

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。

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

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃)  
(股票編號：00405)

由

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

管理

**截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期業績公佈**

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)截至二〇一五年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績如下：

**財務摘要**

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

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至六月三十日止六個月		變化 增加%
	二〇一五年	二〇一四年	
收入總額	790,391,000	745,044,000	6.1%
物業收入淨額	495,220,000	463,505,000	6.8%
除稅後溢利	545,028,000	254,882,000	113.8%
中期分派	341,749,000	324,143,000	5.4%
每個基金單位的盈利	0.1936	0.0913	112.0%
每個基金單位的分派	0.1213	0.1157	4.8%
折合港元	0.1537	0.1456	5.6%

	於二〇一五年 六月三十日	於二〇一四年 十二月三十一日	變化 增加 %
物業組合估值	24,063,500,000	23,569,000,000	2.10%
基金單位持有人應佔資產淨值	13,447,127,000	13,141,954,000	2.32%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(包括遞延基金單位 持有人應佔的資產淨值)	4.78	4.69	1.92%

## 分派

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

管理人議決就二〇一五年中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣0.1213元約等於0.1537港元(二〇一四年六月：人民幣0.1157元約等於0.1456港元)。惟此金額可被於二〇一五年七月一日至中期分派記錄日期間發行新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一五年六月三十日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇一五年中期分派總額合共約為人民幣341,749,000元約等於432,708,000港元(二〇一四年六月：約為人民幣324,143,000元約等於407,723,000港元)。

管理人確認，上述分派額包括除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利／虧損，及額外項目分派。額外項目分派為人民幣341,216,000元，其中部分是資本性質，實屬資本返還。資本性項目金額總數為人民幣85,664,000元。

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

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

### **每個基金單位的分派**

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

### **暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶**

中期分派記錄日期為二〇一五年九月十七日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一五年九月十七日至二〇一五年九月十八日暫停辦理，期間不會處理任何基金單位的轉讓。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇一五年九月十六日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。二〇一五年中期分派將於二〇一五年十月二十八日向於二〇一五年九月十七日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

#### 經營業績穩定增長

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

#### 物業組合

截至二〇一五年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有六項，分別為白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位（「財富廣場」）、城建大廈單位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）及廣州國際金融中心（「國金中心」），物業產權面積共約680,971.1平方米，可供出租總面積為441,298.0平方米（不包括越秀新都會7,549.0平方米的泊車位、4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

#### 物業估值

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

下表概述各項物業於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2015年	於2014年	增加 百分比
	6月30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	4,600	4,300	7.0%
財富廣場	868	853	1.8%
城建大廈	731	710	3.0%
維多利廣場	820	815	0.6%
越秀新都會	834	825	1.1%
國金中心	16,211	16,066	0.9%
合計	<u>24,064</u>	<u>23,569</u>	2.1%

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租	物業	租約單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/ 平方米/月)
					總面積 (平方米)	出租率 <sup>(1)</sup>	
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.00%	636.34
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.64%	145.26
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	96.90%	126.66
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.82%	177.80
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 <sup>(2)</sup>	98.89% <sup>(2)</sup>	106.21
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.9 <sup>(3)</sup>	94.76% <sup>(3)</sup>	201.06
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 <sup>(3)</sup>	93.68% <sup>(3)</sup>	231.31
	零售商場			46,989.2	46,727.3	99.01%	88.61
	酒店			91,460.9 <sup>(4)</sup>	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用
合計				<u>680,971.1</u>	<u>441,298.0</u>	96.80%	227.17

註：

- (1) 於二〇一五年六月三十日；
- (2) 不包括7,549.0平方米的泊車位及4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積；
- (3) 不包括76,512.3平方米的泊車位面積；
- (4) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積。

## 出租率維持較高水準

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

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於2015年	於2014年	與2014年
	6月30日	6月30日	6月30日
	之出租率	之出租率	相比增加
			之百分比
白馬大廈	100.00%	99.94%	0.06%
財富廣場	99.64%	98.48%	1.16%
城建大廈	96.90%	96.65%	0.25%
維多利廣場	99.82%	86.43%	13.39%
越秀新都會	98.89%	96.80%	2.09%
原有項目小計	99.02%	96.50%	2.52%
國金中心寫字樓	93.68%	88.75%	4.93%
國金中心商場	99.01%	98.37%	0.64%
國金中心小計	94.76%	90.71%	4.05%
合計	96.80%	93.48%	3.32%

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均	平均租金
					入住率 <sup>(1)</sup>	水平 <sup>(1)</sup> (人民幣／ 房／晚)
廣州四季酒店 <sup>(2)</sup>	五星級酒店	二〇一二年 八月	91,460.9	344	68.6%	1,950

註：

(1) 由二〇一五年一月一日至六月三十日。

(2) 酒店為委託經營。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	出租率 <sup>(1)</sup>	租金單價 <sup>(1)</sup> (人民幣／ 平方米／月)
雅詩閣 服務式公寓 <sup>(2)</sup>	高端服務式 公寓	二〇一二年 九月	51,102.3	314	92.4%	190

註：

(1) 於二〇一五年一月一日至六月三十日。

(2) 服務式公寓為委託經營。

### 經營收入持續提升

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

於報告期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於2015年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於2014年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與2014年 中期相比 增加 人民幣百萬元	物業經營 收入增加 百分比
白馬大廈	196.3	177.7	18.6	10.5%
財富廣場	35.2	34.1	1.1	3.2%
城建大廈	29.8	29.7	0.1	0.3%
維多利廣場	31.3	22.5	8.8	39.1%
越秀新都會	32.0	31.0	1.0	3.2%
原有項目小計	324.6	295.0	29.6	10.0%
國金中心	465.8	450.0	15.8	3.5%
合計	790.4	745.0	45.4	6.1%

## 白馬大廈－持續轉型升級，提升市場競爭力

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

## 財富廣場，城建大廈，越秀新都會－提高客戶粘合力，項目租金繼續拉升

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

## 維多利廣場－深化定位調整，加大創新營銷力度

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

## 廣州國際金融中心－寫字樓經營業績穩定增長，裙樓商場積極籌劃調整方案

廣州國際金融中心寫字樓方面，面對珠江新城甲級寫字樓市場的市場競爭，管理人實施積極穩健的政策措施，取得出色的經營業績表現。為了應對市場未來新項目的競爭影響，管理人將續約工作前置，實施靈活的租賃措施，提前與大廈的優質租戶續約，上半年續約率達79%。同時，管理人依託精細化的租賃策略和較強的資源整合能力，成功引進了「哥倫比亞領事館」、「永隆銀行」、「台灣銀行」、「北京銀行」及「泰國東方航空」等多個優質客戶，還促使了「嘉實基金」、「廣州城發投資基金(國資基金)」等優質租戶擴租。

在客戶關係管理方面，管理人持續進行租戶聯誼活動和項目品牌的宣傳推廣，通過搭建微信社交平台，舉辦「M空間攝影展」等互動活動，進一步維護及增進客戶關係，項目品牌知名度進一步擴大。

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

上半年，廣州區域酒店及公寓市場供給相對穩定，市場雖有較小波動，但整體表現穩中向好。管理人通過即時監控房價水準、建立市場資料的對標分析體系，積極有效監管四季酒店及雅詩閣服務公寓的營運情況。四季酒店通過銷售旺季的多渠道營銷和優惠住宿套餐服務，酒店入住率增長符合預期，酒店的經營收入大幅提升。四季酒店較直接競爭對手相比，平均出租率高1.3個百分點，平均房價高42.3%，每可售房收入高45.2%，經

營業績表現優異。雅詩閣公寓實施積極的客戶管理政策，通過舉辦「Fabulous 5」客戶答謝會改善客戶體驗，增進客戶關係。同時也採取多樣化的租賃政策，優化租期結構。雅詩閣公寓較直接競爭對手相比，平均出租率高7.3個百分點，平均房價高30.7%，每可售房收入高42.0%，經營業績表現優異。

### **積極推進資產增值工程，提升項目競爭力**

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

### **紮實做好評級維護，保持投資級信用評級**

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

### **持續優化債務結構，降低總體融資成本**

上半年，基金成功歸還國金公司境內貸款6.15億元，境內貸款餘額佔比34.3%，比年初下降6.3個百分點。同時，基金成功提取4億港元銀團貸款，平均融資成本從年初的4.46%下降至4.06%，基金債務結構進一步優化，總體融資成本持續下降。

## 財務回顧

### 財務業績

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

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

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

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及其他物業費用等。

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

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

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
寫字樓	323,711	309,154
批發	196,243	177,721
零售商場	34,399	56,830
酒店及服務式公寓	236,038	201,339
總計	<u>790,391</u>	<u>745,044</u>

物業收入淨額約人民幣495,220,000元(二〇一四年：人民幣463,505,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約62.7%，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
寫字樓	251,892	240,992
批發	154,170	140,064
零售商場	26,554	45,240
酒店及服務式公寓	62,604	37,209
總計	<u>495,220</u>	<u>463,505</u>

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

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

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

物業相關稅項較二〇一四年中期期間上升約3.0%，主要由於租金收入增加導致稅項增加。

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

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

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

## 補貼款項

二〇一五年中期期間補貼款項約為人民幣38,093,000元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一五年中期業績後7個營業日內支付。補貼款項的詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函。

## 已發行新基金單位及基金單位業務

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

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

### 資產淨值

於二〇一五年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔資產淨值)約為人民幣4.78元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣4.69元)。

### 資本結構

由於收購國金中心，為數約人民幣4,500,000,000元有抵押貸款轉移至越秀房產基金名下，於二〇一五上半年越秀房產基金以其自有資金，透過內部安排償還境內貸款人民幣615,000,000元。截至二〇一五年六月三十日已累計償還銀行貸款人民幣1,825,000,000元。

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

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

越秀房產基金於二〇一四年七月三十日透過其特殊目的公司就為數600,000,000港元的二年期加上可選擇的一年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為HIBOR加1.83%。貸款已於二〇一四年九月二十五日提取，作為一般營運資金。

越秀房產基金於二〇一五年四月十七日透過其特殊目的公司就為數900,000,000港元的二年期加上可選擇的一年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為HIBOR加1.83%。部份銀行貸款金額400,000,000港元已於二〇一五年五月二十五日提取，作為一般營運資金。

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

上述資產負債比率低於房託守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一五年六月三十日，越秀房產基金的總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)約為人民幣11,685,621,000元，相當於越秀房產基金總資產約46.3%。

## 現金狀況

越秀房產基金於二〇一五年六月三十日的現金及現金等值及短期存款結餘約達人民幣662,712,000元。越秀房產基金具備充足財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

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

## 財務業績審核

越秀房產基金於二〇一五年中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

## 刊發二〇一五年中期報告

越秀房產基金截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一五年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予基金單位持有人。

## 購買、出售或贖回基金單位

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

## 所有房地產買賣的概要

於二〇一五年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

## 僱員

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

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

## 企業管治

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

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

於二〇一五年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手則的條文。

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
收益	6	790,391	745,044
經營開支	7	(473,630)	(449,310)
投資物業的公平值收益	14	434,589	211,923
財務收入	9	26,713	48,442
融資開支	10	<u>(174,708)</u>	<u>(221,505)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		603,355	334,594
所得稅開支	11	<u>(58,327)</u>	<u>(79,712)</u>
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		545,028	254,882
與基金單位持有人交易		<u>(590,765)</u>	<u>(278,356)</u>
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		<u>(45,737)</u>	<u>(23,474)</u>
期內其他全面收入			
其後不會重分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		66,169	34,722
— 稅項		<u>(18,532)</u>	<u>(9,713)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項		<u>47,637</u>	<u>25,009</u>
期內全面收入總額		<u>1,900</u>	<u>1,535</u>

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二〇一五年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				
	與基金 單位持有人 交易前的 基金單位 持有人 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註25) 人民幣千元	與基金 單位持有人 交易後的 基金單位 持有人 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二〇一四年六月三十日止期間的					
溢利/(虧損)	253,607	(278,356)	(24,749)	1,275	(23,474)
其他全面收入：					
其後不會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	24,749	—	24,749	260	25,009
截至二〇一四年六月三十日止期間的					
全面收入/(虧損)總額	<u>278,356</u>	<u>(278,356)</u>	<u>—</u>	<u>1,535</u>	<u>1,535</u>
截至二〇一五年六月三十日止期間的					
溢利/(虧損)	543,624	(590,765)	(47,141)	1,404	(45,737)
其他全面收入：					
其後不會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	47,141	—	47,141	496	47,637
截至二〇一五年六月三十日止期間的					
全面收入/(虧損)總額	<u>590,765</u>	<u>(590,765)</u>	<u>—</u>	<u>1,900</u>	<u>1,900</u>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付

## 中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二〇一五年六月三十日止六個月

現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於綜合全面收益表確認的融資成本，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於分派聲明釐定。

- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註26。

中期簡明綜合資產負債表  
於二〇一五年六月三十日

	附註	未經審核 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	2,384,350	2,369,494
土地使用權	13	1,552,467	1,577,109
投資物業	14	19,753,500	19,299,000
遞延資產	15	161,846	175,670
商譽	16	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)	17	76,644	118,448
		<u>24,089,131</u>	<u>23,700,045</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,827	4,438
貿易應收款項	18	10,291	11,564
應收關聯方款項		335,554	531,855
可收回稅項		1,108	1,160
預付款項、按金及其他應收款項	19	35,132	31,368
補貼款項資產(即期部份)	17	82,593	82,721
短期銀行存款	20	7,169	13,153
現金及現金等價物	20	655,543	986,300
		<u>1,132,217</u>	<u>1,662,559</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>25,221,348</u></u>	<u><u>25,362,604</u></u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	22	12,871	14,518
租金按金(即期部份)	23	86,563	131,172
預收款項	23	61,125	59,674
應計費用及其他應付款項	23	778,882	1,003,370
應付關聯方款項		65,877	69,371
借貸	24	—	300,000
		<u>1,005,318</u>	<u>1,578,105</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)  
於二〇一五年六月三十日

		未經審核 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部份)	23	168,238	113,281
預收款項	23	24,404	25,638
借貸	24	7,809,199	7,809,396
遞延稅項負債	21	2,678,462	2,607,530
		<u>10,680,303</u>	<u>10,555,845</u>
<b>總負債</b>			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		11,685,621	12,133,950
基金單位持有人應佔資產淨值	25	<u>13,447,127</u>	<u>13,141,954</u>
<b>負債總額</b>		<u>25,132,748</u>	<u>25,275,904</u>
<b>資產淨值</b>		<u>88,600</u>	<u>86,700</u>
<b>權益</b>			
重估儲備		248,670	201,529
保留盈利		(248,670)	(201,529)
		<u>—</u>	<u>—</u>
非控股權益		<u>88,600</u>	<u>86,700</u>
<b>總權益</b>		<u>88,600</u>	<u>86,700</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>126,899</u>	<u>84,454</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>24,216,030</u>	<u>23,784,499</u>
已發行基金單位(千個)	25	<u>2,815,277</u>	<u>2,799,796</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一五年六月三十日

		未經審核 於二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
每個基金單位的現有基金單位持有人 應佔資產淨值(包括遞延基金單位 持有人應佔的資產淨值)(人民幣)	25	<u>人民幣 4.78 元</u>	<u>人民幣 4.69 元</u>
每個基金單位的現有基金單位持有人 應佔資產淨值(不包括遞延基金單位 持有人應佔的資產淨值)(人民幣)	25	<u>人民幣 4.02 元</u>	<u>人民幣 3.93 元</u>

## 分派聲明

截至二〇一五年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的溢利	543,624	253,607
就可分派收入總額作出的調整 <sup>(i)</sup>		
— 投資物業的公平值收益 <sup>(iii)</sup>	(434,589)	(211,923)
— 扣自收益的投資物業公平值 收益的遞延稅項	31,598	38,387
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」)與 投資物業、物業、廠房及設備及土地 使用權有關的不同折舊及攤銷開支	(137,237)	(118,691)
— 融資業務的匯兌收益	(2,923)	—
<b>可分派收入總額</b>	<b>473</b>	<b>(38,620)</b>
額外項目 <sup>(ii)</sup>		
— 根據補貼款項契諾的已收及／或 應收現金	38,093	66,178
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、 廠房及設備及土地使用權有關的 不同折舊及攤銷開支	137,237	118,691
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告 準則」)物業、廠房及設備及土地 使用權的折舊及攤銷	75,975	74,427
— 與投資物業、物業、廠房和設備及土地 使用權的折舊及攤銷有關的遞延稅項	38,630	33,436

分派聲明(續)

截至二〇一五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		47,571	47,244
— 補貼款項資產利息收入		(2,697)	(3,337)
— 補貼款項資產的公平值收益		6,407	(14,178)
— 融資業務的匯兌虧損		—	40,245
<b>計算額外項目後可分派款項</b>		<b>341,689</b>	<b>324,086</b>
於一月一日可分派的款項		338,835	320,053
期內已付分派 <sup>(iv)</sup>	25	(338,775)	(319,996)
已公佈中期分派 <sup>(v)</sup>		<u>341,749</u>	<u>324,143</u>
已公佈每個基金單位分派 <sup>(v)</sup>		<u>人民幣0.1213元</u>	<u>人民幣0.1163元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以抵銷計入有關期間綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人) (「管理人」)擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 截至二〇一五年六月三十日止六個月期間，本集團從現有的現金資源中撥出，對源自若干投資物業非現金公平值虧損約人民幣18,500,000元作出額外分派。
- (iv) 分派每個基金單位人民幣0.1203元，合共人民幣319,996,000元(折合為405,217,000港元)已於二〇一五年五月十三日支付予基金單位持有人。
- (v) 管理人董事會於二〇一五年七月二十八日已宣派截至二〇一五年六月三十日止六個月的中期分派為每個基金單位人民幣0.1213元(折合為0.1537港元)，合共人民幣341,749,000元(折合為432,708,000港元)。

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

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表  
截至二〇一五年六月三十日止六個月

	基金單位		權益			總計 人民幣千元
	持有人應佔		保留盈利	重估儲備	非控股權益	
	資產淨值	人民幣千元				
於二〇一四年一月一日	12,669,468	(112,403)	112,403	83,300	12,752,768	
發行基金單位	54,540	—	—	—	54,540	
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：						
— 基金單位持有人	278,356	—	—	—	278,356	
— 股權持有人	—	(24,749)	—	1,275	(23,474)	
向基金單位持有人支付分派	(319,996)	—	—	—	(319,996)	
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	24,749	260	25,009	
於二〇一四年六月三十日	<u>12,682,368</u>	<u>(137,152)</u>	<u>137,152</u>	<u>84,835</u>	<u>12,767,203</u>	
於二〇一五年一月一日	13,141,954	(201,529)	201,529	86,700	13,228,654	
發行基金單位	53,183	—	—	—	53,183	
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：						
— 基金單位持有人	590,765	—	—	—	590,765	
— 股權持有人	—	(47,141)	—	1,404	(45,737)	
向基金單位持有人支付分派	(338,775)	—	—	—	(338,775)	
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	47,141	496	47,637	
於二〇一五年六月三十日	<u>13,447,127</u>	<u>(248,670)</u>	<u>248,670</u>	<u>88,600</u>	<u>13,535,727</u>	

中期簡明綜合現金流量表  
截至二〇一五年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
<b>經營業務所得的現金流量</b>		
經營所得現金	380,918	431,723
已付利息	(157,997)	(173,005)
已付企業所得稅	(5,875)	(5,547)
已收補貼款項	38,221	61,844
經營業務所產生的現金淨額	<u>255,267</u>	<u>315,015</u>
<b>投資業務所得的現金流量</b>		
增添投資物業	(19,911)	(7,077)
增添物業、廠房及設備	(20)	(57)
已收利息	21,093	30,927
原到期日三個月以上的短期銀行存款增加／(減少)	5,984	(15,076)
投資業務所產生的現金淨額	<u>7,146</u>	<u>8,717</u>
<b>融資業務所得的現金流量</b>		
已付分派	(338,775)	(319,996)
償還借貸	(615,000)	(345,000)
借貸所得款項，扣除交易成本	307,422	158,514
發行基金單位	53,183	54,540
融資業務所使用的現金淨額	<u>(593,170)</u>	<u>(451,942)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(330,757)	(128,210)
於期初的現金及現金等價物	<u>986,300</u>	<u>639,786</u>
於期終的現金及現金等價物	<u><u>655,543</u></u>	<u><u>511,576</u></u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 一般資料

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

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

越秀房產基金以香港聯合交易所有限公司為第一上市地。

除另有指明外，該簡明綜合中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。該簡明綜合中期財務資料已獲管理人董事會批准於二〇一五年七月二十八日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

### 2 編製基準

截至二〇一五年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則編製的截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

### 3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

於中期期間的所得稅乃按預期總年度收益適用的稅率應計。

#### (a) 於二〇一五年生效的新訂準則及現有準則的修改、修訂及詮釋

以下新訂準則及現有準則的修改、修訂及詮釋由二〇一五年一月一日開始之財政年度首次強制應用：

香港會計準則第 19 號(修訂)	僱員福利
二〇一〇年至二〇一二年週期的年度改進	香港財務報告準則改進
二〇一一年至二〇一三年週期的年度改進	香港財務報告準則改進

採用上述修訂準則並無對本集團的業績及重要地位帶來重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但尚未於二〇一五年一月一日開始之財政年度生效亦未被提早採用的新訂準則及現有準則的修改：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	呈報財務報表	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	釐清折舊及攤銷的可接受方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物	二〇一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (二〇一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的 例外情況	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯繫人或合營 企業之間的資產出售或投入	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益的會計法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一七年一月一日
二〇一二年至二〇一四年週期的 年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一六年一月一日

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

#### 4 重大判斷及會計估計

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

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時作出的重大判斷與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

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

中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需要所有財務風險管理資料及披露，及應與本集團於二〇一四年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

自上年末起，風險管理政策概無任何變化。

## 6 收益及分部資料

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

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

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

可呈報分部資產總額不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

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

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<b>截至二〇一五年六月三十日止期間</b>				
來自外部客戶的收益	<u>236,038</u>	<u>323,711</u>	<u>230,642</u>	<u>790,391</u>
分部業績	<u>62,605</u>	<u>435,381</u>	<u>323,302</u>	<u>821,288</u>
折舊及攤銷	75,025	950	—	75,975
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>280,103</u>	<u>154,486</u>	<u>434,589</u>
<b>截至二〇一四年六月三十日止期間</b>				
來自外部客戶的收益	<u>201,339</u>	<u>309,154</u>	<u>234,551</u>	<u>745,044</u>
分部業績	<u>37,209</u>	<u>354,076</u>	<u>178,408</u>	<u>569,693</u>
折舊及攤銷	73,421	1,006	—	74,427
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>150,291</u>	<u>61,632</u>	<u>211,923</u>
<b>於二〇一五年六月三十日</b>				
可呈報分部資產總額	<u>4,379,627</u>	<u>11,593,611</u>	<u>9,012,612</u>	<u>24,985,850</u>
<b>於二〇一四年十二月三十一日</b>				
可呈報分部資產總額	<u>4,667,646</u>	<u>11,728,693</u>	<u>8,781,354</u>	<u>25,177,693</u>

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利總額的對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
分部業績	821,288	569,693
未分配經營成本(附註)	(69,938)	(62,036)
經營溢利	751,350	507,657
財務收入	26,713	48,442
融資成本	(174,708)	(221,505)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u>603,355</u>	<u>334,594</u>

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：

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

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

與上一份年度財務報表披露的金額比較，總負債概無重大變動。

本集團按性質分類的收益如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	133,869	113,250
餐飲	94,606	80,332
物業租賃	554,353	533,705
其他	7,563	17,757
	<u>790,391</u>	<u>745,044</u>

## 7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元
物業管理費 <sup>(i)</sup>	17,581	15,913
僱員福利開支	58,153	59,757
房產稅	74,555	74,018
營業稅、城市維護建設稅、教育附加費 及地方教育附加費	47,066	45,014
預提稅項 <sup>(ii)</sup>	30,383	27,034
物業、廠房及設備的折舊	51,333	49,785
土地使用權攤銷	24,642	24,642
營運中已售或消耗的存貨成本	66,259	51,209
酒店及服務式公寓的其他直接開支	24,977	30,620
管理人費用(附註8)	52,857	49,731
信託人酬金	3,804	3,682
估值費用	618	396
法律及專業費用	10,696	6,450
核數師酬金	1,625	1,498
銀行費用	374	356
其他	8,707	9,205
	<u>473,630</u>	<u>449,310</u>

附註：

- (i) 本集團於廣州獲三名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司、廣州白馬物業管理有限公司及廣州越秀資產管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

## 8 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就其擔任越秀房產基金的管理人而收取服務薪酬，有關薪酬為存置資產賬面值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和。

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

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。

## 9 財務收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	4,755	3,178
來源於關聯公司利息收入	16,338	27,749
補貼款項資產利息收入	2,697	3,337
補貼款項資產的公平值收益	—	14,178
融資業務的匯兌收益	2,923	—
	<u>26,713</u>	<u>48,442</u>

## 10 融資開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支	125,011	140,002
其他借貸利息開支	32,986	33,003
銀行借貸的交易成本攤銷	10,304	8,255
補貼款產的公平值虧損	6,407	—
融資業務的匯兌虧損	—	40,245
	<u>174,708</u>	<u>221,505</u>

## 11 所得稅開支

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

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

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	5,682	5,145
— 過往年度撥備差額	245	331
遞延所得稅(附註21)	<u>52,400</u>	<u>74,236</u>
	<u>58,327</u>	<u>79,712</u>

## 12 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一四年六月三十日止六個月				
於二〇一四年一月一日				
期初賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
添置	57	—	—	57
折舊	(48,779)	(69)	(937)	(49,785)
重估公平值收益	34,722	—	—	34,722
	<u>2,321,000</u>	<u>211</u>	<u>6,067</u>	<u>2,327,278</u>
於二〇一四年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,321,000</u>	<u>211</u>	<u>6,067</u>	<u>2,327,278</u>
截至二〇一五年六月三十日止六個月				
於二〇一五年一月一日				
期初賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
添置	20	—	—	20
折舊	(50,406)	(40)	(887)	(51,333)
重估公平值收益	66,169	—	—	66,169
	<u>2,380,000</u>	<u>108</u>	<u>4,242</u>	<u>2,384,350</u>
於二〇一五年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,380,000</u>	<u>108</u>	<u>4,242</u>	<u>2,384,350</u>
於二〇一五年六月三十日				
按公平值	2,380,000	—	—	2,380,000
按成本	<u>—</u>	<u>108</u>	<u>4,242</u>	<u>4,350</u>
	<u>2,380,000</u>	<u>108</u>	<u>4,242</u>	<u>2,384,350</u>

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣2,031,394,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣2,083,962,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇一五年六月三十日，賬面總額為人民幣2,110,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣2,364,000,000元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	人民幣千元
期初結餘	2,364,217
添置	20
折舊	(50,406)
於儲備確認的未實現收益	<u>66,169</u>
期末結餘	<u>2,380,000</u>
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	<u><u>66,169</u></u>

### 本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值列賬。於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司重估酒店及服務式公寓。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

### 估值技術

#### 以重大的不可觀察參數計算的公平值

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

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

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

期內估值技術並無變動。

#### 用以釐定公平值的主要參數

於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日，折現率由威格斯資產評估顧問有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

根據折現現金流量分析採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年六月三十日

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

於二〇一四年十二月三十一日

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

### 13 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付的經營租賃款，按其賬面淨值分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	1,577,109	1,626,394
攤銷	(24,642)	(24,642)
期末	<u>1,552,467</u>	<u>1,601,752</u>

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

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

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

於二〇一五年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣1,467,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣1,577,000,000元)的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

### 14 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	19,299,000	18,605,000
期內添置	19,911	7,077
期內公平值收益，包括在損益表中的「投資物業的公平值收益」	<u>434,589</u>	<u>211,923</u>
期末	<u>19,753,500</u>	<u>18,824,000</u>

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

於中期簡明綜合全面收益表內，與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣6,136,000元(二〇一四年：人民幣9,317,000元)。

於二〇一五年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣3,077,000,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣5,911,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註24)。

### 本集團的估值流程

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

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

### 估值技術

#### 以重大的不可觀察參數計算的公平值

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

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

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

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

期內估值技術並無變動。

### 用以釐定公平值的主要參數

於二〇一五年六月三十日及二〇一四年十二月三十一日，資本化比率及折現率由威格斯資產評估顧問有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

用於收入資本化計算法所採納的每月市值單位租金及資本化比率概述如下：

於二〇一五年六月三十日

	每月市值 單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	98 至 260	5.00% 至 8.00%
零售	61 至 1,207	5.25% 至 8.50%

於二〇一四年十二月三十一日

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

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年六月三十日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定出租率
寫字樓	98 至 260	7.25% 至 9.25%	90.00% 至 99.00%
零售	61 至 1,207	7.50% 至 9.50%	95.00% 至 99.48%

於二〇一四年十二月三十一日

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

## 15 遞延資產

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

## 16 商譽

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	<u>160,324</u>	<u>160,324</u>
成本	160,324	160,324
累計減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>160,324</u>	<u>160,324</u>

## 17 補貼款項資產

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

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

補貼款項資產最初按公平值確認。於釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金採用的估值模式已計及二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間不足金額導致的預計未來現金流量，並按每年2.2%的市場利率貼現。補貼款項資產隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。預計未來現金流量定期修訂。

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

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

## 18 貿易應收款項

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

貿易應收款項公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

## 19 預付款項、按金及其他應收款項

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

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

## 20 短期銀行存款及現金及現金等價物

於二〇一五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣523,889,000元(二〇一四年十二月三十一日：人民幣786,480,000元)，均以人民幣計值。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

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

其餘短期銀行存款及現金及現金等價物的餘額，均以港元及美元計值。

短期銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

## 21 遞延稅項負債

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

## 22 貿易應付款項

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

貿易應付款項公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

本集團大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

### 23 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

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

租金按金、預收款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。本集團的大部分租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

## 24 借貸

	未經審核 二〇一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元
長期借貸的即期部份，有抵押	—	300,000
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	2,675,000	3,290,000
— 無抵押	3,009,572	2,695,488
其他借貸，無抵押(附註)	2,124,627	2,123,908
	7,809,199	8,109,396
減：長期借貸的即期部份	—	(300,000)
長期借貸總額	<u>7,809,199</u>	<u>7,809,396</u>
分析為：		
無抵押	5,134,199	4,819,396
有抵押	<u>2,675,000</u>	<u>3,290,000</u>
	<u>7,809,199</u>	<u>8,109,396</u>

本集團銀行借貸共同及個別<sup>1</sup>以下列各項作擔保：

- 價值人民幣6,654,000,000元國金中心部份資產；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012 Company Limited(「REIT 2012」)、Tower Top Development Ltd.(「Tower Top」)、BVI控股公司<sup>2</sup>及香港控股公司<sup>3</sup>的現有及未來資產(包括但不限於：(a)抵押任何計息賬目(「已抵押賬目」)、(b)浮動抵押所有資產、(c)轉讓股息及所產生的所有其他收益)；
- REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司<sup>2</sup>及香港控股公司<sup>3</sup>所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；

<sup>1</sup> 現有人民幣2,675,000,000元銀團貸款由廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司提供連帶責任擔保，有效期至銀團貸款悉數償還後兩年。現有人民幣2,232,000,000元銀團貸款由Tower Top、BVI控股公司<sup>2</sup>及香港控股公司<sup>3</sup>提供連帶責任擔保。



基金單位的變動如下：

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

附註：

期內，15,481,000個基金單位乃就支付二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月三十一日的管理人費用而發行。於二〇一四年，33,098,000個基金單位乃就支付該年度管理人費用而發行。

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

### (a) 基本

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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人 應佔溢利(人民幣千元)	<u>543,624</u>	<u>253,607</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>2,807,921</u>	<u>2,776,301</u>
每基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.19</u>	<u>0.09</u>

### (b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位的攤薄溢利乃調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。期內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均

為具潛在攤薄影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就以基金單位形式支付的管理人費用計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇一五年六月三十日的收市價來計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人 應佔溢利(人民幣千元)	<u>543,624</u>	<u>253,607</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,807,921	2,776,301
遞延基金單位調整(千個)	733,280	733,280
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	<u>14,127</u>	<u>15,869</u>
計算每個基金單位的攤薄溢利的加權平均數(千個)	<u>3,555,328</u>	<u>3,525,450</u>
每個基金單位的攤薄溢利(人民幣)	<u>0.15</u>	<u>0.07</u>

## 27 資本承擔

	未經審核	經審核
	二〇一五年	二〇一四年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔		
已訂約但未撥備的	18,863	15,137
已批准但未訂約的	<u>11,088</u>	<u>40,841</u>
	<u>29,951</u>	<u>55,978</u>

## 28 應收未來最低租金

於二〇一五年六月三十日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

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

承董事會命

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)

主席

劉永杰

香港，二〇一五年七月二十八日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 劉永杰先生及林德良先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生。