

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

### 截至二〇一七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」)及其附屬公司截至二〇一七年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一六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二〇一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績(附註a)與二〇一六年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至	截至	增加／(減少)
	二〇一七年	二〇一六年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
	止財政年度	止財政年度	
收入總額(附註a)	<b>1,853,899,000</b>	1,837,579,000	0.9%
物業收入淨額	<b>1,314,104,000</b>	1,268,104,000	3.6%
除稅後溢利	<b>1,437,095,000</b>	712,144,000	101.8%
每個基金單位的盈利－基本	<b>0.49</b>	0.25	96.0%
物業組合估值(附註b)	<b>33,356,000,000</b>	28,658,000,000	16.4%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	<b>4.75</b>	4.63	2.6%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	<b>5.68</b>	5.18	9.7%
已發行基金單位(個)	<b>3,014,285,896</b>	2,921,780,484	3.2%
借貸總額佔總資產的百分比(附註c)	<b>36.0%</b>	38.9%	(2.9)百分點
總負債佔總資產的百分比(附註d)	<b>56.4%</b>	55.5%	0.9百分點
<b>分派</b>			
分派總額(包括額外項目)	<b>826,381,000</b>	824,717,000	0.2%
每個基金單位的分派總額(港元)	<b>0.3335</b>	0.3261	2.3%

附註a：自二〇一七年十二月二十二日起記錄武漢項目收入。

附註b：二〇一七年新收購武漢物業(包括「武漢越秀財富中心」，「星匯維港購物中心」及若干停車位)。詳情請參考二〇一七年十一月十五日交易通函，於二〇一七年十二月三十一日，武漢項目估值為人民幣3,587,000,000元。

附註c：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d：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。倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在依信託契約計算分派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，管理人議決就二〇一七年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間(「二〇一七年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1430元，約等於0.1775港元(二〇一六年：人民幣0.1499元，約等於0.1691港元)。倘於二〇一七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。越秀房產基金將就二〇一七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。

二〇一七年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇一七年一月一日至二〇一七年六月三十日止六個月期間(「二〇一七年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.1341元，約等於0.1560港元(二〇一六年：人民幣0.1346元，約等於0.1570港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2771元，約等於0.3335港元(二〇一六年：約人民幣0.2845元，約等於0.3261港元)。

報告年度可分派總額為人民幣826,381,000元(二〇一六年：人民幣824,717,000元)，包括一筆約為人民幣171,000,000元(二〇一六年：人民幣483,000,000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568,373,000元)及進一步分派約人民幣258,008,000元(根據信託契約，管理人在資金有富餘時有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人民幣兌港元匯率中間價。

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十二年，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0.3335港元(二〇一六年：0.3261港元)，歸屬於資本化金額約為0.0704港元(二〇一六年：0.1865港元)。根據基金單位於二〇一七年十二月三十一日的收市價5.12港元(二〇一六年：4.09港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為6.5%(二〇一六年：8.0%)。

## 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二〇一八年四月十二日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一八年四月十二日至二〇一八年四月十三日(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二〇一八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。末期分派將於二〇一八年五月十六日對在二〇一八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

#### 成功收購武漢地標性建築，資產表現穩定增長

二〇一七年越秀房產基金完成了位於武漢市漢口沿江商務區的武漢物業的收購交易。漢口沿江商務區作為新興商務區，憑藉其城市核心地段和得天獨厚的濱江景觀資源優勢，將被打造成與上海陸家嘴沿江片同類型的大規模商務集群。越秀財富中心為目前已入市的第一高樓，硬件一流，景觀絕佳，交通便捷，成長性良好。本次交易是越秀房產基金自二〇一五年收購上海越秀大廈之後的再次異地收購，是越秀房產基金實現資產全國佈局的重要舉措，未來將持續分享中國主要城市增長潛力，使物業組合更加多元化。

二〇一七年，中國經濟延續穩中向好的發展態勢，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業持續取得優良的業績表現，多項經營指標逆勢上升，物業競爭力進一步增強，為越秀房產基金未來收入增長及長遠發展奠定了扎實基礎。

在管理人團隊的共同努力下，基金及管理人於二〇一七年度獲得多個社會獎項，包括越秀房產基金獲得《經濟一周》「香港傑出企業2017」主板及非凡企業大獎、《觀點地產》「2017年度商業表現獎」及「2017年度中國商業地產TOP100」；《信報》「傑出上市公司巡禮2017」企業獎項。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

截至二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合共有八項，分別為位於廣州的白馬大廈單位(「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」)、位於上海的越秀大廈(「越秀大廈」)及位於武漢的武漢物業(包括「武漢越秀財富中心」，「星匯維港購物中心」及若干停車位)「武漢物業」，物業產權面積共約991,300.4平方米，可供出租總面積為660,317.6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；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；武漢物業62,785.8平方米的泊車位、12,415.1平方米的公建配套用房面積，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	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 <sup>(1)</sup>	租約份數 <sup>(1)</sup>	不含稅租約單價 <sup>(1)</sup> (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	99.9%	907	625.8
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.6%	78	151.1
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	42,397.4	42,397.4	94.8%	73	129.3
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100%	30	240.3
越秀新都會	綜合商務樓	廣州越秀區	2007	61,960.0	49,887.3 <sup>(2)</sup>	99.2% <sup>(2)</sup>	185	113.4
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	98.0%	278	207.9
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 <sup>(3)</sup>	98.3%	228	227.3
	零售商場			46,989.2	46,727.3	96.7%	50	130.3
	酒店			91,460.9 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	97.5%	116	266.1
武漢物業	商業綜合體	武漢漢口區		248,194.2	172,993.3	51.0%	132	74.5
	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 <sup>(6)</sup>	40.5%	42	91.4
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 <sup>(7)</sup>	82.1%	90	49.7
	商用泊車位		2015-2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用
	住宅泊車位		2014-2016	15,602.8	不適用	不適用	不適用	不適用
合計				991,300.4	660,317.6	85.9%	1,799	212.3

註：

(1) 於二〇一七年十二月三十一日；

(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難層面積；

(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)；

(6) 不包括10,490.3平方米的公建配套用房和避難層面積；

(7) 根據不動產權證，實際可出租總面積比收購通函列示減少10.98平方米；不包括1,924.8平方米的公建配套用房面積。

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 <sup>(1)</sup>	與2016年 同期相比	不含稅租金單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	與2016年 同期相比	經營收入 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
				增加之百分點		增加之百分比	
寫字樓	615,593.4	492,652.5 <sup>(3)</sup>	83.0%	-15.0	183.0	-5.0%	824,005
零售商場	120,158.7	117,536.1 <sup>(4)</sup>	92.1%	-4.3	131.4	-10.7%	136,511
批發	50,199.3	50,128.9	99.9%	-0.1	625.8	0.1%	366,130

註：

(1) 於二〇一七年十二月三十一日；

(2) 截至二〇一七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，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)以及武漢物業10,490.3平方米的特定用途面積(公建配套用房、避難層)；

(4) 不包括武漢物業1,924.8平方米公建配套用房面積。

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 <sup>(1)</sup>	RevPAR <sup>(1)</sup> (人民幣：元)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	81.4	1,548.84
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	94.2	918.20

註：

(1) 由二〇一七年一月一日至二〇一七年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

## 物業估值

於二〇一七年十二月三十一日，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重估，其重估市值約為人民幣333.56億元，較二〇一六年十二月三十一日之估值高出人民幣46.98億元，增長16.4%。若不考慮新收購武漢物業的影響，則原物業增長約3.9%。

下表概述各項物業於二〇一七年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2017年 12月31日 的估值 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 的估值 人民幣百萬元	增加／ (減少) 百分比
白馬大廈	4,906	4,885	0.4%
財富廣場	1,150	980	17.3%
城建大廈	935	811	15.3%
維多利廣場	904	880	2.7%
越秀新都會	1,110	912	21.7%
國金中心	17,734	17,190	3.2%
越秀大廈	3,030	3,000	1.0%
武漢物業	3,587	— <sup>(1)</sup>	不適用
合計	33,356	28,658	16.4%

註：

(1) 根據交易通函，武漢物業於二〇一七年八月三十一日物業估值為人民幣3,587,000,000元。

## 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22.9%、22.5%、18.0%、10.4%及26.2%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為22.6%、32.9%、16.2%、6.9%及21.4%。

## 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
二〇一八財政年度	22.9%	22.6%
二〇一九財政年度	22.5%	32.9%
二〇二〇財政年度	18.0%	16.2%
二〇二一財政年度	10.4%	6.9%
二〇二二財政年度及以後	26.2%	21.4%
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
二〇一八財政年度	5.4%	1.9%
二〇一九財政年度	47.5%	61.8%
二〇二〇財政年度	16.1%	9.4%
二〇二一財政年度	0.0%	0.0%
二〇二二財政年度及以後	31.0%	26.9%
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
二〇一八財政年度	27.2%	25.5%
二〇一九財政年度	23.3%	23.9%
二〇二〇財政年度	13.3%	14.7%
二〇二一財政年度	2.7%	3.3%
二〇二二財政年度及以後	33.5%	32.6%
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
二〇一八財政年度	13.0%	14.3%
二〇一九財政年度	11.5%	11.3%
二〇二〇財政年度	23.7%	29.7%
二〇二一財政年度	33.5%	26.2%
二〇二二財政年度及以後	18.3%	18.5%
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
二〇一八財政年度	3.8%	8.7%
二〇一九財政年度	16.9%	18.1%
二〇二〇財政年度	22.3%	15.1%
二〇二一財政年度	13.5%	11.7%
二〇二二財政年度及以後	43.5%	46.4%
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
二〇一八財政年度	43.7%	41.4%
二〇一九財政年度	34.8%	34.4%
二〇二〇財政年度	7.1%	6.5%
二〇二一財政年度	10.6%	10.2%
二〇二二財政年度及以後	3.8%	7.5%
合計	100.0%	100.0%

### 國金中心

年份	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
二〇一八財政年度	36.5%	39.6%	6.1%	8.4%
二〇一九財政年度	22.5%	21.5%	1.1%	2.0%
二〇二〇財政年度	23.1%	23.6%	3.2%	6.1%
二〇二一財政年度	9.2%	8.1%	14.0%	16.0%
二〇二二財政年度及以後	8.7%	7.2%	75.6%	67.5%
合計	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
二〇一八財政年度	41.2%	38.0%
二〇一九財政年度	44.7%	46.7%
二〇二〇財政年度	6.6%	7.0%
二〇二一財政年度	2.6%	2.7%
二〇二二財政年度及以後	4.9%	5.6%
合計	100.0%	100.0%

## 武漢物業

年份	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
二〇一八財政年度	0.0%	0.0%	3.1%	6.6%
二〇一九財政年度	7.3%	7.1%	8.8%	15.0%
二〇二〇財政年度	27.5%	29.6%	24.5%	25.2%
二〇二一財政年度	12.6%	11.9%	12.1%	10.4%
二〇二二財政年度及以後	52.6%	51.4%	51.5%	42.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## 營業收入持續提升

二〇一七年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣1,854,303,000元，比上年同期增長了0.8%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的19.7%；財富廣場約佔3.9%；城建大廈約佔3.5%；維多利廣場約佔3.6%；越秀新都會約佔3.8%；國金中心約佔57.9%；越秀大廈約佔7.5%；越秀財富中心約佔0.1%。

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

物業名稱	於2017年 經營收入 人民幣百萬元	於2016年 經營收入 人民幣百萬元	與2016年 增加／(減少) 人民幣百萬元	相比 增加／(減少) 百分比
白馬大廈	366.1	401.8	(35.7)	(8.9)%
財富廣場	71.7	70.7	1.0	1.4%
城建大廈	64.4	62.9	1.5	2.4%
維多利廣場	66.8	64.5	2.3	3.6%
越秀新都會	70.2	63.8	6.4	10.0%
原有項目小計	639.2	663.7	(24.5)	(3.7)%
國金中心	1,073.5	1,037.8	35.7	3.4%
越秀大廈	139.2	136.1	3.1	2.3%
武漢物業	2.0 <sup>(1)</sup>	—	2.0	N/A
合計	1,853.9	1,837.6	16.3	0.9%

註：

(1) 自二〇一七年十二月二十二日起記錄武漢物業收入。

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2017年 物業收入淨額 人民幣百萬元	於2016年 物業收入淨額 人民幣百萬元	與2016年相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	307.8	329.9	(22.1)	(6.7)%
財富廣場	59.4	57.3	2.1	3.7%
城建大廈	53.4	50.6	2.8	5.5%
維多利廣場	55.4	51.9	3.5	6.7%
越秀新都會	57.4	51.1	6.3	12.3%
原有項目小計	533.4	540.8	(7.4)	(1.4)%
國金中心	652.5	607.3	45.2	7.4%
越秀大廈	126.4	120.0	6.4	5.3%
武漢物業	1.8 <sup>(1)</sup>	—	1.8	N/A
合計	1,314.1	1,268.1	46.0	3.6%

註：

(1) 自二〇一七年十二月二十二日起記錄武漢物業物業收入淨額。

### **白馬大廈－實施品牌批發轉型之路，增強核心競爭力**

二〇一七年，管理人主動適應市場變化，繼續加快產品提升、渠道拓展的步伐，著力打造白馬服裝市場的核心競爭力，以吸引更多優秀的供應商進駐白馬經營。重點實施產品提升工程，通過一、四、五樓商鋪續租及其餘樓層租金遞增條款調整，穩定商戶經營信心，大力推進優質品牌引進和劣質品牌清退工作，成效明顯，其中透過引進一些具有較強生產、設計能力及品牌影響力的商家進駐白馬，促使整個市場的品牌化率提升到61%；順利完成四樓公共區域的形象提升工程，營商環境煥然一新；組織客戶首次以「品牌集合館」形式精彩亮相上海中國國際服裝博覽會，一展白馬品牌風采；租務管理方面，管理人執行穩健之中長期租賃政策，繼續維持白馬領先的市場競爭力。

### **維多利廣場－深化商場定位，品牌組合再升級**

維多利廣場透過商家品牌更換，逐步深化年輕新主場的定位，二〇一七年成功引入「喜茶」、「麥當勞」、「Nine House」等優質品牌進駐，同時與原有實力商戶亦實現順利續租，新簽及續租合同均錄得較滿意的租金表現。維多利廣場圍繞客戶接觸點，持續優化消費體驗、商場清潔度、氛圍營造等方面，以提升消費者的購物體驗。透過整合外部優質資源，聯動場內商家，開展形式多樣的營銷活動，有效拉動了客流，極大提升VT101知名度及影響力。在全年近100場營銷活動中，7月份舉辦的「Apple Pay 5折活動」效果最為明顯，所有參與商家客流與收入都大幅提升，「優衣庫」銷售額同比增長165%，「阿迪達斯」增長156%；商場最高客流達4.2萬人次，創年度客流新高。

### **財富廣場、城建大廈、越秀新都會－積極管理到期租約，穩定經營客戶**

二〇一七年，財富廣場、城建大廈、越秀新都會三個寫字樓項目透過主動拓展招商渠道、舉辦聯合推介會、調整中介佣金政策、優化市場調研體系等一系列手段，成功化解大面積到期風險，並憑藉靈活租金條件及良好客戶關係基礎，完成「永旺集團」、「通用磨坊」、「華爾街英語」等核心租戶續約，穩定大廈經營。其中越秀新都會錄得逾九成的續約率，財富廣場和城建大廈續租率約為七成。

### **國金中心－吸納寫字樓優質客戶，持續豐富商場經營業態**

國金中心寫字樓積極化解新交付項目及金融行業整頓的衝擊，提供針對客戶需求的續租方案，避免重點客戶流失，全年續租率高達82.4%。同時採取進取之招商政策，主動搶奪市場，成功引入「陶氏化工」、「珍愛網」及葡萄牙領事館等知名租戶，優質客戶群體持續增厚。持續優化業主招商模式，在整合資源，挖掘內部客戶擴租方面也

取得一定成效。二〇一七年，國金中心以國內最高得分88分，成為獲得運營階段LEED V4標準白金級認證的超高層地標建築，充分顯示其作為綠色建築典範在節能環保、可持續發展領域的傑出表現，以及在設計、運營管理階段的卓越水準。

管理人進一步優化國金中心商場「國金天地」商業結構，引入了新零售體驗業態——極具市場潛力的、高智能環保的蔚來汽車旗艦店，不僅獲得了理想的租金收益、提升了國金天地首二層商品經營的豐富度，更進一步鞏固了國金中心作為城市地標的形象。此外，管理人透過對商場五樓整體改造，成功引入「陶陶居」、「威爾仕健身」、「錦龍文化」品牌商戶，豐富了零售品牌組合，更符合目標消費群體的需求。

廣州國際品牌高端酒店受全國酒店市場回暖帶動，平均房價和入住率呈現雙增長。而服務式公寓方面，全年無新增供應，租賃市場表現穩定。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，管理人持續加強營運監管及成本管控，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增長3.84%，每可售房收入同比增長14.65%；雅詩閣服務公寓平均房價同比增長1.60%，每可售房收入同比增長1.96%，經營業績表現良好。

#### **越秀大廈－深挖內部潛能，扶持成長性客戶經營**

沉著應對二〇一七年浦東核心區的巨量供應，有條不紊做好續租管理，全年續租面積約1.3萬平方米，續租率74%，達到歷史高位。其次，深挖內部客戶潛能，扶持成長性客戶「華設資產」及「愛貝少兒英語」逐步擴租空置單元，借助基石客戶品牌效應促進對外招商。同時發揮平台優勢，整合大廈金融客戶資源，促使客戶之間更多業務往來。

#### **武漢物業－加強招商管理工作，打造武漢商業新地標**

突破武漢寫字樓市場吸納量不足，項目周邊交通阻礙等困境，採取多種有效措施，完成4.3萬平方米招商面積，相當於武漢二〇一七年總寫字樓市場吸納量的2/3。截至二〇一七年十二月三十一日，武漢越秀財富中心實現簽約出租率46.11%，符合預期。

星匯維港購物中心針對周邊消費需求，引進符合定位的品牌商戶，優化整體業態組合。

### **積極推進資產價值提升工程，實現物業保值增值**

二〇一七年，管理人繼續實施多項資本性改造提升工程，其中完成了國金中心寫字樓安防系統升級改造，國金天地首二層改造，四季酒店污水槽、電梯機房、1樓大堂空調系統改造、103樓廚房排風管加裝風閥，雅詩閣6樓弱電機房改造及會所增設門禁系統、監控、泳池、供水、電梯、通風、公共照明、後勤辦公室、1樓大堂、6樓高爾夫球場、會議室、會所、公共走廊、公寓客房浴室、閉門器、空調出風口等升級改造工程，以及白馬大廈四樓公共區域形象提升工程，上海越秀大廈公共區域衛生間、茶水間裝修改造及屋頂防水改造等提升工程，投入費用達二千多萬元人民幣，持續提升項目的營運效率和營商環境。

二〇一八年，管理人仍將計劃投入多項關於國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈及越秀大廈等的資本性改造工程項目，繼續提升各項目的營運效率和營商環境。

### **持續優化債務結構，主動管理外匯風險**

二〇一七年末，金融機構借款餘額約人民幣127億元，較年初增加約人民幣8億元，主要由收購武漢項目融資增加所致。管理人通過有效的融資置換措施，優化融資結構，降低融資成本。二〇一七年末基金融資平均成本率為3.16%，比年初3.29%下降0.13個百分點。外匯管理方面，全年累計匯兌收益5.43億元，對沖產品公允價值虧損2.58億元，全年匯兌淨收益約2.85億元。

## 財務回顧

## 財務業績

越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一六年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	增加／(減少)
收入總額	<b>1,853,899</b>	1,837,579	0.9%
酒店及服務式公寓直接開支	<b>(311,233)</b>	(293,317)	6.1%
租賃代理費用	<b>(40,471)</b>	(40,977)	(1.2)%
物業相關稅項(附註1)	<b>(177,669)</b>	(221,873)	(19.9)%
其他物業開支(附註2)	<b>(10,422)</b>	(13,308)	(21.7)%
物業經營開支總額	<b>(539,795)</b>	(569,475)	(5.2)%
物業收入淨額	<b>1,314,104</b>	1,268,104	3.6%
預提稅項	<b>(56,581)</b>	(80,501)	(29.7)%
折舊及攤銷	<b>(145,776)</b>	(156,878)	(7.1)%
管理人費用	<b>(133,836)</b>	(129,907)	3.0%
信託人費用	<b>(10,230)</b>	(9,186)	11.4%
其他信託開支(附註3)	<b>(22,445)</b>	(9,297)	141.4%
非物業開支總額	<b>(368,868)</b>	(385,769)	(4.4)%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	<b>945,236</b>	882,335	7.1%
財務收入	<b>573,528</b>	26,243	2,085.5%
融資開支	<b>(366,986)</b>	(938,299)	(60.9)%
除稅前(虧損)／溢利	<b>1,151,776</b>	(29,721)	3,975.3%
所得稅開支	<b>(277,544)</b>	(285,183)	(2.7)%
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	<b>874,232</b>	(314,904)	377.6%
投資物業之公平值收益	<b>885,792</b>	952,422	(7.0)%
與交易有關的開支	<b>(64,921)</b>	—	不適用
金融衍生工具的公平值(虧損)／收益	<b>(258,008)</b>	74,626	445.7%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	<b>1,437,095</b>	712,144	101.8%

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1,853,899,000元(二〇一六年：人民幣1,837,579,000元)及人民幣1,314,104,000元(二〇一六年：人民幣1,268,104,000元)，較二〇一六年分別增加約0.9%及3.6%。

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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
寫字樓	<b>824,005</b>	815,300
批發	<b>366,130</b>	401,752
零售商場	<b>136,511</b>	136,606
酒店及服務式公寓	<b>527,253</b>	483,921
總計	<b>1,853,899</b>	1,837,579

物業收入淨額約人民幣1,314,104,000元(二〇一六年：人民幣1,268,104,000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70.9%，下表載列物業收入淨額的分析：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
寫字樓	<b>695,834</b>	667,423
批發	<b>307,780</b>	329,879
零售商場	<b>114,852</b>	112,494
酒店及服務式公寓	<b>195,638</b>	158,308
總計	<b>1,314,104</b>	1,268,104

自「營改增」實施後，由於增值稅價稅分離核算方式導致報表層面收入下降，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。同時由於國金中心商場業態結構的調整，在二〇一七年上半年，產生一次性非現金流租金減少，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311,233,000元，較二〇一六年上升6.1%，主要由於酒店及服務式公寓出租率及租金收入上升。

租賃代理費用較二〇一六年下降約1.2%。主要由於白馬大廈經營收入下降。

物業相關稅項較二〇一六年下降約19.9%。主要由於營業稅改增值稅後，自二〇一六年五月一日起，營業稅無需繳納及白馬大廈經營收入下降。



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3.0%。信託人費用因總資產增加而增加約11.4%。

在報告年度人民幣兌港元及美元匯率上升，因此港元和美元銀行借款及美元有擔保票據產生匯兌收益約人民幣542,552,000元(二〇一六年：人民幣匯兌虧損544,074,000元)。剔除此調整因素，在報告年度發生融資成本約為人民幣366,987,000元(二〇一六年：人民幣379,031,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣1,437,095,000元(二〇一六年：人民幣712,144,000元)，上升101.8%，主要原因是二〇一七年報告年度錄得匯兌收益所致。

### 資產淨值

於二〇一七年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣4.75元(二〇一六年：人民幣4.63元)，增加約2.6%。

### 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。

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金向越秀地產的全資附屬公司發行66,000,000個基金單位，遞延基金單位餘額約為602,401,000個基金單位

### 已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一七年三月十日及二〇一七年八月二十四日以每個基金單位4.624港元及5.037港元分別發行14,401,158及12,104,254個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇一七年十二月三十一日，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66,000,000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。

截至於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行3,014,285,896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5.30港元，最低為4.08港元。於報告年度內的每日交投量平均約5,676,000個基金單位(二〇一六年：4,350,650個基金單位)。

基金單位於二〇一七年十二月三十一日的收市價為5.12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：

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一六年 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	<b>3,021,280</b>	4,165,500
以港元結算	<b>5,569,459</b>	3,370,740
以美元結算	<b>4,140,034</b>	4,388,746
總銀行借貸及票據	<b>12,730,773</b>	11,924,986
賬齡分析		
一年內	<b>4,408,474</b>	1,503,357
二至五年	<b>6,643,219</b>	8,408,329
超過五年	<b>1,679,080</b>	2,013,300
於資產負債表日，銀行借貸及票據的年利率		
人民幣	<b>4.31%</b>	4.34%
港元	<b>2.47%</b>	2.52%
美元	<b>3.26%</b>	2.90%

二〇一七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) 於二〇一六年九月二日，全數1.77億美元銀行貸款以加蓋期權貨幣掉期鎖定對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險；
- (二) 自二〇一六年十二月至二〇一七年六月，全數港元23億銀行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。
- (三) 於二〇一七年五月越秀房產基金向若干銀行借入港元29.5億貸款，以歸還到期港元貸款。

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值負債約人民幣183,381,000元。

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣12,730,773,000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36.7%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一七年十二月三十一日，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19,926,920,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約56.4%。

## 現金狀況

越秀房產基金於二〇一七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1,330,606,000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，越秀房產基金以經調整最終收購價為人民幣2,009,508,000收購武漢項目，其總建築面積約為248,000平方米。詳情請參閱二〇一七年十一月十五日的通函和二〇一七年十二月二十一日和二〇一八年二月十三日的公佈。

## 越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)、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10,840,000元、人民幣10,964,000元及人民幣18,667,000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

於二〇一七年十二月三十一日，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 685 和 134 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二〇一八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二〇一八年五月十七日召開。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

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
收益	5	<b>1,853,899</b>	1,837,579
經營開支，淨值	6	<b>(973,584)</b>	(955,244)
投資物業的公平值收益	15	<b>885,792</b>	952,422
衍生金融工具的公平值(虧損)/收益	20	<b>(258,008)</b>	74,626
財務收入	9	<b>573,527</b>	26,243
融資開支	10	<b>(366,987)</b>	(938,299)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		<b>1,714,639</b>	997,327
所得稅開支	11	<b>(277,544)</b>	(285,183)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		<b>1,437,095</b>	712,144
與基金單位持有人交易	28	<b>(1,511,377)</b>	(775,488)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		<b>(74,282)</b>	(63,344)
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		<b>114,231</b>	98,182
— 稅項		<b>(31,993)</b>	(27,498)
年內其他全面收入，扣除稅項		<b>82,238</b>	70,684
年內全面收入總額		<b>7,956</b>	7,340

## 綜合全面收益表

截至二〇一七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
截至二〇一七年十二月三十一日止年度					
溢利/(虧損)	<b>1,429,996</b>	<b>(1,511,377)</b>	<b>(81,381)</b>	<b>7,099</b>	<b>(74,282)</b>
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	<b>81,381</b>	—	<b>81,381</b>	<b>857</b>	<b>82,238</b>
截至二〇一七年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	<b>1,511,377</b>	<b>(1,511,377)</b>	—	<b>7,956</b>	<b>7,956</b>

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的首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充契約及二〇一二年七月二十五日訂立的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。
- (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

於二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>2,451,081</b>	2,413,699
土地使用權	14	<b>1,429,254</b>	1,478,539
投資物業	15	<b>28,706,000</b>	24,197,500
遞延資產	17	<b>224,343</b>	219,913
商譽	18	<b>845,325</b>	824,459
衍生金融工具	20	—	74,626
		<b>33,656,003</b>	29,208,736
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>3,127</b>	4,337
貿易應收款項	21	<b>19,746</b>	14,865
應收關聯方款項	31	<b>266,357</b>	131,351
預付款項、按金及其他應收款項	22	<b>59,885</b>	41,574
補貼款項資產	19	—	17,184
短期銀行存款	23	<b>26,702</b>	22,400
現金及現金等價物	23	<b>1,303,904</b>	1,180,828
		<b>1,679,721</b>	1,412,539
<b>資產總額</b>		<b>35,335,724</b>	30,621,275
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	25	<b>17,611</b>	15,276
租金按金(即期部份)	26	<b>151,145</b>	106,676
預收款項	26	<b>76,743</b>	71,366
應計費用及其他應付款項	26	<b>1,158,000</b>	658,019
應付關聯方款項	31	<b>887,404</b>	83,441
衍生金融工具	20	<b>46,457</b>	—
借貸	27	<b>4,408,474</b>	1,503,357
應付稅項		<b>89,646</b>	10,421
		<b>6,835,480</b>	2,448,556
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
租金按金(非即期部份)	26	<b>201,109</b>	213,109
預收款項	26	<b>2,798</b>	12,233
借貸	27	<b>8,322,299</b>	10,421,629
遞延稅項負債	24	<b>4,428,310</b>	3,891,364
衍生金融工具	20	<b>136,924</b>	—
		<b>13,091,440</b>	14,538,335

## 綜合資產負債表

於二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>19,926,920</b>	16,986,891
基金單位持有人應佔資產淨值	28	<b>14,321,384</b>	13,534,400
<b>負債總額</b>		<b>34,248,304</b>	30,521,291
<b>資產淨值</b>		<b>1,087,420</b>	99,984
<b>權益</b>			
重估儲備		<b>455,212</b>	373,831
保留盈利		<b>(455,212)</b>	(373,831)
非控股權益		<b>1,087,420</b>	99,984
<b>總權益</b>		<b>1,087,420</b>	99,984
已發行基金單位數目(千個)	28	<b>3,014,285</b>	2,921,780
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 <b>4.75</b> 元	人民幣4.63元



# 分派聲明

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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		<b>1,429,996</b>	705,540
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		<b>(885,792)</b>	(952,422)
— 衍生金融工具的公平值收益		—	(74,626)
— 融資業務的匯兌收益		<b>(542,552)</b>	—
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		<b>165,083</b>	190,184
— 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		<b>(296,173)</b>	(271,081)
<b>可分派(虧損)總額</b>		<b>(129,438)</b>	(402,405)
<b>額外項目 (ii)</b>			
— 根據補貼款項契諾的已收及/或可收回現金		—	52,626
— 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		<b>296,173</b>	271,081
— 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		<b>145,777</b>	156,878
— 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		<b>83,871</b>	76,848
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		<b>107,069</b>	110,421
— 補貼款項資產利息收入及公平值虧損		—	15,194
— 衍生金融工具的公平值虧損		<b>258,008</b>	—
— 融資業務的匯兌虧損		—	544,074
— 就收購附屬公司產生的開支		<b>64,921</b>	—
<b>計算額外項目後可分派收入</b>		<b>826,381</b>	824,717
於一月一日可分派的款項		<b>440,245</b>	362,749
年內已付分派 (iii)	28	<b>(835,499)</b>	(747,221)
<b>已公佈末期分派</b>		<b>431,127</b>	440,245
<b>已公佈每基金單位分派 (iv)</b>		人民幣 <b>0.1430</b> 元	人民幣0.1506元

# 分派聲明

截至二〇一七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。截至二〇一七年十二月三十一日，將分派就收購附屬公司產生的大部分開支人民幣64,921,000元。
- (iii) 於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每個基金單位人民幣0.1506元(折合為0.1699港元)及於二〇一七年一月一日至二〇一七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0.1566港元)，合共人民幣835,499,000元(二〇一七年：人民幣747,221,000元)已分別於二〇一七年五月十六日及二〇一七年十月二十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一八年二月十三日管理人董事會宣派由二〇一七年七月一日至二〇一七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0.1430元(折合為0.1775港元，分派總額為人民幣431,127,000元(折合為535,140,000港元))。

# 基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一七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	保留盈利 重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
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
於二〇一七年一月一日	<b>13,534,400</b>	<b>(373,831)</b>	<b>373,831</b>	<b>99,984</b>	<b>13,634,384</b>
發行基金單位	<b>111,106</b>	—	—	—	<b>111,106</b>
收購一家附屬公司(附註30)	—	—	—	<b>979,480</b>	<b>949,480</b>
截至二〇一七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	<b>1,511,377</b>	—	—	—	<b>1,511,377</b>
— 股權持有人	—	<b>(81,381)</b>	—	<b>7,099</b>	<b>(74,282)</b>
向基金單位持有人支付分派	<b>(835,499)</b>	—	—	—	<b>(835,499)</b>
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	<b>81,381</b>	<b>857</b>	<b>82,238</b>
於二〇一七年十二月三十一日	<b>14,321,384</b>	<b>(455,212)</b>	<b>455,212</b>	<b>1,087,420</b>	<b>15,408,804</b>

# 綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
經營所得現金	29	<b>986,508</b>	1,182,902
已付利息		<b>(345,525)</b>	(355,004)
已付企業所得稅		<b>(35,625)</b>	(24,935)
已收補貼款項		<b>17,184</b>	64,173
經營業務所產生現金淨額		<b>622,542</b>	867,136
<b>投資業務所得現金流量</b>			
增添投資物業		<b>(35,708)</b>	(51,078)
增添物業、廠房及設備		<b>(19,107)</b>	(10,657)
已收利息		<b>30,975</b>	26,243
原到期日三個月以上的短期銀行存款(增加)/減少		<b>(4,302)</b>	34,869
收購附屬公司，已扣除所收現金	30	<b>(963,062)</b>	—
投資業務所使用現金淨額		<b>(991,204)</b>	(623)
<b>融資業務所得現金流量</b>			
已付分派		<b>(835,499)</b>	(747,221)
借貸所得款項，扣除交易成本		<b>3,777,732</b>	6,075,015
償還銀行借貸		<b>(2,450,495)</b>	(5,696,075)
融資業務(所使用)/所產生現金淨額		<b>491,738</b>	(368,281)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		<b>123,076</b>	498,232
於年初的現金及現金等價物		<b>1,180,828</b>	682,596
於年終的現金及現金等價物	23	<b>1,303,904</b>	1,180,828

# 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、酒店及服務式公寓和衍生金融工具作出調整。

編製符合香港財務報告準則的綜合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。

於二〇一七年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣5,155,759,000元(二〇一六年：人民幣1,036,017,000元)，主要因為人民幣4,408,474,000元的銀行借貸於結算日後十二個月內到期及收購位於武漢的一家子公司，其經營商業發展、商場及若干車位，總稱(「武漢物業」)，所產生的人民幣803,803,000元遞延負債所致。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，能夠為銀行借貸及遞延負債再融資。經計及銀行借貸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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 於截至二〇一七年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

		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
2014 年至 2016 年周期之香港財務 報告準則年度改進：香港財務報告準則 第 12 號的修定	於其它企業的披露	二〇一七年一月一日

採納此等新訂及經修訂的準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

#### (ii) 已頒佈但尚未於截至二〇一七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訂及經修訂準則：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第 40 號的修訂	轉讓投資物業	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號和 香港會計準則第 28 號的修訂	2014 年至 2016 年周期之 香港財務報告準則年度改進	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 2 號的修訂	以股份為基礎的付款交易之 分類及計量	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 4 號的修訂	與香港財務報告準則第 4 號保險 合約一併應用香港財務報告準則 第 9 號金融工	二〇一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會第 22 號)	外幣交易及預付代價	二〇一八年一月一日
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	二〇一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會第 23 號)	所得稅處理的不確定性	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 17 號和 香港會計準則第 28 號的修訂	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。

## 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二〇一七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、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公平值。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，可按公平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平值計量，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，按收購日期的公平值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公平值計量。被視為資產或負債的或有對價公平值的其後變動，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值，超過購入可辨識淨資產公平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值，則將該數額直接在損益中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

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。

### (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。結算此等交易產生的匯兌收益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收益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。



## 2 重大會計政策概要(續)

### (e) 物業、廠房及設備(續)

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

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

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

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報告期末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。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，投資性物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平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，

## 2 重大會計政策概要(續)

### (f) 投資物業(續)

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，繼續以公平值計算，其公平值的變化將記錄在利潤表。

### (g) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，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往的權益在收購日的公平值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公平值的數額。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (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，減銷售費用。

### (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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (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。

### (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；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當作出撥備。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報告期末後最少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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (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，但與於其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益中確認。

#### (i) 當期所得稅

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

#### (ii) 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

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

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

#### (iii) 抵銷

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### (u) 收益確認

收益按本集團日常業務活動過程中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。

### (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。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (w) 僱員福利(續)

#### (ii) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b) 當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要

約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

## 3 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

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

越秀房產基金管理人負責確定及評估財務風險。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主要以港元(「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。

若二〇一七年及二〇一六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，則截至二〇一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會主要由於換算以港元及美元計值的現金及現金等價物、短期銀行存款及借貸產生匯兌虧損／收益而減少／增加約人民幣511,282,000元(二〇一六年：人民幣411,199,000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。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

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。截至二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團並無就浮動利率獲得的借貸訂立任何掉期。於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，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主要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124,291,000元(二〇一六年：人民幣117,225,000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。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
<b>交易對方</b>		
香港上海滙豐銀行有限公司	<b>62,802</b>	19,096
中國銀行	<b>511,447</b>	911,462
星展銀行有限公司，香港分行	<b>273,197</b>	253,367
中國建設銀行	<b>342,467</b>	10,178
其他銀行	<b>140,246</b>	8,678
短期銀行存款及現金及現金等價物	<b>1,330,159</b>	1,202,781

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。



### 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。於二〇一七年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣1,330,606,000元(二〇一六年：人民幣1,203,228,000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
於二〇一七年十二月三十一日					
租金按金	151,145	101,493	98,464	19,068	370,170
貿易應付款項	17,611	—	—	—	17,611
應計費用及其他應付款項	1,158,000	—	—	—	1,158,000
應付關連公司款項	887,404	—	—	—	887,404
銀行借貸					
— 須予償還本金	2,123,815	2,175,877	4,467,342	1,679,080	10,446,114
— 應付利息	202,909	152,798	383,892	154,651	894,250
其他借貸					
— 須予償還本金	2,284,659	—	—	—	2,284,659
— 應付利息	29,510	—	—	—	29,510
衍生金融工具	46,457	136,924	—	—	183,381
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

#### (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。

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理(續)

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。

本集團於二〇一七年的策略自二〇一六年起不變，仍維持資產負債比率不超逾45%。於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
借貸總額(附註27)	<b>12,730,773</b>	11,924,986
資產總額	<b>35,335,724</b>	30,621,275
資產負債比率	<b>36%</b>	39%

資產負債比率於二〇一七年下降至36%(二〇一六年：39%)主要由於年內資產值上升。

#### (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。

#### 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)。

## 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、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
截至二〇一七年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	527,253	824,005	502,641	1,853,899
分部業績	51,017	1,556,271	446,832	2,054,120
折舊及攤銷	144,621	1,156	—	145,777
投資物業的公平值收益	—	861,592	24,200	885,792
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
於二〇一七年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,512,532	20,056,202	9,799,923	34,368,657
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	16,310,926	9,085,308	29,778,779

## 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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
分部業績	<b>2,056,120</b>	2,063,648
衍生金融工具的公平值收益	<b>(258,008)</b>	74,626
未分配經營成本(附註)	<b>(290,013)</b>	(228,891)
經營溢利	<b>1,508,099</b>	1,909,383
財務收入	<b>573,527</b>	26,243
融資開支	<b>(366,987)</b>	(938,299)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<b>1,714,639</b>	997,327

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	<b>34,368,657</b>	29,778,779
公司資產	<b>967,067</b>	842,496
總資產	<b>35,335,724</b>	30,621,275

5 收益及分部信息(續)

	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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
中國	<b>1,853,899</b>	1,837,579	<b>34,368,657</b>	29,778,779
未分配資產			<b>967,067</b>	842,496
			<b>35,335,724</b>	30,621,275

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	<b>299,705</b>	273,565
餐飲	<b>209,535</b>	195,694
物業租賃	<b>1,326,647</b>	1,353,658
其他	<b>18,012</b>	14,662
	<b>1,853,899</b>	1,837,579

6 按性質分類的開支，淨額

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
物業管理費(i)	<b>40,471</b>	40,977
僱員福利開支(附註7)	<b>120,307</b>	111,992
房產稅	<b>164,877</b>	174,348
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	<b>10,792</b>	44,876
預提稅項(ii)	<b>56,581</b>	80,501
物業、設備及廠房的折舊(附註13)	<b>96,492</b>	107,593
土地使用權攤銷(附註14)	<b>49,285</b>	49,285
營運中已售或消耗的存貨成本	<b>61,612</b>	50,536
其他酒店及服務式公寓的直接開支	<b>129,314</b>	130,789
管理人費用(附註8)	<b>133,836</b>	129,907
信託人費用	<b>10,230</b>	9,186
估值費用	<b>1,193</b>	1,000
法律及專業費用	<b>65,589</b>	8,680
核數師酬金	<b>3,000</b>	3,055
銀行費用	<b>1,390</b>	708
因經營活動產生的匯兌虧損／(收益)	<b>8,395</b>	(9,619)
其他	<b>20,220</b>	21,430
<b>總經營開支，淨額</b>	<b>973,584</b>	955,244

附註：

- (i) 本集團獲三名租賃代理(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。
- (ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按 10% 稅率計算。

## 7 僱員福利開支

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	<b>78,928</b>	77,316
退休金成本	<b>4,533</b>	4,303
醫療福利成本	<b>3,155</b>	3,340
社會保障成本	<b>5,301</b>	5,101
員工福利	<b>28,390</b>	21,932
	<b>120,307</b>	111,992

### 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%的服務費用及任何對外收購物業款項的1%作為交易費(定義見信託契約)的總和。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	<b>107,069</b>	110,421
以現金的形式	<b>26,767</b>	19,486
	<b>133,836</b>	129,907

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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<b>9,489</b>	10,445
關連公司利息收入	<b>21,486</b>	15,798
融資業務的匯兌收益	<b>542,552</b>	—
	<b>573,527</b>	26,243

## 10 融資開支

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	<b>272,052</b>	283,221
其他借貸利息開支	<b>73,473</b>	71,783
對關聯方的利息開支	<b>360</b>	—
借貸的交易開支攤銷	<b>21,102</b>	24,027
補貼款項資產的公平值虧損(附註 19)	—	15,194
融資業務的匯兌虧損	—	544,074
	<b>366,987</b>	938,299

## 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。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>42,742</b>	32,287
— 往年度撥備差額	—	220
遞延所得稅(附註 24)	<b>234,802</b>	252,676
	<b>277,544</b>	285,183

## 11 所得稅開支(續)

本集團就除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利的稅項，不同於使用中國企業所得稅稅率而將產生的理論稅額，載列如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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	<b>1,714,639</b>	997,327
按國內稅率—25%—計算的稅項	<b>428,660</b>	249,332
無須課稅的收益	<b>(349,448)</b>	(235,945)
不可扣稅的開支	<b>170,352</b>	233,189
往年度撥備差額	—	220
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	<b>27,980</b>	38,387
	<b>277,544</b>	285,183

## 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。

	二〇一七年	二〇一六年
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)	<b>1,429,996</b>	705,540
已發行基金單位加權平均數(千股)	<b>2,937,991</b>	2,854,211
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<b>0.49</b>	0.25

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

(b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的稀釋盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數計算(假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換)。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。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二〇一七年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一七年	二〇一六年
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)	<b>1,429,996</b>	705,540
已發行基金單位的加權平均數(千股)	<b>2,937,991</b>	2,854,211
遞延基金單位調整(千股)	<b>602,401</b>	668,401
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	<b>10,338</b>	13,761
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)	<b>3,550,730</b>	3,536,373
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	<b>0.40</b>	0.20

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
於二〇一六年一月一日				
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
截至二〇一七年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	<b>2,411,999</b>	<b>65</b>	<b>1,635</b>	<b>2,413,699</b>
添置	<b>19,106</b>	<b>1</b>	—	<b>19,107</b>
折舊(附註6)	<b>(95,336)</b>	<b>(13)</b>	<b>(1,143)</b>	<b>(96,492)</b>
收購一家附屬公司(附註30)	—	<b>390</b>	<b>146</b>	<b>536</b>
重估公平值收益	<b>114,231</b>	—	—	<b>114,231</b>
年終賬面淨值	<b>2,450,000</b>	<b>443</b>	<b>638</b>	<b>2,451,081</b>
於二〇一七年十二月三十一日				
成本	<b>2,324,914</b>	<b>13,083</b>	<b>9,649</b>	<b>2,347,646</b>
累計折舊	<b>(513,881)</b>	<b>(12,640)</b>	<b>(9,011)</b>	<b>(535,532)</b>
重估公平值收益	<b>638,967</b>	—	—	<b>638,967</b>
賬面淨值	<b>2,450,000</b>	<b>443</b>	<b>638</b>	<b>2,451,081</b>

### 13 物業、廠房及設備(續)

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1,811,033,000元(二〇一六年：人民幣1,887,263,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇一七年十二月三十一日，賬面總額為人民幣2,171,000,000元(二〇一六年：人民幣2,138,000,000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)。

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年初結餘	<b>2,411,999</b>	2,409,000
添置	<b>19,106</b>	10,657
折舊	<b>(95,336)</b>	(105,840)
於儲備確認的未實現收益	<b>114,231</b>	98,182
年終結餘	<b>2,450,000</b>	2,411,999
於年終計入其他全面收入的本年度未實現收益	<b>114,231</b>	98,182

#### 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。於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司(均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

## 13 物業、廠房及設備(續)

### 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。

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，建築成本越高，公平值越高。

二〇一七年及二〇一六年的貼現率分別由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及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)的近期出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

### 13 物業、廠房及設備(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一六年十二月三十一日

	折舊重置成本法		
	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%)
酒店	14,000	5	5
服務式公寓	11,300	5	5

於二〇一七年十二月三十一日

	折舊重置成本法		
	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%)
酒店	<b>15,200</b>	<b>4.75</b>	<b>6</b>
服務式公寓	<b>12,300</b>	<b>4.75</b>	<b>6</b>

### 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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>1,478,539</b>	1,527,824
攤銷(附註6)	<b>(49,285)</b>	(49,285)
於十二月三十一日	<b>1,429,254</b>	1,478,539

本集團按賬面淨值列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一六年 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	<b>1,429,254</b>	1,478,539

於二〇一七年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣2,200,000,000元(二〇一六年：人民幣2,048,000,000元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇一七年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣1,343,000,000元(二〇一六年：人民幣1,393,000,000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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>24,197,500</b>	23,194,000
年內添置	<b>35,708</b>	51,078
收購附屬公司(附註30)	<b>3,587,000</b>	—
年內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	<b>885,792</b>	952,422
於十二月三十一日	<b>28,706,000</b>	24,197,500
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」	<b>885,792</b>	952,422

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208,594,000元(二〇一六年：人民幣223,337,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣3,072,000元(二〇一六年：人民幣2,919,000元)。

越秀房產基金於二〇一七年十二月二十一日收購武漢物業。根據房託基金守則，越秀房產基金於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

於二〇一七年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣3,471,000,000元(二〇一六年：人民幣3,317,000,000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。分別於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及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。



## 15 投資物業(續)

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

二〇一七年及二〇一六年的資本化比率及貼現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及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。

## 15 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數(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%

於二〇一七年十二月三十一日

	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	<b>96至312</b>	<b>4.00%至7.25%</b>
批發及購物中心	<b>83至1,335</b>	<b>4.00%至7.75%</b>

貼現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

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%

於二〇一七年十二月三十一日

	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	<b>96至312</b>	<b>6.50%至8.50%</b>	<b>39.80%至100%</b>
批發及購物中心	<b>83至1,335</b>	<b>6.75%至8.75%</b>	<b>78.90%至100%</b>

## 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%
Yuxiu 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%
Yuxiu 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%

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%
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%

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%
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	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	香港，有限公司	於香港進行投資控股	257,614,000股 普通股 257,614,000港元	100%
富成管理有限公司 <sup>1</sup>	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	100%

## 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)
Sure Win International Holding Limited <sup>1</sup>	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股面值1港元的普通股	100%
武漢越秀地產開發有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	在中國出租商業物業	人民幣2,200,000,000元 註冊資本	67%
Yuexiu REIT 2017 Company Limited <sup>2</sup>	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	100%

<sup>1</sup> 該等附屬公司於截至二〇一七年十二月三十一日止年度收購。

<sup>2</sup> 該附屬公司於截至二〇一七年十二月三十一日止年度註冊成立。

附註：

控股公司2005、控REIT 2012、REIT 2013、MTN、REIT 2017及金都發展有限公司的股份由越秀房產基金直接持有，而所有其他附屬公司的股份則由越秀房產基金間接持有。

## 17 遞延資產

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

## 18 商譽

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日		
成本	<b>824,459</b>	824,459
累計減值	—	—
賬面淨值	<b>824,459</b>	824,459
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	<b>824,459</b>	824,459
收購附屬公司(附註30)	<b>20,866</b>	—
賬面淨值	<b>845,325</b>	824,459
於十二月三十一日		
成本	<b>845,325</b>	824,459
累計減值	—	—
賬面淨值	<b>845,325</b>	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：

	二〇一七年	二〇一六年
年增長率	<b>3.00% - 5.50%</b>	4.00% - 5.50%
年貼現率	<b>7.75% - 8.50%</b>	8.50% - 8.75%

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。

## 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。

年內本集團收取最終補貼款項人民幣 17,184,000 元。

## 20 衍生金融工具

	二〇一七年 千人民幣	二〇一六年 千人民幣
非流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	—	74,626
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	<b>136,924</b>	—
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	<b>46,457</b>	—

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。

於二〇一七年十二月三十一日，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 2,300,000,000 港元(二〇一六年：177,000,000 美元及 1,000,000,000 港元)。

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。



## 21 貿易應收款項

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
貿易應收款項	<b>19,746</b>	14,865

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以發票日分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
0至30天	<b>16,293</b>	11,566
31至90天	<b>3,040</b>	3,196
91至180天	<b>413</b>	103
	<b>19,746</b>	14,865

於二〇一七年十二月三十一日，約人民幣 19,333,000元(二〇一六年：人民幣 14,865,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一七年十二月三十一日，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租金按金預付營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。

## 23 短期銀行存款及現金及現金等價物

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行及庫存現金	<b>1,299,718</b>	1,162,327
原到期日為三個月以內短期銀行存款	<b>4,186</b>	18,501
現金及現金等價物	<b>1,303,904</b>	1,180,828
原到期日三個月以上的短期銀行存款	<b>26,702</b>	22,400
總計	<b>1,330,606</b>	1,203,228
信貸風險的最大敞口	<b>1,330,159</b>	1,202,781

於二〇一七年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣1,086,661,000元(二〇一六年：人民幣999,684,000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違約率的過往資料評估。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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
港元	<b>204,766</b>	143,895
人民幣	<b>1,099,367</b>	1,000,130
美元	<b>26,473</b>	59,203
	<b>1,330,606</b>	1,203,228

## 24 遞延稅項負債

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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	<b>4,428,310</b>	3,891,364

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年初	<b>3,891,364</b>	3,611,190
於損益中扣除的遞延稅項(附註 11)	<b>234,802</b>	252,676
於儲備扣除的遞延稅項	<b>31,993</b>	27,498
收購附屬公司(附註 30)	<b>270,151</b>	—
年終	<b>4,428,310</b>	3,891,364

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
二〇一七年一月一日	<b>113,889</b>
計入損益	<b>26,040</b>
收購附屬公司(附註 30)	<b>14,500</b>
二〇一七年十二月三十一日	<b>154,429</b>

## 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
截至二〇一七年十二月三十一日止年度				
於二〇一七年一月一日	<b>3,097,222</b>	<b>438,268</b>	<b>469,763</b>	<b>4,005,253</b>
於損益扣除/(計入)	<b>165,083</b>	<b>26,634</b>	<b>69,125</b>	<b>260,842</b>
於儲備扣除	<b>31,993</b>	—	—	<b>31,993</b>
收購附屬公司(附註30)	<b>257,976</b>	<b>20,742</b>	<b>5,933</b>	<b>284,651</b>
於二〇一七年十二月三十一日	<b>3,552,274</b>	<b>485,644</b>	<b>544,821</b>	<b>4,582,739</b>

於二〇一七年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一六年：無)。

## 25 貿易應付款項

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
貿易應付款項	<b>17,611</b>	15,276

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

## 25 貿易應付款項(續)

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
0至30天	<b>10,394</b>	10,656
31至90天	<b>4,473</b>	2,901
91至180天	<b>2,744</b>	1,719
	<b>17,611</b>	15,276

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

## 26 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	<b>151,145</b>	106,676
非即期部分	<b>201,109</b>	213,109
	<b>352,254</b>	319,785
預收款項		
即期部分	<b>76,743</b>	71,366
非即期部分	<b>2,798</b>	12,233
	<b>79,541</b>	83,599
應繳房產稅	<b>13,509</b>	16,550
應繳預扣稅撥備	<b>11,697</b>	13,816
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	<b>11,272</b>	14,147
應付工程款	<b>943,171</b>	497,148
經營開支的應計費用	<b>178,351</b>	116,358
應計費用及其他應付款項	<b>1,158,000</b>	658,019
	<b>1,589,795</b>	1,061,403

## 26 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項(續)

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。

本集團大部分的租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項乃以人民幣計值。

## 27 借貸

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
長期借貸的即期部分		
銀行借貸，有抵押	<b>268,440</b>	268,440
銀行借貸，無抵押	<b>1,855,375</b>	1,234,917
其他借貸，無抵押(附註b)	<b>2,284,659</b>	—
	<b>4,408,474</b>	1,503,357
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	<b>3,021,280</b>	3,355,500
— 無抵押	<b>7,424,834</b>	6,149,876
其他借貸，無抵押(附註b)	<b>2,284,659</b>	2,419,610
	<b>12,730,773</b>	11,924,986
減：長期借貸的即期部分	<b>(4,408,474)</b>	(1,503,357)
長期借貸總額	<b>8,322,299</b>	10,421,629
分析為：		
無抵押	<b>9,709,493</b>	8,569,486
有抵押	<b>3,021,280</b>	3,355,500
	<b>12,730,773</b>	11,924,986

附註a：

以賬面值人民幣71.07億元(二〇一六年：人民幣68.48億元)的部分國金中心資產作抵押借入的銀團及委托貸款總額為人民幣30.21億元。

## 27 借貸(續)

本集團借貸的還款期如下：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
一年以內	<b>4,408,474</b>	1,503,357
一年至五年	<b>6,643,219</b>	8,408,329
五年以上	<b>1,679,080</b>	2,013,300

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	二〇一七年	二〇一六年
人民幣	<b>4.31%</b>	4.34%
港元	<b>2.47%</b>	2.52%
美元	<b>3.26%</b>	2.90%

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。

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
人民幣	<b>3,021,280</b>	4,165,500
港元	<b>5,569,459</b>	3,370,740
美元	<b>4,140,034</b>	4,388,746
	<b>12,730,773</b>	11,924,986

於二〇一七年十二月三十一日，本集團沒有未動用的銀行借貸額度(二〇一六年：無)。

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」)。所有美元債券於二〇一七年十二月三十一日仍未被贖回。

## 28 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>13,534,400</b>	13,400,472
發行基金單位	<b>111,106</b>	105,661
自綜合全面收益表內轉撥	<b>1,511,377</b>	775,488
年內已支付的分派	<b>(835,499)</b>	(747,221)
於十二月三十一日	<b>14,321,384</b>	13,534,400

現有基金單位的變動如下：

已發行基金單位('000個)	二〇一七年	二〇一六年
於一月一日	<b>2,921,780</b>	2,828,887
年內已發行基金單位(附註a)	<b>26,505</b>	28,014
年內已發行遞延基金單位(附註b)	<b>66,000</b>	64,879
於十二月三十一日	<b>3,014,285</b>	2,921,780

附註a：

於二〇一七年，26,505,412個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一六年：28,014,000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，越秀房產基金將自二〇一七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12個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，將限制為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的基金單位數量上限。於二〇一七年發行66,000,000個基金單位，於二〇一七年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為602,401,000個(二〇一六年十二月三十一日：668,401,000個)。



## 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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利	<b>1,714,639</b>	997,327
已就下列各項作出調整：		
— 折舊開支	<b>96,492</b>	107,593
— 土地使用權攤銷	<b>49,285</b>	49,285
— 銀行借貸的交易成本攤銷	<b>21,102</b>	24,027
— 融資業務的外匯虧損	<b>(542,552)</b>	544,074
— 投資物業的公平值(收益)/虧損	<b>(885,792)</b>	(952,422)
— 衍生金融工具公平值(收益)/虧損	<b>258,008</b>	(74,626)
— 補貼款項資產的公平值(虧損)/收益	—	15,194
— 利息收入	<b>(30,975)</b>	(26,243)
— 利息開支	<b>345,885</b>	355,004
營運資本的變動：		
— 遞延資產	<b>11,741</b>	(32,501)
— 存貨	<b>1,210</b>	(96)
— 貿易應收款項	<b>8,916</b>	(1,697)
— 應收關聯方款項	<b>(135,006)</b>	160,821
— 預付款項、按金及其他應收款項	<b>(18,311)</b>	1,333
— 貿易應付款項	<b>1,099</b>	2,182
— 租金按金	<b>15,187</b>	16,783
— 預收款項	<b>(4,128)</b>	(6,086)
— 應計費用及其他應付款項	<b>79,908</b>	(5,565)
— 應付關聯方款項	<b>(200)</b>	8,515
營運產生的現金	<b>986,508</b>	1,182,902

(b) 重大非現金交易：

截至二〇一七年十二月三十一日止年度內，金額為人民幣 111,106,000 元(二〇一六年：人民幣 105,661,000 元)的 26,505,412 個基金單位(二〇一六年：28,014,000 個基金單位)獲發行以支付管理人費用。

## 30 業務合併

於二〇一七年七月十四日，本集團透過一家全資附屬公司與越秀地產的附屬公司城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建中國」)訂立買賣協議，以收購富成管理有限公司及其附屬公司、百勝國際集團有限公司及武漢越秀地產開發有限公司(下文統稱「富成集團」)。富成集團持有武漢物業 67% 權益。交易於二〇一七年十二月二十一日完成。

### 30 業務合併(續)

由收購日至二〇一七年十二月三十一日，交易並未對集團帶來重大財務影響。

假設富成集團由二〇一七年一月一日至二〇一七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51,000,000元以及除所得稅及與基金單位持有人交易後溢利人民幣3,000,000元。

下表概述就Fully Cheer集團支付的代價、購入資產及所承擔負債於收購日期的公平值和相關的商譽。

	二〇一七年 人民幣千元
<b>購買代價</b>	
於二〇一七年十二月二十一日	
— 現金	1,205,705
— 遞延付款	803,803
<b>總代價</b>	<b>2,009,508</b>
少數股東權益	979,480
收購淨資產的公平值(見以下列示)	<b>(2,968,122)</b>
<b>商譽</b>	<b>20,866</b>
	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	536
遞延資產(附註17)	16,171
投資物業	3,587,000
貿易應收款項及其他應收款項	13,797
現金及現金等價物	242,643
貿易應付款項	(1,236)
租金按金(即期部分)	(712)
預收款項	(70)
應計費用及其他應付款項	(530,090)
應付關聯方款項	(1,088)
應付稅項	(72,108)
租金按金(非即期部分)	(16,570)
遞延稅項負債(附註24)	(270,151)
<b>收購淨資產</b>	<b>2,968,122</b>

### 30 業務合併(續)

	二〇一七年 人民幣千元
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：	
以現金結算的購買代價	<b>1,255,705</b>
於所收購附屬公司的現金及現金等價物，扣除被收購公司的債務	<b>(292,643)</b>
收購的現金流出	<b>963,062</b>

收購相關成本人民幣64,921,000元已於截至二〇一七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。

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和上海以外地區，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。

### 31 資本承擔

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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	<b>65,465</b>	31,258

### 32 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：

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
一年內	<b>1,161,671</b>	1,179,765
一年以上及五年以內	<b>1,564,887</b>	1,623,765
五年以上	<b>176,550</b>	183,953
	<b>2,903,108</b>	2,987,483

### 33 淨負債對數表

	其他資產		融資業務的負債		總數 人民幣千元
	現金及現金 等價物 人民幣千元	短期銀行 存款 人民幣千元	借貸 一年內歸還 人民幣千元	借貸 一年後歸還 人民幣千元	
於二〇一七年一月一日					
淨其他資產	1,180,828	22,400	(1,503,357)	(10,421,629)	(10,721,758)
現金流	123,076	4,302	—	—	127,378
新銀行貸款	—	—	—	(3,777,732)	(3,777,732)
歸還銀行貸款	—	—	1,543,257	907,238	2,450,495
其他非現金	—	—	(4,448,374)	4,969,824	521,450
於二〇一七年十二月三十一日					
淨負債	1,303,904	26,702	(4,408,474)	(8,322,299)	(11,400,167)

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，二〇一八年二月十三日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 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