

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 GZI Real Estate Investment Trust

(股份代號：405)

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃)

由
越秀房託資產管理有限公司管理

截至二〇一〇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」)截至二〇一〇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二〇一〇年中期期間及二〇〇九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%
	二〇一〇年	二〇〇九年	
收入總額	240,432,000	230,623,000	4.3%
物業收入淨額	187,557,000	184,269,000	1.8%
除稅後溢利	273,235,000	114,107,000	139.5%
每個基金單位的盈利	0.2563	0.1070	139.5%
每個基金單位的分派	0.1087	0.1036	4.9%
折合港元	0.1246	0.1175	6.0%

	於二〇一〇年 六月三十日	於二〇〇九年 十二月三十一日	變化 增加%
物業組合估值	5,220,000,000	5,082,000,000	2.7%
資產淨值	3,734,000,000	3,587,000,000	4.1%
每基金單位資產淨值	3.50	3.36	4.1%

分派

根據信託契約，越秀房產基金將會按年向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。

管理人議決就二〇一〇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0.1087元約等於0.1246港元（二〇〇九年：約人民幣0.1036元約等於0.1175港元），為越秀房產基金於二〇一〇年中期期間的可分派收入總額的100%。

二〇一〇年中期分派總額合共約為人民幣115,871,000元約等於132,819,000港元（二〇〇九年：約為人民幣110,410,000元約等於125,252,000港元）。二〇一〇年中期分派將於二〇一〇年十月二十八日對在二〇一〇年九月二十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0.1246港元（折合人民幣0.1087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

按基金單位於二〇一〇年六月三十日的收市價3.29港元（二〇〇九：2.52港元）計算，按二〇一〇年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1246港元（二〇〇九年：0.1175港元）計算的基金單位分派率約為3.79%（二〇〇九年：4.66%）。即按年計算的基金單位分派率為7.57%。

管理層討論及分析

營運回顧

優秀物業組合，經營收益穩定增長

二〇一〇年中期，中國宏觀經濟環境逐步回暖，越秀房產基金主動把握機遇，籌劃及實施有針對性且較為進取的租賃政策，進一步穩固了物業的營運及盈利，整體經營收益繼續穩步增長，業績表現令人滿意。

物業組合

截至二〇一〇年六月三十日，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」），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（不包括越秀新都會大廈單位7,549.03平方米的泊車位及4,528.06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）。

於二〇一〇年六月三十日，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52.20億元，較二〇〇九年十二月三十一日之估值高出人民幣1.38億元，增長2.7%。每個基金單位資產淨值為人民幣3.5港元，比二〇〇九年十二月三十一日之每個基金單位淨值增長4.1%。

下表概述各項物業於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2010年	於2009年	增加/ (減少) 百份比
	6月30日 的估值 人民幣百萬元	12月31日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	2,943.0	2,878.5	2.2%
財富廣場	608.5	590.5	3.0%
城建大廈	431.0	419.0	2.9%
維多利廣場	596.0	543.0	9.8%
越秀新都會	641.5	651.0	(1.5)%
合計	<u>5,220.0</u>	<u>5,082.0</u>	2.7%

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		評估值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
					總面積 (平方米)	出租率 ⁽²⁾	租約份數 ⁽²⁾	
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.76%	1,100	2,943.0
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	98.81%	73	608.5
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	99.51%	66	431.0
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.96%	20	596.0
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	97.27% ⁽¹⁾	112	641.5
	合計			<u>223,614.3</u>	<u>211,031.1</u>	<u>98.96%</u>	<u>1,371</u>	<u>5,220.0</u>

注：

(1) 不包括7,549.03平方米的泊車位及4,528.06平方米的會所及公建配套用房面積；

(2) 於二〇一〇年六月三十日。

出租率繼續高位運行

於二〇一〇年六月三十日，物業整體出租率約為98.96%，比上年同期的97.53%上升了1.43個百分點。其中，財富廣場、城建大廈及越秀新都會三項寫字樓物業的整體空置率僅為1.54%，遠遠低於廣州市寫字樓14.3%以上空置率的平均水平。

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2010年	於2009年	與2009年
	6月30日	6月30日	6月30日
	之出租率	之出租率	相比增加
			之百分比
白馬大廈	99.76%	99.63%	0.13%
財富廣場	98.81%	97.88%	0.93%
城建大廈	99.51%	97.88%	1.63%
維多利廣場	99.96%	95.41%	4.55%
越秀新都會	97.27%	95.99%	1.28%
	<hr/>	<hr/>	
合計	98.96%	97.53%	1.43%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

經營收入持續提升

二〇一〇年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣240,432,000元，比上年同期增長了4.3%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的57.2%；財富廣場約佔12.0%；城建大廈約佔10.2%；維多利廣場約佔10.2%；越秀新都會約佔10.4%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於2010年	於2009年	與2009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	137.5	131.8	5.7	4.3%
財富廣場	28.8	27.3	1.5	5.5%
城建大廈	24.5	24.9	(0.4)	(1.6)%
維多利廣場	24.5	22.1	2.4	10.9%
越秀新都會	25.1	24.5	0.6	2.4%
合計	240.4	230.6	9.8	4.3%

白馬大廈 — 創新求變，彰顯行業領先地位

二〇一〇年白馬大廈努力創新營銷推廣模式，上半年成功組織“白馬服裝市場2010全國巡展活動”，帶領場內多個服裝品牌商戶前往北京、鄭州等服裝集散地開展品牌對接活動，創造了國內服裝行業之先河，取得了極大的行業反響，同時上半年白馬服裝市場還榮獲“中國服裝品牌孵化基地”稱號，白馬在服裝行業的領先地位得到進一步彰顯。白馬大廈在市場營運方面積極求變，全力推進大廈三樓經營定位調整及平面佈局改造工作，提升了租金收入及物業的競爭力。另外，深化租戶關係管理，組織客戶參加各類有較大影響力的行業活動，密切同行之間的關係，拓寬了客戶產品銷售渠道；繼續加大傳統媒體投放力度，以及電子商務交易平台建設，成效顯著，提高了物業的綜合競爭力，為越秀房產基金收益持續增長奠定扎實基礎。

財富廣場及城建大廈 — 積極把握機遇，豐富優質客戶資源

二〇一〇年上半年廣州寫字樓市場供求關係逐步往平衡、良性的方向發展，整體租賃市場狀況稍微好於去年。地處廣州市傳統商務區的財富廣場及城建大廈，積極把握機遇，密切關注優質租戶經營動態，有效管理到期租約，並加大營銷策劃及招商力度，支持大廈內部優質客戶擴租，從而確保較高的出租率，實現了穩定的租金收入。其中，財富廣場成功完成大廈內世界500強企業「阿斯利康」、「LG化學」、「萬寶盛華」以及一批知名企業的續約，並取得較為理想的租金水平；城建大廈持續優化租戶結構，積極引進優質客戶，上半年順利完成了「易方達」擴租，以及引入世界500強企業「AIA保險」租賃整層單元，整體經營更趨穩定。

維多利廣場 — 突出特色，順勢而動

維多利廣場，我們積極扶持主力商戶國美電器擴租商場首、二層商鋪，實現了國美電器維多利“新活館”的定位轉型，進一步確立了國美電器維多利店在中國華南地區的龍頭地位，增強了其市場競爭力，為維多利廣場長遠收益提供了堅實的保障。同時繼續加大營銷推廣力度，成功舉辦了維多利“2010購物嘉年華活動”，有效帶動商場的人流，提振商戶經營信心，擴大了維多利廣場的知名度及天河商圈的影響力。

越秀新都會 — 有效管理到期租約，積極引進優質客戶

針對大廈今年到期租約較多的情況，我們努力提升租務人員的經營策劃及招商能力，儘量縮短空置單元或到期單元的消化時間，穩定了現有客戶資源。同時，積極推進優質客戶的引進和儲備工作，成功引進了「雲頂(香港)集團」旗下麗星遊輪旅遊企業，優化大廈客戶結構。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

二〇一〇年上半年，管理人開展的越秀新都會電梯加建工程已竣工，新電梯投入使用後越秀新都會的垂直交通得到明顯改善，高峰期候梯時間縮短了一半以上，有效提升物業的競爭力。

財富廣場完成大堂的全面翻新，白馬大廈完成六樓通道和商場樓梯的翻新工程，項目的營商環境得以有效改善。

下半年，管理人還計劃開展白馬大廈3、4號電梯改造、城建大廈空調、消防、供配電系統改造等工程項目，預算投資約為人民幣1,375萬元。

收購時機，積極籌備

現時越秀房產基金的經營收入及盈利貢獻方面，白馬大廈所佔比重極大，分別約為57.2%及59.2%，管理人認為越秀房產基金如能吸納新的物業項目應有利降低依靠單一項目的風險，令基金物業組合更趨穩健。

二〇一〇年上半年，管理人積極行動，繼續在全國各地城市考察，尋找具有增值潛力的項目，力求在市場樓價出現放緩的情況下，實現項目收購，改善物業組合結構，擴大經營收入的來源，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二〇〇九年中期有所上升。以下為於二〇一〇年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日		增加／ (減少) 百分比
	止六個月		
	二〇一〇年 未經審核 人民幣千元	二〇〇九年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	240,432	230,623	4.3%
租賃代理費用	(8,292)	(7,834)	5.8%
物業相關稅項 (附註1)	(41,269)	(36,119)	14.3%
其他物業開支 (附註2)	(3,314)	(2,401)	38.0%
物業經營開支總額	(52,875)	(46,354)	14.1%
物業收入淨額	187,557	184,269	1.8%
預提稅項	(21,606)	(20,488)	5.5%
管理人費用	(14,054)	(14,162)	(0.8)%
信託人費用	(845)	(840)	0.6%
其他信託開支 (附註3)	(1,839)	(860)	113.8%
非物業開支總額	(38,344)	(36,350)	5.5%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	149,213	147,919	0.9%
利息收入	1,182	934	26.6%
融資成本－不包括基金單位 持有人應佔款額	(8,647)	(32,973)	(73.8)%
除稅前溢利	141,748	115,880	22.3%
所得稅開支	(3,980)	(4,796)	(17.0)%
未計投資物業公允值收益之除稅後溢利	137,768	111,084	24.0%
投資物業公允值收益	135,467	3,023	4381.2%
除稅後及與基金單位元持有人 交易前的溢利	273,235	114,107	139.5%

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅及印花稅等。

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、滙兌差額及雜項費用等。

經營收入總額為人民幣240,432,000元（二〇〇九年：人民幣230,623,000元），增加4.3%，主要由於租金水平的提高及出租率的提升。於二〇一〇年六月三十日五項物業每平方米平均月租金收入水平約為人民幣196元，（二〇〇九年：人民幣189元）。

物業相關稅項較二〇〇九年年中期上升約14.3%，主要由於經營收入增加導致稅項增加及越秀新都會房產稅免稅期於年初結束而導致房產稅增加。

二〇一〇年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滙兌收益約人民幣16,803,000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25,450,000元。

除稅後及與基金單位元持有人交易前的溢利約為人民幣273,235,000元（二〇〇九年：人民幣114,107,000元），增加139.5%，主要原因是二〇一〇年年中期錄得物業重估增值收益約人民幣135,467,000元，遠多於去年同期的約人民幣3,023,000元。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一〇年年中期期間並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇一〇年六月三十日，越秀房產基金合共已發行1,065,972,687個基金單位。

越秀房產基金於二〇一〇年六月三十日每個基金單位的收市價為3.29港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元上升6.99%。於二〇一〇年年中期期間的基金單位最高價及最低價分別約為3.57港元及約2.94港元，而於二〇一〇年年中期期間的成交量約為198,575,000個基金單位，相等於平均每日約1,641,000個基金單位。

資產價值

於二〇一〇年六月三十日，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3.5元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣3.36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。

於二〇一〇年六月三十日，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1,811,000,000元(約等於2,076,000,000港元)，相當於越秀房產基金總資產的百分比約為31.2%。

於二〇一〇年六月三十日，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2,072,000,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約35.7%。

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

越秀房產基金於二〇一〇年六月三十日的現金結餘約達人民幣372,490,000元(約為426,972,000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。

管理人採取保守的現金管理方法，以確保可靈活應付越秀房產基金的營運需要及分派。

更改呈列貨幣

於截至二〇一〇年六月三十日止中期期間，越秀房產基金更改其編製財務報表的呈列貨幣，由港幣改為人民幣。董事會認為此轉變更能適當地呈報財務報表中越秀房產基金的營運和交易，因為大多數的交易均以人民幣結算。在此財務報表中呈列的比較數字，就資產負債表項目而言，是按期末二〇〇九年十二月三十一日結算日收市匯率作出，而就損益表項目而言，則按回顧期間平均匯率作出（二〇〇九年一月一日至二〇〇九年六月三十日）。

更改呈列貨幣對越秀房產基金於二〇〇九年及二〇一〇年六月三十日的財務狀況，或越秀房產基金截至二〇〇九年及二〇一〇年六月三十日止中期期間的業績及現金流量並無重大影響。

財務業績審核

越秀房產基金於二〇一〇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。

刊發二〇一〇年中期報告

越秀房產基金截至二〇一〇年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一〇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。

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。

於二〇一〇年中期期間，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

於二〇一〇年中期期間，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。

於二〇一〇年中期期間，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二〇一〇年九月十五日（星期三）至二〇一〇年九月二十日（星期一）（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二〇一〇年九月十四日（星期二）下午四時正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。

財務報表

簡明綜合中期資產負債表

於二〇一〇年六月三十日

	附註	於二〇一〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
非流動資產			
機械及工具		2,011	3,230
投資物業		5,220,000	5,082,000
遞延資產		43,972	37,420
商譽		160,324	160,324
		<u>5,426,307</u>	<u>5,282,974</u>
流動資產			
可收回所得稅項		1,568	1,453
預付款項、按金及其他應收款項	4	6,126	5,457
現金及現金等價物		372,490	361,266
		<u>380,184</u>	<u>368,176</u>
總資產		<u>5,806,491</u>	<u>5,651,150</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)		69,289	79,523
預收款項		11,061	5,799
應計費用及其他應付款項		57,273	46,919
應付關連公司款項		15,459	15,603
		<u>153,082</u>	<u>147,844</u>

簡明綜合中期資產負債表(續)
於二〇一〇年六月三十日

	附註	於二〇一〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 經審核 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(非即期部分)		38,452	26,861
銀行借貸, 有抵押		1,810,737	1,819,485
遞延稅項負債		69,759	70,111
		<u>1,918,948</u>	<u>1,916,457</u>
總負債			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,072,030	2,064,301
基金單位持有人應佔資產淨值		3,734,461	3,586,849
總負債		<u>5,806,491</u>	<u>5,651,150</u>
淨資產		<u>—</u>	<u>—</u>
總權益		<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產淨值		<u>227,102</u>	<u>220,332</u>
扣除流動負債後總資產		<u>5,653,409</u>	<u>5,503,306</u>
已發行基金單位(千個)		<u>1,065,973</u>	<u>1,065,973</u>
每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值(人民幣)		<u>3.50元</u>	<u>3.36元</u>

簡明綜合中期全面收益表
截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二〇一〇年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益－租金收入		240,432	230,623
經營開支	5	<u>(91,219)</u>	<u>(82,704)</u>
經營溢利		149,213	147,919
投資物業的公平值收益		135,467	3,023
銀行存款的利息收入		1,182	934
融資成本－不包括基金單位 持有人應佔款額	6	<u>(8,647)</u>	<u>(32,973)</u>
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		277,215	118,903
所得稅開支	7	<u>(3,980)</u>	<u>(4,796)</u>
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		273,235	114,107
其他全面收入－現金流對沖，扣除稅項		<u>—</u>	<u>—</u>
於與基金單位持有人進行交易前 之總全面收入		<u>273,235</u>	<u>114,107</u>
基金單位持有人應佔資產淨值的變動		<u>273,235</u>	<u>114,107</u>

簡明綜合中期全面收益表 (續)
截至二〇一〇年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「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，亦須按基金單位持有人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的組成部分，並於全面收入報表確認。此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在資產負債表及分派如何在全面收入報表披露構成影響。可分派收入於分派聲明釐定。
- (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8。

分派聲明

截至二〇一〇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	
		二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		273,235	114,107
就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾			
— 投資物業的公平值收益		(135,467)	(3,023)
— 於全面收益表(計入)／扣除 之遞延稅項	7	(352)	(495)
— 根據中國會計準則計算的 投資物業攤銷費用		(5,115)	—
— 銀行貸款的匯兌收益		(16,803)	—
期內可分派收入總額		115,498	110,589
於一月一日的可分派款額		126,017	115,264
期內已派付的分派 ⁽ⁱⁱ⁾		(125,623)	(115,189)
於六月三十日的可分派款額		115,892	110,664
宣派中期分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		115,871	110,410
宣派每個基金單位分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		人民幣0.1087	人民幣0.1036

附註：

- (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) 於二〇一〇年五月十九日分派總額共人民幣125,623,027元(約為143,160,144港元)給基金單位持有人，即每個基金單位分派為人民幣0.1178元。
- (iii) 於二零一〇年八月五日管理人董事會宣派截至二零一〇年六月三十日止六個月的中期分派為每基金單位人民幣0.1087元(約等於0.1246港元)，分派總額約為人民幣115,871,000元(約等於132,819,000港元)。

簡明綜合中期現金流量表
截至二〇一〇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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
經營業務所得現金淨額		
經營所得現金淨額	160,041	142,133
已付銀行借貸的利息	(17,396)	(25,608)
已付中國企業所得稅稅項	(4,447)	(5,665)
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務所產生現金流量－淨額	<u>138,198</u>	<u>110,860</u>
投資業務所用現金淨額		
購買投資物業	(2,533)	(4,486)
已收利息	1,182	934
	<u> </u>	<u> </u>
投資業務所使用現金流量－淨額	<u>(1,351)</u>	<u>(3,552)</u>
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(125,623)	(115,189)
	<u> </u>	<u> </u>
融資業務(使用)／產生的現金淨額	<u>(125,623)</u>	<u>(115,189)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		
於期初的現金及現金等價物	11,224	(7,881)
	<u>361,266</u>	<u>350,481</u>
於期終的現金及現金等價物	<u>372,490</u>	<u>342,600</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」))與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金於香港聯合交易所有限公司上市。

本簡明綜合中期財務資料以人民幣呈列。本簡明綜合中期財務資料於二〇一〇年八月五日獲管理人的董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇一〇年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明財務報告應與編製符合香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

於二〇一〇年六月三十日起，越秀房產基金更改其編製財務報表的呈列貨幣，由港幣改為人民幣。董事會認為此轉變更能適當地呈報財務報表中越秀房產基金的交易。在此財務報表中呈列的比較數字，就資產負債表項目而言，是按期末結算日收市匯率作出，而就損益表項目而言，則按回顧期間平均匯率作出。更改呈列貨幣對越秀房產基金於二〇〇九年及二〇一〇年六月三十日的財務狀況，或越秀房產基金截至二〇〇九年及二〇一〇年六月三十日止中期期間的業績及現金流量並無重大影響。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇〇九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。

下列為由二〇一〇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27號(修訂)	合併及單獨財務報表
香港會計準則第39號(修改)	合資格套期項目
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採用香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併(相應而修改香港會計準則第27號「合併及單獨財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「於合營公司的權益」)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	從客戶轉讓資產

以下為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。本公司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。

香港會計準則第32號(修改)	配股的分類 ¹
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 ²
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 ²
香港會計準則第24號(修訂)	關連人士披露 ³
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 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 於二〇一〇年二月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇一〇年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由二〇一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 由二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

此外，香港會計師公會亦根據其年度改進項目頒佈多項對現行準則之修訂。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。本集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

4 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。

5 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	8,292	7,834
房產稅	28,568	24,041
營業稅及堤圍防護費	12,195	11,587
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	21,606	20,488
物業、廠房及設備的折舊開支	1,219	1,219
資產管理費	14,054	14,162
信託人酬金	845	840
估值費用	229	123
法律及專業費用	472	474
核數師酬金	790	793
銀行收費	53	61
其他	2,896	1,082
	<u> </u>	<u> </u>
經營開支總額	<u>91,219</u>	<u>82,704</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廣州白馬物業管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

(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 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸的利息開支	17,396	25,608
銀行借貸的貸款交易	8,054	8,059
外匯交易收益淨額	(16,803)	(694)
	<u>8,647</u>	<u>32,973</u>

7 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（二〇〇九年六月三十日：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。

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	截至
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	4,332	5,291
遞延稅項	(352)	(495)
	<u>3,980</u>	<u>4,796</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。截至二〇一〇年六月三十日止所用的預計平均年度稅率為25%（截至二〇〇九年六月三十日止六個月的預計稅率為25%）。

8 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

截至二〇一〇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0.2563元(二〇〇九年六月：人民幣0.1070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273,235,000元(二〇〇九年六月：人民幣114,107,000元)及已發行基金單位平均數目1,065,973,000個(二〇〇九年六月：已發行基金單位平均數目：1,065,973,000個)計算得出。

由於截至二〇一〇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。

9 應收未來最低租金

於二〇一〇年六月三十日，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 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	329,538	327,602
一年至五年	472,821	232,364
五年以上	15,744	22,130
	<u>818,103</u>	<u>582,096</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)
梁凝光
主席

香港，二〇一〇年八月五日

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： 梁由潘先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。