



# 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

## 截至二〇〇六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」)的上市房地產投資信託基金。

### 全年可分派收入總額

越秀房託基金於二〇〇六年財政年度(「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0.2067港元，較越秀房託基金於二〇〇五年十二月十二日刊發的首次公開發售通函(「發售通函」)所披露的預測(「預測」)超出2.8%。

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二〇〇六年七月一日至二〇〇六年十二月三十一日期間(「二〇〇六年末期期間」)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%。

管理人議決就二〇〇六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0.1034港元，佔越秀房託基金於二〇〇六年末期期間的可分派收入總額的100%，連同越秀房託基金由二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日止六個月期間（「二〇〇六年中期期間」）每個基金單位的分派0.1033港元，即報告年度每個基金單位可分派的收入約0.2067港元，較預測的0.2010港元多出2.8%。

最終分派總額合共約103,400,000港元將於二〇〇七年五月二十五日支付。

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。

#### 基金單位持有人的權利及基金單位持有人應佔資產

單位	截至 二〇〇五年 十二月三十一日 止十一日期間	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	0.0405港元	0.2067港元
每個基金單位的盈利	0.0405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	1.32%	6.72%
按年末結算日收市價計算的每個基金單位分派率	1.18%	6.73%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.016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	2.863港元	3.041港元

業績摘要	截至	截至
	二〇〇五年 十二月三十一日 止十一日期間	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	40,543,000港元	244,436,000港元
物業收入淨額	5,682,000港元	324,439,000港元
總收入	6,835,000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	3.450港元	3.070港元
按發售價計算的基金單位分派率	1.32%	6.72%
按年末結算日收市價計算的 每個基金單位分派率	1.18%	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	4,466,000,000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)	1,450,000,000港元	1,477,000,000港元
基金單位持有人應佔資產淨值	3,016,000,000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)	2,863,000,000港元	3,041,000,000港元

業績摘要	截至 二〇〇五年 十二月三十一日 止十一日期間	於 二〇〇六年 十二月三十一日

#### 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	0.759港元	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	不適用	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)	29%	27%
總負債佔總資產的百分比(附註b)	33%	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。

## 董事長報告

致各基金單位持有人：

本人非常榮幸代表越秀房託基金管理人之董事會（「董事會」），向閣下呈報越秀房託基金二〇〇六年經審核年度業績。

目前，越秀房託基金名下擁有的白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位四項物業，總建築面積合計為160,651平方米，均位於中國廣東省廣州市，其中白馬大廈位於傳統的火車站商貿會展區，其它三個物業位於天河中央商務區，均為核心區域及地鐵沿線物業。

二〇〇六年，廣東經濟持續高速發展，經濟總量連續十八年居全國首位。廣州市作為廣東省省會，其經濟總量在全國主要城市中排名第三位，二〇〇六年全年地區生產總值(GDP)突破6,000億元，比二〇〇五年增長14.4%，比全國平均增速(10.7%)高出3.7個百分點，人均地區生產總值(按戶籍人口計)首次超過10,000美元，經濟躍上新台阶。受惠於良好的外部經濟環境，廣州房地產市場繼續暢旺，為越秀房託基金的業務拓展奠定了良好的基礎。

二〇〇六年，越秀房託基金全年實現可分派收入總額約206,683,000港元，即每個基金單位可獲約0.2067港元的分派，與預測比較，分派高出約2.8%（按港元結算計），順利實現年度目標。

至二〇〇六年十二月三十一日，四項物業平均出租率由二〇〇五年十二月三十一日的約95.5%進一步提升至約98.8%，上升了約3.3個百分點，租金收繳率達100%，整體平均租金水平亦獲得一定提升。

二〇〇六年十月，在中國紡織工業協會的組織推動下，經全國40餘家媒體網絡近6個月的新聞調查和評選，白馬大廈位居「中國最具商業影響力專業市場(TOP10)」之列，在國內擁有崇高的知名度。同年十二月，財富廣場被國家建設部評為「全國物業管理示範大廈」。作為一線業務運營商的廣州怡城物業管理有限公司被國家建設部核定為「物業管理企業一級資質」。

在投資理財方面，為保障投資組合的財務穩健，越秀房託基金採納了審慎的財務風險管理措施，於二〇〇六年十二月三十一日，資本負債比率不超過32%，相對於證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所設定之45%上限仍有一定空間，也為今後的收購新項目的資金來源提供了更多靈活的組合。

展望二〇〇七年，中國經濟將保持持續向上的良好發展態勢。據世界銀行二〇〇七年第一季度發佈的《中國經濟季報》顯示，二〇〇七年中國GDP增長率預測將保持在9.6%，人民幣仍有升值潛力。整體而言，外部宏觀形勢對越秀房託基金的發展有利。然而，我們也清晰認識到，在國家經濟增長的同時，中央政府亦推行了一系列旨在促進國內房地產業健康和持續發展的宏觀調控措施，短期內預計會對國內房地產市場產生一定影響。另外，二〇〇七年預期廣州甲級寫字樓供應量的較快增長和白馬大廈周邊不斷有新商鋪供應市場，市場競爭將日趨激烈，將會給物業的經營帶來一定的壓力。為此，我們將深入開展市場研究，繼續做好租戶穩定及優化租戶結構，同時，進一步強化內部管理，以提高營運效率及企業管治水平，實現越秀房託基金收益的穩步增長。

我們謹記，越秀房託基金乃全球首隻投資於中國內地房地產的投資信託基金，目的是通過在珠江三角洲為中心的經濟發達地區投資零售、辦公樓及其它商業用途的物業，致力於為基金單位持有人提供持續、穩定、增長的回報，為投資者提供國內房地產市場的參與機會。因此，我們認為，除做好現有項目的經營外，必須充分利用越秀房託基金依托粵、港兩地市場的獨特優勢，積極對外拓展及收購項目，以壯大資產規模，保持越秀房託基金持續增長的能力。

我們藉此機會，向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，感謝各位對越秀房託基金發展所付出的貢獻；亦感謝各基金單位持有人、租戶以及商業合作夥伴對越秀房託基金給予的支持！

梁凝光  
主席

香港，二〇〇七年四月十二日

## 2006年業務回顧及展望

越秀房託基金的物業包括白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位，總建築面積達160,651平方米，可供租賃總面積為160,144.8平方米，於二〇〇六年十二月三十一日，物業整體出租率約為98.8%，全年總營業收入約為369,475,000港元，總可分派收入約為206,683,000港元，每個基金單位的分派約0.2067港元，比預測高出約2.8%，各項業務營運均表現理想，呈現出持續向上、穩步發展的良好勢頭。

### 出租率穩步提升

於二〇〇六年十二月三十一日，物業在租總面積為158,144.4平方米，與二〇〇五年末的物業在租總面積相比，淨增11,390.4平方米，物業整體出租率由二〇〇五年末約95.5%進一步提高至二〇〇六年末約98.8%，增加約3.3個百分點。其中，維多利廣場單位、白馬大廈單位分別保持接近100%或實際100%出租率，財富廣場單位的出租率由上年末約90.2%上升至約99.5%，城建大廈單位的出租率由上年末約92.6%增至約96.0%，該兩項出租率分別上升了約9.3及約3.4個百分點。

下表載列於上年各物業出租率的比較：

物業名稱	於2006年 12月31日 之出租率	於2005年 12月31日 之出租率	增加／減少(-) 之百分比
白馬大廈單位	99.8%	100.0%	-0.2
財富廣場單位	99.5%	90.2%	9.3
城建大廈單位	96.0%	92.6%	3.4
維多利廣場單位	100.0%	100.0%	0.0
物業	98.8%	95.5%	3.3

### 租金收入實現預期目標

全年物業共取得租金收入為約363,639,000港元，其他經營收入為約5,836,000港元，合計經營總收入為約369,475,000港元，較預期多出1.5%。

於報告年度，白馬大廈單位佔物業經營收入總額的67.7%，而其餘三項物業平均各佔10.8%。

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的情況：

物業名稱	經營收入 (百萬港元)	各項目 佔物業組合 經營收入總額 的百分比
白馬大廈單位	249.999	67.7%
財富廣場單位	45.521	12.3%
城建大廈單位	41.540	11.2%
維多利廣場單位	32.415	8.8%
<b>物業</b>	<b>369.475</b>	<b>100.0%</b>

#### 大力優化租戶結構，增強核心競爭力

據廣州市房管局資料顯示，報告年度，廣州市寫字樓增加了超過50萬平方米的供應量，給越秀房託基金旗下寫字樓項目的出租經營造成一定的壓力。為提升各物業的核心競爭力，迎接市場的挑戰，我們非常注重租戶結構的調整及優化。一方面，根據各物業的特點及定位要求，利用到期的單元及原有空置物業，新引入一批符合各物業特點的優質租戶；另一方面，優先支持優質客戶擴租，積極做好優質客戶的續租工作。

通過一年來的努力，租戶結構得到明顯優化。

白馬大廈八、九樓改造提升後定位為「優質品牌營銷區」，引入了30多個國內外知名服裝品牌，進一步強化了白馬大廈在廣州乃至全國服裝批發市場的龍頭地位。



財富廣場及城建大廈兩個寫字樓物業分別保持約61.57%及80.53%的較高續約率；在穩定現有租戶的同時，財富廣場通過爭取滙豐集團擴租2,000平方米，使金融類企業在該大廈中所佔面積比重進一步提高至40%。在穩定中國移動、中國遠洋貨運等國內知名企業的基礎上，先後引入柯尼卡、日本尤尼吉可株式會社等境外公司，使城建大廈的外資公司所佔可租賃總面積的比重亦有所上升。

維多利廣場在推進天河商圈差異化競爭策略上邁出成功一步。由於上市前重組，維多利廣場2、3及4樓的原租戶廣州市新大新公司將其租約轉讓與一家廣州著名的辦公用品批發商／供應商（「承讓人」）。但承讓人進場後，因維多利廣場上蓋兩幢辦公大樓的建築工程和體育西路地下人防工程，以及新地鐵站的工程影響和其他理由在二〇〇六年十二月三十一日決定終止租約。租約終止後，越秀房託基金將重歸其所擁有的面積的75%左右即時出租予現負一層租戶國美電器，新租約的平均租金水平亦較原租約上升約20%。國美電器擴租後，其在維多利廣場的總經營面積將達到11,366.34平方米。國美電器的經營目標是打造「國美電器中國第一店」，因此形成維多利廣場與天河商圈其他商場錯位競爭的格局，令維多利廣場更具市場競爭力。

#### **積極推進增值工程，提升物業回報率**

物業整體出租率已經達到一個比較理想的水平，為提升資產的回報率，二〇〇六年，我們重點提高白馬大廈的資產值，二〇〇六年四月份如期完成了白馬大廈八樓及九樓的翻新改造，增加了批發／零售樓面面積，新增商鋪／寫字間均通過公開競標方式一次性租出，租賃單價較預測約高出20%，實現了資產增值的目標。另外，根據發售通函，對白馬大廈的消防系統、電梯、大堂客戶服務中心等一系列設施合共斥資12,876,000港元，實施了改造和完善，大大改善了大廈的設備設施及經營購物環境。二〇〇七年，將利用預算餘款對大廈局部電纜系統進行改造，對部分樓層通道進行翻新，以進一步改善大廈的基礎設施，保持白馬大廈的競爭力。

#### **強化物業管理，確保資產安全營運**

為確保物業的安全性，持續提高物業的管理及服務質素，維護基金單位持有人的利益，我們建立了一套有效的監管制度（包括各項設備設施的維修保養制度、突發事件應急預案及各

項風險管理制度等)，並定期開展消防安全檢查及消防演習，發現隱患及時組織整改清除，做到防患於未然。另外，我們還建立了資產營運評估機制，借助物業顧問仲量聯行(Jones Lang LaSalle)的專業力量，對各房託物業的營運情況進行定期的全面檢測及評估，同時根據評估情況組織整改及業務培訓，以不斷提升物業管理的水平。

## 未來展望

我們認為國內整體經濟環境於二〇〇七年會繼續向好，越秀房託基金將面臨更為寬闊的發展空間。我們將認真研究市場，做好相關的調研工作，進一步提升營運管理水平，為投資者提供持續、穩定、增長的回報。

對於白馬大廈，我們將充分利用白馬網站、大客戶俱樂部、大堂服務中心及中庭表演舞台等載體及白馬大廈其他現有設施，進一步加大宣傳推廣力度，全面塑造及提升白馬大廈的品牌及影響力，穩定大廈的經營；進一步做好大廈外立面及場內廣告資源的綜合規劃利用，通過合理劃分配置和整合，在大廈合適位置增設廣告位及增加經營面積，以增加資產經營收入，同時改善商場標識系統，以增加商業氣氛；積極做好客戶關係管理，開展特色服務，提高管理及服務質素，提升大廈核心競爭力。

對於財富廣場及城建大廈兩個寫字樓項目，我們將充分利用其地鐵概念物業、交通便捷、配套齊全及良好的物業管理服務等特點，對項目定位進行研究，進一步調整優化租戶組合，引進實力租戶，提升項目檔次和吸引力。同時，積極加強客戶關係管理，提高客戶的滿意度及忠誠度，繼續做好優質客戶的挽留工作。通過有效措施，在繼續保持較高的出租率同時，穩步提升租金水平。

對於維多利廣場，我們將利用該項目一、二期工程整體建成交付使用、門前體育西路地下人防工程完工及地鐵三號線(主線及支線)全線開通的有利契機，重新規劃及改善大廈的內外部形象。對大廈主力商戶國美電器的店面擴充計劃及推廣工作給予大力支持；空置單元將重點引入銀行、特色餐飲店、便利店等配套行業，以配合大廈二期工程落成後的整體經營需要及提升裙樓商場的競爭力和收益。

在穩定現有項目經營的同時，我們還將實行積極而審慎的資產收購計劃，收購有持續盈利能力的物業，包括但不限於透過行使優先購買權向越秀投資有限公司收購現有或者新落成的項目，減少越秀房託基金對於單一物業或主要租戶的依賴，保持物業收益的穩定，提高越秀房託基金的擴風險能力，擴大市場影響力。

## 財務回顧

### 分派率

物業於報告年度內的表現良好，每個基金單位分派為0.2067港元，較預測多出2.8%。

根據基金單位於二〇〇六年十二月三十一日的收市價3.070港元計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為6.73%，而預測所披露的收益率為6.55%。以上市日期的發售價3.075港元（「發售價」）計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為6.72%，而預測所披露的收益率為6.54%。

### 資產淨值

於二〇〇六年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值為約3.200港元，較二〇〇五年十二月三十一日每個基金單位的資產淨值約3.016港元高出約6.1%。於二〇〇六年十二月三十一日，每個基金單位的有形資產淨值約為3.041港元，較二〇〇五年十二月三十一日每個基金單位的有形資產淨值約2.863港元高出約6.2%。

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206,683,000港元，以及物業於二〇〇六年十二月三十一日的估值增加至約4,240,100,000港元（而物業於二〇〇五年十二月三十一日的估值約為4,053,800,000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21%。

於報告年度內，越秀房託基金的單位價格最高達3.70港元，最低為2.85港元。於報告年度內的交投量平均約5,318,000個基金單位。

基金單位於二〇〇六年十二月三十一日的收市價為3.070港元，較發售價3.075港元折讓約0.16%，並較於二〇〇六年十二月三十一日每個基金單位的淨資產折讓約4.23%。

上述的折讓使越秀房託基金成為一項對長線投資者而言的吸引投資。

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

物業於報告年度的表現出色。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206,683,000港元，與發售通函所披露的報告年度預測所述的預測溢利201,000,000港元比較，增加約2.8%。以下為越秀房託基金於報告年度內的財務業績摘要：

	實際 千港元	預測 千港元 (附註1)	增加／(減少) 百分比
收入總額	369,475	364,039	1.5%
租賃代理費用	(12,279)	(12,125)	1.3%
物業相關稅項	(29,232)	(28,678)	1.9%
其他物業開支(附註2)	(3,525)	(7,045)	(50.0)%
物業經營開支總額	(45,036)	(47,848)	(5.9)%
物業收入淨額	324,439	316,191	2.6%
預提稅項	(35,387)	(34,705)	2.0%
管理人費用	(23,765)	(21,935)	8.3%
信託人費用	(1,403)	(1,245)	12.7%
其他信託開支(附註3)	(12,540)	(7,904)	58.7%
非物業開支總額	(73,095)	(65,789)	11.1%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	251,344	250,402	0.4%
利息收入	5,696	2,743	107.7%
融資成本	(50,357)	(52,138)	(3.4)%
除稅前溢利	206,683	201,007	2.8%
所得稅開支	—	—	不適用
未計投資物業公允值增加之除稅後溢利	206,683	201,007	2.8%
投資物業之公允值增加	37,753	不適用	不適用
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	244,436	不適用	不適用

與基金單位持有人交易：

向基金單位持有人支付的分派	103,300	不適用	不適用
向基金單位持有人擬派的分派	103,400	不適用	不適用

附註1 按發售通函所披露的預測及相關假設。

附註2 其他物業開支包括及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、印刷費用、公司秘書費用、基金單位註冊費用，上市費用及雜項費用等。

報告年度內的總收入及淨物業收入分別約369,475,000港元及324,439,000港元，它們分別超過預測的預測額約1.5%及2.6%。

總收入包括租金收入約363,639,000港元及其他收入約5,836,000港元(包括廣告收入、新租約的行政費及滯納金)。

淨物業收入約達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%。

儘管總收入有所增加，然而，報告年度內產生的物業營運開支總額較預測所披露的原預算開支少約5.9%，這主要由於管理人對物業開支的實際成本控制策略及無壞賬產生所致。

管理人及信託人的費用因總資產及淨物業收入增加而分別增加約8.3%及12.7%。

其他信託開支較預測所示的預測開支增加約58.7%，這主要由於低估投資者數目而導致法律顧問及公司秘書提供服務的專業費用增加，及印刷費及基金單位註冊費有所增加所致。

利息收入約達5,696,000港元，較預測所示的預算利息收入增加約107.7%，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1.0247元兌1港元的匯率，即報告年度的平均匯率。

不計及人民幣升值的因素，管理人已能取得預測所述的預算總收入、淨物業收入及除稅後溢利。

### 物業估值

管理人已聘請高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)作為一名獨立物業估值師，於二〇〇六年十二月三十一日為越秀房託基金的物業投資組合進行估值。根據估值，物業的總值約達42.401億港元，較二〇〇五年十二月三十一日的估值增加約4.5%。

估值增加約3.5%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1.0047元兌1港元的匯率所致。物業的公平值收益約達37,753,000港元。

估值的輕微增加顯示廣州投資物業市場的環境穩定。

下表概述各項物業於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇五年十二月三十一日的估值：

	二〇〇六年 十二月三十一日 的估值 百萬港元	二〇〇五年 十二月三十一日 的估值 百萬港元	各項物業於 二〇〇六年 十二月三十一日的 估值佔比 %
白馬大廈單位	2,696.3	2,574.0	63.6
財富廣場單位	581.9	554.8	13.7
城建大廈單位	410.2	392.0	9.7
維多利廣場單位	551.7	533.0	13.0
總計	<u>4,240.1</u>	<u>4,053.8</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機構（「特殊目的機構」）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。有期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（其中包括）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，以及特殊目的機構（包括柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司股份的法定押記）。

### 總借款及總負債對資產比率

於二〇〇六年十二月三十一日，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27%。

於二〇〇六年十二月三十一日，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1,477,733,000港元，相當於越秀房託基金總資產的百分比約32%。

管理人認為上述資產負債比率相對房地產投資信託基金守則的最高限額為低，令未來進行收購項目時的資金管理更顯靈活。

### 現金狀況

越秀房託基金於二〇〇六年十二月三十一日的現金結餘約達253,846,000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

### 背景

根據管理人、信託人及越秀投資有限公司（「越秀投資」）連同其附屬公司（「越秀投資集團」）於二〇〇五年十二月七日訂立的重組契據，越秀投資集團就白馬大廈單位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。

### 進行翻新工程的目的

經過仔細審慎考慮白馬大廈單位的條件後，並為越秀房託基金的基金單位持有人爭取最大回報，管理人已為有關翻新工程制定重要目的。重要目的包括下列各項：

- (a) 確保不時遵守中國法律及規例；及
- (b) 確保透過改善樓宇及設施的狀況，以持續取得租金收入增長。

管理人已採納審慎風險管理政策，以確保任何所實施的翻新工程不會導致對白馬大廈單位的租戶正常業務經營方面帶來重大不利影響。

管理人決心進行防火、消防改造工程，此等工程全是確保白馬大廈單位安全而言相當重要的翻新工程；將8樓及9樓的空間改造成批發及零售用途也是改善租金收益的另一項重要翻新工程。其餘的翻新工程與電力及／或結構改良及修改有關，乃白馬大廈單位資產增值計劃的一部分。

## 翻新工程進度

於二〇〇六年十二月三十一日，利用上述資金，越秀房託基金已產生約12,876,000港元的資本開支。

該等資本開支包括固定資產有關資本開支約7,643,000港元，以及投資物業有關資本開支約5,233,000港元。

固定資產有關資本開支包括消防改造工程、照明出路指示牌、監視系統、電梯改建工程、電器修改工程及電纜及電線維修工程。

投資物業有關資本開支包括洗手間改建工程，以及裝修8樓及9樓作批發及零售用途，後者工程合同價值涉及約5,726,000港元，與發售通函內預測一節所披露的原預算一致。

## 將予進行的建議翻新工程

管理人擬運用有關資金結餘於二〇〇七年財政年度進行共用走廊、大堂、電梯大堂及電線的翻新改建工程。

管理人估計，報告年度產生的固定資產相關及投資物業相關的資本開支總額及將於二〇〇七年財政年度產生者，將大致上與預測所披露的原固定資產資本開支10,300,000港元及投資物業資本開支16,400,000港元一致。

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影響租戶的正常業務營運，並失去令資產增值的目的。

## 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及五大承辦商

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4,779,000港元及7,500,000港元的服務費。

於報告年度內，越秀房託基金已聘用多名承辦商為白馬單位進行翻新工程。五大承辦商及彼等各自服務價值可概述如下：

承辦商名稱	服務性質	所提供服務的價值 千港元
1. 廣州市泰昌消防工程有限公司	消防服務改造工程	5,700
2. 廣州鳴鏞裝飾設計有限公司	8樓及9樓裝修工程	2,468
3. 廣州市新五羊水電裝飾 工程有限公司	8樓及9樓裝修工程	1,715
4. 廣州市柏域網絡有限公司	監視系統	778
5. 廣州市康和建築 工程有限公司	洗手間裝修工程及 電線維修工程	475
		11,136

於報告年度，由五大承辦商向越秀房託提供的服務的服務總值為11,136,000港元。

#### 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，越秀房託基金或越秀房託基金的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及審核委員會審閱。

#### 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二〇〇七年五月八日至二〇〇七年五月十五日（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二〇〇七年五月七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。

#### **刊發年報**

越秀房託報告年度的年報將於二〇〇七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二〇〇七年五月十五日召開。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。

財務報表

綜合資產負債表

於二〇〇六年十二月三十一日

	附註	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,775	3,395
投資物業		4,240,071	4,053,800
遞延資產		9,610	5,637
商譽		158,290	152,917
		<u>4,417,746</u>	<u>4,215,749</u>
<b>流動資產</b>			
應收租金	4	19	320
預付款項、按金及其他應收款項	4	5,829	4,478
現金及現金等價物		253,846	235,917
應收關連公司款項		—	9,810
		<u>259,694</u>	<u>250,525</u>
<b>資產總額</b>		<u>4,677,440</u>	<u>4,466,274</u>
<b>流動負債</b>			
租金按金(即期部分)	5	9,919	6,138
預收款項	5	12,721	21,842
應計費用及其他應付款項	5	23,939	10,580
應付關連公司款項		22,144	81,658
		<u>68,723</u>	<u>120,218</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
租金按金(非即期部分)	5	64,963	63,695
銀行借貸, 有抵押		1,266,469	1,255,216
衍生金融工具	6	77,578	11,231
		<u>1,409,010</u>	<u>1,330,142</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>	3	<u>1,477,733</u>	<u>1,450,360</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>3,199,707</u>	<u>3,015,914</u>
<b>負債總額</b>		<u>4,677,440</u>	<u>4,466,274</u>
<b>資產淨值</b>		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>權益</b>			
對沖儲備		(35,608)	(11,281)
保留盈利		35,608	11,281
<b>總權益</b>		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>已發行基金單位數目(千個)</b>		<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
<b>每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>3.200港元</u>	<u>3.016港元</u>

## 綜合損益表

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

		由二〇〇五年 十二月七日 (越秀房託基金 成立日期)
	截至二〇〇六年 十二月三十一日	至二〇〇五年 十二月三十一日
	止年度 千港元	期間 千港元
	附註	
收益－租金收入		6,835
經營開支	7	(5,981)
經營溢利		854
銀行存款的利息收入		41,209
投資物業的公平值收益		—
融資成本－不包括基金單位 持有人應佔款額	8	(1,520)
除稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利		40,543
所得稅開支	9	—
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利		40,543
基金單位持有人應佔的融資成本		(29,262)
年／期內業績(i)		11,281

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10。

## 分派聲明

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度 千港元	由二〇〇五年 十二月七日 (越秀房託基金 成立日期) 至二〇〇五年 十二月三十一日 期間 千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	244,436	40,543
就可分派收入總額作出的調整(i)		
— 投資物業的公平值收益	<u>(37,753)</u>	<u>—</u>
可分派收入總額	206,683	40,543
於一月一日可分派的款額	40,543	—
年／期內已付分派(ii)	<u>(143,800)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日的可分派款額	<u>103,426</u>	<u>40,543</u>
擬派基金單位分派	<u>0.1034港元</u>	<u>不適用</u>

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) 於二〇〇六年十一月八日已分派總額合共143,800,000港元給基金單位持有人，即每個基金單位已分派0.1438港元。

附註

### 1 會計政策的變動

採納香港會計準則第39號(修訂)「選擇以公平值入賬」的修訂會對金融資產或負債指定為按公平值於損益賬處理的情況造成限制，並導致有關基金單位持有人應估資產淨值的會計政策由按公平值改為按經攤銷成本計算。此項會計政策的變動已按該準則的過渡性條文作出。

以下為上述會計政策變動於個別會計項目的影響：

採用香港會計準則  
第39號(修訂)  
「選擇以公平值入賬」  
的修訂的影響  
千港元

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的損益表項目

－基金單位公平值變動 380,000

期內業績 (380,000)

此會計政策的變動並無對於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇五年十二月三十一日基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響。

## 2 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。

## 3 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
年／期初	3,015,914	—
發行基金單位	—	2,986,652
自損益表內轉撥	220,109	29,262
年內已支付的分派	(143,800)	—
滙兌差額	107,484	—
年／期終	<u>3,199,707</u>	<u>3,015,914</u>

## 4 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項－本集團

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
應收租金	19	320
減：應收款項減值撥備	—	—
應收租金－淨額	<u>19</u>	<u>320</u>
預付款項、按金及其他應收款項	5,829	4,478
	<u>5,848</u>	<u>4,798</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。

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。

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
0至30日	19	268
31至120日	—	52
	<u>19</u>	<u>320</u>

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、預收款項及應計項目及其他應付款項－本集團

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
租金按金，即期部分	<u>9,919</u>	<u>6,138</u>
預收款項	<u>12,721</u>	<u>21,842</u>
應繳預扣稅撥備	5,172	3,060
營業稅及堤圍防護費撥備	3,257	564
經營開支的應計項目	<u>15,510</u>	<u>6,956</u>
應計項目及其他應付款項	<u>23,939</u>	<u>10,580</u>
	<u>46,579</u>	<u>38,560</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。

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團的非即期租金按金為64,963,000港元（二〇〇五年：63,695,000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

由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至  
二〇〇五年十二月三十一日止期間

期初	—
公平值虧損	11,231
期終	<u>11,231</u>
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度	
年初	11,231
公平值虧損	64,665
滙兌差額	1,682
年終	<u>77,578</u>

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

於二〇〇六年十二月三十一日，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(二〇〇五年：165,000,000美元)。

於二〇〇六年十二月三十一日，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。銀行借貸的合約參考滙率為一美元兌人民幣7.80870元(二〇〇五年：8.07847元)，而即期滙率為中國國家外滙管理局公佈的滙率。

於二〇〇六年十二月三十一日，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 按性質分類的開支

	由二〇〇五年 十二月七日 (越秀房託基金 的成立日期)至	
	截至二〇〇六年 十二月三十一日	二〇〇五年 十二月三十一日
	止年度	期間
物業管理費 <sup>(i)</sup>	12,279	241
房產稅	10,043	288
營業稅及堤圍防護費	18,806	348
預提稅項 <sup>(ii)</sup>	35,387	649
物業、廠房及設備的折舊開支	1,503	20
資產管理費	23,765	573
信託人酬金	1,403	160
估值費用	153	200
法律及專業費用	2,007	1,130
核數師酬金	1,340	1,300
其他	11,445	1,072
	<u>118,131</u>	<u>5,981</u>
總經營開支	<u>118,131</u>	<u>5,981</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。

## 8 融資成本

	由二〇〇五年 十二月七日 (越秀房託基金 成立日期)	
	截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度 千港元	至二〇〇五年 十二月三十一日 期間 千港元
利息開支：		
— 須於五年內全數償還的銀行借貸	50,674	2,555
外匯交易收益淨額	(40,655)	(985)
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	40,338	(50)
	<u>50,357</u>	<u>1,520</u>

## 9 所得稅開支

本集團的中國企業所得稅已以預扣稅方式繳納(已於附註7(ii)披露)。

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。

於二〇〇六年十二月三十一日(二〇〇五年：無)，並無任何重大未撥備的遞延稅項。

## 10 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

截至二〇〇六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0.24港元(由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日期間：0.04港元)。根據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利計算的每個基金單位的盈利，乃依據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利244,436,000港元(由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日期間：40,543,000港元)及期內已發行的1,000,000,000個基金單位(由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日期間：1,000,000,000個基金單位)計算。

由於截至二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇五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。

## 11 資本承擔

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
已訂約但未撥備物業、廠房及設備的資本承擔	864	—
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承諾	2,316	—
	<u>3,180</u>	<u>—</u>

## 12 應收未來最低租金

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
一年內	372,491	340,390
一年以上及五年以內	858,224	1,057,492
五年以上	4	37,963
	<u>1,230,719</u>	<u>1,435,845</u>

越秀房託基金並無任何未來最低應收租金。

## 業績表現一覽表

於二〇〇六年十二月三十一日

	二〇〇六年	二〇〇五年
基金單位持有人應佔資產淨值	3,199,707,000港元	3,015,914,000港元
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	3.200港元	3.016港元
成交價與資產淨值的最大溢價 <sup>(i)</sup>	0.500港元	0.759港元
成交價與資產淨值的最大折讓 <sup>(i)</sup>	0.350港元	不適用
每個基金單位的淨收益率 <sup>(ii)</sup>	7.96%	1.18%
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) 最大溢價乃按截至二〇〇六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3.7港元(二零零五年：3.775港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所

限公司的最低買賣價2.85港元計算。由於二〇〇五年內的最低成交價3.25港元較於二〇〇五年十二月三十一日的資產淨值為高，故此，於二〇〇五年並無呈列成交價與資產淨值的折讓。

(ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二零零六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二〇〇六年十二月三十一日的成交價3.07港元(二〇〇五年：3.45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，二〇〇七年四月十二日

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。