

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金 GZI Real Estate Investment Trust

(股份代號：405)

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃)

由

越秀房託資產管理有限公司管理

截至二〇〇九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(「越秀房產基金」)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。越秀房產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。

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的五項商用物業，而越秀房產基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。

可分派收入總額

越秀房產基金由二〇〇九年一月一日至二〇〇九年六月三十日止六個月期間(「二〇〇九年中中期期間」)對越秀房產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125,332,000港元(二〇〇八年：131,552,000港元)，即每個基金單位可分派0.1175港元(二〇〇八年：0.1234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產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，越秀房產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。管理人的分派政策是擬於二〇〇九年財政年度，繼續向基金單位持有人分派年度可分派收入總額100%的款額。

管理人議決就二〇〇九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0.1175港元(二〇〇八年：0.1234港元)，為越秀房產基金於二〇〇九年中期期間的可分派收入總額的100%。

二〇〇九年中期分派總額合共約125,252,000港元(二〇〇八年：131,541,000港元)將於二〇〇九年十月三十日起生效，並會向二〇〇九年十月二十三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，並不包括越秀房產基金任何資本性質的溢利部分。

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

管理層討論及分析

營運回顧

優秀物業組合，經營收益穩定增長

二〇〇九年中期，在全球金融海嘯的影響下，越秀房產基金積極應對嚴峻的市場形勢，憑藉物業組合的優秀地理位置和管理水平，通過及時採取靈活租賃策略，物業營運仍保持穩定發展，經營收益繼續實現穩定增長，整體業績較預期理想。

物業組合

截至二〇〇九年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有五項，分別為白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位（「財富廣場」）、城建大廈單位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）及越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」），物業產權面積共約223,614.3平方米，可供出租總面積為211,031.1平方米。

於二〇〇九年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）重估，其重估市值合計約為57.3億港元，較二〇〇八年十二月三十一日之估值約高出1,110萬港元，輕微增長0.19%。重估市值已考慮了二〇〇九年中期間新增白馬大廈的裝修及電纜改造工程費用約港幣493.2萬元，及維多利廣場油煙排放改造工程費用約港幣14.7萬元。每個基金單位資產淨值為3.77港元，與二〇〇八年十二月三十一日之每個基金單位淨值持平。

下表概述各項物業於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2009年	於2008年	增加/ 減少(-) 百份比
	6月30日 的估值 百萬港元	12月31日 的估值 百萬港元	
白馬大廈	3,243.9	3,233.4	0.32%
財富廣場	668.8	665.0	0.57%
城建大廈	471.9	462.6	2.01%
維多利廣場	610.9	609.5	0.23%
越秀新都會	734.5	748.4	-1.86%
合計	<u>5,730.0</u>	<u>5,718.9</u>	0.19%

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	物業		
					總面積 (平方米)	出租率 ⁽²⁾	租約份數 ⁽²⁾	評估值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.6%	1,285	3,243.9
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	97.9%	72	668.8
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	97.9%	64	471.9
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	95.4%	19	610.9
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	96.0% ⁽¹⁾	100	734.5
	合計			223,614.3	211,031.1	97.5%	1,540	5,730.0

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) 於二〇〇九年六月三十日。

出租率繼續高位運行

於二〇〇九年六月三十日，物業整體出租率約為97.5%，比上年同期的98.6%微跌了1.1個百分點。其中，財富廣場、城建大廈及越秀新都會三項寫字樓物業的整體空置率僅為2.8%，遠遠低於廣州市相同區域寫字樓15%以上空置率的平均水平。

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2009年	於2008年	與2008年
	6月30日	6月30日	6月30日
	之出租率	之出租率	相比增加/ 減少(-) 之百分比
白馬大廈	99.6%	99.5%	0.1%
財富廣場	97.9%	99.5%	-1.6%
城建大廈	97.9%	98.8%	-0.9%
維多利廣場	95.4%	97.8%	-2.4%
越秀新都會	96.0%	97.1%	-1.1%
	<hr/>	<hr/>	
合計	97.5%	98.6%	-1.1%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

經營收入持續提升

二〇〇九年中期，越秀房產基金物業實現總經營收入約26,166萬港元，比上年同期增長了12.7%，撇除新收購的越秀新都會及財富廣場1701單元，可比總經營收入比上年同期增加了2.4%。

其中，白馬大廈約佔總經營收入的57%；財富廣場約佔12%；城建大廈約佔11%；維多利廣場約佔9%；越秀新都會約佔11%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於2009年 中期 經營收入 (百萬港元)	於2008年 中期 經營收入 (百萬港元)	與2008年 中期相比 增加／減少 (百萬港元)	物業經營 收入增加 的百分比
白馬大廈	149.5	146.9	2.6	1.8%
財富廣場	31.0 ¹	29.6 ²	1.4	4.7%
城建大廈	28.3	26.7	1.6	6.0%
維多利廣場	25.1	24.4	0.7	2.9%
越秀新都會	27.8	4.5 ³	23.3	517.8%
合計	<u>261.7</u>	<u>232.1</u>	<u>29.6</u>	<u>12.7%</u>

¹ 其中包括財富廣場1701單元收入約港幣842,000元。

² 財富廣場1701單元於二〇〇八年八月份購入，二〇〇八年中期報告不含該單元收入。

³ 越秀新都會於二零零八年六月一日完成收購，只有一個月的經營收入進賬。

白馬大廈 — 積極鞏固行業地位

白馬大廈作為全國知名的服裝批發專業市場，再次榮獲了2008-2009年度「中國十大服裝專業市場」的獎項，繼續保持了行業龍頭地位。上半年經過持續推行租戶准入機制，對進入市場經營的客戶的質素、品牌影響力、產品營銷渠道、客戶經營實力等進行嚴格把關，有效地優化了租戶結構，提升了市場整體競爭力及抗風險能力。同時，高度重視客戶關係管理工作，注意聽取現有租戶對市場經營的意見與建議，改進服務質量，增強客戶信心，與客戶共同成長；成功組織業戶參加北京國際服裝展、廣佛購物節等具有影響力的行業活動，有效推介了業戶的服裝品牌；積極扶持部分有實力的目標客戶，優先考慮其擴租行為。

財富廣場及城建大廈 – 充分發揮客戶資源，優化租戶結構

雖然面對國際金融海嘯嚴重衝擊及廣州市甲級寫字樓市場供應井噴式增加的雙重壓力下，財富廣場及城建大廈積極推進現有租戶的保存及優化工作，成功保持高位出租率及租金收入穩定。其中，財富廣場密切關注租戶的經營動態，積極支持優質租戶擴租行為，如世界500強企業「阿斯利康」成功擴租一層單元；同時，積極引進優質客戶方面，上半年成功引進了大型國有企業「振戎煤氣」及中國知名服裝品牌「康威運動」，大廈租戶結構得到進一步優化。城建大廈積極推進租戶結構優化事項，成功調整了整層單元令大廈十大租戶「泰康人壽」擴租，確保大廈經營穩定。

維多利廣場 – 穩定經營，積極籌劃

維多利廣場，我們與大租戶國美電器及其他商家保持密切聯繫，準確掌握其經營動態，適時調整了租賃政策，有效地化解了金融危機所帶來的沖擊，增強了客戶長期經營的信心。同時，維多利廣場積極調整廣告資源和提升物業形象，逐步提升商場的認知度。

越秀新都會 – 強化續租管理，穩定客戶資源

越秀新都會的租戶主要是中小企業，上半年受到金融危機影響相對較大，管理人針對市場危機，積極及時地採取靈活租賃政策，以確保出租率為前提，開拓多種招商渠道，提高招商中介佣金，積極引入新租戶，有效地維持了大廈的營運業務的穩定。同時，積極實施續約管理，上半年續約率高達96.6%，有效地保存了客戶資源。另外，針對大廈裙樓經營面對強勁競爭，制定相應的經營調整後備方案，防範經營風險，以達到穩定發展之目的。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

二〇〇九年上半年，管理人完成了白馬大廈一樓大堂、通道天花及一樓、五樓通道地面改造工程等項目，大幅度提升大廈的經營檔次。二〇〇九年下半年，管理人計劃開展越秀新都會電梯加建、城建大廈空調、消防、監控系統改造等工程項目，預算投資約為人民幣1,215萬元，並將以二〇〇八年銀行借款的結餘部分支付。同時，二〇〇九年上半年物業管理公司(廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)及廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理人」))對白馬大廈場內外燈箱招牌、指引系統，維多利廣場戶外廣告牌、財富廣場戶外廣告招牌、霓虹燈、城建大廈電梯廳等進行了翻新改造，改造後效果明顯。

二〇〇九年上半年，越秀新都會榮獲2008年國家優質工程銀獎。

積極籌備，伺機而動

二〇〇九年上半年，管理人積極行動，繼續在廣東省物色具有成長性的項目；同時，積極在北京、上海等中心城市考察，尋找具有成長性項目，力求在市場及內地政策配合的情況下，實現項目收購，使基金物業組合更趨穩健，以提升基金單位持有人的長遠利益。

財務回顧

每個基金單位的分派

按基金單位於二〇〇九年六月三十日的收市價2.52港元計算，按二〇〇九年中期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1175港元(二〇〇八年：0.1234港元)計算的基金單位分派率約為4.66%(二〇〇八年：4.38%)。即按年計算的基金單位分派率為9.32%。

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3.82%。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇〇九年中期期間並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇〇九年六月三十日，越秀房產基金合共已發行1,065,972,687個基金單位。

越秀房產基金於二〇〇九年六月三十日每個基金單位的收市價為2.52港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元下調18.0%。於二〇〇九年中期期間的基金單位最高價及最低價分別約為2.67港元及約1.63港元，而於二〇〇九年中期期間的成交量為227,528,403個基金單位，相等於平均每日1,880,400個基金單位。

資產價值

於二〇〇九年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為3.77港元(二〇〇八年十二月三十一日：3.77港元)。於二〇〇九年六月三十日，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3.60港元(二〇〇八年十二月三十一日：3.60港元)。

財務業績

租金收入及物業收入淨額較二〇〇八年中中期有所上升。以下為越秀房產基金於二〇〇九年中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		
	二〇〇九年 未經審核 千港元	二〇〇八年 未經審核 千港元	
收入總額	261,656	232,121	12.7%
租賃代理費用	(8,888)	(7,810)	13.8%
物業相關稅項(附註1)	(40,979)	(18,022)	127.4%
其他物業開支(附註2)	(2,724)	(2,126)	28.1%
物業經營開支總額	(52,591)	(27,958)	88.1%
物業收入淨額	209,065	204,163	2.4%
預提稅項	(23,244)	(22,949)	1.3%
管理人費用	(16,068)	(13,423)	19.7%
信託人費用	(953)	(799)	19.3%
其他信託開支(附註3)	(1,115)	(2,665)	(58.2)%
非物業開支總額	(41,380)	(39,836)	3.9%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	167,685	164,327	2.0%
利息收入	1,060	2,792	(62.0)%
融資成本—不包括基金單位 持有人應佔款額	(37,410)	(29,080)	28.6%
除稅前溢利	131,335	138,039	(4.9)%
所得稅開支	(5,441)	(11,127)	(51.1)%
未計投資物業公允值收益之除稅後溢利	125,894	126,912	(0.8)%
投資物業公允值收益	3,429	99,896	(96.6)%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	129,323	226,808	(43.0)%

附註1 越秀房產基金管理人董事會於二〇〇九年四月十七日就《中華人民共和國房產稅暫行條例》（「房產稅暫行條例」）（國發「1986」90號）適用於位於中國廣州的外資企業及直接外商投資物業獲得確認，自二〇〇九年一月一日起生效。於稅務條例變動前，越秀房產基金根據城市房地產稅暫行條例就物業所支付房地產稅乃按照各物業成本／價值70%的1.2%的稅率每年繳納。自二〇〇九年一月一日起，越秀房產基金根據房產稅暫行條例就物業應付的房產稅將按照各項物業租金收入的12%的稅率按月繳納。

因中國房地產稅條例的變動，導致越秀房產基金二〇〇九年中中期期間應繳納的房產稅較上年同期增加約21,563,000港元。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊及銀行費用等。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、上市費用、法律諮詢費用及公司秘書費用、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129,323,000港元（二〇〇八年：226,808,000港元），減少43%，主要原因是二〇〇九年中中期物業重估升值只錄得約342.9萬港元，遠遜去年同期的約9,989.6萬港元。

收入總額及物業收入淨額分別約為261,656,000港元（二〇〇八年：232,121,000港元）及約209,065,000港元（二〇〇八年：204,163,000港元），較二〇〇八年分別高出12.7%及2.4%。

物業經營開支較二〇〇八年開支增加約88.1%，主要原因是中國房產稅的增加所致。

為編製越秀房產基金的簡明綜合中期全面收益表，管理人已採用每人民幣0.8814元兌1港元的匯率，即二〇〇九年中中期期間的平均匯率。

業績表現一覽表

下表概述越秀房產基金於二〇〇九年中期期間及二〇〇八年中期期間的表現概要：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
每個基金單位的分派	0.1175港元	0.1234港元
每個基金單位的盈利(附註a)	0.1213港元	0.2245港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.77港元	3.86港元
按發售價3.075港元計算的基金單位分派率	3.82%	4.02%
按收市價計算的基金單位分派率	4.66%	4.38%
已發行基金單位數目	1,065,972,687個	1,065,972,687個
	基金單位	基金單位
借貸總額佔總資產的百分比(附註b)	32%	27%
總負債佔總資產的百分比(附註c)	37%	36%
物業收入淨額	209,065,000港元	204,163,000港元

附註a：於二〇〇九年中期期間物業重估升值對每個基金單位盈利的影響為約0.0032港元(二〇〇八年：0.0937港元)。

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。

資本結構

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

於二〇〇九年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為2,057,000,000港元（借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算），相當於越秀房產基金總資產的百分比約為32%。

於二〇〇九年六月三十日，越秀房產基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）約2,331,000,000港元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約37%。

上述資產負債比率低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇〇九年六月三十日的現金結餘約達388,656,000港元。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

管理人已採取保守的現金管理方法，以確保可靈活應付越秀房產基金的營運需要及分派。

財務業績審核

越秀房產基金於二〇〇九年中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊發二〇〇九年中期報告

越秀房產基金截至二〇〇九年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇〇九年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予單位持有人。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金須達成若干規定的規限下可於聯交所購回其本身的基金單位。

於二〇〇九年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無再購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇〇九年中期期間，越秀房產基金並無買賣任何房地產。

僱員

越秀房產基金由管理人管理。越秀房產基金並無聘用任何員工。

企業管治

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

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

於二〇〇九年中期期間，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規守則的條文。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇〇九年十月十九日（星期一）至二〇〇九年十月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇〇九年十月十六日（星期五）下午四時正前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

財務報表

管理人的董事欣然宣佈越秀房產基金及其附屬公司由二〇〇九年一月一日至二〇〇九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

於二〇〇九年六月三十日

		未經審核 於二〇〇九年 六月三十日	經審核 於二〇〇八年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,072	6,452
投資物業		5,730,006	5,718,892
遞延資產		40,052	40,125
商譽		181,894	181,813
		<u>5,957,024</u>	<u>5,947,282</u>
流動資產			
可收回所得稅項		1,960	1,535
預付款項、按金及其他應收款項	4	6,715	6,440
現金及現金等價物		388,656	397,416
		<u>397,331</u>	<u>405,391</u>
總資產		<u>6,354,355</u>	<u>6,352,673</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)		41,895	40,465
預收款項		8,444	11,796
應計費用及其他應付款項		55,561	58,295
應付關連公司款項		17,573	20,672
		<u>123,473</u>	<u>131,228</u>

	未經審核 於二〇〇九年 六月三十日 千港元	經審核 於二〇〇八年 十二月三十一日 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)	74,182	73,944
銀行借貸，有抵押	2,057,265	2,048,107
遞延稅項負債	76,548	77,075
	<u>2,207,995</u>	<u>2,199,126</u>
總負債		
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	2,331,468	2,330,354
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>4,022,887</u>	<u>4,022,319</u>
總負債	<u>6,354,355</u>	<u>6,352,673</u>
淨資產	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益	<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產淨值	<u>273,858</u>	<u>274,163</u>
扣除流動負債後總資產	<u>6,230,882</u>	<u>6,221,445</u>
已發行基金單位(千個)	<u>1,065,973</u>	<u>1,065,973</u>
每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值	<u>3.77港元</u>	<u>3.77港元</u>

附註

簡明綜合中期全面收益表
截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 千港元
收益－租金收入		261,656	232,121
經營開支	5	(93,971)	(67,794)
經營溢利		167,685	164,327
投資物業的公平值收益		3,429	99,896
銀行存款的利息收入		1,060	2,792
融資成本－不包括基金單位持有人應佔款額	6	(37,410)	(29,080)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		134,764	237,935
所得稅開支	7	(5,441)	(11,127)
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		129,323	226,808
其他全面收入－現金流對沖，扣除稅項		—	49,330
於與基金單位持有人進行交易前之總全面收入		129,323	276,138
基金單位持有人應佔資產淨值的變動		129,323	276,138

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」），越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少90%的可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金股息的合約性責任，而於終止信託時，亦須按基金單位持有人終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為融資成本的組成部分，並於全面收入報表確認。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全面收入報表披露構成影響。可分派收入於分派聲明釐定。
- (ii) 單位持有人交易前的溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註8。

簡明綜合中期權益變動報表
截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核		
	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總數 千港元
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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二〇〇八年六月三十日的結餘	<u>(34,511)</u>	<u>34,511</u>	<u>—</u>
二〇〇九年一月一日的結餘	—	—	—
期內業績	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二〇〇九年六月三十日的結餘	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

分派聲明

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇〇九年	二〇〇八年
		千港元	千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		129,323	226,808
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值收益		(3,429)	(99,896)
— 於全面收益表(計入)／扣除 之遞延稅項	7	(562)	10,177
— 銀行貸款的匯兌收益		—	(5,537)
		<u>125,332</u>	<u>131,552</u>
期內可分派收入總額		125,332	131,552
於一月一日的可分派款額		130,665	115,193
期內已派付的分派(ii)		<u>(130,700)</u>	<u>(115,100)</u>
於六月三十日的可分派款額		<u>125,297</u>	<u>131,645</u>
宣派中期分派		<u>125,252</u>	<u>131,541</u>
宣佈每個基金單位分派		<u>0.1175港元</u>	<u>0.1234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全面收益表的若干非現金調整的影響。

(ii) 於二〇〇九年五月二十日分派總額共130,700,000港元給基金單位持有人，即每個基金單位分派為0.1226港元。

簡明綜合中期現金流量表
截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇〇九年	二〇〇八年
		千港元	千港元
經營業務所得現金淨額：			
經營所得現金淨額		160,415	179,113
已付銀行借貸的利息		(28,267)	(23,663)
已付中國企業所得稅稅項		(6,343)	(2,545)
		<u> </u>	<u> </u>
經營業務所產生現金流量－淨額		<u>125,805</u>	<u>152,905</u>
投資業務所用現金淨額			
收購附屬公司，經扣除所得現金		—	(452,045)
購買物業、廠房及設備		(4,932)	(3,244)
購買投資物業		(147)	(1,135)
已收利息		1,060	2,792
		<u> </u>	<u> </u>
投資業務所使用現金流量－淨額		<u>(4,019)</u>	<u>(453,632)</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		(130,700)	(115,100)
		<u> </u>	<u> </u>
融資業務(使用)／產生的現金淨額		<u>(130,700)</u>	<u>368,732</u>
現金及現金等價物(減少)／增加		(8,914)	68,005
匯兌差額		154	9,886
於期初的現金及現金等價物		<u>397,416</u>	<u>290,153</u>
		<u> </u>	<u> </u>
於期終的現金及現金等價物		<u>388,656</u>	<u>368,044</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人(「管理人」))與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金於香港聯合交易所有限公司上市。本簡明綜合中期財務資料於二〇〇九年八月十八日獲管理人的董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇〇九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」)的截至二〇〇八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二〇〇八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。

下列為由二〇〇九年一月一日開始之財政年度首次強制應用的新訂準則及準則的修訂。

3 會計政策(續)

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利
香港會計準則第20號(修訂)	政府補助的會計處理及政府資助的披露
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司的投資
香港會計準則第29號(修訂)	惡性通貨膨脹經濟的財務報告
香港會計準則第31號(修訂)	於合營公司的權益
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤所產生的責任
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業
香港會計準則第41號(修訂)	農業
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份付款的歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖

採納該等修訂及詮釋對本集團的財務報表並無重大財務影響。

以下為已頒佈但尚未生效亦未被提早採用的新準則、準則的修訂及詮釋。本公司董事預期採用該等準則、準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	財務工具：確認及計量－合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第16號(修訂)	對沖海外業務之淨投資 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	從客戶轉讓資產 ³
香港財務報告準則第5號(修訂)	持作銷售的非流動資產及已終止經營業務 ¹
香港財務報告準則第8號(修訂)	經營分部 ²
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈列 ²
香港會計準則第7號(修訂)	現金流量報表 ²
香港會計準則第17號(修訂)	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	內嵌式衍生工具 ⁴

3 會計政策(續)

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ³ 由二零零九年七月一日或之後自客戶收取的資產轉讓生效
- ⁴ 由二零零九年六月三十日或之後結束的年度期間起生效

此外，香港會計師公會亦根據其年度改進項目頒佈多項對現行準則之修訂。預期該等修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大財務影響。

4 預付款項、按金及其他應收款項

應收租金、預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公平值。

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

5 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元
物業管理費(i)	8,888	7,810
房產稅	27,276	5,713
營業稅及堤圍防護費	13,146	11,810
預提稅項(ii)	23,244	22,949
物業、廠房及設備的折舊開支	1,383	1,355
資產管理費	16,068	13,423
信託人酬金	953	799
估值費用	140	100
法律及專業費用	538	1,000
核數師酬金	900	825
銀行收費	69	14
其他	1,366	1,996
	<hr/>	<hr/>
經營開支總額	93,971	67,794
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

(ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

6 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元
銀行借貸的利息開支	28,267	24,701
銀行借貸的貸款交易	9,143	4,318
外匯交易收益淨額	—	(79,997)
撥自對沖儲備：		
— 利率及匯率掉期：現金流量對沖	—	80,058
	<u>37,410</u>	<u>29,080</u>

7 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(二〇〇八年：25%)。

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。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

	未經審核	
	截至	截至
	二〇〇九年	二〇〇八年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
	千港元	千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	6,003	950
遞延稅項	(562)	10,177
	<u>5,441</u>	<u>11,127</u>

所得稅開支乃根據管理層就整個財政年度預計加權平均年度所得稅率作出的最佳估計而確認。截至二〇〇九年六月三十日止所用的稅率為25%(截至二〇〇八年六月三十日止六個的稅率為25%)。

8 根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算每個基金單位的盈利

截至二〇〇九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0.1213港元(二〇〇八年：0.2245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129,323,000港元(二〇〇八年：226,808,000港元)及已發行基金單位平均數目1,065,973,000個(二〇〇八年：已發行基金單位平均數目：1,010,512,131個)計算得出。

由於截至二〇〇九年六月三十日止六個月並無具攤薄影響的工具，故並無呈列每個基金單位的攤薄盈利。

9 應收未來最低租金

於二〇〇九年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	未經審核 於二〇〇九年 六月三十日 千港元	經審核 於二〇〇八年 十二月三十一日 千港元
一年內	440,760	502,864
一年至五年	445,537	588,559
五年以上	41,904	62,984
	<u>928,201</u>	<u>1,154,407</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，二〇〇九年八月十八日

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。