



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃
(股份代號: 00405)

成就財富

中期報告 2015

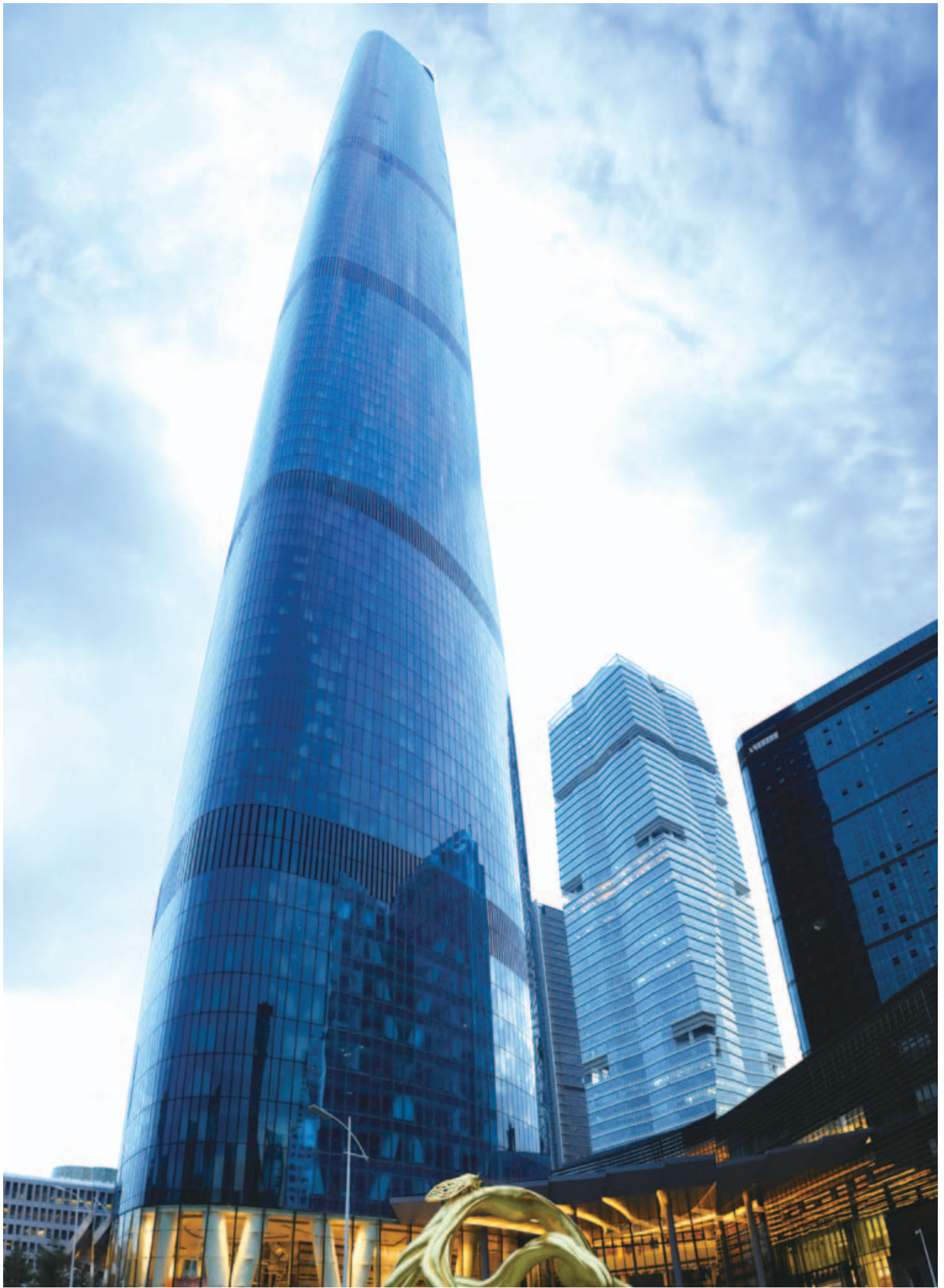


管理人

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

 越秀集團
YUEXIU GROUP

 3
不斷超越 更加優秀



目錄

業績摘要	2
行政總裁報告	3
越秀房產基金資料	8
分派	9
管理層討論及分析	10
營運回顧	10
財務回顧	17
企業管治	22
關連人士交易	25
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	48
中期簡明綜合現金流量表	49
簡明綜合中期財務資料附註	50
業績表現一覽表	81
公司及投資者關係資料	82

業績摘要

下表概述越秀房產基金於二〇一五年中期期間及二〇一四年中期期間的財務業績概要：

(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 %
	二〇一五年	二〇一四年	
收入總額	790,391,000	745,044,000	6.1%
物業收入淨額	495,220,000	463,505,000	6.8%
除稅後溢利	545,028,000	254,882,000	113.8%
中期分派	341,749,000	324,143,000	5.4%
每個基金單位的盈利	0.1936	0.0913	112.0%
每個基金單位的分派	0.1213	0.1157	4.8%
折合港元	0.1537	0.1456	5.6%

	於二〇一五年 六月三十日		於二〇一四年 十二月三十一日	變化 增加 %
	物業組合估值	24,063,500,000		
基金單位持有人應佔資產淨值	13,447,127,000	13,141,954,000	2.32%	
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)	4.78	4.69	1.92%	

行政總裁報告



致各基金單位持有人：

本人很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二〇一五年上半年之中期報告。



林德良
行政總裁

行政總裁報告

業績及分派

二〇一五年上半年，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，越秀房產基金依然取得良好的經營業績，各項主要經營指標表現理想，繼續保持穩健發展勢頭。

二〇一五年一月一日至二〇一五年六月三十日期間（「二〇一五年中期」），越秀房產基金宣派中期分派總額約人民幣341,749,000元（約為432,708,000港元），上年同期中期分派總額人民幣324,143,000元（約為407,723,000港元）；每個基金單位可獲約人民幣0.1213元（約為0.1537港元）的分派，上年同期分派人民幣0.1157元（約為0.1456港元）；按二〇一五年六月三十日的收市價4.27港元計，分派收益率約3.60%。即按年計算的分派收益率為7.20%。

於二〇一五年六月三十日，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441,297.79平方米，在租總面積為427,176.37平方米，物業整體出租率為96.8%，比上年同期增加3.32個百分點。其中，國金中心寫字樓出租率93.68%，比上年同期增加4.93個百分點。

二〇一五年中期，越秀房產基金總營業收入約為人民幣790,391,000元，比上年同期的人民幣元增長6.1%。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

市場回顧

二〇一五年上半年，中國宏觀經濟增速持續放緩，經濟運行整體穩中趨降，但下降幅度已逐漸放緩。據國家統計局公佈資料，二〇一五年上半年國內生產總值同比增長7%，其中第二季度與第一季度同比增速均為7%，各項經濟指標處於經濟結構調整期的合理區間，宏觀經濟已有企穩回升態勢。

在國內經濟增速緩中趨穩的帶動下，廣州市經濟發展整體運行良好。廣州市第一季度全市地區生產總值約為3,768億元，同比增長7.5%，比全國經濟增速高0.5個百分點。1-5月份廣州市完成固定資產投資約1,508億元，同比增長12.3%，投資增速比上年同期提高0.8個百分點，經濟保持平穩發展。

行政總裁報告

上半年，廣州甲級寫字樓市場總體存量維持在390萬平方米，整體租金走勢較為平穩，市場空置率持續走低至7.8%，其中，租賃成交活躍的行業主要來自金融業、專業服務業、電子商務和金融行業相關的互聯網行業。上半年廣州優質購物中心存量達217萬平方米，零售商業物業市場租金水平略有升幅，整體空置率處於較低水平，僅為2.3%，零售物業市場的租賃成交較為活躍，國內休閒餐飲品牌及國際快時尚品牌擴張較為顯著。廣州市高端酒店市場上半年沒有新增供給入市，整體市場處於吸納存量期。市場平均出租率為67.3%，同比增加5.3個百分點，平均房價同比升幅5.3%，提升至1,370元/間。高端服務式公寓方面，整體表現穩中向好，空置率下降，平均出租率為85.1%，同比增加4.7個百分點，平均租金提升2.6%。

業務營運策略

越秀房產基金旗下財富廣場、城建大廈、越秀新都會及廣州國際金融中心寫字樓部分，管理人通過制定積極的租賃策略，有效挽留了多個優質租戶續租，並吸引了數個知名優質企業進駐。整體營運情況穩定，出租率維持高位，經營收入持續增長，租金水平繼續拉升。其中，廣州國際金融中心寫字樓出租率及租金價格均有了新的突破，錄得良好經營業績表現，項目平均出租率由2014年中期錄得的88.75%上升至93.68%，同比提升近5個百分點，同時，平均租金單價也同比提升5%，由220元/平方米/月提升至231元/平方米/月。

在零售商場方面，維多利廣場繼續深化經營定位調整，持續加大營銷推廣力度，積極塑造全新的「VT101」商場品牌形象。國金中心裙樓商場，管理人緊密關注珠江新城商圈動態及百貨、零售行業趨勢，借鑒維多利廣場經營定位調整的成功經驗，主動謀劃最優的商場調整方案並推動實施，努力提升商場的商業價值和項目整體的物業價值。

管理人繼續實施白馬大廈的優化升級措施，持續開展多樣化的渠道營銷，並利用微信、網絡等新的營銷手段創建O2O的服務平台，致使白馬大廈繼續保持服裝批發行業領先的位置，在滿租的情況下租金水平有理想的升幅。

四季酒店及雅詩閣公寓通過運用靈活的價格策略，積極實施多渠道的營銷策略和改善客戶服務體驗，有效提升入住率及平均房價，業績表現取得理想成績。

行政總裁報告

投資及理財策略

二〇一五年中期期間，管理人繼續實施積極而審慎的投資理財策略，充分評估市場狀況及資本市場情況。一方面，加大投資項目儲備數量；另一方面，重點在上海等一線城市的核心商務區域，把握具備成長潛力的投資機會。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一五年六月三十日基金總借款佔總資產比率為31.0%水平，與REIT守則的要求上限45%，仍有較大的空間。

管理人不斷尋求優化基金的債務結構。二〇一五年上半年，穆迪和標普分別繼續維持基金的Baa2及BBB投資級評級，展望穩定。基金亦於上半年歸還境內銀行貸款6.15億元，並獲得4億港元銀團貸款，優化債務結構，降低總體融資成本。

資產增值策略

管理人繼續實施策略性資產提升計劃，通過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。2015上半年，已按計劃於廣州國際金融中心、白馬大廈進行資本性改造工程，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平的持續提升。

前瞻

展望二〇一五年下半年，中國經濟發展將緩中趨穩，穩中向好，有望進入復蘇階段。預期下半年政府將繼續出台穩增長調結構的調控措施，積極推行穩健的貨幣政策，深化金融機構改革，促進中國整體經濟向經濟結構優化和質量效益提升轉變。隨著中國經濟的逐漸企穩，第三產業的蓬勃發展也將有力支撐廣州寫字樓租賃市場。下半年，廣州甲級寫字樓仍會有新增項目入市，由於新項目早已開始預租，預計未來租金走勢將依然可以保持平穩態勢。廣州市零售商場下半年面臨新增項目的入市高峰期，租賃市場競爭加劇，但核心商圈的商業仍是需求的熱點。高端酒店的平均房價和出租率雖然會受到國內經濟發展趨緩和消費需求下降影響，但將依然維持穩中向好局面。高端服務式公寓方面，市場租賃需求及平均房價將繼續保持平穩發展勢頭。

行政總裁報告

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟的平穩發展，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，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，二〇一五年七月二十八日

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，越秀房產基金須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。

管理人議決就二〇一五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0.1213元約等於0.1537港元(二〇一四年六月：人民幣0.1157元約等於0.1456港元)。惟此金額可被於二〇一五年七月一日至中期分派記錄日期間發行新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一五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。

二〇一五年中期分派總額合共約為人民幣341,749,000元約等於432,708,000港元(二〇一四年六月：約為人民幣324,143,000元約等於407,723,000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，及額外項目分派。額外項目分派為人民幣341,216,000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85,664,000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發售通函中分派政策的建議調整作出額外分派。

應付予基金單位持有人的分派以港元派發。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

二〇一五年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1537港元(二〇一四年：0.1456港元)，按基金單位於二〇一五年六月三十日的收市價4.27港元(二〇一四年六月三十日：3.75港元)計算的基金單位收益率約為3.60%(二〇一四年：3.90%)。即按年計算的分派收益率為7.20%。

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二〇一五年九月十七日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一五年九月十七日至二〇一五年九月十八日暫停辦理，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二〇一五年九月十六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。二〇一五年中期分派將於二〇一五年十月二十八日向於二〇一五年九月十七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

二〇一五年上半年，中國宏觀經濟增速持續放緩，越秀房產基金為維護基金單位持有人的利益，不斷實施積極穩健的資產管理策略，旗下物業均錄得持續優良的業績表現，物業的保值增值能力進一步增強，為越秀房產基金未來收入增長及長遠發展奠定了紮實基礎。

物業組合

截至二〇一五年六月三十日，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441,298.0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

於二〇一五年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司重估，其重估市值約為人民幣240.64億元，較二〇一四年十二月三十一日之估值高出人民幣4.95億元，增長2.1%。

下表概述各項物業於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一五年	於二〇一四年	增加 百分比
	六月三十日 的估值 人民幣百萬元	十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	4,600	4,300	7.0%
財富廣場	868	853	1.8%
城建大廈	731	710	3.0%
維多利廣場	820	815	0.6%
越秀新都會	834	825	1.1%
國金中心	16,211	16,066	0.9%
合計	24,064	23,569	2.1%

管理層討論及分析

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租	物業	
					總面積 (平方米)	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	100.00%	636.34
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.64%	145.26
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	96.90%	126.66
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.82%	177.80
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	98.89% ⁽²⁾	106.21
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.9 ⁽³⁾	94.76% ⁽³⁾	201.06
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽³⁾	93.68% ⁽³⁾	231.31
	零售商場			46,989.2	46,727.3	99.01%	88.61
	酒店			91,460.9 ⁽⁴⁾	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	441,298.0	96.80%	227.17

註：

(1) 於二〇一五年六月三十日；

(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 平方米的泊車位面積；

(4) 包括 2,262.0 平方米的酒店配套設施及避火層面積。

出租率維持較高水準

於二〇一五年六月三十日，物業整體出租率約為 96.80%，其中原有五項物業出租率 99.02%，較上年同期的 96.5% 增長 2.52 個百分點，繼續保持高位運行；國金中心物業綜合出租率 94.76%，其中寫字樓出租率 93.68%，零售商場出租率 99.01%。

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	於二〇一五年 六月三十日 之出租率	於二〇一四年 六月三十日 之出租率	與二〇一四年 六月三十日 相比增加 之百分比
白馬大廈	100.00%	99.94%	0.06%
財富廣場	99.64%	98.48%	1.16%
城建大廈	96.90%	96.65%	0.25%
維多利廣場	99.82%	86.43%	13.39%
越秀新都會	98.89%	96.80%	2.09%
原有項目小計	99.02%	96.50%	2.52%
國金中心寫字樓	93.68%	88.75%	4.93%
國金中心商場	99.01%	98.37%	0.64%
國金中心小計	94.76%	90.71%	4.05%
合計	96.80%	93.48%	3.32%

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	68.6%	1,950

註：

⁽¹⁾ 由二〇一五年一月一日至六月三十日。

⁽²⁾ 酒店為委託經營。

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)	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	92.4%	190
-----------------------------	-------------	---------	----------	-----	-------	-----

註：

⁽¹⁾ 於二〇一五年一月一日至六月三十日。

⁽²⁾ 服務式公寓為委託經營。

經營收入持續提升

二〇一五年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣790,391,000元，比上年同期增長了6.1%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的24.8%；財富廣場約佔4.5%；城建大廈約佔3.8%；維多利廣場約佔4.0%；越秀新都會約佔4.0%；國金中心約佔58.9%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

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	於二〇一五年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於二〇一四年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與二〇一四年 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	196.3	177.7	18.6	10.5%
財富廣場	35.2	34.1	1.1	3.2%
城建大廈	29.8	29.7	0.1	0.3%
維多利廣場	31.3	22.5	8.8	39.1%
越秀新都會	32.0	31.0	1.0	3.2%
原有項目小計	324.6	295.0	29.6	10.0%
國金中心	465.8	450.0	15.8	3.5%
合計	790.4	745.0	45.4	6.1%

管理層討論及分析

白馬大廈－持續轉型升級，提升市場競爭力

上半年，管理人對白馬一樓大堂和部分通道的公共區域進行了翻新裝修，物業營商環境和整體形象得到進一步提升。同時，管理人充分開展市場調查，在三樓租約到期後平穩完成續約工作，並錄得6%的合理租金升幅。在營銷推廣方面，管理人組織了白馬品牌客戶參展2015上海中國國際服裝裝飾博覽會，進一步擴展了白馬服裝品牌的營銷渠道，還組織白馬品牌服裝開展全國巡展—山東臨沂站，持續擴大白馬的影響力。管理人亦積極通過白馬服裝網網站及微信號等新媒體營銷方式，著力為白馬商戶打造O2O的電子商務服務平台，鞏固行業領先的競爭地位。

財富廣場，城建大廈，越秀新都會－提高客戶粘合力，項目租金繼續拉升

財富廣場、城建大廈和越秀新都會項目不斷致力於實施積極的租賃及客戶關係管理策略，提高大廈客戶粘合力，持續提升物業租值。管理人通過日常客戶拜訪、定期舉辦有特色的社區文化活動，不斷提升客戶滿意度與忠誠度。其中，財富廣場、城建大廈和越秀新都會大廈分別舉辦了「少兒財商講座」、「對香煙say no」及「廢舊電池回收」等活動，客戶關係得到進一步鞏固和提升。憑藉良好的客戶關係、較強的溝通談判能力和積極的續約政策，管理人穩定了大廈的優質租戶，財富廣場、城建大廈和越秀新都會大廈的續約率分別錄得67%、80%和85%。透過靈活有效的租賃管理策略，財富廣場、城建大廈和越秀新都會項目經營穩定，出租率繼續維持高位，租金水準持續拉升。

維多利廣場－深化定位調整，加大創新營銷力度

去年9月，維多利商場以「VT101」全新的品牌商業形象盛大開業，並攜UNIQLO華南旗艦店、Adidas、探魚等多家優質品牌組合驚艷亮相，「VT101」的「時尚」「樂活」「生態」的品牌定位，受到廣大年輕消費群體的青睞，開業至今市場反響熱烈，並榮獲由廣州商業總會頒發的「2014年廣州十佳購物中心」獎項。為進一步深化「VT101」的品牌形象，上半年管理人重點圍繞「快時尚體驗中心」的商場定位，對三樓、五樓、六樓的部分面積進行了商業結構調整，積極引入了特色餐飲「很高興遇見你」和精品餐飲「客語」，提升「VT101」的品牌知名度及物業價值。同時，管理人不斷創新營銷方式、加大「VT101」商業品牌的宣傳推廣力度，組織了一系列包括「女神節」、「蘑菇街買手街」等大型營銷創新活動，通過線上與線下互動的營銷形式，商場客流明顯提升。

管理層討論及分析

廣州國際金融中心－寫字樓經營業績穩定增長，裙樓商場積極籌劃調整方案

廣州國際金融中心寫字樓方面，面對珠江新城甲級寫字樓市場的市場競爭，管理人實施積極穩健的政策措施，取得出色的經營業績表現。為了應對市場未來新項目的競爭影響，管理人將續約工作前置，實施靈活的租賃措施，提前與大廈的優質租戶續約，上半年續約率達79%。同時，管理人依託精細化的租賃策略和較強的資源整合能力，成功引進了「哥倫比亞領事館」、「永隆銀行」、「台灣銀行」、「北京銀行」及「泰國東方航空」等多個優質客戶，還促使了「嘉實基金」、「廣州城發投資基金(國資基金)」等優質租戶擴租。在客戶關係管理方面，管理人持續進行租戶聯誼活動和項目品牌的宣傳推廣，通過搭建微信社交平台，舉辦「M空間攝影展」等互動活動，進一步維護及增進客戶關係，項目品牌知名度進一步擴大。

國金中心裙樓商場部分，管理人針對百貨行業利潤不斷下滑，銷售增加乏力的形勢，積極研究零售商場的發展趨勢，經過深入分析和研究後，管理人認為IFC商場目前的百貨經營需要進一步的升級優化，且單一的百貨業態無法滿足項目綜合體的多樣化需求，為提升廣州國際金融中心裙樓商場的商業價值及配套服務能力，需主動調整裙樓商場業態結構及百貨的品牌組合。通過對國內零售行業、百貨行業、區域客群進行充分調研與分析，結合白領及商務人士為主的區域客群特徵，明確了商場以「商務+生活」為主題的定位。上半年，明確定位後管理人積極與友誼百貨進行協商，雙方達成了一致的優化調整意見，友誼百貨將通過自身的品牌優勢和行業經驗對友誼國金店進行品牌組合升級優化，管理人將把部分商場面積進行改造，增加餐飲和生活零售配套業態。此次調整縮減了友誼百貨的面積，產生了一次性非現金流租金減少。下半年管理人將全面推進和組織實施調整計劃。

管理層討論及分析

上半年，廣州區域酒店及公寓市場供給相對穩定，市場雖有較小波動，但整體表現穩中向好。管理人通過即時監控房價水準、建立市場資料的對標分析體系，積極有效監管四季酒店及雅詩閣服務公寓的營運情況。四季酒店通過銷售旺季的多渠道營銷和優惠住宿套餐服務，酒店入住率增長符合預期，酒店的經營收入大幅提升。四季酒店較直接競爭對手相比，平均出租率高1.3個百分點，平均房價高42.3%，每可售房收入高45.2%，經營業績表現優異。雅詩閣公寓實施積極的客戶管理政策，通過舉辦「Fabulous 5」客戶答謝會改善客戶體驗，增進客戶關係。同時也採取多樣化的租賃政策，優化租期結構。雅詩閣公寓較直接競爭對手相比，平均出租率高7.3個百分點，平均房價高30.7%，每可售房收入高42.0%，經營業績表現優異。

積極推進資產增值工程，提升項目競爭力

上半年，管理人完成了多項資產提升改造工程，包括國金中心寫字樓單元間隔完善工程、白馬大廈一樓13、14通道形象提升工程、白馬大廈1#~3#空調主機及冷卻塔更換工程等，有效地改善了項目的營商環境。下半年，管理人將繼續推進維多利廣場裙樓外立面部分標識、下沉廣場、室內公共區域改造工程、國金中心辦公區域標識系統升級改造工程、白馬大廈2#貨梯更換工程、城建大廈生活給水管道更換工程、國際金融中心裙樓四層、負一層商業調整改造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。

紮實做好評級維護，保持投資級信用評級

上半年，管理人繼續實施穩健的財務政策，加強與評級機構之間的持續溝通，確保基金維持良好的信用評級。穆迪和標普在對2014年業績的評級更新報告中，分別維持基金的Baa2和BBB的投資級評級，並重申基金的未來展望穩定。

持續優化債務結構，降低總體融資成本

上半年，基金成功歸還國金公司境內貸款6.15億元，境內貸款餘額佔比34.3%，比年初下降6.3個百分點。同時，基金成功提取4億港元銀團貸款，平均融資成本從年初的4.46%下降至4.06%，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

租金收入及物業收入淨額較二〇一四年中期有所上升。以下為越秀房產基金於二〇一五年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		
	二〇一五年 未經審核 人民幣千元	二〇一四年 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %
收入總額	790,391	745,044	6.1%
酒店及服務式公寓直接開支	(149,389)	(141,586)	5.5%
租賃代理費用	(17,581)	(15,913)	10.5%
物業相關稅項(附註1)	(124,026)	(120,401)	3.0%
其他物業開支(附註2)	(4,175)	(3,639)	14.7%
物業經營開支總額	(295,171)	(281,539)	4.8%
物業收入淨額	495,220	463,505	6.8%
預提稅項	(30,383)	(27,034)	12.4%
折舊及攤銷	(75,975)	(74,427)	2.1%
管理人費用	(52,857)	(49,731)	6.3%
信託人費用	(3,804)	(3,682)	3.3%
其他信託開支(附註3)	(15,440)	(12,897)	19.7%
非物業經營開支總額	(178,459)	(167,771)	6.4%
未計融資成本、財務收入及稅項前的溢利	316,761	295,734	7.1%
財務收入	26,713	48,442	(44.9)%
融資成本	(174,708)	(221,505)	(21.1)%
除稅前溢利	168,766	122,671	37.6%
所得稅開支	(58,327)	(79,712)	(26.8)%
未計投資物業公平值收益之除稅後淨溢利	110,439	42,959	157.1%
投資物業公平值收益	434,589	211,923	105.1%
除稅後及與基金單位持有人交易前的淨溢利	545,028	254,882	113.8%

附註1：物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅、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。

管理層討論及分析

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	
	二〇一五年	二〇一四年
寫字樓	323,711	309,154
批發	196,243	177,721
零售商場	34,399	56,830
酒店及服務式公寓	236,038	201,339
總計	790,391	745,044

物業收入淨額約人民幣495,220,000元(二〇一四年：人民幣463,505,000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62.7%，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	
	二〇一五年	二〇一四年
寫字樓	251,892	240,992
批發	154,170	140,064
零售商場	26,554	45,240
酒店及服務式公寓	62,604	37,209
總計	495,220	463,505

由於國金中心商場業態結構的調整，產生一次性非現金流租金減少，使零售商場租金收入減少39.5%。

酒店及服務式公寓直接開支人民幣149,389,000元，較二〇一四年中期上升5.5%，主要由於經營收入錄得17.2%上升。

管理層討論及分析

租賃代理費用較二〇一四年中期期間上升約10.5%，主要由於寫字樓及批發商場租金收入增加。

物業相關稅項較二〇一四年中期期間上升約3.0%，主要由於租金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賬，從而產生的折舊及攤銷費用。

剔除補貼款項資產調整因素，當期實際發生融資成本約為人民幣168,301,000元(二〇一四年：人民幣181,260,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣545,028,000元(二〇一四年：人民幣254,882,000元)，增加113.8%，主要原因是二〇一五年中期錄得物業重估增值收益約人民幣434,589,000元，較去年同期約人民幣211,923,000元為多。

補貼款項

二〇一五年中期期間補貼款項約為人民幣38,093,000元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一五年中期業績後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

越秀房產基金於二〇一五年三月九日以每個基金單位4.33港元發行15,481,099個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至於二〇一五年六月三十日，越秀房產基金合共已發行2,815,276,784個基金單位。

於二〇一五年中期期間越秀房產基金的基金單位最高價及最低價分別為4.57港元及3.88港元，而於二〇一五年中期期間的成交量平均每日約4,977,000個基金單位(二〇一四年：3,319,000個基金單位)。

資產淨值

於二〇一五年六月三十日，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4.78元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣4.69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，於二〇一五上半年越秀房產基金以其自有資金，透過內部安排償還境內貸款人民幣615,000,000元。截至二〇一五年六月三十日已累計償還銀行貸款人民幣1,825,000,000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年利率為3.1%有擔保中期票據用以償還2,502,000,000港元之銀行貸款及作為一般營運資金。

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港元的二年期加上可選擇的一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%。貸款已於二〇一四年九月二十五日提取，作為一般營運資金。

越秀房產基金於二〇一五年四月十七日透過其特殊目的公司就為數900,000,000港元的二年期加上可選擇的一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%。部份銀行貸款金額400,000,000港元已於二〇一五年五月六日提取，作為一般營運資金。

於二〇一五年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣7,809,199,000元，相當於越秀房產基金總資產約31.0%。

上述資產負債比率低於房託守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一五年六月三十日，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11,685,621,000元，相當於越秀房產基金總資產約46.3%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一五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662,712,000元。越秀房產基金具備充足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。

管理層討論及分析

財務業績審核

越秀房產基金於二〇一五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。

刊發二〇一五年中期報告

越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一五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。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金在達成若干規定的前提下可於聯交所購回其本身的基金單位。於二〇一五年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無購買、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

於二〇一五年中期期間，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

於二〇一五年六月三十日，越秀房產基金透過其附屬公司從事酒店營運及服務式公寓營運，在中國分別僱用 673 和 137 名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

除上文披露外，越秀房產基金由管理人負責管理，越秀房產基金並無直接聘用任何員工。

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。

於二〇一五年中期期間，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，關志輝先生亦為負責人員。

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)	二〇一五年 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)	二〇一五年 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	東塔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	79,296
								小計：	408,437

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)	年期 (年)	二〇一五年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州越秀企業集團有限公司	0601-A ⁽⁶⁾	管理人的聯營公司	1,224.74	二〇一五年一月一日	264,815	216	0	1	1,560,410
廣州宏城發展有限公司	0601-G、H	管理人的聯營公司	877.03	二〇一四年十月一日	181,894	207	0	1.25	1,117,385
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-B、 02、03、 04A ⁽⁵⁾	管理人的聯營公司	1,196.58	二〇一五年一月一日	324,154	271	0	1.42	1,997,337
廣州越秀企業集團有限公司	5801-A ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	512.64	二〇一五年一月一日	138,868	271	0	1.42	855,667
廣州越秀企業集團有限公司	6401、6501 ⁽⁹⁾	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一五年一月一日	2,274,870	349	0	1	13,122,138
城建	0440-E、F	管理人的聯營公司	1,023.55	二〇一五年一月一日	187,719	183	0	1	1,117,056
廣州越秀企業集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	476.76	二〇一五年一月一日	87,438	183	0	1	520,315
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	811.63	二〇一五年一月一日	282,098	348	0	1	1,678,675
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
廣州德橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇一五年一月一日	50,426	251	0	3	308,314
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	46.82	二〇一五年一月一日	10,123	216	0	3	61,904

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)	二〇一五年 中期期間 年期 (年)	二〇一五年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
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 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	855.96	二〇一四年十月一日	213,134	249	0	0.67	1,269,171
越秀資產管理	0440-D	管理人的聯營公司	207.40	二〇一五年一月一日	38,037	183	0	1	226,346
廣州越騰信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇一五年一月一日	66,953	251	0	3	409,357
廣州越通公路運營 管理有限公司	1701-B	管理人的聯營公司	261.29	二〇一五年一月一日	65,555	251	0	3	400,812
越秀(中國)交通基建 投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	175.08	二〇一五年一月一日	32,110	183	0	1	191,076
廣州越秀產業投資基金 管理有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一五年一月一日	242,110	348	0	1	1,440,720
廣州越秀產業投資基金 管理有限公司	0440-C	管理人的聯營公司	78.11	二〇一五年一月一日	14,325	183	0	1	85,244
廣州越秀金融控股集團 有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	227.87	二〇一五年一月一日	49,270	216	0	1	293,191
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	二〇一五年一月一日	323,428	348	0	1	1,924,618

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)	年期 (年)	二〇一五年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州越秀金融控股集團 有限公司	0440-B	管理人的聯營公司	142.76	二〇一五年一月一日	26,182	183	0	1	155,801
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 ⁽²⁾	管理人的聯營公司	842.52	二〇一四年十一月一日	208,102	247	0	0.58	1,242,255
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
廣州證券股份有限公司	0601-C	管理人的聯營公司	248.05	二〇一五年一月一日	53,633	216	0	1	319,154
廣州證券股份有限公司	1901、2001	管理人的聯營公司	6,399.43	二〇一五年一月一日	1,645,309	257	0	1	9,894,463
越秀資產管理	5804-B ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	242.29	二〇一五年一月一日	65,637	271	0	1.42	404,435
越秀(中國)交通基建 投資有限公司	5804-C、 05-A ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	398.75	二〇一五年一月一日	108,020	271	0	1.42	665,588
廣州越秀金融控股集團 有限公司	5805-B、 06-A ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	507.40	二〇一五年一月一日	137,464	271	0	1.42	847,008
廣州證券股份有限公司	5806-B ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	213.70	二〇一五年一月一日	57,854	271	0	1.42	356,480
廣州越秀融資租賃	5806-C ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	133.50	二〇一五年一月一日	36,194	271	0	1.42	223,017
廣州造紙集團有限公司	5806-D ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	142,711
廣州建材企業集團有限公司	5806-E、 07-A ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	142,711
廣州鈦白粉廠	5807-B ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	142,711
廣州證券股份有限公司	401-B	管理人的聯營公司	1,422.14	二〇一五年 二月二十七日	220,432	155	0	1	855,372
創興銀行有限公司廣州支行	4605	管理人的聯營公司	558.36	二〇一五年三月三十日	138,473	248	0	1	402,437

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)	二〇一五年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
越秀資產管理	4001、02、 03、05、06	管理人的聯營公司	2,882.42	二〇一五年五月一日	706,193	245	0	3	1,320,633
廣州證券股份有限公司	706-707	管理人的聯營公司	474.16	二〇一五年四月十五日	76,814	162	0	3	186,723
廣州越秀金融控股集團 有限公司	4706A	管理人的聯營公司	300.00	二〇一五年五月十二日	73,500	245	0	0.64	120,068
廣州越秀融資租賃	4706B	管理人的聯營公司	246.91	二〇一五年五月十二日	60,493	245	0	0.64	98,821
廣州證券股份有限公司	501	管理人的聯營公司	2,868.01	二〇一五年六月二十日	458,882	160	0	3	154,757
廣州證券股份有限公司	0440-G	管理人的聯營公司	409.42	二〇一五年一月一日	75,088	183	0	1	446,826
越秀(中國)交通基建 投資有限公司	0601-F	管理人的聯營公司	126.99	二〇一五年一月一日	27,458	216	0	3	167,906
越秀(中國)交通基建 投資有限公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,585.09	二〇一五年一月一日	397,683	251	0	3	2,431,489
城建	1001-1012	管理人的聯營公司	2,972.86	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	3.67	619,036
廣州越秀融資租賃	0440-I	管理人的聯營公司	145.45	二〇一五年一月一日	26,676	183	0	1	158,741
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	40.40	二〇一五年一月一日	7,409	183	0	1	44,088
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	二〇一四年七月一日	1,172,500	16	0	1	7,035,000
創興銀行有限公司廣州支行	裙樓103、 203	管理人的聯營公司	631.28	二〇一五年一月一日	233,068	369	0	2.5	1,293,274
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	410,689
								小計：	82,288,759
								合計：	89,511,304

關連人士交易

- (1) 於二〇一五年六月一日，越秀資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第1701E單元租約，由二〇一五年六月一日續約兩個月，租金單價不變。
- (2) 於二〇一五年六月一日，越秀資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3801-3803單元租約，由二〇一五年六月一日續約兩個月，租金單價不變。
- (3) 經協商，6401、6501單元的租戶由二〇一五年一月一日起從廣州越秀集團有限公司轉至廣州越秀企業集團有限公司，所有的租約條款保持不變。
- (4) 經協商，5801-A、04-B、04-C、05-A、05-B、06-A、06-B、06-C、06-D、06-E、07-A、07-B單元的租戶由二〇一五年一月一日起從城建轉至廣州越秀企業集團有限公司，越秀資產管理，越秀(中國)交通基建投資有限公司，廣州越秀金融控股集團有限公司，廣州證券股份有限公司，廣州越秀融資租賃，廣州造紙集團有限公司，廣州建材企業集團有限公司，廣州鈦白粉廠，所有的租約條款保持不變。
- (5) 經協商，5801-B、02、03單元的租戶由二〇一五年一月一日起從廣州越秀集團有限公司轉至城建，所有的租約條款保持不變。
- (6) 經協商，601-A單元的租戶由二〇一五年一月一日起從廣州越秀集團有限公司轉至廣州越秀企業集團有限公司，所有的租約條款保持不變。

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	二〇一五年 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	二〇一五年 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	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	5,887,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,374,000
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,193,000
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,253,000
怡城	管理人的聯營公司	越秀新都會 財富廣場 1701室	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,314,000
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	6,560,000

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	二〇一五年 中期期間 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」) ⁽¹⁾	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)

⁽¹⁾ 商標權由越秀企業(集團)有限公司讓渡給廣州越秀集團有限公司。

關連人士交易

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	於二〇一五年 中期期間預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一五年 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	319,943,000	工程結算款 餘額利息	16,338,000

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。

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一四年十二月十一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二〇一四年十一月二十五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）。

關連人士交易

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	二〇一五年 中期期間已付／ 應付費用金額	二〇一五年 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 3,458,000 元

⁽¹⁾ 滙豐為其中一間貸款銀行。

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 就於二〇一五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。

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。

關連人士交易

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，於二〇一五年中期期間，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

於二〇一五年中期期間，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 52,857,000 元，其中 90% 以新發行的基金單位支付，10% 以現金支付。

信託人的費用

於二〇一五年中期期間，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 3,804,000 元。

主要估值師的費用

於二〇一五年中期期間，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 618,000 元。

關連人士交易

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	於二〇一五年 一月一日		於二〇一五年 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	0.000065%	1,825	0.000065%	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—
張玉堂先生	—	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	於二〇一五年一月一日		於二〇一五年六月三十日		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	1,762,973,259 ⁽³⁾	62.97%	1,778,454,358 ⁽³⁾	63.17% ⁽⁴⁾	0.20%
	總權益	1,762,973,259 ⁽³⁾	62.97%	1,778,454,358 ⁽³⁾	63.17% ⁽⁴⁾	0.20%
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	1,762,945,939 ⁽³⁾	62.97%	1,778,427,038 ⁽³⁾	63.17% ⁽⁴⁾	0.20%
	總權益	1,762,973,259 ⁽³⁾	62.97%	1,778,454,358 ⁽³⁾	63.17% ⁽⁴⁾	0.20%
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,753,711,674 ⁽³⁾	62.64%	1,769,192,773 ⁽³⁾	62.84% ⁽⁴⁾	0.20%
	總權益	1,753,711,674 ⁽³⁾	62.64%	1,769,192,773 ⁽³⁾	62.84% ⁽⁴⁾	0.20%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.62%	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.28% ⁽⁴⁾	(0.34%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.62%	1,697,125,730 ⁽³⁾	60.28% ⁽⁴⁾	(0.34%)
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	實際權益	56,585,944	2.02%	72,067,043	2.56%	0.54%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	56,585,944	2.02%	72,067,043	2.56%	0.54%

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	1,778,427,038 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,777,127,808 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,769,192,773 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,769,192,773 ⁽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	72,067,043	—

(2) 視為擁有 1,769,192,773 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 37.13%。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 36.80%。

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	於二〇一五年 一月一日		於二〇一五年 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	0.000044%	(0.000001%)
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	於二〇一五年 一月一日		於二〇一五年 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⁾	437,040	0.0156%	200,000	0.0071%	(0.0085%)

⁽¹⁾ 於二〇一五年六月三十日，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，包括威格斯，於二〇一五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42至80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」)於二〇一五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和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」。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。

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

中期財務資料的審閱報告

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，二〇一五年七月二十八日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一五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	
		二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
收益	6	790,391	745,044
經營開支	7	(473,630)	(449,310)
投資物業的公平值收益	14	434,589	211,923
財務收入	9	26,713	48,442
融資開支	10	(174,708)	(221,505)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		603,355	334,594
所得稅開支	11	(58,327)	(79,712)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		545,028	254,882
與基金單位持有人交易		(590,765)	(278,356)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(45,737)	(23,474)
期內其他全面收入			
其後不會重分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		66,169	34,722
— 稅項		(18,532)	(9,713)
期內其他全面收入，扣除稅項		47,637	25,009
期內全面收入總額		1,900	1,535

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一五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：					
<u>其後不會重新分類至損益的項目：</u>					
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
截至二〇一五年六月三十日					
止期間的溢利／(虧損)	543,624	(590,765)	(47,141)	1,404	(45,737)
其他全面收入：					
<u>其後不會重新分類至損益的項目：</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	47,141	—	47,141	496	47,637
截至二〇一五年六月三十日					
止期間的全面收入／(虧損)總額	590,765	(590,765)	—	1,900	1,900

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 50 頁至 80 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

於二〇一五年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一四年 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	2,384,350	2,369,494
土地使用權	13	1,552,467	1,577,109
投資物業	14	19,753,500	19,299,000
遞延資產	15	161,846	175,670
商譽	16	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)	17	76,644	118,448
		24,089,131	23,700,045
流動資產			
存貨		4,827	4,438
貿易應收款項	18	10,291	11,564
應收關聯方款項	27	335,554	531,855
可收回稅項		1,108	1,160
預付款項、按金及其他應收款項	19	35,132	31,368
補貼款項資產(即期部份)	17	82,593	82,721
短期銀行存款	20	7,169	13,153
現金及現金等價物	20	655,543	986,300
		1,132,217	1,662,559
資產總額		25,221,348	25,362,604
流動負債			
貿易應付款項	22	12,871	14,518
租金按金(即期部份)	23	86,563	131,172
預收款項	23	61,125	59,674
應計費用及其他應付款項	23	778,882	1,003,370
應付關聯方款項	27	65,877	69,371
借貸	24	—	300,000
		1,005,318	1,578,105

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一五年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一四年 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	168,238	113,281
預收款項	23	24,404	25,638
借貸	24	7,809,199	7,809,396
遞延稅項負債	21	2,678,462	2,607,530
		10,680,303	10,555,845
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		11,685,621	12,133,950
基金單位持有人應佔資產淨值	25	13,447,127	13,141,954
負債總額		25,132,748	25,275,904
資產淨值		88,600	86,700
權益			
重估儲備		248,670	201,529
保留盈利		(248,670)	(201,529)
		—	—
非控股權益		88,600	86,700
總權益		88,600	86,700
流動資產淨值		126,899	84,454
扣除流動負債後總資產		24,216,030	23,784,499
已發行基金單位(千個)	25	2,815,277	2,799,796
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)	25	人民幣 4.78 元	人民幣 4.69 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)	25	人民幣 4.02 元	人民幣 3.93 元

第 50 頁至 80 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

分派聲明

截至二〇一五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	
		二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 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		543,624	253,607
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)		(434,589)	(211,923)
— 扣自收益的投資物業公平值收益的遞延稅項		31,598	38,387
— 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		(137,237)	(118,691)
— 融資業務的匯兌收益		(2,923)	—
可分派收入總額		473	(38,620)
額外項目 (ii)			
— 根據補貼款項契諾的已收及／或應收現金		38,093	66,178
— 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		137,237	118,691
— 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		75,975	74,427
— 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		38,630	33,436
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		47,571	47,244
— 補貼款項資產利息收入		(2,697)	(3,337)
— 補貼款項資產的公平值收益		6,407	(14,178)
— 融資業務的匯兌虧損		—	40,245
計算額外項目後可分派款項		341,689	324,086
於一月一日可分派的款項		338,835	320,053
期內已付分派 (iv)	25	(338,775)	(319,996)
已公佈中期分派 (v)		341,749	324,143
已公佈每個基金單位分派 (v)		人民幣 0.1213 元	人民幣 0.1163 元

分派聲明

截至二〇一五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) 截至二〇一五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 18,500,000 元作出額外分派。
- (iv) 分派每個基金單位人民幣 0.1203 元，合共人民幣 319,996,000 元(折合為 405,217,000 港元)已於二〇一五年五月十三日支付予基金單位持有人。
- (v) 管理人董事會於二〇一五年七月二十八日已宣派截至二〇一五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 0.1213 元(折合為 0.1537 港元)，合共人民幣 341,749,000 元(折合為 432,708,000 港元)。

管理人根據附註 25 所披露在二〇一五年六月三十日已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

第 50 頁至 80 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

中期簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇一五年六月三十日止六個月

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	權益			總計 人民幣千元
		保留盈利 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
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
於二〇一五年一月一日	13,141,954	(201,529)	201,529	86,700	13,228,654
發行基金單位	53,183	—	—	—	53,183
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	590,765	—	—	—	590,765
— 股權持有人	—	(47,141)	—	1,404	(45,737)
向基金單位持有人支付分派	(338,775)	—	—	—	(338,775)
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	47,141	496	47,637
於二〇一五年六月三十日	13,447,127	(248,670)	248,670	88,600	13,535,727

第 50 頁至 80 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇一五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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
經營業務所得的現金流量		
經營所得現金	380,918	431,723
已付利息	(157,997)	(173,005)
已付企業所得稅	(5,875)	(5,547)
已收補貼款項	38,221	61,844
經營業務所產生的現金淨額	255,267	315,015
投資業務所得的現金流量		
增添投資物業	(19,911)	(7,077)
增添物業、廠房及設備	(20)	(57)
已收利息	21,093	30,927
原到期日三個月以上的短期銀行存款增加／(減少)	5,984	(15,076)
投資業務所產生的現金淨額	7,146	8,717
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(338,775)	(319,996)
償還借貸	(615,000)	(345,000)
借貸所得款項，扣除交易成本	307,422	158,514
發行基金單位	53,183	54,540
融資業務所使用的現金淨額	(593,170)	(451,942)
現金及現金等價物減少淨額	(330,757)	(128,210)
於期初的現金及現金等價物	986,300	639,786
於期終的現金及現金等價物	655,543	511,576

第 50 頁至 80 頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

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二〇一五年七月二十八日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一五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二〇一四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二〇一四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) 於二〇一五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、修訂及詮釋由二〇一五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19號(修訂)	僱員福利
二〇一〇年至二〇一二年週期的年度改進	香港財務報告準則改進
二〇一一年至二〇一三年週期的年度改進	香港財務報告準則改進

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二〇一五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1號(修訂)	呈報財務報表	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號(修訂)	釐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16號及香港會計準則 第41號(修訂)	農業：生產性植物	二〇一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
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28號 (二〇一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的 例外情況	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯繫人或合營企業 之間的資產出售或投入	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益的會計法	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	來自客戶合約的收益	二〇一七年一月一日
二〇一二年至二〇一四年週期的 年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一六年一月一日

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二〇一四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，及應與本集團於二〇一四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。

可呈報分部資產總額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。

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

向執行董事申報來自外部的收入按與用於中期經擴大綜合全面收益表一致的方式計量。

	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
截至二〇一五年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	236,038	323,711	230,642	790,391
分部業績	62,605	435,381	323,302	821,288
折舊及攤銷	75,025	950	—	75,975
投資物業的公平值收益	—	280,103	154,486	434,589
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
於二〇一五年六月三十日				
可呈報分部資產總額	4,379,627	11,593,611	9,012,612	24,985,850
於二〇一四年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,667,646	11,728,693	8,781,354	25,177,693

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
分部業績	821,288	569,693
未分配經營成本(附註)	(69,938)	(62,036)
經營溢利	751,350	507,657
財務收入	26,713	48,442
融資成本	(174,708)	(221,505)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	603,355	334,594

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 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	24,985,850	25,177,693
可收回稅項	1,108	1,160
公司資產	234,390	183,751
總資產	25,221,348	25,362,604

	收益		總資產	
	未經審核		未經審核	經審核
	截至六月三十日止六個月		二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元		
中國	790,391	745,044	24,985,850	25,177,693
未分配資產			235,498	184,911
			25,221,348	25,362,604

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	133,869	113,250
餐飲	94,606	80,332
物業租賃	554,353	533,705
其他	7,563	17,757
	790,391	745,044

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
物業管理費(i)	17,581	15,913
僱員福利開支	58,153	59,757
房產稅	74,555	74,018
營業稅、城市維護建設稅、教育附加費 及地方教育附加費	47,066	45,014
預提稅項(ii)	30,383	27,034
物業、廠房及設備的折舊	51,333	49,785
土地使用權攤銷	24,642	24,642
營運中已售或消耗的存貨成本	66,259	51,209
酒店及服務式公寓的其他直接開支	24,977	30,620
管理人費用(附註8)	52,857	49,731
信託人酬金	3,804	3,682
估值費用	618	396
法律及專業費用	10,696	6,450
核數師酬金	1,625	1,498
銀行費用	374	356
其他	8,707	9,205
總經營開支	473,630	449,310

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。
- (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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	47,571	47,244
以現金的形式	5,286	2,487
	52,857	49,731

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，截至二〇一五年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇一五年八月十二日發行。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)緊接二〇一五年八月十二日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一五年八月十二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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
銀行存款利息收入	4,755	3,178
來源於關聯公司利息收入	16,338	27,749
補貼款項資產利息收入	2,697	3,337
補貼款項資產的公平值收益	—	14,178
融資業務的匯兌收益	2,923	—
	26,713	48,442

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	125,011	140,002
其他借貸利息開支	32,986	33,003
銀行借貸的交易成本攤銷	10,304	8,255
補貼款產的公平值虧損	6,407	—
融資業務的匯兌虧損	—	40,245
	174,708	221,505

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	5,682	5,145
— 過往年度撥備差額	245	331
遞延所得稅(附註21)	52,400	74,236
	58,327	79,712

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
截至二〇一五年六月三十日止六個月				
於二〇一五年一月一日				
期初賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
添置	20	—	—	20
折舊	(50,406)	(40)	(887)	(51,333)
重估公平值收益	66,169	—	—	66,169
於二〇一五年六月三十日	2,380,000	108	4,242	2,384,350
於二〇一五年六月三十日				
按公平值	2,380,000	—	—	2,380,000
按成本	—	108	4,242	4,350
	2,380,000	108	4,242	2,384,350

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2,031,394,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣2,083,962,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇一五年六月三十日，賬面總額為人民幣2,110,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣2,364,000,000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	2,364,217
添置	20
折舊	(50,406)
於儲備確認的未實現收益	66,169
期末結餘	2,380,000
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	66,169

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。於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師威格斯資產評估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

於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日，折現率由威格斯資產評估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：

於二〇一五年六月三十日

	單位比率／天 (人民幣)	折現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	2,010	8.0	75.0
服務式公寓	1,005	7.5	90.0

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

於二〇一四年十二月三十一日

	單位比率/天 (人民幣)	折現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	2,000	8.0	75.0
服務式公寓	950	7.5	90.0

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
期初	1,577,109	1,626,394
攤銷	(24,642)	(24,642)
期末	1,552,467	1,601,752

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	二〇一四年 六月三十日 人民幣千元
於中國：		
10至50年土地使用權	1,552,467	1,601,752

於二〇一五年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣1,930,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣1,906,000,000元)。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇一五年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣1,467,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣1,577,000,000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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
期初	19,299,000	18,605,000
期內添置	19,911	7,077
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」	434,589	211,923
期末	19,753,500	18,824,000

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6,136,000元(二〇一四年：人民幣9,317,000元)。

於二〇一五年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣3,077,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣5,911,000,000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)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業以公平值列賬。於二〇一五六月三十日及二〇一四年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師威格斯資產評估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

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(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

於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日，資本化比率及折現率由威格斯資產評估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)

用以釐定公平值的主要參數(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：

於二〇一五年六月三十日

	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	98 至 260	5.00% 至 8.00%
零售	61 至 1,207	5.25% 至 8.50%

於二〇一四年十二月三十一日

	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	94 至 260	5.00% 至 8.00%
零售	58 至 1,250	5.25% 至 8.50%

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年六月三十日

	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	98 至 260	7.25% 至 9.25%	90.00% 至 99.00%
零售	61 至 1,207	7.50% 至 9.50%	95.00% 至 99.48%

於二〇一四年十二月三十一日

	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	94 至 260	7.25% 至 9.50%	90.00% 至 99.00%
零售	58 至 1,250	7.50% 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 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 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2.2%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」和「融資開支」。

截止至二〇一五年六月三十日，前六個月的補貼款項的已收／應收為人民幣38,093,000元(二〇一四年：人民幣66,178,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註

18 貿易應收款項

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	10,291	11,564

貿易應收款項公平值與其賬面值相若。

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 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	4,307	10,031
31至90天	5,221	967
91至180天	—	566
181至365天	763	—
	10,291	11,564

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。

簡明綜合中期財務資料附註

20 短期銀行存款及現金及現金等價物

於二〇一五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣523,889,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣786,480,000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。

21 遞延稅項負債

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
期初	2,607,530	2,406,333
於收益扣除的遞延稅項(附註11)	52,400	74,236
於儲備扣除的遞延稅項	18,532	9,713
期末	2,678,462	2,490,282

簡明綜合中期財務資料附註

22 貿易應付款項

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	12,871	14,518

貿易應付款項公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	11,581	10,991
31至90天	953	2,680
91至180天	337	844
181至365天	—	3
	12,871	14,518

本集團大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

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

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部份	86,563	131,172
非即期部份	168,238	113,281
	254,801	244,453
預收款項		
即期部份	61,125	59,674
非即期部份	24,404	25,638
	85,529	85,312
應繳預扣稅撥備	7,214	6,801
營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費撥備	2,834	5,362
應付工程款	685,032	873,161
經營開支的應計費用	83,802	118,046
應計費用及其他應付款項	778,882	1,003,370
	1,119,212	1,333,135

租金按金、預收款項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。

簡明綜合中期財務資料附註

24 借貸

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 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	2,675,000	3,290,000
— 無抵押	3,009,572	2,695,488
其他借貸，無抵押(附註)	2,124,627	2,123,908
	7,809,199	8,109,396
減：長期借貸的即期部份	—	(300,000)
長期借貸總額	7,809,199	7,809,396
分析為：		
無抵押	5,134,199	4,819,396
有抵押	2,675,000	3,290,000
	7,809,199	8,109,396

簡明綜合中期財務資料附註

24 借貸(續)

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6,654,000,000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；

¹ 現有人民幣2,675,000,000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2,232,000,000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」)。所有美元債券於二〇一五年六月三十日仍未被註銷及贖回。

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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
期初	13,141,954	12,669,468
發行基金單位	53,183	54,542
自綜合全面收益表內轉撥	590,765	278,356
期內已支付的分派	(338,775)	(319,996)
期末	13,447,127	12,682,370

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	11,317,546	10,552,789
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	2,129,581	2,129,581
	13,447,127	12,682,370

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。於二〇一五年六月三十日未發行的遞延基金單位為733,280,000個(二〇一四年十二月三十一日：733,280,000個)。

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)

基金單位的變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 千個	二〇一四年 千個
期初	2,799,796	2,766,698
期內已發行基金單位(附註)	15,481	18,296
期末	2,815,277	2,784,994

附註：

期內，15,481,000個基金單位乃就支付二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月三十一日的管理人費用而發行。於二〇一四年，33,098,000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	
	二〇一五年	二〇一四年
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)	543,624	253,607
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,807,921	2,776,301
每基金單位的基本溢利(人民幣)	0.19	0.09

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) 攤薄

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攤薄溢利乃調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄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，均為具潛在攤薄影響的基金單位。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二〇一五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	
	二〇一五年	二〇一四年
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)	543,624	253,607
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,807,921	2,776,301
遞延基金單位調整(千個)	733,280	733,280
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	14,127	15,869
計算每個基金單位的攤薄溢利的加權平均數(千個)	3,555,328	3,525,450
每個基金單位的攤薄溢利(人民幣)	0.15	0.07

27 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一五年六月三十日，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37%所影響。其餘約63%基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一五年六月三十日，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

越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)¹
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)¹
廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)¹
廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)¹
廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」)¹

與越秀房產基金的關係

越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀地產的附屬公司
越秀地產的附屬公司
越秀地產的附屬公司
越秀地產的附屬公司

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)

關連／關聯公司

廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理」)¹
 廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業」)¹
 廣州市城市建設開發有限公司(「城建」)¹
 越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)¹
 廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」)¹
 廣州越秀企業集團有限公司¹
 廣州市城市建設開發集團有限公司¹
 金鷹基金管理有限公司(「金鷹」)¹
 廣州宏城發展有限公司¹
 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
 廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」)¹
 廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)¹
 廣州證券股份有限公司¹
 廣州越秀產業投資基金管理有限公司¹
 廣州越秀融資租賃有限公司¹
 廣州越秀金融家俱樂部有限公司¹
 廣州越秀金融控股集團有限公司¹
 廣州越秀小額貸款有限公司¹
 北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司
 (「北京仲量聯行」)¹
 廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」)¹
 廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」)¹
 越秀(中國)交通基建投資有限公司¹
 廣州造紙集團有限公司
 創興銀行有限公司廣州支行(「創興廣州」)¹
 廣州建材企業集團有限公司
 廣州鈦白粉廠
 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)
 威格斯資產評估顧問有限公司(「現任估值師」)
 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「前任估值師」)
 香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)

與越秀房產基金的關係

越秀地產的附屬公司
 越秀地產的附屬公司
 越秀地產的附屬公司
 越秀地產的主要股東
 越秀的直屬控股公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 越秀地產的附屬公司
 越秀地產的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 越秀地產的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團的附屬公司
 廣州越秀集團房產基金的信託人
 越秀房產基金目前的主要估值師
 越秀房產基金的前任主要估值師
 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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(52,857)	(49,731)
已付／應付怡城管理費	(5,134)	(4,692)
已付／應付白馬物業管理管理費	(5,887)	(5,332)
已付／應付廣州資產管理管理費	(6,560)	(5,889)
已收／應收興業租金收入	2,772	2,851
已收／應收怡城租金收入	1,265	1,265
已收／應收城建租金收入	15,441	16,846
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／應收廣州越秀集團租金收入	—	16,460
已收／應收廣州越秀企業集團有限公司租金收入	16,059	—
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	9,524	10,399
已收／應收廣證租金收入	1,723	1,443
已收／應收穗橋租金收入	308	280
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	12,214	9,892
已收／應收廣州越秀產業投資基金管理有限公司租金收入	1,526	1,396
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	7,035	7,122
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	3,007	2,664
已收／應收廣州資產管理租金收入	4,691	2,803
已收／應收廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金收入	—	2,794
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	3,751	2,337
已收／應收越通租金收入	401	364
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	409	372
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	3,456	2,555
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	329	329
已收／應收北京仲量聯行租金收入	619	619
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	143	—

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	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
已收／應收廣州建材企業集團有限公司租金收入	143	—
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	143	—
已收／應收創興廣州租金收入	1,696	—
已收／應收越秀地產命名權收入	—	10,000
已收／應收城建利息收入	16,338	27,749
已付／應付信託人的信託費用	(3,804)	(3,682)
已付／應付現任估值師的估值費用	(618)	—
已付／應付前任估值師的估值費用	—	(396)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(3,458)	(2,697)

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 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項(i)	335,554	531,855
應付怡城款項	(906)	(941)
應付白馬物業管理款項	(1,009)	(1,344)
應付管理人款項	(52,857)	(55,983)
應付廣州資產管理款項	(1,105)	(1,103)
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)	(29,662)	(29,252)

除約人民幣320,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣508,000,000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336,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣532,000,000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) 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

截至二〇一五年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(二〇一四年：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

28 資本承擔

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 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	18,863	15,137
已批准但未訂約的	11,088	40,841
	29,951	55,978

29 應收未來最低租金

於二〇一五年六月三十日，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 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,025,971	1,001,602
一年以上及五年以內	1,832,482	1,816,774
五年以上	277,365	502,293
	3,135,818	3,320,669

業績表現一覽表

	未經審核 二〇一五年 六月三十日	未經審核 二〇一四年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	13,447,127,000	12,682,368,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	4.78	4.55
折合港元	6.06	5.74
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)	2.18 港元	2.15 港元
每個基金單位的淨收益率(ii)	5.75%	3.07%
已發行基金單位數目	2,815,276,784 單位	2,784,994,264 單位

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一五年一月一日至二〇一五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 4.57 港元(二〇一四年：3.90 港元)計算。最高折讓乃根據由二〇一五年一月一日至二〇一五年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價 3.88 港元(二〇一四年：3.59 港元)計算。由於截至二〇一五年六月三十日止六個月的最高成交價 4.57 港元較於二〇一五年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一五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二〇一五年一月一日至二〇一五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二〇一五年六月三十日於香港聯交所的成交價 4.27 港元(二〇一四年：3.75 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

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
陳志輝先生
張玉堂先生

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

威格斯資產評估顧問有限公司

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

www.yuexiureit.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓

管理人



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