

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

二零一五年一月一日至二零一五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(經三份日期分別為二零一三年五月二十四日、二零一四年五月十六日及二零一五年五月二十八日之補充契約修訂)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%)、長江實業地產有限公司(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二零一五年一月一日至二零一五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

2015年1月1日至2015年6月30日止期間

	截至2015年6月30日 止六個月	截至2014年6月30日 止六個月	變幅
總收益 (人民幣百萬元)	1,515	1,383	9.5%
物業收入淨額 (人民幣百萬元)	1,033	940	9.8%
可供分派金額 (人民幣百萬元)	745	663	12.4%
分派金額 (人民幣百萬元)	730	663	10.1%
每基金單位分派 (人民幣元)	0.1363	0.1271	7.2%
分派比率	98%	100%	不適用
年度化分派收益率	7.90% ⁽¹⁾	7.65% ⁽²⁾	不適用

	於2015年6月30日	於2014年12月31日	變幅
資產總值 (人民幣百萬元)	46,525	42,228	10.2%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	28,487	28,564	-0.3%
每基金單位資產淨值 (人民幣元)	5.3190	5.3919	-1.4%
債務對資產總值比率	17.6%	9.2%	不適用

附註：

(1) 按2015年6月30日匯賢產業信託基金單位（「基金單位」）的收市價及2015年1月1日至2015年6月30日止期間的年度化實際分派金額計算。

(2) 按2014年6月30日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。

本人欣然報告匯賢產業信託截至二零一五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七億四千五百萬元，按年增加12.4%。業績增長乃由於 (i) 現有出租物業及酒店物業組合的內部增長按年上升6.6%，以及 (ii) 新收購的大都會東方廣場於二零一五年三月二日至六月三十日期間帶來人民幣三千八百萬元的額外收入。

業績及分派

於報告期間，總收益按年上升9.5%至人民幣十五億一千五百萬元。物業收入淨額按年上升9.8%至人民幣十億三千三百萬元。

資產總值為人民幣四百六十五億二千五百萬元，較二零一四年十二月三十一日上升10.2%。基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣二百八十四億八千七百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為人民幣二百八十五億六千四百萬元。

報告期間的可供分派金額按年增加12.4%至人民幣七億四千五百萬元。此乃歸因於現有出租物業及酒店物業組合的內部增長，以及二零一五年三月至六月來自大都會東方廣場的新收入來源。

報告期間向匯賢產業信託基金單位持有人（「基金單位持有人」）作出的分派金額為人民幣七億三千萬元，分派比率為98%。

於報告期間，每基金單位分派按年上升7.2%至人民幣0.1363元。按二零一五年六月三十日基金單位的收市價人民幣3.48元計算，年度化分派收益率為7.90%。

完成重大收購

匯賢產業信託於二零一五年三月二日完成收購重慶大都會廣場，該物業即時帶來收益貢獻。現時，匯賢產業信託管理的物業面積已增至超過一百萬平方米，分佈於中國三個城市。

該綜合發展項目位於重慶解放碑中央商務區，面積達十六萬四千平方米，並已重新命名為「大都會東方廣場」，成為匯賢產業信託旗下「東方廣場」品牌的第二個項目。

中國的營商環境

於二零一五年上半年，中國的國內生產總值按年上升7.0%。工業生產及固定資產投資分別較去年增加6.3%及11.4%。社會消費品零售總額達人民十四萬二千億元，按年上升10.4%。

業務回顧

於報告期間，匯賢產業信託物業組合的總收益及物業收入淨額分別較二零一四年同期增加9.5%及9.8%。

(I) 現有出租物業及酒店物業組合

現有出租物業組合包括北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務；而現有酒店物業組合則由北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店組成。

(A) 零售物業組合

於二零一五年上半年，北京的本地生產總值為人民幣一萬一千億元，較去年增長7.0%。北京城鎮居民的人均可支配收入則按年增加8.3%。

於二零一五年上半年，北京的零售總額按年增加6.0%至人民幣四千七百九十六億元。中國的奢侈品零售銷售整體較去年放緩，主要反映中央政府限制消費政策的影響。與此同時，中國各地的中產階層日益擴大，為部份輕奢侈品及大眾市場品牌帶來新商機。最近中國降低部份商品的進口關稅，以鼓勵本地消費。位於黃金地段的零售空間及管理完善的購物商場仍有殷切需求。

在此市場環境下，北京東方廣場東方新天地依然深受歡迎，皆因商場的位置優越，人流暢旺，以及擁有均衡的租戶組合。零售物業組合的物業收入淨額為人民幣四億八千二百萬元，按年增長4.6%。平均現收月租按年上升9.3%至每平方米人民幣一千一百九十一元，租金調升率為12.8%，而平均出租率為95.7%。

(B) 寫字樓物業組合

於二零一五年上半年，北京的商業活動保持穩定，優質寫字樓的需求穩健。

北京東方廣場東方經貿城提供超過三十萬平方米的甲級寫字樓面積。於報告期間，該物業繼續保持穩定的租金增長，並錄得高出租率。

寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣四億零九百萬元，按年上升6.8%。平均現收月租按年上升6.2%至每平方米人民幣二百六十七元。平均成交月租按年上升13.6%至每平方米人民幣三百一十二元。租金調升率為10.6%，而平均出租率為96.3%。

(C) 服務式公寓物業組合

於二零一五年上半年，位於北京優越地段的豪華服務式公寓之租務需求穩定。

北京東方廣場東方豪庭公寓由兩幢公寓組成，提供逾六百個配備齊全的單位。服務式公寓物業組合的物業收入淨額按年上升11.1%至人民幣三千四百萬元。平均出租率為92.2%，而去年則為84.5%。

(D) 酒店物業組合

匯賢產業信託的酒店物業組合包括兩間五星級酒店，兩物業於報告期間的業績表現不一。瀋陽麗都索菲特酒店的物業收入淨額較去年略為上升，而北京東方君悅大酒店的物業收入淨額則較去年有所下調。兩家酒店的物業收入淨額合共為人民幣五千七百萬元，按年減少13.9%。

由於市場需求持續偏軟，瀋陽麗都索菲特酒店之平均每晚房價按年下降5.4%至人民幣五百一十九元。然而，酒店的平均入住率於報告期間有所改善，由去年的33.1%增加至35.9%。故此，平均可出租客房收入按年微升2.5%至人民幣一百八十六元。

北京的酒店市場依然疲弱，而北京東方君悅大酒店的平均入住率維持於55.5%。平均每晚房價按年下跌3.6%至人民幣一千五百四十元，平均可出租客房收入亦隨之按年減少3.6%至人民幣八百五十五元。

於二零一五年上半年，北京東方君悅大酒店完成客房翻新工程。酒店內全部八百二十五間客房及套房，以及嘉賓軒行政酒廊經已裝修完畢，換上全新面貌，設施亦已提升。

(II) 新增投資

由於收購事項於二零一五年三月二日完成，大都會東方廣場於報告期間錄得近四個月之收益貢獻。於二零一五年三月至六月，大都會東方廣場的物業收入淨額為人民幣五千一百萬元，符合管理層預期。

於二零一五年上半年，重慶的本地生產總值按年上升11.0%，較全國平均值高出四個百分點。重慶市的零售總額較去年增長上升11.8%至人民幣三千一百零五億元。

大都會東方廣場商場已啟動大型品牌重整計劃，並推出一系列的主題性推廣活動。此外，分階段進行的資產提升工程及大規模之租戶組合優化計劃亦已展開。商場的平均出租率為85.0%，而平均現收月租為每平方米人民幣二百六十四元。

重慶寫字樓市場於二零一五年上半年保持平穩。於二零一五年三月至六月，大都會東方廣場寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣一百二十四元及每平方米人民幣一百四十元。平均出租率為 96.4%。

財務狀況穩健

於報告期間，匯賢產業信託繼續一貫的審慎財務管理策略。於二零一五年六月三十日，銀行結餘及持有現金合共人民幣五十四億二千六百萬元，總債務為人民幣八十二億零九百萬元。債務對資產總值比率為17.6%。匯賢產業信託具備足夠的財務實力把握新投資機遇。

展望

匯賢產業信託已成功把在報告期間收購的大都會東方廣場整合於物業組合之中。我們將加緊優化商場的租戶組合及其提供的選擇，使大都會東方廣場商場成為重慶頂尖的一站式購物及娛樂熱點。

二零一五年標誌我們旗艦資產北京東方廣場開業十五週年。我們將繼續積極管理及提升資產，從而推動內部增長，進一步鞏固北京東方廣場的市場領導地位。

我們將繼續積極尋求可提升收益率的投資機遇，以擴大匯賢產業信託物業組合的規模，並為基金單位持有人提供長期且具吸引力的現金流。

本人謹此代表管理人，就基金單位持有人及受託人一直以來對匯賢產業信託的支持，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，二零一五年七月二十日

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北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；

(2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司的全部權益。重慶大都會東方廣場有限公司持有大都會東方廣場（前稱大都會廣場）的土地使用權及房屋所有權；以及

(3) 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：

物業	城市	類別	建築樓面面積 (平方米)
(1) 北京東方廣場 東方新天地 東方經貿城 東方豪庭公寓 北京東方君悅大酒店 停車場及其他配套設施	北京	零售	130,195
		寫字樓	309,552
		服務式公寓	81,603
		酒店	125,420
		停車場（1,901個停車位）	140,289
(2) 大都會東方廣場 商場及停車場 寫字樓	重慶	零售（包括353個停車位）	109,743
		寫字樓	54,617
(3) 瀋陽麗都索菲特酒店	瀋陽	酒店	78,746
總計			1,030,165

業務回顧

(I) 現有出租物業及酒店物業組合

現有出租物業組合包括北京東方廣場的零售、寫字樓及服務式公寓業務；而現有酒店物業組合則由北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店組成。該等物業組合的物業收入淨額合共為人民幣9.82億元。

(A) 零售物業組合

根據北京市統計局資料顯示，於二零一五年上半年，北京的本地生產總值按年上升7%至人民幣11,000億元。北京城鎮居民的人均可支配收入按年增長8.3%至人民幣26,171元。

於2015年上半年，北京的零售總額按年上升6.0%至人民幣4,796億元。部份奢侈品牌於中國的銷售繼續不穩定，主要歸因於中央政府持續限制奢華消費的政策；但與此同時，中產階層正迅速擴大，隨著他們的可支配收入日益增加，為零售商帶來商機，其中尤以輕奢侈品及大眾化市場最為受惠。中國正逐步邁向由消費者主導的經濟。由二零一五年六月一日起，中國降低部份商品的進口關稅。有關政策調整被視為進一步刺激本地消費及促進經濟的舉措。這些發展對中國零售市場有著積極作用，有助帶動位於黃金地段的優質零售空間之需求。

現有零售物業組合包括一個樓面面積逾130,000平方米的三層高商場 — 北京東方廣場東方新天地。於報告期間，東方新天地的租賃需求穩健。零售物業組合的物業收入淨額按年上升4.6%至人民幣4.82億元。平均出租率為95.7%。平均現收月租按年上升9.3%至每平方米人民幣1,191元。租金調升率為12.8%。

東方新天地提供的商品及服務應有盡有，網羅流行及高級時裝店、連鎖快餐店、大眾化及高級餐廳、鐘錶與珠寶店、展廳、銀行、個人護理商店及戲院。

為緊貼瞬息萬變的零售市場環境，東方新天地定期調整租戶組合。於報告期間，多個新品牌進駐商場，包括RIMOWA、TOMS、INNIU、d'zzit、La Fée Maraboutée及Marc O'Polo。部份租戶為店舖進行優化工程，而有些則擴大現有店舖，包括adidas、DKNY、DVF、Dazzle、La Perla、上海灘及Paris Baguette。

總收益	人民幣5.86億元，按年+4.7%
物業收入淨額	人民幣4.82億元，按年+4.6%
平均出租率	95.7%
平均現收月租	每平方米人民幣1,191元，按年+9.3%
平均成交月租	每平方米人民幣879元，按年-46.9%

(B) 寫字樓物業組合

於報告期間，北京商業活動持續暢旺，帶動市場對優質寫字樓的需求。核心地段的供應有限亦為租賃市場帶來支持。

現有寫字樓物業組合包括由八幢甲級寫字樓組成的北京東方廣場東方經貿城。該物業提供超過300,000平方米的樓面面積。寫字樓物業組合的物業收入淨額為人民幣4.09億元，按年增長6.8%。

東方經貿城擁有穩健及多元化的租戶基礎，租戶來自金融與銀行、會計、高科技、法律、媒體及廣告、消費品、教育等行業及政府相關機構。

於報告期間，東方經貿城的租賃需求依然穩健。平均出租率為96.3%。平均現收月租為每平方米人民幣267元，按年增加6.2%。平均成交月租為每平方米人民幣312元，較去年同期上升13.6%。租金調升率為10.6%。

於東方經貿城內新安裝的PM2.5空氣淨化系統，有助改善室內空氣質素，租戶對此給予正面回應。

總收益	人民幣5.36億元，按年+6.8%
物業收入淨額	人民幣4.09億元，按年+6.8%
平均出租率	96.3%
平均現收月租	每平方米人民幣267元，按年+6.2%
平均成交月租	每平方米人民幣312元，按年+13.6%

(C) 服務式公寓物業組合

於報告期間，北京豪華服務式公寓的租務市場保持平穩。跨國企業收緊海外員工的房屋津貼預算，加上北京空氣質素繼續令人關注，持續為租金及出租率帶來下行壓力。

現有服務式公寓物業組合包括由兩幢大樓組成的北京東方廣場東方豪庭公寓。該物業提供逾六百個配備齊全的單位。服務式公寓物業組合之物業收入淨額按年上升11.1%至人民幣3,400萬元。於2015年上半年，平均出租率由去年的84.5%上升至92.2%。

總收益	人民幣6,800萬元，按年+5.8%
物業收入淨額	人民幣3,400萬元，按年+11.1%
平均出租率	92.2%

(D) 酒店物業組合

於2015年上半年，中國酒店業仍面對挑戰，主要由於中央政府限制奢華消費的政策持續實施。高級酒店之間的競爭依然十分激烈。

現有酒店物業組合包括兩間五星級酒店：(i)北京東方廣場北京東方君悅大酒店；及(ii)瀋陽麗都索菲特酒店。兩間酒店的物業收入淨額合共人民幣5,700萬元，按年下跌13.9%。

北京東方君悅大酒店

根據北京市統計局資料顯示，2015年上半年造訪北京的旅客人數按年輕微下跌0.7%至200萬人次。

於2015年上半年，在北京東方君悅大酒店舉行的會議及企業活動數目較去年同期有所增加。惟企業對價格相當敏感，於差旅預算方面亦十分保守。故此，所舉行活動的規模相對較小，而租用的房間數目亦有所下降。

北京東方君悅大酒店的平均入住率為55.5%，跟去年一樣。平均每晚房價按年下降3.6%至人民幣1,540元。平均可出租客房收入為人民幣855元，按年下跌3.6%。

酒店客房的資產提升工程已於2015年上半年完成。房間採用了全新設計及升級設施，深受住客歡迎。

瀋陽麗都索菲特酒店

中央政府限制奢華消費的政策持續，加上新落成的高級酒店供應相當充裕，瀋陽酒店的人住率及房價繼續受到影響。

瀋陽麗都索菲特酒店的平均每晚房價按年下跌5.4%至人民幣519元。隨著平均入住率上升至35.9%，平均可出租客房收入亦按年輕微上升2.5%至人民幣186元。酒店已推出進取的銷售活動，並同時節省營運成本。

總收益	人民幣2.46億元，按年-4.5%
物業收入淨額	人民幣5,700萬元，按年-13.9%
<i>北京東方君悅大酒店</i>	
● 平均入住率	55.5%
● 平均每晚房價	人民幣1,540元，按年-3.6%
● 平均可出租客房收入	人民幣855元，按年-3.6%
<i>瀋陽麗都索菲特酒店</i>	
● 平均入住率	35.9%
● 平均每晚房價	人民幣519元，按年-5.4%
● 平均可出租客房收入	人民幣186元，按年+2.5%

(II) 新增投資 — 重慶的大都會東方廣場

匯賢產業信託的物業組合於2015年3月2日增添了一項位於重慶的綜合發展項目 — 大都會廣場。於收購完成後，該物業已重新命名為「大都會東方廣場」。該發展項目位處重慶解放碑。該區乃重慶的中央商務區、旅遊及零售中心。項目包括一個商場及一幢字樓。於2015年3月2日至6月30日期間，此項目的物業收入淨額為人民幣5,100萬元。

重慶為中國四個直轄市之一，直接向中央政府匯報。作為中國其中一個增長最快速的經濟體系，重慶於2015年上半年的本地生產總值按年上升11.0%，較全國的平均值7.0%為高。重慶的零售總額按年增長11.8%至人民幣3,105億元。

大都會東方廣場商場為重慶歷史最悠久及最受歡迎的購物商場之一，提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇，當中設有戲院及全市首個真雪溜冰場。首個大型主題活動「大都會東方廣場 — 重慶的驕傲」於2015年6月正式啟動，旨在提升商場的零售銷售及人流。此外，商場亦已展開大規模的租戶組合優化工作及資產提升計劃，以為購物人士提供更多選擇及優化環境。商場平均出租率為85.0%，而平均現收月租為每平方米人民幣264元。

大都會東方廣場寫字樓是重慶市內少數以單一業權持有的甲級寫字樓之一。我們相信，單一業權為重要的競爭優勢，能達致有效及高質素的樓宇管理及保養。

由2015年3月至6月，大都會東方廣場寫字樓的平均出租率為96.4%。租戶包括領事館及從事零售、保險和金融服務、電子及健康護理等不同行業的跨國企業，如英國領事館及加拿大領事館、普華永道、畢馬威、西門子、德意志銀行、滙豐銀行、港龍航空、3M及強生醫療公司。寫字樓的平均現收月租及平均成交月租分別為每平方米人民幣124元及每平方米人民幣140元。

於2015年3月2日至6月30日

總收益	人民幣7,900萬元
物業收入淨額	人民幣5,100萬元
<i>商場</i>	
● 平均出租率	85.0%
● 平均現收月租	每平方米人民幣264元
<i>寫字樓</i>	
● 平均出租率	96.4%
● 平均現收月租	每平方米人民幣124元
● 平均成交月租	每平方米人民幣140元

財務回顧

物業收入淨額

截至2015年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣10.33億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2015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7.30億元（「2015年中期分派」）。2015年中期分派相當於匯賢產業信託於2015年1月1日至2015年6月30日止期間的98%可供分派總額，並將以人民幣派付。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素。該資本性質項目的金額為人民幣1.35億元。

每基金單位分派

按於2015年6月30日已發行基金單位數目計算，2015年1月1日至2015年6月30日止期間的每基金單位分派為人民幣0.1363元。按2015年6月30日基金單位的收市價人民幣3.48元計算，年度化分派收益率為7.90%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2015年中期分派的記錄日期將為2015年8月7日（星期五）（「記錄日期」）。基金單位持有人的過戶登記將於2015年8月5日（星期三）至2015年8月7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2015年9月24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2015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2015年8月4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2015年1月，滙賢投資有限公司（「滙賢投資」）提用一筆由中國銀行（香港）有限公司、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的12億港元三年期無抵押貸款。該筆融資乃用作償還相同放款人於2011年12月授出的信貸融資。

於2015年3月，滙賢投資提用一筆由中國銀行（香港）有限公司、中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、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、星展銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司提供的50億港元三年期新無抵押貸款。該筆融資乃用作應付滙賢產業信託集團的一般企業資金需要。

於2015年5月，滙賢投資接納及同意一項由滙賢控股有限公司（「滙賢控股」）授出金額為人民幣13億元的循環信貸融資。所訂立的融資條款及條件與滙賢控股於2014年10月屆滿的循環信貸融資大致相同。於2015年6月30日，滙賢投資根據循環信貸融資已提用的未償還貸款已全數償還。

於2015年6月，滙賢投資提用一筆由上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行提供的6億港元五年期新無抵押貸款。該筆融資用作應付滙賢產業信託的一般營運資金需要。

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。

於 2015 年 6 月 30 日，匯賢產業信託的負債總額為人民幣 82.09 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 38.67 億元）。按滙賢產業信託於 2015 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 284.87 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 285.64 億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為 28.8%（2014 年 12 月 31 日：13.5%）。同時，於 2015 年 6 月 30 日的債務對資產總值比率為 17.6%（2014 年 12 月 31 日：9.2%）。

銀行結餘及資產狀況

於 2015 年 6 月 30 日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣 54.26 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 47.95 億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。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建築面積為 787,059 平方米的建築群之權益，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，整個建築群統稱為北京東方廣場。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）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於 2015 年 6 月 30 日的估值為人民幣 304.30 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 307.60 億元），較 2014 年 12 月 31 日的估值減少 1.1%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於 2015 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 359.54 億元，相比於 2014 年 12 月 31 日則為人民幣 363.66 億元。

匯賢產業信託亦間接持有瀋陽麗都索菲特酒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。

按萊坊進行的估值，瀋陽麗都的酒店物業於 2014 年 12 月 31 日的估值為人民幣 9.30 億元。該酒店於 2015 年 6 月 30 日的物業總值為人民幣 8.69 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 9.03 億元）。

於 2015 年 3 月 2 日，匯賢產業信託完成收購重慶投資有限公司（前稱志鉅有限公司）的全部已發行股份，該公司間接擁有大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為 164,360 平方米的綜合商業物業發展項目，當中包括購物商場及一座甲級寫字樓。大都會東方廣場位於重慶渝中區解放碑設備完善的中央商務區。

於 2015 年 6 月 30 日，萊坊對商場及寫字樓的估值為人民幣 41.04 億元。該等物業的物業總值為人民幣 41.04 億元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2015 年 6 月 30 日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣 284.87 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 285.64 億元），每基金單位則為人民幣 5.3190 元，較 2015 年 6 月 30 日基金單位收市價人民幣 3.48 元溢價 52.8%（2014 年 12 月 31 日：每基金單位人民幣 5.3919 元，較 2014 年 12 月 31 日基金單位收市價人民幣 3.48 元溢價 54.9%）。

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（作為滙賢產業信託受託人）及滙賢產業信託的若干特別目的投資工具就本集團信貸融資提供擔保。

承擔

於 2015 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 2015 年 6 月 30 日，匯賢產業信託透過其附屬公司及分公司在中國僱用合共約 740 名僱員，其中約 710 名僱員履行酒店營運職能及服務，而約 30 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，於 2015 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 2015 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。於本公告刊發日期，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 條之規定，蔣領峰先生（管理人之執行董事兼行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事）、黎慧妍女士（管理人之財務總監）、程嵩先生（管理人之副投資總監）及鄧曉彤女士（高級企業金融及企業發展經理）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 2015 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 2015 年 6 月 30 日止六個月，(i)已向管理人發行 11,268,011 個新基金單位，作為支付收購大都會東方廣場的收購費用；(ii)已向管理人發行 17,605,343 個新基金單位，作為支付部份管理人費用；及(iii)向根據分派再投資安排（有關 2014 年 7 月 1 日至 2014 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 29,222,017 個新基金單位。

於 2015 年 6 月 30 日，已發行的基金單位總數為 5,355,686,880 個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至 2015 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回購、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 2015 年 6 月 30 日有逾 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 2015 年中期報告

匯賢產業信託截至 2015 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 2015 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
(作為匯賢產業信託的管理人)
管理人主席
甘慶林

香港，2015 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 2015 年 6 月 30 日止六個月

	附註	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014 年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	1,515	1,383
租金相關收入	6	32	28
其他收入	7	93	72
投資物業公允價值(減少)增加		(138)	590
酒店存貨消耗		(23)	(24)
員工成本		(52)	(54)
折舊及攤銷		(142)	(141)
其他營運開支	8	(416)	(371)
融資成本	9	(84)	(48)
匯兌收益(虧損)		30	(24)
管理人費用	10	(121)	(74)
房地產投資信託基金開支	11	(5)	(3)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		689	1,334
所得稅開支	12	(237)	(395)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		452	939
向基金單位持有人的分派		(730)	(663)
與基金單位持有人交易後之期內(虧損)溢利 及全面(開支)收益總額		(278)	276
應佔：			
非控股權益		(6)	(6)
基金單位持有人		(272)	282
		(278)	276
每基金單位基本盈利(人民幣元)	13	0.0858	0.1819

財務資料

分派表

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月

	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014 年</u> 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	452	939
非控股權益	<u>6</u>	<u>6</u>
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	<u>458</u>	<u>945</u>
調整 (附註(i)) :		
管理人費用	100	59
遞延稅項	(25)	155
可供分派之折舊及攤銷	89	74
投資物業公允價值減少 (增加)	138	(590)
未變現匯兌收益	<u>(33)</u>	<u>-</u>
	<u>269</u>	<u>(302)</u>
可供分派收入	<u>727</u>	<u>643</u>
額外項目 (附註(ii)) :		
公允價值調整而產生之折舊及攤銷	10	10
其他現金分派	<u>8</u>	<u>10</u>
	<u>18</u>	<u>20</u>
可供分派金額	<u><u>745</u></u>	<u><u>663</u></u>
分派比率 (附註(iv))	98%	100%
向基金單位持有人的分派	<u><u>730</u></u>	<u><u>663</u></u>
每基金單位分派 (人民幣元) (附註(iii))	<u><u>0.1363</u></u>	<u><u>0.1271</u></u>

財務資料

附註：

- (i) 就本期間所作調整包括：
- (a) 截至2015年6月30日止六個月，管理人費用總額為人民幣121百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣100百萬元以11,268,011個已發行基金單位及估計將發行17,547,135個基金單位形式支付。差額人民幣21百萬元應以現金支付。
- 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9百萬元（2014年：人民幣8百萬元）及與投資物業公允價值變動有關的遞延稅項抵免人民幣34百萬元（2014年：遞延稅項費用人民幣147百萬元）。
- (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89百萬元（2014年：人民幣74百萬元），即折舊及攤銷人民幣107百萬元（2014年：人民幣106百萬元）減資本開支人民幣18百萬元（2014年：人民幣32百萬元）。
- (d) 投資物業公允價值減少人民幣138百萬元（2014年：增加人民幣590百萬元）。
- (e) 銀行貸款相關未變現匯兌收益人民幣33百萬元（2014年：無）。

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) 額外項目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）。本期間之額外項目包括：
- (1) 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（2014年：人民幣10百萬元）。
- (2) 其他現金分派為人民幣8百萬元（2014年：人民幣10百萬元）。
- (iii) 截至2015年6月30日止六個月的每基金單位分派人民幣0.1363元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣744,927,112元之98%除以於2015年6月30日5,355,686,880個已發行基金單位計算。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。
- (iv) 根據信託契約，匯賢產業信託須將其每個財政年度不少於90%之可供分派收入分派予基金單位持有人。

截至2015年6月30日止期間，按匯賢產業信託該期間之可供分派收入計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為98%（2014年：100.0%）。

財務資料

簡明綜合財務狀況表
於 2015 年 6 月 30 日

	附註	2015 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	34,534	30,760
物業、機器及設備	15	2,234	2,284
土地及相關成本	16	4,087	4,150
非流動資產總值		<u>40,855</u>	<u>37,194</u>
流動資產			
酒店存貨		26	25
土地及相關成本	16	128	128
貿易及其他應收款項	17	90	86
銀行結餘及現金		5,426	4,795
流動資產總值		<u>5,670</u>	<u>5,034</u>
資產總值		<u>46,525</u>	<u>42,228</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	504	469
租戶按金		269	261
應付稅項		107	144
應付管理人費用		81	76
應付分派		730	687
銀行貸款	19	1,101	1,104
流動負債總額		<u>2,792</u>	<u>2,741</u>
資產總值減流動負債	23	<u>43,733</u>	<u>39,487</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	7,108	2,763
租戶按金		462	429
遞延稅項負債		7,411	7,460
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>14,981</u>	<u>10,652</u>
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		<u>17,773</u>	<u>13,393</u>
非控股權益		265	271
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>28,487</u>	<u>28,564</u>
已發行基金單位 (千個)		<u>5,355,687</u>	<u>5,297,592</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>5.3190</u>	<u>5.3919</u>

財務資料

簡明綜合財務報表附註

截至 2015 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、2014年5月16日及2015年5月28日的三份補充契約所修訂）（「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。

匯賢產業信託及其控制實體（「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2015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2014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

香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

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

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。

重慶物業： 出租位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場、停車位及寫字樓。

(a) 分部收入及業績

截至 2015 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	重慶物業 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
分部收入	586	536	68	246	79	1,515
分部溢利	482	409	34	57	51	1,033
投資物業公允價值減少						(138)
融資成本						(84)
折舊及攤銷						(137)
未分配收入						90
未分配支出						(75)
除稅前及與基金單位持有人 交易前之溢利						689

財務資料

4. 分部報告 -- 續

(a) 分部收入及業績 -- 續

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	重慶物業 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

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變動、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：

	2015年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
東方新天地	15,475	15,905
東方經貿城	15,006	14,906
東方豪庭公寓	2,038	2,071
酒店	4,589	4,697
重慶物業	4,272	-
分部資產總值	41,380	37,579
銀行結餘及現金	5,099	4,603
其他資產	46	46
綜合資產總值	46,525	42,228

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、重慶及瀋陽。

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 2015 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	重慶物業 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 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	重慶物業 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

5. 收入

	<u>2015 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014 年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業的毛租金收入	1,201	1,061
經營酒店收入	246	258
經營服務式公寓收入	68	64
總計	<u>1,515</u>	<u>1,383</u>

投資物業的毛租金收入包括人民幣 7 百萬元（2014 年：人民幣 9 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 291 百萬元（2014 年：人民幣 246 百萬元）。

財務資料

6. 租金相關收入

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
服務收入	25	20
提前終止合約補償	4	5
其他	3	3
總計	<u>32</u>	<u>28</u>

7. 其他收入

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行利息收入	91	70
其他	2	2
總計	<u>93</u>	<u>72</u>

8. 其他營運開支

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
廣告及推廣	10	7
審計費用	1	1
營業稅	86	79
保險	3	3
租賃代理費用	14	13
物業管理人費用	23	18
物業管理費	31	18
維修及保養	52	38
其他雜項開支 (附註)	73	80
印花稅	2	2
城鎮土地使用稅	1	1
房產稅	60	56
水電及能源費用	60	55
	<u>416</u>	<u>371</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

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
無抵押銀行貸款之利息開支	82	46
基金單位持有人貸款之利息開支	2	2
	<u>84</u>	<u>48</u>

10. 管理人費用

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
基本費用	60	55
浮動費用	22	19
收購費用	39	-
	<u>121</u>	<u>74</u>

11. 房地產投資信託基金開支

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)
受託人費用	2	2
法律及專業費用	2	1
公共關係有關開支	1	-
	<u>5</u>	<u>3</u>

12. 所得稅開支

	<u>2015年</u> 人民幣百萬元 (未經審核)	<u>2014年</u> 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	228	211
預提稅	61	31
遞延稅項	(52)	153
	<u>237</u>	<u>395</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458百萬元（2014年：人民幣945百萬元），除以5,331,292,148個（2014年：5,195,185,905個）基金單位（為期內已發行之基金單位的加權平均數5,322,470,108個（2014年：5,186,320,492個），加上自2015年1月1日至2015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8,822,040個（2014年：2014年1月1日至2014年6月30日期間為8,865,413個））計算。

14. 投資物業

	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014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)
公允價值		
於期初／年初	30,760	30,080
添置	-	15
通過收購一間附屬公司添置	3,912	-
於損益內確認的公允價值（減少）增加	(138)	665
於期末／年末	<u>34,534</u>	<u>30,760</u>

- (a) 本集團根據經營租賃持有的投資物業位於中國北京及重慶，按中期租賃方式持有，其價值使用公允價值模型計量。
- (a) 投資物業於2015年6月30日及2014年12月31日由擁有專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立估值師萊坊測計師行有限公司重估價值。

財務資料

15. 物業、機器及設備

除附註 20 所載者外，於截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，本集團添置人民幣 27 百萬元（2014 年：人民幣 21 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>2015年6月30日</u>	<u>2014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	4,087	4,150
流動資產	128	128
	<u>4,215</u>	<u>4,278</u>

17. 貿易及其他應收款項

	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014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	56	48
按金及預付款項	10	14
對供應商墊款	7	2
應收利息款項	12	17
其他應收款項	5	5
	<u>90</u>	<u>86</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>2015年6月30日</u>	<u>2014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	45
一至三個月	5	2
超過三個月	11	1
	<u>56</u>	<u>48</u>

財務資料

18. 貿易及其他應付款項

	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014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	61	67
預收租金	193	206
應付代價	60	-
其他(附註)	190	196
	<u>504</u>	<u>469</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>2015年6月30日</u>	<u>2014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	43	43
超過三個月	18	24
	<u>61</u>	<u>67</u>

19. 銀行貸款

	<u>2015年6月30日</u>	<u>2014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	8,300	3,885
借貸手續費用	(91)	(18)
	<u>8,209</u>	<u>3,867</u>

以上銀行貸款到期日如下：

一年內	1,101	1,104
一年以上但不超過兩年	1,824	2,137
兩年以上但不超過五年	5,284	626
	<u>8,209</u>	<u>3,867</u>
減：流動負債項下列示金額	(1,101)	(1,104)
一年後到期金額	<u>7,108</u>	<u>2,763</u>

財務資料

19. 銀行貸款 – 續

就於 2015 年 6 月 18 日授予本集團以應付本集團一般營運資金需求的 600 百萬港元（相等於人民幣 473 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2015 年 6 月 30 日已提取之信貸融資總額為 600 百萬港元（相等於人民幣 473 百萬元）（2014 年 12 月 31 日：無）。利息按香港銀行同業拆息加 1.95% 的浮動利率計算，並須於 2020 年 6 月悉數歸還。

就於 2014 年 12 月 12 日授予本集團以應付本集團一般企業資金需求（包括用於償還現有貸款融資項下任何未償還款項及為匯賢產業信託的收購提供資金）的 5,000 百萬港元（相等於人民幣 3,943 百萬元）信貸融資而言，本集團截至 2015 年 6 月 30 日已提取之信貸融資總額為 5,000 百萬港元（相等於人民幣 3,943 百萬元）（2014 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 2018 年 3 月悉數歸還。

就於 2014 年 12 月 24 日授予本集團的 1,200 百萬港元信貸融資以償還 2011 年 12 月由相同放款人授予的信貸融資，本集團截至 2015 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 946 百萬元）（2014 年 12 月 31 日：1,200 百萬港元（相等於人民幣 947 百萬元））。利息按香港銀行同業拆息加 1.80% 的浮動利率計算，並須於 2018 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。

財務資料

20. 通過收購附屬公司收購資產及承擔負債

於 2015 年 3 月 2 日，本集團通過向 Cheerjoy Limited（「Cheerjoy」）及 Joinpower Holdings Ltd.（「Joinpower」）收購於重慶投資有限公司（前稱「志鉅有限公司」）（「重慶投資」）的全部股本權益完成收購大都會東方廣場，收購投資物業之代價為人民幣 3,910 百萬元，另加現金代價收購重慶投資及重慶公司於完成日期的若干資產及負債。重慶投資持有重慶公司的全部股本權益，而後者持有大都會東方廣場。由於附屬公司只為持有物業而成立，故收購事項以購買資產而非業務合併之方式入賬。於 2015 年 3 月 2 日收購附屬公司所得之資產淨值主要包括人民幣 3,912 百萬元之投資物業及人民幣 127 百萬元之銀行結餘及現金。

	總計 人民幣百萬元
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金	3,899
所收購的銀行結餘及現金	(127)
	<u>3,772</u>

附註：Cheerjoy 及 Joinpower 為 Hui Xian (Cayman Islands) Limited 的有聯繫公司，為匯賢產業信託的重大基金單位持有人，及為長江實業（集團）有限公司（「長實」）或和記黃埔有限公司於 2015 年 6 月 3 日前之附屬公司並於 2015 年 6 月 3 日長實集團重組後成為長江實業地產有限公司之附屬公司。

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於 2015 年 6 月 30 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 28,487 百萬元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 28,564 百萬元）及於 2015 年 6 月 30 日已發行的共 5,355,686,880 個（2014 年 12 月 31 日：5,297,591,509 個）基金單位計算。

22. 流動資產淨值

於 2015 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 2,878 百萬元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 2,293 百萬元）。

23. 資產總值減流動負債

於 2015 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣 43,733 百萬元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 39,487 百萬元）。