

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇一九年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇一九年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一八年同期比較數據如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇一九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二十一日止。

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。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。

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。

管理層討論及分析

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 | 產權面積 (平方米) | 可出 | 物業出租率 ⁽¹⁾ | 租約份數 ⁽¹⁾ | 租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月) |
|-------|-------|--------|-----------|-------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|--|
| | | | | | 租總面積 (平方米) | | | |
| 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 |

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 | 不含稅 | 與2018年 | 經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元) |
|------|---------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------------------|
| | | | | 同期相比 增加之 百分點 | 租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月) | 同期相比 增加之 百分比 | |
| 寫字樓 | 597,294.4 | 465,250.1 ⁽³⁾ | 90.2% | 2.3 | 183.7 | -0.3% | 941,682,000 |
| 零售商場 | 120,158.7 | 117,536.1 | 98.6% | 0.3 | 144.8 | 2.4% | 191,207,000 |
| 批發 | 50,199.3 | 50,128.9 | 100.0% | 0.0 | 632.4 | 0.7% | 372,724,000 |

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) |
|--------------|---------|---------|---------------|-------------|----------------------|--------------------------------|
| 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 | 於二〇一八年 | 增加 百分比 |
|-------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| | 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元 | 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元 | |
| 白馬大廈 | 5,165 | 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 | <u>34,961</u> | <u>33,970</u> | 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%。

越秀房產基金物業

| 年份 | 佔在租面積的 百分比 | 佔基本 月租總額 百分比 |
|-------------|---------------|--------------------|
| 二〇二〇財政年度 | 23.1% | 26.8% |
| 二〇二一財政年度 | 26.1% | 23.9% |
| 二〇二二財政年度 | 22.5% | 23.2% |
| 二〇二三財政年度 | 12.0% | 14.3% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 16.3% | 11.8% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

白馬大廈

| 年份 | 佔在租面積的 百分比 | 佔基本 月租總額 百分比 |
|-------------|---------------|--------------------|
| 二〇二〇財政年度 | 38.1% | 36.0% |
| 二〇二一財政年度 | 4.0% | 1.2% |
| 二〇二二財政年度 | 32.6% | 27.9% |
| 二〇二三財政年度 | 25.3% | 34.9% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 0.0% | 0.0% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

財富廣場

| 年份 | 佔在租面積的 百分比 | 佔基本 月租總額 百分比 |
|-------------|---------------|--------------------|
| 二〇二〇財政年度 | 22.0% | 23.1% |
| 二〇二一財政年度 | 10.1% | 10.1% |
| 二〇二二財政年度 | 48.2% | 46.1% |
| 二〇二三財政年度 | 5.4% | 7.8% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 14.3% | 12.9% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

城建大廈

| 年份 | 佔在租面積的 百分比 | 佔基本 月租總額 百分比 |
|-------------|---------------|--------------------|
| 二〇二〇財政年度 | 22.1% | 30.0% |
| 二〇二一財政年度 | 50.6% | 40.9% |
| 二〇二二財政年度 | 22.3% | 21.9% |
| 二〇二三財政年度 | 3.0% | 5.2% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 2.0% | 2.0% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

維多利廣場

| 年份 | 佔在租面積的 百分比 | 佔基本 月租總額 百分比 |
|-------------|---------------|--------------------|
| 二〇二〇財政年度 | 20.5% | 24.8% |
| 二〇二一財政年度 | 14.2% | 21.2% |
| 二〇二二財政年度 | 0.8% | 3.3% |
| 二〇二三財政年度 | 41.7% | 13.6% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 22.8% | 37.1% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

國金中心

| 年份 | 寫字樓 | | 零售商場 | |
|-------------|---------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | 佔在租面積 的百分比 | 佔基本月 租總額的 百分比 | 佔在租 面積的 百分比 | 佔基本月 租總額的 百分比 |
| 二〇二〇財政年度 | 23.8% | 23.9% | 6.2% | 7.6% |
| 二〇二一財政年度 | 39.0% | 41.7% | 14.8% | 18.0% |
| 二〇二二財政年度 | 21.8% | 20.3% | 10.4% | 8.8% |
| 二〇二三財政年度 | 3.3% | 3.3% | 4.7% | 6.1% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 12.1% | 10.8% | 63.9% | 59.5% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

越秀大廈

| 年份 | 佔在租面積的 百分比 | 佔基本 月租總額 百分比 |
|-------------|---------------|--------------------|
| 二〇二〇財政年度 | 18.7% | 20.3% |
| 二〇二一財政年度 | 25.6% | 26.9% |
| 二〇二二財政年度 | 29.3% | 30.6% |
| 二〇二三財政年度 | 14.9% | 10.3% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 11.5% | 11.9% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

武漢物業

| 年份 | 寫字樓 | | 零售商場 | |
|-------------|---------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | 佔在租面積 的百分比 | 佔基本月 租總額的 百分比 | 佔在租 面積的 百分比 | 佔基本月 租總額的 百分比 |
| 二〇二〇財政年度 | 26.9% | 31.0% | 13.2% | 23.1% |
| 二〇二一財政年度 | 25.5% | 23.8% | 14.2% | 19.2% |
| 二〇二二財政年度 | 24.6% | 23.7% | 14.8% | 17.4% |
| 二〇二三財政年度 | 17.7% | 15.6% | 23.7% | 22.6% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 5.3% | 5.9% | 34.1% | 17.7% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

杭州維多利

| 年份 | 佔在租面積的 百分比 | 佔基本 月租總額 百分比 |
|-------------|---------------|--------------------|
| 二〇二〇財政年度 | 34.8% | 35.2% |
| 二〇二一財政年度 | 27.0% | 29.2% |
| 二〇二二財政年度 | 1.9% | 1.7% |
| 二〇二三財政年度 | 5.2% | 4.3% |
| 二〇二四財政年度及以後 | 31.1% | 29.6% |
| 合計 | <u>100.0%</u> | <u>100.0%</u> |

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 | 於二〇一八年 | 與二〇一八年 | |
|----------------------|----------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| | 經營收入 人民幣百萬元 | 經營收入 人民幣百萬元 | 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% |
| 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 | | | 與二〇一八年 | |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|
| | 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 | 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 | <u>1,322.7</u> | <u>1,362.8</u> | <u>(39.9)</u> | <u>(2.9)%</u> |
| 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 | <u>172.0</u> | <u>105.8</u> | <u>66.2</u> | <u>62.6%</u> |
| 合計 | <u><u>1,494.7</u></u> | <u><u>1,468.6</u></u> | <u><u>26.1</u></u> | <u><u>1.8%</u></u> |

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。

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GOP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。

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，廣州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，中國武漢爆發的新型冠狀病毒肺炎(「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)% |
| 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%。

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 | <u>2,058,112</u> | <u>2,031,876</u> |

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 | <u>1,494,740</u> | <u>1,468,590</u> |

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52,420,000萬元)，為房產基金帶來分派淨貢獻約人民幣28,109,000萬元。

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。

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，作為支付相關期間的部份管理人費用。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 | <u>14,252,399</u> | <u>13,875,728</u> |
| 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20,620,703,000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。

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。

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 | 3 | 2,058,112 | 2,031,876 |
| 經營開支，淨值 | | (952,948) | (921,657) |
| 投資物業的公平值收益 | | 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 | | 72,331 | 56,638 |
| 出售附屬公司收益 | | — | 302,779 |
| 應付工程款轉回 | | 163,608 | — |
| 財務收入 | | 33,748 | 35,517 |
| 融資開支 | | (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 | 4 | (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 | | (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 |
| 年內其他全面收入： | | | |
| 其後不會重分類至損益的項目 | | | |
| 物業、廠房及設備公平值變動 | | | |
| — 總額 | | (729) | (49,183) |
| — 稅項 | | 204 | 13,776 |
| 年內其他全面收入，扣除稅項 | | (525) | (35,407) |
| 年內全面收入總額 | | 63,583 | 54,392 |

綜合全面收益表(續)

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

| | 以下人士應佔 | | | | |
|--------------------|----------------|------------------|----------|---------------|---------------|
| | 與基金單位 | | 與基金單位 | | 合計 |
| | 持有人交易前 | 與基金單位 | 持有人交易後 | 的基金單位 | |
| | 的基金單位 | 持有人的交易 | 的基金單位 | 持有人權益 | |
| 持有人權益 | 人民幣千元 | 持有人權益 | 人民幣千元 | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 非控股權益 | 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 |
| 其他全面收入： | | | | | |
| 其後不會重分類至損益的項目 | | | | | |
| 物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項 | (35,038) | — | (35,038) | (369) | (35,407) |
| 截至二〇一八年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 的全面收入總額 | <u>876,720</u> | <u>(876,720)</u> | <u>—</u> | <u>54,392</u> | <u>54,392</u> |
| 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 |
| 其他全面收入： | | | | | |
| 其後不會重分類至損益的項目 | | | | | |
| 物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項 | (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 | <u>876,300</u> | <u>(876,300)</u> | <u>—</u> | <u>63,583</u> | <u>63,583</u> |

附註：

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

- (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。

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 | | 2,270,852 | 2,340,934 |
| 使用權資產 | | 1,359,784 | — |
| 土地使用權 | | — | 1,379,969 |
| 投資物業 | | 29,982,000 | 29,115,000 |
| 遞延資產 | | 205,430 | 219,847 |
| 商譽 | | 859,868 | 859,868 |
| 衍生金融工具 | | 6,166 | — |
| | | 34,684,100 | 33,915,618 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 4,071 | 4,337 |
| 貿易應收款項 | 6 | 15,887 | 26,785 |
| 應收關聯方款項 | | 228,082 | 238,915 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 85,112 | 147,852 |
| 衍生金融工具 | | 37,209 | — |
| 預交稅款 | | 4,072 | 8,526 |
| 補貼款項資產 | | 25,163 | 11,645 |
| 短期銀行存款 | | 22,750 | 22,633 |
| 現金及現金等價物 | | 1,319,010 | 1,458,755 |
| | | 1,741,356 | 1,919,448 |
| 資產總額 | | 36,425,456 | 35,835,066 |

| | 附註 | 二〇一九年 人民幣千元 | 二〇一八年 人民幣千元 |
|-------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 7 | 14,205 | 17,689 |
| 租金按金(即期部份) | | 186,707 | 172,221 |
| 預收款項 | | 80,827 | 85,625 |
| 應計費用及其他應付款項 | | 735,140 | 998,607 |
| 應付關聯方款項 | | 98,262 | 103,227 |
| 衍生金融工具 | | — | 113,745 |
| 借貸 | | 3,217,958 | 2,276,543 |
| 租賃負債 | | 9,164 | — |
| 應付稅項 | | 117,750 | 144,845 |
| | | <u>4,460,013</u> | <u>3,912,502</u> |
| 非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值) | | | |
| 租金按金(非即期部份) | | 198,816 | 184,377 |
| 借貸 | | 11,034,441 | 11,599,185 |
| 遞延稅項負債 | | 4,906,156 | 4,536,795 |
| 衍生金融工具 | | 1,249 | 6,273 |
| 租賃負債 | | 20,026 | — |
| | | <u>16,160,688</u> | <u>16,326,630</u> |
| 總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值) | | | |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | 20,620,701 | 20,239,132 |
| | | <u>14,599,360</u> | <u>14,454,122</u> |
| 負債總額 | | <u>35,220,061</u> | <u>34,693,254</u> |
| 資產淨值 | | <u>1,205,395</u> | <u>1,141,812</u> |

| | 附註 | 二〇一九年 人民幣千元 | 二〇一八年 人民幣千元 |
|-------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 權益 | | | |
| 重估儲備 | | 419,655 | 420,174 |
| 保留盈利 | | (419,655) | (420,174) |
| | | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 非控股權益 | | 1,205,395 | 1,141,812 |
| 總權益 | | <u>1,205,395</u> | <u>1,141,812</u> |
| 已發行基金單位數目(千個) | | <u>3,205,856</u> | <u>3,106,450</u> |
| 每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(人民幣) | | <u>人民幣 4.55 元</u> | <u>人民幣 4.65 元</u> |

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) | | (850,194) | (854,762) |
| 已公佈末期分派 | | <u>336,948</u> | <u>425,902</u> |
| 已公佈每基金單位分派 (iv) | | <u>人民幣 0.1051 元</u> | <u>人民幣 0.1371 元</u> |

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以撤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為人民幣 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

| | 權益 | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| | 基金單位 | | | | |
| | 持有人應佔 | 保留盈利 | 重估儲備 | 非控股權益 | 總計 |
| 資產淨值 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二〇一八年一月一日 | 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 | <u>14,454,122</u> | <u>(420,174)</u> | <u>420,174</u> | <u>1,141,812</u> | <u>15,595,934</u> |
| 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 | <u>14,599,360</u> | <u>(419,655)</u> | <u>419,655</u> | <u>1,205,395</u> | <u>15,804,755</u> |

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 | 8 | 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) |
| 已收補貼款項 | | 18,800 | 11,091 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 經營業務所產生現金淨額 | | 788,543 | 775,372 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 | | — | (530,575) |
| 出售一家附屬公司 | | — | 995,472 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 投資業務(所使用)現金淨額 | | (91,826) | (352,420) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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) | — |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 融資業務(所使用)現金淨額 | | (836,462) | (268,101) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | (139,745) | 154,851 |
| 於年初的現金及現金等價物 | | 1,458,755 | 1,303,904 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 於年終的現金及現金等價物 | | 1,319,010 | 1,458,755 |
| | | <hr/> | <hr/> |

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈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：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：人民幣2,276,543,000元）的銀行借貸於資產負債表日後十二個月內到期所致。管理人一直以來都在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。考慮到可供使用的銀行再融資及其他金融資源包括了例如內生資金、新的借貸和中期票據方案，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，於編製綜合財務報表時採用持續經營基準。

(i) 於截至二〇一九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 香港會計準則（「香港會計準則」） 第19號（修訂本） | 二〇一五年至二〇一七年週期項目年度改進 計劃修訂、消滅或結算 |
| 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） 詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 |

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

對於香港財務報告準則第16號，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項準則日，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二〇一八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 | 採納的影響 | 經重列 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 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。

- (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。

3 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 | <u>552,499</u> | <u>941,682</u> | <u>563,931</u> | <u>2,058,112</u> |
| 分部業績 | <u>87,654</u> | <u>1,335,306</u> | <u>694,684</u> | <u>2,117,644</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>129,713</u> | <u>83</u> | <u>—</u> | <u>129,796</u> |
| 投資物業的公平值收益 | <u>—</u> | <u>553,042</u> | <u>219,658</u> | <u>752,700</u> |

| | 酒店及 服務式公寓 人民幣千元 | 寫字樓租賃 人民幣千元 | 批發及 購物中心 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 截至二〇一八年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 來自外部客戶的收益 | <u>542,519</u> | <u>945,942</u> | <u>543,415</u> | <u>2,031,876</u> |
| 分部業績 | <u>81,648</u> | <u>1,366,272</u> | <u>796,258</u> | <u>2,244,178</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>129,425</u> | <u>147</u> | <u>—</u> | <u>129,572</u> |
| 投資物業的公平值收益 | <u>—</u> | <u>564,852</u> | <u>340,307</u> | <u>905,159</u> |
| 於二〇一九年十二月三十一日 | | | | |
| 可呈報分部資產總額 | <u>4,230,914</u> | <u>20,758,404</u> | <u>10,541,698</u> | <u>35,531,016</u> |
| 於二〇一八年十二月三十一日 | | | | |
| 可呈報分部資產總額 | <u>4,345,379</u> | <u>19,757,166</u> | <u>10,791,248</u> | <u>34,893,793</u> |

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 | 二〇一八年 |
| | 人民幣千元 | 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) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 經營溢利 | 1,930,195 | 2,072,016 |
| 應付工程款回撥 | 163,608 | — |
| 出售附屬公司收益 | — | 302,779 |
| 財務收入 | 33,748 | 35,517 |
| 融資開支 | (777,633) | (1,008,160) |
| 保障安排的公平值 | 32,318 | 22,736 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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 | 二〇一八年 |
| | 人民幣千元 | 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總資產 | 36,425,456 | 35,835,066 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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

本集團按性質分類的收益如下：

| | 二〇一九年 | 二〇一八年 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| | 人民幣千元 | 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 |
| | <u>2,058,112</u> | <u>2,031,876</u> |

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

| | 二〇一九年 | 二〇一八年 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| | 人民幣千元 | 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 |
| | <u>2,058,112</u> | <u>2,031,876</u> |

4 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 | 369,565 | 346,402 |
| | <u>441,828</u> | <u>458,369</u> |

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

| | 二〇一九年 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 | <u>1,382,236</u> | <u>1,424,888</u> |
| 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) |
| | <u>441,828</u> | <u>458,369</u> |

5 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) | <u>876,819</u> | <u>911,758</u> |
| 已發行基金單位加權平均數(千股) | <u>3,121,515</u> | <u>3,029,200</u> |
| 每個基金單位的基本盈利(人民幣) | <u>0.28</u> | <u>0.30</u> |

(b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的稀釋盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數計算(假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換)。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就計算每個基金單位的稀釋盈利而言，以基金單位形式支付的管理人費用之基金單位數目是採用越秀房產基金於二〇一九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 |

6 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，本集團只有少數的逾期貿易應收款項，並不需要撥備(二〇一八年：無)。

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

7 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 | <u>14,205</u> | <u>17,689</u> |

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | 二〇一九年 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 |
| | <u>14,205</u> | <u>17,689</u> |

本集團大部分貿易應付款項乃以人民幣計值。

8 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： | | |
| — 物業、廠房及設備的折舊開支 | 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) |
| — 補貼款項資產的公平值收益 | (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) |
| — 已付／應付租用負債利息及財務開支 | 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 | <u>1,369,896</u> | <u>1,288,633</u> |

(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。

9 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COVID-19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。

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

主席

林德良

香港，二〇二〇年三月五日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員如下：

執行董事： 林德良先生(主席)及程九洲先生

非執行董事： 李鋒先生及梁丹青先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生