

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佈的內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

由匯賢房託管理有限公司管理

2011年4月29日至2011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)、匯賢房託管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司於二零一一年四月一日訂立信託契約(「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於香港註冊成立的匯賢房託管理有限公司(「管理人」)，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二零一一年四月二十九日上市日至二零一一年六月三十日止期間(「回顧期」)經審計之中期業績如下：

財務摘要

這是匯賢產業信託自二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司上市後首份財務業績報告。因此，並沒有過往的業績作比較。在合適的情況下，將會以二零一一年四月十一日的發售通函內之預測(「發售通函預測」)數據作比較。

二零一一年四月二十九日至六月三十日止期間

主要財務資料	實際數據	發售通函預測 ⁽¹⁾	變幅
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	
總收益	404	404	-
物業營運開支	125	139	-10.1%
物業收入淨額	279	265	5.3%
除稅前溢利	149	140	6.4%
可供分派收入	202	193	4.7%
分派總額	202	193	4.7%
資產淨值 ⁽⁴⁾	25,802	不適用	不適用
資產總值	33,366	不適用	不適用
每基金單位資料	人民幣	人民幣	變幅
每基金單位分派	0.0403	0.0386	4.4%
年度分派收益率	4.83% ⁽²⁾	4.26% ⁽³⁾	13.4%
每基金單位資產淨值 ⁽⁴⁾	5.1604	不適用	不適用
財務比率	實際數據	發售通函預測 ⁽¹⁾	變幅
資產負債比率			
負債資產淨值比率	0.8%	不適用	不適用
負債資產總值比率	0.6%	不適用	不適用
開支比率	30.9%	34.4%	-10.2%
分派比率 ⁽⁵⁾	100%	100%	-

附註:

- (1) 發售通函之預測數據
- (2) 按二零一一年六月三十日之收市價及年度分派收益率計算
- (3) 按首次公開發售價及發售通函之預測數據計算
- (4) 扣除股息派發後
- (5) 據管理人的政策，其於上市日期截至二零一二年十二月三十一日止財政年度向基金單位持有人作出的分派金額相等於匯賢產業信託年度可供分派收入之100.0%

主席報告

本人謹代表匯賢產業信託之管理人 — 匯賢房託管理有限公司，欣然宣佈匯賢產業信託於二零一一年四月二十九日上市日至二零一一年六月三十日止期間（「回顧期」）之中期業績。本報告亦為匯賢產業信託自上市以來的首份中期業績。

匯賢產業信託於二零一一年四月成功在香港聯合交易所上市，標誌著中國境外首隻人民幣計價股票及全球首家人民幣計價房地產投資信託基金面世的重要里程碑。

業績及分派

匯賢產業信託於回顧期內的表現令人鼓舞。總收益為人民幣四億四百萬元，符合發售通函預測。物業收入淨額為人民幣二億七千九百萬元，較發售通函預測高百分之五點三。受惠於成本控制措施，物業營運開支下降至人民幣一億二千五百萬元，較發售通函預測低百分之十點一。

回顧期內的可分派收入總額為人民幣二億二百萬元，較發售通函預測高百分之四點七。基金單位持有人將可收取每基金單位中期分派人民幣四點零三分；按二零一一年六月三十日基金單位收市價人民幣四元八角三分計算，年度分派收益率為百分之四點八三，較按首次公開發售價人民幣五元二角四分計算之發售通函預測年度分派收益率百分之四點二六為高。

業務回顧

匯賢產業信託轄下的資產為東方廣場。該項目是中國北京規模最大及最具代表性的商業建築群之一，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四項業務。

匯賢產業信託自二零一一年四月二十九日方開始負責東方廣場之營運，惟該項目在北京開業至今已超過十年；於二零零二年至二零一零年期間，經營溢利的年複合增長率為百分之十七點二。

下文謹就東方廣場於二零一一年上半年度之營運表現與二零一零年同期進行比較，我們相信東方廣場將繼往開來，保持增長動力。

隨著中國經濟蓬勃發展，東方廣場在二零一一年首六個月的發展理想。總收益為人民幣十一億一千八百萬元，較去年同期上升百分之九。物業收入淨額為人民幣七億四千萬元，較二零一零年同期增長百分之五點七。

東方新天地

東方新天地的租務於二零一一年首六個月延續一貫的強勁動力。於二零一一年六月三十日，出租率保持百分之一百。物業收入淨額達人民幣三億五千五百萬元，較二零一零年同期增加百分之四點四。有關增幅主要歸因於中國零售業銷售暢旺、國內消費上升，以及新訂租約和舊租約到期續租時的租金有所增長。

東方經貿城

受日益頻繁的商業活動及企業擴展所帶動，北京寫字樓的租務市場興旺。於二零一一年六月三十日，東方經貿城的已承租出租率為百分之九十九點六。二零一一年首

六個月之物業收入淨額為人民幣二億五千九百萬元，較去年同期增長百分之三點六。二零一一年六月份的市值租金上升至每平方米建築樓面面積人民幣二百九十元。

東方豪庭公寓

東方豪庭公寓於二零一一年上半年之物業收入淨額為人民幣二千六百萬元，較二零一零年同期增加百分之三十。於二零一一年六月三十日的出租率上升至百分之九十三點一。

隨著跨國企業進行擴展及駐北京的外籍人口增加，東方豪庭公寓於二零一一年上半年錄得強勁需求。內地於二零一一年年初推出限制外籍人士購房的措施，進一步刺激豪華服務式公寓的殷切需求。

北京東方君悅大酒店

於二零一一年上半年，北京東方君悅大酒店之物業收入淨額為人民幣一億元，較二零一零年同期增加百分之十一點一。平均房價為每晚人民幣一千五百二十五元，較去年同期上升百分之十二；平均可出租客房收入亦由二零一零年上半年的人民幣九百八十元增加至二零一一年上半年的人民幣一千一百一十五元。

於二零一一年六月，北京東方君悅大酒店獲National Geographic Traveler China《時尚旅遊》評為「北京最佳商務酒店」，連續三年蟬聯此項殊榮。

獨特投資平臺

我們相信匯賢產業信託作為以人民幣計價的房地產投資信託基金，能為基金單位持有人帶來獨特的機遇，讓他們在收取穩定及可持續分派的同時，亦有機會受惠於貨幣升值帶來的潛在裨益。人民幣兌換港幣之匯率由二零一零年一月一日至二零一一年六月三十日已上升百分之五點七*。

提早償還貸款

匯賢產業信託於二零一一年七月一日提早償還貸款後，現時財務上處於零貸款、物業零抵押狀況。

根據現行香港房地產投資信託基金守則，匯賢產業信託的最高貸款額可達總資產值的百分之四十五。我們深信財務靈活性和借貸能力增強，將進一步提升匯賢產業信託的收購及擴展優勢。

展望

展望未來，我們將繼續積極管理匯賢產業信託轄下資產，務求增加出租率、控制物業支出、實現穩定租金收入及提升物業收入淨額。

我們已為東方廣場策劃一系列資產增值措施。北京東方君悅大酒店已制訂為期三年的翻新計劃，以提升客房、餐廳及其他設施的質素。東方新天地亦持續進行資產優化工程。

此外，我們並已成立一支項目發展團隊，專責在中國物色投資機遇。我們將積極尋求更

多能帶來可觀收益及提升整體回報的資產。

香港為中國境外儲備最多人民幣流動資金的地方。於二零一一年五月底，香港離岸人民幣存款超過人民幣五千四百億元，較二零一零年一月上升逾七倍。我們相信情況有方興未艾之勢，將會持續增長。

中國為全球第二大經濟體系，經濟前景持續樂觀。於二零一一年上半年，中國的國內生產總值按年增長百分之九點五。匯賢產業信託已準備就緒，把握中國未來經濟增長所帶來之機遇。

本人謹此代表董事會感謝所有曾為匯賢產業信託成功上市作出貢獻的人士，並就各基金單位持有人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
(作為匯賢產業信託之管理人)
主席

甘慶林

香港, 二零一一年八月二日

*根據二零一零年一月一日港幣/人民幣匯率1:0.8804及二零一一年六月三十日之匯率1:0.8306計算 (資料來源：彭博)

管理層討論及分析

資產概覽

匯賢產業信託的資產為其於 Hui Xian (B.V.I.) Limited (“Hui Xian BVI”) 的權益，而 Hui Xian BVI 持有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 — 滙賢投資有限公司。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，而東方廣場為北京規模最大的商業建築群之一。

東方廣場之業務如下：

	概述	建築樓面面積（平方米）
東方新天地	世界級購物商場	130,195
東方經貿城	共八座甲級寫字樓	309,552
東方豪庭公寓	共兩座服務式公寓大樓（613 個單位）	81,603
北京東方君悅大酒店	擁有 825 間客房的五星級酒店	125,420
停車場及其他配套設施	共 1,901 個停車位	140,289
總計		787,059

東方廣場業務回顧（二零一一年一月至六月）

東方廣場	二零一一年一月至六月 人民幣(百萬元)	二零一零年一月至六月 人民幣(百萬元)	變幅
東方新天地			
收益	437	403	8.4%
物業收入淨額	355	340	4.4%
東方經貿城			
收益	347	323	7.4%
物業收入淨額	259	250	3.6%
東方豪庭公寓			
收益	56	43	30.2%
物業收入淨額	26	20	30.0%
北京東方君悅大酒店			
收益	278	257	8.2%
物業收入淨額	100	90	11.1%
總計			
收益	1,118	1,026	9.0%
物業收入淨額	740	700	5.7%

隨著中國經濟蓬勃發展，東方廣場於二零一一年上半年的發展理想。二零一一年一月至六月之總收益為人民幣十一億一千八百萬元，較二零一零年同期增長百分之九。物業收入淨額為人民幣七億四千萬元，按年上升百分之五點七。東方廣場並於《資本雜誌》舉辦之「資本最佳發展商大獎二零一一」中，榮獲「最佳發展商 — 多用途項目」獎項。

東方新天地

受國內消費暢旺帶動，東方新天地的租務保持強勁動力，於二零一一年六月三十日之出租率為百分之一百。於二零一一年上半年的物業收入淨額為人民幣三億五千五百萬元，較二零一零年同期上升百分之四點四。二零一一年上半年之平均月租為每平方米人民幣八百五十四元，而

二零一零年之平均月租則為每平方米人民幣八百一十三元。租金調升率為百分之二十三。

在二零一一年上半年屆滿之租約中，約百分之五十一的可出租總面積由現有租戶續租。

東方新天地不斷提升商場的環境配套和租戶組合，以進一步豐富顧客的購物體驗。等候進駐東方新天地的商戶數目持續高企，於二零一一年六月達二百八十名。

東方新天地於二零一一年五月在彭博電視(Bloomberg Television)協辦的 International Property Awards 中，榮膺 Best Retail Development, China 及 Best Retail Development, Asia Pacific 兩項殊榮。

中國於二零一一年上半年之零售銷售按年上升百分之十六點八。在可支配收入和國內消費持續上升的環境下，我們預計北京零售市場將繼續保持強勁增長。

憑藉便捷的地利、精心編排的租戶組合及積極的資產管理，預期東方新天地將繼續為北京最受歡迎的購物商場之一。

東方經貿城

鑒於中國經濟迅速增長，眾多跨國企業紛紛表示重新展開擴展計劃，帶動北京甲級寫字樓的需求保持穩健。內地大型企業對優質寫字樓空間的需求亦日趨殷切。

東方經貿城於二零一一年首六個月的物業收入淨額為人民幣二億五千九百萬元，較去年同期上升百分之三點六；於二零一一年六月三十日之已承租出租率為百分之九十九點六。我們並成功達致百分之二十六的租金調升率。一百二十四份租約（包括新租約及續租租約）於二零一一年上半年開始生效，涉及之面積共三萬八千二百三十一平方米。二零一一年一月至六月的市值租金及二零一一年六月份之市值租金分別約每平方米建築樓面面積人民幣二百二十一元及每平方米建築樓面面積人民幣二百九十元，較二零一零年第四季之市值租金分別上升百分之十八及百分之五十三。續租租約及新租約的租金調升率錄得顯著增幅，最高租金達每平方米建築樓面面積人民幣四百四十四元。

東方經貿城於二零一一年五月在彭博電視(Bloomberg Television)協辦的 International Property Awards 中，榮膺 Best Office Development, China 殊榮。

東方豪庭公寓

東方豪庭公寓於二零一一年上半年的物業收入淨額較去年同期急升百分之三十至人民幣二千六百萬元。於二零一一年六月三十日的出租率增加至百分之九十三點一。

隨著跨國企業進行擴展及駐北京的外籍人口增加，東方豪庭公寓於二零一一年上半年錄得強勁需求。內地於二零一一年年初推出限制外籍人士購房的措施，進一步刺激豪華服務式公寓的殷切需求。

北京東方君悅大酒店

北京東方君悅大酒店於二零一一年上半年之物業收入淨額為人民幣一億元，按年增長百分之十一點一。二零一一年六月份之出租率為百分之七十二點五。二零一一年一月至六月期間，共有一百六十五個會議及活動選址北京東方君悅大酒店舉行。

擁有八百二十五間客房的北京東方君悅大酒店於二零一一年六月再奪殊榮，獲 National Geographic Traveler China 《時尚旅遊》連續三年頒發「北京最佳商務酒店」獎項。

酒店已制定為期三年的翻新計劃，以提升客房、餐廳及其他設施的質素。

財務回顧

分派

分派金額

匯賢產業信託將就二零一一年四月二十九日至六月三十日(「回顧期」)向匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)持有人分派合共人民幣二億二百萬元(「分派金額」)，較二零一一年四月十一日刊發發售通函所載預測可供分派收入高出百份之四點七。分派金額相當於報告期匯賢產業信託可供分派收入總額的百份之一百，並將以人民幣派付。

每基金單位分派

按二零一一年四月十一日提呈以供認購的基金單位數目計算，報告期每基金單位的分派為人民幣四點零三分。按二零一一年六月三十日收市價人民幣四元八角三分元計算，每基金單位分派相當於年度分派收益率之百份之四點八三。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

中期分派的記錄日期為二零一一年九月六日(星期二)(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於二零一一年八月三十日(星期二)至二零一一年九月六日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。分派將於二零一一年九月十五日(星期二)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。

為符合享有二零一一年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格(連同有關基金單位證書)必須於二零一一年八月二十九日(星期一)下午四時三十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，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。

債務狀況

於二零一一年六月三十日，匯賢產業信託未償還借貸總額為人民幣二億元。借貸總額包括北京東方廣場公司與中國銀行股份有限公司於二零零八年訂立的五年有期貸款。貸款按中國人民銀行所報基準利率的百份之九十計息，並須於二零一四年一月全數償還。按匯賢產業信託於二零一一年六月三十日資產淨值人民幣二百五十八億零二百萬元計算，匯賢產業信託的資產負債比率為百份之零點八。

於二零一一年七月一日，匯賢產業信託提前償還該筆貸款，匯賢產業信託因而再無承擔負債。

現金及資產狀況

於二零一一年六月三十日，匯賢產業信託的現金為人民幣五億三千五百萬億元，主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯賢產業信託的主要資產為位於中國北京市東長安街一號並擁有合照七十八萬七千零五十九平方米建築面積的商業建築群，其中包括十三萬平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、兩座服務式公寓及一家可提供八百二十五間客房的商務酒店，整項資產名為東方廣場。匯賢產業信託通過其間接全資附屬公司匯賢投資有限公司持有及控制東方廣場。

匯賢投資有限公司為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。

據匯賢產業信託的主要估值師美國評值有限公司進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於二零一一年六月三十日的估值為人民幣二百六十五億元。連同酒店及服務式公寓，匯賢產業信託於結算日的物業總值為人民幣三百二十六億九千九百萬元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一一年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣二百五十八億零二百萬元，每基金單位則為人民幣五元一角六點零四分，較二零一一年六月三十日基金單位收市價人民幣四元八角三分溢價百份之六點八。

質押資產

於二零一一年六月三十日，東方廣場的土地及物業質押予銀行，藉以獲取銀行貸款。

於二零一一年七月一日提前償還原於二零一四年屆滿的五年期票據後，所有質押將會解除。

承擔

於二零一一年六月三十日，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於二零一一年六月三十日，北京東方廣場公司（透過其本身及透過其分公司）在中國僱用合共約五百七十名僱員，其中約三百九十名僱員履行酒店營運職能及服務，而約一百八十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，並無直接聘用任何員工。

房地產買賣

匯賢產業信託於報告期內並無進行任何房地產買賣交易。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程式已安排就緒，以促使匯賢產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。尤其是，管理人已採用合規手冊(「合規手冊」)，載有應用於規管匯賢產業信託管理及營運，以及遵守所有適用規例及法例的主要過程、制度、措施、若干企業管治政策及程式。於整個回顧期內，管理人及匯賢產業信託均於重大事項上遵守合規手冊條文及堅守所有適用企業管治慣例。

認可架構

匯賢產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)之規定監管。

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。管理人有三名人員(即徐英略先生、關文輝先生及彭宣衛先生)已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段之規定獲准成為負責人員。

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)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受託人。

於回顧期內，管理人及匯賢產業信託遵守房地產投資信託基金守則及信託契約之條文、證券及期貨條例之相關條文及規定，以及適用於匯賢產業信託之香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定。

中期業績審閱

管理人的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回顧期的中期業績。

基金單位資本

於二零一一年六月三十日已發行之基金單位總數為5,000,000,000個。

新發行的基金單位

回顧期內並無新發行匯賢產業信託基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

於回顧期內，管理人並無代表匯賢產業信託以及任何由匯賢產業信託擁有及控制的特別目的投資工具亦無購回、出售或贖回匯賢產業信託之基金單位。

公眾持股量

據管理人知悉，於二零一一年六月三十日超過百分之二十五已發行的基金單位由公眾人士持有。

刊發二零一一中期年報

匯賢產業信託之二零一一年中期報告將於二零一一年八月三十一日或以前寄發予基金單位持有人，並於香港交易及結算所有限公司及匯賢產業信託之網站刊載。

香港，二零一一年八月二日

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）；徐英略先生及關文輝先生（執行董事）；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生（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）。

匯賢產業信託

綜合全面收益表

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 6 月 30 日期間

	附註	人民幣百萬元
收入	5	404
租金相關收入	6	9
其他收入	7	2
酒店存貨消耗		(10)
員工成本		(15)
折舊及攤銷		(35)
其他營運成本	8	(109)
融資成本	9	(2)
房地產投資信託基金開支	10	(25)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		219
所得稅開支	11	(70)
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利 向基金單位持有人的分派總額		149 (202)
分派超出期內溢利的差額，計入與基金單位持 有人之交易及全面開支總額後		(53)
可供向基金單位持有人分派的收入		202
每基金單位基本盈利（人民幣）	12	0.0298

匯賢產業信託

分派表

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 6 月 30 日期間

人民幣百萬元

未計與基金單位持有人之交易的期內溢利	149
調整：	
管理人費用	14
折舊及攤銷	35
遞延稅項	4
可供分派收入(附註(i))	202
應付基金單位持有人分派	202
每基金單位分派（人民幣）(附註(ii))	0.0403

誠如匯賢信託於2011年4月11日刊發的發售通函披露，匯賢信託將就上市日期至2011年6月30日期間為在香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「香港聯交所」)上市後為基金單位作出的首次分派。

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

- (a) 已從管理人費用總額人民幣23百萬元中以2,903,274基金單位形式支付管理人費用人民幣14百萬元(餘額人民幣9百萬元以現金支付);
- (b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項撥備人民幣4百萬元;
- (c) 本集團物業的折舊及攤銷人民幣35百萬元。

根據信託契約，匯賢產業信託(以下簡稱「匯賢信託」)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%，而匯賢信託管理人之既定政策為上市日期起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度分派匯賢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信託年度可供分派收入的90%。根據信託契約，年度可供分派收入之定義為匯賢信託管理人所計算相當於匯賢信託及其附屬公司於有關財政年度/期間扣除稅項後之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，並已記入有關財政年度/期間之綜合全面收益表。

(ii) 2011年4月29日(上市日期)起至2011年6月30日期間每基金單位分派人民幣0.0403元乃按匯賢信託可供分派收入人民幣201,578,077元除以2011年6月30日已發行基金單位5,000,000,000個計算。分派將於2011年9月15日向基金單位持有人派付。

匯賢產業信託

綜合財務狀況表
於 2011 年 6 月 30 日

	附註	人民幣百萬元
非流動資產		
投資物業	13	26,500
物業、機器及設備	14	2,002
土地及相關成本	15	4,177
非流動資產總值		<u>32,679</u>
流動資產		
酒店存貨	16	19
土地及相關成本	15	105
貿易及其他應收款項	17	28
銀行結餘及現金	18	535
流動資產總值		<u>687</u>
資產總值		<u>33,366</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	19	356
租戶按金		120
銀行借款	20	200
應付稅項		29
應付管理人費用		23
應付分派		202
流動負債總額		<u>930</u>
資產總值減流動負債		<u>32,436</u>
不包括基金單位持有人 應佔資產淨值的非流動負債		
租戶按金		358
遞延稅項負債	21	6,276
不包括基金單位持有人應佔資產 淨值的非流動負債總額		<u>6,634</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>7,564</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>25,802</u>
已發行基金單位 (千個)	23	5,000,000
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣元)	24	<u>5.1604</u>

匯賢產業信託

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 6 月 30 日期間

	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
為業務合併已發行基金單位(附註 22 及 23)	14,148	-	14,148
初次發售已發行基金單位(附註 23)	12,052	-	12,052
基金單位發行成本	(345)	-	(345)
	<u>25,855</u>	<u>-</u>	<u>25,855</u>
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利	-	149	149
應付分派	(53)	(149)	(202)
	<u>(53)</u>	<u>-</u>	<u>(53)</u>
期內全面開支總額	(53)	-	(53)
	<u>(53)</u>	<u>-</u>	<u>(53)</u>
於 2011 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值	<u>25,802</u>	<u>-</u>	<u>25,802</u>

匯賢產業信託

綜合現金流量表

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 6 月 30 日期間

	附註	人民幣百萬元
經營活動		
除稅前溢利		219
經以下調整：		
物業、機器及設備折舊		17
土地及相關成本攤銷		18
利息收入		(2)
融資成本		2
營運資本變動前營運現金流		254
貿易及其他應收款項減少		17
貿易及其他應付款項增加		32
租戶按金增加		14
應付管理人費用增加		23
營運產生現金		340
已付利得稅		(114)
經營活動所得現金淨額		226
投資活動		
收購業務	22	259
已收利息		2
投資活動所得現金		261
融資活動		
發行新基金單位所得款項		12,052
已付發行成本		(294)
已付利息		(3)
向一名基金單位持有人償還貸款	(a)	(11,707)
融資活動所得現金淨額		48
現金及現金等值物增加		535
期初之現金及現金等值物		-
期末之現金及現金等值物，以銀行結餘及現金代表		535

附註:

- (a) 完成匯賢信託初次發售(「發售」)後，發售所得款項(扣除所有費用及開支)隨即於 2011 年 4 月 29 日(上市日期)償還債務(定義見附註 23)。

匯賢產業信託

綜合財務報表附註

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 6 月 30 日期間

1. 一般資料

匯賢產業信託（以下簡稱「匯賢信託」）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。匯賢信託於2011年4月1日成立，上市日期之前並無進行任何業務。匯賢信託於2011年4月29日(上市日期)正式開業，其基金單位自該日起在香港聯交所上市。本中期財務報告涵蓋之期間為2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日。匯賢信託受匯賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託（香港）有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立的信託契約(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則規管。

匯賢信託及其附屬公司(「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。

綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢信託的功能貨幣。

本集團就管理匯賢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

根據經營管理協議，物業管理人北京匯賢企業管理有限公司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收取每年按物業收入淨額1%計算(扣除有關浮動費用(定義見1(c)及物業管理人費用前)的物業管理人費用。

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，惟不超過各財政年度結束時房地產物業的價值(「物業價值」)之0.02%（在不需基金單位持有人的批准情況下，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。

匯賢產業信託

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。

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的3% (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)，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2.0% (並非上述的3.0%)。

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。

2. 重要會計政策

(a) 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表是按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則附錄 C 以及香港聯交所證券上市規則的披露規定。

誠如下文會計政策所述，除投資物業乃按公允價值計值外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

2. 重要會計政策 - 續

(b) 合併基準

綜合財務報表涵蓋匯賢信託及匯賢信託的控制實體（其附屬公司）的財務報表。當匯賢信託有權管轄一個實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時，即被視為對該實體擁有控制權。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，使與本集團其他成員公司所應用的會計政策一致。

所有集團間交易、結餘、收入及開支於合併賬目時對銷。

(c) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中所涉及之轉讓代價按公允價值計量，即於收購日期本集團所轉讓資產之公允價值、本集團對被收購公司之前擁有人所產生之負債以及由本集團發行以交換該被收購公司控制權之股本權益之總和。收購相關之成本一般於產生時在損益中確認。

商譽為已轉讓代價、被收購公司任何非控股權益之金額以及收購公司過往持有被收購公司股本權益之公允價值（如有）之總和超出已收購之可識別資產及所承擔之負債（遞延稅務資產及負債除外）於收購日期之淨額之差額。倘於重估後，已收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額超出已轉讓代價、被收購公司任何非控股權益之金額以及收購公司過往持有被收購公司股本權益之公允價值（如有）之總和，則超出金額即時於損益賬內確認為議價收購收益。

(d) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公允價值計算，相等於日常業務過程中提供服務扣除折扣的應收金額。

經營租賃所得租金收入乃以直線法於相關租賃期內在損益賬內確認。

或然租金（包括租金總額）於變得可予收回時確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

房租、食品飲料銷售及其他與經營酒店及服務式公寓有關配套服務的收入於提供服務時確認。

來自財務資產的利息收入乃按時間基準參考未償還本金以及實際利率計入，實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。

2. 重要會計政策 - 續

(e) 投資物業

投資物業包括持有作賺取租金以及資本升值的物業。

在首次確認時，投資物業乃以成本計算，包括直接歸屬開支。在首次確認後，投資物業乃按公允價值模式計算。投資物業公允價值變動的收益或虧損乃於產生期內計入損益賬。

投資物業乃於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損（按出售收益淨額與資產賬面值之差額計算）乃於項目終止確認期間計入損益賬。

(f) 物業、機器及設備

酒店及服務式公寓物業、機器及設備按成本值減累計折舊及累計減值虧損（如適用）列賬。

按物業、機器及設備項目的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值，使用直線法，提撥折舊攤銷其成本。

物業、機器及設備項目乃於出售時或預期持續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損（按出售收益淨額與項目賬面值之差計算）乃於項目終止確認期間計入損益賬。

(g) 酒店存貨

酒店存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

(h) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體訂立金融工具合約時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債最初按公允價值計算。直接歸屬收購或發行金融資產與及，倘通用，於首次確認金融資產或金融負債的公允價值中增加或減少的金融資產或金融負債。

2. 重要會計政策 - 續

(h) 金融工具 - 續

金融資產

被分類為貸款及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個滙報期間結束時，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的貸款及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減去任何可識別減值虧損入賬。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

金融資產減值

金融資產在每個報告期結束時會被評估是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，投資的估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

當被分類為非個別減值之若干金融資產類別，譬如貿易應收款項，會在其後按整體基準進行減值評估。應收款項之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先前已撇銷之金額計入損益賬中。

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益賬中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

2. 重要會計政策 - 續

(h) 金融工具 - 續

金融負債及權益

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排的內容及其對金融負債及股本工具之定義進行分類。股本工具是任何可證明本集團在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

根據信託契約，匯賢信託之有限年期為由其開始生效日期起計 80 年減 1 日。基金單位包括向其基金單位持有人承擔的合約責任，當匯賢信託終止時，須根據彼等於終止日期於匯賢信託所佔之權益比例支付自銷售或變現匯賢信託資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。

根據信託契約，匯賢信託的分派政策規定，基金單位持有人有權收取分派，而有關分派乃匯賢信託所承擔的合約責任，就 2011 年 4 月 29 日(上市日期)起至 2011 年 12 月 31 日止期間以及截至 2012 年 12 月 31 日止財政年度向基金單位持有人分派匯賢信託年度可供分派收入(定義見信託契約)之 100%，其後每個財政年度最少分派匯賢信託年度可供分派收入的 90%。

因此，根據香港會計準則第 32 號「金融工具：呈報」，已發行基金單位為複合工具。管理人認為已發行基金單位的權益部份並不重大。

基金單位發行成本乃有關發行匯賢信託基金單位的交易成本，為直接歸屬原可迴避交易的調高成本，並從發行所得總額中扣除。其他交易成本乃作為開支確認。

金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付管理人費用、應付分派及銀行借款）其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，將估計未來現金付款正好貼現至負債初次確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

2. 重要會計政策 - 續

(h) 金融工具 - 續

解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移時，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益賬內確認。

(i) 有形資產減值虧損

於各呈報期末，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損之跡象。倘一項資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時獲確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但增加賬面值不會超逾資產於過往年度如無確認減值虧損時之金額。撥回減值虧損即時獲確認為收入。

(j) 租賃

當租賃條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

(k) 土地及相關成本

倘若租賃資產擁有權附帶的大部分風險及回報經已轉讓予承租人，土地租賃權益（即土地使用權）分類為融資租賃。倘若土地合乎融資租賃的資格，租賃土地歸類為物業、機器及設備。其他土地租賃權益入賬為經營租賃，按直線法基準於租期內攤銷。

2. 重要會計政策 - 續

(l) 借貸成本

借貸成本是指因收購、建設或生產符合規定而又需要一段長時間方能達致其原定用途或出售的資產，而至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止所直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。等待用於合資格資產的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入乃自合適作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益賬確認。

(m) 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）結算的交易以各自的功能貨幣（即實體營運所在之主要經濟環境的貨幣）按交易當日之匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之匯率換算。

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的滙兌差額於產生期間在損益中確認。

(n) 稅項

所得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合全面收益表的溢利不同，因為它撇除其他年度內應課稅或可扣減的收入及開支，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於綜合財務狀況表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因商譽或初次確認其他資產或負債時（企業合併除外）所產生的暫時性差額，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響之資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債會就與於附屬公司之投資有關的應課稅暫時差額確認，惟倘可控制撥回該暫時差額，及暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

2. 重要會計政策 - 續

(n) 稅項 - 續

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率計算，而上述償還或變現乃按報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法）。遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末，以收回或結算其資產及負債的賬面值跟隨而來的稅務後果。除與其他全面收入內的項目有關時計入其他全面收入內，遞延稅項乃扣除或計入損益賬。

當有依法可強制執行權出現時利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項涉資產與負債及同一稅務機關徵收的所得稅，以及本集團打算以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

(o) 退休福利成本

支付由國家管理之退休福利計劃亦列作指定供款計劃之開支，因本集團對該計劃之責任與指定退休福利供款計劃相等。

(p) 新近頒佈會計準則之可能影響

於認可綜合財務報表之日，下列香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）、詮釋（「香港國際財務報告詮釋委員會」）及修訂本已經頒佈但尚未生效：

香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：撥回相關資產 ¹
香港會計準則第 19 號（2011 年）	僱員福利 ³
香港會計準則第 27 號（2011 年）	獨立財務報表 ³
香港會計準則第 28 號（2011 年）	於聯營公司及合營企業的投資 ³
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ²
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露 — 轉讓金融資產 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 ³
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體的權益 ³
香港財務報告準則第 13 號	公允價值計量 ³

¹ 於 2012 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效。

² 於 2011 年 7 月 1 日或其後開始之年度期間生效。

³ 於 2013 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效。

2. 重要會計政策 - 續

(p) 新近頒佈會計準則之可能影響 - 續

香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂本主要關於根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模式計量之投資物業的遞延稅項之計量方式。於2011年6月30日，由物業重估所產生之遞延稅項為人民幣4,159百萬元。根據有關修訂，除非有關假定在若干情況下被否定外，為計算以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該投資物業之賬面值乃假定為透過銷售撥回。管理人預期，倘上述假設不被否定時，採用香港會計準則第12號之修訂本可能會對以公允價值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。

管理人預期應用其他新頒佈及經重訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表有重大影響。

3. 導致估計不明朗因素之主要來源

在應用本集團之會計政策時，管理人需就其他資料並沒有明確透露的資產及負債的賬面值作出預計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

本集團持續審閱估計數字及相關假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

如附註 2(e)及 13 所述，投資物業按獨立專業估值師進行估值釐定的公允價值計值。物業估值使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，並計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場證據。在依賴專業估值師的估值報告時，管理人已作出考慮，並認為估值方法反映各報告期結束時的市場情況。市況的任何變動會影響本集團投資物業的公允價值。

4. 分部報告

匯賢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，並已定出四個經營分部：

商場:	出租位於中國北京的東方廣場的購物商場及停車位。
辦公大樓:	出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。
公寓大樓:	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酒店,即北京東方君悅大酒店。

(a) 分部收入及業績

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	綜合
	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
分部收入	150	121	20	113	404
分部溢利	126	94	11	48	279
融資成本					(2)
折舊及攤銷					(31)
未分配收入					2
未分配支出					(29)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利					219
所得稅開支					(70)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利					149

經營分部的會計政策與附註 2 所述的會計政策相同。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:

	於 2011年6月30日 人民幣百萬元
商場	14,636
辦公大樓	11,901
公寓大樓	2,307
酒店	4,046
	<hr/>
分部資產總額	32,890
銀行結餘及現金	447
其他資產	29
	<hr/>
綜合資產	33,366
	<hr/> <hr/>

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）及貿易及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、若干設備及其他應收款項）不予分配。

(c) 地域資料

本集團所有收益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。

本集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於有關期內為本集團貢獻逾 10% 的收入。

(d) 其他分部資料

	商場	辦公大樓	公寓大樓	酒店	分部總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業、機器及設備折舊	1	1	-	2	4

匯賢產業信託

5. 收入

人民幣百萬元

投資物業的毛租金收入	271
經營酒店收入	113
經營服務式公寓收入	20
	<hr/>
總計	404
	<hr/> <hr/>

由2011年4月29日（上市日期）至2011年6月30日期間，投資物業的毛租金收入包括人民幣3百萬元的或然租金。

由2011年4月29日（上市日期）至2011年6月30日期間，投資物業的直接營運開支達到人民幣51百萬元。

6. 租金相關收入

人民幣百萬元

服務收入	7
沒收租戶按金	1
其他	1
	<hr/>
總計	9
	<hr/> <hr/>

7. 其他收入

金額主要包括銀行利息收入。

8. 其他營運開支

人民幣百萬元

廣告及推廣	1
核數費用	-
營業稅	23
保險	1
租賃代理費用	4
物業管理費	10
維修保養及其他雜項開支	34
印花稅	1
城市土地使用稅	1
城市房地產稅	19
水電費用	15
估值費用（支付予主要估值師）	-
	<hr/>
	109
	<hr/> <hr/>

匯賢產業信託

9. 融資成本

人民幣百萬元

須於五年內全數償還的有抵押銀行貸款之利息開支 2

10. 房地產投資信託基金開支

人民幣百萬元

管理人費用 23
受託人費用 1
受託人開支 1
25

11. 所得稅開支

人民幣百萬元

所得稅開支包括：

當期稅項 — 中國企業所得稅 58
遞延稅項（附註 21） 12
70

由於本集團溢利並無產生在或來自香港，並無提撥香港利得稅。

本集團一家國內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。

企業所得稅法亦規定非中國居民企業從一家中國實體收取的分派溢利（於 2008 年 1 月 1 日後產生溢利）徵收 5% 的預提稅。於 2011 年 6 月 30 日，就有關溢利的臨時性差異已計提全數遞延稅項撥備。

期內稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

人民幣百萬元

除稅前溢利 219
按適用所得稅率 25% 計算的稅項 55
不可扣稅開支的稅務影響 7
一家中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項 8
70

匯賢產業信託

12. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以期內溢利人民幣 149 百萬元除以期間已發行之 5,000,000,000 個基金單位，加上由 2011 年 4 月 29 日（上市日期）至 2011 年 6 月 30 日期間可發行作管理人費用之 1,451,637 個基金單位的加權平均數計算。

13. 投資物業

	人民幣百萬元
公允價值	
通過企業合併增加（附註 22）	26,500
投資物業公允價值變動	-
期終	<u>26,500</u>

- (a) 本集團持有位於中國北京以中期租賃方式經營租賃的投資物業，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於 2011 年 6 月 30 日由擁有專業資格及擁有曾於相關地點類似物業進行估值經驗的估值師 - 美國評值有限公司，重估價值。物業估值的釐定使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場例證。
- (c) 投資物業經已質押以取得本集團的銀行借款。

14. 物業、機器及設備

	樓宇				總計
	酒店	服務式公寓	機器及機器	其他	
	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
成本					
通過企業合併增加（附註 22）					
及於 2011 年 6 月 30 日	<u>1,207</u>	<u>578</u>	<u>145</u>	<u>89</u>	<u>2,019</u>
累計折舊					
於 2011 年 4 月 29 日	-	-	-	-	-
折舊	<u>7</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>17</u>
於 2011 年 6 月 30 日	<u>7</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>17</u>
賬面金額					
於 2011 年 6 月 30 日	<u>1,200</u>	<u>575</u>	<u>142</u>	<u>85</u>	<u>2,002</u>

匯賢產業信託

14. 物業、機器及設備 - 續

折舊物業、機器及設備就其估計可使用年期，計及其估計剩餘價值，使用直線法，並按以下基準，提撥折舊撇銷其成本：

酒店及服務式公寓	每年 2.6%
機器及機械	每年 5%
其他（包括傢俬、裝置及電腦設備）	每年 18% - 33 ¹ / ₃ %

酒店及服務式公寓位於中國北京，根據中期租賃方式持有。酒店及服務式公寓及機器及機械經已抵押以取得本集團的銀行借款。

15. 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如：

	人民幣百萬元
非流動資產	4,177
流動資產	105
	<hr/>
	4,282
	<hr/> <hr/>

土地使用權經已質押，以獲得本集團的銀行借款。

16. 酒店存貨

	人民幣百萬元
食品及飲料	3
其他消費品	16
	<hr/>
	19
	<hr/> <hr/>

17. 貿易及其他應收款項

人民幣百萬元

貿易應收款項	14
按金及預付款項	9
對供應商墊款	3
其他應收款項	2
	<u>28</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：

人民幣百萬元

少於或等於一個月	13
逾三個月	1
	<u>14</u>

出租物業（包括商場、辦公大樓、公寓大樓及酒店）的租金付款並無信貸期，惟對旅行社及酒店的企業客戶提供最高 30 天的信貸期。逾期款項即時每日收取 0.05% 至 0.1% 的利息。

酒店收入一般以現金或信用咭結清。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣 3 百萬元的應收賬，上述款項於報告日期經已逾期，惟本集團並無提撥呆賬，因為信貸質素並無重大變化，金額仍視作可予收回。本集團就該等結餘並無持有任何抵押品。於 2011 年 6 月 30 日，該等期內逾期應收款項的平均賬齡為 30 日。

已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡如下：

人民幣百萬元

逾期：	
少於或等於一個月	3
	<u>3</u>

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

匯賢產業信託

18. 銀行結餘及現金

人民幣百萬元

銀行及手頭現金	498
7日通知銀行存款	37
	<u>535</u>

每年平均利率如下：

銀行存款 - 7日通知	<u>0.63%</u>
----------------	--------------

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

人民幣百萬元

人民幣	533
美元	2
	<u>535</u>

19. 貿易及其他應付款項

人民幣百萬元

貿易應付款項	57
預收租金	132
其他	167
	<u>356</u>

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

人民幣百萬元

人民幣	350
美元	6
	<u>356</u>

20. 銀行借款

人民幣百萬元

有抵押有期貸款	200
---------	-----

銀行借款均以人民幣計值。

於2011年6月30日，本集團有有期貸款銀行融資額人民幣200百萬元。

融資的年期及條件如下：

人民幣200百萬元有期貸款按中國人民銀行所報基準利率的90%計息，須於2014年全數償還。本集團已於2011年7月提早償還全數貸款。

由2011年4月29日（上市日期）至2011年6月30日期間的實際利率為每年5.60%。

於2011年6月30日，銀行貸款以本集團的土地使用權、投資物業，酒店及服務式公寓及機器及機械作抵押。

本集團借款的公允價值與賬面值相若。

21. 遞延稅項負債

以下為期內確認的遞延稅項負債（資產）主要成份及當中變動：

	投資物業 加速稅務折舊	將分派保留 公允價值	溢利的預提稅	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
通過企業合併增加（附註22）	2,004	4,159	101	6,264
於損益賬扣除	4	-	8	12
於2011年6月30日	<u>2,008</u>	<u>4,159</u>	<u>109</u>	<u>6,276</u>

22. 收購業務

於2011年4月29日，匯賢信託實質上取得Hui Xian (B.V.I.) Limited(以下簡稱「Hui Xian BVI」) 連同其附屬公司的控制權，並收購Hui Xian BVI對Hui Xian (Cayman Islands) Limited(以下簡稱「Hui Xian Cayman」)尚欠款項的權益，金額為人民幣11,707百萬元，代價為人民幣14,148百萬元，透過發行2,700,000,000個基金單位的方式支付。此項收購已採用購買法入賬。Hui Xian BVI乃投資控股公司，間接擁有北京東方廣場有限公司。北京東方廣場有限公司乃於中國北京市從事物業投資及酒店及服務式公寓業務的公司。

已轉讓代價

	人民幣百萬元
已發行基金單位	14,148

匯賢信託的2,700,000,000個基金單位的公允價值總值人民幣14,148百萬元。此價值乃以其發售價每基金單位人民幣5.24元釐訂。

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
投資物業	26,500
物業、機器及設備	2,019
土地及相關成本	4,300
酒店存貨	19
貿易及其他應收款項	45
銀行結餘及現金	259
貿易及其他應付款項	(274)
租戶按金	(464)
應付Hui Xian Cayman款項	(11,707)
應付稅項	(85)
銀行借款	(200)
遞延稅項負債	(6,264)
	<u>14,148</u>

	人民幣百萬元
來自收購的現金流量淨額：	
銀行結餘及購入現金	259

計算2011年4月29日的投資物業、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及擁有曾在於相關地點類似物業進行估值的獨立估值師 - 美國評值有限公司，於當日所作之估值作基礎。物業之估值乃將以下項目資本化：(i) 現有租約所得收入淨額，並充分考慮物業的可復歸潛在收入，及(ii) 經營酒店所得收入（經扣除經營及非經營開支）；或（如適用）參考地段及條件相若的類似物業之交易價格市場憑證後，使用投資法釐定。

23. 已發行基金單位

於2011年4月8日，受託人（作為匯賢信託之受託人）、管理人、Hui Xian Cayman及匯賢控股有限公司(以下簡稱「匯賢控股」)簽訂重組協議，據此，Hui Xian Cayman同意向受託人（作為匯賢信託之受託人）轉讓及出讓Hui Xian (B.V.I.) Limited於緊接完成前(定義見下文)的股份(「Hui Xian BVI股份」)，以及Hui Xian (B.V.I.) Limited(以下簡稱「Hui Xian BVI」)尚欠Hui Xian Cayman金額的權益，金額為人民幣11,707百萬元(「債務」)。

轉讓 Hui Xian BVI股份及出讓債務於2011年4月28日結束後完成(「完成」)。轉讓及出讓Hui Xian BVI股份及債務的代價將以發行2,700,000,000個基金單位的方式支付予Hui Xian Cayman。

完成後及發售完成前，匯賢信託已發行2,700,000,000基金單位，並由Hui Xian Cayman 擁有所有基金單位。

於2011年4月29日上市時，匯賢信託以每基金單位人民幣5.24元發行2,300,000,000個基金單位，總金額為人民幣12,052百萬元。於2011年6月30日，匯賢產信託已發行5,000,000,000基金單位。

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基金單位持有人應佔資產淨值及於2011年6月30日已發行的共5,000,000,000個基金單位計算。

25. 流動負債淨額

於報告期末，本集團的流動負債淨額（定義為流動資產減流動負債）為人民幣243百萬元。

26. 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32,436百萬元。

27. 金融工具

a. 金融工具的分類

人民幣百萬元

金融資產

貸款及應收款項

貿易及其他應收款項

銀行結餘及現金

16

535

551

金融負債

攤銷成本

貿易及其他應付款項

應付管理人費用

應付分派

銀行借款

181

23

202

200

606

租戶按金

478

基金單位持有人基金

25,802

b. 金融風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關之風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

下文載列減低該等風險之政策。管理層管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

利率風險

本集團承受有關浮息銀行借款之現金流利率風險。本集團亦承受與7日通知銀行存款相關的公允價值利率風險。管理層以持續基準管理風險，基本目標為限制可能受利率不利變動影響的淨利息開支。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

鑒於浮息銀行借款及7日通知銀行存款金額不高，管理人認為期內面對的利率波動影響不大，因此，綜合財務報表並無披露利率敏感度的分析。

27. 金融工具 - 續

b. 金融風險管理目標及政策 - 續

外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，而大部分開支，包括物業投資產生的開支及資本開支均以人民幣計值。

本集團若干交易以外幣計值，因此承受外匯波動帶來的風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期結束時，以有關本集團各實體功能貨幣以外貨幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	人民幣百萬元
<u>資產</u>	
美元	2
	<u> </u>
<u>負債</u>	
美元	6
	<u> </u>

外匯風險由管理層以持續基準管理以及將美元淨負債最少化進行管理。

就以美元計值的貨幣資產及貨幣負債而言，鑒於其金額不高，管理人認為期內面對的匯率波動影響不大，因此，綜合財務報表並無披露匯率敏感度的分析。

信貸風險

於本集團將因交易對手未能履行責任而對本集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額，乃由於綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值產生。

為減低違約造成之財務損失風險，租賃物業之租戶須於與本集團訂立租約時支付兩至三個月按金。倘若租戶拖欠租金，本集團有權將按金抵銷未償還之應收款項。

27. 金融工具 - 續

b. 金融風險管理目標及政策 - 續

信貸風險 - 續

本集團並無給予租賃物業之租戶信貸期。租戶須預先支付租金，並即時就逾期結餘按每日利率 0.05% 至 0.1% 支付利息。此外，管理人負責跟進工作以收回逾期債務。管理層同時定期檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠減值虧損。

對於酒店的企業客戶及旅行社給予最高 30 日的信貸期。本集團對於該等應收賬戶並無重大信貸集中風險，風險分佈於多個對手及客戶。管理層於每個報告期結束時檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之金額作出足夠減值虧損。

由於現金、銀行存款及銀行定期存款均存放於信譽良好之金融機構，而該等金融機構均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團之信貸風險源自多個對手方及客戶，故並無明顯之信貸集中風險。

流動資金風險

管理層監察且維持其認為足以應付本集團之營運所需之現金及現金等值物水平。於 2011 年 6 月 30 日，本集團流動負債淨額為人民幣 243 百萬元。計及附註 31 所述內部產生資金及匯賢控股有限公司授出之可動用循環信貸融資，本集團將能履行到期時的財務責任。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團尚有人民幣 1,400 百萬元的未動用循環信貸融資。

27. 金融工具 - 續

b. 金融風險管理目標及政策 - 續

流動資金風險 - 續

流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列本集團之金融負債尚餘合約到期日。圖表乃根據本集團最早須付款之日期按金融負債之無貼現現金流量計算而製成。借款的未貼現現金流量根據浮息借款的期間結束當日利率計得。

	加權平均利率 %	應要求 償還及少於 3 個月到期 人民幣百萬元	3 個月 至一年 人民幣百萬元	一年 至兩年 人民幣百萬元	兩年後 到期 人民幣百萬元	未貼現 現金流量 總額 人民幣百萬元	於 2011 年 6 月 30 日的 賬面值 人民幣百萬元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	181	-	-	-	181	181
租戶按金	-	41	79	90	268	478	478
應付管理人費用	-	23	-	-	-	23	23
應付分派	-	-	202	-	-	202	202
銀行借款(附註)	5.60	3	9	12	207	231	200
		<u>248</u>	<u>290</u>	<u>102</u>	<u>475</u>	<u>1,115</u>	<u>1,084</u>

附註:誠如附註 20 所披露, 銀行借款已於 2011 年 7 月提早全數償還。該筆銀行貸款原借貸年期為 2 年。

c. 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃按基準之普遍接納計價模式, 根據利用可觀察之現行市場交易價格或利率之貼現現金流量分析釐定。

管理人認為, 於財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

28. 退休福利計劃

根據中國有關法律法規，本公司於中國的附屬公司須參與地方市政府管理的指定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司向該計劃供款作為向僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

於2011年4月29日（上市日期）至2011年6月30日期間，本集團確認退休福利成本人民幣1百萬元。

29. 質押資產

於各報告期結束時，以下資產經已抵押，使本集團獲授若干銀行貸款額：

	人民幣百萬元
投資物業	26,500
土地及相關成本	4,282
機器及機械	142
酒店及服務式公寓	1,775
	<u>32,699</u>

30. 經營租賃承擔

於各報告期結束時，本集團作為出租人與租戶訂有如下未來最低租賃付款：

	人民幣百萬元
一年內	1,320
二至五年內（包括首尾兩年）	1,666
逾五年	4
總計	<u>2,990</u>

本集團根據經營租賃出租其於中國的投資物業。經營租賃收入指本集團就其投資物業應收的租金。租賃商訂的年期介乎一個月至六年，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額 5%至 25%計算的或然租金。

匯賢產業信託

31. 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	人民幣千元
<u>租金及租金相關收入</u>		
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)	7
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(b)	662
和記電訊信息科技(深圳)有限公司	(b)	72
北京寶苑房地產開發有限公司	(b) & (j)	354
北京長樂房地產開發有限公司	(b) & (j)	493
北京港基世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	182
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	364
北京網聯無限技術發展有限公司	(b) & (j)	4,337
長江實業(集團)有限公司(北京辦事處)	(b) & (j)	11
TOM 集團國際有限公司(北京辦事處)	(c)	68
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	41
滙豐銀行(中國)有限公司(北京分行)	(e)	15
中國銀行有限公司	(b)	3,308
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司	(f)	77
東方海外物流(中國)有限公司(北京分公司)	(f)	88
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(g)	86
<u>銀行利息收入</u>		
中國銀行股份有限公司	(b)	824
<u>物業管理費</u>		
北京港基世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	804
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	1,659
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	2,814
<u>互聯網服務費</u>		
北京網聯無限技術發展有限公司	(b) & (j)	910
<u>保險開支</u>		
中銀保險有限公司北京分行	(b)	97
中國人壽財產保險股份有限公司	(b)	358
<u>利息支出</u>		
中國銀行股份有限公司	(b)	1,959
<u>受託人費用</u>		
德意志信託(香港)有限公司		565
<u>管理人費用</u>		
滙賢房託管理有限公司		22,577
<u>估值費用</u>		
美國評值有限公司	(h)	204
<u>循環信貸融資</u>		
滙賢控股有限公司	(i)	-
<u>就銀行借款質押資產</u>		
中國銀行股份有限公司	(b)	32,699,459
關連人士及關連方結餘如下：		
<u>銀行借款</u>		
中國銀行股份有限公司	(b)	200,000
<u>銀行結餘</u>		
中國銀行股份有限公司	(b)	488,803

31. 關連人士及關連方交易 - 續

關連人士／關連方名稱	附註	人民幣千元
<u>租戶按金</u>		
北京寶苑房地產開發有限公司	(j)	536
北京長樂房地產開發有限公司	(j)	767
北京港基世紀物業管理有限公司	(j)	262
北京高衛世紀物業管理有限公司	(j)	518
北京網聯無限技術發展有限公司	(j)	1,114

- (a) 管理人的副營運總監王琦先生為該公司的董事。
- (b) 此等公司為匯賢控股的聯營公司¹。匯賢控股為匯賢信託的主要基金單位持有人²。
- (c) 管理人的非執行董事葉德銓先生亦為該公司的董事。
- (d) 該公司為管理人的附屬公司。
- (e) 管理人的獨立非執行董事鄭海泉先生亦為該公司的董事。彼自 HSBC Holdings plc 股東大會結束後於倫敦時間 2011 年 5 月 27 日上午 11 時起辭任滙豐銀行(中國)有限公司的董事。
- (f) 匯賢控股的董事董建成先生為此等公司的關連人仕。
- (g) 匯賢控股及 Hui Xian Cayman 的董事李澤鉅先生亦為該公司的董事。
- (h) 該公司為匯賢信託的主要估值師。
- (i) 於 2011 年 4 月 8 日，匯賢控股（以放貸人身份）與匯賢信託的附屬公司滙賢投資有限公司（以下簡稱「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 100,000,000 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一般營運資金要求及一般企業資金，在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。貸款融資項目中的人民幣 1,300 百萬元循環信貸融資將用於支持滙賢信託作出人民幣分派，在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。於 2011 年 6 月 30 日，該循環融資尚未獲動用。
- (j) 該公司為對滙賢信託具有重大影響力之長江實業(集團)有限公司轄下代表公司或附屬公司。

¹ 根據守則界定，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聯營公司，則該公司被視為該另一所公司的聯營公司。

² 根據守則界定，倘基金單位持有人持有 10%或以上的已發行基金單位，則被視為主要持有人。

匯賢產業信託

32. 附屬公司一覽

於 2011 年 6 月 30 日，匯賢信託全資擁有及控制以下實體：

<u>公司名稱</u>	<u>註冊成立日期</u>	<u>普通股本／ 註冊股本</u>	<u>主要業務</u>	<u>持有物業名稱</u>
於英屬處女 群島註冊成立：				
Hui Xian (B.V.I.) Limited	1994 年 6 月 7 日	面值 1 美元的 1 股	投資控股持 有滙賢投資 有限公司	-
於香港註 冊成立：				
滙賢投資有限公司	1992 年 8 月 18 日	每股面值 1 美 元的 10,000 股	投資控股持 有北京東方廣 場有限公司	-
於中華人民共 和國註冊成立：				
北京東方廣場有限公司 (「北京東方廣場公司」)	1999 年 1 月 25 日	註冊 —600,000,000 美元 繳足 —600,000,000 美元	於中國北京投 資物業及營運 酒店及服務式 公寓業務	東方廣場
