

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
-
- 25 獨立核數師中期財務資料審閱報告
 - 26 中期簡明合併資產負債表
 - 28 中期簡明合併綜合收益表
 - 29 分派聲明
 - 30 中期簡明合併現金流量表
 - 31 簡明合併中期財務資料附註
 - 45 業績表現一覽表
 - 46 公司及投資者關係資料



業績摘要

下表概述越秀房產基金於二〇一一年中期期間及二〇一〇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%
	二〇一一年	二〇一〇年	
收入總額	257,546,000	240,432,000	7.1%
物業收入淨額	201,624,000	187,557,000	7.5%
除稅後溢利	839,541,000	273,235,000	207.3%
每個基金單位的盈利	0.7876	0.2563	207.3%
每個基金單位的分派	0.1109	0.1087	2.0%
折合港元	0.1339	0.1246	7.5%

	於二〇一一年	於二〇一〇年	變化 增加%
	六月三十日	十二月三十一日	
物業組合估值	6,116,500,000	5,432,500,000	12.6%
資產淨值	4,715,746,000	3,980,990,000	18.5%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	4.42	3.73	18.5%

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二〇一一年一月一日至二〇一一年六月三十日期間（「二〇一一年中期期間」）之中期報告。

業績及分派

二〇一一年上半年，受惠於中華人民共和國（「中國」）經濟的持續增長，憑藉優秀的物業組合和管理團隊全體全仁的卓越努力，越秀房產基金再次錄得出色的業績表現，各項主要經營指標表現理想，繼續保持穩健發展勢頭。

二〇一一年中期期間，越秀房產基金宣派中期分派總額約人民幣118,239,000元（約為142,716,000港元），比上年同期宣派中期分派總額人民幣115,871,000元（約為132,819,000港元）增加約人民幣2,368,000元，高出約2%；每個基金單位可獲約人民幣0.1109元（約為0.1339港元）的分派，比上年同期分派人民幣0.1087元（約為0.1246港元），高出約2%；按上市時每個基金單位的發售價3.075港元計，分派率約4.35%；按二〇一一年六月三十日的收市價4.02港元計，分派率約3.33%。



行政總裁報告

於二〇一一年六月三十日，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（「越秀新都會」）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210,871.0平方米，物業整體出租率為99.92%，比上年同期增加0.96%。

二〇一一年中期期間，越秀房產基金總營業收入約為人民幣257,546,000元，比上年同期增長7.1%；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

二〇一一年上半年，全球經濟形勢不明朗，繼日本發生地震與核危機、中東政治局勢不穩定，歐洲主權債務接連出現危機，使得全球經濟發展更趨複雜。在此背景下，中國經濟面臨通脹壓力、及房價不斷快速增長的壓力，中國政府採取一系列的調控措施，收緊資金供應，總體經濟增速有所放緩。

據國家統計局公佈資料，二〇一一年上半年中國國內生產總值達人民幣204,459億元，同比增長9.6%；社會消費品零售總額達人民幣85,833億元，同比增長16.8%。

受惠於廣州亞運會的成功舉辦，廣州的都市基礎設施建設得到進一步完善，城市面貌發生巨大變化，城市形象得到顯著提升，投資及營商環境大幅改善，廣州地區經濟實現平穩較快增長。據廣州市統計局資料，廣州市上半年共完成地區生產總值約人民幣5,730億元，比上年同期增長11.0%，社會消費品零售總額2,421億元，同比增長16.4%。

業務營運策略

管理人充分發揮越秀房產基金旗下物業的特色和優勢，實施積極進取之專業管理及有效之租務策略，力求達致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。管理人全力打造白馬品牌戰略工程，繼續實施白馬服裝全國巡展系列活動，有效促成服裝商戶之間的交易，既擴大了白馬品牌全國的影響力，鞏固行業領先地位，又強化了物業競爭力，提升了資產價值。白馬大廈去年加租的效應將於未來幾年逐步顯現，但管理人並不滿足與此，透過改善租戶關係管理、加大市場調研力度、深度研究發展問題，務求實現白馬大廈收益的持續性增長。

財富廣場及城建大廈均為甲級寫字樓項目。在今年廣州寫字樓市場供需兩旺的環境下，管理人積極把握機遇，透過實施有效的租務策略，沉著應對競爭與挑戰。針對今年到期租約比較集中的狀況，管理人在處理重續租約及訂立新租約時，致力於租金增長及租戶組合之間取得最佳平衡，既保證了收益的可持續性，又不會影響租戶質素。除此之外，管理人還致力於優質租戶的引入與現有重點租戶的擴租事務，務求使租戶組合進一步得到改善，物業競爭力逐步得到增強。



越秀新都會為多功能的商務寫字樓。管理人繼續實施富有成效之租賃策略，逐步提高議租能力，從而取得高出租率及改善物業租值。同時管理人還積極管理租戶組合，利用部分租約到期的契機，引進更多優質租戶資源，促使物業收益繼續穩定增長。

維多利廣場為現有資產組合中唯一的零售商業項目。受惠於廣州亞運會後零售市道旺盛，內地居民個人消費需求持續攀升，管理人把握時機不斷提升該項目的商戶組合，成功引入了一家高素質的特色零售服裝品牌及一家知名的教育培訓機構，租金大幅增長之外，商場形象及人流得以有效提升。目前維多利廣場鋪位亦近乎全部租出。

投資及理財策略

二〇一一年上半年，中國政府繼續加大宏觀調控力度，房地產住宅市場持續降溫。管理人繼續實施積極而審慎的投資理財原則，在充分評估物業市場狀況及資本市場情況下，以基金單位持有人長遠利益為依歸，努力尋找合適的收購項目，以期為基金單位持有人帶來長遠穩定的投資收益。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一一年六月三十日總借款佔總資產比率維持在25.8%水平，與香港《房地產投資信託基金守則》的要求上限45%，仍有較大的距離。較低的負債比率，亦有利於收購第三者的物業，擴大物業組合符合單位持有人的長遠利益。

資產增值策略

管理人對越秀房產基金旗下物業實施有針對性的、科學系統的資產增值策略，充分發揮物業組合的潛在價值，藉此吸引更多客流、提高租戶的滿意度、防範營運安全風險和爭取理想的投資回報。

二〇一一年上半年，由業主或物業管理公司出資並完成了多項的資產提升工程，包括白馬大廈七樓公共區域翻新工程、白馬大廈四樓通道天花翻新工程、白馬大廈3、4號電梯改造、城建大廈消防系統及空調系統改造、財富廣場大堂及廣場改造工程、城建大廈電梯轎廂改造工程、財富廣場和城建大廈樓層公共區域改造工程、維多利廣場裙樓燈飾改造，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雙回路供電改造工程、白馬大廈中庭翻新改造工程、城建大廈供配電系統改造工程。

前瞻

預計下半年，世界經濟將保持復蘇勢頭，但復蘇力度仍不均衡。受到通貨膨脹等因素的影響，中國經濟增速放緩的可能性逐漸增加，但總體經濟仍保持穩定增長的態勢。

行政總裁報告

隨著廣州市投資經商環境的持續向好，各行各業將從中受惠，社會消費能力不斷攀升，帶來零售及批發生意繼續暢旺，新建寫字樓的陸續投入使用，將更好滿足內地及跨國企業對辦公空間的強勁需求。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟的持續增長，越秀房產基金管理人透過實施積極穩健的租務策略，配合有效的資產增值措施，積極把握潛在的投資機會，將繼續為基金單位持有人帶來較為穩定的回報。

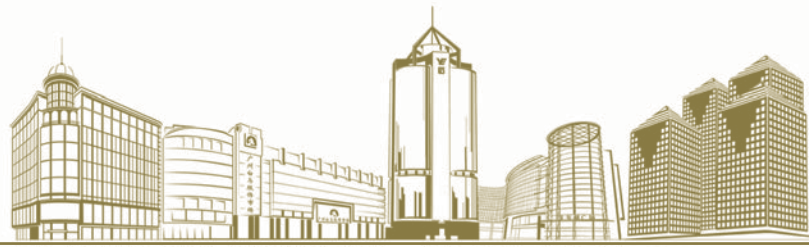
致意

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，二〇一一年七月二十六日

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(「可分派收入總額」)。

管理人議決就二〇一一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0.1109元約等於0.1339港元(二〇一〇年:約人民幣0.1087元約等於0.1246港元),為越秀房產基金於二〇一一年中期期間的可分派收入總額的100%。

二〇一一年中期分派總額合共約為人民幣118,239,000元約等於142,716,000港元(二〇一〇年:約為人民幣115,871,000元約等於132,819,000港元)。二〇一一年中期分派將於二〇一一年十月二十六日對在二〇一一年九月二十三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0.1339港元(折合人民幣0.1109元)派付。

管理人確認,上述分派僅包括除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利,並不包括越秀房產基金任何資本性質的溢利部分。

管理人已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以計算可分派收入總額。

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

按基金單位於二〇一一年六月三十日的收市價4.02港元(二〇一〇年:3.29港元)計算,按二〇一一年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1339港元(二〇一〇年:0.1246港元)計算的基金單位分派率約為3.33%(二〇一〇年:3.79%)。即按年計算的基金單位分派率為6.66%。

管理層討論及分析

營運回顧

經營業績穩定增長

二〇一一年中期期間，中國宏觀經濟保持良好發展態勢，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，取得較為出色的業績表現，各項經營指標創歷史新高，物業競爭力持續增強，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。

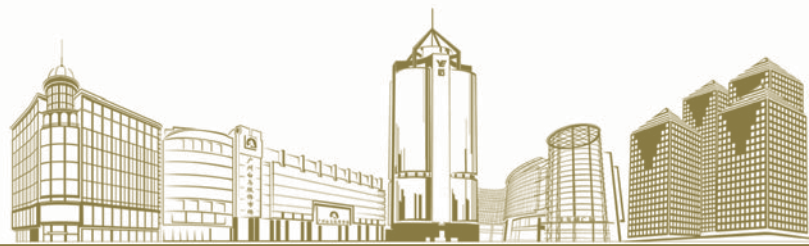
物業組合及估值

截至二〇一一年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有五項，分別為白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場及越秀新都會，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(不包括越秀新都會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)。

於二〇一一年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)重估，其重估市值約為人民幣61.165億元，較二〇一〇年十二月三十一日之估值高出人民幣約6.84億元，增長12.6%。估值增加是由於資本化比率和貼現率下降及物業組合的表現改善所致。每個基金單位資產淨值約為人民幣4.42元，比二〇一〇年十二月三十一日之每個基金單位淨值增長18.5%。

下表概述各項物業於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2011年	於2010年	增加
	6月30日	12月31日	
	的估值	的估值	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	百分比
白馬大廈	3,485.0	3,076.5	13.3%
財富廣場	707.0	632.0	11.9%
城建大廈	559.0	450.5	24.1%
維多利廣場	689.5	618.0	11.6%
越秀新都會	676.0	655.5	3.1%
合計	<u>6,116.5</u>	<u>5,432.5</u>	12.6%



各物業具體情況：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租 總面積 (平方米)	物業 出租率 ⁽²⁾	租約份數 ⁽¹⁾	評估值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.00%	1,105	3,485.0
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.64%	75	707.0
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	100.00%	66	559.0
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.96%	20	689.5
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	100.00% ⁽¹⁾	121	676.0
	合計			223,614.3	211,031.1	99.92%	1,387	6,116.5

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) 於二〇一一年六月三十日。

出租率繼續高位運行

於二〇一一年六月三十日，物業整體出租率約為99.92%，比上年同期的98.96%上升了0.96%。其中，白馬大廈、城建大廈和越秀新都會均實現滿租，財富廣場和維多利廣場的空置率分別僅為0.36%和0.04%。

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2011年 6月30日 之出租率	於2010年 6月30日 之出租率	與2010年 6月30日 相比增加 之百分比
白馬大廈	100.00%	99.76%	0.24%
財富廣場	99.64%	98.81%	0.83%
城建大廈	100.00%	99.51%	0.49%
維多利廣場	99.96%	99.96%	0.00%
越秀新都會	100.00%	97.27%	2.73%
合計	99.92%	98.96%	0.96%

管理層討論及分析

經營收入持續提升

二〇一一年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣257,546,000元，比上年同期增長了7.1%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的59.5%；財富廣場約佔11.5%；城建大廈約佔9.5%；維多利廣場約佔9.5%；越秀新都會約佔10.0%。

於中期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2011年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於2010年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與2010年 中期相比 增加 人民幣百萬元	物業經營 收入增加 百分比
白馬大廈	153.0	137.5	15.5	11.3%
財富廣場	29.7	28.8	0.9	3.1%
城建大廈	24.5	24.5	0.0	0.0%
維多利廣場	24.5	24.5	0.0	0.0%
越秀新都會	25.8	25.1	0.7	2.8%
合計	<u>257.5</u>	<u>240.4</u>	<u>17.1</u>	7.1%



白馬大廈－強基固本，努力實現可持續發展

二〇一一年上半年白馬大廈繼續強化品牌營銷，組團遠赴國內東北地區主要服裝集散地，成功舉辦「白馬服裝市場全國巡展系列活動」，在當地服裝商戶中反響熱烈，有效地推廣了白馬品牌，促成了供需雙方的交易。深入系統地實施客戶關係管理，開展對全體壹千多客戶的全面回訪，全方位掌握場內商戶的經營狀況及意見需求，制定有針對性的措施，防止客戶流失。同時，根據回訪資訊制定白馬大廈未來之營運策略，務求實現良性的可持續發展，為基金單位持有人帶來穩定的經營收益。

財富廣場及城建大廈－因勢利導，全力爭取優質客戶

財富廣場及城建大廈寫字樓租務情況維持穩定。雖然今年內有佔面積42%的租約到期，並面對來自廣州市珠江新城CBD新供應的強勁競爭，但出租率仍保持99.8%的優勢。其中，財富廣場順利完成一佔面積約25%的主要租戶「滙豐軟件」的續租，還配合內部優質客戶「花旗銀行」、「萬寶盛華」、「必維船級社」成功擴租或續租，在激烈的市場競爭中留住了大型優質租戶。城建大廈大力引進外部優質客戶，上半年成功與中國國家電網旗下的「英大財險」簽約，承租一整層單元。

維多利廣場－優化租戶組合，豐富經營業態

上半年，維多利廣場租戶結構得到顯著優化，管理人利用負一層大面積商鋪租約到期的契機，成功引入了大型的服裝零售品牌「班尼路Baleno」，並成功調整了五樓一低租值的餐飲客戶，引進了一家國內領先的教育培訓機構「美聯英語」，透過此次租戶調整，既豐富了商場的經營業態，又大幅度提升了物業租值。維多利廣場的營運已呈現穩步上升的趨勢。

越秀新都會－積極管理租約，實現出租率及租值雙提升

越秀新都會積極推動招商及續租管理，優化租戶組合，在穩定現有優質客戶的前提下，引進了一批具有發展潛力的客戶資源。同時，管理人不斷翻新項目的硬件設施和提升物業管理服務水準，逐步提高議租能力，物業租值在高出租率的基礎上繼續穩步上升。

管理層討論及分析

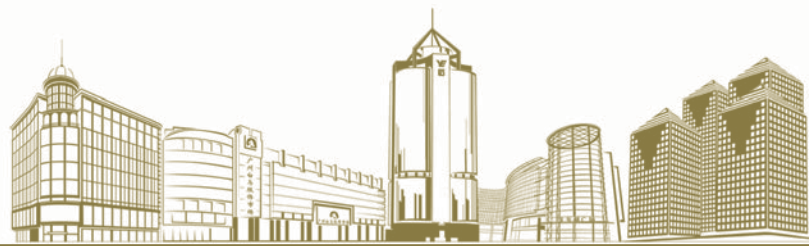
積極推進資產提升計劃，實現物業保值增值

二〇一一年上半年，由業主或物業管理公司出資並完成了多項的資產提升工程，包括白馬大廈七樓公共區域翻新工程、白馬大廈四樓通道天花翻新工程、白馬大廈3、4號電梯改造、城建大廈消防系統、財富廣場大堂及廣場改造工程、城建大廈電梯轎廂改造工程、財富廣場和城建大廈樓層公共區域改造工程、維多利廣場羣樓燈飾改造，有效地改善了項目的營商環境和競爭力。

二〇一一年下半年，管理人將重點推進白馬大廈雙回路供電改造工程、白馬大廈中庭翻新改造工程、城建大廈供配電系統改造工程。

抓住重點，積極行動

二〇一一年上半年，管理人繼續跟蹤研究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，持有的商業地產項目，同時亦繼續在全國各地一線城市如上海、北京、廣州，尋找合適的收購項目，以改變物業的區域性結構，優化物業類型的組合，使基金結構更趨穩健，以期把握合適的時機擴大基金的資產規模，提升基金單位持有人的長遠利益。



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二〇一〇年中期有所上升。以下為於二〇一一年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日		
	止六個月		
	二〇一一年 未經審核 人民幣千元	二〇一〇年 未經審核 人民幣千元	增加/ (減少) 百分比
收入總額	257,546	240,432	7.1%
租賃代理費用	(8,773)	(8,292)	5.8%
物業相關稅項(附註1)	(45,514)	(41,269)	10.3%
其他物業開支(附註2)	(1,635)	(3,314)	(50.7)%
物業經營開支總額	(55,922)	(52,875)	5.8%
物業收入淨額	201,624	187,557	7.5%
預提稅項	(23,255)	(21,606)	7.6%
管理人費用	(14,724)	(14,054)	4.8%
信託人費用	(904)	(845)	7.0%
其他信託開支(附註3)	(8,559)	(1,839)	365.4%
非物業開支總額	(47,442)	(38,344)	23.7%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	154,182	149,213	3.3%
利息收入	1,318	1,182	11.5%
融資收入／(成本)，淨額	15,982	(8,647)	(284.8)%
除稅前溢利	171,482	141,748	21.0%
所得稅開支	(12,313)	(3,980)	209.4%
未計投資物業公允值收益之除稅後淨溢利	159,169	137,768	15.5%
投資物業公允值收益	680,372	135,467	402.2%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨溢利	839,541	273,235	207.3%

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。

管理層討論及分析

經營收入總額為人民幣257,546,000元(二〇一〇年：人民幣240,432,000元)，增加7.1%，主要由於租金水平的提高及出租率的提升。於二〇一一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207元，(二〇一〇年：人民幣196元)。

物業相關稅項較二〇一〇年中期上升約10.3%，主要由於經營收入增加導致稅項增加及自二〇一〇年十二月起增加以下二種稅項：i)城市維護建設稅是按營業稅百分之七計算；ii)教育費附加是按營業稅百分之三計算及自二〇一一年一月起新增之地方教育費附加是按營業稅百分之二計算。

二〇一一年中期期末港幣兌人民幣匯率下跌，因此21億港元銀行借款產生匯兌收益約人民幣41,129,000元沖減當期融資成本，剔除此調整因素，當期實際發生融資成本約為人民幣25,147,000元。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣839,541,000元(二〇一〇年：人民幣273,235,000元)，增加207.3%，主要原因是二〇一一年中期錄得物業重估升值收益約人民幣680,372,000元，遠多於去年同期的約人民幣135,467,000元。

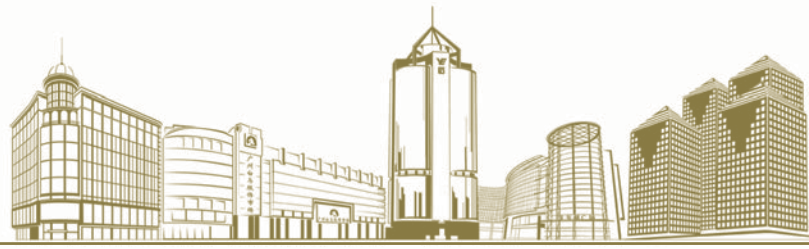
已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一一年中期期間並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇一一年六月三十日，越秀房產基金合共已發行1,065,972,687個基金單位。

越秀房產基金於二〇一一年六月三十日每個基金單位的收市價為4.02港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元上升30.7%。於二〇一一年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為4.40港元及3.91港元，而於二〇一一年中期期間的成交量約為175,539,000個基金單位，相等於平均每日約1,450,000個基金單位。

資產價值

於二〇一一年六月三十日，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4.42元(二〇一〇年十二月三十一日：人民幣3.73元)



資本結構

越秀房產基金已透過其特殊目的公司於二〇〇八年十一月六日就為數2,100,000,000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，貸款於二〇〇八年十一月十二日提取。

該等銀行借款將於二〇一一年十一月十二日到期，管理人現就新信貸安排已與銀行進行積極磋商，並有信心完成此次再融資。

於二〇一一年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額(借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算)約為人民幣1,741,325,000元(約等於2,093,895,000港元)，相當於越秀房產基金總資產的百分比約為25.8%。

於二〇一一年六月三十日，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2,032,818,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約30.1%。

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

越秀房產基金於二〇一一年六月三十日的現金結餘約達人民幣423,145,000元(約為508,820,000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

越秀房產基金於二〇一一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。

刊發二〇一一年中期報告

越秀房產基金截至二〇一一年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一一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，並寄發予單位持有人。

管理層討論及分析

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。

於二〇一一年中期期間，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

於二〇一一年中期期間，越秀房產基金並無買賣任何房地產。

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。

於二〇一一年中期期間，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規守則的條文。

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由二〇一一年九月二十日（星期二）至二〇一一年九月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。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二〇一一年九月十九日（星期一）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、越秀新都會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)	二〇一一年 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
越秀地產	16層	主要持有人	1,060.5	二〇一一年 一月一日	100,747	95	0	0.5	604,482
越秀廣州辦事處	16層	主要持有人	46.1	二〇一一年 一月一日	4,380	95	0	0.5	26,280
廣州城建開發 興業房地產 仲介有限公司 (「興業」)	24層	管理人的聯營公司	818.07	二〇〇九年 二月一日	81,807	100	0	3	490,842
廣州市城市建設 開發有限公司 (「城建」)	24D	管理人的聯營公司	208.19	二〇〇九年 九月一日	19,778	95	0	2	118,668
城建	17CD	管理人的聯營公司	334.64	二〇一一年 一月一日	31,791	95	0	0.5	190,746
								小計：	1,433,928
越秀新都會									
廣州白馬服裝 市場有限公司 興業	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	585,910
	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	42,413
								小計：	628,323
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	76,464
								合計：	2,138,715

關連人士交易

物業管理協議

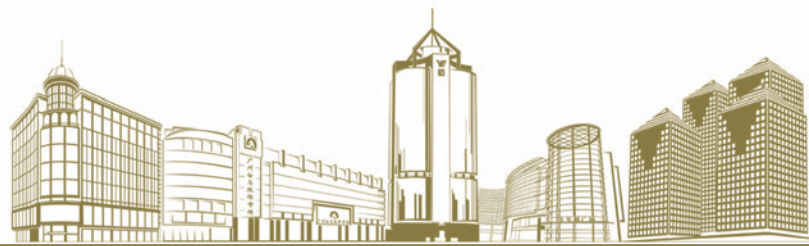
下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

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	二〇一一年
					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 管理人」)	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇〇八年十月十八日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇〇八年七月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇〇八年七月十九日	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	越秀新都會	二〇〇七年十二月二十八日	物業管理協議	不適用

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	二〇一一年
					中期期間 已付／應付款項 人民幣元
白馬物業管理人	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	4,593,000
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	1,159,000
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	979,000
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	979,000
怡城	管理人的聯營公司	越秀新都會、 財富廣場 1701室	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	1,063,000



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	二〇一一年 中期期間	
				已付／ 應付款項	許可證期限
白馬物業 管理人	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）。

關連人士交易

租賃交易

財富廣場單位元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)	二〇一一年 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	二〇〇八年 二月一日	410,751	96	0	3	2,643,447
	5層 ⁽¹⁾	4,275.1	二〇〇八年 二月一日	410,751	96	0	3	2,643,447
	3層 ⁽²⁾	2,000.0	二〇〇六年 十二月一日	192,160	96	60	4.2	1,224,759
總計：								6,511,653

(1) 於二〇一一年二月一日，匯豐軟件與金峰訂立一份租約，以更新財富廣場4、5層現有年期，由二〇一一年二月一日起，再續1.5年，每平方米租金調整為人民幣105元／月。

(2) 於二〇一一年二月一日，匯豐軟件與金峰訂立一份租約，以更新財富廣場3層現有年期，由二〇一一年二月一日起，再續1.5年，每平方米租金調整為人民幣105元／月。

企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年內匯豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一一年 中期期間內已付／ 應付費用金額	二〇一一年 中期期間內已付／ 應付利息金額
貸款 ¹	二〇〇八年十一月六日	310,000,000港元	—	人民幣3,712,000

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」)就於二〇一一年中期期間的按金按公平公正原則及商業條款於匯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：

- (a) 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 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
- (c) 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滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇一一年中期期間，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其它關連交易（上文所披露者則除外）。

管理人的費用

於二〇一一年中期期間，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14,724,000元。

信託人的費用

於二〇一一年中期期間，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904,000元。

主要估值師的費用

於二〇一一年中期期間，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123,000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視為適用於（其中包括）管理人、管理人的董事及行政總裁。

關連人士交易

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	於二〇一一年 一月一日		於二〇一一年 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	—	—
梁由潘先生	—	無	—	無	—	—
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。

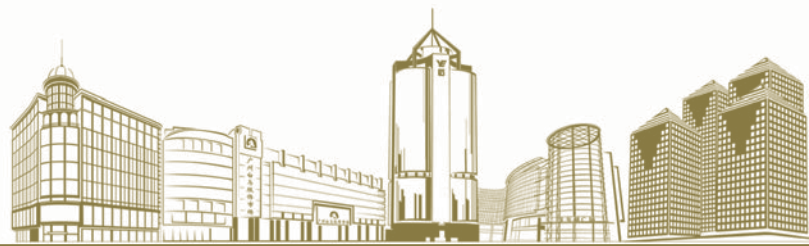
2 劉先生亦為管理人的行政總裁。

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	於二〇一一年 一月一日		於二〇一一年 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 總權益	388,514,767 388,514,767	36.45% 36.45%	388,514,767 388,514,767	36.45% 36.45%	—
越秀企業(集團)有限公司 （「越秀」）	實際權益 視為擁有權益 總權益	27,320 388,487,447 388,514,767	0% 36.45% 36.45%	27,320 388,487,447 388,514,767	0% 36.45% 36.45%	—
越秀地產 ²	實際權益 視為擁有權益 總權益	— 379,253,182 379,253,182	— 35.58% 35.58%	— 379,253,182 379,253,182	— 35.58% 35.58%	—
Dragon Yield Holding Limited （「越龍」）	實際權益 視為擁有權益 總權益	379,253,182 — 379,253,182	35.58% — 35.58%	379,253,182 — 379,253,182	35.58% — 35.58%	—



1. 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (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	—

關連人士交易

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目 好倉	淡倉
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。

其它關連人士所持權益

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	於二〇一一年 一月一日	於二〇一一年 六月三十日	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	權益百分比
		於基金單位 的權益	於基金單位 的權益				
陳慧青女士	個人 ⁽¹⁾	510	510	0%	510	0%	—
葉永華先生	個人	1,900	1,900	0%	1,900	0%	—
區海晶女士	個人	1,000	1,000	0%	1,000	0%	—

⁽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威格斯於二〇一一年六月三十日持有任何基金單位。

基金單位購買權

於二〇一一年中期期間，越秀房產基金或其任何受控制實體並無與其它各方訂立任何安排，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它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



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

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26至44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」）及其子公司於二〇一一年六月三十日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明合併綜合收益表、分派聲明及中期簡明合併現金流量表，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，二〇一一年七月二十六日

中期簡明合併資產負債表

於二〇一一年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
機械及工具	6	88	813
投資物業	7	6,116,500	5,432,500
遞延資產	8	39,154	42,269
商譽	9	160,324	160,324
		<u>6,316,066</u>	<u>5,635,906</u>
流動資產			
可收回稅項		2,311	2,226
預付款項、按金及其他應收款項	10	7,042	7,206
現金及現金等價物	11	423,145	378,955
		<u>432,498</u>	<u>388,387</u>
總資產		<u>6,748,564</u>	<u>6,024,293</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	13	34,922	34,828
預收款項	13	8,715	9,007
應計費用及其他應付款項	13	45,845	49,089
應付關連公司款項	21	31,536	16,756
銀行借貸，有抵押	14	1,741,325	1,774,748
		<u>1,862,343</u>	<u>1,884,428</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)	13	87,120	83,364
遞延稅項負債	12	83,355	75,511
		<u>170,475</u>	<u>158,875</u>
總負債		<u>2,032,818</u>	<u>2,043,303</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	15	4,715,746	3,980,990
總負債		<u>6,748,564</u>	<u>6,024,293</u>
淨資產		<u>—</u>	<u>—</u>

中期簡明合併資產負債表 (續)

於二〇一一年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
總權益		—	—
流動負債淨值		1,429,845	1,496,041
扣除流動負債後總資產		4,886,221	4,139,865
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)		4.42元	3.73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
董事

劉永杰
董事

第31至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

中期簡明合併綜合收益表

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二〇一一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二〇一〇年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益－租金收入		257,546	240,432
經營開支	16	(103,364)	(91,219)
經營溢利		154,182	149,213
投資物業的公平值收益		680,372	135,467
淨融資收入／(成本)－不包括基金單位 持有人應佔款額	18	17,300	(7,465)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		851,854	277,215
所得稅開支	19	(12,313)	(3,980)
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		839,541	273,235
其他綜合收益		—	—
於與基金單位持有人進行交易前 之總綜合收益		839,541	273,235
基金單位持有人應佔資產淨值的變動	15	839,541	273,235

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合併綜合收益表，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合併資產負債表及分派如何在合併綜合收益表披露構成影響。可分派收入於第29頁分派聲明釐定。
- (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20。

第31至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

分派聲明

截至二〇一一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	
		二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		839,541	273,235
就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾			
— 投資物業的公平值收益		(680,372)	(135,467)
— 於綜合收益表扣除／(計入) 之遞延稅項		5,349	(352)
— 根據中國會計準則計算的 投資物業攤銷費用		(5,115)	(5,115)
— 銀行貸款的匯兌收益		(41,129)	(16,803)
期內可分派收入總額		118,274	115,498
於一月一日的可分派款額		104,750	126,017
期內已派付的分派 ⁽ⁱⁱ⁾	15	(104,785)	(125,623)
於六月三十日的可分派款額		118,239	115,892
宣派中期分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		118,239	115,871
宣派每個基金單位分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		人民幣0.1109	人民幣0.1087

(i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整除稅後及與基金單位持有人交易前的綜合溢利，以撇銷計入有關年度全面收益表的若干非現金調整的影響。

(ii) 於二〇一一年五月十九日分派總額共人民幣104,785,000元(約為124,186,000港元)給基金單位持有人，即每個基金單位分派為人民幣0.0983元。

(iii) 於二〇一一年七月二十六日管理人董事會宣派截至二〇一一年六月三十日止六個月的中期分派為每基金單位人民幣0.1109元(約等於0.1339港元)，分派總額約為人民幣118,239,000元(約等於142,716,000港元)。

第31至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

中期簡明合併現金流量表

截至二〇一一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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
經營業務所得現金淨額		
經營所得現金	173,280	160,041
已付銀行借貸的利息	(17,441)	(17,396)
已付中國企業所得稅稅項	(4,554)	(4,447)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所產生現金流量－淨額	151,285	138,198
	<hr/>	<hr/>
投資業務所用現金淨額		
購買投資物業	(3,628)	(2,533)
已收利息	1,318	1,182
	<hr/>	<hr/>
投資業務所使用現金流量－淨額	(2,310)	(1,351)
	<hr/>	<hr/>
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(104,785)	(125,623)
	<hr/>	<hr/>
融資業務所使用的現金淨額	(104,785)	(125,623)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加	44,190	11,224
於期初的現金及現金等價物	378,955	361,266
	<hr/>	<hr/>
於期終的現金及現金等價物	423,145	372,490
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

第31至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明合併中期財務資料附註

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」）租賃商用物業。

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（「人民幣」）呈列，除另有列明外。本簡明綜合中期財務資料於二〇一一年七月二十六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

截至二〇一一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（「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」）的截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

於二〇一一年六月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產人民幣1,429,845,000元（二〇一〇年十二月三十一日：人民幣1,496,041,000元），主要因銀行借貸人民幣1,741,325,000元於結算日後十二個月內到期所致。管理人認為，本集團將繼續持續經營，因此將按持續經營基準編製財務報表。該基準假設本集團能於到期日前或當日再次籌集銀行借貸。

簡明合併中期財務資料附註

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一〇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) 本集團採用的新訂及經修訂準則

下列為由二〇一一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。

香港會計準則第34號「中期財務報告」修改於二〇一一年一月一日開始及其後之財政年度應用。在香港會計準則第34號強調現有的披露原則及增加額外指引以表述披露原則的使用。就重大事件及交易而言更加強調披露原則。

(b) 於二〇一一年生效但與本集團無關的對現有準則的修改及詮釋

以下對現有準則及詮釋的詮釋、修訂及修改由二〇一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用但目前與本集團並無關連。

香港會計準則第24號(修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修改)	配股的分類
香港財務報告準則1的修改	香港財務報告準則7號比較披露，對首次採用者有某些豁免
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(經修改)	最低資金要求規定的預付款
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

此外，香港會計師公會亦根據其年度改進項目頒佈多項對現行準則之修訂。除了香港會計準則第34號「中期財務報告」修改(於附註3(a)批露)外，預期該等修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大財務影響。

(c) 以下為由二〇一一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12號(修改)	遞延所得稅：相關資產的收回 ²
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 ¹
香港財務報告準則第7號(修改)	披露－金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	合併財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ³
香港財務報告準則第12號	於其它實體的權益披露 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計算 ³

¹ 於二〇一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

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。

簡明合併中期財務資料附註

4 估計

編製簡明合併中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，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、收益及開支的匯報金額。實際結果可能不同於該些估計。

於編製本簡明合併中期財務資料時，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二〇一〇年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

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，及應與本集團於二〇一〇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 機械及工具

	人民幣千元
截至二〇一〇年六月三十日止六個月	
於二〇一〇年一月一日的期初賬面淨值	3,230
折舊	(1,219)
	<hr/>
於二〇一〇年六月三十日的期終賬面淨值	2,011
	<hr/> <hr/>
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)
	<hr/>
於二〇一一年六月三十日的期終賬面淨值	88
	<hr/> <hr/>

簡明合併中期財務資料附註

7 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
期初	5,432,500	5,082,000
添置	3,628	2,533
公平值收益	680,372	135,467
期終	<u>6,116,500</u>	<u>5,220,000</u>

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。

於二〇一一年六月三十日，投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估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。

於中期簡明合併綜合收益表內，關於空置投資物業的直接經營開支包括人民幣18,946元(二〇一〇年：人民幣230,571元)。

於二〇一一年六月三十日，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14)。

8 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。遞延資產是以人民幣結算。

簡明合併中期財務資料附註

9 商譽

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
賬面淨值	<u>160,324</u>	<u>160,324</u>
成本	160,324	160,324
累計減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>160,324</u>	<u>160,324</u>

商譽的減值測試

就減值檢討而言，商譽的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。

超過五年期的現金流量以下文所示的估計增長率推斷。編製經批核預算所涵蓋的期內現金流量預測涉及多項假設及估計。

現金流量預測採用的主要假設如下：

增長率(每年)	3%
貼現率(每年)	7.34%

該等假設已用於現金產生單位的分析。管理人編製的財政預算反映實際及過往年度的表現及預期的市場動態。管理人利用反映目前市場評估資金的時間價值及有關現金產生單位的個別風險的除稅前利率，估計貼現率。釐定現金流量預測所用的主要假設須加以判斷，主要假設的變更可對現金流量預測造成重大影響。

10 預付款項、按金及其他應收款項

應收租金、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。

簡明合併中期財務資料附註

11 現金及現金等價物

於二〇一一年六月三十日，本集團現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣294,630,000元（於二〇一〇年十二月三十一日：人民幣215,580,000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。中國的資金匯出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的餘額，均以港元及美元計值。

現金及現金等價物的賬面值接近其公平值。

12 遞延稅項負債

遞延稅項負債：

一 將於超過12個月後收回的遞延稅項負債

於二〇一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二〇一〇年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
83,355	75,511

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 預扣稅項 人民幣千元	總數 人民幣千元
截至二〇一〇年六月三十日止六個月				
於二〇一〇年一月一日	57,141	9,095	3,875	70,111
在綜合收益表（計入）／扣除（附註19）	(2,619)	1,031	1,236	(352)
於二〇一〇年六月三十日	<u>54,522</u>	<u>10,126</u>	<u>5,111</u>	<u>69,759</u>
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
在綜合收益表扣除（附註19）	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>

於二〇一一年六月三十日，並無任何重大未撥備遞延稅項（二〇一〇年十二月三十一日：無）。

簡明合併中期財務資料附註

13 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項

	未經審核 於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	34,922	34,828
非流動部分	87,120	83,364
	<u>122,042</u>	<u>118,192</u>
預收款項	<u>8,715</u>	<u>9,007</u>
應繳預扣稅撥備	7,689	8,102
營業稅、堤圍防護費、城市建設稅及教育費附加撥備	5,861	5,611
應付工程款	3,685	4,810
經營開支的應計項目	28,610	30,566
	<u>45,845</u>	<u>49,089</u>
應計項目及其他應付款項	<u>176,602</u>	<u>176,288</u>

租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

大部分租金按金、預收款項及其他應付款項以人民幣計值。

簡明合併中期財務資料附註

14 有抵押銀行借貸

	未經審核 於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
流動借貸	<u>1,741,325</u>	<u>1,774,748</u>

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之賬面淨值人民幣5,423,603,000元作擔保。

於結算日，銀行借貸的實際利率為每年2.01厘（於二〇一〇年十二月三十一日：1.99厘）。借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇一一年六月三十日，本集團並無未提取的借貸融資（於二〇一〇年十二月三十一日：無）。

15 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	
	於二〇一一年 人民幣千元	於二〇一〇年 人民幣千元
期初	3,980,990	3,586,849
轉撥自綜合收益表	839,541	273,235
期內派付的分派	<u>(104,785)</u>	<u>(125,623)</u>
期終	<u>4,715,746</u>	<u>3,734,461</u>

簡明合併中期財務資料附註

16 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	8,773	8,292
房產稅	30,556	28,568
營業稅、堤圍防護費、城市建設稅及教育費附加	14,628	12,195
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	23,255	21,606
物業、廠房及設備的折舊開支	725	1,219
資產管理費	14,724	14,054
信託人酬金	904	845
估值費用	123	229
法律及專業費用	2,905	472
核數師酬金	757	790
銀行收費	22	53
其他	5,992	2,896
經營開支總額	<u>103,364</u>	<u>91,219</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(附註21)。

(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。

17 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。

簡明合併中期財務資料附註

18 淨融資收入／(成本) – 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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
銀行存款利息收入	1,318	1,182
銀行借貸的利息開支	(17,441)	(17,396)
銀行借貸的貸款交易開支攤銷	(7,706)	(8,054)
銀行借貸的外匯收益	41,129	16,803
	<u>17,300</u>	<u>(7,465)</u>
淨融資收入／(成本)	<u>17,300</u>	<u>(7,465)</u>

19 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(二〇一〇年：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，見附註16(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 二〇一一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二〇一〇年 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	4,469	4,332
遞延稅項(見附註12)	7,844	(352)
	<u>12,313</u>	<u>3,980</u>

所得稅開支乃根據管理層就整個財政年度預計加權平均年度所得稅率作出的最佳估計而確認。截至二〇一一年六月三十日止所用的預計平均年度稅率為25%(二〇一〇年：25%)。

簡明合併中期財務資料附註

20 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

截至二〇一一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0.7876元(二〇一〇年：人民幣0.2563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839,541,000元(二〇一〇年：人民幣273,235,000元)及已發行基金單位平均數目1,065,973,000個(二〇一〇年：1,065,973,000個)計算得出。

由於截至二〇一一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。

21 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘

於二〇一一年六月三十日，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。

下表為於二〇一一年六月三十日，關連人士(定義見房託基金守則)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
越秀地產股份有限公司(「越秀地產」) ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
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
廣州市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(「興業」) 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」) ¹	越秀地產的主要股東
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
威格斯資產評估顧問有限公司(「估值師」)	越秀房產基金的主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)	信託人的關聯人士

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)。

簡明合併中期財務資料附註

21 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	
	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
已付／應付管理人的資產管理費(ii)	(14,724)	(14,054)
已付／應付怡城的管理費	(4,180)	(4,168)
已付／應付白馬物業管理人的管理費	(4,593)	(4,124)
已收／應收興業的租金收入	610	491
已收／應收越秀地產的租金收入	604	602
已收／應收越秀的租金收入	26	26
已收／應收怡城的租金收入	3	3
已收／應收白馬合營公司	586	586
已付／應付廣州城建租金收入	309	309
已付／應付信託人的信託費用	(904)	(845)
已付／應付現任估值師費用	(123)	(229)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(3,712)	(2,568)
— 已收／應收滙豐集團的租金收入	6,512	5,676
— 向滙豐集團收取利息收入	19	12
	<u>19</u>	<u>12</u>

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) 資產管理費用乃按存置資產(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。

簡明合併中期財務資料附註

21 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 於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
怡城的結餘		
應付怡城款項	(708)	(720)
白馬物業管理人的結餘		
應付白馬物業管理人款項	(769)	(702)
管理人的結餘		
應付管理人款項	(30,059)	(15,334)

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，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

截至二〇一一年六月三十日止，概無任何主要管理層補償(二〇一〇年：無)。

22 資本承擔

	未經審核 於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一〇年 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	6,195	1,639

簡明合併中期財務資料附註

23 應收未來最低租金

於二〇一一年六月三十日，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 於二〇一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	494,995	476,321
一年至五年	792,589	912,250
五年以上	23,660	2,872
	<u>1,311,244</u>	<u>1,391,443</u>

業績表現一覽表

	二〇一一年 六月三十日	二〇一〇年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣)	4,715,746,000	3,734,461,000
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值 (人民幣)	4.42	3.50
(折合港元)	5.31	4.01
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⁾	1.40港元	1.07港元
每個基金單位的淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	23.28%	8.88%
已發行基金單位數目	1,065,972,687	1,065,972,687

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一一年一月一日至二〇一一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4.40港元(二〇一〇年：3.57港元)計算。最高折讓乃根據由二〇一一年一月一日至二〇一一年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.91港元(二〇一〇年：2.94港元)計算。由於截至二〇一一年六月三十日止六個月的最高成交價4.40港元較於二〇一一年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一一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二〇一一年一月一日至二〇一一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二〇一一年六月三十日於香港聯交所的成交價4.02港元(二〇一〇年：3.29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

梁由潘先生

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

公司及投資者關係資料

主要估值師

威格斯資產評估顧問有限公司

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

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

永隆銀行有限公司

東亞銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

星展銀行有限公司香港分行

大新銀行有限公司

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.gzireit.com.hk>

<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

公司及投資者關係資料

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@gzireit.com.hk

