



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)
(股票編號: 00405)



2010
中期報告

管理人

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
 - 7 越秀房產基金資料
-
- 7 分派
 - 管理層討論及分析
 - 8 業務回顧
 - 13 財務回顧
 - 17 關連人士交易
-
- 25 獨立核數師中期財務資料審閱報告
 - 26 簡明綜合中期資產負債表
 - 28 簡明綜合中期全面收益表
 - 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二〇一〇年中期期間及二〇〇九年中期期間的表現概要：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至六月三十日止六個月		變化 增加%
	二〇一〇年	二〇〇九年	
收入總額	240,432,000	230,623,000	4.3%
物業收入淨額	187,557,000	184,269,000	1.8%
除稅後溢利	273,235,000	114,107,000	139.5%
每個基金單位的盈利	0.2563	0.1070	139.5%
每個基金單位的分派	0.1087	0.1036	4.9%
折合港元	0.1246	0.1175	6.0%

	於二〇一〇年	於二〇〇九年	變化 增加%
	六月三十日	十二月三十一日	
物業組合估值	5,220,000,000	5,082,000,000	2.7%
資產淨值	3,734,000,000	3,587,000,000	4.1%
每基金單位資產淨值	3.50	3.36	4.1%



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－越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）之管理團隊，向閣下呈報越秀房產基金二〇一〇年上半年之中期報告。

業績及分派

二〇一〇年上半年，在中華人民共和國（「中國」）經濟復蘇回穩的形勢下，憑藉優秀的物業組合和管理團隊全體全仁的卓越努力，越秀房產基金繼續取得良好經營業績，各項主要經營指標表現理想，呈現穩健發展勢頭。

二〇一〇年一月一日至二〇一〇年六月三十日期間（「二〇一〇年中期」），越秀房產基金宣派中期分派總額約人民幣115,871,000元（約為132,819,000港元），比上年同期宣派中期分派總額人民幣110,410,000元（約為125,252,000港元）增加約人民幣5,461,000元，高出約4.9%；每個基金單位可獲約人民幣0.1087元（約為0.1246港元）的分派，比上年同期分派人民幣0.1036元（約為0.1175港元），高出約4.9%；按上市時每個基金單位的發售價3.075港元計，分派率約4.05%；按二〇一〇年六月三十日的收市價3.29港元計，分派率約3.79%。

於二〇一〇年六月三十日，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，在租總面積為208,839.34平方米，物業整體出租率為98.96%，比上年同期增加1.4個百分點。

行政總裁報告

二〇一〇年中期，越秀房產基金總營業收入約為人民幣240,432,000元，比上年同期的人民幣230,623,000元增長4.3%；租金收繳率繼續保持100%，無壞賬。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

市場回顧

二〇一〇年上半年，世界經濟正在逐步復蘇，但仍存在較大不確定性。中國經濟保持回升向好的趨勢，經濟正朝著宏觀調控預期方向發展。

據國家統計局公佈資料，二〇一〇年上半年中國國內生產總值達人民幣172,840億元，同比增長11.1%；社會消費品零售總額達人民幣72,669億元，同比增長18.2%；6月份全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲11.4%。

與全國經濟相比，廣州市總體經濟運行良好。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4,886.01億元，比上年同期增長13.6%，房地產完成投資達人民幣353.68億元，增長24.4%。商品房銷售情況良好，銷售金額同比增長23.6%。

業務營運策略

管理人充分把握經濟回暖帶來的契機，為越秀房產基金旗下物業籌劃有針對性的資產策略，務求使其競爭力得以充分發揮，實現資產組合收益的持續增長。

白馬大廈是越秀房產基金資產組合的重心。上半年，管理人全力推進大廈三樓經營定位及平面佈局優化調整工作，提升了資產品質；積極創新營銷手段，成功實施「白馬服裝全國巡展活動」，創國內服裝市場的先河，進一步彰顯白馬品牌的影響力，鞏固其在服裝行業的領先地位，物業競爭力得到顯著加強；執行有效租務策略，繼續與商戶保持良好的業務關係，密切關注租戶需求，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項目。面對激烈市場競爭，管理人審時度勢，制訂並實施靈活有效的租務及招商策略，透過深化客戶關係管理、優化商務環境、積極管理到期租約等措施，成功挽留多家內部知名租戶，避免了優質客戶資源流失；同時城建大廈還成功引入一家世界500強的保險企業進駐，租戶結構更為優化，為租金遠期增長奠定基礎。



越秀新都會大廈為多功能的商務寫字樓。管理人積極管理到期租約和空置單元，提前做好客戶儲備，降低了出租率下跌的風險；主動實施租戶優化策略，成功引入一家知名的國際旅遊行業客戶，預期物業的長期收益應有令人滿意的表現。

維多利廣場為現有資產組合中唯一的零售商業項目。管理人開展富有特色的推廣活動，擴大維多利廣場的知名度及影響力，促進場內商戶經營銷售。此外，還大力扶持主力商戶國美電器擴租及打造「新活館」概念店，從而使維多利廣場電器主題商場特點更加突出，優化調整後物業租金收益亦有較大增長。

投資及理財策略

二〇一〇年中期，管理人繼續實施積極而審慎的投資理財原則，在充分評估物業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。同時管理人密切注意中國一線城市因各自擁有不同的經濟結構、重點產業發展及整體實質增長所帶來的非凡商機。為此，管理人正積極研究越秀房產基金的投資地域和可投資物業的類別，以實現更完整及平衡的回報，為資本增長及穩定租金收入打下堅實的基礎。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一〇年六月三十日總借款佔總資產比率維持在31.2%水平，與香港《房地產投資信託基金守則》的要求上限45%，仍有較大的距離。較低的負債比率，亦有利於收購第三者的物業，擴大物業組合符合單位持有人的長遠利益。

資產增值策略

管理人對越秀房產基金所持的房產項目實施多樣化的資本增值策略，大力推動資產改善及增值項目，進一步發揮物業組合的潛力。其中，對白馬大廈部份樓層進行了策略性的佈局修改及翻新，增強租戶整體的營銷力，最終實現了高於市場平均的租金回報。

上半年已竣工的增值專案包括越秀新都會電梯加建工程。目前白馬大廈3、4號電梯改造、城建大廈空調、消防、供配電系統改造等工程正有效推進中。

前瞻

預計下半年，中國經濟的復蘇趨勢將持續下去，中國政府將繼續實施適度寬鬆的貨幣政策，宏觀調控的針對性和靈活性將會增強，全球經濟也將從中國的經濟發展中不斷獲得新的推動力。

行政總裁報告

下半年，廣州將借助舉辦亞運會的契機大力推動城市建設及刺激社會消費，零售及批發行業將因此受惠，寫字樓市場因受舉辦亞運會的影響，新增供應將於第四季度放緩，市場將維持平穩的狀態。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟的持續增長，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，積極把握潛在的投資機會，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，二〇一〇年八月五日

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(中國)內地物業的上市房地產投資信託基金。

分派

根據信託契約,越秀房產基金將會按年向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。

管理人議決就二〇一〇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約人民幣0.1087元約等於0.1246港元(二〇〇九年:約人民幣0.1036元約等於0.1175港元),為越秀房產基金於二〇一〇年中期期間的可分派收入總額的100%。

二〇一〇年中期分派總額合共約為人民幣115,871,000元約等於132,819,000港元(二〇〇九年:約為人民幣110,410,000元約等於125,252,000港元)。二〇一〇年中期分派將於二〇一〇年十月二十八日對在二〇一〇年九月二十日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人以每個基金單位0.1246港元(折合人民幣0.1087元)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。

應付予基金單位持有人的分派是以港元派發。管理人採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日,中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

每個基金單位的分派

按基金單位於二〇一〇年六月三十日的收市價3.29港元(二〇〇九:2.52港元)計算,按二〇一〇年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1246港元(二〇〇九年:0.1175港元)計算的基金單位分派率約為3.79%(二〇〇九年:4.66%)。即按年計算的基金單位分派率為7.57%。

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

二〇一〇年中期，中國宏觀經濟環境逐步回暖，越秀房產基金主動把握機遇，籌劃及實施有針對性且較為進取的租賃政策，進一步穩固了物業的營運及盈利，整體經營收益繼續穩步增長，業績表現令人滿意。

物業組合

截至二〇一〇年六月三十日，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(不包括越秀新都會大廈單位7,549.03平方米的泊車位及4,528.06平方米的會所及公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

於二〇一〇年六月三十日，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，其重估市值約為人民幣52.20億元，較二〇〇九年十二月三十一日之估值高出人民幣1.38億元，增長2.7%。每個基金單位資產淨值為人民幣3.5元，比二〇〇九年十二月三十一日之每個基金單位資產淨值增長4.1%。

下表概述各項物業於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2010年	於2009年	增加/ (減少) 百分比
	6月30日 的估值 人民幣百萬元	12月31日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	2,943.0	2,878.5	2.2%
財富廣場	608.5	590.5	3.0%
城建大廈	431.0	419.0	2.9%
維多利廣場	596.0	543.0	9.8%
越秀新都會	641.5	651.0	(1.5)%
合計	<u>5,220.0</u>	<u>5,082.0</u>	2.7%



各物業具體情況如下表：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租 總面積 (平方米)	物業 出租率 ⁽²⁾	租約份數 ⁽²⁾	評估值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.76%	1,100	2,943.0
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	98.81%	73	608.5
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	99.51%	66	431.0
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.96%	20	596.0
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	97.27% ⁽¹⁾	112	641.5
合計				223,614.3	211,031.1	98.96%	1,371	5,220.0

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) 於二〇一〇年六月三十日。

出租率繼續高位運行

於二〇一〇年六月三十日，物業整體出租率約為98.96%，比上年同期的97.53%上升了1.43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1.54%，遠遠低於廣州市寫字樓14.3%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2010年 6月30日 之出租率	於2009年 6月30日 之出租率	與2009年 6月30日 相比增加 之百分比
白馬大廈	99.76%	99.63%	0.13%
財富廣場	98.81%	97.88%	0.93%
城建大廈	99.51%	97.88%	1.63%
維多利廣場	99.96%	95.41%	4.55%
越秀新都會	97.27%	95.99%	1.28%
合計	98.96%	97.53%	1.43%

管理層討論及分析

經營收入持續提升

二〇一〇年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣240,432,000元，比上年同期增長了4.3%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的57.2%；財富廣場約佔12.0%；城建大廈約佔10.2%；維多利廣場約佔10.2%；越秀新都會約佔10.4%。

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2010年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於2009年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與2009年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	物業經營 收入增加／ (減少) 百分比
白馬大廈	137.5	131.8	5.7	4.3%
財富廣場	28.8	27.3	1.5	5.5%
城建大廈	24.5	24.9	(0.4)	(1.6)%
維多利廣場	24.5	22.1	2.4	10.9%
越秀新都會	25.1	24.5	0.6	2.4%
合計	<u>240.4</u>	<u>230.6</u>	<u>9.8</u>	4.3%



白馬大廈 — 創新求變，彰顯行業領先地位

二〇一〇年白馬大廈努力創新營銷推廣模式，上半年成功組織「白馬服裝市場2010全國巡展活動」，帶領場內多個服裝品牌商戶前往北京、鄭州等服裝集散地開展品牌對接活動，創造了國內服裝行業之先河，取得了極大的行業反響，同時上半年白馬服裝市場還榮獲「中國服裝品牌孵化基地」稱號，白馬在服裝行業的領先地位得到進一步彰顯。白馬大廈在市場營運方面積極求變，全力推進大廈三樓經營定位調整及平面佈局改造工作，提升了租金收入及物業的競爭力。另外，深化租戶關係管理，組織客戶參加各類有較大影響力的行業活動，密切同行之間的關係，拓寬了客戶產品銷售渠道；繼續加大傳統媒體投放力度，以及電子商務交易平台建設，成效顯著，提高了物業的綜合競爭力，為越秀房產基金收益持續增長奠定扎實基礎。

財富廣場及城建大廈 — 積極把握機遇，豐富優質客戶資源

二〇一〇年上半年廣州寫字樓市場供求關係逐步往平衡、良性的方向發展，整體租賃市場狀況稍微好於去年。地處廣州市傳統商務區的財富廣場及城建大廈，積極把握機遇，密切關注優質租戶經營動態，有效管理到期租約，並加大營銷策劃及招商力度，支持大廈內部優質客戶擴租，從而確保較高的出租率，實現了穩定的租金收入。其中，財富廣場成功完成大廈內世界500強企業「阿斯利康」、「LG化學」、「萬寶盛華」以及一批知名企業的續約，並取得較為理想的租金水平；城建大廈持續優化租戶結構，積極引進優質客戶，上半年順利完成了「易方達」擴租，以及引入世界500強企業「AIA保險」租賃整層單元，整體經營更趨穩定。

維多利廣場 — 突出特色，順勢而動

維多利廣場，我們積極扶持主力商戶國美電器擴租商場首、二層商鋪，實現了國美電器維多利「新活館」的定位轉型，進一步確立了國美電器維多利店在中國華南地區的龍頭地位，增強了其市場競爭力，為維多利廣場長遠收益提供了堅實的保障。同時繼續加大營銷推廣力度，成功舉辦了維多利「2010購物嘉年華活動」，有效帶動商場的人流，提振商戶經營信心，擴大了維多利廣場的知名度及天河商圈的影響力。

越秀新都會 — 有效管理到期租約，積極引進優質客戶

針對大廈今年到期租約較多的情況，我們努力提升租務人員的經營策劃及招商能力，儘量縮短空置單元或到期單元的消化時間，穩定了現有客戶資源。同時，積極推進優質客戶的引進和儲備工作，成功引進了「雲頂(香港)集團」旗下麗星遊輪旅遊企業，優化大廈客戶結構。

管理層討論及分析

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

二〇一〇年上半年，管理人開展的越秀新都會電梯加建工程已竣工，新電梯投入使用後越秀新都會的垂直交通得到明顯改善，高峰期候梯時間縮短了一半以上，有效提升物業的競爭力。

財富廣場完成大堂的全面翻新，白馬大廈完成六樓通道和商場樓梯的翻新工程，項目的營商環境得以有效改善。

下半年，管理人還計劃開展白馬大廈3、4號電梯改造、城建大廈空調、消防、供配電系統改造等工程項目，預算投資約為人民幣1,375萬元。

收購時機，積極籌備

現時越秀房產基金的經營收入及盈利貢獻方面，白馬大廈所佔比重極大，分別約為57.2%及59.2%，管理人認為越秀房產基金如能吸納新的物業項目應有利降低依靠單一項目的風險，令基金物業組合更趨穩健。

二〇一〇年上半年，管理人積極行動，繼續在全國各地城市考察，尋找具有增值潛力的項目，力求在市場樓價出現放緩的情況下，實現項目收購，改善物業組合結構，擴大經營收入的來源，提升基金單位持有人的長遠利益。



財務回顧

財務業績

越秀房產基金租金收入及物業收入淨額較二〇〇九年中期有所上升。以下為於二〇一〇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
	二〇一〇年 未經審核 人民幣千元	二〇〇九年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	240,432	230,623	4.3%
租賃代理費用	(8,292)	(7,834)	5.8%
物業相關稅項(附註1)	(41,269)	(36,119)	14.3%
其他物業開支(附註2)	(3,314)	(2,401)	38.0%
物業經營開支總額	(52,875)	(46,354)	14.1%
物業收入淨額	187,557	184,269	1.8%
預提稅項	(21,606)	(20,488)	5.5%
管理人費用	(14,054)	(14,162)	(0.8)%
信託人費用	(845)	(840)	0.6%
其他信託開支(附註3)	(1,839)	(860)	113.8%
非物業開支總額	(38,344)	(36,350)	5.5%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	149,213	147,919	0.9%
利息收入	1,182	934	26.6%
融資成本—不包括基金單位 持有人應佔款額	(8,647)	(32,973)	(73.8)%
除稅前溢利	141,748	115,880	22.3%
所得稅開支	(3,980)	(4,796)	(17.0)%
未計投資物業公允值收益之除稅後溢利	137,768	111,084	24.0%
投資物業公允值收益	135,467	3,023	4381.2%
除稅後及與基金單位元持有人交易前的溢利	273,235	114,107	139.5%

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅及印花稅等。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊及其它物業費用等。

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服務費用、滙兌差額及雜項費用等。

管理層討論及分析

經營收入總額為人民幣240,432,000元（二〇〇九年：人民幣230,623,000元），增加4.3%，主要由於租金水平的提高及出租率的提升。於二〇一〇年六月三十日五項物業每平方米平均月租金收入水平約為人民幣196元，（二〇〇九年：人民幣189元）。

物業相關稅項較二〇〇九年中期中期上升約14.3%，主要由於經營收入增加導致稅項增加及越秀新都會房產稅免稅期於年初結束而導致房產稅增加。

二〇一〇年中期期末港幣兌人民幣匯率下跌，因此21億港元銀行借款產生滙兌收益約人民幣16,803,000元沖減當期融資成本，剔除此調整因素，當期實際發生融資成本約為人民幣25,450,000元。

除稅後及與基金單位元持有人交易前的溢利約為人民幣273,235,000元（二〇〇九年：人民幣114,107,000元），增加139.5%，主要原因是二〇一〇年中期錄得物業重估增值收益約人民幣135,467,000元，遠多於去年同期的約人民幣3,023,000元。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一〇年中期期間並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇一〇年六月三十日，越秀房產基金合共已發行1,065,972,687個基金單位。

越秀房產基金於二〇一〇年六月三十日每個基金單位的收市價為3.29港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元上升6.99%。於二〇一〇年中期期間的基金單位最高價及最低價分別約為3.57港元及約2.94港元，而於二〇一〇年中期期間的成交量約為198,575,000個基金單位，相等於平均每日約1,641,000個基金單位。

資產價值

於二〇一〇年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為人民幣3.5元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣3.36元）。



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，貸款於二〇〇八年十一月十二日提取。

於二〇一〇年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額(借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算)約為人民幣1,811,000,000元(約等於2,076,000,000港元)，相當於越秀房產基金總資產的百分比約為31.2%。

於二〇一〇年六月三十日，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)約為人民幣2,072,000,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約35.7%。

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

越秀房產基金於二〇一〇年六月三十日的現金結餘約達人民幣372,490,000元(約為426,972,000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。

更改呈列貨幣

於截至二〇一〇年六月三十日止中期期間，越秀房產基金更改其編製財務報表的呈列貨幣，由港幣改為人民幣。董事會認為此轉變更能適當地呈報財務報表中越秀房產基金的營運和交易，因為大多數的交易均以人民幣結算。在此財務報表中呈列的比較數字，就資產負債表項目而言，是按期末二〇〇九年十二月三十一日結算日收市匯率作出，而就損益表項目而言，則按回顧期間平均匯率作出(二〇〇九年一月一日至二〇〇九年六月三十日)。

更改呈列貨幣對越秀房產基金於二〇〇九年及二〇一〇年六月三十日的財務狀況，或越秀房產基金截至二〇〇九年及二〇一〇年六月三十日止中期期間的業績及現金流量並無重大影響。

財務業績審核

越秀房產基金於二〇一〇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。

刊發二〇一〇年中期報告

越秀房產基金截至二〇一〇年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一〇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。

管理層討論及分析

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。

於二〇一〇年中期期間，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

於二〇一〇年中期期間，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」），當中包括維持高水平的企業管治的重大政策及程式。

於二〇一〇年中期期間，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二〇一〇年九月十五日（星期三）至二〇一〇年九月二十日（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二〇一〇年九月十四日（星期二）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)	二〇一〇年 中期期間 年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州怡城物業管理 有限公司(「怡城」) ¹	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	2,910
越秀地產股份 有限公司 (「越秀地產」)	16層	主要持有人	1,060.5	二〇一〇年 一月一日	100,747	95	0	1	604,482
越秀廣州辦事處	16層	主要持有人	46.1	二〇一〇年 一月一日	4,380	95	0	1	26,280
廣州城建開發 興業房地產 中介有限公司 (「興業」)	24層	管理人的聯營公司	818.07	二〇〇九年 二月一日	81,807	100	0	3	490,842
廣州市城市建設 開發有限公司 (「城建」)	24D	管理人的聯營公司	208.19	二〇〇九年 九月一日	19,778	95	0	2	118,668
城建	17CD	管理人的聯營公司	334.64	二〇一〇年 一月十六日	31,791	95	0	1	175,363
								小計：	1,418,545
越秀新都會大廈									
廣州白馬服裝 市場有限公司	地庫二、 三層	管理人的聯營公司	7,621.03	二〇〇九年 八月一日	100,000	13	0	3.42	585,910
								合計：	2,004,455

(1) 於二〇一〇年四月三十日，怡城與福達訂立一份租約，以更新城建大廈首層現有年期，由二〇一〇年五月一日起，再續三年。

關連人士交易

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	二〇一〇年
					中期期間 已付／應付款項
廣州白馬物業 管理有限公司 (「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

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	二〇一〇年
					中期期間 已付／應付款項 人民幣元
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	4,124,000
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	1,130,000
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	1,023,000
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	979,000
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	1,006,000
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	30,000



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	二〇一〇年 中期期間	
				已付/ 應付款項	許可證期限
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

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) ⁽¹⁾	免租期 (日)	二〇一〇年 中期期間	
							年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
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	410,751	96	0	3	2,327,600
	5層	4,275.1	二〇〇八年 二月一日	410,751	96	0	3	2,327,600
	3層	2,000	二〇〇六年 十二月一日	192,160	96	60	4.2	1,020,000
							總計：	5,675,200

(1) 從二〇一〇年二月一日起，每平方米租金調整約為人民幣96元/月。

關連人士交易

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	報告年度內已付／	二〇一〇年
			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	—	2,926,000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，於二〇一〇年中期期間，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

於二〇一〇年中期期間，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人民幣14,054,000元。



信託人的費用

於二〇一〇年中期期間，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人民幣845,000元。

主要估值師的費用

於二〇一〇年中期期間，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額為人民幣229,000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	於二〇一〇年 一月一日		於二〇一〇年 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。

關連人士交易

主要持有人所持權益

擁有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益的人士如下：

於基金單位的好倉

重大基金單位 持有人姓名	權益性質	於二〇一〇年 一月一日		於二〇一〇年 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	
廣州越秀集團有限公司 (「廣州越秀集團」) ¹	視為擁有權益 總權益	— —	— —	388,514,767 388,514,767	36.45% 36.45%	36.45% 36.45%
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益 視為擁有權益 總權益	27,320 389,629,447 389,656,767	— 36.55% 36.55%	27,320 388,487,447 388,514,767	0% 36.45% 36.45%	 (0.1%) (0.1%)
越秀地產 ²	實際權益 視為擁有權益 總權益	— 379,253,182 379,253,182	— 35.58% 35.58%	— 379,253,182 379,253,182	— 35.58% 35.58%	 — —
Dragon Yield Holdings Limited (「越龍」)	實際權益 視為擁有權益 總權益	379,253,182 — 379,253,182	35.58% — 35.58%	379,253,182 — 379,253,182	35.58% — 35.58%	 — —

1. 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

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
越秀	廣州越秀集團	100.00	是	27,320	—
	廣州越秀集團	100.00	否	388,487,447	—
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	—
越秀地產	Bosworth International Limited	34.06	否	379,253,182	—
越龍	越秀地產	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	—



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	1,299,230	—

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

關連人士交易

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	於二〇一〇年 一月一日		於二〇一〇年 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二〇一〇年六月三十日持有任何基金單位。

基金單位購買權

於二〇一〇年中期期間，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
(作為越秀房產基金的管理人)的
董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第26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」)及其附屬公司於二〇一〇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,二〇一〇年八月五日

簡明綜合中期資產負債表

於二〇一〇年六月三十日

	附註	於二〇一〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
非流動資產			
機械及工具	4	2,011	3,230
投資物業	5	5,220,000	5,082,000
遞延資產	6	43,972	37,420
商譽	7	160,324	160,324
		<u>5,426,307</u>	<u>5,282,974</u>
流動資產			
可收回所得稅項		1,568	1,453
預付款項、按金及其他應收款項	8	6,126	5,457
現金及現金等價物	9	372,490	361,266
		<u>380,184</u>	<u>368,176</u>
總資產		<u>5,806,491</u>	<u>5,651,150</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	11	69,289	79,523
預收款項	11	11,061	5,799
應計費用及其他應付款項	11	57,273	46,919
應付關連公司款項	19	15,459	15,603
		<u>153,082</u>	<u>147,844</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)	11	38,452	26,861
銀行借貸, 有抵押	12	1,810,737	1,819,485
遞延稅項負債	10	69,759	70,111
		<u>1,918,948</u>	<u>1,916,457</u>
總負債		<u>2,072,030</u>	<u>2,064,301</u>
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
基金單位持有人應佔資產淨值	13	3,734,461	3,586,849
總負債		<u>5,806,491</u>	<u>5,651,150</u>
淨資產		<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期資產負債表

於二〇一〇年六月三十日

	附註	於二〇一〇年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
總權益		—	—
流動資產淨值		227,102	220,332
扣除流動負債後總資產		5,653,409	5,503,306
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(人民幣)		3.50元	3.36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

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二〇一〇年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益－租金收入		240,432	230,623
經營開支	14	(91,219)	(82,704)
經營溢利		149,213	147,919
投資物業的公平值收益		135,467	3,023
銀行存款的利息收入		1,182	934
融資成本－不包括基金單位 持有人應佔款額	16	(8,647)	(32,973)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		277,215	118,903
所得稅開支	17	(3,980)	(4,796)
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		273,235	114,107
其他全面收入－現金流對沖，扣除稅項		—	—
於與基金單位持有人進行交易前 之總全面收入		273,235	114,107
基金單位持有人應佔資產淨值的變動	13	273,235	114,107

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。可分派收入於第29頁分派聲明釐定。
- (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18。

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

截至二〇一〇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	
		二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		273,235	114,107
就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾			
— 投資物業的公平值收益		(135,467)	(3,023)
— 於全面收益表(計入)／扣除 之遞延稅項		(352)	(495)
— 根據中國會計準則計算的 投資物業攤銷費用		(5,115)	—
— 銀行貸款的匯兌收益		(16,803)	—
期內可分派收入總額		115,498	110,589
於一月一日的可分派款額		126,017	115,264
期內已派付的分派 ⁽ⁱⁱ⁾	13	(125,623)	(115,189)
於六月三十日的可分派款額		115,892	110,664
宣派中期分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		115,871	110,410
宣派每個基金單位分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		人民幣0.1087	人民幣0.1036

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) 於二〇一〇年五月十九日分派總額共人民幣125,623,027元(約為143,160,144港元)給基金單位持有人，即每個基金單位分派為人民幣0.1178元。
- (iii) 於二零一〇年八月五日管理人董事會宣派截至二零一〇年六月三十日止六個月的中期分派為每基金單位人民幣0.1087元(約等於0.1246港元)，分派總額約為人民幣115,871,000元(約等於132,819,000港元)。

簡明綜合中期現金流量表

截至二〇一〇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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
經營業務所得現金淨額		
經營所得現金淨額	160,041	142,133
已付銀行借貸的利息	(17,396)	(25,608)
已付中國企業所得稅稅項	(4,447)	(5,665)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所產生現金流量－淨額	138,198	110,860
	<hr/>	<hr/>
投資業務所用現金淨額		
購買投資物業	(2,533)	(4,486)
已收利息	1,182	934
	<hr/>	<hr/>
投資業務所使用現金流量－淨額	(1,351)	(3,552)
	<hr/>	<hr/>
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(125,623)	(115,189)
	<hr/>	<hr/>
融資業務(使用)／產生的現金淨額	(125,623)	(115,189)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加／(減少)	11,224	(7,881)
於期初的現金及現金等價物	361,266	350,481
	<hr/>	<hr/>
於期終的現金及現金等價物	372,490	342,600
	<hr/>	<hr/>

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以人民幣呈列。本簡明綜合中期財務資料於二〇一〇年八月五日獲管理人的董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇一〇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」)的截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

於二〇一〇年六月三十日起，越秀房產基金更改其編製財務報表的呈列貨幣，由港幣改為人民幣。董事會認為此轉變更能適當地呈報財務報表中越秀房產基金的交易。在此財務報表中呈列的比較數字，就資產負債表項目而言，是按期末結算日收市匯率作出，而就損益表項目而言，則按回顧期間平均匯率作出。因此，比較數字重新呈列而更改呈列貨幣對越秀房產基金於二〇〇九年十二月三十一日及二〇一〇年六月三十日的財務狀況，或越秀房產基金截至二〇〇九年及二〇一〇年六月三十日止中期期間的業績及現金流量並無重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇〇九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。

下列為由二〇一〇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27號(修訂)	合併及單獨財務報表
香港會計準則第39號(修改)	合資格套期項目
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採用香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併(相應而修改香港會計準則第27號「合併及單獨財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「於合營公司的權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
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

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。

香港會計準則第32號(修改)	配股的分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債 ²
香港財務報告準則1的修改	香港財務報告準則7號比較披露，對首次採用者有某些豁免 ²
香港會計準則第24號(修訂)	關連人士披露 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(經修改)	最低資金要求規定的預付款 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 於二〇一〇年二月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇一〇年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由二〇一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 由二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

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。本集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

簡明綜合中期財務資料附註

4 機械及工具

	未經審核 人民幣千元
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	5,690
折舊	(1,219)
	<u>4,471</u>
於二〇〇九年六月三十日期終賬面淨值	<u><u>4,471</u></u>
截至二〇一〇年六月三十日止六個月	
於二〇一〇年一月一日期初賬面淨值	3,230
折舊	(1,219)
	<u>2,011</u>
於二〇一〇年六月三十日期終賬面淨值	<u><u>2,011</u></u>

5 投資物業

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
期初	5,082,000	5,043,491
添置	2,533	4,486
公平值收益	135,467	3,023
	<u>5,220,000</u>	<u>5,051,000</u>
期終	<u><u>5,220,000</u></u>	<u><u>5,051,000</u></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。於二〇一〇年六月三十日,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。

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人民幣230,571元(二〇〇九年:人民幣505,000元)。

於二〇一〇年六月三十日,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12)。

簡明綜合中期財務資料附註

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。遞延資產是以人民幣結算。

7 商譽

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
賬面淨值	<u>160,324</u>	<u>160,324</u>
成本	160,324	160,324
累計減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>160,324</u>	<u>160,324</u>

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，依據管理層批核的五年期財政預算。

超過五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	4%
貼現率	7.33%

該等假設已用於現金產生單位的分析。管理人編製的財政預算反映實際及過往年度的表現及預期的市場動態。管理人利用反映目前市場評估資金的時間價值及有關現金產生單位的個別風險的除稅前利率，估計貼現率。釐定現金流量預測所用的主要假設須加以判斷，主要假設的變更可對現金流量預測造成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

8 預付款項、按金及其他應收款項

應收租金、預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公平值。

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

9 現金及現金等價物

於二〇一〇年六月三十日，現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣256,329,000元(於二〇〇九年十二月三十一日：人民幣207,236,000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。

其餘現金及現金等價物的餘額，均以港幣及美元計值。

10 遞延稅項負債

遞延稅項負債：

— 將於超過12個月後收回的遞延稅項負債

未經審核 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
69,759	70,111

簡明綜合中期財務資料附註

10 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 人民幣千元	其他 人民幣千元	一間附屬公司 未匯出盈利的 預扣稅項 人民幣千元	總數 人民幣千元
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	60,219	6,514	1,241	67,974
在全面收益表扣除 (附註17)	(3,124)	1,386	1,243	(495)
於二〇〇九年六月三十日	<u>57,095</u>	<u>7,900</u>	<u>2,484</u>	<u>67,479</u>
截至二〇一〇年六月三十日止六個月				
於二〇一〇年一月一日	57,141	9,095	3,875	70,111
在全面收益表 (計入) / 扣除 (附註17)	(2,619)	1,031	1,236	(352)
於二〇一〇年六月三十日	<u>54,522</u>	<u>10,126</u>	<u>5,111</u>	<u>69,759</u>

於二〇一〇年六月三十日，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

11 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項

	未經審核 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	69,289	79,523
非流動部分	38,452	26,861
	<u>107,741</u>	<u>106,384</u>
預收款項	<u>11,061</u>	<u>5,799</u>
應繳預扣稅撥備	7,778	7,404
營業稅及堤圍防護費撥備	5,176	4,695
應付工程款	4,882	6,606
經營開支的應計項目	39,437	28,214
應計項目及其他應付款項	<u>57,273</u>	<u>46,919</u>
	<u>176,075</u>	<u>159,102</u>

租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

所有租金按金應計項目及其他應付款項均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

12 有抵押銀行借貸

	未經審核 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動借貸	<u>1,810,737</u>	<u>1,819,485</u>

銀行借貸以港元結算。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人民幣4,562,630,000元作擔保。

於各結算日，借貸的還款期如下：

	未經審核 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
超過一年	<u>1,810,737</u>	<u>1,819,485</u>

於結算日，銀行借貸的實際利率為1.95厘（於二〇〇九年十二月三十一日：1.9厘）。借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇一〇年六月三十日，本集團並無未提取的借貸融資（於二〇〇九年十二月三十一日：無）。

13 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	
	於二〇一〇年 人民幣千元	於二〇〇九年 人民幣千元
期初	3,586,849	3,547,263
轉撥自全面收益表	273,235	114,107
期內派付的分派	<u>(125,623)</u>	<u>(115,189)</u>
期終	<u>3,734,461</u>	<u>3,546,181</u>

簡明綜合中期財務資料附註

14 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	8,292	7,834
房產稅	28,568	24,041
營業稅及堤圍防護費	12,195	11,587
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	21,606	20,488
物業、廠房及設備的折舊開支	1,219	1,219
資產管理費	14,054	14,162
信託人酬金	845	840
估值費用	229	123
法律及專業費用	472	474
核數師酬金	790	793
銀行收費	53	61
其他	2,896	1,082
經營開支總額	<u>91,219</u>	<u>82,704</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19)。

(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。

15 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

16 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銀行借貸的利息開支	17,396	25,608
銀行借貸的貸款交易開支	8,054	8,059
外匯交易收益淨額	(16,803)	(694)
	<u>8,647</u>	<u>32,973</u>

17 所得稅開支

由於一間附屬公司透過一間中外合作合資企業在中國經營業務，故其在本期間須按25%繳納企業所得稅（二〇〇九年六月三十日：25%）。

其它在中國經營的附屬公司的企業所得稅均以預提稅的方式支付。

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 二〇一〇年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
本期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	4,332	5,291
遞延稅項(附註10)	(352)	(495)
	<u>3,980</u>	<u>4,796</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。截至二〇一〇年六月三十日止所用的預計平均年度稅率為25%（截至二〇〇九年六月三十日止六個月的預計稅率為25%）。

簡明綜合中期財務資料附註

18 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

截至二〇一〇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人民幣0.2563元（二〇〇九年六月：人民幣0.1070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人民幣273,235,000元（二〇〇九年六月：人民幣114,107,000元）及已發行基金單位平均數目1,065,973,000個（二〇〇九年六月：已發行基金單位平均數目：1,065,973,000個）計算得出。

由於截至二〇一〇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。

19 關連人士交易及重大關聯人士交易及結餘

於二〇一〇年六月三十日，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。

下表為於二〇一〇年六月三十日，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
越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）#	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」）#	越秀地產的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司（「怡城」）#	越秀地產的附屬公司
廣州市白馬服裝市場有限公司（「白馬合營公司」）#	越秀地產的附屬公司
廣州白馬物業管理有限公司（「白馬物業管理人」）#	越秀地產的附屬公司
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」）#	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司（「宏城」）#	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「廣州城建」）#	越秀地產的附屬公司
越秀企業（集團）有限公司（「越秀」）#	越秀地產的主要股東
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
威格斯資產評估顧問有限公司（「估值師」）	越秀房產基金的主要估值師
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

19 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	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
已付／應付管理人的資產管理費(ii)	(14,054)	(14,162)
已付／應付怡城的管理費	(4,168)	(3,881)
已付／應付白馬物業管理有限公司的管理費	(4,124)	(3,953)
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	491	487
已收／應收越秀地產的租金收入	602	604
已收／應收越秀的租金收入	29	26
已收／應收怡城的租金收入	3	3
已收／應收白馬合營公司	586	—
已收／應收宏城的租金收入	—	495
已付／應付廣州城建租金收入	294	—
已付／應付信託人的信託費用	(845)	(840)
已付／應付現任估值費用	(229)	(123)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(2,568)	(4,867)
— 已收／應收滙豐集團的租金收入	5,676	5,675
— 向滙豐集團收取利息收入	12	38
	<u>12</u>	<u>38</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。

簡明綜合中期財務資料附註

19 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 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
怡城的結餘		
應付怡城款項	(680)	(690)
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	(808)	(658)
管理人的結餘		
應付管理人款項	(13,971)	(14,255)

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

截至二〇一〇年六月三十日止，概無任何主要管理層補償(二〇〇九年十二月三十一日：無)。

20 資本承擔

	未經審核 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
有關投資物業的已訂約但未撥備的資本承擔	2,989	3,589

簡明綜合中期財務資料附註

21 應收未來最低租金

於二〇一〇年六月三十日，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 於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	329,538	327,602
一年至五年	472,821	232,364
五年以上	15,744	22,130
	<u>818,103</u>	<u>582,096</u>

業績表現一覽表

	二〇一〇年 六月三十日	二〇〇九年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣)	3,734,000,000	3,587,000,000
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值 (人民幣)	3.50	3.36
(折合港元)	4.01	3.77
成交價與資產淨值的最大溢價 ⁽ⁱ⁾	—	—
成交價與資產淨值的最大折讓 ⁽ⁱ⁾	1.07港元	2.14港元
每個基金單位的淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	8.88%	4.81%
已發行基金單位數目	1,065,972,687	1,065,972,687

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一〇年一月一日至二〇一〇年六月三十日期間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的最高成交價3.57港元(二〇〇九年：2.67港元)計算。最高折讓乃根據由二〇一〇年一月一日至二〇一〇年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價2.94港元(二〇〇九年：1.63港元)計算。由於截至二〇一〇年六月三十日止六個月的最高成交價3.57港元較於二〇一〇年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一〇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二〇一〇年一月一日至二〇一〇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二〇一〇年六月三十日於香港聯交所的成交價3.29港元(二〇〇九年：2.52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

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

管理人



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)36071982

FAX 傳真 (852)25196473