

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%。

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。



財務回顧

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。

財務回顧

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	4,240.1	4,053.8	100%

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。



財務回顧

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。

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. 廣州鳴鏑裝飾設計有限公司	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價值總值為11,136,000港元。

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。

財務回顧

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。

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。

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。

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。

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。