

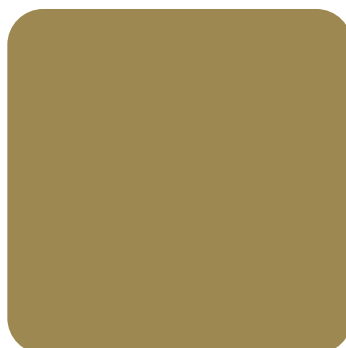


GZI Real Estate Investment Trust

越秀房地產投資信託基金

(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)

(股份代號：405)



2008 中期報告

管理人



越秀房託資產管理有限公司

GZI REIT Asset Management Limited

目錄

002 業績摘要

003 行政總裁報告

006 越秀房託基金資料

006 可分派收入總額

管理層討論及分析

007 業務回顧

011 財務回顧

016 關連人士交易

026 獨立核數師中期財務資料審閱報告

027 簡明綜合中期資產負債表

029 簡明綜合中期損益表

030 簡明綜合中期權益變動表

031 分派聲明

032 簡明綜合中期現金流量表

033 簡明綜合中期財務資料附註

049 業績表現一覽表

050 公司及投資者關係資料



業績摘要

業績表現一覽表

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
每個基金單位的分派 (附註a)	0.1234港元	0.1107港元
每個基金單位的盈利	0.2245港元	0.1107港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.86港元	3.335港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值	3.69港元	3.171港元
上市時每個基金單位的發售價	3.075港元	3.075港元
每個基金單位的收市價	2.820港元	3.080港元
按發售價計算的基金單位分派率	4.02%	3.60%
按收市價計算的基金單位分派率	4.38%	3.59%
已發行基金單位數目	1,065,972,687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	—	—
成交價與基金單位持有人應佔資產淨值的最大折讓	1.110港元	0.335港元
資產總額	6,446,000,000港元	4,862,000,000港元
負債總額 (不計基金單位持有人應佔資產淨值)	2,328,000,000港元	1,527,000,000港元
基金單位持有人應佔資產淨值	4,118,000,000港元	3,335,000,000港元
有形資產淨值 (基金單位持有人應佔資產淨值減商譽)	3,935,000,000港元	3,171,000,000港元
借貸總額佔總資產的百分比 (附註b)	27%	26%
總負債佔總資產的百分比 (附註c)	36%	31%
物業收入淨額	204,163,000港元	172,189,000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：借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算。

附註c：總負債按負債總額排除債務相關開支資本化計算。



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（「越秀房托基金」）管理人－越秀房托資產管理有限公司（「管理人」）之管理團隊，向閣下呈報越秀房托基金二〇〇八年上半年之中期報告。

業績及分派

二〇〇八年上半年，憑藉管理團隊全體同仁的卓越努力及各界支持，越秀房托基金繼續取得良好經營業績，各項主要經營指標表現理想，顯示出良好的發展勢頭。

二〇〇八年一月一日至二〇〇八年六月三十日期間（「二〇〇八年中期」），越秀房托基金實現可分派收入總額約131,552,000港元，比上年同期可分派收入總額110,735,000港元增加約20,817,000港元，高出約18.8%；每個基金單位可獲約0.1234港元的分派，比上年同期分派0.1107港元增加0.0127港元，高出約11.5%；按上市時每個基金單位的發售價3.075港元計，分派率約4.02%；按二〇〇八年六月三十日的收市價2.82港元計，分派率約4.38%。

於二〇〇八年六月三十日，越秀房托基金擁有白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位、維多利廣場單位及越秀新都會大廈單位五項物業（「物業」），可供出租總面積為210,032.0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），在租總面積為207,013.7平方米，物業整體出租率為98.6%，比上年同期增加0.6個百分點。

二〇〇八年中期，越秀房托基金總營業收入約為232,121,000港元，比上年同期的196,048,000港元增長18.4%；租金收繳率繼續保持100%，無壞帳。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

行政總裁報告

市場情況分析

二〇〇八年上半年，在中華人民共和國（「中國」）繼續實施宏觀調控政策及面臨重特大自然災害的情況下，總體經濟增長有所放緩，但仍保持平穩較快發展的態勢。

據國家統計局公佈數據，上半年中國國內生產總值達人民幣130,619億元，同比增長10.4%，比上年同期回落1.8個百分點；社會消費品零售總額達人民幣51,043億元，同比增長21.4%；全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲10.2%，6月份租房價格同比上漲4.2%。

與全國經濟相比，廣州市總體經濟運行穩中趨緩。據廣州市統計局數據，廣州市上半年共完成地區生產總值約人民幣3,733.53億元，比上年同期增長11.9%，房地產完成投資達人民幣319.12億元，增長19.7%。5月份廣州市房屋銷售價格升幅（2.1%）低於全國（9.2%）7.1個百分點，低於北京（12.4%）、上海（9.5%）、天津（7.3%）和深圳（2.5%），房屋銷售價格相對較為穩定，房地產市場得以健康發展。

業務營運策略

針對市場情況，根據越秀房托基金旗下五個物業的不同特點，我們採取了相應策略，旨在強化物業的競爭力，挖掘物業的經營潛力，保持經營業績的穩步增長。

白馬大廈單位是越秀房托基金物業組合的重心。我們一直致力於優化客戶組合，提升物業管理及客戶服務，並加強宣傳推廣，鞏固其在全國服裝批發市場的龍頭地位。同時，我們積極推行資產提升工程，改善營商環境，提升大廈競爭力，為今後保持租金的穩定創造條件。

維多利廣場單位處於廣州天河零售商圈，地理位置優勢明顯，增值潛力較大。我們致力於引進優質客戶，改善商場形象及購物環境，有效提高購物人流，致使物業的出租率及租金水平有明顯提升。

財富廣場單位及城建大廈單位是位於天河CBD區的甲級寫字樓。我們重點致力於租戶結構的優化，通過良好的租戶關係管理策略，保持出租率高位運行，租金水平不斷增長。

越秀新都會大廈單位為新收購的集辦公、零售及泊車位於一體的綜合商務樓。我們重點致力於加大招商推廣力度，關注優質租戶的擴租需求，在管理團隊的努力下，越秀新都會大廈單位的出租率由收購前的88.8%（5月份）提升至97.1%（6月份），物業取得良好收益。

行政總裁報告



投資及理財策略

投資收購工作是越秀房托基金壯大資產規模，增強市場競爭力，為日後發展注入強勁動力的有效手段。二月二十六日，我們召開基金單位持有人特別大會，通過修改信託契約，將投資地域從廣東省擴展至整個中國（包括內地及香港、澳門），增加了不同區域市場的投資機會，使投資策略更具靈活性。

二〇〇八年上半年，我們在投資收購方面取得了重大突破：通過行使優先購買權，完成向越秀投資收購越秀新都會大廈單位6.1萬平方米物業。

於二〇〇八年七月十四日通過公開拍賣購入財富廣場17樓約999平方米的一個單位，預期在未來數月可完成。上述收購的成功，為今後收購工作積累了寶貴的經驗。

在理財方面，我們奉行一貫的穩健原則，繼續採取審慎的財務風險管理措施。由於新收購項目增加借貸，於二〇〇八年六月三十日，越秀房托基金總借款佔總資產比率從上年同期的26%提升至27%，相對於香港房地產信託基金守則所設定之45%上限仍有一定空間。

市場及業務展望

預計下半年，中國政府仍將實施一系列持續的、具有針對性的宏觀調控措施，房地產市場的發展速度將會減慢，但於整體經濟發展平穩良好的勢頭下，廣州經濟仍將保持穩定增長，市場需求仍然活躍，租賃市場將繼續向好，有利於越秀房托基金的經營及發展。

我們通過優質的管理，不斷提升我們物業組合的經營潛力及市場競爭力，確保物業經營保持穩定及持續提升，並針對各項目認真研究市場及制定有效策略，為明年甚至更長遠的發展打好基礎；在投資收購方面，我們將繼續實施穩健嚴謹的投資策略，積極研究及尋找投資機會，努力壯大資產規模，增加投資回報，為基金單位持有人謀求更大利益。

致謝

藉此機會，我謹代表董事會衷心感謝管理層及全體同仁所付出的辛勤努力；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我們的大力支持及配合！

劉永傑
行政總裁

香港，二〇〇八年八月二十五日

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」)與管理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所修訂之信託契約(「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」)包括位於廣州的五項商用物業，而越秀房託基金為世界上首隻投資於中國(不包括香港澳門及台灣)的上市房地產投資信託基金。

可分派收入總額

越秀房託基金於二〇〇八年中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(「可分派收入總額」)(定義見信託契約)約為131,552,000港元(二〇〇七年：110,735,000港元)，即每個基金單位可分派0.1234港元(二〇〇七年：0.1107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

根據信託契約，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%。

管理人議決就二〇〇八年中期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位0.1234港元(二〇〇七年：0.1107港元)。

二〇〇八年中分派總額合共約131,541,000港元(二〇〇七年：110,700,000港元)將於二〇〇八年十月三十日起生效，並須向二〇〇八年十月二十八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，並作出調整以撇銷計入有關年度或期間損益表若干非現金調整的影響。

管理層討論及分析



營運回顧

二〇〇八年上半年，越秀房托基金在投資收購及物業的經營方面取得了令人矚目的成績，物業組合不斷擴大，經營業績穩步提升，物業競爭力進一步加強。

物業組合

截至二〇〇八年六月三十日，越秀房托基金之物業組合共有五項，分別為白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位、維多利廣場單位及越秀新都會大廈單位，物業產權面積共約222,615.3平方米，比上年同期的160,651.0平方米增長38.57%；可供出租總面積為約210,032.1平方米，比上年同期的約160,144.8平方米增長31.15%。

於二〇〇八年六月三十日，越秀房托基金之物業組合由獨立專業評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)重估，其重估市值約為58.398億港元，其中原有四個物業組合市值為50.606億港元，包括同期滙兌收益較二〇〇七年十二月三十一日之估值高出3.651億港元，增長7.7%，二〇〇八年六月份新收購的越秀新都會大廈單位之估值約為7.792億港元。每個基金單位資產淨值約為3.86港元，比二〇〇七年十二月三十一日之每個基金單位淨值增長9.3%。

下表概述各項物業於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2008年 6月30日 的估值 百萬港元	於2007年 12月31日 的估值 百萬港元	增加／ 減少(－) 百分比
白馬大廈單位	3,215.4	2,990.8	7.5%
財富廣場單位	696.9	642.7	8.4%
城建大廈單位	503.7	457.2	10.2%
維多利廣場單位	644.6	604.8	6.6%
小計	5,060.60	4,695.5	7.7%
越秀新都會大廈單位	779.2	不適用	不適用
合計	5,839.8	4,695.5	24.3%

管理層討論及分析

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 ⁽²⁾	租約 份數 ⁽²⁾	評估值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
白馬大廈單位	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.5%	1,286	3,215.4
財富廣場單位	甲級寫字樓	天河區	2003	40,356.2	40,356.2	99.5%	76	696.9
城建大廈單位	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	98.8%	66	503.7
維多利廣場單位	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	97.8%	20	644.6
越秀新都會大廈單位	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	97.1% ⁽¹⁾	98	779.2
合計				222,615.3	210,032.1	98.6%	1,546	5,839.8

註：(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) 於二〇〇八年六月三十日。

出租率保持高位運行

於二〇〇八年六月三十日，物業整體出租率約為98.6%，比上年同期的98.0%上升了0.6個百分點；若撇除新收購的越秀新都會大廈單位，原四個物業組合的出租率約為99.0%，為歷史最高水準。財富廣場單位及城建大廈單位出租率比較平穩，分別為99.5%及98.8%；維多利廣場單位出租率由上年同期的92.0%大幅提升至97.8%；越秀新都會大廈單位收購前出租率為88.8%（二〇〇八年五月底），經過一個月的努力，出租率大幅提升至97.1%。

出租率能夠維持高位，一方面得益於中國內地及廣州市良好的外部經濟環境，另一方面得益於管理人採取正確的經營策略及優質的管理。

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2008年	於2007年	與2007年
	6月30日 之出租率	6月30日 之出租率	6月30日 相比增加/ (減少) 之百分比
白馬大廈單位	99.5%	99.3%	0.2%
財富廣場單位	99.5%	99.6%	(0.1%)
城建大廈單位	98.8%	98.7%	0.1%
維多利廣場單位	97.8%	92.0%	5.8%
越秀新都會大廈單位	97.1%	不適用	不適用
合計	98.6%	98.0%	0.6%



經營收入持續提升

二〇〇八年中期，越秀房托基金物業實現總經營收入23,212.1萬港元，比上年增長了18.4%，撇除新收購的越秀新都會大廈單位，可比總經營收入比上年同期增加了16.1%。

其中，白馬大廈單位約佔總經營收入的63.3%；財富廣場單位約佔12.8%；城建大廈單位約佔11.5%；維多利廣場單位約佔10.5%；越秀新都會大廈單位約佔1.9%。

於二〇〇八年中期期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於二〇〇八年中期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2008年 中期經營收入 (百萬港元)	於2007年 中期經營收入 (百萬港元)	與2007年中期 相比增加 (百萬港元)	物業經營收入 增加的百分比
白馬大廈單位	146.9	131.8	15.1	11.5%
財富廣場單位	29.6	24.9	4.7	18.9%
城建大廈單位	26.7	21.9	4.8	21.9%
維多利廣場單位	24.4	17.4	7.0	40.2%
小計	227.6	196	31.6	16.1%
越秀新都會大廈單位(附註1)	4.5	—	4.5	—
合計	232.1	196.0	36.1	18.4%

附註1：於二〇〇八年六月一日，收購越秀新都會大廈單位已完成，只有一個月的經營收入進賬。

白馬大廈單位－繼續強化其在服裝批發行業的龍頭地位

白馬大廈多次被權威機構評為中國十大服裝市場，是國內服裝批發行業的龍頭市場。二〇〇八年上半年，管理人完善了租戶的篩選制度，對租戶的研發及生產實力、品牌知名度、經營類別及經營風格等各方面進行綜合評審，引進適合大廈本身市場定位的優質租戶，增強市場核心競爭力。同時，通過進一步加強客戶服務及宣傳推廣，組織一年一度的白馬品牌評選及誠信商戶評選活動，全面提升白馬大廈服裝市場的影響力，進一步強化了白馬大廈在服裝行業的龍頭地位。

管理層討論及分析

財富廣場單位及城建大廈單位－加強續租管理，提升租金水準

財富廣場及城建大廈是位於廣州天河CBD的知名甲級寫字樓，目前出租率已接近100%，管理人主要採取續租管理及租戶組合管理兩方面手段，實現租戶的優化及租金的提升。二〇〇八年上半年，財富廣場單位及城建大廈單位兩個寫字樓物業續租面積約1.5萬平方米，續租率高達71.0%，續租租金平均升幅分別約為7.3%及9.3%。另外，管理人利用租約到期或提前終止部分單元，引進新的優質租戶或支持原有優質租戶擴租，財富廣場單位及城建大廈單位新租面積約1.1萬平方米，租金水準分別比上一手增幅約5.5%及18.0%。通過調整，截至二〇〇八年六月底，財富廣場單位世界500強企業所佔出租面積比重高達45%，城建大廈單位金融類企業所佔出租面積高達44%，租戶結構明顯改善，平均租金單價比上年同期分別增長約6.7%及12.5%。

維多利廣場單位－引入新的租戶，強化經營特色

二〇〇八年上半年，管理人利用維多利廣場單位外部經營環境全面改善的契機，積極引入了美心星巴克咖啡館、知名女性時尚生活館及知名餐飲租戶，新租面積約1,640平方米，租金水準比之前租約升幅高達90%以上。通過新租戶的引進，維多利廣場單位的租戶結構趨於更加合理，品牌租戶增加，形成了以電器經營為龍頭，集購物飲食休閒於一體的高檔商場，在天河商圈形成自身的經營特色，提升了市場競爭力，二〇〇八年六月的每平方米平均租金收入為人民幣122.65元（二〇〇七年六月：人民幣106.23元），增長約15.4%。

越秀新都會大廈單位－加大招商力度，致力提高出租率

越秀新都會大廈單位為二〇〇八年六月一日新收購的綜合商務樓，位於廣州中山六路西門口地鐵站上蓋。該單位於二〇〇七年十月的出租率僅為75.1%（據二〇〇八年二月四日通函披露），為確保收購期間出租經營保持持續向上的良好態勢，維護收購方的利益，管理人積極與原業主方溝通，密切配合，共同制定了租賃政策，加大了招商推廣力度，充實了招商隊伍，使得出租率持續上升，至二〇〇八年六月底出租率提升至97.1%。另外，管理人通過大力加強了大廈的物業管理及服務品質的監管，越秀新都會大廈物業管理水準得到有效提升，於二〇〇八年六月份通過了「廣州市優質物業管理示範大廈」評審。



實施資產提升計劃，增強物業競爭力

資產增值改造是保持和提升物業競爭力的重要手段。

白馬大廈單位是資產增值改造的重點。二〇〇八年上半年，管理人利用春節放假期間，對一樓大堂地面及天花進行了翻新改造，有效提升了商場的檔次。對二樓個別通道進行了重新規劃，增加了該區域的人流，提升了商鋪價值。為了營造舒適的經營環境及為日後提高租金收入提供更有利的條件，管理人預算投入人民幣960萬元，對白馬大廈單位的供電系統進行改造及更新，擴大供輸電額度，該工程預計於二〇〇八年十月全面完成。

另外，對於維多利廣場單位及其他項目，管理人監督廣州怡城物業管理有限公司（「怡城」），制定了完善的維修保養計劃，以及合理利用物業管理費，按有關規定對大廈進行有計劃的修繕，提升硬件水準。

成功實施新的收購，擴大資產規模

二〇〇八年上半年，管理人在實施投資收購方面取得了重大突破。

越秀房托基金以6.773億港元的代價，於二〇〇八年六月一日正式完成了向越秀投資（越秀房托基金的一名主要基金單位持有人）收購越秀新都會大廈單位，涉及物業總建築面積為61,964平方米。該收購使得越秀房托基金物業組合的總建築面積增加38.5%至222,615平方米。有關事項詳見管理人於二〇〇八年六月二日刊發的公告。

另外，越秀房托基金透過廣州捷雅城房地產開發有限公司，於二〇〇八年七月十四日在公開拍賣市場上以1,550萬元人民幣的價格投得財富廣場17樓一個單位，建築面積為999.0119平方米。有關交易完成後，財富廣場單位的可供租賃面積將從原來40,356.2平方米增至41,355.2平方米，越秀房托基金於財富廣場的擁有權比例（按總建築面積計）將從約50.2%提升至約51.4%。有關事項詳見管理人於二〇〇八年七月十五日刊發的公告。

財務回顧

每個基金單位的分派

按基金單位於二〇〇八年六月三十日的收市價2.82港元計算，按二〇〇八年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1234港元（二〇〇七年：0.1107港元）計算的基金單位分派率約為4.38%（二〇〇七年：3.59%）。即按年計算的基金單位分派率為8.75%。

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4.02%。

基金單位業務

作為收購越秀新都會大廈單位代價的一部份於二〇〇八年六月二日越秀房託基金發行65,972,687個基金單位，合共發行1,065,972,687個基金單位。於二〇〇八年六月三十日每個基金單位的收市價為2.82港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元下調8.3%。

越秀房託基金於二〇〇八年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為3.3港元及約2.75港元，而於二〇〇八年中期期間的成交量為199,416,426個基金單位，相等於平均每日1,675,768個基金單位。

管理層討論及分析

資產價值

於二〇〇八年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為3.86港元（二〇〇七年十二月三十一日：3.53港元），上升9.3%。於二〇〇八年六月三十日，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3.69港元（二〇〇七年十二月三十一日：3.37港元），上升9.5%。

財務業績

租金收入及物業收入淨額較二〇〇七年中期有所上升。以下為越秀房託基金於二〇〇八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) 百分比
	二〇〇八年 (未經審核) 千港元	二〇〇七年 (未經審核) 千港元	
收入總額	<u>232,121</u>	<u>196,048</u>	18.40%
租賃代理費用	(7,810)	(6,524)	19.71%
物業相關稅項	(18,022)	(15,309)	17.72%
其他物業開支(附註1)	(2,126)	(2,026)	4.94%
物業經營開支總額	<u>(27,958)</u>	<u>(23,859)</u>	17.18%
物業收入淨額	<u>204,163</u>	<u>172,189</u>	18.57%
預提稅項	(22,949)	(18,758)	22.34%
管理人費用	(13,423)	(11,883)	12.96%
信託人費用	(799)	(702)	13.82%
其他信託開支(附註2)	(2,665)	(7,874)	(66.15)%
非物業開支總額	<u>(39,836)</u>	<u>(39,217)</u>	1.58%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	<u>164,327</u>	<u>132,972</u>	23.58%
利息收入	2,792	3,657	(23.65)%
融資成本－不包括基金單位持有人應佔款額	<u>(29,080)</u>	<u>(25,894)</u>	12.3%
除稅前溢利	<u>138,039</u>	<u>110,735</u>	24.66%
所得稅開支	<u>(11,127)</u>	<u>—</u>	不適用
未計投資物業公允值收益之除稅後溢利	<u>126,912</u>	<u>110,735</u>	14.61%
投資物業公允值收益	<u>99,896</u>	<u>—</u>	不適用
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	<u><u>226,808</u></u>	<u><u>110,735</u></u>	104.82%

附註1 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊及銀行費用。

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、法律諮詢費用及公司秘書費用、匯兌差額及雜項費用等。



除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為226,808,000港元(二〇〇七年：110,735,000港元)，增加104.82%。

收入總額及物業收入淨額分別約為232,121,000港元(二〇〇七年：196,048,000港元)及約204,163,000港元(二〇〇七年：172,189,000港元)，較二〇〇七年分別高出18.40%及18.57%。

物業經營開支較二〇〇七年開支增加17.18%。

其他信託開支較二〇〇七年減少約5,209,000港元。主要原因為匯兌差額及法律諮詢提供服務的專業費用減少所致。

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公司於二〇〇五年十二月七日與若干借款銀行就為數165,000,000美元的三年浮息有期貸款融資(已於上市日期悉數提取)訂立融資協議，並與該等銀行簽訂匯率掉期合約將浮息轉為定息利率。有關貸款須於提取日期起計三年內償還。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公司股份的法定押記。

越秀房託基金透過其間接擁有越秀新都會大廈單位的特殊目的公司金都發展有限公司(金都)於二〇〇八年六月一日與香港上海滙豐銀行有限公司就為數485,000,000港元的浮息過渡性貸款(已於二〇〇八年六月二日悉數提取)訂立融資協議。銀行借貸為有抵押，抵押組合包括持有物業的特殊目的公司股份的法定押記、以所有銀行帳戶為第一固定抵押和以所有其它資產為第一固定和浮動抵押。

該等銀行借款及掉期合約將於二〇〇八年十二月二十一日到期，管理人現已開始就新借貸安排與銀行磋商，根據目前情況，管理人認為成功融資應不存在任何障礙。

借貸總額(不包括債務相關開支)佔資產總值的百分比為27%，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36%。

管理層討論及分析

財務業績審核

越秀房託基金於二〇〇八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。

刊發二〇〇八年中期報告

越秀房託基金截至二〇〇八年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇〇八年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房託基金的網站公佈，並寄發予單位持有人。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房託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。

於二〇〇八年中期期間，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

根據越秀房託基金發售通函的約定，在越秀投資有限公司「越秀投資」（越秀房託基金的一名主要基金單位持有人）出售符合指定條件的商用物業時我們可向越秀投資行使優先購買權。我們建議以約6.773億港元的代價收購越秀新都會大廈72.3%的總樓面面積，共約61,964平方米。該計劃於二〇〇八年二月二十六日得到了基金單位持有人特別大會的批准。而收購事項亦於二〇〇八年六月一日完成。就收購事項應付的代價約6.773億港元（根據銷售及購買合同釐定的調整款項而可予調整）按下列方式償付：1)代價約2.032億港元透過於二〇〇八年六月二日發行及配發65,972,687個代價基金單位償付和2)其餘代價作4.741億港元透過於二〇〇八年六月二日支付現金償付，款項以浮息過渡性貸款融資。關於收購的詳情，請參考二〇〇八年二月四日刊發的通函及於二〇〇八年六月二日發表的公佈。

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。

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。

於二〇〇八年中期期間，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

於二〇〇八年中期期間共發行65,972,687個新基金單位，詳情如下：

作為收購越秀新都會大廈支付代價的一部份，於二〇〇八年六月二日透過按已同意每基金單位3.08港元發行及配發65,972,687個新基金單位予越秀投資的一間全資附屬公司償付。關於詳情，請參考二〇〇八年二月四日刊發的通函。

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二〇〇八年十月二十二日(星期三)至二〇〇八年十月二十八日(星期二)(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二〇〇八年十月二十一日(星期二)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

房托基金守則的關連人士交易規則規管越秀房托基金集團及其關連人士(定義見房托基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房托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托基金及其關連人士的關連人士交易數據：

收購越秀新都會大廈及發行代價基金單位

根據越秀房託基金發售通函的約定，在越秀投資有限公司「越秀投資」(越秀房託基金的一名主要基金單位持有人)出售符合指定條件的商用物業時我們可向越秀投資行使優先購買權。我們建議以約6.773億港元的代價收購越秀新都會大廈72.3%的總樓面面積，共約61,964平方米。於二〇〇八年二月四日向基金單位持有人刊發了關於該項收購及若干持續性關聯交易的通函。

該計劃於二〇〇八年二月二十六日得到了基金單位持有人特別大會的批准。而收購事項亦於二〇〇八年六月一日完成。

就收購事項應付的代價約6.773億港元(根據銷售及購買合同釐定的調整款項而可予調整)按下列方式償付：1)代價約2.032億港元透過於二〇〇八年六月二日發行及配發65,972,687個代價基金單位償付和2)其餘代價約4.741億港元透過於二〇〇八年六月二日支付現金償付，款項是透過與香港上海滙豐銀行(「滙豐銀行」)以浮息過渡性貸款融資。



租賃交易

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

租戶	單位地點	與越秀房托基金的關係	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)	二〇〇八年 中期期間 租金收入 (港元) ⁽¹⁾
城建大廈單位									
怡城	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	3,231
越秀投資	16層	主要持有人	1,060.5	二〇〇八年 一月一日	100,747	95	0	2	671,124
越秀廣州辦事處	16層	主要持有人	46.1	二〇〇八年 一月一日	4,380	95	0	2	29,177
廣州城建開發 興業房地產 中介有限公司 (「興業」)	24層	管理人的聯營公司	818.07	二〇〇七年 十一月一日	77,717	95	0	1.25	517,711
小計：									1,221,243
越秀新都會大廈單位									
廣州城建開發 宏城車場物業 管理有限公司 (「宏城」) ⁽²⁾	負二、三層	管理人的聯營公司	7,621.03	二〇〇七年 七月一日	83,333,33	11	180	3.9	74,532
合計：									1,295,775

(1) 以人民幣0.9007元兌1港元的匯率折算。

(2) 該租約由廣州捷雅城房地產開發有限公司於訂立收購金都公司（間接持有越秀新都會大廈單位的特殊目的機構）權益之買賣合約前所簽訂。

關連人士交易

物業管理協議

於二〇〇五年十二月七日，越秀房托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。

於二〇〇五年十二月七日，越秀房托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。

城建大廈及財富廣場的業主委員會（各自代表城建大廈及財富廣場全體業主及租戶及以彼等的身份行事）已委任怡城，分別管理城建大廈及財富廣場的公眾地方。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。財富廣場的協議已於二〇〇八年六月三十日屆滿並於二〇〇八年七月一日重新訂立，由二〇〇八年七月一日至二〇一〇年十二月三十一日止為期兩年半。根據此等協議，怡城有權就城建大廈建築面積及財富廣場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。

越秀新都會大廈的業主委員會（各自代表城建大廈及財富廣場全體業主及租戶及以彼等的身份行事）已委任怡城，管理越秀新都會大廈的公眾地方。越秀新都會大廈的協議已於二〇〇七年十二月二十八日訂立，由二〇〇八年五月一日至二〇一一年四月三十日止為期三年。根據此等協議，怡城有權就越秀新都會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8元及每平方米人民幣15元的物業管理月費。

由於物業租戶（而非特殊目標機構（定義見發售通函（「特殊目標機構」）））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，故特殊目標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標機構提供租賃、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，有關特殊目標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標機構收取的物業管理費。

除收購越秀新都大廈外，越秀房託基金就所述物業與怡城訂立一項租賃服務協議。

於二〇〇八年中期間，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7,809,000港元。

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。

關連人士交易

豁免嚴格遵守規定

關於收購金都權益，證監會已於二〇〇八年二月二十一日就貴集團與因涉及管理人而與越秀房託基金有關的人士之間的越秀房託基金現有租賃交易、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二〇〇八年二月四日向基金單位持有人刊發通函。

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。於二〇〇八年六月三十日，該項未付餘額為約人民幣21,000元。

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它關連交易。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。



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托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)	二〇〇八年 中期期間	
							年期 (年)	租金收入 (港元) ¹
滙豐軟件開發 (廣東)有限公司	4層	4,275.1	二〇〇八年 二月一日	372,575	87	0	3	2,542,792
	5層	4,275.1	二〇〇八年 二月一日	372,575	87	0	3	2,542,792
	3層	2,000	二〇〇六年 十二月一日	174,300	87	60	4.2	1,139,122
							總計：	6,224,706

1. 以人民幣0.9007元兌1港元的匯率折算。

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

特殊目標機構(作為借款人)及越秀房托(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(現有貸款融資)。為確保特殊目標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標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它所得款項，以代貸款銀行持有。於二〇〇七年十二月三十一日，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，各特殊目標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。

特殊目標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。於二〇〇八中期期間，越秀房托基金應付滙豐根據融資協議的利息約10,274,000港元。

關連人士交易

於二〇〇七年十一月九日，越秀房托基金與滙豐簽立合約，據此管理人委任滙豐擔任就有關建議收購的可換股債券建議發行及／或配售的唯一配售代理及唯一賬簿管理人，以及委任就越秀房托基金收購越秀新都會大廈的財務顧問，於二〇〇八年中期期間，越秀房托基金根據合約應付滙豐的費用總金額約為1,386,000港元。

建議收購已由基金單位持有人於報告期間後在二〇〇八年二月二十六日召開的特別大會上予以批准。

一般銀行服務

REIT Holdco、柏達、京澳、福達及金峰就於二〇〇八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。金都於二〇〇八年中期期間按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

金都於二〇〇八年六月一日與滙豐銀行就為數485,000,000港元的浮息過渡性貸款(已於二〇〇八年六月二日悉數提取)訂立融資協議。貸款融資須按季按香港銀行同業拆息另加0.75%年利率支付利息，本金須於最後屆滿日期即二〇〇八年十二月十九日一筆過支付。再者金都向滙豐銀行支付貸款前期費總額約1,108,000港元。

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，豁免嚴格遵守房托基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房托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它條款及條件。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) 於越秀房托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，則按不遜於越秀房托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，於二〇〇八年中期期間，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

於二〇〇八年中中期期間，越秀房托基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為13,423,000港元。

信託人的費用

於二〇〇八年中中期期間，越秀房托基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為800,000港元。

主要估值師的費用

於二〇〇八年中中期期間，越秀房托基金應付主要物業估值師的費用總金額為205,000港元。

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

房托基金守則規定，越秀房托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	於二〇〇八年 一月一日		於二〇〇八年 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	—	—
劉永傑先生 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，根據房托基金守則第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。

關連人士交易

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	於二〇〇八年 一月一日		於二〇〇八年 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	325,959,760	32.60%	391,932,447	36.77%	4.17%
	總權益	325,987,080	32.60%	391,959,767	36.77%	4.17%
越秀投資 ²	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	313,280,495	31.32%	379,253,182	35.58%	4.26%
	總權益	313,280,495	31.32%	379,253,182	35.58%	4.26%
Dragon Yield Holdings Limited (「越龍」)	實際權益	313,280,495	31.32%	379,253,182	35.58%	4.26%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	313,280,495	31.32%	379,253,182	35.58%	4.26%

1. 有關越秀控制公司權益的其它數據：

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	379,253,182	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	379,253,182	無
越龍	越秀投資	100.00	是	379,253,182	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	100.00	是	395,122	-



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
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd	100.00	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development	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	4,744,230	—

2. 視為擁有379,253,182個基金單位的權益透過一間全資附屬公司越龍持有。

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(即越秀房托基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇〇八年 一月一日		於二〇〇八年 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	
程九洲先生 ⁽¹⁾	個人	480	0%	480	0%	—
葉永華先生	個人	1,900	0%	1,900	0%	—
區海晶女士	個人	1,000	0%	1,000	0%	—

⁽¹⁾ 於二〇〇八年七月一日程九洲先生辭去副行政總裁及資產管理部主管並委任陳慧青女士為資產管理部主管。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房托基金的關連人士包括信託人及高力國際物業顧問(香港)有限公司於二〇〇八年六月三十日持有任何基金單位。

基金單位購買權

於二〇〇八年中期間，越秀房托基金或其任何受控制實體並無與其它各方訂立任何安排，致使管理人董事(包括彼等的配偶及未滿18歲的子女)可藉收購越秀房托基金或任何其它法人團體的基金單位或任何股本衍生工具而獲益。

獨立核數師中期財務資料審閱報告



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
太子大廈二十二樓

中期財務資料的審閱報告

致越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第27至48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(「越秀房託基金」)及其附屬公司於二〇〇八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，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。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。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貴董事會報告，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，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能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，二〇〇八年八月二十五日

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇八年六月三十日

	附註	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 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	11,331	8,897
投資物業	5	5,839,835	4,695,536
遞延資產	6	36,569	21,123
商譽	7	182,243	169,835
		<u>6,069,978</u>	<u>4,895,391</u>
流動資產			
可收回所得稅項		867	—
預付款項、按金及其他應收款項	8	6,776	6,277
現金及現金等價物	9	368,044	290,153
		<u>375,687</u>	<u>296,430</u>
總資產		<u>6,445,665</u>	<u>5,191,821</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	12	11,044	12,716
預收款項	12	15,258	13,809
應計費用及其他應付款項	12	69,689	34,791
衍生金融工具	13	267,681	221,945
銀行借貸，有抵押	14	1,769,341	1,280,605
應付關連公司款項	23	15,503	15,463
		<u>2,148,516</u>	<u>1,579,329</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)	12	98,855	77,948
遞延稅項負債	11	80,819	—
		<u>179,674</u>	<u>77,948</u>
總負債		<u>2,328,190</u>	<u>1,657,277</u>
(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	15	4,117,475	3,534,544
總負債		<u>6,445,665</u>	<u>5,191,821</u>
淨資產		<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇八年六月三十日

	附註	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益			
對沖儲備	10	(34,511)	(83,841)
保留盈利		34,511	83,841
總權益		—	—
流動負債淨值		(1,772,829)	(1,282,899)
扣除流動負債後總資產		4,297,149	3,612,492
已發行基金單位(千個)		1,065,973	1,000,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值		3.86港元	3.53港元

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

第33至48頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期損益表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	附註	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益－租金收入		232,121	196,048
經營開支	16	(67,794)	(63,076)
經營溢利		164,327	132,972
投資物業的公平值收益		99,896	—
銀行存款的利息收入		2,792	3,657
融資成本－不包括基金單位持有人應佔款額	18	(29,080)	(25,894)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		237,935	110,735
所得稅開支	19	(11,127)	—
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		226,808	110,735
基金單位持有人應佔資產淨值的變動	15	276,138	124,751
因現金流量對沖儲備變動而產生的金額		(49,330)	(14,016)
		226,808	110,735

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31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20。

第33至48頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期權益變動表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	對沖儲備 (附註10) 千港元	保留盈利 千港元	總數 千港元
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)
二〇〇七年六月三十日的結餘	<u>(21,592)</u>	<u>21,592</u>	<u>—</u>
二〇〇八年一月一日的結餘	(83,841)	83,841	—
現金流對沖的公平值變動	49,330	—	49,330
期內業績	—	(49,330)	(49,330)
二〇〇八年六月三十日的結餘	<u>(34,511)</u>	<u>34,511</u>	<u>—</u>

第33至48頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

分派聲明

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

		截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 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		226,808	110,735
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值收益		(99,896)	—
— 在損益表扣除的遞延稅項		10,177	—
— 銀行貸款的匯兌收益		(5,537)	—
期內可分派收入總額		131,552	110,735
於一月一日的可分派款額		115,193	103,426
期內已派付的分派(ii)	15	(115,100)	(103,400)
於六月三十日的可分派款額		<u>131,645</u>	<u>110,761</u>
宣派中期分派		<u>131,541</u>	<u>110,700</u>
宣佈每個基金單位分派		<u>0.1234港元</u>	<u>0.1107港元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整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。
- (ii) 每個基金單位為0.1151港元，總額為115,100,000港元的分派已於二〇〇八年五月二十日派付予基金單位持有人。

簡明綜合中期現金流量表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	附註	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 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		179,113	134,104
已付銀行借貸的利息		(23,663)	(21,674)
已付所得稅稅項		(2,545)	—
		<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金流量－淨額		<u>152,905</u>	<u>112,430</u>
投資業務所用現金淨額			
收購附屬公司，經扣除所得現金	21	(452,045)	—
購買物業、廠房及設備		(3,244)	(365)
購買投資物業		(1,135)	(1,634)
已收利息		2,792	3,657
		<hr/>	<hr/>
投資業務所得現金流量－淨額		<u>(453,632)</u>	<u>1,658</u>
融資業務所用現金淨額			
銀行借貸所得款項，經扣除交易成本		483,832	—
已付分派		(115,100)	(103,400)
		<hr/>	<hr/>
融資業務所得現金流量－淨額		<u>368,732</u>	<u>(103,400)</u>
現金及現金等價物增加			
匯兌差額		9,886	7,954
於期初的現金及現金等價物		290,153	253,846
		<hr/>	<hr/>
於期終的現金及現金等價物		<u>368,044</u>	<u>272,488</u>

第33至48頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

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號越秀大廈24樓。

越秀房託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於二〇〇八年八月二十五日獲管理人的董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇〇八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»)的截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

於二〇〇八年六月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產1,772,829,000港元(二〇〇七年十二月三十一日：1,282,899,000港元)，主要因銀行借貸1,769,341,000港元及衍生金融工具267,681,000港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簡明綜合中期財務資料。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二〇〇七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。

下列為由二〇〇八年一月一日開始之財政年度強制應用的新訂準則、準則的修訂及詮釋，但與集團並無相關。

- 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－集團及庫務股份交易」；
- 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」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「香港會計準則第19號－於獲界定得益資產、最低集資要求及其互動之限制」。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

下列為於二〇〇八年一月一日之財政年度已經頒佈但尚未生效之新訂準則、準則的修訂及詮釋，亦未被提早採用

- 香港會計準則第1號(經修改)「財務報告呈列」，由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港財務報告準則第8號「營運分類」由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港會計準則第23號(經修改)「借貸成本」，由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港財務報告準則第2號(經修訂)「集團及庫存股份交易」由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」和因而修訂之香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」、香港會計準則第28號「投資附屬公司」、香港會計準則第31號「投資共同控制實體」，其企業合併的收購日在二〇〇九年七月一日或以後年度期間生效；
- 香港會計準則第32號(經修訂)「金融工具:披露」和因而修訂之香港會計準則第1號「財務報告呈列」由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第13號「客戶忠誠計劃」由二〇〇八年七月一日起或以後年度期間生效。

上述各項將在生效時由本集團採納。管理人正就上述各項對本集團的綜合財務報表造成之影響進行評估。

4 物業、廠房及設備

	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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
期終賬面淨值	—	9,350	9,350
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
截至二〇〇八年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值	—	8,897	8,897
添置	3,070	174	3,244
折舊	—	(1,355)	(1,355)
滙兌差額	—	545	545
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
期終賬面淨值	3,070	8,261	11,331
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

5 投資物業

	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期初	4,695,536	4,240,071
添置	1,135	1,634
收購附屬公司(附註21)	730,255	—
公平值收益	99,896	—
滙兌差額	313,013	151,682
期終	<u>5,839,835</u>	<u>4,393,387</u>

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間)持有的投資物業乃位於中國。於二〇〇八年六月三十日，投資物業由獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司進行估值。估值乃根據未來現金流量所作估計而預測的貼現現金流量進行，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及外在憑據(如地點及狀況相同的類似物業最新市值租金)，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145,298港元(二〇〇七年：657,690港元)。

於二〇〇八年六月三十日，投資物業之賬面淨值約5,062,582,000港元已抵押，作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註14)。

6 遞延資產

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

	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期初賬面淨值	169,835	158,290
收購附屬公司(附註21)	1,482	—
滙兌差額	10,926	5,662
期終賬面淨值	182,243	163,952
成本	182,243	163,952
累計減值	—	—
	182,243	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。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的三年期財政預算。

超過三年期的現金流量以下文所示的估計增長率推斷。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	5%
貼現率	4.15%

該等假設已用於現金產生單位的分析。管理人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。管理人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 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。

9 現金及現金等價物

於二〇〇八年六月三十日，現金及現金等價物包括銀行存款約229,421,000港元(於二〇〇七年十二月三十一日：205,381,000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。

現金及現金等價物的餘額，均以港幣計值。

10 對沖儲備

	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期初	(83,841)	(35,608)
現金流量對沖：		
— 公平值虧損(附註13)	(30,728)	(17,167)
— 撥往純利(附註18)	80,058	31,183
期終	<u>(34,511)</u>	<u>(21,592)</u>

簡明綜合中期財務資料附註

11 遞延稅項負債

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
遞延稅項負債：		
— 將於超過12個月後收回的遞延稅項負債	80,819	—

遞延稅項負債於期內的變動如下：

	公平值收益 千港元	其他 千港元	總數 千港元
期初	—	—	—
收購附屬公司(附註21)	64,873	4,714	69,587
在損益表扣除(附註19)	9,881	296	10,177
匯兌差額	993	62	1,055
期末	75,747	5,072	80,819

於二〇〇八年六月三十日，並無任何重大未撥備遞延稅項。

簡明綜合中期財務資料附註

12 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
租金按金		
即期部分	11,044	12,716
非流動部分	98,855	77,948
	<u>109,899</u>	<u>90,664</u>
預收款項	15,258	13,809
應繳預扣稅撥備	13,058	6,440
營業稅及堤圍防護費撥備	4,804	4,022
應付工程款	9,465	—
經營開支的應計項目	42,362	24,329
	<u>69,689</u>	<u>34,791</u>
應計項目及其他應付款項	194,846	139,264
	<u><u>194,846</u></u>	<u><u>139,264</u></u>

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。

所有租金按金應計項目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

13 衍生金融工具

	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 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	221,945	77,578
公平值虧損(附註10)	30,728	17,167
匯兌差額	15,008	3,058
期末	<u>267,681</u>	<u>97,803</u>

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。

利率及匯率掉期

於二〇〇八年六月三十日，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(二〇〇七年十二月三十一日：165,000,000美元)。

於二〇〇八年六月三十日，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。

於二〇〇八年六月三十日，就利率及匯率掉期合約於權益中對沖儲備確認的收益及虧損(附註10)將繼續撥往損益表，直至有抵押銀行借貸獲償付為止。

簡明綜合中期財務資料附註

14 有抵押銀行借貸

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動借貸	<u>1,769,341</u>	<u>1,280,605</u>

銀行借貸包括總共約1,285,342,000港元之美元貸款，以投資物業之賬面淨值約5,060,582,000港元作擔保。餘下的銀行貸款是港元貸款。

於各結算日，借貸的還款期如下：

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	<u>1,769,341</u>	<u>1,280,605</u>

於結算日，銀行借貸的實際利率為4.15厘（於二〇〇七年十二月三十一日：6.26厘）。借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇〇八年六月三十日，本集團並無未提取的借貸融資（於二〇〇七年十二月三十一日：無）。

15 基金單位持有人應佔資產淨值

	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期初	3,534,544	3,199,707
發行基金單位	191,320	—
轉撥自損益表	276,138	124,751
期內派付的分派	(115,100)	(103,400)
滙兌差額	<u>230,573</u>	<u>113,482</u>
期終	<u>4,117,475</u>	<u>3,334,540</u>

簡明綜合中期財務資料附註

16 按性質分類的開支

	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
物業管理費(i)	7,810	6,524
房產稅	5,713	5,219
營業稅及堤圍防護費	11,810	9,979
預提稅項(ii)	22,949	18,758
物業、廠房及設備的折舊開支	1,355	1,122
資產管理費	13,423	11,883
信託人酬金	799	702
估值費用	100	100
法律及專業費用	1,000	1,738
核數師酬金	825	750
銀行收費	14	31
其他	1,996	6,270
經營開支總額	<u>67,794</u>	<u>63,076</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(附註23)。

(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。

17 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

18 融資成本

	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 千港元
利息開支：		
銀行借貸	29,019	25,753
外匯交易收益淨額	(79,997)	(31,042)
撥自對沖儲備(附註10)：		
－利率及匯率掉期：現金流量對沖	80,058	31,183
	<u>29,080</u>	<u>25,894</u>

19 所得稅開支

由於新收購的附屬公司透過中國一間中外合作合資企業經營業務，故其在本期間須按25%繳納企業所得稅。

其它在中國經營的附屬公司作企業所得稅均已預提稅的方式支付(附註16(ii))。

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。

	截至二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
本期稅項	
－香港利得稅	—
－中國企業所得稅	950
遞延稅項(附註11)	<u>10,177</u>
	<u>11,127</u>

簡明綜合中期財務資料附註

20 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

截至二〇〇八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0.2245港元(二〇〇七年六月：0.1107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226,808,000港元(二〇〇七年：110,735,000港元)及已發行基金單位平均數目1,010,512,131個(二〇〇七年：基金單位1,000,000,000個)計算得出。

由於截至二〇〇八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。

21 業務合併

於二〇〇八年六月一日，本集團收購金都發展有限公司(一間經營中國商業物業租務公司)的100%股本及其股東貸款。

該收購業務為本集團由收購日至二〇〇八年六月三十日期間帶來租金收入約4,566,000港元、投資物業公平值39,523,000港元及淨溢利36,382,000港元。如果收購於二〇〇八年一月一日完成，截至二〇〇八年六月三十日止六個月其綜合租金收入和綜合溢利會增加19,298,000港元和25,425,000港元。

已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	千港元
收購代價：	
— 已付／應付現金	
— 作為收購代價	472,201
— 作為收購應佔的直接成本	7,360
— 作為收購代價的已發行單位公平值	191,320
	<hr/>
總收購代價	670,881
— 已收購資產淨值的公平值(見下)	(195,943)
— 股東貸款	(473,456)
	<hr/>
商譽(附註7)	1,482
	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

21 業務合併 (續)

因收購而產生的資產及負債賬面值如下：

公平值及被收購方的賬面值

	千港元
投資物業	730,255
遞延資產	9,504
預付款項、按金及其他應收款項	451
現金及現金等價物	29,439
租金按金	(10,108)
預收款項	(1,642)
應付工程款及其他應付款項	(18,185)
股東貸款	(473,456)
所得稅負債	(728)
遞延稅項負債	(69,587)
	<hr/>
已收購資產淨值	195,943
	<hr/> <hr/>
收購業務現金流出，淨現金收購	
－現金	474,124
－收購費用	7,360
收購附屬公司的現金及現金等價物	(29,439)
	<hr/>
收購的現金流出	452,045
	<hr/> <hr/>

22 資本承擔

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
已訂約但未撥備物業、廠房及設備的資本承擔	7,863	478
已訂約但未撥備投資物業的資本承擔	2,164	1,263
	<hr/>	<hr/>
	10,027	1,741
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

23 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘

於二〇〇八年六月三十日，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36%基金單位）所影響。其餘約64%基金單位則由以外多方人士持有。

下表為於二〇〇八年六月三十日，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集團（中國）有限公司 （「GCD Holding」）	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
廣州白馬服裝市場有限公司（「白馬合營公司」）	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
廣州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」）	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

23 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 二〇〇八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 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)	(13,423)	(11,883)
已付／應付怡城的管理費	(3,403)	(2,570)
已付／應付白馬物業管理有限公司的管理費	(4,406)	(3,954)
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	518	1,000
已收／應收越秀投資的租金收入	671	581
已收／應收越秀的租金收入	29	25
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	(800)	(702)
已付／應付估值師的估值費用	(205)	(100)
與滙豐集團進行的交易		
－已付／應付滙豐集團的利息開支(iii)	(10,274)	(8,340)
－已收／應收滙豐集團的租金收入	6,225	5,166
－向滙豐集團收取利息收入	1,116	2,338
－已付／應付滙豐集團的借貸年度安排費用	(1,198)	—
－已付／應付滙豐集團的顧問費用	(1,386)	—
	<u>(13,423)</u>	<u>(11,883)</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13中披露。

簡明綜合中期財務資料附註

23 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：

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
越秀投資的結餘		
應付越秀投資款項	(577)	—
怡城的結餘		
應付怡城款項	(754)	(496)
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	(750)	(687)
管理人的結餘		
應付管理人款項	(13,422)	(14,280)

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。

24 應收未來最低租金

於二〇〇八年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	504,470	394,428
一年至五年	753,496	667,070
五年以上	90,923	50,052
	<u>1,348,889</u>	<u>1,111,550</u>

業績表現一覽表

	二〇〇八年 六月三十日	二〇〇七年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值	4,117,475,000港元	3,334,540,000港元
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	3.86港元	3.335港元
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⁾	1.110港元	0.335港元
每個基金單位的淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	7.96%	3.59%
已發行基金單位數目	1,065,972,687	1,000,000,000

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇〇八年一月一日至二〇〇八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3.3港元計算。最高折讓乃根據由二〇〇八年一月一日至二〇〇八年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價2.75港元(二〇〇七年：3.00港元)計算。由於截至二〇〇八年六月三十日止六個月的最高成交價3.3港元較於二〇〇八年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇〇八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二〇〇八年一月一日至二〇〇八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二〇〇八年六月三十日於香港聯交所的成交價2.82港元(二〇〇七年：3.08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



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：

關志輝先生

電話：(852) 2828 3692

傳真：(852) 2519 6473

電郵：terry@gzireit.com.hk



管理人

 **越秀** 房託資產管理有限公司
GZI REIT Asset Management Limited

24/F., Yue Xiu Building,
160 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔洛克道160號越秀大廈24樓

TEL 電話 (852) 28283692
FAX 傳真 (852) 25196473