



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃  
(股份代號: 00405)

## 成就財富



年度報告 2016

管理人



越秀房託資產管理有限公司  
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED



# 目錄

2	越秀房產基金簡介
3	基金單位持有人日曆
4	分派
5	財務摘要
6	董事長報告
12	二〇一六年業務回顧及未來展望
24	財務回顧
30	環境、社會及管治報告概要
31	物業組合
70	信託人報告
71	董事及高級行政人員簡介
78	租賃代理
80	企業管治
91	關連人士交易
105	投資者關係報告
107	物業估值報告
135	獨立核數師報告
140	綜合全面收益表
142	綜合資產負債表
144	分派聲明
145	基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表
146	綜合現金流量表
147	綜合財務報表附註
198	業績表現一覽表
199	五年財務概要
200	公司及投資者關係資料

## 越秀房產基金簡介

### 越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)簡介

越秀房產基金為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人「信託人」)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金，該契約由雙方於二〇〇八年三月二十五日訂立首份補充契約、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約作出修改。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的六項商用物業及位於上海一項商用物業，而越秀房產基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。



## 基金單位持有人二〇一七年至二〇一八年日曆

二〇一八年五月	派發二〇一七年末期的分派
二〇一八年二月	公佈二〇一七年年度業績
二〇一七年十月	派發截至二〇一七年六月三十日止六個月期間的分派
二〇一七年八月	刊發二〇一七年年中期報告
二〇一七年五月	派發二〇一六年末期的分派及二〇一六年股東週年大會
二〇一七年四月	刊發二〇一六年年報

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。根據二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函(「通函」)披露，管理人擬就截至二〇一二年十二月三十一日止財政年度至截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度向基金單位持有人分派相等於越秀房產基金的100%可分派收入總額及額外項目(定義見通函)之金額。

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

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

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

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

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

越秀房產基金旨在以物業的收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自二〇〇五年越秀房產基金已連續十一年，分派均不少於可分派收入總額的100%。

### 分派率

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

### 暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

末期分派記錄日期為二〇一七年四月十二日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一七年四月十二日至二〇一七年四月十三日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇一七年四月十一日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期分派將於二〇一七年五月十六日對在二〇一七年四月十二日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

下表概述越秀房產基金截至二〇一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績(附註a)與二〇一五年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

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

附註a： 自二〇一五年九月一日起記錄越秀大廈收入。

附註b： 借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

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



林昭遠  
主席

### 業績及分派

二〇一六年，越秀房產基金憑藉優質的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，繼續取得良好經營業績，各項主要經營指標表現理想。於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金旗下物業仍然保持較高的出租率，整體出租率達97.9%，同比增加0.6個百分點。其中原有五項物業出租率為98.1%，廣州國際金融中心寫字樓出租率為98.3%，商場出租率為94.3%，越秀大廈出租率為99.2%。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣1,837,579,000元，比上年同期的人民幣1,709,645,000元增長7.5%。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一六年，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣824,717,000元，比上年同期可分派收入總額人民幣704,321,000元增加約人民幣120,396,000元，增加約17.1%。管理人的政策是將報告年度的全部可分派收入的100%分派予單位持有人，每個基金單位可獲約0.3269港元的分派，比上年同期分派0.3052港元增加0.0217港元，增加約7.1%。按二〇一六年十二月三十一日的收市價4.09港元計，收益率約8.0%。

## 致各基金單位持有人：

本人謹代表越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)管理人－越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇一六年年報。

### 市場回顧

二〇一六年，世界經濟增長依然乏力，主要經濟體復蘇疲弱。中國經濟增速持續放緩，人民幣正式納入國際貨幣基金SDR，匯率波動特徵明顯。但國內經濟總體運行基本平穩，結構調整呈現積極變化。據國家統計局公佈資料顯示，二〇一六年實現國內生產總值744,100億元，同比增長6.7%。隨著供給側結構性改革、簡政放權和創新驅動戰略不斷深化實施，去產能、去庫存取得一定進展，企業槓桿率有所趨穩。國內消費平穩增長，投資緩中趨穩，新經濟、新產業及新商業模式發展呈加快趨勢。

在中國經濟結構調整的背景下，廣州經濟增速已由高速向中高速換擋，但總體保持較全國、全省略高的速度。二〇一六年，廣州市地區生產總值19,610.94億元，同比增長8.2%，分別比全國和全省增速高出1.5個百分點及0.7個百分點。全市完成固定資產投資5,703.59億元，同比增長8.0%，全市完成社會消費品零售總額8,706.49億元，增長9.0%。廣州市不斷進行產業優化升級，積極推進「三去一降一補」、「營改增」等供給側改革措施，經濟基本保持平穩發展。

二〇一六年，廣州甲級寫字樓市場新增供應 75 萬平方米，市場存量持續放大至 500 萬平方米，全市整體空置率上升至 12%。其中，珠江新城區域由於新增供給量較大、企業可選擇性較多，搬遷、擴張與新設立的租賃成交在珠江新城仍顯活躍，區域空置率下降至 12%。金融、專業服務業及 IT 互聯網等行業對廣州市甲級寫字樓的租賃需求，市場整體租金走勢保持平穩升幅。上海市甲級寫字樓市場持續平穩發展態勢，其中核心商務區市場租金繼續保持穩中有升，但升幅放緩。其中，受金融、專業服務業及 TMT 等行業對核心商務區的辦公需求支撐，市場平均租金環比下跌 1.2%，同比增長 0.8%，聯合辦公等新興業態亦發展迅速。上海甲級寫字樓市場新增供應為五年來供應峰值，加之受部分 P2P 企業退租影響，第四季度全市整體空置率環比上升至 8.6%，租金略有下調，環比下降 1.2% 至 10.4 元/平方米/日。零售市場方面，消費市場增速持續放緩，實體零售業面臨消費升級的轉型壓力。廣州零售市場二〇一六年迎來多個優質購物中心開業，市場空置率上升 2.6 個百分點至 4.6%。核心商業區市場租金總體保持平穩，餐飲、兒童及休閒文化等新興體驗式業態持續擴張。服裝專業市場方面，受外貿環境萎縮、人工及原材料成本上升等因素影響，服裝行業仍存在較大下行壓力。高端酒店市場方面，雖然 2016 年廣州高端酒店市場無新增供給入市，但受中國經濟放緩影響，廣州國際品牌高端酒店市場呈現客房入住率上升和日平均房價下降趨勢，其中客房入住率上升 3.6 個百分點，日平均房價同比下降 4.1% 至 879 元/間。高端服務式公寓方面，公寓租賃市場表現積極樂觀，市場存量維持穩定，在市場有效租賃需求的支撐下，空置率相比去年同期下降 1.5%，平均房價上升 5.5%。



## 業務營運策略

管理人根據市場之動態變化，透過實施積極穩健的資產管理及提升策略，不斷提升基金旗下物業租值，使得基金物業在激烈的市場競爭中仍獲得穩定的租金回報及業績增長。其中，在財富廣場、城建大廈、越秀新都會、廣州國際金融中心及上海越秀大廈五個項目中，管理人在寫字樓營運方面，通過制定積極有效的租賃政策，吸引了數個知名優質企業進駐，租戶結構得到進一步優化。同時面對激烈的市場競爭，管理人制定靈活的續租策略，挽留了大廈重點租戶，持續錄得高出租率，寫字樓平均出租率達98%。扣除2016年營改增稅收政策影響，寫字樓平均租金單價較同期增長3.2%，持續表現良好。其中，廣州國際金融中心寫字樓出租率持續拉升，相比去年同期提升1個百分點。

零售商場部分，維多利廣場持續深化「VT101」快時尚體驗中心的商場定位，建立商戶輔導機制，不斷提升項目租值。在營銷推廣方面，大力強化與商戶的協同互動，利用多種資源及渠道加大營銷推廣力度，使得商場客流量及營商氛圍得到進一步提升。國金中心裙樓商場方面，管理人根據市場變化積極實施硬件升級改造工程，主動調整商場業態組合，引進眾多知名餐飲租戶。全新推出「國金天地」商場品牌形象後，商場的客流量及商業價值得到顯著提升，同時也極大帶動了項目整體物業價值的拉升。專業市場方面，白馬大廈不斷加大轉型升級力度，持續鞏固行業標杆地位。透過提升大廈硬件條件及營商環境、優化租戶及品牌結構，不斷創新營銷手段及渠道，白馬大廈的品牌影響力得到進一步深化。在行業下行及周邊的激烈競爭壓力下，仍錄得年末100%出租率的佳績。

管理人不斷深化執行有效的業主監管體系，積極聚焦四季酒店及雅詩閣公寓的服務質量及服務水平，著力提升和改善客戶服務體驗。四季酒店及雅詩閣公寓繼續穩居廣州地區行業標杆地位，每間可售房收入、平均房價仍處於競爭群內前列，業績表現良好。

## 投資及理財策略

二〇一六年，管理人繼續實施積極而審慎的投資理財策略，一方面，充分評估市場狀況及資本市場情況，積極尋找投資儲備項目。另一方面，通過國金項目 33.555 億元人民幣融資重組及 23 億元港幣貸款重組，有效降低了基金融資成本，並結合購買外匯對沖產品，進一步優化了融資產品結構，提升基金匯率風險抵禦能力。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一六年十二月三十一日基金總借款佔總資產比率維持在 38.9% 水平，與 REIT 守則的要求上限 45% 仍有距離。

管理人持續做好基金信用評級維護工作。由於二〇一五年下半年，越秀房產基金新收購了上海越秀大廈項目，導致債務比例大幅上升，給基金信用評級帶來壓力。基於對越秀房產基金較強運營能力的信心及穩定的現金流預期，評級機構對基金的評級作了調整，但仍維持投資級評級，展望穩定。

## 資產增值策略

管理人繼續致力實施多樣化的資本增值策略，通過定期檢視基金旗下物業組合，圍繞安全、資產提升及節能環保等方面制定資產提升計劃，充分發掘越秀房產基金物業的資產增值機會，從而維持市場競爭優勢及提升資產回報。在制定並實施多項資產改造計劃的同時，管理人還透過不斷優化租戶結構、維持良好客戶關係及加大招商力度等策略，有效提升物業租金水平與資產價值。

## 前瞻

展望二〇一七年，全球經濟總體依然乏力，世界經濟復蘇進程依舊緩慢。美聯儲加息預期進一步增強，主要經濟體貨幣對美元仍存在貶值趨勢。中國經濟仍處於持續放緩的新常態時期，內生增長動力尚待增強，資本外流風險加大，結構調整和發展方式轉變的陣痛逐步顯現，經濟下行壓力依然較大。相信中國經濟將繼續在保持宏觀政策穩定、市場預期穩定和社會大局穩定的前提下，逐步推進以供給側結構性改革為重點的全面深化改革，制定更加穩健的貨幣政策，加大風險防範力度，進一步支持實體經濟的轉型發展。

受惠於廣州「十三五」規劃的現代服務業和先進製造業雙輪驅動戰略，以及建設南沙新區和自貿試驗區的利好帶動，預計2017年企業擴張、升級搬遷與新設立的辦公空間需求仍將持續，廣州寫字樓市場未來的租金走勢將依然可以保持平穩態勢；上海甲級寫字樓供應將持續加大迎來供給高峰，市場整體空置率將有所上升。但由於上海金融自貿區的改革政策帶動，預計上海市金融企業對陸家嘴及竹園區的需求也將持續增加，核心商務區的供給與需求將逐步平衡，租金有望繼續保持平穩。廣州市零售商業市場2017年將迎來33萬平方米的新增供應，非核心商圈發展勢頭較為強勁，市場競爭將進一步加劇，市場空置率將進一步上升。隨著《關於推動實體零售創新轉型的意見》的國家政策出台，預計廣州零售商場將在業態配比、品牌組合及線上線下融合方面持續升級。高端酒店受國內消費需求放緩和區域新增供給影響，平均房價和出租率雖有輕微下降趨勢，但由於本土旅遊及商旅的需求繼續增長，整體走勢將依然維持平穩局面；高端服務式公寓方面，市場存量將持續擴大，空置率有所推高，但平均房價將繼續保持平穩發展勢頭。二〇一七年酒店公寓經營將不再獲得收入支持，這將帶來一定經營業績壓力。但管理人相信，項目的日漸成熟及經營效益的持續提升，有助於抵銷或減輕酒店公寓收入支持結束及遞延基金單位發行帶來的影響。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟平穩發展，以及憑藉越秀房產基金優異的物業組合和專業的管理人團隊，透過實施積極穩健的租務策略，配合有效的資產增值措施，積極把握潛在的投資機會，繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

藉此機會，我謹代表董事會衷心感謝管理層及全體同仁所付出的辛勤努力；亦衷心感謝全體基金單位持有人、租戶以及全體商業合作夥伴對我們的大力支持及配合。

**林昭遠**

主席

香港，二〇一七年二月十四日

## 二〇一六年業務回顧及未來展望

### 營運回顧

#### 經營業績穩步增長，資產價值持續提升

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

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

### 物業組合及估值

截至二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合（「物業」）共有七項，分別為位於廣州市的白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位（「財富廣場」）、城建大廈單位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）、廣州國際金融中心（「國金中心」）及位於上海市的越秀大廈（「越秀大廈」），物業產權面積共約743,106.2平方米，可供出租總面積為487,324.3平方米（不包括越秀新都會7,544.7平方米的泊車位、4,528.0平方米的會所及公建配套用房面積；國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的泊車位及其他配套用房面積及越秀大廈13,502.6平方米的泊車位及2,610.4平方米的特定用途面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。



各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)	物業出租率 <sup>(1)</sup>	租約單價 <sup>(1)</sup>	租約單價 <sup>(1)</sup>
							(含增值稅)	(不含增值稅)
							(人民幣/ 平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	656.6	625.3
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	41,355.2	41,355.2	95.7%	156.6	149.1
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	42,397.4	42,397.4	95.0%	135.4	129.0
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100.0%	232.2	221.1
越秀新都會	綜合商務樓	廣州越秀區	2007	61,960.0	49,887.3 <sup>(2)</sup>	99.7% <sup>(2)</sup>	112.1	106.8
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	97.5%	210.3	200.3
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 <sup>(3)</sup>	98.3%	235.7	224.5
	零售商場			46,989.2	46,727.3	94.3%	106.3	101.2
	酒店			91,460.9 <sup>(4)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 <sup>(5)</sup>	99.2%	266.7	254.0
合計				743,106.2	487,324.3	97.9%	242.8	231.3

註：

(1) 於二〇一六年十二月三十一日；

(2) 不包括7,544.7平方米的泊車位及4,528.0平方米的會所及公建配套用房面積；

(3) 不包括76,512.3平方米的泊車位面積；

(4) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積；

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



各物業類別具體情況如下：

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

註：

(1) 於二〇一六年十二月三十一日；

(2) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度；

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

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

註：

(1) 由二〇一六年一月一日至二〇一六年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

### 物業估值

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

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

物業名稱	於2016年	於2015年	增加 百分比
	12月31日 的估值 人民幣百萬元	12月31日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	4,885	4,715	3.6%
財富廣場	980	903	8.5%
城建大廈	811	758	7.0%
維多利廣場	880	866	1.6%
越秀新都會	912	863	5.7%
國金中心	17,190	16,639	3.3%
越秀大廈	3,000	2,830	6.0%
合計	28,658	27,574	3.9%

### 物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為22.4%、29.5%、21.3%、8.4%及18.4%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為23.4%、31.3%、26.0%、8.2%及11.1%。

### 營業收入持續提升

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

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

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

註：

(1) 自二〇一五年九月一日起記錄越秀大廈收入。

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

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

註：

(1) 自二〇一五年九月一日起記錄越秀大廈物業收入淨額。

### 白馬大廈－加大轉型升級力度，市場競爭力進一步提升

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



### 維多利廣場－強化商戶協同機制，持續擴大商場品牌影響力

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



### 財富廣場、城建大廈、越秀新都會－積極挖潛客戶需求，穩步拉升物業租值

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

### 國金中心－寫字樓出租率創新高，裙樓商業價值穩提升

在國金中心寫字樓方面，管理人繼續實施積極穩健的租賃政策及措施，積極應對珠江新城甲級寫字樓市場新增供給集中的激烈市場環境，取得良好經營業績。國金中心寫字樓年末出租率達98.3%，相比上年同期上升1個百分點，出租率穩步提升再創新高。在新簽租約方面，依託有效靈活的租賃策略、較強的資源整合能力及優秀的招商團隊，管理人積極開拓招商渠道，成功引進了「光大證券」、「蘇黎世財險」、「陌陌」、「聚力傳媒」及「南方財經全媒體集團」等多個優質客戶。此外，還成功促成了「城發基金」、「中科招商」、「廣證恆生」等優質租戶擴租。在續簽租約方面，為了積極地應對市場競爭，挽留大廈優質租戶，管理人提前制定靈活的續租政策，同時管理人建立引領國際的高端寫字樓管理和客戶服務標準，實施6S服務體系包括安全、高效、微笑、共享、定制和專業。依託卓越的管理服務，國金寫字樓續簽面積全年約2.6萬平方米，續約率高達77%。管理人亦致力於維護客戶關係及提升項目品牌知名度，全年舉辦了「七夕攝影展及沙龍」、「IFC電影聯歡會」、「美食之旅展及沙龍」等M空間系列活動，加強微信平台互動以及舉辦「越工作·越生活」年度客戶聯誼活動，進一步維護及增進了國金中心寫字樓的客戶關係，有效提升了客戶黏性，持續擴大國金中心的品牌影響力。

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

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



### 越秀大廈－積極優化租戶結構租金增長符合預期

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

### 積極推進資產價值提升工程，實現物業保值增值

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



二〇一七年度，管理人仍將計劃投入多項關於國金中心、白馬大廈、城建大廈、維多利廣場及越秀大廈等的資本性改造項目，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

#### 檢視基金物業組合，尋求發展機會，優化資產結構

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

#### 持續優化債務結構，降低融資成本，加強外匯風險管理

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

## 財務業績

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

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

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅(自2016年5月1日起，原計徵營業稅變更為計徵增值稅)、城市維護建設稅、教育費附加、地方教育費附加及印花稅等。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及其它開支等。

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

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣1,837,579,000元(二〇一五年：人民幣1,709,645,000元)及人民幣1,268,104,000元(二〇一五年：人民幣1,088,369,000元)，較二〇一五年分別增加約7.5%及16.5%。

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

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

物業收入淨額約人民幣1,268,104,000元(二〇一五年：人民幣1,088,369,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約69.0%，下表載列物業收入淨額的分析：

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

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

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

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

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

折舊及攤銷費用主要是酒店及服務式公寓以固定資產及土地使用權入帳，從而產生的折舊及攤銷費用。

管理人費用因總資產及物業收入淨額增加而增加約14.7%。信託人費用因總資產增加而增加約13.9%。

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

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

### 增值稅

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

### 補貼款項

於報告年度已收／應收補貼款項約為人民幣52,626,000元，扣除於二〇一六年八月九日越秀地產已支付人民幣35,442,000元，餘額為人民幣17,184,000元。越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一六年報告年度業績後7個營業日內支付。補貼款項的詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函。

### 資產淨值

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

### 遞延基金單位

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

### 已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一六年三月九日及二〇一六年八月十八日以每個基金單位4.13港元及4.86港元分別發行15,674,865及12,339,245個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇一六年十二月三十一日，根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，按每個基金單位4.00港元的價格向越龍控股有限公司(越秀地產(越秀房產基金的重大持有人)的全資附屬公司及越秀房產基金的關連人士)發行64,879,000個基金單位，以自其於二〇一二年在廣州國際金融中心的投資部分支付未償代價。

截至於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行2,921,780,484個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達5.16港元，最低為3.82港元。於報告年度內的每日交投量平均約4,350,650個基金單位(二〇一五年：4,610,190個基金單位)。

基金單位於二〇一六年十二月三十一日的收市價為4.09港元，較於二〇一六年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)折讓約21.0%。

### 資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

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

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

- (一) 於二〇一六年五月越秀房產基金向若干銀行借入人民幣6億元貸款，歸還了部分港元借款，控制匯兌風險；
- (二) 越秀房產基金將1.77億美元借款續期兩年，降低短期再融資風險，並將年利率向下調整。並於二〇一六年九月二日，全數以加蓋期權貨幣掉期鎖定其對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險；

(三) 越秀房產基金向若干銀行借入人民幣33.555億元貸款，歸還境內人民幣45億元貸款餘額及部分2.17億美元貸款，將年利率向下調整並控制匯兌風險；

(四) 於二〇一六年十一月越秀房產基金向若干銀行借入港元23億貸款，以歸還到期港元貸款，和將年利率向下調整；於二〇一六年十二月，部份貸款以加蓋期權貨幣掉期鎖定其對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險。

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

於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣11,925,000,000元(借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算)，即借貸總額佔總資產的百分比約為38.9%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金的總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)約為人民幣16,986,891,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約55.5%。

## 現金狀況

越秀房產基金於二〇一六年十二月三十一日的現金及現金等價物及短期存款結餘約達人民幣1,203,228,000元。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

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

## 會計處理方法：

### 記錄作金融負債的基金單位；向基金單位持有人的分派列為融資成本

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

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

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

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

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

## 所有房地產銷售及採購之概要

於報告年度，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

## 越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)、廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)，及廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)提供租約、市場推廣、租賃管理服務(合稱為「租賃代理」)。

於報告年度內，越秀房產基金已向怡城、白馬商管及廣州資產管理分別已付／應付人民幣10,455,000元、人民幣12,035,000元及人民幣18,487,000元的服務費。

## 購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金須達成若干規定的規限下可於聯交所購回本身的基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金或其附屬公司並無購回、出售或贖回基金單位。

## 僱員

於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，在中國分別僱用683和137名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

越秀房產基金由管理人負責管理，除上文披露外，並無直接聘用任何員工。

## 財務業績審核

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

## 企業管治

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

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規手冊(「合規手冊」)，當中包括維持高水準的企業管治的重大政策及程序。

於報告年度內，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規手冊的條文。

## 刊發年報

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

## 基金單位持有人週年大會

管理人建議越秀房產基金於報告年度的基金單位持有人週年大會於二〇一七年五月十七日召開。基金單位持有人週年大會的通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

### 環境、社會及管治(「ESG」)報告概要

越秀房產基金是由管理人管理，管理人亦將各物業的租賃及推廣服務職能轉授予白馬公司、怡城公司及廣州資產管理（視具體文義，越秀房產基金、管理人及獲職能轉授者以下個別或統稱為「我們」）。我們在維持行業領先的資產增值能力、商業營運能力和資本運作能力的同時，秉承可持續性發展的理念，建立社會責任工作委員會，將環境保護及社會責任融入發展戰略，積極關注利益相關方在環境、社會及管治領域的期望，以實現有質量、有效益、可持續的增長。

為實現共贏、綠色、共享三大可持續性發展策略，我們通過一系列舉措回報客戶及回饋社會，這些舉措包括實物業資本性改造及服務創新以提升客戶滿意度和信任度，完善員工關懷政策以創造安全、公平、包容、開放的工作氛圍，採取有效措施進行節能減排及廢棄物處理以減少物業運營對社會環境的不利影響，倡導公益慈善和扶貧活動以幫助社會有需要群體等。

為確保ESG工作的各項舉措得到合理披露，我們展開多方位的風險評估及分析，通過監管要求解析、媒體研究、同業對標、利益相關方調研、物業實地考察等工作，得出重要性議題，作為ESG獨立報告的編製依據。我們視政府機構、媒體、股東及潛在投資者、租戶、員工、供應商等為我們的重要利益相關方，在本年度就環境、社會及管治事宜，向近百名利益相關方進行了專項調研，調研結果為ESG披露及未來基金的可持續發展提供了重要參考。

更多關於越秀房產基金本財年度在環境、社會及管治方面表現的相關資訊，請參閱即將發佈的首份社會、環境及管治獨立報告。該報告發佈後，可在房產基金網站瀏覽或下載。

### 物業概覽

越秀房產基金之物業組合包括白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀新都會、國金中心、越秀大廈七項高素質物業。

### 物業位置

越秀房產基金之物業分別位於中國廣州市及上海市核心商業區域(「核心商業區」)。其中，白馬大廈位於廣州流花商貿會展區，毗鄰廣州火車站，周邊雲集服裝、鞋業、皮具等各類批發市場；財富廣場、城建大廈及維多利廣場均位於廣州天河核心商業區北端，位於廣州新中軸線上的天河核心商業區，是國家批准的全國三大核心商業區之一，優質寫字樓雲集此地，地鐵線網密集，交通便捷，配套成熟；新都會大廈位於廣州中心城區的北京路、上下九及流花商圈三大傳統商貿區的交界處，為地鐵上蓋物業，地理位置得天獨厚；廣州國際金融中心位於廣州珠江新城的核心金融商務區，處於城市新中軸線上，地理位置優越，周邊商貿發達、文化繁榮，新城市中心的自然、人文景觀盡皆匯聚於此，將成為廣州城市新形象核心；越秀大廈位於上海浦東新區福山路388號，距離小陸家嘴中心區僅2公里，交通便利，周邊多條軌道交通匯聚，毗鄰地鐵2、4、6、9號線轉乘點。

# 物業組合

## 物業地理位置圖



### 物業

廣州國際金融中心

白馬大廈

越秀新都會大廈

城建大廈

維多利廣場

財富廣場

上海越秀大廈

○ 地鐵站點    ⊕ 地鐵交換站點



# 上海 SHANGHAI



# 廣州 GUANGZHOU





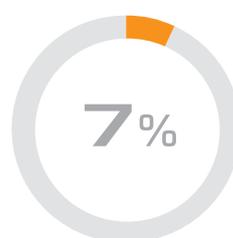
白馬大廈



財富廣場

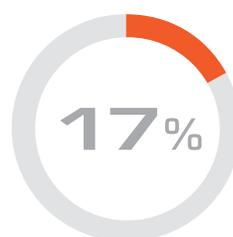
### 物業面積

越秀房產基金之物業組合產權面積為743,106.2平方米，可供租賃面積為487,324.3平方米，於二〇一六年十二月三十一日，物業組合整體出租率為97.9%。



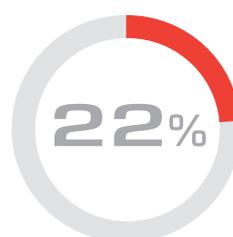
### 物業估值

根據威格斯出具的估值報告，於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金物業組合總估值為人民幣286.58億元。



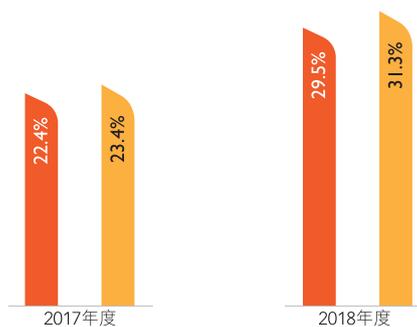
### 物業經營收入

二〇一六年，越秀房產基金實現全年總經營收入人民幣18.376億元，比上年同期增長了7.5%。



### 物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為22.4%、29.5%、21.3%、8.4%及18.4%；從基本月租看，各年到期租約所佔比重分別為23.4%、31.3%、26.0%、8.2%及11.1%。





城建大廈



維多利廣場



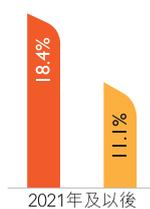
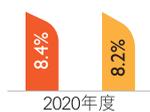
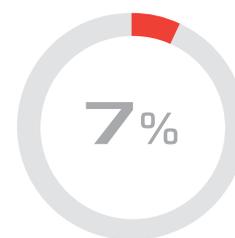
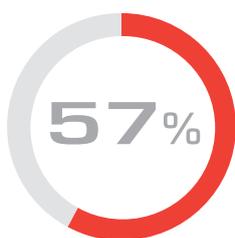
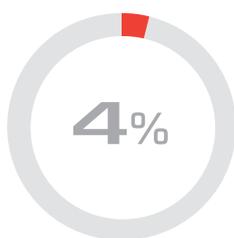
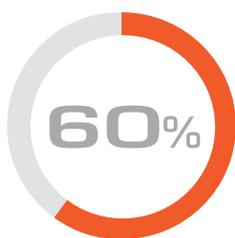
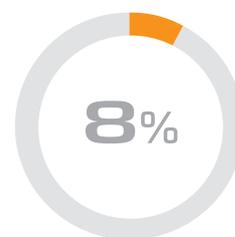
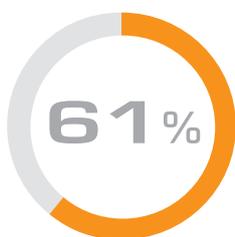
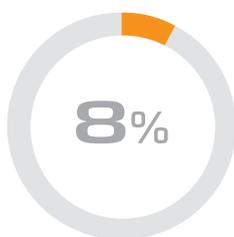
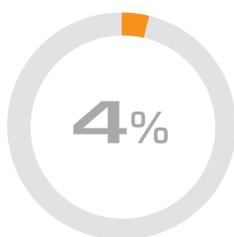
越秀新都會大廈



廣州國際金融中心



上海越秀大廈



按租賃面積計算  
按基本月租金計算

廣州 - 天河區

## 廣州國際金融中心

### 廣州國際金融中心－全球商務翹楚， 廣州商務形象新標杆

廣州國際金融中心位於廣州市最具輻射力及吸引力的珠江新城中央商務區，是廣州市地標性的優質綜合體商業物業。

物業處於核心商圈及城市中軸線的優越位置，地鐵三號線、五號線及旅客自動輸送系統(APM系統)交匯於此，45分鐘即達廣州白雲國際機場，10分鐘即達廣州火車東站，45分鐘即達南沙港快線，15分鐘即達琶洲會展商務區，商務往來，快速便捷。

物業總建築面積45.7萬平方米，由地上103層、地下4層的主塔樓和28層的附樓構成，擁有58層的甲級寫字樓，6層的零售商場，1700個車位的停車場，以及擁有344間客房的五星級酒店和314個單位的豪華服務式公寓。

物業主塔樓樓高432米，是世界十大高樓之一。物業由知名建築公司Wilkinson Eyre Architects建築事務所設計，結構工程由奧雅納負責，該物業於二〇一二年榮獲國際地產獎亞太區頒獎典禮頒發「綜合用途項目高度評價獎」，同年榮獲英國皇家建築師協會(RIBA)全球評選的萊伯金獎，被授予「歐盟以外最傑出的建築」稱號。二〇一三年榮獲代表中國建築行業質量管理和工程水平最高象徵的「魯班獎」。



廣州 - 天河區

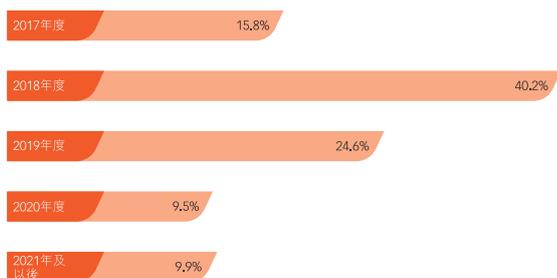
## 廣州國際金融中心 - 寫字樓



廣州國際金融中心寫字樓位於主塔樓的4至65層，建築面積26.8萬平方米，二〇一一年七月啟用。作為華南地區的標誌性建築，廣州國際金融中心寫字樓已吸引眾多跨國公司及知名企業租用，目前進駐的知名企業包括蘇黎世財產保險、一汽-大眾、增城市碧桂園、廣州南方財經全媒體、北京陌陌信息、美國銀行、法國興業銀行、安聯保險、英國領事館、英中貿易協會、阿爾卡特、法國合生元、意大利對外貿易協會、博西家電、三菱電機等。

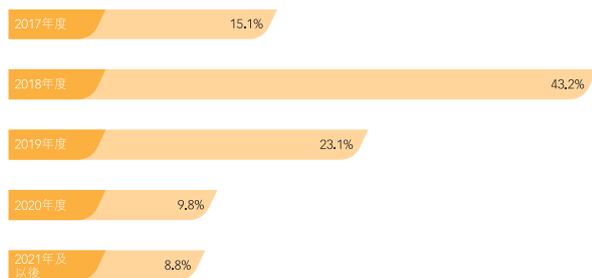
### 寫字樓租約到期情況

(按租賃面積計算)



### 寫字樓租約到期情況

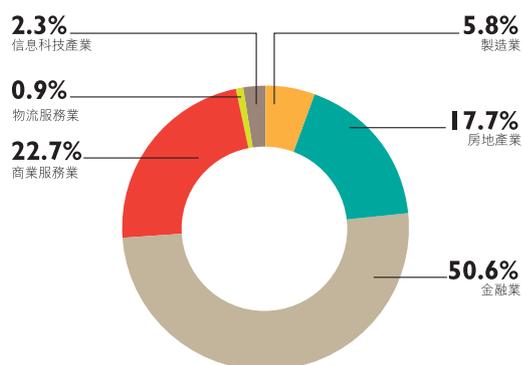
(按基本月租計算)



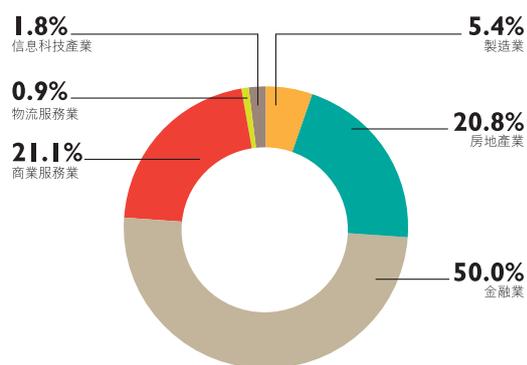
## 寫字樓按租金收入計算之十大租戶(於二〇一六年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
越秀集團及其附屬公司	綜合	25.6%	27.2%
廣州產業基金及其附屬公司	金融	7.4%	7.2%
君華集團有限公司	房地產	1.8%	2.2%
中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	2.4%	2.2%
融捷投資控股集團	金融	1.9%	1.8%
廣州市合生元生物製品有限公司	製造	1.8%	1.7%
北京市金杜(廣州)律師事務所	商業服務	1.9%	1.6%
廣東白雲通用航空有限公司	商業服務	1.7%	1.5%
廣州世服宏圖商務服務有限公司	商業服務	1.3%	1.3%
平安銀行股份有限公司	金融	1.1%	1.3%
<b>合計</b>		<b>46.9%</b>	<b>48.0%</b>

## 寫字樓按租賃面積分析之租戶行業構成



## 寫字樓按基本月租分析之租戶行業構成



廣州 - 天河區

## 廣州國際金融中心 - 商場



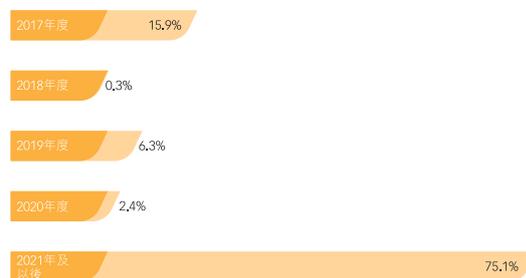
商場共佔裙樓的六層樓面，建築面積4.7萬平方米，於二〇一〇年十一月投入運營。

截至二〇一六年十二月三十一日，商場的出租率為94.3%，租金單價為每平方米每月人民幣101.2元。根據零售市場消費升級需求，結合珠江新城零售商圈日益成熟的經營氛圍，主動縮減原承租方友誼百貨的裙樓商場面積，收回四樓、五樓整層和負一樓部分面積重新裝修改造、自主運營。通過增加餐飲體驗業態，引進知名餐飲租戶，進一步提升商場客流。

商場租約到期情況  
(按租賃面積計算)



商場租約到期情況  
(按基本月租計算)



廣州 - 天河區

## 廣州國際金融中心 - 廣州四季酒店



酒店由世界著名酒店品牌管理公司四季酒店集團負責經營管理。廣州四季酒店位於廣州國際金融中心主塔樓的第68至100層及裙樓的1至5層(部分)，建築面積9.1萬平方米。

廣州四季酒店擁有完善服務配套，包括擁有約建築面積1.4萬平方米的會議及宴會設施，位於第100層的「佰鮮匯(CATCH)」餐廳、第99層的天吧(Tian Bar)、第72層的「雲居(Kumoi)」日式餐廳和「意珍(Caffe Mondo)」西餐廳、第71層的「愉粵軒(Yu Yue Heen)」中餐廳、第70層的中庭酒吧(The Atrium)以及位於第69層的水療中心、空中泳池和健身中心。宏偉的中空大堂從70層直通100層，氣派非凡；另設首層接待大堂，為貴客提供方便快捷的禮賓服務。

廣州四季酒店秉承一貫待客如己的服務宗旨，以其殷勤體貼的優質服務，為每位賓客呈獻獨一無二的尊貴體驗。

	開業時間	產權面積	房間數量	平均入住率	平均房價 (人民幣元/晚)
廣州四季酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	73.7%	1,907



廣州 - 天河區

## 廣州國際金融中心 - 國金中心雅詩閣服務式公寓



豪華服務式公寓由雅詩閣負責經營管理，位於物業附樓的第6至28層，建築面積為5.1萬平方米。

廣州國金中心雅詩閣服務式公寓為全球商旅人士提供314套格調雅致的豪華公寓。從一房式到三房式，每套公寓均擁有獨立的客廳及用餐區，並配備設施齊全的廚房、高質量家庭影院系統，讓旅客無論是長期居住還是休閒度假均能在此享受到愜意舒適的生活。24小時的保安巡視及閉路電視監控系統，更能保障旅客的居住安全無憂。

	開業時間	產權面積	房間數量	平均入住率	平均房價 (人民幣元/ 間/日)
廣州國金中心					
雅詩閣服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	93.9%	997



廣州 - 越秀區

## 白馬大廈

白馬大廈－中國十大服裝批發市場、  
中國服裝品牌孵化基地

白馬大廈位於素有中國服裝名城之稱的廣州流花商貿會展區核心地帶，毗鄰廣州火車站、廣東省汽車站、廣州市汽車站，地鐵二、五號線交匯，交通極其便利。於1993年1月8日正式開業。經營面積6萬平方米，由4層商場、5層寫字樓、1層地下停車場組成。

廣州白馬服裝市場匯聚全國各地服裝廠商1100多家，主營中高端時尚男女品牌服裝，堅持以「原創品牌、優質產品、一手貨源、廠價直銷」為優勢和賣點。場內80%的商戶擁有自主工廠，擁有獨立的产品研發及生產能力，商家產品深受國內外市場的歡迎，





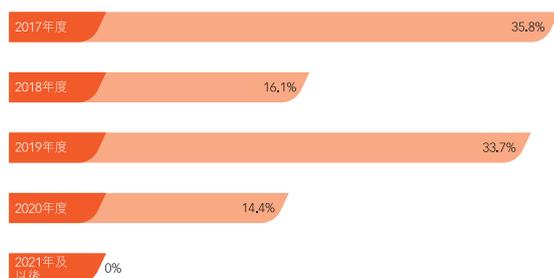
輻射全國30多個省、市、自治區，遠銷美國、俄羅斯、中東、東南亞、西歐等七十多個國家和地區。市場日均客流量達5萬人，透過白馬這一平台年交易金額超過100億元。

近年來，廣州白馬服裝市場適時利用網絡資源，全場開通免費WIFI服務，創建白馬微信(微信號：baima\_market)同步為採購商提供一手白馬時尚資訊，推薦優質品牌及貨源，無限商機隨手掌控。

經過多年的培育及發展，廣州白馬服裝市場已經成為全國服裝批發行業的一面旗幟，曾榮獲「中國十大服裝專業市場」、「中國紡織工業聯合會產品開發推動獎」、「中國首批服裝品牌孵化基地」、「全國文明市場」、「廣東時尚服裝國際採購中心」、「廣東省著名商標」、「廣東省現代批發市場龍頭企業」及「中國電子商務示範單位」、「廣東省電子商務2013-2014年度100強企業」等多項殊榮。

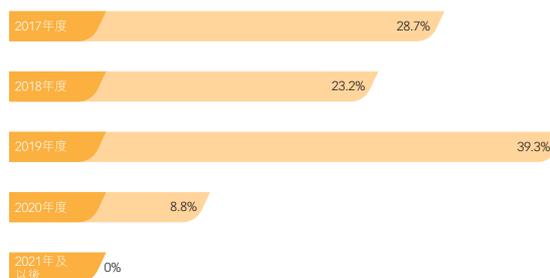
### 租約到期情況

(按租賃面積計算)



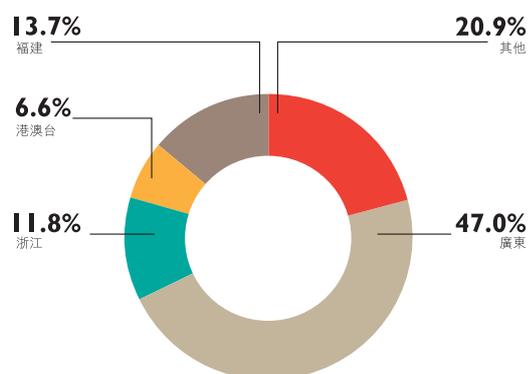
### 租約到期情況

(按基本本月租計算)

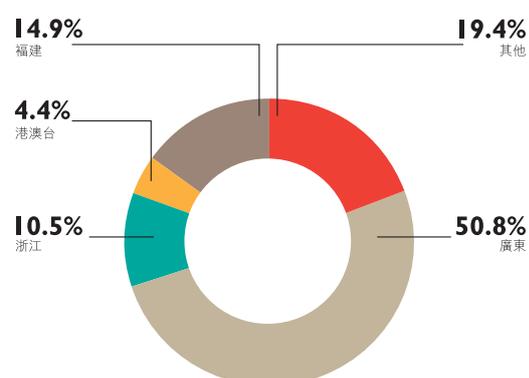




按租賃面積分析之租戶地區構成



按基本月租分析之租戶地區構成



按租金收入計算之十大租戶(於二〇一六年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租總面積之百分率	佔每月總租金之百分率
金宇丹	批發／零售	0.6%	1.3%
陳玉芳	批發／零售	1.1%	1.3%
林明光	批發／零售	0.8%	1.2%
施莎莉	批發／零售	0.5%	1.0%
周法衛	批發／零售	0.7%	0.9%
汪江	批發／零售	0.9%	0.9%
林紫祥	批發／零售	0.6%	0.7%
朱匯鋒	批發／零售	0.4%	0.7%
陳家權	批發／零售	0.8%	0.7%
林佩芳	批發／零售	0.4%	0.7%
<b>合計</b>		<b>6.8%</b>	<b>9.4%</b>

廣州 - 天河區

## 財富廣場

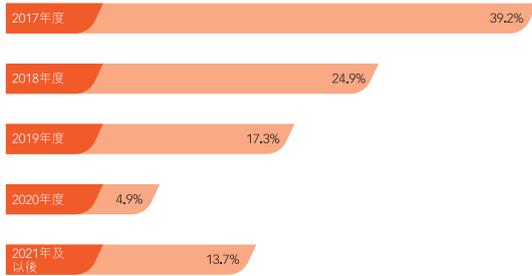
### 財富廣場 – 世界大型知名企業匯聚地， 全國物業管理示範大廈

財富廣場位於素有「廣州華爾街」之稱的體育東路，處於廣州天河CBD核心位置，南連珠江新城、北接天河北兩大商業重地，地理位置得天獨厚，周邊餐飲、娛樂、生活配套完善。地鐵1號線、3號線及多條公交線路交匯於此，交通非常便捷。項目總建築面積逾8萬平方米，由2層地下停車場、6層商業裙樓、1層空中花園會所以及兩座分別為26層與36層的甲級寫字樓塔樓組成，是廣州天河CBD商業圈內少有的單純辦公式5A智能甲級寫字樓。大廈內設銀行、商務中心、大型會議中心、便利店、豪華會所，為大廈內的商務人士提供全方位、便捷的商務配套服務。

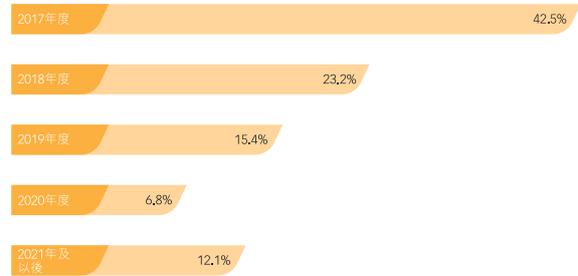
作為廣州天河CBD區的標誌性建築，財富廣場是世界大型知名企業進駐首選，並獲得「全國物業管理示範大廈」稱號，在客戶與行業中深受讚譽。大廈優質租戶有：雪佛龍、花旗銀行、AEON永旺、陽獅集團、班尼路、平安銀行、攜程網、華爾街英語、聖安娜、瑞表集團、尼康映像等。



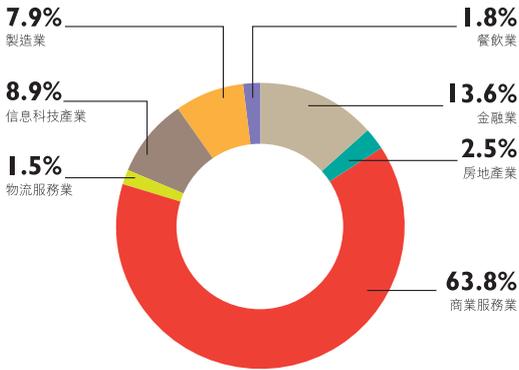
租約到期情況  
(按租賃面積計算)



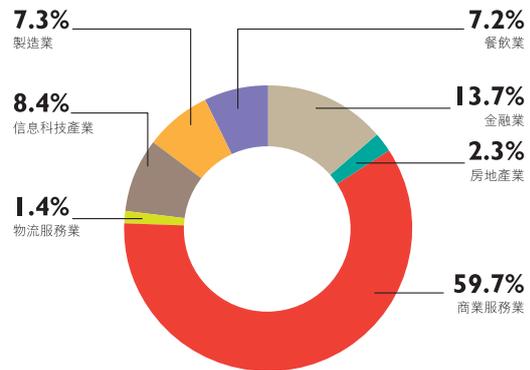
租約到期情況  
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇一六年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
廣州友誼班尼路服飾有限公司	商業服務	10.3%	8.6%
日本永旺及其附屬公司	商業服務	10.3%	8.2%
華爾街英語培訓中心(廣東)有限公司	商業服務	3.7%	6.2%
陽獅集團及其附屬公司	商業服務	6.8%	5.9%
攜程網及其附屬公司	商業服務及信息科技	5.9%	5.6%
花旗銀行(中國)有限公司廣州分行	金融	3.5%	4.1%
廣東萬寧連鎖商業有限公司	商業服務	0.5%	4.0%
廣州真功夫快餐連鎖管理有限公司	餐飲服務	1.0%	3.5%
新通集團附屬公司	商業服務	2.9%	2.6%
平安銀行股份有限公司廣州分行	金融	1.9%	2.5%
<b>合計</b>		<b>46.8%</b>	<b>51.2%</b>



廣州 - 天河區

## 城建大廈

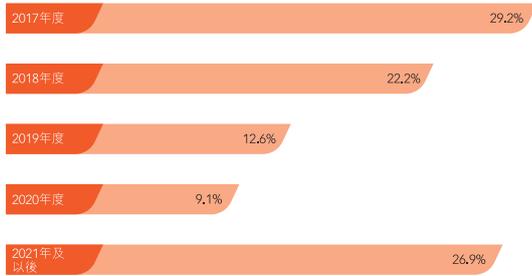
### 城建大廈－天河CBD企業總部基地， 全國物業管理示範大廈

城建大廈位於天河北路與體育西路交匯處，面向天河體育中心，毗鄰中信廣場、維多利廣場等地標物業。公交車站近在咫尺，距離地鐵3號線、APM林和西站僅5分鐘步行路程，周邊餐飲及生活配套完善。項目總建築面積逾7萬平方米，由2層地下車庫、4層商業裙樓以及28層高級寫字樓組成，獨有5,000平方米綠化廣場，為大廈商務辦公客戶提供一個超大活動空間，是集辦公、金融、商務及餐飲等功能為一體的綜合性商用物業。

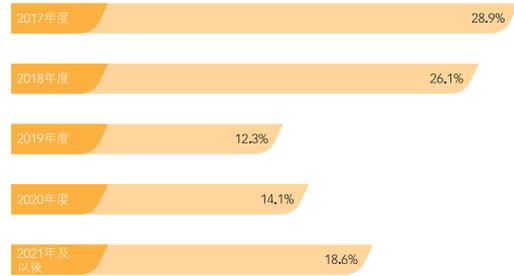
城建大廈現有多家知名企業進駐，包括易方達基金、平安銀行、浦發銀行、泰康人壽、通用磨坊、同程旅遊、網宿科技、Q房網等駐場辦公，裙樓設有英國、加拿大、西班牙等多國簽證中心。



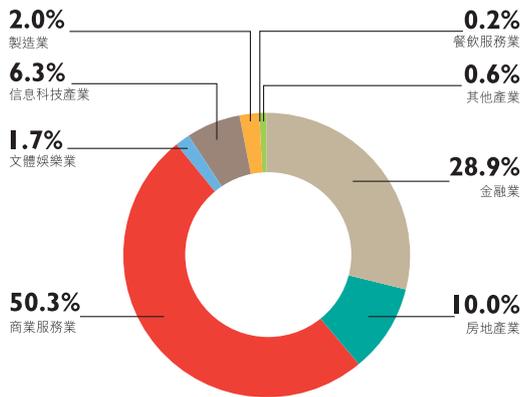
租約到期情況  
(按租賃面積計算)



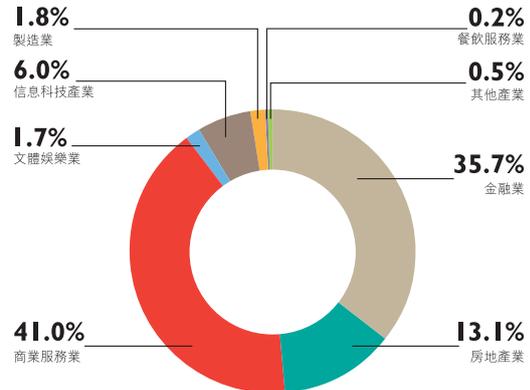
租約到期情況  
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇一六年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
廣州市智慧谷發展有限公司	商業服務	18.5%	11.5%
泰康人壽保險股份有限公司廣東分公司	金融	9.2%	10.8%
易方達基金管理有限公司	金融	8.7%	9.2%
廣州城建開發興業房地產中介有限公司	房地產	8.7%	9.0%
廣東同程創遊國際旅行社有限公司	商業服務	8.1%	8.5%
上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.4%	8.3%
廣州怡城物業管理有限公司	商業服務	4.6%	4.2%
網宿科技股份有限公司廣州分公司	信息科技產	2.7%	2.6%
通用磨坊貿易(上海)有限公司廣州分公司	商業服務	2.2%	2.1%
廣州雷格斯諮詢有限公司	商業服務	2.2%	2.0%
<b>合計</b>		<b>67.3%</b>	<b>68.2%</b>



廣州 - 天河區

## 維多利廣場

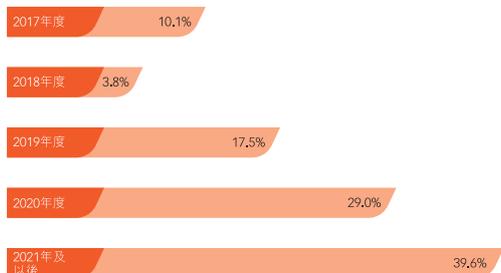
### 維多利廣場－國際快時尚體驗式購物廣場， 廣州CBD鑽石商務地標

維多利廣場位於天河路與體育西路交界處，地鐵一、三號線交匯，佔據天河CBD最繁榮核心地段，擁有成熟、濃厚的商業氣氛。鑽石型外觀磅礴絢麗、富有時代感，是天河CBD的絕對商務地標。項目總建築面積達14萬平方米，由4層地下停車場、6層商場、1層空中花園會所以及兩座分別為52層與36層的甲級寫字樓組成。

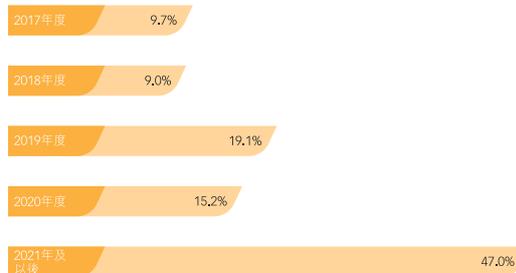
商場以「國際快時尚體驗式購物廣場」為定位，於二〇一四年九月二十八日全新命名為「VT101」，主打時尚、年輕、樂活、潮流風格，引入了優衣庫華南區最大最新旗艦店、adidas華南區全新形象旗艦店(home court)、時尚腕表品牌swatch廣州地區超大店、以及最文藝的烤魚「探魚」等商戶，集購物、餐飲、休閒、文藝於一體。VT101整體主打樂活風，將有機生態與現代裝飾巧妙融合，讓消費者在輕鬆樂活的氛圍中享受美食與購物。



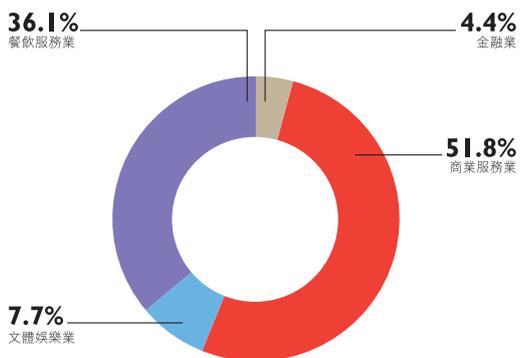
租約到期情況  
(按租賃面積計算)



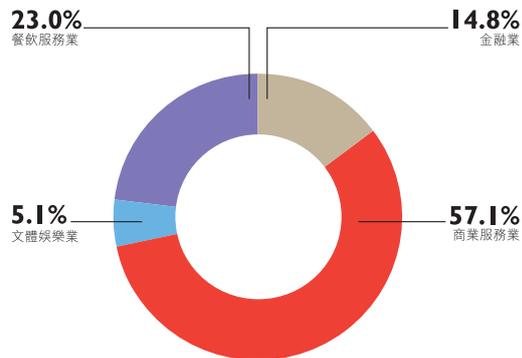
租約到期情況  
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇一六年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
迅銷(中國)商貿有限公司	商業服務	38.1%	40.0%
廣州市國美電器有限公司	商業服務	6.2%	9.9%
招商銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.8%	7.9%
中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行	金融	1.5%	6.9%
廣州市天河無國界美食沙龍	餐飲	11.1%	4.9%
廣州市天河區美聯英語培訓中心	商業服務	5.1%	2.9%
廣州盛世長運商貿連鎖有限公司	餐飲	4.7%	2.7%
廣州新英東教育諮詢有限公司	商業服務	2.6%	2.2%
廣州市利寶餐飲管理有限公司	餐飲	2.8%	2.0%
廣州客語飲食發展有限公司	餐飲	3.0%	1.8%
<b>合計</b>		<b>77.9%</b>	<b>81.2%</b>



廣州 - 越秀區

## 越秀新都會

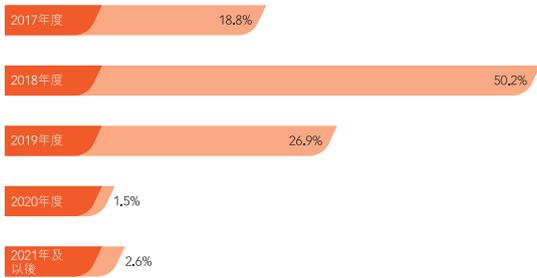
### 越秀新都會－綠色商務新體驗， 廣東省物業管理示範大廈

越秀新都會大廈位於中山六路與人民路交匯處，連接北京路、上下九及流花商圈三大傳統商貿區，是地鐵一號線西門口站上蓋物業，交通極為便利。越秀新都會大廈於2007年投入使用，建築面積逾8萬平方米，由2層地下停車場、1層地下商場、6層裙樓商場、1層架空花園會所以及23層高級寫字樓組成。大廈商場部分設有大型IT零售商場、餐飲配套、銀行、休閒健身、教育培訓等；寫字樓每三層設一立體空中花園，為商務人士提供一片綠色休憩天地，另配有經濟環保型空調設置方案，營造24小時自由辦公空間，是一座集零售商場、高級寫字樓、商務配套及會所等功能為一體的綜合性綠色環保物業。

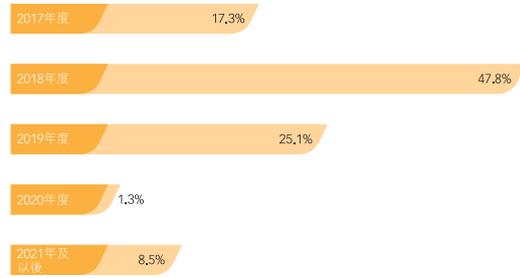
越秀新都會大廈現有多家知名企業進駐，包括中國銀行、中國平安保險、天地國際運輸(TNT)、安信證券、高山學校、伊藤忠商社、華瑞製藥等。



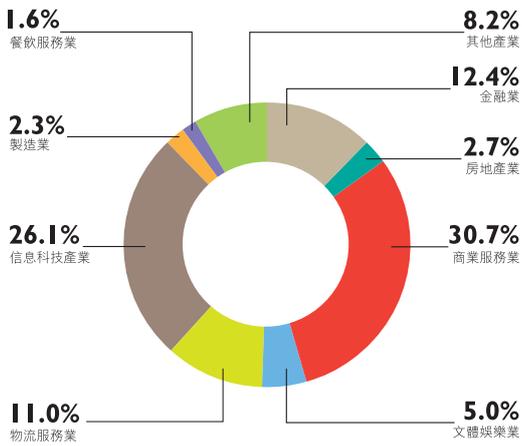
租約到期情況  
(按租賃面積計算)



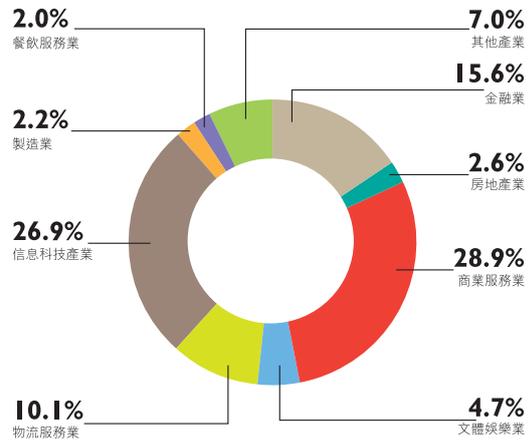
租約到期情況  
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇一六年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
廣州頤高信息科技集團有限公司越秀分公司	信息科技	16.6%	18.0%
中國平安人壽保險股份有限公司廣東分公司	金融	8.2%	7.3%
廣州高山文化培訓學校	商業服務	7.4%	6.2%
天地國際運輸代理(中國)有限公司	物流服務	6.5%	5.9%
麗星郵輪集團及其附屬公司	文體娛樂	5.0%	4.9%
中國銀行股份有限公司廣州長堤支行	金融	0.6%	4.8%
廣州市國美電器有限公司	商業服務	4.7%	4.5%
威富集團及其附屬公司	商業服務	2.9%	3.1%
上海維音信息技術股份有限公司廣州分公司	商業服務	3.5%	2.9%
深圳大快活快餐有限公司	餐飲	1.6%	2.0%
<b>合計</b>		<b>57.0%</b>	<b>59.6%</b>



上海-浦東新區

## 越秀大廈

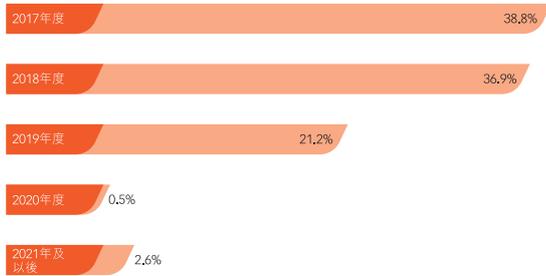
**越秀大廈－優質成長性金融企業聚集地，  
上海浦東竹園CBD核心地段優質物業**

越秀大廈位於上海市浦東竹園商貿區，距離小陸家嘴金融貿易區2公里。該物業竣工於2010年9月，包括一幢樓高25層(附設兩層地庫)的甲級寫字樓，連同其零售部分及停車場，總建築面積為62,139.35平方米，可出租建築面積為59,528.91平方米(其中寫字樓及零售部分為46,026.33平方米)，越秀大廈位處地鐵2號線、4號線、6號線及9號線轉乘點，周邊有多項零售及配套設施，如銀行、便利店及餐廳。

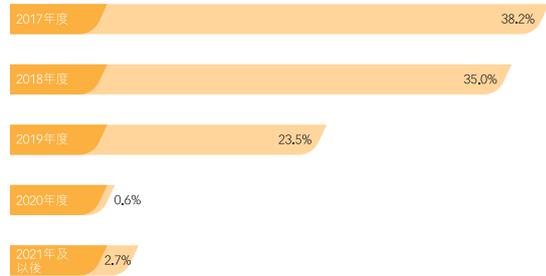
越秀大廈現有多家知名企業進駐，包括華設資產、德邦創新、蘇寧投資、納博特斯克、蘇爾壽泵業等。



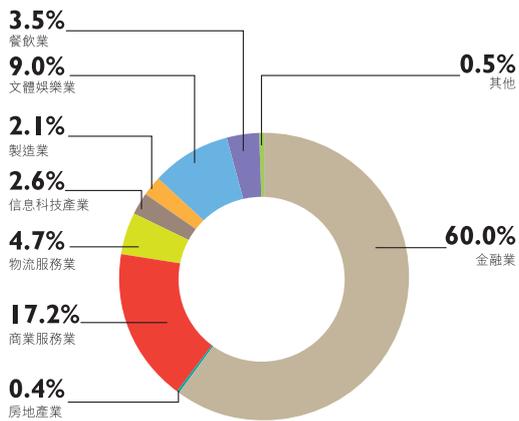
租約到期情況  
(按租賃面積計算)



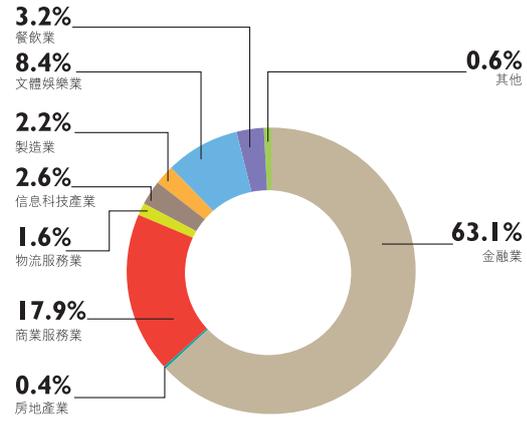
租約到期情況  
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇一六年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔可出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
華設資產管理(上海)有限公司	金融	4.2%	4.7%
金磚國際投資有限公司上海分公司	金融	3.9%	4.5%
快快金融信息服務(上海)有限公司	金融	3.9%	4.0%
美克國際家居用品股份有限公司	商業服務	2.7%	3.4%
德邦創新資本有限責任公司	金融	3.1%	3.1%
哲奔投資管理諮詢(上海)有限公司	金融	2.5%	2.9%
上海復熙資產管理有限公司	金融	2.5%	2.8%
上海納博特斯克管理有限公司	製造	2.9%	2.5%
愛貝企業發展(上海)有限公司	商業服務	2.1%	2.4%
帝肯(上海)貿易有限公司	商業服務	2.2%	2.2%
<b>合計</b>		<b>30.0%</b>	<b>32.5%</b>



## 致基金單位持有人之信託人報告

吾等謹此確認，吾等認為，就截至二〇一六年十二月三十一日止的財政年度，越秀房地產投資信託基金管理人在所有重要方面，均按照二〇〇五年十二月七日簽署並經於二〇〇八年三月二十五日訂立的第一份補充協議、二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充協議及二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充協議所修訂的信託契約的規定管理越秀房地產投資信託基金。

**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司**  
(作為越秀房地產投資信託基金的信託人)

香港，二〇一七年二月十四日

## 董事

管理人的董事包括：

姓名	年齡	職位
林昭遠先生	47	主席及非執行董事
林德良先生	47	執行董事及行政總裁
程九洲先生(於二〇一六年十月十一日獲委任)	45	執行董事及副行政總裁
李 鋒先生	48	非執行董事
陳志安先生	53	獨立非執行董事
陳志輝先生	62	獨立非執行董事
張玉堂先生	59	獨立非執行董事
陳曉歐先生(於二〇一六年十月十一日獲委任)	47	獨立非執行董事

### 主席及非執行董事

#### 林昭遠先生

林先生為管理人主席及非執行董事。亦任越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)(股份代號：00123)副董事長、執行董事及總經理、廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)、越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)副總經理及廣州市城市建設開發有限公司(「GCCD」)董事長。

此前，林先生曾擔任廣州造紙集團有限公司董事長以及廣州越秀、越秀企業總經理助理。林先生對於企業管理、精益管理、成本控制、企業轉型發展有著較為豐富的工作經驗，在企業經營管理方面的思路具有較好的前瞻性和創新性。

林先生擁有中山大學經濟學學士學位、工商管理碩士學位以及機械工程師資格。

### 執行董事及行政總裁

#### 林德良先生

林先生為管理人的執行董事及行政總裁及為證券及期貨條例認可的負責人員之一，並可從事第9類受規管活動。並監督越秀房產基金的風險管理及安全管理等工作。

加盟管理人之前，林先生為越秀集團旗下的廣州東方酒店集團副總經理，負責(其中包括)租賃及銷售、財務收益管理、酒店品牌拓展及旅遊事務等工作。自一九九二年加入GCCD後，林先生分別在GCCD投資開發部以及興業房地產中介公司(即越秀地產股份有限公司的附屬公司)與越秀投資(香港地產)有限公司任高管。林先生參與及負責越秀集團多個大型住宅及商業物業的投資建議及市場分析、可行性研究、銷售及營銷策劃工作，並於二〇〇三至二〇〇五年參與及負責(其中包括)香港、澳門、法國及新加坡等物業的銷售工作。

林先生熟悉房地產的投資、銷售及經營以及酒店管理等工作。彼於物業投資及經營策劃方面累積超過十八年的經驗。林先生持有中國房地產評估師執業資格、中國土地估價師資格及國內房地產經紀人牌照。

林先生畢業於中國暨南大學企業管理專業，獲得經濟學學士學位。彼其後於二〇〇四年至二〇〇五年完成華南理工大學MBA研究生課程。

### 執行董事及副行政總裁

#### 程九洲先生

程九洲先生已獲委任為管理人執行董事，於二〇一六年十月十一日營業時間結束後生效。程先生現時為管理人的副行政總裁兼其中一名負責人員。

程先生，45歲，一九九六年加入GCCD，並先後任職GCCD本部及下屬子公司。於二〇〇六至二〇〇八年期間，程先生擔任管理人的資產管理總監及副行政總裁。程先生之後於二〇〇八年至二〇一四年四月期間任越秀房產基金的租賃代理廣州白馬商業經營管理有限公司和廣州怡城物業管理有限公司總經理及董事長。於二〇一四年程先生再次獲委任為管理人的副行政總裁，並於二〇一六年成為管理人的其中一名負責人員。

程先生有逾20年的房地產市場研究及商業地產的營運管理經驗，並持有中國房地產估價師、註冊物業管理師、高級經濟師等執業資格職稱，並獲廣州市人民政府聘為廣州市重大行政決策論證專家。

程先生一九九三年畢業於中國湖北大學，獲法學士學位；並取得中國暨南大學經濟學碩士學位。

### 非執行董事

#### 李鋒先生

李先生為管理人非執行董事。亦任越秀地產執行董事、創興銀行非執行董事及廣州越秀金融控股集團股份有限公司(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：987)(原稱「廣州友誼集團股份有限公司」)董事。

此外，李先生身兼廣州越秀及越秀企業首席資本運營官兼資本經營部總經理、廣州越秀客戶資源管理與協同部總經理及GCCD董事，主要負責組織及實施廣州越秀集團重大資本運營計劃、統籌協調廣州越秀集團上市公司投資者關係及優化提升廣州越秀集團客戶資源管理與協同等。李先生亦獲取由廣州市人民政府頒授為廣州市重大行政決策論證專家。彼於二〇〇一年十二月加入越秀企業，曾擔任廣州越秀及越秀企業總經理助理、企管部副經理、監察稽核室總經理助理、資本經營部副總經理、越秀發展有限公司副總經理等職務。李先生熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模式。彼自二〇〇八年起參與廣州越秀集團所有重大資本運營項目；在此之前，彼亦參與越秀房地產投資信託基金成功上市，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

李先生先後畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系及暨南大學工商管理學院，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位以及中國高級工程師資格。

### 獨立非執行董事

#### 陳志安先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生擁有逾25年的金融服務行業經驗，並曾與他人聯合編著有關香港上市程序及證券規則與規例的書籍。陳志安先生現任香港理工大學會計及金融學院客席教授。

陳先生現為鎧盛資本有限公司及鎧盛證券有限公司的主席，兩間公司分別在香港從事企業融資及證券業務。彼自一九八九年至一九九六年於聯交所任職，且一直為海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司，一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：00665)的執行董事，並擔任其企業融資部主管長達十六年，直至二〇一二年年底為止。

陳先生目前亦為龍湖地產有限公司(股份代號：00960)及中國海螺創業控股有限公司(股份代號：00586)及天利控股集团集團有限公司(股份代號：00117)的獨立非執行董事，三家公司均在聯交所主板上市。直至二〇一六年三月辭任前，陳志安先生為環球信貸集團有限公司(股份代號：01669)的獨立非執行董事。

陳先生於一九九四年畢業於香港科技大學，取得工商管理碩士學位，於一九八五年畢業於香港大學，取得社會科學(經濟學)學士學位。

#### 陳志輝先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生現任僑福集團的董事。彼自一九九〇年加入僑福集團後一直積極參與其全面發展。僑福集團主要從事物業發展及酒店業務，項目及投資物業遍佈香港、中國、新加坡及英國。

加入僑福集團之前，陳志輝先生於一九七八年至一九八九年期間任職銀行業，當中首七年任職知名國際銀行。陳志輝先生離開銀行界前最後擔任的職位是國銀亞洲(集團)有限公司的集團財務總監。於任職銀行業的十一年內，陳志輝先生曾涉足國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

陳先生為Primeline Energy Holdings Inc.的董事，該公司於多倫多證券交易所創業板上市(股份代號：PEH.V)。

陳先生是執業會計師，擁有香港及英國專業會計資格，亦持有香港理工大學商業管理的高級文憑。

#### 張玉堂先生

張先生為管理人的獨立非執行董事。

張先生於一九八二年加入貝克•麥堅時律師事務所及於該事務所的芝加哥、北京、上海及香港辦事處工作。彼曾為貝克•麥堅時律師事務所香港辦事處公司業務部的合夥人，及為香港及中國併購業務的共同負責人之一，在二〇一三年六月以後彼不再為貝克•麥堅時律師事務所的合夥人。其執業集中於併購及企業融資領域。

張先生於二〇一二年至二〇一五年為香港上市公司商會組織的公司管治卓越獎評審委員會委員。彼於二〇一二年至二〇一四年亦為香港證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會和收購上訴委員會成員。

張先生畢業於香港大學，持有法學學士學位及法學專業證書，又畢業於倫敦經濟及政治學院，持有法學碩士學位。彼獲認可為香港及英國律師，以及獲得美國紐約州的律師資格。

#### 陳曉歐先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生，在大型房地產的資產管理及投資、基金管理、開發、規劃及設計以及國際商業營運方面，擁有逾23年專業經驗。彼一直於中國、美國、香港、新加坡及澳洲居住及工作多年。彼為國際建築業主與管理者協會(中國)(「BOMA」)的常務副主席及BOMA認證的商業地產專家。

陳先生為富尚資產管理有限公司主席，並歷任CDPQ-Ivanhoe Cambridge的中國區副總裁。其過往經驗亦包括在新世界發展有限公司(香港股份代號00017)的中國地產旗艦新世界中國地產有限公司擔任行政管理職位。彼亦在美國任職建築設計師及城市規劃師。陳先生的管理紀錄包括大型混合用途發展項目、高級住宅、零售、寫字樓及酒店項目。

陳先生在長江商學院擔任客座教授，同時亦在中國人民大學商學院擔任MBA導師。彼於二〇一〇年獲哈佛大學設計研究院頒授AMDP(房地產高級管理發展)證書，於一九九九年於澳洲新南威爾斯大學取得建築學碩士學位，及於一九九二年在中國西北工業大學取得建築學學士學位。

#### 管理人董事的薪酬

管理人董事及高級行政人員的一切袍金及薪酬均由管理人承擔，而非由越秀房產基金或其受控制實體承擔。

#### 董事的獨立性

管理人已接獲管理人的三名獨立非執行董事每年度確認其獨立性的書面函件，根據合規手冊中所載標準，確認其獨立性，而管理人認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

## 管理人的高級行政人員

### 林昭遠先生

林先生為管理人主席及非執行董事。有關林先生的業務及經驗詳情載於上文「董事」分節。

### 林德良先生

林先生為管理人的行政總裁、執行董事兼其中一名負責人員。有關林先生的業務及經驗詳情載於上文「董事」分節。

### 程九洲先生

程先生為副行政總裁、執行董事兼其中一名負責人員。有關程先生的業務及經驗詳情載於上文「董事」分節。

### 余達峯先生

余先生為管理人的公司秘書及自二〇一〇年三月一日起兼任合規經理，現亦任越秀企業總法律顧問並兼任法務部總經理。負責管理人的公司秘書事務及合規事宜。自二〇〇四年十月起，余先生為越秀地產(股票編號：00123)及越秀交通基建有限公司(股票編號：01052)的公司秘書，並自二〇一四年一月起彼亦被委任為越秀企業的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加盟越秀地產之前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。

### 關志輝先生

關先生為管理人的財務總監兼其中一名負責人員，負責管理人的財務管理工作。於二〇〇七年一月加盟越秀集團前，關先生曾在兩間於香港聯交所上市的公司任財務總監，彼於金融、會計和稅務方面有逾25年經驗。

關先生為加拿大特許專業會計師公會、香港會計師公會及國際會計師協會會員，持有香港大學工商管理學碩士學位及會計學學士學位。

### 區海晶女士

區女士現任管理人資產管理部總經理，負責監督管理人的資產管理，包括租務、物業管理及資產提升等方面工作。二〇〇二年加盟越秀集團，曾參與越秀房產基金上市工作，並於二〇〇七至二〇〇九年期間擔任管理人的投資管理總監，之後於二〇〇九至二〇一五年期間曾負責管理人的內部管治管理、人事管理等工作。在加入管理人之前，區女士主要從事資本運作工作，參與多項收購合併工作，亦曾參與越秀房產基金上市的工作。

區女士有逾10年的越秀房產基金的內部管治管理經驗，並現為證券及期貨條例認可的持牌人，可從事第9類受規管活動。

區女士畢業於暨南大學國際經濟與貿易專業、經濟法專業，獲得經濟學學士及法學學士學位(雙學位)。其後於二〇〇三年完成了中山大學嶺南學院金融專業研究生課程。

### 李京女士

李女士任職管理人工程管理部總經理，負責管理人的物業資本性改造工程的實施和監管，控制風險，專責設備設施的管理工作。在二〇〇八年加入管理人之前，曾在高力國際和仲量聯行工作近七年，在仲量聯行任職副董事，主要負責工程管理事務如：團隊組建，制度建立，工程運作品質管理，績效考核、風險管理等工作。李女士曾在香港發展商路勁集團進行房地產開發前期策劃、開發、銷售等工作，並在工程實施過程中協調設計、監理、外判商的工作。

李女士畢業於清華大學，取得工程學學士學位。李女士為英國皇家特許測量師，並持有消防設計師職稱、給排水工程師職稱及物業管理職稱。李女士在工程管理方面有逾21年的經驗，曾在國內多家技術刊物上發表多篇論文。

### 余信遠先生

余先生為管理人酒店公寓業主代表。2008年入職越秀地產，曾參與廣州四季酒店、雅詩閣公寓的合同談判、開業前籌建等工作。於2012年加入管理人，2012年至2016年期間擔任管理人酒店公寓部副總經理。在加入越秀地產之前，余先生曾在國內高星級酒店擔任部門經理、總經理等職位。余先生在酒店運營管理、開業前籌建以及資產管理等方面積累了較豐富的經驗。

余先生於1992年畢業於福建泉州華僑大學旅遊系，獲經濟學學士學位。余先生亦為酒店資產管理人協會亞太分會會員及中國分會會員。

### 黃偉俊先生

黃先生現任職管理人財務部總經理。負責管理人的財務、稅務及資金管理工作。黃先生於一九九八年加盟GCCD集團，曾任GCCD集團財務部成本管理經理、稅務經理、廣州城建開發景城房地產有限公司財務經理等職務，其在房地產業財務方面擁有近18年經驗。

黃先生在一九九八年畢業於暨南大學會計學系，獲經濟學學士學位，並於二〇〇八年獲暨南大學會計碩士專業學位。黃先生現為中國註冊會計師協會非執業會員。

### 劉碧紅先生

劉先生任職管理人內控審計部總經理及兼任合規部副總經理，亦兼越秀企業法務部法務副總監。負責審核營運及交易記錄之準確性、完整性，以及風險評估與監控；並負責中國法律風險防範與管理，並為管理人經營及投資收購等活動提供中國法律支持；協助合規工作，確保符合香港聯交所及證監會等監管機構的監管要求；同時負責管理人的企業服務工作。劉先生於一九九九年加盟GCCD集團，任職於法務部，曾參與越秀房產基金上市工作。

劉先生一九九四年畢業於吉林工業大學，獲工學學士；二〇〇五年畢業於中山大學，獲法律碩士。劉先生具有廣泛的專業知識，在國內先後獲得律師(一九九六年)、註冊會計師(一九九八年)、企業法律顧問(二〇〇〇年)、註冊稅務師(二〇〇一年)等專業資格。

### 廖寧君

廖先生為上海項目董事及管理人派駐上海項目負責人，負責監督上海項目營運工作。廖先生自一九九二年加盟越秀集團，彼先後在越秀集團財務部任總經理助理，越秀財務有限公司及越秀證券有限公司任董事副總經理。曾參與越秀房產基金上市工作，並於二〇〇五至二〇一五年期間先後擔任管理人的投資部總經理、投資總監、行政總裁助理等職務。加盟管理人前，廖先生任職於廣州市財政局及廣州市稅務局，並取得中國財務及稅務風險方面的廣泛知識。

廖先生畢業於廣州財政學校，主修會計專業，並持有澳大利亞梅鐸大學(Murdoch University)工商管理學碩士學位。現為證券及期貨條例認可的持牌人，可從事第9類受規管活動。

### 租賃代理

怡城於一九九七年在中國註冊成立，其85.7%權益由越秀地產擁有。怡城於二〇一五年獲頒發GB/T19001-2008及ISO9001:2008證書。

白馬商管(前稱廣州白馬物業管理有限公司，於一九九八年在中國註冊成立)，為白馬大廈提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務，自一九九八年白馬大廈落成以來一直擔任獨家物業顧問。白馬物業管理於二〇一三年獲頒發GB/T19001-2008及ISO9001:2008證書。

廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)於二〇一二年在中國註冊成立，為國金中心寫字樓及上海越秀大廈提供租約、市場推廣及租賃管理服務。

### 利益衝突

越秀地產、其附屬公司及聯營公司從事(其中包括)商用物業的投資、發展及管理業務。當越秀房產基金或會因物業收購及租戶而直接與越秀地產及/或其附屬公司或聯營公司有競爭時，可能出現利益衝突。為應付該等可能的利益衝突，現已採取以下安排。

### 若干營運租賃及市場推廣職能獨立

越秀地產集團已進行內部重組，使白馬商管、怡城及廣州資產管理(統稱為「租賃代理」)僅負責向越秀房產基金物業提供租賃及市場推廣服務，而越秀地產集團另一公司(「越秀地產物業管理人」)則將會負責向非越秀房產基金物業提供上述服務。

### 「資訊分隔措施」

現已實施「資訊分隔措施」，確保租賃代理與越秀地產物業管理人的資訊獨立分隔。上述措施包括租賃代理與越秀地產物業管理人各自設立獨立的經營物業及資訊系統以及獨立的匯報分支。租賃代理在其物業管理上有其現場辦事處，而租賃代理與越秀地產物業管理人的人事及資訊系統均完全分開。

### 合約保障

管理人與柏達投資有限公司(「柏達」)、金峰有限公司(「金峰」)、福達地產投資有限公司(「福達」)、京澳有限公司(「京澳」)、廣州捷雅城房地產開發有限公司(「捷雅城」)、廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「國金公司」)、上海宏嘉地產開發有限公司(「上海宏嘉」)或(根據具體情況而定)以及有關租賃代理將訂立的各租賃服務協議已載入合約規定：

- (i) 租賃代理隨時均按越秀房產基金的最佳利益，根據當時提供相同服務的知名租賃代理就廣州可比擬商用物業提供有關服務的情況所採用的合理謹慎、技能、審慎及努力行事；
- (ii) 租賃代理將遵照與管理人協定的架構圖及匯報分支，並依據管理人的指示行事；

- (iii) 租賃代理將落實管理人每年批核的年度業務計劃及財政預算，並致力達致上述經批核的年度業務計劃及財政預算所述的收益目標；及
- (iv) 倘租賃代理成功物色任何有關物業租賃或市場推廣商機，而租賃代理合理及真誠認為與越秀地產物業管理人構成或可能構成競爭，則租賃代理將：
  - 於有關租賃代理就有關建議或商機行事前向管理人提交有關業務計劃以待審批；或
  - 外判獨立於越秀地產集團的第三方租賃代理接管有關工作，以制定及執行有關業務計劃。

租賃代理的母公司越秀地產已向越秀房產基金承諾，促使租賃代理遵照租賃服務協議在此方面的有關規定。

本著建立及保持高水平企業管治的目標，已實施若干政策及程序，以促使越秀房產基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及越秀房產基金所採納並遵循的企業管治政策主要內容概要。

### 認可架構

越秀房產基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的單位信託基金，受房託基金守則的條文監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權進行受規管資產管理業務。管理人現有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房託基金守則第5.4條的規定，獲准成為負責人員；而根據證券及期貨條例第125條的規定，林德良先生及程九洲先生為管理人的執行董事兼負責人員，而關志輝先生亦為負責人員。

信託人為根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，具備資格擔任證券及期貨條例及房託基金守則的認可集體投資計劃信託人。

### 信託人及管理人的職責

根據信託契約，信託人須負責(其中包括)代基金單位持有人安全託管所持越秀房產基金的資產。管理人根據信託契約須履行的職責乃按照信託契約管理越秀房產基金，尤其是確保越秀房產基金的資產在財政及經濟方面得到專業管理，以維護基金單位持有人的利益為依歸。

### 董事會的職能

截至二〇一六年十二月三十一日管理人的董事會(「董事會」)由八名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。

董事會主要監督管理人的日常事務管理及業務營運，並負責管理人的整體管治。董事會的職能基本上與行政管理職能分開，並獨立於行政管理職能。董事會領導並指導管理人的企業策略及方向。日常管理職能及若干監管職能已授予董事會相關委員會，而特別由董事會處理的事務表已獲正式採納。董事會行使管理人的公司細則(「公司細則」)規限下的一般權力，旨在確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人的表現。根據房託基金守則，管理人須按基金單位持有人(管理人須承擔受信責任)的最佳利益行事。

## 董事會主要成員的職責

董事會主要成員的職責如下：

- 主席－負責整體領導董事會及管理人。
- 行政總裁－負責管理人的日常營運及監督管理人的管理團隊，以確保越秀房產基金的營運符合既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事－透過董事會及參與董事委員會監管管理。

## 董事會組成

董事會須按以下原則組成：

- 董事會董事須具備廣泛的商業經驗，包括基金管理及物業行業的專業經驗；及
- 董事會最少二分之一成員(及在任何情況下，不少於三名董事)為獨立非執行董事。

董事會的組成將作定期檢討，以確保董事會融匯恰當的專業知識及經驗。

## 董事會會議

董事會會議一般一年最少召開四次，約每季召開一次。為確保董事有足夠時間考慮提呈各董事會會議討論的事項，會議地點、時間及議程的細節須於會議舉行最少足10日前通知(倘出現特殊情況或大部分董事同意縮短通知期則除外)。

除非在處理有關事務時最少有過半數董事(不包括管理人有權因有關事務而不計算在內者，不論是根據合約或其他原因)出席，否則有關董事會會議或其任何續會均不合法定出席人數的規定。如董事在與管理人訂立或擬訂立與管理人業務關係重大的合約中直接或間接擁有重大權益，該董事須於其代表管理人考慮簽訂合約前在董事會會議上或透過向董事發出一般通知(以較早者為準)說明其權益的性質。

因利益衝突而不得投票的董事不會計入會議所需的法定人數。

董事會審議事項將按過半數票數通過。

管理人於報告年度舉行十二次全體董事會會議，其中沒有以書面決議案形式進行，該等全體董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席次數
<b>主席及非執行董事</b>	
林昭遠先生(於二〇一六年四月一日獲委任)	10
<b>執行董事</b>	
林德良先生	12
程九洲先生(於二〇一六年十月十一日獲委任)	3
<b>非執行董事</b>	
李鋒先生	12
<b>獨立非執行董事</b>	
陳志安先生	12
陳志輝先生	12
張玉堂先生	12
陳曉歐先生(於二〇一六年十月十一日獲委任)	3

## 董事委員會

董事會有權將其職權轉授予其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

董事會旗下的委員會如下：

## 審核委員會

審核委員會成員只可為獨立非執行董事(最少一名必須具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)，由最少三名成員組成。於本報告日期，審核委員會成員為陳志安先生、張玉堂先生及陳志輝先生，陳志輝先生為審核委員會主席。審核委員會負責(其中包括)檢討越秀房產基金財務報表的完整性、準確性及公平性，並審議內外賬目審查的範圍、方法及性質，並負責整體的風險管理。

審核委員會的職責亦包括：

- (1) 委任外聘核數師、審閱其提交的報告，並就補救內部監控所識別的錯誤或不足之處向管理層提供指引。
- (2) 監察既有程序，以確保遵守適用法例、房託基金守則及適用的上市規則。

- (3) 審閱所有財務報表及內部審計報告。
- (4) 檢討及監察既有程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房託基金守則有關越秀房產基金與「關連人士」(定義見房託基金守則)進行交易的規定。

審核委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，審核委員會舉行七次會議，其中沒有以書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇一六年召開會議，旨在考慮及檢討二〇一五年度業績、二〇一六年中期業績、關連人士交易及越秀房產基金的其他內部控制、風險管理及合規事宜。

該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
陳志輝先生(主席)	7
陳志安先生	7
張玉堂先生	7

越秀房產基金外部核數師出席審核委員會會議報告重大審計問題和調查結果。審核委員會於報告年度內亦曾在管理人的管理團隊不在場時與外部核數師舉行二次會議。

## 財務及投資委員會

財務及投資委員會由五名董事組成，包括主席、行政總裁及最少一名獨立非執行董事。於本報告日期，財務及投資委員會成員為林昭遠先生、林德良先生、李鋒先生、陳志安先生及陳志輝先生。林德良先生為財務及投資委員會主席。該委員會負責(其中包括)就管理人及越秀房產基金擬進行的資產收購及出售作出評估及建議、審批財政預算及檢討一切重大開支之實際支出，及檢討管理人及越秀房產基金的季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面的財務職權、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

財務及投資委員會於二〇一六年召開會議，旨在檢討二〇一五年度業績、二〇一六年中期業績、銀行貸款再融資、匯兌及越秀房產基金的資本性改造等。

財務及投資委員於報告年度舉行八次會議，其中沒有以書面決議案形式進行，該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
林德良先生(主席)	8
李鋒先生	8
林昭遠先生	6
陳志安先生	8
陳志輝先生	8

註：程九洲先生及陳曉歐先生於二〇一七年二月十四日經董事會批准獲委任為財務及投資委員會委員。

### 披露委員會

披露委員會由行政總裁及最少一名獨立非執行董事組成，負責(其中包括)審查向基金單位持有人披露日常、緊急及前瞻性資料與公佈及通函的相關事宜。披露委員會亦監管確保遵守相關法例規定(包括與越秀房產基金關連人士交易的相關規定)，亦確保管理人及越秀房產基金向公眾及相關監管機構發佈的資料乃持續準確、清晰完整及流通。

披露委員會的職責亦包括：

- 1 定期審閱公司披露事宜及公佈、財務報告、關連方交易及利益衝突潛在領域的事項，並向董事會提出建議。
- 2 監督遵守適用法律規定及管理人及越秀房產基金向公眾及適用監管機構傳播信息的連續性、準確性、清晰度、完整性及流通性。
- 3 在所有重大非公開信息及所有公眾監管的實體文件在其向公眾傳播或向適用監管機構備案(如適用)前，對該等信息作出審查及批准。

披露委員會成員由董事會在各董事間委任。披露委員會目前由兩名成員組成，即林德良先生及陳志安先生，陳志安先生為披露委員會主席。

披露委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，披露委員會舉行十六次會議，其中十一次為書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇一六年召開會議，旨在考慮及檢討業績公佈、中期及年度報告及越秀房產基金的其他公司披露事宜。

該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
陳志安先生(主席)	16
林德良先生	16

### 薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由管理人指派的一名董事及其他最少三名獨立非執行董事組成。薪酬及提名委員會成員目前為林昭遠先生、陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生，張玉堂先生為薪酬及提名委員會主席。該委員會負責(其中包括)檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件(薪酬及提名委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，以及就人力調配計劃(包括適用於管理人的管理層及董事會的接任人計劃)、薪酬、退休政策及方案提供建議，確保概無董事參與決定其本身的酬金。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式，並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。

薪酬與提名委員會於二〇一六年召開會議，旨在新委任一位執行董事和一位獨立非執行董事及新加一位負責人、檢討越秀房產基金及管理人的管理層及人力調配的表現及檢討董事會及各委員會的架構、規模及組成。

薪酬及提名委員會於報告年度舉行四次會議，其中一次以書面決議案形式進行，該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
張玉堂先生(主席)	4
林昭遠先生	3
陳志安先生	4
陳志輝先生	4

## 獨立董事委員會

獨立董事委員會目前由四名獨立非執行董事組成，即陳志安先生、張玉堂先生、陳志輝先生及陳曉歐先生。

於報告年度內，並無舉行獨立董事委員會。

## 董事的持續專業發展

根據企業管治守則，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新其知識與技能。以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切著重上市公司董事的角色、職能及責任。根據企業管治守則，董事亦應向本公司提供彼等各自的培訓記錄。

於報告年度內，董事曾參加相關的研討會或閱讀會等，其主題與管理及相關法規有關，以及有關上市規則及證券及期貨條例的合規事宜。根據董事的培訓記錄，於二〇一六年一月一日至二〇一六年十二月三十一日期間，各董事接受的培訓概述如下：

董事姓名	閱讀更新經濟、商業、董事職責信息等的刊物及報章	參加培訓／簡報／企業管治／研討會／與董事職務有關的會議
<b>執行董事</b>		
林德良先生	√	√
程九洲先生	√	√
<b>非執行董事</b>		
林昭遠先生	√	√
李鋒先生	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
陳志安先生	√	√
陳志輝先生	√	√
張玉堂先生	√	√
陳曉歐先生	√	√

## 董事的委任及撤換

董事可在獲薪酬及提名委員會推薦後，由董事會提名委任。所有董事均按特定任期委任。四分之一須輪流告退的獨立非執行董事(如有需要，會向上調整至最接近之整數)將從(並包括)首屆股東週年大會起，於每屆股東週年大會退任，每次退任的董事為自其上次獲委任或連任起計任期最長者；如於同日成為董事，除非互相另有協議，否則須以抽籤方式決定退任者。

主席初步任期為期三年，而初步任期屆滿後，可再獲連任。

董事亦可因所有其他董事共同發出撤換通知而遭撤換。即將離職的董事不得在董事會會議上就關於委任其繼任者或其連任的決議案投票。

董事會將根據薪酬及提名委員會的建議，提名任免董事；如果屬獨立非執行董事，其任期將直到下一屆越秀房產基金大會，並可在基金單位持有人大會上合資格重選。退任而重新當選為獨立非執行董事需經基金持有人大會以普通決議案通過。

根據公司細則，董事須在破產、被判犯了可公訴罪行或在未獲董事會特准休假下缺席董事會會議六個月或以上，或未能符合由董事會採納的任何行為守則所載規定標準而董事會議決取消其出任董事的資格等情況下被撤職。

## 風險管理及內部監控

為了維持更有效及有效率的業務經營及持續的業務增長，越秀房產基金於二〇一六年對其風險管理框架進行提升，更體系化地釐定業務的風險及制定治理架構、管理流程及管理內容。

我們的風險管理框架是三道防線的風險管控。第一道防線是一線運營部門及各職能部門。他們具體負責日常管理中的指標監控，並定期將監控結果報送風險管理團隊。第二道防線是風險管理團隊。他們負責制定指標、收集、滙總並分析指標的監測結果和執行情況。第三道防線是內部審計團隊。負責獨立審計，評估風險指標的制定及執行流程的合理性，並定期向董事會匯報。

董事會每季開會一次或以上(如有必要)，以審閱內部審計提交的風險報告和越秀房產基金的主要程序所實施的內部監控屬有效且充分。

並同時審閱越秀房產基金的財務表現，資產的任何風險及檢查負債管理，並會根據越秀房產基金核數師的任何意見(如適用)採取行動。

管理人已委任有經驗且合資格的管理團隊處理管理人與越秀房產基金的日常運作。於評估業務風險時，董事會考慮經濟環境及房地產行業風險。其檢討個別發展項目的管理報告及可行性研究後才批准任何重大交易。

## 利益衝突

管理人已設立以下程序以處理利益衝突：

- 1) 管理人概無管理任何其他房地產投資信託基金或涉及任何其他房地產業務；
- 2) 所有關連方交易均受到監察，並按程序及／或遵守投資信託基金守則的條款進行。
- 3) 董事會至少有二分之一成員由獨立非執行董事組成。
- 4) 獨立非執行董事的委任需由基金持有人大會以普通決議案方式通過。

## 股東大會

除每年舉行的任何其他會議外，越秀房產基金須每年舉行一次股東大會作為其股東週年大會。信託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人(合共持有當時不少於10.0%已發行流通基金單位)以書面要求，管理人亦須召開股東大會。除了股東週年大會的通告須於召開大會最少21日前發出外，其他大會的通告則將於召開大會最少14日前送交基金單位持有人，而通告將列明大會時間及地點及將提呈的決議案。

持有當時不少於10.0%已發行基金單位的兩名或以上基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需的法定人數，惟通過特別決議者則除外。通過特別決議所需的法定人數，須為兩名或以上親身或以委任代表出席且合共持有不少於25.0%已發行基金單位的基金單位持有人。續會的法定人數為親身或以委任代表出席的基金單位持有人數目，不論其持有的基金單位數目。

## 申報及透明性

越秀房產基金將根據香港財務報告準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半個財政年度的財務報表。根據房託基金守則，越秀房產基金的年度業績須於各財政年度結算日後三個月內公佈及其年報及財務報表須於各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。此外，越秀房產基金將於各財政年度結算日及半年度結算日後向基金單位持有人提供有關的營運資料(例如所持物業的出租率和使用率)以及刊發有關財務業績。

根據房託基金守則的規定，管理人將確保及時公佈有關越秀房產基金的重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估越秀房產基金的狀況。

## 分派款項

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派不少於90%的可分派收入總額。管理人的政策旨在於二〇〇六年、二〇〇七年及二〇〇八年各財政年度向基金單位持有人分派越秀房產基金可分派收入總額的100%，而其後各個財政年度則最少為越秀房產基金每年可分派收入總額的90%。根據二〇一二年六月三十日刊發基金單位持有人的發售通函披露管理人擬於截至二〇一二年十二月三十一日至二〇一六年十二月三十一日止財政年度越秀房產基金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。

## 上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房託基金守則所載的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(i) 不受有關優先購買權限制；(ii) 作為增購房地產的代價；及(iii) 在其他情況下發行而不受優先購買權限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准，惟於任何財政年度根據(i)及(ii)發行的基金單位數目，合共不得超過於上一個財政年度結算日已發行基金單位數目的20.0%。

在以下情況，管理人及越秀房產基金可向關連人士發行基金單位或可換股工具，而毋須取得基金單位持有人批准(惟須符合若干條件)：(i) 當關連人士以基金單位持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可換股工具；(ii) 當基金單位發行予管理人以支付管理人薪酬的部分或全部金額；或(iii) 當於十四天內向關連人士配發及增發基金單位或可換股工具時。

## 管理人以及管理人的董事及高級管理人員所持基金單位的權益及買賣

為監察及監督董事及其聯繫人士進行任何基金單位買賣，管理人已採用一套守則，當中載有規管董事及其聯繫人士進行買賣基金單位的規定(「董事買賣基金單位守則」)(相當於上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則)。根據此項守則，有意買賣基金單位的董事須先考慮類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等證券及期貨條例的條文適用於越秀房產基金的證券。此外，在若干情況下，即使並無抵觸證券及期貨條例的規定(如適用)，董事亦不得買賣基金單位。另外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料令自己或他人受惠。管理人須受與董事的披露規定相類似的規定所規管(可作必要的變通)。

知悉任何有關屬於房託基金守則所界定的重要交易或關連人士交易的收購或出售計劃之磋商或協議或任何可影響價格的資料或於當中有利害關係的董事，一旦知悉有關情況或有利益關係，須盡快停止買賣基金單位，直至根據房託基金守則及相關上市規則對有關資料作出適當披露為止。於有關磋商或協議或任何可影響價格的資料中有利害關係的董事，應提醒對此並無利害關係的董事，可能會有可影響價格的資料尚未公佈，以及不得在相若期間買賣越秀房產基金的證券。

由董事及其聯繫人士持有的權益將於越秀房產基金的年報及中期報告中公佈。為方便公佈有關資料，管理人已採納一套載有規管董事披露權益規定的守則。管理人須遵照董事所遵照的相同買賣規定(可作必要的變通)。

上述守則的適用範圍可按董事會的決定，擴大至管理人或越秀房產基金的高級行政人員、高級職員及其他僱員。

管理人亦已採納監察董事、管理人行政總裁及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於(其中包括)管理人、董事及管理人行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

根據信託契約，持有5.0%或以上已發行基金單位之基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、信託人及管理人其於越秀房產基金之權益。管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士之名義下記錄所獲通知之詳情及記錄之日期。公眾可於上述單位持有人名冊可供查閱的時間內免費查閱上述登記名冊。此外，管理人的網站載有有關越秀房產基金的所有重要資料。管理人須確保即時於其網站上張貼所接獲的全部披露通知。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須獲基金單位持有人以特別決議案特別事先批准。該等事項包括撤換信託人、撤換管理人及批准越秀房產基金終止運作。

### 確認遵守規管董事買賣基金單位的守則

已向全體董事及管理人作出特別諮詢，而彼等均確認，彼等已遵守有關規管董事買賣基金單位守則中規定的準則。

### 公眾持股量

根據於本報告日期所獲的公開資料，管理人匯報，有25%以上的基金單位由公眾人士持有，符合上市規則及房託基金守則的規定。

### 遵守合規守則

管理人已遵守合規守則的條文。

### 核數師

越秀房產基金的賬目已由羅兵咸永道會計師事務所核數，而羅兵咸永道會計師事務所已獲重新委任，以就截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度進行核數。

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房產基金集團及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

## 管理人及主要持有人集團

下文載述涉及越秀房產基金及其關連人士的關連人士交易數據：

## 租賃交易

城建大廈、越秀新都會、財富廣場、國金中心及越秀大廈的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
<b>城建大廈</b>									
廣州怡城物業管理有限公司 (「怡城物業」)	1層 <sup>(1)</sup>	管理人的 聯營公司	97.00	二〇一三年五月一日	485	5	0	3	11,965
怡城物業	19層	管理人的 聯營公司	1,844.34	二〇一三年一月三十日	217,632	118	122	5.33	2,459,301
廣州城建開發興業房地產中介 有限公司(「興業地產」)	27、28層	管理人的 聯營公司	3,688.68	二〇一二年十二月十六日	461,085	125	121	5.04	5,240,737
金鷹基金管理有限公司 (「金鷹基金」) <sup>(2)</sup>	22層	管理人的 聯營公司	1,844.34	二〇一六年一月一日	221,321	120	0	0.25	663,963
金鷹基金 <sup>(2)</sup>	23層	管理人的 聯營公司	1,844.34	二〇一六年一月一日	171,345	120	0	0.07	171,345
小計：									<b>8,547,311</b>

<sup>(1)</sup> 於二〇一六年五月一日，怡城物業與福達公司訂立一份租約，以更新城建大廈第102、103F單元租約，由二〇一六年五月一日續約三年，每平方米租金調整為人民幣13.5元/平方米/月。

<sup>(2)</sup> 廣州友誼集團股份有限公司成為持有廣州越秀金融控股集團有限公司(「越秀金控」)100%股權的唯一股東。自二〇一六年五月一日起，越秀金控及其子公司不再是越秀房產基金的關聯公司。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
<b>越秀新都會</b>									
廣州白馬服裝市場有限公司	地庫二、 三層	管理人的 聯營公司	7,621.03	二〇一六年一月一日	108,334	14	0	3	1,262,970
小計：									<b>1,262,970</b>
租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
<b>財富廣場</b>									
廣州越秀小額貸款有限公司 <sup>(1)</sup>	裙樓303	管理人的 聯營公司	501.05	二〇一三年四月一日	55,116	110	61	4	220,034
小計：									<b>220,034</b>

<sup>(1)</sup> 廣州友誼集團股份有限公司成為持有越秀金控 100% 股權的唯一股東。自二〇一六年五月一日起，越秀金控及其子公司不再是越秀房產基金的關聯公司。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
<b>國金中心</b>									
廣州越秀企業集團有限公司	0601-A	管理人的聯營公司	1,224.74	二〇一六年一月一日	264,544	216	0	3	3,009,613
廣州宏城發展有限公司	0601-G、H	管理人的聯營公司	877.03	二〇一六年一月一日	189,438	216	0	3	2,155,165
廣州市宏錦房地產開發有限公司	1501、1601	管理人的聯營公司	6,297.82	二〇一六年一月一日	1,580,753	251	0	3	17,967,822
城建開發	5801-B、02、 03、04A	管理人的聯營公司	1,196.58	二〇一五年一月一日	324,154	271	0	1.42	1,661,116
廣州東耀房地產開發有限公司	5801-B、02、 03、04A	管理人的聯營公司	1,196.58	二〇一六年六月一日	324,148	271	0	3	2,226,747
廣州越秀企業集團有限公司	5801-A <sup>(9)</sup>	管理人的聯營公司	512.64	二〇一五年一月一日	138,868	271	0	1.42	1,665,611
廣州越秀企業集團有限公司	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一六年一月一日	2,375,792	365	0	3	26,908,745
城建開發	0440-E	管理人的聯營公司	859.98	二〇一六年一月一日	157,720	183	0	1	1,832,557
城建開發	0440-F	管理人的聯營公司	267.18	二〇一六年一月一日	49,001	183	0	1	588,012
廣州越秀企業集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	384.07	二〇一六年一月一日	70,438	183	0	1	818,423
廣州廣證恒生證券研究所有限公司 (「廣證」) <sup>(9)</sup>	6301-C	管理人的聯營公司	811.63	二〇一六年一月一日	282,447	348	0	3	1,093,541
城建開發	1401	管理人的聯營公司	3,071.42	二〇一六年一月一日	770,926	251	0	3	8,659,316
廣州市祥港房地產開發有限公司	1101 <sup>(9)</sup>	管理人的聯營公司	2,991.38	二〇一六年一月一日	750,836	251	0	3	8,080,417
廣州德橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇一五年一月一日	50,426	251	0	3	603,329
廣州越秀資產管理有限公司 (「越秀資產管理」)	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇一五年一月一日	10,123	216	0	3	121,138

## 關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
越秀資產管理	0601-D <sup>(9)</sup>	管理人的聯營公司	138.72	二〇一三年九月一日	27,605	199	0	3	337,678
越秀資產管理	0440-D	管理人的聯營公司	171.16	二〇一六年一月一日	31,391	183	0	1	364,732
廣州越聯信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇一五年一月一日	66,953	251	0	3	801,058
廣州越通公路運營管理有限公司	1701-B	管理人的聯營公司	261.29	二〇一五年一月一日	65,555	251	0	3	784,335
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	152.38	二〇一六年一月一日	27,946	183	0	1	324,706
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司(「越秀產業基金」) <sup>(10)</sup>	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一六年一月一日	242,410	348	0	1	938,530
越秀產業基金 <sup>(10)</sup>	0440-C	管理人的聯營公司	73.06	二〇一六年一月一日	13,399	183	0	1	53,157
越秀金控 <sup>(1)</sup>	0601-B	管理人的聯營公司	227.87	二〇一六年一月一日	49,220	216	0	3	191,395
越秀金控 <sup>(1)</sup>	6301-B	管理人的聯營公司	930.54	二〇一六年一月一日	323,828	348	0	3	1,253,754
越秀金控 <sup>(1)</sup>	0440-B	管理人的聯營公司	233.78	二〇一六年一月一日	42,875	183	0	1	170,095
廣州越秀融資租賃有限公司 (「廣州越秀融資租賃」) <sup>(1)</sup>	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇一三年六月一日	275,434	320	0	3	1,141,476
廣州越秀融資租賃 <sup>(1)</sup>	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一六年一月一日	137,643	258	0	0.58	547,341
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	0601-C	管理人的聯營公司	248.05	二〇一六年一月一日	53,579	216	0	3	208,346
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	1901、2001	管理人的聯營公司	6,399.43	二〇一六年一月一日	1,715,047	268	0	3	6,643,985
越秀資產管理	5804-B <sup>(9)</sup>	管理人的聯營公司	242.29	二〇一五年一月一日	65,637	271	0	1.42	787,240
越秀(中國)交通基建投資有限公司	5804-C、 05-A <sup>(9)</sup>	管理人的聯營公司	398.75	二〇一五年一月一日	108,020	271	0	1.42	1,295,584
越秀金控 <sup>(1)</sup>	5805-B、06-A	管理人的聯營公司	507.40	二〇一五年一月一日	137,464	271	0	1.42	566,232

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	5806-B	管理人的聯營公司	213.70	二〇一五年一月一日	57,854	271	0	1.42	238,310
廣州越秀融資租賃 <sup>(1)</sup>	5806-C	管理人的聯營公司	133.50	二〇一五年一月一日	36,194	271	0	1.42	149,089
廣州造紙集團有限公司	5806-D <sup>(3)</sup>	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	277,779
廣州建材企業集團有限公司	5806-E、 07-A <sup>(3)</sup>	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	277,779
廣州鈦白粉廠	5807-B <sup>(3)</sup>	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	277,779
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	401-B <sup>(2)</sup>	管理人的聯營公司	1,422.14	二〇一五年二月二十七 日	220,432	155	0	1	781,656
創興銀行有限公司廣州天河支行 (「創興銀行」) <sup>(6)</sup>	4605	管理人的聯營公司	558.36	二〇一五年三月三十日	138,473	248	0	1	393,783
越秀資產管理	4001、02、 03、05、06	管理人的聯營公司	2,882.42	二〇一五年五月一日	706,193	245	0	3	7,646,156
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	706-707	管理人的聯營公司	474.16	二〇一五年四月十五日	76,814	162	0	3	293,421
越秀金控 <sup>(1)</sup>	4706-A	管理人的聯營公司	300.00	二〇一五年五月十二日	73,500	245	0	0.64	292,274
廣州越秀融資租賃 <sup>(1)</sup>	4706-B	管理人的聯營公司	246.91	二〇一五年五月十二日	60,493	245	0	0.64	240,552
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	501	管理人的聯營公司	2,868.01	二〇一五年六月二十日	458,882	160	0	3	1,702,324
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	0440-G	管理人的聯營公司	392.42	二〇一六年一月一日	71,970	183	0	1	285,520
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0601-F	管理人的聯營公司	126.99	二〇一五年一月一日	27,458	216	0	3	328,570
越秀(中國)交通基建投資有限公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,585.09	二〇一五年一月一日	397,683	251	0	3	4,758,111
廣州證券股份有限公司 <sup>(1)</sup>	1001-1006 <sup>(3)</sup>	管理人的聯營公司	1,486.34	二〇一六年一月一日	267,541	180	0	3	992,441
廣州期貨股份有限公司 <sup>(1)</sup>	1007-1012 <sup>(3)</sup>	管理人的聯營公司	1,486.52	二〇一六年一月一日	267,574	180	0	3	992,563
北京仲量聯行物業管理服務 有限公司廣州分公司	2403	管理人的聯營公司	534.80	二〇一三年一月十六日	112,308	210	0	3.67	885,809

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
廣州越秀融資租賃 <sup>(1)</sup>	0440-I	管理人的聯營公司	135.68	二〇一六年一月一日	24,884	183	0	1	98,720
廣証 <sup>(1)</sup>	0440-J	管理人的聯營公司	29.22	二〇一六年一月一日	5,359	183	0	1	21,260
廣州越秀城建仲量聯行物業 服務有限公司(「越秀仲量」)	停車場 <sup>(7)</sup>	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇一五年七月一日	1,240,833	17	0	1	14,612,541
創興銀行 <sup>(6)</sup>	裙樓103、 203	管理人的聯營公司	631.28	二〇一五年一月一日	233,068	369	0	2.5	2,521,935
越秀(中國)交通基建投資有限公司	1701-E	管理人的聯營公司	855.96	二〇一六年三月一日	196,871	230	0	1.83	1,776,316
越秀金控 <sup>(1)</sup>	3406 <sup>(4)</sup>	管理人的聯營公司	273.00	二〇一五年十月一日	66,885	245	0	0.5	265,527
越秀金控 <sup>(1)</sup>	3601	管理人的聯營公司	283.16	二〇一六年一月一日	71,356	252	0	0.33	285,424

小計： 134,196,835

<sup>(1)</sup> 廣州友誼集團股份有限公司成為持有越秀金控100%股權的唯一股東。自二〇一六年五月一日起，越秀金控及其子公司不再是越秀房產基金的關聯公司。

<sup>(2)</sup> 於二〇一六年三月一日，廣州證券股份有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第401-B單元租約，由二〇一六年三月一日續約兩個月，租金單價不變。

<sup>(3)</sup> 經協商，第1001-1006、1007-1012單元的租戶由二〇一六年一月一日起從城建開發轉至廣州證券股份有限公司和廣州期貨股份有限公司，每平方米租金調整為人民幣180元/月。

<sup>(4)</sup> 於二〇一六年四月一日，越秀金控與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3406單元租約，由二〇一六年四月一日續約一年，租金單價不變。

<sup>(5)</sup> 於二〇一六年六月一日，廣州越秀企業集團有限公司，越秀資產管理，越秀(中國)交通基建投資有限公司，廣州造紙集團有限公司，廣州建材，廣州鈦白粉廠各與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5801-A, 5804-B, 5804-C、05-A, 5806-D, 5806-E、07-A, 5807-B單元租約，由二〇一六年六月一日續約三年，租金單價不變。

<sup>(6)</sup> 創興銀行有限公司廣州支行於二〇一六年五月一日開始改名為創興銀行有限公司廣州天河支行。

<sup>(7)</sup> 於二〇一六年七月一日，廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心停車場租約，由二〇一六年七月一日續約一年，租金單價不變。

<sup>(8)</sup> 於二〇一六年九月一日，越秀資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心601-D單元租約，由二〇一六年九月一日續約三年，租金單價不變。

<sup>(9)</sup> 於二〇一六年九月三十日，廣州市祥港房地產開發有限公司與國金公司訂立一份租約，以終止1101單元租約。

<sup>(10)</sup> 廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司於二〇一五年十二月二十三日開始改名為廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一六年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
<b>越秀大廈</b>									
創興銀行有限公司上海代表處	1807	管理人的聯營公司	142.05	二〇一六年六月一日	43,207	304	0	1.92	304,242
廣州怡城物業管理有限公司 上海分公司(「怡城上海」)	停車場	管理人的聯營公司	13,502.58	二〇一五年九月一日	150,000	11	0	2.33	1,744,672
小計：									<b>2,048,914</b>
合計：									<b>146,276,064</b>

## 物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一六年 報告年度 已付/應付款項 (人民幣元)
廣州白馬商業經營管理有限 公司(「白馬商管」) <sup>(1)</sup> <sup>(5)</sup>	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一四年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城物業 <sup>(2)</sup>	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一四年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城物業 <sup>(3)</sup>	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一三年七月十九日	物業管理協議	不適用
怡城物業	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇五年十二月七日	物業管理協議	不適用
怡城物業 <sup>(4)</sup>	管理人的聯營公司	越秀新都會	二〇一四年一月一日	物業管理協議	不適用
越秀仲量	管理人的聯營公司	國金中心	二〇〇九年九月一日	物業管理協議	不適用
怡城上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一五年九月一日	物業管理協議	不適用

<sup>(1)</sup> 廣州白馬物業管理有限公司於二〇一六年三月二十九日開始改名為廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)。

<sup>(2)</sup> 怡城物業與財富廣場業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇一七年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

<sup>(3)</sup> 怡城物業與城建大廈業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇一六年七月十九日續約三年，協議其他條款不變。

<sup>(4)</sup> 怡城物業與越秀新都會業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇一七年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

<sup>(5)</sup> 白馬商管與柏達投資有限公司及廣州白馬服裝市場有限公司訂立一份物業管理協議，自二〇一七年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

## 租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一六年 報告年度 已付／應付款項 (人民幣元)
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	12,035,000
怡城物業	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	2,755,000
怡城物業	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	2,510,000
怡城物業	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	2,576,000
怡城物業	管理人的聯營公司	越秀新都會財富 廣場1701室	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	2,614,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一六年一月一日	租賃服務協議	14,415,000
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一五年九月一日	租賃服務協議	4,072,000

## 商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一六年 報告年度 已付／應付款項	許可證期限
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6)	—	二〇〇七年一月一日至 二〇一六年十一月二十七日 和二〇一七年一月三十日 <sup>(1)</sup>
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」) <sup>(2)</sup>	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止條款所限)

<sup>(1)</sup> 白馬商管商標許可證期限續期至二〇二六年十一月二十七日、二〇二六年十二月六日、二〇二六年十二月十三日、二〇二七年一月十三日和二〇二七年一月二十日。

<sup>(2)</sup> 商標權由越秀企業(集團)有限公司讓渡給廣州越秀集團有限公司。

## 工程結算代理協議

下表載列期內越秀房產基金向關連人士預付代理結算的工程款，就預付工程結算款餘額收取利息的資料：

工程結算代理方	與越秀房產 基金的關係	協議日期	於二〇一六年 報告年度預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一六年 報告年度 已收/應收款項 (人民幣元)
城建開發	管理人的 聯營公司	二〇一二年 五月四日	131,351,000	工程結算款 餘額利息	15,798,000

## 一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇一六年 報告年度 已付/ 應付費用金額	二〇一六年 報告年度 已付/ 應付利息金額 (人民幣元)
創興銀行	貸款 <sup>(1)</sup>	管理人的 聯營公司	二〇一六年 十一月	400,000,000元	—	2,812,000元

(1) 創興銀行是其中之一貸款銀行

## 創辦股東擔保

國金公司原有人民幣45億元銀團開發貸款由其創辦股東城建開發、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分別按75%、24%及1%的比例提供連帶責任擔保，有效期至現有銀團開發貸款悉數償還後兩年。

於二〇一六年十一月已全數償還該銀團開發貸款。

## 豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一四年十二月十一日就本集團與因涉及管理人而與越秀房產基金有關的人士之間的越秀房產基金現有租賃交易、現有物業管理安排及現有物業的租賃服務協議，連同新租賃交易、新物業管理安排及新租賃服務協議，授出免除嚴格遵守房託基金守則第8章披露及批准規定的豁免，惟仍須遵守該等交易可達致的金額等年度限制、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)的年度審閱及其他條款及條件豁免。有關豁免及其詳細條款及條件的詳情已於二〇一四年十一月二十五日向基金單位持有人刊發通函。

## 滙豐集團\*

(\*附註：「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其附屬公司，除另有說明外，不包括信託人及其專有附屬公司(即信託人的附屬公司，但不包括其以越秀房產基金信託人身份所成立的該等附屬公司)。

## 企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一六年報告年度 已付／應付費用金額	二〇一六年報告年度 已付／應付利息金額
貸款 <sup>(1)(2)</sup>	二〇一三年十二月十三日	276,315,789 港元	—	人民幣 6,007,000 元

<sup>(1)</sup> 滙豐為其中一間貸款銀行。

<sup>(2)</sup> 該貸款已於二〇一六年十一月十四日償還。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰及金都發展有限公司(「金都」)、聯華投資國際有限公司(「聯華」)、遠豪集團有限公司(「遠豪」)、德宏投資有限公司(「德宏」)、生輝集團有限公司(「生輝」)、Yuexiu REIT MTN Company Limited 就於二〇一六年報告年度的存款按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

## 豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇〇五年十二月八日就上述與信託人的關連人士進行的交易授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房產基金就企業融資服務應付費用的特定上限、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱及其他條款及條件。有關豁免及其條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

## 審核委員會及獨立非執行董事的確認

管理人的獨立非執行董事及審核委員會確認，彼等已審閱所有有關關連人士交易的條款，包括與管理人集團及滙豐集團進行的該等關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

- (a) 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(於有可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
- (c) 符合有關協議及管理人內部程序(如有)，並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

### 管理人及信託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇一六年報告年度，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其它關連交易(上文所披露者則除外)。

### 管理人的費用

於二〇一六年報告年度，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣 129,907,000 元，其中 85% 以新發行的基金單位支付，15% 以現金支付。

### 信託人的費用

於二〇一六年報告年度，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為人民幣 9,186,000 元。

### 主要估值師的費用

於二〇一六年報告年度，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額約為人民幣 1,000,000 元。

## 管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房產基金的關連人士須披露其基金單位的權益。此外，證券及期貨條例第XV部的條文視信託契約視為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

管理人董事及行政總裁根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇一六年 一月一日		於二〇一六年 十二月三十一日		所持權益 變動百分比
		於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	
林昭遠先生	個人	240	0.000008%	240	0.000008%	—
林德良先生	—	無	—	無	—	—
程九洲先生	個人	480	0.000017%	480	0.000016%	(0.000001%)
李鋒先生	個人	1,825	0.000065%	1,825	0.000062%	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—
張玉堂先生	—	無	—	無	—	—
陳曉歐先生	—	無	—	無	—	—

## 主要持有人所持權益

擁有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益的人士如下：

於基金單位的好倉：

重大基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇一六年一月一日		於二〇一六年十二月三十一日		權益變動 百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
廣州越秀集團有限公司 (「廣州越秀集團」) <sup>(1)</sup>	視為擁有權益	1,792,064,948 <sup>(3)</sup>	63.35% <sup>(4)</sup>	1,820,079,058 <sup>(3)</sup>	62.29%	(1.06%)
	總權益	1,792,064,948 <sup>(3)</sup>	63.35% <sup>(4)</sup>	1,820,079,058 <sup>(3)</sup>	62.29%	(1.06%)
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益	27,320	—	27,320	—	—
	視為擁有權益	1,792,037,628 <sup>(3)</sup>	63.35% <sup>(4)</sup>	1,820,051,738 <sup>(3)</sup>	62.29%	(1.06%)
	總權益	1,792,064,948 <sup>(3)</sup>	63.35% <sup>(4)</sup>	1,820,079,058 <sup>(3)</sup>	62.29%	(1.06%)
越秀地產 <sup>(2)(5)</sup>	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,782,803,363 <sup>(3)</sup>	63.02% <sup>(4)</sup>	1,810,817,473 <sup>(3)</sup>	61.98%	(1.04%)
	總權益	1,782,803,363 <sup>(3)</sup>	63.02% <sup>(4)</sup>	1,810,817,473 <sup>(3)</sup>	61.98%	(1.04%)
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,697,125,730 <sup>(3)</sup>	59.99% <sup>(4)</sup>	1,697,125,730 <sup>(3)</sup>	58.09%	(1.90%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 <sup>(3)</sup>	59.99% <sup>(4)</sup>	1,697,125,730 <sup>(3)</sup>	58.09%	(1.90%)

(1) 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
越秀	廣州越秀集團	100.00	是	27,320	—
	廣州越秀集團	100.00	否	1,820,051,738 <sup>(3)</sup>	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,818,752,508 <sup>(3)</sup>	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,810,817,473 <sup>(3)</sup>	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,810,817,473 <sup>(3)</sup>	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,697,125,730 <sup>(3)</sup>	—
Sun Peak Enterprises Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,414,207	—
Novena Pacific Limited	Sun Peak Enterprises Ltd.	100.00	是	1,414,207	—
Shine Wah Worldwide Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	395,122	—
Morrison Pacific Limited	Shine Wah Worldwide Limited	100.00	是	395,122	—
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development Co., Ltd.	100.00	是	339,342	—
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	88,082	—
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.00	是	88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,299,230	—
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」) <sup>(5)</sup>	越秀地產	100.00	是	113,691,743	—

(2) 視為擁有 1,810,817,473 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。

(3) 該基金單位數目包含 668,401,494 個遞延基金單位，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，發行價每個基金單位 4.00 港元。有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函及二〇一二年九月二十七日的公佈。

(4) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀集團及越秀的概約權益約為 39.42%。而越秀地產、越龍及越秀國際投資佔越秀房產基金的概約權益約為 39.1%。

(5) 二〇一七年三月十四日，越秀地產將越秀國際投資持有的基金單位全部配售給獨立第三方。

### 管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇一六年 一月一日		於二〇一六年 十二月三十一日		所持權益 變動百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
廖寧君先生	個人	1,250	0.000044%	1,250	0.000043%	(0.000001%)
陳慧青女士	個人 <sup>(1)</sup>	510	0.000018%	510	0.000017%	(0.000001%)
區海晶女士	個人	1,000	0.000035%	1,000	0.000034%	(0.000001%)
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%	225	0.000008%	—

<sup>(1)</sup> 其中255個基金單位為其配偶所持有

### 其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一六年 一月一日		於二〇一六年 十二月三十一日		所持權益 變動百分比
		於基金單位 的權益	概約權益 百分比	於基金單位 的權益	概約權益 百分比	
信託人	視為擁有權益 <sup>(1)</sup>	283,900	0.01%	27,762,950	0.95%	0.94%

<sup>(1)</sup> 於二〇一六年十二月三十一日，信託人(定義見房託基金守則)的聯營公司於該等基金單位擁有實益權益。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士，包括威格斯，於二〇一六年十二月三十一日持有任何基金單位。

管理人一直重視投資者關係工作，致力於不斷提升有效溝通的品質和水準，以加強並維護與投資者之間資訊溝通，及加深廣大投資者對越秀房產基金的瞭解，樹立越秀房產基金良好的市場形象。

## 與基金單位持有人及投資者溝通活動

二〇一六年，隨著廣州國際金融中心步入穩定成熟期，以及收購上海越秀大廈後的經營提升，資本市場對越秀房產基金的關注度持續提升。同時我們亦大力加強了投資者關係工作，充分利用各種與投資者溝通的方式，如中期及全年業績公佈分析員推介會和記者會、週年基金持有人大會、路演推介活動、投資銀行舉辦的投資者研討會、電話會議、投資者及媒體項目實地考察等，持續更新網站內容等，增進廣大投資者對越秀房產基金的瞭解。全年管理人和投資者關係工作團隊共出席投資銀行舉辦的大型投資研討會 10 場共 35 次會議，業績路演共 32 次會議，項目實地考察 9 次。

## 2016 年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
二月	香港	舉行 2015 年年度業績公佈分析員推介會和記者會
	香港	參與摩根士丹利組織的 2015 年年度業績路演
三月	新加坡	參加星展銀行組織的 2015 年年度業績路演
	日本	參與大和資本組織的 2016 年東京投資研討會
	香港	參與摩根士丹利組織的投資者研討會
四月	香港	參加滙豐銀行組織的第 6 屆大中華區研討會
	香港	參加麥格理組織的大中華區研討會
六月	香港	參與花旗銀行組織的亞太金融及房地產峰會
八月	香港	舉行 2016 年中期業績發佈分析員推介會及記者會
	香港	參加摩根士丹利組織的 2016 年中期業績路演
	香港	參加星展銀行組織的 2016 年中期業績路演
	新加坡	參加星展銀行組織的 2016 年中期業績路演
九月	香港	參加大和資本組織的房地產投資信託基金日研討會
	新加坡	參加星展銀行組織的投資者研討會
十一月	北京	參加美銀美林組織的 2016 年中國投資研討會
	澳門	參加花旗銀行組織的第 11 屆中國投資者研討會
	新加坡	參加摩根士丹利組織的第十五屆亞洲峰會

## 研究覆蓋

隨著越秀房產基金業務的持續穩定增長，尤其是廣州國際金融中心注入後，和上海越秀大廈的成功收購，二〇一六年，越秀房產基金受資本市場的關注度不斷提升，多家證券機構均於年內多次發表了對越秀房產基金的研究報告。覆蓋研究的證券機構數量有11家(包括摩根士坦利、中銀國際、花旗銀行、摩根大通、麥格理銀行、大和資本、廣發証券、瑞士信貸、興業證券、東方證券及中州國際)，研究報告的評級大部分為「買入」，表明了分析師們看好越秀房產基金未來的發展前景。

## 榮獲獎項

越秀房產基金是第一家在香港上市並擁有國內物業的房地產投資信託基金。2016年，越秀房產基金及管理人憑藉著優秀的企業管治、良好的發展前景和專業的投資者關係工作，獲頒多項大獎(詳見下表)。同時，基金被新納入「恒生綜合大中型股指數」、「恒生綜合高股息指數」、「恒生綜合低波幅指數」，該等殊榮顯示了香港及亞太資本市場對基金的肯定和認可，有利於越秀房產基金品牌美譽度的提升。

頒獎機構	地點	所獲獎項
《經濟一周》	香港	香港傑出企業2016
《彭博商業週刊》	香港	2016年度上市企業
《財資》	香港	2016年度最佳公司治理金獎
《華富財經》	香港	傑出物業運營策略獎
《時代財智》	新加坡	亞洲最具潛力產業信託
《觀點地產》	中國內地	2016年度中國商業地產資產管理大獎
《2016金磚論壇》	中國內地	最具商業運營模式創新資產管理機構獎

## 納入恒生指數

恒生綜合指數－地產建築業  
恒生綜合大中型股指數  
恒生綜合中型股指數  
恒生可持續發展企業基準指數  
恒生高股息率指數

恒生綜合大中型股指數  
恒生綜合中小型股指數  
恒生房地產基金指數  
恒生環球綜合指數  
恒生低波幅指數

## 展望

管理人將繼續提升投資者關係工作的力度，不斷加強與投資者的溝通與聯繫，提升透明度，努力提升覆蓋基金的投行數量，以實現管理人與投資者之間的有效雙向互動溝通。

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」

香港灣仔駱克道 160 號越秀大廈 24 樓

及

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
作為「越秀房地產投資信託基金」的「信託人」

香港九龍深旺道 1 號滙豐中心第二及三座 17 樓



威格斯資產評估顧問有限公司  
產業測量部

直綫電話：+852 2342-2000

傳真：+852 2840-0614

電郵：gp@vigers.com

網站：www.vigers.com

香港九龍觀塘道 398 號  
嘉域大廈 10 樓

二〇一七年二月十四日

我們的編號：DC/FW/SN/VC/VA25892-2016

敬啟者，

**有關：越秀房地產投資信託基金在中華人民共和國持有的多項物業的估值**

我們謹提述「越秀房地產投資信託基金」(「越秀房產基金」)(「該客戶」)的**管理人及信託人**近期共同向我們發出按**市場價值**為基準評估位於中華人民共和國(「中國」)內於二〇一六年十二月三十一日(「估值日」)按目前狀態及狀況下的多項物業(「標的物業」)在不附帶產權負擔物業權益的聯合指示，以作**會計用途**。我們確認，我們已查驗標的物業、作出相關查詢及調查以及獲得我們認為就提供我們於估值日有關標的物業的估值意見而言屬必要的進一步資料。

受「皇家特許測量師學會」(「RICS」)監管，「威格斯資產評估顧問有限公司」(「威格斯」或「我們」)謹此確認，概無與標的物業或委託是次工作的該客戶有重大關連或涉及其中。除另有指明外，威格斯可勝任是項估值工作，毋須就該工作任何方面向他人尋求重大幫助。

## 估值基準

我們的估值是我們對有關標的物業的市場價值的意見，市場價值意指「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易中易手的估計金額」。我們的估值是根據「香港測量師學會」(「HKIS」)發佈的「香港測量師學會物業估值準則(2012年版)」，RICS發佈的「皇家特許測量師學會估值－專業準則(2014年1月)」以及「證券及期貨事務監察委員會」(「證監會」)發佈的「房地產投資信託基金守則(2014年8月第五版)」(「房託守則」)編製。

## 估值方法

在我們估值過程中，我們已採用收益法用收益資本化法及／或貼現現金流量分析達致我們對標的物業價值的意見；我們已採用市場法，通過對本地可資比較物業最近的交易及／或種類進行分析並與標的物業進行比對(倘可用且適用)，對我們的估值結果進行核對。誠如「國際評估準則委員會」(IVSC)公佈的「國際估值準則2017」所定義，收益法乃「通過將未來現金流轉為單一的資本現值提供指示性價值」，而市場法則「通過將標的資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較提供指示性價值」。對標的物業進行估值時同時採用收益法及市場法，但由於標的物業主要用於產生收益(尤其與以房地產投資信託基金(「房產基金」)為基礎的買家有關)，故優先採用收益法。經考慮標的物業的潛在法律容許性及財務容許性，標的現有用途的存續被視作最高及最佳用途，故並無考慮其他用途或發展選擇，亦無考慮標的物業的任何重新發展潛力。

### 收益資本化法

在對標的物業的寫字樓、零售、商業及停車場部分(受現有租期規限)(即不包括酒店及服務式公寓部分)進行估值時，我們首先採納收益資本化法，收益資本化法透過資本化截至估值日經過的現有租期的淨租金收入按市值基準對標的物業的有關部分進行估值(「長期價值」)，並加上經計及於租期屆滿時按完全租賃基準以現值計的當前市場租金的復歸權益(「復歸價值」)。

### 貼現現金流量分析

我們估值當中所採用的貼現現金流量分析乃基於有關標的物業預期收益及開支的明確假設的財務模型技術，此乃收益估值法中的一種常用估值方法。我們對標的物業的貼現現金流量分析乃基於對歷史數據的分析及對影響供需、收益、開支的未來市況及潛在風險的假設。該等假設確定標的物業的盈利能力，從而預測其收益及開支模式，藉此確定一名合理高效的擁有人或營運商在10年的投資期限內每年可獲得的公平可持續的淨物業收入；其後可收取的預期營業收入淨額會按適當的終端資本化率予以資本化，並作出調整以反映投資期滿後直至各土地使用權期限結束止的資本價值。我們的貼現現金流量分析中所採用的貼現率理論上反映可適當地補償投資者所承擔風險的回報率。在貼現現金流量分析中，我們採用名義現金流量(包括對通脹的預測)，故所採用貼現率已考慮通脹率。

### 輔助方法－比較估值法

作為我們進行收益法的輔助估值方法，我們亦考慮採用比較法估值，據此，根據當地可資比較物業的實際銷售交易及／或種類(倘可用且適用)作出比較。我們已對性質、地點等相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡標的物業各方面的利弊，以達致公平價值比較。

## 估值方法

於達致標的物業(不包括廣州國際金融中心的酒店及服務式公寓部分)的市值時，我們已採用收益資本化法及貼現現金流量分析產生的價值的同量加權；而廣州國際金融中心的酒店及服務式公寓部分的市值乃由貼現現金流量分析估值。

## 業權調查

我們對於本報告所載有關標的物業的法定業權的任何法律事宜概不負責。我們尚未獲合資格法律顧問編製的有關中國法律的適當法律意見。估值時，我們假設標的物業擁有人持有有效的標的物業業權，且標的物業可於現行市場自由出售。我們已獲提供一套相關文件副本，惟我們尚未調查文件正本以釐定所有權或核實可能並無出現在交付予我們的副本的任何修訂。

於估值過程中，我們已假設，擁有人於所授出的各未到期整個土地使用權期限內擁有使用及轉讓標的物業的自由且不受干擾的權利，惟除另行註明或指明外均須支付常規土地使用費。除非本報告中指明、界定及考慮不一致性，我們已假設所有適用分區制、用途、法規及限制已獲遵守。我們已進一步假設土地的利用及改善處於標的物業擁有人持有或允許佔有的標的物業範圍內。除本報告另有指明外，並無計及任何侵佔。

## 估值考慮因素

於估值過程中，我們在相當程度上依賴獲提供的資料，我們已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、佔用情況、地盤及樓面面積等所有其他相關事宜的意見。除另有指明外，並無進行現場測量。我們獲提供的所有資料及文件作參考用途，故所有尺寸、計量及面積均為概約。除另有指明外，樓面面積計量乃根據HKIS頒佈的「量度作業守則(一九九九年三月第1版)」及「量度作業守則補充」作出。

位於廣州的標的物業的實地視察乃由吳卓謙先生 BSc(Hons) 於二〇一六年十二月五日及二〇一六年十二月六日進行，而位於上海的標的物業的實地視察則由陳德誠先生 BSc(Hons) 於二〇一六年十二月十七日進行，惟我們尚未進行任何結構調查或檢測任何樓宇服務，亦未檢查結構的木工工藝或其他被遮蓋、未暴露在外或我們無法接近的部分。因此，我們無法報告標的物業的有關部分是否並無腐爛、侵染或任何結構或非結構瑕疵。

## 市場評論

### 廣州

#### 概覽

儘管二〇一六年初全球形勢不明朗及經濟下滑，廣州作為中國最大城市之一，於二〇一六年經濟迅猛增長。於二〇一六年前三個季度，廣州的本地生產總值(「GDP」)估計按年同比(「按年同比」)增長8.1%，高於全國6.7%的增長率，達到估計值人民幣14,037.8億元。於二〇一六年前三個季度，第三產業按年同比增長8.9%，同期為該市貢獻67.77% GDP，按年同比增長1.64個百分點。固定資產投資按年同比增長13.1%，較二〇一五年增長2個百分點。市內的通脹率於二〇一六年為3.3%，較二〇一五年增長1.1個百分點。

### 寫字樓

廣州的主要寫字樓區域包括珠江新城、天河北體育中心、越秀區以及琶洲的新區。於二〇一六年，廣州寫字樓市場至少有八個新落成項目，其中五個項目位於珠江新城，一個項目位於越秀，而其他兩個項目位於琶洲。寫字樓經合併的實際新供應總建築面積（「總建築面積」）約為740,000平方米。因此，租賃市場的存貨增加18.0%，約達5百萬平方米。金融界、資訊科技行業及貿易行業是推動需求的主要動力，使平均空置率由二〇一五年底的15.5%下降2.6個百分點至二〇一六年第三季度的12.9%。儘管供應量龐大，鑒於新落成項目具高預定水平，珠江新城的平均空置率下降3.4個百分點至二〇一六年第三季度的15.9%。受上述新項目高於平均的租金所推動，廣州甲級寫字樓市場的平均租金按總建築面積按年同比增長4.6%至二〇一六年第三季度的每月人民幣156元/平方米。展望未來，寫字樓總建築面積為260,000平方米的四個新項目已定於二〇一七年上半年完成。由於新供應量不及二〇一六年，預計入駐率在穩定需求中增長，而租金或會不變。

### 零售

二〇一六年，截至十一月廣州消費品零售銷售為人民幣7,955.8億元，較二〇一五年同期增長10.0%，略低於全國平均水平10.8%。二〇一六年第三季度，廣州的零售空間合共約為3.72百萬平方米。約32%庫存位於天河區，而番禺區的庫存約佔該市總庫存的19%。二〇一六年推出至少兩個零售項目。包括位於番禺區的番禺永旺夢樂城及位於越秀區的A Mall，增加約90,000平方米至市場的零售總建築面積，合共達約3.74百萬平方米。受有限的供應量所推動，廣州零售物業市場的全市空置率逐步下降，於二〇一六年第三季度達約7.5%，而該市主要地區零售商舖的空置率由二〇一五年底的6.7%降至二〇一六年第三季度的4.5%。需求主要由時裝界及餐飲界支持，尤其在主要地區。二〇一六年第三季度，按總建築面積計，該市的平均租金穩步增長至人民幣1,071元/平方米，因供應有限由一線地區的租金增長支持。展望未來，廣州零售市場的存量將於二〇一七年繼續擴充。預期大額新供應將短暫提高平均空置率，但此增幅仍受部分項目的預先租賃活動所限。

### 酒店

近年，五星級酒店的數目（主要位於珠江新城及越秀區）不斷增加，原因是著名品牌進軍廣州市場。其中一個品牌是二〇一六年五月於天河區開設的Aloft，內設496間客房。整體入住率因二〇一六年新落成項目供應的增加而下跌。隨著二〇一七年康萊德酒店的開設，有關地區的供應預計近期會進一步增長。鑒於全國中產階級擴大及收入水平提高，二〇一六年酒店市場受到除商務旅客之外休閒旅客的推動。由於旅客越來越重視消費體驗，這一發展趨勢令五星級酒店的入住率於二〇一六年大幅上升，預期於二〇一七年會進一步上升。此外，人民幣貶值可能會提高外國遊客赴中國旅行的吸引力。由於中國的出口重拾吸引力，廣州舉辦的廣交會預期將有更高的入場人數，預期可支持廣州酒店未來的入住率及每日平均租金。

### 服務式公寓

於二〇一六年第三季度，廣州服務式公寓的平均租金價格按總建築面積計算約為人民幣209元／平方米，維持在二〇一五年的水平。廣州服務式公寓的整體空置率按年同比下跌約4.9個百分點至二〇一六年第三季度錄得的10.8%。需求的主要支持來自海外製造商(尤其是汽車製造商)、零售商及領事的駐廣州行政人員，以及在廣州逗留長時間的行政人員。於二〇一六年，服務式公寓並無新供應，可提供的單位數目仍維持約3,280個單位。廣州在外商之間的受歡迎程度上升，以及將南沙劃入廣東自由貿易區，預期將會使需求增加。因此，預期二〇一七年平均租金價格將上升，而空置率將下跌。

## 上海

### 概覽

上海是全國金融中心之一及四個直轄市之一。中國(上海)自由貿易試驗區(「上海自由貿易區」)於二〇一三年經國務院批准設立，是中國首個自由貿易試驗區。由於國家持續致力向服務型經濟轉型，上海自由貿易區將繼續引領中國的經濟發展。位於上海的陸家嘴金融區為政府指定的國家級開發區，自二〇一六年三月加入上海自由貿易區後，陸家嘴寫字樓的吸引力大增。現計劃連接上海及倫敦的證券交易所以加快金融改革，未來亦擴展人民幣的跨境使用。

### 經濟發展

上海的經濟迅猛增長，二〇一六年前三個季度GDP按年同比上升9.3%，高於二〇一五年同期的增長率7.6%及二〇一六年全國GDP增長率6.7%。受二〇一六年通脹率3.2%所影響，過去五年上海的平均每年通脹率為2.7%。上海的經濟增長穩定，通脹環境溫和，市內亦提供眾多商機，這使上海成為本地及外商設立或擴展業務的理想地。二〇一六年，已動用外商直接投資總額為185億美元(按年同比增長0.2%)，足證上海的吸引力一直使市內寫字樓需求增加。服務業對於上海日益重要，佔該市的GDP比例由二〇一二年的59.0%升至五年後二〇一六年的70.9%。上海第三產業增長穩定，過去五年間每年按複合年增長率(「複合年增長率」)11.9%增長，並增加對寫字樓空間的需求。上海的金融業在過去五年一直加速增長。深化改革將有助維持金融市場穩健增長，而金融業的加速增長預計將一直增加對陸家嘴及竹園區寫字樓空間的需求。

### 陸家嘴及竹園寫字樓的供應與需求

主要受金融業及專業服務行業強勁增長支持，上海對寫字樓空間的需求穩固。儘管吸納量增加，市內甲級寫字樓的整體入駐率因供應增加而於二〇一六年第三季度增加4.8個百分點至約9.8%。於二〇一六年第三季度，陸家嘴及竹園的空置率暫時分別升至4.2%及26.9%，於二〇一六年至少有四棟新建成樓宇(其中一棟位於陸家嘴，另外三棟位於竹園)。儘管空置率上升，鑒於陸家嘴及竹園的需求強勁，該等地區仍可錄得大幅租金增長。二〇一六年前三個季度，陸家嘴的增長率為8%以上，而同期竹園增長4.7%。

## 前景

作為中國金融中心之一，上海的經濟預期會持續快速增長。鑒於該市的服務業重要性日益凸顯，對寫字樓空間的需求會繼續強勁增長。近期上海的整體寫字樓空置率可能會上升，原因是市場將有近百萬平方米寫字樓供應。由於二〇一六年初對全國經濟的擔憂已逐步消失，鑒於上海在中國的重要地位及其強勁的經濟基本面，預期上海的服務業於二〇一七年會延續其勢頭，這將鞏固對該市寫字樓空間的需求。預期寫字樓供應的增加將與市內寫字樓的龐大需求相抵。

## 估值假設

除非另有指明，進行估值時，我們已假設標的物業可於現況下在現行市場出售(惟須受現有租約限制)；而標的物業的酒店及服務式公寓部分可作為配置齊全的不動產(包括營運設備、裝置、傢具、擺設及設備)出售(惟須受酒店及服務式公寓管理協議限制)，且並無憑藉可能會影響標的物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響標的物業的銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無考慮以整體或一項或多項物業組合方式出售標的物業。

在有關標的物業欠付的任何抵押、按揭或款項的估值中，概無就作出銷售可能產生的任何開支或稅項計提任何撥備。除非另有指明，我們已假設標的物業概無涉及可影響標的物業價值的繁重產權負擔、限制或支銷。

威格斯已註冊接受RICS監管，而我們提供的服務可能受RICS的行為及紀律規定所規管。對威格斯投訴處理程序的提述可應該客戶要求提供。

報告僅供該客戶用作前文所述的用途，但可披露予其正式委聘的核數師，於執行必要審計程序時使用。不得向任何其他各方披露本報告全部或部分內容，如任何其他各方使用或倚賴本報告或用作任何其他用途，我們概不承擔責任。

該客戶並無委託對標的物業進行結構調查。如報告內並無提及瑕疵，該客戶不得假設結構的全部部分並無瑕疵。如閣下注意到部分瑕疵，並不意味著不會存在其他瑕疵。此外，服務設施亦無檢測。如該客戶擬購買或租用標的物業並確定其狀況，應在決定訂立任何協議前獲得測量師的詳細視察及報告。

閣下務請注意，本報告乃根據RICS發佈的「皇家特許測量師學會估值－專業準則(2014年1月)」及HKIS發佈的「香港測量師學會物業估值準則(2012年版)」編製，威格斯有權作出本報告所述的假設，有關假設經(例如經閣下的法律代表)進一步調查後可能被證實屬不準確或失實。下文明確載列任何例外情況。

## 備註

我們謹此確認：

- (1) 我們於標的物業並無現有或預期利益，並非管理人、信託人或與越秀房產基金聯絡的任何其他方的關聯法團，亦不與管理人、信託人或與越秀房產基金聯絡的任何其他方有任何關係；
- (2) 我們獲授權作為外聘估值師執業且具備必要的對類似物業估值的專長及經驗；及
- (3) 我們的估值乃按公平公正基準編製。

除非另有指明，否則本文件載列的所有貨幣金額均以人民幣(中國的法定貨幣)計值。

我們隨附估值概要及我們估值報告的核心內容。

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司

張宏業測量師  
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA  
RICS 註冊估值師  
執行董事  
謹啟

王俊豪測量師  
MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)  
RICS 註冊估值師  
董事  
謹啟

附註：張宏業測量師是香港特別行政區(「香港」)《測量師註冊條例》(417章)下的「註冊專業測量師(產業測量)」，及為受RICS規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾34年的多個地區(包括香港、澳門、中國、台灣、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國)物業估值經驗。

王俊豪測量師畢業於香港大學，持有理科碩士(房地產)，王俊豪測量師為香港《測量師註冊條例》(417章)下的「註冊專業測量師(產業測量)」，及為受RICS規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾16年的多個地區(包括香港、澳門、中國、台灣、日本、英國及美利堅合眾國)物業估值經驗。

## 估值概要

編號	物業	於估值日現況下的市場價值
1.	中國廣東省 廣州市 天河區 珠江西路5號 廣州國際金融中心	人民幣 17,190,000,000 元
2.	中國廣東省 廣州市 越秀區 站南路 14、16 及 18 號 白馬大廈的多個單位	人民幣 4,885,000,000 元
3.	中國廣東省廣州市 天河區 體育東路 114、116 及 118 號 財富廣場的多個單位	人民幣 980,000,000 元
4.	中國廣東省 廣州市 天河區 體育西路 185、187 及 189 號 城建大廈的多個單位	人民幣 811,000,000 元
5.	中國廣東省 廣州市 天河區 體育西路 101 號 維多利廣場的多個單位	人民幣 880,000,000 元

編號	物業	於估值日現況下的市場價值
6.	中國廣東省 廣州市 越秀區 中山六路232、234、236、238、240、242、244、246、248、250、 252、254、256及258號 越秀新都會大廈的多個單位	人民幣911,500,000元
7.	中國 上海市浦東新區 濰坊新村街道302街坊 2/9丘宗地福山路388號越秀大廈	人民幣3,000,000,000元
總計		人民幣 <b>28,657,500,000元</b>

## 估值報告

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市場價值
1.	中國廣東省 廣州市 天河區 珠江西路5號 廣州國際金融中心	<p>標的物業名為廣州國際金融中心(「國金中心」)，於二〇一〇年及二〇一一年分期竣工，由一幢地上103層、地下4層的綜合發展項目(「主體建築」)及一幢28層附樓組成，佔地面積約27,508平方米，包括一個商場、辦公樓、服務式公寓、一間豪華酒店及1,679個地下停車位，總建築面積約457,356.68平方米。</p> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，商業、旅遊及娛樂用途自二〇〇八年六月二十三日起為期40年；辦公用途自二〇〇八年六月二十三日起為期50年。</p> <p>零售</p> <p>標的物業的零售部分包括國金中心地庫一層至五層共6層商場裙樓，總建築面積約46,989.16平方米，包括位於四層的一間員工餐廳約2,698.93平方米。</p> <p>辦公樓</p> <p>標的物業的辦公樓部分位於國金中心四層至六十五層，以及附樓二十七層及二十八層，總建築面積約183,539.65平方米。</p> <p>服務式公寓</p> <p>標的物業的服務式公寓部分目前以「雅詩閣廣州國際金融中心服務公寓」的名稱經營，位於國金中心附樓六層至二十八層，合共擁有314個公寓單位，建築面積約51,102.26平方米，包括位於六層的一間會所約2,866.96平方米。</p> <p>酒店</p> <p>標的物業的酒店部分目前以「廣州四季酒店」的名稱經營，為一家豪華酒店，位於國金中心六十八層至一百層，設有344間客房和餐飲、會議室、健身中心、水療、游泳池等配套設施，建築面積約89,198.83平方米。</p> <p>停車場及配套樓面</p> <p>標的物業亦包括合共1,679個地下車位以及避火層、設備房等配套樓面，建築面積分別約為71,082.79平方米及15,443.99平方米。</p>	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的零售、辦公樓、停車場及其他部分佔用率分別為86.76%、98.35%及100.00%，大部分出租予多名租戶，月租金總額約人民幣45,923,549元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇二五年十二月三十一日；標的物業的服務式公寓及酒店部分由第三方根據相關管理協議及諮詢協議經營。</p>	<p>人民幣 17,190,000,000元 (人民幣 一百七十一億 九千萬元整)</p>

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「廣州越秀城建國際金融中心有限公司」名下。
2. 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業總建築面積約 183,963.34 平方米的部分被按揭抵押，包括 620 室、720 室、730 室、820 室、830 室、920 室、930 室、1020 室、1030 室、1120 室、1130 室、1220 室、1230 室、1320 室、1330 室、1420 室、1430 室、1520 室、1530 室、1620 室、1630 室、1720 室、1730 室、1820 室、1830 室、1920 室、1930 室、2020 室、2030 室、2120 室、2130 室、2220 室、2230 室、2320 室、2330 室、2420 室、2430 室、2520 室、2530 室、2620 室、2630 室、2720 室、2730 室、2820 室、2830 室、4501 室、4502 室、4503 室、4504 室、4505 室、4506 室、4601 室、4602 室、4603 室、4604 室、4605 室、4606 室、4701 室、4702 室、4703 室、4704 室、4705 室、4706 室、5001 室、5002 室、5003 室、5004 室、5005 室、5006 室、5101 室、5102 室、5103 室、5104 室、5105 室、5106 室、5201 室、5202 室、5203 室、5204 室、5205 室、5206 室、5301 室、5302 室、5303 室、5304 室、5305 室、5306 室、5307 室、5401 室、5402 室、5403 室、5404 室、5405 室、5406 室、5407 室、5501 室、5502 室、5503 室、5504 室、5505 室、5506 室、5507 室、5601 室、5602 室、5603 室、5604 室、5605 室、5606 室、5607 室、5701 室、5702 室、5703 室、5704 室、5705 室、5706 室、5707 室、5801 室、5802 室、5803 室、5804 室、5805 室、5806 室、5807 室、6101 室、6201 室、6301 室、6401 室、6501 室、6801 室、6901 室、7001 至 7201 室、7401 至 8001 室及 8201 至 10001 室。
3. 標的物業的服務式公寓部分受一份經營合約規限並附帶合約利益，該合約自開業之日起初步為期 10 年，可再續期 10 年，基本管理費為總收益的 2.0%，管理費優惠介於每個財政年度經調整經營毛利的 3.0% 至 6.0% 不等。
4. 標的物業的酒店部分受一份酒店經營協議及一份酒店諮詢協議規限並附帶協議利益，有關協議自開業之日起初步為期 15 年，可再續期 10 年，諮詢費為總收益的 1.75%，基本管理費為總收益的 0.25%，管理費優惠介於每個財政年度經調整經營毛利的 2.0% 至 8.0% 不等。
5. 標的物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	46,727.27	40,507.57	人民幣 48,300,000 元
辦公樓	183,539.65	180,508.26	人民幣 486,190,000 元
停車場	71,082.79	71,082.79	人民幣 14,570,000 元
總計	301,349.71	292,098.62	人民幣 549,060,000 元

6. 標的物業的服務式公寓及酒店於估值日的年淨物業收入(不包括增值稅)及建築面積明細列表如下。

用途	建築面積 (平方米)	單位／客房數目	年淨物業收入 (概約)
服務式公寓	51,102.26	314	人民幣 61,460,000 元
酒店	89,198.83	344	人民幣 116,630,000 元
總計	140,301.09	658	人民幣 178,090,000 元

7. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業零售部分租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限 少於或等於(年)	按在租 面積計的比例
0	1	6.13%
1	2	0.09%
2	3	1.86%
3	4	1.06%
4	5	9.48%
5	6	11.14%
6	7	5.42%
7	或以上	64.82%
總計	=	100.00%

8. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業零售部分租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積計的比例
二〇一七年	7.60%
二〇一八年	0.10%
二〇一九年	2.40%
二〇二〇年	1.80%
二〇二一年及之後	88.10%
總計	= 100.00%

9. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按在租 面積計的比例
0	1	2.03%
1	2	3.17%
2	3	50.85%
3	4	6.02%
4	5	30.32%
5	6	6.53%
6	7	0.67%
7	8	0.00%
8	9	0.00%
9	或以上	0.41%
總計	=	100.00%

10. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積計的比例
二〇一七年	15.80%
二〇一八年	40.20%
二〇一九年	24.60%
二〇二〇年	9.50%
二〇二一年及之後	9.90%
總計	= 100.00%

11. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何可能對標的物業的估值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
12. 據管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
13. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期收益	每年 4.25%
	收益資本化法	復歸收益	每年 4.75%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.00%
寫字樓	收益資本化法	年期收益	每年 4.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 4.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 6.75%
服務式公寓	貼現現金流量分析	平均每日費率	每晚每客房人民幣 967 元
	貼現現金流量分析	入住率	1 年預期 94.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.00%
酒店	貼現現金流量分析	平均每日費率	每晚每客房人民幣 1,930 元
	貼現現金流量分析	入住率	1 年預期 72.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.50%
停車場	收益資本化法	年期收益	每年 4.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 4.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 6.75%

14. 於估值日，標的物業的市場價值明細列示如下。

部分	收益資本化法	貼現現金流量分析	市場價值
零售	人民幣 2,516,000,000 元	人民幣 2,538,000,000 元	人民幣 2,527,000,000 元
寫字樓	人民幣 9,647,000,000 元	人民幣 9,673,000,000 元	人民幣 9,660,000,000 元
服務式公寓	不適用	人民幣 2,100,000,000 元	人民幣 2,100,000,000 元
酒店	不適用	人民幣 2,360,000,000 元	人民幣 2,360,000,000 元
停車場	人民幣 552,000,000 元	人民幣 534,000,000 元	人民幣 543,000,000 元
總計		=	人民幣 17,190,000,000 元

15. 標的物業的估計淨收益率為4.23%，乃以二〇一六年就零售、寫字樓及停車場部分收取的估計租金以及來自服務式公寓及酒店部分的年淨物業收入(不包括增值稅)除以標的物業於估值日的市場價值得出。
16. 我們已被要求根據標的物業的服務式公寓部分於估值日的市場價值，對標的物業的服務式公寓部分的土地及樓宇價值的名義分攤進行評估。標的物業的服務式公寓部分於估值日的淨重置成本(即標的物業的服務式公寓部分的樓宇價值)從已確定市場價值中扣除，以得出標的物業的服務式公寓部分的土地價值。在一定程度上，首先確定標的物業的服務式公寓部分的總重置成本，其定義是指「於有關日期以現行價格興建樓宇或收購與現有樓宇面積相同的其他現代樓宇的估計成本，包括於建築期間應付的費用及財務收費及其他直接與樓宇建築有關的相關費用」。淨重置成本其後透過扣減實際狀況及功能過時以及環境因素從總重置成本得出，以得出標的物業的服務式公寓部分於估值日的當前樓宇價值。我們認為，根據估值日市場價值釐定的標的物業的服務式公寓部分的土地價值及樓宇價值的名義分攤分別為人民幣1,337,000,000元(人民幣十三億三千七百萬元正)及人民幣763,000,000元(人民幣七億六千三百萬元正)。
17. 我們已被要求根據標的物業的酒店部分於估值日的市場價值，對標的物業的酒店部分的土地及樓宇價值的名義分攤進行評估。標的物業的酒店部分於估值日的淨重置成本(即標的物業的酒店部分的樓宇價值)從已確定市場價值中扣除，以得出標的物業的酒店部分的土地價值。在一定程度上，首先確定標的物業的酒店部分的總重置成本，其定義是指「於有關日期以現行價格興建樓宇或收購與現有樓宇面積相同的其他現代樓宇的估計成本，包括於建築期間應付的費用及財務收費及其他直接與樓宇建築有關的相關費用」。淨重置成本其後透過扣減實際狀況及功能過時以及環境因素從總重置成本得出，以得出標的物業的酒店部分於估值日的當前樓宇價值。我們認為，根據估值日市場價值釐定的標的物業的酒店部分的土地價值及樓宇價值的名義分攤分別為人民幣711,000,000元(人民幣七億一千一百萬元正)及人民幣1,649,000,000元(人民幣十六億四千九百萬元正)。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市場價值
2.	位於中國廣東省廣州越秀區站南路14、16及18號白馬大廈的多個單位	標的物業包括白馬大廈的主要部分。白馬大廈為於一九九〇年或前後竣工的一幢10層(包括主要用作管理辦公室及貯存用途的地下底層以及地下停車場)商業批發中心，分別於一九九五年至一九九七年及於一九九八年至二〇〇〇年完成兩個擴展部分。  標的物業的總建築面積約50,199.35平方米，明細如下。	根據管理人提供的租約詳情，標的物業的佔用率為100.00%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣31,393,404元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇一九年十二月三十一日。	人民幣 4,885,000,000元 (人民幣 四十八億 八千五百萬元整)

樓層(用途)	建築面積 (平方米)
地下低層(貯存)	1,121.68
一層(商業)	7,667.04
二層(商業)	7,199.80
三層(商業)	7,684.91
四層(商業)	7,695.56
五層(商業)	7,466.39
六層(商業)	7,443.90
七層(商業)	2,003.54
八層(商業)	1,916.53
總計	50,199.35

標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，一層至三層(總建築面積約22,551.75平方米)及四層的部分(總建築面積約7,164.20平方米)用於商業用途，自二〇〇五年六月七日起為期40年；地下低層(總建築面積約1,121.68平方米)、四層的部分(總建築面積約531.36平方米)及五層至八層(總建築面積約18,830.36平方米)用於辦公及貯存用途，自二〇〇八年六月二十三日起為期50年。

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「柏達投資有限公司」名下。
- 標的物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	50,128.90	50,128.90	人民幣376,180,000元
總計	50,128.90	50,128.90	人民幣376,180,000元

3. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限 少於或等於(年)	按在租 面積計的比例
0	1	1.57%
1	2	3.54%
2	3	32.73%
3	4	33.15%
4	5	29.01%
總計	=	100.00%

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積計算的比例
二〇一七年	35.80%
二〇一八年	16.10%
二〇一九年	33.70%
二〇二〇年	14.40%
二〇二一年及之後	0.00%
總計	= 100.00%

5. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何可能對標的物業的估值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
6. 據管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
7. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年 7.25%
	收益資本化法	復歸收益	每年 7.75%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 9.00%

8. 我們已概述我們按收益資本化法及貼現現金流量分析對標的物業作出的估值如下。

收益資本化法	人民幣 4,870,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 4,900,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 4,885,000,000 元

9. 標的物業的估計淨收益率為 7.70%，乃以二〇一六年收取的估計租金(不包括增值稅)除以標的物業於估值日的市場價值得出。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市場價值
3.	位於中國廣東省 廣州天河區 體育東路114、 116及118號 財富廣場 的多個單位	標的物業於二〇〇三年或前後完成，包括財富廣場的主要部分。財富廣場由一幢30層寫字樓(「東塔」)及一幢20層寫字樓(「西塔」)組成，建於一幢六層零售商業裙樓及2層地下停車場上。  標的物業的總建築面積約41,355.20平方米，明細如下：	根據管理人提供的租約詳情，標的物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為95.69%，月租金總額約人民幣5,893,432元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇二二年七月三十一日；標的物業的剩餘部分為空置。	人民幣 980,000,000元 (人民幣 九億八千萬元整) (進一步詳情 請參閱下文 附註12。)
		<b>用途</b>	<b>建築面積</b> (平方米)	
		商業	3,853.07	
		寫字樓	37,502.13	
		總計	41,355.20	
		標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，作商業用途自二〇〇二年十一月二十六日起為期40年；作辦公用途起為期50年。		

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業的主要部分(總建築面積約40,356.19平方米)歸屬於「金峰有限公司」名下。
- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業的一部分(即東塔1701室，建築面積約999.01平方米)歸屬於「廣州捷雅城房地產開發有限公司」名下。
- 於估值日期，越秀房地產投資信託基金持有財富廣場以下單位。

塔	用途	樓層/室
裙樓	商業	109室、二層、三層、四層及五層
東塔	辦公	801室、802室、803室、805室、806室、808室、903室、905室、906室、908室、1101室、1102室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1305室、1306室、1308室、1401室、1402室、1403室、1405室、1406室、1408室、1701室、1901室、1902室、1903室、1905室、1906室、1908室、2501室及2601室、2705室、2801室、3401室及3501室及3601室
東塔	商業	37層
西塔	辦公	八層、九層、十層、1101室、1102室、1103室、1105室、1106室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1305室、1306室、1308室、1401室、1402室、1403室、15層、16層、17層、18層、1902室、1903室、1905室、1906室、2401室及2501室及二十六層
西塔	商業	二十七層

4. 標的物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	3,853.07	3,853.07	人民幣 15,350,000 元
辦公	37,502.14	35,721.07	人民幣 55,370,000 元
總計	41,355.21	39,574.14	人民幣 70,720,000 元

5. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積計的比例
0	1	1.48%
1	2	20.27%
2	3	25.15%
3	4	10.11%
4	5	27.85%
5	6	2.34%
6	7	0.00%
7	8	2.00%
8	9	0.00%
9	或以上	10.80%
總計	=	100.00%

6. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積計算的比例
二〇一七年	39.20%
二〇一八年	24.90%
二〇一九年	17.30%
二〇二〇年	4.90%
二〇二一年及之後	13.70%
總計	= 100.00%

7. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何可能對標的物業的估值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
8. 據管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

9. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期收益	每年7.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年7.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年8.75%
辦公	收益資本化法	年期收益	每年6.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年7.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年8.75%

10. 我們已概述我們按收益資本化法及貼現現金流量分析對標的物業作出的估值如下。

收益資本化法	人民幣 973,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 987,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 980,000,000 元

11. 標的物業的估計淨收益率為7.22%，乃以二〇一六年收取的估計租金(不包括增值稅)除以標的物業的估值日的市場價值得出。

12. 我們認為，歸屬於「廣州捷雅城房地產開發有限公司」名下的標的物業(即東座1701室)於估值日的市場價值為人民幣23,300,000元整。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市場價值
4.	位於中國廣東省 廣州天河區 體育西路185、 187及189號 城建大廈 的多個單位	標的物業於一九九七年或前後竣工，包括城建大廈的主要部分。城建大廈由一幢28層的商務寫字樓組成，建於兩層的地下停車場之上。  標的物業的總建築面積約42,397.36平方米，明細如下。  <b>用途</b>	根據管理人提供的租約詳情，標的物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為94.73%，月租金總額約人民幣5,178,035元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇二二年四月三十日；標的物業的剩餘部分為空置。	人民幣 811,000,000元 (人民幣 八億一千一百萬元 整)
		<b>建築面積</b> (平方米)		
		商業	11,757.54	
		辦公	30,639.82	
		總計	42,397.36	
		標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，作商業用途自一九九七年一月二十七日起為期40年；作辦公用途自一九九七年一月二十七日起為期50年。		

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「福達地產投資有限公司」名下。
- 於估值日，越秀房地產投資信託基金持有城建大廈以下單位。

用途	樓層／室
商業	101室、102室、103室、201室、202室
商業(並非零售單位或用於永久租賃)	一層的部分(天井)
商業	三層
辦公	6A室、6C室、6D室、6E室、6F室、6G室、6I室、6J室、7A室、7H室、7I室、7J室、8C室、8D室、8E室、8F室、8G室、8H室、9D室、9E室、9F室、9G室、9H室、10A室、10C室、10D室、10E室、10F室、10G室、10H室、10I室、11A室、11B室、11C室、11D室、11E室、11F室、11G室、11H室、11I室、11J室、16層、17A室、17B室、17C室、17D室、17E室、17F室、17G室、17I室、17J室、18A室、18B室、18C室、18D室、18E室、18F室、18G室、18H室、18I室、18J室、19A室、19B室、19C室、19D室、19E室、19F室、19G室、19H室、19I室、19J室、20A室、20B室、20C室、20D室、20E室、20F室、20G室、20H室、20J室、21A室、21B室、21C室、21D室、21E室、21F室、21G室、21H室、21I室、22A室、22B室、22C室、22D室、22E室、22F室、22G室、22H室、22I室、22J室、23A室、23B室、23C室、23D室、23E室、23F室、23G室、23H室、23I室、23J室、24A室、24B室、24C室、24D室、24E室、24F室、24G室、24H室、24I室、24J室、25A室、25B室、25C室、25D室、25E室、25F室、25G室、25H室、25I室、25J室、26A室、26B室、26C室、26D室、26E室、26F室、26G室、26H室、26I室、26J室、27A室、27B室、27C室、27D室、27E室、27F室、27G室、27H室、27I室、27J室、28A室、28B室、28C室、28D室、28E室、28F室、28G室、28H室、28I室及28J室

3. 標的物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	11,757.54	10,319.23	人民幣 17,280,000 元
辦公	30,639.82	29,844.10	人民幣 44,860,000 元
總計	42,397.36	40,163.33	人民幣 62,140,000 元

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限	
	少於或等於(年)	按在租面積計的比例
0	1	3.40%
1	2	9.50%
2	3	23.30%
3	4	4.60%
4	5	33.70%
5	6	25.50%
總計	=	100.00%

5. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積計算的比例
二〇一七年	29.20%
二〇一八年	22.20%
二〇一九年	12.60%
二〇二〇年	9.10%
二〇二一年及之後	26.90%
總計	= 100.00%

6. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何可能對標的物業的估值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
7. 據管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
8. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年 7.50%
	收益資本化法	復歸收益	每年 8.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.75%
辦公	收益資本化法	年期收益	每年 7.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 7.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.75%

9. 我們已概述我們按收益資本化法及貼現現金流量分析對標的物業作出的估值如下。

收益資本化法	人民幣 797,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 825,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 811,000,000 元

10. 標的物業的估計淨收益率為 7.66%，乃自二〇一六年收取的估計租金(不包括增值稅)除以標的物業的估值日的市場價值得出。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市場價值
5.	位於中國廣東省 廣州天河區 體育西路101號 維多利廣場的 多個單位	標的物業於二〇〇三年或前後完成，包括地下一層部分至六層名為「維多利廣場」的商業零售裙樓。  標的物業的總建築面積約27,698.14平方米，明細如下。  <b>樓層／室</b>  地下一層(部分) 一層(101) 一層(102) 一層(其他) 二層 三層 四層 五層 六層  <b>建築面積</b> (平方米)  1,809.21 473.71 1,553.52 1,006.22 3,968.92 4,756.74 4,756.74 4,769.85 4,603.23  總計 27,698.14	根據管理人提供的租約詳情，標的物業的佔用率為100.00%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣5,343,899元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇二三年十二月三十一日。	人民幣 880,000,000元 (人民幣 八億八千萬元整)
		標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，自二〇〇四年三月八日起為期40年，作商業用途。		

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「京澳有限公司」名下。
- 標的物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	27,262.27	27,262.27	人民幣 63,400,000 元
總計	27,262.27	27,262.27	人民幣 63,400,000 元

- 根據管理人提供的租賃資料，我們的對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	0.00%
1	2	0.00%
2	3	10.45%
3	4	1.78%
4	5	20.09%
5	6	13.40%
6	7	0.00%
7	8	16.22%
8	9	0.00%
9	10	0.00%
10	或以上	38.06%
總計	=	100.00%

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積 計算的比例
二〇一七年	10.10%
二〇一八年	3.80%
二〇一九年	17.50%
二〇二〇年	29.00%
二〇二一年及之後	39.60%
總計	= 100.00%

5. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何可能對標的物業的估值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
6. 據管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
7. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年 7.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 7.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.75%

8. 我們已概述我們按收益資本化法及貼現現金流量分析對標的物業作出的估值如下：

收益資本化法	人民幣 869,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 891,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 880,000,000 元

9. 標的物業的估計淨收益率為 7.20%，乃以二〇一六年收取的估計租金(不包括增值稅)除以標的物業的估值日的市場價值得出。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市場價值
6.	位於中國廣東省 廣州越秀區 中山六路 232、234、236、 238、240、242、 244、246、248、 250、252、254、 256及258號 越秀新都會廣場 的多個單位	標的物業於二〇〇五年或前後竣工，包括越秀新都會廣場的主要部分。越秀新都會廣場為一幢26層(包括三層地下室)的商業大樓。  標的物業的總建築面積約61,959.99平方米。  <b>用途</b>  停車場* 商業 俱樂部、公用設施及其他 辦公  <b>建築面積</b> (平方米)  7,544.77 15,445.51 4,527.96 34,441.75  總計 61,959.99	根據管理人提供的租約詳情，標的物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為99.77%，月租金總額約人民幣5,461,525元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇二二年十二月三十一日；標的物業的剩餘部分為空置。	人民幣 911,500,000元 (人民幣 九億一千一百五十 萬元整)

\*附註：不包括將分派予內資合營企業合夥人前身的約76.26平方米的面積

標的物業乃根據獲授的土地使用權持有，自二〇〇四年三月八日起為期40年，作商業及餐廳用途。

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，標的物業歸屬於「廣州捷雅城房地產開發有限公司」名下。
- 於估值日，越秀房地產投資信託基金持有越秀新都會以下單位。

塔	用途	樓層
裙樓	停車場	地下二層及地下三層
裙樓	公用設施	地下一層及地下二層
裙樓	商業	地下一層及一層至四層
裙樓	俱樂部、公用設施及其他	一層至六層
東塔	辦公	501室、502室、503室、504室、505室、506室、507室、508室、509室、701室、702室、703室、705室、706室、1104室、1304室、1402室、1404室、1405室、1406室、1408室、1504室、1508室、1601室、1602室、1603室、1604室、1605室、1606室、1607室、1608室、1609室、1610室、1701室、1702室、1703室、1704室、1705室、1706室、1707室、1708室、1709室、1710室、1801室、1802室、1803室、1804室、1805室、1806室、1807室、1808室、1809室、1810室、1901室、1902室、1903室、1904室、1905室、1906室、1907室、1908室、1909室、1910室、2001室、2002室、2003室、2004室、2005室、2006室、2007室、2008室、2009室、2010室、2101室、2102室、2103室、2104室、2105室、2106室、2107室、2108室、2109室、2110室、2201室、2202室、2203室、2204室、2205室、2206室、2207室、2208室、2209室、2210室、2301室、2302室、2303室、2304室、2305室、2306室、2307室、2308室、2309室、2310室、2311室
中塔	辦公	501室、502室、503室、805室、904室、905室、1005室、1105室、1304室、1305室、1401室、1403室、1404室、1405室、1501室、1502室、1503室、1504室、1505室、1601室、1604室、1605室、1704室、1705室
西塔	辦公	501室、502室、503室、504室、505室、506室、706室、707室、709室、801室、1001室、1101室、1109室、1201室、1401室、1408室、1501室、1502室、1503室、1504室、1505室、1506室、1507室、1508室、1509室、1601室、1608室、1609室、1701室、1801室、1809室、1901室、1902室、1903室、1904室、1905室、1906室、1907室、1908室、1909室、2001室、2002室、2003室、2004室、2005室、2006室、2007室、2008室、2009室、2101室、2102室、2103室、2104室、2105室、2106室、2107室、2108室、2109室、2201室、2202室、2203室、2204室、2205室、2206室、2207室、2208室、2209室、2301室、2302室、2303室、2304室、2305室、2306室、2307室、2308室、2309室、2310室

3. 標的物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下。

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	15,445.51	15,445.51	人民幣 22,720,000 元
辦公	34,441.75	34,309.30	人民幣 40,730,000 元
停車場	7,544.77	7,544.77	人民幣 1,240,000 元
總計	57,432.03	57,299.58	人民幣 64,690,000 元

4. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按在租面積 計的比例
0	1	0.33%
1	2	26.35%
2	3	39.90%
3	4	15.49%
4	5	15.11%
5	6	2.21%
6	7	0.61%
7	8	0.00%
8	9	0.00%
9	10	0.00%
10	或以上	0.00%
總計	=	100.00%

5. 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積計算的比例
二〇一七年	18.80%
二〇一八年	50.20%
二〇一九年	26.90%
二〇二〇年	1.50%
二〇二一年及之後	2.60%
總計	= 100.00%

6. 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何可能對標的物業的估值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
7. 據管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
8. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期收益	每年6.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年6.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年8.75%
辦公	收益資本化法	年期收益	每年7.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年7.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年8.75%

9. 我們已概述我們按收益資本化法及貼現現金流量分析對標的物業作出的估值如下。

收益資本化法	人民幣900,000,000元
貼現現金流量分析	人民幣923,000,000元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣911,500,000元

10. 標的物業的估計淨收益率為7.10%，乃以二〇一六年收取的估計租金(不包括增值稅)除以標的物業的估值日的市場價值得出。

編號	物業	說明及年期	佔用狀況	於估值日 現況下的市場價值																
7.	中國上海市浦東新區滌坊新村街道302街坊2/9丘宗地福山路388號越秀大廈	<p>於二〇一〇年竣工，名為「越秀大廈」的標的物業為一幢25層(包括14樓的隔火層)的商業大廈連同2層地下停車場。地庫第1層的部份以及標的物業的1樓及2樓用作零售用途，而較上樓層(除14樓外)為寫字樓用途。</p> <p>標的物業的地盤總面積約為10,641.00平方米，總建築面積約為62,139.35平方米，其明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途*</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,256.70</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>39,769.63</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,502.58</td> </tr> <tr> <td>單車停車場</td> <td>1,296.18</td> </tr> <tr> <td>管理處</td> <td>276.53</td> </tr> <tr> <td>隔火層</td> <td>1,037.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>62,139.35</td> </tr> </tbody> </table> <p>*附註：標的物業用作零售、寫字樓及停車場用途的總建築面積摘錄自標的物業的上海房地產所有權證；而其餘部份則摘錄自標的物業的上海市房地產登記冊。</p> <p>標的物業提供273個私家車地庫停泊位及27個地上私家車停泊位。</p> <p>標的物業乃根據獲授的土地使用權持有作商業及寫字樓用途，自二〇〇五年一月七日起至二〇五五年一月六日止。</p>	用途*	建築面積 (平方米)	零售	6,256.70	辦公樓	39,769.63	停車場	13,502.58	單車停車場	1,296.18	管理處	276.53	隔火層	1,037.73	總計	62,139.35	<p>根據管理人提供的租約詳情，標的物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為99.06%，月租金總額約人民幣11,750,182元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇二一年四月三十日；然而，標的物業的餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 3,000,000,000元 (人民幣 三十億元整)</p>
用途*	建築面積 (平方米)																			
零售	6,256.70																			
辦公樓	39,769.63																			
停車場	13,502.58																			
單車停車場	1,296.18																			
管理處	276.53																			
隔火層	1,037.73																			
總計	62,139.35																			

附註：

- 根據二〇一一年九月二十九日登記的上海房地產所有權證(文件編號：滬房地浦字(2011)第060397號)的副本，標的物業歸屬於「上海宏嘉房地產開發有限公司」名下。
- 標的物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租總面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	6,256.70	6,256.70	人民幣 14,600,000 元
寫字樓	39,769.63	39,212.38	人民幣 124,610,000 元
停車場	13,502.58	13,502.58	人民幣 1,710,000 元
總計	59,528.91	58,971.66	人民幣 140,920,000 元

- 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業零售及寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下。

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按在租面積計的比例
0	1	38.81%
1	2	36.90%
2	3	21.22%
3	4	0.51%
4	5	2.56%
總計	=	100.00%

- 根據管理人提供的租賃資料，我們對標的物業寫字樓及零售部分租賃屆滿概況的分析載列如下。

屆滿年份	按在租面積計的比例
二〇一七年	38.80%
二〇一八年	36.90%
二〇一九年	21.20%
二〇二〇年	0.50%
二〇二一年及之後	2.60%
總計	= 100.00%

- 除所披露者外，我們了解標的物業並無重要租金調整規定；且我們並不知悉任何可能對標的物業的估值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
- 據管理人告知，標的物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

7. 於我們的估值過程中，我們已採用以下關鍵假設。

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期收益	每年 4.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 4.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%
寫字樓	收益資本化法	年期收益	每年 4.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 4.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%
停車場	收益資本化法	年期收益	每年 4.00%
	收益資本化法	復歸收益	每年 4.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%

8. 我們已概述我們按收益資本化法及貼現現金流量分析對標的物業作出的估值如下：

收益資本化法	人民幣 3,020,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 2,980,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 3,000,000,000 元

9. 標的物業的估計淨收益率為 4.70%，乃以二〇一六年收取的估計租金(不包括增值稅)除以標的物業於估值日的市場價值得出。



羅兵咸永道

致越秀房地產投資信託基金基金單位持有人  
(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條認可的香港集體投資計劃)

## 綜合財務報表的審計報告

### 意見

#### 我們已審計的內容

越秀房地產投資信託基金(以下簡稱「越秀房產基金」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第140至197頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇一六年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的分派聲明；
- 截至該日止年度的基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

#### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二〇一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內的樓宇部分的估值。

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內的樓宇部分的估值

請參閱綜合財務報表附註2(e)(i)、2(f)、4(a)、13和15。

於2016年12月31日，貴集團以公平值計量的投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內的樓宇部分(統稱「相關物業」)分別為人民幣24,197,500,000元及人民幣2,411,999,000元。截至2016年12月31日止年度，投資物業和酒店及服務式公寓的公平值變動計入當期損益和其他綜合收益分別為人民幣952,422,000元及人民幣98,182,000元。

估值由越秀房產基金的管理人(「管理人」)一越秀房託資產管理有限公司聘請的獨立專業估值師(「估值師」)進行。

在釐定貴集團投資物業之估值時，估值師採用收入資本化法和貼現現金流量分析計算其公平價值，並按照直接比較法，比對近期的可比交易和銷售(如可用和適用)。關鍵估值假設包括估計公開市場租金、資本化比率、穩定出租率以及貼現率。

在釐定貴集團的酒店及服務式公寓內的樓宇部分之估值時，估值師採用折舊後重置成本法，並應用有關估計樓宇建築成本和樓宇折舊的關鍵假設。

我們集中於此範疇，是因為相關物業之估值涉及重大估計和判斷，且其賬面價值及公平價值變動對貴集團的綜合財務報表影響重大。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 估值師的經驗及其工作的相關性

我們閱讀了估值師報告(根據香港測量師學會物業估值準則(2012年版)、英國皇家特許測量師學會估值—專業準則(2014年1月)以及《房地產投資信託基金守則》(2014年8月第五版)的相關章程編製)，並評估了估值師於相關物業所在市場的資歷及經驗。我們亦通過查閱估值師與貴集團簽訂的業務約定書內的條款、研究其費用安排及為貴集團提供的任何其他服務，評估了估值師的獨立性和客觀性。

##### 管理人向估值師提供之數據

我們對估值師於相關物業估值過程中使用的數據進行了抽樣測試。該等數據包括租賃合同的關鍵條款、經營開支明細、租賃收入表、總樓面面積資料和竣工年期，我們並將該等數據與適當的憑證文件核對。

##### 估值師採用之方法和關鍵假設

我們邀請了我們內部的估值專家，與估值師及管理人進行討論並評估了採用的估值方法和關鍵假設。

基於我們的行業知識，我們考慮了所採用的估值方法的適當性和一致性。

我們通過將相關物業與已公佈的行業報告、可比市場交易以及過往期間採用的關鍵假設進行比較，並考慮個別物業的年期、性質和位置，評估了在估值中採用的關鍵假設的合理性。

總體而言，估值方法的採用具一致性，而基於可得證據和目前的市場環境，在估值中採用的關鍵假設有證據支持。



羅兵咸永道

### 其他信息

管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

---

### 管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據日期為二〇〇五年十二月七日的信託契約(該等契約經由二〇〇八年三月二十五日訂立的首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充契約及二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充契約作出修訂)(「信託契約」)的有關條文以及香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)附錄C的相關披露規定適當地擬備。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

---



### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下整體基金單位持有人報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估貴集團的綜合財務報表是否在所有重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的相關披露規定適當地擬備。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。



羅兵咸永道

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

---

**就信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的相關披露規定之事項作出的報告**

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的相關披露規定適當地擬備。

---

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曾雅君。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一七年二月十四日

# 綜合全面收益表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

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

## 綜合全面收益表

截至二〇一六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28) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
截至二〇一五年十二月三十一日止年度 的溢利/(虧損)	735,817	(838,171)	(102,354)	4,866	(97,488)
其他全面收入：					
其後不會重分類至損益的項目					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	102,354	—	102,354	1,078	103,432
截至二〇一五年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	838,171	(838,171)	—	5,944	5,944
截至二〇一六年十二月三十一日止年度 溢利/(虧損)	<b>705,540</b>	<b>(775,488)</b>	<b>(69,948)</b>	<b>6,604</b>	<b>(63,344)</b>
其他全面收入：					
其後不會重分類至損益的項目					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	<b>69,948</b>	—	<b>69,948</b>	<b>736</b>	<b>70,684</b>
截至二〇一六年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	<b>775,488</b>	<b>(775,488)</b>	—	<b>7,340</b>	<b>7,340</b>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約及二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政年度最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金自成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於綜合全面收益表確認的融資成本一部分。此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響。僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益報表披露構成影響。可分派收入總額於分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註12。

第147頁至197頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

# 綜合資產負債表

於二〇一六年十二月三十一日

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

## 綜合資產負債表

於二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
租金按金(非即期部份)	26	<b>213,109</b>	175,842
預收款項	26	<b>12,233</b>	12,669
借貸	27	<b>10,421,629</b>	8,136,215
遞延稅項負債	24	<b>3,891,364</b>	3,611,190
		<b>14,538,335</b>	11,935,916
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
基金單位持有人應佔資產淨值	28	<b>13,534,400</b>	13,400,472
<b>負債總額</b>		<b>30,521,291</b>	29,242,408
<b>資產淨值</b>			
<b>權益</b>			
重估儲備		<b>373,831</b>	303,883
保留盈利		<b>(373,831)</b>	(303,883)
		—	—
非控股權益		<b>99,984</b>	92,644
<b>總權益</b>		<b>99,984</b>	92,644
已發行基金單位數目(千個)	28	<b>2,921,780</b>	2,828,887
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)		人民幣 <b>4.63</b> 元	人民幣4.74元

代表管理人的董事會

董事

董事

第 147 頁至 197 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

# 分派聲明

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔除所得稅後溢利		<b>705,540</b>	735,817
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		<b>(952,422)</b>	(1,074,920)
— 扣自衍生金融工具的公平值收益		<b>(74,626)</b>	—
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		<b>190,184</b>	154,795
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」)與投資物業、物業、 廠房及設備及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		<b>(271,081)</b>	(281,147)
<b>可分派虧損</b>		<b>(402,405)</b>	(465,455)
<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		<b>52,626</b>	66,823
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、廠房及設備及 土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		<b>271,081</b>	281,147
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)物業、廠房及 設備及土地使用權的折舊及攤銷		<b>156,878</b>	151,800
— 與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的折舊及 攤銷有關的遞延稅項		<b>76,848</b>	79,308
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		<b>110,421</b>	101,955
— 補貼款項資產利息收入及公平值虧損		<b>15,194</b>	28,304
— 融資業務的匯兌虧損		<b>544,074</b>	375,543
— 就收購附屬公司產生的開支		—	84,896
<b>計算額外項目後可分派收入</b>		<b>824,717</b>	704,321
於一月一日可分派的款項		<b>362,749</b>	338,835
年內已付分派 (iii)	28	<b>(747,221)</b>	(680,407)
<b>已公佈末期分派</b>		<b>440,245</b>	362,749
<b>已公佈每基金單位分派 (iv)</b>		<b>人民幣 0.1506 元</b>	人民幣 0.1282 元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以撇銷計入有關年度綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人「管理人」)擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。截至二〇一五年十二月三十一日，將分派就收購附屬公司產生的大部分開支人民幣 84,896,000 元。
- (iii) 於二〇一五年七月一日至二〇一五年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣 0.1275 元(折合為 0.1522 港元)及於二〇一六年一月一日至二〇一六年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣 0.1346 元(折合為 0.1570 港元)，合共人民幣 747,221,000 元(二〇一五年：人民幣 680,407,000 元)已分別於二〇一六年五月十七日及二〇一六年十月二十八日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一七年二月十四日管理人董事會宣派由二〇一六年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位為人民幣 0.1506 元(折合為 0.1699 港元，分派總額為人民幣 440,245,000 元(折合為 496,627,071 港元))。

第 147 頁至 197 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

# 基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

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

第 147 頁至 197 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

# 綜合現金流量表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
經營所得現金	29	<b>1,182,902</b>	899,470
已付利息		<b>(355,004)</b>	(332,567)
已付企業所得稅		<b>(24,935)</b>	(12,812)
已收補貼款項		<b>64,173</b>	76,314
經營業務所產生現金淨額		<b>867,136</b>	630,405
<b>投資業務所得現金流量</b>			
增添投資物業		<b>(51,078)</b>	(50,080)
增添物業、廠房及設備		<b>(10,657)</b>	(1,804)
已收利息		<b>26,243</b>	44,963
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少／(增加)		<b>34,869</b>	(44,116)
收購附屬公司，已扣除所收現金	30	—	(2,373,702)
投資業務所使用現金淨額		<b>(623)</b>	(2,424,739)
<b>融資業務所得現金流量</b>			
已付分派		<b>(747,221)</b>	(680,407)
借貸所得款項，扣除交易成本		<b>6,075,015</b>	3,401,037
償還銀行借貸		<b>(5,696,075)</b>	(1,230,000)
融資業務(所使用)／所產生現金淨額		<b>(368,281)</b>	1,490,630
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>498,232</b>	(303,704)
於年初的現金及現金等價物		<b>682,596</b>	986,300
於年終的現金及現金等價物	23	<b>1,180,828</b>	682,596

第 147 頁至 197 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

## 1 一般資料

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

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。除另有指明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 重大會計政策概要

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

### (a) 編製基準

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 於截至二〇一六年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二〇一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
二〇一二年至二〇一四年週期的年度改進	香港財務報告準則改進

採納新訂及經修訂的準則對本集團的財務表現及狀況並無重大影響。

#### (ii) 已頒佈但尚未於截至二〇一六年十二月三十一日止年度生效亦未被本集團提早採用的新準則以及現有準則的修訂、修改及詮釋：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第12號之修訂	所得稅	二〇一七年一月一日
香港會計準則第7號之修訂	現金流量表	二〇一七年一月一日
香港財務報告準則第2號(修改)	以股份為基礎的付款交易之分類 及計量	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯繫人或 合營企業之間的資產出售或投入	待釐定

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目

#### (i) 附屬公司

綜合財務報表包括越秀房產基金及其所有附屬公司截至二〇一六年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團對其具有控制權的主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

#### (ii) 業務合併

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

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

購買相關成本在產生時支銷。

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

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

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

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

集團內公司之間的交易、結餘及交易以未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的管理人執行董事負責分配資源和評估經營分部的表現。

### (d) 外幣折算

#### (i) 功能及列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體之主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表乃以人民幣列報，人民幣為越秀房產基金的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合其他綜合收益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在損益中確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「財務收入」或「融資開支」中列報。所有其他匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「經營開支」中列報。

### (e) 物業、廠房及設備

(i) 酒店及服務式公寓主要包括酒店及服務式公寓的樓宇、租賃物業裝修以及固定裝置及傢俬，按公平值減隨後累積的任何折舊及隨後累積的任何減值虧損列賬，並由獨立專業合資格估值師定期進行物業重估。重估產生的變動於其他全面收入中處理，其累積變動反映於重估儲備中。但若重估出現虧絀，有關虧絀超出緊接重估前就同一項資產計入儲備的金額的部分於利潤表列支。

如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於損益列支，則會按曾列支的重估虧絀撥入損益。

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### (e) 物業、廠房及設備(續)

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

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而項目之成本能可靠計算時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法按其估計可使用年限將成本分配至其剩餘價值計算如下：

酒店及服務式公寓乃按尚餘年租約年期及估計可使用年期兩者之較低者折舊，惟不得超過完成日期後的40年。

租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公用品	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個資產負債表日進行檢討及適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

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

### (f) 投資物業

投資物業主要由租賃土地、辦公樓宇及購物中心組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產使用物業。投資物業亦包括正在就日後用作投資物業建設及開發的物業。如符合投資物業的其餘定義，經營租賃下的土地作為投資物業入賬。在此情況下，有關的經營租賃猶如融資租賃入賬。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。在初始確認後，投資性物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。該等估值根據國際估值準則委員會頒佈的指引進行，並由獨立估值師每年審閱。投資物業如重建繼續使用的投資物業或較不活躍市場，繼續以公平價值計算，其公平價值的變化將記錄在利潤表。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (g) 商譽

商譽產生自收購子公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過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生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回數額(使用價值與公平價值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

### (h) 衍生金融工具

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

就不符合對沖會計的衍生金融工具而言，公平值的變動即時於損益表確認。

### (i) 非金融資產投資的減值

使用壽命不限定的無形資產或尚未可供使用的無形資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或環境改變顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。若資產的賬面值超過可收回金額，有關差額確認為減值虧損。可收回金額為公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間之較高者為準。評估減值時，資產按可分辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以轉回進行檢討。

### (j) 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (k) 存貨

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

### (l) 貸款及其他應收款項

貸款及其他應收款項以公平值為初始確認，其後則利用實際利率法按攤銷成本扣除準備計量撥備。

當有客觀證據證明本集團將無法按其他應收款項的原有條款收回所有款項時，即就貸款及其他應收款項設定減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按實際利率折現的估計未來現金流量現值的差額。應收款項的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合收益表中確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內的備付賬戶撇銷。

之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回利潤表中。

如預期將於一年或以內(若更長，則在業務正常經營週期內)收回貸款及其他應收款項，則該等款項分類為流動資產；否則，該等款項呈列為非流動資產。

### (m) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於利潤表支銷，如有減值，有關減值則在利潤表支銷。

### (n) 租金按金

租金按金指擁有固定或可釐定還款額的金融負債，於本集團直接與租戶訂立租賃協議時產生，會計入流動負債，惟租期超過結算日後十二個月的租金按金則分類為非流動負債。

租金按金首先按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計算。最初確認入賬時，金融負債賬面值與實際已收代價的差額作初期溢價處理，並於租期內作為租金收入以直線法確認入賬。

### (o) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (p) 貿易應付款項

貿易應付款項為在日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其將會分類為流動負債；否則，分類為非流動負債。

貿易應付款項以公平值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### (q) 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組準備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認撥備。

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

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

### (r) 借貸

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

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

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

### (s) 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借款成本於其產生期間於利潤表確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (t) 當期及遞延所得稅

本期間稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於利潤表中確認，但與於其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益中確認。

#### (i) 當期所得稅

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

#### (ii) 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

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

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

#### (iii) 抵銷

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### (u) 收益確認

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

#### (i) 租金收入

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

#### (ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務時確認。

#### (iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

### (v) 向基金單位持有人的分派

根據信託契約，越秀房產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派本集團最少90%的溢利(或會根據房託基金守則及信託契約調整)。因此，該等基金單位根據香港會計準則第32號列為金融負債，而向基金單位持有人的分派作為融資開支於損益中反映，故此越秀房產基金於損益中將分派確認為融資開支。

### (w) 僱員福利

#### (i) 退休金債務

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

### (w) 僱員福利(續)

#### (ii) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b) 當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

## 3 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

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

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

#### (i) 市場風險

##### (a) 外匯風險

本集團在中國經營業務，大多數交易以人民幣結算，所面對的外匯風險主要涉及以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物、短期銀行存款及銀行借貸。由於人民幣兌港元和美元的現貨匯率於二〇一六年大幅下降，集團調整貸款中的貨幣組合和簽定若干加蓋期權貨幣掉期，於年內開始管理預期匯兌虧損。

若二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率貶值/升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇一六年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會由於換算以港元及美元計值的現金及現金等價物、短期銀行存款及銀行借貸產生匯兌虧損/收益而減少/增加約人民幣411,199,000元(二〇一五年：人民幣409,124,000元)。

### 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

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

根據本集團的利率管理政策，本集團一般按浮動利率舉債，並於本集團預計利息支出將於可預見未來大幅上升時利用浮動利率轉定息利率掉期管理風險。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，本集團並無就浮動利率獲得的借貸訂立任何掉期。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，若借貸利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，本集團於年內的除稅後溢利會由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少而分別減少／增加約人民幣117,225,000元（二〇一五年：人民幣109,029,000元）。

##### (ii) 信用風險

信用風險是按照組合方式管理。信用風險來自現金及現金等價物、貿易應收款項、應收關連公司款項、其他應收款項、補貼款項資產及銀行及金融機構存款以及租戶所面對的信用風險。

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

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

本集團並無政策限制任何金融機構信用風險的金額。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信用風險(續)

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。

##### (iii) 流動性風險

審慎的流動性風險管理包括維持充足的現金、具備足夠額度的已承諾信貸融資以及經營現金流量。於二〇一六年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣1,203,228,000元(二〇一五年：人民幣739,865,000元)。由於相關業務的性質使然，管理人透過調整就超出可分派收入90%的百分比所派付的分派金額來維持流動資金的靈活性。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動性風險(續)

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

	一年內 人民幣千元	一年至兩年間 人民幣千元	兩年至五年間 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一六年十二月三十一日					
租金按金	106,676	86,985	152,739	16,120	362,520
貿易應付款項	15,276	—	—	—	15,276
應計費用及其他應付款項	658,019	—	—	—	658,019
應付關連公司款項	83,441	—	—	—	83,441
銀行借貸					
— 須予償還本金	1,503,357	3,151,092	2,837,627	2,013,300	9,505,376
— 應付利息	296,300	221,769	362,916	174,447	1,055,432
其他借貸					
— 須予償還本金	—	2,419,610	—	—	2,419,610
— 應付利息	75,008	31,253	—	—	106,261
於二〇一五年十二月三十一日					
租金按金	127,160	85,745	84,213	19,098	316,216
貿易應付款項	13,094	—	—	—	13,094
應計費用及其他應付款項	754,419	—	—	—	754,419
應付關連公司款項	74,926	—	—	—	74,926
銀行借貸					
— 須予償還本金	2,841,730	975,741	4,556,032	345,000	8,718,503
— 應付利息	566,152	480,690	435,549	100,965	1,583,356
其他借貸					
— 須予償還本金	—	—	2,259,442	—	2,259,442
— 應付利息	70,043	70,043	29,184	—	169,270

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理

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

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

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

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

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

#### (c) 公平值估計

由於到期日短，本集團的流動金融資產及流動金融負債的賬面值與其公平值相若。

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

有關按公平值計量的物業、廠房及設備、投資物業及衍生金融工具的披露，請分別參閱附註13、15及20。

### 4 重大會計估計

估計會持續評估，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

管理人對未來作出估計及假設，所作的會計估計如其定義，很少與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大風險的估計及假設討論如下。

#### 4 重大會計估計(續)

##### (a) 物業、廠房及設備及投資物業的估計公平值

公平值的最佳憑證為同類租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理人的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，管理人的董事會考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業當時於活躍市場上的價格(須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供同類物業的近期價格(該價格會根據自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的轉變作出調整)；及
- (iii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及可能獲得的外在憑證(例如相同地點及狀況的同類物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

倘無法取得有關物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定物業的公平值。管理人董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

管理層估算公平值時採用的主要假設涉及：合約租金收入、預計未來市值租金、保養要求及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及管理人董事進行的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據相同地點及狀況的同類物業當時的市值租金釐定，每年由外界估值師審閱。

物業、廠房及設備及投資物業的公平值使用估值技術釐定。詳細的判斷和假設已分別披露於附註13及15。

##### (b) 商譽減值估計

根據附註2(g)所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需利用估計(附註18)。

##### (c) 衍生金融工具的公平值

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

## 5 收益及分部信息

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

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

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

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<b>483,921</b>	<b>815,300</b>	<b>538,358</b>	<b>1,837,579</b>
分部業績	<b>3,183</b>	<b>1,451,054</b>	<b>609,411</b>	<b>2,063,648</b>
折舊及攤銷	<b>155,125</b>	<b>1,753</b>	—	<b>156,878</b>
投資物業的公平值收益	—	<b>785,384</b>	<b>167,038</b>	<b>952,422</b>
截至二〇一五年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	491,224	708,752	509,669	1,709,645
分部業績	(18,067)	1,175,179	791,653	1,948,765
折舊及攤銷	149,955	1,845	—	151,800
投資物業的公平值收益	—	633,296	441,624	1,074,920
於二〇一六年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<b>4,382,545</b>	<b>16,503,352</b>	<b>8,892,882</b>	<b>29,778,779</b>
於二〇一五年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,620,454	15,201,013	8,676,834	28,498,301

## 5 收益及分部信息(續)

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利總額的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
分部業績	<b>2,063,648</b>	1,948,765
衍生金融工具的公平值收益	<b>74,626</b>	—
未分配經營成本(附註)	<b>(228,891)</b>	(229,780)
經營溢利	<b>1,909,383</b>	1,718,985
財務收入	<b>26,243</b>	44,963
融資開支	<b>(938,299)</b>	(763,232)
除所得稅及與基金單位持有人進行交易前溢利	<b>997,327</b>	1,000,716

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	<b>29,778,779</b>	28,498,301
公司資產	<b>842,496</b>	836,751
總資產	<b>30,621,275</b>	29,335,052

	收益		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
中國	<b>1,837,579</b>	1,709,645	<b>29,778,779</b>	28,498,301
未分配資產			<b>842,496</b>	836,751
			<b>30,621,275</b>	29,335,052

## 5 收益及分部信息(續)

本集團按性質分類的收益如下：

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

## 6 按性質分類的開支，淨額

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
物業管理費(i)	<b>40,977</b>	37,473
僱員福利開支(附註7)	<b>111,992</b>	116,795
房產稅	<b>174,348</b>	159,327
營業稅、堤圍防護費、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費	<b>44,876</b>	102,706
預提稅項(ii)	<b>80,501</b>	62,725
物業、設備及廠房的折舊(附註13)	<b>107,593</b>	102,515
土地使用權攤銷(附註14)	<b>49,285</b>	49,285
營運中已售或消耗的存貨成本	<b>50,536</b>	69,878
其他酒店及公寓的直接開支	<b>130,789</b>	122,569
管理人費用(附註8)	<b>129,907</b>	139,555
信託人酬金	<b>9,186</b>	8,476
估值費用	<b>1,000</b>	1,118
法律及專業費用	<b>8,680</b>	64,366
核數師酬金	<b>3,055</b>	3,090
銀行費用	<b>708</b>	762
匯兌(收益)/虧損因經營活動產生	<b>(9,619)</b>	6,667
其他	<b>21,430</b>	18,273
總經營開支，淨額	<b>955,244</b>	1,065,580

附註：

- (i) 本集團於廣州獲三名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司、廣州白馬商業經營管理有限公司(前稱廣州白馬物業管理有限公司)及廣州越秀資產管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務(附註31)。
- (ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

## 7 僱員福利開支

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

### 退休金計劃安排

越秀房產基金在中國的部份附屬公司須參與各省或市政府組織的限定供款退休計劃，並每月向退休計劃按僱員每月薪金的16%至24%作出供款。除供款外，本集團並無有關實際退休金付款的進一步責任。國家資助的退休計劃須負責向退休僱員支付全部退休金。

## 8 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就其擔任越秀房產基金的管理人而收取薪酬，有關薪酬為存置資產賬面值，按每年0.3%計算的基本費用與按物業收入淨額每年3%的服務費用及任何收購物業款項的1%作為交易費(定義見信託契約)的總和。截至二〇一五年十二月三十一日止年度，管理人費用已包括在上海的收購的交易費人民幣26,272,000元。

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

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。根據信託契約，截至二〇一六年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇一七年三月十日發行。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)緊接二〇一七年三月十日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一七年三月十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 財務收入

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

## 10 融資開支

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

## 11 所得稅開支

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

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

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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

## 11 所得稅開支(續)

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

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	<b>997,327</b>	1,000,716
按國內稅率—25%—計算的稅項	<b>249,332</b>	250,179
無須課稅的收益	<b>(235,945)</b>	(195,007)
不可扣稅的開支	<b>233,189</b>	183,922
往年度撥備差額	<b>220</b>	246
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	<b>38,387</b>	20,693
	<b>285,183</b>	260,033

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

### (a) 基本

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

	二〇一六年	二〇一五年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>705,540</b>	735,817
已發行基金單位加權平均數(千股)	<b>2,854,211</b>	2,817,730
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<b>0.25</b>	0.26

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

### (b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的稀釋盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數計算(假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換)。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就計算每個基金單位的稀釋盈利而言，以基金單位形式支付的管理人費用之基金單位數目是採用越秀房產基金於二〇一六年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一六年	二〇一五年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>705,540</b>	735,817
已發行基金單位的加權平均數(千股)	<b>2,854,211</b>	2,817,730
遞延基金單位調整(千股)	<b>668,401</b>	733,280
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	<b>13,761</b>	15,604
計算每個基金單位的稀釋盈利的基金單位加權平均數(千股)	<b>3,536,373</b>	3,566,614
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	<b>0.20</b>	0.21

### 13 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一五年一月一日				
成本	2,293,347	12,692	9,503	2,315,542
累計折舊	(212,014)	(12,544)	(4,374)	(228,932)
重估公平值收益	282,884	—	—	282,884
賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
截至二〇一五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
添置	1,804	—	—	1,804
折舊(附註6)	(100,691)	(60)	(1,764)	(102,515)
出售	—	(15)	—	(15)
收購附屬公司(附註30)	—	15	—	15
重估公平值收益	143,670	—	—	143,670
年終賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
於二〇一五年十二月三十一日				
成本	2,295,151	12,692	9,503	2,317,346
累計折舊	(312,705)	(12,604)	(6,138)	(331,447)
重估公平值收益	426,554	—	—	426,554
賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	<b>2,409,000</b>	<b>88</b>	<b>3,365</b>	<b>2,412,453</b>
添置	<b>10,657</b>	—	—	<b>10,657</b>
折舊(附註6)	<b>(105,840)</b>	<b>(23)</b>	<b>(1,730)</b>	<b>(107,593)</b>
重估公平值收益	<b>98,182</b>	—	—	<b>98,182</b>
年終賬面淨值	<b>2,411,999</b>	<b>65</b>	<b>1,635</b>	<b>2,413,699</b>
於二〇一六年十二月三十一日				
成本	<b>2,305,808</b>	<b>12,692</b>	<b>9,503</b>	<b>2,328,003</b>
累計折舊	<b>(418,545)</b>	<b>(12,627)</b>	<b>(7,868)</b>	<b>(439,040)</b>
重估公平值收益	<b>524,736</b>	—	—	<b>524,736</b>
賬面淨值	<b>2,411,999</b>	<b>65</b>	<b>1,635</b>	<b>2,413,699</b>

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其按歷史成本減累計折舊，人民幣1,887,263,000元(二〇一五年：人民幣1,982,446,000元)計入該等綜合財務報表。

### 13 物業、廠房及設備(續)

於二〇一六年十二月三十一日，賬面總額為人民幣2,138,000,000元(二〇一五年：人民幣2,136,000,000元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註27)。

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

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

#### 本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值列賬。於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日，由威格斯資產評估顧問有限公司(為與本集團無關連的獨立合資格估值師)重估酒店及服務式公寓。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

### 13 物業、廠房及設備(續)

#### 估值技術

##### 以重大的不可觀察參數計算的公平值

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

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

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

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

由第十一年起至取得政府所發土地使用權(上述兩個部分均據此持有)的到期日期間的淨現金流量乃按市場內某種物業投資的預期市場收益進行資本化。

年內估值技術並無變動。

#### 用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算是參考相同建築物的市場建築成本，成本越高，公平值越高。

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年十二月三十一日

	建築成本 (人民幣/ 平方米)	折舊重置成本法	
		融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	13,850	5	5
服務式公寓	11,160	5	5

### 13 物業、廠房及設備(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

於二〇一六年十二月三十一日

	建築成本 (人民幣/ 平方米)	折舊重置成本法	
		融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	14,000	5	5
服務式公寓	11,300	5	5

### 14 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付的經營租賃款，按其賬面淨值分析如下：

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

本集團按賬面淨金額列賬的土地使用權分析如下：

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

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

於二〇一六年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣1,393,000,000元(二〇一五年：人民幣1,443,000,000元)的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註27)。

## 15 投資物業

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

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

於綜合全面收益表內，關於投資物業的直接經營開支為人民幣223,337,000元(二〇一五年：人民幣201,949,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣2,919,000元(二〇一五年：人民幣4,811,000元)。

越秀房產基金於二〇一五年八月三十一日收購越秀大廈(前稱宏嘉大廈)。根據房託基金守則，越秀房產基金於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

於二〇一六年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣3,317,000,000元(二〇一五年：人民幣3,177,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註27)。

## 本集團的估值流程

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

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

## 15 投資物業(續)

### 估值技術

#### 以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的已落成商業物業的公平值乃採用收入資本化計算法及貼現現金流量分析計得。

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

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

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

年內，估值技術並無變動。

#### 用以釐定公平值的主要參數

二〇一六年及二〇一五年的資本化比率及貼現率由威格斯資產評估顧問有限公司按被估值物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	104至360	4.75%至8.00%
批發及購物中心	49至1,207	4.75%至8.50%

## 15 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

於二〇一六年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	<b>52 至 328</b>	<b>4.25% 至 7.50%</b>
批發及購物中心	<b>85 至 1,250</b>	<b>4.25% 至 8.00%</b>

貼現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一五年十二月三十一日

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

於二〇一六年十二月三十一日

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

## 16 附屬公司

名稱	註冊成立／成立地點 及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
越秀房託(控股)2005有限公司 (「控股公司2005」)	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股普通股	100%
越秀房託2012有限公司 (「控股公司2012」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT MTN Company Limited (「REIT MTN」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT 2013 Company Limited (「REIT 2013」)	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	1股面值 1美元的普通股	100%
柏達投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
金峰有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
福達地產投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
京澳有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值 1美元的普通股	100%
金都發展有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行投資控股	100股面值 1美元的普通股	100%
廣州捷雅城房地產開發有限公司	中國，有限公司	於中國租賃商用物業	人民幣92,000,000元 註冊資本	100%
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	10,000股面值 1美元的普通股	99.99%
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%

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)
Miller Win Group Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值 1美元的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值 1美元的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值 1港元的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值 1港元的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值 1港元的普通股	99.99%
生輝集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值 1港元的普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元註冊資本	99.99%
廣州越聲實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元註冊資本	99.99%
廣州越匯實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元註冊資本	99.99%
廣州越力實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3億港元註冊資本	99.99%
廣州越秀城建國際金融中心有限公司	中國，有限公司	物業管理及物業租賃	人民幣26.5億元 註冊資本	98.99%
廣州國金中心酒店管理有限公司	中國，有限公司	酒店管理	人民幣5百萬元註冊 資本	98.99%
上海宏嘉房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	中國，有限公司	在中國出租商業物業	28.5百萬美元 註冊資本	100%
百吉企業有限公司 <sup>1</sup>	香港，有限公司	投資控股	257,614,000股 普通股 257,614,000港元	100%

<sup>1</sup> 該等附屬公司於截至二〇一五年十二月三十一日止年度收購。

附註：

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

## 17 遞延資產

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

## 18 商譽

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

## 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：

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

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

## 19 補貼款項資產

於二〇一二年內，本集團向越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)收購國金中心。根據收購，越秀地產同意於二〇一二年七月一日起至二〇一六年十二月三十一日止期間就酒店及服務式公寓業務提供收入支援。補貼款項為酒店及服務式公寓的實際經營毛利(「經營毛利」)與保證經營毛利之間的差額。

補貼款項資產乃確認為越秀房產基金的金融資產，並以人民幣計值。結餘價值與其賬面值相若。

補貼款項資產最初按公平值確認。於釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金採用的估值模式已計及二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間不足金額導致的預計未來現金流量，並按每年1.65%(二〇一五年：1.65%)的市場利率貼現。補貼款項資產隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。預計未來現金流量定期覆檢。補貼款項資產的賬面值將予以調整以反映實際及經修訂估計現金流量，透過按原有實際利率計算估計未來現金流量的現值得出。調整確認為「融資開支」/「財務收入」。

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

## 20 衍生金融工具

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

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

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

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

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

## 21 貿易應收款項

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

貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

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

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

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

## 22 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項結餘主要是預付商業稅及公用服務按金。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

所有預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。

## 23 短期銀行存款及現金及現金等價物

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

於二〇一六年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣999,684,000元(二〇一五年：人民幣572,004,000元)以人民幣計值的銀行存款。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

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

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

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

## 24 遞延稅項負債

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 將於超過 12 個月後收回的遞延稅項負債	<b>3,891,364</b>	3,611,190

遞延稅項負債賬目的變動如下：

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

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

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

## 24 遞延稅項負債(續)

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

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

於二〇一六年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項(二〇一五年：無)。

## 25 貿易應付款項

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

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

## 26 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

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

租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團大部份的租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項乃以人民幣計值。

## 27 借貸

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

附註a：

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

- 價值人民幣6,755,000,000元的廣州國金中心部份資產；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012 Company Limited(「Yuexiu REIT 2012」)、Tower Top Development Ltd.(「Tower Top」)、BVI控股公司<sup>2</sup>及香港控股公司<sup>3</sup>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<sup>2</sup>及香港控股公司<sup>3</sup>所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益：
  - <sup>1</sup> 現有由關連方廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司共同及個別提供擔保的人民幣2,360,000,000元銀團貸款，其有效期至悉數償還銀團貸款兩年後當日。現有由Tower Top、BVI控股公司<sup>2</sup>及香港控股公司<sup>3</sup>共同及個別提供擔保的人民幣2,377,000,000元銀團貸款。
  - <sup>2</sup> 「BVI控 股 公 司」包 括Bliss Town Holdings Ltd.、Hoover Star International Ltd.、Miller Win Group Ltd.及Shinning Opal Management Ltd.。
  - <sup>3</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。

## 27 借貸(續)

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

本集團借貸的還款期如下：

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

於結算日，借貸的實際年利率如下：

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

借貸的賬面值以人民幣、港元及美元計值及與其公平值相若。

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

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

附註b：

於二〇一三年五月十四日，越秀房產基金的全資附屬公司Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一三年三月二十一日設立的10億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一三年五月七日訂立的認購協議向投資者發行及出售於二〇一八年到期、本金額為3.5億美元的3.10%票據(「美元債券」)。所有美元債券於二〇一六年十二月三十一日仍未被贖回。

## 28 基金單位持有人應佔資產淨值

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

現有基金單位的變動如下：

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

附註a：

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

附註b：

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量並與此發行十二個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，將限制為可發行予越秀地產的基金單位數量上限，並且不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任。於二〇一六年發行64,879,000個基金單位，於二〇一六年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為668,401,000個(二〇一五年十二月三十一日：733,280,000個)。

## 29 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利與營運產生的現金對賬：

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

(b) 重大非現金交易：

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

### 30 業務合併

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

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

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

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

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

### 30 業務合併(續)

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

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

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

### 31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一六年十二月三十一日，本集團主要受越秀地產股份有限公司(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約39%(二〇一五年：37%)基金單位)所影響。其餘61%(二〇一五年：63%)基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一六年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越秀地產股份有限公司(「越秀地產」) <sup>1</sup>	越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀房地產投資信託基金(「管理人」) <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
廣州白馬商業經營管理有限公司 (前稱廣州白馬物業管理有限公司)(「白馬商管」) <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」) <sup>1</sup>	越秀地產的主要股東

### 31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州越秀企業集團有限公司	廣州越秀集團的附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
金鷹基金管理有限公司(「金鷹」) <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 <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(「廣州仲量聯行」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」) <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州證券股份有限公司 <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理有限公司 <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司 <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀小額貸款有限公司 <sup>1,2</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司 (「北京仲量聯行」) <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司 <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
創興銀行有限公司廣州支行(「創興廣州」) <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司

## 31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
創興銀行有限公司上海代表處(「創興上海」) <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州建材企業集團有限公司 <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
廣州鈦白粉廠 <sup>1</sup>	廣州越秀集團的附屬公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)	越秀房產基金的信託人
威格斯資產評估顧問有限公司(「現任估值師」)	越秀房產基金目前的主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

<sup>1</sup> 該等關連公司亦視為本集團的關聯公司，與該等關聯公司進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

<sup>2</sup> 該等公司於二〇一六年五月一日起不再為本集團的關聯公司。

### 31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

#### (a) 與關連／關聯公司進行的交易

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	<b>(129,907)</b>	(139,555)
已付／應付怡城管理費	<b>(10,455)</b>	(10,406)
已付／應付白馬商管管理費	<b>(12,035)</b>	(12,206)
已付／應付廣州資產管理管理費	<b>(18,487)</b>	(14,861)
已收／應收興業租金收入	<b>5,241</b>	5,509
已收／應收怡城租金收入	<b>4,216</b>	2,552
已收／應收城建租金收入	<b>12,741</b>	31,138
已收／應收白馬合營公司租金收入	<b>1,263</b>	1,200
已收／應收金鷹租金收入	<b>835</b>	4,550
已收／應收廣州越秀企業集團有限公司租金收入	<b>32,402</b>	32,142
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	<b>2,155</b>	19,207
已收／應收廣證租金收入	<b>1,115</b>	3,474
已收／應收穗橋租金收入	<b>603</b>	622
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	<b>11,146</b>	27,717
已收／應收廣州期貨股份有限公司	<b>993</b>	—
已收／應收廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司租金收入	<b>992</b>	3,077
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	<b>14,612</b>	14,480
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	<b>2,177</b>	6,322
已收／應收廣州資產管理租金收入	<b>9,257</b>	9,976
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	<b>8,080</b>	—

## 31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

## (a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	<b>17,968</b>	—
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	<b>2,227</b>	—
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	<b>3,025</b>	8,097
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	<b>784</b>	808
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	<b>801</b>	825
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	<b>8,483</b>	6,969
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	<b>220</b>	664
已收／應收北京仲量聯行租金收入	<b>886</b>	1,248
已收／應收創興上海租金收入	<b>304</b>	—
已收／應收創興廣州租金收入	<b>2,916</b>	3,807
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	<b>278</b>	288
已收／應收廣州建材企業集團有限公司租金收入	<b>278</b>	288
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	<b>278</b>	288
已收／應收城建利息收入	<b>15,798</b>	30,327
已付／應付信託人的信託費用	<b>(9,186)</b>	(8,476)
已付／應付估值師的估值費用	<b>(1,000)</b>	(1,118)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	<b>(6,007)</b>	(7,025)
— 已收／應收滙豐集團的利息收入	<b>1</b>	—
與創興廣州進行的交易		
— 已付／應付創興廣州的利息開支	<b>(2,812)</b>	—

附註：

- (i) 所有關連公司／關聯公司交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 管理人費用乃按存置資產價值每年0.3%的基本費用，物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用及收購任何物業款項的1%交易費用的總和(定義見信託契約)(附註8)。

### 31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### (b) 與關聯公司有關的結餘

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

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

附註：

- (i) 根據城建與Tower Top訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。於二〇一二年五月七日，為數人民幣1,293,000,000元的初始款項已由Tower Top轉移至城建。年終的可收回結餘人民幣131,000,000元(二〇一五年：人民幣292,000,000元)指於該期間內向城建作出的初步款項轉撥減應付建築結算。尚餘金額將於可收回應付款項結餘少於或相等於人民幣100,000,000元時支付予城建。
- (ii) 來自關聯公司的租金按金於綜合資產負債表中計入為租金按金。

#### (c) 主要管理層補償

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

### 32 資本承擔

	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備的	<b>31,258</b>	45,937

### 33 應收未來最低租金

根據不可撤銷營運租約的應收未來最低租金如下：

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

# 業績表現一覽表

於二〇一六年十二月三十一日

	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年	二〇一二年
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	<b>13,534,400,000</b>	13,400,472,000	13,141,954,000	12,669,468,000	12,524,083,000
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) (人民幣)	<b>4.63</b>	4.74	4.69	4.58	4.57
(折合港元)	<b>5.18</b>	5.66	5.95	5.83	5.63
成交價與資產淨值的最大溢價(港元)	不適用 <sup>(i)</sup>	不適用 <sup>(i)</sup>	不適用	不適用	不適用
成交價與資產淨值的最大折讓(港元)	<b>1.36<sup>(i)</sup></b>	1.79 <sup>(i)</sup>	2.36	2.15	2.27
每個基金單位的淨收益率	<b>6.83%<sup>(ii)</sup></b>	7.68% <sup>(ii)</sup>	10.76%	6.39%	16.04%
已發行基金單位數目(單位)	<b>2,921,780,484</b>	2,828,887,374	2,799,795,685	2,766,698,330	2,743,209,741

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇一六年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最高成交價5.16港元(二〇一五年：4.57港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇一六年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最低成交價3.82港元(二〇一五年：3.87港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇一六年十二月三十一日止年度每個基金單位的除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利除以二〇一六年十二月三十一日的收市價4.09港元(二〇一五年：4.16港元)計算。

## 五年財務概要

越秀房產基金在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
<b>業績</b>					
除所得稅後及與基金單位持有人 交易前之溢利	<b>712,144</b>	740,683	927,967	524,067	687,802
	於十二月三十一日				
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元	二〇一二年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>30,621,275</b>	29,335,052	25,362,604	24,549,540	24,874,112
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	<b>16,986,891</b>	15,841,936	12,133,950	11,796,772	12,267,410
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>13,534,400</b>	13,400,472	13,141,954	12,669,468	12,524,083

## 管理人的董事會

### 執行董事

林德良先生

程九洲先生(於二〇一六年十月十一日獲委任)

### 非執行董事

林昭遠先生(於二〇一六年四月一日獲委任為主席)

李鋒先生

## 獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生

陳志輝先生

張玉堂先生

陳曉歐先生(於二〇一六年十月十一日獲委任)

## 管理人的負責人員

林德良先生

程九洲先生

關志輝先生

## 管理人的公司秘書

余達峯先生

## 管理人的財務總監

關志輝先生

## 信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 越秀房產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

### 主要估值師

威格斯資產評估顧問有限公司

### 香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

### 越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國光大銀行•香港分行

星展銀行有限公司香港分行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

馬來亞銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永隆銀行有限公司

### 可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>

<http://www.hkex.com.hk>

### 管理人的註冊辦事處

香港灣仔

駱克道 160 號

越秀大廈 24 樓

### 基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東 183 號

合和中心 22 樓

## 證券上市交易所

基金單位

香港聯合交易所有限公司-00405

債券

香港聯合交易所有限公司

350,000,000美元於二〇一八年到期之3.10厘票據

(股份代號：05943)

## 投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：

關志輝先生

電話：(852) 3607 1886

傳真：(852) 2519 6473

電郵：[Kwan.terry@yuexiureit.com](mailto:Kwan.terry@yuexiureit.com)



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

[www.yuexiureit.com](http://www.yuexiureit.com)

香港灣仔駱克道160號越秀大廈24樓

管理人



越秀房託資產管理有限公司  
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED