

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。



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

(股份代號：405)

(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)

由

越秀房託資產管理有限公司管理

截至二〇〇九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(「越秀房產基金」)為根據匯豐機構信託服務(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。越秀房產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。

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的五項商用物業，而越秀房產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，越秀房產基金及其附屬公司截至二〇〇九年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇〇八年同期比較數據如下：

財務摘要

截至二〇〇九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 二〇〇九年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止財政年度	與二〇〇八年 相比 增加／(減少) 的百分比
每個基金單位的分派	0.2518港元	0.246港元	2.4%
每個基金單位的盈利	0.28港元	0.22港元	27.27%
按發售價3.075港元計算的每個基金單位分派率	8.19%	8.00%	0.19%
按年末結算日收市價2.94港元(二〇〇八年： 1.79港元)計算的每個基金單位分派率	8.56%	13.74%	(5.18)%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.82港元	3.77港元	1.33%
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%

穩定收入

除稅後溢利(與基金單位持有人交易前)	300,417,000港元	232,973,000港元	28.95%
物業收入淨額	425,888,000港元	436,391,000港元	(2.41)%
總收入	532,203,000港元	495,686,000港元	7.37%

審慎的資本管理

借貸總額佔總資產的百分比(附註a)	32%	32%	0%
總負債佔總資產的百分比(附註b)	37%	37%	0%

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。

二〇〇九年業務回顧及未來展望

營運回顧

優秀物業組合，經營收益穩定增長

二〇〇九年，受全球金融危機的影響，越秀房產基金遭遇自上市以來最惡劣的市場環境，項目營運工作遭遇極大考驗，但憑藉物業組合的優秀地理位置，管理人良好的管理水準及採取了靈活有效的租務策略，有效抵抗了金融危機的衝擊，物業出租率穩中有升，經營收益繼續實現穩定增長，取得了令人滿意的業績。

物業組合

截至二〇〇九年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合共有五項，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（「越秀新都會」），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。

於二〇〇九年十二月三十一日，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，其重估市值合計約為57.717億港元，較二〇〇八年十二月三十一日之估值高出約5,283萬港元，輕微增長0.9%。每個基金單位資產淨值約為3.82港元，較二〇〇八年十二月三十一日之每個基金單位淨值高出約1.33%。

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 出租率 ⁽²⁾	租約	
					總面積 (平方米)		份數 ⁽²⁾	評估值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	1,291	3,269.1
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	98.9%	72	670.6
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	99.2%	66	475.9
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	98.5%	20	616.7
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	99.0% ⁽¹⁾	110	739.4
	合計			<u>223,614.3</u>	<u>211,031.1</u>	99.2%	<u>1,559</u>	<u>5,771.7</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) 於二〇〇九年十二月三十一日。

出租率錄得歷史新高

於二〇〇九年十二月三十一日，物業整體出租率約為99.2%，比上年同期的98.1%上升了1.1個百分點。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均少於2%，遠遠低於廣州市甲級寫字樓16%的平均水平。

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2009年 12月31日 之出租率	於2008年 12月31日 之出租率	與2008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	98.9%	98.5%	0.4%
城建大廈	99.2%	97.7%	1.5%
維多利廣場	98.5%	99.4%	-0.9%
越秀新都會	99.0%	95.6%	3.4%
合計	99.2%	98.1%	1.1%

租金收入持續提升

二〇〇九年，越秀房產基金物業實現總租金收入約53,220萬港元，比上年同期增長了7.37%，撇除新收購的越秀新都會及財富廣場1701單元，可比總租金收入比上年同期增加了2.61%。

其中，白馬大廈約佔總租金收入的57.2%；財富廣場約佔11.6%；城建大廈約佔10.6%；維多利廣場約佔9.8%；越秀新都會約佔10.8%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告期間各物業所得租金收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	與2008年			物業租金 收入增加 的百分比
	於2009年 租金收入 (百萬港元)	於2008年 租金收入 (百萬港元)	相比 增加／減少 (百萬港元)	
白馬大廈	304.2	298.1	6.1	2.05%
財富廣場	61.8	60.9	0.9	1.48%
城建大廈	56.7	54.9	1.8	3.28%
維多利廣場	51.9	48.7	3.2	6.57%
越秀新都會	57.6	33.1	24.5	74.02%
合計	<u>532.2</u>	<u>495.7</u>	<u>36.5</u>	7.37%

白馬大廈－積極鞏固行業地位

白馬大廈作為全國知名的服裝批發專業市場，於二〇〇九年榮獲了2008-2009年度「中國十大服裝專業市場」及「2009流花－礦泉服裝市場園區電子商務應用示範基地」的獎項，行業龍頭地位進一步得到鞏固。管理人及白馬大廈的前綫服務供應商廣州白馬物業管理有限公司「白馬物業管理公司」在繼續做好租客關係管理的基礎上，注重強化營銷推廣工作，成立了專責部門開展白馬服裝市場的整體營銷推廣及電子商務平台的營運，成功策劃組織了“白馬杯2009廣東新銳之星服裝設計師大賽”及“第三屆白馬採購節”等主題活動，有效地拓寬商戶銷售渠道，增強項目的知名度和競爭力。另外還利用大廈二、三樓商鋪租約到期的時機，積極謀劃經營定位調整及升級改造事宜，不斷推陳出新，務求實現白馬大廈持續穩定的經濟收益。

財富廣場及城建大廈－充分挖掘客戶租賃潛力，穩定物業出租率

在廣州市甲級寫字樓市場供應量大增及市場有效需求不足的嚴峻形勢下，財富廣場及城建大廈積極應對市況的變化，制訂有針對性的租務及招商政策，完善相關激勵機制與措施，積極做好到期租約管理及租戶擴租工作，有效地穩定了現有優質客戶資源，物業出租率穩中有升。如世界500強企業「阿斯利康」成功擴租財富廣場一層單元、優質租客「易方達基金」、「泰康人壽」成功擴租城建大廈整層單元等。另外，在引進優質客戶方面也取得顯著成績，如財富廣場成功引進大型國有企業「振戎煤氣」及中國知名服裝品牌「康威運動」，優化了物業的租戶組合。

維多利廣場－籌畫經營調整，挖掘商業價值

為適應未來零售商場日益激烈的市場競爭，我們主動求變，在考察調研多個成功的零售商場的基礎上，結合項目自身的特點，形成多個的主題商場經營預案，並以此推進招商及客戶儲備工作。現已成功引入「天線寶寶」— 幼稚教育方面的國際知名品牌客戶，物業商業價值將逐步得以體現。

越秀新都會－加強租務管理，穩定客戶資源

越秀新都會針對大廈內中小租戶較多的特點，採取靈活的租賃政策，穩定了現有租戶及出租率，有效地消除了金融危機的負面影響。同時，積極實施續約管理，有效地保存了客戶資源。另外，密切關注物業重點租戶的經營動態，制定相應的經營調整策略，有效地化解了經營風險，實現了物業的穩定經營。

積極推進資產提升，實現物業保值增值

二〇〇九年，管理人完成了白馬大廈一樓大堂、通道天花及一樓、五樓通道地面改造、城建大廈大堂形象改造工程等專案，大幅提升大廈的經營檔次。同時還開展越秀新都會電梯加建工程，維多利廣場餐飲污水及排煙系統以及城建大廈空調、消防、監控系統改造等工程項目，目前工程正有效推進中。

二〇一〇年，管理人計畫開展白馬大廈部分電梯的改造、雙回路供電及電力增容工程、部分樓層地面天花翻新工程，以及城建大廈空調、消防、監控系統改造等工程項目，預算投資約為人民幣2,700萬元，

挑戰與對策

二〇〇九年，面對市場資金寬裕，資產價格上漲但租金收入變動滯後的投資背景，管理人積極行動，除繼續在廣東省物色具有成長性的項目之外，亦努力在北京、上海等中心城市展開物業收購工作。管理人通過與多家物業顧問建立資訊溝通機制，收集內地中心城市擬出售物業的資料，在進行分析和整理的基礎上，參與多個物業的收購洽談。管理人相信，以基金目前的物業租金回報率為主要參考指標，把握市場機會，收購具有成長性的物業，將可以擴大基金資產規模，提升基金單位持有人的長遠利益。

財務回顧

全年可分派收入總額

越秀房產基金於報告年度對越秀房產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249,248,000港元（二〇〇八年：262,113,000港元），即越秀房產基金每個基金單位（「基金單位」）可分派的收入約為0.2338港元（二〇〇八年：0.246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產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產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產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產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%。

管理人議決就自二〇〇九年七月一日至二〇〇九年十二月三十一日期間（「二〇〇九年末期期間」）向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位0.1343港元（二〇〇八年：0.1226港元），末期分派連同越秀房產基金由二〇〇九年一月一日至二〇〇九年六月三十日止六個月期間（「二〇〇九年中期期間」）每個基金單位的中期分派0.1175港元（二〇〇八年：0.1234港元），即報告年度每個基金單位分派約0.2518港元（二〇〇八年：0.246港元）。為越秀房產基金於報告年度每個基金單位可分派收入約0.2338港元的100%，加上來自本集團因應現有現金資源作出的額外分派，包括：(a)對本集團的現金狀況不構成影響之若干投資物業的非現金公平值虧損；及(b)中國會計準則項下的投資物業攤銷費用19,147,000港元，相當於每個基金單位0.018港元，而該項費用將根據香港財務報告準則撥回，並無於釐定本集團的溢利時列賬。

末期分派總額合共約143,120,000港元預計於二〇一〇年五月十九日支付。

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0.2518港元（二〇〇八年：0.246港元），較二〇〇八年高約2.4%。

根據基金單位於二〇〇九年十二月三十一日的收市價2.94港元計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為8.56%。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8.19%（二〇〇八年：8.00%）。

資產淨值

於二〇〇九年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為3.82港元（二〇〇八年：3.77港元），增加約1.3%。於二〇〇九年十二月三十一日，每個基金單位的基金單位持有人應佔有形資產淨值約為3.651港元（二〇〇八年：3.603港元），增加約1.3%。

每個基金單位資產淨值的增加主要由於越秀房產基金於報告年度內的除稅後及與基金單位持有人交易前的純利增加約300,417,000港元（二〇〇八年：232,973,000港元）。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇〇九報告年度並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇〇九年十二月三十一日，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3.06港元，最低為1.63港元。於報告年度內的每日交投量平均約1,525,554個基金單位。

基金單位於二〇〇九年十二月三十一日的收市價為2.94港元，較發售價3.075港元折讓約4.4%，並較於二〇〇九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23%。

財務業績

物業於報告年度繼續保持平穩表現。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約達300,417,000港元(二〇〇八年：232,973,000港元)，增加約28.95%。

不計及投資物業公平值收益／(虧損)的影響，越秀房產基金於報告年度內的綜合除稅後溢利約達264,350,000港元(二〇〇八年：266,869,000港元)，減少約0.94%。以下為越秀房產基金於報告年度內的財務業績摘要：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	增加／(減少) 百分比
收入總額	532,203	495,686	7.37%
租賃代理費用	(18,110)	(16,944)	6.88%
物業相關稅項(附註1)	(83,145)	(37,653)	120.82%
其他物業開支(附註2)	(5,060)	(4,698)	7.71%
物業經營開支總額	(106,315)	(59,295)	79.30%
物業收入淨額	425,888	436,391	(2.41)%
預提稅項	(47,543)	(47,045)	1.06%
管理人費用	(32,200)	(32,158)	0.13%
信託人費用	(1,925)	(1,907)	0.94%
其他信託開支(附註3)	(2,249)	(13,480)	(83.32)%
非物業開支總額	(83,917)	(94,590)	(11.28)%
未計融資成本、利息收入及 稅項前的溢利	341,971	341,801	0.05%
利息收入	2,212	5,159	(57.12)%
融資成本	(66,297)	(68,729)	(3.54)%
除稅前溢利	277,886	278,231	(0.12)%
所得稅開支	(13,536)	(11,362)	19.13%
未計投資物業公允值收益／(虧損) 之除稅後溢利	264,350	266,869	(0.94)%
投資物業之公允值收益／(虧損)	36,067	(33,896)	—%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利	300,417	232,973	28.95%
與基金單位持有人交易：			
向基金單位持有人支付的分派	125,252	131,541	(4.78)%
向基金單位持有人擬派的分派	143,120	130,700	9.50%

附註1 越秀房產基金管理人董事會於二〇〇九年四月十七日就《中華人民共和國房產稅暫行條例》（「房產稅暫行條例」）（國發1986年90號）適用於位於中國廣州的外資企業及直接外商投資物業獲得確認，自二〇〇九年一月一日起生效。於稅務條例變動前，越秀房產基金根據城市城產稅暫行條例就物業所支付房地產稅乃按照各物業成本／價值70%的1.2%的稅率每年繳納。自二〇〇九年一月一日起，越秀房產基金根據房產稅暫行條例就物業應付的房產稅乃按照各項物業租金收入的12%的稅率按月繳納。

因中國房地產稅條例的變動，導致越秀房產基金二〇〇九年報告年度應繳納的房產稅較上年同期增加約43,880,000港元。

附註2 其他物業開支包括估值費、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、匯兌差額及雜項費用等。二〇〇九年的其他信託開支減少主要是期內沒有一次性的支出，如銀行貸款費用，及成本控制的改善。

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約532,203,000港元（二〇〇八年：495,686,000港元）及425,888,000港元（二〇〇八年：436,391,000港元），較二〇〇八年分別增加／（減少）約7.37%及(2.41%)。

總收入包括租金收入約520,738,000港元（二〇〇八年：487,787,000港元）及其他收入約11,465,000港元（二〇〇八年：7,899,000港元）（包括廣告收入、違約金及滯納金）。

物業收入淨額約達425,888,000港元（二〇〇八年：436,391,000港元），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80%。

物業收入淨額的變化，雖然由於人民幣升值以及續租及新訂租賃協議的租金收入而增加，但由於中國房地產稅的變動，而導致房產稅較上年同期增加約4,388萬港元，因而使物業收入淨額較上年同期減少2.41%。二零零九年十二月，五項物業每平方米平均月租金收入為人民幣187.23元（二〇〇八年十二月：人民幣185.06元），增長1.2%。

管理人費用雖然因總資產增加而增加，但由於物業收入淨額減少而減少，整體而言輕微增加約0.13%。信託人費用因總資產輕微增加而增加約0.94%。

利息收入約達2,212,000港元(二〇〇八年：5,159,000港元)，減少約57%，這主要由於報告年度的銀行存款利率普遍降低，甚至在香港銀行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。

為編製越秀房產基金的綜合收益表，管理人已採用每人民幣0.8812元兌1港元的匯率，即報告年度的平均匯率。

物業估值

於二〇〇九年十二月三十一日，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，其重估市值合計約57.717億港元，較二〇〇八年十二月三十一日之估值高出約5,283萬港元，重估市值已考慮了二〇〇九年報告年度新增白馬大廈的裝修及電纜改造工程費用約536萬港元，維多利亞廣場油煙排放改造工程費用約15萬港元，越秀新都會電梯加建工程約158萬港元，及財富廣場1701單元交易費用資本化金額約54萬港元。

估值增加其中約0.16%是由於報告年度人民幣升值及管理人採納於越秀房產基金綜合資產負債表日期的匯率每人民幣0.8805元兌1港元的匯率所致。然而物業的公允值收益約人民幣31,784,000元。

下表概述各項物業於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日的估值：

	二〇〇九年 十二月 三十一日 的估值 人民幣百萬元	二〇〇八年 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	2,878.5	2,851.5	0.95%
財富廣場	590.5	586.5	0.68%
城建大廈	419.0	408.0	2.70%
維多利廣場	543.0	537.5	1.02%
越秀新都會	651.0	660.0	-1.36%
	<u>5,082.0</u>	<u>5,043.5</u>	0.76%

	二〇〇九年 十二月 三十一日 的估值 百萬港元	二〇〇八年 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 二〇〇九年 十二月 三十一日 的估值佔比 %
白馬大廈	3,269.1	3,233.4	1.1	56.6
財富廣場	670.6	665.0	0.8	11.6
城建大廈	475.9	462.6	2.9	8.3
維多利廣場	616.7	609.5	1.2	10.7
越秀新都會	739.4	748.4	-1.2	12.8
總計	<u>5,771.7</u>	<u>5,718.9</u>	0.9	100

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

於二〇〇九年十二月三十一日，越秀房產基金的貸款總額約為2,066,423,000港元（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32%。

於二〇〇九年十二月三十一日，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2,344,422,000港元，相當於越秀房產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

越秀房產基金於二〇〇九年十二月三十一日的現金結餘約達410,295,000港元。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。

管理人已採取保守的現金管理方法，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。

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。

由二〇〇六年至二〇〇九年內，越秀房產基金已就上述資金產生約23,844,000港元的資本開支。就二〇〇九年，上述資金的資本開支約為3,614,000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14,044,000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

於二〇〇九年報告年度，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8,983,000港元及9,127,000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二〇一〇年四月三十日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一〇年五月三日至二〇一〇年五月七日（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二〇一〇年四月三十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二〇一〇年五月十九日。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一〇年四月二十六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二〇一〇年五月二十六日召開。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

於二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,669	6,452
投資物業		5,771,721	5,718,892
遞延資產		42,498	40,125
商譽		182,099	181,813
		<u>5,999,987</u>	<u>5,947,282</u>
流動資產			
可收回稅項		1,650	1,535
預付款項、按金及其他應收款項	5	6,197	6,440
現金及現金等價物		410,295	397,416
		<u>418,142</u>	<u>405,391</u>
資產總額		<u>6,418,129</u>	<u>6,352,673</u>
流動負債			
租金按金(即期部分)	6	90,316	40,465
預收款項	6	6,586	11,796
應計費用及其他應付款項	6	53,280	58,295
應付關連公司款項		17,683	20,672
		<u>167,865</u>	<u>131,228</u>

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 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)	6	30,506	73,944
銀行借貸, 有抵押		2,066,423	2,048,107
遞延稅項		79,628	77,075
		<u>2,176,557</u>	<u>2,199,126</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	2,344,422	2,330,354
		<u>4,073,707</u>	<u>4,022,319</u>
負債總額		<u>6,418,129</u>	<u>6,352,673</u>
資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>
總權益		<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產淨值		<u>250,277</u>	<u>274,163</u>
扣除流動負債後總資產		<u>6,250,264</u>	<u>6,221,445</u>
已發行基金單位數目(千個)		<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		<u>3.82港元</u>	<u>3.77港元</u>

綜合全面收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益－租金收入		532,203	495,686
經營開支	8	(190,232)	(153,885)
投資物業的公平值收益／(虧損)		36,067	(33,896)
銀行存款的利息收入		2,212	5,159
融資成本－不包括基金單位 持有人應佔款額	9	(66,297)	(68,729)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		313,953	244,335
所得稅開支	10	(13,536)	(11,362)
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		300,417	232,973
其它全面收入－現金流對沖，扣除稅項		—	83,841
於與基金單位持有人進行交易前之 總全面收入		300,417	316,814
基金單位持有人應佔資產淨值的變化	7	(300,417)	(316,814)
總全面收入		—	—

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，如是，於與基金單位持有人進行交易後之總全面收入為零。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，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。

綜合權益變動報表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	對沖儲備 千港元	未經審核 保留盈利 千港元	總數 千港元
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	83,841	—	83,841
期內業績	—	(83,841)	(83,841)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇八年十二月三十一日的結餘	—	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
二〇〇九年一月一日的結餘	—	—	—
期內業績	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二〇〇九年十二月三十一日的結餘	—	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

分派聲明

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
與基金單位持有人交易前的			
除稅後溢利		300,417	232,973
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值(收益)／虧損(ii)		(36,067)	33,896
— 有關物業估值變動的遞延稅項費用		(3,493)	2,782
— 中國會計準則下的投資 物業攤銷費用(ii)		(11,609)	(7,538)
可分派收入總額		249,248	262,113
於一月一日可分派的款額		130,665	115,193
年內已付分派(iii)		(255,940)	(246,641)
於十二月三十一日的可分派款額		<u>123,973</u>	<u>130,665</u>
已公佈末期分派		<u>143,120</u>	<u>130,700</u>
已公佈每基金單位分派		<u>0.1343港元</u>	<u>0.1226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) 根據信託契據的條款，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。截至二零零九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，包括：(i)對本集團的現金狀況不構成影響之若干投資物業的非現金公平值虧損；及(ii)中國會計準則項下的投資物業攤銷費用19,147,000港元，相當於每個基金單位0.018港元，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。
- (iii) 於二〇〇九年五月二十日及二〇〇九年十月三十日分別已分派總額合共255,940,000港元(二〇〇八年：246,641,000港元)給基金單位持有人，即每個基金單位分派為0.1226港元及每個基金單位0.1175港元。

綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
經營業務所得現金淨額：			
經營所得現金淨額		338,398	347,973
已付銀行借貸的利息		(50,826)	(65,908)
已付中國企業所得稅稅項		(11,216)	(6,912)
		<u>276,356</u>	<u>275,153</u>
投資業務所用現金淨額			
收購附屬公司，經扣除所得現金		—	(450,122)
購買物業、廠房及設備		—	(12,206)
購買投資物業		(7,629)	(18,086)
已收利息		2,212	5,159
		<u>(5,417)</u>	<u>(475,255)</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		—	2,528,887
已付分派		(255,940)	(246,641)
償還銀行借貸		—	(1,763,899)
結算衍生金融工具		—	(232,956)
		<u>(255,940)</u>	<u>285,391</u>
融資業務(使用)／產生的現金淨額			
現金及現金等價物增加		14,999	85,289
匯兌差額		(2,120)	21,974
於期初的現金及現金等價物		397,416	290,153
		<u>410,295</u>	<u>397,416</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，該等財務報表均以港元呈列。

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全融負債及按公平值列賬的投資物業作出調整。

下列為由二〇〇九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1號(經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利
香港會計準則第20號(修訂)	政府補助的會計處理及政府資助的披露
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司的投資
香港會計準則第29號(修訂)	惡性通貨膨脹經濟的財務報告

香港會計準則第31號(修訂)	於合營公司的權益
香港會計準則第32號及	可沽售金融工具及清盤所產生的責任
香港會計準則第1號(修訂)	
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業
香港會計準則第41號(修訂)	農業
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份付款的歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
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

採納該等修訂及詮釋對本集團的財務報表並無重大財務影響。

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24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	財務工具：確認及計量－合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	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(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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 ¹
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	清除涉及權益工具的財務債務 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由二零零九年七月一日或之後自客戶收取的資產轉讓生效

⁴ 由二零零九年六月三十日或之後結束的年度期間起生效

⁵ 由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 由二零一零年七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

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
租金按金		
即期部分	90,316	40,465
非流動部分	30,506	73,944
	<u>120,822</u>	<u>114,409</u>
預收款項	<u>6,586</u>	<u>11,796</u>
應繳預扣稅撥備	8,409	8,637
營業稅及堤圍防護費撥備	5,332	5,254
應付工程款	7,503	8,657
經營開支的應計項目	<u>32,036</u>	<u>35,747</u>
應計項目及其他應付款項	<u>53,280</u>	<u>58,295</u>
	<u>180,688</u>	<u>184,500</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。

7 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	4,022,319	3,534,544
發行基金單位	—	191,320
自損益表內轉撥	300,417	316,814
年內已支付的分派	(255,940)	(246,641)
匯兌差額	6,911	226,282
	<u>4,073,707</u>	<u>4,022,319</u>

8 按性質分類的開支

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	18,110	16,944
房產稅	55,443	11,567
營業稅及堤圍防護費	26,821	25,345
預提稅項 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	47,543	47,045
物業、廠房及設備的折舊開支	2,767	2,741
資產管理費	32,200	32,158
信託人酬金	1,925	1,907
估值費用	260	200
法律及專業費用	538	1,333
核數師酬金	1,800	1,821
銀行費用	624	4,565
其他	2,201	8,259
	<u>190,232</u>	<u>153,885</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。
- (iii) 年內，越秀房產基金並無任命董事和集團並無聘任員工，因此沒有任何員工福利費開支。

9 融資成本 – 不包括基金單位持有人應佔款額

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
銀行借貸利息開支	50,826	61,398
銀行借貸的貸款交易開支攤銷	18,290	12,521
外匯交易收益淨額	(2,819)	(85,803)
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	—	80,613
	<u>66,297</u>	<u>68,729</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。

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
本期稅項		
– 香港利得稅	—	—
– 中國企業所得稅	11,101	4,649
遞延稅項	2,435	6,713
	<u>13,536</u>	<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：

	二〇〇九年 千港元	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	<u>313,953</u>	<u>244,335</u>
按國內稅率計算的稅項 – 25%	78,488	61,084
毋須課稅收入之應計稅額	(72,014)	(54,208)
不可扣稅的開支之應計稅額	4,072	3,092
一間附屬公司未匯出盈利的預扣稅項	2,990	1,394
	<u>13,536</u>	<u>11,362</u>

加權平均適用稅率為25% (二〇〇八年：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

截至二〇〇九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0.28港元(二〇〇八年：0.22港元)，乃依據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利300,417,000港元(二〇〇八年：232,973,000港元)及年內已發行的1,065,973,000個基金單位(二〇〇八年：1,038,318,383個基金單位)計算。

由於截至二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八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

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承諾	<u>4,076</u>	<u>2,101</u>

13 應收未來最低租金

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
一年內	372,064	502,864
一年以上及五年以內	263,900	588,559
五年以上	<u>25,133</u>	<u>62,984</u>
	<u>661,097</u>	<u>1,154,407</u>

業績表現一覽表

於二〇〇九十二月三十一日

	二〇〇九年	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)	4,073,707	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)	3.82	3.77	3.53	3.2
成交價與資產淨值的				
最大溢價(港元)	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用	不適用	0.500
成交價與資產淨值的				
最大折讓(港元)	2.19 ⁽ⁱⁱ⁾	2.54	0.695	0.350
每個基金單位的淨收益率	9.58% ⁽ⁱⁱ⁾	12.21%	11.83%	7.96%
已發行基金單位數目(單位)	1,065,972,687	1,065,972,687	1,000,000,000	1,000,000,000

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇〇九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3.06港元(二〇〇八年：3.11港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇〇九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1.63港元(二〇〇八年：1.23港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇〇九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二〇〇九年十二月三十一日的成交價2.94港元(二〇〇八年：1.79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，二〇一〇年三月十八日

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。