

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇一八年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一七年同期比較數據如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績(附註 a)與二〇一七年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一七年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額(附註 a)	2,031,876,000	1,853,899,000	9.60%
物業收入淨額	1,468,590,000	1,314,104,000	11.76%
除稅後溢利	966,519,000	1,437,095,000	(32.74)%
每個基金單位的盈利－基本	0.30	0.49	(38.78)%
物業組合估值(附註 b)	33,970,000,000	32,246,000,000	5.35%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	4.65	4.75	(2.11)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	5.41	5.68	(4.75)%
已發行基金單位(個)	3,106,450,427	3,014,285,896	3.06%
借貸總額佔總資產的百分比(附註 c)	38.7%	36.0%	2.7 百分點
總負債佔總資產的百分比(附註 d)	56.4%	56.4%	0.0 百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	849,713,000	826,381,000	2.80%
每個基金單位的分派總額(港元)	0.3203	0.3335	(3.96)%

附註 a：自二〇一八年十二月二十九日起記錄杭州維多利收入。由於越秀新都會的出售，其二〇一八年的收入計算截至二〇一八年十二月二十一日止。
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： 二〇一八年新收購杭州維多利。詳情請參考二〇一八年十二月二十三日交易公告。於二〇一八年十二月三十一日，杭州維多利估值為人民幣601,000,000元。由於越秀新都會已於二〇一八年十二月出售，其物業估值不包括在二〇一八年和二〇一七年的物業組合估值中。

附註 c： 借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

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

分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在依信託契約計算分派金額後酌情另行作出分派。在宣派任何特定年度的分派時，管理人須在考慮多項因素後決定是否行使該酌情權，該等因素包括(但不限於)越秀房產基金的資金要求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本要求、出售產生的盈餘資金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，管理人議決就二〇一八年七月一日至二〇一八年十二月三十一日期間(「二〇一八年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1371元，約等於0.1595港元(二〇一七年：人民幣0.1430元，約等於0.1775港元)。倘於二〇一八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。越秀房產基金將就二〇一八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。

二〇一八年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇一八年一月一日至二〇一八年六月三十日止六個月期間(「二〇一八年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.1394元，約等於0.1608港元(二〇一七年：人民幣0.1341元，約等於0.1560港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2765元，約等於0.3203港元(二〇一七年：人民幣0.2771元，約等於0.3335港元)。

報告年度可分派總額為人民幣849,713,000元(二〇一七年：人民幣826,381,000元)，包括一筆約為人民幣219,000,000元(二〇一七年：人民幣171,000,000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271,489,000元)及進一步分派約人民幣578,049,000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十三年，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0.3203港元(二〇一七年：0.3335港元)，歸屬於資本化金額約為0.0655港元(二〇一七年：0.0704港元)。根據基金單位於二〇一八年十二月三十一日的收市價5.02港元(二〇一七年：5.12港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為6.4%(二〇一七年：6.5%)。

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二〇一九年四月十二日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一九年四月十二日至二〇一九年四月十三日(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二〇一九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。末期分派將於二〇一九年五月二十七日對在二〇一九年四月十二日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

管理層討論及分析

營運回顧

實施資產騰挪，並謀收購出售之道，保持基金長遠發展勢頭

二〇一八年末，越秀房產基金以人民幣11.78億出售越秀新都會，價格較評估價溢價約5.8%；同時補倉購入杭州維多利商務中心2幢及315個地下車位，正式進駐杭州。此次收購杭州維多利在地理上實現了資產組合全國佈局多元化，進一步減低對廣州地區的依賴及集中風險。收購完成後，越秀房產基金整體物業組合區域佈局覆蓋廣州、上海、武漢、杭州，廣州物業佔比由80.2%降至78.1%。

二〇一八年，中國經濟保持穩中有進發展態勢，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，越秀房產基金及管理人於二〇一八年度獲得多個社會獎項。包括獲得香港《經濟一周》「香港傑出企業2018」主板及非凡企業大獎，及香港《華富財經》「華富卓越投資關係大獎2017—主板類別」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。二〇一八年十月，廣州國際金融中心獲評LEED V4 鉑金級認證，是中國內地第一個獲此殊榮的超高層建築。同年七月，武漢越秀財富中心榮獲「2018年度最具影響力城市地標獎」。

物業組合及估值

截至二〇一八年十二月三十一日，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」）、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」）、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位（「武漢物業」）及杭州的維多利商務中心單位及若干停車位（「杭州維多利」），物業產權總面積共約969,488.8平方米，可供出租總面積為632,915.1平方米（不包括國金中心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7,752.5平方米其他配套用房面積；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；杭州維多利17,663.6平方米的泊車位，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積），其中成長性物業（武漢物業、杭州維多利）產權面積佔29.7%。

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		物業出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
					租總面積 (平方米)	租約份數 ⁽¹⁾			
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	908	627.9	
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	41,355.2	41,355.2	98.7%	74	154.1	
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	42,397.4	42,397.4	96.1%	81	137.0	
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.4%	29	270.4	
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	96.4%	281	215.2	
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽²⁾	96.0%	231	232.5	
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.8%	50	148.3	
	酒店			91,460.9 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	97.3%	109	272.0	
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	75.4%	190	80.6	
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁵⁾	67.8%	85	94.5	
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁶⁾	98.0%	105	52.1	
	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	
杭州維多利	甲級寫字樓	杭州江幹區	2017	40,148.4	22,484.8 ⁽⁷⁾	83.4%	21	111.5	
合計				<u>969,488.8</u>	<u>632,915.1</u>	90.8%	1,693	214.4	

註：

(1) 於二〇一八年十二月三十一日；

(2) 不包括 76,512.3 平方米的泊車位面積及 7,752.5 平方米其他配套用房面積；

(3) 包括 2,262.0 平方米的酒店配套設施及避火層面積；

(4) 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)；

- (5) 不包括10,490.3平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (6) 不包括1,924.8平方米的公建配套用房面積；
- (7) 不包括17,663.6平方米的泊車位面積。

各物業類別具體情況如下：

出租物業	產權面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	與2017年	不含稅 租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)	與2017年	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
				同期相比 增加之 百分點		同期相比 增加之 百分比	
寫字樓	593,781.8	465,250.1 ⁽³⁾	87.9%	4.9	184.3	0.7%	945,942
零售商場	120,158.7	117,536.1	98.3%	6.2	141.4	7.6%	175,970
批發	50,199.3	50,128.9	100.0%	0.1	627.9	0.3%	367,445

註：

- (1) 於二〇一八年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度；
- (3) 不包括國金中心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)、武漢越秀財富中心10,490.3平方米的特定用途面積(公建配套用房、避難層)以及杭州維多利17,663.6平方米的泊車位面積。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元/晚)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	80.9%	2,030
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	94.0%	1,007

註：

- (1) 由二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日；
- (2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇一八年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，其重估市值約為人民幣339.7億元。

下表概述各項物業於二〇一八年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一八年	於二〇一七年	增加／ (減少) 百分比
	十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	5,061	4,906	3.2%
財富廣場	1,197	1,150	4.1%
城建大廈	975	935	4.3%
維多利廣場	936	904	3.5%
國金中心	18,366	17,734	3.6%
越秀大廈	3,149	3,030	3.9%
武漢物業	3,685	3,587	2.7%
小計	33,369	32,246	3.5%
杭州維多利	601	不適用 ⁽¹⁾	不適用
合計	<u>33,970</u>	<u>32,246</u>	5.3%

註：

- (1) 根據收購交易公告，杭州維多利於二〇一八年九月三十日物業估值為人民幣600,000,000元。
- (2) 根據出售交易公告，越秀新都會於二〇一八年九月三十日物業估值為人民幣1,113,000,000元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣1,110,000,000元）。

物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為21.4%、19.0%、25.9%、15.8%及17.9%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為33.2%、16.8%、23.1%、15.0%及11.9%。

越秀房產基金物業

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇一九財政年度	21.4%	33.2%
二〇二〇財政年度	19.0%	16.8%
二〇二一財政年度	25.9%	23.1%
二〇二二財政年度	15.8%	15.0%
二〇二三財政年度及以後	17.9%	11.9%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

白馬大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇一九財政年度	48.9%	62.5%
二〇二〇財政年度	16.1%	9.8%
二〇二一財政年度	4.0%	1.0%
二〇二二財政年度	31.0%	26.7%
二〇二三財政年度及以後	0.0%	0.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

財富廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇一九財政年度	25.3%	25.7%
二〇二〇財政年度	25.0%	25.6%
二〇二一財政年度	8.0%	8.3%
二〇二二財政年度	36.3%	32.4%
二〇二三財政年度及以後	5.4%	8.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

城建大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇一九財政年度	11.8%	11.3%
二〇二〇財政年度	27.3%	33.6%
二〇二一財政年度	39.7%	32.1%
二〇二二財政年度	18.3%	18.0%
二〇二三財政年度及以後	2.9%	5.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

維多利廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇一九財政年度	17.0%	17.2%
二〇二〇財政年度	20.2%	12.9%
二〇二一財政年度	14.0%	11.5%
二〇二二財政年度	0.8%	1.8%
二〇二三財政年度及以後	48.0%	56.6%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

國金中心

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積 的百分比	佔基本月 租總額的 百分比	佔在租 面積的 百分比	佔基本月 租總額的 百分比
二〇一九財政年度	25.9%	25.0%	6.9%	8.9%
二〇二〇財政年度	17.7%	17.9%	1.9%	2.3%
二〇二一財政年度	43.1%	45.4%	15.6%	19.6%
二〇二二財政年度	9.6%	8.0%	9.0%	6.8%
二〇二三財政年度及以後	3.7%	3.7%	66.6%	62.4%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

越秀大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇一九財政年度	45.4%	47.8%
二〇二〇財政年度	19.1%	19.6%
二〇二一財政年度	17.7%	18.4%
二〇二二財政年度	4.8%	5.5%
二〇二三財政年度及以後	13.0%	8.7%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

武漢物業

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積 的百分比	佔基本月 租總額的 百分比	佔在租 面積的 百分比	佔基本月 租總額的 百分比
二〇一九財政年度	8.1%	9.6%	5.6%	11.0%
二〇二〇財政年度	20.2%	21.7%	15.2%	20.4%
二〇二一財政年度	25.8%	24.7%	13.6%	14.8%
二〇二二財政年度	26.4%	26.3%	14.4%	14.0%
二〇二三財政年度及以後	19.5%	17.7%	51.2%	39.8%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

杭州維多利

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇一九財政年度	3.5%	3.1%
二〇二〇財政年度	48.4%	48.6%
二〇二一財政年度	23.7%	27.4%
二〇二二財政年度	0.0%	0.0%
二〇二三財政年度及以後	24.4%	20.9%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

營業收入持續提升

二〇一八年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣20.319億元，比上年同期增長了9.6%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的18.1%；財富廣場約佔3.7%；城建大廈約佔3.3%；維多利廣場約佔3.5%；越秀新都會約佔3.4%；國金中心約佔54.8%；越秀大廈約佔7.0%；武漢物業約佔6.2%；杭州維多利約佔0.0%。

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

物業名稱	於二〇一八年	於二〇一七年	與二〇一七年	
	經營收入	經營收入	相比增加	增加
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	／(減少)	／(減少)
			人民幣百萬元	百分比
白馬大廈	367.5	366.1	1.4	0.4%
財富廣場	75.5	71.7	3.8	5.3%
城建大廈	67.1	64.4	2.7	4.2%
維多利廣場	70.8	66.8	4.0	6.0%
越秀新都會	69.5⁽¹⁾	70.2	(0.7)	(1.0)%
原有項目小計	650.4	639.2	11.2	1.7%
國金中心	1,112.1	1,073.5	38.6	3.6%
越秀大廈	142.8	139.2	3.6	2.6%
武漢物業	126.4	2.0 ⁽²⁾	124.4	6,220.0%
小計	2,031.7	1,853.9	177.8	9.6%
杭州維多利	0.2⁽³⁾	不適用	不適用	不適用
合計	2,031.9	1,853.9	178.0	9.6%

註：

(1) 越秀新都會收入記錄自二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月二十一日期間；

(2) 自二〇一七年十二月二十二日起記錄武漢物業收入。

(3) 自二〇一八年十二月二十九日起記錄杭州維多利收入。

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	於二〇一八年	於二〇一七年	與二〇一七年	增加
	物業收入淨額 人民幣百萬元	物業收入淨額 人民幣百萬元	相比增加 ／(減少) 人民幣百萬元	／(減少) 百分比
白馬大廈	308.4	307.8	0.6	0.2%
財富廣場	62.8	59.4	3.4	5.7%
城建大廈	55.9	53.4	2.5	4.7%
維多利廣場	58.9	55.4	3.5	6.3%
越秀新都會	57.8 ⁽¹⁾	57.4	0.4	0.7%
原有項目小計	<u>543.8</u>	<u>533.4</u>	<u>10.4</u>	<u>2.0%</u>
國金中心	688.1	652.5	35.6	5.5%
越秀大廈	130.9	126.4	4.5	3.6%
武漢物業	105.6	1.8	103.8	5,766.7%
小計	<u>1,468.4</u>	<u>1,314.1</u>	<u>154.3</u>	<u>11.7%</u>
杭州維多利	<u>0.2⁽²⁾</u>	不適用	不適用	不適用
合計	<u><u>1,468.6</u></u>	<u><u>1,314.1</u></u>	<u><u>154.3</u></u>	<u><u>11.7%</u></u>

註：

(1) 越秀新都會收入淨額記錄自二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日期間；

(2) 自二〇一八年十二月二十九日起記錄杭州維多利物業收入淨額。

國金中心－穩定寫字樓核心客戶，商場業態調整初見成效

受宏觀經濟及國家金融管控的影響，二〇一八年廣州甲級寫字樓市場租賃需求呈現先揚後抑的狀況。管理人敏銳捕捉到這市場變化，針對廣州國金中心到期面積高峰，及時調整租賃策略，結合客戶需求度身定做續租方案，有效避免了重點客戶流失，全年續租率達87.2%。管理人積極管控項目運營風險，對於部分受金融政策影響存在退租可能性或經營不穩定之租戶，提前做好客戶儲備和招商對接，降低了物業出租率的異常波動。同時還持續優化租戶結構，憑藉城市地標優勢、貼心服務體驗及良好市場口碑，成功引入「平安招商」及領事館等知名租戶，且扶持知名企業實現內部擴租。

為更好匹配廣州國金中心城市地標形象，提高商場「國金天地」品牌影響力，管理人在二〇一八年致力於優化「國金天地」商戶結構，豐富經營業態及品牌升級。除了年初開業的「蔚來中心」為顧客提供更多元化的消費體驗之外，「國金天地」在年內還引進了六家品牌商戶，涉及輕餐、美髮、藥房、金融等多個業態，商場品牌豐富度進一步提升，簽約租金平均升幅達26%。管理人持續創新營銷手段，大力拉升商場客流，透過培育關鍵意見領袖（「KOL」）、開展會員圈層管理及精準營銷引導，提升會員粘性和消費轉化。

廣州國際高端品牌酒店受益於健康的市場供需關係呈良好的上升態勢，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6.63%，每可售房收入同比增長5.99%；雅詩閣服務公寓平均房價同比增長3.34%，每可售房收入同比增長3.18%，經營業績表現良好。截至二〇一八年十二月，廣州高端酒店市場平均出租率為80.7%，同比增長3.9個百分點，日平均房價同比上升2.4%，上升至1158.62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，出租率同比基本持平，高質量長租客源減少，市場表現穩定持平。截至二〇一八年十二月，廣州高端服務式公寓平均出租率86%，同比上升0.5個百分點，平均租金同比上升2%。

武漢物業－寫字樓招商全面推進，商場租戶持續優化

二〇一八年下半年，武漢甲級寫字樓市場又有多個項目入市，將市場總存量推高至526.3萬平方米，整體空置率攀升至35.8%。管理人積極應對市場挑戰，大力拓展招商渠道，針對武漢市多家中介代理公司開展項目推介和路演，增加了中介渠道合作的廣度和深度。同時加強與聯合辦公、孵化器企業的雙向溝通，開拓新的渠道資源，挖掘潛在客戶。管理人還積極完善配套服務設施，七月正式開通越秀財富中心－機場／高鐵專線，打造武漢首條5A甲級寫字樓至機場／高鐵運營線路，配合在高鐵、網絡媒體的廣告投放，武漢越秀財富中心榮獲博鰲「2018年度最具影響力城市地標獎」，項目影響力得到進一步擴大。

在市政工程持續圍蔽的不利環境下，管理人成功將「中百生活劇場」超市引入星匯維港購物中心並實現年內正式開業，還積極推進租戶結構優化，引進了多家零售服飾品牌商戶，商場購物氛圍大為改觀。截至二〇一八年末，商場整體開業率達97%以上，日均客流量達到2.6萬人次，商場的商業價值及社區配套服務能力持續提升。

白馬大廈－雙百計劃顯成效，升級轉型創新篇

二〇一八年，管理人全面實施「雙百計劃」(引進100戶優質品牌客戶，扶持100戶內部實力商戶)，加大與國內多個著名服裝集散地的業務交流，儲備優質客戶資源，擇機引入實力品牌進駐白馬。與此同時，推行形式多樣富有成效的經營扶持措施，配合參展服博會、廣交會等行業知名活動及各項營銷推廣，有力提升白馬現有商戶的品牌形象，提高了服裝產品影響力。商戶和採購商信心得到提振，市場客流量及交易量得到明顯提升。管理人還繼續推進樓層翻新改造，順利完成五樓公共區域的升級改良，全面提升營商及購物環境，並借助樓層改造之契機，引入優質客戶及設計師品牌進駐，豐富了五樓的品類和原創特色，提升了白馬市場整體競爭力。

上海越秀大廈－引成長型客戶，填補行業空白

管理人積極應對金融政策調控政策的影響，主動清退從事P2P業務的風險租戶，採取靈活之租賃方案，引入業務具持續高成長性的客戶。同時充分利用經營管理一體化的優勢以及良好的中介關係，在與對標項目的競爭中脫穎而出，成功引進大廈過往行業結構中空白的媒體行業及銀行業客戶，進一步穩固了大廈租戶結構。

財富廣場、城建大廈－內部挖潛促成交，外部招商引新客

財富廣場和城建大廈均位於傳統寫字樓商務區，二〇一八年受實體經濟下滑、租戶穩定性下降、新建寫字樓競爭加大的影響，兩棟寫字樓經營遭受嚴重挑戰，管理人積極對應化解風險，透過加大內部挖潛及外部招商，成功消化了大廈空置單元；並抓住租戶退場機會，化被動為主動，成功引入了多家行業知名企業進駐，穩定大廈經營，為未來發展夯實基礎。

維多利廣場－整合資源促銷售，優化品牌增營收

維多利廣場發揮天河商圈地緣優勢，充分整合內外部資源，一方面與多家金融機構聯合舉辦大型促銷活動，另一方面與內部客戶「麥當勞」、「優衣庫」實現良性互動。在全年舉辦近80場主題及會員活動的共同帶動下，商場客流量顯著提高，全年客流量提升24%，主力租戶「優衣庫」業績年度同比提升5.8%。維多利廣場還以客戶意見為觸點，透過優化商場導視系統、提供母嬰室、改善清潔質量等措施，有效提升消費者購物體驗滿意度。受惠於商場零售氛圍提升，維多利廣場持續優化品牌組合，主動清退經營不善商家，引入知名餐飲品牌，且順利續租「招商銀行」及「華為體驗店」等重要租戶，均錄得理想租金價格。

杭州維多利－成功簽約價值客戶，有效拉升物業租值

二〇一八年下半年，隨著國家去金融槓桿政策的下沉，P2P平台接連暴雷。杭州維多利商務中心克服市場有效需求萎縮的困境，努力突破招商瓶頸，成功完成「錢塘智慧城」、「錢運社區」等高租值客戶，新簽租金同比提升18%以上。

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

二〇一八年，管理人繼續實施多項資本性改造提升工程，其中國金中心完工的項目包括：增加寫字樓客戶貨運通道、電梯底坑及管井增加排水地漏工程，消防系統更新升級工程，寫字樓大堂形象及安全提升改造工程，四季酒店首層大堂增加玻璃門及1F、103F設備設施翻新整修工程，雅詩閣公寓形象提升改造工程，雅詩閣公寓北翼供電電纜改造工程；另外管理人還完成財富廣場標準樓層改造工程及給排水系統給水管道改造工程，城建大廈生活給水管道更換工程及6、27、28樓公共區域改造工程，白馬大廈五樓公共區域形象提升工程，上海越秀大廈公共衛生間牆身瓷磚空鼓改造工程及生活污水一級生化處理改造工程，以及武漢物業更換越秀房產基金標識和商場A館三層多經點位調整及環境提升改造工程，工程費用逾三千萬元人民幣，持續提升了項目的營運效率和營商環境。

二〇一九年，管理人計劃投入多項關於國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場及上海越秀大廈的資本性改造工程項目，以求達到基金資產保值增值之目標。

到期債務再融資，有效降低融資成本

二〇一八年末，管理人有效管理到期債務，成功發行4億美元債券及28億港幣借款。且透過優化融資方案，以港元再融資替代2.84億美元貸款，促使融資成本降低。經歷二〇一八年市場累計加息四次，HIBOR及LIBOR的同期增長分別為1.05個百分點和0.94個百分點。二〇一八年末基金融資平均成本率為4.04%，比年初3.16%上升0.88個百分點。外匯管理方面，受人民幣貶值影響，全年累計淨匯兌虧損人民幣5.06億元，對沖產品公允值收益人民幣0.57億元，全年實現淨虧損人民幣4.49億元(二〇一七年淨收益人民幣2.76億元)。出售越秀新都會的部分款項用以歸還收購武漢物業的遞延支付款，有效降低了基金負債，對維護基金評級起到正面作用。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一七年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元	增加 ／(減少) 百分比
收入總額	2,031,876	1,853,899	9.6%
酒店及服務式公寓直接開支	(313,447)	(311,233)	0.7%
租賃代理費用	(47,002)	(40,471)	16.1%
物業相關稅項(附註1)	(194,940)	(177,669)	9.7%
其他物業開支(附註2)	(7,897)	(10,422)	(24.2)%
物業經營開支總額	(563,286)	(539,795)	4.4%
物業收入淨額	1,468,590	1,314,104	11.8%
預提稅項	(58,277)	(56,581)	3.0%
折舊及攤銷	(129,572)	(145,776)	(11.1)%
管理人費用	(147,263)	(133,836)	10.0%
信託人費用	(10,710)	(10,230)	4.7%
其他信託開支(附註3)	(3,750)	(22,445)	(83.3)%
非物業開支總額	(349,572)	(368,868)	(5.2)%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	1,119,018	945,236	18.4%
財務收入	58,253	573,528	(89.8)%
融資開支	(1,008,160)	(366,986)	174.1%
除稅前溢利	169,111	1,151,776	(85.3)%
所得稅開支	(458,369)	(277,544)	65.2%
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／ (虧損)之除稅後(虧損)／溢利	(289,258)	874,232	(133.1)%
投資物業之公平值收益	905,159	885,792	2.2%
與交易有關的開支	(8,799)	(64,921)	(86.4)%
金融衍生工具的公平值收益／(虧損)	56,638	(258,008)	(122.0)%
出售附屬公司收益	302,779	—	不適用
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	966,519	1,437,095	(32.7)%

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

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2,031,876,000元(二〇一七年：人民幣1,853,899,000元)及人民幣1,468,590,000元(二〇一七年：人民幣1,314,104,000元)，較二〇一七年分別增加約9.6%及11.8%。

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

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
寫字樓	945,942	824,005
批發商場	367,445	366,130
零售商場	175,970	136,511
酒店及服務式公寓	542,519	527,253
總計	<u>2,031,876</u>	<u>1,853,899</u>

物業收入淨額約人民幣1,468,590,000元(二〇一七年：人民幣1,314,104,000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72.3%，下表載列物業收入淨額的分析：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
寫字樓	801,568	695,834
批發商場	308,371	307,780
零售商場	147,580	114,852
酒店及服務式公寓	211,071	195,638
總計	<u>1,468,590</u>	<u>1,314,104</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣313,447,000元，較二〇一七年上升0.7%，主要由於酒店及服務式公寓出租率及租金收入上升所致。

租賃代理費用較二〇一七年上升約16.1%。主要由於收購武漢物業後，引致經營收入上升所致。

物業相關稅項較二〇一七年上升約9.7%。主要由於收購武漢物業後，引致經營收入上升所致。

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。

其他信託開支減少約83.3%。主要是經營性匯兌收益所致。剔除經營性匯兌收益約人民幣21,282,000元(二〇一七年：匯兌虧損約人民幣8,395,000元)，在報告年度，其他信託開支約為人民幣25,032,000元(二〇一七年：人民幣14,552,000元)。

管理人費用因總資產、物業收入淨額增加以及項目買賣而增加約10.0%。信託人費用因總資產增加，以及項目買賣而增加約4.7%。

在報告年度人民幣兌港元及美元匯率貶值，因此港元和美元銀行借款及美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣527,549,000元(二〇一七年：人民幣匯兌收益542,552,000元)。剔除此調整因素，在報告年度發生融資成本約為人民幣480,611,000元(二〇一七年：人民幣366,987,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣966,519,000元(二〇一七年：人民幣1,437,095,000元)，下降32.7%，主要原因是二〇一八年報告年度錄得匯兌虧損所致。

資產淨值

於二〇一八年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣4.65元(二〇一七年：人民幣4.75元)，減少約2.11%。

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股份有限公司(「越秀地產」)(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產(或越秀地產代名人)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。

於二〇一八年十二月三十一日，越秀房產基金向越秀地產的全資附屬公司發行67,000,000個基金單位，遞延基金單位餘額約為535,401,000個基金單位。

保障安排

於報告年度已收／應收保障安排約為人民幣15,261,300元，扣除於二〇一八年八月六日越秀地產已支付人民幣11,096,600元，餘額為人民幣4,164,700元。越秀地產將於越秀房產基金公佈年度業績後七個營業日內支付。保障安排的詳情請參閱二〇一七年十二月二十一日的通函。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一八年三月十三日及二〇一八年八月二十四日以每個基金單位5.25港元及5.232港元分別發行12,837,571及12,326,960個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇一八年十二月三十一日，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67,000,000個基金單位，以自其於二〇一二年在廣州國際金融中心的投資部分支付未償代價。

截至於二〇一八年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行3,106,450,427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5.60港元，最低為4.69港元。於報告年度內的每日交投量平均約4,239,000個基金單位(二〇一七年：約5,676,000個基金單位)。

基金單位於二〇一八年十二月三十一日的收市價為5.02港元，較於二〇一八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5.78%。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一七年 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	2,521,280	3,021,280
以港元結算	8,624,328	5,569,459
以美元結算	2,730,120	4,140,034
總銀行借貸及票據	<u>13,875,728</u>	<u>12,730,773</u>
賬齡分析		
一年內	2,276,543	4,408,474
二至五年	10,420,105	6,643,219
超過五年	1,179,080	1,679,080
於資產負債表日，銀行借貸及票據的年利率		
人民幣	4.31%	4.31%
港元	3.65%	2.47%
美元	4.99%	3.26%

二〇一八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，加蓋期權貨幣掉期已於二〇一八年八月二十四日到期。
- (二) 自二〇一六年十二月至二〇一七年六月，全數港元23億銀行貸款以加蓋期權貨幣掉期鎖定其對人民幣的匯價，用以控制匯兌風險。

- (三) 自二〇一八年十二月，部份1,444,648,000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。
- (四) 於二〇一八年四月越秀房產基金根據已修訂的1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃，發行本金總額為400,000,000美元於二〇二一年到期之利率為4.75%有擔保票據用以償還350,000,000美元有擔保中期票據及作為一般企業營運資金需要。
- (五) 於二〇一八年八月二十一日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,800,000,000港元的五年期無抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。貸款已於二〇一八年八月二十三日提取。以償還到期的銀行美元貸款及作為一般企業營運資金需要。
- (六) 於二〇一八年十二月二十一日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數412,677,720港元的三年期無抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。貸款已於二〇一八年十二月二十八日提取。以支付收購杭州維多利部份費用。

於二〇一八年十二月三十一日，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120,018,000元。

於二〇一八年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣13,875,728,000元(借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算)，即借貸總額佔總資產的百分比約為38.7%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一八年十二月三十一日，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20,239,132,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約56.4%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一八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1,481,388,000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，越秀房產基金進行之房地產收購及出售如下：

- (i) 以代價約人民幣590,000,000元收購位於杭州的維多利商務中心2幢及若干停車位，於二〇一八年十二月二十八日成交；和
- (ii) 以代價約人民幣1,178,000,000元出售位於廣州的越秀新都會，於二〇一八年十二月二十一日成交。

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越秀怡城商業運營管理有限公司(前稱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」)為各項目提供租約、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16,359,000元、人民幣11,022,000元及人民幣19,621,000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

於二〇一八年十二月三十一日，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670和135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

除在《企業管治守則》第 A.2.1 條中要求：主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。目前，林德良先生同時出任公司主席及行政總裁之職，此架構能更有效進行越秀房產基金的業務規劃及決策。董事會亦認為目前由一人兼任主席及行政總裁之架構，將不會損害董事會與公司管理層之間的權力及職權平衡。

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二〇一九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二〇一九年五月二十八日召開。基金單位持有人週年大會的通告將於適當時候根據信託契\約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合全面收益表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
收益	5	2,031,876	1,853,899
經營開支，淨值	6	(921,657)	(973,584)
投資物業的公平值收益	15	905,159	885,792
衍生金融工具的公平值收益／(虧損)	20	56,638	(258,008)
出售附屬公司收益	21	302,779	—
財務收入	9	58,253	573,527
融資開支	10	(1,008,160)	(366,987)
除所得稅前及與基金單位			
持有人交易前的溢利		1,424,888	1,714,639
所得稅開支	11	(458,369)	(277,544)
除所得稅後及與基金單位			
持有人交易前的溢利		966,519	1,437,095
與基金單位持有人交易	29	(876,720)	(1,511,377)
除所得稅後及與基金單位			
持有人交易後的收入／(虧損)		89,799	(74,282)
年內其他全面(虧損)／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		(49,183)	114,231
— 稅項		13,776	(31,993)
年內其他全面(虧損)／收入，扣除稅項			
		(35,407)	82,238
年內全面收入總額			
		54,392	7,956

以下人士應佔

	與基金單位		與基金單位		合計
	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	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：					
其後不會重分類至損益的項目					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	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	<u>1,511,377</u>	<u>(1,511,377)</u>	<u>—</u>	<u>7,956</u>	<u>7,956</u>
截至二〇一八年十二月三十一日止年度					
溢利/(虧損)	911,758	(876,720)	35,038	54,761	89,799
其他全面收入：					
其後不會重分類至損益的項目					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	(35,038)	—	(35,038)	(369)	(35,407)
截至二〇一八年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	<u>876,720</u>	<u>(876,720)</u>	<u>—</u>	<u>54,392</u>	<u>54,392</u>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立的首份補充契約、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。總可分派收入於分派聲明中計算載於第40頁。

- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註12。

綜合資產負債表

於二〇一八年十二月三十一日

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,340,934	2,451,081
土地使用權	14	1,379,969	1,429,254
投資物業	15	29,115,000	28,706,000
遞延資產	17	219,847	224,343
商譽	18	859,868	845,325
		<u>33,915,618</u>	<u>33,656,003</u>
流動資產			
存貨		4,337	3,127
貿易應收款項	22	26,785	19,746
應收關聯方款項	32	238,915	266,357
預付款項、按金及其他應收款項	23	147,852	59,885
預交稅款		8,526	—
補貼款項資產	19	11,645	—
短期銀行存款	24	22,633	26,702
現金及現金等價物	24	1,458,755	1,303,904
		<u>1,919,448</u>	<u>1,679,721</u>
資產總額		<u>35,835,066</u>	<u>35,335,724</u>

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	26	17,689	17,611
租金按金(即期部份)	27	172,221	151,145
預收款項	27	85,625	76,743
應計費用及其他應付款項	27	998,607	1,158,000
應付關聯方款項	32	103,227	887,404
衍生金融工具	20	113,745	46,457
借貸	28	2,276,543	4,408,474
應付稅項		144,845	89,646
		<u>3,912,502</u>	<u>6,835,480</u>
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)	27	184,377	201,109
預收款項	27	—	2,798
借貸	28	11,599,185	8,322,299
遞延稅項負債	25	4,536,795	4,428,310
衍生金融工具	20	6,273	136,924
		<u>16,326,630</u>	<u>13,091,440</u>
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	29	20,239,132	19,926,920
		<u>14,454,122</u>	<u>14,321,384</u>
負債總額		<u>34,693,254</u>	<u>34,248,304</u>
資產淨值		<u>1,141,812</u>	<u>1,087,420</u>

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
權益			
重估儲備		420,174	455,212
保留盈利		(420,174)	(455,212)
		<u>—</u>	<u>—</u>
非控股權益		1,141,812	1,087,420
總權益		<u>1,141,812</u>	<u>1,087,420</u>
已發行基金單位數目(千個)	29	<u>3,106,450</u>	<u>3,014,285</u>
每個基金單位的基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣)		<u>人民幣 4.65 元</u>	<u>人民幣 4.75 元</u>

分派聲明

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 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		911,758	1,429,996
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(868,555)	(885,792)
— 衍生金融工具的公平值收益		(56,638)	—
— 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		175,807	165,083
— 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		(355,727)	(296,173)
— 出售附屬公司收益，所得稅後		(245,300)	—
— 根據補貼款項契諾的已收及／或可收回現金		(7,475)	—
可分派虧損總額		(446,130)	(129,438)
額外項目 (ii)			
— 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		355,727	296,173
— 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		128,215	145,777
— 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		107,068	83,871
— 基金單位的已付及應付管理人費用			
(以代替現金)		117,810	107,069
— 衍生金融工具的公平值虧損		—	258,008
— 融資業務的匯兌虧損		527,548	—
— 就收購附屬公司產生的開支		8,799	64,921
— 出售附屬公司產生的現金流		50,500	—

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		849,537	826,381
於一月一日可分派的款項		431,127	440,245
年內已付分派 (iii)	29	<u>(854,762)</u>	<u>(835,499)</u>
已公佈末期分派		<u>425,902</u>	<u>431,127</u>
已公佈每基金單位分派 (iv)		<u>人民幣 0.1371 元</u>	<u>人民幣 0.1430 元</u>

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。截至二〇一八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約8,799,000元。
- (iii) 於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每個基金單位人民幣0.1424元(折合為0.1768港元)及於二〇一八年一月一日至二〇一八年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1394元(折合為0.1608港元)，合共人民幣約854,762,000元(二〇一七年：人民幣835,499,000元)已分別於二〇一八年五月十六日及二〇一八年十月二十四日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇一九年二月二十五日管理人董事會宣派由二〇一八年七月一日至二〇一八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0.1371元(折合為0.1595港元，分派總額為人民幣0.2765元(折合為0.3203港元))。

基金單位持有人應佔資產淨值及綜合權益變動表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	權益			總權益 人民幣千元
		保留盈利	重估儲備	非控股權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
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
收購附屬公司(附註31)	—	—	—	979,480	979,480
截至二〇一七年十二月三十一日止 年度的溢利/(虧損)：					
— 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	<u>14,321,384</u>	<u>(455,212)</u>	<u>455,212</u>	<u>1,087,420</u>	<u>15,408,804</u>
於二〇一八年一月一日	14,321,384	(455,212)	455,212	1,087,420	15,408,804
發行基金單位	110,780	—	—	—	110,780
截至二〇一八年十二月三十一日 止年度：					
— 基金單位持有人	876,720	—	—	—	876,720
— 股權持有人	—	35,038	—	54,761	89,799
向基金單位持有人支付分派	(854,762)	—	—	—	(854,762)
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	(35,038)	(369)	(35,407)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>14,454,122</u>	<u>(420,174)</u>	<u>420,174</u>	<u>1,141,812</u>	<u>15,595,934</u>

綜合現金流量表

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	30	1,288,633	986,508
已付利息		(438,117)	(345,525)
已付企業所得稅		(86,235)	(35,625)
根據補貼款項契諾已收回現金		11,091	—
已收補貼款項		—	17,184
		<hr/>	<hr/>
經營業務所產生現金淨額		775,372	622,542
投資業務所得現金流量			
增添投資物業		(14,841)	(35,708)
增添物業、廠房及設備		(19,325)	(19,107)
已收利息		35,517	30,975
原到期日三個月以上的短期銀行存款 減少／(增加)		4,069	(4,302)
償還遞延支付		(822,737)	—
收購附屬公司，已扣除所收現金	31	(530,575)	(963,062)
出售附屬公司	21	995,472	—
		<hr/>	<hr/>
投資業務所使用現金淨額		(352,420)	(991,204)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(854,762)	(835,499)
借貸所得款項，扣除交易成本		5,276,630	3,777,732
償還銀行借貸		(4,683,244)	(2,450,495)
結算衍生金融工具		(6,725)	—
		<hr/>	<hr/>
融資業務(所使用)／所產生現金淨額		(268,101)	491,738
現金及現金等價物增加淨額			
		154,851	123,076
於年初的現金及現金等價物		1,303,904	1,180,828
		<hr/>	<hr/>
於年終的現金及現金等價物	24	1,458,755	1,303,904

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17B樓。

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

2 重大會計政策概要

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

(a) 編製基準

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

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

於二〇一八年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣1,993,054,000元（二〇一七年：人民幣5,155,759,000元），主要因為人民幣2,276,543,000元（二〇一七年：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，以及較低的槓桿比率，能夠為銀行借貸再融資。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以及中期票據計劃），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。

(i) 於截至二〇一八年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第15號和香港 財務報告準則第15號(修訂)	來自客戶合約的收益
香港會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業
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
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
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約—與香港財務報告準則第4號保險 合約—併應用香港財務報告準則第9號 金融工具
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
香港財務報告準則第9號	金融工具

採納此等新訂及經修訂的準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

- (ii) 已頒佈但尚未於截至二〇一八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 28 號 (修訂)	於聯營公司及合營企業的 長期權益	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 9 號 (修訂)	具負補償之預付款項特點	二〇一九年一月一日
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
2015 年至 2017 年週期的 年度改進 (修訂)	香港財務報告準則的改進	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 及香港會計準則第 28 號 (修訂)	投資者與其聯繫人或 合營企業之間的 資產出售或投入	待定

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。

(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二〇一八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，根據香港財務報告準則第9號的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

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

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

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定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，淨值」中列報。

(e) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

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

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

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

租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公用品	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末進行檢討及適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

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

(f) 投資物業

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

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

(g) 商譽

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

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

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

(h) 衍生金融工具

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

就不符合對沖會計的衍生金融工具而言，公平值的變動即時於損益表確認。

(i) 非金融資產投資的減值

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

(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。

(I) 其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為其後按公平值計量(且其變動計入其他全面收益或計入損益)的金融資產或按攤銷成本計量的金融資產。該分類視乎有關實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合同條款而定。對於按公平值計量的資產，其收益及虧損計入損益。當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。金融資產於自金融資產收取現金流量的權利屆滿或轉讓且本集團已實質上轉移所有權的一切風險及回報後取消確認。

金融資產初始按公平值(如為並非按公平值計量且其變動計入損益(「FVPL」)的金融資產，則加上購買金融資產時直接應佔的交易成本)計量。按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。嵌入衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時會整體予以考慮。

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團的金融資產劃分以下兩種類別：

- 攤銷成本：為收取合同現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益確認並於其他收益／(虧損)中與匯兌收益及虧損一併列示。減值虧損於損益表中作為單獨項目列示。

- 按公平值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本的標準的資產按公平值計量且其變動計入損益。於其後計量時按公平值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損在其產生期間以淨額於損益確認。

(ii) 減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬及按公平值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，其中要求整個生命期的預期虧損須自初始確認應收款項時確認。已確認的減值虧損並不重大。儘管現金及現金等價物亦須遵守減值規定

(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。

(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。

(ii) 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

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

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

(iii) 抵銷

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

(u) 收益確認

收益於貨物或服務，或其控制權，轉移至顧客時予以確認。依據合約條款以及合約適用的法規，對貨物或服務的控制權可在某一時點或一段時間內轉移。

(i) 租金收入

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

(ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(v) 向基金單位持有人的分派

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

(w) 僱員福利

(i) 退休金債務

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

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

(ii) 辭退福利

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

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

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

(i) 市場風險

(a) 外匯風險

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

若二〇一八年及二〇一七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，則截至二〇一八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570,034,000元(二〇一七年：人民幣511,282,000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。截至二〇一八年及二〇一七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。於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日，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130,696,000元(二〇一七年：人民幣124,291,000元)。

(ii) 信用風險

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

下表載列於結算日存放於五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。

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
交易對方		
香港上海滙豐銀行有限公司	11,868	62,802
中國銀行	593,825	511,447
法國巴黎銀行，香港分行	63,465	—
星展銀行有限公司，香港分行	219,070	273,197
中國建設銀行	378,467	342,467
其他銀行	214,246	140,246
	<hr/>	<hr/>
短期銀行存款及現金及現金等價物	1,480,941	1,330,159

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保證金的客戶進行。本集團亦設有其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，本集團定期審核每筆應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充足減值虧損。本集團並無重大集中的信用風險，而是將信用風險分散至眾多對手方及客戶。

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

(iii) 流動性風險

審慎的流動性風險管理包括維持充足的現金、具備足夠額度的已承諾信貸融資以及經營現金流量。於二〇一八年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣1,481,388,000元(二〇一七年：人民幣1,330,606,000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。

	一年至		兩年至		總額
	一年內	兩年間	五年間	超過五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日					
租金按金	172,221	76,026	123,291	12,241	383,779
貿易應付款項	17,689	—	—	—	17,689
應計費用及其他應付款項	998,607	—	—	—	998,607
應付關連公司款項	103,227	—	—	—	103,227
銀行借貸					
— 須予償還本金	2,276,543	4,112,138	3,577,847	1,179,080	11,145,608
— 應付利息	422,730	763,389	645,710	245,622	2,077,451
其他借貸					
— 須予償還本金	—	—	2,730,120	—	2,730,120
— 應付利息	129,681	129,681	43,227	—	302,589
衍生金融工具	113,745	6,273	—	—	120,018
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

(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。

本集團於二〇一八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%。於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
借貸總額(附註28)	<u>13,875,728</u>	<u>12,730,773</u>
資產總額	<u>35,835,066</u>	<u>35,335,724</u>
資產負債比率	<u>39%</u>	<u>36%</u>

資產負債比率於二〇一八年上升至39%(二〇一七年：36%)主要由於年內借貸總額上升。

(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
截至二〇一八年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>542,519</u>	<u>945,942</u>	<u>543,415</u>	<u>2,031,876</u>
分部業績	<u>81,648</u>	<u>1,366,272</u>	<u>796,258</u>	<u>2,244,178</u>
折舊及攤銷	<u>129,425</u>	<u>147</u>	<u>—</u>	<u>129,572</u>
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>564,852</u>	<u>340,307</u>	<u>905,159</u>
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	<u>527,253</u>	<u>824,005</u>	<u>502,641</u>	<u>1,853,899</u>
分部業績	<u>51,017</u>	<u>1,556,271</u>	<u>446,832</u>	<u>2,054,120</u>
折舊及攤銷	<u>144,621</u>	<u>1,156</u>	<u>—</u>	<u>145,777</u>
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>861,592</u>	<u>24,200</u>	<u>885,792</u>
於二〇一八年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>4,345,379</u>	<u>19,757,166</u>	<u>10,791,248</u>	<u>34,893,793</u>
於二〇一七年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>4,512,532</u>	<u>20,056,202</u>	<u>9,799,923</u>	<u>34,368,657</u>

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
分部業績	2,244,178	2,054,120
未分配經營成本(附註)	<u>(228,800)</u>	<u>(288,013)</u>
經營溢利	2,015,378	1,766,107
衍生金融工具的公平值收益/(虧損)	56,638	(258,008)
出售附屬公司收益	302,779	—
財務收入	58,253	573,527
融資開支	<u>(1,008,160)</u>	<u>(366,987)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u><u>1,424,888</u></u>	<u><u>1,714,639</u></u>

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	34,893,793	34,368,657
公司資產	<u>941,273</u>	<u>967,067</u>
總資產	<u><u>35,835,066</u></u>	<u><u>35,335,724</u></u>

	收益		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
中國	<u>2,031,876</u>	<u>1,853,899</u>	34,893,793	34,368,657
未分配資產			<u>941,273</u>	<u>967,067</u>
			<u><u>35,835,066</u></u>	<u><u>35,335,724</u></u>

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	314,698	299,705
餐飲	208,727	209,535
物業租賃	1,489,357	1,326,647
其他	19,094	18,012
	<u>2,031,876</u>	<u>1,853,899</u>

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
在某一時點確認的收入	224,840	223,213
在某一段時間內確認的收入	314,698	299,705
其他收入來源	1,492,338	1,330,981
	<u>2,031,876</u>	<u>1,853,899</u>

6 按性質分類的開支，淨額

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
物業管理費(i)	47,002	40,471
僱員福利開支(附註7)	122,187	120,307
房產稅	179,487	164,877
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	12,244	10,792
預提稅項(ii)	58,277	56,581
物業、設備及廠房的折舊(附註13)	80,287	96,492
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	60,240	61,612
其他酒店及服務式公寓的直接開支	131,020	129,314
管理人費用(附註8)	147,263	133,836
信託人費用	10,710	10,230
估值費用	1,439	1,193
法律及專業費用	25,259	65,589
核數師酬金	3,154	3,000
銀行費用	531	1,390
因經營活動產生的匯兌(收益)/虧損	(21,282)	8,395
其他	14,554	20,220
	<u>921,657</u>	<u>973,584</u>
總經營開支，淨額	<u>921,657</u>	<u>973,584</u>

附註：

(i) 本集團獲三名租賃代理(廣州怡城商業運營管理有限公司(前稱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32)。

(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

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	79,856	78,928
退休金成本	4,735	4,533
醫療福利成本	3,245	3,155
社會保障成本	5,551	5,301
員工福利	28,800	28,390
	<u>122,187</u>	<u>120,307</u>

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。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，以及任何對外收購物業款項的1%作為交易費，和出售構成房地產的存置資產的任意部分的總售價的0.5%作為交易費(定義見信託契約)的總和。

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	117,810	107,069
以現金的形式	29,453	26,767
	<u>147,263</u>	<u>133,836</u>

根據越秀房產基金於二〇一八年一月十五日刊發的通函，截至二〇一八年十二月三十一日止年度的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。

9 財務收入

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
銀行存款利息收入	13,819	9,489
關連公司利息收入	21,698	21,486
融資業務的匯兌收益	—	542,552
補貼款項資產的公平值收益(附註19)	22,736	—
	<u>58,253</u>	<u>573,527</u>

10 融資開支

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	326,066	272,052
其他借貸利息開支	112,051	73,473
對關聯方的利息開支	18,474	360
借貸的交易開支攤銷	24,020	21,102
融資業務的匯兌虧損	527,549	—
	<u>1,008,160</u>	<u>366,987</u>

11 所得稅開支

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

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註6(ii)所披露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。

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	95,297	42,742
— 往年度撥備差額	1,562	—
— 中國預提所得稅	15,108	—
遞延所得稅(附註25)	346,402	234,802
	<u>458,369</u>	<u>277,544</u>

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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利	<u>1,424,888</u>	<u>1,714,639</u>
按國內稅率25%計算的稅項	356,222	428,660
無須課稅的收益	(284,680)	(349,448)
不可扣稅的開支	348,450	170,352
往年度撥備差額	1,562	—
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	54,104	27,980
確認以前年度未確認之稅務損失	(14,680)	—
利用以前年度未確認之稅務損失	(2,609)	—
	<u>458,369</u>	<u>277,544</u>

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。

	二〇一八年	二〇一七年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>911,758</u>	<u>1,429,996</u>
已發行基金單位加權平均數(千股)	<u>3,029,200</u>	<u>2,937,991</u>
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.30</u>	<u>0.49</u>

(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二〇一八年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一八年	二〇一七年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>911,758</u>	<u>1,429,996</u>
已發行基金單位的加權平均數(千股)	<u>3,029,200</u>	2,937,991
遞延基金單位調整(千股)	<u>535,401</u>	602,401
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	<u>13,984</u>	<u>10,338</u>
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)	<u>3,578,585</u>	<u>3,550,730</u>
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	<u>0.25</u>	<u>0.40</u>

13 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一七年一月一日				
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	<u>2,411,999</u>	<u>65</u>	<u>1,635</u>	<u>2,413,699</u>
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)
收購附屬公司(附註31)	—	390	146	536
重估公平值收益	114,231	—	—	114,231
年終賬面淨值	<u>2,450,000</u>	<u>443</u>	<u>638</u>	<u>2,451,081</u>
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	<u>2,450,000</u>	<u>443</u>	<u>638</u>	<u>2,451,081</u>

	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
截至二〇一八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,450,000	443	638	2,451,081
添置	19,325	—	—	19,325
出售	(2)	—	—	(2)
折舊(附註6)	(80,140)	(76)	(71)	(80,287)
重估公平值收益	(49,183)	—	—	(49,183)
年終賬面淨值	<u>2,340,000</u>	<u>367</u>	<u>567</u>	<u>2,340,934</u>
於二〇一八年十二月三十一日				
成本	2,344,185	13,083	9,649	2,366,917
累計折舊	(593,969)	(12,716)	(9,082)	(615,767)
重估公平值收益	<u>589,784</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>589,784</u>
賬面淨值	<u>2,340,000</u>	<u>367</u>	<u>567</u>	<u>2,340,934</u>

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1,750,216,000元(二〇一七年：人民幣1,811,033,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇一八年十二月三十一日，賬面總額為人民幣20.23億元(二〇一七年：人民幣21.71億元)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28)。

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
年初結餘	2,450,000	2,411,999
添置	19,325	19,106
出售	(2)	—
折舊	(80,140)	(95,336)
於儲備確認的未實現(損失)/收益	(49,183)	114,231
年終結餘	<u>2,340,000</u>	<u>2,450,000</u>
於年終計入其他全面收入的本年度未實現(損失)/收益	<u>(49,183)</u>	<u>114,231</u>

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。於二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日，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

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。

二〇一八年及二〇一七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。

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

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	19,000	4.75	6
服務式公寓	15,000	4.75	6

於二〇一八年十二月三十一日

	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	18,500	4.75	6
服務式公寓	15,300	4.75	6

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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一月一日	1,429,254	1,478,539
攤銷(附註6)	(49,285)	(49,285)
於十二月三十一日	<u>1,379,969</u>	<u>1,429,254</u>

本集團按賬面淨值列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一七年 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	<u>1,379,969</u>	<u>1,429,254</u>

於二〇一八年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣25.15億元(二〇一七年：人民幣22.00億元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇一八年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣12.88億元(二〇一七年：人民幣13.43億元)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28)。

15 投資物業

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一月一日	28,706,000	24,197,500
年內添置	14,841	35,708
收購附屬公司(附註31)	601,000	3,587,000
出售附屬公司(附註21)	(1,112,000)	—
年內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	<u>905,159</u>	<u>885,792</u>
於十二月三十一日	<u>29,115,000</u>	<u>28,706,000</u>
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」	<u>905,159</u>	<u>885,792</u>

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

於綜合全面收益表內，關於投資物業的直接經營開支為人民幣228,673,000元(二〇一七年：人民幣208,594,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣9,381,000元(二〇一七年：人民幣3,072,000元)。

越秀房產基金於二〇一八年十二月二十八日收購杭州維多利商務中心2幢及相關車位(「杭州物業」)。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。

於二〇一八年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣35.51億元(二〇一七年：人民幣34.71億元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註28)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。分別於二〇一八年及二〇一七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

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

二〇一八年及二〇一七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%

於二〇一八年十二月三十一日

	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	98 至 322	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	41 至 1,400	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%	95.00%至99.00%
批發及購物中心	<u>83至1,335</u>	<u>6.75%至8.75%</u>	<u>98.00%至99.50%</u>

於二〇一八年十二月三十一日

	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	98至322	6.50%至8.50%	95.00%至99.00%
批發及購物中心	<u>41至1,400</u>	<u>6.75%至8.75%</u>	<u>98.00%至99.50%</u>

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 (「REIT 2012」)	英屬 處女群島， 有限公司	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	進行投資控股	1股面值1美元的 普通股	100%

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)
Yuexiu REIT 2013 Company Limited (「REIT 2013」)	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%
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%
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	英屬 處女群島， 有限公司	投資控股	10,000 股 每股面值 1 美元的 普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd.	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%

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
Shinning Opal Management Ltd.	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	於香港進行 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	於香港進行 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	於香港進行 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	於香港進行 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	於中國進行 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	於中國進行 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	於中國進行 投資控股	3億港元註冊 資本	99.99%
廣州越力實業有限公司	中國， 有限公司	於中國進行 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	於中國進行 物業管理及 物業租賃	人民幣26.5億 元註冊資本	98.99%

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)
廣州國金中心酒店管理有限公司	中國， 有限公司	於中國進行 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	於中國出租 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	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%
百勝國際集團有限公司	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	中國， 有限公司	於中國出租 商業物業	人民幣 2,200,000,000 元註冊資本	67%
Yuexiu REIT 2017 Company Limited (「REIT 2017」)	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%
達富控股有限公司 ¹	英屬 處女群島， 有限公司	投資控股	1美元的 普通股	100%
栢榮控股有限公司 ¹	香港， 有限公司	於香港進行 投資控股	1美元的 普通股	100%

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)
廣州秀江實業發展有限公司 ¹	中國， 有限公司	於中國進行 投資控股	人民幣 550,000,000 元 註冊資本	100%
杭州越輝房地產開發有限公司 ¹	中國， 有限公司	於中國租賃 商用物業	人民幣 470,000,000 元 註冊資本	100%
Yuexiu REIT 2018 Company Limited ²	英屬 處女群島， 有限公司	投資控股	1 美元的 普通股	100%
Yuexiu REIT Secure Shell Limited ²	英屬 處女群島， 有限公司	投資控股	1 美元的 普通股	100%

¹ 該等附屬公司於截至二〇一八年十二月三十一日止年度收購。

² 該附屬公司於截至二〇一八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、REIT 2018 及 Secure Shell 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

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一月一日		
成本	845,325	824,459
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>845,325</u>	<u>824,459</u>
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	845,325	824,459
收購附屬公司(附註30)	15,833	20,866
出售附屬公司	(1,290)	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>845,325</u>
於十二月三十一日		
成本	859,868	845,325
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>845,325</u>

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：

	二〇一八年	二〇一七年
年增長率	3.00% - 5.50%	3.00% - 5.50%
年貼現率	7.75% - 8.50%	7.75% - 8.50%

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

於二〇一七年十二月二十一日，本集團透過一家全資附屬公司自越秀地產股份有限公司(「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」)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。根據收購事項，越秀地產同意於二〇一八年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間，向越秀房產基金提供保障安排。保障安排為實際經調整淨利潤與基礎經調整淨利潤之間的差額，須每半年支付一次。補貼款項資產按人民幣計值，其餘額公平值與賬面值相若。

補貼款項資產初步按公平值確認。釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金運用估值模型，並計及二〇一八年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間的差額將會產生的預期未來現金流量。補貼款項資產其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。預期未來現金流量將定期重計。補貼款項資產的賬面值將予調整以反映實際及經修訂估計現金流量，估計現金流量的現值將按原先的實際利率計算。相關調整於「財務收入」確認(附註9)。

20 衍生金融工具

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	<u>6,273</u>	<u>136,924</u>
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	<u>113,745</u>	<u>46,457</u>

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。

於二〇一八年十二月三十一日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的象徵式本金額為2,900,000,000港元(二〇一七年：177,000,000美元及2,300,000,000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 出售附屬公司

於二〇一八年十二月十四日，信託人(作為越秀房產基金的信託人)和管理人與獨立第三方訂立買賣協議，以出售金都發展有限公司(「金都」)及本集團附屬公司的100%股權，包括名為新都會大廈的投資物業。該交易於二〇一八年十二月二十一日完成，總現金代價為人民幣11億元。

出售的金都的資產及負債明細以及出售收益如下：

二〇一八年

人民幣千元

出售的資產和負債：	
投資性房地產	1,112,000
商譽	1,290
現金及現金等價物	37,372
其他資產	6,772
遞延所得稅負債	(251,952)
應收關聯公司款項	(100,000)
其他負債	(22,145)
	<hr/>
出售的淨資產	783,337
	<hr/> <hr/>
收到的現金	1,032,844
減：出售的現金	(37,372)
	<hr/>
收到的淨現金	995,472
應收的代價	67,155
減：出售的淨資產，現金除外	(745,965)
減：交易費用	(13,883)
	<hr/>
出售金都的收益	302,779
	<hr/> <hr/>

22 貿易應收款項

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>26,785</u>	<u>19,746</u>

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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
0至30天	22,405	16,293
31至90天	3,182	3,040
91至180天	905	413
181至365天	293	—
	<u>26,785</u>	<u>19,746</u>

於二〇一八年十二月三十一日，約人民幣25,587,000元(二〇一七年：人民幣19,333,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一八年十二月三十一日，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。

23 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。

24 短期銀行存款及現金及現金等價物

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,345,300	1,299,718
原到期日為三個月以內短期銀行存款	113,455	4,186
現金及現金等價物	1,458,755	1,303,904
原到期日三個月以上的短期銀行存款	22,633	26,702
總計	1,481,388	1,330,606
信貸風險的最大敞口	1,480,941	1,330,159

於二〇一八年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣1,167,013,000元(二〇一七年：人民幣1,086,661,000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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
港元	231,073	204,766
人民幣	1,167,653	1,099,367
美元	82,662	26,473
	1,481,388	1,330,606

25 遞延稅項負債

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
遞延稅項負債：		
一 將於超過12個月後收回的遞延稅項負債	<u>4,536,795</u>	<u>4,428,310</u>

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
年初	4,428,310	3,891,364
於損益中扣除的遞延稅項(附註11)	346,402	234,802
於儲備(計入)／扣除的遞延稅項	(13,776)	31,993
收購附屬公司(附註31)	27,811	270,151
出售附屬公司(附註21)	<u>(251,952)</u>	<u>—</u>
年終	<u>4,536,795</u>	<u>4,428,310</u>

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
二〇一七年一月一日	113,889
計入損益	26,040
收購附屬公司	<u>14,500</u>
二〇一七年十二月三十一日	<u>154,429</u>
二〇一八年一月一日	154,429
計入損益	(37,433)
收購附屬公司(附註31)	<u>284</u>
二〇一八年十二月三十一日	<u>117,280</u>

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		總計 人民幣千元
		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	
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	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31)	257,976	20,742	5,933	284,651
於二〇一七年十二月三十一日	<u>3,552,274</u>	<u>485,644</u>	<u>544,821</u>	<u>4,582,739</u>
截至二〇一八年十二月三十一日				
止年度				
於二〇一八年一月一日	3,552,274	485,644	544,821	4,582,739
於損益扣除	225,571	38,087	45,311	308,969
於儲備扣除	(12,296)	(1,480)	—	(13,776)
收購附屬公司(附註31)	7,623	20,063	409	28,095
出售附屬公司(附註21)	(206,754)	(9,637)	(35,561)	(251,952)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>3,566,418</u>	<u>532,676</u>	<u>554,981</u>	<u>4,654,075</u>

26 貿易應付款項

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>17,689</u>	<u>17,611</u>

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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
0至30天	10,157	10,394
31至90天	5,896	4,473
91至180天	1,636	2,744
	<u>17,689</u>	<u>17,611</u>

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

27 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	172,221	151,145
非即期部分	184,377	201,109
	<u>356,598</u>	<u>352,254</u>
預收款項		
即期部分	85,625	76,743
非即期部分	—	2,798
	<u>85,625</u>	<u>79,541</u>
應繳房產稅	15,455	13,509
應繳預扣稅撥備	9,493	11,697
土地使用稅、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	11,412	11,272
應付工程款	796,897	943,171
經營開支的應計費用	165,350	178,351
	<u>998,607</u>	<u>1,158,000</u>
應計費用及其他應付款項	<u>1,440,830</u>	<u>1,589,795</u>

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。

28 借貸

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 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	2,008,103	1,855,375
其他借貸，無抵押(附註b)	—	2,284,659
	<u>2,276,543</u>	<u>4,408,474</u>
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	2,521,280	3,021,280
— 無抵押	8,624,328	7,424,834
其他借貸，無抵押(附註b)	2,730,120	2,284,659
	<u>13,875,728</u>	<u>12,730,773</u>
減：長期借貸的即期部分	<u>(2,276,543)</u>	<u>(4,408,474)</u>
長期借貸總額	<u>11,599,185</u>	<u>8,322,299</u>
分析為：		
無抵押	11,354,448	9,709,493
有抵押	2,521,280	3,021,280
	<u>13,875,728</u>	<u>12,730,773</u>

附註 a：

以賬面值人民幣 68.62 億元(二〇一七年：人民幣 71.07 億元)的部分國金中心資產作抵押借入的銀團及委託貸款總額為人民幣 25.21 億元(二〇一七年：人民幣 30.21 億元)。

本集團借貸的還款期如下：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
一年以內	2,276,543	4,408,474
一年至五年	10,420,105	6,643,219
五年以上	1,179,080	1,679,080
	<u>13,875,728</u>	<u>12,730,773</u>

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	二〇一八年	二〇一七年
人民幣	4.31%	4.31%
港元	3.65%	2.47%
美元	4.99%	3.26%

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。

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
人民幣	2,521,280	3,021,280
港元	8,624,328	5,569,459
美元	2,730,120	4,140,034
	<u>13,875,728</u>	<u>12,730,773</u>

於二〇一七年和二〇一八年十二月三十一日，本集團沒有未動用的銀行借貸額度。

附註b：

於二〇一八年四月二十七日，越秀房產基金的全資附屬公司Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一八年四月十六日設立的15億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一八年四月二十三日訂立的認購協議向投資者發行及出售於二〇二一年到期、本金額為4億美元的4.75%票據（「美元債券」）。於本年內，本金額為3.5億美元的3.10%票據已到期併償還。

29 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
於一月一日	14,321,384	13,534,400
發行基金單位	110,780	111,106
自綜合全面收益表內轉撥	876,720	1,511,377
年內已支付的分派	(854,762)	(835,499)
	<u>14,454,122</u>	<u>14,321,384</u>
於十二月三十一日	<u>14,454,122</u>	<u>14,321,384</u>

現有基金單位的變動如下：

已發行基金單位(千個)	二〇一八年	二〇一七年
於一月一日	3,014,285	2,921,780
年內已發行基金單位(附註 a)	25,165	26,505
年內已發行遞延基金單位(附註 b)	67,000	66,000
	<u>3,106,450</u>	<u>3,014,285</u>
於十二月三十一日	<u>3,106,450</u>	<u>3,014,285</u>

附註 a：

於二〇一八年，25,164,531 個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一七年：26,505,412 個基金單位)。

附註 b：

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量並與此發行 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。於二〇一八年發行 67,000,000 個基金單位，於二〇一八年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為 535,401,000 個(二〇一七年十二月三十一日：602,401,000 個)。

30 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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利	1,424,888	1,714,639
已就下列各項作出調整：		
— 折舊開支	80,287	96,492
— 土地使用權攤銷	49,285	49,285
— 銀行借貸的交易成本攤銷	24,020	21,102
— 融資業務的外匯虧損／(收益)	527,549	(542,552)
— 投資物業的公平值收益	(905,159)	(885,792)
— 衍生金融工具公平值(收益)／虧損	(56,638)	258,008
— 補貼款項資產的公平值收益	(22,736)	—
— 出售附屬公司的收益	(302,779)	—
— 出售物業、廠房及設備的虧損	2	—
— 利息收入	(35,517)	(30,975)
— 利息開支	456,471	345,885
營運資本的變動：		
— 遞延資產	2,455	11,741
— 存貨	(1,210)	1,210
— 貿易應收款項	(6,748)	8,916
— 應收關聯方款項	27,442	(135,006)
— 預付款項、按金及其他應收款項	(26,882)	(18,311)
— 貿易應付款項	78	1,099
— 租金按金	13,640	15,187
— 預收款項	3,847	(4,128)
— 應計費用及其他應付款項	(83,771)	79,908
— 應付關聯方款項	120,109	(200)
營運產生的現金	<u>1,288,633</u>	<u>986,508</u>

(b) 重大非現金交易：

截至二〇一八年十二月三十一日止年度內，金額為人民幣110,780,000元(二〇一七年：人民幣111,106,000元)的25,164,531個基金單位(二〇一七年：26,505,412個基金單位)獲發行以支付管理人費用。

31 業務合併

於二〇一八年十二月二十三日，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，以收購達富控股有限公司及其附屬公司、栢榮控股有限公司、廣州秀江實業發展有限公司及杭州越秀房地產開發有限公司(下文統稱「達富集團」)。達富集團持有杭州物業100%權益。交易於二〇一八年十二月二十八日完成。

由收購日至二〇一八年十二月三十一日，交易並未本對集團帶來重大財務影響。

下表概述就達富集團支付的代價、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。

	二〇一八年 人民幣千元
購買代價	
於二〇一七年十二月二十八日	
總現金代價	563,421
收購淨資產的公平值(見以下列示)	<u>(547,588)</u>
商譽	<u><u>15,833</u></u>

	公平值
物業、廠房及設備	601,000
投資物業	978
遞延資產	9,538
貿易應收款項及其他應收款項	4,072
可收回稅項	26,136
現金及現金等價物	(28,494)
應計費用及其他應付款項	(5,930)
租金按金	(4,888)
應付關聯方款項	(97)
應付稅項	(26,916)
遞延稅項負債	(27,811)
	<hr/>
收購淨資產	547,588
	<hr/> <hr/>

二〇一八年
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	556,711
於收購的現金及現金等價物	(26,136)
	<hr/>
收購的現金流出	530,575
應付代價	6,710
	<hr/>
總代價減收購的現金	537,285
	<hr/> <hr/>

收購相關成本人民幣8,799,000元已於截至二〇一八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、上海和武漢以外地區，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。

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。

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
	<hr/>
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)
	<hr/>
商譽	20,866
	<hr/> <hr/>
	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	536
遞延資產	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)
	<hr/>
收購淨資產	2,968,122
	<hr/> <hr/>
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)
	<hr/>
收購的現金流出	963,062
	<hr/> <hr/>

32 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一八年十二月三十一日，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36%（二〇一七年：37%）基金單位）所影響。其餘64%（二〇一七年：63%）基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一八年十二月三十一日，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
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 （前稱「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」） ¹	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
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
廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」） ¹	越秀的直接控股公司
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
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	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

關連／關聯公司

廣州市祥港房地產開發有限公司¹
廣州市宏錦房地產開發有限公司¹
廣州東耀房地產開發有限公司¹
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)¹
廣州越秀金融控股集團股份有限公司(「越秀金控」)^{1,2}
廣州越秀金融控股集團有限公司^{1,2}
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」)^{1,2}
廣州證券股份有限公司^{1,2}
廣州期貨股份有限公司^{1,2}
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司^{1,2}
廣州越秀融資租賃有限公司^{1,2}
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」)¹
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」)¹
越秀(中國)交通基建投資有限公司¹
創興銀行有限公司廣州天河支行(「創興天河」)¹
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」)¹
創興銀行有限公司上海代表處(「創興上海」)¹
廣州造紙集團有限公司¹
廣州鈦白粉廠¹
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司¹
廣州悅停網絡科技有限公司¹
廣州鵬燁貿易有限公司¹
廣州友誼集團有限公司^{1,2}
廣州越秀金融科技有限公司^{1,2}

與越秀房產基金的關係

越秀地產的附屬公司
越秀地產的附屬公司
越秀地產的附屬公司
越秀的附屬公司
廣州越秀集團的附屬公司
越秀金控的附屬公司
越秀金控的附屬公司
越秀金控的附屬公司
越秀金控的附屬公司
越秀金控的附屬公司
越秀的附屬公司
越秀的附屬公司
越秀的附屬公司
越秀的附屬公司
廣越企的附屬公司
廣越企的附屬公司
越秀地產的附屬公司
越秀地產的附屬公司
越秀地產的附屬公司
越秀金控的附屬公司
越秀金控的附屬公司

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

上海越秀融資租賃有限公司 ^{1,2}	越秀金控的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司 (前稱「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
廣州越秀商業地產投資管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
越秀諮詢(深圳)有限公司 ¹	越秀的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州盛寅房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司 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
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

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用	(147,263)	(133,836)
已付／應付怡城管理費	(16,359)	(10,851)
已付／應付白馬商管管理費	(11,022)	(10,964)
已付／應付廣州資產管理管理費	(19,621)	(18,656)
已收／應收興業租金收入	6,567	5,132
已收／應收怡城租金收入	14,387	2,409
已收／應收城建租金收入	11,018	10,533
已收／應收白馬合營公司租金收入	1,203	1,236
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	31,706	11,580
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	5,184	1,513
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	15,323	14,572
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	423	304
已收／應收廣州資產管理租金收入	9,812	9,120
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司 租金收入	9,060	4,604
已收／應收越秀金控租金收入	3,039	—
已收／應收越通租金收入	773	769
已收／應收越鵬租金收入	789	786
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司 租金收入	8,718	8,678
已收／應收廣越企租金收入	34,028	32,102
已收／應收創興天河租金收入	2,070	2,698
已收／應收創興廣州租金收入	417	305
已收／應收創興上海租金收入	518	519

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	271	271
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	271	271
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司 租金收入	—	2,801
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司 租金收入	17,619	17,619
已收／應收廣州期貨股份有限公司租金收入	2,843	1,067
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	4,331	3,891
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	100	92
已收／應收廣州悅停網絡科技有限公司租金收入	191	145
已收／應收廣州鵬燁貿易有限公司租金收入	1,104	683
已收／應收廣州友誼集團有限公司租金收入	32,328	12,131
已收／應收廣州越秀金融科技有限公司租金收入	1,147	326
已收／應收上海越秀融資租賃有限公司租金收入	3,768	1,414
已收／應收武漢越秀商業管理有限公司租金收入	1,954	40
已收／應收武漢康景實業投資有限公司租金收入	20,096	136
已收／應收廣州城建開發設計院有限公司租金收入	390	5
已收／應收廣州越秀地產工程管理有限公司 租金收入	2,319	7
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	2,113	2,113
已收／應收廣證租金收入	2,226	854
已收／應收穗橋租金收入	595	592

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已收／應收廣州越秀商業地產投資管理有限公司		
租金收入	527	—
已收／應收越秀諮詢(深圳)有限公司租金收入	523	—
已收／應收杭州越秀房地產開發有限公司租金收入	31	—
已收／應收杭州越榮房地產開發有限公司租金收入	5	—
已收／應收杭州盛寅房地產開發有限公司租金收入	4	—
已收／應收杭州豐勝房地產開發有限公司租金收入	9	—
已收／應收城建利息收入	21,698	19,568
已付／應付信託人的信託費用	(10,710)	(10,230)
已付／應付前任估值師的估值費用	—	(875)
已付／應付現任估值師的估值費用	(1,439)	(318)
已付／應付城建開發中國的利息開支	(18,474)	(360)
已付／應付滙豐集團的利息開支	(22,158)	(10,327)
已收／應收滙豐集團的利息收入	3	—
已付／應付創興天河的利息開支	(14,662)	(16,604)
已收／應收創興天河的利息收入	399	—

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，向非關聯方收購任何物業款項的1%交易費用，以及出售構成房地產的存置資產的任意部分的總售價的0.5%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

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
應收城建款項(i)	238,915	266,357
應付怡城款項	(6,456)	(1,930)
應付白馬商管款項	(696)	(698)
應付管理人款項	(77,670)	(68,883)
應付廣州資產管理款項	(1,676)	(1,610)
應付城建開發(中國)款項	(6,729)	(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	(290,400)	(361,000)
來自關聯公司租金按金(ii)	(51,897)	(40,883)

約人民幣2.27億元(二〇一七年：人民幣2.54億元)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。

其餘所有與關聯公司有關的結餘均為抵押、免息、應要求償還及與公平值合理相若。

所有結餘以人民幣計值，惟應付管理人款項以港元計值。

附註：

- (i) 根據城建與Tower Top訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。於二〇一二年五月七日，為數人民幣1,293百萬元的初始款項已由Tower Top轉移至城建。年終的應收款項結餘人民幣239百萬元(二〇一七年：人民幣266百萬元)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

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇一七年：無)。

33 資本承擔

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 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	<u>21,832</u>	<u>16,120</u>

34 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：

	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
一年內	1,202,567	1,161,671
一年以上及五年以內	1,918,346	1,564,887
五年以上	<u>133,985</u>	<u>176,550</u>
	<u>3,254,898</u>	<u>2,903,108</u>

35 淨負債對數表

	其他資產		融資業務的負債		總數
	現金及現金 等價物	短期銀行 存款	借貸 一年內歸還	借貸 一年後歸還	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二〇一七年一月一日					
淨負債	1,180,828	22,400	(1,503,357)	(10,421,629)	(10,721,758)
現金流	123,076	4,302	—	—	127,378
新借貸所得款項	—	—	—	(3,777,732)	(3,777,732)
償還銀行貸款	—	—	1,543,257	907,238	2,450,495
其他非現金變動	—	—	(4,448,374)	4,969,824	521,450
於二〇一七年 十二月三十一日淨負債	<u>1,303,904</u>	<u>26,702</u>	<u>(4,408,474)</u>	<u>(8,322,299)</u>	<u>(11,400,167)</u>
於二〇一八年一月一日					
淨負債	1,303,904	26,702	(4,408,474)	(8,322,299)	(11,400,167)
現金流量	154,851	(4,069)	—	—	150,782
新借貸所得款項	—	—	—	(5,276,630)	(5,276,630)
償還銀行貸款	—	—	500,000	4,183,244	4,683,244
其他非現金變動	—	—	1,631,931	(2,183,500)	(551,569)
於二〇一八年 十二月三十一日淨負債	<u>1,458,755</u>	<u>22,633</u>	<u>(2,276,543)</u>	<u>(11,599,185)</u>	<u>(12,394,340)</u>

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

主席

林德良

香港，二〇一九年二月二十五日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 林德良先生(主席)及程九洲先生

非執行董事： 李鋒先生及梁丹青先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生