

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：405)

由



# 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

## 截至二〇一二年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(作為管理人，「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇一二年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一一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二〇一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一一年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一二年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一一年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少) 的百分比
收入總額(附註a)	712,201,000	522,286,000	36.4%
物業收入淨額	507,307,000	410,289,000	23.6%
除稅後溢利	687,802,000	1,337,275,000	(48.6)%
每個基金單位的盈利－基本	0.48	1.255	(61.8)%
物業組合估值	22,326,000,000	6,471,000,000	245.0%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 (包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)	4.57	4.78	(4.4)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 (包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值) －折合港元	5.63	5.90	(4.6)%
已發行基金單位	2,743,209,741 個 基金單位	1,065,972,687 個 基金單位	157.3%
借貸總額佔總資產的百分比(附註b)	33.6%	27%	7 百分點
總負債佔總資產的百分比(附註c)	49%	31%	18 百分點

分派			
分派總額(包括額外分派)	403,443,000	231,421,000	74.3%
每個基金單位的分派總額(港幣)	0.2649	0.2647	0.1%

附註a：自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

附註b：借貸總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算。

附註c：總負債按負債總額排除債務相關開支資本化及基金單位持有人應佔資產淨值計算。

## 分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。根據二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函(「通函」)披露管理人擬於二〇一二年至二〇一六年度越秀房產基金將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。

管理人議決就自二〇一二年七月一日至二〇一二年十二月三十一日期間(「二〇一二年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1037元約等於0.1282港元(二〇一一年：約人民幣0.1062元約等於0.1308港元)。惟此金額可被於二〇一三年一月一日至末期分派記錄日間發行的新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一二年十二月三十一日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

末期分派(當中包括二〇一二年六月三十日通函中提及的額外分派項目)連同越秀房產基金由二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日止六個月期間(「二〇一二年中期期間」)每個基金單位的中期分派約人民幣0.1114元約等於0.1367港元(二〇一一年：約人民幣0.1109元約等於0.1339港元)，即報告年度每個基金單位分派(不包括特別分派)約人民幣0.2151元約等於0.2649港元(二〇一一年：約人民幣0.2171元約等於0.2647港元)。另外，越秀房產基金於二〇一二年十一月六日向基金單位持有人派發了特別分派。越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)及其關聯人士已同意放棄彼等收取特別分派按比例部分的權利。每個單位基金的特別分派為0.0780港元。

越秀房產基金的目的是以物業的租金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七年，分派均不少於可分派收入總額的100%。

管理人認為，上述報告年度分派額(不包括特別分派)包括除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利／虧損，及額外項目分派。額外項目分派總額為人民幣403,443,000元，其中部分是資本性質，實屬資本返還。資本性項目金額總數為人民幣358,160,000元。

二〇一二年每個基金單位的分派(不包括特別分派)為人民幣0.2151元，高於六月三十日通函中公佈的盈利預測結果人民幣0.2017元和九月二十七日公佈的最終融資結構下的盈利預測結果人民幣0.2063元。

管理人已按越秀房產基金的綜合除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利，並作出調整以撇銷計入有關年度或期間的合併綜合收益表中若干非現金調整的影響以計算可分派收入總額。同時亦按二〇一二年六月三十日通函中的分派政策建議的調整作出額外分派。

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

#### **分派率**

於報告年度每個基金單位分派(不包括特別分派)(「每個基金單位分派」)約為0.2649港元(二〇一一年：0.2647港元)。根據基金單位於二〇一二年十二月三十一日的收市價3.68港元(二〇一一年：3.43港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為7.2%(二〇一一年：7.72%)。

#### **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二〇一三年四月十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一三年四月十七日至二〇一三年四月十九日(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二〇一三年四月十六日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。末期分派將於二〇一三年五月十四日對在二〇一三年四月十六日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

## 二〇一二年業務回顧及未來展望

### 營運回顧

#### 投資收購實現突破，經營業績穩定增長

二〇一二年越秀房產基金完成了廣州國際金融中心(「國金中心」)的收購交易，本次交易是越秀房產基金上市以來最具影響的事件，使得基金資產實現了里程碑式的重大跨越。交易後，基金的資產規模迅速擴大，資產總額從年初的74億元達到年底的249億元，增長237.3%，在亞洲房托基金中位居前列。交易豐富了基金的物業組合和經營類別，增加了酒店、服務式公寓的新元素，降低了原物業組合中批發市場的比重，收入來源更具有多元化。交易後，基金單位總數從10.7億個增加到27.4億個，市值從二〇一一年末的約37億港元擴大到二〇一二年末的約101億港元，增長173%，基金單位市場成交更為活躍，報告年度內的平均每日交投量從二〇一一年的約136萬個基金單位上升到約519萬個，吸引了一些長線的大型機構投資者，如中國人民保險集團股份有限公司(PICC)等。

去年，中國宏觀經濟呈緩中趨穩態勢，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業均取得持續優良的業績表現，尤其在新收購的國金中心項目，寫字樓出租率穩步提高，酒店和服務式公寓的經營快速進入正常軌道，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紮實基礎。

#### 物業組合

截至二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合共有六項，分別為白馬大廈(「白馬大廈」)、財富廣場(「財富廣場」)、城建大廈(「城建大廈」)、維多利廣場(「維多利廣場」)、越秀新都會大廈(「越秀新都會」)及國金中心，物業產權面積共約680,971.1平方米，可供出租總面積為441,297.9平方米，分別較收購交易前的產權面積223,614.3平方米及可供出租面積211,031.1平方米增加205%及109%(不包括越秀新都會7,549.0平方米的泊車位、4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

各物業具體情況如下：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 <sup>(1)</sup>	租金單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/平方米)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.00%	531
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.18%	132
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	97.09%	112
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	95.87%	173
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 <sup>(2)</sup>	98.85% <sup>(2)</sup>	95
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.8	75.63%	193
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 <sup>(3)</sup>	70.18%	215
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.03%	131
	酒店			91,460.9	N/A	N/A	N/A
	服務式公寓			51,102.3	N/A	N/A	N/A
合計				<u>680,971.1</u>	<u>441,297.9</u>	86.54%	211

註：

- (1) 於二〇一二年十二月三十一日；
- (2) 不包括 7,549.0 平方米的泊車位及 4,528.1 平方米的會所及公建配套用房面積。
- (3) 不包括 76,512.3 平方米的泊車位面積。

各物業類別具體情況如下：

出租物業	產權面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 <sup>(1)</sup>	租金單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/平方米)	經營收入 <sup>(1)</sup>
寫字樓	413,521.3	317,179.4 <sup>(2)</sup>	82.07% <sup>(2)</sup>	163	247,966
零售商場	74,687.3	73,989.5	96.60%	146	78,902
批發	50,199.3	50,128.9	100.00%	531	316,356

註：

- (1) 於二〇一二年十二月三十一日或截至二〇一二年十二月三十一日止；
- (2) 不包括越秀新都會 7,549.0 平方米的泊車位、4,528.1 平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心 76,512.3 平方米的泊車位面積。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均 入住率 <sup>(1)</sup>
廣州四季酒店 <sup>(2)</sup>	五星級酒店	2012年8月	91,460.9	344	36.0%
國金中心雅詩閣服務式公寓 <sup>(2)</sup>	高端服務式公寓	2012年9月	51,102.3	314	6.9%

註：

(1) 由開業時間至二〇一二年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營；

### 物業估值

於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平」）重估，其重估市值約為人民幣223.26億元，較二〇一一年十二月三十一日之估值高出人民幣158.55億元，增長245.0%。每個基金單位資產淨值為人民幣4.57元，比二〇一一年十二月三十一日之每個基金單位資產淨值減少4.4%。

下表概述各項物業於二〇一二年十二月三十一日及二〇一一年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2012年	於2011年	增加／ (減少)
	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	3,855.0	3,651.0	5.6%
財富廣場	780.0	749.5	4.1%
城建大廈	648.0	612.0	5.9%
維多利廣場	782.0	747.0	4.7%
越秀新都會	749.0	711.5	5.3%
國金中心	15,512.0	— <sup>(1)</sup>	N/A
合計	<u>22,326.0</u>	<u>6,471.0</u>	245.0%

註：

(1) 根據通函估值報告，國金中心於二〇一二年三月三十一日物業估值為15,370,000,000元。

### 出租率維持較高水準

於二〇一二年十二月三十一日，物業整體出租率約為 86.54%，其中原有五項物業出租率 98.45%，較上年同期的 99.25% 輕微下跌 0.8 個百分點，繼續保持在高位運行；新收購的國金中心物業綜合出租率 75.63%，其中寫字樓出租率 70.18%，零售商場出租率 97.03%。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於 2012 年 12 月 31 日 之出租率	於 2011 年 12 月 31 日 之出租率	與 2011 年 12 月 31 日 相比增加 之百分比
白馬大廈	100.00%	100.00%	0.00%
財富廣場	99.18%	99.05%	0.13%
城建大廈	97.09%	98.61%	-1.52%
維多利廣場	95.87%	99.96%	-4.09%
越秀新都會	98.85%	98.81%	0.04%
原有項目小計	98.45%	99.25%	-0.80%
國金中心寫字樓	70.18%	N/A	N/A
國金中心零售商場	97.03%	N/A	N/A
合計	86.54%	N/A	N/A

### 物業租約到期情況

未來五年，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 13.9%、28.5%、23.2%、10.7% 及 23.7%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為 15.8%、28.3%、30.5%、8.3% 及 17.1%。



## 物業租約到期情況

### 基金項目合計

期間	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
2013年度	13.9%	15.8%
2014年度	28.5%	28.3%
2015年度	23.2%	30.5%
2016年度	10.7%	8.3%
2017年及以後年度	23.7%	17.1%
小計	100.0%	100.0%

### 項目：白馬大廈

期間	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
2013年度	17.0%	23.3%
2014年度	49.9%	36.5%
2015年度	33.1%	40.2%
小計	100.0%	100.0%

### 項目：財富廣場

期間	佔總在租面積的 百分比	佔基本月租總額的 百分比
2013年度	11.5%	10.8%
2014年度	23.4%	23.5%
2015年度	29.8%	30.0%
2016年度	0.5%	2.0%
2017年及以後年度	34.8%	33.7%
小計	100.0%	100.0%

**物業租約到期情況(續)**

項目：城建大廈

<b>期間</b>	<b>佔總在租面積的 百分比</b>	<b>佔基本月租總額的 百分比</b>
2013 年度	19.2%	17.8%
2014 年度	9.9%	16.0%
2015 年度	25.5%	22.4%
2016 年度	19.1%	9.1%
2017 年及以後年度	26.3%	34.7%
小計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

項目：維多利廣場

<b>期間</b>	<b>佔總在租面積的 百分比</b>	<b>佔基本月租總額的 百分比</b>
2013 年度	6.2%	11.8%
2014 年度	63.3%	52.8%
2015 年度	1.4%	1.5%
2016 年度	2.8%	9.9%
2017 年及以後年度	26.3%	24.0%
小計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

項目：越秀新都會

<b>期間</b>	<b>佔總在租面積的 百分比</b>	<b>佔基本月租總額的 百分比</b>
2013 年度	40.8%	36.7%
2014 年度	18.5%	17.8%
2015 年度	20.1%	19.6%
2016 年度	19.7%	25.1%
2017 年及以後年度	0.9%	0.8%
小計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 物業租約到期情況(續)

國金中心

期間	寫字樓及零售商場合計		寫字樓		零售商場	
	估總在租面積的百分比	估基本月租總額的百分比	估總在租面積的百分比	估基本月租總額的百分比	估總在租面積的百分比	估基本月租總額的百分比
2013年度	5.9%	6.7%	5.9%	6.8%	5.9%	6.8%
2014年度	25.5%	27.4%	34.4%	33.2%	0.0%	0.0%
2015年度	22.3%	27.2%	29.7%	32.8%	1.5%	0.7%
2016年度	12.8%	12.7%	17.3%	15.4%	0.0%	0.0%
2017年及以後年度	33.5%	26.0%	12.7%	11.8%	92.6%	92.5%
小計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## 經營收入持續提升

二〇一二年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣7.12億元，比上年同期增長了36.4%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的44.4%；財富廣場約佔8.9%；城建大廈約佔7.4%；維多利廣場約佔8.0%；越秀新都會約佔7.3%；國金中心約佔24.0%。

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2012年	於2011年	與2011年	經營收入
	經營收入	經營收入	增加/(減少)	增加/(減少)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	百分比
白馬大廈	316.4	306.5	9.9	3.2%
財富廣場	63.6	60.3	3.3	5.5%
城建大廈	52.4	49.6	2.8	5.6%
維多利廣場	57.0	52.6	4.4	8.4%
越秀新都會	51.9	53.3	(1.4)	(2.6)%
原有項目小計	541.3	522.3	19.0	3.6%
國金中心	170.9 <sup>(1)</sup>	—	170.9	N/A
合計	712.2	522.3	189.9	36.4%

註：

(1) 自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於2012年	於2011年	與2011年	增加／(減少) 百分比
	物業收入淨額 人民幣百萬元	物業收入淨額 人民幣百萬元	增加／(減少) 人民幣百萬元	
白馬大廈	249.4	242.3	7.1	2.9%
財富廣場	49.2	46.8	2.4	5.1%
城建大廈	40.4	38.5	1.9	4.9%
維多利廣場	44.6	41.1	3.5	8.5%
越秀新都會	40.1	41.6	(1.5)	(3.6)%
原有項目小計	423.7	410.3	13.4	3.3%
國金中心	83.6 <sup>(1)</sup>	—	83.6	N/A
合計	507.3	410.3	97.0	23.6%

註：

(1) 自二〇一二年十月九日起記錄國金中心收入。

#### 白馬大廈－拓寬交易渠道，完善管理規則，改善營商環境，構築優質交易平台

白馬大廈持續打造白馬影響力工程，以「服裝採購節」、「全國巡展」為品牌依託，主力承辦2012廣州國際服裝節、新疆服裝節等多場行業盛會，倍受行業與租戶讚譽，切實鞏固行業優勢地位。管理人大力推進精細化管理，推行「品牌准入」與「客戶分級分類」管理體系，增強客戶資源優化配置，有效釋放物業價值潛力。同時管理人穩步推進資產提升計劃，逐步改善營商環境，為未來增長創造有利條件。

#### 財富廣場及城建大廈－化解租約集中到期風險，積極優化租戶結構

管理人因應兩個項目均有大面積租約到期搬遷的情況，積極提前進行謀劃，採取有效之招商策略，最終成功引入了「日本永旺」、「陽獅廣告」、「通用磨坊」等知名企業的區域辦公總部進駐，保證了收益的穩定性。同時，管理人透過加強招商議價能力、改善場地交付標準等措施，持續拉升成交租金，物業租值提升效果明顯。

### **維多利廣場－強化聯合推廣，找准優化方向，謀求共用商圈成長價值**

維多利廣場二〇一二年注重整合營銷，聯合廣州購書中心，組織了「好聲音」、「動漫節」等專題推廣活動，開通購書中心北向入口，引進知名連鎖零售品牌，有效增加了商場的客流量與消費額。管理人把握各類型優質品牌商戶在商圈內積極拓點佈局的機遇，以項目匹配性、品牌互動性、操作可行性、收益穩定性為導向，提前儲備優質品牌商戶，為未來商場的逐步調整和商業價值的提升做好準備。

### **越秀新都會－持續強化租約管理，穩步拉升物業租值**

越秀新都會堅持以零售及資訊服務業企業為主的經營定位，制定差異化招商策略，有序推進各項租務事宜。管理人繼續強化到期租約的租值管理，充分把握個別租約到期機會，積極引進與定位相匹配的優質客戶，持續改善租戶結構，新租及續租的租金均有增長。

### **國金中心－著力打造城市商務標杆**

國金中心充分發揮城市地標的巨大影響力，在寫字樓租賃中推行「招商策劃、租務管理、客戶管理」一體化運作，通過與各大中介合作，擴大渠道資源，搶佔市場機會，網羅跟蹤租賃市場主力租戶；依靠硬件優化，配套完善，服務改進，形象提升，增強項目綜合競爭性價值；採取定向推介，靈活的租賃策略組合，切實提升招商成功率，實現出租率和平均租金的平穩增長，期末寫字樓租金水平達每月每平方米215元，為廣州市甲級寫字樓的最高水平。

廣州四季酒店及雅詩閣服務式公寓分別委託世界著名高端豪華酒店運營商四季酒店集團及全球最大的高端服務式公寓運營商雅詩閣有限公司負責運營，開業後快速進入正常運營軌道。管理人針對全新的高端酒店及服務式公寓領域，組建專業團隊，與四季酒店和雅詩閣服務式公寓的管理方建立了深入且常態化的合作機制。至二〇一二年底，廣州四季酒店每晚平均房價為人民幣1,861.0元，客源以高端商務客戶為主；雅詩閣服務式公寓平均租金單價達到人民幣每月每平方米190.8元，領事館及跨國企業高管人員成為服務式公寓的核心租戶。整體而言，酒店及服務式公寓的首個年度經營好於預期。

### **積極推進資產提升項目，實現物業保值增值**

二〇一二年管理人完成了多項的資產提升工程，包括白馬大廈增加一台空調主機改造工程及兩台客梯更新改造工程，越秀新都會裙樓雙回路增容工程，城建大廈和財富廣場多個樓層公共區域改造工程，財富廣場外牆泛光照明改造，維多利廣場和購書中心通道連接工程，有效地改善了項目的安全等級、營商環境和競爭力。

二〇一三年管理人將重點推進白馬大廈二樓公共區域裝修改造、更換風機盤管工程、財富廣場增加一台空調主機改造工程以及國金中心增加低壓開關欠壓延時裝置、發電機房、油庫消防安全升級改造，停車場增加視頻監控系統等改造工程。

### **把握機會，實現突破**

二〇一二年，管理人面對複雜的市場環境，穩健佈局，積極行動，於十月八日完成了國金中心的交易。在交易的過程，管理人以全體基金單位持有人的利益為準繩，遵從市場準則，發揮專業的資產管理水準，實現了基金投資收購的突破。管理人仍將努力從內外兩個途徑謹慎尋找合適的投資機會，除了在國內一線城市開拓市場機會外，持續研究越秀地產持有的商業地產專案，提升基金單位持有人的長遠利益。

## 財務回顧

### 財務業績

越秀房產基金租金收入及物業收入淨額較二〇一一年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	增加／(減少) 百分比
<b>收入總額</b>	<u>712,201</u>	<u>522,286</u>	36.4%
酒店及服務式公寓直接開支	(61,129)	—	N/A
租賃代理費用	(20,569)	(17,828)	15.4%
物業相關稅項(附註1)	(120,375)	(92,407)	30.3%
其他物業開支(附註2)	<u>(2,821)</u>	<u>(1,762)</u>	60.1%
物業經營開支總額	<u>(204,894)</u>	<u>(111,997)</u>	82.9%
<b>物業收入淨額</b>	<u>507,307</u>	<u>410,289</u>	23.6%
預提稅項	(50,187)	(47,060)	6.6%
折舊	(35,151)	(803)	4,277.5%
管理人費用	(49,756)	(34,414)	44.6%
信託人費用	(3,453)	(2,213)	56.0%
其他信託開支(附註3)	<u>(5,054)</u>	<u>(17,396)</u>	(70.9)%
非物業開支總額	<u>(143,601)</u>	<u>(101,886)</u>	40.9%
未計融資成本、利息收入及 稅項前的溢利	363,706	308,403	17.9%
利息收入	53,752	90,688	(40.7)%
融資成本	<u>(163,827)</u>	<u>(54,360)</u>	201.4%
除稅前溢利	253,631	344,731	(26.4)%
所得稅開支	<u>(50,400)</u>	<u>(33,862)</u>	48.8%
<b>未計投資物業公平值收益 之除稅後溢利</b>	203,231	310,869	(34.6)%
投資物業之公平值收益	390,518	1,026,406	(62.0)%
與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額	<u>94,053</u>	<u>—</u>	N/A
除稅後及與基金單位持有人 交易前的溢利	<u>687,802</u>	<u>1,337,275</u>	(48.6)%

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

附註2 其他物業開支包括應付酒店及服務式公寓運營商的管理費、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、公司秘書費用、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712,201,000元(二〇一一年：人民幣522,286,000元)及人民幣507,307,000元(二〇一一年：人民幣410,289,000元)，較二〇一一年分別增加約36.4%及23.6%。

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

(人民幣千元)	二〇一二年	二〇一一年
寫字樓	247,966	163,131
批發	316,356	306,515
零售商場	78,902	52,640
酒店及服務式公寓	68,977	—
總計	<u>712,201</u>	<u>522,286</u>

物業收入淨額約人民幣507,307,000元(二〇一一年：人民幣410,289,000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71.2%，下表載列總收入的分析：

(人民幣千元)	二〇一二年	二〇一一年
寫字樓	193,901	126,908
批發	249,424	242,280
零售商場	62,598	41,101
酒店及服務式公寓	1,384	—
總計	<u>507,307</u>	<u>410,289</u>



新增酒店及服務式公寓直接開支人民幣61,129,000元，主要是由於收購國金中心項目包括了酒店及服務式公寓的營運。

租賃代理費用較二〇一一年年度上升約15.4%，主要是新增就國金中心的寫字樓部份的租戶提供租賃服務而要支付按寫字樓部份總年租百份之三的費用。

物業相關稅項較二〇一一年年度上升約30.3%，主要是新增就國金中心收入而增加的稅費。

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

管理人費用因總資產及物業收入淨額增加而增加約44.6%。信託人費用因總資產增加而增加約56.0%。而由收購國金中心項目增加的資產值計算管理人及信託人費用，是由項目完成交易後按日期比例計算。

在報告年度港幣兌人民幣匯率變動，因此港元銀行借款產生滙兌收益約人民幣18,255,000元增加當期利息收入。

在報告年度，融資成本約為人民幣163,827,000（二〇一一年：人民幣54,360,000），升幅約201.4%，主要是貸款金額由人民幣1,978,169,000增加至8,357,636,000及銀行借貸年利率上升所致。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣687,802,000元（二〇一一年：人民幣1,337,275,000元），減少48.6%，主要原因是二〇一二年報告年度錄得物業重估增值收益約人民幣390,518,000元，遠少於去年同期的約人民幣1,026,406,000元。

於二〇一二年十月八日完成交易後，國金中心項目的收入才記錄在越秀房產基金名下，而通函的預測數是從二〇一二年七月一日起計算，因此收入總額及各項費用均少於通函。由於投資物業公平值收入較通函為多和獲得一家附屬公司實體額外權益之公平值高於收購成本的收益，因而除稅後及與基金單位持有人交易前及非控股權益的溢利較通函升了267.5%。

越秀房產基金二〇一二年度收益表與於二〇一二年六月三十日通函中的溢利預測的比較概要：

	<b>實際</b>	<b>預測</b>	<b>變化%</b>
	人民幣千元	人民幣千元	+ / (-)
收入總額	712,201	868,174	(18.0)%
物業收入淨額	507,307	582,888	(13.0)%
非物業開支總額	(143,601)	(288,884)	(50.3)%
未計融資成本、利息收入及稅項前的溢利	363,706	294,004	23.7%
融資(支出)，淨額	(163,827)	(202,170)	(19.0)%
所得稅開支	(50,400)	(54,616)	(7.7)%
投資物業之公平值收益	390,518	149,960	160.4%
與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額	94,053	—	N/A
除稅後及與基金單位持有人 交易前及非控股權益的溢利	687,802	187,178	267.5%

## 資產淨值

於二〇一二年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)約為人民幣4.57元(二〇一一年：人民幣4.78元)，減少約4.4%。

## 已發行新基金單位及基金單位交易情況

為收購國金中心，越秀房產基金分別於二〇一二年十月八日及十一月十九日合共發行1,677,237,054個單位，其中1,092,645,000個單位配售與獨立第三人，584,592,054個單位給予越秀地產及其聯系人士作為支付部份代價。截至於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行2,743,209,741個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達4.2港元，最低為3.36港元。於報告年度內的每日交投量平均約5,185,811個基金單位(2011: 1,356,029個基金單位)。

基金單位於二〇一二年十二月三十一日的收市價為3.68港元，較於二〇一二年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)折讓約34.6%。

## 資本管理

於二〇一一年九月二十六日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,502,000,000港元的三年期有抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。新貸款已於二〇一一年十月十七日提取。新貸款的資金已用作為數2,100,000,000港元的現有銀行借貸再融資，以及為支付越秀房產基金有關新貸款已產生的費用及開支及／或一般營運資金需要。

越秀房產基金於二〇一二年十月八日透過其特殊目的公司就為數2,980,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，以支付收購國金中心部份費用，該筆貸款已於二〇一二年十二月十日償還其中380,000,000港元。並由於收購國金中心，為數約人民幣4,500,000,000元有抵押貸款轉移至越秀房產基金名下，該筆貸款已於二〇一二年十二月三十日償還其中250,000,000元。

於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金的貸款總額約為人民幣8,358,000,000元(貸款總額按銀行貸款排除債務相關開支資本化計算)，資產負債比率，即貸款總額佔總資產的百分比約為33.6%。

上述資產負債比率低於房託基金守則規則規定的最多借貸限額45%。

於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金的總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)約為人民幣12,267,000,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約49%。

## **現金狀況**

越秀房產基金於二〇一二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899,021,000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**

於二〇一二年十月八日，越秀房產基金以約人民幣8,850,000,000元的代價收購國金中心。其總樓面積共約為457,356.8平方米。詳情請參閱於二〇一二年六月三十日的通函和於二〇一二年九月二十七日，十月八日和十一月十九日的公佈。

## **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」)及廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理」)，專責向白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場和越秀新都會提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務。並委任廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)專責向國金中心提供租約、市場推廣、租賃管理服務。(合稱為「租賃代理」)

於報告年度內，越秀房產基金已向怡城、白馬物業管理及廣州資產管理分別提供人民幣8,956,000元、人民幣9,491,000元及人民幣2,122,000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**

於二〇一二年十二月三十一日，越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，在中國分別僱用692和106名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

除上文披露外，越秀房產基金由管理人負責管理，並無直接聘用任何員工。

## **財務業績審核**

越秀房產基金於報告年度的全年業績已由管理人的披露委員會、審核委員會及獨立核數師審閱。

## **企業管治**

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

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規守則（「合規守則」），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守則的條文。

## **刊發年報**

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一三年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

## **股東週年大會**

管理人建議越秀房產基金於報告年度的股東週年大會於二〇一三年五月十五日召開。股東週年大會的通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

# 綜合全面收益表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
收益	5	712,201	522,286
經營開支	6	(348,495)	(213,883)
投資物業的公平值收益	15	390,518	1,026,406
融資收入	9	53,752	90,688
融資成本	10	(163,827)	(54,360)
與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額	28	94,053	—
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		738,202	1,371,137
所得稅開支	11	(50,400)	(33,862)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		687,802	1,337,275
與基金單位持有人交易	27	(692,312)	(1,337,275)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(4,510)	—
年內其他全面收益：			
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項			
— 總額		8,139	—
— 稅項		(1,896)	—
年內其他全面收入，扣除稅項		6,243	—
年內總全面收入		1,733	—

# 綜合全面收益表

截至二〇一二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27) 人民幣千元	與基金 單位持有人 交易後的基金 單位持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二〇一一年十二月三十一日					
止年度的溢利／(虧損)	1,337,275	(1,337,275)	—	—	—
其他全面收入	—	—	—	—	—
截至二〇一一年十二月三十一日					
止年度的全面收入總額	<u>1,337,275</u>	<u>(1,337,275)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二〇一二年十二月三十一日					
止年度溢利／(虧損)	686,473	(692,312)	(5,839)	1,329	(4,510)
其他全面收入：					
物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	<u>5,839</u>	<u>—</u>	<u>5,839</u>	<u>404</u>	<u>6,243</u>
截至二〇一二年十二月三十一日					
止年度的全面收入總額	<u>692,312</u>	<u>(692,312)</u>	<u>—</u>	<u>1,733</u>	<u>1,733</u>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政年度最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派及基金單位持有人應佔資產淨值變化均為於綜合全面收益表確認的融資成本，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益報表披露構成影響。可分派收入總額於第27頁的分派聲明釐定。
- (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

於二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	2,287,311	10
土地使用權	14	1,675,679	—
投資物業	15	18,264,000	6,471,000
遞延資產	17	116,497	39,104
商譽	18	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部分)	19	232,448	—
		<u>22,736,259</u>	<u>6,670,438</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,971	—
貿易應收款項	20	11,291	—
應收關聯方款項	30	987,679	—
可收回稅項		1,935	2,248
預付款項、按金及其他應收款項	21	24,756	6,831
補貼款項資產(即期部分)	19	209,200	—
短期銀行存款	22	125,000	175,111
現金及現金等價物	22	774,021	520,650
		<u>2,137,853</u>	<u>704,840</u>
<b>資產總額</b>		<u>24,874,112</u>	<u>7,375,278</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	24	8,677	—
租金按金(即期部分)	25	73,289	54,055
預收款項	25	24,839	7,986
應計費用及其他應付款項	25	1,408,820	44,944
應付關聯方款項	30	46,290	22,179
銀行借貸，有抵押	26	300,000	—
		<u>1,861,915</u>	<u>129,164</u>
<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(非即期部分)	25	121,431	72,576
銀行借貸，有抵押	26	8,057,636	1,978,169
遞延稅項負債	23	2,226,428	100,105
		<u>10,405,495</u>	<u>2,150,850</u>
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>12,267,410</u>	<u>2,280,014</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	27	<u>12,524,083</u>	<u>5,095,264</u>
<b>負債總額</b>		<u>24,791,493</u>	<u>7,375,278</u>
<b>資產淨值</b>		<u>82,619</u>	<u>—</u>

# 綜合資產負債表

於二〇一二年十二月三十一日

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
<b>權益</b>			
重估儲備		5,839	—
保留盈利		(5,839)	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
非控股權益		82,619	—
		<u>82,619</u>	<u>—</u>
<b>總權益</b>		<u>82,619</u>	<u>—</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>275,938</u>	<u>575,676</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>23,012,197</u>	<u>7,246,114</u>
已發行基金單位數目(千個)	27	<u>2,743,210</u>	<u>1,065,973</u>
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值 (包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)(人民幣)		<u>人民幣 4.57 元</u>	<u>人民幣 4.78 元</u>
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值 (不包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)(人民幣)		<u>人民幣 3.79 元</u>	<u>人民幣 4.78 元</u>

# 分派聲明

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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		686,473	1,337,275
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(390,518)	(1,026,406)
— 扣自綜合全面收益表的投資物業公平值收益的遞延稅項		28,522	18,687
— 根據中國會計準則與投資物業、物業和設備 及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		(33,206)	(10,230)
— 融資業務的外匯收益		(18,255)	(87,905)
— 已收購的一家附屬公司的負債淨額公平值高於收購成本的差額	28	(290,477)	—
<b>可分派收入總額</b>		<b>(17,461)</b>	<b>231,421</b>
<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		129,700	—
— 根據中國會計準則與投資物業、物業和設備 及土地使用權的不同折舊及攤銷開支		28,091	—
— 根據香港財務報告準則與物業和設備及 土地使用權有關的折舊及攤銷		35,151	—
— 與投資物業、物業和設備及土地使用權 的折舊及攤銷有關的遞延稅項		3,363	—
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		32,036	—
— 就收購一家附屬公司產生的開支		196,424	—
— 補貼款項資產利息收入		(3,861)	—
<b>計算額外項目後可分派款額</b>		<b>403,443</b>	<b>231,421</b>
於一月一日可分派的款項		113,170	104,750
年內已付分派 (iii)	27	(275,075)	(223,001)
加：年內已付特別分派 (iii)		43,120	—
<b>已公佈末期分派</b>		<b>284,658</b>	<b>113,170</b>
<b>已公佈每基金單位分派 (iv)</b>		<b>人民幣 0.1037 元</b>	<b>人民幣 0.1062 元</b>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以撇銷計入有關年度綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「管理人」)擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 於二〇一一年七月一日至二〇一一年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣0.1062元(折合為0.1308港元)、於二〇一二年一月一日至二〇一二年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1114元(折合為0.1367港元)及特別分派每個基金單位人民幣0.0635元(折合為0.0780港元)(合共人民幣275,075,000元(折合為338,075,000港元))(二〇一一年：人民幣223,001,000元(折合為242,402,000港元))已分別於二〇一二年五月九日、二〇一二年十月二十六日及二〇一二年十一月六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一三年三月十三日管理人董事會宣派由二〇一二年七月一日至二〇一二年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位為人民幣0.1037元(折合為0.1282港元，分派總額為人民幣284,658,000元(折合為351,911,000港元))。

# 基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	權益				總權益 人民幣千元
	基金單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一一年一月一日	3,980,990	—	—	—	3,980,990
扣除與基金單位持有人交易前的					
截至二〇一一年十二月三十一日					
止年度溢利	1,337,275	—	—	—	1,337,275
已付基金單位持有人的分派	(223,001)	—	—	—	(223,001)
於二〇一一年十二月三十一日	<u>5,095,264</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,095,264</u>
於二〇一二年一月一日	5,095,264	—	—	—	5,095,264
發行基金單位	4,882,001	—	—	—	4,882,001
發行遞延基金單位	2,129,581	—	—	—	2,129,581
收購一家附屬公司	—	—	—	80,886	80,886
截至二〇一二年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	692,312	—	—	—	692,312
— 股權持有人	—	(5,839)	—	1,329	(4,510)
向基金單位持有人支付分派	(275,075)	—	—	—	(275,075)
物業、廠房及設備的公平值變動，					
扣除稅項	—	—	5,839	404	6,243
於二〇一二年十二月三十一日	<u>12,524,083</u>	<u>(5,839)</u>	<u>5,839</u>	<u>82,619</u>	<u>12,606,702</u>

# 綜合現金流量表

截至二〇一二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
經營所得現金	29	223,767	321,442
已付利息		(145,465)	(36,984)
已付企業所得稅		(6,932)	(9,290)
經營業務所產生現金淨額		<u>71,370</u>	<u>275,168</u>
<b>投資業務所得現金流量</b>			
購買投資物業		(12,482)	(12,094)
已收利息		31,636	2,783
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少/ (增加)		50,111	(175,111)
收購附屬公司	28	(4,680,286)	—
投資業務所使用現金淨額		<u>(4,611,021)</u>	<u>(184,422)</u>
<b>融資業務所得現金流量</b>			
已付分派		(275,075)	(223,001)
銀行借款所得款項，扣除交易成本		2,437,877	1,994,060
償還銀行借款		(554,018)	(1,720,110)
發行基金單位		3,184,238	—
融資業務產生的現金淨額		<u>4,793,022</u>	<u>50,949</u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
於年初的現金及現金等價物		<u>520,650</u>	<u>378,955</u>
於年終的現金及現金等價物	22	<u>774,021</u>	<u>520,650</u>

# 綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

## 1 一般資料

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

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

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。

## 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

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則、信託契約相關條款及房地產投資信託基金守則(「房產信託基金守則」)附錄C所記載相關披露要求編製。綜合財務報表乃以歷史成本法編製，並就重估按公平值列賬的投資物業以及酒店及服務式公寓作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理人在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜程度的領域，或對於綜合財務報表屬重大的假設及估計的領域披露於附註4。

(i) 於二〇一二年生效但與本集團無關的現有準則修訂：

以下現有準則的修訂由二〇一二年一月一日開始之財政年度首次強制應用。

香港會計準則第12號(修改)	遞延稅項：相關資產的收回
香港財務報告準則第1號(修改)	披露－嚴峻高通脹和免除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號(修改)	披露－金融資產轉讓

## 2 重大會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

- (i) 於二〇一二年生效但與本集團無關的現有準則修訂：(續)

根據香港會計準則第12號的修改「遞延稅項：相關資產的收回」，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號「投資物業」利用公平值模型計量的投資物業乃假設將通過銷售收回，除非假設在若干情況下被推翻。由於管理人認為，就計量有關該等物業的遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業將通過由越秀房產基金使用而收回，故本集團推翻此假設。因此，採納上述對現有準則的修改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1號(修改)	財務報表的呈報	二〇一二年七月一日
香港會計準則19號(修改)	職工福利	二〇一三年一月一日
香港會計準則第27號(二〇一一年修訂)	獨立財務報表	二〇一三年一月一日
香港會計準則第28號(二〇一一年修訂)	於聯營公司及合營公司的投資	二〇一三年一月一日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－金融資產和金融 負債的互相抵銷	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納－政府貸款	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露－金融資產和金融 負債的互相抵銷	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第7號及9號(修改)	強制性生效日期及過渡披露	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則 第11號以及香港財務報告準則第12號(修改)	合併財務報表、合營安排、於其他 實體的權益披露：過渡指引	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號 (二〇一一年)(修改)	合併財務報表、於其他實體的權益 披露：過渡指引及獨立財務報表	二〇一四年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二〇一三年一月一日

## 2 重大會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但尚未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：(續)

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二〇一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二〇一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝離成本	二〇一三年一月一日
年度改進項目	二〇〇九年至二〇一一年週期的 年度改進	二〇一三年一月一日

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



## 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二〇一二年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團有權監管其財務及經營政策之所有公司(包括特定目的公司)，通常附帶過半數投票權之股權。評估本集團是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。當集團持有一間實體不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。

實際控制權可在持有一間實體不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策之情況下產生。

附屬公司自其控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

公司間交易、集團內公司間收益及支出會互相抵銷。於資產確認的公司間交易產生的損益亦已對銷。本公司會在必要時更改附屬公司之會計政策，確保與本集團之政策一致。

#### (ii) 業務合併

本集團進行業務合併時採用收購會計法入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方之前擁有人所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或按非控股權益所佔被收購方可識別資產淨值已確認金額之比例確認於被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公平值重新計量；有關重新計量產生的損益於損益確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在購買當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值後續變動，將按照香港會計準則第39號規定，確認為損益或其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公平值之總額超出收購所得可識別資產淨值及所承擔負債之公平值之數額計量。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額於損益確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (c) 分部呈報

經營分部的呈報乃以符合主要營運決策者所獲提供的內部呈報方式進行。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，而其已獲確認為管理人的董事會作出策略決定。

### (d) 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所包括之項目，均以該實體之主要營運地區的貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表乃以人民幣呈報，人民幣為越秀房產基金的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或估值當日(倘項目再計量)的匯率換算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率換算以外幣列值貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於綜合全面收益表內確認。

有關借貸的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「融資(成本)／收入淨額」一項中呈列。所有其他匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「經營開支」中呈列。

### (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綜合收益表列支。

如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於綜合收益表列支，則會按曾列支的重估虧絀撥入綜合收益表。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (e) 物業、廠房及設備(續)

- (i) 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。

當其後成本的未來經濟利益可流入本集團，而項目之成本又能可靠計算時，則其後成本計入該資產賬面值或確認為獨立資產(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

於每個報告期末均會檢討及修訂(如適用)資產的餘值及其可使用年期。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售的損益乃對比所得款項與賬面值後釐定，並於綜合全面收益表「經營開支」中確認入賬。

### (f) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地、辦公室樓宇及購物中心)由本集團以長期租約持作收取租金或資本增值或兩者兼有，但並非由本集團佔用的物業。投資物業亦包括正在就日後用作投資物業建設及開發的物業。

投資物業首先按成本入賬，包括相關交易成本及(倘適用)借貸成本。投資物業於首次確認後按公平值入賬，即外界估值師於各報告日期釐定的公開市值。公平值根據活躍市價釐定，若有需要，會因應個別資產的性質、地區分佈或狀況調整。該等估值根據國際估值準則委員會頒佈的指引進行，並由外界估值師每年審閱。倘重新發展持續作投資物業用途或所在市場變得較不活躍的投資物業，則繼續按公平值入賬。公平值變動於綜合全面收益表中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (g) 商譽

商譽指於收購日期收購成本超過本集團應佔所收購附屬公司可識別資產淨值的公平值之超出部分。

就減值測試而言，於業務合併收購之商譽乃於收購時分配至預期將從該業務合併的協同效應中受惠之現金產生單位。各商譽分配至的業務合併單位或業務合併單位組別代表為內部管理目的監控商譽的實體內的最低級別。商譽按經營分部級別監控。

倘發生事件或變化的情況有潛在減值的跡象，則會每年或更頻繁地進行商譽減值審閱。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減銷售成本之較高者。任何減值即時確認為支出且不會於後續撥回。

### (h) 非金融資產減值

使用年期不確定毋須攤銷，但須每年進行減值測試。須攤銷的資產會在發生事件或環境變化顯示其賬面值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。資產的可收回金額為公平值減出售成本或可使用價值之較高者。評估減值時，資產會分類為各個最基本的可識別現金流量(現金產生單位)組合。本公司於各報告日期檢討已減值之非金融資產(商譽除外)能否撥回減值。

### (i) 存貨

存貨主要包括食品、飲料及經營供應項目，按成本與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。可變現淨值為於一般業務過程中經扣除出售開支的估計售價。

### (j) 貸款及其他應收款項

貸款及其他應收款項最初按公平值確認，隨後則使用實際利率法按攤銷成本計算並扣除減值撥備。

當有客觀證據證明本集團將無法按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，將撥回綜合收益表中。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (k) 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收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。

### (l) 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。

### (m) 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時間為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

### (n) 貿易應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務的付款責任。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(若更長，則在業務正常經營週期內)，其將會分類為流動負債；否則，該等款項呈列為非流動負債。

貿易應付款項及應付票據初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (o) 撥備

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且可合理估計款項，則確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關之資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定之貨幣時間值及風險之評估)計算之現值計量。隨時間產生之撥備增加確認為利息開支。

### (p) 借貸

借貸扣除所涉交易成本後首先按公平值確認，隨後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回值之任何差額採用實際利息法於借貸期內在綜合全面收益表確認。

倘貸款的若干或全部可能被提取，則於設立貸款融資時支付的費用確認為該貸款的交易成本。倘無證據表明該貸款的部分或全部可能被提取，則該費用撥充為流動資金服務的預期款項並於與其相關的融資期間內攤銷。

借款歸類為流動負債，除非本集團有無條件權利於報告期末延期償還負債至少12個月。

### (q) 借款成本

可直接歸屬且需經較長時間的購建活動方能達至預定可使用或出售狀態之合資格資產購建或生產的一般及特定借款成本，計入該等資產之成本，直至達至其預定可使用或出售狀態為止。在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (r) 即期及遞延所得稅

所得稅開支包括即期及遞延所得稅。稅項於綜合全面收益表中確認。

#### (i) 即期所得稅

即期所得稅開支按結算日越秀房產基金及其附屬公司營運及產生應課稅收入之中國已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，以及根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

#### (ii) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列的賬面值之暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債產生自商譽初步確認，則不會確認遞延稅項負債，倘遞延所得稅源自首次確認交易(業務合併除外)所涉資產或負債，而交易時並不影響會計及應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不會入賬處理。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率(及法例)釐定，預期該等稅率(及法例)在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

倘未來應課稅溢利可以暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅就附屬公司投資產生的暫時差額而撥備，惟本集團可控制暫時差額的撥回時間，並有可能在可預見將來不會撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

#### (iii) 抵銷

遞延所得稅資產及負債在有合法行使之權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅資產及負債乃有關由同一稅務機關向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅且擬按淨額基準處理結餘方可互相抵銷。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (s) 收益確認

收益按本集團日常業務過程中已收或應收租金收入的公平值計量。當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而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息法按時間比例確認。

### (t) 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成本於綜合全面收益表入賬列為開支，故此越秀房產基金於綜合全面收益表將分派確認為融資成本。

### (u) 僱員福利

#### (i) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃，據此，本集團按強制、合約或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。在到期支付供款時，會將供款確認為僱員福利開支，並因僱員於供款金數全數歸屬前退出計劃而被沒收的供款所減少。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

#### (ii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願解僱以換取該等福利時支付。於實體已制定終止僱用現職僱員的具體正式計劃且不可能撤回時，而本集團明確作出解僱，即確認離職福利。倘作出建議鼓勵僱員接受自願解僱，則根據預期接受建議的僱員人數計量離職福利。自報告期末起計逾十二個月後到期應付的福利將折現至其現值。



### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務活動面對市場風險(包括貨幣風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險等多種財務風險。本集團的整體風險管理計劃集中處理金融市場的不明朗因素，並致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團採用衍生金融工具對沖所面臨的若干風險。

越秀房產基金管理人識別及評估財務風險，並制定整體風險管理的書面原則，以及涵蓋特定範圍的書面政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、非衍生金融工具及投資過多流動資金。

#### (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及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、短期銀行存款、應計費用及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行借貸。考慮到人民幣兌港元和美元的現貨匯率於近年穩步上升並認為將以穩定和可預測的趨勢繼續上升，本集團並無特別為這項風險進行對沖。

假設二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率減弱／增強1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇一二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會由於換算以港元及美元計值的現金及現金等價物、短期銀行存款、應計費用及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行借貸產生外匯虧損／收益而減少／增加約人民幣38,391,000元(二〇一一年：人民幣16,364,000元)。

##### (B) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自長期貸款。浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險(部分由按浮息持有存款抵銷)。根據本集團的利率管理政策，本集團一般按浮息舉債，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息轉定息利率掉期管理風險。

於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日，本集團並無就浮息借貸訂立任何掉期。於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日，倘借貸利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團於年內的除稅後溢利會由於浮息借貸的利息開支增加／減少而分別減少／增加約人民幣36,589,000元(二〇一一年：人民幣18,207,000元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險

借貸風險按組合管理。信貸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貸風險，包括已承諾交易。

下表載列於結算日存放於三間主要銀行的銀行存款結餘。管理層預期不會因該等銀行違約而承受虧損。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
<b>對手方：</b>		
平安銀行(前稱為「深圳發展銀行」)	393,806	292,273
上海浦東發展銀行	125,000	—
星展銀行有限公司香港分行	249,046	—
	<u>767,852</u>	<u>292,273</u>

本集團並無政策限制任何金融機構信貸風險的金額。

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貸風險，而是將信貸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貸風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於國有銀行或信譽良好的銀行。

##### (iii) 流動資金風險

審慎的流動資金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。於二〇一二年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣899,021,000元(二〇一一年：人民幣695,761,000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。

下表按於結算日至合約到期日的餘下期間將本集團非衍生金融負債的分類為相關期限組別作分析。下表披露的金額為未貼現的合約現金流量。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

	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
於二〇一二年十二月三十一日					
租金按金	73,289	59,295	53,661	12,246	198,491
貿易應付款項	8,677	—	—	—	8,677
應計費用及其他應付款項	1,389,984	—	—	—	1,389,984
應付關連公司款項	46,290	—	—	—	46,290
銀行借貸，有抵押					
— 須予償還本金	300,000	2,330,048	3,159,562	2,600,000	8,389,610
— 應付利息	396,961	352,909	712,398	627,920	2,090,188
於二〇一一年十二月三十一日					
租金按金	54,055	9,291	62,416	4,721	130,483
貿易應付款項	—	—	—	—	—
應計費用及其他應付款項	44,944	—	—	—	44,944
應付關連公司款項	22,179	—	—	—	22,179
銀行借貸，有抵押					
— 須予償還本金	—	—	2,028,371	—	2,028,371
— 應付利息	44,262	44,262	35,046	—	123,570

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，為基金單位持有人提供回報及為其他利益相關者提供利益。

管理人按資產負債比率監控資本，與業內其他公司一致。(該比率乃以債務淨值除以資產總額計算。)債務淨值按借貸總額(包括綜合資產負債表所列流動及非流動負債，但不包括基金單位持有人應佔資產淨值)計算。

本集團於二〇一二年的策略與二〇一一年相同，仍維持資產負債比率不超逾45%。於二〇一二年及二〇一一年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
借貸總額(附註26)	<u>8,357,636</u>	<u>1,978,169</u>
資產總額	<u>24,874,112</u>	<u>7,375,278</u>
資產負債比率	<u>34%</u>	<u>27%</u>

資產負債比率增加主要由於年內收購廣州國金。

#### (c) 公平值估計

由於到期日短，本集團的流動金融資產(包括現金及現金等價物、短期銀行存款、其他應收款項及補貼款項資產)及流動金融負債(包括預付款項、應計費用及其他應付款)以及應付關聯人士款項的賬面值與其公平值相若。

供披露的非流動金融資產及金融負債的公平值，乃按本集團同類金融工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

#### 4 重大會計估計

估計會根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信屬合理的未來事件預測)持續評估。

管理人對未來作出估計及假設，顧名思義，所作會計估計很少與實際結果相符。很可能導致下個財政年度之資產及負債賬面值有重大調整的估算及假設討論如下。

##### (a) 投資物業及物業、廠房及設備的估計公平值

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。

##### (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有否減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算，計算時須利用估算(附註18)。

## 綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

### 5 收益及分部資料

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

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

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

總資產不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

5 收益及分部資料(續)

	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
截至二〇一二年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	68,977	247,966	395,258	712,201
分部業績	(22,503)	386,751	486,994	851,242
折舊及攤銷	34,460	681	10	35,151
投資物業的公平值收益	—	159,854	230,664	390,518
截至二〇一一年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	—	163,131	359,155	522,286
分部業績	—	442,014	942,673	1,384,687
折舊及攤銷	—	—	803	803
投資物業的公平值收益	—	330,106	696,300	1,026,406
於二〇一二年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,892,058	14,896,971	4,856,177	24,645,206
於二〇一一年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	—	2,637,814	4,567,829	7,205,643

綜合財務報表附註  
於二〇一二年十二月三十一日

5 收益及分部資料(續)

分部業績總額與除所得稅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	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
分部業績	851,242	1,384,687
未分配經營成本(附註)	(97,018)	(49,878)
經營溢利	754,224	1,334,809
融資收入	53,752	90,688
融資成本	(163,827)	(54,360)
收購一家附屬公司的其他收入	94,053	—
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u>738,202</u>	<u>1,371,137</u>

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	24,645,206	7,205,643
可收回稅項	1,935	2,248
公司資產	<u>226,971</u>	<u>167,387</u>
總資產	<u>24,874,112</u>	<u>7,375,278</u>

	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	
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
中國	<u>712,201</u>	<u>522,286</u>	24,645,206	7,205,643
未分配資產			<u>228,906</u>	<u>169,635</u>
			<u>24,874,112</u>	<u>7,375,278</u>



## 6 按性質分類的開支

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
物業管理費 (i)	20,569	17,828
僱員福利開支 (附註 7)	26,059	—
城市房地產稅	79,825	61,987
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	42,747	29,718
預提稅項 (ii)	50,187	47,060
廠房及設備的折舊	22,830	803
土地使用權攤銷	12,321	—
營運中已售或消耗的存貨成本	10,746	—
管理人費用 (附註 8)	49,756	34,414
信託人酬金	3,453	2,213
估值費用	470	565
法律及專業費用	245	3,822
核數師酬金	2,500	1,496
銀行費用	1,866	901
其他	24,921	13,076
	<u>348,495</u>	<u>213,883</u>
總經營開支	<u>348,495</u>	<u>213,883</u>

附註：

- (i) 本集團於廣州獲三名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司、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 30)。
- (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

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	14,188	—
退休金成本	1,297	—
醫療福利成本	793	—
社會保障成本	1,081	—
員工福利	8,700	—
	<u>26,059</u>	<u>—</u>

### 退休金計劃安排

越秀房產基金在中國的若干附屬公司須參與各省或市政府組織的界定供款退休計劃，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，有關薪酬為截至二〇一二年六月三十日及二〇一二年十二月三十一日止六個月存置資產(定義見信託契約)價值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	32,036	—
以現金的形式	17,720	34,414
	<u>49,756</u>	<u>34,414</u>

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。根據信託契約，截至二〇一二年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇一三年三月二十八日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇一三年三月二十八日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一三年三月二十八日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。」

## 9 融資收入

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	9,507	2,783
來源於關連公司利息收入	22,129	—
補貼款項資產利息收入	3,861	—
融資業務的外匯收益	18,255	87,905
	<u>53,752</u>	<u>90,688</u>

## 10 融資成本

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	145,465	36,984
銀行借貸的交易開支攤銷	18,362	17,376
	<u>163,827</u>	<u>54,360</u>

## 11 所得稅開支

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

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註 6(ii) 所披露的以預提稅的方式支付。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	8,954	9,089
— 上年撥備差額	226	179
遞延所得稅(附註 23)	41,220	24,594
	<u>50,400</u>	<u>33,862</u>

本集團除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利的稅項不同於使用企業所得稅稅率而將產生的理論金額，載列如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	<u>738,202</u>	<u>1,371,137</u>
按國內稅率計算的稅項－25%	184,550	342,784
毋須課稅收入之收益	(175,522)	(319,651)
不可扣稅的開支之支出	34,953	2,787
過往年度撥備差額	226	179
一間附屬公司未匯出盈利的預扣稅項	6,193	7,763
	<u>50,400</u>	<u>33,862</u>

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

### (a) 基本

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

	二〇一二年	二〇一一年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利(人民幣千元)	<u>686,473</u>	<u>1,337,275</u>
已發行基金單位的加權平均數(千股)	<u>1,438,449</u>	<u>1,065,973</u>
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.48</u>	<u>1.25</u>

### (b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的攤薄盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。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的管理人費用(以基金單位形式)，均為具潛在攤薄影響的基金單位。該等計算乃旨在釐定可能已根據發行在外基金單位所附認購權的貨幣價值按公平值購入的基金單位的數目。以上計算的基金單位數目會與假設遞延基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就管理人費用(以基金單位形式)計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇一二年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一二年	二〇一一年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>686,473</u>	<u>1,337,275</u>
已發行基金單位的加權平均數(千股)	1,438,449	1,065,973
遞延基金單位調整(千股)	168,294	—
管理人費用(以基金單位形式)調整(千股)	<u>5,365</u>	<u>—</u>
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千股)	<u>1,612,108</u>	<u>1,065,973</u>
每個基金單位的攤薄盈利(人民幣)	<u>0.43</u>	<u>1.25</u>

### 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
於二〇一一年一月一日				
成本	—	12,203	—	12,203
累計折舊	—	(11,390)	—	(11,390)
賬面淨值	—	813	—	813
截至二〇一一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	—	813	—	813
折舊	—	(803)	—	(803)
年終賬面淨值	—	10	—	10
於二〇一一年十二月三十一日				
成本	—	12,203	—	12,203
累計折舊	—	(12,193)	—	(12,193)
賬面淨值	—	10	—	10
截至二〇一二年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	—	10	—	10
出售	—	(3)	—	(3)
收購一間附屬公司(附註28)	2,292,000	492	9,503	2,301,995
折舊	(22,139)	(66)	(625)	(22,830)
重估公平值收益	8,139	—	—	8,139
年終賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311
於二〇一二年十二月三十一日				
成本	2,292,000	12,692	9,503	2,314,195
累計折舊	(22,139)	(12,259)	(625)	(35,023)
重估公平值收益	8,139	—	—	8,139
賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311

於二〇一二年十二月三十一日，獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準重估酒店及服務式公寓。

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣2,269,861,000(二〇一一年：無)計入該等綜合財務報表。

於二〇一二年十二月三十一日，賬面總額為人民幣2,278,000,000元(二〇一一年：無)的物業、廠房及設備獲抵押作為本集團獲得銀行借款的擔保(附註26)。

## 14 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付的經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於一月一日	—	—
收購一間附屬公司(附註28)	1,688,000	—
攤銷	(12,321)	—
於十二月三十一日	<u>1,675,679</u>	<u>—</u>

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國：		
10至50年土地使用權	<u>1,675,679</u>	<u>—</u>

於二〇一二年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣1,784,000,000元。公平值變動並無在財務報表內反映。

於二〇一二年十二月三十一日，賬面淨值總額為人民幣1,676,000,000元(二〇一一年：無)的土地使用權獲抵押作為本集團獲得銀行借款的擔保(附註26)。

## 15 投資物業

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於一月一日	6,471,000	5,432,500
年內添置	12,482	12,094
收購一間附屬公司(附註28)	11,390,000	—
年內公平值收益	390,518	1,026,406
於十二月三十一日	<u>18,264,000</u>	<u>6,471,000</u>

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

於二〇一二年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值。估值根據估計未來現金流量所預測的貼現現金流量計算，預測源自現有租約與其他合約的條款及外在憑據(例如相同地點及狀況的同類物業的最新市值租金)，並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的貼現率計算。

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104,696,229元(二〇一一年：人民幣81,643,000元)。直接經營開支中，人民幣7,254,226元(二〇一一年：人民幣269,558元)與空置投資物業有關。

於二〇一二年十二月三十一日，賬面淨值總額為人民幣17,496,000,000元(二〇一一年：人民幣5,742,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註26)。

## 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股每股面值 港幣1元的普通股	100%
Yuexiu REIT 2012 Company Limited (「控股公司2012」) <sup>1</sup>	英屬處女群島, 有限公司	於香港進行投資控股	1股每股面值 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股每股面值 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股每股面值 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股每股面值 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股每股面值 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	1股每股面值 1美元的普通股	100%
廣州捷雅城房地產開發 有限公司 <sup>1</sup>	中國, 有限公司	於中國租賃 商用物業	人民幣92百萬元 註冊資本	100%
Tower Top Development Ltd. <sup>1</sup>	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	10,000股每股面值 1美元的普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd. <sup>1</sup>	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	99.99%
Hoover Star International Ltd. <sup>1</sup>	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd. <sup>1</sup>	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	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)
Shinning Opal Management Ltd. <sup>1</sup>	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司 <sup>1</sup>	香港，有限公司	投資控股	1股每股面值 港幣1元的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司 <sup>1</sup>	香港，有限公司	投資控股	1股每股面值 港幣1元的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司 <sup>1</sup>	香港，有限公司	投資控股	1股每股面值 港幣1元的普通股	99.99%
生輝集團有限公司 <sup>1</sup>	香港，有限公司	投資控股	1股每股面值 港幣1元的普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	投資控股	港幣300百萬元 註冊股本	99.99%
廣州越聲實業有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	投資控股	港幣300百萬元 註冊股本	99.99%
廣州越匯實業有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	投資控股	港幣300百萬元 註冊股本	99.99%
廣州越力實業有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	投資控股	港幣300百萬元 註冊股本	99.99%
廣州越秀城建國際金融 中心有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	物業管理	人民幣2,650百萬元 註冊股本	98.99%
廣州國金中心酒店管理 有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	酒店管理	人民幣5百萬元 註冊股本	98.99%

<sup>1</sup> 該等附屬公司於截至二〇一二年十二月三十一日止年度註冊成立或收購。

附註：

控股公司2005、控股公司2012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

	人民幣千元
於二〇一二年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	<u>160,324</u>
二〇一二年十二月三十一日	
賬面淨值	<u>160,324</u>
於二〇一一年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	<u>160,324</u>
二〇一一年十二月三十一日	
賬面淨值	<u>160,324</u>

## 18 商譽(續)

### 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：

	二〇一二年	二〇一一年
年增長率	4%	4%
年貼現率	6.1%	7.6%

該等假設已用於現金產生單位的分析。管理層編製的財政預算反映實際及過往年度的表現及預期的市場動態。管理層利用反映目前市場評估資金的時間價值及有關現金產生單位的個別風險的除稅前利率估計貼現率。釐定現金流量預測所用的主要假設須加以判斷，主要假設的變更對現金流量預測有重大影響。

## 19. 補貼款項資產

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。有關詳情請參閱附註28。根據收購，越秀地產同意於二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日止期間就酒店及服務式公寓提供收入支援。補貼款項為酒店及服務式公寓的實際經營毛利(「經營毛利」)與保證經營毛利之間的差額。

補貼款項資產乃確認為越秀房產基金的金融資產。

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3.575%的市場利率貼現。補貼款項資產隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。預計未來現金流量定期修訂。補貼款項資產的賬面值將予以調整以反映實際及經修訂估計現金流量，透過按原有實際利率計算估計未來現金流量的現值得出。調整確認為「融資成本」。

## 20. 貿易應收款項

	本集團	
	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	<u>11,291</u>	<u>—</u>

貿易應收款項公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一一年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	9,051	—
31至90天	1,325	—
91至180天	<u>915</u>	<u>—</u>
	<u>11,291</u>	<u>—</u>

於二〇一二年十二月三十一日，約人民幣11,291,000元(二〇一一年：無)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一二年十二月三十一日，並無貿易應收款項到期(二〇一一年：無)。

## 21 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要指預付營業稅及水電費按金。預付款項、按金及其他應收款項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

於二〇一二年十二月三十一日

**22 短期銀行存款及現金及現金等價物**

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
存於銀行及手頭的現金	529,034	308,169
原到期日為三個月以內短期銀行存款	<u>244,987</u>	<u>212,481</u>
現金及現金等價物	774,021	520,650
原到期日超過三個月的短期銀行存款	<u>125,000</u>	<u>175,111</u>
總計	<u><u>899,021</u></u>	<u><u>695,761</u></u>
信貸風險的最大敞口	<u><u>898,679</u></u>	<u><u>695,761</u></u>

於二〇一二年十二月三十一日，計入本集團的現金及現金等價物為銀行存款約人民幣566,083,000元(二〇一一年：人民幣267,376,000元)，均以人民幣計值。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

短期銀行存款及現金及現金等價物的信貸質量乃經參考外部信貸評級(倘可用)或附註3(a)(ii)披露的有關對手方默認利率的過往資料評估。現有對手方於過往並無違約。

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
港元	300,914	383,699
人民幣	566,425	267,376
美元	<u>31,682</u>	<u>44,686</u>
	<u><u>899,021</u></u>	<u><u>695,761</u></u>

## 23 遞延稅項負債

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	<u>2,226,428</u>	<u>100,105</u>

遞延稅項負債於年內的變動如下：

	附屬公司 未匯出經營溢利			總計 人民幣千元
	公平值收益 人民幣千元	的預扣稅項 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二〇一一年一月一日	57,681	6,406	11,424	75,511
在綜合全面收益表扣除(附註 11)	<u>18,687</u>	<u>2,727</u>	<u>3,180</u>	<u>24,594</u>
於二〇一一年十二月三十一日	<u>76,368</u>	<u>9,133</u>	<u>14,604</u>	<u>100,105</u>
於二〇一二年一月一日	76,368	9,133	14,604	100,105
自綜合全面收益表扣除(附註 11)	28,522	6,327	6,371	41,220
計入儲備	1,896	—	—	1,896
收購附屬公司(附註 28)	<u>1,845,827</u>	<u>223,510</u>	<u>13,870</u>	<u>2,083,207</u>
於二〇一二年十二月三十一日	<u>1,952,613</u>	<u>238,970</u>	<u>34,845</u>	<u>2,226,428</u>

於二〇一二年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一一年：無)。

## 24 貿易應付款項

	本集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	<u>8,677</u>	<u>—</u>

貿易應付款項及應付票據公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇一二年	二〇一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	7,762	—
31至90天	829	—
91至180天	<u>86</u>	<u>—</u>
	<u>8,677</u>	<u>—</u>

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

## 25 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇一二年	二〇一一年
	人民幣千元	人民幣千元
租金按金		
即期部分	73,289	54,055
非即期部分	<u>121,431</u>	<u>72,576</u>
	<u>194,720</u>	126,631
預收款項	<u>24,839</u>	7,986
應繳預扣稅撥備	7,518	7,603
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	11,318	5,727
應付工程款	1,287,907	3,685
經營開支的應計項目	<u>102,077</u>	<u>27,929</u>
應計費用及其他應付款項	<u>1,408,820</u>	44,944
	<u>1,628,379</u>	<u>179,561</u>

租金按金、預收款項及應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 26 銀行借貸，有抵押

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
流動	<u>300,000</u>	<u>—</u>
非流動	<u>8,057,636</u>	<u>1,978,169</u>

本集團銀行借貸共同及個別以下列各項作擔保：

- 柏達投資有限公司、金峰有限公司及福達地產投資有限公司及京澳有限公司價值人民幣6,046,400,000元的投資物業；
- 轉讓上述投資物業及上述投資物業相關的所有租賃協議所產生的租金收入及所有其他所得款項；
- 本集團的附屬公司柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司、京澳有限公司及金都發展有限公司的股本權益；
- Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司<sup>1</sup>、香港控股公司<sup>2</sup>及中國控股公司<sup>3</sup>的股權；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司及香港控股公司的現有及未來資產(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控股公司及香港控股公司所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；
- 香港控股公司在其與Tower Top的項目相關服務合約(廣州國際金融中心(「國金中心」)的營運、管理、人員安排、市場推廣、採購及其他相關服務)中的所有權利、所有權及權益；
- 信託人在認購契約(認購Tower Top股份的契約)及債項協議中的所有權利、所有權及權益。

<sup>1</sup> 「BVI控股公司」包括 Bliss Town Holdings Ltd、Hoover Star International Ltd、Miller Win Group Ltd、Miller Win Group Ltd.

<sup>2</sup> 「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

<sup>3</sup> 「中國控股公司」包括廣州越程實業有限公司、廣州越聲實業有限公司、廣州越匯實業有限公司及廣州越力實業有限公司

綜合財務報表附註  
於二〇一二年十二月三十一日

## 26 銀行借貸，有抵押(續)

於結算日，本集團借貸的還款期如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
一年以內	300,000	—
兩年至五年	5,457,636	1,978,169
五年以上	<u>2,600,000</u>	<u>—</u>

於結算日，銀行借貸的實際年利率如下：

	二〇一二年	二〇一一年
人民幣	7.76%	—
港元	2.31% to 3.33%	2.18%

借貸的賬面值以人民幣及港元計值及與其公平值相若。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
人民幣	4,250,000	—
港元	<u>4,107,636</u>	<u>1,978,169</u>
	<u>8,357,636</u>	<u>1,978,169</u>

於二〇一二年十二月三十一日，本集團並無未提取的借貸融資(二〇一一年：無)。

## 27 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於一月一日	5,095,264	3,980,990
發行基金單位	4,882,001	—
發行遞延基金單位	2,129,581	—
自綜合全面收益表內轉撥	692,312	1,337,275
年內已支付的分派	<u>(275,075)</u>	<u>(223,001)</u>
於十二月三十一日	<u>12,524,083</u>	<u>5,095,264</u>
	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	10,394,502	5,095,264
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	<u>2,129,581</u>	<u>—</u>
	<u>12,524,083</u>	<u>5,095,264</u>



## 27 基金單位持有人應佔資產淨值(續)

附註

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

現有基金單位的變動如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
於一月一日	1,065,973	1,065,973
年內已發行的基金單位(附註)	1,677,237	—
於十二月三十一日	<u>2,743,210</u>	<u>1,065,973</u>

附註：

在二〇一二年內，1,677,237,000個基金單位乃就收購一家附屬公司而發行。

## 28 與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額

	人民幣千元
已承擔一家附屬公司負債淨額公平值高於收購成本之差額	290,477
就收購產生的法律及專業開支	(122,132)
基金單位發行成本	(74,292)
	<u>94,053</u>

於二〇一二年十月八日，本集團以約人民幣8,933,000,000元向越秀地產收購Tower Top Development Ltd.及其附屬公司(統稱「Tower Top集團」)99%的股本，並取得Tower Top集團的控制權，Tower Top集團主要從事物業開發、銷售和管理，及持有廣州國金中心。Tower Top集團的業務在中國進行。

已承擔負債淨額及一家附屬公司所承擔負債淨額公平值高於收購成本之差額詳情如下：

	人民幣千元
購買代價：	
已付現金	(5,105,455)
已發行代價基金單金	(1,697,763)
已發行遞延基金單金	(2,129,581)
補貼款項資產(附註19)	437,787
	<u>(8,495,012)</u>
與債務安排有關(附註)	<u>8,850,027</u>
收購的購買代價	355,015
減：已收購可識別負債淨額的公平值(見下文)	(64,538)
已承擔一家附屬公司負債淨額公平值高於收購成本之差額	<u>290,477</u>

## 28 與收購一家附屬公司有關的其他收入，淨額(續)

收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,301,995
土地使用權	1,688,000
投資物業	11,390,000
遞延資產	54,182
存貨	3,272
可收回稅項	1,935
預付款項、按金及其他應收款項	86,239
應收關聯方款項	999,058
現金及現金等價物	425,169
貿易應付款項	(9,879)
應計費用及其他應付款項	(1,494,888)
應付關聯方款項	(8,850,027)
銀行借貸，有抵押	(4,495,501)
遞延稅項負債	(2,083,207)
	<u>16,348</u>
非控股權益	<u>(80,886)</u>
已承擔可識別負債淨額	<u>(64,538)</u>
收購業務產生的現金流出，扣除已收購的現金：	
購買代價	(5,105,455)
已收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>425,169</u>
收購產生的現金流出	<u>(4,680,286)</u>

附註：

根據債務協議的條款，越秀地產已同意於收購完成日向越秀房產基金轉讓和出讓Tower Top欠越秀地產的全部款項。

綜合收益表中包括Tower Top集團自二〇一二年十月八日起貢獻的收益人民幣166,953,000元。同期，Tower Top集團亦貢獻溢利人民幣17,676,000元。倘Tower Top集團自二〇一二年一月一日起被綜合，則Tower Top集團貢獻收益人民幣474,581,000元及溢利人民幣1,149,078,000元。

## 29 綜合現金流量表附註

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 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	738,202	1,371,137
已就下列各項作出調整：		
— 折舊開支	22,830	803
— 土地使用權攤銷	12,321	—
— 銀行借貸的交易成本攤銷	18,362	17,376
— 融資業務的外匯收益	(18,255)	(87,905)
— 投資物業的公平值收益	(390,518)	(1,026,406)
— 利息收入	(31,636)	(2,783)
— 補貼款項資產的利息收入	(3,861)	—
— 利息開支	145,465	36,984
— 已承擔一家附屬公司負債淨額公平值高於收購成本之差額	(290,477)	—
營運資本的變動：		
— 遞延資產	(23,211)	3,165
— 存貨	(696)	—
— 貿易應收款項	(11,291)	—
— 應收關連公司款項	11,379	—
— 預付款項、按金及其他應收款項	68,314	375
— 貿易應付款項	(1,202)	—
— 租金按金	68,089	8,439
— 預收款項	16,853	(1,021)
— 應計費用及其他應付款項	(131,012)	(4,145)
— 應付關連方款項	24,111	5,423
營運產生現金	<u>223,767</u>	<u>321,442</u>

### 重大非現金交易：

就收購Tower Top集團發行予越秀地產人民幣1,697,763,000元的代價基金單位及遞延基金單位人民幣2,129,581,000元，於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

## 綜合財務報表附註

於二〇一二年十二月三十一日

### 30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一二年十二月三十一日，本集團主要受越秀投資有限公司(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約35%(二〇一一年：36%)基金單位)所影響。其餘65%(二〇一一年：64%)基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一二年十二月三十一日，關連／關聯人士名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯人士	與越秀房產基金的關係
越秀地產股份有限公司(「越秀地產」) <sup>1</sup>	越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」) <sup>1</sup>	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團有限公司(「越秀」) <sup>1</sup>	越秀企業的股東
廣州市城市建設開發集團有限公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
宏城發展股份有限公司 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州證券有限責任公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州越秀產業投資管理有限公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司

### 30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### 關連／關聯人士

廣州越秀金融家俱樂部有限公司<sup>1</sup>

廣州越秀金融投資集團有限公司<sup>1</sup>

廣州越通公路運營管理有限公司<sup>1</sup>

廣州越鵬資訊有限公司<sup>1</sup>

越秀(中國)交通基建投資有限公司<sup>1</sup>

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「現任估值師」)

威格斯資產評估顧問有限公司(「前任估值師」)

香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)

#### 與越秀房產基金的關係

越秀地產的附屬公司

越秀的附屬公司

越秀的附屬公司

越秀的附屬公司

越秀的附屬公司

越秀房產基金的信託人

越秀房產基金目前的主要估值師

越秀房產基金的前任主要估值師

信託人的聯繫人

<sup>1</sup> 該等關連人士亦視為本集團的關聯人士，與該等關聯人士進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

### 30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

以下為與關連人士及關聯人士進行的交易及結餘：

#### (a) 與關連／關聯人士進行的交易

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(49,756)	(34,414)
已付／應付怡城管理費	(8,956)	(8,633)
已付／應付白馬物業管理管理費	(9,491)	(9,195)
已付／應付越秀資產管理管理費	(2,122)	—
已收／應收興業租金收入	1,148	1,317
已收／應收越秀地產租金收入	—	652
已收／應收越秀資產管理租金收入	—	28
已收／應收怡城租金收入	605	6
已收／應收城建租金收入	16,043	363
已收／應收白馬合營公司租金收入	1,200	1,181
已收／應收金鷹租金收入	4,562	—
已收／應收宏城發展股份有限公司租金收入	3,696	—
已收／應收廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司租金收入	649	—
已收／應收廣州穗橋發展有限公司租金收入	130	—
已收／應收廣州證券有限責任公司租金收入	4,630	—
已收／應收廣州越秀產業投資管理有限公司租金收入	584	—
已收／應收廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司租金收入	2,970	—
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	754	—
已收／應收越秀資產管理租金收入	547	—
已收／應收廣州越秀金融俱樂部有限公司租金收入	1,297	—
已收／應收廣州越秀金融投資集團有限公司租金收入	966	—
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	261	—
已收／應收廣州越鵬資訊有限公司租金收入	173	—
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	1,095	—
已收／應收越秀地產命名權收入	4,565	—
已收／應收城建利息收入	22,129	—
已付／應付信託人的信託費用	(3,453)	(2,213)
已付／應付現任估值師的估值費用	(470)	(249)
已付／應付前任估值師的估值費用	—	(316)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(8,079)	(7,690)
— 向滙豐集團支付的借貸年度安排費用	(450)	(457)
— 有關支付予滙豐集團的銀行借款的承諾	—	(52)
— 已收／應收滙豐集團的租金收入	6,914	13,158
— 向滙豐集團收取利息收入	79	42

附註：

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

### 30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### (b) 與關聯人士有關的結餘

信託契約及物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用(附註8)。

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
應收越秀地產款項	10,000	—
應收城建款項(附註)	977,679	—
應付怡城款項	(818)	(747)
應付白馬物業管理	(658)	(767)
應付管理人款項	(32,945)	(20,665)
應付越秀資產管理款項	(2,305)	—
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	—
來自興業租金按金	(1,113)	(356)
來自怡城租金按金	(428)	(1)
來自城建租金按金	(10,925)	(155)
來自白馬合營公司租金按金	(167)	(167)
來自金鷹基金管理有限公司租金按金	(1,328)	—
來自宏城發展股份有限公司租金按金	(2,684)	—
來自廣州廣證恒生證券投資諮詢有限公司租金按金	(464)	—
來自廣州穗橋發展有限公司租金按金	(93)	—
來自廣州證券有限責任公司租金按金	(3,278)	—
來自廣州越秀產業投資管理有限公司租金按金	(416)	—
來自廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司租金按金	(1,083)	—
來自廣州越秀融資租賃有限公司租金按金	(492)	—
來自越秀資產管理租金按金	(396)	—
來自廣州越秀金融家俱樂部有限公司租金按金	(933)	—
來自廣州越秀金融投資集團有限公司租金按金	(636)	—
來自廣州越通公路運營管理有限公司租金按金	(183)	—
來自廣州越鵬資訊有限公司租金按金	(123)	—
來自越秀(中國)交通基建投資有限公司租金按金	(783)	—
來自越秀資產管理租金按金	—	(13)
來自滙豐集團租金按金	—	(2,216)

除約人民幣926,000,000元的無抵押、按每年9%計息的應收城建款項，其餘所有與關聯人士有關的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與其公平值相若。所有結餘以人民幣列值，惟應付管理人的款項以港元列值。

附註：

根據城建與Tower Top訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。於二〇一二年五月七日，為人民幣1,293,000,000元的初始款項已由Tower Top轉移至城建。年終的可收回結餘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。

### 30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### (c) 主要管理層補償

截至二〇一二年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇一一年：無)。

### 31 資本承擔

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
有關投資物業的已訂約但未撥備的資本承擔	<u>8,298</u>	<u>5,664</u>

### 32 應收未來最低租金

於二〇一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一二年 人民幣千元	二〇一一年 人民幣千元
一年內	913,385	513,976
一年以上及五年以內	1,606,098	701,081
五年以上	<u>785,844</u>	<u>17,913</u>
	<u>3,305,327</u>	<u>1,232,970</u>

承董事會命

**越秀房託資產管理有限公司**

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

主席

**梁凝光**

香港，二〇一三年三月十三日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 梁凝光先生及劉永杰先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、李均雄先生及陳志輝先生。