

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇一四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」)及其附屬公司截至二〇一四年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一三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二〇一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一三年同期比較數據：
(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一四年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一三年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額	1,571,168,000	1,370,653,000	14.6%
物業收入淨額	987,512,000	860,419,000	14.8%
除稅後溢利	927,967,000	524,067,000	77.1%
每個基金單位的盈利－基本	0.33	0.19	73.7%
物業組合估值	23,569,000,000	22,749,000,000	3.6%
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)	4.69	4.58	2.4%
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	5.95	5.83	2.1%
已發行基金單位(個)	2,799,795,685	2,766,698,330	1.2%
借貸總額佔總資產的百分比(附註 a)	32.0%	31.9%	0.1 百分點
總負債佔總資產的百分比(附註 b)	47.8%	48.1%	(0.3) 百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	662,714,000	598,598,000	10.7%
每個基金單位的分派總額(港元)	0.2986	0.2721	9.7%

附註 a： 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 b： 總負債按負債總額減去相關開支資本化債務及基金單位持有人應佔資產淨值計算。

分派

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

管理人議決就自二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月三十一日期間(「二〇一四年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1210元約等於0.1530港元(二〇一三年：人民幣0.1149元約等於0.1455港元)。惟此金額可被於二〇一五年一月一日至末期分派記錄日期間發行的新基金單位時再作調整。越秀房產基金將就截至二〇一四年十二月三十一日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

末期分派連同越秀房產基金由二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日止六個月期間(「二〇一四年中期期間」)每個基金單位的中期分派約人民幣0.1157元約等於0.1456港元(二〇一三年：人民幣0.1007元約等於0.1266港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2367元約等於0.2986港元(二〇一三年：約人民幣0.2156元約等於0.2721港元)。

越秀房產基金的目的是以物業的收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自二〇〇五年越秀房產基金已連續九年，分派均不少於可分派收入總額的100%。

管理人認為，上述報告年度分派額包括除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利／虧損，及額外項目分派。計算額外項目後可分派總額為人民幣662,714,000元(二〇一三年：人民幣598,598,000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204,827,000元(二〇一三年：人民幣265,273,000元)。

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

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

分派率

於報告年度每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)約為0.2986港元(二〇一三年：0.2721港元)。根據基金單位於二〇一四年十二月三十一日的收市價3.89港元(二〇一三年：3.78港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率為7.7%(二〇一三年：7.2%)。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

末期分派記錄日期為二〇一五年四月十七日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一五年四月十七日至二〇一五年四月二十日(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二〇一五年四月十六日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期分派將於二〇一五年五月十三日對在二〇一五年四月十七日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

二〇一四年業務回顧及未來展望

營運回顧

資產表現持續強勁

二〇一四年，中國宏觀經濟進入經濟增速換擋期及結構優化調整期，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，取得持續優良的業績表現，多項經營指標創歷史新高，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。

在管理人團隊的努力下，基金、管理人及物業項目於二〇一四年度均獲得多個社會獎項，包括越秀房產基金獲得了「香港傑出企業2014獎」和「2014年度最佳公司治理獎金獎」，基金管理人獲得了「21世紀中國最佳商業運營模式獎」，廣州國際金融中心獲得了第十二屆「中國土木工程詹天佑獎」，白馬大廈獲得了「中國服裝品牌孵化基地」、「中國百強商品市場」稱號，VT101商場獲得了2014年「年度最佳快時尚購物中心」獎項。

物業組合及估值

截至二〇一四年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合（「物業」）共有六項，分別為白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位（「財富廣場」）、城建大廈單位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）及廣州國際金融中心（「國金中心」），物業產權面積共約680,971.1平方米，可供出租總面積為441,297.9平方米（不包括越秀新都會7,549.0平方米的泊車位、4,528.1平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)	物業出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	1,109	592.8
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.6%	84	144.2
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	93.6%	66	122.3
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.4%	27	244.5
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,964.3	49,887.3 ⁽²⁾	97.3% ⁽²⁾	118	105.9
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.8	92.6%	199	210.2
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.5 ⁽³⁾	90.8%	185	226.8
	零售商場			46,989.2	46,727.3	99.7%	14	150.6
	酒店			91,460.9	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
合計				680,971.1	441,297.9	95.1%	1,603	231.2

註：

- (1) 於二〇一四年十二月三十一日；
- (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)	與2013年同期相比		與2013年同期相比		經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
			出租率 ⁽¹⁾	增加之百分比	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/平方米/月)	增加之百分比	
寫字樓	413,521.3	317,179.4 ⁽³⁾	93.3%	2.7%	181.5	4.3%	639,548
零售商場	74,687.3	73,989.6	99.6%	3.5%	185.1	16.4%	121,044
批發	50,199.3	50,128.9	100.0%	0.0%	592.8	7.0%	366,146

註：

- (1) 於二〇一四年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度；
- (3) 不包括越秀新都會 7,549.0 平方米的泊車位、4,528.1 平方米的會所及公建配套用房面積，以及國金中心 76,512.3 平方米的泊車位面積。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均	
					入住率 ⁽¹⁾	可售房房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	69.4%	1,242
國金中心雅詩閣服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	82.4%	772

註：

- (1) 由二〇一四年一月一日至二〇一四年十二月三十一日；
- (2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

由信託人委託以接替根據房托基金守則條文退任的第一太平戴維斯的越秀房產基金新總評估師威格斯資產評估有限公司(「威格斯」)已對物業進行估值。於二〇一四年十二月三十一日，其重估市值約為人民幣 235.69 億元，較二〇一三年十二月三十一日之估值高出人民幣 8.2 億元，增長 3.6%。

下表概述各項物業於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2014年	於2013年	增加 百分比
	12月31日 的估值 人民幣百萬元	12月31日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	4,300	3,980	8.0%
財富廣場	853	806	5.8%
城建大廈	710	672	5.7%
維多利廣場	815	804	1.4%
越秀新都會	825	772	6.9%
國金中心	16,066	15,715	2.2%
合計	23,569	22,749	3.6%

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28.2%、20.7%、20.5%、7.3%及23.3%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為32.5%、16.3%、21.7%、11.8%及17.7%。

物業租約到期情況

越秀房產基金物業

年份	佔在租面積的	佔基本月租總額
	百分比	百分比
二〇一五財政年度	28.2%	32.5%
二〇一六財政年度	20.7%	16.3%
二〇一七財政年度	20.5%	21.7%
二〇一八財政年度	7.3%	11.8%
二〇一九財政年度及以後	23.3%	17.7%
合計	100.0%	100.0%

白馬大廈

年份	佔在租面積的	佔基本月租總額
	百分比	百分比
二〇一五財政年度	35.1%	39.7%
二〇一六財政年度	14.4%	9.3%
二〇一七財政年度	34.5%	28.0%
二〇一八財政年度	15.6%	22.3%
二〇一九財政年度及以後	0.4%	0.7%
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
二〇一五財政年度	26.7%	26.8%
二〇一六財政年度	17.5%	19.0%
二〇一七財政年度	34.3%	35.6%
二〇一八財政年度	0.0%	0.0%
二〇一九財政年度及以後	21.5%	18.6%
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
二〇一五財政年度	27.9%	26.0%
二〇一六財政年度	32.7%	22.0%
二〇一七財政年度	31.9%	44.7%
二〇一八財政年度	7.2%	7.0%
二〇一九財政年度及以後	0.3%	0.3%
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
二〇一五財政年度	29.4%	28.5%
二〇一六財政年度	46.5%	49.4%
二〇一七財政年度	16.1%	14.6%
二〇一八財政年度	6.9%	6.4%
二〇一九財政年度及以後	1.1%	1.1%
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
二〇一五財政年度	9.6%	4.9%
二〇一六財政年度	2.7%	7.3%
二〇一七財政年度	9.8%	8.0%
二〇一八財政年度	2.9%	7.1%
二〇一九財政年度及以後	75.0%	72.7%
合計	100.0%	100.0%

國金中心

年份	寫字樓及零售商場合計		寫字樓		零售商場	
	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比
二〇一五財政年度	29.0%	33.6%	35.2%	38.3%	7.2%	8.4%
二〇一六財政年度	17.0%	17.8%	21.8%	21.1%	0.0%	0.0%
二〇一七財政年度	14.8%	15.8%	18.5%	18.1%	1.4%	3.3%
二〇一八財政年度	7.5%	7.8%	9.6%	9.3%	0.0%	0.0%
二〇一九財政年度及以後	31.7%	25.0%	14.9%	13.2%	91.4%	88.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

營業收入持續提升

二〇一四年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣 15.711 億元，比上年同期增長了 14.6%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的 23.3%；財富廣場約佔 4.4%；城建大廈約佔 3.8%；維多利廣場約佔 3.4%；越秀新都會約佔 4.0%；國金中心約佔 61.1%。

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2014年	於2013年	與2013年相比	增加 百分比
	經營收入 人民幣百萬元	經營收入 人民幣百萬元	增加 人民幣百萬元	
白馬大廈	366.1	339.3	26.8	7.9%
財富廣場	69.6	69.2	0.4	0.6%
城建大廈	59.4	56.6	2.8	4.9%
維多利廣場	53.5	37.7	15.8	41.9%
越秀新都會	61.9	60.8	1.1	1.8%
原有項目小計	610.5	563.6	46.9	8.3%
國金中心	960.6	807.1	153.5	19.0%
合計	1,571.1	1,370.7	200.4	14.6%

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2014年	於2013年	與2013年相比	增加 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 人民幣百萬元	
白馬大廈	288.8	268.7	20.1	7.5%
財富廣場	54.2	53.9	0.3	0.6%
城建大廈	46.1	43.9	2.2	5.0%
維多利廣場	41.5	28.9	12.6	43.6%
越秀新都會	48.0	47.3	0.7	1.5%
原有項目小計	478.6	442.7	35.9	8.1%
國金中心	508.9	417.7	91.2	21.8%
合計	987.5	860.4	127.1	14.8%

白馬大廈－加快轉型升級，鞏固行業標杆地位

二〇一四年度，白馬大廈在硬件改造、形象提升、租戶調整、品牌孵化和營銷創新等方面加快轉型升級步伐，行業標杆地位進一步鞏固。大廈首層按照快時尚韓裝主題樓層定位，對11、12通道實施升級改造並同步開展租戶結構優化，引進44家服裝品牌商戶，經營形象和氛圍得到明顯改善，競爭力顯著提升。持續加大白馬大廈品牌孵化力度，首次組團參展2014北京中國國際服裝服飾博覽會、組織120個白馬品牌赴昆明巡展，並再度榮獲「中國服裝品牌孵化基地」、「中國十大服裝專業市場」稱號。管理人堅持實施「走出去，引進來」之營銷策略，成功舉辦第八屆白馬服裝採購節、「把溫暖帶回家」採購大聚惠等系列營銷活動外，致力於營銷創新，充分運用網站、微信等新媒體力量，拓寬營銷渠道，拓展營銷視野，持續擴大白馬大廈品牌影響力，鞏固行業標杆地位。

維多利廣場－商業調整成效初現，物業租值顯著拉升

二〇一四年九月二十八日，維多利廣場以“VT101”的全新商業品牌形象盛大開業，第一階段商業調整順利完成，商業形象成功蝶變。得益於管理人此番的商業定位調整及積極有效的招商策略，商場陸續引進UNIQLO華南旗艦店、Adidas、Swatch及探魚、元氣壽司、樂凱撒比薩等多家優質品牌商戶，配合富有特色之營銷推廣，基本實現滿租，期末租金單價錄得27.4%的漲幅。配合新商家的進駐，管理人也對商場進行了全新裝修，“VT101”鮮明的品牌形象初步建立，成功轉型為天河核心商圈新崛起的國際快時尚體驗中心，物業價值顯著提升。

財富廣場、城建大廈、越秀新都會－服務創新留客戶，租金提升創新高

二〇一四年度，財富廣場、城建大廈、越秀新都會三個寫字樓項目致力於通過服務創新留住客戶，在出租率保持穩定的情況下租金水平創新高。管理人積極應對外部競爭，以服務創新提升客戶黏性，包括財富廣場“易捷屋”、城建大廈“6M”服務、越秀新都會“星服務、新體驗”等三個服務概念均立足物業服務升級，在行業內引領先河。在由第三方機構SGS完成的2014年客戶滿意度調查中，三個寫字樓項目的總體客戶滿意度達95%，客戶推薦度達84%，均處於行業較高水平，其中城建大廈的客戶滿意度及推薦度分別為100%及97%。管理人亦

採取多種措施，推動核心租戶續租及租戶結構優化工作，其中城建大廈實現泰康人壽、平安銀行等核心租戶的順利續約，越秀新都會整合部分小面積的單元，成功引入羊城評估、上海明航等優質租戶。

廣州國際金融中心－積極籌劃租務策略，全面提升服務體驗，打造商務形象新高度

二〇一四年度，國金中心寫字樓依託優秀的招商團隊、靈活的租賃策略及有效的客戶關係管理，租賃表現依舊出色。管理人採取了續租前置、個性定制續租方案等措施，全年錄得91.2%的高續租率，實現了續租單價約5%的增長，成功穩定了優質租戶，有效規避未來新項目的競爭影響。同時，把握國金中心已發展成熟的營商環境，靈活組合招商策略，成功引入英國駐廣州領事館、中英貿易協會、秘魯領事館、剛果領事館、融捷投資（比亞迪公司集團企業）、博西家具電器（世界排名第三、歐洲排名第一的家用電器集團）、廣州城發投資基金（國資基金）等多家優質租戶。管理人亦致力於提升客戶服務，增強項目軟實力，通過打造6S星鑽服務體系及開啟全新微信互動平台，提升客戶感知度，鞏固高端商務平台的地標形象。

在零售商場部分，傳統百貨業態受到國家宏觀政策和電商的衝擊，經營業績有所影響，但是隨著國金中心周邊零售物業的逐步增加和成熟，整體珠江新城零售商圈也在逐步走向成熟。二〇一四年，管理人高度關注廣州珠江新城零售商圈的發展，進行了多方面的市場研究，積極謀劃商場的優化和提升方案。

二〇一四年度，廣州市高端酒店及公寓市場整體供給維持相對穩定，全年無新競爭對手入市，市場以消化存量為主。管理人透過實施深化市場數據對標分析，實時監控房價水平等積極的資產監管手段以有效監管四季酒店及雅詩閣服務公寓的營運情況。管理人亦採取客戶滿意度調查，宴會場地使用效率及客源市場分析等措施，有力敦促酒店／公寓針對性改善產品質量、提高服務水平，提升市場佔有率，以達到經營業績的不斷提升。於報告期間，四季酒店較直接競爭對手相比，平均出租率高8.0%，平均房價高35.0%，每可售房收入高46.0%，經營業績表現卓越。雅詩閣服務公寓較直接競爭對手相比，平均出租率低1.0%，平均房價高31.0%，每可售房收入高30.0%，經營業績增長符合預期。

積極推進資產提升項目，實現物業保值增值

二〇一四年度，管理人繼續投入多項資本性改造提升工程，包括國金中心寫字樓單元間隔完善工程、國金中心發電機房油庫安全升級改造工程、國金中心低壓開關欠壓脫扣加裝延時裝置工程、國金中心停車場增加視頻監控改造工程、白馬大廈風機盤管更換工程、城建大廈樓層公共區域改造工程、財富廣場增加空調主機及更換冷卻水管工程、維多利廣場裙樓用電負荷調整及空調系統改造工程、維多利廣場裙樓排油煙系統改造工程、維多

利裙樓商業空間裝修改造工程等，投入費用達三千多萬元人民幣，確保了各個項目營運的安全性，並有效地改善了項目的營商環境。

二〇一五年度，管理人仍將計劃投入多項關於國金中心、白馬大廈、城建大廈、維多利廣場的資本性改造工程项目，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

積極尋找投資機會

二〇一四年，管理人投資部門持續實施積極尋覓、審慎決策之投資策略，並主要在國內北京、上海等一線城市核心區域不斷物色優質物業項目。北京作為中國首都和京津冀經濟圈的核心城市，商業物業市場尤其是寫字樓租金在2008北京奧運會之後曾有過井噴式的上升，目前處於穩定增長狀態。上海作為中國GDP排名第一的城市，正努力在“經濟、金融、航運、貿易”四個方面建設成為國際中心城市，寫字樓等商業物業市場亦在不斷成長。管理人將尋找、篩選符合基金戰略的項目進行重點了解，把握投資機會，優化基金的投資組合。

扎實做好評級維護，保持投資級信用評級

管理人透過增加物業組合收入，實施穩健的財務政策，控制財務成本，確保基金維持良好的信用評級。2014年，穆迪和標普在評級更新報告中，分別維持基金的Baa2及BBB投資級評級，重申基金的未來展望穩定。

持續優化債務結構，降低融資成本

管理人在控制債務總額基本平穩的情況下，優化債務結構，降低融資成本。2014年，基金歸還利率相對較高的境內貸款3.9億元，境內貸款餘額佔比從46.9%下降至40.6%，基金平均融資成本從年初的4.77%下降至年末的4.46%。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一三年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	增加／(減少)
收入總額	1,571,168	1,370,653	14.6%
酒店及服務式公寓直接開支	(298,166)	(249,444)	19.5%
租賃代理費用	(33,122)	(29,649)	11.7%
物業相關稅項(附註1)	(244,299)	(223,493)	9.3%
其他物業開支(附註2)	(8,069)	(7,648)	5.5%
物業經營開支總額	(583,656)	(510,234)	14.4%
物業收入淨額	987,512	860,419	14.8%
預提稅項	(56,132)	(50,728)	10.7%
折舊及攤銷	(148,144)	(144,335)	2.6%
管理人費用	(105,713)	(99,461)	6.3%
信託人費用	(7,609)	(7,365)	3.3%
其他信託開支(附註3)	(21,181)	(11,948)	77.3%
非物業開支總額	(338,779)	(313,837)	7.9%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	648,733	546,582	18.7%
財務收入	165,497	234,722	(29.5)%
融資開支	(381,203)	(441,431)	(13.6)%
除稅前溢利	433,027	339,873	27.4%
所得稅開支	(177,276)	(148,594)	19.3%
未計投資物業公平值收益之除稅後溢利	255,751	191,279	33.7%
投資物業之公平值收益	672,216	332,788	102.0%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	927,967	524,067	77.1%

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

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及其它開支等。

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

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣1,571,168,000元(二〇一三年：人民幣1,370,653,000元)及人民幣987,512,000元(二〇一三年：人民幣860,419,000元)，較二〇一三年分別增加約14.6%及14.8%。

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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
寫字樓	639,548	573,101
批發	366,146	339,322
零售商場	121,044	123,058
酒店及服務式公寓	444,430	335,172
總計	1,571,168	1,370,653

物業收入淨額約人民幣987,512,000元(二〇一三年：人民幣860,419,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約62.9%，下表載列物業收入淨額的分析：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
寫字樓	501,302	441,996
批發	288,776	268,749
零售商場	96,410	96,522
酒店及服務式公寓	101,024	53,152
總計	987,512	860,419

酒店及服務式公寓直接開支人民幣298,166,000元，較二〇一三年上升19.5%，主要由於經營收入錄得32.6%上升。

租賃代理費用較二〇一三年上升約11.7%。主要由於寫字樓及批發商場經營收入增加。

物業相關稅項較二〇一三年上升約9.3%。主要由於經營收入增加導致稅項增加。

折舊及攤銷費用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6.3%。信託人費用因總資產增加而增加約3.3%。

在報告年度港元及美元兌人民幣匯率下跌，因此港元銀行借款及美元有擔保票據產生滙兌虧損約人民幣11,047,000元。剔除此調整因素，在報告年度實際發生融資成本約為人民幣370,156,000元(二〇一三年：人民幣441,431,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣927,967,000元(二〇一三年：人民幣524,067,000元)，上升77.1%，主要原因是二〇一四年報告年度錄得物業重估升值收益約人民幣672,216,000元(二〇一三年：人民幣332,788,000元)。

補貼款項

於報告年度補貼款項約為人民幣104,399,000元，扣除於二〇一四年八月十九日越秀地產已支付人民幣66,178,000元，餘額為人民幣38,221,000元。越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一四年報告年度業績後7個營業日內支付。補貼款項的詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函。

資產淨值

於二〇一四年十二月三十一日，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4.69元(二〇一三年：人民幣4.58元)，增加約2.4%。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一四年三月二十八日及二〇一四年八月二十九日以每個基金單位3.764港元及4.013港元分別發行18,295,934及14,801,421個新基金單位，作為支付相關期間的全部管理人費用。截至於二〇一四年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行2,799,795,685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4.08港元，最低為3.59港元。於報告年度內的每日交投量平均約3,728,906個基金單位(二〇一三年：6,394,388個基金單位)。

基金單位於二〇一四年十二月三十一日的收市價為3.89港元，較於二〇一四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

由於收購國金中心，為數約人民幣4,500,000,000元有抵押貸款轉移至越秀房產基金名下，於二〇一四年越秀房產基金以其自有資金，透過內部安排償還境內貸款人民幣390,000,000元。截至二〇一四年十二月三十一日已償還該筆貸款其中人民幣1,210,000,000元。於二〇一五年一月七日，管理人再安排償還該筆貸款人民幣300,000,000元。

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

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

越秀房產基金於二〇一四年七月一日透過其特殊目的公司就為數600,000,000港元的三年期浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議，該貸款年利率為HIBOR加1.83%。貸款已於二〇一四年九月二十五日提取，作為一般企業營運資金需要。

於二〇一四年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣8,109,396,000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32%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一四年十二月三十一日，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12,133,950,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約47.8%。

現金及流動資產淨值狀況

越秀房產基金於二〇一四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999,453,000元。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

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

會計處理方法：

記錄作金融負債的基金單位；向基金單位持有人的分派列為融資成本

根據房託基金守則第7.12條及信託契約的條款，越秀房產基金須向基金單位持有人分派除稅後經審核全年收入淨額最少90%(或會按照信託契約的規定作出若干調整)。

越秀房產基金由成立日期起計共有80年有限年期。因此，基金單位包含支付現金股息的合約責任，並可於信託終止時，根據基金單位持有人於終止越秀房產基金的日期於越秀房產基金擁有的按比例權益，攤分銷售或變現越秀房產基金資產所有現金所得款項淨額減任何負債。

根據香港會計準則第32號(「香港會計準則第32號」)，越秀房產基金已就會計目的將其基金單位列為金融(非法律概念)負債。

基於香港會計準則第32號，將向基金單位持有人支付的分派為融資成本，因此於合併綜合收益表以開支列賬。因此，越秀房產基金已就會計目的於其經審核合併綜合收益表將分派確認為融資成本。

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

所有房地產銷售及採購之概要

於報告年度，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)及廣州白馬物業管理有限公司(「白馬物業管理」)，專責向財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀新都會和白馬大廈提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務。並委任廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)專責向國金中心寫字樓提供租約、市場推廣、租賃管理服務(合稱為「租賃代理」)。

於報告年度內，越秀房產基金已向怡城、白馬物業管理及廣州資產管理分別已付／應付人民幣9,775,000元、人民幣10,984,000元及人民幣12,363,000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

於二〇一四年十二月三十一日，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747和138名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

越秀房產基金由管理人負責管理，除上文披露外，並無直接聘用任何員工。

財務業績審核

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

海外賬戶稅收合規法案(「稅收合規法案」)

香港及美國已完成就稅收合規法案訂立跨政府協議(「跨政府協議」)版本二的具體磋商。根據跨政府協議，香港的金融機構將須向美國稅務局(「稅務局」)註冊。香港與美國已於二〇一四年十一月十三日簽訂版本二的跨政府協議。

由於越秀房產基金被確認為金融機構，管理人於二〇一四年六月二十六日以Sponsoring Entity為其在美國稅務局註冊，於六月二十七日獲得批准。

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二〇一五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二〇一五年五月十四日召開。股東週年大會的通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
收益	5	1,571,168	1,370,653
經營開支	6	(922,435)	(824,071)
投資物業的公平值收益	15	672,216	332,788
財務收入	9	165,497	234,722
融資開支	10	(381,203)	(441,431)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		1,105,243	672,661
所得稅開支	11	(177,276)	(148,594)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		927,967	524,067
與基金單位持有人交易	27	(1,014,632)	(631,117)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(86,665)	(107,050)
年內其他全面收入：			
<u>其後可能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			
— 總額		125,089	149,656
— 稅項		(35,024)	(41,925)
年內其他全面收入，扣除稅項		90,065	107,731
年內全面收入總額		3,400	681

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	以下人士應佔				合計 人民幣千元
	與基金 單位持有人 交易前的基金 單位持有人權益 人民幣千元	與基金 單位持有人的 交易(附註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	
截至二〇一三年十二月三十一日止年度 的溢利/(虧損)	524,553	(631,117)	(106,564)	(486)	(107,050)
其他全面收入：					
<u>其後可能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	106,564	—	106,564	1,167	107,731
截至二〇一三年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	631,117	(631,117)	—	681	681
截至二〇一四年十二月三十一日止年度 溢利/(虧損)	925,506	(1,014,632)	(89,126)	2,461	(86,665)
其他全面收入：					
<u>其後可能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	89,126	—	89,126	939	90,065
截至二〇一四年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	1,014,632	(1,014,632)	—	3,400	3,400

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政年度最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派及基金單位持有人應佔資產淨值變化均為於綜合全面收益表確認的融資成本，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益報表披露構成影響。可分派收入總額於分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註12。

綜合資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,369,494	2,342,284
土地使用權	14	1,577,109	1,626,394
投資物業	15	19,299,000	18,605,000
遞延資產	17	175,670	142,487
商譽	18	160,324	160,324
補貼款項資產(非即期部份)	19	118,448	109,959
		23,700,045	22,986,448
流動資產			
存貨		4,438	3,607
貿易應收款項	20	11,564	10,971
應收關聯方款項		531,855	766,523
可收回稅項		1,160	1,360
預付款項、按金及其他應收款項	21	31,368	27,001
補貼款項資產(即期部份)	19	82,721	113,844
短期銀行存款	22	13,153	—
現金及現金等價物	22	986,300	639,786
		1,662,559	1,563,092
資產總額		25,362,604	24,549,540
流動負債			
貿易應付款項	24	14,518	12,935
租金按金(即期部份)	25	131,172	102,049
預收款項	25	59,674	48,681
應計費用及其他應付款項	25	1,003,370	1,201,283
應付關聯方款項		69,371	68,141
借貸	26	300,000	300,000
		1,578,105	1,733,089

綜合資產負債表

於二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部份)	25	113,281	115,456
預收款項	25	25,638	—
借貸	26	7,809,396	7,541,894
遞延稅項負債	23	2,607,530	2,406,333
		10,555,845	10,063,683
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
基金單位持有人應佔資產淨值	27	13,141,954	12,669,468
負債總額			
		25,275,904	24,466,240
資產淨值			
		86,700	83,300
權益			
重估儲備		201,529	112,403
保留盈利		(201,529)	(112,403)
		—	—
非控股權益		86,700	83,300
總權益			
		86,700	83,300
流動(負債)/資產淨值			
		84,454	(169,997)
扣除流動負債後總資產			
		23,784,499	22,816,451
已發行基金單位數目(千個)	27	2,799,796	2,766,698
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值			
(包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)(人民幣)		人民幣 4.69 元	人民幣 4.58 元
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔資產淨值			
(不包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)(人民幣)		人民幣 3.93 元	人民幣 3.81 元

分派聲明

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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		925,506	524,553
就可分派收入總額作出的調整 ⁽ⁱ⁾			
— 投資物業的公平值收益		(672,216)	(332,788)
— 扣自收益的投資物業公平值收益的遞延稅項		78,559	41,688
— 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		(256,532)	(276,134)
— 融資業務的外匯收益		—	(130,498)
可分派收入總額		75,317	(173,179)
額外項目⁽ⁱⁱ⁾			
— 根據補貼款項契諾的已收及/或可收回現金		104,399	165,812
— 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		256,532	276,134
— 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		148,144	144,335
— 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		72,235	77,803
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		100,428	99,461
— 提早償還借貸產生費用攤銷		—	24,055
— 補貼款項資產利息收入及公平值收益		(105,388)	(15,823)
— 融資業務的匯兌虧損		11,047	—
計算額外項目後可分派款額		662,714	598,598
於一月一日可分派的款項		320,053	284,658
年內已付分派 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	27	(643,932)	(563,203)
已公佈末期分派		338,835	320,053
		人民幣	人民幣
已公佈每基金單位分派^(iv)		0.1210 元	0.1157 元

分派聲明

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以撇銷計入有關年度綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「管理人」)擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 於二〇一三年七月一日至二〇一三年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣0.1149元(折合為0.1455港元)及於二〇一四年一月一日至二〇一四年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1157元(折合為0.1456港元)(合共人民幣643,932,000元(二〇一三年：人民幣563,203,000元(折合為702,019,000港元)))已分別於二〇一四年五月十三日及二〇一四年十月二十八日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一五年二月十三日管理人董事會宣派由二〇一四年七月一日至二〇一四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0.1210元(折合為0.1530港元，分派總額為人民幣338,835,000元(折合為428,369,000港元))。

基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一四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	
於二〇一三年一月一日	12,524,083	(5,839)	5,839	82,619	12,606,702
發行基金單位	77,471	—	—	—	77,471
截至二〇一三年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	631,117	—	—	—	631,117
— 股權持有人	—	(106,564)	—	(486)	(107,050)
向基金單位持有人支付分派	(563,203)	—	—	—	(563,203)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	106,564	1,167	107,731
於二〇一三年十二月三十一日	12,669,468	(112,403)	112,403	83,300	12,752,768
於二〇一四年一月一日	12,669,468	(112,403)	112,403	83,300	12,752,768
發行基金單位	101,786	—	—	—	101,786
截至二〇一四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	1,014,632	—	—	—	1,014,632
— 股權持有人	—	(89,126)	—	2,461	(86,665)
向基單位持有人支付分派	(643,932)	—	—	—	(643,932)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	89,126	939	90,065
於二〇一四年十二月三十一日	13,141,954	(201,529)	201,529	86,700	13,228,654

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	28	861,050	749,721
已付利息		(352,733)	(405,648)
已付企業所得稅		(10,903)	(10,039)
已收補貼款項		128,022	233,668
經營業務所產生現金淨額		625,436	567,702
投資業務所得現金流量			
增添投資物業		(21,784)	(8,212)
增添物業、廠房及設備		(980)	(367)
已收利息		60,109	88,401
原到期日三個月以上的短期銀行存款(增加)/減少		(13,153)	125,000
投資業務所產生現金淨額		24,192	204,822
融資業務所得現金流量			
已付分派		(643,932)	(563,203)
借貸所得款項，扣除交易成本		629,032	4,202,491
償還銀行借貸		(390,000)	(4,623,518)
發行基金單位		101,786	77,471
融資業務所使用的現金淨額		(303,114)	(906,759)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		346,514	(134,235)
於年初的現金及現金等價物		639,786	774,021
於年終的現金及現金等價物	22	986,300	639,786

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 重大會計政策概要

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

(a) 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理人在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對於綜合財務報表作出重大的假設及估計的範疇於附註4披露。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 於二零一四年十二月三十一日生效的新訂及經修訂準則

香港會計準則第32號(修訂)	金融工具資產：呈報－有關負債的抵銷
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值－非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代
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 (二零一一年)(修訂)	投資主體的合併
香港(國際財務報告解釋委員會) －解釋公告第21號	徵費

採納新訂及經修訂的準則對本集團的財務表現及狀況並無重大影響。

綜合財務報表附註
於二〇一四年十二月三十一日

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- (iii) 已頒佈但尚未於二零一四年十二月三十一日生效亦未被本集團提早採用的新準則以及現有準則的修訂、修改及詮釋：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈報	二〇一六年一月一日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	二〇一四年七月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受方法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物	二〇一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第10號	投資性主體	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二〇一一)(修訂)	合併豁免的修訂	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合資企業之間 的資產出售或投入	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益之會計法	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二〇一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一七年一月一日
二〇一〇年至二〇一二年週期的年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一四年七月一日
二〇一一年至二〇一三年週期的年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一四年七月一日
二〇一二年至二〇一四年週期的年度改進	香港財務報告準則改進	二〇一六年一月一日

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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二〇一四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所有主體(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。

(iii) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、对被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公平價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公平價值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非國際財務報告準則／香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公平價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公平價值計量。被視為資產或負債的或有對價公平價值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公平價值，超過購入可辨識淨資產公平價值的數額記錄為商譽。

如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司淨資產的公平價值，則將該數額直接在利潤表中確認。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 業務合併(續)

集團內公司之間的交易、結餘及交易的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。除了符合其他綜合收益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在利潤表確認。

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利潤表列支，則會按曾列支的重估虧絀撥入利潤表。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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資產負債表日進行檢討及適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

處置的損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表「經營開支」中確認。

(f) 投資物業

投資物業主要由租賃土地、辦公樓宇及購物中心組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產使用物業。投資物業亦包括正在就日後用作投資物業建設及開發的物業。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。在初始確認後，投資性物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。該等估值根據國際估值準則委員會頒佈的

2 重大會計政策概要(續)

(f) 投資物業(續)

指引進行，並由獨立估值師每年審閱。投資物業如重建繼續使用的投資物業或較不活躍市場，繼續以公平價值計算，其公平價值的變化將記錄在利潤表。

(g) 商譽

商譽產生自收購子公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(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。包含商譽的現金產出單位的賬面值與可收回數額(使用價值與公平價值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

(h) 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。

(i) 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。

(j) 存貨

存貨主要包括食品、飲料及經營供應項目，按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按加權平均基準計算。可變現淨值為在日常經營活動的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2 重大會計政策概要(續)

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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。

2 重大會計政策概要(續)

(o) 貿易應付款項(續)

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。

(p) 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，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組準備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

準備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(q) 借貸

借貸按公平值並扣除所產生的交易費用後初始確認。借貸其後以攤銷成本列賬。所得款(扣除交易成本)與贖回值之任何差額利用實際利率法於借貸期內在綜合全面收益表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

(r) 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。

(s) 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。

2 重大會計政策概要(續)

(s) 即期及遞延所得稅(續)

(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)

(t) 收益確認

收益按已收或應收租金收入的公平值計量。當收益的金額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關主體，及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。

(i) 租金收入

經營租約租金收入於租期內以直線法確認。倘本集團向租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入遞減。租金總收入與於租期內確認的經營租約租金之間的差額會確認為遞延資產。

(ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(u) 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利潤表入賬列為開支，故此越秀房產基金於利潤表將分派確認為融資開支。

(v) 僱員福利

(i) 退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。設定受益計劃是一項並非設定提存計劃的退休金計劃。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款債務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

2 重大會計政策概要(續)

(v) 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(包括滙率風險及現金流量利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具套期若干承受的風險。

越秀房產基金管理人負責確定、評估和套期財務風險。管理人為整體風險管理訂定書面原則，亦為若干特定範圍提供書面政策，例如外匯風險、利率風險、信用風險、使用非衍生金融工具及投資剩餘的流動資金。

(i) 市場風險

(a) 外匯風險

本集團在中國經營業務，大多數交易以人民幣結算，所面對的外匯風險主要涉及以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、短期銀行存款、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，現時外匯風險並不嚴重，本集團並無特別為這項風險進行對沖。

若二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率貶值／升值1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇一四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匯兌虧損／收益而減少／增加約人民幣22,214,000元(二〇一三年：人民幣39,875,000元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(b) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自長期貸款。以浮動利率獲得的借貸令本集團承受現金流量利率風險，部分為按浮動利率持有的存款抵銷。

根據本集團的利率管理政策，本集團一般按浮動利率舉債，並於本集團預計利息支出將於可預見未來大幅上升時利用浮動利率轉定息利率掉期管理風險。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，本集團並無就浮動利率獲得的借貸訂立任何掉期。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，若借貸利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，本集團於年內的除稅後溢利會由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少而分別減少／增加約人民幣80,306,000元(二〇一三年：人民幣93,190,000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，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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
交易對方		
香港上海滙豐銀行	16,710	4,884
中國銀行	786,822	557,640
星展銀行有限公司，香港分行	187,160	49,788
	990,692	612,312

本集團並無政策限制任何金融機構信用風險的金額。

本集團訂有政策，以確保銷售是向具有適當財政實力及已付適當百分比首期款項的客戶進行。本集團亦設有其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，本集團定期審核每筆應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充足減值虧損。本集團並無重大集中的信用風險，而是將信用風險分散至眾多對手方及客戶。

列入綜合資產負債表的應收款項賬面值指本集團就該等金融資產而面對的最高信用風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信用風險甚微，因為有關款項一般存放於國有銀行或信譽良好的銀行。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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。於二〇一四年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣999,453,000元(二〇一三年：人民幣639,786,000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。

下表顯示本集團及本公司的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	一年內 人民幣千元	一年至 兩年間 人民幣千元	兩年至 五年間 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一四年十二月三十一日					
租金按金	131,172	25,212	77,066	11,003	244,453
貿易應付款項	14,518	—	—	—	14,518
應計費用及其他應付款項	1,003,370	—	—	—	1,003,370
應付關連公司款項	69,371	—	—	—	69,371
銀行借貸，有抵押					
— 須予償還本金	300,000	2,601,733	1,663,755	1,420,000	5,985,488
— 應付利息	406,035	382,379	426,720	191,135	1,406,269
其他借貸，無抵押					
— 須予償還本金	—	—	2,123,908	—	2,123,908
— 應付利息	65,841	65,841	27,434	—	159,116
於二〇一三年十二月三十一日					
租金按金	102,049	64,819	48,746	21,804	237,418
貿易應付款項	12,935	—	—	—	12,935
應計費用及其他應付款項	1,201,283	—	—	—	1,201,283
應付關連公司款項	68,141	—	—	—	68,141
銀行借貸，有抵押					
— 須予償還本金	300,000	300,000	3,208,510	1,955,000	5,763,510
— 應付利息	297,057	276,747	586,016	360,503	1,520,323
其他借貸，無抵押					
— 須予償還本金	—	—	2,171,225	—	2,171,225
— 應付利息	67,308	67,308	28,045	—	162,661

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是以保障本集團能繼續經營，為基金單位持有人及為其他利益相關者提供利益。

與業內其他公司一樣，管理人利用資產負債比率監察其資本。此比率按照借貸總額(包括綜合資產負債表所列流動及非流動借貸)除以資產總額計算。

本集團於二〇一四年的策略與二〇一三年相同，仍維持資產負債比率不超逾45%。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
借貸總額(附註26)	8,109,396	7,841,894
資產總額	25,362,604	24,549,540
資產負債比率	32%	32%

資產負債比率減少主要由於年內歸還部份借貸。

(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(包括借貸、保證金、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。

有關按公平值計量的物業、廠房及設備、投資物業及補貼款項資產的披露，請分別參閱附註13、15及19。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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調整的估計及假設討論如下。

(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)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

5 收益及分部信息

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

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

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

總資產不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	444,430	639,548	487,190	1,571,168
分部業績	340,377	510,755	592,629	1,443,761
折舊及攤銷	146,137	2,007	—	148,144
投資物業的公平值收益	—	376,300	295,916	672,216
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	335,172	573,101	462,380	1,370,653
分部業績	255,093	344,149	344,989	944,231
折舊及攤銷	142,308	2,027	—	144,335
投資物業的公平值收益	—	162,242	170,546	332,788
於二〇一四年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,667,646	11,728,693	8,781,354	25,177,693
於二〇一三年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,615,293	14,529,027	5,231,764	24,376,084

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
分部業績	1,443,761	944,231
未分配經營成本(附註)	(122,812)	[64,861]
經營溢利	1,320,949	879,370
財務收入	165,497	234,722
融資開支	(381,203)	[441,431]
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	1,105,243	672,661

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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	25,177,693	24,376,084
可收回稅項	1,160	1,360
公司資產	183,751	172,096
總資產	25,362,604	24,549,540

	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	
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
中國	1,571,168	1,370,653	25,177,693	24,376,084
未分配資產			184,911	173,456
			25,362,604	24,549,540

與上一份年度財務報表披露的金額比較，總負債概無重大變動。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

5 收益及分部信息(續)

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	244,496	170,102
餐飲	183,317	154,276
物業租賃	1,108,421	1,015,481
其他	34,934	30,794
	1,571,168	1,370,653

6 按性質分類的開支

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
物業管理費(i)	33,122	29,649
僱員福利開支(附註7)	117,709	102,584
房產稅	149,336	137,367
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	92,409	84,068
預提稅項(ii)	56,132	50,728
物業、廠房及設備的折舊(附註13)	98,859	95,050
土地使用權攤銷(附註14)	49,285	49,285
營運中已售或消耗的存貨成本	47,273	52,100
其他酒店及公寓的直接開支	133,184	94,760
管理人費用(附註8)	105,713	99,461
信託人酬金	7,609	7,365
估值費用	791	908
法律及專業費用	8,796	3,038
核數師酬金	3,192	3,100
銀行費用	701	926
其他	18,324	13,682
總經營開支	922,435	824,071

附註：

(i) 本集團於廣州獲三名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司、白馬物業管理有限公司及廣州越秀資產管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

(ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

7 僱員福利開支

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	83,374	62,039
退休金成本	4,541	4,313
醫療福利成本	3,454	2,574
社會保障成本	5,679	4,820
員工福利	20,661	28,377
其他	—	461
	117,709	102,584

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(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	100,428	99,461
以現金的形式	5,285	—
	105,713	99,461

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。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

9 財務收入

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	7,860	13,194
來源於關連公司利息收入	52,249	75,207
補貼款項資產利息收入	7,121	9,011
補貼款項資產的公平值收益	98,267	6,812
融資業務的匯兌收益	—	130,498
	165,497	234,722

10 融資開支

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
借貸利息開支	286,076	363,017
其他借貸利息開支	66,657	42,631
借貸的交易開支攤銷	17,423	35,783
融資業務的匯兌虧損	11,047	—
	381,203	441,431

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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	10,770	10,380
— 往年度撥備差額	333	234
遞延所得稅(附註 23)	166,173	137,980
	177,276	148,594

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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，不同於使用企業所得稅稅率而將產生的理論稅額，載列如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	1,105,243	672,661
按國內稅率－25%－計算的稅項	276,311	168,165
無須課稅的收益	(219,539)	(147,034)
不可扣稅的開支	103,724	102,786
往年度撥備差額	333	234
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	16,447	24,443
	177,276	148,594

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。

	二〇一四年	二〇一三年
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)	925,506	524,553
已發行基金單位的加權平均數(千股)	2,785,752	2,755,126
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	0.33	0.19

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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。該等計算乃旨在釐定可能已根據發行在外基金單位所附認購權的貨幣價值按公平值購入的基金單位的數目。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。以基金單位形式支付的管理人費用之基金單位數目是採用越秀房產基金於二〇一四年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一四年	二〇一三年
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)	925,506	524,553
已發行基金單位的加權平均數(千股)	2,785,752	2,755,126
遞延基金單位調整(千股)	733,280	733,280
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	16,364	9,178
計算每個基金單位的稀釋盈利的加權平均數(千股)	3,535,396	3,497,584
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	0.26	0.15

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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
於二〇一三年一月一日				
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
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,278,000	433	8,878	2,287,311
添置	367	-	-	367
折舊(附註6)	(93,023)	(153)	(1,874)	(95,050)
重估公平值收益	149,656	—	—	149,656
年終賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
於二〇一三年十二月三十一日				
成本	2,292,367	12,692	9,503	2,314,562
累計折舊	(115,162)	(12,412)	(2,499)	(130,073)
重估公平值收益	157,795	—	—	157,795
賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,335,000	280	7,004	2,342,284
添置	980	—	—	980
折舊(附註6)	(96,852)	(132)	(1,875)	(98,859)
重估公平值收益	125,089	—	—	125,089
年終賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
於二〇一四年十二月三十一日				
成本	2,293,347	12,692	9,503	2,315,542
累計折舊	(212,014)	(12,544)	(4,374)	(228,932)
重估公平值收益	282,884	—	—	282,884
賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494

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2,083,962,000元(二〇一三年：人民幣2,176,522,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇一四年十二月三十一日，賬面總額為人民幣2,364,000,000元(二〇一三年：人民幣2,335,000,000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26)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

13 物業、廠房及設備(續)

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年初結餘	2,335,000	2,278,000
添置	980	367
折舊	(96,852)	(93,023)
於儲備確認的未實現收益	125,089	149,656
年終結餘	2,364,217	2,335,000
於年終計入其他全面收入的本年度未實現收益或虧損的變動	125,089	149,656

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。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，分別由威格斯資產評估有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(均為獨立專業合資格估值師)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
- 評估估值與上年度估值報告的比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

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

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

13 物業、廠房及設備(續)

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

資本化比率及折現率二〇一四年由威格斯資產評估有限公司及二〇一三年由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

根據折現現金流量分析採納的估值假設概述如下：

於二〇一三年十二月三十一日

	單位比率／天 (人民幣)	折現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	2,000	7.0	75.0
服務式公寓	984	7.5	85.0

於二〇一四年十二月三十一日

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

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：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	1,626,394	1,675,679
攤銷(附註6)	(49,285)	(49,285)
於十二月三十一日	1,577,109	1,626,394

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

14 土地使用權(續)

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國：		
10至50年土地使用權	1,577,109	1,626,394

於二〇一四年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣1,906,000,000元(二〇一三年：人民幣1,809,000,000元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇一四年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣1,577,000,000元(二〇一三年：人民幣1,626,000,000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26)。

15 投資物業

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	18,605,000	18,264,000
年內添置	21,784	8,212
年內公平值收益，包括在損益表中的「投資物業的公平值收益」	672,216	332,788
於十二月三十一日	19,299,000	18,605,000
年終所持資產計入損益的本年度收益或虧損總額， 包括在投資物業的公平值收益	672,216	332,788

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185,072,000元(二〇一三年：人民幣169,903,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣5,115,000元(二〇一三年：人民幣7,743,000元)。

於二〇一二年十月八日，越秀房產基金購入廣州國金中心。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。

於二〇一四年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣5,911,000,000元(二〇一三年：人民幣5,812,000,000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)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

15 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日，由威格斯資產評估有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(均為獨立專業合資格估值師)重估投資物業。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的投資物業的公平值乃採用收入資本化計算法及折現現金流量分析計得。

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

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

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

年內，估值方法並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

資本化比率及折現率二〇一四年由威格斯資產評估有限公司及二〇一三年由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

15 投資物業(續)

用於收入資本化計算法所採納的每月市值單位租金及資本化比率概述如下：

於二〇一三年十二月三十一日

	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	81至265	5.00%至8.00%
零售	86至1,096	5.25%至8.50%

於二〇一四年十二月三十一日

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

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一三年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	折現率	穩定出租率
寫字樓	81至265	7.00%至9.50%	90.00%至99.00%
零售	86至1,096	7.25%至9.80%	95.00%至99.50%

於二〇一四年十二月三十一日

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

16 附屬公司

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
越秀房託(控股)2005 有限公司(「控股公司2005」)	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股普通股	100%
越秀房託2012有限公司 (「控股公司2012」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT MTN Company Limted(「REIT MTN」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT 2013 Company Limited(「REIT 2013」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
柏達投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
金峰有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
福達地產投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
京澳有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
金都發展有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
廣州捷雅城房地產開發 有限公司	中國， 有限公司	於中國租賃商用物業	人民幣92百萬元 註冊資本	100%

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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)
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%
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%

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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2,650百萬 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%

附註：

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

17 遞延資產

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

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

18 商譽

	人民幣千元
於二〇一四年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	160,324
二〇一四年十二月三十一日	
賬面淨值	160,324
於二〇一三年十二月三十一日	
成本	160,324
累計減值	—
	160,324
二〇一三年十二月三十一日	
賬面淨值	160,324

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：

	二〇一四年	二〇一三年
年增長率	3.40%	4%
年貼現率	6.87%	8.62%

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。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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。結餘賬面值與其公平值相若。

補貼款項資產最初按公平值確認。於釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金採用的估值模式已計及二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間不足金額導致的預計未來現金流量，並按每年2.970%(二〇一三年：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覆檢。補貼款項資產的賬面值將予以調整以反映實際及經修訂估計現金流量，透過按原有實際利率計算估計未來現金流量的現值得出。調整確認為「財務收入」。

於報告年度補貼款項為人民幣104,399,000(二〇一三年：人民幣165,812,000)。

20 貿易應收款項

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
貿易應收款項	11,564	10,971

貿易應收款項賬面值與其公平值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
0至30天	10,031	2,004
31至90天	967	8,211
91至180天	566	267
181至365天	—	—
一年以上	—	489
	11,564	10,971

於二〇一四年十二月三十一日，約人民幣11,564,000元(二〇一三年：人民幣10,971,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一四年十二月三十一日，並無貿易應收款項到期(二〇一三年：無)。

本集團大部份貿易應收款項乃以人民幣計值。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

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。

22 短期銀行存款及現金及現金等價物

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
銀行及庫存現金	804,850	615,130
原到期日為三個月以內短期銀行存款	181,450	24,656
現金及現金等價物	986,300	639,786
原到期日三個月以上的短期銀行存款	13,153	—
總計	999,453	639,786
信貸風險的最大敞口	999,049	639,375

於二〇一四年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣786,480,000元(二〇一三年：人民幣575,072,000元)以人民幣計值的銀行存款。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

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

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
港元	212,200	63,353
人民幣	786,884	575,483
美元	369	950
	999,453	639,786

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

23 遞延稅項負債

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	2,607,530	2,406,333

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
年初	2,406,333	2,226,428
於全面收益表扣除的遞延稅項(附註11)	166,173	137,980
於儲備扣除的遞延稅項	35,024	41,925
年終	2,607,530	2,406,333

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
二〇一三年一月一日	—
計入收益	35,937
二〇一三年十二月三十一日	35,937
二〇一四年一月一日	35,937
計入收益	36,071
二〇一四年十二月三十一日	72,008

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

23 遞延稅項負債(續)

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於期內的變動如下：

	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
截至二〇一三年十二月三十一日 止年度				
於二〇一三年一月一日	1,952,613	238,970	34,845	2,226,428
於收益扣除	41,688	16,566	115,663	173,917
於儲備扣除	41,925	—	—	41,925
於二〇一三年十二月三十一日	2,036,226	255,536	150,508	2,442,270
截至二〇一四年十二月三十一日 止年度				
於二〇一四年一月一日	2,036,226	255,536	150,508	2,442,270
於收益扣除	78,559	5,702	117,983	202,244
於儲備扣除	35,024	—	—	35,024
於二〇一四年十二月三十一日	2,149,809	261,238	268,491	2,679,538

於二〇一四年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一三年：無)。

24 貿易應付款項

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
貿易應付款項	14,518	12,935

貿易應付款項賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

24 貿易應付款項(續)

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
0至30天	10,991	8,571
31至90天	2,680	4,189
91至180天	844	117
181至365天	3	58
	14,518	12,935

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

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
租金按金		
即期部份	131,172	102,049
非即期部份	113,281	115,456
	244,453	217,505
預收款項		
即期部份	59,674	48,681
非即期部份	25,638	—
	85,312	48,681
應繳預扣稅撥備	6,801	7,903
營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅、教育附加費 及地方教育附加費撥備	5,362	5,887
應付工程款	873,161	1,097,022
經營開支的應計項目	118,046	90,471
應計費用及其他應付款項	1,003,370	1,201,283
	1,333,135	1,467,469

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

25 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。

本集團大部份的租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項乃以人民幣計值。

26 借貸

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
長期借貸的即期部份	300,000	300,000
長期借貸		
銀行借貸		
有抵押	3,290,000	3,680,000
無抵押	2,695,488	2,050,832
其他借貸，無抵押(附註)	2,123,908	2,111,062
	8,109,396	7,841,894
減：長期借貸的即期部份	(300,000)	(300,000)
長期借貸總額	7,809,396	7,541,894
分析為：		
無抵押	4,819,396	4,161,894
有抵押	3,290,000	3,680,000
	8,109,396	7,841,894

本集團銀行借貸共同及個別¹，以下列各項作擔保及抵押：

- 價值人民幣9,852,000,000元的國金中心部份資產；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012 Company Limited(「Yuexiu REIT 2012」)、Tower Top Development Ltd(「Tower Top」)、BVI控股公司²及香港控股公司³的現有及未來資產(包括但不限於：(a)抵押任何計息賬目(「已抵押賬目」)，(b)浮動抵押所有資產，(c)轉讓股息及所產生的所有其他收益)；
- Yuexiu REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

26 借貸(續)

- 1 現有人民幣3,290,000,000元銀團貸款由廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司提供連帶責任擔保，有效期至銀團貸款悉數償還後兩年。現有人民幣2,227,000,000元銀團貸款由Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³提供連帶責任擔保。
- 2 「BVI控股公司」包括Bliss Town Holdings Ltd.、Hoover Star International Ltd.、Miller Win Group Ltd.及Shinning Opal Management Ltd.。
- 3 「香港控股公司」包括聯華投資國際有限公司、遠豪集團有限公司、德宏投資國際有限公司及生輝集團有限公司。

於資產負債表日，本集團借貸的還款期如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年以內	300,000	300,000
一年至五年	6,389,396	5,676,894
五年以上	1,420,000	1,865,000

於資產負債表日，銀行借貸的實際年利率如下：

	二〇一四年	二〇一三年
人民幣	6.50%	6.92%
港元	2.00%	2.55%
美元	3.15%	3.10%

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。

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
人民幣	3,290,000	3,680,000
港元	2,695,488	2,050,832
美元	2,123,908	2,111,062
	8,109,396	7,841,894

於二〇一四年十二月三十一日，本集團沒有未動用借貸額度(二〇一三年：200,000,000港元)。

附註：

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推出的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、本金總額為3.5億美元的3.10%票據(「美元債券」)。所有美元債券於二〇一四年十二月三十一日仍未被註銷及贖回。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

27 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
於一月一日	12,669,468	12,524,083
發行基金單位	101,786	77,471
自綜合全面收益表內轉撥	1,014,632	631,117
年內已支付的分派	(643,932)	(563,203)
於十二月三十一日	13,141,954	12,669,468
	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
現有基金單位持有人應佔資產淨值	11,012,373	10,539,887
遞延基金單位持有人應佔資產淨值(附註)	2,129,581	2,129,581
	13,141,954	12,669,468

附註

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量將限制為可發行予越秀地產的基金單位數量上限，並且不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任。於二〇一四年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為733,280,000個(二〇一三年十二月三十一日：733,280,000個)。

現有基金單位的變動如下：

	二〇一四年 千個	二〇一三年 千個
於一月一日	2,766,698	2,743,210
年內已發行的基金單位(附註)	33,098	23,488
於十二月三十一日	2,799,796	2,766,698

附註

二〇一四年內，33,098,000個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一三年：23,488,000個)。

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

28 綜合現金流量表附註

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 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	1,105,243	672,661
已就下列各項作出調整：		
— 折舊開支	98,859	95,050
— 土地使用權攤銷	49,285	49,285
— 借貸的交易成本攤銷	17,423	35,783
— 融資業務的外匯虧損／(收益)	11,047	(130,498)
— 投資物業的公平值收益	(672,216)	(332,788)
— 補貼款項資產的公平值收益	(98,267)	(6,812)
— 利息收入	(60,109)	(88,401)
— 補貼款項資產的利息收入	(7,121)	(9,011)
— 利息開支	352,733	405,648
營運資本的變動：		
— 遞延資產	(33,183)	(25,990)
— 存貨	(831)	364
— 貿易應收款項	(593)	320
— 應收關連公司款項	234,668	221,156
— 預付款項、按金及其他應收款項	(4,367)	(2,245)
— 貿易應付款項	1,583	4,258
— 租金按金	26,948	22,785
— 預收款項	36,631	23,842
— 應計費用及其他應付款項	(197,913)	(207,537)
— 應付關連方款項	1,230	21,851
營運產生現金	861,050	749,721

29 資本承擔

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔		
已訂約但未撥備的	15,137	8,336
已批准但未訂約的	40,841	51,810
	55,978	60,146

綜合財務報表附註

於二〇一四年十二月三十一日

30 應收未來最低租金

於二〇一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
一年內	1,001,602	933,480
一年以上及五年以內	1,816,774	1,334,683
五年以上	502,293	598,874
	3,320,669	2,867,037

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)
主席
劉永杰

香港，二〇一五年二月十三日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 劉永杰先生、林德良先生

非執行董事： 李鋒先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生