



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

截至二〇〇八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」)包括位於廣州的五項商用物業，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

越秀房託基金由二〇〇八年一月一日至二〇〇八年六月三十日止六個月期間(「二〇〇八年中期期間」)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131,552,000港元(二〇〇七年：110,735,000港元)，即每個基金單位可分派0.1234港元(二〇〇七年：0.1107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%。

管理人議決就二〇〇八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0.1234港元(二〇〇七年：0.1107港元)。

二〇〇八年中期分派總額合共約131,541,000港元(二〇〇七年：110,700,000港元)將於二〇〇八年十月三十日起生效，並須向二〇〇八年十月二十八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，並作出調整以撇銷計入有關年度或期間損益表若干非現金調整的影響。

管理層討論及分析

營運回顧

二〇〇八年上半年，越秀房託基金在投資收購及物業的經營方面取得了令人矚目的成績，物業規模不斷擴大，經營業績穩步提升，物業競爭力進一步加強。

物業組合

截至二〇〇八年六月三十日，越秀房託基金之物業組合共有五項，分別為白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位、維多利廣場單位及越秀新都會大廈單位，物業產權面積共約222,615.3平方米，比上年同期的160,651.0平方米增長38.57%；可供出租總面積為約210,032.1平方米，比上年同期的約160,144.8平方米增長31.15%。

於二〇〇八年六月三十日，越秀房託基金之物業組合由獨立專業評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)重估，其重估市值約為58.398億港元，其中原有四個物業組合市值為50.606億港元，包括同期滙兌收益較二〇〇七年十二月三

十一日之估值高出3.651億港元，增長7.7%，二〇〇八年六月份新收購的越秀新都會大廈單位之估值約為7.792億港元。每個基金單位資產淨值約為3.86港元，比二〇〇七年十二月三十一日之每個基金單位淨值增長9.3%。

下表概述各項物業於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2008年	於2007年	增加／ 減少(－) 百分比
	6月30日 的估值 百萬港元	12月31日 的估值 百萬港元	
白馬大廈單位	3,215.4	2,990.8	7.5%
財富廣場單位	696.9	642.7	8.4%
城建大廈單位	503.7	457.2	10.2%
維多利廣場單位	644.6	604.8	6.6%
越秀新都會大廈單位	779.2	不適用	不適用
總數	<u>5,839.8</u>	<u>4,695.5</u>	<u>24.3%</u>

各物業具體情況如下表：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積	可出租總面積	物業	租約	評估值 ⁽²⁾
				(平方米)	(平方米)	出租率 ⁽²⁾	份數 ⁽²⁾	(港幣百萬元)
白馬大廈單位	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.5%	1,286	3,215.4
財富廣場單位	甲級寫字樓	天河區	2003	40,356.2	40,356.2	99.5%	76	696.9
城建大廈單位	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	98.8%	66	503.7
維多利廣場單位	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	97.8%	20	644.6
越秀新都會 大廈單位	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	97.1% ⁽¹⁾	98	779.2
合計				<u>222,615.3</u>	<u>210,032.1</u>	<u>98.6%</u>	<u>1,546</u>	<u>5,839.8</u>

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) 於二〇〇八年六月三十日。

出租率保持高位運行

於二〇〇八年六月三十日，物業整體出租率約為98.6%，比上年同期的98.0%上升了0.6個百分點；若撇除新收購的越秀新都會大廈單位，原四個物業組合的出租率約為99.0%，為歷史最高水準。財富廣場單位及城建大廈單位出租率比較平穩，分別為99.5%及98.8%；維多利廣場單位出租率由上年同期的92.0%大幅提升至97.8%；越秀新都會大廈單位收購前出租率為88.8%（二〇〇八年五月底），經過一個月的努力，出租率大幅提升至97.1%。

出租率能夠維持高位，一方面得益於中國內地及廣州市良好的外部經濟環境，另一方面得益於管理人採取正確的經營策略及優質的管理。

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2008年	於2007年	與2007年
	6月30日 之出租率	6月30日 之出租率	6月30日 相比增加／ 減少（-） 之百分比
白馬大廈單位	99.5%	99.3%	0.2%
財富廣場單位	99.5%	99.6%	-0.1%
城建大廈單位	98.8%	98.7%	0.1%
維多利廣場單位	97.8%	92.0%	5.8%
越秀新都會大廈單位	97.1%	不適用	不適用
合計	98.6%	98.0%	0.6%

經營收入持續提升

二〇〇八年中期，越秀房托基金物業實現總經營收入23,212.1萬港元，比上年增長了18.4%，撇除新收購的越秀新都會大廈單位，可比總經營收入比上年同期增加了16.1%。

其中，白馬大廈單位約佔總經營收入的63.3%；財富廣場單位約佔12.8%；城建大廈單位約佔11.5%；維多利廣場單位約佔10.5%；越秀新都會大廈單位約佔1.9%。

於二〇〇八年中期期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於二〇〇八年中期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2008年	於2007年	與2007年中期	
	中期經營收入 (百萬港元)	中期經營收入 (百萬港元)	相比增加 (百萬港元)	物業經營收入 增加的百分比
白馬大廈單位	146.9	131.8	15.1	11.5%
財富廣場單位	29.6	24.9	4.7	18.9%
城建大廈單位	26.7	21.9	4.8	21.9%
維多利廣場單位	24.4	17.4	7.0	40.2%
越秀新都會大廈 單位(附註1)	4.5	—	4.5	—
合計	<u>232.1</u>	<u>196.0</u>	<u>36.1</u>	<u>18.4%</u>

附註1：於二〇〇八年六月一日，收購越秀新都會大廈單位已完成，只有一個月的經營收入進賬。

白馬大廈單位－繼續強化其在服裝批發行業的龍頭地位

白馬大廈多次被權威機構評為中國十大服裝市場，是國內服裝批發行業的龍頭市場。二〇〇八年上半年，管理人完善了租戶的篩選制度，對租戶的研發及生產實力、品牌知名度、經營類別及經營風格等各方面進行綜合評審，引進適合大廈本身市場定位的優質租戶，增強市場核心競爭力。同時，通過進一步加強客戶服務及宣傳推廣，組織一年一度的白馬品牌評選及誠信商戶評選活動，全面提升白馬大廈服裝市場的影響力，進一步強化了白馬大廈在服裝行業的龍頭地位。

財富廣場單位及城建大廈單位－加強續租管理，提升租金水準

財富廣場及城建大廈是位於廣州天河CBD的知名甲級寫字樓，目前出租率已接近100%，管理人主要採取續租管理及租戶組合管理兩方面手段，實現租戶的優化及租金的提升。二〇〇八年上半年，財富廣場單位及城建大廈單位兩個寫字樓物業續租面積約1.5萬平方米，續租率高達71.0%，續租租金平均升幅分別約為7.3%及9.3%。另外，管理人利用租約到期或提前終止部分單元，引進新的優質租戶或支持原有優質租戶擴租，財富廣場單位及城建大廈單位新租面積約1.1萬平方米，租金水準分別比上一手增幅約5.5%及18.0%。通過調整，截至二〇〇八年六月底，財富廣場單位世界500強企業所佔面積比重高達45%，城建大廈單位金融類企業所佔出租面積高達44%，租戶結構明顯改善，平均租金單價比上年同期分別增長約6.7%及12.5%。

維多利廣場單位－引入新的租戶，強化經營特色

二〇〇八年上半年，管理人利用維多利廣場單位外部經營環境全面改善的契機，積極引入了美心星巴克咖啡館、知名女性時尚生活館及知名餐飲租戶，新租面積約1,640平方米，租金水準比之前租約升幅高達90%以上。通過新租戶的引進，維

多利廣場單位的租戶結構趨於更加合理，品牌租戶增加，形成了以電器經營為龍頭，集購物飲食休閒於一體的高檔商場，在天河商圈形成自身的經營特色，提升了市場競爭力，二〇〇八年六月的每平方米平均租金收入為人民幣122.65元（二〇〇七年六月：人民幣106.23元），增長約15.4%。

越秀新都會大廈單位－加大招商力度，致力提高出租率

越秀新都會大廈單位為二〇〇八年六月一日新收購的綜合商務樓，位於廣州中山六路西門口地鐵站上蓋。該單位於二〇〇七年十月的出租率僅為75.1%（據二〇〇八年二月四日通函披露），為確保收購期間出租經營保持持續向上的良好態勢，維護收購方的利益，管理人積極與原業主方溝通，密切配合，共同制定了租賃政策，加大了招商推廣力度，充實了招商隊伍，使得出租率持續上升，至二〇〇八年六月底出租率提升至97.1%。另外，管理人通過大力加強了大廈的物業管理及服務品質的監管，越秀新都會大廈物業管理水準得到有效提升，於二〇〇八年六月份通過了「廣州市優質物業管理示範大廈」評審。

實施資產提升計劃，增強物業競爭力

資產增值改造是保持和提升物業競爭力的重要手段。

白馬大廈單位是資產增值改造的重點。二〇〇八年上半年，管理人利用春節放假期間，對一樓大堂地面及天花進行了翻新改造，有效提升了商場的檔次。對二樓個別通道進行了重新規劃，增加了該區域的人流，提升了商鋪價值。為了營造舒適的經營環境及為日後提高租金收入提供更有利的條件，管理人預算投入人民幣960萬元，對白馬大廈單位的供電系統進行改造及更新，擴大供輸電額度，該工程預計於二〇〇八年十月全面完成。

另外，對於維多利廣場單位及其他項目，管理人監督物業管理公司，制定了完善的維修保養計劃，以及合理利用物業管理費，按有關規定對大廈進行有計劃的修繕，提升硬件水準。

成功實施新的收購，擴大資產規模

二〇〇八年上半年，管理人在實施投資收購方面取得了重大突破。

越秀房托基金以6.773億港元的代價，於二〇〇八年六月一日正式完成了向越秀投資(越秀房托基金的一名主要基金單位持有人)收購越秀新都會大廈單位，涉及物業總建築面積為61,964平方米。該收購使得越秀房托基金物業組合的總建築面積增加38.5%至222,615平方米。有關事項詳見管理人於二〇〇八年六月二日刊發的公告。

另外，越秀房托基金透過廣州捷雅城房地產開發有限公司，於二〇〇八年七月十四日在公開拍賣市場上以1,550萬元人民幣的價格投得財富廣場17樓一個單位，建築面積為999.0119平方米。有關交易完成後，財富廣場單位的可供租賃面積將從原來40,356.2平方米增至41,355.2平方米，越秀房托基金於財富廣場的擁有權比例(按總建築面積計)將從約50.2%提升至約51.4%。有關事項詳見管理人於二〇〇八年七月十五日刊發的公告。

財務回顧

每個基金單位的分派

按基金單位於二〇〇八年六月三十日的收市價2.82港元計算，按二〇〇八年中期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1234港元(二〇〇七年：0.1107港元)計算的基金單位分派率約為4.38%(二〇〇七年：3.59%)。即按年計算的基金單位分派率為8.75%。

按首次公開發售(「首次公開發售」)價每個基金單位3.075港元計算，每個基金單位的分派總額計得基金單位分派率為4.02%。

基金單位業務

作為收購越秀新都會大廈單位代價的一部份於二〇〇八年六月二日發行65,972,687個基金單位，合共發行1,065,972,687個基金單位。於二〇〇八年六月三十日每個基金單位的收市價為2.82港元，較首次公開發售價每個基金單位3.075港元下調8.3%。

越秀房託基金於二〇〇八年中期間的基金單位最高價及最低價分別為3.3港元及約2.75港元，而於二〇〇八年中期間的成交量為199,416,426個基金單位，相等於平均每日1,675,768個基金單位。

資產價值

於二〇〇八年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為3.86港元(二〇〇七年十二月三十一日：3.53港元)，上升9.3%。於二〇〇八年六月三十日，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3.69港元(二〇〇七年十二月三十一日：3.37港元)，上升9.5%。

財務業績

租金收入及物業收入淨額較二〇〇七年中期有所上升。以下為越秀房託基金於二〇〇八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		
	二〇〇八年 (未經審核) 千港元	二〇〇七年 (未經審核) 千港元	
收入總額	232,121	196,048	18.40%
租賃代理費用	(7,810)	(6,524)	19.71%
物業相關稅項	(18,022)	(15,309)	17.72%
其他物業開支(附註1)	(2,126)	(2,026)	4.94%
物業經營開支總額	(27,958)	(23,859)	17.18%
物業收入淨額	204,163	172,189	18.57%
預提稅項	(22,949)	(18,758)	22.34%
管理人費用	(13,423)	(11,883)	12.96%
信託人費用	(799)	(702)	13.82%
其他信託開支(附註2)	(2,665)	(7,874)	(66.15)%
非物業開支總額	(39,836)	(39,217)	1.58%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	164,327	132,972	23.58%
利息收入	2,792	3,657	(23.65)%
融資成本—不包括基金單位 持有人應佔款額	(29,080)	(25,894)	12.3%
除稅前溢利	138,039	110,735	24.66%
所得稅開支	(11,127)	—	不適用
未計投資物業公允值收益之除稅後溢利	126,912	110,735	14.61%
投資物業公允值收益	99,896	—	不適用
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	226,808	110,735	104.82%

附註1 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊及銀行費用。

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226,808,000港元(二〇〇七年：110,735,000港元)，增加104.82%。

收入總額及物業收入淨額分別約為232,121,000港元(二〇〇七年：196,048,000港元)及約204,163,000港元(二〇〇七年：172,189,000港元)，較二〇〇七年分別高出18.40%及18.57%。

物業經營開支較二〇〇七年開支增加17.18%。

其他信託開支較二〇〇七年減少約5,209,000港元。主要原因為匯兌差額及法律諮詢提供服務的專業費用減少所致。

業績表現一覽表

下表概述越秀房託基金於二〇〇八年中期期間及二〇〇七年中期期間的表現概要：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
每個基金單位的分派(附註a)	0.1234港元	0.1107港元
每個基金單位的盈利	0.2245港元	0.1107港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.86港元	3.335港元
每個基金單位的基金單位持有人 應佔有形資產淨值	3.69港元	3.171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	2.820港元	3.080港元
按發售價計算的基金單位分派率	4.02%	3.60%
按收市價計算的基金單位分派率	4.38%	3.59%
已發行基金單位數目	1,065,972,687個 基金單位	1,000,000,000個 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	—	—
成交價與基金單位持有人應佔 資產淨值的最大折讓	1.110港元	0.335港元
資產總額	6,446,000,000港元	4,862,000,000港元
負債總額(不計基金單位持有人 應佔資產淨值)	2,328,000,000港元	1,527,000,000港元
基金單位持有人應佔資產淨值	4,118,000,000港元	3,335,000,000港元
有形資產淨值(基金單位持有人應佔 資產淨值減商譽)	3,935,000,000港元	3,171,000,000港元
借貸總額佔總資產的百分比(附註b)	27%	26%
總負債佔總資產的百分比(附註c)	36%	31%
物業收入淨額	204,163,000港元	172,189,000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。

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公司於二〇〇五年十二月七日與若干借款銀行就為數165,000,000美元的三年浮息有期貸款融資(已於上市日期悉數提取)訂立融資協議，並與該等銀行簽訂匯率掉期合約將浮息轉為定息利率。有關貸款須於提取日期起計三年內償還。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公司股份的法定押記。

越秀房託基金透過其間接擁有越秀新都會大廈單位的特殊目的公司金都發展有限公司(金都)於二〇〇八年六月一日與香港上海滙豐銀行有限公司就為數485,000,000港元的浮息過渡性貸款(已於二〇〇八年六月二日悉數提取)訂立融資協議。銀行借貸為有抵押，抵押組合包括持有物業的特殊目的公司股份的法定押記、以所有銀行帳戶為第一固定抵押和以所有其它資產為第一固定和浮動抵押。

該等銀行借款及掉期合約將於二〇〇八年十二月二十一日到期，管理人現已開始就新借貸安排與銀行磋商，根據目前情況，管理人認為成功融資應不存在任何障礙。

借貸總額(不包括債務相關開支)佔資產總值的百分比為27%，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36%。

財務業績審核

越秀房託基金於二〇〇八年中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。

刊發二〇〇八年中期報告

越秀房託基金截至二〇〇八年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇〇八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

越秀房託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。

於二〇〇八年中期期間，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

根據越秀房託基金發售通函的約定，在越秀投資有限公司「越秀投資」（越秀房託基金的一名主要基金單位持有人）出售符合指定條件的商用物業時我們可向越秀投資行使優先購買權。我們建議以約6.773億港元的代價收購越秀新都會大廈72.3%的總樓面面積，共約61,964平方米。該計劃於二〇〇八年二月二十六日得到了基金單位持有人特別大會的批准。而收購事項亦於二〇〇八年六月一日完成。就收購事項應付的代價約6.773億港元（根據銷售及購買合同釐定的調整款項而可予調整）按下列方式償付：1)代價約2.032億港元透過於二〇〇八年六月二日發行及配發65,972,687個代價基金單位償付和2)其餘代價作4.741億港元透過於二〇〇八年六月二日支付現金償付，款項以浮息過渡性貸款融資。關於收購的詳情，請參考二〇〇八年二月四日刊發的通函及於二〇〇八年六月二日發表的公佈。

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。

於二〇〇八年中期期間，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

於二〇〇八年中期期間共發行65,972,687個新基金單位，詳情如下：

作為收購越秀新都會大廈支付代價的一部份約2.032億港元，於二〇〇八年六月二日透過按已同意每基金單位3.08港元發行及配發65,972,687個新基金單位予越秀投資的一間全資附屬公司償付。關於詳情，請參考二〇〇八年二月四日刊發的通函。

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二〇〇八年十月二十二日（星期三）至二〇〇八年十月二十八日（星期二）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇〇八年十月二十一日（星期二）下午四時正前交回越秀房託基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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二〇〇八年一月一日至二〇〇八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 於二〇〇八年六月三十日

		於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		11,331	8,897
投資物業		5,839,835	4,695,536
遞延資產		36,569	21,123
商譽		182,243	169,835
		<u>6,069,978</u>	<u>4,895,391</u>
流動資產			
可收回所得稅項		867	—
預付款項、按金及其他應收款項	4	6,776	6,277
現金及現金等價物		368,044	290,153
		<u>375,687</u>	<u>296,430</u>
總資產		<u>6,445,665</u>	<u>5,191,821</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)		11,044	12,716
預收款項		15,258	13,809
應計費用及其他應付款項		69,689	34,791
衍生金融工具	5	267,681	221,945
銀行借貸，有抵押		1,769,341	1,280,605
應付關連公司款項		15,503	15,463
		<u>2,148,516</u>	<u>1,579,329</u>

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核)	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核)
附註	千港元	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)	98,855	77,948
遞延稅項負債	80,819	—
	<u>179,674</u>	<u>77,948</u>
總負債		
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	2,328,190	1,657,277
基金單位持有人應佔資產淨值	4,117,475	3,534,544
總負債	<u>6,445,665</u>	<u>5,191,821</u>
淨資產	<u>—</u>	<u>—</u>
權益		
對沖儲備	(34,511)	(83,841)
保留盈利	34,511	83,841
總權益	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債淨值	<u>(1,772,829)</u>	<u>(1,282,899)</u>
扣除流動負債後總資產	<u>4,297,149</u>	<u>3,612,492</u>
已發行基金單位(千個)	<u>1,065,973</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>3.86港元</u>	<u>3.53港元</u>

簡明綜合中期損益表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

		截至 二〇〇八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益－租金收入		232,121	196,048
經營開支	6	(67,794)	(63,076)
經營溢利		164,327	132,972
投資物業的公平值收益		99,896	—
銀行存款的利息收入		2,792	3,657
融資成本－不包括基金單位持有人應佔款額	7	(29,080)	(25,894)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		237,935	110,735
所得稅開支	8	(11,127)	—
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		<u>226,808</u>	<u>110,735</u>
基金單位持有人應佔資產淨值的變動		276,138	124,751
因現金流量對沖儲備變動而產生的金額		(49,330)	(14,016)
		<u>226,808</u>	<u>110,735</u>

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。

(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9。

簡明綜合中期權益變動報表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總數 千港元
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> </u>	<u> </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>
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>

分派聲明

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二〇〇八年	二〇〇七年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		226,808	110,735
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值收益		(99,896)	—
— 遞延稅項	8	10,177	—
— 銀行貸款的匯兌收益		(5,537)	—
		<u>131,552</u>	<u>110,735</u>
期內可分派收入總額		131,552	110,735
於一月一日的可分派款額		115,193	103,426
期內已派付的分派(ii)		(115,100)	(103,400)
		<u>131,645</u>	<u>110,761</u>
於六月三十日的可分派款額		131,645	110,761
宣派中期分派		<u>131,541</u>	<u>110,700</u>
宣佈每個基金單位分派		<u>0.1234港元</u>	<u>0.1107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損益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 於二〇〇八年五月二十日分派總額共115,100,000港元給基金單位持有人，即每個基金單位分派為0.1151港元。

簡明綜合中期現金流量表
截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇〇八年 (未經審核) 千港元	二〇〇七年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金淨額：			
經營所得現金淨額		179,113	134,104
已付銀行借貸的利息		(23,663)	(21,674)
已付所得稅稅項		(2,545)	—
		<u>152,905</u>	<u>112,430</u>
經營業務所得現金流量－淨額			
		<u>152,905</u>	<u>112,430</u>
投資業務所用現金淨額			
收購附屬公司，經扣除所得現金	10	(452,045)	—
購買物業、廠房及設備		(3,244)	(365)
購買投資物業		(1,135)	(1,634)
已收利息		2,792	3,657
		<u>(453,632)</u>	<u>1,658</u>
投資業務所得現金流量－淨額			
		<u>(453,632)</u>	<u>1,658</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		(115,100)	(103,400)
		<u>368,732</u>	<u>(103,400)</u>
融資業務所得現金流量－淨額			
		<u>368,732</u>	<u>(103,400)</u>
現金及現金等價物增加		68,005	10,688
匯兌差額		9,886	7,954
於期初的現金及現金等價物		290,153	253,846
		<u>368,044</u>	<u>272,488</u>
於期終的現金及現金等價物			
		<u>368,044</u>	<u>272,488</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二〇〇八年八月二十五日獲管理人的董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二〇〇八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」)的截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

於二〇〇八年六月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產1,772,829,000港元(二〇〇七年十二月三十一日：1,282,899,000港元)，主要因銀行借貸1,769,341,000港元及衍生金融工具267,681,000港元於結算日後十二個月內到期所致。管理人認為，本集團將繼續持續經營，因此將按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料。該基準假設本集團能於到期日前或當日再次籌集銀行借貸。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇〇七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。

下列為由二〇〇八年一月一日開始之財政年度強制應用的新訂準則、準則的修訂及詮釋，但與集團並無相關。

- 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—集團及庫務股份交易」；
- 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」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號「香港會計準則第19號—於獲界定得益資產、最低集資要求及其互動之限制」。

下列為於二〇〇八年一月一日之財政年度已經頒佈但尚未生效之新訂準則、準則的修訂及詮釋，亦未被提早採用

- 香港會計準則第1號（經修改）「財務報告呈列」，由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港財務報告準則第8號「營運分類」由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港會計準則第23號（經修改）「借貸成本」，由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港財務報告準則第2號（經修訂）「集團及庫存股份交易」由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港財務報告準則第3號（經修訂）「企業合併」和因而修訂之香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」、香港會計準則第28號「投資附屬公司」、香港會計準則第31號「投資共同控制實體」，其企業合併的收購日在二〇〇九年七月一日或以後年度期間生效；
- 香港會計準則第32號（經修訂）「金融工具：披露」和因而修訂之香港會計準則第1號「財務報告呈列」由二〇〇九年一月一日起或以後年度期間生效；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第13號「客戶忠誠計劃」由二〇〇八年七月一日起或以後年度期間生效。

上述各項將在生效時由本集團採納。管理人正就上述各項對本集團的綜合財務報表造成之影響進行評估。

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 衍生金融工具

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二〇〇八年 (未經審核) 千港元	二〇〇七年 (未經審核) 千港元
利率及匯率掉期－現金流量對沖		
期初	221,945	77,578
公平值虧損	30,728	17,167
匯兌差額	15,008	3,058
期末	<u>267,681</u>	<u>97,803</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

於二〇〇八年六月三十日，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(二〇〇七年十二月三十一日：165,000,000美元)。

於二〇〇八年六月三十日，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。

於二〇〇八年六月三十日，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	
	二〇〇八年	二〇〇七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
物業管理費(i)	7,810	6,524
房產稅	5,713	5,219
營業稅及堤圍防護費	11,810	9,979
預提稅項(ii)	22,949	18,758
物業、廠房及設備的折舊開支	1,355	1,122
資產管理費	13,423	11,883
信託人酬金	799	702
估值費用	100	100
法律及專業費用	1,000	1,738
核數師酬金	825	750
銀行收費	14	31
其他	1,996	6,270
	<u>67,794</u>	<u>63,076</u>
經營開支總額	<u>67,794</u>	<u>63,076</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。

(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。

7 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
利息開支：		
銀行借貸	29,019	25,753
外匯交易收益淨額	(79,997)	(31,042)
撥自對沖儲備：		
－利率及匯率掉期：現金流量對沖	80,058	31,183
	<u>29,080</u>	<u>25,894</u>

8 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。

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。

	截至二〇〇七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
本期稅項	
— 香港利得稅	—
— 中國企業所得稅	950
遞延稅項	10,177
	<hr/>
	11,127
	<hr/> <hr/>

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

截至二〇〇八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0.2245港元(二〇〇七年：0.1107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226,808,000港元(二〇〇七年：110,735,000港元)及已發行基金單位平均數目1,010,512,131個(二〇〇七年：基金單位1,000,000,000個)計算得出。

由於截至二〇〇八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 業務合併

於二〇〇八年六月一日，本集團收購金都發展有限公司(一間經營中國商業物業租務公司)的100%股本及其股東貸款。

該收購業務為本集團由收購日至二〇〇八年六月三十日期間帶來租金收入約4,566,000港元、投資物業公平值39,523,000港元及淨溢利36,382,000港元。如果收購於二〇〇八年一月一日完成，截至二〇〇八年六月三十日止六個月其綜合租金收入和綜合溢利會增加至19,298,000港元和25,425,000港元。

已收購資產淨值及商譽詳情如下：

千港元

收購代價：

— 已付／應付現金	
— 作為收購代價	472,201
— 作為收購應佔的直接成本	7,360
— 作為收購代價的已發行單位公平值	191,320
總收購代價	670,881
— 已收購資產淨值的公平值(見下)	(195,943)
— 股東貸款	(473,456)
	<hr/>
商譽	1,482
	<hr/> <hr/>

因收購而產生的資產及負債賬面值如下：

公平值及被收購方的賬面值

千港元

投資物業	730,255
遞延資產	9,504
預付款項、按金及其他應收款項	451
現金及現金等價物	29,439
租金按金	(10,108)
預收款項	(1,642)
應付工程款及其他應付款項	(18,185)
股東貸款	(473,456)
所得稅負債	(728)
遞延稅項負債	(69,587)
	<hr/>
已收購資產淨值	195,943
	<hr/> <hr/>
收購業務現金流出，淨現金收購	
— 現金	474,124
— 收購費用	7,360
收購附屬公司的現金及現金等價物	(29,439)
	<hr/>
收購的現金流出	452,045
	<hr/> <hr/>

11 應收未來最低租金

於二〇〇八年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	於二〇〇八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二〇〇七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	504,470	394,428
一年至五年	753,496	667,070
五年以上	90,923	50,052
	<u>1,348,889</u>	<u>1,111,550</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，二〇〇八年八月二十五日

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。