

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。



(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



管理

截至二〇一一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」)及其附屬公司截至二〇一一年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一〇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二〇一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一〇年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一一年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一〇年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少) 的百分比
收入總額	522,286,000	484,655,000	7.76%
物業收入淨額	409,486,000	379,190,000	7.99%
除稅後溢利	1,337,275,000	635,635,000	110.38%
每個基金單位的盈利	1.255	0.596	110.38%
物業組合估值	6,471,000,000	5,432,500,000	19.12%
每基金單位資產淨值	4.78	3.73	28.15%
每基金單位資產淨值－折合港元	5.90	4.38	34.70%
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)	27%	29%	(2)百分點
總負債佔總資產的百分比(附註b)	31%	34%	(3)百分點

分派			
可分派收入總額	231,421,000	220,227,000	5.08%
每個基金單位的可分派收入(港幣)	0.2647	0.2411	9.79%

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。管理人議決截至二〇一一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。

管理人議決就自二〇一一年七月一日至二〇一一年十二月三十一日期間（「二〇一一年末期期間」）向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1062元約等於0.1308港元（二〇一〇年：約人民幣0.0983元約等於0.1165港元）。二〇一一年末期分派將於二〇一二年五月九日對在二〇一二年四月十六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二〇一一年一月一日至二〇一一年六月三十日止六個月期間（「二〇一一年中期期間」）每個基金單位的中期分派約人民幣0.1109元約等於0.1339港元（二〇一〇年：約人民幣0.1087元約等於0.1246港元），即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2171元約等於0.2647港元（二〇一〇年：約人民幣0.2070元約等於0.2411港元）。

越秀房產基金的目的是以物業的租金收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自2005年起連續六年，其分派均不少於可分派收入總額的100%。下表載列由2006年至2011年的六年，每個基金單位分派情況：

港幣	2011	2010	2009	2008	2007	2006
可分派收入總額('000)	282,107	257,023	249,248	262,113	225,867	206,683
每個基金單位的						
可分派收入	0.2647	0.2411	0.2338	0.2460	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>0.2647</u>	<u>0.2411</u>	<u>0.2518</u>	<u>0.2460</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合併綜合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0.2647港元（二〇一〇年：0.2411港元）。根據基金單位於二〇一一年十二月三十一日的收市價3.43港元（二〇一〇年：4.34港元）計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為7.72%（二〇一〇年：5.56%）。每個基金單位分派的收益率上升主要由於截至二〇一一年末的基金單位的收市價下調及每個基金單位分派上升所致。

二〇一一年業務回顧及未來展望

營運回顧

資產表現持續強勁

二〇一一年，中國宏觀經濟保持平穩發展態勢，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，取得持續優良的業績表現，各項經營指標創歷史新高，物業競爭力進一步增強，為越秀房產基金未來收入增長及長遠發展奠定了扎實基礎。

物業組合

截至二〇一一年十二月三十一日，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（「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（不包括越秀新都會大廈單位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，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

由信託人委託以接替根據房託基金守則條文退任的威格斯資產評估顧問有限公司的越秀房產基金新總評估師第一太平戴維斯(「第一太平」)，已對物業進行估值。於二〇一一年十二月三十一日其重估市值約為人民幣64.71億元，較二〇一〇年十二月三十一日之估值高出人民幣10.39億元，增長19.1%。每個基金單位資產淨值為人民幣4.78元，比二〇一〇年十二月三十一日之每個基金單位資產淨值增長28.15%。

下表概述各項物業於二〇一一年十二月三十一日及二〇一〇年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2011年	於2010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	3,651.0	3,076.5	18.7%
財富廣場	749.5	632.0	18.6%
城建大廈	612.0	450.5	35.8%
維多利廣場	747.0	618.0	20.9%
新都會大廈	711.5	655.5	8.5%
合計	<u>6,471.0</u>	<u>5,432.5</u>	19.1%

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	100.00%	1,105	3,651.0
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.05%	75	749.5
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	98.61%	57	612.0
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.96%	20	747.0
新都會大廈	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽¹⁾	98.81% ⁽¹⁾	115	711.5
	合計			<u>223,614.3</u>	<u>211,031.1</u>	99.25%	<u>1,372</u>	<u>6,471.0</u>

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) 於二〇一一年十二月三十一日。

出租率再攀高峰

於二〇一一年十二月三十一日，物業整體出租率約為99.25%，比上年同期的99.20%微升0.05個百分點，繼續保持在高位運行，反映出越秀房產基金營運團隊在出租空置單元方面所投放的力度及市場對越秀房產基金物業組合的強勁需求。

下表載列於本報告年度及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於2011年	於2010年	與2010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	100.00%	100.00%	0.00%
財富廣場	99.05%	99.18%	(0.13)%
城建大廈	98.61%	99.16%	(0.55)%
維多利廣場	99.96%	99.96%	0.00%
新都會大廈	98.81%	98.02%	0.79%
合計	99.25%	99.20%	0.05%

經營收入持續提升

二〇一一年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣5.223億元，比上年同期增長了7.8%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的58.7%；財富廣場約佔11.5%；城建大廈約佔9.5%；維多利廣場約佔10.1%；新都會大廈約佔10.2%。

於報告年度並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告年度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2011年 經營收入 人民幣百萬元	於2010年 經營收入 人民幣百萬元	與2010年 增加 人民幣百萬元	經營收入 增加 百分比
白馬大廈	306.5	276.2	30.3	11.0%
財富廣場	60.3	56.9	3.4	6.0%
城建大廈	49.6	49.3	0.3	0.6%
維多利廣場	52.6	50.2	2.4	4.8%
新都會大廈	53.3	52.1	1.2	2.3%
合計	<u>522.3</u>	<u>484.7</u>	<u>37.6</u>	7.8%

白馬大廈－加大資源投入，打造服裝交易頂級平台，鞏固行業競爭優勢

白馬大廈堅持著力打造品牌影響力工程，成功策劃和舉辦了2011白馬服裝採購節、白馬品牌全國巡展等多項主題推廣活動，活動規模空前，行業內反響熱烈，極大地提升白馬品牌影響力之餘，還有效促進了場內眾多商戶的服裝交易。管理人高度重視租戶關係，推行了客戶分級管理體系，扶持有實力的品牌商戶經營，充分發揮白馬客戶資源的優勢，增強項目綜合競爭力。管理人穩步推進各項資產提升工程，翻新了大廈的時裝表演舞台、部分樓層通道及電梯廳，改善了大廈營商環境，為採購商提供更佳的購物體驗，同時亦為基金單位持有人帶來更理想的回報。

財富廣場及城建大廈－把握市場節奏，找准市場定位，促進租金持續提升

面對廣州新增寫字樓集中供應的壓力，財富廣場及城建大廈依然取得較為滿意的租務業績。基於對市場競爭形勢的正確研判，管理人適時調整營運策略，充分發

揮物業自身的優勢，把握本地企業重置辦公室的趨勢，開展積極有效且個性化的租務活動。

全年物業出租率穩定在99%以上，租金水準亦回升至二〇〇八年金融危機以來的最高水準。其中，財富廣場利用裙樓臨街鋪位租約到期之契機，重新規劃招租，成功引進了多家知名零售商家，新租約租金亦取得較滿意增長，同時積極調整辦公樓到期小面積單元，扶持內部優質客戶擴租；城建大廈全年大部分租約續期，續約租金增長率逾14%，並且主動吸納知名客戶進駐，目前金融及相關行業租戶比例已高達六成。

維多利廣場－持續改善租戶組合，籌劃長久商業價值，謀求豐厚業績回報

二〇一一年，維多利廣場憑藉其優越地點，加上本地零售市場旺盛，不斷優化的商鋪組合及高成效之推廣活動，商場人流保持暢旺，鋪位亦近乎全部租出，物業平均租值較年初上升近13%，商業價值逐步凸顯。管理人透過合理安排到期租約，積極吸納了多家優質客戶進駐維多利廣場，為顧客提供更佳之購物體驗及更多元化的選擇，同時，亦降低了對單一大租戶的依賴及低租值餐飲租戶的比例，物業抗逆能力增強，整體營運更趨穩健。

新都會大廈－強化租約監控及續租管理，發揮物業最大潛能

新都會大廈二〇一一年租務表現取得長足進步，針對到期租約數量多、到期小單元多的特點，營運團隊抓好各項招商準備，富有成效地開展租約洽談，議租能力不斷增強，新訂租約及舊租約續租的租金均有明顯拉升，升幅分別達到6.6%及12.7%。憑藉管理團隊之辛勤及專業態度，新都會大廈物業出租率及收入得到滿意增長，全年平均出租率維持於99%以上高位，物業租值亦繼續穩步攀升。

積極推進資產提升專案，實現物業保值增值

二〇一一年由業主或物業管理公司出資並完成了多項的資產提升工程，包括白馬大廈七樓公共區域翻新工程、白馬大廈四樓通道天花翻新工程、白馬大廈3、4號電梯改造、雙回路供電改造工程、中庭翻新改造工程、城建大廈消防系統、空調系統及供電系統改造、財富廣場大堂及廣場改造工程、城建大廈電梯轎廂改造工程、財富廣場和城建大廈樓層公共區域改造工程、城建大廈裙樓空調風櫃更新改造、維多利廣場裙樓燈飾改造，有效地改善了項目的安全等級、營商環境和競爭力。

二〇一二年管理人將重點推進白馬大廈電梯系統改造、城建大廈及財富廣場樓層公共區域裝修改造工程。

把握收購機會，推動常態互動，提升長遠利益

二〇一二年，展望世界經濟復蘇步伐仍然緩慢，而中國則仍會繼續維持對房地產行業調控的力度，管理人將積極行動，努力從內外兩個途徑尋找合適的投資機會。目前，管理人除了在一線城市開拓市場機會外，還致力深入地研究越秀地產持有的商業地產項目，尤其是以享有優越地理位置、具備強大增值潛力的優質項目作為重點，探討收購及常態互動的可能性。管理人相信，中國的商業地產面臨著較快的發展機會，而越秀地產近年開發大型綜合性商業物業的規模快速增長，有信心能把握時機，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

財務業績

越秀房產基金租金收入及物業收入淨額較二〇一〇年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	增加／(減少) 百分比
收入總額	522,286	484,655	7.76%
租賃代理費用	(17,828)	(16,669)	6.95%
物業相關稅項(附註1)	(92,407)	(83,608)	10.52%
其他物業開支(附註2)	(2,565)	(5,188)	(50.56)%
物業經營開支總額	(112,800)	(105,465)	6.95%
物業收入淨額	409,486	379,190	7.99%
預提稅項	(47,060)	(43,554)	8.05%
管理人費用	(34,414)	(29,449)	16.86%
信託人費用	(2,213)	(1,807)	22.47%
其他信託開支(附註3)	(17,396)	(11,240)	54.77%
非物業開支總額	(101,083)	(86,050)	17.47%
未計融資成本、利息收入及 稅項前的溢利	308,403	293,140	5.21%
利息收入	2,783	2,373	17.28%
融資收入，淨值	33,545	9,048	270.74%
除稅前溢利	344,731	304,561	13.19%
所得稅開支	(33,862)	(14,049)	141.03%
未計投資物業公允值收益 之除稅後溢利	310,869	290,512	7.01%
投資物業之公允值收益	1,026,406	345,123	197.40%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利	1,337,275	635,635	110.38%

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、地方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522,286,000元(二〇一〇年：人民幣484,655,000元)及人民幣409,486,000元(二〇一〇年：人民幣379,190,000元)，較二〇一〇年分別增加約7.76%及7.99%。

總收入包括租金收入約人民幣516,523,000元(二〇一〇年：人民幣479,188,000)元及其他收入約人民幣5,763,000元(二〇一〇年：人民幣5,467,000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。於二〇一一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210.58元(二〇一〇年：人民幣194.41元)。

物業收入淨額約達人民幣409,486,000元(二〇一〇年：人民幣379,190,000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%。

物業相關稅項較二〇一一年年度上升約10.52%，主要由於自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及自二〇一一年一月起新增之地方教育費附加是按營業稅百分之二計算。

管理人費用因總資產及物業收入淨額增加而增加約16.86%。信託人費用因總資產增加而增加約22.47%。

其它信託開支增加約54.77%，主要是由於銀行借款再融資所產生一次性的律師及專業費用及港幣存款所產生之匯兌虧損所致。

在報告年度末港幣兌人民幣匯率下跌，因此港元銀行借款產生滙兌收益約人民幣87,905,000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54,360,000元。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣1,337,275,000元（二〇一〇年：人民幣635,635,000元），增加110.38%，主要原因是二〇一一年報告年度錄得物業重估升值收益約人民幣1,026,406,000元，遠多於去年同期的約人民幣345,123,000元。

資產淨值

於二〇一一年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣4.78元（二〇一〇年：人民幣3.73元），增加約28.15%。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一一報告年度並沒有發行任何新基金單位。截至於二〇一一年十二月三十一日，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4.40港元，最低為3.10港元。於報告年度內的每日交投量平均約1,356,029個基金單位。

基金單位於二〇一一年十二月三十一日的收市價為3.43港元，較發售價3.075港元溢價約11.54%，但較於二〇一一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41.86%。

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。該等銀行借款於二〇一一年十一月十二日到期。

於二〇一一年九月二十六日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,502,000,000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。新貸款已於二〇一一年十月十七日提取。新貸款的資金已用作為數2,100,000,000港元的現有銀行借貸再融資，以及為支付越秀房產基金有關新貸款已產生的費用及開支及／或一般營運資金需要。

於二〇一一年十二月三十一日，越秀房產基金的貸款總額約為人民幣1,978,000,000（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27%。

於二〇一一年十二月三十一日，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2,280,000,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約31%。

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

越秀房產基金於二〇一一年十二月三十一日的現金及短期存款結餘約達人民幣695,761,000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，因此於合併綜合收益表以開支列賬。因此，越秀房產基金已就會計目的於其經審核合併綜合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。

所有房地產銷售及採購之概要

於二〇一一年報告年度，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」）及廣州白馬物業管理有限公司（「白馬物業管理」）（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分別提供人民幣8,633,000元及人民幣9,195,000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二〇一二年四月十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一二年四月十七日至二〇一二年四月二十日（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二〇一二年四月十六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二〇一二年五月九日。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一二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

管理人建議越秀房產基金於報告年度的股東週年大會於二〇一二年五月十日召開。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。

合併綜合收益表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
收益－租金收入		522,286	484,655
經營開支	4	(213,883)	(191,515)
投資物業的公平值收益		1,026,406	345,123
淨融資收入－不包括基金單位 持有人應佔款額	5	36,328	11,421
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		1,371,137	649,684
所得稅開支	6	(33,862)	(14,049)
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		1,337,275	635,635
其它綜合收益		—	—
於與基金單位持有人進行交易前 之總綜合收益		1,337,275	635,635
基金單位持有人應佔資產淨值的變化	10	1,337,275	635,635

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合併資產負債表及分派如何在合併綜合收益表披露構成影響。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7。

合併資產負債表

於二〇一一年十二月三十一日

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
非流動資產			
機器及設備		10	813
投資物業		6,471,000	5,432,500
遞延資產		39,104	42,269
商譽		160,324	160,324
		<u>6,670,438</u>	<u>5,635,906</u>
		-----	-----
流動資產			
可收回稅項		2,248	2,226
預付款項、按金及 其他應收款項	8	6,831	7,206
短期銀行存款		175,111	—
現金及現金等價物		520,650	378,955
		<u>704,840</u>	<u>388,387</u>
		-----	-----
資產總額		<u>7,375,278</u>	<u>6,024,293</u>
		-----	-----
流動負債			
租金按金(即期部分)	9	54,055	34,828
預收款項	9	7,986	9,007
應計費用及其他應付款項	9	44,944	49,089
應付關連公司款項		22,179	16,756
銀行借貸，有抵押		—	1,774,748
		<u>129,164</u>	<u>1,884,428</u>
		-----	-----

	附註	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 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)	9	72,576	83,364
銀行借貸, 有抵押		1,978,169	—
遞延稅項		100,105	75,511
		<u>2,150,850</u>	<u>158,875</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	10	2,280,014	2,043,303
		<u>5,095,264</u>	<u>3,980,990</u>
負債總額		<u><u>7,375,278</u></u>	<u><u>6,024,293</u></u>
資產淨值		<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>
總權益		<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>
流動資產/(負債)淨值		<u><u>575,676</u></u>	<u><u>(1,496,041)</u></u>
扣除流動負債後總資產		<u><u>7,246,114</u></u>	<u><u>4,139,865</u></u>
已發行基金單位數目(千個)		<u><u>1,065,973</u></u>	<u><u>1,065,973</u></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><u>4.78元</u></u>	<u><u>3.73元</u></u>

分派聲明

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前的除稅後溢利	1,337,275	635,635
就可分派收入總額作出的調整(i)		
— 投資物業的公平值收益	(1,026,406)	(345,123)
— 合併綜合收益表下的有關 物業估值變動的遞延稅項費用	18,687	541
— 中國會計準則下的投資物業攤銷費用	(10,230)	(10,230)
— 銀行貸款的匯兌收益	(87,905)	(60,596)
可分派收入總額	231,421	220,227
於一月一日可分派的款額	104,750	126,017
年內已付分派(ii)	(223,001)	(241,494)
於十二月三十一日的可分派款額	113,170	104,750
已公佈末期分派	113,170	104,750
已公佈每基金單位分派(iii)	人民幣0.1062	人民幣0.0983

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) 於二〇一一年五月十九日及二〇一一年十月二十六日分別已分派總額合共人民幣223,001,000元(折合為242,402,000港元)(二〇一〇年：人民幣241,494,000元(折合為275,980,000港元))給基金單位持有人，即分別為自二〇一〇年七月一日至二〇一〇年十二月三十一日每個基金單位末期分派為人民幣0.0983元(折合為0.1165港元)及自二〇一一年一月一日至二〇一一年六月三十日每個基金單位中期分派人民幣0.1109元(折合為0.1339港元)。
- (iii) 於二〇一二年二月二十日管理人董事會宣派由二〇一一年七月一日至二〇一一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0.1062元(約等於0.1308港元)，分派總額為人民幣113,170,000元(約等於139,391,000港元)。

合併現金流量表

截至二〇一一年十二月三十一日止年度

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
經營業務所得現金淨額：		
經營所得現金淨額	321,442	306,555
已付利息	(36,984)	(35,689)
已付中國企業所得稅稅項	(9,290)	(8,678)
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務所產生現金流量－淨額	<u>275,168</u>	<u>262,188</u>
投資業務所用現金淨額		
購買投資物業	(12,094)	(5,377)
已收利息	2,783	2,373
短期存款(到期日多於三個月)增加	(175,111)	—
	<u> </u>	<u> </u>
投資業務所使用現金流量－淨額	<u>(184,422)</u>	<u>(3,004)</u>
融資業務所用現金淨額		
已付分派	(223,001)	(241,494)
銀行借貸款項，已扣除交易成本	1,994,060	—
償還銀行借貸	(1,720,110)	—
	<u> </u>	<u> </u>
融資業務所產生／(使用)的現金淨額	<u>50,949</u>	<u>(241,494)</u>
現金及現金等價物增加	141,695	17,690
於年初的現金及現金等價物	378,955	361,265
	<u> </u>	<u> </u>
於年終的現金及現金等價物	<u>520,650</u>	<u>378,955</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(越秀房產基金)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(「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二〇一二年二月二十日刊發。

2 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」)、信託契約相關條款及房地產投資信託基金守則(「房產信託基金守則」)附錄C所記載相關披露要求而編製。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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理人在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

以下對新準則及新準則修改由二〇一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用，本集團亦已應用。

香港會計準則第24號(修訂)	關連人士披露
香港財務報告準則第7號的修改	金融工具：披露

採用該等準則、準則的修改及詮釋對本集團的截至二〇一一年十二月三十一日業績及財務狀況並無重大影響。

以下對新準則及詮釋的詮釋、修訂及修改由二〇一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用但目前與本集團並無關連。

香港會計準則第32號(修改)	配股的分類
香港財務報告準則1的修改	香港財務報告準則7號比較披露， 對首次採用者有某些豁免
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(經修改)	最低資金要求規定的預付款
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

此外，香港會計師公會亦根據其第三年度改進項目(2010)頒佈多項對現行準則之修訂。除了香港財務報告準則第7號的修改(「金融工具：披露」)外，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。

以下為由二〇一一年一月一日開始之財政年度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：

香港會計準則1號(修改)	財務報表的呈報 ³
香港會計準則12號(修訂)	遞延稅項：相關資產的收回 ²
香港會計準則19號(修改)	職工福利 ⁴
香港會計準則第27號(修訂2011)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(修訂2011)	聯營和合營 ⁴
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－金融資產和金融負債 的互相抵銷 ⁵
香港財務報告準則第1號(修改)	嚴峻高通和免除第一次採用者 之固定日子要求 ¹
香港財務報告準則第7號(修改)	披露－金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露－金融資產和金融負債 的互相抵銷 ⁴
香港財務報告準則第7號及9號(修改)	強制性生效日期及過渡性披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶

香港財務報告準則第10號	合併財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其它實體的權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計算 ⁴

¹ 於二〇一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二〇一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 由二〇一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 由二〇一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 由二〇一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

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。

3 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。

本集團從事中國商業樓宇租賃，因此本集團經營僅有一個業務及地區分部。

4 按性質分類的開支

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	17,828	16,669
房產稅	61,987	57,380
營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅、 教育附加費及地方教育費附加	29,718	24,804
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	47,060	43,554
機器及設備的折舊開支	803	2,417
資產管理費	34,414	29,449
信託人酬金	2,213	1,807
估值費用	565	218
法律及專業費用	3,822	8,968
核數師酬金	1,496	1,645
銀行費用	901	558
其他	13,076	4,046
總經營開支	<u>213,883</u>	<u>191,515</u>

附註：

(i) 本集團獲兩名租賃代理(怡城及白馬物業管理)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。

5 淨融資收入－不包括基金單位持有人應佔款額

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
銀行存款利息收入	2,783	2,373
銀行借貸的外匯收益	87,905	60,596
銀行借貸利息開支	(36,984)	(35,689)
銀行借貸的貸款交易開支攤銷	(17,376)	(15,859)
	<hr/>	<hr/>
淨融資收入	<u>36,328</u>	<u>11,421</u>

6 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企業，故根據中國企業所得稅法須按25%(二〇一〇年：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。

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
本期稅項		
－中國企業所得稅	9,089	8,437
－上年撥備差額	179	212
遞延稅項	24,594	5,400
	<hr/>	<hr/>
	<u>33,862</u>	<u>14,049</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：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	<u>1,371,137</u>	<u>649,684</u>
按國內稅率計算的稅項－25%	342,784	162,421
毋須課稅收入之應計稅額	(319,651)	(152,794)
不可扣稅的開支之應計稅額	2,787	1,679
上年撥備差額	179	212
一間附屬公司未匯出盈利的預扣稅項	<u>7,763</u>	<u>2,531</u>
	<u>33,862</u>	<u>14,049</u>

7 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

截至二〇一一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1.25元（二〇一〇年：人民幣0.6元），乃依據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利人民幣1,337,275,000元（二〇一〇年：人民幣635,635,000元）及年內已發行的1,065,973,000個基金單位（二〇一〇年：1,065,973,000個基金單位）計算。

由於截至二〇一一年十二月三十一日及二〇一〇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。

8 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。

9 租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	54,055	34,828
非流動部分	72,576	83,364
	<u>126,631</u>	<u>118,192</u>
預收款項	<u>7,986</u>	<u>9,007</u>
應繳預扣稅撥備	7,603	8,102
營業稅、堤圍防護費、		
城市維護建設稅、教育附加費及地方教育費附加撥備	5,727	5,611
應付工程款	3,685	4,810
經營開支的應計項目	27,929	30,566
	<u>44,944</u>	<u>49,089</u>
應計項目及其他應付款項	<u>179,561</u>	<u>176,288</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。

10 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
於一月一日	3,980,990	3,586,849
自合併綜合收益表內轉撥	1,337,275	635,635
年內已支付的分派	(223,001)	(241,494)
	<u>5,095,264</u>	<u>3,980,990</u>

11 資本承擔

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承諾	<u>5,664</u>	<u>1,639</u>

12 應收未來最低租金

於二〇一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元
一年內	513,976	476,321
一年以上及五年以內	701,081	912,250
五年以上	17,913	2,872
	<u>1,232,970</u>	<u>1,391,443</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，二〇一二年二月二十日

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

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。