



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

截至二〇〇七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，而越秀房託基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)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二〇〇七年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇〇六年同期比較數據如下：

財務摘要

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

基金單位持有人的權利及基金單位持有人應佔資產

基金單位	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 財政年度	截至 二〇〇六年 十二月三十一日 財政年度
每個基金單位的分派	0.2258港元	0.2067港元
每個基金單位的盈利	0.3643港元	0.2444港元
按發售價3.075港元計算的每個基金單位分派率	7.34%	6.72%
按年末結算日收市價計算的每個基金單位分派率	7.33%	6.73%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.535港元	3.200港元
每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值	3.365港元	3.041港元

業績摘要	截至	截至
	二〇〇七年 十二月三十一日 財政年度	二〇〇六年 十二月三十一日 財政年度

穩定收入

除稅後溢利	364,283,000港 元	244,436,000港 元
物業收入淨額	352,924,000港 元	324,439,000港 元
總收入	402,012,000港 元	369,475,000港 元

穩定回報

上市日期每個基金單位的發售價	3.075港 元	3.075港 元
年末結算日每個基金單位的收市價	3.080港 元	3.070港 元
按發售價計算的基金單位分派率	7.34%	6.72%
按年末結算日收市價計算的 每個基金單位分派率	7.33%	6.73%
已發行基金單位	1,000,000,000 個基金單位	1,000,000,000 個基金單位

產生收入的資產基礎

資產總額	5,192,000,000港 元	4,677,000,000港 元
負債總額(不計基金單位 持有人應佔資產淨值)	1,657,000,000港 元	1,477,000,000港 元
基金單位持有人應佔資產淨值	3,535,000,000港 元	3,200,000,000港 元
有形資產淨值(基金單位持有人 應佔資產淨值減商譽)	3,365,000,000港 元	3,041,000,000港 元

	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 財政年度	截至 二〇〇六年 十二月三十一日 財政年度
業績摘要		

低波幅

成交價與每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值的最大溢價	不適用	0.500港元
成交價與每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值的最大折讓	0.695港元	0.350港元

資本管理的彈性

借貸總額佔總資產的百分比(附註a)	25%	27%
總負債佔總資產的百分比(附註b)	32%	32%

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。

業務回顧及展望

營運回顧

二〇〇七年，越秀房托基金邁入穩步發展的一年，租戶結構進一步優化，物業競爭力進一步加強，業務營運效率進一步提升，為業績增長奠定了堅實的基礎。二〇〇七年，通過管理人積極的資產管理，越秀房託基金單位資產淨值穩步增長，基金單位持有人的投資回報穩步提升。

越秀房托基金乃全球首只投資於中國內地房地產的上市投資信託基金，擁有4項物業(定義見第一頁)，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，總建築面積約為160,651平方米，可供租賃面積約為160,145平方米，均位於中國廣東省廣州市。

於二〇〇七年十二月三十一日，物業整體出租率為97.4%；輕微低於上年同期水平，但仍處於高出租率運營狀態，總體經營穩定。

下表載列與上年度同期各物業出租率的比較：

物業名稱	於2007年	於2006年	與2006年
	12月31日	12月31日	12月31日
	之出租率	之出租率	相比增加
			／減少(-)
			之百分比
白馬大廈單位	99.2%	99.8%	-0.6%
財富廣場單位	98.8%	99.5%	-0.7%
城建大廈單位	97.3%	96.0%	1.3%
維多利廣場單位	92.4%	100.0%	-7.6%
合計	97.4%	98.8%	-1.4%

二〇〇七年，在堅持優化租戶組合的前提下，通過積極的租戶關係管理，越秀房托基金之物業取得了全年近70%的高續約率，有效降低了物業空置的租金損失和簽訂新租約的開支費用。

二〇〇七年，物業實現總經營收入40,201.2萬港元，比上年增長了8.8%。其中，白馬大廈單位約佔66.5%；財富廣場單位約佔12.9%；城建大廈單位約佔11.2%；維多利廣場單位約佔9.4%。

於報告年度並無錄得任何壞賬。

下表載列報告年度各物業所得經營收入的情況：

物業名稱	經營收入	各項目佔物業
	(百萬港元)	經營收入 總額的百分比
白馬大廈單位	267.362	66.5%
財富廣場單位	51.642	12.9%
城建大廈單位	45.061	11.2%
維多利廣場單位	37.947	9.4%
合計	402.012	100.0%

優化租戶組合，夯實物業的經營基礎及競爭力

優化租戶組合是越秀房托基金的一項重要經營策略。

二〇〇七年，我們針對各物業具體情況，有計劃地採取了一系列措施，以改善租戶組合，提升資產價值。

白馬大廈單位，我們通過積極參與多種形式的行業交流，引進了更多符合項目經營定位的目標租戶，其中，福建、浙江、港澳台等服裝產銷集中地區的租戶比例比去年上升了6個百分點，增強了整體競爭力。由於具備良好的租戶基礎，加上管理人實施優異的品牌宣傳及營運管理策略，使商場的經營日趨穩定，二〇〇七年底，我們得以利用現租約中關於租金適度調增的條款，根據商場各樓層實際經營情況，對二〇〇八年整體租金水平按租約約定進行了適當調升。

財富廣場單位，我們通過調整單元佈局，爭取星展銀行、滙豐軟體、德訊貨運、華爾街英語培訓、萬寶盛華人力資源公司等重點租戶擴租，成功保有了一批優質客戶，進一步優化了大廈的租戶基礎。於二〇〇七年十二月三十一日，財富廣場內外資及港澳台企業所佔面積比例高達76%。

城建大廈單位，我們積極推進租戶優化工作，經過主動而卓有成效的談判，成功引進了浦東發展銀行廣州總部承租面積逾5千平方米，其中部份原由廣州城建開發興業房地產中介有限公司（「興業」）租賃，而原租約約定倘有新租戶願意付出較高租金，而興業不願意將租金提升至相同水平，則業主有權要求提前終止租約，新租金較原租約平均租金增幅逾三成。同時通過租戶整合，還促使十大租戶之一的易方達基金公司成功擴租了一整層面積，泰康人保公司也擴租逾300平方米。通過上述優化及調整，城建大廈內金融類租戶結構比例由上年的25%大幅提升至43%，承租面積逾1,000平方米的大型上市公司約佔88%。在提升租戶質素的同時，實現租金收入及租金水平的同步增長。

維多利廣場單位，我們通過支援主要租戶國美電器擴租，並利用商場整體租戶結構調整的契機，先後引進了仙蹤林、寶廚房等多家品牌餐飲租戶，目前還正與多家知名外資銀行及品牌咖啡連鎖店接洽，租戶結構將會得到進一步優化，預計出租率及租金水平亦有明顯提升。

加大宣傳推廣力度，提高物業的知名度和影響力

二〇〇七年，我們在宣傳推廣方面投入了更多資源，進一步加強了越秀房托基金的品牌宣傳以及項目的行銷推廣力度。

在物業組合層面，我們根據專業批發市場、零售商場及甲級寫字樓的不同特點及經營需要，採取了相應的宣傳推廣策略。

白馬大廈單位，我們著重強化白馬服裝市場的品牌建設。二〇〇七年，成功舉辦了首屆“白馬服裝採購節”及“白馬最受歡迎品牌評選活動”兩個王牌活動，並通過服裝行業機構、主流新聞媒體等渠道進行了廣泛的宣傳報導，擴大了“白馬服裝市場”在行業內的知名度和商譽。另外，充分利用大廈中庭表演舞台、廣告燈箱、中央廣播系統等各種內部資源，開展品牌宣傳及促銷活動，活躍了商場購物氣氛。通過上述措施，白馬大廈在激烈的市場競爭下仍繼續掌握著龍頭地位。

維多利廣場單位，我們利用地鐵工程完工後周邊道路恢復通車、塔樓辦公樓已交付使用，週邊經營環境改善及租戶組合調整的契機，重塑其作為美食購物休閒廣場的品牌形象。重點對商場外觀進行了規劃調整，整頓優化了廣告、燈飾、購物指引系統等資源，改善了商場購物環境，提升了整體經營檔次。

財富廣場單位及城建大廈單位，我們通過重大節假日的裝飾及佈置、開展各具特色的社區文化活動、舉辦客戶聯誼活動，營造良好的辦公氛圍。

未來業務計劃

我們預期，二〇〇八年國家經濟將進一步向好，消費依然強勁，房地產市場亦會在宏觀調控中健康發展，我們相信，通過積極、穩健及高效的管理，越秀房托基金亦將獲得新的發展，為基金單位持有人提供滿意的回報。

我們預計，對於財富廣場單位及城建大廈單位而言，二〇〇八年，即使廣州甲級寫字樓供應量有所增大，但受惠於國內經濟發展，銀行、保險、資訊科技及服務業對寫字樓的旺盛需求，以及外資及國內上市公司的擴展需求，物業租戶結構仍可保持穩定。我們將通過提升服務水準，繼續強化租戶關係管理，做好優質客戶的保有續租工作。

對於白馬大廈單位及維多利廣場單位而言，二〇〇八年，我們將繼續強化項目的經營策劃水準，加強宣傳及行銷推廣力度，深入做好市場調研工作，力爭引入更多符合項目定位的目標客戶，增強物業綜合競爭力。

收購新的項目，提升物業組合的品質及規模

根據越秀房托基金發售通函的約定，在越秀投資有限公司（「越秀投資」）（股份代碼：0123）（越秀房托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677,300,000港元的代價收購越秀新都會大廈72.3%的面積，共約61,969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，有關收購只待所需融資手續辦妥便可完成。關於收購的詳情，請參考二〇〇八年二月四日刊發的通函。

此外，為適應市場的需要，增加不同區域市場的投資機會，為基金單位持有人謀求更大利益，我們的建議並於二〇〇八年二月二十六日取得了基金單位持有人大會的批准，將投資政策的地域範圍從廣東省擴展到整個中國（包括內地及香港），使投資策略更具靈活性，增強了市場競爭力。

維多利廣場西塔之優先購買權

二〇〇八年三月二十日，越秀投資向信託人及管理人發函，表示其將以每平方米人民幣16,000元以上的平均價格出售維多利廣場西塔，面積約30,772平方米，售價約共人民幣492,352,000元。鑒於維多利廣場西塔的平面格局未能完全適合大型租戶的要求，且由於近年廣州寫字樓的樓價不斷飆升，但寫字樓的租金的升幅滯後，導致租金的投資回報率偏低，各項分析顯示收購該項目未能為越秀房託基金帶來經濟效益增長、不符基金收購物業的原則，經詳細考慮越秀房託基金獨立董事會決定越秀房託基金將放棄對維多利廣場西塔行使優先購買權。

物業估值

在二〇〇七年十二月三十一日，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46.955億港元，較二〇〇六年十二月三十一日之估值高出4.554億港元，增長10.7%。每個基金單位資產淨值為3.535港元，比上年增長10.47%。

業務回顧及展望

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（「可分派收入總額」，定義見信託契約）約為225,867,000港元（二〇〇六年：206,683,000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0.2258港元（二〇〇六年：0.2067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%。

管理人議決就自二〇〇七年七月一日至二〇〇七年十二月三十一日期間（「二〇〇七年末期期間」）向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位0.1151港元（二〇〇六年：0.1034港元），佔越秀房託基金於二〇〇七年末期期間的可分派收入總額的100%，連同越秀房託基金由二〇〇七年一月一日至二〇〇七年六月三十日止六個月期間（「二〇〇七年中期期間」）每個基金單位的分派0.1107港元（二〇〇六年：0.1033港元），即報告年度每個基金單位可分派的收入約0.2258港元（二〇〇六年：0.2067港元）。

最終分派總額合共約115,100,000港元將於二〇〇八年五月二十日支付。

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。

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0.2258港元（二〇〇六年：0.2067港元），較二〇〇六年超出9.24%。

根據基金單位於二〇〇七年十二月三十一日的收市價3.080港元計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為7.33%。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7.34%（二〇〇六年：6.72%）。

資產淨值

於二〇〇七年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值為約3.535港元（二〇〇六年：3.200港元），增加約10.47%。於二〇〇七年十二月三十一日，每個基金單位的有形資產淨值約為3.365港元（二〇〇六年：3.041港元），增加約10.65%。

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225,867,000港元（二〇〇六年：206,683,000港元），以及物業於二〇〇七年十二月三十一日的估值增加至約4,695,500,000港元（二〇〇六年：4,240,100,000港元）所致。

基金單位交易情況

基金單位的市價相對穩定，與發售價3.075港元比較波動百分比於報告年度內並不超過7%。

於報告年度內，越秀房託基金的單位價格最高達3.31港元，最低為2.84港元。於報告年度內的每日交投量平均約2,631,000個基金單位。

基金單位於二〇〇七年十二月三十一日的收市價為3.08港元，較發售價3.075港元溢價約0.16%，並較於二〇〇七年十二月三十一日每個基金單位的淨資產折讓約12.87%。

自上市日期以來，已合共發行1,000,000,000個基金單位。

財務業績

物業於報告年度繼續保持出色表現。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364,283,000港元(二〇〇六年：244,436,000港元)。

不計及投資物業公平值收益的影響，越秀房託基金於報告年度內的綜合除稅後溢利約達225,867,000港元(二〇〇六年：206,683,000港元)，增加約9.28%。以下為越秀房託基金於報告年度內的財務業績摘要：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元	增加／(減少) 百分比
收入總額	402,012	369,475	8.81%
租賃代理費用	(13,407)	(12,279)	9.19%
物業相關稅項	(31,315)	(29,232)	7.13%
其他物業開支(附註1)	(4,366)	(3,525)	23.86%
物業經營開支總額	(49,088)	(45,036)	9.00%
物業收入淨額	352,924	324,439	8.78%
預提稅項	(38,469)	(35,387)	8.71%
管理人費用	(26,163)	(23,765)	10.09%
信託人費用	(1,558)	(1,403)	11.05%
其他信託開支(附註2)	(15,475)	(12,540)	23.41%
非物業開支總額	(81,665)	(73,095)	11.72%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	271,259	251,344	7.92%
利息收入	7,466	5,696	31.07%
融資成本	(52,858)	(50,357)	4.97%
除稅前溢利	225,867	206,683	9.28%
所得稅開支	—	—	不適用
未計投資物業公允值收益之除稅後溢利	225,867	206,683	9.28%
投資物業之公允值收益	138,416	37,753	266.64%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	364,283	244,436	49.03%
與基金單位持有人交易：			
向基金單位持有人支付的分派	110,700	103,300	7.16%
向基金單位持有人擬派的分派	115,100	103,400	11.32%

附註1 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2 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402,012,000港元(二〇〇六年：369,475,000港元)及352,924,000港元(二〇〇六年：324,439,000港元)，較二〇〇六年分別增加約8.81%及8.78%。

總收入包括租金收入約395,918,000港元(二〇〇六年：363,639,000港元)及其他收入約6,094,000港元(二〇〇六年：5,836,000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352,924,000港元(二〇〇六年：324,439,000港元)，相當於經扣除有關中國稅項、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。二〇〇七年十二月的每平方米平均租金收入為人民幣210.59元(二〇〇六年十二月：人民幣195.37元)，增長7.79%。

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10.09%及11.05%。

利息收入約達7,466,000港元(二〇〇六年：5,696,000港元)，增加約31.07%，這主要由於報告年度的存款利率普遍增加，以及管理人與廣州有關銀行就以人民幣為單位的租金按金的相對有利利率訂立安排所致。

隨著人民幣自報告年度初一直升值，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0.9694元兌1港元的滙率，即報告年度的平均滙率。

物業估值

管理人委任高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)作為一名獨立物業估值師，為越秀房託基金的物業投資組合進行估值。根據估值，物業的總值在二〇〇七年十二月三十一日約達4,695,500,000港元(二〇〇六年：4,240,100,000港元)，較二〇〇六年十二月三十一日的估值增加約10.74%。

估值增加其中約7.46%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0.9364元兌1港元的匯率所致。物業的公平值收益約達138,400,000港元。

下表概述各項物業於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日的估值：

	二〇〇七年 十二月三十一日 的估值 百萬港元	二〇〇六年 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 二〇〇七年 十二月三十一日 的估值佔比 %
白馬大廈單位	2,990.8	2,696.3	10.9%	63.7
財富廣場單位	642.7	581.9	10.4%	13.7
城建大廈單位	457.2	410.2	11.5%	9.7
維多利廣場單位	604.8	551.7	9.6%	12.9
總計	<u>4,695.5</u>	<u>4,240.1</u>	<u>10.7%</u>	<u>100%</u>

由高力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。越秀房託基金的特殊目的公司（「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一筆為數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，並與該等銀行簽訂滙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，以及特殊目的公司股份的法定押記。

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，管理人將會在適當時候就新信貸安排與銀行進行磋商。根據目前情況，管理人認為成功融資應不存在任何障礙。

總借款及總負債對資產比率

於二〇〇七年十二月三十一日，越秀房託基金的總借款為165,000,000美元，相當於越秀房託基金總資產的百分比約為25%。

於二〇〇七年十二月三十一日，越秀房託基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的淨資產）約1,657,000,000港元，相當於越秀房託基金總資產的百分比約32%。

上述資產負債比率低於房地產投資信託基金守則規定的最高限額45%。

現金狀況

越秀房託基金於二〇〇七年十二月三十一日的現金結餘約達290,153,000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，基金單位載有合約責任支付現金股息，亦於終止信託時，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，分佔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 (「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，向基金單位持有人支付的有關分派為融資成本，因此於綜合損益表以開支列賬。結果，越秀房託基金已就會計目的於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。

二〇〇六年及二〇〇七年內，越秀房託基金已就上述資金產生約16,900,000港元的資本開支。就二〇〇七年，上述資金的資本開支約為3,900,000港元。

該等資本開支包括固定資產有關資本開支約8,800,000港元，以及投資物業有關資本開支約8,100,000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，大廈內已磨損輸電線將進行更新。此項更新的估計成本約為1,800,000港元，已由越秀投資有限公司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。

經考慮地區內市場競爭愈趨激烈，為了替租戶及潛在客戶提供更為舒適的環境；及為日後提高租金收入提供更有利條件，故管理人擬將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佈置耗用電力的其他用途，而有關之工程費用估計約7,800,000港元資金。

所有房地產銷售及採購之概要

越秀房託基金於報告年度內，並無訂立任何房地產銷售及採購。

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物業管理有限公司(「怡城」)及白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理公司」)(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5,387,000港元及8,020,000港元的服務費。

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。

於報告年度內，越秀房託基金或其附屬公司並無買賣或贖回基金單位。

已發行新基金單位

於報告年度內，並無發行新基金單位。

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

基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇〇八年四月十五日至二〇〇八年四月二十一日(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二〇〇八年四月十四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號金鐘匯中心26樓。最後分派之付款日期將為二〇〇八年五月二十日。

刊發年報

越秀房託報告年度的年報將於二〇〇八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於報告年度的股東週年大會於二〇〇八年五月十三日召開。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。

財務報表

綜合資產負債表

於二〇〇七年十二月三十一日

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,897	9,775
投資物業		4,695,536	4,240,071
遞延資產		21,123	9,610
商譽		169,835	158,290
		<u>4,895,391</u>	<u>4,417,746</u>
流動資產			
應收租金	4	—	19
預付款項、按金及其他應收款項	4	6,277	5,829
現金及現金等價物		290,153	253,846
		<u>296,430</u>	<u>259,694</u>
資產總額		<u>5,191,821</u>	<u>4,677,440</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	5	12,716	9,919
預收款項	5	13,809	12,721
應計費用及其他應付款項	5	34,791	23,939
銀行借貸，有抵押		1,280,605	—
衍生金融工具	6	221,945	—
應付關連公司款項		15,463	22,144
		<u>1,579,329</u>	<u>68,723</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)	5	77,948	64,963
銀行借貸，有抵押		—	1,266,469
衍生金融工具	6	—	77,578
		<u>77,948</u>	<u>1,409,010</u>

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		1,657,277	1,477,733
基金單位持有人應佔資產淨值	7	3,534,544	3,199,707
		<u>5,191,821</u>	<u>4,677,440</u>
資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>
權益			
對沖儲備		(83,841)	(35,608)
保留盈利		83,841	35,608
		<u>—</u>	<u>—</u>
總權益		<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(1,282,899)</u>	<u>190,971</u>
扣除流動負債後總資產		<u>3,612,492</u>	<u>4,608,717</u>
已發行基金單位數目(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>3.535港元</u>	<u>3.200港元</u>

綜合損益表

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
收益－租金收入		402,012	369,475
經營開支	8	(130,753)	(118,131)
經營溢利		271,259	251,344
銀行存款的利息收入		7,466	5,696
投資物業的公平值收益		138,416	37,753
融資成本－不包括基金單位 持有人應佔款額	9	(52,858)	(50,357)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		364,283	244,436
所得稅開支	10	—	—
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		364,283	244,436
基金單位持有人應佔資產淨值的變化		316,050	220,109
現金流量對沖的金額		48,233	24,327
		364,283	244,436

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11。

分派聲明

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	364,283	244,436
就可分派收入總額作出的調整(i)		
－投資物業的公平值收益	(138,416)	(37,753)
可分派收入總額	225,867	206,683
於一月一日可分派的款額	103,426	40,543
年／期內已付分派(ii)	(214,100)	(143,800)
於十二月三十一日的可分派款額	115,193	103,426
末期擬分派	115,100	103,400
擬派基金單位分派	0.1151港元	0.1034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或期間損益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 於二〇〇七年五月二十五日及二〇〇七年十月三十日分別已分派總額合共214,100,000港元(二〇〇六年：143,800,000港元)給基金單位持有人，即每個基金單位分派為0.1034港元及每個基金單位0.1107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」）

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，於本集團二〇〇七年一月一日起開始之財政年度生效的新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟的財務 報告採用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ²
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
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— 界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互 關係 ³

1 於二〇〇九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二〇〇七年三月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二〇〇八年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二〇〇八年七月一日或之後開始之年度期間生效

管理人預期應用該等準則或詮釋將不會對越秀房託基金的業績及財務狀況造成重大影響。

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以及香港聯交所證券上市規則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 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項－本集團

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
應收租金	—	19
減：應收款項減值撥備	—	—
應收租金－淨額	—	19
預付款項、按金及其他應收款項	6,277	5,829
	<u>6,277</u>	<u>5,848</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。

預付款項、按金及其它應收款項均以人民幣計算。

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。應收租金可由相應租戶的租金按金全面抵銷。

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
0至30日	—	19

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。

5 租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項－本集團

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
租金按金，即期部分	12,716	9,919
預收款項	13,809	12,721
應繳預扣稅撥備	6,440	5,172
營業稅及堤圍防護費撥備	4,022	3,257
經營開支的應計項目	24,329	15,510
應計項目及其他應付款項	34,791	23,939
	<u>61,316</u>	<u>46,579</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。

租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項，均以人民幣計算。

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團的非即期租金按金為77,948,000港元（二〇〇六年：64,963,000港元）。

6 衍生金融工具－本集團

千港元

利率及滙率掉期－現金流量對沖

二〇〇六年一月一日	11,231
公平值虧損	64,665
滙兌差額	1,682
	<hr/>
二〇〇六年十二月三十一日	77,578
	<hr/> <hr/>
二〇〇七年一月一日	77,578
公平值虧損	133,986
滙兌差額	10,381
	<hr/>
二〇〇七年十二月三十一日	221,945
	<hr/> <hr/>

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。

利率及滙率掉期

於二〇〇七年十二月三十一日，尚未履行的利率及滙率掉期合約的名義本金額為165,000,000美元（二〇〇六年：165,000,000美元）。

於二〇〇七年十二月三十一日，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。滙率為一美元兌人民幣7.3046元（二〇〇六年：7.80870元），而即期滙率為中國國家外滙管理局公佈的滙率。

於二〇〇七年十二月三十一日，就利率及滙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。

7 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
年初	3,199,707	3,015,914
發行基金單位	—	—
自損益表內轉撥	316,050	220,109
年內已支付的分派	(214,100)	(143,800)
滙兌差額	232,887	107,484
	<hr/>	<hr/>
年終	3,534,544	3,199,707
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8 按性質分類的開支

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	13,407	12,279
房產稅	10,616	10,043
營業稅及堤圍防護費	20,462	18,806
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	38,470	35,387
物業、廠房及設備的折舊開支	2,583	1,503
資產管理費	26,163	23,765
信託人酬金	1,558	1,403
估值費用	200	153
法律及專業費用	2,071	2,007
核數師酬金	1,500	1,340
其他	13,723	11,445
	<u>130,753</u>	<u>118,131</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

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
利息開支：		
— 須於五年內全數償還的銀行借貸	51,184	50,674
外匯交易收益淨額	(84,079)	(40,655)
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	85,753	40,338
	<u>52,858</u>	<u>50,357</u>

10 所得稅開支

根據於二〇〇七年三月十六日全國人民代表大會第十次會議通過之《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業之企業所得稅率將統一為25%，該企業所得稅法自二〇〇八年一月一日起生效。

另外，與中國對外商投資企業和外國企業的所得稅法(列明對任何外國企業投資者的分紅所得給予免稅優待)不同，中國企業所得稅法規定將對外國企業來源於中國的分紅所得一般須按20%的稅率徵收所得稅，除非中國與相關區域簽署了稅收優惠政策，駐該區域內的外國企業股東可以享受相關稅收減免，根據中國企業所得稅法和全國人大於二〇〇七年十二月六日通過於二〇〇八年一月一日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以遞減了的10%稅率徵收所得稅。

由於本集團的中國企業所得稅已以預扣稅方式繳納(已於附註17(ii)披露)，這變動對本集團的營運並無構成任何影響。

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。

於二〇〇七年十二月三十一日(二〇〇六年：無)，並無任何重大未撥備的遞延稅項。

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

截至二〇〇七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0.36港元(二〇〇六年：0.24港元)，乃依據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利364,283,000港元(二〇〇六年：244,436,000港元)及年內已發行的1,000,000,000個基金單位(二〇〇六年：1,000,000,000個基金單位)計算。

由於截至二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六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 資本承擔

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
已訂約但未撥備物業、廠房及設備的資本承擔	476	864
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承諾	2,056	2,316
	<u>2,532</u>	<u>3,180</u>

13 應收未來最低租金

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇〇七年 千港元	二〇〇六年 千港元
一年內	394,428	372,491
一年以上及五年以內	667,070	858,224
五年以上	50,052	21,503
	<u>1,111,550</u>	<u>1,252,218</u>

業績表現一覽表

於二〇〇七年十二月三十一日

	二〇〇七年	二〇〇六年
基金單位持有人應佔資產淨值	3,534,544,000港元	3,199,707,000港元
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	3.53港元	3.20港元
成交價與資產淨值的最大溢價 ⁽ⁱ⁾	N/A	0.500港元
成交價與資產淨值的最大折讓 ⁽ⁱ⁾	0.695港元	0.350港元
每個基金單位的淨收益率 ⁽ⁱⁱ⁾	11.83%	7.96%
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

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇〇七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3.31港元(二〇〇六年：3.775港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇〇七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買賣價2.84港元計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇〇七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二〇〇七年十二月三十一日的成交價3.08港元(二〇〇六年：3.07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)
梁凝光
主席

香港，二〇〇八年三月三十一日

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。