



GZI Real Estate Investment Trust

越秀房地產投資信託基金

(股份代號: 405)



2006

中期報告



目 錄

業績摘要	2
越秀房託基金資料	3
可分派收入總額	3
基金回顧	
業務回顧	4
財務回顧	6
關連人士交易	10
核數師報告	21
簡明綜合中期資產負債表	22
簡明綜合中期損益表	24
簡明綜合中期權益變動表	25
分派聲明	26
簡明綜合中期現金流量表	27
簡明綜合中期財務資料附註	28
公司及投資者關係資料	42

業績摘要

	截至 二〇〇五年 十二月三十一日 止十一日期間	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月期間
每個基金單位的分派 (附註a及b)	0.0405港元	0.1033港元
每個基金單位的盈利	0.0405港元	0.1033港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.016港元	3.144港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值	2.863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
每個基金單位的收市價	3.450港元	3.100港元
按發售價計算的基金單位分派率	1.32%	3.36%
按收市價計算的基金單位分派率	1.18%	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
成交價與每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值的 最大溢價	0.759港元	0.556港元
成交價與每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值的 最大折讓	不適用	0.294港元
資產總額	4,466,000,000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)	1,450,000,000港元	1,418,000,000港元
基金單位持有人應佔資產淨值	3,016,000,000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)	2,863,000,000港元	2,991,000,000港元
借貸總額佔總資產的百分比 (附註c)	29%	28%
總負債佔總資產的百分比 (附註d)	33%	31%
物業收入淨額	5,682,000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：於二〇〇五年十二月二十一日 (上市日期) 至二〇〇六年六月三十日的每個基金單位可分派收入總額為0.1438港元。

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。

越秀房託基金資料

越秀房地產投資信託基金（「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（作為管理人「管理人」）於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約（「信託契約」）組成的香港房地產投資信託基金。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，而越秀房託基金為首隻投資於中華人民共和國（「中國」）廣東省廣州的房地產投資信託基金。

可分派收入總額

越秀房託基金由二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日止六個月期間（「二〇〇六年中期期間」）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（定義見信託契約）約為103,375,000港元，即每個基金單位的可分配收入0.1033港元。越秀房託基金由上市日期至二〇〇五年十二月三十一日止十一日期間（「二〇〇五年有關期間」）的可分派收入總額（定義見信託契約）約為40,543,000港元，即每個基金單位的可分配收入0.0405港元。

自上市日期至二〇〇六年六月三十日止期間的可分派收入總額（定義見信託契約）為143,918,000港元，即每個基金單位的可分配收入合計0.1438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會計調整的影響）。

分派

根據信託契約，越秀房託基金須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（定義見信託契約）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（定義見信託契約）最少90%。

為了向基金單位持有人提供最大回報，管理人議決於二〇〇五年有關期間向基金單位持有人分派越秀房託基金可分派收入總額（定義見信託契約）100%。

根據信託契約的條款，二〇〇五年有關期間的分派須於二〇〇六年中期期間第一次分派的相同時間支付。

管理人議決就二〇〇六年中期期間及二〇〇五年有關期間分別向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位0.1033港元及末期分派每個基金單位0.0405港元，第一次分派合共每個基金單位0.1438港元，佔越秀房託基金於二〇〇六年中期期間及二〇〇五年有關期間的可分派收入總額（定義見信託契約）100%。

第一次分派總額合共約143,918,000港元將於二〇〇六年十一月八日起生效，並須向二〇〇六年十一月七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（定義見信託契約），並認為毋須作出調整以撇銷若干非現金項目的影響。

基金回顧

業務回顧

越秀房託基金物業組合包括白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位(各定義見越秀房託基金於二〇〇五年十二月十二日刊發的首次公開發售通函)，於二〇〇六年中期期間各項業務指標均表現理想。

出租率穩步提升

二〇〇六年中期期間通過優化平面佈局，可供租賃總面積增加約1,121.7平方米，可供租賃總面積由二〇〇五年十二月三十一日的159,023.1平方米增加至160,144.8平方米。於二〇〇六年六月三十日，在租物業總面積達157,840.4平方米。儘管可供租賃總面積增加，物業的整體出租率由二〇〇五年十二月三十一日的95.5%進一步提高至二〇〇六年六月三十日的98.6%，增加3.1%。白馬大廈單位及維多利廣場單位繼續取得接近100%的出租率。於二〇〇六年中期期間，財富廣場單位的出租率由90.2%增至98.1%，而城建大廈單位則由92.6%增至97.0%。

下表載列於二〇〇六年六月三十日物業的出租率：

物業名稱	於二〇〇六年 六月三十日 之出租率	於二〇〇五年 十二月三十一日 之出租率	增加／ (減少) 百分比
白馬大廈單位	99.7%	100%	(0.3%)
財富廣場單位	98.1%	90.2%	7.9%
城建大廈單位	97.0%	92.6%	4.4%
維多利廣場單位	99.6%	100%	(0.4%)
物業	98.6%	95.5%	3.1%

租金收入實現預期目標

在整體出租率穩步提升的前提下，於二〇〇六年中期期間，物業共取得租金收入約18,043.5萬港元及其他收入約230.6萬港元，合計經營總收入約18,274.1萬港元。於二〇〇六年六月三十日，越秀房託基金完成其於二〇〇五年十二月十二日刊發的首次公開發售通函(「發售通函」)中所載溢利預測(「溢利預測」)一節所披露二〇〇六年財政年度預計經營收入的50.2%。

於二〇〇六年中期期間，白馬大廈單位佔租金收入總額的66.2%，而其餘三項物業平均各佔租金收入總額11.3%。

於二〇〇六年中期期間並無錄得任何壞賬。

基金回顧

下表載列於二〇〇六年中期期間各物業所得租金收入的情況：

物業名稱	租金收入 (千港元)	租金總額 百分比
白馬大廈單位	119,450	66.2%
財富廣場單位	21,803	12.1%
城建大廈單位	20,046	11.1%
維多利廣場單位	19,136	10.6%
物業	180,435	100%

租戶結構繼續得到優化

為提升物業的競爭力，管理人非常注重租戶結構及其實力，適時調整租戶組合。一方面，管理人嚴格根據各物業的特點及定位要求，集中到期租約及原有空置單元，引入了一批符合各物業特點的優質租戶；另一方面，對原有租戶及單元平面進行優化組合，優先支持優質客戶擴租，積極做好優質客戶的挽留工作。於二〇〇六年中期期間，不僅租戶結構得到進一步優化，續租工作也取得較大進展，大客戶沒有出現流失。

資產提升進展順利

按照發售通函所強調的，管理人決意致力於通過資產提升，改善基金單位持有人的分派回報。經過越秀房託基金上市之後四個多月的努力，管理人於二〇〇六年四月份如期完成了白馬單位八樓及九樓的改造及招租工作，並成功翻新作批發／零售用途。全部可出租面積均通過公開競標方式一次性租出，平均租金較原本的預計值約高出20%。因此，實現了資產增值的目標。新近改造的八樓及九樓定位為「白馬大廈優質品牌營銷區」，而租戶已於二〇〇六年五月十八日在新租用的物業開業。

完善各項安全管理制度

為了保障物業安全，管理人已採取措施健全各項安全管理制度，其中包括完善設備設施的維修保養制度，確保消防系統正常運作，並定期開展消防安全檢查及消防走火演習，發現隱患限期清除，做到防患於未然。為確保消防機電設備的性能，管理人專門組織物業顧問仲量聯行有關專業人士對物業的相關設備設施進行全面檢測及評估。此外，管理人不時從保證物業安全性角度出發，不定期地組織消防安全檢查，監督落實消防安全管理工作。

經營效率和成本控制

由於實行較為精簡的管理架構及改善經營方式，管理人提升了經營效率，並控制成本。管理人將繼續提升越秀房託基金的經營效率，並以為基金單位持有人達到不斷提升投資回報為目標。

基金回顧

未來展望

管理人將繼續物色和吸引合適的優質租戶，以改善人流和令其他商戶得益。這包括改善租戶組合，引進更多的優質品牌，進而提升白馬單位及維多利廣場單位在市場的聲譽。此外，針對財富廣場單位及城建大廈單位的寫字樓部分，管理人將重點做好租戶的關係維護工作，及時反饋客戶的需求，為未來的續租計劃做好準備。

除了推展已規劃的資產提升計劃之外，管理人將實行積極而審慎的資產收購計劃，旨在達致盈利能力穩定。未來的收購可能包括但不限於透過行使優先購買權向越秀投資有限公司（「越秀投資」）收購適當的現有或者新落成的項目。

財務回顧

每個基金單位的分派

按基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價3.10港元計算，按二〇〇六年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1033港元計算的基金單位分派率約為3.33%。即按年計算的基金單位分派率為6.67%。

按基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價3.10港元計算，按二〇〇五年有關期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.0405港元計算的基金單位分派率約為1.31%。

因此，有關自上市日期至二〇〇六年六月三十日止期間每個基金單位的分派總額為0.1438港元，按基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價3.10港元計算的基金單位分派率為4.64%。

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4.68%。

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。基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價為每個基金單位3.10港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元稍為增加。

越秀房託基金於二〇〇六年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為3.70港元及2.85港元，而於二〇〇六年中期期間的成交量為974,058,030個基金單位，相等於平均每日交投量8,050,066個基金單位。

資產價值

於二〇〇六年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為3.144港元，較二〇〇五年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約3.016港元高出4.2%。於二〇〇六年六月三十日，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2.991港元，較二〇〇五年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值約2.863港元高出4.5%。

上述增加的主要原因在於二〇〇六年中期期間除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利增加約103,375,000港元。

基金回顧

財務業績

租金收入及物業收入淨額較發售通函所披露的預測數字稍為上升。以下為越秀房託基金於二〇〇六年中期期間的財務業績概要：

	實際 千港元	溢利預測 千港元 (附註1)	增加／(減少) 百分比
收入總額	<u>182,741</u>	<u>182,019</u>	0.4%
租賃代理費用	(6,097)	(6,063)	0.6%
物業相關稅項	(14,137)	(14,339)	(1.4)%
其他物業開支(附註2)	<u>(1,331)</u>	<u>(3,522)</u>	(62.2)%
物業經營開支總額	<u>(21,565)</u>	<u>(23,924)</u>	(9.9)%
物業收入淨額	<u>161,176</u>	<u>158,095</u>	1.9%
預提稅項	(17,477)	(17,352)	0.7%
管理人費用	(11,445)	(10,967)	4.4%
信託人費用	(664)	(622)	6.8%
其他信託開支(附註3)	<u>(5,640)</u>	<u>(3,953)</u>	42.7%
非物業開支總額	<u>(35,226)</u>	<u>(32,895)</u>	7.1%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	125,950	125,201	0.6%
利息收入	2,257	1,371	64.6%
融資成本－不包括基金單位持有人應佔款額	<u>(24,832)</u>	<u>(26,069)</u>	(4.7)%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	<u><u>103,375</u></u>	<u><u>100,503</u></u>	2.9%

附註1 按發售通函所披露的溢利預測及相關假設，並已計及六個月中期期間應佔預測50%的收入及支出部分。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及折舊。

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、法律諮詢費及公司秘書費用等。

基金回顧

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為103,375,000港元，較發售通函所披露的溢利預測估計的除稅後純利總額的50%增加2.9%。

收益總額及物業收入淨額分別約為182,741,000港元及約161,176,000港元，較發售通函所披露的溢利預測按比例額分別高出0.4%及2%。

物業經營開支較發售通函所披露的溢利預測按比例所列的預算開支減少62%。

其他信託開支較發售通函所披露的溢利預測按比例所列的預算開支增加約1,687,000港元，主要由於低估投資者數目而導致印刷費及基金單位註冊費用增加及就法律顧問及公司秘書所提供的服務而支付的專業費用增加所致。

越秀房託基金所持物業名單

物業的資料概列如下：

物業名稱	於二〇〇六年 六月三十日的 可供租賃總面積	於二〇〇五年 十二月三十一日的 估值
	平方米	千港元
白馬單位	50,128.9	2,574,000
財富廣場單位	40,356.2	554,800
城建大廈單位	42,397.4	392,000
維多利廣場單位	27,262.3	533,000
物業	160,144.8	4,053,800

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28%，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BVI公司(定義見發售通函)股份的法定押記。

財務業績審核

越秀房託基金於二〇〇六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審閱。

已發行的新基金單位

於二〇〇六年中期期間並無發行任何新基金單位。

基金回顧

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（「證監會」）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。

於二〇〇六年中期期間，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

於二〇〇六年中期期間，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。

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。

於二〇〇六年中期期間，管理人對越秀房託基金的管理遵守合規守則的條文。

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二〇〇六年十一月一日（星期三）至二〇〇六年十一月七日（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二〇〇六年十月三十一日（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。

承董事會命

梁凝光

主席

香港，二〇〇六年八月二十四日

關連人士交易

房地產投資信託基金守則(「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。

越秀房託基金的關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)包括：

- 主要持有人(定義見房託基金守則第8.1條)；
- 信託人及信託人集團屬下各公司及聯營公司(定義見房託基金守則第2.2條)及信託人的董事、高級行政人員及管理人員以及彼等各自的聯繫人(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))。因此，由於信託人為滙豐控股有限公司的間接全資附屬公司，故越秀房託基金的關連人士包括滙豐控股有限公司及其集團屬下其他成員公司；
- 管理人及管理人的受控制實體(定義見證券及期貨條例)、控股公司(定義見證券及期貨條例)、附屬公司(定義見證券及期貨條例)及聯營公司(定義見房託基金守則第2.2條)；及
- 管理人的董事、高級行政人員及管理人員以及彼等各自的聯繫人。董事的聯繫人包括彼等出任董事的其他公司。

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(定義見房託基金守則第8.1條)的關連人士交易資料：

租賃交易

物業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：

物業	租戶	單位地點	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	租賃開始日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)
						每月租金 (人民幣)	的月租 (人民幣)		
城建大廈單位	怡城 ¹	1層	97.0	97.0	二〇〇六年 五月一日	485	5	0	1
	興業 ^{2,5}	1層	881.2	881.2	二〇〇六年 一月一日	118,955	135	0	3
	興業 ^{2,5}	2層	639.92	639.92	二〇〇六年 一月一日	45,333	70	0	3
	越秀投資 ³	16層	1,060.5	1,060.5	二〇〇五年 一月一日	95,444	90	0	3
	越秀廣州辦事處 ⁴	16層	46.1	46.1	二〇〇五年 一月一日	4,150	90	0	3

1. 管理人的聯營公司
2. 管理人的聯營公司
3. 主要持有人
4. 主要持有人
5. 倘有意租用的租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。

於二〇〇六年中期期間，因上述租約而應付越秀房託基金的總租金約為1,525,000港元。

關連人士交易

物業管理協議

於二〇〇五年十二月七日，越秀房託基金的全資附屬公司柏達投資有限公司（「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廣州白馬物業管理有限公司（「白馬物業管理公司」），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物業管理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，白馬物業管理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。根據柏達及白馬物業管理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，白馬物業管理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。

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有限公司（「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廣州怡城物業管理有限公司（「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。城建大廈的協議於二〇〇五年七月十五日訂立，由二〇〇二年七月十九日至二〇〇七年七月十八日止為期五年。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。根據金峰有限公司（「金峰」）及福達地產投資有限公司（「福達」）與怡城於二〇〇五年十二月七日訂立的兩份租賃服務協議的條文，怡城同意就越秀房託基金的全資附屬公司金峰及越秀房託基金的全資附屬公司福達根據此等物業管理協議的空置單位承擔任何應付管理費。

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。

關連人士交易

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。

於二〇〇六年中期期間，越秀房託基金根據此等租賃服務協議應付怡城及白馬物業管理公司的費用總額約為6,097,000港元。

商標許可證協議

通過柏達與白馬物業管理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，白馬物業管理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。

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中國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。

關連人士交易

翻新白馬單位8層及9層

承辦白馬單位8層及9層翻新工程的承包商乃透過由廣州建設工程交易中心統籌的招標投標過程選出，以將上述樓層的用途改為批發及零售用途。廣州建設工程交易中心為負責管理及監督須根據廣東省建設工程招標投標管理條例進行招標投標的樓宇及建設工程相關的一切招標投標程序的政府機構。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」）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翻新合約。

根據二〇〇六年一月二十六日訂立的兩份獨立協議，GCCD Decoration（以主要承包商的身份）將部分翻新工程分包予兩名獨立第三方分包商。透過GCCD Decoration、柏達及兩名分包商於二〇〇六年一月二十八日訂立的另外兩份獨立協議（經相同訂約方於二〇〇六年八月二十四日訂立的兩份獨立確認書補充及修訂），GCCD Decoration根據分包合約的權利及責任（包括付款責任）已按照彼等各自的確認書所載的條款及條件轉讓予柏達。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的款項減至人民幣414,148.08元（即約398,219.00港元），即全部翻新工程總金額人民幣5,176,851.05元（約4,977,741.00港元）與柏達直接應付兩名分包商的合計款額人民幣4,762,702.97元（約4,579,522.00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託基金信託人身份所成立的該等附屬公司）。

關連人士交易

租賃交易

物業若干部分已租予與滙豐集團的成員公司，詳情如下：

物業	租戶	單位地點	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	租賃開始日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)
						每月租金 (人民幣)	的月租 (人民幣)		
財富廣場單位	滙豐電子資料處理 (廣東)有限公司	4層	4,275.1	4,275.1	二〇〇五年 二月十六日	354,833	83	60	3
		5層	4,275.1	4,275.1	二〇〇五年 五月一日	354,833	83	90	2.25

於二〇〇六年中期期間，因上述租約而應付越秀房託基金的總租金約為3,916,000港元。

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。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。於二〇〇五年十二月二十一日，該信貸額已全部由越秀房託基金動用，並由滙豐墊支63,900,000美元，而於二〇〇六年六月三十日仍未償付上述本金額。

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。於二〇〇六年中期期間，越秀房託基金應付滙豐根據融資協議的利息約8,026,000港元。

一般銀行服務

REIT Holdco、柏達、京澳、福達及金峰就於二〇〇六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。

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(定義見房託基金守則第8.1條)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。

關連人士交易

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，於二〇〇六年中期期間內，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（定義見房託基金守則第8.1條）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	於二〇〇五年 十二月三十一日		於二〇〇六年 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。

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或淡倉的人士如下：

1. 於基金單位的好倉

重大基金單位 持有人姓名	權益性質	於二〇〇六年一月一日		於二〇〇六年六月三十日		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 ¹	實際權益	27,320	0%	27,320	0%	—
	視為擁有權益	408,776,760	40.88%	321,326,760	32.13%	-8.74%
	總權益	408,804,080	40.88%	321,354,080	32.14%	-8.74%
越秀投資 ²	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%
	總權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%
Dragon Yield Holdings Limited (「越龍」)	實際權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	400,730,495	40.07%	313,280,495	31.32%	-8.75%

1. 有關越秀控制公司權益的其他資料

關連人士交易

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	321,215,530	不適用
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	313,280,495	不適用
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	不適用
越龍	越秀投資	100.00	是	313,280,495	不適用
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	111,230	—

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

2. 於基金單位的淡倉*

重大基金單位 持有人姓名	權益性質	於二〇〇六年一月一日		於二〇〇六年六月三十日		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 ¹	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
越秀投資 ¹	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
越龍	實際權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—

1. 視為擁有87,450,000個基金單位的權益透過越龍持有。

* 該等淡倉就授予首次公開發售的包銷商的超額配售權而持有，而該等超額配售權已於二〇〇六年一月四日獲行使。

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(定義見房託基金守則))，持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇〇六年一月一日		於二〇〇六年六月三十日		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	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%	—

信託人

以下人士(即信託人的聯繫人及視為越秀房託基金的關連人士(定義見房託基金守則))，持有基金單位權益如下：

關連人士交易

於基金單位的淡倉及好倉*

滙豐實體名稱	權益性質	於二〇〇五年 十二月三十一日		於二〇〇六年 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	
滙豐控股有限公司**	實際權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
HSBC Finance (Netherlands)**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
HSBC Holdings BV**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
HSBC Asia Holdings (UK)**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
HSBC Asia Holdings BV**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
香港上海滙豐銀行有限公司**	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%
	總權益	87,450,000	8.75%	不適用	不適用	-8.75%

* 指根據國際包銷協議授予聯席全球協調人的超額配售權。

香港上海滙豐銀行有限公司為其中一名聯席全球協調人。超額配售權已於二〇〇六年一月四日獲悉數行使。

** 指信託人的受控制實體。

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（定義見房託基金守則第8.1條）包括信託人及高力國際物業顧問（香港）有限公司於二〇〇六年六月三十日持有任何基金單位。

關連人士交易

基金單位購買權

於二〇〇六年中期期間，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。

管理人的費用

於二〇〇六年中期期間，越秀房託基金根據信託契約應付管理人的費用總額約為11,445,000港元。

信託人的費用

於二〇〇六年中期期間，越秀房託基金根據信託契約應付信託人的費用總額約為664,000港元。

主要估值師的費用

於二〇〇六年中期期間，越秀房託基金根據信託契約應付估值師的物業估值報告費用總額為40,000港元。

核數師報告



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

致越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）董事的獨立審閱報告

導言

吾等已按照管理人的指示，審閱第22頁至第41頁所載越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）的中期財務報告。

管理人董事及核數師各自的責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，在編製越秀房託基金的中期財務報告時，必須遵守香港會計師公會（「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」及其有關條文。管理人的董事須對越秀房託基金的中期財務報告負責，而該中期財務報告已獲管理人的董事批准。

吾等的責任是根據吾等審閱的結果，就越秀房託基金的中期財務報告作出獨立結論，並按照雙方所協定的委聘條款僅向董事報告，本報告除此之外別無其他目的。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。

已執行的審閱工作

吾等已按照香港會計師公會頒佈的《核數準則》第700號「審閱中期財務報告的委聘」進行審閱工作。審閱工作主要包括向管理人作出查詢，並對中期財務報告進行分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱的範圍遠較審計為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此，吾等不會對越秀房託基金的中期財務報告發表審計意見。

審閱結論

按照吾等的審閱結果，但此審閱並非審計一部分，吾等並無發現任何須對越秀房託基金截至二〇〇六年六月三十日止六個月的中期財務報告作出的重大修訂。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇〇六年八月二十四日

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇六年六月三十日

	附註	於二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇五年 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	11,664	3,395
投資物業	5	4,053,800	4,053,800
遞延資產	6	11,168	5,637
商譽	7	152,917	152,917
衍生金融工具	12	2,009	—
		<u>4,231,558</u>	<u>4,215,749</u>
流動資產			
應收租金	8	193	320
預付款項、按金及其他應收款項	8	5,243	4,478
現金及現金等價物	9	325,544	235,917
應收關連公司款項	21	—	9,810
		<u>330,980</u>	<u>250,525</u>
總資產			
		<u>4,562,538</u>	<u>4,466,274</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	11	7,479	6,138
預收款項	11	17,582	21,842
應計費用及其他應付款項	11	41,057	10,580
應付關連公司款項	21	44,949	81,658
		<u>111,067</u>	<u>120,218</u>

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇六年六月三十日

		於二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 經審核 千港元
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)	11	59,743	63,695
銀行借貸, 有抵押	13	1,247,503	1,255,216
衍生金融工具	12	—	11,231
		<u>1,307,246</u>	<u>1,330,142</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		1,418,313	1,450,360
基金單位持有人應佔資產淨值	14	<u>3,144,225</u>	<u>3,015,914</u>
總負債		4,562,538	4,466,274
資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>
權益			
對沖儲備	10	13,655	(11,281)
保留盈利/(虧絀)		<u>(13,655)</u>	<u>11,281</u>
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>3.144港元</u>	<u>3.016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

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	附註	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		182,741
經營開支	15	(56,791)
經營溢利		125,950
銀行存款的利息收入		2,257
融資成本—不包括基金單位持有人應佔款額	17	(24,832)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		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		103,375
基金單位持有人應佔融資成本(i)		(128,311)
期內業績		(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。可分派收入於第26頁的分派聲明釐定。
- (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。
- (iii) 由於此乃本集團由越秀房託基金成立日期(二〇〇五年十二月七日)起編製的首份簡明綜合中期損益表，故並無於簡明綜合中期損益表載列比較數字。

簡明綜合中期權益變動表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	未經審核		
	對沖儲備 (附註10) 千港元	保留盈利／ (虧絀) 千港元	總權益 千港元
於二〇〇六年一月一日的結餘	(11,281)	11,281	—
現金流量對沖的公平值變動	24,936	—	24,936
期內業績	—	(24,936)	(24,936)
於二〇〇六年六月三十日的結餘	<u>13,655</u>	<u>(13,655)</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

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	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)	103,375 —
可分派收入總額	103,375
於二〇〇六年一月一日的可分派款額	40,543
期內宣派的分派	—
於二〇〇六年六月三十日的可分派款額	<u>143,918</u>
建議每個基金單位分派(ii)(iii)	<u>0.1438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。截至二〇〇六年六月三十日止六個月並無作出有關調整。
- (ii) 根據信託契約的條款，越秀房託基金的第一次分派將就二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇六年六月三十日的期間作出，並將於二〇〇六年十一月三十日或之前支付。
- (iii) 於二〇〇六年八月二十四日舉行的會議上，管理人建議分派每個基金單位0.1438港元。建議分派在本簡明中期財務資料中並未反映為應付分派，惟將於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

簡明綜合中期現金流量表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	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：	
持續經營業務	163,219
已付銀行借貸的利息	(20,849)
	<hr/>
經營業務所得現金流量－淨額	142,370
	<hr/>
投資業務所用現金淨額	
應付關連公司款項減少	(55,000)
已收利息	2,257
	<hr/>
投資業務所得現金流量－淨額	(52,743)
	<hr/>
融資業務所得現金流量－淨額	—
	<hr/>
現金及現金等價物增加	89,627
於期初的現金及現金等價物	235,917
	<hr/>
於期終的現金及現金等價物	325,544
	<hr/> <hr/>

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160-174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二〇〇六年八月二十四日獲管理人的董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇〇六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準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明財務報告應與由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間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由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間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

下列為截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度強制應用的新訂準則、準則及詮釋的修訂。

- 香港會計準則第19號「精算盈虧、集體計劃及披露」的修訂；
- 香港會計準則第39號(修訂)「選擇以公平值入賬」對二〇〇六年一月一日之前按公平值計入損益的本集團金融工具分類及估值構成影響；
- 香港會計準則第21號(修訂)「海外業務的投資淨額」的修訂；
- 香港會計準則第39號(修訂)「預測集團內部交易的現金流量對沖會計處理方法」的修訂；
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)「財務擔保合約」的修訂；

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

(a) 採用新訂準則、準則及詮釋的修訂的影響 (續)

- 香港財務報告準則第6號「礦產資源勘探及評估」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號「解除運作、復原及環境修復基金所產生權益的權利」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號「參與特定市場—廢物電業及電子設備產生的負債」。

採納上述會計政策對本集團的簡明綜合中期財務資料並無重大影響，惟下述者外：

採納香港會計準則第39號(修訂)，「選擇以公平值入賬」的修訂會對金融資產或負債指定為按公平值於損益賬處理的情況造成限制，並導致有關基金單位持有人應佔資產淨值的會計政策由按公平值改為按經攤銷成本計算。此項會計政策的變動已按該準則的過渡性條文作出。不再指定基金單位持有人應佔資產淨值按公平值於損益賬處理的日期被定為首次確認的日期，即二〇〇五年十二月二十一日。於不再指定的日期，基金單位持有人應佔資產淨值的公平值約為3,075,000,000港元。

以下為上述會計政策變動於個別會計項目的影響：

	採用香港會計準則 第39號(修訂) 「選擇以公平值入賬」 的修訂的影響
	千港元
截至二〇〇六年六月三十日止六個月的損益表項目	
— 基金單位公平值變動	350,000
期內業績	<u>(350,000)</u>

此會計政策的變動並無對於二〇〇六年六月三十日及二〇〇五年十二月三十一日基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響。

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二〇〇六年已獲頒佈但尚未生效，且並無提早採納：

- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第7號「採用根據香港會計準則第29號的重列處理法」自二〇〇六年三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8號「香港財務報告準則第2號的範疇」自二〇〇六年五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9號「重估內含衍生工具」自二〇〇六年六月一日或之後開始的年度期間生效；
- 香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」自二〇〇七年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港會計準則第1號「資本披露的修訂」自二〇〇七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

管理人預期香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第7、8及9號將不會與本集團有關。本集團已評估香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號 (修訂) 的影響，結論為將要增加的披露要求主要為香港會計準則第1號 (修訂) 規定的市場風險敏感性分析及資本披露。本集團將由二〇〇七年一月一日起的會計期間採用香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號 (修訂)。

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>

簡明綜合中期財務資料附註

5 投資物業 – 本集團

期初及期終

千港元

4,053,800

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，於二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日，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294,000港元。

於二〇〇六年六月三十日，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處理每月租金收入之間的差額反映為遞延資產。

7 商譽 – 本集團

期初及期終

千港元

152,917

商譽的減值測試

商譽按業務分類分配至本集團的已識別現金產生單位(「現金產生單位」)。於收購附屬公司時，所有商譽均分配至本集團的單一業務分類 – 租賃業務。

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，依據管理人批核的一年期財政預算。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。

簡明綜合中期財務資料附註

7 商譽－本集團(續)

現金流量預測採用的主要假設如下：

貼現率 6.77%

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。

8 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項－本集團

	於二〇〇六年 六月三十日 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
應收租金	193	320
減：應收款項減值撥備	—	—
應收租金－淨額	193	320
預付款項、按金及其他應收款項	5,243	4,478
	<u>5,436</u>	<u>4,798</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。於二〇〇六年六月三十日及二〇〇五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。

簡明綜合中期財務資料附註

9 現金及現金等價物－本集團

於二〇〇六年六月三十日，計入本集團的現金及現金等價物為銀行存款約278,469,000港元（於二〇〇五年十二月三十一日：110,927,000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

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

於二〇〇六年一月一日的結餘

現金流量對沖：

－公平值收益（附註12）

－撥往淨收益（附註17）

於二〇〇六年六月三十日的結餘

千港元

(11,281)

13,240

11,696

13,655

11 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項－本集團

	於二〇〇六年 六月三十日 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
租金按金，即期部分	7,479	6,138
預收款項	17,582	21,842
應繳預扣稅撥備	5,252	3,060
營業稅及堤圍防護費撥備	2,814	564
經營開支的應計項目	28,869	6,956
翻新服務的應付款項	4,122	—
應計項目及其他應付款項	41,057	10,580
	66,118	38,560

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。

於二〇〇六年六月三十日，本集團的非即期租金按金約為59,743,000港元（二〇〇五年十二月三十一日：63,695,000港元）。

簡明綜合中期財務資料附註

12 衍生金融工具－本集團

利率及匯率掉期－現金流量對沖
截至二〇〇六年六月三十日止六個月
於二〇〇六年一月一日的結餘
公平值收益(附註10)

千港元

(11,231)

13,240

於二〇〇六年六月三十日的結餘

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。

利率及匯率掉期

於二〇〇六年六月三十日，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。

於二〇〇六年六月三十日，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。

簡明綜合中期財務資料附註

13 有抵押銀行借貸－本集團

	於二〇〇六年 六月三十日 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
非流動		
銀行借貸	<u>1,247,503</u>	<u>1,255,216</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)貸款的融資協議，年期為三年，該筆貸款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。有關掉期融資的詳情載於附註12。

銀行借貸由信託人及HoldCo共同及個別以下列各項作擔保：

- 投資物業約4,053,800,000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

於各結算日，本集團借貸的還款期如下：

	於二〇〇六年 六月三十日 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
兩年至五年	<u>1,247,503</u>	<u>1,255,216</u>

於結算日，銀行借貸的實際利率為6.77厘(於二〇〇五年十二月三十一日：5.89厘)。借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇〇六年六月三十日，本集團並無未提取的借貸融資(於二〇〇五年十二月三十一日：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

14 基金單位持有人應佔資產淨值

截至二〇〇六年六月三十日止六個月
於二〇〇六年一月一日的結餘
轉撥自損益表
期內宣派的分派

於二〇〇六年六月三十日的結餘

千港元

3,015,914

128,311

—

3,144,225

15 按性質分類的開支

經營開支包括以下各項：

物業管理費(a)
房產稅
營業稅及堤圍防護費
預提稅項(b)
物業、廠房及設備的折舊開支
資產管理費
信託人酬金
估值費用
法律及專業費用
核數師酬金
銀行收費

千港元

6,097

4,725

9,264

17,477

341

11,445

664

40

500

750

16

附註：

(a) 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)(附註21)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

(b) 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

利息開支：

— 須於五年內全數償還的銀行借貸(附註13)

外匯交易收益淨額

金融工具的公平值收益：

— 利率及匯率掉期：現金流量對沖，撥自儲備(附註10)

千港元

25,073

(11,937)

11,696

24,832

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。

於二〇〇六年六月三十日，並無任何重大未撥備的遞延稅項。

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

截至二〇〇六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0.1033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103,375,000港元及已發行基金單位1,000,000,000個計算得出。

由於截至二〇〇六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

已訂約但未撥備物業、廠房及設備的資本承擔

二〇〇六年
千港元

3,265

於二〇〇五年十二月三十一日並無任何資本承擔。

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

於二〇〇六年六月三十日，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30%基金單位）所影響。其餘約70%基金單位則由以外多方人士持有。

下表為於二〇〇六年六月三十日，關連人士名稱（定義見房託基金守則）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
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：

	千港元
已付／應付管理人的資產管理費(ii)	(11,445)
已付／應付GCCD Decoration的翻新開支淨額(iv)	(358)
已付／應付怡城的管理費	(2,452)
已付／應付白馬物業管理有限公司的管理費	(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	948
已收／應收越秀投資的租金收入	551
已收／應收越秀企業(集團)有限公司的租金收入	24
已收／應收怡城的租金收入	3
已付／應付信託人的信託費用	(664)
已付／應付估值師的估值費用	(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)	8,026
已收／應收滙豐集團的租金收入	3,916
向滙豐集團收取利息收入	1,106

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／人民幣滙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。
- (iv) 於二〇〇六年一月，本集團與GCCD Decoration就翻新白馬大廈若干單位訂立協議(「主要合約」)，合約金額4,977,741港元。根據本集團、GCCD Decoration及兩名第三方分包商於二〇〇六年一月二十八日訂立的補充協議，GCCD Decoration將佔主要合約的合約金額4,579,522港元的部分合約工程，分包予該等第三方分包商。

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：

	於二〇〇六年 六月三十日 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
越秀投資的結餘		
應付越秀投資款項	(1,618)	(1,606)
GCD Holding的結餘		
應付GCD Holding款項	(23,941)	(78,941)
GCCD的結餘		
應付GCCD款項	(871)	(871)
白馬合營公司的結餘		
應付白馬合營公司款項	(577)	9,810
怡城的結餘		
應付怡城款項	(7,900)	(142)
白馬物業管理有限公司的結餘		
應收白馬物業管理有限公司款項	(9,684)	(98)
GCCD Decoration的結餘		
應付GCCD Decoration款項	(358)	—

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

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，概無任何主要管理層補償。

簡明綜合中期財務資料附註

22 應收未來最低租金－本集團

於二〇〇六年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	千港元
一年內	349,630
一年以上及五年以內	797,076
五年以上	27,036
	<hr/>
	1,173,742
	<hr/> <hr/>

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
普馬衡律師事務所

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

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