

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

(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**
YUE XIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇一三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」)截至二〇一三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二〇一三年中期期間及二〇一二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)%
	二〇一三年	二〇一二年	
收入總額	638,934,000	271,489,000	135.3%
物業收入淨額	399,070,000	212,329,000	87.9%
除稅後溢利	230,253,000	252,992,000	(9.0)%
每個基金單位的盈利	0.0839	0.2373	(64.6)%

	於二〇一三年 六月三十日	於二〇一二年 十二月三十一日	變化 增加／(減少)%
每個基金單位的分派	0.1012	0.1037	(2.4)%
折合港元	0.1272	0.1282	(0.8)%
物業組合估值	22,534,000,000	22,326,000,000	0.9%
基金單位持有人應佔資產淨值	12,515,217,000	12,524,083,000	(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	4.57	(0.4)%

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」)披露管理人擬於二〇一二年至二〇一六年度越秀房產基金將向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。

管理人議決就二〇一三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0.1012元約等於0.1272港元(二〇一二年六月：人民幣0.1114元約等於0.1367港元)(二〇一二年十二月：人民幣0.1037元等於0.1282港元)。惟此金額可被於二〇一三年七月一日至中期分派記錄日間發行的新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一三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。

二〇一三年中期分派總額合共約為人民幣278,547,000元約等於350,145,000港元(二〇一二年：約為人民幣118,775,000元約等於145,718,000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394,048,000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148,889,000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

二〇一三年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1272港元(二〇一二年：0.1367港元)，按基金單位於二〇一三年六月三十日的收市價4.23港元(二〇一二年：3.72港元)計算的基金單位分派率約為3.01%(二〇一二年：3.67%)。即按年計算的基金單位分派率為6.02%。

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二〇一三年九月二十五日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一三年九月二十六日至二〇一三年九月二十七日暫停辦理，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二〇一三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28號金鐘匯中心26樓。二〇一三年中期分派將於二〇一三年十月二十四日對在二〇一三年九月二十五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

二〇一三年上半年，中國宏觀經濟增長放緩，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業均取得持續優良的業績表現，特別是珠江新城寫字樓供應增多，空置率短暫提升情況下，廣州國際金融中心（「國金中心」）寫字樓出租率仍然持續上升，符合預期；受國內嚴控「三公消費」和新競爭對手入市影響，四季酒店和雅詩閣公寓業績爬升略為放緩，但四季酒店高品質的形象已得到市場認可，雅詩閣公寓亦展示出較大市場吸引力，物業競爭力進一步增強，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

截至二〇一三年六月三十日，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

於二〇一三年六月三十日，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225.34億元，較二〇一二年十二月三十一日之估值高出人民幣2.08億元，增長0.9%。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）為人民幣4.55元，比二〇一二年十二月三十一日之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）減少0.4%。

下表概述各項物業於二〇一三年六月三十日及二〇一二年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一三年	於二〇一二年	增加 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	3,915.0	3,855.0	1.6%
財富廣場	792.0	780.0	1.5%
城建大廈	660.0	648.0	1.9%
維多利廣場	794.0	782.0	1.5%
越秀新都會	761.0	749.0	1.6%
國金中心	15,612.0	15,512.0	0.6%
合計	<u>22,534.0</u>	<u>22,326.0</u>	0.9%

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	100.00%	553
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.64%	134
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	97.39%	118
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	95.87%	191
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	98.31% ⁽²⁾	97
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.8	78.78%	197
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 ⁽³⁾	74.13% ⁽³⁾	217
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.03%	137
	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				<u>680,971.1</u>	<u>441,297.9</u>	88.20%	215

註：

(1) 於二〇一三年六月三十日；

(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	42.7%	1,948

註：

(1) 由二〇一三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)
國金中心雅詩閣 服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	38.5%	195

註：

(1) 於二〇一三年六月三十日；

(2) 服務式公寓為委託經營。

出租率維持較高水準

於二〇一三年六月三十日，物業整體出租率約為88.20%，其中原有五項物業出租率98.47%，較上年同期的98.34%輕微上升0.13個百分點，繼續保持高位運行；上年新收購的國金中心物業綜合出租率78.78%，其中寫字樓出租率74.13%，零售商場出租率97.03%。

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	於二〇一三年	於二〇一二年	與二〇一二年
	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	100.00%	100.00%	0.00%
財富廣場	99.64%	97.73%	1.91%
城建大廈	97.39%	97.69%	(0.30)%
維多利廣場	95.87%	95.94%	(0.07)%
越秀新都會	98.31%	99.05%	(0.74)%
原有項目小計	98.47%	98.34%	0.13%
國金中心寫字樓	74.13%	不適用	不適用
國金中心商場	97.03%	不適用	不適用
合計	88.20%	不適用	不適用

經營收入持續提升

二〇一三年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣6.389億元，比上年同期增長了135.3%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的26.2%；財富廣場約佔5.3%；城建大廈約佔4.3%；維多利廣場約佔2.5%；越秀新都會約佔4.6%；國金中心約佔57.1%。

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	於二〇一三年	於二〇一二年	與二〇一二年	物業經營
	中期	中期	中期相比	收入增加／
	經營收入	經營收入	增加／(減少)	(減少)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	百分比
白馬大廈	167.5	158.9	8.6	5.4%
財富廣場	34.0	31.7	2.3	7.3%
城建大廈	27.6	25.8	1.8	7.0%
維多利廣場	16.2	27.9	(11.7)	(41.9)%
越秀新都會	29.6	27.2	2.4	8.8%
原有項目小計	274.9	271.5	3.4	1.3%
國金中心	364.0	—	364.0	不適用%
合計	<u>638.9</u>	<u>271.5</u>	<u>367.4</u>	135.3%

白馬大廈－優化客戶結構，突出經營特色

管理人充分把握白馬大廈八樓租約到期之契機，重新規劃樓層經營定位，成功引進了多家品牌意識強、營銷渠道完善、有成熟穩定客源的優質女裝品牌，藉此進一步強化白馬市場以女裝為主的經營特色，進而增強白馬整體競爭力。同時積極推進二樓形象提升工程，更換主要機電設備及翻新公共區域，為廣大商戶及全國各地採購商提供全新時尚體驗。另藉白馬市場開業二十周年之際，白馬品牌全國巡展活動走入中國西部，在成都刮起了一股時尚旋風，深化行業交流，創造合作商機。

財富廣場－提升客戶服務品質，改善物業整體形象

上半年，財富廣場關注於客戶服務品質的持續改善，以高端物業為標杆，透過優化大堂環境及燈光效果、改進空氣品質、實施客戶關愛服務等多項舉措，從視覺、嗅覺、聽覺入手，全方位提升財富廣場大堂的環境形象。

城建大廈－積極引進目標客戶，全面拉升物業租值

管理人致力於項目主力租戶群的引入與培育，上半年有針對性地調整了部份低租值客戶，優化了租戶結構同時對部分樓層公共區域進行裝修，改善了大廈運營環境。新進駐客戶的合同租金水平均錄得較滿意的升幅，租金水平持續增長。

越秀新都會－強化續租管理，穩定優質客戶

越秀新都會針對今年到期面積多、重點租戶比例大的特點，及早謀劃、合理鋪排，提前半年開展續約談判。管理人現已完成全年約70%重大租戶的續租工作，續租合同均錄得較為滿意的租金增長，資產價值持續提升。

維多利廣場－全力實施經營調整，推動項目優化升級

管理人延續去年啟動的項目經營調整工作，鎖定了「快時尚」的商場定位，引入了國際快時尚品牌優衣庫，優衣庫維多利店將是其中國大陸華南地區首家「全球旗艦店」，亦將成為維多利廣場的主力店。雖然此次調整至使兩項租約提前終止，產生一次性的租金損

失，但管理人認為維多利廣場之租戶組合可因優衣庫的進駐而得到顯著改善，中長期而言，將為項目帶來更為理想之回報。成功引入主力店後，管理人還將繼續努力實施品牌調整計劃，不斷提升資產質素，以增加項目的競爭力及長遠的資產增值能力。

廣州國際金融中心－加大招商及營銷力度，逐步顯現項目綜合優勢

上半年，國金中心寫字樓的出租率穩步提升，租金水平優於區域的整體水平。管理人根據寫字樓租戶組合及空置單元樓層分佈情況，採取差異化、靈活之租賃策略，積極引進有影響力的知名客戶。透過有效整合四季酒店和服務式公寓等優勢資源，持續改善服務品質，提升了客戶體驗價值及對項目的滿意度。積極採取多渠道的客戶拓展措施，成功舉辦國金中心客戶聯誼會及京、滬招商推介會，實現跨地域的租賃合作，同時，加強與多個國家地區商會、政府招商部門及各大專業機構的溝通與合作，發掘有效的招商資源。

受歐債危機深化、地緣政治因素及市場供給增加的影響，高端酒店市場競爭壓力加大，但廣州四季酒店整體表現仍優於同為奢華酒店的其他競爭對手，經營業績增長符合預期。經過持續的客戶積累，酒店客房收入佔總營收比例正逐步提升，收入結構更趨合理。

上半年，高端服務式公寓市場供應增加，競爭日趨激烈，雅詩閣公寓的經營收入及入住率仍有合理增長，通過多渠道的招商推廣，公寓的核心租戶數量不斷增加，至2013年6月30日止，入住率已達到38.5%。

管理人相信，隨著國金中心整體營運逐步成熟，項目的綜合優勢將逐步凸現，在專業經營團隊的努力下，寫字樓、酒店、公寓的入住率及整體業績表現將不斷提升。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

上半年，管理人完成了多項的資產提升項目，包括白馬大廈二樓全層的更新改造工程、白馬大廈部分客梯及扶梯改造工程、城建大廈和財富廣場各三個樓層公共區域裝修工程等，有效地改善了項目的營商環境。

下半年，管理人將重點推進白馬大廈、城建大廈、財富廣場及國金中心項目的部分設施設備改造更新工程，繼續實施城建大廈部分樓層公共區域的裝修工程，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

拓寬融資管道，優化債務結構

廣州國際金融中心成功注入越秀房產基金後，管理人加強對基金債務的研究，力求優化融資結構。管理人於2013年上半年開展了信用評級工作，基金獲得國際評級機構穆迪和標普分別授予Baa2和BBB的投資級以上評級。在此基礎上，基金設立了10億美元的中期票據計劃，並於上半年以票面利率3.1%成功發出了3.5億美元5年期債券。基金以該次發債融資淨額，歸還了一筆本金約25.02億港元的銀行貸款。

本次發債是越秀房產基金首次在香港發行企業債券，實現了基金開拓銀行貸款與債券多種融資渠道、延長債務期限、以及鎖定部分債務的利率等融資目標，優化了基金債務結構。

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二〇一二年中期有所上升。以下為於二〇一三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) %
	二〇一三年 未經審核 人民幣千元	二〇一二年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	638,934	271,489	135.3%
酒店及服務式公寓直接開支	(116,859)	—	不適用
租賃代理費用	(14,271)	(9,271)	53.9%
物業相關稅項(附註1)	(105,258)	(48,047)	119.1%
其他物業開支(附註2)	(3,476)	(1,842)	88.7%
物業經營開支總額	(239,864)	(59,160)	305.4%
物業收入淨額	399,070	212,329	87.9%
預提稅項	(24,719)	(24,527)	0.8%
折舊及攤銷	(71,359)	(10)	713,490.0%
管理人費用	(44,921)	(17,720)	153.5%
信託人費用	(3,731)	(1,135)	228.7%
其他信託開支(附註3)	(9,075)	(5,555)	63.4%
非物業開支總額	(153,805)	(48,947)	214.2%
未計融資成本、財務收入 及稅項前的溢利	245,265	163,382	50.1%
財務收入	138,937	81	171,427.2%
融資成本	(237,902)	(32,350)	635.4%
除稅前溢利	146,300	131,113	11.6%
所得稅開支	(82,745)	(13,817)	498.9%
未計投資物業公平值收益之除稅後淨溢利	63,555	117,296	(45.8)%
投資物業公平值收益	166,698	165,207	0.9%
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	230,253	252,992	(9.0)%

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	
	二〇一三年	二〇一二年
寫字樓	273,789	84,701
批發	167,551	158,851
零售商場	58,472	27,937
酒店及服務式公寓	139,122	—
總計	<u>638,934</u>	<u>271,489</u>

物業收入淨額約人民幣399,070,000元(二〇一二年：人民幣212,329,000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62.5%，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	
	二〇一三年	二〇一二年
寫字樓	212,119	65,155
批發	132,416	125,373
零售商場	47,193	21,801
酒店及服務式公寓	7,342	—
總計	<u>399,070</u>	<u>212,329</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣116,859,000元，主要是收購國金中心項目後包括了酒店及服務式公寓的營運開支。

租賃代理費用較二〇一二年中期期間上升約53.9%，主要是新增就國金中心的寫字樓部份的租戶提供租賃服務而要支付按寫字樓部份租金收入百分之三的費用。

物業相關稅項較二〇一二年中期期間上升約119.1%，主要由於經營收入增加導致稅項增加。

折舊及攤銷費的增加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。

期內港元銀行借款及美元有擔保票據產生淨滙兌收益約人民幣63,572,000元主要由於二〇一三年六月三十日人民幣兌港元匯率上升。

融資成本約為人民幣237,902,000元(二〇一二年：人民幣32,350,000元)，升幅約635.4%，主要是貸款金額由人民幣1,990,459,000元增加至人民幣8,273,529,000元及銀行借貸年利率上升所致。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣230,253,000元(二〇一二年：人民幣252,992,000元)，減少9.0%，主要原因是二〇一三年中期錄得所得稅開支約人民幣82,745,000元，遠多於去年同期的約人民幣13,817,000元。

補貼款項

二〇一三年中期期間補貼款項約為人民幣103,968,000元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一三年中期業績後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

越秀房產基金於二〇一三年三月二十八日以每個基金單位4.39港元發行9,176,630個新基金單位，作為支付相關期間的全部管理人費用。截至於二〇一三年六月三十日，越秀房產基金合共已發行2,752,386,371個基金單位。

於二〇一三年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為4.91港元及3.68港元，而於二〇一三年中期期間的成交量平均每日約7,830,285個基金單位(二〇一二年：1,861,000個基金單位)。

資產淨值

於二〇一三年六月三十日，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(二〇一二年十二月三十一日：人民幣4.57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。貸款已於二〇一一年十月十七日提取。並於二〇一三年五月十六日，越秀房產基金全數償還該銀行貸款。

越秀房產基金於二〇一二年十月八日透過其特殊目的公司就為數2,980,000,000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，以支付收購國金中心部份費用，該筆貸款已於二〇一二年十二月十日償還其中380,000,000港元。

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，截至二〇一三年六月三十日該筆貸款已償還其中人民幣446,000,000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用途。

於二〇一三年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣8,273,529,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約為33.4%。

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%。

於二〇一三年六月三十日，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12,189,496,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約49.2%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一三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890,144,000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

越秀房產基金於二〇一三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。

刊發二〇一三年中期報告

越秀房產基金截至二〇一三年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一三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。

於二〇一三年中期期間，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

於二〇一三年中期期間，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

於二〇一三年六月三十日，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658和111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。

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。

於二〇一三年中期期間，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

截至二〇一三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	
		二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
收益	4	638,934	271,489
經營開支	5	(393,669)	(108,107)
投資物業的公平值收益		166,698	165,207
潛在收購交易開支		—	(29,511)
財務收入	6	138,937	81
融資成本	7	(237,902)	(32,350)
除所得稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		312,998	266,809
所得稅開支	8	(82,745)	(13,817)
除所得稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		230,253	252,992
與基金單位持有人交易		(243,021)	(252,992)
除所得稅後及與基金單位持有人 交易後的虧損		(12,768)	—
期內其他全面收入			
可重列為利潤或虧損的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項			
— 總額		16,700	—
— 稅項		(4,675)	—
期內其他全面收入，扣除稅項		12,025	—
期內總全面虧損總額		(743)	—

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二〇一三年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				合計 人民幣千元
	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	
截至二〇一二年六月三十日 止期間的溢利/(虧損) 和其他全面收入	252,992	(252,992)	—	—	—
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	11,848	—	11,848	177	12,025
截至二〇一三年六月三十日 止期間的全面收入總額	243,021	(243,021)	—	(743)	(743)

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報表披露構成影響。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

於二〇一三年六月三十日

		未經審核 於二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,257,295	2,287,311
土地使用權		1,651,036	1,675,679
投資物業		18,438,000	18,264,000
遞延資產		127,258	116,497
商譽		160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)		156,997	232,448
		<u>22,790,910</u>	<u>22,736,259</u>
流動資產			
存貨		3,991	3,971
貿易應收款項	10	8,845	11,291
應收關聯公司款項		877,260	987,679
可收回稅項		1,565	1,935
預付款項、按金及其他應收款項	11	30,406	24,756
補貼款項資產(即期部份)		183,468	209,200
短期銀行存款		—	125,000
現金及現金等價物		890,144	774,021
		<u>1,995,679</u>	<u>2,137,853</u>
總資產		<u>24,786,589</u>	<u>24,874,112</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	5,394	8,677
租金按金(即期部份)	13	69,936	73,289
預收款項	13	33,344	24,839
應計費用及其他應付款項	13	1,309,266	1,408,820
應付關連公司款項		56,954	46,290
借貸		104,000	300,000
應付稅項		787	—
		<u>1,579,681</u>	<u>1,861,915</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一三年六月三十日

		未經審核 於二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一二年 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	131,743	121,431
借貸		8,169,529	8,057,636
遞延稅項負債		2,308,543	2,226,428
		<u>10,609,815</u>	<u>10,405,495</u>
總負債			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		12,189,496	12,267,410
基金單位持有人應佔資產淨值	14	<u>12,515,217</u>	<u>12,524,083</u>
總負債		<u>24,704,713</u>	<u>24,791,493</u>
資產淨值		<u>81,876</u>	<u>82,619</u>
權益			
重估儲備		17,687	5,839
累計赤字		(17,687)	(5,839)
		—	—
非控股權益		<u>81,876</u>	<u>82,619</u>
總權益		<u>81,876</u>	<u>82,619</u>
流動資產淨值		<u>415,998</u>	<u>275,938</u>
扣除流動負債後總資產		<u>23,206,908</u>	<u>23,012,197</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一三年六月三十日

		未經審核 於二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行基金單位(千個)	14	<u>2,752,387</u>	<u>2,743,210</u>
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) (人民幣)		<u>人民幣 4.55 元</u>	<u>人民幣 4.57 元</u>
每個基金單位的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) (人民幣)		<u>人民幣 3.77 元</u>	<u>人民幣 3.79 元</u>

分派聲明

截至二〇一三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	
	二〇一三年	二〇一二年
附註	人民幣千元	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	231,173	252,992
就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾		
— 投資物業的公平值收益	(166,698)	(165,207)
— 扣自綜合全面收益表的投資物業公平值 收益的遞延稅項	22,613	6,630
— 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	(139,078)	(5,115)
— 融資業務的匯兌收益	(63,572)	—
可分派收入總額	(115,562)	89,300
額外項目 ⁽ⁱⁱ⁾		
— 根據補貼款項契諾的已收及／ 或應收現金	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的不同 折舊及攤銷開支	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	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	39,185	—

分派聲明(續)

截至二〇一三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	
		二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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)		44,921	—
— 補貼款項資產利息收入		(4,049)	—
— 補貼款項資產的公平值收益		(24,468)	—
— 提早償還借貸產生費用攤銷		24,054	—
— 潛在收購的交易開支		—	29,511
計算額外項目後可分派的款額		278,486	118,811
於一月一日可分派的款項		284,658	113,170
期內已付分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	14	(284,597)	(113,206)
已公佈中期分派 ^(iv)		<u>278,547</u>	<u>118,775</u>
已公佈每個基金單位分派 ^(iv)		<u>人民幣0.1012元</u>	<u>人民幣0.1114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的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。
- (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。於截至二〇一三年六月三十日止期間，管理人亦決定作出額外分派人民幣24,054,000元(折合為29,730,000港元)，此項目與提早償還借款的交易成本有關。
- (iii) 分派每個基金單位人民幣0.1034元，合共人民幣284,597,000元(折合為351,755,000港元)已於二〇一三年五月十四日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇一三年八月十三日已宣派截至二〇一三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0.1012元(折合為0.1272港元)，合共人民幣278,547,000元(折合為350,145,000港元)。

管理人根據附註14所披露在二〇一三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
截至二〇一三年六月三十日止六個月

	基金單位	權益			總計
	持有人應佔				
	資產淨值	累計赤字	重估儲備	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一二年一月一日	5,095,264	—	—	—	5,095,264
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	252,992	—	—	—	252,992
向基金單位持有人支付分派	(113,206)	—	—	—	(113,206)
於二〇一二年六月三十日	<u>5,235,050</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,235,050</u>
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：					
— 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>

中期簡明綜合現金流量表
截至二〇一三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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
經營業務所得的現金流量		
經營所得現金	336,349	164,209
已付利息	(205,689)	(23,187)
已付企業所得稅	(4,148)	(4,535)
已收補貼款項	129,700	—
經營業務所產生的現金淨額	<u>256,212</u>	<u>136,487</u>
投資業務所得的現金流量		
增添投資物業	(7,302)	(7,793)
已收利息	46,848	3,208
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少	125,000	175,111
投資業務所產生的現金淨額	<u>164,546</u>	<u>170,526</u>
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(284,597)	(113,206)
償還銀行借貸	(2,179,650)	—
其他借貸所得款項	2,126,902	—
發行基金單位	32,710	—
融資業務所使用的現金淨額	<u>(304,635)</u>	<u>(113,206)</u>
現金及現金等價物增加淨額	116,123	193,807
於期初的現金及現金等價物	<u>774,021</u>	<u>520,650</u>
於期終的現金及現金等價物	<u><u>890,144</u></u>	<u><u>714,457</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(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二〇一三年八月十三日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一三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二〇一二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二〇一二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) 於二〇一三年生效但與本集團無關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、修訂及詮釋由二〇一三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1號(修改)	財務報表的呈報
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011修訂)	獨立財務報表
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
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納－政府貸款
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露－金融資產和金融負債的互相抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第11號以及 香港財務報告準則第12號(修改)	綜合財務報表、合營安排、於其他實體的 權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦生產階段的剝離成本
年度改進項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的年度改進

香港會計準則第1號的修訂採用於其他全面收入呈報的一系列項目。可於日後某一時間點分類至損益的項目現時需與永不分類的項目分開呈報。採用該等修訂僅影響呈報但對本集團的經營業績或財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第13號計量及披露規定適用於二〇一三年十二月年結。本集團已收錄金融資產及非金融資產的披露事項。

因此，採納上述新訂準則及現有準則的修改、修訂及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 以下為已頒佈但尚未於二〇一三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32號(修改)	金融工具：呈報－抵銷金融資產及 金融負債	二〇一四年一月一日
香港會計準則第36號(修改)	非金融資產之可收回金額披露	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則 第9號(修改)	強制性生效日期及過渡披露	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日
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 披露及獨立財務報表	二〇一四年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會) －詮釋第21號	徵稅	二〇一四年一月一日

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綜合財務報表一致的方式計量。

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>
截至二〇一二年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	<u>—</u>	<u>84,701</u>	<u>186,788</u>	<u>271,489</u>
分部業績	<u>—</u>	<u>143,731</u>	<u>238,453</u>	<u>382,184</u>
折舊及攤銷	—	—	10	10
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>47,541</u>	<u>117,666</u>	<u>165,207</u>
於二〇一三年六月三十日				
可呈報分部資產總額	<u>4,517,551</u>	<u>14,981,724</u>	<u>5,056,406</u>	<u>24,555,681</u>
於二〇一二年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>4,892,058</u>	<u>14,896,971</u>	<u>4,856,177</u>	<u>24,645,206</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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
分部業績	468,392	382,184
未分配經營成本(附註)	<u>(56,429)</u>	<u>(53,595)</u>
經營溢利	411,963	328,589
財務收入	138,937	81
融資成本	(237,902)	(32,350)
潛在收購交易開支	<u>—</u>	<u>(29,511)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u>312,998</u>	<u>266,809</u>

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、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
	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
	可呈報分部資產總額	24,555,681
可收回稅項	1,565	1,935
公司資產	<u>229,343</u>	<u>226,971</u>
總資產	<u>24,786,589</u>	<u>24,874,112</u>

	收益		總資產	
	截至六月三十日止六個月		未經審核	經審核
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	<u>638,934</u>	<u>271,489</u>	24,555,681	24,645,206
未分配資產			<u>230,908</u>	<u>228,906</u>
			<u>24,786,589</u>	<u>24,874,112</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。

5 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	14,271	9,271
僱員福利開支	13,118	—
房產稅	65,932	32,314
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	38,958	15,448
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	24,719	24,527
物業、廠房及設備的折舊	46,716	10
土地使用權攤銷	24,643	—
營運中已售或消耗的存貨成本	70,842	—
公用事業費用	12,953	—
廣告及推擴費用	15,398	—
管理人費用	44,921	17,720
信託人費用	3,731	1,135
估值費用	455	195
法律及專業費用	2,426	4,445
核數師酬金	2,875	734
銀行收費	176	20
其他	11,535	2,288
經營開支總額	<u>393,669</u>	<u>108,107</u>

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	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	8,381	3,208
來源於關連公司利息收入	38,467	—
補貼款項資產利息收入	4,049	—
補貼款項資產的公平值收益	24,468	—
融資業務的匯兌收益/ (虧損)	63,572	(3,127)
	<u>138,937</u>	<u>81</u>

7 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支	196,808	23,187
其他借貸利息開支	8,881	—
銀行借貸的交易成本攤銷	32,213	9,163
	<u>237,902</u>	<u>32,350</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	
	二〇一三年	二〇一二年
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	5,305	4,653
遞延所得稅	77,440	9,164
	<u>82,745</u>	<u>13,817</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每個基金單位的盈利

(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每個基金單位的基本盈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	
	二〇一三年	二〇一二年
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)	231,173	252,992
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,748,026	1,065,973
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	0.08	0.24

(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的攤薄盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄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管理人費用(以基金單位形式)，均為具潛在攤薄影響的基金單位。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。就管理人費用(以基金單位形式)計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇一三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	
	二〇一三年	二〇一二年
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)	231,173	252,992
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,748,026	1,065,973
遞延基金單位調整(千個)	168,294	—
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	13,333	—
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個)	2,929,653	1,065,973
每個基金單位的攤薄盈利(人民幣)	0.08	0.24

10 貿易應收款項

	未經審核 二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	<u>8,845</u>	<u>11,291</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 二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	6,818	9,051
31至90天	1,261	1,325
91至180天	52	915
181至365天	714	—
	<u>8,845</u>	<u>11,291</u>

本集團大部份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指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 二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	<u>5,394</u>	<u>8,677</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 二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	1,008	7,762
31至90天	561	829
91至180天	3,796	86
181至365天	29	—
	<u>5,394</u>	<u>8,677</u>

本集團大部份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 二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部份	69,936	73,289
非即期部份	131,743	121,431
	<u>201,679</u>	<u>194,720</u>
預收款項	33,344	24,839
應繳預扣稅撥備	7,208	7,518
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	9,402	11,318
應付工程款	1,196,433	1,287,907
經營開支的應計費用	96,223	102,077
	<u>1,309,266</u>	<u>1,408,820</u>
應計費用及其他應付款項	1,309,266	1,408,820
	<u>1,544,289</u>	<u>1,628,379</u>

租金按金、預收款項及應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團大部份租金按金、預收款項及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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
期初	12,524,083	5,095,264
發行基金單位	32,710	—
自綜合全面收益表內轉撥	243,021	252,992
期內已支付的分派	(284,597)	(113,206)
期末	<u>12,515,217</u>	<u>5,235,050</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	10,385,636	5,235,050
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	<u>2,129,581</u>	<u>—</u>
	<u>12,515,217</u>	<u>5,235,050</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。於二〇一三年六月三十日未發行的遞延基金單位為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	
	二〇一三年	二〇一二年
	千個	千個
期初	2,743,210	1,065,973
期內已發行基金單位(附註)	9,177	—
期末	<u>2,752,387</u>	<u>1,065,973</u>

附註：

期內，以每基金單位4.39港元(約人民幣3.57元)發行9,176,630個基金單位用以支付二〇一二年七月一日至二〇一二年十二月三十一日的管理人費用。

15 資本承擔

	未經審核	經審核
	二〇一三年	二〇一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承擔	<u>7,473</u>	<u>8,298</u>

16 應收未來最低租金

於二〇一三年六月三十日，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 二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	933,964	913,385
一年以上及至五年以內	1,434,534	1,606,098
五年以上	623,693	785,844
	<u>2,992,191</u>	<u>3,305,327</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

梁凝光

香港，二〇一三年八月十三日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 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。