



GZI Real Estate Investment Trust

越秀房地產投資信託基金

(股份代號: 405)



2007
中期報告

目 錄

業績摘要	2
行政總裁報告	3
越秀房託基金資料	6
可分派收入總額	6
管理層討論及分析	
業務回顧	7
財務回顧	11
關連人士交易	15
中期財務資料的審閱報告	23
簡明綜合中期資產負債表	24
簡明綜合中期損益表	26
簡明綜合中期權益變動表	27
分派聲明	28
簡明綜合中期現金流量表	29
簡明綜合中期財務資料附註	30
業績表現一覽表	45
公司及投資者關係資料	46

業績摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年	二〇〇六年
每個基金單位的分派 (附註a)	0.1107港元	0.1033港元
每個基金單位的盈利	0.1107港元	0.1033港元
基金單位持有人應佔的每個基金單位資產淨值	3.335港元	3.144港元
基金單位持有人應佔的每個基金單位有形資產淨值	3.171港元	2.991港元
上市時每個基金單位的發售價	3.075港元	3.075港元
於六月三十日的每個基金單位的收市價	3.080港元	3.100港元
按發售價計算的基金單位分派率	3.60%	3.36%
按收市價計算的基金單位分派率	3.59%	3.33%
已發行基金單位數目	1,000,000,000個 基金單位	1,000,000,000個 基金單位
成交價與基金單位持有人應佔資產淨值的最大溢價 (附註b)	—	0.556港元
成交價與基金單位持有人應佔資產淨值的最大折讓	0.335港元	0.294港元
資產總額	4,862,000,000港元	4,563,000,000港元
負債總額 (不計基金單位持有人應佔資產淨值)	1,527,000,000港元	1,419,000,000港元
基金單位持有人應佔資產淨值	3,335,000,000港元	3,144,000,000港元
有形資產淨值 (基金單位持有人應佔 資產淨值減商譽)	3,171,000,000港元	2,991,000,000港元
借貸總額佔總資產的百分比 (附註c)	26%	28%
總負債佔總資產的百分比 (附註d)	31%	31%
物業收入淨額	172,189,000港元	161,176,000港元

附註a：指各期間可分派收入總額100%的分派。根據信託契約的定義，可分派收入總額指管理人計算的越秀房託基金的經審核或審閱綜合除稅後溢利的款額 (已作出相應調整以消除會計調整的影響)。

附註b：最大溢價乃按由二〇〇七年一月一日至二〇〇七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3.310港元計算。最高折讓乃根據由二〇〇七年一月一日至二〇〇七年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.000港元計算。由於截至二〇〇七年六月三十日止六個月的最高成交價3.310港元較於二〇〇七年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇〇七年六月三十日並無呈列成交價與資產淨值的溢價。

附註c：借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算。

附註d：總負債按負債總額排除債務相關開支資本化計算。

行政總裁報告



致各基金單位持有人：

本人非常高興代表越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）之管理團隊越秀房託資產管理有限公司（「管理人」），向閣下呈報越秀房託基金二〇〇七年上半年之中期業績及經營情況。

業績表現

受惠於中華人民共和國（「中國」）良好的經濟環境以及管理團隊的努力，越秀房託基金二〇〇七年上半年各項經營指標表現理想，呈現出穩步發展的良好勢頭。

二〇〇七年一月一日至二〇〇七年六月三十日期間（「二〇〇七年中期」），越秀房託基金可分派收入總額（「可供分派收入總額」）（定義見下文所述組成越秀房產基金的信託契約）為110,735,000港元，每個基金單位可獲0.1107港元的分派。按二〇〇七年六月三十日基金單位的收市價3.08港元計，分派率為3.59%，比上年同期分派每基金單位0.1033港元高出約7.16%。

於二〇〇七年六月三十日，越秀房託基金旗下的白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位四項物業（「物業」），可供租賃總面積約160,145平方米，在租總面積約156,886平方米，物業整體出租率為98.0%，比上年同期輕微下調了0.6個百分點。

二〇〇七年中期，越秀房託基金總營業收入約為196,048,000港元，比上年同期增長了7.3%；租金收繳率達100%，新租及續租單元的租金水平亦獲得一定提升。

行政總裁報告

市場分析

今年上半年，中國宏觀經濟環境持續向好，表現平穩快速發展的態勢，房地產市場發展持續增長。據中國國家統計局公佈數據，上半年國內生產總值(GDP)達人民幣106,768億元，同比增長11.5%，比上年同期加快0.5個百分點；社會消費品零售總額達人民幣42,044億元，同比增長15.4%，增幅為一九九七年以來新高；上半年全國房地產開發投資總額達人民幣9,887億元，同比增長28.5%，比上年同期加快4.3個百分點；二〇〇七年上半年全國大中城市房屋銷售價格同比上漲7.1%，其中新建商品住房銷售價同比上漲7.4%。

與全國總體經濟形勢相比，廣東省及廣州市的經濟發展更為快速而穩健。二〇〇七年上半年，廣州市共完成地區生產總值(GDP)約人民幣3,198.01億元，比上年同期增長14%；而消費價格總水平上年同期增長2.1%，低於全國同期水平；新建商品住房售價同比上漲約7%，低於全國大中城市平均漲幅約0.4個百分點。展望二〇〇七下半年，廣州經濟基礎穩健，整體大市繼續向好。

業務營運策略

針對市場情況，我們對越秀房託基金旗下物業採取了積極穩健的經營策略。

白馬大廈單位是越秀房託基金物業組合的重心。我們致力於通過加強管理，使白馬大廈經營穩定，鞏固其在全國服裝批發市場的龍頭地位。在抓好日常租務管理的基礎上，我們著重加強了經營策劃及宣傳推廣力度，通過加強與各地服裝行業商會的交流與合作，到福建、浙江等服裝集散地進行推介，引進主力商戶，通過組織商戶參加中國、香港及各地的服裝展銷會，以及利用中庭舉辦時裝表演、召開訂貨會等手段協助商戶拓展市場，並利用中國列車及其它媒體發佈廣告，提高白馬大廈的知名度及影響力。另外，我們不時提升大廈硬件水平，改善營商環境，穩定商戶經營。

維多利廣場單位，我們利用塔樓寫字樓及門前體育西路人防工程分別預期於今年七月及九月底竣工，外部營商環境即將大幅改善的良好契機，對商場的經營業態進行了規劃調整。通過積極扶持主力客戶國美電器的經營，以及爭取在廣場引進銀行、特色餐飲及其他品牌商家，致力於打造以電器經營為龍頭、飲食購物休閒於一體的高檔商場，形成與天河商圈其他商場錯位競爭的格局，令維多利廣場更具市場競爭力。

財富廣場單位及城建大廈單位，我們充分利用地鐵概念物業、交通便捷、配套齊全及良好的物業管理服務等特點，對物業的經營定位進行研究及調整，將財富廣場塑造為跨國企業的財富中心，將城建大廈塑造成國內大型企業集中地，並通過於二〇〇七年年中期期間實施良好的租戶關係管理策略，提升了租戶的滿意度，優質租戶無一流失。在穩步提升出租率的基礎上，適當提升續租及新租單元的租金，逐步提高大廈整體租金水平。

行政總裁報告

投資及理財策略

我們將繼續實施積極而審慎的投資策略，向其他物業發展商收購有持續盈利能力的物業，包括但不限於透過行使優先購買權向越秀投資有限公司收購現有或者新落成的投資物業，以及收購以珠江三角洲為中心的經濟發達地區的零售、辦公樓及其它商業用途的物業。

自越秀房託基金上市至今，我們已對多個商業及寫字樓項目進行了認真的市場調研分析並籌備意向項目的收購。同時，我們亦關注到中國政府在二零零七年中期期間先後出臺了一系列旨在令熾熱的物業市場降溫的政策及措施。截至本中期報告日期，中國政策尚未頒佈若干新政策及措施的詳細詮釋或指引，故我們無法全面評估該等新政策及措施對海外投資者(包括越秀房託基金)於未來在中國組建收購物業的靈活性有何影響。我們將密切監察該等新政策及措施的發展，並於頒佈詳細的詮釋及指引後評估越秀房託基金所受的影響，積極推動前期意向項目的收購工作。

在理財方面，為保障投資組合的財務穩健，越秀房託基金採納了審慎的財務風險管理措施，於二〇〇七年六月三十日，借貸比例僅為26%，相對於香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)所設定之45%上限仍有一定空間，也為今後收購新項目的資金來源提供了更多靈活的組合。

展望

自二〇〇六年中開始，中國政府頒佈了一系列宏觀調控措施，對熾熱房地產行業進行了較程度的降溫，使房地產行業長期穩定健康發展。

越秀房託基金乃全球首只投資於中國物業的上市房地產投資信託基金，我們將信守承諾，通過優質的管理，提升營運效率，在致力於確保上市資產安全運營的前提下，以抓好物業經營為中心，提升資產價值，為投資者提供持續、穩定、增長及最大限度的分派；並通過實施收購策略，實現越秀房託基金的持續增長及增強競爭力。

展望二〇〇七年下半年，預期中國經濟將繼續保持健康發展態勢，人民幣(「人民幣」)升值的趨勢仍將存在。我們將利用良好的外部經濟環境，認真貫徹執行業務營運及收購策略，並進一步強化內部管理，以提高營運效率及企業管治水平，實現越秀房託基金的穩步增長。

致謝

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託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託基金給予的大力支持！

劉永傑

行政總裁

越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房託基金的管理人)

香港，二〇〇七年八月二十一日

越秀房託基金資料

越秀房託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。越秀房託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。

越秀房託基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的四項商用物業，而越秀房託基金為世界上首隻投資於中國的上市房地產投資信託基金。

可分派收入總額

越秀房託基金二〇〇七年中期期間對越秀房託基金的基金單位持有人(「基金單位持有人」)的可分派收入總額約為110,735,000港元(二〇〇六年：103,375,000港元)，即每個基金單位可分派0.1107港元(二〇〇六年：0.1033港元)。

附註：根據信託契約的定義，可分派收入總額指管理人計算的越秀房託基金的經審核或審閱綜合除稅後溢利的款額(已作出相應調整以消除若干會計調整的影響)。

分派

信託契約規定越秀房託基金將會向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。管理人的政策乃是於二〇〇六年、二〇〇七年及二〇〇八年每個財政年度，向基金單位持有人分派相等於越秀房託基金可分派收入總額100%的款額，而其後的每個財政年度為相等於可分派收入總額最少90%。

管理人議決就二〇〇七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0.1107港元(二〇〇六年：0.1033港元)。

二〇〇七年中期分派總額合共約110,700,000港元(二〇〇六年：103,375,000港元)將於二〇〇七年十月三十日起生效，並須向二〇〇七年十月二十九日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

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，並不包括越秀房託基金任何資本性質的部分。

管理人已按越秀房託基金的綜合除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算可分派收入總額，並認為毋須(而信託契約可能規定)作出調整以撤銷若干非現金調整的影響。

管理層討論及分析

業務回顧

越秀房託基金持有的物業為白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位。此等單位的總建築面積約為160,651平方米，可供租賃面積約為160,145平方米，於二〇〇七年六月三十日，物業整體出租率約為98.0%，二〇〇七年中期總營業收入約為196,048,000港元。可分派收入總額約為110,735,000港元，每個基金單位的分派約為0.1107港元。按上市時每個基金單位的發售價3.075港元計，分派率為3.6%。按二〇〇七年六月三十日每個基金單位的收市價3.08港元計，分派率為3.59%，比二〇〇六年同期分派每個基金單位的0.1033港元高出約7.16%。各項業務營運表現理想，繼續呈現出穩步發展的良好勢頭。

物業出租率繼續保持較高的水準

截至二〇〇七年六月三十日止，物業在租總建築面積約為156,886平方米，物業整體出租率約98.0%，比二〇〇六年同期輕微下調0.6個百分點，其中，白馬大廈單位出租率約為99.3%，財富廣場單位約為99.6%，城建大廈單位約為98.7%，維多利廣場單位約為92.0%。與上年同期相比，財富廣場單位及城建大廈單位出租率分別提高了1.5及1.7個百分點；維多利廣場單位於去年底新大新及其承讓租戶退租後，於二〇〇七年中期期間初約13,321平方米可供出租，國美電器擴租增加了約9,448平方米，於二〇〇七年中期期間又出租了另外1,677平方米，尚餘空置面積僅2,196平方米可供出租，使維多利廣場單位的出租率於二〇〇七年中期期末下降了7.6個百分點，目前正在與多家品牌客戶進行磋商，預計下半年維多利廣場外圍經營環境將大幅改善，出租率亦逐步穩步提升，回復至比較理想水平。

下表載列與二〇〇六年度同期各物業出租率的比較：

物業名稱	於二〇〇七年	於二〇〇六年	與二〇〇六年
	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(－)
			之百分比
白馬大廈單位	99.3%	99.7%	-0.4
財富廣場單位	99.6%	98.1%	1.5
城建大廈單位	98.7%	97.0%	1.7
維多利廣場單位	92.0%	99.6%	-7.6
物業	98.0%	98.6%	-0.6

管理層討論及分析

物業租金收入及租金水準穩步增長

二〇〇七年中期物業共取得租金收入約為192,979,000港元，其他經營收入約為3,069,000港元，合計總經營業收入為196,048,000港元，比上年同期高出約7.3%。

於二〇〇七年中期期間，白馬大廈單位約佔物業經營收入總額的67.2%，財富廣場單位約佔12.7%，城建大廈單位約佔11.2%，維多利廣場單位約佔8.9%。

儘管於二〇〇七年六月三十日的物業在租賃面積相比上年同期略為減少約955平方米，但物業租金水平穩步提升。與上年同期相比，二〇〇七年六月份物業在租單元平均租金水平整體提升約2.4%，其中，增幅最大的為維多利廣場單位，平均升幅約為10.1%，顯示出良好的升值潛力；其次為財富廣場單位及城建大廈單位，平均升幅分別約為6.4%及4.0%，而白馬大廈單位租金水平則基本持平。

於二〇〇七年中期期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於二〇〇七年中期期間各物業所得經營收入總額的情況：

物業名稱	經營收入總額 (百萬港元)	各項目佔 物業經營 收入總額 的百分比
白馬大廈單位	131.8	67.2%
財富廣場單位	24.9	12.7%
城建大廈單位	21.9	11.2%
維多利廣場單位	17.4	8.9%
物業	<u>196.0</u>	<u>100%</u>

管理層討論及分析

物業經營總體平穩，項目競爭力得到增強

財富廣場單位及城建大廈單位：加大續約力度，確保經營穩定

對於財富廣場及城建大廈兩大寫字樓專案，我們重點強化客戶關係管理，特別是重大客戶的管理工作，提高服務質素，增強客戶的滿意度，留住優質客戶，優化租戶結構，提升專案競爭力。通過加強續租管理，穩步提高續租率，上半年財富廣場單位及城建大廈單位的平均續租率超過80%，滙豐銀行、花旗銀行、深圳發展銀行、中國石油、泰康人壽、中遠國際貨運、阿斯利康制藥等重大客戶無一流失，同時，財富廣場單位及城建大廈單位續租及新租租金水準理想，增幅分別達8.2%及5.7%。租戶結構得到調整，財富廣場單位的外資及港澳台企業所佔面積比例高達70%，金融行業所佔面積比例約達40%；城建大廈單位租戶主要以大型本地上市公司為主，其中承租面積在1,000平方米以上的達60%以上。

白馬大廈單位及維多利廣場單位：打造經營特色，提升競爭力

維多利廣場：隨著「國美電器中國第一店」於今年五月份正式開業，維多利廣場基本形成與天河商圈其他商場錯位競爭的格局。為提升商場人流，我們積極配合及支援主要租戶國美電器的行銷推廣活動。同時，結合商場新的定位要求，有針對性地引進目標客戶。廣場上蓋的塔樓寫字樓已於今年七月底竣工，預計體育西路人防工程也將於今年九月底完工，利用該有利時機，我們在上半年成功引進了仙蹤林及一家日式餐飲，目前正積極接洽一知名外資銀行、連鎖咖啡店及日用品專賣店。通過調整，商場的經營特色及影響力將穩步增強。

白馬大廈單位：為進一步鞏固白馬大廈在全國服裝批發行業的龍頭地位，應對周邊地區商鋪供應量增加所帶來的競爭壓力，上半年，我們加強了與全國各地服裝行業商會及業內人士的交流，多次組織場內商家參加國內及香港地區的服裝展銷會，協助商家開拓銷售管道；同時，積極接洽全國各地新興服裝品牌企業，大量儲備後備客戶資源。對內積極推進大廈硬體改造工作，上半年先後完成了部分樓層的改造翻新工程、配電箱的改造工程及大廈標識系統的更新工程，大廈的營商環境有了明顯改善，競爭力得以進一步加強。

管理層討論及分析

切實加強安全管理，預防物業營運風險

為維護資產，確保物業管理的職能得到落實，我們非常注重加強對前線物業運營商（物業管理及租賃代理服務供應商）的監督和管理。我們按季度會同物業顧問仲量聯行對物業進行了消防安全管理專項評估，對存在的問題及時組織整改；並從六月份開始，對物業全部設備設施進行詳細檢測，以為下一步設備設施的更新改造計畫提供支援。另外，我們還定期或不定期對物業進行巡視，加強監督和溝通，確保一線物業運營商按照有關合約要求，以及越秀房托基金的管理要求，做好物業管理工作。同時，前線物業運營商也定期開展消防及各種應急預案演練，加強對管理人員及租戶的培訓，預防各類物業營運風險，並提高應付各類突發事件的能力。

提升管理效率，降低營運成本

廣州怡城物業管理有限公司（「怡城公司」）及廣州白馬物業管理有限公司（「白馬公司」），是越秀房托基金一線物業運營商，其中怡城公司負責財富廣場、城建大廈單位及維多利廣場單位三個專案的管理，白馬公司負責白馬大廈的管理。為整合優勢資源，怡城及白馬兩家公司的管理層於二〇〇七年六月進行了合併，該項整合，並不影響怡城及白馬兩家公司獨立的法人地位、經營範圍，以及原有與越秀房托基金的法律關係。整合後，按「兩塊牌子一套人馬」的模式進行運作，實施合署辦公。而越秀房託基金管理人直接面對一支物業管理團隊，有利於加強對轉授職能的監管，提升管理效率，同時，由於整合後的怡城、白馬公司在人員素質及公司管治方面結合了兩家公司所長，有利於改善自身的經營管理水平，提高物業的管理質素及綜合競爭力，對越秀房托基金今後的長遠穩定發展具有積極作用，符合越秀房託基金基金單位持有人的最大利益。

未來展望

展望下半年，我們認為國內整體經濟環境將持續向好，維持高速平穩發展的勢頭，預計廣州寫字樓市場將步入供應高峰期，市場競爭加大，對寫字樓經營將產生一定壓力；同時，由於金融、貿易及諮詢服務等行業發展迅猛，外資企業及中小型企業的擴張需求龐大，對寫字樓租賃市場有一定支撐；而隨著社會購買力及消費需求的增長，零售及批發商場也將獲得良好的發展機遇。

對財富廣場及城建大廈兩個寫字樓專案，我們非常了解同區域新建寫字樓專案的激烈競爭，通過不斷改進及提高物業管理及服務水準，留住優質客戶，同時通過各種管道積極引進新客戶，優化客戶結構，提高競爭力。

管理層討論及分析

在穩定寫字樓經營的基礎上，我們將重點抓好白馬大廈及維多利廣場兩個商業專案。白馬大廈單位的工作重點是加大宣傳推廣力度以及優質新租戶的引進力度，加強客戶關係管理，加強對市場的研究，密切關注市場經營動態，維護商場經營穩定。維多利廣場要利用下半年塔樓寫字樓竣工及體育西路人防工程建成並恢復路面交通的有利時機，現有空置單位將重點引進外資銀行、特色餐飲、品牌百貨或專賣店，進一步提升出租率，增強項目的經營特色。

在穩定現有項目經營的同時，我們將實施積極而審慎的投資策略，積極推進現有儲備專案的收購上市工作，為越秀房託基金的增長注入新的動力。

財務回顧

每個基金單位的分派

按基金單位於二〇〇七年六月三十日的收市價3.08港元計算，按二〇〇七年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1107港元（二〇〇六年：0.1033港元）計算的基金單位分派率約為3.59%（二〇〇六年：3.33%）。即按年計算的基金單位分派率為7.19%。

按首次公開發售（「首次公開發售」）價每個基金單位3.075港元計算，每個基金單位的分派總額計得基金單位分派率為3.6%。

基金單位業務

自越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日上市以來，合共已發行1,000,000,000個基金單位。於二〇〇七年六月三十日每個基金單位的收市價為3.08港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元稍為增加。

越秀房託基金於二〇〇七年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為3.31港元及約3.00港元，而於二〇〇七年中期期間的成交量為334,309,088個基金單位，相等於平均每日2,762,885個基金單位。

資產價值

於二〇〇七年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為3.335港元（二〇〇六年十二月三十一日：3.20港元），上升4.2%。於二〇〇七年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值合共約為3.171港元（二〇〇六年十二月三十一日：3.041港元），每個基金單位價值上升4.3%。

管理層討論及分析

財務業績

租金收入及物業收入淨額較二〇〇六年中期有所上升。以下為越秀房託基金於二〇〇七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		
	二〇〇七年 (未經審核) 千港元	二〇〇六年 (未經審核) 千港元	
收入總額	<u>196,048</u>	<u>182,741</u>	7.3%
租賃代理費用	(6,524)	(6,097)	7.0%
物業相關稅項	(15,309)	(14,137)	8.3%
其他物業開支(附註1)	<u>(2,026)</u>	<u>(1,331)</u>	52.2%
物業經營開支總額	<u>(23,859)</u>	<u>(21,565)</u>	10.6%
物業收入淨額	<u>172,189</u>	<u>161,176</u>	6.8%
預提稅項	(18,758)	(17,477)	7.3%
管理人費用	(11,883)	(11,445)	3.8%
信託人費用	(702)	(664)	5.7%
其他信託開支(附註2)	<u>(7,874)</u>	<u>(5,640)</u>	39.6%
非物業開支總額	<u>(39,217)</u>	<u>(35,226)</u>	11.3%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	132,972	125,950	5.6%
利息收入	3,657	2,257	62.0%
融資成本—不包括基金單位持有人應佔款額	<u>(25,894)</u>	<u>(24,832)</u>	4.3%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	<u>110,735</u>	<u>103,375</u>	7.1%

附註1 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊等。

附註2 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、法律諮詢及公司秘書費用等。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為110,735,000港元(二〇〇六年：103,375,000港元)，增加7.1%。

收益總額及物業收入淨額分別約為196,048,000港元(二〇〇六年：182,741,000港元)及約172,189,000港元(二〇〇六年：161,176,000港元)，較二〇〇六年分別高出7.3%及6.8%。

物業經營開支較二〇〇六年開支增加10.6%。

其他信託開支較二〇〇六年增加約2,234,000港元。增加的主要原因為基金單位註冊及過戶處費用有所增加，以及法律諮詢提供服務的專業費用增加所致。

管理層討論及分析

越秀房託基金所持物業名單

物業的資料概列如下：

物業	於二〇〇七年 六月三十日的 可供租賃總面積 平方米	於二〇〇六年 十二月三十一日 的估值 千港元
白馬大廈單位	50,129	2,696,327
財富廣場單位	40,356	581,865
城建大廈單位	42,398	410,222
維多利廣場單位	27,262	551,657
物業	160,145	4,240,071

資本結構

越秀房託基金的資本管理政策旨在達致理想的債務水平。越秀房託基金透過其特殊目的機構與銀團就為數165,000,000美元的三年期貸款融資訂立一項融資協議。借貸總額(不包括債務相關開支)佔資產總值的百分比為26%，而負債總額(不包括債務相關開支)佔資產總值的百分比則為31%。銀行借貸為有抵押，抵押組合包括各物業的註冊按揭、轉讓租金收入及來自各物業及各物業相關的所有租賃協議的所有其他所得款項以及持有物業的特殊目的機構股份的法定押記。

財務業績審核

越秀房託基金於二〇〇七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，及由越秀房託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。

購買、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非獲證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的相關守則及指引批准，否則管理人不得代表越秀房託基金購買任何基金單位。

於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金或其任何附屬公司並無再買賣或贖回越秀房託基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金並無買賣任何房地產。

僱員

越秀房託基金由管理人管理。越秀房託基金並無聘用任何員工。

管理層討論及分析

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託基金，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託基金成功。

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

於二〇〇七年中期期間，管理人對越秀房託基金的管理遵守合規守則的條文。

已發行新基金單位

於二〇〇七年中期期間並無發行新基金單位。

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二〇〇七年十月二十三日（星期二）至二〇〇七年十月二十九日（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二〇〇七年十月二十二日（星期一）下午四時正前交回越秀房託基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

關連人士交易

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房託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託基金及其關連人士的關連人士交易資料：

租賃交易

城建大廈單位的若干部分已租予與管理人(「管理人集團」)有關的越秀房託基金關連人士(定義見房託基金守則)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房託基金的關係	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)	二〇〇七年中期期間租金收入(港元) ³
怡城 ¹	1層	管理人的聯營公司	97.0	二〇〇七年五月一日	485	5	0	3	2,951
廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業」) ²	1層	管理人的聯營公司	881.2	二〇〇六年一月一日	118,955	135	0	3	723,864
興業 ²	2層	管理人的聯營公司	639.92	二〇〇六年一月一日	45,333	70	0	3	275,860
越秀投資	16層	主要持有人	1,060.5	二〇〇五年一月一日	95,444	90	0	3	580,795
越秀廣州辦事處	16層	主要持有人	46.1	二〇〇五年一月一日	4,150	90	0	3	25,254
總計：									1,608,724

1. 怡城原租約於二〇〇七年四月三十日到期，並按同等租金水平訂立新約。
2. 倘有意租用的客戶願意付出較高租金，而興業無法給予同樣水平的租金，則福達有權行使若干提前終止該等租約的權利。
3. 以0.9860元人民幣兌1港元的匯率折算。

物業管理協議

於二〇〇五年十二月七日，越秀房託基金的全資附屬公司柏達、越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」)及廣州市荔灣區西郊村民委員會委任越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司白馬公司，管理白馬大廈的公眾地方。於同日，柏達及白馬合營公司與白馬公司就柏達及白馬合營公司所擁有白馬大廈的部分提供物業管理服務訂立另一份協議，由二〇〇五年十月十九日至二〇〇八年十月十八日止為期三年。根據此項協議，白馬公司有權就柏達及白馬合營公司所擁有白馬大廈的部分建築面積收取每平方米人民幣50元的物業管理月費。該費用由柏達及白馬合營公司(就彼等所擁有白馬大廈的空置部分)支付，而所有其他情況下則由租戶支付。根據柏達及白馬公司於二〇〇五年十二月七日訂立的租賃服務協議的條文，白馬公司同意就柏達根據上述物業管理協議的空置單位承擔任何應付管理費。

關連人士交易

於二〇〇五年十二月七日，越秀房託基金的全資附屬公司京澳及越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司廣州市城市建設開發有限公司已委任越秀投資的附屬公司兼管理人的聯營公司怡城，管理維多利廣場的公眾地方。根據此項協議，怡城有權就維多利廣場的建築面積收取每平方米人民幣48元的物業管理月費。該費用由京澳(就維多利廣場的空置部分)支付，而所有其他情況下則由租戶支付。根據京澳及怡城於二〇〇五年十二月七日訂立的租賃服務協議的條文，怡城同意就京澳根據上述協議的空置單位承擔任何應付管理費。

財富廣場及城建大廈的業主委員會(各自代表財富廣場及城建大廈全體業主及租戶及以彼等的身份行事)已委任怡城，分別管理財富廣場及城建大廈的公眾地方。財富廣場的協議於二〇〇五年七月一日訂立，由二〇〇五年七月一日至二〇〇八年六月三十日止為期三年。城建大廈的有關協議已於二〇〇七年七月十八日屆滿並於二〇〇七年七月十九日重新訂立，由二〇〇七年七月十九日至二〇一〇年七月十八日止為期三年。根據此等協議，怡城有權就財富廣場建築面積及城建大廈建築面積的辦公樓部分及商業部分分別收取每平方米人民幣25元及每平方米人民幣35元的物業管理月費。

由於物業租戶(而非特殊目的機構(定義見發售通函(「特殊目的機構」)))以物業的物業管理人身份支付怡城及白馬物業管理公司的物業管理費，故特殊目的機構並無向有關關連人士支付任何物業管理費。

租賃服務協議

於二〇〇五年十二月七日，管理人及福達、金峰及京澳各自與怡城訂立租賃服務協議，而管理人及柏達則與白馬物業管理公司訂立租賃服務協議，全部為期三年，直至二〇〇八年十二月七日止，據此，怡城及白馬物業管理公司同意向各持有有關物業的特殊目的機構提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

有關財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位各自的租賃服務協議均訂明，有關特殊目的機構須按有關物業總收益每年4.0%向怡城支付月費。有關白馬大廈單位的租賃服務協議訂明，柏達須按白馬大廈單位總收益每年3.0%向白馬物業管理公司支付月費。

怡城及白馬物業管理公司同意，於彼等作為有關物業的物業管理人的期間，彼等根據租賃服務協議作為租賃代理的費用亦應包括彼等根據各項物業管理安排就物業任何空置單位向有關特殊目的機構收取的物業管理費。

於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金根據此等租賃服務協議已付／應付怡城及白馬物業管理公司的費用總額約為6,524,000港元。

關連人士交易

商標許可證協議

通過柏達與白馬公司各自日期為二〇〇五年十二月七日的六份許可證協議，白馬公司根據許可證協議的條款按象徵式收費人民幣1.00元授予柏達獨家權利於中國使用其六個不同類別的註冊商標，即由協議日期(即二〇〇五年十二月七日)至二〇〇六年十二月三十一日止生效，且在若干情況下有權延長有關許可證的期限。每份許可證協議經已按象徵式收費人民幣1.00元延長九至十年不等的期間，並將於二〇一六年十一月二十七日至二〇一七年一月三十日之間屆滿。

越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)及管理人士於二〇〇五年十二月七日訂立許可證協議，據此越秀永久地以象徵式代價約1.00港元授予管理人士就越秀房託基金在內地及香港的業務使用及分授若干「越秀」商標的權利及許可證，由二〇〇五年十二月二十一日起，亦可根據當中的條款提早終止。

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租賃交易、物業管理協議及租賃服務協議授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的基金單位持有人批准的披露規定，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發售通函刊發。

翻新白馬單位8層及9層

越秀投資間接擁有98.62%權益的附屬公司兼翻新工程的五名承包商之一廣州城建開發裝飾有限公司(「GCCD Decoration」)，透過就白馬大廈單位8層及9層的若干翻新工程所進行的高透明度招標程序，於二〇〇六年一月二十四日獲廣州建設工程交易中心判予白馬大廈單位8層及9層的若干翻新工程的翻新合約。

因此，根據於二〇〇六年一月二十六日訂立的翻新合約的條款，柏達應付GCCD Decoration的款項為人民幣414,148.08元(即約420,028.48港元)，即全部翻新工程總金額人民幣5,176,851.05元(即約5,250,356.03港元)與柏達直接應付予兩名獨立分包商的合計款額人民幣4,762,702.97元(即約4,830,327.56港元)的差額。

GCCD Decoration及其聯繫人(定義見房託基金守則)並無與越秀房託基金訂立任何其他關連交易。根據翻新合約，柏達應付GCCD Decoration的款項低於按二〇〇五年年報公佈的經審核財務報表中越秀房託基金資產淨值的5%，亦低於發售通函所披露越秀房託基金就翻新及維修白馬大廈單位承諾承擔的金額26,700,000港元的15%。因此毋須就訂立交易取得基金單位持有人的批准。

關連人士交易

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託基金信託人身份所成立的該等附屬公司))。

租賃交易

財富廣場單位的若干部分已租予與滙豐集團的成員公司，詳情如下：

租戶	單位地點	建築面積 (平方米)	租賃開始日	每月租金 (人民幣元)	每平方米 的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇〇七年 中期期間 租金收入 (港元) ¹
滙豐軟件開發 (廣東)有限公司	4層	4,275.1	二〇〇五年 二月十六日	354,833	83	60	3	2,065,489
	5層	4,275.1	二〇〇五年 五月一日	354,833	83	90	2.25	2,065,489
	3層	2,000	二〇〇六年 十二月一日	166,000	83	60	4.2	1,034,857
							總計：	5,165,835

1. 以0.9860元人民幣兌1港元的滙率折算。

於二〇〇七年一月三十一日，滙豐軟件開發(廣東)有限公司與金峰訂立一份租約，以更新財富廣場四樓及五樓的現有年期，由二〇〇八年二月一日起，再續三年，首年月租為人民幣745,150元，次年月租為人民幣782,428元，而第三年月租為人民幣821,504元。

企業融資交易

特殊目的機構(作為借款人)及越秀房託(控股)2005有限公司(「REIT Holdco」)(作為擔保人)於二〇〇五年十二月七日就將於上市日期提取為數165,000,000美元的三年期浮息定期貸款融資與若干貸款銀行訂立融資協議。為確保特殊目的機構按比例及在各方面同等履行根據貸款的責任，已向抵押信託人授予一項抵押組合，當中包括就各物業及特殊目的機構股份的註冊按揭、轉讓租金收入及因各物業及有關物業的一切租賃協議而產生的所有其他所得款項，以代貸款銀行持有。於二〇〇七年六月三十日，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。由滙豐墊支的63,900,000美元信貸額的款項仍未償付。

就貸款融資而言，各特殊目的機構亦與各貸款銀行就美元／人民幣不交收掉期融資訂立協議，當中包括將浮息美元負債掉期為綜合人民幣負債，以一系列以人民幣計值的定息現金流量須以美元支付，而於到期日主要交易亦以美元結清，名義本金總額為165,000,000美元，最少為期三年。滙豐為其中一名掉期提供者，並參與63,900,000美元／人民幣516,500,000元的掉期。

特殊目的機構根據掉期協議的責任就上述抵押組合按比例及在各方面同等抵押。彼等亦已向貸款銀行(作為掉期提供者)授予擔保，以確認彼等履行根據掉期協議的責任。於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金應付滙豐根據融資協議的利息約8,340,000港元。

一般銀行服務

REIT Holdco、柏達、京澳、福達及金峰就於二〇〇七年中期期間的按金按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

關連人士交易

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，惟仍須遵守越秀房託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。有關豁免函件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) 於越秀房託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，則按不遜於越秀房託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序（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，於二〇〇七年中期期間，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其他關連交易（上文所披露者則除外）。

管理人的費用

於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為11,883,000港元。

信託人的費用

於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為702,000港元。

主要估值師的費用

於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金應付主要物業估值師的費用總金額為100,000港元。

關連人士交易

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，越秀房託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	於二〇〇七年 一月一日		於二〇〇七年 六月三十日		所持權益 變動百分比
		於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	
梁凝光先生 ¹	—	無	—	無	—	—
劉永杰先生 ²	—	無	—	無	—	—
梁由潘先生	—	無	—	無	—	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
李均雄先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—

1 梁凝光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	於二〇〇七年一月一日		於二〇〇七年六月三十日		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	
越秀企業(集團) 有限公司(「越秀」) ¹	實際權益	27,320	0%	27,320	0%	—
	視為擁有權益	321,326,760	32.13%	325,959,760	32.60%	0.47%
	總權益	321,354,080	32.14%	325,987,080	32.60%	0.46%
越秀投資 ²	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	313,280,495	31.32%	313,280,495	31.32%	0.00%
	總權益	313,280,495	31.32%	313,280,495	31.32%	0.00%
Dragon Yield Holdings Limited (「越龍」)	實際權益	313,280,495	31.32%	313,280,495	31.32%	0.00%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	313,280,495	31.32%	313,280,495	31.32%	0.00%

關連人士交易

1. 有關越秀控制公司權益的其他資料：

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
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	321,215,530	無
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	313,280,495	無
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀投資有限公司	Bosworth International Limited	34.98	否	313,280,495	無
越龍	越秀投資	100.00	是	313,280,495	無
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	100.0	是	395,122	—
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.0	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development	100.0	是	339,342	—
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.0	否	88,082	—
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.0	是	88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.0	是	4,744,230	—

2. 視為擁有313,280,495個基金單位的權益透過一間全資附屬公司越龍持有。

關連人士交易

其他關連人士所持權益

管理人的高級行政人員

管理人高級行政人員(即越秀房託基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇〇七年一月一日		於二〇〇七年六月三十日		權益百分比
		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	
高鏞麗女士 ¹	個人	8,125	0%	8,125	0%	—
程九洲先生	個人	480	0%	480	0%	—
葉永華先生	個人	1,900	0%	1,900	0%	—
區海晶女士 ²	個人	1,000	0%	1,000	0%	—

1. 高鏞麗女士於二〇〇七年七月十二日辭任管理人之財務總監。
2. 區海晶女士於二〇〇七年七月十二日獲委任為管理人的財務及投資部主管。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房託基金的關連人士包括信託人及高力國際物業顧問(香港)有限公司於二〇〇七年六月三十日持有任何基金單位。

基金單位購買權

於二〇〇七年中期期間，越秀房託基金或其任何受控制實體並無與其他各方訂立任何安排，致使管理人董事(包括彼等的配偶及未滿18歲的子女)可藉收購越秀房託基金或任何其他法人團體的基金單位或任何股本衍生工具而獲益。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈廿二樓

致越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）董事會
（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）

引言

本核數師（以下簡稱「吾等」）已審閱列載於第24至44頁的中期財務資料。該中期財務資料包括越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）及其附屬公司於二〇〇七年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策的概要及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，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」編製及公平呈報該等中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向貴董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等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

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等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，二〇〇七年八月二十一日

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇七年六月三十日

	附註	於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	9,350	9,775
投資物業	5	4,393,387	4,240,071
遞延資產	6	16,857	9,610
商譽	7	163,952	158,290
		<u>4,583,546</u>	<u>4,417,746</u>
流動資產			
應收租金	8	—	19
預付款項、按金及其他應收款項	8	5,592	5,829
現金及現金等價物	9	272,488	253,846
		<u>278,080</u>	<u>259,694</u>
總資產		<u>4,861,626</u>	<u>4,677,440</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	11	13,678	9,919
預收款項	11	18,371	12,721
應計費用及其他應付款項	11	34,634	23,939
應付關連公司款項	21	12,993	22,144
		<u>79,676</u>	<u>68,723</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	11	65,064	64,963
銀行借貸, 有抵押	13	1,284,543	1,266,469
衍生金融工具	12	97,803	77,578
		<u>1,447,410</u>	<u>1,409,010</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>1,527,086</u>	<u>1,477,733</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	14	<u>3,334,540</u>	<u>3,199,707</u>
總負債		<u>4,861,626</u>	<u>4,677,440</u>
資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇七年六月三十日

		於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益			
對沖儲備	10	(21,592)	(35,608)
保留盈利		21,592	35,608
總權益		<u>—</u>	<u>—</u>
已發行基金單位(千個)		<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值		<u>3.335港元</u>	<u>3.200港元</u>

以上簡明綜合中期資產負債表應與本簡明綜合中期財務資料的相關附註一併閱讀。

代表越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房託基金的管理人)的董事會

梁凝光
董事

劉永杰
董事

簡明綜合中期損益表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	附註	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益－租金收入		196,048	182,741
經營開支	15	(63,076)	(56,791)
經營溢利		132,972	125,950
銀行存款的利息收入		3,657	2,257
融資成本－不包括基金單位持有人應佔款額	17	(25,894)	(24,832)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		110,735	103,375
所得稅開支	18	—	—
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		110,735	103,375
基金單位持有人應佔融資成本(i)		(124,751)	(128,311)
期內業績		(14,016)	(24,936)

以上簡明綜合中期損益表應與本簡明綜合中期財務資料的相關附註一併閱讀。

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」)，越秀房託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。越秀房託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託基金之日持有的越秀房託基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房託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，並於損益表確認。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損益表披露構成影響。可分派收入按第28頁所載的分派聲明釐定。
- (ii) 根據除稅後及與基金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19。

簡明綜合中期權益變動表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	對沖儲備 (附註10) 千港元	保留盈餘/ (虧損) 千港元	總權益 千港元
二〇〇六年一月一日的結餘	(11,281)	11,281	—
現金流對沖的公平值變動	24,936	—	24,936
期內業績	—	(24,936)	(24,936)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇六年六月三十日的結餘	<u>13,655</u>	<u>(13,655)</u>	<u>—</u>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇七年一月一日的結餘	(35,608)	35,608	—
現金流對沖的公平值變動	14,016	—	14,016
期內業績	—	(14,016)	(14,016)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇七年六月三十日的結餘	<u>(21,592)</u>	<u>21,592</u>	<u>—</u>

以上簡明綜合中期權益變動表應與本簡明綜合中期財務資料的相關附註一併閱讀。

分派聲明

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利 就可分派收入總額作出的調整(i)	110,735 —	103,375 —
期內可分派收入總額	110,735	103,375
於一月一日的可分派款額	103,426	40,543
期內已派付的分派(ii)	(103,400)	—
於六月三十日的可分派款額(iii)	110,761	143,918
建議每個基金單位分派	0.1107港元	0.1438港元

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或期間損益表的若干非現金調整的影響。截至二〇〇七年及二〇〇六年六月三十日止六個月並無作出有關調整。
- (ii) 每個基金單位為0.1034港元，總額為103,400,000港元的分派已於二〇〇七年五月二十三日派付予基金單位持有人。
- (iii) 根據信託契約的條款，越秀房託基金的首次分派涵蓋二〇〇五年十二月二十一日(越秀房託基金上市日期)起至二〇〇六年六月三十日止期間。因此，於二〇〇六年六月三十日的可分派款額包括分別於二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)起至二〇〇五年十二月三十一日止期間及截至二〇〇六年六月三十日止六個月期間分派予越秀房託基金單位的基金單位持有人的可分派款額40,543,000港元及103,375,000港元。

簡明綜合中期現金流量表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金淨額：		
經營所得現金淨額	134,104	163,219
已付銀行借貸的利息	(21,674)	(20,849)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金流量－淨額	112,430	142,370
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
投資業務所用現金淨額		
購買物業、廠房及設備	(365)	—
購買投資物業	(1,634)	—
應付有關連公司款項減少	—	(55,000)
已收利息	3,657	2,257
	<hr/>	<hr/>
投資業務所得現金流量－淨額	1,658	(52,743)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(103,400)	—
	<hr/>	<hr/>
融資業務所得現金流量－淨額	(103,400)	—
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
現金及現金等價物增加	10,688	89,627
滙兌差額	7,954	—
於期初的現金及現金等價物	253,846	235,917
	<hr/>	<hr/>
於期終的現金及現金等價物	272,488	325,544
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

以上簡明綜合中期現金流量表應與本簡明綜合中期財務資料的相關附註一併閱讀。

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。

越秀房託基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司（作為越秀房託基金的管理人（「管理人」））與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為越秀房託基金的信託人（「信託人」））於二〇〇五年十二月七日訂立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號越秀大廈24樓。

越秀房託基金已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於二〇〇七年八月二十一日獲管理人的董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇〇七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截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇〇六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。

(a) 採用新訂準則、準則及詮釋的修訂的影響

下列為截至二〇〇七年六月三十日止財政期間強制應用的新訂準則、準則及詮釋的修訂。

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號「應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號「重新評估嵌入式衍生工具」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第10號「中期財務報告及減值」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第11號「香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易」；及
- 香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表的呈報—資本披露」的補充修訂；

管理人預期採納上述各項不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

(b) 已頒佈但尚未生效的準則、準則及詮釋的修訂

下列新訂準則、準則及詮釋的修訂於二〇〇七年已獲頒佈但尚未生效，且並無提早採納：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」自二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號「服務特許權安排」自二〇〇八年一月一日或之後開始的年度期間生效；
- 香港會計準則第23號（修訂）「借貸成本」自二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

上述各項將在生效時由本集團採納。管理人預期採納上述各項不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

4 物業、廠房及設備—本集團

	在建工程 千港元	機器及工具 千港元	總計 千港元
截至二〇〇六年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值	—	3,395	3,395
添置	8,610	—	8,610
折舊	—	(341)	(341)
期終賬面淨值	<u>8,610</u>	<u>3,054</u>	<u>11,664</u>
於二〇〇六年六月三十日			
成本	8,610	3,415	12,025
累計折舊	—	(361)	(361)
賬面淨值	<u>8,610</u>	<u>3,054</u>	<u>11,664</u>
截至二〇〇七年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值	—	9,775	9,775
添置	—	365	365
折舊	—	(1,122)	(1,122)
滙兌差額	—	332	332
期終賬面淨值	<u>—</u>	<u>9,350</u>	<u>9,350</u>
於二〇〇七年六月三十日			
成本	—	12,101	12,101
累計折舊	—	(2,751)	(2,751)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>9,350</u>	<u>9,350</u>

簡明綜合中期財務資料附註

5 投資物業—本集團

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期初	4,240,071	4,053,800
添置	1,634	—
匯兌差額	151,682	—
期終	<u>4,393,387</u>	<u>4,053,800</u>

根據40年至50年土地使用權(到期日介乎二〇四七年至二〇五五年間)持有的投資物業乃位於中國。管理人的董事認為，於二〇〇七年一月一日至二〇〇七年六月三十日，該等投資物業的公平值並無重大變動。

於簡明綜合中期損益表內，關於空置投資物業的直接經營開支包括657,690港元(二〇〇六年：342,646港元)。

於二〇〇七年六月三十日，所有投資物業均已抵押，作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註13)。

6 遞延資產—本集團

租金收入按應計基準透過攤分免租期、訂約租金上漲及其他影響各項租賃協議下自租金收入每月收取的現金的其他條款造成的影響確認。因此，每月租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，此方法將免租期、訂約租金上漲及於相關租期內租金收入的其他相關條款造成的影響有效攤銷。租賃協議所載每月租金收入與會計每月租金收入之間的暫時差額反映為遞延資產。

簡明綜合中期財務資料附註

7 商譽—本集團

	千港元
截至二〇〇六年六月三十日止期間	
期初及期終賬面淨值	152,917
於二〇〇六年六月三十日	
成本	152,917
累計減值	—
	152,917
截至二〇〇七年六月三十日止期間	
期初賬面淨值	158,290
匯兌差額	5,662
期終賬面淨值	163,952
於二〇〇七年六月三十日	
成本	163,952
累計減值	—
	163,952

商譽的減值測試

就減值檢討而言，商譽的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用現金流量預測，依據管理人批核的三年期財政預算。編製經批核預算所涵蓋的期內現金流量預測涉及多項假設及估計。

現金流量預測採用的主要假設如下：

增長率	2%
貼現率	6.72%

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

簡明綜合中期財務資料附註

8 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項－本集團

	於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收租金	—	19
減：應收款項減值撥備	—	—
應收租金－淨額	—	19
預付款項、按金及其他應收款項	5,592	5,829
	<u>5,592</u>	<u>5,848</u>

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。

本集團大部分租金收入以現金收取，而租戶並無獲授特定信貸期。一般而言，應收租金可由相應租戶的租金按金全面抵銷。於二〇〇六年十二月三十一日的所有應收租金的賬齡均為30日內。

由於本集團擁有大量租戶，故其應收租金並無集中的信貸風險。

9 現金及現金等價物－本集團

於二〇〇七年六月三十日，本集團的現金及現金等價物包括銀行存款約174,528,000港元（於二〇〇六年十二月三十一日：184,712,000港元），均以人民幣計值。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。中國的資金匯出須受中國政府實施的外匯管制規管。

10 對沖儲備－本集團

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期初	(35,608)	(11,281)
現金流量對沖：		
－公平值(虧損)/收益(附註12)	(17,167)	13,240
－撥往純利(附註17)	31,183	11,696
期終	<u>(21,592)</u>	<u>13,655</u>

簡明綜合中期財務資料附註

11 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項－本集團

	於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
租金按金，即期部分	13,678	9,919
預收款項	18,371	12,721
應繳預扣稅撥備	5,968	5,172
營業稅及堤圍防護費撥備	3,857	3,257
經營開支的應計項目	24,809	15,510
應計項目及其他應付款項	34,634	23,939
	66,683	46,579

租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

於二〇〇七年六月三十日，本集團的非即期租金按金約為65,064,000港元(二〇〇六年十二月三十一日：64,963,000港元)。

12 衍生金融工具－本集團

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
利率及匯率掉期－現金流量對沖		
期初	77,578	11,231
公平值虧損／(收益)(附註10)	17,167	(13,240)
滙兌差額	3,058	—
期終	97,803	(2,009)

倘若對沖項目的尚未屆滿期限超逾12個月，則會將對沖衍生工具的完整公平值列為非流動資產或負債，而倘對沖項目的尚未屆滿期限少於12個月，則列為流動資產或負債。

簡明綜合中期財務資料附註

12 衍生金融工具－本集團 (續)

利率及匯率掉期

於二〇〇七年六月三十日，尚未履行的利率及匯率掉期合約的名義本金額約為165,000,000美元(於二〇〇六年十二月三十一日：165,000,000美元)。

於二〇〇七年六月三十日，銀行借貸的固定息率由3.18厘至3.28厘不等，而浮動息率則為倫敦銀行同業拆息加1.35厘。銀行借貸的合約參考匯率為一美元兌人民幣8.07847元，而即期匯率為中國國家外匯管理局公佈的匯率。

於二〇〇七年六月三十日，就利率及匯率掉期合約於權益中對沖儲備(附註10)確認的收益及虧損將繼續撥往損益表，直至有抵押銀行借貸(附註13)獲償付為止。

13 有抵押銀行借貸－本集團

	於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動		
銀行借貸	<u>1,284,543</u>	<u>1,266,469</u>

於二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)，越秀房託基金的附屬公司與貸款銀行(「貸款銀行」)訂立一份關於165,000,000美元(相當於1,280,000,000港元)貸款融資的融資協議，該筆貸款年期為三年，將用作向廣州市城市建設開發有限公司收購附屬公司的融資用途。本集團已於二〇〇五年十二月二十一日全數提取該筆貸款。越秀房託基金的附屬公司亦於二〇〇五年十二月二十一日與貸款銀行訂立利率及美元／人民幣匯率不交收掉期信貸融資。根據該掉期安排，於根據信貸融資所得貸款的整個3年期內，上述貸款融資的年利率固定為3.18厘至3.28厘，而就償還借貸的利息及本金而言，匯率將定為一美元兌人民幣8.07847元。

銀行借貸由信託人及HoldCo共同及個別以下列各項作擔保：

- 投資物業4,393,387,000港元(附註5)
- 轉讓因各投資物業及各投資物業相關的所有租賃協議而產生的租金收入及所有其他所得款項
- 本集團的附屬公司柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司股本權益

簡明綜合中期財務資料附註

13 有抵押銀行借貸－本集團(續)

於各結算日，本集團借貸的還款期如下：

	於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
兩年至五年	<u>1,284,543</u>	<u>1,266,469</u>

於結算日，銀行借貸的實際利率為6.71厘(於二〇〇六年十二月三十一日：6.72厘)。借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇〇七年六月三十日，本集團並無未提取的借貸融資(於二〇〇六年十二月三十一日：無)。

14 基金單位持有人應佔資產淨值

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期初	3,199,707	3,015,914
轉撥自損益表	124,751	128,311
期內派付的分派	(103,400)	—
滙兌差額	113,482	—
期終	<u>3,334,540</u>	<u>3,144,225</u>

簡明綜合中期財務資料附註

15 按性質分類的開支

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
物業管理費(i)	6,524	6,097
房產稅	5,219	4,725
營業稅及堤圍防護費	9,979	9,264
預提稅項(ii)	18,758	17,477
物業、廠房及設備的折舊開支	1,122	341
資產管理費	11,883	11,445
信託人酬金	702	664
估值費用	100	40
法律及專業費用	1,738	500
核數師酬金	750	750
銀行收費	31	16
其他	6,270	5,472
經營開支總額	63,076	56,791

附註：

- (i) 本集團獲兩名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司及白馬物業管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務(附註21)。
- (ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入(扣除已付營業稅)及利息收入為基準按10%稅率計算。

16 僱員福利開支

期內，越秀房託基金並無委任任何董事，而本集團亦無委任任何僱員，因此並無錄得任何僱員福利開支。

簡明綜合中期財務資料附註

17 融資成本

	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
利息開支：		
— 須於五年內全數償還的銀行借貸 (附註13)	25,753	25,073
外匯交易收益淨額	(31,042)	(11,937)
撥自對沖儲備 (附註10)：		
— 利率及匯率掉期：現金流量對沖	31,183	11,696
	<u>25,894</u>	<u>24,832</u>

18 所得稅開支

由於本集團於中國並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

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。

於二〇〇七年六月三十日及二〇〇六年十二月三十一日，並無任何重大未撥備的遞延稅項。

於二〇〇七年三月十六日，中國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法對所有中國納稅人士（包括於中國成立的企業或於中國境外成立的企業）均帶來若干變動。新企業所得稅法亦提供優惠稅率、為來自中國的收入的中國預扣稅提供可能豁免或寬減及就若干先前優惠稅項處理的不追溯條款以及釐定應課稅溢利。於本中期財務資料批准刊發日期，國務院尚未就新企業所得稅頒佈詳細詮釋。因此，本集團未能評估新企業所得稅法對其繳納的中國企業所得稅狀況的影響。本集團將於較詳盡法規公佈時，進一步評估其影響。

簡明綜合中期財務資料附註

19 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

截至二〇〇七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0.1107港元(二〇〇六年：0.1033港元)。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110,735,000港元(二〇〇六年：103,375,000港元)及已發行基金單位1,000,000,000個(二〇〇六年：基金單位1,000,000,000個)計算得出。

由於截至二〇〇七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。

20 資本承擔

	二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備物業、廠房及設備的資本承擔	478	864
已訂約但未撥備投資物業的資本承擔	1,263	2,316
	<u>1,741</u>	<u>3,180</u>

簡明綜合中期財務資料附註

21 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘

於二〇〇七年六月三十日，本集團主要受越秀投資有限公司（於香港註冊成立，擁有越秀房託基金約31%基金單位）所影響。其餘約69%基金單位則由以外多方人士持有。

下表為於二〇〇七年六月三十日，關連人士（定義見房託基金守則）名稱及其與越秀房託基金關係性質的概要：

關連人士名稱	與越秀房託基金的關係
越秀投資有限公司（「越秀投資」）#	越秀房託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」）#	越秀投資的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「GCCD」）#	越秀投資的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司（「怡城」）#	越秀投資的附屬公司
白馬物業管理有限公司#	越秀投資的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司#	越秀投資的附屬公司
廣州城建開發裝飾有限公司（「GCCD Decoration」）#	越秀投資的附屬公司
越秀企業（集團）有限公司#	越秀投資的主要股東
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「信託人」）	越秀房託基金的信託人
高力國際物業顧問（香港）有限公司（「估值師」）	越秀房託基金的主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司（「滙豐集團」）	信託人的關聯人士

該等關連人士亦視為本集團的關聯人士，與該等關聯人士進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

簡明綜合中期財務資料附註

21 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘 (續)

(a) 與關連人士／關聯人士進行的交易

以下為與關連人士／關聯人士進行的交易：

	截至 二〇〇七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
已付／應付管理人的資產管理費(ii)	(11,883)	(11,445)
已付／應付GCCD Decoration的翻新開支淨額	—	(358)
已付／應付怡城的管理費	(2,570)	(2,452)
已付／應付白馬物業管理有限公司的管理費	(3,954)	(3,645)
已收／應收廣州城建開發興業房地產中介有限公司的租金收入	1,000	948
已收／應收越秀投資的租金收入	581	551
已收／應收越秀企業(集團)有限公司的租金收入	25	24
已收／應收怡城的租金收入	3	3
已付／應付信託人的信託費用	(702)	(664)
已付／應付估值師的估值費用	(100)	(40)
與滙豐集團進行的交易		
已付／應付滙豐集團的利息開支(iii)	(8,340)	(8,026)
已收／應收滙豐集團的租金收入	5,166	3,916
向滙豐集團收取利息收入	2,338	1,106
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯人士交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 資產管理費用乃按存置資產(定義見信託契約)價值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和計算。
- (iii) 本集團亦於二〇〇五年十二月二十一日與滙豐集團訂立利率及美元／人民幣匯率不交收掉期信貸融資。有關掉期安排詳情於附註12中披露。

簡明綜合中期財務資料附註

21 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘 (續)

(b) 與關聯人士有關的結餘

以下為與關聯人士有關的結餘：

	於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
GCCD的結餘		
應付GCCD款項	—	(901)
怡城的結餘		
應付怡城款項	(437)	(724)
白馬物業管理有限公司的結餘		
應付白馬物業管理有限公司款項	(673)	(857)
GCCD Decoration的結餘		
應付GCCD Decoration款項	—	(371)
管理人的結餘		
應付管理人款項	<u>(11,883)</u>	<u>(17,065)</u>

附註：

所有與關聯人士有關的結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

(c) 主要管理層補償

截至二〇〇七年六月三十日止六個月，概無任何主要管理層補償(二〇〇六年：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

22 應收未來最低租金 – 本集團

於二〇〇七年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	377,655	372,491
一年至五年	775,855	858,224
五年以上	—	4
	<u>1,153,510</u>	<u>1,230,719</u>

業績表現一覽表

截至二〇〇七年六月三十日

	二〇〇七年 六月三十日	二〇〇六年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值總額	3,334,540,000港元	3,144,225,000港元
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	3.335港元	3.144港元
基金單位持有人應佔成交價與資產淨值的最大溢價 ⁽ⁱ⁾	—	0.556港元
基金單位持有人應佔成交價與資產淨值的最大折讓 ⁽ⁱ⁾	0.335港元	0.294港元
每個基金單位的淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	3.59%	3.33%
已發行基金單位數目	1,000,000,000	1,000,000,000

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇〇七年一月一日至二〇〇七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3.310港元計算。最高折讓乃根據由二〇〇七年一月一日至二〇〇七年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.000港元計算。由於截至二〇〇七年六月三十日止六個月的最高成交價3.310港元較於二〇〇七年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇〇七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二〇〇七年一月一日至二〇〇七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二〇〇七年六月三十日於香港聯交所的成交價3.080港元（2006：3.100港元）計算。

公司及投資者關係資料

管理人的董事會

執行董事

梁凝光先生 (主席)

劉永杰先生

非執行董事

梁由潘先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生

李均雄先生

陳志輝先生

管理人的負責人員

梁凝光先生

劉永杰先生

劉展天先生

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

越秀房託基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

公司及投資者關係資料

主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

普衡律師事務所

越秀房託基金的主要往來銀行

花旗銀行香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

星展銀行有限公司

可供查閱越秀房託基金資料的網站

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

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

管理人的註冊辦事處

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

公司及投資者關係資料

上市基金單位

越秀房託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

如欲索取越秀房託基金的額外資料，請聯絡：

蕭少滔先生

電話：(852) 2828 3692

傳真：(852) 2519 6473

電郵：alex@gzireit.com.hk