



「我們定必信守承諾。」

「我們將通過優秀管理、提高出租率、資產增值和不斷增加收購，為基金單位持有人帶來更多分派。」

致各基金單位持有人：

本人非常榮幸代表越秀房託基金管理人之董事會（「董事會」），向閣下呈報越秀房託基金二〇〇六年經審核年度業績。

目前，越秀房託基金名下擁有的白馬大廈單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位四項物業，總建築面積合計為約160,651平方米，均位於中國廣東省廣州市，其中白馬大廈位於傳統的火車站商貿會展區，其它三個物業位於天河中央商務區，均為核心區域及地鐵沿線物業。

二〇〇六年，廣東經濟持續高速發展，經濟總量連續十八年居全國首位。廣州市作為廣東省省會，其經濟總量在全國主要城市中排名第三位，二〇〇六年全年地區生產總值(GDP)突破6,000億元，比二〇〇五年增長14.4%，比全國平均增速(10.7%)高出3.7個百分點，人均地區生產總值(按戶籍人口計)首次超過10,000美元，經濟躍上新台阶。受惠於良好的外部經濟環境，廣州房地產市場繼續暢旺，為越秀房託基金的業務拓展奠定了良好的基礎。

二〇〇六年，越秀房託基金全年實現可分派收入總額約206,683,000港元，即每個基金單位可獲約0.2067港元的分派，與預測比較，分派高出約2.8% (按港元結算計)，順利實現年度目標。

至二〇〇六年十二月三十一日，四項物業平均出租率由二〇〇五年十二月三十一日的約95.5%進一步提升至約98.8%，上升了約3.3個百分點，租金收繳率達100%，整體平均租金水平亦獲得一定提升。

二〇〇六年十月，在中國紡織工業協會的組織推動下，經全國40餘家媒體網絡近6個月的新聞調查和評選，白馬大廈位居「中國最具商業影響力專業市場(TOP10)」之列，在國內擁有崇高的知名度。同年十二月，財富廣場被國家建設部評為「全國物業管理示範大廈」。作為一線業務運營商的廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)被國家建設部核定為「物業管理企業一級資質」。

在投資理財方面，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，於二〇〇六年十二月三十一日，資本負債比率不超過32%，相對於證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)所設定之45%上限仍有一定空間，也為今後的收購新項目的資金來源提供了更多靈活的組合。

展望二〇〇七年，中國經濟將保持持續向上的良好發展態勢。據世界銀行二〇〇七年第一季度發佈的《中國經濟季報》顯示，二〇〇七年中國GDP增長率預測將保持在9.6%，人民幣仍有升值潛力。整體而言，外部宏觀形勢對越秀房託基金的發展有利。然而，我們也清晰認識到，在國家經濟增長的同時，中央政府亦推行了一系列旨在促進國內房地產業健康和持續發展的宏觀調控措施，短期內預計會對國內房地產市場產生一定影響。另外，二〇〇七年預期廣州甲級寫字樓供應量的較快增長和白馬大廈周邊不斷有新商鋪供應市場，市場競爭將日趨激烈，將會給物業的經營帶來一定的壓力。為此，我們將深入開展市場研究，繼續做好租戶穩定及優化租戶結構，同時，進一步強化內部管理，以提高營運效率及企業管治水平，實現越秀房託基金收益的穩步增長。

我們謹記，越秀房託基金乃全球首隻投資於中國內地房地產的投資信託基金，目的是通過在以珠江三角洲為中心的經濟發達地區投資零售、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持續、穩定、增長的回報，為投資者提供國內房地產市場的參與機會。因此，我們認為，除做好現有項目的經營外，必須充分利用越秀房託基金依托粵、港兩地市場的獨特優勢，積極對外拓展及收購項目，以壯大資產規模，保持越秀房託基金持續增長的能力。

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付出的貢獻；亦感謝各基金單位持有人、租戶以及商業合作夥伴對越秀房託基金給予的支持！

梁凝光
主席

香港，二〇〇七年四月十二日