



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

2014 中期報告

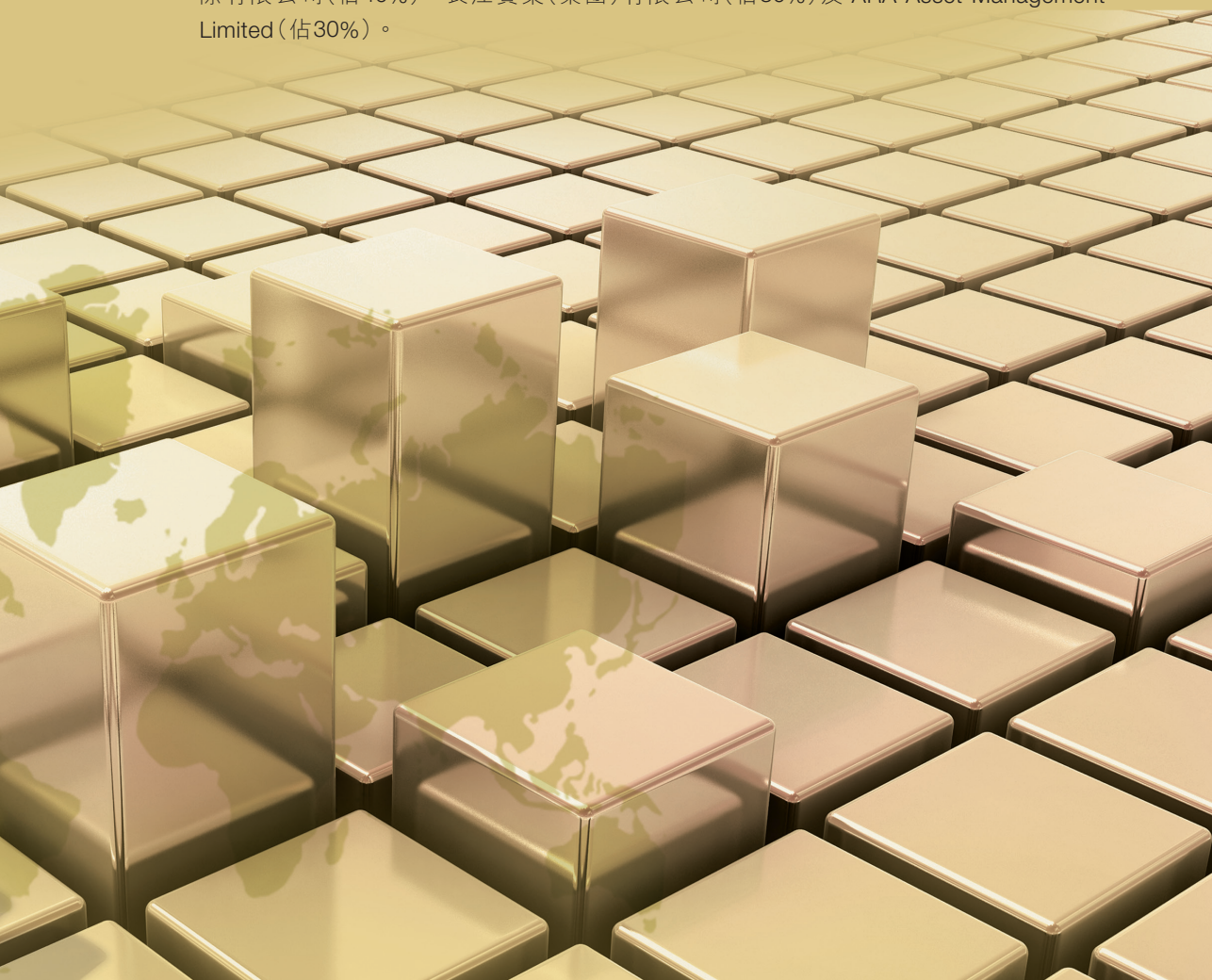


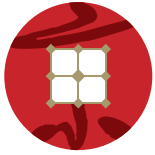
匯賢產業信託

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(經兩份日期分別為2013年5月24日及2014年5月16日之補充契約修訂)之信託契約(「信託契約」)所構成。匯賢產業信託之基金單位於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%)。





HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

目錄

- 2 財務摘要
- 3 主席報告
- 8 管理層討論與分析
- 18 企業管治
- 24 關連人士交易
- 33 權益披露
- 37 簡明綜合財務報表審閱報告
- 39 簡明綜合全面收益表
- 41 分派表
- 43 簡明綜合財務狀況表
- 45 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
- 47 簡明綜合現金流量表
- 48 簡明綜合財務報表附註
- 76 財務資料摘要
- 78 表現數表
- 79 投資者日誌
- 81 公司資料
- 83 詞彙表



財務摘要

2014年1月1日至2014年6月30日止期間

	截至2014年 6月30日止 六個月	截至2013年 6月30日止 六個月	變幅
總收益(人民幣百萬元)	1,383	1,319	4.9%
物業收入淨額(人民幣百萬元)	940	870	8.1%
可供分派金額(人民幣百萬元)	663	616	7.6%
每基金單位分派(人民幣元)	0.1271	0.1203	5.7%
年度化分派收益率	7.65%⁽¹⁾	6.16% ⁽²⁾	不適用
分派比率	100%	100%	不適用

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日	變幅
資產總值(人民幣百萬元)	42,054	40,727	3.3%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	28,426	27,963	1.7%
每基金單位資產淨值(人民幣元)	5.4487	5.4144	0.63%
債務對資產總值比率	9.2%	7.9%	不適用

附註：

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

主席報告

本人欣然報告匯賢產業信託截至二零一四年六月三十日止六個月（「報告期間」）的中期業績。報告期間的可供分派金額為人民幣六億六千三百萬元，按年增加7.6%。每基金單位分派為人民幣0.1271元，按年增加5.7%。按二零一四年六月三十日基金單位的收市價人民幣3.35元計算，年度化分派收益率為7.65%。

業績及分派

於報告期間，匯賢產業信託之總收益為人民幣十三億八千三百萬元，按年上升4.9%。物業收入淨額為人民幣九億四千萬元，按年增加8.1%。資產總值為人民幣四百二十億五千四百萬元，而基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣二百八十四億二千六百萬元，較二零一三年十二月三十一日分別增加3.3%及1.7%。

報告期間的可供分派金額為人民幣六億六千三百萬元，較二零一三年同期上升7.6%。該款項將全數分派予匯賢產業信託之基金單位持有人（「基金單位持有人」）。

於報告期間，匯賢產業信託之每基金單位分派為人民幣0.1271元，按年上升5.7%。按二零一四年六月三十日基金單位的收市價人民幣3.35元計算，年度化分派收益率為7.65%。

中國的營商環境

中國的國內生產總值於二零一四年第二季度按年上升7.5%，增速略高於第一季度。其他數據亦顯示中國經濟保持穩定增長。於二零一四年上半年，社會消費品零售總額達人民幣十二萬四千億元，按年上升12.1%。全國工業生產及固定資產投資較去年同期分別增長8.8%及17.3%。

業務回顧

匯賢產業信託管理的物業包括以下兩項：(1)東方廣場 — 位於北京，面積達八十萬平方米的綜合用途項目（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）；及(2)瀋陽麗都索菲特酒店 — 坐落於瀋陽的五星級酒店。

於報告期間，匯賢產業信託的零售物業及寫字樓業務表現穩定，而服務式公寓及酒店兩業務範疇則仍面對挑戰。匯賢產業信託的物業組合總收益及物業收入淨額分別按年增加4.9%及8.1%。

	2014年 1月至6月 (人民幣百萬元)	2013年 1月至6月 (人民幣百萬元)	變幅 (%)
物業收入淨額			
零售	460	426	8.2%
寫字樓	383	328	17.0%
服務式公寓	31	32	-5.5%
酒店	66	84	-21.8%
總計	940	870	8.1%

零售物業組合

國內需求對中國經濟增長發揮了重要的推動作用。根據官方數據，上半年的消費支出佔國內生產總值之比重為52.4%。

二零一四年上半年的北京生產總值為人民幣九千七百七十億元，按年增長7.2%。城鎮居民的人均可支配收入按年增加8.9%，而零售總額為人民幣四千二百七十億元，較去年同期上升7.5%。市場對北京優質零售物業的需求依然殷切，當中以發展成熟購物區的情況最為顯著。

東方廣場東方新天地位於王府井區，是國內外零售商開店的熱門選址。商場於整個報告期間接近全部出租。東方新天地持續調整商戶組合及優化物業環境，確保佔地十三萬平方米的購物商場經常保持新鮮感及朝氣活力。

匯賢產業信託零售物業組合的物業收入淨額為人民幣四億六千萬，按年增加8.2%。東方新天地平均現收月租為每平方米人民幣一千零九十元，較去年同期上升7.6%，租金調升率為11.1%，而平均出租率為99.1%。

寫字樓物業組合

二零一四年上半年，北京的商業活動依然活躍，推動對優質寫字樓的需求。

東方廣場東方經貿城位處繁華地段，提供逾三十萬零九千平方米的甲級寫字樓樓面，於報告期間租務需求持續暢旺。出租率及成交月租均較二零一三年同期錄得增長。

匯賢產業信託寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣三億八千三百萬元，按年增加17.0%。平均現收月租達每平方米人民幣二百五十一元，按年上升11.1%。平均成交月租達每平方米人民幣二百七十四元，按年上升1.8%，租金調升率為18.6%，而平均出租率由去年的91.7%增加至95.5%。

服務式公寓物業組合

於二零一四年上半年，市場對北京優越地段之豪華服務式公寓保持穩定的租務需求。

東方豪庭公寓設有兩幢公寓，提供逾六百間配備齊全的單位。於二零一四年上半年的平均出租率為84.5%。然而，由於經營成本上升，物業收入淨額按年下降5.5%至人民幣三千一百萬元。

酒店物業組合

於二零一四年上半年，中國酒店業的經營環境持續充滿挑戰性，主要由於中央政府實施限制奢華消費政策，導致企業的宴請款待、商務會議及官方活動紛紛取消或縮減規模。預期有關政策於中短期內將不會改變。中國酒店業的競爭依然激烈。

匯賢產業信託的酒店物業組合包括東方廣場內的北京東方君悅大酒店以及瀋陽麗都索菲特大酒店。於報告期間，物業收入淨額合共為人民幣六千六百萬元，按年下降21.8%。

北京的商務活動、會議及展覽業市場於二零一四年上半年開始出現復甦跡象。東方君悅大酒店的平均入住率從去年的49.6%回升至55.5%。然而，平均每晚房價尚未回復之前水平，按年下降15.4%至人民幣一千五百九十八元。平均客房收入為人民幣八百八十七元，按年減少5.2%。

於二零一三年，瀋陽有多家高級酒店投入市場，當中大部份於下半年開業，對房價及入住率帶來進一步下行壓力。瀋陽麗都索菲特酒店的平均每晚房價為人民幣五百四十九元，按年下跌25.3%，而平均可出租客房收入則為人民幣一百八十二元，按年下跌39.1%。平均入住率為33.1%。

資產提升

北京東方君悅大酒店的資產提升計劃於二零一四年上半年繼續進行，八百二十五間房間中已有約三份之二完成裝修。瀋陽麗都索菲特酒店的翻新工程亦已展開。

為了應對北京空氣質素問題，東方經貿城旗下的八幢寫字樓及東方新天地已安裝PM2.5空氣淨化系統。北京東方君悅大酒店及東方豪庭公寓亦將於二零一四年第三季安裝有關系統。

穩健的財務狀況

於報告期間，匯賢產業信託持續奉行審慎的理財原則。於二零一四年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣四十五億九千六百萬元，總債務為人民幣三十八億八千三百萬元。債務對資產總值比率為9.2%。匯賢產業信託擁有充裕的財務資源及靈活性，以隨時把握擴展機遇。

展望

我們致力透過內部增長和策略性收購，推動匯賢產業信託持續增長。

我們將繼續專注透過執行積極的資產管理及提升計劃，促進兩項資產的內部增長。我們對北京的零售及寫字樓業務的前景充滿信心，而酒店業市場亦已開始呈現回穩跡象。

同時，我們會繼續積極尋求優質及可持續提升收益的投資機會，從而為基金單位持有人提高分派及拓展我們的投資組合規模。匯賢產業信託現時的低負債水準，讓我們具備充裕的融資借貸空間，將有利於未來進行收購。

本人謹此代表管理人，就基金單位持有人及受託人對匯賢產業信託的強力支持和信任，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，二零一四年七月二十三日

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 (B.V.I.) Limited 的投資，而 Hui Xian (B.V.I.) Limited 則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中華人民共和國（「中國」）成立的中外合作經營企業——北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有**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	• 兩間五星級酒店： (i) 東方廣場北京東方君悅大酒店 (ii) 瀋陽麗都索菲特酒店	北京 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

據官方數據，北京的本地生產總值於2014年上半年按年增長7.2%至人民幣9,770億元。零售總額合共人民幣4,270億元，較去年同期增加7.5%。北京城鎮居民的人均可支配收入為人民幣21,635元，按年上升8.9%。

中央政府於2013年實施限制宴請款待的新政策，於報告期間繼續影響奢侈品牌及高級餐廳於中國的營業額。

相反，輕奢侈品及大眾化品牌在中國繼續因中產階層冒起及可支配收入不斷上升而受惠。國內外零售商不斷在北京黃金地段物色零售空間。

匯賢產業信託的零售物業組合包括位於北京，面積達13萬平方米的購物中心——東方廣場東方新天地。報告期間，零售物業組合的物業收入淨額按年增長8.2%至人民幣4.60億元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的49.0%。

王府井區依然是北京最繁華的購物區之一。於2014年上半年，東方新天地的租務需求持續上升，平均出租率達99.1%。平均現收月租亦按年上升7.6%至每平方米人民幣1,090元，租金調升率為11.1%。

東方新天地提供的商品及服務應有盡有，包括快速時尚及高級服飾、快餐連鎖店、大眾化及高級餐廳、鐘錶與珠寶、展廳、銀行、個人護理商店及電影院。

為了緊貼客戶不斷轉變的需要，東方新天地亦持續完善其商戶組合，於報告期間更引入多個新品牌，包括 Daks、禦木本 (Mikimoto) 及哈根達斯 (Haagen-Dazs)。部分現有商戶亦將其店舖擴大或升級。歐米茄 (Omega) 將其店舖擴大至兩層佔地約1,000平方米，成為全球最大的歐米茄旗艦專賣店。

於報告期間，東方新天地加裝了PM2.5空氣淨化系統，務求為顧客及商戶提供清新健康的室內環境。

東方新天地於2014年6月獲亞洲零售博覽會頒發「中國日報亞太獎」，以表揚其對該區零售業作出的貢獻。

總收益	人民幣5.59億元，按年+6.0%
物業收入淨額	人民幣4.60億元，按年+8.2%
平均出租率	99.1%
平均現收月租	每平方米人民幣1,090元，按年+7.6%
平均成交月租	每平方米人民幣1,656元，按年-1.9%

(2) 寫字樓物業組合

於報告期間，北京的商業活動頻繁，推動對優質寫字樓的需求，而市內的寫字樓供應仍有限。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合由總面積超過309,000平方米，分佈於八座樓宇的甲級寫字樓組成，合稱為東方廣場東方經貿城。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣3.83億元，按年上升17.0%，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的40.7%。

於報告期間，東方經貿城的租賃需求維持堅挺。平均出租率由去年的91.7%增加至95.5%，升幅令人鼓舞。平均現收月租為每平方米人民幣251元，按年上升11.1%。平均成交月租為每平方米人民幣274元，較去年同期上升1.8%。租金調升率為18.6%。

東方經貿城的現有租戶來自各行各業，包括金融與銀行、會計、高科技、法律、媒體及廣告、消費品、教育及政府相關機構，而涵蓋多個行業的優質租戶基礎有助於為租金收入提供保障。

東方經貿城大堂的資產提升工程進展良好；八座樓宇現已全部加設PM2.5空氣淨化系統。

總收益	人民幣5.02億元，按年+13.9%
物業收入淨額	人民幣3.83億元，按年+17.0%
平均出租率	95.5%
平均現收月租	每平方米人民幣251元，按年+11.1%
平均成交月租	每平方米人民幣274元，按年+1.8%

(3) 服務式公寓物業組合

於2014年上半年，位於北京優越地段的豪華服務式公寓的租務需求保持穩定。基於許多跨國企業已收緊員工住房預算，加上持續空氣質素問題，部分業主傾向提供租金優惠以招攬新租客。

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，由兩幢公寓大樓組成，提供超過600間配備齊全的單位。2014年上半年的平均出租率由去年的80.8%增至84.5%。服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年減少5.5%至人民幣3,100萬元，佔匯賢產業信託總物業收入淨額的3.3%。物業收入淨額減少主要由於經營及行政費用較去年同期上升所致。

總收益	人民幣6,400萬元，按年+1.3%
物業收入淨額	人民幣3,100萬元，按年-5.5%
平均出租率	84.5%

(4) 酒店物業組合

中國酒店及旅遊業於2014年上半年繼續面對嚴峻挑戰。中央政府的限制宴請款待政策繼續導致企業及官方活動與宴請相繼取消及縮減規模。酒店業的競爭亦趨於白熱化。

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。兩間酒店的物業收入淨額合共為人民幣6,600萬元，按年下降21.8%。酒店物業組合佔匯賢產業信託總物業收入淨額約7.0%。

北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局資料，2014年1月至6月造訪北京的旅客人數按年下跌5.8%至200萬人次，原因可能是受空氣質素及整體經濟放緩所影響。

北京東方君悅大酒店的平均入住率由去年的49.6%上升至55.5%。平均每晚房價為人民幣1,598元，按年下調15.4%。平均可出租客房收入按年減少5.2%至人民幣887元。

於北京東方君悅大酒店舉辦的商務會議與活動於2014年上半年展現復甦跡象。相比去年同期，活動規模及客房預訂數目均有所增加。然而，企業在差旅預算方面仍持審慎及保守態度。因此北京東方君悅大酒店錄得入住率較2013年同期增加，惟平均房價則有所下調。

面對充滿挑戰的市場環境，北京東方君悅大酒店已推出連串的市場推廣活動，並且開拓新渠道為酒店及其各間餐廳吸納新客戶。

酒店資產提升工程進展順利，約三分之二的房間經已翻新，加入了新設計元素及升級設施。

瀋陽麗都索菲特酒店

於報告期間，瀋陽酒店業的市場環境依然充滿挑戰。中央政府限制宴請款待的政策，加上多間高級酒店在2013年下半年第12屆全運會開幕前啟用令新增客房供應冒升，導致入住率及房價相繼大跌。預料瀋陽高級酒店之間的減價戰勢將更趨激烈。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均每晚房價按年下跌25.3%至人民幣549元，而平均可出租客房收入按年下跌39.1%至人民幣182元，平均入住率為33.1%。

預期2014年下半年酒店的經營環境大致相若。在此情況下，瀋陽麗都索菲特酒店已推出積極的銷售活動，同時嚴格控制經營成本；並且同步展開資產提升計劃。

總收益	人民幣2.58億元，按年-10.2%
物業收入淨額	人民幣6,600萬元，按年-21.8%
北京東方君悅大酒店	
• 平均入住率	• 55.5%
• 平均每晚房價	• 人民幣1,598元，按年-15.4%
• 平均可出租客房收入	• 人民幣887元，按年-5.2%
瀋陽麗都索菲特酒店	
• 平均入住率	• 33.1%
• 平均每晚房價	• 人民幣549元，按年-25.3%
• 平均可出租客房收入	• 人民幣182元，按年-39.1%

財務回顧

物業收入淨額

截至2014年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣9.40億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2014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6.63億元（「2014年中期分派」）。2014年中期分派金額相當於匯賢產業信託於2014年1月1日至2014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2014年6月30日已發行基金單位數目計算，2014年1月1日至2014年6月30日止期間的每基金單位分派為人民幣0.1271元。按2014年6月30日基金單位的收市價人民幣3.35元計算，年度化分派收益率為7.65%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2014年中期分派的記錄日期為2014年8月8日(星期五)(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於2014年8月6日(星期三)至2014年8月8日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2014年9月25日(星期四)派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

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

為符合享有2014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2014年8月5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匯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12億港元三年期無抵押貸款(「2013年4月信貸融資」)。2013年4月信貸融資的目的是償還滙賢控股有限公司(「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。

於2013年11月，滙賢投資提取由恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、三井住友銀行、大華銀行有限公司及創興銀行有限公司提供的15.25億港元三年期無抵押貸款（「2013年11月信貸融資」）。2013年11月信貸融資的目的是償還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。

於2013年12月，滙賢投資提取由東亞銀行有限公司提供的2億港元無抵押定期貸款（「2013年12月信貸融資」）。2013年12月信貸融資的目的是應付滙賢產業信託集團的一般營運資金需求。

於2014年5月，滙賢投資提取由恒生銀行有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司提供的8億港元三年期新無抵押貸款（「2014年信貸融資」）。2014年信貸融資的目的是償還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。

於2014年6月30日滙賢投資根據其與滙賢控股訂立的循環信貸融資安排提取的未償還貸款已悉數償還（2013年12月31日：無）。

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2014年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣284.26億元（2013年12月31日：人民幣279.63億元）計算，滙賢產業信託的債務對資產淨值比率為13.7%（2013年12月31日：11.5%）。同時，於2014年6月30日的債務對資產總值比率為9.2%（2013年12月31日：7.9%）。

銀行結餘及資產狀況

於2014年6月30日，滙賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣45.96億元（2013年12月31日：人民幣37.40億元），主要以人民幣列值。滙賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

根據《房地產投資信託基金守則》的規定，美國評值有限公司（「美國評值」）連續三年就匯賢產業信託的房地產進行估值後已退任主要估值師一職。萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）獲委任為匯賢產業信託的主要估值師，並為其於2014年6月30日的物業組合進行估值。

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。

據萊坊進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於2014年6月30日的估值為人民幣306.71億元（2013年12月31日：人民幣300.80億元），較2013年12月31日估值增加2%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2014年6月30日的物業總值為人民幣363.73億元，相比於2013年12月31日則為人民幣358.65億元。

匯賢產業信託亦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，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2013年12月31日的估值為人民幣9.70億元。該酒店於2014年6月30日的物業總值為人民幣9.37億元（2013年12月31日：人民幣9.70億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2014年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣284.26億元（2013年12月31日：人民幣279.63億元），每基金單位則為人民幣5.4487元，較2014年6月30日基金單位收市價人民幣3.35元溢價62.6%（2013年12月31日：每基金單位人民幣5.4144元，較2013年12月31日基金單位收市價人民幣3.86元溢價40.3%）。

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、2013年4月信貸融資、2013年11月信貸融資、2013年12月信貸融資及2014年信貸融資提供擔保。

承擔

於2014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2014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480名僱員，其中約440名僱員履行酒店營運職能及服務，而約40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2014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290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2014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2014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(管理人之行政總裁兼執行董事)、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)、黎慧妍女士(管理人之財務總監)及程嵩先生(管理人之副投資總監)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2014年5月5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進一步修訂。有關修訂之進一步詳情，請參閱管理人所刊發日期均為2014年3月31日之公告及通函。

管理人董事會

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

董事會負責管理人之企業管治及整體管理。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2014年6月30日止六個月之管理人董事為甘慶林先生(主席兼非執行董事)；蔣領峰先生及李智健先生(執行董事)；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生(彭宣衛先生為殷先生替任董事)(非執行董事)；以及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。

截至2014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2014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2014年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託之獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

規管董事或管理人買賣基金單位之守則及重大基金單位持有人之權益

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

已對董事、管理人及管理層人員作出特定查詢，彼等均確認於截至2014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

林惠璋先生自2014年1月1日起獲委任為新加坡國立大學房地產系顧問委員會委員。

蔡冠深博士自2014年4月9日起擔任香港韓國商會創會會長。彼亦於2014年7月1日獲頒發金紫荊星章。

企業管治

葉德銓先生辭任 ARA Trust Management (Suntec) Limited (Suntec Real Estate Investment Trust 之管理人) 董事一職，自2014年4月17日起生效。

彭宣衛先生自2014年6月30日起不再出任中信証券國際有限公司資本管理部執行董事一職。除於中信信惠國際資本有限公司出任執行董事外，彼亦獲委任為該公司之副行政總裁，自2014年7月1日起生效。

鄭海泉先生自2014年7月10日起獲委任為和記黃埔有限公司獨立非執行董事，以及審核委員會及薪酬委員會成員。

已發行之新基金單位

於截至2014年6月30日止六個月：(i)發行予管理人合共16,844,078個新基金單位作為支付部分管理人之費用；及(ii)就2013年7月1日至2013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35,644,423個新基金單位。

2014年6月30日已發行之基金單位總數為5,217,013,997個。

基金單位之購買、出售或贖回

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

於截至2014年6月30日止六個月，匯賢產業信託已遵守該等豁免之條款及條件。

關連人士交易

下文載列於截至2014年6月30日止六個月所訂立之關連人士交易（豁免毋須披露及／或根據證監會授出之豁免而未有包括的交易除外）之資料概要。

關連人士交易

關連人士交易 — 收入

下表呈列截至2014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2014年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京屈臣氏個人用品 連鎖商店有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及 許用交易	1,954
和記環球電訊(廣東) 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及 許用交易	348
北京寶苑房地產開發 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及 許用交易	802
北京長樂房地產開發 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及 許用交易	467

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2014年 6月30日止 六個月的收入 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	818
北京高衛世紀物業管理有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	958
北京網聯無限技術發展有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	8,083
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	42
北京尚乘財策諮詢有限公司	重大持有人之有聯繫公司 ¹	租賃及許用交易	420

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2014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	170
北京穩得高投資顧問 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及 許用交易	26
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	租賃及 許用交易	12,711
東方海外貨櫃航運(中國) 有限公司北京分公司	重大持有人之控權 實體之附屬公司 ²	租賃及 許用交易	278
東方海外物流(中國) 有限公司北京分公司	重大持有人之控權 實體之附屬公司 ²	租賃及 許用交易	216
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	存款的 利息收入	26,924

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2014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	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	存款的 利息收入	14,634
總計			68,851

附註：

1 重大持有人為 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」)。

2 關涉的關連人士為 Hui Xian Cayman 之控權實體之附屬公司。

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

關連人士交易

關連人士交易 — 開支

下表呈列於截至2014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2014年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
北京港基世紀物業 管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	物業管理費	3,792
北京高衛世紀物業 管理有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	物業管理費	5,136
北京網聯無限技術發展 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	互聯網 服務費	168
屈臣氏酒窖(廣州) 有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	飲料	7

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2014年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
廣州屈臣氏食品飲料 有限公司北京飲料分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	飲料	202
上海和黃白貓有限公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	清潔用品	136
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	餐飲服務	59
中銀保險有限公司 北京分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	保險開支	215
中國人壽財產保險股份公司 北京市分公司	重大持有人之 有聯繫公司 ¹	保險開支	754

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2014年 6月30日止 六個月的開支 人民幣千元
中國銀行(香港)有限公司	重大持有人的 有聯繫公司 ¹	貸款利息 開支	7,977
滙賢控股有限公司	重大持有人的 控股公司 ¹	貸款利息 開支	1,586
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	17,899
總計			37,931

附註：

1 重大持有人為 Hui Xian Cayman。

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2014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1,822,000元及人民幣74,060,000元。受託人及管理人截至2014年6月30日止六個月提供服務的詳情分別載於本中期報告之第49頁至第50頁之簡明綜合財務報表附註1(b)及1(c)。截至2014年6月30日止六個月，應付前任主要估值師美國評值有限公司之費用為人民幣16,000元，應付現任主要估值師萊坊測計師行有限公司之費用為人民幣98,000元。

權益披露

關連人士的權益

於2014年6月30日，以下各人士根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託的權益如下：

名稱	於2014年6月30日		於2013年
	所持基金單位 數量	所持基金單位 百分比 ¹	12月31日 所持基金 單位數量
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ²	1,500,000,000	28.75%	2,190,000,000
長江實業集團有限公司的 附屬公司 ³	615,421,096	11.80%	342,294,809
和記黃埔有限公司的附屬公司 ⁴	288,501,974	5.53%	148,218,019
中國銀行股份有限公司的 附屬公司 ⁵	250,165,000	4.80%	148,125,000
中國人壽保險(集團)公司的 附屬公司 ⁶	489,057,000	9.37%	305,551,000
東方海外(國際)有限公司的 附屬公司 ⁷	118,500,000	2.27%	59,250,000
中信証券國際有限公司的 附屬公司 ⁸	4,000,000	0.08%	2,000,000
ARA Asset Management Limited 的附屬公司 ⁹	8,304,889	0.16%	6,804,889

附註：

詞彙有聯繫公司、關連人士、控權實體及重大持有人於《房地產投資信託基金守則》或《證券及期貨條例》界定。

1. 按照於2014年6月30日已發行的基金單位總數5,217,013,997個計算。
2. 於2014年6月30日，Hui Xian Cayman 為滙賢控股之全資附屬公司，根據《房地產投資信託基金守則》為重大持有人。滙賢控股自2014年5月不再持有匯賢產業信託任何基金單位（2013年12月31日：60,000,000個基金單位），惟其於《證券及期貨條例》項下的視作權益見下文3(i)段。
3. 該等附屬公司即 Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）（2014年6月30日：535,789,379個基金單位及於2013年12月31日：275,262,033個基金單位）、Wisdom Ally Limited（「Wisdom Ally」）（2014年6月30日：70,897,335個基金單位及於2013年12月31日：60,056,794個基金單位）及 Wealth Finder Limited（「Wealth Finder」）（2014年6月30日：8,734,382個基金單位及於2013年12月31日：6,975,982個基金單位），全部均為長江實業集團有限公司（「長實」）之全資附屬公司，彼等各自亦為滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司。

此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人於2014年6月30日獲得的資料：

- (i) 由於滙賢控股有權於 Hui Xian Cayman 股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，而 Noblecrown 亦有權於滙賢控股股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，故滙賢控股被當作於 Hui Xian Cayman 持有的基金單位中擁有權益，Noblecrown 則被當作於滙賢控股持有的基金單位中擁有權益；
- (ii) 長實及長實擁有 Noblecrown 股本中的權益的各中間控股公司（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）被當作於 Noblecrown 擁有權益的基金單位中擁有權益；
- (iii) Cheung Kong Investment Company Limited（Wisdom Ally 及 Wealth Finder 為其間接全資附屬公司）被當作於 Wisdom Ally 及 Wealth Finder 分別持有的基金單位中擁有權益；
- (iv) 鑒於長實持有上述中間控股公司（藉此持有 Noblecrown）、Wisdom Ally、Wealth Finder 及和記黃埔有限公司（「和黃」）的權益，故此長實被當作於 Noblecrown、Wisdom Ally、Wealth Finder 及和黃（如下文附註4所披露，和黃的權益乃透過 Heathcliff Developments Limited 持有）持有的基金單位中擁有權益；及
- (v) 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 亦被當作於長實擁有權益的同樣基金單位中擁有權益。

權益披露

4. 該附屬公司即 Heathcliff Developments Limited，為滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司。
5. 該附屬公司即 Lucky Star International Holdings Inc.，為滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司。
6. 該等附屬公司即 Po Lian Enterprises Limited 及中國人壽保險(海外)股份有限公司，均為滙賢控股及 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司。
7. 該附屬公司即 Far Gain Investment Limited，為滙賢控股的控權實體。
8. 該附屬公司即 CSI REITs Investment Management Company Limited，中信證券國際有限公司的全資附屬公司，擁有管理人股東大會上的40%投票權。
9. 該附屬公司即 ARA Hui Xian (Holdings) Limited，ARA Asset Management Limited 的全資附屬公司，擁有管理人股東大會上的30%投票權。

管理人權益

於2014年6月30日，管理人持有滙賢產業信託的10,895,826個基金單位(2013年12月31日：7,393,826個基金單位)。

管理人的董事、高級行政人員及高級職員的權益

於2014年6月30日，下列人士均為管理人董事、高級行政人員或高級職員，因此按照《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	於2014年 6月30日 持有基金 單位數量	於2013年 12月31日 持有基金 單位數量
甘慶林	673,424¹	649,371 ¹
葉德銓	400,000²	400,000 ²
蔣領峰	57,013³	54,977 ³
班唐慧慈	108,609⁴	108,609 ⁴
許統強	54,000⁵	27,000 ⁵

附註：

1. 該等基金單位由管理人之主席兼非執行董事甘慶林先生作為被動受託人持有，此乃由甘先生自願披露。
2. 該等基金單位由管理人之非執行董事葉德銓先生作為實益擁有人所擁有。
3. 該等基金單位由管理人之執行董事兼行政總裁蔣領峰先生作為實益擁有人所擁有。
4. 該等基金單位由管理人之副行政總裁班唐慧慈女士作為實益擁有人所擁有。
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的任何關連人士於2014年6月30日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

Deloitte.

德勤

致滙賢房託管理有限公司董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊載於第39頁至第75頁滙賢產業信託及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括於2014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

2014年7月23日

簡明綜合全面收益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,383	1,319
租金相關收入	6	28	23
其他收入	7	72	33
投資物業公允價值增加		590	160
酒店存貨消耗		(24)	(25)
員工成本		(54)	(38)
折舊及攤銷		(141)	(151)
其他營運開支	8	(371)	(391)
融資成本	9	(48)	(41)
滙兌(虧損)收益		(24)	14
管理人費用	10	(74)	(74)
房地產投資信託基金開支	11	(3)	(5)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		1,334	824
所得稅開支	12	(395)	(262)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		939	562
向基金單位持有人的分派		(663)	(616)
與基金單位持有人交易後之期內 溢利(虧損)及全面收益(開支)總額		276	(54)

簡明綜合全面收益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
應佔：			
非控股權益		(6)	(7)
基金單位持有人		282	(47)
		276	(54)
每基金單位基本盈利(人民幣元)	13	0.1819	0.1117

分派表

截至2014年6月30日止六個月

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	939	562
非控股權益	6	7
與基金單位持有人交易前之基金 單位持有人應佔期內溢利	945	569
調整(附註(i)):		
管理人費用	59	59
遞延稅項	155	47
可供分派之折舊及攤銷	74	82
投資物業公允價值增加	(590)	(160)
	(302)	28
可供分派收入	643	597
酌情分派(附註(ii)):		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	10	19
其他現金分派	10	—
	20	19
可供分派金額	663	616
向基金單位持有人的分派	663	616
每基金單位分派(人民幣元)(附註(iii))	0.1271	0.1203

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

- (a) 截至2014年6月30日止六個月，管理人費用總額為人民幣74百萬元，其中應付管理人費用人民幣59百萬元以估計將發行17,633,404個基金單位形式支付。差額人民幣15百萬元應以現金支付。

截至2013年6月30日止六個月，管理人費用總額為人民幣74百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣59百萬元以基金單位形式支付。差額人民幣15百萬元已經或應以現金支付。

- (b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項費用人民幣8百萬元(2013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147百萬元(2013年：人民幣40百萬元)。
- (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74百萬元(2013年：人民幣82百萬元)，即折舊及攤銷人民幣106百萬元(2013年：人民幣103百萬元)減資本開支人民幣32百萬元(2013年：人民幣21百萬元)。
- (d) 投資物業公允價值增加人民幣590百萬元(2013年：人民幣160百萬元)。

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12月31日止年度，管理人決定分派匯賢產業信託可供分派收入之100%。截至2014年6月30日止六個月，管理人決定分派匯賢產業信託可供分派收入之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) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款11.4.2決定之任何額外分派金額(包括資本)。本期間之酌情分派包括：

- (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10百萬元(2013年：人民幣19百萬元)。
- (2) 其他現金分派為人民幣10百萬元(2013年：無)。

(iii) 截至2014年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.1271元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣662,869,672元除以於2014年6月30日5,217,013,997個已發行基金單位計算。截至2013年6月30日止六個月的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。

簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	30,671	30,080
物業、機器及設備	15	2,359	2,417
土地及相關成本	16	4,215	4,278
非流動資產總值		37,245	36,775
流動資產			
酒店存貨	17	25	24
土地及相關成本	16	127	128
貿易及其他應收款項	18	61	60
銀行結餘及現金	19	4,596	3,740
流動資產總值		4,809	3,952
資產總值		42,054	40,727
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	436	463
租戶按金		200	220
應付稅項		61	64
應付管理人費用		74	73
應付分派		663	646
銀行貸款	21	1,108	157
流動負債總額		2,542	1,623
資產總值減流動負債		39,512	39,104

簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	21	2,775	3,060
租戶按金		476	424
遞延稅項負債		7,556	7,372
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債		10,807	10,856
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總額		13,349	12,479
非控股權益		279	285
基金單位持有人應佔資產淨值		28,426	27,963
已發行基金單位(千個)	22	5,217,014	5,164,525
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)	23	5.4487	5.4144

第39頁至第75頁所載的簡明綜合財務報表於2014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2014年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元
於2014年1月1日的資產淨值 (經審核)	26,476	1,487	27,963	285
就支付管理人費用發行基金單位 (附註22)	60	—	60	—
就2013年末期分派根據分派 再投資安排發行基金單位 (附註22)	121	—	121	—
	26,657	1,487	28,144	285
與基金單位持有人交易前 之期內溢利	—	945	945	(6)
應付基金單位持有人之中期分派	—	(663)	(663)	—
期內全面收益總額	—	282	282	(6)
於2014年6月30日的資產淨值 (未經審核)	26,657	1,769	28,426	279

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表

截至2014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	57	—	57	—
就2012年末期分派根據分派 再投資安排發行基金單位	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)
應付基金單位持有人之中期分派	—	(616)	(616)	—
期內全面開支總額	—	(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

簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	737	646
投資活動所得(所用)現金淨額	110	(91)
融資活動所得(所用)現金淨額		
償還基金單位持有人的貸款	(530)	(990)
向基金單位持有人支付的分派	(525)	(511)
其他融資現金流量	(40)	(37)
新籌集之銀行貸款所得款項淨額	636	959
基金單位持有人的貸款	530	540
	71	(39)
現金及現金等值物增加淨額	918	516
期初之現金及現金等值物	3,267	1,863
期末之現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金	4,185	2,379

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(經兩份日期分別為2013年5月24日及2014年5月16日之補充契約修訂)(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》規管。

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

簡明綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

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

(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。

1. 一般資料(續)

(a) 物業管理人費用(續)

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，金額按管理人与受託人不時協定，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%(在不需基金單位持有人批准的情況下，最高可升至每年物業價值之0.06%，惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知)，但每月最低為人民幣56,000元。

(c) 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金：

基本費用

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

於2014年1月13日，管理人已就截至2014年12月31日止財政年度的基本費用選擇80%(2013年：80%)收取基金單位，20%(2013年：20%)則收取現金。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用

根據信託契約，管理人每年收取浮動費用(「浮動費用」)，金額為該房地產物業收入淨額(扣除有關浮動費用及當物業管理人作為管理人的附屬公司時所收取的物業管理人費用前)的3%，惟就北京東方廣場而言，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%)。

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2014年1月13日，管理人已就截至2014年12月31日止財政年度的浮動費用選擇80%(2013年：80%)收取基金單位，20%(2013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。

截至2014年及2013年止六個月，管理人並無收取收購費用。

2. 編製基準

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

3. 重要會計政策

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

除下文所述者外，截至2014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2013年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

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

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號	徵費

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

4. 分部報告

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

經營及可呈報分部訂為：

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

東方經貿城： 出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。

東方豪庭公寓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。

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

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

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

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績(續)

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

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：

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
東方新天地	15,874	15,550
東方經貿城	14,835	14,566
東方豪庭公寓	2,105	2,138
酒店	4,827	4,871
分部資產總值	37,641	37,125
銀行結餘及現金	4,378	3,558
其他資產	35	44
綜合資產總值	42,054	40,727

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

4. 分部報告(續)

(c) 地域資料

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

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

(d) 其他分部資料

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

	東方新天地	東方經貿城	東方豪庭公寓	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	3	5

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

	東方新天地	東方經貿城	東方豪庭公寓	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	4	5

5. 收入

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業的毛租金收入	1,061	968
經營酒店收入	258	287
經營服務式公寓收入	64	64
總計	1,383	1,319

投資物業的毛租金收入包括人民幣9百萬元(2013年：人民幣10百萬元)的或然租金。

投資物業的直接營運開支(主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本)達到人民幣246百萬元(2013年：人民幣237百萬元)。

6. 租金相關收入

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
服務收入	20	18
提前終止合約補償	5	2
其他	3	3
總計	28	23

7. 其他收入

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	70	29
其他	2	4
總計	72	33

8. 其他營運開支

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	7	9
審計費用	1	1
營業稅	79	75
保險	3	3
租賃代理費用	13	14
物業管理人費用(附註1(a))	18	14
物業管理費	18	17
維修及保養	38	42
其他雜項開支(附註)	80	98
印花稅	2	1
城鎮土地使用稅	1	1
房產稅	56	56
水電及能源費用	55	60
	371	391

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

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	46	19
基金單位持有人貸款之利息開支	2	22
	48	41

10. 管理人費用

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用(附註1(c))	55	56
浮動費用(附註1(c))	19	18
	74	74

11. 房地產投資信託基金開支

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用(附註1(b))	2	2
法律及專業費用	1	2
信託行政開支	—	1
	3	5

12. 所得稅開支

	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	211	190
遞延稅項	184	72
	395	262

由於本集團溢利並非產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率25%計提撥備中國企業所得稅。

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

13. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內溢利人民幣945百萬元(2013年：人民幣569百萬元)，除以5,195,185,905個(2013年：5,093,096,532個)基金單位(為期內已發行之基金單位的加權平均數5,186,320,492個(2013年：5,091,159,332個)，加上自2014年1月1日至2014年6月30日期間可發行作管理人費用之基金單位加權平均數8,865,413個(2013年：自2013年4月1日至2013年6月30日期間為1,937,200個))計算。

14. 投資物業

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初／年初	30,080	29,660
添置	1	8
於損益內確認的公允價值增加	590	412
於期末／年末	30,671	30,080

- (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。

14. 投資物業(續)

- (b) 投資物業於2014年6月30日及2013年12月31日分別由擁有專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立估值師——萊坊測計師行有限公司及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的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化率乃參照市場預計類似物業的一般回報率後進行估算。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

15. 物業、機器及設備

截至2014年6月30日止六個月，本集團添置共人民幣21百萬元(2013年：人民幣18百萬元)的物業、機器及設備。

16. 土地及相關成本

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

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	4,215	4,278
流動資產	127	128
	4,342	4,406

17. 酒店存貨

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
食品及飲料	6	5
其他消耗品	19	19
	25	24

18. 貿易及其他應收款項

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	38	29
按金及預付款項	9	19
對供應商墊款	4	2
應收利息款項	9	8
其他應收款項	1	2
	61	60

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：

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	36	28
一至三個月	1	1
超過三個月	1	—
	38	29

19. 銀行結餘及現金

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
現金及現金等值物	4,185	3,267
定期存款(原定到期日為超過三個月)	411	473
	4,596	3,740

20. 貿易及其他應付款項

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	70	84
預收租金	216	197
其他(附註)	150	182
	436	463

附註：其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

20. 貿易及其他應付款項(續)

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	53	76
超過三個月	17	8
	70	84

21. 銀行貸款

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	3,909	3,243
借貸手續費用	(26)	(26)
	3,883	3,217
以上銀行貸款到期日如下：		
一年內	1,108	157
一年以上但不超過兩年	946	937
兩年以上但不超過五年	1,829	2,123
	3,883	3,217
減：流動負債項下列示金額	(1,108)	(157)
一年後到期金額	2,775	3,060

21. 銀行貸款(續)

就於2014年5月21日授予本集團以應付本集團根據滙賢控股有限公司(「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，以及應付本集團一般企業資金需求的800百萬港元(相等於人民幣635百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014年6月30日已提取之信貸融資總額為800百萬港元(相等於人民幣635百萬元)(2013年12月31日：無)。利息按香港銀行同業拆息加1.55%的浮動利率計算，並須於2017年5月悉數歸還。

就於2013年12月19日授予本集團以應付本集團一般營運資金需求的200百萬港元(相等於人民幣158百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014年6月30日已提取之信貸融資總額為200百萬港元(相等於人民幣158百萬元)(2013年12月31日：200百萬港元(相等於人民幣157百萬元))。利息按香港銀行同業拆息加2%的浮動利率計算，並須於2014年12月悉數歸還。

就於2013年11月6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，以及應付本集團一般企業資金需求的1,525百萬港元(相等於人民幣1,210百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014年6月30日已提取之信貸融資總額為1,525百萬港元(相等於人民幣1,210百萬元)(2013年12月31日：1,525百萬港元(相等於人民幣1,200百萬元))。利息按香港銀行同業拆息加1.85%的浮動利率計算，並須於2016年11月悉數歸還。

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，以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953百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014年6月30日已提取之信貸融資總額為1,200百萬港元(相等於人民幣953百萬元)(2013年12月31日：1,200百萬港元(相等於人民幣943百萬元))。利息按香港銀行同業拆息加1.95%的浮動利率計算，並須於2016年4月悉數歸還。

21. 銀行貸款(續)

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953百萬元)信貸融資而言，本集團截至2014年6月30日已提取之信貸融資總額為1,200百萬港元(相等於人民幣953百萬元)(2013年12月31日：1,200百萬港元(相等於人民幣943百萬元))。利息按香港銀行同業拆息加2%的浮動利率計算，並須於2015年1月悉數歸還。

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

22. 已發行基金單位

於2014年6月30日，匯賢產業信託已發行5,217,013,997(2013年12月31日：5,164,525,496)個基金單位。

已發行基金單位於期內之變動載列如下：

	基金單位數目	人民幣百萬元
於2013年1月1日結餘	5,076,415,649	26,137
年內透過發行新基金單位支付管理人費用	21,534,029	86
就2012年末期分派及2013中期分派根據 分派再投資安排發行基金單位	66,575,818	253
於2013年12月31日結餘	5,164,525,496	26,476
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	16,844,078	60
就2013年末期分派根據分派再投資 安排發行基金單位	35,644,423	121
於2014年6月30日結餘	5,217,013,997	26,657

22. 已發行基金單位(續)

於2014年3月20日，已向管理人發行16,844,078個每基金單位人民幣3.56元之基金單位，以支付2013年7月1日至2013年12月31日期間之管理人費用。

於2014年4月30日，就2013年末期分派根據分派再投資安排以發行價每基金單位人民幣3.38元向基金單位持有人發行35,644,423個代息基金單位。

23. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於2014年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣28,426百萬元(2013年12月31日：人民幣27,963百萬元)及於2014年6月30日已發行的共5,217,013,997個(2013年12月31日：5,164,525,496個)基金單位計算。

24. 流動資產淨值

於2014年6月30日，本集團的流動資產淨值(定義為流動資產總值減流動負債總額)為人民幣2,267百萬元(2013年12月31日：人民幣2,329百萬元)。

25. 資產總值減流動負債

於2014年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣39,512百萬元(2013年12月31日：人民幣39,104百萬元)。

26. 資本承擔

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	26	24

27. 關連人士及關連方交易

本集團於期內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關連方名稱	附註	2014年 1月1日至 2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
租金及租金相關收入			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(a)	1,954	1,727
和記環球電訊(廣東)有限公司	(a)	348	347
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(h)	802	1,339
北京長樂房地產開發有限公司	(a)及(h)	467	1,348
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(h)	818	539
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(h)	958	661

27. 關連人士及關連方交易 (續)

關連人士 / 關連方名稱	附註	2014年 1月1日至 2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(h)	8,083	9,982
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(a)及(h)	42	33
北京尚乘財策諮詢有限公司	(a)及(h)	420	635
北京匯賢企業管理有限公司	(b)	170	153
北京穩得高投資顧問有限公司	(c)	26	不適用
中國銀行股份有限公司	(a)	12,711	10,223
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司北京分公司	(d)	278	276
東方海外物流(中國)有限公司北京分公司	(d)	216	216
銀行利息收入			
中國銀行股份有限公司	(a)	26,924	19,643
中國銀行(香港)有限公司	(a)	14,634	3,161
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(h)	3,792	2,616
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(h)	5,136	3,873
互聯網服務費			
北京網聯無限技術發展有限公司	(a)及(h)	168	173

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	2014年 1月1日至 2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
	<i>附註</i>	
推廣開支		
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	<i>(a)</i>	—
		9
飲料		
屈臣氏酒窖(廣州)有限公司	<i>(a)</i>	7
北京屈臣氏蒸溜水有限公司	<i>(a)</i>	—
廣州屈臣氏食品飲料有限公司北京飲料分公司	<i>(a)</i>	40
		202
清潔用品		
上海和黃白貓有限公司	<i>(a)</i>	136
		111
餐飲服務		
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	<i>(a)</i>	59
		45
投資研討會贊助		
新城廣播有限公司	<i>(a)</i>	—
		78
保險開支		
中銀保險有限公司北京分公司	<i>(a)</i>	215
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	<i>(a)</i>	754
		236
		827

27. 關連人士及關連方交易 (續)

關連人士／關連方名稱	附註	2014年 1月1日至 2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
利息支出			
中國銀行(香港)有限公司	(a)及(e)	7,977	6,114
滙賢控股有限公司	(f)	1,586	21,793
受託人費用			
德意志信託(香港)有限公司		1,822	1,853
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司		74,060	73,529
物業管理人費用			
北京滙賢企業管理有限公司	(b)	17,899	14,490
估值費用			
萊坊測計師行有限公司	(g)	98	—
美國評值有限公司	(g)	16	202

27. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士及關連方於2014年6月30日及2013年12月31日的結餘如下：

		2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	<i>附註</i>		
銀行貸款			
中國銀行(香港)有限公司	<i>(a)及(e)</i>	552,964	546,219
就租賃本集團物業而向本集團支付之按金			
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	<i>(a)</i>	1,092	1,092
和記環球電訊(廣東)有限公司	<i>(a)</i>	176	176
北京寶苑房地產開發有限公司	<i>(a)及(h)</i>	823	865
北京長樂房地產開發有限公司	<i>(a)及(h)</i>	582	632
北京港基世紀物業管理有限公司	<i>(a)及(h)</i>	409	409
北京高衛世紀物業管理有限公司	<i>(a)及(h)</i>	479	479
北京網聯無限技術發展有限公司	<i>(a)及(h)</i>	1,139	1,064
北京尚乘財策諮詢有限公司	<i>(a)及(h)</i>	—	298
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	<i>(a)及(h)</i>	21	21
北京匯賢企業管理有限公司	<i>(b)</i>	85	85
北京穩得高投資顧問有限公司	<i>(c)</i>	14	10

27. 關連人士及關連方交易(續)

附註：

- (a) 此等公司為 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「Hui Xian Cayman」) 的有聯繫公司¹。Hui Xian Cayman 為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²。
 - (b) 該公司為管理人的附屬公司。
 - (c) 該公司自2013年11月12日起成為 Hui Xian Cayman 的有聯繫公司¹，Hui Xian Cayman 為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²。
 - (d) 此等公司為 Hui Xian Cayman 一個控權實體³的附屬公司，Hui Xian Cayman 為匯賢產業信託的重大基金單位持有人²。
 - (e) 銀行貸款指於報告期末尚未償還的部分銀行貸款(附註21)。利息開支指期內尚未償還的部分銀行貸款的各項利息開支。
 - (f) 滙賢控股根據循環信貸融資安排向匯賢產業信託之附屬公司滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)授出貸款人民幣13億元。滙賢投資於2014年4月提取人民幣5.3億元，而該貸款已於2014年5月悉數償還。
 - (g) 萊坊測計師行有限公司為匯賢產業信託截至2014年6月30日止六個月之主要估值師，而美國評值有限公司則為匯賢產業信託截至2013年12月31日止年度之主要估值師。
 - (h) 該等公司為對匯賢產業信託具有重大影響力之長江實業(集團)有限公司轄下北京代表處或附屬公司。
- ¹ 根據房地產投資信託基金守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司逾20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一所公司的有聯繫公司，則該公司被視為該另一所公司的有聯繫公司。
- ² 根據房地產投資信託基金守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的已發行基金單位，則為重大持有人。
- ³ 根據證券及期貨條例界定，倘一間公司有權提名任何董事加入另一間公司，則該公司為該另一間公司的控權實體。

財務資料摘要

下文載列匯賢產業信託簡明綜合全面收益表、分派及簡明綜合財務狀況表摘要：

簡明綜合全面收益表摘要

	2014年 1月1日至 2014年 6月30日 人民幣百萬元	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 人民幣百萬元	2012年 1月1日至 2012年 6月30日 人民幣百萬元	2011年 4月29日至 2011年 6月30日 人民幣百萬元
收入				
投資物業的毛租金收入	1,061	968	841	271
經營酒店收入	258	287	405	113
經營服務式公寓收入	64	64	63	20
	1,383	1,319	1,309	404
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	1,334	824	1,041	219
所得稅開支	(395)	(262)	(312)	(70)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	939	562	729	149
與基金單位持有人交易前之基金單位 持有人應佔期內溢利	945	569	730	149
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本盈利	0.1819	0.1117	0.1455	0.0298

分派摘要

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

簡明綜合財務狀況表摘要

	2014年 6月30日 人民幣百萬元	2013年 12月31日 人民幣百萬元	2012年 12月31日 人民幣百萬元	2011年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	37,245	36,775	37,098	32,931
流動資產	4,809	3,952	2,290	1,064
資產總值	42,054	40,727	39,388	33,995
流動負債	2,542	1,623	2,358	1,377
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 非流動負債	10,807	10,856	8,699	6,646
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的 負債總值	13,349	12,479	11,057	8,023
非控股權益	279	285	417	—
基金單位持有人應佔資產淨值	28,426	27,963	27,914	25,972
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	5.4487	5.4144	5.4988	5.1845

表現數表

		2014年 6月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
	附註				
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)		28,426	27,963	27,914	25,972
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)		5.4487	5.4144	5.4988	5.1845
市值(人民幣百萬元)		17,477	19,935	21,067	17,834
已發行基金單位(個)		5,217,013,997	5,164,525,496	5,076,415,649	5,009,521,491
債務對資產淨值比率	1	13.7%	11.5%	7.0%	0.8%
債務對資產總值比率	2	9.2%	7.9%	5.0%	0.6%

		2014年 1月1日至 2014年 6月30日	2013年 1月1日至 2013年 12月31日	2012年 1月1日至 2012年 12月31日	2011年 4月29日至 2011年 12月31日
基金單位最高成交價(人民幣元)		3.88	4.32	4.26	5.10
基金單位成交價較每基金單位資產 淨值的最高溢價	3	不適用	不適用	不適用	不適用
基金單位最低成交(人民幣元)		3.35	3.70	3.48	2.65
基金單位成交價較每基金單位資產 淨值的最高折讓		38.5%	31.7%	36.7%	48.9%
每基金單位分派(人民幣元)		0.1271	0.2455	0.2392	0.1467
每基金單位年度化分派收益率	4	7.65%	6.36%	5.76%	不適用

附註：

1. 債務對資產淨值比率按於報告期末債務總額除以基金單位持有人應佔資產淨值計算。
2. 債務對資產總值比率按於報告期末債務總額除以資產總值計算。
3. 由於基金單位最高成交價低於報告期末基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值，故此並無記錄基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
4. 每基金單位年度化分派收益率是將每基金單位的年度化分派除以報告期末基金單位收市價計算。

投資者日誌

截至2014年6月30日止六個月之中期業績公告， 其內一併公佈截至2014年6月30日止六個月的 中期分派(「2014年中期分派」)及分派再投資安排 (「分派投資安排」) ¹ 等其他資料	2014年7月23日(星期三)
基金單位除淨2014年中期分派的日期	2014年8月4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	2014年8月4日(星期一) 至2014年8月15日 (星期五)(包括首尾 兩天在內)
暫停辦理基金單位持有人登記手續 (就確定有權獲得2014年中期分派的名單而言)	2014年8月6日(星期三) 至2014年8月8日 (星期五)(包括首尾 兩天在內)
2014年中期分派之記錄日期	2014年8月8日(星期五)
有關分派投資安排之公告日期	*2014年8月18日(星期一)
分派投資安排之通函及選擇表格寄發日期	*2014年8月22日(星期五)
交回分派投資安排之選擇表格最後時限	2014年9月10日(星期三) 下午4時30分 ²
派付2014年中期分派(就選擇現金分派者而言)	*2014年9月25日(星期四)

寄發新基金單位證書(就選擇代息基金分派者而言) *2014年9月25日(星期四)

代息基金單位預期買賣首日 *2014年9月26日(星期五)
(待聯交所批准上市後方可作實)

1. 分派再投資安排只供合資格基金單位持有人選取，彼等可選擇全部以現金方式或全部以匯賢產業信託新基金單位方式，或同時選擇兩種方式，收取2014年6月30日止六個月之2014年中期分派。選擇以基金單位代替現金分派的選擇表格最遲須於2014年9月10日(星期三)²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)。詳情請參閱有關分派再投資安排的公告、通函及選擇表格。敬請基金單位持有人注意：任何於選擇表格上列明的期限後送達或收到的選擇表格將被視為無效。
 2. 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告於2014年9月10日下午4時30分或之前任何時間生效，則交回選擇表格之最後期限將更改。有關詳情請參閱管理人就分派投資安排刊發的通函。
- * 於當日或之前

公司資料

管理人

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

管理人董事會

主席及非執行董事
甘慶林

執行董事

蔣領峰
(行政總裁)
李智健

非執行董事

葉德銓
林惠璋
殷可(彭宣衛為其替任董事)

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

麥心韻

受託人

德意志信託(香港)有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

物業管理人

北京匯賢企業管理有限公司

主要估值師

萊坊測計師行有限公司

股份代號

87001

法律顧問

胡關李羅律師行

網址

www.huixianreit.com

基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心

17M樓

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990

投資者關係

班唐慧慈

電話：(852) 2121 1128

傳真：(852) 2121 1138

電郵：info@huixianreit.com

詞彙表

董事會	指	管理人董事會
北京東方廣場公司	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業
董事	指	管理人董事
每基金單位分派	指	每基金單位分派
國內生產總值	指	國內生產總值
Hui Xian BVI	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
物業收入淨額	指	物業收入淨額
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，經兩份日期分別為2013年5月24日及2014年5月16 日之補充契約修訂(或經不時修改或補充)
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位
基金單位持有人	指	登記作為基金單位持有人的任何人士