



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(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)

(股票編號: 00405)

中期報告 2012



管理人



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



目錄

2	業績摘要
3	行政總裁報告
7	越秀房產基金資料
7	分派
	管理層討論及分析
8	業務回顧
13	財務回顧
17	關連人士交易
27	獨立核數師中期財務資料審閱報告
28	簡明綜合中期全面收益表
29	簡明綜合中期資產負債表
31	分派聲明
32	簡明綜合中期現金流量表
33	簡明綜合中期財務資料附註
46	業績表現一覽表
47	公司及投資者關係資料

行政總裁報告



致各基金單位持有人：

本人非常高興謹代表越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)管理人—越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之管理團隊，向閣下呈報越秀房產基金二〇一二年上半年之中期報告。

業績及分派

二〇一二年上半年，儘管中華人民共和國(「中國」)經濟增長放緩，但是憑藉良好的物業組合和管理團隊全體全仁的共同努力，越秀房產基金依然錄得較佳的業績表現，各項主要經營指標平穩增長，繼續保持穩健發展勢頭。

二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日期間(「二〇一二年中期」)，越秀房產基金宣派中期分派總額約人民幣118,775,000元(約為145,718,000港元)，比上年同期宣派中期分派總額人民幣118,239,000元(約為142,716,000港元)增加約人民幣536,000元，高出約0.5%；每個基金單位可獲約人民幣0.1114元(約為0.1367港元)的分派，比上年



行政總裁報告

同期分派人民幣0.1109元(約為0.1339港元)，高出約0.5%；按上市時每個基金單位的發售價3.075港元計，分派率約4.45%；按二〇一二年六月三十日的收市價3.72港元計，分派率約3.67%。

於二〇一二年六月三十日，越秀房產基金擁有白馬大廈單位(「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」)五項物業(「物業」)，可供出租總面積為211,031.1平方米，在租總面積為207,527.93平方米，物業整體出租率為98.34%，比上年同期減少1.58個百分點。

二〇一二年中期，越秀房產基金總營業收入約為人民幣271,489,000元，比上年同期的人民幣257,546,000元增長5.41%；租金收繳率繼續保持100%，無壞賬。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

市場回顧

二〇一二年上半年，廣州市經濟發展總體呈現增長穩中趨緩態勢，主要經濟指標均有不同程度增長，但增幅出現明顯回落。其中一季度經濟增長率為7.3%，為近三年來之新低。二季度以來政府通過刺激消費、擴大投資等方式提振經濟，增速穩步上升，仍為中國內地經濟最為活躍的一線城市。

受外圍經濟影響，上半年廣州寫字樓租賃市場未能持續上年快速增長的勢頭，整體租金及空置率表現平穩，預計與去年末基本持平。受社會消費品零售總額增長放緩影響，廣州優質商鋪租賃市場表現平淡，一季度環比下滑約3%。

業務營運策略

在世界經濟復蘇進程放緩、國內經濟穩中求進的背景下，管理人準確把握越秀房產基金旗下物業之特色及優勢，實施積極進取之專業管理及有效之租務策略，以維持穩定及可持續的業績增長。

白馬大廈是越秀房產基金資產組合的重心。管理人繼續推進「白馬影響力」工程，加強行業交流合作，實現白馬在行業內知名度和美譽度的持續升級。同時持續提高對市場的營運能力，實現個別樓層租金增長；優化平面佈局，營造良好商業氛圍，最終達致持續穩定收益及長遠良性發展之目標。

財富廣場及城建大廈均為成熟的寫字樓項目。今年廣州甲級寫字樓市場需求呈下降趨勢，項目亦面臨招商的壓力，管理人在此市場形勢下，積極主動地進行各種招商活動，並通過對到期租約的有效管理，適時進行了租戶結構的調整，致使項目實現穩定的出租率和理想的收益。

新都會大廈為多功能的商務寫字樓。管理人繼續積極管理到期租約，致力於優化租戶及拉升租金，物業租值得以穩步攀升。

維多利廣場為現有資產組合中唯一的零售商業項目。上半年，管理人通過各種方式積極支持租戶營運，保障了項目的穩定經營。同時，管理人亦積極考慮項目的長遠發展策略。

投資及理財策略

管理人在掌握市場動態、充分研究市場的基礎上，實施積極而審慎的投資理財原則，不但從越秀地產在廣州以至全國各地開發的商業項目中選擇適合越秀房產基金的項目，而且亦會在北京、上海等一線城市尋找和研究具有增長潛力的優質商業地產項目，把握收購機會，實現基金的規模擴張，為基金單位持有人帶來長遠穩定的收益。

資產增值策略

管理人對越秀房產基金旗下物業繼續實施有針對性的、科學系統的資產增值策略。上半年，管理人已開展了包括多項設備設施改造及裝修改造的資產提升工程，以充分發揮物業組合的潛在價值，希望藉此提高租戶滿意度、防範營運安全風險和爭取理想的投資回報。

前瞻

在全球經濟前景不明朗與可能放緩的中國經濟增長影響下，預期下半年廣州市寫字樓租賃市場將處於低迷狀態，整體出租率將略微下降，平均租金將出現增長停滯。廣州優質商鋪租賃市場下半年仍將持續平淡，預計全年商場租金將繼續面臨下跌壓力。

但是，我們謹慎樂觀地相信，越秀房產基金管理人憑藉優質的物業組合，積極、穩健之租務策略，配合有效之資產增值措施，積極把握投資機會，將繼續為基金單位持有人帶來較為穩定的回報。



行政總裁報告

致意

藉此機會，我謹代表董事會衷心感謝管理層及全體同仁所付出的辛勤努力；亦衷心感謝全體基金單位持有人、租戶以及全體商業合作夥伴對我們的大力支持及配合！

劉永杰

行政總裁

香港，二〇一二年七月十一日

越秀房產基金資料

越秀房產基金為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人,「信託人」)與管理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及二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約所修訂之信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

越秀房產基金的物業組合包括位於廣州的五項商用物業,而越秀房產基金為全球首個投資於(中國)內地物業的上市房地產投資信託基金。

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共有五項，分別為白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場及新都會大廈，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 6月30日 的估值 人民幣百萬元	於2011年 12月31日 的估值 人民幣百萬元	增加 %
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	6,644.0	6,471.0	2.7%

各物業具體情況如下表：

物業	類型	位置	落成年份	可出租		物業		評估值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
				產權面積 (平方米)	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%

管理層討論及分析

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 中期 經營收入 人民幣百萬元	於2011年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與2011年 中期相比 增加 人民幣百萬元	物業經營 收入增加/ %
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	271.5	257.5	14.0	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

二〇二二年上半年，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。



管理層討論及分析

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		
	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	增加／ (減少) %
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%
未計投資物業公平值收益之除稅後淨溢利	117,296	159,169	(26.3)%
投資物業公平值收益	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)%



管理層討論及分析

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、折舊及其他物業費用等。

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25.02億港元銀行借貸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增值收益約人民幣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。



管理層討論及分析

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。

關連人士交易

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房產基金集團及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

管理人及主要持有人集團

下文載述涉及越秀房產基金及其關連人士的關連人士交易數據：

租賃交易

城建大廈、新都會大廈及財富廣場的若干部分已租予與管理人(「管理人集團」)有關的越秀房產基金關連人士(定義見房託基金守則)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇一二年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州怡城物業管理 有限公司(「怡城」)	1層	管理人的聯營公司	97.0	二〇一〇年五月一日	485	5	0	3	2,910
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司(「興業」)	24層 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	818.07	二〇〇九年二月一日	81,807	100	0	3	474,479
廣州市城市建設 開發有限公司(「城建」)	103C	管理人的聯營公司	555.54	二〇一二年一月一日	41,667	75	0	0.92	250,002
金鷹基金管理有限公司	22、23層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一一年一月十六日	368,868	100	76	5	2,268,692
小計：									2,996,083

- (1) 於二〇一二年二月一日，興業與福達訂立一份租約，以更新城建大廈24層現有年期，由二〇一二年二月一日起，再續0.33年，每平方米租金調整為人民幣120元/月。



關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇一二年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
新都會大廈									
廣州白馬服裝 市場有限公司	地庫二、 三層	管理人的聯營公司	7,621.03	二〇〇九年八月一日	100,000	13	0	3.42	600,000
興業	東1104	管理人的聯營公司	127.27	二〇一一年三月一日	10,818	85	46	3	63,272
興業	西706	管理人的聯營公司	90.98	二〇一二年四月十六日	8,643	95	30	3	21,443
								小計：	684,715
財富廣場									
興業	東808	管理人的聯營公司	188.80	二〇一一年四月一日	25,488	134	0	2	152,928
								合計：	3,833,726

物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一二年 中期期間 已付／應付款項
廣州白馬物業管理有限公司 (「白馬物業管理」)	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一〇年七月十九日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇五年十二月七日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	新都會大廈	二〇一一年五月一日	物業管理協議	不適用

關連人士交易

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

服務供應商	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一二年 中期期間 已付／應付款項 (人民幣元)
白馬物業管理	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	4,766,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	1,240,000
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	1,033,000
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	1,117,000
怡城	管理人的聯營公司	新都會大廈 財富廣場1701 室	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	1,115,000

商標許可證協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一二年 中期期間 已付／ 應付款項	許可證期限
白馬物業管理	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議 ⁽⁶⁾	—	二〇〇七年一月一日至 二〇一六年十一月二十七日 和二〇一七年一月三十日
越秀	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止條款所限)

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一一年一月六日就本集團與因涉及管理人而與越秀房產基金有關的人士之間的越秀房產基金現有租賃交易、現有物業管理安排及現有物業的租賃服務協議，連同新租賃交易、新物業管理安排及新租賃服務協議，授出免除嚴格遵守房託基金守則第8章披露及批准規定的豁免，惟仍須遵守該等交易可達致的金額等年度限制、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)的年度審閱及其他條款及條件(「豁免」)。有關豁免及其詳細條款及條件的詳情已於二〇一〇年十二月十七日向基金單位持有人刊發通函。

匯豐集團*

(*附註：「匯豐集團」指香港上海匯豐銀行有限公司(「匯豐」)及其附屬公司，除另有說明外，不包括信託人及其專有附屬公司(即信託人的附屬公司，但不包括其以越秀房產基金信託人身份所成立的該等附屬公司))。

租賃交易

財富廣場的若干部分已租予匯豐集團的成員公司，詳情如下：

租戶	單位地點	建築面積 (平方米)	租賃開始日	每月租金 (人民幣元)	每平方米 的月租約 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一二年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
匯豐軟件開發(廣東)有限公司 (「匯豐軟件」)	4層 ⁽¹⁾	4,275.1	二〇一一年二月一日	448,886	105	0	1.5	2,693,313
	5層 ⁽¹⁾	4,275.1	二〇一一年二月一日	448,886	105	0	1.5	2,693,313
	3層 ⁽²⁾	2,000.0	二〇一一年二月一日	210,000	105	0	1.5	630,000
							總計：	6,016,626

(1) 租賃合同於二〇一二年七月期滿。

(2) 租賃合同於二〇一二年四月終止。



關連人士交易

一般銀行服務

下表載列年內匯豐集團與越秀房產基金所進行一般銀行服務的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一二年 中期期間內已付／ 應付費用金額	二〇一二年 中期期間內已付／ 應付利息金額
貸款 ¹	二〇一一年九月二十六日	310,000,000 港元	—	人民幣 4,008,000

¹ 匯豐為其中一間貸款銀行，並擔任貸款銀行的代理人及抵押代理人。

REIT Holdco、柏達、京澳、福達、金峰及金都發展有限公司(「金都」)就於二〇一二年中期期間的按金按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇〇五年十二月八日就上述與信託人的關連人士進行的交易授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房產基金就企業融資服務應付費用的特定上限、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱及其他條款及條件。有關豁免及其條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

審核委員會及獨立非執行董事的確認

管理人的獨立非執行董事及審核委員會確認，彼等已審閱所有有關關連人士交易的條款，包括與管理人集團及滙豐集團進行的該等關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

- 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- 按正常商業條款(於有可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
- 符合有關協議及管理人內部程式(如有)，並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

管理人及信託人就與匯豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇一二年中期期間，並無與匯豐集團進行任何企業融資交易及其他關連交易(上文所披露者則除外)。

管理人的費用

於二〇一二年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣 17,720,000 元。

信託人的費用

於二〇一二年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為人民幣 1,135,000 元。

主要估值師的費用

於二〇一二年中期期間，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額為人民幣 195,000 元。

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房產基金的關連人士須披露其基金單位的權益。此外，證券及期貨條例第 XV 部的條文視信託契約為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

管理人董事及行政總裁根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇一二年一月一日		於二〇一二年六月三十日		所持權益 變動百分比
		於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	
梁凝光先生 ¹	—	無	—	無	—	—
劉永杰先生 ²	—	無	—	無	—	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000171%	1,825	0.000171%	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
李均雄先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—

1 梁先生亦為越秀的董事，因此，根據房託基金守則第 8.1 條規定，越秀被視為梁先生的聯繫人，因此，如「主要持有人所持權益」所披露，越秀所持權益被視為梁先生所持的權益。

2 劉先生亦為管理人的行政總裁。

關連人士交易

主要持有人所持權益

擁有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益的人士如下：

於基金單位的好倉

重大基金單位 持有人姓名	權益性質	於二〇一二年一月一日		於二〇一二年六月三十日		權益變動 百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
廣州越秀集團有限公司 (「廣州越秀集團」) ¹	視為擁有權益	388,514,767	36.45%	388,514,767	36.45%	—
	總權益	388,514,767	36.45%	388,514,767	36.45%	—
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益	27,320	0%	27,320	0%	—
	視為擁有權益	388,487,447	36.45%	388,487,447	36.45%	—
	總權益	388,514,767	36.45%	388,514,767	36.45%	—
越秀地產 ²	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—
	總權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—

1. 有關廣州越秀集團權益的其他數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	直接權益 控股百分比	股份數目 (是/否)	股份數目 好倉	淡倉
越秀	廣州越秀集團	100.00	是	27,320	—
	廣州越秀集團	100.00	否	388,487,447	—
Excellence Enterprises Co.,Ltd.	越秀	100.00	否	387,188,217	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	379,253,182	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	34.06	否	379,253,182	—
越龍	越秀地產	100.00	是	379,253,182	—
Sun Peak Enterprises Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,414,207	—
Novena Pacific Limited	Sun Peak Enterprises Ltd.	100.00	是	1,414,207	—
Shine Wah Worldwide Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	395,122	—
Morrison Pacific Limited	Shine Wah Worldwide Limited	100.00	是	395,122	—
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development Co., Ltd.	100.00	是	339,342	—
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	88,082	—
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.00	是	88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,299,230	—

2. 視為擁有 379,253,182 個基金單位的權益透過一間全資附屬公司越龍持有。



關連人士交易

其他關連人士所持權益

管理人的高級行政人員

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇一二年一月一日		於二〇一二年六月三十日		權益百分比
		於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	
陳慧青女士	個人 ¹	510	0.000048%	510	0.000048%	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000094%	1,000	0.000094%	—

1 其中 255 個基金單位為其配偶所持有。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士包括信託人及第一太平於二〇一二年六月三十日持有任何基金單位。

基金單位購買權

於二〇一二年中期期間，越秀房產基金或其任何受控制實體並無與其他各方訂立任何安排，致使管理人董事(包括彼等的配偶及未滿 18 歲的子女)可藉收購越秀房產基金或任何其他法人團體的基金單位或任何股本衍生工具而獲益。

獨立核數師中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告
致越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房產基金的管理人)
的董事會

引言

我們已審閱列載於第 28 至 45 頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其子公司於二〇一二年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、分派聲明及中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴管理人董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製及呈報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向貴董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇一二年七月十一日

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
收益—租金收入		271,489	257,546
經營開支	6	(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	8	(29,511)	—
淨融資(成本)/收入—不包括基金單位持有人應佔款額	9	(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	10	(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	20	252,992	839,541

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及二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂(「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作為融資成本的一部分於綜合全面收益表確認，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披露及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入於第31頁的分派聲明釐定。
- (ii) 根據除稅後及與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的每個基金單位的盈利載於附註21。

第33頁至第45頁的附註是該等簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期資產負債表

於二〇一二年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
機械及工具	11	—	10
投資物業	12	6,644,000	6,471,000
遞延資產	13	36,762	39,104
商譽	14	160,324	160,324
		6,841,086	6,670,438
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	15	7,874	6,831
短期銀行存款	16	—	175,111
現金及現金等價物	16	714,457	520,650
		724,461	704,840
總資產			
		7,565,547	7,375,278
流動負債			
租金按金(即期部分)	18	52,973	54,055
預收款項	18	9,087	7,986
應計費用及其他應付款項	18	70,387	44,944
應付關連公司款項	22	18,764	22,179
		151,211	129,164
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)	18	79,558	72,576
遞延稅項負債	17	109,269	100,105
銀行借貸，有抵押	19	1,990,459	1,978,169
		2,179,286	2,150,850
總負債(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	20	5,235,050	5,095,264
總負債			
		7,565,547	7,375,278
淨資產			
		—	—

簡明綜合中期資產負債表

於二〇一二年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 十二月三十一日 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
持有人應佔資產淨值(人民幣)		4.91 元	4.78 元

代表越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房產基金的管理人)
的董事會

梁凝光先生
董事

劉永杰先生
董事

第33頁至第45頁的附註是該等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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)
— 銀行借貸的匯兌收益		—	(41,129)
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)	20	(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)		118,775	118,239
宣派每個基金單位分派 (iv)		人民幣0.1114元	人民幣0.1109元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指除所得稅後及與基金單位持有人交易前的綜合溢利（經作出調整以撇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派付總額共人民幣113,206,000元（相當於139,429,000港元）予基金單位持有人，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關於潛在交易的披露內容（於附註8披露），管理人決定在截至二〇一二年六月三十日止六個月可分派收入總額基礎上另就潛在交易相關的交易開支額外分派人民幣29,511,000元（相當於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（相當於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（相當於0.1367港元），分派總額為人民幣118,775,000元（相當於145,718,000港元）。

管理人根據附註21所披露的平均已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

第33頁至第45頁的附註是該等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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
已付銀行借貸利息	(23,187)	(17,441)
已付企業所得稅	(4,535)	(4,554)
經營業務所產生現金淨額	<u>136,487</u>	<u>151,285</u>
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	—
投資業務所產生／(所使用)現金流量－淨額	<u>170,526</u>	<u>(2,310)</u>
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(113,206)	(104,785)
融資業務所使用的現金淨額	<u>(113,206)</u>	<u>(104,785)</u>
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	<u>520,650</u>	<u>378,955</u>
於期終的現金及現金等價物	<u>714,457</u>	<u>423,145</u>

第33頁至第45頁的附註是該等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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現有準則及準則的修訂：

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－嚴峻高通脹和免除首次採用者的 固定日期
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。

3 會計政策 (續)

- (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)	僱員福利 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)	於聯營公司及合營企業的投資 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	綜合財務報表 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	於其他實體的權益披露 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。管理人的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 判斷及會計估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該些判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產及負債、收益及開支的呈報金額。實際結果可能不同於該些估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時作出的重大判斷與截至二〇一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務使其面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務報表並不包含年度財務報表所需要所有財務風險管理資料及披露，及應與本集團於二〇一一年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

自年末起，風險管理政策概無任何變化。

6 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	108,107	103,364

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廣州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(附註22)。
- (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。

7 僱員福利開支

期內，越秀房產基金並無委任任何董事，而本集團亦無委聘任何僱員，因此並無錄得任何僱員福利開支。

8 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」)(越秀房產基金的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集團」)經擴大股本的99.99%，Tower Top集團持廣州國際金融中心(「廣州國際金融中心」)99%權益，廣州國際金融中心是一幢位於廣州的綜合用途商業樓宇。同日，信託人、管理人與越秀地產訂立有條件債項協議，越秀地產同意轉讓及出讓Tower Top集團所欠的款項給信託人。上述交易的總代價人民幣90.50億元將以現金，發行基金單位及遞延基金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廣州國際金融中心98.99%權益。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關支為人民幣29,511,000元。

9 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 人民幣千元	二〇一一年 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
淨融資(成本)／收入	(32,269)	17,300

簡明綜合中期財務資料附註

10 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%的稅率繳納企業所得稅（二〇一一年：25%）。

如附註6(ii)所披露，其他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。

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
本期稅項		
— 中國企業所得稅	4,653	4,469
遞延稅項(附註17)	9,164	7,844
	13,817	12,313

11 機械及工具

	人民幣千元
截至二〇一一年六月三十日止六個月	
於二〇一一年一月一日的期初賬面淨值	813
折舊	(725)
於二〇一一年六月三十日的期終賬面淨值	88
截至二〇一二年六月三十日止六個月	
於二〇一二年一月一日的期初賬面淨值	10
折舊	(10)
於二〇一二年六月三十日的期終賬面淨值	—

12 投資物業

	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
期初	6,471,000	5,432,500
添置	7,793	3,628
公平值收益	165,207	680,372
期終	6,644,000	6,116,500

根據 40 年至 50 年土地使用權(到期日介乎二〇四五年至二〇五五年間)持有的投資物業乃位於中國。

於二〇一二年六月三十日，投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴納斯估值及專業顧問有限公司進行估值。估值乃根據未來現金流量所作估計而預測的貼現現金流量進行，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及外在憑據(如地點及狀況相同的類似物業最新市值租金)，並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的貼現率計算。

於簡明綜合中期全面收益表內，關於空置投資物業的直接經營開支包括人民幣 367,075 元(二〇一一年：人民幣 18,946 元)。

於二〇一二年六月三十日，若干投資物業已抵押，作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註 19)。

13 遞延資產

租金收入按應計基準透過攤分免租期、訂約租金上漲及其他影響各項租賃協議下自租金收入每月收取的現金的其他條款造成的影響確認。因此，每月租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，此方法將免租期、訂約租金上漲及於相關租期內租金收入的其他相關條款造成的影響有效攤銷。租賃協議所載每月租金收入與會計每月租金收入之間的暫時差額反映為遞延資產。遞延資產以人民幣結算。

簡明綜合中期財務資料附註

14 商譽

	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	160,324	160,324
成本	160,324	160,324
累計減值	—	—
	160,324	160,324

15 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。

16 現金及現金等價物以及短期銀行存款

於二〇一二年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及短期銀行存款包括銀行存款約人民幣347,152,000元（於二〇一一年十二月三十一日：人民幣267,376,000元），均以人民幣計值。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

其餘現金及現金等價物以及短期銀行存款的餘額，均以港元及美元計值。

現金及現金等價物以及短期銀行存款的賬面值接近其公平值。

17 遞延稅項負債

	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 將於超過12個月後收回的遞延稅項負債	109,269	100,105

遞延稅項負債於期內的變動如下：

	公平值收益 人民幣千元	其他 人民幣千元	一間附屬公司 未匯出盈利的 預提稅項 人民幣千元	總數 人民幣千元
截至二〇一一年六月三十日止六個月				
於二〇一一年一月一日	57,681	11,424	6,406	75,511
在全面收益表扣除(附註10)	5,349	1,155	1,340	7,844
於二〇一一年六月三十日	<u>63,030</u>	<u>12,579</u>	<u>7,746</u>	<u>83,355</u>
截至二〇一二年六月三十日止六個月				
於二〇一二年一月一日	76,368	14,604	9,133	100,105
在全面收益表扣除(附註10)	6,630	1,220	1,314	9,164
於二〇一二年六月三十日	<u>82,998</u>	<u>15,824</u>	<u>10,447</u>	<u>109,269</u>

於二〇一二年六月三十日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一一年十二月三十一日：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

18 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項

	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 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
	132,531	126,631
預收款項	9,087	7,986
應繳預提稅項撥備	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	—
應計項目及其他應付款項	70,387	44,944
	212,005	179,561

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。

19 有抵押銀行借貸

	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動	1,990,459	1,978,169

銀行借貸以港元計值，以柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司的投資物業（達人民幣5,894,000,000元）作擔保。

於結算日，銀行借貸的實際利率為每年2.34厘（於二〇一一年十二月三十一日：2.18厘）。借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇一二年六月三十日，本集團並無未提取的借貸融資（於二〇一一年十二月三十一日：無）。

20 基金單位持有人應佔資產淨值

	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
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	(113,206)	(104,785)
期末	5,235,050	4,715,746

21 根據除所得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，根據除所得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所得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。

簡明綜合中期財務資料附註

22 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘

於二〇一二年六月三十日，本集團主要受越秀地產股份有限公司(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約36%基金單位)所影響。其餘約64%基金單位則由以外多方人士持有。

下表為於二〇一二年六月三十日，重大人士名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連人士名稱	與越秀房託基金的關係
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理人」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司 (「廣州城建興業地產中介」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建」) ¹	越秀地產的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」) ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團有限公司(「越秀」) ¹	越秀企業的股東
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」) ¹	越秀的附屬公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)	越秀房產基金的信託人
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「現任估值師」)	越秀房產基金目前的主要估值師
威格斯資產評估顧問有限公司(「前任估值師」)	越秀房產基金的前任估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

¹ 該等關連人士亦視為本集團的關聯人士，與該等關聯人士進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

22 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘 (續)

(a) 與關連人士／關聯人士進行的交易

以下為與關連人士／關聯人士進行的交易：

	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
已付／應付管理人費用 (ii)	(17,720)	(14,724)
已付／應付怡城的物業管理費	(4,505)	(4,180)
已付／應付白馬物業管理人的物業管理費	(4,766)	(4,593)
已收／應收廣州城建興業地產中介的租金收入	712	610
已收／應收越秀地產的租金收入	—	604
已收／應收越秀企業的租金收入	—	26
已收／應收怡城的租金收入	3	3
已收／應收白馬合營公司的租金收入	600	586
已收／應收廣州城建的租金收入	250	309
已收／應收金鷹的租金收入	2,269	—
已付／應付信託人的信託費用	(1,135)	(904)
已付／應付現任估值師費用	(195)	—
已付／應付前任估值師費用	—	(123)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(4,008)	(3,712)
— 已收／應收滙豐集團的租金收入	6,017	6,512
— 向滙豐集團收取利息收入	52	19

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯人士交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 管理人費用乃按存置資產(定義見信託契約)價值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和計算。

簡明綜合中期財務資料附註

22 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘 (續)

(b) 與關聯人士有關的結餘

以下為與關聯人士有關的結餘：

	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付怡城款項	(744)	(747)
應付白馬物業管理款項	(815)	(767)
應付管理人款項	(17,205)	(20,665)
	<u>(18,764)</u>	<u>(22,179)</u>

所有與關聯人士有關的結餘均為無抵押、免息及應要求償還，且與其公平值相若。除與管理人有關的結餘以港元計值外，所有結餘均以人民幣計值。

(c) 主要管理層補償

截至二〇一二年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(二〇一一年：無)。

23 資本承擔

	未經審核 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 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的資本承擔	<u>3,064</u>	<u>5,664</u>

24 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 於二〇一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一一年 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	45,465	17,913
	<u>1,036,777</u>	<u>1,232,970</u>

業績表現一覽表

	未經審核 二〇一二年 六月三十日	未經審核 二〇一一年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	5,235,050,000	4,715,746,000
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	4.42
折合港元	6.05	5.31
成交價與資產淨值的最大溢價(i)	—	—
成交價與資產淨值的最大折讓(i)	2.69 港元	1.40 港元
每個基金單位的淨收益率(ii)	6.38%	23.28%
已發行基金單位數目	1,065,972,687 單位	1,065,972,687 單位

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日期間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的最高成交價4.20港元(二〇一一年：4.40港元)計算。最高折讓乃根據由二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.36港元(二〇一一年：3.91港元)計算。由於截至二〇一二年六月三十日止六個月的最高成交價4.20港元較於二〇一二年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一二年六月三十日並無呈列成交價與資產淨值的溢價。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按由二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日期間每個基金單位的除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利除以二〇一二年六月三十日於香港聯交所的成交價3.72港元(二〇一一年：4.02港元)計算。

公司及投資者關係資料

管理人的董事會

執行董事

梁凝光先生(主席)

劉永杰先生

非執行董事

李鋒先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生

李均雄先生

陳志輝先生

管理人的負責人員

梁凝光先生

劉永杰先生

管理人的公司秘書

余達峯先生

信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

越秀房產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所



公司及投資者關係資料

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司香港分行
上海浦東發展銀行股份有限公司
永隆銀行有限公司
東亞銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
馬來亞銀行

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>
<http://www.hkex.com.hk>

管理人的註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈24樓

基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

上市基金單位

越秀房產基金的基金單位上市於：
香港聯合交易所有限公司
股份代號：405

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：
夏恒良先生
電話：(852) 2593 2385
傳真：(852) 2519 6473
電郵：alan.ha@yuexiu.com

管理人



24/F., Yue Xiu Building,
160 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓

TEL 電話 (852) 3607 1800
FAX 傳真 (852) 2519 6473