



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

成就財富



管理人

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

年度報告 2014





目錄

越秀房產基金簡介	2
基金單位持有人日曆	3
分派	4
財務摘要	5
董事長報告	6
二〇一四年業務回顧及未來展望	10
財務回顧	20
可持續發展與企業社會責任	26
物業組合	31
信託人報告	66
董事及高級行政人員簡介	67
租賃代理	73
企業管治	75
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	128
綜合全面收益表	130
綜合資產負債表	132
分派聲明	134
基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表	136
綜合現金流量表	137
綜合財務報表附註	138
業績表現一覽表	184
五年財務概要	185
公司及投資者關係資料	186

越秀房產基金簡介

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)簡介

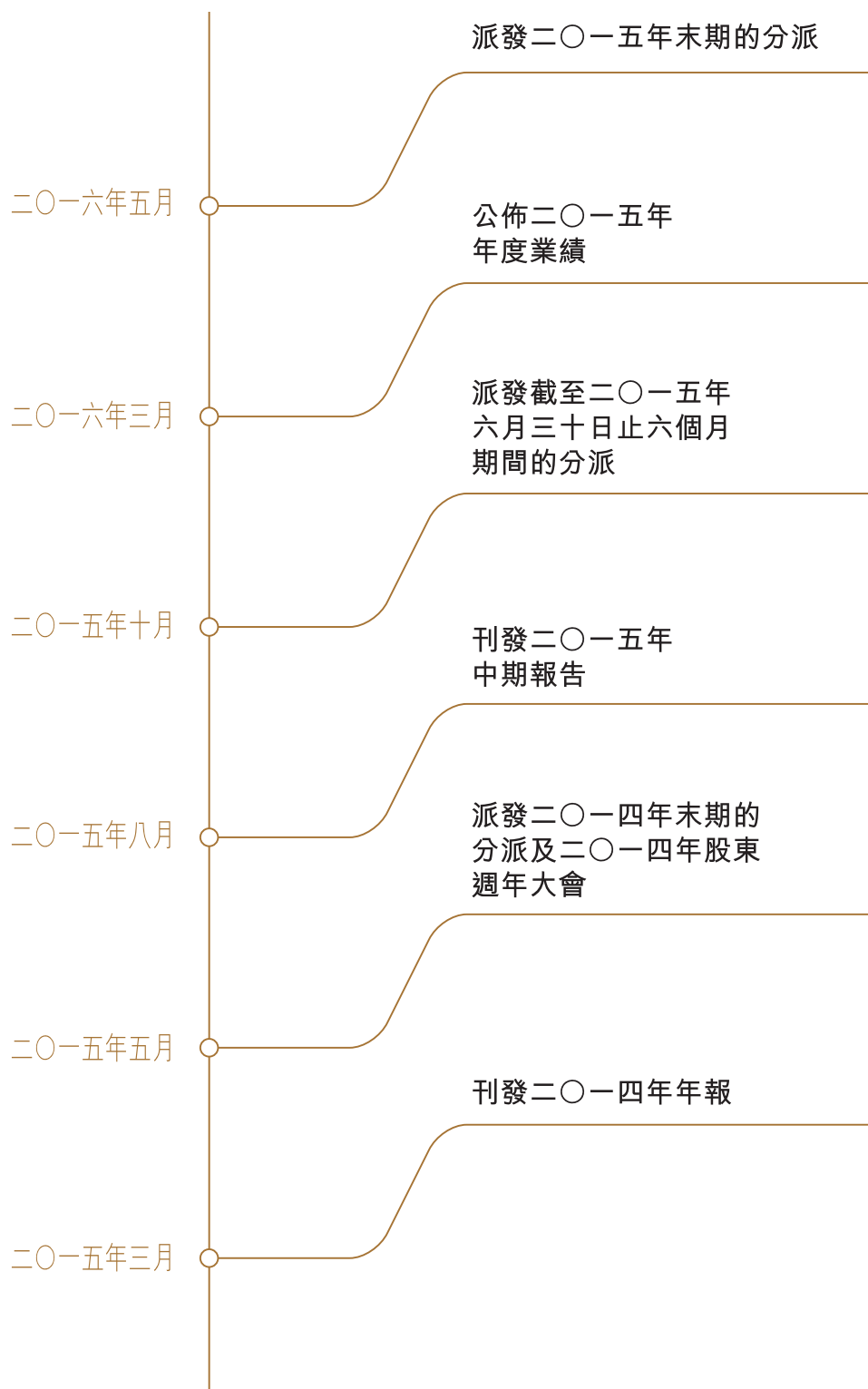
越秀房產基金為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人「信託人」)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金，該契約由雙方於二〇〇八年三月二十五日訂立首份補充契約、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約作出修改。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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

基金單位持有人二〇一五年至二〇一六年日曆



分派

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

管理人議決就自二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月三十一日期間(「二〇一四年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1210元約等於0.1530港元(二〇一三年：人民幣0.1149元約等於0.1455港元)。惟此金額可被於二〇一五年一月一日至末期分派記錄日期間發行的新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一四年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。

末期分派連同越秀房產基金由二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日止六個月期間(「二〇一四年中期期間」)每個基金單位的中期分派約人民幣0.1157元約等於0.1456港元(二〇一三年：人民幣0.1007元約等於0.1266港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2367元約等於0.2986港元(二〇一三年：約人民幣0.2156元約等於0.2721港元)。

越秀房產基金的目的是以物業的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九年，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662,714,000元(二〇一三年：人民幣598,598,000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204,827,000元(二〇一三年：人民幣265,273,000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。同時亦按二〇一二年六月三十日通函中的分派政策建議的調整作出額外項目分派。

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收市匯率中間價。

分派收益率

於報告年度每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)約為0.2986港元(二〇一三年：0.2721港元)。根據基金單位於二〇一四年十二月三十一日的收市價3.89港元(二〇一三年：3.78港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為7.7%(二〇一三年：7.2%)。

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二〇一五年四月十七日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一五年四月十七日至二〇一五年四月二十日(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二〇一五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登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期分派將於二〇一五年五月十三日對在二〇一五年四月十七日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一三年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一四年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一三年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額	1,571,168,000	1,370,653,000	14.6%
物業收入淨額	987,512,000	860,419,000	14.8%
除稅後溢利	927,967,000	524,067,000	77.1%
每個基金單位的盈利－基本	0.33	0.19	73.7%
物業組合估值	23,569,000,000	22,749,000,000	3.6%
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)	4.69	4.58	2.4%
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	5.95	5.83	2.1%
已發行基金單位(個)	2,799,795,685	2,766,698,330	1.2%
借貸總額佔總資產的百分比(附註 a)	32.0%	31.9%	0.1 百分點
總負債佔總資產的百分比(附註 b)	47.8%	48.1%	(0.3) 百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	662,714,000	598,598,000	10.7%
每個基金單位的分派總額(港元)	0.2986	0.2721	9.7%

附註 a： 借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

附註 b： 總負債按負債總額減去相關開支資本化債務及基金單位持有人應佔資產淨值計算。

董事長報告



劉永杰
主席

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二〇一四年年報。

董事長報告

業績及分派

二〇一四年，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。於二〇一四年十二月三十一日，越秀房產基金旗下物業仍然保持較高的出租率，整體出租率達95.13%，略高於上年同期水平。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣1,571,168,000元，比上年同期的人民幣1,370,653,000元增長14.6%；租金收繳率繼續保持100%，無壞賬。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一四年，越秀房產基金實現分派總額約人民幣662,714,000元，比上年同期分派總額人民幣598,598,000元增加約人民幣64,116,000元，增加約10.7%。管理人的政策是將報告年度的全部可分派總額的100%分派予單位持有人，每個基金單位可獲約0.2986港元的分派，比上年同期分派0.2721港元增加0.0265港元，增加約9.7%。按二〇一四年十二月三十一日的收市價3.89港元計，收益率約7.7%。

市場回顧

二〇一四年，中國宏觀經濟運行總體平穩，主要指標處於合理區間，特別是在經濟增速穩中緩降的同時，結構優化效應增強。據國家統計局公佈數據，二〇一四年中國國內生產總值達人民幣636,463億元，同比增長7.4%。

在國內經濟基本觸底增速回調的形式下，廣州經濟增長顯著回升，二〇一四年，廣州市地區生產總值16,706.87億元，同比增長8.6%，分別比全國和全省增速高出1.2%及0.8%。

廣州市甲級寫字樓租賃市場保持穩定，在國內經濟增長放緩的形勢下，成本敏感型租賃需求溫和上漲，總體空置率約為9.1%，呈現持續下降的趨勢。租金走勢平穩，天河北及珠江新城區域租金居全市最高位。廣州零售商業市場表現穩健，傳統與新增商業亮點紛呈，在建項目迅速增多。服裝批發類商業物業方面，服裝消費增速有所回升，受電商衝擊影響，實體店關門減虧，品牌服裝集體過冬。高端酒店市場方面，受政府輕車簡從以及經濟增長放緩等因素影響，廣州市高端酒店市場價格出現下滑，競爭壓力較大。高端服務式公寓方面，市場表現穩中向好，空置率下滑，租金整體有輕微上升。

董事長報告

業務營運策略

管理人因應市場之動態變化，透過實施積極的資產管理及提升策略以達到較高的出租率及物業租值的強化提升，最終實現穩定的租金回報及長期持續之業績增長。越秀房產基金原有的白馬大廈、財富廣場、城建大廈、越秀新都會及維多利廣場的經營業績均保持平穩增長的勢頭。其中，白馬大廈優化商場經營佈局，引進及穩定優質客戶資源，借助信息化技術，增強市場綜合競爭力；財富廣場、城建大廈、越秀新都會大廈等寫字樓項目致力於有效管理到期租約及創新客戶增值服務，穩定核心客戶，積極吸納優質客戶，保證出租率維持在高位運行，租金水平亦有所提高；維多利廣場基本完成「快時尚體驗中心」的商業定位調整，以全新「VT101」的形象呈現，零售時尚品牌、人氣特色餐飲成為商場的主要租戶結構，項目知名度及租金收益均獲取明顯增長。

廣州國際金融中心寫字樓仍以提升寫字樓出租率為重點，管理人透過續租前置、靈活調整租賃政策的方式，充分發揮項目已成熟的營商環境，全面提升服務體驗，再次有效實現了項目出租率及租金價格的新突破。零售商場部分，管理人亦積極關注商圈及業態走勢，主動謀劃優化提升方案。四季酒店及雅詩閣公寓實施積極靈活的價格策略，有效尋求開房率、房價與市場狀況的最優組合，拓展客房類的收入渠道，每可售房收入均處於競爭群內首位，業績表現良好。

投資及理財策略

管理人多年來不斷尋求對外投資收購的機會，建立了多樣化的項目信息收集渠道，並充分考慮潛在項目的地點、業態、規模、經營成熟情況等各個方面，制定了投資收購的標準。管理人實施積極尋覓、審慎決策之投資策略，以求增大投資組合，提高基金單位持有人的長遠利益。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一四年十二月三十一日基金總借款佔總資產比率維持在32%水平，與房託基金守則的要求上限45%，仍有較大的空間。

管理人持續做好基金信用評級維護工作，確保評級穩定。二〇一四年，穆迪和標普分別維持對基金的Baa2及BBB投資級評級，並重申基金未來展望穩定。

董事長報告

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，尤其持續進行項目的資產提升。對越秀房產基金旗下物業資產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，透過不斷優化租戶結構、維持良好客戶關係、加大招商投入等策略，有效提升租金水平與物業價值。

前瞻

展望二〇一五年，中國經濟增長速度有可能進一步放緩，但中國經濟新常態仍將繼續引領世界經濟走向新復蘇。廣州辦公樓市場供應將迎來新一輪的供應高峰，但受惠於國內經濟穩步增長，第三產業將繼續保持活力，相關辦公需求將有效支撐寫字樓經營；廣州零售商業地產的規模和成熟度都將迅速提升，「主題化、重運營、證券化」成為行業發展大勢，整體市場方興未艾、潛力豐厚，但伴隨競爭加劇，未來具備資源、模式和經驗優勢的企業將獲得更多溢價，領先地位勢必進一步鞏固和提升。高端酒店市場方面，新增供應較少，競爭酒店市場的客房出租率及價格將保持較穩定的發展趨勢；高端服務式公寓方面，新增供應將提升市場整體空置率，給市場整體租金水平帶來下調壓力。

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，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！

劉永杰
主席

香港，二〇一五年二月十三日

二〇一四年業務回顧及未來展望

營運回顧

資產表現持續強勁

二〇一四年，中國宏觀經濟進入經濟增速換擋期及結構優化調整期，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，取得持續優良的業績表現，多項經營指標創歷史新高，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扎實基礎。

在管理人團隊的努力下，基金、管理人及物業項目於二〇一四年度均獲得多個社會獎項，包括越秀房產基金獲得了「香港傑出企業2014」獎和「2014年度最佳公司治理獎金獎」，管理人獲得了「21世紀中國最佳商業運營模式獎」，廣州國際金融中心獲得了第十二屆「中國土木工程詹天佑獎」，白馬大廈獲得了「中國服裝品牌孵化基地」、「中國百強商品市場」稱號，VT101商場獲得了2014年「年度最佳快時尚購物中心」獎項。

物業組合及估值

截至二〇一四年十二月三十一日，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」）及廣州國際金融中心（「國金中心」），物業產權面積共約680,971.1平方米，可供出租總面積為441,297.9平方米（不包括越秀新都會7,549.0平方米的泊車位、4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

二〇一四年業務回顧及未來展望

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)	物業出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	1,109	592.8
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.6%	84	144.2
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	93.6%	66	122.3
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.4%	27	244.5
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	97.3% ⁽²⁾	118	105.9
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.8	92.6%	199	210.2
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 ⁽³⁾	90.8%	185	226.8
	零售商場			46,989.2	46,727.3	99.7%	14	150.6
	酒店			91,460.9	不適用	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	不適用
合計				680,971.1	441,297.9	95.1%	1,603	231.2

註：

- (1) 於二〇一四年十二月三十一日；
- (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。

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⁾	與2013年 同期相比 增加之百分比	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米/月)	與2013年 同期相比 增加之百分比	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
寫字樓	413,521.3	317,179.4 ⁽³⁾	93.3%	2.7%	181.5	4.3%	639,548
零售商場	74,687.3	73,989.6	99.6%	3.5%	185.1	16.4%	121,044
批發	50,199.3	50,128.9	100.0%	0.0%	592.8	7.0%	366,146

註：

- (1) 於二〇一四年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度；
- (3) 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。

二〇一四年業務回顧及未來展望

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⁾	可售房房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	69.4%	1,242
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	82.4%	772

註：

(1) 由二〇一四年一月一日至二〇一四年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

由信託人委託以接替根據房託基金守則條文退任的第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)的越秀房產基金新主要評估師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)已對物業進行估值。於二〇一四年十二月三十一日，其重估市值約為人民幣235.69億元，較二〇一三年十二月三十一日之估值高出人民幣8.2億元，增長3.6%。

下表概述各項物業於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2014年	於2013年	增加 百分比
	12月31日 的估值 人民幣百萬元	12月31日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	4,300	3,980	8.0%
財富廣場	853	806	5.8%
城建大廈	710	672	5.7%
維多利廣場	815	804	1.4%
越秀新都會	825	772	6.9%
國金中心	16,066	15,715	2.2%
合計	23,569	22,749	3.6%

二〇一四年業務回顧及未來展望

物業租約到期情況

未來五年及以後，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28.2%、20.7%、20.5%、7.3%及23.3%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為32.5%、16.3%、21.7%、11.8%及17.7%。

物業租約到期情況

越秀房產基金物業

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本月租總額 百分比
二〇一五財政年度	28.2%	32.5%
二〇一六財政年度	20.7%	16.3%
二〇一七財政年度	20.5%	21.7%
二〇一八財政年度	7.3%	11.8%
二〇一九財政年度及以後	23.3%	17.7%
合計	100.0%	100.0%

白馬大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本月租總額 百分比
二〇一五財政年度	35.1%	39.7%
二〇一六財政年度	14.4%	9.3%
二〇一七財政年度	34.5%	28.0%
二〇一八財政年度	15.6%	22.3%
二〇一九財政年度及以後	0.4%	0.7%
合計	100.0%	100.0%

財富廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本月租總額 百分比
二〇一五財政年度	26.7%	26.8%
二〇一六財政年度	17.5%	19.0%
二〇一七財政年度	34.3%	35.6%
二〇一八財政年度	0.0%	0.0%
二〇一九財政年度及以後	21.5%	18.6%
合計	100.0%	100.0%

二〇一四年業務回顧及未來展望

城建大廈

年份	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額百分比
二〇一五財政年度	27.9%	26.0%
二〇一六財政年度	32.7%	22.0%
二〇一七財政年度	31.9%	44.7%
二〇一八財政年度	7.2%	7.0%
二〇一九財政年度及以後	0.3%	0.3%
合計	100.0%	100.0%

越秀新都會

年份	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額百分比
二〇一五財政年度	29.4%	28.5%
二〇一六財政年度	46.5%	49.4%
二〇一七財政年度	16.1%	14.6%
二〇一八財政年度	6.9%	6.4%
二〇一九財政年度及以後	1.1%	1.1%
合計	100.0%	100.0%

維多利廣場

年份	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額百分比
二〇一五財政年度	9.6%	4.9%
二〇一六財政年度	2.7%	7.3%
二〇一七財政年度	9.8%	8.0%
二〇一八財政年度	2.9%	7.1%
二〇一九財政年度及以後	75.0%	72.7%
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	
	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比
二〇一五財政年度	29.0%	33.6%	35.2%	38.3%	7.2%	8.4%
二〇一六財政年度	17.0%	17.8%	21.8%	21.1%	0.0%	0.0%
二〇一七財政年度	14.8%	15.8%	18.5%	18.1%	1.4%	3.3%
二〇一八財政年度	7.5%	7.8%	9.6%	9.3%	0.0%	0.0%
二〇一九財政年度及以後	31.7%	25.0%	14.9%	13.2%	91.4%	88.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

二〇一四年業務回顧及未來展望

營業收入持續提升

二〇一四年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣15.711億元，比上年同期增長了14.6%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的23.3%；財富廣場約佔4.4%；城建大廈約佔3.8%；維多利廣場約佔3.4%；越秀新都會約佔4.0%；國金中心約佔61.1%。

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2014年	於2013年	與2013年相比	
	經營收入 人民幣百萬元	經營收入 人民幣百萬元	增加 人民幣百萬元	增加 百分比
白馬大廈	366.1	339.3	26.8	7.9%
財富廣場	69.6	69.2	0.4	0.6%
城建大廈	59.4	56.6	2.8	4.9%
維多利廣場	53.5	37.7	15.8	41.9%
越秀新都會	61.9	60.8	1.1	1.8%
原有項目小計	610.5	563.6	46.9	8.3%
國金中心	960.6	807.1	153.5	19.0%
合計	1,571.1	1,370.7	200.4	14.6%

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2014年	於2013年	與2013年相比	
	物業收入淨額 人民幣百萬元	物業收入淨額 人民幣百萬元	增加 人民幣百萬元	增加 百分比
白馬大廈	288.8	268.7	20.1	7.5%
財富廣場	54.2	53.9	0.3	0.6%
城建大廈	46.1	43.9	2.2	5.0%
維多利廣場	41.5	28.9	12.6	43.6%
越秀新都會	48.0	47.3	0.7	1.5%
原有項目小計	478.6	442.7	35.9	8.1%
國金中心	508.9	417.7	91.2	21.8%
合計	987.5	860.4	127.1	14.8%

二〇一四年業務回顧及未來展望

白馬大廈－加快轉型升級，鞏固行業標杆地位

二〇一四年度，白馬大廈在硬件改造、形象提升、租戶調整、品牌孵化和營銷創新等方面加快轉型升級步伐，行業標杆地位進一步鞏固。大廈首層按照快時尚韓裝主題樓層定位，對11、12通道實施升級改造並同步開展租戶結構優化，引進44家服裝品牌商戶，經營形象和氛圍得到明顯改善，競爭力顯著提升。持續加大白馬大廈品牌孵化力度，首次組團參展2014北京中國國際服裝服飾博覽會、組織120個白馬品牌赴昆明巡展，並再度榮獲「中國服裝品牌孵化基地」、「中國十大服裝專業市場」稱號。管理人堅持實施「走出去，引進來」之營銷策略，成功舉辦第八屆白馬服裝採購節、「把溫暖帶回家」採購大聚惠等系列營銷活動外，致力於營銷創新，充分運用網站、微信等新媒體力量，拓寬營銷渠道，拓展營銷視野，持續擴大白馬大廈品牌影響力，鞏固行業標杆地位。



二〇一四年業務回顧及未來展望

維多利廣場－商業調整成效初現，物業租值顯著拉升

二〇一四年九月二十八日，維多利廣場以“VT101”的全新商業品牌形象盛大開業，第一階段商業調整順利完成，商業形象成功蝶變。得益於管理人此番的商業定位調整及積極有效的招商策略，商場陸續引進 UNIQLO 華南旗艦店、Adidas、Swatch 及探魚、元氣壽司、樂凱撒比薩等多家優質品牌商戶，配合富有特色之營銷推廣，基本實現滿租，期末租金單價錄得 27.4% 的漲幅。配合新商家的進駐，管理人也對商場進行了全新裝修，“VT101”鮮明的品牌形象初步建立，成功轉型為天河核心商圈新崛起的國際快時尚體驗中心，物業價值顯著提升。

財富廣場、城建大廈、越秀新都會－服務創新留客戶，租金提升創新高

二〇一四年度，財富廣場、城建大廈、越秀新都會三個寫字樓項目致力於通過服務創新留住客戶，在出租率保持穩定的情況下租金水平創新高。管理人積極應对外部競爭，以服務創新提升客戶黏性，包括財富廣場“易捷屋”、城建大廈“6M”服務、越秀新都會“星服務、新體驗”等三個服務概念均立足物業服務升級，在行業內引領先河。管理人亦採取多種措施，推動核心租戶續租及租戶



二〇一四年業務回顧及未來展望

結構優化工作，其中城建大廈實現泰康人壽、平安銀行等核心租戶的順利續約，越秀新都會整合部分小面積的單元，成功引入羊城評估、上海明航等優質租戶。

廣州國際金融中心－積極籌劃租務策略，全面提升服務體驗，打造商務形象新高度

二〇一四年度，國金中心寫字樓依託優秀的招商團隊、靈活的租賃策略及有效的客戶關係管理，租賃表現依舊出色。管理人採取了續租前置、個性定制續租方案等措施，全年錄得91.2%的高續租率，實現了續租單價約5%的增長，成功穩定了優質租戶，有效規避未來新項目的競爭影響。同時，把握國金中心已發展成熟的營商環境，靈活組合招商策略，成功引入英國駐廣州領事館、中英貿易協會、秘魯領事館、剛果領事館、融捷投資(比亞迪公司集團企業)、博西家具電器(世界排名第三、歐洲排名第一的家用電器集團)、廣州城發投資基金(國資基金)等多家優質租戶。管理人亦致力於提升客戶服務，增強項目軟實力，通過打造6S星鑽服務體系及開啟全新微信互動平台，提升客戶感知度，鞏固高端商務平台的地標形象。

在零售商場部分，傳統百貨業態受到國家宏觀政策和電商的衝擊，經營業績有所影響，但是隨著國金中心周邊零售物業的逐步增加和成熟，整體珠江新城零售商圈也在逐步走向成熟。二〇一四年，管理人高度關注廣州珠江新城零售商圈的發展，進行了多方面的市場研究，積極謀劃商場的優化和提升方案。

二〇一四年度，廣州市高端酒店及公寓市場整體供給維持相對穩定，全年無新競爭對手入市，市場以消化存量為主。管理人透過實施深化市場數據對標分析，實時監控房價水平等積極的資產監管手段以有效監管四季酒店及雅詩閣服務公寓的營運情況。管理人亦採取客戶滿意度調查，宴會場地使用效率及客源市場分析等措施，有力敦促酒店／公寓針對性改善產品質量、提高服務水平，提升市場佔有率，以達到經營業績的不斷提升。於報告期間，四季酒店較直接競爭對手相比，平均出租率高8.0%，平均房價高35.0%，每可售房收入高46.0%，經營業績表現卓越。雅詩閣服務公寓較直接競爭對手相比，平均出租率低1.0%，平均房價高31.0%，每可售房收入高30.0%，經營業績增長符合預期。

二〇一四年業務回顧及未來展望

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

二〇一四年度，管理人繼續投入多項資本性改造提升工程，包括國金中心寫字樓單元間隔完善工程、國金中心發電機房油庫安全升級改造工程、國金中心低壓開關欠壓脫扣加裝延時裝置工程、國金中心停車場增加視頻監控改造工程、白馬大廈風機盤管更換工程、城建大廈樓層公共區域改造工程、財富廣場增加空調主機及更換冷卻水管工程、維多利廣場裙樓用電負荷調整及空調系統改造工程、維多利廣場裙樓排油煙系統改造工程、維多利裙樓商業空間裝修改造工程等，投入費用達三千多萬元人民幣，確保了各個項目營運的安全性，並有效地改善了項目的營商環境。

二〇一五年度，管理人仍將計劃投入多項關於國金中心、白馬大廈、城建大廈、維多利廣場的資本性改造工程項目，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

積極尋找投資機會

二〇一四年，管理人投資部門持續實施積極尋覓、審慎決策之投資策略，並主要在國內北京、上海等一線城市核心區域不斷物色優質物業項目。北京作為中國首都和京津冀經濟圈的核心城市，商業物業市場尤其是寫字樓租金在2008北京奧運會之後曾有過井噴式的上升，目前處於穩定增長狀態。上海作為中國GDP排名第一的城市，正努力在“經濟、金融、航運、貿易”四個方面建設成為國際中心城市，寫字樓等商業物業市場亦在不斷成長。管理人將尋找、篩選符合基金戰略的項目進行重點了解，把握投資機會，優化基金的投資組合。

扎實做好評級維護，保持投資級信用評級

管理人透過增加物業組合收入，實施穩健的財務政策，控制財務成本，確保基金維持良好的信用評級。2014年，穆迪和標普在評級更新報告中，分別維持基金的Baa2及BBB投資級評級，重申基金的未來展望穩定。

持續優化債務結構，降低融資成本

管理人在控制債務總額基本平穩的情況下，優化債務結構，降低融資成本。2014年，基金歸還利率相對較高的境內貸款3.9億元，境內貸款餘額佔比從46.9%下降至40.6%，基金平均融資成本從年初的4.77%下降至年末的4.46%。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一三年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	增加／(減少)
收入總額	1,571,168	1,370,653	14.6%
酒店及服務式公寓直接開支	(298,166)	(249,444)	19.5%
租賃代理費用	(33,122)	(29,649)	11.7%
物業相關稅項(附註1)	(244,299)	(223,493)	9.3%
其他物業開支(附註2)	(8,069)	(7,648)	5.5%
物業經營開支總額	(583,656)	(510,234)	14.4%
物業收入淨額	987,512	860,419	14.8%
預提稅項	(56,132)	(50,728)	10.7%
折舊及攤銷	(148,144)	(144,335)	2.6%
管理人費用	(105,713)	(99,461)	6.3%
信託人費用	(7,609)	(7,365)	3.3%
其他信託開支(附註3)	(21,181)	(11,948)	77.3%
非物業開支總額	(338,779)	(313,837)	7.9%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	648,733	546,582	18.7%
財務收入	165,497	234,722	(29.5)%
融資開支	(381,203)	(441,431)	(13.6)%
除稅前溢利	433,027	339,873	27.4%
所得稅開支	(177,276)	(148,594)	19.3%
未計投資物業公平值收益之除稅後溢利	255,751	191,279	33.7%
投資物業之公平值收益	672,216	332,788	102.0%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	927,967	524,067	77.1%

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

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及其它開支等。

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、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1,571,168,000元(二〇一三年：人民幣1,370,653,000元)及人民幣987,512,000元(二〇一三年：人民幣860,419,000元)，較二〇一三年分別增加約14.6%及14.8%。

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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
寫字樓	639,548	573,101
批發	366,146	339,322
零售商場	121,044	123,058
酒店及服務式公寓	444,430	335,172
總計	1,571,168	1,370,653

物業收入淨額約人民幣987,512,000元(二〇一三年：人民幣860,419,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約62.9%，下表載列物業收入淨額的分析：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
寫字樓	501,302	441,996
批發	288,776	268,749
零售商場	96,410	96,522
酒店及服務式公寓	101,024	53,152
總計	987,512	860,419

酒店及服務式公寓直接開支人民幣298,166,000元，較二〇一三年上升19.5%，主要由於經營收入錄得32.6%上升。

租賃代理費用較二〇一三年上升約11.7%。主要由於寫字樓及批發商場經營收入增加。

物業相關稅項較二〇一三年上升約9.3%。主要由於經營收入增加導致稅項增加。

折舊及攤銷費用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6.3%。信託人費用因總資產增加而增加約3.3%。

財務回顧

在報告年度港元及美元兌人民幣匯率下跌，因此港元銀行借款及美元有擔保票據產生滙兌虧損約人民幣11,047,000元。剔除此調整因素，在報告年度實際發生融資成本約為人民幣370,156,000元(二〇一三年：人民幣441,431,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣927,967,000元(二〇一三年：人民幣524,067,000元)，上升77.1%，主要原因是二〇一四年報告年度錄得物業重估升值收益約人民幣672,216,000元(二〇一三年：人民幣332,788,000元)。

補貼款項

於報告年度補貼款項約為人民幣104,399,000元，扣除於二〇一四年八月十九日越秀地產已支付人民幣66,178,000元，餘額為人民幣38,221,000元。越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一四年報告年度業績後7個營業日內支付。補貼款項的詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函。

資產淨值

於二〇一四年十二月三十一日，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4.69元(二〇一三年：人民幣4.58元)，增加約2.4%。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一四年三月二十八日及二〇一四年八月二十九日以每個基金單位3.764港元及4.013港元分別發行18,295,934及14,801,421個新基金單位，作為支付相關期間的全部或部分管理人費用。截至於二〇一四年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行2,799,795,685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4.08港元，最低為3.59港元。於報告年度內的每日交投量平均約3,728,906個基金單位(二〇一三年：6,394,388個基金單位)。

基金單位於二〇一四年十二月三十一日的收市價為3.89港元，較於二〇一四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

由於收購國金中心，為數約人民幣4,500,000,000元有抵押貸款轉移至越秀房產基金名下，於二〇一四年越秀房產基金以其自有資金，透過內部安排償還境內貸款人民幣390,000,000元。截至二〇一四年十二月三十一日已償還該筆貸款其中人民幣1,210,000,000元。於二〇一五年一月七日，管理人再安排償還該筆貸款人民幣300,000,000元。

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

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

財務回顧

越秀房產基金於二〇一四年七月一日透過其特殊目的公司就為數600,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為HIBOR加1.83%。貸款已於二〇一四年九月二十五日提取，作為一般企業營運資金需要。

於二〇一四年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣8,109,396,000元(借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算)，即借貸總額佔總資產的百分比約為32%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一四年十二月三十一日，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12,133,950,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約47.8%。

現金及流動資產淨值狀況

越秀房產基金於二〇一四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999,453,000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。

財務回顧

所有房地產銷售及採購之概要

於報告年度，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

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」)，專責向財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀新都會和白馬大廈提供租約、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」)專責向國金中心寫字樓提供租約、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已付／應付人民幣9,775,000元、人民幣10,984,000元及人民幣12,363,000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

於二〇一四年十二月三十一日，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747和138名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

越秀房產基金由管理人負責管理，除上文披露外，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。

海外賬戶稅收合規法案(「稅收合規法案」)

香港與美國已完成就稅收合規法案訂立跨政府協議(「跨政府協議」)版本二的具體磋商。根據跨政府協議，香港的金融機構將須向美國稅務局(「稅務局」)註冊。香港與美國已於二〇一四年十一月十三日簽訂版本二的跨政府協議。

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

財務回顧

企業管治

管理人已採納針對最佳應用守則的全面企業管治制度，鼓勵以透明方式營運越秀房產基金，兼具內部核對及制衡，以評定管理人的業績表現，繼而取得其所管理的越秀房產基金成功。

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規手冊(「合規手冊」)，當中包括維持高水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手冊的條文。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一五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二〇一五年五月十四日召開。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。

可持續發展與企業社會責任

越秀房產基金一直秉承「專業、穩健、卓越、共贏」的核心價值觀，致力於成為負責任的企業公民，為包括投資者、租戶、合作夥伴及僱員在內的各方創造長遠價值，同時堅持合乎道德的營運慣例，採取積極的措施保護環境、擔當社會責任。

關注員工

遵守勞動法

越秀房產基金原則上由管理人管理(視具體文義，越秀房產基金、管理人及獲其職能轉授的各租賃代理，以下個別或統稱為「我們」)，我們遵守中國大陸及香港適用的勞動法規及準則，全面涵蓋僱傭保障及僱員福利並無聘用根據勞動法規被定義為兒童或青年(18歲以下人士)的僱員，且無涉及童工或強迫勞動的潛在問題。四季酒店與雅詩閣公寓營運方嚴格遵守所在地勞動法，管理人則嚴格遵守相關平等機會法例。我們確保任何求職者或僱員將不會因殘疾、性別、懷孕、婚姻狀況或性傾向而受到不公平待遇。

發展及培訓

無論是管理人員工，亦或是四季酒店與雅詩閣公寓員工，我們除提供具有競爭力的薪酬及福利外，還一直致力於為各級員工提供多層次的內、外部培訓，以滿足員工的職業發展需要。同時，我們亦正建立與健全全面績效考核體系及配套的績效雙向溝通機制，以促進員工職業能力的提升。



可持續發展與企業社會責任

與租戶共同成長

租戶的可持續發展是基金業績增長的核心，資產提升則不斷為旗下物業增添活力，也為租戶提供更好的經營環境。二〇一四年我們繼續實施多項措施支持及改善旗下租戶的營商環境。

資本性改造

- 維多利廣場在調整經營定位的同時，投入了資金實施資本性改造，對商場進行了硬件配置提升、公共空間改造、二層及五層的內部裝修，商場全新轉型為VT101 購物中心，項目平均日客流量較去年同期增長超過兩倍；
- 白馬大廈持續加大經營調整力度，租戶素質及結構進一步優化，其一樓兩條通道在二〇一四年六月份進行升級改造並同時進行租戶結構調整，促進了首層向快時尚潮流引領中心的轉型，經營形象和經營氛圍得到明顯提升，鞏固了白馬在流花商圈的市場競爭力。



可持續發展與企業社會責任

服務提升

- 國金中心正式啟動廣州IFC「6S星鑽服務體系」(微笑Smile，高效Speedy，定制Sincerity，共享Share，安全Security，專業Specialty)，實施《地標性超高層建築安防管理》體系，進一步完善服務品質，以「Found Change」系列活動加強與大廈租戶的互動，通過系列輕鬆活潑的活動，提升租戶歸屬感和滿意度；
- 繼續實施致力於改善服務質量的客戶滿意度調查、客戶需求調研、客戶服務業務文件優化、客戶服務標準建立等計劃；
- 每項物業均建立了「微信」社交平台，增加與租戶互動和聯繫。截止二〇一四年十二月，白馬服裝市場微信服務號粉絲數量已經突破32萬，在全國專業市場微信服務號中排名第一。



關懷環境

健康及安全

我們旗下物業均採用多項現代健康及安全措施，包括自動化火災偵測及警報系統、後備電源系統等。

國金中心則配備更為完善的消防報警設施，包括先進的漏電火災報警系統、分佈光源感溫報警系統、智能應急疏散指示系統、智能應急廣播系統。此外，國金中心還採用目前最為先進的高智能光纖網絡、安防管理系統及樓宇智能監控系統，有效保護網絡安全；採用充足的鮮風換氣以及鮮風換熱、光觸媒殺菌中央空調系統，確保節能環保，有效殺菌和淨化空氣，保證室內空氣質量；採用世界領先水平的雙層雙銀LOW-E低反射高通透中空玻璃幕牆，不僅有效隔熱，更能減少能耗及對周邊環境的光污染。



可持續發展與企業社會責任

二〇一四年，我們投入人民幣80多萬，升級白馬、維多利等樓宇的監控系統，修繕各項目防火門、門禁等安防設備，並組織各業主、運營單位的聯合演練，包括應急疏散演練、溢水演練、燃氣洩漏演練等，並開展志願消防隊建設，加強安防及安保工作。

環保和節能

我們一直倡導綠色環保的生活理念，並通過實際行動履行環境保護的責任。我們一直密切監控及分析旗下物業的耗能模式，實施以技術改造為基礎的節能措施。在日常運營中採取多項有助於環保的業務措施，例如在旗下物業採用多項節省能源設施、在改善工程中儘量使用回收和環保物料；聘請專業機構對酒店、公寓及寫字樓進行專項風險查勘，包括防火防災、防洪防汛、機器設備、保安及防恐等。

原五項目通過能耗管控文件及相關細則的制定並實施，能耗管理工作取得成效，截止到九月底，總公共用水相比去年同期下降2.61%，公共用電相比去年同期下降0.11%。

此外，我們還推崇健康的工作和生活方式，維多利廣場VT101購物中心聯合ADIDAS、廣州垂直馬拉松組委會分別舉行了「ADIDAS夜跑活動」、「2014廣州垂直馬拉松系列賽」，倡導全民運動的綠色生活方式。

關注社會公益

二〇一四年，我們制定了扶貧、公益的工作計劃，並積極參與各類慈善公益活動：

扶貧活動

- 幫助廣州市梅州市豐順縣八鄉山鎮蘇坪村籌建「圖書室」，共捐書648冊；
- 落實二〇一四至二〇一五年「幫扶資金」，我們投入人民幣120萬元，其中完成了村道修繕、醫療養保保險、貧困戶扶助和茶田種植等專項扶貧工作；
- 白馬市場商戶和白馬員工發起募捐活動，向西藏貧困地區募捐衣物1570件及書籍若干。

可持續發展與企業社會責任

慈善及公益

- 組織財富廣場、越秀新都會等項目員工參加社區「無償獻血活動」；
- 組織員工參加由四季酒店發起的「廣州第十二屆泰瑞·福克斯慢跑(Terry Fox Run)」活動，該活動以「希望馬拉松」的形式為癌症研究籌款共計人民幣一萬餘元；
- 由維多利廣場VT101購物中心發起「舊衣捐贈、舊衣改造」活動，並將改造的衣服捐贈給雲南、西藏的邊遠山區孩子，活動受到廣州日報、南都傳媒等媒體的高度關注；
- VT101購物中心攜廣州追夢天使藝術團舉辦「折翼天使的天籟音樂會」，為自閉症兒童提供一次展現夢想與成長的機會。



堅持運營慣例

產品責任

我們致力於為客戶(即租戶及顧客)提供優質服務，委託的樓宇物業管理服務團隊均依照ISO9000質量管理、ISO14000環境管理及OHSAS18000職業健康安全體系運營，同時監控客戶滿意度，並採取積極的措施促進滿意度的提升。第三方滿意度調研顯示，二〇一四年，各物業的整體滿意度均在90%以上。

未來展望

我們充分意識到社會責任的重要性，並致力於將可持續發展的理念注入經營管理決策過程中。我們期望在繼續推動越秀房產基金經營業績增長的同時，於可持續發展的不同領域取得更佳表現，以滿足各方面的期望。

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。

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，該商圈為中國第一商圈，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，地理位置優越，周邊商貿發達、文化繁榮，新城市中心的自然、人文景觀盡皆匯聚於此，為廣州城市新形象核心。

物業組合

物業地理位置圖

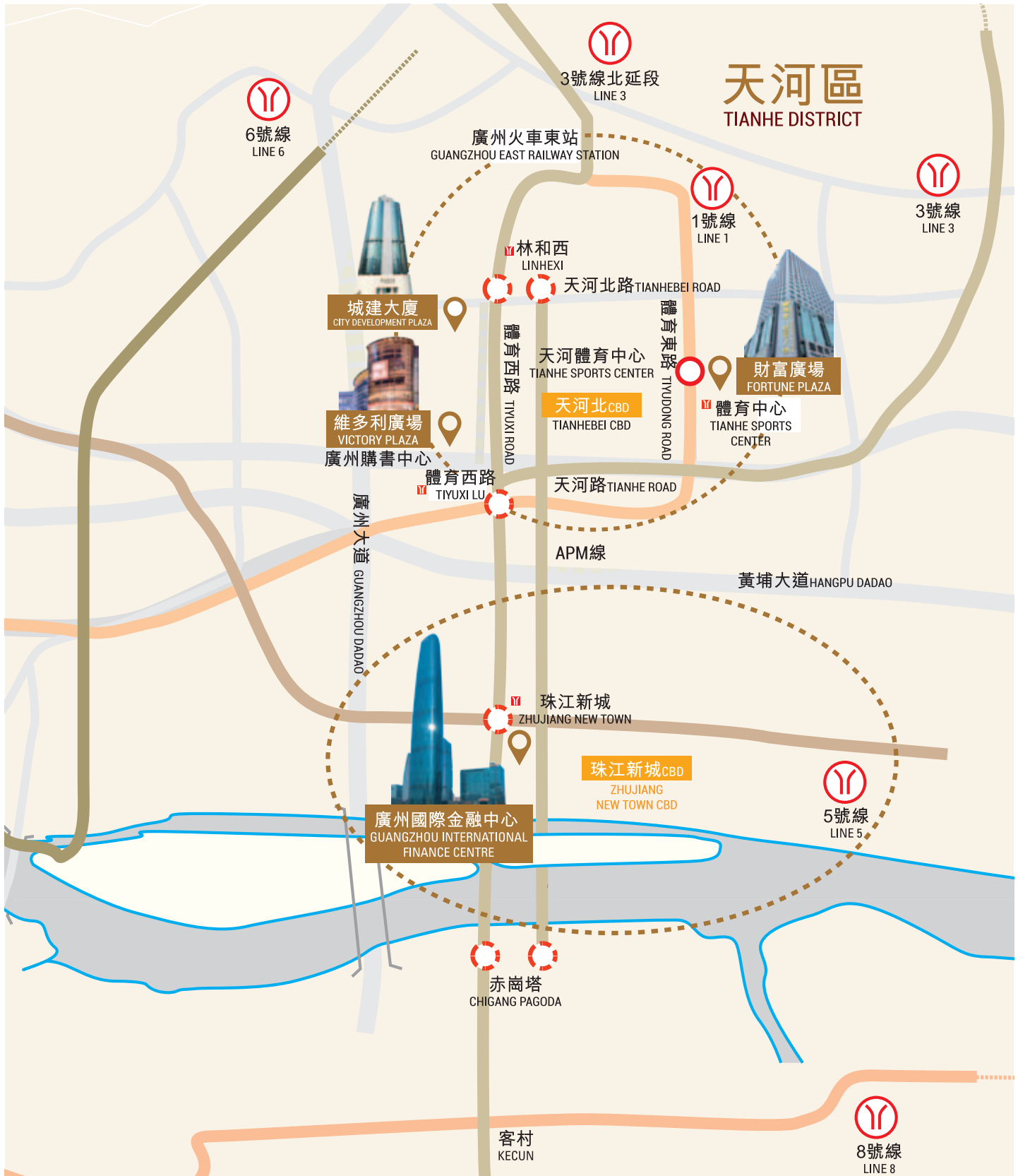


物業

-  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



天河區 TIANHE DISTRICT



物業組合



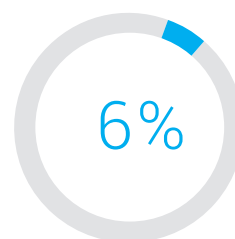
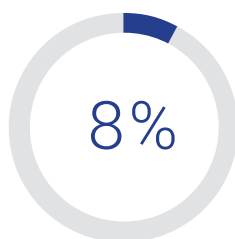
白馬大廈



財富廣場

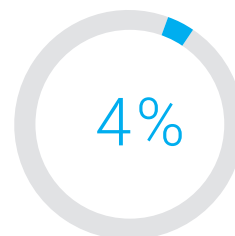
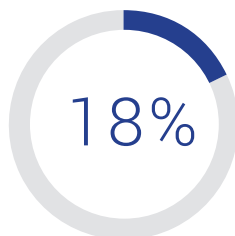
物業面積

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，於二〇一四年十二月三十一日，物業組合整體出租率為95.13%。



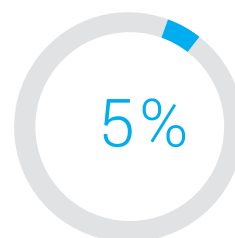
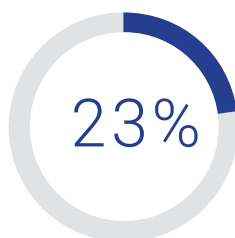
物業估值

根據威格斯出具的估值報告，於二〇一四年十二月三十一日，越秀房產基金物業組合總估值為人民幣235.69億元。



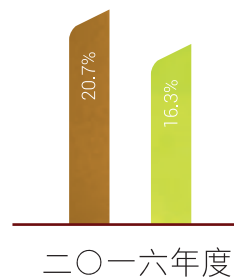
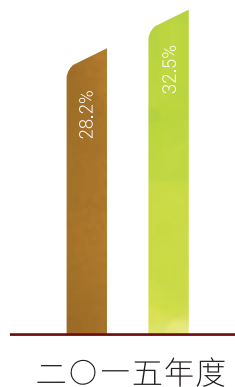
物業經營收入

二〇一四年，越秀房產基金實現全年總經營收入人民幣15.711億元，比上年同期增長了14.6%。



物業租約到期情況

未來五年及以後，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28.2%、20.7%、20.5%、7.3%及23.3%；從基本月租看，各年到期租約所佔比重分別為32.5%、16.3%、21.7%、11.8%及17.7%。





城建大廈



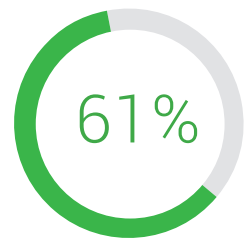
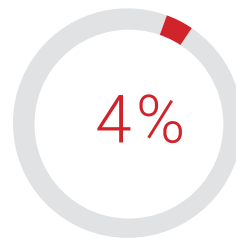
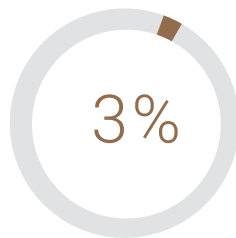
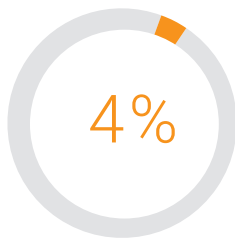
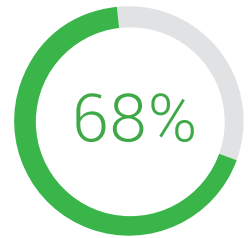
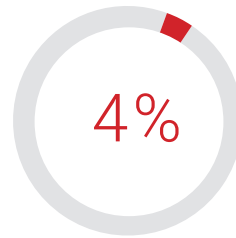
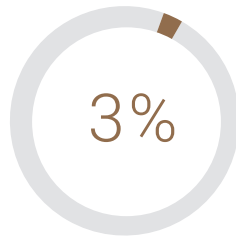
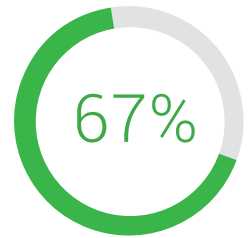
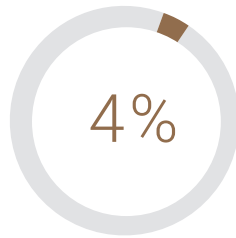
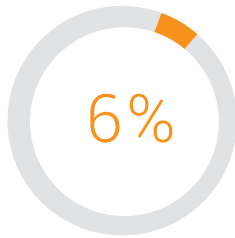
維多利廣場



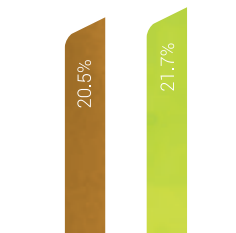
越秀新都會大廈



廣州國際金融中心



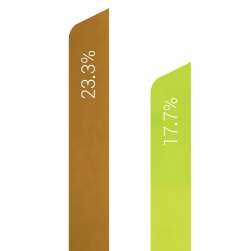
■ 按租賃面積計算
■ 按基本月租計算



二〇一七年度



二〇一八年度



二〇一九年
及以後年度

廣州－天河區

廣州國際金融中心

全球商務翹楚，
廣州商務形象新標桿

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中央商務區，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，1,700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。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，該物業於二〇一二年榮獲國際地產獎亞太區頒獎典禮頒發「綜合用途項目高度評價獎」，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。二〇一三年榮獲代表中國建築行業質量管理和工程水平最高象徵的「魯班獎」。



物業組合

廣州－天河區

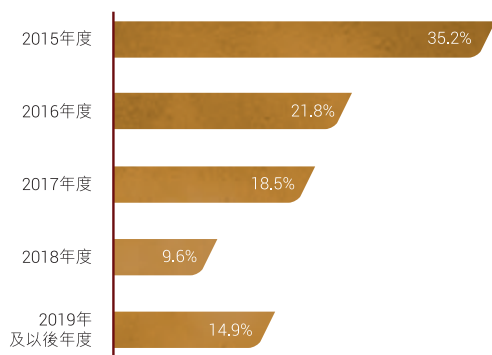
廣州國際金融中心 - 寫字樓



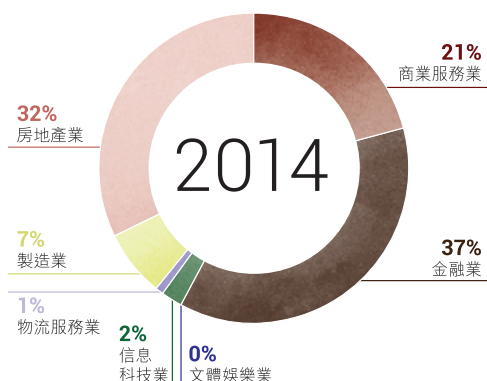
廣州國際金融中心寫字樓位於主塔樓的4至65層，建築面積18.4萬平方米，二〇一一年七月啟用。作為華南地區的標誌性建築，廣州國際金融中心寫字樓已吸引眾多跨國公司及知名企業租用，目前進駐的知名企業包括美國銀行、法國興業銀行、安聯保險、英國領事館、英中貿易協會、阿爾卡特、法國合生元、普洛斯、仲量聯行、金杜律師事務所、意大利對外貿易協會、博西家電等。

物業組合

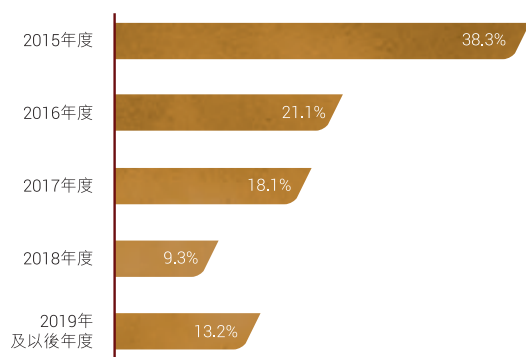
寫字樓租約到期情況
(按租賃面積計算)



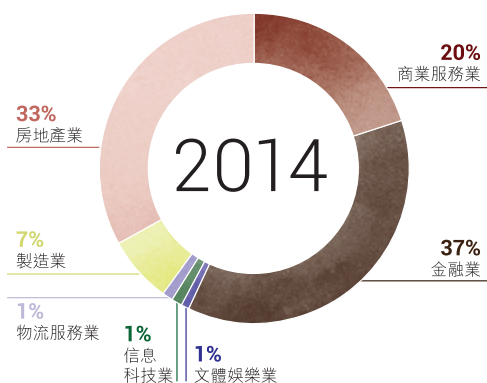
寫字樓按租賃面積分析之租戶行業構成



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



寫字樓按租金收入計算之十大租戶(於二〇一四年十二月三十一日)

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
越秀集團及其附屬公司	房地產	23.28%	29.04%
雅居樂集團及其附屬公司	房地產	7.38%	7.09%
廣州產業基金及其附屬公司	金融	3.45%	3.66%
廣州市合生元生物製品有限公司	製造	2.66%	2.73%
融捷投資控股集團	金融	1.83%	1.83%
北京市金杜(廣州)律師事務所	商業服務	1.83%	1.75%
中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	1.78%	1.66%
潤都集團及其附屬公司	製造	1.75%	1.51%
廣州世服宏圖商務服務有限公司	商業服務	1.25%	1.35%
平安銀行股份有限公司	金融	1.18%	1.32%
合計		46.39%	51.94%

物業組合

廣州－天河區

廣州國際金融中心 - 商場

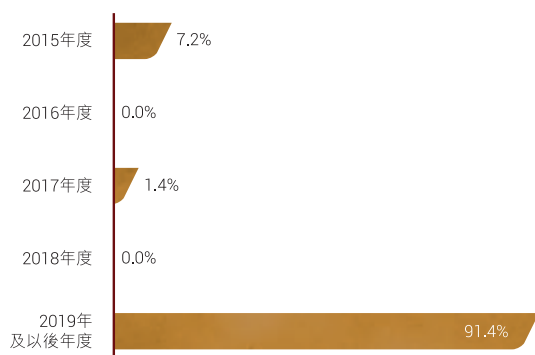


商場共佔裙樓的六層樓面，建築面積4.7萬平方米，於二〇一〇年十一月投入運營。

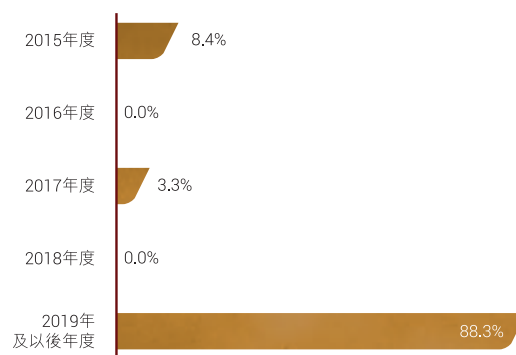
商場的主力租戶為高端百貨的廣州友誼商店，佔商場面積的90%，租期自二〇一〇年起15年。截至二〇一四年十二月三十一日，商場的出租率為99.72%，租金單價為每月每平方米人民幣151元。為更好的適應零售市場變化，商場部分將在二〇一五年進行商業調整，優化物業結構。

物業組合

商場租約到期情況
(按租賃面積計算)



商場租約到期情況
(按基本月租計算)



廣州－天河區

廣州國際金融中心 - 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，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9.1萬平方米。

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。

物業組合

	開業時間	產權面積 (平方米)	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	69.4%	1790



物業組合

廣州－天河區

廣州國際金融中心-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，位於國金中心附樓的第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、高質量家庭影院系統，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。

物業組合

	開業時間	產權面積 (平方米)	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	82.4%	189



廣州－天河區 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、廣東省汽車站、廣州市汽車站，地鐵二、五號線交匯，交通極其便利。於1993年1月8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。

廣州白馬服裝市場彙聚全國各地服裝廠商1100多家，主營中高端時尚男女品牌服裝，堅持以「原創品牌、優質產品、一手貨源、廠價直銷」為優勢和賣點。場內80%的商戶擁有自主工廠，擁有獨立的產品研發及生產能力，商家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。市場日均客流量達5萬人以上，透過白馬這一平台年交易金額超過100億元。

近年來，廣州白馬服裝市場實施線上線下雙輪驅動戰略，大力拓展電子商務業務，全場開通免費WIFI服務，旗下白馬服裝網(www.baima.com)彙聚逾千家優質廠家品牌，大力拓展B2B市場。白馬微信(微信號：[baima_market](https://www.weixin.com/baima_market))同步為採購商提供一手白馬時尚資訊，推薦優質品牌及貨源，無限商機隨手掌控。

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，曾榮獲「中國十大服裝專業市場」、「中國紡織工業聯合會產品開發推動獎」、「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」、「廣東省著名商標」、「廣東省現代批發市場龍頭企業」及「中國電子商務示範單位」、「廣東省電子商務2013-2014年度100強企業」等多項殊榮。



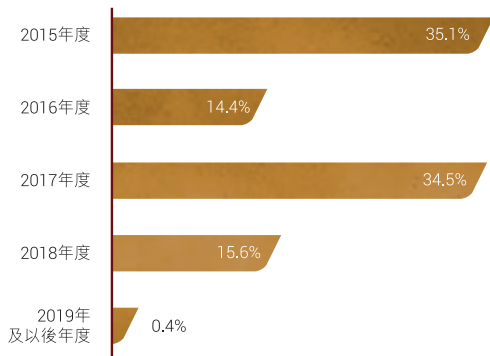
广州白马服装市场

白马大厦

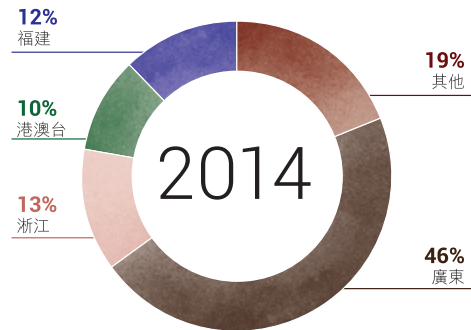


物業組合

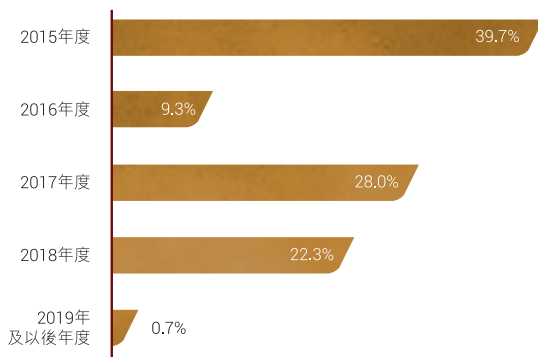
租約到期情況
(按租賃面積計算)



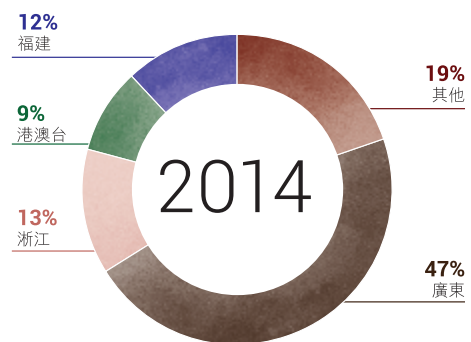
按租賃面積分析之租戶地區分佈



租約到期情況
(按基本月租計算)



按基本租金分析之租戶地區分佈



物業組合



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一四年十二月三十一日)

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
趙柯春	批發／零售	0.68%	1.35%
金宇丹	批發／零售	0.61%	1.30%
周法衛	批發／零售	0.86%	1.16%
陳少揚	批發／零售	0.61%	1.16%
施莎莉	批發／零售	0.53%	1.01%
朱狄熊	批發／零售	0.82%	0.84%
汪江	批發／零售	0.95%	0.83%
朱匯鋒	批發／零售	0.41%	0.77%
林佩芳	批發／零售	0.44%	0.75%
方勉芳	批發／零售	0.62%	0.70%
合計		6.53%	9.87%


廣州－天河區 財富廣場

世界500強企業滙聚地，全國物業管理示範大廈

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核心位置，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，周邊餐飲、娛樂、生活配套完善。地鐵1號線、3號線及多條公交線路交匯於此，交通非常便捷。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，並獲得「全國物業管理示範大廈」稱號，在客戶與行業中深受讚譽。大廈優質租戶有：雪佛龍、花旗銀行、AEON永旺、LG化學、陽獅廣告、班尼路、平安銀行、尼康映像、攜程網、國元證券、華爾街英語、聖安娜等。



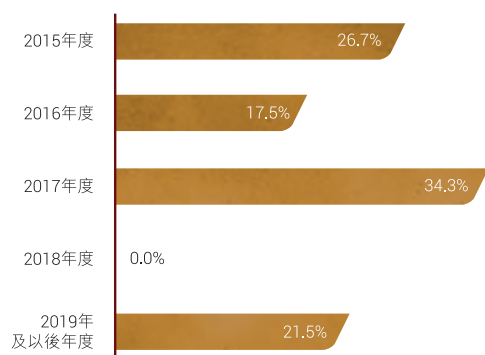

越秀·财富广场
YUESHOU WEALTH PLAZA

 国元证券
GUOYUAN SECURITIES

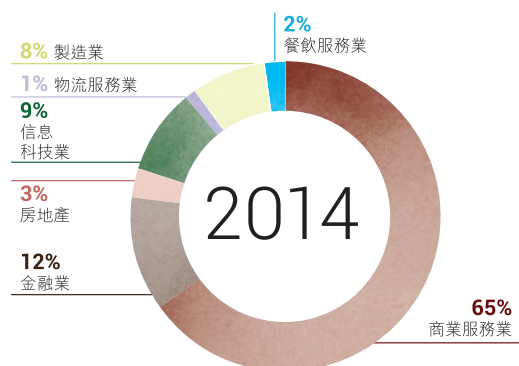
 国元证券
GUOYUAN SECURITIES

物業組合

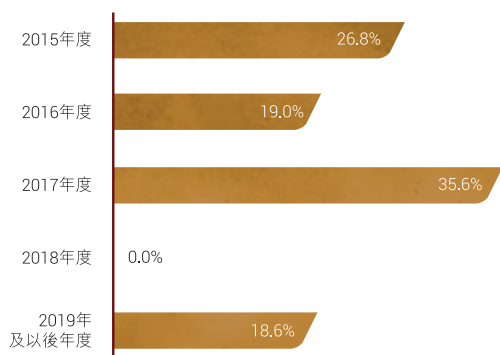
租約到期情況
(按租賃面積計算)



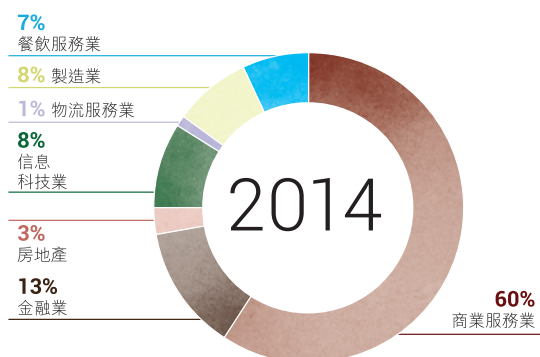
按租賃面積分析之租戶行業構成



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



物業組合



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一四年十二月三十一日)

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%	8.01%
陽獅集團及其附屬公司	商業服務	9.51%	7.84%
日本永旺及其附屬公司	商業服務	10.34%	7.69%
攜程及其附屬公司	商業服務	5.90%	5.75%
華爾街英語培訓中心(廣東)有限公司	商業服務	3.74%	5.37%
花旗銀行(中國)有限公司廣州分行	金融	4.38%	5.04%
中國航信集團及其附屬公司	商業服務	3.85%	3.67%
廣東萬寧連鎖商業有限公司	商業服務	0.55%	3.56%
新通集團及其附屬公司	商業服務	3.64%	3.53%
北京趣拿軟件科技有限公司	信息科技	3.61%	3.43%
合計		55.86%	53.89%

廣州－天河區 城建大廈

天河CBD企業總部基地，全國物業管理示範大廈

城建大廈位於天河北路與體育西路交匯處，面向天河體育中心，毗鄰中信廣場、維多利廣場等地標物業。公交車站近在咫尺，距離地鐵3號線、APM林和西站僅5分鐘步行路程，周邊餐飲及生活配套完善。項目總建築面積逾7萬平方米，由2層地下車庫、4層商業裙樓以及28層高級寫字樓組成，獨有5,000平方米綠化廣場，為大廈商務辦公客戶提供一個超大活動空間，是集辦公、金融、商務及餐飲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，包括易方達基金、金鷹基金、平安銀行、浦發銀行、泰康人壽、通用磨坊、雷格斯等駐場辦公，裙樓設有英國、加拿大、西班牙等7國簽證中心。



WANG JIAN
WANG JIAN TOWER

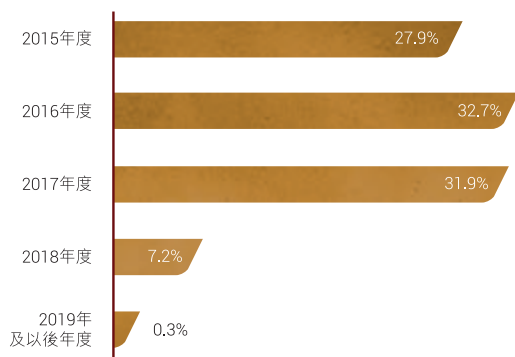
WANG JIAN
WANG JIAN TOWER

浦发银行 SPD BANK

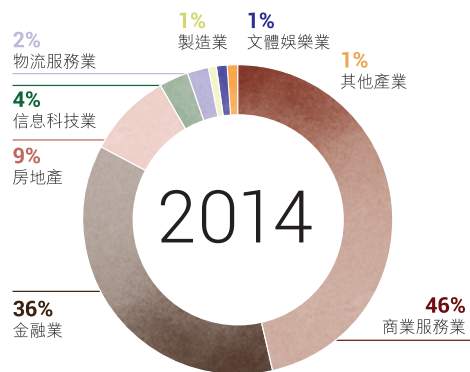
康人壽

物業組合

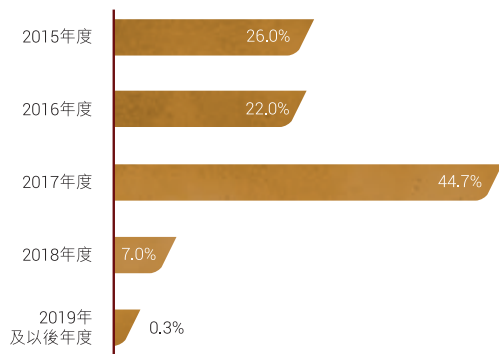
寫字樓租約到期情況
(按租賃面積許算)



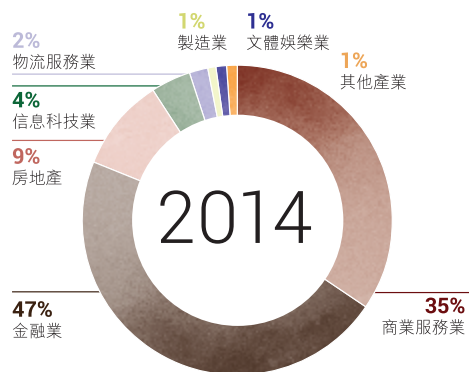
按租賃面積分析之租戶行業構成



寫字樓租約到期情況
(按基本月租計算)



按基本月租分析之租戶行業構成



物業組合



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一四年十二月三十一日)

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
上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行	金融	3.59%	10.46%
廣州城建開發興業房地產中介有限公司	房地產	8.70%	9.50%
廣州市智慧谷發展有限公司	商業服務	18.47%	9.36%
泰康保險及其附屬公司	金融	9.19%	9.04%
平安銀行及其附屬公司	金融	2.75%	8.48%
金鷹基金管理有限公司	金融	8.70%	8.36%
易方達基金管理有限公司	金融	4.35%	5.05%
廣州怡城物業管理有限公司	商業服務	4.58%	4.49%
天鴻潤及其附屬公司	商業服務	2.42%	2.54%
通用磨坊貿易(上海)有限公司廣州分公司	商業服務	2.17%	2.19%
合計		64.92%	69.47%

廣州－天河區 維多利廣場

國際快時尚體驗式購物廣場，廣州CBD鑽石商務地標

維多利廣場位於天河路與體育西路交界處，地鐵一、三號線交匯，佔據天河CBD最繁榮核心地段，擁有成熟、濃厚的商業氣氛。鑽石型外觀磅礴絢麗、富有時代感，是天河CBD的絕對商務地標。項目總建築面積達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。

商場以「國際快時尚體驗式購物廣場」為定位，於二〇一四年九月二十八日全新命名為「VT101」，主打時尚、年輕、樂活、潮流風格，引入了優衣庫華南區最大最新旗艦店、adidas華南區全新形象旗艦店(home court)、時尚腕表品牌swatch廣州地區超大店、以及最文藝的烤魚「探魚」等商戶，集購物、餐飲、休閒、文藝於一體。VT101整體主打樂活風，將有機生態與現代裝飾巧妙融合，讓消費者在輕鬆樂活的氛圍中享受美食與購物。



adidas

swatch+

VTIOI

Happy New Year

元氣壽司

多嗎湯

ICBC 中國工商銀行

5F

3F

3F

6F

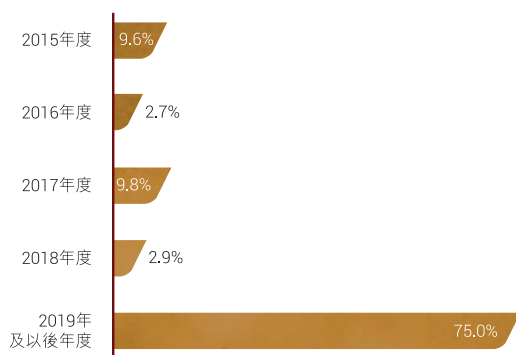
5F

3F

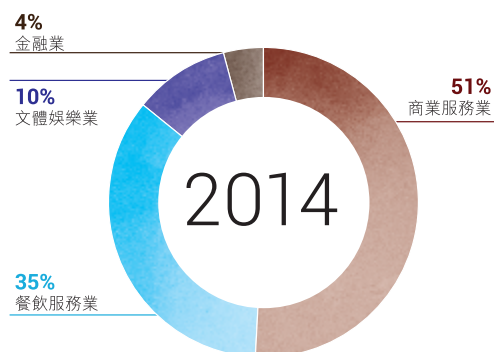
3F

物業組合

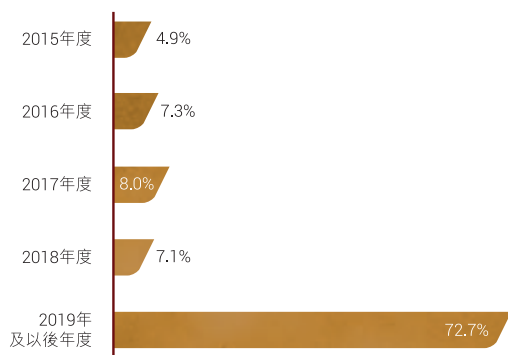
租約到期情況
(按租賃面積計算)



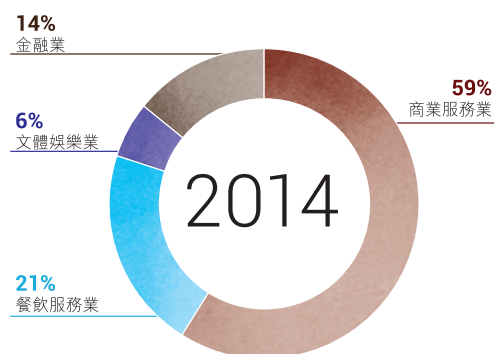
按租賃面積分析之租戶行業構成



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



物業組合



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一四年十二月三十一日)

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
迅銷(中國)商貿有限公司	商業服務	37.79%	44.65%
廣州市國美電器有限公司	商業服務	6.18%	9.26%
招商銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.84%	7.87%
中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行	金融	1.53%	6.61%
廣州市天河無國界美食沙龍	餐飲	11.07%	4.93%
廣州市天河區美聯英語培訓中心	商業服務	7.32%	3.24%
廣州市佬湘飲食有限公司	餐飲	5.82%	2.64%
廣州盛世長運商貿連鎖有限公司	商業服務	4.67%	2.42%
廣州市天河區新英東外語培訓中心	商業服務	2.58%	2.05%
廣州市利寶餐飲管理有限公司	餐飲	2.75%	1.92%
合計		82.55%	85.59%

廣州－越秀區 越秀新都會

綠色商務新體驗，廣東省物業管理示範大廈

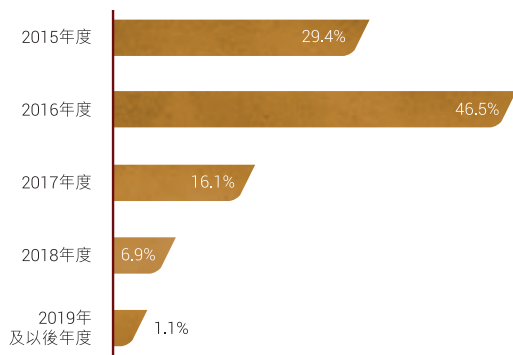
越秀新都會大廈位於中山六路與人民路交匯處，連接北京路、上下九及流花商圈三大傳統商貿區，是地鐵一號線西門口站上蓋物業，交通極為便利。越秀新都會大廈於2007年投入使用，建築面積逾8萬平方米，由2層地下停車場、1層地下商場、6層裙樓商場、1層架空花園會所以及23層高級寫字樓組成。大廈商場部分設有大型IT零售商場、餐飲配套、銀行、休閒健身、教育培訓等；寫字樓每三層設一立體空中花園，為商務人士提供一片綠色休憩天地，另配有經濟環保型空調設置方案，營造24小時自由辦公空間，是一座集零售商場、高級寫字樓、商務配套及會所等功能為一體的綜合性綠色環保物業。

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)、安信證券、高山學校、伊藤忠商社等。

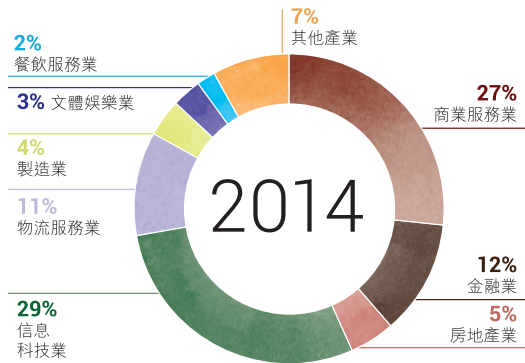


物業組合

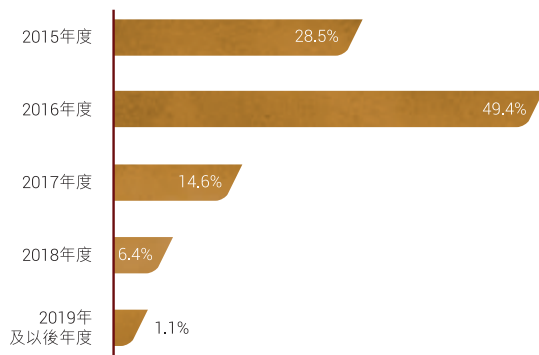
租約到期情況
(按租賃面積計算)



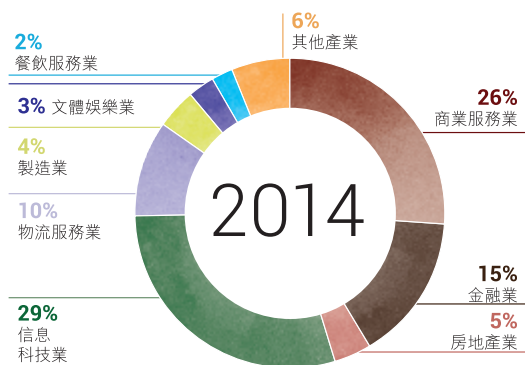
按租賃面積分析之租戶行業構成



租約到期情況
(按基本租金計算)



租金構成分析百分比



物業組合



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一四年十二月三十一日)

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%	18.12%
中國平安人壽保險股份有限公司廣東分公司	金融	7.45%	7.14%
廣州高山文化培訓學校	教育	7.43%	6.49%
天地國際運輸代理(中國)有限公司	物流服務	6.51%	5.97%
廣州市國美電器有限公司	商業服務	4.75%	4.60%
中國銀行股份有限公司廣州長堤支行	金融	0.57%	4.47%
威富集團及其附屬公司	商業服務	3.81%	4.44%
麗星郵輪集團及其附屬公司	文體娛樂	2.78%	2.57%
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%	2.42%
深圳大快活快餐有限公司	餐飲	1.63%	2.01%
合計		54.35%	58.23%

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，就截至二〇一四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，二〇一五年二月十三日

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
劉永杰先生(於二〇一四年三月七日出任主席)	57	主席及執行董事
林德良先生(於二〇一四年四月二十五日獲委任)	45	執行董事及行政總裁
李 鋒先生	46	非執行董事
陳志安先生	51	獨立非執行董事
陳志輝先生	60	獨立非執行董事
張玉堂先生(於二〇一四年十月七日獲委任)	57	獨立非執行董事
李均雄先生(於二〇一四年十月七日辭任)	49	獨立非執行董事

主席及執行董事

劉永杰先生

劉先生為管理人的主席及執行董事以及為管理人獲證券及期貨條例認可的負責人員之一，並可從事第9類受規管活動。彼同時出任廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」)的副總經理，並一直及預期繼續全職參與越秀房產基金的管理。

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20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及經濟學副研究員。

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。

執行董事及行政總裁

林德良先生

林先生為管理人的執行董事及行政總裁及為證券及期貨條例認可的負責人員之一，並可從事第9類受規管活動。

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(其中包括)租賃及銷售、財務收益管理、酒店品牌拓展及旅遊事務等工作。自一九九二年加入GCCD後，林先生分別在GCCD投資開發部以及興業房地產中介公司(即越秀地產股份有限公司的附屬公司)與越秀投資(香港地產)有限公司任高管。林先生參與及負責越秀集團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(其中包括)香港、澳門、法國及新加坡等物業的銷售工作。

董事及高級行政人員簡介

林先生熟悉房地產的投資、銷售及經營以及酒店管理等工作。彼於物業投資及經營策劃方面累積超過十八年的經驗。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。

林先生畢業於中國暨南大學企業管理專業，獲得經濟學學士學位。彼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。

非執行董事

李鋒先生

李先生身兼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，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。李先生亦為越秀地產股份有限公司(股份代號：00123)執行董事、創興銀行有限公司(股份代號：01111)非執行董事及GCCD董事。

李先生先後畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系及暨南大學工商管理學院，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位以及中國高級工程師資格。

李先生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及越秀發展有限公司副總經理等職務。

李先生熟悉上市公司業務及資本市場運作模式，自二〇〇八年起，彼參與本集團所有重大資本運營項目。在此之前，彼亦曾參與成功使越秀房產基金上市的工作，並在資本運營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。

陳先生擁有逾25年的金融服務行業經驗，並曾與他人聯合編著有關香港上市程序及證券規則與規例的書籍。

陳先生現為鎧盛資本有限公司及鎧盛證券有限公司的董事長，兩間公司分別在香港從事企業融資及證券業務。彼自一九八九年至一九九六年於聯交所任職，且一直為海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：00665)的執行董事，並擔任其企業融資部主管長達十六年，直至二〇一二年年底為止。

陳先生目前亦為龍湖地產有限公司(股份代號：00960)及中國海螺創業控股有限公司(股份代號：00586)及環球信貸集團有限公司(股份代號：01669)的獨立非執行董事，三家公司均在聯交所主板上市。直至二〇一二年七月辭任前，陳志安先生為盛源控股有限公司(亦為在聯交所主板上市的公司，股份代號：00851)的獨立非執行董事。陳志安先生現任香港理工大學會計及金融學院客座教授。

董事及高級行政人員簡介

陳先生於一九九四年畢業於香港科技大學，取得工商管理碩士學位，於一九八五年畢業於香港大學，取得社會科學(經濟學)學士學位。

陳志輝先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生現任僑福集團的財務總監。彼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，陳志輝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。陳志輝先生離開銀行界前最後擔任的職位是國銀亞洲(集團)有限公司的集團財務總監。於任職銀行業的十一年內，陳志輝先生曾涉足國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

陳先生為 Primeline Energy Holdings Inc. 的董事，該公司於多倫多證券交易所創業板上市(股份代號：PEH.V)。

陳先生是執業會計師，擁有香港及英國專業會計資格，亦持有香港理工大學商業管理的高級文憑。

張玉堂先生

張先生為管理人的獨立非執行董事。

張先生於一九八二年加入貝克•麥堅時律師事務所及於該事務所的芝加哥、北京、上海及香港辦事處工作。彼曾為貝克•麥堅時律師事務所香港辦事處公司業務部的合夥人，及為香港及中國併購業務的共同負責人之一，在二〇一三年六月以後彼不再為貝克•麥堅時律師事務所的合夥人。其執業集中於併購及企業融資領域。

張先生為香港上市公司商會組織的公司管治卓越獎評審委員會委員。彼於二〇一二年四月起至二〇一四年三月亦為香港證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會和收購上訴委員會成員。

張先生畢業於香港大學，持有法學學士學位及法學專業證書，又畢業於倫敦經濟及政治學院，持有法學碩士學位。彼獲認可為香港及英國律師，以及獲得美國紐約州的律師資格。

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。

董事及高級行政人員簡介

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

劉先生為管理人的主席、執行董事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。

林德良先生

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

程九洲先生

程先生為管理人的副行政總裁。他於一九九六年加盟GCCD，曾先後任職GCCD本部及下屬子公司。並於二〇〇六至二〇〇八年期間擔任管理人的資產管理總監及副行政總裁。之後於二〇〇八年至二〇一四年四月期間任白馬物業管理、怡城總經理及董事長。於二〇一四年四月二十五日，再次獲委任為管理人的副行政總裁。

程先生有逾18年的房地產市場研究及商業地產的營運管理經驗，並持有中國註冊房地產估值師、註冊物業管理師執業資格。

程先生畢業於中國湖北大學，獲法學士學位；並取得中國暨南大學經濟學碩士學位。

余達峯先生

余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，現兼越秀企業法務部總經理。自二〇〇四年十月起，余先生為越秀地產股份有限公司(股票編號：00123)〔「越秀地產」〕及越秀交通基建有限公司(股票編號：01052)的公司秘書，並自二〇一四年一月起亦被委任為越秀企業的公司秘書。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。

關志輝先生

關先生為管理人的財務總監兼其中一名負責人員。於二〇〇七年一月加盟越秀集團前，關先生曾在兩間於香港聯交所上市的公司任財務總監，彼於金融、會計和稅務方面有逾25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。

董事及高級行政人員簡介

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。加盟管理人前，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28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。

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，曾任白馬物業管理及怡城副總經理。在過去十五年，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十五年的經驗。

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

李女士任職管理人工程管理部總經理，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，主要負責工程管事務如：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。李女士為英國皇家特許測量師，並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21年的經驗，曾在國內多家技術刊物上發表多篇論文。

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31年行業經驗。

董事及高級行政人員簡介

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16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

李先生是管理人投資管理部總經理，有著多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。李先生亦為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。怡城於二〇一二年獲頒發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。白馬物業管理於二〇一三年獲頒發GB/T19001-2008及ISO9001:2008證書。

廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)於二〇一二年在中国註冊成立，為國金中心寫字樓提供租約、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、怡城及廣州資產管理(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」)則將會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；

租賃代理

- (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，劉永杰先生及林德良先生為管理人的執行董事兼負責人員，而關志輝先生亦為負責人員。

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

信託人及管理人的職責

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

董事會的職能

截至二〇一四年十二月三十一日管理人的董事會(「董事會」)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。

企業管治

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
- 董事會最少二分之一成員（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，以確保董事會融滙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

管理人於報告年度舉行十次全體董事會會議，其中一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
主席及執行董事	
劉永杰先生(二〇一四年三月七日出任主席)	10
執行董事	
林德良先生(二〇一四年四月二十五日獲委任)	6
非執行董事	
李鋒先生	10
獨立非執行董事	
陳志安先生	10
陳志輝先生	10
張玉堂先生(二〇一四年十月七日獲委任)	2
李均雄先生(二〇一四年十月七日辭任)	8

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、張玉堂先生及陳志輝先生，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。

企業管治

- (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，審核委員會舉行四次會議，其中沒有以書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇一四年召開會議，旨在考慮及檢討二〇一三年年度業績、二〇一四年中期業績、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
陳志輝先生(主席)	4
陳志安先生	4
張玉堂先生(二〇一四年十月七日獲委任)	2
李均雄先生(二〇一四年十月七日辭任)	2

越秀房產基金外部核數師出席審核委員會會議報告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五名董事組成，包括主席、行政總裁及最少一名獨立非執行董事。於本報告日期，財務及投資委員會成員為劉永杰先生、林德良先生、李鋒先生、陳志安先生及陳志輝先生。林德良先生為財務及投資委員會主席。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二〇一四年召開會議，旨在檢討二〇一三年年度業績、二〇一四年中期業績、中期票據計劃、銀行貸款再融資及越秀房產基金的資本性改造等。

企業管治

財務及投資委員於報告年度舉行四次會議，其中一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
林德良先生(主席) ⁽¹⁾	1
李鋒先生	4
劉永杰先生 ⁽¹⁾	4
陳志安先生	4
陳志輝先生	4

⁽¹⁾ 於二〇一四年八月十三日，劉先生不再出任為主席，林先生獲委任為主席。

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越秀房產基金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，即林德良先生及陳志安先生，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，披露委員會舉行十六次會議，其中六次為書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇一四年召開會議，旨在考慮及檢討業績公佈、中期及年度報告、發行債券及越秀房產基金的其他公司披露事宜。

企業管治

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(主席)	16
劉永杰先生 ⁽¹⁾	11
林德良先生 ⁽¹⁾	5

⁽¹⁾ 於二〇一四年八月十三日，劉先生不再出任為成員，林先生出任為成員。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由管理人指派的一名董事及其他最少三名獨立非執行董事組成。薪酬及提名委員會成員目前為劉永杰先生、陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生，張玉堂先生為薪酬及提名委員會主席。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二〇一四年召開會議，旨在提名一名非執行董事、檢討越秀房產基金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年度舉行五次會議，其中沒有以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
張玉堂先生(主席)(二〇一四年十月七日獲委任)	不適用
劉永杰先生	5
陳志安先生	5
陳志輝先生	5
李均雄先生(二〇一四年十月七日辭任)	5

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、張玉堂先生及陳志輝先生。

於報告年度內，獨立董事委員會舉行一次會議，以審閱並建議延長現有的持續關連方交易豁免以及若干持續關連方交易的建議上限。

企業管治

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。

於報告年度內，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，於二〇一四年一月一日至二〇一四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		
劉永杰先生	✓	✓
林德良先生(於二〇一四年四月二十五日獲委任)	✓	✓
非執行董事		
李鋒先生	✓	✓
獨立非執行董事		
陳志安先生	✓	✓
陳志輝先生	✓	✓
張玉堂先生(於二〇一四年十月七日獲委任)	✓	✓
李均雄先生(於二〇一四年十月七日辭任)	✓	✓

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。

主席初步任期為期三年，而初步任期屆滿後，可再獲連任。

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。

企業管治

董事會將根據薪酬及提名委員會的建議，提名任免董事；如果屬獨立非執行董事，其任期將直到下一屆越秀房產基金大會，並可在基金單位持有人大會上合資格重選。退任而重新當選為獨立非執行董事需經基金持有人大會以普通決議案通過。

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)，以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

管理人已設立以下程序以處理利益衝突：

- 1) 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) 董事會至少有二分之一成員由獨立非執行董事組成。
- 4) 獨立非執行董事的委任需由基金持有人大會以普通決議案方式通過。

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。

企業管治

申報及透明度

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。

企業管治

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。

企業管治

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，以就截至二〇一五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、越秀新都會、財富廣場及國金中心的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一四年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州怡城物業管理有限公司 (「怡城」)	1層	管理人的聯營公司	97.00	二〇一三年五月一日	485	5	0	3	5,820
怡城	19層	管理人的聯營公司	1,844.34	二〇一三年一月三十日	217,632	118	122	5.33	2,545,798
廣州城建開發興業房地產中介 有限公司(「興業」)	27、28層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一二年十二月十六日	461,085	125	121	5.04	5,429,696
金鷹基金管理有限公司	22、23層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一一年一月十六日	387,311	105	75	5	4,549,849
小計：									12,531,163

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一四年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
越秀新都會									
廣州白馬服裝市場有限公司	地庫二、三層	管理人的聯營公司	7,621.03	二〇一三年一月一日	100,000	13	0	3	1,200,000
								小計：	1,200,000
租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一四年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
財富廣場									
廣州越秀小額貸款有限公司	裙樓303	管理人的聯營公司	501.05	二〇一三年四月一日	55,116	110	61	4	663,738
興業	東塔808	管理人的聯營公司	188.80	二〇一三年四月一日	26,432	140	0	2	317,184
								小計：	980,922

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米 的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇一四年 報告年度	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州越秀集團有限公司	0601-A ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	489.11	二〇一三年一月一日	97,334	199	0	3	1,897,571
廣州宏城發展有限公司	0601-G、H ⁽²⁾	管理人的聯營公司	1,612.66	二〇一三年一月一日	320,918	199	0	3	3,412,864
城建	1501、1601	管理人的聯營公司	6,297.82	二〇一三年一月一日	1,391,818	221	0	3	17,610,684
城建	5801-A、04、 05、06、07	管理人的聯營公司	2,076.80	二〇一三年六月一日	535,814	258	0	3	6,750,452
廣州越秀集團有限公司	5801-B、 02、03	管理人的聯營公司	1,384.53	二〇一三年六月一日	357,209	258	0	3	4,500,289
廣州越秀集團有限公司	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一三年一月一日	2,089,396	321	0	3	26,461,770
城建	0440-E、F	管理人的聯營公司	1,112.51	二〇一四年一月一日	196,914	177	0	1	2,362,966
廣州越秀集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	476.79	二〇一四年一月一日	84,392	177	0	1	1,012,703
廣州廣證恒生證券投資諮詢 有限公司 ⁽¹⁾	6301-C	管理人的聯營公司	724.35	二〇一二年六月一日	231,792	320	0	3	2,817,902
廣州宏城發展有限公司	1101、1401	管理人的聯營公司	6,062.80	二〇一三年一月一日	1,339,878	221	0	3	16,953,476
廣州穗橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	201.17	二〇一二年一月一日	46,470	231	0	3	564,932
廣州越秀資產管理有限公司 (「越秀資產管理」)	0601-E	管理人的聯營公司	46.25	二〇一三年七月一日	9,204	199	0	1.5	111,898
越秀資產管理	0601-D	管理人的聯營公司	138.72	二〇一三年九月一日	27,605	199	0	3	335,614
越秀資產管理	1701-E ⁽³⁾	管理人的聯營公司	856.70	二〇一三年四月一日	196,184	229	0	1.5	2,454,432
越秀資產管理	0440-D	管理人的聯營公司	193.62	二〇一四年一月一日	34,270	177	0	1	411,238
廣州越騰信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	267.09	二〇一二年一月一日	61,698	231	0	3	750,057
廣州越通公路運營管理有限公司	1701-B	管理人的聯營公司	261.52	二〇一二年一月一日	60,411	231	0	3	734,409
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	184.94	二〇一四年一月一日	32,734	177	0	1	392,809
廣州越秀產業投資管理 有限公司 ⁽⁴⁾	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一二年一月一日	222,907	320	0	3	2,661,982
廣州越秀產業投資管理 有限公司 ⁽⁴⁾	0440-C	管理人的聯營公司	72.24	二〇一四年一月一日	12,787	177	0	1	153,442

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一四年
									報告年度 租金收入 (人民幣元)
廣州越秀金融家俱樂部有限公司	附樓北塔 第27、28層 ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	1,865.17	二〇一二年二月二十五日	466,293	250	0	3	2,759,890
廣州越秀金融投資集團有限公司 ⁽¹⁰⁾	0601-B	管理人的聯營公司	225.09	二〇一二年一月一日	44,793	199	0	3	544,584
廣州越秀金融投資集團有限公司 ⁽¹⁰⁾	6301-B	管理人的聯營公司	930.54	二〇一二年一月一日	297,771	320	0	3	3,556,027
廣州越秀金融投資集團有限公司 ⁽¹⁰⁾	0440-B	管理人的聯營公司	92.47	二〇一四年一月一日	16,367	177	0	1	196,403
廣州越秀融資租賃有限公司 (「廣州越秀融資租賃」)	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇一三年六月一日	275,434	320	0	3	3,443,297
越秀資產管理	3801-3803 ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	842.52	二〇一二年十一月一日	197,992	235	0	2	2,397,985
廣州越秀融資租賃	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一三年七月十五日	137,643	258	0	2	1,651,716
廣州證券有限責任公司 ⁽⁸⁾	0601-C	管理人的聯營公司	245.03	二〇一二年一月一日	48,761	199	0	3	592,822
廣州證券有限責任公司 ⁽⁸⁾	1901、2001	管理人的聯營公司	6,406.78	二〇一二年一月一日	1,512,000	236	0	3	18,520,512
廣州證券有限責任公司 ⁽⁸⁾	0440-G	管理人的聯營公司	392.99	二〇一四年一月一日	69,560	177	0	1	834,719
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	0601-F	管理人的聯營公司	125.44	二〇一二年一月一日	24,963	199	0	3	303,490
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,586.47	二〇一二年一月一日	366,475	231	0	3	4,455,183
城建	1001-1012	管理人的聯營公司	2,972.84	二〇一三年六月一日	594,572	200	0	3	7,247,163
北京仲量聯行物業管理服務 有限公司廣州分公司	2403	管理人的聯營公司	534.80	二〇一三年一月十六日	112,308	210	0	3	1,248,333
廣州越秀融資租賃	0440-I	管理人的聯營公司	130.03	二〇一四年一月一日	23,015	177	0	1	276,181
廣州廣證恒生證券投資諮詢 有限公司 ⁽¹¹⁾	0440-J	管理人的聯營公司	43.34	二〇一四年一月一日	7,672	177	0	1	92,064
廣州越秀城建仲量聯行物業 服務有限公司 (越秀城建仲量聯行)	停車場 ⁽⁵⁾	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇一三年七月一日	1,187,000	17	0	1	14,157,000

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一四年
									報告年度 租金收入 (人民幣元)
創興銀行有限公司汕頭分行	裙樓103、 203 ⁽⁷⁾	管理人的聯營公司	631.28	二〇一四年七月一日	233,068	369	0	3	1,314,709
廣州越秀金融投資集團有限公司 ⁽¹⁰⁾	3601	管理人的聯營公司	283.16	二〇一四年四月一日	71,356	252	0	1.25	623,975
									小計： 156,567,543
									合計： 171,279,628

- (1) 於二〇一四年十月一日，廣州越秀集團有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第601A單元租約，由二〇一四年十月一日開始擴大租賃面積，由489.11平方米增大到1,224.74平方米，租金單價不變。
- (2) 於二〇一四年十月一日，廣州宏城發展有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第601GH單元租約，由二〇一四年十月一日開始減少租賃面積，由1,612.6平方米減少到877.03平方米，租金單價不變。
- (3) 於二〇一四年十月一日，越秀資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第1701E單元租約，由二〇一四年十月一日續約8個月，每平方米租金調整為人民幣249元/月。
- (4) 於二〇一四年十一月一日，越秀資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3801-03單元租約，由二〇一四年十一月一日續約7個月，每平方米租金調整為人民幣247元/月。
- (5) 於二〇一四年七月一日，越秀城建仲量聯行與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心停車場租約，由二〇一四年七月一日續約一年，租金單價不變。
- (6) 經協商，附樓北塔27-28層租約由二〇一四年六月三十日起從廣州越秀金融家俱樂部有限公司轉至獨立第三方，所有租約條款保持不變。
- (7) 創興銀行有限公司汕頭分行與國金公司訂立裙樓103、203單元的租約於二〇一四年七月一日生效，每平方米租金單價為人民幣349元/平方米。
- (8) 廣州證券有限責任公司於二〇一四年九月一日開始改名為廣州證券股份有限公司。
- (9) 廣州越秀產業投資管理有限公司於二〇一四年五月一日開始改名為越秀產業投資基金管理有限公司。
- (10) 廣州越秀金融投資集團有限公司於二〇一四年五月一日開始改名為廣州越秀金融控股集團有限公司。
- (11) 廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司於二〇一四年四月一日開始改名為廣州廣證恒生證券研究所有限公司。

關連人士交易

物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

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

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一四年 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	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	10,984,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	2,724,000
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	2,377,000
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	2,140,000
怡城	管理人的聯營公司	越秀新都會財富廣場 1701室	二〇一三年八月十五日	租賃服務協議	2,534,000
越秀資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一二年十月八日	租賃服務協議	12,363,000

關連人士交易

商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授與人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一四年 報告年度 已付／應付款項	許可證期限
白馬物業管理	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6)	—	二〇〇七年一月一日至 二〇一六年十一月二十七日 和二〇一七年一月三十日
越秀企業(集團) 有限公司 (「越秀」) ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止條款所限)

⁽¹⁾ 商標權由越秀企業(集團)有限公司讓渡給廣州越秀集團有限公司。

冠名權協議

下表載列期內越秀房產基金向關連人士所授出冠名權的資料：

授與人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一四年 報告年度已付 ／應付款項 (人民幣元)	冠名權期限
越秀地產	主要基金單位持有人	國金中心	冠名權	20,000,000	二〇一二年七月一日至 二〇一四年十二月三十一日

工程結算代理協議

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

工程結算代理方	與越秀房產 基金的關係	協議日期	於二〇一四年 報告年度 預付工程 結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一四年 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	508,081,600	工程結算款 餘額利息	52,249,000

關連人士交易

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。

滙豐集團*

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

企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一四年 報告年度已付/ 應付費用金額	二〇一四年 報告年度已付/ 應付利息金額
貸款 ⁽¹⁾	二〇一三年十二月十三日	350,000,000 港元	—	人民幣 6,879,000 元

⁽¹⁾ 滙豐為其中一間貸款銀行。

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

關連人士交易

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一四年十二月十一日就上述與信託人的關連人士進行的交易授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房產基金就企業融資服務應付費用的特定上限、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱及其他條款及條件。有關豁免及其條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

審核委員會及獨立非執行董事的確認

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

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

管理人及信託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

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

管理人的費用

於二〇一四年報告年度，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105,713,000元，其中95%以新發行的基金單位支付，5%以現金支付。

信託人的費用

於二〇一四年報告年度，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7,609,000元。

主要估值師的費用

於二〇一四年報告年度，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791,000元。

關連人士交易

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

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

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

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇一四年 一月一日		於二〇一四年 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	
劉永杰先生	—	無	—	無	—	—
林德良先生	—	無	—	無	—	—
李鋒先生	—	1,825	0.000066%	1,825	0.000065%	(0.000001)
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—
張玉堂先生	—	無	—	無	—	—

主要持有人所持權益

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

重大基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇一四年一月一日		於二〇一四年十二月三十一日		權益變動 百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
廣州越秀集團有限公司 (「廣州越秀集團」) ⁽¹⁾	視為擁有權益 總權益	1,729,875,904 ⁽³⁾ 1,729,875,904 ⁽³⁾	62.52% 62.52%	1,762,973,259 ⁽³⁾ 1,762,973,259 ⁽³⁾	62.97% ⁽⁴⁾ 62.97% ⁽⁴⁾	0.45% 0.45%
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益 視為擁有權益 總權益	27,320 1,729,848,584 ⁽³⁾ 1,729,875,904 ⁽³⁾	— 62.52% 62.52%	27,320 1,762,945,939 ⁽³⁾ 1,762,973,259 ⁽³⁾	— 62.97% ⁽⁴⁾ 62.97% ⁽⁴⁾	— 0.45% 0.45%
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益 視為擁有權益 總權益	— 1,720,614,319 ⁽³⁾ 1,720,614,319 ⁽³⁾	— 62.19% 62.19%	— 1,753,711,674 ⁽³⁾ 1,753,711,674 ⁽³⁾	— 62.64% ⁽⁴⁾ 62.64% ⁽⁴⁾	— 0.45% 0.45%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益 視為擁有權益 總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾ — 1,697,125,730 ⁽³⁾	61.34% — 61.34%	1,697,125,730 ⁽³⁾ — 1,697,125,730 ⁽³⁾	60.62% ⁽⁴⁾ — 60.62% ⁽⁴⁾	(0.72%) — (0.72%)
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	實際權益 視為擁有權益 總權益	23,488,589 — 23,488,589	0.85% — 0.85%	56,585,944 — 56,585,944	2.02% — 2.02%	1.17% — 1.17%

關連人士交易

(1) 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
越秀	廣州越秀集團	100.00	是	27,320	—
	廣州越秀集團	100.00	否	1,762,945,939 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,761,646,709 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,753,711,674 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,753,711,674 ⁽³⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,697,125,730 ⁽³⁾	—
Sun Peak Enterprises Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,414,207	—
Novena Pacific Limited	Sun Peak Enterprises Ltd.	100.00	是	1,414,207	—
Shine Wah Worldwide Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	395,122	—
Morrison Pacific Limited	Shine Wah Worldwide Limited	100.00	是	395,122	—
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development Co., Ltd.	100.00	是	339,342	—
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	88,082	—
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.00	是	88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,299,230	—
越秀國際投資	越秀地產	100.00	是	56,585,944	—

(2) 視為擁有 1,753,711,674 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。

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

(4) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀集團及越秀的概約權益約為 36.78%。而越秀地產、越龍及越秀國際投資佔越秀房產基金的概約權益約為 36.45%。

關連人士交易

管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇一四年 一月一日		於二〇一四年 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	
程九洲先生	個人	480	0.000017%	480	0.000017%	—
廖寧君先生	個人	1,250	0.000045%	1,250	0.000045%	—
陳慧青女士	個人 ⁽¹⁾	510	0.000018%	510	0.000018%	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000036%	1,000	0.000036%	—
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%	225	0.000008%	—

⁽¹⁾ 其中 255 個基金單位為其配偶所持有。

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一四年 一月一日		於二〇一四年 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	
信託人	視為擁有權益 ⁽¹⁾	—	—	437,040	0.0156%	0.0156%

⁽¹⁾ 於二〇一四年十二月三十一日，信託人(定義見房託基金守則)的聯營公司於該等基金單位擁有實益權益。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士，包括第一太平及威格斯，於二〇一四年十二月三十一日持有任何基金單位。

投資者關係報告

管理人重視投資者關係工作，充分認識到及時有效溝通的重要性，一直致力於提升投資者關係工作的品質和水準，通過加強與投資者之間的資訊溝通，加深廣大投資者對越秀房產基金的了解，樹立越秀房產基金良好的市場形象。

與基金單位持有人及投資者溝通活動

二〇一四年，隨著廣州國際金融中心的逐步成熟，資本市場對越秀房產基金的關注度持續提升，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，如中期及全年業績公佈分析員推介會和記者會、周年基金持有人大會、路演推介活動、投資銀行舉辦的投資者研討會、電話會議、投資者及媒體項目實地考察、持續更新網站內容等，增進廣大投資者對越秀房產基金的了解。全年管理人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14場共59次會議，業績路演共34次會議，項目實地考察13次。

2014年主要路演及投資者會議

月份	地點	活動
三月	香港	舉行2013年年度業績公佈分析員推介會和記者會
	新加坡	參與高盛銀行組織的2013年年度業績路演
	香港	參與花旗銀行組織的2013年年度業績路演
	上海	參與中銀國際組織的2013年年度業績路演
	北京	參與中銀國際組織的2013年年度業績路演
四月	香港	參加麥格理銀行組織的亞太房地產協會投資者會議
五月	香港	參加麥格理銀行組織的大中華會議
	香港	參加摩根士丹利組織的第五屆香港投資者峰會
六月	北京	參加摩根大通組織的中國研討會
	香港	參加花旗銀行組織的亞太物業會議
	新加坡	參加瑞信銀行組織的中國房地產企業日

投資者關係報告

月份	地點	活動
八月	香港 香港 新加坡 北京 上海	舉行 2014 年中期業績公佈分析員推介會和記者會 參與高盛銀行組織的 2014 年中期業績路演 參與星展銀行組織的 2014 年中期業績路演 參與中金公司組織的 2014 年中期業績路演 參與中金公司組織的 2014 年中期業績路演
九月	東京 香港 香港	參加大和資本組織的泛亞房產基金會議 參加大和資本組織的第五屆房產基金會議 參加渣打銀行組織的債券投資者會議
十月	倫敦	參加麥格理銀行組織的大中華企業日
十一月	澳門 新加坡 香港 深圳	參加花旗銀行組織的 2014 年中國投資者研討會 參加摩根斯坦利組織的第十三屆亞太投資者峰會 參加高盛銀行組織的 2014 年大中華 CEO 峰會 參加興業證券(香港)組織的海外市場投資策略會

研究覆蓋

隨著越秀房產基金業務的持續穩定增長，尤其是國金中心注入後，旗下物業持續優良的業績表現，二〇一四年，越秀房產基金受資本市場的關注度不斷提升，多家證券機構均於年內多次發表了對越秀房產基金的研究報告。全年共 7 家證券機構(包括摩根斯丹利、中銀國際、花旗銀行、高盛銀行、美銀美林、麥格理銀行、大和資本)出具研究報告，研究報告的評級大部分為「買入」，表明了分析師們看好越秀房產基金未來的發展前景。

投資者關係報告

榮獲獎項

越秀房產基金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。越秀房產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，於二〇一四年十月獲《經濟一周》頒發的「香港傑出企業 2014」獎，十二月獲《財資》頒發的「2014 年度最佳公司治理獎金獎」。該等殊榮顯示了香港資本市場對越秀房產基金的肯定和認可，有利於越秀房產基金品牌美譽度的提升。

展望

管理人將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，提升透明度，以實現管理人與投資者之間有效的雙向互動溝通。

物業估值報告

越秀房託資產管理有限公司

作為「越秀房地產投資信託基金」的「管理人」

香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓

及



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

九龍

深旺道1號

滙豐中心

第二及三座17樓

二〇一五年二月十三日

我們的編號：DC/FW/SN/WW/VA21112-2014

敬啟者，

有關： 越秀房產基金在中華人民共和國持有的多項物業的估值

我們謹提述「越秀房地產投資信託基金」(「越秀房產基金」)的管理人及信託人向我們發出的評估位於中華人民共和國(「中國」)的多項物業(「標的物業」)市值的聯合指示，標的物業以於二〇一四年十二月三十一日(「估值日」)的當時狀態及狀況列示於所附估值概要以便於會計處理。我們確認，我們已查驗標的物業、作出相關查詢及調查以及獲得我們認為就提供我們於估值日有關標的物業的估值意見而言屬必要的進一步資料。

估值基準

我們的估值乃我們有關標的物業的市值的意見，市值意指「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易中易手的估計金額」。我們的估值乃根據香港測量師學會(「HKIS」)發佈的「香港測量師學會物業估值準則(2012年版)」、「英國皇家特許測量師學會(「RICS」)發佈的「英國皇家特許測量師學會估值—專業準則(2014年1月)」以及「證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發佈的「房地產投資信託基金守則(2014年8月第五版)」(「房託守則」)編製。

物業估值報告

估值方法

在我們估值過程中，我們已採用收益法用收益資本化法及／或貼現現金流分析達致我們對標的物業價值的意見；我們已採用市場法，通過對本地可資比較物業最近的交易及／或種類進行分析並與標的物業進行比對(倘可用且適用)，對我們的估值結果進行核對。誠如國際評估準則委員會(「IVSC」)公布的2013國際估值準則所定義，收益法乃「通過將未來現金流轉為單一的資本現值提供指示性價值」，而市場法則「通過將標的資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較提供指示性價值」。對標的物業進行估值時同時採用收益法及市場法，但由於標的物業主要用於產生收益(尤其與以房地產投資信託基金(「房產基金」)為基礎的買家有關)，故優先採用收益法。在我們估值時，我們並無考慮其他用途或發展選擇，亦無考慮標的物業的任何重新發展潛力。

收益資本化法

在對標的物業的寫字樓、零售、商業及停車場部分(受現有租期規限)(即不包括酒店及服務式公寓部分)進行估值時，我們首先採納收益資本化法，收益資本化法透過資本化截至估值日經過的現有租期的淨租金收入按市值基準對標的物業的有關部分進行估值(「長期價值」)，並加上經計及於租期屆滿時按完全租賃基準以現值計的當前市場租金的復歸權益(「復歸價值」)。

貼現現金流量分析

我們估值當中所採用的貼現現金流分析乃基於有關標的物業預期收益及開支的明確假設的財務模型技術，此乃收益估值法中的一種常用估值方法。我們對標的物業的貼現現金流分析乃基於對歷史數據的分析及對影響供需、收益、開支的未來市況及潛在風險的假設。該等假設確定標的物業的盈利能力，從而預測其收益及開支模式，藉此確定一名合理高效的擁有人或營運商在10年的投資期限內每年可獲得的公平可持續的淨物業收入；其後可收取的預期營業收入淨額會按適當的終端資本化率予以資本化，並作出調整以反映投資期滿後直至各土地使用權期限結束止的資本價值。我們的貼現現金流分析中所採用的貼現率理論上反映可適當地補償投資者所承擔風險的回報率。

輔助方法－比較估值法

作為我們進行收益法的輔助估值方法，我們亦考慮採用比較法估值，據此，根據當地可資比較物業的實際銷售交易及／或種類(倘可用且適用)作出比較。我們已對性質、地點等相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡標的物業各方面的利弊，以達致公平價值比較。

估值方法

於達致標的物業(不包括廣州國際金融中心的酒店及服務式公寓部分)的市值時，我們已採用收益資本化法及貼現現金流量分析產生的價值的平均數；而廣州國際金融中心的酒店及服務式公寓部分的市值乃由貼現現金流量分析估值。

物業估值報告

業權調查

標的物業位於中國，惟我們尚未獲合資格法律顧問編製的有關中國法律的適當法律意見。於我們估值時，我們已假設標的物業的業權完善，可於現時市場自由出售而毋須支付額外土地使用權出讓金。我們已獲提供一套相關文件副本，惟我們尚未調查文件正本以釐定所有權或核實可能並無出現交付予我們的副本的任何修訂。我們已假設，標的物業的擁有人於所授出的各未到期整個土地使用權期限內擁有使用及轉讓標的物業的自由且不受干擾的權利，惟除另行註明或指明外均須支付常規土地使用費。

估值考慮因素

我們已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴管理人所提供的資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權條款、地盤面積、樓面面積、佔用情況、租金資料、標的物業的酒店及服務式公寓部分的過往及預測經營業績以及識別標的物業方面的資料。我們並無理由懷疑管理人提供予我們資料的真實性及準確性，並已獲管理人告知所提供資料概無遺漏任何重大事實。我們尚未進行詳盡實地計量以核實標的物業的地盤面積及樓面面積的正確性，惟我們已假定交付予我們的文件所示地盤面積及樓面面積準確、可靠。我們的估值報告所載的所有尺寸、計量及面積均基於管理人提供予我們的文件當中所載資料，因此均為概約。

標的物業的實地視察乃由張宏業先生 *MRICS MHKIS RPS(GP) CREA*、王俊豪先生 *MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)*、吳卓謙先生 *BSc(Hons)* 及吳穎欣女士 *BCom(Finance)* 分別於二〇一五年一月十六日及二〇一五年一月十七日進行，惟我們尚未進行任何結構調查，我們亦未檢查結構的木工工藝或其他被遮蓋、未暴露在外或我們無法接近的部分。因此，我們無法報告標的物業的有關部分是否無任何結構或非結構瑕疵。

市場評論

概覽

廣州國內生產總值的增長於二〇一四年估計為每年8%以上，而二〇一三年則為11.6%，而同期全國水平分別為7.7%及7.4%。根據國家統計局資料，於二〇一四年，廣州消費者物價指數（「CPI」）同比上升2.3%，較二〇一三年下降30個基準點，在中國36個主要城市當中名列第11名。CPI增長主要受食品飲料行業推動，而隨著市場氛圍設法穩定追蹤政府於二〇一四年第四季度宣佈的有利住房政策，來自住宅行業的貢獻下降。根據廣州市勞動就業服務管理中心的資料，廣州的失業率於二〇一四年九月穩定在5.22%，同比上升0.31%。數據反映，不利的住宅市場氛圍導致住宅物業領域勞工需求不斷下滑以及中國最近的反腐敗政策導致高端服務消費回落致使勞工需求不斷下滑。在按揭貸款方面，並無未償還按揭貸款的二手房買家目前可享有首套房買家享有的同樣貸款利率。此外，於中央銀行將一年期基準貸款利率由6%調整至5.6%後，購房者一直受惠於較低的按揭貸款成本；及廣州市住房公積金管理中心已將上述五年期貸款利率已由4.5%調低至4.25%。同時，政府已批准廣州成立南沙自由貿易區，促進了南沙的住房及倉儲市場發展。

物業估值報告

零售

趁著傳統消費旺季，廣州的零售額於二〇一四年下半年得以增加。鑑於大部分業主已為彼等位於番禺區及白雲區等新興地區的項目收取租金或免租期優惠，購物中心的空置率於二〇一四年估計仍高於12%(二〇一三年為12.7%)及五年平均為12.1%，而越秀區錄得最低空置率，僅為5%；儘管番禺區目前見證了接近29%的驚人的高空置率。無論如何，新項目的成功試營業(尤其在新興區域)已達該類區域空置率的進一步上行風險上限。天河區的平均租金以每月每平方米約人民幣1,100元排名最高。相反，在持續供應走高情況下，番禺區、白雲區及海珠區保持在每月每平方米人民幣200元至人民幣500元的較低範圍。在互聯網銷售飆升情況下，購物中心之間的競爭仍然激烈。事實上，於過往數年，若干業主正在審核及微調其租戶組合。另一方面，受非核心區域人口數及消費能力增加所推動，多個開發商已規劃在新興地區興建大型購物中心以進入市場，促使廣州整體零售物業市場的健康發展。

寫字樓

於二〇一二年至二〇一四年，廣州寫字樓新增供應數及租金的增長趨勢已放緩。甲級寫字樓供應穩定在約340萬平方米。於二〇一四年第三季度，空置率為11.5%，而二〇一二年為12.6%，反映兩年內下跌1.1個百分點，反映預租項目的宣傳對於租戶而言有效。廣州甲級寫字樓的租賃市場於二〇一二年至二〇一四年趨於緩和。於二〇一四年第三季度，甲級寫字樓的平均租金為每月每平方米人民幣153元，而二〇一二年同期為每月每平方米人民幣148.3元，同比上升2.3%及兩年內上升3.17%。來自海外教育、金融、保險及資訊科技通訊行業的租戶為租賃市場的主要推動因素，反映來自國內經濟的需求不斷上升。展望未來，廣州大部分甲級寫字樓(如越秀財富大廈及周大福商業中心)將分別於二〇一五年及二〇一六年可供預租。預期於二〇一五年核心商業區域將有逾400,000平方米的新寫字樓供應量，及約70%將位於珠江新城。

服務式公寓

於二〇一二年至二〇一四年，廣州的服務式公寓市場仍然活躍。服務式公寓的入住表現及每月租金均呈上升趨勢。服務式公寓的空置率保持在18.2%及每平方米的每月租金平均為人民幣186元。儘管由於新增供應及傳統淡季導致偶爾上升，惟空置率於該兩年內持續下跌。於二〇一四年第三季度，廣州服務式公寓的平均空置率下跌至15.2%，同比下降2.5%及每月租金上升至每月每平方米人民幣207元。廣州對服務式公寓的需求主要由外國製造商、零售商及長期停留在廣州的領事館貢獻。然而，由於中國國內貿易市場及製造業持續擴大，來自計劃在廣州停留的國內商業行政人員的租金需求預期上升。服務式公寓市場的國內租戶的比例逐漸增加。服務式公寓市場的市場氛圍保持樂觀。由於廣州自由貿易區於二〇一四年十二月已獲確認推出，更多的外國投資者及商業行政人員將會被吸引到廣州開發其業務，導致對廣州的服務式公寓的需求不斷上升。

物業估值報告

酒店

二〇一二年至二〇一四年間，豪華酒店仍為廣州的主要新酒店供應，五星級酒店客房從二〇一二年底至二〇一四年中增加1,500間至13,331間。同時，由於經濟增長的不確定性、供應增加及其他不利因素，廣州酒店的入住率自二〇一二年開始下滑。於二〇一一年底，入住率升至65%，之後開始呈現下滑趨勢。到二〇一四年底，平均入住率下滑至60%。儘管需求下滑，但廣州高端酒店的日均房租（「日均房租」）從二〇一二年的人民幣800元增至二〇一四年的人民幣837元，期間增幅為4.6%。頂級酒店新供應的增加顯示投資者仍對購買力的提高及廣州作為中國重要會展中心之一的地位持有信心。需求端方面，廣州每年舉辦兩次廣交會，吸引超過400,000名訪客參會。會議、獎勵、會議和展覽（「旅遊會展」）及企業方面的酒店需求穩步上升，佔二〇一二年至二〇一四年酒店總需求約80%。舉辦廣交會帶來持續的旅遊會展需求，儘管依賴廣交會亦會帶來不確定性。二〇一三年及二〇一四年參會人數有所下降，二〇一四年同比下降7.2%，導致旅遊會展酒店需求呈下滑趨勢。隨著中國推行反腐敗政策，二〇一五年對廣州旅遊會展酒店需求構成的壓力仍然巨大。廣州政府為吸引遊客致力於發展基礎設施及交通建設，旅遊帶來的需求或會成為新的重點。

估值假設

除非另有指明，進行估值時，我們已假設標的物業的可於現況下在現行市場出售（惟須受建議的酒店管理協議、建議的商標許可協議及建議的集中服務及推廣協議限制），屬包括營運設備配置齊全的不動產，且並無憑藉可能會影響標的物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響標的物業的標的物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無考慮以整體或一項或多項物業組合方式出售標的物業。

進行估值時，我們已假設標的物業的擁有人在繳付一般土地使用費後，於整段所授出但未屆滿的土地使用權期限內，有權在自由及不受干擾的情況下使用及轉讓有關標的物業。我們對標的物業的估值乃以現金購買為基準進行，且無考慮買賣標的物業所涉及的利息及／或集資成本。

我們已實地視察標的物業，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或設施是否適合經已建於標的物業上的任何物業發展項目。我們的估值已假設此等方面均令人滿意。我們亦已假設有關政府機關已經或將會授予所有必要的同意書、批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。

我們對標的物業的市場價值評估乃未經考慮買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計價值。我們並無考慮標的物業的任何抵押、按揭或其他費用等交易成本或繁重產權負擔。估值過程中，我們已假設標的物業概無涉及可影響標的物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

物業估值報告

備註

我們謹此確認：

- (1) 我們於標的物業並無現有或預期利益，並非管理人、信託人或與越秀房產基金聯絡的任何其他方的關聯法團，亦不與管理人、信託人或與越秀房產基金聯絡的任何其他方有任何關係；
- (2) 我們獲授權作為外聘估值師執業且具備必要的對類似物業估值的專長及經驗；及
- (3) 我們的估值乃按公平公正基準編製。

除非另有指明，否則本文件載列的所有貨幣金額均以人民幣(中國的法定貨幣)計值。

我們隨附估值概要及我們估值報告的核心內容。

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

張宏業
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA
RICS 註冊估值師
執行董事
謹啟

王俊豪
MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)
RICS 註冊估值師
董事
謹啟

附註：張宏業先生乃香港特別行政區(「香港」)《測量師註冊條例》(417章)「註冊專業測量師(產業測量)」，及為受英國皇家特許測量師學會規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS 註冊估值師」，擁有逾31年的多個地區(包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國)物業估值經驗。

王俊豪先生畢業於香港大學，持有理科碩士(房地產)，王俊豪先生為香港《測量師註冊條例》(417章)項下「註冊專業測量師(產業測量)」，及為受英國皇家特許測量師學會規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS 註冊估值師」，擁有逾14年的多個地區(包括香港、澳門、中國、日本、英國及美利堅合眾國)物業估值經驗。

物業估值報告

估值概要

編號	物業	於估值日現況下的市值
1.	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	人民幣 16,066,000,000 元
2.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 站南路14、16及18號 白馬大廈的多個單位	人民幣 4,299,500,000 元
3.	中國廣東省 廣州市 天河區 體育東路114、116及118號 財富廣場的多個單位	人民幣 853,000,000 元
4.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路185、187及189號 城建大廈的多個單位	人民幣 710,500,000 元
5.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路101號 維多利廣場的多個單位	人民幣 815,000,000 元
6.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 中山六路232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、 252、254、256及258號 越秀新都會大廈的多個單位	人民幣 825,000,000 元
總計		人民幣 23,569,000,000 元

物業估值報告

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市值
1.	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	<p>標的物業名為廣州國際金融中心(「國金中心」)，於二〇一〇年及二〇一一年分期竣工，由一幢地上103層、地下4層的綜合發展項目(「主體建築」)及一幢28層附樓組成，佔地面積約27,508平方米，包括一個商場、辦公樓、服務式公寓、一間豪華酒店及1,679個地下停車位，總建築面積約457,356.68平方米。</p> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，商業、旅遊及娛樂用途自二〇〇八年六月二十三日起為期40年；辦公用途自二〇〇八年六月二十三日起為期50年。</p> <p>零售</p> <p>標的物業的零售部分包括國金中心地庫一層至五層共6層商場裙樓，總建築面積約46,989.16平方米，包括位於四層的一間員工餐廳約2,698.93平方米。</p> <p>辦公樓</p> <p>標的物業的辦公樓位於國金中心四至六十五層，也包括附樓二十七及二十八層，總建築面積約183,539.65平方米。</p> <p>服務式公寓</p> <p>標的物業的服務式公寓目前以「雅詩閣廣州國際金融中心服務公寓」的名稱經營，位於國金中心附樓的六至二十八層，合共擁有314個單位，總建築面積約51,102.26平方米，包括位於六層的一間會所約2,866.96平方米。</p>	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的零售、辦公樓、停車場等大部分佔用率為99.72%、90.75%及100%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣43,037,590元(不包括管理費及公用事業收費)，最後屆滿日期為二〇二五年十二月三十一日；標的物業的服務式公寓及酒店部分由第三方根據相關管理協議及諮詢協議經營。</p>	人民幣 16,066,000,000元

物業估值報告

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市值
		酒店		
		標的物業的酒店目前以「廣州四季酒店」的名稱經營，為一家豪華酒店，國金中心六十八層至一百層設有344間客房和餐飲、會議室、健身中心、水療、游泳池等配套設施，建築面積約89,198.83平方米。		
		停車場及配套樓面		
		標的物業亦包括合共1,679個地下車位以及避火層、設備房等配套樓面，建築面積分別約為71,082.79平方米及15,443.99平方米。		

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「廣州越秀城建國際金融中心有限公司」名下。
2. 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業總建築面積約183,963.34平方米的部分被按揭抵押，包括620室、720室、730室、820室、830室、920室、930室、1020室、1030室、1120室、1130室、1220室、1230室、1320室、1330室、1420室、1430室、1520室、1530室、1620室、1630室、1720室、1730室、1820室、1830室、1920室、1930室、2020室、2030室、2120室、2130室、2220室、2230室、2320室、2330室、2420室、2430室、2520室、2530室、2620室、2630室、2720室、2730室、2820室、2830室、4501室、4502室、4503室、4504室、4505室、4506室、4601室、4602室、4603室、4604室、4605室、4606室、4701室、4702室、4703室、4704室、4705室、4706室、5001室、5002室、5003室、5004室、5005室、5006室、5101室、5102室、5103室、5104室、5105室、5106室、5201室、5202室、5203室、5204室、5205室、5206室、5301室、5302室、5303室、5304室、5305室、5306室、5307室、5401室、5402室、5403室、5404室、5405室、5406室、5407室、5501室、5502室、5503室、5504室、5505室、5506室、5507室、5601室、5602室、5603室、5604室、5605室、5606室、5607室、5701室、5702室、5703室、5704室、5705室、5706室、5707室、5801室、5802室、5803室、5804室、5805室、5806室、5807室、6101室、6201室、6301室、6401室、6501室、6801室、6901室、7001室至7201室、7401室至8001室及8201室至10001室。
3. 標的物業的服務式公寓受一份經營合約規限並附帶合約利益，該合約自開業之日起初步為期10年，可再續期10年，基本管理費為總收益的2.0%，管理費優惠介於每個財政年度經調整經營毛利的3.0%至6.0%不等。
4. 標的物業的酒店受一份酒店經營協議及一份酒店諮詢協議規限並附帶協議利益，有關協議自開業之日起初步為期15年，可再續期10年，諮詢費為總收益的1.75%，基本管理費為總收益的0.25%，管理費優惠介於每個財政年度經調整經營毛利的2.0%至8.0%不等。

物業估值報告

5. 標的物業於估值日的年租金收入及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	46,727.27	46,595.81	人民幣 87,430,000 元
辦公樓	183,539.66	166,565.18	人民幣 412,790,000 元
停車場	71,082.79	71,082.79	人民幣 14,070,000 元
總計	301,349.72	284,243.78	人民幣 514,290,000 元

6. 標的物業的服務式公寓及酒店於估值日的年淨物業收入及建築面積明細列表如下：

用途	建築面積 (平方米)	單位／客房數目	年淨物業收入 (概約)
服務式公寓	51,102.26	314	人民幣 48,550,000 元
酒店	89,198.83	344	人民幣 72,300,000 元
總計	140,301.09	658	人民幣 120,850,000 元

7. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業零售部分租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	5.8%
1	2	0.0%
2	3	1.7%
3	4	1.1%
4	5	0.0%
5	6	1.3%
6	或以上	90.1%
總計	=	100.0%

物業估值報告

8. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業零售部分租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份		按在租面積 計的比例
二〇一五年		7.2%
二〇一六年		0.0%
二〇一七年		1.4%
二〇一八年		0.0%
二〇一九年		1.3%
二〇二〇年		0.0%
二〇二一年		0.0%
二〇二二年		0.0%
二〇二三年		0.0%
二〇二四年		0.0%
二〇二五年		90.1%
總計	=	100.0%

9. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	13.4%
1	2	4.2%
2	3	41.6%
3	4	2.4%
4	5	32.6%
5	6	4.6%
6	7	0.0%
7	8	0.7%
8	9	0.0%
9	10	0.5%
總計	=	100.0%

10. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份		按在租面積 計的比例
二〇一五年		35.2%
二〇一六年		21.8%
二〇一七年		18.5%
二〇一八年		9.6%
二〇一九年		14.4%
二〇二〇年		0.0%
二〇二一年		0.5%
總計	=	100.0%

物業估值報告

- 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權可能對標的物業的估值造成重大影響。
- 管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
- 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期收益	每年 4.75%
	收益資本化法	復歸收益	每年 5.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.50%
寫字樓	收益資本化法	年期收益	每年 4.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 5.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.25%
服務式公寓	貼現現金流量分析	平均每日費率	每晚每客房人民幣 984 元
	貼現現金流量分析	入住率	1 年預期 90.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.50%
酒店	貼現現金流量分析	平均每日費率	每晚每客房人民幣 1,965 元
	貼現現金流量分析	入住率	1 年預期 70.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.00%
停車場	收益資本化法	年期收益	每年 4.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 5.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.25%

- 於估值日，標的物業的市值明細列示如下。

部分	收益資本化法	貼現現金流量分析	市值
零售	人民幣 2,519,000,000 元	人民幣 2,504,000,000 元	人民幣 2,511,500,000 元
寫字樓	人民幣 8,768,000,000 元	人民幣 8,783,000,000 元	人民幣 8,775,500,000 元
服務式公寓	不適用	人民幣 2,020,000,000 元	人民幣 2,020,000,000 元
酒店	不適用	人民幣 2,250,000,000 元	人民幣 2,250,000,000 元
停車場	人民幣 509,000,000 元	人民幣 509,000,000 元	人民幣 509,000,000 元
總計	=		人民幣 16,066,000,000 元

- 標的物業的估計淨收益率為 3.95%，乃以二〇一四年就零售、寫字樓、停車場及其他部分收取的估計租金以及來自服務式公寓及酒店部分的年淨物業收入除以標的物業的估值日的市值得出。

物業估值報告

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市值																						
2.	位於中國廣東省廣州越秀區站南路14、16及18號白馬大廈的多個單位	<p>標的物業包括白馬大廈的主要部分。白馬大廈為於一九九零年或前後竣工的一幢10層(包括主要用作管理辦公室及貯存用途的地下底層及地下停車場)商業批發中心，分別於一九九五年至一九九七年及於一九九八年至二〇〇〇年完成兩個擴展部分。</p> <p>標的物業的總建築面積約50,199.35平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層(用途)</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>地下低層(貯存)</td><td>1,121.68</td></tr> <tr><td>一層(商業)</td><td>7,667.04</td></tr> <tr><td>二層(商業)</td><td>7,199.80</td></tr> <tr><td>三層(商業)</td><td>7,684.91</td></tr> <tr><td>四層(商業)</td><td>7,695.56</td></tr> <tr><td>五層(商業)</td><td>7,466.39</td></tr> <tr><td>六層(商業)</td><td>7,443.90</td></tr> <tr><td>七層(商業)</td><td>2,003.54</td></tr> <tr><td>八層(商業)</td><td>1,916.53</td></tr> <tr><td>總計</td><td>50,199.35</td></tr> </tbody> </table> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，一層至三層(總建築面積約22,551.75平方米)及四層的部分(總建築面積約7,164.20平方米)用於商業用途，自二〇〇五年六月七日起為期40年；地下低層(總建築面積約1,121.68平方米)、四層的部分(總建築面積約531.36平方米)及五層至八層(總建築面積約18,830.36平方米)用於辦公及貯存用途，自二〇〇五年六月七日起為期50年。</p>	樓層(用途)	建築面積 (平方米)	地下低層(貯存)	1,121.68	一層(商業)	7,667.04	二層(商業)	7,199.80	三層(商業)	7,684.91	四層(商業)	7,695.56	五層(商業)	7,466.39	六層(商業)	7,443.90	七層(商業)	2,003.54	八層(商業)	1,916.53	總計	50,199.35	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的佔用率為100%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣29,764,198元(不包括管理費及公用事業收費)，最後屆滿日期為二〇一九年六月三十日。</p>	<p>人民幣 4,299,500,000元</p>
樓層(用途)	建築面積 (平方米)																									
地下低層(貯存)	1,121.68																									
一層(商業)	7,667.04																									
二層(商業)	7,199.80																									
三層(商業)	7,684.91																									
四層(商業)	7,695.56																									
五層(商業)	7,466.39																									
六層(商業)	7,443.90																									
七層(商業)	2,003.54																									
八層(商業)	1,916.53																									
總計	50,199.35																									

物業估值報告

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「柏達投資有限公司」名下。
2. 標的物業於估值日的年租金收入及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	50,128.90	50,128.90	人民幣 356,610,000 元
總計	50,128.90	50,128.90	人民幣 356,610,000 元

3. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	5.2%
1	2	5.1%
2	3	21.8%
3	4	36.8%
4	5	19.3%
5	或以上	11.8%
總計	=	100.0%

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積 計算的比例
二〇一五年	35.1%
二〇一六年	14.4%
二〇一七年	34.5%
二〇一八年	15.6%
二〇一九年及之後	0.4%
總計	= 100.0%

物業估值報告

- 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權可能對標的物業的估值造成重大影響。
- 管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
- 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年 7.75%
	收益資本化法	復歸收益	每年 8.25%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.45%

- 我們已按收益資本化法及貼現現金流分析將我們的估值概述如下：

收益資本化法	人民幣 4,310,000,000 元
貼現現金流分析	人民幣 4,289,000,000 元
市值(上述者的平均值)	人民幣 4,299,500,000 元

- 標的物業的估計淨收益率為 8.29%，乃以二〇一四年收取的估計租金除以標的物業的估值日的市值得出。

物業估值報告

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市值								
3.	位於中國廣東省廣州天河區體育東路114、116及118號財富廣場的多個單位	<p>標的物業於二〇〇三年或前後完成，包括財富廣場的主要部分。財富廣場由一幢30層寫字樓(「東塔」)及一幢20層寫字樓(「西塔」)組成，建於一幢六層零售商業裙樓及2層地下停車場上。</p> <p>標的物業的總建築面積約41,355.20平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,853.07</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>37,502.13</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>41,355.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，作商業用途自二〇〇二年十一月二十六日起為期40年；作辦公用途自二〇〇二年十一月二十六日起為期50年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	3,853.07	寫字樓	37,502.13	總計	41,355.20	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的主要部分的佔用率為99.64%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣5,761,792元(不包括管理費及公用事業收費)，最後屆滿日期為二〇二二年七月三十一日；標的物業的剩餘部分空置。</p>	<p>人民幣 853,000,000元 (進一步詳情請參閱下文附註8。)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	3,853.07											
寫字樓	37,502.13											
總計	41,355.20											

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業的主要部分(總建築面積約40,356.19平方米)歸屬於「金峰有限公司」名下。
- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業的一部分(即東塔1701室，建築面積約999.01平方米)歸屬於「廣州捷雅城房地产开发有限公司」名下。
- 於估值日期，越秀房地產投資信託基金持有財富廣場以下單位。

塔	用途	樓層／室
裙樓	商業	109室、二層、三層、四層及五層
東塔	辦公	801室、802室、803室、805室、806室、808室、903室、905室、906室、908室、1101室、1102室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1306室、1305室、1308室、1401室、1402室、1403室、1405室、1406室、1408室、1701室、1901室、1902室、1903室、1905室、1906室、1908室、2501室及2601室、2705室、2801室、3401室及3501室及3601室
東塔	商業	37層
西塔	辦公	八層、九層、十層、1101室、1102室、1103室、1105室、1106室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1305室、1306室、1308室、1401室、1402室、1403室、15層、16層、17層、18層、1902室、1903室、1905室、1906室、2401室2501及二十六層
西塔	商業	二十七層

物業估值報告

4. 標的物業於估值日的年租金收入及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	3,853.07	3,853.07	人民幣 14,110,000 元
辦公	37,502.13	37,352.13	人民幣 55,030,000 元
總計	41,355.20	41,205.20	人民幣 69,140,000 元

5. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	0.0%
1	2	14.0%
2	3	19.6%
3	4	18.3%
4	5	29.1%
5	6	6.5%
6	7	0.2%
7	8	1.9%
8	9	0.0%
9	10	10.4%
總計	=	100.0%

6. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積 計算的比例
二〇一五年	26.7%
二〇一六年	17.5%
二〇一七年	34.3%
二〇一八年	0.0%
二〇一九年	9.2%
二〇二〇年	1.9%
二〇二一年	0.0%
二〇二二年	10.4%
總計	= 100.0%

7. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權可能對標的物業的估值造成重大影響。

8. 管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

物業估值報告

9. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期收益	每年 7.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 8.00%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.25%
辦公	收益資本化法	年期收益	每年 7.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 7.50%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.25%

10. 我們已按收益資本化法及貼現現金流分析將我們的估值概述如下。

收益資本化法	人民幣 860,000,000 元
貼現現金流分析	人民幣 846,000,000 元
市值(上述者的平均值)	人民幣 853,000,000 元

11. 標的物業的估計淨收益率為 8.11%，乃以二〇一四年收取的估計租金除以標的物業的估值日的市值得出。

12. 我們認為，歸屬於「廣州捷雅城房地产开发有限公司」名下的標的物業於估值日的市值僅為人民幣 21,550,000 元。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市值								
4.	位於中國廣東省廣州天河區體育西路 185、187 及 189 號城建大廈的多個單位	<p>標的物業於一九九七年或前後竣工，包括城建大廈的主要部分。城建大廈由一幢 28 層的商務寫字樓組成，建於兩層的地下停車場之上。</p> <p>標的物業的總建築面積約 42,397.36 平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>11,757.54</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>30,639.82</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>42,397.36</td> </tr> </tbody> </table> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，作商業用途自一九九七年一月二十七日起為期 40 年；作辦公用途自一九九七年一月二十七日起為期 50 年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	11,757.54	辦公	30,639.82	總計	42,397.36	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的主要部分的佔用率為 93.58%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣 4,815,945 元(不包括管理費及公用事業收費)，最後屆滿日期為二〇一九年五月三十一日；標的物業的剩餘部分空置。</p>	人民幣 710,500,000 元
用途	建築面積 (平方米)											
商業	11,757.54											
辦公	30,639.82											
總計	42,397.36											

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「福達地产投资有限公司」名下。

物業估值報告

2. 於估值日，越秀房地產投資信託基金持有城建大廈以下單位。

用途	樓層／室
商業	101室、102室、103室、201室、202室
商業(並非零售單位 或用於永久租賃)	一層的部分(天井)
商業	三層
辦公	6A室、6C室、6D室、6E室、6F室、6G室、6I室、6J室、7A室、7H室、7I室、7J室、8C室、8D室、8E室、8F室、8G室、8H室、9D室、9E室、9F室、9G室、9H室、10A室、10C室、10D室、10E室、10F室、10G室、10H室、10I室、11A室、11B室、11C室、11D室、11E室、11F室、11G室、11H室、11I室、11J, Level 16室、17A室、17B室、17C室、17D室、17E室、17F室、17G室、17I室、17J室、18A室、18B室、18C室、18D室、18E室、18F室、18G室、18H室、18I室、18J室、19A室、19B室、19C室、19D室、19E室、19F室、19G室、19H室、19I室、19J室、20A室、20B室、20C室、20D室、20E室、20F室、20G室、20H室、20J室、21A室、21B室、21C室、21D室、21E室、21F室、21G室、21H室、21I室、22A室、22B室、22C室、22D室、22E室、22F室、22G室、22H室、22I室、22J室、23A室、23B室、23C室、23D室、23E室、23F室、23G室、23H室、23I室、23J室、24A室、24B室、24C室、24D室、24E室、24F室、24G室、24H室、24I室、24J室、25A室、25B室、25C室、25D室、25E室、25F室、25G室、25H室、25I室、25J室、26A室、26B室、26C室、26D室、26E室、26F室、26G室、26H室、26I室、26J室、27A室、27B室、27C室、27D室、27E室、27F室、27G室、27H室、27I室、27J室、28A室、28B室、28C室、28D室、28E室、28F室、28G室、28H室、28I室及28J室

3. 標的物業於估值日的年租金收入及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租 總面積 (平方米)	已租用的 可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	11,757.54	10,777.88	人民幣16,370,000元
辦公	30,639.82	28,899.58	人民幣41,430,000元
總計	42,397.36	39,677.46	人民幣57,800,000元

3. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	2.7%
1	2	8.8%
2	3	18.8%
3	4	10.7%
4	5	20.9%
5	6	38.1%
總計	=	100.0%

物業估值報告

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積 計算的比例
二〇一五年	27.9%
二〇一六年	32.7%
二〇一七年	31.9%
二〇一八年	7.2%
二〇一九年	0.3%
總計	= 100.0%

5. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權可能對標的物業的估值造成重大影響。
6. 管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
7. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年 8.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 8.50%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.25%
辦公	收益資本化法	年期收益	每年 7.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 8.00%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.25%

8. 我們已按收益資本化法及貼現現金流分析將我們的估值概述如下。

收益資本化法	人民幣 719,000,000 元
貼現現金流分析	人民幣 702,000,000 元
市值(上述者的平均值)	人民幣 710,500,000 元

物業估值報告

9. 標的物業的估計淨收益率為8.14%，乃自二〇一四年收取的估計租金除以標的物業的估值日的市值得出。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市值																						
5.	位於中國廣東省廣州天河區體育西路101號維多利廣場的多個單位	<p>標的物業於二〇〇三年或前後完成，主要包括地下一層部分至六層名為「維多利廣場」的商業零售裙樓。</p> <p>標的物業的總建築面積約27,698.14平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層／室</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下一層(部分)</td> <td>1,809.21</td> </tr> <tr> <td>一層(101)</td> <td>473.71</td> </tr> <tr> <td>一層(102)</td> <td>1,553.52</td> </tr> <tr> <td>一層(其他)</td> <td>1,006.22</td> </tr> <tr> <td>二層</td> <td>3,968.92</td> </tr> <tr> <td>三層</td> <td>4,756.74</td> </tr> <tr> <td>四層</td> <td>4,756.74</td> </tr> <tr> <td>五層</td> <td>4,769.85</td> </tr> <tr> <td>六層</td> <td>4,603.23</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>27,698.14</td> </tr> </tbody> </table> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，自二〇〇四年三月八日起為期40年，作商業用途。</p>	樓層／室	建築面積 (平方米)	地下一層(部分)	1,809.21	一層(101)	473.71	一層(102)	1,553.52	一層(其他)	1,006.22	二層	3,968.92	三層	4,756.74	四層	4,756.74	五層	4,769.85	六層	4,603.23	總計	27,698.14	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的主要部分的佔用率為99.37%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣6,771,202元(不包括管理費及公用事業收費)，最後屆滿日期為二〇二三年十二月三十一日；標的物業的剩餘部分空置。</p>	人民幣 815,000,000元
樓層／室	建築面積 (平方米)																									
地下一層(部分)	1,809.21																									
一層(101)	473.71																									
一層(102)	1,553.52																									
一層(其他)	1,006.22																									
二層	3,968.92																									
三層	4,756.74																									
四層	4,756.74																									
五層	4,769.85																									
六層	4,603.23																									
總計	27,698.14																									

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「京澳有限公司」名下。
- 標的物業於估值日的年租金收入及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租 總面積 (平方米)	已租用的 可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	27,262.27	27,090.04	人民幣80,160,000元
總計	27,262.27	27,090.04	人民幣80,160,000元

物業估值報告

3. 根據管理人提供的租賃資料，我們的對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	2.8%
1	2	0.0%
2	3	8.7%
3	4	7.3%
4	5	4.1%
5	6	11.9%
6	7	16.1%
7	8	11.1%
8	9	0.0%
9	10	0.0%
10	11	38.0%
總計	=	100.0%

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積 計算的比例
二〇一五年	9.6%
二〇一六年	2.7%
二〇一七年	9.8%
二〇一八年	2.9%
二〇一九年	18.6%
二〇二〇年	7.3%
二〇二一年	11.1%
二〇二二年	0.0%
二〇二三年	38.0%
總計	= 100.0%

物業估值報告

- 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權可能對標的物業的估值造成重大影響。
- 管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
- 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年 7.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 8.00%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.43%

- 我們已按收益資本化法及貼現現金流分析將我們的估值概述如下：

收益資本化法	人民幣 816,000,000 元
貼現現金流分析	人民幣 814,000,000 元
市值(上述者的平均值)	人民幣 815,000,000 元

物業估值報告

9. 標的物業的估計淨收益率為9.84%，乃以二〇一四年收取的估計租金除以標的物業的估值日的市值得出。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市值												
6.	位於中國廣東省廣州越秀區中山六路232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、252、254、256及258號越秀新都會廣場的多個單位	<p>標的物業於二〇〇五年或前後竣工，包括越秀新都會廣場的主要部分。越秀新都會廣場為一幢26層(包括三層地下室)的商業大樓。</p> <p>標的物業的總建築面積約61,964.30平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車場*</td> <td>7,549.03</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>15,445.51</td> </tr> <tr> <td>俱樂部、公用設施及其他</td> <td>4,527.96</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>34,441.75</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>61,964.25</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	停車場*	7,549.03	商業	15,445.51	俱樂部、公用設施及其他	4,527.96	辦公	34,441.75	總計	61,964.25	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的商業和辦公樓部份及停車場等大部分佔用率分別為97.34%及100%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣5,204,325元(不包括管理費及公用事業收費)，最後屆滿日期為二〇一九年十一月三十日；標的物業的剩餘部分空置。</p>	人民幣 825,000,000元
用途	建築面積 (平方米)															
停車場*	7,549.03															
商業	15,445.51															
俱樂部、公用設施及其他	4,527.96															
辦公	34,441.75															
總計	61,964.25															
		<p>*附註：不包括將分派予內資合營企業合夥人前身的約72.0平方米的面積</p> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，自二〇〇五年十一月二十二日起為期40年，作商業及餐廳用途；作辦公用途自二〇〇五年十一月二十二日起為期50年。</p>														

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「廣州捷雅城房地产开发有限公司」名下。

物業估值報告

2. 於估值日，越秀房地產投資信託基金持有越秀新都會以下單位。

塔	用途	樓層
裙樓	停車場	地下二層及地下三層
裙樓	公用設施	地下一層及地下二層
裙樓	商業	地下一層及一層至四層
裙樓	俱樂部、公用設施及其他	一層至六層
東塔	辦公	501室、502室、503室、504室、505室、506室、507室、508室、509室、701室、702室、703室、705室、706室、1104室、1304室、1402室、1404室、1405室、1406室、1408室、1504室、1508室、1601室、1602室、1603室、1604室、1605室、1606室、1607室、1608室、1609室、1610室、1701室、1702室、1703室、1704室、1705室、1706室、1707室、1708室、1709室、1710室、1801室、1802室、1803室、1804室、1805室、1806室、1807室、1808室、1809室、1810室、1901室、1902室、1903室、1904室、1905室、1906室、1907室、1908室、1909室、1910室、2001室、2002室、2003室、2004室、2005室、2006室、2007室、2008室、2009室、2010室、2101室、2102室、2103室、2104室、2105室、2106室、2107室、2108室、2109室、2110室、2201室、2202室、2203室、2204室、2205室、2206室、2207室、2208室、2209室、2210室、2301室、302室、2303室、2304室、2305室、2306室、2307室、2308室、2309室、2310室、2311室
中塔	辦公	501室、502室、503室、805室、904室、905室、1005室、1105室、1304室、1305室、1401室、1403室、1404室、1405室、1501室、1502室、1503室、1504室、1505室、1601室、1604室、1605室、1704室、170室
西塔	辦公	501室、502室、503室、504室、505室、506室、706室、707室、709室、801室、1001室、1101室、1109室、1201室、1401室、1408室、1501室、1502室、1503室、1504室、1505室、1506室、1507室、1508室、1509室、1601室、1608室、1609室、1701室、1801室、1809室、1901室、1902室、1903室、1904室、1905室、1906室、1907室、1908室、1909室、2001室、2002室、2003室、2004室、2005室、2006室、2007室、2008室、2009室、2101室、2102室、2103室、2104室、2105室、2106室、2107室、2108室、2109室、2201室、2202室、2203室、2204室、2205室、2206室、2207室、2208室、2209室、2301室、2302室、2303室、2304室、2305室、2306室、2307室、2308室、2309室、2310室

3. 標的物業於估值日的年租金收入及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租 總面積 (平方米)	已租用的 可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	15,445.51	15,445.51	人民幣 22,030,000 元
辦公	34,441.79	33,113.21	人民幣 39,230,000 元
停車場	7,549.03	7,549.03	人民幣 1,200,000 元
總計	57,436.33	56,107.75	人民幣 62,460,000 元

物業估值報告

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	1.7%
1	2	14.7%
2	3	34.0%
3	4	19.6%
4	5	8.9%
5	6	1.9%
6	7	17.5%
7	8	1.7%
總計	=	100.0%

5. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積 計算的比例
二〇一五年	29.4%
二〇一六年	46.5%
二〇一七年	16.1%
二〇一八年	6.9%
二〇一九年	1.1%
總計	= 100.0%

6. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權可能對標的物業的估值造成重大影響。
7. 管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

物業估值報告

8. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年 6.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 7.00%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.18%
辦公	收益資本化法	年期收益	每年 7.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 8.00%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.18%
停車場	收益資本化法	年期收益	每年 10.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 10.00%
	貼現現金流分析	貼現率	每年 9.18%

9. 我們已按收益資本化法及貼現現金流分析將我們的估值概述如下。

收益資本化法	人民幣 831,000,000 元
貼現現金流分析	人民幣 819,000,000 元
市值(上述者的平均值)	人民幣 825,000,000 元

10. 標的物業的估計淨收益率為 7.57%，乃以二〇一四年收取的估計租金除以標的物業的估值日的市值得出。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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」)已審計列載於第 130 頁至第 183 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，此綜合財務報表包括於二〇一四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。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

越秀房產基金管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，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，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並僅向全體基金單位持有人報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

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

獨立核數師報告



羅兵咸永道

核數師的責任(續)

審計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計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價越秀房產基金管理人所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

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，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二〇一四年十二月三十一日的事務狀況，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，二〇一五年二月十三日

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
收益	5	1,571,168	1,370,653
經營開支	6	(922,435)	(824,071)
投資物業的公平值收益	15	672,216	332,788
財務收入	9	165,497	234,722
融資開支	10	(381,203)	(441,431)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		1,105,243	672,661
所得稅開支	11	(177,276)	(148,594)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		927,967	524,067
與基金單位持有人交易	27	(1,014,632)	(631,117)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(86,665)	(107,050)
年內其他全面收入：			
其後不會重分類至損益的項目			
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項			
— 總額		125,089	149,656
— 稅項		(35,024)	(41,925)
年內其他全面收入，扣除稅項		90,065	107,731
年內全面收入總額		3,400	681

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	以下人士應佔				合計 人民幣千元
	與基金 單位持有人 交易前的基金 單位持有人權益 人民幣千元	與基金 單位持有人的 交易(附註27) 人民幣千元	與基金 單位持有人 交易後的基金 單位持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
截至二〇一三年十二月三十一日止年度 的溢利/(虧損)	524,553	(631,117)	(106,564)	(486)	(107,050)
其他全面收入：					
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	106,564	—	106,564	1,167	107,731
截至二〇一三年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	631,117	(631,117)	—	681	681
截至二〇一四年十二月三十一日止年度 溢利/(虧損)	925,506	(1,014,632)	(89,126)	2,461	(86,665)
其他全面收入：					
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	89,126	—	89,126	939	90,065
截至二〇一四年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	1,014,632	(1,014,632)	—	3,400	3,400

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138頁至183頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,369,494	2,342,284
土地使用權	14	1,577,109	1,626,394
投資物業	15	19,299,000	18,605,000
遞延資產	17	175,670	142,487
商譽	18	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)	19	118,448	109,959
		23,700,045	22,986,448
流動資產			
存貨		4,438	3,607
貿易應收款項	20	11,564	10,971
應收關聯方款項	29	531,855	766,523
可收回稅項		1,160	1,360
預付款項、按金及其他應收款項	21	31,368	27,001
補貼款項資產(即期部份)	19	82,721	113,844
短期銀行存款	22	13,153	—
現金及現金等價物	22	986,300	639,786
		1,662,559	1,563,092
資產總額		25,362,604	24,549,540
流動負債			
貿易應付款項	24	14,518	12,935
租金按金(即期部份)	25	131,172	102,049
預收款項	25	59,674	48,681
應計費用及其他應付款項	25	1,003,370	1,201,283
應付關聯方款項	29	69,371	68,141
借貸	26	300,000	300,000
		1,578,105	1,733,089

綜合資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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(非即期部份)	25	113,281	115,456
預收款項	25	25,638	—
借貸	26	7,809,396	7,541,894
遞延稅項負債	23	2,607,530	2,406,333
		10,555,845	10,063,683
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		12,133,950	11,796,772
基金單位持有人應佔資產淨值	27	13,141,954	12,669,468
負債總額		25,275,904	24,466,240
資產淨值		86,700	83,300
權益			
重估儲備		201,529	112,403
保留盈利		(201,529)	(112,403)
		—	—
非控股權益		86,700	83,300
總權益		86,700	83,300
流動資產/(負債)淨值		84,454	(169,997)
扣除流動負債後總資產		23,784,499	22,816,451
已發行基金單位數目(千個)	27	2,799,796	2,766,698
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值 (包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)(人民幣)		人民幣 4.69 元	人民幣 4.58 元
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值 (不包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)(人民幣)		人民幣 3.93 元	人民幣 3.81 元

代表管理人的董事會

董事

董事

第 138 頁至 183 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

分派聲明

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔除所得稅後溢利		925,506	524,553
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(672,216)	(332,788)
— 扣自收益的投資物業公平值收益的遞延稅項		78,559	41,688
— 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		(256,532)	(276,134)
— 融資業務的外匯收益		—	(130,498)
可分派收入總額		75,317	(173,179)
額外項目 (ii)			
— 根據補貼款項契諾的已收及／或可收回現金		104,399	165,812
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、廠房及設備 及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		256,532	276,134
— 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		148,144	144,335
— 與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權 的折舊及攤銷有關的遞延稅項		72,235	77,803
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		100,428	99,461
— 提早償還借貸產生費用攤銷		—	24,055
— 補貼款項資產利息收入及公平值收益		(105,388)	(15,823)
— 融資業務的匯兌虧損		11,047	—
計算額外項目後可分派款額		662,714	598,598
於一月一日可分派的款項		320,053	284,658
年內已付分派 (iii)	27	(643,932)	(563,203)
已公佈末期分派		338,835	320,053
		人民幣	人民幣
已公佈每基金單位分派 (iv)		0.1210 元	0.1157 元

分派聲明

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

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) 於二〇一三年七月一日至二〇一三年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣0.1149元(折合為0.1455港元)及於二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1157元(折合為0.1456港元)(合共人民幣643,932,000元(二〇一三年：人民幣563,203,000元(折合為702,019,000港元))已分別於二〇一四年五月十三日及二〇一四年十月二十八日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一五年二月十三日管理人董事會宣派由二〇一四年七月一日至二〇一四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0.1210元(折合為0.1530港元，分派總額為人民幣338,835,000元(折合為428,369,000港元))。

第138頁至183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

截至二〇一四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
於二〇一三年一月一日	12,524,083	(5,839)	5,839	82,619	12,606,702
發行基金單位	77,471	—	—	—	77,471
截至二〇一三年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	631,117	—	—	—	631,117
— 股權持有人	—	(106,564)	—	(486)	(107,050)
向基金單位持有人支付分派	(563,203)	—	—	—	(563,203)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	106,564	1,167	107,731
於二〇一三年十二月三十一日	12,669,468	(112,403)	112,403	83,300	12,752,768
於二〇一四年一月一日	12,669,468	(112,403)	112,403	83,300	12,752,768
發行基金單位	101,786	—	—	—	101,786
截至二〇一四年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	1,014,632	—	—	—	1,014,632
— 股權持有人	—	(89,126)	—	2,461	(86,665)
向基金單位持有人支付分派	(643,932)	—	—	—	(643,932)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	89,126	939	90,065
於二〇一四年十二月三十一日	13,141,954	(201,529)	201,529	86,700	13,228,654

第138頁至183頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	28	861,050	749,721
已付利息		(352,733)	(405,648)
已付企業所得稅		(10,903)	(10,039)
已收補貼款項		128,022	233,668
經營業務所產生現金淨額		625,436	567,702
投資業務所得現金流量			
增添投資物業		(21,784)	(8,212)
增添物業、廠房及設備		(980)	(367)
已收利息		60,109	88,401
原到期日三個月以上的短期銀行存款(增加)/減少		(13,153)	125,000
投資業務所產生現金淨額		24,192	204,822
融資業務所得現金流量			
已付分派		(643,932)	(563,203)
借貸所得款項，扣除交易成本		629,032	4,202,491
償還銀行借貸		(390,000)	(4,623,518)
發行基金單位		101,786	77,471
融資業務所使用的現金淨額		(303,114)	(906,759)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		346,514	(134,235)
於年初的現金及現金等價物		639,786	774,021
於年終的現金及現金等價物	22	986,300	639,786

第138頁至183頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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，由管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立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。

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

越秀房產基金的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，酒店及服務式公寓及補貼款項資產作出調整。

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。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對於綜合財務報表作出重大的假設及估計的範疇於附註4披露。

(i) 於二〇一四年十二月三十一日生效的新訂及經修訂準則

香港會計準則第32號(修訂)	金融工具資產：呈報一有關負債的抵銷
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值－非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代
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)(修訂)	投資主體的合併
香港(國際財務報告解釋委員會) －解釋公告第21號	徵費

採納新訂及經修訂的準則對本集團的財務表現及狀況並無重大影響。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- (ii) 已頒佈但尚未於二〇一四年十二月三十一日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
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈報	二〇一六年一月一日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	二〇一四年七月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物	二〇一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第10號	投資性主體	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二〇一一)(修訂)	合併豁免的修訂	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合資企業之間 的資產出售或投入	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益之會計法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一七年一月一日
二〇一〇年至二〇一二年週期的年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一四年七月一日
二〇一一年至二〇一三年週期的年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一四年七月一日
二〇一二年至二〇一四年週期的年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一六年一月一日

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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二〇一四年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

(ii) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公平價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公平價值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非國際財務報告準則／香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公平價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公平價值計量。被視為資產或負債的或有對價公平價值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公平價值，超過購入可辨認淨資產公平價值的數額記錄為商譽。

如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司淨資產的公平價值，則將該數額直接在利潤表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的管理人執行董事負責分配資源和評估經營分部的表現。

(d) 外幣折算

(i) 功能及列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體之主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表乃以人民幣列報，人民幣為越秀房產基金的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合其他綜合收益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在利潤表確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「財務收入」或「融資開支」中列報。所有其他匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「經營開支」中列報。

(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利潤表列支。

如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於利潤表列支，則會按曾列支的重估虧絀撥入利潤表。

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。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

- (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。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而項目之成本能可靠計算時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(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

資產的剩餘價值及可使用年期於每個資產負債表日進行檢討及適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

處置的損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表「經營開支」中確認。

(f) 投資物業

投資物業主要由租賃土地、辦公樓宇及購物中心組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產使用物業。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。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。在初始確認後，投資性物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。該等估值根據國際估值準則委員會頒佈的指引進行，並由獨立估值師每年審閱。投資物業如重建繼續使用的投資物業或較不活躍市場，繼續以公平價值計算，其公平價值的變化將記錄在利潤表。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(g) 商譽

商譽產生自收購子公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過渡的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產出單位的賬面值與可收回數額(使用價值與公平價值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

(h) 非金融資產投資的減值

使用壽命不限定的無形資產或尚未可供使用的無形資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或環境改變顯示其賬面值可能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。可收回金額為公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間之較高者為準。評估減值時，資產按可分辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以轉回進行檢討。

(i) 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

(j) 存貨

存貨主要包括食品、飲料及經營供應項目，按成本及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。可變現淨值為在日常經營活動的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(k) 貸款及其他應收款項

貸款及其他應收款項以公平值為初始確認，其後則利用實際利率法按攤銷成本扣除準備計量撥備。

當有客觀證據證明本集團將無法按其他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，將撥回利潤表中。

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。

(l) 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利潤表支銷，如有減值，有關減值則在利潤表支銷。

(m) 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。

(n) 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為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(o) 貿易應付款項

貿易應付款項為在日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其將會分類為流動負債；否則，分類為非流動負債。

貿易應付款項以公平值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(p) 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組準備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(q) 借貸

借貸按公平值並扣除所產生的交易費用後初始確認。借貸其後以攤銷成本列賬。所得款(扣除交易成本)與贖回值之任何差額利用實際利率法於借貸期內在綜合全面收益表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

(r) 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借款成本於其產生期間於利潤表確認。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(s) 當期及遞延所得稅

本期間稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於利潤表中確認，但與於其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅開支按越秀房產基金及其附屬公司營運及產生應課稅收入於資產負債表日在中國已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

就附屬公司投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。

就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(t) 收益確認

收益按已收或應收租金收入的公平值計量。當收益的金額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關主體，及當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。

(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率法按時間比例確認。

(u) 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開支於利潤表入賬列為開支，故此越秀房產基金於利潤表將分派確認為融資開支。

(v) 僱員福利

(i) 退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。設定受益計劃是一項並非設定提存計劃的退休金計劃。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款債務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(v) 僱員福利(續)

(ii) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b) 當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務活動受著多種財務風險(包括匯率風險及現金流量利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具套期若干承受的風險。

越秀房產基金管理人負責確定、評估和套期財務風險。管理人為整體風險管理訂定書面原則，亦為若干特定範圍提供書面政策，例如外匯風險、利率風險、信用風險、使用非衍生金融工具及投資剩餘的流動資金。

(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，現時外匯風險並不嚴重，本集團並無特別為這項風險進行對沖。

若二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率貶值/升值1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇一四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匯兌虧損/收益而減少/增加約人民幣22,214,000元(二〇一三年：人民幣39,875,000元)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(b) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自長期貸款。以浮動利率獲得的借貸令本集團承受現金流量利率風險，部分為按浮動利率持有的存款抵銷。

根據本集團的利率管理政策，本集團一般按浮動利率舉債，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動利率轉定息利率掉期管理風險。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，本集團並無就浮動利率獲得的借貸訂立任何掉期。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，若借貸利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，本集團於年內的除稅後溢利會由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少而分別減少／增加約人民幣80,306,000元(二〇一三年：人民幣93,190,000元)。

(ii) 信用風險

信用風險是按照組合方式管理。信用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用風險，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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
交易對方		
香港上海滙豐銀行	16,710	4,884
中國銀行	786,822	557,640
星展銀行有限公司，香港分行	187,160	49,788
	990,692	612,312

本集團並無政策限制任何金融機構信用風險的金額。

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用風險，而是將信用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用風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信用風險甚微，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

於二〇一四年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動性風險

審慎的流動性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。於二〇一四年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣999,453,000元(二〇一三年：人民幣639,786,000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。

下表顯示本集團及本公司的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	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
於二〇一四年十二月三十一日					
租金按金	131,172	25,212	77,066	11,003	244,453
貿易應付款項	14,518	—	—	—	14,518
應計費用及其他應付款項	1,003,370	—	—	—	1,003,370
應付關連公司款項	69,371	—	—	—	69,371
銀行借貸					
— 須予償還本金	300,000	2,601,733	1,663,755	1,420,000	5,985,488
— 應付利息	406,035	382,379	426,720	191,135	1,406,269
其他借貸，無抵押					
— 須予償還本金	—	—	2,123,908	—	2,123,908
— 應付利息	65,841	65,841	27,434	—	159,116
於二〇一三年十二月三十一日					
租金按金	102,049	64,819	48,746	21,804	237,418
貿易應付款項	12,935	—	—	—	12,935
應計費用及其他應付款項	1,201,283	—	—	—	1,201,283
應付關連公司款項	68,141	—	—	—	68,141
銀行借貸，有抵押					
— 須予償還本金	300,000	300,000	3,208,510	1,955,000	5,763,510
— 應付利息	297,057	276,747	586,016	360,503	1,520,323
其他借貸，無抵押					
— 須予償還本金	—	—	2,171,225	—	2,171,225
— 應付利息	67,308	67,308	28,045	—	162,661

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是以保障本集團能繼續經營，為基金單位持有人及為其他利益相關者提供利益。

與業內其他公司一樣，管理人利用資產負債比率監察其資本。此比率按照借貸總額(包括綜合資產負債表所列流動及非流動借貸)除以資產總額計算。

本集團於二〇一四年的策略與二〇一三年相同，仍維持資產負債比率不超逾45%。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
借貸總額(附註26)	8,109,396	7,841,894
資產總額	25,362,604	24,549,540
資產負債比率	32%	32%

資產負債比率減少主要由於年內歸還部份借貸。

(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(包括借貸、保證金、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。

有關按公平值計量的物業、廠房及設備、投資物業及補貼款項資產的披露，請分別參閱附註13、15及19。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

4 重大會計估計

估計會持續評估，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

管理人對未來作出估計及假設，所作的會計估計如其定義，很少與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 物業、廠房及設備及投資物業的估計公平值

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。

物業、廠房及設備及投資物業的公平值使用估值技術釐定。詳細的判斷和假設已分別披露於附註13及15。

(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是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需利用估計(附註18)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

5 收益及分部信息

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、辦公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
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	444,430	639,548	487,190	1,571,168
分部業績	340,377	510,755	592,629	1,443,761
折舊及攤銷	146,137	2,007	—	148,144
投資物業的公平值收益	—	376,300	295,916	672,216
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	335,172	573,101	462,380	1,370,653
分部業績	255,093	344,149	344,989	944,231
折舊及攤銷	142,308	2,027	—	144,335
投資物業的公平值收益	—	162,242	170,546	332,788
於二〇一四年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,667,646	11,728,693	8,781,354	25,177,693
於二〇一三年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,615,293	14,529,027	5,231,764	24,376,084

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

5 收益及分部信息(續)

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利總額的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
分部業績	1,443,761	944,231
未分配經營成本(附註)	(122,812)	(64,861)
經營溢利	1,320,949	879,370
財務收入	165,497	234,722
融資開支	(381,203)	(441,431)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	1,105,243	672,661

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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	25,177,693	24,376,084
可收回稅項	1,160	1,360
公司資產	183,751	172,096
總資產	25,362,604	24,549,540

	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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
中國	1,571,168	1,370,653	25,177,693	24,376,084
未分配資產			184,911	173,456
			25,362,604	24,549,540

與上一份年度財務報表披露的金額比較，總負債概無重大變動。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

5 收益及分部信息(續)

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	244,496	170,102
餐飲	183,317	154,276
物業租賃	1,108,421	1,015,481
其他	34,934	30,794
	1,571,168	1,370,653

6 按性質分類的開支

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
物業管理費(i)	33,122	29,649
僱員福利開支(附註7)	117,709	102,584
房產稅	149,336	137,367
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	92,409	84,068
預提稅項(ii)	56,132	50,728
物業、廠房及設備的折舊(附註13)	98,859	95,050
土地使用權攤銷(附註14)	49,285	49,285
營運中已售或消耗的存貨成本	47,273	52,100
其他酒店及公寓的直接開支	133,184	94,760
管理人費用(附註8)	105,713	99,461
信託人酬金	7,609	7,365
估值費用	791	908
法律及專業費用	8,796	3,038
核數師酬金	3,192	3,100
銀行費用	701	926
其他	18,324	13,682
總經營開支	922,435	824,071

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29)。
- (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。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

7 僱員福利開支

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	83,374	62,039
退休金成本	4,541	4,313
醫療福利成本	3,454	2,574
社會保障成本	5,679	4,820
員工福利	20,661	28,377
其他	—	461
	117,709	102,584

退休金計劃安排

越秀房產基金在中國的部份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。

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，有關薪酬為存置資產賬面值，按每年0.3%計算的基本費用與按物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	100,428	99,461
以現金的形式	5,285	—
	105,713	99,461

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。根據信託契約，截至二〇一四年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇一五年三月九日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇一五年三月九日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一五年三月九日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

9 財務收入

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	7,860	13,194
來源於關連公司利息收入	52,249	75,207
補貼款項資產利息收入	7,121	9,011
補貼款項資產的公平值收益	98,267	6,812
融資業務的匯兌收益	—	130,498
	165,497	234,722

10 融資開支

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
借貸利息開支	286,076	363,017
其他借貸利息開支	66,657	42,631
借貸的交易開支攤銷	17,423	35,783
融資業務的匯兌虧損	11,047	—
	381,203	441,431

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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	10,770	10,380
— 往年度撥備差額	333	234
遞延所得稅(附註 23)	166,173	137,980
	177,276	148,594

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

11 所得稅開支(續)

本集團就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稅額，載列如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	1,105,243	672,661
按國內稅率－25%－計算的稅項	276,311	168,165
無須課稅的收益	(219,539)	(147,034)
不可扣稅的開支	103,724	102,786
往年度撥備差額	333	234
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	16,447	24,443
	177,276	148,594

12 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的盈利

(a) 基本

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔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的基金單位持有人應佔溢利除以年內已發行基金單位的加權數目平均計算。

	二〇一四年	二〇一三年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	925,506	524,553
已發行基金單位的加權平均數(千股)	2,785,752	2,755,126
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	0.33	0.19

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

12 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的盈利(續)

(b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的稀釋盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數計算(假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換)。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單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。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基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。以基金單位形式支付的管理人費用之基金單位數目是採用越秀房產基金於二〇一四年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一四年	二〇一三年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	925,506	524,553
已發行基金單位的加權平均數(千股)	2,785,752	2,755,126
遞延基金單位調整(千股)	733,280	733,280
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	16,364	9,178
計算每個基金單位的稀釋盈利的加權平均數(千股)	3,535,396	3,497,584
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	0.26	0.15

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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
於二〇一三年一月一日				
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
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311
添置	367	-	-	367
折舊(附註6)	(93,023)	(153)	(1,874)	(95,050)
重估公平值收益	149,656	—	—	149,656
年終賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
於二〇一三年十二月三十一日				
成本	2,292,367	12,692	9,503	2,314,562
累計折舊	(115,162)	(12,412)	(2,499)	(130,073)
重估公平值收益	157,795	—	—	157,795
賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
添置	980	—	—	980
折舊(附註6)	(96,852)	(132)	(1,875)	(98,859)
重估公平值收益	125,089	—	—	125,089
年終賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
於二〇一四年十二月三十一日				
成本	2,293,347	12,692	9,503	2,315,542
累計折舊	(212,014)	(12,544)	(4,374)	(228,932)
重估公平值收益	282,884	—	—	282,884
賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其按歷史成本減累計折舊，人民幣2,083,962,000元(二〇一三年：人民幣2,176,522,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇一四年十二月三十一日，賬面總額為人民幣2,364,000,000元(二〇一三年：人民幣2,335,000,000元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註26)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

13 物業、廠房及設備(續)

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年初結餘	2,335,000	2,278,000
添置	980	367
折舊	(96,852)	(93,023)
於儲備確認的未實現收益	125,089	149,656
年終結餘	2,364,217	2,335,000
於年終計入其他全面收入的本年度未實現收益或虧損的變動	125,089	149,656

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值列賬。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，分別由威格斯資產評估顧問有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(均為獨立專業合資格估值師)重估酒店及服務式公寓。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

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

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

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

年內估值技術並無變動。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

13 物業、廠房及設備(續)

用以釐定公平值的主要參數

資本化比率及折現率二〇一四年由威格斯資產評估顧問有限公司及二〇一三年由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

根據折現現金流量分析採納的估值假設概述如下：

於二〇一三年十二月三十一日

	單位租金／天 (人民幣)	折現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	2,000	7.0	75.0
服務式公寓	984	7.5	85.0

於二〇一四年十二月三十一日

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

14 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付的經營租賃款，按其賬面淨值分析如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	1,626,394	1,675,679
攤銷(附註6)	(49,285)	(49,285)
於十二月三十一日	1,577,109	1,626,394

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國： 10至50年土地使用權	1,577,109	1,626,394

於二〇一四年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣1,906,000,000元(二〇一三年：人民幣1,809,000,000元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇一四年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣1,577,000,000元(二〇一三年：人民幣1,626,000,000元)的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註26)。

15 投資物業

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	18,605,000	18,264,000
年內添置	21,784	8,212
年內公平值收益，包括在損益表中的「投資物業的公平值收益」	672,216	332,788
於十二月三十一日	19,299,000	18,605,000
年終所持資產計入損益的本年度收益或虧損總額， 包括在投資物業的公平值收益	672,216	332,788

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185,072,000元(二〇一三年：人民幣169,903,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣5,115,000元(二〇一三年：人民幣7,743,000元)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

15 投資物業(續)

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

於二〇一四年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣5,911,000,000元(二〇一三年：人民幣5,812,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註26)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，由威格斯資產評估顧問有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(均為獨立專業合資格估值師)重估投資物業。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的投資物業的公平值乃採用收入資本化計算法及折現現金流量分析計得。

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

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

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

年內，估值方法並無變動。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

15 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數

資本化比率及折現率二〇一四年由威格斯資產評估顧問有限公司及二〇一三年由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

用於收入資本化計算法所採納的每月市值單位租金及資本化比率概述如下：

於二〇一三年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	81 至 265	5.00% 至 8.00%
零售	86 至 1,096	5.25% 至 8.50%

於二〇一四年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	94 至 260	5.00% 至 8.00%
零售	58 至 1,250	5.25% 至 8.50%

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一三年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定出租率
寫字樓	81 至 265	7.00% 至 9.50%	90.00% 至 99.00%
零售	86 至 1,096	7.25% 至 9.80%	95.00% 至 99.50%

於二〇一四年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定出租率
寫字樓	94 至 260	7.25% 至 9.50%	90.00% 至 99.00%
零售	58 至 1,250	7.50% 至 9.80%	95.00% 至 99.50%

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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股普通股	100%
越秀房託2012有限公司 (「控股公司2012」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT MTN Company Limited(「REIT MTN」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT 2013 Company Limited(「REIT 2013」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1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	100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92,000,000元 註冊資本	100%

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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)
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	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.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值 1美元的普通股	99.99%
Hoover Star International Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值 1美元的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值 1美元的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值 1美元的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股普通股	99.99%
遠豪集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股普通股	99.99%
生輝集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元 註冊資本	99.99%
廣州越聲實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元 註冊資本	99.99%

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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)
廣州越匯實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元 註冊資本	99.99%
廣州越力實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元 註冊資本	99.99%
廣州越秀城建國際金融 中心有限公司	中國，有限公司	物業管理及物業租賃	人民幣26.5億 註冊資本	98.99%
廣州國金中心酒店管理 有限公司	中國，有限公司	酒店管理	人民幣5百萬元 註冊資本	98.99%

附註：

控股公司2005、控股公司2012、REIT MTN、REIT 2013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。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

18 商譽

	人民幣千元
於二〇一四年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	160,324
二〇一四年十二月三十一日	
賬面淨值	160,324
於二〇一三年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	160,324
二〇一三年十二月三十一日	
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：

	二〇一四年	二〇一三年
年增長率	3.40%	4%
年貼現率	6.87%	8.62%

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

於二〇一四年十二月三十一日

19 補貼款項資產

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

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

補貼款項資產最初按公平值確認。於釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金採用的估值模式已計及二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間不足金額導致的預計未來現金流量，並按每年2.970%(二〇一三年：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覆檢。補貼款項資產的賬面值將予以調整以反映實際及經修訂估計現金流量，透過按原有實際利率計算估計未來現金流量的現值得出。調整確認為「財務收入」。

於報告年度補貼款項為人民幣104,399,000(二〇一三年：人民幣165,812,000)。

20 貿易應收款項

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
貿易應收款項	11,564	10,971

貿易應收款項賬面值與其公平值相若。

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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
0至30天	10,031	2,004
31至90天	967	8,211
91至180天	566	267
181至365天	—	—
一年以上	—	489
	11,564	10,971

於二〇一四年十二月三十一日，約人民幣11,564,000元(二〇一三年：人民幣10,971,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一四年十二月三十一日，並無貿易應收款項到期(二〇一三年：無)。

本集團大部份貿易應收款項乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行及庫存現金	804,850	615,130
原到期日為三個月以內短期銀行存款	181,450	24,656
現金及現金等價物	986,300	639,786
原到期日三個月以上的短期銀行存款	13,153	—
總計	999,453	639,786
信貸風險的最大敞口	999,049	639,375

於二〇一四年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣786,480,000元(二〇一三年：人民幣575,072,000元)以人民幣計值的銀行存款。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)披露的有關交易對方默認利率的過往資料評估。現有交易對方於過往並無違約。

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
港元	212,200	63,353
人民幣	786,884	575,483
美元	369	950
	999,453	639,786

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

23 遞延稅項負債

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	2,607,530	2,406,333

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年初	2,406,333	2,226,428
於全面收益表扣除的遞延稅項(附註11)	166,173	137,980
於儲備扣除的遞延稅項	35,024	41,925
年終	2,607,530	2,406,333

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
二〇一三年一月一日	—
計入收益	35,937
二〇一三年十二月三十一日	35,937
二〇一四年一月一日	35,937
計入收益	36,071
二〇一四年十二月三十一日	72,008

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

23 遞延稅項負債(續)

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	公平值收益 人民幣千元	附屬公司 未匯出盈利 的預扣稅項 人民幣千元	加速折舊 撥備及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一三年十二月三十一日 止年度				
於二〇一三年一月一日	1,952,613	238,970	34,845	2,226,428
於收益扣除	41,688	16,566	115,663	173,917
於儲備扣除	41,925	—	—	41,925
於二〇一三年十二月三十一日	2,036,226	255,536	150,508	2,442,270
截至二〇一四年十二月三十一日 止年度				
於二〇一四年一月一日	2,036,226	255,536	150,508	2,442,270
於收益扣除	78,559	5,702	117,983	202,244
於儲備扣除	35,024	—	—	35,024
於二〇一四年十二月三十一日	2,149,809	261,238	268,491	2,679,538

於二〇一四年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一三年：無)。

24 貿易應付款項

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
貿易應付款項	14,518	12,935

貿易應付款項賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

24 貿易應付款項(續)

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
0至30天	10,991	8,571
31至90天	2,680	4,189
91至180天	844	117
181至365天	3	58
	14,518	12,935

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

25 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
租金按金		
即期部份	131,172	102,049
非即期部份	113,281	115,456
	244,453	217,505
預收款項		
即期部份	59,674	48,681
非即期部份	25,638	—
	85,312	48,681
應繳預扣稅撥備	6,801	7,903
營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅、教育附加費 及地方教育附加費撥備	5,362	5,887
應付工程款	873,161	1,097,022
經營開支的應計項目	118,046	90,471
應計費用及其他應付款項	1,003,370	1,201,283
	1,333,135	1,467,469

租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團大部份的租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

26 借貸

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
長期借貸的即期部份	300,000	300,000
長期借貸		
銀行借貸		
有抵押	3,290,000	3,680,000
無抵押	2,695,488	2,050,832
其他借貸，無抵押(附註)	2,123,908	2,111,062
	8,109,396	7,841,894
減：長期借貸的即期部份	(300,000)	(300,000)
長期借貸總額	7,809,396	7,541,894
分析為：		
無抵押	4,819,396	4,161,894
有抵押	3,290,000	3,680,000
	8,109,396	7,841,894

本集團銀行借貸以下列各項作共同及個別¹擔保及抵押：

- 價值人民幣9,852,000,000元的國金中心部份資產；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012 Company Limited(「Yuexiu REIT 2012」)、Tower Top Development Ltd(「Tower Top」)、BVI控股公司²及香港控股公司³的現有及未來資產(包括但不限於：(a)抵押任何計息賬目(「已抵押賬目」)，(b)浮動抵押所有資產，(c)轉讓股息及所產生的所有其他收益)；
- Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；

¹ 現有人民幣3,290,000,000元銀團貸款由廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司提供連帶責任擔保，有效期至銀團貸款悉數償還後兩年。現有人民幣2,227,000,000元銀團貸款由Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³提供連帶責任擔保。

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

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

26 借貸(續)

於資產負債表日，本集團借貸的還款期如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年以內	300,000	300,000
一年至五年	6,389,396	5,676,894
五年以上	1,420,000	1,865,000

於資產負債表日，銀行借貸的實際年利率如下：

	二〇一四年	二〇一三年
人民幣	6.50%	6.92%
港元	2.00%	2.55%
美元	3.15%	3.10%

借貸的賬面值以人民幣、港元及美元計值及與其公平值相若。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
人民幣	3,290,000	3,680,000
港元	2,695,488	2,050,832
美元	2,123,908	2,111,062
	8,109,396	7,841,894

於二〇一四年十二月三十一日，本集團沒有未動用借貸額度(二〇一三年：200,000,000港元)。

附註：

於二〇一三年五月十四日，越秀房產基金的全資附屬公司Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一三年三月二十一日推出的10億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一三年五月七日訂立的認購協議向投資者發行及出售於二〇一八年到期、本金總額為3.5億美元的3.10%票據(「美元債券」)。所有美元債券於二〇一四年十二月三十一日仍未被註銷及贖回。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

27 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	12,669,468	12,524,083
發行基金單位	101,786	77,471
自綜合全面收益表內轉撥 年內已支付的分派	1,014,632 (643,932)	631,117 (563,203)
於十二月三十一日	13,141,954	12,669,468
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	11,012,373	10,539,887
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	2,129,581	2,129,581
	13,141,954	12,669,468

附註

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

現有基金單位的變動如下：

	二〇一四年 千個	二〇一三年 千個
於一月一日	2,766,698	2,743,210
年內已發行的基金單位(附註)	33,098	23,488
於十二月三十一日	2,799,796	2,766,698

附註

二〇一四年內，33,098,000個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一三年：23,488,000個)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

28 綜合現金流量表附註

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	1,105,243	672,661
已就下列各項作出調整：		
－折舊開支	98,859	95,050
－土地使用權攤銷	49,285	49,285
－借貸的交易成本攤銷	17,423	35,783
－融資業務的外匯虧損／(收益)	11,047	(130,498)
－投資物業的公平值收益	(672,216)	(332,788)
－補貼款項資產的公平值收益	(98,267)	(6,812)
－利息收入	(60,109)	(88,401)
－補貼款項資產的利息收入	(7,121)	(9,011)
－利息開支	352,733	405,648
營運資本的變動：		
－遞延資產	(33,183)	(25,990)
－存貨	(831)	364
－貿易應收款項	(593)	320
－應收關連公司款項	234,668	221,156
－預付款項、按金及其他應收款項	(4,367)	(2,245)
－貿易應付款項	1,583	4,258
－租金按金	26,948	22,785
－預收款項	36,631	23,842
－應計費用及其他應付款項	(197,913)	(207,537)
－應付關連方款項	1,230	21,851
營運產生現金	861,050	749,721

29 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一四年十二月三十一日，本集團主要受越秀地產股份有限公司(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約36%(二〇一三年：36%)基金單位)所影響。其餘64%(二〇一三年：64%)基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一四年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越秀地產股份有限公司(「越秀地產」) ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀房地產投資信託基金(「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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

29 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

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」) ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」) ¹	越秀的直屬控股公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司 (「廣州仲量聯行」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」) (前稱為廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州證券股份有限公司(前稱為廣州證券有限責任公司) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理有限公司 (前稱為廣州越秀產業投資管理有限公司) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀金融家俱樂部有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 (前稱為廣州越秀金融投資集團有限公司) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀小額貸款有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

29 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司(「北京仲量聯行」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
創興銀行有限公司汕頭分行(「創興汕頭」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
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
威格斯資產評估顧問有限公司(「現任估值師」)	越秀房產基金目前的主要估值師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「前任估值師」)	越秀房產基金前任的主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司 (「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

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

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(105,713)	(99,461)
已付／應付怡城管理費	(9,775)	(8,971)
已付／應付白馬物業管理管理費	(10,984)	(10,180)
已付／應付越秀資產管理管理費	(12,363)	(10,498)
已收／應收興業租金收入	5,747	5,744
已收／應收怡城租金收入	2,552	3,114
已收／應收城建租金收入	33,971	36,162
已收／應收白馬合營公司租金收入	1,200	1,200
已收／應收金鷹租金收入	4,550	4,550
已收／應收廣州越秀集團租金收入	33,872	31,288
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	20,366	20,970
已收／應收廣證租金收入	2,910	3,009
已收／應收穗橋租金收入	565	565

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

29 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	19,948	19,924
已收／應收廣州越秀產業投資基金管理有限公司租金收入	2,815	2,802
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	14,157	13,622
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	5,371	4,258
已收／應收越秀資產管理租金收入	5,711	4,482
已收／應收廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金收入	2,760	5,635
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	4,921	4,247
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	734	1,130
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	750	750
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	5,151	4,759
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	664	500
已收／應收北京仲量聯行租金收入	1,248	1,197
已收／應收創興汕頭租金收入	1,315	—
已收／應收越秀地產命名權收入	20,000	20,000
已收／應收城建利息收入	52,249	75,207
已付／應付信託人的信託費用	(7,609)	(7,365)
已付／應付現任估值師的估值費用	(395)	—
已付／應付前任估值師的估值費用	(396)	(908)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	6,879	(6,314)
— 向滙豐集團收取利息收入	—	15
— 已付滙豐集團顧問費	—	(4,342)

附註：

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

29 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
應收城建款項(i)	531,855	766,523
應付怡城款項	(941)	(812)
應付白馬物業管理	(1,344)	(1,863)
應付管理人款項	(55,983)	(54,540)
應付越秀資產管理款項	(1,103)	(926)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自關聯公司的租金按金(ii)	(29,252)	(29,035)

除約人民幣 508,000,000 元(二〇一三年：人民幣 729,000,000 元)的無抵押、按每年 9% 計息的應收城建款項，其餘所有與關聯公司有關的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與其公平值相若。所有結餘以人民幣列值，惟應付管理人的款項以港元列值。

附註：

(i) 根據城建與 Tower Top 訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。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。年終的可收回結餘人民幣 532,000,000 元(二〇一三年人民幣 767,000,000 元)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。

(ii) 來自關聯公司的租金按金於綜合資產負債表中計入為租金按金。

(c) 主要管理層補償

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇一三年：無)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

30 資本承擔

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔		
已訂約但未撥備的	15,137	8,336
已批准但未訂約的	40,841	51,810
	55,978	60,146

31 應收未來最低租金

於二〇一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年內	1,001,602	933,480
一年以上及五年以內	1,816,774	1,334,683
五年以上	502,293	598,874
	3,320,669	2,867,037

業績表現一覽表

於二〇一四年十二月三十一日

	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	13,141,954,000	12,669,468,000	12,524,083,000	5,095,264,000	3,980,990,000
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)	4.69	4.58	4.57	4.78	3.73
(折合港元)	5.95	5.83	5.63	5.90	4.38
成交價與資產淨值的最大溢價(港元)	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用	不適用	不適用
成交價與資產淨值的最大折讓(港元)	2.36⁽ⁱ⁾	2.15 ⁽ⁱ⁾	2.27	2.80	1.44
每個基金單位的淨收益率	10.76%⁽ⁱⁱ⁾	6.39% ⁽ⁱⁱ⁾	16.04%	44.01%	15.85%
已發行基金單位數目(單位)	2,799,795,685	2,766,698,330	2,743,209,741	1,065,972,687	1,065,972,687

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇一四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 4.08 港元(二〇一三年：4.91 港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇一四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成交價 3.59 港元(二〇一三年：3.68 港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇一四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二〇一四年十二月三十一日的收市價 3.89 港元(二〇一三年：3.78 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				
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	二〇一〇年 人民幣千元
業績					
與基金單位持有人 交易前之總全面收入	927,967	524,067	687,802	1,337,275	635,635
	於十二月三十一日				
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	二〇一〇年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	25,362,604	24,549,540	24,874,112	7,375,278	6,024,293
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	12,133,950	11,796,772	12,267,410	2,280,014	2,043,303
基金單位持有人應佔資產淨值	13,141,954	12,669,468	12,524,083	5,095,264	3,980,990

公司及投資者關係資料

管理人的董事會

執行董事

劉永杰先生(主席)

林德良先生(於二〇一四年四月二十五日獲委任)

非執行董事

李鋒先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生

李均雄先生(於二〇一四年十月七日辭任)

陳志輝先生

張玉棠先生(於二〇一四年十月七日獲委任)

管理人的負責人員

劉永杰先生

林德良先生

關志輝先生(於二〇一四年七月九日獲委任)

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

公司及投資者關係資料

主要估值師

威格斯資產評估顧問有限公司

香港法律顧問

貝克 • 麥堅時律師事務所

越秀房產基金的主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行

馬來亞銀行

中國銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>

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

管理人的註冊辦事處

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈24樓

基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心22樓

公司及投資者關係資料

證券上市交易所

基金單位

香港聯合交易所有限公司 -00405

債券

香港聯合交易所有限公司

350,000,000 美元於二〇一八年到期之 3.10 厘票據

(股份代號：05943)

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：

夏恒良先生

電話：(852) 2593 2326

傳真：(852) 2519 6473

電郵：alan.ha@yuexiu.com



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

www.yuexiureit.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓

管理人

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