



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

截至二〇〇六年六月三十日止六個月的中期業績公佈

越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人「信託人」)與越秀房託資產管理有限公司(作為管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金。越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司上市。

越秀房託基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的四項商用物業，而越秀房託基金為首隻投資於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州的房地產投資信託基金。

可分派收入總額

越秀房託基金由二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日止六個月期間(「二〇〇六年中期期間」)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(定義見信託契約)約為103,375,000港元，即每個基金單位可分派0.1033港元。越秀房託基金由上市日期至二〇〇五年十二月三十一日止十一日期間(「二〇〇五年有關期間」)的可分派收入總額(定義見信託契約)約為40,543,000港元，即每個基金單位可分派0.0405港元。

自二〇〇五年十二月二十一日(上市日期)至二〇〇六年六月三十日止期間的可分派收入總額(定義見信託契約)為143,918,000港元，即每個基金單位合計可分派0.1438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會計調整的影響)。

分派

根據信託契約，越秀房託基金須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(定義見信託契約)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(定義見信託契約)最少90%。

為了向基金單位持有人提供最大回報，管理人議決於二〇〇五年有關期間向基金單位持有人分派越秀房託基金可分派收入總額(定義見信託契約) 100%。

根據信託契約的條款，二〇〇五年有關期間的分派須於二〇〇六年中期期間第一次分派的相同時間支付。

管理人議決就二〇〇六年中期期間及二〇〇五年有關期間分別向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位0.1033港元及末期分派每個基金單位0.0405港元，第一次分派合共每個基金單位0.1438港元，佔越秀房託基金於二〇〇六年中期期間及二〇〇五年有關期間的可分派收入總額(定義見信託契約) 100%。

第一次分派總額合共約143,918,000港元將於二〇〇六年十一月八日起生效，並須向二〇〇六年十一月七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(定義見信託契約)，並認為毋須作出調整以撇銷若干非現金調整的影響。

業務回顧

越秀房託基金物業組合包括白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位(各定義見越秀房託基金於二〇〇五年十二月十二日刊發的首次公開發售通函)，於二〇〇六年中期期間各項業務指標均表現理想。

出租率穩步提升

二〇〇六年中期期間通過優化平面佈局，可供租賃總面積增加約1,121.7平方米，可供租賃總面積由二〇〇五年十二月三十一日的159,023.1平方米增加至160,144.8平方米。於二〇〇六年六月三十日，在租物業總面積達157,840.4平方米。儘管可供租賃總面積增加，越秀房託物業的整體出租率由二〇〇五年十二月三十一日的95.5%進一步提高至二〇〇六年六月三十日的98.6%，增加3.1%。白馬大廈單位及維多利廣場單位繼續取得接近100%的出租率。於二〇〇六年中期期間，財富廣場單位的出租率由90.2%增至98.1%，而城建大廈單位則由92.6%增至97.0%。

下表載列於二〇〇六年六月三十日物業的出租率：

物業名稱	於二〇〇六年	於二〇〇五年	增加／ (減少) 百分比
	六月三十日 之出租率	十二月三十一日 之出租率	
白馬大廈單位	99.7%	100%	(0.3%)
財富廣場單位	98.1%	90.2%	7.9%
城建大廈單位	97.0%	92.6%	4.4%
維多利廣場單位	99.6%	100%	(0.4%)
物業	98.6%	95.5%	3.1%

租金收入實現預期目標

在整體出租率穩步提升的前提下，於二〇〇六年中期期間，物業共取得租金收入約18,043.5萬港元及其他收入約230.6萬港元，合計經營總收入約18,274.1萬港元。於二〇〇六年六月三十日，越秀房託基金完成其於二〇〇五年十二月十二日刊發的首次公開發售通函（「發售通函」）中所載溢利預測（「溢利預測」）一節所披露二〇〇六年財政年度預計經營收入的50.2%。

於二〇〇六年中期期間，白馬大廈單位佔租金收入總額的66.2%，而其餘三項物業平均各佔租金收入總額11.3%。

於二〇〇六年中期期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於二〇〇六年中期期間各物業所得租金收入的情況：

物業名稱	租金收入 (千港元)	租金總額
		百分比
白馬大廈單位	119,450	66.2%
財富廣場單位	21,803	12.1%
城建大廈單位	20,046	11.1%
維多利廣場單位	19,136	10.6%
物業	180,435	100%

租戶結構繼續得到優化

為提升物業的競爭力，管理人非常注重租戶結構及其實力，適時調整租戶組合。一方面，管理人嚴格根據各物業的特點及定位要求，集中到期租約及原有空置單元，引入了一批符合各物業特點的優質租戶；另一方面，對原有租戶及單元平面進行優化組合，優先支持優質客戶擴租，積極做好優質客戶的挽留工作。於二〇〇六年中期期間，不僅租戶結構得到進一步優化，續租工作也取得較大進展，大客戶沒有出現流失。

資產提升進展順利

按照發售通函所強調的，管理人決意致力於通過資產提升，改善基金單位持有人的分派回報。經過越秀房託基金上市之後四個多月的努力，管理人於二〇〇六年四月份如期完成了白馬單位八樓及九樓的改造及招租工作，並成功翻新作批發／零售用途。全部單元均通過公開競標方式一次性租出，平均租金較原本的預計值約高出20%。因此，實現了資產增值的目標。新近改造的八樓及九樓定位為「白馬大廈優質品牌營銷區」，而租戶已於二〇〇六年五月十八日在新租用的物業開業。

完善各項安全管理制度

為了保障物業安全，管理人已採取措施健全各項安全管理制度，其中包括完善設備設施的維修保養制度，確保消防系統正常運作，並定期開展消防安全檢查及消防走火演習，發現隱患限期清除，做到防患於未然。為確保消防機電設備的性能，管理人專門組織物業顧問仲量聯行有關專業人士對物業的相關設備設施進行全面檢測及評估。此外，管理人從保證物業安全性角度出發，不定期地組織消防安全檢查，監督落實消防安全管理工作。

經營效率和成本控制

由於實行較為精簡的管理架構及改善經營方式，管理人提升了經營效率，並控制成本。管理人將繼續提升越秀房託基金的經營效率，並以達到不斷提升投資回報為目標。

未來展望

管理人將繼續物色和吸引合適的優質租戶，以改善人流和令其他商戶得益。這包括改善租戶組合，引進更多的優質品牌，進而提升白馬單位及維多利廣場單位在市場的聲譽。此外，針對財富廣場單位及城建大廈單位的寫字樓部分，管理人將重點做好租戶的關係維護工作，及時反饋客戶的需求，為未來的續租計劃做好準備。

除了推展已規劃的資產提升計劃之外，管理人將實行積極而審慎的資產收購計劃，旨在達致盈利能力穩定。未來的收購可能包括但不限於透過行使優先購買權向越秀投資有限公司收購現有或者新落成的項目。

財務回顧

每個基金單位的分派

按基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價3.10港元計算，按二〇〇六年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1033港元計算的基金單位分派率約為3.33%。即按年計算的基金單位分派率為6.67%。

按基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價3.10港元計算，按二〇〇五年有關期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.0405港元計算的基金單位分派率約為1.31%。

因此，有關自上市日期至二〇〇六年六月三十日止期間每個基金單位的分派總額為0.1438港元，按基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價3.10港元計算的基金單位分派率為4.64%。

按首次公開發售（「首次公開發售」）價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4.68%。

基金單位業務

自越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日上市以來，合共已發行1,000,000,000個基金單位。基金單位於二〇〇六年六月三十日的收市價為3.10港元，較首次公開發售價3.075港元稍為增加。

越秀房託基金於二〇〇六年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為3.70港元及約2.85港元，而於二〇〇六年中期期間的成交量為974,058,030個基金單位，相等於平均每日8,050,066個基金單位。

資產價值

於二〇〇六年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為3.144港元，較二〇〇五年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約3.016港元高出4.2%。於二〇〇六年六月三十日，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2.991港元，較二〇〇五年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值約2.863港元高出4.5%。

上述增加的主要原因在於二〇〇六年中期期間除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利增加約103,375,000港元。

財務業績

租金收入及物業收入淨額較發售通函所披露的預測數字稍為上升。以下為越秀房託基金於二〇〇六年中期期間的財務業績概要：

	實際 千港元	溢利預測 千港元 (附註1)	增加／(減少) 百分比
收入總額	182,741	182,019	0.4%
租賃代理費用	(6,097)	(6,063)	0.6%
物業相關稅項	(14,137)	(14,339)	(1.4)%
其他物業開支(附註2)	(1,331)	(3,522)	(62.2)%
物業經營開支總額	(21,565)	(23,924)	(9.9)%
物業收入淨額	161,176	158,095	1.9%
預提稅項	(17,477)	(17,352)	0.7%
管理人費用	(11,445)	(10,967)	4.4%
信託人費用	(664)	(622)	6.8%
其他信託開支(附註3)	(5,640)	(3,953)	42.7%
非物業開支總額	(35,226)	(32,895)	7.1%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	125,950	125,201	0.6%
利息收入	2,257	1,371	64.6%
融資成本—不包括基金單位持有人應佔款額	(24,832)	(26,069)	(4.7)%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	103,375	100,503	2.9%

附註1 按發售通函所披露的溢利預測及相關假設，並已計及六個月中期期間應佔預測50%的收入及支出部分。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及折舊。

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、法律諮詢及公司秘書費用等。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為103,375,000港元，較發售通函所披露的溢利預測估計的除稅後純利總額的50%增加2.9%。

收益總額及物業收入淨額分別約為182,741,000港元及約161,176,000港元，較發售通函所披露的溢利預測按比例額分別高出0.4%及2%。

物業經營開支較發售通函所披露的溢利預測按比例所列的預算開支減少62%。

其他信託開支較發售通函所披露的溢利預測按比例所列的預算開支增加約1,687,000港元，主要由於低估投資者數目而導致印刷費及基金單位註冊費用增加及就法律顧問、核數師及公司秘書所提供的服務而支付的專業費用增加所致。

業績表現一覽表

下表概述越秀房託基金於二〇〇五年有關期間及二〇〇六年中期期間的表現概要：

	截至 二〇〇五年 十二月三十一日 止十一日期間	截至 二〇〇六年 六月三十日 止六個月期間
每個基金單位的分派 (附註a及b)	0.0405港元	0.1033港元
每個基金單位的盈利	0.0405港元	0.1033港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.016港元	3.144港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值	2.863港元	2.991港元
上市時每個基金單位的發售價	3.075港元	3.075港元
每個基金單位的收市價	3.450港元	3.100港元
按發售價計算的基金單位分派率	1.32%	3.36%
按收市價計算的基金單位分派率	1.18%	3.33%
已發行基金單位數目	1,000,000,000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	0.759港元	0.556港元
成交價與基金單位持有人應佔 資產淨值的最大折讓	不適用	0.294港元
資產總額	4,466,000,000港元	4,563,000,000港元
負債總額 (不計基金單位持有人應佔資產淨值)	1,450,000,000港元	1,418,000,000港元
基金單位持有人應佔資產淨值	3,016,000,000港元	3,144,000,000港元
有形資產淨值 (基金單位持有人應佔 資產淨值減商譽)	2,863,000,000港元	2,991,000,000港元
借貸總額佔總資產的百分比 (附註c)	29%	28%
總負債佔總資產的百分比 (附註d)	33%	31%
物業收入淨額	5,682,000港元	161,176,000港元

附註a：指各期間可分派收入總額100%的分派。根據信託契約的定義，可分派收入總額指管理人計算的越秀房託基金的經審核或審閱綜合除稅後溢利的款額（已作出相應調整以消除會計調整的影響）。

附註b：於二〇〇五年十二月二十一日（上市日期）至二〇〇六年六月三十日的每個基金單位可分派收入總額為0.1438港元。

附註c：借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算。

附註d：總負債按負債總額排除債務相關開支資本化計算。

越秀房託基金所持物業名單

越秀房託物業的資料概列如下：

越秀房託物業	於二〇〇六年	於二〇〇五年
	六月三十日的	十二月三十一日的
	可供租賃總面積	估值
	平方米	千港元
白馬單位	50,128.9	2,574,000
財富廣場單位	40,356.2	554,800
城建大廈單位	42,397.4	392,000
維多利廣場單位	27,262.3	533,000
物業	160,144.8	4,053,800

資本結構

越秀房託基金的資本管理政策旨在達致理想的債務水平。越秀房託基金透過其特殊目的機構與銀團就為數165,000,000美元的三年期貸款融資訂立一項融資協議。借貸總額（不包括債務相關開支）佔資產總值的百分比為28%，而負債總額（不包括債務相關開支）佔資產總值的百分比則為31%。銀行借貸為有抵押，抵押組合包括各物業的註冊按揭、轉讓租金收入及來自各物業及各物業相關的所有租賃協議的所有其他所得款項以及BVI公司股份的法定押記。

財務業績審核

越秀房託基金於二〇〇六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審閱。

刊發二〇〇六年中期報告

越秀房託基金截至二〇〇六年六月三十日止六個月期間的中期業績報告，將於二〇〇六年八月三十一日或之前寄發予單位持有人。

購買、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非獲證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的相關守則及指引批准，否則管理人不得代表越秀房託基金購買任何基金單位。

於二〇〇六年中期期間，越秀房託基金或其任何附屬公司並無再買賣或贖回越秀房託基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇〇六年中期期間，越秀房託基金並無買賣任何房地產。

僱員

越秀房託基金由管理人管理。越秀房託基金並無聘用任何員工。

企業管治

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

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

於二〇〇六年中期期間，管理人對越秀房託基金的管理遵守合規守則的條文。

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二〇〇六年十一月一日（星期三）至二〇〇六年十一月七日（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二〇〇六年十月三十一日（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二〇〇六年一月一日至二〇〇六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 於二〇〇六年六月三十日

	於二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 經審核 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	11,664	3,395
投資物業	4,053,800	4,053,800
投資物業	11,168	5,637
商譽	152,917	152,917
衍生金融工具	2,009	—
	<u>4,231,558</u>	<u>4,215,749</u>
流動資產		
應收租金	193	320
預付款項、按金及其他應收款項	5,243	4,478
現金及現金等價物	325,544	235,917
應收關連公司款項	—	9,810
	<u>330,980</u>	<u>250,525</u>
總資產	<u>4,562,538</u>	<u>4,466,274</u>
流動負債		
租金按金(即期部分)	7,479	6,138
預收款項	17,582	21,842
應計費用及其他應付款項	41,057	10,580
應付關連公司款項	44,949	81,658
	<u>111,067</u>	<u>120,218</u>

	於二〇〇六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 經審核 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)	59,743	63,695
銀行借貸，有抵押	1,247,503	1,255,216
衍生金融工具	—	11,231
	<u>1,307,246</u>	<u>1,330,142</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	1,418,313	1,450,360
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>3,144,225</u>	<u>3,015,914</u>
總負債	<u>4,562,538</u>	<u>4,466,274</u>
資產淨值	<u>—</u>	<u>—</u>
權益		
對沖儲備	13,655	(11,281)
保留盈利／(虧絀)	<u>(13,655)</u>	<u>11,281</u>
總權益	<u>—</u>	<u>—</u>
已發行基金單位(千個)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	<u>3.144港元</u>	<u>3.016港元</u>

簡明綜合中期損益表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	截至二〇〇六年 六月三十日止六個月 未經審核 千港元
收益－租金收入	182,741
經營開支	(56,791)
經營溢利	125,950
銀行存款的利息收入	2,257
融資成本－不包括基金單位持有人應佔款額	(24,832)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	103,375
所得稅開支	—
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	103,375
基金單位持有人應佔融資成本(i)	(128,311)
期內業績	(24,936)

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)，越秀房託基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少90%的可分派收入。越秀房託基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金股息的合約性責任，而於終止信託時，亦須按基金單位持有人終止越秀房託基金之日持有的越秀房託基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房託基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為融資成本的組成部分，並於損益表確認。此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在資產負債表及分派如何在損益表披露構成影響。可分派收入於分派聲明釐定。
- (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8。
- (iii) 由於此乃本集團由成立日期(二〇〇五年十二月七日)起編製的首份簡明綜合中期損益表，故並無於中期損益表載列比較數字。

簡明綜合中期權益變動表
截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	對沖儲備 千港元	未經審核 保留盈利／ (虧絀) 千港元	總權益 千港元
於二〇〇六年一月一日的結餘	(11,281)	11,281	—
現金流量對沖的公平值變動	24,936	—	24,936
期內業績	—	(24,936)	(24,936)
於二〇〇六年六月三十日的結餘	<u>13,655</u>	<u>(13,655)</u>	<u>—</u>

分派聲明

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	截至二〇〇六年 六月三十日止六個月 未經審核 千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	103,375
就可分派收入總額作出的調整(i)	—
期內可分派收入總額	<u>103,375</u>
於二〇〇六年一月一日的可分派款額	40,543
期內宣派的分派	—
於二〇〇六年六月三十日的可分派款額	<u>143,918</u>
建議每個基金單位分派(ii)(iii)	<u>0.1438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或期間損益表的若干非現金調整的影響。截至二〇〇六年六月三十日止六個月並無作出有關調整。
- (ii) 根據信託契約的條款，越秀房託基金的第一次分派將就二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇六年六月三十日的期間作出，並將於二〇〇六年十一月三十日或之前支付。
- (iii) 於二〇〇六年八月二十四日舉行的會議上，管理人建議分派每個基金單位約0.1438港元。建議分派在本簡明中期財務資料中並未反映為應付分派，惟將於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

簡明綜合中期現金流量表
截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	截至二〇〇六年 六月三十日止六個月 未經審核 千港元
經營業務所得現金淨額：	
持續經營業務	163,219
已付銀行借貸的利息開支	(20,849)
	<hr/>
經營業務所得現金流量－淨額	142,370

投資業務所用現金淨額	
應付有關連公司款項減少	(55,000)
已收利息	2,257
	<hr/>
投資業務所得現金流量－淨額	(52,743)

融資業務所得現金流量－淨額	—
	<hr/>
現金及現金等價物增加	89,627
於期初的現金及現金等價物	235,917
	<hr/>
於期終的現金及現金等價物	325,544
	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

越秀房託基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房託基金的管理人(「管理人」))與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房託基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174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二〇〇六年八月二十四日獲管理人的董事會批准刊發。

2. 會計政策的變動

採納香港會計準則第39號(修訂)，「選擇以公平值入賬」的修訂會對金融資產或負債指定為按公平值於損益賬處理的情況造成限制，並導致有關基金單位持有人應佔資產淨值的會計政策由按公平值改為按經攤銷成本計算。此項會計政策的變動已按該準則的過渡性條文作出。不再指定基金單位持有人應佔資產淨值按公平值於損益賬處理的日期被定為首次確認的日期，即二〇〇五年十二月三十一日。於不再指定的日期，基金單位持有人應佔資產淨值的公平值約為3,075,000,000港元。

以下為上述會計政策變動於個別會計項目的影響：

	採用香港會計準則 第39號(修訂) 「選擇以公平值入賬」 的修訂的影響 千港元
截至二〇〇六年六月三十日止六個月的損益表項目	
－基金單位公平值變動	350,000
期內業績	(350,000)

此會計政策的變動並無對於二〇〇六年六月三十日及二〇〇五年十二月三十一日基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響。

3 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項－本集團

	於二〇〇六年 六月三十日 千港元	於二〇〇五年 十二月三十一日 千港元
應收租金	193	320
減：應收款項減值撥備	—	—
應收租金－淨額	193	320
預付款項、按金及其他應收款項	5,243	4,478
	<u>5,436</u>	<u>4,798</u>

應收租金、預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公平值。

本集團大部分租金收入以現金收取，而租戶並無獲授特定信貸期。一般而言，應收租金可由相應租戶的租金按金全面抵銷。於二〇〇六年六月三十日及二〇〇五年十二月三十一日的所有應收租金的賬齡均為30日內。

由於本集團擁有大量租戶，故其應收租金並無集中的信貸風險。

4 衍生金融工具－本集團

	千港元
利率及匯率掉期－現金流量對沖	
截至二〇〇六年六月三十日止六個月	
於二〇〇六年一月一日的結餘	(11,231)
公平值收益	13,240
於二〇〇六年六月三十日的結餘	<u>2,009</u>

倘若對沖項目的尚未屆滿期限超逾12個月，則會將對沖衍生工具的完整公平值列為非流動資產或負債，而倘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

於二〇〇六年六月三十日，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。

於二〇〇六年六月三十日，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。

於二〇〇六年六月三十日，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。

5 按性質分類的開支

經營開支包括以下各項：

	千港元
物業管理費(i)	6,097
房產稅	4,725
營業稅及堤圍防護費	9,264
預提稅項(ii)	17,477
物業、廠房及設備的折舊開支	341
資產管理費	11,445
信託人酬金	664
估值費用	40
法律及專業費用	500
核數師酬金	750
銀行收費	16

附註：

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

6 融資成本

	千港元
利息開支：	
— 須於五年內全數償還的銀行借貸	25,073
外匯交易收益淨額	(11,937)
金融工具的公平值收益：	
— 利率及匯率掉期：現金流量對沖，撥自儲備	11,696

24,832

7 所得稅開支

由於本集團於中國並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於二〇〇六年六月三十日，並無任何重大未撥備的遞延稅項。

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

截至二〇〇六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0.1033港元。計算每個基金單位的盈利乃依據期內除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約103,375,000港元及已發行基金單位1,000,000,000個計算得出。

由於截至二〇〇六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－本集團

於二〇〇六年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	千港元
一年內	349,630
一年至五年	797,076
五年以上	27,036
	<hr/>
	1,173,742
	<hr/> <hr/>

10 僱員福利開支

期內，越秀房託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。

承董事會命
梁凝光
主席

香港，二〇〇六年八月二十四日

於本公佈刊發日期，管理人的董事會成員包括：

執行董事：梁凝光及劉永杰

非執行董事：梁由潘

獨立非執行董事：陳志安、李均雄及陳志輝