

二〇〇六年業務回顧及展望

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，總建築面積約160,651平方米，可供租賃總面積約為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，物業在租總面積為約158,144.4平方米，與二〇〇五年末的物業在租總面積相比，淨增約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	於二〇〇六年	於二〇〇五年	增加／減少(-) 之百分比
	十二月三十一日 之出租率	十二月三十一日 之出租率	
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



經營收入實現預期目標

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%
物業	369.475	100.0%



二〇〇六年業務回顧及展望

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。

財富廣場單位及城建大廈單位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。

維多利廣場單位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，提升白馬大廈單位回報率

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單位的資產值，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，保持白馬大廈單位的競爭力。

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。



二〇〇六年業務回顧及展望

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。

對於白馬大廈單位，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。

對於財富廣場單位及城建大廈單位兩個寫字樓項目，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。

對於維多利廣場單位，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。

