



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 2019



武漢



上海



杭州



北京

廣州

上海

武漢

杭州



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
16	二〇一九年業務回顧及未來展望
26	財務回顧
34	環境、社會及管治報告概要
35	物業組合
78	信託人報告
79	董事及高級行政人員簡介
86	租賃代理
88	企業管治
100	關連人士交易
119	投資者關係報告
121	物業估值報告
169	獨立核數師報告
174	綜合全面收益表
176	綜合資產負債表
178	分派聲明
180	綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表
181	綜合現金流量表
182	綜合財務報表附註
245	業績表現一覽表
246	五年財務概要
247	公司及投資者關係資料



廣州



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、經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約及經二〇二〇年四月三日訂立之第四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」)包括位於廣州的五項商用物業、位於上海一項商用物業、位於武漢一項商用物業及位於杭州一項商用物業，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

基金單位持有人二〇二〇年
至二〇二一年日曆

二〇二一年
五月

派發二〇二〇年末期的分派

二〇二一年
二月

公佈二〇二〇年年度業績

二〇二〇年
十月

派發截至二〇二〇年六月三十日止六個月期間的分派

二〇二〇年
八月

刊發二〇二〇年中期報告

二〇二〇年
五月

派發二〇一九年末期的分派及基金單位持有人週年大會

二〇二〇年
四月

刊發二〇一九年年報

分派

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需求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本需求、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，管理人議決就二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日期間(「二〇一九年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.1051元，約等於0.1172港元(二〇一八年：人民幣0.1371元，約等於0.1595港元)。倘於二〇一九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。越秀房產基金將就二〇一九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。

二〇一九年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日止六個月期間(「二〇一九年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.1355元，約等於0.1540港元(二〇一八年：人民幣0.1394元，約等於0.1608港元)，即截至二〇一九年十二月三十一日止年度(「報告年度」)每個基金單位分派約人民幣0.2406元，約等於0.2712港元(二〇一八年：人民幣0.2765元，約等於0.3203港元)。

報告年度可分派總額為人民幣761,240,000元(二〇一八年：人民幣849,537,000元)，包括一筆約為人民幣194,000,000元(二〇一八年：人民幣219,000,000元)的資本性金額。報告年度可分派總額包括按發售通函所載公式計算得出的可分派金額(即約人民幣461,760,000元)及進一步分派約人民幣299,480,000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十四年，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0.2712港元(二〇一八年：0.3203港元)，歸屬於資本化金額約為0.0439港元(二〇一八年：0.0655港元)。根據基金單位於二〇一九年十二月三十一日的收市價5.28港元(二〇一八年：5.02港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為5.14%(二〇一八年：6.4%)。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

末期分派記錄日期為二〇二〇年四月十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二〇年四月十六日至二〇二〇年四月十七日(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二〇二〇年四月十五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54樓。末期分派將於二〇二〇年五月二十六日對在二〇二〇年四月十六日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一八年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額(附註 a)	2,058,112,000	2,031,876,000	1.3%
物業收入淨額	1,494,740,000	1,468,590,000	1.8%
除稅後溢利	940,408,000	966,519,000	(2.7)%
每個基金單位的盈利－基本	0.28	0.30	(3.3)%
物業組合估值(附註 b)	34,961,000,000	33,970,000,000	2.9%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	4.55	4.65	(2.2)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	5.08	5.41	(6.1)%
已發行基金單位(個)	3,205,856,551	3,106,450,427	3.2%
借貸總額佔總資產的百分比(附註 c)	39.1%	38.7%	0.4 百分點
總負債佔總資產的百分比(附註 d)	56.6%	56.4%	0.2 百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	761,240,000	849,537,000	(10.4)%
每個基金單位的分派總額(港元)	0.2712	0.3203	(15.3)%

附註 a：自二〇一九年十一月二十日起記錄財富廣場停車位及城建大廈停車位收入。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三十一日止。

附註 b：自二〇一九年十一月新收購財富廣場和城建大廈若干停車位。於二〇一九年十二月三十一日，其估值為人民幣 101,000,000 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－越秀房托資產管理有限公司(「管理人」)之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇一九年年報。

林德良
主席



業績及分派

二〇一九年，中國經濟高質量發展平穩推進。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，繼續錄得穩定的經營業績，各項主要經營指標表現符合預期。

於二〇一九年十二月三十一日，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」）、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」）及位於杭州的維多利商務中心單位（「杭州維多利」）八項物業，可供出租總面積為632,915.1平方米，其中成熟型物業（國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場及越秀大廈）產權面積佔70.4%，成長型物業（武漢物業、杭州維多利）產權面積佔29.6%。



董事長報告

於二〇一九年十二月三十一日，越秀房產基金旗下物業出租率理想，其中成熟型物業整體出租率為97.1%，成長型物業整體出租率為82.4%。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣2,058,112,000元，比上年同期的人民幣2,031,876,000元增長1.3%。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一九年，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣761,240,000元，比上年同期可分派收入總額人民幣849,537,000元減少約人民幣88,297,000元，減少約10.4%。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0.2712港元的分派，比上年同期分派0.3203港元減少0.0491港元，減少約15.3%。按二〇一九年十二月三十一日的收市價5.28港元計，收益率約5.14%。

市場回顧

二〇一九年，世界經濟風雲變幻，保護主義、單邊主義愈演愈烈，世界經濟中不穩定不確定因素明顯增多，國內外風險挑戰明顯上升，中國經濟下行壓力加大。據國家統計局公佈資料，二〇一九年國內生產總值同比增長6.1%，在較高基數上繼續保持中高速增长，人均GDP首次站上一萬美元的新台階。在總量一萬億美元以上的世界經濟體中，中國經濟增速位居第一，繼續成為推動世界經濟增長的重要引擎。

二〇一九年，面對國內外風險挑戰明顯增加等複雜嚴峻形勢，廣州堅持穩字當頭，發展質量持續提高。產業基礎不斷夯實，新一代信息技術、人工智能、生物醫藥、新能源等加快佈局，推動產業煥發新活力。樞紐功能顯著增強，充分發揮國家中心城市和綜合性門戶城市引領作用、粵港澳大灣區核心引擎作用。全市地區生產總值約為23,628.60億元，同比增長6.8%。





二〇一九年，上海經濟持續平穩增長。在高基數和經濟下行壓力加大的情況下，全市地區生產總值約為38,155.32億元，同比增長6%。經濟發展新動能持續增強。新產業、新業態、新模式保持較快增長，新能源產業產值增長15%，互聯網業務收入增長30%以上。經濟結構持續優化，第三產業增加值佔比達到70%以上，戰略性新興產業製造業產值佔比提高到30%。首店經濟、夜間經濟的發展，激發新一輪消費升級潛力。

第七屆世界軍人運動會成功舉辦，極大提升了武漢的城市知名度和國際影響力，加速了武漢國際化進程。二〇一九年，武漢高質量發展勢頭良好，全市地區生產總值約為11,528.4億元，同比增長7.8%，主要指標保持全國同類城市前列。新動能加快成長，高新技術產業增加值佔經濟總量比重達24.5%，數字經濟佔比40%左右，五大產業基地建設全面提速，構築起高質量發展強大支撐。

杭州全力打造數字經濟第一城。二〇一九年，數字經濟核心產業實現增加值3,795億元，增長15.1%，增速高於地區生產總值8.3個百分點，佔地區生產總值15,373億元的24.7%。重點產業增長穩健，旅遊休閒產業、文化創意產業、健康產業增加值繼續保持兩位數增長。

董事長報告

二〇一九年下半年廣州僅一棟甲級寫字樓入市，市場存量微升至495.5平方米，整體空置率為5.5%。回顧全年，珠江新城以城市CBD的地位，依然是吸引租戶的首要區域，琶洲商務區次之。需求方面，知名TMT企業因租賃面積較大，拉動需求佔比約32%，是全年寫字樓租賃成交主力；專業服務業需求佔比21%，主要來自商務空間運營及律師事務所。升級搬遷是租賃主要類型，佔比超過60%。下半年因經濟不明朗趨勢延續，全市平均租金受輕微影響，第四季度下探至190.8元／平方米／月。

二〇一九年上海甲級寫字樓新增供應81萬平方米，推高市場存量至1,253萬平方米，但租賃需求明顯不足，淨吸納量僅27.03萬平方米，同比大幅下降，導致全市空置率攀升至19.6%。其中竹園地區空置率為11.2%，平均租金為8.9元／平方米／天。客戶類型方面，電子信息科技、專業服務繼續保持穩中有進態勢，金融行業受到持續監管下成交有所下滑。

陳曉歐

獨立非執行董事

陳志輝

獨立非執行董事

陳志安

獨立非執行董事

林德良

主席、執行董事及行政總裁

李鋒

非執行董事



武漢甲級寫字樓市場處於持續去存量階段，多個項目紛紛推遲入市。全年淨吸納量達10.02萬平方米，呈現高開低走的局面，整體空置率緩慢下降至30.44%。受到新增供應放緩及部分優質項目帶動作用，全市甲級寫字樓平均租金穩中有漲，年末平均租金達到123.1元／平方米／月，2018年以來首次突破123元大關。諮詢服務業的需求佔比仍表現最為突出，達到25%。

截至二〇一九年末，杭州甲級寫字樓市場存量514萬平方米，其中錢江新城板塊全年無新增項目入市，存量維持在95.9萬平方米，空置率9.6%。受宏觀經濟大環境影響，杭州寫字樓租賃市場處於緩慢去化通道，市場租金持續下行。金融、互聯網及房地產企業仍主導市場需求，但活躍度較去年有明顯收縮。

張玉堂

獨立非執行董事

程九洲

執行董事及副行政總裁

梁丹青

非執行董事



董事長報告

服裝專業市場，在宏觀層面，中西部專業市場供應量持續增加，市場分流壓力不斷增大，產品供應過剩致使市場競爭激烈；市場交易額和利潤逐年下降，且行業頹勢明顯。在微觀層面，廣州服裝商圈競爭加劇，實體市場空置率持續上升，商戶經營壓力陡增。截止目前，廣州三大服裝商圈商鋪開業率整體下滑至79%。

零售商業方面，廣州二〇一九年全年新增供應約43萬平方米，維持了二〇一八年的供應小高峰，為廣州市優質零售商業市場提質提量，其中核心商圈的珠江新城和體育中心商圈全年均無新增供應，空置率平穩，首層租金水平穩中有升，分別錄得1,547元／平方米／月和628元／平方米／月的水平。零售和餐飲類業態擴張積極，「首店經濟」豐富了廣州零售市場品牌。武漢優秀零售全年新增53.76萬平方米，目標客群主要是家庭消費；全年租金水平保持穩定，年末首層租金為443.7元／平方米／月。零售與餐飲之和佔比超85%，是武漢商業的絕對主力。

受國際貿易局勢波動、國家經濟面臨下行壓力的大環境影響，二〇一九年整體市場業績步入下滑通道，市場信心明顯疲軟。廣州高端酒店業績增幅同比往年有小幅收窄。休閒散客需求有所增加。卓美亞酒店與瑰麗酒店的入市，進一步加劇珠江新城高端酒店競爭。廣州高端服務公寓業績穩定持平，短租散客比例上升，拉動房價增長。卓美亞禮庭與瑰麗府邸相繼開業，對現有服務公寓維持高端客源造成較大挑戰。

高端酒店市場方面，粵港澳大灣區發展規劃將激發廣州未來商務及會議需求的增長，同時廣深港高鐵開通對廣州休閒旅遊市場持續產生較強促進作用。截至二〇一九年十二月，廣州高端酒店市場平均出租率為82.3%，同比增長1.6個百分點，日平均房價同比上升1.8%，上升至1,179.4元／間。

高端服務式公寓方面，二〇一九年下半年，廣州高端服務式公寓需求結構依舊以外籍僱員及領事館人員為主，本地企業省外高管、外地商務高收入群體和遊客為輔。截至二〇一九年十二月，廣州高端服務式公寓平均成交淨價191元／平方米／月，相比二〇一八年同期上升2.4%。租金溢價主要是由於公寓對長租客人的租金有微幅上漲，加上日租散客比例上升也使平均租金水平上升。

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。

針對越秀房產基金旗下的寫字樓項目（廣州國際金融中心寫字樓、財富廣場、城建大廈、越秀大廈及武漢越秀財富中心），管理人實施「優產品、強招商、精運營」營運策略。其中，廣州國際金融中心寫字樓發揮超高層建築的地標優勢，營造良好辦公環境及服務體驗，集聚優質客戶資源，樹立行業標杆；財富廣場、城建大廈著力優化辦公產品，控制經營風險；上海越秀大廈努力挖掘市場新增需求，施行靈活租務保出租；武漢越秀財富中心拓寬招商渠道，拉升新約租金水平；杭州維多利中心管理好核心客戶，多渠道創收。

零售商場方面，廣州國際金融中心商場「國金天地」致力於主力租戶及提成租戶管理，挖掘提成商戶業績提升潛力，搭建精準營銷全體系，管理會員價值及流量變現轉化。維多利廣場「VT101」商場加大對主力商戶的經營幫扶及推廣營銷，從而反哺項目租金收入的整體提升。星匯維港購物中心清退低值租戶，優化租戶結構及提升項目租值。

服裝專業市場方面，管理人堅持原創設計及一手貨源的中高端定位，實施「引優樹標清劣」運營策略，持續優化租戶結構，創新營銷手段，綜合提升市場競爭力。

酒店公寓方面，管理人繼續針對性進行產品升級，優化客源渠道，推動酒店平均房價穩步提升，改善餐飲品質，貫徹四季3C服務理念（Connection, Craftsmanship, Character），提升住客體驗和酒店美譽度。雅詩閣多渠道鞏固長住客源，應對新競爭對手入市；提升短住收益管理，實現公寓效益增長。

投資及理財策略

二〇一九年，管理人繼續實施積極而審慎的投資策略。下半年成功完成財富廣場110個車位及城建大廈179個車位的收購，整合商業配套資源，進一步優化租戶體驗。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，二〇一九年十二月三十一日基金總借款佔總資產比率維持在39.1%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。

董事長報告

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

明年經濟形勢喜憂參半，中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢沒有改變，但「三期疊加」（增長速度換擋期、結構調整陣痛期、前期刺激政策消化期）影響持續深化，經濟下行壓力加大，而且受到二〇一九年新冠病毒（「COVID-2019」）疫情影響，當前世界經濟增長持續放緩，全球動盪源和風險點顯著增多。

根據《廣州市協同構建粵港澳大灣區具有國際競爭力的現代產業體系行動計劃》，廣州將以「先進製造業、戰略性新興產業、現代服務業、海洋經濟、都市現代農業」五大產業為主導，攜手大灣區城市共建世界級產業集群。到二〇三五年，廣州要建成高效連接全球、便捷直連灣區城市的全球重要綜合交通樞紐。展望二〇二〇年，預計約有57萬平方米的新增寫字樓供應入市，部分面積為自用，對市場刺激有限，加之預期經濟下行趨勢延續，企業擴張選址放緩，預計市場空置率將上升。二〇二一年入市項目估計提前預招商，將導致市場競爭加劇，進入租戶市場局面。

預計二〇二〇年，廣州優質商業新增供應70萬平方米，或將達到歷史高峰。位於城市副商圈的大體量購物中心、以及位於傳統核心商圈的城市更新項目將涌現，特別是後者的開業，預期將帶動更多首店品牌進入廣州市場。

廣州服裝專業市場，在複雜多變的國內外貿易形勢、電子商務的挑戰、城市交通及消防治安等多重因素疊加影響下，所面臨的轉型創新挑戰將越發嚴峻。

二〇二〇年，廣州酒店公寓市場新增供應相對有限。預計大灣區發展規劃綱要將激發商務及會議需求的增長。相對深圳，廣州更為依靠內生市場，受動盪國際環境影響較弱。廣深澳高鐵開通對旅遊市場將持續產生強大促進作用，帶動旅遊散客積極增長。

預計二〇二〇年，上海基本建成國際經濟、金融、貿易、航運中心。相對其他城市而言，上海所擁有的三大驅動力：建設全球影響力的科創中心、積極對外開放政策、長三角一體化發展國家戰略，將繼續吸引世界級科創企業、外資企業及行業龍頭企業落戶上海。預計到二〇二三年，將有590萬平方米甲級寫字樓項目入市。其中70.5%來自新興商圈，給核心商圈的寫字樓帶來較大的租金壓力。目前來看，宏觀經濟增速放緩，複雜的國內外經濟環境使得二〇二〇年寫字樓市場整體需求不會很快提升。

推動長江經濟帶發展，促進中西部崛起等國家戰略疊加聚焦，為武漢高質量發展提供了戰略機遇。武漢將抓住這一機遇，提升城市能級和核心競爭力，加快建設現代化、國際化、生態化大武漢，加速邁向國家中心城市和新一線城市。武漢甲級寫字樓市場二〇二〇年將會出現一次供應高峰，屆時將有接近50萬平方米的新增供應投入市場，且以300米以上的超高層地標項目（恒隆中心、武漢天地A1）為主，預計將會對武漢寫字樓市場格局產生較大影響，核心商務區商務氛圍將進一步得到提升。零售商業方面，未來三年將迎來228萬方優質商業的集中供應，其中包括了恒隆廣場、漢口K11、華潤萬象城等位於漢口核心區的知名項目。

杭州的經濟規模和市場的活力，以及省會城市的聚集效應，讓更多的人、企業和資金進入到杭州市場，亞運會帶來的利好預期會依然發揮長期影響。二〇二〇至二〇二二年，杭州租賃市場將迎來96.6萬平方米新增甲級寫字樓供應，主要集中在核心商圈。

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！

林德良
主席

香港，二〇二〇年三月五日

二〇一九年業務回顧及未來展望

營運回顧

經營業績保持穩定

二〇一九年，中國經濟不確定性明顯上升，經濟增速回落。越秀房產基金面對複雜的經濟環境，迅速調整租賃政策，成功化解項目各運營風險，保持了發展韌勁。全年整體經營收益略有增長，業績表現符合預期。管理人有效管理到期租約，整體續租率達到73.6%，保持優質客戶資源穩定。

物業組合及估值

截至二〇一九年十二月三十一日，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973,001.4平方米，可供出租總面積為632,915.2平方米（不包括財富廣場1,408.3平方米的泊車位面積；城建大廈2,104.3平方米的泊車位面積；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，其中成熟型物業（國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀大廈）產權面積佔70.4%，成長型物業（武漢物業、杭州維多利）產權面積佔29.6%。

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	可出				
				產權面積 (平方米)	租總面積 (平方米)	物業出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	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	100.0%	908	632.4
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	99.2%	79	158.2
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	96.3%	85	138.8
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	98.2%	27	271.5
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	97.0%	284	220.1
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	96.8%	230	236.6
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.0%	54	156.0
	酒店			91,460.9 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	92.2%	108	264.9
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	81.2%	245	82.8
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	75.0%	139	95.3
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	99.5%	106	54.8
	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 ⁽⁹⁾	92.1%	35	117.8
合計				973,001.4	632,915.2	92.6%	1,771	214.4

二〇一九年業務回顧及未來展望

註：

- (1) 於二〇一九年十二月三十一日；
- (2) 不包括 1,408.3 平方米的泊車位面積；
- (3) 不包括 2,104.3 平方米的泊車位面積；
- (4) 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；
- (5) 包括 2,262.0 平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (6) 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)；
- (7) 不包括 10,490.3 平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (8) 不包括 1,924.8 平方米的公建配套用房面積；
- (9) 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 2018 年 同期相比 增加之 百分點	不含稅 租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣／ 平方米／月)	與 2018 年 同期相比 增加／ (減少)之 百分比	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
寫字樓	597,294.4	465,250.1 ⁽³⁾	90.2%	2.3	183.7	-0.3%	941,682
零售商場	120,158.7	117,536.1	98.6%	0.3	144.8	2.4%	191,207
批發	50,199.3	50,128.9	100.0%	0.0	632.4	0.7%	372,724

註：

- (1) 於二〇一九年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇一九年十二月三十一日止年度；
- (3) 不包括財富廣場 1,408.3 平方米的泊車位面積，城建大廈 2,104.3 平方米的泊車位面積，國金中心 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，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	83.5%	2,074
國金中心雅詩閣服務式公寓	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	93.2%	1,052

註：

(1) 由二〇一九年一月一日至二〇一九年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇一九年十二月三十一日，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349.61億元。

下表概述各項物業於二〇一九年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一九年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一八年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加 百分比
白馬大廈	5,165	5,061	2.1%
財富廣場	1,266	1,197	5.8%
城建大廈	1,049	975	7.6%
維多利廣場	961	936	2.7%
國金中心	18,940	18,366	3.1%
越秀大廈	3,210	3,149	1.9%
武漢物業	3,761	3,685	2.1%
杭州維多利	609	601	1.3%
合計	34,961	33,970	2.9%

物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為23.1%、26.1%、22.5%、12.0%及16.3%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為26.8%、23.9%、23.2%、14.3%及11.8%。

二〇一九年業務回顧及未來展望

營業收入持續提升

二〇一九年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣2,058,112,000元，比上年同期增長了1.3%。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3.2%；維多利廣場約佔3.7%；國金中心約佔55.1%；越秀大廈約佔6.4%；武漢物業約佔8.2%；杭州維多利約佔1.6%。

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	於二〇一九年 經營收入 人民幣百萬元	於二〇一八年 經營收入 人民幣百萬元	與二〇一八年 相比增加 ／(減少) 人民幣百萬元	
			增加 ／(減少) 百分比	
白馬大廈	372.7	367.5	5.2	1.4%
財富廣場 ⁽¹⁾	75.2	75.5	(0.3)	(0.4)%
城建大廈 ⁽¹⁾	66.4	67.1	(0.7)	(1.0)%
維多利廣場	76.6	70.8	5.8	8.2%
越秀新都會 ⁽²⁾	—	69.5	(69.5)	不適用
國金中心	1,133.0	1,112.1	20.9	1.9%
越秀大廈	132.5	142.8	(10.3)	(7.2)%
成熟型物業小計	1,856.4	1,905.3	(48.9)	(2.6)%
武漢物業	169.7	126.4	43.3	34.3%
杭州維多利 ⁽³⁾	32.0	0.2	31.8	15,900.0%
成長型物業小計	201.7	126.6	75.1	59.3%
合計	2,058.1	2,031.9	26.2	1.3%

註：

(1) 於二〇一九年十一月十九日收購財富廣場停車位及城建大廈停車位；

(2) 越秀新都會已於二〇一八年十二月出售；

(3) 於二〇一八年十二月二十八日收購杭州維多利。

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	於二〇一九年 物業收入淨額 人民幣百萬元	於二〇一八年 物業收入淨額 人民幣百萬元	與二〇一八年 相比增加 ／(減少) 人民幣百萬元	增加 ／(減少) 百分比
白馬大廈	313.9	308.4	5.5	1.8%
財富廣場 ⁽¹⁾	62.5	62.8	(0.3)	(0.5)%
城建大廈 ⁽¹⁾	55.2	55.9	(0.7)	(1.3)%
維多利廣場	63.8	58.9	4.9	8.3%
越秀新都會 ⁽²⁾	—	57.8	(57.8)	不適用
國金中心	705.2	688.1	17.1	2.5%
越秀大廈	122.1	130.9	(8.8)	(6.7)%
成熟型物業小計	1,322.7	1,362.8	(39.9)	(2.9)%
武漢物業	145.6	105.6	40.0	37.9%
杭州維多利 ⁽³⁾	26.4	0.2	26.2	13,100.0%
成長型物業小計	172.0	105.8	66.2	62.6%
合計	1,494.7	1,468.6	26.1	1.8%

註：

(1) 於二〇一九年十一月十九日收購財富廣場停車位及城建大廈停車位；

(2) 越秀新都會已於二〇一八年十二月出售；

(3) 於二〇一八年十二月二十八日收購杭州維多利。

二〇一九年業務回顧及未來展望

國金中心－寫字樓經營穩定，商場租戶優化

管理人積極面對珠江新城CBD年吸納量減少，金融企業退租明顯的不利局面，加強招商渠道拓展和客群維護，大幅提升客戶儲備量。有針對性實施租賃突破，提高客戶轉化率，新簽合同租金錄得較高的市場溢價。有效管理到期租約，全年續租率高達81%。管理人持續打造城市地標項目的服務差異化，除了繼續深化「雙至尊服務」，還榮獲了國際建築業主與管理人協會中國分會（「BOMA中國」）卓越（「COE」）認證，成為華南地區首座具有國際運營管理體系的超高層綜合體地標性建築，也是亞洲首個獲得BOMA認證的房托基金資產項目。

「國金天地」持續豐富零售業態，負一層實現從輕餐飲品牌向零售品牌轉變的目標。商場全年引進品牌商戶七家，提升了餐飲整體品牌形象，租金表現良好，新合同首年租金增長12.6%。商場運營方面，管理人加強對商戶的賦能及經營幫扶，對於經營指標處於非健康水平的商戶給予自媒體宣傳、營銷活動、會員活動引流、經營策略建議等支持，促銷成效明顯。宣傳推廣方面，管理人整合場內外優質藝術資源，舉辦多場高品質文化活動，強化「國金天地」作為文化藝術地標的品牌形象。

二〇一九年廣州四季酒店與國金雅詩閣公寓繼續實現高位平穩運營。四季酒店持續優化客源渠道，有效提升高價值渠道佔比，客房收益管理成效顯著，客房收入創歷史新高。酒店入住率83.5%高於競爭對手6.8個百分點，平均房價創歷史新高達人民幣2,074元，RevPAR指數高達147.1，客戶滿意度持續排名第一。廣州四季酒店獲福布斯旅遊指南頒發的「2019福布斯旅遊指南五星級酒店」。

雅詩閣公寓上半年優化在住長住低值客戶，下半年應對新競爭對手入市及時調整策略鞏固長住客源；短住收益管理成效顯著，公寓全年收入創歷史新高。公寓入住率93.2%高於競爭對手5.1個百分點，平均房價創歷史新高達人民幣1,052元，RevPAR指數高達147.0，業績收入和經營毛利自2016年起穩居雅詩閣集團中國區第一名。

武漢物業－招商運營雙管齊下，業績表現穩步攀升

越秀財富中心持續加大招商力度，組織開展了多項推廣活動，透過項目招商推介會、全民營銷推介會以及承接各類重要會議，有效增加客戶儲備量。全年新簽客戶70家，包括多家世界500強企業及相關合作夥伴，新簽合同面積逾3.6萬平方米，出租率穩步攀升。下半年針對寫字樓意向客戶和已入駐租戶特徵，舉辦多場寫字樓自主圈層活動，圈層推廣效果良好。

星匯維港購物中心全年新引入品牌27個，極大豐富商場經營品類，提升了品牌級次。同時管理人有效開展場內商家經營幫扶，提升全場銷售客流及商戶經營業績，純提成商戶租金同比提升19.4%；通過重點租戶幫扶，兩者取高臨界值突破商戶13家，整體提成租金貢獻率逐步攀升。營銷活動方面，全年開展了針對目標客群的各類主題活動逾150場，引入異業資源，推出時尚快閃店，更好地營造了全館整體商業氛圍。

白馬大廈－突破行業困局，加快轉型升級

面對服裝商圈及行業整體低迷局面，管理人全方位推動市場轉型升級，主要體現在：一是實施有效之招商舉措，成功引進外部優質客戶170家，大力扶持內部潛力客戶100家，扶優清劣，增強客戶綜合競爭力；二是持續推進硬件翻新改造，順利完成大廈正門形象提升工程，時尚外觀大獲好評；優化調整商場二樓經營動線，嶄新佈局助推服裝銷售；三是創新營銷反哺實體市場，沿用傳統營銷和主題營銷相結合的做法，主動牽手國內頂尖的服裝設計師團隊，打造具有白馬元素的時尚產業載體。在管理人及現場運營團隊的努力之下，白馬繼續位列行業第一陣營，平均租金632元／平方米保持商圈頭雁地位。

越秀大廈－應對需求萎靡，表現優於市場

二〇一九年上海寫字樓市場需求急劇萎縮，其中浦東竹園地區空置率顯著攀升。管理人沉著應對嚴峻形勢，迅速調整租賃政策、重新包裝空置單元、豐富寫字樓配套服務，以及率先在區域內實施階梯佣金政策等措施，快速響應市場需求，在不利局面之下取得令人欣慰的業績表現。截至二〇一九年末，越秀大廈出租率及租金單價等主要指標均跑贏竹園地區市場水平。

財富廣場、城建大廈－管理到期合同，消化空置面積

財富廣場成功完成重點租戶合同續簽，順利引入世界500強企業及成長型客戶無縫承接退租單元，確保了大廈經營穩定。城建大廈遏制租戶穩定性下降的趨勢，多渠道引入知名企業迅速填補空置，化解了經營風險。

維多利廣場－提高品牌豐富度，推動主力客戶銷售

管理人積極優化商場品牌組合，成功引入GU華南首家旗艦店並順利開業，配合商場下沉廣場升級改造，進一步提升了「VT101」品牌形象。透過多種手段持續幫扶主力客戶「優衣庫」，助力其客流增長8.3%及銷售業績同比提升約11.5%，進而拉動項目收入的整體增長。3月份，維多利廣場榮獲代表著中國美陳影響力的至高殊榮「金燈獎卓越視覺獎」，項目知名度及影響力日漸提升。

二〇一九年業務回顧及未來展望

杭州維多利－拓展客戶資源，做好租約管理

二〇一九年是杭州維多利進入越秀房產基金的首個完整年度，管理人立足於優化產品定位、持續拓展大客戶的渠道資源，做好租務管理，全年新簽合同面積逾 5000 平方米，租金升幅超過 17%。

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

二〇一九年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，包括實施了國金中心寫字樓訪客門禁系統升級改造，四季酒店視頻監控系統升級改造，雅詩閣公寓形象提升改造工程，白馬大廈正門形象提升工程，越秀大廈一樓大堂空調末端改造及供配電低壓櫃擴容工程，維多利廣場裙樓消防主機更換工程，城建大廈、財富廣場更換空調新風機及城建大廈公共區域改造工程，武漢越秀財富中心寫字樓 57F 單元裝修改造等，投入費用約 2,200 萬元人民幣，持續提升項目的營運效率和營商環境。

二〇二〇年，管理人仍將計劃重點投入國金中心、白馬大廈、城建大廈、越秀大廈和武漢越秀財富中心等資本性改造工程，實現物業保值增值。

積極管理融資風險，有效減低融資成本

流動性管理方面，管理人抓住港幣債券市場有利窗口發行 11.2 億港幣 5 年期私募債券，融資成本率 (3.60%) 低於美元債券 (4.99%)，優化了長短期融資結構組合，有效控制短期流動性風險；另取得 7 億港元非承諾貸款循環授信額度，提高流動性風險的抵禦力。

外匯風險管理方面，受中美貿易摩擦，人民幣匯率走勢跌宕起伏，越秀房產基金全年累計淨匯兌虧損人民幣 2.63 億元，對沖產品公允值收益人民幣 0.72 億元，全年淨虧損人民幣 1.91 億元 (二〇一八年淨虧損人民幣 4.49 億元)。

利率管理方面，2019 年美聯儲累計降息三次，全年平均一個月期 HIBOR 上升了 0.55 個百分點，平均一個月期 LIBOR 上升了 0.20 個百分點。管理人密切關注境內外利率變化，選取剩餘存續時間較長的融資項目實施利率對沖，平滑融資成本。全年實際平均付息成本率約為 3.82%。

二〇二〇年展望

在美利堅合眾國(「美國」)政府與中華人民共和國(「中國」)政府於 2020 年 1 月簽署第一階段經濟和貿易協議後，市場暫時似乎更加穩定，儘管其未來的發展仍然充滿不確定性。

此外，中國武漢爆發的冠狀病毒肺炎(「COVID-19」)，隨後世界多國報告的感染病例逐步增多，進一步造成了威脅和焦慮。儘管中國政府已持續實施各種大規模的應急措施以減輕 COVID-19 的不利影響，但預計中國的商業環境在短期內將保持疲弱，直到有效阻止 COVID-19 擴散為止。為了遵守越秀房產基金的企業社會責任，並平衡利益相關者的期望，越秀房產基金將根據具體情況向批發商場，零售商場和辦公室的租戶在一對一協商的基礎上提供租金優惠。此外，中國的酒店業受到 COVID-19 疫情的不利影響。作為越秀房產基金房地產投資組合中唯一的酒店，廣州四季酒店也不例外受到影響，因此該酒店在二〇二〇年二月的平均入住率和惠顧率均大幅下降。

COVID-19 疫情何時會結束以及中國經濟是否全面反彈存在不確定性，管理人將在分析當前租戶基礎和運營情況後，持續密切關注和評估情勢，並將對我們的目標租戶採用更靈活而有效的租賃策略。此外，根據酒店的情況採取合理及審慎的成本控制措施，以節省成本。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一八年上升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	增加／(減少) 百分比
收入總額	2,058,112	2,031,876	1.3%
酒店及服務式公寓直接開支	(318,226)	(313,447)	1.5%
租賃代理費用	(47,456)	(47,002)	1.0%
物業相關稅項(附註1)	(194,734)	(194,940)	(0.1)%
其他物業開支(附註2)	(2,956)	(7,897)	(62.6)%
物業經營開支總額	(563,372)	(563,286)	0.0%
物業收入淨額	1,494,740	1,468,590	1.8%
預提稅項	(59,174)	(58,277)	1.5%
折舊及攤銷	(129,796)	(129,572)	0.2%
管理人費用	(147,511)	(147,263)	0.2%
信託人費用	(10,481)	(10,710)	(2.1)%
其他信託開支(附註3)	(39,874)	(3,750)	963.3%
非物業開支總額	(386,836)	(349,572)	10.7%
未計融資開支、財務收入及稅項前的溢利	1,107,904	1,119,018	(1.0)%
財務收入	33,748	35,517	(5.0)%
保障安排資產公平值收入	32,318	22,736	42.1%
融資開支	(777,515)	(1,008,160)	(22.9)%
除稅前溢利	396,455	169,111	134.4%
所得稅開支	(441,828)	(458,369)	(3.6)%

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	增加／(減少) 百分比
未計投資物業公平值收益，與交易有關的開支及 金融衍生工具的公平值收益之除稅後虧損	(45,373)	(289,258)	(84.3)%
投資物業之公平值收益	752,700	905,159	(16.8)%
與交易有關的開支	(2,858)	(8,799)	(67.5)%
金融衍生工具的公平值收益	72,331	56,638	27.7%
出售附屬公司收益	—	302,779	N/A
結算工程款調整收益	163,608	—	N/A
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	940,408	966,519	(2.7)%

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2,058,112,000元(二〇一八年：人民幣2,031,876,000元)及人民幣1,494,740,000元(二〇一八年：人民幣1,468,590,000元)，較二〇一八年分別增加約1.3%及1.8%。

財務回顧

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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
寫字樓	941,682	945,942
批發商場	372,724	367,445
零售商場	191,207	175,970
酒店及服務式公寓	552,499	542,519
總計	2,058,112	2,031,876

物業收入淨額約人民幣1,494,740,000元(二〇一八年：人民幣1,468,590,000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72.6%(二〇一八年：72.3%)，下表載列物業收入淨額的分析：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
寫字樓	802,347	801,568
批發商場	313,953	308,371
零售商場	161,073	147,580
酒店及服務式公寓	217,367	211,071
總計	1,494,740	1,468,590

酒店及服務式公寓直接開支人民幣318,226,000元(包括使用權資產產生的折舊人民幣830,000元以及租賃負債產生的利息開支人民幣118,000元)，較二〇一八年上升1.5%，主要由於酒店及服務式公寓出租率及租金收入上升所致。

租賃代理費用較二〇一八年上升約1.0%。主要由於經營收入上升所致。

物業相關稅項較二〇一八年下降約0.1%。

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。

其他信託開支增加約963.3%。主要是經營性匯兌虧損所致。剔除經營性匯兌虧損約人民幣18,988,000元(二〇一八年：匯兌收益約人民幣21,282,000元)，在報告年度，其他信託開支約為人民幣20,884,000元(二〇一八年：人民幣25,032,000元)。

管理人費用增加約0.2%。信託人費用減少約2.1%。

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港元和美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣243,580,000元(二〇一八年：人民幣匯兌虧損527,549,000元)。剔除此調整因素，在報告年度發生融資成本約為人民幣533,934,000元(二〇一八年：人民幣480,611,000元)。由於2019年平均一個月期香港銀行同業拆息率較2018年高出50個基點以上，從而導致浮息部分的債務成本增加。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣940,408,000元(二〇一八年：人民幣966,519,000元)，下降2.7%，主要原因是二〇一九年報告年度投資物業的公平值收益的減少。

資產淨值

於二〇一九年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣4.55元(二〇一八年：人民幣4.65元)，下降約2.15%。

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」)(或其代名人(「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。

於二〇一九年十二月三十一日，越秀房產基金向越秀地產的全資附屬公司發行74,000,000個基金單位，遞延基金單位餘額約為461,401,000個基金單位。

武漢物業業績及保障安排

於報告年度，武漢物業錄得實際經調整淨利潤約人民幣80,529,000元，扣除境外融資費用、信託人費用、管理人費用等(約人民幣52,420,000元)，為房產基金帶來分派淨貢獻約人民幣28,109,000元。

另基於武漢物業收購通函的約定，於報告年度，由實際經調整淨利潤計算的保障安排金額為人民幣17,471,000元，扣除於二〇一九年八月六日越秀地產已支付人民幣14,630,000元，餘額為人民幣2,841,000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。保障安排款項的詳情請參閱二〇一七年十一月十五日的通函。

財務回顧

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇一九年三月十四日及二〇一九年八月二十六日以每個基金單位 5.46 港元及 5.24 港元分別發行 13,167,795 及 12,238,329 個新基金單位，於報告年度發行新基金單位作為結算管理人費用。並於二〇一九年十二月三十一日，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 74,000,000 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。

截至於二〇一九年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行 3,205,856,551 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 5.63 港元，最低為 4.95 港元。於報告年度內的每日交投量平均約 3,785,000 個基金單位(二〇一八年：約 4,239,000 個基金單位)。

基金單位於二〇一九年十二月三十一日的收市價為 5.28 港元，較於二〇一九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：

	於二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一八年 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	1,821,280	2,521,280
以港元結算	9,649,445	8,624,328
以美元結算	2,781,674	2,730,120
總銀行借貸及票據	14,252,399	13,875,728
賬齡分析		
一年內	3,217,958	2,276,543
二至五年	10,555,361	10,420,105
超過五年	479,080	1,179,080
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	3.95%	3.65%
美元	4.99%	4.99%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為 4.20% (二〇一八年：4.04%)。而全年實際平均付息成本率約為 3.82%。

於二〇一九年，管理人採取一系列流動性管理措施，將年利率控制在合理水平，並注意匯兌風險。

截至於二〇一九年十二月三十一日，以加蓋期權貨幣掉期鎖定若干外幣貸款對人民幣的匯價，掉期鎖定貸款金額總數約人民幣3,297,227,000元(二〇一八年：人民幣2,533,823,000元)。

於二〇一九年十二月三十一日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值資產約人民幣42,126,000元(二〇一八年：公平值負債人民幣120,018,000元)。

於二〇一九年五月及六月，越秀房產基金根據1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃，發行本金總額為1,120,000,000港元於二〇二四年到期之利率為3.6%有擔保票據用以償還部份港元貸款及作為一般企業營運資金需要。

於二〇一九年十月三十一日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數5,200,000,000港元定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。該定期貸款包括：一)為數3,100,000,000港元(「31億港元貸款」)三年期無抵押浮息定期貸款；二)為數2,100,000,000港元(「21億港元貸款」)五年期無抵押浮息定期貸款。31億港元貸款已於二〇一九年十一月七日提取以償還到期的銀行港元貸款。21億港元貸款將於二〇二〇年四月提取以償還到期的銀行港元貸款。

於二〇一九年十一月十三日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數122,622,390港元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。該貸款已於二〇一九年十一月十九日提取。以支付收購城建大廈和財富廣場若干車位的費用。

於二〇一九年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣14,252,400,000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39.1%。低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一九年十二月三十一日，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20,620,701,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約56.6%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一九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1,341,760,000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。

財務回顧

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如下：

以代價約人民幣 98,000,000 元收購城建大廈和財富廣場若干停車位，於二〇一九年十一月十九日成交。

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 16,719,000 元、人民幣 11,182,000 元及人民幣 19,555,000 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

於二〇一九年十二月三十一日，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632和132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

《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。

除上述事項外，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二〇二〇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二〇二〇年五月二十七日召開。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商管、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、基金單位持有人及潛在投資者、租戶、顧客、員工、供應商和當地社區等為我們的重要持份者。在本年度，越秀房產基金的業務性質和規模沒有發生重大變動。管理人基於往年評估結果，綜合持份者的最新關注更新議題庫，整合相近議題，然後向內部管理層發放問卷，最終檢視並得出2019年度重要性議題，透過環境、社會及管治報告進行回應。

更多關於越秀房產基金本年度在環境、社會及管治方面表現的相關資訊，請參閱即將發佈的環境、社會及管治獨立報告。該報告發佈後，可在越秀房產基金網站或香港聯交所網站瀏覽或下載。

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、國金中心、越秀大廈、武漢物業、杭州維多利八項高素質物業。

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、武漢市及杭州市核心商業區域（「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；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，為廣州城市新形象的核心；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；武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心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號線及規劃中的新港線，項目交通通達性強；杭州維多利位於浙江省杭州市江幹區錢江新城，地鐵三堡站及禦道站步行距離內，兩個地鐵站是地鐵6、9號線與一條機場快線的交匯點，交通便利性強。

物業組合

物業地理位置圖



白馬大廈

城建大廈

維多利廣場

財富廣場

廣州國際金融中心

上海越秀大廈

越秀財富中心及
星匯維港購物中心

杭州維多利商務中心

杭州

HANGZHOU



白馬大廈
WHITE HORSE BUILDING

廣東省人民政府
GUANGDONG PROVINCIAL
PEOPLE'S GOVERNMENT

廣州市人民政府
GUANGZHOU MUNICIPAL
PEOPLE'S GOVERNMENT

西門口
XIMENKOU

公園前
GONG YUAN QIAN

解放路
JIE FANG ROAD

武漢

WUHAN

武漢越秀財富中心及
星匯維港購物中心
WUHAN Yue xiu fortune centre and
Starry Victoria Shopping centre



上海

SHANGHAI



廣州 GUANGZHOU



越秀區 YUEXIU DISTRICT

天河區 TIANHE DISTRICT

海珠區 HAIZHU DISTRICT



物業組合



白馬大廈



維多利亞廣場



城建大廈



財富廣場



廣州國際金融中心



上海越秀大廈

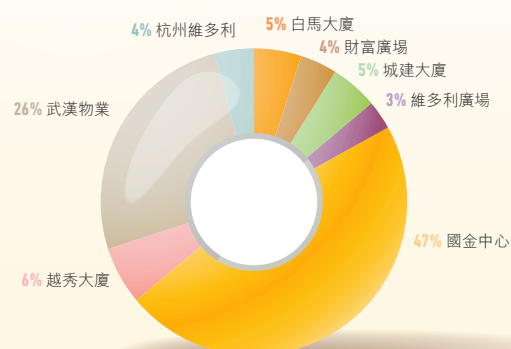
越秀財富中心及
星匯維港購物中心



杭州維多利商務中心

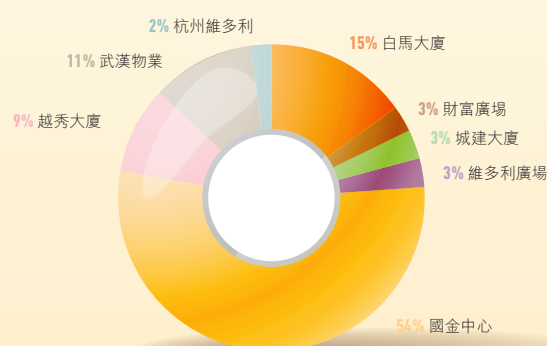
物業面積

越秀房產基金之物業組合產權面積為973,001.4平方米，可供租賃面積為632,915.2平方米，於二〇一九年十二月三十一日，物業組合整體出租率為92.6%。



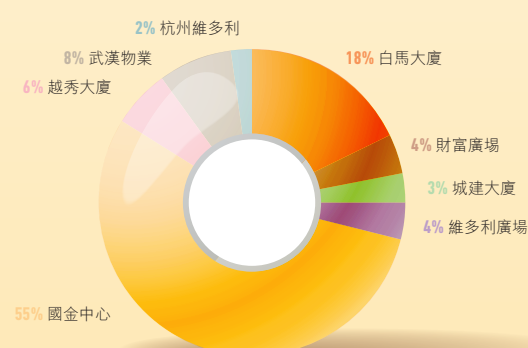
物業估值

根據第一太平戴維斯出具的估值報告，於二〇一九年十二月三十一日，越秀房產基金物業組合總估值為人民幣349.61億元。



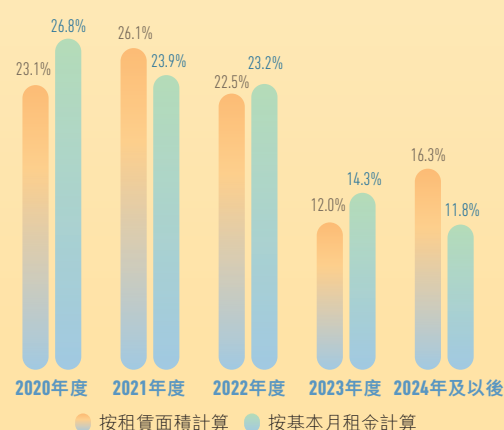
物業經營收入

二〇一九年，越秀房產基金實現全年總經營收入人民幣20.581億元，比上年同期增長了1.3%。



物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，物業各年到期租約所佔比重分別為23.1%、26.1%、22.5%、12%及16.3%；從基本月租看，各年到期租約所佔比重分別為26.8%、23.9%、23.2%、14.3%及11.8%。



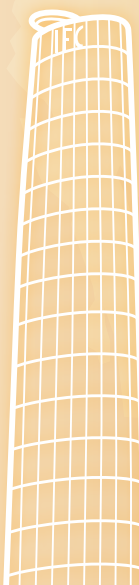
● 按租賃面積計算 ● 按基本月租金計算



廣州
— 天河區

廣州國際 金融中心

廣州國際金融中心 —
全球商務翹楚，粵港澳
大灣區城市地標綜合體





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

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

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

廣州天河區

廣州國際金融中心—寫字樓



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，該物業於二零一二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。二零一三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」。二〇一七獲得運營階段LEED V4標準鉑金級認證的超高

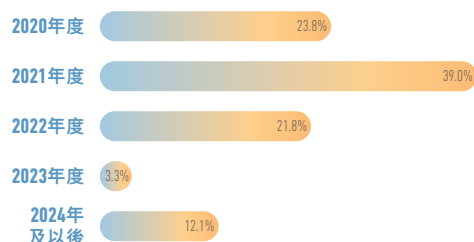
層地標建築。二〇一九年獲得國際建築業主與管理者協會中國分會(「BOMA CHINA」) COE認證(建築管理卓越認證)。

廣州國際金融中心寫字樓位於主塔樓的4至65層，建築面積26.8萬平方米，二〇一一年七月啟用。作為華南地區的標誌性建築，廣州國際金融中心寫字樓已吸引眾多跨國公司及知名企業租用，目前進駐的知名企業包括蘇黎世財產保險、一汽大眾、廣州基金、中國出口信用保險、陶氏化工、美國銀行、法興銀行、京東安聯保險、台灣銀行、招商永隆銀行、英國領事館、華夏基金、嘉實基金、融捷集團、AON、諾基亞上海貝爾、健合國際、葡萄牙領事館、巴拿馬領事館、博西家電、潞安融資租賃、中國金融租賃、平安招商、中國銀行、建設銀行、農業銀行、三菱電機、華髮商管、普洛斯、達索析統、錦天城律師事務所等。



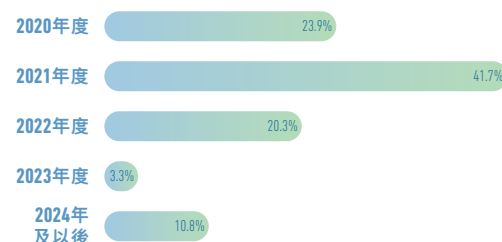
寫字樓租約到期情況

(按租賃面積計算)

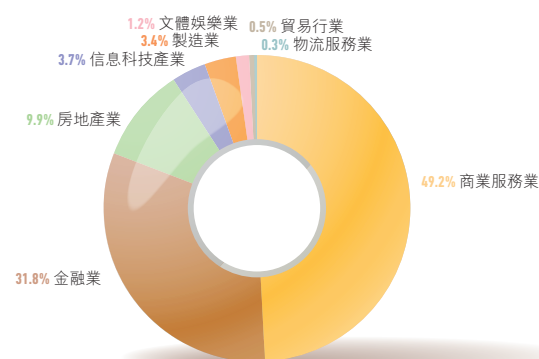


寫字樓租約到期情況

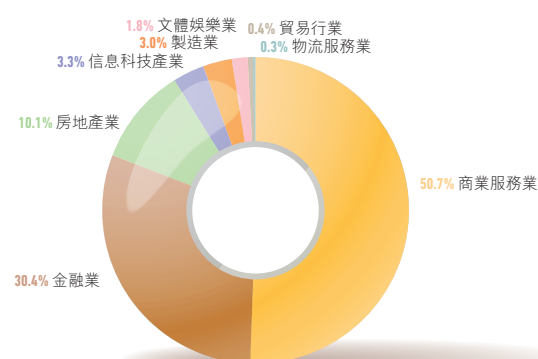
(按基本月租計算)



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



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一九年十二月三十一日)

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	26.3%	31%
廣州產業基金及其附屬公司	金融	7.1%	7.8%
中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	3.1%	2.9%
廣州匯華投資有限公司	商業服務	1.8%	2.2%
融捷投資控股集團	金融	1.8%	1.9%
健合(中國)有限公司	商業服務	1.8%	1.7%
廣州瑞慈國金門診部有限公司	商業服務	1.0%	1.7%
廣州市大笨象科技有限公司	商業服務	1.6%	1.3%
京東安聯財產保險有限公司	金融	1.5%	1.1%
廣州世服宏圖商務服務有限公司	商業服務	0.9%	0.9%
合計		46.9%	52.5%

物業組合



廣州天河區

廣州國際金融中心—商場

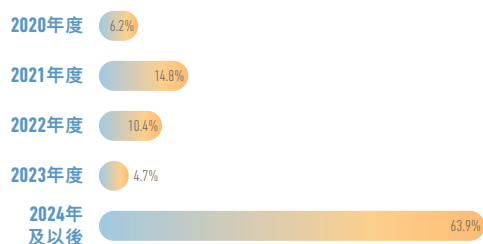
商場共佔裙樓的六層樓面，建築面積4.7萬平方米，於二〇一〇年十一月投入運營。

截至二〇一九年十二月三十一日，商場的出租率為98%，租金單價為每月每平方米人民幣156元。



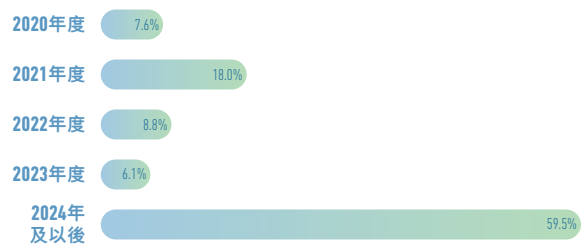
商場租約到期情況

(按租賃面積計算)

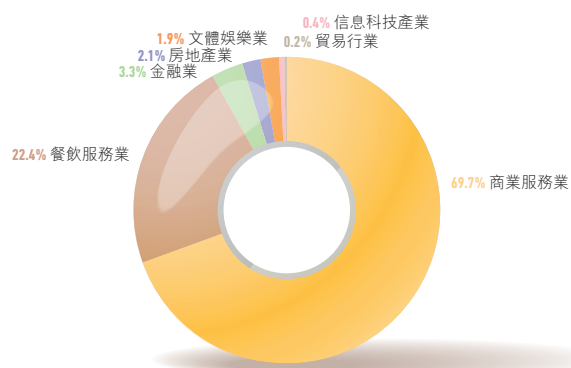


商場租約到期情況

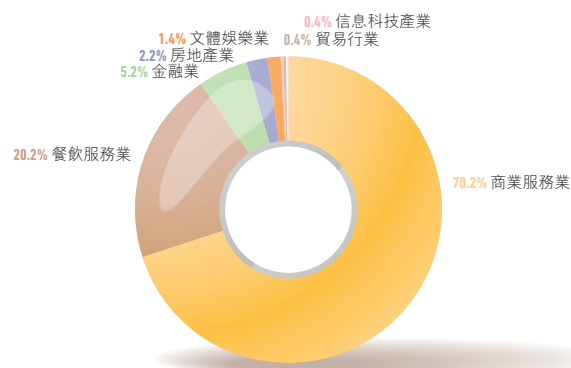
(按基本月租計算)



商場按租賃面積分析之租戶行業構成



商場按基本月租分析之租戶行業構成

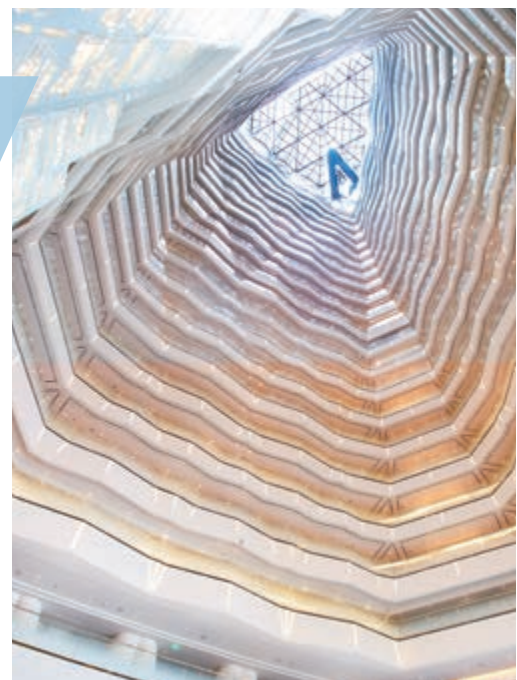
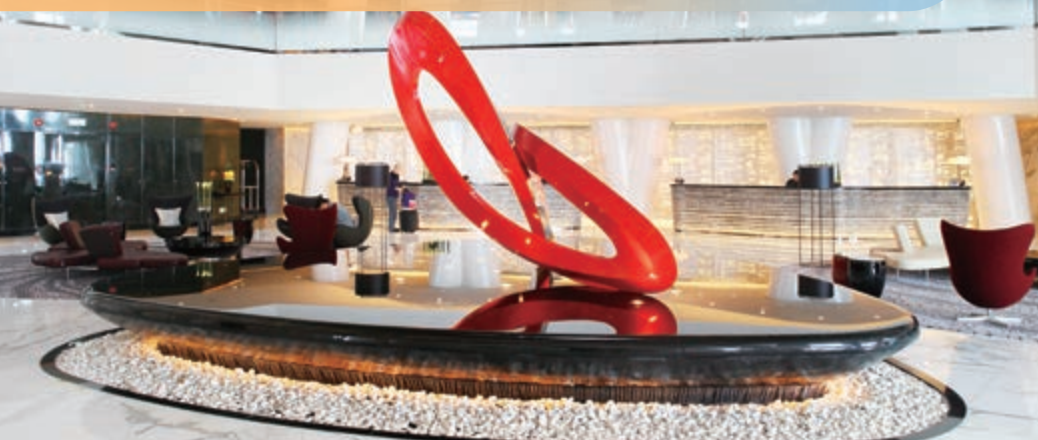


按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一九年十二月三十一日)

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	58.1%	36.9%
廣州蔚來汽車銷售服務有限公司	商業服務	3.7%	18.2%
越秀集團及其附屬公司	餐飲	5.9%	7.0%
威康健身管理諮詢(廣州)有限公司	商業服務	3.5%	4.2%
嘉實基金管理有限公司	金融	1.4%	4.0%
廣州錦龍樂府餐飲公司、廣州錦龍文化科技公司	餐飲、文體娛樂	3.0%	2.6%
廣州市國金陶陶居飲食管理有限公司	餐飲	4.3%	2.4%
廣州市天河區珠江新城優悅餐廳	餐飲	2.3%	1.7%
廣州市後街唐廚餐飲有限公司珠江新城分公司	餐飲	1.7%	1.4%
廣州市滋粥樓小館餐飲管理有限公司	餐飲	1.5%	1.4%
合計		85.4%	79.8%

廣州天河區

廣州國際金融中心— 廣州四季酒店



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

廣州四季酒店擁有完善服務配套，包括擁有約建築面積1.4萬平方米的會議及宴會設施，位於第100層的「佰鮮匯(CATCH)」亞洲風味海鮮餐廳、第99層的「天吧(Tian Bar)」酒吧、第72層的「雲居(Kumoi)」日本料理和「意珍(Caffe Mondo)」意式自助餐廳、第71層的「愉粵軒(Yu Yue Heen)」米其林一星中餐廳、第70層的中庭酒吧(The Atrium)、首層的「意溢(Dolcetto)」咖啡店；以及位於第69層的「花水療中心(Hua Spa)」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 (平方米)	房間數量 (間)	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	83.5%	2,074



廣州天河區

廣州國際金融中心 — 廣州國金中心雅詩閣 服務式公寓

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

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



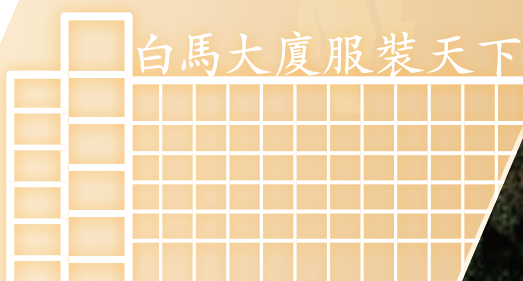
開業時間	產權面積 (平方米)	房間數量 (間)	平均入住率	人民幣元／ 平方米／月
廣州國金中心雅詩閣 服務式公寓	51,102.3	314	93.2%	1,052



廣州
— 越秀區

白馬大廈

白馬大廈 — 中國十大服裝
批發市場、中高端原創
服裝採購中心



白馬大廈服裝天下





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

廣州白馬服裝市場匯聚全國各地服裝廠商1000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、西歐等七十多個國家和地區。市場日均客流量達4萬人，透過白馬這一平台年交易金額超過100億元。

物業組合



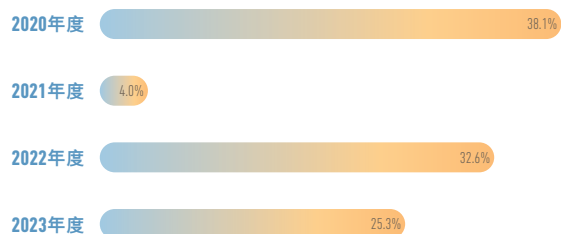
近年來，廣州白馬服裝市場適時利用網絡資源，全場開通免費WIFI服務，創建白馬微信公眾號(微信號：baima_market)同步為採購商提供一手白馬時尚資訊，推薦優質品牌及貨源，無限商機隨手掌控。同時積極探索新媒體圖文短視頻營銷模式，為商家提供更全面的信息服務。

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」、「廣東省文明市場」、「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」「2018絲路經緯行業影響力創新市場」、「改革開放四十年全國最具影響力品牌市場」、「中國服裝品牌孵化基地服務典範」、「2019年度廣東服裝行業標杆型專業市場」等多項殊榮。



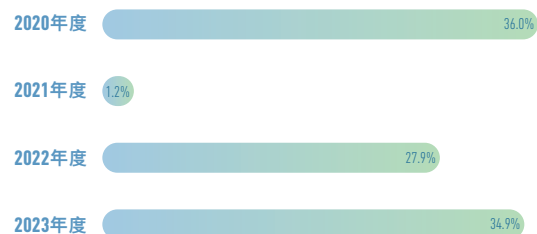
租約到期情況

(按租賃面積計算)

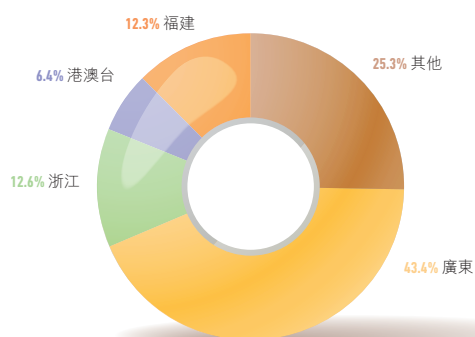


租約到期情況

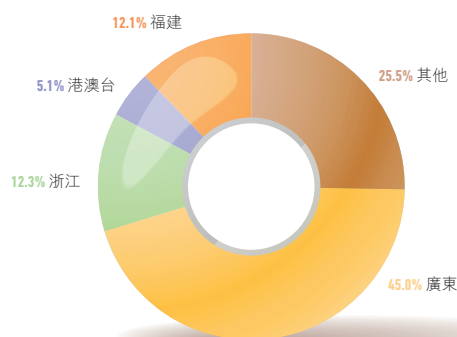
(按基本月租計算)



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 (於二〇一九年十二月三十一日)

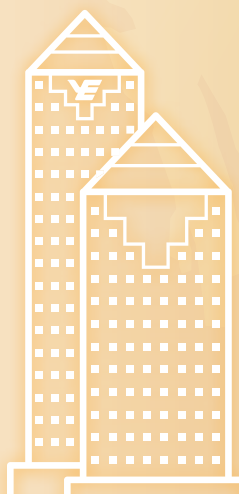
租戶名稱	行業類別	佔已出租總面積之百分率	佔每月總租金之百分率
林明光	商業服務	1.2%	1.8%
陳玉芳	商業服務	1.1%	1.2%
陳春龍	商業服務	0.6%	1.2%
李鐵	商業服務	0.6%	0.9%
周豔媚	商業服務	0.4%	0.9%
汪江	商業服務	0.7%	0.8%
周法衛	商業服務	0.5%	0.7%
林佩芳	商業服務	0.4%	0.7%
朱匯鋒	商業服務	0.4%	0.7%
交通銀行股份有限公司廣東省分行	金融	0.4%	0.7%
合計		6.3%	9.6%



廣州
— 天河區

財富廣場

財富廣場 — 優質甲級
商務大廈，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。

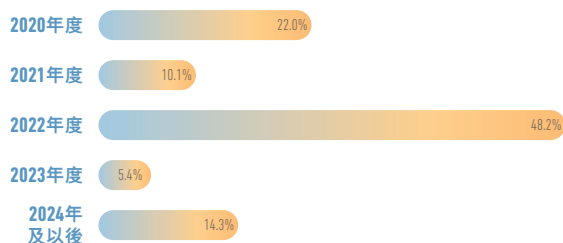
物業組合

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之一，並獲得「全國物業管理示範大廈」稱號及「樓宇可持續發展指數驗證標誌」，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、中遠海運、韓華化學、陽獅集團、瑞表集團、平安銀行、王老吉、尼康映像、華爾街英語、班尼路、碩氏醫療等。



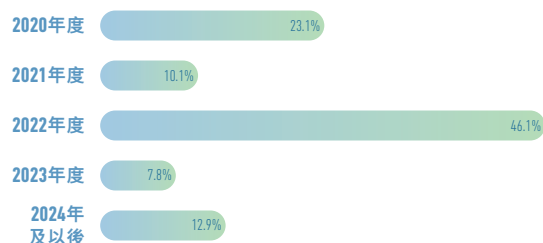
租約到期情況

(按租賃面積計算)

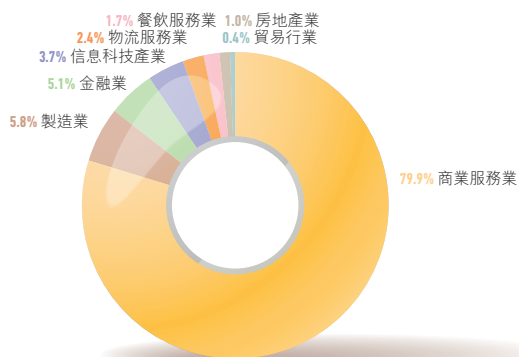


租約到期情況

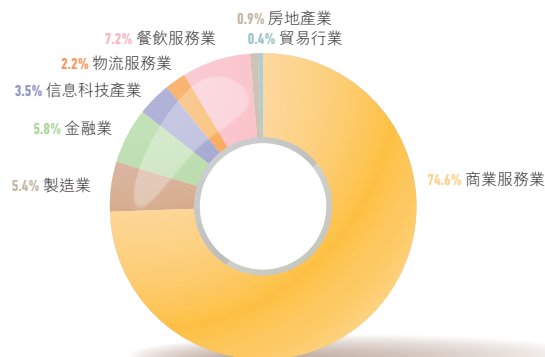
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成





按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一九年十二月三十一日)

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%	9.9%
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%	6.3%
新通集團附屬公司	商業服務	4.6%	4.3%
深圳前海啟夢空間科技投資有限公司	商業服務	4.9%	3.9%
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%	3.3%
盛世長城國際廣告有限公司廣州越秀分公司	商業服務	3.2%	2.7%
廣東國暉(廣州)律師事務所	商業服務	2.9%	2.6%
平安銀行股份有限公司廣州分行	金融	1.9%	2.6%
合計		43.7%	46.3%



廣州
— 天河區

城建大廈

城建大廈 — 優質甲級
商務大廈，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。二零一八年，大廈榮獲「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。

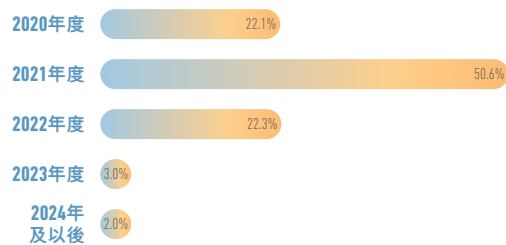
城建大廈現有多家知名企業進駐，包括易方達基金、浦發銀行、廣發銀行、泰康人壽、通用磨坊、網宿科技、信達證券、同程旅遊等駐場辦公，裙樓設有英國、加拿大、澳洲等多國簽證中心。

物業組合



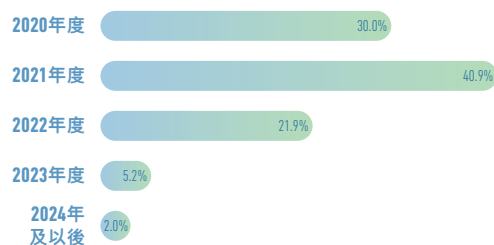
租約到期情況

(按租賃面積計算)

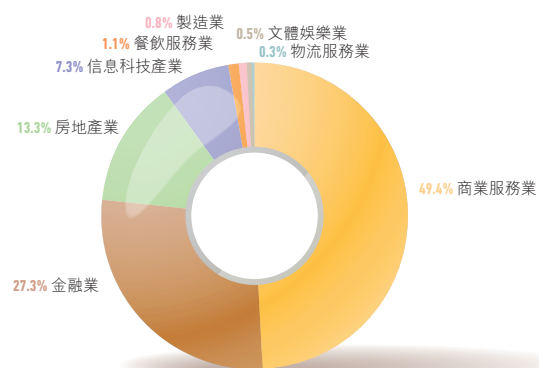


租約到期情況

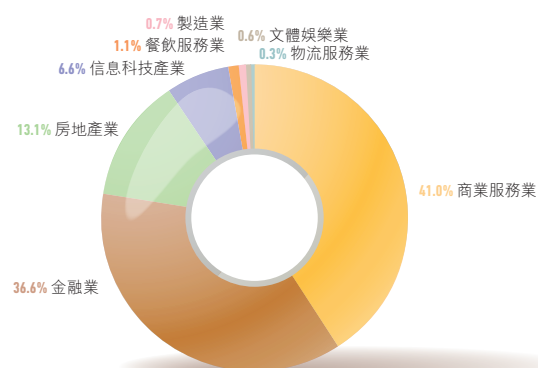
(按基本月租計算)



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 (於二〇一九年十二月三十一日)

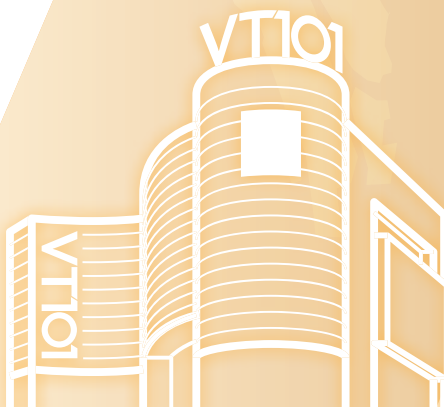
租戶名稱	行業類別	佔已出租 總面積之 百分率	佔每月 總租金之 百分率
廣州市智慧穀發展有限公司	商業服務	19.2%	11.4%
上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行	金融	3.7%	11.4%
易方達基金管理有限公司	金融	9.0%	8.9%
廣州城建開發興業房地產中介有限公司	房地產	9.0%	8.7%
廣發銀行股份有限公司廣州分行	金融	1.4%	3.5%
平安銀行股份有限公司上海分行	金融	3.4%	3.4%
泰康人壽保險有限責任公司廣東分公司	金融	3.6%	3.3%
長城人壽保險股份有限公司廣東分公司	金融	3.1%	3.3%
網宿科技股份有限公司廣州分公司	信息科技	2.8%	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%	2.2%
合計		57.5%	58.7%



廣州
— 天河區

維多利廣場

維多利廣場 — 體驗式
購物廣場，時尚潮流
「潮聖地」





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

商場以「年輕新主場」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。將目標客群鎖定在年輕潮人、學生、白領人士與年輕家庭身上，通過引入廣州首店品牌、「同質化」品牌的個性化旗艦店，打造天河路商圈的旗艦店聚集地。

商戶包括優衣庫華南區最大最新旗艦店、廣州麥當勞首家未來餐廳旗艦店、GU首家華南旗艦店、大眾點評廣州西餐熱門榜NO.1簡悅廚、東京壽司學院中國首家直營店「誠壽司」等特色餐飲商戶，集快時尚、國際潮流、文化創意、藝術空間於一體。

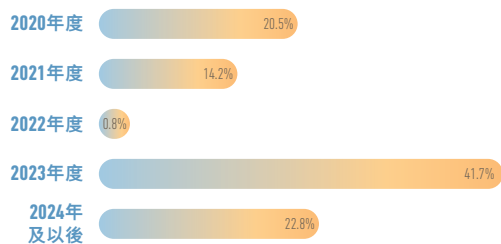
物業組合

2019年商場榮獲廣州市天河區天河路商會頒發的「年度最佳人氣獎」，天河路商圈管委會頒發的「匠心服務之星」、代表著中國美陳影響力的至高殊榮「金燈獎卓越視覺獎」、廣州市慈善會頒發的「善城匯愛·愛心單位」多個重量級獎項。



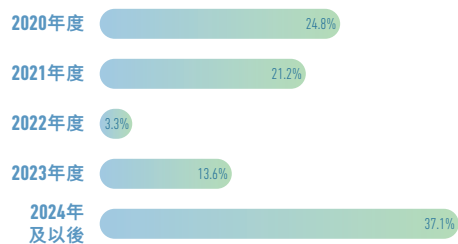
租約到期情況

(按租賃面積計算)

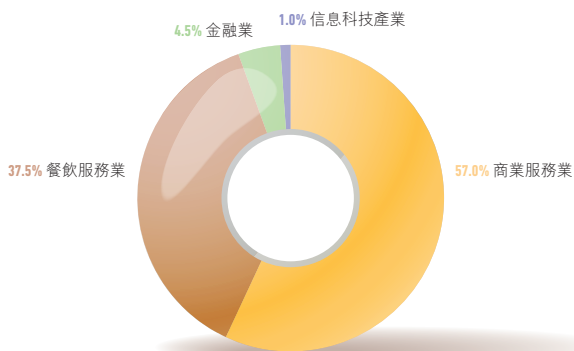


租約到期情況

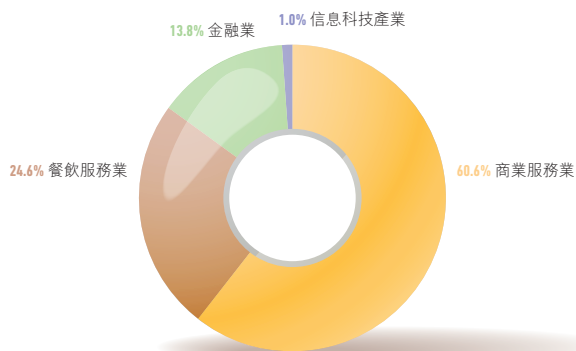
(按基本月租計算)



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 (於二〇一九年十二月三十一日)

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)商貿有限公司廣州維多利廣場店	商業服務	38.8%	41.6%
極優(上海)商貿有限公司	商業服務	5.4%	9.9%
招商銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.9%	7.7%
中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行	金融	1.6%	6.0%
廣東三元麥當勞食品有限公司	餐飲	4.8%	5.2%
廣州市天河無國界美食沙龍(普通合伙)	餐飲	11.3%	4.4%
廣州市美聯教育科技有限公司	商業服務	5.2%	3.1%
廣州市利寶餐飲管理有限公司	餐飲	2.8%	2.0%
廣州新英東教育諮詢有限公司	商業服務	2.6%	2.0%
廣東星巴克咖啡有限公司	餐飲	1.4%	1.9%
合計		76.8%	83.8%

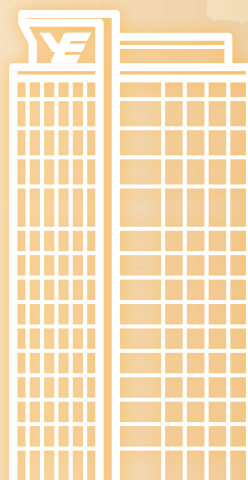
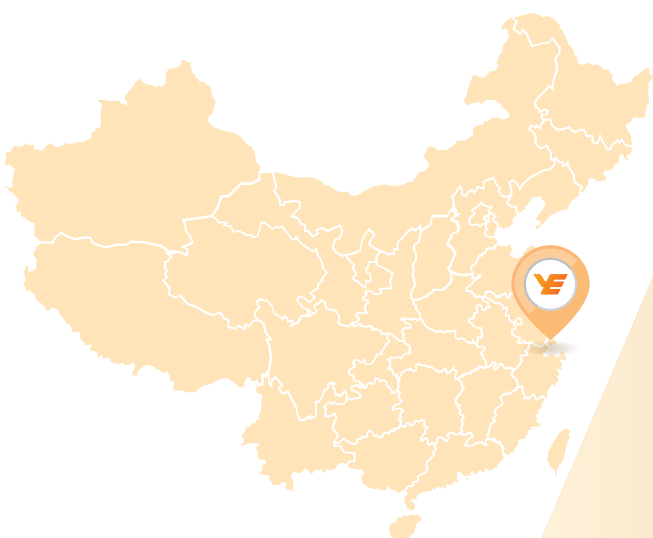




上海
— 浦東新區

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。

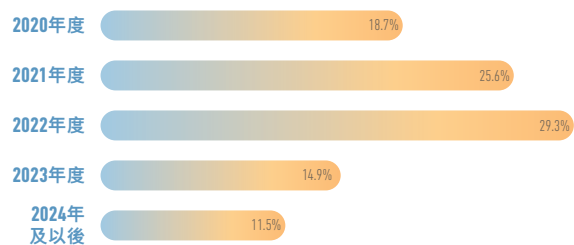
越秀大廈現有多家知名企業進駐，包括中糧期貨、華設資產、中誠信託、納博特斯克、華聞傳媒、華泰證券、紅塔證券以及蘇爾壽泵業等。

物業組合



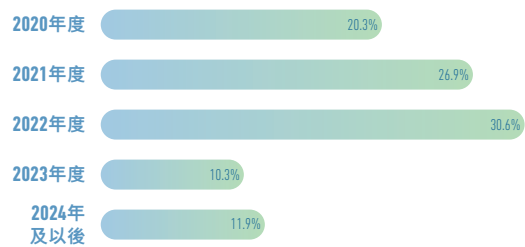
租約到期情況

(按租賃面積計算)

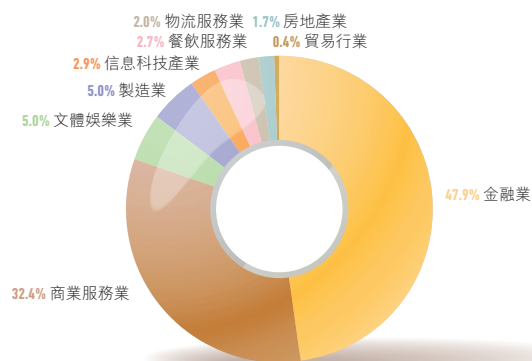


租約到期情況

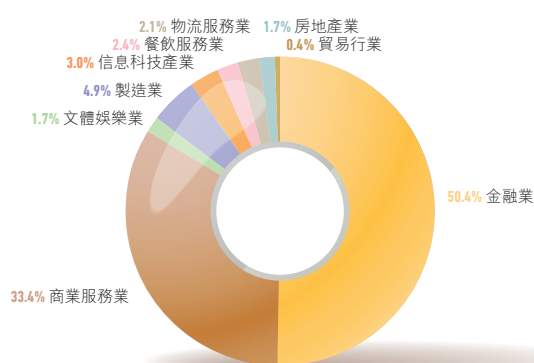
(按基本月租計算)



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 (於二〇一九年十二月三十一日)

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
愛貝企業發展(上海)有限公司	商業服務	6.6%	6.7%
紅塔證券股份有限公司	金融	4.6%	5.0%
華設資產管理(上海)有限公司	金融	4.2%	4.3%
創興銀行有限公司	金融	3.7%	3.9%
寶德融資租賃(上海)有限公司	金融	3.7%	3.8%
上海藥谷生物醫藥創新研究院	商業服務	3.0%	3.8%
信公(上海)信息技術服務有限公司	商業服務	4.2%	3.6%
上海納博特斯克管理有限公司	製造	3.1%	3.1%
帝肯(上海)貿易有限公司	商業服務	2.4%	2.8%
理資堂(上海)物流有限公司	物流服務	1.9%	2.1%
合計		37.4%	39.1%



武漢
— 礄口區

武漢物業

越秀財富中心 — 世界商業
門戶，武漢礄口首席濱江
商務地標綜合體





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，為武漢目前已投入使用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，到達武漢三鎮均十分便捷，在項目南側上月湖橋可達漢陽。兩條地鐵線（已開通的1號線及規劃中的新港線）在礄口路站交匯。

物業組合

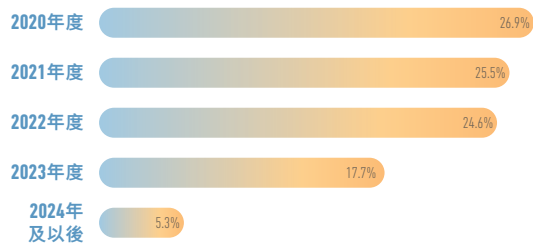
武漢－礄口區

武漢物業－
越秀財富中心

越秀財富中心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129,446.74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（恩愛普、開利空調、日立、標誌雪鐵龍、住友、建發等）。引入的知名進駐企業還有中英人壽、廣東廣信、深投控、普羅格、中紡棉、雅居樂地產、複星地產、新華人壽、麥克維爾、德和衡律所、康達律所等。

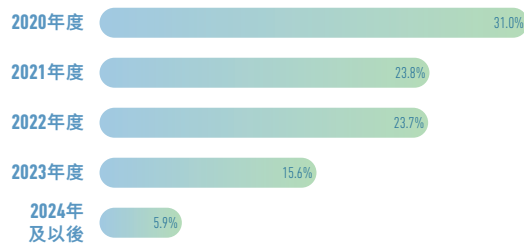
租約到期情況

（按租賃面積計算）

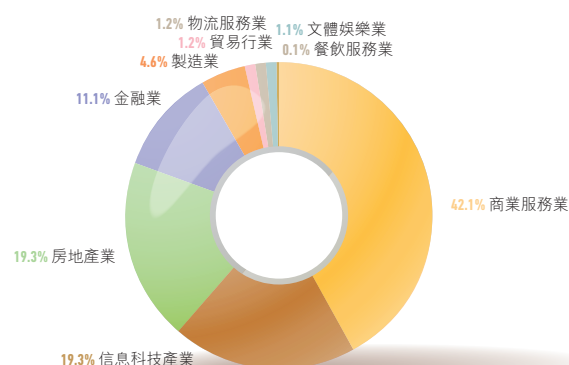


租約到期情況

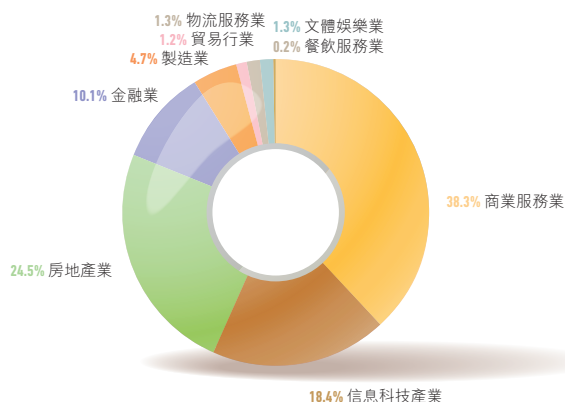
（按基本月租計算）



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇一九年十二月三十一日)

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	17.9%	24.3%
廣東廣信通信服務有限公司	信息科技	10.3%	9.3%
武漢寰宇天下眾創商務諮詢有限公司	商業服務	10.3%	8.1%
新華人壽保險股份有限公司武漢中心支公司	金融	3.3%	3.1%
中英人壽保險有限公司湖北分公司	金融	3.1%	2.8%
武漢普羅格集成科技有限公司	信息科技	2.6%	2.7%
武漢今天夢想商貿有限公司	商業服務	2.7%	2.6%
武漢厚德載物在線科技有限公司	商業服務	3.2%	2.4%
北京粉筆天下教育科技有限公司	商業服務	2.5%	2.0%
武漢複星漢正街房地產開發有限公司	房地產	2.0%	1.9%
合計		57.9%	59.2%

物業組合

武漢－礄口區

武漢物業一 星匯維港 購物中心

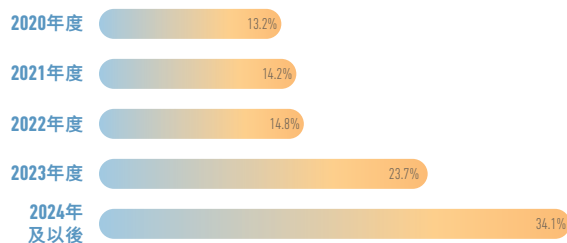


星匯維港是武漢首家以港式生活為主題的大型鄰里中心，主要面向商務人群及家庭型消費者，是武漢首個配有連廊通道通往地鐵的商業中心。商場共有5層(包括一層地庫)，其中商場建築面積45,471.4平方米。擁有商用停車位1,134個，住宅停車位375個。

星匯維港購物中心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、銀興影院、中百生活劇場、星巴克、熱風、小米、森馬、KM、愛客、紫涵、茶瑪、一芳、城市滑雪空間、美食風暴、The green party、華為、瑞幸咖啡、工匠麵包、香識等品牌。

租約到期情況

(按租賃面積計算)

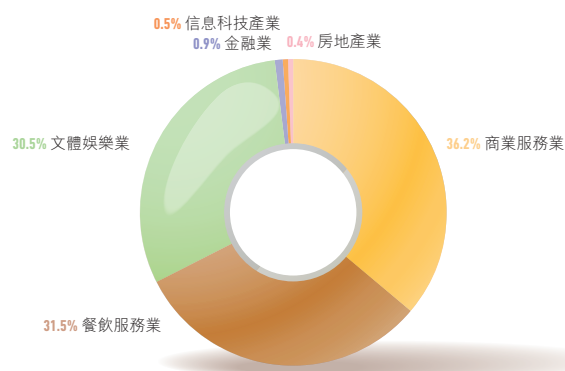


租約到期情況

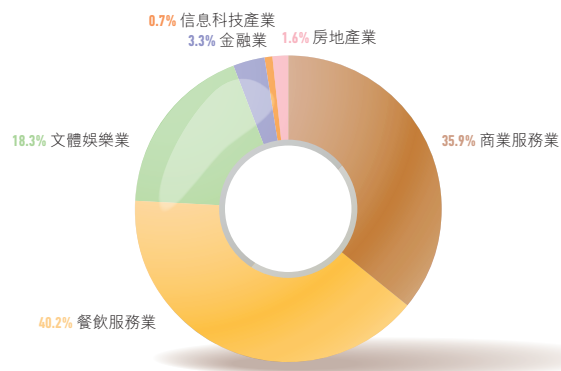
(按基本月租計算)



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 (於二〇一九年十二月三十一日)

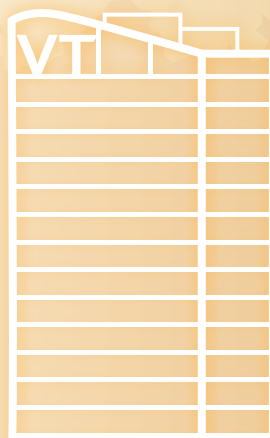
租戶名稱	行業類別	佔已出租總面積之百分率	佔每月總租金之百分率
武漢空中領域健身管理有限公司	文體娛樂	8.0%	6.3%
武漢銀興星匯維港電影城有限責任公司	文體娛樂	10.9%	5.3%
武漢維港胡桃裡餐飲管理有限公司	餐飲	2.2%	4.1%
中百倉儲超市有限公司	商業服務	8.0%	3.9%
中國建設銀行股份有限公司武漢礄口支行	金融	1.0%	3.6%
上海迎喜天浩餐飲有限公司礄口分公司	餐飲	4.8%	2.4%
武漢今天夢想商貿有限公司	商業服務	0.8%	2.3%
陳化	餐飲	0.9%	1.9%
武漢市仟吉食品銷售有限公司	餐飲	0.5%	1.6%
武漢鏈家宏業房地產經紀有限公司	房地產	0.5%	1.5%
合計		37.6%	32.9%



杭州
— 江幹區

維多利 商務中心

杭州維多利—
全新辦公體驗，
270度環幕鑽石辦公樓





杭州維多利商務中心位於浙江省杭州市江幹區錢江新城。距離規劃中的地鐵6號線和9號線與機場快線的交匯點(三堡站及禦道站)僅10分鐘步行路程，未來與蕭山國際機場、亞運村及其他主要地鐵站之間的接駁將更加便利。該物業竣工於二〇一七年一月，總建築面積逾7萬平方米，由兩座18層的甲級寫字樓、四座獨棟墅式寫字樓及兩層地下停車位組成。

杭州維多利商務中心2幢現有多家知名企業進駐，包括杭州海關、電建地產、青網集團、上坤地產、清創和梓IPO產業園、中電投融(電子商務協會)、浙江省基礎建設投資集團等企業。

物業組合

租約到期情況

(按租賃面積計算)

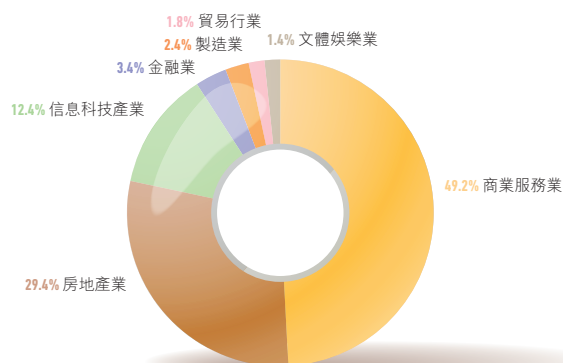


租約到期情況

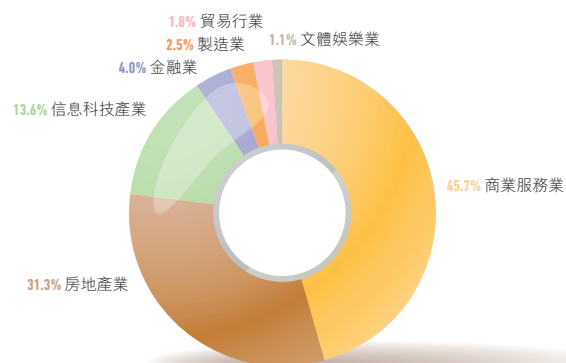
(按基本月租計算)



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 (於二〇一九年十二月三十一日)

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	23.0%	26.3%
杭州錢塘智慧城產業建設中心	商業服務	15.4%	17.1%
杭州市江幹區人民政府四季青街道辦事處	商業服務	17.4%	15.5%
浙江益起玩網絡科技有限公司	信息科技	6.1%	6.3%
浙江中電投融科技有限公司	信息科技	6.1%	5.7%
杭州木莊網絡科技有限公司	商業服務	6.1%	4.7%
杭州市江幹區四季青街道錢運社區居民委員會	商業服務	5.1%	4.2%
杭州坤鑫置業有限公司	房地產	4.4%	3.9%
杭州瀧悅置業有限公司	房地產	2.8%	2.9%
浙江舟山潤石能源有限公司	製造	2.8%	2.9%
合計		89.2%	89.5%



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，就截至二〇一九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，二〇二〇年三月五日

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
林德良先生	50	主席、執行董事及行政總裁
程九洲先生	48	執行董事及副行政總裁
李 鋒先生	51	非執行董事
梁丹青先生	47	非執行董事
陳志安先生	56	獨立非執行董事
陳志輝先生	65	獨立非執行董事
張玉堂先生	62	獨立非執行董事
陳曉歐先生	50	獨立非執行董事

主席、執行董事及行政總裁

林德良先生

林先生於二〇一八年八月十四日獲委任為主席，為管理人的執行董事及行政總裁及為證券及期貨條例(「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。

加盟管理人之前，林先生參與及負責越秀地產股份有限公司(「越秀地產」，一間於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市的公司，股份代號：00123)大型住宅及商業物業的投資策劃及銷售營銷工作。自一九九二年加入廣州市城市建設開發有限公司(「GCCD」)後，林先生分別在GCCD投資開發部以及興業房地產仲介公司(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，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運營管理工作。二〇〇六年林先生為越秀集團旗下的廣州東方酒店集團副總經理，負責財務收益管理、酒店品牌拓展及旅遊事務等工作。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。

加盟管理人之後，二〇〇九年起林先生負責組織實施越秀房產基金收購廣州國際金融中心以及上海、武漢、杭州等一系列重大資本運作項目，推動實現基金多個非成熟型項目成功收購，提升基金業務增長潛力，致力香港上市基金公司業務及資本市場運作超過10年，熟悉資產收並購、剝離交易及配置優化。林先生作為不動產投融資及證券化領域「開運金」(開發、運營、金融)的複合型專業人士，在大型物業定位策劃、投資開發、商業運營、資本運作等方面積累近30年的實操經驗。

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。

董事及高級行政人員簡介

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。

程先生有逾二十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值師、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、創興銀行有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：01111)非執行董事、越秀交通基建有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：01052)(「越秀交通」)董事長兼執行董事、越秀証券控股有限公司董事長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)董事。李先生亦為GCCD董事及越秀金融控股有限公司董事長兼非執行董事。

此外，李先生亦任廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)首席資本運營官，並分管廣州越秀及越秀企業資本經營部、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。李先生亦取得中國的高級工程師資格，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，亦擔任廣州市一帶一路投資企業聯合會會長、廣州市住房公積金管理委員會委員、廣州市人民對外友好協會理事、香港中國企業協會上市公司委員會副主席。李先生於二〇〇一年十二月加入越秀企業，曾擔任廣州越秀及越秀企業總經理助理、資本經營部總經理、企管部副經理、監察稽核室總經理助理、及越秀發展有限公司副總經理等職務。李先生熟悉瞭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，彼亦參與越秀房產基金成功上市，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。

梁丹青先生

梁丹青先生為管理人非執行董事。亦任越秀地產副總經理及GCCD董事兼副總經理。由二〇〇六年至二〇一四年，梁先生擔任管理人副行政總裁及企業服務總監，負責資產管理及監督企業服務的工作。加盟管理人之前，梁先生曾任GCCD市場營銷中心總經理、商業地產事業部總經理兼任廣州越秀商業地產投資管理有限公司總經理。梁先生持有國內房地產經紀人牌照，於物業投資、策劃及宣傳推廣方面累積逾二十四年的經驗。

梁先生畢業於華南理工大學，主修管理工程專業，並獲得西悉尼大學工商管理碩士學位。

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（「獨立非執行董事」）。

陳先生擁有逾三十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香港聯交所任職，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，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集團控股有限公司（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。直至二〇一八年四月辭任前，陳先生為天利控股集團有限公司（股份代號：00117）的獨立非執行董事。上述公司之股份均於香港聯交所上市。

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。陳先生離開銀行界前最後擔任的職位是國銀亞洲(集團)有限公司的集團財務總監。於任職銀行業的十一年內，陳志輝先生曾涉足國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

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

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

張玉堂先生

張先生為管理人的獨立非執行董事。

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

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

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

陳曉歐先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

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

陳先生為富尚上海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(一間於香港聯交所上市的公司，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。

管理人的高級行政人員

林德良先生

林先生為管理人的主席、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。

區海晶女士

區女士於二〇一九年四月二十六日起獲委任為副行政總裁及為證券及期貨條例認可的負責人員之一，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，亦曾參與越秀房產基金上市的工作，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。

區女士有逾十年的越秀房產基金的內部企業管治經驗，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。

董事及高級行政人員簡介

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，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，余先生為越秀地產及越秀交通的公司秘書，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。一九九七年加入越秀地產之前，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入越秀集團前，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二十五年經驗。

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。

尤泉女士

尤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改造工程的實施和監管，控制風險，專職設備設施的管理工作。在二〇一八年底加入管理人前，曾在太古匯(廣州)發展有限公司擔任項目經理；在廣州市城建開發設計院有限公司擔任暖通空調負責人近十年；二〇一〇年入職越秀地產，先後擔任其下屬公司技術設計部部長、設計工程部副總監、區域總監、項目管理部總經理等職務。其在房地產行業的工程管理和運營管理方便擁有豐富經驗，曾參與廣州四季酒店等多個五星級酒店項目、廣州國際金融中心和太古匯等多個超高層寫字樓和城市級多功能商業綜合項目的管理工作。

尤女士一九九五年畢業於重慶建築大學供熱、供燃氣、通風空調及製冷工程系，獲得工學碩士學位。其具有廣泛的專業知識，在國內獲得註冊公用設備工程師(暖通空調HVAC)執業資格、暖通空調高級工程師職稱、全國消防設施專項工程設計合格證書、建築設備工程師職稱等專業資格。

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累積了較豐富的經驗。

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。

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，獲法律碩士學位。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。

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十五年經驗。

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。陳先生為特許管理會計師(CIMA)、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。陳先生亦為國際會計師公會(AAIA)、澳大利亞公共會計師公會(IPA)、英國財務會計師公會(IFA)和國際註冊法務會計師公會的會員、香港會計師公會國際聯繫會員(HKICPA IA)。

租賃代理

租賃代理

怡城於一九九七年在中國註冊成立，其99.28%權益由越秀地產擁有。(怡城於二〇〇九年引入質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理体系運作管理，並通過年度監督審核及再認證，截止至二〇一九年十二月三十一日保持GB/T19001-2016/ISO9001:2015、GB/T24001-2016/ISO14001:2015、GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007認證證書有效狀態。)

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。白馬物業管理於二〇一八年獲頒發GB/T19001-2016/ISO9001:2015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」)、廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「國金公司」)、上海宏嘉房地產開發有限公司(「上海宏嘉」)、武漢越秀地產開發有限公司(「武漢越秀」)、杭州越輝房地產開發有限公司(「杭州越輝」)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。管理人現有四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，而區海晶女士和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

截至二〇一九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：

- 董事會應由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)的董事組成；及
- 董事會最少二分之一成員(及在任何情況下，不少於三名董事)為獨立非執行董事。

董事會的組成將作定期檢討，以確保董事會融匯恰當的專業知識及經驗。

董事會會議

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

除非在處理有關事務時最少有過半數董事(不包括管理人有權因有關事務而不計算在內者，不論是根據合約或其他原因)出席，否則有關董事會會議或其任何續會均不符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須的法定人數。

董事會審議事項將按簡單多數票通過。

企業管治

管理人於報告年度舉行十一次全體董事會會議，其中五次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
主席及執行董事	
林德良先生	11
執行董事	
程九洲先生	11
非執行董事	
李鋒先生	9
梁丹青先生	10
獨立非執行董事	
陳志安先生	11
陳志輝先生	11
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、陳志輝先生及陳曉歐先生，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，審核委員會舉行五次會議，其中沒有以書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇一九年召開會議，旨在考慮及檢討二〇一八年年度業績、二〇一九年中期業績、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)	5
陳志安先生	5
張玉堂先生	5
陳曉歐先生(於二〇一九年二月二十五日獲委任)	5

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德良先生、程九洲先生、李鋒先生、梁丹青先生、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。

企業管治

財務及投資委員會於二〇一九年召開會議，旨在檢討二〇一八年年度業績、二〇一九年中期業績、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六次會議，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)	6
李鋒先生	4
程九洲先生	6
梁丹青先生	5
陳志安先生	6
陳志輝先生	6
陳曉歐先生	6

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、關連人士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，披露委員會舉行三十四次會議，其中二十八次為書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇一九年召開會議，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)	34
林德良先生	34

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。於本報告日期，薪酬及提名委員會成員目前為林德良先生、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二〇一九年召開會議，旨在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。

企業管治

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
林德良先生	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一次會議。

獨立董事委員會於獨立非執行董事召開會議，旨在審查及批准收購財富廣場和城建大廈若干車位的關連人士交易；

出席人員	出席次數
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，於二〇一九年一月一日至二〇一九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		
李鋒先生	✓	✓
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	✓	✓
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。

企業管治

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，其任期將直到下一次越秀房產基金持有人大會，並可在該大會上合資格重選。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) 所有關連人士交易均受到監察，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須由基金持有人以普通決議案方式通過。

基金單位持有人大會

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基金單位持有人大會作為其基金單位持有人週年大會。信託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。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，管理人亦須召開基金單位持有人大會。除了基金單位持有人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而其後亦不少於90%。

倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在發售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。

企業管治

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。

由董事及其聯繫者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

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，考慮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管理人管理層之間的權力及職權平衡。

管理人已遵守合規守則的條文。

信託契約的修訂

如於二〇二〇年四月三日的公告所述，管理人與信託人於同日訂立一份補充契約（「第四份補充契約」），以對信託契約作出某些修訂，以便將二〇一九年末期以基金單位形式支付的管理人費用部分遞延。有關該等修訂之進一步背景及全文，請參閱上述公告及其附錄。

信託人已確認在第四份補充契約中，認為對信託契約的修訂並未有實質性損害基金單位持有人的利益，亦並無在任何重大程度上解除信託人或管理人或任何其他人士對基金單位持有人負有的任何責任，且並未增加越秀房產基金應付的成本及費用。因此，該等修訂毋須取得基金單位持有人的特別批准。

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，以就截至二〇二〇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、國金中心、財富廣場、越秀大廈、武漢物業及杭州維多利的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 ⁽¹⁾	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	14,887
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	二〇一八年一月一日	493,582	134	0	4	6,096,529
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	46,973
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	1,103,530
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」)	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	1,104,337
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	532,878
廣州越秀資產管理有限公司 (「廣州資產管理」)	18CDE	管理人的聯營公司	461.09	二〇一八年五月二十五日	61,478	133	0	3.02	731,573
廣州東耀房地產開發有限公司	18F	管理人的聯營公司	126.45	二〇一九年五月二十八日	18,065	143	0	1.26	126,159
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 ⁽²⁾	停車場	管理人的聯營公司	2,104.25	二〇一九年十一月十九日	304,167	145	0	3	429,608
小計：									10,186,474

(1) 於二〇一九年五月一日，廣州越秀怡城商業運營管理有限公司與福達地產投資有限公司(「福達」)訂立一份租約，以更新城建大廈1層租約，自二〇一九年五月一日起續約8個月，租金單價不變。

(2) 於二〇一九年十一月十九日，福達地產投資有限公司收購城建大廈179個停車位。怡城與福達就這些車位訂立一份租約。

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	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州廣證恒生證券研究所有限公司 ⁽¹⁾	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	2,320,472
廣州越秀金融科技有限公司	401-C	管理人的聯營公司	474.14	二〇一八年五月一日	79,023	167	0	1	311,762
廣州證券股份有限公司	501	管理人的聯營公司	2,868.01	二〇一八年六月二十日	505,315	176	0	3.03	5,825,885
廣州越秀企業集團有限公司(「廣越企」)	0601-A	管理人的聯營公司	1,224.74	二〇一九年一月一日	271,892	222	0	3	3,223,508
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	227.86	二〇一九年一月一日	50,587	222	0	3	599,750
廣州證券股份有限公司	0601-C	管理人的聯營公司	248.05	二〇一九年一月一日	55,067	222	0	月租金	660,804
廣州越秀資產管理有限公司 (「廣州資產管理」) ⁽¹²⁾	0601-D	管理人的聯營公司	138.73	二〇一六年九月一日	28,576	206	0	3	345,469
廣州資產管理	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇一八年一月一日	10,077	215	0	3	122,826
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	二〇一八年一月一日	27,333	215	0	3	333,161
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」)	0601-G、H	管理人的聯營公司	877.03	二〇一九年一月一日	194,701	222	0	3	2,308,340
廣州證券股份有限公司	706-707	管理人的聯營公司	474.16	二〇一八年四月十五日	79,026	167	0	3.04	963,217
廣州證券股份有限公司	1001-1006	管理人的聯營公司	1,486.33	二〇一九年一月一日	337,399	227	0	月租金	4,048,788
廣州期貨股份有限公司	1007-1012	管理人的聯營公司	1,486.52	二〇一九年一月一日	337,441	227	0	3	3,820,842
廣州東耀房地產開發有限公司	1401	管理人的聯營公司	3,071.42	二〇一九年一月一日	746,355	243	0	3	9,375,441
廣州市祥港房地產開發有限公司	1501	管理人的聯營公司	3,141.03	二〇一九年一月一日	747,565	238	0	3	9,390,640
城建	1601	管理人的聯營公司	3,156.79	二〇一九年一月一日	751,316	238	0	3	9,437,761
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	二〇一八年一月一日	395,518	250	0	3	4,689,199
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	二〇一八年一月一日	65,198	250	0	3	772,979
廣州越鵬信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇一八年一月一日	66,588	250	0	3	789,455
廣州穗橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇一八年一月一日	50,152	250	0	3	594,596
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	二〇一八年一月一日	197,278	230	0	3	2,338,898

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米 的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
廣州證券股份有限公司	1901、2001	管理人的聯營公司	6,399.43	二〇一九年一月一日	1,593,458	249	0	月租金	19,121,496
廣州越秀資本投資管理有限公司	3301	管理人的聯營公司	274.77	二〇一九年九月十五日	70,655	257	0	2.95	234,517
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司(「越秀產業基金」) ⁽²⁾	3309、3310、 3311、3312	管理人的聯營公司	1,095.81	二〇一八年八月三十日	292,216	267	0	3	528,599
廣州越秀資本投資管理有限公司	3309、3310、 3311、3312	管理人的聯營公司	1,095.81	二〇一九年三月一日	292,216	267	0	2.50	2,741,546
廣州越秀鵬鵬私募證券投資基金 管理有限公司 ⁽³⁾	3406-A	管理人的聯營公司	207.00	二〇一九年一月一日	51,257	248	0	0.25	649,370
越秀諮詢(深圳)有限公司 ⁽⁴⁾	3901	管理人的聯營公司	281.92	二〇一八年六月一日	75,179	267	0	3	1,338,640
廣州資產管理	4001、02、 03、05、06	管理人的聯營公司	2,882.42	二〇一八年五月一日	713,741	248	0	3	8,462,003
廣越企	4606	管理人的聯營公司	558.37	二〇一八年一月一日	138,263	248	0	4.83	1,701,901
廣越企	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一九年三月二十五日	142,267	267	0	3.02	1,262,867
廣越企	5801-A	管理人的聯營公司	512.64	二〇一六年六月一日	138,872	271	0	3	673,140
廣越企	5801-A、 05-A、06-E、 07-A	管理人的聯營公司	734.15	二〇一九年六月一日	204,863	279	0	3	1,428,820
廣州東耀房地產開發有限公司 ⁽⁵⁾	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	3,900,030
廣州資產管理 ⁽⁶⁾	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	789,695
廣越企	5805-A	管理人的聯營公司	136.02	二〇一八年七月一日	37,308	274	0	0.92	184,981
越秀(中國)交通基建投資有限公司	5804-C	管理人的聯營公司	262.73	二〇一九年六月一日	73,314	279	0	3	856,317
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	5805-B、06-A	管理人的聯營公司	507.40	二〇一八年十月一日	137,452	271	0	0.67	666,257
廣州證券股份有限公司	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	280,605
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	5805-B、 06-A、06-B	管理人的聯營公司	721.10	二〇一九年六月一日	201,221	279	0	3	1,403,421
廣州越秀融資租賃有限公司 ⁽⁷⁾	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	435,119
廣州造紙集團有限公司 ⁽⁸⁾	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	278,639

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
廣越企	5806-E、 07-A	管理人的聯營公司	85.49	二〇一七年六月一日	23,159	271	0	2.42	112,256
廣州鈦白粉廠 ⁽⁹⁾	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	23,046
廣州越秀企業發展有限公司 ⁽¹⁰⁾	5807-B	管理人的聯營公司	85.49	二〇一九年二月一日	23,449	274	0	0.33	255,593
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一九年一月一日	233,354	335	0	3	2,870,878
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-B、C	管理人的聯營公司	1,742.17	二〇一九年一月一日	583,627	335	0	3	7,180,174
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-D	管理人的聯營公司	560.73	二〇一八年十月一日	185,842	331	0	3	1,446,302
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-F	管理人的聯營公司	300.00	二〇一六年九月一日	100,000	333	0	0.67	773,797
廣州越秀金融控股集團股份有限公司 ⁽¹¹⁾	6301-D、 6301-F	管理人的聯營公司	860.73	二〇一九年九月一日	288,345	335	0	2.33	1,157,669
廣越企	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一九年一月一日	2,278,157	350	0	3	27,928,548
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	142.17	二〇一九年一月一日	26,159	184	0	1	313,907
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	0440-B	管理人的聯營公司	189.75	二〇一九年一月一日	34,914	184	0	1	418,969
越秀產業基金	0440-C	管理人的聯營公司	104.18	二〇一九年一月一日	19,169	184	0	1	230,142
廣州越秀商業地產投資管理有限公司	0440-D	管理人的聯營公司	253.83	二〇一九年一月一日	46,705	184	0	1	560,461
城建	0440-E	管理人的聯營公司	696.08	二〇一九年一月一日	128,079	184	0	1	1,536,949
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	51.80	二〇一九年一月一日	9,531	184	0	1	114,373
廣州證券股份有限公司	0440-G	管理人的聯營公司	546.81	二〇一九年一月一日	100,613	184	0	1	1,207,354
廣越企	0440-H	管理人的聯營公司	378.74	二〇一九年一月一日	69,688	184	0	1	836,255
廣州越秀金融科技有限公司	0440-I	管理人的聯營公司	136.80	二〇一九年一月一日	25,171	184	0	1	302,052
廣州廣證恒生證券研究所有限公司	0440-J	管理人的聯營公司	30.70	二〇一九年一月一日	5,649	184	0	1	67,788
創興銀行有限公司廣州分行	0440-K	管理人的聯營公司	116.65	二〇一九年一月一日	21,464	184	0	1	257,570

關連人士交易

[illegible]

- (1) 於二〇一九年五月三十一日，廣州廣證恒生證券研究所有限公司與國金公司經協商確認，於二〇一九年五月三十一日起逐月計租，租金單價調整為212元／平方米／月。
- (2) 於二〇一九年三月一日，廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3309、3310、3311、3312單元租約，自二〇一九年三月一日起轉由廣州越秀資本投資管理有限公司承租，租金單價不變。
- (3) 於二〇一九年四月一日，廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3406-A單元租約，由二〇一九年四月一日續約1年，租金單價調整為267元／平方米／月。
- (4) 於二〇一九年十二月三十一日，越秀諮詢(深圳)有限公司與國金公司訂立一份租約，以提前終止第3901單元租約。
- (5) 於二〇一九年六月一日，廣州東耀房地產開發有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5801-B、02、03、04-A單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為279元／平方米／月。
- (6) 於二〇一九年六月一日，廣州越秀資產管理有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5804-B單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為279元／平方米／月。
- (7) 於二〇一九年六月一日，廣州越秀融資租賃有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5806-C單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為279元／平方米／月。
- (8) 於二〇一九年六月一日，廣州造紙集團有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5806-D單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為279元／平方米／月。
- (9) 於二〇一九年二月一日，廣州鈦白粉廠與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5807-B單元租約，自二〇一九年二月一日起轉由廣州越秀企業發展有限公司承租，租金單價調整為274元／平方米／月。
- (10) 於二〇一九年六月一日，廣州越秀企業發展有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5807-B單元租約，由二〇一九年六月一日續租3年，租金單價調整為279元／平方米／月。
- (11) 於二〇一九年九月一日，廣州越秀金融控股集團股份有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第6301-D、6301-F單元租約，由二〇一九年九月一日續租2.33年，租金單價調整為267元／平方米／月。
- (12) 於二〇一九年九月一日，廣州越秀資產管理有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第601-D單元租約，由二〇一九年九月一日續租3年，租金單價調整為222元／平方米／月。
- (13) 因廣州越秀金融控股集團股份有限公司已出售廣州友誼集團有限公司100%股權予獨立第三方，自2019年3月28日起，廣州友誼集團有限公司不再屬於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	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
財富廣場									
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 ⁽¹⁾	停車場	管理人的聯營公司	1,408.29	二〇一九年十一月十九日	195,834	139	0	3	276,598
小計：									276,598

(1) 於二〇一九年十一月十九日，金峰有限公司(「金鋒」)收購財富廣場110個停車位。怡城與金鋒就這些車位訂立一份租約。

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	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 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 ⁽²⁾	1807	管理人的聯營公司	142.05	二〇一八年五月一日	43,207	304	0	2	517,775
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 上海分公司(「怡城上海分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	13,502.58	二〇一八年一月一日	142,857	11	0	3	1,712,722
上海越秀融資租賃有限公司	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	3,767,541
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	445,473
怡城上海分公司	310B、301A、 301B	管理人的聯營公司	495.17	二〇一八年十二月十五日	136,307	275	0	5.05	1,633,620
創興銀行有限公司 ⁽³⁾	2801-05	管理人的聯營公司	1,444.18	二〇一九年六月二十七日	398,275	276	0	2.6	2,050,199
創興銀行有限公司上海分行 ⁽³⁾	2801-05	管理人的聯營公司	1,444.18	二〇一九年十二月一日	398,275	276	0	2.25	411,739
小計：									10,539,069

- (1) 於二〇一九年四月一日，廣州證券股份有限公司與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新上海越秀大廈第2702A、03B單元租約，自二〇一九年四月一日起續約3個月，租金單價不變。
- (2) 於二〇一九年十二月三十一日，創興銀行有限公司與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以提前終止上海越秀大廈第1807單元租約。
- (3) 於二〇一九年十一月十五日，創興銀行有限公司上海分行獲上海銀保監局批准設立，自二〇一九年十二月一日起由創興銀行有限公司上海分行履行承租人義務。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
武漢物業									
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 武漢分公司(「怡城武漢分公司」)	6201A	管理人的聯營公司	875.91	二〇一八年一月一日	120,959	138	0	5	1,464,388
武漢康景實業投資有限公司	6201B、6301	管理人的聯營公司	2707.10	二〇一七年九月一日	373,838	138	0	5	4,537,520
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	7,428,006
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	3,537,682
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	386,204
興業地產	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	463,445
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	540,685
武漢康景實業投資有限公司	6101D	管理人的聯營公司	851.82	二〇一八年一月一日	113,576	133	0	3	1,308,718
武漢康景實業投資有限公司	6001A	管理人的聯營公司	485.7	二〇一八年一月一日	64,760	133	0	3	746,218
武漢康景實業投資有限公司	6001B	管理人的聯營公司	401.08	二〇一八年三月一日	53,477	133	0	2.83	658,986
武漢康景實業投資有限公司	37層01場地	管理人的聯營公司	700	二〇一八年一月一日	78,616	112	0	3	952,381
武漢康景實業投資有限公司	場地	管理人的聯營公司	280	二〇一八年七月一日	636,415	2,273	0	0.5	14,000,000
武漢康景實業投資有限公司	廣告位	管理人的聯營公司	不適用	二〇一八年七月一日	921,761	不適用	0	0.5	9,275,189
武漢越秀商業管理有限公司	6701	管理人的聯營公司	917.55	二〇一八年十月一日	129,375	141	0	1.25	1,549,951
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	20個	二〇一八年十月一日	142,860	不適用	0	3	1,708,063
廣州越秀地產工程管理有限公司 ⁽¹⁾	5801、5802	管理人的聯營公司	2,638.6	二〇一八年八月一日	351,804	133	0	0.92	4,207,955
武漢越秀商業管理有限公司	3401-3408	管理人的聯營公司	2,434.81	二〇一八年七月十六日	231,890	95	0	5.04	2,955,423
武漢越秀商業管理有限公司	3409	管理人的聯營公司	80.46	二〇一八年七月十六日	3,066	38	0	5.04	36,766
興業地產	5901	管理人的聯營公司	1,318.26	二〇一九年六月一日	175,764	133	0	1	1,233,229
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	5902	管理人的聯營公司	1,231.99	二〇一九年六月一日	164,261	133	0	1	1,152,521
武漢越秀商業管理有限公司	6401	管理人的聯營公司	1,634.33	二〇一九年六月一十六日	217,905	133	0	1.04	1,422,675
武漢康景實業投資有限公司	37層02場地	管理人的聯營公司	700	二〇一九年六月一日	79,364	113	0	1	555,555
武漢康景實業投資有限公司	西側廣場	管理人的聯營公司	300	二〇一九年六月一日	119,047	396	0	1	833,333

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
武漢康景實業投資有限公司	A區首層 01單元	管理人的聯營公司	400	二〇一九年六月一日	60,952	152	0	1	426,667
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	20個	二〇一九年六月一日	142,860	不適用	0	1	944,354
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	40個	二〇一九年六月一日	285,720	不適用	0	1	1,888,708
武漢越秀商業管理有限公司	6001C	管理人的聯營公司	884.39	二〇一九年九月二十九日	117,916	133	0	1.26	337,342
小計：									64,551,964

- (1) 於二〇一九年七月一日，廣州越秀地產工程管理有限公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，以更新武漢物業第5801、5802單元租約，自二〇一九年七月一日起續約6個月，租金單價不變。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金收入 (人民幣元)
杭州維多利									
杭州越秀房地產開發有限公司	202-2、 301-1、302-2、 1703、1801、 1802、1803	管理人的聯營公司	2,311.55	二〇一八年九月二十日	310,231	134	0	3.03	3,796,988
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司杭州分公司(「興業杭州」)	601-1	管理人的聯營公司	188.25	二〇一八年十二月二十日	22,590	120	0	2.00	248,511
杭州盛寅房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	801	管理人的聯營公司	336.65	二〇一八年九月一日	40,398	120	0	3.08	359,925
杭州越榮房地產開發有限公司	1701	管理人的聯營公司	336.65	二〇一八年九月二十日	51,171	152	0	3.03	626,291
杭州豐勝房地產開發有限公司	1702	管理人的聯營公司	579.93	二〇一八年九月二十日	88,149	152	0	3.03	1,078,880
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 杭州分公司(「怡城杭州分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	17,663.58	二〇一八年十二月二十八日	187,500	11	0	2.01	2,250,000
廣州證券股份有限公司杭州分公司 ⁽²⁾	1201-1	管理人的聯營公司	299.00	二〇一九年一月一日	43,355	145	0	1.71	482,605
怡城杭州分公司 ⁽³⁾	1201-2	管理人的聯營公司	37.65	二〇一九年一月一日	5,459	145	0	1.71	65,556
廣州越秀融資租賃有限公司杭州 富陽分公司	1202	管理人的聯營公司	579.93	二〇一九年一月一日	80,030	138	0	2.00	960,374
杭州越秀房地產開發有限公司	302-1	管理人的聯營公司	430.31	二〇一九年三月十五日	47,334	110	0	2.55	441,220
杭州盛寅房地產開發有限公司	1201	管理人的聯營公司	336.65	二〇一九年十月一日	40,509	120	0	1.71	125,853
小計：									10,436,203
合計：									277,147,216

- (1) 於二〇一九年十月一日，杭州盛寅房地產開發有限公司與杭州越輝房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新杭州維多利第801單元租約，自二〇一九年十月一日起轉至承租第1201單元，租賃面積及租金單價不變。
- (2) 於二〇一九年九月三十日，廣州證券股份有限公司杭州分公司與杭州越輝房地產開發有限公司訂立一份租約，以提前終止杭州維多利第1201-1單元租約。
- (3) 於二〇一九年九月三十日，怡城杭州分公司與杭州越輝房地產開發有限公司訂立一份租約，以提前終止杭州維多利第1201-2單元租約。

關連人士交易

公寓使用服務

與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)向廣州越秀城建國際金融中心有限公司四季酒店分公司提供公寓使用服務，詳情如下：

提供服務方	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 報告年度 租金費用 (人民幣元)
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	廣州市天河區	管理人的聯營公司 邦華名悅物業	7,411.05	二〇一九年十二月一日	859,961	116	0	3	859,961

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	二〇一九年 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 ⁽³⁾	物業管理協議	不適用
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 (「怡城商管」)	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一七年一月一日 ⁽⁴⁾	物業管理協議	不適用
怡城商管	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一六年七月十九日 ⁽¹⁾	物業管理協議	不適用
怡城商管	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
廣州仲量聯行	管理人的聯營公司	國金中心	二〇〇九年九月一日 ⁽²⁾	物業管理協議	不適用
怡城上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一七年十二月二十九日	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
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一七年八月三十一日	物業管理協議	不適用

(1) 怡城商管與城建大廈業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇一九年七月十九日續約3年，協議其他條款不變。

(2) 廣州仲量聯行與國金中心業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇一九年九月一日續約3年，協議其他條款不變。

(3) 白馬商管與柏達投資有限公司、廣州白馬服裝市場有限公司訂立一份物業管理協議，自二〇二〇年一月一日續約3年，協議其他條款不變。

(4) 怡城商管與財富廣場業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇二〇年一月一日續約3年，協議其他條款不變。

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一九年 報告年度 已付／應付款項 (人民幣元)
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	11,182,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	2,925,000
怡城商管	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	2,638,000
怡城商管	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	3,062,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場1701室	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	68,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	15,580,000
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	3,975,000
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	6,746,000
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一八年十二月二十八日	租賃服務協議	1,280,000

商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一九年 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。

關連人士交易

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	於二〇一九年 報告年度預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一九年 報告年度 已收／應收款項 (人民幣元)
城建開發	管理人的聯營公司	二〇一二年五月四日	217,930,000	工程結算款餘額利息	18,852,000

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇一九年 報告年度 已付／應付 費用金額	二〇一九年 報告年度 已付／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	185,146,000	—	10,858,000

(1) 創興銀行是其中之一貸款銀行。

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	二〇一九年報告年度 已收／應收利息 (人民幣元)
創興銀行	銀行存款利息	管理人的聯營公司	1,184,000

延遲完成款項的融資

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇一九年 報告年度 已付／應付 費用金額	二〇一九年 報告年度 已付／應付 利息金額 (人民幣元)
城市建設開發集團 (中國)有限公司		管理人的聯營公司	二〇一七年 十二月三十一日	20,000	—	—

冠名權協議

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一九年 報告年度 已付／應付 (人民幣元)	冠名權期限
廣州市城市建設 開發有限公司	管理人的聯營公司	武漢物業	冠名權	8,000,000	二〇一九年六月一日至 二〇二〇年十二月三十一日

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	本金額	二〇一九年 報告年度 已付／應付 費用金額	二〇一九年 報告年度 已付／應付 利息金額
滙豐集團	貸款 ⁽¹⁾	二〇一七年五月，二〇一九年十一月	1,041,695,000 港元	—	人民幣 24,682,000 元

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

名稱	交易性質	協議日期	本金額	二〇一九年 報告年度 已付／應付 費用金額	二〇一九年 報告年度 已付／應付 利息金額
滙豐集團	發債 ⁽²⁾	—	—	人民幣 1,000 元	—

(2) 滙豐集團為其中一間承銷商。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰、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 就於二〇一九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。

關連人士交易

豁免嚴格遵守規定

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

審核委員會及獨立非執行董事的確認

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

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

管理人及信託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇一九年報告年度，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

於二〇一九年報告年度，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147,511,000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

於二〇一九年報告年度，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10,481,000元。

主要估值師的費用

於二〇一九年報告年度，越秀房產基金已付／應付主要物業估值師的費用總金額約為人民幣948,000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	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年十二月三十一日		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	
林德良先生	—	無	—	無	—	—
程九洲先生	個人	480	0.000015%	480	0.000015%	—
李 鋒先生	個人	1,825	0.000059%	1,825	0.000057%	(0.000002)
梁丹青先生	—	無	—	無	—	—
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	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年十二月三十一日		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	
廣州越秀集團股份有限公司 (「廣州越秀集團」) ⁽¹⁾	視為擁有權益	1,666,656,100 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,692,062,224 ⁽³⁾	52.78%	(0.87%)
	總權益	1,666,656,100 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,692,062,224 ⁽³⁾	52.78%	(0.87%)
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	1,666,628,780 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,692,034,904 ⁽³⁾	52.78%	(0.87%)
	總權益	1,666,656,100 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,692,089,544 ⁽³⁾	52.78%	(0.87%)
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,657,394,515 ⁽³⁾	53.35% ⁽⁴⁾	1,682,800,639 ⁽³⁾	52.49%	(0.86%)
	總權益	1,657,394,515 ⁽³⁾	53.35% ⁽⁴⁾	1,682,800,639 ⁽³⁾	52.49%	(0.86%)
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,632,125,730 ⁽³⁾	52.54% ⁽⁴⁾	1,632,125,730 ⁽³⁾	50.91%	(1.63%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,632,125,730 ⁽³⁾	52.54% ⁽⁴⁾	1,632,125,730 ⁽³⁾	50.91%	(1.63%)

(1) 有關廣州越秀集團權益的其它數據。

(2) 視為擁有 1,670,562,310 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。

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	—
越秀	廣州越秀集團	100.00	否	1,692,034,904 ⁽³⁾	192,307,692
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	越秀	39.78	否	1,682,800,639 ⁽³⁾	192,307,692
越龍	越秀地產	100.00	是	1,632,125,730 ⁽³⁾	—
Novena Pacific Limited	越秀	100.00	是	1,414,207	—
Morrison Pacific Limited	越秀	100.00	是	395,122	—
Greenwood Pacific Limited	越秀	100.00	是	339,342	—
Goldstock International Limited	越秀	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	50,674,909	—
Intellect Aim Management Ltd.	越秀地產(香港)有限公司	100.00	是	—	192,307,692
越秀地產(香港)有限公司	越龍	100.00	否	—	192,307,692
越龍	越秀地產	100.00	否	—	192,307,692

(3) 該基金單位數目包含 461,401,494 個遞延基金單位，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，發行價每個基金單位 4.00 港元。有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函及二〇一二年九月二十七日的公佈。

(4) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀集團及越秀的概約權益約為 38.389%，而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 38.2% 及 36.518%。

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	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年十二月三十一日		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	0.000040%	1,250	0.000039%	(0.000001%)
區海晶女士	個人	1,000	0.000032%	1,000	0.000031%	(0.000001%)
劉碧紅先生	個人	225	0.000007%	225	0.000007%	—

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年十二月三十一日		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⁾	950	0.00003%	950	0.00003%	—

(1) 於二〇一九年十二月三十一日，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，包括第一太平戴維斯，於二〇一九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及水平，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

二〇一九年，隨著廣州國際金融中心業績平穩增長，以及武漢財富中心及星匯維港購物中心、杭州維多利的成功收購，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，充分利用各種方式與投資者溝通，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了解。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17次會議，業績路演共59次會議，一對一會議共3次，項目實地考察共9次。

二〇一九年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
二月	香港	舉行2018年年度業績公佈投資者推介會和記者會
	香港	參與花旗銀行組織的2018年度業績路演
三月	泰國	參與星展銀行組織的2018年度業績路演
四月	上海	參與星展銀行組織的2018年度業績路演
六月	香港	參與花旗銀行組織的亞太區研討會
八月	香港	舉行2019年中期業績公佈投資者推介會和記者會
	香港	參與大和資本組織的2019年中期業績路演
	新加坡	參與星展銀行組織的2019年中期業績路演
	北京	參與星展銀行組織的2019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

投資者關係報告

研究覆蓋

隨著越秀房產基金業務的持續穩定增長，二〇一九年，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發表了對基金的研究報告。覆蓋研究的證券機構數量有7家(包括星展銀行、花旗銀行、大和資本、瑞士信貸、美銀美林、瑞銀集團、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。二〇一九年，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，於二〇一九年十一月獲《彭博商業周刊》頒發的「2019上市企業大獎」及《信報集團》頒發的「上市公司卓越大獎2019」。

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，不斷為基金單位持有人創造價值。

物業估值報告



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港英皇道 1111 號
太古城中心第 1 期
1208 室

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及地下 1 層及 2 層的 110 個停車位
 - (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及地下 1 層及 2 層的 179 個停車位
 - (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浙江省杭州市江幹區錢江新城江秀街 9 號杭州維多利商務中心 2 座及地下 1 層及 2 層的 315 個停車位(包括 80 個機動車停車位及 23 個公共停車位)
 - (7) 位於中華人民共和國上海市浦東新區滬坊新村街道 302 街坊 2/9 丘宗地福山路 388 號的越秀大廈
 - (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，吾等曾視察相關物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該等物業於二〇一九年十二月三十一日(「估值日」)之市值向閣下提供意見，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按100%權益基準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》(二〇一七年版本)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35年經驗及於中國物業估值具備30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26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、技能及瞭解，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過去十二個月就有關該等物業作出估值。

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期內予以資本化，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。除非另有所指，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任何物業的任何抵押、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。劉振權先生(董事)、張家豪先生(高級經理)及朱蔭邨先生(估值師)於二〇一九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。劉振權先生(董事)及倪逸麟先生(助理經理)已於二〇一九年十二月十五日至十八日分別視察位於武漢及上海的該等物業。尹升飛女士(經理)已於二〇一九年十二月二十六日視察位於杭州的該等物業。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

二〇一九年前九個月，廣州的本地生產總值按年同比（「按年同比」）增長6.9%至人民幣17,869億元，在中國一線城市中本地生產總值增長最快。第三產業的總增值金額按年同比增長7.9%，同期為該市貢獻71.4%本地生產總值。二〇一九年前三個季度固定資產投資按年同比增長21.1%。截至二〇一九年前十一個月，市內的通脹率為3.1%。強勁經濟增長歸因於投資（尤其是於基建、工業及房地產方面的投資）快速增長、消費市場穩定及進出口略有增加。

寫字樓

由於僅有經合併建築面積（GFA）約為250,000平方米的三個新寫字樓項目投放市場，二〇一九年甲級寫字樓新增供應量處十年低位。三個新寫字樓項目包括位於琶洲子市場的廣州報業文化中心、位於國際金融城的金融城綠地中心及位於珠江新城子市場的天德廣場。截至二〇一九年末，廣州的甲級寫字樓的總存量增至約520萬平方米。二〇一九年整體空置率略微增長至4.8%，較二〇一八年增長0.1個百分點。

由於行情受經濟不確定性及長期中美貿易衝突的影響，二〇一九年寫字樓租賃市場總體表現疲軟。大多數企業趨於觀望或暫時擱置擴張或搬遷計劃。二〇一九年淨吸納率同比下降46%至約234,000平方米，寫字樓吸納量主要源自專業服務、金融及銀行業，而年內對批發及零售貿易、媒體及醫療保健的需求保持穩定。二〇一九年第四季度，珠江新城子市場在寫字樓租賃方面最為活躍，淨吸納量達37,000平方米以上。

二〇一九年廣州甲級寫字樓的平均租金同比下降2.4%至每月每平方米人民幣177.5元，原因是業主願意向即將進駐租戶提供進一步激勵措施，加上隨著經濟放緩及對中美貿易衝突充滿擔憂，對寫字樓需求減弱。珠江新城子市場的平均租金下降至約每月每平方米人民幣208.2元，較二〇一九年第三季度下降1.5%，二〇一九年第四季度空置率約為5.7%。

展望未來，預測二〇二〇年甲級寫字樓供應量將達約994,000平方米。預測二〇二〇年進行中項目總數將達到最大值17個，其中八個位於琶洲，按面積計佔新增供應量的約48.2%。然而，由於預測對優質寫字樓空間的需求相對穩定，預計二〇二〇年廣州甲級寫字樓物業市場前景保持穩定，其中部分原因是近期中美貿易關係改善，最為顯著的是二〇一九年第四季度珠江新城、天河北及越秀子市場金融及保險行業逐漸回暖，會繼續提振市場行情。然而，由於市場繼續受經濟放緩的困擾，預計短期內寫字樓市場的整體空置率會上升，然而若公司繼續在擴張或搬遷計劃方面保持謹慎，租金增長會放緩。

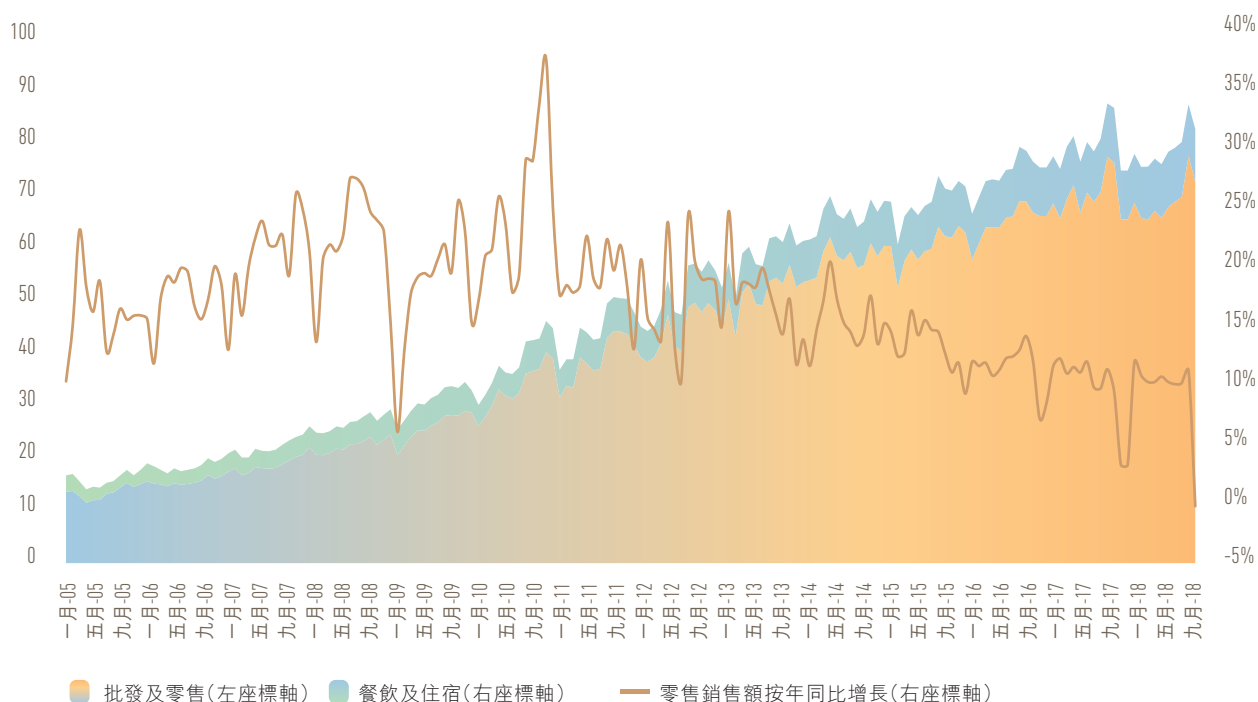
物業估值報告

零售

二〇〇五年至二〇一八年，廣州市零售銷售按複合年增長率 12.9% 增長至人民幣 9,256 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。

二〇一九年前十一個月，零售銷售錄得的年初至今按年同比實質增長為 8%，合共為人民幣 9,115 億元。以零售銷售增長率計，廣州是繼上海及深圳之後全國排名第一的一線城市（截至二〇一九年十一月為止，上海、深圳及北京的年初至今按年同比零售銷售增長分別為 6.6%、6.3% 及 5.8%）。

二〇〇五年一月至二〇一八年十二月的廣州零售銷售總額



資料來源：廣州市統計局。自二〇一九年一月以來，暫無批發，零售，餐飲和住宿銷售的月數據。

由於共有五個總建築面積約380,300平方米的優質地段零售項目投放市場，截至二〇一九年末，廣州優質地段零售物業存量累計達550萬平方米。二〇一九年，天河路及越秀區是兩大主要優質地段零售物業區，然而，二〇一九年廣州非優質地段地區的零售存量佔比同比上升2.3%，佔廣州優質地段零售物業總存量的70.2%。

由於「消費升級」趨勢未受中美貿易緊張關係的影響及當地消費者的飲食及購物開支繼續呈上升趨勢，二〇一九年，對廣州優質地段零售物業的整體需求強勁。二〇一九年第一季度對餐飲行業的需求尤為強勁，而快時尚、服裝及化妝品、電子產品等其他行業均繼續推行擴張計劃，並在廣州擴展零售網絡。同樣值得注意的是，家居生活品牌正在非優質地段零售物業地區積極搶佔可觀空間，其中四閱書店及KKV生活館作為主力租戶進駐保利廣場，新華書店於二〇一九年第四季度效仿進駐荔勝廣百廣場。

二〇一九年優質零售物業的整體空置率同比下降0.5個百分點至8.4%，而優質和非優質區域的空置率分別下降0.7及0.5個百分點至二〇一九年的7.6%和8.7%。

二〇一九年，整體優質零售一樓租金按季同比上漲4.3%至每月每平方米人民幣740.6元。優質地段一樓租金按季同比上漲5.2%至每月每平方米人民幣1,459.1元。二〇一九年，非優質地段一樓租金按季同比上漲3.7%至每月每平方米人民幣345.5元。

展望未來，預計二〇二〇年將計劃落成合共十二個新購物中心，總建築面積為約1,445,000平方米。考慮到新供應的激增以及該等進行中項目中的大多數位於同一零售區域的事實，預計項目之間的競爭會加劇，預測零售物業的整體空置率會增加。隨著基礎設施的不斷升級，預計番禺、增城及花都等非優質地段的零售氛圍會變得更加複雜。預計上述地區將為零售商帶來更多的發展及擴展機會，尤其是該等專注於餐飲、家居生活方式以及兒童相關領域的零售商。從中長期來看，廣州零售物業投資市場的前景應保持樂觀。

預測於二〇二〇年第一季度的待建物業

項目	細分市場	零售面積(平方米)
增城合生匯	增城	138,000
悅和方	白雲	100,000
雄峰城	白雲	95,000
花都自由里	花都	56,000

資料來源：第一太平戴維斯

物業估值報告

酒店

二〇一八年，廣州過夜旅客達62,800,000人次，按年同比增長4.1%。二〇一八年，海外遊客人數持平維持在9,000,000人次，國內遊客人數按年同比增長4.8%至56,300,000人次。國內旅客持續佔領廣州最大的客源市場，佔二〇一八年過夜旅客人數86.2%。

	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	二〇一七年	二〇一八年	複合年增長
過夜旅客(百萬人次)	45.9	48.1	50.4	53.3	56.6	59.4	62.8	65.3	5.2%
國內旅客(百萬人次)	38.2	40.2	42.7	45.5	48.5	50.8	53.8	56.3	5.7%
國內旅遊收入(人民幣十億元)	131.5	158.7	188.2	218.5	252.1	280.0	318.8	357.9	15.4%
海外旅客(千人次)	7.8	7.9	7.7	7.8	8.0	8.6	9.0	9.0	2.1%
旅遊外匯收入(人民幣十億元)	31.5	32.4	32.0	33.6	35.2	41.6	42.6	42.9	4.5%

資料來源：廣州市統計局。公共領域不提供二〇一九年的遊客入境人數和旅遊收入。

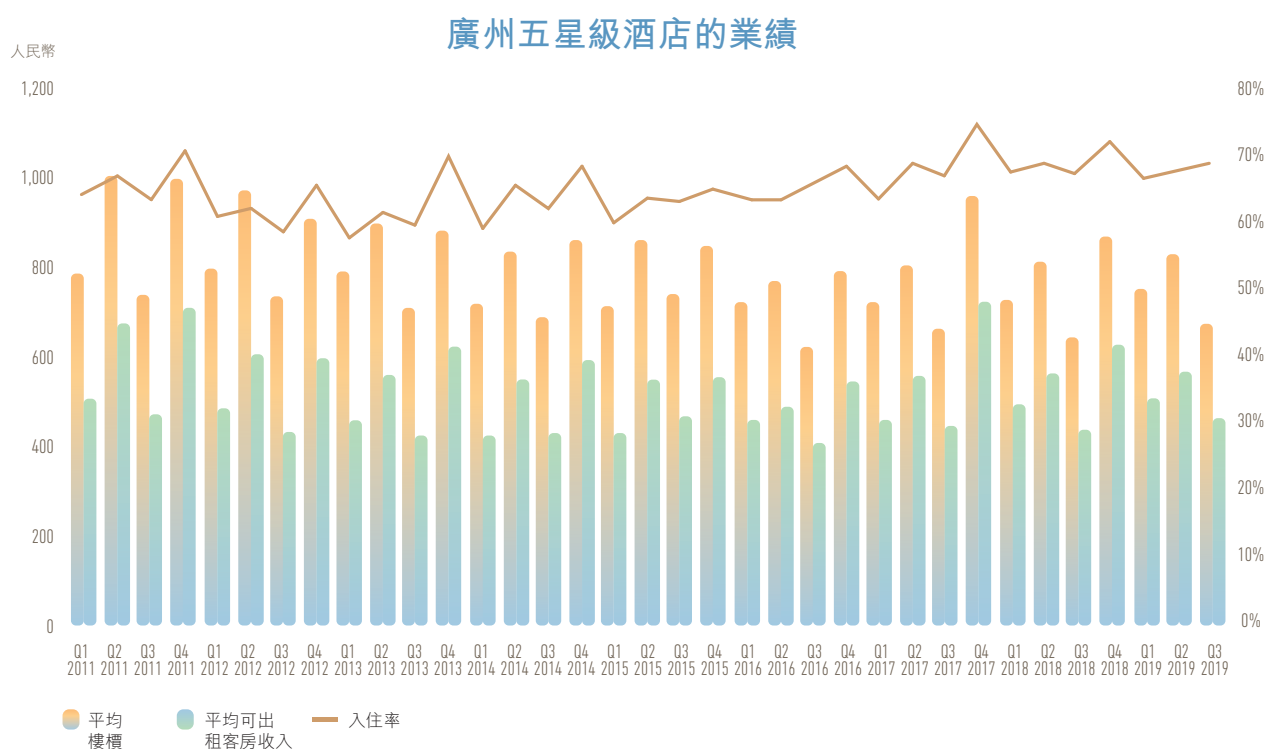
廣州星級酒店總數由二〇一一年的249家下降至二〇一八年的170家。同期，五星級酒店總數由20家增加至22家，而四星級酒店總數則降至35家。客房總數按年同比增長4.8%至二〇一七年的92,568間，其中大部分為位於非旺區或新興城市區的中檔酒店。

	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	二〇一七年	二〇一八年	複合年增長
星級酒店數目	249	226	227	216	204	188	180	170	-5.3%
五星級酒店數目	20	21	23	23	21	22	22	22	1.4%
四星級酒店數目	38	36	38	41	39	37	34	35	-1.2%
客房數目	66,232	65,267	72,311	80,930	77,893	88,335	92,568	N/A	5.7%*
床位數目	110,081	106,810	114,072	122,939	136,128	134,558	137,593	N/A	3.8%*

資料來源：廣州市統計局。*指二〇一一年至二〇一七年之間的複合年增長。N/A指不可用的數據。公共領域不提供二〇一九年的酒店數據。

二〇一九年廣州的五星級酒店的新供應量包括廣州卓美亞酒店(珠江新城，二〇一九年第一季度：126間客房)及廣州瑰麗酒店(珠江新城，二〇一九年九月：251間客房)。其他將開業的知名高檔酒店包括位於番禺區的廣州番禺喜來登酒店(274間寬敞客房及270間套房，預定二〇二〇年四月開業)及廣州番禺大道希爾頓歡朋酒店(187間客房，預定二〇二〇年或之後開業)，以及位於越秀區的廣州凱賓斯基酒店(261間客房，預定二〇二〇年第二季度開業)。

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。與二〇一八年相比，二〇一九年首三季度五星級酒店的平均房價及平均可出租客房收入維持穩定，此外，同期入住率略有改善。總而言之，這表明廣州的高檔酒店在經歷過去數年巨大的供應熱潮後已經受住這場風暴。由於不斷增長的企業需求及休閒需求將有助於提振市場，預計二〇二〇年入住率及房價增長將持續改善。



資料來源：文化和旅遊部

物業估值報告

服務式公寓

於二〇一九年，共有兩個服務式公寓項目投放市場。廣州卓美亞禮庭公寓位於天河區，擁有168套豪華住宅，於二〇一九年第一季度啟動，廣州瑰麗酒店於二〇一九年九月啟動。廣州瑰麗酒店位於天河區，提供355套豪華住宅及套房，啟動後立即脫穎而出成為廣州服務式公寓市場的新標桿。計及是項新增供應及改造服務式住宅，二〇一九年第四季度廣州的服務式公寓的總存量達到3,095套。

二〇一九年，服務式公寓在企業中用於商務出行，分配／項目運作及搬遷的企業用途保持穩定。然而，由於中美之間的貿易糾紛持續一年多，美國方面的企業需求收緊，尤其是分配運作及搬遷方面的用途。服務式公寓的需求推動力主要是歐洲公司，隨著中歐貿易關係及業務合作的加強，導致服務式公寓作企業用途的需求不斷增長。在汽車，化學工程及石化工業領域，企業需求最為明顯。然而，二〇一九年服務式公寓的平均空置率大幅增加，空置率在二〇一九年第三季度達到20.7%的歷史新高，並在二〇一九年第四季度小幅下降至19.4%。二〇一九年第四季度廣州的服務式公寓市場租金錄得較二〇一九年第三季度溫和下降1.9%至每月每平方米人民幣212.2元，乃由於服務式公寓運營商願意提供具競爭力的條款及服務方案吸引企業。

將開業服務式公寓的主要新供應包括位於擬建廣州環貿中心的Ascott Guangzhou Residences，廣州環貿中心預定於二〇二一年年中開業。由於大多數進行中項目將集中在天河區，區內運營商之間的競爭會日益激烈。然而，鑒於廣州在大灣區作為主要城市群的地位及其在汽車、電子產品及石化工業等工業領域的競爭優勢，預計企業對服務式公寓的需求將繼續保持強勁勢頭，同時預計廣州的服務式公寓租金將保值穩定。

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。最初佔地面積28.78平方千米，二〇一五年將上海自由貿易區擴大至120平方千米，及二〇一八年計劃將上海自由貿易區擴大至約600平方千米，其中擴大的面積包括臨港及虹橋，以增加新能源汽車、醫藥及醫療保健等行業的外商投資者的吸引力。儘管該等計劃直到二〇一九年中期方會結束及公佈，但擴展上海自由貿易區將加強中國在二〇二〇年前將該市轉變為全球金融中心的國家目標，且擴張將與大規模的自由化相匹配。除該市在保護知識產權、推動進口體制及改善商業環境方面作出的改革外，二〇一八年該市通過出台100項進一步開放金融及先進製造業等領域的措施，以及建議在上海建立金融法院，作為改善金融部門司法體系及防範金融風險的工作證實了持續深化對外開放及改革的措施。

陸家嘴金融區原本為政府指定的位於上海的國家級開發區，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。二〇一九年及以後，加深金融服務業的對外開放及改革，例如擴大上海的資產證券化規模及拓寬中國人民銀行近期公佈的境外人民幣流動資金回流至中國的渠道，必將有助於推動及加強該區作為上海及中國金融中心的地位。

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

上海在二〇一九年錄得可持續經濟增長，本地生產總值按年同比增長6.0%達人民幣38,155億元，與同期國家本地生產總值增長6.1%保持一致。消費者物價指數，較二〇一八年略增2.5%。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。二〇一九年，已動用外商直接投資總額為190億美元(按年同比上升10.1%)，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，佔該市的本地生產總值比例由二〇一二年的59.0%升至二〇一九年的72.7%。上海第三產業增長穩定，過去六年間每年按複合年增長率12.2%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

二〇一九年，核心辦公區內共有8個新建甲級寫字樓項目入市，總建築面積約688,200平方米。該等項目包括陸家嘴的瑞明大廈和富士康大廈、徐家匯的國貿中心二期(G2)、長寧虹橋片區的SOHO古北、浦東的佳兆業金融中心、虹口北外灘的來福士廣場、南京西路的靜安寶華中心及黃浦南部的博薈廣場。上海甲級寫字樓的總存量同比增長5%至13.3百萬平方米，但在二〇一九年，竹園CBD子市場並無新增供應。

二〇一九年的淨吸納量較為疲弱，錄得同比大幅下降46%至約340,000平方米，而最後一個季度則為年內最疲弱的季度。由於若干項目推遲至二〇二〇年，寫字樓供應的放緩，尤其是非中心地區寫字樓供應的放緩，意味著二〇一九年全市的寫字樓空置率僅下降0.8個百分點至17.5%。儘管空置率下降，但整個市場仍然供過於求，未來2至3年的供應量依然會很強勁。因此，業主於二〇一九年第四季度在指數基準上將其租金下調0.4%，年末租金水平為每平方米每天人民幣7.9元，這代表二〇一九年的租金下降0.9%。

竹園的寫字樓空置率由二〇一九年第一季度的8.9%上升至二〇一九年第四季度的11.2%。竹園的寫字樓平均租金於二〇一九年仍然疲弱，由二〇一九年第一季度的每平方米每月人民幣282.9元下降至二〇一九年第四季度的每平方米每月人民幣271.5元，期間的降幅達約4.0%。

物業估值報告

展望

於截至二〇二三年的未來三年中，預計將有總共570萬平方米的新建甲級寫字樓投放市場，其中約29%的新增供應將位於核心區域。短期內，由於供應充足而租賃活動疲軟，預計將於二〇二〇年推高空置率，而在表層租金預計將保持平穩的同時實際寫字樓租金將可能繼續下降，因為業主傾向於提供更長的裝修期而非直接減少表層租金。

儘管總體租賃氣氛疲軟，惟金融、遊戲及特定技術領域(如AI、5G、IoT)等若干行業將繼續推動對辦公室空間的需求。此外，上海的自由貿易區最新延伸至臨港新區，帶來了更多優惠政策，包括減免營業稅和免稅以吸引投資和人才安置。主要目標行業包括集成電路、人工智能、生物醫學、民用航空及智能製造。

作為首個引入《外國投資法》指引的中國城市，上海將繼續作為中國的主要投資中心。

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及該市已成為中國發展最快的城市之一。二〇一九年前九個月，武漢的GDP實際增長7.8%至人民幣11,528億元，超過全國增長1.6%，GDP居全國副省級城市第三及中國所有城市第九。武漢本地生產總值增長9%至6,301億元。固定資產投資按年同比增長10.3%。

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二〇一九年的九條。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。此外，隨著二〇一九年十月武漢楊泗港長江大橋的按計劃竣工，礄口區將進一步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至二〇一八年活躍，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。期內，甲級寫字樓平均供應面積超34萬平方米，供應及吸納表現強勁，截至二〇一八年年底，甲級寫字樓物業總存量達178萬平方米。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。二〇一八年，淨吸納量達到29.6萬平方米峰值。

由於中美貿易談判拉鋸戰帶來的經濟不確定性以及大量未來供應量延遲至二〇二〇年交付，二〇一九年新寫字樓的供應量銳減至11.7萬平方米，較二〇一八年下降70%。甲級寫字樓截至二〇一九年年底的總存量累計約為190萬平方米，預計二〇二〇年的供應量將超過30萬平方米，其中包括位於建設大道子市場的武漢香格里拉中心及武漢環貿中心A座以及位於香港路子市場的66恆隆廣場及K11 ATELIER。

二〇一九年，寫字樓的需求仍主要來自傳統金融、信息科技及房地產三個行業，合共佔總需求的約59.1%，淨吸納量約為6.3萬平方米，同比下降超過78%。吸引傳統金融租戶的主要是具備良好商業環境及成熟設施的優質子市場，其中，建設大道的新租賃交易量排名第一，佔年度市場吸納量的20.8%。信息科技租戶的升級需要及對「一手寫字樓」的需求推動了光谷的租賃活動，二〇一九年，共有15.5%的新租賃需求來自光谷。

二〇一九年第四季度，核心商業區甲級寫字樓整體平均租金為每月每平方米人民幣114.7元，按季下跌0.3%，較二〇一八年第四季度下跌2.7%。二〇一九年第四季度，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溫和下跌1.4%至每月每平方米人民幣133.8元，而同期建設大道寫字樓子市場按季同比略減2.0%至每月每平方米人民幣112.9元。

二〇一九年第四季度，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116元。鑒於短期內該子市場的預計新增供應，預期漢口甲級寫字樓租金的下跌壓力將加大。然而，「武漢2049長期發展戰略規劃」藍圖維持不變，潛在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，故繼續吸納寫字樓。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。

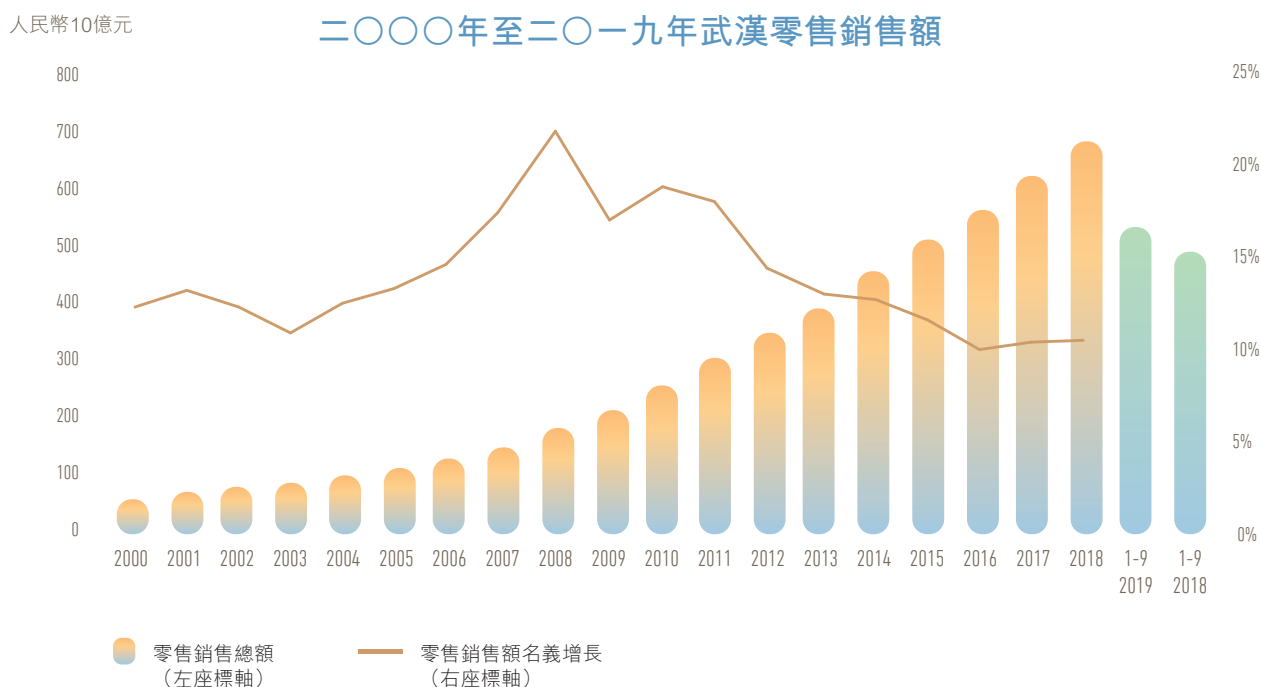
展望未來，由於中美貿易爭端加劇經濟不確定性，搬遷及一手寫字樓需求疲軟，預計武漢甲級寫字樓的租金將進一步下跌，促使業主提供具競爭性的條款。新增供應將使總體空置率保持在30%以上，並不可避免地加劇新增及現有項目之間的競爭。漢口地區的業主將在挽留租戶及提高運營能力方面面臨困難。

物業估值報告

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。於二〇一七年，城鎮家庭的年均可支配收入增長9.1%至人民幣43,405元。在該城市較富裕的群體，高收入群體的年均可支配收入於二〇一七年達到人民幣54,624元。二〇一八年，武漢城市家庭的可支配收入按年同比增加9.1%至人民幣47,359元。

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2,570億元增加到二〇一八年的人民幣6,844億元，複合年增長率為13.0%，佔湖北省整體零售額的37.3%，成為按零售銷售額計華中地區最大的零售市場。截至二〇一九年首三個季度，零售銷售總額按年同比增加9.0%至人民幣5,302億元。二〇一九年首十一個月，武漢消費者物價指數為3.1%。



資料來源：武漢市統計局

於二〇一九年期間，共有三個購物中心被投入市場，總建築面積約260,000平方米。二〇一九年的新增供應包括位於中南中北路的帝斯曼購物中心，位於漢口江灘的壹方北館以及位於武昌臨江子市場的綠地繽紛城。該等新增供應連同二〇一九年第四季度江漢路翻新的中心百貨使得零售物業市場的總庫存增至約6.2百萬平方米。

武漢優質零售物業的總空置率在二〇一九年增長0.1個百分點至6.5%，平均租金繼續保持穩定，一樓平均租金基本維持在每月每平方米人民幣621.9元。

預計礄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。

二〇一九年，武漢優質零售市場租賃活動活躍，空置率按季下降0.5個百分點至二〇一九年第四季度的6.0%，而新興零售細分市場的空置率每季度增加0.8個百分點至二〇一九年第四季度的5.8%。

展望未來，二〇二〇年武漢市即將供應的零售物業為(其中包括)66恆隆廣場及k11，分別位於武廣子市場的南國中心和華發中城薈。新增供應合計約為893,000平方米，其中52.9%的優質新零售空間將位於武廣子市場。武廣子市場的競爭將異常激烈，新增零售供應將不可避免地導致租金降低及空置率上升。

預測於二〇二〇年待建的精選優質零售物業

項目	細分市場	零售面積 (平方米)
K11	武廣	57,000
恆隆廣場	武廣	145,000
南國中心	江漢路	97,000
龍湖江宸天街	武漢中央商務區	130,000
華發中城薈	武廣	100,000

杭州

概覽

杭州位於長江三角洲南翼、杭州灣西端，是浙江省經濟、文化、科教中心。二〇一九年，杭州經濟平穩長，生產總值實際增長6.8%至人民幣15,373億元，成為全國經濟總產值第十大城市。第三產業增值總額按年同比增加8%至人民幣10,172億元，佔生產總值的66.2%。杭州都市經濟圈，是一項將杭州市發展與湖州、紹興及嘉興等浙北城市相結合的區域規劃舉措，常住人口為2,210萬人，國內生產總值為人民幣29,374億元，較二〇一八年增加10.8%，二〇一九年佔全省GDP的47.1%。杭州都市經濟圈的整體競爭力在中國18個都市經濟圈中排名第四，僅次於上海、廣州及北京。

物業估值報告

近年來，杭州經濟以「1+6」產業結構為基礎，向數字化經濟邁進。「1+6」產業結構由數字化經濟領域及其他主要服務及製造業構成，佔二〇一九年第三季度杭州經濟總產值的79.8%。於二〇一九年前九個月，杭州市數字經濟的增值總額達到人民幣2,706億元，較去年同期增加15.9%，佔國內生產總值的25.7%。截至二〇一九年第三季度，雲計算及大數據的增值總額合共為人民幣1,009億元，較二〇一八年增加6.3%。杭州市政府高度重視新技術的發展，於二〇一七年七月公佈「數字杭州」的發展計劃，該計劃將數字經濟視為「第一項目」並將人工智能視為推動數字經濟發展及提升城市競爭力的關鍵領域。

杭州以快速發展的高科技產業及電子商務為基礎，正迅速發展成為財富及財富積累的發源地。預計二〇一九年人均GDP達到人民幣152,000元以上，保持浙江省最高水平。城鎮居民的人均可支配收入按年同比增加8%至二〇一九年年末的人民幣66,068元。

寫字樓

二〇一九年杭州甲級寫字樓供應量創五年新低，市場僅新增兩棟甲級寫字樓，經合併建築面積約為95,260平方米。二〇一九年新寫字樓供應量包括位於北城的大悅城1號樓及位於錢江新城的世包國際中心西塔。截至二〇一九年年底，甲級寫字樓總存量增至約223萬平方米。

二〇一九年，甲級寫字樓年淨吸納量達157,700平方米，其中，銀行、保險、證券公司等傳統金融公司對租賃或購買大量寫字樓空間的需求依舊活躍，而科技及初創企業因融資條件趨嚴，租賃或購買寫字樓空間的需求較低。

截至二〇一九年年底，杭州甲級寫字樓市場空置率下降3.8個百分點至19.1%。未來科技城子市場空置率降至10.0%，而二〇一九年錢江新城子市場空置率按年同比下降2.3個百分點至19.6%。

二〇一九年下半年，杭州甲級寫字樓錄得租金按年同比溫和下跌0.8%至每日每平方米人民幣5.2元。其他子市場中，武林子市場的平均寫字樓租金保持在每日每平方米人民幣6.2元，仍在杭州所有子市場中居於首位，而錢江新城的租金正在追趕並縮小差距。由於經濟放緩以及美中貿易談判將實施的制裁或其他限制的不確定性，業主願意給予優惠或提供租金折扣及更長的免租期。

展望

二〇二〇年，計畫建成並投放市場的甲級寫字樓項目共七個。待建物業預計將為市場提供543,450平方米的經合併建築面積。新供應量包括兩個面積超過10萬平方米的大型項目，即中國人壽大廈及黃龍萬科中心C/D棟。另外兩個優質寫字樓項目，即將位於武林子市場的武林壹號及國大城市廣場(GDA Plaza)。展望未來，杭州甲級寫字樓市場仍將是一個充滿不確定性及步伐放緩的充滿挑戰的市場。短期內，受未來供過於求及租賃需求減弱的影響，空置率預計上升並導致租金水準有所下降。然而，杭州的科技行業技術領先，人才充裕，在持續吸引投資方面具備競爭優勢，預期寫字樓空間升級或新入駐的製造業企業、貿易公司及外國金融機構的數目也將增加。市政府還將在製定新出台的《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》及《優化營商環境條例》等新政策方面給予大力支持，這將為杭州提升經濟競爭力提供進一步的機遇。預計該市將繼續吸引頂尖企業及人才，從而在長期內推動對優質寫字樓的需求。

零售

隨著二〇一九年第四季度杭州優質零售物業市場總存量增至488萬平方米，杭州共有七個新增優質零售物業上市，經合併建築面積約為33.5萬平方米。二〇一九年新供應量包括位於未來科技城的歐美金融城一期、位於錢江新城的平安金融中心悅坊、位於下沙的金沙印象城、龍湖集團開發的三個天街項目，即西城的龍湖西溪天街及龍湖紫荊天街，以及龍湖濱江天街B館萬芳及地鐵萬科杭行薈。

二〇一九年下半年，杭州優質零售物業的整體空置率下降1.5個百分點至6.8%。由於二〇一九年下半年龍湖天街項目順利開盤，實現100%入住，西城子市場的空置率按年同比下降2.5個百分點至4.5%。

二〇一九年，杭州優質零售物業的表現依然強勁。二〇一九年下半年，優質零售物業一樓平均租金按年同比增長3.5%至每日每平方米人民幣18.8元。在北城，由於二〇一九年新供應量受限，基礎租金相對較低，一樓平均租金按年同比上漲10.5%至每日每平方米人民幣12.2元。

展望

預計二〇二〇年優質零售物業的新供應量將達到10萬平方米，其中最引人注目的將包括萬融城•原物山丘及黃龍萬科中心三期。二〇一九年，新鴻基等香港領先開發商收購了數塊商業混合用途開發用地，為杭州商業環境的持續推進奠定了基礎。

二〇二〇年至二〇二二年規劃中的主要零售供應

物業名稱	零售建築面積		預計竣工時間
	(平方米)	所在區域	
黃龍萬科中心三期商業	30,000	黃龍	二〇二〇年
奧體印象城	240,000	錢江世紀城	二〇二一年
杭州東站萬象匯	50,000	北城	二〇二二年

限制條件

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就聲稱之目的使用，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。

物業估值報告

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》（二〇一七年版本））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17樓B室

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 MCIArb RPS(GP)

董事總經理

劉振權

MRICS MHKIS RPS(GP)

董事

謹啟

二〇二〇年三月五日

附註：陳超國先生為專業測量師，擁有逾35年香港物業估值經驗及30年中國物業估值經驗。

劉振權先生為專業測量師，擁有逾26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 18,940,000,000 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 5,165,000,000 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 地下1層及2層110個停車位	人民幣 1,266,000,000 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 地下1層及2層179個停車位	人民幣 1,049,000,000 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 961,000,000 元

物業估值報告

編號	物業	於估值日現況下的市場價值
6.	中國 浙江省 杭州市 江幹區 錢江新城 江秀街9號 杭州維多利商務中心 2座及地下1層及2層315個停車位 (包括80個機動車停車位及23個公共停車位)	人民幣609,000,000元
7.	中國上海市浦東新區 濰坊新村街道302街坊 2/9丘宗地福山路388號越秀大廈	人民幣3,210,000,000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3,761,000,000元
總計		人民幣34,961,000,000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	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。 零售 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。 辦公樓 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。 服務式公寓 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。 酒店 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。	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98.01%、96.82%及100.00%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣48,000,000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。	人民幣 18,940,000,000元 (人民幣 一百八十九億 四千萬元)

物業估值報告

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
	停車場及配套樓面		
	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。		
	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。		

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業所有權歸屬於「廣州越秀城建國際金融中心有限公司」名下。
- 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。
- 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。
- 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	46,727.28	45,797.41	人民幣 83,800,000 元
辦公樓	183,539.65	177,697.32	人民幣 466,900,000 元
停車場	71,082.79	71,082.79	人民幣 16,200,000 元
總計	294,577.52	294,577.52	人民幣 566,900,000 元

6. 該物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 71,500,000 元
酒店	89,198.83	344	人民幣 159,100,000 元
總計	140,301.09	658	人民幣 230,600,000 元

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	7.98%
1	2	3.32%
2	3	1.51%
3	4	7.56%
4	5	15.22%
5	6	4.63%
6	7	4.50%
7	8	0.00%
8	9	1.86%
9	10	0.00%
10	或以上	53.42%
總計		100.00%

物業估值報告

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
二〇二〇年	6.20%
二〇二一年	14.80%
二〇二二年	10.40%
二〇二三年	4.70%
二〇二四年及之後	63.90%
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	按在租面積計的比例
	少於或等於(年)	
0	1	4.86%
1	2	5.43%
2	3	40.59%
3	4	14.30%
4	5	21.02%
5	6	11.50%
6	或以上	2.30%
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
二〇二〇年	23.80%
二〇二一年	39.00%
二〇二二年	21.80%
二〇二三年	3.30%
二〇二四年及之後	12.10%
總計	100.00%

11. 除所披露者外，吾等瞭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1,090元
	貼現現金流量分析	入住率	第1年預測85.00%
	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2,150元
	貼現現金流量分析	入住率	第1年預測65%
	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%

14. 於估值日，該物業的市場價值明細列示如下：

市場價值部分	收益資本化法	貼現現金流量分析	市場價值
零售	人民幣2,807,000,000元	人民幣2,745,000,000元	人民幣2,776,000,000元
寫字樓	人民幣10,585,000,000元	人民幣10,630,000,000元	人民幣10,608,000,000元
服務式公寓	不適用	人民幣2,350,000,000元	人民幣2,350,000,000元
酒店	不適用	人民幣2,629,000,000元	人民幣2,629,000,000元
停車場	人民幣590,000,000元	人民幣564,000,000元	人民幣577,000,000元
總計			人民幣18,940,000,000元

物業估值報告

15. 該物業的估計淨收益率為4.21%，乃以二〇一九年就零售、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1,600,000,000元(人民幣十六億元)及人民幣750,000,000元(人民幣七億五千萬元)。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1,109,000,000元(人民幣十一億九百萬元)及人民幣1,520,000,000元(人民幣十五億兩千萬元)。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： <table><tr><th>樓層(用途)</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>地下低層(貯存)</td><td>1,121.68</td></tr><tr><td>一層(商業)</td><td>7,667.04</td></tr><tr><td>二層(商業)</td><td>7,199.80</td></tr><tr><td>三層(商業)</td><td>7,684.91</td></tr><tr><td>四層(商業)</td><td>7,695.56</td></tr><tr><td>五層(商業)</td><td>7,466.39</td></tr><tr><td>六層(商業)</td><td>7,443.90</td></tr><tr><td>七層(商業)</td><td>2,003.54</td></tr><tr><td>八層(商業)</td><td>1,916.53</td></tr><tr><td>總計</td><td>50,199.35</td></tr></table>	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	於估值日，該物業的佔用率為100%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣31,700,000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。	人民幣 5,165,000,000元 (人民幣五十一億 六千五百萬元)
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，該物業的所有權歸屬於「柏達投資有限公司」名下。

物業估值報告

2. 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 (約)
商業	50,128.90	50,128.90	人民幣 380,400,000 元
總計	50,128.90	50,128.90	人民幣 380,400,000 元

3. 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：

租賃期限大於(年)	租賃期限	
	少於或等於(年)	按在租面積計的比例
0	1	38.18%
1	2	0.15%
2	3	5.40%
3	4	31.05%
4	5	25.22%
總計		100.00%

4. 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
二〇二〇年	38.10%
二〇二一年	4.00%
二〇二二年	32.60%
二〇二三年	25.30%
二〇二四年及以後	0.00%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等瞭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 5,190,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 5,140,000,000 元

市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 5,165,000,000 元
----------------	---------------------

9. 該物業的估計淨收益率為 7.36%，乃以二〇一九年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

物業估值報告

編號 物業		說明及年期	估用詳情	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 以及地下一層和二層 的110個停車位	該物業於二〇〇三年或前後竣工，大部分位於財富廣場，其由一座30層的辦公樓(「東塔」)及一座20層的辦公樓(「西塔」)組成，該辦公樓位於一座6層的零售商業裙樓及一座兩層的地下停車場之上。 該物業的總建築面積為約42,763.49平方米，包括約1,408.29平方米的110個停車位，其位於地下一層及二層，具體情況如下： <table><tr><th>樓層(用途)</th><th>概約總建築面積 (平方米)</th></tr><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>停車場</td><td>1,408.29</td></tr><tr><td>總計</td><td>42,763.49</td></tr></table>	樓層(用途)	概約總建築面積 (平方米)	商業	3,853.07	寫字樓	37,502.13	停車場	1,408.29	總計	42,763.49	於估值日，大部分物業的入住率為99.20%，以約人民幣6,100,000元的月租金總額(不含增值稅、管理費及水電費)出租予多位租戶，最後一個到期日為二〇二五年十一月三十日；而該物業其餘部分則為空置。 停車位受主租賃協議約束，其於二〇二二年十一月十八日到期，月租為約人民幣203,000元。	人民幣 1,266,000,000元 (人民幣十二億 六千六百萬元)
樓層(用途)	概約總建築面積 (平方米)													
商業	3,853.07													
寫字樓	37,502.13													
停車場	1,408.29													
總計	42,763.49													
		自二〇〇二年十一月二十六日起，該物業根據獲授的土地使用權持有，其商業用途部分年期為40年；及辦公用途部分年期為50年。												

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業零售及辦公樓部分所有權(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，該物業所有權的一部分(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。

3. 根據多份房地產業權證的副本，總建築面積為約1,408.29平方米的該物業停車場部分之所有權歸廣州市城市建設開發有限公司所有。
4. 於估值日期越秀房產基金持財富廣場如下單位：

塔	用途	層／單位
底層裙樓	停車場	底層一層及二層
裙樓	商業	109室、二層、三層、四層及五層
東塔	辦公	801室、802室、803室、805室、806室、808室、903室、905室、906室、908室、1101室、1102室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1305室、1306室、1308室、1401室、1402室、1403室、1405室、1406室、1408室、1701室、1901室、1902室、1903室、1905室、1906室、1908室、2501室及2601室、2705室、2801室、3401室及3501室及3601室
東塔	商業	37層
西塔	辦公	八層、九層、十層、1101室、1102室、1103室、1105室、1106室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1305室、1306室、1308室、1401室、1402室、1403室、15層、16層、17層、18層、1902室、1903室、1905室、1906室、2401室及2501室及二十六層
西塔	商業	二十七層

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	3,853.07	3,853.07	人民幣16,300,000元
辦公樓	37,502.14	37,171.78	人民幣59,000,000元
停車場	1,408.29	1,408.29	人民幣2,400,000元
總計	42,763.50	42,433.14	人民幣77,700,000元

6. 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	5.01%
1	2	10.52%
2	3	19.45%
3	4	6.80%
4	5	34.08%
5	或以上	24.14%
總計		100.00%

物業估值報告

7. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業的零售及辦公樓部分的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
二〇二〇年	22.00%
二〇二一年	10.10%
二〇二二年	48.20%
二〇二三年	5.40%
二〇二四年及之後	14.30%
總計	100.00%

8. 除所披露者外，吾等瞭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。
9. 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。
10. 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%
辦公樓	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%
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 6.00%

11. 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 1,267,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 1,264,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 1,266,000,000 元

12. 該物業的估計淨收益率為 6.14%，乃以二〇一九年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。
13. 吾等認為，在「廣州越秀城建國際金融中心有限公司」所有權下的物業(即東座 1701 室)於估值日的市場價值為人民幣 29,500,000 元(人民幣二千九百五十萬元)。

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 地下1層及2層 179個停車位		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，建於兩層地下停車場上。	於估值日，該物業的大部分已的地下停車場之上。出租予多名租戶，佔用率為96.34%，月租金總額約人民幣5,500,000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二〇二四年十二月三十一日；該物業的剩餘部分為空置。	人民幣 1,049,000,000元 (人民幣十億 四千九百萬元)										
			該物業的總建築面積為約44,501.61平方米，包括約2,104.25平方米的179個停車位，其位於地下一層及二層，具體情況如下：												
			<table><tr><th>樓層(用途)</th><th>概約總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業</td><td>11,757.54</td></tr><tr><td>辦公</td><td>30,639.82</td></tr><tr><td>停車場</td><td>2,104.25</td></tr><tr><td>總計</td><td>44,501.61</td></tr></table>	樓層(用途)	概約總建築面積 (平方米)	商業	11,757.54	辦公	30,639.82	停車場	2,104.25	總計	44,501.61	停車位受主租賃協議約束，其於二〇二二年十一月十八日到期，月租為約人民幣316,000元。	
		樓層(用途)	概約總建築面積 (平方米)												
		商業	11,757.54												
辦公	30,639.82														
停車場	2,104.25														
總計	44,501.61														
			自一九九七年一月二十七日起，該物業根據獲授的土地使用權持有，其商業用途部分年期為40年；及辦公用途部分年期為50年。												

附註：

- 根據多份房屋所有權證的副本，該物業零售及寫字樓部分之所有權歸福達地產投資有限公司所有。
- 根據多份房地產業權證的副本，總建築面積為約2,104.25平方米的該物業停車場部分之所有權歸廣州市城市建設開發有限公司所有。

物業估值報告

3. 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
停車場	底層一層及二層
商業用途	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

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)
商業	11,757.54	10,539.68	人民幣18,800,000元
辦公	30,639.82	30,305.18	人民幣46,600,000元
停車場	2,104.25	2,104.25	人民幣3,800,000元
總計	44,501.61	42,949.11	人民幣69,200,000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	0.00%
1	2	0.00%
2	3	0.00%
3	4	13.77%
4	5	36.25%
5	或以上	49.98%
總計		100.00%

6. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業的零售及辦公室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
二〇二〇年	22.10%
二〇二一年	50.60%
二〇二二年	22.30%
二〇二三年	3.00%
二〇二四年及之後	2.00%
總計	100.00%

7. 除所披露者外，吾等瞭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。

物業估值報告

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
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%
寫字樓	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%
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 6.00%

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 1,028,100,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 1,070,200,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 1,049,000,000 元

11. 該物業的估計淨收益率為 6.60%，乃自二〇一九年收取的估計租金(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	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。 該物業的總建築面積約 27,698.14 平方米，明細如下： <table><tr><th>樓層／室</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr><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>總數</td><td>27,698.14</td></tr></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	總數	27,698.14	於估值日，該物業的入住率為 98.18%，以約人民幣 7,300,000 元的月租金總額(不含增值稅、管理費及水電費)出租予多位租戶，最後一個到期日為二〇二七年十二月三十一日；而該物業其餘部分則為空置。	人民幣 961,000,000 元 (人民幣九億 六千一百萬元)
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																									
總數	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，該物業所有權歸屬於「京澳有限公司」。
- 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	26,765.79	人民幣 75,900,000 元
總計	27,262.27	26,765.79	人民幣 75,900,000 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	1.21%
1	2	9.25%
2	3	8.19%
3	4	17.60%
4	5	21.42%
5	或以上	42.33%
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
二〇二〇年	20.50%
二〇二一年	14.20%
二〇二二年	0.80%
二〇二三年	41.70%
二〇二四年及之後	22.80%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等瞭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 975,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 946,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 961,000,000 元

9. 該物業的估計淨收益率為 7.90%，乃以二〇一九年收取的估計租金(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 浙江省 杭州市 江幹區 錢江新城 江秀街9號 杭州維多利商務中心 2座及地下1層及 2層315個停車位 (包括80個機動車 車位及23個 公共停車位)	該物業物業於二〇一七年竣工，包括杭州維多利商務中心2座，該大廈由一幢位於一個兩層的地下停車場之上的18層辦公樓(包括1層及兩層的零售單元)組成。	於估值日，該物業的寫售及寫字樓部分已出租予多名租戶，佔用率為92.15%，月租金總額約人民幣2,400,000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二〇二四年六月三十日；該物業的剩餘部分為空置。	人民幣 609,000,000元 (人民幣 六億零九百萬元) (見附註11)											
		該物業的總建築面積約40,148.41平方米，包括地下1層及2層共有315個停車位(包括80個機動停車位及23個公共停車位)，明細如下：	停車位受主協議約束，其於二〇二二年十二月三十一日到期，月租為約人民幣187,500元。												
			<table><tr><th>樓層／室</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>零售</td><td>2,353.21</td></tr><tr><td>寫字樓</td><td>20,131.62</td></tr><tr><td>停車場</td><td>17,663.58</td></tr><tr><td>總計</td><td>40,148.41</td></tr></table>	樓層／室	概約建築面積 (平方米)	零售	2,353.21	寫字樓	20,131.62	停車場	17,663.58	總計	40,148.41		
樓層／室	概約建築面積 (平方米)														
零售	2,353.21														
寫字樓	20,131.62														
停車場	17,663.58														
總計	40,148.41														
			根據建議，已在該物業底層一層48個停車位安裝機動車停車系統。上述機動車停車系統能提供80個機動車停車位。												
			該物業乃根據獲授的土地使用權持有，於二〇五四年七月三日屆滿，作商業服務用途。												

附註：

- 根據二〇一四年八月二日國有土地使用權證號碼杭江國用(二〇一四年)第100062號，土地使用權為壹塊土地面積約為12,132.00平方米的土地。已被授予杭州越輝房地產開發有限公司(「項目公司」)，任期將於二〇五四年七月三日屆滿，作商業服務用途。

物業估值報告

2. 根據以下房地產業權證，土地使用權及物業擁有權，總建築面積約為22,484.83平方米，屬於項目公司，有效期至二〇五四年七月三日屆滿，用於商業服務。證書詳情如下：

證書編號	地址	建築面積 (平方米)	用途
1	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159197號	2座1樓1號商鋪	零售
2	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159196號	2座1樓2號商鋪	零售
3	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159198號	2座1樓3號商鋪	零售
4	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159200號	2座1樓4號商鋪	零售
5	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159199號	2座1樓5號商鋪	零售
6	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159201號	2座1樓6號商鋪	零售
7	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0263273號	2座201室	商鋪
8	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159132號	2座202商鋪	餐廳
9	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159131號	2座203商鋪	餐廳
10	浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159179號	2座3至18樓	寫字樓
合計		22,484.83	

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)
零售	2,353.21	2,334.24	人民幣2,700,000元
寫字樓	20,131.62	18,385.44	人民幣25,300,000元
停車場	17,663.58	17,663.58	人民幣2,250,000元
其他	—	—	人民幣110,000元
總計	40,148.41	38,383.26	人民幣30,360,000元

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該對物業的零售及寫字樓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	27.54%
2	3	20.72%
3	4	16.42%
4	5	5.08%
5	或以上	30.24%
總計		100.00%

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業的零售及寫字樓的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
二〇二〇年	34.80%
二〇二一年	27.00%
二〇二二年	1.90%
二〇二三年	5.20%
二〇二四年及之後	31.10%
總計	100.00%

6. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金審閱規定；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4.5%
	收益資本化法	復歸回報率	每年5.0%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年7.0%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年4.5%
	收益資本化法	復歸回報率	每年5.0%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年7.0%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年4.5%
	收益資本化法	復歸回報率	每年5.0%
	貼現現金流量分析	貼現率	每年7.0%

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 612,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 605,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 609,000,000 元

10. 該物業的估計淨收益率為4.99%，乃以二〇一九年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。
11. 根據土地使用權證浙(二〇一八年)杭州市不動產權第0159179號，項目公司須持有該物業二座第三至十八層且禁止銷售。由於項目公司可透過出售在項目公司所有股權轉讓第三至十八層，因此管理人指示吾等按可在市場上自由轉讓之假設基準對該物業估值。

物業估值報告

編號 物業		說明及年期	估用詳情	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： <table><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>零售</td><td>6,256.70</td></tr><tr><td>寫字樓</td><td>39,769.63</td></tr><tr><td>停車場</td><td>13,502.58</td></tr><tr><td>單車停車場</td><td>1,296.18</td></tr><tr><td>管理處</td><td>276.53</td></tr><tr><td>隔火層</td><td>1,037.73</td></tr><tr><td>總計</td><td>62,139.35</td></tr></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	6,256.70	寫字樓	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	於估值日期，該物業的零售及寫字樓部分已出租予多名租戶，佔用率為92.19%，月租金總額約人民幣10,300,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最後屆滿日期為二〇二四年九月三十日；然而，該物業的餘下部份為空置。 停車位受主協議約束，其於二〇二二年十二月三十一日到期，月租為約人民幣143,000元。	人民幣 3,210,000,000元 (人民幣三十二億一千萬元)
用途	概約建築面積 (平方米)																			
零售	6,256.70																			
寫字樓	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：

1. 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(二〇一一年)第060397號)的副本，該物業所有權歸屬於「上海宏嘉房地產開發有限公司」。

2. 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 15,600,000 元
寫字樓	39,769.63	36,175.15	人民幣 109,800,000 元
停車場	13,502.58	13,502.58	人民幣 1,700,000 元
總計	59,528.91	55,934.43	人民幣 127,100,000 元

3. 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	3.28%
1	2	7.02%
2	3	37.56%
3	4	17.12%
4	5	15.87%
5	或以上	19.15%
總計		100.00%

4. 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
二〇二〇年	18.70%
二〇二一年	25.60%
二〇二二年	29.30%
二〇二三年	14.90%
二〇二四年及之後	或以上 11.50%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等瞭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。

物業估值報告

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 3,229,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 3,191,000,000 元
市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 3,210,000,000 元

9. 該物業的估計淨收益率為 3.96%，乃以二〇一九年收取的估計租金(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 礪口區 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	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。 該物業的總建築面積約248,194.22平方米，明細如下： <table><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>零售</td><td>43,546.60</td></tr><tr><td>寫字樓</td><td>129,446.74</td></tr><tr><td>商用停車場</td><td>47,182.94</td></tr><tr><td>住宅停車場</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>248,194.22</td></tr></table> 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。	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	43,546.60	寫字樓	129,446.74	商用停車場	47,182.94	住宅停車場	15,602.82	配套設施	12,415.12	總計	248,194.22	於估價日，該物業的零售部分入住率為99.51%，以約人民幣2,300,000元的月租金總額(不包括增值稅、管理費及水電費)出租予多位租戶，最近的一次租賃將於二〇三五年九月九日到期；而零售部分的其餘部分則為空置。 該物業辦公樓部分的入住率為75.00%，以約人民幣8,500,000元的月租金總額(不包括增值稅、管理費及水電費)出租予多位租戶，最近的一次租賃將於二〇二四年二月二十九日到期；而寫字樓的其餘部分則為空置。 商業及住宅停車位須遵守兩項主租賃協議，其於二〇二一年九月三十日到期，月租總額為約人民幣920,000元。	人民幣 3,761,000,000元 (人民幣三十七億 六千一百萬元)
用途	概約建築面積 (平方米)																	
零售	43,546.60																	
寫字樓	129,446.74																	
商用停車場	47,182.94																	
住宅停車場	15,602.82																	
配套設施	12,415.12																	
總計	248,194.22																	

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(二〇一一年)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十一月二十一日及二〇一七年十二月八日的455份房屋所有權證，該物業總建築面積169,524.88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	43,546.60	43,334.02	人民幣 26,900,000 元
寫字樓	129,446.74	97,087.28	人民幣 82,100,000 元
停車場	62,785.76	62,785.76	人民幣 11,000,000 元
總計	235,779.14	203,207.10	人民幣 120,000,000 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	2.24%
1	2	1.96%
2	3	11.30%
3	4	5.98%
4	5	17.75%
5	或以上	60.77%
總計		100.00%

5. 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：

屆滿年份	按在租面積計的比例
二〇二〇年	13.20%
二〇二一年	14.20%
二〇二二年	14.80%
二〇二三年	23.70%
二〇二四年及之後	34.10%
總計	100.00%

6. 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	7.96%
1	2	8.08%
2	3	26.47%
3	4	21.98%
4	5	18.60%
6	或以上	16.91%
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
二〇一九年	26.90%
二〇二〇年	25.50%
二〇二一年	24.60%
二〇二二年	17.70%
二〇二三年及之後	5.30%
總計	100.00%

8. 部分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 3,856,000,000 元
貼現現金流量分析	人民幣 3,665,000,000 元

市場價值(上述兩者相同權重)	人民幣 3,761,000,000 元
----------------	---------------------

10. 應 貴公司要求，吾等認為，該物業於估值日期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 3,473,000,000 元
商用停車場	:	人民幣 201,000,000 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 3.19%，乃以二〇一九年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得。

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 174 至 244 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇一九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 貴集團於二〇一九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

總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告



羅兵咸永道

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項

投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內的樓宇部分的估值

請參閱綜合財務報表附註2(e)(i)、2(f)、4(a)、13和15。

於二〇一九年十二月三十一日，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299.82億元及人民幣22.70億元。截至二〇一九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虧損分別為人民幣752,700,000元及人民幣729,000元。

估值由越秀房產基金的管理人（「管理人」）— 越秀房產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。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

估值師的經驗及其工作的相關性

我們閱讀了估值師報告（根據香港測量師學會物業估值準則（二〇一七年版）以及《房地產投資信託基金守則》（二〇一四年八月第五版）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瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

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

管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《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。

獨立核數師報告



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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 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，二〇二〇年三月五日

綜合全面收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
收益	5	2,058,112	2,031,876
經營開支，淨值	6	(952,948)	(921,657)
投資物業的公平值收益	15	752,700	905,159
公平值變動			
— 保障安排資產		32,318	22,736
— 衍生金融工具	20	72,331	56,638
出售附屬公司收益	21	—	302,779
應付工程款轉回	27	163,608	—
財務收入	9	33,748	35,517
融資開支，淨值	10	(777,633)	(1,008,160)
除所得稅前及與基金單位 持有人交易前的溢利		1,382,236	1,424,888
所得稅開支	11	(441,828)	(458,369)
除所得稅後及與基金單位 持有人交易前的溢利		940,408	966,519
與基金單位持有人交易	29	(876,300)	(876,720)
除所得稅後及與基金單位 持有人交易後的收入		64,108	89,799
年內其他全面虧損：			
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		(729)	(49,183)
— 稅項		204	13,776
年內其他全面虧損，扣除稅項		(525)	(35,407)
年內全面收入總額		63,583	54,392

	以下人士應佔				
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人的交易 (附註29) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二〇一八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
其他全面虧損：					
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	876,720	(876,720)	—	54,392	54,392
截至二〇一九年十二月三十一日止年度					
溢利／(虧損)	876,819	(876,300)	519	63,589	64,108
其他全面虧損：					
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	(519)	—	(519)	(6)	(525)
截至二〇一九年十二月三十一日止年度 的全面收入總額	876,300	(876,300)	—	63,583	63,583

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178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

於二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,270,852	2,340,934
使用權資產	14	1,359,784	—
土地使用權	14	—	1,379,969
投資物業	15	29,982,000	29,115,000
遞延資產	17	205,430	219,847
商譽	18	859,868	859,868
衍生金融工具	20	6,166	—
		34,684,100	33,915,618
流動資產			
存貨		4,071	4,337
貿易應收款項	22	15,887	26,785
應收關聯方款項	32	228,082	238,915
預付款項、按金及其他應收款項	23	85,112	147,852
衍生金融工具	20	37,209	—
預交稅款		4,072	8,526
保障安排資產	19	25,163	11,645
短期銀行存款	24	22,750	22,633
現金及現金等價物	24	1,319,010	1,458,755
		1,741,356	1,919,448
資產總額		36,425,456	35,835,066
流動負債			
貿易應付款項	26	14,205	17,689
租金按金(即期部份)	27	186,707	172,221
預收款項	27	80,827	85,625
應計費用及其他應付款項	27	735,140	998,607
應付關聯方款項	32	98,262	103,227
衍生金融工具	20	—	113,745
借貸	28	3,217,958	2,276,543
租賃負債	14	9,164	—
應付稅項		117,750	144,845
		4,460,013	3,912,502

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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)	27	198,816	184,377
借貸	28	11,034,441	11,599,185
遞延稅項負債	25	4,906,156	4,536,795
衍生金融工具	20	1,249	6,273
租賃負債	14	20,026	—
		16,160,688	16,326,630
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		20,620,701	20,239,132
基金單位持有人應佔資產淨值	29	14,599,360	14,454,122
負債總額		35,220,061	34,693,254
資產淨值		1,205,395	1,141,812
權益			
重估儲備		419,655	420,174
保留盈利		(419,655)	(420,174)
		—	—
非控股權益		1,205,395	1,141,812
總權益		1,205,395	1,141,812
已發行基金單位數目(千個)	29	3,205,856	3,106,450
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 4.55 元	人民幣 4.65 元

代表管理人的董事會

董事

董事

第182頁至244頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

分派聲明

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	876,819	911,758
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
— 投資物業的公平值收益	(723,188)	(868,555)
— 衍生金融工具的公平值收益	(72,331)	(56,638)
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項	160,296	175,807
— 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	(383,647)	(355,727)
— 出售附屬公司收益，所得稅後	—	(245,300)
— 保障安排的公平值收益	(32,318)	(7,475)
— 應付工程款轉回，所得稅後	(116,596)	—
可分派虧損總額	(290,965)	(446,130)
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	383,647	355,727
— 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	128,458	128,215
— 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	102,281	107,068
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)	118,009	117,810
— 融資業務的匯兌虧損	243,580	527,548
— 就收購一家附屬公司產生的開支	—	8,799
— 就收購投資物業的開支	2,859	—
— 根據保障安排已收／可收回現金	17,471	—
— 與出售附屬公司有關的酌情分派	55,900	50,500

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		761,240	849,537
於一月一日可分派的款項		425,902	431,127
年內已付分派 (iii)	29	(850,194)	(854,762)
已公佈末期分派		336,948	425,902
已公佈每基金單位分派 (iv)		人民幣 0.1051 元	人民幣 0.1371 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。
- (iii) 於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每個基金單位人民幣0.1365元（折合為0.1589港元）及於二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1355元（折合為0.1540港元），合共人民幣約850,194,000元（二〇一八年：人民幣854,762,000元）已分別於二〇一九年五月二十七日及二〇一九年十月十七日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇二〇年三月五日管理人董事會宣派由二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位人民幣0.1051元（折合為0.1172港元，分派總額為人民幣336,948,000元（折合為375,726,000港元））。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇一九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			
		保留盈利 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
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
以下人士應佔截至二〇一八年 十二月三十一日止年度					
溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	876,720	—	—	—	876,720
— 權益持有人	—	35,038	—	54,761	89,799
向基金單位持有人支付的分派	(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	14,454,122	(420,174)	420,174	1,141,812	15,595,934
於二〇一九年一月一日	14,454,122	(420,174)	420,174	1,141,812	15,595,934
發行基金單位	119,132	—	—	—	119,132
以下人士應佔截至二〇一九年 十二月三十一日止年度					
溢利／(虧損)：					
— 基金單位持有人	876,300	—	—	—	876,300
— 權益持有人	—	519	—	63,589	64,108
向基金單位持有人支付的分派	(850,194)	—	—	—	(850,194)
物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項	—	—	(519)	(6)	(525)
於二〇一九年十二月三十一日	14,599,360	(419,655)	419,655	1,205,395	15,804,755

綜合現金流量表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	30	1,369,896	1,288,633
已付利息		(505,248)	(438,117)
已付中國所得稅		(94,905)	(86,235)
已收保障安排資產		18,800	11,091
經營業務所產生現金淨額		788,543	775,372
投資業務所得現金流量			
增添投資物業		(114,300)	(14,841)
增添物業、廠房及設備		(11,212)	(19,325)
出售物業、廠房及設備		55	—
已收利息		33,748	35,517
原到期日三個月以上的短期銀行存款(增加)/減少		(117)	4,069
償還遞延支付		—	(822,737)
收購一家附屬公司，已扣除所收現金	31	—	(530,575)
出售一家附屬公司	21	—	995,472
投資業務所用現金淨額		(91,826)	(352,420)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(850,194)	(854,762)
借貸所得款項，扣除交易成本		4,454,458	5,276,630
償還借貸		(4,351,359)	(4,683,244)
償還衍生金融工具		(88,508)	(6,725)
租金貸付額的本金部分		(859)	—
融資業務所用現金淨額		(836,462)	(268,101)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(139,745)	154,851
於年初的現金及現金等價物		1,458,755	1,303,904
於年終的現金及現金等價物	24	1,319,010	1,458,755

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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17樓B室。

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。

於二〇一九年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣2,718,657,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1,993,054,000元)，主要因為人民幣3,217,958,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2,276,543,000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。為撥付延遲完成款項，本集團擬提取更多新借款或利用出售一項或多項物業的所得款項，以及將於出現任何不足時提取賣方融資。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、中期票據計劃以及潛在出售本集團的物業)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，於編製綜合財務報表時採用持續經營基準。

2 重大會計政策概要(續)

(A) 編製基準(續)

(i) 於截至二〇一九年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則年度改進項目	二〇一五年至二〇一七年週期項目年度改進
香港會計準則(「香港會計準則」)	計劃修訂、消減或結算
第19號(修訂本)	
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提早還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理之不確定性
詮釋第23號	

除下文香港財務報告準則第16號外，本集團會計政策採納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。

香港財務報告準則第16號「租賃」－採納的影響

自二〇一九年一月一日以來採用的新會計準則載於附註2(m)，本集團採納簡化追溯法。由此引起的重新分類於首次採納該準則日，即二〇一九年一月一日確認，而於二〇一八年十二月三十一日以及二零一八年報告期間的比較數字未進行重列。

於二〇一九年一月一日，因會計政策變更影響以下資產負債表中的項目：

	於二〇一九年一月一日		
	先前呈列 人民幣百萬元	採納的影響 人民幣百萬元	經重列 人民幣百萬元
使用權資產	—	1,380	1,380
土地使用權	1,380	(1,380)	—

於二〇一九年一月一日，未分配利潤未受到影響。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(A) 編製基準(續)

- (ii) 已頒佈但尚未於截至二〇一九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
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年一月一日
二〇一八年財務報告之 概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第3號	商業的釋義	二〇二〇年一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號	重要性的釋義	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計報告 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	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二〇一九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。

2 重大會計政策概要(續)

(B) 綜合賬目(續)

(iii) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、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。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)**(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。

(iii) 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。

2 重大會計政策概要(續)

(E) 物業、廠房及設備(續)

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

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

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

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

租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公用品	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個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。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)**(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。

2 重大會計政策概要(續)

(L) 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或其他全面收入。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。

債務工具的后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。本集團分類其債務工具的三種計量分類如下：

- 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。減值虧損於損益中作為單獨項目列示。
- 按公平值計入其他全面收入(「FVOCI」)：持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅為本金及利息的付款，則按公平值計入其他全面收入計量。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損的確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益以及於其他收益／(虧損)確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示，以及減值開支作為單獨項目列示於損益表中。
- 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或FVOCI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於損益確認以及於其他經營開支中呈報淨額，於其發生當期的扣除。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)**(L) 其他金融資產(續)****(i) 分類(續)**

股本投資其後按公平值計量。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股本投資的公平值收益及虧損，則其後於終止確認投資後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。

來自有關投資的股息會於本集團的收款權利獲確立時繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益計量之金融資產的公平值變動於其他經營開支確認，於損益扣除(如適用)。按公平值計入其他全面收入計量之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不與其他公平值變動單獨呈報。

(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香港財務報告準則第9號的減值規定，已確認的減值虧損並不重大。

(M) 租賃

誠如上文附註2(a)(i)所述，本集團已因租賃(本集團作為承租人)而變更其會計政策。新政策描述如下，變更的影響載於附註2(a)(i)。

直至二〇一八年十二月三十一日，土地使用權的預付款項於使用權期間按直線法攤銷計入損益，或若發生減值，亦計入損益。

自二〇一九年一月一日起，於本集團可使用租賃資產之日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

2 重大會計政策概要(續)

(m) 租賃(續)

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人租賃物業而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，相而將該等租賃入賬作為單一租賃部分。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人收取的最近第三方融資作為起點，調整反映自收取第三方融資以來的融資條件變動
- 使建立法，由無風險利率開始調整本集團持有的並無近期第三方融資租賃的信貨風險；及
- 針對租賃作出具體調整，如條款、國家、貨幣及抵押

租賃付款分配至本金及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。

其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)**(M) 租賃(續)**

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與少於12個月的短期租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為開支。

經營租賃(本集團作為出租人)所得租賃收入按直線法於租期內的收入確認。獲取經營租賃所發生的初始直接費用需計入資產的成本並於租賃期內按同租賃收入一致的原則確認費用。各項租賃資產根據彼等的性質計入資產負債表。由於採用新租賃準則，本集團無須對作為出租人持有的資產的會計方法作出任何調整。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

(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。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(T) 當期及遞延所得稅(續)

(i) 當期所得稅

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

(ii) 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

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

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

(iii) 抵銷

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

2 重大會計政策概要(續)

(U) 收益確認

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

(i) 租金收入

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

(ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(V) 向基金單位持有人的分派

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

(W) 僱員福利

(i) 退休金債務

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

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。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(W) 僱員福利(續)

(iii) 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：市場風險(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及美元計值的現金及現金等價物、短期銀行存款及銀行借貸。

若二〇一九年及二〇一八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，則截至二〇一九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、借貸及應付管理人款項產生匯兌虧損／收益而減少／增加約人民幣617,571,000元(二〇一八年：人民幣570,034,000元)。

3 財務風險管理(續)

(A) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(b) 現金流量利率風險

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

根據本集團的利率管理政策，本集團一般按浮動利率舉債，並於本集團預計利息支出將於可預見未來大幅上升時利用浮動利率轉定息利率掉期管理風險。考慮到融資需求，除了銀行借貸，本集團亦可能發行固定利率金融工具，例如債券，以規避持有期間利息成本的浮動。本年度內，本集團簽訂了兩筆浮動轉定息利率掉期合同。於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日，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83,367,000元(二〇一八年：人民幣130,696,000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、保障安排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。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
交易對方		
中國建設銀行	528,180	378,467
中國銀行	461,235	593,825
星展銀行有限公司，香港分行	213,148	219,070
創興銀行	51,589	125,407
興業銀行有限公司	514	13,733
其他銀行	86,598	150,439
短期銀行存款及現金及現金等價物	1,341,264	1,480,941

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)**(A) 財務風險因素(續)****(ii) 信用風險(續)**

本集團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比例定金的客戶進行。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。於二〇一九年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣1,341,760,000元(二〇一八年：人民幣1,481,388,000元)。由於相關業務的性質使然，管理人透過調整就超出可分派收入90%的百分比所派付的分派金額來維持流動資金的靈活性。

3 財務風險管理(續)

(A) 財務風險因素(續)

(iii) 流動性風險(續)

下表顯示本集團的負債，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
於二〇一九年十二月三十一日					
租金按金	186,707	73,795	130,601	17,717	408,820
貿易應付款項	14,205	—	—	—	14,205
應計費用及其他應付款項	735,140	—	—	—	735,140
應付關連公司款項	98,262	—	—	—	98,262
銀行借貸					
—須予償還本金	3,217,958	637,373	6,134,781	479,080	10,469,192
—應付利息	369,571	285,825	376,537	37,477	1,069,410
其他借貸					
—須予償還本金	—	2,781,674	1,001,533	—	3,783,207
—應付利息	168,666	102,393	90,297	—	361,356
衍生金融工具	—	1,249	—	—	1,249
租賃負債	10,356	10,768	10,231	—	31,355
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

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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。

本集團於二〇一九年的策略自二〇一八年起不變，仍維持資產負債比率不超逾45%。於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
借貸總額(附註28)	14,252,399	13,875,728
資產總額	36,425,456	35,835,066
資產負債比率	39%	39%

資產負債比率於二〇一九年保持穩定在39%(二〇一八年：39%)。

(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。

4 重大會計估計(續)

(A) 物業、廠房及設備及投資物業的估計公平值

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

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

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

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

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

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

(B) 商譽減值估計

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

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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
截至二〇一九年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	552,499	941,682	563,931	2,058,112
分部業績	87,654	1,335,306	694,684	2,117,644
折舊及攤銷	129,713	83	—	129,796
投資物業的公平值收益	—	533,042	219,658	752,700
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	542,519	945,942	543,415	2,031,876
分部業績	81,648	1,366,272	796,258	2,244,178
折舊及攤銷	129,425	147	—	129,572
投資物業的公平值收益	—	564,852	340,307	905,159
於二〇一九年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,230,914	20,758,404	10,541,698	35,531,016
於二〇一八年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,345,379	19,757,166	10,791,248	34,893,793

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	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
分部業績	2,117,644	2,244,178
衍生金融工具的公平值收益	72,331	56,638
未分配經營成本(附註)	(259,780)	(228,800)
經營溢利	1,930,195	2,072,016
應付工程款轉回	163,608	—
出售附屬公司收益	—	302,779
財務收入	33,748	35,517
融資開支，淨額	(777,633)	(1,008,160)
保障安排資產的公平值變動	32,318	22,736
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	1,382,236	1,424,888

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	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	35,531,016	34,893,793
公司資產	894,440	941,273
總資產	36,425,456	35,835,066

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

5 收益及分部信息(續)

	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	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
中國	2,058,112	2,031,876	35,531,016	34,893,793
未分配資產			894,440	941,273
			36,425,456	35,835,066

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	329,840	314,698
餐飲	200,877	208,727
物業租賃	1,505,613	1,489,357
其他	21,782	19,094
	2,058,112	2,031,876

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
在某一時點確認的收入	218,702	224,840
隨著時間確認的收入	329,840	314,698
其他收入來源	1,509,570	1,492,338
	2,058,112	2,031,876

6 按性質分類的開支，淨額

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
物業管理費(i)	47,456	47,002
僱員福利開支(附註7)	124,382	122,187
房產稅	179,741	179,487
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	12,356	12,244
預提稅項(ii)	59,174	58,277
物業、設備及廠房的折舊(附註13)	80,510	80,287
土地使用權攤銷(附註14)	—	49,285
使用權資產折舊(附註14)	50,116	—
營運中已售或消耗的存貨成本	73,313	60,240
其他酒店及服務式公寓的直接開支	119,583	131,020
管理人費用(附註8)	147,511	147,263
信託人費用	10,481	10,710
估值費用	948	1,439
法律及專業費用	14,944	25,259
核數師酬金	3,842	3,154
銀行費用	662	531
因經營活動產生的匯兌虧損／(收益)	18,988	(21,282)
其他	8,941	14,554
總經營開支，淨額	952,948	921,657

附註：

(i) 本集團獲三名租賃代理(廣州越秀怡城商業運營管理有限公司、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。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

7 僱員福利開支

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	84,367	79,856
退休金成本	2,566	4,735
醫療福利成本	2,965	3,245
社會保障成本	5,141	5,551
員工福利	29,343	28,800
	124,382	122,187

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。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	118,009	117,810
以現金的形式	29,502	29,453
	147,511	147,263

根據越秀房產基金於二〇一九年一月十五日刊發的公告，截至二〇一九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。根據信託契約，截至二〇一九年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇二〇年四月三日發行。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)緊接二〇二〇年四月三日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二〇年四月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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
銀行存款利息收入	15,362	7,502
關聯公司利息收入	18,386	28,015
	33,748	35,517

10 融資開支，淨額

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	353,585	326,066
其他借貸利息開支	151,663	112,051
對關聯方的利息開支	—	18,474
租賃負債產生的已付／應付利息和財務開支	118	—
結算衍生金融工具收益	(1,305)	—
借貸的交易開支攤銷	29,992	24,020
融資業務的匯兌虧損	243,580	527,549
	777,633	1,008,160

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	63,839	95,297
— 往年度超額撥備差額	1,108	1,562
— 中國預提所得稅	7,316	15,108
遞延所得稅(附註 25)	369,565	346,402
	441,828	458,369

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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	1,382,236	1,424,888
按國內稅率 25% 計算的稅項	345,559	356,222
無須課稅的收益	(255,190)	(284,680)
不可扣稅的開支	298,765	348,450
往年度超額撥備差額	1,108	1,562
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	57,260	54,104
確認以前年度未確認之稅務損失	(3,489)	(14,680)
利用以前年度未確認之稅務損失	(2,185)	(2,609)
	441,828	458,369

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。

	二〇一九年	二〇一八年
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)	876,819	911,758
已發行基金單位加權平均數(千股)	3,121,515	3,029,200
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	0.28	0.30

(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二〇一九年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇一九年	二〇一八年
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)	876,819	911,758
已發行基金單位的加權平均數(千股)	3,121,515	3,029,200
遞延基金單位調整(千股)	461,401	535,401
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	12,768	13,984
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)	3,595,684	3,578,585
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	0.24	0.25

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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
於二〇一八年一月一日				
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
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)
重估公平值虧損	(49,183)	—	—	(49,183)
年終賬面淨值	2,340,000	367	567	2,340,934
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	589,784	—	—	589,784
賬面淨值	2,340,000	367	567	2,340,934

13 物業、廠房及設備(續)

	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
截至二〇一九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,340,000	367	567	2,340,934
添置	11,212	—	—	11,212
出售	(55)	—	—	(55)
折舊(附註6)	(80,428)	—	(82)	(80,510)
重估公平值虧損	(729)	—	—	(729)
年終賬面淨值	2,270,000	367	485	2,270,852
於二〇一九年十二月三十一日				
成本	2,354,304	13,083	9,649	2,377,036
累計折舊	(673,359)	(12,716)	(9,164)	(695,239)
重估公平值收益	589,055	—	—	589,055
賬面淨值	2,270,000	367	485	2,270,852

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1,680,945,000元(二〇一八年：人民幣1,750,216,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇一九年十二月三十一日，賬面總額為人民幣20.17億元(二〇一八年：人民幣20.23億元)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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
年初結餘	2,340,000	2,450,000
添置	11,212	19,325
出售	(55)	(2)
折舊	(80,428)	(80,140)
於儲備確認的未實現損失	(729)	(49,183)
年終結餘	2,270,000	2,340,000
於年終計入其他全面收入的本年度未實現損失	(729)	(49,183)

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

13 物業、廠房及設備(續)

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。於二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日，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。

13 物業、廠房及設備(續)

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。

貼現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。現行市值租金乃按在中國的酒店及服務式公寓(目標物業及其他可資比較物業內)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：

於二〇一八年十二月三十一日

	建築成本 (人民幣／平方米)	折舊重置成本法	
		融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	18,500	4.75	6
服務式公寓	15,300	4.75	6

於二〇一九年十二月三十一日

	建築成本 (人民幣／平方米)	折舊重置成本法	
		融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	18,500	4.75	6
服務式公寓	15,300	4.75	6

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

14 租賃

	人民幣千元
土地使用權	
於二〇一八年一月一日	1,429,254
攤銷(附註6)	(49,285)
於二〇一八年十二月三十一日	1,379,969
會計政策變動(附註2(a)(i))	(1,379,969)
於二〇一九年一月一日	—

	土地使用權 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇一九年一月一日	—	—	—
會計政策變動(附註2(a)(i))	1,379,969	—	1,379,969
添置	—	29,931	29,931
折舊(附註6)	(49,285)	(831)	(50,116)
於二〇一九年十二月三十一日	1,330,684	29,100	1,359,784

於二〇一九年十二月三十一日的租賃負債	人民幣千元
即期部分	9,164
非即期部分	20,026
	29,190

於二〇一九年十二月三十一日，使用權資產的公平值約為人民幣27.09億元(二〇一八年：土地使用權人民幣25.15億元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇一九年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣12.40億元(二〇一八年：人民幣14.98億元)的使用權資產已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註28)。

於二〇一九年十二月三十一日，所有租賃負債均為應付越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)一家附屬公司的款項。

14 租賃(續)

損益表列示以下租賃相關款項：

	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產折舊費用		
土地使用權	49,285	—
員工宿舍	831	—
	50,116	—
就租賃負債已付／應付利息及財務費用(附註10)	118	—

二〇一九年的租賃現金流出總額為人民幣859,000元。本集團租賃一處員工宿舍，租期固定為36個月。

15 投資物業

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一月一日	29,115,000	28,706,000
年內添置	114,300	14,841
收購一家附屬公司(附註31)	—	601,000
出售一家附屬公司(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」	752,700	905,159
於十二月三十一日	29,982,000	29,115,000
年終所持資產計入損益的本年度收益總額， 包括在「投資物業的公平值收益」	752,700	905,159

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229,349,000元(二〇一八年：人民幣228,673,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣8,260,000元(二〇一八年：人民幣9,381,000元)。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

15 投資物業(續)

越秀房產基金於二〇一九年十一月十九日以人民幣98,000,000元自廣州市城市建設開發有限公司收購財富廣場和城建大廈若干停車位(二〇一八年：杭州的維多利商務中心二座及相關停車位(「杭州物業」))。根據越秀房產基金是守則，越秀房產基金禁止在購買有關物業之日起至少兩年內出售其物業，除非基金單位持有人通過特別決議案同意建議出售事項。

於二〇一九年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣37.08億元(二〇一八年：人民幣35.51億元)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。於二〇一九年及二〇一八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(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。

15 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數

二〇一九年及二〇一八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%

於二〇一九年十二月三十一日

	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	100 至 336	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	42 至 1,480	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	41 至 1,400	6.75% 至 8.75%	98.00% 至 99.50%

於二〇一九年十二月三十一日

	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	100 至 336	6.50% 至 8.50%	95.00% 至 99.00%
批發及購物中心	42 至 1,480	6.75% 至 8.75%	98.00% 至 99.50%

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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	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%
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%

16 附屬公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
Miller Win Group Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的 普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的 普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司	香港， 有限公司	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%
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%

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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)
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	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	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%
栢榮控股有限公司	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%
廣州秀江實業發展有限公司	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	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	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%
Yuexiu REIT Secure Shell Limited (「Secure Shell」)	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%

附註：

控股公司 2005、REIT 2012、REIT 2013、REIT 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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一月一日		
成本	859,868	845,325
累計減值	—	—
賬面淨值	859,868	845,325
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	859,868	845,325
收購一家附屬公司(附註 31)	—	15,833
出售一家附屬公司(附註 21)	—	(1,290)
賬面淨值	859,868	859,868
於十二月三十一日		
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	859,868	859,868

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

19 保障安排資產

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，向越秀房地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。保障安排資產按人民幣計值，其餘額公平值與賬面值相若。

保障安排資產初步按公平值確認。釐定保障安排資產的公平值時，越秀房地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。保障安排資產其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。該調整以公平值變動確認於綜合全面收益表。

20 衍生金融工具

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
非流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	6,166	—
流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	37,209	—
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	1,249	6,273
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	—	113,745

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。

於二〇一九年十二月三十一日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的名義本金額為3,294,648,000港元(二〇一八年：2,900,000,000港元)及50,000,000美元(二〇一八年：無)。

於二〇一九年十二月三十一日，未履行的利率掉期合約的名義本金額為400,000,000港元(二〇一八年：無)及1,000,000,000港元(二〇一八年：無)。

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

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

21 出售一家附屬公司

	二〇一八年 人民幣千元
出售以下公司所得收益：	
金都發展有限公司(「金都」)	302,779

於二〇一八年十二月二十一日，本集團將於金都(本集團的附屬公司)持有的全部權益出售予獨立第三方，現金代價為人民幣1,100百萬元。

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
遞延資產	3,019
商譽	1,290
可收回稅項	2,320
預付款項、按金及其他應收款項	1,433
現金及現金等價物	37,372
租賃按金	(15,225)
預收款項	(2,651)
應計款項及其他應付款項	(44)
應收關聯公司款項	(100,000)
應付稅項	(4,225)
遞延稅項負債	(251,952)
出售的淨資產	783,337
收到的現金	1,032,844
減：出售的現金	(37,372)
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)
出售金都的收益	302,779

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

22 貿易應收款項

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
貿易應收款項	15,887	26,785

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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
0至30天	14,001	22,405
31至90天	1,278	3,182
91至180天	264	905
181至365天	344	293
	15,887	26,785

於二〇一九年十二月三十一日，約人民幣15,279,000元(二〇一八年：人民幣25,587,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇一九年十二月三十一日，本集團只有少數的已逾期但未減值的貿易應收款項。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就於二〇一八年十二月二十八日收取的剩餘現金代價為人民幣75百萬元。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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,280,590	1,345,300
原到期日為三個月以內短期銀行存款	38,420	113,455
現金及現金等價物	1,319,010	1,458,755
原到期日三個月以上的短期銀行存款	22,750	22,633
總計	1,341,760	1,481,388
信貸風險的最大敞口	1,341,264	1,480,941

於二〇一九年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣1,186,060,000元(二〇一八年：人民幣1,167,013,000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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
港元	140,804	231,073
人民幣	1,186,555	1,167,653
美元	14,401	82,662
	1,341,760	1,481,388

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

25 遞延稅項負債

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	4,906,156	4,536,795

遞延稅項負債賬目的變動如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
年初	4,536,795	4,428,310
於損益中扣除的遞延稅項(附註11)	369,565	346,402
於儲備計入的遞延稅項	(204)	(13,776)
收購一家附屬公司(附註31)	—	27,811
出售一家附屬公司(附註21)	—	(251,952)
年終	4,906,156	4,536,795

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
於二〇一八年一月一日	154,429
於損益扣除	(37,433)
收購一家附屬公司(附註31)	284
於二〇一八年十二月三十一日	117,280
於二〇一九年一月一日	117,280
於損益扣除	(35,979)
於二〇一九年十二月三十一日	81,301

25 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
於儲備計入	(12,296)	(1,480)	—	(13,776)
收購一家附屬公司(附註31)	7,623	20,063	409	28,095
出售一家附屬公司(附註21)	(206,754)	(9,637)	(35,561)	(251,952)
於二〇一八年十二月三十一日	3,566,418	532,677	554,980	4,654,075
截至二〇一九年十二月三十一日止年度				
於二〇一九年一月一日	3,566,418	532,677	554,980	4,654,075
於損益扣除	201,327	30,335	101,924	333,586
於儲備計入	(182)	(22)	—	(204)
於二〇一九年十二月三十一日	3,767,563	562,990	656,904	4,987,457

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

26 貿易應付款項

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
貿易應付款項	14,205	17,689

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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
0至30天	9,311	10,157
31至90天	3,923	5,896
91至180天	971	1,636
	14,205	17,689

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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	186,707	172,221
非即期部分	198,816	184,377
	385,523	356,598
預收款項		
即期部分	80,827	85,625
應繳房產稅	13,445	15,455
應繳預扣稅撥備	8,436	9,493
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	11,927	11,412
應付工程款(附註)	571,795	820,409
經營開支的應計費用	129,537	141,838
應計費用及其他應付款項	735,140	998,607
	1,201,490	1,440,830

附註：

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，本集團已轉回有關廣州國際金融中心的工程合約的應付工程款合共人民幣163,608,000元，其最終賬目已獲同意。

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。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

28 借貸

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	2,949,518	2,008,103
	3,217,958	2,276,543
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註 a)	1,821,280	2,521,280
— 無抵押	8,647,912	8,624,328
其他借貸，無抵押(附註 b)	3,783,207	2,730,120
未償付長期借貸總額	14,252,399	13,875,728
減：長期借貸的即期部分	(3,217,958)	(2,276,543)
長期借貸的即期部分總額	11,034,441	11,599,185
分析為：		
無抵押	12,431,119	11,354,448
有抵押	1,821,280	2,521,280
	14,252,399	13,875,728

附註 a：

以賬面值人民幣 69.65 億元(二〇一八年：人民幣 77.50 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 18.21 億元(二〇一八年：人民幣 25.21 億元)。

本集團借貸的還款期如下：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
一年以內	3,217,958	2,276,543
一年至五年	10,555,361	10,420,105
五年以上	479,080	1,179,080

28 借貸(續)

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	二〇一九年	二〇一八年
人民幣	4.31%	4.31%
港元	3.95%	3.65%
美元	4.99%	4.99%

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。

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
人民幣	1,821,280	2,521,280
港元	9,649,445	8,624,328
美元	2,781,674	2,730,120
	14,252,399	13,875,728

於二〇一九年十二月三十一日，本集團有未動用的銀行借貸額度為21億港元(二〇一八年：無)。

附註b:

於二〇一九年五月二十八日及二〇一九年六月十四日，Yuexiu REIT MTN Company Limited根據日期為二〇一八年四月二十三日的認購協議於二〇一八年四月十六日設立的15億美元保證中期票據計劃，分別向投資者發行及出售均於二〇二四年五月到期的本金為770百萬港元及350百萬港元的3.6%額外票據。

於二〇一八年四月二十七日，Yuexiu REIT MTN Company Limited(越秀房產基金的全資附屬公司)根據日期為二〇一八年四月二十三日的認購協議於二〇一八年四月十六日設立的15億美元保證中期票據計劃，向投資者發行及出售均於二〇二一年到期的本金為400百萬美元的4.75%票據(「美債」)。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

29 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
於一月一日	14,454,122	14,321,384
發行基金單位	119,132	110,780
自綜合全面收益表內轉撥	876,300	876,720
年內已支付的分派	(850,194)	(854,762)
於十二月三十一日	14,599,360	14,454,122

現有基金單位的變動如下：

已發行基金單位(千個)	二〇一九年	二〇一八年
於一月一日	3,106,450	3,014,285
年內已發行基金單位(附註a)	25,406	25,165
年內已發行遞延基金單位(附註b)	74,000	67,000
於十二月三十一日	3,205,856	3,106,450

附註a：

於二〇一九年，25,406,124個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一八年：25,164,531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。於二〇一九年發行74,000,000個基金單位，於二〇一九年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為461,401,000個(二〇一八年十二月三十一日：535,401,000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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利	1,382,236	1,424,888
已就下列各項作出調整：		
— 折舊開支	80,510	80,287
— 土地使用權攤銷	—	49,285
— 使用權資產折舊	50,116	—
— 銀行借貸的交易成本攤銷	29,992	24,020
— 融資業務的外匯虧損	243,580	527,549
— 投資物業的公平值收益	(752,700)	(905,159)
— 衍生金融工具公平值收益	(73,636)	(56,638)
— 保障安排資產的公平值收益	(32,318)	(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
— 應付工程款轉回	(163,608)	—
— 利息收入	(33,748)	(35,517)
— 租賃負債產生的已付／應付利息和財務開支	118	—
— 利息開支	505,248	456,471
營運資本的變動：		
— 遞延資產	14,417	2,455
— 存貨	266	(1,210)
— 貿易應收款項	10,898	(6,748)
— 應收關聯方款項	10,833	27,442
— 預付款項、按金及其他應收款項	62,740	(26,882)
— 貿易應付款項	(3,484)	78
— 租金按金	28,925	13,640
— 預收款項	(4,798)	3,847
— 應計費用及其他應付款項	19,274	(83,771)
— 應付關聯方款項	(4,965)	120,109
營運產生的現金	1,369,896	1,288,633

(b) 重大非現金交易：

截至二〇一九年十二月三十一日止年度內，金額為人民幣119,132,000元(二〇一八年：人民幣110,780,000元)的25,406,124個基金單位(二〇一八年：25,164,531個基金單位)獲發行以支付管理人費用。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

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。

達富集團已自二〇一八年十二月二十九日至二〇一八年十二月三十一日綜合，綜合全面收益表將顯示其租賃業務的備考收入人民幣2,050百萬元及所得稅前溢利人民幣977百萬元。

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	
於二〇一八年十二月二十八日	
代價	563,421
收購淨資產的公平值（見以下列示）	(547,588)
商譽	15,833
	公平值 人民幣千元
投資物業	601,000
遞延資產	978
貿易應收款項及其他應收款項	9,538
可收回稅項	4,072
現金及現金等價物	26,136
應計費用及其他應付款項	(28,494)
租金按金	(5,930)
預收賬款	(4,888)
應付同系附屬公司款項	(97)
應付稅項	(26,916)
遞延所得稅負債	(27,811)
收購淨資產	547,588

31 業務合併(續)

收購業務的現金流出，扣除購入的現金：	二〇一八年 人民幣千元
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)
收購的現金流出	530,575
應付代價	6,710
總代價減收購的現金	537,285

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。

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

32 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一九年十二月三十一日，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38%（二〇一八年：36%）基金單位）所影響。其餘62%（二〇一八年：64%）基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一九年十二月三十一日，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」） ¹	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（「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
廣州市城市建設開發集團（中國）有限公司（「城建開發（中國）」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀金融控股集團股份有限公司（「越秀金控」） ¹	廣州越秀的附屬公司
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（「越秀企業」） ¹	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」） 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	越秀企業的附屬公司
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
廣州廣證恒生證券研究所有限公司（「廣證」） ¹	越秀金控的附屬公司
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	越秀金控的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司	越秀金控的附屬公司
廣州越秀企業發展有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司

32 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) 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(「創興」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州天河支行(「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分行(「創興上海」) ¹	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州鈦白粉廠 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
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}	越秀金控的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
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
武漢越秀商業管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市品秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

32 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州越秀星寓公寓管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州雋越房地產開發有限責任公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
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(「估值師」)	越秀房產基金主要估值師
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 於二〇一九年三月二十八日起，該公司不再為本集團的關連公司。

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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(147,511)	(147,263)
已付／應付怡城管理費	(16,719)	(16,359)
已付／應付白馬商管管理費	(11,182)	(11,022)
已付／應付廣州資產管理管理費	(19,555)	(19,621)
已收／應收興業租金收入	8,042	6,567
已收／應收怡城租金收入	18,813	14,387
已收／應收城建租金收入	14,387	11,018
已收／應收白馬合營公司租金收入	—	1,203
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	33,036	31,706
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	759	5,184
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	16,248	15,323
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	1,395	423
已收／應收廣州資產管理租金收入	10,452	9,812
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	—	9,060
已收／應收越秀金控租金收入	16,517	3,039
已收／應收越通租金收入	773	773
已收／應收越鵬租金收入	789	789

32 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(A) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	8,531	8,718
已收／應收越秀企業租金收入	37,352	34,028
已收／應收創興租金收入	2,050	—
已收／應收創興天河租金收入	50	2,070
已收／應收創興廣州租金收入	258	417
已收／應收創興上海租金收入	930	518
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	279	271
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	23	271
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	9,391	—
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	—	17,619
已收／應收廣州期貨股份有限公司租金收入	3,821	2,843
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	13,935	4,331
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	114	100
已收／應收廣州悅停網絡科技有限公司租金收入	47	191
已收／應收廣州鵬燁貿易有限公司租金收入	1,104	1,104
已收／應收廣州友誼集團有限公司租金收入	7,663	32,328
已收／應收廣州越秀金融科技有限公司租金收入	614	1,147
已收／應收上海越秀融資租賃有限公司租金收入	3,768	3,768
已收／應收武漢越秀商業管理有限公司租金收入	10,843	1,954
已收／應收武漢康景實業投資有限公司租金收入	33,295	20,096
已收／應收廣州城建開發設計院有限公司租金收入	386	390
已收／應收廣州越秀地產工程管理有限公司租金收入	4,749	2,319

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

32 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(A) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	—	2,113
已收／應收廣證租金收入	2,388	2,226
已收／應收穗橋租金收入	595	595
已收／應收廣州越秀商業地產投資管理有限公司租金收入	560	527
已收／應收越秀諮詢(深圳)有限公司租金收入	1,339	523
已收／應收杭州越秀房地產開發有限公司租金收入	4,238	31
已收／應收杭州越榮房地產開發有限公司租金收入	626	5
已收／應收杭州盛寅房地產開發有限公司租金收入	486	4
已收／應收杭州豐勝房地產開發有限公司租金收入	1,079	9
已收／應收廣州市品秀房地產開發有限公司租金收入	189	—
已收／應收廣州越秀企業發展有限公司租金收入	256	—
已收／應收廣州越秀商業經營管理有限公司租金收入	16	—
已收／應收廣州越秀星寓公寓管理有限公司租金收入	1,153	—
已收／應收廣州越秀資本投資管理有限公司租金收入	2,976	—
已收／應收廣州雋越房地產開發有限責任公司租金收入	186	—
已收／應收廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理 有限公司租金收入	649	—
已收／應收城建命名權收入	8,000	—
已收／應收城建利息收入	18,852	21,698
已付／應付信託人的信託費用	(10,481)	(10,710)
已付／應付現任估值師的估值費用	(948)	(1,439)

32 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(A) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已付廣州越秀星寓公寓管理有限公司的租賃支付的本金部分	(859)	—
已付／應付城建開發(中國)的利息開支	—	(18,474)
已付／應付滙豐集團的利息開支	(24,683)	(22,158)
已收／應收滙豐集團的利息收入	12	3
已付／應付創興銀行的利息開支	(10,858)	(14,662)
已付／應付創興銀行的利息收入	1,184	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

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
應收城建款項(i)	228,082	238,915
應付怡城款項	(5,004)	(6,456)
應付白馬商管款項	(950)	(696)
應付管理人款項	(79,198)	(77,670)
應付廣州資產管理款項	(1,749)	(1,676)
應付城建開發(中國)款項	(1,361)	(6,729)
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	(185,146)	(290,400)
應收關聯公司租金收入	13	5,711
來自關聯公司租金按金(ii)	(65,632)	(51,897)

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

32 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)

約人民幣2.18億元(二〇一八年：人民幣2.27億元)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。剩餘的結餘均為無抵押、免息及應要求償還的。

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228百萬元(二〇一八年：人民幣238百萬元)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。倘在結算所有未償付建築成本後有剩餘資金，城建將需要在結算有關費用後向Tower Top退回額外現金。

(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

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇一八年：無)。

33 資本承擔

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 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	23,238	21,832

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：

	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
一年內	1,102,973	1,202,567
一年以上及五年以內	1,540,848	1,918,346
五年以上	102,305	133,985
	2,746,126	3,254,898

35 淨負債對數表

	其他資產			融資業務的負債		
	現金及 現金等價物 人民幣千元	短期銀行 存款 人民幣千元	衍生 金融工具 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	總數 人民幣千元
於二〇一八年一月一日淨負債	1,303,904	26,702	(183,381)	(4,408,474)	(8,322,299)	(11,583,548)
現金流	154,851	(4,069)	6,725	—	—	157,507
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	—	—	56,638	1,631,931	(2,183,500)	(494,931)
於二〇一八年十二月三十一日 淨負債	1,458,755	22,633	(120,018)	(2,276,543)	(11,599,185)	(12,514,358)

綜合財務報表附註

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

35 淨負債對數表(續)

	其他資產			融資業務的負債			總數
	現金及	短期銀行	租賃負債	衍生	借貸	借貸	
	現金等價物	存款		金融工具	一年內歸還	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一九年一月一日淨負債	1,458,755	22,633	—	(120,018)	(2,276,543)	(11,599,185)	(12,514,358)
現金流量	(139,745)	117	859	88,508	—	—	(50,261)
收購—租賃	—	—	(29,931)	—	—	—	(29,931)
新借貸所得款項	—	—	—	—	(623,830)	(3,830,629)	(4,454,459)
償還銀行貸款	—	—	—	—	2,952,570	1,398,789	4,351,359
其他非現金變動	—	—	(118)	73,636	(3,270,155)	2,996,584	(200,053)
於二〇一九年十二月三十一日淨負債	1,319,010	22,750	(29,190)	42,126	(3,217,958)	(11,034,441)	(12,897,703)

36 後續事件

越秀房產基金的全部地產投資項目位於中國(其中一項目位於武漢)，均受到二〇二〇年初的冠狀病毒爆發影響。為遵守其企業社會責任並為業務受爆發不利影響的租戶減輕壓力，本集團將視情況，向租戶提供若干臨時租金優惠。根據現時情況，相關租金寬減基於收付實現原則影響本集團收益估計約人民幣9,000萬元。

業績表現一覽表

於二〇一九年十二月三十一日

	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年	二〇一六年	二〇一五年
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	14,599,360,000	14,454,122,000	14,321,384,000	13,534,400,000	13,400,472,000
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)	4.55	4.65	4.75	4.63	4.74
(折合港元)	5.08	5.41	5.68	5.18	5.66
成交價與資產淨值的最大溢價(港元)	0.55 ⁽ⁱ⁾	0.19 ⁽ⁱ⁾	不適用	不適用	不適用
成交價與資產淨值的最大折讓(港元)	0.13 ⁽ⁱ⁾	0.72 ⁽ⁱ⁾	1.60	1.36	1.79
每個基金單位的淨收益率	5.9%	6.20% ⁽ⁱⁱ⁾	9.57%	6.83%	7.68%
已發行基金單位數目(單位)	3,205,856,551	3,106,450,427	3,014,285,896	2,921,780,484	2,828,887,374

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇一九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 5.63 港元(二〇一八年：5.6 港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇一九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 4.95 港元(二〇一八年：4.69 港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇一九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二〇一九年十二月三十一日的收市價 5.28 港元(二〇一八年：5.02 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				
	二〇一九年 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	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	940,408	966,519	1,437,095	712,144	740,683
	於十二月三十一日				
	二〇一九年 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	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	36,425,456	35,835,066	35,335,724	30,621,275	29,335,052
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	20,620,701	20,239,132	19,926,920	16,986,891	15,841,936
基金單位持有人應佔資產淨值	14,599,360	14,454,122	14,321,384	13,534,400	13,400,472

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(主席)
程九洲先生

非執行董事

李鋒先生
梁丹青先生

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
區海晶女士
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
執業會計師及註冊審計師

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

公司及投資者關係資料

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)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

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
17樓B室

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54樓

證券上市交易所

基金單位：
香港聯合交易所有限公司－00405

債券：
香港聯合交易所有限公司
400,000,000美元於二〇二一年到期之4.75厘票據
(股份代號：04477)

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：

姜永進先生

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

電郵：yxft.ir@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17樓B室

管理人



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