



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集團投資計劃
(股份編號：00405)

成就財富

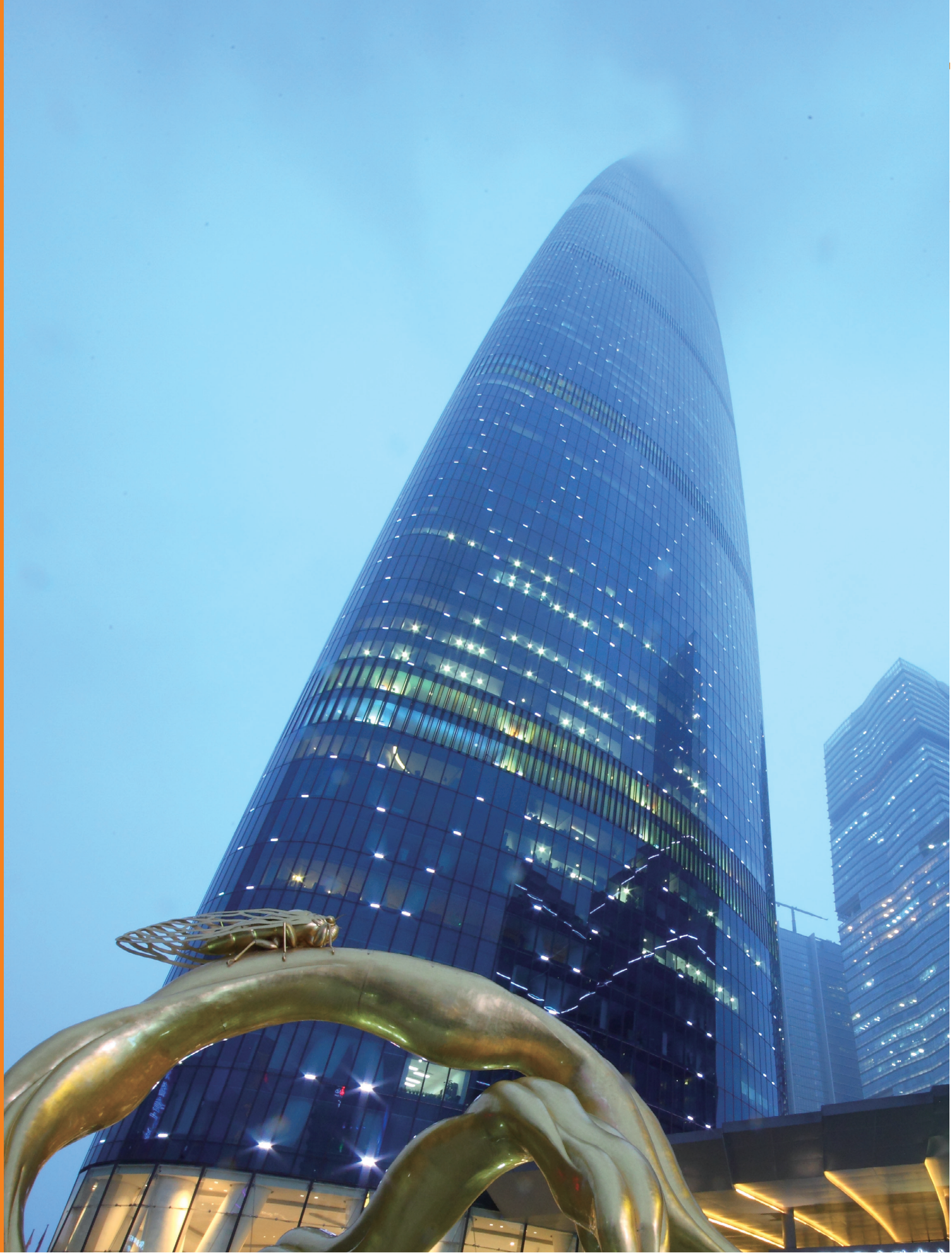
2014 中期報告



管理人



越秀房託資產管理有限公司
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED



目錄

2	業績摘要
3	行政總裁報告
8	越秀房產基金資料
9	分派
10	管理層討論及分析
10	營運回顧
18	財務回顧
23	企業管治
26	關連人士交易
39	中期財務資料的審閱報告
40	中期簡明綜合全面收益表
42	中期簡明綜合資產負債表
44	分派聲明
46	中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值 及權益變動表
47	中期簡明綜合現金流量表
48	簡明綜合中期財務資料附註
77	業績表現一覽表
78	公司及投資者關係資料

業績摘要

下表概述越秀房產基金於二〇一四年中期期間及二〇一三年中期期間的表現概要：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至六月三十日止六個月		變化 增加 百分比
	二〇一四年	二〇一三年	
收入總額	745,044,000	638,934,000	16.6%
物業收入淨額	463,505,000	399,070,000	16.1%
除稅後溢利	254,882,000	230,253,000	10.7%
每個基金單位的盈利	0.0913	0.0839	8.8%
每個基金單位的分派	0.1163	0.1007	15.5%
折合港元	0.1464	0.1266	15.6%
			變化 增加/ (減少) 百分比
	於二〇一四年 六月三十日	於二〇一三年 十二月三十一日	
物業組合估值	22,987,000,000	22,749,000,000	1.0%
基金單位持有人應佔資產淨值	12,682,368,000	12,669,468,000	0.1%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(包括遞延基金 單位持有人應佔的資產淨值)	4.55	4.58	(0.7)%

行政總裁報告



行政總裁
林德良先生

致各基金單位持有人：

本人非常高興謹代表越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)管理人—越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之管理團隊，向閣下呈報越秀房產基金二〇一四年上半年之中期報告。

行政總裁報告

業績及分派

二〇一四年上半年，中華人民共和國(「中國」)整體經濟仍然放緩，憑藉優秀的物業組合和管理團隊全體全仁的卓越努力，越秀房產基金依然錄得較佳的業績表現，各項主要經營指標表現理想，繼續保持穩健發展勢頭。

二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日期間(「二〇一四年中期期間」)，越秀房產基金宣派中期分派總額約人民幣324,143,000元(約為407,723,000港元)，上年同期中期分派總額人民幣278,547,000元(約為350,145,000港元)；每個基金單位可獲約人民幣0.1163元(約為0.1464港元)的分派，上年同期分派人民幣0.1007元(約為0.1266港元)；按二〇一四年六月三十日的收市價3.75港元計，基金單位收益率約3.90%。

於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金擁有白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位(「財富廣場」)、城建大廈單位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、越秀新都會大廈單位(「越秀新都會」)及廣州國際金融中心(「國金中心」)六項物業(「物業」)，可供出租總面積為441,297.9平方米，在租總面積為412,519.62平方米，物業整體出租率為93.48%，比上年同期增加5.28個百分點。其中，國金中心寫字樓出租率88.75%，比上年同期增加14.62個百分點。

二〇一四年中期期間，越秀房產基金總營業收入約為人民幣745,044,000元，比上年同期的人民幣638,934,000元增長16.6%；期內並無錄得壞賬。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

行政總裁報告

市場回顧

二〇一四年上半年，中國經濟在持續深化的宏觀調整政策下有所放緩，但放緩速度已基本穩定。據國家統計局公佈資料，二〇一四年上半年中國國內生產總值同比增長7.4%，其中一季度增長7.4%，二季度增長7.5%，宏觀經濟已有企穩回暖的趨勢。

在國內經濟企穩回升的形勢下，廣州經濟增長顯著回升。今年1至6月，廣州全市地區生產總值約為7,666.18億元，增長8.3%，高於第一季度的7.4%，分別比全國和全省增速高出0.9個和0.8個百分點。另一方面，固定資產投資、社會消費品零售總額和商品進出口總值增速分別比第一季度增速有所提高，經濟增長動力均有所加強。

上半年由於沒有新項目交付，廣州市甲級寫字樓市場在總體需求保持穩定的情況下，總體空置率有所回落，惟未來兩年落成的項目已提前開始預租，市場潛在的供應和競爭壓力仍然較大；零售商業物業方面，市場格局保持穩定，表現在核心商圈仍受青睞，新興商圈仍將處於較長的培育期；服裝批發類商業物業方面，上半年廣州市政府下發《關於推動專業批發市場轉型升級的實施意見》，對中低端批發市場進行整改和關停，市場集中度進一步提高，中高檔展貿式批發市場佔有率繼續擴大；高端酒店及服務式公寓市場仍處於消化期，區域內市場供給相對穩定。

業務營運策略

越秀房產基金原有的白馬大廈、財富廣場、城建大廈、越秀新都會的營運均保持平穩增長的勢頭，維多利廣場的商業調整工作亦取得階段性成果。其中，白馬大廈加大轉型升級及營銷推廣力度，積極提升整體形象及市場競爭力，全面推進電子商務拓展，拉動整體經營收益；財富廣場及城建大廈透過積極的租務策略及良好的租戶關係引進租金承擔能力較高之租戶進駐；越秀新都會亦藉對內部租戶擴租需求之深入挖潛，穩定優質客戶資源，續租成果令人滿意；維多利廣場全力推進經營調整計劃，品牌形象得以大幅度改善。

行政總裁報告

國金中心寫字樓進一步調整招商思路，豐富核心客戶數量，仍保持全市標杆租價，亦透過打造6S星鑽物業服務體系，有效增強客戶粘性，出租率穩步上升。四季酒店透過多渠道的營銷推廣，有效提高整體入住率及平均房價，同時，靈活的會議及婚宴銷售策略亦令酒店經營收入有所提升。雅詩閣公寓透過持續的客戶積累及多樣化的會員活動，總收入及平均房價處於競爭群內首位，業績表現良好。

投資及理財策略

二〇一四年中期期間，管理人繼續實施積極而謹慎的投資理財策略，充分評估物業市場狀況及資本市場情況，加大投資專案儲備數量，慎重考慮把握投資機會。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一四年六月三十日基金總借款佔總資產比率約為31.6%，與REIT守則的要求上限45%，仍有較大的距離。

管理人持續做好基金信用評級維護工作，確保評級穩定。二〇一四年上半年，穆迪和標普分別繼續維持基金的Baa2及BBB投資級評級，並重申基金的未來展望穩定。

資產增值策略

管理人繼續實施策略性資產提升計劃，定期檢視基金旗下物業組合，以發掘資產增值機會，從而維持競爭優勢及提升回報。2014上半年，已按計劃於國金中心、城建大廈、白馬大廈、維多利廣場進行資本性改造工程，並重點著力於國金中心安全升級改造工程，進一步提高了超高層建築的安全風險防範系數。同時，亦致力於優化租戶結構、維持良好的客戶關係、加大招商投入等，實現物業租值及租金水準的持續提升。

行政總裁報告

前瞻

展望二〇一四年下半年，全球經濟在歐美復蘇的帶動下將繼續改善，但美聯儲持續削減的「量化寬鬆」規模及其帶來的加息預期仍將是國際經濟前景的一大不確定因素。

中國經濟增速在全面深化改革階段雖已顯著放緩，但上半年經濟企穩的跡象已愈發明顯。預期下半年政府將繼續出台穩增長措施，宏觀調控政策將主要集中在繼續加大簡政放權、加大扶持小微企業等方面，金融改革也將提速，中國經濟增長品質將更為健康。國內外經濟逐步企穩，也將持續支撐廣州寫字樓租賃市場，預計下半年廣州甲級寫字樓租賃需求在沒有新增供應的情況下將比上半年更為活躍。零售商業物業及服裝批發類物業方面，由於市場格局仍保持穩定，核心商圈中高檔物業仍受青睞，新興商圈及新落成項目仍需繼續培育。於下半年，預料高端酒店市場無新競爭對手入市，而服務式公寓僅有約66套新增供應入市，但受政策不利影響因素，酒店平均房價及服務式公寓的租金上升趨勢壓力較大。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟平穩發展，以及憑藉越秀房產基金優異的物業組合和專業的管理人團隊，透過實施積極穩健的租務策略，前瞻的提前續租方案，全面展開的電子商務平台拓展，配合有效的資產增值措施，積極把握潛在的投資機會，從而繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

致意

我們藉此機會，向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，衷心感謝各位對越秀房產基金發展所付出的辛勤努力；亦衷心感謝全體基金單位持有人、租戶以及全體商業合作夥伴對越秀房產基金給予的大力支持！

林德良

行政總裁

香港，二〇一四年八月十三日

越秀房產基金資料

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)簡介

越秀房產基金為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人「信託人」)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金，該契約由雙方於二〇〇八年三月二十五日訂立首份補充契約、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約作出修改。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的六項商用物業，而越秀房產基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。

分派

根據信託契約，越秀房產基金將會按年向基金單位持有人分派最少 90% 的可分派收入總額。根據二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函(「通函」)，管理人擬於二〇一二年至二〇一六年度將向越秀房產基金基金單位持有人分派相等於越秀房產基金的 100% 可分派收入總額及額外項目。

管理人議決就二〇一四年中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣 0.1163 元約等於 0.1464 港元(二〇一三年六月：人民幣 0.1007 元約等於 0.1266 港元)。惟此金額可被於二〇一四年七月一日至中期分派記錄日期間發行的新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一四年六月三十日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇一四年中期分派總額合共約為人民幣 324,143,000 元約等於 407,723,000 港元(二〇一三年六月：約為人民幣 278,547,000 元約等於 350,145,000 港元)。

管理人確認，上述分派額包括除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利／虧損，及額外項目分派。額外項目分派總額為人民幣 362,706,000 元，其中部分是資本性質，實屬資本返還。資本性項目金額總數為人民幣 113,422,000 元。

管理人計算可分派收入總額是按越秀房產基金的綜合除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利，並作出調整以撇銷計入有關年度或期間的綜合全面收益表中若干非現金調整的影響。同時亦按二〇一二年六月三十日通函中的分派政策建議的調整作出額外分派。

應付予基金單位持有人的分派是以港元派發。管理人採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

每個基金單位的分派

二〇一四年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位 0.1464 港元(二〇一三年：0.1266 港元)，按基金單位於二〇一四年六月三十日的收市價 3.75 港元(二〇一三年六月三十日：4.23 港元)計算的基金單位收益率約為 3.90%(二〇一三年：2.99%)。即按年計算的基金單位收益率為 7.80%。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

中期分派記錄日期為二〇一四年九月二十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一四年九月二十六日至二〇一四年九月二十九日暫停辦理，期間不會處理任何基金單位的轉讓。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二〇一四年九月二十五日下午四時三十分前交回越秀房產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 183 號合和中心 22 樓。二〇一四年中期分派將於二〇一四年十月二十八日對在二〇一四年九月二十六日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

管理層討論及分析

營運回顧

經營業績穩定增長

二〇一四年上半年，中國宏觀經濟增速放緩，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業均錄得持續優良的業績表現，物業競爭力得以進一步增強，為越秀房產基金未來收入增長及長遠發展奠定了扎實基礎。

物業組合

截至二〇一四年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有六項，分別為白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位(「財富廣場」)、城建大廈單位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、越秀新都會大廈單位(「越秀新都會」)及廣州國際金融中心(「國金中心」)，物業產權面積共約680,971.1平方米，可供出租總面積為441,297.9平方米(不包括越秀新都會7,549.0平方米的泊車位、4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

物業估值

於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)重估，其重估市值約為人民幣229.87億元，較二〇一三年十二月三十一日之估值高出人民幣2.38億元，增長1.0%。

管理層討論及分析

下表概述各項物業於二〇一四年六月三十日及二〇一三年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一四年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一三年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加／ (減少) 百分比
白馬大廈	4,046	3,980	1.7%
財富廣場	822	806	2.0%
城建大廈	686	672	2.1%
維多利廣場	789	804	(1.9)%
越秀新都會	783	772	1.4%
國金中心	15,861	15,715	0.9%
合計	22,987	22,749	1.0%

各物業具體情況如下表：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租 總面積 (平方米)	物業 出租率 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣／ 平方米／月)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.94%	592.65
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	98.48%	139.97
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	96.65%	121.65
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	86.43%	171.81
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	96.80% ⁽²⁾	103.80
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.8 ⁽³⁾	90.71% ⁽³⁾	205.72
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 ⁽³⁾	88.75% ⁽³⁾	220.30
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.37%	146.95
	酒店			91,460.9	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用
合計				680,971.1	441,297.9	93.48%	216.49

註：

⁽¹⁾ 於二〇一四年六月三十日；

⁽²⁾ 不包括 7,549.0 平方米的泊車位及 4,528.1 平方米的會所及公建配套用房面積；

⁽³⁾ 不包括 76,512.3 平方米的泊車位及其他配套用房面積。

管理層討論及分析

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均 入住率 ⁽¹⁾	平均租金 水平 ⁽¹⁾ (人民幣/ 房/晚)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	65.2%	1,757

註：

⁽¹⁾ 由二〇一四年一月一日至六月三十日。

⁽²⁾ 酒店為委託經營。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	出租率 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
雅詩閣 服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	79.2%	190

註：

⁽¹⁾ 於二〇一四年一月一日至六月三十日。

⁽²⁾ 服務式公寓為委託經營。

出租率維持較高水平

於二〇一四年六月三十日，物業整體出租率約為93.48%，其中原有五項物業出租率96.50%，較上年同期的98.47%輕微下降1.97個百分點，繼續保持高位運行；國金中心物業綜合出租率90.71%，其中寫字樓出租率88.75%，零售商場出租率98.37%。

管理層討論及分析

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇一四年 六月三十日 之出租率	於二〇一三年 六月三十日 之出租率	與二〇一三年 六月三十日 相比增加 ／(減少) 之百分點
白馬大廈	99.94%	100.00%	(0.06)%
財富廣場	98.48%	99.64%	(1.16)%
城建大廈	96.65%	97.39%	(0.74)%
維多利廣場	86.43%	95.87%	(9.44)%
越秀新都會	96.80%	98.31%	(1.51)%
原有項目小計	96.50%	98.47%	(1.97)%
國金中心寫字樓	88.75%	74.13%	14.62%
國金中心商場	98.37%	97.03%	1.34%
合計	93.48%	88.20%	5.28%

經營收入持續提升

二〇一四年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣 7.45 億元，比上年同期增長了 16.6%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的 23.9%；財富廣場約佔 4.6%；城建大廈約佔 4.0%；維多利廣場約佔 3.0%；越秀新都會約佔 4.1%；國金中心約佔 60.4%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

管理層討論及分析

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇一四年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於二〇一三年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與二〇一三年 中期相比 增加 人民幣百萬元	物業經營 收入增加 百分比
白馬大廈	177.7	167.5	10.2	6.1%
財富廣場	34.1	34.0	0.1	0.3%
城建大廈	29.7	27.6	2.1	7.6%
維多利廣場	22.5	16.2	6.3	38.9%
越秀新都會	31.0	29.6	1.4	4.7%
原有項目小計	295.0	274.9	20.1	7.3%
國金中心	450.0	364.0	86.0	23.6%
合計	745.0	638.9	106.1	16.6%

白馬大廈－持續轉型升級，鞏固市場競爭優勢

管理人充分把握白馬大廈一樓租約到期之契機，重新組織局部區域裝修改造，合併通道增加大面積商鋪，將一樓打造為中高檔時尚潮流女裝區，改造後的商鋪租金水平得到約18%的提升，客戶品質得到優化，物業整體形象和市場競爭力顯著提升。同時，管理人充分開展市場經營調查，在保持一定租金增幅的基礎上完成續約工作，物業租值穩步提升。此外，管理人繼續實施創新性營銷，首次組團參展2014北京中國國際服裝服飾博覽會、組織白馬品牌全國巡展－昆明站，持續擴大白馬大廈品牌影響力。管理人亦引入新的營銷模式，著力為白馬大廈商戶打造白馬O2O電子商務綜合服務平台，獲取知名網路供銷平台核心服務商資格，為持續鞏固白馬領先地位奠定基礎。

管理層討論及分析

財富廣場－積極主動招商，穩定優質客戶

上半年，受市場需求萎縮影響，財富廣場招商難度加大，管理人憑藉充足的客戶儲備資源，積極主動出擊，使項目出租率一直保持98%以上的高位，新租租金仍有約15%以上的升幅。管理人還透過實施積極的客戶管理策略，與花旗銀行、IDP留學等優質企業成功續租，有效穩定優質客戶。此外，得益於管理人實施的客戶增值服務創新，將酒店服務創新引進物業服務，客戶滿意度持續提升，客戶忠誠度顯著增強。

城建大廈－租務表現理想，租金攀得新高

上半年，管理人著眼於加強對城建大廈經營動態的管控，積極組織對重點客戶拜訪評估，針對風險客戶開展招商儲備工作。管理人亦致力於內部客戶資源的有效整合及商鋪結構優化，在順利完成平安銀行、廣東加多寶等客戶續租的同時，成功引進西點台北悠閒餐飲，豐富了大廈裙樓經營業態，完善大廈配套。大廈中期租金單價錄得歷史新高人民幣121.65元/平方米，物業租值取得階段性突破。

越秀新都會－靈活調整租賃策略，續約租金顯著拉升

上半年，受宏觀經濟放緩影響，越秀新都會租戶變動加大，管理人積極採取靈活的租賃政策，利用大廈低租值客戶搬離的機會，滿足優質客戶的擴租需求，成功完成多宗單元合併的租務調整。此外，得益於管理人有效的客戶關係管理政策、較強的租約議價能力，大廈到期續約租金錄得約10%漲幅的好成績，物業租值穩步提升。管理人亦繼續對風險客戶進行跟蹤，及時補充優質客戶儲備資源，提升客戶服務素質，保持出租率高位運行。

管理層討論及分析

維多利廣場－穩步推進商業調整，助力項目價值提升

上半年，維多利廣場主力租戶「優衣庫」華南區首家旗艦店如期順利開業，為維多利廣場全面商業調整奠定基礎。受制於配套調整的影響，上半年項目出租率略有下降，但管理人實施積極的招商政策，已順利完成首層的租戶調整，成功引入Adidas、Swatch等知名品牌進駐，首層的品牌組合得以優化。下半年，管理人仍將鎖定「時尚購物中心」的商場定位，繼續對二樓、五樓的商業進行調整，優化品牌結構，以期實現項目市場競爭力及長遠增值能力的穩步提升。

國金中心－充分整合項目資源，實現經營業績穩定增長

上半年，面對珠江新城甲級寫字樓空置率高位運行、租金下行趨勢等各方面壓力，國金中心依託優秀的招商團隊、精細化的租賃策略及有效的客戶關係管理，租賃表現出色。管理人通過整合項目資源，實施靈活的租賃策略，成功引進多個優質客戶，並借勢發揮「企業明星」的帶動效應，吸引知名企業來訪和入駐，在確保出租率穩步提升的同時，實現了租戶結構的優化。管理人制定精細化的續租策略，建立多維度客戶評價標準，與優質客戶簽署較長租約，既確保了續租率，錄得續租單價增長，又最大限度的規避了周邊新項目的競爭影響。管理人亦著眼於提升服務體驗，搭建6S星鑽服務體系及《地標性超高層建築安防管理》體系，進一步增強項目核心競爭力。管理人還引入新的宣傳推廣模式，搭建微信等社交平台，舉辦線上線下圈層互動活動，有效提高客戶粘性，保障項目經營。

上半年，廣州市區內內酒店及公寓市場供給維持相對穩定，無新競爭對手入市，市場以消化存量為主。廣州四季酒店透過更為靈活的會議及婚宴套餐，有效提升酒店經營收入。同時，在廣州舉辦的各種展覽會期間，適時推出力度較大之推廣政策，入住率錄得理想增長，平均房價雖略有下滑，但可售房收入有約18%的升幅。雅詩閣公寓實施積極的客戶管理政策，加大商務客戶會員計劃及全球預訂網路推廣力度，出租率有效增長，租金收入環比上升約21%。同時，藉豐富的目標商務客戶聯誼及多樣化的客戶活動，公寓總收入、平均房價取得理想成績。

管理層討論及分析

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

上半年，完成了多項的資產提升工程，包括國金中心寫字樓單元間隔完善工程、國金中心發電機房油庫安全升級改造工程、國金中心低壓開關欠壓脫扣加裝延時裝置工程、國金中心停車場增加視頻監控改造工程、白馬大廈風機盤管更換工程、城建大廈樓層公共區域改造工程、財富廣場增加空調主機及更換冷卻水管工程等，合計改造費用約人民幣1,900萬元，有效地改善了項目的營商環境。

下半年，管理人將重點推進維多利廣場裙樓用電負荷調整改造工程、維多利廣場商業空間裝修改造工程、城建大廈液壓梯更換工程等資產提升工程，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

扎實做好評級維護，保持投資級信用評級

管理人透過建立評級指標預警體系、加強與評級機構溝通，持續做好越秀房產基金信用評級維護工作。上半年，穆迪和標普在評級更新報告中，分別繼續維持越秀房產基金的Baa2及BBB投資級評級，並重申越秀房產基金的未來展望穩定。

持續優化債務結構，降低融資成本

上半年，管理人利用自有資金歸還境內貸款約人民幣3.45億元，境內貸款餘額佔比從47%下降至43%，並成功提取2億港元銀團貸款，平均融資成本從年初的約4.77%下降至約4.57%，基金債務結構進一步優化，總體融資成本持續下降。

管理層討論及分析

財務回顧

財務業績

越秀房產基金租金收入及物業收入淨額較二〇一三年中期有所上升。以下為於二〇一四年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		增加／ (減少) 百分比
	二〇一四年 未經審核 人民幣千元	二〇一三年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	745,044	638,934	16.6%
酒店及服務式公寓直接開支	(141,586)	(116,859)	21.2%
租賃代理費用	(15,913)	(14,271)	11.5%
物業相關稅項(附註1)	(120,401)	(105,258)	14.4%
其他物業開支(附註2)	(3,639)	(3,476)	4.7%
物業經營開支總額	(281,539)	(239,864)	17.4%
物業收入淨額	463,505	399,070	16.1%
預提稅項	(27,034)	(24,719)	9.4%
折舊及攤銷	(74,427)	(71,359)	4.3%
管理人費用	(49,731)	(44,921)	10.7%
信託人費用	(3,682)	(3,731)	(1.3)%
其他信託開支(附註3)	(12,897)	(9,075)	42.1%
非物業經營開支總額	(167,771)	(153,805)	9.1%
未計融資成本、財務收入及稅項前的溢利	295,734	245,265	20.6%
財務收入	48,442	138,937	(65.1)%
融資成本	(221,505)	(237,902)	(6.9)%
除稅前溢利	122,671	146,300	(16.2)%
所得稅開支	(79,712)	(82,745)	(3.7)%
未計投資物業公平值收益之除稅後淨溢利	42,959	63,555	(32.4)%
投資物業公平值收益	211,923	166,698	27.1%
除稅後及與基金單位持有人交易前的淨溢利	254,882	230,253	10.7%

管理層討論及分析

附註1：物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅、防洪費、城市維護建設稅、教育費附加、地方教育費附加及印花稅等。

附註2：其他物業開支包括估值費、保險費及其他物業費用等。

附註3：其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、上市費用、法律諮詢費用、匯兌差額及雜項費用等。

收入總額的來源包括寫字樓、批發及零售商場、酒店及服務式公寓，下表載列總收入的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
寫字樓	309,154	273,789
批發	177,721	167,551
零售商場	56,830	58,472
酒店及服務式公寓	201,339	139,122
總計	745,044	638,934

物業收入淨額約人民幣463,505,000元(二〇一三年：人民幣399,070,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約62.2%，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
寫字樓	240,992	212,119
批發	140,064	132,416
零售商場	45,240	47,193
酒店及服務式公寓	37,209	7,342
總計	463,505	399,070

酒店及服務式公寓直接開支人民幣141,586,000元，較二〇一三年中期上升21.2%，主要由於經營收入錄得44.7%上升。

租賃代理費用較二〇一三年中期期間上升約11.5%，主要由於寫字樓及批發商場經營收入增加。

管理層討論及分析

物業相關稅項較二〇一三年中期期間上升約14.4%，主要由於經營收入增加導致稅項增加。

折舊及攤銷費主要是酒店及服務式公寓以固定資產入帳，從而產生的折舊及攤銷費用。

二〇一四年中期期末人民幣兌港元匯率下跌，因此港元銀行借款及美元有擔保票據借款產生匯兌虧損約人民幣40,245,000元。剔除此調整因素，當期實際發生融資成本約為人民幣181,260,000元(二〇一三年：人民幣237,902,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣254,882,000元(二〇一三年：人民幣230,253,000元)，增加10.7%，主要原因是二〇一四年中期錄得物業重估增值收益約人民幣211,923,000元，較去年同期約人民幣166,698,000元的物業重估增值收益為多。

補貼款項

二〇一四年中期期間補貼款項約為人民幣66,178,000元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一四年中期業績後7個營業日內支付。補貼款項的詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一四年三月二十八日以每個基金單位3.764港元發行18,295,934個新基金單位，作為支付相關期間的全部管理人費用。截至於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金合共已發行2,784,994,264個基金單位。

於二〇一四年中期期間的基金單位最高價及最低價分別為3.90港元及3.59港元，而於二〇一四年中期期間的成交量平均每日約3,319,000個基金單位(二〇一三年：7,830,285個基金單位)。

資產淨值

於二〇一四年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔資產淨值)約為人民幣4.55元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣4.58元)。

管理層討論及分析

資本結構

由於收購國金中心，為數約人民幣4,500,000,000元有抵押貸款轉移至越秀房產基金名下，截至二〇一四年六月三十日該筆貸款已償還其中人民幣1,165,000,000元。

於二〇一三年五月十四日越秀房產基金根據1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃發行本金總額為350,000,000美元於二〇一八年到期之3.1厘有擔保票據用以償還2,502,000,000港元之銀行貸款及作為一般企業營運資金。

越秀房產基金於二〇一三年十二月十三日透過其特殊目的公司就為數2,850,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為香港銀行同業拆息（「HIBOR」）加1.78%。貸款於二〇一三年十二月十九日及二〇一四年四月三十日分別提取2,650,000,000港元和200,000,000港元用以償還2,980,000,000港元之銀行貸款餘額2,600,000,000港元及作為一般企業營運資金。

越秀房產基金於二〇一四年七月三十日透過其特殊目的公司就為數600,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為HIBOR加1.83%。

於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣7,703,908,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約為31.6%。

上述資產負債比率低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）約為人民幣11,644,428,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約47.7%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一四年六月三十日的現金及現金等值及短期存款結餘約達人民幣526,652,000元。越秀房產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。

管理人採取穩健的現金管理方法，以確保可靈活應付越秀房產基金的營運需要及分派。

財務業績審核

越秀房產基金於二〇一四年中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊發二〇一四年中期報告

越秀房產基金截至二〇一四年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一四年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予基金單位持有人。

管理層討論及分析

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金須達成若干規定的規限下可於聯交所購回其本身的基金單位。於二〇一四年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無再購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇一四年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

僱員

於二〇一四年六月三十日，越秀房產基金透過其附屬公司作酒店營運及作服務式公寓營運，在中國分別僱用 655 和 131 名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

除上文披露外，越秀房產基金由管理人負責管理，並無直接聘用任何員工。

海外賬戶稅收合規法案(「稅收合規法案」)

香港及美國已完成就稅收合規法案訂立跨政府協議(「跨政府協議」)版本二的具體磋商。根據跨政府協議。香港的金融機構將須向美國稅務局(「稅務局」)註冊。香港與美國預期即將於今年稍後簽訂版本二的跨政府協議。

由於越秀房產基金被確認為金融機構，管理人於二〇一四年六月二十六日以 Sponsoring Entity 為其在美國稅務局註冊。於六月二十七日獲得批准。

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產基金，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產基金成功。

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規手冊（「合規手冊」），當中包括維持高水平的企業管治的重大政策及程序。

於二〇一四年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手冊的條文。

認可架構

越秀房產基金為證監會根據證券及期貨條例第 104 條認可的單位信託基金，受房託基金守則的條文監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第 116 條授權進行受規管資產管理業務。管理人現有三名人員根據證券及期貨條例第 125 條及房託基金守則第 5.4 條的規定，獲准成為負責人員。根據證券及期貨條例第 125 條的規定，劉永杰先生及林德良先生為管理人的執行董事以及負責人員，關志輝先生於二〇一四年七月九日獲批准為負責人員。

信託人為根據香港法例第 29 章受託人條例第 77 條註冊的信託公司，具備資格擔任證券及期貨條例及房託基金守則的認可集體投資計劃信託人。

信託人及管理人的職責

根據信託契約，信託人須負責（其中包括）代基金單位持有人安全託管所持越秀房產基金的資產。管理人根據信託契約須履行的職責乃按照信託契約管理越秀房產基金，尤其是確保越秀房產基金的資產在財政及經濟方面得到專業管理，以維護基金單位持有人的利益為依歸。

董事會的職能

管理人的董事會（「董事會」）現時由六名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

董事會主要監督管理人的日常事務管理及業務營運，並負責管理人的整體管治。董事會的職能基本上與行政管理職能分開，並獨立於行政管理職能。董事會領導並指導管理人的企業策略及方向。日常管理職能及若干監管職能已授予董事會相關委員會，而特別由董事會處理的事務表已獲正式採納。董事會行使管理人的公司章程細則（「公司細則」）規限下的一般權力，旨在確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人的表現。根據房託基金守則，管理人須按基金單位持有人（管理人須承擔受信責任）的最佳利益行事。

企業管治

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

董事會旗下的委員會如下：

審核委員會

審核委員會成員只可為獨立非執行董事(最少一名必須具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)，由最少三名成員組成。審核委員會負責(其中包括)檢討越秀房產基金財務報表的完整性、準確性及公平性，並審議內外賬目審查的範圍、方法及性質，並負責整體的風險管理。

財務及投資委員會

財務及投資委員會由五名董事組成，包括主席、行政總裁及最少一名獨立非執行董事。該委員會負責(其中包括)就管理人及越秀房產基金擬進行的資產收購及出售作出評估及建議、審批財政預算及檢討一切重大開支之實際支出，及檢討管理人及越秀房產基金的季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面的財務職權、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

披露委員會

披露委員會由行政總裁及最少一名獨立非執行董事組成，負責(其中包括)審查向基金單位持有人披露日常、緊急及前瞻性資料與公佈及通函的相關事宜。披露委員會亦監管確保遵守相關法例規定(包括與越秀房產基金關連人士交易的相關規定)，亦確保管理人及越秀房產基金向公眾及相關監管機構發佈的資料乃持續準確、清晰完整及流通。

企業管治

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由主席及其他最少三名董事(其中一名必須為獨立非執行董事)組成。該委員會負責(其中包括)檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件(薪酬及提名委員會成員除外,其薪酬由董事會釐定),以及就人力調配計劃(包括適用於管理人的管理層及董事會的接任人計劃)、薪酬、退休政策及方案提供建議,確保概無董事參與決定其本身的酬金。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式,並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員,則該董事必須在討論該項議程時避席。

利益衝突

房產基金管理人已設立以下程序以處理利益衝突:

- 1) 產業信託管理人概無管理任何其他房地產投資信託基金或涉及任何其他房地產業務;
- 2) 所有關連方交易均受到監察,並按程序及/或遵守投資信託基金守則的條款進行;
- 3) 董事會至少有三分之一成員由獨立非執行董事組成。

公眾持股量

根據於本報告日期所獲的公開資料,管理人匯報,有25%以上的基金單位由公眾人士持有,符合上市規則及房託基金守則的規定。

關連人士交易

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房產基金集團及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

管理人及主要持有人集團

下文載述涉及越秀房產基金及其關連人士的關連人士交易數據：

租賃交易

城建大廈、越秀新都會、財富廣場及國金中心的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇一四年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州怡城物業管理有限公司 (「怡城」)	1層	管理人的 聯營公司	97.00	二〇一三年五月一日	485	5	0	3	2,910
怡城	19層	管理人的 聯營公司	1,844.34	二〇一三年一月三十日	217,632	118	122	5.33	1,262,437
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司(「興業」)	27、28層	管理人的 聯營公司	3,688.68	二〇一二年十二月十六日	461,085	125	121	5.04	2,692,534
金鷹基金管理有限公司	22、23層	管理人的 聯營公司	3,688.68	二〇一一年一月十六日	387,311	105	75	5	2,256,227
								小計：	6,214,108

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇一四年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
越秀新都會									
廣州白馬服裝市場有限公司	地庫二、 三層	管理人的 聯營公司	7,621.03	二〇一三年一月一日	100,000	13	0	3	600,000
								小計：	600,000
財富廣場									
廣州越秀小額貸款有限公司	裙樓303	管理人的 聯營公司	501.05	二〇一三年四月一日	55,116	110	61	4	329,141
興業	東808	管理人的 聯營公司	188.80	二〇一三年四月一日	26,432	140	0	2	158,592
								小計：	487,733

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米 的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇一四年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州越秀集團有限公司	0601-A	管理人的聯營公司	489.11	二〇一三年一月一日	97,334	199	0	3	604,062
廣州宏城發展有限公司	0601-G、H	管理人的聯營公司	1,612.66	二〇一三年一月一日	320,918	199	0	3	1,991,635
城建	1501、1601	管理人的聯營公司	6,297.82	二〇一三年一月一日	1,391,818	221	0	3	8,732,969
城建	5801-A、04、 05、06、07	管理人的聯營公司	2,076.80	二〇一三年六月一日	535,814	258	0	3	3,347,485
廣州越秀集團有限公司	5801-B、 02、03	管理人的聯營公司	1,384.53	二〇一三年六月一日	357,209	258	0	3	2,231,650
廣州越秀集團有限公司	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一三年一月一日	2,089,396	321	0	3	13,122,138
城建	0440-E、F	管理人的聯營公司	1,112.51	二〇一四年一月一日	196,914	177	0	1	1,171,772
廣州越秀集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	476.79	二〇一四年一月一日	84,392	177	0	1	502,190
廣州廣證恒生證券研究所 有限公司	6301-C	管理人的聯營公司	724.35	二〇一二年六月一日	231,792	320	0	3	1,397,371
廣州宏城發展有限公司	1101、1401	管理人的聯營公司	6,062.80	二〇一三年一月一日	1,339,878	221	0	3	8,407,066
廣州穗橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	201.17	二〇一二年一月一日	46,470	231	0	3	280,145
廣州越秀資產管理 有限公司 (「越秀資產管理」)	0601-E	管理人的聯營公司	46.25	二〇一三年七月一日	9,204	199	0	1.5	55,489
越秀資產管理	0601-D	管理人的聯營公司	138.72	二〇一三年九月一日	27,605	199	0	3	166,428
越秀資產管理	1701-E	管理人的聯營公司	856.70	二〇一三年四月一日	196,184	229	0	1.5	1,199,301
越秀資產管理	0440-D	管理人的聯營公司	193.62	二〇一四年一月一日	34,270	177	0	1	203,929
廣州越騰信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	267.09	二〇一二年一月一日	61,698	231	0	3	371,946
廣州越通公路運營管理 有限公司	1701-B	管理人的聯營公司	261.52	二〇一二年一月一日	60,411	231	0	3	364,186
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	184.94	二〇一四年一月一日	32,734	177	0	1	194,790
廣州越秀產業投資管理 有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一二年一月一日	222,907	320	0	3	1,320,051
廣州越秀產業投資管理 有限公司	0440-C	管理人的聯營公司	72.24	二〇一四年一月一日	12,787	177	0	1	76,091

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米 的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇一四年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
廣州越秀金融家俱樂部 有限公司	附樓北塔 第27、28層	管理人的聯營公司	1,865.17	二〇一二年二月二十五 日	466,293	250	0	3	2,794,408
廣州越秀金融控股集團 有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	225.09	二〇一二年一月一日	44,793	199	0	3	270,054
廣州越秀金融控股集團 有限公司	6301-B	管理人的聯營公司	930.54	二〇一二年一月一日	297,771	320	0	3	1,763,400
廣州越秀金融控股集團 有限公司	0440-B	管理人的聯營公司	92.47	二〇一四年一月一日	16,367	177	0	1	97,394
廣州越秀融資租賃有限公司 (「廣州越秀融資租賃」)	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇一三年六月一日	275,434	320	0	3	1,707,498
越秀資產管理	3801-3803	管理人的聯營公司	842.52	二〇一二年十一月一日	197,992	235	0	2	1,178,189
廣州越秀融資租賃	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一三年七月十五日	137,643	258	0	2	819,070
廣州證券有限責任公司	0601-C	管理人的聯營公司	245.03	二〇一二年一月一日	48,761	199	0	3	293,975
廣州證券有限責任公司	1901、2001	管理人的聯營公司	6,406.78	二〇一二年一月一日	1,512,000	236	0	3	9,184,145
廣州證券有限責任公司	0440-G	管理人的聯營公司	392.99	二〇一四年一月一日	69,560	177	0	1	413,929
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	0601-F	管理人的聯營公司	125.44	二〇一二年一月一日	24,963	199	0	3	150,498
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,586.47	二〇一二年一月一日	366,475	231	0	3	2,209,282
城建	1001-1012	管理人的聯營公司	2,972.84	二〇一三年六月一日	594,572	200	0	3	3,593,798
北京仲量聯行物業管理服務 有限公司廣州分公司	2403	管理人的聯營公司	534.80	二〇一三年一月十六日	112,308	210	0	3	619,036
廣州越秀融資租賃	0440-I	管理人的聯營公司	130.03	二〇一四年一月一日	23,015	177	0	1	136,955
廣州廣證恒生證券研究所 有限公司	0440-J	管理人的聯營公司	43.34	二〇一四年一月一日	7,672	177	0	1	45,654
廣州越秀城建仲量聯行物業 服務有限公司 (越秀城建仲量聯行)	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇一三年七月一日	1,187,000	17	0	1	7,122,000
廣州越秀金融控股集團 有限公司	3601	管理人的聯營公司	283.16	二〇一四年四月一日	71,356	252	0	1.25	206,479
小計：									78,346,458
合計：									85,648,299

關連人士交易

物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一四年 中期期間 已付／應付款項 (人民幣元)
廣州白馬物業管理有限公司 (「白馬物業管理」)	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一四年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一四年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一三年七月十九日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇五年十二月七日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	越秀新都會	二〇一四年一月一日	物業管理協議	不適用
越秀城建仲量聯行	管理人的聯營公司	國金中心	二〇〇九年九月一日	物業管理協議	不適用

關連人士交易

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一四年 中期期間 已付／應付款項 (人民幣元)
白馬物業管理	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	5,332,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	1,356,000
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	1,187,000
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	901,000
怡城	管理人的聯營公司	越秀新都會 財富廣場 1701室	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	1,248,000
越秀資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一二年十月八日	租賃服務協議	5,889,000

商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一四年 報告年度 已付／ 應付款項	許可證期限
白馬物業管理	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6)	—	二〇〇七年一月一日至 二〇一六年十一月二十七日 和二〇一七年一月三十日
越秀企業(集團) 有限公司(「越秀」)	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止條款所限)

關連人士交易

冠名權協議

下表載列期內越秀房產基金向關連人士所授出冠名權的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一四年 中期期間 已付/ 應付款項 (人民幣元)	冠名權期限
越秀地產	主要基金單位持有人	國金中心	冠名權	10,000,000	二〇一二年七月一日至 二〇一四年十二月三十一日

工程結算代理協議

下表載列期內越秀房產基金向關連人士預付代理結算的工程款，就預付工程結算款餘額收取利息的資料：

工程結算代理方	與越秀房產 基金的關係	協議日期	於二〇一四年 中期期間預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一四年 中期期間 已收/ 應收款項 (人民幣元)
城建	管理人的 聯營公司	二〇一二年 五月四日	571,404,000	工程結算款餘額 利息	27,749,000

創辦股東擔保

國金公司現有人民幣45億元銀團開發貸款由其創辦股東廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別按75%、24%及1%的比例提供連帶責任擔保，有效期至現有銀團開發貸款悉數償還後兩年。

關連人士交易

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一二年七月二十日就本集團與因涉及管理人而與越秀房產基金有關的人士之間的越秀房產基金現有租賃交易、現有物業管理安排及現有物業的租賃服務協議，連同新租賃交易、新物業管理安排及新租賃服務協議，授出免除嚴格遵守房託基金守則第8章披露及批准規定的豁免，惟仍須遵守該等交易可達致的金額等年度限制、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)的年度審閱及其他條款及條件豁免。有關豁免及其詳細條款及條件的詳情已於二〇一二年六月三十日向基金單位持有人刊發通函。

滙豐集團*

(*附註：「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其附屬公司，除另有說明外，不包括信託人及其專有附屬公司(即信託人的附屬公司，但不包括其以越秀房產基金信託人身份所成立的該等附屬公司))。

企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一四年	二〇一四年
			中期期間已付／ 應付費用金額	中期期間已付／ 應付利息金額
貸款 ⁽¹⁾	二〇一三年十二月十三日	350,000,000 港元	人民幣 691,000 元	人民幣 2,697,000 元

⁽¹⁾ 滙豐為其中一間貸款銀行，並擔任貸款銀行的代理人及抵押代理人。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰及金都發展有限公司(「金都」)、聯華投資國際有限公司(「聯華」)、遠豪集團有限公司(「遠豪」)、德宏投資有限公司(「德宏」)、生輝集團有限公司(「生輝」)、Yuexiu REIT MTN Company Limited 就於二〇一四年中期期間的存款按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇〇五年十二月八日就上述與信託人的關連人士進行的交易授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房產基金就企業融資服務應付費用的特定上限、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱及其他條款及條件。有關豁免及其條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

關連人士交易

審核委員會及獨立非執行董事的確認

管理人的獨立非執行董事及審核委員會確認，彼等已審閱所有有關關連人士交易的條款，包括與管理人集團及滙豐集團進行的該等關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

- (a) 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(於有可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
- (c) 符合有關協議及管理人內部程式(如有)，並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

管理人及信託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇一四年中期期間，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其它關連交易(上文所披露者則除外)。

管理人的費用

於二〇一四年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣49,731,000元，其中95%以新發行的基金單位支付，5%以現金支付。

信託人的費用

於二〇一四年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為人民幣3,682,000元。

關連人士交易

主要估值師的費用

於二〇一四年中期期間，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額為人民幣 396,000 元。

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房產基金的關連人士須披露其基金單位的權益。此外，證券及期貨條例第 XV 部的條文視信託契約視為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

管理人董事及行政總裁根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇一四年一月一日		於二〇一四年六月三十日		所持權益 變動百分比
		於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	
劉永杰先生	—	無	—	無	—	—
林德良先生	—	無	—	無	—	—
李 鋒先生	—	1,825	0.000066%	1,825	0.000066%	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
李均雄先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—

關連人士交易

主要持有人所持權益

擁有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益的人士如下：

於基金單位的好倉

重大基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇一四年一月一日		於二〇一四年六月三十日		權益變動 百分比
		於基金單位的權益	概約權益 百分比	於基金單位的權益	概約權益 百分比	
廣州越秀集團有限公司 (「廣州越秀集團」) ⁽¹⁾	視為擁有權益	1,729,875,904 ⁽³⁾	62.52%	1,748,171,838 ⁽³⁾	62.77% ⁽⁴⁾	0.25%
	總權益	1,729,875,904 ⁽³⁾	62.52%	1,748,171,838 ⁽³⁾	62.77% ⁽⁴⁾	0.25%
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益	27,320	—	27,320	—	—
	視為擁有權益	1,729,848,584 ⁽³⁾	62.52%	1,748,144,518 ⁽³⁾	62.77% ⁽⁴⁾	0.25%
	總權益	1,729,875,904 ⁽³⁾	62.52%	1,748,171,838 ⁽³⁾	62.77% ⁽⁴⁾	0.25%
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,720,614,319 ⁽³⁾	62.19%	1,738,910,253 ⁽³⁾	62.44% ⁽⁴⁾	0.25%
	總權益	1,720,614,319 ⁽³⁾	62.19%	1,738,910,253 ⁽³⁾	62.44% ⁽⁴⁾	0.25%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.34%	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.94% ⁽⁴⁾	(0.4%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	61.34%	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.94% ⁽⁴⁾	(0.4%)
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	實際權益	23,488,589	0.85%	41,784,523	1.5%	0.65%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	23,488,589	0.85%	41,784,523	1.5%	0.65%

關連人士交易

(1) 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股 百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
越秀	廣州越秀集團	100.00	是	27,320	—
	廣州越秀集團	100.00	否	1,748,144,518 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,746,845,288 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,738,910,253 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.90	否	1,738,910,253 ⁽³⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,697,125,730 ⁽³⁾	—
Sun Peak Enterprises Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,414,207	—
Novena Pacific Limited	Sun Peak Enterprises Ltd.	100.00	是	1,414,207	—
Shine Wah Worldwide Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	395,122	—
Morrison Pacific Limited	Shine Wah Worldwide Limited	100.00	是	395,122	—
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development Co., Ltd.	100.00	是	339,342	—
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	88,082	—
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.00	是	88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,299,230	—
越秀國際投資	越秀地產	100.00	是	41,784,523	—

(2) 視為擁有 1,738,910,253 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。

(3) 該基金單位數目包含 733,280,494 個遞延基金單位，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，發行價每個基金單位 4.00 港元。有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函及二〇一二年九月二十七日的公佈。

(4) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀集團及越秀的概約權益約為 36.44%。而越秀地產、越龍及越秀國際投資佔越秀房產基金的概約權益約為 36.11%。

關連人士交易

管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇一四年一月一日		於二〇一四年六月三十日		所持權益 變動百分比
		於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	
程九洲先生	個人	480	0.000017%	480	0.000017%	—
廖寧君先生	個人	1,250	0.000045%	1,250	0.000045%	—
陳慧青女士	個人 ⁽¹⁾	510	0.000018%	510	0.000018%	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000036%	1,000	0.000036%	—
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%	225	0.000008%	—

⁽¹⁾ 其中255個基金單位為其配偶所持有。

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一四年一月一日		於二〇一四年六月三十日		所持權益 變動百分比
		於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	
信託人	視為擁有權益 ⁽¹⁾	—	—	442,100	0.0015%	0.0015%

⁽¹⁾ 於二〇一四年六月三十日，信託人(定義見房託基金守則)的聯營公司於該等基金單位擁有實益權益。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士，包括第一太平，於二〇一四年六月三十日持有任何基金單位。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房產基金的「管理人」)的董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第40至76頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其子公司(統稱「貴集團」)於二〇一四年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、分派聲明、基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴管理人董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇一四年八月十三日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
收益	6	745,044	638,934
經營開支	7	(449,310)	(393,669)
投資物業的公平值收益	14	211,923	166,698
財務收入	9	48,442	138,937
融資開支	10	(221,505)	(237,902)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		334,594	312,998
所得稅開支	11	(79,712)	(82,745)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		254,882	230,253
與基金單位持有人交易		(278,356)	(243,021)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(23,474)	(12,768)
期內其他全面收入			
其後可能會重分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		34,722	16,700
— 稅項		(9,713)	(4,675)
期內其他全面收入，扣除稅項		25,009	12,025
期內總全面溢利／(虧損)		1,535	(743)

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一四年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				
	與基金 單位持有人 交易前的 基金單位 持有人 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註 25) 人民幣千元	與基金 單位持有人 交易後的 基金單位 持有人 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二〇一三年六月三十日止期間的 溢利／(虧損)	231,173	(243,021)	(11,848)	(920)	(12,768)
其他全面收入：					
其後可能會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	11,848	—	11,848	177	12,025
截至二〇一三年六月三十日止期間的 全面收入／(虧損)總額	243,021	(243,021)	—	(743)	(743)
截至二〇一四年六月三十日止期間的 溢利／(虧損)	253,607	(278,356)	(24,749)	1,275	(23,474)
其他全面收入：					
其後可能會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	24,749	—	24,749	260	25,009
截至二〇一四年六月三十日止期間的 全面收入／(虧損)總額	278,356	(278,356)	—	1,535	1,535

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少 90% 的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有 80 年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，按照香港會計準則第 32 號「金融工具：披露及呈報」基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於綜合全面收益表確認的融資成本，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註 26。

第 48 頁至 76 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一四年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,327,278	2,342,284
土地使用權	13	1,601,752	1,626,394
投資物業	14	18,824,000	18,605,000
遞延資產	15	143,442	142,487
商譽	16	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)	17	61,296	109,959
		23,118,092	22,986,448
流動資產			
存貨		3,523	3,607
貿易應收款項	18	14,298	10,971
應收關聯公司款項	27	598,426	766,523
可收回稅項		1,431	1,360
預付款項、按金及其他應收款項	19	31,033	27,001
補貼款項資產(即期部份)	17	118,178	113,844
短期銀行存款	20	15,076	—
現金及現金等價物	20	511,576	639,786
		1,293,541	1,563,092
資產總額		24,411,633	24,549,540
流動負債			
貿易應付款項	22	13,358	12,935
租金按金(即期部份)	23	93,772	102,049
預收款項(即期部份)	23	59,472	48,681
應計費用及其他應付款項	23	1,058,627	1,201,283
應付關聯公司款項	27	62,469	68,141
借貸	24	—	300,000
		1,287,698	1,733,089

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一四年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部份)	23	140,763	115,456
預收款項(非即期部份)	23	21,779	—
借貸	24	7,703,908	7,541,894
遞延稅項負債	21	2,490,282	2,406,333
		10,356,732	10,063,683
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
基金單位持有人應佔資產淨值	25	11,644,430	11,796,772
		12,682,368	12,669,468
負債總額			
		24,326,798	24,466,240
資產淨值			
		84,835	83,300
權益			
重估儲備		137,152	112,403
保留盈利		(137,152)	(112,403)
		—	—
非控股權益		84,835	83,300
總權益			
		84,835	83,300
流動資產/(負債)淨值			
		5,843	(169,997)
扣除流動負債後總資產			
		23,123,935	22,816,451
已發行基金單位(千個)	25	2,784,994	2,766,698
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值			
(包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)		人民幣 4.55 元	人民幣 4.58 元
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值			
(不包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)		人民幣 3.79 元	人民幣 3.81 元

第 48 頁至 76 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

分派聲明

截至二〇一四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的溢利		253,607	231,173
就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾			
— 投資物業的公平值收益 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		(211,923)	(166,698)
— 扣自收益的投資物業公平值收益的遞延稅項		38,387	22,613
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」)與 投資物業、物業、廠房及設備及 土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		(118,691)	(139,078)
— 融資業務的匯兌收益		—	(63,572)
可分派收入總額		(38,620)	(115,562)
額外項目⁽ⁱⁱ⁾			
— 根據補貼款項契諾的已收及/或應收現金		66,178	103,968
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、廠房及 設備及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		118,691	139,078
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)物業、 廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷		74,427	71,359
— 與投資物業、物業、廠房和設備及土地使用權的 折舊及攤銷有關的遞延稅項		33,436	39,185
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		47,244	44,921
— 補貼款項資產利息收入		(3,337)	(4,049)
— 補貼款項資產的公平值收益		(14,178)	(24,468)
— 融資業務的匯兌虧損		40,245	—
— 提早償還借貸產生費用攤銷		—	24,054
計算額外項目後可分派款項		324,086	278,486
於一月一日可分派的款項		320,053	284,658
期內已付分派 ^(iv)	25	(319,996)	(284,597)
已公佈中期分派 ^(v)		324,143	278,547
已公佈每個基金單位分派 ^(vi)		人民幣0.1163元	人民幣0.1012元

分派聲明

截至二〇一四年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以抵銷計入有關期間綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「管理人」)擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 截至二〇一四年六月三十日止六個月期間，本集團從現有的現金資源中撥出，對源自若干投資物業非現金公平值虧損約人民幣 15,000,000 元作出額外分派。
- (iv) 分派每個基金單位人民幣 0.1149 元，合共人民幣 319,996,000 元(折合為 405,217,000 港元)已於二〇一四年五月十三日支付予基金單位持有人。
- (v) 管理人董事會於二〇一四年八月十三日已宣派截至二〇一四年六月三十日止六個月的中期分派為每個基金單位人民幣 0.1163 元(折合為 0.1464 港元)，合共人民幣 324,143,000 元(折合為 407,723,000 港元)。

管理人根據附註 25 所披露在二〇一四年六月三十日已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

中期簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇一四年六月三十日止六個月

	基金單位	權益			總計
	持有人應佔	保留盈利	重估儲備	非控股權益	
	資產淨值	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一三年一月一日	12,524,083	(5,839)	5,839	82,619	12,606,702
發行基金單位	32,710	—	—	—	32,710
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	243,021	—	—	—	243,021
— 股權持有人	—	(11,848)	—	(920)	(12,768)
向基金單位持有人支付分派	(284,597)	—	—	—	(284,597)
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	11,848	177	12,025
於二〇一三年六月三十日	12,515,217	(17,687)	17,687	81,876	12,597,093
於二〇一四年一月一日	12,669,468	(112,403)	112,403	83,300	12,752,768
發行基金單位	54,540	—	—	—	54,540
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	278,356	—	—	—	278,356
— 股權持有人	—	(24,749)	—	1,275	(23,474)
向基金單位持有人支付分派	(319,996)	—	—	—	(319,996)
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	24,749	260	25,009
於二〇一四年六月三十日	12,682,368	(137,152)	137,152	84,835	12,767,203

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇一四年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
經營業務所得的現金流量		
經營所得現金	431,723	336,349
已付利息	(173,005)	(205,689)
已付企業所得稅	(5,547)	(4,148)
已收補貼款項	61,844	129,700
經營業務所產生的現金淨額	315,015	256,212
投資業務所得的現金流量		
增添投資物業	(7,077)	(7,302)
增添物業、廠房及設備	(57)	—
已收利息	30,927	46,848
原到期日三個月以上的短期銀行存款(增加)/減少	(15,076)	125,000
投資業務所產生的現金淨額	8,717	164,546
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(319,996)	(284,597)
償還銀行借貸	(345,000)	(2,179,650)
其他借貸所得款項	158,514	2,126,902
發行基金單位	54,540	32,710
融資業務所使用的現金淨額	(451,942)	(304,635)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(128,210)	116,123
於期初的現金及現金等價物	639,786	774,021
於期終的現金及現金等價物	511,576	890,144

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國內地(「中國」)從事商用物業租賃業務。

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人(「管理人」))與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立(經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂)的信託契約(「信託契約」)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金以香港聯合交易所有限公司為第一上市地。

除另有指明外，該簡明綜合中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。該簡明綜合中期財務資料已獲管理人董事會批准於二〇一四年八月十三日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則編製的截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

於中期期間的所得稅乃按預期總年度收益適用的稅率應計。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

- (a) 於二〇一四年生效的新訂準則及現有準則的修改、修訂及詮釋

以下新訂準則及現有準則的修改、修訂及詮釋由二〇一四年一月一日開始之財政年度首次強制應用：

香港會計準則第 32 號(修改)	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號(修改)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第 39 號(修改)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號(2011 修訂)(修改)	綜合財務報表、於其他實體的權益披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 21 號	徵費

採用上述修訂準則並無對本集團的業績及重要地位帶來重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但尚未於二〇一四年一月一日開始之財政年度生效亦未被提早採用的新訂準則及現有準則的修改：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號	澄清折舊及攤銷的可接受方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第 19 號(2011)(修改)	有關設定受益計劃－職工供款	二〇一四年七月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	待定 ¹
香港財務報告準則第 11 號(修改)	收購聯合經營權益之會計安排	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收益	二〇一七年一月一日
年度改進項目	二〇一〇年至二〇一二年週期的年度改進	二〇一四年七月一日
年度改進項目	二〇一一年至二〇一三年週期的年度改進	二〇一四年七月一日

¹ 原生效日期二〇一五年一月一日被刪除，將於香港財務報告準則第 9 號的其他階段完成及落實後釐定。

管理人董事預期採用該等準則、準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團擬於新訂準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

簡明綜合中期財務資料附註

4 重大判斷及會計估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而這些判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產及負債、收益及開支的呈報金額。實際結果可能不同於這些估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時作出的重大判斷與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務使其面臨多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需要所有財務風險管理資料及披露，及應與本集團於二〇一三年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

自上年末起，風險管理政策概無任何變化。

6 收益及分部資料

主要經營決策人已確認為管理人執行董事。管理層根據本集團的內部報告釐定經營分部，隨後內部報告呈遞予執行董事以評估表現及分配資源。

執行董事按業務活動的性質考慮業務，評估酒店及服務式公寓、寫字樓租賃以及批發及購物中心的表現。

執行董事根據對分部業績的計量評估經營分部的表現。此項計量基準不包括經營分部非經常性開支及其他未分配經營成本的影響。除下文註明者外，提供予執行董事的其他資料按與用於簡明綜合財務資料一致的方式計量。

總資產不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一四年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	201,339	309,154	234,551	745,044
分部業績	37,209	354,076	178,408	569,693
折舊及攤銷	73,421	1,006	—	74,427
投資物業的公平值收益	—	150,291	61,632	211,923
截至二〇一三年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	139,122	273,789	226,023	638,934
分部業績	7,343	296,880	164,169	468,392
折舊及攤銷	70,343	1,016	—	71,359
投資物業的公平值收益	—	101,012	65,686	166,698
於二〇一四年六月三十日				
可呈報分部資產總額	4,418,429	11,948,370	7,874,537	24,241,336
於二〇一三年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,615,293	14,529,027	5,231,764	24,376,084

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利總額的對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
分部業績	569,693	468,392
未分配經營成本(附註)	(62,036)	(56,429)
經營溢利	507,657	411,963
財務收入	48,442	138,937
融資成本	(221,505)	(237,902)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	334,594	312,998

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	24,241,336	24,376,084
可收回稅項	1,431	1,360
公司資產	168,866	172,096
總資產	24,411,633	24,549,540

	收益		總資產	
	未經審核 截至六月三十日止六個月		未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元		
中國	745,044	638,934	24,241,336	24,376,084
未分配資產			170,297	173,456
			24,411,633	24,549,540

與上一份年度財務報表披露的金額比較，總負債概無重大變動。

本集團按性質分類的收益如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	113,250	65,249
餐飲	80,332	69,518
物業租賃	533,705	489,812
其他	17,757	14,355
	745,044	638,934

簡明綜合中期財務資料附註

7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
物業管理費 ⁽ⁱ⁾	15,913	14,271
房產稅	74,018	65,932
營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅、教育附加費 及地方教育附加費	45,014	38,958
預提稅項 ⁽ⁱⁱ⁾	27,034	24,719
物業、廠房及設備的折舊	49,785	46,716
土地使用權攤銷	24,642	24,643
酒店及服務式公寓的直接經營開支，包括僱員福利開支	141,586	116,859
管理人費用(附註8)	49,731	44,921
信託人酬金	3,682	3,731
估值費用	396	455
法律及專業費用	6,450	2,426
核數師酬金	1,498	2,875
銀行費用	356	176
其他	9,205	6,987
總經營開支	449,310	393,669

附註：

⁽ⁱ⁾ 本集團於廣州獲三名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司、廣州白馬物業管理有限公司及廣州越秀資產管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務(附註27)。

⁽ⁱⁱ⁾ 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

簡明綜合中期財務資料附註

8 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就其擔任越秀房產基金的管理人而收取服務薪酬，有關薪酬為存置資產賬面值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和。基本費用和服務費用均按最近期經審核財務報表的資料按比例計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	47,244	44,921
以現金的形式	2,487	—
	49,731	44,921

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。根據信託契約，截至二〇一四年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇一四年八月二十八日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇一四年八月二十八日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一四年八月二十八日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

9 財務收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	3,178	8,381
來源於關聯公司利息收入	27,749	38,467
補貼款項資產利息收入	3,337	4,049
補貼款項資產的公平值收益	14,178	24,468
融資業務的匯兌收益	—	63,572
	48,442	138,937

簡明綜合中期財務資料附註

10 融資開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	140,002	196,808
其他借貸利息開支	33,003	8,881
銀行借貸的交易成本攤銷	8,255	32,213
融資業務的匯兌虧損	40,245	—
	221,505	237,902

11 所得稅開支

在中國註冊成立及經營的附屬公司須根據中國企業所得稅法按稅率 25% 繳納中國企業所得稅。

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註 7(ii) 所披露的以預提稅的方式支付。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	5,145	5,071
— 過往年度撥備差額	331	234
遞延所得稅(附註 21)	74,236	77,440
	79,712	82,745

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一三年六月三十日止六個月				
於二〇一三年一月一日				
期初賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311
折舊	(45,700)	(79)	(937)	(46,716)
重估公平值收益	16,700	—	—	16,700
於二〇一三年六月三十日	2,249,000	354	7,941	2,257,295
截至二〇一四年六月三十日止六個月				
於二〇一四年一月一日				
期初賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
添置	57	—	—	57
折舊	(48,779)	(69)	(937)	(49,785)
重估公平值收益	34,722	—	—	34,722
於二〇一四年六月三十日	2,321,000	211	6,067	2,327,278
於二〇一四年六月三十日				
按公平值	2,321,000	—	—	2,321,000
按成本	—	211	6,067	6,278
	2,321,000	211	6,067	2,327,278

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣2,130,242,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣2,176,522,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇一四年六月三十日，賬面總額為人民幣2,321,000,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣2,335,000,000元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	人民幣千元
期初結餘	2,335,000
添置	57
折舊	(48,779)
於儲備確認的未實現收益	34,722
期末結餘	2,321,000
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	34,722

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值列賬。於二〇一四年六月三十日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估酒店及服務式公寓。

本集團財務部負責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討，並直接向管理層匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

於每個財政年度末，財務部會：

- 判斷獨立估值報告的所有主要參數
- 評估估值與上年度估值報告的比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的酒店及服務式公寓的公平值一般採用收入資本化計算法及折現現金流量分析計得。廣州國際金融中心(「國金中心」)酒店及服務式公寓部份的公平值須分為土地部份及樓宇部份。土地及樓宇部份的公平值乃採用折現現金流量分析及折舊後重置成本法評估。

進行折現現金流量分析的過程中，由估值日期起計未來十年的收入及開支會分條列出，並經計及租金收益、相關收益以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。該十年期間的淨現金流量乃按適當回報率折現。

由第十一年起至取得政府所發土地使用權(上述兩個部分均據此持有)的到期日期間的淨現金流量乃按市場內某種物業投資的預期市場收益進行資本化。

期內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

資本化比率及折現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

現行市值租金乃按在中國的酒店及服務式公寓(目標物業及其他可資比較物業內)近期的出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

根據折現現金流量分析採納的估值假設概述如下：

	單位比率 (人民幣)	折現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	2,050/天	7.0	75.0
服務式公寓	238/平方米/月	7.5	85.0

簡明綜合中期財務資料附註

13 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付的經營租賃款，按其賬面淨值分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
期初	1,626,394	1,675,679
攤銷	(24,642)	(24,643)
期末	1,601,752	1,651,036

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	二〇一三年 六月三十日 人民幣千元
於中國：		
10至50年土地使用權	1,601,752	1,651,036

於二〇一四年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣1,842,000,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣1,809,000,000元)。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇一四年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣1,602,000,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣1,626,000,000元)的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
期初	18,605,000	18,264,000
期內添置	7,077	7,302
期內公平值收益，包括在損益表中的「投資物業的公平值收益」	211,923	166,698
期末	18,824,000	18,438,000

根據40年至50年土地使用權(到期日介乎二〇四五年至二〇五五年)持有的投資物業位於中國。

於中期簡明綜合全面收益表內，與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣9,316,518元(二〇一三年：人民幣6,721,190元)。

於二〇一四年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣5,865,000,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣5,812,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註24)。

於二〇一二年十月八日，越秀房產基金購入廣州國金中心。根據房託基金守則，越秀房產基金於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業以公平值列賬。於二〇一四年六月三十日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估投資物業。

本集團財務部負責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討，並直接向高級管理層匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

於每個財政年度末，財務部會：

- 判斷獨立估值報告的所有主要參數
- 評估物業估值與上年度估值報告的比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的已落成商用物業的公平值乃採用收入資本化計算法及折現現金流量分析計得。

收入資本化計算法乃用以將合約租賃的未到期租金收入資本化，其亦計及進行資本化租賃的到期日後的復歸市值租金。估值時採納的現行市值租金乃經參考鄰近地區的近期出租情況及其他同類可資比較物業。

就折現現金流量分析而言，由估值日期起計未來十年的收入及開支會分條列出，並經計及各項物業的即期租金收益以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。該十年期間的淨現金流量乃按適當回報率折現。

由第十一年起至取得政府所發土地使用權(各項物業均據此持有)的到期日期間的淨現金流量乃按市場內某種物業投資的預期市場收益進行資本化。

期內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

資本化比率及折現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

現行市值租金乃按目標物業及其他可資比較物業內的近期出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

用於收入資本化計算法所採納的每月市值單位租金及資本化比率概述如下：

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	70至255	5.00%至8.00%
零售	400至1,333	5.25%至8.50%

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定出租率
寫字樓	70至255	7.00%至9.50%	90.00%至99.00%
零售	400至1,333	7.25%至9.80%	95.00%至99.50%

15 遞延資產

租金收入在攤分免租期、訂約租金上漲及其他條款(影響根據各項租賃協議自租金收入收取現金者)的影響後按應計基準確認。因此，租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，在相關租期內有效攤銷免租期、訂約租金上漲及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與列賬租金收入之間的臨時差額入賬為遞延資產。於結算日起計十二個月後變現的遞延資產列作非流動資產。遞延資產以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

16 商譽

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	160,324	160,324
成本	160,324	160,324
累計減值	—	—
	160,324	160,324

17 補貼款項資產

二〇一二年內，本集團向越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）收購廣州國金中心。根據收購，越秀地產同意於二〇一二年七月一日起至二〇一六年十二月三十一日止期間就酒店及服務式公寓提供收入支援。補貼款項為酒店及服務式公寓的實際經營毛利（「經營毛利」）與保證經營毛利之間的差額。

補貼款項資產乃確認為越秀房產基金的金融資產並以人民幣計值。結餘公平值與其賬面值相若。

補貼款項資產最初按公平值確認。於釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金採用的估值模式已計及二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間不足金額導致的預計未來現金流量，並按每年3.575%的市場利率貼現。補貼款項資產隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。預計未來現金流量定期修訂。

補貼款項資產的賬面值將予以調整以反映實際及經修訂估計現金流量，透過按原有實際利率計算估計未來現金流量的現值得出。調整確認為「財務收入」。

18 貿易應收款項

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	14,298	10,971

貿易應收款項公平值與其賬面值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

18 貿易應收款項(續)

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	11,277	2,004
31至90天	1,680	8,211
91至180天	1,341	267
181至365天	—	—
超過一年	—	489
	14,298	10,971

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

19 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項的結餘主要指預付營業稅及水電費按金。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

20 短期銀行存款及現金及現金等價物

於二〇一四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣464,390,000元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣575,072,000元)，均以人民幣計值。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

短期銀行存款及現金及現金等價物的信貸質量乃經參考外部信貸評級(倘可用)或交易對方默認利率的過往資料評估。現有交易對方於過往並無違約。

其餘短期銀行存款及現金及現金等價物的餘額，均以港元及美元計值。

短期銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

21 遞延稅項負債

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 將於超過 12 個月後收回的遞延稅項負債	2,490,282	2,406,333

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
期初	2,406,333	2,226,428
於收益扣除的遞延稅項(附註 11)	74,236	77,440
於儲備扣除的遞延稅項	9,713	4,675
期末	2,490,282	2,308,543

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
截至二〇一三年六月三十日止六個月	
二〇一三年一月一日	—
計入收益	30,190
於二〇一三年六月三十日	30,190
截至二〇一四年六月三十日止六個月	
二〇一四年一月一日	35,937
於收益扣除	(1,010)
於二〇一四年六月三十日	34,927

簡明綜合中期財務資料附註

21 遞延稅項負債(續)

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	公平值收益 人民幣千元	附屬公司 未匯出經營 溢利的 預提稅 人民幣千元	加速折舊 撥備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一三年六月三十日 止六個月				
於二〇一三年一月一日	1,952,613	238,970	34,845	2,226,428
於收益扣除	22,613	10,223	74,794	107,630
於儲備扣除	4,675	—	—	4,675
於二〇一三年六月三十日	1,979,901	249,193	109,639	2,338,733
截至二〇一四年六月三十日 止六個月				
於二〇一四年一月一日	2,036,226	255,536	150,508	2,442,270
於收益扣除	38,387	(120)	34,959	73,226
於儲備扣除	9,713	—	—	9,713
於二〇一四年六月三十日	2,084,326	255,416	185,467	2,525,209

於二〇一四年六月三十日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一三年十二月三十一日：無)。

22 貿易應付款項

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	13,358	12,935

貿易應付款項公平值與其賬面值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

22 貿易應付款項(續)

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	10,719	8,571
31至90天	2,295	4,189
91至180天	344	117
181至365天	—	58
	13,358	12,935

本集團大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

23 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部份	93,772	102,049
非即期部份	140,763	115,456
	234,535	217,505
預收款項		
即期部份	59,472	48,681
非即期部份	21,779	—
	81,251	48,681
應繳預扣稅撥備	8,326	7,903
營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅、 教育附加費及地方教育附加費撥備	7,124	5,887
應付工程款	939,456	1,097,022
經營開支的應計費用	103,721	90,471
應計費用及其他應付款項	1,058,627	1,201,283
	1,374,413	1,467,469

簡明綜合中期財務資料附註

23 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項(續)

租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

24 借貸

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
長期借貸的即期部份，有抵押	—	300,000
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	3,335,000	3,680,000
— 無抵押	2,235,360	2,050,832
其他借貸，無抵押(附註)	2,133,548	2,111,062
	7,703,908	7,841,894
減：長期借貸的即期部份	—	(300,000)
長期借貸總額	7,703,908	7,541,894
分析為：		
無抵押	4,368,908	4,161,894
有抵押	3,335,000	3,680,000
	7,703,908	7,841,894

本集團銀行借貸共同及個別¹以下列各項作擔保：

- 價值人民幣9,788,000,000元國金中心部份資產；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012 Company Limited (「REIT 2012」)、Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)、BVI控股公司²及香港控股公司³的現有及未來資產(包括但不限於：(a)抵押任何計息賬目(「已抵押賬目」)、(b)浮動抵押所有資產、(c)轉讓股息及所產生的所有其他收益)；
- REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；

簡明綜合中期財務資料附註

24 借貸(續)

¹ 現有人民幣3,335,000,000元銀團貸款由廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司提供連帶責任擔保，有效期至銀團貸款悉數償還後兩年。現有人民幣2,235,000,000元銀團貸款由Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³提供連帶責任擔保。

² 「BVI控股公司」包括Bliss Town Holdings Ltd.、Hoover Star International Ltd.、Miller Win Group Ltd.及Shinning Opal Management Ltd。

³ 「香港控股公司」包括聯華投資國際有限公司、遠豪集團有限公司、德宏投資國際有限公司及生輝集團有限公司。

附註：

於二〇一三年五月十四日，越秀房產基金之全資附屬公司Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一三年三月二十一日推出之10億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一三年五月七日訂立之認購協議向投資者發行及出售於二〇一八年到期、本金總額為3.5億美元之3.10%票據(「美元債券」)。所有美元債券於二〇一四年六月三十日仍未被註銷及贖回。

25 基金單位持有人應佔資產淨值

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
期初	12,669,468	12,524,083
發行基金單位	54,542	32,710
自綜合全面收益表內轉撥	278,356	243,021
期內已支付的分派	(319,996)	(284,597)
期末	12,682,370	12,515,217
	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	10,552,789	10,385,636
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	2,129,581	2,129,581
	12,682,370	12,515,217

簡明綜合中期財務資料附註

25 基金單位持有人應佔資產淨值(續)

附註：

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量將限制為可發行予越秀地產的基金單位數量上限，並且不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任。於二〇一四年六月三十日未發行的遞延基金單位為733,280,000個(二〇一三年十二月三十一日：733,280,000個)。

基金單位的變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
期初	2,766,698	2,743,210
期內已發行基金單位(附註)	18,296	9,177
期末	2,784,994	2,752,387

附註：

期內，18,296,000個基金單位乃就支付二〇一三年七月一日至二〇一三年十二月三十一日的管理人費用而發行。於二〇一三年，23,488,000個基金單位乃就支付該年度管理人費用而發行。

26 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位溢利

(a) 基本

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位的基本溢利乃按除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利除以期內已發行基金單位的加權平均數計算。

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	253,607	231,173
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,776,301	2,748,026
每基金單位的基本盈利(人民幣)	0.09	0.08

簡明綜合中期財務資料附註

26 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位溢利(續)

(b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位的稀釋溢利乃調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換)計算。期內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就以基金單位形式支付的管理人費用計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇一四年六月三十日的收市價來計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	253,607	231,173
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,776,301	2,748,026
遞延基金單位調整(千個)	733,280	168,294
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	15,869	13,333
計算每個基金單位的稀釋溢利的加權平均數(千個)	3,525,450	2,929,653
每個基金單位的稀釋溢利(人民幣)	0.07	0.08

簡明綜合中期財務資料附註

27 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一四年六月三十日，本集團主要受越秀地產(於香港註冊成立)，擁有越秀房產基金的基金單位約36%所影響。其餘約64%基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一四年六月三十日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越秀地產股份有限公司(「越秀地產」) ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資產管理有限公司(「越秀資產管理」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」) ¹	越秀地產的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」) ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團有限公司(「越秀」) ¹	越秀企業的直接控股公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	越秀的附屬公司
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」) ¹	越秀的附屬公司
宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「廣州仲量聯行」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) ¹	越秀的附屬公司
廣州證券有限責任公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀產業投資管理有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀金融家俱樂部有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 (前稱為廣州越秀金融投資集團有限公司) ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀小額貸款有限公司 ¹	越秀的附屬公司
北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司 ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	越秀的附屬公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)	越秀房產基金的信託人
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)	越秀房產基金的主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

¹ 該等關連公司亦視為本集團的關聯公司，與該等關聯公司進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

簡明綜合中期財務資料附註

27 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用 ⁽ⁱⁱ⁾	(49,731)	(44,921)
已付／應付怡城管理費	(4,692)	(4,296)
已付／應付白馬物業管理管理費	(5,332)	(5,027)
已付／應付越秀資產管理管理費	(5,889)	(4,948)
已收／應收興業租金收入	2,851	2,848
已收／應收怡城租金收入	1,265	1,771
已收／應收城建租金收入	16,846	18,984
已收／應收白馬合營公司租金收入	600	600
已收／應收金鷹租金收入	2,256	2,256
已收／應收越秀租金收入	16,460	14,577
已收／應收宏城發展有限公司租金收入	10,399	10,399
已收／應收廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司租金收入	1,443	1,492
已收／應收穗橋租金收入	280	280
已收／應收廣州證券有限責任公司租金收入	9,892	9,880
已收／應收廣州越秀產業投資管理有限公司租金收入	1,396	1,390
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	7,122	6,500
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	2,664	1,695
已收／應收越秀資產管理租金收入	2,803	1,838
已收／應收廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金收入	2,794	2,794
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	2,337	2,106

簡明綜合中期財務資料附註

27 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	364	560
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	372	372
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	2,555	2,360
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	329	165
已收／應收北京仲量聯行物業管理服務有限公司 廣州分公司租金收入	619	568
已收／應收越秀地產命名權收入	10,000	10,000
已收／應收城建利息收入	27,749	38,467
已付／應付信託人的信託費用	(3,682)	(3,731)
已付／應付估值師的估值費用	(396)	(455)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(2,697)	(2,064)
— 向滙豐集團收取利息收入	—	12
— 已付滙豐集團顧問費開支	—	(4,342)

附註：

- (i) 所有關連／關聯公司交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 管理人費用乃按存置資產(定義見信託契約)價值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和計算(附註8)。

簡明綜合中期財務資料附註

27 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項(i)	598,426	766,523
應付怡城款項	(884)	(812)
應付白馬物業管理款項	(924)	(1,863)
應付管理人款項	(49,731)	(54,540)
應付越秀資產管理款項	(930)	(926)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自關聯公司租金按金(ii)	(29,164)	(29,035)

除約人民幣 571,000,000 元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣 729,000,000 元)的無抵押、按每年 9% 計息須於結清相關應付工程費時償還的應收城建款項，其餘所有與關聯公司有關的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與其公平值相若。所有結餘以人民幣列值，惟應付管理人的款項以港元列值。

附註：

- (i) 根據城建與 Tower Top 訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付工程費。於二〇一二年五月七日，為人民幣 1,293,000,000 元的初始款項已由 Tower Top 轉移至城建。期末的可收回結餘為人民幣 598,000,000 元(二〇一三年十二月三十一日：人民幣 767,000,000 元)，指向城建作出的初步款項轉撥減應付工程結算。尚餘金額將於可收回應付款項結餘少於或相等於人民幣 100,000,000 元時支付予城建。
- (ii) 中期簡明綜合資產負債表的租金按金包含該等來自關聯公司租金按金。

(c) 主要管理層補償

截至二〇一四年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(二〇一三年：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

28 資本承擔

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔		
已訂約但未撥備的	16,631	8,336
已批准但未訂約的	38,294	51,810
	54,925	60,146

29 應收未來最低租金

於二〇一四年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	未經審核 二〇一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	935,061	933,480
一年以上及五年以內	1,543,864	1,334,683
五年以上	541,019	598,874
	3,019,944	2,867,037

業績表現一覽表

	未經審核 二〇一四年 六月三十日	未經審核 二〇一三年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	12,682,368,000	12,515,217,000
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(人民幣)	4.55	4.55
折合港元	5.74	5.71
成交價與資產淨值的最大溢價 (i)	—	—
成交價與資產淨值的最大折讓 (i)	2.15 港元	2.03 港元
每個基金單位的淨收益率 (ii)	2.43%	1.89%
已發行基金單位數目	2,784,994,264 單位	2,752,386,371 單位

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日期間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的最高成交價3.90港元(二〇一三年：4.91港元)計算。最高折讓乃根據由二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.59港元(二〇一三年：3.68港元)計算。由於截至二〇一四年六月三十日止六個月的最高成交價3.90港元較於二〇一四年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一四年六月三十日並無呈列成交價與資產淨值的溢價。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按由二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日期間每個基金單位的除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利除以二〇一四年六月三十日於香港聯交所的成交價3.75港元(二〇一三年：4.23港元)計算。

公司及投資者關係資料

管理人的董事會

執行董事

劉永杰先生(主席)

林德良先生(於二零一四年四月二十五日出任行政總裁兼執行董事)

非執行董事

李鋒先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生

李均雄先生

陳志輝先生

管理人的負責人員

劉永杰先生

林德良先生

關志輝先生

管理人的公司秘書

余達峯先生

信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

越秀房產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

公司及投資者關係資料

越秀房產基金的主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行
馬來亞銀行
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>
<http://www.hkex.com.hk>

管理人的註冊辦事處

香港灣仔
駱克道 160 號
越秀大廈 24 樓

基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

公司及投資者關係資料

證券上市交易所

基金單位

香港聯合交易所有限公司

股份代號：00405

債券

香港聯合交易所有限公司

350,000,000 美元於二〇一八年到期之 3.1 厘票據

股份代號：05943

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：

夏恒良先生

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

電郵：alan.ha@yuexiu.com



越秀房地產投資信託基金
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

管理人



越秀房託資產管理有限公司
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓
電話 (852) 3607 1800 傳真 (852) 2519 6473

www.yuexiureit.com