



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條認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：405)

由

越秀房託資產管理有限公司管理

截至二〇〇七年六月三十日止六個月的中期業績公佈

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(「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華人民共和國(「中國」)的上市房地產投資信託基金。

可分派收入總額

越秀房託基金由二〇〇七年一月一日至二〇〇七年六月三十日止六個月期間(「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(「可分派收入總額」)(定義見信託契約)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

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)作出調整以撇銷若干非現金調整的影響。

管理層討論及分析

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；白馬大廈單位受周邊市場供應量增加的影響，個別位置較差的單

元的租客出現退租現象，使出租率比上年同期輕微下降了0.4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，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得到改善，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	與二〇〇六年 六月三十日		
	於二〇〇七年 六月三十日 之出租率	於二〇〇六年 六月三十日 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

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%，顯示出較強的升值潛力；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	196.0	100%

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。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，積極接洽全國各地成長中的服裝品牌企業，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。

切實加強安全管理，預防物業營運風險

為維護資產安全性，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四個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，對越秀房託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，我們將高度關注同區域新建寫字樓專案的招商情況，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。

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。白馬大廈的工作重點是加大宣傳推廣力度以及新租戶的引進力度，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)，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%。

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	196,048	182,741	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)	(2,026)	(1,331)	52.2%
物業經營開支總額	(23,859)	(21,565)	10.6%
物業收入淨額	172,189	161,176	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)	(7,874)	(5,640)	39.6%
非物業開支總額	(39,217)	(35,226)	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	(25,894)	(24,832)	4.3%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	110,735	103,375	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。

業績表現一覽表

下表概述越秀房託基金於二〇〇七年中期期間及二〇〇六年中期期間的表現概要：

	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
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
每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值	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
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	1,000,000,000個
	基金單位	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	—	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b)	26%	28%
總負債佔總資產的百分比(附註c)	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：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。

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	於二〇〇六年
	六月三十日的	十二月三十一日
	可供租賃總面積	的估值
	平方米	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。

刊發二〇〇七年中期報告

越秀房託基金截至二〇〇七年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇〇七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

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。

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。

財務報表

管理人的董事欣然宣佈越秀房託基金及其附屬公司由二〇〇七年一月一日至二〇〇七年六月三十日止期間的簡明綜合中期業績如下：—

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)	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,350	9,775
投資物業		4,393,387	4,240,071
遞延資產		16,857	9,610
商譽		163,952	158,290
		<u>4,583,546</u>	<u>4,417,746</u>
流動資產			
應收租金	4	—	19
預付款項、按金及其他應收款項	4	5,592	5,829
現金及現金等價物		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>

		於二〇〇七年 六月三十日 (未經審核)	於二〇〇六年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
流動負債			
租金按金(即期部分)		13,678	9,919
預收款項		18,371	12,721
應計費用及其他應付款項		34,634	23,939
應付關連公司款項		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)		65,064	64,963
銀行借貸，有抵押		1,284,543	1,266,469
衍生金融工具	5	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)			
		1,527,086	1,477,733
基金單位持有人應佔資產淨值		<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>
權益			
對沖儲備		(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>

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

		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	6	(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	7	(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	8	—	—
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)

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。可分派收入於分派聲明釐定。

簡明綜合中期權益變動報表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	對沖儲備 千港元	保留盈利 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)
	<u>13,655</u>	<u>(13,655)</u>	<u>—</u>
二〇〇六年六月三十日的結餘	<u>13,655</u>	<u>(13,655)</u>	<u>—</u>
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)
	<u>(21,592)</u>	<u>21,592</u>	<u>—</u>
二〇〇七年六月三十日的結餘	<u>(21,592)</u>	<u>21,592</u>	<u>—</u>

分派聲明

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 (未經審核) 千港元	二〇〇六年 (未經審核) 千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	110,735	103,375
就可分派收入總額作出的調整(i)	—	—
期內可分派收入總額	<u>110,735</u>	<u>103,375</u>
於一月一日的可分派款額	103,426	40,543
期內已派付的分派(ii)	<u>(103,400)</u>	<u>—</u>
於六月三十日的可分派款額(iii)	<u><u>110,761</u></u>	<u><u>143,918</u></u>
建議每個基金單位分派	<u><u>0.1107港元</u></u>	<u><u>0.1438港元</u></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。截至二〇〇七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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年	二〇〇六年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營業務所得現金淨額：		
經營所得現金淨額	134,014	163,219
已付銀行借貸的利息	(21,674)	(20,849)
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務所得現金流量－淨額	<u>112,430</u>	<u>142,370</u>
	-----	-----
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
	<u> </u>	<u> </u>
投資業務所得現金流量－淨額	<u>1,658</u>	<u>(52,743)</u>
	-----	-----
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(103,400)	—
	<u> </u>	<u> </u>
融資業務所得現金流量－淨額	<u>(103,400)</u>	<u> </u>
	-----	-----
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
	<u> </u>	<u> </u>
於期終的現金及現金等價物	<u>272,488</u>	<u>325,544</u>
	=====	=====

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀房地產投資信託基金及其附屬公司(合稱「本集團」)的主要業務為於中國內地(「中國」)租賃商用物業。

越秀房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。

(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 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	—	—
	<hr/>	<hr/>
應收租金－淨額	—	19
預付款項、按金及其他應收款項	5,592	5,829
	<hr/>	<hr/>
	5,592	5,848
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。於二〇〇七年六月三十日及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。

5 衍生金融工具－本集團

	截至六月三十日	
	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
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)	17,167	(13,240)
滙兌差額	3,058	—
	<hr/>	<hr/>
期末	<u>97,803</u>	<u>(2,009)</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，而倘若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(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獲償付為止。

6 按性質分類的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 (未經審核) 千港元	二〇〇六年 (未經審核) 千港元
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
	<hr/>	<hr/>
經營開支差額	<u>63,076</u>	<u>56,791</u>

附註：

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

7 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇七年 (未經審核)	二〇〇六年 (未經審核)
	千港元	千港元
利息開支：		
— 須於五年內全數償還的銀行借貸	25,753	25,073
外匯交易收益淨額	(31,042)	(11,937)
撥自對沖儲備：		
— 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>

8 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。

9 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。

10 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>

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

梁凝光

主席

香港，二〇〇七年八月二十一日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 梁凝光先生及劉永杰先生

非執行董事： 梁由潘先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。