



越秀房託基金通過在中國珠江三角洲地區投資零售、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穩定增長的回報，並為投資者提供中國內地房地產市場的參與機會。

受惠於珠江三角洲地區的整體昂步發展，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生產總值（「GDP」）上升了約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11%，充分反映了廣州市房地產市場的增長前景。

目前，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，建築面積合計為160,651平方米。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，對沖借貸比例不超過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（「越秀投資」）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。

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！

梁凝光

主席

香港，二〇〇六年四月十八日