



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 2017



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
14	二〇一七年業務回顧及未來展望
22	財務回顧
28	環境、社會及管治報告概要
29	物業組合
74	信託人報告
75	董事及高級行政人員簡介
83	租賃代理
85	企業管治
97	關連人士交易
113	投資者關係報告
115	物業估值報告
155	獨立核數師報告
160	綜合全面收益表
162	綜合資產負債表
164	分派聲明
166	基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表
167	綜合現金流量表
168	綜合財務報表附註
224	業績表現一覽表
225	五年財務概要
226	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、位於上海一項商用物業及位於武漢一項商用物業，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。

基金單位持有人日曆

基金單位持有人二〇一八年至二〇一九年日曆

二〇一九年五月	派發二〇一八年末期的分派
二〇一九年二月	公佈二〇一八年年度業績
二〇一八年十月	派發截至二〇一八年六月三十日止六個月期間的分派
二〇一八年八月	刊發二〇一八年中中期報告
二〇一八年五月	派發二〇一七年末期的分派及二〇一七年股東週年大會
二〇一八年四月	刊發二〇一七年年報

分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少 90% 的可分派收入總額。倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在依信託契約計算分派金額後酌情另行作出分派。在宣派任何特定年度的分派時，管理人須在考慮多項因素後決定是否行使該酌情權，該等因素包括（但不限於）越秀房產基金的資金要求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本要求、是否遵守相關法律法規及契據（包括房託基金守則規定的現行借貸限制）、其他資本管理考量、分派的整體穩定程度以及當前行業慣例。

鑒於上文所述，管理人議決就二〇一七年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間（「二〇一七年末期期間」）向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣 0.1430 元，約等於 0.1775 港元（二〇一六年：人民幣 0.1499 元，約等於 0.1691 港元）。倘於二〇一七年末期期間分派記錄日期前向管理人發行新基金單位（用於償付管理人的費用），則每個基金單位的末期分派將會進行調整。越秀房產基金將就二〇一七年末期期間的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

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

報告年度可分派總額為人民幣 826,381,000 元（二〇一六年：人民幣 824,717,000 元），包括一筆約為人民幣 171,000,000 元（二〇一六年：人民幣 483,000,000 元）的資本性金額。報告年度可分派總額包括按通函所載公式計算得出的可分派金額（即約人民幣 568,373,000 元）及進一步分派約人民幣 258,008,000 元（根據信託契約，管理人在資金有富餘時有分派超額金額的上述酌情權）。有關可分派總額明細的進一步詳情載於分派聲明。

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

越秀房產基金旨在以物業的收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自二〇〇五年越秀房產基金已連續十二年，分派均不少於可分派收入總額的 100%。

分派率

不考慮由於管理人費用而在相關記錄日期前新增之基金單位，於報告年度每個基金單位分派（「每個基金單位分派」）約為 0.3335 港元（二〇一六年：0.3261 港元），歸屬於資本化金額約為 0.0704 港元（二〇一六年：0.1865 港元）。根據基金單位於二〇一七年十二月三十一日的收市價 5.12 港元（二〇一六年：4.09 港元）計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為 6.5%（二〇一六年：8.0%）。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

末期分派記錄日期為二〇一八年四月十二日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一八年四月十二日至二〇一八年四月十三日（包括首尾兩日）止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇一八年四月十一日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。末期分派將於二〇一八年五月十六日對在二〇一八年四月十二日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績（附註 a）與二〇一六年同期比較數據：

（以人民幣（「人民幣」）列示，除另有列明外）

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

附註 a： 自二〇一七年十二月二十二日起記錄武漢物業收入。

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

附註 c： 借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

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

董事長報告



致各基金單位持有人：

本人很高興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」）之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇一七年年報。

林昭遠
主席

業績及分派

二〇一七年，中國經濟延續了穩中向好的發展態勢，整體形勢符合預期。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，繼續錄得良好的經營業績，各項主要經營指標表現理想。

在二〇一七年末，越秀房產基金成功收購武漢市地標性建築越秀財富中心，基金的現有物業組合及地域分佈更加多元化。目前，越秀房產基金擁有位於廣州的白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位（「財富廣場」）、城建大廈單位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）、廣州國際金融中心（「國金中心」）、位於上海的越秀大廈（「越秀大廈」）及位於武漢的武漢物業八項物業，可供出租總面積為660,317.6平方米。



於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金旗下物業出租率理想，原有五項物業出租率為 98.7%，廣州國際金融中心（「國金中心」）寫字樓出租率為 98.3%，國金中心商場出租率為 96.7%，越秀大廈出租率為 97.5%，越秀財富中心出租率為 40.5%，星匯維港購物中心出租率為 82.1%。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣 1,853,899,000 元，比上年同期的人民幣 1,837,579,000 元增長 0.9%。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一七年，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣 826,381,000 元，比上年同期可分派收入總額人民幣 824,717,000 元增加約人民幣 1,664,000 元，增加約 0.2%。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 0.3335 港元的分派，比上年同期分派 0.3261 元港元增加 0.0074 港元，增加約 2.3%。按二〇一七年十二月三十一日的收市價 5.12 港元計，收益率約 6.5%。

市場回顧

二〇一七年，世界經濟迎來逐步向好局面，全球經濟增速和增長預期提升，發達經濟體經濟增長勢頭良好，新興市場和發展中經濟體增速企穩回升。其中，中國的表現可以說是最亮眼的，全年 GDP 增速繼續居世界主要經濟體前列之外，在「穩」的主基調下，總體經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，發展更有韌性。據國家統計局公佈資料，二〇一七年國內生產總值同比增長 6.9%，經濟總體保持平穩運行。

二〇一七年三月，粵港澳大灣區建設首次被寫入中國政府工作報告，上升為國家戰略。「粵港澳大灣區」包括香港、澳門、廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶，將建設成為繼美國紐約灣區、美國舊金山灣區、日本東京灣區之後，世界第四大灣區。廣州市經濟社會發展穩中向好，繼二〇一〇年突破萬億之後，廣州市再次挺進「兩萬億俱樂部」，經濟總量上進入全球城市 TOP20 行列。二〇一七年，全市地區生產總值約為人民幣 21,503.15 億元，同比增長 7.0%，比全國 6.9% 經濟增速高 0.1 個百分點。

上海自由貿易試驗區作為全國首個自貿試驗區，設立四年以來，已成為上海外向型經濟增長的重要基地，助力上海成為國際最高水平的貿易便利化高地之一。二〇一七年上海市經濟運行實現總體平穩、穩中有進、穩中向好、好於預期的積極態勢，全市地區生產總值約為人民幣 30,133.86 億元，同比增長 6.9%，與全國經濟增速持平。其中，全市完成固定資產投資總額人民幣 7,246.60 億元，比上年同期增長 7.3%，增速同比上升 1.0 個百分點。

武漢市是中國中部省份六個城市中唯一入選 1.5 線城市的城市，五年來實施「百萬大學生留漢創業就業計劃」和「百萬校友資智回漢工程」成效顯著，經濟保持持續健康發展，多個主要經濟數據均在全國處於優勢地位。金融業增加值首次突破人民幣千億元，居中部城市首位。以服務業為主導的第三產業已逐漸成為武漢市經濟增長新的核心動力，至 2017 年底，第三產業佔武漢市 GDP 總額的 53.25%。二〇一七年，全市地區生產總值約為人民幣 13,410.34 億元，同比增長 8.0%，主要經濟指標總量和增速在湖北省「雙領先」。

二〇一七年的廣州甲級寫字樓處於短暫的供應回落期，全市四大核心商務區合計新增供應面積約 16.5 萬平方米，推升年末甲級寫字樓存量攀升至 533.6 萬平方米。TMT、專業服務和金融類行業成為廣州優質辦公空間的吸納主力，但金融類佔比較 2016 年略微下降。內資企業主導市場擴張，佔比較 2016 年繼續擴大。各大商務區中，珠江新城繼續成為企業搬遷擴張的首選區域。與此同時，商務中心和聯合辦公空間亦積極在廣州各商務區擴展版圖。

2017 年上海的辦公樓供應量達歷史高位，超過 220 萬平方米新增供應量入市，大部分位於非中央商務區。而全年淨吸納量也不斷走高，為 2016 年的兩倍。大量新增供應推高辦公樓市場空置率至 10.6%（中央商務區）和 26.8%（非中央商務區）。金融服務業（內資）、零售以及科技新媒體類公司為中央商務區內表現最活躍的行業。聯合辦公運營商今年積極擴張，已成為辦公樓市場重要的租賃需求源。

2017年武漢甲級寫字樓市場處於對前期大量新增供應的消化期，全年租金走勢呈現平緩態勢。金融業依然是市場的主要需求來源，但來自貿易、房地產、TMT、製造業和專業服務業的租賃需求明顯升溫，其中內資公司對市場吸納起到了支撐作用。

服裝專業市場方面，嚴重的總量過剩局面以及傳統批發、流通集散功能和市場競爭優勢正在逐步弱化，各地的專業市場都面臨著不同程度的輻射半徑縮減的困境，加快市場轉型升級、創新發展迫在眉睫。面對當下電子商務和零售份額的衝擊，服裝專業市場正加大品牌孵化體系建設和提升品牌孵化能力，探索屬於自己的發展之路。

回顧2017年的廣州零售市場，位於核心區域的各大購物中心的品牌、業態調整及物業升級的工作仍在持續。在消費升級的大背景下，購物中心的休閒娛樂及社交功能正不斷強化，諸如兒童業態、休閒娛樂業態、特色餐飲及主題式體驗業態在其中所佔的比例日益增加。同時利用大數據實施精準營銷，有效提高商場客流量，促進商家經營坪效提升。得益於積極的業態升級調整，廣州核心商圈優質購物中心首層平均租金錄得每月每平方米人民幣749元，環比增長0.1%。隨著新增商業項目的陸續開業，年末全市核心商圈優質商業存量推升至193.2萬平方米。

高端酒店市場方面，廣州地區高端酒店市場平均出租率上升幅度明顯，有效帶動了每可售房收入(RevPAR)的提升，與此同時，新增供應項目爭搶市場客源，導致了區域性競爭加劇。截至二〇一七年十二月，廣州高端酒店市場平均出租率為79.2%，同比增長4.9個百分點，日平均房價同比上升4.7%，上升至人民幣1,109.87元/間。高端服務式公寓方面，廣州地區高端服務式公寓市場平均房價有小幅增長，出租率小幅增長，高質量長租客源減少，市場競爭激烈。截至二〇一七年十二月，廣州高端服務式公寓平均出租率為85.5%，同比上升0.5個百分點，平均租金同比下降2.8%。



業務營運策略

管理人因應市場之動態變化，實施積極進取且富有彈性的租務策略，深度挖掘物業之商業價值，以求達致長期持續之業績增長及穩定的租金回報。

越秀房產基金旗下的廣州國際金融中心寫字樓、財富廣場、城建大廈、越秀新都會及上海越秀大廈的營運表現均保持平穩增長。其中，廣州國際金融中心寫字樓發揮超高層建築的獨特優勢，打造優質辦公環境，集聚眾多全球知名企業；財富廣場、城建大廈及越秀新都會致力於有效管理到期租約，穩定核心客戶；上海越秀大廈著力於培養基石客戶，深挖成長性客戶租賃需求，強化續租管理。武漢越秀財富中心透過加大宣傳推廣及招商引客力度，建立多方客源渠道，達致拉升物業出租率之目標。

零售商場方面，廣州國際金融中心商場「國金天地」積極引入新零售體驗業態，持續優化商業結構，提高商品豐富度，透過創新營銷服務、建設會員平台、改善公區環境等手段，提升商戶經營質量，打造品牌知名度。維多利廣場「VT101」商場持續優化品牌組合，吸引消費者喜愛的商家進駐，打造年輕時尚的項目定位，實現租金收益及商場品牌形象雙提升。星匯維港購物中心引進目標品牌，滿足周邊消費客群需求，有效帶動商場客流量及商業氛圍。

服裝專業市場方面，管理人一直致力於白馬銷售渠道拓展和產品提升，透過大力引進優質商戶，推動白馬經營戶優勝劣汰，強化白馬的平台交易功能，扎實做好市場轉型升級，進而鞏固白馬在服裝行業領先地位。

酒店公寓方面，管理人重點通過提升客房產品競爭力、鞏固核心客戶並拓展高淨值客戶、推動資源協同的形式，在穩定現有客源的基礎上吸引新客源，有效實現房價及出租率的雙提升，同時通過多項有效措施持續提升酒店餐飲和宴會、公寓會所收入，繼續保持酒店、公寓在行業中的領先地位。另外，管理人通過改進節能設備並量化成本管控指標，有效提升酒店、公寓經營利潤。產品方面，通過推出針對性新產品以有效吸引各目標客源，通過增加高科技產品以有效提升競爭力；服務方面，通過加強運營管控，深入分析顧客滿意度，監督酒店、公寓服務質量持續提升。

投資及理財策略

二〇一七年，管理人繼續實施積極而審慎的投資策略。於二〇一七年下半年成功完成武漢物業收購。管理人亦持續尋找符合基金投資策略的優質項目，把握具備成長潛力的投資機會。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一七年十二月三十一日基金總借款佔總資產比率維持在 36.0% 水平，與 REIT 守則的要求上限 45% 仍有空間。管理人密切關注利率和匯率的變化，積極拓寬資金渠道，針對未來到期的境外貸款進行合理規劃，謀求獲得恰當的成本率。

管理人持續做好基金信用評級維護。基於對越秀房產基金較強營運能力的信心及穩定的現金流預期，評級機構給予基金投資級評級，展望穩定。

資產增值策略

管理人繼續實施策略性資產提升計劃，通過定期檢視基金旗下物業組合，以發掘資產增值機會，從而維持項目市場競爭優勢及提升回報。同時，管理人還致力於不斷優化租戶結構、持續改善及維護客戶關係、加大招商投入多渠道開拓招商資源等，實現越秀房產基金物業租值的持續提升。

前瞻

展望二〇一八年，世界經濟增速預期有望提升，但威脅經濟增長的風險並未消失。中國宏觀經濟邁入新常態的新階段，在穩增長政策部分回調，各類改革措施陸續出台的作用下，二〇一八年中國宏觀經濟將保持相對平穩的發展態勢。

受惠於國內宏觀經濟平穩增長，作為國家中心城市的廣州將發揮粵港澳大灣區核心增長極作用，努力打造科技之城、創新之城、機遇之城。展望未來，隨著珠江新城新增供應逐步進入尾聲，琶洲、金融城接棒，廣州甲級寫字樓市場將逐步形成「一江三帶」商務區格局，市場需求仍將繼續保持活躍，市場空置率將保持平穩，租金則將獲得穩健的上漲空間。

隨著廣州零售市場的不斷發展，零售市場版圖正逐步從核心商圈向外圍拓展，依託交通樞紐、居住人口、商務活動而聚集的新興商圈已初具規模。我們預計，隨著城市化進程的不斷推進以及優質商業項目的運營調整，廣州優質零售面積將加快吸納，租金水平逐步趨於穩定。

高端酒店新增供應將進一步分流高端商務客源，加劇區域高端酒店市場競爭，尤其體現在高端宴會市場；高端服務式公寓方面，受國際經濟形勢低迷和地緣政治動盪等因素影響，高質量長租客源將減少，出租率可能下降。

展望未來，上海將致力於全面增強城市核心功能，加快建設國際經濟、金融、貿易、航運、科技創新中心「五個中心」，對外配置全球資源，對內輻射帶動區域經濟發展，深化自由貿易試驗區改革。目標到 2050 年全面建成卓越的全球城市，令人嚮往的創新之城、人文之城、生態之城，具有世界影響力的社會主義現代化國際大都市。到 2021 年底，上海將有約 600 萬平方米的甲級寫字樓竣工交付，受供應潮的影響，寫字樓空置率會持續上升。跨國企業對寫字樓的需求逐漸回暖，但仍受到以成本為導向的租賃政策影響。未來上海的寫字樓市場將朝著功能多樣化與差異化佈局，並在科技引領下將普通的辦公場景轉變成為高效的協作場所。

隨著經濟的迅速發展及城市建設的推進，武漢城市吸引力逐步增大，淨流入人口數量躍居全國主要城市前列，未來將進一步提升國家中心城市功能，促進華中地區經濟崛起。我們預計未來武漢甲級寫字樓市場需求仍將保持活躍，但受限於大量新增供應的集中入市，短期內武漢核心商務區甲級寫字樓市場的總體租金或將承受一定壓力，空置率或將進一步升高。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟的平穩發展，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，主動籌劃債務重組，開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，從而繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

致意

我們藉此機會，向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，衷心感謝各位對越秀房產基金發展所付出的辛勤努力；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越秀房產基金給予的大力支持！

林昭遠

主席

香港，二〇一八年二月十三日

二〇一七年業務回顧及未來展望

營運回顧

成功收購武漢地標性建築，資產表現穩定增長

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

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

在管理人團隊的共同努力下，基金及管理人於二〇一七年度獲得多個社會獎項，包括越秀房產基金獲得《經濟一周》「香港傑出企業 2017」主板及非凡企業大獎、《觀點地產》「2017 年度商業表現獎」及「2017 年度中國商業地產 TOP100」；《信報》「傑出上市公司巡禮 2017」企業獎項。管理人將不斷完善內部管理機制、持續提升企業管治水平，以期為投資者及權益持有人帶來更多增益。

物業組合及估值

截至二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合共有八項，分別為位於廣州的白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位（「財富廣場」）、城建大廈單位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）、廣州國際金融中心（「國金中心」）、位於上海的越秀大廈（「越秀大廈」）及位於武漢的武漢物業（包括「武漢越秀財富中心」，「星匯維港購物中心」及若干停車位）「武漢物業」，物業產權面積共約 991,300.4 平方米，可供出租總面積為 660,317.6 平方米（不包括越秀新都會 7,544.7 平方米的泊車位、4,528.0 平方米的會所及公建配套用房面積；國金中心 91,460.9 平方米的酒店、51,102.3 平方米的服務式公寓及 76,512.3 平方米的泊車位及其他配套用房面積；越秀大廈 13,502.6 平方米的泊車位及 2,610.4 平方米的特定用途面積；武漢物業 62,785.8 平方米的泊車位、12,415.1 平方米的公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租 總面積 (平方米)	物業 出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	不含稅 租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	99.9%	907	625.8
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.6%	78	151.1
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	42,397.4	42,397.4	94.8%	73	129.3
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100%	30	240.3
越秀新都會	綜合商務樓	廣州越秀區	2007	61,960.0	49,887.3 ⁽²⁾	99.2% ⁽²⁾	185	113.4
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	98.0%	278	207.9
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽³⁾	98.3%	228	227.3
	零售商場			46,989.2	46,727.3	96.7%	50	130.3
	酒店			91,460.9 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁵⁾	97.5%	116	266.1
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	51.0%	132	74.5
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁶⁾	40.5%	42	91.4
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁷⁾	82.1%	90	49.7
	商用泊車位		2015- 2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用
	住宅泊車位		2014- 2016	15,602.8	不適用	不適用	不適用	不適用
合計				991,300.4	660,317.6	85.9%	1,799	212.3

註：

- (1) 於二〇一七年十二月三十一日；
- (2) 不包括 7,544.7 平方米的泊車位及 4,528.0 平方米的會所及公建配套用房面積；
- (3) 不包括 76,512.3 平方米的泊車位面積；
- (4) 包括 2,262.0 平方米的酒店配套設施及避難層面積；
- (5) 不包括 13,502.6 平方米的泊車位及 2,610.4 平方米的特定用途面積（管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層）；
- (6) 不包括 10,490.3 平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (7) 根據不動產權證，實際可出租總面積比收購通函列示減少 10.98 平方米；不包括 1,924.8 平方米的公建配套用房面積。

二〇一七年業務回顧及未來展望

各物業類別具體情況如下：

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

註：

(1) 於二〇一七年十二月三十一日；

(2) 截至二〇一七年十二月三十一日止年度；

(3) 不包括越秀新都會 7,544.7 平方米的泊車位、4,528.0 平方米的會所及公建配套用房面積，國金中心 76,512.3 平方米的泊車位面積，越秀大廈 13,502.6 平方米的泊車位及 2,610.4 平方米的特定用途面積（管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層）以及武漢物業 10,490.3 平方米的特定用途面積（公建配套用房、避難層）；

(4) 不包括武漢物業 1,924.8 平方米公建配套用房面積。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	RevPAR ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	81.4%	1,548.84
國金中心雅詩閣服務式公寓	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	94.2%	918.20

註：

(1) 由二〇一七年一月一日至二〇一七年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）重估，其重估市值約為人民幣 333.56 億元，較二〇一六年十二月三十一日之估值高出人民幣 46.98 億元，增長 16.4%。若不考慮新收購武漢物業的影響，則原物業增長約 3.9%。

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

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

註：

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

二〇一七年業務回顧及未來展望

物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為 22.9%、22.5%、18.0%、10.4% 及 26.2%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為 22.6%、32.9%、16.2%、6.9% 及 21.4%。

營業收入持續提升

二〇一七年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣 1,853,899,000 元，比上年同期增長了 0.9%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的 19.7%；財富廣場約佔 3.9%；城建大廈約佔 3.5%；維多利廣場約佔 3.6%；越秀新都會約佔 3.8%；國金中心約佔 57.9%；越秀大廈約佔 7.5%；越秀財富中心約佔 0.1%。

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

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

註：

(1) 自二〇一七年十二月二十二日起記錄武漢物業收入。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額及與上年同期之比較情況：

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

註：

(1) 自二〇一七年十二月二十二日起記錄武漢物業物業收入淨額。

白馬大廈－實施品牌批發轉型之路，增強核心競爭力

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

維多利廣場－深化商場定位，品牌組合再升級

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

二〇一七年業務回顧及未來展望

財富廣場、城建大廈、越秀新都會－積極管理到期租約，穩定經營客戶

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

國金中心－吸納寫字樓優質客戶，持續豐富商場經營業態

國金中心寫字樓積極化解新交付項目及金融行業整頓的衝擊，提供針對客戶需求的續租方案，避免重點客戶流失，全年續租率高達 82.4%。同時採取進取之招商政策，主動搶奪市場，成功引入「陶氏化工」、「珍愛網」及葡萄牙領事館等知名租戶，優質客戶群體持續增厚。持續優化業主招商模式，在整合資源，挖掘內部客戶擴租方面也取得一定成效。二〇一七年，國金中心以國內最高得分 88 分，成為獲得運營階段 LEED V4 標準鉑金級認證的超高層地標建築，充分顯示其作為綠色建築典範在節能環保、可持續發展領域的傑出表現，以及在設計、運營管理階段的卓越水準。

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

廣州國際品牌高端酒店受全國酒店市場回暖帶動，平均房價和入住率呈現雙增長。而服務式公寓方面，全年無新增供應，租賃市場表現穩定。管理人透過持續執行「五位一體」合作共贏的業主監管體系，有效監管四季酒店及雅詩閣服務公寓的營運情況。此外，管理人持續加強營運監管及成本管控，將經營指標分析轉變為資產效益指標分析，聚焦客戶服務質量細節，督促四季酒店及雅詩閣服務公寓改善服務水平、提升經營收入。於報告期間，四季酒店及雅詩閣公寓繼續穩居廣州地區行業標杆地位，平均房價、每可售房收入及客戶滿意度均在競爭群中位居前列。四季酒店平均房價同比增長 3.84%，每可售房收入同比增長 14.65%；雅詩閣服務公寓平均房價同比增長 1.60%，每可售房收入同比增長 1.96%，經營業績表現良好。

越秀大廈－深挖內部潛能，扶持成長性客戶經營

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

武漢物業－加強招商管理工作，打造武漢商業新地標

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

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

積極推進資產價值提升工程，實現物業保值增值

二〇一七年，管理人繼續實施多項資本性改造提升工程，其中完成了國金中心寫字樓安防系統升級改造，國金天地首二層改造，四季酒店污衣槽、電梯機房、1 樓大堂空調系統改造、103 樓廚房排風管加裝風閘，雅詩閣 6 樓弱電機房改造及會所增設門禁系統、監控、泳池、供水、電梯、通風、公共照明、後勤辦公室、1 樓大堂、6 樓高爾夫球場、會議室、會所、公共走廊、公寓客房浴室、閉門器、空調出風口等升級改造工程，以及白馬大廈四樓公共區域形象提升工程，上海越秀大廈公共區域衛生間、茶水間裝修改造及屋頂防水改造等提升工程，投入費用合共逾人民幣 2,000 萬元，持續提升項目的營運效率和營商環境。

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

持續優化債務結構，主動管理外匯風險

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

財務回顧

財務業績

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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	增加／(減少)
收入總額	1,853,899	1,837,579	0.9%
酒店及服務式公寓直接開支	(311,233)	(293,317)	6.1%
租賃代理費用	(40,471)	(40,977)	(1.2)%
物業相關稅項 (附註 1)	(177,669)	(221,873)	(19.9)%
其他物業開支 (附註 2)	(10,422)	(13,308)	(21.7)%
物業經營開支總額	(539,795)	(569,475)	(5.2)%
物業收入淨額	1,314,104	1,268,104	3.6%
預提稅項	(56,581)	(80,501)	(29.7)%
折舊及攤銷	(145,776)	(156,878)	(7.1)%
管理人費用	(133,836)	(129,907)	3.0%
信託人費用	(10,230)	(9,186)	11.4%
其他信託開支 (附註 3)	(22,445)	(9,297)	141.4%
非物業開支總額	(368,868)	(385,769)	(4.4)%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	945,236	882,335	7.1%
財務收入	573,527	26,243	2,085.5%
融資開支	(366,987)	(938,299)	(60.9)%
除稅前溢利／(虧損)	1,151,776	(29,721)	3,975.3%
所得稅開支	(277,544)	(285,183)	(2.7)%
未計投資物業公平值收益，與交易有關的開支及 金融衍生工具的公平值收益之 除稅後溢利／(虧損)	874,232	(314,904)	377.6%
投資物業之公平值收益	885,792	952,422	(7.0)%
與交易有關的開支	(64,921)	—	不適用
金融衍生工具的公平值(虧損)／收益	(258,008)	74,626	445.7%
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	1,437,095	712,144	101.8%

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

附註 2 其他物業開支包括估值費、保險費及其它開支等。

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

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣 1,853,899,000 元（二〇一六年：人民幣 1,837,579,000 元）及人民幣 1,314,104,000 元（二〇一六年：人民幣 1,268,104,000 元），較二〇一六年分別增加約 0.9% 及 3.6%。

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

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

物業收入淨額約人民幣 1,314,104,000 元（二〇一六年：人民幣 1,268,104,000 元），為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約 70.9%，下表載列物業收入淨額的分析：

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

自「營改增」實施後，由於增值稅價稅分離核算方式導致報表層面收入下降，但成本費用也相應調整，例如：營業稅無需繳納，房產稅、租賃代理費及預提所得稅等因收入的下降而同比下降。同時由於國金中心商場業態結構的調整，在二〇一七年上半年，產生一次性非現金流租金減少，完成調整後，零售商場租金收入有所提升。

酒店及服務式公寓直接開支人民幣 311,233,000 元，較二〇一六年上升 6.1%，主要由於酒店及服務式公寓出租率及租金收入上升。

租賃代理費用較二〇一六年下降約 1.2%。主要由於白馬大廈經營收入下降。

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

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

管理人費用因總資產及物業收入淨額增加而增加約 3.0%。信託人費用因總資產增加而增加約 11.4%。

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

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

資產淨值

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

遞延基金單位

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

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

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一七年三月十日及二〇一七年八月二十四日以每個基金單位 4.624 港元及 5.037 港元分別發行 14,401,158 及 12,104,254 個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇一七年十二月三十一日，根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，按每個基金單位 4.00 港元的價格向越龍控股有限公司（越秀地產（越秀房產基金的重大持有人）的全資附屬公司及越秀房產基金的關連人士）發行 66,000,000 個基金單位，以自其於二〇一二年於國金中心的投資部分支付未償代價。

截至於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行 3,014,285,896 個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達 5.30 港元，最低為 4.08 港元。於報告年度內的每日交投量平均約 5,676,000 個基金單位（二〇一六年：4,350,650 個基金單位）。

基金單位於二〇一七年十二月三十一日的收市價為 5.12 港元，較於二〇一七年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值（包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值）折讓約 21.0%。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

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

二〇一七年管理人採取以下一系列財務管理措施，有效地下調年利率和控制匯兌風險：

- (一) 於二〇一六年九月二日，全數 1.77 億美元銀行貸款以加蓋期權貨幣掉期鎖定對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險；
- (二) 自二〇一六年十二月至二〇一七年六月，全數 23 億港元銀行貸款以加蓋期權貨幣掉期鎖定其對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險。
- (三) 於二〇一七年五月越秀房產基金向若干銀行借入 29.5 億港元貸款，以歸還到期港元貸款。

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

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣 12,730,773,000 元（借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算），即借貸總額佔總資產的百分比約為 36.0%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額 45%。

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）約為人民幣 19,926,920,000 元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約 56.4%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一七年十二月三十一日的現金及現金等價物及短期存款結餘約達人民幣 1,330,606,000 元。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

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

會計處理方法：

記錄作金融負債的基金單位；向基金單位持有人的分派列為融資成本

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

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

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

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

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

所有房地產銷售及採購之概要

於報告年度，越秀房產基金以經調整最終收購價人民幣 2,009,508,000 元收購武漢物業的 67%，其總建築面積約為 248,000 平方米。詳情請參閱二〇一七年十一月十五日的通函和二〇一七年十二月二十一日和二〇一八年二月十三日的公佈。

越秀房產基金委任的租賃代理

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

於報告年度內，越秀房產基金已向怡城、白馬商管及廣州資產管理分別已付／應付人民幣 10,840,000 元、人民幣 10,964,000 元及人民幣 18,667,000 元的服務費。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金須達成若干規定的規限下可於聯交所購回本身的基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金或其附屬公司並無購回、出售或贖回基金單位。

僱員

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，在中國分別僱用 685 和 134 名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

越秀房產基金由管理人負責管理，除上文披露外，並無直接聘用任何員工。

財務業績審核

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

企業管治

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

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

於報告年度內，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規手冊的條文。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇一八年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

管理人建議越秀房產基金於報告年度的基金單位持有人週年大會於二〇一八年五月十七日召開。基金單位持有人週年大會的通告將於適當時候根據信託契\約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

環境、社會及管治報告概要

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，這些舉措包括實行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。

物業組合

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、武漢物業八項高素質物業。

物業位置

越秀房產基金之物業分別位於中國廣州市、上海市及武漢市核心商業區域（「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；武漢物業位於華中地區湖北省省會武漢市漢口沿江商務區，直接連通地鐵 1 號線及規劃中的地鐵 10 號線，項目交通通達性強。

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
- 越秀財富中心
及星匯維港購物中心



武漢 WUHAN
上海 SHANGHAI
廣州 GUANGZHOU

越秀區

YUEXIU DISTRICT



○ 地鐵站點 ⊕ 地鐵交換站點

上海 SHANGHAI

浦東新區 PUDONG NEW DISTRICT



武漢 WUHAN

礄口區 QIAOKOU DISTRICT



廣州 GUANGZHOU

天河區 TIANHE DISTRICT



海珠區 HAIZHU DISTRICT

物業組合



白馬大廈



財富廣場



城建大廈

物業面積

越秀房產基金之物業組合產權面積為 991,300.4 平方米，可供租賃面積為 660,317.6 平方米，於二〇一七年十二月三十一日，物業組合整體出租率為 85.9%。

5%

4%

4%

物業估值

根據第一太平戴維斯出具的估值報告，於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金物業組合總估值為人民幣 333.56 億元。

15%

3%

3%

物業經營收入

二〇一七年，越秀房產基金實現全年總經營收入人民幣 18.539 億元，比上年同期增長了 0.9%。

20%

3.9%

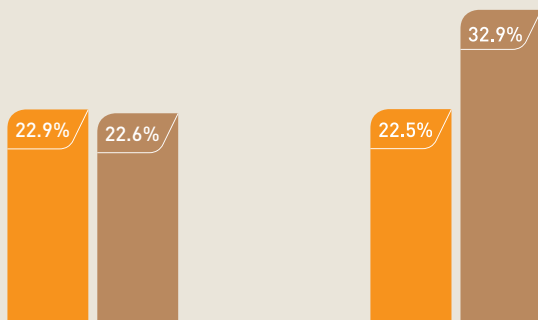
3%

物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為 22.9%、22.5%、18.0%、10.4% 及 26.2%；從基本月租看，各年到期租約所佔比重分別為 22.6%、32.9%、16.2%、6.9% 及 21.4%。

2018 年度

2019 年度





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

武漢物業

3%

6%

46%

6%

26%

3%

3%

53%

9%

11%

4%

4%

58%

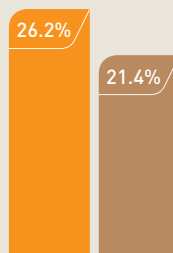
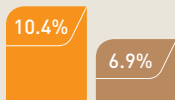
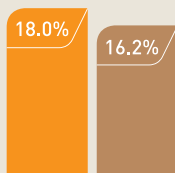
7%

0.1%

2020 年度

2021 年度

2022 年及以後



按租賃面積計算
按基本月租計算

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（國金中心）位於廣州市最具輻射力及吸引力的珠江新城中央商務區（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，1,700 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」。二〇一七年以國內最高得分 88 分，成為獲得運營階段 LEED V4 標準鉑金級認證的超高層地標建築。



廣州 - 天河區

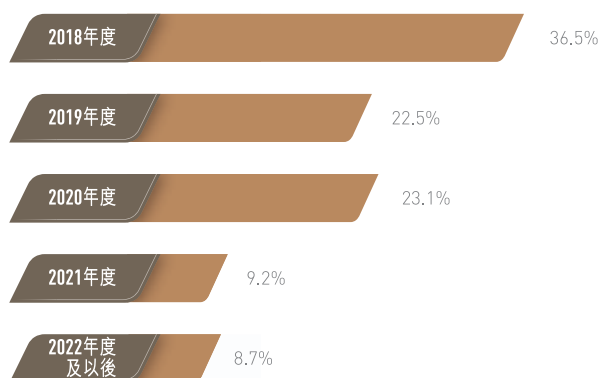
廣州國際金融中心 - 寫字樓

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、一汽一大眾、廣州基金、中國出口信用保險、群豪房地產、南方財經全媒體、北京陌陌、美國銀行、法興銀行、安聯保險、台灣銀行、永隆銀行、平安銀行、英國領事館、英中貿易協會、諾基亞上海貝爾、合生元、華信石油、意大利對外貿易協會、葡萄牙領事館、博西家電、三菱電機等。



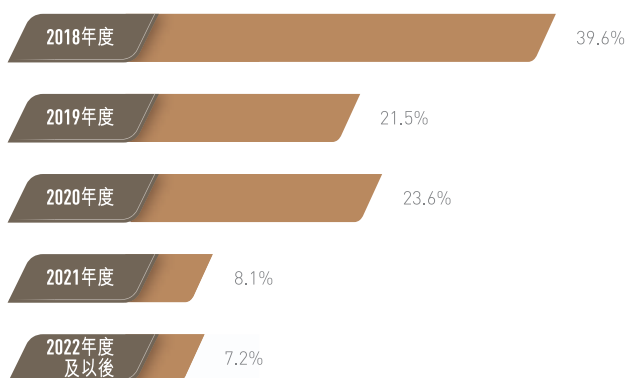
寫字樓租約到期情況

(按租賃面積計算)



寫字樓租約到期情況

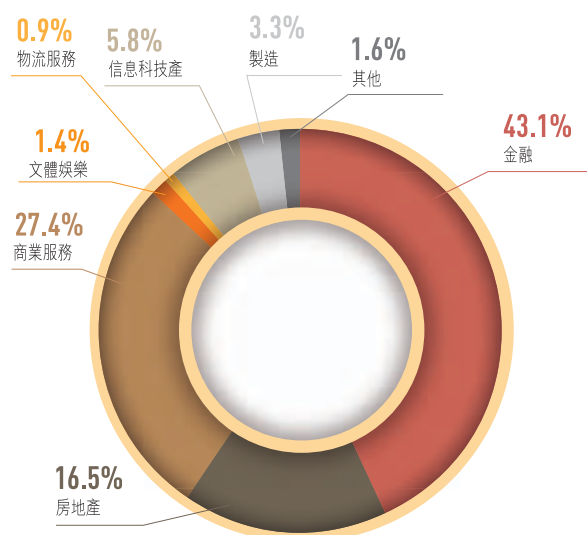
(按基本月租計算)



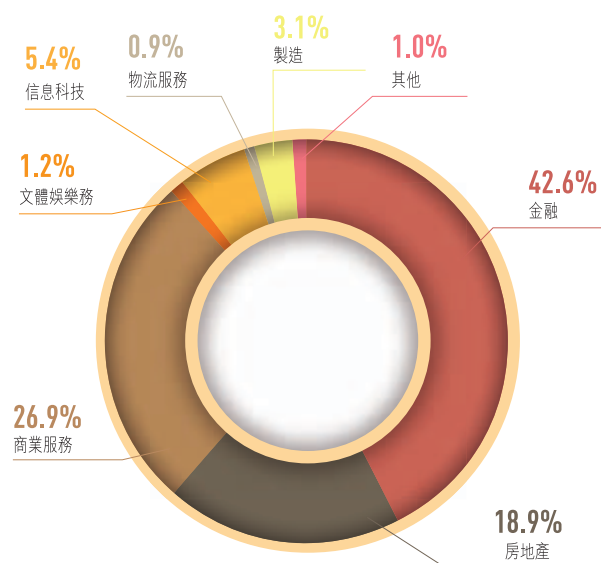
寫字樓按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已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	25.5%	28.3%
廣州產業投資基金管理有限公司	金融	7.4%	7.4%
雪松控股集團有限公司	房地產	1.9%	2.2%
中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	2.4%	2.1%
融捷投資控股集團	金融	1.9%	1.9%
廣州市合生元生物製品有限公司	製造	1.8%	1.7%
廣州瑞慈國金門診部有限公司	商業服務	1.6%	1.6%
珠海市蜜蜂科技有限公司	商業服務	1.7%	1.3%
廣州世服宏圖商務服務有限公司	商業服務	1.3%	1.2%
安聯財產保險(中國)有限公司	金融	1.2%	1.1%
合計		46.7%	48.8%

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

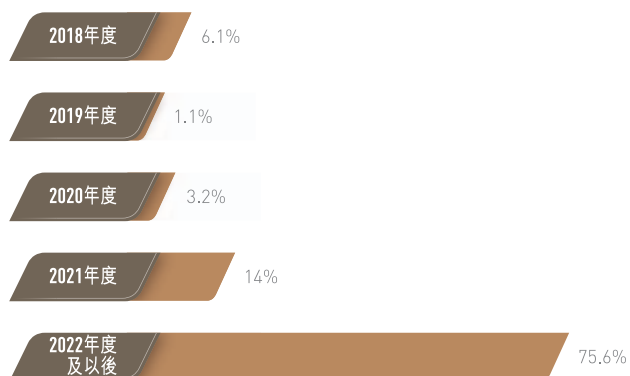
商場共佔裙樓的六層樓面，建築面積 4.7 萬平方米，於二〇一〇年十一月投入運營。

截至二〇一七年十二月三十一日，商場的出租率為 96.7%，租金單價為每月每平方米人民幣 130.3 元。



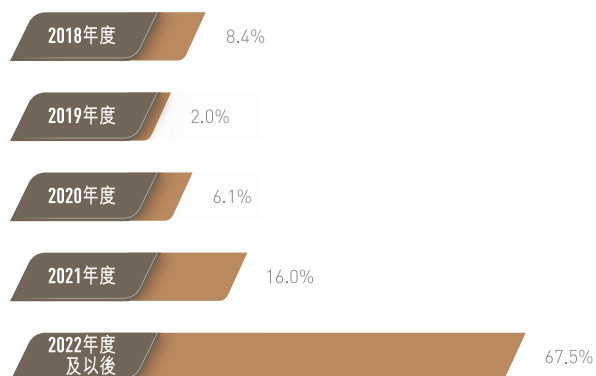
商場租約到期情況

(按租賃面積計算)



商場租約到期情況

(按基本月租計算)



商場按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
廣州友誼集團有限公司	商業服務	56.8%	33.6%
上海蔚來汽車有限公司	商業服務	3.6%	20.8%
越秀集團及其附屬公司	餐飲	5.8%	8.1%
威康健身管理諮詢(上海)有限公司	文體娛樂	3.4%	4.7%
創興銀行有限公司廣州天河支行	金融	1.4%	4.2%
廣州錦龍文化網絡科技有限公司	文體娛樂	2.9%	3.0%
廣州市國金陶陶居飲食管理有限公司	餐飲	4.2%	2.7%
廣州市天河區珠江新城優悅餐廳	餐飲	2.3%	2.6%
廣州市後街唐廚餐飲有限公司珠江新城分公司	餐飲	1.7%	1.5%
廣州春儀餐飲管理有限公司第一分公司	餐飲	1.8%	1.5%
合計		83.9%	82.7%



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），建築面積約 9.1 萬平方米。

廣州四季酒店擁有完善服務配套，包括擁有建築面積約 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	81.4%	1,903.78



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，建築面積約為 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	人民幣元/ 平方米/月
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	94.2%	192.0



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。於一九九三年一月八日正式開業。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。

廣州白馬服裝市場彙聚全國各地服裝廠商1,100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，擁有獨立的產品研發及生產能力，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70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人民幣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。

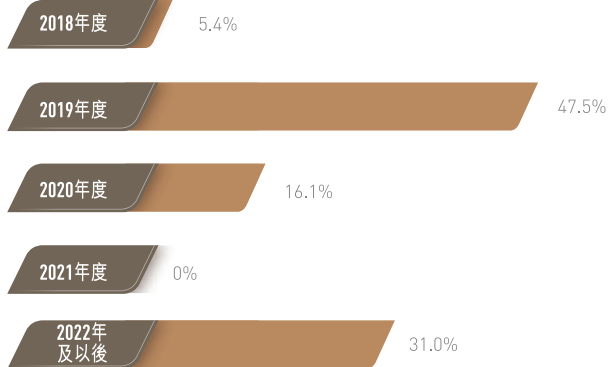




物業組合

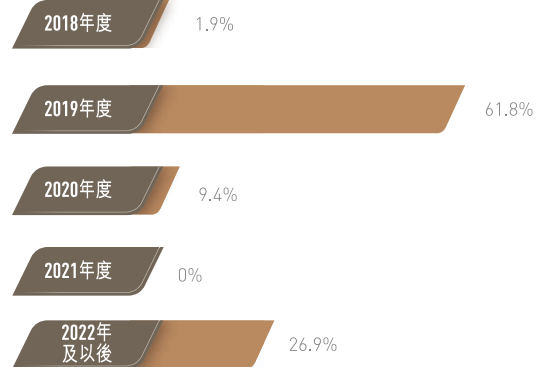
租約到期情況

(按租賃面積計算)

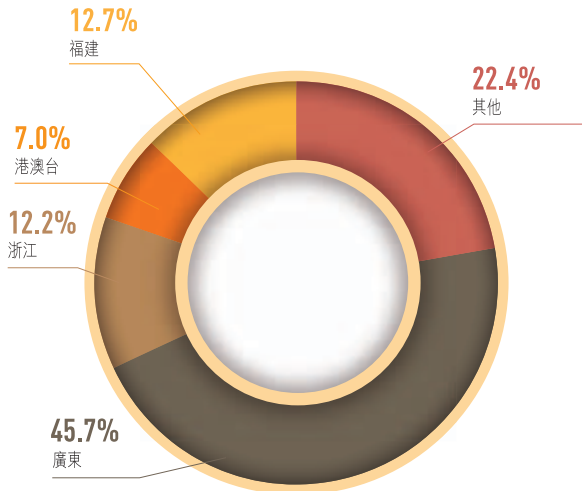


租約到期情況

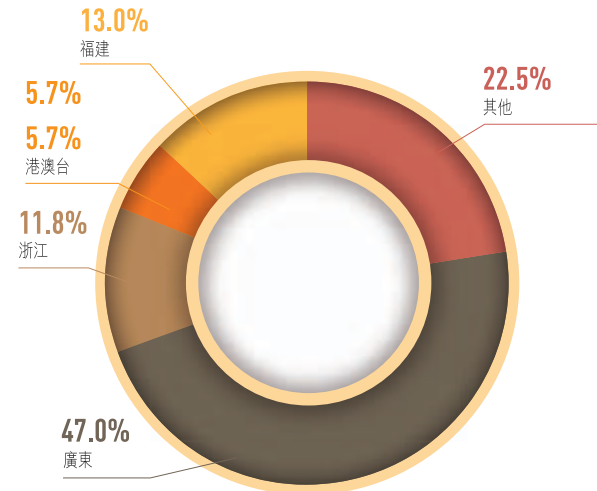
(按基本月租計算)



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 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租總面積之百分率	佔每月總租金之百分率
林明光	批發／零售	1.1%	1.6%
陳玉芳	批發／零售	1.2%	1.4%
金宇丹	批發／零售	0.6%	1.3%
汪江	批發／零售	0.9%	0.9%
柳清雲	批發／零售	0.7%	0.8%
周法衛	批發／零售	0.6%	0.8%
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%
合計		7.3%	9.6%



廣州 - 天河區

財富廣場

財富廣場－世界大型知名企業滙聚地，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。

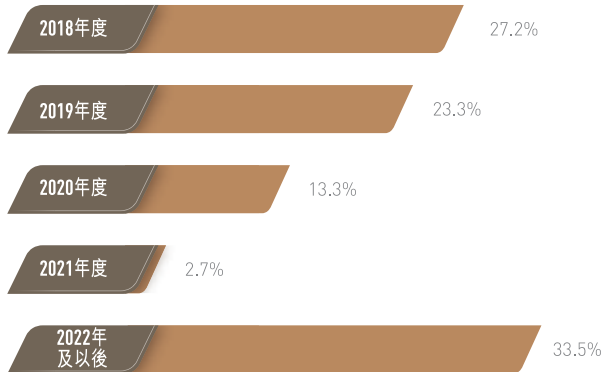
作為廣州天河 CBD 區的標誌性建築，財富廣場是世界大型知名企業進駐首選，並獲得「全國物業管理示範大廈」稱號，在客戶與行業中深受讚譽。大廈優質租戶有：雪佛龍、花旗銀行、AEON 永旺、國旅運通、韓華化學、陽獅集團、瑞表集團、平安銀行、尼康映像、攜程網、華爾街英語、班尼路等。



物業組合

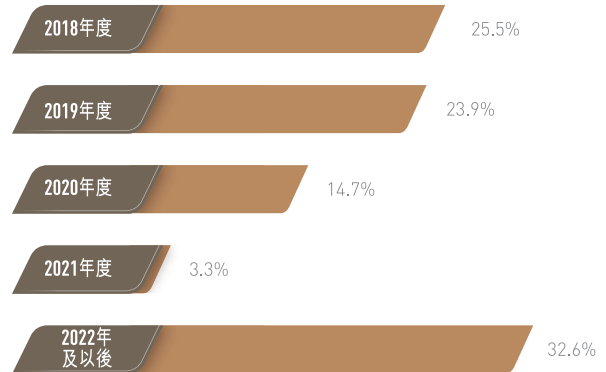
租約到期情況

(按租賃面積計算)

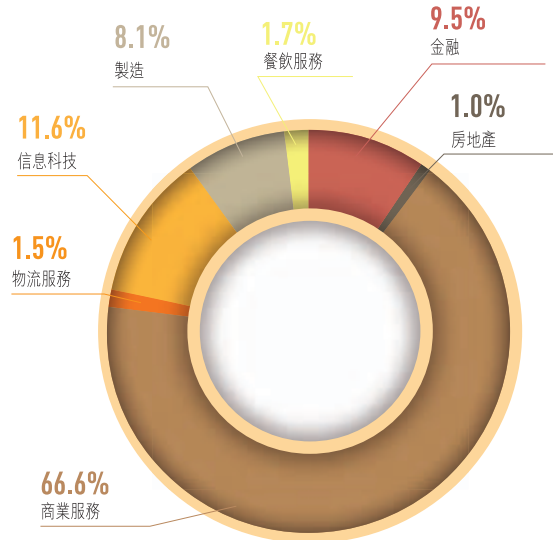


租約到期情況

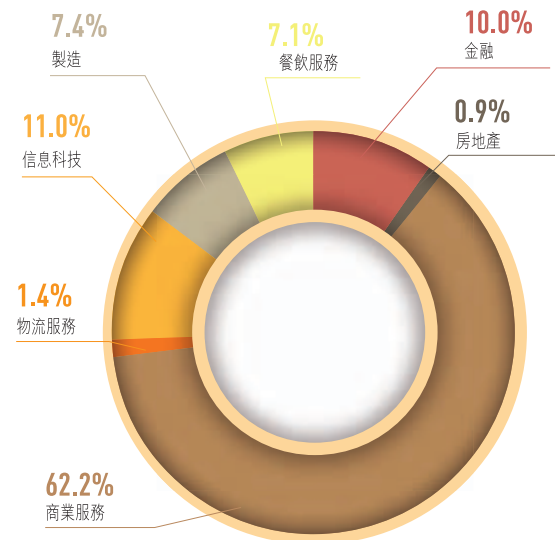
(按基本月租計算)



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 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已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	10.4%	8.8%
廣東永旺天河城商業有限公司	商業服務	10.4%	7.2%
華爾街英語培訓中心(廣東)有限公司	商業服務	3.8%	6.2%
攜程網及其附屬公司	商業服務及信息科技	5.9%	5.5%
陽獅集團及其附屬公司	商業服務	4.2%	3.6%
廣州真功夫快餐連鎖管理有限公司	餐飲	1.0%	3.5%
廣州坤坤府餐飲管理有限責任公司	商業服務	0.6%	3.5%
花旗銀行(中國)有限公司廣州分行	金融	3.1%	3.5%
新通集團附屬公司	商業服務	2.9%	2.7%
平安銀行股份有限公司廣州分行	金融	1.9%	2.3%
合計		44.2%	46.8%



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。

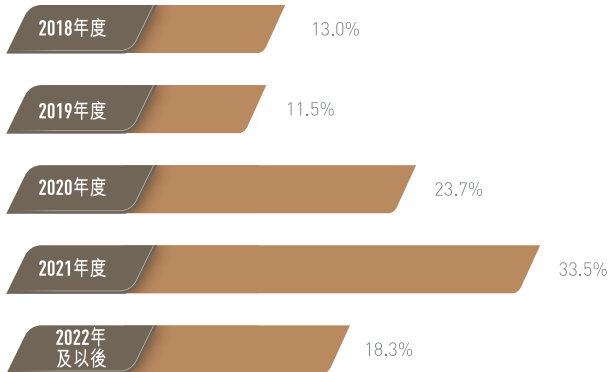




物業組合

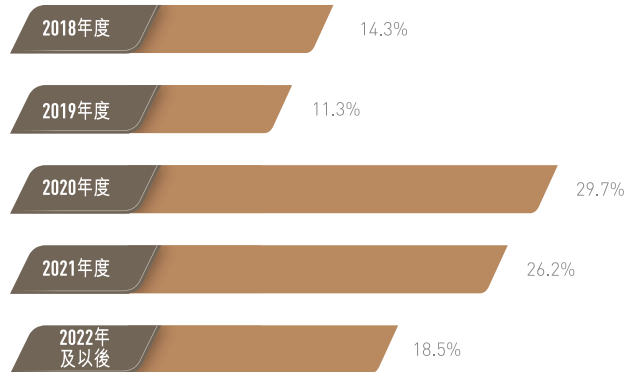
租約到期情況

(按租賃面積計算)

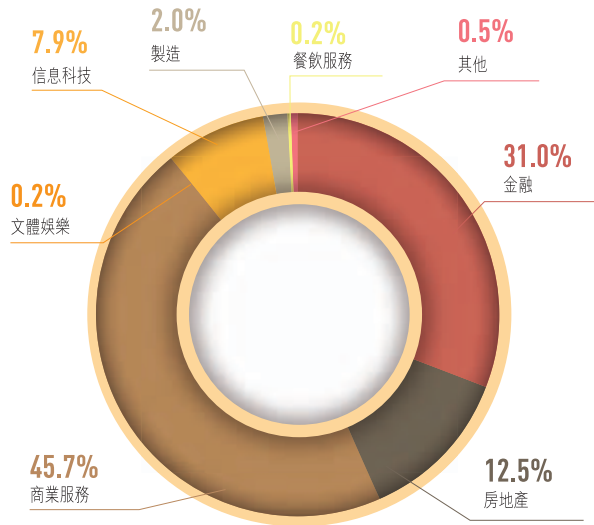


租約到期情況

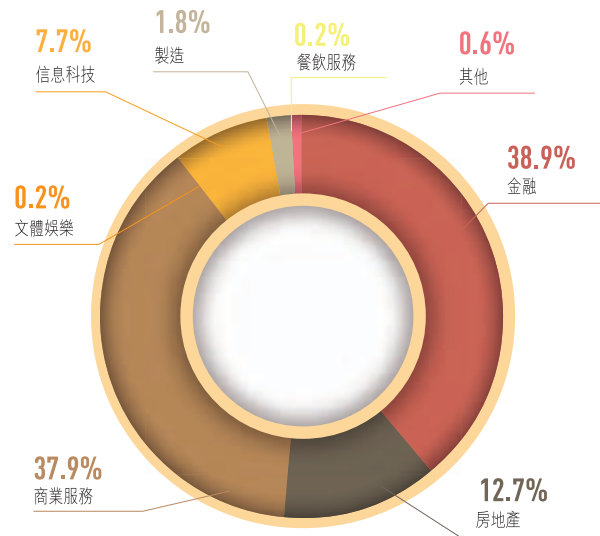
(按基本月租計算)



按租賃面積分析租戶行業構成



按基本月租分析租戶行業構成



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租 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	19.5%	11.5%
廣州城建開發興業房地產中介有限公司	房地產	9.2%	9.5%
易方達基金管理有限公司	金融	9.2%	9.2%
上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.0%	8.3%
泰康人壽保險有限責任公司廣東分公司	金融	5.5%	6.4%
深圳萬惠金融服務有限公司	金融	4.6%	4.7%
廣州市才爵服裝有限公司	商業服務	4.6%	4.4%
長城人壽保險股份有限公司廣東分公司	金融	3.2%	3.3%
網宿科技股份有限公司廣州分公司	信息科技	2.9%	2.6%
通用磨坊貿易(上海)有限公司廣州分公司	商業服務	2.3%	2.4%
合計		63.0%	62.3%



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。項目總建築面積約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、時尚腕表品牌swatch廣州地區超大店、網紅品牌喜茶以及最文藝的烤魚「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。

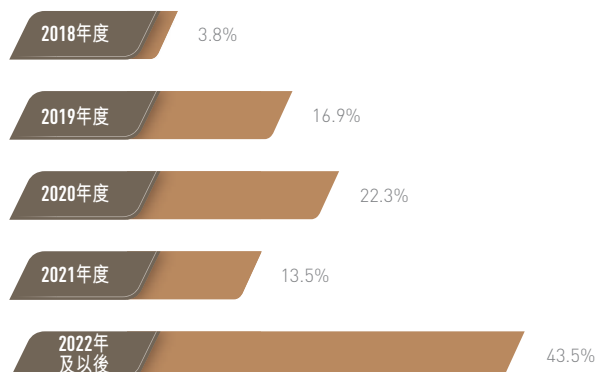




物業組合

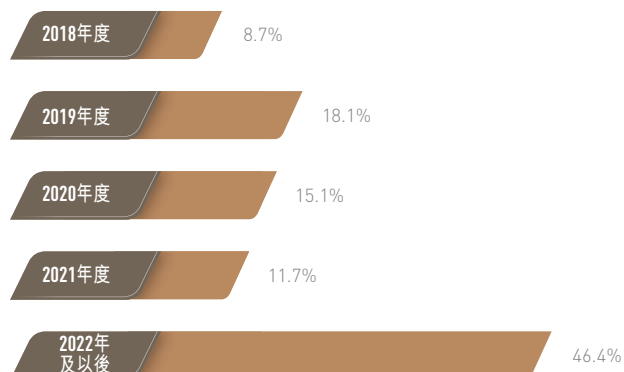
租約到期情況

(按租賃面積計算)

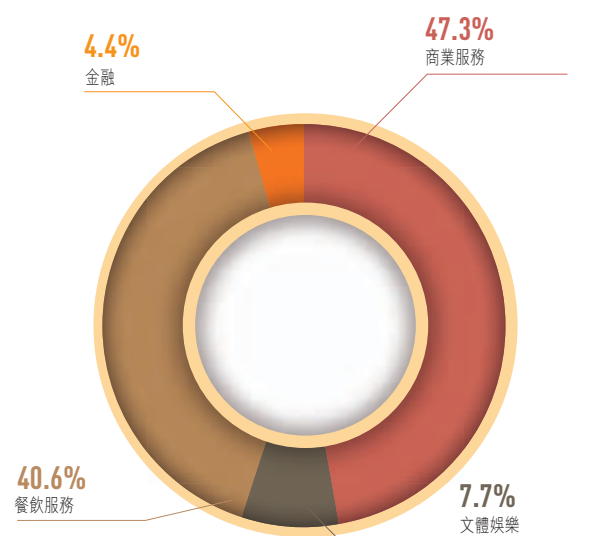


租約到期情況

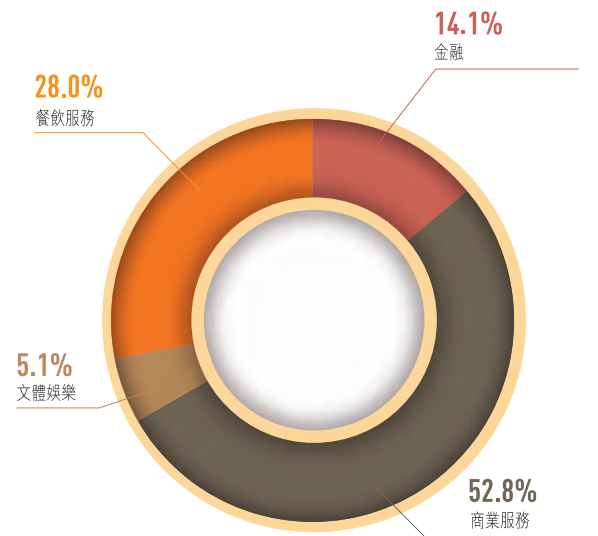
(按基本月租計算)



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 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租 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%	39.1%
廣州市國美電器有限公司	商業服務	6.2%	9.6%
招商銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.8%	7.7%
中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行	金融	1.5%	6.4%
廣東三元麥當勞食品有限公司	餐飲	4.7%	5.5%
廣州市天河無國界美食沙龍	餐飲	11.1%	4.5%
廣州市美聯教育科技有限公司	文體娛樂	5.2%	2.9%
廣州新英東教育諮詢有限公司	文體娛樂	2.6%	2.1%
廣州市利寶餐飲管理有限公司	餐飲	2.8%	2.0%
廣東星巴克咖啡有限公司	餐飲	0.6%	2.0%
合計		75.6%	81.8%



廣州 - 越秀區

越秀新都會大廈

越秀新都會大廈－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。越秀新都會大廈於二〇〇七年投入使用，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、中國電信、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、力美健等。

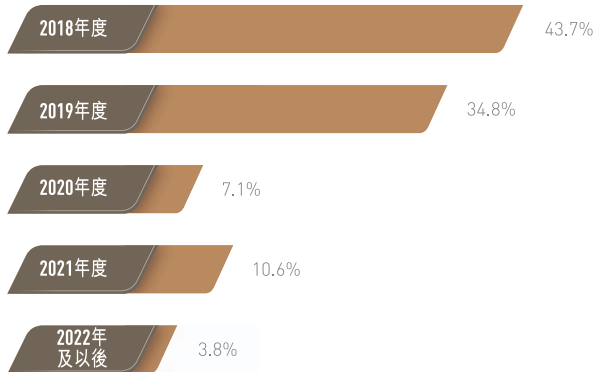




物業組合

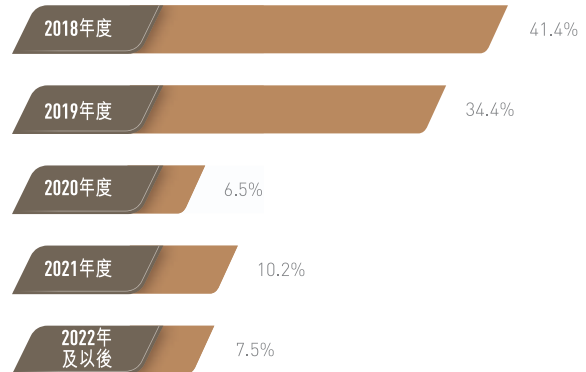
租約到期情況

(按租賃面積計算)

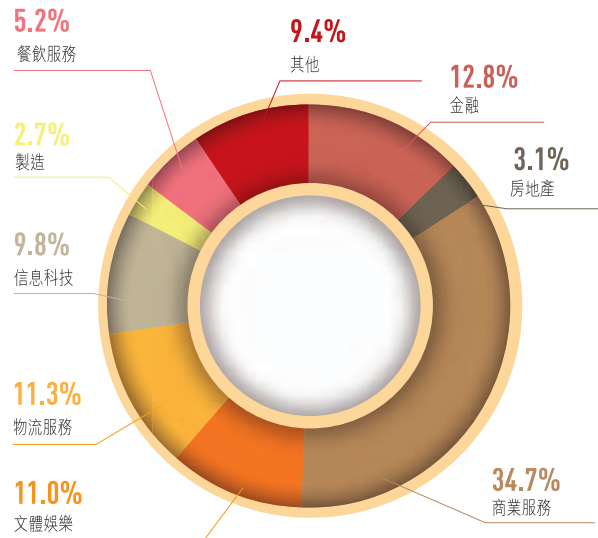


租約到期情況

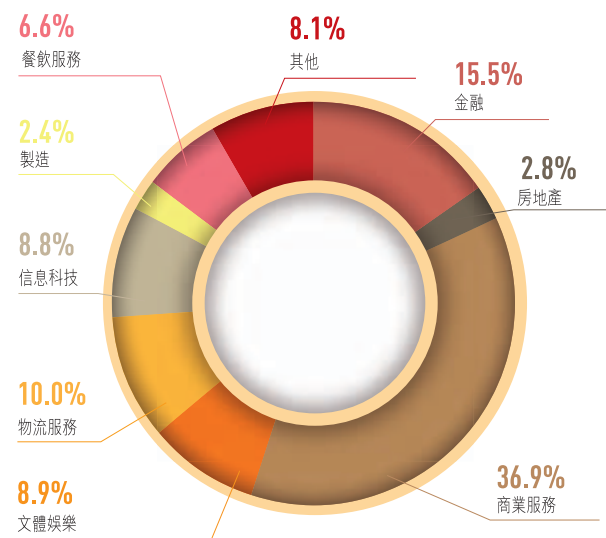
(按基本月租計算)



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 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
中國平安人壽保險股份有限公司廣東分公司	金融	9.3%	8.1%
廣州高山文化培訓學校	商業服務	7.5%	6.3%
天地國際運輸代理(中國)有限公司	物流服務	6.6%	5.8%
廣州力美健新都會健身有限公司	文體娛樂	6.3%	4.8%
中國銀行股份有限公司廣州越秀支行	金融	0.6%	4.6%
廣州市國美電器有限公司	商業服務	4.8%	4.4%
廣州市百豐通信設備有限公司	商業服務	1.3%	4.2%
雲頂香港	文體娛樂	4.7%	4.1%
威富集團及其附屬公司	商業服務	2.9%	2.9%
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%	2.7%
合計		47.5%	47.9%



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。該物業竣工於二〇一〇年九月，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。

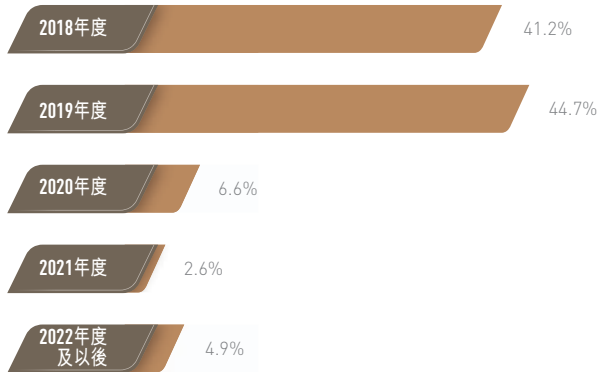
越秀大廈現有多家知名企業進駐，包括華設資產、德邦創新、蘇寧投資、納博特斯克、蘇爾壽泵業等。



物業組合

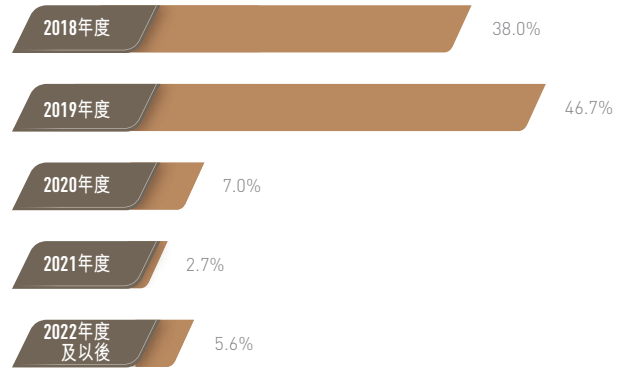
租約到期情況

(按租賃面積計算)

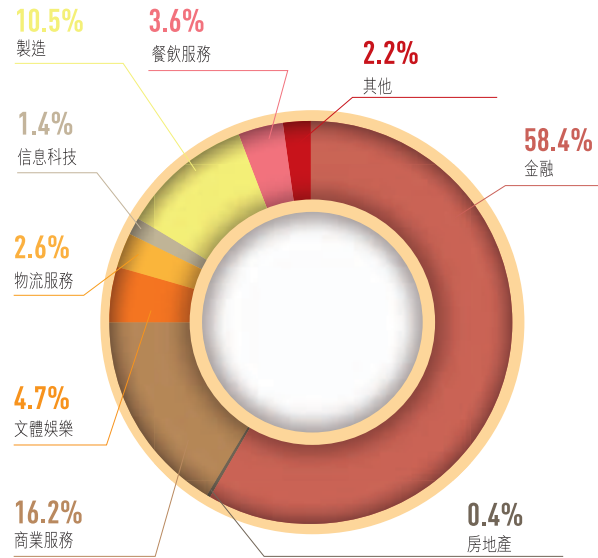


租約到期情況

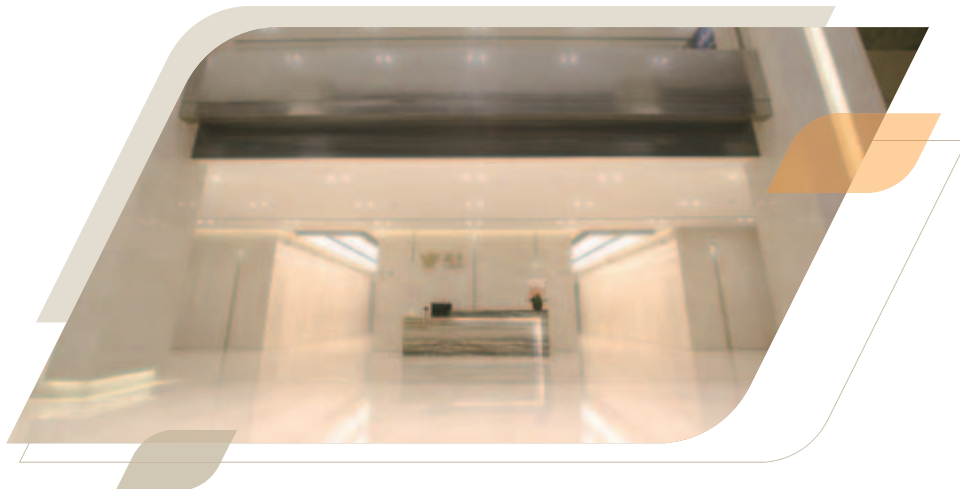
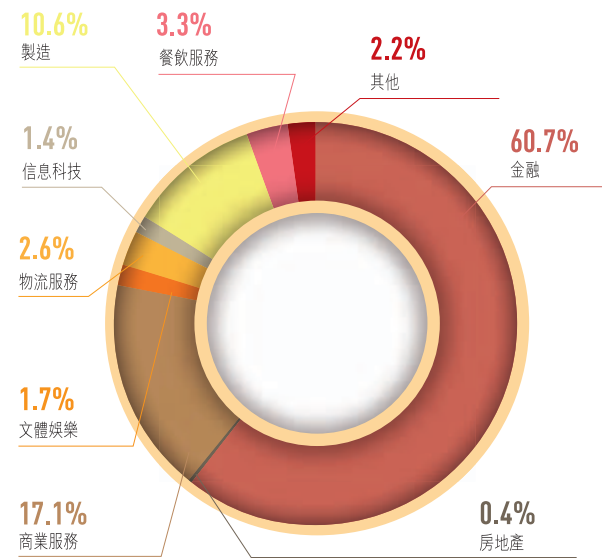
(按基本面積計算)



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 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租 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	5.4%	5.6%
金磚國際投資有限公司上海分公司	金融	4.0%	4.4%
愛貝企業發展(上海)有限公司	商業服務	4.0%	4.2%
快快金融信息服務(上海)有限公司	金融	4.0%	3.9%
美克國際家居用品股份有限公司	商業服務	2.8%	3.4%
德邦創新資本有限責任公司	金融	3.2%	3.3%
上海納博特斯克管理有限公司	製造	3.0%	2.9%
上海越秀融資租賃有限公司	金融	2.2%	2.6%
上海浦渝資產管理有限公司	金融	2.2%	2.4%
帝肯(上海)貿易有限公司	商業服務	2.3%	2.4%
合計		33.1%	35.1%



武漢－礄口區

武漢物業

越秀財富中心－世界商業門戶，礄口濱江商務地標

越秀財富中心所在的漢江沿江商務區為武漢的新興商務區，為武漢目前已落成高度最高的國際甲級寫字樓。作為漢口片區目前唯一一座，同時也是漢口沿江區域唯一一座國際甲級辦公產品，項目擁有三面看江的優質景觀資源。該物業處於城市二環內，附近公共交通四通八達，到達武昌、漢口及漢陽三鎮均十分便捷，在項目南側上月湖橋可達漢陽。兩條地鐵線（已開通的 1 號線及規劃中的 10 號線）在礄口路站交匯。



武漢—礄口區

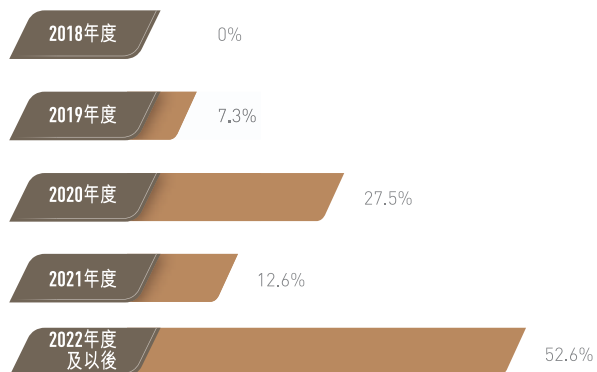
武漢物業 - 越秀財富中心

該物業竣工於二〇一六年八月，樓宇高度 330 米，包括 68 層寫字樓，總建築面積為 139,937.1 平方米。樓內企業以優質內資及外資企業為主，已吸納了部分世界 500 強企業（日立、標誌雪鐵龍等）。引入的知名進駐企業還有美的、蒙牛、中糧地產、分眾傳媒、中建二局、無憂英語、太平洋保險等。



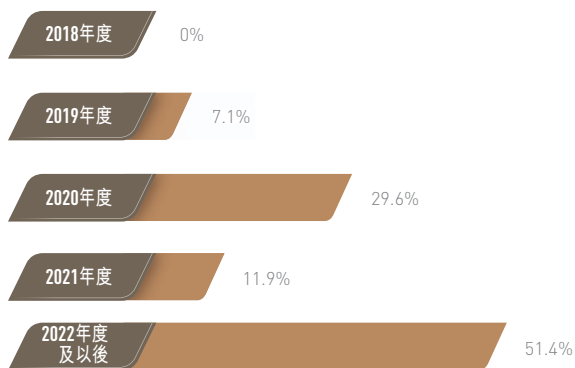
租約到期情況

（按租賃面積計算）



租約到期情況

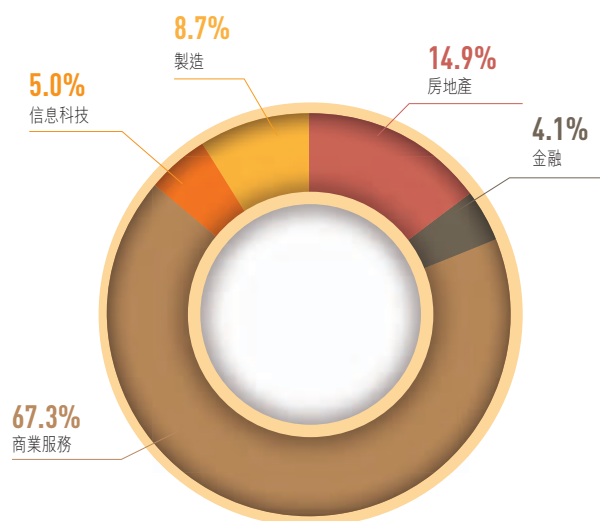
（按基本面積計算）



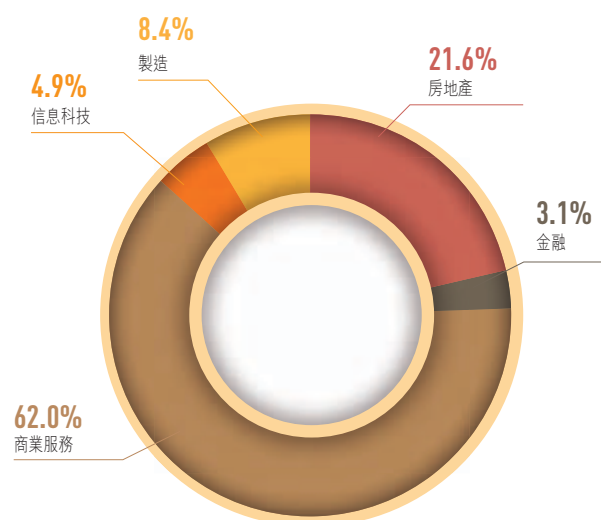
按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
廣州赫美實業有限公司	商業服務	28.5%	28.5%
越秀集團及其附屬公司	房地產	9.2%	13.5%
中國建築第二工程局有限公司	房地產	4.8%	7.4%
武漢寰宇天下眾創商務諮詢有限公司	商業服務	9.1%	6.8%
北京粉筆天下教育科技有限公司	商業服務	4.5%	3.8%
武漢寰宇天下眾創商務諮詢有限公司	商業服務	4.6%	3.6%
武漢今天夢想商貿有限公司	商業服務	3.1%	3.3%
美的集團湖北商務中心	製造	3.1%	3.1%
標緻雪鐵龍集團中國及東南亞區	製造	3.4%	2.9%
武漢市德發電子信息有限責任公司	信息科技	2.0%	2.3%
合計		72.3%	75.2%

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



武漢—礄口區

武漢物業 - 星匯維港購物中心

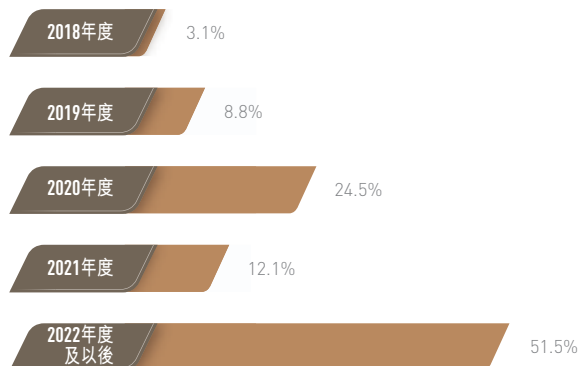
星匯維港購物中心是武漢首家以港式生活為主題的大型鄰里中心，主要面向商務人群及家庭型消費者，是武漢首個配有連廊通道通往地鐵的商業中心。商場共有 5 層（包括一層地庫），其中商場建築面積 45,471.4 平方米。擁有商用停車位 1,134 個，住宅停車位 375 個。

作為商務和住宅的配套，引入了大量服務、餐飲、生活體驗等業態。現有多家知名品牌進駐，包括肯德基、胡桃裡、仟吉、太平洋咖啡、萬寧、稻香以及銀興影院等。



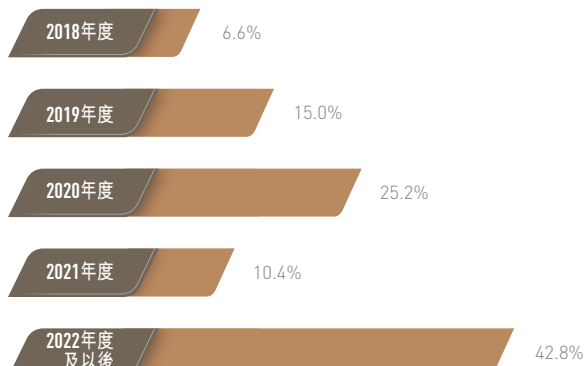
租約到期情況

（按租賃面積計算）



租約到期情況

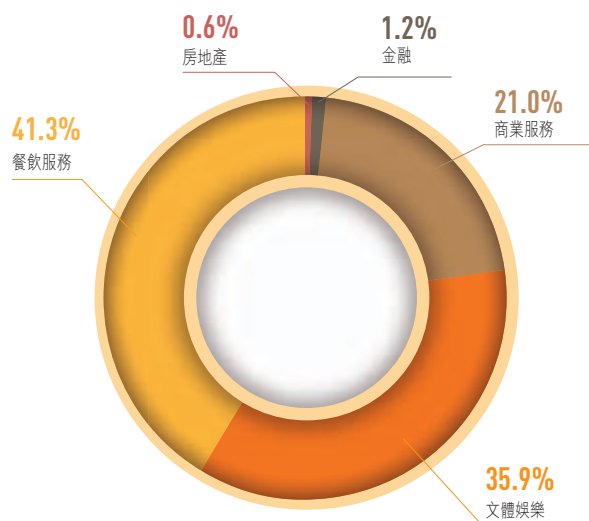
（按基本面積計算）



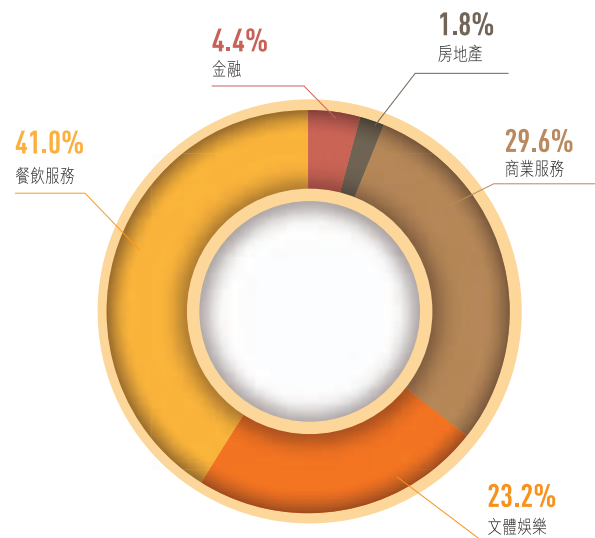
按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一七年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔已出租 總面積之百分率	佔每月 總租金之百分率
武漢銀興星匯維港電影城有限責任公司	文體娛樂	13.2%	7.7%
武漢空中領域健身管理有限公司	文體娛樂	9.7%	7.7%
武漢維港胡桃里餐飲管理有限公司	餐飲	2.7%	4.5%
中國建設銀行股份有限公司武漢礄口支行	金融	1.2%	4.4%
武漢漢街稻香飲食有限公司礄口中山大道分公司	餐飲	5.9%	3.3%
武漢市海德嘉邦商貿有限公司	商業服務	1.0%	2.7%
陳化	餐飲	1.5%	2.6%
武漢童領天下夢幻樂園有限公司	文體娛樂	3.3%	2.3%
武漢大俞茶業有限公司	餐飲	0.8%	1.9%
武漢鏈家宏業房地產經紀有限公司	房地產	0.6%	1.8%
合計		39.9%	38.9%

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



信託人報告

致基金單位持有人之信託人報告

吾等謹此確認，吾等認為，就截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度，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，二〇一八年二月十三日

董事及高級行政人員簡介

董事

管理人的董事包括：

姓名	年齡	職位
林昭遠先生	48	主席及非執行董事
林德良先生	48	執行董事及行政總裁
程九洲先生	46	執行董事及副行政總裁
李 鋒先生	49	非執行董事
陳志安先生	54	獨立非執行董事
陳志輝先生	63	獨立非執行董事
張玉堂先生	60	獨立非執行董事
陳曉歐先生	48	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」）（一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：00123）副董事長、執行董事及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集團有限公司（「廣州越秀」）、越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）總經理助理、副總經理。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。

董事及高級行政人員簡介

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地產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，並於二〇〇三年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二十年的經驗。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

程九洲先生為管理人執行董事、副行政總裁及為證券及期貨條例認可的負責人員之一。

程先生，一九九六年加入 GCCD，並先後任職 GCCD 本部及下屬子公司。於二〇〇六年至二〇〇八年期間，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

李鋒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（一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：01111）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：000987）（原稱「廣州友誼集團股份有限公司」）董事。李先生亦為 GCCD 董事。

此外，李先生亦任廣州越秀、越秀企業首席資本運營官，並分管廣州越秀及越秀資本經營部、客戶資源管理與協同部及信息中心，主要負責組織及實施重大資本運營計劃、統籌協調上市公司投資者關係、優化提升客戶資源管理與協同、推動完善信息建設。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。李先生於二〇〇一年十二月加入越秀，曾擔任廣州越秀及越秀總經理助理、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及越秀企業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。

李先生畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系，主修船舶工程，並獲得暨南大學工商管理碩士學位。彼持有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，且曾任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）的獨立非執行董事，二家公司均在聯交所主板上市。直至二〇一六年三月及二〇一八年四月辭任前，陳志安先生分別為環球信貸集團有限公司（股份代號：01669）及天利控股集團有限公司（股份代號：00117）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。

董事及高級行政人員簡介

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四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。

董事及高級行政人員簡介

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，並於二〇〇七年至二〇〇九年期間擔任管理人的投資管理總監，之後於二〇〇九年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。二〇〇八年入職越秀地產，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。於二〇一二年加入管理人，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。

余先生於一九九二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。

董事及高級行政人員簡介

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，亦為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。

廖寧君先生

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，並於二〇〇五年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。

陳勇勤先生

陳先生現任職管理人財務部總經理，負責管理人的財務、稅務、資金管理工作。陳先生於二〇〇五年加盟 GCCD 集團，先後擔任 GCCD 下屬公司財務部副經理、高級經理等職務，其在房地產行業財務及審計方面擁有近 15 年經驗。

陳先生在二〇〇二年畢業於中山大學會計學系，獲管理學學士學位。陳先生為註冊內部審計師 (CIA)、美國註冊信息系統審計師 (CISA)、認證舞弊審查師及美國認證風險管理師。陳先生亦為澳大利亞公共會計師公會 (IPA)、英國財務會計師公會 (IFA)、國際註冊法務會計師公會的會員。

租賃代理

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、商場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」）、武漢越秀地產開發有限公司（「武漢越秀」）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當地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。

企業管治

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

截至二〇一七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，以確保董事會融滙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十一次全體董事會會議，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
主席及非執行董事	
林昭遠先生	11
執行董事	
林德良先生	11
程九洲先生	11
非執行董事	
李鋒先生	11
獨立非執行董事	
陳志安先生	11
陳志輝先生	10
張玉堂先生	11
陳曉歐先生	11

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，審核委員會舉行六次會議，其中沒有以書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇一七年召開會議，旨在考慮及檢討二〇一六年度業績、二〇一七年年中期業績、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）	6
陳志安先生	6
張玉堂先生	6

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兩次會議。

財務及投資委員會

財務及投資委員會由七名董事組成，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、程九洲先生、李鋒先生、陳志安先生、陳志輝先生及陳曉歐先生。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二〇一七年召開會議，旨在檢討二〇一六年度業績、二〇一七年年中期業績、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七次會議，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）	7
李鋒先生	7
林昭遠先生	7
程九洲先生	6
陳志安先生	7
陳志輝先生	7
陳曉歐先生	6

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，披露委員會舉行十八次會議，其中十一次為書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇一七年召開會議，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）	18
林德良先生	18

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二〇一七年召開會議，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五次會議，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）	5
林昭遠先生	5
陳志安先生	5
陳志輝先生	5

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，獨立董事委員會舉行 1 次會議。

獨立董事委員會於獨立非執行董事及獨立財務顧問之間召開會議，旨在就 (1) 收購武漢商業物業 67.0% 的關連交易與獨立財務顧問進行會面，同時審查及批准武漢商業物業 67.0% 的交易事項；(2) 延長現有持續關連方交易豁免及若干持續關連方交易的建議新年度上限。

董事姓名	參加會議的次數
陳志安先生	1
陳志輝先生	1
張玉堂先生	1
陳曉歐先生	1

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，於二〇一七年一月一日至二〇一七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
執行董事		
林德良先生	√	√
程九洲先生	√	√
非執行董事		
林昭遠先生	√	√
李鋒先生	√	√
獨立非執行董事		
陳志安先生	√	√
陳志輝先生	√	√
張玉堂先生	√	√
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，並定期向董事會滙報。

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。

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。

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%。

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、董事及管理人之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，以就截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度進行核數。

關連人士交易

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、國金中心、越秀大廈及武漢物業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	二〇一七年 報告年度				
					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)	租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州怡城物業管理有限公司 (「怡城物業」)	1 層	管理人的聯營公司	97.00	二〇一六年五月一日	1,309	13.5	0	3	14,936
怡城物業	19 層 ⁽¹⁾	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	389,003
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	5,126,029
廣州悅停網絡科技有限公司	16 層	管理人的聯營公司	126.45	二〇一七年三月三十日	16,258	129	0	2	144,578
廣州鵬輝貿易有限公司	21FGHI	管理人的聯營公司	691.63	二〇一七年五月二十日	92,215	133	0	3.03	683,282
廣州市城市建設開發有限公司	18ABJ	管理人的聯營公司	691.62	二〇一七年九月一日	92,214	133	0	3	369,121
廣州東耀房地產開發有限公司	17CD	管理人的聯營公司	334.64	二〇一七年十月二十九日	44,618	133	0	3	93,436
小計：								6,820,385	

⁽¹⁾ 於二〇一七年二月十六日，怡城物業與福達地產投資有限公司訂立一份補充協議，以終止 19 層租約。

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	二〇一七年 報告年度				
					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)	租金收入 (人民幣元)
越秀新都會									
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	7,544.77	二〇一六年一月一日	108,334	14	0	3	1,235,985
小計：								1,235,985	

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	每平方米 的月租	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一七年 報告年度 租金收入
					(人民幣元)	(人民幣元)			(人民幣元)
國金中心									
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	2,951,153
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	2,113,303
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	17,618,831
廣州東耀房地產開發有限公司	5801-B、02、 03、04-A	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	3,797,956
廣州越秀企業集團有限公司	5801-A	管理人的聯營公司	512.64	二〇一六年六月一日	138,868	271	0	3	1,627,126
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	26,386,248
廣州市城市建設開發有限公司 (「城建開發」)	0440-E	管理人的聯營公司	739.34	二〇一七年一月一日	130,969	177	0	1	1,571,628
廣州市城建開發集團名特網絡 發展有限公司	0440-F	管理人的聯營公司	43.07	二〇一七年一月一日	7,630	177	0	1	91,560
廣州越秀企業集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	407.21	二〇一七年一月一日	72,134	177	0	1	865,608
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	8,592,626
廣州市祥港房地產開發有限公司	1101	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	2,800,498
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	591,775
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	118,818
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	322,277

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	二〇一七年 報告年度				
					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)	租金收入 (人民幣元)
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	4,666,996
創興銀行有限公司廣州分行	0440-K	管理人的聯營公司	143.69	二〇一七年一月一日	25,454	177	0	1	305,447
創興銀行有限公司廣州天河支行	0440-N	管理人的聯營公司	25.14	二〇一七年一月一日	4,453	177	0	1	53,436
越秀資產管理	0601-D	管理人的聯營公司	138.72	二〇一六年九月一日	28,576	206	0	3	335,607
越秀資產管理	0440-D	管理人的聯營公司	191.86	二〇一七年一月一日	33,987	177	0	1	407,844
廣州越鵬信息有限公司	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	785,717
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	769,314
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	151.32	二〇一七年一月一日	26,805	177	0	1	321,660
越秀資產管理	5804-B	管理人的聯營公司	242.29	二〇一六年六月一日	65,635	271	0	3	769,029
越秀(中國)交通基建投資有限公司	5804-C、05-A	管理人的聯營公司	398.75	二〇一六年六月一日	108,019	271	0	3	1,265,630
廣州造紙集團有限公司	5806-D	管理人的聯營公司	85.49	二〇一六年六月一日	23,159	271	0	3	271,348
廣州越秀企業集團有限公司 ⁽¹⁾	5806-E、07-A	管理人的聯營公司	85.49	二〇一六年六月一日	23,159	271	0	3	271,348
廣州鈦白粉廠	5807-B	管理人的聯營公司	85.49	二〇一六年六月一日	23,159	271	0	3	271,348
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	7,488,519
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	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	1.5	14,571,429
創興銀行有限公司 廣州天河支行 ⁽²⁾	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	2,644,394
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	2,101,736

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	每平方 米			二〇一七年 報告年度 租期 (年)	二〇一七年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	免租期 (日)		
廣州廣證恒生證券研究所 有限公司 ⁽³⁾	401-B	管理人的聯營公司	948.00	二〇一六年五月三十一日	192,309	203	0	3	828,536
廣州越秀金融科技有限公司 ⁽³⁾	401-C	管理人的聯營公司	474.14	二〇一七年三月一日	72,250	152	0	1	325,422
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	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	1,830,649
廣州越秀金融控股集團有限公司 (「越秀金控」) ⁽³⁾	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	206,092
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	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	224,344
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	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	315,341
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	1001-1006	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	1,067,104
廣州期貨股份有限公司 ⁽³⁾	1007-1012	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	1,067,235
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	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	7,154,285
越秀金控 ⁽³⁾	3406	管理人的聯營公司	273.00	二〇一七年四月一日	65,000	238	0	1	292,768
越秀金控 ⁽³⁾	5805-B、06-A	管理人的聯營公司	507.40	二〇一六年六月一日	137,464	271	0	3	604,485
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	5806-B	管理人的聯營公司	213.70	二〇一六年六月一日	57,890	271	0	3	254,588
廣州越秀融資租賃 ⁽³⁾	5806-C	管理人的聯營公司	133.50	二〇一六年六月一日	36,165	271	0	3	159,045
廣州越秀產業投資基金管理股份 有限公司(「越秀產業基金」) ⁽³⁾	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	3	1,010,617
廣州越秀金融控股集團 有限公司(「越秀金控」) ⁽³⁾	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	1,350,053
越秀金控 ⁽³⁾	6301-C	管理人的聯營公司	811.63	二〇一六年一月一日	282,447	331	0	2.33	1,196,643
越秀金控 ⁽³⁾	6301-D	管理人的聯營公司	560.73	二〇一六年九月一日	185,842	331	0	3	815,405

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					二〇一七年 報告年度
					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)	租金收入 (人民幣元)
越秀產業基金 ⁽¹⁾	6301-F	管理人的聯營公司	300.00	二〇一六年九月一日	99,429	331	0	3	436,256
越秀金控 ⁽²⁾	0440-B	管理人的聯營公司	195.54	二〇一七年一月一日	34,639	229	0	1	156,018
越秀產業基金 ⁽³⁾	0440-C	管理人的聯營公司	82.92	二〇一七年一月一日	14,689	177	0	1	66,161
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	0440-G	管理人的聯營公司	496.81	二〇一七年一月一日	88,006	177	0	1	396,389
廣州越秀融資租賃 ⁽³⁾	0440-I	管理人的聯營公司	181.49	二〇一七年一月一日	32,150	177	0	1	144,808
廣州廣證恒生證券研究所 有限公司 ⁽³⁾	0440-J	管理人的聯營公司	32.02	二〇一七年一月一日	5,672	177	0	1	25,548
廣州證券股份有限公司 廣州珠江江西路證券營業部 ⁽³⁾	0440-L	管理人的聯營公司	8.52	二〇一七年七月一日	1,509	177	0	1	6,797
廣州友誼集團有限公司 ⁽³⁾	IFC 裙樓 負一層、 負一夾層、 首層、二層、 三層	管理人的聯營公司	26,521.37	二〇一七年七月一日	1,979,989	75	0	8.5	12,050,610
廣州友誼集團有限公司 ⁽³⁾	負三層後勤區	管理人的聯營公司	743.00	二〇一四年八月一日	17,690	24	0	11.67	80,463
小計：									138,798,653

⁽¹⁾ 經協商，第 58 層 06E\07A 單元的租戶由二〇一七年一月一日起從廣州建材企業集團有限公司轉至廣州越秀企業集團有限公司，租金單價不變。

⁽²⁾ 於二〇一七年七月一日，創興銀行有限公司廣州天河支行與廣州越秀城建國際金融中心有限公司訂立一份租約，以更新國金中心裙樓 103、203 單元的租約三年，租金單價調整為人民幣 387 元/平方米/月。

⁽³⁾ 由二〇一七年八月十七日起，廣州友誼集團有限公司，越秀金控及其子公司併入越秀房產基金的關聯公司。

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	每平方米			年期 (年)	二〇一七年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	免租期 (日)		報告年度 租金收入 (人民幣元)
越秀大廈									
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	518,916
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	1,705,327
上海越秀融資租賃有限公司 ⁽¹⁾	2101、05-07	管理人的聯營公司	1,006.41	二〇一七年五月一日	306,116	304	0	5	1,414,118
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	2702A、03B	管理人的聯營公司	250.12	二〇一六年十二月一日	76,078	304	0	2.33	330,685
小計：									3,969,046

⁽¹⁾ 由二〇一七年八月十七日起，廣州友誼集團有限公司、越秀金控及其子公司併入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	每平方米			年期 (年)	二〇一七年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	免租期 (日)		報告年度 租金收入 (人民幣元)
武漢物業									
武漢越秀維港商業管理有限公司	6201A	管理人的聯營公司	875.91	二〇一七年九月一日	120,959	138	0	5	40,223
武漢康景實業投資有限公司	6201B、6301	管理人的聯營公司	2,707.10	二〇一七年九月一日	373,838	138	0	5	124,316
武漢康景實業投資有限公司	505、06	管理人的聯營公司	401.08	二〇一七年九月一日	33,232	83	0	5	11,415
廣州怡城物業管理有限公司 武漢分公司 (「怡城武漢分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	47,182.94	二〇一七年十二月二十一日	625,000	13	0	3.03	205,255
怡城武漢分公司	停車場	管理人的聯營公司	15,602.82	二〇一七年十二月二十一日	290,000	19	0	3.03	95,239
廣州城建開發設計院有限公司	6101C	管理人的聯營公司	250	二〇一七年十二月二十七日	33,333	133	0	3	5,262
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司	6101A	管理人的聯營公司	300	二〇一七年十二月二十七日	40,000	133	0	3	6,314
廣州越秀地產工程管理有限公司	6101B	管理人的聯營公司	350	二〇一七年十二月二十七日	46,667	133	0	3	7,366
小計：									495,390
合計：									151,319,459

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	二〇一七年 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」)	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一七年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城物業	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一七年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城物業	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一六年七月十九日	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	管理人的聯營公司	越秀新都會	二〇一七年一月一日	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 ⁽¹⁾	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
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇一七年十二月二十一日	物業管理協議	不適用

⁽¹⁾ 上海宏嘉房地產開發有限公司與怡城上海分公司訂立一份物業管理協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

關連人士交易

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	二〇一七年 報告年度 已付/應付款項 (人民幣元)
白馬商管 ⁽¹⁾	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	10,964,000
怡城物業 ⁽²⁾	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	2,780,000
怡城物業 ⁽³⁾	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	2,570,000
怡城物業 ⁽⁴⁾	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	2,664,000
怡城物業 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	管理人的聯營公司	越秀新都會及 財富廣場 1701 室	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	2,779,000
怡城物業 ⁽⁵⁾⁽⁹⁾	管理人的聯營公司	財富廣場 1701 室	二〇一七年十月三十一日	租賃服務協議	11,000
廣州資產管理 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	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	14,479,000
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司 ⁽⁸⁾	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	4,177,000
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇一七年十二月二十一日	租賃服務協議	47,000

⁽¹⁾ 越秀房託資產管理有限公司、柏達投資有限公司與白馬商管訂立一份租賃服務協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

⁽²⁾ 越秀房託資產管理有限公司、金峰有限公司與怡城物業訂立一份租賃服務協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

⁽³⁾ 越秀房託資產管理有限公司、福達地產投資有限公司與怡城物業訂立一份租賃服務協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

⁽⁴⁾ 越秀房託資產管理有限公司、京澳有限公司與怡城物業訂立一份租賃服務協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

⁽⁵⁾ 越秀房託資產管理有限公司、廣州捷雅城房地產開發有限公司、怡城物業與廣州越秀城建國際金融中心有限公司訂立一份主體變更協議，自二〇一七年十一月一日起，廣州捷雅城房地產開發有限公司向廣州越秀城建國際金融中心有限公司轉移原協議的全部權利和義務。

⁽⁶⁾ 越秀房託資產管理有限公司、廣州捷雅城房地產開發有限公司與怡城物業訂立一份租賃服務協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

⁽⁷⁾ 越秀房託資產管理有限公司、廣州越秀城建國際金融中心有限公司與廣州資產管理訂立一份租賃服務協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

⁽⁸⁾ 越秀房託資產管理有限公司、上海宏嘉房地產開發有限公司與廣州越秀資產管理有限公司上海分公司訂立一份租賃服務協議，自二〇一八年一月一日續約三年，協議其他條款不變。

⁽⁹⁾ 於二〇一七年十二月三十一日，越秀房託資產管理有限公司、廣州越秀城建國際金融中心有限公司與廣州怡城物業管理有限公司訂立一份租賃服務協議。

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	二〇一七年 報告年度	
				已付／應付款項	許可證到期日
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議 (6份)	—	二〇二六年十一月二十七日、 二〇二六年十二月六日、 二〇二七年一月十三日 二〇二六年十二月十三日、 二〇二七年一月二十日
越秀企業（集團）有限公司 （「越秀」） ⁽¹⁾	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）

(1) 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	於二〇一七年 報告年度預付		二〇一七年 報告年度 已收／應收款項 (人民幣元)
			工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	
城建開發	管理人的 聯營公司	二〇一二年五 月四日	254,465,000	工程結算款 餘額利息	19,568,000

關連人士交易

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	二〇一七年報告年度		
				已付／應付費用金額	已付／應付利息金額	
				本金額 (人民幣元)		應付利息金額 (人民幣元)
創興銀行	貸款 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	二〇一六年十一月	361,000,000	—	16,604,000

⁽¹⁾ 創興銀行是其中之一貸款銀行。

廣州越秀城建國際金融中心有限公司就於二〇一七報告年度的存款按公平公正原則及商業條款於創興銀行開設計息銀行戶口。

創辦股東擔保

廣州越秀城建國際金融中心有限公司擁有人民幣 45 億元銀團開發貸款由廣州市城市建設開發有限公司、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別按 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

證監會已於二〇一七年十二月四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二〇一七年十一月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：

名稱	交易性質	協議日期	二〇一七年 報告年度 已付／		二〇一七年
			本金額	應付費用金額	報告年度 已付／ 應付利息金額
滙豐集團	貸款 ⁽¹⁾	二〇一六年十一月， 二〇一七年四月	1,005,000,000 港元	—	人民幣 10,327,000 元

⁽¹⁾ 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

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 就於二〇一七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。

關連人士交易

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，於二〇一七年報告年度，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

於二〇一七年報告年度，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 133,836,000 元，其中 80% 以新發行的基金單位支付，20% 以現金支付。

信託人的費用

於二〇一七年報告年度，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 10,230,000 元。

主要估值師的費用

於二〇一七年報告年度，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 1,193,000 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	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年十二月三十一日		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	0.000016%	480	0.000016%	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000062%	1,825	0.000061%	(0.00001%)
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	—	—

關連人士交易

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	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年十二月三十一日		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」) ⁽¹⁾	視為擁有權益	1,820,079,058 ⁽³⁾	62.29%	1,718,491,569 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	(5.28%)
	總權益	1,820,079,058 ⁽³⁾	62.29%	1,718,491,569 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	(5.28%)
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	1,820,051,738 ⁽³⁾	62.29%	1,718,464,249 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	(5.28%)
	總權益	1,820,079,058 ⁽³⁾	62.29%	1,718,491,569 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	(5.28%)
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,810,817,473 ⁽³⁾	61.98%	1,709,229,984 ⁽³⁾	56.7% ⁽⁴⁾	(5.28%)
	總權益	1,810,817,473 ⁽³⁾	61.98%	1,709,229,984 ⁽³⁾	56.7% ⁽⁴⁾	(5.28%)
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	58.09%	1,697,125,730 ⁽³⁾	56.3% ⁽⁴⁾	(1.79%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	58.09%	1,697,125,730 ⁽³⁾	56.3% ⁽⁴⁾	(1.79%)

⁽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	1,718,464,249 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,717,165,019 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,709,229,984 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,709,229,984 ⁽³⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,697,125,730 ⁽³⁾	—
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」)	越秀地產	100.00	是	12,104,254	—

⁽²⁾ 視為擁有 1,718,464,249 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地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 37.03%。而越秀地產及越龍佔越秀房產基金的概約權益約為 36.72%。

關連人士交易

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	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年十二月三十一日		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	0.000043%	1,250	0.000041%	(0.000002%)
區海晶女士	個人	1,000	0.000034%	1,000	0.000033%	(0.000001%)
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%	225	0.000007%	(0.000001%)

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年十二月三十一日		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 ⁽¹⁾	27,762,950	0.95%	950	0.00003%	(0.94997%)

⁽¹⁾ 於二〇一七年十二月三十一日，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，包括威格斯和第一太平戴維斯，於二〇一七年十二月三十一日持有任何基金單位。

投資者關係報告

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了解，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

二〇一七年，隨著廣州國際金融中心步入穩定成熟期，以及武漢越秀財富中心及星匯維港購物中心的成功收購，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投資者推介會和記者會、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 6 場共 28 次會議，業績路演共 68 次會議，項目實地考察 7 次。

二〇一七年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
二月	香港	舉行 2016 年年度業績公佈投資者推介會和記者會
	香港	參與摩根斯坦利組織的 2016 年年度業績路演
三月	新加坡	參與瑞信銀行組織的 2016 年年度業績路演
	北京	參與中銀國際組織的 2016 年年度業績路演
	上海	參與中銀國際組織的 2016 年年度業績路演
	香港	參與瑞信銀行組織的投資者研討會
五月	北京	參與摩根斯坦利組織的第三屆中國峰會
六月	倫敦	參與匯豐銀行組織的投資者研討會
	香港	參與花旗銀行組織的亞太區房地產投資者研討會
八月	香港	舉行 2017 年中期業績發佈投資者推介會及記者會
	香港	參與摩根斯坦利組織的 2017 年中期業績路演
	新加坡	參與星展銀行組織的 2017 年中期業績路演
	北京	參與興業證券組織的 2017 年中期業績路演
	上海	參與興業證券組織的 2017 年中期業績路演
九月	香港	參與大和資本組織的房地產投資信託基金日研討會
十一月	新加坡	參與摩根斯坦利組織的第十六屆亞洲峰會

研究覆蓋

隨著越秀房產基金業務的持續穩定增長，二〇一七年，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（包括摩根斯坦利、中銀國際、花旗銀行、星展銀行、麥格理銀行、大和資本、瑞士信貸、德意志銀行、美銀美林、瑞穗銀行、興業證券），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。二〇一七年，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，於二〇一七年十一月獲《信報》頒發的「傑出上市公司巡禮 2017」企業獎；獲《觀點地產》頒發的「2017 年度商業表現獎」及「2017 年度中國商業地產 TOP100」；獲《經濟一周》頒發的「香港傑出企業 2017」主板及非凡企業大獎；獲香港立信德豪會計師事務所頒發的「ESG 最佳表現大獎」及「最佳 ESG 報告大獎」，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。

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，以實現管理人與投資者之間的有效雙向互動溝通。

物業估值報告



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

- 有關：**
- (1) 位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區珠江西路 5 號的廣州國際金融中心
 - (2) 位於中華人民共和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
 - (3) 位於中華人民共和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
 - (4) 位於中華人民共和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
 - (5) 位於中華人民共和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
 - (6) 位於中華人民共和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
 - (7) 位於中華人民共和國上海市浦東新區灘坊新村街道 302 街坊 2/9 丘宗地福山路 388 號越秀大廈
 - (8) 位於中華人民共和國湖北省武漢市礄口區中山大道 1 號的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及多個停車位

物業估值報告

指示

吾等謹提述「越秀房地產投資信託基金」（「越秀房產基金」）的管理人及信託人向吾等發出對上述位於中華人民共和國（「中國」）的多項物業（個別物業稱為「物業」及統稱為「該等物業」）進行估值的指示。吾等確認，吾等曾進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他貨料，以就該等物業於二〇一七年十二月三十一日（「估值日」）之估值向閣下提供意見，以供作會計用途。

估值基準

吾等對每項物業的估值乃代表吾等對物業市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之估計價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2017年版本）進行，該準則包括國際評估準則（「國際估值準則」）以及（如適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等報告亦已遵照《房地產投資信託基金守則》（「房託守則」）第6章第6.8段所載的規定。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及劉振權先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾33年經驗及於中國物業估值具備28年經驗的香港測量師學會資深會員。劉振權先生為第一太平戴維斯董事，並為一名於中國物業估值超過24年經驗的香港測量師學會會員。陳超國先生及劉振權先生均對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯、陳超國先生及劉振權先生曾於二〇一一年至二〇一四年期間就有關該等物業（第7及第8項物業除外）作出估值，用作會計用途及供載入通函之用。

吾等確認，根據香港的證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發佈的房託守則，吾等獨立於計劃、管理人、信託人及計劃的各個主要股東。吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及劉振權先生均可就有關該等物業提供客觀及公正的估值。

估值方法

在提出有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可比較物業近期的銷售及租賃交易及／或報價。在估值分析過程中，吾等主要採用收益資本化法及貼現現金流量分析（「貼現現金流量分析」）法，並以直接比較法復查。

收益資本化法

收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入於租約尚餘年內予以資本化，而空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日當日的租金出租，並根據該項物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。該項物業的市場價值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值（即市場租金收入）及空置部分的資本化價值的總和。

貼現現金流量分析

貼現現金流量分析是一種於投資期限內對一系列現金流量應用折現率的估值方法，包括將其折現至現值的終端價值。吾等在所進行的貼現現金流量分析中已因應物業類型採用為時5年或10年的預測時間框架。在編製貼現現金流量分析時，估值日起計5年或10年的收入及開支將於計及過往經營賬戶或已訂約租賃以及收入及開支的預期增長逐項列出及每年進行預測。自第6年或第11年起的現金流量淨額以該等物業的合適終端資本化比率資本化，直至相關土地使用權期限屆滿。終端價值其後按照吾等所採用的比率折現，反映了對投資者所承擔的風險作出充分補償的回報率。

直接比較法

作為一種輔助估值方法，吾等亦考慮採用直接比較法查核收益資本化法及貼現現金流量分析得出的估值結果，據此，可對市場上獲提供的可比較物業的可比較銷售交易及／或名單進行收集和分析。已對可比較物業作出適當調整，以就該等物業與可比較物業之間的差異作出調整。

取值方法

於達致該等物業（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，吾等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採用貼現現金流量分析的估值。

業權調查

吾等並無獲提供有關物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以證實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。

物業估值報告

資料來源

於估值過程中，吾等很大程度上依賴管理人所提供的資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約詳情、經營賬目、建築與樓面面積及所有其他有關事宜之意見。載於估值報告的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的文件中所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑管理人向吾等提供對吾等進行估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲管理人告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

估值假設

在估值過程中，除另有指明者外，吾等假設該等物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。吾等亦假設該物業擁有人對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整段未屆滿期限內自由及不受干擾地使用、佔用、租賃及轉讓該等物業。

吾等進行估值時並無考慮進行估值的該等物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。胡勤之先生（助理董事）及張芷茵小姐（高級估值師）於二〇一七年十二月十九日及二十日進行位於廣州的該等物業的實地視察。胡勤之先生、張芷茵小姐及倪逸麟先生（高級估值師）已於二〇一七年十二月二十七日及二十八日分別視察位於武漢及上海的該等物業。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

市場評論

廣州

概覽

二〇一七年前九個月，廣州的名義本地生產總值（「本地生產總值」）按年同比（「按年同比」）增長 7.3% 至人民幣 15,509 億元。該增長率位居一線城市（包括深圳、上海及北京）第二高，並較全國增長率高 0.4 個百分點（「百分點」）。二〇一七年前三個季度，第三產業的總增值金額按年同比增長 9.0%，同期為該市貢獻 68.92% 本地生產總值，按年同比增長 1.15 個百分點。固定資產投資按年同比增長 7.4%。截至二〇一七年前九個月，市內的通脹率為 2.3%。

寫字樓

廣州是廣東省的省會，同時是全國發展速度最快的經濟體之一。然而，與中國其他一線城市相比，廣州的寫字樓市場是租金最便宜的寫字樓市場。與毗鄰的城市深圳相比，廣州市的寫字樓市場的發展速度一直相對緩慢，深圳市目前的平均市場租金比廣州市高 40% 以上。過去五年，由於廣州甲級寫字樓市場的可負擔性以及與廣東海灣地區其他重點城市的整合程度加深，令市場需求激增。這些功能和空間整合導致建設熱潮的出現，新興重點規劃商業區的情況尤其熾熱。

儘管二〇一六年該市甲級寫字樓市場的供應量達到歷史高位，當地經濟的可持續增長和宜居性提升繼續吸引眾多國際與國內公司總部遷往當地。此持續需求有助提高市場吸納量，緩解對短期供過於求的憂慮。

廣州的主要寫字樓區域包括珠江新城、天河北體育中心（天河北）、越秀區以及琶洲的新區。在上述寫字樓區域中，珠江新城是廣州市內最現代化、發展最完善且寫字樓需求最高的商業區。

二〇一七年前三個季度，該市甲級寫字樓市場推出了經合併建築面積（「建築面積」）約為 237,227 平方米的合共四個新寫字樓項目，總存量增加至 496 萬平方米。新寫字樓供應量包括位於天河北的天安人壽中心（建築面積為 30,227 平方米）、分別位於琶洲及珠江新城的邦華環球貿易中心及美百年中心（建築面積合共達到 141,000 平方米），以及位於番禺新城的中鐵諾德中心（建築面積為 66,000 平方米，僅供銷售）。由於國內企業繼續佔用現有寫字樓空間，全市空置率按季同比下跌 1.3 個百分點至 11.9%，而二〇一七年第三季度，市場缺乏新供應量。預期甲級寫字樓供應總量會較二〇一六年減少 61.4%，促使市場能夠消化現有的空置存量。

二〇一七年第三季度的全市淨吸納量達到 122,910 平方米。於二〇一七年第三季度內，大部分吸納量出現在珠江新城和琶洲，分別達到 10,585 平方米及 51,868 平方米。二〇一七年第三季度，廣州寫字樓租賃市場非常活躍。寫字樓需求主要來自國內公司，當中大多數為來自科技、金融及專業服務產業的公司的辦公空間升級。

二〇一七年第二季度，廣州甲級寫字樓市場租金錄得自二〇一六年第二季度以來最大的按季同比租金增幅。二〇一七年第三季度內，全市市場租金繼續按季同比上漲 1.1% 至每月每平方米人民幣 157.30 元。珠江新城仍然是頂級企業的首選，特別是來自金融及專業服務產業的企業；與另外三大主要寫字樓區域相比，珠江新城呈現最強勁的按季同比租金增幅。琶洲在二〇一七年第三季度繼續保持迅速發展步伐，並錄得過去 30 個月以來最高的租金增長率。相比之下，同期天河北和越秀區的租金均錄得輕微跌幅。

物業估值報告

二〇一七年第三季度，珠江新城的寫字樓租金按季同比上漲 2.7% 至每月每平方米人民幣 182.5 元，表現優於其他地區的同業，而空置率則輕微下跌 0.4 個百分點至 13.0%。預期二〇一八年的新寫字樓供應量將達到約 258,677 平方米，並會於二〇一九年底逐步減少。預期供應量屬預期之內，並且在需求保持強勁的情況下被認為是可以接受的供應量。

本季度越秀區的市場租金企穩，按季同比上漲 0.1% 至每月每平方米平均人民幣 119.60 元。區內空置率輕微上升 0.1 個百分點至 7.7%。越秀區是廣州市較早期的商業區之一，二〇一七年第四季度將會有一個新項目啟動。新項目應該會為傳統的商業區注入新的高質量建築物。越秀區內的部分租戶由於市場供應量老化而遷出，因他們在其他新興增長型地區擁有更大的議價能力並能夠取得更好的租金價值。

越秀區的寫字樓租金按季同比由每月每平方米人民幣 119.60 元下跌 0.8% 至人民幣 118.5 元，二〇一七年第三季度的空置率下降 1.5 個百分點至 6.2%。該區是廣州市內一個早期傳統的商業區，吸引了注重降低成本的較細規模公司。預期越秀區的租金和空置率短期內將維持穩定。該區內的新甲級寫字樓供應珠江頤德中心，可出租總面積約為 30,492 平方米，計劃於二〇一七年第四季度啟用，預租率超過 60%。

零售

二〇〇五年至二〇一六年，廣州市零售銷售按複合年增長率（「複合年增長率」）14.8% 增長至人民幣 8,706 億元，令廣州零售市場成為中國內地其中一個增長最迅猛的市場。零售市場的強勁增長主要受益於可支配收入增加及當地民眾的消費習性。

二〇一七年前十一個月，零售銷售錄得的年初至今（「年初至今」）按年同比實質增長為 8.2%，合共為人民幣 8,548 億元。以零售銷售增長率計，廣州是繼深圳之後全國排名第二的一線城市（截至二〇一七年九月為止，深圳、上海及北京的年初至今按年同比零售銷售增長分別為 9.3%、8.1% 及 5.7%）。

截至二〇一七年第三季度末，廣州優質地段零售物業存量累計達 470 萬平方米，天河路及越秀區是廣州市內兩大主要優質地段零售物業區。以總建築面積計，天河路佔優質地段零售物業總存量約 27%，而越秀區則緊隨其後，以總建築面積計，佔優質地段零售物業總存量約 16%。未來兩年，大部分新供應量將在新興地區推出，例如番禺（32%）、白雲區（23%）及越秀區（15%）。至二〇一七年底，預期優質地段零售物業供應量會按年同比增長 221%，而在全部項目中，其中 89% 項目的零售建築面積超過 60,000 平方米。

二〇一七年第三季度的全市空置率按年同比下降 0.2 個百分點至 5.5%。非優質地段零售物業地區的空置率下降 0.6 個百分點至 6.2%，而優質地段零售物業地區的空置率則輕微上升 0.3 個百分點至 4.2%。

二〇一七年第三季度，全市零售一樓租金按季同比上漲 0.1% 至每月每平方米人民幣 702.5 元。優質地段一樓租金按季同比上漲 1.2% 至每月每平方米人民幣 1,100.9 元，按年同比上漲 2.5%。天河路是優質地段租金上漲的主要催化劑，一樓租金按季同比上漲 2.8% 及按年同比上漲 8.6% 至每月每平方米人民幣 1,178.8 元。相比之下，越秀區的一樓租金按季同比下降 1.4% 至人民幣 893.3 元，按年同比下降 8.8%。此租金差距反映了天河路的零售實力及越秀區出現的溫和租戶調整。

二〇一七年第三季度，非優質地段地區一樓租金按季同比略為下降 0.7% 至每月每平方米人民幣 364.6 元。總體而言，預期新興地區的一樓租金將在短中期內適度上漲。新興地區目前的人口密度加上穩步提高的城鎮化率將為客流增長打下堅實的基礎。此外，新興地區購物商場的設施及設備改善將為商場帶來積極的氣氛，並改善非優質地段地區的未來表現。

二〇一七年，廣州的大部分零售供應（約佔新建優質地段建築面積的 76%）將於最後一個季度推出。海珠、番禺及白雲區內將有建築面積達 475,000 平方米的新落成購物商場開業。大量供應量將對零售租金及空置率造成越來越大的壓力，特別是對新興零售物業地區造成的壓力。

酒店

二〇一六年，廣州過夜旅客達 59,400,000 人次，按年同比增長 5.0%。海外遊客人數按年同比增長 7.3% 至 8,600,000 人次，國內遊客人數按年同比增長 4.6% 至 50,800,000 人次。

二〇一六年廣州的遊客以即日往返為主，僅 43.6% 的遊客為過夜旅客。國內旅客仍然是廣州最大的客源市場，佔二〇一六年過夜旅客人數 85.5%。自二〇一四年以來，海外旅客市場持續強勁增長（+ 7.3%），表明該市場未來具潛力的增長板塊。

	二〇一一年	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	複合年增長率
過夜旅客（百萬人次）	45.9	48.1	50.4	53.3	56.6	59.4	5.3%
國內旅客（百萬人次）	38.2	40.2	42.7	45.5	48.5	50.8	5.9%
國內旅遊收入（人民幣百萬元）	131,547	158,711	188,229	218,537	252,052	280,058	16.3%
海外旅客（千人次）	7.8	7.9	7.7	7.8	8.0	8.6	2.1%
旅遊外匯收入（人民幣百萬元）	31,533	32,398	32,009	33,645	35,166	41,647	5.7%

資料來源：廣州市統計局

廣州星級酒店總數由二〇一一年的 249 家下降至二〇一六年的 188 家。同期，五星級酒店總數由 20 家增加至 22 家，而四星級酒店總數則降至 37 家。客房總數按年同比增長 13.4% 至二〇一六年的 88,335 間，其中大部分為位於非旺區或新興城市區的中檔酒店。

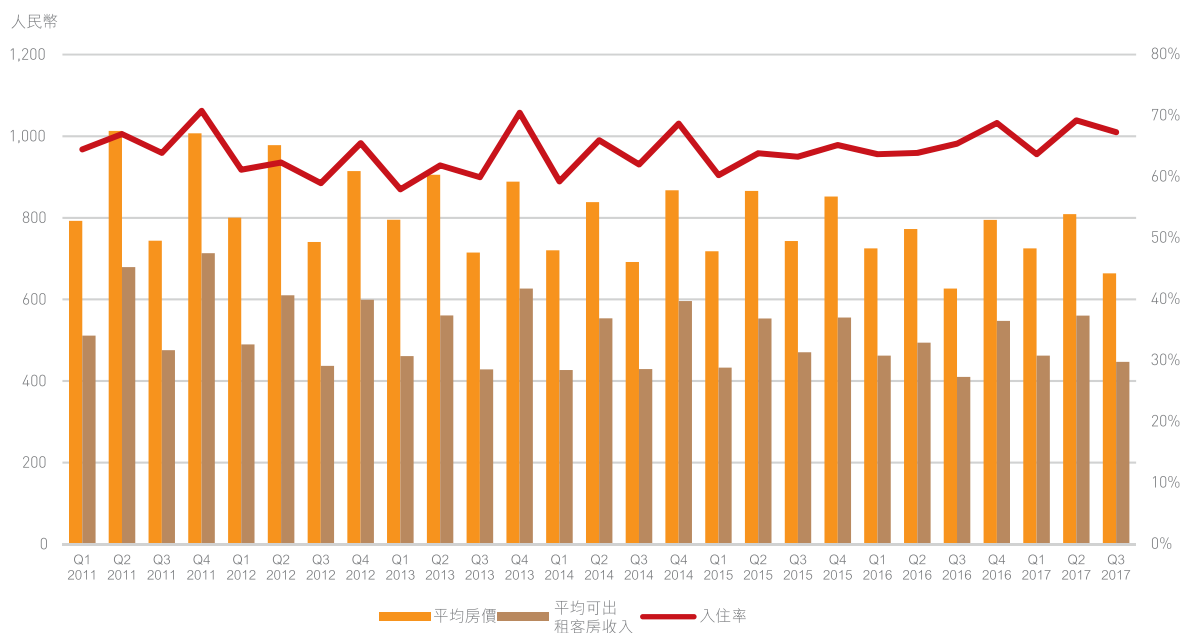
	二〇一一年	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	複合年增長率
星級酒店數目	249	226	227	216	204	188	-5.5%
五星級酒店數目	20	21	23	23	21	22	1.9%
四星級酒店數目	38	36	38	41	39	37	-0.5%
客房數目	66,232	65,267	72,311	80,930	77,893	88,335	5.9%
床位數目	110,081	106,810	114,072	122,939	136,128	134,558	4.1%

資料來源：廣州市統計局

於二〇一六年及二〇一七年進入廣州的國際品牌酒店包括廣州天河雅樂軒酒店（二〇一六年五月：496間客房）、廣州珠江新城希爾頓歡朋酒店（二〇一六年三月：223間客房）、七間麗楓酒店物業（中檔，於二〇一六年翻新並開業），及廣州康萊德酒店（二〇一七年六月：珠江新城309間客房）。其他將開業的知名高檔酒店包括廣州首麗斯酒店（268間客房，芳村，預計延遲至二〇一八年或之後）、廣州瑰麗酒店（251間客房，珠江新城，預定二〇一八年）、廣州番禺喜來登酒店（270間客房，預定二〇一九年一月）及廣州番禺希爾頓酒店（250-500間客房，預定二〇一九年）。

過去數十年來，廣州一直是華南地區的主要商業及會議中心之一。廣交會及春交會等會議支持廣州的酒店業市場，並成為影響廣州五星級酒店業績的主要助力之一。然而，未來三年，廣州市場將有大量新增客房供應（預計達3,000間），對入住率及房價增長造成巨大壓力。

廣州五星級酒店的業績



資料來源：中國國家旅遊局

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。

小陸家嘴是該市的金融中心，亦是最昂貴及最大的辦公樓子市場。建設幾近完全建成，租戶通常擴展到鄰近的竹園。

竹園是陸家嘴地區金融公司的重要後勤辦公地點，近年新增供應大量涌入，已成為上海分散式寫字樓市場的第二大子市場。

經濟發展

上海在二〇一七年錄得可持續經濟增長，本地生產總值按年同比增長 7.0% 達人民幣 30,134 億元，與同期國家本地生產總值增長 6.9% 保持一致。消費者物價指數作為通貨膨脹的指標，較二〇一六年略增 1.6%。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。二〇一七年，已動用外商直接投資總額為 170 億美元（按年同比下降 8.1%），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% 升至二〇一七年的 69.0%。上海第三產業增長穩定，過去六年間每年按複合年增長率 8.3% 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

二〇一七年首三個季度，甲級寫字樓新增供應總量達約 1,048,600 平方米，來自 11 個新項目。第一季度及第二季度市場承接力強勁，第三季度逐漸回落至負區域。浦東黃金地段及浦西黃金地段均在二〇一七年第三季度出現負增長，因為許多租戶因可承擔租金及新建樓宇而搬遷到非黃金地段或分散的地區。新增供應於二〇一七年第三季度令核心市場空置率提高了 1.8 個百分點至 12.5%。非浦東地段是空置率唯一下降的子市場，二〇一七年第三季度下降 2.7 個百分點至 8.5%。

核心寫字樓租金在二〇一七年第三季度保持指數基礎持平，平均每天每平方米人民幣 8.9 元，按年同比上漲 1.8%。儘管如此，平均租金（絕對值）從二〇一七年第二季度每天每平方米人民幣 9.0 元下跌，過去六個月內在非黃金地段有項目推出，以低於平均水平進入市場以促進租賃。浦東及浦西黃金地段於二〇一七年第三季度的平均租金分別為每天每平方米人民幣 11.4 元及人民幣 10.1 元，而同期，非浦東及浦西黃金地段的租金平均為每天每平方米人民幣 8.1 元和 7.4 元。

金融服務及科技公司在陸家嘴的需求持續強勁，於二〇一七年第二季度，其空置率為 2.7%，使其保持為市內空置率最低的商業區，按季同比下降 0.2 個百分點。二〇一七年第三季度的承接力度較弱，空置率上升至 7.8%，而陸家嘴的平均租金保持平穩，為每天每平方米人民幣 11.4 元。

竹園寫字樓空置率繼續從二〇一七年第一季度的 11.2% 下降至二〇一七年第二季度的 8.0%，並且由於該地區靠近陸家嘴且其租金相對浦東地區可予負擔，令二〇一七年第三季度進一步下降至 6.0%。竹園寫字樓平均租金由二〇一七年第二季度的每天每平方米人民幣 7.9 元略為改善至二〇一七年第三季度的每天每平方米人民幣 8.0 元。

物業估值報告

前景

上海核心寫字樓市場於二〇一七年第四季度將繼續出現新增供應，預計將有四個項目交付，包括：陸家嘴濱江金融城（第三期）、陸家嘴 2-16-2 項目、吳元項目及長寧來福士廣場 (T1)，進一步加 286,300 平方米寫字樓空間。

隨著新興商業區的發展及成熟，預計分散趨勢將持續下去。預計二〇一七年最後一個季度將再有 640,000 平方米的新甲級寫字樓推出至分散市場，部分項目自二〇一七年第三季度起延遲。然而，不太可能全部均於第四季度完成。

新項目的涌入繼續令空置率上升，為租金帶來下行壓力。隨著新進優質項目提供充裕選擇及商業區新興，且有更多各類型的靈活寫字樓格式，業主將別無他選，只能提供租賃優惠、更靈活的租期，或提高代理佣金以吸引及保留知名的租戶。

武漢

概覽

武漢為湖北省的省會，位於中國的中心，是華中地區的經濟、金融、教育及科技中心，亦是華中所有六個省份中最富裕的省會城市。根據自二〇一四年以來實施的「武漢 2049 長期發展戰略規劃」，武漢以成為亞洲的世界城市之一為目標，致力發展核心功能，成為創新、貿易、金融及先進製造業的中心。由於武漢是中國最重要的交通樞紐之一，數十條鐵路、高速公路及飛機航線貫穿該市，連接國內中西部內陸及東部沿海地區。因此，武漢的製造業及國內貿易發展蓬勃，使得該城市成為許多希望將業務從華東城市（如北京及上海）擴展到中西部的企業的戰略地點。許多企業甚至視武漢為全面滲透中國市場的「金鑰匙」。

經濟表現

作為長江經濟帶的重要城市及華中人口最多的城市，武漢的經濟增長依然強勁。二〇一六年，武漢本地生產總值增長 7.8% 至 1.19 萬億元。二〇一七年首三個季度，武漢本地生產總值按年同比增長 7.8%，較全國本地生產總值高 0.9%。第三產業增值總額按年同比增長 8.5%，佔全市本地生產總值約 54.1%。二〇一七年首三個季度，固定資產投資按年同比增長 11.2% 至人民幣 6,004 億元。

此外，武漢的基礎設施近年來發展迅速。市內地鐵線數量從二〇一一年的一條增至二〇一六年的五條。特別是礄口區的經濟活動，以地鐵 1 號線連接漢口區主要商業區。

展望未來，隨著二〇一八年底第四座長江大橋的建設竣工，礄口區將受益於更便捷的交通網絡，區內商業活動將加快增長。

寫字樓

武漢寫字樓物業市場於二〇一六年及二〇一七年活躍，政策支持及可持續的經濟增長是寫字樓市場蓬勃的主要推動力。在國內企業中，市場吸納率處於歷史高位，需求主要受金融、專業服務及房地產行業帶動。

二〇一七年第二季度，核心商業區甲級寫字樓整體平均租金為每平方米人民幣 123.3 元，與上一季度大致持平。二〇一七年第二季度，在各個子市場中，漢口濱江區寫字樓子市場錄得租金按季同比上漲 3.5% 至每月每平方米人民幣 136.9 元，而其他商業區的水平穩定或略有下降。高端服務公司的租賃交易往往有利於擁有新設施的良好地點的辦公室。

二〇一七年首六個月並無錄得新寫字樓供應記錄，讓業主有修訂低租金激勵策略，吸引需要升級或搬遷辦公室的租戶。二〇一七年第三季度，武漢•帝斯曼國際中心將推出，為市場新增 41,978 平方米的新寫字樓供應。然而，未來五年的未來供應仍然很高，短期內空置率不可避免地會增加。

二〇一七年第二季度，漢口地區成熟甲級寫字樓的平均租金穩定，約每月每平方米人民幣 120 元。預計短期內該子市場的租金增長將受到限制，而「武漢 2049 長期發展戰略規劃」藍圖下的強勁經濟增長及日益增長的商業活動將支持寫字樓空間的需求，並繼續吸納辦公室。礄口區便利的交通網絡將使該區成為擬議城市規劃下的貿易和金融中心，長遠有助於穩定提高區內甲級寫字樓的租金。

零售

武漢經濟快速發展，居民的可支配收入大幅增加，繼而促進其驚人的零售增長。於二〇一六年，城鎮家庭的年均可支配收入增長 9.1% 至人民幣 39,737 元。在該城市較富裕的地區，一般家庭的年均可支配收入甚至遠遠超過人民幣 40,000 元。二〇一七年首三個季度，城鎮家庭可支配收入繼續增長 8.85%，達到人民幣 31,347 元，而一般家庭的按年同比增長 8.84% 至人民幣 28,472 元，增速相若。

隨著富裕人口越來越多及一般家庭的消費意願，武漢的零售業發展蓬勃。武漢的零售銷售額從二〇一〇年的人民幣 2,570 億元增加到二〇一六年的人民幣 5,611 億元，複合年增長率為 13.9%，佔湖北省整體零售額的 35.9%。有關數據凸顯了武漢強大的客戶群，超越了城市本身。二〇一七年首九個月，武漢的零售銷售額按年同比增長 10.7% 至人民幣 10 億元，超過全國增長率 0.4%，成為按總銷售額計華中地區最大的零售市場。

物業估值報告

在保利廣場及和記黃埔 M+ 分別於二〇一七年第一季度及第二季度開業後，零售市場總存量達到約 2.3 百萬平方米。傳統零售店鋪的需求繼續保持強勁，整體空置率進一步下降至二〇一七年第二季度末的約 3.9%。需求主要受時尚零售商、娛樂品牌及兒童相關品牌所支持。

預計於二〇一七年完成的新項目包括永旺夢樂城、青山印象城、武漢續購城及新世界 K11，於年內餘下時間合共新增逾 380,000 平方米的零售供應。可預見競爭日益加劇，但由於這些新供應將大部分位於傳統零售區之外，故此將會均勻分佈在非核心或分散的地區。預計礪口區的零售物業市場將保持穩定，租金增長將因該區上城區內個人醫療及美容產品零售商網絡、娛樂和兒童相關服務的擴張而得到支持。

免責聲明

未經吾等事先書面批准，本估值報告的全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示的形式及內容載入任何文件、通函或聲明。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本估值報告僅供其收件人使用，並應由越秀房產基金的受託人、信託人及基金單位持有人各自加以依賴，且不會就其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。

備註

吾等謹此確認：

1. 吾等於越秀房產基金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. 吾等獲授權作為估值師執業且具備必要的對類似物業估值的專長及經驗；
3. 吾等的意見乃按公平公正基準提出；及
4. 吾等以獨立估值師（定義見香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》）身份執業，該準則包括國際評估準則。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

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 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

董事總經理

劉振權

MRICS MHKIS RPS(GP)

董事

謹啟

二〇一八年二月十二日

附註：陳超國先生為專業測量師，擁有逾 33 年香港物業估值經驗及 28 年中國物業估值經驗。

劉振權先生為專業測量師，擁有逾 24 年中國物業估值經驗。

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 17,734,000,000 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 4,906,000,000 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 1,150,000,000 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 935,000,000 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 904,000,000 元
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 1,110,000,000 元

編號	物業	於估值日 現況下的市場價值
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 3,030,000,000 元
8.	中國 湖北省 武漢市 礄口區 中山大道 1 號 武漢越秀財富中心、 星匯維港購物中心 及多個停車位	人民幣 3,587,000,000 元
總計		人民幣 33,356,000,000 元

估值報告

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	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>該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 27,508.00 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>零售</p> <p>該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>該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>該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，總建築面積約 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>該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>該物業亦包括合共 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>該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>於估值日，該物業的零售、辦公樓及停車場部分佔用率分別為 97.23%、98.34% 及 100.00%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣 44,500,000 元（不包括增值稅（但不包括）管理費及公用事業服務收費），租約最後屆滿日期為二〇二五年十二月三十一日；該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 17,734,000,000 元 （人民幣 一百七十七億 三千四百萬元）</p>

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，該物業歸屬於「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，該物業總建築面積約 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. 該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. 該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. 該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	45,435.13	人民幣 77,090,000 元
辦公樓	183,539.65	180,499.28	人民幣 457,120,000 元
停車場	71,082.79	71,082.79	人民幣 16,020,000 元
總計	301,349.71	297,017.20	人民幣 550,230,000 元

6. 該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 65,000,000 元
酒店	89,198.83	344	人民幣 147,820,000 元
總計	140,301.09	658	人民幣 212,820,000 元

物業估值報告

7. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	5.97%
1	2	0.08%
2	3	1.40%
3	4	1.83%
4	5	8.53%
5	6	6.26%
6	7	12.91%
7	8	0.56%
8	9	3.75%
9	10	0.00%
10	或以上	58.71%
總計		100.00%

8. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	6.06%
二〇一九年	1.13%
二〇二〇年	3.20%
二〇二一年	14.01%
二〇二二年及之後	75.60%
總計	100.00%

9. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	0.41%
1	2	3.31%
2	3	45.36%
3	4	11.18%
4	5	30.20%
5	6	8.47%
6	7	0.67%
7	8	0.00%
8	9	0.00%
9	10	0.40%
10	或以上	0.00%
總計		100.00%

10. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	36.49%
二〇一九年	22.52%
二〇二〇年	23.12%
二〇二一年	9.23%
二〇二二年及之後	8.64%
總計	100.00%

11. 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該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，該物業的物業管理收入包括所有相關該物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
13. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 4.00%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 4.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 6.75%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 3.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 4.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 6.50%
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 960 元
	貼現現金流量分析	入住率	第 1 年預測 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 1,900 元
	貼現現金流量分析	入住率	第 1 年預測 80%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.25%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 4.00%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 4.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 6.75%

物業估值報告

14. 於估值日，該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 2,519,000,000 元	人民幣 2,547,000,000 元	人民幣 2,533,000,000 元
寫字樓	人民幣 9,964,000,000 元	人民幣 10,020,000,000 元	人民幣 9,992,000,000 元
服務式公寓	不適用	人民幣 2,180,000,000 元	人民幣 2,180,000,000 元
酒店	不適用	人民幣 2,470,000,000 元	人民幣 2,470,000,000 元
停車場	人民幣 578,000,000 元	人民幣 540,000,000 元	人民幣 559,000,000 元
總計			人民幣 17,734,000,000 元

15. 該物業的估計淨收益率為 4.21%，乃以二〇一七年就零售、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）除以該物業於估值日的市場價值而得出。
16. 吾等已被要求根據該物業的服務式公寓部分於估值日的市場價值提供物業的服務式公寓部分的土地及樓宇元素的名義分攤。吾等對該物業的服務式公寓部分的樓宇元素的意見乃吾等對該部分的新重置成本（包括專業費用及財務費用）的估計，其後從中作出扣減以就重大損蝕及所有相關形式的陳舊及優化作準備。該物業的服務式公寓部分的土地元素乃通過從其市場價值中扣除該物業的服務式公寓部分的樓宇元素而得出。吾等認為，根據估值日市場價值釐定的該物業的服務式公寓部分的土地及樓宇元素的名義分攤分別為**人民幣 1,410,000,000 元（人民幣十四億一千萬元）及人民幣 770,000,000 元（人民幣七億七千萬元）**。請注意，上述分攤價值不應該用作於財務報告以外的用途。
17. 吾等已被要求根據該物業的酒店部分於估值日的市場價值提供該物業的酒店部分的土地及樓宇元素的名義分攤。吾等對該物業的酒店部分的樓宇元素的意見乃吾等對該部分的新重置成本（包括專業費用及財務費用）的估計，其後從中作出扣減以就重大損蝕及所有相關形式的陳舊及優化作準備。該物業的酒店部分的土地元素乃通過從其市場價值中扣除該物業的酒店部分的樓宇元素而得出。吾等認為，根據估值日市場價值釐定的該物業的酒店部分的土地及樓宇元素的名義分攤分別為**人民幣 790,000,000 元（人民幣七億九千萬元）及人民幣 1,680,000,000 元（人民幣十六億八千萬元）**。請注意，上述分攤價值不應該用作於財務報告以外的用途。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市場價值
----	----	-------	------	------------------

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	該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。 該物業的總建築面積約 50,199.35 平方米，明細如下：	於估值日，該物業的佔用率為 99.73%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣 33,000,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費），租約最後屆滿日期為二〇二二年十二月三十一日；該物業的剩餘部分為空置。	人民幣 4,906,000,000 元 （人民幣 四十九億 六百萬元）
----	---	--	---	---

樓層（用途）	概約建築面積 （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

該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，該物業歸屬於「柏達投資有限公司」名下。
- 該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	49,993.29	人民幣 400,980,000 元
總計	50,128.90	49,993.29	人民幣 400,980,000 元

物業估值報告

3. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	0.83%
1	2	14.04%
2	3	6.42%
3	4	30.05%
4	5	48.66%
總計		100.00%

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	5.41%
二〇一九年	47.50%
二〇二〇年	16.08%
二〇二一年	0.00%
二〇二二年及之後	31.01%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該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，該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. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 7.00%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 7.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.75%

8. 吾等已概述吾等按收益資本化法及貼現現金流量分析的估值如下：

收益資本化法	人民幣 4,906,500,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 4,905,500,000 元
市場價值（上述兩者相同權重）	人民幣 4,906,000,000 元

9. 該物業的估計淨收益率為 8.17%，乃以二〇一七年收取的估計租金（不包括增值稅）除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市場價值								
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	<p>該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。</p> <p>該物業的總建築面積約 41,355.20 平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層（用途）</th> <th>概約建築面積 （平方米）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,853.07</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>37,502.13</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>41,355.20</td> </tr> </tbody> </table>	樓層（用途）	概約建築面積 （平方米）	商業	3,853.07	寫字樓	37,502.13	總計	41,355.20	<p>於估值日，該物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為 99.64%，月租金總額約人民幣 6,180,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費），租約最後屆滿日期為二〇二三年十二月三十一日；該物業的剩餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 1,150,000,000 元 （人民幣 十一億五千萬元）</p>
樓層（用途）	概約建築面積 （平方米）											
商業	3,853.07											
寫字樓	37,502.13											
總計	41,355.20											
<p>該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。</p>												

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業的主要部分（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，該物業的一部分（即東塔 1701 室，建築面積約 999.01 平方米）歸屬於「廣州越秀城建國際金融中心有限公司」名下。
- 於估值日，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 2501 室及二十六層
西塔	商業	二十七層

物業估值報告

4. 該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 15,670,000 元
辦公	37,502.14	37,352.14	人民幣 59,610,000 元
總計	41,355.21	41,205.21	人民幣 75,280,000 元

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	3.69%
1	2	18.51%
2	3	25.94%
3	4	6.77%
4	5	31.53%
5	6	1.27%
6	7	0.00%
7	8	1.92%
8	9	0.00%
9	或以上	10.37%
總計		100.00%

6. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	27.20%
二〇一九年	23.34%
二〇二〇年	13.32%
二〇二一年	2.71%
二〇二二年及之後	33.43%
總計	100.00%

7. 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該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，該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. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 6.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 7.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%
辦公	收益資本化法	年期回報率	每年 6.25%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 6.75%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%

10. 吾等已概述吾等按收益資本化法及貼現現金流量分析的估值如下：

收益資本化法	人民幣 1,149,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 1,151,000,000 元
市場價值（上述兩者相同權重）	人民幣 1,150,000,000 元

11. 該物業的估計淨收益率為 6.55%，乃以二〇一七年收取的估計租金（不包括增值稅）除以該物業於估值日的市場價值而得出。
12. 吾等認為，歸屬於「廣州越秀城建國際金融中心有限公司」名下的物業（即東座 1701 室）於估值日的市場價值為**人民幣 27,600,000 元（人民幣二千七百六十萬元）**。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市場價值								
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	<p>該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。</p> <p>該物業的總建築面積約 42,397.36 平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層（用途）</th> <th>概約建築面積 （平方米）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>11,757.54</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>30,639.82</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>42,397.36</td> </tr> </tbody> </table>	樓層（用途）	概約建築面積 （平方米）	商業	11,757.54	辦公	30,639.82	總計	42,397.36	<p>於估值日，該物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為 94.83%，月租金總額約人民幣 6,760,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費），租約最後屆滿日期為二〇二二年十二月三十一日；該物業的剩餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 935,000,000 元 （人民幣 九億三千五百萬元）</p>
樓層（用途）	概約建築面積 （平方米）											
商業	11,757.54											
辦公	30,639.82											
總計	42,397.36											
		<p>該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。</p>										

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，該物業歸屬於「福達地產投資有限公司」名下。
2. 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. 該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	10,439.247	人民幣 33,570,000 元
辦公	30,639.82	29,762.35	人民幣 49,350,000 元
總計	42,397.36	40,201.59	人民幣 82,920,000 元

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	2.92%
1	2	9.28%
2	3	23.59%
3	4	17.20%
4	5	41.27%
5	或以上	5.74%
總計		100.00%

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	13.00%
二〇一九年	11.53%
二〇二〇年	23.67%
二〇二一年	33.49%
二〇二二年及之後	18.31%
總計	100.00%

6. 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該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，該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. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 7.25%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 7.75%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%
辦公	收益資本化法	年期回報率	每年 6.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 7.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%

9. 吾等已概述吾等按收益資本化法及貼現現金流量分析的估值如下：

收益資本化法	人民幣 943,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 927,000,000 元
市場價值（上述兩者相同權重）	人民幣 935,000,000 元

10. 該物業的估計淨收益率為 8.87%，乃自二〇一七年收取的估計租金（不包括增值稅）除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市場價值																						
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	<p>該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。</p> <p>該物業的總建築面積約 27,698.14 平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層／室</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>地下一層（部分）</td><td>1,809.21</td></tr> <tr><td>一層 {101}</td><td>473.71</td></tr> <tr><td>一層 {102}</td><td>1,553.52</td></tr> <tr><td>一層（其他）</td><td>1,006.22</td></tr> <tr><td>二層</td><td>3,968.92</td></tr> <tr><td>三層</td><td>4,756.74</td></tr> <tr><td>四層</td><td>4,756.74</td></tr> <tr><td>五層</td><td>4,769.85</td></tr> <tr><td>六層</td><td>4,603.23</td></tr> <tr><td>總計</td><td>27,698.14</td></tr> </tbody> </table>	樓層／室	概約建築面積 (平方米)	地下一層（部分）	1,809.21	一層 {101}	473.71	一層 {102}	1,553.52	一層（其他）	1,006.22	二層	3,968.92	三層	4,756.74	四層	4,756.74	五層	4,769.85	六層	4,603.23	總計	27,698.14	於估值日，該物業的佔用率為 100.00%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣 6,200,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費），租約最後屆滿日期為二〇二五年十月三十一日。	人民幣 904,000,000 元 (人民幣 九億四百萬元)
樓層／室	概約建築面積 (平方米)																									
地下一層（部分）	1,809.21																									
一層 {101}	473.71																									
一層 {102}	1,553.52																									
一層（其他）	1,006.22																									
二層	3,968.92																									
三層	4,756.74																									
四層	4,756.74																									
五層	4,769.85																									
六層	4,603.23																									
總計	27,698.14																									

該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，該物業歸屬於「京澳有限公司」名下。
- 該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 74,630,000 元
總計	27,262.27	27,262.27	人民幣 74,630,000 元

物業估值報告

3. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	1.56%
2	3	13.15%
3	4	3.69%
4	5	16.09%
5	6	5.54%
6	7	6.18%
7	8	53.79%
8	或以上	0.00%
總計		100.00%

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	3.81%
二〇一九年	16.88%
二〇二〇年	22.29%
二〇二一年	13.55%
二〇二二年及之後	43.47%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該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，該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. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 6.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 7.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%

8. 吾等已概述吾等按收益資本化法及貼現現金流量分析的估值如下：

收益資本化法	人民幣 903,500,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 904,500,000 元
市場價值（上述兩者相同權重）	人民幣 904,000,000 元

9. 該物業的估計淨收益率為 8.26%，乃以二〇一七年收取的估計租金（不包括增值稅）除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	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 越秀新都會廣場 的多個單位	<p>該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。</p> <p>該物業的總建築面積約61,959.99平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車場*</td> <td>7,544.77</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>15,445.51</td> </tr> <tr> <td>俱樂部、公用設施及其他</td> <td>4,527.96</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>34,441.75</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>61,959.99</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車場*	7,544.77	商業	15,445.51	俱樂部、公用設施及其他	4,527.96	辦公	34,441.75	總計	61,959.99	<p>於估值日，該物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為99.28%，月租金總額約人民幣5,600,000元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費），租約最後屆滿日期為二〇二二年十二月三十一日；該物業的剩餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 1,110,000,000元 (人民幣 十一億一千萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
停車場*	7,544.77															
商業	15,445.51															
俱樂部、公用設施及其他	4,527.96															
辦公	34,441.75															
總計	61,959.99															
<p>*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</p> <p>該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，作商業及餐館用途。</p>																

物業估值報告

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業歸屬於「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

- 該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 25,370,000 元
辦公	34,441.75	34,084.70	人民幣 37,550,000 元
停車場	7,544.77	7,544.77	人民幣 1,240,000 元
總計	57,432.03	57,074.98	人民幣 64,160,000 元

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	0.32%
1	2	26.10%
2	3	42.32%
3	4	17.16%
4	5	13.53%
5	或以上	0.57%
總計		100.00%

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	43.70%
二〇一九年	34.76%
二〇二〇年	7.13%
二〇二一年	10.55%
二〇二二年及之後	3.86%
總計	100.00%

6. 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該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，該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. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 5.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 6.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%
辦公	收益資本化法	年期回報率	每年 6.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 7.25%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.50%

9. 吾等已概述吾等按收益資本化法及貼現現金流量分析的估值如下：

收益資本化法	人民幣 1,105,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 1,115,000,000 元
市場價值（上述兩者相同權重）	人民幣 1,110,000,000 元

10. 該物業的估計淨收益率為 5.78%，乃以二〇一七年收取的估計租金（不包括增值稅）除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	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	於二〇一〇年竣工，名為「越秀大廈」的該物業為一幢 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 層的部份以及該物業的 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。 該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：	於估值日，該物業的大部分已出租予多名租戶，佔用率為 97.39%，月租金總額約人民幣 11,800,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費），租約最後屆滿日期為二〇二二年八月三十一日；該物業的剩餘部份為空置。	人民幣 3,030,000,000 元 (人民幣 三十億三千萬元)

用途	概約建築面積 (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：該物業用作零售、寫字樓及停車場用途的總建築面積摘錄自該物業的上海房地產所有權證；而其餘部份則摘錄自該物業的上海市房地產登記冊。

該物業提供 273 個私家車地庫停泊位及 27 個地上私家車停泊位。

該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。

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，該物業歸屬於「上海宏嘉房地產開發有限公司」名下。
- 該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 16,100,000 元
寫字樓	39,769.63	37,448.26	人民幣 129,400,000 元
停車場	13,502.58	13,502.58	人民幣 1,800,000 元
總計	59,528.91	57,207.54	人民幣 147,300,000 元

- 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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	4.07%
1	2	40.14%
2	3	42.01%
3	4	6.45%
4	5	7.33%
5	或以上	0%
總計		100.00%

- 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該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
二〇一八年	41.20%
二〇一九年	44.67%
二〇二〇年	6.62%
二〇二一年	2.64%
二〇二二年及之後	4.87%
總計	100.00%

- 除所披露者外，吾等了解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該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，該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. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 3.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 4.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.25%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 3.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 4.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.25%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 3.75%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 4.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.25%

8. 吾等已概述吾等按收益資本化法及貼現現金流量分析的估值如下：

收益資本化法	人民幣 3,060,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 3,000,000,000 元
市場價值（上述兩者相同權重）	人民幣 3,030,000,000 元

9. 該物業的估計淨收益率為 4.86%，乃以二〇一七年收取的估計租金（不包括增值稅）除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市場價值														
8.	中國 湖北省 武漢市 礄口區 中山大道 1 號 武漢越秀財富 中心、星匯維港 購物中心及 多個停車位	<p>該物業為一個商業發展項目，包括一幢名為「武漢越秀財富中心」，樓高 68 層的辦公樓；一個名為「星匯維港購物中心」的 5 層高商場（包括 1 層地庫）；供寫字樓及零售部分使用的 1,134 個停車位（「商用停車場」）以及供住宅部分用的 375 個停車位（「住宅停車場」）。該物業於二〇一五年及二〇一六年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約 248,194.23 平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>43,546.61</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>129,446.74</td> </tr> <tr> <td>商用停車位</td> <td>47,182.94</td> </tr> <tr> <td>住宅停車位</td> <td>15,602.82</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>12,415.12</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>248,194.23</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據獲授的土地使用權持有，自二〇一一年五月二十七日至二〇五一年五月二十六日作商務、金融及商業服務用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	43,546.61	寫字樓	129,446.74	商用停車位	47,182.94	住宅停車位	15,602.82	配套設施	12,415.12	總計	248,194.23	<p>於估值日，該物業零售部分的佔用率為 78.9%，該部分根據多份租約出租，最後一份租約於二〇三五年九月九日屆滿，月租金總額約人民幣 1,900,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費）；零售部分的剩餘部分為空置。</p> <p>該物業辦公樓的佔用率為 39.8%，該部分根據多份租約出租，最後一份租約於二〇二三年九月三十日屆滿，月租金總額約人民幣 4,670,000 元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費）；辦公樓的剩餘部分為空置。</p> <p>商用停車場及住宅停車場根據於二〇二〇年十二月三十一日屆滿的兩份總協議出租，月租金總額約人民幣 910,000 元。</p>	<p>人民幣 3,587,000,000 元 (人民幣 三十五億 八千七百萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
零售	43,546.61																	
寫字樓	129,446.74																	
商用停車位	47,182.94																	
住宅停車位	15,602.82																	
配套設施	12,415.12																	
總計	248,194.23																	

附註：

- 根據日期為二〇一一年八月十五日的國有土地使用證（武國用[2011]字第 380 號），該物業的土地使用權歸屬於「武漢越秀地產開發有限公司」（「武漢越秀」）名下。
- 根據日期均為二〇一七年九月二十日的房屋所有權證（鄂[2017]武漢市礄口不動產權字第 0036064 號至鄂[2017]武漢市礄口不動產權字第 0036484 號），該物業總建築面積 160,152.32 平方米的地上部分歸屬於武漢越秀名下。

物業估值報告

3. 該物業的零售及寫字樓部分於估值日的年租金收入（不包括增值稅）明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	27,474.48	21,687.68	人民幣 22,800,000 元
寫字樓	129,446.74	51,563.13	人民幣 56,100,000 元
停車場	92,785.76	92,785.76	人民幣 10,980,000 元
總計	249,706.98	166,036.57	人民幣 89,880,000 元

4. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分於估值日的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	3.06%
1	2	8.78%
2	3	24.48%
3	4	12.06%
4	5	16.28%
5	6	11.67%
6	7	0.00%
7	8	2.66%
8	9	0.00%
9	10	0.00%
10	或以上	21.01%
總計		100.00%

5. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分於估值日的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
二〇一八年	3.06%
二〇一九年	8.78%
二〇二〇年	24.48%
二〇二一年	12.06%
二〇二二年及之後	51.62%
總計	100.00%

6. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分於估值日的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	1.03%
2	3	30.62%
3	4	1.99%
4	5	47.68%
5	或以上	18.68%
總計		100.00%

7. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分於估值日的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
二〇一八年	0.00%
二〇一九年	7.48%
二〇二〇年	26.42%
二〇二一年	12.96%
二〇二二年及之後	53.14%
總計	100.00%

8. 於吾等的估值過程中，吾等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	年期回報率	每年 5.00%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 5.50%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.00%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 4.50%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 5.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 7.50%
商用停車位	收益資本化法	年期回報率	每年 5.50%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 6.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.00%
住宅停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 5.50%
	收益資本化法	復歸回報率	每年 6.00%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年 8.00%

物業估值報告

9. 吾等已概述吾等按收益資本化法及貼現現金流量分析的估值如下：

收益資本化法	人民幣 3,644,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 3,530,000,000 元
<hr/>	
市場價值（上述兩者相同權重）	人民幣 3,587,000,000 元

10. 應 貴公司要求，吾等認為，該物業於二〇一七年十二月三十一日的市場價值明細列示如下（僅供參考）：

零售及寫字樓部分	: 人民幣 3,300,000,000 元
商用停車場	: 人民幣 200,000,000 元
住宅停車場	: 人民幣 87,000,000 元

11. 該物業的估計淨收益率為 2.51%，乃以二〇一七年收取的估計租金（不包括增值稅）除以該物業於估值日的市場價值而得出。

獨立核數師報告



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 160 至 223 頁的綜合財務報表,包括:

- 於二〇一七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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二〇一七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佈的《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佈的《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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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 估值師的經驗及其工作的相關性

請參閱綜合財務報表附註 2(e)(i)、2(f)、4(a)、13 和 15。

於二〇一七年十二月三十一日，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 28,706,000,000 元及人民幣 2,450,000,000 元。截至二〇一七年十二月三十一日止年度，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 885,792,000 元及人民幣 114,231,000 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 貴集團投資物業的估值時，估值師主要採用收入資本化法和貼現現金流量分析計算其公平值，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的估值時，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，是因為相關物業的估值涉及重大判斷和估計，且其賬面值及公平值變動對 貴集團的綜合財務報表影響重大。

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）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的數據

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。

估值師採用的方法和關鍵假設

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了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佈的《香港財務報告準則》編製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編製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。

在編製綜合財務報表時，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，除非管理人有意將 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編製。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。



羅兵咸永道

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，如果合理預期其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編製。

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。
- 了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相關交易和事項。
- 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，並與彼等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 的相關披露規定的事項作出的報告

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編製。

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，二〇一八年二月十三日

綜合全面收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

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

	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	
截至二〇一六年十二月三十一日 止年度溢利／(虧損)	705,540	(775,488)	(69,948)	6,604	(63,344)
其他全面收入： <u>其後不會重分類至損益的項目</u> 物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	69,948	—	69,948	736	70,684
截至二〇一六年十二月三十一日 止年度的全面收入總額	775,488	(775,488)	—	7,340	7,340
截至二〇一七年十二月三十一日 止年度溢利／(虧損)	1,429,996	(1,511,377)	(81,381)	7,099	(74,282)
其他全面收入： <u>其後不會重分類至損益的項目</u> 物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	81,381	—	81,381	857	82,238
截至二〇一七年十二月三十一日 止年度的全面收入總額	1,511,377	(1,511,377)	—	7,956	7,956

附註：

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

第 168 頁至 223 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合資產負債表

於二〇一七年十二月三十一日

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

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
租金按金（非即期部份）	26	201,109	213,109
預收款項	26	2,798	12,233
借貸	27	8,322,299	10,421,629
遞延稅項負債	24	4,428,310	3,891,364
衍生金融工具	20	136,924	—
		13,091,440	14,538,335
總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
基金單位持有人應佔資產淨值	28	19,926,920	16,986,891
		14,321,384	13,534,400
負債總額			
		34,248,304	30,521,291
資產淨值			
		1,087,420	99,984
權益			
重估儲備		455,212	373,831
保留盈利		[455,212]	[373,831]
		—	—
非控股權益		1,087,420	99,984
總權益			
		1,087,420	99,984
已發行基金單位數目（千個）			
	28	3,014,285	2,921,780
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）			
		人民幣 4.75 元	人民幣 4.63 元

代表管理人的董事會

董事

董事

第 168 頁至 223 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

分派聲明

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔除所得稅後溢利		1,429,996	705,540
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(885,792)	(952,422)
— 衍生金融工具的公平值收益		—	(74,626)
— 融資業務的匯兌收益		(542,552)	—
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		165,083	190,184
— 根據中國會計準則（「中國會計準則」）與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		(296,173)	(271,081)
可分派虧損總額		(129,438)	(402,405)
額外項目 (ii)			
— 根據補貼款項契諾的已收及／或可收回現金		—	52,626
— 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		296,173	271,081
— 根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）物業、廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷		145,777	156,878
— 與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷有關的遞延稅項		83,871	76,848
— 基金單位的已付及應付管理人費用（以代替現金）		107,069	110,421
— 補貼款項資產利息收入及公平值虧損		—	15,194
— 衍生金融工具的公平值虧損		258,008	—
— 融資業務的匯兌虧損		—	544,074
— 就收購附屬公司產生的開支		64,921	—
計算額外項目後可分派收入		826,381	824,717
於一月一日可分派的款項		440,245	362,749
年內已付分派 (iii)	28	(835,499)	(747,221)
已公佈末期分派		431,127	440,245
已公佈每基金單位分派 (iv)		人民幣 0.1430 元	人民幣 0.1506 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。截至二〇一七年十二月三十一日止年度，將分派就收購附屬公司產生的大部分開支人民幣 64,921,000 元。
- (iii) 於二〇一六年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣 0.1499 元（折合為 0.1691 港元）及於二〇一七年一月一日至二〇一七年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣 0.1341 元（折合為 0.1560 港元），合共人民幣 835,499,000 元（二〇一七年：人民幣 747,221,000 元）已分別於二〇一七年五月十六日及二〇一七年十月二十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一八年二月十三日管理人董事會宣派由二〇一七年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位為人民幣 0.1430 元（折合為 0.1775 港元，分派總額為人民幣 431,127,000 元（折合為 535,140,000 港元））。

第 168 頁至 223 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

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	權益				
	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	保留盈利 重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二〇一六年一月一日	13,400,472	(303,883)	303,883	92,644	13,493,116
發行基金單位	105,661	—	—	—	105,661
截至二〇一六年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利／（虧損）：					
— 基金單位持有人	775,488	—	—	—	775,488
— 股權持有人	—	(69,948)	—	6,604	(63,344)
向基金單位持有人支付分派	(747,221)	—	—	—	(747,221)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	69,948	736	70,684
於二〇一六年十二月三十一日	13,534,400	(373,831)	373,831	99,984	13,634,384
於二〇一七年一月一日	13,534,400	(373,831)	373,831	99,984	13,634,384
發行基金單位	111,106	—	—	—	111,106
收購一家附屬公司（附註 30）	—	—	—	979,480	979,480
截至二〇一七年十二月三十一日止年度					
— 基金單位持有人	1,511,377	—	—	—	1,511,377
— 股權持有人	—	(81,381)	—	7,099	(74,282)
向基金單位持有人支付分派	(835,499)	—	—	—	(835,499)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	81,381	857	82,238
於二〇一七年十二月三十一日	14,321,384	(455,212)	455,212	1,087,420	15,408,804

第 168 頁至 223 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

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

第 168 頁至 223 頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道 160-174 號越秀大廈 24 樓。

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

2 重大會計政策概要

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

(A) 編製基準

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

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

2 重大會計政策概要 (續)

(A) 編製基準 (續)

於二〇一七年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣 5,155,759,000 元（二〇一六年：人民幣 1,036,017,000 元），主要因為人民幣 4,408,474,000 元的銀行借貸於結算日後十二個月內到期及收購位於武漢的一家子公司，其經營商業發展、商場及若干車位，總稱（「武漢物業」），所產生的約人民幣 803,803,000 元遞延負債所致。管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，並相信本集團根據其過往經驗、其資產基礎及較低的槓桿比率，能夠為銀行借貸及遞延負債再融資。經計及銀行借貸的再融資及其他現有的財務資源（包括內部產生資金及現有或新融資額度），管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，於編製綜合財務報表時採用持續經營基準。

(ii) 於截至二〇一七年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

香港會計準則第 12 號之修訂	所得稅
香港會計準則第 7 號之修訂	現金流量表
2014 年至 2016 年週期之香港財務 報告準則年度改進：香港財務報告準則 第 12 號的修定	於其它企業的披露

採納此等新訂及經修訂的準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

2 重大會計政策概要 (續)

(A) 編製基準 (續)

(iii) 已頒佈但尚未於截至二〇一七年十二月三十一日止年度生效亦未被本集團提早採用的新訂及經修訂準則：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第 40 號的修訂	轉讓投資物業	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 1 號和 香港會計準則第 28 號的修訂	2014 年至 2016 年週期之 香港財務報告準則年度改進	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 2 號的修訂	以股份為基礎的付款交易之 分類及計量	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 4 號的修訂	與香港財務報告準則第 4 號保險 合約一併應用香港財務報告準則 第 9 號金融工具	二〇一八年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會第 22 號)	外幣交易及預付代價	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二〇一九年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會第 23 號)	所得稅處理的不確定性	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	二〇二一年一月一日
香港財務報告準則第 10 號和 香港會計準則第 28 號的修訂	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二〇一七年十二月三十一日止的財務報表。

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

(ii) 業務合併

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

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

購買相關成本在產生時支銷。

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

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

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

2 重大會計政策概要 (續)

(B) 綜合賬目 (續)

(iii) 業務合併 (續)

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

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

(C) 分部報告

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

(D) 外幣折算

(i) 功能及列報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌收益和損失在損益中確認。

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

2 重大會計政策概要 (續)

(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。

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

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

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

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

租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公用品	3 至 5 年
汽車	5 年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末進行檢討及適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

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

2 重大會計政策概要 (續)

(F) 投資物業

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

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

(G) 商譽

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

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組（預期可從合併中獲取協同利益）。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

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

(H) 衍生金融工具

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

就不符合對沖會計的衍生金融工具而言，公平值的變動即時於損益表確認。

2 重大會計政策概要 (續)

(I) 非金融資產投資的減值

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

(J) 抵銷金融工具

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

(K) 存貨

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

(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。

2 重大會計政策概要 (續)

(M) 土地使用權

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

(N) 租金按金

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

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

(O) 現金及現金等價物

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

(P) 貿易應付款項

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

貿易應付款項以公平值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(Q) 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當作出撥備。但不會就未來經營虧損確認撥備。

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

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

2 重大會計政策概要 (續)

(R) 借貸

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

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

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

(S) 借款成本

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

(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。

2 重大會計政策概要 (續)

(T) 當期及遞延所得稅 (續)

(iii) 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

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

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

(iii) 抵銷

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

(U) 收益確認

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

(i) 租金收入

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

2 重大會計政策概要 (續)

(U) 收益確認 (續)

(ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(V) 向基金單位持有人的分派

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

(W) 僱員福利

(i) 退休金債務

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

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

(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。

2 財務風險管理

(A) 財務風險因素

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

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

(i) 市場風險

(a) 外匯風險

本集團在中國經營業務，大多數交易以人民幣結算，所面對的外匯風險主要涉及主要以港元（「港元」）及美元（「美元」）計值的現金及現金等價物、短期銀行存款及銀行借貸。

若二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率貶值／升值 5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會主要由於換算以港元及美元計值的現金及現金等價物、短期銀行存款及借貸產生匯兌虧損／收益而減少／增加約人民幣 511,282,000 元（二〇一六年：人民幣 411,199,000 元）。

(b) 現金流量利率風險

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

根據本集團的利率管理政策，本集團一般按浮動利率舉債，並於本集團預計利息支出將於可預見未來大幅上升時利用浮動利率轉定息利率掉期管理風險。截至二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團並無就浮動利率獲得的借貸訂立任何掉期。於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，若借貸利率增加／減少 1%，而所有其他可變因素維持不變，本集團於年內的除稅後溢利會主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少而分別減少／增加約人民幣 124,291,000 元（二〇一六年：人民幣 117,225,000 元）。

3 財務風險管理 (續)

(A) 財務風險因素 (續)

(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四間主要銀行的銀行存款結餘。管理層預期不會因該等銀行違約而承受虧損。

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

本集團並無政策限制任何金融機構信用風險的金額。

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

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

3 財務風險管理 (續)

(A) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動性風險

審慎的流動性風險管理包括維持充足的現金、具備足夠額度的已承諾信貸融資以及經營現金流量。於二〇一七年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣 1,330,606,000 元（二〇一六年：人民幣 1,203,228,000 元）。由於相關業務的性質使然，管理人透過調整就超出可分派收入 90% 的百分比所派付的分派金額來維持流動資金的靈活性。

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

	一年內 人民幣千元	一年至兩年間 人民幣千元	兩年至五年間 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日					
租金按金	151,145	101,493	98,464	19,068	370,170
貿易應付款項	17,611	—	—	—	17,611
應計費用及其他應付款項	1,158,000	—	—	—	1,158,000
應付關連公司款項	887,404	—	—	—	887,404
銀行借貸					
— 須予償還本金	2,123,815	2,175,877	4,467,342	1,679,080	10,446,114
— 應付利息	202,909	152,798	383,892	154,651	894,250
其他借貸					
— 須予償還本金	2,284,659	—	—	—	2,284,659
— 應付利息	29,510	—	—	—	29,510
衍生金融工具	46,457	136,924	—	—	183,381
於二〇一六年十二月三十一日					
租金按金	106,676	86,985	152,739	16,120	362,520
貿易應付款項	15,276	—	—	—	15,276
應計費用及其他應付款項	658,019	—	—	—	658,019
應付關連公司款項	83,441	—	—	—	83,441
銀行借貸					
— 須予償還本金	1,503,357	3,151,092	2,837,627	2,013,300	9,505,376
— 應付利息	296,300	221,769	362,916	174,447	1,055,432
其他借貸					
— 須予償還本金	—	2,419,610	—	—	2,419,610
— 應付利息	75,008	31,253	—	—	106,261

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。

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

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

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

(C) 公平值估計

由於到期日短，本集團的流動金融資產及流動金融負債的賬面值與其公平值相若。

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

有關物業、廠房及設備、投資物業及衍生金融工具的披露，請分別參閱附註 13、15 及 20。

4 重大會計估計

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

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

(A) 物業、廠房及設備及投資物業的估計公平值

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

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

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

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

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

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

(B) 商譽減值估計

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

5 收益及分部信息

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

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

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

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一七年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	527,253	824,005	502,641	1,853,899
分部業績	51,017	1,556,271	446,832	2,054,120
折舊及攤銷	144,621	1,156	—	145,777
投資物業的公平值收益	—	861,592	24,200	885,792
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	483,921	815,300	538,358	1,837,579
分部業績	3,183	1,451,054	609,411	2,063,648
折舊及攤銷	155,125	1,753	—	156,878
投資物業的公平值收益	—	785,384	167,038	952,422
於二〇一七年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,512,532	20,056,202	9,799,923	34,368,657
於二〇一六年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,382,545	16,310,926	9,085,308	29,778,779

綜合財務報表附註

5 收益及分部信息 (續)

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利總額的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
分部業績	2,054,120	2,063,648
衍生金融工具的公平值（虧損）／收益	(258,008)	74,626
未分配經營成本（附註）	(288,013)	(228,891)
經營溢利	1,508,099	1,909,383
財務收入	573,527	26,243
融資開支	(366,987)	(938,299)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	1,714,639	997,327

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	34,368,657	29,778,779
公司資產	967,067	842,496
總資產	35,335,724	30,621,275

	收益		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
中國	1,853,899	1,837,579	34,368,657	29,778,779
未分配資產			967,067	842,496
			35,335,724	30,621,275

5 收益及分部信息 (續)

本集團按性質分類的收益如下：

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

6 按性質分類的開支，淨額

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

附註：

(i) 本集團獲三名租賃代理（廣州怡城物業管理有限公司、廣州白馬商業經營管理有限公司（前稱廣州白馬物業管理有限公司）及廣州越秀資產管理有限公司）提供租賃、市場推廣及租賃管理服務（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

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

退休金計劃安排

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

8 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就其擔任越秀房產基金的管理人而收取薪酬，有關薪酬為存置資產賬面值，按每年 0.3% 計算的基本費用與按物業收入淨額每年 3% 的服務費用及任何對外收購物業款項的 1% 作為交易費（定義見信託契約）的總和。

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

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。根據信託契約，截至二〇一七年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇一八年三月十三日發行。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) 緊接二〇一八年三月十三日前的交易日的基金單位收市價與 (ii) 緊接二〇一八年三月十三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

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

10 融資開支

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

綜合財務報表附註

11 所得稅開支

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

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

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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

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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	1,714,639	997,327
按國內稅率 — 25% — 計算的稅項	428,660	249,332
無須課稅的收益	(349,448)	(235,945)
不可扣稅的開支	170,352	233,189
往年度撥備差額	—	220
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	27,980	38,387
	277,544	285,183

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

(A) 基本

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

	二〇一七年	二〇一六年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利（人民幣千元）	1,429,996	705,540
已發行基金單位加權平均數（千股）	2,937,991	2,854,211
每個基金單位的基本盈利（人民幣）	0.49	0.25

(B) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的稀釋盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數計算（假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換）。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就計算每個基金單位的稀釋盈利而言，以基金單位形式支付的管理人費用之基金單位數目是採用越秀房產基金於二〇一七年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一七年	二〇一六年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利（人民幣千元）	1,429,996	705,540
已發行基金單位的加權平均數（千股）	2,937,991	2,854,211
遞延基金單位調整（千股）	602,401	668,401
以基金單位形式支付的管理人費用調整（千股）	10,338	13,761
計算每個基金單位的稀釋盈利的基金單位加權平均數（千股）	3,550,730	3,536,373
每個基金單位的稀釋盈利（人民幣）	0.40	0.20

綜合財務報表附註

13 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一六年一月一日				
成本	2,295,151	12,692	9,503	2,317,346
累計折舊	(312,705)	(12,604)	(6,138)	(331,447)
重估公平值收益	426,554	—	—	426,554
賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
添置	10,657	—	—	10,657
折舊 (附註 6)	(105,840)	(23)	(1,730)	(107,593)
重估公平值收益	98,182	—	—	98,182
年終賬面淨值	2,411,999	65	1,635	2,413,699
於二〇一六年十二月三十一日				
成本	2,305,808	12,692	9,503	2,328,003
累計折舊	(418,545)	(12,627)	(7,868)	(439,040)
重估公平值收益	524,736	—	—	524,736
賬面淨值	2,411,999	65	1,635	2,413,699
截至二〇一七年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,411,999	65	1,635	2,413,699
添置	19,106	1	—	19,107
折舊 (附註 6)	(95,336)	(13)	(1,143)	(96,492)
收購一家附屬公司 (附註 30)	—	390	146	536
重估公平值收益	114,231	—	—	114,231
年終賬面淨值	2,450,000	443	638	2,451,081
於二〇一七年十二月三十一日				
成本	2,324,914	13,083	9,649	2,347,646
累計折舊	(513,881)	(12,640)	(9,011)	(535,532)
重估公平值收益	638,967	—	—	638,967
賬面淨值	2,450,000	443	638	2,451,081

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其按歷史成本減累計折舊，人民幣 1,811,033,000 元（二〇一六年：人民幣 1,887,263,000 元）計入該等綜合財務報表。

13 物業、廠房及設備 (續)

於二〇一七年十二月三十一日，賬面總額為人民幣 2,171,000,000 元（二〇一六年：人民幣 2,138,000,000 元）的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保（附註 27）。

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	十二月三十一日	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
年初結餘	2,411,999	2,409,000
添置	19,106	10,657
折舊	(95,336)	(105,840)
於儲備確認的未實現收益	114,231	98,182
年終結餘	2,450,000	2,411,999
於年終計入其他全面收入的本年度未實現收益	114,231	98,182

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值列賬。於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日，由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司（均為與本集團無關連的獨立合資格估值師）重估酒店及服務式公寓。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

13 物業、廠房及設備 (續)

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

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

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

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

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

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

年內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算是參考相同建築物的市場建築成本，建築成本越高，公平值越高。

二〇一七年及二〇一六年的貼現率分別由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。現行市值租金乃按在中國的酒店及服務式公寓（目標物業及其他可資比較物業內）的近期出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

13 物業、廠房及設備 (續)

用以釐定公平值的主要參數 (續)

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一六年十二月三十一日

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

於二〇一七年十二月三十一日

	折舊重置成本法		
	建築成本 (人民幣/ 平方米)	融資成本 (佔建築成本 %)	專業費用 (佔建築成本 %)
酒店	15,200	4.75	6
服務式公寓	12,300	4.75	6

綜合財務報表附註

14 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付的經營租賃款，按其賬面淨值分析如下：

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

本集團按賬面淨值列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
於中國： 10 年至 50 年土地使用權	1,429,254	1,478,539

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

於二〇一七年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣 1,343,000,000 元（二〇一六年：人民幣 1,393,000,000 元）的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保（附註 27）。

15 投資物業

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
於一月一日	24,197,500	23,194,000
年內添置	35,708	51,078
收購附屬公司（附註 30）	3,587,000	—
年內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	885,792	952,422
於十二月三十一日	28,706,000	24,197,500
年終所持資產計入損益的本年度收益總額，包括在「投資物業的公平值收益」	885,792	952,422

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

15 投資物業 (續)

於綜合全面收益表內，關於投資物業的直接經營開支為人民幣 208,594,000 元（二〇一六年：人民幣 223,337,000 元）。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣 3,072,000 元（二〇一六年：人民幣 2,919,000 元）。

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

於二〇一七年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣 3,471,000,000 元（二〇一六年：人民幣 3,317,000,000 元）的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保（附註 27）。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。分別於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司（為與本集團無關連的獨立合資格估值師）重估投資物業。

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

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

二〇一七年及二〇一六年的資本化比率及貼現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司按被估值物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一六年十二月三十一日

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

15 投資物業 (續)

用以釐定公平值的主要參數 (續)

於二〇一七年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	96 至 312	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	83 至 1,335	4.00% 至 7.75%

貼現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一六年十二月三十一日

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

於二〇一七年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	貼現率	穩定出租率
寫字樓	96 至 312	6.50% 至 8.50%	39.80% 至 100%
批發及購物中心	83 至 1,335	6.75% 至 8.75%	78.90% 至 100%

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%

16 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立／成立地點 及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	10,000 股面值 1 美元的普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的普通股	99.99%
Hoover Star International Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1 股面值 1 港元的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1 股面值 1 港元的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1 股面值 1 港元的普通股	99.99%
生輝集團有限公司	香港，有限公司	投資控股	1 股面值 1 港元的普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3 億港元註冊資本	99.99%
廣州越聲實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3 億港元註冊資本	99.99%
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%

16 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立／成立地點 及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
廣州越力實業有限公司	中國，有限公司	投資控股	3 億港元註冊資本	99.99%
廣州越秀城建國際金融中心 有限公司	中國，有限公司	物業管理及物業租賃	人民幣 26.5 億元 註冊資本	98.99%
廣州國金中心酒店管理有限公司	中國，有限公司	酒店管理	人民幣 5 百萬元 註冊資本	98.99%
上海宏嘉房地產開發有限公司	中國，有限公司	在中國出租商業物業	28.5 百萬美元 註冊資本	100%
百吉企業有限公司	香港，有限公司	於香港進行投資控股	257,614,000 股 普通股 257,614,000 港元	100%
富成管理有限公司 ¹	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的 普通股	100%
百勝國際集團有限公司 ¹	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1 股面值 1 港元的 普通股	100%
武漢越秀地產開發有限公司 ¹	中國，有限公司	在中國出租商業物業	人民幣 2,200,000,000 元 註冊資本	67%
Yuexiu REIT 2017 Company Limited (「REIT 2017」) ²	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的 普通股	100%

¹ 該等附屬公司於截至二〇一七年十二月三十一日止年度收購。

² 該附屬公司於截至二〇一七年十二月三十一日止年度註冊成立。

附註：

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

17 遞延資產

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

18 商譽

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

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

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

19 補貼款項資產

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

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

截至二〇一七年十二月三十一日止年度本集團收取最終補貼款項人民幣 17,184,000 元。

20 衍生金融工具

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
非流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	—	74,626
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	136,924	—
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	46,457	—

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

於二〇一七年十二月三十一日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的象徵式本金額為 177,000,000 美元及 2,300,000,000 港元（二〇一六年：177,000,000 美元及 1,000,000,000 港元）。

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

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

21 貿易應收款項

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

貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡以發票日分析如下：

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

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

於二〇一七年十二月三十一日，本集團只有少數的逾期貿易應收款項，並不需要撥備。

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

22 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項結餘主要是租金按金預付營業稅及公用服務按金。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

所有預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。

23 短期銀行存款及現金及現金等價物

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

於二〇一七年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣 1,086,661,000 元（二〇一六年：人民幣 999,684,000 元）以人民幣計值的銀行存款。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

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

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

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

24 遞延稅項負債

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 將於超過 12 個月後收回的遞延稅項負債	4,428,310	3,891,364

遞延稅項負債賬目的變動如下：

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

遞延稅項資產（於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前）於年內的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
二〇一六年一月一日	86,485
計入損益	27,404
二〇一六年十二月三十一日	113,889
二〇一七年一月一日	113,889
計入損益	26,040
收購附屬公司（附註 30）	14,500
二〇一七年十二月三十一日	154,429

24 遞延稅項負債 (續)

遞延稅項負債（於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前）於年內的變動如下：

	公平值收益 人民幣千元	附屬公司 未匯出盈利 的預扣稅項 人民幣千元	加速折舊 撥備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一六年十二月三十一日止年度				
於二〇一六年一月一日	2,879,540	440,100	378,035	3,697,675
於損益扣除／（計入）	190,184	(1,832)	91,728	280,080
於儲備扣除	27,498	—	—	27,498
於二〇一六年十二月三十一日	3,097,222	438,268	469,763	4,005,253
截至二〇一七年十二月三十一日止年度				
於二〇一七年一月一日	3,097,222	438,268	469,763	4,005,253
於損益扣除／（計入）	165,083	26,634	69,125	260,842
於儲備扣除	31,993	—	—	31,993
收購附屬公司（附註 30）	257,976	20,742	5,933	284,651
於二〇一七年十二月三十一日	3,552,274	485,644	544,821	4,582,739

於二〇一七年十二月三十一日，並無任何重大未撥備遞延稅項（二〇一六年：無）。

25 貿易應付款項

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

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：

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

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

26 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

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

租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團大部分的租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項乃以人民幣計值。

27 借貸

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

附註 a：

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

27 借貸 (續)

本集團借貸的還款期如下：

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

於結算日，借貸的實際年利率如下：

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

借貸的賬面值以人民幣、港元及美元計值及與其公平值相若。

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

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

附註 b：

於二〇一三年五月十四日，越秀房產基金的全資附屬公司 Yuexiu REIT MTN Company Limited 根據於二〇一三年三月二十一日設立的 10 億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一三年五月七日訂立的認購協議向投資者發行及出售於二〇一八年到期、本金額為 3.5 億美元的 3.10% 票據（「美元債券」）。所有美元債券於二〇一七年十二月三十一日仍未被贖回。

28 基金單位持有人應佔資產淨值

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

現有基金單位的變動如下：

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

附註 a：

於二〇一七年，26,505,412 個基金單位乃就支付管理人費用而發行（二〇一六年：28,014,000 個基金單位）。

附註 b：

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一七年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量並與此發行 12 個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，將限制為不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第 26 條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任的基金單位數量上限。於二〇一七年發行 66,000,000 個基金單位，於二〇一七年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為 602,401,000 個（二〇一六年十二月三十一日：668,401,000 個）。

29 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利與營運產生的現金對賬：

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

(b) 重大非現金交易：

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

30 業務合併

於二〇一七年十一月十四日，本集團透過一家全資附屬公司與越秀地產的附屬公司城市建設開發集團（中國）有限公司（「城建中國」）訂立買賣協議，以收購富成管理有限公司及其附屬公司、百勝國際集團有限公司及武漢越秀地產開發有限公司（下文統稱「富成集團」）。富成集團持有武漢物業 67% 權益。交易於二〇一七年十二月二十一日完成。

由收購日至二〇一七年十二月三十一日，交易並未對集團帶來重大財務影響。

假設富成集團由二〇一七年一月一日起至二〇一七年十二月三十一日起已綜合入賬，則綜合收益表會顯示備考收益人民幣 51,000,000 元以及除所得稅及與基金單位持有人交易後溢利人民幣 3,000,000 元。

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

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

30 業務合併 (續)

	二〇一七年 人民幣千元
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：	
以現金結算的購買代價	1,205,705
於所收購附屬公司的現金及現金等價物，扣除被收購公司的債務	(242,643)
收購的現金流出	963,062

收購相關成本人民幣 64,921,000 元已於截至二〇一七年十二月三十一日止年度的綜合收益表內的行政開支中扣除。

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

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一七年十二月三十一日，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 37%（二〇一六年：39%）基金單位）所影響。其餘 63%（二〇一六年：61%）基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一七年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越秀地產股份有限公司（「越秀地產」） ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀房託資產管理有限公司（「管理人」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資產管理有限公司（「廣州資產管理」）	越秀地產的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司（「怡城」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬服裝市場有限公司（「白馬合營公司」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬商業經營管理有限公司（「白馬商管」）	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司（「興業」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「城建」） ¹	越秀地產的附屬公司

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
城市建設開發集團（中國）有限公司 （「城建開發（中國）」） ¹	越秀地產的附屬公司
越秀企業（集團）有限公司（「越秀」） ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀企業集團有限公司（「廣越企」） ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」） ¹	越秀的直接控股公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
金鷹基金管理有限公司（「金鷹」） ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司 （「廣州仲量聯行」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州廣證恒生證券研究所有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司（「穗橋」） ¹	越秀的附屬公司
廣州證券股份有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀小額貸款有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司

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
北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司 (「北京仲量聯行」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司 ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州天河支行 (前稱創興銀行有限公司廣州支行)「創興天河」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司上海代表處(「創興上海」) ¹	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
廣州建材企業集團有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
廣州鈦白粉廠 ¹	廣越企的附屬公司
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州悅停網絡科技有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州鵬燁貿易有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州友誼集團有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
武漢越秀維港商業管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
武漢康景實業投資有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發設計院有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀地產工程管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
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

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
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「現任估值師」)	越秀房產基金目前的主要估值師
威格斯資產評估顧問有限公司 (「前任估值師」)	越秀房產基金前任主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司 (「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

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

² 該等關連公司於二〇一七年八月十七日起成為本集團的關聯公司。

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

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用 (ii)	(133,836)	(129,907)
已付／應付怡城管理費	(10,851)	(10,455)
已付／應付白馬商管管理費	(10,964)	(12,035)
已付／應付廣州資產管理管理費	(18,656)	(18,487)
已收／應收興業租金收入	5,132	5,241
已收／應收怡城租金收入	2,409	4,216
已收／應收城建租金收入	10,533	12,741
已收／應收白馬合營公司租金收入	1,236	1,263
已收／應收金鷹租金收入	—	835
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	11,580	11,146
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	1,513	992
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	14,572	14,612
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	304	2,177
已收／應收廣州資產管理租金收入	9,120	9,257
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	4,604	3,025
已收／應收廣州越通公路運營管理有限公司租金收入	769	784

綜合財務報表附註

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘 (續)

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

(A) 與關連／關聯公司進行的交易 (續)

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	786	801
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	8,678	8,483
已收／應收廣州越秀企業集團有限公司租金收入	32,102	32,402
已收／應收北京仲量聯行租金收入	—	886
已收／應收創興天河租金收入	2,698	2,916
已收／應收創興廣州租金收入	305	—
已收／應收創興上海租金收入	519	304
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	271	278
已收／應收廣州建材企業集團有限公司租金收入	—	278
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	271	278
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	2,801	8,080
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	17,619	17,968
已收／應收廣州期貨股份有限公司	1,067	993
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	3,891	2,227
已收／應收廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司租金收入	92	—
已收／應收廣州悅停網絡科技有限公司租金收入	145	—
已收／應收廣州鵬燁貿易有限公司租金收入	683	—
已收／應收廣州友誼集團有限公司租金收入	12,131	—
已收／應收廣州越秀金融科技有限公司租金收入	326	—
已收／應收上海越秀融資租賃有限公司租金收入	1,414	—
已收／應收武漢越秀維港商業管理有限公司租金收入	40	—
已收／應收武漢康景實業投資有限公司租金收入	136	—
已收／應收廣州城建開發設計院有限公司租金收入	5	—
已收／應收廣州越秀地產工程管理有限公司租金收入	7	—
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	2,113	2,155
已收／應收廣證租金收入	854	1,115
已收／應收穗橋租金收入	592	603
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	—	220
已收／應收城建利息收入	19,568	15,798
已付／應付信託人的信託費用	(10,230)	(9,186)

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 (續)

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已付／應付前任估值師的估值費用	(875)	(1,000)
已付／應付現任估值師的估值費用	(318)	—
已付／應付城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建開發中國」)	(360)	—
已付／應付滙豐集團的利息開支	(10,327)	(6,007)
已收／應收滙豐集團的利息收入	—	1
已付／應付創興天河的利息開支	(16,604)	(2,812)

附註：

- (i) 所有關連／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，物業收入淨額每年 3% 的服務費用及收購任何物業款項的 1% 交易費用的總和(定義見信託契約)(附註 8)。

(B) 與關聯公司有關的結餘

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
應收城建款項 (i)	266,357	131,351
應付怡城款項	(1,930)	(1,087)
應付白馬商管款項	(698)	(1,100)
應付管理人款項	(68,883)	(69,580)
應付廣州資產管理款項	(1,610)	(1,674)
應付城市建設開發集團(中國)有限公司	(804,283)	—
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自創興天河的銀行借貸	(361,000)	(400,000)
來自關聯公司租金按金 (ii)	(40,883)	(20,875)

約人民幣 254 百萬元(二〇一六年：人民幣 125 百萬元)的應收城建款項為無抵押、按每年 9% 計息及須於結清相關應付工程費時償還。

約人民幣 804 百萬元(二〇一六年：無)的應付城建開發(中國)款項為無抵押，按年利率香港銀行同業拆息加 1 厘計息，須於二〇一七年十二月二十一日起計一年償還。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。

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 (續)

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 百萬元的初始款項已由 Tower Top 轉移至城建。年終的應收款項結餘人民幣 266 百萬元（二〇一六年：人民幣 131 百萬元）指向城建作出的初始款項轉撥減應付建築結算。尚餘金額將於應收款項結餘少於或相等於人民幣 100 百萬元時支付予城建。
- (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

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償（二〇一六年：無）。

32 資本承擔

	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備	65,465	31,258

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：

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

34 淨負債對數表

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

業績表現一覽表

於二〇一七年十二月三十一日

	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年
基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）	14,321,384,000	13,534,400,000	13,400,472,000	13,141,954,000	12,669,468,000
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）	4.75	4.63	4.74	4.69	4.58
（折合港元）	5.68	5.18	5.66	5.95	5.83
成交價與資產淨值的最大溢價（港元）	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
成交價與資產淨值的最大折讓（港元）	1.60 ⁽ⁱ⁾	1.36 ⁽ⁱ⁾	1.79	2.36	2.15
每個基金單位的淨收益率	9.57% ⁽ⁱⁱ⁾	6.83% ⁽ⁱⁱ⁾	7.68%	10.76%	6.39%
已發行基金單位數目（單位）	3,014,285,896	2,921,780,484	2,828,887,374	2,799,795,685	2,766,698,330

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇一七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 5.30 港元（二〇一六年：5.16 港元）計算。最高折讓乃根據截至二〇一七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 4.08 港元（二〇一六年：3.82 港元）計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇一七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二〇一七年十二月三十一日的收市價 5.12 港元（二〇一六年：4.09 港元）計算。

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				
	二〇一七年 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	二〇一四年 人民幣千元	二〇一三年 人民幣千元
業績					
除所得稅後及與基金單位持有人 交易前之溢利	1,437,095	712,144	740,683	927,967	524,067

	於十二月三十一日				
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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
資產及負債					
資產總額	35,335,724	30,621,275	29,335,052	25,362,604	24,549,540
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）	19,926,920	16,986,891	15,841,936	12,133,950	11,796,772
基金單位持有人應佔資產淨值	14,321,384	13,534,400	13,400,472	13,141,954	12,669,468

公司及投資者關係資料

管理人的董事會

執行董事

林德良先生
程九洲先生

非執行董事

林昭遠先生
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

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

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

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
香港皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

公司及投資者關係資料

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



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

www.yuexiureit.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓

管理人



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