



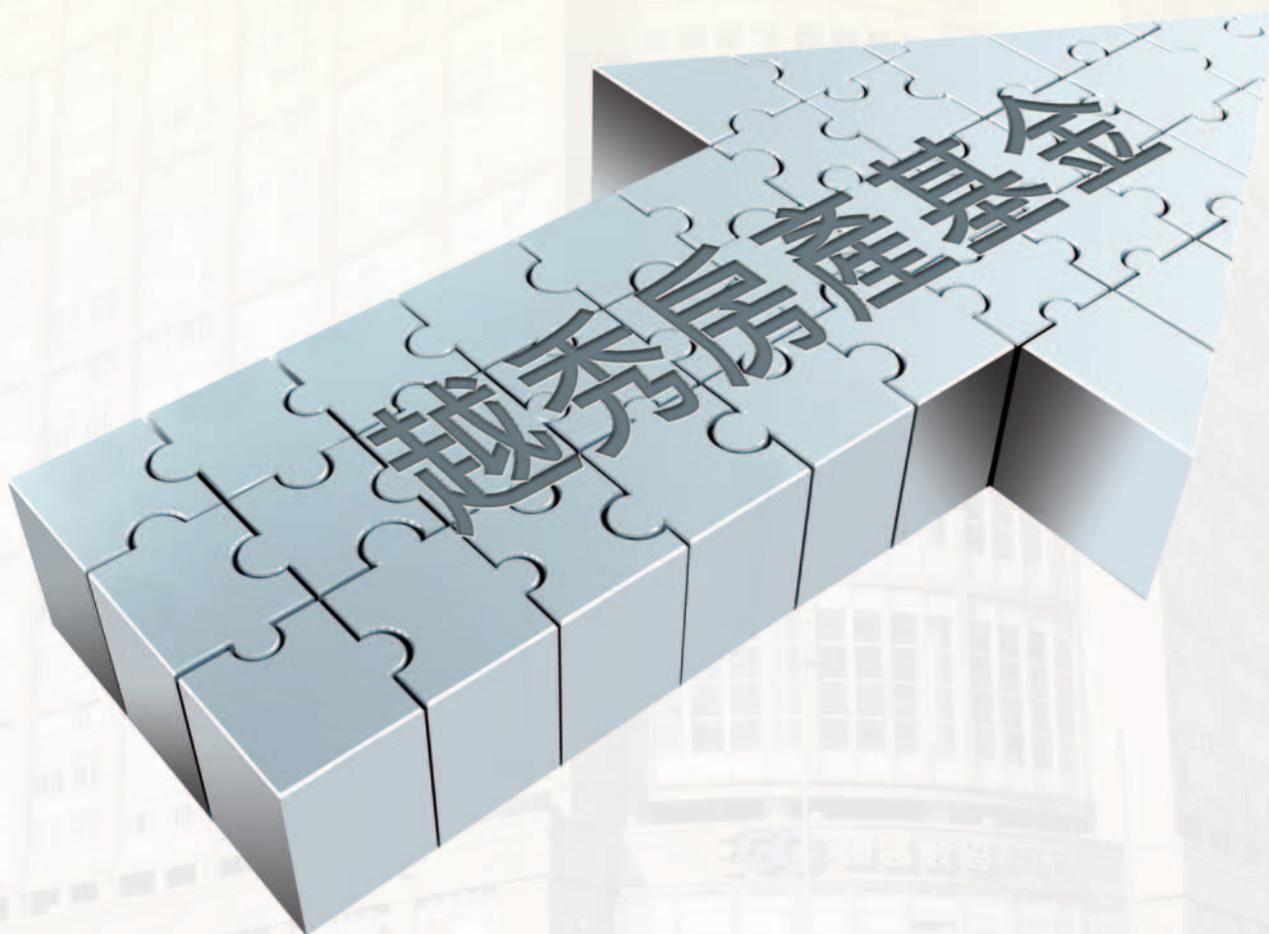
GZI Real Estate Investment Trust

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：00405)

2009 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

- 2 業績摘要
- 3 行政總裁報告
- 6 越秀房產基金資料

- 6 可分派收入總額
 - 管理層討論及分析
- 7 業務回顧
- 11 財務回顧
- 16 關連人士交易

- 24 獨立核數師中期財務資料審閱報告
- 25 簡明綜合中期資產負債表
- 27 簡明綜合中期全面收益表
- 28 簡明綜合中期權益變動表
- 29 分派聲明
- 30 簡明綜合中期現金流量表
- 31 簡明綜合中期財務資料附註
- 45 業績表現一覽表
- 46 公司及投資者關係資料



業績摘要

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 基金單位	1,065,972,687個 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約為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。



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（「越秀房產基金」）管理人－越秀房托資產管理有限公司（「管理人」）之管理團隊，向閣下呈報越秀房產基金二〇〇九年上半年之中期報告。

業績及分派

在全球金融海嘯的深遠影響下，全國大小企業在二〇〇九年上半年仍面對重大挑戰。越秀房產基金憑藉優秀的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，各項主要經營指標較預期理想，呈現穩健發展勢頭。

二〇〇九年一月一日至二〇〇九年六月三十日期間（「二〇〇九年中期期間」），越秀房產基金實現可分派收入總額約125,332,000港元，比上年同期可分派收入總額131,552,000港元減少約6,220,000港元，減少約4.7%；管理人決定仍然將100%的可分派收入總額分派予基金單位持有人，每個基金單位可獲約0.1175港元的分派，比上年同期分派0.1234港元減少0.0059港元，減少約4.8%；按上市時每個基金單位的發售價3.075港元計，分派率約3.82%；按二〇〇九年六月三十日的收市價2.52港元計，分派率約4.66%。

於二〇〇九年六月三十日，越秀房產基金擁有白馬大廈單位（「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」）五項物業（「物業」），可供出租總面積為211,031.1平方米（不包括越秀新都會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205,819.97平方米，物業整體出租率為97.5%，比上年同期減少1.1個百分點。

行政總裁報告

二〇〇九年中期期間，越秀房產基金總營業收入約為261,656,000港元，比上年同期的232,121,000港元增長12.7%；租金收繳率連續四年保持100%，無壞賬。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

市場回顧

二〇〇九年上半年，在積極的財政政策和寬鬆的貨幣政策推動下，全球金融海嘯對中華人民共和國（「中國」）整體經濟的影響獲得緩減，經營運行中積極因素不斷增多，國民經濟在上半年後期逐步回暖。

據國家統計局公佈資料，上半年中國國內生產總值達人民幣139,862億元，同比增長7.1%；社會消費品零售總額達人民幣58,711億元，同比增長15.0%；6月份全國70個大中城市房屋銷售價格同比下降0.6%。

與全國經濟相比，廣州市總體經濟運行穩中趨緩。據廣州市統計局資料，廣州市上半年共完成地區生產總值約人民幣3,917.27億元，比上年同期增長8.5%，房地產完成投資達人民幣284.42億元，同比下降10.9%。但商品房銷售情況良好，銷售面積和銷售金額同比分別增長41.2%和26.0%。

業務營運策略

在嚴峻及充滿挑戰的市場環境下，管理人針對越秀房產基金旗下五項物業的實際情況，採取了有針對性的營運策略，旨在穩定及優化租戶組合，增強物業競爭力，實現業績穩步增長。

白馬大廈是越秀房產基金資產組合的重心。上半年，管理人繼續關注維繫良好的租戶關係、優質租戶服務及翻新樓宇設施，並積極謀劃大廈三樓的經營定位提升及調整工作，以鞏固其在中國服裝行業的領先地位，保持物業的競爭力優勢，為租金持續提升創造條件。

財富廣場及城建大廈均為甲級寫字樓專案，享有較好的市場認知度。管理人明確物業出租率優先的營運策略，積極推動內部優質租戶擴租，有效管理到期租約，並注重引進具有良好成長性的新客戶，提升租戶的整體質素及發展潛力，為租金遠期增長奠定基礎。

越秀新都會為多功能的商務寫字樓。管理人亦秉承物業出租率優先的營運策略，致力於挽留現有租戶，多渠道拓展新客戶資源，持續優化租戶結構，力求實現物業的長期穩定收益。

維多利廣場為現有資產組合中唯一的零售商業專案，具有良好的增值潛力。管理人注重穩定現有租戶資源，同時致力於專案形象及環境設施的提升，藉此保持物業的經營收益的穩定增長。



投資及理財策略

二〇〇九年中期期間，管理人繼續實施積極而富審慎的投資理財原則，在充分評估市場狀況及資本市場情況下，以基金單位持有人長遠利益為依歸，慎重考慮及把握投資機會。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇〇九年六月三十日總借款占總資產比率維持在32%水平，與REIT守則的要求上限45%，仍有較大的距離。較低的借貸比率，亦有利於管理人採用靈活的融資方式收購第三者的物業，擴大物業組合，確保基金單位持有人的長遠利益。

前瞻

預計下半年，中國政府將延續目前的財政和貨幣政策，金融海嘯對實體經濟的影響將逐漸減弱，中國經濟將有可能率先走出全球衰退。預期廣州的房地產市場將會隨國內經濟發展步向穩定。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國宏觀經濟環境的復蘇，越秀房產基金管理人透過實施積極穩健的租務策略，配合有效的資產增值措施，將繼續為基金單位持有人帶來較為穩定的回報。

致意

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！

劉永杰
行政總裁

香港，二〇〇九年八月十八日

越秀房產基金資料

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

越秀房產基金於二〇〇九年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、財富廣場、城建大廈、維多利廣場及越秀新都會，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 6月30日 的估值 百萬港元	於2008年 12月31日 的估值 百萬港元	增加/ 減少(-) 百分比
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%

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 ⁽¹⁾ (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 之出租率	6月30日 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%
合計	97.5%	98.6%	-1.1%



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>	12.7%

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。

管理層討論及分析

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沖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，及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）。

管理層討論及分析

財務業績

租金收入及物業收入淨額較二〇〇八年中中期有所上升。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期間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，即二〇〇九年中期間的平均匯率。

管理層討論及分析

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比率限額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。

關連人士交易

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房產基金集團及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

管理人及主要持有人集團

下文載述涉及越秀房產基金及其關連人士的關連人士交易數據：

租賃交易

城建大廈及越秀新都會的若干部分已租予與管理人(「管理人集團」)有關的越秀房產基金關連人士(定義見房託基金守則)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產 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)	二〇〇九年 中期期間 租金收入 (港元) ⁽¹⁾
城建大廈									
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	3,302
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	685,820
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	29,816
廣州城建開發 興業房地產 中介有限公司 (「興業」) ⁽²⁾	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	552,249
小計：									1,271,187
越秀新都會大廈									
廣州城建開發 宏城車場物業 管理有限公司 (「宏城」) ⁽³⁾	地庫二、 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	561,761
合計：									1,832,948

(1) 以人民幣0.8814元兌1.00港元的匯率折算。

(2) 於二〇〇九年一月三十一日，興業與福達訂立一份租約，以更新城建大廈24樓現有年期，由二〇〇九年二月一日起，再續三年。

(3) 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單位的特殊目的公司)權益之買賣合約前所簽訂。



物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇〇九年 中期期間 已付／應付款項 港元 ⁽²⁾
白馬物業管理人	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇〇八年十月十八日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇〇八年七月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇〇八年七月十九日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇五年十二月七日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	越秀新都會	二〇〇七年十二月二十八日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場 1701室		物業管理費 ⁽¹⁾	50,524

(1) 由於新購物業於二〇〇八年七月一日至二〇〇八年八月二十四日期間需辦理交易過戶手續，故未能簽訂租賃服務協議，需由業主方向物業管理公司繳付該期間之物業管理費及水電費。

(2) 以人民幣0.8814元兌1.00港元的匯率折算

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

服務供應商	與越秀房產基 金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇〇九年 中期期間 已付／應付款項 港元 ⁽¹⁾
白馬物業管理人	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇〇八年十二月八日	租賃服務協議	4,485,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇〇八年十二月八日	租賃服務協議	1,206,000
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇〇八年十二月八日	租賃服務協議	1,133,000
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇八年十二月八日	租賃服務協議	917,000
怡城	管理人的聯營公司	越秀新都會	二〇〇八年六月二日	租賃服務協議	1,113,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場1701室	二〇〇八年八月二十四日	租賃服務協議	34,000

(1) 以人民幣0.8814元兌1.00港元的匯率折算

關連人士交易

商標許可證協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇〇九年 中期期間 已付／ 應付款項		許可證期限
				應付款項	已付	
白馬物業 管理人	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6)	—		二〇〇七年一月一日至 二〇一六年十一月二十七日和 二〇一七年一月三十日
越秀	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—		永久(惟受提早終止條款所限)

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本集團與因涉及管理人而與越秀房產基金有關的人士之間的越秀房產基金現有租賃交易、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。

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產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 的月租約 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇〇九年 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	391,214	92 ²	0	3	2,640,500
	5層	4,275.1	二〇〇八年 二月一日	391,214	92 ²	0	3	2,640,500
	3層	2,000	二〇〇六年 十二月一日	183,020	92 ²	60	4.2	1,158,000
							總計：	6,439,000

- 以人民幣0.8814元兌1.00港元的匯率折算。
- 從二零零九年二月一日起，每平方米租金調整約為人民幣92元／月。



企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二零零九年	
			報告年度內已付／ 應付費用金額	中期期間內已付／ 應付利息金額 (港元)
貸款 ¹	二〇〇八年十一月六日	310,000,000港元	—	5,522,000港元

¹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。

REIT Holdco、柏達、京澳、福達、金峰及金都發展有限公司（「金都」）就於報告年度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，惟仍須遵守越秀房產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：

- 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- 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，則按不遜於越秀房產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
- 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，於二〇〇九年中期期間，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

於二〇〇九年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為16,068,000港元。

關連人士交易

信託人的費用

於二〇〇九年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為953,000港元。

主要估值師的費用

於二〇〇九年中期期間，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額為140,000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，越秀房產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	於二〇〇九年 一月一日		於二〇〇九年 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。



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	於二〇〇九年 一月一日		於二〇〇九年 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	395,415,447	37.1%	394,189,447	36.98%	(0.12%)
	總權益	395,442,767	37.1%	394,216,767	36.98%	(0.12%)
越秀投資 ²	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—
	總權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—
Dragon Yield Holdings Limited (「越龍」)	實際權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	379,253,182	35.58%	379,253,182	35.58%	—

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	387,188,217	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	379,253,182	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀投資有限公司	Bosworth International Limited	34.11	否	379,253,182	—
越龍	越秀投資	100.00	是	379,253,182	—
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	—

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
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	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	否	2,257,000	—
Dragon Year Industries Limited	越秀財務有限公司	100.00	是	700,000	—
Leader Power Limited	越秀財務有限公司	100.00	是	1,557,000	—

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(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇〇九年 一月一日		於二〇〇九年 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	
陳慧青女士	個人 ⁽¹⁾	510	0%	510	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) 其中255個基金單位為其配偶所持有。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士包括信託人及威格斯於二〇〇九年六月三十日持有任何基金單位。

基金單位購買權

於二〇〇九年中期間，越秀房產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)可藉收購越秀房產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25至44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(「越秀房產基金」)及其附屬公司於二〇〇九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全面收益表、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，二〇〇九年八月十八日

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇九年六月三十日

	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	5,072	6,452
投資物業	5	5,730,006	5,718,892
遞延資產	6	40,052	40,125
商譽	7	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	8	6,715	6,440
現金及現金等價物	9	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)	12	41,895	40,465
預收款項	12	8,444	11,796
應計費用及其他應付款項	12	55,561	58,295
應付關連公司款項	20	17,573	20,672
		<u>123,473</u>	<u>131,228</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	74,182	73,944
銀行借貸, 有抵押	13	2,057,265	2,048,107
遞延稅項負債	11	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)		<u>2,331,468</u>	<u>2,330,354</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	14	4,022,887	4,022,319
總負債		<u>6,354,355</u>	<u>6,352,673</u>
淨資產		<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期資產負債表

於二〇〇九年六月三十日

	附註	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
總權益		—	—
流動資產淨值		273,858	274,163
扣除流動負債後總資產		6,230,882	6,221,445
已發行基金單位(千個)		1,065,973	1,065,973
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值		3.77港元	3.77港元

代表越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)的董事會

梁凝光
董事

劉永杰
董事

第31至44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	15	(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	17	(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	18	(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	14	129,323	276,318

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全面收益表披露構成影響。可分派收入按第29頁所載的分派聲明釐定。

(ii) 根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註19。

第31至44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

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核		
	對沖儲備 (附註10)	保留盈利	總數
	千港元	千港元	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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇八年六月三十日的結餘	<u>(34,511)</u>	<u>34,511</u>	<u>—</u>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇九年一月一日的結餘	—	—	—
期內業績	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇九年六月三十日的結餘	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

第31至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

分派聲明

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 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)
— 在全面收益表扣除的遞延稅項		(562)	10,177
— 銀行貸款的匯兌收益		—	(5,537)
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)	14	(130,700)	(115,100)
於六月三十日的可分派款額		125,297	131,645
宣派中期分派		125,252	131,541
宣佈每個基金單位分派		0.1175港元	0.1234港元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整除稅後及與基金單位持有人交易前的綜合溢利，以撇銷計入有關年度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港元經基金單位持有人，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 千港元	二〇〇八年 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)
已付所得稅稅項	(6,343)	(2,545)
	<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>(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>(130,700)</u>	<u>368,732</u>
現金及現金等價物增加	(8,914)	68,005
匯兌差額	154	9,886
於期初的現金及現金等價物	397,416	290,153
	<u>388,656</u>	<u>368,044</u>

第31至44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。

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(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司的投資

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策 (續)

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

¹ 於二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇一〇年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由二〇〇九年七月一日或之後自客戶收取的資產轉讓生效

⁴ 由二〇〇九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。

簡明綜合中期財務資料附註

4 物業、廠房及設備

	未經審核 在建工程 千港元	未經審核 機器及工具 千港元	未經審核 總計 千港元
截至二〇〇八年六月三十日止六個月			
於二〇〇八年一月一日期初賬面淨值	—	8,897	8,897
添置	3,070	174	3,244
折舊	—	(1,355)	(1,355)
滙兌差額	—	545	545
	<u>3,070</u>	<u>8,261</u>	<u>11,331</u>
於二〇〇八年六月三十日期終賬面淨值			
	<u>3,070</u>	<u>8,261</u>	<u>11,331</u>
截至二〇〇九年六月三十日止六個月			
於二〇〇九年一月一日期初賬面淨值	—	6,452	6,452
添置	4,932	—	4,932
於完成時轉撥	(4,932)	—	(4,932)
折舊	—	(1,383)	(1,383)
滙兌差額	—	3	3
	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
於二〇〇九年六月三十日期終賬面淨值			
	<u>—</u>	<u>5,072</u>	<u>5,072</u>

5 投資物業

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
期初	5,718,892	4,695,536
轉撥自物業、廠房及設備	4,932	—
添置	147	1,135
收購附屬公司	—	730,255
公平值收益	3,429	99,896
滙兌差額	2,606	313,013
	<u>5,730,006</u>	<u>5,839,835</u>
期終	<u>5,730,006</u>	<u>5,839,835</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。於二〇〇九年六月三十日,投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。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。

簡明綜合中期財務資料附註

5 投資物業 (續)

於簡明綜合中期全面收益表內，關於空置投資物業的直接經營開支包括573,000港元(二〇〇八年：145,000港元)。

於二〇〇九年六月三十日，若干投資物業已抵押，作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註13)。

6 遞延資產

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。

7 商譽

未經審核
截至六月三十日止六個月

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
期初賬面淨值	181,813	169,835
收購附屬公司	—	1,482
滙兌差額	81	10,926
	<u>181,894</u>	<u>182,243</u>
期終賬面淨值	<u>181,894</u>	<u>182,243</u>
成本	181,894	182,243
累計減值	—	—
	<u>181,894</u>	<u>182,243</u>

簡明綜合中期財務資料附註

7 商譽 (續)

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	3%
貼現率	5.46%

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 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

於二〇〇九年六月三十日，現金及現金等價物包括銀行存款約155,601,100港元(於二〇〇八年十二月三十一日：208,490,000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。

簡明綜合中期財務資料附註

10 對沖儲備

	未經審核	
	千港元	千港元
於二〇〇八年一月一日		(83,841)
現金流量對沖：		
— 公平值虧損	(30,728)	—
— 確認為融資成本 (附註17)	80,058	49,330
	<u> </u>	<u> </u>
於二〇〇八年六月三十日		<u><u>(34,511)</u></u>
於二〇〇九年六月三十日 (附註)		<u><u>—</u></u>

附註：

掉期工具於二〇〇八年十一月十二日結清。於結清日期前，權益中對沖儲備有關利率及匯率掉期合約的累計收益及虧損於截至二〇〇八年十二月三十一日止年度全面收益表確認。

11 遞延稅項負債

	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
遞延稅項負債：		
— 將於超過12個月後收回的遞延稅項負債	76,548	77,075
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

11 遞延稅項負債 (續)

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	一間附屬公司 未匯出盈利的 預扣稅項 千港元	總數 千港元
截至二〇〇八年六月三十日止六個月				
於二〇〇八年一月一日	—	—	—	—
收購附屬公司	64,873	4,714	—	69,587
在全面收益表扣除 (附註18)	9,881	296	—	10,177
匯兌差額	993	62	—	1,055
於二〇〇八年六月三十日	<u>75,747</u>	<u>5,072</u>	<u>—</u>	<u>80,819</u>
截至二〇〇九年六月三十日止六個月				
於二〇〇九年一月一日	68,282	7,386	1,407	77,075
在全面收益表 (計入) / 扣除 (附註18)	(3,545)	1,573	1,410	(562)
匯兌差額	31	3	1	35
於二〇〇九年六月三十日	<u>64,768</u>	<u>8,962</u>	<u>2,818</u>	<u>76,548</u>

於二〇〇九年六月三十日，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

	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
租金按金		
即期部分	41,895	40,465
非流動部分	74,182	73,944
	<u>116,077</u>	<u>114,409</u>
預收款項	<u>8,444</u>	<u>11,796</u>
應繳預扣稅撥備	8,119	8,637
營業稅及堤圍防護費撥備	5,193	5,254
應付工程款	8,657	8,657
經營開支的應計項目	<u>33,592</u>	<u>35,747</u>
應計項目及其他應付款項	<u>55,561</u>	<u>58,295</u>
	<u>180,082</u>	<u>184,500</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。

13 有抵押銀行借貸

	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
非流動借貸	<u>2,057,265</u>	<u>2,048,107</u>

銀行借貸以港元為單位。以柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司的投資物業之賬面淨值約4,977,482,000港元作擔保。

簡明綜合中期財務資料附註

13 有抵押銀行借貸 (續)

於各結算日，借貸的還款期如下：

	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
多過一年	<u>2,057,265</u>	<u>2,048,107</u>

於結算日，銀行借貸的實際利率為2.41厘（於二〇〇八年十二月三十一日：3.79厘）。借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇〇九年六月三十日，本集團並無未提取的借貸融資（於二〇〇八年十二月三十一日：無）。

14 基金單位持有人應佔資產淨值

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
期初	4,022,319	3,534,544
發行基金單位	—	191,320
轉撥自全面收益表	129,323	276,138
期內派付的分派	(130,700)	(115,100)
滙兌差額	<u>1,945</u>	<u>230,573</u>
期終	<u>4,022,887</u>	<u>4,117,475</u>

簡明綜合中期財務資料附註

15 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 千港元	二〇〇八年 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
經營開支總額	<u>93,971</u>	<u>67,794</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20)。

(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。

16 僱員福利開支

期內，越秀房產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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 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開支	9,143	4,318
外匯交易收益淨額	—	(79,997)
撥自對沖儲備(附註10)：		
— 利率及匯率掉期：現金流量對沖	—	80,058
	<u>37,410</u>	<u>29,080</u>

18 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(附註15(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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 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(附註11)	(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六個月所用的稅率為25%(截至二〇〇八年六月三十日止六個月稅率為25%)。

簡明綜合中期財務資料附註

19 根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算每個基金單位的盈利

截至二〇〇九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(二〇〇八年六月：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：基金單位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。

20 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘

於二〇〇九年六月三十日，本集團主要受越秀投資有限公司(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約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。

下表為於二〇〇九年六月三十日，關連人士(定義見房託基金守則)名稱及其與越秀房產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」)#	越秀房產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(「白馬物業管理人」)#	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 (「廣州城建開發興業房地產中介」)#	越秀投資的附屬公司
廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司(「宏城」)#	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」)	越秀房產基金的信託人
高力國際物業顧問(香港)有限公司(「前任估值師」)	越秀房產基金的主要估值師， 二〇〇八年十二月屆滿
威格斯資產評估顧問有限公司(「現任估值師」)	越秀房產基金的主要估值師， 二〇〇九年一月獲委任
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

20 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：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
已付／應付管理人的資產管理費(ii)	(16,068)	(13,423)
已付／應付怡城的管理費	(4,403)	(3,403)
已付／應付白馬物業管理有限公司的管理費	(4,485)	(4,406)
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	552	518
已收／應收越秀投資的租金收入	686	671
已收／應收越秀的租金收入	30	29
已收／應收怡城的租金收入	3	3
已收／應收宏城的租金收入	562	—
已付／應付信託人的信託費用	(953)	(800)
已付／應付前任估值師的估值費用	—	(205)
已付／應付現任估值費用	(140)	—
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支(iii)	(5,522)	(10,274)
— 已收／應收滙豐集團的租金收入	6,439	6,225
— 向滙豐集團收取利息收入	43	1,116
— 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> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯人士交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 資產管理費用乃按存置資產(定義見信託契約)價值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和計算。
- (iii) 本集團亦於二〇〇五年十二月二十一日與滙豐集團訂立利率及美元／人民幣匯率不交收掉期信貸融資。有關的掉期已於二〇〇八年十一月十二日結清。

簡明綜合中期財務資料附註

20 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：

	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
怡城的結餘		
應付怡城款項	(745)	(852)
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	(745)	(745)
管理人的結餘		
應付管理人款項	(16,083)	(19,075)
	<u>(17,573)</u>	<u>(20,672)</u>

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

截至二〇〇九年六月三十日止，概無任何主要管理層補償(二〇〇八年：無)。

21 資本承擔

	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
有關投資物業的已訂約但未撥備的資本承擔	1,609	2,101
	<u>1,609</u>	<u>2,101</u>

22 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>

業績表現一覽表

	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值	4,022,887,000港元	4,117,475,000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
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⁾	2.140港元	1.110港元
每個基金單位的淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	4.81%	7.96%
已發行基金單位數目	1,065,972,687	1,065,972,687

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇〇九年一月一日至二〇〇九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2.67港元計算。最高折讓乃根據由二〇〇九年一月一日至二〇〇九年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價1.63港元(二〇〇八年：2.75港元)計算。由於截至二〇〇九年六月三十日止六個月的最高成交價2.67港元較於二〇〇九年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇〇九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二〇〇九年一月一日至二〇〇九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二〇〇九年六月三十日於香港聯交所的成交價2.52港元(二〇〇八年：2.82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

越秀房產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

公司及投資者關係資料

主要估值師

威格斯資產評估顧問有限公司

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永隆銀行有限公司

東亞銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

星展銀行有限公司香港分行

大新銀行有限公司

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<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

越秀房產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

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：

夏恒良先生

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

電郵：alan@gzireit.com.hk



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

TEL 電話 (852) 28283692

FAX 傳真 (852) 25196473