

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及香港聯合交易所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條認可的香港集體投資計劃)

(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

截至二〇一六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(「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」)及其附屬公司截至二〇一六年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一五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二〇一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績(附註a)與二〇一五年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一六年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一五年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額(附註a)	1,837,579,000	1,709,645,000	7.5%
物業收入淨額	1,268,104,000	1,088,369,000	16.5%
除稅後溢利	712,144,000	740,683,000	(3.9)%
每個基金單位的盈利－基本	0.25	0.26	(3.8)%
物業組合估值	28,658,000,000	27,574,000,000	3.9%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	4.63	4.74	(2.3)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	5.18	5.66	(8.5)%
已發行基金單位(個)	2,921,780,484	2,828,887,374	3.3%
借貸總額佔總資產的百分比(附註b)	38.9%	37.4%	1.5百分點
總負債佔總資產的百分比(附註c)	55.5%	54.0%	1.5百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	824,717,000	704,321,000	17.1%
每個基金單位的分派總額(港元)	0.3269	0.3052	7.1%

附註a：自二〇一五年九月一日起記錄越秀大廈收入。

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，管理人擬就截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度至截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度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(定義見通函)之金額。

倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在分派通函所載金額後酌情另行作出分派。在宣派任何特定年度的分派時，管理人須在考慮多項因素後決定是否行使該酌情權，該等因素包括(但不限於)越秀房產基金的資金要求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本要求、是否遵守相關法律法規及契據(包括房託基金守則規定的現行借貸限制)、其他資本管理考量、分派的整體穩定程度以及當前行業慣例。

鑒於上文所述，管理人議決就二〇一六年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間(「二〇一六年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1506元，約等於0.1699港元(二〇一五年：人民幣0.1275元，約等於0.1522港元)。倘於二〇一六年末期期間分派記錄日期前向管理人發行新基金單位(用於償付管理人的費用)，則每個基金單位的末期分派將會進行調整。越秀房產基金將就二〇一六年末期期間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。

二〇一六年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇一六年一月一日至二〇一六年六月三十日止六個月期間(「二〇一六年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.1346元，約等於0.1570港元(二〇一五年：人民幣0.1208元，約等於0.1530港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2852元，約等於0.3269港元(二〇一五年：約人民幣0.2483元，約等於0.3052港元)。

報告年度可分派總額為人民幣824,717,000元(二〇一五年：人民幣704,321,000元)，包括一筆約為人民幣483,000,000元(二〇一五年：人民幣504,000,000元)的資本性金額。報告年度可分派總額包括按通函所載公式計算得出的可分派金額(即約人民幣280,643,000元)及進一步分派約人民幣544,074,000元(經考慮，根據信託契約，管理人在資金有富餘時可分派超額金額的上述酌情權)。有關可分派總額明細的進一步詳情載於分派聲明。

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匯率中間價。

越秀房產基金旨在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十一年，分派均不少於可分派收入總額的100%。

分派率

不考慮由於管理人費用而在相關記錄日期前新增之基金單位，於報告年度每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)約為0.3269港元(二〇一五年：0.3052港元)，歸屬於資本化金額約為0.1865港元(二〇一五年：0.2150港元)。根據基金單位於二〇一六年十二月三十一日的收市價4.09港元(二〇一五年：4.16港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為8.0%(二〇一五年：7.4%)。

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二〇一七年四月十二日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一七年四月十二日至二〇一七年四月十三日(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二〇一七年四月十一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。末期分派將於二〇一七年五月十六日對在二〇一七年四月十二日名列於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

經營業績穩步增長，資產價值持續提升

二〇一六年，中國宏觀經濟處於結構優化與產業升級的新常態時期，經濟增速持續放緩。越秀房產基金為維護基金單位持有人利益，實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業繼續取得優良業績表現，物業資產價值得以持續提升，為越秀房產基金未來的收入增長及持續發展奠定了扎實基礎。

在管理人團隊的共同努力下，基金及管理人於二〇一六年度獲得多個社會獎項。其中，越秀房產基金獲得了《彭博商業週刊》「2016年度上市企業大獎」、《經濟一周》「香港傑出企業獎」、贏商網「中國商業地產基金十強」、《The Asset》雜誌「2016企業管治大獎」金獎。管理人則獲得了《觀點地產》「2016年度中國商業地產資產管理大獎」。管理人將不斷完善內部管理機制、持續提升企業管治水平，以期為投資者及權益持有人帶來更多增益。

物業組合及估值

截至二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合(「物業」)共有七項，分別為位於廣州市的白馬大廈單位(「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」)、廣州國際金融中心(「國金中心」)及位於上海市的越秀大廈(「越秀大廈」)，物業產權面積共約743,106.2平方米，可供出租總面積為487,324.3平方米(不包括越秀新都會7,544.7平方米的泊車位、4,528.0平方米的會所及公建配套用房面積；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及越秀大廈13,502.6平方米的泊車位及2,610.4平方米的特定用途面積，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	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⁾	租約單價 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾
							(含增值稅) (人民幣/ 平方米/月)	(不含增值稅) (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	656.6	625.3
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	41,355.2	41,355.2	95.7%	156.6	149.1
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	42,397.4	42,397.4	95.0%	135.4	129.0
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100.0%	232.2	221.1
越秀新都會	綜合商務樓	廣州越秀區	2007	61,960.0	49,887.3 ⁽²⁾	99.7% ⁽²⁾	112.1	106.8
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	97.5%	210.3	200.3
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽³⁾	98.3%	235.7	224.5
	零售商場			46,989.2	46,727.3	94.3%	106.3	101.2
	酒店			91,460.9 ⁽⁴⁾	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
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁵⁾	99.2%	266.7	254.0
合計				743,106.2	487,324.3	97.9%	242.8	231.3

註：

(1) 於二〇一六年十二月三十一日；

(2) 不包括7,544.7平方米的泊車位及4,528.0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；

(5) 不包括13,502.6平方米的泊車位及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)。

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⁾	增加/減少之 百分點	不含稅	含稅	與2015年	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
					租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)	同期相比 之百分比	
寫字樓	475,656.4	363,205.8 ⁽³⁾	98.0%	-0.1	192.6	202.3	3.2%	815,300
零售商場	74,687.3	73,989.6	96.4%	4.7	147.0	154.4	-3.9%	136,606
批發	50,199.3	50,128.9	100.0%	0.0	625.3	656.6	3.1%	401,752

註：

(1) 於二〇一六年十二月三十一日；

(2) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度；

(3) 不包括越秀新都會7,544.7平方米的泊車位、4,528.0平方米的會所及公建配套用房面積，國金中心76,512.3平方米的泊車位面積，以及越秀大廈13,502.6平方米的泊車位及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾
						(含增值稅) (元/間/天)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	73.7%	1,907
國金中心雅詩閣服務式公寓	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	93.9%	997

註：

(1) 由二〇一六年一月一日至二〇一六年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)重估，其重估市值約為人民幣286.58億元，較二〇一五年十二月三十一日之估值高出人民幣10.84億元，增長3.9%。

下表概述各項物業於二〇一六年十二月三十一日及二〇一五年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2016年	於2015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	4,885	4,715	3.6%
財富廣場	980	903	8.5%
城建大廈	811	758	7.0%
維多利廣場	880	866	1.6%
越秀新都會	912	863	5.7%
國金中心	17,190	16,639	3.3%
越秀大廈	3,000	2,830	6.0%
合計	28,658	27,574	3.9%

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22.4%、29.5%、21.3%、8.4%及18.4%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為23.4%、31.3%、26.0%、8.2%及11.1%。

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
二〇一七財政年度	22.4%	23.4%
二〇一八財政年度	29.5%	31.3%
二〇一九財政年度	21.3%	26.0%
二〇二〇財政年度	8.4%	8.2%
二〇二一財政年度及以後	18.4%	11.1%
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
二〇一七財政年度	35.8%	28.7%
二〇一八財政年度	16.1%	23.2%
二〇一九財政年度	33.7%	39.3%
二〇二〇財政年度	14.4%	8.8%
二〇二一財政年度及以後	0.0%	0.0%
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
二〇一七財政年度	39.2%	42.5%
二〇一八財政年度	24.9%	23.2%
二〇一九財政年度	17.3%	15.4%
二〇二〇財政年度	4.9%	6.8%
二〇二一財政年度及以後	13.7%	12.1%
合計	100.0%	100.0%

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
二〇一七財政年度	29.2%	28.9%
二〇一八財政年度	22.2%	26.1%
二〇一九財政年度	12.6%	12.3%
二〇二〇財政年度	9.1%	14.1%
二〇二一財政年度及以後	26.9%	18.6%
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
二〇一七財政年度	10.1%	9.7%
二〇一八財政年度	3.8%	9.0%
二〇一九財政年度	17.5%	19.1%
二〇二〇財政年度	29.0%	15.2%
二〇二一財政年度及以後	39.6%	47.0%
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
二〇一七財政年度	18.8%	17.3%
二〇一八財政年度	50.2%	47.8%
二〇一九財政年度	26.9%	25.1%
二〇二〇財政年度	1.5%	1.3%
二〇二一財政年度及以後	2.6%	8.5%
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
二〇一七財政年度	14.2%	15.2%	15.8%	15.1%	7.6%	15.9%
二〇一八財政年度	32.3%	39.0%	40.2%	43.2%	0.1%	0.3%
二〇一九財政年度	20.2%	21.4%	24.6%	23.1%	2.4%	6.3%
二〇二〇財政年度	8.0%	9.0%	9.5%	9.8%	1.8%	2.4%
二〇二一財政年度 及以後	25.3%	15.4%	9.9%	8.8%	88.1%	75.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

越秀大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本月租總額 百分比
二〇一七財政年度	38.8%	38.2%
二〇一八財政年度	36.9%	35.0%
二〇一九財政年度	21.2%	23.5%
二〇二〇財政年度	0.5%	0.6%
二〇二一財政年度及以後	2.6%	2.7%
合計	100.0%	100.0%

營業收入持續提升

二〇一六年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣1,837,600,000元，比上年同期增長了7.5%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的21.9%；財富廣場約佔3.8%；城建大廈約佔3.4%；維多利廣場約佔3.5%；越秀新都會約佔3.5%；國金中心約佔56.5%；越秀大廈約佔7.4%。

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2016年 經營收入 人民幣百萬元	於2015年 經營收入 人民幣百萬元	與2015年 增加／(減少) 人民幣百萬元	相比 增加／(減少) 百分比
白馬大廈	401.8	406.9	(5.1)	(1.3)%
財富廣場	70.7	71.5	(0.8)	(1.1)%
城建大廈	62.9	60.2	2.7	4.5%
維多利廣場	64.5	63.9	0.6	0.9%
越秀新都會	63.8	64.5	(0.7)	(1.1)%
原有項目小計	663.7	667.0	(3.3)	(0.5)%
國金中心	1,037.8	999.6	38.2	3.8%
越秀大廈	136.1	43.0 ⁽¹⁾	93.1	216.5%
合計	1,837.6	1,709.6	128.0	7.5%

註：

(1) 自二〇一五年九月一日起記錄越秀大廈收入。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額(「物業收入淨額」)及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於2016年 物業收入淨額 人民幣百萬元	於2015年 物業收入淨額 人民幣百萬元	與2015年相比 增加 人民幣百萬元	增加 百分比
白馬大廈	329.9	320.5	9.4	2.9%
財富廣場	57.3	55.5	1.8	3.2%
城建大廈	50.6	46.7	3.9	8.4%
維多利廣場	51.9	49.8	2.1	4.2%
越秀新都會	51.1	50.3	0.8	1.6%
原有項目小計	540.8	522.8	18.0	3.4%
國金中心	607.3	529.2	78.1	14.8%
越秀大廈	120.0	36.3 ⁽¹⁾	83.7	230.6%
合計	1,268.1	1,088.3	179.8	16.5%

註：

(1) 自二〇一五年九月一日起記錄越秀大廈物業收入淨額。

白馬大廈－加大轉型升級力度，市場競爭力進一步提升

二〇一六年度，管理人採取措施積極應對市場低迷趨勢，持續在硬件改造、形象提升、租戶調整、品牌孵化和營銷創新等方面加大轉型升級力度，市場綜合競爭力進一步提升。其中，白馬大廈憑藉二樓升級調整的契機，通過對市場深入分析及研究，結合場內經營商戶的需求，主動調整二樓商鋪結構，商鋪數量從380個合併減少為179個，優化樓層經營定位及品牌組合，引進優質客戶15家，進一步提升了大廈的形象及綜合競爭力。在續租方面，執行差異化定價政策，平穩完成六樓2016年底到期合同的續約工作，續租率100%。營銷推廣方面，管理人強化「走出去，引進來」的營銷策略，組織客戶參與上海中國國際服裝博覽會，並成功舉辦第十屆白馬服裝採購節。此外，管理人還致力於加大白馬大廈品牌孵化力度，建立白馬品牌運營中心，引入「半步」白馬原創設計師集合平台，創新性地從服裝產業鏈上游切入，逐步提升白馬產品競爭力，持續擴大白馬大廈品牌影響力，鞏固行業標杆地位。

維多利廣場－強化商戶協同機制，持續擴大商場品牌影響力

二〇一六年度，維多利廣場緊貼「VT101」年輕、快時尚的商場品牌定位，強化與商戶之間的協同互動，在不同季節推出大型系列主題營銷活動及舉辦平日的小型特色營銷活動，並錄得期末出租率100%的理想業績。全年共舉辦近50場整合資源活動，包括「國際垂直馬拉松VT101站」、「中國好聲音海選」、「周年慶VR體驗」及「聖誕元旦星光大道」等有影響力的推廣活動，極大帶動了商場人流量的增加，日均人流量升至2萬人左右，也讓年輕消費群體對「VT101」的商場品牌認知度獲得進一步提升。此外，維多利廣場針對2016年到期的重點商戶，主動溝通及提前制定續約方案，挽留了重點商戶的同時租值亦獲得大幅提升，個別租戶續約租金升幅逾40%。在運營管理方面，管理人推行與主力租戶的溝通監督機制，加強運營輔導及風險管控，以提升其運營管理水平及效率。同時，管理人進一步健全商戶輔導機制，與眾多商戶達成共識，採購安裝銷售數據採集盒子，並增設了部分客流採集器，一方面為商戶提供了精準的經營數據，另一方面亦為商場未來的品牌優化及租值提升奠定基礎。

財富廣場、城建大廈、越秀新都會－積極挖潛客戶需求，穩步拉升物業租值

二〇一六年度，財富廣場、城建大廈、越秀新都會三個寫字樓項目分別錄得95.7%、95.0%及99.7%的高出租率，租金水平相比去年同期分別增長5.0%、6.6%及3.7%，物業租值穩步提升。管理人不斷致力於實施積極的租賃及客戶關係管理策略，憑藉靈活的租約管理政策，通過深度挖潛大廈客戶需求，寫字樓項目平均續租率高達75.4%。另一方面，管理人積極引進優質租戶，持續優化項目租戶結構。其中財富廣場成功與「攜程」、「花旗」、「尼康」及「聖安娜」等知名租戶續租，續租率達79.9%。此外，財富廣場還引入了國內知名日化品牌「藍月亮」、美國知名醫療品牌「康維德」，並協助「尼康」及「德克士」等客戶完成內部擴租。城建大廈實現「易方達基金」、「泰康人壽」、「同程旅遊」等內部優質租戶的成功擴租。越秀新都會大廈，完成裙樓重點租戶「國美電器」續租及內部優質租戶「麗星郵輪」擴租，項目物業租值穩步提升。

國金中心－寫字樓出租率創新高，裙樓商業價值穩提升

在國金中心寫字樓方面，管理人繼續實施積極穩健的租賃政策及措施，積極應對珠江新城甲級寫字樓市場新增供給集中的激烈市場環境，取得良好經營業績。國金中心寫字樓年末出租率達98.3%，相比上年同期上升1個百分點，出租率穩步提升再創新高。在新簽租約方面，依託有效靈活的租賃策略、較強的資源整合能力及優秀的招商團隊，管理人積極開拓招商渠道，成功引進了「光大證券」、「蘇黎世財險」、「陌陌」、「聚力傳媒」及「南方財經全媒體集團」等多個優質客戶。此外，還成功促使了「城發基金」、「中科招商」、「廣證恒生」等優質租戶擴租。在續簽租約方面，為了積極地應對市場競爭，挽留大廈優質租戶，管理人提前制定靈活的續租政策，同

時管理人建立引領國際的高端寫字樓管理和客戶服務標準，實施6S服務體系包括安全、高效、微笑、共享、定制和專業。依託卓越的管理服務，國金寫字樓續簽面積全年約2.6萬平方米，續約率高達77%。管理人亦致力於維護客戶關係及提升項目品牌知名度，全年舉辦了「七夕攝影展及沙龍」、「IFC電影聯歡會」、「美食之旅展及沙龍」等M空間系列活動，加強微信平台互動以及舉辦「越工作·越生活」年度客戶聯誼活動，進一步維護及增進了國金中心寫字樓的客戶關係，有效提升了客戶黏性，持續擴大國金中心的品牌影響力。

國金中心裙樓商場部分，管理人根據零售市場消費升級需求，結合珠江新城零售商圈日益成熟的經營氛圍，主動縮減原承租方友誼百貨的裙樓商場面積，收回四樓、五樓整層和負一樓部分面積重新裝修改造、自主運營。業態方面，重新引入租戶26家，其中特色餐廳23家，美髮1家，百貨零售1家，健身中心1家。通過增加餐飲體驗業態，引進知名餐飲租戶，進一步提升商場客流。「國金天地」商場品牌的推出，及時滿足了CBD客戶的多元化消費需求。同時，集商務、生活、時尚、休閒為一體的精英生活新地標的精確定位，也為商場的快速招商奠定了基礎。截至年末，國金商場出租率錄得94.3%，租金水平拉升至101.2元/平方米/月，相比調整前租金升幅達0.8%，國金中心裙樓商場的商業價值及配套服務能力獲得顯著提升。此外，在商場開業後為帶動商場人流增加，提升商戶經營業績，管理人統籌整合場內外媒體、各類機構、平台及周邊公共設備設施等資源，為商戶提供積極有效的宣傳推廣活動，營造良好的營商環境。例如舉辦「樂享天開、味享天開、藝享天開」等主題的多場營銷推廣活動，並積極打造國金中心智能商場，建設了國金天地微官網、廣告信息發佈系統、導購屏系統及WIFI網絡系統，進一步提升顧客體驗。

廣州國際品牌高端酒店整體受國內經濟放緩影響，經營業績穩中略降。而服務式公寓方面，全年無新增供應，租賃市場表現穩中向好。管理人透過持續執行「五位一體」合作共贏的業主監管體系，有效監管四季酒店及雅詩閣服務公寓的營運情況。此外，管理人繼續加強成本管控及營運監管，將經營指標分析轉變為資產效益指標分析，聚焦客戶服務質量細節，督促四季酒店及雅詩閣服務公寓改善服務水平，提升經營收入。於報告期間，四季酒店及雅詩閣公寓繼續穩居廣州地區行業標杆地位，平均房價、每可售房收入及客戶滿意度均在競爭群中位居前列。四季酒店平均房價同比下降4.9%，每可售房收入同比下降2.5%，GOP率41.2%；雅詩閣服務公寓平均房價同比增長0.6%，每可售房收入同比增長1.4%，GOP率62.9%，經營業績表現良好。

越秀大廈－積極優化租戶結構租金增長符合預期

為持續擴大越秀房產基金在異地的影響力，吸引較強實力的金融客戶進駐，2016年特以基金名義將項目冠名為越秀大廈。管理人針對越秀大廈項目所在上海市的寫字樓環境及行業客戶需求分析，打造差異化的項目經營定位－成長性金融企業聚集地，有效吸引了眾多知名租戶進駐。另外，管理人持續優化租戶結構，提升該項目的物業價值及長期競爭力，客戶數量從去年年末的107家下降至97家，效果顯著。在優化租戶結構方面，管理人亦通過持續改善物業服務水平提高租戶滿意度，大廈錄得全年續租率達59.2%，平均續租租金增幅達33.3%。越秀大廈項目平均租金同比升幅9.8%，租金增長符合預期，物業租值平穩提升。

積極推進資產價值提升工程，實現物業保值增值

二〇一六年度，管理人繼續實施多項資本性改造提升工程，包括國金中心弱電系統增加信息安全防火牆工程、國金中心外圍及寫字樓大堂安全防範系統升級改造工程、雅詩閣公寓弱電系統改造工程、國金中心資本性改造配套工程之裙樓商場外圍綠化改造工程、裙樓泛光照明系統改造工程、裙樓商場室內外標識系統改造工程、城建大廈樓層公共區域改造工程、維多利廣場裙樓外立面改造工程、越秀大廈增加IT冷源主機等改造工程等，確保了各個項目營運的安全性，項目營商環境亦得到不斷改善。

二〇一七年度，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、維多利廣場及越秀大廈等的資本性改造項目，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

檢視基金物業組合，尋求發展機會，優化資產結構

二〇一六年，管理人持續開展市場研究，不斷檢視基金現有物業組合，同時，管理人實施積極尋覓，審慎決策的投資策略，從內外部物色優質項目，重點跟進北京、上海等一線城市以及武漢、杭州等重點城市核心區域的投資機會，以尋求基金資產結構優化，提升基金單位持有人的利益。

持續優化債務結構，降低融資成本，加強外匯風險管理

管理人在控制資產負債比率基本平穩的情況下，優化債務結構，降低融資成本。二〇一六年，人民幣正式納入SDR一籃子貨幣體系，人民幣匯率出現較程度的貶值，且市場仍存在未來貶值預期。管理人針對基金外幣債務比例較大的情況，研究匯率風險及其影響，制定主動風險管理計劃，減少外匯波動風險。一方面，通過境內外分別借入人民幣，歸還了部分外幣貸款，使得外幣債務的比重有所下降。同時，基金針對1.77億美元債務和10億港元債務購買了結構性遠期產品，部分鎖定了人民幣匯率。另一方面，基金努力降低融資成本完成境外23億港元貸款重組及國金項目33.555億元人民幣融資重組，基金平均融資成本較重組前分別下降達40%和15%，因以上之債務優化安排，借款的實際年利率亦由年初的3.42%下降至年末的3.29%。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一五年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	增加／(減少)
收入總額	1,837,579	1,709,645	7.5%
酒店及服務式公寓直接開支	(293,317)	(309,265)	(5.2)%
租賃代理費用	(40,977)	(37,473)	9.4%
物業相關稅項(附註1)	(221,873)	(265,362)	(16.4)%
其他物業開支(附註2)	(13,308)	(9,176)	45.0%
物業經營開支總額	(569,475)	(621,276)	(8.3)%
物業收入淨額	1,268,104	1,088,369	16.5%
預提稅項	(80,501)	(62,725)	28.3%
折舊及攤銷	(156,878)	(151,800)	3.3%
管理人費用	(129,907)	(113,283)	14.7%
信託人費用	(9,186)	(8,064)	13.9%
其他信託開支(附註3)	(9,297)	(23,536)	(60.5)%
非物業開支總額	(385,769)	(359,408)	7.3%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	882,335	728,961	21.0%
財務收入	26,243	44,963	(41.6)%
融資開支	(938,299)	(763,232)	22.9%
除稅前(虧損)／溢利	(29,721)	10,692	(378.0)%
所得稅開支	(285,183)	(260,033)	9.7%
未計投資物業公平值收益，與交易有關的開支 及金融衍生工具的公平值收益之除稅後虧損	(314,904)	(249,341)	26.3%
投資物業之公平值收益	952,422	1,074,920	(11.4)%
與交易有關的開支	—	(84,896)	不適用
金融衍生工具的公平值收益	74,626	—	不適用
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	712,144	740,683	(3.9)%

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅(自2016年5月1日起，原計徵營業稅變更為計徵增值稅)、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1,837,579,000元(二〇一五年：人民幣1,709,645,000元)及人民幣1,268,104,000元(二〇一五年：人民幣1,088,369,000元)，較二〇一五年分別增加約7.5%及16.5%。

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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
寫字樓	815,300	708,752
批發	401,752	406,861
零售商場	136,606	102,808
酒店及服務式公寓	483,921	491,224
總計	1,837,579	1,709,645

物業收入淨額約人民幣1,268,104,000元(二〇一五年：人民幣1,088,369,000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69.0%，下表載列物業收入淨額的分析：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
寫字樓	667,423	554,820
批發	329,879	320,519
零售商場	112,494	81,122
酒店及服務式公寓	158,308	131,908
總計	1,268,104	1,088,369

由於國金中心商場業態結構的調整，在二〇一五年上半年，產生一次性非現金流租金減少，而在二〇一六年完成調整後，零售商場租金收入有所提升。

酒店及服務式公寓直接開支人民幣293,317,000元，較二〇一五年下降5.2%，主要由於成本控制取得成效。

租賃代理費用較二〇一五年上升約9.4%。主要由於新增越秀大廈及國金中心寫字樓和商場經營收入增加。

物業相關稅項較二〇一五年下降約16.4%。主要由於營業稅改增值稅後，自二〇一六年五月起，營業稅無需繳納。

折舊及攤銷費用主要是酒店及服務式公寓以固定資產及土地使用權入帳，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 14.7%。信託人費用因總資產增加而增加約 13.9%。

在報告年度人民幣兌港元及美元匯率下跌，因此港元和美元銀行借款及美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣 544,074,000 元(二〇一五年：人民幣 375,543,000 元)。剔除此調整因素，在報告年度發生融資成本約為人民幣 379,031,000 元(二〇一五年：人民幣 354,536,000 元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣 712,144,000 元(二〇一五年：人民幣 740,683,000 元)，下跌 3.9%，主要原因是二〇一六年報告年度錄得匯兌虧損所致。

增值稅

財政部和國家稅務總局於 2016 年 3 月 23 日正式發佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36 號文)，依據該通知，自 2016 年 5 月 1 日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》(文號)及最新政策規定，房產基金物業租賃業務適用 5% 徵收率，酒店公寓服務適用 6% 的增值稅率。「營改增」實施後，二〇一六年由於價稅分離導致報表層面收入下降約人民幣六千四百萬元，但成本費用也相應調整，例如：營業稅無需繳納，房產稅、租賃代理費及預提所得稅等因收入的下降而同比下降，最終對越秀房產基金淨利潤亦無重大影響。

補貼款項

於報告年度已收／應收補貼款項約為人民幣 52,626,000 元，扣除於二〇一六年八月九日越秀地產已支付人民幣 35,442,000 元，餘額為人民幣 17,184,000 元。越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一六年報告年度業績後 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

於二〇一六年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣 4.63 元(二〇一五年：人民幣 4.74 元)，減少約 2.3%。

遞延基金單位

根據二〇一二年六月三十日收購廣州國際金融中心的通函，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或 YXP 代名人)發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產(或 YXP 代名人)及其一致行動方發行，而當與預期將於有關發行日期後 12 個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則第 26 條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。基於說明性融資結構並假設發行價將為說明性最高攤薄發行價，以及假設於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，預期全部遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日前發行。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一六年三月九日及二〇一六年八月十八日以每個基金單位 4.13 港元及 4.86 港元分別發行 15,674,865 及 12,339,245 個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇一六年十二月三十一日，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，按每個基金單位 4.00 港元的價格向越龍控股有限公司(越秀地產(越秀房產基金的重大持有人)的全資附屬公司及越秀房產基金的關連人士)發行 64,879,000 個基金單位，以自其於二〇一二年在廣州國際金融中心的投資部分支付未償代價。

截至於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行 2,921,780,484 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 5.16 港元，最低為 3.82 港元。於報告年度內的每日交投量平均約 4,350,650 個基金單位(二〇一五年：4,610,190 個基金單位)。

基金單位於二〇一六年十二月三十一日的收市價為 4.09 港元，較於二〇一六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 21.0%。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇一六年 十二月三十日 人民幣千元	於二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	4,165,500	2,660,000
以港元結算	3,370,740	3,500,025
以美元結算	4,388,746	4,817,920
總銀行借貸及票據	11,924,986	10,977,945
賬齡分析		
一年內	1,503,357	2,841,730
二至五年	8,408,329	7,791,215
超過五年	2,013,300	345,000
於資產負債表日，銀行借貸及票據的年利率		
人民幣	4.34%	6.34%
港元	2.52%	2.56%
美元	2.90%	2.97%

二〇一六年管理人採取以下一系列財務管理措施，有效地下調年利率和控制匯兌風險：

- (一) 於二〇一六年五月越秀房產基金向若干銀行借入人民幣6億元貸款，歸還了部分港元借款，控制匯兌風險；
- (二) 越秀房產基金將1.77億美元借款續期兩年，降低短期再融資風險，並將年利率向下調整。並於二〇一六年九月二日，全數以加蓋期權貨幣掉期鎖定其對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險；
- (三) 越秀房產基金向若干銀行借入人民幣33.555億元貸款，歸還境內人民幣45億元貸款餘額及部分2.17億美元貸款，將年利率向下調整並控制匯兌風險；
- (四) 於二〇一六年十一月越秀房產基金向若干銀行借入港元23億貸款，以歸還到期港元貸款，和將年利率向下調整；於二〇一六年十二月，部份貸款以加蓋期權貨幣掉期鎖定其對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險。

於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值約人民幣74,626,000元。

於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣11,925,000,000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38.9%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一六年十二月三十一日，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16,986,891,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約55.5%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一六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1,203,228,000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。

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」)、廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)，及廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)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、白馬商管及廣州資產管理分別已付／應付人民幣10,455,000元、人民幣12,035,000元及人民幣18,487,000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

於二〇一六年十二月三十一日，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 683 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。

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越秀房產基金獨立核數師審計及由管理人的披露委員會、審核委員會審閱。

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。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一七年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

管理人建議越秀房產基金於報告年度的基金單位持有人週年大會於二〇一七年五月十七日召開。基金單位持有人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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
收益	5	1,837,579	1,709,645
經營開支，淨值	6	(955,244)	(1,065,580)
投資物業的公平值收益	15	952,422	1,074,920
衍生金融工具的公平值收益	20	74,626	—
財務收入	9	26,243	44,963
融資開支	10	(938,299)	(763,232)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		997,327	1,000,716
所得稅開支	11	(285,183)	(260,033)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		712,144	740,683
與基金單位持有人交易	28	(775,488)	(838,171)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(63,344)	(97,488)
年內其他全面收入：			
<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			
— 總額		98,182	143,670
— 稅項		(27,498)	(40,238)
年內其他全面收入，扣除稅項		70,684	103,432
年內全面收入總額		7,340	5,944

綜合全面收益表(續)

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	以下人士應佔				
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人的交易 (附註28) 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	合計 人民幣千元
截至二〇一五年十二月三十一日止年度 的溢利/(虧損)	735,817	(838,171)	(102,354)	4,866	(97,488)
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	102,354	—	102,354	1,078	103,432
截至二〇一五年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	838,171	(838,171)	—	5,944	5,944
截至二〇一六年十二月三十一日止年度 溢利/(虧損)	705,540	(775,488)	(69,948)	6,604	(63,344)
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	69,948	—	69,948	736	70,684
截至二〇一六年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	775,488	(775,488)	—	7,340	7,340

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、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約及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。越秀房產基金自成立日期起計有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為於綜合全面收益表確認的融資成本一部分。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。

綜合資產負債表

於二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,413,699	2,412,453
土地使用權	14	1,478,539	1,527,824
投資物業	15	24,197,500	23,194,000
遞延資產	17	219,913	187,412
商譽	18	824,459	824,459
補貼款項資產(非即期部份)	19	—	32,237
衍生金融工具	20	74,626	—
		29,208,736	28,178,385
流動資產			
存貨		4,337	4,241
貿易應收款項	21	14,865	13,168
應收關聯方款項	31	131,351	292,172
預付款項、按金及其他應收款項	22	41,574	42,907
補貼款項資產(即期部份)	19	17,184	64,314
短期銀行存款	23	22,400	57,269
現金及現金等價物	23	1,180,828	682,596
		1,412,539	1,156,667
資產總額			
		30,621,275	29,335,052
流動負債			
貿易應付款項	25	15,276	13,094
租金按金(即期部份)	26	106,676	127,160
預收款項	26	71,366	77,016
應計費用及其他應付款項	26	658,019	769,245
應付關聯方款項	31	83,441	74,926
借貸	27	1,503,357	2,841,730
應付稅項		10,421	2,849
		2,448,556	3,906,020
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)	26	213,109	175,842
預收款項	26	12,233	12,669
借貸	27	10,421,629	8,136,215
遞延稅項負債	24	3,891,364	3,611,190
		14,538,335	11,935,916

綜合資產負債表(續)

於二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		16,986,891	15,841,936
基金單位持有人應佔資產淨值	28	13,534,400	13,400,472
負債總額		30,521,291	29,242,408
資產淨值		99,984	92,644
權益			
重估儲備		373,831	303,883
保留盈利		(373,831)	(303,883)
		—	—
非控股權益		99,984	92,644
總權益		99,984	92,644
已發行基金單位數目(千個)	28	2,921,780	2,828,887
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)		人民幣 4.63 元	人民幣4.74元

分派聲明

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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		705,540	735,817
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值收益		(952,422)	(1,074,920)
— 扣自衍生金融工具的公平值收益		(74,626)	—
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		190,184	154,795
— 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		(271,081)	(281,147)
可分派虧損		(402,405)	(465,455)
額外項目(ii)			
— 根據補貼款項契諾的已收及／或可收回現金		52,626	66,823
— 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		271,081	281,147
— 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		156,878	151,800
— 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		76,848	79,308
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		110,421	101,955
— 補貼款項資產利息收入及公平值虧損		15,194	28,304
— 融資業務的匯兌虧損		544,074	375,543
— 就收購附屬公司產生的開支		—	84,896
計算額外項目後可分派收入		824,717	704,321
於一月一日可分派的款項		362,749	338,835
年內已付分派(iii)	28	(747,221)	(680,407)
已公佈末期分派		440,245	362,749
已公佈每基金單位分派(iv)		人民幣0.1506元	人民幣0.1282元

分派聲明

截至二〇一六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。截至二〇一五年十二月三十一日，將分派就收購附屬公司產生的大部分開支人民幣84,896,000元。
- (iii) 於二〇一五年七月一日至二〇一五年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣0.1275元(折合為0.1522港元)及於二〇一六年一月一日至二〇一六年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1346元(折合為0.1570港元)，合共人民幣747,221,000元(二〇一五年：人民幣680,407,000元)已分別於二〇一六年五月十七日及二〇一六年十月二十八日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一七年二月十四日管理人董事會宣派由二〇一六年七月一日至二〇一六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0.1506元(折合為0.1699港元，分派總額為人民幣440,245,000元(折合為496,627,071港元))。

基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	基金單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元	權益			總權益 人民幣千元
		保留盈利 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一五年一月一日	13,141,954	(201,529)	201,529	86,700	13,228,654
發行基金單位	100,754	—	—	—	100,754
截至二〇一五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	838,171	—	—	—	838,171
—股權持有人	—	(102,354)	—	4,866	(97,488)
向基金單位持有人支付分派	(680,407)	—	—	—	(680,407)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	102,354	1,078	103,432
於二〇一五年十二月三十一日	13,400,472	(303,883)	303,883	92,644	13,493,116
於二〇一六年一月一日	13,400,472	(303,883)	303,883	92,644	13,493,116
發行基金單位	105,661	—	—	—	105,661
截至二〇一六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	775,488	—	—	—	775,488
—股權持有人	—	(69,948)	—	6,604	(63,344)
向基金單位持有人支付分派	(747,221)	—	—	—	(747,221)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	69,948	736	70,684
於二〇一六年十二月三十一日	13,534,400	(373,831)	373,831	99,984	13,634,384

綜合現金流量表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	29	1,182,902	899,470
已付利息		(355,004)	(332,567)
已付企業所得稅		(24,935)	(12,812)
已收補貼款項		64,173	76,314
經營業務所產生現金淨額		867,136	630,405
投資業務所得現金流量			
增添投資物業		(51,078)	(50,080)
增添物業、廠房及設備		(10,657)	(1,804)
已收利息		26,243	44,963
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少／(增加)		34,869	(44,116)
收購附屬公司，已扣除所收現金	30	—	(2,373,702)
投資業務所使用現金淨額		(623)	(2,424,739)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(747,221)	(680,407)
借貸所得款項，扣除交易成本		6,075,015	3,401,037
償還銀行借貸		(5,696,075)	(1,230,000)
融資業務(所使用)／所產生現金淨額		(368,281)	1,490,630
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
於年初的現金及現金等價物		682,596	986,300
於年終的現金及現金等價物	23	1,180,828	682,596

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、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及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所有適用香港財務報告準則、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和衍生金融工具作出調整。

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。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣1,036,017,000元(二〇一五年：人民幣2,749,353,000元)，主要因為人民幣1,503,357,000元(二〇一五年：人民幣2,841,730,000元)的銀行借貸於結算日後十二個月內到期。管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，並相信本集團根據其過往經驗、其資產基礎及較低的槓桿比率，能夠為銀行借貸再融資。經計及銀行借款的再融資及其他現有的財務資源(包括內部產生資金及現有或新融資額度)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，於編製綜合財務報表時採用持續經營基準。

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) 於截至二〇一六年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃
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
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
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法
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
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
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
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

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。

(ii) 已頒佈但尚未於截至二〇一六年十二月三十一日止年度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12號之修訂	所得稅	二〇一七年一月一日
香港會計準則第7號之修訂	現金流量表	二〇一七年一月一日
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15號	來自客戶合約的收益	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二〇一九年一月一日
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	待釐定

管理人董事預期採用此等新訂及經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團計劃於此等新訂及經修訂準則生效時採用。

綜合財務報表附註

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二〇一六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、对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，超過購入可辨識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，則將該數額直接在損益中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易以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

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損益中確認。

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損益列支，則會按曾列支的重估虧絀撥入損益。

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

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。如符合投資物業的其餘定義，經營租賃下的土地作為投資物業入賬。在此情況下，有關的經營租賃猶如融資租賃入賬。

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

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生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組(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。包含商譽的現金產生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) 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約之日按公平值進行初始確認，並於隨後按公平值重新計量。若衍生工具的公平價值為正數值，則所有衍生工具均以資產列賬，若為負數值，則確認為負債。

就不符合對沖會計的衍生金融工具而言，公平值的變動即時於損益表確認。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 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

2 重大會計政策概要(續)

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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。

(p) 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(q) 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。

(r) 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。

(s) 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。

(t) 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(t) 當期及遞延所得稅(續)

(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。

(u) 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(v) 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損益中反映，故此越秀房產基金於損益中將分派確認為融資開支。

(w) 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。

(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、短期銀行存款及銀行借貸。由於人民幣兌港元和美元的現貨匯率於二〇一六年大幅下降，集團調整貸款中的貨幣組合和簽定若干加蓋期權貨幣掉期，於年內開始管理預期匯兌虧損。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

若二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率貶值／升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇一六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、短期銀行存款及銀行借貸產生匯兌虧損／收益而減少／增加約人民幣411,199,000元(二〇一五年：人民幣409,124,000元)。

(b) 現金流量利率風險

本集團的利率風險主要來自以浮動利率獲得的借貸，令本集團承受現金流量利率風險。

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。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，本集團並無就浮動利率獲得的借貸訂立任何掉期。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，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117,225,000元(二〇一五年：人民幣109,029,000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。

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。

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
交易對方		
香港上海滙豐銀行	19,096	5,413
中國銀行	911,462	488,394
星展銀行有限公司，香港分行	253,367	230,913
其它銀行	18,857	14,705
短期存款及現金及現金等價物	1,202,782	739,425

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

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。於二〇一六年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣1,203,228,000元(二〇一五年：人民幣739,865,000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
於二〇一六年十二月三十一日					
租金按金	106,676	86,985	152,739	16,120	362,520
貿易應付款項	15,276	—	—	—	15,276
應計費用及其他應付款項	658,019	—	—	—	658,019
應付關連公司款項	83,441	—	—	—	83,441
銀行借貸					
— 須予償還本金	1,503,357	3,151,092	2,837,627	2,013,300	9,505,376
— 應付利息	296,300	221,769	362,916	174,447	1,055,432
其他借貸					
— 須予償還本金	—	2,419,610	—	—	2,419,610
— 應付利息	75,008	31,253	—	—	106,261
於二〇一五年十二月三十一日					
租金按金	127,160	85,745	84,213	19,098	316,216
貿易應付款項	13,094	—	—	—	13,094
應計費用及其他應付款項	754,419	—	—	—	754,419
應付關連公司款項	74,926	—	—	—	74,926
銀行借貸					
— 須予償還本金	2,841,730	975,741	4,556,032	345,000	8,718,503
— 應付利息	566,152	480,690	435,549	100,965	1,583,356
其他借貸					
— 須予償還本金	—	—	2,259,442	—	2,259,442
— 應付利息	70,043	70,043	29,184	—	169,270

綜合財務報表附註

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。

本集團於二〇一六年的策略與二〇一五年相同，仍維持資產負債比率不超過45%。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
借貸總額(附註27)	11,924,986	10,977,945
資產總額	30,621,275	29,335,052
資產負債比率	39%	37%

資產負債比率於二〇一六年上升至39%(二〇一五年：37%)主要由於年內貸款上升。

(c) 公平值估計

由於到期日短，本集團的流動金融資產及流動金融負債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貼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、投資物業及衍生金融工具的披露，請分別參閱附註13、15及20。

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風險的估計及假設討論如下。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計(續)

(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)。

(c) 衍生金融工具的公平值

並非於活躍市場上買賣的衍生金融工具的公平值使用估值技術釐定。本集團管理層採用多種方法，並作出主要以各報告期間結束時的市況為依據的假設。有關衍生金融工具的公平值估計詳情已披露於附註20。

綜合財務報表附註

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。

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

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
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	483,921	815,300	538,358	1,837,579
分部業績	3,183	1,451,054	609,411	2,063,648
折舊及攤銷	155,125	1,753	—	156,878
投資物業的公平值收益	—	785,384	167,038	952,422
截至二〇一五年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	491,224	708,752	509,669	1,709,645
分部業績	(18,067)	1,175,179	791,653	1,948,765
折舊及攤銷	149,955	1,845	—	151,800
投資物業的公平值收益	—	633,296	441,624	1,074,920
於二〇一六年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,382,545	16,503,352	8,892,882	29,778,779
於二〇一五年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,620,454	15,201,013	8,676,834	28,498,301

綜合財務報表附註

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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
分部業績	2,063,648	1,948,765
衍生金融工具的公平值收益	74,626	—
未分配經營成本(附註)	(228,891)	(229,780)
經營溢利	1,909,383	1,718,985
財務收入	26,243	44,963
融資開支	(938,299)	(763,232)
除所得稅及與基金單位持有人進行交易前溢利	997,327	1,000,716

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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	29,778,779	28,498,301
公司資產	842,496	836,751
總資產	30,621,275	29,335,052

	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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
中國	1,837,579	1,709,645	29,778,779	28,498,301
未分配資產			842,496	836,751
			30,621,275	29,335,052

綜合財務報表附註

5 收益及分部信息(續)

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	273,565	275,643
餐飲	195,694	200,346
物業租賃	1,353,658	1,218,431
其他	14,662	15,225
	1,837,579	1,709,645

6 按性質分類的開支，淨額

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
物業管理費(i)	40,977	37,473
僱員福利開支(附註7)	111,992	116,795
房產稅	174,348	159,327
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	44,876	102,706
預提稅項(ii)	80,501	62,725
物業、設備及廠房的折舊(附註13)	107,593	102,515
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	50,536	69,878
其他酒店及公寓的直接開支	130,789	122,569
管理人費用(附註8)	129,907	139,555
信託人酬金	9,186	8,476
估值費用	1,000	1,118
法律及專業費用	8,680	64,366
核數師酬金	3,055	3,090
銀行費用	708	762
匯兌(收益)/虧損因經營活動產生	(9,619)	6,667
其他	21,430	18,273
總經營開支，淨額	955,244	1,065,580

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、廣州白馬商業經營管理有限公司(前稱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(附註31)。

(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

7 僱員福利開支

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	77,316	79,500
退休金成本	4,303	4,472
醫療福利成本	3,340	3,504
社會保障成本	5,101	6,202
員工福利	21,932	23,117
	111,992	116,795

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每年3%的服務費用及任何收購物業款項的1%作為交易費(定義見信託契約)的總和。截至二〇一五年十二月三十一日止年度，管理人費用已包括收購越秀大廈(前稱宏嘉大廈)的交易費人民幣26,272,000元。

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	110,421	101,955
以現金的形式	19,486	37,600
	129,907	139,555

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

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行存款利息收入	10,445	9,787
關連公司利息收入	15,798	30,327
補貼款項資產利息收入(附註19)	—	4,849
	26,243	44,963

綜合財務報表附註

10 融資開支

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	283,221	265,207
其他借貸利息開支	71,783	67,360
借貸的交易開支攤銷	24,027	21,969
補貼款項產的公平值虧損(附註19)	15,194	33,153
融資業務的匯兌虧損	544,074	375,543
	938,299	763,232

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。

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所稅	32,287	15,617
— 往年度撥備差額	220	246
遞延所得稅(附註24)	252,676	244,170
	285,183	260,033

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，不同於使用中國企業所得稅稅率而將產生的理論稅額，載列如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	997,327	1,000,716
按國內稅率—25%—計算的稅項	249,332	250,179
無須課稅的收益	(235,945)	(195,007)
不可扣稅的開支	233,189	183,922
往年度撥備差額	220	246
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	38,387	20,693
	285,183	260,033

綜合財務報表附註

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。

	二〇一六年	二〇一五年
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)	705,540	735,817
已發行基金單位加權平均數(千股)	2,854,211	2,817,730
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	0.25	0.26

(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。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。就計算每個基金單位的稀釋盈利而言，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二〇一六年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一六年	二〇一五年
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)	705,540	735,817
已發行基金單位的加權平均數(千股)	2,854,211	2,817,730
遞延基金單位調整(千股)	668,401	733,280
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	13,761	15,604
計算每個基金單位的稀釋盈利的基金單位加權平均數(千股)	3,536,373	3,566,614
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	0.20	0.21

綜合財務報表附註

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
於二〇一五年一月一日				
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
截至二〇一五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
添置	1,804	—	—	1,804
折舊(附註6)	(100,691)	(60)	(1,764)	(102,515)
出售	—	(15)	—	(15)
收購附屬公司(附註30)	—	15	—	15
重估公平值收益	143,670	—	—	143,670
年終賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
於二〇一五年十二月三十一日				
成本	2,295,151	12,692	9,503	2,317,346
累計折舊	(312,705)	(12,604)	(6,138)	(331,447)
重估公平值收益	426,554	—	—	426,554
賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
添置	10,657	—	—	10,657
折舊(附註6)	(105,840)	(23)	(1,730)	(107,593)
重估公平值收益	98,182	—	—	98,182
年終賬面淨值	2,411,999	65	1,635	2,413,699
於二〇一六年十二月三十一日				
成本	2,305,808	12,692	9,503	2,328,003
累計折舊	(418,545)	(12,627)	(7,868)	(439,040)
重估公平值收益	524,736	—	—	524,736
賬面淨值	2,411,999	65	1,635	2,413,699

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1,887,263,000元(二〇一五年：人民幣1,982,446,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇一六年十二月三十一日，賬面總額為人民幣2,138,000,000元(二〇一五年：人民幣2,136,000,000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27)。

綜合財務報表附註

13 物業、廠房及設備(續)

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	十二月三十一日	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年初結餘	2,409,000	2,364,217
添置	10,657	1,804
折舊	(105,840)	(100,691)
於儲備確認的未實現收益	98,182	143,670
年終結餘	2,411,999	2,409,000
於年內計入其他全面收入的本年度未實現收益的變動	98,182	143,670

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。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，由威格斯資產評估顧問有限公司（為與本集團無關連的獨立合資格估值師）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

廣州國際金融中心（「廣州國金中心」）酒店及服務式公寓建築部份的公平值乃採用折舊重置成本法評估。

折舊重置成本法涉及對於廣州國金中心酒店及服務式公寓建築部份的市場重新發展成本的估計，包括建築成本、融資成本及專業費用。折舊亦被視為可反映實質損耗、功能及經濟上的陳舊，從而計算出公平值。

在中國的酒店及服務式公寓的整體公平值（包括土地及樓宇部份）一般採用貼現現金流量分析計算。由於市場上缺乏土地交易，因此，土地公平值乃按貼現現金流量分析計算的公平值與折舊重置成本法計算的公平值兩者的差額計得。附註14只是作為披露用途。

綜合財務報表附註

13 物業、廠房及設備(續)

進行貼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貼現。

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。

用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算是參考相同建築物的市場建築成本，成本越高，公平值越高。

於二〇一五年十二月三十一日

	折舊重置成本法			貼現現金流量分析		
	建築成本 (人民幣/ 平方米)	融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)	單位租金/ 天(人民幣)	貼現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	13,850	5	5	2,010	8.0	73.0
服務式公寓	11,160	5	5	964	7.5	95.0

於二〇一六年十二月三十一日

	折舊重置成本法			貼現現金流量分析		
	建築成本 (人民幣/ 平方米)	融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)	單位租金/ 天(人民幣)	貼現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	14,000	5	5	1,930	7.5	75.0
服務式公寓	11,300	5	5	967	7.0	95.0

綜合財務報表附註

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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	1,527,824	1,577,109
攤銷(附註6)	(49,285)	(49,285)
於十二月三十一日	1,478,539	1,527,824

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國：		
10年至50年土地使用權	1,478,539	1,527,824

於二〇一六年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣2,048,000,000元(二〇一五年：人民幣1,971,000,000元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇一六年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣1,393,000,000元(二〇一五年：人民幣1,443,000,000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27)。

15 投資物業

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	23,194,000	19,299,000
年內添置	51,078	50,080
收購附屬公司(附註30)	—	2,770,000
年內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	952,422	1,074,920
於十二月三十一日	24,197,500	23,194,000
年終所持資產計入損益的本年度收益總額，包括在「投資物業的公平值收益」	952,422	1,074,920

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223,337,000元(二〇一五年：人民幣201,949,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣2,919,000元(二〇一五年：人民幣4,811,000元)。

越秀房產基金於二〇一五年八月三十一日收購越秀大廈(前稱宏嘉大廈)。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。

綜合財務報表附註

15 投資物業(續)

於二〇一六年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣3,317,000,000元(二〇一五年：人民幣3,177,000,000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27)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。分別於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日由威格斯資產評估顧問有限公司(為與本集團無關連的獨立合資格估值師)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

在中國的已落成商業物業的公平值乃採用收入資本化計算法及貼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。

就貼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貼現。

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，估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

二〇一六年及二〇一五年的資本化比率及貼現率由威格斯資產評估顧問有限公司按被估值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。

綜合財務報表附註

15 投資物業(續)

收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年十二月三十一日

	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	104至360	4.75%至8.00%
批發及購物中心	49至1,207	4.75%至8.50%

於二〇一六年十二月三十一日

	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	52至328	4.25%至7.50%
批發及購物中心	85至1,250	4.25%至8.00%

貼現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	貼現率	穩定出租率
寫字樓	104至360	7.25%至9.25%	97.30%至100.00%
批發及購物中心	49至1,207	7.50%至9.50%	86.81%至100.00%

於二〇一六年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	貼現率	穩定出租率
寫字樓	52至328	6.75%至8.75%	90.00%至98.96%
批發及購物中心	85至1,250	7.00%至9.00%	95.00%至99.48%

綜合財務報表附註

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%
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	10,000股面值 1美元的普通股	99.99%

綜合財務報表附註

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)
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股面值 1港元的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值 1港元的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值 1港元的普通股	99.99%
生輝集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值 1港元的普通股	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%
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%

綜合財務報表附註

16 附屬公司(續)

名稱	註冊成立／成立地點 及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
廣州越秀城建國際金融中心有限公司	中國，有限公司	物業管理及物業租賃	人民幣26.5億元 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%
上海宏嘉房地產開發有限公司 ¹	中國，有限公司	在中國出租商業物業	28.5百萬美元 註冊資本	100%
百吉企業有限公司 ¹	香港，有限公司	投資控股	257,614,000股 普通股 257,614,000港元	100%

¹ 該等附屬公司於截至二〇一五年十二月三十一日止年度收購。

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

18 商譽

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日		
成本	824,459	160,324
累計減值	—	—
賬面淨值	824,459	160,324
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	824,459	160,324
收購附屬公司(附註30)	—	664,135
賬面淨值	824,459	824,459
於十二月三十一日		
成本	824,459	824,459
累計減值	—	—
賬面淨值	824,459	824,459

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：

	二〇一六年	二〇一五年
年增長率	4.00% - 5.50%	3.80%
年貼現率	8.50% - 8.75%	9.00%-9.25%

該等假設已用於現金產生單位(「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

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業務提供收入支援。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。結餘價值與其賬面值相若。

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1.65%(二〇一五年：1.65%)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「融資開支」/「財務收入」。

截至二〇一六年十二月三十一日止年度補貼款項為人民幣52,626,000元(二〇一五年：人民幣66,823,000元)。

20 衍生金融工具

	二〇一六年 千港元	二〇一五年 千港元
設有上限的遠期匯兌合約	74,626	—

若衍生金融工具的交收日於結算日後十二個月之後，其公平值歸類為非流動資產或負債。

於二〇一六年十二月三十一日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的象徵式本金額為177,000,000美元及1,000,000,000港元(二〇一五年：無)。

並無於活躍市場進行交易的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。

設有上限的遠期匯兌合約的公平值乃參考預計未來現金流量的現值計算，並參考各報告日期的市場可觀察遠期匯率。如計算金融工具的公平值所需的重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

綜合財務報表附註

21 貿易應收款項

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
貿易應收款項	14,865	13,168

貿易應收款項的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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
0至30天	11,566	11,120
31至90天	3,196	1,796
91至180天	103	252
	14,865	13,168

於二〇一六年十二月三十一日，約人民幣14,865,000元(二〇一五年：人民幣13,168,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團只有少數的逾期貿易應收款項，並不需要撥備。

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

22 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。

綜合財務報表附註

23 短期銀行存款及現金及現金等價物

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,162,327	572,621
原到期日為三個月以內短期銀行存款	18,501	109,975
現金及現金等價物	1,180,828	682,596
原到期日三個月以上的短期銀行存款	22,400	57,269
總計	1,203,228	739,865
信貸風險的最大敞口	1,202,781	739,425

於二〇一六年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣999,684,000元(二〇一五年：人民幣572,004,000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：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
港元	143,895	63,575
人民幣	1,000,130	572,444
美元	59,203	103,846
	1,203,228	739,865

綜合財務報表附註

24 遞延稅項負債

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	3,891,364	3,611,190

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
年初	3,611,190	2,607,530
於損益中扣除的遞延稅項(附註11)	252,676	244,170
於儲備扣除的遞延稅項	27,498	40,238
收購附屬公司(附註30)	—	719,252
年終	3,891,364	3,611,190

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
二〇一五年一月一日	72,008
計入損益	14,477
二〇一五年十二月三十一日	86,485
二〇一六年一月一日	86,485
計入損益	27,404
二〇一六年十二月三十一日	113,889

綜合財務報表附註

24 遞延稅項負債(續)

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	公平值收益 人民幣千元	附屬公司 未匯出盈利 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
截至二〇一五年十二月三十一日止年度				
於二〇一五年一月一日	2,149,809	261,238	268,491	2,679,538
於損益扣除	154,795	12,252	91,600	258,647
於儲備扣除	40,238	—	—	40,238
收購附屬公司(附註30)	534,698	166,610	17,944	719,252
於二〇一五年十二月三十一日	2,879,540	440,100	378,035	3,697,675
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
於二〇一六年一月一日	2,879,540	440,100	378,035	3,697,675
於損益扣除/(計入)	190,184	(1,832)	91,728	280,080
於儲備扣除	27,498	—	—	27,498
於二〇一六年十二月三十一日	3,097,222	438,268	469,763	4,005,253

於二〇一六年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一五年：無)。

25 貿易應付款項

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
貿易應付款項	15,276	13,094

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
0至30日	10,656	11,061
31至90日	2,901	2,026
91至180日	1,719	7
	15,276	13,094

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

26 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
租金按金		
即期部份	106,676	127,160
非即期部份	213,109	175,842
	319,785	303,002
預收款項		
即期部份	71,366	77,016
非即期部份	12,233	12,669
	83,599	89,685
應繳房產稅	16,550	10,398
應繳預扣稅撥備	13,816	9,353
增值稅、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費撥備	14,147	—
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	—	5,473
應付工程款	497,148	645,072
經營開支的應計項目	116,358	98,949
應計費用及其他應付款項	658,019	769,245
	1,061,403	1,161,932

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

27 借貸

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
長期借貸的即期部份，有抵押	268,440	2,841,730
長期借貸的即期部份，無抵押	1,234,917	—
	1,503,357	2,841,730
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	3,355,500	2,360,000
— 無抵押	6,149,876	6,358,503
其他借貸，無抵押(附註b)	2,419,610	2,259,442
	11,924,986	10,977,945
減：長期借貸的即期部份	(1,503,357)	(2,841,730)
長期借貸總額	10,421,629	8,136,215
分析為：		
無抵押	8,569,486	8,617,945
有抵押	3,355,500	2,360,000
	11,924,986	10,977,945

附註a：

於二〇一五年本集團銀行借貸人民幣2,360,000,000元以下列各項作共同及個別¹擔保及抵押：

- 價值人民幣6,755,000,000元的廣州國金中心部份資產；
- 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 現有由關連方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共同及個別提供擔保的人民幣2,360,000,000元銀團貸款，其有效期至悉數償還銀團貸款兩年後當日。現有由Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³共同及個別提供擔保的人民幣2,377,000,000元銀團貸款。

綜合財務報表附註

27 借貸(續)

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。

於年內，集團以賬面值人民幣68.48億元的部份國金中心資產作抵押借入人民幣33.56億元銀團及委托貸款，歸還人民幣23.6億元有抵押的銀行貸款。

本集團借貸的還款期如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
一年以內	1,503,357	2,841,730
一年至五年	8,408,329	7,791,215
五年以上	2,013,300	345,000

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	二〇一六年	二〇一五年
人民幣	4.34%	6.34%
港元	2.52%	2.56%
美元	2.90%	2.97%

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。

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
人民幣	4,165,500	2,660,000
港元	3,370,740	3,500,025
美元	4,388,746	4,817,920
	11,924,986	10,977,945

於二〇一六年十二月三十一日，本集團沒有未動用的銀行借貸額度(二〇一五年：人民幣126,000,000元)。

附註b：

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設立的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」)。所有美元債券於二〇一六年十二月三十一日仍未被贖回。

綜合財務報表附註

28 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
於一月一日	13,400,472	13,141,954
發行基金單位	105,661	100,754
自綜合全面收益表內轉撥	775,488	838,171
年內已支付的分派	(747,221)	(680,407)
於十二月三十一日	13,534,400	13,400,472

現有基金單位的變動如下：

已發行基金單位('000個)	二〇一六年	二〇一五年
於一月一日	2,828,887	2,799,796
年內已發行基金單位(附註a)	28,014	29,091
年內已發行遞延基金單位(附註b)	64,879	—
於十二月三十一日	2,921,780	2,828,887

附註a：

於二〇一六年，28,014,000個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一五年：29,091,000個基金單位)。

附註b：

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並與此發行十二個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，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。於二〇一六年發行64,879,000個基金單位，於二〇一六年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為668,401,000個(二〇一五年十二月三十一日：733,280,000個)。

綜合財務報表附註

29 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利與營運產生的現金對賬：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利	997,327	1,000,716
已就下列各項作出調整：		
– 折舊開支	107,593	102,515
– 土地使用權攤銷	49,285	49,285
– 銀行借貸的交易成本攤銷	24,027	21,969
– 融資業務的外匯虧損	544,074	375,543
– 投資物業的公平值收益	(952,422)	(1,074,920)
– 衍生金融工具公平值收益	(74,626)	–
– 補貼款項資產的公平值虧損	15,194	33,153
– 利息收入	(26,243)	(44,963)
– 補貼款項資產的利息收入	–	(4,849)
– 利息開支	355,004	332,567
營運資本的變動：		
– 遞延資產	(32,501)	(7,633)
– 存貨	(96)	197
– 貿易應收款項	(1,697)	(1,604)
– 應收關連方款項	160,821	239,683
– 預付款項、按金及其他應收款項	1,333	(1,935)
– 貿易應付款項	2,182	(1,424)
– 租金按金	16,783	18,361
– 預收款項	(6,086)	(4,889)
– 應計費用及其他應付款項	(5,565)	(137,857)
– 應付關連方款項	8,515	5,555
營運產生的現金	1,182,902	899,470

(b) 重大非現金交易：

截至二〇一六年十二月三十一日止年度內，金額為人民幣105,661,000元(二〇一五年：人民幣100,754,000元)的28,014,000個基金單位(二〇一五年：29,091,000個基金單位)獲發行以支付管理人費用。

30 業務合併

於二〇一五年七月三十一日，本集團透過一家全資附屬公司與獨立第三方Century Holding Company Ltd訂立買賣協議，以收購Bestget Enterprises Limited及其附屬公司上海宏嘉房地產開發有限公司(下文統稱「Bestget集團」)。Bestget集團持有上海宏嘉大廈100%權益。交易於二〇一五年八月三十一日完成。

由Bestget集團貢獻於二〇一五年八月三十一日至二〇一五年十二月三十一日綜合全面收益表的收益為人民幣42,977,000元。Bestget集團亦於同期貢獻溢利人民幣59,330,000元。

假設Bestget集團由二〇一五年一月一日起至二〇一五年十二月三十一日起已綜合入賬，則綜合收益表會顯示備考收益人民幣1,794,283,000元以及所得稅及與基金單位持有人交易後虧損人民幣742,537,000元。

綜合財務報表附註

30 業務合併(續)

下表概述就Bestget集團支付的代價、購入資產、所承擔負債及非控股權益於收購日期的公平值。

	二〇一五年 人民幣千元
購買代價	
於二〇一五年八月三十一日	
— 現金	2,430,963
總代價	2,430,963
購入資產及所承擔負債的公平值	
現金及現金等價物	57,261
物業、廠房及設備(附註13)	15
投資物業(附註15)	2,770,000
遞延資產(附註17)	4,109
預付款項及其他應收款項	9,604
銀行借貸	(300,000)
預收款項	(9,262)
租金按金	(40,188)
應計費用及其他應付款項	(4,486)
應付稅項	(973)
遞延稅項負債(附註24)	(719,252)
可識別淨資產總值	1,766,828
商譽(附註18)	664,135

收購產生的商譽乃根據總代價減所收購可識別淨資產總額公平值計算。由於進行收購，本集團將業務範圍擴展至廣州以外地區，並多元化其物業組合，且亦受益於規模經濟效應。預計所確認商譽概不可抵扣作所得稅用途。

	二〇一五年 人民幣千元
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：	
購買代價	(2,430,963)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	57,261
收購的現金流出	(2,373,702)

收購相關成本人民幣84,896,000元已於截至二〇一五年十二月三十一日止年度的綜合收益表內的行政開支中扣除。

綜合財務報表附註

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一六年十二月三十一日，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39%(二〇一五年：37%)基金單位)所影響。其餘61%(二〇一五年：63%)基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一六年十二月三十一日，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
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
廣州白馬商業經營管理有限公司 (前稱廣州白馬物業管理有限公司)(「白馬商管」) 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
廣州越秀企業集團有限公司	廣州越秀集團的附屬公司
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」) ^{1,2}	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
廣州市祥港房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

綜合財務報表附註

31 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
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」) ^{1,2}	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 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ^{1,2}	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 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 ^{1,2}	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 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
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
創興銀行有限公司廣州支行(「創興廣州」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
創興銀行有限公司上海代表處(「創興上海」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州建材企業集團有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州鈦白粉廠 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
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)。

² 該等公司於二〇一六年五月一日起不再為本集團的關聯公司。

綜合財務報表附註

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(129,907)	(139,555)
已付／應付怡城管理費	(10,455)	(10,406)
已付／應付白馬商管管理費	(12,035)	(12,206)
已付／應付廣州資產管理管理費	(18,487)	(14,861)
已收／應收興業租金收入	5,241	5,509
已收／應收怡城租金收入	4,216	2,552
已收／應收城建租金收入	12,741	31,138
已收／應收白馬合營公司租金收入	1,263	1,200
已收／應收金鷹租金收入	835	4,550
已收／應收廣州越秀企業集團有限公司租金收入	32,402	32,142
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	2,155	19,207
已收／應收廣證租金收入	1,115	3,474
已收／應收穗橋租金收入	603	622
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	11,146	27,717
已收／應收廣州期貨股份有限公司	993	—
已收／應收廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司租金收入	992	3,077
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	14,612	14,480
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	2,177	6,322
已收／應收廣州資產管理租金收入	9,257	9,976
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	8,080	—
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	17,968	—
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	2,227	—
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	3,025	8,097
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	784	808
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	801	825
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	8,483	6,969
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	220	664
已收／應收北京仲量聯行租金收入	886	1,248
已收／應收創興上海租金收入	304	—
已收／應收創興廣州租金收入	2,916	3,807
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	278	288

綜合財務報表附註

31 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)

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
已收／應收廣州建材企業集團有限公司租金收入	278	288
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	278	288
已收／應收城建利息收入	15,798	30,327
已付／應付信託人的信託費用	(9,186)	(8,476)
已付／應付估值師的估值費用	(1,000)	(1,118)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(6,007)	(7,025)
— 已收／應收滙豐集團的利息收入	1	—
與創興廣州進行的交易		
— 已付／應付創興廣州的利息開支	(2,812)	—

附註：

- 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。
- 管理人費用乃按存置資產價值每年0.3%的基本費用，物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用及收購任何物業款項的1%交易費用的總和(定義見信託契約)(附註8)。

(b) 與關聯公司有關的結餘

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
應收城建款項(i)	131,351	292,172
應付怡城款項	(1,087)	(1,927)
應付白馬商管款項	(1,100)	(1,037)
應付管理人款項	(69,580)	(60,426)
應付廣州資產管理款項	(1,674)	(1,536)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自創興廣州的銀行借貸	(400,000)	—
來自關聯公司租金按金(ii)	(20,875)	(33,201)

除約人民幣125百萬元(二〇一五年：人民幣278百萬元)的無抵押、按每年9%計息須於結清相關應付工程費時償還的應收城建款項，其餘所有與關聯公司有關的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與其公平值合理相若。所有結餘以人民幣計值，惟應付管理人款項以港元計值。

附註：

- 根據城建與Tower Top訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。於二〇一二年五月七日，為數人民幣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131,000,000元(二〇一五年：人民幣292,000,000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。
- 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

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇一五年：無)。

綜合財務報表附註

32 資本承擔

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	31,258	45,937

33 應收未來最低租金

根據不可撤銷營運租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
一年內	1,179,765	1,053,541
一年以上及五年以內	1,623,765	1,736,437
五年以上	183,953	241,282
	2,987,483	3,031,260

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
林昭遠

香港，二〇一七年二月十四日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 林德良先生及程九洲先生

非執行董事： 林昭遠先生(主席)及李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生