

### 發展蓬勃的廣州市物業

越秀房託基金為世界上首個投資於中國廣東省廣州市的房託基金。廣州市位於珠江三角洲中心，為廣東省的省府，廣東省的政治、經濟、科技及文化中心，也是中國華南地區的中心城市。於二〇〇四年，廣州市人口約共740萬人，面積7,434平方公里，為中國外商直接投資的最熱門地點之一。

越秀房託基金包括四項位於廣州市的物業，總建築面積為160,651平方米。

以下為有關廣州市的基本資料：



#### 廣州小資料：

- ◆ 廣州市是廣東省省府及最大的市級經濟。
- ◆ 二〇〇五年廣州市地區生產總值突破5,000億元人民幣，比上年增長13%，綜合經濟實力邁向新的台階。
- ◆ 廣州市政府預計未來三年經濟總量有雙位數字增長。
- ◆ 以上資料來源於廣州市統計局、中國統計局。

財富廣場、城建大廈及維多利廣場：位於中心商業地區



## 地點優越

- ◆ 財富廣場、城建大廈及維多利廣場集中位於廣州天河中央商業區，處於廣州市新的城市中軸線東西兩側。
- ◆ 該區域是廣州新興的商業及貿易中心，所在的天河商圈規模巨大，雲集了全廣州最大的百貨、電腦數碼產品、文化體育用品商場。

## 主要運輸中心

- ◆ 區內交通非常發達，地鐵一號線及三號線貫穿其中，財富廣場、城建大廈、維多利廣場三大項目均為地鐵上蓋或沿線物業。

## 中心地區

- ◆ 財富廣場和城建大廈均為區內著名的甲級寫字樓，維多利廣場是新落成的高級購物中心。

## 物業組合

白馬大廈：位於傳統商貿會展區



### 地點優越

- ◆ 白馬大廈位於廣州市越秀區，該區域是廣州傳統的商貿會展區，靠近廣交會主會館。

### 主要運輸中心

- ◆ 白馬大廈地理區位獨特，毗鄰廣州火車站、廣東省及廣州市長途汽車客運站、地鐵二號線及公共汽車總站，交通極其便利。

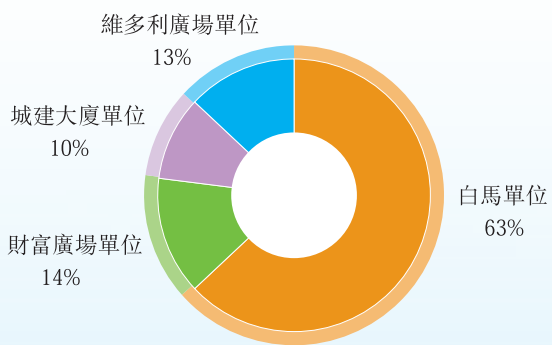
### 中心地區

- ◆ 白馬大廈作為全國最大的服飾批發零售中心之一，在區內佔據龍頭地位，業務輻射全國及俄羅斯、中東等國家及地區。

## 越秀房託基金物業

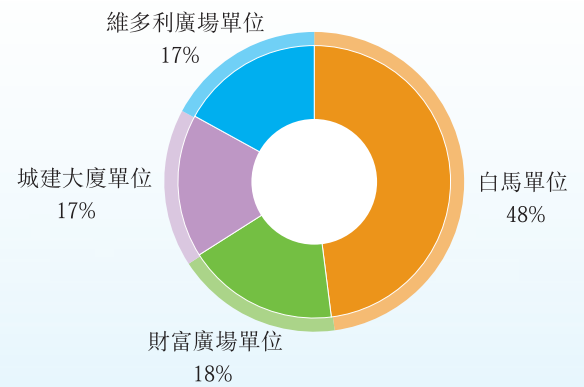
### 按組合的資產價值分析

(於二〇〇五年十二月三十一日)



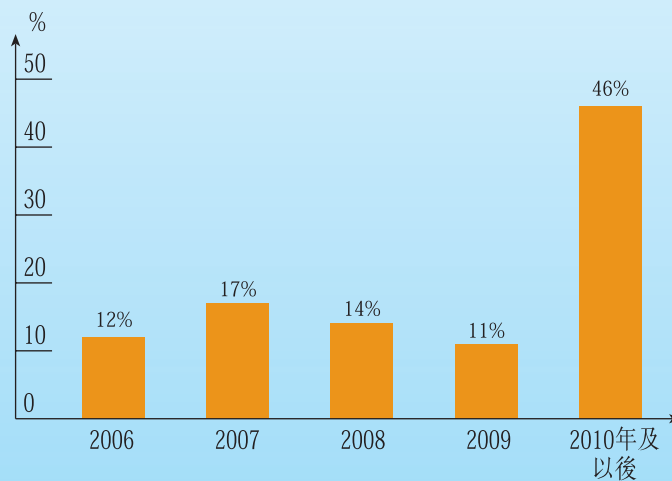
### 按組合的租金收入分析

(於二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇五年十二月三十一日的有關期間)



### 以租賃面積計算之租約屆滿概況

(於二〇〇五年十二月三十一日)



# 物業組合

## 白馬大廈單位 (註1)

知名的時裝批發及零售中心

重要資料 (於二〇〇五年十二月三十一日)	
地點	中國廣州越秀區站南路14號、16號及18號
初步落成日期	一九九〇年
越秀房託基金的擁有權	81.4%
總可出租面積	49,007.2平方米
租金收入 (註2)	3,269,000港元
估值 (註3)	2,574,000,000港元
出租率	100.0%

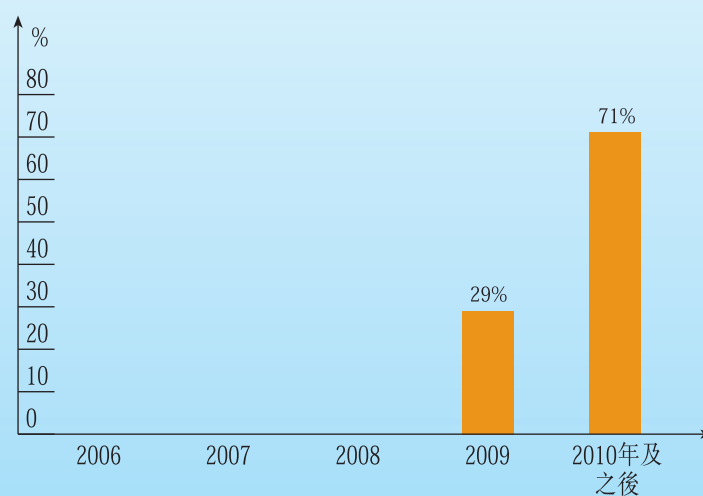
註1：白馬大廈單位為指持作越秀房託基金資產的白馬大廈單位。

註2：此項收入產生於有關期間。

註3：於二〇〇五年十二月三十一日的估值。

## 以租賃面積計算之租約屆滿概況

(於二〇〇五年十二月三十一日)



### 財富廣場單位 (註1)

甲級商廈包括辦公樓及裙樓商場

重要資料 (於二〇〇五年十二月三十一日)	
地點	中國廣州天河區體育東路114號、116號及118號
初步落成日期	二〇〇三年
越秀房託基金的擁有權	50.2%
總可出租面積	40,356.2平方米
租金收入 (註2)	1,229,000港元
估值 (註3)	554,800,000港元
出租率	90.2%

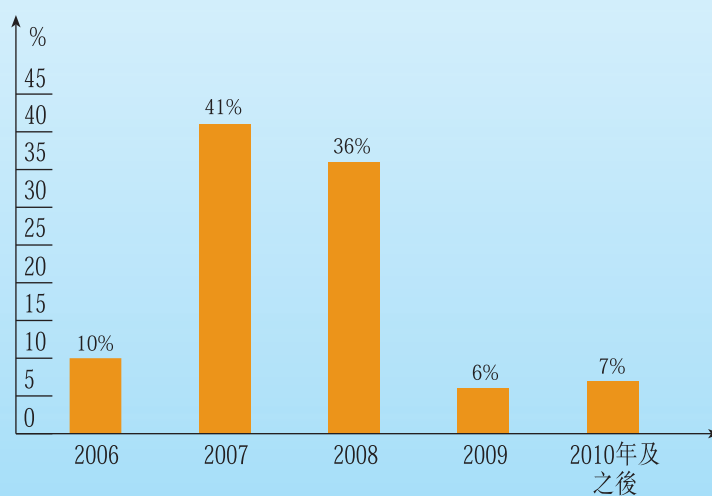
註1：財富廣場單位為指持作越秀房託基金資產的財富廣場單位。

註2：此項收入產生於有關期間。

註3：於二〇〇五年十二月三十一日的估值。

### 以租賃面積計算之租約屆滿概況

(於二〇〇五年十二月三十一日)



# 物業組合

## 城建大廈單位 (註1)

甲級商廈包括辦公樓及裙樓商場

重要資料 (於二〇〇五年十二月三十一日)	
地點	中國廣州天河區體育西路185號、187號及189號
初步落成日期	一九九七年
越秀房託基金的擁有權	57.3%
總可出租面積	42,397.4平方米
租金收入 (註2)	1,165,000港元
估值 (註3)	392,000,000港元
出租率	92.6%

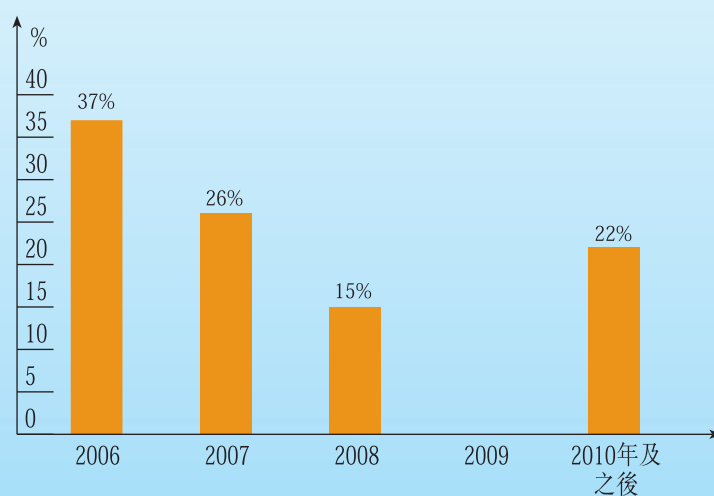
註1：城建大廈單位為指持作越秀房託基金資產的城建大廈單位。

註2：此項收入產生於有關期間。

註3：於二〇〇五年十二月三十一日的估值。

## 以租賃面積計算之租約屆滿概況

(於二〇〇五年十二月三十一日)



### 維多利廣場單位 (註1)

零售商場

重要資料 (於二〇〇五年十二月三十一日)	
地點	中國廣州天河區體育西路101號
初步落成日期	二〇〇三年
越秀房託基金的擁有權 (註2)	52.7%
總可出租面積	27,262.3平方米
租金收入 (註3)	1,172,000港元
估值 (註4)	533,000,000港元
出租率	100.0%

註1：維多利廣場單位為指持作越秀房託基金資產的維多利廣場單位。

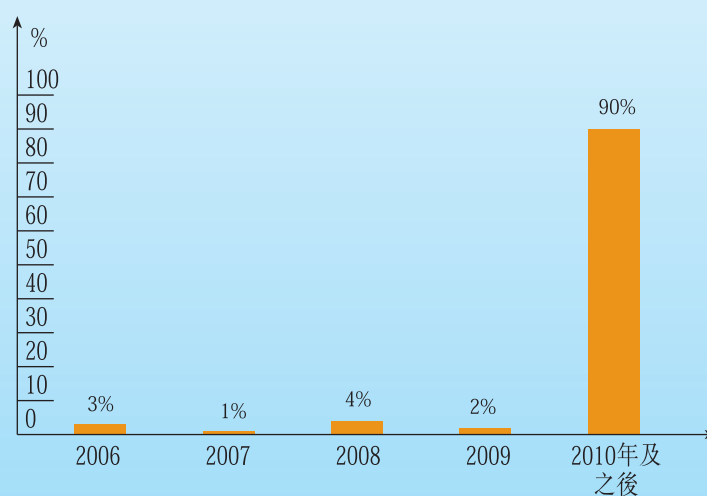
註2：維多利廣場單位將佔裙樓及四層地下停車場合計總建築面積的52.7%。

註3：此項收入產生於有關期間。

註4：於二〇〇五年十二月三十一日的估值。

### 以租賃面積計算之租約屆滿概況

(於二〇〇五年十二月三十一日)





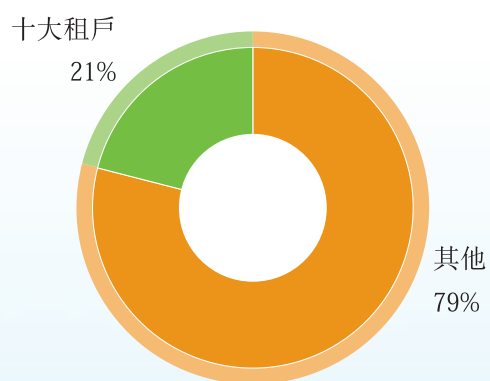
# 物業組合

## 十大租戶

### 越秀房託基金的物業

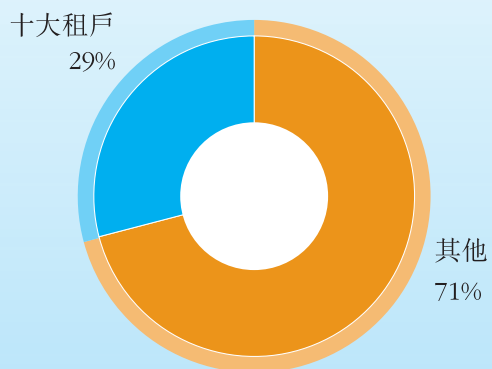
十大租戶的貢獻

(於二〇〇五年十二月以基本月租計)



十大租戶佔總可出租面積比例

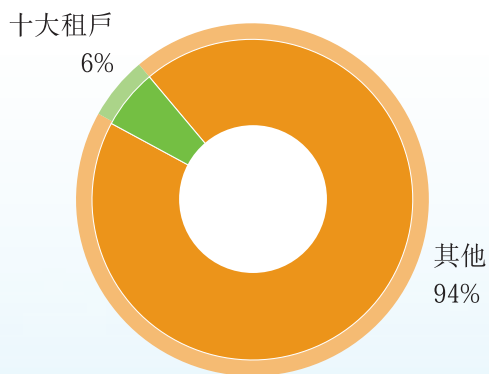
(於二〇〇五年十二月三十一日)



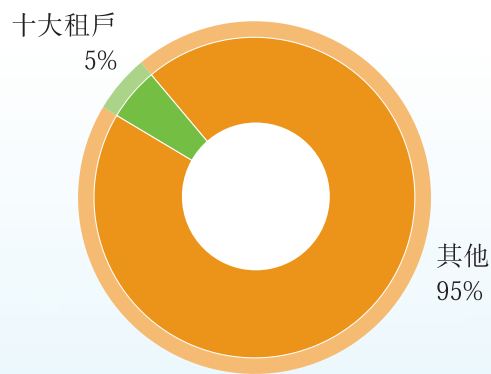
### 十大租戶

#### 白馬大廈單位

十大租戶的貢獻  
(於二〇〇五年十二月以基本月租計)

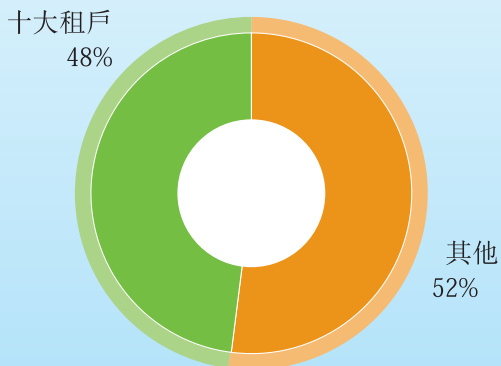


十大租戶佔總可出租面積比例  
(於二〇〇五年十二月三十一日)

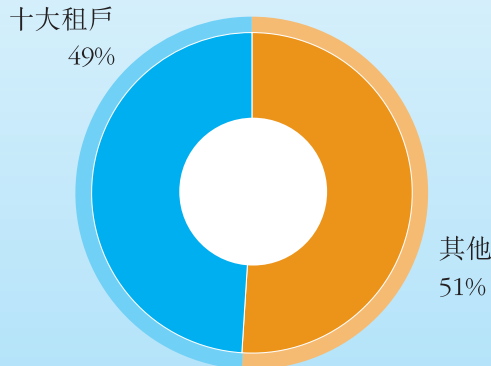


#### 財富廣場單位

十大租戶的貢獻  
(於二〇〇五年十二月以基本月租計)



十大租戶佔總可出租面積比例  
(於二〇〇五年十二月三十一日)

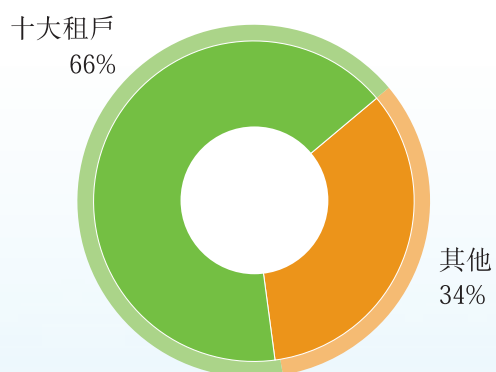


# 物業組合

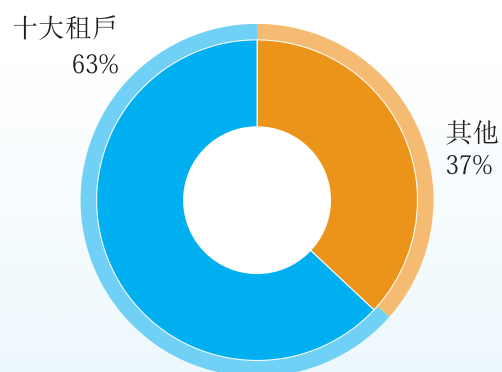
## 十大租戶

### 城建大廈單位

十大租戶的貢獻  
(於二〇〇五年十二月以基本月租計)

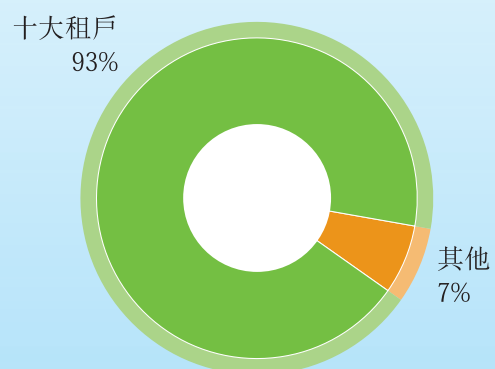


十大租戶佔總可出租面積比例  
(於二〇〇五年十二月三十一日)

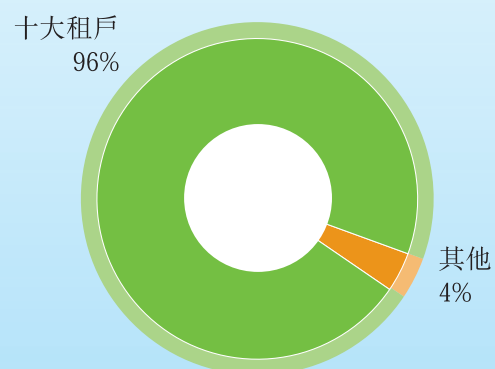


### 維多利廣場單位

十大租戶的貢獻  
(於二〇〇五年十二月以基本月租計)



十大租戶佔總可出租面積比例  
(於二〇〇五年十二月三十一日)



## 越秀房託基金的主要租戶

主要租戶	行業	到期日	可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積的 百分比 (%)	佔基本月租 總額的 百分比 (%)
<b>白馬大廈單位</b>					
陳雙霞	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	334.52	0.68%	0.72%
吳華英	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	285.04	0.58%	0.61%
姚詹豪	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	312.40	0.64%	0.61%
交通銀行廣州分行白雲支行	銀行	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	265.16	0.54%	0.60%
司詠梅	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	192.07	0.39%	0.59%
謝麗娜	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	509.96	1.04%	0.56%
徐新	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	139.85	0.29%	0.54%
趙柯春	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	138.40	0.28%	0.53%
謝秋生	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	210.79	0.43%	0.52%
鄭珠明	成衣批發／零售	二〇〇五年十二月三十一日(附註1)	217.47	0.44%	0.51%
<b>財富廣場單位</b>					
匯豐電子資料處理 (廣東)有限公司	銀行	二〇〇八年八月三十一日	8,550.20	21.19%	19.03%
阿里巴巴(中國)網絡 技術有限公司	電子商貿	二〇〇七年七月三十一日	2,092.41	5.18%	4.92%
內蒙古億霖木業有限責任公司 北京諮詢分公司	服務	二〇〇七年七月二十日	2,000.00	4.96%	4.02%
中國石油天然氣有限公司 化工與銷售華南分公司	石油	二〇〇七年四月十一日	1,188.41	2.94%	3.21%
加德士(中國)投資 有限公司廣州分公司	石油	二〇〇八年九月三十日	997.66	2.47%	3.16%
廣州市海溢房地產有限公司	房地產	二〇〇七年九月七日	999.01	2.48%	2.81%
阿斯利康製藥有限公司	醫藥	二〇〇七年三月三十一日	997.66	2.47%	2.81%
國旅運通華南航空服務 有限公司	物流	二〇〇八年八月九日	999.01	2.48%	2.76%
上海遠雄商務服務有限公司	服務	二〇〇九年五月九日	997.66	2.47%	2.62%
德迅(中國)貨運代理 有限公司廣州分公司	物流	二〇〇七年九月三十日	997.66	2.47%	2.54%

附註：

(1) 續期至二〇〇九年十二月三十一日或二〇一〇年十二月三十一日。

# 物業組合

## 越秀房託基金的主要租戶

主要租戶	行業	到期日	可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積的 百分比(%)	佔基本月租 總額的 百分比(%)
<b>城建大廈單位</b>					
廣東移動通信有限公司	通信	二〇〇八年四月三十日	3,688.68	8.70%	12.06%
易方達基金管理有限公司	金融	二〇〇六年八月三十一日	1,844.34	4.35%	5.35%
		二〇〇六年十月十六日	1,844.34	4.35%	5.63%
廣州智慧谷發展有限公司	服務	二〇一〇年六月三十日	7,830.07	18.47%	9.31%
廣州中遠國際貨運有限公司	運輸	二〇〇六年八月三十一日	2,997.05	7.07%	8.03%
泰康人壽保險股份有限公司 廣州分公司	保險	二〇〇七年十二月三十一日	2,431.88	5.74%	6.00%
深圳發展銀行廣州分行 羊城支行	銀行	二〇〇七年十月三十一日	694.16	1.64%	5.08%
金盛人壽保險有限公司 廣州分公司	金融	二〇〇六年十一月十九日	1,844.34	4.35%	4.55%
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司	物業代理	二〇〇五年十二月三十一日	1,528.76	3.61%	4.53%
廣州市盈海文化傳播有限公司	傳媒	二〇〇六年十二月三十一日	334.64	0.79%	0.90%
		二〇〇七年九月三十日	818.07	1.93%	2.19%
越秀投資有限公司	金融	二〇〇七年十二月三十一日	1,060.49	2.50%	2.84%
<b>維多利廣場單位</b>					
廣州市新大新公司	百貨公司	二〇一〇年三月三十一日	12,529.72	45.97%	43.00%
廣州市國美電器有限公司	電器	二〇一一年五月三十一日	1,918.00	7.00%	12.20%
招商銀行廣州分行	銀行	二〇〇八年十月十七日	775.60	2.80%	6.30%
百勝餐飲有限公司	飲食	二〇一三年十二月九日	840.00	3.10%	5.80%
廣州僑美發展有限公司	飲食	二〇一三年十二月九日	3,017.80	11.10%	5.40%
陳慧怡	飲食	二〇一四年四月三十日	2,773.20	10.20%	5.20%
張麗芬	零售	二〇〇六年十月十七日	378.20	1.40%	4.80%
周彩霞	零售／飲食	二〇〇八年十月十五日	77.00	0.30%	0.60%
		二〇一四年四月三十日	1,996.70	7.30%	3.70%
上海哈根達斯食品有限公司	飲食	二〇〇九年八月三十一日	318.20	1.20%	3.20%
廣州市老湘飲食有限公司	飲食	二〇一二年五月十七日	1,585.40	5.80%	2.80%