



# 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

## 二〇〇五年業績公佈

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，而越秀房託基金為首隻投資於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州的房地產投資信託基金。

### 期內可分派收入總額

由上市日期至二〇〇五年十二月三十一日止期間(「有關期間」)，越秀房託基金錄得向基金單位持有人支付的可分派收入總額約為40,543,000港元。

附註：根據信託契約的定義，可分派收入總額指管理人計算的越秀房託基金的經審核綜合除稅後溢利的款額(已作出相應調整以消除會計調整的影響)。

### 分派

根據信託契約，越秀房託基金須向越秀房託基金的基金單位持有人(「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(定義見信託契約)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(定義見信託契約)最少90%。

管理人計劃於截至二〇〇五年十二月三十一日止財政期間向基金單位持有人分派越秀房託基金可分派收入總額(定義見信託契約)100%，即約40,543,000港元。

根據信託契約，截至二〇〇五年十二月三十一日止財政期間的分派須於截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度第一次分派的相同時間支付，在兩種情況下均不遲於二〇〇六年十一月三十日。

因此，有關期間的分派將連同二〇〇六年上半年的分派同時作出，並向於記錄日期的基金單位持有人支付由二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日止期間的中期分派。因此，非為於該記錄日期登記基金單位持有人的基金單位持有人不會獲發有關期間的任何分派。

預期第一次分派決定於二〇〇六年十一月作出，而所有分派均以港元支付。

## 董事長及總裁報告

二〇〇五年十二月二十一日，越秀房託基金(股份代碼：0405)香港聯交合交易所有限公司上市，成為全球首只投資於中國物業的房地產投資信託基金。

越秀房託基金通過在中國珠江三角地區投資辦公樓、零售及其它商業用途的物業，致力於為基金單位持有人提供穩定增長的回報，並為投資者提供中國房地產市場的參與機會。

越秀房託基金上市集資金額約達到17.9億港元，並且廣受本地及國際投資者歡迎；超額認購分別達到零售約496倍以及機構配售約74倍。越秀房託基金的基金單位(「基金單位」)上市定價為3.075港元，於二零零五年十二月三十一日基金單位之收市價為3.45港元，引申回報率約為1.18%。

受惠於珠江三角地區的整體發展，包括大型跨國企業的進駐、服務業的起飛等因素，廣州市二〇〇五年區內國民生產總值上升了13%，預計可為廣州商業房地產市場提供長遠的潛在需求，也為基金提供了良好的營運及增長條件。而個人收入增加及消費需求的上升，令廣州的消費市場迅速發展，廣州的大型零售商場將從中獲益。廣州二〇〇五年的物業租金及銷售價格分別增長了約10%及10.98%，充分反映了廣州市房地產市場的增長前景。

越秀房託基金目前所持有的四項物業全部位於中國廣州市內，分別為白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位，建築面積合計約16萬平方米。四項物業均地理位置優越，與交通設施及各主要道路便捷聯繫，且各物業以卓越的建築及管理質量見稱，榮獲多個獎項。優質的服務加之良好的設備條件，使四項物業受到廣大租戶的歡迎，吸引多家跨國公司進駐，出租率穩步上升，二〇〇五年十二月三十一日，四項物業總體出租率達至約95.5%。

另外，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，借貸比例只為約33%，相對於香港房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)所設定之45%上限仍有一定空間。

展望未來，我們將奉行積極的價值增長策略，選擇性收購有持續盈利能力和增長前景的物業，包括充分利用越秀投資有限公司(股份代碼：0123)的優先購買權契約(「優先購買權」)，儘量取得收購優質物業的機會。

越秀房託基金同時將進一步提高自身的營運效率以及企業管治的水平，積極採取謹慎的財政政策、通過優化資產等措施以增加物業回報。在物業顧問仲量聯行的協作下，管理人將大力改善內部監控機制及風險管理體制，為越秀房託基金提供更好的管治水平和投資回報。

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做出的辛勤努力；亦感謝全體基金單位持有人、租戶以及各商業合作夥伴對越秀房託基金給予的大力支持！

### **業務回顧**

上市以來，越秀房託基金業務平穩拓展，所持物業租金收繳順暢，沒有出現壞賬情況。截至二〇〇五年十二月三十一日止，越秀房託基金物業租金總收入約達6,840,000港元。其中白馬大廈約為3,270,000港元，財富廣場約為1,230,000港元，城建大廈約為1,170,000港元，維多利廣場約為1,170,000港元。

### **積極的資產收購策略**

目前，包括廣州市在內的廣東省珠江三角地區經濟蓬勃發展，為越秀房託基金提供了目前理想的營運環境，並為越秀房託基金日後擴張提供了良好的機會。

二〇〇五年，廣州市國內生產總值(GDP)突破5,100億元人民幣，較二〇〇四年增長約13%。廣州市居民人均可支配收入約為18,287元，較上年增長約8.3%。以服務業為主的第三產業對整個廣州經濟增長的貢獻率約達52.59%。

### **地產市場回顧及討論**

我們將積極尋求擴展機會，收購有持續盈利能力的物業，銳意減少越秀房託基金對於單一物業或者主要租戶的依賴，保持物業收益的穩定。

### **積極的租賃策略**

在資產管理方面，我們採取積極而又進取的策略，實現資產價值最大化，藉以提升單位持有人的回報。我們將參照市場值以及物業自身的優勢提升租金水平以及控制費用支出。持續優化租戶及行業組合的同時，我們致力提高出租率。

截至二〇〇五年十二月三十一日止，越秀房託基金業務運作平穩，四項物業總體出租率穩定在90%以上。其中白馬大廈穩定在100%，財富廣場上升到約90.2%，城建大廈約達92.6%，維多利廣場於100%。在提升租金水平及提高出租率的同時，我們將進一步優化租賃的期限結構，以保證越秀房託基金整體運作的平穩。

展望未來，我們將側重於收購、動態的資產管理及優化資本結構這三項策略來提升越秀房託基金的資產回報，實現單位持有人收益穩定及增長的目標。具體運營策略而言，我們將完成白馬大廈7、8樓的改造，並展開的白馬大廈的中庭改造工程，將美食廣場改造為更多的成衣批發區單位，增加物業的可出租面積；提高財富廣場的出租率；保持城建大廈較高出租率的同時，適當優化租戶結構；優化維多利廣場的商鋪組合，提升競爭力。

此外，通過員工培訓以提升我們的服務水準，達到國際專業的管理標準，積極主動的實施優質租戶挽留計劃，深化管理細節，以優質服務贏得更多的客戶，提升資產價值，繼而為全體基金單位持有人贏得更佳的回報。

## 財務回顧

### 建議每個基金單位的分派

物業於有關期間表現理想，建議每個基金單位的分派（「基金單位分派」）為0.0405港元，較越秀房託基金於二〇〇五年十二月十二日刊發的發售通函（「發售通函」）所披露於有關期間的溢利預測（「溢利預測」）超出25倍。按二〇〇五年十二月三十一日的基金單位收市價3.45港元計算，按有關期間僅11日計算的基金單位分派率為1.18%。按首次公開發售（「首次公開發售」）的發售價3.075港元計算，按有關期間僅11日計算的基金單位分派率為1.32%。基金單位分派大幅上升的主要原因在於越秀房託基金首次公開發售期間，由於香港及海外投資者反應相當熱烈，香港公開發售超額認購496倍以上，故就股份認購申請所得資金錄得非經常性利息收入為41,128,000港元。

### 基金單位業務

自越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日上市以來，投資者的基金單位價格由首次公開發售價3.075港元上升至年結日收市價3.45港元，升幅12%。

越秀房託基金於有關期間的基金單位最高價及最低價分別為3.775港元及3.45港元，而於有關期間的成交量為572,983,000個基金單位，相等於平均每日95,497,000個基金單位。

### 資產價值

於二〇〇五年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值為3.016港元，較發售通函附錄三所披露越秀房託基金於上市日期的未經審核備考資產負債表所披露的資產淨值2.853港元（以最高發售價3.075港元計）高出5.7%。於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合共為2.863港元，較發售通函附錄三所披露越秀房託基金的未經審核備考資產負債表所披露的有形資產淨值2.775港元（以最高發售價3.075港元計）高出3.2%。

上述增加的主要原因在於物業於二〇〇五年十二月三十一日的估值較二〇〇五年九月三十日的估值4,005,000,000港元上升1.2%至4,053,800,000港元，以及除稅後及與基金單位持有人交易前的純利增加40,543,000港元。有關估值乃按收入資本化計算法及貼現現金流量分析得出的平均價值計算。估值稍微上升反映出投資環境穩健及物業的資產表現理想。

## 財務業績

物業於有關期間表現理想。租金收入及物業收入淨額較發售通函所披露於有關期間的溢利預測平均增加2%。以下為越秀房託基金於有關期間的財務業績概要：

	實際 千港元	溢利預測 千港元 (附註1)	變動百分比
收入總額	6,835	<b>6,704</b>	
租賃代理費用	(241)	(235)	2.6%
物業相關稅項	(643)	(640)	0.5%
其他物業開支 (附註2)	(269)	(269)	—
物業經營開支總額	(1,153)	<b>(1,144)</b>	0.8%
物業收入淨額	5,682	<b>5,560</b>	
預提稅項	(649)	(637)	1.9%
管理人費用	(574)	(538)	6.7%
信託人費用	(160)	(37)	332.4%
其他信託開支 (附註3)	(3,445)	(1,212)	184.2%
非物業開支總額	(4,828)	(2,424)	99.2%
未計融資成本、利息收入及稅項前的純利	854	<b>3,136</b>	
利息收入	41,209	0	
融資成本	(1,520)	(1,542)	
除稅後及與基金單位持有人交易前的純利	40,543	<b>1,594</b>	
與基金單位持有人交易			
向基金單位持有人支付的分派	(40,543)	—	
基金單位公平值增加	(463,348)	—	
	<u>(463,348)</u>	<u>—</u>	

附註1 按發售通函所披露的溢利預測及相關假設。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及折舊。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、上市費用、法律諮詢及公司秘書費用。

與越秀房託基金於二〇〇五年十二月十二日刊發的發售通函所載的股息預測相比，由上市日期至二〇〇五年十二月三十一日止期間的實際可分派溢利高於預測可分派溢利，而越秀房託基金的淨業績並不合符預測淨業績，原因在於對房託基金的基金單位公平值變動作出估計乃屬不切實際，而該變動應於編製溢利預測時計入損益賬。

按上表所示，收益總額及物業收入淨額超出溢利預測的2%，而所有費用及開支(其他信託開支除外)與溢利預測相符。其他信託開支增加超過2,233,000港元，主要原因在於低估了投資者的數目，導致法律顧問、核數師及公司秘書就提供服務而徵收的專業費用及印刷費用均有所增加。

因此，未計融資成本、利息收入及稅項的純利為854,000港元，較溢利預測3,136,000港元減少2,282,000港元。雖然所產生的融資成本與溢利預測一致，上述非經常性利息收入導致除稅後及與基金單位持有人交易前的純利較溢利預測錄得的1,594,000港元大幅增加至40,543,000港元。

### 物業組合概覽

越秀房託基金的物業組合(包括白馬單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位)於二〇〇五年第四季均表現理想，出租率較發售通函所披露於二〇〇五年前三季的過往表現有所改善。

下表載列於二〇〇五年十二月三十一日的出租率與發售通函所披露於二〇〇五年九月三十日的過往出租率的比較。

	出租率			於有關期間 賺取的租金收入	
	實際	過往	增加百分比	千港元	租金總額 百分比
	於二〇〇五年 十二月三十一日	於二〇〇五年 九月三十日			
白馬單位	100.0%	100.0%	0	3,269	47.8%
財富廣場單位	90.2%	76.9%	13.3%	1,229	18.0%
城建大廈單位	92.6%	91.0%	1.6%	1,165	17.0%
維多利廣場單位	100.0%	100.0%	0	1,172	17.2%
物業組合合計	<u>95.5%</u>	<u>91.7%</u>	3.8%	<u>6,835</u>	<u>100.0%</u>

整體物業組合的出租率由二〇〇五年九月三十日的91.7%增至二〇〇五年十二月三十一日的95.5%，增加3.8%。白馬單位及維多利廣場單位繼續取得100%的爆滿出租率，而財富廣場單位的出租率由76.9%增至90.2%，城建大廈單位則由91.0%增至92.6%。

於有關期間，白馬單位佔物業租金收入總額47.8%，而其餘三項物業平均各佔17.4%。

於有關期間並無錄得任何壞賬。

### 業績表現一覽表

下表概述越秀房託基金的表現與發售通函附錄三所披露於越秀房託基金的成立日期的未經審核備考資產負債表的比較。

	於二〇〇五年 十二月三十一日 的實際表現 港元	於越秀房託基金 的成立日期的 未經審核備考 資產負債表 港元
資產淨值總額	3,015,914,000	2,852,801,000
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
每個基金單位的資產淨額	3.016	2.853
成交價與資產淨值的最大溢價	0.759	不適用
成交價與資產淨值的最大折讓	不適用	不適用
每個基金單位的淨收益率 (按有關期間的收益率除以於 二〇〇五年十二月三十一日的市價計)	1.18%	不適用
每個基金單位的淨收益率 (按有關期間的收益率除以發售價計)	1.32%	不適用

## 與基金單位持有人交易

### 向基金單位持有人支付分派列為融資成本

根據證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於二〇〇五年六月頒佈的房地產投資信託基金守則（「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益淨額最少90%（或會按照信託契約的規定作出若干調整）。根據香港會計準則第32號，向基金單位持有人支付的有關分派為融資成本，因此於損益表以開支列賬。結果，越秀房託基金於損益表將分派確認為融資成本。

### 基金單位列為按公平值計入損益的金融負債

基於上述情況，越秀房託基金將其基金單位列為按公平值計入損益的金融負債，並按二〇〇五年十二月三十一日的公平值將有關款額入賬。於二〇〇五年十二月三十一日的已發行基金單位及每個基金單位的市價分別為1,000,000,000個及3.45港元，即市值為3,450,000,000港元。因此，因於有關期間的市值波動而增加的價值463,348,000港元列作除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利扣減。

## 資本結構

越秀房託基金的資本管理政策旨在達致理想的債務水平。越秀房託基金透過其特殊目的機構與銀團就為數165,000,000美元的三年期貸款融資訂立一項融資協議。借貸總額（不包括債務相關開支）佔資產總值的百分比為29%，而負債總額（不包括債務相關開支）佔資產總值的百分比則為33%。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BVI公司股份的法定押記。

## 財務業績審核

越秀房託基金於有關期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會審閱。

## 刊發年報

越秀房託基金的年報將於二〇〇六年四月二十九日或之前刊發及寄發予基金單位持有人。

## 購買、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非獲證監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。

於有關期間，越秀房託基金或其附屬公司並無再買賣或贖回越秀房託基金的基金單位。

## 所有房地產買賣的概要

於有關期間，越秀房託基金並無買賣任何房地產。

## 利息保障倍數

於有關期間，就經營溢利經作出非現金項目調整後釐定的利息保障倍數為27倍。

## 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。

## 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。

於有關期間，管理人對越秀房託基金的管理遵守合規守則的條文。

## 財務報表

管理人的董事欣然宣佈越秀房託基金及其附屬公司由二〇〇五年十二月七日至二〇〇五年十二月三十一日止期間的經審核綜合業績如下：—

### 綜合資產負債表

於二〇〇五年十二月三十一日

	附註	千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備		3,395
投資物業		4,053,800
遞延資產		5,637
商譽		152,917
		<u>4,215,749</u>
<b>流動資產</b>		
應收租金	5	320
預付款項、按金及其他應收款項	5	4,478
現金及現金等價物		235,917
應收關連公司款項		9,810
		<u>250,525</u>
		4,466,274
<b>流動負債</b>		
租金按金(即期部分)		6,138
預收款項		21,842
應計費用及其他應付款項		10,580
應付關連公司款項		81,658
		<u>120,218</u>
<b>非流動負債(基金單位持有人應佔款額除外)</b>		
租金按金(非即期部分)		63,695
銀行借貸，有抵押		1,255,216
衍生金融工具	6	11,231
		<u>1,330,142</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u><u>3,015,914</u></u>

## 綜合損益表

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

	附註	千港元
營業額－租金收入	7	6,835
經營開支	8	(5,981)
經營溢利		854
銀行存款的利息收入		41,209
融資成本	9	(1,520)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	10	40,543
所得稅開支		—
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		40,543
與基金單位持有人交易：		
－ 向基金單位持有人的分派 (i)	3	(40,543)
－ 基金單位公平值增加 (ii)		(463,348)
		<u>(463,348)</u>

附註：

- (i) 信託契約規定，越秀房託基金須於各財政期間／年度向基金單位持有人分派可分派收入總額最少90% (或會根據信託契約調整)。因與基金單位持有人交易而產生的融資成本總額包括付予基金單位持有人的款額，因此為40,543,000港元。
- (ii) 越秀房託基金將其基金單位指定為按公平值計入損益賬的金融負債。因此，期內越秀房託基金因市值波動導致的價值增加以除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利扣減列賬。
- (iii) 每個基金單位的盈利資料並非以面值在損益表列賬，原因是根據香港會計準則第32號，公開買賣的基金單位被視為金融負債。按除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算的每個基金單位盈利載於附註11。

## 分派聲明

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

		千港元
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		40,543
就可分派收入總額作出的調整		—
		<hr/>
可分派收入總額		40,543
		<hr/> <hr/>
基金單位分派(港元)(附註)	3	不適用
		<hr/> <hr/>

附註：根據信託契約的條款，越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日(越秀房託基金的上市日期)的第一次分派將就二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇六年六月三十日止期間作出。因此，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的分派將連同二〇〇六年上半年的分派同時作出，並向於記錄日期的越秀房託基金基金單位持有人支付由二〇〇六年一月一日至二〇〇六年六月三十日止期間的中期分派。

## 業績表現一覽表

於二〇〇五年十二月三十一日

資產淨值總額	3,015,914,000港元
每個基金單位的資產淨值	3.016港元
成交價與資產淨值的最大溢價(i)	0.759港元
每個基金單位的淨收益率(ii)	1.18%
已發行基金單位數目	1,000,000,000個基金單位

附註：

- (i) 最大溢價乃按二〇〇五年十二月二十一日(越秀房託基金的上市日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間香港聯合交易所有限公司所報最高成交價3.775港元計算。期內最低成交價為3.25港元，高於二〇〇五年十二月三十一日的資產淨值(於二〇〇五年十二月二十一日的基金單位認購價為3.075港元)，因此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二〇〇五年十二月七日至二〇〇五年十二月三十一日止期間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二〇〇五年十二月三十一日的成交價3.45港元計算。

已確認收入及支出報表  
 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

千港元

期內業績	(463,348)
損益表以外確認的其他收入或支出項目	
— 現金流量對沖的公平值虧損	(11,281)
期內已確認收入及支出總額	<u>(474,629)</u>

基金單位持有人應佔資產淨值(不含對沖儲備)

	基金 單位持有人 應佔款額 (不包括對沖儲備) 千港元	對沖儲備 千港元	基金單位 持有人 應佔 資產淨值 千港元
發行基金單位的所得款項(i)	1,704,377	—	1,704,377
因收購附屬公司而發行的基金單位(ii)	1,282,275	—	1,282,275
公平值調整(iii)	—	—	—
向基金單位持有人分派的款額	40,543	—	40,543
現金流量對沖的公平值變動	—	(11,281)	(11,281)
於二〇〇五年十二月三十一日的結餘	<u>3,027,195</u>	<u>(11,281)</u>	<u>3,015,914</u>

附註：

- (i) 本集團於二〇〇五年十二月二十一日按每個基金單位3.075港元向公眾發行583,000,000個基金單位。相關發行成本及上市開支88,348,000港元已與所得款項抵銷。
- (ii) 本集團於二〇〇五年十二月七日向越秀投資有限公司的附屬公司廣州市城市建設開發有限公司發行417,000,000個基金單位(佔該發行後當時的全部已發行基金單位的41.7%)，作為收購柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司全部股本的代價。於收購完成日期，已發行股份的公平值為1,282,275,000港元(即每股3.075港元)。
- (iii) 列為除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利扣減的公平值調整對基金單位持有人應佔資產淨值並無任何淨影響。

## 綜合財務報表附註

### 1 編製基準

越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)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。

越秀房託基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房託基金的管理人)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房託基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立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。

越秀房託基金自二〇〇五年十二月二十一日起在香港聯合交易所有限公司上市。

越秀房託基金的綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，並經投資物業重估、按公平值計入損益的金融資產及負債(包括衍生金融工具)及向基金單位持有人發行基金單位(按公平值列賬)作出修改。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須採用若干重要會計估計，而管理人在採用本集團會計政策的過程中亦須作出判斷。

### 2 分類呈報

本集團的主要業務為於中國租賃商用物業，因此本集團業務為單一業務分類及地區分類。

### 3 向基金單位持有人的分派

根據信託契約，越秀房託基金須於各財政期間／年度向基金單位持有人分派本集團最少90%的溢利(或會根據房託基金守則及信託契約調整)。因此，該等基金單位根據香港會計準則第32號會列為金融負債，故此，向基金單位持有人的分派由於代表融資成本而於損益表以開支列賬。結果，越秀房託基金於損益表將分派確認為融資成本。

### 4 基金單位持有人應佔淨資產

期內，越秀房託基金就財務報告採用香港財務報告準則，需要於資產負債表將發行予基金單位持有人持有的已發行基金單位列為及披露為金融負債。

### 5 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項—本集團

	千港元
應收租金	320
減：應收款項減值撥備	—
	<hr/>
應收租金—淨額	320
預付款項、按金及其他應收款項	4,478
	<hr/>
	4,798
	<hr/> <hr/>

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。然而，應收租金可由相應租戶的租金按金全面抵銷。

	千港元
0至30日	268
31至120日	52
	<hr/>
	320
	<hr/> <hr/>

由於本集團於中國廣州市擁有大量租戶，故其應收租金並無集中的信貸風險。

由二〇〇五年十二月七日至二〇〇五年十二月三十一日止期間，應收租金並無減值虧損。由於一名租戶拖欠30日以上的應收租金52,000港元已於二〇〇六年一月獲全數償付，因此並無錄得任何壞賬。

## 6 衍生金融工具－本集團

	千港元
利率及匯率掉期－現金流量對沖	11,231
	<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。

### 利率及匯率掉期

於二〇〇五年十二月三十一日，因掉期而產生的權益損益將於結算日後三個月至三年內不同日期撥往損益表。

於二〇〇五年十二月三十一日，尚未履行的利率及匯率掉期合約的名義本金額為165,000,000美元。

於二〇〇五年十二月三十一日，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匯率為一美元兌人民幣8.07847元，而即期匯率為中國國家外匯管理局公佈的匯率。

於二〇〇五年十二月三十一日，就利率及匯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綜合損益表，直至有抵押銀行借貸獲償付為止。

## 7 營業額

越秀房託基金的營業額包括租金收入。

## 8 按性質分類的開支

經營開支包括以下各項：

	千港元
物業管理費(i)	241
房產稅	288
營業稅及堤圍防護費	348
預提稅項(ii)	649
物業、廠房及設備的折舊開支	20
資產管理費	573
信託人酬金	160
估值費用	200
法律及專業費用	1,130
核數師酬金	1,300
銀行收費	—
	<u>          </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

	千港元
利息開支：	
— 須於五年內全數償還的銀行借貸	2,555
外匯交易收益淨額	(985)
金融工具的公平值虧損：	
— 利率及滙率掉期：現金流量對沖，撥自儲備	(50)
	<u>          </u>
	1,520
	<u>          </u>

## 10 所得稅開支

由於本集團於中國並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

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。

於二〇〇五年十二月三十一日，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

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，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4港仙。計算每個基金單位的盈利乃依據期內除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利40,543,000港元及已發行基金單位1,000,000,000個計算得出。

由於由二〇〇五年十二月七日至二〇〇五年十二月三十一日止期間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 應收未來最低租金

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	千港元
一年內	340,390
一年至五年	1,057,492
五年以上	37,963
	<hr/>
	1,435,845
	<hr/> <hr/>

承董事會命  
梁凝光  
主席

香港，二〇〇六年四月十八日

於本公佈刊發日期，管理人的董事會成員包括：

執行董事：梁凝光及劉永杰

非執行董事：梁由潘

獨立非執行董事：陳志安、李均雄及陳志輝

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。