

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金
GZI Real Estate Investment Trust

(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
GZI REIT Asset Management Limited

管理

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(作為管理人，「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇一〇年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇〇九年同期比較數據如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇〇九年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一〇年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少) 的百分比
收入總額	484,655,000	468,978,000	3.34%
物業收入淨額	379,190,000	375,294,000	1.04%
除稅後溢利	635,635,000	265,119,000	139.75%
每個基金單位的盈利	0.596	0.249	139.75%
物業組合估值	5,432,500,000	5,082,000,000	6.90%
每基金單位資產淨值	3.73	3.36	11.01%
每基金單位資產淨值－折合港元	4.38	3.82	14.66%
已發行基金單位	1,065,972,687個 基金單位	1,065,972,687個 基金單位	0.00%
借貸總額佔總資產的百分比(附註a)	29%	32%	(3)百分點
總負債佔總資產的百分比(附註b)	34%	37%	(3)百分點

分派			
可分派收入總額	220,227,000	220,027,000	0.09%
可分派收入總額(港幣)	257,023,000	249,248,000	3.12%
每個基金單位的可分派收入(港幣)	0.2411	0.2338	3.12%
每個基金單位的額外分派(港幣)	—	0.0180	N/A
每個基金單位的分派(港幣)	0.2411	0.2518	(4.25)%

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。

分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。管理人議決截止二〇一〇年十二月三十一日止的年度向基金單位持有人分派相等於越秀房產基金的100%可分派收入總額。

管理人議決就自二〇一〇年七月一日至二〇一〇年十二月三十一日期間（「二〇一〇年末期期間」）向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.0983元約等於0.1165港元（二〇〇九年：約人民幣0.1182元約等於0.1343港元）。二〇一〇年末期分派將於二〇一一年五月十九日對在二〇一一年四月二十九日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

末期分派連同越秀房產基金由二〇一〇年一月一日至二〇一〇年六月三十日止六個月期間（「二〇一〇年中期期間」）每個基金單位的中期分派約人民幣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），即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.207元約等於0.2411港元（二〇〇九年：約人民幣0.2218元約等於0.2518港元）。

越秀房產基金的目的是以物業項目的租金收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自2005年起連續五年，其分派均不少於可分派收入總額的100%。下表載列由2006年至2010年的五年，每個基金單位分派情況

港幣	2010	2009	2008	2007	2006
可分派收入總額('000)	257,023	249,248	262,113	225,867	206,683
每個基金單位的					
可分派收入	0.2411	0.2338	0.246	0.2258	0.2067
每個基金單位的額外分派	—	0.0180	—	—	—
每個基金單位的分派	<u>0.2411</u>	<u>0.2518</u>	<u>0.246</u>	<u>0.2258</u>	<u>0.2067</u>

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。

分派率

於報告年度每個基金單位分派（「每個基金單位分派」）約為0.2411港元（二〇〇九年：0.2518港元）。根據基金單位於二〇一〇年十二月三十一日的收市價4.34港元（二〇〇九年：2.94港元）計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率为5.56%（二〇〇九年：8.56%）。每個基金單位分派的收益率下降主要由於截至二〇一〇年末的基金單位的收市價大幅上升所致。

二〇一〇年業務回顧及未來展望

營運回顧

經營業績持續增長

二〇一〇年，受惠於中華人民共和國（「中國」）回暖利好之營商環境，越秀房產基金採取了積極進取的資產管理策略，持續優化業態和租戶結構，充分挖掘物業組合的商業價值，實現物業收益及租值同步增長，經營業績再創新高。

物業組合及估值

截至二〇一〇年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合（「物業」）共有五項，分別為白馬大廈單位（「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（「新都會大廈」），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（不包括新都會大廈單位7,549.0平方米的泊車位及4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積）。

於二〇一〇年十二月三十一日，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54.325億元，較二〇〇九年十二月三十一日之估值高出人民幣3.505億元，增長6.9%。每個基金單位資產淨值為人民幣3.73元，比二〇〇九年十二月三十一日之每個基金單位淨值增長11.01%。

下表概述各項物業於二〇一〇年十二月三十一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 百分比
	12月31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	3,076.5	2,878.5	6.9%
財富廣場	632.0	590.5	7.0%
城建大廈	450.5	419.0	7.5%
維多利廣場	618.0	543.0	13.8%
新都會大廈	655.5	651.0	0.7%
合計	5,432.5	5,082.0	6.9%

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。

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	物業		評估值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
					總面積 (平方米)	出租率 ⁽²⁾	租約份數 ⁽²⁾	
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	1,105	3,076.5
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.2%	73	632.0
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	99.2%	59	450.5
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100.0%	20	618.0
新都會大廈	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	98.0% ⁽¹⁾	110	655.5
	合計			223,614.3	211,031.1	99.2%	1,367	5,432.5

註：

(1) 不包括7,549.0平方米的泊車位及4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積；

(2) 於二〇一〇年十二月三十一日。

出租率維持高位水平

於二〇一〇年十二月三十一日，物業整體出租率約為99.2%，與上年同期持平。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1.3%，遠遠低於廣州市寫字樓13%的平均空置率。

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 12月31日 之出租率	於2009年 12月31日 之出租率	與2009年
			12月31日 相比增加／ 減少(－) 之百分比
白馬大廈	100.0%	100.0%	0.0%
財富廣場	99.2%	98.9%	0.3%
城建大廈	99.2%	99.2%	0.0%
維多利廣場	100.0%	98.5%	1.5%
新都會大廈	98.0%	99.0%	-1.0%
合計	99.2%	99.2%	0.0%

經營收入持續提升

二〇一〇年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣484,655,000元，比上年同期增長了3.3%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的56.99%；財富廣場約佔11.74%；城建大廈約佔10.18%；維多利廣場約佔10.35%；新都會大廈約佔10.74%。

連續五年於年內並無錄得任何壞賬。

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 經營收入 人民幣百萬元	於2009年 經營收入 人民幣百萬元	與2009年 增加／(減少) 人民幣百萬元	經營收入 增加／(減少) 的百分比
白馬大廈	276.2	268.1	8.1	3.0%
財富廣場	56.9	54.5	2.4	4.4%
城建大廈	49.3	50.0	(0.7)	(1.4)%
維多利廣場	50.2	45.7	4.5	9.8%
越秀新都會	52.1	50.7	1.4	2.8%
合計	<u>484.7</u>	<u>469.0</u>	<u>15.7</u>	3.3%

白馬大廈－創新營銷，提升行業影響力

白馬大廈努力打造「走出去、引進來」影響力工程，成功組織了「白馬服裝市場2010全國巡展活動」，帶領場內30多個實力服裝品牌商戶前往北京、鄭州、新疆等服裝集散地開展品牌對接活動，創造了國內服裝專業市場營銷推廣的先例，引起了行業的重大關注；下半年還成功舉辦了「2010白馬服裝採購節」，吸引了30多個知名專業市場的上千名經銷商參加，通過21場服裝精品秀、16場專場品牌發佈會、超過100場的現場對接品牌會，使白馬服裝市場成為一個服裝交易平台，切實穩固了白馬市場的行業龍頭地位，拓展了影響力的輻射範圍。在市場營運方面，順利完成大廈三樓升級改造工程，推動樓層經營向品牌化發展，租戶結構得到明顯優化，對提升物業的競爭力起到積極作用。通過一系列營銷活動與深入有效的租戶關係管理，增強了租戶的營商信心，促使白馬大廈於9月份提前完成了逾900份到期合同的續約工作，續約租金取得較為滿意的增幅，平均增幅約10%。為未來

幾年物業收益的持續增長奠定了堅實的基礎。白馬服裝市場還榮獲了2010北京CHIC頒發的「中國服裝品牌孵化基地」稱號，場內十大品牌服裝獲得「中國服裝成長性品牌」稱號。

財富廣場及城建大廈－發揮物業優勢，引進優質客戶

由於廣州亞運會的因素，致使廣州市新增商用物業供應量較市場預期低，寫字樓租賃市場供大於求的矛盾得到緩解。地處廣州市傳統商務區的財富廣場及城建大廈，充分發揮項目的優勢和特點，採取一系列經營措施，提高服務質素，有效地實現了項目在平穩經營的基礎上進一步提升競爭力和影響力。租戶結構持續改善，其中，財富廣場成功引進了「國元證券」、「豐田汽車」等多家世界知名企業進駐，並協助「攜程網」擴租整層面積。城建大廈不斷深化客戶關係管理，及時消化空置單元，積極管理到期租約，順利完成了「深圳發展銀行」等企業的續租工作，整體經營更趨穩定。

維多利廣場－優化業態，多方共贏

維多利廣場成功調整了主力商戶「國美電器」和「星巴克」之前的斷層經營狀況，實現了國美「新活館」的擴租轉型，淘汰了租金承受能力較弱的商戶。此次成功業態調整，獲得了理想的租金收益增長，同時租戶的營業收入也節節上升，造就了業主、商家、管理方多贏的局面。在宣傳推廣方面，維多利廣場於下半年舉辦了「歡樂節」活動，實現了場內商家的互動，有效提升了維多利廣場的營商氛圍，促進了場內商戶的現場銷售。

新都會大廈－租戶結構優化，經營逐步穩定

新都會大廈實現租戶結構的優化調整，除了成功引進了「中國移動」、「麗星遊輪」等多家行業知名企業，還協助國際知名物流企業「TNT」擴租一層單元。同時積極管理到期租約和招商工作，項目的租金水平平穩上升。

持續推進資產改造工程，實現物業增值

二〇一〇年，管理人結合市場調研結果和物業實際情況，制定了系統的資產改造計劃。為應對與日俱增的競爭壓力，管理人重點推進了白馬大廈的資本性改造工程，其中，三樓的改造工程對白馬大廈經營業態的提升不少於10%、租金水平的提高起到了明顯的促進作用；白馬3、4號電梯實施加層改造後，增強了七、八樓的交通運力，營商環境得以有效改善；城建大廈空調改造工程亦如期完成。另外，城建大廈消防、供配電系統改造工程正穩步推進中。

二〇一一年，管理人還計劃開展多個資產改造工程，包括白馬大廈、城建大廈、越秀新都會大廈之部份設備設施進行更新或改造，以改善物業的營商環境和提升物業的市場競爭力。

抓住機遇，積極行動

二〇一〇年，管理人積極行動，繼續考察以上海、北京及廣州等具代表性的一線城市為重點的投資項目並對多個10處重點項目進行了初步調查等工作。下半年，管理人對位於上海某商業物業展開全面的盡職調查工作。並就買賣合同展開了數個月的協商，但由於市場環境的轉變，引致本次收購行動未能完成。

展望未來，管理人仍將斷續努力在中國一線城市尋找合適的收購機會，不僅關注物業的當期回報，更著重從基金的中、長期發展角度考慮物業收購策略，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上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	增加／(減少) 百分比
收入總額	484,655	468,978	3.34%
租賃代理費用	(16,669)	(15,959)	4.45%
物業相關稅項(附註1)	(83,608)	(73,267)	14.11%
其他物業開支(附註2)	(5,188)	(4,458)	16.38%
物業經營開支總額	(105,465)	(93,684)	12.58%
物業收入淨額	379,190	375,294	1.04%
預提稅項	(43,554)	(41,895)	3.96%
管理人費用	(29,449)	(28,375)	3.79%
信託人費用	(1,807)	(1,696)	6.54%
其他信託開支(附註3)	(11,240)	(1,598)	603.38%
非物業開支總額	(86,050)	(73,564)	16.97%
未計融資成本、利息收入及 稅項前的溢利	293,140	301,730	(2.85)%
利息收入	2,373	1,949	21.75%
融資收入／(成本)，淨值	9,048	(58,415)	(115.49)%
除稅前溢利	304,561	245,264	24.18%
所得稅開支	(14,049)	(11,929)	17.77%
未計投資物業公允值收益 之除稅後溢利	290,512	233,335	24.50%
投資物業之公允值收益	345,123	31,784	985.84%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利	635,635	265,119	139.75%

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅、防洪費、城市維護建設稅、教育費附加及印花稅等。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、折舊及銀行費用等。

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、匯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人民幣484,655,000元(二〇〇九年：人民幣468,978,000元)及人民幣379,190,000元(二〇〇九年：人民幣375,294,000元)，較二〇〇九年分別增加約3.34%及1.04%。

總收入包括租金收入約人民幣479,188,000元(二〇〇九年：人民幣458,874,000)元及其他收入約人民幣5,467,000元(二〇〇九年：人民幣10,104,000元)(包括廣告收入、違約金及滯納金)。總收入的變化主要是由於續租及新訂租賃協議的租金收入變化所致。於二〇一〇年十二月三十一日五項物業每平方米平均月租金收入水平約為人民幣194.41元，(二〇〇九年：人民幣187.23元)。

物業收入淨額約達人民幣379,190,000元(二〇〇九年：人民幣375,294,000元)，為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，相當於收入總額約78%。

物業相關稅項較二〇〇九年年度上升約14.11%，主要由於越秀新都會房產稅免稅期於年初結束而導致房產稅增加。由二〇一〇年十二月一日起，新增了以下兩種稅項：i)城市維護建設稅是按營業稅百分之七計算及ii)教育費附加是按營業稅百分之三計算。

管理人費用因總資產及物業收入淨額增加而增加約3.79%。信託人費用因總資產增加而增加約6.54%。

其它信託開支增加約603.38%，主要是由於上海潛在收購項目的盡職調查所產生一次性的律師及專業費用所致。

在報告年度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60,596,000元沖減當期融資成本，剔除此調整因素，當期發生融資成本約為人民幣51,548,000元。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣635,635,000元(二〇〇九年：人民幣265,119,000元)，增加139.75%，主要原因是二〇一〇年報告年度錄得物業重估升值收益約人民幣345,123,000元，遠多於去年同期的約人民幣31,784,000元。

資產淨值

於二〇一〇年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣3.73元(二〇〇九年：人民幣3.36元)，增加約11.01%。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一〇報告年度並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇一〇年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行1,065,972,687個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達4.35港元，最低為2.94港元。於報告年度內的每日交投量平均約1,579,122個基金單位。

基金單位於二〇一〇年十二月三十一日的收市價為4.34港元，較發售價3.075港元溢價約41.14%，並較於二〇一〇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0.91%。

資本管理

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。

該等銀行借款將於二〇一一年十一月十二日到期，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。

於二〇一〇年十二月三十一日，越秀房產基金的貸款總額約為人民幣1,775,000,000（貸款總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算），相當於越秀房產基金總資產的百分比約為29%。

於二〇一〇年十二月三十一日，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2,043,000,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約34%。

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十二月三十一日的現金結餘約達人民幣378,955,000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。

管理人已採取穩健的現金管理方法，以確保可靈活應付越秀房產基金的營運需要及分派。

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，越秀房產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）。

越秀房產基金由成立日期起計共有80年有限年期。因此，基金單位包含支付現金股息的合約責任，並可於信託終止時，根據基金單位持有人於終止越秀房產基金的日期於越秀房產基金擁有的按比例權益，攤分銷售或變現越秀房產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」），越秀房產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，因此於綜合全面收益表以開支列賬。因此，越秀房產基金已就會計目的於其經審核綜合全面收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。

更改呈列貨幣

於截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，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，是按二〇〇九年一月一日及二〇〇九年十二月三十一日結算日收市匯率作出，而就綜合全面收益表項目而言，則按回顧年度平均匯率作出。

更改呈列貨幣對越秀房產基金於二〇〇九年一月一日、二〇〇九年及二〇一〇年十二月三十一日的財務狀況，或越秀房產基金截至二〇〇九年及二〇一〇年十二月三十一日止年度期間的業績及現金流量並無重大影響。

白馬大廈單位的翻新工程

根據管理人、信託人及越秀地產股份有限公司（「越秀地產」，前身為越秀投資有限公司）於二〇〇五年十二月七日訂立的重組契據，越秀地產就白馬大廈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的若干翻新工程。

由二〇〇六年至二〇一〇年內，越秀房產基金已就上述資金產生約24,253,000港元的資本開支。就二〇一〇年，上述資金的資本開支約為409,000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14,453,000港元。

管理人擬運用上述資金結餘支付工程餘款。

所有房地產銷售及採購之概要

於二〇一〇年報告年度，越秀房產基金並無買賣任何房地產。

越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州怡城物業管理有限公司（「怡城」）及白馬物業管理公司（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，越秀房產基金已向怡城及白馬物業管理公司分別提供人民幣8,384,000元及人民幣8,285,000元的服務費。

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本身的基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金或其附屬公司並無購回、出售或贖回基金單位。

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。

財務業績審核

越秀房產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

末期分派記錄日期為二〇一一年四月二十九日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一一年五月三日至二〇一一年五月六日(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二〇一一年四月二十九日下午四時三十分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。末期分派之付款日期將為二〇一一年五月十九日。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一一年四月十八日或之前寄發予基金單位持有人。

股東週年大會

管理人建議越秀房產基金於報告年度的股東週年大會於二〇一一年五月二十四日召開。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

		於二〇一〇年 十二月三十一日	於二〇〇九年 十二月三十一日	於二〇〇九年 一月一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
機器及設備		813	3,230	5,690
投資物業		5,432,500	5,082,000	5,043,500
遞延資產		42,269	37,420	35,386
商譽		160,324	160,324	160,324
		<u>5,635,906</u>	<u>5,282,974</u>	<u>5,244,900</u>
流動資產				
可收回稅項		2,226	1,453	1,354
預付款項、按金及 其他應收款項	5	7,206	5,457	5,696
現金及現金等價物		378,955	361,265	350,481
		<u>388,387</u>	<u>368,175</u>	<u>357,531</u>
資產總額		<u>6,024,293</u>	<u>5,651,149</u>	<u>5,602,431</u>
流動負債				
租金按金(即期部分)	6	34,828	79,523	35,686
預收款項	6	9,007	5,799	10,403
應計費用及其他應付款項	6	49,089	46,918	51,410
應付關連公司款項		16,756	15,603	18,257
銀行借貸，有抵押		1,774,748	—	—
		<u>1,884,428</u>	<u>147,843</u>	<u>115,756</u>

		於二〇一〇年 十二月三十一日	於二〇〇九年 十二月三十一日	於二〇〇九年 一月一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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)	6	83,364	26,861	65,212
銀行借貸, 有抵押		—	1,819,485	1,806,226
遞延稅項		75,511	70,111	67,973
		<u>158,875</u>	<u>1,916,457</u>	<u>1,939,411</u>
總負債(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	2,043,303	2,064,300	2,055,167
		<u>3,980,990</u>	<u>3,586,849</u>	<u>3,547,264</u>
負債總額		<u>6,024,293</u>	<u>5,651,149</u>	<u>5,602,431</u>
資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(1,496,041)</u>	<u>220,332</u>	<u>241,775</u>
扣除流動負債後總資產		<u>4,139,865</u>	<u>5,503,306</u>	<u>5,486,675</u>
已發行基金單位數目(千個)		<u>1,065,973</u>	<u>1,065,973</u>	<u>1,065,973</u>
每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值 (人民幣)				
		<u>3.73元</u>	<u>3.36元</u>	<u>3.33元</u>

綜合全面收益表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
收益－租金收入		484,655	468,978
經營開支	8	(191,515)	(167,248)
投資物業的公平值收益		345,123	31,784
淨融資收入／(成本)－不包括基金單位 持有人應佔款額	9	11,421	(56,466)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		649,684	277,048
所得稅開支	10	(14,049)	(11,929)
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		635,635	265,119
其它全面收入		—	—
於與基金單位持有人進行交易前之 總全面收入		635,635	265,119
基金單位持有人應佔資產淨值的變化	7	635,635	265,119

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訂立之首份補充契約修訂及經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂的信託契約（「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及基金單位持有人應佔資產淨值變化均為融資成本，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

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前的 除稅後溢利	635,635	265,119
就可分派收入總額作出的調整(i)		
— 投資物業的公平值收益	(345,123)	(31,784)
— 有關物業估值變動的遞延稅項費用	541	(3,078)
— 中國會計準則下的投資 物業攤銷費用(ii)	(10,230)	(10,230)
— 銀行貸款的匯兌收益	(60,596)	—
可分派收入總額	220,227	220,027
於一月一日可分派的款額	126,017	115,264
年內已付分派(iii)	(241,494)	(225,534)
於十二月三十一日的可分派款額	<u>104,750</u>	<u>109,757</u>
已公佈末期分派	<u>104,750</u>	<u>126,017</u>
已公佈每基金單位分派(iv)	<u>人民幣0.0983</u>	<u>人民幣0.1182</u>

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) 於二〇一〇年五月十九日及二〇一〇年十月二十七日分別已分派總額合共人民幣241,494,000元(折合為275,980,000港元)(二〇〇九年：人民幣225,534,000元(折合為255,940,000港元))給基金單位持有人，即分別為每個基金單位分派為人民幣0.1178元(折合為0.1343港元)及每個基金單位人民幣0.1087元(折合為0.1246港元)。

(iii) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，管理人因應來自本集團現有現金資源作出的額外分派，就中國會計準則項下的投資物業攤銷費用人民幣16,938,000元，相當於每個基金單位人民幣0.016元，而該等項目並未根據香港財務報告準則記錄為費用且並不對本集團的溢利構成影響。

(iv) 於二〇一一年三月十日管理人董事會宣派由二〇一〇年七月一日至二〇一〇年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位為人民幣0.0983元（約等於0.1165港元，分派總額為人民幣104,750,000元（約等於124,204,000港元））。

綜合現金流量表

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度

	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	306,555	295,703
已付銀行借貸的利息	(35,689)	(44,788)
已付中國企業所得稅稅項	(8,678)	(9,830)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所產生現金流量－淨額	<u>262,188</u>	<u>241,085</u>
投資業務所用現金淨額		
購買投資物業	(5,377)	(6,716)
已收利息	2,373	1,949
	<hr/>	<hr/>
投資業務所使用現金流量－淨額	<u>(3,004)</u>	<u>(4,767)</u>
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(241,494)	(225,534)
	<hr/>	<hr/>
融資業務使用的現金淨額	<u>(241,494)</u>	<u>(225,534)</u>
現金及現金等價物增加	17,690	10,784
於年初的現金及現金等價物	361,265	350,481
	<hr/>	<hr/>
於年終的現金及現金等價物	<u>378,955</u>	<u>361,265</u>

綜合財務報表附註

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」))與匯豐機構信託服務(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及經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二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。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。除另有指明外，該等財務報表均以人民幣呈列。該等財務報表已獲管理人董事會批准於二〇一一年三月十日刊發。

2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，所有呈報年度均貫徹採用該等政策。

3 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(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則，以歷史成本法編製，並就重估按公平值計入損益的金融資產及金融負債及按公平值列賬的投資物業作出調整。

於二〇一〇年十二月三十一日，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及交易。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，而就綜合全面收益表項目而言，則按回顧期間年均匯率作出。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一月一日、二〇〇九年十二月三十一日及二〇一〇年十二月三十一日的財務狀況，及越秀房產基金截至二〇〇九年十二月三十一日及二〇一〇年十二月三十一日止年度期間的業績及現金流量並無重大影響。

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產人民幣1,496,041,000元(二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇九年一月一日：淨流動資產分別為人民幣220,332,000元及

人民幣241,775,000元)，主要因銀行借貸人民幣1,774,780,000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財務報表。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。

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)	首次採納香港財務報告準則
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2號(修改)	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ²
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併
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
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
香港詮釋第5號	財務報表的呈列－借款人對包含隨時要求償還條款的定期貸款的分類

採用該等準則、準則的修改及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

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。管理人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。本集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

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	以權益工具取代金融負債 ²
香港財務報告準則第1號(修改)	香港財務報告準則7比較披露，對首次採用者有某些豁免 ²
香港會計準則第12號(修改)	遞延稅項：撥回相關資產 ⁴
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	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 ⁵

- 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 由二〇一二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 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（「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。

4 分部呈報

經營分部的呈報乃以符合主要營運決策者所獲提供的內部呈報方式進行。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，而其已獲確認為管理人的董事會作出策略決定。

管理層已基於首席營運決策者所審閱作為制定策略決定依據的報告釐定經營分部。鑑於管理層按集成基準審閱本集團的經營業績，因此並無呈列分部資料。

5 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。

6 租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項

	於二〇一〇年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇〇九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇〇九年 一月一日 人民幣千元
租金按金			
即期部分	34,828	79,523	35,686
非流動部分	83,364	26,861	65,212
	<u>118,192</u>	<u>106,384</u>	<u>100,898</u>
預收款項	<u>9,007</u>	<u>5,799</u>	<u>10,403</u>
應繳預扣稅撥備	8,102	7,404	7,617
營業稅、堤圍防護費、城建 及教育附加費撥備	5,611	4,695	4,633
應付工程款	4,810	6,606	7,635
經營開支的應計項目	<u>30,566</u>	<u>28,213</u>	<u>31,525</u>
應計項目及其他應付款項	<u>49,089</u>	<u>46,918</u>	<u>51,410</u>
	<u>176,288</u>	<u>159,101</u>	<u>162,711</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以人民幣計值。

7 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於一月一日	3,586,849	3,547,264
自全面收益表內轉撥	635,635	265,119
年內已支付的分派	<u>(241,494)</u>	<u>(225,534)</u>
於十二月三十一日	<u>3,980,990</u>	<u>3,586,849</u>

8 按性質分類的開支

	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⁾	16,669	15,959
房產稅	57,380	48,856
營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅及教育附加費	24,804	23,634
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	43,554	41,895
物業、廠房及設備的折舊開支	2,417	2,438
資產管理費	29,449	28,375
信託人酬金	1,807	1,696
估值費用	218	229
法律及專業費用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	8,968	474
核數師酬金	1,645	1,586
銀行費用	558	550
其他	4,046	1,556
總經營開支	<u>191,515</u>	<u>167,248</u>

附註：

- (i) 本集團獲兩名租賃代理(怡城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及利息收入為基準按10%稅率計算。
- (iii) 法律及專業費用包括日常商業法律諮詢及年內審查潛在收購項目所產生的專業費用。

9 淨融資收入／(成本) – 不包括基金單位持有人應佔款額

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銀行存款利息收入	2,373	1,949
銀行借貸的外匯收益	60,596	2,488
銀行借貸利息開支	(35,689)	(44,788)
銀行借貸的貸款交易開支攤銷	(15,859)	(16,115)
淨融資收入／(成本)	<u>11,421</u>	<u>(56,466)</u>

10 所得稅開支

由於其中一間集團附屬公司，廣州捷雅城房地產開發有限公司為中外合作合資企業經營業務，故根據中國企業所得稅法須按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。

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
本期稅項		
－中國企業所得稅	8,437	8,641
－上年撥備差額	212	1,150
遞延稅項	5,400	2,138
	<u>14,049</u>	<u>11,929</u>

本集團除稅前及與基金單位持有人交易前溢利的應計企業所得稅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：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	<u>649,684</u>	<u>277,048</u>
按國內稅率計算的稅項-25%	162,421	69,262
毋須課稅收入之應計稅額	(152,794)	(64,197)
不可扣稅的開支之應計稅額	1,679	3,122
上年撥備差額	212	1,150
一間附屬公司未匯出盈利的預扣稅項	2,531	2,592
	<u>14,049</u>	<u>11,929</u>

加權平均適用稅率為25% (二〇〇九年：25%)。

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

截至二〇一〇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人民幣0.60元 (二〇〇九年：人民幣0.25元)，乃依據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利人民幣635,635,000元 (二〇〇九年：人民幣265,119,000元) 及年內已發行的1,065,973,000個基金單位 (二〇〇九年：1,065,973,000個基金單位) 計算。

由於截至二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響的工具，每個基金單位的攤薄盈利和每個基金單位的基本盈利是一樣。

12 資本承擔

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承諾	<u>1,639</u>	<u>3,589</u>

13 應收未來最低租金

於二〇一〇年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
一年內	476,321	327,602
一年以上及五年以內	912,250	232,364
五年以上	2,872	22,129
	<u>1,391,443</u>	<u>582,095</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)
主席
梁凝光

香港，二〇一一年三月十日

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。