

越 秀 房 地 產 投 資 信 託 基 金

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



年 報 2012

股份代號: 00405



管理人





目 錄

越秀房產基金簡介	2
基金單位持有人日曆	2
分派	4
業績摘要	5
董事長報告	6
二〇一二年業務回顧及未來展望	10
財務回顧	21
物業組合	27
信託人報告	62
董事及高級行政人員簡介	63
租賃代理	70
企業管治	72
關連人士交易	86
投資者關係報告	98
物業估值報告	101
獨立核數師報告	172
綜合全面收益表	174
綜合資產負債表	176
分派聲明	178
基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表	180
綜合現金流量表	181
綜合財務報表附註	182
業績表現一覽表	229
五年財務概要	230
公司及投資者關係資料	231

越秀房產基金簡介及基金單位持有人日曆

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。

基金單位持有人日曆二〇一三年至二〇一四年





二〇一三年
十月

派發截至二〇一三年
六月三十日止六個月期間的分
派

二〇一四年
三月

公佈二〇一三年年度業績

二〇一四年
五月

派發二〇一三年末期的分派

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發售通函(「發售通函」)披露管理人擬於截至二〇一二年至二〇一六年十二月三十一日止財政年度將向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。

管理人議決就自二〇一二年七月一日至二〇一二年十二月三十一日期間(「二〇一二年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1037元約等於0.1282港元(二〇一一年：約人民幣0.1062元約等於0.1308港元)。惟此金額可被於二〇一三年一月一日至末期分派記錄日間期發行的新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一二年十二月三十一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。

末期分派(當中包括二〇一二年六月三十日通函中提及的額外項目)連同越秀房產基金由二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日止六個月期間(「二〇一二年中期期間」)每個基金單位的中期分派約人民幣0.1114元約等於0.1367港元(二〇一一年：約人民幣0.1109元約等於0.1339港元)，即報告年度每個基金單位分派(不包括特別分派)約人民幣0.2151元約等於0.2649港元(二〇一一年：約人民幣0.2171元約等於0.2647港元)。另外，越秀房產基金於二〇一二年十一月六日向基金單位持有人派發了特別分派。越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)及其關聯人士已同意放棄彼等收取特別分派按比例部分的權利。每個單位基金的特別分派為0.0780港元。

越秀房產基金的目的是以物業的租金收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自二〇〇五年越秀房產基金已連續七年，分派均不少於可分派收入總額的100%。

管理人認為，上述報告年度分派額(不包括特別分派)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。計算額外項目後可分派總額為人民幣403,443,000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358,160,000元。

二〇一二年每個基金單位的分派(不包括特別分派)為人民幣0.2151元，高於日期為二〇一二年六月三十日發售通函中公佈的盈利預測結果人民幣0.2017元和二〇一二年九月二十七日公佈的最終融資結構下的盈利預測結果人民幣0.2063元。

管理人已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合併綜合收益表中若干非現金調整的影響以計算可分派收入總額。同時亦按日期為二〇一二年六月三十日發售通函中的分派政策建議的調整作出額外項目分派。

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匯率。

分派收益率

於報告年度每個基金單位分派(不包括特別分派)(「每個基金單位分派」)約為0.2649港元(二〇一一年：0.2647港元)。根據基金單位於二〇一二年十二月三十一日的收市價3.68港元(二〇一一年：3.43港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為7.2%(二〇一一年：7.72%)。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

末期分派記錄日期為二〇一三年四月十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一三年四月十七日至二〇一三年四月十九日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇一三年四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28號金鐘匯中心26樓。末期分派將於二〇一三年五月十四日對在二〇一三年四月十六日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

業績摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一一年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一二年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一一年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少) 的百分比
收入總額(附註a)	712,201,000	522,286,000	36.4%
物業收入淨額	507,307,000	410,289,000	23.6%
除稅後溢利	687,802,000	1,337,275,000	(48.6)%
每個基金單位的盈利－基本	0.48	1.255	(61.8)%
物業組合估值	22,326,000,000	6,471,000,000	245.0%
每個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)	4.57	4.78	(4.4)%
每個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) －折合港元	5.63	5.90	(4.6)%
已發行基金單位	2,743,209,741 個	1,065,972,687 個	157.3%
	基金單位	基金單位	
借貸總額佔總資產的百分比(附註b)	33.6%	27%	7 百分點
總負債佔總資產的百分比(附註c)	49%	31%	18 百分點
分派			
分派總額(包括額外分派)	403,443,000	231,421,000	74.3%
每個基金單位的分派總額(港元)	0.2649	0.2647	0.1%

附註a：自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

附註b：借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算。

附註c：總負債按負債總額排除債務相關開支資本化及基金單位持有人應佔資產淨值計算。

董事長報告

●● 致各基金單位持有人：

本人謹代表越秀房產基金管理人－越秀房託資產管理有限公司之董事會，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇一二年年報。 ●●

業績及分派

二〇一二年，越秀房產基金憑藉優質的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，繼續取得良好經營業績，各項主要經營指標表現理想。在二〇一二年，越秀房產基金成功收購廣州市地標性建築廣州國際金融中心，使基金資產規模實現飛躍性增長，資產類型更加多元化。於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金旗下出租物業的出租率理想，原有五項物業出租率為98.45%，廣州國際金融中心寫字樓出租率為70.18%，商場出租率為97.03%。廣州國際金融中心的四季酒店和雅詩閣公寓於二〇一二年第三季度開業，開業後營運情況較預期

理想。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣712,201,000元，比上年同期的人民幣522,286,000元增長36.4%；租金收繳率繼續保持100%，無壞賬。

二〇一二年，越秀房產基金實現分派總額約人民幣403,443,000元，比上年同期可分派收入總額人民幣231,421,000元增加約人民幣172,022,000元，增加約74.3%。管理人的政策是將報告年度的全部可分派收入的100%分派予單位持有人，每個基金單位可獲約0.2649港元的分派，比上年同期分派0.2647港元增加0.0002港元，增加約0.1%。按二〇一二年十二月三十一日的收市價3.68港元計，收益率約7.2%。



主席
梁凝光先生

市場回顧

二〇一二年世界經濟雖然整體有所增長，但復蘇過程緩慢。中國總體經濟增長率回落，但隨着穩增長措施逐步見效，經濟呈緩中趨穩態勢。據國家統計局公佈數據，二〇一二年中國國內生產總值達人民幣519,322億元，同比增長7.8%。

二〇一二年，廣州市以新型城市化發展為統領，積極推進產業轉型升級，全市經濟運行穩中有進。據廣州市統計局資料，二〇一二年廣州市實現地區生產總值約人民幣13,551.21億元，同比增長10.5%；社會消費品零售總額人民幣5,977.27億元，同比增長15.2%。

二〇一二年全球及國內經濟增長放緩持續影響廣州甲級寫字樓租賃市場，寫字樓租賃需求未見增長，持續的供應使空置率輕微上升。廣州五星級酒店競爭日趨劇烈，開房率有下降趨勢，但高端市場需求的增加導致平均房價穩步上揚。廣州高端服務式公寓總體供應量仍然有限，開房率及平均房價相對穩定。

業務營運策略

管理人透過找準項目定位與優勢，拓寬招商渠道，深入客戶資源管理，強化到期租約管理等一系列策略，努力尋求租金增長、出租率高位運行與租戶結構優化的動態平衡，促進了資產價值的可持續增長。

越秀房產基金原有的白馬大廈、城建大廈、財富廣場、越秀新都會大廈及維多利廣場的營運均保持平穩增長的勢頭。其中，白馬大廈通過持續打造白馬影響力工程及實施一系列的經營措施，鞏固並提升白馬在行業中的主導地位；城建大廈、財富廣場及越秀新都會大廈等寫字樓項目有效地化解了個別大租戶到期搬遷的壓力，通過實施準確的定向招商策略，成功引進多家知名企業，實現大面積到期單位的無縫對接，保證出租率維持在高位水平，租金水平亦有所提高；維多利廣場，管理人在不斷提升商場商業氣氛的同時，立足長遠發展，積極開展目標客戶儲備，謀求分享商圈的成長價值。

廣州國際金融中心是二〇一二年基金新收購的大型綜合性商業項目，該項目是融高端寫字樓、商場、五星級酒店及高端服務式公寓於一體的地標性城市綜合體項目。該項目成功注入基金後，管理人結合原有經驗豐富的管理團隊及引進高端專業人士，建立卓越的資產管理能力，鎖定國內外標杆企業華南區總部及其他優質客戶資源，實施積極主動的寫字樓招商策略，持續優化產品與

服務，確保寫字樓出租率實現上市目標；同時，管理人與四季酒店、雅詩閣公寓的營運方形成了良好的合作關係，酒店及公寓的經營好於預期並快速進入正常軌道。

投資及理財策略

二〇一二年，基金成功實施了廣州國際金融中心的交易，使基金的物業組合價值在二〇一二年底達到人民幣223.26億元，規模擴張顯著。管理人以全體基金單位持有人的利益出發，抓住機會，積極行動，研究和推動合理的交易和融資方案，實現了投資收購的新突破。

本次交易對基金各方面具有重大影響。越秀房產基金藉此增加了地標式的優質物業，迅速擴大了基金旗下的物業資產規模。基金物業組合更為豐富，業態更為多元化。交易使得基金在資本市場的影響力與日增加，機構投資者在基金中的比重加大，基金單位的市場流通性亦大為增強。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一二年十二月三十一日總借款佔總資產比率維持在33.6%水平，與REIT守則的要求上限45%，仍有較大的距離。

資產增值策略

管理人致力於不斷提升越秀房產基金所持物業的安全等級、營商條件及辦公環境，尤其持續進行資產提升項目。對越秀房產基金所持的房產項目實施多樣化的資本增值策略，在制定並實施多項資產改造計劃的同時，通過不斷優化租戶結構、維持良好的客戶關係、加大招商投入等策略，不斷提升物業租金水平及物業價值。

前瞻

展望二〇一三年，全球性的不確定和不穩定因素雖未完全消散，但世界經濟復蘇仍緩步前行，全球投資者將更為看好中國經濟前景。

二〇一三年的中國經濟將處於溫和增長的狀態，宏觀經濟政策有望保持一定的連續性和穩定性，新的經濟發展政策將更加強調推動發展的立足點轉到質量和效益上。廣州作為中國的一線城市，隨著產業結構的升級，廣州經濟預計繼續保持快速增長，將不斷吸引大量國內外企業進駐，帶來更多的商業發展機遇。

但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，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

藉此機會，我謹代表董事會衷心感謝管理層及全體同仁所付出的辛勤努力；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我們的大力支持及配合！

梁凝光

主席

香港，二〇一三年三月十三日

二〇一二年業務回顧及未來展望

營運回顧

投資收購實現突破，經營業績穩定增長

二〇一二年越秀房產基金完成了廣州國際金融中心(「國金中心」)的收購交易，本次交易是越秀房產基金自二〇〇五年上市以來最具影響的事件，使得基金資產實現了里程碑式的重大跨越。交易後，基金的資產規模迅速擴大，資產總額從年初的約人民幣74億元達到年末的約人民幣249億元，增長237.3%，在亞洲房託基金中位居前列。交易豐富了基金的物業組合和經營類別，增加了酒店、服務式公寓的新元素，降低了原物業組合中批發市場的比重，收入來源更具有多元化。交易後，基金單位總數從10.7億個增加到27.4億個，市值從二〇一一年末的約37億港元擴大到二〇一二年末的約101億港元，增長173%，基金單位市場成交更為活躍，報告年度內的平均每日交投量從二〇一一年的約136萬個基金單位上升到約519萬個，吸引了一些長線的大型機構投資者，如中國人民保險集團股份有限公司(PICC)等。

去年，中國宏觀經濟呈緩中趨穩態勢，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業均取得持續優良的業績表現，尤其在新收購的國金中心項目，寫字樓出租率穩步提高，酒店和服務式公寓的經營快速進入正常軌道，物業競爭力進一步增強，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。

物業組合及估值

截至二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合(「物業」)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，分別較收購交易前的產權面積223,614.3平方米及可供出租面積211,031.1平方米增加205%及109%(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)。

各物業具體情況如下：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣／平方米)
白馬大廈	批發商場	越秀區	一九九〇	50,199.3	50,128.9	100.00%	531
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	二〇〇三	41,355.2	41,355.2	99.18%	132
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	一九九七	42,397.4	42,397.4	97.09%	112
維多利廣場	零售商場	天河區	二〇〇三	27,698.1	27,262.3	95.87%	173
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	二〇〇七	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	98.85% ⁽²⁾	95
國金中心	商業綜合體	天河區	二〇一〇	457,356.8	230,266.8	75.63%	193
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 ⁽³⁾	70.18%	215
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.03%	131
	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	86.54%	211

註：

(1) 於二〇一二年十二月三十一日；

(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。

二〇一二年業務回顧及未來展望

各物業類別具體情況如下：

出租物業	產權面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣／平方米)	經營收入 ⁽¹⁾
寫字樓	413,521.3	317,179.4 ⁽²⁾	82.07% ⁽²⁾	163	247,966
零售商場	74,687.3	73,989.5	96.60%	146	78,902
批發	50,199.3	50,128.9	100.00%	531	316,356

註：

(1) 於二〇一二年十二月三十一日或截至二〇一二年十二月三十一日止年度；

(2) 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76,512.3平方米的泊車位面積。

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⁾
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	36.0%
國金中心雅詩閣服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	6.9%

註：

(1) 由開業時間至二〇一二年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇一二年十二月三十一日，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223.26億元，較二〇一一年十二月三十一日之估值高出人民幣158.55億元，增長245.0%。每個基金單位資產淨值為人民幣4.57元，比二〇一一年十二月三十一日之每個基金單位資產淨值減少4.4%。

下表概述各項物業於二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一二年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一一年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加／ (減少)
白馬大廈	3,855.0	3,651.0	5.6%
財富廣場	780.0	749.5	4.1%
城建大廈	648.0	612.0	5.9%
維多利廣場	782.0	747.0	4.7%
越秀新都會	749.0	711.5	5.3%
國金中心	15,512.0	— ⁽¹⁾	不適用
合計	22,326.0	6,471.0	245.0%

註：

(1) 根據發售通函，國金中心於二〇一二年三月三十一日物業估值為人民幣15,370,000,000元。

二〇一二年業務回顧及未來展望

出租率維持較高水準

於二〇一二年十二月三十一日，物業整體出租率約為86.54%，其中原有五項物業出租率98.45%，較上年同期的99.25%輕微下跌0.8個百分點，繼續保持在高位運行；新收購的國金中心物業綜合出租率75.63%，其中寫字樓出租率70.18%，零售商場出租率97.03%。

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	於二〇一二年 十二月三十一日	於二〇一一年 十二月三十一日	與二〇一一年 十二月三十一日 相比增加 之百分比
	之出租率	之出租率	
白馬大廈	100.00%	100.00%	0.00%
財富廣場	99.18%	99.05%	0.13%
城建大廈	97.09%	98.61%	-1.52%
維多利廣場	95.87%	99.96%	-4.09%
越秀新都會	98.85%	98.81%	0.04%
原有項目小計	98.45%	99.25%	-0.80%
國金中心寫字樓	70.18%	不適用	不適用
國金中心零售商場	97.03%	不適用	不適用
合計	86.54%	不適用	不適用

物業租約到期情況

未來五年，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為13.9%、28.5%、23.2%、10.7%及23.7%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為15.8%、28.3%、30.5%、8.3%及17.1%。

物業租約到期情況

越秀房產基金物業

年份	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
二〇一三財政年度	13.9%	15.8%
二〇一四財政年度	28.5%	28.3%
二〇一五財政年度	23.2%	30.5%
二〇一六財政年度	10.7%	8.3%
二〇一七財政年度及以後	23.7%	17.1%
合計	100.0%	100.0%

白馬大廈

年份	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
二〇一三財政年度	17.0%	23.3%
二〇一四財政年度	49.9%	36.5%
二〇一五財政年度	33.1%	40.2%
合計	100.0%	100.0%

財富廣場

年份	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
二〇一三財政年度	11.5%	10.8%
二〇一四財政年度	23.4%	23.5%
二〇一五財政年度	29.8%	30.0%
二〇一六財政年度	0.5%	2.0%
二〇一七財政年度及以後	34.8%	33.7%
合計	100.0%	100.0%

二〇一二年業務回顧及未來展望

城建大廈

年份	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
二〇一三財政年度	19.2%	17.8%
二〇一四財政年度	9.9%	16.0%
二〇一五財政年度	25.5%	22.4%
二〇一六財政年度	19.1%	9.1%
二〇一七財政年度及以後	26.3%	34.7%
合計	100.0%	100.0%

維多利廣場

年份	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
二〇一三財政年度	6.2%	11.8%
二〇一四財政年度	63.3%	52.8%
二〇一五財政年度	1.4%	1.5%
二〇一六財政年度	2.8%	9.9%
二〇一七財政年度及以後	26.3%	24.0%
合計	100.0%	100.0%

越秀新都會

年份	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
二〇一三財政年度	40.8%	36.7%
二〇一四財政年度	18.5%	17.8%
二〇一五財政年度	20.1%	19.6%
二〇一六財政年度	19.7%	25.1%
二〇一七財政年度及以後	0.9%	0.8%
合計	100.0%	100.0%

國金中心

年份	寫字樓及零售商場合計		寫字樓		零售商場	
	佔總在租 面積的百分比	佔基本月租 總額的百分比	佔總在租 面積的百分比	佔基本月租 總額的百分比	佔總在租 面積的百分比	佔基本月租 總額的百分比
二〇一三財政年度	5.9%	6.7%	5.9%	6.8%	5.9%	6.8%
二〇一四財政年度	25.5%	27.4%	34.4%	33.2%	0.0%	0.0%
二〇一五財政年度	22.3%	27.2%	29.7%	32.8%	1.5%	0.7%
二〇一六財政年度	12.8%	12.7%	17.3%	15.4%	0.0%	0.0%
二〇一七財政年度及 以後	33.5%	26.0%	12.7%	11.8%	92.6%	92.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

經營收入持續提升

二〇一二年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣7.12億元，比上年同期增長了36.4%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的44.4%；財富廣場約佔8.9%；城建大廈約佔7.4%；維多利廣場約佔8.0%；越秀新都會約佔7.3%；國金中心約佔24.0%。

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	於二〇一二年 經營收入 人民幣百萬元	於二〇一一年 經營收入 人民幣百萬元	與二〇一一年 相比經營收入 增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	316.4	306.5	9.9	3.2%
財富廣場	63.6	60.3	3.3	5.5%
城建大廈	52.4	49.6	2.8	5.6%
維多利廣場	57.0	52.6	4.4	8.4%
越秀新都會	51.9	53.3	(1.4)	(2.6)%
原有項目小計	541.3	522.3	19.0	3.6%
國金中心	170.9 ⁽¹⁾	—	170.9	不適用
合計	712.2	522.3	189.9	36.4%

二〇一二年業務回顧及未來展望

註：

(1) 自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇一二年 物業收入淨額 人民幣百萬元	於二〇一一年 物業收入淨額 人民幣百萬元	與二〇一一年 相比物業收入淨額	
			增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	249.4	242.3	7.1	2.9%
財富廣場	49.2	46.8	2.4	5.1%
城建大廈	40.4	38.5	1.9	4.9%
維多利廣場	44.6	41.1	3.5	8.5%
越秀新都會	40.1	41.6	(1.5)	(3.6)%
原有項目小計	423.7	410.3	13.4	3.3%
國金中心	83.6⁽¹⁾	—	83.6	不適用
合計	507.3	410.3	97.0	23.6%

註：

(1) 自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

白馬大廈－拓寬交易渠道，完善管理規則，改善營商環境，構築優質交易平台

白馬大廈持續打造白馬影響力工程，以「服裝採購節」、「全國巡展」為品牌依託，主力承辦2012廣州國際服裝節、新疆服裝節等多場行業盛會，倍受行業與租戶讚譽，切實鞏固行業優勢地位。管理人大力推進精細化管理，推行「品牌准入」與「客戶分級分類」管理體系，增強客戶資源優化配置，有效釋放物業價值潛力。同時管理人穩步推進資產提升計劃，逐步改善營商環境，為未來增長創造有利條件。

財富廣場及城建大廈－化解租約集中到期風險，積極優化租戶結構

管理人因應兩個項目均有大面積租約到期搬遷的情況，積極提前進行謀劃，採取有效之招商策略，最終成功引入了「日本永旺」、「陽獅廣告」、「通用磨坊」等知名企業的區域辦公總部進駐，保證了收益的穩定性。同時，管理人透過加強招商議價能力、改善場地交付標準等措施，持續拉升成交租金，物業租值提升效果明顯。

維多利廣場－強化聯合推廣，找准優化方向，謀求共用商圈成長價值

維多利廣場二〇一二年注重整合營銷，聯合廣州購書中心，組織了「好聲音」、「動漫節」等專題推廣活動，開通購書中心北向入口，引進知名連鎖零售品牌，有效增加了商場的客流量與消費額。管理人把握各類型優質品牌商戶在商圈內積極拓點佈局的機遇，以項目匹配性、品牌互動性、操作可行性、收益穩定性為導向，提前儲備優質品牌商戶，為未來商場的逐步調整和商業價值的提升做好準備。

越秀新都會－持續強化租約管理，穩步拉升物業租值

越秀新都會堅持以零售及資訊服務業企業為主的經營定位，制定差異化招商策略，有序推進各項租務事宜。管理人繼續強化到期租約的租值管理，充分把握個別租約到期機會，積極引進與定位相匹配的優質客戶，持續改善租戶結構，新租及續租的租金均有增長。

國金中心－著力打造城市商務標杆

國金中心充分發揮城市地標的巨大影響力，在寫字樓租賃中推行「招商策劃、租務管理、客戶管理」一體化運作，通過與各大中介合作，擴大渠道資源，搶佔市場機會，網羅跟蹤租賃市場主力租戶；依靠硬件優化，配套完善，服務改進，形象提升，增強項目綜合競爭性價值；採取定向推介，靈活的租賃策略組合，切實提升招商成功率，實現出租率和平均租金的平穩增長，至二〇一二年底寫字樓租金水平達每月每平方米人民幣215元，為廣州市甲級寫字樓的最高水平。

二〇一二年業務回顧及未來展望

廣州四季酒店及雅詩閣服務式公寓分別委託世界著名高端豪華酒店運營商四季酒店集團及全球最大的高端服務式公寓運營商雅詩閣有限公司負責運營，開業後快速進入正常運營軌道。管理人針對全新的高端酒店及服務式公寓領域，組建專業團隊，與四季酒店和雅詩閣服務式公寓的管理方建立了深入且常態化的合作機制。至二〇一二年底，廣州四季酒店每晚平均房價為人民幣1,861.0元，客源以高端商務客戶為主；雅詩閣服務式公寓平均租金單價達到每月每平方米人民幣190.8元，領事館及跨國企業高管人員成為服務式公寓的核心租戶。整體而言，酒店及服務式公寓的首個年度經營好於預期。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

二〇一二年管理人完成了多項的資產提升工程，包括白馬大廈增加一台空調主機改造工程及兩台客梯更新改造工程，越秀新都會裙樓雙回路增容工程，城建大廈和財富廣場多個樓層公共區域改造工程，財富廣場外牆泛光照明改造，維多利廣場和購書中心通道連接工程，有效地改善了項目的安全等級、營商環境和競爭力。

二〇一三年管理人將重點推進白馬大廈二樓公共區域裝修改造、更換風機盤管工程、財富廣場增加一台空調主機改造工程以及國金中心增加低壓開關欠壓延時裝置、發電機房、油庫消防安全升級改造，停車場增加視頻監控系統等改造工程。

把握機會，實現突破

二〇一二年，管理人面對複雜的市場環境，穩健佈局，積極行動，於十月八日完成了國金中心的交易。在交易的過程，管理人以全體基金單位持有人的利益為準繩，遵從市場準則，發揮專業的資產管理水準，實現了基金投資收購的突破。管理人仍將努力從內外兩個途徑謹慎尋找合適的投資機會，除了在國內一線城市開拓市場機會外，持續研究越秀地產持有的商業地產專案，提升基金單位持有人的長遠利益。

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二〇一一年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	增加／(減少) 百分比
收入總額	712,201	522,286	36.4%
酒店及服務式公寓直接開支	(61,129)	—	不適用
租賃代理費用	(20,569)	(17,828)	15.4%
物業相關稅項(附註1)	(120,375)	(92,407)	30.3%
其他物業開支(附註2)	(2,821)	(1,762)	60.1%
物業經營開支總額	(204,894)	(111,997)	82.9%
物業收入淨額	507,307	410,289	23.6%
預提稅項	(50,187)	(47,060)	6.6%
折舊	(35,151)	(803)	4,277.5%
管理人費用	(49,756)	(34,414)	44.6%
信託人費用	(3,453)	(2,213)	56.0%
其他信託開支(附註3)	(5,054)	(17,396)	(70.9)%
非物業開支總額	(143,601)	(101,886)	40.9%
未計融資成本、利息收入及 稅項前的溢利	363,706	308,403	17.9%
利息收入	53,752	90,688	(40.7)%
融資成本	(163,827)	(54,360)	201.4%
除稅前溢利	253,631	344,731	(26.4)%
所得稅開支	(50,400)	(33,862)	48.8%
未計投資物業公平值收益 之除稅後溢利	203,231	310,869	(34.6)%
投資物業之公平值收益	390,518	1,026,406	(62.0)%
與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額	94,053	—	不適用
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利	687,802	1,337,275	(48.6)%

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 其他物業開支包括應付酒店及服務式公寓運營商的管理費、估值費、保險費及其它開支等。

附註3 其他信託開支包括核數費用、法律諮詢費用、印刷費用、公司秘書費用、基金單位註冊費用、上市費用、匯兌差額及雜項費用等。

財務回顧

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣712,201,000元(二〇一一年：人民幣522,286,000元)及人民幣507,307,000元(二〇一一年：人民幣410,289,000元)，較二〇一一年分別增加約36.4%及23.6%。

總收入的來源包括寫字樓、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)	二〇一二年	二〇一一年
寫字樓	247,966	163,131
批發	316,356	306,515
零售商場	78,902	52,640
酒店及服務式公寓	68,977	—
總計	712,201	522,286

物業收入淨額約人民幣507,307,000元(二〇一一年：人民幣410,289,000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71.2%，下表載列總收入的分析：

(人民幣千元)	二〇一二年	二〇一一年
寫字樓	193,901	126,908
批發	249,424	242,280
零售商場	62,598	41,101
酒店及服務式公寓	1,384	—
總計	507,307	410,289

新增酒店及服務式公寓直接開支人民幣61,129,000元，主要是由於新增國金中心項目而增加了酒店及服務式公寓的營運開支。

租賃代理費用較二〇一一年年度上升約15.4%，主要是新增就國金中心的寫字樓部份的租戶提供租賃服務而要支付按寫字樓部份總年租百份之三的費用。

物業相關稅項較二〇一一年年度上升約30.3%，主要是新增就國金中心收入而增加的稅費。

折舊及攤銷費的增加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。

管理人費用因總資產及物業收入淨額增加而增加約44.6%。信託人費用因總資產增加而增加約56.0%。而由收購國金中心項目增加的資產值計算管理人及信託人費用，是由項目完成交易後按日期比例計算。

在報告年度港幣兌人民幣匯率變動，因此港元銀行借款產生滙兌收益約人民幣 18,255,000 元增加當期利息收入。

在報告年度，融資成本約為人民幣 163,827,000 元(二〇一一年：人民幣 54,360,000 元)，升幅約 201.4%，主要是貸款金額由人民幣 1,978,169,000 元增加至 8,357,636,000 元及銀行借貸年利率上升所致。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣 687,802,000 元(二〇一一年：人民幣 1,337,275,000 元)，減少 48.6%，主要原因是二〇一二年報告年度錄得物業重估增值收益約人民幣 390,518,000 元，遠少於去年同期的約人民幣 1,026,406,000 元。

於二〇一二年十月八日完成交易後，國金中心項目的收入才記錄在越秀房產基金名下，而通函的預測數是從二〇一二年七月一日起計算，因此收入總額及各項費用均少於通函。由於投資物業公平值收入較通函為多和獲得一家附屬公司實體額外權益之公平值高於收購成本的收益，因而除稅後及與基金單位持有人交易前及非控股權益的溢利較通函升了 267.5%。

越秀房產基金二〇一二年度收益表與於二〇一二年六月三十日通函中的溢利預測的比較概要：

	實際 人民幣千元	預測 人民幣千元	變化 % + / (-)
收入總額	712,201	868,174	(18.0)%
物業收入淨額	507,307	582,888	(13.0)%
非物業開支總額	(143,601)	(288,884)	(50.3)%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	363,706	294,004	23.7%
融資支出，淨額	(163,827)	(202,170)	(19.0)%
所得稅開支	(50,400)	(54,616)	(7.7)%
投資物業之公平值收益	390,518	149,960	160.4%
與收購一家附屬公司有關係的其他收入，淨額	94,053	—	不適用
除稅後及與基金單位持有人 交易前及非控股權益的溢利	687,802	187,178	267.5%

資產淨值

於二〇一二年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)約為人民幣 4.57 元(二〇一一年：人民幣 4.78 元)，減少約 4.4%。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

為收購國金中心，越秀房產基金分別於二〇一二年十月八日及十一月十九日合共發行 1,677,237,054 個單位，其中 1,092,645,000 個單位配售與獨立第三人，584,592,054 個單位給予越秀地產及其聯繫人作為支付部份代價。截至於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行 2,743,209,741 個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達4.2港元，最低為3.36港元。於報告年度內的每日交投量平均約5,185,811個基金單位(2011: 1,356,029個基金單位)。

基金單位於二〇一二年十二月三十一日的收市價為3.68港元，較於二〇一二年十二月三十一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的資產淨值)折讓約34.6%。

資本管理

於二〇一一年九月二十六日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,502,000,000港元的三年期有抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。新貸款已於二〇一一年十月十七日提取。新貸款的資金已用作為數2,100,000,000港元的現有銀行借貸再融資，以及為支付越秀房產基金有關新貸款已產生的費用及開支及／或一般營運資金需要。

越秀房產基金於二〇一二年十月八日透過其特殊目的公司就為數2,980,000,000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，以支付收購國金中心部份費用，該筆貸款已於二〇一二年十二月十日償還其中380,000,000港元。並由於收購國金中心，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，該筆貸款已於二〇一二年十二月三十日償還其中250,000,000元。

於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金的貸款總額約為人民幣8,358,000,000元(貸款總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算)，即貸款總額佔總資產的百分比約為33.6%。

上述資產負債比率低於房託基金守則規則規定的最多借貸限額45%。

於二〇一二年十二月三十一日，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12,267,000,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約49%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一二年十二月三十一日的現金及現金等價物及短期存款結餘約達人民幣899,021,000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。

管理人已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。

會計處理方法：

記錄作金融負債的基金單位；向基金單位持有人的分派列為融資成本

根據房託基金守則第7.12條及信託契約的條款，越秀房產基金須向基金單位持有人分派除稅後經審核全年收入淨額最少90%(或會按照信託契約的規定作出若干調整)。

越秀房產基金由成立日期起計共有 80 年有限年期。因此，基金單位包含支付現金股息的合約責任，並可於信託終止時，根據基金單位持有人於終止越秀房產基金的日期於越秀房產基金擁有的按比例權益，攤分銷售或變現越秀房產基金資產所有現金所得款項淨額減任何負債。

根據香港會計準則第 32 號(「香港會計準則第 32 號」)，越秀房產基金已就會計目的將其基金單位列為金融(非法律概念)負債。

基於香港會計準則第 32 號，將向基金單位持有人支付的分派為融資成本，因此於合併綜合收益表以開支列賬。因此，越秀房產基金已就會計目的於其經審核合併綜合收益表將分派確認為融資成本。

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

收購和處置房產概述

於二〇一二年十月八日，越秀房產基金以人民幣 8,850,000,000 元的代價收購國金中心，其總樓面面積共約為 457,356.8 平方米。詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函和二〇一二年九月二十七日，十月八日和十一月十九日的公佈。

越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)及廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理」)，專責向白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場和越秀新都會提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務。並委任廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)專責向國金中心提供租約、市場推廣、租賃管理服務(合稱為「租賃代理」)。

於報告年度內，越秀房產基金已向怡城、白馬物業管理及廣州資產管理分別提供人民幣 8,956,000 元、人民幣 9,491,000 元及人民幣 2,122,000 元的服務費。

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本身的基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金或其附屬公司並無購回、出售或贖回基金單位。

僱員

於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，在中國分別僱用 692 和 106 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。

財務業績審核

越秀房產基金於報告年度的全年業績已由管理人的披露委員會、審核委員會及獨立核數師審閱。

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守則(「合規守則」)，當中包括維持高水準的企業管治的重大政策及程序。

於報告年度內，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規守則的條文。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一三年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

股東週年大會

管理人建議越秀房產基金於報告年度的股東週年大會於二〇一三年五月十五日召開。股東週年大會的通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

物業組合

物業概覽

越秀房產基金之物業組合包括白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀新都會、國金中心六項高素質物業。各項物業之概覽如下：

物業	類型	位置	落成年份	可出租		物業 出租率 ⁽¹⁾	租約 份數 ⁽¹⁾	評估值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)
				產權面積 (平方米)	總面積 (平方米)			
白馬大廈	批發商場	越秀區	一九九〇年	50,199.3	50,128.9	100%	1,130	3,855.0
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	二〇〇三年	41,355.2	41,355.2	99.18%	83	780.0
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	一九九七年	42,397.4	42,397.4	97.09%	65	648.0
維多利廣場	零售商場	天河區	二〇〇三年	27,698.1	27,262.3	95.87%	18	782.0
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	二〇〇七年	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	98.85% ⁽²⁾	118	749.0
國金中心	商業綜合體	天河區	二〇一〇年	457,356.8	230,266.8 ⁽³⁾	75.63% ⁽³⁾	128	15,512.0
合計				680,971.1	441,297.9	86.54%	1,542	22,326.0

註： (1) 於二〇一二年十二月三十一日；

(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 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 平方米的泊車位及公建配套用房面積。

物業位置

越秀房產基金之物業全部位於中國廣州市核心商業區域。其中，白馬大廈位於流花商貿會展區，毗鄰廣州火車站，周邊雲集服裝、鞋業、皮具等各類批發市場；財富廣場、城建大廈位於廣州新中軸線上的天河 CBD，該區域是國家批准的全國三大中央商務區之一，優質寫字樓雲集此地，地鐵線網密集，交通便捷，配套成熟；維多利廣場位於天河零售商圈，面積全國最大，是中國第一商圈，商業氣氛濃厚；越秀新都會大廈位於中心城區的北京路、上下九及流花商圈三大傳統商貿區的交界處，為地鐵上蓋物業，地理位置得天獨厚。廣州國際金融中心位於珠江新城的核心金融商務區，處於城市新中軸線上，地理位置優越，周邊商貿發達、文化繁榮，新城市中心的自然、人文景觀盡皆彙聚於此，將成為廣州城市新形象核心。

物業組合

物業位置圖

物業

- ◆ 廣州國際金融中心
- ◆ 白馬大廈
- ◆ 越秀新都會大廈
- ◆ 城建大廈
- ◆ 維多利廣場
- ◆ 財富廣場



中國地圖
廣州





物業組合



物業面積

越秀房產基金之物業組合產權面積為680,971.1平方米，可供租賃面積為441,297.9平方米，於二〇一二年十二月三十一日，物業組合整體出租率為86.54%。

物業估值

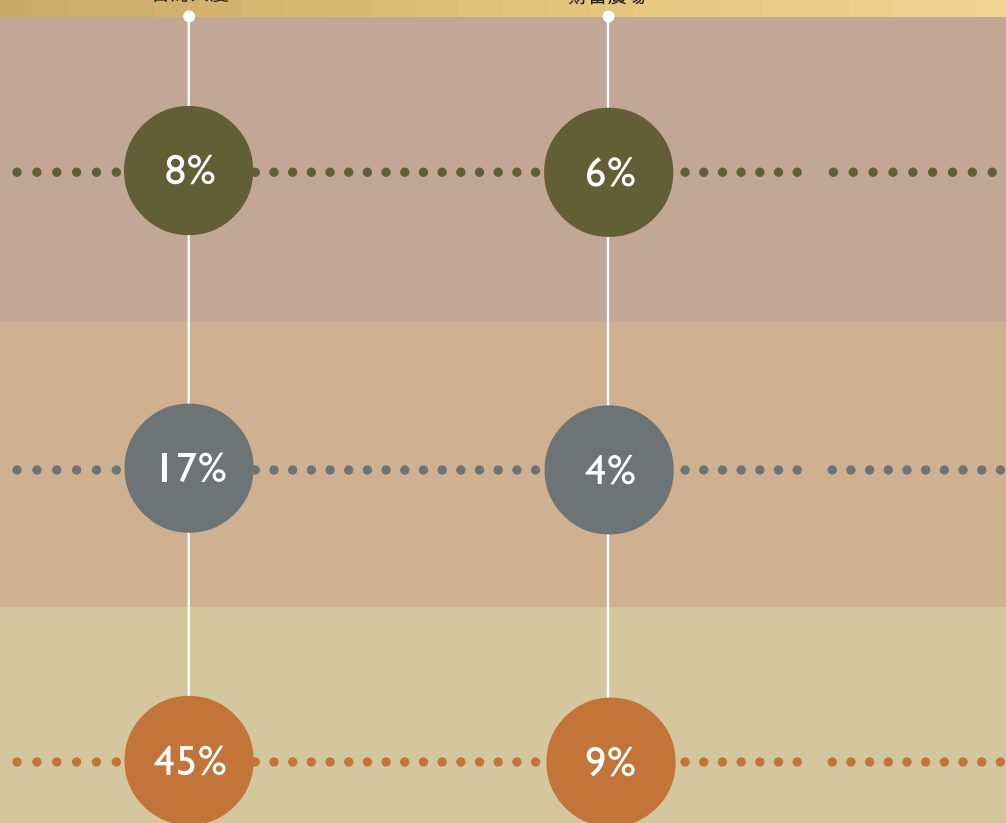
根據第一太平出具的估值報告，於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金物業組合總估值為人民幣223.26億元。

物業經營收入

二〇一二年，越秀房產基金實現全年總經營收入人民幣7.12億元，比上年同期增長了36.4%。

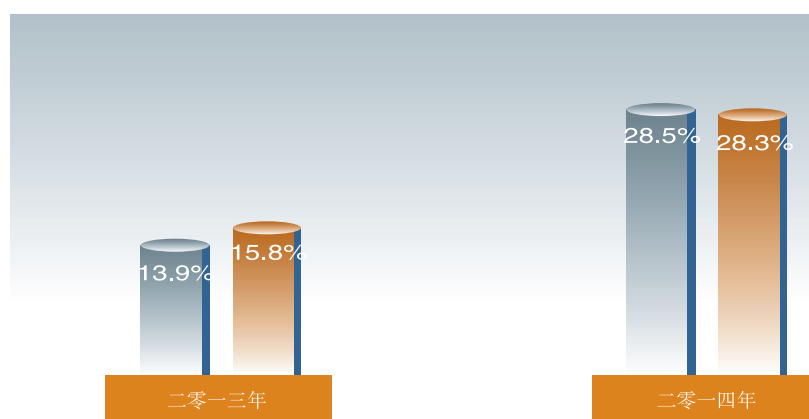
白馬大廈

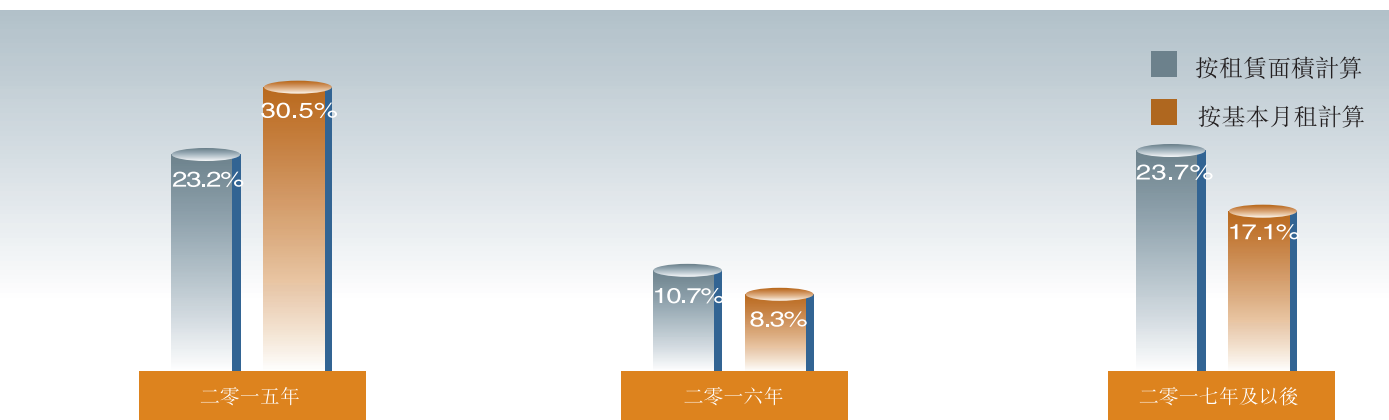
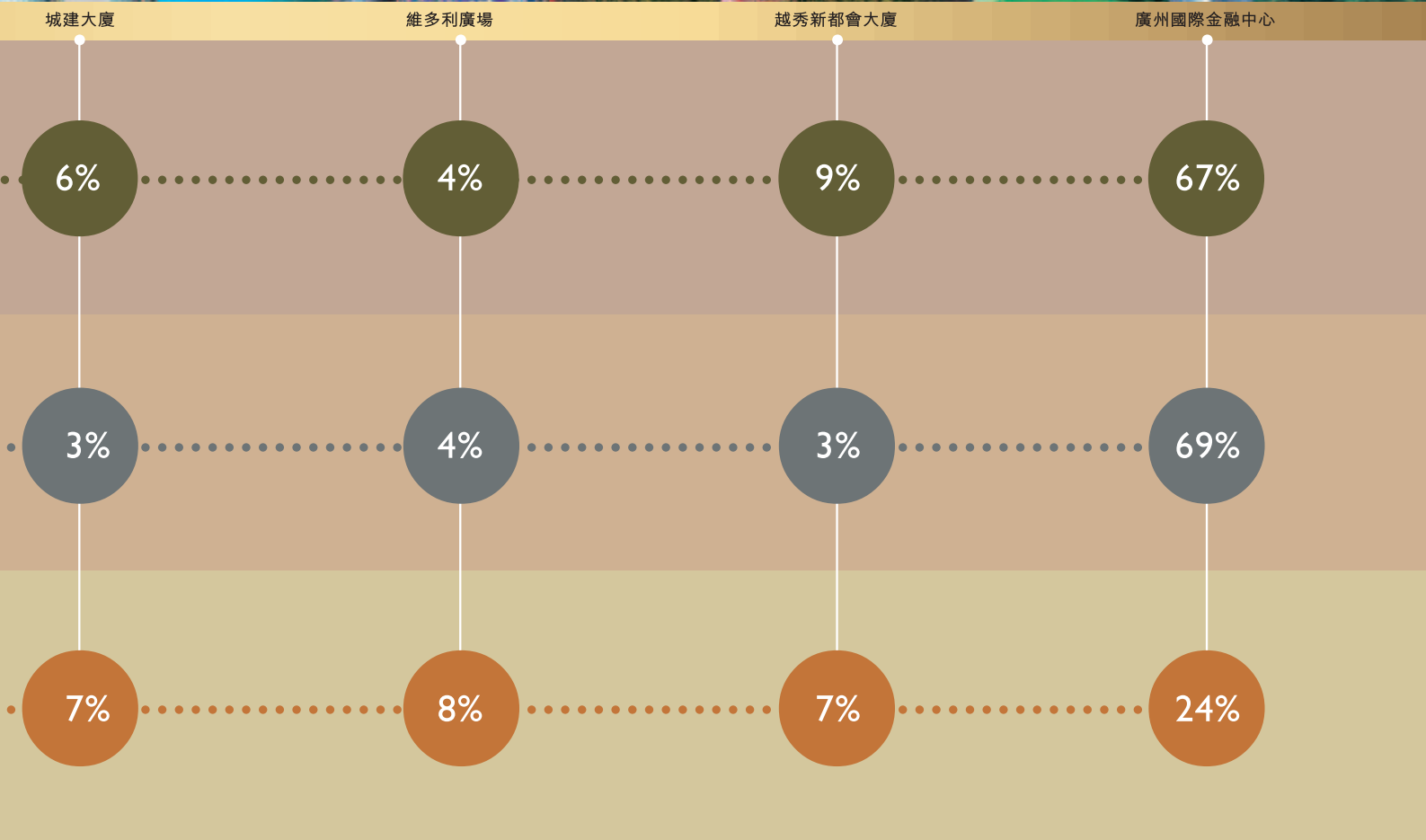
財富廣場



物業租約到期情況

未來五年，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為13.9%、28.5%、23.2%、10.7%及23.7%；從基本月租看，各年到期租約所佔比重分別為15.8%、28.3%、30.5%、8.3%及17.1%。





廣州 – 天河區

廣州國際金融中心

廣州國際金融中心位於廣州市最具輻射力及吸引力的珠江新城CBD商務區，是廣州市地標性的優質綜合體商業物業。

物業處於核心商圈及城市中軸線的優越位置，地鐵三號線、五號線及旅客自動輸送系統(APM系統)交匯於此，45分鐘即達廣州白雲國際機場，10分鐘即達廣州火車東站，45分鐘即達南沙港快線，15分鐘即達琶洲會展商務區，商務往來，快速便捷。

物業總建築面積45.7萬平方米，由地上103層、地下4層的主塔樓和28層的附樓構成，擁有58層的甲級寫字樓，6層的零售商場，1700個車位的停車場，以及擁有344間客房的五星級酒店和314個單位的豪華服務式公寓。

物業主塔樓樓高432米，是世界十大高樓之一。該物業由知名建築公司Wilkinson Eyre Architects建築事務所設計，結構工程由奧雅納負責，該物業於二零一二年榮獲國際地產獎亞太區頒獎典禮頒發「綜合用途專案高度評價獎」，同年榮獲英國皇家建築師協會(RIBA)全球評選的萊伯金獎，被授予「歐盟以外最傑出的建築」稱號。



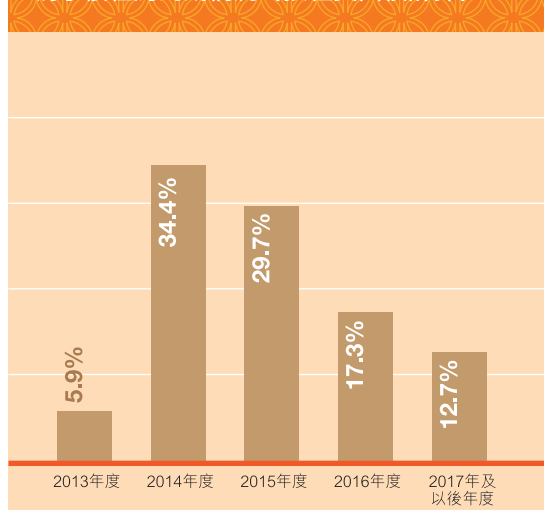


寫字樓

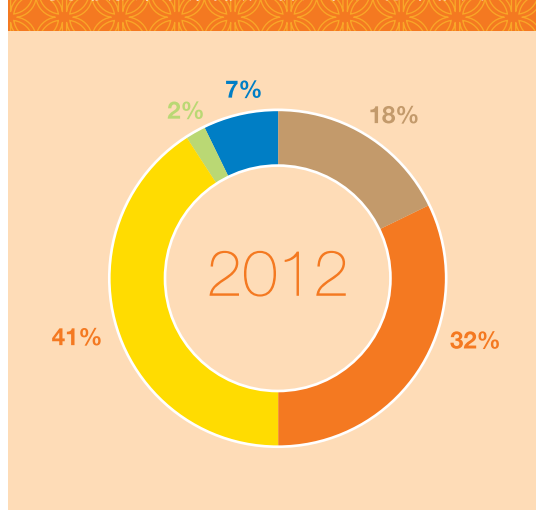
廣州國際金融中心寫字樓位於主塔樓的4至65層，建築面積18.4萬平方米，二〇一一年七月啟用。作為華南地區的標誌性建築，廣州國際金融中心寫字樓已吸引眾多跨國公司及知名企業租用，目前進駐的知名企業包括安聯保險、阿爾卡特、法國合生元、普洛斯、仲量聯行、金杜律師事務所等。



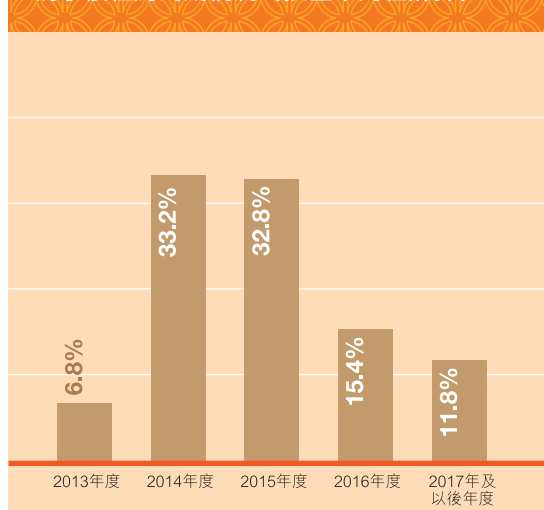
寫字樓租約到期情況（按租賃面積計算）



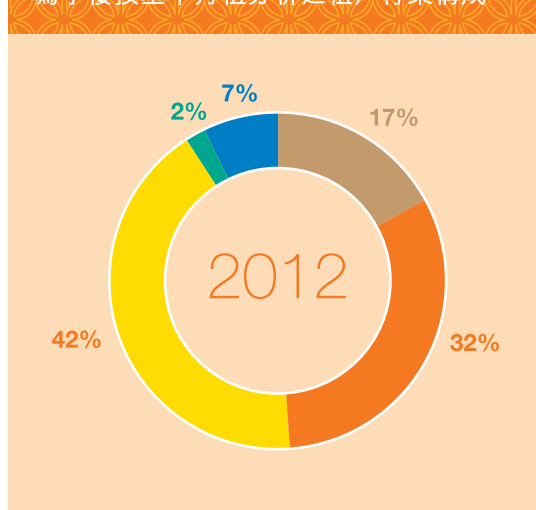
寫字樓按租賃面積分析之租戶行業構成



寫字樓租約到期情況（按基本月租計算）



寫字樓按基本月租分析之租戶行業構成



物業組合

廣州國際金融中心

寫字樓按租金收入計算之十大租戶(於二〇一二年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
廣州越秀及其附屬公司	房地產	25.42%	39.19%
雅居樂集團	房地產	7.37%	8.61%
中國京安信用擔保有限公司	金融	1.81%	2.88%
廣州市合生元生物製品有限公司	製造	2.06%	2.80%
廣州世服宏圖商務服務有限公司	商業服務	2.14%	2.74%
深圳市華匯置業有限公司	房地產	1.85%	2.69%
金杜(廣州)律師事務所	商業服務	1.83%	2.38%
中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	1.78%	2.16%
安聯財產保險(中國)有限公司	金融	1.49%	1.58%
宜信卓越財富投資管理(北京)有限公司	金融	0.92%	1.28%
合計		46.68%	66.32%



商場

商場共佔裙樓的六層樓面，建築面積4.7萬平方米，於二〇一〇年十一月投入運營。

商場的主力租戶為高端百貨的廣州友誼商店，佔商場面積的90%，租期自二〇一〇年起15年。截至二〇一二年十二月三十一日，商場的出租率為97%，租金單價為每月每平方米人民幣131元。



廣州四季酒店

酒店由世界著名酒店品牌經營公司四季集團負責經營管理。廣州四季酒店位於廣州國際金融中心主塔樓的第68至100層及裙樓的1至5層(部分)，建築面積8.9萬平方米。



廣州四季酒店擁有完善服務配套，包括擁有約建築面積1.4萬平方米的會議及宴會設施，位於第100層的「佰鮮匯 (CATCH)」餐廳、第99層的天吧(Tian Bar)、第72層的「雲居(Kumoi)」日式餐廳和「意珍(Caffe Mondo)」西餐廳、第71層的「愉粵軒(Yu Yue Heen)」中餐廳、第70層的中庭酒吧(The Atrium)以及位於第69層的水療中心、空中泳池和健身中心。宏偉的中空大堂從70層直通100層，氣派非凡；另設首層接待大堂，為貴客提供方便快捷的禮賓服務。

廣州四季酒店秉承一貫待客如己的服務宗旨，以其殷勤體貼的優質服務，為每位賓客呈獻獨一無二的尊貴體驗。

	開業時間	產權面積	房間數量	平均入住率	平均房價 (人民幣元／晚)
廣州四季酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	36.0%	1,861



國金中心雅詩閣服務式公寓

豪華服務式公寓由雅詩閣負責經營管理，位於物業附樓的第6至28層，建築面積為5.1萬平方米。



國金中心雅詩閣服務公寓為全球商旅人士提供314套格調雅致的豪華公寓。從一房式到三房式，每間公寓均擁有獨立的客廳及用餐區，並配備設施齊全的廚房、高品質家庭影院系統，讓您無論是長期居住還是休閒度假均能在此享受到愜意舒適的生活。24小時的保安巡視及閉路電視監控系統，更能保障您的居住安全無憂。

	開業時間	產權面積	房間數量	平均入住率	平均房價 (人民幣元／ 平方米／月)
國金中心雅詩閣 服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	6.9%	190.8



廣州－越秀區

白馬大廈

中國十大服裝批發市場、中國服裝品牌孵化基地



白馬大廈位於素有中國服裝名城之稱的廣州流花商貿會展區核心地帶，毗鄰廣州火車站，於一九九三年一月八日正式開業。經營面積6萬平方米，由4層商場、5層寫字樓、1層地下停車場組成。

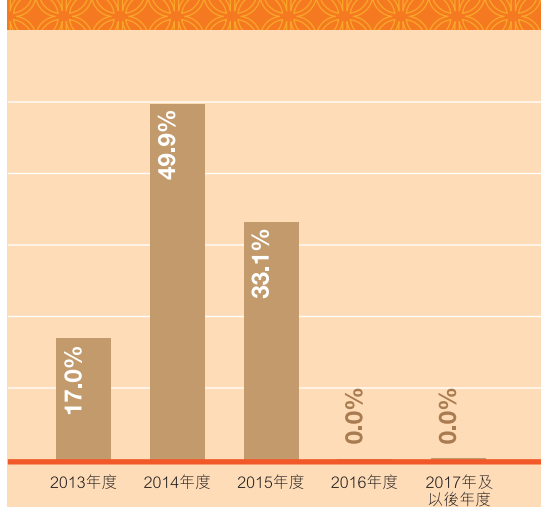
廣州白馬服裝市場匯聚全國各地服裝廠商1300多家，市場日均客流量達5萬人以上。廣州白馬服裝市場是國內中高檔服裝的現貨批發、零售中心，服裝品牌連鎖加盟及發展中心，融商品交易、品牌展示、信息交流、貿易洽談、訂貨加盟、電子商務、流行趨勢發佈、物流配送及行業服務於一體的現代化綜合服務平台，市場主要經營中高檔時尚服裝，產品深受國內外市場的歡迎，輻射全國30多個省、市、自治區，遠銷美國、俄羅斯、中東、東南亞、西歐等七十多個國家和地區。商場裝飾時尚，配置中央空調、客貨電梯、安全監控系統、消防系統、寬帶網等現代設施，附設多功能表演舞台、客戶服務中心、物流中心、銀行、超市、停車場及餐飲，配套齊全。

經過多年的培育及發展，廣州白馬服裝市場已經成為全國服裝批發行業的一面旗幟，曾獲得中國十大服裝批發市場、中國服裝品牌孵化基地、全國文明市場、廣東時尚服裝國際採購中心、產品開發推動獎等多項殊榮。

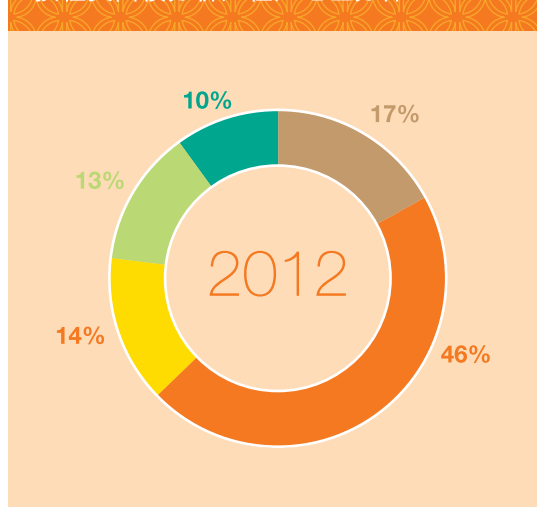
物業組合

白馬大廈

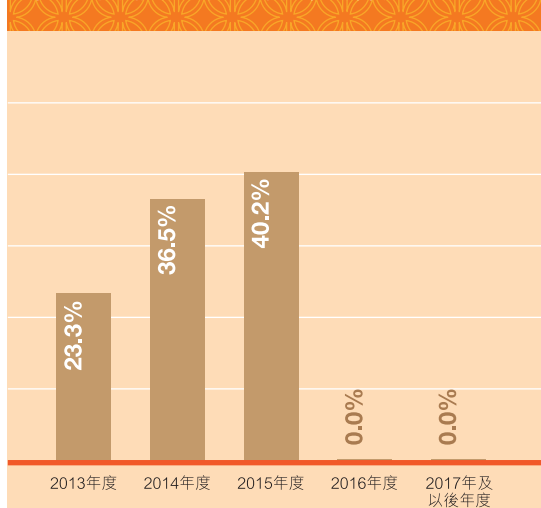
租約到期情況（按租賃面積計算）



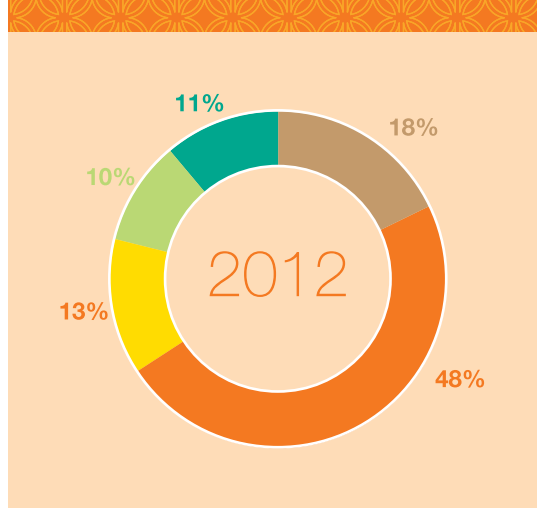
按租賃面積分析之租戶地區分佈



租約到期情況（按基本月租計算）



按基本月租分析之租戶地區分佈



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一二年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
金宇丹	批發／零售	0.61%	1.34%
施莎莉	批發／零售	0.78%	1.27%
趙柯春	批發／零售	0.63%	1.26%
朱狄熊	批發／零售	0.82%	0.86%
盧少英	批發／零售	1.08%	0.83%
林明光	批發／零售	0.74%	0.83%
姜浚	批發／零售	0.32%	0.75%
陳家權	批發／零售	0.76%	0.70%
周法衛	批發／零售	0.69%	0.70%
汪江	批發／零售	0.59%	0.62%
合計		7.01%	9.15%



廣州—天河區

財富廣場

匯聚大型
商務企業
華南總部
的商業中
心

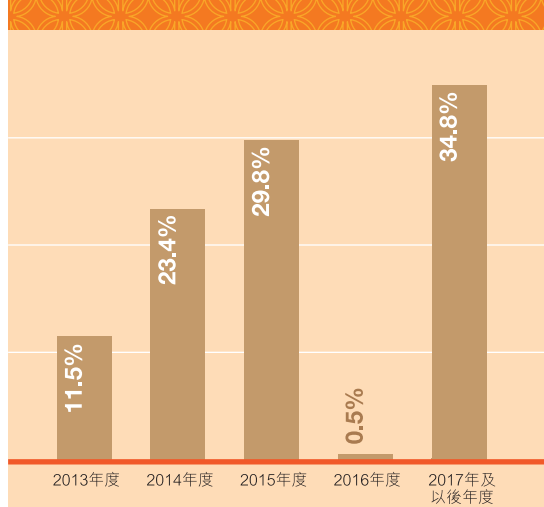


財富廣場位於素有「廣州華爾街」之稱的體育東路，處於廣州天河 CBD 區的核心位置，是廣州地鐵一號線體育中心站上蓋物業，交通方便，南連珠江新城、北接天河北兩大商業重地，地理位置得天獨厚。項目總建築面積逾 8 萬平方米，由 2 層地下停車場、6 層商業裙樓、1 層空中花園會所以及兩座分別為 26 層與 36 層的甲級寫字樓塔樓組成，是廣州天河 CBD 商業圈內少有的單純辦公式 5A 智能甲級寫字樓。大廈內設銀行、商務中心、大型會議中心、便利店、豪華會所，為大廈內的商務人士提供全方位、便捷的商務配套服務。

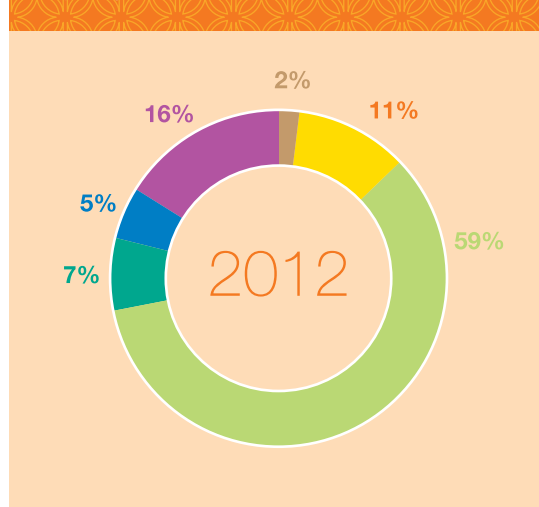
作為廣州天河 CBD 區的標誌性建築，財富廣場是世界 500 強企業地區性總部以及國內知名企業進駐首選，現有多家知名企業進駐，包括陽獅廣告、永旺集團、班尼路、花旗銀行、阿斯利康、攜程、樂金化學等。

財富廣場於二〇〇六年被國家建設部評為「全國物業管理示範大廈」，在客戶與行業中深受讚譽。

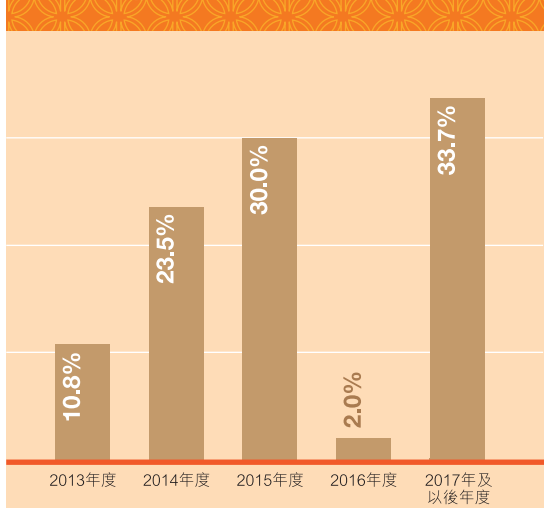
租約到期情況（按租賃面積計算）



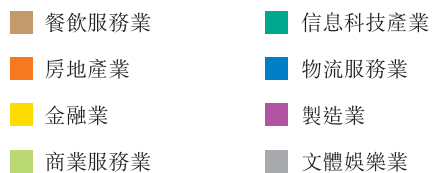
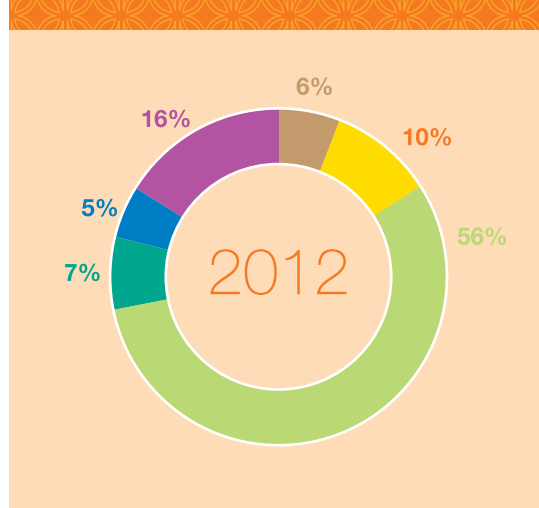
按租賃面積分析之租戶行業構成



租約到期情況（按基本月租計算）



按基本月租分析之租戶行業構成



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一二年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
廣州友誼班尼路服飾有限公司	商業服務	10.34%	8.33%
日本永旺及其附屬公司	商業服務	10.34%	7.65%
陽獅廣告及其附屬公司	商業服務	9.13%	7.63%
華爾街英語培訓中心(廣東)有限公司	商業服務	3.74%	5.27%
阿斯利康(無錫)貿易有限公司	製造	4.82%	4.90%
攜程及其附屬公司	商業服務	4.82%	4.81%
花旗銀行(中國)有限公司廣州分行	金融	3.93%	4.50%
國元證券股份有限公司	金融	3.60%	3.46%
廣東萬寧連鎖商業有限公司	商業服務	0.55%	3.37%
廣州真功夫快餐連鎖管理有限公司	餐飲服務	0.97%	2.98%
合計		52.24%	52.90%



廣州－天河區
城建大廈

天河核心
商務區金
融服務中
心

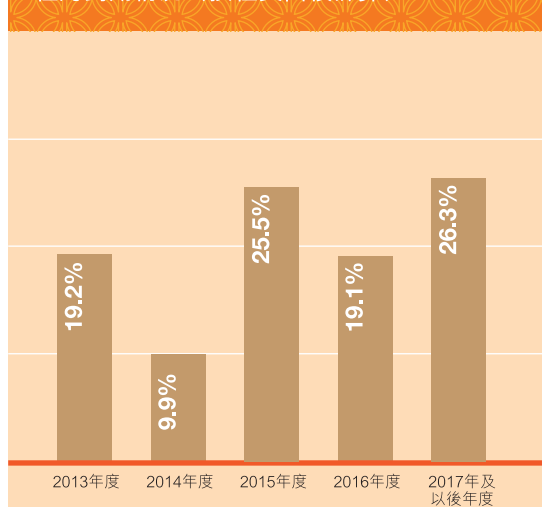


城建大廈位於高級寫字樓雲集的天河 CBD，面向天河體育中心，毗鄰中信廣場、維多利廣場等區域內地標物業。距離地鐵 3 號線、珠江新城旅客自動輸送系統僅 5 分鐘的路程，交通便捷；獨有 5000 平方米超大綠化廣場，為商務辦公帶來一份清靜。大廈總建築面積逾 7 萬平方米，由 2 層地下車庫、3 層商業裙樓、1 層配套餐廳與 1 個會議中心、1 層架空會所以及 28 層高級寫字樓組成，是集辦公、銀行、商務及會所等功能為一體的綜合性商用物業。

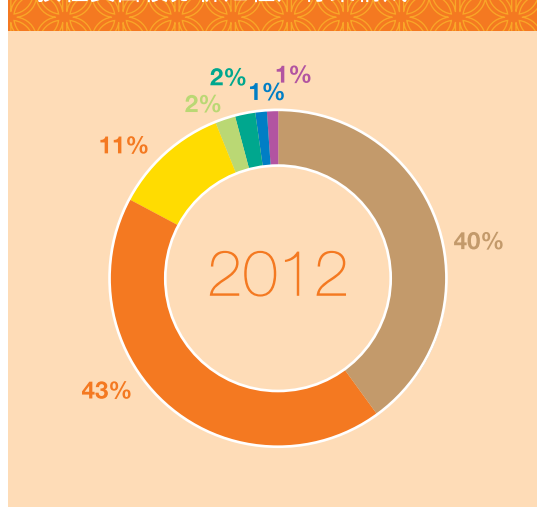
城建大廈現有多家知名企業進駐，包括美國友邦保險、上海浦發銀行、平安銀行、易方達基金公司、雷格斯、通用磨坊等。

城建大廈於一九九九年獲得國家建設部及中國建築業協會就其優秀建設頒發「魯班獎」，二〇〇〇年獲得國家建設部頒發「全國物業管理示範大廈」。

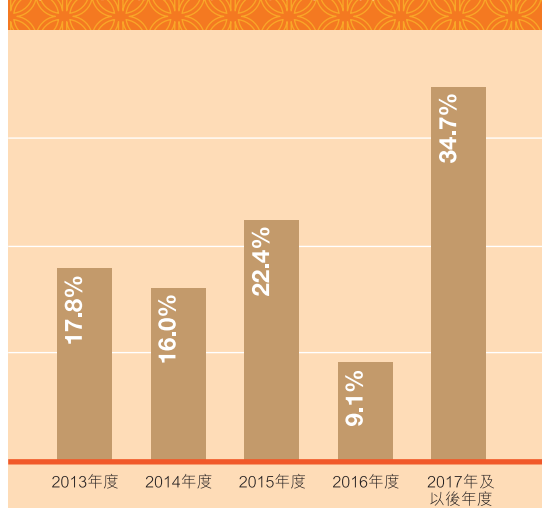
租約到期情況（按租賃面積計算）



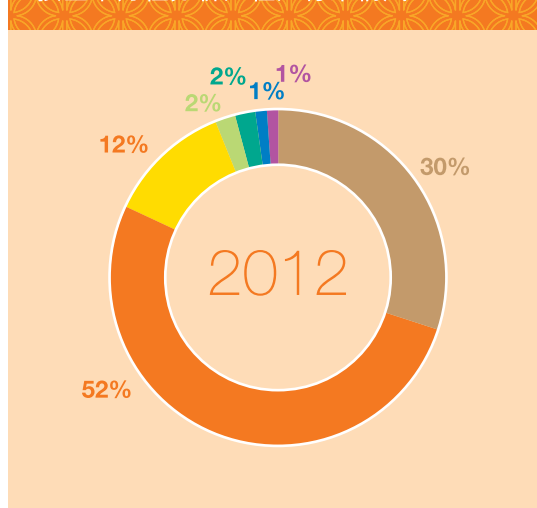
按租賃面積分析之租戶行業構成



租約到期情況（按基本月租計算）



按基本月租分析之租戶行業構成



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一二年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
廣州城建開發興業房地產中介有限公司	房地產	8.70%	9.93%
廣州市智慧谷發展有限公司	商業服務	18.47%	9.28%
上海浦東發展銀行廣州分行	金融	3.59%	8.93%
平安銀行	金融	2.75%	8.81%
金鷹基金管理有限公司	金融	8.70%	7.95%
易方達基金管理有限公司	金融	4.35%	5.09%
泰康保險及其附屬公司	金融	5.68%	4.93%
英大泰和財產保險股份有限公司廣東分公司	金融	4.35%	3.97%
美國友邦保險有限公司廣東分公司	金融	4.35%	3.78%
林建新	房地產	2.42%	2.54%
合計		63.36%	65.22%



廣州—天河區

維多利廣場

核心商圈
主題零售
商場



維多利廣場佔據天河CBD內最成熟的核心地段，是一個集購物商場、會議中心、高級商務辦公於一體的綜合性地標物業，物業接駁地鐵一號線及三號線交匯站，周邊十數條公交線路通達八方。

維多利廣場總建設面積約14萬平方米，由4層地下停車場、6層商場、1層空中花園會所以及兩座分別為52層與36層的甲級寫字樓組成，其中1至6層為商業裙樓，國美電器、休閒茶吧、風味食肆、銀行等完善高級商務功能，同時配有438個車位的大型停車場以及多功能商務會議中心，為各方來客提供全方位的便捷服務。物業配有先進的設備設施，全面採用了5A智能化系統，配置充足進口高速電梯，內部垂直交通便捷。

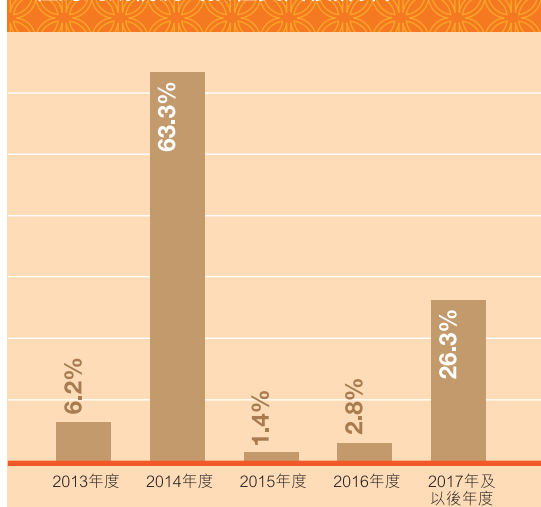
維多利廣場現有多家知名企業進駐，包括國美電器、星巴克、肯德基、班尼路、工商銀行、招商銀行等。

維多利廣場於二〇一〇年獲得獲得「廣東省物業管理示範項目」稱號。

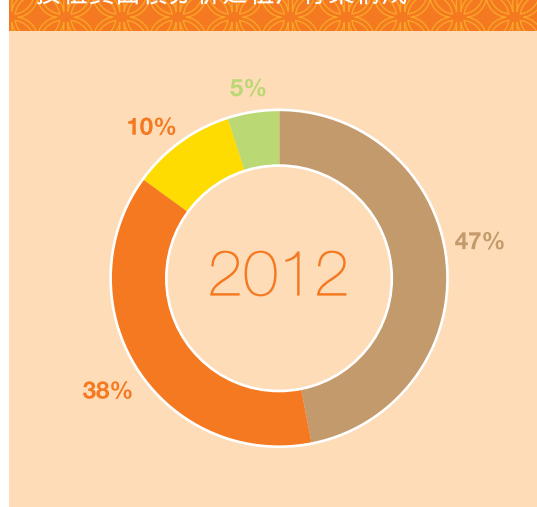
物業組合

維多利廣場

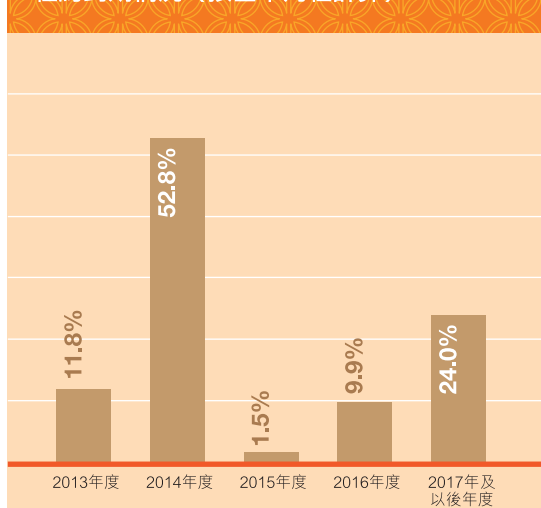
租約到期情況（按租賃面積計算）



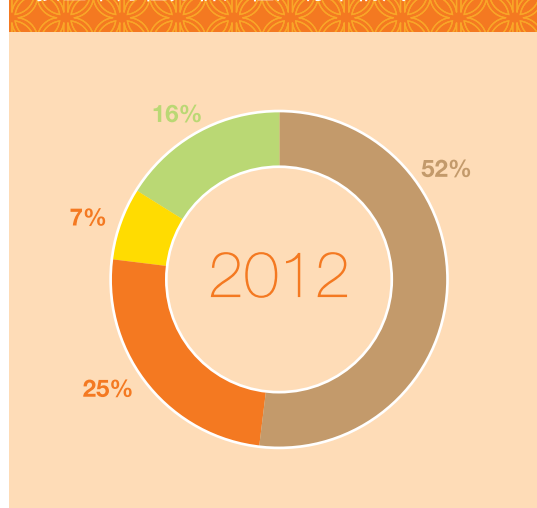
按租賃面積分析之租戶行業構成



租約到期情況（按基本月租計算）



按基本月租分析之租戶行業構成



- 商業服務業
- 餐飲服務業
- 文體娛樂業
- 金融業

按租金收入計算之十大租戶(於二〇一二年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
廣州市國美電器有限公司	商業服務	38.39%	38.19%
廣州友誼班尼路服飾有限公司	商業服務	6.18%	12.28%
中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行	金融	1.53%	8.32%
招商銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.84%	7.73%
廣州市天河無國界美食沙龍	餐飲	11.07%	6.06%
陳慧儀	餐飲	10.17%	5.38%
百勝餐飲(廣東)有限公司	餐飲	3.08%	4.05%
廣州市天河區美聯英語培訓中心	商業服務	7.32%	3.98%
廣州市佬湘飲食有限公司	餐飲服務	5.82%	3.33%
廣州市天河區新英東外語培訓中心	商業服務	2.57%	2.52%
合計		88.98%	91.85%



廣州－越秀區

越秀新都會

三大傳統
商貿圈的
商務中心

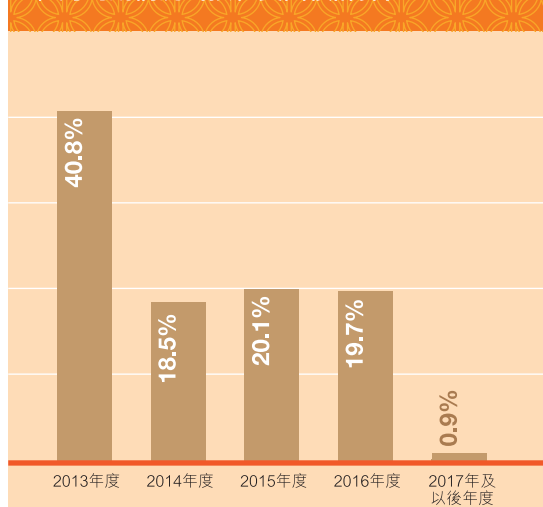


越秀新都會大廈位於中山六路與人民路交匯處，連接北京路、上下九及流花商圈三大傳統商貿區，是地鐵一號線西門口站上蓋物業，交通極為便利。越秀新都會大廈於二〇〇七年投入使用，建築面積逾8萬平方米，由2層地下停車場、1層地下商場、6層裙樓商場、1層架空花園會所以及17層高級寫字樓組成。大廈商場部分設有大型IT零售商場、餐飲配套、銀行、休閒健身、教育培訓等；寫字樓每三層設一立體空中花園，為商務人士提供一片綠色休憩天地，另配有經濟環保型空調設置方案，營造24小時自由辦公空間。越秀新都會是一座集零售商場、高級寫字樓、商務配套及會所等功能為一體的綜合性綠色環保物業。

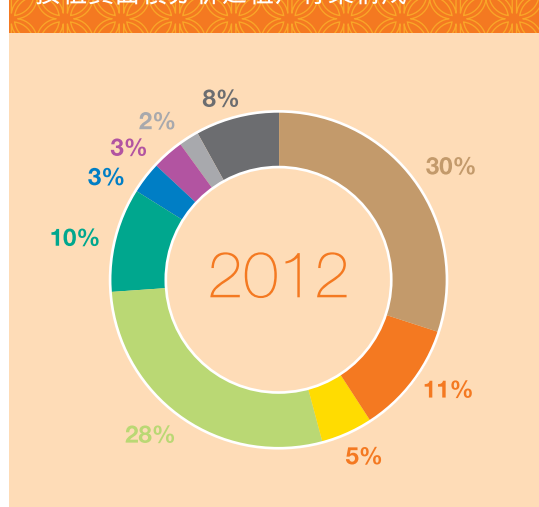
越秀新都會大廈現有多家知名企業進駐，包括中國銀行、中國平安保險、天地國際運輸(TNT)、麗星郵輪、頂升集團、中國移動、大快活快餐等。

越秀新都會於二〇〇八年獲得國家工程建設質量獎審定委員會就其優秀建設頒發「國家優質工程銀質獎」，並先後獲得「廣州市物業管理示範大廈」及「廣東省物業管理示範大廈」稱號。

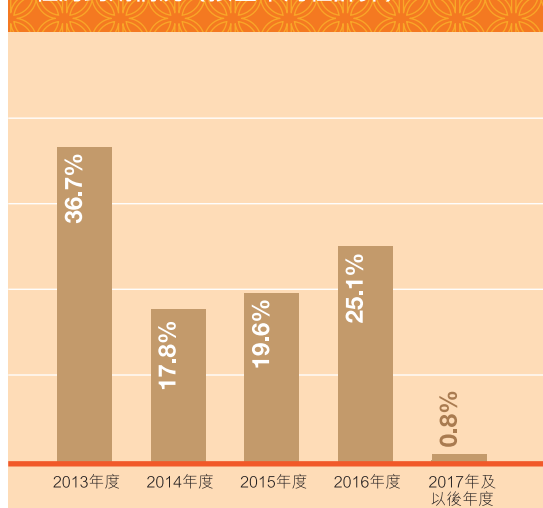
租約到期情況（按租賃面積計算）



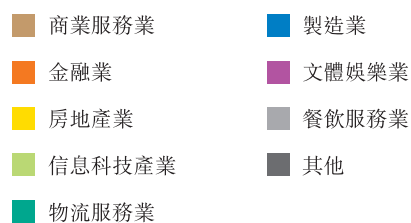
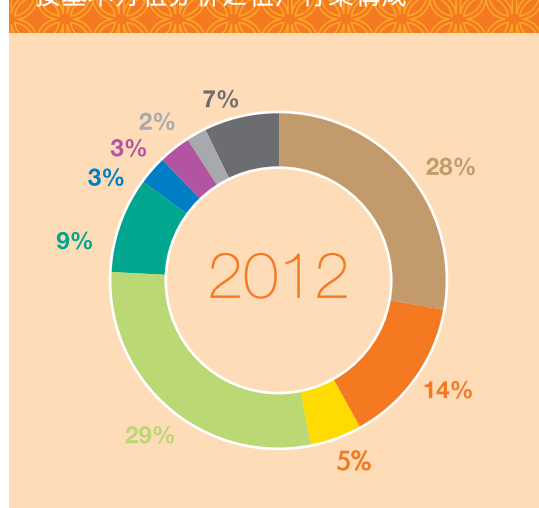
按租賃面積分析之租戶行業構成



租約到期情況（按基本月租計算）



按基本月租分析之租戶行業構成



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一二年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
廣州頤高信息科技集團有限公司越秀分公司	信息科技	16.59%	18.38%
中國平安人壽保險股份有限公司廣東分公司	金融	7.45%	6.97%
廣州高山文化培訓學校	教育	7.43%	6.32%
天地國際運輸代理(中國)有限公司	物流服務	6.51%	5.88%
中國銀行股份有限公司廣州長堤支行	金融	0.57%	4.53%
恒德利及其附屬公司	商業服務	3.99%	4.24%
廣州市國美電器有限公司	商業服務	4.75%	4.17%
麗新郵輪及其附屬公司	文體娛樂	2.78%	2.61%
中國移動通信集團廣東有限公司廣州分公司	信息科技	2.83%	2.56%
安信證券股份有限公司廣州中山六路證券營業部	金融	2.36%	2.51%
合計		55.25%	58.17%



信託人報告

致基金單位持有人之信託人報告

吾等謹此確認，吾等認為，就截至二〇一二年十二月三十一日止的財政年度，越秀房地產投資信託基金管理人在所有重要方面，均按照二〇〇五年十二月七日簽署並經於二〇〇八年三月二十五日訂立的第一份補充協議、二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充協議及二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充協議所修訂的信託契約的規定管理越秀房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的信託人)

香港，二〇一三年三月十三日

董事及高級行政人員簡介

董事

管理人的董事包括：

姓名	年齡	職位
梁凝光先生	59	主席兼執行董事
劉永杰先生	55	行政總裁兼執行董事
梁由潘先生(於二〇一二年二月三日辭任)	57	非執行董事
李 鋒先生(於二〇一二年六月二十日委任)	44	非執行董事
陳志安先生	49	獨立非執行董事
李均雄先生	47	獨立非執行董事
陳志輝先生	58	獨立非執行董事

主席

梁凝光先生

梁先生為管理人的主席兼執行董事以及為管理人的負責人員之一。梁先生亦兼為廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」)副主席、越秀交通基建有限公司(股票編號：1052)的執行董事及越秀証券有限公司的董事。梁先生原任為越秀地產(股票編號：0123)的執行董事兼副總經理。梁先生專長於企業融資、資本重組及中國稅務，特別具有十分豐富的資本運作經驗，先後成功組織與主持了越秀地產(前稱「越秀投資」)、駿威汽車、越秀交通及越秀房產基金上市。

一九八九年加盟越秀企業(集團)有限公司之前，梁先生為廣州市稅務局的副局長。

梁先生畢業於中國廣州電視大學，主修財政，並持有澳洲梅鐸大學(Murdoch University)工商管理碩士學位。梁先生為一名高級會計師及中國會計師協會的會員，且為香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)認可的負責人員，可從事第1、4及9類受規管活動。

董事及高級行政人員簡介

執行董事

劉永杰先生

劉先生為管理人的執行董事兼行政總裁以及為管理人的負責人員之一，同時出任廣州越秀集團的副總經理。全職參與越秀房產基金的管理。劉先生為證券及期貨條例認可的負責人員，可從事第9類受規管活動。

加盟越秀之前，劉先生為廣州市城市建設開發有限公司（「GCCD」）的董事兼副總經理，負責物業發展策劃、物業管理、宣傳推廣活動、資產收購及資產提升。劉先生在物業投資及管理方面累積超過15年經驗。加盟GCCD的物業部之前，劉先生為廣州市經濟研究院院長助理、經濟學副研究員。

劉先生畢業於中國湖北大學（前稱武漢師範學院），專業理學；並獲得檀香山大學（Honolulu University）的工商管理學碩士學位。

非執行董事

李鋒先生

李先生身兼廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」）及越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）總經理助理兼資本經營部總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事，主要負責組織及實施集團重大資本運營計劃及統籌協調集團上市公司投資者關係等。

李先生畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系船舶工程專業，擁有暨南大學工商管理專業碩士學位和中國高級工程師資格。

彼於二〇〇一年十二月加入越秀企業，曾擔任企管部副經理、監察稽核室總經理助理、資本經營部副總經理、越秀發展有限公司副總經理等職務。

李先生熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模式，曾多次參與本集團重大資本運營項目，其中包括曾參與越秀房產基金成功上市，在資本運營及監察審計方面擁有豐富實踐經驗。

獨立非執行董事

陳志安先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生現經營企業融資及證券業務，分別擔任鎧盛資本有限公司及鎧盛證券有限公司之主席。陳先生於一九八五年畢業於香港大學，持有社會科學院學士學位(主修經濟)，並於一九九四年獲得香港科技大學工商管理學碩士學位。一九八九年至一九九六年期間，陳先生曾任職於香港聯合交易所有限公司。一九九六至二〇一二年期間，陳先生任職於海通國際證券集團有限公司(股份編號：00665)之執行董事，並一直主管其企業融資業務，負責上市併購融資項目。陳先生亦為龍湖地產有限公司(股份編號：00960)之獨立非執行董事，也是香港理工大學會計及金融學院客座教授。陳先生於金融服務業累積逾二十年經驗。

李均雄先生

李先生於二〇〇五年十一月十一日獲委任為獨立非執行董事。李先生分別於一九八八年及一九八九年獲取香港大學的法學士(榮譽)學位及法律深造文憑，並於一九九一年在香港及其後於一九九七年在英國取得律師資格，現為執業律師。

李先生曾於一九九三年至一九九四年在聯交所任職上市科高級經理。李先生目前為安莉芳控股有限公司、網龍網絡有限公司、亞洲木薯資源控股有限公司、富通科技發展控股有限公司、盈進集團控股有限公司、新礦資源有限公司、天福(開曼)控股有限公司、遠東控股國際有限公司及中海石油化學股份有限公司的獨立非執行董事，而此等公司的股份均在聯交所上市。李先生亦曾任新宇國際實業(集團)有限公司的獨立非執行董事。

董事及高級行政人員簡介

陳志輝先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事，現任僑福集團的財務總監。僑福集團旗下有兩間上市公司。

陳先生自一九九〇年加入僑福集團後一直積極參與其全面發展。僑福集團主要從事物業發展及酒店業務，項目及投資物業遍佈香港、中國、新加坡及英國。

加入僑福集團之前，陳先生於一九七八年至一九八九年期間任職銀行業，當中首七年任職知名國際銀行。任職銀行業十一年內，陳先生曾參與國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

陳先生是專業會計師，持有香港及英國專業會計資格。

管理人董事的薪酬

管理人董事及高級行政人員的一切袍金及薪酬均由管理人承擔，而非由越秀房產基金或其受控制實體承擔。

董事的獨立性

管理人已接獲管理人的三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）每年度確認其獨立性的書面函件，根據合規手冊中所載標準，確認其獨立性，而管理人認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

管理人的高級行政人員

劉永杰先生

劉先生為管理人的行政總裁兼其中一名負責人員。有關劉先生的業務及經驗詳情載於上文「董事」分節。

梁丹青先生

梁先生為管理人副行政總裁及企業服務總監，負責資產管理及監督企業服務的工作。加盟管理人之前，梁先生為GCCD市場營銷中心總經理，負責物業發展策劃，市場銷售及宣傳推廣業務，二〇〇四年至二〇〇五年所主持項目銷售額位居廣州市各大發展商前五名之列。梁先生在商用物業的銷售策劃方面具有突出業績，曾主持維多利廣場、越秀城市廣場等項目的策劃及市場推廣工作。梁先生持有國內房地產經紀人牌照，於物業投資及策劃方面累積逾十年的經驗。

梁先生畢業於華南理工大學企業管理工程專業，並獲得西悉尼大學房地產管理碩士學位。

林德良先生

林先生為管理人副行政總裁及為證券及期貨條例認可的負責人員，可從事第9類受規管活動。負責物色及評估潛在收購機會，強化現有物業組合，同時負責投資者關係及市值管理工作。加盟管理人之前，林先生為越秀集團旗下的廣州東方酒店集團副總經理，負責租賃及銷售、財務收益管理、酒店品牌拓展、旅遊事務等工作。自一九九二年加入GCCD後，林先生分別在投資開發部、興業房地產中介公司、越秀投資(香港地產)有限公司任高管，參與及負責多個大型住宅及商業物業的投資建議及市場分析、可行性研究、銷售及營銷策劃工作，並於二〇〇三至二〇〇五年參與及負責香港、澳門、法國、新加坡等物業的銷售工作。

林先生熟悉房地產的投資、銷售、經營及酒店管理等工作，於物業投資及經營策劃方面累積超過十五年的經驗。林先生持有中國房地產評估師執業資格、中國土地估價師資格及國內房地產經紀人牌照。

林先生畢業於暨南大學企業管理專業，獲得經濟學學士學位；並其後於二〇〇四年至二〇〇五年完成華南理工大學MBA研究生課程。

關志輝先生

關先生為管理人的財務總監。於二〇〇七年一月加盟越秀集團前，關先生曾在兩間在聯交所上市的公司任財務總監，彼於金融、會計和稅務方面積逾20年經驗。

關先生為認可管理會計師、香港會計師公會及國際會計師協會會員，持有香港大學工商管理學碩士學位及會計學學士學位。

廖寧君先生

廖先生為管理人的行政總裁助理兼投資管理總監。

於加盟越秀集團之前，廖先生任職於廣州市財政局及廣州市稅務局，並取得中國財務及稅務風險方面的廣泛知識。廖先生自一九九二年至今一直在越秀集團任職。彼先後在越秀集團財務部任總經理助理，越秀財務有限公司及越秀證券有限公司任董事副總經理。加盟經理人前，廖先生主要負責企業融資、資產重組及收購合併及投資項目。彼於房地產、金融及證券行業的投資、財務管理及中國稅務方面擁有逾25年經驗。

廖先生畢業於廣州財政學校，主修會計專業，並持有澳大利亞梅鐸大學(Murdoch University)工商管理學碩士學位。現為證券及期貨條例認可的持牌人，可從事第9類受規管活動。

董事及高級行政人員簡介

陳慧青女士

陳女士為管理人的資產管理總監。陳女士於一九九七年加盟 GCCD 集團，曾任廣州白馬物業管理有限公司及廣州怡城物業管理有限公司副總經理。在過去十年，陳女士負責及參與多個大型商業項目的招商策劃、推廣和管理工作，在商業物業的招商策劃、租賃管理方面擁有超過 10 年的經驗。

陳女士在一九九七年於中國地質大學獲管理學士學位及在二〇〇八年於華南理工大學獲工商管理碩士學位。

李京女士

李女士任職管理人項目發展部總經理，主要負責資本性改造工程的實施和監管，控制風險，專責設備設施的管理工作。在加入管理人之前，曾在高力國際和仲量聯行工作近七年，在仲量聯行任職副董事，主要負責工程管理工作。如：團隊組建，制度建立，工程運作品質管理，績效考核、風險管理等工作。李女士曾在香港發展商路勁集團進行房地產開發前期策劃、開發、銷售等工作，並在工程實施過程中協調設計、監理、外判商的工作。

李女士畢業於清華大學，取得工程學學士學位。李女士持有消防設計師職稱、給排水工程師職稱及物業管理職稱。李女士在工程管理方面有逾 20 年的經驗，曾在國內多家技術刊物上發表多篇論文。

余達峯先生

余達峯先生為管理人的公司秘書及自二〇一〇年三月一日起兼任合規經理，現兼越秀地產法務部總經理，自二〇〇四年十月起為越秀地產及越秀交通基建有限公司的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加盟越秀地產之前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。

布炳華先生

布先生為管理人的酒店公寓業主代表，於二〇一二年八月加盟越秀集團前，布先生自二十世紀八十年代起於國內外曾先後任職洲際、凱悅以及萬豪等酒店管理集團之酒店總經理等高級職位，負責開業前籌備、經營期管理及後階段翻新改造等方面之工作逾 30 年行業經驗。

黃偉俊先生

黃先生現任職管理人財務部總經理。黃先生於一九九八年加盟GCCD集團，曾任GCCD集團財務部成本管理經理、稅務經理、廣州城建開發景城房地產有限公司財務經理等職務，其在房地產業財務方面擁有近15年經驗。

黃先生在一九九八年畢業於暨南大學會計學系，獲經濟學學士學位，並於二〇〇八年獲暨南大學會計碩士專業學位。黃先生現為中國註冊會計師協會非執業會員。

李文崢先生

李文崢先生是投資管理部總經理，有著超過十年在房地產及投資收購方面的工作經驗。李先生於二〇〇九年加入管理人，負責基金的物業投資、收購事項。在加入管理人之前，李先生曾歷任廣州市城建開發集團有限公司企業管理部主管、英國金橋投資公司中國辦事處投資總監、廣州證券投資銀行部專案主管等職務，先後負責房地產開發管理、股權投資和企業融資等事務。

李先生畢業於英國約克大學經濟學系，並取得碩士學位，在此之前，李先生獲得中國華南理工大學工商管理學院本科學位。李先生還是中國註冊會計師協會非執業會員。

劉碧紅先生

劉先生任職管理人合規部副總經理，負責中國法律風險防範與管理，並為公司經營及投資收購等活動提供中國法律支援；同時協助合規工作，確保公司活動符合香港聯交所及證監會等監管機構的監管要求。劉先生具有廣泛的專業知識，在國內先後獲得律師（一九九六年）、註冊會計師（一九九八年）、企業法律顧問（二〇〇〇年）、註冊稅務師（二〇〇一年）等專業資格。

劉先生一九九四年畢業於吉林工業大學，獲工學學士；二〇〇五年畢業於中山大學，獲法律碩士。

租賃代理

租賃代理

怡城於一九九七年在中國註冊成立，其85.7%權益由越秀地產擁有。怡城於二〇〇九年獲頒發GB/T19001-2008及ISO9001:2008證書。

白馬物業管理於一九九八年在中國註冊成立，為白馬大廈提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務，自一九九八年白馬大廈落成以來一直擔任獨家物業顧問。白馬物業管理於二〇一一年獲頒發GB/T19001-2008及ISO9001:2008證書。

廣州越秀資產管理有限公司(「越秀資產管理」)於二〇一二年在中國註冊成立，為廣州國金中心寫字樓及商場提供租約、市場推廣及租賃管理服務。

利益衝突

越秀地產、其附屬公司及聯營公司從事(其中包括)商用物業的投資、發展及管理業務。當越秀房產基金或會因物業收購及租戶而直接與越秀地產及／或其附屬公司或聯營公司有競爭時，可能出現利益衝突。為應付該等可能的利益衝突，現已採取以下安排。

若干營運租賃及市場推廣職能獨立

越秀地產集團已進行內部重組，使白馬物業管理及怡城(統稱為「租賃代理」)僅負責向越秀房產基金物業提供租賃及市場推廣服務，而越秀地產集團另一公司(「越秀地產物業管理人」)則僅負責向非越秀房產基金物業提供上述服務。

「資訊分隔措施」

現已實施「資訊分隔措施」，確保租賃代理與越秀地產物業管理人的資訊獨立分隔。上述措施包括租賃代理與越秀地產物業管理人各自設立獨立的經營物業及資訊系統以及獨立的匯報分支。租賃代理在其物業管理上有其現場辦事處，而租賃代理與越秀地產物業管理人的人事及資訊系統均完全分開。

合約保障

管理人與柏達投資有限公司(「柏達」)、金峰有限公司(「金峰」)、福達地產投資有限公司(「福達」)、京澳有限公司(「京澳」)、廣州捷雅城房地產開發有限公司(「捷雅城」)、廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「國金公司」)或(根據具體情況而定)以及有關租賃代理將訂立的各租賃服務協議已載入合約規定：

- (i) 租賃代理隨時均按越秀房產基金的最佳利益，根據當時提供相同服務的知名租賃代理就廣州可比擬商用物業提供有關服務的情況所採用的合理謹慎、技能、審慎及努力行事；

- (ii) 租賃代理將遵照與管理人協定的架構圖及匯報分支，並依據管理人的指示行事；
- (iii) 租賃代理將落實管理人每年批核的年度業務計劃及財政預算，並致力達致上述經批核的年度業務計劃及財政預算所述的收益目標；及
- (iv) 倘租賃代理成功物色任何有關物業租賃或市場推廣商機，而租賃代理合理及真誠認為與越秀地產物業管理人構成或可能構成競爭，則租賃代理將：
 - 於有關租賃代理就有關建議或商機行事前向管理人提交有關業務計劃以待審批；或
 - 外判獨立於越秀地產集團的第三方租賃代理接管有關工作，以制定及執行有關業務計劃。

租賃代理的母公司越秀地產已向越秀房產基金承諾，促使租賃代理遵照租賃服務協議在此方面的有關規定。

企業管治

本著建立及保持高水平企業管治的目標，已實施若干政策及程序，以促使越秀房產基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及越秀房產基金所採納並遵循的企業管治政策主要內容概要。

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；而根據證券及期貨條例第125條的規定，梁凝光先生及劉永杰先生為管理人的執行董事以及負責人員，林德良先生亦為負責人員。

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。

董事會主要成員的職責

董事會主要成員的職責如下：

- 主席－負責整體領導董事會及管理人。
- 行政總裁－負責管理人的日常營運及監督管理人的管理團隊，以確保越秀房產基金的營運符合既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事－透過董事會及參與董事委員會監管管理。

董事會組成

董事會須按以下原則組成：

- 董事會董事須具備廣泛的商業經驗，包括基金管理及物業行業的專業經驗；及
- 董事會最少三分之一成員(及在任何情況下，不少於三名董事)為獨立非執行董事。

董事會的組成將作定期檢討，以確保董事會融匯恰當的專業知識及經驗。

董事會會議

董事會會議一般一年最少召開四次，約每季召開一次。為確保董事有足夠時間考慮提呈各董事會會議討論的事項，會議地點、時間及議程的細節須於會議舉行最少足10日前通知(倘出現特殊情況或大部分董事同意縮短通知期則除外)。

除非在處理有關事務時最少有過半數董事(不包括管理人有權因有關事務而不計算在內者，不論是根據合約或其他原因)出席，否則有關董事會會議或其任何續會均不符合法定出席人數的規定。如董事在與管理人訂立或擬訂立與管理人業務關係重大的合約中直接或間接擁有重大權益，該董事須於其代表管理人考慮簽訂合約前在董事會會議上或透過向董事發出一般通知(以較早者為準)說明其權益的性質。

因利益衝突而不得投票的董事不會計入會議所需的法定人數。

董事會審議事項將按過半數票數通過。

企業管治

管理人於報告期間舉行 11 次全體董事會會議，其中 5 次為書面決議案形式進行，該等全體董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席次數
主席	
梁凝光先生	6
執行董事	
劉永杰先生	6
非執行董事	
李鋒先生*	2
獨立非執行董事	
陳志安先生	6
李均雄先生	6
陳志輝先生	6

* 於二〇一二年六月二十日獲委任

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。於本報告日期，審核委員會成員為陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生，陳志輝先生為審核委員會主席。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。

審核委員會的職責亦包括：

- (1) 委任外聘核數師、審閱其提交的報告，並就補救內部監控所識別的錯誤或不足之處向管理層提供指引。
- (2) 監察既有程序，以確保遵守適用法例、房託基金守則及適用的上市規則。
- (3) 審閱所有財務報表及內部審計報告。
- (4) 檢討及監察既有程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房託基金守則有關越秀房產基金與「關連人士」(定義見房託基金守則)進行交易的規定。

審核委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，審核委員會舉行5次會議，其中2次通過書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇一二年召開會議，旨在考慮及檢討二〇一一年年度業績、二〇一二中期業績、廣州國際金融中心的重大收購、關連人士交易及越秀房產基金的其他內部控制、風險管理及合規事宜。

該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
陳志安先生	3
李均雄先生	3
陳志輝先生(主席)	3

越秀房產基金外部核數師出席審核委員會會議報告任何重大審計問題和調查結果。審核委員會於報告年度內亦曾在房產基金管理人的管理團隊不在場時與外部核數師舉行一次會議。

財務及投資委員會

財務及投資委員會由四名董事組成，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。

財務及投資委員會於二〇一二年召開會議，旨在檢討二〇一一年年度業績、二〇一二年中期業績、廣州國際金融中心的重大收購及越秀房產基金的資本性改造。

財務及投資委員於報告期間舉行4次會議，其中1次為書面決議案形式進行，該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
梁凝光先生	3
劉永杰先生(主席)	3
陳志安先生	3
陳志輝先生	3

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。

披露委員會的職責亦包括

- 1 定期審閱公司披露事宜及公佈、財務報告、關連方交易及利益衝突潛在領域的事項，並向董事會提出建議。
- 2 監督遵守適用法律規定及管理人及信託向公眾及適用監管機構傳播信息的連續性、準確性、清晰度、完整性及流通性。
- 3 在所有重大非公開信息及所有公眾監管的實體文件在其向公眾傳播或向適用監管機構備案(如適用)前，對該等信息作出審查及批准。

披露委員會成員由董事會在各董事間委任。披露委員會目前由兩名成員組成，即劉永杰先生及陳志安先生，陳志安先生為披露委員會主席。

披露委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，披露委員會舉行17次會議，其中14次通過書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇一二年召開會議，旨在考慮及檢討業績公佈、中期及年度報告、有關廣州國際金融中心重大收購的聯合公佈及越秀房產基金的其他公司披露事宜。

該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
劉永杰先生	3
陳志安先生(主席)	3

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由行政總裁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。

薪酬與提名委員會於二〇一二年召開會議，旨在提名一名非執行董事、檢討信託及管理人的管理層及人力調配的表現及檢討董事會及各委員會的架構、規模及組成。

薪酬及提名委員會於報告期間舉行4次會議，其中1次為書面決議案形式進行，該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
劉永杰先生	3
陳志安先生	3
李均雄先生(主席)	3
陳志輝先生	3

獨立董事委員會

獨立董事委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。

於報告年度內，獨立董事委員會舉行2次會議，其中1次通過書面決議案形式進行。

獨立董事委員會於二〇一二年召開會議，旨在就廣州國際金融中心的重大收購獨立非執行董事與獨立財務顧問進行會面，同時審查及批准廣州國際金融中心收購事項。

出席成員	參加會議的次數
陳志安先生	1
李均雄先生	1
陳志輝先生	1

董事的持續專業發展

根據企業管治守則，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新其知識與技能。以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切著重上市公司董事的角色、職能及責任。根據企業管治守則，董事亦應向本公司提供彼等各自的培訓記錄。

年內，董事曾參加相關的研討會或閱讀會等，其主題與管理及相關法規有關，以及有關上市規則及證券及期貨條例的合規事宜。根據董事的培訓記錄，於二〇一二年一月一日至二〇一二年十二月三十一日期間，各董事接受的培訓概述如下：

董事姓名	閱讀更新經濟、 商業、董事職責信息 等的刊物及報章	參加培訓／簡報／ 企業管治／研討會／ 與董事職務 有關的會議
執行董事		
梁凝光先生	√	√
劉永杰先生	√	√
非執行董事		
李鋒先生	√	√
獨立非執行董事		
陳志安先生	√	√
李均雄先生	√	√
陳志輝先生	√	√

董事的委任及撤換

董事可在獲薪酬及提名委員會推薦後，由董事會提名委任。所有董事均按特定任期委任。四分之一須輪流告退的獨立非執行董事(如有需要，會向上調整至最接近之整數)將從(並包括)首屆股東週年大會起，於每屆股東週年大會退任，每次退任的董事為自其上次獲委任或連任起計任期最長者；如於同日成為董事，除非互相另有協議，否則須以抽籤方式決定退任者。獨立非執行董事將符合資格再連任，任期最長為九年。其他董事並無最長任期限制。

主席初步任期為期三年，而初步任期屆滿後，可再獲連任至連續最多六年(包括初步任期)。於二〇一一年十二月二十九日經董事會決議主席的連任再沒有年期限制。

董事亦可因所有其他董事共同發出撤換通知而遭撤換。即將離職的董事不得在董事會會議上就關於委任其繼任者或其連任的決議案投票。

根據公司細則，董事須在破產、被判犯了可公訴罪行或在未獲董事會特准休假下缺席董事會會議六個月或以上，或未能符合由董事會採納的任何行為守則所載規定標準而董事會議決取消其出任董事的資格等情況下被撤職。

業務風險管理

董事會每季開會一次或以上(如有必要)，並審閱越秀房產基金的財務表現。董事會已審閱越秀房產基金資產的任何風險，檢查負債管理，並會根據越秀房產基金核數師的任何意見(如適用)採取行動。

管理人已委任有經驗且合資格的管理團隊處理管理人與越秀房產基金的日常運作。於評估業務風險時，董事會考慮經濟環境及房地產行業風險。其檢討個別發展項目的管理報告及可行性研究後才批准任何重大交易。

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。

股東大會

除每年舉行的任何其他會議外，越秀房產基金須每年舉行一次股東大會作為其股東週年大會。信託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人（合共持有當時不少於10.0%已發行流通基金單位）以書面要求，管理人亦須召開股東大會。除了股東週年大會的通告須於召開大會最少21日前發出外，其他大會的通告則將於召開大會最少14日前送交基金單位持有人，而通告將列明大會時間及地點及將提呈的決議案。

持有當時不少於10.0%已發行基金單位的兩名或以上基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需的法定人數，惟通過特別決議者則除外。通過特別決議所需的法定人數，須為兩名或以上親身或以委任代表出席且合共持有不少於25.0%已發行基金單位的基金單位持有人。續會的法定人數為親身或以委任代表出席的基金單位持有人數目，不論其持有的基金單位數目。

申報及透明性

越秀房產基金將根據香港財務報告準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半個財政年度的財務報表。根據房託基金守則，越秀房產基金的年度業績須於各財政年度結算日後三個月內公佈及其年報及財務報表須於各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。此外，越秀房產基金將於各財政年度結算日及半年度結算日後向基金單位持有人提供有關的營運資料（例如所持物業的出租率和使用率）以及刊發有關財務業績。

根據房託基金守則的規定，管理人將確保及時公佈有關越秀房產基金的重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估越秀房產基金的狀況。

分派款項

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派不少於90%的可分派收入總額。管理人的政策旨在於二〇〇六年、二〇〇七年及二〇〇八年各財政年度向基金單位持有人分派越秀房產基金可分派收入總額的100%，而其後各個財政年度則最少為越秀房產基金每年可分派收入總額的90%。根據二〇一二年六月三十日刊發基金單位持有人的發售通函披露管理人擬於截至二〇一二年至二〇一六年十二月三十一日止財政年度越秀房產基金向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。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房託基金守則所載的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(i) 不受有關優先購買權限制；(ii) 作為增購房地產的代價；及(iii) 在其他情況下發行而不受優先購買權限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准，惟於任何財政年度根據(i)及(ii)發行的基金單位數目，合共不得超過於上一個財政年度結算日已發行基金單位數目的20.0%。

在以下情況，管理人及越秀房產基金可向關連人士發行基金單位或可換股工具，而毋須取得基金單位持有人批准（惟須符合若干條件）：(i) 當關連人士以基金單位持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可換股工具；(ii) 當基金單位發行予管理人以支付管理人薪酬的部分或全部金額；或(iii) 當於十四天內向關連人士配發及增發基金單位或可換股工具時。

管理人以及管理人的董事及高級管理人員所持基金單位的權益及買賣

為監察及監督董事及其聯繫人士進行任何基金單位買賣，管理人已採用一套守則，當中載有規管董事及其聯繫人士進行買賣基金單位的規定（「董事買賣基金單位守則」）（相當於上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則）。根據此項守則，有意買賣基金單位的董事須先考慮類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部分關於內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等證券及期貨條例的條文適用於越秀房產基金的證券。此外，在若干情況下，即使並無抵觸證券及期貨條例的規定（如適用），董事亦不得買賣基金單位。另外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料令自己或他人受惠。管理人須受與董事的披露規定相類似的規定所規管（可作必要的變通）。

知悉任何有關屬於房託基金守則所界定的重要交易或關連人士交易的收購或出售計劃之磋商或協議或任何可影響價格的資料或於當中有利害關係的董事，一旦知悉有關情況或有利益關係，須盡快停止買賣基金單位，直至根據房託基金守則及相關上市規則對有關資料作出適當披露為止。於有關磋商或協議或任何可影響價格的資料中有利害關係的董事，應提醒對此並無利害關係的董事，可能會有可影響價格的資料尚未公佈，以及不得在相若期間買賣越秀房產基金的證券。

由董事及其聯繫人士持有的權益將於越秀房產基金的年報及中期報告中公佈。為方便公佈有關資料，管理人已採納一套載有規管董事披露權益規定的守則。管理人須遵照董事所遵照的相同買賣規定（可作必要的變通）。

上述守則的適用範圍可按董事會的決定，擴大至管理人或越秀房產基金的高級行政人員、高級職員及其他僱員。

管理人亦已採納監察董事、管理人行政總裁及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於（其中包括）管理人、董事及管理人之行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

根據信託契約，持有5.0%或以上已發行基金單位之基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、信託人及管理人其於越秀房產基金之權益。管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士之名義下記錄所獲通知之詳情及記錄之日期。公眾可於上述單位持有人名冊可供查閱的時間內免費查閱上述登記名冊。此外，管理人的網站載有有關越秀房產基金的所有重要資料。管理人須確保即時於其網站上張貼所接獲的全部披露通知。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須獲基金單位持有人以特別決議案特別事先批准。該等事項包括撤換信託人、撤換管理人及批准越秀房產基金終止運作。

確認遵守規管董事買賣基金單位的守則

已向全體董事及管理人作出特別諮詢，而彼等均確認，彼等已遵守有關規管董事買賣基金單位守則中規定的準則。

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。

遵守合規守則

管理人已遵守合規守則的條文。

核數師

越秀房產基金的賬目已由羅兵咸永道會計師事務所核數，而羅兵咸永道會計師事務所已獲重新委任，以就截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度進行核數。

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、新都會大廈、財富廣場及廣州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：

									二〇一二年
									報告年度
租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積	租賃開始日／續約日	每月租金	每平方米	免租期	年期	租金收入
			(平方米)		(人民幣元)	(人民幣元)	(日)	(年)	(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	97.0	二〇一〇年五月一日	485	5	0	3	5,820
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司(「興業」)	24層 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	818.07	二〇〇九年二月一日	81,807	100	0	3	474,479
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	238,014
廣州市城市建設開發 有限公司(「城建」)	103C	管理人的聯營公司	555.54	二〇一二年一月一日	41,667	75	0	0.92	458,337
金鷹基金管理有限公司	23、23層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一一年一月十六日	368,868	100	76	5	4,562,314
小計：									5,738,964

- (1) 於二〇一二年二月一日，興業與福達訂立一份租約，以更新城建大廈24層現有年期，由二〇一二年二月一日起，再續0.33年，每平方米租金調整為120元／月。

									二〇一二年
									報告年度
租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積	租賃開始日／續約日	每月租金	每平方米的月租	免租期	年期	租金收入
			(平方米)		(人民幣元)	(人民幣元)	(日)	(年)	(人民幣元)
新都會大廈									
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	二〇〇九年八月一日	100,000	13	0	3.42	1,200,000
興業	東 1104 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	127.27	二〇一一年三月一日	10,818	85	46	3	88,303
興業	西 706 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	90.98	二〇一一年四月十六日	8,643	95	30	3	41,758
小計：									1,330,061

(1) 租賃合同已於二〇一二年九月十日按合同相關違約條款及條件的規定提早終止。

									二〇一二年
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	每平方米	免租期 (日)	年期 (年)	報告年度
					(人民幣元)	的月租 (人民幣元)			租金收入 (人民幣元)
財富廣場									
興業	東 808	管理人的聯營公司	188.80	二〇一一年四月一日	25,488	134	0	2	305,856

關連人士交易

									二〇一二年 報告年度
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)	租金收入 (人民幣元)
廣州國金中心									
城建	0601-A	管理人的聯營公司	483.15	二〇一二年一月一日	96,147	199	0	1	264,798
城建	0601-G、H	管理人的聯營公司	1,592.99	二〇一二年一月一日	317,005	199	0	1	873,063
城建	1501、1601	管理人的聯營公司	6,314.48	二〇一二年一月一日	1,395,500	221	0	1	3,843,344
城建	3201-3212	管理人的聯營公司	3,292.17	二〇一二年六月一日	698,499	212	0	1	1,929,006
城建	5801-A、04、 05、06、07	管理人的聯營公司	2,076.8	二〇一二年六月一日	530,872	256	0	1	1,466,079
城建	5801-B、 02、03	管理人的聯營公司	1,384.53	二〇一二年六月一日	353,914	256	0	1	977,385
城建	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一二年一月一日	1,976,275	304	0	1	5,442,855
城建	0440-E、F	管理人的聯營公司	1,315.21	二〇一二年一月一日	209,801	160	0	1	577,836
城建	0440-H	管理人的聯營公司	479.51	二〇一二年一月一日	76,494	160	0	1	210,672
廣州廣證恒生證券投資 諮詢有限公司	6301-C	管理人的聯營公司	724.25	二〇一二年一月一日	235,040	324	0	3	648,504
廣州宏城發展有限公司	1101、1401	管理人的聯營公司	6,072.85	二〇一二年一月一日	1,342,100	221	0	1	3,696,276
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	47,121	234	0	3	130,012
怡城	0601-E	管理人的聯營公司	46.25	二〇一二年一月一日	9,333	202	0	3	25,752
怡城	1701-E	管理人的聯營公司	856.7	二〇一二年十月一日	198,954	232	0	3	548,939
怡城	0440-D	管理人的聯營公司	54.8	二〇一二年一月一日	8,743	160	0	1	24,079
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	62,562	234	0	3	172,616
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	61,257	234	0	3	169,015
廣州越通公路運營管理 有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	208.93	二〇一二年一月一日	33,330	160	0	1	91,793
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	621.67	二〇一二年一月一日	201,721	324	0	3	556,574
廣州越秀產業投資管理 有限公司	0440-C	管理人的聯營公司	61.65	二〇一二年一月一日	9,836	160	0	1	27,088
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	470,023	252	0	3	1,296,852
廣州越秀金融投資集團 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	45,423	202	0	3	125,329

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)	二〇一二年 報告年度	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
廣州越秀金融投資集團 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	296,606	319	0	3	818,373
廣州越秀金融投資集團 有限公司	0440-B	管理人的聯營公司	51.37	二〇一二年一月一日	8,196	160	0	1	22,571
廣州越秀融資租賃有限公司	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇一二年六月一日	272,966	317	0	1	753,834
廣州越秀資產管理有限公司	3801-3803	管理人的聯營公司	842.52	二〇一二年十月一日	197,992	235	0	2	546,784
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	49,447	202	0	3	136,430
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	1,544,785	241	0	3	4,262,255
廣州證券有限責任公司	0440-G	管理人的聯營公司	527.45	二〇一二年一月一日	84,143	160	0	1	231,737
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	25,314	202	0	3	69,844
越秀(中國)交通基建 投資有限公司	1701-4	管理人的聯營公司	1,586.47	二〇一二年一月一日	371,604	234	0	3	1,025,302
廣州越秀城建仲量聯行 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	二〇一二年七月一日	1,083,333	15	0	1	2,970,429
小計：									33,935,426
合計：									41,310,307

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	二〇一二年 報告年度
					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	二〇一一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一〇年七月十九日	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	新都會大廈	二〇一一年五月一日	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	廣州國金中心	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		協議日期	交易性質	二〇一二年
	基金的關係	物業			報告年度 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	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	9,490,683
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	2,483,443
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	2,097,902
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	2,240,201
怡城	管理人的聯營公司	新都會大廈 財富廣場 1701室	二〇一一年一月一日	租賃服務協議	2,134,706
越秀資產管理	管理人的聯營公司	廣州國金中心	二〇一二年十月八日	租賃服務協議	2,122,123

商標許可證協議

下表載列年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		交易性質	二〇一二年
	基金的關係	物業		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	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)

冠名權協議

下表載列年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	二〇一二年 報告年度 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	廣州國金中心	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

下表載列年內越秀房產基金向關連人士預付代理結算的工程款，就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	交易性質	二〇一二年 報告年度 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	工程結算代理餘額利息	22,129,236 ⁽¹⁾

(1) 二〇一二年十月九日至二〇一二年十二月三十一日期間發生。

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。

關連人士交易

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))。

租賃交易

財富廣場的若干部分已租予滙豐集團的成員公司，詳情如下：

								二〇一二年
租戶	單位地址	建築面積	租賃開始日	每月租金	每平方米的月租約	免租期	年期	報告年度
								租金收入
								(人民幣元)
		(平方米)		(人民幣元)	(人民幣元)	(日)	(年)	(人民幣元)
滙豐軟件開發(廣東)								
有限公司(「滙豐軟件」)	4層(1)	4,275.1	二〇一一年二月一日	448,886	105	0	1.5	3,142,199
	5層(1)	4,275.1	二〇一一年二月一日	448,886	105	0	1.5	3,142,199
	3層(2)	2,000.0	二〇一一年十二月一日	210,000	105	0	1.5	630,000
總計：								6,914,398

(1) 租賃合同於二〇一二年七月期滿。

(2) 租賃合同於二〇一二年四月終止。

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一般銀行服務的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一二年	二〇一二年
			報告年度內已付／ 應付費用金額	報告年度內已付／ 應付利息金額
貸款 ¹	二〇一一年九月二十六日	310,000,000 港元	人民幣 450,000 元	人民幣 5,804,000 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。

REIT Holdco、柏達、京澳、福達、金峰及金都發展有限公司(「金都」)就於二〇一二年報告年度的按金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匯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匯豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇一二年報告年度，並無與匯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)。

越秀房產基金外部核數師的確認書

越秀房產基金外部核數師已獲聘請根據香港會計師公會發出的香港保證服務準則第3000號「審核及審閱歷史財務資料以外的保證服務」，及參考執行指引第740號「根據香港上市規則發出的關連交易核數師函件」，以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據主板上市規則第14A.38條出具無保留意見函件，函件載有對本集團於年報第86頁至94頁已披露的持續關連交易的調查結果及總結。管理人已將有關核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

管理人的費用

於二〇一二年報告年度，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49,756,000元。其中約人民幣32,550,000元以新發行9,176,630個基金單位支付。

關連人士交易

信託人的費用

於二〇一二年報告年度，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3,453,000元。

主要估值師的費用

於二〇一二年報告年度，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470,000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	於二〇一二年一月一日		於二〇一二年十二月三十一日		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	
梁凝光先生 ¹	—	無	—	無	—	—
劉永杰先生 ²	—	無	—	無	—	—
李 鋒先生	—	1,825	0.000171%	1,825	0.000067%	(0.000104%)
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
李均雄先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—

¹ 梁先生亦為越秀的董事，因此，根據房託基金守則第8.1條規定，越秀被視為梁先生的聯繫人，因此，如「主要持有人所持權益」所披露，越秀所持權益被視為梁先生所持的權益。

² 劉先生亦為管理人的行政總裁。

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		於二〇一二年一月一日		於二〇一二年十二月三十一日		
重大基金單位持有人姓名	權益性質	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	權益變動 百分比
廣州越秀集團有限公司	視為擁有權益	388,514,767	36.45%	1,706,387,315 ³	62.20% ⁴	25.75%
(「廣州越秀集團」) ¹	總權益	388,514,767	36.45%	1,706,387,315 ³	62.20% ⁴	25.75%
越秀企業(集團)有限公司	實際權益	27,320	0%	27,320	0%	—
(「越秀」)	視為擁有權益	388,487,447	36.45%	1,706,359,995 ³	62.20% ⁴	25.75%
	總權益	388,514,767	36.45%	1,706,387,315 ³	62.20% ⁴	25.75%
越秀地產 ²	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	379,253,182	35.58%	1,697,125,730 ³	61.87% ⁴	26.29%
	總權益	379,253,182	35.58%	1,697,125,730 ³	61.87% ⁴	26.29%
Dragon Yield Holding Limited(「越龍」)	實際權益	379,253,182	35.58%	1,697,125,730 ³	61.87% ⁴	26.29%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	379,253,182	35.58%	1,697,125,730 ³	61.87% ⁴	26.29%

¹ 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

關連人士交易

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	1,706,359,995 ³	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,705,060,765 ³	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,697,125,730 ³	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.99	否	1,697,125,730 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	—

² 視為擁有 1,697,125,730 個基金單位的權益透過一間全資附屬公司越龍持有。

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 YXP 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 35.47%。而越秀地產及越龍佔越秀房產基金的概約權益約為 35.14%。

其它關連人士所持權益

管理人的高級行政人員

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	於二〇一二年一月一日		於二〇一二年十二月三十一日		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	
廖寧君先生	個人	1,250	0.000117%	1,250	0.000046%	(0.000071%)
陳慧青女士	個人 ¹	510	0.000048%	510	0.000019%	(0.000029%)
區海晶女士	個人	1,000	0.000094%	1,000	0.000036%	(0.000058%)
劉碧紅先生	個人	225	0.000021%	225	0.000008%	(0.000013%)
布炳華先生	個人	—	—	4,000	0.000146%	0.000146%

¹ 其中 255 個基金單位為其配偶所持有。

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信託人及第一太平於二〇一二年十二月三十一日持有任何基金單位。

基金單位購買權

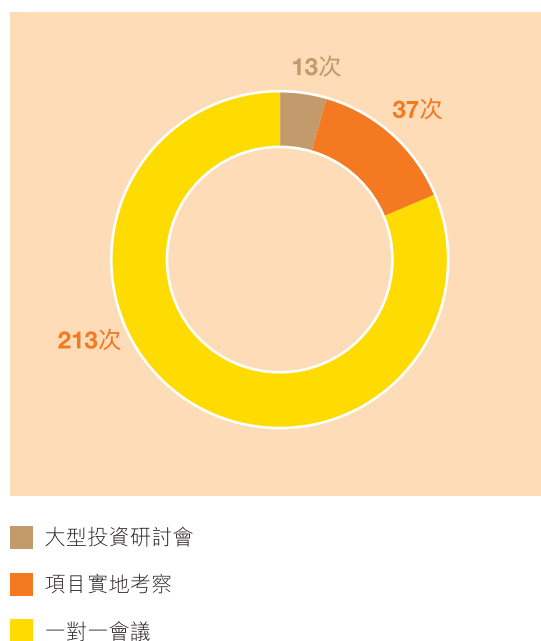
於二〇一二報告年度，越秀房產基金或其任何受控制實體並無與其它各方訂立任何安排，致使管理人董事(包括彼等的配偶及未滿 18 歲的子女)可藉收購越秀房產基金或任何其它法人團體的基金單位或任何股本衍生工具而獲益。

投資者關係報告

本集團一直致力於提升投資者關係工作的品質和水準，通過加強公司與投資者之間良好及時的資訊溝通，以加深廣大投資者對基金的了解，樹立基金良好的市場形象。

推介活動

二〇一二年，隨著廣州國金中心注入越秀房產基金，資本市場對基金的關注度空前提升，同時我們亦大力加強了投資者關係工作，充分利用各種與投資者溝通的方式，如完善網站建設、路演推介活動、投資銀行舉辦的投資者研討會、電話會議、投資者項目實地考察等，增進廣大投資者對基金的了解。全年本集團管理層和投資者關係工作團隊共出席投資銀行舉辦的大型投資研討會13場，一對一會議213次，項目實地考察37次。在廣州國金中心的交易中，我們加強了與眾多基金單位持有人包括私人投資者的溝通，最終該交易在基金單位持有人特別股東大會上獲得高票贊成通過。



2012 年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
一月	香港	參加麥格理組織的亞太房地產及金融研討會
二月	香港	舉行二〇一一年年度業績公佈分析員推介會和記者會
	香港	參與摩根大通／高盛組織的二〇一一年年度業績路演
	新加坡	參與摩根士丹利／渣打組織的二〇一一年年度業績路演
	上海	參與中銀國際組織的二〇一一年年度業績路演
三月	新加坡	參加摩根大通組織的亞太房地產研討會
四月	香港	參加麥格理組織的亞太房地產協會投資者會議
五月	香港	廣州國際金融中心交易越秀房產基金與越秀地產聯合公告
六月	北京	參加摩根大通組織的中國研討會
	香港	發行廣州國際金融中心交易通函
七月	香港	舉行二〇一二年中期業績發佈分析員推介會及記者會
	香港、日本、北京、上海及歐洲	參與由中銀國際、高盛、摩根大通、摩根士丹利及渣打銀行聯合組織的路演
八月	北京	參與中銀國際組織的二〇一二年中期業績路演
	日本	參與瑞穗證券亞洲組織的二〇一二年中期業績路演
九月	香港	參加新華匯富組織的投資者研討會
	香港	參加大和資本組織的房產基金會議

月份	地點	活動
十月	香港	廣州國際金融中心交易完成聯合公佈
十一月	澳門	參加花旗銀行組織的二〇一二年大中國投資者研討會
	北京	參加美銀美林(「美銀美林」)組織的年度投資者研討會
	新加坡	參加摩根士丹利組織的投資者高峰會
	香港	參加里昂證券中國及香港房地產企業日
	香港	參加聯昌證券組織的第8屆香港及中國研討會
十二月	東京	參加野村證券組織的投資高峰會
	香港	參加美銀美林組織的大中國房地產企業日
	澳洲	參加美銀美林組織的二〇一二年中期業績路演

研究覆蓋

隨著基金業務的持續穩定增長，尤其是廣州國金中心的注入，二〇一二年，基金受資本市場的關注度不斷提升，證券機構均於年內多次發表了對基金的研究報告。於二〇一二年，覆蓋研究的證券機構數量有9家，而研究報告數量由20份增加至22份，研究報告的評級大部分為“買入”，表明了分析師們看好基金未來的發展前景。

榮獲獎項

本集團是第一家在香港上市並擁有國內物業的房地產投資信託基金。基金憑藉著優秀的企業管治、良好的發展前景和專業的投資者關係工作，於二〇一二年八月獲《資本一周》評為「2012年香港優質房地產投資信託基金」；十月獲《資本一周》頒發的「2012年傑出上市企業」獎；十月獲亞太房地產協會有限公司(APREA)頒發的2012年度「成熟市場優秀獎-會計及財務報告」專項獎；二〇一二年十二月獲《經濟一周》頒發的「香港傑出企業」獎。該等殊榮顯示了香港及亞太資本市場對基金的肯定和認可，有利於本集團品牌美譽度的提升。

展望

隨著本集團業務的持續穩定發展，本集團將受到更多投資者的關注。我們將會在現有基礎上，繼續加大投資者關係工作的力度，不斷加強與投資者的溝通與聯繫，讓更多投資者對基金有更深入的了解，同時亦使管理層更加了解投資者的意見和訴求，以更好地提高企業管治水平，實現本集團價值和基金單位持有人價值的不斷提升。

物業估值報告

敬啟者：

對越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)持有的位於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市的下列物業(「該等物業」)的多個物業單位進行的估值

- 廣州國際金融中心
- 白馬大廈
- 財富廣場
- 城建大廈
- 維多利廣場
- 越秀新都會大廈

吾等遵照 閣下的指示，對該等物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二〇一二年十二月三十一日(「估值日」)的市值向 閣下提供意見，作年度會計用途。

吾等對該等物業的估值，乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「於估值當日，一名自願買方與一名自願賣方經適當市場推銷後在知情及自願的情況下審慎公平交易的估計資產或負債金額」。

物業估值報告

市值乃賣方於市場上合理可獲的最高價格及買方於合理情況下可在市場提出的最有利價格。此估計具體而言並不考慮因非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、特別考慮因素或與出售有關的任何人士所授出的優惠，或任何特殊價值成分等特殊條款或情況而被抬高或壓低的估計價格。物業市值的估計亦並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項。

在估值過程中，除另有指明者外，吾等假設該等物業已在支付象徵式土地使用年費後獲出讓適用於其指定年期的可轉讓土地使用權，並已全數繳清應支付的出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設該等物業的業主於整段授出年期內對物業擁有妥善的合法業權，以及享有自由使用、佔用或轉讓物業而不受干擾的權利。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟並無搜尋正本，以核實是否有任何修訂並未載於提供予吾等的文件。在估值過程中，吾等頗為依賴管理人，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有相關事項的意見。估值證書內的所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑獲提供資料的真實性及準確性。管理人亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察該等物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業所附帶的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已遵照香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第6.8段及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二〇一二年版本）進行估值。吾等確認估值符合房地產投資信託基金守則第6.4段及執行指引第17及25號的標準。吾等獨立於越秀房產基金、信託人及管理人以及房地產投資信託基金守則第6.5段界定的計劃的各主要股東。

未經事先書面批准，本估值報告全部或任何部分內容或當中任何提述（不論其形式或內容）均不得載入任何其他刊發文件、通函或聲明。

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，此估值證書僅供列明的收件人使用，吾等概不就此估值證書的全部或任何部分內容向任何第三方負責。

除另有指明者外，本報告中所有款額均以中國的法定貨幣人民幣(「人民幣」)計值。

隨附吾等的估值報告。

此致

香港

灣仔

駱克道 160-174 號

越秀大廈 24 樓

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)

香港

九龍

深旺道 1 號

滙豐中心

第二及三座 17 樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」) 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二〇一三年三月十三日

附註： 陳超國為特許產業測量師，擁有約 29 年香港物業估值經驗及 24 年中國物業估值經驗。

物業估值報告

1. 估值基準

吾等已遵照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二〇一二年版本)」估值。吾等乃按「市值」基準估值，所謂「市值」，吾等界定為「於估值當日，一名自願買方與一名自願賣方經適當市場推銷後在知情及自願的情況下審慎公平交易的估計資產或負債金額」。吾等假設相關物業可在當前市場自由轉讓、按揭及出租，並已取得全部正式所有權證書及已悉數支付所有土地使用權的出讓金，對相關物業在現況下估值。

2. 估值方法

在達致吾等的估值意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期可資比較物業的銷售及租賃交易進行研究。在吾等進行估值分析的過程中，吾等主要採用收入資本化計算法及現金流量貼現法(「現金流量貼現」)。

2.1. 收入資本化計算法

收入資本化計算法考慮目前來自現有租約的現時租金收入及日後潛在復歸收入的市場水平，將全部租出物業的租金淨額撥作資本，再按市值基準估計該等物業的價值。計算租金淨額時，吾等並無扣減現時租金淨額(不包括物業管理費)。按此估值方法，租金收入總額分為現有租期內的現時租金收入(「年期收入」)及日後潛在復歸租金收入(「復歸收入」)。年期價值涉及將現有租期內的現時租金收入撥作資本，而租期屆滿後，復歸價值會視作目前市值租金，並按全部租出基準撥作資本，然後貼現至估值日的現值。按此方法，吾等已考慮各物業的適當年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將估值日的現時租金收入撥作資本，並採用復歸回報率轉換復歸租金收入。

2.2. 現金流量貼現

現金流量貼現一般於以估值收入法(計入「金錢的時間價值」及估計投資價值)達致現有淨值總額時採用。投資的現有淨值指全部現有及日後現金流量按反映機會成本的適當貼現率貼現後的當前日期價值，反映投資另一項期限及風險相若的項目時可獲得的回報及現金流量增幅，而現有淨值總額則為各期間按同一貼現率貼現後的現金流量淨額總值。吾等根據物業的類型於五年或十年投資期內每年進行現金流量貼現，而通過現金流量貼現達致估值意見時，已預測自估值日期起五年或十年的現金流量，亦已將其後各項收入來源的預計收入淨額按穩定增長率貼現至現值以反映末年數年收入淨額增長。此方法假設以現金購買，並無就利息及／或其他類型融資成本撥備。

3. 估值假設

吾等的估值乃基於以下解釋及假設：

- 3.1. 吾等曾視察該等物業的外部及內部，但並無測試該等物業的任何結構。
- 3.2. 吾等概不對法律事宜負責，亦不會對該等物業的業權(假設為良好及具可銷性)發表任何意見。吾等並不知悉任何可能影響該等物業的地役權或通道權，而吾等的估值亦假設上述權利概不存在。
- 3.3. 除另有說明者外，吾等假設該等物業在建築、佔用及使用方面完全符合且並無違反任何條例及法規。對於本報告所依據的相關物業用途，除另有說明者外，吾等亦假設已取得任何及全部所需執照、許可證、證書及授權書。
- 3.4. 吾等的估值乃假設該等物業可在當前市場出售，並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排等可影響該等物業價值的利益。此外，吾等的估值並無假設任何形式的強迫出售情況。

物業估值報告

- 3.5. 並無計入涉及或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先權，亦無對將售予單一方及／或多方的該等物業作出撥備。
- 3.6. 經審閱所有相關文件，吾等相當倚賴管理人所提供的資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、土地使用權、地盤及樓面面積、佔用情況、租金登記冊、樓齡及樓宇規格以及該等物業的證明資料。
- 3.7. 吾等並無詳細實地量度以核實相關物業的地盤及樓層面積是否正確，但假設吾等所獲文件所示地盤及樓層面積準確無誤。
- 3.8. 根據吾等評估中國同類物業的經驗，吾等認為所作假設為合理。
- 3.9. 其他可能發展方案及有關經濟的研究不屬本報告範圍。

4. 估值概要

吾等對每項該等物業於估值日的市值的意見概述如下：

編號	物業	於二〇一二年
		十二月三十一日的市值
1.	廣州國際金融中心	人民幣 15,512,000,000 元
2.	白馬大廈	人民幣 3,855,000,000 元
3.	財富廣場	人民幣 780,000,000 元
4.	城建大廈	人民幣 648,000,000 元
5.	維多利廣場	人民幣 782,000,000 元
6.	越秀新都會大廈	人民幣 749,000,000 元

甲部－位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號廣州國際金融中心(「該物業」)的估值

1. 物業概要

根據管理人所提供資料，有關該物業已發出合共380份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

a. 物業概述	廣州國際金融中心是一個綜合發展項目，包括一個商場、辦公樓、服務式公寓、一間五星級酒店及1,679個地下停車位
b. 土地使用權類別	出讓
c. 土地用途	該物業所在土地的用途為「住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途」
d. 土地使用權期限	住宅 自二〇〇八年六月二十三日起七十年 商業、旅遊及娛樂 自二〇〇八年六月二十三日起四十年 其他用途 自二〇〇八年六月二十三日起五十年
e. 註冊擁有人	廣州越秀城建國際金融中心有限公司
f. 建築面積	辦公樓－183,539.65平方米 酒店－89,198.83平方米 零售－46,989.16平方米 服務式公寓－51,102.26平方米 停車場－71,082.79平方米 配套設施－15,443.99平方米 總計：457,356.68平方米
g. 可出租總面積	辦公樓－183,539.65平方米 酒店－89,198.83平方米 零售－46,727.30平方米 服務式公寓－51,102.26平方米 停車場－71,082.79平方米 總計：441,650.83平方米

物業估值報告

2. 地點及環境

2.1 地點及土地用途

廣州國際金融中心是一個綜合發展項目，包括一個商場、辦公樓、服務式公寓、一間五星級酒店及1,679個地下停車位，位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號。該物業位於廣州不斷發展的中央商務區珠江新城(「珠江新城」)的中心位置。

該物業位於天河區，該區乃廣州發展迅速的地區，目前是新甲級辦公樓發展物業的集中地。根據國有土地使用權證，該物業相關土地使用權的土地用途為「住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途」。

2.2 周邊發展及環境問題

珠江新城的北面為黃埔大道、南面為珠江、西面為廣州大道及東面為華南快速幹線，其總佔地面積約6.4平方公里，珠江新城西面1.4平方公里(建有39幢樓宇，總建築面積約4,600,000平方米)的面積已獲政府劃定為金融商業區(「珠江新城中央商務區」)。連同天河北，珠江新城構成廣州天河中央商務區。

該地區周邊發展主要為綜合性高層商業／辦公樓發展。該段珠江西路的行人流量處於一般水平。吾等並不知悉物業地點及周圍地區存在任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3 交通便利

由於珠江西路沿路均有的士及巴士等公共交通工具，因此，該物業整體上交通方便。該物業臨近廣州地鐵三號線及五號線的換乘站珠江新城站，距離自動旅客捷運系統的花城廣場站僅數步之遙。

3. 物業概述

廣州國際金融中心是優質綜合用途的地標性商業物業，全球十大摩天大樓之一。廣州國際金融中心分別於二〇一〇年及二〇一一年竣工，包括優質甲級辦公樓、高端商場、由四季集團經營的五星級酒店、雅詩閣經營的豪華服務式公寓及1,679個地下停車位及其他配套設施面積。該物業的主要入口位於珠江西路。該物業的主體建築如下：

零售

商場共佔裙樓六層樓面，總建築面積約46,989.16平方米，包括位於第四層的一間員工餐廳(約2,698.93平方米)。商場自二〇一〇年五月三十一日起由廣州友誼商店包租，租期15年。商場已於二〇一〇年十一月投入運營。

辦公樓

該物業辦公樓的總建築面積約183,539.65平方米，位於該物業主塔樓的第四至六十五層，也包括附樓北座第二十七及二十八層的金融家俱樂部。辦公樓已於二〇一一年六月竣工並投入運營。

酒店

酒店設有344間客房和會議設施、健身中心以及水療設施、游泳池和餐廳等其他生活設施，位於該物業主塔樓的第六十八至一百層及裙樓的第一至五層(部分)。酒店的總建築面積約為89,198.83平方米，目前由四季集團以「廣州四季酒店」的名稱經營。

服務式公寓

該物業的服務式公寓位於該物業附樓的第六至二十八層，合共擁有314個單位，總建築面積約51,102.26平方米，包括一間會所約2,866.96平方米。服務式公寓目前以「雅詩閣廣州國際金融中心服務公寓」的名稱經營。

停車場及其他配套樓面

地下停車場共擁有1,679個車位，停車場及配套樓面總建築面積分別約為71,082.79平方米及15,443.99平方米。停車場及其他配套樓面已於二〇一一年七月竣工並投入運營。

物業估值報告

據管理人所提供的資料，該物業的總建築面積約457,356.68平方米。該物業的建築面積及用途明細概述如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
地庫二至四層	停車位	71,082.79
地庫一層及一至五層	零售	46,989.16
主塔樓四至六十五層及附樓二十七及二十八層	辦公樓	183,539.65
主塔樓六十八至一百層及裙樓一至五層	酒店	89,198.83
附樓六至二十八層	服務式公寓	51,102.26
多個樓層	配套設施，包括辦公樓 及酒店的避火層	15,443.99
	總計	457,356.68

該物業由強化混凝土建成，裝有玻璃幕牆，公共區域的牆壁及地面採用雲石裝飾。該物業配有中央冷氣系統及架空地板，其主要服務設施包括水電及電訊設施。

該物業的服務設施及裝修水平屬優質。

4. 業權

4.1 越秀房產基金持有的權益部分

廣州越秀城建國際金融中心有限公司持有房屋業權，有關權益詳情列載如下：

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
401	2,844.29	1,922.58
501	2,868.01	1,943.28
601	2,890.21	1,963.26
701	248.31	147.50
702	237.05	140.82
703	237.04	140.81
704	248.26	147.48
705	248.26	147.48
706	237.05	140.81
707	237.11	140.85
708	248.29	147.50
709	248.30	147.50
710	237.07	140.83
711	237.08	140.83
712	248.32	147.51
801	249.72	148.85
802	239.14	142.55
803	239.16	142.56
804	249.66	148.82
805	249.70	148.84
806	239.13	142.54
807	239.21	142.59
808	249.70	148.84
809	249.70	148.84
810	239.17	142.57
811	239.18	142.57
812	249.73	148.86
901	251.15	150.19
902	241.08	144.17
903	241.10	144.18
904	251.09	150.15

物業估值報告

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
905	251.14	150.18
906	241.07	144.17
907	241.16	144.22
908	251.13	150.18
909	251.13	150.18
910	241.12	144.19
911	241.13	144.20
912	251.16	150.20
1001	252.52	151.47
1002	242.95	145.73
1003	242.96	145.74
1004	252.46	151.44
1005	252.51	151.47
1006	242.94	145.72
1007	243.02	145.77
1008	252.50	151.46
1009	252.50	151.46
1010	242.98	145.75
1011	242.99	145.76
1012	252.53	151.48
1101	2,991.38	1,869.24
1401	3,071.42	2,113.31
1501	3,141.03	2,125.30
1601	3,156.79	2,143.86
1701	3,170.19	2,142.22
1801	3,182.72	2,152.89
1901	3,194.35	2,163.04
2001	3,205.08	2,172.36
2101	3,214.90	2,180.91
2201	1,863.49	1,170.63
2202	301.95	189.68
2203	1,144.63	719.04
2301	535.50	324.56
2302	535.50	324.56
2303	535.50	324.56
2304	535.50	324.56

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
2305	535.50	324.56
2306	535.50	324.56
2401	534.96	325.64
2402	534.89	325.59
2403	534.80	325.54
2404	534.80	325.54
2405	534.90	325.60
2406	534.96	325.63
2501	535.91	327.92
2502	535.90	327.91
2503	535.91	327.92
2504	535.90	327.91
2505	535.90	327.91
2506	535.92	327.92
2601	544.26	329.31
2602	544.24	329.30
2603	544.26	329.31
2604	544.25	329.30
2605	544.24	329.30
2606	544.26	329.31
2701	545.02	329.97
2702	544.95	329.92
2703	544.94	329.92
2704	544.93	329.91
2705	544.96	329.92
2706	545.03	329.97
2801	545.62	330.48
2802	545.51	330.41
2803	545.48	330.39
2804	545.46	330.38
2805	545.50	330.41
2806	545.63	330.48
2901	540.62	330.79
2902	540.61	330.78
2903	540.62	330.79
2904	540.61	330.78

物業估值報告

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
2905	540.60	330.78
2906	540.63	330.79
3201	275.12	166.00
3202	273.52	165.03
3203	273.52	165.03
3204	275.12	166.00
3205	275.12	166.00
3206	273.64	165.10
3207	273.50	165.02
3208	275.20	166.05
3209	275.20	166.05
3210	273.55	165.05
3211	273.57	165.06
3212	275.12	166.00
3301	274.77	165.93
3302	273.13	164.95
3303	273.13	164.95
3304	274.77	165.93
3305	274.77	165.93
3306	273.16	164.96
3307	273.14	164.95
3308	274.77	165.94
3309	274.77	165.94
3310	273.13	164.95
3311	273.14	164.95
3312	274.77	165.93
3401	274.62	165.80
3402	272.92	164.77
3403	272.92	164.77
3404	274.61	165.80
3405	274.61	165.80
3406	273.00	164.82
3407	272.86	164.74
3408	274.61	165.80
3409	274.61	165.80
3410	272.91	164.77

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
3411	272.93	164.78
3412	274.62	165.80
3501	279.18	165.63
3502	277.27	164.49
3503	277.27	164.49
3504	279.16	165.62
3505	279.16	165.62
3506	277.35	164.55
3507	277.22	164.46
3508	279.19	165.63
3509	279.19	165.63
3510	277.27	164.50
3511	277.29	164.51
3512	279.18	165.63
3601	283.16	165.35
3602	281.15	164.18
3603	281.15	164.18
3604	283.26	165.41
3605	283.26	165.41
3606	281.23	164.23
3607	281.09	164.15
3608	283.15	165.35
3609	283.15	165.35
3610	281.10	164.15
3611	281.12	164.16
3612	283.16	165.35
3701	282.81	165.04
3702	280.67	163.79
3703	280.63	163.77
3704	282.91	165.10
3705	282.91	165.10
3706	280.75	163.84
3707	280.64	163.77
3708	282.81	165.04
3709	282.80	165.03
3710	280.56	163.73

物業估值報告

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
3711	280.60	163.75
3712	282.81	165.04
3801	282.40	164.67
3802	280.06	163.31
3803	280.06	163.31
3804	282.50	164.73
3805	282.50	164.73
3806	280.14	163.35
3807	280.01	163.28
3808	282.39	164.67
3809	282.39	164.67
3810	280.01	163.28
3811	280.03	163.29
3812	282.40	164.67
3901	281.92	164.24
3902	279.42	162.78
3903	279.35	162.74
3904	282.01	164.29
3905	282.02	164.30
3906	279.49	162.82
3907	279.36	162.75
3908	281.92	164.24
3909	281.90	164.23
3910	279.29	162.71
3911	279.31	162.72
3912	281.91	164.23
4001	576.49	327.95
4002	576.50	327.95
4003	576.47	327.93
4004	576.48	327.94
4005	576.48	327.94
4006	576.48	327.94
4101	558.89	326.70
4102	558.88	326.70
4103	558.89	326.70
4104	558.88	326.70

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
4105	558.88	326.70
4106	558.89	326.70
4201	555.50	325.33
4202	555.51	325.33
4203	555.48	325.31
4204	555.49	325.32
4205	555.49	325.32
4206	555.50	325.32
4301	564.68	323.81
4302	564.68	323.82
4303	564.65	323.80
4304	564.67	323.81
4305	564.67	323.81
4306	564.67	323.81
4401	562.73	322.17
4402	562.74	322.18
4403	562.71	322.16
4404	562.72	322.17
4405	562.72	322.17
4406	562.73	322.17
4501	560.63	320.40
4502	560.64	320.41
4503	560.61	320.39
4504	560.62	320.40
4505	560.62	320.40
4506	560.62	320.40
4601	558.37	318.50
4602	558.38	318.51
4603	558.35	318.49
4604	558.36	318.50
4605	558.36	318.50
4606	558.37	318.50
4701	546.92	316.47
4702	546.92	316.47
4703	546.89	316.46
4704	546.91	316.47
4706	546.91	316.47

物業估值報告

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
5001	558.54	311.64
5002	558.53	311.64
5003	558.53	311.64
5004	558.54	311.64
5005	558.54	311.64
5006	558.54	311.64
5101	552.39	309.10
5102	552.39	309.10
5103	552.39	309.10
5104	552.40	309.10
5105	552.39	309.10
5106	552.40	309.10
5201	549.13	306.43
5202	549.13	306.43
5203	549.13	306.43
5204	549.14	306.43
5205	549.14	306.43
5206	549.14	306.43
5301	540.71	303.63
5302	540.72	303.63
5303	540.72	303.63
5304	540.72	303.64
5305	540.72	303.63
5306	540.72	303.64
5307	99.22	55.71
5401	541.30	300.73
5402	541.14	300.64
5403	541.14	300.64
5404	541.30	300.73
5405	541.37	300.77
5406	541.37	300.77
5407	133.33	74.08
5501	537.42	297.69
5502	537.27	297.60
5503	537.27	297.60
5504	537.43	297.69
5505	537.50	297.73

辦公樓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
5506	537.50	297.73
5507	133.73	74.08
5601	533.26	294.45
5602	533.27	294.45
5603	533.34	294.49
5604	533.50	294.58
5605	533.50	294.58
5606	533.34	294.49
5607	134.16	74.08
5701	529.05	291.15
5702	529.21	291.24
5703	529.28	291.27
5704	529.28	291.28
5705	529.21	291.24
5706	529.06	291.15
5707	134.61	74.08
5801	553.56	287.81
5802	553.56	287.81
5803	553.56	287.81
5804	553.56	287.81
5805	553.56	287.81
5806	553.56	287.82
5807	139.97	72.78
5901	3,318.60	1,947.22
6001	3,388.29	2,001.50
6101	3,360.15	1,984.04
6201	3,330.29	1,962.51
6301	3,299.48	1,938.56
6401	3,270.78	2,012.14
6501	3,238.24	1,986.84
金融家俱樂部		
附樓 2730	916.25	620.47
附樓 2830	948.91	658.66
小計	183,539.65	110,847.69

物業估值報告

零售		
樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
<i>商場／百貨店</i>		
一層	3,766.88	3,110.39
二層	4,828.68	3,512.96
三層	5,204.52	3,926.13
四層	5,157.14	3,964.98
五層	5,148.87	4,136.99
地庫一層	10,853.12	8,329.15
地庫一層夾層	9,331.02	4,978.53
酒店宴會廳四層(部分)(員工食堂)	2,698.93	1,797.33
小計	46,989.16	33,756.46

酒店		
樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
<i>客房</i>		
6801	1,859.47	749.22
6901	3,242.12	2,039.19
七十至一百層	69,291.61	35,422.32
<i>宴會廳</i>		
一層	1,730.73	1,156.70
二層	3,581.64	2,213.23
三層	4,327.16	2,998.53
四層(部分)	565.2	376.39
五層	4,600.90	3,046.35
小計	89,198.83	48,001.93

服務式公寓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
620	2,866.96	2,088.57
720	1,308.05	904.50
730	1,036.76	716.90
820	1,290.91	904.50
830	1,023.18	716.90
920	1,258.97	904.50
930	997.86	716.90
1020	1,322.17	904.50
1030	965.95	660.81
1120	1,259.40	905.19
1130	997.43	716.90
1220	1,284.18	905.19
1230	1,017.06	716.90
1320	1,259.40	905.19
1330	997.43	716.90
1420	1,322.52	905.19
1430	965.46	660.81
1520	1,259.40	905.19
1530	997.43	716.90
1620	1,291.35	905.19
1630	1,022.74	716.90
1720	1,259.40	905.19
1730	997.43	716.90
1820	1,322.52	905.19
1830	965.46	660.81
1920	1,259.40	905.19
1930	997.43	716.90

物業估值報告

服務式公寓 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
2020	1,291.35	905.19
2030	1,022.74	716.90
2120	1,260.93	907.76
2130	995.82	716.90
2220	1,324.13	907.76
2230	963.90	660.81
2320	1,260.93	907.76
2330	995.82	716.90
2420	1,282.47	907.76
2430	1,012.83	716.90
2520	1,260.93	907.76
2530	995.82	716.90
2620	1,296.35	907.76
2630	943.67	660.81
2720	1,340.49	907.76
2820	1,307.83	907.80
小計	51,102.26	36,078.14

停車場 樓層／單位	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
地庫一層	5,740.30	3,414.17
地庫二層	21,740.52	17,963.21
地庫三層	21,338.21	18,370.57
地庫四層	22,263.76	19,261.06
小計	71,082.79	59,009.01

5. 租約詳情

5.1. 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，該物業各部分的現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

零售		
已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
45,340.64 平方米	人民幣 11,153,077.71 元	人民幣 133,836,932.52 元

辦公樓		
已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
128,815.37 平方米	人民幣 30,492,576.67 元	人民幣 365,910,920.00 元

停車場		
已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
71,082.79 平方米	人民幣 1,083,333.00 元	人民幣 13,000,000.00 元

根據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費等。該物業租予銀行、餐飲及成衣等不同行業的多名租戶。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的重大選擇權或優先購買權。

5.2. 出租率

根據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率如下：

零售—97.03%

辦公樓—70.18%

停車場—100.00%

物業估值報告

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。該物業各部分的租期詳情如下：

零售 租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零	一	6.0%
一	二	0%
二	三	1.5%
三	四	0%
四	五	0%
十年以上		92.5%
		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	6.0%
二〇一五年年底	1.5%
二〇二一年年底	92.5%
	100.0%

辦公樓 租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零	一	16.3%
一	二	5.9%
二	三	34.4%
三	四	13.4%
四	五	17.3%
五	六	9.4%
六	七	2.6%
七	八	0.7%
		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	5.9%
二〇一四年年底	34.4%
二〇一五年年底	29.7%
二〇一六年年底	17.3%
二〇一七年年底	9.4%
二〇一八年年底	2.6%
二〇二一年年底	0.7%
	100.0%

停車場 租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零	—	100%
		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	100.0%
	100.0%

物業估值報告

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重要租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業管理收入總額足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「業主」)與廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「物業管理公司」)分別於二〇一〇年一月八日及二〇一二年五月九日訂立物業管理服務協議及補充協議，自二〇一二年七月一日至二〇一七年六月三十日為期五年。根據上述兩份協議，物業管理公司有權每月收取實際物業管理開支的7.5%作為酬金，每月酬金範圍介乎人民幣430,000元至人民幣600,000元。

據管理人表示，租戶每月須向物業管理公司支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租約的現時租金及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金淨額資本化，按市值估計物業的價值。吾等在編製估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的租金報價或已交易租金。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫（以吾等所得最新數據為基礎）辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內不同樓宇的出租情況。吾等評估時就零售、辦公樓、服務式公寓及停車場採用的年期回報率分別為4.75%、4.50%、4.50%及4.50%及年度復歸回報率分別為5.25%、5.00%、4.50%及5.00%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用多個貼現率，該等貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致吾等編製的定期現金流量時，吾等已考慮租金年增長率評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業酒店及服務式公寓未來五年及該物業餘下部分未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租（如適用）。吾等假設於租約期滿後將依循新續訂租約的年期，一般為期兩年至三年。新續訂租約期滿後，新訂租約一般按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

物業估值報告

項目	
<i>零售</i>	
貼現率	7.25%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	5.0%
<i>辦公樓</i>	
貼現率	7.00%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	10.0%
<i>酒店</i>	
貼現率	7.00%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	25.0%
<i>服務式公寓</i>	
貼現率	7.50%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	15.0%
<i>停車場</i>	
貼現率	7.00%
穩定年增長率	3.0%
穩定空置撥備	30.0%

上述空置撥備乃依據吾等所知廣州相關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該物業酒店及服務式公寓未來五年及該物業餘下部分未來十年金額如下：

項目	
服務費(依據租約)	租金收入 3.00%
能源及公用設施開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 1.0%
保險	每月每平方米人民幣 4.00 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3. 估值意見

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，吾等認為假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，該物業於估值日現況下的總市值為**人民幣 15,512,000,000 元**(大寫人民幣壹佰伍拾伍億壹仟貳佰萬元)。

物業估值報告

乙部－越秀房產基金位於中國廣東省廣州市越秀區站南路14、16及18號白馬大廈(「該物業」)的多個單位的估值

1. 物業概要

根據管理人所提供資料，有關該物業已發出合共9份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

a. 物業概述	白馬大廈是一幢十層高批發成衣購物中心(包括地上八層、地下低層一層及一層地庫停車場)的組成部分。該物業包括該大廈的多個單位
b. 土地使用權類別	出讓
c. 土地用途	白馬大廈所在土地的用途為「商業／辦公樓」
d. 土地使用權期限	地下低層 自二〇〇五年六月七日起五十年 一層至三層 自二〇〇五年六月七日起四十年 四層(7,164.2平方米) 自二〇〇五年六月七日起四十年 四層(531.4平方米) 自二〇〇五年六月七日起五十年 五層至八層 自二〇〇五年六月七日起五十年
e. 註冊擁有人	柏達投資有限公司
f. 建築面積	零售－46,279.3平方米 辦公樓－3,920.0平方米 總計：50,199.3平方米
g. 套內面積	48,100.6平方米
h. 可出租總面積	50,128.9平方米

2. 地點及環境

2.1. 地點及土地用途

白馬大廈乃一幢十層高成衣商業批發中心，包括地上八層、地下低層一層及一層地庫停車場，位於中國廣東省廣州市越秀區站南路14、16及18號，鄰近廣州火車站、巴士總站及地鐵二號線。

該物業位於越秀區，交通方便。廣州主要成衣批發中心位於越秀區站南路附近，因鄰近廣州火車站及主要高速公路而頗受批發商青睞。根據一份於二〇〇五年六月二十八日簽訂的國有土地使用權出讓合同，白馬大廈所在土地的用途為「商業／辦公樓」。

2.2. 周邊發展及環境問題

區內發展物業主要包括商業大樓和零售購物及批發中心，混合若干較舊中等高度住宅樓。由於位處巴士總站對面及鄰近廣州火車站，故該段站南路西的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地點存在任何環境問題或污染。

基於中國的土地登記制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地盤的過往用途。

2.3 交通便利

由於站南路沿路有的士、巴士及地鐵二號線等公共交通工具，故該物業整體上交通方便。巴士站距該物業兩分鐘步行路程。鄰近該物業的行人天橋可通往廣州火車站，廣州火車站亦連接地鐵二號線。

物業估值報告

3. 物業概述

該物業位於廣州傳統批發商業區越秀區站南路14、16及18號。據管理人所提供的資料，該物業的總建築面積約為61,703.0平方米。該物業的建築面積明細及用途概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層	停車場	5,690.9
地下低層	倉庫	6,934.5
一層	商業	7,667.0
二層	商業	7,199.8
三層	商業	7,684.9
四層	商業	7,695.6
五層	商業	7,466.4
六層	商業	7,443.9
七層	商業	2,003.5
八層	商業	1,916.5
	總計	61,703.0

*附註：一層、二層、三層、四層、五層、六層、七層及八層分別指白馬大廈的二樓、三樓、四樓、五樓、六樓、七樓、八樓及九樓。

該物業地盤包括一幅正面朝站南路的平坦地塊。該物業約於一九九〇年落成，然後於一九九五年至一九九七年期間及一九九八年至二〇〇〇年期間分兩期擴建。停車場設施位於地庫一層。與區內其他規模與級別相若的批發中心比較，該物業的規劃及設計屬合理。

該物業由強化混凝土建成，外牆部分鋪上瓷磚而部分鋪上紙皮石，主要大堂牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾。主要服務設施包括水電及電訊設施。該樓宇全部樓層再分為多個單位，八部載客升降機及兩部載貨升降機供一層至六層使用，兩部載客升降機及一部載貨升降機供七層至八層使用，十二部扶手電梯供一層至四層使用，十七條樓梯供一層至八層使用。

該物業的服務設施及裝修水平屬合理並與臨近的其他批發中心相稱。

消防安全措施為整幢樓宇均安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 所有權

4.1. 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有大廈物業的一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
地下低層	倉庫	1,121.7	1,081.1
一層	商業	7,667.0	7,342.6
二層	商業	7,199.8	6,892.2
三層	商業	7,684.9	7,359.8
四層	商業	7,695.6	7,370.0
五層	商業	7,466.4	7,149.2
六層	商業	7,443.9	7,127.5
七層	商業	2,003.5	1,931.0
八層	商業	1,916.5	1,847.2
總計		50,199.3	48,100.6

經實地視察，吾等注意到，該物業一層至八層目前佔用作零售商舖及附屬辦公樓。據管理人表示，地下低層主要包括樓梯及倉庫等公共區域，視為不可出租區域。

4.2. 業權調查

公安辦公樓建於白馬大廈南側，總建築面積約2,700.00平方米。根據於一九九四年二月七日「廣州市城市建設開發集團有限公司」與「廣州市公安局」簽訂的協議，「廣州市城市建設開發集團有限公司」負責設計及興建公安辦公樓和取得相關批文，而「廣州市公安局」則負責向「廣州市城市建設開發集團有限公司」支付建設成本及土地使用權出讓金人民幣950,000元。「廣州市公安局」可於餘下土地使用權有效期內使用公安辦公樓。據管理人表示，吾等得悉該物業的業主無權使用公安辦公樓，亦無公安辦公樓的業權所有權，惟不會影響「柏達投資有限公司」對該物業的業權。

物業估值報告

5. 租約詳情

5.1. 租金收入

於估值日，該物業全部已租出。根據所提供於估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
50,128.9平方米	人民幣 26,699,890.00 元	人民幣 320,398,680.00 元

根據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費等。該物業租予銀行、餐飲及成衣等不同行業的多名租戶。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的重大選擇權或優先購買權。

5.2. 出租率

根據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率為100%。

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於 或等於(年)	按面積計
零	一	13.5%
一	二	0.3%
二	三	27.3%
三	四	41.8%
四	五	2.0%
五	六	15.1%
		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計算將於下列各年屆滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	17.0%
二〇一四年年底	49.9%
二〇一五年年底	33.1%
	100.0%

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重要租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業管理收入總額足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

管理人、「柏達投資有限公司」(「物業公司」)與「白馬物業管理有限公司」(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日訂立初步為期三年的租賃服務協議，並於二〇一〇年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為白馬大廈的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司從經營物業應收總收入的3.0%(「服務費」)。身為該樓宇物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付該樓宇的經營開支款項。租賃代理同意在身為白馬大廈物業管理人期間，所獲付服務費亦將包括物業管理費。根據物業管理協議，物業管理人有權向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。

據管理人表示，租戶每月須向租賃代理支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租約的現時租金及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金淨額資本化，按市值估計物業的價值。吾等在編製估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的租金報價或已交易租金。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫（以吾等所得最新數據為基礎）辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內不同樓宇的出租情況。吾等評估時採用的年期回報率7.75%及復歸回報率為8.25%，兩個比率相近是由於該物業的現時租金收入與估計目前市場租金收入相若。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用9.6%的貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致吾等編製的定期現金流量時，吾等已考慮租金年增長率評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租（如適用）。吾等假設於租約期滿後將依循新續訂租約的年期，一般為期兩年至三年。新續訂租約期滿後，新訂租約一般按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目	
貼現率	9.6%
增長率(十年平均數)	3.0%
空置撥備(十年平均數)	0.5%

空置撥備乃依據吾等所知廣州相關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目	
服務費(依據租約)	租金收入 3.00%
能源及公用設施開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 1.0%
保險	每月每平方米人民幣 4.00 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 3,890,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 3,820,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為**人民幣 3,855,000,000 元**(大寫人民幣叁拾捌億伍仟伍佰萬元)。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

物業估值報告

丙部 — 越秀房產基金位於中國廣東省廣州市天河區體育東路114、116及118號財富廣場(「該物業」)的多個單位的估值

1. 物業概況

根據管理人所提供資料，有關該物業已發出的合共83份房屋所有權證。該物業詳情列表如下：

a. 物業概述	財富廣場包括一幅面向體育東路的平坦地塊，其上建有一幢六層高商業大廈以及兩幢辦公樓分別為東塔和西塔。東塔為該大廈以上第八層至三十七層，西塔則為該大廈以上第八層至二十七層。該物業包括該大廈的多個單位。
b. 土地使用權類別	出讓
c. 土地用途	財富廣場所在土地的用途為「商業／辦公樓」
d. 土地使用權年期	東塔一層至五層、三十七層及西塔二十七層 自二〇〇二年十一月二十六日起四十年 東塔八層至九層、十一層至十四層、十七層、十九層、二十五層至二十八層、三十四層至三十六層及西塔八層至十九層、二十四層至二十六層 自二〇〇二年十一月二十六日起五十年
e. 註冊擁有人	全部單位(除東塔1701室外) 金峰有限公司 東塔1701室 廣州捷雅城房地產開發有限公司
f. 建築面積	零售-3,853.1平方米 辦公樓-37,502.1平方米 總計：41,355.2平方米
g. 套內面積	31,389.6平方米
h. 可出租總面積	41,355.2平方米

2. 地點及環境

2.1 地點及土地用途

財富廣場位於中國廣東省廣州市天河區體育東路114、116及118號，鄰近廣州東火車站及地鐵一和三號線交匯處。天河區乃廣州發展迅速的地區，目前是新甲級辦公樓發展物業的集中地。位於廣州市東邊，區內大多數主要發展物業圍繞並俯瞰天河體育中心，該區在過去數年內崛起成為廣州市新中央商務區（「中央商務區」），並在商界日益受歡迎，引領新商業大樓首先圍繞體育館區迅速發展，隨後逐漸向外擴展。

2.2 周邊發展及環境問題

區內發展物業主要包括現代高層商業大樓及低層零售購物中心，混合若干較舊中等高度住宅樓。由於位於天河體育中心較繁忙地區，故該段體育東路的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地區存在任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3 交通便利

由於體育東路（廣州主要道路之一）沿路有的士及巴士等公共交通工具，故該物業整體上交通方便，鄰近巴士站及地鐵站，距離廣州東火車站約五分鐘車程。鄰近該物業的行人隧道可通往廣州天河體育中心。

物業估值報告

3. 物業概述

財富廣場乃甲級商業綜合大樓，位於廣州市主要商業區天河區。據管理人所提供資料，該發展物業的建築面積約為81,418.1平方米。該物業的建築面積明細及用途概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層	停車場及機房	8,561.6
裙樓一一層至六層	商業	23,993.0
七層	機房及附屬設施	999.0
東塔	八層至三十六層－辦公樓	28,900.3
	三十七層－商業	
西塔	八層至二十六層－辦公樓	18,964.2
	二十七層－商業	
	總計	81,418.1

該樓宇地盤包括一幅面向體育東路的平坦地塊，其上建有一幢於二〇〇三年落成的六層高商業裙樓以及兩幢辦公樓。東塔為該裙樓以上第八層至三十七層，西塔則為第八層至二十七層。物業的主要入口面向體育東路，由於體育東路(廣州主要道路之一)沿路有地鐵、巴士及的士等公共交通工具，故財富廣場整體上交通方便。停車場設施位於兩層地庫內，而平台花園、會所及其他配套設施位於七層。與區內其他規模與級別相似的辦公大樓相比，該物業規劃及設計合理。

該物業由強化混凝土建成，外牆鋪上瓷磚，主要大堂的牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾。樓宇規格包括中央冷氣系統。

主要服務設施包括水電及電訊設施。該樓宇全部層數再分為多個單位，十部載客升降機及兩部載貨升降機供全部樓層使用。與區內其他辦公大樓相比，該發展物業的服務設施及裝修水平屬合理。

該樓宇維持在與樓齡相符的合理狀況。消防安全措施為整幢大廈安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 所有權

4.1 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該發展物業一部分，有關權益詳情列載如下：

裙樓，體育東路

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
118 號 109 室	商業	1,007.4	968.9
118 號二層	商業	2,845.7	2,275.8
118 號三層	商業	4,275.1	3,593.0
118 號四層	商業	4,275.1	3,593.0
118 號五層	商業	4,275.1	3,593.0

物業估值報告

東塔，體育東路

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
116號801室	辦公樓	180.2	150.0
116號802室	辦公樓	124.7	79.5
116號803室	辦公樓	188.8	120.5
116號805室	辦公樓	191.7	122.3
116號806室	辦公樓	124.8	79.6
116號808室	辦公樓	188.8	120.5
116號903室	辦公樓	188.8	120.5
116號905室	辦公樓	191.7	122.3
116號906室	辦公樓	124.8	79.6
116號908室	辦公樓	188.8	120.5
116號1101室	辦公樓	180.2	115.0
116號1102室	辦公樓	124.7	79.6
116號1108室	辦公樓	188.8	120.5
116號1201室	辦公樓	179.7	115.2
116號1202室	辦公樓	125.0	80.2
116號1203室	辦公樓	188.7	121.0
116號1205室	辦公樓	191.7	122.9
116號1206室	辦公樓	125.1	80.2
116號1208室	辦公樓	188.7	121.0
116號1301室	辦公樓	179.7	115.2
116號1302室	辦公樓	125.0	80.2
116號1303室	辦公樓	188.7	121.0
116號1306室	辦公樓	191.7	122.9
116號1305室	辦公樓	125.1	80.2
116號1308室	辦公樓	188.7	121.0
116號1401室	辦公樓	179.7	115.2
116號1402室	辦公樓	125.0	80.2
116號1403室	辦公樓	188.7	121.0
116號1405室	辦公樓	191.7	122.9
116號1406室	辦公樓	125.1	80.2
116號1408室	辦公樓	188.7	121.0
116號1701室	辦公樓	999.0	637.4
116號1901室	辦公樓	180.2	115.0
116號1902室	辦公樓	124.7	79.5
116號1903室	辦公樓	188.8	120.5

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
116號1905室	辦公樓	191.7	122.3
116號1906室	辦公樓	124.8	79.6
116號1908室	辦公樓	188.8	120.5
116號2501及2601室	辦公樓	1,586.4	1,240.8
116號2705室	辦公樓	188.7	121.8
116號2801室	辦公樓	180.3	115.4
116號3401室	辦公樓	180.4	115.0
116號3501及3601室	辦公樓	1,392.2	1,029.3
116號三十七層	商業	302.2	181.0

西塔，體育東路

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
114號八層	辦公樓	997.7	779.6
114號九層	辦公樓	997.7	779.6
114號十層	辦公樓	997.7	779.6
114號1101室	辦公樓	189.3	120.5
114號1102室	辦公樓	125.0	79.5
114號1103室	辦公樓	179.7	114.4
114號1105室	辦公樓	189.3	120.5
114號1106室	辦公樓	125.0	79.6
114號1108室	辦公樓	189.3	120.5
114號1201室	辦公樓	189.0	122.0
114號1202室	辦公樓	125.7	81.1
114號1203室	辦公樓	179.4	115.8
114號1205室	辦公樓	189.0	122.0
114號1206室	辦公樓	125.7	81.1
114號1208室	辦公樓	189.0	122.0
114號1301室	辦公樓	189.0	122.0
114號1302室	辦公樓	125.7	81.1
114號1303室	辦公樓	179.4	115.8
114號1305室	辦公樓	189.0	122.0
114號1306室	辦公樓	125.7	81.1
114號1308室	辦公樓	189.0	122.0
114號1401室	辦公樓	189.0	122.0
114號1402室	辦公樓	125.7	81.1

物業估值報告

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
114 號 1403 室	辦公樓	179.4	115.8
114 號十五層	辦公樓	997.7	779.6
114 號十六層	辦公樓	997.7	779.6
114 號十七層	辦公樓	997.7	779.6
114 號十八層	辦公樓	997.7	779.6
114 號 1902 室	辦公樓	125.9	81.6
114 號 1903 室	辦公樓	179.3	116.2
114 號 1905 室	辦公樓	188.8	122.4
114 號 1906 室	辦公樓	125.9	81.6
114 號 2401 及 2501 室	辦公樓	1,591.4	1,243.6
114 號二十六層	辦公樓	646.8	446.0
114 號二十七層	商業	335.8	180.4
總計		41,355.2	31,389.6

5. 租約詳情

5.1 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，於估值日現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
41,015.76 平方米	人民幣 5,160,798.00 元	人民幣 61,929,576.00 元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話及冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造、工程及航運等。

5.2 出租率

據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率約為99.2%。

5.3 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於或等於(年)	按面積計
零	一	0.4%
一	二	19.2%
二	三	27.7%
三	四	5.2%
四	五	31.6%
五	六	3.6%
六	七	0%
七	八	1.9%
八	九	0%
九	十	10.4%
		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	11.5%
二〇一四年年底	23.4%
二〇一五年年底	29.8%
二〇一六年年底	0.5%
二〇一七年年底及以後	34.8%
	100.0%

物業估值報告

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等知悉該物業並無任何重大租金調整。據吾等所知並無可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業總管理費收入足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

管理人、金峰有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日及二〇一〇年十二月三十一日簽訂租賃服務協議，初步為期三年，並進一步延期至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為財富廣場的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。身為樓宇的物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付樓宇經營開支款項。租賃代理同意，身為財富廣場物業管理人期間，租賃代理所獲付服務費亦包括物業管理費。根據物業管理協議，物業管理人有權向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。

據管理人表示，租戶每月須向租賃代理支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫（以吾等所得最新數據為基礎）辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，該物業辦公樓及零售部分所採用的年期回報率分別為7.00%及7.50%，而該物業辦公樓及零售部分所採用的復歸回報率分別為7.50%及8.00%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用不同貼現率，該等貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租（如適用）。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般兩至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目	
貼現率	9.00%(辦公樓)及9.40%(零售)
增長率(十年平均數)	3.00%
空置撥備(十年平均數)	2.00%

物業估值報告

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目	
服務費(依據租約)	租金收入 4.00%
能源及公用設施開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 2.00%
保險	每月每平方米人民幣 5.00 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3. 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 793,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 766,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為**人民幣 780,000,000 元(大寫人民幣柒億捌仟萬元)**。

假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為東塔 1701 室於估值日現況下的市值為**人民幣 18,600,000 元(大寫人民幣壹仟捌佰陸拾萬元)**，惟僅供參考。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

丁部 — 越秀房產基金持有位於中國廣東省廣州市天河區體育西路 185、187 及 189 號城建大廈（「該物業」）的多個單位的估值

1. 物業概要

據管理人所提供的資料，有關該物業已發出的合共 165 份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

a. 物業概述	該物業包括一幅規則平坦地塊，其上建有一幢五層高商業部分連同一幢辦公樓（由六層至二十八層）。該物業包括該大廈的多個單位。
b. 土地使用權類別	出讓
c. 土地用途	城建大廈所在土地用途為「商業／住宅」
d. 土地使用權期限	一層至三層 由一九九七年一月二十七日起四十年 六層至十一層，十六層至二十八層 由一九九七年一月二十七日起五十年
e. 註冊擁有人	福達地產投資有限公司
f. 建築面積	零售－11,757.5 平方米 辦公樓－30,639.8 平方米 總計：42,397.4 平方米
g. 套內面積	30,752.3 平方米
h. 可出租總面積	42,397.4 平方米

2. 位置及環境

2.1. 地點及土地用途

城建大廈位於中國廣東省廣州市天河區體育西路西側，鄰近廣州東火車站、地鐵三號線林和西站(僅需約三分鐘步程)。體育西路形成圍繞天河體育中心的其中一條通道，並已成為廣州市主要中央商務區之一。天河區乃發展迅速的地區，目前是新甲級辦公樓發展物業的集中地。位於廣州市東側，區內大多數主要發展物業圍繞並俯瞰天河體育中心，該區在過去數年內崛起成為廣州市的新中央商務區，並在商界日益受歡迎，帶動商業大樓首先圍繞體育館區迅速發展，隨後逐漸向外擴展。

2.2. 周邊發展及環境問題

區內發展物業主要包括現代高層商業大樓及低層零售購物中心，混合一些較舊中等高度住宅樓。由於位於天河體育中心較繁忙一側，該段體育西路的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地區並無任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3. 交通便利

由於體育西路沿路有的士、巴士及地鐵一和三號線等公共交通工具，故該物業整體上交通方便。巴士站距該物業兩分鐘步行路程。從廣州主幹道體育西路可直達該物業。

3. 物業概述

城建大廈乃一幢二十八層高甲級商業大樓再加一個兩層地庫停車場，位於廣州黃金商業區天河區體育西路185、187及189號。該大廈包括一幢五層高商業裙樓及其上六至二十八樓的辦公樓。據管理人所提供資料，該大廈的總建築面積約為74,049.2平方米。該物業的建築面積明細及用途概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層及二層	停車場及機房	12,500.6
一層至三層	商業	11,757.5
四層	餐廳	4,639.3
五層	會所	1,724.5
六層至二十八層	辦公樓	43,427.3
總計		74,049.2

該物業的商業部分位於供各層辦公樓使用的主要入口大堂後面，分為多個環繞大堂的獨立零售單位，大堂地下用作展覽用途。

該大廈的地盤包括一幅面向體育西路的規則平坦地皮，其上建有一幢五層高商業裙樓連同一幢辦公樓（由六層至二十八層）。該大廈於一九九七年落成。該大廈設有專用會所、餐廳、會議中心及停車場等設施。該物業的規劃及設計大致為方形。

該物業由強化混凝土建成，主要大堂的牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾，並有石膏假天花。樓宇規格包括中央冷氣系統，主要服務設施（包括水電及電訊）接駁至樓宇。該物業辦公樓部分的裝修一般採用地氈或相同地磚、牆紙及假天花。兩部載客升降機、十部扶手電梯及四條樓梯供零售群樓使用，多部辦公升降機供所有層數使用。六部載客升降機、兩部載貨升降機及兩條樓梯供辦公樓部分使用。該大廈維持在與其樓齡相符的合理狀況。

該大廈維持在與其樓齡相符的合理狀況。消防安全措施為整幢大廈安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 所有權

4.1. 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該大廈物業一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
部分一層*	商業	1,580.2
部分一層#	商業	1,707.4
二樓全層	商業	3,977.0
三樓全層	商業	4,493.0
部分六層	辦公樓	1,487.3
部分七層	辦公樓	818.1
部分八層	辦公樓	922.2
部分九層	辦公樓	795.7
部分十層	辦公樓	1,383.3
十一層全層	辦公樓	1,844.3
十六層全層	辦公樓	1,844.3
部分十七層	辦公樓	1,717.9
十八層及十九層全層	辦公樓	3,688.7
部分二十層	辦公樓	1,613.8
部分二十一層	辦公樓	1,613.8
二十二層至二十八層	辦公樓	12,910.4
總計		42,397.4

附註：

* 該部分包括管理辦公室

一樓大堂，並非零售單位，不供永久租用。

5. 租賃詳情

5.1. 租金收入

根據所提供於估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
41,164.8平方米	人民幣 4,179,882.00 元	人民幣 50,158,584.00 元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如：水電、煤氣、電話、冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造／工程及航運等。

5.2. 出租率

據管理人所提供的資料，於估值日該物業大部分已租予各租戶，即越秀房產基金所持該物業的出租率約為97.1%。

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期少於(年)	租期多於或等於(年)	按面積計
零	—	0.9%
一	二	11.1%
二	三	16.4%
三	四	8.2%
四	五	29.9%
五	六	33.5%
		100.0%

物業估值報告

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	19.2%
二〇一四年年底	9.9%
二〇一五年年底	25.5%
二〇一六年年底	19.1%
二〇一七年年底及以後	26.3%
	100.0%

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重大租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人表示，物業管理費收入足夠抵銷所有物業管理開支。

5.6. 物業管理

管理人、金峰有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日簽訂一份租賃服務協議，初步為期三年，並於二〇一〇年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為財富廣場的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。身為樓宇的物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付樓宇經營開支款項。租賃代理同意，身為財富廣場物業管理人期間，租賃代理所獲付服務費亦包括物業管理費。根據物業管理協議，物業管理人有權向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。

據管理人表示，租戶每月須向租賃代理支付管理費。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫（以吾等所得最新數據為基礎）辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，該物業辦公樓及零售部分所採用的年期回報率分別為7.50%及8.00%，而該物業辦公樓及零售部分所採用的復歸回報率分別為8.00%及8.50%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用不同貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租（如適用）。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般兩至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市值租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目	
貼現率	9.40%(辦公樓)及9.80%(零售)
增長率(十年平均數)	3.00%
空置撥備(十年平均數)	2.00%

物業估值報告

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目	
服務費(依據租約)	租金收入 4.00%
能源及公用開支	租金收入 2.00%
雜項開支	租金收入 2.00%
保險	每月每平方米人民幣 5.0 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3. 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 646,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 650,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為**人民幣 648,000,000 元**(大寫人民幣陸億肆仟捌佰萬元)。

物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

戊部 — 越秀房產基金位於中國廣東省廣州市天河區體育西路 101 號維多利廣場(「該物業」)的多個單位的估值

1. 物業概要

據管理人所提供資料，有關該物業已發出的合共 9 份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

a. 物業概述	維多利廣場是一幢六層高商業零售中心連同一個四層地庫和兩幢高層辦公樓。 該物業包括該發展物的多個單位。
b. 土地使用權類別	出讓
c. 土地用途	維多利廣場所在土地用途為「商業／旅遊」
d. 土地使用權期限	由二〇〇四年三月八日起四十年
e. 註冊擁有人	京澳有限公司
f. 建築面積	27,698.1 平方米
g. 套內面積	22,847.9 平方米
h. 可出租總面積	27,262.3 平方米

2. 地點及環境

2.1. 地點及土地用途

維多利廣場位於中國廣東省廣州市天河區體育西路 101 號。該物業入口設有六層高玻璃大堂，樓宇前面為已鋪路面的行人購物大道。零售中心上蓋建有兩幢五十二層高及三十六層高辦公樓。維多利廣場位於天河路及體育西路交界，地鐵一及三號線交匯處，毗鄰廣州購書中心及天河城廣場。體育西路形成圍繞天河體育中心的其中一條通道，並已成為廣州市主要中央商務區之一。

2.2. 周邊發展及環境問題

該物業位於天河區，區內發展物業主要包括現代高層商業大樓及低層零售購物中心，混合一些較舊中等高度住宅樓。該物業沿體育西路一段人流適中。吾等並不知悉物業地點及周圍地點並無任何環境問題或污染。基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，故吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

物業估值報告

2.3. 交通便利

由於體育西路沿路有的士及巴士等公共交通工具，故該物業整體上交通方便。巴士站距該物業兩分鐘步行路程。物業距地鐵一號線體育西路站約三分鐘步行路程。地鐵一號線及三號線有一條地下通道直通該物業地庫一層。

3. 物業概述

維多利廣場位於廣州黃金商業區天河區體育西路101號。據管理人所提供資料，該發展物業的總建築面積約為52,568.6平方米。該物業的建築面積明細概述如下：

樓層*	用途	建築面積 (平方米)
地庫一層及二層	停車場	24,870.5
地庫一層	商業	1,809.2
一層	商業(包括避火層)	3,033.5
二層	商業	3,968.9
三層	商業	4,756.7
四層	商業	4,756.7
五層	商業	4,769.9
六層	商業	4,603.2
總計		52,568.6

該物業土地面積約10,477.0平方米，購物中心的地盤包括一幅面向體育西路的規則平坦地塊，其上建有一幢於二〇〇三年落成的六層高商業零售中心連同四層地庫。維多利廣場主要入口位於體育西路。與區內其他規模與級別相若的購物中心比較，維多利廣場規劃及設計合理。

該物業由強化混凝土結構建成，一層至四層的公共部分用相同花崗岩地面及牆磚裝修，五層至六層的公共部分用花崗岩地磚裝修，而牆壁則用塑膠或塗上油漆及鋪牆紙。主要服務設施(包括水電及電訊)接駁至樓宇。該大廈全部樓層再分為多個單位，設有四部載客升降機，二十部扶手電梯供地庫至六層使用。

與鄰近其他購物中心比較，該物業的服務設施及裝修水平屬合理。該物業維持在與其樓齡相符的合理狀況。消防安全措施為整幢大廈安裝了自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 擁有權

4.1. 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該發展物業一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層／單位	用途	建築面積 (平方米)	套內面積 (平方米)
地庫一層部分	商業	1,809.2	1,503.6
一層(101)	商業	473.7	442.3
一層(102)	商業	1,553.5	1,451.0
一層	商業(避火層)	1,006.3	978.2
二層	商業	3,968.9	3,058.1
三層	商業	4,756.7	3,833.0
四層	商業	4,756.7	3,833.0
五層	商業	4,769.9	3,875.8
六層	商業	4,603.2	3,872.9
總計		27,698.1	22,847.9

5. 租賃詳情

5.1. 租金收入

根據所提供於估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租建築面積	月租收入	年租收入
26,136.46 平方米	人民幣 4,603,524.00 元	人民幣 55,242,288.00 元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話、冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造／工程及航運等。

5.2. 出租率

據管理人表示，於估值日該物業大部分已租予各租戶，即越秀房產基金所持該物業出租率為 95.9%。

物業估值報告

5.3. 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，全部租約以一般租期按照正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於或等於(年)	按面積計
零	一	6.2%
一	二	63.3%
二	三	1.4%
三	四	2.8%
四	五	7.1%
五	六	0%
六	七	7.6%
七	八	0%
八	九	11.6%
九	十	0%
十年以上		0%
		100.0%

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	6.2%
二〇一四年年底	63.3%
二〇一五年年底	1.4%
二〇一六年年底	2.8%
二〇一七年年底及以後	26.3%
	100.0%

5.4. 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重大租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5. 過往支銷

據管理人所告知，物業管理費收入總額足夠抵銷物業管理開支總額。

5.6. 物業管理

管理人、京澳有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日簽訂一份租賃服務協議，初步為期三年，並於二〇一一年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理(亦為維多利廣場的物業管理人)每年將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。身為樓宇的物業管理人的租賃代理，有權保留租戶所繳管理費10.0%以支付樓宇經營開支款項。租賃代理同意在身為維多利廣場物業管理人期間，租賃代理所獲付服務費亦包括空置物業管理費。根據物業管理協議，物業管理人有權向物業公司就物業任何空置單位收取物業管理費。

據管理人表示，租戶應每月支付管理費予租賃代理。

6. 估值

6.1. 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫(以吾等所得最新數據為基礎)辨識出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，所採用的年期回報率及復歸回報率分別為7.5%及8.0%。

6.2. 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用9.4%的貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租(如適用)。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般兩年至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市場租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

項目	
貼現率	9.40%
增長率(十年平均數)	3.00%
空置撥備(十年平均數)	2.00%

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目	
服務費(依據租約)	租金收入4.00%
能源及公用開支	租金收入0.5%
雜項開支	租金收入1.00%
保險	每月每平方米人民幣3.50元
營業稅及其他	租金收入5.50%
堤圍防護費	租金收入0.09%
城市房地產稅	租金收入12.00%
印花稅	租金收入0.10%

6.3. 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 801,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 763,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為人民幣 782,000,000 元(大寫人民幣柒億捌仟貳佰萬元)。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

物業估值報告

己部 — 越秀房產基金對位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、252、254、256及258號越秀新都會大廈(「該物業」)的多個單位的估值

1. 物業概要

據管理人所提供的資料，有關該物業已發出的合共242份房屋所有權證。該物業詳情概述如下：

a. 物業概述	一幅規則的L形平坦土地，其上建有二十六層商業大廈(包括三層地庫)。該物業包括該大廈的多個單位。
b. 土地使用權類別	出讓
c. 土地用途	越秀新都會大廈所在土地用途為「商業及辦公樓」。
d. 土地使用權期限	商業部分 二〇〇五年十一月二十二日起四十年 辦公樓部分 二〇〇五年十一月二十二日起五十年 停車場部分 二〇〇五年十一月二十二日起五十年
e. 註冊擁有人	廣州捷雅城房地產開發有限公司
f. 建築面積	商業部分(地庫一層至四層) 15,445.5平方米 辦公樓部分(五至二十三層(六層除外)) 34,441.8平方米 停車場部分(地庫二層至地庫三層) 7,549.0平方米 其他(包括公用設施區域及六層的會所) 4,528.0平方米 總計：61,964.3平方米
g. 可出租總面積	49,887.3平方米

2. 位置及環境

2.1 地點及土地用途

越秀新都會大廈位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路，直通西門口地鐵站。越秀區為廣州最老城區之一，省級及市級政府均位於該區。越秀區亦為廣州傳統購物中心，商業非常發達。知名的商業購物區包括廣州北京路步行街、一德路海鮮干貨市場、玩具街、白馬大廈、狀元坊內街巷、沿江路酒吧街、高地街服裝商業街、天成路印刷油墨及出版物街市、泰康路裝飾材料街市、燈具鮮花街市、解放路電子產品街市、濠畔街一皮革鞋料商業街、惠福路食品街等。上述商業街市均受眾多遊客及商業投資者青睞。

2.2 周邊發展及環境問題

該物業位於越秀區，該區的發展物業主要包括新舊夾雜中層商業樓與住宅發展物業，混合較舊的低層至中層住宅樓。由於鄰近人民中路路口，故該段中山六路的行人流量甚多。吾等並不知悉物業地點及周圍地點存在任何環境問題或污染。

基於中國的土地註冊制度，吾等無法追查過往建於有關土地上的任何物業的資料，因此，吾等無法評論有否污染及其對價值的影響，亦無法確定該地點的過往用途。

2.3 交通便利

由於中山六路與人民中路沿路均有的士及巴士等公共交通工具，因此，該物業整體上交通方便。西門口地鐵站出口直通越秀新都會大廈地庫一層。該物業距廣州東火車站僅約20分鐘車程。

3 物業概述

越秀新都會大廈屬乙級商業綜合樓，位於廣州傳統的市內購物區越秀區中山六路。根據管理人所提供資料，開發總建築面積約為85,750.76平方米。該大廈是一幢二十六層商業大樓(包括三層地庫)於二〇〇五年落成。該物業的正門位於中山六路與人民北路的交匯處。停車場設施位於二層地庫內，平台花園、會所、商務中心及其他配套設施位於六層及避火層。較附近其他辦公樓，越秀新都會大廈的規劃及設計屬合理。

該物業由強化混凝土建成，外牆鋪上瓷磚，大堂的牆壁及地面用雲石或花崗岩裝飾。主要服務設施包括接駁至樓宇的水電及電訊設備。該樓宇各層再分為多個單位，各層有七部載客升降機。相比區內其他辦公大樓，該發展物業的服務設施及裝修水平乃屬合理。該樓宇維持在與其樓齡相符的合理狀況。消防安全措施包括為整幢大廈安裝自動灑水頭、煙霧偵測器、火警警報系統及滅火器。

4. 擁有權

4.1 越秀房產基金持有的權益部分

越秀房產基金持有該大廈物業一部分，有關權益詳情列載如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
地庫二層及三層	停車場*	7,549.0
地庫一層及二層	公用設施	999.4
地庫一層至四層	商業／零售	15,445.5
五層，七層至二十三層	辦公樓	34,441.8
一層至六層	會所、公用設施及其他	3,528.7
總計		61,964.4

* 停車場總建築面積約為7,621.0平方米，包括分配予國內合營夥伴前身的約72.0平方米。

5. 租賃詳情

5.1 租金收入

根據所提供截至估值日的租金登記冊，現有月租收入淨額及相等的年租收入淨額如下：

已出租可供出租總面積	月租收入	年租收入
49,314.8 平方米	人民幣 4,854,414.00 元	人民幣 58,252,968.00 元

據所提供資料，吾等明白租金收入不包括物業管理費及其他支銷，例如水電、煤氣、電話、冷氣費等。該物業由來自各行業的多名租戶佔用，例如金融、保險、地產、資訊科技、電訊、製造／工程及航運等。

5.2 出租率

據管理人所提供資料，於估值日該物業大部分已租予多名租戶，即越秀房產基金所持該物業出租率約為 98.9%。

5.3 租賃週期期限及屆滿概況

整體上，租約以一般租期按正常商業條款訂立。租期詳情如下：

租期多於(年)	租期少於或等於(年)	按面積計
零	一	2.4%
一	二	25.0%
二	三	29.0%
三	四	6.2%
四	五	5.3%
五	六	8.4%
六	七	5.3%
七	八	1.6%
八	九	0%
九	十	16.8%
總計		100.0%

物業估值報告

根據已續訂租約，租期屆滿概況詳情如下：

按面積計將於下列各年期滿的租約百分比	按面積計
二〇一三年年底	40.8%
二〇一四年年底	18.5%
二〇一五年年底	20.1%
二〇一六年年底	19.7%
二〇一七年年底及以後	0.9%
	100.0%

5.4 重要租金調整規定概要

吾等明白該物業並無重大租金調整規定。吾等並不知悉有任何可能影響該物業價值的分租、租約、重大選擇權或優先購買權。

5.5 過往支銷

據管理人表示，物業管理費收入足夠抵銷物業管理開支。

5.6 物業管理

管理人、廣州捷雅城房地產開發有限公司(「物業公司」)與廣州怡城物業管理有限公司(「租賃代理」)於二〇〇五年十二月七日簽訂一份租賃服務協議，初步為期三年，並於二〇一〇年十二月三十一日簽訂續期協議，將服務期延長至二〇一三年十二月三十一日。根據該兩份協議，租賃代理將收取的報酬為物業公司經營該物業應收總收入的4.0%(「服務費」)。

據管理人表示，租戶每月應付租賃代理管理費。

6. 估值

6.1 收入資本化計算法

此方法透過資本化將來自該物業的實際及預期收入淨額轉換成價值，而將收入淨額轉換成價值的最常用方法乃「年期及復歸」法。此方法考慮目前來自現有租賃的現時租金收入及日後潛在收入，透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，按市值基準估計物業的價值。吾等在估值時已考慮區內同類及／或類似零售／批發發展物業的可比較租金報價或已交易租金收入。為編製市場可比較數據，吾等從自有數據庫（以吾等所得最新數據為基礎）辨認出多項可比較物業。由於可用實際交易數目有限，故吾等亦分析區內多幢樓宇的出租情況。吾等評估時，該物業辦公樓及零售部分所採用的年期回報率分別為7.50%及6.50%；而該物業辦公樓及零售部分所採用的復歸回報率分別為8.00%及7.00%。

6.2 現金流量貼現法

吾等估值時已就該物業採用不同貼現率，該貼現率乃用以轉換日後應付或應收貨幣金額至現值的回報率，理論上反映資本的機會成本。吾等在達致上述貼現率時，已研究可資比較相類物業所賺取投資回報的市場現況。在達致定期現金流量時，吾等已考慮租金收入年增長率，以評估於租期屆滿時用以釐定現金流量的預測租金收入。吾等已估計該物業未來十年每年的租金增長。各租約的租金增長模式反映各租約的租金調整規定，包括分期加租（如適用）。吾等假設於租約期滿時，租約將按一般二年至三年的租期續訂。新續訂租約屆滿後，新租約將按三年租期及當時市場租金授出或續訂。由於管理人向吾等表示用作維持該物業目前狀況的維修保養成本由租戶繳交的管理費支付，故並無就維修保養的預期成本作出扣除。吾等亦已就營業稅、印花稅、城市房地產稅、堤圍防護費、保險及服務費扣除相關款項。吾等評估時利用下列假設對該物業估值：

物業估值報告

項目	
貼現率	9.5%(辦公樓)及 9.00%(零售)
增長率(十年平均數)	3.00%
空置撥備(十年平均數)	1.00%(辦公樓)及 1.00%(零售)

空置撥備乃依據吾等所知廣州有關物業市場的供求量計算。

吾等在現金流量貼現分析中依據管理人所提供資料，預測該大廈未來十年下列支銷金額如下：

項目	
服務費(依據租約)	租金收入 4.00%
能源及公用設施開支	租金收入 0.5%
雜項開支	租金收入 1.00%
保險	每月每平方米人民幣 3.50 元
營業稅及其他	租金收入 5.50%
堤圍防護費	租金收入 0.09%
城市房地產稅	租金收入 12.00%
印花稅	租金收入 0.10%

6.3 估值意見

下表概述吾等以各方法估值的結果：

估值方法	估值意見
收入資本化計算法	人民幣 751,000,000 元
現金流量貼現法	人民幣 748,000,000 元

依據吾等按收入資本化計算法(包括現金流量貼現法)的估值，假設該物業(現有租戶利益及物業業權並無任何重大產權負擔或缺失)可在市場上銷售，吾等認為該物業於估值日現況下的市值為人民幣 749,000,000 元(大寫人民幣柒億肆仟玖佰萬元)。

該物業的市值乃採用收入資本化計算法及現金流量貼現法計算所得價值的平均數。

獨立核數師報告

致越秀房地產投資信託基金基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列第174頁至第228頁所載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「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二〇一二年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、分派聲明、基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要與其他解釋資料。

管理人對綜合財務報表的責任

越秀房產基金管理人負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實公允呈列綜合財務報表，及負責確保綜合財務報表已根據二〇〇五年十二月七日訂立並於二〇〇八年三月二十五日經首份補充契約修訂、於二〇一〇年七月二十三日經第二份補充契約修訂及於二〇一二年七月二十五日經第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會制定的《房地產投資信託基金守則》(「房託基金守則」)附錄C所載相關披露規定妥為編製，及管理人釐定為必要的內部監控，使綜合財務報表的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據審核對該等綜合財務報表發表意見，並僅向 貴公司整體報告，而別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，規劃及審核以合理確定有關綜合財務報表有否任何重大錯誤陳述。

致越秀房地產投資信託基金基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃)

核數師的責任(續)

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選程序取決於核數師的判斷，包括評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實公允呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計切合相關情況的審核程序，但並非對公司內部監控的成效發表意見。審核工作亦包括評價越秀房產基金管理人採用的會計政策是否合適及所作會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信已取得充足恰當的審核憑證作為我們審核意見的根據。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公允反映 貴集團於二〇一二年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照信託契約相關條文及房託基金守則所載的相關披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一三年三月十三日

綜合全面收益表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
收益	5	712,201	522,286
經營開支	6	(348,495)	(213,883)
投資物業的公平值收益	15	390,518	1,026,406
融資收入	9	53,752	90,688
融資成本	10	(163,827)	(54,360)
與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額	28	94,053	—
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		738,202	1,371,137
所得稅開支	11	(50,400)	(33,862)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		687,802	1,337,275
與基金單位持有人交易	27	(692,312)	(1,337,275)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(4,510)	—
年內其他全面收益：			
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項			
— 總額		8,139	—
— 稅項		(1,896)	—
年內其他全面收入，扣除稅項		6,243	—
年內總全面收入		1,733	—

	以下人士應佔				合計 人民幣千元
	與基金		與基金		
	單位持有人		單位持有人		
	交易前的基金	與基金	交易後的基金		
	單位持有人權益	單位持有人的	單位持有人權益	非控股權益	
	人民幣千元	交易(附註27)	人民幣千元	人民幣千元	
截至二〇一一年十二月三十一日					
止年度的溢利／(虧損)	1,337,275	(1,337,275)	—	—	—
其他全面收入	—	—	—	—	—
截至二〇一一年十二月三十一日					
止年度的全面收入總額	1,337,275	(1,337,275)	—	—	—
截至二〇一二年十二月三十一日					
止年度溢利／(虧損)	686,473	(692,312)	(5,839)	1,329	(4,510)
其他全面收入：					
物業、廠房及設備公平值變動，					
扣除稅項	5,839	—	5,839	404	6,243
截至二〇一二年十二月三十一日					
止年度的全面收入總額	692,312	(692,312)	—	1,733	1,733

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年度最少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，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」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及基金單位持有人應佔資產淨值變化均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報表披露構成影響。可分派收入總額於第178頁的分派聲明釐定。
- (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12。

第182頁至228頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合資產負債表

於二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,287,311	10
土地使用權	14	1,675,679	—
投資物業	15	18,264,000	6,471,000
遞延資產	17	116,497	39,104
商譽	18	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部分)	19	232,448	—
		22,736,259	6,670,438
流動資產			
存貨		3,971	—
貿易應收款項	20	11,291	—
應收關聯方款項	30	987,679	—
可收回稅項		1,935	2,248
預付款項、按金及其他應收款項	21	24,756	6,831
補貼款項資產(即期部分)	19	209,200	—
短期銀行存款	22	125,000	175,111
現金及現金等價物	22	774,021	520,650
		2,137,853	704,840
資產總額		24,874,112	7,375,278
流動負債			
貿易應付款項	24	8,677	—
租金按金(即期部分)	25	73,289	54,055
預收款項	25	24,839	7,986
應計費用及其他應付款項	25	1,408,820	44,944
應付關聯方款項	30	46,290	22,179
銀行借貸，有抵押	26	300,000	—
		1,861,915	129,164

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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(非即期部分)	25	121,431	72,576
銀行借貸, 有抵押	26	8,057,636	1,978,169
遞延稅項負債	23	2,226,428	100,105
		10,405,495	2,150,850
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		12,267,410	2,280,014
基金單位持有人應佔資產淨值	27	12,524,083	5,095,264
負債總額		24,791,493	7,375,278
資產淨值		82,619	—
權益			
重估儲備		5,839	—
保留盈利		(5,839)	—
		—	—
非控股權益		82,619	—
總權益		82,619	—
流動資產淨值		275,938	575,676
扣除流動負債後總資產		23,012,197	7,246,114
已發行基金單位數目(千個)	27	2,743,210	1,065,973
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)		人民幣 4.57 元	人民幣 4.78 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)		人民幣 3.79 元	人民幣 4.78 元
代表管理人的董事會			

梁凝光先生
董事

劉永杰先生
董事

分派聲明

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔除所得稅後溢利		686,473	1,337,275
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(390,518)	(1,026,406)
— 扣自綜合全面收益表的投資物業公平值收益的遞延稅項		28,522	18,687
— 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		(33,206)	(10,230)
— 融資業務的外匯收益		(18,255)	(87,905)
— 已收購的一家附屬公司的負債淨額公平值高於收購成本的差額	28	(290,477)	—
可分派收入總額		(17,461)	231,421
額外項目 (ii)			
— 根據補貼款項契諾的已收及／或可收回現金		129,700	—
— 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的不同折舊及攤銷開支		28,091	—
— 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		35,151	—
— 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		3,363	—
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		32,036	—
— 就收購一家附屬公司產生的開支		196,424	—
— 補貼款項資產利息收入		(3,861)	—
計算額外項目後可分派款額		403,443	231,421
於一月一日可分派的款項		113,170	104,750
年內已付分派 (iii)	27	(275,075)	(223,001)
加：年內已付特別分派 (iii)		43,120	—
已公佈末期分派		284,658	113,170
已公佈每基金單位分派 (iv)		人民幣 0.1037 元	人民幣 0.1062 元

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，以撇銷計入有關年度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) 於二〇一一年七月一日至二〇一一年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣0.1062元(折合為0.1308港元)、於二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1114元(折合為0.1367港元)及特別分派每個基金單位人民幣0.0635元(折合為0.0780港元)(合共人民幣275,075,000元(折合為338,075,000港元))(二〇一一年：人民幣223,001,000元(折合為242,402,000港元))已分別於二〇一二年五月九日、二〇一二年十月二十六日及二〇一二年十一月六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一三年三月十三日管理人董事會宣派由二〇一二年七月一日至二〇一二年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位為人民幣0.1037元(折合為0.1282港元，分派總額為人民幣284,658,000元(折合為351,911,000港元))。

第182頁至228頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	權益				
	基金單位持有人 應佔資產淨值 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	總權益 人民幣千元
於二〇一一年一月一日	3,980,990	—	—	—	3,980,990
扣除與基金單位持有人交易前的					
截至二〇一一年十二月三十一日止年度溢利	1,337,275	—	—	—	1,337,275
已付基金單位持有人的分派	(223,001)	—	—	—	(223,001)
於二〇一一年十二月三十一日	5,095,264	—	—	—	5,095,264
於二〇一二年一月一日	5,095,264	—	—	—	5,095,264
發行基金單位	4,882,001	—	—	—	4,882,001
發行遞延基金單位	2,129,581	—	—	—	2,129,581
收購一家附屬公司	—	—	—	80,886	80,886
截至二〇一二年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	692,312	—	—	—	692,312
— 股權持有人	—	(5,839)	—	1,329	(4,510)
向基金單位持有人支付分派	(275,075)	—	—	—	(275,075)
物業、廠房及設備的公平值變動，					
扣除稅項	—	—	5,839	404	6,243
於二〇一二年十二月三十一日	12,524,083	(5,839)	5,839	82,619	12,606,702

第182頁至228頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	29	223,767	321,442
已付利息		(145,465)	(36,984)
已付企業所得稅		(6,932)	(9,290)
經營業務所產生現金淨額		71,370	275,168
投資業務所得現金流量			
購買投資物業		(12,482)	(12,094)
已收利息		31,636	2,783
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少/（增加）		50,111	(175,111)
收購附屬公司	28	(4,680,286)	—
投資業務所使用現金淨額		(4,611,021)	(184,422)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(275,075)	(223,001)
銀行借款所得款項，扣除交易成本		2,437,877	1,994,060
償還銀行借款		(554,018)	(1,720,110)
發行基金單位		3,184,238	—
融資業務產生的現金淨額		4,793,022	50,949
現金及現金等價物增加淨額		253,371	141,695
於年初的現金及現金等價物		520,650	378,955
於年終的現金及現金等價物	22	774,021	520,650

第 182 頁至 228 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

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，由管理人與匯豐機構信託服務(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並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。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合報表已獲管理人董事會批准於二〇一三年三月十三日刊發。

2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，所有呈報年度均貫徹採用該等政策。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則、信託契約相關條款及房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)附錄C所記載相關披露要求編製。綜合財務報表乃以歷史成本法編製，並就重估按公平值列賬的投資物業以及酒店及服務式公寓作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理人在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜程度的領域，或對於綜合財務報表屬重大的假設及估計的領域披露於附註4。

(i) 於二〇一二年生效但與本集團無關的現有準則修訂：

以下現有準則的修訂由二〇一二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12號(修改)	遞延稅項：相關資產的收回
香港財務報告準則第1號(修改)	披露－嚴峻高通脹和免除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號(修改)	披露－金融資產轉讓

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 於二〇一二年生效但與本集團無關的現有準則修訂：(續)

根據香港會計準則第12號的修改「遞延稅項：相關資產的收回」，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號「投資物業」利用公平值模型計量的投資物業乃假設將通過銷售收回，除非假設在若干情況下被推翻。由於管理人認為，就計量有關該等物業的遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業將通過由越秀房產基金使用而收回，故本集團推翻此假設。因此，採納上述對現有準則的修改對本集團的財務表現及狀況並無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則以及現有準則的修訂、修改及詮釋：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則1號(修改)	財務報表的呈報	二〇一二年七月一日
香港會計準則19號(修改)	職工福利	二〇一三年一月一日
香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)	獨立財務報表	二〇一三年一月一日
香港會計準則第28號(二〇一一年修訂)	於聯營公司及合營公司的投資	二〇一三年一月一日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報—金融資產和金融 負債的互相抵銷	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納—政府貸款	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露—金融資產和金融 負債的互相抵銷	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則 第9號(修改)	強制性生效日期及過渡披露	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則 第11號以及香港財務報告準則第12號(修改)	合併財務報表、合營安排、於其他 實體的權益披露：過渡指引	二〇一三年一月一日

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效亦未被本集團提早採用的新準則以及現有準則的修訂、修改及詮釋：(續)

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
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 (二〇一一年)(修改)	合併財務報表、於其他實體的權益 披露及獨立財務報表	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二〇一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝離成本	二〇一三年一月一日
年度改進項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的 年度改進	二〇一三年一月一日

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。本集團擬於新準則、準則的修訂及詮釋生效時採用。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

綜合財務報表包括越秀房產基金及其所有附屬公司截至二〇一二年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團有權監管其財務及經營政策之所有公司(包括特定目的公司)，通常附帶過半數投票權之股權。評估本集團是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。當集團持有一間實體不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。

實際控制權可在持有一間實體不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策之情況下產生。

附屬公司自其控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

集團內公司間的公司間交易、結餘、收益及支出會互相抵銷。於資產確認的公司間交易產生的損益亦已抵銷。本公司會在必要時更改附屬公司之會計政策，確保與本集團之政策一致。

(ii) 業務合併

本集團進行業務合併時採用收購會計法入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方之前擁有人所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或按非控股權益所佔被收購方可識別資產淨值已確認金額之比例確認於被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公平值重新計量；有關重新計量產生的損益於損益確認。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 業務合併(續)

本集團所轉讓的任何或然代價將在購買當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值後續變動，將按照香港會計準則第39號規定，確認為損益或其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公平值之總額超出收購所得可識別資產淨值及所承擔負債之公平值之數額計量。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額於損益確認。

(c) 分部呈報

經營分部的呈報乃以符合主要營運決策者所獲提供的內部呈報方式進行。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，而其已獲確認為管理人的董事會作出策略決定。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所包括之項目，均以該實體之主要營運地區的貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表乃以人民幣呈報，人民幣為越秀房產基金的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或估值當日(倘項目再計量)的匯率換算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率換算以外幣列值貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於綜合全面收益表內確認。

有關借貸的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「融資(成本)／收入淨額」一項中呈列。所有其他匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「經營開支」中呈列。

2 重大會計政策概要(續)

(e) 物業、廠房及設備

- (i) 酒店及服務式公寓主要包括酒店及服務式公寓的樓宇、租賃物業裝修以及固定裝置及傢俬，按公平值減隨後累積的任何折舊及隨後累積的任何減值虧損列賬，並由獨立專業合資格估值師定期進行物業重估。重估產生的變動於其他全面收入中處理，其累積變動反映於重估儲備中。但若重估出現虧絀，有關虧絀超出緊接重估前就同一項資產計入儲備的金額的部分於綜合收益表列支。

如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於綜合收益表列支，則會按曾列支的重估虧絀撥入綜合收益表。

在重估日期的任何累計折舊與資產的賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產的重估金額。

當出售經重估資產時，其重估儲備所載的金額將轉撥至基金單位持有人應佔資產淨值。

- (ii) 所有其他物業、廠房及設備以歷史成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬於購置該等項目的開支。

僅當其後成本的未來經濟利益可流入本集團，而項目之成本又能可靠計算時，則其後成本計入該資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法按其估計可使用年限將成本分配至其剩餘價值計算如下：

酒店及服務式公寓乃按尚餘年租約年期及估計可使用年期兩者之較低者折舊，惟不得超過完成日期後的40年。

租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公用品	3至5年
汽車	5年

於每個報告期末均會檢討及修訂(如適用)資產的餘值及其可使用年期。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售的損益乃對比所得款項與賬面值後釐定，並於綜合全面收益表「經營開支」中確認入賬。

2 重大會計政策概要(續)

(f) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地、辦公室樓宇及購物中心)由本集團以長期租約持作收取租金或資本增值或兩者兼有，但並非由本集團佔用的物業。投資物業亦包括正在就日後用作投資物業建設及開發的物業。

投資物業首先按成本入賬，包括相關交易成本及(倘適用)借貸成本。投資物業於首次按成本確認後按公平值入賬，即外界估值師於各報告日期釐定的公開市值。公平值根據活躍市價釐定，若有需要，會因應個別資產的性質、地區分佈或狀況調整。該等估值根據國際估值準則委員會頒佈的指引進行，並由外界估值師每年審閱。倘重新發展持續作投資物業用途或所在市場變得較不活躍的投資物業，則繼續按公平值入賬。公平值變動於綜合全面收益表中確認。

(g) 商譽

商譽指於收購日期收購成本超逾本集團應佔所收購附屬公司可識別資產淨值的公平值之超出部分。

就減值測試而言，於業務合併收購之商譽乃分配至預期將從該業務合併的協同效應中受惠之現金產生單位(「現金產生單位」)，或現金產生單位組別。各商譽分配至的業務合併單位或業務合併單位組別代表為內部管理目的監控商譽的實體內的最低級別。商譽按經營分部級別監控。

倘發生事件或變化的情況有潛在減值的跡象，則會每年或更頻繁地進行商譽減值審閱。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減銷售成本之較高者。任何減值即時確認為支出且不會於後續撥回。

(h) 非金融資產減值

使用年期不確定毋須攤銷，但須每年進行減值測試。須攤銷的資產會在發生事件或環境變化顯示其賬面值無法收回時進行減值測試。若資產的賬面值超過可收回金額，有關差額確認為減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本或可使用價值之較高者。評估減值時，資產會分類為各個最基本的可識別現金流量(現金產生單位)組合。本公司於各報告日期檢討已減值之非金融資產(商譽除外)能否撥回減值。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 存貨

存貨主要包括食品、飲料及經營供應項目，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按加權平均基準計算。可變現淨值為於一般業務過程中經扣除出售開支的估計售價。

(j) 貸款及其他應收款項

貸款及其他應收款項最初按公平值確認，隨後則使用實際利率法按攤銷成本計算並扣除減值撥備。

當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就貸款及其他應收款項設定減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按實際利率折現的估計未來現金流量現值的差額。應收款項的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合收益表中確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回綜合收益表中。

如預期將於一年或以內(若更長，則在業務正常經營週期內)收回貸款及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產；否則，該等款項呈列為非流動資產。

(k) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。

(l) 租金按金

租金按金指擁有固定或可釐定還款額的金融負債，於本集團直接與租戶訂立租賃協議時產生，會計入流動負債，惟租期超過結算日後十二個月的租金按金則分類為非流動負債。

租金按金首先按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計算。最初確認入賬時，金融負債賬面值與實際已收代價的差額作初期溢價處理，並於租期內作為租金收入以直線法確認入賬。

2 重大會計政策概要(續)

(m) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原到期時間為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

(n) 貿易應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務的付款責任。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(若更長，則在業務正常經營週期內)，其將會分類為流動負債；否則，該等款項呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(o) 撥備

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且可合理估計款項，則確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關之資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定之貨幣時間值及風險之評估)計算之現值計量。隨時間產生之撥備增加確認為利息開支。

2 重大會計政策概要(續)

(p) 借貸

借貸扣除所涉交易成本後首先按公平值確認，隨後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回值之任何差額採用實際利息法於借貸期內在綜合全面收益表確認。

倘貸款的若干或全部可能被提取，則於設立貸款融資時支付的費用確認為該貸款的交易成本。倘無證據表明該貸款的部分或全部可能被提取，則該費用撥充為流動資金服務的預期款項並於與其相關的融資期間內攤銷。

借款歸類為流動負債，除非本集團有無條件權利於報告期末延期償還負債至少12個月。

(q) 借款成本

可直接歸屬且需經較長時間的購建活動方能達至預定可使用或出售狀態之合資格資產購建或生產的一般及特定借款成本，計入該等資產之成本，直至達至其預定可使用或出售狀態為止。在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

(r) 即期及遞延所得稅

所得稅開支包括即期及遞延所得稅。稅項於綜合全面收益表中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支按結算日越秀房產基金及其附屬公司營運及產生應課稅收入之中國已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，以及根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

2 重大會計政策概要(續)

(r) 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列的賬面值之暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債產生自商譽初步確認，則不會確認遞延稅項負債，倘遞延所得稅源自首次確認交易（業務合併除外）所涉資產或負債，而交易時並不影響會計及應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不會入賬處理。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率（及法例）釐定，預期該等稅率（及法例）在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

倘未來應課稅溢利可以暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅就附屬公司投資產生的暫時差額而撥備，惟本集團可控制暫時差額的撥回時間，並有可能在可預見將來不會撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

(iii) 抵銷

遞延所得稅資產及負債在有合法行使之權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅資產及負債乃有關由同一稅務機關向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅且擬按淨額基準處理結餘方可互相抵銷。

(s) 收益確認

收益按本集團日常業務過程中已收或應收租金收入的公平值計量。當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收益確認。

(i) 租金收入

經營租約租金收入於租期內以直線法確認。倘本集團向租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入遞減。租金總收入與於租期內確認的經營租約租金之間的差額會確認為遞延資產。

2 重大會計政策概要(續)

(s) 收益確認(續)

(ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

(t) 向基金單位持有人的分派

根據信託契約，越秀房產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派本集團最少90%的溢利(或會根據房託基金守則及信託契約調整)。因此，該等基金單位根據香港會計準則第32號列為金融負債，而向基金單位持有人的分派作為融資成本於綜合全面收益表入賬列為開支，故此越秀房產基金於綜合全面收益表將分派確認為融資成本。

(u) 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團參加多項限定供款計劃，據此，本集團按強制、合約或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。在到期支付供款時，會將供款確認為僱員福利開支，並因僱員於供款金數全數歸屬前退出計劃而被沒收的供款所減少。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

(ii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願解僱以換取該等福利時支付。於實體已制定終止僱用現職僱員的具體正式計劃且不可能撤回時，而本集團明確作出解僱，即確認離職福利。倘作出建議鼓勵僱員接受自願解僱，則根據預期接受建議的僱員人數計量離職福利。自報告期末起計逾十二個月後到期應付的福利將折現至其現值。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務活動面對市場風險(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等多種財務風險。本集團的整體風險管理計劃集中處理金融市場的不明朗因素，並致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團採用衍生金融工具對沖所面臨的若干風險。

越秀房產基金管理人識別及評估財務風險，並制定整體風險管理的書面原則，以及涵蓋特定範圍的書面政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、非衍生金融工具及投資過多流動資金。

(i) 市場風險

(A) 外匯風險

本集團在中國經營業務，大多數交易以人民幣結算，所面對的外匯風險主要涉及以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、短期銀行存款、應計費用及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行借貸。考慮到人民幣兌港元和美元的現貨匯率於近年穩步上升並認為將以穩定和可預測的趨勢繼續上升，本集團並無特別為這項風險進行對沖。

假設二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率減弱／增強1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇一二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會由於換算以港元及美元計值的現金及現金等價物、短期銀行存款、應計費用及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行借貸產生外匯虧損／收益而減少／增加約人民幣38,391,000元(二〇一一年：人民幣16,364,000元)。

(B) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自長期貸款。浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險(部分由按浮息持有存款抵銷)。根據本集團的利率管理政策，本集團一般按浮息舉債，並於本集團預計利息支出將於可預見未來大幅上升時利用浮息轉定息利率掉期管理風險。

於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日，本集團並無就浮息借貸訂立任何掉期。於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日，倘借貸利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團於年內的除稅後溢利會由於浮息借貸的利息開支增加／減少而分別減少／增加約人民幣36,589,000元(二〇一一年：人民幣18,207,000元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險

借貸風險按組合管理。信貸風險來自現金及現金等價物、貿易應收款項、應收關連公司款項、其他應收款項、補貼款項資產及銀行及金融機構存款以及租戶所面對的信貸風險，包括已承諾交易。

下表載列於結算日存放於三間主要銀行的銀行存款結餘。管理層預期不會因該等銀行違約而承受虧損。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
對手方		
平安銀行(前稱為深圳發展銀行)	393,806	292,273
上海浦東發展銀行	125,000	—
星展銀行有限公司香港分行	249,046	—
	767,852	292,273

本集團並無政策限制任何金融機構信貸風險的金額。

本集團訂有政策，以確保銷售是向具有適當財政實力及已付適當百分比首期款項的客戶進行。本集團亦設有其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，本集團定期審核每筆應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充足減值虧損。本集團並無重大集中的信貸風險，而是將信貸風險分散至眾多對手方及客戶。

列入綜合資產負債表的應收款項賬面值指本集團就該等金融資產而面對的最高信貸風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於國有銀行或信譽良好的銀行。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充足的現金、具備足夠額度的已承諾信貸融資以及經營現金流量。於二〇一二年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣899,021,000元(二〇一一年：人民幣695,761,000元)。由於相關業務的性質使然，管理人透過調整就超出可分派收入90%的百分比所派付的分派金額來維持流動資金的靈活性。

下表按於結算日至合約到期日的餘下期間將本集團非衍生金融負債的分類為相關期限組別作分析。

下表披露的金額為未貼現的合約現金流量。

	一年內 人民幣千元	一年至 兩年間 人民幣千元	兩年至 五年間 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一二年十二月三十一日					
租金按金	73,289	59,295	53,661	12,246	198,491
貿易應付款項	8,677	—	—	—	8,677
應計費用及其他應付款項	1,389,984	—	—	—	1,389,984
應付關連公司款項	46,290	—	—	—	46,290
銀行借貸，有抵押					
— 須予償還本金	300,000	2,330,048	3,159,562	2,600,000	8,389,610
— 應付利息	396,961	352,909	712,398	627,920	2,090,188
於二〇一一年十二月三十一日					
租金按金	54,055	9,291	62,416	4,721	130,483
貿易應付款項	—	—	—	—	—
應計費用及其他應付款項	44,944	—	—	—	44,944
應付關連公司款項	22,179	—	—	—	22,179
銀行借貸，有抵押					
— 須予償還本金	—	—	2,028,371	—	2,028,371
— 應付利息	44,262	44,262	35,046	—	123,570

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，為基金單位持有人提供回報及為其他利益相關者提供利益。

管理人按資產負債比率監控資本，與業內其他公司一致。該比率乃以債務淨值除以資產總額計算。債務淨值按借貸總額(包括綜合資產負債表所列流動及非流動負債，但不包括基金單位持有人應佔資產淨值)計算。

本集團於二〇一二年的策略與二〇一一年相同，仍維持資產負債比率不超逾45%。於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
借貸總額(附註26)	8,357,636	1,978,169
資產總額	24,874,112	7,375,278
資產負債比率	34%	27%

資產負債比率增加主要由於年內收購廣州國金。

(c) 公平值估計

由於到期日短，本集團的流動金融資產(包括現金及現金等價物、短期銀行存款、其他應收款項及補貼款項資產)及流動金融負債(包括預付款項、應計費用及其他應付款)以及應付關聯人士款項的賬面值與其公平值相若。

供披露的非流動金融資產及金融負債的公平值，乃按本集團同類金融工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

4 重大會計估計

估計會根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信屬合理的未來事件預測)持續評估。

管理人對未來作出估計及假設，顧名思義，所作會計估計很少與實際結果相符。很可能導致下個財政年度之資產及負債賬面值有重大調整的估算及假設討論如下。

(a) 投資物業及物業、廠房及設備的估計公平值

公平值的最佳憑證為同類租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理人的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，管理人的董事會考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業當時於活躍市場上的價格(須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供同類物業的近期價格(該價格會根據自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的轉變作出調整)；及
- (iii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及可能獲得的外在憑證(例如相同地點及狀況的同類物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

倘無法取得有關物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定物業的公平值。管理人董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

管理層估算公平值時採用的主要假設涉及：合約租金收入、預計未來市值租金、保養要求及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及管理人董事進行的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據相同地點及狀況的同類物業當時的市值租金釐定，每年由外界估值師審閱。

(b) 商譽減值估計

根據附註2(g)所述的會計政策，本集團每年測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算，計算時須利用估算(附註18)。

5 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綜合財務報表一致的方式計量。

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。

	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
截至二〇一二年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	68,977	247,966	395,258	712,201
分部業績	(22,503)	386,751	486,994	851,242
折舊及攤銷	34,460	681	10	35,151
投資物業的公平值收益	—	159,854	230,664	390,518
截至二〇一一年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	—	163,131	359,155	522,286
分部業績	—	442,014	942,673	1,384,687
折舊及攤銷	—	—	803	803
投資物業的公平值收益	—	330,106	696,300	1,026,406
於二〇一二年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,892,058	14,896,971	4,856,177	24,645,206
於二〇一一年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	—	2,637,814	4,567,829	7,205,643

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

5 收益及分部資料(續)

分部業績總額與除所得稅及與基金單位持有人進行交易前溢利總額的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
分部業績	851,242	1,384,687
未分配經營成本(附註)	(97,018)	(49,878)
經營溢利	754,224	1,334,809
融資收入	53,752	90,688
融資成本	(163,827)	(54,360)
收購一家附屬公司的其他收入	94,053	—
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	738,202	1,371,137

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。

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	24,645,206	7,205,643
可收回稅項	1,935	2,248
公司資產	226,971	167,387
總資產	24,874,112	7,375,278

	收益		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
中國	712,201	522,286	24,645,206	7,205,643
未分配資產			228,906	169,635
			24,874,112	7,375,278

6 按性質分類的開支

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
物業管理費 (i)	20,569	17,828
僱員福利開支 (附註 7)	26,059	—
城市房地產稅	79,825	61,987
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	42,747	29,718
預提稅項 (ii)	50,187	47,060
物業、廠房及設備的折舊	22,830	803
土地使用權攤銷	12,321	—
營運中已售或消耗的存貨成本	10,746	—
管理人費用 (附註 8)	49,756	34,414
信託人酬金	3,453	2,213
估值費用	470	565
法律及專業費用	245	3,822
核數師酬金	2,500	1,496
銀行費用	1,866	901
其他	24,921	13,076
總經營開支	348,495	213,883

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、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 30)。

(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。

7 僱員福利開支

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	14,188	—
退休金成本	1,297	—
醫療福利成本	793	—
社會保障成本	1,081	—
員工福利	8,700	—
	26,059	—

退休金計劃安排

越秀房產基金在中國的若干附屬公司須參與各省或市政府組織的限定供款退休計劃，並每月向退休計劃按僱員每月薪金的 16% 至 24% 作出供款。除供款外，本集團並無有關實際退休金付款的進一步責任。國家資助的退休計劃須負責向退休僱員支付全部退休金。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

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薪酬，有關薪酬為截至二〇一二年六月三十日及二〇一二年十二月三十一日止六個月存置資產(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。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	32,036	—
以現金的形式	17,720	34,414
	49,756	34,414

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，截至二〇一二年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇一三年三月二十八日發行。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)緊接二〇一三年三月二十八日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一三年三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 融資收入

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	9,507	2,783
來源於關連公司利息收入	22,129	—
補貼款項資產利息收入	3,861	—
融資業務的外匯收益	18,255	87,905
	53,752	90,688

10 融資成本

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	145,465	36,984
銀行借貸的交易開支攤銷	18,362	17,376
	163,827	54,360

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 6(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。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	8,954	9,089
— 上年撥備差額	226	179
遞延所得稅(附註 23)	41,220	24,594
	50,400	33,862

本集團除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利的稅項不同於使用企業所得稅稅率而將產生的理論金額，載列如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	738,202	1,371,137
按國內稅率計算的稅項－25%	184,550	342,784
毋須課稅收入之收益	(175,522)	(319,651)
不可扣稅的開支之支出	34,953	2,787
過往年度撥備差額	226	179
一間附屬公司未匯出盈利的預扣稅項	6,193	7,763
	50,400	33,862

12 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算的每個基金單位的盈利

(a) 基本

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前溢利計算的每個基金單位的基本盈利乃以除所得稅後及與基金單位持有人交易前盈利除以年內已發行基金單位的加權平均計算。

	二〇一二年	二〇一一年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利(人民幣千元)	686,473	1,337,275
已發行基金單位的加權平均數(千股)	1,438,449	1,065,973
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	0.48	1.25

(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的攤薄盈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。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金基位形式的管理人費用(以基金單位形式)，均為具潛在攤薄影響的基金單位。該等計算乃旨在釐定可能已根據發行在外基金單位所附認購權的貨幣價值按公平值購入的基金單位的數目。以上計算的基金單位數目會與假設遞延基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就管理人費用(以基金單位形式)計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇一二年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一二年	二〇一一年
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)	686,473	1,337,275
已發行基金單位的加權平均數(千股)	1,438,449	1,065,973
遞延基金單位調整(千股)	168,294	—
管理人費用(以基金單位形式)調整(千股)	5,365	—
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千股)	1,612,108	1,065,973
每個基金單位的攤薄盈利(人民幣)	0.43	1.25

13 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
於二〇一一年一月一日				
成本	—	12,203	—	12,203
累計折舊	—	(11,390)	—	(11,390)
賬面淨值	—	813	—	813
截至二〇一一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	—	813	—	813
折舊	—	(803)	—	(803)
年終賬面淨值	—	10	—	10
於二〇一一年十二月三十一日				
成本	—	12,203	—	12,203
累計折舊	—	(12,193)	—	(12,193)
賬面淨值	—	10	—	10
截至二〇一二年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	—	10	—	10
出售	—	(3)	—	(3)
收購一間附屬公司(附註28)	2,292,000	492	9,503	2,301,995
折舊	(22,139)	(66)	(625)	(22,830)
重估公平值收益	8,139	—	—	8,139
年終賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311
於二〇一二年十二月三十一日				
成本	2,292,000	12,692	9,503	2,314,195
累計折舊	(22,139)	(12,259)	(625)	(35,023)
重估公平值收益	8,139	—	—	8,139
賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311

於二〇一二年十二月三十一日，獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準重估酒店及服務式公寓。

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2,269,861,000元(二〇一一年：無)計入該等綜合財務報表。

於二〇一二年十二月三十一日，賬面總額為人民幣2,278,000,000元(二〇一一年：無)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借款的擔保(附註26)。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

14 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付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於一月一日	—	—
收購一間附屬公司(附註28)	1,688,000	—
攤銷	(12,321)	—
於十二月三十一日	1,675,679	—

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國：		
10至50年土地使用權	1,675,679	—

於二〇一二年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣1,784,000,000元。公平值變動並無在財務報表內反映。

於二〇一二年十二月三十一日，賬面淨值總額為人民幣1,676,000,000元(二〇一一年：無)的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借款的擔保(附註26)。

15 投資物業

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於一月一日	6,471,000	5,432,500
年內添置	12,482	12,094
收購一間附屬公司(附註28)	11,390,000	—
年內公平值收益	390,518	1,026,406
於十二月三十一日	18,264,000	6,471,000

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。

於二〇一二年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值。估值根據估計未來現金流量所預測的貼現現金流量計算，預測源自現有租約與其他合約的條款及外在憑據(例如相同地點及狀況的同類物業的最新市值租金)，並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的貼現率計算。

於綜合全面收益表內，關於投資物業的直接經營開支為人民幣104,696,229元(二〇一一年：人民幣81,643,000元)。直接經營開支中，人民幣7,254,226元(二〇一一年：人民幣269,558元)與空置投資物業有關。

於二〇一二年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣17,496,000,000元(二〇一一年：人民幣5,742,000,000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26)。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

16 附屬公司

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
越秀房託(控股)2005 有限公司(「控股公司2005」)	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股每股面值 1港元的普通股	100%
Yuexiu REIT 2012 Company Limited (「控股公司2012」) ¹	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	100%
柏達投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%
金峰有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%
福達地產投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%
京澳有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%
金都發展有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	100%
廣州捷雅城房地產開發 有限公司	中國， 有限公司	於中國租賃商用物業	人民幣92百萬元 註冊資本	100%
Tower Top Development Ltd. ¹	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	10,000股每股面值 1美元的普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd. ¹	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	99.99%

16 附屬公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
Hoover Star International Ltd. ¹	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股每股面值 1 美元的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd. ¹	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股每股面值 1 美元的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd. ¹	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股每股面值 1 美元的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司 ¹	香港，有限公司	投資控股	1 股每股面值 1 港元的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司 ¹	香港，有限公司	投資控股	1 股每股面值 1 港元的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司 ¹	香港，有限公司	投資控股	1 股每股面值 1 港元的普通股	99.99%
生輝集團有限公司 ¹	香港，有限公司	投資控股	1 股每股面值 1 港元的普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司 ¹	中國，有限公司	投資控股	3 億港元 註冊股本	99.99%
廣州越聲實業有限公司 ¹	中國，有限公司	投資控股	3 億港元 註冊股本	99.99%
廣州越匯實業有限公司 ¹	中國，有限公司	投資控股	3 億港元 註冊股本	99.99%
廣州越力實業有限公司 ¹	中國，有限公司	投資控股	3 億港元 註冊股本	99.99%

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

16 附屬公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
廣州越秀城建國際金融 中心有限公司 ¹	中國，有限公司	物業管理	人民幣2,650百 萬元註冊股本	98.99%
廣州國金中心酒店管理 有限公司 ¹	中國，有限公司	酒店管理	人民幣5百萬元 註冊股本	98.99%

¹ 該等附屬公司於截至二〇一二年十二月三十一日止年度註冊成立或收購。

附註：

控股公司2005、控股公司2012及金都發展有限公司的股份由越秀房產基金直接持有，而所有其他附屬公司的股份則由越秀房產基金間接持有。

17 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。

18 商譽

人民幣千元	
於二〇一二年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	160,324
二〇一二年十二月三十一日	
賬面淨值	160,324
於二〇一一年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	160,324
二〇一一年十二月三十一日	
賬面淨值	160,324

商譽的減值測試

檢討減值時，商譽的可收回金額根據使用價值計算。該等計算利用按管理層批核的五年期財政預算所估計的稅前現金流量預測。超過五年期的現金流量以下文所示的估計增長率推斷。編製經批核預算所涵蓋的期內現金流量預測涉及多項假設及估計。

現金流量預測採用的主要假設如下：

	二〇一二年	二〇一一年
年增長率	4%	4%
年貼現率	6.1%	7.6%

該等假設已用於現金產生單位的分析。管理層編製的財政預算反映實際及過往年度的表現及預期的市場動態。管理層利用反映目前市場評估資金的時間價值及有關現金產生單位的個別風險的除稅前利率估計貼現率。釐定現金流量預測所用的主要假設須加以判斷，主要假設的變更對現金流量預測有重大影響。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

19 補貼款項資產

年內本集團向越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)收購國金中心。有關詳情請參閱附註28。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。

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「融資成本」。

20 貿易應收款項

	本集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	11,291	—

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：

	本集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	9,051	—
31至90天	1,325	—
91至180天	915	—
	11,291	—

於二〇一二年十二月三十一日，約人民幣11,291,000元(二〇一一年：無)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一二年十二月三十一日，並無貿易應收款項到期(二〇一一年：無)。

21 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結餘主要是預付商業稅及公用服務按金。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以人民幣計值。

22 短期銀行存款及現金及現金等價物

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
存於銀行及手頭的現金	529,034	308,169
原到期日為三個月以內短期銀行存款	244,987	212,481
現金及現金等價物	774,021	520,650
原到期日超過三個月的短期銀行存款	125,000	175,111
總計	899,021	695,761
信貸風險的最大敞口	898,679	695,761

於二〇一二年十二月三十一日，計入本集團的現金及現金等價物為銀行存款約人民幣566,083,000元（二〇一一年：人民幣267,376,000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）或附註3(a)(ii)披露的有關對手方默認利率的過往資料評估。現有對手方於過往並無違約。

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
港元	300,914	383,699
人民幣	566,425	267,376
美元	31,682	44,686
	899,021	695,761

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

23 遞延稅項負債

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	2,226,428	100,105

遞延稅項負債於年內的變動如下：

	公平值收益 人民幣千元	附屬公司 未匯出經營溢利 的預扣稅項 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一一年一月一日	57,681	6,406	11,424	75,511
在綜合全面收益表扣除(附註 11)	18,687	2,727	3,180	24,594
於二〇一一年十二月三十一日	76,368	9,133	14,604	100,105
於二〇一二年一月一日	76,368	9,133	14,604	100,105
自綜合全面收益表扣除(附註 11)	28,522	6,327	6,371	41,220
計入儲備	1,896	—	—	1,896
收購附屬公司(附註 28)	1,845,827	223,510	13,870	2,083,207
於二〇一二年十二月三十一日	1,952,613	238,970	34,845	2,226,428

於二〇一二年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一一年：無)。

24 貿易應付款項

	本集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	8,677	—

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：

	本集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	7,762	—
31至90天	829	—
91至180天	86	—
	8,677	—

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

25 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	73,289	54,055
非即期部分	121,431	72,576
	194,720	126,631
預收款項	24,839	7,986
應繳預扣稅撥備	7,518	7,603
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	11,318	5,727
應付工程款	1,287,907	3,685
經營開支的應計項目	102,077	27,929
應計費用及其他應付款項	1,408,820	44,944
	1,628,379	179,561

租金按金、預收款項及應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

26 銀行借貸，有抵押

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
流動	300,000	—
非流動	8,057,636	1,978,169

本集團銀行借貸共同及個別以下列各項作擔保：

- 柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司價值人民幣6,046,400,000元的投資物業；
- 轉讓上述投資物業及上述投資物業相關的所有租賃協議所產生的租金收入及所有其他所得款項；
- 本集團的附屬公司柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司、京澳有限公司及金都發展有限公司的股本權益；
- Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司¹、香港控股公司²及中國控股公司³的股權；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司及香港控股公司的現有及未來資產(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)；
- Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司及香港控股公司所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；
- 香港控股公司在其與Tower Top的項目相關服務合約(廣州國際金融中心(「國金中心」)的營運、管理、人員安排、市場推廣、採購及其他相關服務)中的所有權利、所有權及權益；
- 信託人在認購契約(認購Tower Top Development Ltd.(「Tower Top」)股份的契約)及債項協議中的所有權利、所有權及權益。

¹ 「BVI控股公司」包括Bliss Town Holdings Ltd.、Hoover Star International Ltd.、Miller Win Group Ltd.、Shinning Opal Management Ltd.

² 「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

³ 「中國控股公司」包括廣州越程實業有限公司、廣州越聲實業有限公司、廣州越匯實業有限公司及廣州越力實業有限公司

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

26 銀行借貸，有抵押(續)

於結算日，本集團借貸的還款期如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
一年以內	300,000	—
兩年至五年	5,457,636	1,978,169
五年以上	2,600,000	—

於結算日，銀行借貸的實際年利率如下：

	二〇一二年	二〇一一年
人民幣	7.76%	—
港元	2.31% 至 3.33%	2.18%

借貸的賬面值以人民幣及港元計值及與其公平值相若。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
人民幣	4,250,000	—
港元	4,107,636	1,978,169
	8,357,636	1,978,169

於二〇一二年十二月三十一日，本集團並無未提取的借貸融資(二〇一一年：無)。

27 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於一月一日	5,095,264	3,980,990
發行基金單位	4,882,001	—
發行遞延基金單位	2,129,581	—
自綜合全面收益表內轉撥	692,312	1,337,275
年內已支付的分派	(275,075)	(223,001)
於十二月三十一日	12,524,083	5,095,264

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	10,394,502	5,095,264
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	2,129,581	—
	12,524,083	5,095,264

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。於二〇一二年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為733,280,000個。

現有基金單位的變動如下：

	二〇一二年 千個	二〇一一年 千個
於一月一日	1,065,973	1,065,973
年內已發行的基金單位(附註)	1,677,237	—
於十二月三十一日	2,743,210	1,065,973

附註：

年內，1,677,237,000個基金單位乃就收購一家附屬公司而發行。

28 與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額

	人民幣千元
已承擔一家附屬公司負債淨額公平值高於收購成本之差額	290,477
就收購產生的法律及專業開支	(122,132)
基金單位發行成本	(74,292)
	<u>94,053</u>

於二〇一二年十月八日，本集團以約人民幣8,933,000,000元向越秀地產收購Tower Top Development Ltd. 及其附屬公司(統稱「Tower Top集團」)99%的股本，並取得Tower Top集團的控制權，Tower Top集團主要從事物業開發、銷售和管理，及持有廣州國金中心。Tower Top集團的業務在中國進行。

已承擔負債淨額及一家附屬公司所承擔負債淨額公平值高於收購成本之差額詳情如下：

	人民幣千元
購買代價：	
已付現金	(5,105,455)
已發行代價基金單金	(1,697,763)
已發行遞延基金單金	(2,129,581)
補貼款項資產(附註19)	437,787
	<u>(8,495,012)</u>
與債務安排有關(附註)	<u>8,850,027</u>
收購的購買代價	355,015
減：已收購可識別負債淨額的公平值(見下文)	(64,538)
已承擔一家附屬公司負債淨額公平值高於收購成本之差額	<u>290,477</u>

28 與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額(續)

收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,301,995
土地使用權	1,688,000
投資物業	11,390,000
遞延資產	54,182
存貨	3,272
可收回稅項	1,935
預付款項、按金及其他應收款項	86,239
應收關聯方款項	999,058
現金及現金等價物	425,169
貿易應付款項	(9,879)
應計費用及其他應付款項	(1,494,888)
應付關聯方款項	(8,850,027)
銀行借貸，有抵押	(4,495,501)
遞延稅項負債	(2,083,207)
	16,348
非控股權益	(80,886)
已承擔可識別負債淨額	(64,538)
收購業務產生的現金流出，扣除已收購的現金：	
購買代價	(5,105,455)
已收購附屬公司的現金及現金等價物	425,169
收購產生的現金流出	(4,680,286)

附註：

根據債務協議的條款，越秀地產已同意於收購完成日向越秀房產基金轉讓和出讓Tower Top欠越秀地產的全部款項。

綜合收益表中包括Tower Top集團自二〇一二年十月八日起貢獻的收益人民幣166,953,000元。同期，Tower Top集團亦貢獻溢利人民幣17,676,000元。倘Tower Top集團自二〇一二年一月一日起被綜合，則Tower Top集團貢獻收益人民幣474,581,000元及溢利人民幣1,149,078,000元。

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

29 綜合現金流量表附註

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	738,202	1,371,137
已就下列各項作出調整：		
— 折舊開支	22,830	803
— 土地使用權攤銷	12,321	—
— 銀行借貸的交易成本攤銷	18,362	17,376
— 融資業務的外匯收益	(18,255)	(87,905)
— 投資物業的公平值收益	(390,518)	(1,026,406)
— 利息收入	(31,636)	(2,783)
— 補貼款項資產的利息收入	(3,861)	—
— 利息開支	145,465	36,984
— 已承擔一家附屬公司負債淨額公平值高於收購成本之差額	(290,477)	—
營運資本的變動：		
— 遞延資產	(23,211)	3,165
— 存貨	(696)	—
— 貿易應收款項	(11,291)	—
— 應收關連公司款項	11,379	—
— 預付款項、按金及其他應收款項	68,314	375
— 貿易應付款項	(1,202)	—
— 租金按金	68,089	8,439
— 預收款項	16,853	(1,021)
— 應計費用及其他應付款項	(131,012)	(4,145)
— 應付關連方款項	24,111	5,423
營運產生現金	223,767	321,442

重大非現金交易：

就收購Tower Top集團發行予越秀地產人民幣1,697,763,000元的代價基金單位及遞延基金單位人民幣2,129,581,000元，於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一二年十二月三十一日，本集團主要受越秀地產(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約35%(二〇一一年：36%)基金單位)所影響。其餘65%(二〇一一年：64%)基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一二年十二月三十一日，關連／關聯人士名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯人士	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	越秀企業的股東
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
宏城發展股份有限公司 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 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 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

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯人士	與越秀房產基金的關係
廣州越秀金融家俱樂部有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀金融投資集團有限公司 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
廣州越鵬資訊有限公司 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(「現任估值師」)	越秀房產基金目前的主要估值師
威格斯資產評估顧問有限公司(「前任估值師」)	越秀房產基金的前任主要估值師
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 該等關連人士亦視為本集團的關聯人士，與該等關聯人士進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

以下為與關連人士及關聯人士進行的交易及結餘：

(a) 與關連／關聯人士進行的交易

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(49,756)	(34,414)
已付／應付怡城管理費	(8,956)	(8,633)
已付／應付白馬物業管理管理費	(9,491)	(9,195)
已付／應付越秀資產管理管理費	(2,122)	—
已收／應收興業租金收入	1,148	1,317
已收／應收越秀地產租金收入	—	652
已收／應收越秀資產管理租金收入	—	28
已收／應收怡城租金收入	605	6
已收／應收城建租金收入	16,043	363
已收／應收白馬合營公司租金收入	1,200	1,181
已收／應收金鷹租金收入	4,562	—
已收／應收宏城發展股份有限公司租金收入	3,696	—
已收／應收廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司租金收入	649	—
已收／應收廣州穗橋發展有限公司租金收入	130	—
已收／應收廣州證券有限責任公司租金收入	4,630	—
已收／應收廣州越秀產業投資管理有限公司租金收入	584	—
已收／應收廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司租金收入	2,970	—
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	754	—
已收／應收越秀資產管理租金收入	547	—
已收／應收廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金收入	1,297	—
已收／應收廣州越秀金融投資集團有限公司租金收入	966	—
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	261	—
已收／應收廣州越鵬資訊有限公司租金收入	173	—

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯人士進行的交易(續)

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	1,095	—
已收／應收越秀地產命名權收入	4,565	—
已收／應收城建利息收入	22,129	—
已付／應付信託人的信託費用	(3,453)	(2,213)
已付／應付現任估值師的估值費用	(470)	(249)
已付／應付前任估值師的估值費用	—	(316)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(8,079)	(7,690)
— 向滙豐集團支付的借貸年度安排費用	(450)	(457)
— 有關支付予滙豐集團的銀行借款的承諾	—	(52)
— 已收／應收滙豐集團的租金收入	6,914	13,158
— 向滙豐集團收取利息收入	79	42

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯人士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)

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯人士有關的結餘

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應收越秀地產款項	10,000	—
應收城建款項(附註)	977,679	—
應付怡城款項	(818)	(747)
應付白馬物業管理	(658)	(767)
應付管理人款項	(32,945)	(20,665)
應付越秀資產管理款項	(2,305)	—
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	—
來自興業租金按金	(1,113)	(356)
來自怡城租金按金	(428)	(1)
來自城建租金按金	(10,925)	(155)
來自白馬合營公司租金按金	(167)	(167)
來自金鷹基金管理有限公司租金按金	(1,328)	—
來自宏城發展股份有限公司租金按金	(2,684)	—
來自廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司租金按金	(464)	—
來自廣州穗橋發展有限公司租金按金	(93)	—
來自廣州證券有限責任公司租金按金	(3,278)	—
來自廣州越秀產業投資管理有限公司租金按金	(416)	—
來自廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司租金按金	(1,083)	—
來自廣州越秀融資租賃有限公司租金按金	(492)	—
來自越秀資產管理租金按金	(396)	—
來自廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金按金	(933)	—
來自廣州越秀金融投資集團有限公司租金按金	(636)	—
來自廣州越通公路運營管理有限公司租金按金	(183)	—
來自廣州越鵬資訊有限公司租金按金	(123)	—
來自越秀(中國)交通基建投資有限公司租金按金	(783)	—
來自越秀資產管理租金按金	—	(13)
來自滙豐集團租金按金	—	(2,216)

綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯人士有關的結餘(續)

除約人民幣926,000,000元的無抵押、按每年9%計息的應收城建款項，其餘所有與關聯人士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：

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建築費。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。年終的可收回結餘指於該期間內向城建作出的初步款項轉撥減應付建築結算。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。

(c) 主要管理層補償

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇一一年：無)。

31 資本承擔

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
有關投資物業的已訂約但未撥備的資本承擔	8,298	5,664

32 應收未來最低租金

於二〇一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
一年內	913,385	513,976
一年以上及五年以內	1,606,098	701,081
五年以上	785,844	17,913
	3,305,327	1,232,970

業績表現一覽表

於二〇一二年十二月三十一日

	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇〇九年
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	12,524,083,000	5,095,264,000	3,980,990,000	3,586,849,000
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)				
(人民幣)	4.57	4.78	3.73	3.36
(折合港元)	5.63	5.90	4.38	3.82
成交價與資產淨值的最大溢價(港元)	不適用	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用	不適用
成交價與資產淨值的最大折讓(港元)	2.27⁽ⁱⁱ⁾	2.80	1.44	2.19
每個基金單位的淨收益率	16.04%⁽ⁱⁱⁱ⁾	44.01%	15.85%	9.58%
已發行基金單位數目(單位)	2,743,209,741	1,065,972,687	1,065,972,687	1,065,972,687

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇一二年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最高成交價4.20港元(二〇一一年：4.40港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇一二年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最低買賣價3.36港元(二〇一一年：3.1港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇一二年十二月三十一日止年度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二〇一二年十二月三十一日的成交價3.68港元(二〇一一年：3.43港元)計算。

五年財務概要

越秀房產基金在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	二〇〇八年 人民幣千元
業績					
與基金單位持有人進行					
交易前之總全面收入	687,802	1,337,275	635,635	265,119	207,301 ¹
	於十二月三十一日				
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元	二〇〇八年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	27,874,112	7,375,278	6,024,293	5,651,149	5,602,431
總負債(不包括基金單位					
持有人應佔資產淨值)	12,267,410	2,280,014	2,043,303	2,064,300	2,055,167
基金單位持有人應佔資產淨值	12,524,083	5,095,264	3,980,990	3,586,849	3,547,264

1 港幣匯兌人民幣是根據2008年的平均對匯率。

公司及投資者關係資料

管理人的董事會

執行董事

梁凝光先生(主席)

劉永杰先生

非執行董事

梁由潘先生(於二〇一二年二月三日辭任)

李鋒先生(於二〇一二年六月二十日出任)

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

梁凝光先生

劉永杰先生

林德良先生

管理人的公司秘書

余達峯先生

管理人的財務總監

關志輝先生

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

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司香港分行
上海浦東發展銀行股份有限公司
永隆銀行有限公司
東亞銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
馬來亞銀行

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 28 號
金鐘匯中心 26 樓

上市基金單位

越秀房產基金的基金單位上市於：
香港聯合交易所有限公司

股份代號：405

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 2326

傳真：(852) 2519 6473

電郵：alan.ha@yuexiu.com

管理人

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



www.yuexiureit.com

 越秀房託
YUEXIU REIT

香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓