

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)

由匯賢房託管理有限公司 Hui Xian Asset Management Limited 管理

二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止期間 中期業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託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)、匯賢房託管理有限公司與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於二零一一年四月一日訂立（經兩份日期為二零一三年五月二十四日及二零一四年五月十六日之補充契約修訂）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匯賢房託管理有限公司（「管理人」）。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而 World Deluxe Enterprises Limited 的最終持有人分別為中信証券國際有限公司（佔 40%）、長江實業（集團）有限公司（佔 30%）及 ARA Asset Management Limited（佔 30%）。

管理人欣然公佈匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止期間（「報告期間」）之中期業績如下：

主席報告

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。

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%。

| 物業收入淨額 | 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 (%) |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
| 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元，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，北京的商业活動依然活躍，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，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。瀋陽麗都索菲特大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

管理層討論與分析

資產組合概覽

匯賢產業信託的資產組合涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店業務，包括：

- (1) 匯賢產業信託於 Hui Xian (B.V.I.) Limited 的投資，而 Hui Xian (B.V.I.) Limited 則持有滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）。滙賢投資為於中國成立的中外合作經營企業 — 北京東方廣場有限公司（「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 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 平均每晚房價 平均可出租客房收入 | 55.5 % 人民幣 1,598 元，按年-15.4% 人民幣 887 元，按年-5.2% |
| 瀋陽麗都索菲特酒店 平均入住率 平均每晚房價 平均可出租客房收入 | 33.1% 人民幣 549 元，按年-25.3% 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，匯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匯賢控股有限公司(「匯賢控股」)的未償還貸款及匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

於 2013 年 11 月，匯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匯賢控股的未償還貸款及匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

於 2013 年 12 月，匯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匯賢產業信託集團的一般營運資金需求。

於 2014 年 5 月，匯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匯賢控股的未償還貸款及匯賢產業信託集團的一般企業資金需求。

於 2014 年 6 月 30 日匯賢投資根據其與匯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)。

匯賢產業信託的所有融資為無抵押且非後償，與匯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 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，匯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，匯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。匯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匯賢投資(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。

企業管治

為達致成立及維持高水平企業管治的目標，匯賢產業信託已實行若干制約及平衡權力的政策及程序，以此提高營運上的透明度。此外，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（其中包括）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 日止六個月整段期間，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》（香港法例第 571 章）（「《證券及期貨條例》」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據《證券及期貨條例》第 104 條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人為獲證監會根據《證券及期貨條例》第 116 條發牌進行受規管之資產管理活動。本公告日期，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 條之規定，蔣領峰先生（管理人之執行董事及行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事）、許統強先生（管理人之營運總監）、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。

中期業績之審閱

有關截至 2014 年 6 月 30 日止六個月之匯賢產業信託的中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

已發行之新基金單位

於截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，(i)已向管理人發行合共 16,844,078 個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(ii)向根據分派再投資安排（有關 2013 年 7 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日期間的末期分派）選擇代息基金分派的基金單位持有人發行合共 35,644,423 個新基金單位。

於 2014 年 6 月 30 日，已發行的基金單位總數為 5,217,013,997 個基金單位。

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 日止有逾 25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

刊發 2014 年中期報告

匯賢產業信託截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的中期報告將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)刊載，亦將於 2014 年 8 月 30 日或之前發送予基金單位持有人。

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
Hui Xian Asset Management Limited
(作為匯賢產業信託之管理人)
公司秘書
麥心韻

香港，2014 年 7 月 23 日

於本公告日期，管理人之董事為：甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生及李智健先生（執行董事）；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生（彭宣衛先生任其替任董事）（非執行董事）；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士（獨立非執行董事）。

財務資料

簡明綜合全面收益表

截至 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) |
| 匯兌(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) |
| 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 |

財務資料

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 |

財務資料

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。

財務資料

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 | | <u>37,245</u> | <u>36,775</u> |
| 流動資產 | | | |
| 酒店存貨 | | 25 | 24 |
| 土地及相關成本 | 16 | 127 | 128 |
| 貿易及其他應收款項 | 17 | 61 | 60 |
| 銀行結餘及現金 | | 4,596 | 3,740 |
| 流動資產總值 | | <u>4,809</u> | <u>3,952</u> |
| 資產總值 | | <u>42,054</u> | <u>40,727</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 18 | 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 | 19 | 1,108 | 157 |
| 流動負債總額 | | <u>2,542</u> | <u>1,623</u> |
| 資產總值減流動負債 | 22 | <u>39,512</u> | <u>39,104</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 | 19 | 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 | | <u>10,807</u> | <u>10,856</u> |
| 不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額 | | <u>13,349</u> | <u>12,479</u> |
| 非控股權益 | | 279 | 285 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | <u>28,426</u> | <u>27,963</u> |
| 已發行基金單位(千個) | | <u>5,217,014</u> | <u>5,164,525</u> |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元) | 20 | <u>5.4487</u> | <u>5.4144</u> |

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，於2011年4月29日（上市日期）之前並無進行任何業務，其基金單位自該日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立的信託契約（經日期為2013年5月24日及2014年5月16日的補充契約所修訂）（「信託契約」）以及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）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。

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」）。

財務資料

3. 重要會計政策 – 續

| | |
|---|------------------|
| 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。 |

(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 | <u>559</u> | <u>502</u> | <u>64</u> | <u>258</u> | <u>1,383</u> |
| 分部溢利 | <u>460</u> | <u>383</u> | <u>31</u> | <u>66</u> | <u>940</u> |
| 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 | | | | | <u>1,334</u> |

財務資料

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

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。

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

| | <u>2014年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2013年12月31日</u> 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。

財務資料

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 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 |
|------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|
| 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 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 |
|------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|
| 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）。

財務資料

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 | <u>28</u> | <u>23</u> |

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 | <u>72</u> | <u>33</u> |

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 | 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 |
| 總計 | <u>371</u> | <u>391</u> |

附註：其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

財務資料

9. 融資成本

| | 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 |
| | <u>48</u> | <u>41</u> |

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 | 55 | 56 |
| 浮動費用 | 19 | 18 |
| | <u>74</u> | <u>74</u> |

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 | 2 | 2 |
| 法律及專業費用 | 1 | 2 |
| 信託行政開支 | - | 1 |
| | <u>3</u> | <u>5</u> |

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 |
| | <u>395</u> | <u>262</u> |

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。

財務資料

12. 所得稅開支 – 續

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 | 2013 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|
| | 人民幣百萬元 (未經審核) | 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 | <u>30,671</u> | <u>30,080</u> |

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於 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。

財務資料

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：

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

17. 貿易及其他應收款項

| | <u>2014 年 6 月 30 日</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2013 年 12 月 31 日</u> 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 |
| | <u>61</u> | <u>60</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>2014 年 6 月 30 日</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2013 年 12 月 31 日</u> 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 | - |
| | <u>38</u> | <u>29</u> |

財務資料

18. 貿易及其他應付款項

| | <u>2014年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2013年12月31日</u> 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 |
| | <u>436</u> | <u>463</u> |

附註：其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | <u>2014年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2013年12月31日</u> 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 |
| | <u>70</u> | <u>84</u> |

19. 銀行貸款

| | <u>2014年6月30日</u> 人民幣百萬元 (未經審核) | <u>2013年12月31日</u> 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) |
| | <u>3,883</u> | <u>3,217</u> |

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 |
| | <u>3,883</u> | <u>3,217</u> |
| 減：流動負債項下列示金額 | (1,108) | (157) |
| 一年後到期金額 | <u>2,775</u> | <u>3,060</u> |

19. 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。

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

20. 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。

21. 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）。

22. 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）。