萬元。差額人民幣15百萬元已經或應以現金支付。

截至2012年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣78百萬元中以基金單位形式已付及應付管理人費用人民幣55百萬元。差額人民幣23百萬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7百萬元(2012年：人民幣7百萬元)及與投資物業公允價值增加有關的遞延稅項費用人民幣40百萬元(2012年：人民幣112百萬元)。
- (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82百萬元(2012年：人民幣105百萬元)，即折舊及攤銷人民幣103百萬元(2012年：人民幣105百萬元)減資本開支人民幣21百萬元(2012年：無)。
- (d) 投資物業公允價值增加人民幣160百萬元(2012年：人民幣450百萬元)。

根據信託契約，匯賢產業信託(定義見附註1)須就每個財政期間向基金單位持有人分派不少於其可供分派收入之90%，而匯賢產業管理人之既定政策為自上市日期至2011年12月31日期間以及截至2012年12月31日止財政年度分派匯賢產業信託年度可供分派收入之100%，其後每個財政年度最少分派匯賢產業信託年度可供分派收入之90%。截至2013年6月30日止六個月，管理人決定分派匯賢產業信託中期可供分派收入之100%。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期內綜合溢利，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) 管理人決定之酌情分派乃根據信託契約條款11.4.2之任何額外分派金額(包括資本)。本期間／以往期間之酌情分派包括：

- (1) 本集團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19百萬元(2012年：人民幣18百萬元)。
- (2) 其他現金分派為無(2012年：人民幣15百萬元)。

(iii) 截至2013年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1203元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣616,186,083元除以於2013年6月30日5,120,210,562個已發行基金單位計算。截至2012年6月30日止六個月的每基金單位分派人民幣0.1178元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣591,636,874元除以於2012年6月30日5,024,495,409個已發行基金單位計算。

財務資料

簡明綜合財務狀況表 於 2013 年 6 月 30 日

	附註	2013 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	29,820	29,660
物業、機器及設備	15	2,576	2,640
土地及相關成本	16	4,728	4,798
非流動資產總值		37,124	37,098
流動資產			
酒店存貨		22	22
土地及相關成本	16	141	141
貿易及其他應收款項	17	63	64
銀行結餘及現金		2,679	2,063
流動資產總值		2,905	2,290
資產總值		40,029	39,388
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	397	441
租戶按金		198	197
應付稅項		32	37
應付管理人費用		37	44
應付分派		623	634
基金單位持有人的貸款	19	555	1,005
流動負債總額		1,842	2,358
資產總值減流動負債	23	38,187	37,030
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	1,892	959
租戶按金		410	377
遞延稅項負債		7,435	7,363
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		9,737	8,699
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		11,579	11,057
非控股權益		410	417
基金單位持有人應佔資產淨值		28,040	27,914
已發行基金單位 (千個)		5,120,211	5,076,416
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	21	5.4763	5.4988

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2013 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(經日期為2013年5月24日的補充契約所修訂)(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其附屬公司(「本集團」)的主營業務為持有及投資中華人民共和國(「中國」)的優質商業物業，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。

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》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2013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2012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準則。

財務資料

3. 重要會計政策 - 續

香港財務報告準則(修訂本)	2009 年至2011 年香港財務報告準則的年度改進系列
香港財務報告準則第7 號 (修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10 號、 香港財務報告準則第11 號及 香港財務報告準則第12 號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益的披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11 號	共同安排
香港財務報告準則第12 號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13 號	公允價值計量
香港會計準則第1 號 (修訂本)	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19 號 (2011 年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第28 號 (2011 年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第20 號	露天礦場生產階段的剝採成本

本集團應用香港財務報告準則第 13 號「公允價值計量」不會對簡明綜合財務報表有重大影響。

除上文所述外，管理人認為應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會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。於截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團收購 Shenyang Investment (BVI) Limited。於收購 Shenyang Investment (BVI) Limited 後，主要營運決策人單獨審閱瀋陽麗都索菲特酒店(於 2013 年 1 月 1 日前原名為瀋陽麗都喜來登飯店)的財務資料及經營業績並於截至 2012 年 6 月 30 日止六個月的中期財務報表披露瀋陽麗都索菲特酒店為一個單獨的經營分部。然而，於 2012 年 6 月 30 日後提供予主要營運決策人審閱的內部報告結構經過修訂。根據經修訂的內部報告，北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店之業績及財務資料已經作合併基準報告。因此，北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店的合併財務資料及業績已呈列為一個新的「酒店」分部。此外，過往呈列為未分配支出及收入之若干支出及收入已重新分類，包含於各分部業績內。有關重列對分部業績並無任何重大影響。截至 2012 年 6 月 30 日止六個月所呈報之金額其後已經按主要營運決策人定期審閱截至 2013 年 6 月 30 日止期間的內部報告的改變基準重列。

財務資料

4. 分部報告 - 續

經營及可呈報分部訂為：

東方新天地：	出租位於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。

(a) 分部收入及業績

截至 2013 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	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>528</u>	<u>440</u>	<u>64</u>	<u>287</u>	<u>1,319</u>
分部溢利	<u>426</u>	<u>328</u>	<u>32</u>	<u>84</u>	<u>870</u>
投資物業公允價值增加					160
融資成本					(41)
折舊及攤銷					(146)
未分配收入					42
未分配支出					(61)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					<u>824</u>

截至 2012 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	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>460</u>	<u>381</u>	<u>63</u>	<u>405</u>	<u>1,309</u>
分部溢利	<u>362</u>	<u>275</u>	<u>30</u>	<u>161</u>	<u>828</u>
投資物業公允價值增加					450
融資成本					(23)
折舊及攤銷					(147)
未分配收入					6
未分配支出					(73)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					<u>1,041</u>

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增加、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。

財務資料

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:

	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
東方新天地	15,273	14,867
東方經貿城	14,586	14,829
東方豪庭公寓	2,172	2,206
酒店	5,476	5,581
分部資產總額	37,507	37,483
銀行結餘及現金	2,482	1,861
其他資產	40	44
綜合資產總值	40,029	39,388

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

(c) 地域資料

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

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

(d) 其他分部資料

截至2013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	分部總計 人民幣百萬元
物業、機器及 設備折舊	-	-	1	4	5

截至2012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	分部總計 人民幣百萬元
物業、機器及 設備折舊	-	-	1	4	5

財務資料

5. 收入

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業的毛租金收入	968	841
經營酒店收入	287	405
經營服務式公寓收入	64	63
總計	1,319	1,309

投資物業的毛租金收入包括人民幣 10 百萬元的或然租金(2012 年：人民幣 17 百萬元)。

投資物業的直接營運開支(主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本)達到人民幣 237 百萬元(2012 年：人民幣 232 百萬元)。

6. 租金相關收入

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)
服務收入	18	21
沒收租戶按金	1	3
其他	4	4
總計	23	28

7. 其他收入

金額主要包括銀行利息收入。

8. 其他營運開支

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	9	8
審計費用	1	-
營業稅	75	75
保險	3	3
租賃代理費用	14	16
物業管理人費用	14	15
物業管理費	17	22
維修及保養	42	42
其他雜項開支(附註)	98	114
印花稅	1	2
城鎮土地使用稅	1	1
房產稅	56	56
水電及能源費用	60	59
	391	413

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。

財務資料

9. 融資成本

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)
須於五年內全數償還的無抵押銀行貸款之利息開支	19	15
基金單位持有人貸款之利息開支	22	8
	<u>41</u>	<u>23</u>

10. 管理人費用

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	56	51
浮動費用	18	17
收購費用	-	10
	<u>74</u>	<u>78</u>

11. 房地產投資信託基金開支

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用	2	2
法律及專業費用	2	2
公共關係有關開支	-	1
信託行政開支	1	1
	<u>5</u>	<u>6</u>

12. 所得稅開支

	2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 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	190	170
遞延稅項	72	142
	<u>262</u>	<u>312</u>

由於本集團溢利並無產生在或來自香港，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。

財務資料

12. 所得稅開支 - 續

中華人民共和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。根據香港與中國訂立之雙重徵稅安排，中國有關稅務機關批准之適用預提稅稅率為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 569 百萬元(2012 年：人民幣 730 百萬元)，除以 5,093,096,532 個(2012 年：5,017,354,364 個)基金單位(為期內已發行之基金單位的加權平均數 5,091,159,332 個(2012 年：5,015,450,249 個)加上自 2013 年 4 月 1 日至 2013 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 1,937,200 個(2012 年：自 2012 年 4 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日期間之 1,904,115 個)計算。

14. 投資物業

	<u>2013年6月30日</u>	<u>2012年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(經審核)
公允價值		
於期初／年初	29,660	26,860
於損益內確認的公允價值增加	160	2,800
於期末／年末	<u>29,820</u>	<u>29,660</u>

(a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京，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 2013 年 6 月 30 日及 2012 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—美國評值有限公司重估價值。

15. 物業、機器及設備

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月期間，本集團添置了人民幣 2 百萬元的機器及機械及人民幣 16 百萬元的其他固定資產。

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月期間，本集團通過收購業務收購了人民幣 808 百萬元的酒店、人民幣 6 百萬元的機器及機械及人民幣 12 百萬元的其他固定資產。

財務資料

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：

	<u>2013年6月30日</u>	<u>2012年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(經審核)
非流動資產	4,728	4,798
流動資產	141	141
	<u>4,869</u>	<u>4,939</u>

17. 貿易及其他應收款項

	<u>2013年6月30日</u>	<u>2012年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項	37	27
按金及預付款項	10	16
對供應商墊款	2	8
應收利息款項	11	10
其他應收款項	3	3
	<u>63</u>	<u>64</u>

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：

	<u>2013年6月30日</u>	<u>2012年12月31日</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(經審核)
少於或等於一個月	33	25
一至三個月	3	1
超過三個月	1	1
	<u>37</u>	<u>27</u>

財務資料

18. 貿易及其他應付款項

	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	57	81
預收租金	188	188
其他 (附註)	152	172
	<u>397</u>	<u>441</u>

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：

	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	37	59
超過三個月	20	22
	<u>57</u>	<u>81</u>

19. 基金單位持有人的貸款

該等金額為基金單位持有人滙賢控股有限公司(「滙賢控股」)授予的循環信貸融資下提取的人民幣 50 百萬元及人民幣 505 百萬元(2012 年 12 月 31 日：人民幣 545 百萬元及人民幣 460 百萬元)的貸款，該等貸款為無抵押、按年利率 5.6%至 5.7%(2012 年 12 月 31 日：5.5%至 5.9%)計息及分別須於 2013 年 7 月 8 日及 2013 年 7 月 10 日(2012 年 12 月 31 日：2013 年 1 月 3 日及 2013 年 3 月 24 日)償還。

20. 銀行貸款

	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	1,912	973
借貸手續費用	(20)	(14)
	<u>1,892</u>	<u>959</u>

以上銀行貸款到期日如下：

一年以上但不超過兩年	946	-
兩年以上但不超過五年	946	959
一年後到期金額	<u>1,892</u>	<u>959</u>

財務資料

20. 銀行貸款 - 續

就於2013年4月22日授予本集團以應付本集團根據滙賢控股授予的循環信貸融資結欠的任何未償還款項還款，及應付本集團一般企業資金需求的1,200百萬港元(相等於人民幣956百萬元)融資而言，本集團截至2013年6月30日已提取之融資總額為1,200百萬港元(相等於人民幣956百萬元)(2012年12月31日：無)。利息按香港銀行同業拆息加1.95%的浮動年利率計算，並須於2016年4月悉數歸還。

就於 2011 年 12 月 29 日授予本集團以應付本集團一般企業資金需求的 1,200 百萬港元(相等於人民幣 956 百萬元)融資而言，本集團截至 2013 年 6 月 30 日已提取之融資總額為 1,200 百萬港元(相等於人民幣 956 百萬元)(2012 年 12 月 31 日：1,200 百萬港元(相等於人民幣 973 百萬元))。利息按香港銀行同業拆息加 2%的浮動年利率計算，並須於 2015 年 1 月悉數歸還。

銀行貸款由受託人(作為滙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。

21. 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2013年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣28,040百萬元(2012年12月31日：人民幣27,914百萬元)及於2013年6月30日已發行的共5,120,210,562(2012年12月31日：5,076,415,649)個基金單位計算。

22. 流動資產／負債淨額

於報告期末，本集團的流動資產淨額(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣1,063百萬元(2012年12月31日：流動負債淨額為人民幣68百萬元)。

23. 資產總值減流動負債

於報告期末，本集團的資產總值減流動負債為人民幣38,187百萬元(2012年12月31日：人民幣37,030百萬元)。