



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

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度業績公佈

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。

管理人欣然公佈，越秀房託基金及其附屬公司截至二〇〇八年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇〇七年同期比較數據如下：

財務摘要

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

基金單位持有人應佔分派及資產

基金單位	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止財政年度	與二〇〇七年 相比 增加／(減少) 的百分比
每個基金單位的分派	0.246港元	0.2258港元	8.9%
每個基金單位的盈利	0.22港元	0.36港元	(38.9%)
按發售價3.075港元計算的每個基金單位分派率	8.00%	7.34%	0.66%
按年末結算日收市價計算的每個基金單位分派率	13.74%	7.33%	6.41%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.77港元	3.53港元	6.8%
已發行基金單位	1,065,972,687 個基金單位	1,000,000,000 個基金單位	6.6%

穩定收入

除稅後溢利(與基金單位持有人交易前)	232,973,000港元	364,283,000港元	(36.0%)
物業收入淨額	436,391,000港元	352,924,000港元	23.7%
總收入	495,686,000港元	402,012,000港元	23.3%

審慎的資本管理

借貸總額佔總資產的百分比(附註a)	32%	25%	7%
總負債佔總資產的百分比(附註b)	37%	32%	5%

附註a：借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算。

附註b：總負債按負債總額排除債務相關開支資本化及基金單位持有人應佔資產淨值計算。

二〇〇八年業務回顧及未來展望

營運回顧

二〇〇八年是富有挑戰性的一年，中國內地上半年發生嚴重雪災及地震，及後出現由美國次級按揭問題引發的全球金融危機。在這個挑戰重重的時刻，越秀房託基金於報告年度業績豐收。憑藉管理人的專業知識，物業的出租率及平均租金水平持續上升。在積極的租務管理推動下，各物業客戶結構進一步得到優化並形成自身的特色。年內，投資收購工作取得突破。

維持高出租率

至二〇〇八年十二月三十一日，越秀房託基金之物業共有五項，分別為白馬大廈（「白馬大廈」）一部分、城建大廈（「城建大廈」）、財富廣場（「財富廣場」）、維多利廣場（「維多利廣場」）及越秀新都會大廈（「越秀新都會」），總建築面積約為223,614.3平方米，可供租賃總面積約為211,031.0平方米，均位於中國廣東省廣州市。

於二〇〇八年十二月三十一日，物業的整體出租率為98.1%，比上年同期的97.4%增長了0.7個百分點。維多利廣場及新收購的越秀新都會的出租率，分別由二〇〇七年底的92.4%相對大幅提升至99.4%，提升了7個百分點；及由二〇〇八年五月底前的88.8%上升至95.6%，提升了6.8個百分點。白馬大廈、財富廣場及城建大廈的出租率分別為100%、98.5%及97.7%。

下表載列於報告年度及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇〇八年	於二〇〇七年	與二〇〇七年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	的出租率	的出租率	相比增加或 (減少)之百分比
白馬大廈	100.0%	99.2%	0.8%
財富廣場	98.5%	98.8%	(0.3%)
城建大廈	97.7%	97.3%	0.4%
維多利廣場	99.4%	92.4%	7.0%
越秀新都會	95.6%	不適用	不適用
合計	98.1%	97.4%	0.7%

經營收入創新高

於報告年度內，物業實現總經營收入約49,570萬港元，比上年增長了約9,370萬港元，增長率約為23%。若撇除年內新收購的越秀新都會及財富廣場東塔17樓單位（「財富1701」），總經營收入約為46,260萬港元，比上年增長約15%或約6,060萬港元。越秀新都會於二〇〇八年六月一日至二〇〇八年十二月三十一日期間貢獻經營收入約3,310萬港元。

白馬大廈仍為越秀房託基金的核心投資。於報告年度內，白馬大廈約佔物業總經營收入的60%，財富廣場、城建大廈、維多利廣場及越秀新都會則分別約佔12%、11%、10%及7%。若撇除本年度新收購的越秀新都會及財富1701的收入，白馬大廈約佔信託總經營收入的64%。

於報告年度內，租金收繳率約100%，連續三年無錄得任何壞賬。

下表載列於報告年度內各物業經營收入及與上年同期之比較：

物業名稱	於二〇〇八年 經營收入 (百萬港元)	於二〇〇七年 經營收入 (百萬港元)	物業經營收入 與二〇〇七年	物業經營收入 同比增加/ (減少)百分比
			相比增加/ (減少) (百萬港元)	
白馬大廈	298.1	267.4	30.7	11.5%
財富廣場	60.9	51.6	9.3	18.0%
城建大廈	54.9	45.1	9.8	21.7%
維多利廣場	48.7	37.9	10.8	28.5%
小計	462.6	402.0	60.6	15.1%
越秀新都會(附註1)	33.1	—	33.1	不適用
合計	495.7	402.0	93.7	23.3%

附註1： 越秀新都會於二〇〇八年六月一日完成收購，於二〇〇八年報告年度內只有七個月經營收入進賬。

龍頭地位－白馬大廈

二〇〇八年，管理人及白馬大廈的前線服務供應商廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理人」)積極面對鄰近服裝批發及分銷中心及其他新興市場的激烈競爭，對白馬大廈進行了大型資產提升項目，以提升其整體競爭力，穩定了租戶的經營，強化其在廣州及全國服裝批發市場的龍頭地位。

創新市場推廣及宣傳。二〇〇八年，白馬大廈營銷目標仍專注於強化其在服裝批發市場的龍頭地位。在宣傳推廣方式上突出重點，求新求變，除繼續組織舉辦了「第二屆廣州白馬採購節」及「年度品牌獎項」等傳統且能刺激銷售的王牌營銷活動外，還積極協助租戶開闢新的營銷渠道，開拓電子商務平臺，拓展銷售網絡，增強營銷能力。

提升租戶結構。白馬大廈於營商環境和管理水平上具有很強的競爭力，租戶質素非常重要。為了保證商場內租戶的質素，管理人及白馬物業管理人建立了租戶准入審查制度，在品牌、經營規模等方面設置了准入條件，使得新引進的租戶均具有較強的品牌經營、生產及營銷能力。對於大廈內位置較差、經營條件未如理想的區域，管理人組織了專題研究，並就此重新調整平面圖及租戶結構，改善了該些區域的經營條件，增強了商場租戶的信心。

積極的租務策略

針對維多利廣場、城建大廈及財富廣場，我們積極引進優質租戶，不斷優化租戶結構，提升資產價值。

隨著商場前的體育西路重開，令維多利廣場通行無阻，商場上蓋的兩棟寫字樓落成及兩棟寫字樓的出租率逐步提高，維多利廣場外圍經營環境日漸改善。利用此契機，我們對項目外立面及內部引路系統進行了整治，改善了商場的形象，並重點對廣場首層租戶結構進行了優化調整，成功引入中國工商銀行等優質客戶，其租金水平比上一手升幅高達75%，於二〇〇八年十二月大廈整體平均租金比上年增長了14.58%，經營收入比上年大幅增長28.45%。

城建大廈及財富廣場兩個寫字樓項目整體運營情況良好。全年平均出租率一直保持在97%以上，第二季度的出租率接近100%。城建大廈注重深挖原有大客戶擴張潛力，調整客戶結構，鞏固大客戶，實現了主力客戶易方達基金及泰康人壽的擴租計劃。於二〇〇八年十二月租金單價較上年同期增長12.3%，為歷史最高峰。本年度七月新購進建築面積約999平方米的財富1701單位，也於十一月份租賃給一家世界五百強公司的下屬企業。目前，城建大廈及財富廣場的租戶主要為大型上市公司及外資企業，租戶結構良好。

越秀新都會為二〇〇八年六月一日新收購的綜合商務樓。收購前出租率(二〇〇八年五月)為88%，空置面積約5,500平方米。為儘快提升出租率，實現收購目標，管理人會同前線服務供應商怡城物業管理有限公司(「怡城」)積極介入前期招商策劃及管理工作，進一步加大對外宣傳力度，強化招商人員隊伍，加大招商投入，出租率實現了重大突破，十二月底出租率為95.6%。越秀新都會本年度(於二〇〇八年六月至十二月期間)實現經營收入3,310萬港元，實現了收購既定的收益目標。

投資

年內，基金單位持有人批准越秀房託基金將其投資區域擴展至全中國(包括香港、澳門及中國內地)。積極穩妥推進投資收購工作是越秀房託基金的一項重要發展策略，通過收購新的項目，擴大資產規模，優化物業組合，分散經營風險，提升管理效益，提升越秀房託基金的競爭力及影響力，為投資者帶來持續、穩定及不斷增長的回報。

越秀新都會。二〇〇八年六月一日，越秀房託基金以總代價約6.773億港元收購了越秀新都會（面積約61,964平方米），使旗下物業組合增至五個，物業總建築面積增加38.5%至222,615平方米，擴大了資產規模，同時，有利於降低白馬大廈租金收入的比重，減輕了租金收入過度集中於單一項目的風險。

財富1701。越秀房託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以代價人民幣1,550萬元購入財富1701，建築面積約999平方米，使得旗下於財富廣場的物業總建築面積由原40,356.2平方米增至41,355.2平方米，佔大廈總建築面積的比例由原50.2%增至51.4%。

審慎的財務管理

越秀房託基金透過特殊目的公司於二〇〇五年十二月七日與若干銀行就為數1.65億美元的三年有抵押貸款訂立的融資協議，以及於二〇〇八年六月一日與香港上海滙豐銀行就為數4.85億港元的有抵押浮息過渡性貸款訂立的協議於二〇〇八年十二月二十一日到期。由於正處於全球金融動盪及信貸緊縮環境，管理人成功為越秀房託基金安排融資，於二〇〇八年十一月六日，越秀房託基金已透過其特殊目的公司就為數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。新貸款的資金已用作為為數165,000,000美元及485,000,000港元的現有銀行借貸的再融資、同時終止相關掉期合約，以及為支付越秀房託基金就有關新貸款已產生的費用及開支及／或一般營運資金需要。至二〇〇八年十二月三十一日，越秀房託基金的銀行借貸總額約為20.48億港元（借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算），約佔資產總值的32%，距離《房地產投資信託基金守則》（「房託守則」）規定的45%尚有一定空間。

資產增值改造

實施資產增值改造是保持和提升物業競爭力的重要手段。

越秀房託基金上市三年以來累計投入了3,265萬港元對物業進行了改造及提升。僅二〇〇八年，越秀房託基金就投入了1,584萬港元的改造費用。白馬大廈由於使用年限較長，而且是越秀房託基金物業經營的重心，成為工程改造的重點。上半年我們已完成了一樓大堂地面的改造，改善了大堂的形象，提升了商場檔次；下半年又完成了大廈供配電系統的改造，既提高了安全等級，又改善了電力供應，有利於物業的增值。

對於維多利廣場及其他項目，管理人與前線物業運營商怡城、白馬物業管理人制訂完善的維修保養計劃，提升大廈硬件水準。

財務回顧

全年可分派收入總額

越秀房託基金於報告年度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262,113,000港元（二〇〇七年：225,867,000港元），即越秀房託基金每個基金單位（「基金單位」）可分派的收入約為0.246港元（二〇〇七年：0.2258港元）。

根據信託契約，可分派收入總額被界定為管理人所計算的越秀房託基金於分派期間的綜合經審核除稅後溢利就會計目的作出調整，以消除已於綜合收益表內入賬的若干會計調整之影響。

管理人已根據越秀房託基金報告年度的綜合除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算報告年度的可分派收入總額，並已作出調整以消除在越秀房託基金的綜合收益表出現的投資物業公平值的變動、遞延稅項費用的影響，並根據香港公認會計原則作出調整，香港公認會計原則令根據中國公認會計原則入賬的可供分派現金有所增加。

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%。

管理人議決就自二〇〇八年七月一日至二〇〇八年十二月三十一日期間（「二〇〇八年末期期間」）向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位0.1226港元（二〇〇七年：0.1151港元），為越秀房託基金於報告年度的可分派收入總額的100%及額外分派，將自越秀房託基金的盈餘基金中撥出。末期分派連同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」）每個基金單位的中期分派0.1234港元（二〇〇七年：0.1107港元），即報告年度每個基金單位分派約0.246港元（二〇〇七年：0.2258港元）。

末期分派總額合共約130,700,000港元預計於二〇〇九年五月二十日支付。

分派率

物業於報告年度內的表現良好，每個基金單位分派（「每個基金單位分派」）為0.246港元（二〇〇七年：0.2258港元），較二〇〇七年超出8.9%。

根據基金單位於二〇〇八年十二月三十一日的收市價1.79港元計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為13.74%。以上市日期的發售價3.075港元（「發售價」）計算，每個基金單位分派的收益率為8.00%（二〇〇七年：7.34%）。

資產淨值

於二〇〇八年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為3.77港元（二〇〇七年：3.53港元），增加約6.8%。於二〇〇八年十二月三十一日，每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值約為3.603港元（二〇〇七年：3.365港元），增加約7.07%。

每個基金單位資產淨值的增加主要由於越秀房託基金於報告年度內的除稅後但未計投資物業的公平值收益及與基金單位持有人交易前的純利增加約266,869,000港

元(二〇〇七年：225,867,000港元)，以及由於人民幣對港幣匯率升值，以至原有四項物業的資產淨值於二〇〇八年十二月三十一日增加至約4,953,600,000港元(二〇〇七年：4,707,700,000港元)所致。

基金單位交易情況

完成收購越秀新都會大廈後，於二〇〇八年六月二日發行65,972,687個代價基金單位。於二〇〇八年十二月三十一日，合共發行1,065,972,687個基金單位。

基金單位的市價相對於報告年度較為波動，與發售價3.075港元的波幅百分比低於60%。

於報告年度內，越秀房託基金的單位價格最高達3.11港元，最低為1.23港元。於報告年度內的每日交投量平均約1,746,000個基金單位。

基金單位於二〇〇八年十二月三十一日的收市價為1.79港元，較發售價3.075港元折讓約42%，並較於二〇〇八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折讓約53%。

財務業績

物業於報告年度繼續保持平穩表現。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約達232,973,000港元（二〇〇七年：364,283,000港元）。

不計及投資物業公平值（虧損）／收益的影響，越秀房託基金於報告年度內的綜合除稅後溢利約達266,869,000港元（二〇〇七年：225,867,000港元），增加約18.15%。以下為越秀房託基金於報告年度內的財務業績摘要：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元	增加／（減少） 百分比
收入總額	495,686	402,012	23.30%
租賃代理費用	(16,944)	(13,407)	26.38%
物業相關稅項（附註1）	(37,653)	(31,315)	20.24%
其他物業開支（附註2）	(4,698)	(4,366)	7.60%
物業經營開支總額	(59,295)	(49,088)	20.79%
物業收入淨額	436,391	352,924	23.65%
預提稅項	(47,045)	(38,469)	22.29%
管理人費用	(32,158)	(26,163)	22.91%
信託人費用	(1,907)	(1,558)	22.40%
其他信託開支（附註3）	(13,480)	(15,475)	(12.89)%
非物業開支總額	(94,590)	(81,665)	15.85%
未計融資成本、利息收入及 稅項前的溢利	341,801	271,259	26.01%
利息收入	5,159	7,466	(30.90)%
融資成本	(68,729)	(52,858)	30.03%
除稅前溢利	278,231	225,867	23.18%
所得稅開支	(11,362)	—	—
未計投資物業公允值（虧損）／ 收益之除稅後溢利	266,869	225,867	18.15%
投資物業之公允值（虧損）／收益	(33,896)	138,416	(124.49)%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利	232,973	364,283	(36.05)%
與基金單位持有人交易：			
向基金單位持有人支付的分派	131,541	110,700	18.83%
向基金單位持有人擬派的分派	130,700	115,100	13.55%

附註1 於二〇〇八年十二月三十一日，中華人民共和國國務院取消《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》（「城市房地產稅暫行條例」），故自二〇〇九年一月一日起，外資企業或直接外商投資物業須遵照《中華人民共和國房產稅暫行條例》（「房產稅暫行條例」）（國法1986年80號）繳納稅項。截至二〇〇八年底，越秀房託基金一直遵照《城市房地產稅暫行條例》繳納城市房地產稅。管理人正就《房產稅暫行條例》對外資企業及直接外商投資物業的適用範圍徵詢有關中國稅務機關。截至本報告日期，稅務狀況仍未清楚。現階段尚未清楚稅法／政策的變動對越秀房託基金的財政影響，董事會亦未能確認或衡量有關影響。有關作出適當租務重整規劃後近日稅法／政策變動對越秀房託基金的財政影響的詳情，當情況明瞭後會盡快以公佈形式刊發。

附註2 其他物業開支包括按物業水平產生的估值費、保險費、折舊及銀行費用。

附註3 其他信託開支包括核數費用、法律諮詢費用、印刷費用、公司秘書費用、基金單位註冊費用，上市費用、滙兌差額及雜項費用等。

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約495,686,000港元（二〇〇七年：402,012,000港元）及436,391,000港元（二〇〇七年：352,924,000港元），較二〇〇七年分別增加約23.30%及23.65%。

總收入包括租金收入約487,787,000港元（二〇〇七年：395,918,000港元）及其他收入約7,899,000港元（二〇〇七年：6,094,000港元）（包括廣告收入、新租約的行政費及滯納金）。

物業收入淨額約達436,391,000港元（二〇〇七年：352,924,000港元），相當於經扣除物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的總收入約88%。

物業收入淨額增加主要由於人民幣升值以及續租及新訂租賃協議的租金收入增加所致。二〇〇八年十二月原有四項計劃物業的每平方米平均租金收入為人民幣215.97元（二〇〇七年十二月：人民幣210.59元），增長2.6%。五項物業每平方米平均租金收入為人民幣185.06元。

管理人及信託人的費用因總資產及物業收入淨額增加而分別增加約22.91%及22.4%。

利息收入約達5,159,000港元(二〇〇七年：7,466,000港元)，減少約31%，這主要由於報告年度的存款利率普遍減少，甚至在香港的存款並沒有利息收入所致。反之，管理人與廣州有關銀行就以人民幣為單位的租金按金商談獲得相對有利利率。

隨著人民幣自報告年度初一直升值，但於下半年回落，並為編製越秀房託基金的綜合損益賬，管理人已採用每人民幣0.8897元兌1港元的匯率，即報告年度的平均匯率。

物業估值

由信託人委託以接替根據房託基金守則條文退任的高力國際物業顧問(香港)有限公司的越秀房託基金新總估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)，已對物業進行估值。根據估值，四項原有物業的總值在二〇〇八年十二月三十一日約達4,953,600,000港元(二〇〇七年：4,707,700,000港元，包括新增投資物業(於新電纜槽安裝新電纜)，費用約為12,400,000港元)，較二〇〇七年十二月三十一日的估值增加約5.2%。而在二〇〇八年購入之越秀新都會較其代價有着1.3%的增長，然而財富1701則較其代價減少1.6%。

估值增加其中約4.65%是由於報告年度人民幣升值及管理人採納於越秀房託基金綜合資產負債表日期的匯率每人民幣0.8819元兌1港元的匯率所致。然而物業的公平值虧損約人民幣30,200,000元。

下表概述各項物業於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日的估值：

	二〇〇八年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	二〇〇七年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加／減少(-) 百分比
白馬大廈	2,851.5	2,811.4 ¹	1.43%
財富廣場	570.6	601.8	-5.17%
城建大廈	408.0	428.1	-4.70%
維多利廣場	537.5	566.4	-5.10%
	<u>4,367.6</u>	<u>4,407.7</u>	-0.91%
越秀新都會	660.0	650.0 ²	1.5%
財富1701	15.9	16.0 ³	-0.6%
	<u>5,043.5</u>	<u>5,073.7</u>	-0.6%

¹ 該數額為白馬大廈於二〇〇七年十二月三十一日的估值數並加上於二〇〇八年新增投資物業(安裝電纜工程)費用約人民幣1,080萬元。

² 越秀新都會於二〇〇九年六月一日轉至越秀房託基金時的價值。

³ 財富1701於二〇〇九年八月份的拍買價連費用。

	二〇〇八年 十二月三十一日 的估值 百萬港元	二〇〇七年 十二月三十一日 的估值 百萬港元	增加／減少(-) 百分比 %	各項物業於 二〇〇八年 十二月三十一日 的估值佔比 %
白馬大廈	3,233.4	3,003.0 ⁴	7.7	56.5
財富廣場	647.1	642.7	0.7	11.3
城建大廈	462.6	457.2	1.2	8.1
維多利廣場	609.5	604.8	0.8	10.7
小計	4,953.6	4,707.7	5.2	86.6
越秀新都會	748.4	738.8 ^{1,3}	1.3	13.1
財富1701	17.9	18.2 ^{2,3}	-1.6	0.3
總計	5,718.9	5,464.7	4.65	100

1 越秀新都會於二〇〇九年六月一日轉至越秀房託基金時的價值。

2 財富1701於二〇〇九年八月份拍買價連費用。

3 以二〇〇八年六月三十日的匯率人民幣0.8798兌1港元計算。

4 該金額包括白馬大廈於二〇〇七年十二月三十一日的估值及新增投資物業(安裝新供電電纜)。

由威格斯編製的有關估值乃根據利用收入資本化方法及貼現現金流量分析所得平均價值編製。

資本管理

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美元的三年有抵押浮息定期貸款融資訂立融資協議及若干相關的利率及貨幣換期合約，以對沖利率及貨幣配對錯誤風險。該筆貸款已於上市日期悉數提取。該筆有期貸款須於提取日期起計三年內償還。

越秀房託基金透過其間接擁有越秀新都會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港元的有抵押浮息過渡性貸款融資(已於二〇〇八年六月二日悉數提取)訂立有抵押融資協議。抵押組合包括金都股份的法定押記、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已於二〇〇八年十二月二十一日到期。

於二〇〇八年十一月六日，越秀房託基金已透過其特殊目的公司就為數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。新貸款的資金已用作為為數165,000,000美元及485,000,000港元的現有銀行借貸的再融資、同時終止相關掉期合約，以及為支付越秀房託基金就有關新貸款已產生的費用及開支及／或一般營運資金需要。

於二〇〇八年十二月三十一日，越秀房託基金的貸款總額約為2,048,000,000港元(借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算)，相當於越秀房託基金總資產的百分比約為32%。

於二〇〇八年十二月三十一日，越秀房託基金的總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)約2,330,000,000港元，相當於越秀房託基金總資產的百分比約37%。

上述資產負債比率低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

現金狀況

越秀房託基金於二〇〇八年十二月三十一日的現金結餘約達397,416,000港元。越秀房託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託基金的營運需要及分派。

會計處理方法：

記錄作金融負債的基金單位；向基金單位持有人的分派列為融資成本

根據房託基金守則第7.12條及信託契約的條款，越秀房託基金須向基金單位持有人分派除稅後經審核全年收入淨額最少90% (或會按照信託契約的規定作出若干調整)。

越秀房託基金由成立日期起計共有80年有限年期。因此，基金單位包含合約責任支付現金股息的，並可於信託終止時，根據基金單位持有人於終止越秀房託基金的日期於越秀房託基金擁有的按比例權益，攤分銷售或變現越秀房託基金資產所有現金所得款項淨額減任何負債。

根據香港會計準則第32號（「香港會計準則第32號」），越秀房託基金已就會計目的將其基金單位列為金融（非法律概念）負債。

基於香港會計準則第32號，將向基金單位持有人支付的分派為融資成本，因此於綜合損益表以開支列賬。因此，越秀房託基金已就會計目的於其經審核綜合損益表將分派確認為融資成本。

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

白馬大廈單位的翻新工程

根據管理人、信託人及越秀投資於二〇〇五年十二月七日訂立的重組契據，越秀投資就白馬大廈單位當時擬進行的翻新工程提供26,700,000港元。

自上市日期以來，管理人一直將有關資金用於白馬大廈單位的若干翻新工程。

二〇〇六年、二〇〇七年及二〇〇八年內，越秀房託基金已就上述資金產生約20,230,000港元的資本開支。就二〇〇八年，上述資金的資本開支約為3,420,000港元。

該等資本開支包括與固定資產有關的資本開支約9,800,000港元，以及投資物業有關資本開支約10,400,000港元。

此外，管理人擬運用上述資金結餘於二〇〇八及二〇〇九年財政年度進行共用走廊、大堂及電線的翻新改建工程。上述翻新工程的時間表延長至超越報告年度是由於管理人的審慎風險管理方法所致，同時進行多項工程或會對租戶的正常業務營運構成不利影響，並失去令資產增值的目的。因此，大部份翻新工程(如更換天花板及地面)僅可於中國農曆新年租戶店鋪休業期間進行。

根據翻新工程計劃，管理人於新電纜槽內安裝一條新輸電線擴大供輸電的額度，使日後大廈能更廣泛及靈活安排耗用電力的其他用途，而有關之安裝費用新增至約12,420,000港元，而約為1,800,000港元，已由越秀投資於二〇〇五年越秀房託基金上市時所提供的26,700,000港元予以償付。

所有房地產銷售及採購之概要

二〇〇八年六月，越秀房託基金以約6.773億港元的代價收購越秀新都會72.3%的總樓面面積，共約61,964平方米，並於二〇〇八年七月十四日透過廣州捷雅城房地產開發有限公司，在公開拍賣中以人民幣15,500,000元的代價收購財富1701，總樓面面積約999平方米。詳情請參閱「投資」一節。

越秀房託基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房託基金已委任怡城及白馬物業管理人(合稱「租賃代理」)，專責向物業提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務。

於報告年度內，越秀房託基金已向怡城及白馬物業管理公司分別提供8,035,000港元及8,909,000港元的服務費。

購買、出售或贖回基金單位

於報告年度內，越秀房託基金或其附屬公司並無購回、出售或贖回基金單位。

已發行新基金單位

於報告年度，於二〇〇八年六月二日按已協定價格3.08港元，向越秀投資有限公司的一家全資附屬公司發行合共65,972,687個代價基金單位，作為支付收購越秀新都會的部分代價。

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。

財務業績審核

越秀房託基金於報告年度的全年業績已由管理人的披露委員會、審核委員會及獨立核數師審閱。

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。

於報告年度內，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

末期分派記錄日期為二〇〇九年五月八日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇〇九年五月十一日至二〇〇九年五月十五日(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五月八日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號金鐘滙中心26樓。末期分派之付款日期將為二〇〇九年五月二十日。

刊發年報

越秀房託基金報告年度的年報將於二〇〇九年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

股東週年大會

管理人建議越秀房託基金於報告年度的股東週年大會於二〇〇九年五月二十五日召開。股東週年大會的通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合資產負債表

於二〇〇八年十二月三十一日

	附註	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,452	8,897
投資物業		5,718,892	4,695,536
遞延資產		40,125	21,123
商譽		181,813	169,835
		<u>5,947,282</u>	<u>4,895,391</u>
流動資產			
可收回稅項		1,535	—
預付款項、按金及其他應收款項	4	6,440	6,277
現金及現金等價物		397,416	290,153
		<u>405,391</u>	<u>296,430</u>
資產總額		<u>6,352,673</u>	<u>5,191,821</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	5	40,465	12,716
預收款項	5	11,796	13,809
應計費用及其他應付款項	5	58,295	34,791
衍生金融工具	6	—	221,945
銀行借貸，有抵押		—	1,280,605
應付關連公司款項		20,672	15,463
		<u>131,228</u>	<u>1,579,329</u>

	附註	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 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)	5	73,944	77,948
銀行借貸, 有抵押		2,048,107	—
遞延稅項		77,075	—
		<u>2,199,126</u>	<u>77,948</u>
負債總額(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	7	4,022,319	3,534,544
負債總額		<u>6,352,673</u>	<u>5,191,821</u>
資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>
權益			
對沖儲備		—	(83,841)
保留盈利		—	83,841
總權益		<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>274,163</u>	<u>(1,282,899)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>6,221,445</u>	<u>3,612,492</u>
已發行基金單位數目(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>3.77港元</u>	<u>3.53港元</u>

綜合損益表

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
收益－租金收入		495,686	402,012
經營開支	8	(153,885)	(130,753)
經營溢利		341,801	271,259
投資物業的公平值(虧損)/收益		(33,896)	138,416
銀行存款的利息收入		5,159	7,466
融資成本－不包括基金單位 持有人應佔款額	9	(68,729)	(52,858)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		244,335	364,283
所得稅開支	10	(11,362)	—
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		232,973	364,283
基金單位持有人應佔資產淨值的變化		316,814	316,050
現金流量對沖的金額		(83,841)	48,233
		232,973	364,283

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日的補充契約修訂（「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已於附註11呈列。

分派聲明

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
與基金單位持有人交易前的			
除稅後溢利		232,973	364,283
就可分派收入總額作出的調整	(i)		
— 投資物業的公平值變動	(ii)	33,896	(138,416)
— 有關物業估值變動的遞延稅項費用		2,782	—
— 中國會計準則下的投資物業攤銷費用		(7,538)	—
可分派收入總額		262,113	225,867
於一月一日可分派的款額		115,193	103,426
年內已付分派	(iii)	(246,641)	(214,100)
於十二月三十一日的可分派款額		130,665	115,193
已公佈末期分派		130,700	115,100
已公佈每基金單位分派		0.1226港元	0.1151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與基金單位持有人交易前的綜合除稅後溢利，以撇銷計入有關年度損益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據信託契約的條款，倘管理人認為本集團資金超出其業務所需，則其可不時酌情指示信託人作出高於可分派收入總額90%的下限的分派。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，源自若干投資物業非現金公平值虧損的額外分派將從本集團現有的現金資源中撥出，以就該年度作出每基金單位0.1226港元的末期分派。
- (iii) 於二〇〇八年五月二十日及二〇〇八年十月三十日分別已分派總額合共246,641,000港元（二〇〇七年：214,100,000港元）給基金單位持有人，即每個基金單位分派為0.1151港元及每個基金單位0.1234港元。

綜合財務報表附註

1 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以歷史成本常規法編製，並對透過損益按公平值入賬的金融資產及金融負債與按公平值入賬的投資物業重估作出修訂。

以下準則的修訂及詮釋須於截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度強制實行。採納該等修訂及詮釋並無對本集團造成重大財務影響。

- 香港會計準則第39號（修訂）金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號（修訂）金融工具：披露
- 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－集團及庫存股份交易
- 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，及
- 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－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

本集團並無提前採用下列已頒佈及本集團須於二〇〇九年一月一日或之後開始的會計期間強制實行的新準則、準則的修訂及詮釋：

- 香港會計準則第1號（經修訂），財務報表呈列（於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效）；
- 香港會計準則第23號（經修訂），借貸成本（於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效）；
- 香港財務報告準則第8號，經營分部（於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效）；
- 香港會計準則第27號（經修訂），綜合及獨立財務報表（於二〇〇九年七月一日或之後開始之年度期間生效）；
- 香港會計準則第32號（修訂）及國際會計準則/香港會計準則第1號（修訂），可認沽金融工具及清盤時產生的責任（於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效）；
- 香港財務報告準則第1號（修訂），首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號（修訂），綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本（於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效）；

- 香港財務報告準則第2號(修訂)，以股份為基礎付款的歸屬條件和註銷(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)，企業合併(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)。該經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但有些重大更改。例如，購買業務的所有付款必須按收購日期的公平值入賬，而分類為債務的或然付款其後須於綜合收益表重新計量。對於被收購方之非控制性權益，可按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須計入開支。本集團預期將自二〇一〇年一月一日起將所有業務合併中應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第8號，營運分部(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號，客戶忠誠度計劃(於二〇〇八年七月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 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(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 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(於二〇〇八年十月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 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(於二〇〇九年七月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第1號(修訂)，財務報表的呈報(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第2號(修訂)，存貨(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第7號(修訂)，現金流量表(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第8號(修訂)，會計政策、會計估計的變動和錯誤更正(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第10號(修訂)，結算日後事項(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第16號(修訂)，物業、機器及設備(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第18號(修訂)，收入(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；

重要會計準則

- 香港會計準則第19號(經修訂)，僱員福利(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第20號，政府補助會計及政府資助披露(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第23號(經修訂)，借貸成本(於二〇〇九年十二月三十一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第27號(經修訂)，綜合及獨立財務報表(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第28號(經修訂)，於聯營公司的投資(於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效)；
- 香港會計準則第29號(經修訂)，惡性通貨膨脹經濟的財務報告(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第31號(經修訂)，於聯營公司的權益(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第34號(經修訂)，中期財務報告(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第36號(經修訂)，資產減值(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第38號(經修訂)，無形資產(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第39號(經修訂)，金融工具：確認及計量(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第40號(經修訂)，投資物業(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港會計準則第41號(經修訂)，農業(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港財務報告準則第5號(經修訂)，持有待售的非流動資產及已終止業務(於二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間生效)；
- 香港財務報告準則第7號(經修訂)，金融工具：披露(於二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效)；

管理人預期採納上述各項不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

2 財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務報表亦包括香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則附錄C以所載的相關披露規定。

3 分類呈報

本集團的主要業務為於中國從事商用物業租賃，因此本集團業務為單一業務分類及地區分類。

4 預付款項、按金及其他應收款項－本集團

預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公平值。

預付款項、按金及其它應收款項均以人民幣計算。

5 租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
租金按金		
即期部分	40,465	12,716
非流動部分	73,944	77,948
	<u>114,409</u>	<u>90,664</u>
預收款項	<u>11,796</u>	<u>13,809</u>
應繳預扣稅撥備	8,637	6,440
營業稅及堤圍防護費撥備	5,254	4,022
應付工程款	8,657	—
經營開支的應計項目	<u>35,747</u>	<u>24,329</u>
應計項目及其他應付款項	<u>58,295</u>	<u>34,791</u>
	<u>184,500</u>	<u>139,264</u>

租金按金、預收款項及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

大部分租金按金、預收款項及應計項目以及其他應付款項人民幣計值。

6 衍生金融工具

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
利率及匯率掉期—現金流量對沖		
年初	221,945	77,578
公平值(收益)/虧損	(3,228)	133,986
匯兌差額	14,239	10,381
年內結清	(232,956)	—
年末	—	221,945

掉期工具於二〇〇八年十一月十二日結清。於結清日期前，就利率及匯率掉期合約於權益中對沖儲備內的收益及虧損於損益表確認。

7 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
年初	3,534,544	3,199,707
發行基金單位	191,320	—
自損益表內轉撥	316,814	316,050
年內已支付的分派	(246,641)	(214,100)
匯兌差額	226,282	232,887
年終	4,022,319	3,534,544

8 按性質分類的開支

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	16,944	13,407
房產稅	11,567	10,616
營業稅及堤圍防護費	25,345	20,462
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	47,045	38,470
物業、廠房及設備的折舊開支	2,741	2,583
資產管理費	32,158	26,163
信託人酬金	1,907	1,558
估值費用	200	200
法律及專業費用	1,333	2,071
核數師酬金	1,821	1,500
銀行費用	4,565	21
其他	8,259	13,702
總經營開支	153,885	130,753

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。

9 融資成本

	二〇〇八年	二〇〇七年
	千港元	千港元
銀行借貸利息開支	73,919	51,184
外匯交易收益淨額	(85,803)	(84,079)
金融工具的公平值收益：		
－利率及滙率掉期：現金流量對沖，撥自儲備	80,613	85,753
	<u>68,729</u>	<u>52,858</u>

10 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，故根據中國新企業所得稅法須按25%繳納企業所得稅。

其他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。

	二〇〇八年
	千港元
本期稅項	
－香港利得稅	—
－中國企業所得稅	4,649
遞延稅項	6,713
	<u>11,362</u>

本集團除稅及與基金單位持有人交易前溢利的稅項不同於使用企業所得稅稅率而將產生的理論金額，載列如下：

	二〇〇八年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	244,335
按國內稅率計算的稅項－25%	61,084
毋須課稅收入	(54,208)
不可扣稅的開支	3,092
一間附屬公司未匯出盈利的預扣稅項	1,394
	<u>11,362</u>

加權平均適用稅率為25% (二〇〇七年：無)。

11 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

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，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為0.22港元 (二〇〇七年：0.36港元)，乃依據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利232,973,000港元 (二〇〇七年：364,283,000港元) 及年內已發行的1,038,318,383個基金單位 (二〇〇七年：1,000,000,000個基金單位) 計算。

由於截至二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日止年度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。

12 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十二月三十一日期間帶來租金收入約33,091,000港元、投資物業公平值11,128,000港元及除稅後及與基金單位持有人交易前溢利16,142,000港元。如果收購於二〇〇八年一月一日完成，截至二〇〇八年十二月三十一日止年度其綜合租金收入和綜合溢利為514,984,000港元和258,398,000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65,972,687個新已發行單位公平值	191,320
	<hr/>
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	472,201
— 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	450,122
	<hr/> <hr/>

13 資本承擔

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
已訂約但未撥備物業、廠房及設備的資本承擔	—	476
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承諾	2,101	2,056
	<u>2,101</u>	<u>2,532</u>

14 應收未來最低租金

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇〇八年 千港元	二〇〇七年 千港元
一年內	502,864	394,428
一年以上及五年以內	588,559	667,070
五年以上	62,984	50,052
	<u>1,154,407</u>	<u>1,111,550</u>

業績表現一覽表

於十二月三十一日

	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇六年
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	4,022,319	3,534,544	3,199,707
每個基金單位的基金單位持有人			
應佔資產淨值(港元)	3.77	3.53	3.200
成交價與資產淨值的最大溢價 ⁽ⁱ⁾ (港元)	不適用	不適用	0.500
成交價與資產淨值的最大折讓 ⁽ⁱ⁾ (港元)	2,543	0.695	0.350
每個基金單位的淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	12.21%	11.83%	7.96%
已發行基金單位數目(單位)	1,065,972,687	1,000,000,000	1,000,000,000

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最高成交價3.11港元(二〇〇七年：3.31港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最低買賣價1.23港元(二〇〇七年：2.84港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇〇八年十二月三十一日止年度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二〇〇八年十二月三十一日的成交價1.79港元(二〇〇七年：3.08港元)計算。

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)
主席
梁凝光

香港，二〇〇九年三月十二日

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。