

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。

 **越秀房地產投資信託基金**
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(股票編號：00405)

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃)

由

 **越秀房託資產管理有限公司**
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇一二年六月三十日止六個月的中期業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(作為管理人，「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)截至二〇一二年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金於二〇一二年中期期間及二〇一一年中期期間的表現概要：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

| | 截至六月三十日止六個月 | | 變化 增加/ (減少)% |
|-----------|-------------|-------------|--------------------|
| | 二〇一二年 | 二〇一一年 | |
| 收入總額 | 271,489,000 | 257,546,000 | 5.41% |
| 物業收入淨額 | 212,319,000 | 201,624,000 | 5.30% |
| 除稅後溢利 | 252,992,000 | 839,541,000 | (69.87)% |
| 每個基金單位的盈利 | 0.2373 | 0.7876 | (69.87)% |
| 每個基金單位的分派 | 0.1114 | 0.1109 | 0.5% |
| 折合港元 | 0.1367 | 0.1339 | 2.1% |

| | 於二〇一二年 六月三十日 | 於二〇一一年 十二月三十一日 | 變化 增加% |
|----------------------|-----------------|-------------------|-----------|
| 物業組合估值 | 6,644,000,000 | 6,471,000,000 | 2.67% |
| 基金單位資產淨值 | 5,235,050,000 | 5,095,264,000 | 2.74% |
| 每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值 | 4.91 | 4.78 | 2.74% |

分派

根據信託契約，越秀房產基金將會按年向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。

管理人議決就二〇一二年中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣0.1114元約等於0.1367港元(二〇一一年：約人民幣0.1109元約等於0.1339港元)，中期分派總額相當於越秀房產基金於二〇一二年中期期間的可分派收入總額的133%。

二〇一二年中期分派總額合共約為人民幣118,775,000元約等於145,718,000港元(二〇一一年：約為人民幣118,239,000元約等於142,716,000港元)。二〇一二年中期分派將於二〇一二年十月二十六日對在二〇一二年七月二十六日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人以每個基金單位0.1367港元(折合人民幣0.1114元)派付。

管理人確認，上述分派包括可分派收入總額，及於中期期間由於建議認購(於二〇一二年六月三十日通函披露)所產生約為人民幣29,511,000元交易開支的額外金額，此額外金額為資本性質的。

管理人計算可分派收入總額是按越秀房產基金的綜合除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利，並作出調整以撇銷計入有關年度或期間的綜合全面收益表中若干非現金調整的影響。

應付予基金單位持有人的分派是以港元派發。管理人採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

每個基金單位的分派

二〇一二年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1367港元(二〇一一年：0.1339港元)，按基金單位於二〇一二年六月三十日的收市價3.72港元(二〇一一年：4.02港元)計算的基金單位分派率約為3.67%(二〇一一年：3.33%)。即按年計算的基金單位分派率為7.34%。

管理層討論及分析

營運回顧

經營業績穩定增長

二〇一二年上半年，儘管廣州租賃市場表現平淡，但越秀房產基金憑藉穩健的租賃及資產管理策略，依然取得較滿意的業績表現，物業競爭力得以鞏固，為越秀房產基金未來收入增長及長遠發展奠定了扎實基礎。

物業組合及估值

截至二〇一二年六月三十日，越秀房產基金之物業組合(「物業」)共有五項，分別為白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位(「財富廣場」)、城建大廈單位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)及越秀新都會大廈單位(「新都會大廈」)，物業產權面積共約223,614.3平方米，可供出租總面積為211,031.1平方米(不包括新都會大廈7,549.0平方米的泊車位及4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

於二〇一二年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)重估，其重估市值約為人民幣66.44億元，較二〇一一年十二月三十一日之估值高出人民幣1.73億元，增長2.7%。於二〇一二年六月三十日，每個基金單位資產淨值為人民幣4.91元，比二〇一一年十二月三十一日之每個基金單位資產淨值增長2.74%。

下表概述各項物業於二〇一二年六月三十日及二〇一一年十二月三十一日的估值：

| 物業名稱 | 於2012年 | 於2011年 | 增加 % |
|-------|------------------------|-------------------------|---------|
| | 6月30日 的估值 人民幣百萬元 | 12月31日 的估值 人民幣百萬元 | |
| 白馬大廈 | 3,753.0 | 3,651.0 | 2.8% |
| 財富廣場 | 761.0 | 749.5 | 1.5% |
| 城建大廈 | 631.0 | 612.0 | 3.1% |
| 維多利廣場 | 768.0 | 747.0 | 2.8% |
| 新都會大廈 | 731.0 | 711.5 | 2.7% |
| 合計 | <u>6,644.0</u> | <u>6,471.0</u> | 2.7% |

各物業具體情況如下表：

| 物業 | 類型 | 位置 | 落成年份 | 產權面積 (平方米) | 可出租 | 物業 | | 評估值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元) |
|-------|-------|-----|------|------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------|
| | | | | | 總面積 (平方米) | 出租率 ⁽²⁾ | 租約份數 ⁽²⁾ | |
| 白馬大廈 | 批發商場 | 越秀區 | 1990 | 50,199.3 | 50,128.9 | 100.00% | 1,105 | 3,753 |
| 財富廣場 | 甲級寫字樓 | 天河區 | 2003 | 41,355.2 | 41,355.2 | 97.73% | 76 | 761 |
| 城建大廈 | 甲級寫字樓 | 天河區 | 1997 | 42,397.4 | 42,397.4 | 97.69% | 67 | 631 |
| 維多利廣場 | 零售商場 | 天河區 | 2003 | 27,698.1 | 27,262.3 | 95.94% | 19 | 768 |
| 新都會大廈 | 綜合商務樓 | 越秀區 | 2007 | 61,964.3 | 49,887.3 ⁽¹⁾ | 99.05% ⁽¹⁾ | 112 | 731 |
| 合計 | | | | <u>223,614.3</u> | <u>211,031.1</u> | <u>98.34%</u> | <u>1,379</u> | <u>6,644</u> |

註：

(1) 不包括7,549.0平方米的泊車位及4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積；

(2) 於二〇一二年六月三十日。

出租率維持較高水準

於二〇一二年六月三十日，物業整體出租率約為98.34%，比上年同期的99.92%輕微下跌了1.58個百分點。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

| 物業名稱 | 於2012年 6月30日 之出租率 | 於2011年 6月30日 之出租率 | 與2011年 6月30日 相比變化 % |
|-------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 白馬大廈 | 100.00% | 100.00% | 0.00% |
| 財富廣場 | 97.73% | 99.64% | -1.91% |
| 城建大廈 | 97.69% | 100.00% | -2.31% |
| 維多利廣場 | 95.94% | 99.96% | -4.02% |
| 新都會大廈 | 99.05% | 100.00% | -0.95% |
| 合計 | 98.34% | 99.92% | -1.58% |

經營收入持續提升

二〇一二年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣2.715億元，比上年同期增長了5.4%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的59%；財富廣場約佔11%；城建大廈約佔10%；維多利廣場約佔10%；新都會大廈約佔10%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

| 物業名稱 | 於2012年 | 於2011年 | 與2011年 | 物業經營 收入增加／ % |
|-------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | 中期 經營收入 人民幣百萬元 | 中期 經營收入 人民幣百萬元 | 中期相比 增加 人民幣百萬元 | |
| 白馬大廈 | 158.9 | 153.0 | 5.9 | 3.9% |
| 財富廣場 | 31.7 | 29.7 | 2.0 | 6.7% |
| 城建大廈 | 25.8 | 24.5 | 1.3 | 5.3% |
| 維多利廣場 | 27.9 | 24.5 | 3.4 | 13.9% |
| 新都會大廈 | 27.2 | 25.8 | 1.4 | 5.4% |
| 合計 | <u>271.5</u> | <u>257.5</u> | <u>14.0</u> | 5.4% |

白馬大廈－促營銷要效益，抓管理求發展

二〇一二年上半年，白馬大廈繼續打造「白馬影響力」工程，組織數十個品牌商戶前往國內主要服裝集散地——湖南，成功舉辦了「白馬服裝市場全國巡展系列活動」，透過此次巡展活動為白馬客戶拓展銷售渠道、贏得了財富商機，擴大了白馬影響力版圖、提高了市場知名度與美譽度。同時，管理人繼續執行品牌准入制度和全面實施客戶分級分類管理，逐步優化了租戶結構及提升了客戶服務質素。

財富廣場－引進優質客戶，挖掘擴租潛力

二〇一二年上半年，財富廣場完成了裙樓大面積單元到期的租賃工作，成功引入多個大型連鎖企業的區域辦公總部並積極開展續租工作，促成了「LG化學」、「花旗銀行」等多家優質客戶的擴租，確保了大廈的出租率處於穩定狀態，優化了租戶結構，增加了優質租戶的數量。

城建大廈－積極消化空置單元，續約租金顯著拉升

城建大廈通過各種有效途徑開展招商工作，成功完成一個整層及多個單元的招商工作，取得了較滿意的租金水平。另外，得益於有效的資產增值措施、精準的招商定位及較強的租約議價能力，城建大廈到期單元的續約工作成績顯著。

新都會大廈－租務表現理想，租值再攀新高

新都會大廈針對今年到期租約數量較多、小租戶到期比例較大的特點，充分利用續約的機會提高租金，6月份大廈平均租價已錄得歷史新高約人民幣93.17元／平方米。同時管理人著眼於長遠考慮，正逐步利用租約到期的機會整合出租單元面積，以滿足更符合市場定位及租值要求的租戶使用。

維多利廣場－支持租戶營運，謀求長遠發展

受宏觀環境影響，廣州今年上半年零售業增長疲弱，維多利廣場主力租戶營運業績同比出現下滑，但管理人及時制定一系列的支持措施，在宣傳推廣、物業服務等各方面給予優惠和支持，上半年整體項目營運仍然穩定。同時，管理人已開始積極探討多項營運調整事宜，包括優化商場佈局，豐富經營業態，以實現維多利廣場長期穩定發展及租值提升。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

二〇一二年上半年，管理人完成了多項的資產提升工程，包括白馬大廈增加一台空調主機改造工程、部分空調風櫃更換工程、城建大廈供電系統改造工程、財富廣場裙樓企業標識改造工程、城建大廈18樓公共區域改造工程、維多利廣場裙樓燈飾改造，新都會大廈監控系統改造等，有效地改善了項目的營商環境和競爭力。

下半年，管理人將重點推進白馬大廈6、7號垂直電梯改造工程、新都會大廈5號變壓器備用回路增容工程、城建大廈和財富廣場樓層公共區域裝修改造工程。

把握機會，擴大資產規模

二〇一二年上半年，管理人在充分研究物業市場及資本市場的基礎上，與越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）（越秀房產基金主要基金單位持有人）透過互動資本循環模式，就廣州國際金融中心進行交易，並將提交基金單位持有人大會審議。管理人擬通過本次交易，為越秀房產基金的物業組合增加優質資產和優化物業結構，大幅提升基金的規模，明顯擴大基金單位的公眾流通量以及交易流動性，為基金單位持有人提供分享廣州強勁的經濟基礎增長及其不斷發展的商業物業市場的機會。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金租金收入及物業收入淨額較二〇一一年中期有所上升。以下為於二〇一二年中期期間的財務業績概要：

| | 截至六月三十日 止六個月 | | 增加／ (減少) % |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| | 二〇一二年 未經審核 人民幣千元 | 二〇一一年 未經審核 人民幣千元 | |
| 收入總額 | 271,489 | 257,546 | 5.4% |
| 租賃代理費用 | (9,271) | (8,773) | 5.7% |
| 物業相關稅項 (附註1) | (48,047) | (45,514) | 5.6% |
| 其他物業開支 (附註2) | (1,852) | (1,635) | 13.3% |
| 物業經營開支總額 | (59,170) | (55,922) | 5.8% |
| 物業收入淨額 | 212,319 | 201,624 | 5.3% |
| 預提稅項 | (24,527) | (23,255) | 5.5% |
| 管理人費用 | (17,720) | (14,724) | 20.3% |
| 信託人費用 | (1,135) | (904) | 25.6% |
| 其他信託開支 (附註3) | (5,555) | (8,559) | (35.1)% |
| 非物業開支總額 | (48,937) | (47,442) | 3.2% |
| 未計融資成本、利息收入 及稅項前的溢利 | 163,382 | 154,182 | 6.0% |
| 利息收入 | 3,208 | 1,318 | 143.4% |
| 融資(成本)／收入，淨額 | (35,477) | 15,982 | 322.0% |
| 除稅前溢利 | 131,113 | 171,482 | (23.5)% |
| 所得稅開支 | (13,817) | (12,313) | 12.2% |
| 未計投資物業公允值收益之除稅後淨溢利 | 117,296 | 159,169 | (26.3)% |
| 投資物業公允值收益 | 165,207 | 680,372 | (75.7)% |
| 由轉移所有權，資產和商業交易產生的開支 | (29,511) | — | 不適用 |
| 除稅後及與基金單位持有人交易前的淨溢利 | 252,992 | 839,541 | (69.9)% |

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅、防洪費、城市維護建設稅、教育費附加、地方教育費附加及印花稅等。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊及其它物業費用等。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、上市費用、法律諮詢費用及公司秘書服務費用、匯兌差額及雜項費用等。

經營收入總額為人民幣271,489,000元(二〇一一年：人民幣257,546,000元)，增加5.4%，主要由於各項目租金水平有所提高。於二〇一二年六月三十日五項物業平均每平方米月租金收入水平約為人民幣222元，(二〇一一年：人民幣207元)。

物業相關稅項較二〇一一年中期期間上升約5.6%，主要由於經營收入增加導致稅項增加。

二〇一二年中期期間港元兌人民幣匯率上升，因此25.02億港元銀行借款產生匯兌虧損約人民幣3,127,000元增加當期融資成本，剔除此調整因素，當期實際發生融資成本約為人民幣32,350,000元。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣252,992,000元(二〇一一年：人民幣839,541,000元)，減少69.9%，主要原因是二〇一二年中期錄得物業重估升值收益約人民幣165,207,000元，遠少於去年同期的約人民幣680,372,000元。同時於二〇一二年中期期間建議認購廣州國際金融中心所產生的交易開支約人民幣29,511,000元所致，此次建議認購已於二〇一二年六月三十日通函披露。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一二年中期期間並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇一二年六月三十日，越秀房產基金合共已發行1,065,972,687個基金單位。

越秀房產基金於二〇一二年六月三十日每個基金單位的收市價為3.72港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元上升21.0%。於二〇一二年中期期間的基金單位最高價及最低價分別約為4.20港元及約3.36港元，而於二〇一二年中期期間的成交量約為200,980,000個基金單位，相等於平均每日約1,861,000個基金單位。

資產價值

於二〇一二年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為人民幣4.91元（二〇一一年十二月三十一日：人民幣4.78元）

資本結構

於二〇一一年九月二十六日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,502,000,000港元的三年期有抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。新貸款已於二〇一一年十月十七日提取。

於二〇一二年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣1,990,459,000元（約等於2,451,334,000港元），相當於越秀房產基金總資產的百分比約為26.3%。

於二〇一二年六月三十日，越秀房產基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）約為人民幣2,330,497,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約30.8%。

上述資產負債比率低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一二年六月三十日的現金結餘約達人民幣714,457,000元（約為879,884,000港元）。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

管理人採取穩健的現金管理方法，以確保可靈活應付越秀房產基金的營運需要及分派。

財務業績審核

越秀房產基金於二〇一二年中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊發二〇一二年中期報告

越秀房產基金截至二〇一二年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一二年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予基金單位持有人。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金須達成若干規定的規限下可於聯交所購回其本身的基金單位。

於二〇一二年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無再購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇一二年五月二十八日，信託人與越秀地產訂立有條件認購契約，認購股份將相當於 Tower Top Development Limited (「Tower Top」) 經擴大股本的 99.99%，Tower Top 持有 99% 的廣州國際金融中心 (「廣州國際金融中心」) 權益，其是一項在廣州的綜合用途的商業物業。同日，信託人、越秀房產基金管理人與越秀地產訂立有條件的債項協議，越秀地產同意轉讓及出讓 Tower Top 所欠的款項給信託人。交易的總代價為人民幣 90.50 億元是以現金、發行單位及遞延單位和新銀行融資來支付。完成交易後，越秀房產基金實益持有 98.99% 廣州國際金融中心的控制權。以上交易事項需經基金單位持有人於二〇一二年七月二十三日舉行基金單位持有人特別大會中批准。建議認購詳情，請參閱於二〇一二年六月三十日寄發之通函和於二〇一二年五月二十八日刊登之通告。

僱員

越秀房產基金由管理人管理。越秀房產基金並無聘用任何員工。

企業管治

管理人已採納針對最佳應用守則的全面企業管治制度，鼓勵以透明方式營運越秀房產基金，兼具內部核對及制衡，以評定管理人的業績表現，繼而取得其所管理的越秀房產基金成功。

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規守則（「合規守則」），當中包括維持高水平的企業管治的重大政策及程式。

於二〇一二年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規守則的條文。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

基金單位持有人的註冊及過戶將在二〇一二年七月二十七日（星期五）暫停辦理，期間不會處理任何基金單位的轉讓。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇一二年七月二十六日（星期四）下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

簡明綜合中期全面收益表
截至二〇一二年六月三十日止六個月

| | 附註 | 未經審核 | |
|-------------------------------|----|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | 截至 二〇一二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 | 截至 二〇一一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 |
| 收益－租金收入 | | 271,489 | 257,546 |
| 經營開支 | 4 | (108,107) | (103,364) |
| 經營溢利 | | 163,382 | 154,182 |
| 投資物業的公平值收益 | | 165,207 | 680,372 |
| 潛在收購交易開支 | 5 | (29,511) | — |
| 淨融資(成本)／收入－不包括基金單位 持有人應佔款額 | 6 | (32,269) | 17,300 |
| 除所得稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利 | | 266,809 | 851,854 |
| 所得稅開支 | 7 | (13,817) | (12,313) |
| 除所得稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利 | | 252,992 | 839,541 |
| 其他全面收入 | | — | — |
| 於與基金單位持有人進行交易前 之總全面收入 | | 252,992 | 839,541 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值的變動 | 11 | 252,992 | 839,541 |

簡明綜合中期全面收益表 (續)
截至二〇一二年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂及經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂的信託契約（「信託契約」），越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少90%的可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金股息的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為融資成本確認於綜合全面收益表，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入於分派聲明釐定。
- (ii) 單位持有人交易前的溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註8。

簡明綜合中期資產負債表
於二〇一二年六月三十日

| | 附註 | 於二〇一二年 六月三十日 未經審核 人民幣千元 | 於二〇一一年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元 |
|--------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 機械及工具 | | — | 10 |
| 投資物業 | | 6,644,000 | 6,471,000 |
| 遞延資產 | | 36,762 | 39,104 |
| 商譽 | | 160,324 | 160,324 |
| | | <u>6,841,086</u> | <u>6,670,438</u> |
| 流動資產 | | | |
| 可收回稅項 | | 2,130 | 2,248 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 9 | 7,874 | 6,831 |
| 短期銀行存款 | | — | 175,111 |
| 現金及現金等價物 | | 714,457 | 520,650 |
| | | <u>724,461</u> | <u>704,840</u> |
| 總資產 | | <u>7,565,547</u> | <u>7,375,278</u> |
| 流動負債 | | | |
| 租金按金(即期部分) | 10 | 52,973 | 54,055 |
| 預收款項 | 10 | 9,087 | 7,986 |
| 應計費用及其他應付款項 | 10 | 70,387 | 44,944 |
| 應付關連公司款項 | | 18,764 | 22,179 |
| | | <u>151,211</u> | <u>129,164</u> |
| 非流動負債 | | | |
| (不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | | |
| 租金按金(非即期部分) | 10 | 79,558 | 72,576 |
| 遞延稅項負債 | | 109,269 | 100,105 |
| 銀行借貸，有抵押 | | 1,990,459 | 1,978,169 |
| | | <u>2,179,286</u> | <u>2,150,850</u> |
| 總負債 | | <u>2,330,497</u> | <u>2,280,014</u> |
| (不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | | |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | 11 | 5,235,050 | 5,095,264 |
| 總負債 | | <u>7,565,547</u> | <u>7,375,278</u> |
| 淨資產 | | <u>—</u> | <u>—</u> |

簡明綜合中期資產負債表 (續)
於二〇一二年六月三十日

| | 附註 | 於二〇一二年 六月三十日 未經審核 人民幣千元 | 於二〇一一年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元 |
|-------------------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 總權益 | | — | — |
| 流動資產淨值 | | 573,250 | 575,676 |
| 扣除流動負債後總資產 | | 7,414,336 | 7,246,114 |
| 已發行基金單位(千個) | | 1,065,973 | 1,065,973 |
| 每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值(人民幣) | | 4.91元 | 4.78元 |

分派聲明

截至二〇一二年六月三十日止六個月

| | 附註 | 未經審核 | |
|------------------------------|----|------------------|------------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | | 二〇一二年 人民幣千元 | 二〇一一年 人民幣千元 |
| 除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利 | | 252,992 | 839,541 |
| 就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾ | | | |
| — 投資物業的公平值收益 | | (165,207) | (680,372) |
| — 於綜合全面收益表扣除之遞延稅項 | | 6,630 | 5,349 |
| — 根據中國會計準則計算的 投資物業攤銷費用 | | (5,115) | (5,115) |
| — 銀行借貸款的匯兌收益 | | — | (41,129) |
| 期內可分派收入總額 | | 89,300 | 118,274 |
| 於一月一日的可分派額 | | 113,170 | 104,750 |
| 期內已派付的分派 ⁽ⁱⁱ⁾ | 11 | (113,206) | (104,785) |
| 於六月三十日的可分派額 | | 89,264 | 118,239 |
| 額外項目 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | | 29,511 | — |
| 宣派中期分派 ^(iv) | | <u>118,775</u> | <u>118,239</u> |
| 宣派每個基金單位分派 ^(iv) | | <u>人民幣0.1114</u> | <u>人民幣0.1109</u> |

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整除所得稅後及與基金單位持有人交易前的綜合溢利，以撤銷計入有關年度綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 於二〇一二年五月九日分派總額共人民幣113,206,000元（約為139,429,000港元）給基金單位持有人，即每個基金單位分派為人民幣0.1062元。
- (iii) 根據信託契約的條款及於二〇一二年六月三十日在通函披露關於潛在的交易（於附註五披露），管理人決定就截至二〇一二年六月三十日止六個月可分派收入總額加上潛在的交易相關之交易開支分派的額外金額為人民幣29,511,000元（約為36,243,000港元），此額外金額為資本性質，每基金單位分派為人民幣0.0277元（約為0.0340港元）。
- (iv) 於二〇一二年七月十一日管理人董事會宣派截至二〇一二年六月三十日止六個月的中期分派為每基金單位人民幣0.1114元（約等於0.1367港元），分派總額約為人民幣118,775,000元（約等於145,718,000港元）。

管理人根據附註八所披露的平均已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

簡明綜合中期現金流量表
截至二〇一二年六月三十日止六個月

| | 未經審核 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二〇一二年 人民幣千元 | 二〇一一年 人民幣千元 |
| 經營業務所得現金淨額 | | |
| 經營所得現金 | 164,209 | 173,280 |
| 已付銀行借貸的利息 | (23,187) | (17,441) |
| 已付企業所得稅稅項 | (4,535) | (4,554) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 經營業務所產生現金流量－淨額 | 136,487 | 151,285 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 投資業務所用現金淨額 | | |
| 投資物業增加 | (7,793) | (3,628) |
| 已收利息 | 3,208 | 1,318 |
| 原到期日三個月以上的短期銀行存款減少 | 175,111 | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 投資業務所產生／(所使用)現金流量－淨額 | 170,526 | (2,310) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 融資業務所用現金淨額 | | |
| 已付分派 | (113,206) | (104,785) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 融資業務所使用的現金淨額 | (113,206) | (104,785) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 現金及現金等價物增加 | 193,807 | 44,190 |
| 於期初的現金及現金等價物 | 520,650 | 378,955 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於期終的現金及現金等價物 | 714,457 | 423,145 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）及其附屬公司（合稱「本集團」）的主要業務為於中國內地（「中國」）從事商用物業租賃業務。

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司（作為越秀房產基金的管理人（「管理人」））與匯豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為越秀房產基金的信託人（「信託人」））於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂及經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金於香港聯合交易所有限公司上市。

本簡明綜合中期財務資料以人民幣呈列（除非另有說明）。本簡明綜合中期財務資料於二〇一二年七月十一日獲管理人的董事會批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料乃未經審核。

2 編製基準

截至二〇一二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明財務報告應與編製符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的截至二〇一一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

於中期期間的所得稅乃按預期總年度收益適用的稅率應計。

(a) 於二〇一二年生效，但對本集團無關的現存準則的修訂及詮釋。

以下為由二〇一二年一月一日開始之財政年度首次強制應用的新訂準則及準則的修訂及詮釋：

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| 香港會計準則第12號(修改) | 遞延所得稅：相關資產的收回 |
| 香港財務報告準則第1號(修改) | 披露－嚴峻高通和免除第一次採用者之 固定日子要求 |
| 香港財務報告準則第7號(修改) | 披露－金融資產轉讓 |

根據香港會計準則第12號的修改「遞延所得稅：相關資產的收回」，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號「投資物業」利用公平值模型計量的投資物業乃假設將通過銷售收回，除非假設在若干情況下被推翻。由於管理人認為，就計量有關該等物業的遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業將通過由越秀房產基金使用而收回，故本集團推翻此假設。因此，採納上述對現有準則的修改對本集團的財務表現及狀況並無重大影響。

(b) 以下為由二〇一二年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效亦未被提早採用的新準則、準則的修訂及詮釋。

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| 香港會計準則第1號(修改) | 財務報表的呈報 ¹ |
| 香港會計準則第19號(修改) | 職工福利 ² |
| 香港會計準則第27號(2011修訂) | 獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第28號(2011修訂) | 聯營和合營 ² |
| 香港會計準則第32號(修改) | 金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債 ³ |
| 香港財務報告準則第7號(修改) | 金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 ² |
| 香港財務報告準則第7號及第9號(修改) | 強制性生效日期及過渡披露 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號 | 合併財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第11號 | 聯合安排 ² |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其它實體的權益披露 ² |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計算 ² |
| 香港(國際財務報告解釋委員會) －解釋公告第20號 | 露天礦生產階段的剝離成本 ² |

¹ 於二〇一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由二〇一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 由二〇一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

此外，香港會計師公會亦根據其年度改進項目（二〇一一年）頒佈多項對現行準則／詮釋之修訂。本公司董事預期採用該等準則、準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

4 按性質分類的開支

| | 未經審核 | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二〇一二年 人民幣千元 | 二〇一一年 人民幣千元 |
| 物業管理費 ⁽ⁱ⁾ | 9,271 | 8,773 |
| 房產稅 | 32,314 | 30,556 |
| 營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅及教育附加費 及地方教育附加費 | 15,448 | 14,628 |
| 預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾ | 24,527 | 23,255 |
| 物業、廠房及設備的折舊開支 | 10 | 725 |
| 管理人費用 | 17,720 | 14,724 |
| 信託人酬金 | 1,135 | 904 |
| 估值費用 | 195 | 123 |
| 法律及專業費用 | 4,445 | 2,905 |
| 核數師酬金 | 734 | 757 |
| 銀行收費 | 20 | 22 |
| 其他 | 2,288 | 5,992 |
| 經營開支總額 | <u>108,107</u> | <u>103,364</u> |

附註：

- (i) 本集團獲兩名租賃代理（廣州怡城物業管理有限公司及白馬物業管理有限公司）提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

5 潛在收購交易開支

於二〇一二年五月二十八日，信託人與越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）（越秀房產基金主要基金單位持有人）訂立有條件認購契約，認購股份將相當於Tower Top Development Limited（「Tower Top」）經擴大股本的99.99%，Tower Top持有99%的廣州國際金融中心（「廣州國際金融中心」）控制權，廣州國際金融中心是一項在廣州的綜合用途的商業物業。同日，信託人、越秀房產基金管理人與越秀地產訂立有條件的債項協議，越秀地產同意轉讓及出讓Tower Top所欠的款項給信託人。人民幣90.50億元的交易總代價是以現金，發行單位及遞延單位和新銀行融資來支付。完成交易後，越秀房產基金將實益持有98.99%廣州國際金融中心的控制權。以上交易事項需經基金單位持有人於二〇一二年七月二十三日舉行基金單位持有人特別大會中批准。截至二〇一二年六月三十日止六個月所發生交易開支為人民幣29,511,000元。

6 淨融資（成本）／收入－不包括基金單位持有人應佔款額

| | 未經審核 | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二〇一二年 | 二〇一一年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行存款利息收入 | 3,208 | 1,318 |
| 銀行借貸的利息開支 | (23,187) | (17,441) |
| 銀行借貸的貸款交易開支攤銷 | (9,163) | (7,706) |
| 銀行借貸的外匯（虧損）／收益 | (3,127) | 41,129 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 淨融資（成本）／收入 | <u>(32,269)</u> | <u>17,300</u> |

7 所得稅開支

由於一間附屬公司透過一間中外合作合資企業在中國經營業務，故其在本期間須按25%繳納企業所得稅(二〇一一年：25%)。

其它在中國經營的附屬公司的企業所得稅均以預提稅的方式支付如附註4(ii)披露。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

| | 未經審核 | |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | 截至 二〇一二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 | 截至 二〇一一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 |
| 本期稅項 | | |
| — 中國企業所得稅 | 4,653 | 4,469 |
| 遞延稅項 | 9,164 | 7,844 |
| | <u>13,817</u> | <u>12,313</u> |

8 根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算每個基金單位的盈利

截至二〇一二年六月三十日止六個月期間，根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算每個基金單位的盈利約為人民幣0.2373元(二〇一一年：人民幣0.7876元)。計算每個基金單位的盈利乃依據期內除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約人民幣252,992,000元(二〇一一年：人民幣839,541,000元)及已發行基金單位平均數目1,065,973,000個(二〇一一年：1,065,973,000個)計算得出。

由於截至二〇一二年六月三十日止六個月並無具攤薄影響的工具，故並無呈列每個基金單位的攤薄盈利。

9 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公平值。

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

10 租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項

| | 未經審核 | |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | 二〇一二年 六月三十日 人民幣千元 | 二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元 |
| 租金按金 | | |
| 即期部分 | 52,973 | 54,055 |
| 非即期部分 | 79,558 | 72,576 |
| | <u>132,531</u> | <u>126,631</u> |
| 預收款項 | <u>9,087</u> | <u>7,986</u> |
| 應繳預扣稅撥備 | 7,665 | 7,603 |
| 營業稅、堤圍防護費、 城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費撥備 | 5,738 | 5,727 |
| 應付工程款 | 3,685 | 3,685 |
| 經營開支的應計項目 | 28,369 | 27,929 |
| 潛在收購應計交易開支 | 24,930 | — |
| | <u>70,387</u> | <u>44,944</u> |
| 應計項目及其他應付款項 | <u>212,005</u> | <u>179,561</u> |

租金按金、預收款項及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

11 基金單位持有人應佔資產淨值

| | 未經審核 | |
|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 截至 二〇一二年 六月三十日 人民幣千元 | 截至 二〇一一年 六月三十日 人民幣千元 |
| 期初 | 5,095,264 | 3,980,990 |
| 自合併綜合收益表內轉撥 | 252,992 | 839,541 |
| 期內已支付的分派 | <u>(113,206)</u> | <u>(104,785)</u> |
| 期末 | <u>5,235,050</u> | <u>4,715,746</u> |

12 資本承擔

| | 未經審核 二〇一二年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 有關投資物業的已訂約但未撥備資本承擔 | <u>3,064</u> | <u>5,664</u> |

13 應收未來最低租金

於二〇一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

| | 未經審核 二〇一二年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內 | 406,130 | 513,976 |
| 一年至五年 | 585,182 | 701,081 |
| 五年以上 | <u>45,465</u> | <u>17,913</u> |
| | <u>1,036,777</u> | <u>1,232,970</u> |

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

梁凝光

主席

香港，二〇一二年七月十一日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 梁凝光先生及劉永杰先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。