

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

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



匯賢產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由滙賢房託管理有限公司管理

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期間

中期業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託乃由 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (以匯賢產業信託的創立人身份)、滙賢房託管理有限公司與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於 2011 年 4 月 1 日訂立之信託契約（「信託契約」）構成之房地產投資信託基金。匯賢產業信託於 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於香港註冊成立的滙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 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期間（「報告期間」）之中期業績如下：

主席報告

財務摘要

自二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日止期間

	2012年1月1日至6月30日 ⁽¹⁾
總收益(人民幣百萬元)	1,309
物業收入淨額(人民幣百萬元)	851
可供分派收入(人民幣百萬元)	592
每基金單位分派(人民幣元)	0.1178
年度化分派收益率	6.45% ⁽²⁾
分派比率	100%

	於2012年6月30日 ⁽¹⁾
資產總值(人民幣百萬元)	36,467
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	26,169
每基金單位資產淨值(人民幣元)	5.2083
債務對資產總值比率	4.1%

附註：

- (1) 由於匯賢產業信託的基金單位在二零一一年四月首度於聯交所上市，去年之中期業績僅涵蓋六十三天，因此本業績報告並無與二零一一年度同期作按年比較
- (2) 按二零一二年六月三十日匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)之收市價及二零一二年一月一日至六月三十日期間之年度化實際分派金額計算

二零一二年標誌著匯賢產業信託上市一周年。本人欣然報告截至二零一二年六月三十日止六個月(「報告期間」)的可供分派收入為人民幣五億九千二百萬元，中期每基金單位分派為人民幣 0.1178 元，相當於年度化分派收益率 6.45%。

業績及分派

截至二零一二年六月三十日止六個月，匯賢產業信託之總收益為人民幣十三億九百萬元，物業收入淨額為人民幣八億五千一百萬元。資產總值及基金單位持有人應佔資產淨值分別為人民幣三百六十四億六千七百萬元及人民幣二百六十一億六千九百萬元。由於基金單位在二零一一年四月於聯交所上市，去年之中期業績僅涵蓋六十三天，因此本業績報告並無與二零一一年度同期作按年比較。

於報告期間，可供分派收入為人民幣五億九千二百萬元。按匯賢產業信託於二零一一年四月十一日刊發的發售通函所載之分派政策，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」)。

截至二零一二年六月三十日止六個月之每基金單位分派為人民幣 0.1178 元，按二零一二年六月三十日基金單位的收市價人民幣 3.67 元計算，年度化分派收益率為 6.45%。

管理人建議向基金單位持有人提供分派再投資安排，該項安排須待取得香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)對有關文件的認可後才可實行。在分派再投資安排下，合資格的基金單位持有人有權以基金單位代替現金分派。合資格的基金單位持有人可選擇收取現金、或收取匯賢產業信託新基金單位作為分派、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。

首宗收購已經完成

匯賢產業信託於二零一二年一月一日完成首宗收購Shenyang Investment (BVI) Limited之交易後，五星級瀋陽麗都喜來登飯店^{*}隨即成為匯賢產業信託資產組合之一部分，該酒店自二零一二年已開始提供完整六個月的財務貢獻。

業務回顧

於二零一二年上半年，歐美經濟處於不明朗形勢；中國經濟的基調保持穩健，國內生產總值按年增長 7.8%。

中國的商業活動及旅遊業持續增長，其中以首都的情況特別明顯。北京首都國際機場現為全球最繁忙機場之一，使用量接近飽和。為配合航空交通的迅速發展，北京市計劃於二零一七年前興建另一個每年可處理超過一億三千萬乘客的新國際機場。

北京市的商貿及投資活動日趨頻繁，造成對甲級寫字樓及五星級酒店之需求。此外，眾多國際零售商爭相開拓擁有大量富裕消費者的中國市場。於二零一二年首五個月北京的零售額為人民幣三千零二十億元，按年增長 13.1%。

北京東方廣場

自二零零二年開業以來，東方廣場一直為北京最具代表性的商業發展項目之一，反映北京市過去十年的經濟發展情況。

東方廣場為匯賢產業信託的主要收入來源，項目的建築樓面面積為八十萬平方米，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大組成部分。

於報告期間，四項業務維持增長趨勢，收益及物業收入淨額均有所上升。

東方廣場於二零一二年首六個月的總收益為人民幣十二億一千三百萬元，較二零一一年同期上升 8.5%。物業收入淨額為人民幣八億八百萬元，按年增長 9.2%。

物業收入淨額	2012年1月至6月 (人民幣百萬元)	2011年1月至6月 (人民幣百萬元)	按年變動 (%)
東方新天地	370	355	4.3%
東方經貿城	284	259	9.4%
東方豪庭公寓	31	26	22.6%
北京東方君悅大酒店	123	100	22.6%
總計	808	740	9.2%

東方新天地

於二零一二年上半年，北京的零售市道暢旺。東方新天地持續接獲租賃需求。物業收入淨額為人民幣三億七千萬，按年增加 4.3%。有鑑於國內消費可望繼續上升，預期東方新天地將可延續增長動力。

東方經貿城

在眾多中國城市中，尤以北京市能吸引海外企業進駐。跨國及境內企業對北京優質甲級寫字樓的需求，推動二零一二年上半年度的租金增長。東方經貿城的物業收入淨額為人民幣二億八千四百萬元，按年增長 9.4%。東方經貿城為北京最具規模的甲級寫字樓建築群之一，將可從蓬勃的寫字樓市場中受惠。

東方豪庭公寓

由於高級行政人員不斷增加，造成對服務式公寓的租賃需求。東方豪庭公寓於二零一二年上半年的業務表現理想，物業收入淨額為人民幣三千一百萬元，按年增長 22.6%。

北京東方君悅大酒店

於二零一二年上半年，北京東方君悅大酒店維持增長趨勢。物業收入淨額達人民幣一億二千三百萬元，較去年同期上升 22.6%。於報告期間，平均每晚房價為人民幣一千九百一十七元，按年增長 8.6%。而會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽業務的表現尤其突出。

瀋陽麗都喜來登飯店

瀋陽麗都喜來登飯店自二零一二年一月起成為匯賢產業信託資產組合之一部分。於二零一二年上半年，物業收入淨額為人民幣四千三百萬元，按年下跌 2.1%。報告期間的平均每晚房價為人民幣八百二十六元，按年增長 7.7%，而平均入住率由 73.8% 下降至 64.9%。

穩健的財務狀況

匯賢產業信託的財務狀況持續穩健。於二零一二年六月三十日，銀行結餘及持有的現金為人民幣十三億五千五百萬元，而總債務為人民幣十四億八千六百萬元。債務對資產總值比率為 4.1%。憑藉現時之財務狀況，匯賢產業信託具備融資能力以隨時把握投資機遇。

展望

展望未來，我們將繼續透過積極管理旗下資產，推動東方廣場和瀋陽麗都喜來登飯店的內部增長，以期達致零售商舖及寫字樓的租金穩步上升，同時提升服務式公寓及兩間酒店的房租。

在資產增值措施方面，北京東方君悅大酒店和瀋陽麗都喜來登飯店已定下為期三年的翻新計劃，預計於本年年底動工。

為進一步強化回報，我們將積極於中國物色及評估可為匯賢產業信託增值的資產收購機遇。

我們相信中國的經濟基礎將保持穩健，匯賢產業信託正好從中受惠。

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

（作為匯賢產業信託之管理人身份）

主席

甘慶林

香港，2012年7月20日

*匯賢產業信託持有 Shenyang Investment (BVI) Limited（「Shenyang Investment BVI」）的全部已發行股份；Shenyang Investment BVI 持有瀋陽麗都商務有限公司（「瀋陽麗都」）的境外合營方 — 瀋陽投資(香港)有限公司（「瀋陽投資香港」）。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合營企業。瀋陽麗都持有瀋陽麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

管理層討論與分析

資產組合概覽

於報告期間，匯賢產業信託的資產組合包括：

(1) 匯賢產業信託於 Hui Xian (B.V.I.) Limited 的投資，而 Hui Xian (B.V.I.) Limited 則持有滙賢投資有限公司。滙賢投資有限公司為於中國成立的中外合作經營企業 — 北京東方廣場有限公司（「北京東方廣場公司」）的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有**東方廣場**的土地使用權及房屋所有權；及

(2) 匯賢產業信託於 Shenyang Investment BVI 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**瀋陽麗都喜來登飯店**的土地使用權及房屋所有權。

匯賢產業信託的資產組合：

物業	類別	建築樓面面積 (平方米)
(1) 北京東方廣場	混合用途	787,059
● 東方新天地	● 購物商場	● 130,195
● 東方經貿城	● 8 座甲級寫字樓	● 309,552
● 東方豪庭公寓	● 2 座服務式公寓大樓 (613 個單位)	● 81,603
● 北京東方君悅大酒店	● 5 星級酒店 (825 間客房)	● 125,420
● 停車場及其他配套設施	● 1,901 個停車位	● 140,289
(2) 瀋陽麗都喜來登飯店	5 星級酒店 (590 間客房)	78,746
總計		865,805

業務回顧

(1) 北京東方廣場

東方廣場為北京規模最大兼最具代表性的商業建築群之一，整個項目包括四個組成部分：分別為東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店。

東方新天地

於報告期間，北京零售市道暢旺。眾多國際品牌繼續投資及加快拓展中國市場，以爭取數目日增且愈趨富裕的中、上階層消費者。於 2012 年首五個月，北京的零售額為人民幣 3,020 億元，按年增長 13.1%。王府井商圈優質商舖的租金繼續領先首都零售市場。

東方新天地透過積極的租戶組合管理，繼續提升顧客的購物體驗。於 2012 年上半年，多個國際零售商及餐飲店於東方新天地開設分店，包括 Chopard、Franck Muller、Chloé、Tudor、Diane Von Furstenberg、Yum! Brands 旗下的必勝客及東方既白等。最近，時裝零售品牌 i.t 亦擴充於東方新天地的店面，成為該品牌於北京規模最大的店舖。

報告期間的物業收入淨額為人民幣 3.70 億元。2012 年上半年的平均出租率為 95.7%，租金調升率為 31.0%。平均現收月租按年增長 9.3%至每平方米人民幣 933 元。

總收益	人民幣 4.60 億元，按年 +5.2%
物業收入淨額	人民幣 3.70 億元，按年 +4.3%
平均出租率	95.7%
平均現收月租	每平方米人民幣 933 元
平均市值月租	每平方米人民幣 990 元

東方經貿城

跨國及境內企業對北京甲級寫字樓空間的需求，加上供應有限，遂支持市內的租金增長。

東方經貿城於報告期間的表現令人鼓舞，物業收入淨額為人民幣 2.84 億元，按年增長 9.4%。平均現收月租及平均市值月租分別較上一年度上升 11.4%及 36.2%。租金調升率為 62%。

總收益	人民幣 3.81 億元，按年 +10.1%
物業收入淨額	人民幣 2.84 億元，按年 +9.4%
平均出租率	95.1%
平均現收月租	每平方米人民幣 184 元
平均市值月租	每平方米人民幣 301 元

東方豪庭公寓

由於多間跨國企業進行拓展計劃和新一輪人才招聘，造成對北京豪華服務式公寓的需求。於 2012 年上半年，市場對位於優越地段的東方豪庭公寓之租賃需求持續殷切。

於報告期間，儘管平均出租率從去年同期的 89% 輕微下調至 87.2%，惟租金上升抵銷了出租率微降的影響。物業收入淨額為人民幣 3 千 1 百萬元，按年增長 22.6%。

總收益	人民幣 6 千 3 百萬元，按年 +12.7%
物業收入淨額	人民幣 3 千 1 百萬元，按年 +22.6%
平均出租率	87.2%

北京東方君悅大酒店

於 2012 年上半年，北京的旅遊及酒店業錄得理想增長。北京東方君悅大酒店的物業收入淨額為人民幣 1.23 億元，按年增長 22.6%。於報告期間，平均每晚房價為人民幣 1,917 元，按年增長 8.6%。平均可出租客房收入為人民幣 1,233 元，較 2011 年同期增長 10.6%。平均入住率為 64.3%。

北京東方君悅大酒店以提供一級餐飲服務見稱。於 2012 年 5 月，餐飲收益超過人民幣 1 千 3 百 30 萬元，打破於 2008 年 8 月北京奧運期間的紀錄。於報告期間，超過 430 個會議與活動選址於北京東方君悅大酒店舉行。

為期三年的翻新計劃預期於 2012 年年底展開，以提升客房、餐廳及其他設施之質素。

總收益	人民幣 3.09 億元，按年+11.0%
物業收入淨額	人民幣 1.23 億元，按年+22.6%
平均入住率	64.3%
平均每晚房價	人民幣 1,917 元
平均可出租客房收入	人民幣 1,233 元

(2) 瀋陽麗都喜來登飯店

自 2012 年 1 月 1 日起，擁有 590 間客房的五星級瀋陽麗都喜來登飯店成為匯賢產業信託資產組合的一部份。於 2012 年首六個月，該酒店的收益及物業收入淨額分別為人民幣 9 千 6 百萬元及人民幣 4 千 3 百萬元。為提升競爭力，酒店制訂了為期三年的翻新計劃，預期於 2012 年年底動工。

瀋陽市吸引國內外投資的潛力優厚。於 2012 年首季，瀋陽市的地區生產總值按年增長 11%。新開通的地鐵二號綫令瀋陽麗都喜來登飯店的交通配套更為完善。同時，酒店亦正進行預備工作，以迎接為參與於 2013 年 8 月第十二屆全國運動會到訪瀋陽的遊客。

總收益	人民幣 9 千 6 百萬元
物業收入淨額	人民幣 4 千 3 百萬元
平均入住率	64.9%
平均每晚房價	人民幣 826 元
平均可出租客房收入	人民幣 537 元

財務回顧

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為人民幣 8.51 億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就報告期間向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣 5.92 億元(「中期分派」)。中期分派金額相當於報告期間匯賢產業信託 100%的可供分派收入總額，並將以人民幣派付。

每基金單位分派

按於 2012 年 6 月 30 日已發行基金單位數目計算，報告期間的每基金單位分派為人民幣 0.1178 元。按 2012 年 6 月 30 日基金單位的收市價人民幣 3.67 元計算，每基金單位分派相當於年度化分派收益率 6.45%。

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 2012 年 8 月 10 日(星期五) (「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於 2012 年 8 月 8 日(星期三)至 2012 年 8 月 10 日(星期五) (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。分派預期將於 2012 年 9 月 25 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。

分派再投資的安排取決於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兩種方式收取分派。

為符合享有中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格(連同有關基金單位證書)必須於 2012 年 8 月 7 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有限公司(「匯賢投資」)提取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香港分行提供 12 億港元的三年期無抵押貸款(「新融資」)。新融資之目的是應付匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

匯賢投資於 2011 年 9 月根據其與滙賢控股有限公司訂立的循環信貸融資安排提取的首批融資已於 2012 年 3 月重續，其後亦於 2012 年 6 月悉數償還。於 2012 年 5 月，為填補股息分派之間的時間差異，滙賢投資根據其與滙賢控股有限公司訂立的循環信貸融資安排提取另一批為數人民幣 5.25 億元的融資。

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

按匯賢產業信託於 2012 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 261.69 億元(2011 年 12 月 31 日：人民幣 259.72 億元)計算，匯賢產業信託的債務資產淨值比率為 5.7%(2011 年 12 月 31 日：0.8%)。同時，於 2012 年 6 月 30 日的債務資產總值比率為 4.1%(2011 年 12 月 31 日：0.6%)。

現金及資產狀況

於 2012 年 6 月 30 日，匯賢產業信託的現金為人民幣 13.55 億元(2011 年 12 月 31 日：人民幣 8.83 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 130,000 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 2012 年 6 月 30 日的估值為人民幣 273.10 億元(2011 年 12 月 31 日：人民幣 268.60 億元)，較 2011 年 12 月 31 日估值增加 1.7%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於 2012 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 333.21 億元，相比於 2011 年 12 月 31 日則為人民幣 329.65 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 間接持有瀋陽麗都喜來登飯店擁有人瀋陽麗都的 70%分派權。瀋陽麗都喜來登飯店巍然聳立於著名的青年大街，樓高 30 層，建築面積為 79,000 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 1 月 1 日的估價值為人民幣 16.70 億元。該酒店於 2012 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 16.26 億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2012 年 6 月 30 日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣 261.69 億元 (2011 年 12 月 31 日：人民幣 259.72 億元)，每基金單位則為人民幣 5.2083 元，較 2012 年 6 月 30 日基金單位收市價人民幣 3.67 元溢價 41.9%(2011 年 12 月 31 日：每基金單位人民幣 5.1845 元，較 2011 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 3.56 元溢價 45.6%)。

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身份)及匯賢產業信託的若干特別目的投資工具就新融資 12 億港元提供擔保。

承擔

於 2012 年 6 月 30 日，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2012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220名僱員，其中約110名僱員履行酒店營運職能及服務，而約110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 2012 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 470 名僱員。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，並於 2012 年 6 月 30 日無直接聘用任何員工。

房地產買賣

於 2012 年 1 月 1 日，受託人(作為匯賢產業信託受託人身份)以代價人民幣 9.8 億元完成收購 Shenyang Investment BVI。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干輔以內部監察及制衡的政策及程式已經制定，以促使匯賢產業信託以透明方式營運。尤其是，管理人已採用合規手冊（「合規手冊」），列明須推行及應用於規管匯賢產業信託的管理及營運，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。於報告期間，管理人及匯賢產業信託均於重大事項上已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。於本公告日期，管理人有四名人員（即蔣領峰先生、彭宣衛先生、李智健先生及許統強先生）已根據證券及期貨條例第 126 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。

匯賢產業信託的受託人德意志信託（香港）有限公司已根據受託人條例第 77 條註冊為信託公司及根據房地產投資信託基金守則符合資格作為於證券及期貨條例下認可之集體投資計劃受託人。

於報告期間，管理人及匯賢產業信託均於重大事項上已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

管理人董事會的審核委員會及披露委員會已遵照彼等的職權範圍分別審閱了匯賢產業信託報告期間的中期業績以及本中期業績公告。

獨立核數師工作範疇

匯賢產業信託報告期間的簡明綜合財務報告乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託的獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。有關的審閱報告將載於寄發予基金單位持有人的匯賢產業信託 2012 年中期報告內。

基金單位資本

2012年6月30日已發行之基金單位總數為5,024,495,409個。

新發行的基金單位

除向管理人發行合共 12,022,512 個新基金單位作為部分管理人費用以及就截至 2011 年 12 月 31 日止六個月匯賢產業信託末期分派根據分派再投資安排發行的 2,951,406 新基金單位外，報告期間並無新發行基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

於報告期間，管理人並無代表匯賢產業信託或任何由匯賢產業信託擁有及控制的特別目的投資工具亦無購回、出售或贖回基金單位。

公眾持股量

據管理人知悉，於2012年6月30日超過25%已發行的基金單位由公眾人士持有。

2012年中期報告發行

匯賢產業信託於報告期間的中期報告將於聯交所及匯賢產業信託網站刊載，亦將於2012年8月31日或之前寄發或送呈基金單位持有人。

承董事會命
滙賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託管理人身份)
甘慶林
管理人主席

香港，2012年7月20日

於本公告日期，管理人之董事為甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生及彭宣衛先生（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）。

財務資料

簡明綜合全面收益表

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月

		2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 6 月 30 日	2011 年 4 月 29 日 至 2011 年 6 月 30 日
	附註	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
收入	5	1,309	404
租金相關收入	6	28	9
其他收入	7	7	2
投資物業公允價值增加		450	-
酒店存貨消耗		(37)	(10)
員工成本		(44)	(15)
折舊及攤銷		(152)	(35)
其他營運開支	8	(409)	(109)
融資成本	9	(23)	(2)
滙兌虧損		(4)	-
管理人費用	10	(78)	(23)
房地產投資信託基金開支	11	(6)	(2)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		1,041	219
所得稅開支	12	(312)	(70)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		729	149
向基金單位持有人的分派		(592)	(202)
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		137	(53)
應佔:			
非控股權益		(1)	-
基金單位持有人		138	(53)
		137	(53)
每基金單位基本盈利(人民幣元)	13	0.1455	0.0298

財務資料

分派表

截至2012年6月30日止六個月

	2012年1月1日 至 2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年4月29日 至 2011年6月30日 人民幣百萬元 (經審核)
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	730	149
調整：		
管理人費用	55	14
折舊及攤銷	138	35
投資物業公允價值增加	(450)	-
遞延稅項	119	4
可供分派的收入(附註(i))	<u>592</u>	<u>202</u>
應付基金單位持有人的分派	<u>592</u>	<u>202</u>
每基金單位分派(人民幣元)(附註(ii))	<u>0.1178</u>	<u>0.0403</u>

誠如匯賢產業信託於2011年4月11日刊發的發售通函披露，匯賢產業信託將就上市日期（即2011年4月29日）至2011年6月30日期間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。首次分派已於2011年9月15日支付。匯賢產業信託初始的分派政策為每年兩次分派，即就截至6月30日及12月31日止六個月期間作出的分派。

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78百萬元中(自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：人民幣23百萬元)以6,945,741個已發行基金單位及估計將發行7,533,671個基金單位形式已付及應付管理人費用人民幣55百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：人民幣14百萬元(3,503,454個基金單位))（餘額人民幣23百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：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費用人民幣7百萬元（自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：人民幣4百萬元）及與投資物業重估有關的遞延稅項費用人民幣112百萬元（自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：無）。
- (c) 基金單位持有人應佔本集團物業的折舊及攤銷人民幣138百萬元（自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：人民幣35百萬元）。

財務資料

附註：-續

根據信託契約，匯賢產業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%，而匯賢產業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的90%。根據信託契約，中期/年度可供分派收入之定義為匯賢產業信託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) 截至2012年6月30日止六個月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收入人民幣591,636,874元除以2012年6月30日5,024,495,409個已發行基金單位計算。分派預期將於2012年9月25日向基金單位持有人派付。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元乃按匯賢產業信託可供分派收入人民幣201,578,077元除以2011年6月30日5,000,000,000個已發行基金單位計算。上市日期起至2011年6月30日期間分派人民幣201,500,000元已於2011年9月15日支付。
-

財務資料

簡明綜合財務狀況表 於 2012 年 6 月 30 日

	附註	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	27,310	26,860
物業、機器及設備	15	2,706	1,961
土地及相關成本	16	4,872	4,110
非流動資產總值		<u>34,888</u>	<u>32,931</u>
流動資產			
酒店存貨		23	20
土地及相關成本	16	138	114
貿易及其他應收款項	17	63	47
銀行結餘及現金		1,355	883
流動資產總值		<u>1,579</u>	<u>1,064</u>
資產總值		<u>36,467</u>	<u>33,995</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	380	330
租戶按金		158	221
應付稅項		32	57
應付管理人費用		45	34
應付分派		592	533
基金單位持有人的貸款	19	525	202
流動負債總額		<u>1,732</u>	<u>1,377</u>
資產總值減流動負債		<u>34,735</u>	<u>32,618</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	20	961	-
租戶按金		377	269
遞延稅項負債		6,810	6,377
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>8,148</u>	<u>6,646</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>9,880</u>	<u>8,023</u>
非控股權益		<u>418</u>	<u>-</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>26,169</u>	<u>25,972</u>

財務資料

	<u>附註</u>	<u>2012年6月30日</u> (未經審核)	<u>2011年12月31日</u> (經審核)
已發行基金單位(千個)		<u>5,024,495</u>	<u>5,009,521</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	21	<u>5.2083</u>	<u>5.1845</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2012 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，上市日期之前並無進行任何業務。匯賢產業信託於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。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（「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。

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

簡明綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港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2012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2011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修訂準則。

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露 — 轉讓金融資產
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項 — 撥回相關資產

除香港會計準則第 12 號（修訂本）外，於本期間應用香港財務報告準則第 7 號（修訂本）不會對本集團於本期間或以往期間的財務表現及狀況及/或對簡明綜合財務報表所載的披露資料產生重大影響。

財務資料

3. 重要會計政策- 續

香港會計準則第12號「所得稅」(修訂本)

本集團已應用於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效的香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：撥回相關資產」。在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模型計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。

於2012年6月30日，本集團的投資物業金額為人民幣27,310百萬元(2011年12月31日：人民幣26,860百萬元)。本集團的投資物業以公允價值模型計量。因應本集團應用香港會計準則第12號(修訂本)，管理人審議本集團投資物業組合，乃全部位於中國境內並根據經營租賃出租，從而結論持有該等投資物業的業務模式之目標是在一段時間內通過使用而收取投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而並非透過出售方式獲取經濟利益。鑒於該等投資物業是可折舊的資產，而實行有關業務模式的目標是在一段時間內通過使用而收取投資物業所包含之絕大部份經濟利益，因此香港會計準則第12號(修訂本)所述的假定被駁回。計算該等投資物業的遞延稅項以往及今後繼續以通過使用投資物業而收回其價值的稅務結果為基礎。因此，應用香港會計準則第12號(修訂本)，對本集團本期間及以往期間的財務表現及財務狀況並無影響。

本集團並未提前應用下列已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(修訂本)。以下香港財務報告準則(修訂本)已於截至2011年12月31日止年度綜合財務報表獲授權刊發日期後頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則(修訂本)	2009至2011年香港財務報告準則年度改進系列 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、共同安排及
香港財務報告準則第11號及	披露於其他實體的權益：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第12號(修訂本)	

¹ 於2013年1月1日或其後開始之年度期間生效

管理人預期應用以上香港財務報告準則(修訂本)不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

財務資料

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。本集團於本期間收購Shenyang Investment BVI Limited，而管理人已將瀋陽麗都喜來登飯店的經營業務撥作新的經營分部，從而定出五個經營分部：

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。
北京酒店：	經營位於中國北京的酒店，即北京東方君悅大酒店。
瀋陽飯店：	經營位於中國瀋陽的瀋陽麗都喜來登飯店

(a) 分部收入及業績

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	北京酒店 人民幣百萬元	瀋陽飯店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>460</u>	<u>381</u>	<u>63</u>	<u>309</u>	<u>96</u>	<u>1,309</u>
分部溢利	<u>370</u>	<u>284</u>	<u>31</u>	<u>123</u>	<u>43</u>	<u>851</u>
投資物業公允價值增加						450
融資成本						(23)
折舊及攤銷						(140)
未分配收入						7
未分配支出						(104)
除稅前及與基金單位 持有人交易前之溢利						<u>1,041</u>

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 6 月 30 日(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	北京酒店 人民幣百萬元	瀋陽飯店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入	<u>150</u>	<u>121</u>	<u>20</u>	<u>113</u>	<u>-</u>	<u>404</u>
分部溢利	<u>126</u>	<u>94</u>	<u>11</u>	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>279</u>
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						<u>219</u>

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值增加、若干行政員工成本、若干折舊及攤銷、若干與每個分部業務無直接關係之其他營運成本、其他收入、融資成本、管理人費用及房地產投資信託基金開支。分部溢利為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

財務資料

4. 分部報告 - 續

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析:

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
東方新天地	14,708	14,642
東方經貿城	12,645	12,263
東方豪庭公寓	2,240	2,272
北京酒店	3,931	3,984
瀋陽飯店	1,650	-
分部資產總額	<u>35,174</u>	<u>33,161</u>
銀行結餘及現金	1,266	798
其他資產	27	36
綜合資產	<u><u>36,467</u></u>	<u><u>33,995</u></u>

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2012年6月30日止六個月(未經審核)

	<u>東方新天地</u> 人民幣百萬元	<u>東方經貿城</u> 人民幣百萬元	<u>東方豪庭公寓</u> 人民幣百萬元	<u>北京酒店</u> 人民幣百萬元	<u>瀋陽飯店</u> 人民幣百萬元	<u>分部總計</u> 人民幣百萬元
物業、機器及 設備折舊	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>12</u>

財務資料

4. 分部報告 - 續

(d) 其他分部資料 - 續

自 2011 年 4 月 29 日(上市日期)至 2011 年 6 月 30 日(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	北京酒店 人民幣百萬元	瀋陽飯店 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	1	-	2	-	4

5. 收入

	2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011 年 4 月 29 日 至 2011 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業的毛租金收入	841	271
經營酒店收入	405	113
經營服務式公寓收入	63	20
總計	<u>1,309</u>	<u>404</u>

截至2012年6月30日止六個月，投資物業的毛租金收入包括人民幣17百萬元的或然租金(自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：人民幣3百萬元)。

截至2012年6月30日止六個月，投資物業的直接營運開支(包括物業、機器及設備折舊、其他營運開支及員工成本)達到人民幣187百萬元(自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間：人民幣51百萬元)。

6. 租金相關收入

	2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011 年 4 月 29 日 至 2011 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (經審核)
服務收入	21	7
沒收租戶按金	3	1
其他	4	1
總計	<u>28</u>	<u>9</u>

財務資料

7. 其他收入

金額主要包括銀行利息收入。

8. 其他營運開支

	2012年1月1日 至 2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年4月29日 至 2011年6月30日 人民幣百萬元 (經審核)
廣告及推廣	8	1
審計費用	-	-
營業稅	75	23
保險	3	1
租賃代理費用	16	4
物業管理人費用	15	3
物業管理費	22	7
維修及保養	42	9
其他雜項開支	110	25
印花稅	2	1
城鎮土地使用稅	1	1
房產稅	56	19
水電及能源費用	59	15
	<u>409</u>	<u>109</u>

9. 融資成本

	2012年1月1日 至 2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年4月29日 至 2011年6月30日 人民幣百萬元 (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	15	-
須於五年內全數償還的有抵押銀行貸款之利息開支	-	2
基金單位持有人貸款之利息開支	8	-
	<u>23</u>	<u>2</u>

10. 管理人費用

	2012年1月1日 至 2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年4月29日 至 2011年6月30日 人民幣百萬元 (經審核)
基本費用	51	17
浮動費用	17	6
收購費用	10	-
	<u>78</u>	<u>23</u>

財務資料

11. 房地產投資信託基金開支

	2012年1月1日 至 2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年4月29日 至 2011年6月30日 人民幣百萬元 (經審核)
受託人費用	2	1
法律及專業費用	2	-
公共關係有關開支	1	-
信託行政開支	1	1
	<u>6</u>	<u>2</u>

12. 所得稅開支

	2012年1月1日 至 2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年4月29日 至 2011年6月30日 人民幣百萬元 (經審核)
所得稅開支包括:		
當期稅項 — 中國企業所得稅	170	58
遞延稅項	142	12
	<u>312</u>	<u>70</u>

由於本集團溢利並無產生在或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團之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（「企業所得稅法」）及其實施條例亦規定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2012年6月30日及2011年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

財務資料

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 730 百萬元（自 2011 年 4 月 29 日（上市日期）至 2011 年 6 月 30 日期間：人民幣 149 百萬元），除以 5,017,354,364 個（自 2011 年 4 月 29 日（上市日期）至 2011 年 6 月 30 日期間：5,001,451,637 個）基金單位加權平均數（為期間已發行之 5,015,450,249 個（自 2011 年 4 月 29 日（上市日期）至 2011 年 6 月 30 日期間：5,000,000,000 個）基金單位加權平均數加上由 2012 年 4 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日期間可發行作管理人費用之 1,904,115 個（自 2011 年 4 月 29 日（上市日期）至 2011 年 6 月 30 日期間：1,451,637 個）基金單位加權平均數計算）。

14. 投資物業

	2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011 年 4 月 29 日 至 2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
公允價值		
於期初	26,860	-
通過業務合併增加	-	26,500
投資物業公允價值變動	450	360
於期末	<u>27,310</u>	<u>26,860</u>

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業是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式計量。
- (b) 投資物業於 2012 年 6 月 30 日及 2011 年 12 月 31 日由獨立且擁有專業資格並於相關地點對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。

財務資料

15. 物業、機器及設備

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

自 2011 年 4 月 29 日（上市日期）至 2011 年 6 月 30 日期間，本集團通過業務合併收購人民幣 1,207 百萬元的酒店、人民幣 578 百萬元服務式公寓、人民幣 145 百萬元機器及機械及人民幣 89 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如下：

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	4,872	4,110
流動資產	138	114
	<u>5,010</u>	<u>4,224</u>

17. 貿易及其他應收款項

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收款項	47	26
按金及預付款項	4	15
對供應商墊款	6	4
其他應收款項	6	2
	<u>63</u>	<u>47</u>

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於一個月	40	24
一至三個月	5	2
超過三個月	2	-
	<u>47</u>	<u>26</u>

財務資料

18. 貿易及其他應付款項

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付款項	57	54
預收租金	153	147
其他	170	129
總計	<u>380</u>	<u>330</u>

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：

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
少於或等於三個月	55	53
超過三個月	2	1
	<u>57</u>	<u>54</u>

19. 基金單位持有人的貸款

該金額為提取基金單位持有人滙賢控股有限公司授予之循環信貸融資的貸款，該融資為無抵押、附帶年利率為 5.5%（2011 年 12 月 31 日：2.1%）及須於 2012 年 11 月 2 日（2011 年 12 月 31 日：2012 年 3 月 12 日）償還。

20. 銀行貸款

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
無抵押定期貸款	978	-
借貸手續費用	(17)	-
	<u>961</u>	<u>-</u>

以上銀行貸款到期日如下：

兩年以上但不超過五年	<u>961</u>	<u>-</u>
一年後到期金額	<u>961</u>	<u>-</u>

就於 2011 年 12 月 29 日授予本集團以作為本集團一般企業資金需求提供的 1,200 百萬港元（相等於人民幣 978 百萬元）銀團融資而言，本集團截至 2012 年 6 月 30 日已提取之貸款總額為 1,200 百萬港元（相等於人民幣 978 百萬元）（2011 年 12 月 31 日：無）。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。銀團融資項下的銀行貸款由受託人（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。

財務資料

21. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按基金單位持有人截至2012年6月30日應佔人民幣26,169百萬元（2011年12月31日：人民幣25,972百萬元）的資產淨值及於2012年6月30日已發行的共5,024,495,409個（2011年12月31日：5,009,521,491個）基金單位計算。

22. 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153百萬元（2011年12月31日：人民幣313百萬元）。

23. 資產總值減流動負債

於報告期末，本集團資產總值減流動負債為人民幣34,735百萬元（2011年12月31日：人民幣32,618百萬元）。