



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)

香港聯交所股份代號：00405

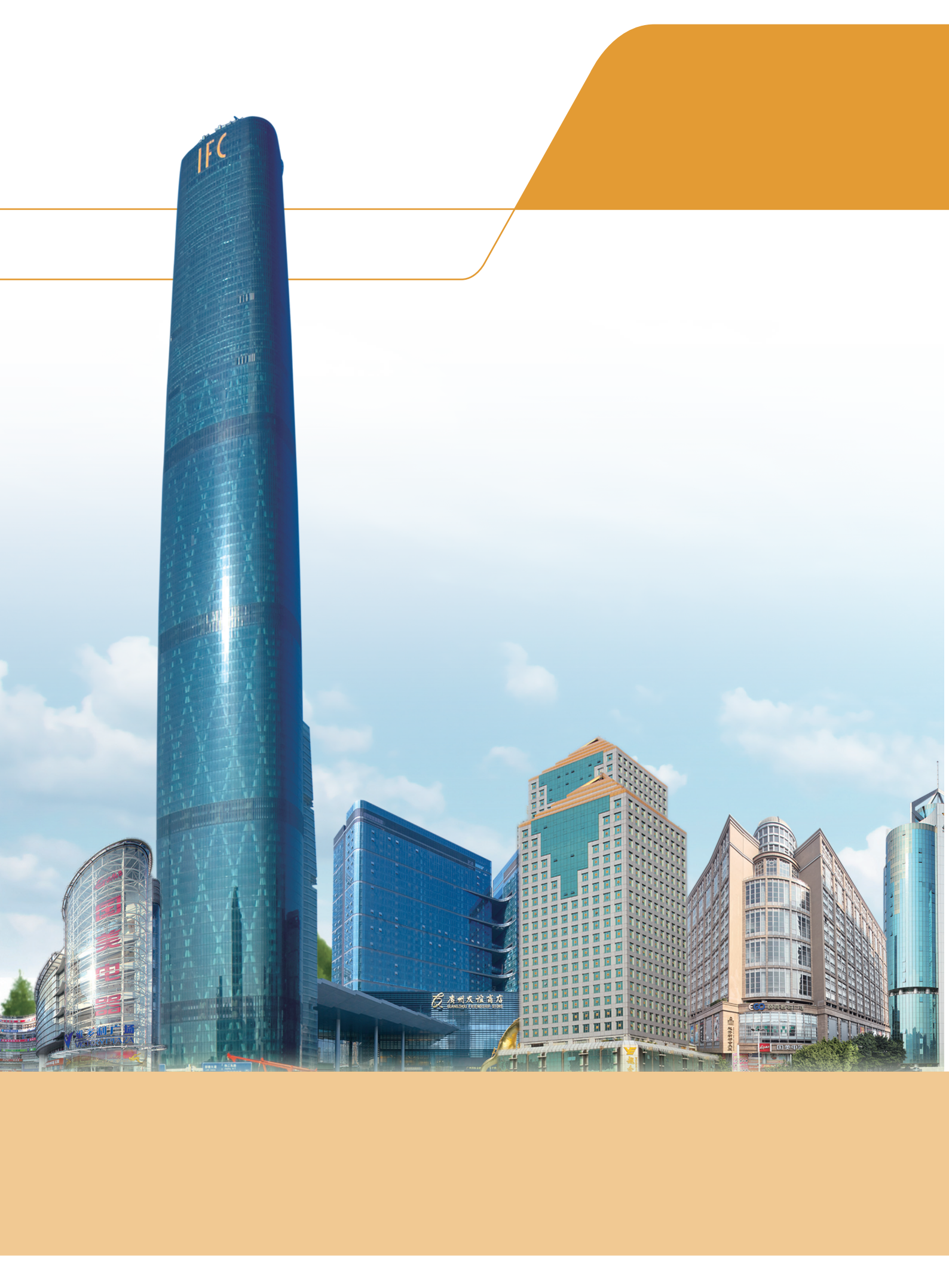
中 期 報 告 2013



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
8	分派
9	管理層討論及分析
9	營運回顧
17	財務回顧
22	企業管治
25	關連人士交易
37	中期財務資料的審閱報告
38	中期簡明綜合全面收益表
40	中期簡明綜合資產負債表
42	分派聲明
44	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
45	中期簡明綜合現金流量表
46	簡明綜合中期財務資料附註
74	業績表現一覽表
75	公司及投資者關係資料



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
	二〇一三年	二〇一二年	增加／(減少)%
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	於二〇一二年	變化
	六月三十日	十二月三十一日	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)%

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二〇一三年上半年之中期報告。

業績及分派

二〇一三年上半年，儘管中華人民共和國(「中國」)經濟出現放緩的跡象，但是憑藉優秀的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，越秀房產基金依然錄得較佳的業績表現，各項主要經營指標表現理想，繼續保持穩健發展勢頭。

二〇一三年一月一日至二〇一三年六月三十日期間(「二〇一三年中期期間」)，越秀房產基金宣派中期分派總額約人民幣278,547,000元(約為350,145,000港元)，上年同期中期分派總額人民幣118,775,000元(約為145,718,000港元)；每個基金單位可獲約人民幣0.1012元(約為0.1272港元)的分派，上年同期分派人民幣0.1114元(約為0.1367港元)；按二〇一三年六月三十日的收市價4.23港元計，分派率約3.01%。

於二〇一三年六月三十日，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」)、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」)六項物業(「物業」)，可供出租總面積為441,297.9平方米，在租總面積為389,210.55平方米，物業整體出租率為88.20%，比上年底增加1.66個百分點。其中，國金中心寫字樓出租率74.13%，比上年底增加3.95個百分點。

二〇一三年中期，越秀房產基金總營業收入約為人民幣638,934,000元，比上年同期的人民幣271,489,000元增長135.3%；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

二〇一三年上半年，全球經濟承接上一年整體放緩的走勢，繼續在調整中艱難復蘇，各主要經濟體增長不平衡格局未發生根本變化。中國宏觀經濟經歷了去年四季度的小幅度短暫反彈後，於今年上半年經濟增速再次出現回落。據國家統計局公佈數據，二〇一三年上半年中國國內生產總值(「國內生產總值」)達人民幣248,009億元，同比增長7.6%。

面對複雜嚴峻的國內外經濟形勢，廣州經濟運行緩中趨穩，繼續保持良好的發展態勢。據廣州市統計局資料，二〇一三年上半年廣州市實現地區生產總值約人民幣7,052.42億元，同比增長12.4%；社會消費品零售總額人民幣3,300.28億元，同比增長15.6%。

上半年，廣州甲級寫字樓市場繼續供大於求，珠江新城供應尤為集中，總體空置率有輕微上升。廣州高端酒店市場仍處於二〇一〇年以來大量新增供應的消化期，而且去年年底相繼有多家奢華酒店入市，市場競爭壓力加大。服務式公寓方面，高端品牌項目集中供應，既進一步拉升市場整體檔次，也加劇了競爭態勢。

行政總裁報告

業務營運策略

越秀房產基金原有的白馬大廈、財富廣場、城建大廈、越秀新都會及維多利廣場的營運均保持平穩增長的勢頭。其中，白馬大廈積極實施個別樓層資本性翻新工程，努力提升資產價值及客戶的購物體驗；財富廣場及城建大廈實施有針對性的租戶優化策略，持續提升客戶服務品質，最終達致物業租值顯著提升；越秀新都會積極管理到期租約，全力穩定優質客戶資源；維多利廣場全力實施經營調整計劃，引入優衣庫全球旗艦店，圍繞「快時尚」的商場定位，不斷調整品牌組合。

國金中心作為綜合性商業項目，管理人發揮項目的綜合資源優勢，採取積極進取的策略，應對市場壓力。在寫字樓招商方面，充分挖掘市場潛力，網羅各種符合項目經營定位的知名客戶，並透過開展各種富有成效的宣傳活動，提升項目形象及認知度。四季酒店及雅詩閣公寓透過多渠道的營銷推廣和持續的客戶積累，營運逐步走向成熟。

投資及理財策略

二〇一三年上半年，管理人繼完成國金中心的交易之後，持續實施積極尋找、審慎決策的投資策略，不斷物色和研究優質的商業地產項目，實現基金的規模擴張，為基金單位持有人創造長遠穩定收益。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一三年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在 33.4% 水平，與房託基金守則的要求上限 45%，仍有較大的距離。

管理人不斷尋求優化基金的財務結構。二〇一三年上半年，基金獲得穆迪Baa2和標普BBB的投資級評級，並成功發行票息為定息3.1%的3.5億美元5年期有擔保中期票據（「中期票據」）。本次發債是基金首次在境外發行企業債券，優化了基金融資結構。

資產增值策略

管理人致力於不斷提升越秀房產基金所持物業的安全等級、營商條件及辦公環境，尤其持續進行資產提升項目。對越秀房產基金所持的房產項目實施多樣化的資本增值策略，在制定並實施多項資產改造計劃的同時，通過不斷優化租戶結構、維持良好的客戶關係、加大招商投入等策略，不斷提升物業租金水平及物業價值。

前瞻

展望二〇一三年下半年，隨著美國經濟復蘇的進一步鞏固，世界經濟有望獲得更好的增長。

中國經濟雖然面臨一些不確定性因素，但仍然保持較高的增長率。國內宏觀經濟逐步穩定，廣州寫字樓租賃比上年更為活躍。酒店及公寓市場方面，預計今年下半年進入傳統旺季之後，高端豪華酒店及高端服務式公寓從中受惠，入住率及整體業績表現將逐步提升。

但我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟平穩發展，以及憑藉越秀房產基金優異的物業組合和專業的管理人團隊，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，從而繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

致意

我們藉此機會，向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，衷心感謝各位對越秀房產基金發展所付出的辛勤努力；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越秀房產基金給予的大力支持！

劉永杰

行政總裁

香港，二〇一三年八月十三日

越秀房產基金資料

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)簡介

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」)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金，該契約由雙方於二〇〇八年三月二十五日訂立首份補充契約、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約作出修改。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(「物業」)包括位於廣州的六項商用物業，而越秀房產基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。

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十二月三十一日至二〇一六年十二月三十一日財政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：約人民幣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，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

於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、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、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 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一二年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加 百分比
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	22,534.0	22,326.0	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 總面積 (平方米)	物業 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				680,971.1	441,297.9	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。

管理層討論及分析

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)
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 六月三十日 之出租率	於二〇一二年 六月三十日 之出租率	與二〇一二年 六月三十日 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。

管理層討論及分析

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 中期 經營收入 人民幣百萬元	於二〇一二年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與二〇一二年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	物業經營 收入增加／ (減少) 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	638.9	271.5	367.4	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。

管理層討論及分析

國金中心－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，至二〇一三年六月三十日止，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

國金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。管理人於二〇一三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%成功發行了3.5億美元5年期債券。基金以該次發債融資淨額，歸還了一筆本金為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。

管理層討論及分析

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。
- (2) 其他物業開支包括估值費、保險費及其他物業費用等。
- (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	638,934	271,489

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	399,070	212,329

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。

管理層討論及分析

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%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需要。

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價物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。

管理層討論及分析

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。

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。

認可架構

越秀房產基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的單位信託基金，受房託基金守則的條文監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權進行受規管資產管理業務。管理人現有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房託基金守則第5.4條的規定，獲准成為負責人員；而根據證券及期貨條例第125條的規定，梁凝光先生及劉永杰先生為管理人的執行董事以及負責人員，林德良先生亦為負責人員。

信託人為根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，具備資格擔任證券及期貨條例及房託基金守則的認可集體投資計劃信託人。

信託人及管理人的職責

根據信託契約，信託人須負責（其中包括）代基金單位持有人安全託管所持越秀房產基金的資產。管理人根據信託契約須履行的職責乃按照信託契約管理越秀房產基金，尤其是確保越秀房產基金的資產在財政及經濟方面得到專業管理，以維護基金單位持有人的利益為依歸。

董事會的職能

管理人的董事會（「董事會」）現時由六名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

董事會主要監督管理人的日常事務管理及業務營運，並負責管理人的整體管治。董事會的職能基本上與行政管理職能分開，並獨立於行政管理職能。董事會領導並指導管理人的企業策略及方向。日常管理職能及若干監管職能已授予董事會相關委員會，而特別由董事會處理的事務表已獲正式採納。董事會行使管理人的公司細則（「公司細則」）規限下的一般權力，旨在確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人的表現。根據房託基金守則，管理人須按基金單位持有人（管理人須承擔受信責任）的最佳利益行事。

企業管治

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

董事會旗下的委員會如下：

審核委員會

審核委員會成員只可為獨立非執行董事(最少一名必須具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)，由最少三名成員組成。審核委員會負責(其中包括)檢討越秀房產基金財務報表的完整性、準確性及公平性，並審議內外賬目審查的範圍、方法及性質，並負責整體的風險管理。

財務及投資委員會

財務及投資委員會由四名董事組成，包括主席、行政總裁及最少一名獨立非執行董事。該委員會負責(其中包括)就管理人及越秀房產基金擬進行的資產收購及出售作出評估及建議、審批財政預算及檢討一切重大開支之實際支出，及檢討管理人及越秀房產基金的季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面的財務職權、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

披露委員會

披露委員會由行政總裁及最少一名獨立非執行董事組成，負責(其中包括)審查向基金單位持有人披露日常、緊急及前瞻性資料與公佈及通函的相關事宜。披露委員會亦監管確保遵守相關法例規定(包括與越秀房產基金關連人士交易的相關規定)，亦確保管理人及越秀房產基金向公眾及相關監管機構發佈的資料乃持續準確、清晰完整及流通。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由行政總裁及其他最少三名董事(其中一名必須為獨立非執行董事)組成。該委員會負責(其中包括)檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件(薪酬及提名委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，以及就人力調配計劃(包括適用於管理人的管理層及董事會的接任人計劃)、薪酬、退休政策及方案提供建議，確保概無董事參與決定其本身的酬金。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式，並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。

利益衝突

房產基金管理人已設立以下程序以處理利益衝突：

- 1) 產業信託管理人概無管理任何其他房地產投資信託基金或涉及任何其他房地產業務；
- 2) 所有關連方交易均受到監察，並按程序及／或遵守投資信託基金守則的條款進行。
- 3) 董事會至少有三分之一成員由獨立非執行董事組成。

公眾持股量

根據於本報告日期所獲的公開資料，管理人匯報，有25%以上的基金單位由公眾人士持有，符合上市規則及房託基金守則的規定。

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、財富廣場及國金中心的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，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)	年期 (年)	二〇一三年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州怡城物業管理有限公司 1層 ⁽¹⁾ (「怡城」)		管理人的 聯營公司	97.00	二〇一〇年五月一日	485	5	0	3	2,910
怡城	19層	管理人的 聯營公司	1,844.34	二〇一三年一月三十日	217,632	118	122	5.33	1,060,168
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司(「興業」)	27、28層	管理人的 聯營公司	3,688.68	二〇一二年十二月十六日	461,085	125	121	5.04	2,692,534
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	387,311	105	75	5	2,256,227
小計：									6,011,839

⁽¹⁾ 於二〇一三年五月一日，怡城與福達簽訂一份新租約，以更新城建大廈1層現有年期，由二〇一三年五月一日起，續租三年，每平方米租金維持不變。

關連人士交易

26

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)	年期 (年)	二〇一三年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
越秀新都會									
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	二〇一三年一月一日	100,000	13	0	3	600,000
小計：									600,000

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)	年期 (年)	二〇一三年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
財富廣場									
廣州越秀小額貸款 有限公司	裙樓303	管理人的 聯營公司	501.05	二〇一三年四月一日	55,116	110	61	4	165,480
興業 ⁽¹⁾	東808	管理人的 聯營公司	188.80	二〇一一年四月一日	25,488	135	0	2	155,760
小計：									321,240

⁽¹⁾ 於二〇一三年四月一日，興業與金峰訂立一份租約，以更新財富廣場東808單元現有年期，由二〇一三年四月一日起續租二年，每平方米租金調整為140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)	年期 (年)	二〇一三年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州越秀集團有限公司	0601-A	管理人的聯營公司	489.11	二〇一三年一月一日	97,334	199	0	3	604,062
廣州宏城發展有限公司	0601-G、H	管理人的聯營公司	1,612.66	二〇一三年一月一日	320,918	199	0	3	1,991,635
城建	1501、1601	管理人的聯營公司	6,297.82	二〇一三年一月一日	1,391,818	221	0	3	8,732,969
城建	3201-3212	管理人的聯營公司	3,292.17	二〇一二年六月一日	698,499	212	0	1	3,467,618
城建	5801-A、04、 05、06、07 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	2,076.80	二〇一二年六月一日	476,507	229	0	1	3,186,998
城建	5801-B、 02、03	管理人的聯營公司	1,384.53	二〇一二年六月一日	317,671	229	0	1	1,756,967
廣州越秀集團有限公司	5801-B、 02、03	管理人的聯營公司	1,384.53	二〇一三年六月一日	357,209	258	0	3	369,887
廣州越秀集團有限公司	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一三年一月一日	2,089,396	321	0	3	13,122,138
城建	0440-E、F	管理人的聯營公司	1,221.98	二〇一三年一月一日	208,959	171	0	1	1,243,449
廣州越秀集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	472.62	二〇一三年一月一日	80,818	171	0	1	480,922
廣州廣證恒生證券投資 諮詢有限公司	6301-C	管理人的聯營公司	724.35	二〇一二年六月一日	231,792	320	0	3	1,397,371
廣州宏城發展有限公司	1101、1401	管理人的聯營公司	6,062.80	二〇一三年一月一日	1,339,878	221	0	3	8,407,066
廣州德橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	201.17	二〇一二年一月一日	46,470	231	0	3	280,145
怡城	0601-E	管理人的聯營公司	46.25	二〇一二年一月一日	9,204	199	0	3	55,489
怡城	1701-E ⁽²⁾	管理人的聯營公司	856.70	二〇一一年十月一日	196,184	229	0	3	588,149
怡城	0440-D ⁽³⁾	管理人的聯營公司	127.48	二〇一三年一月一日	21,799	171	0	1	64,501
廣州越秀資產管理有限公司 (「越秀資產管理」)	1701-E ⁽²⁾	管理人的聯營公司	856.70	二〇一三年四月一日	196,184	229	0	1.5	594,684
越秀資產管理	0440-D ⁽³⁾	管理人的聯營公司	127.48	二〇一三年四月一日	21,799	171	0	0.75	65,218
廣州越騰信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	267.09	二〇一二年一月一日	61,698	231	0	3	371,946
廣州越通公路運營管理有限公司	1701-B	管理人的聯營公司	261.52	二〇一二年一月一日	60,411	231	0	3	364,186
廣州越通公路運營管理有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	192.78	二〇一三年一月一日	32,965	171	0	1	196,164
廣州越秀產業投資管理有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一二年一月一日	222,907	320	0	3	1,320,051
廣州越秀產業投資管理有限公司	0440-C	管理人的聯營公司	68.41	二〇一三年一月一日	11,698	171	0	1	69,611
廣州越秀金融家俱樂部有限公司 附樓北塔 第27、28層		管理人的聯營公司	1,865.17	二〇一二年二月二十五日	466,293	250	0	3	2,794,409
廣州越秀金融投資集團有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	225.09	二〇一二年一月一日	44,793	199	0	3	270,054

關連人士交易

28

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)	年期 (年)	二〇一三年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州越秀金融投資集團有限公司	6301-B	管理人的聯營公司	930.54	二〇一二年一月一日	297,771	320	0	3	1,763,400
廣州越秀金融投資集團有限公司	0440-B	管理人的聯營公司	71.52	二〇一三年一月一日	12,230	171	0	1	72,777
廣州越秀融資租賃有限公司	6301-D、F ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	860.73	二〇一二年六月一日	272,966	317	0	1	1,638,118
越秀資產管理	3801-3803	管理人的聯營公司	842.52	二〇一二年十月一日	197,992	235	0	2	1,178,188
廣州證券有限責任公司	0601-C	管理人的聯營公司	245.03	二〇一二年一月一日	48,761	199	0	3	293,975
廣州證券有限責任公司	1901、2001	管理人的聯營公司	6,406.78	二〇一二年一月一日	1,512,000	236	0	3	9,184,145
廣州證券有限責任公司	0440-G	管理人的聯營公司	394.89	二〇一三年一月一日	67,526	171	0	1	401,826
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0601-F	管理人的聯營公司	125.44	二〇一二年一月一日	24,963	199	0	3	150,498
越秀(中國)交通基建投資有限公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,586.47	二〇一二年一月一日	366,475	231	0	3	2,209,282
城建	1001-1012	管理人的聯營公司	2,972.84	二〇一三年六月一日	594,572	200	0	3	595,657
北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司	2403	管理人的聯營公司	534.80	二〇一三年一月十六日	112,308	210	0	3	567,735
廣州越秀融資租賃有限公司	0440-I	管理人的聯營公司	55.97	二〇一三年一月一日	9,571	171	0	1	56,954
廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司	0440-J	管理人的聯營公司	93.28	二〇一三年一月一日	15,951	171	0	1	94,919
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(越秀城建仲量聯行)	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇一二年七月一日	1,083,337	15	0	1	6,500,002
小計：									76,503,165
合計：									83,436,244

- (1) 於二〇一三年六月一日，城建與廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「國金公司」)訂立一份租約，以更新國金中心 5801-A、04、05、06、07 單元現有年期，由二〇一三年六月一日起，續租三年，每平方米租金調整為 258 元／月。
- (2) 經協商，1701E 單元的租戶由二〇一三年四月一日起從怡城轉至廣州越秀資產管理有限公司，所有的租約條款保持不變。
- (3) 經協商，0440-D 單元的租戶由二〇一三年四月一日起從怡城轉至廣州越秀資產管理有限公司，所有的租約條款保持不變。
- (4) 於二〇一三年六月一日，廣州越秀融資租賃有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心 6301-D、F 單元現有年期，由二〇一三年六月一日起，續租三年，每平方米租金調整為 320 元／月。

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	二〇一三年 中期期間 已付／應付款項 (人民幣元)
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	越秀新都會	二〇一一年五月一日	物業管理協議	不適用
越秀城建仲量聯行	管理人的聯營公司	國金中心	二〇〇九年九月一日	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：

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	二〇一三年 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	5,026,528
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	1,332,242
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	1,105,442
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	647,896
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	1,210,875
越秀資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一二年十月八日	租賃服務協議	4,947,909

商標許可證協議

下表載列期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	二〇一三年 報告年度 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
越秀企業(集團) 有限公司(「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)

冠名權協議

下表載列期內越秀房產基金向關連人士所授出冠名權的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一三年 中期期間 已付／ 應付款項 (人民幣元)	冠名權期限
越秀地產	主要基金單位持有人	國金中心	冠名權	10,000,000	二〇一二年七月一日至 二〇一四年十二月三十一日

工程結算代理協議

下表載列期內越秀房產基金向關連人士預付代理結算的工程款，就工程結算款餘額收取利息的資料：

工程結算代理方	與越秀房產 基金的關係	協議日期	於二〇一三年 六月三十日 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一三年 中期期間 已收／ 應收款項 (人民幣元)
城建	管理人的 聯營公司	二〇一二年 五月四日	867,260,000	工程結算款 餘額利息	38,466,903

關連人士交易

創辦股東擔保

國金公司現有人民幣45億元銀團開發貸款由其創辦股東廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別按75%、24%及1%的比例提供連帶責任擔保，有效期至現有銀團開發貸款悉數償還後兩年。

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一二年七月二十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二〇一二年六月三十日向基金單位持有人刊發通函。

滙豐集團*

（*附註：「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）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））。

企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一三年 中期期間已付／ 應付費用金額	二〇一三年 中期期間已付／ 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2,064,000 元
財務顧問		不適用（對發行中期 票據的建議）	人民幣4,342,000 元	不適用

⁽¹⁾ 滙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。該筆貸款已於二〇一三年五月十六日歸還。

REIT Holdco、柏達、京澳、福達、金峰及金都發展有限公司（「金都」）、聯華投資國際有限公司（「聯華」）、遠豪集團有限公司（「遠豪」）、德宏投資有限公司（「德宏」）、生輝集團有限公司（「生輝」）、Yuexiu REIT MTN Company Limited 就於二〇一三年中期期間的存款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：

- (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，於二〇一三年中期期間，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

於二〇一三年中期期間，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44,921,000元，以新發行的基金單位支付。

信託人的費用

於二〇一三年中期期間，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3,731,000元。

關連人士交易

主要估值師的費用

於二〇一三年中期期間，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455,000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。

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	於二〇一三年一月一日		於二〇一三年六月三十日		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	—	1,825	0.000067%	1,825	0.000066%	(0.000001%)
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	於二〇一三年一月一日		於二〇一三年六月三十日		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	1,706,387,315 ⁽³⁾	62.20% ⁽⁴⁾	1,715,563,945 ⁽³⁾	62.33% ⁽⁴⁾	0.13%
	總權益	1,706,387,315 ⁽³⁾	62.20% ⁽⁴⁾	1,715,563,945 ⁽³⁾	62.33% ⁽⁴⁾	0.13%
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益	27,320	—	27,320	—	—
	視為擁有權益	1,706,359,995 ⁽³⁾	62.20% ⁽⁴⁾	1,715,536,625 ⁽³⁾	62.33% ⁽⁴⁾	0.13%
	總權益	1,706,387,315 ⁽³⁾	62.20% ⁽⁴⁾	1,715,563,945 ⁽³⁾	62.33% ⁽⁴⁾	0.13%
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.87% ⁽⁴⁾	1,706,302,360 ⁽³⁾	61.99% ⁽⁴⁾	0.12%
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.87% ⁽⁴⁾	1,706,302,360 ⁽³⁾	61.99% ⁽⁴⁾	0.12%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.87% ⁽⁴⁾	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.66% ⁽⁴⁾	(0.21%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.87% ⁽⁴⁾	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.66% ⁽⁴⁾	(0.21%)
Union Gain International Limited (「源安」)	實際權益	—	—	9,176,630	0.33%	0.33%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	—	—	9,176,630	0.33%	0.33%

⁽¹⁾ 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

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
越秀	廣州越秀集團	100.00	是	27,320	—
	廣州越秀集團	100.00	否	1,715,536,625 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,714,237,395 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,706,302,360 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.97	否	1,706,302,360 ⁽³⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,697,125,730 ⁽³⁾	—
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	—
源安	越秀地產	100.00	是	9,176,630	—

⁽²⁾ 視為擁有 1,706,302,360 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及源安持有。

⁽³⁾ 該基金單位數目包含 733,280,494 個遞延基金單位，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，發行價每個基金單位 4.00 港元。有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函及二〇一二年九月二十七日的公佈。

⁽⁴⁾ 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀集團及越秀的概約權益約為 35.69%。而越秀地產、越龍及源安佔越秀房產基金的概約權益約為 35.35%。

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	於二〇一三年一月一日		於二〇一三年六月三十日		所持權益 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	
廖寧君先生	個人	1,250	0.000046%	1,250	0.000045%	(0.000001%)
陳慧青女士	個人 ⁽¹⁾	510	0.000019%	510	0.000019%	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000036%	1,000	0.000036%	—
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%	225	0.000008%	—
布炳華先生	個人	4,000	0.000146%	—	—	(0.000146%)

⁽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，於二〇一三年六月三十日持有任何基金單位。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第38至73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」)及其子公司於二〇一三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全面收益表、分派聲明、基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表 and 中期簡明合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，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」編製及列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整體董事會報告，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

我們已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和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。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被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，二〇一三年八月十三日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期簡明綜合全面收益表

38

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	6	638,934	271,489
經營開支	7	(393,669)	(108,107)
投資物業的公平值收益	15	166,698	165,207
潛在收購交易開支	12	—	(29,511)
財務收入	9	138,937	81
融資成本	10	(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	11	(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

截至二〇一三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 26) 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
截至二〇一二年六月三十日止期間 的溢利／(虧損)和全面收入總額	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／(虧損)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。可分派收入總額於第 42 頁的分派聲明釐定。
- (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 27。

第 46 頁至 73 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

中期簡明綜合資產負債表

40

於二〇一三年六月三十日

	附註	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	13	2,257,295	2,287,311
土地使用權	14	1,651,036	1,675,679
投資物業	15	18,438,000	18,264,000
遞延資產	16	127,258	116,497
商譽	17	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)	18	156,997	232,448
		22,790,910	22,736,259
流動資產			
存貨		3,991	3,971
貿易應收款項	19	8,845	11,291
應收關聯公司款項	28	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	20	30,406	24,756
補貼款項資產(即期部份)	18	183,468	209,200
短期銀行存款	21	—	125,000
現金及現金等價物	21	890,144	774,021
		1,995,679	2,137,853
總資產		24,786,589	24,874,112
流動負債			
貿易應付款項	23	5,394	8,677
租金按金(即期部份)	24	69,936	73,289
預收款項	24	33,344	24,839
應計費用及其他應付款項	24	1,309,266	1,408,820
應付關連公司款項	28	56,954	46,290
借貸	25	104,000	300,000
應付稅項		787	—
		1,579,681	1,861,915

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一三年六月三十日

	附註	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)	24	131,743	121,431
借貸	25	8,169,529	8,057,636
遞延稅項負債	22	2,308,543	2,226,428
		10,609,815	10,405,495
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	26	12,515,217	12,524,083
總負債		24,704,713	24,791,493
資產淨值			
權益			
重估儲備		17,687	5,839
累計赤字		(17,687)	(5,839)
		—	—
非控股權益		81,876	82,619
總權益		81,876	82,619
流動資產淨值		415,998	275,938
扣除流動負債後總資產		23,206,908	23,012,197
已發行基金單位(千個)	26	2,752,387	2,743,210
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)		人民幣 4.55 元	人民幣 4.57 元
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)		人民幣 3.77 元	人民幣 3.79 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 46 頁至 73 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

分派聲明

42

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
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	—
— 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⁾	26 (284,597)	(113,206)
已公佈中期分派 ^(iv)	278,547	118,775
已公佈每個基金單位分派 ^(iv)	人民幣 0.1012 元 人民幣 0.1114 元	

分派聲明

截至二〇一三年六月三十日止六個月

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26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。

第46頁至73頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

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

44

截至二〇一三年六月三十日止六個月

	基金單位 持有人應佔	權益			總計
	資產淨值 人民幣千元	累計赤字 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	5,235,050	—	—	—	5,235,050
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	12,515,217	(17,687)	17,687	81,876	12,597,093

第 46 頁至 73 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

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	256,212	136,487
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	164,546	170,526
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	(304,635)	(113,206)
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	774,021	520,650
於期終的現金及現金等價物	890,144	714,457

第 46 頁至 73 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

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。本中期簡明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。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(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。

3 會計政策(續)

- (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 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 重大判斷及會計估計

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，而這些判斷、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這些估計。

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二〇一二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

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。

中期簡明綜合財務資料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，及應與本集團於二〇一二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。

簡明綜合中期財務資料附註

6 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	139,122	273,789	226,023	638,934
分部業績	7,343	296,880	164,169	468,392
折舊及攤銷	70,343	1,016	—	71,359
投資物業的公平值收益	—	101,012	65,686	166,698
截至二〇一二年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	—	84,701	186,788	271,489
分部業績	—	143,731	238,453	382,184
折舊及攤銷	—	—	10	10
投資物業的公平值收益	—	47,541	117,666	165,207
於二〇一三年六月三十日				
可呈報分部資產總額	4,517,551	14,981,724	5,056,406	24,555,681
於二〇一二年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,892,058	14,896,971	4,856,177	24,645,206

6 收益及分部資料(續)

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)	(56,429)	(53,595)
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	—	(29,511)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	312,998	266,809

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 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
	未經審核	經審核
可呈報分部資產總額	24,555,681	24,645,206
可收回稅項	1,565	1,935
公司資產	229,343	226,971
總資產	24,786,589	24,874,112

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

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。

簡明綜合中期財務資料附註

7 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	—
廣告及推廣開支	15,398	—
管理人費用(附註8)	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	393,669	108,107

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(附註28)。

⁽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。

8 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就其擔任越秀房產基金的管理人而收取服務薪酬，有關薪酬為截至二〇一二年六月三十日及二〇一三年六月三十日止六個月存置資產(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。

	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
管理人費用：		
以基金單位的形式	44,921	—
以現金的形式	—	17,720
	44,921	17,720

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。根據信託契約，截至二〇一三年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇一三年八月二十九日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇一三年八月二十九日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一三年八月二十九日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

9 財務收入

	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
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)
	138,937	81

簡明綜合中期財務資料附註

10 融資成本

	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
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
	237,902	32,350

11 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 7(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 人民幣千元	二〇一二年 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(附註 22)	77,440	9,164
	82,745	13,817

12 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」)經擴大股本的 99.99%，Tower Top 持廣州國際金融中心(「廣州國金中心」)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 所欠的款項給信託人。截至二〇一二年六月三十日止六個月所發生交易有關支出為人民幣 29,511,000 元。上述交易已於二〇一二年十月八日完成。

13 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
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				
期初賬面淨值	—	10	—	10
折舊	—	(10)	—	(10)
於二〇一二年六月三十日				
期末賬面淨值	—	—	—	—
截至二〇一三年六月三十日止六個月				
於二〇一三年一月一日				
期初賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311
折舊	(45,700)	(79)	(937)	(46,716)
重估公平值收益	16,700	—	—	16,700
於二〇一三年六月三十日				
期末賬面淨值	2,249,000	354	7,941	2,257,295
於二〇一三年六月三十日				
按公平值	2,249,000	—	—	2,249,000
按成本	—	354	7,941	8,295
	2,249,000	354	7,941	2,257,295

於二〇一三年六月三十日，獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(為香港測量師學會資深會員)按公開市值基準重估酒店及服務式公寓。

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣2,224,161,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣2,269,861,000元)計入該等簡明綜合財務資料。

於二〇一三年六月三十日，賬面總額為人民幣2,249,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣2,278,000,000元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的抵押擔保(附註25)。

簡明綜合中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備(續)

按照香港財務報告準則第13號就物業、廠房及設備進行的公平值計量資料載列如下：

	二〇一三年六月三十日的公平值計量		
	相同資產	主要可觀察	主要非可
	於活躍市場的	的其他輸入	觀察的輸入
	報價(第一層)	(第二層)	(第三層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量			
物業、廠房及設備	—	—	2,249,000

期內，第一、二、三層之間並無轉移。

使用主要非可觀察的輸入進行公平值計量的物業、廠房及設備(第三層)：

	人民幣千元
期初結餘	2,278,000
折舊	(45,700)
於儲備確認的未實現收益	16,700
期末結餘	2,249,000

酒店及服務式公寓的第三層公平值乃按收入資本化方法計得。該方法基本是透過資本化程序將酒店及服務式公寓的實際及預計收入淨額轉換為一項價值。

本集團所用的主要第三層輸入如下：

(a) 年度增長率

此乃由越秀房產基金根據二〇一三年六月三十日的市況進行估計。估計數字與本集團內部根據管理層對市況的經驗及認識而製訂的預算大致相約。年度增長率越高，酒店及服務式公寓的公平值越高。

(b) 折現率

此乃根據上市公司(本集團認為可與現正進行估值的業務比較)的加權平均資本成本進行估計。本集團已向資料代理人作出訂閱，從而收集有關資料。所用的折現率越高，酒店及服務式公寓的公平值越低。

期內，估值方法並無變動。

14 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付的經營租賃預付款及其賬面淨值分析如下：

	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
期初	1,675,679	—
攤銷	(24,643)	—
期末	1,651,036	—

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元	二〇一二年 六月三十日 人民幣千元
於中國：		
10至50年土地使用權	1,651,036	—

於二〇一三年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣1,847,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣1,784,000,000元)。公平值變動並無在簡明綜合財務資料內反映。

於二〇一三年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣1,651,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣1,676,000,000元)的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借貸的抵押擔保(附註25)。

15 投資物業

	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	18,264,000	6,471,000
期內添置	7,302	7,793
期內公平值收益	166,698	165,207
期末	18,438,000	6,644,000

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)持有的投資物業位於中國。

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業(續)

於二〇一三年六月三十日，投資物業由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(為香港測量師學會資深會員)估值。估值根據估計未來現金流量所預測的貼現現金流量計算，預測源自現有租約與其他合約的條款及外在憑據(例如相同地點及狀況的同類物業的最新市值租金)，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。

於中期簡明綜合全面收益表內，與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣6,721,190元(二〇一二年：人民幣367,075元)。

於二〇一三年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣11,516,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣17,496,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的抵押擔保(附註25)。

於二〇一二年十月八日，越秀房產基金購入廣州國金中心。根據房託基金守則，越秀房產基金於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

按照香港財務報告準則第13號就該等投資物業進行的公平值計量資料載列如下：

	二〇一三年六月三十日的公平值計量		
	相同資產	主要可觀察	主要非可
	於活躍市場的	的其他輸入	觀察的輸入
	報價(第一層)	(第二層)	(第三層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量			
投資物業	—	—	18,438,000

期內，第一、二、三層之間並無轉移。

15 投資物業(續)

使用主要非可觀察的輸入進行公平值計量的投資物業(第三層)：

	人民幣千元
期初結餘	18,264,000
期內添置	7,302
於損益確認的未實現收益	166,698
期末結餘	18,438,000

投資物業的第三層公平值乃按收入資本化方法計得。該方法基本是透過資本化程序將投資物業的實際及預計收入淨額轉換為一項價值。

本集團所用的主要第三層輸入如下：

(a) 年度增長率

此乃由越秀房產基金根據二〇一三年六月三十日的市況進行估計。估計數字與本集團內部根據管理層對市況的經驗及認識而製訂的預算大致相約。年度增長率越高，投資物業的公平值越高。

(b) 折現率

此乃根據上市公司(本集團認為可與現正進行估值的業務比較)的加權平均資本成本進行估計。本集團已向資料代理人作出訂閱，從而收集有關資料。所用的折現率越高，投資物業的公平值越低。

期內，估值方法並無變動。

16 遞延資產

租金收入在攤分免租期、訂約租金上漲及其他條款(影響根據各項租賃協議自租金收入收取現金者)的影響後按應計基準確認。因此，租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，在相關租期內有效攤銷免租期、訂約租金上漲及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與列賬租金收入之間的臨時差額入賬為遞延資產。於結算日起計十二個月後變現的遞延資產列作非流動資產。遞延資產以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

17 商譽

	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
賬面淨值	160,324	160,324
成本	160,324	160,324
累計減值	—	—
	160,324	160,324

18 補貼款項資產

二〇一二年內，本集團向越秀地產收購廣州國金中心。根據收購，越秀地產同意於二〇一二年七月一日起至二〇一六年十二月三十一日止期間就酒店及服務式公寓提供收入支援。補貼款項為酒店及服務式公寓的實際經營毛利（「經營毛利」）與保證經營毛利之間的差額。

補貼款項資產乃確認為越秀房產基金的金融資產並以人民幣計值。結餘公平值與其賬面值相若。

補貼款項資產最初按公平值確認。於釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金採用的估值模式已計及二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間不足金額導致的預計未來現金流量，並按每年3.575%的市場利率貼現。補貼款項資產隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。預計未來現金流量定期修訂。

補貼款項資產的賬面值將予以調整以反映實際及經修訂估計現金流量，透過按原有實際利率計算估計未來現金流量的現值得出。調整確認為「財務收入」。

19 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	8,845	11,291

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	—
	8,845	11,291

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

20 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。

簡明綜合中期財務資料附註

21 短期銀行存款及現金及現金等價物

於二〇一三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣 630,154,000 元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣 566,083,000 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。

短期銀行存款及現金及現金等價物的信貸質量乃經參考外部信貸評級(倘可用)或交易對方默認利率的過往資料評估。現有交易對方於過往並無違約。

其餘短期銀行存款及現金及現金等價物的餘額，均以港元及美元計值。

短期銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

22 遞延稅項負債

	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
遞延稅項負債：		
— 將於超過 12 個月後收回的遞延稅項負債	2,308,543	2,226,428

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
期初	2,226,428	100,105
於全面收益表扣除的遞延稅項(附註 11)	77,440	9,164
於儲備扣除的遞延稅項	4,675	—
期末	2,308,543	109,269

22 遞延稅項負債(續)

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
截至二〇一二年六月三十日止六個月	
二〇一二年一月一日	—
計入全面收益表(附註11)	—
於二〇一二年六月三十日	—
截至二〇一三年六月三十日止六個月	
二〇一三年一月一日	—
計入全面收益表(附註11)	30,190
於二〇一三年六月三十日	30,190

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	附屬公司 未匯出經營 溢利的	公平值收益 人民幣千元	預提稅 人民幣千元	加速折舊撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	9,133	—	14,604	100,105	
於全面收益表扣除(附註11)	6,630	1,314	—	1,220	9,164	
於二〇一二年六月三十日	82,998	10,447	—	15,824	109,269	
截至二〇一三年六月三十日 止六個月						
於二〇一三年一月一日	1,952,613	238,970	9,765	25,080	2,226,428	
於全面收益表扣除(附註11)	22,613	10,223	39,185	35,609	107,630	
於儲備扣除	4,675	—	—	—	4,675	
於二〇一三年六月三十日	1,979,901	249,193	48,950	60,689	2,338,733	

於二〇一三年六月三十日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一二年十二月三十一日：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

23 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	5,394	8,677

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	—
	5,394	8,677

本集團大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

24 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
	201,679	194,720
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
應計費用及其他應付款項	1,309,266	1,408,820
	1,544,289	1,628,379

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。

簡明綜合中期財務資料附註

25 借貸

	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
長期借貸的即期部份	104,000	300,000
短期借貸總額	104,000	300,000
長期借貸		
銀行借貸，有抵押	6,124,952	8,357,636
其他借貸，無抵押(附註)	2,148,577	—
	8,273,529	8,357,636
減：長期借貸的即期部份	(104,000)	(300,000)
長期借貸總額	8,169,529	8,057,636
分析為：		
無抵押	2,148,577	—
有抵押	6,124,952	8,357,636
	8,273,529	8,357,636

本集團銀行借貸共同及個別以下列各項作擔保：

- Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司¹、香港控股公司²及中國控股公司³的股權；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司及香港控股公司的現有及未來資產（包括但不限於：(a)抵押任何計息賬目（「已抵押賬目」）、(b)浮動抵押所有資產、(c)轉讓股息及所產生的所有其他收益）；
- Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司及香港控股公司所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；
- 香港控股公司在其與Tower Top的項目相關服務合約（廣州國金中心的營運、管理、人員安排、市場推廣、採購及其他相關服務）中的所有權利、所有權及權益；
- 信託人在認購契約（認購Tower Top股份的契約）及債項協議中的所有權利、所有權及權益。

¹ 「BVI控股公司」包括Bliss Town Holdings Ltd.、Hoover Star International Ltd.、Miller Win Group Ltd.及Shinning Opal Management Ltd.。

² 「香港控股公司」包括聯華投資國際有限公司、遠豪集團有限公司、德宏投資國際有限公司及生輝集團有限公司。

³ 「中國控股公司」包括廣州越程實業有限公司、廣州越聲實業有限公司、廣州越匯實業有限公司及廣州越力實業有限公司。

25 借貸(續)

附註：

於二〇一三年五月十四日，越秀房產基金之全資附屬公司Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一三年三月二十一日推出之10億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一三年五月七日訂立之認購協議向投資者發行及出售於二〇一八年到期、本金總額為3.5億美元之3.10%票據(「美元債券」)。所有美元債券於二〇一三年六月三十日仍未被註銷及贖回。

26 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	12,515,217	5,235,050

	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)	2,129,581	—
	12,515,217	5,235,050

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。

簡明綜合中期財務資料附註

26 基金單位持有人應佔資產淨值(續)

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 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
期初	2,743,210	1,065,973
期內已發行基金單位(附註)	9,177	—
期末	2,752,387	1,065,973

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。

27 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 人民幣千元	二〇一二年 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)	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
每基金單位的基本盈利(人民幣)	0.08	0.24

27 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(續)

(b) 攤薄

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以基金單位形式支付的管理人費用，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

簡明綜合中期財務資料附註

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一三年六月三十日，本集團主要受越秀地產(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金的基金單位約35%)所影響。其餘約65%基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一三年六月三十日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
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
廣州越秀資產管理有限公司(「越秀資產管理」) 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」) 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(「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	越秀企業的直屬控股公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	越秀的附屬公司
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」) ¹	越秀的附屬公司
宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州證券有限責任公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀產業投資管理有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀金融家俱樂部有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀金融投資集團有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀小額貸款有限公司 ¹	越秀的附屬公司
北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司 ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 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
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 該等關連公司亦視為本集團的關聯公司，與該等關聯公司進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

	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
已付／應付管理人的管理人費用 ⁽ⁱⁱ⁾	(44,921)	(17,720)
已付／應付怡城管理費	(4,296)	(4,505)
已付／應付白馬物業管理管理費	(5,027)	(4,766)
已付／應付越秀資產管理管理費	(4,948)	—
已收／應收興業租金收入	2,848	712
已收／應收怡城租金收入	1,771	3
已收／應收城建租金收入	18,984	250
已收／應收白馬合營公司租金收入	600	600
已收／應收金鷹租金收入	2,256	2,269
已收／應收越秀房產基金收入	14,577	—
已收／應收宏城發展有限公司租金收入	10,399	—
已收／應收廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司租金收入	1,492	—
已收／應收廣州穗橋發展有限公司租金收入	280	—
已收／應收廣州證券有限責任公司租金收入	9,880	—
已收／應收廣州越秀產業投資管理有限公司租金收入	1,390	—
已收／應收廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司租金收入	6,500	—
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	1,695	—
已收／應收越秀資產管理租金收入	1,838	—
已收／應收廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金收入	2,794	—
已收／應收廣州越秀金融投資集團有限公司租金收入	2,106	—
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	560	—
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	372	—
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	2,360	—
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	165	—

簡明綜合中期財務資料附註

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	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
已收／應收北京仲量聯行物業管理服務有限公司		
廣州分公司租金收入	568	—
已收／應收越秀地產命名權收入	10,000	—
已收／應收城建利息收入	38,467	—
已付／應付信託人的信託費用	(3,731)	(1,135)
已付／應付估值師的估值費用	(455)	(195)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(2,064)	(4,008)
— 已收／應收滙豐集團的租金收入	—	6,017
— 向滙豐集團收取利息收入	12	52
— 已付滙豐集團顧問費開支	(4,342)	—

附註：

- (i) 所有關連／關聯公司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(附註8)。

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘

	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
應收越秀地產款項	10,000	10,000
應收城建款項(附註)	867,260	977,679
應付怡城款項	(347)	(818)
應付白馬物業管理款項	(836)	(658)
應付管理人款項	(44,921)	(32,945)
應付越秀資產管理款項	(850)	(2,305)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自興業租金按金	(1,116)	(1,113)
來自怡城租金按金	(952)	(428)
來自城建租金按金	(10,561)	(10,925)
來自白馬合營公司租金按金	(200)	(167)
來自金鷹基金管理有限公司租金按金	(1,328)	(1,328)
來自宏城發展有限公司租金按金	(3,736)	(2,684)
來自廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司租金按金	(495)	(464)
來自廣州穗橋發展有限公司租金按金	(93)	(93)
來自廣州證券有限責任公司租金按金	(3,256)	(3,278)
來自廣州越秀產業投資管理有限公司租金按金	(440)	(416)
來自廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司租金按金	(1,083)	(1,083)
來自廣州越秀融資租賃有限公司租金按金	(511)	(492)
來自越秀資產管理租金按金	(396)	(396)
來自廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金按金	(933)	(933)
來自廣州越秀金融投資集團有限公司租金按金	(646)	(636)
來自廣州越通公路運營管理有限公司租金按金	(187)	(183)
來自廣州越鵬信息有限公司租金按金	(123)	(123)
來自越秀(中國)交通基建投資有限公司租金按金	(783)	(783)
來自廣州越秀小額貸款有限公司租金按金	(186)	—
來自北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司租金按金	(197)	—
應收建城貿易款項	1,130	—
應收越秀房產基金貿易款項	357	—
應收廣州越秀融資租賃有限公司貿易款項	275	—

簡明綜合中期財務資料附註

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘(續)

除約人民幣825,000,000元(二〇一二年十二月三十一日：人民幣926,000,000元)的無抵押、按每年9%計息的應收城建款項，其餘所有與關聯公司有關的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與其公平值相若。所有結餘以人民幣列值，惟應付管理人的款項以港元列值。

附註：

根據城建與Tower Top訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。於二〇一二年五月七日，為人民幣1,293,000,000元的初始款項已由Tower Top轉移至城建。期末的可收回結餘為人民幣867,260,000元，指向城建作出的初步款項轉撥減應付建築結算。尚餘金額將於可收回應付款項結餘少於或相等於人民幣100,000,000元時支付予城建。

(c) 主要管理層補償

截至二〇一三年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(二〇一二年：無)。

29 資本承擔

	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
有關投資物業的已訂約但未撥備的資本承擔	7,473	8,298

30 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
一年以上及五年以內	1,434,534	1,606,098
五年以上	623,693	785,844
	2,992,191	3,305,327

業績表現一覽表

74

	未經審核 二〇一三年 六月三十日	未經審核 二〇一二年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	12,515,217,000	5,235,050,000
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(人民幣)	4.55	4.91
折合港元	5.71	6.05
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)	2.03 港元	2.69 港元
每個基金單位的淨收益率(ii)	1.89%	6.38%
已發行基金單位數目	2,752,386,371 單位	1,065,972,687 單位

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一三年一月一日至二〇一三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4.91港元(二〇一二年：4.20港元)計算。最高折讓乃根據由二〇一三年一月一日至二〇一三年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.68港元(二〇一二年：3.36港元)計算。由於截至二〇一三年六月三十日止六個月的最高成交價4.91港元較於二〇一三年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一三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二〇一三年一月一日至二〇一三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二〇一三年六月三十日於香港聯交所的成交價4.23港元(二〇一二年：3.72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
林德良先生

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

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
中國民生銀行香港分行
永亨銀行有限公司

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



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

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