

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

### 截至二〇一一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」)截至二〇一一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二〇一一年中期期間及二〇一〇年中期期間的表現概要：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至六月三十日止六個月		變化 增加%
	二〇一一年	二〇一〇年	
收入總額	257,546,000	240,432,000	7.1%
物業收入淨額	201,624,000	187,557,000	7.5%
除稅後溢利	839,541,000	273,235,000	207.3%
每個基金單位的盈利	0.7876	0.2563	207.3%
每個基金單位的分派	0.1109	0.1087	2.0%
折合港元	0.1339	0.1246	7.5%

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

## 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。

管理人議決就二〇一一年中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣0.1109元約等於0.1339港元（二〇一〇年：約人民幣0.1087元約等於0.1246港元），為越秀房產基金於二〇一一年中期期間的可分派收入總額的100%。

二〇一一年中期分派總額合共約為人民幣118,239,000元約等於142,716,000港元（二〇一〇年：約為人民幣115,871,000元約等於132,819,000港元）。二〇一一年中期分派將於二〇一一年十月二十六日對在二〇一一年九月二十三日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人以每個基金單位0.1339港元（折合人民幣0.1109元）派付。

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

管理人已按越秀房產基金的綜合除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利，並作出調整以撇銷計入有關年度或期間的綜合全面收益表中若干非現金調整的影響以計算可分派收入總額。

應付予基金單位持有人的分派是以港元派發。管理人採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

## 每個基金單位的分派

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

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

#### 經營業績穩定增長

二〇一一年中期，中國宏觀經濟保持良好發展態勢，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，取得較為出色的業績表現，各項經營指標創歷史新高，物業競爭力持續增強，為越秀房產基金未來收入增長及長遠發展奠定了扎實基礎。

#### 物業組合及估值

截至二〇一一年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有五項，分別為白馬大廈單位（「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7,549.0平方米的泊車位及4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

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

下表概述各項物業於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2011年	於2010年	增加 百分比
	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	3,485.0	3,076.5	13.3%
財富廣場	707.0	632.0	11.9%
城建大廈	559.0	450.5	24.1%
維多利廣場	689.5	618.0	11.6%
越秀新都會	676.0	655.5	3.1%
合計	<u>6,116.5</u>	<u>5,432.5</u>	12.6%

各物業具體情況：

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

注：

(1) 不包括7,549.0平方米的泊車位及4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積；

(2) 於二〇一一年六月三十日。

## 出租率繼續高位運行

於二〇一一年六月三十日，物業整體出租率約為99.92%，比上年同期的98.96%上升了0.96個百分點。其中，白馬大廈、城建大廈和越秀新都會均實現滿租，財富廣場和維多利廣場的空置率分別僅為0.36%和0.04%。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

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

## 經營收入持續提升

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

於中期期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於2011年	於2010年	與2010年	物業經營 收入增加 百分比
	中期 經營收入 人民幣百萬元	中期 經營收入 人民幣百萬元	中期相比 增加 人民幣百萬元	
白馬大廈	153.1	137.5	15.6	11.3%
財富廣場	29.7	28.8	0.9	3.1%
城建大廈	24.5	24.5	0.0	0.0%
維多利廣場	24.5	24.5	0.0	0.0%
越秀新都會	25.8	25.1	0.7	2.8%
合計	<u>257.6</u>	<u>240.4</u>	<u>17.2</u>	7.1%

#### 白馬大廈－強基固本，努力實現可持續發展

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

## **財富廣場及城建大廈－因勢利導，全力爭取優質客戶**

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

## **維多利廣場－優化租戶組合，豐富經營業態**

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

## **越秀新都會－積極管理租約，實現出租率及租值雙提升**

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

## **積極推進資產提升計劃，實現物業保值增值**

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

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

## **抓住重點，積極行動**

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



## 財務回顧

### 財務業績

越秀房產基金租金收入及物業收入淨額較二〇一〇年中期有所上升。以下為於二〇一一年中期期間的財務業績概要：

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

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅、防洪費、城市維護建設稅、教育費附加及印花稅等。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊及其它物業費用等。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、上市費用、法律諮詢費用及公司秘書服務費用、匯兌差額及雜項費用等。

經營收入總額為人民幣257,546,000元(二〇一〇年：人民幣240,432,000元)，增加7.1%，主要由於租金水平的提高及出租率的提升。於二〇一一年六月三十日五項物業平均每平方米月租金收入水平約為人民幣207元，(二〇一〇年：人民幣196元)。

物業相關稅項較二〇一〇年中期上升約10.3%，主要由於經營收入增加導致稅項增加及二〇一〇年十二月起增加以下三種稅項：i)城市維護建設稅是按營業稅百分之七計算；ii)教育費附加是按營業稅百分之三計算及自二〇一一年一月起新增之地方教育費附加是按營業稅百分之二計算。

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

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

#### **已發行新基金單位及基金單位業務**

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

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

## 資產價值

於二〇一一年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為人民幣4.42元（二〇一〇十二月三十一日：人民幣3.73元）

## 資本結構

越秀房產基金已透過其特殊目的公司於二〇〇八年十一月六日就為數2,100,000,000港元的三年期有抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，貸款於二〇〇八年十一月十二日提取。

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

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

於二〇一一年六月三十日，越秀房產基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）約為人民幣2,032,818,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約30.1%。

上述資產負債比率低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

## 現金狀況

越秀房產基金於二〇一一年六月三十日的現金結餘約達人民幣423,145,000元（約為508,820,000港元）。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

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

## 財務業績審核

越秀房產基金於二〇一一年中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

## 刊發二〇一一年中期報告

越秀房產基金截至二〇一一年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一一年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予單位持有人。

## 購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金須達成若干規定的規限下可於聯交所購回其本身的基金單位。

於二〇一一年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無再購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

## 所有房地產買賣的概要

於二〇一一年中期期間，越秀房產基金並無買賣任何房地產。

## 僱員

越秀房產基金由管理人管理。越秀房產基金並無聘用任何員工。

## 企業管治

管理人已採納針對最佳應用守則的全面企業管治制度，鼓勵以透明方式營運越秀房產基金，兼具內部核對及制衡，以評定管理人的業績表現，繼而取得其所管理的越秀房產基金成功。

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規守則（「合規守則」），當中包括維持高水平的企業管治的重大政策及程式。

於二〇一一年中期期間，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規守則的條文。

## 暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一一年九月二十日（星期二）至二〇一一年九月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇一一年九月十九日（星期一）下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 財務報表

### 簡明綜合中期資產負債表 於二〇一一年六月三十日

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

簡明綜合中期資產負債表 (續)  
於二〇一一年六月三十日

	附註	於二〇一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二〇一〇年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
(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)		87,120	83,364
遞延稅項負債		83,355	75,511
		<u>170,475</u>	<u>158,875</u>
<b>總負債</b>			
(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		2,032,818	2,043,303
		<u>4,715,746</u>	<u>3,980,990</u>
<b>總負債</b>		<u>6,748,564</u>	<u>6,024,293</u>
<b>淨資產</b>		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>總權益</b>		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(1,429,845)</u>	<u>(1,496,041)</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>4,886,221</u>	<u>4,139,865</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>4.42元</u>	<u>3.73元</u>

簡明綜合中期全面收益表  
截至二〇一一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二〇一一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二〇一〇年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益－租金收入		257,546	240,432
經營開支	5	(103,364)	(91,219)
經營溢利		154,182	149,213
投資物業的公平值收益		680,372	135,467
淨融資收入／(成本)－不包括基金單位 持有人應佔款額	6	17,300	(7,465)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		851,854	277,215
所得稅開支	7	(12,313)	(3,980)
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		839,541	273,235
其他全面收入－現金流對沖，扣除稅項		—	—
於與基金單位持有人進行交易前 之總全面收入		839,541	273,235
基金單位持有人應佔資產淨值的變動		839,541	273,235

簡明綜合中期全面收益表 (續)  
截至二〇一一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，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂及經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂的信託契約（「信託契約」），越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少90%的可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金股息的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為融資成本確認於綜合全面收益表，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入於分派聲明釐定。
- (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

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	839,541	273,235
就可分派收入總額作出的調整 <sup>(i)</sup>		
— 投資物業的公平值收益	(680,372)	(135,467)
— 於全面收益表扣除／(計入) 之遞延稅項	5,349	(352)
— 根據中國會計準則計算的 投資物業攤銷費用	(5,115)	(5,115)
— 銀行貸款的匯兌收益	(41,129)	(16,803)
期內可分派收入總額	118,274	115,498
於一月一日的可分派款額	104,750	126,017
期內已派付的分派 <sup>(ii)</sup>	(104,785)	(125,623)
於六月三十日的可分派款額	<u>118,239</u>	<u>115,892</u>
宣派中期分派 <sup>(iii)</sup>	<u>118,239</u>	<u>115,871</u>
宣派每個基金單位分派 <sup>(iii)</sup>	<u>人民幣0.1109</u>	<u>人民幣0.1087</u>

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

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

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

簡明綜合中期現金流量表  
截至二〇一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金淨額</b>		
經營所得現金	173,280	160,041
已付銀行借貸的利息	(17,441)	(17,396)
已付中國企業所得稅稅項	(4,554)	(4,447)
	<hr/>	<hr/>
營業務所產生現金流量－淨額	<u>151,285</u>	<u>138,198</u>
<b>投資業務所用現金淨額</b>		
購買投資物業	(3,628)	(2,533)
已收利息	1,318	1,182
	<hr/>	<hr/>
投資業務所使用現金流量－淨額	<u>(2,310)</u>	<u>(1,351)</u>
<b>融資業務所用現金淨額</b>		
已付分派	(104,785)	(125,623)
	<hr/>	<hr/>
融資業務所使用的現金淨額	<u>(104,785)</u>	<u>(125,623)</u>
<b>現金及現金等價物增加</b>	44,190	11,224
於期初的現金及現金等價物	378,955	361,266
	<hr/>	<hr/>
於期終的現金及現金等價物	<u>423,145</u>	<u>372,490</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」))與匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂及經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金於香港聯合交易所有限公司上市。

本簡明綜合中期財務資料以人民幣呈列。本簡明綜合中期財務資料於二〇一一年七月二十六日獲管理人的董事會批准刊發。

### 2 編製基準

截至二〇一一年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明財務報告應與編製符合香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

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

### 3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

於中期期間的所得稅乃按預期總年度收益適用的稅率應計。

下列為由二〇一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用的新訂準則及準則的修訂。

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

由二〇一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用但目前與本集團無關的新訂準則及準則的修訂及詮釋，這些修訂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24號(修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修改)	配股的分類
香港財務報告準則1的修改	香港財務報告準則7號比較披露，對首次採用者有某些豁免
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(經修改)	最低資金要求規定的預付款
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

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

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。本集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

香港會計準則第12號(修改)	遞延所得稅：相關資產的收回 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修改)	披露－嚴峻高通和免除第一次採用者之 固定日子要求 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修改)	披露－金融資產轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	合併財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號	於其它實體的權益披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計算 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二〇一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二〇一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 由二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

附註：

(i) 本集團獲兩名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司及白馬物業管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

(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 淨融資收入／(成本) – 不包括基金單位持有人應佔款額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	1,318	1,182
銀行借貸的利息開支	(17,441)	(17,396)
銀行借貸的貸款交易開支攤銷	(7,706)	(8,054)
銀行借貸的外匯收益	41,129	16,803
	<u>17,300</u>	<u>(7,465)</u>
淨融資收入／(成本)	<u>17,300</u>	<u>(7,465)</u>

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(二〇一〇年：25%)。

其它在中國經營的附屬公司的企業所得稅均以預提稅的方式支付。

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
	二〇一一年	二〇一〇年
	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		
– 中國企業所得稅	4,469	4,332
遞延稅項	7,844	(352)
	<u>12,313</u>	<u>3,980</u>

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

## 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

截至二〇一一年六月三十日止六個月期間，根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算每個基金單位的盈利約為人民幣0.7876元(二〇一〇年：人民幣0.2563元)。計算每個基金單位的盈利乃依據期內除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約人民幣839,541,000元(二〇一〇年：人民幣273,235,000元)及已發行基金單位平均數目1,065,973,000個(二〇一〇年：1,065,973,000個)計算得出。

由於截至二〇一一年六月三十日止六個月並無具攤薄影響的工具，故並無呈列每個基金單位的攤薄盈利。

## 9 應收未來最低租金

於二〇一一年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

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

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，二〇一一年七月二十六日

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。