



**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



**2013**  
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」)所構成。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%)。



# 目錄

- 2 財務摘要
- 3 主席報告
- 9 管理層討論與分析
- 20 企業管治
- 25 關連人士交易
- 34 權益披露
- 38 簡明綜合財務報表審閱報告
- 40 簡明綜合全面收益表
- 42 分派表
- 44 簡明綜合財務狀況表
- 46 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
- 48 簡明綜合現金流量表
- 49 簡明綜合財務報表附註
- 86 財務資料摘要
- 88 表現數表
- 89 投資者日誌
- 91 公司資料
- 93 詞彙表



## 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)	<b>1,319</b>	1,309	0.7%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	<b>870</b>	828 <sup>(1)</sup>	5.1%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	<b>616</b>	592	4.1%
每基金單位分派(人民幣元)	<b>0.1203</b>	0.1178	2.1%
年度化分派收益率	<b>6.16%<sup>(2)</sup></b>	6.45% <sup>(3)</sup>	不適用
分派比率	<b>100%</b>	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)	<b>40,029</b>	39,388	1.6%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	<b>28,040</b>	27,914	0.4%
每基金單位資產淨值 (人民幣元)	<b>5.4763</b>	5.4988	-0.4%
債務對資產總值比率	<b>6.1%</b>	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%
<b>總計</b>	<b>870</b>	<b>828</b>	<b>5.1%</b>

\* 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

## 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 BVI 的投資，而 Hui Xian BVI 則持有滙賢投資。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 的投資，而 Shenyang Investment BVI 則持有瀋陽投資香港。瀋陽投資香港為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 瀋陽	204,166 125,420 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%
<b>北京東方君悅大酒店</b>	
• 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%
<b>瀋陽麗都索菲特酒店</b>	
• 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、恆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的未償還貸款及滙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。

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。

按滙賢產業信託於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，滙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。

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2013年6月30日止六個月期間，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，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2013年5月7日召開的基金單位持有人特別大會上通過之特別決議案作出修訂。有關修訂之詳情，請參閱管理人所刊發日期均為2013年4月12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，其中三名為獨立非執行董事。

董事會負責管理人之企業管治及整體管理。其會設立管理目標，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、業務營運以及董事提名及檢討之事宜。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2013年6月30日止六個月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(彭宣衛先生為其替任董事)(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2013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2013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2013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

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2013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。

#### 董事資料之變更

鄭海泉先生自2013年2月1日起獲委任為永泰地產有限公司之獨立非執行董事。

李焯芬教授於保華建業集團有限公司擔任獨立非執行董事，該公司之名稱已於2013年4月3日更改為路易十三集團有限公司。

於截至2013年6月30日止六個月，林惠璋先生辭任新加坡財政部估值檢討委員會委員，並獲委任為：(i) Chinese Chamber Realty Private Limited之董事；(ii)新加坡中華總商會財務委員會董事；及(iii)新加坡中華工商總會產業委員會主席。

#### 已發行之新基金單位

於截至2013年6月30日止六個月：(i)發行予管理人合共13,989,152個新基金單位作為支付部分管理人之費用；及(ii)就2012年7月1日至2012年12月31日期間之末期分派根據分派再投資安排發行予基金單位持有人合共29,805,761個新基金單位。

2013年6月30日已發行之基金單位總數為5,120,210,562個。

#### 基金單位之購買、出售或贖回

於截至2013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購回、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2013年6月30日有逾25%已發行匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

### 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，就匯賢產業信託與其關連人士之間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2012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日及2013年5月7日之公佈中披露。

經基金單位持有人批准後，證監會於2013年5月7日就匯賢產業信託集團（即匯賢產業信託及由其持有或控制之其他公司或實體）與中信銀行集團（即中信銀行股份有限公司及其附屬公司）之間的若干銀行及金融服務交易授出新豁免，惟須遵守管理人就匯賢產業信託所刊發日期為2013年5月7日之公告所披露之條款及條件。於截至2013年6月30日止六個月，匯賢產業信託已遵守該等豁免及新豁免之條款及條件。

下文載列於截至2013年6月30日止六個月所訂立之關連人士交易（根據證監會授出之豁免毋須於本中期報告中披露者除外）之資料概要。

關連人士交易 — 收入

下表呈列截至2013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2013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 <sup>1</sup>	租賃及 許用交易	1,727
和記環球電訊(廣東) 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及 許用交易	347
北京寶苑房地產開發 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及 許用交易	1,339
北京長樂房地產開發 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及 許用交易	1,348

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2013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	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	539
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	661
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	9,982
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	33
北京尚乘財策諮詢有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用交易	635

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2013年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京匯賢企業管理 有限公司	管理人之 附屬公司	租賃及 許用交易	153
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及 許用交易	10,223
東方海外貨櫃航運(中國) 有限公司北京分公司	重大持有人的控制 實體之附屬公司 <sup>2</sup>	租賃及 許用交易	276
東方海外物流(中國) 有限公司北京分公司	重大持有人的控制 實體之附屬公司 <sup>2</sup>	租賃及 許用交易	216
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	存款的 利息收入	19,643



## 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2013年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	存款的 利息收入	3,161
<b>總計</b>			<b>50,283</b>

附註：

- 1 重大持有人為 Hui Xian Cayman 及滙賢控股。
- 2 關涉的關連人士為 Hui Xian Cayman 及滙賢控股之控制實體之附屬公司。

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

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2013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2013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 <sup>1</sup>	物業管理費	2,616
北京高衛世紀物業 管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理費	3,873
北京網聯無限技術發展 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	互聯網 服務費	173
北京屈臣氏個人用品 連鎖商店有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	推廣開支	9

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2013年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
中銀保險有限公司 北京分公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	保險開支	236
中國人壽財產保險 股份公司北京市分公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	保險開支	827
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	貸款利息 開支	6,114
滙賢控股有限公司	重大持有人	貸款利息 開支	21,793
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	14,490

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2013年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	26
北京屈臣氏蒸餾水有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	40
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	飲料	130
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	清潔用品	111
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	重大持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	餐飲服務	45

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2013年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
新城廣播有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 <sup>1</sup>	投資研討會 贊助	78
<b>總計</b>			<b>50,561</b>

附註：

1 重大持有人為 Hui Xian Cayman 及匯賢控股。

#### 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2013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1,853,000元及人民幣73,529,000元。受託人及管理人截至2013年6月30日止六個月提供服務的詳情分別載於簡明綜合財務報表附註1(b)及1(c)。於截至2013年6月30日止六個月應付予匯賢產業信託之主要估值師之費用為202,000港元。



### 關連人士的持有量

於2013年6月30日，以下各人士就《房地產投資信託基金守則》而言，將被視為重大持有人，並因此成為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等於匯賢產業信託基金單位之持有量或權益如下。

名稱	於2013年6月30日 所持的基金單位數		於2012年12月31日 所持的基金單位數	
	直接持有量	被視為的 持有量	直接持有量	被視為的 持有量
Hui Xian Cayman <sup>(1)</sup>	2,190,000,000	60,000,000	2,190,000,000	60,000,000
匯賢控股 <sup>(2)</sup>	60,000,000	2,190,000,000	60,000,000	2,190,000,000

附註：

「重大持有人」、「關連人士」及「控股公司」之定義見《房地產投資信託基金守則》及《證券及期貨條例》。

- (1) 按照管理人根據信託契約保管之基金單位持有人登記冊（「登記冊」）所記錄之資料，Hui Xian Cayman 於2013年6月30日為2,190,000,000個基金單位之持有人。Hui Xian Cayman為匯賢控股之直接全資附屬公司，根據《房地產投資信託基金守則》，被視作持有其控股公司匯賢控股所持有之60,000,000個基金單位。於2013年6月30日，由於Hui Xian Cayman持有匯賢產業信託發行在外基金單位10%以上，因此，根據《房地產投資信託基金守則》，Hui Xian Cayman為重大持有人，故此為匯賢產業信託之關連人士。
- (2) 按照登記冊所記錄之資料，匯賢控股於2013年6月30日為60,000,000個基金單位之持有人。匯賢控股乃Hui Xian Cayman 之控股公司，根據《房地產投資信託基金守則》，被視作持有其附屬公司Hui Xian Cayman 所持有之2,190,000,000個基金單位。於2013年6月30日，由於匯賢控股被視作持有其全資附屬公司Hui Xian Cayman 所持有之2,190,000,000個基金單位及直接持有60,000,000個基金單位，因此合共持有匯賢產業信託發行在外基金單位10%以上，故根據《房地產投資信託基金守則》，匯賢控股為重大持有人，故此為匯賢產業信託之關連人士。

按照管理人獲得的資料，於2013年6月30日，Noblecrown Investment Limited (「Noblecrown」) 為長江實業集團有限公司 (「長實」) 之間接全資附屬公司，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之投票權，並由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，故此 Noblecrown 被當作於 Hui Xian Cayman 及滙賢控股持有之合共2,250,000,000個基金單位中擁有權益。按照登記冊於2013年6月30日所記錄之資料，Noblecrown 於該日亦直接於266,661,659個基金單位中擁有權益。由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，Noblecrown 於2013年6月30日被當作持有合共2,516,661,659個基金單位的權益。

由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，長實及令長實於 Noblecrown 之股本中擁有權益之各中間控股公司 (即 Cheung Kong (China Property Development) Limited、長江中國地產有限公司、Cheung Kong (China Property) Limited、長江實業(中國)有限公司及 Cheung Kong Investment Company Limited) 被視為於2013年6月30日於同一批合共2,516,661,659個基金單位中持有權益。

另外，按照管理人獲得的資料，於2013年6月30日，長實之間接全資附屬公司 Wisdom Ally Limited 及 Wealth Finder Limited 分別持有50,852,738個基金單位及5,304,889個基金單位的直接權益，而和記黃埔有限公司的一間間接全資附屬公司持有143,587,048個基金單位的權益 (另見下文有關和記黃埔有限公司及其附屬公司持有基金單位權益的資料)。由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，於2013年6月30日，Cheung Kong Investment Company Limited (Wisdom Ally Limited 及 Wealth Finder Limited 為其間接全資附屬公司) 亦被當作持有 Wisdom Ally Limited 及 Wealth Finder Limited 分別所持之50,852,738個基金單位及5,304,889個基金單位的權益，故此於該日被當作持有合共2,572,819,286個基金單位的權益。

按照管理人獲得的資料，於2013年6月30日，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，鑒於長實持有上述中間控股公司 (藉此持有 Noblecrown)、Wisdom Ally Limited、Wealth Finder Limited 及和記黃埔有限公司的權益，故此長實被當作持有合共2,716,406,334個基金單位的權益。同樣由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，於2013年6月30日，李嘉誠先生、Li Ka-Shing Unity Holdings Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited 亦被當作與長實同樣持有同一批合共2,716,406,334個基金單位的權益。

按照管理人獲得的資料，以下關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)持有基金單位權益的詳情如下：

名稱	於2013年 6月30日 所持的基金 單位數量
和記黃埔有限公司或其附屬公司	<b>143,587,048</b>
中國銀行股份有限公司或其附屬公司	<b>148,125,000</b>
東方海外(國際)有限公司或其附屬公司	<b>59,250,000</b>
中國人壽保險(集團)公司或其附屬公司	<b>276,491,000</b>
中信証券國際有限公司或其附屬公司	<b>6,919,652</b>
ARA Asset Management Limited或其附屬公司	<b>5,304,889</b>

#### 管理人權益

於2013年6月30日，管理人持有12,025,072個匯賢產業信託的基金單位(2012年12月31日：9,876,951個匯賢產業信託的基金單位)。

管理人董事、高級行政人員及高級職員的權益

據管理人獲得的資料，管理人的董事、高級行政人員及高級職員持有基金單位的詳情如下：

姓名	於2013年 6月30日 所持的基金 單位數量	於2012年 12月31日 所持的基金 單位數量
甘慶林	629,082 <sup>(1)</sup>	610,044 <sup>(1)</sup>
葉德銓	400,000 <sup>(2)</sup>	400,000 <sup>(2)</sup>
蔣領峰	53,260 <sup>(3)</sup>	51,649 <sup>(3)</sup>
班唐慧慈	105,216 <sup>(4)</sup>	82,638 <sup>(4)</sup>
許統強	27,000 <sup>(5)</sup>	27,000 <sup>(5)</sup>

附註：

- (1) 該等基金單位由管理人之主席兼執行董事甘慶林先生作為被動受託人持有，此乃由甘慶林先生自願披露。
- (2) 該等基金單位由管理人之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。
- (5) 該等基金單位由管理人之營運總監許統強先生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任何關連人士（按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義）於2013年6月30日持有任何匯賢產業信託的基金單位之實益權益。

# 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40頁至第85頁滙賢產業信託之簡明綜合財務報表，當中包括於2013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

2013年7月23日

# 簡明綜合全面收益表

截至2013年年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

# 簡明綜合全面收益表

截至2013年年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)
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	<b>0.1117</b>	0.1455

# 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

## 分派表

截至2013年6月30日止六個月

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%，而滙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。



# 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)
<b>非流動資產</b>			
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
<b>流動資產</b>			
酒店存貨	17	22	22
土地及相關成本	16	141	141
貿易及其他應收款項	18	63	64
銀行結餘及現金	19	2,679	2,063
流動資產總值		2,905	2,290
<b>資產總值</b>		40,029	39,388
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	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	21	555	1,005
流動負債總額		1,842	2,358
<b>資產總值減流動負債</b>		38,187	37,030

# 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)
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	22	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
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>28,040</b>	27,914
已發行基金單位(千個)	24	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)	25	5.4763	5.4988

第40至第85頁所載的簡明綜合財務報表於2013年7月23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：

董事  
蔣領峰

董事  
李智健

# 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2013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2013年1月1日的資產淨值(經審核)	26,137	1,777	27,914	417
就支付管理人費用發行基金單位 (附註24)	57	—	57	—
就2012年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位(附註24)	116	—	116	—
	26,310	1,777	28,087	417
與基金單位持有人交易前之期內溢利	—	569	569	(7)
應付分派	—	(616)	(616)	—
期內全面收益總額	—	(47)	(47)	(7)
於2013年6月30日的資產淨值 (未經審核)	26,310	1,730	28,040	410

# 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2013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2012年1月1日的資產淨值(經審核)	25,888	84	25,972	—
收購業務(附註23)	—	—	—	419
就支付管理人費用發行基金單位	47	—	47	—
就2011年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位	12	—	12	—
	25,947	84	26,031	419
與基金單位持有人交易前之期內溢利	—	730	730	(1)
應付分派	—	(592)	(592)	—
期內全面收益(開支)總額	—	138	138	(1)
<b>於2012年6月30日的資產淨值 (未經審核)</b>	<b>25,947</b>	<b>222</b>	<b>26,169</b>	<b>418</b>

# 簡明綜合現金流量表

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)
經營活動所得現金淨額		646	597
投資活動所用現金淨額			
收購業務	23	—	(866)
其他投資現金流量		(91)	3
		(91)	(863)
融資活動(所用)所得現金淨額			
償還基金單位持有人的貸款		(990)	(205)
向基金單位持有人支付的分派		(511)	(521)
其他融資現金流量		(37)	(16)
新籌集之銀行貸款所得款項淨額		959	952
基金單位持有人的貸款		540	528
		(39)	738
現金及現金等值物增加淨額		516	472
期初之現金及現金等值物		1,863	883
期末之現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金		2,379	1,355



# 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。

## 1. 一般資料(續)

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

### (a) 物業管理人費用

根據北京東方廣場有限公司及北京匯賢企業管理有限公司(「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」)，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。

### (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。

## 1. 一般資料(續)

### (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2013年1月11日，管理人已就截至2013年12月31日止財政年度的基本費用選擇80%(2012年：80%)收取基金單位，20%(2012年：20%)則收取現金。

#### **浮動費用**

根據信託契約，管理人每年收取浮動費用，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%，惟就東方廣場而言，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司，自物業管理人根據經營管理協議獲委任當日起，有關年度百分比率須降至2%(並非上述的3%)。

## 1. 一般資料(續)

### (c) 管理人費用(續)

#### **浮動費用(續)**

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2013年1月11日，管理人已就截至2013年12月31日止財政年度的浮動費用選擇80%(2012年：80%)收取基金單位，20%(2012年：20%)則收取現金。

#### **收購費用**

根據信託契約，管理人向匯賢產業信託收取收購費用(「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。

管理人已就截至2012年12月31日止財政年度的收購費用選擇收取現金。

## 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。



### 3. 重要會計政策(續)

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。

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、	綜合財務報表、共同安排及於其他實體
香港財務報告準則第11號及	權益的披露：過渡性指引
香港財務報告準則第12號(修訂本)	
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	露天礦場生產階段的剝採成本
— 詮釋第20號	

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日止六個月期間，本集團收購Shenyang Investment (BVI) Limited (於附註23披露)。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。

#### 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。

#### 4. 分部報告(續)

##### (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	528	440	64	287	1,319
分部溢利	426	328	32	84	870
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					824

## 4. 分部報告(續)

### (a) 分部收入及業績(續)

#### 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	460	381	63	405	1,309
分部溢利	362	275	30	161	828
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					1,041

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。



#### 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 酒店	2,172 5,476	2,206 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。

## 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

## 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(附註1(a))	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
	<b>391</b>	<b>413</b>

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

	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
	<b>41</b>	23

## 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(附註1(c))	56	51
浮動費用(附註1(c))	18	17
收購費用(附註1(c))	—	10
	<b>74</b>	78

## 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(附註1(b))	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
	<b>5</b>	<b>6</b>

## 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
	<b>262</b>	<b>312</b>

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。



## 12. 所得稅開支(續)

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

	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)
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	29,820	29,660

- (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。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餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約在已訂約租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化比率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。

## 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(於附註23披露)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12百萬元其他固定資產。

## 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：

	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	4,728	4,798
流動資產	141	141
	<b>4,869</b>	4,939

## 17. 酒店存貨

	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)
食品及飲料	5	6
其他消耗品	17	16
	<b>22</b>	22

## 18. 貿易及其他應收款項

	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)
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
	<b>63</b>	64

## 18. 貿易及其他應收款項(續)

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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)
少於或等於一個月	33	25
一至三個月	3	1
超過三個月	1	1
	<b>37</b>	27

## 19. 銀行結餘及現金

	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)
現金及現金等值物	2,379	1,863
定期存款(原定期限為超過三個月)	300	200
	<b>2,679</b>	2,063

## 20. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	57	81
預收租金	188	188
其他(附註)	152	172
	<b>397</b>	441

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 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)
少於或等於三個月	37	59
超過三個月	20	22
	<b>57</b>	81



## 21. 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(附註29(g))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。

## 22. 銀行貸款

	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)
無抵押定期貸款	1,912	973
借貸手續費用	(20)	(14)
	<b>1,892</b>	959
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
	<b>1,892</b>	959

## 22. 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。

## 23. 收購業務

於2012年1月1日，本集團完成收購Shenyang Investment (BVI) Limited (「Shenyang Investment (BVI)」)的全部已發行股本及其於完成時所欠負的股東貸款人民幣61百萬元，現金代價為人民幣980百萬元。Shenyang Investment (BVI)當時為益和有限公司(「益和」)的全資附屬公司，而益和為本集團的關連人士。益和為瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外合營方，而瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，經營於中國瀋陽的瀋陽麗都喜來登飯店。緊接收購前，益和擁有瀋陽麗都99%股本權益，而國內合營方北京穩得高投資顧問有限公司(「北京穩得高」)擁有瀋陽麗都餘下1%股本權益。根據瀋陽投資(香港)有限公司(「瀋陽投資香港」)、益和與北京穩得高訂立之轉讓協議，益和於2012年1月1日將其所持70%瀋陽麗都股本權益轉讓予新境外合營方瀋陽投資香港。由於瀋陽投資香港為Shenyang Investment (BVI)的全資附屬公司，因此收購Shenyang Investment (BVI)的全部已發行股本及其於完成時所欠負的股東貸款後，本集團實際上收購瀋陽麗都70%股本權益。收購完成後，瀋陽麗都成為本集團控制的非全資附屬公司。

### 已轉讓代價

人民幣百萬元

現金

980

## 23. 收購業務(續)

於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：

	人民幣百萬元
物業、機器及設備	826
土地及相關成本	856
酒店存貨	2
貿易及其他應收款項	10
銀行結餘及現金	114
貿易及其他應付款項	(50)
租戶按金	(6)
應付稅項	(1)
應付前控股股東款項	(61)
遞延稅項負債	(291)
	1,399
非控股權益(附註)	(419)
	980

## 23. 收購業務(續)

	人民幣百萬元
來自收購的現金流出淨額：	
以現金支付代價	980
減：收購之銀行結餘及現金	(114)
	866

附註：非控股權益乃按於收購日期應佔已確認資產及負債的比例計量。

貿易及其他應收款項於收購日期的公允價值及總合約金額為人民幣10百萬元。於收購日並無估計無法收回的合約現金流量金額。

計算2012年1月1日的物業、機器及設備以及土地及相關成本的公允價值時，乃根據擁有適當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，於當日所作之估值作基礎。物業之估值乃透過預測物業之一連串定期現金流量的現金流量折現法而釐定。

## 24. 已發行基金單

截至2013年6月30日，匯賢產業信託已發行5,120,210,562個(2012年12月31日：5,076,415,649個)基金單位。

已發行基金單位於本期間及以往期間之變動載列如下：

	單位數目	人民幣百萬元
於2012年1月1日結餘	5,009,521,491	25,888
年內透過發行新基金單位支付管理人費用	26,271,988	103
就2011年末期分派及2012年中期分派 根據分派再投資安排發行基金單位	40,622,170	146
於2012年12月31日結餘	5,076,415,649	26,137
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	<b>13,989,152</b>	<b>57</b>
就2012年末期分派根據分派再投資安排 發行基金單位	<b>29,805,761</b>	<b>116</b>
於2013年6月30日結餘	<b>5,120,210,562</b>	<b>26,310</b>



## 24. 已發行基金單(續)

2013年3月28日，以每基金單位人民幣4.09元向管理人發行6,714,361個基金單位，以支付2012年10月1日至2012年12月31日期間的管理人費用。

2013年4月30日，以每基金單位人民幣4.01元向管理人發行7,274,791個基金單位，以支付2013年1月1日至2013年3月31日期間的管理人費用。

2013年5月9日，就2012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3.89元向基金單位持有人發行29,805,761個代息基金單位。

## 25. 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。

## 26. 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)。

## 27. 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)。

## 28. 資本承擔

	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)
就收購物業、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	17	29

## 29. 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	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 1月1日至 2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>租金及相關收入</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店 有限公司	(a)	1,727	1,833
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	347	213
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(k)	1,339	1,237
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(k)	1,348	1,535
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	539	537

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 1月1日至 2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>661</b>	660
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(k)	<b>9,982</b>	13,816
香港長江實業(集團)有限公司 北京辦事處	(a)及(k)	<b>33</b>	33
北京尚乘財策諮詢有限公司	(a)及(k)	<b>635</b>	646
香港TOM集團國際有限公司 北京代表處	(b)	—	200
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(c)	不適用	293
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	<b>153</b>	120
北京穩得高投資顧問有限公司	(e)	不適用	20
中國銀行股份有限公司	(a)	<b>10,223</b>	9,704
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司 北京分公司	(f)	<b>276</b>	277
東方海外物流(中國)有限公司 北京分公司	(f)	<b>216</b>	215
<b>銀行利息收入</b>			
中國銀行股份有限公司	(a)	<b>19,643</b>	5,707
中國銀行(香港)有限公司	(a)	<b>3,161</b>	206

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 1月1日至 2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>物業管理費</b>			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>2,616</b>	2,397
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>3,873</b>	3,814
<b>會所設施使用費</b>			
麗都飯店有限公司	(j)	不適用	12
<b>互聯網服務費</b>			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(k)	<b>173</b>	2,102
<b>推廣開支</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	<b>9</b>	25
<b>飲料</b>			
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	(a)	<b>26</b>	—
北京屈臣氏蒸餾水有限公司	(a)	<b>40</b>	—
廣州屈臣氏食品飲料有限公司 北京飲料分公司	(a)	<b>130</b>	—

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 1月1日至 2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>清潔用品</b>			
上海和黃白貓有限公司	(a)	111	—
<b>餐飲服務</b>			
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	(a)	45	—
<b>投資研討會贊助</b>			
新城廣播有限公司	(a)	78	—
<b>保險開支</b>			
中銀保險有限公司北京分公司	(a)	236	228
中國人壽財產保險股份公司 北京市分公司	(a)	827	799
<b>利息開支</b>			
中國銀行(香港)有限公司	(a)及(i)	6,114	4,933
滙賢控股有限公司	(g)	21,793	8,235
<b>受託人費用</b>			
德意志信託(香港)有限公司		1,853	1,704
<b>管理人費用</b>			
滙賢房託管理有限公司		73,529	78,149

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 1月1日至 2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>物業管理人費用</b>			
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	<b>14,490</b>	15,317
<b>估值費用</b>			
美國評值有限公司	(h)	<b>202</b>	201

關連人士及關連方於2013年6月30日及2012年12月31日的結餘如下：

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>基金單位持有人的貸款</b>			
滙賢控股有限公司	(g)	<b>555,000</b>	1,005,000
<b>銀行貸款</b>			
中國銀行(香港)有限公司	(a)及(i)	<b>551,841</b>	319,767



## 29. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>就租賃本集團物業而向本集團 支付之按金</b>			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店 有限公司	(a)	<b>1,092</b>	1,963
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	<b>176</b>	176
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(k)	<b>542</b>	475
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(k)	<b>631</b>	679
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>262</b>	262
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(k)	<b>325</b>	325
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(k)	<b>1,055</b>	1,096
北京尚乘財策諮詢有限公司	(a)及(k)	<b>298</b>	298
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	<b>85</b>	59

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

附註：

- (a) 此等公司為滙賢控股的有聯繫公司<sup>1</sup>。滙賢控股為滙賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (b) 滙賢控股及 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」)的董事葉德銓先生為該公司的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (c) 滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的董事李澤鉅先生(於2012年9月3日辭任該職)為該公司的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (d) 該公司為管理人的附屬公司。
- (e) 管理人的副營運總監王琦先生(於2012年7月9日辭任該職)為該公司的有聯繫者<sup>3</sup>。
- (f) 此等公司為 Hui Xian Cayman 及滙賢控股的一個控制實體<sup>4</sup>的附屬公司。Hui Xian Cayman 及滙賢控股為滙賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>。
- (g) 於2011年4月8日，滙賢控股(以放貸人身份)與滙賢產業信託的附屬公司滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)(以借款人身份)訂立融資協議，據此，滙賢控股同意向滙賢投資授出貸款融資合共人民幣1,400百萬元(包括人民幣1,300百萬元的循環信貸融資以及人民幣100百萬元的循環信貸融資)。該人民幣100百萬元的循環信貸融資將用於撥付滙賢產業信託及其特別目的投資工具一般營運資金要求及一般企業資金，並在滙賢產業信託上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計滿18個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股與滙賢投資可能不時以書面協議延長的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。人民幣1,300百萬元循環信貸融資將用於支持滙賢產業信託作出人民幣分派，在滙賢產業信託上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計42個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股與滙賢投資可能不時以書面協議的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。截至2013年6月30日，循環信貸融資人民幣1,300百萬元中未償還的貸款金額為人民幣555百萬元(2012年12月31日：人民幣1,005百萬元)，而循環信貸融資人民幣100百萬元已失效。
- (h) 該公司為滙賢產業信託的主要估值師。
- (i) 銀行貸款指於2013年6月30日及2012年12月31日尚未償還的部分銀行貸款(附註22)。利息開支指截至2013年6月30日及2012年6月30日止六個月期間尚未償還的部分銀行貸款的各項利息開支。

## 29. 關連人士及關連方交易(續)

附註：(續)

(j) 該公司為匯賢產業信託的重大基金單位持有人<sup>2</sup>滙賢控股的有聯繫公司<sup>1</sup>，並自2012年10月9日起不再為滙賢控股的有聯繫公司<sup>1</sup>。

(k) 該等公司為對滙賢產業信託具有重大影響力的長江實業(集團)有限公司轄下北京代表處或附屬公司。

<sup>1</sup> 根據房地產投資信託基金守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司逾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。

<sup>2</sup> 根據房地產投資信託基金守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的已發行基金單位，則被視為重大持有人。

<sup>3</sup> 根據證券及期貨條例界定，倘一名人士擔任一間公司的董事，則該公司須視作該名人士的有聯繫者。

<sup>4</sup> 根據證券及期貨條例界定，倘一間公司有權提名另一間公司的任何董事，則該公司被視為另一公司的控制實體。

下文載列匯賢產業信託簡明綜合全面收益表、分派表及簡明綜合財務狀況表摘要：

## 簡明綜合全面收益表摘要

	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
收入			
投資物業的毛租金收入	968	841	271
經營酒店收入	287	405	113
經營服務式公寓收入	64	63	20
	<b>1,319</b>	1,309	404
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利	824	1,041	219
所得稅開支	(262)	(312)	(70)
與基金單位持有人交易前之 期內溢利	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	569	730	149
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本盈利	0.1117	0.1455	0.0298

## 分派摘要

	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	<b>616</b>	592	202
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派	<b>0.1203</b>	0.1178	0.0403

## 簡明綜合財務狀況表摘要

	2013年 6月30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	<b>37,124</b>	37,098	32,931
流動資產	<b>2,905</b>	2,290	1,064
資產總值	<b>40,029</b>	39,388	33,995
流動負債	<b>1,842</b>	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	<b>9,737</b>	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	<b>11,579</b>	11,057	8,023
非控股權益	<b>410</b>	417	—
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>28,040</b>	27,914	25,972
	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	<b>5.4763</b>	5.4988	5.1845

	附註	2013年 6月30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)		<b>28,040</b>	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)		<b>5.4763</b>	5.4988	5.1845
市值(人民幣百萬元)		<b>20,174</b>	21,067	17,834
已發行基金單位(個)		<b>5,120,210,562</b>	5,076,415,649	5,009,521,491
債務對資產淨值比率	1	<b>8.7%</b>	7.0%	0.8%
債務對資產總值比率	2	<b>6.1%</b>	5.0%	0.6%

		2013年 1月1日至 2013年 6月30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)		<b>4.32</b>	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	<b>不適用</b>	不適用	不適用
基金單位最低成交價(人民幣元)		<b>3.76</b>	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		<b>31.3%</b>	36.7%	48.9%
每基金單位分派(人民幣元)		<b>0.1203</b>	0.2392	0.1467
每基金單位年度化分派 收益率	4	<b>6.16%</b>	5.76%	N/A

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。

截至2013年6月30日止六個月之中期業績公告， 其內一併公佈截至2013年6月30日止六個月的 中期分派(「2013年中期分派」)及分派再投資安排 (「分派投資安排」) <sup>1</sup> 等其他資料	2013年7月23日(星期二)
基金單位除淨2013年中期分派的日期	2013年8月5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的首日	2013年8月5日(星期一)
暫停辦理基金單位持有人登記手續 (就確定有權獲得2013年中期分派的名單而言)	2013年8月7日(星期三) 至2013年8月9日 (星期五)(包括首尾 兩天在內)
2013年中期分派之記錄日期	2013年8月9日(星期五)
有關分派投資安排之公告日期	2013年8月19日(星期一) 或前後
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	2013年8月22日(星期四) 或前後
交回分派投資安排之選擇表格最後時限	2013年9月10日(星期二) <sup>2</sup> 下午4時30分



派付2013年中期分派(就選擇現金分派者而言)	2013年9月26日(星期四) 或前後
寄發新基金單位證書(就選擇代息基金分派者而言)	2013年9月26日(星期四) 或前後
代息基金單位預期買賣首日 (待聯交所批准上市後方可作實)	2013年9月27日(星期五)

- <sup>1</sup> 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，收取截至2013年6月30日止六個月期間之2013年中期分派。請參閱管理人就分派再投資安排所刊發的公告及通函。選擇以基金單位代替現金分派的選擇表格最遲須於2013年9月10日(星期二)<sup>2</sup>下午4時30分前交回基金單位過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。敬請注意：任何於前述期限後送達或收到的選擇表格將被視為無效。
- <sup>2</sup> 倘於2013年9月10日下午4時30分或之前任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，交回選擇表格之最後期限將予修改。詳情請參閱管理人刊發有關分派再投資安排之通函。

## 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(彭宣衛為其替任董事)

## 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(彭宣衛為其替任董事)

## 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)  
(彭宣衛為其替任董事)  
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

美國評值有限公司

### 股份代號

87001

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 網址

[www.huixianreit.com](http://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](mailto: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	指	國內生產總值
Hui Xian BMI	指	Hui Xian (B.V.I.) Limited
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
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日的補充契約所修訂
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