

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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條認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇一三年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(作為管理人，「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」)及其附屬公司截至二〇一三年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一二年同期比較數據如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一二年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一三年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一二年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少) 的百分比
收入總額(附註a)	1,370,653,000	712,201,000	92.5%
物業收入淨額	860,419,000	507,307,000	69.6%
除稅後溢利	524,067,000	687,802,000	(23.8)%
每個基金單位的盈利－基本	0.19	0.48	(60.4)%
物業組合估值	22,749,000,000	22,326,000,000	1.9%
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)	4.58	4.57	0.2%
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	5.83	5.63	3.6%
已發行基金單位(個)	2,766,698,330	2,743,209,741	0.9%
借貸總額佔總資產的百分比(附註b)	31.9%	33.6%	(1.7)百分點
總負債佔總資產的百分比(附註c)	48.1%	49%	(0.9)百分點

分派			
分派總額(包括額外項目)	598,598,000	403,443,000	48.4%
每個基金單位的分派總額(港元)	0.2731	0.2645	3.3%

附註a: 自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

附註b: 借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

附註c: 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。

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。

管理人議決就自二〇一三年七月一日至二〇一三年十二月三十一日期間(「二〇一三年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1157元約等於0.1465港元(二〇一二年：約人民幣0.1034元約等於0.1278港元)。惟此金額可被於二〇一四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二〇一三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二〇一三年一月一日至二〇一三年六月三十日止六個月期間(「二〇一三年中期期間」)每個基金單位的中期分派約人民幣0.1007元約等於0.1266港元(二〇一二年：約人民幣0.1114元約等於0.1367港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2164元約等於0.2731港元(二〇一二年：約人民幣0.2148元約等於0.2645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八年，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598,598,000元(二〇一二年：約人民幣403,443,000元)，其中部分是資本性質，實屬資本返還。資本性項目金額總數為人民幣265,273,000元(二〇一二年：約人民幣358,160,000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0.2731港元(二〇一二年：0.2645港元)。根據基金單位於二〇一三年十二月三十一日的收市價3.78港元(二〇一二年：3.68港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為7.2%(二〇一二年：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二〇一四年四月十七日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一四年四月十七日至二〇一四年四月十八日(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二〇一四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，地址如下。末期分派將於二〇一四年五月十三日對在二〇一四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。

二〇一四年三月三十一日前：香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

二〇一四年三月三十一日開始：香港皇后大道東183號合和中心22樓

二〇一三年業務回顧及未來展望

營運回顧

經營業績穩定增長

二〇一三年，是越秀房產基金收購廣州國際金融中心(「國金中心」)之後實施多業態營運的首個完整年度，受惠於國內宏觀經濟平穩增長，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業均取得持續優良的業績表現，國金中心項目寫字樓出租率實現逆勢攀升，酒店和服務式公寓的營運符合預期，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。

物業組合及估值

截至二〇一三年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合(「物業」)共有六項，分別為白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位(「財富廣場」)、城建大廈單位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、越秀新都會大廈單位(「越秀新都會」)及國金中心，物業產權面積共約680,971.1平方米，可供出租總面積為441,297.9平方米(不包括越秀新都會7,549.0平方米的泊車位、4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

各物業具體情況如下：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/平方米)
白馬大廈	批發商場	越秀區	一九九〇	50,199.3	50,128.9	100.00%	554
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	二〇〇三	41,355.2	41,355.2	99.27%	138
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	一九九七	42,397.4	42,397.4	96.60%	120
維多利廣場	零售商場	天河區	二〇〇三	27,698.1	27,262.3	92.19%	192
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	二〇〇七	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	97.60% ⁽²⁾	100
國金中心	商業綜合體	天河區	二〇一〇	457,356.8	230,266.8	88.01%	203
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 ⁽³⁾	85.37% ⁽³⁾	221
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.37%	140
	酒店			91,460.9	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用
合計				<u>680,971.1</u>	<u>441,297.9</u>	92.59%	219

註：

- (1) 於二〇一三年十二月三十一日；
- (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⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/平方米)	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
寫字樓	413,521.3	317,179.4 ⁽³⁾	90.61% ⁽³⁾	174	573,101
零售商場	74,687.3	73,989.5	96.09%	159	123,058
批發	50,199.3	50,128.9	100.00%	554	339,322

註：

(1) 於二〇一三年十二月三十一日；

(2) 截至二〇一三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。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均 入住率 ⁽¹⁾
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	53.9%
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	44.0%

註：

(1) 由二〇一三年一月一日至二〇一三年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇一三年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)重估，其重估市值約為人民幣227.49億元，較二〇一二年十二月三十一日之估值高出人民幣4.23億元，增長1.9%。

下表概述各項物業於二〇一三年十二月三十一日及二〇一二年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一三年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一二年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加
	白馬大廈	3,980	
財富廣場	806	780	3.3%
城建大廈	672	648	3.7%
維多利廣場	804	782	2.8%
越秀新都會	772	749	3.1%
國金中心	15,715	15,512	1.3%
合計	<u>22,749</u>	<u>22,326</u>	1.9%

出租率維持較高水平

於二〇一三年十二月三十一日，物業整體出租率約為92.59%，其中原有五項物業出租率97.60%，較上年同期的98.45%輕微下跌0.85個百分點，繼續保持在高位運行；國金中心物業綜合出租率88.01%，其中寫字樓出租率85.37%，零售商場出租率98.37%。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇一三年	於二〇一二年	與二〇一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	之出租率	之出租率	相比增加／(減少)
			之百分比
白馬大廈	100.00%	100.00%	0.00%
財富廣場	99.27%	99.18%	0.09%
城建大廈	96.60%	97.09%	(0.49)%
維多利廣場	92.19%	95.87%	(3.68)%
越秀新都會	97.60%	98.85%	(1.25)%
原有項目小計	97.60%	98.45%	(0.85)%
國金中心寫字樓	85.37%	70.18%	15.19%
國金中心零售商場	98.37%	97.03%	1.34%
整體	92.59%	86.54%	6.05%

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25.7%、21.7%、18.1%、9.9%及24.6%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為30.6%、28.0%、14.0%、7.4%及20.0%。

物業租約到期情況

越秀房產基金物業

年份	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
二〇一四財政年度	25.7%	30.6%
二〇一五財政年度	21.7%	28.0%
二〇一六財政年度	18.1%	14.0%
二〇一七財政年度	9.9%	7.4%
二〇一八財政年度及以後	24.6%	20.0%
合計	100.0%	100.0%

白馬大廈

年份	佔總在租面積的	佔基本月租總額的
	百分比	百分比
二〇一四財政年度	57.2%	46.2%
二〇一五財政年度	33.3%	40.5%
二〇一六財政年度	0.0%	0.0%
二〇一七財政年度	3.5%	1.1%
二〇一八財政年度及以後	6.0%	12.2%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

財富廣場

年份	佔總在租面積的	佔基本月租總額的
	百分比	百分比
二〇一四財政年度	22.9%	22.7%
二〇一五財政年度	29.9%	30.1%
二〇一六財政年度	7.2%	8.2%
二〇一七財政年度	25.2%	26.4%
二〇一八財政年度及以後	14.8%	12.6%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

城建大廈

年份	佔總在租面積的	佔基本月租總額的
	百分比	百分比
二〇一四財政年度	13.9%	20.0%
二〇一五財政年度	25.0%	22.5%
二〇一六財政年度	27.9%	17.2%
二〇一七財政年度	26.2%	33.3%
二〇一八財政年度及以後	7.0%	7.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

維多利廣場

年份	佔總在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比
二〇一四財政年度	24.5%	25.3%
二〇一五財政年度	0.0%	0.0%
二〇一六財政年度	3.0%	17.2%
二〇一七財政年度	0.7%	2.7%
二〇一八財政年度及以後	71.8%	54.8%
合計	100.0%	100.0%

越秀新都會

年份	佔總在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比
二〇一四財政年度	17.8%	16.6%
二〇一五財政年度	27.2%	26.3%
二〇一六財政年度	39.5%	42.8%
二〇一七財政年度	9.4%	8.6%
二〇一八財政年度及以後	6.1%	5.7%
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	
	佔總在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔總在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔總在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比
二〇一四財政年度	22.9%	24.1%	28.0%	27.2%	5.9%	7.4%
二〇一五財政年度	17.8%	21.6%	22.6%	25.5%	1.4%	1.1%
二〇一六財政年度	19.5%	20.6%	25.2%	24.4%	0.0%	0.0%
二〇一七財政年度	6.4%	6.4%	8.2%	7.6%	0.0%	0.0%
二〇一八財政年度及以後	33.4%	27.3%	16.0%	15.3%	92.7%	91.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

經營收入持續提升

二〇一三年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣13.707億元，比上年同期增長了92.5%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的24.8%；財富廣場約佔5.0%；城建大廈約佔4.1%；維多利廣場約佔2.8%；越秀新都會約佔4.4%；國金中心約佔58.9%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇一三年	於二〇一二年	與二〇一二年	增加／(減少)
	經營收入 人民幣百萬元	經營收入 人民幣百萬元	增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	339.3	316.4	22.9	7.2%
財富廣場	69.2	63.6	5.6	8.8%
城建大廈	56.6	52.4	4.2	8.0%
維多利廣場	37.7	57.0	(19.3)	(33.9)%
越秀新都會	60.8	51.9	8.9	17.1%
原有項目小計	563.6	541.3	22.3	4.1%
國金中心	807.1	170.9 ⁽¹⁾	636.2	372.3%
合計	1,370.7	712.2	658.5	92.5%

註：

(1) 自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇一三年	於二〇一二年	與二〇一二年	增加／(減少)
	物業收入淨額 人民幣百萬元	物業收入淨額 人民幣百萬元	相比物業收入 淨額增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	268.7	249.4	19.3	7.7%
財富廣場	53.9	49.2	4.7	9.6%
城建大廈	43.9	40.4	3.5	8.7%
維多利廣場	28.9	44.6	(15.7)	(35.2)%
越秀新都會	47.3	40.1	7.2	18.0%
原有項目小計	442.7	423.7	19.0	4.5%
國金中心	417.7	83.6 ⁽¹⁾	334.1	399.6%
合計	860.4	507.3	353.1	69.6%

註：

(1) 自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

白馬大廈－強化項目優勢，提升市場競爭力

管理人積極實施租戶優化，利用八樓租約期滿之契機，成功吸納了實力商家進駐，強化白馬市場以女裝為主打的經營定位之餘，市場競爭力亦得以持續增強。管理人透過實施資產提升項目優化物業質素，大廈二樓商場於年初完成翻新改造後，營商環境顯著改善，受惠於此，二樓商場合同租金錄得約10%的升幅。管理人因應市場競爭致力於構建更為鞏固之租戶關係，繼續執行富有成效之營銷策略，同時在市場升級領域開展有益探索，深入研究戰略發展之路，謀求白馬市場長久良性經營。

財富廣場－全面提升物業形象，有效維持競爭優勢

財富廣場以客戶需求為導向，著眼於客戶接觸點和客戶關注點，持續改善物業服務水平，提供全面周到的細節服務，有效維持現有競爭優勢。

城建大廈－積極拉升物業租值，持續改善租戶組合

城建大廈透過持續的資本性翻新工程，及不斷改善的物業服務，促成物業租值持續走高。新簽單元實現較滿意的租金提升，全年錄得平均約16%之升幅。

越秀新都會－有效管理到期租約，穩定優質客戶資源

針對約2萬平方米到期面積，管理人實施有效租務管理，全年續約率逾96%，其中1.4萬平方米重點客戶全部續約，且續約租金錄得10%理想升幅。得益於管理團隊高效表現，新簽成交價格再創歷史新高，大廈物業租值顯著攀升。

維多利廣場－穩步推進商業調整，增強租金回報潛力

管理人積極把握物業所處商圈升級蛻變之寶貴機遇，著力提升項目商業價值。基於對「快時尚」潮流趨勢的準確研判，管理人成功引入優衣庫全球旗艦店。並且根據新的業態定位，全力推進零售業態及餐飲業態調整，重新組合二、五層租戶結構。另外與國際性商業設計公司合作，全面啟動商場商業空間設計改造，以求通過上述調整使維多利廣場在商圈中樹立清晰的「時尚購物中心」形象，實現項目長遠商業價值和社會美譽度的持續提升。

國金中心—逆市走強，出租率及租金水平創新高

管理人面對高端寫字樓市場有效需求不足的困境，透過積極網羅客戶、拓寬招商渠道、訂制租賃方案、提供優質服務等舉措，物業出租率逆市攀升至85%，實現出租率與租金水平共創歷史新高，穩居行業標杆地位。同時，管理人還運用「突破一點、拉動一片」招商模式，逐步打造國金中心的核心租戶群，成功引入美國銀行、法國興業銀行、英國領事館等機構，有效拉動了業務關聯企業的進駐。

受新一屆政府新政及市場供給增加影響，高端酒店市場遇冷，市場競爭更加白熱化。廣州四季酒店積極應對，實施積極價格策略及拓展新的營銷渠道，管理人亦倡導中國區高端酒店業主之間的合作，成功舉辦了首屆四季酒店中國內地業主聯誼會。

服務式公寓競爭對手相繼入市，且普遍低價促銷。雅詩閣公寓管理方適時調整部分房型價格，對潛在主力租戶開展針對性營銷，取得顯著成效。二〇一三年，雅詩閣公寓平均租金單價達到每月每平方米人民幣189元，期末出租率達到72.7%。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

2013年進行的資本性改造工程包括白馬二樓裝修、白馬風機盤管更換、國金中心低壓開關加裝延時裝置、國金中心油庫安全升級、國金中心停車場增加視頻監控、財富廣場增加空調主機、城建大廈液壓梯更換、城建大廈16、20、21層公共區域裝修等工程。

2014年計劃進行的資本性改造工程包括國金中心寫字樓單元間隔調整、國金中心冷卻塔增加消防系統、寫字樓大堂增設X光機、裙樓餐廳及公寓廚房增加餐廳滅火系統、國金中心設備房升級改造、維多利廣場裙樓用電負荷調整、空調及排油煙改造、裙樓裝修改造和城建大廈另外三個樓層公共區域裝修改造等工程。

獲得投資級評級，優化債務結構

管理人於二〇一三年上半年開展了信用評級工作，基金獲國際評級機構穆迪和標普分別授予Baa2和BBB的投資級評級。在此基礎上，管理人通過一系列舉措以優化基金債務結構，包括設立10億美元中期票據計劃並隨後發行3.5億美元債券、完成28.5億港元無抵押銀團貸款、降低境內人民幣貸款比重等。

管理人通過以上舉措，實現了基金開拓銀行貸款與債券多種融資渠道、延長債務期限、鎖定部分債務的利率、以及降低融資成本等目標，優化了基金債務結構。於2013年12月31日，基金債務的加權平均成本約為4.77%，相比2012年同期的約為5.19%，下降了0.42個百分點。

關注投資市場，尋求發展機會

二〇一三年管理人加強對物業投資市場的關注，重點跟蹤國內一線城市核心物業的投資機會，同時，管理人遵循互動共贏的目標，加強研究越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)持有的商業地產儲備，以尋求基金規模的持續發展擴大，提升基金單位持有人的利益。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一二年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	增加／(減少) 百分比
收入總額	<u>1,370,653</u>	<u>712,201</u>	92.5%
酒店及服務式公寓直接開支	(249,444)	(61,129)	308.1%
租賃代理費用	(29,649)	(20,569)	44.1%
物業相關稅項(附註1)	(223,493)	(120,375)	85.7%
其他物業開支(附註2)	<u>(7,648)</u>	<u>(2,821)</u>	171.1%
物業經營開支總額	<u>(510,234)</u>	<u>(204,894)</u>	149.0%
物業收入淨額	<u>860,419</u>	<u>507,307</u>	69.6%
預提稅項	(50,728)	(50,187)	1.1%
折舊及攤銷	(144,335)	(35,151)	310.6%
管理人費用	(99,461)	(49,756)	99.9%
信託人費用	(7,365)	(3,453)	113.3%
其他信託開支(附註3)	<u>(11,948)</u>	<u>(5,054)</u>	136.4%
非物業開支總額	<u>(313,837)</u>	<u>(143,601)</u>	118.5%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	546,582	363,706	50.3%
財務收入	234,722	53,752	336.7%
融資開支	<u>(441,431)</u>	<u>(163,827)</u>	169.4%
除稅前溢利	339,873	253,631	34.0%
所得稅開支	<u>(148,594)</u>	<u>(50,400)</u>	194.8%
未計投資物業公平值收益之除稅後溢利	191,279	203,231	(5.9)%
投資物業之公平值收益	332,788	390,518	(14.8)%
與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額	<u>—</u>	<u>94,053</u>	不適用
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	<u>524,067</u>	<u>687,802</u>	(23.8)%

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。

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣1,370,653,000元(二〇一二年：人民幣712,201,000元)及人民幣860,419,000元(二〇一二年：人民幣507,307,000元)，較二〇一二年分別增加約92.5%及69.6%。

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

(人民幣千元)	二〇一三年	二〇一二年
寫字樓	573,101	247,966
批發	339,322	316,356
零售商場	123,058	78,902
酒店及服務式公寓	335,172	68,977
總計	<u>1,370,653</u>	<u>712,201</u>

物業收入淨額約人民幣860,419,000元(二〇一二年：人民幣507,307,000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62.8%，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	二〇一三年	二〇一二年
寫字樓	441,996	193,901
批發	268,749	249,424
零售商場	96,522	62,598
酒店及服務式公寓	53,152	1,384
總計	<u>860,419</u>	<u>507,307</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣249,444,000元，主要是酒店及服務式公寓的營運開支。

租賃代理費用較二〇一二年上升約44.1%。於2013年，國金中心的寫字樓租金收入以全年計算，而2012年，寫字樓租金收入由項目完成交易後按日期比例計算。

物業相關稅項較二〇一二年上升約85.7%。於2013年，國金中心的收入以全年計算，而2012年，收入只計算由二〇一二年十月九日至十二月三十一日的收入。因而稅費有所增加。

折舊及攤銷費用的增加主要是酒店及服務式公寓以固定資產入帳，從而產生的折舊及攤銷費用。於二〇一三年折舊及攤銷費用按全年計算，而二〇一二年由項目完成交易後按日期比例計算。

管理人費用因總資產及物業收入淨額增加而增加約99.9%。信託人費用因總資產增加而增加約113.3%。二〇一二年由於收購國金中心項目增加的資產值計算管理人及信託人費用，是由項目完成交易後按日期比例計算。

在報告年度港元及美元兌人民幣匯率變動，因此港元銀行借款及美元票據產生滙兌收益約人民幣130,498,000元增加當期財務收入。

在報告年度，融資開支約為人民幣441,431,000(二〇一二年：人民幣163,827,000)，升幅約169.4%。於二〇一三年，國金項目銀行融資開支以全年計算，而二〇一二年，融資開支只計算由二〇一二年十月九日至十二月三十一日。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣524,067,000元(二〇一二年：人民幣687,802,000元)，減少23.8%，主要原因是二〇一三年報告年度錄得物業重估升值收益約人民幣332,788,000元，少於去年同期的約人民幣390,518,000元。

資產淨值

於二〇一三年十二月三十一日，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4.58元(二〇一二年：人民幣4.57元)，增加約0.2%。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一三年三月二十八日及二〇一三年八月二十九日以每個基金單位4.39港元及3.946港元分別發行9,176,630及14,311,959個新基金單位，作為支付相關期間的全部管理人費用。截至於二〇一三年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行2,766,698,330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4.91港元，最低為3.68港元。於報告年度內的每日交投量平均約6,394,388個基金單位(2012: 5,185,811個基金單位)。

基金單位於二〇一三年十二月三十一日的收市價為3.78港元，較於二〇一三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35.2%。

資本管理

於二〇一一年九月二十六日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,502,000,000港元的三年期有抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。貸款已於二〇一一年十月十七日提取。並於二〇一三年五月十六日，越秀房產基金全數償還該銀行貸款。

越秀房產基金於二〇一二年十月八日透過其特殊目的公司就為數2,980,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，以支付收購國金中心部份費用，該筆貸款已於二〇一二年十二月十日償還其中380,000,000港元。並於二〇一三年十二月十九日，全數償還該銀行貸款餘額。

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，於二〇一三年越秀房產基金以其自有資金，透過內部安排如委託貸款等償還境內貸款人民幣570,000,000元。截至二〇一三年十二月三十日已償還該筆貸款其中人民幣820,000,000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提取2,650,000,000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。餘額200,000,000港元，最後可提款日期為二〇一四年七月十二日。

於二〇一三年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣7,841,894,000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31.9%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一三年十二月三十一日，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11,796,772,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約48.1%。

現金及流動資產淨值狀況

越秀房產基金於二〇一三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639,786,000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。

於二〇一三年十二月三十一日，越秀房產基金的流動資產淨值為負數，主要是管理人主動提前歸還部份境內銀行貸款所致。管理人考慮了(一)越秀房產基金現有現金狀況及未提取的銀行貸款餘額；(二)各項目高出租率以致租金按金(即期部分)不需要全數支付；(三)於二〇一四年所需要支付的工程款等，認為越秀房產基金繼續持續經營不會受到影響。

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。

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」)，專責向白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場和越秀新都會提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務。並委任廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)專責向國金中心寫字樓提供租約、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支付人民幣8,971,000元、人民幣10,180,000元及人民幣10,498,000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

於二〇一三年十二月三十一日，越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，在中國分別僱用692和114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。

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。

修訂組織章程文件

為加強企業管治，管理人已修訂其章程細則及合規守則以使：(a)董事會至少半數人士為獨立非執行董事；(b)任何獲委任為獨立非執行董事的人士(不論是以填補缺或作為額外董事)的任期僅到房產基金的下個股東大會為止，且於該會議上有資格被膺選連任；及(c)倘上述(b)項的獨立非執行董事的重選須由基金單位持有人以普通決議案的方式批准。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一四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二〇一四年五月十四日召開。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。

綜合全面收益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
收益	3	1,370,653	712,201
經營開支	4	(824,071)	(348,495)
投資物業的公平值收益		332,788	390,518
財務收入		234,722	53,752
融資開支	5	(441,431)	(163,827)
與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額		—	94,053
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		672,661	738,202
所得稅開支	6	(148,594)	(50,400)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		524,067	687,802
與基金單位持有人交易	12	(631,117)	(692,312)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(107,050)	(4,510)
年內其他全面收入：			
其後可能會重分類至損益的項目			
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項			
— 總額		149,656	8,139
— 稅項		(41,925)	(1,896)
年內其他全面收入，扣除稅項		107,731	6,243
年內總全面收入		681	1,733

綜合全面收益表

截至二〇一三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12) 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	
截至二〇一二年十二月三十一日					
止年度的溢利/(虧損)	686,473	(692,312)	(5,839)	1,329	(4,510)
其他全面收入：					
其後可能會重分類至損益的項目 物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	5,839	—	5,839	404	6,243
截至二〇一二年十二月三十一日					
止年度的全面收入總額	<u>692,312</u>	<u>(692,312)</u>	<u>—</u>	<u>1,733</u>	<u>1,733</u>
截至二〇一三年十二月三十一日					
止年度溢利/(虧損)	524,553	(631,117)	(106,564)	(486)	(107,050)
其他全面收入：					
其後可能會重分類至損益的項目 物業、廠房及設備公平值變動， 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	<u>631,117</u>	<u>(631,117)</u>	<u>—</u>	<u>681</u>	<u>681</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7。

綜合資產負債表

於二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,342,284	2,287,311
土地使用權		1,626,394	1,675,679
投資物業		18,605,000	18,264,000
遞延資產		142,487	116,497
商譽		160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)		109,959	232,448
		22,986,448	22,736,259
流動資產			
存貨		3,607	3,971
貿易應收款項	8	10,971	11,291
應收關聯方款項		766,523	987,679
可收回稅項		1,360	1,935
預付款項、按金及其他應收款項	9	27,001	24,756
補貼款項資產(即期部份)		113,844	209,200
短期銀行存款		—	125,000
現金及現金等價物		639,786	774,021
		1,563,092	2,137,853
資產總額		24,549,540	24,874,112
流動負債			
貿易應付款項	10	12,935	8,677
租金按金(即期部份)	11	102,049	73,289
預收款項	11	48,681	24,839
應計費用及其他應付款項	11	1,201,283	1,408,820
應付關聯方款項		68,141	46,290
借貸		300,000	300,000
		1,733,089	1,861,915

綜合資產負債表

於二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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)	11	115,456	121,431
借貸		7,541,894	8,057,636
遞延稅項負債		2,406,333	2,226,428
		10,063,683	10,405,495
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		11,796,772	12,267,410
基金單位持有人應佔資產淨值	12	12,669,468	12,524,083
負債總額			
		24,466,240	24,791,493
資產淨值			
		83,300	82,619
權益			
重估儲備		112,403	5,839
保留盈利		(112,403)	(5,839)
		—	—
非控股權益		83,300	82,619
總權益			
		83,300	82,619
流動(負債)/資產淨值			
		(169,997)	275,938
扣除流動負債後總資產			
		22,816,451	23,012,197
已發行基金單位數目(千個)	12	2,766,698	2,743,210
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 4.58 元	人民幣 4.57 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 3.81 元	人民幣 3.79 元

分派聲明

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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		524,553	686,473
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(332,788)	(390,518)
— 扣自綜合全面收益表的投資物業公平值收益的遞延稅項		41,688	28,522
— 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		(276,134)	(33,206)
— 融資業務的外匯收益		(130,498)	(18,255)
— 已收購的一家附屬公司的負債淨額公平值高於收購成本的差額		—	(290,477)
可分派收入總額		(173,179)	(17,461)
額外項目 (ii)			
— 根據補貼款項契諾的已收及／或可收回現金		165,812	129,700
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的不同折舊及攤銷開支		276,134	28,091
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)物業、廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷		144,335	35,151
— 與投資物業、物業、廠房和設備及土地使用權的折舊及攤銷有關的遞延稅項		77,803	3,363
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		99,461	32,036
— 就收購一家附屬公司產生的開支		—	196,424
— 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		(15,823)	(3,861)
計算額外項目後可分派款額		598,598	403,443
於一月一日可分派的款項		284,658	113,170
年內已付分派 (iii)	12	(563,203)	(275,075)
加：年內已付特別分派		—	43,120
已公佈末期分派		320,053	284,658
		人民幣	人民幣
已公佈每基金單位分派 (iv)		0.1157 元	0.1037 元

分派聲明

截至二〇一三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) 於二〇一二年七月一日至二〇一二年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣0.1034元(折合為0.1278港元)及於二〇一三年一月一日至二〇一三年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1007元(折合為0.1266港元)(合共人民幣563,203,000元(折合為702,019,000港元)(二〇一二年：人民幣275,075,000元(折合為338,075,000港元))已分別於二〇一三年五月十四日及二〇一三年十月二十四日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一四年三月十三日管理人董事會宣派由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為每基金單位為人民幣0.1157元(折合為0.1465港元，分派總額為人民幣320,053,000元(折合為405,295,000港元))。

基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一三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	保留盈利	重估儲備	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一二年一月一日	5,095,264	—	—	—	5,095,264
發行基金單位	4,882,001	—	—	—	4,882,001
發行遞延基金單位	2,129,581	—	—	—	2,129,581
收購一家附屬公司	—	—	—	80,886	80,886
截至二〇一二年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	692,312	—	—	—	692,312
— 股權持有人	—	(5,839)	—	1,329	(4,510)
向基金單位持有人支付分派	(275,075)	—	—	—	(275,075)
物業、廠房及設備的公平值變動，					
扣除稅項	—	—	5,839	404	6,243
於二〇一二年十二月三十一日	<u>12,524,083</u>	<u>(5,839)</u>	<u>5,839</u>	<u>82,619</u>	<u>12,606,702</u>
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	<u>12,669,468</u>	<u>(112,403)</u>	<u>112,403</u>	<u>83,300</u>	<u>12,752,768</u>

綜合現金流量表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
經營業務所得現金流量		
經營所得現金	749,721	223,767
已付利息	(405,648)	(145,465)
已付企業所得稅	(10,039)	(6,932)
已收補貼款項	233,668	—
經營業務所產生現金淨額	<u>567,702</u>	<u>71,370</u>
投資業務所得現金流量		
增添投資物業	(8,212)	(12,482)
增添物業、廠房及設備	(367)	—
已收利息	88,401	31,636
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少	125,000	50,111
收購一家附屬公司	—	(4,680,286)
投資業務所產生／(使用)現金淨額	<u>204,822</u>	<u>(4,611,021)</u>
融資業務所得現金流量		
已付分派	(563,203)	(275,075)
借貸所得款項，扣除交易成本	4,202,491	2,437,877
償還銀行借貸	(4,623,518)	(554,018)
發行基金單位	77,471	3,184,238
融資業務所(使用)／產生的現金淨額	<u>(906,759)</u>	<u>4,793,022</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(134,235)	253,371
於年初的現金及現金等價物	<u>774,021</u>	<u>520,650</u>
於年終的現金及現金等價物	<u>639,786</u>	<u>774,021</u>

綜合財務報表附註

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，由管理人與匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合報表已獲管理人董事會批准於二〇一四年三月十三日刊發。

2 重大會計政策概要

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

(a) 編製基準

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以及酒店及服務式公寓作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理人在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產達人民幣169,997,000元(二〇一二年十二月三十一日：流動資產淨值人民幣275,938,000元)，主要是由於二〇一三年加速償還銀行貸款。經考慮年末未提取的銀行備用額度200,000,000港元，源於租金收入的穩定經營現金流及不大可能償還即期租金按金，管理人認為，本集團的流動資金及整體狀況穩健，並合理預期本集團有足夠資源履行其到期負債及承諾(主要與二〇一三年末期分派有關)及於可預見的將來持續經營。因此，管理人繼續採用持續經營標準編製財務報表。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 新訂及經修訂準則

香港會計準則第1號(修改)	財務報表的呈報
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二〇一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納—政府貸款
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露—有關對銷金融資產和金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第11號以及 香港財務報告準則第12號(修改)	綜合財務報表、合營安排、 於其他實體的權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他主體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告解釋委員會) —解釋公告第20號	露天礦生產階段的剝離成本
年度改良項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的年度改良

採用該等修改及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

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

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第19號(二〇一一年修訂)(修改)	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款	二〇一四年七月一日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－有關資產及 負債的對銷	二〇一四年一月一日
香港會計準則第36號(修改)	資產減值－可回收金額的披露	二〇一四年一月一日
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量－ 衍生工具的代替	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日 ⁽¹⁾
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)(修改)	綜合財務報表、於其他實體的權益披 露及獨立財務報表	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二〇一六年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第21號 年度改良項目	徵費	二〇一四年一月一日
年度改良項目	二〇一〇年至二〇一二年 週期的年度改良	二〇一四年七月一日
年度改良項目	二〇一一年至二〇一三年 週期的年度改良	二〇一四年七月一日

⁽¹⁾ 原生效日期二〇一五年一月一日予以刪除，其將於香港財務報告準則第9號之其他階段完成及落實後釐定。

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

綜合財務報表附註

3 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、寫字樓租賃以及批發及購物中心的表現。

執行董事根據對分部業績的計量評估經營分部的表現。此項計量基準不包括經營分部非經常性開支及其他未分配經營成本的影響。除下文註明者外，提供予執行董事的其他資料按與用於綜合財務報表一致的方式計量。

總資產不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一三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
截至二〇一二年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	68,977	247,966	395,258	712,201
分部業績	(22,503)	386,751	486,994	851,242
折舊及攤銷	34,460	681	10	35,151
投資物業的公平值收益	—	159,854	230,664	390,518
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
於二〇一二年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,892,058	14,896,971	4,856,177	24,645,206

綜合財務報表附註

3 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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
分部業績	944,231	851,242
未分配經營成本(附註)	(64,861)	(97,018)
經營溢利	879,370	754,224
財務收入	234,722	53,752
融資開支	(441,431)	(163,827)
收購一家附屬公司的其他收入淨額	—	94,053
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	672,661	738,202

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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	24,376,084	24,645,206
可收回稅項	1,360	1,935
公司資產	172,096	226,971
總資產	24,549,540	24,874,112

	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	
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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
中國	1,370,653	712,201	24,376,084	24,645,206
未分配資產			173,456	228,906
			24,549,540	24,874,112

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	170,102	25,686
餐飲	154,276	41,297
物業租賃	1,015,481	633,223
其他	30,794	11,995
	1,370,653	712,201

綜合財務報表附註

4 按性質分類的開支

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
物業管理費 (i)	29,649	20,569
僱員福利開支	102,584	26,059
城市房地產稅	137,367	79,825
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	84,068	39,012
預提稅項 (ii)	50,728	50,187
物業、廠房及設備的折舊	95,050	22,830
土地使用權攤銷	49,285	12,321
營運中已售或消耗的存貨成本	52,100	10,746
其它酒店及服務式公寓的直接費用	94,760	21,227
管理人費用	99,461	49,756
信託人費用	7,365	3,453
估值費用	908	470
法律及專業費用	3,038	245
核數師酬金	3,100	2,500
銀行費用	926	1,825
其他	13,682	7,470
總經營開支	824,071	348,495

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。

(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。

5 融資開支

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
借貸利息開支	405,648	145,465
借貸的交易開支攤銷	35,783	18,362
	441,431	163,827

綜合財務報表附註

6 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 4(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。

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	10,380	8,954
— 上年度撥備差額	234	226
遞延所得稅	137,980	41,220
	148,594	50,400

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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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	672,661	738,202
按國內稅率—25%—計算的稅項	168,165	184,550
無須課稅的收益	(147,034)	(175,522)
不可扣稅的開支之支出	102,786	34,953
上年度撥備差額	234	226
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	24,443	6,193
	148,594	50,400

綜合財務報表附註

7 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算的每個基金單位的盈利

(a) 基本

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

	二〇一三年	二〇一二年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利(人民幣千元)	<u>524,553</u>	<u>686,473</u>
已發行基金單位的加權平均數(千股)	<u>2,755,126</u>	<u>1,438,449</u>
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.19</u>	<u>0.48</u>

(b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的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二〇一三年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一三年	二〇一二年
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>524,553</u>	<u>686,473</u>
已發行基金單位的加權平均數(千股)	<u>2,755,126</u>	1,438,449
遞延基金單位調整(千股)	<u>733,280</u>	168,294
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	<u>9,178</u>	5,365
計算每個基金單位的稀釋盈利的加權平均數(千股)	<u>3,497,584</u>	<u>1,612,108</u>
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	<u>0.15</u>	<u>0.43</u>

綜合財務報表附註

8 貿易應收款項

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
貿易應收款項	10,971	11,291

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：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
0至30天	2,004	9,051
31至90天	8,211	1,325
91至180天	267	915
181至365天	—	—
一年以上	489	—
	10,971	11,291

於二〇一三年十二月三十一日，約人民幣10,971,000元(二〇一二年：人民幣11,291,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一三年十二月三十一日，並無貿易應收款項到期(二〇一二年：無)。

本集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

9 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。

10 貿易應付款項

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>12,935</u>	<u>8,677</u>

貿易應付款項賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
0至30天	8,571	7,762
31至90天	4,189	829
91至180天	117	86
181至365天	58	—
	<u>12,935</u>	<u>8,677</u>

本集團大部份貿易應付款項乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

11 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	102,049	73,289
非即期部分	115,456	121,431
	217,505	194,720
預收款項	48,681	24,839
應繳預扣稅撥備	7,903	7,518
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	5,887	11,318
應付工程款	1,097,022	1,287,907
經營開支的應計項目	90,471	102,077
應計費用及其他應付款項	1,201,283	1,408,820
	1,467,469	1,628,379

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

12 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
於一月一日	12,524,083	5,095,264
發行基金單位	77,471	4,882,001
發行遞延基金單位	—	2,129,581
自綜合全面收益表內轉撥	631,117	692,312
年內已支付的分派	(563,203)	(275,075)
於十二月三十一日	<u>12,669,468</u>	<u>12,524,083</u>
	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	10,539,887	10,394,502
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	2,129,581	2,129,581
	<u>12,669,468</u>	<u>12,524,083</u>

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。於二〇一三年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為733,280,000個(二〇一二年十二月三十一日：733,280,000個)。

現有基金單位的變動如下：

	二〇一三年 千個	二〇一二年 千個
於一月一日	2,743,210	1,065,973
年內已發行的基金單位(附註)	23,488	1,677,237
於十二月三十一日	<u>2,766,698</u>	<u>2,743,210</u>

附註：

年內，23,488,000個基金單位乃就支付管理人費用而發行。二〇一二年內，1,677,237,000個基金單位乃就收購一家附屬公司而發行。

綜合財務報表附註

13 資本承擔

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 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	8,336	8,298
已批准但未訂約的	51,810	—
	<u>60,146</u>	<u>8,298</u>

14 應收未來最低租金

於二〇一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
一年內	933,480	913,385
一年以上及五年以內	1,334,683	1,606,098
五年以上	598,874	785,844
	<u>2,867,037</u>	<u>3,305,327</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，二〇一四年三月十三日

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

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。