

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**
YUE XIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(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)
(股票編號：00405)

由

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

管理

截至二〇一四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(「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」)截至二〇一四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二〇一四年中期期間及二〇一三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%
	二〇一四年	二〇一三年	
收入總額	745,044,000	638,934,000	16.6%
物業收入淨額	463,505,000	399,070,000	16.1%
除稅後溢利	254,882,000	230,253,000	10.7%
每個基金單位的盈利	0.0913	0.0839	8.8%
每個基金單位的分派	0.1163	0.1007	15.5%
折合港元	0.1464	0.1266	15.6%

	於二〇一四年 六月三十日	於二〇一三年 十二月三十一日	變化 增加／ (減少)%
物業組合估值	22,987,000,000	22,749,000,000	1.0%
基金單位持有人應佔資產淨值	12,682,368,000	12,669,468,000	0.1%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(包括遞延基金 單位持有人應佔的資產淨值)	4.55	4.58	(0.7)%

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。根據二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函(「通函」)，管理人擬於二〇一二年至二〇一六年度將向越秀房產基金基金單位持有人分派相等於越秀房產基金的100%可分派收入總額及額外項目。

管理人議決就二〇一四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0.1163元約等於0.1464港元(二〇一三年六月：人民幣0.1007元約等於0.1266港元)。惟此金額可被於二〇一四年七月一日至中期分派記錄日期間發行的新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一四年六月三十日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇一四年中期分派總額合共約為人民幣324,143,000元約等於407,723,000港元(二〇一三年六月：約為人民幣278,547,000元約等於350,145,000港元)。

管理人確認，上述分派額包括除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利／虧損，及額外項目分派。額外項目分派總額為人民幣362,706,000元，其中部分是資本性質，實屬資本返還。資本性項目金額總數為人民幣113,422,000元。

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。同時亦按二〇一二年六月三十日通函中的分派政策建議的調整作出額外分派。

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

二〇一四年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1464港元(二〇一三年：0.1266港元)，按基金單位於二〇一四年六月三十日的收市價3.75港元(二〇一三年六月三十日：4.23港元)計算的基金單位收益率約為3.90%(二〇一三年：2.99%)。即按年計算的基金單位收益率為7.80%。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

中期分派記錄日期為二〇一四年九月二十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一四年九月二十六日至二〇一四年九月二十九日暫停辦理，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二〇一四年九月二十五日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183號合和中心22樓。二〇一四年中期分派將於二〇一四年十月二十八日對在二〇一四年九月二十六日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

管理層討論及分析

營運回顧

經營業績穩定增長

二〇一四年上半年，中國宏觀經濟增速放緩，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業均錄得持續優良的業績表現，物業競爭力得以進一步增強，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

截至二〇一四年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有六項，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」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）及廣州國際金融中心（「國金中心」），物業產權面積共約680,971.1平方米，可供出租總面積為441,297.9平方米（不包括越秀新都會7,549.0平方米的泊車位、4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

物業估值

於二〇一四年六月三十日，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229.87億元，較二〇一三年十二月三十一日之估值高出人民幣2.38億元，增長1.0%。

下表概述各項物業於二〇一四年六月三十日及二〇一三年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一四年	於二〇一三年	增加／ (減少) 百分比
	六月三十日 的估值 人民幣百萬元	十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	4,046	3,980	1.7%
財富廣場	822	806	2.0%
城建大廈	686	672	2.1%
維多利廣場	789	804	(1.9)%
越秀新都會	783	772	1.4%
國金中心	15,861	15,715	0.9%
合計	22,987	22,749	1.0%

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	
					總面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣／ 平方米／月)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.94%	592.65
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	98.48%	139.97
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	96.65%	121.65
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	86.43%	171.81
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	96.80% ⁽²⁾	103.80
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.8 ⁽³⁾	90.71% ⁽³⁾	205.72
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 ⁽³⁾	88.75% ⁽³⁾	220.30
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.37%	146.95
	酒店			91,460.9	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用
合計				680,971.1	441,297.9	93.48%	216.49

註：

(1) 於二〇一四年六月三十日；

(2) 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；

(3) 不包括 76,512.3 平方米的泊車位及其他配套用房面積。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均 入住率 ⁽¹⁾	平均租金 水平 ⁽¹⁾ (人民幣/ 房/晚)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年 八月	91,460.9	344	65.2%	1,757

註：

⁽¹⁾ 由二〇一四年一月一日至六月三十日。

⁽²⁾ 酒店為委託經營。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	出租率 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
雅詩閣 服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式 公寓	二〇一二年 九月	51,102.3	314	79.2%	190

註：

⁽¹⁾ 於二〇一四年一月一日至六月三十日。

⁽²⁾ 服務式公寓為委託經營。

出租率維持較高水平

於二〇一四年六月三十日，物業整體出租率約為93.48%，其中原有五項物業出租率96.50%，較上年同期的98.47%輕微下降1.97個百分點，繼續保持高位運行；國金中心物業綜合出租率90.71%，其中寫字樓出租率88.75%，零售商場出租率98.37%。

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	於二〇一四年	於二〇一三年	與二〇一三年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	之出租率	之出租率	相比增加
			／(減少)
			之百分點
白馬大廈	99.94%	100.00%	(0.06)%
財富廣場	98.48%	99.64%	(1.16)%
城建大廈	96.65%	97.39%	(0.74)%
維多利廣場	86.43%	95.87%	(9.44)%
越秀新都會	96.80%	98.31%	(1.51)%
原有項目小計	96.50%	98.47%	(1.97)%
國金中心寫字樓	88.75%	74.13%	14.62%
國金中心商場	98.37%	97.03%	1.34%
合計	93.48%	88.20%	5.28%

經營收入持續提升

二〇一四年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣7.45億元，比上年同期增長了16.6%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的23.9%；財富廣場約佔4.6%；城建大廈約佔4.0%；維多利廣場約佔3.0%；越秀新都會約佔4.1%；國金中心約佔60.4%。

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	於二〇一四年	於二〇一三年	與二〇一三年	物業經營 收入增加 百分比
	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	177.7	167.5	10.2	6.1%
財富廣場	34.1	34.0	0.1	0.3%
城建大廈	29.7	27.6	2.1	7.6%
維多利廣場	22.5	16.2	6.3	38.9%
越秀新都會	31.0	29.6	1.4	4.7%
原有項目小計	295.0	274.9	20.1	7.3%
國金中心	450.0	364.0	86.0	23.6%
合計	745.0	638.9	106.1	16.6%

白馬大廈－持續轉型升級，鞏固市場競爭優勢

管理人充分把握白馬大廈一樓租約到期之契機，重新組織局部區域裝修改造，合併通道增加大面積商鋪，將一樓打造為中高檔時尚潮流女裝區，改造後的商鋪租金水平得到約18%的提升，客戶品質得到優化，物業整體形象和市場競爭力顯著提升。同時，管理人充分開展市場經營調查，在保持一定租金增幅的基礎上完成續約工作，物業租值穩步提升。此外，管理人繼續實施創新性營銷，首次組團參展2014北京中國國際服裝服飾博覽會、組織白馬品牌全國巡展－昆明站，持續擴大白馬大廈品牌影響力。管理人亦引入新的營銷模式，著力為白馬大廈商戶打造白馬O2O電子商務綜合服務平台，獲取知名網路供銷平台核心服務商資格，為持續鞏固白馬領先地位奠定基礎。

財富廣場－積極主動招商，穩定優質客戶

上半年，受市場需求萎縮影響，財富廣場招商難度加大，管理人憑藉充足的客戶儲備資源，積極主動出擊，使項目出租率一直保持98%以上的高位，新租租金仍有約15%以上的升幅。管理人還透過實施積極的客戶管理策略，與花旗銀行、IDP留學等優質企業成功續租，有效穩定優質客戶。此外，得益於管理人實施的客戶增值服務創新，將酒店服務創新引進物業服務，客戶滿意度持續提升，客戶忠誠度顯著增強。

城建大廈－租務表現理想，租金攀得新高

上半年，管理人著眼於加強對城建大廈經營動態的管控，積極組織對重點客戶拜訪評估，針對風險客戶開展招商儲備工作。管理人亦致力於內部客戶資源的有效整合及商鋪結構優化，在順利完成平安銀行、廣東加多寶等客戶續租的同時，成功引進西點台北悠閒餐飲，豐富了大廈裙樓經營業態，完善大廈配套。大廈中期租金單價錄得歷史新高人民幣121.65元/平方米，物業租值取得階段性突破。

越秀新都會－靈活調整租賃策略，續約租金顯著拉升

上半年，受宏觀經濟放緩影響，越秀新都會租戶變動加大，管理人積極採取靈活的租賃政策，利用大廈低租值客戶搬離的機會，滿足優質客戶的擴租需求，成功完成多宗單元合併的租務調整。此外，得益於管理人有效的客戶關係管理政策、較強的租約議價能力，大廈到期續約租金錄得約10%漲幅的好成績，物業租值穩步提升。管理人亦繼續對風險客戶進行跟蹤，及時補充優質客戶儲備資源，提升客戶服務素質，保持出租率高位運行。

維多利廣場－穩步推進商業調整，助力項目價值提升

上半年，維多利廣場主力租戶「優衣庫」華南區首家旗艦店如期順利開業，為維多利廣場全面商業調整奠定基礎。受制於配套調整的影響，上半年項目出租率略有下降，但管理人實施積極的招商政策，已順利完成首層的租戶調整，成功引入Adidas、Swatch等知名品牌進駐，首層的品牌組合得以優化。下半年，管理人仍將鎖定「時尚購物中心」的商場定位，繼續對二樓、五樓的商業進行調整，優化品牌結構，以期實現項目市場競爭力及長遠增值能力的穩步提升。

國金中心－充分整合項目資源，實現經營業績穩定增長

上半年，面對珠江新城甲級寫字樓空置率高位運行、租金下行趨勢等各方面壓力，國金中心依託優秀的招商團隊、精細化的租賃策略及有效的客戶關係管理，租賃表現出色。管理人通過整合項目資源，實施靈活的租賃策略，成功引進多個優質客戶，並借勢發揮「企業明星」的帶動效應，吸引知名企業來訪和入駐，在確保出租率穩步提升的同時，實現了租戶結構的優化。管理人制定精細化的續租策略，建立多維度客戶評價標準，與優質客戶簽署較長租約，既確保了續租率，錄得續租單價增長，又最大限度的規避了周邊新項目的競爭影響。管理人亦著眼於提升服務體驗，搭建6S星鑽服務體系及《地標性超高層建築安防管理》體系，進一步增強項目核心競爭力。管理人還引入新的宣傳推廣模式，搭建微信等社交平台，舉辦線上線下圈層互動活動，有效提高客戶粘性，保障項目經營。

上半年，廣州市區內內酒店及公寓市場供給維持相對穩定，無新競爭對手入市，市場以消化存量為主。廣州四季酒店透過更為靈活的會議及婚宴套餐，有效提升酒店經營收入。同時，在廣州舉辦的各種展覽會期間，適時推出力度較大之推廣政策，入住率錄得理想增長，平均房價雖略有下滑，但可售房收入有約18%的升幅。雅詩閣公寓實施積極

的客戶管理政策，加大商務客戶會員計劃及全球預訂網路推廣力度，出租率有效增長，租金收入環比上升約21%。同時，藉豐富的目標商務客戶聯誼及多樣化的客戶活動，公寓總收入、平均房價取得理想成績。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

上半年，完成了多項的資產提升工程，包括國金中心寫字樓單元間隔完善工程、國金中心發電機房油庫安全升級改造工程、國金中心低壓開關欠壓脫扣加裝延時裝置工程、國金中心停車場增加視頻監控改造工程、白馬大廈風機盤管更換工程、城建大廈樓層公共區域改造工程、財富廣場增加空調主機及更換冷卻水管工程等，合計改造費用約人民幣1,900萬元，有效地改善了項目的營商環境。

下半年，管理人將重點推進維多利廣場裙樓用電負荷調整改造工程、維多利廣場商業空間裝修改造工程、城建大廈液壓梯更換工程等資產提升工程，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

扎實做好評級維護，保持投資級信用評級

管理人透過建立評級指標預警體系、加強與評級機構溝通，持續做越秀房產基金信用評級維護工作。上半年，穆迪和標普在評級更新報告中，分別繼續維持越秀房產基金的Baa2及BBB投資級評級，並重申越秀房產基金的未來展望穩定。

持續優化債務結構，降低融資成本

上半年，管理人利用自有資金歸還境內貸款約人民幣3.45億元，境內貸款餘額佔比從47%下降至43%，並成功提取2億港元銀團貸款，平均融資成本從年初的約4.77%下降至約4.57%，基金債務結構進一步優化，總體融資成本持續下降。

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二〇一三年中期有所上升。以下為於二〇一四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) %
	二〇一四年 未經審核 人民幣千元	二〇一三年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	745,044	638,934	16.6%
酒店及服務式公寓直接開支	(141,586)	(116,859)	21.2%
租賃代理費用	(15,913)	(14,271)	11.5%
物業相關稅項(附註1)	(120,401)	(105,258)	14.4%
其他物業開支(附註2)	(3,639)	(3,476)	4.7%
物業經營開支總額	(281,539)	(239,864)	17.4%
物業收入淨額	463,505	399,070	16.1%
預提稅項	(27,034)	(24,719)	9.4%
折舊及攤銷	(74,427)	(71,359)	4.3%
管理人費用	(49,731)	(44,921)	10.7%
信託人費用	(3,682)	(3,731)	(1.3)%
其他信託開支(附註3)	(12,897)	(9,075)	42.1%
非物業經營開支總額	(167,771)	(153,805)	9.1%
未計融資成本、財務收入及稅項前的溢利	295,734	245,265	20.6%
財務收入	48,442	138,937	(65.1)%
融資成本	(221,505)	(237,902)	(6.9)%
除稅前溢利	122,671	146,300	(16.2)%
所得稅開支	(79,712)	(82,745)	(3.7)%
未計投資物業公平值收益之除稅後淨溢利	42,959	63,555	(32.4)%
投資物業公平值收益	211,923	166,698	27.1%
除稅後及與基金單位持有人交易前的淨溢利	254,882	230,253	10.7%

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、匯兌差額及雜項費用等。

收入總額的來源包括寫字樓、批發及零售商場、酒店及服務式公寓，下表載列總收入的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
寫字樓	309,154	273,789
批發	177,721	167,551
零售商場	56,830	58,472
酒店及服務式公寓	201,339	139,122
總計	<u>745,044</u>	<u>638,934</u>

物業收入淨額約人民幣463,505,000元(二〇一三年：人民幣399,070,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約62.2%，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
寫字樓	240,992	212,119
批發	140,064	132,416
零售商場	45,240	47,193
酒店及服務式公寓	37,209	7,342
總計	<u>463,505</u>	<u>399,070</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣141,586,000元，較二〇一三年中期上升21.2%，主要由於經營收入錄得44.7%上升。

租賃代理費用較二〇一三年中期期間上升約11.5%，主要由於寫字樓及批發商場經營收入增加。

物業相關稅項較二〇一三年中期期間上升約14.4%，主要由於經營收入增加導致稅項增加。

折舊及攤銷費主要是酒店及服務式公寓以固定資產入帳，從而產生的折舊及攤銷費用。

二〇一四年中期期末人民幣兌港元匯率下跌，因此港元銀行借款及美元有擔保票據借款產生匯兌虧損約人民幣40,245,000元。剔除此調整因素，當期實際發生融資成本約為人民幣181,260,000元(二〇一三年：人民幣237,902,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣254,882,000元(二〇一三年：人民幣230,253,000元)，增加10.7%，主要原因是二〇一四年中期錄得物業重估升值收益約人民幣211,923,000元，較去年同期約人民幣166,698,000元的物業重估升值收益為多。

補貼款項

二〇一四年中期期間補貼款項約為人民幣66,178,000元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一四年中期業績後7個營業日內支付。補貼款項的詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一四年三月二十八日以每個基金單位3.764港元發行18,295,934個新基金單位，作為支付相關期間的全部管理人費用。截至於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金合共已發行2,784,994,264個基金單位。

於二〇一四年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為3.90港元及3.59港元，而於二〇一四年中期期間的成交量平均每日約3,319,000個基金單位(二〇一三年：7,830,285個基金單位)。

資產淨值

於二〇一四年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔資產淨值)約為人民幣4.55元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣4.58元)。

資本結構

由於收購國金中心，為數約人民幣4,500,000,000元有抵押貸款轉移至越秀房產基金名下，截至二〇一四年六月三十日該筆貸款已償還其中人民幣1,165,000,000元。

於二〇一三年五月十四日越秀房產基金根據1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃發行本金總額為350,000,000美元於二〇一八年到期之3.1厘有擔保票據用以償還2,502,000,000港元之銀行貸款及作為一般企業營運資金。

越秀房產基金於二〇一三年十二月十三日透過其特殊目的公司就為數2,850,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加1.78%。貸款於二〇一三年十二月十九日及二〇一四年四月三十日分別提取2,650,000,000港元和200,000,000港元用以償還2,980,000,000港元之銀行貸款餘額2,600,000,000港元及作為一般企業營運資金。

越秀房產基金於二〇一四年七月三十日透過其特殊目的公司就為數600,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為HIBOR加1.83%。

於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣7,703,908,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約為31.6%。

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%。

於二〇一四年六月三十日，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11,644,428,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約47.7%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一四年六月三十日的現金及現金等值及短期存款結餘約達人民幣526,652,000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

越秀房產基金於二〇一四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。

刊發二〇一四年中期報告

越秀房產基金截至二〇一四年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一四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。於二〇一四年中期期間，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

於二〇一四年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

僱員

於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金透過其附屬公司作酒店營運及作服務式公寓營運，在中國分別僱用655和131名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

除上文披露外，越秀房產基金由管理人負責管理，並無直接聘用任何員工。

海外賬戶稅收合規法案(「稅收合規法案」)

香港及美國已完成就稅收合規法案訂立跨政府協議(「跨政府協議」)版本二的具體磋商。根據跨政府協議。香港的金融機構將須向美國稅務局(「稅務局」)註冊。香港與美國預期即將於今年稍後簽訂版本二的跨政府協議。

由於越秀房產基金被確認為金融機構，管理人於二〇一四年六月二十六日以Sponsoring Entity為其在美國稅務局註冊。於六月二十七日獲得批准。

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。

於二〇一四年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規守則的條文。

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一四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	
		二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
收益	4	745,044	638,934
經營開支	5	(449,310)	(393,669)
投資物業的公平值收益		211,923	166,698
財務收入	6	48,442	138,937
融資開支	7	(221,505)	(237,902)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		334,594	312,998
所得稅開支	8	(79,712)	(82,745)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		254,882	230,253
與基金單位持有人交易		(278,356)	(243,021)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(23,474)	(12,768)
期內其他全面收入			
其後可能會重分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		34,722	16,700
— 稅項		(9,713)	(4,675)
期內其他全面收入，扣除稅項		25,009	12,025
期內總全面溢利／(虧損)		1,535	(743)

中期簡明綜合全面收益表(續)
截至二〇一四年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				
	與基金 單位持有人 交易前的 基金單位 持有人 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註14) 人民幣千元	與基金 單位持有人 交易後的 基金單位 持有人 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二〇一三年六月三十日 止期間的溢利／(虧損)	231,173	(243,021)	(11,848)	(920)	(12,768)
其他全面收入：					
其後可能會重新分類 至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	11,848	—	11,848	177	12,025
截至二〇一三年六月三十日 止期間的全面 收入／(虧損)總額	<u>243,021</u>	<u>(243,021)</u>	<u>—</u>	<u>(743)</u>	<u>(743)</u>
截至二〇一四年六月三十日 止期間的溢利／(虧損)	253,607	(278,356)	(24,749)	1,275	(23,474)
其他全面收入：					
其後可能會重新分類 至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	24,749	—	24,749	260	25,009
截至二〇一四年六月三十日 止期間的全面 收入／(虧損)總額	<u>278,356</u>	<u>(278,356)</u>	<u>—</u>	<u>1,535</u>	<u>1,535</u>

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、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三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%的全部可分派收入。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

中期簡明綜合全面收益表(續)
截至二〇一四年六月三十日止六個月

現金分派的合約性責任，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，按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非列為權益。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於綜合全面收益表確認的融資成本，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。可分派收入總額於分派聲明釐定。

- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔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9。

中期簡明綜合資產負債表
於二〇一四年六月三十日

		未經審核 於二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,327,278	2,342,284
土地使用權		1,601,752	1,626,394
投資物業		18,824,000	18,605,000
遞延資產		143,442	142,487
商譽		160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)		61,296	109,959
		<u>23,118,092</u>	<u>22,986,448</u>
流動資產			
存貨		3,523	3,607
貿易應收款項	10	14,298	10,971
應收關聯公司款項		598,426	766,523
可收回稅項		1,431	1,360
預付款項、按金及其他應收款項	11	31,033	27,001
補貼款項資產(即期部份)		118,178	113,844
短期銀行存款		15,076	—
現金及現金等價物		511,576	639,786
		<u>1,293,541</u>	<u>1,563,092</u>
資產總額		<u><u>24,411,633</u></u>	<u><u>24,549,540</u></u>
流動負債			
貿易應付款項	12	13,358	12,935
租金按金(即期部份)	13	93,772	102,049
預收款項(即期部份)	13	59,472	48,681
應計費用及其他應付款項	13	1,058,627	1,201,283
應付關聯公司款項		62,469	68,141
借貸		—	300,000
		<u>1,287,698</u>	<u>1,733,089</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)
於二〇一四年六月三十日

		未經審核 於二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
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(非即期部份)	13	140,763	115,456
預收款項(非即期部份)	13	21,779	—
借貸		7,703,908	7,541,894
遞延稅項負債		2,490,282	2,406,333
		<u>10,356,732</u>	<u>10,063,683</u>
總負債			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		11,644,430	11,796,772
基金單位持有人應佔資產淨值	9	<u>12,682,368</u>	<u>12,669,468</u>
負債總額		<u>24,326,798</u>	<u>24,466,240</u>
資產淨值		<u>84,835</u>	<u>83,300</u>
權益			
重估儲備		137,152	112,403
保留盈利		(137,152)	(112,403)
		—	—
非控股權益		<u>84,835</u>	<u>83,300</u>
總權益		<u>84,835</u>	<u>83,300</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>5,843</u>	<u>(169,997)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>23,123,935</u>	<u>22,816,451</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一四年六月三十日

		未經審核 於二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行基金單位(千個)	9	<u>2,784,994</u>	<u>2,766,698</u>
每個基金單位的現有基金單位持有人 應佔資產淨值(包括遞延基金單位 持有人應佔的資產淨值)		<u>人民幣 4.55 元</u>	<u>人民幣 4.58 元</u>
每個基金單位的現有基金單位持有人 應佔資產淨值(不包括遞延基金單位 持有人應佔的資產淨值)		<u>人民幣 3.79 元</u>	<u>人民幣 3.81 元</u>

分派聲明

截至二〇一四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	
附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的溢利	253,607	231,173
就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾		
— 投資物業的公平值收益 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(211,923)	(166,698)
— 扣自收益的投資物業		
公平值收益的遞延稅項	38,387	22,613
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」) 與投資物業、物業、廠房及設備及 土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支	(118,691)	(139,078)
— 融資業務的匯兌收益	—	(63,572)
可分派收入總額	(38,620)	(115,562)
額外項目 ⁽ⁱⁱ⁾		
— 根據補貼款項契諾的已收及／或應收現金	66,178	103,968
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、 廠房及設備及土地使用權有關的 不同折舊及攤銷開支	118,691	139,078
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告 準則」)物業、廠房及設備及 土地使用權的折舊及攤銷	74,427	71,359
— 與投資物業、物業、廠房和設備及 土地使用權的折舊 及攤銷有關的遞延稅項	33,436	39,185

分派聲明(續)

截至二〇一四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	
		二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		47,244	44,921
— 補貼款項資產利息收入		(3,337)	(4,049)
— 補貼款項資產的公平值收益		(14,178)	(24,468)
— 融資業務的匯兌虧損		40,245	—
— 提早償還借貸產生費用攤銷		—	24,054
		<u>324,086</u>	<u>278,486</u>
計算額外項目後可分派款項		324,086	278,486
於一月一日可分派的款項		320,053	284,658
期內已付分派 ^(iv)	9	<u>(319,996)</u>	<u>(284,597)</u>
		<u>324,143</u>	<u>278,547</u>
已公佈中期分派 ^(v)		<u>324,143</u>	<u>278,547</u>
已公佈每個基金單位分派 ^(v)		<u>人民幣0.1163元</u>	<u>人民幣0.1012元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以抵銷計入有關期間綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，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」擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 截至二〇一四年六月三十日止六個月期間，本集團從現有的現金資源中撥出，對源自若干投資物業非現金公平值虧損約人民幣15,000,000元作出額外分派。
- (iv) 分派每個基金單位人民幣0.1149元，合共人民幣319,996,000元(折合為405,217,000港元)已於二〇一四年五月十三日支付予基金單位持有人。
- (v) 管理人董事會於二〇一三年八月十三日已宣派截至二〇一四年六月三十日止六個月的中期分派為每個基金單位人民幣0.1163元(折合為0.1464港元)，合共人民幣324,143,000元(折合為407,723,000港元)。

管理人根據附註14所披露在二〇一四年六月三十日已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表
截至二〇一四年六月三十日止六個月

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	權益			總計 人民幣千元
		保留盈利 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一三年一月一日	12,524,083	(5,839)	5,839	82,619	12,606,702
發行基金單位	32,710	—	—	—	32,710
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	243,021	—	—	—	243,021
— 股權持有人	—	(11,848)	—	(920)	(12,768)
向基金單位持有人支付分派	(284,597)	—	—	—	(284,597)
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	11,848	177	12,025
於二〇一三年六月三十日	<u>12,515,217</u>	<u>(17,687)</u>	<u>17,687</u>	<u>81,876</u>	<u>12,597,093</u>
於二〇一四年一月一日	12,669,468	(112,403)	112,403	83,300	12,752,768
發行基金單位	54,540	—	—	—	54,540
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	278,356	—	—	—	278,356
— 股權持有人	—	(24,749)	—	1,275	(23,474)
向基金單位持有人支付分派	(319,996)	—	—	—	(319,996)
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	24,749	260	25,009
於二〇一四年六月三十日	<u>12,682,368</u>	<u>(137,152)</u>	<u>137,152</u>	<u>84,835</u>	<u>12,767,203</u>

中期簡明綜合現金流量表
截至二〇一四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	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
經營業務所得的現金流量		
經營所得現金	431,723	336,349
已付利息	(173,005)	(205,689)
已付企業所得稅	(5,547)	(4,148)
已收補貼款項	61,844	129,700
	<u>315,015</u>	<u>256,212</u>
經營業務所產生的現金淨額	----- 315,015	----- 256,212
投資業務所得的現金流量		
增添投資物業	(7,077)	(7,302)
增添物業、廠房及設備	(57)	—
已收利息	30,927	46,848
原到期日三個月以上的短期銀行存款(增加)/減少	(15,076)	125,000
	<u>8,717</u>	<u>164,546</u>
投資業務所產生的現金淨額	----- 8,717	----- 164,546
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(319,996)	(284,597)
償還銀行借貸	(345,000)	(2,179,650)
其他借貸所得款項	158,514	2,126,902
發行基金單位	54,540	32,710
	<u>(451,942)</u>	<u>(304,635)</u>
融資業務所使用的現金淨額	----- (451,942)	----- (304,635)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(128,210)	116,123
於期初的現金及現金等價物	<u>639,786</u>	<u>774,021</u>
於期終的現金及現金等價物	<u><u>511,576</u></u>	<u><u>890,144</u></u>

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(統稱「本集團」)主要在中國內地(「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」))與滙豐機構信託服務(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(經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂)的信託契約(「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。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該簡明綜合中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。該簡明綜合中期財務資料已獲管理人董事會批准於二〇一四年八月十三日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一四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。本簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則編製的截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度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) 於二〇一四年生效的新訂準則及現有準則的修改、修訂及詮釋

以下新訂準則及現有準則的修改、修訂及詮釋由二〇一四年一月一日開始之財政年度首次強制應用：

香港會計準則第 32 號 (修改)	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號 (修改)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第 39 號 (修改)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
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 (2011 修訂) (修改)	綜合財務報表、於其他實體的權益披露
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第 21 號	徵費

採用上述修訂詮釋及準則並無對本集團的業績及財務狀況帶來任何重大影響。

(b) 以下為已頒佈但尚未於二〇一四年一月一日開始之財政年度生效亦未被提早採用的新訂準則及現有準則的修改：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號	澄清折舊及攤銷的可接受方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第19號 (2011)(修改)	有關設定受益計劃一職工供款	二〇一四年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	待定 ¹
香港財務報告準則第11號 (修改)	收購聯合經營權益之會計安排	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益	二〇一七年一月一日
年度改進項目	二〇一〇年至二〇一二年 週期的年度改進	二〇一四年七月一日
年度改進項目	二〇一一年至二〇一三年 週期的年度改進	二〇一四年七月一日

¹ 原生效日期二〇一五年一月一日被刪除，將於香港財務報告準則第9號的其他階段完成及落實後釐定。

管理人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任何重大影響。本集團擬於新訂準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

4 收益及分部資料

主要經營決策人已確認為管理人執行董事。管理層根據本集團的內部報告釐定經營分部，隨後內部報告呈遞予執行董事以評估表現及分配資源。

執行董事按業務活動的性質考慮業務，評估酒店及服務式公寓、寫字樓租賃以及批發及購物中心的表現。

執行董事根據對分部業績的計量評估經營分部的表現。此項計量基準不包括經營分部非經常性開支及其他未分配經營成本的影響。除下文註明者外，提供予執行董事的其他資料按與用於簡明綜合財務資料一致的方式計量。

總資產不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一四年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	<u>201,339</u>	<u>309,154</u>	<u>234,551</u>	<u>745,044</u>
分部業績	<u>37,209</u>	<u>354,076</u>	<u>178,408</u>	<u>569,693</u>
折舊及攤銷	73,421	1,006	—	74,427
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>150,291</u>	<u>61,632</u>	<u>211,923</u>
截至二〇一三年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	<u>139,122</u>	<u>273,789</u>	<u>226,023</u>	<u>638,934</u>
分部業績	<u>7,343</u>	<u>296,880</u>	<u>164,169</u>	<u>468,392</u>
折舊及攤銷	70,343	1,016	—	71,359
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>101,012</u>	<u>65,686</u>	<u>166,698</u>
於二〇一四年六月三十日				
可呈報分部資產總額	<u>4,418,429</u>	<u>11,948,370</u>	<u>7,874,537</u>	<u>24,241,336</u>
於二〇一三年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>4,615,293</u>	<u>14,529,027</u>	<u>5,231,764</u>	<u>24,376,084</u>

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利總額的對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
分部業績	569,693	468,392
未分配經營成本(附註)	(62,036)	(56,429)
經營溢利	507,657	411,963
財務收入	48,442	138,937
融資成本	(221,505)	(237,902)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u>334,594</u>	<u>312,998</u>

附註：未分配經營成本主要包括管理人費用、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	未經審核	經審核
	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
	可呈報分部資產總額	24,241,336
可收回稅項	1,431	1,360
公司資產	<u>168,866</u>	<u>172,096</u>
總資產	<u>24,411,633</u>	<u>24,549,540</u>

	收益		總資產	
	未經審核		未經審核	經審核
	截至六月三十日止六個月		二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元		
中國	<u>745,044</u>	<u>638,934</u>	24,241,336	24,376,084
未分配資產			<u>170,297</u>	<u>173,456</u>
			<u>24,411,633</u>	<u>24,549,540</u>

與上一份年度財務報表披露的金額比較，總負債概無重大變動。

本集團按性質分類的收益如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	113,250	65,249
餐飲	80,332	69,518
物業租賃	533,705	489,812
其他	17,757	14,355
	<u>745,044</u>	<u>638,934</u>

5 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	15,913	14,271
城市房地產稅	74,018	65,932
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	45,014	38,958
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	27,034	24,719
物業、廠房及設備的折舊	49,785	46,716
土地使用權攤銷	24,642	24,643
酒店及服務式公寓的直接經營開支，包括僱員福利開支	141,586	116,859
管理人費用	49,731	44,921
信託人酬金	3,682	3,731
估值費用	396	455
法律及專業費用	6,450	2,426
核數師酬金	1,498	2,875
銀行費用	356	176
其他	9,205	6,987
	<u>449,310</u>	<u>393,669</u>
總經營開支		

附註：

- (i) 本集團於廣州獲三名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司、廣州白馬物業管理有限公司及廣州越秀資產管理有限公司)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。

6 財務收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	3,178	8,381
來源於關聯公司利息收入	27,749	38,467
補貼款項資產利息收入	3,337	4,049
補貼款項資產的公平值收益	14,178	24,468
融資業務的匯兌收益	—	63,572
	<u>48,442</u>	<u>138,937</u>

7 融資開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支	140,002	196,808
其他借貸利息開支	33,003	8,881
銀行借貸的交易成本攤銷	8,255	32,213
融資業務匯兌虧損	40,245	—
	<u>221,505</u>	<u>237,902</u>

8 所得稅開支

在中國註冊成立及經營的附屬公司須根據中國企業所得稅法按稅率25%繳納中國企業所得稅。

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註5(ii)所披露的以預提稅的方式支付。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	5,145	5,071
— 往年度撥備差額	331	234
遞延所得稅	74,236	77,440
	<u>79,712</u>	<u>82,745</u>

9 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位盈利

(a) 基本

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的基本溢利乃按除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利除以期內已發行基金單位的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利(人民幣千元)	253,607	231,173
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,776,301	2,748,026
每基金單位的基本盈利(人民幣)	0.09	0.08

(b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位的稀釋溢利乃調整發行在外基金單位的加權平均數計算(假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換)計算。期內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就以基金單位形式支付的管理人費用計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇一四年六月三十日的收市價來計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利(人民幣千元)	253,607	231,173
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,776,301	2,748,026
遞延基金單位調整(千個)	733,280	168,294
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)	15,869	13,333
計算每個基金單位的稀釋溢利的加權平均數(千個)	3,525,450	2,929,653
每個基金單位的稀釋溢利(人民幣)	0.07	0.08

10 貿易應收款項

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	<u>14,298</u>	<u>10,971</u>

貿易應收款項公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	11,277	2,004
31至90天	1,680	8,211
91至180天	1,341	267
181至365天	—	—
一年以上	—	489
	<u>14,298</u>	<u>10,971</u>

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

11 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結餘主要包括預付營業稅及水電費按金。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

12 貿易應付款項

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	<u>13,358</u>	<u>12,935</u>

貿易應付款項公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	10,719	8,571
31至90天	2,295	4,189
91至180天	344	117
181至365天	—	58
	<u>13,358</u>	<u>12,935</u>

本集團大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

13 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部份	93,772	102,049
非即期部份	140,763	115,456
	<u>234,535</u>	<u>217,505</u>
預收款項		
即期部份	59,472	48,681
非即期部份	21,779	—
	<u>81,251</u>	<u>48,681</u>
應繳預扣稅撥備	8,326	7,903
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	7,124	5,887
應付工程款	939,456	1,097,022
經營開支的應計費用	103,721	90,471
應計費用及其他應付款項	<u>1,058,627</u>	<u>1,201,283</u>
	<u>1,374,413</u>	<u>1,467,469</u>

租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

14 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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
期初	12,669,468	12,524,083
發行基金單位	54,540	32,710
自綜合全面收益表內轉撥	278,356	243,021
期內已支付的分派	(319,996)	(284,597)
期末	<u>12,682,368</u>	<u>12,515,217</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	10,552,787	10,385,636
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	<u>2,129,581</u>	<u>2,129,581</u>
	<u>12,682,368</u>	<u>12,515,217</u>

附註：

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量將限制為可發行予越秀地產的基金單位數量上限，並且不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任。於二〇一四年六月三十日未發行的遞延基金單位為733,280,000個(二〇一三年十二月三十一日：733,280,000個)。

基金單位的變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
期初	2,766,698	2,743,210
期內已發行基金單位(附註)	<u>18,296</u>	<u>9,177</u>
期末	<u>2,784,994</u>	<u>2,752,387</u>

附註：

期內，18,296,000個基金單位乃就支付二〇一三年七月一日至二〇一三年十二月三十一日的管理人費用而發行。於二〇一三年，23,488,000個基金單位乃就支付該年度管理人費用而發行。

15 資本承擔

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔		
已訂約但未撥備的	16,631	8,336
已批准但未訂約的	38,294	51,810
	<u>54,925</u>	<u>60,146</u>

16 應收未來最低租金

於二〇一四年六月三十日，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 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	935,061	933,480
一年以上及五年以內	1,543,864	1,334,683
五年以上	541,019	598,874
	<u>3,019,944</u>	<u>2,867,037</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)

主席

劉永杰

香港，二〇一四年八月十三日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事：劉永杰先生及林德良先生

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。