



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

15 越秀房託
2005-2020



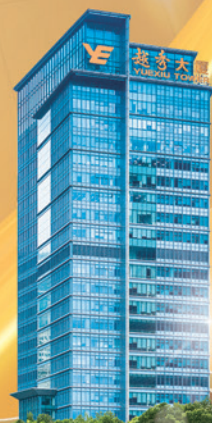
武漢



杭州



廣州



上海

成就財富

2020年度報告

15 越秀房託
2005-2020





目錄

| | | | |
|----------------|----|---------------------------|-----|
| 越秀房產基金簡介 | 2 | 關連人士交易 | 103 |
| 基金單位持有人日曆 | 3 | 投資者關係報告 | 120 |
| 分派 | 4 | 物業估值報告 | 122 |
| 財務摘要 | 5 | 獨立核數師報告 | 165 |
| 董事長報告 | 6 | 綜合全面收益表 | 171 |
| 二〇二〇年業務回顧及未來展望 | 17 | 綜合資產負債表 | 173 |
| 財務回顧 | 28 | 分派聲明 | 175 |
| 環境、社會及管治報告概要 | 36 | 綜合基金單位持有人應佔資產淨值及 權益變動表 | 177 |
| 物業組合 | 37 | 綜合現金流量表 | 178 |
| 信託人報告 | 80 | 綜合財務報表附註 | 179 |
| 董事及高級行政人員簡介 | 81 | 業績表現一覽表 | 237 |
| 租賃代理 | 89 | 五年財務概要 | 238 |
| 企業管治 | 91 | 公司及投資者關係資料 | 239 |

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

基金單位持有人二〇二一年 至二〇二二年日曆

二〇二二年
五月

派發二〇二一年末期的分派

二〇二二年
三月

公佈二〇二一年年度業績

二〇二一年
十月

派發截至二〇二一年六月三十日止六個月
期間的分派

二〇二一年
八月

刊發二〇二一年中期報告

二〇二一年
五月

派發二〇二〇年末期的分派及基金單位
持有人週年大會

二〇二一年
四月

刊發二〇二〇年年報



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，管理人議決就二〇二〇年七月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間(「二〇二〇年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.0999元，約等於0.1199港元(二〇一九年：人民幣0.1051元，約等於0.1172港元)。倘於二〇二〇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。越秀房產基金將就二〇二〇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。

二〇二〇年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日止六個月期間(「二〇二〇年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.0986元，約等於0.1094港元(二〇一九年：人民幣0.1355元，約等於0.1540港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.1985元，約等於0.2293港元(二〇一九年：人民幣0.2406元，約等於0.2712港元)。

報告年度可分派總額為人民幣648,697,000元(二〇一九年：人民幣761,240,000元)，包括一筆約為人民幣194,000,000元(二〇一九年：人民幣194,000,000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616,697,000元)及進一步分派約人民幣32,000,000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十五年，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0.2293港元(二〇一九年：0.2712港元)，歸屬於資本化金額約為0.0686港元(二〇一九年：0.0439港元)。根據基金單位於二〇二〇年十二月三十一日的收市價3.78港元(二〇一九年：5.28港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為6.07%(二〇一九年：5.14%)。

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二〇二一年四月十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二一年四月十六日至二〇二一年四月十九日(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二〇二一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。末期分派將於二〇二一年五月二十六日對在二〇二一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二〇二〇年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一九年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

| | 截至 二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 | 截至 二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 | 增加／(減少) |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------|
| 收入總額(附註 a) | 1,758,732,000 | 2,058,112,000 | (14.5)% |
| 物業收入淨額 | 1,322,644,000 | 1,494,740,000 | (11.5)% |
| 除稅後溢利 | 587,121,000 | 940,408,000 | (37.6)% |
| 每個基金單位的盈利－基本 | 0.18 | 0.28 | (35.7)% |
| 物業組合估值 | 34,488,000,000 | 34,961,000,000 | (1.4)% |
| 每個基金單位持有人應佔資產淨值 | 4.42 | 4.55 | (2.8)% |
| 每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元 | 5.25 | 5.08 | 3.3% |
| 已發行基金單位(個) | 3,303,113,665 | 3,205,856,551 | 3.0% |
| 借貸總額佔總資產的百分比(附註 b) | 38.6% | 39.1% | (0.5) 百分點 |
| 總負債佔總資產的百分比(附註 c) | 56.5% | 56.6% | (0.1) 百分點 |
| 分派 | | | |
| 分派總額(包括額外項目) | 648,697,000 | 761,240,000 | (14.8)% |
| 每個基金單位的分派額(港元) | 0.2293 | 0.2712 | (15.4)% |

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。

附註 b： 借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

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

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二〇二〇年年報。

林德良
主席





業績及分派

二〇二〇年，新冠病毒肺炎疫情肆虐全球，且影響延續整年，國際單邊主義抬頭，經濟全球化遭遇逆流，增長失速、消費降級。越秀房產基金遇到前所未有的壓力和挑戰，但憑藉優質的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，在「雙循環」的新格局下，頂風前行，取得了彌足珍貴的業績表現。

董事長報告

於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金擁有位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位及若干停車位(「財富廣場」)、城建大廈單位及若干停車位(「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及若干停車位(「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%。

於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金旗下物業出租率大致平穩，其中成熟型物業整體出租率為93.8%，成長型物業整體出租率為90.6%。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣1,758,732,000元，比上年同期的人民幣2,058,112,000元減少14.5%。旗下各物業經營上半年雖略有影響，但下半年已穩步提升。

二〇二〇年，越秀房產基金實現可分派總額(包括額外項目)約人民幣648,697,000元，比上年同期可分派總額人民幣761,240,000元減少約人民幣112,543,000元，減少約14.8%。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0.2293港元的分派，比上年同期分派0.2712元港元減少0.0419港元，減少約15.4%。按二〇二〇年十二月三十一日的收市價3.78港元計，收益率約6.07%。



宏觀經濟

二〇二〇年，突如其來的新冠肺炎疫情肆虐全球，全球公共衛生面臨嚴重威脅，世界經濟陷入深度衰退。面對嚴峻複雜的國內外環境，中國率先控制住疫情，率先復工複產，率先實現經濟正增長。據國家統計局公佈資料，二〇二〇年國內生產總值達到101.6萬億元，經濟總量邁上百萬億元新的大台階，全年經濟增速同比增長2.3%，四季度增長高達6.5%。中國成為全球唯一實現正增長的主要經濟體，實現「十三五」規劃圓滿收官。

二〇二〇年，廣州統籌推進疫情防控和經濟社會發展，全年實現地區生產總值約為25,019.11億元，同比增長2.7%，增長好於預期。全年經濟運行呈現出「經濟增長韌性強，結構優化動力足，質量效益超預期」的特點。其中工業增長穩健，IAB產業實現增加值增長8.1%；互聯網經濟相關的現代服務業連續八個月高位增長。廣州白雲國際機場更躍居全球最繁忙機場，全球年度客流量第一，折射出廣州這座全世界唯一保持千年不衰的商業城市的底蘊和實力。



董事長報告

二〇二〇年，上海經濟運行持續穩定恢復，經濟發展在前所未有的困難挑戰中穩住了基本盤，創新驅動在化危為機的積極作為中把握了主動權。全年實現地區生產總值38,700.58億元，同比增長1.7%，其中服務業穩步回升，金融業與信息傳輸、軟件和信息技術服務業作為支撐服務業增長的主要力量，分別錄得8.4%和15.2%的增長；工業生產由降轉增，工業戰略性新興產業增長較快，同比增長8.9%。

武漢市作為封控時間最長、重啟時間最晚、疫情影響最大的城市，以非常之舉應對非常之難，創造了人類同疾病鬥爭史上的又一個英雄壯舉。浴火重生的武漢，海內外關注度日趨提升，營商環境持續向好，二〇二〇年三季度經濟增長強勢轉正，全年經濟總量達到15,616.1億元，位居全國城市前十。武漢經濟以強大韌性和蓬勃生機，被譽為疫後重振的「風向標」。

二〇二〇年，杭州經濟運行呈現持續恢復、穩定回升發展態勢，全年實現地區生產總值16,106億元，同比增長3.9%。其中全面推動「全國數字經濟第一城」建設，數字經濟核心產業增長13.3%，佔GDP的比重為26.6%；工業生產較快恢復，高端製造動能增強；服務業趨勢向好，同比增長5.0%。

市場回顧

寫字樓租賃市場

二〇二〇年廣州甲級寫字樓新增供應27.43萬平方米，均來自次級商務區，核心商務區（珠江新城、天河體育中心）全年無新增供應。部分商業樓宇空置面積增多，加上新項目入市，導致全市空置率上升至9.2%。疫情之後業主招商壓力加大，運營成熟的優質項目租賃活動多釋放優惠條件保持優質租戶在現有物業續租或擴租為主。珠江新城受惠於其城市商務定位，加上新興區域配套發展尚未完善和成熟，仍然深受客戶的青睞，尤其傳統金融類行業；該區域租賃成交活躍，四季度末錄得平均租金200.9元/平方米/月，繼續領跑全市。

上海寫字樓市場二〇二〇年整體供應端受到抑制，較多項目延遲交付，極大緩解了市場供應壓力。全年新增供應約50萬平方米，將總存量推高至1,164萬平方米。市場需求逐步回升，上半年推遲的辦公需求也集中體現在下半年，全市空置率微降至21.0%。存量充足競爭激烈，租金持續下調，跌幅逐步收窄。其中，上海越秀大廈所處的世紀大道板塊全年淨吸納量仍表現為負數，空置率同比上升2.6%，有效租金仍有較大的彈性空間。

受到二〇二〇年新冠疫情影響，武漢所有在建項目均有延期，新增供應主要集中在第四季度。截至第四季度，全市甲級寫字樓總存量增長至188萬平方米。淨吸納量隨著全面復工逐步回升，金融和地產行業成為經濟加速恢復的主要動能，新進武漢企業增加。其中，武漢越秀財富中心所處的漢口沿江商務區存量約35.2萬平方米，由於疫情影響逐步減弱，全年淨吸納量錄得1.43萬平方米，將空置率降低至年末的24%。

截止至二〇二〇年第四季度，杭州甲級寫字樓總存量為459萬平方米，供應端受疫情及政府調控影響，下半年部分項目延遲交付或推遲至次年上半年。其中，杭州維多利所處的錢江新城全年租賃表現穩健，傳統金融和專業服務為主要租賃行業，租戶承租能力較高，抗風險能力較高，TMT行業成交需求快速增長。

零售商業市場

截止二〇二〇年底，廣州優質零售商業面積存量601萬平方米，核心商圈幾乎沒有新增供應。維多利廣場所處的天河路商圈和國金天地所處的珠江新城商圈，由於商圈內商場對應疫情主動調整，導致全年淨吸納量均為負數，空置率分別上升至4.5%和16.8%。但疫情對需求的影響已弱化，撤出的優質鋪位已逐步被新商家填補，兩大核心商圈復蘇情況良好，租金走勢趨於平穩。

二〇二〇年，武漢共迎來三個商業項目、超32萬的新供應入市，相比疫情前原計劃入市量減少約40%。新項目入市對原本沉悶的商業市場增添了活力，且平均開業率高達90%以上。第四季度隨著疫情的遠去，整體消費力呈回暖態勢。各品牌積極佈局商業項目，各購物中心積極招商調整，因此空置率逐漸下降。疫情也迫使武漢零售物業加快商業項目品牌升級，優化業態配比，提升沉浸式消費體驗。

服裝專業市場

疫情後全國服裝生產形勢逐步穩定，消費需求緩慢恢復，具備產品優勢和電商優勢的商圈恢復速度比較快。白馬大廈所處的流花商圈為全球性服裝貿易集聚區，輻射範圍最廣，但疫後恢復最慢，開業率目前緩慢回升至70%，整體發展下行壓力較大，外貿持續弱勢。商圈各市場運營方通過靈活租賃政策、硬件改造、加強線上渠道等措施來穩定場內經營。

董事長報告

酒店公寓市場

二〇二〇年突如其來的新冠疫情給酒店業帶來至暗時刻，二月底疫情在世界範圍內的大暴發使得全球經濟遭遇重創，各國相繼推行停航、隔離等措施，使得全年出入境遊市場基本處於停滯狀態，市場景氣指數跌入歷史最低點。

奢華酒店市場方面，廣州奢華酒店二〇二〇全年整體業績呈現大幅下滑。得益於國內疫情的良好控制，休閒旅遊市場在暑假期間及十一黃金周保持平穩增長，國內商務差旅從三季度開始逐步恢復，下半年業績跌幅呈現收窄態勢。截至二〇二〇年十二月，廣州奢華酒店市場日平均房價同比下滑 18.6% 至 957.3 元/間，入住率同比下滑 26.4 個百分點至 55.9%。

高端服務式公寓方面，廣州高端服務式公寓需求仍然以領事館和日企客戶為主，因疫情影響，歐美企業需求逐漸減少，國內私企及年輕化中產階級佔比逐漸擴大，市場整體預算全面縮緊。全年入住率為 70.4%，同比下降 12.5 個百分點，平均成交租金價格 182 元/平方米/月，僅為二〇一九年同期的 90%。

業務營運策略

管理人因應疫情後的市場變化及不同行業租戶所面臨的壓力，加強主動管理，制定了更為合理且具針對性的租賃策略，幫助租戶渡過困境；同時積極尋求租戶結構優化調整，有效化解疫情帶來的運營風險之余，以求達致長期持續之業績增長及穩定的租金回報。

寫字樓方面，越秀房產基金寫字樓項目集中在國內一二線城市核心 CBD 區域，管理人注重研究城市發展規劃，通過尋找各個城市產業動能，以「四個畫像」精準定位客戶。其中產業畫像以城市特點、產業為主，判斷產業發展方向與城市未來發展趨勢；行業畫像以未來城市產業發展趨勢，推導寫字樓潛在租戶的行業；產品畫像根據行業特徵，產生需求畫像並精準定位產品來迎合用戶需求；服務畫像則是結合定位的行業及產品硬件，提供相應的服務，賦能租戶。基於這種層層遞進的數字化畫像，越秀房產基金能夠實現從產業、行業決定產品、服務的結果，打造出最適宜的寫字樓產品。同時，強化數字化賦能招商，通過創新打造「悅享會」區塊營銷平台，重購「人貨場」，賦能樓內租戶，精準觸達區域內數十萬高端白領人群，打造內循環商業新生態，增強客戶黏性和項目租值。

零售商場方面，隨著新的消費模式來臨，越秀房產基金旗下零售商場（國金天地、維多利廣場「VT101」、星匯維港購物中心）通過尋找消費動能，以「十大運營體系」為抓手，以「社群營運」為重點，清晰明確自身優勢，著眼於強化與消費者的互動程度，通過各種主題活動增強體驗性；引入優質品牌展銷及體驗快閃店，豐富商場購物場景；適度調整業態、空間、租戶、主題等要素賦能運營，從而深度挖掘客戶價值，實現資產收益最大化。

服裝專業市場方面，管理人堅持「高端品質、原創設計、一手貨源」定位，實施「引優樹標清劣」運營策略和差異化租賃政策，持續優化租戶結構，創新營銷渠道，賦能商戶經營。

酒店公寓方面，疫情期間業務受到較大影響，對此管理人著力內循環驅動，打造商務休閒新體驗。其中四季酒店重點對恢復較快的休閒散客市場推出適合產品組合，通過擴大營銷渠道、靈活調整價格策略、嚴控成本，提高整體客房收益。雅詩閣公寓把握國際客源市場回暖契機拓展客戶，務求增加長住房成交數量；加強線上渠道營銷力度，積極搶抓提升短住房入住率。

投資及理財策略

二〇二〇年，管理人實施積極而審慎的投資策略，繼續物色國內一線城市和強二線城市核心區域的優質商業項目及配套資源。管理人認為，透過持續提升組合質素和資產規模，將為越秀房產基金注入新的增長動力，為基金單位持有人帶來持續穩定回報。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇二〇年十二月三十一日基金總借款佔總資產比率維持在38.6%水平，與REIT守則的要求上限50%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。

為應對匯率波動對越秀房產基金業績的影響，管理人持續加強對匯率對沖工具及對沖方案研究與分析，並適時引入匯率對沖工具。二〇二〇年九月管理人通過加蓋外匯遠期工具，對31億港元貸款的外匯對沖覆蓋，至二〇二〇年十二月末外匯風險敞口約52%。管理人持續關注匯率市場的動向，尋求以合理的成本對匯率風險進行有效管控。

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。

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。同時管理人針對客戶接觸點，為提升客戶滿意度和使用體驗開展資產優化，實現越秀房產基金物業租值的持續提升。

董事長報告

前瞻

遍觀全球，疫情在一些國家陸續反彈，國際環境不確定性仍在加大。二〇二一年是中國「十四五」規劃開局之年，中國經濟將回到正常運行軌道，在雙循環新發展格局下，數字化、綠色化等新經濟將支撐經濟穩步增長；科技創新和金融開放政策將助力增強信息技術服務業和金融業的發展動能；國內消費將成為二〇二一年GDP增速的主要貢獻力量。

根據中國「十四五」規劃，粵港澳大灣區將建設成為綜合性國家科學中心，打造成為世界級港口群、機場群、旅遊目的地，培育建設國際消費中心城市。作為大灣區發展核心引擎之一的廣州將繼續專注經濟高質量發展，致力於提升產業技術創新能力，打造全球人才創新高地，創建大灣區國際科技創新中心；現代服務業和先進製造業雙輪驅動，新舊產業動能加速轉換，以人工智能、新一代信息技術等為突破，實現產業整體上的智能化轉型升級；建設國家營商環境創新試點城市，開展營商環境4.0改革。在經濟恢復中加快結構優化，在結構優化中加速新動能發展。消費動能方面，廣州支持發展首店經濟、品牌經濟等名片擦亮推廣行動，建設國際品牌聚集地，消費創新策源地；透過數字賦能，線上消費讓廣州市場釋放出更大的潛力。

二〇二一年廣州甲級寫字樓新增供應將集中在第二、三季度。目前寫字樓存量主要集中在珠江新城和天河體育中心商圈，隨著琶洲、國際金融城商圈加速發展，城市商務發展去中心化將日趨明顯。預計珠江新城明年仍將處於吸納客戶去化空置面積為主要目標，平均租金水平將繼續平穩下調；天河體育中心在新增供應項目入市的帶動下，區內企業升級搬遷需求將持續活躍；琶洲受新增供應項目入市競爭影響，招商優惠力度大，租金增長將持續放緩。

廣州零售物業二〇二一年將迎來76.9萬平方米供應高峰，主要來自新興區域社區型購物中心，核心商圈幾乎沒有新增供應。大量新增供應將推高市場整體空置率，吸納量也將大幅提升。珠江新城和天河路兩大核心商圈的人流量和經營情況上升勢頭明顯，疫情對需求的影響已弱化，而且由於缺乏新增供應，預計二〇二一年空置率將逐步下降，租金回復上升趨勢。

疫情後服裝生產形勢逐步穩定，消費需求緩慢恢復，預計二〇二一年服裝行業產量與銷售總額整體趨於下降。各服裝專業市場方均給予較大租賃優惠政策維持經營，商圈開業率逐步回升，但客流量恢復緩慢。市場整體下行壓力較大，外貿持續弱勢，商圈高度分化，客戶流失風險加大，行業環境依然嚴峻。

由於全球疫情形勢依舊不容樂觀，國際旅遊和商務難以正常恢復，二〇二一年中國經濟復蘇韌性較強，國內休閒旅遊散客仍為主力客群。行業消費降級與消費升級並存，客源市場出現結構性變化，國內年輕中產階級將成為高端酒店消費主體。在疫情持續得到穩定控制的前提下，二〇二一年奢華酒店市場將穩定恢復，入住率預計仍將是業績恢復的核心驅動力，平均房價的恢復仍需要較長時間。

根據《上海市國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標綱要》顯示，上海正加快形成國內大循環的中心節點、國內國際雙循環的戰略鏈接，力爭到二〇二五年上海國際經濟、金融、貿易、航運和科技創新中心核心功能邁上新台阶，到二〇三五年上海打造成為具有全球影響力的長三角世界級城市群的核心引領城市。產業動能方面，上海將率先實施金融業對外開放，建設具有全球影響力的資產管理中心，以及具有全球競爭力的金融科技中心，並通過高端產業(生物醫藥、集成電路和人工智能)引領經濟發展。

未來三年上海甲級寫字樓核心商務區供應非常有限，陸家嘴和世紀大道板塊無新增供應。隨著上海經濟活動恢復，以及國家金融開發等政策利好因素，預計二〇二一年金融行業的需求表現將更加強勁，陸家嘴及世紀大道寫字樓市場也將迎來更大的機遇。

未來五年，武漢將緊緊圍繞國家中心城市、長江經濟帶核心城市和國際化大都市目標定位，加快打造全國經濟中心、國家科技創新中心、國家商貿物流中心、國際交往中心和區域金融中心。繼續發揮武漢作為湖北省乃至華中地區的龍頭地位，推動武漢城市圈同城化發展，輻射帶動湖北全省全域高質量發展。根據十四五規劃，武漢將大力發展「965」產業集群，即發展9大支持產業、6大新興產業和5個未來產業。打造國家級別五大產業基地。同時武漢將實施新消費促進專項行動、新零售之城建設專項行動、鼓勵國際國內知名商貿企業在武漢設立全球總部，培育引進知名品牌旗艦店、體驗店，做強一批新產品發佈平台，提升整體消費動能。

武漢甲級寫字樓市場至二〇二三年將迎來大量新增供應，預計總量達123萬平方米，其中二〇二一年預計新增供應約51.1萬平方米。漢口沿江商務區二〇二一年存量預計增加至44.4萬平方米，至二〇二三年存量增加至約68萬平方米。隨著未來每年大量新增供應入市，殘酷的市場競爭將主導市場租金下降的大趨勢。零售商業方面，二〇二一年上半年有大量新項目入市，招商競爭將導致租金水平持續下滑，預計二〇二一年下半年起隨著市場回暖商家信心的逐漸恢復租金水平將呈現平穩到回升的緩慢過度。

圍繞「十四五」經濟發展主要目標和二〇三五年遠景目標，杭州將抓住「亞運會、大都市、現代化」的重要窗口期，打造數字變革策源地，建設世界級數字產業集群，努力提升城市綜合能級和國際競爭力。杭州將打造「互聯網+」、生命健康、新材料三大科技高地，全面推動數字賦能產業變革。

未來三年是杭州優質甲級寫字樓供應高峰，預計將有超過217.6萬平方米供應入市，75.5%供應集中在非核心區域，核心區供應有限。錢江新城租賃市場預計將逐步恢復至疫情前，租金價格將保持平穩或小幅上升。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於疫苗普遍接種及常態化疫情防控，在國內大循環為主體、國內國際雙循環的新發展格局之下，憑藉越秀房產基金優異的物業組合和專業的管理人團隊，堅守資產價值最大化的初心，透過實施積極穩健的租務策略，深化數字化賦能招商運營，敏銳把握潛在的投資機會，穩步推進債務重組，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。

董事長報告

致意

二〇二〇年，我們聚力奪取疫情阻擊戰、業績攻堅戰勝利。藉此機會，我們向各位董事、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，二〇二一年三月四日

二〇二〇年業務回顧及未來展望

營運回顧

經營業績企穩回暖

二〇二〇年是極不平凡的一年，中國經濟逆風前行，使得中國成為全球唯一實現正增長的主要經濟體。二〇二〇年也是越秀房產基金上市十五周年，這一年挑戰與機遇並存，管理人成功克服新冠疫情爆發初期的不利影響，憑藉優秀的運營能力和良好的底層資產，經營業績穩步回升，寫字樓項目出租率繼續保持高位，展現出越秀房產基金強大的經營韌性與活力，為基金持有人交出一份難能可貴的成績單。

寫字樓業態方面，管理人全力抗擊疫情，實施暖企行動及合同重組，穩定優質租戶經營信心；實施主動出擊，持續調整客戶結構，引入多家 500 強及行業龍頭企業；創新求變，積極自主招商，產業客戶拓展初見成效。以「悅享會」平台為抓手，構建樓宇生態圈，鏈接產業資源，提升寫字樓資產價值；對招商運營全生命週期的各項要素進行價值畫像，優化寫字樓項目管控模式，適時調整經營策略。

零售商業方面，管理人制定疫情後不同時期經營幫扶策略，結合線上、線下平台打造全場景營銷渠道，推出多項品牌活動刺激消費，助力商家經營逐步恢復；借勢推進租戶優化調整，針對場內新進品牌租戶及純提成租戶，持續提供定嚮導流及促銷等幫扶，促進整體經營提升；實施私域流量圈層運營，打造「悅」品牌營銷活動，拉動流量變現及提高線下消費貢獻。

專業市場方面，管理人及時出台暖企十條等幫扶措施，有效穩定項目運營；繼續堅持中高端原創品牌定位，成功打造白馬「時尚之芯」，吸引一批優質品牌強勢入駐，持續強化行業標杆形象；利用社群營銷和直播平台促進採購商和商家的對接，有力賦能商戶經營。

酒店公寓方面，管理人把握疫情後市場回暖契機，採取精準經營策略，實現經營迅速提升；在疫情期間實施有效之成本管控，為經營穩步恢復打下扎實基礎。其中四季酒店全年 RevPAR 指數保持領先，繼續維持市場標杆地位，雅詩閣公寓保持高位經營，充分發揮業態穩定器作用。

二〇二〇年業務回顧及未來展望

物業組合及估值

截至二〇二〇年十二月三十一日，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、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、國金中心、位於上海的越秀大廈、位於武漢的武漢物業及位於杭州的杭州維多利，物業產權總面積共約973,001.4平方米，可供出租總面積為632,915.1平方米(不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位面積；城建大廈2,104.3平方米的停車位面積；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平方米的停車位及7,752.5平方米其他配套用房面積；越秀大廈13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積；武漢物業62,785.8平方米的停車位、12,415.1平方米的公建配套用房面積；杭州維多利17,663.6平方米的停車位面積，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 | 可出 | | | | | |
|-------|-------|--------|-----------|-------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|--|
| | | | 落成年份 | 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 | 94.0% | 864 | 535.4 |
| 財富廣場 | 甲級寫字樓 | 廣州天河區 | 2003 | 42,763.5 | 41,355.2 ⁽²⁾ | 97.3% | 72 | 153.8 |
| 城建大廈 | 甲級寫字樓 | 廣州天河區 | 1997 | 44,501.7 | 42,397.4 ⁽³⁾ | 96.7% | 79 | 141.8 |
| 維多利廣場 | 零售商場 | 廣州天河區 | 2003 | 27,698.1 | 27,262.3 | 98.7% | 28 | 290.5 |
| 國金中心 | 商業綜合體 | 廣州天河區 | 2010 | 457,356.8 | 230,266.9 | 92.2% | 277 | 219.3 |
| 其中： | 甲級寫字樓 | | | 267,804.4 | 183,539.6 ⁽⁴⁾ | 90.9% | 224 | 237.8 |
| | 零售商場 | | | 46,989.2 | 46,727.3 | 97.3% | 53 | 151.5 |
| | 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⁾ | 92.6% | 112 | 252.6 |
| 武漢物業 | 商業綜合體 | 武漢礄口區 | | 248,194.2 | 172,993.3 | 89.9% | 262 | 85.6 |
| 其中： | 甲級寫字樓 | | 2016 | 139,937.1 | 129,446.7 ⁽⁷⁾ | 87.1% | 160 | 96.3 |
| | 零售商場 | | 2015 | 45,471.4 | 43,546.6 ⁽⁸⁾ | 98.2% | 102 | 57.3 |
| | 商用停車位 | | 2015-2016 | 47,182.9 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| | 住宅停車位 | | 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 | 杭州江干區 | 2017 | 40,148.4 | 22,484.8 ⁽⁹⁾ | 95.9% | 29 | 119.6 |
| 合計 | | | | 973,001.4 | 632,915.1 | 92.8% | 1,723 | 201.4 |

註：

- (1) 於二〇二〇年十二月三十一日；
- (2) 不包括1,408.3平方米的停車位面積；
- (3) 不包括2,104.3平方米的停車位面積；
- (4) 不包括76,512.3平方米的停車位面積及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平方米的停車位及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平方米的停車位面積。

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) | 與二〇一九年 同期相比 增加/(減少) 之百分點 | | 與二〇一九年 同期相比 增加/(減少) 之百分比 | | 經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元) |
|------|---------------|--------------------------|-----------------------------------|--|---|---------|--------------------------------|
| | | | 出租率 ⁽¹⁾ | 租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月) | 不含稅 租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月) | 百分比 | |
| 寫字樓 | 660,080.2 | 465,250.1 ⁽³⁾ | 91.3% | 1.1 | 178.5 | (2.8)% | 934,975 |
| 零售商場 | 120,158.7 | 117,536.1 ⁽⁴⁾ | 98.0% | (0.6) | 149.0 | 2.9% | 172,404 |
| 批發 | 50,199.3 | 50,128.9 ⁽⁵⁾ | 94.0% | (6.0) | 535.4 | (15.3)% | 287,775 |

註：

- (1) 於二〇二〇年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度；
- (3) 不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位面積，城建大廈2,104.3平方米的停車位面積，國金中心76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米其他配套用房面積，越秀大廈13,502.6平方米的停車位及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62,785.8平方米的停車位及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平方米的停車位面積；
- (4) 不包括維多利廣場435.9平方米其他配套用房面積，國金商場261.9平方米其他配套用房面積以及武漢星匯維港購物中心1,924.8平方米其他配套用房面積；
- (5) 不包括白馬大廈70.4平方米其他配套用房面積。

二〇二〇年業務回顧及未來展望

| 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) | 可售房房價 ⁽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 | 57.3% | 1,769 | 1,013 |
| 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 | 82.2% | 979 | 804 |

註：

(1) 由二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日；

二〇二〇年十二月四季酒店房價為1,930元、入住率為83.3%，可售房房價為人民幣1,608元，雅詩閣公寓房價為人民幣936元、入住率為90.8%，可售房房價為人民幣850元；

二〇二〇年下半年，四季酒店平均入住率為80.1%，雅詩閣公寓平均入住率為86.7%；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)重估，其重估市值約為人民幣344.88億元。

下表概述各項物業於二〇二〇年十二月三十一日及二〇一九年十二月三十一日的估值：

| 物業名稱 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元 | 於二〇一九年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元 | 增加／(減少) 百分比 |
|-------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| 白馬大廈 | 5,089 | 5,165 | (1.5)% |
| 財富廣場 | 1,251 | 1,266 | (1.2)% |
| 城建大廈 | 1,051 | 1,049 | 0.2% |
| 維多利廣場 | 951 | 961 | (1.0)% |
| 國金中心 | 18,774 | 18,940 | (0.9)% |
| 越秀大廈 | 3,086 | 3,210 | (3.9)% |
| 武漢物業 | 3,674 | 3,761 | (2.3)% |
| 杭州維多利 | 612 | 609 | 0.5% |
| 合計 | 34,488 | 34,961 | (1.4)% |

物業評估方法的變化

如越秀房產基金的二〇二〇年中期報告所披露，越秀房產基金一直使用兩種估值方法—收益資本化方法(「**收益資本化方法**」)和貼現現金流量分析(「**貼現現金流量分析**」)，參照了市場價值方法(自二〇〇五年越秀房產基金首次公開招股以來，越秀房產基金對中期和年度報告進行房地產估值均用此兩種方法，這兩種方法在下文中稱為「**以前的方法論**」)。從二〇二〇年十二月三十一日財政年度的年度報告開始，越秀房產基金已從使用此兩種估值方法轉變為使用收益資本化方法一種估值方法(與市場價值方法相互參照)(「**新方法**」)來評估越秀房產基金的物業(除了國金中心的酒店和服務式公寓，將繼續使用貼現現金流分析進行估值(與市場價值方法交叉參照))。

收益資本化方法(參照市場價值方法)的使用符合市場慣例，對作為越秀房產基金主要資產類別的創收商業資產進行物業評估。收益資本化方法已被房地產市場和投資市場廣泛接受，並被分析師、估值師和房地產投資者視為一種單獨的估值方法。與貼現現金流量分析相比，收益資本化方法所涉及的假設更少。收益資本化方法中使用的關鍵要素，例如市場租金和資本化率，均來自實時交易和當前市場數據。在相同的基礎上能更直接與其他香港房產基金相比較，這也符合基金單位持有人的利益。並且無需對上一財務年度的財務報表進行調整或重述。需要注意的是，根據「以前的方法論」和「新方法」在十年內得出的估值差異在-0.2%至0.7%之間，平均為0.3%。基於上述，估值方法的改變預計不會對越秀房產基金的財務報表產生重大影響。提議的估值方法變更符合越秀房地產投資信託基金的《信託契約》和《合規手冊》。信託人根據並僅依靠主要估值師的確認和管理人提供的信息，同時考慮到其在信託契約和房地產投資信託基金守則下的職責，不反對如上所述的越秀房產基金的房地產估值報告中估值方法的變化。

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30.4%、22.8%、20.5%、7.4%及18.9%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為33.3%、24.4%、23.2%、6.0%及13.1%。

二〇二〇年業務回顧及未來展望

營業收入基本持平

二〇二〇年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣1,758,732,000元，比上年同期減少了14.5%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的16.4%；財富廣場約佔4.2%；城建大廈約佔4.0%；維多利廣場約佔3.8%；國金中心約佔52.9%；越秀大廈約佔6.7%；武漢物業約佔10.2%；杭州維多利約佔1.8%。

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 | 於二〇二〇年 經營收入 人民幣百萬元 | 於二〇一九年 經營收入 人民幣百萬元 | 與二〇一九年 | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | | 相比增加／ (減少) 人民幣百萬元 | 增加／ (減少) 百分比 |
| 白馬大廈 | 287.8 | 372.7 | (84.9) | (22.8)% |
| 財富廣場 ⁽¹⁾ | 73.4 | 75.2 | (1.8) | (2.4)% |
| 城建大廈 ⁽¹⁾ | 69.7 | 66.4 | 3.3 | 5.0% |
| 維多利廣場 | 67.2 | 76.6 | (9.4) | (12.3)% |
| 國金中心 | | | | |
| 寫字樓 | 487.3 | 495.4 | (8.1) | (1.6)% |
| 零售商場 | 79.8 | 85.1 | (5.3) | (6.2)% |
| 酒店 | 267.4 | 435.6 | (168.2) | (38.6)% |
| 公寓 | 96.2 | 116.9 | (20.7) | (17.7)% |
| 越秀大廈 | 118.1 | 132.5 | (14.4) | (10.9)% |
| 成熟型物業小計 | 1,546.9 | 1,856.4 | (309.5) | (16.7)% |
| 武漢物業 | 179.3 | 169.7 | 9.6 | 5.7% |
| 杭州維多利 | 32.5 | 32.0 | 0.5 | 1.6% |
| 成長型物業小計 | 211.8 | 201.7 | 10.1 | 5.0% |
| 合計 | 1,758.7 | 2,058.1 | (299.4) | (14.5)% |

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。

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 | 於二〇二〇年 物業收入淨額 人民幣百萬元 | 於二〇一九年 物業收入淨額 人民幣百萬元 | 與二〇一九年 相比增加／ (減少) 人民幣百萬元 | 增加／ (減少) 百分比 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 白馬大廈 | 249.5 | 313.9 | (64.4) | (20.5)% |
| 財富廣場 ⁽¹⁾ | 63.5 | 62.5 | 1.0 | 1.6% |
| 城建大廈 ⁽¹⁾ | 60.1 | 55.2 | 4.9 | 8.9% |
| 維多利廣場 | 57.6 | 63.8 | (6.2) | (9.7)% |
| 國金中心 寫字樓 | 424.0 | 415.4 | 8.6 | 2.1% |
| 零售商場 | 71.1 | 72.5 | (1.4) | (1.9)% |
| 酒店 | 45.3 | 144.5 | (99.2) | (68.7)% |
| 公寓 | 57.4 | 72.8 | (15.4) | (21.2)% |
| 越秀大廈 | 108.3 | 122.1 | (13.8) | (11.3)% |
| 成熟型物業小計 | 1,136.8 | 1,322.7 | (185.9) | (14.1)% |
| 武漢物業 | 159.2 | 145.6 | 13.6 | 9.3% |
| 杭州維多利 | 26.6 | 26.4 | 0.2 | 0.8% |
| 成長型物業小計 | 185.8 | 172.0 | 13.8 | 8.0% |
| 合計 | 1,322.6 | 1,494.7 | (172.1) | (11.5)% |

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。

國金中心－寫字樓招商逆市突圍，商場加速經營回暖

新冠疫情之下，甲級寫字樓租賃需求明顯萎縮，客戶租金承受能力下降，退租風險持續高企、擴租意願不強。面對全年四萬三千平方米巨量退租壓力，國金寫字樓運營團隊靈活調整招商策略、打響物管抗疫口碑，增強客戶粘性，積極挖掘現有客戶的擴租需求；同時，定向拓展產業客戶，加強與外事辦、CBD管委會、知名外資諮詢公司的合作，多渠道招商引優，有效緩解了退租的空置壓力且確保現有客戶長期穩定發展。二〇二〇年全年，國金中心成功引進建信金科、現代產險、芒果TV等知名企業，年末物業租金水平仍然保持29%的市場租金溢價，其中續簽租金單價同比增長6.3%。

二〇二〇年業務回顧及未來展望

國金天地在疫情期間重點加強商戶經營成本監控，做好風險預警評估，全力推進招商儲客，實現租戶結構的進一步優化調整，有效實現蔚來汽車與哪吒汽車無縫銜接，引入常來、櫻島，租金單價較原租戶提升10%以上。在後疫情階段，通過高密度主題活動策劃和異業資源引入，大力助力客流回暖和提振經營收入，二〇二〇年全年客流量恢復至去年近80%。國金天地建設上線智慧零售平台和四大智能分析平台，提升項目精細化運營水平和效率，實現商場整體經營在疫情期間的平穩過渡。二〇二〇年全年銷售額已恢復至去年同期的80%以上。

酒店公寓為受疫情影響最大業態，在控成本、拓客源、優餐飲多措並舉下，實現經營恢復提速增效。廣州四季酒店全年平均入住率高於競爭對手約2.4個百分點。全年平均房價高於競爭群約40%，最終酒店全年RevPAR指數為145.9，其中二〇二〇年十二月廣州四季酒店入住率為83.3%，房價為1,930元。廣州四季酒店獲福布斯旅遊指南頒發的「2020福布斯旅遊指南五星級酒店」，已連續六年蟬聯此殊榮。

國金中心雅詩閣公寓在疫情期間抗風險能力強，全年採取穩長租、增短租的經營策略，入住率達82.2%高於競爭對手13個百分點，平均房價為979元，高於競爭對手約44.7%，RevPAR指數創歷史新高，達到171.8，業績收入和GOP自二〇一六年起穩居雅詩閣集團中國區第一名。

武漢物業－抗擊疫情創效益，衝破困局穩經營

越秀財富中心身處疫情重災區卻逆市而上，透過加強產業招商，加大線上推廣力度，快速響應客戶需求，主動調整風險租戶，打破後疫情時代困局。全年實現新簽面積約四萬一千平方米，成功引進華潤雪花、泰康人壽兩家世界500強企業，及行業龍頭客戶十家。二〇二〇年出租率上升12個百分點至87.1%的歷史高位，進入武漢市第一梯隊。同時深度挖掘內部擴租需求，合理配置空置房源。主動調整了大廈內部風險租戶，客戶結構持續優化。全年續簽租金同比增長6.7%。越秀財富中心堅持發揚物業服務品質和工程環保方面的專業度與創新能力，二〇二〇年榮獲英國皇家特許測量師學會（簡稱RICS）頒發的「RICS中國峰會二〇二〇年度商業項目入圍獎」。

星匯維港購物中心健全經營預警機制，提高商戶抗風險能力。針對四十九家優質租戶，提出差異化租賃重組方案，樹立商戶經營信心。有效做好續租管理，續簽租金同比增長 24.9%。結合政府消費券，根據商戶經營狀況，實施定向幫扶，實現頭部商戶租金價值釋放。優化經營氛圍，保障商戶良性經營。全年新增新能源汽車等八個品類，持續優化經營品類結構，優化調整後 B 館二樓經營業績同比提升 41%，新品牌銷售額同比提升 163%，商場吸客能力持續提升。營銷推廣方面，把握線上線下活動節點，促進商戶銷售額提升，年末銷售額恢復比例達 97.3%。

白馬大廈－優化定位強招商，轉型升級步伐加快

受疫情影響，廣州服裝專業市場總體復蘇緩慢，市場不穩定性日益加劇，客戶流失風險加大。白馬管理團隊頂住壓力，成為商圈首個複市表率，有效化解維穩風險，線上線下社群營銷同步發力，採購商會員新增 4.7 萬，同比增長 103%，精準對接品牌 534 個，現場客流量恢復優於市場平均水平。管理團隊積極拓展客戶資源，大力推進招商儲備及優質品牌轉化，全年共儲備客戶 981 名，其中不少實力品牌已進駐白馬，年末出租率 94% 高於市場平均水平，租金單價每平方米 535 元繼續領跑商圈。租戶挽留方面，實施差異化租賃政策扶持經營，有效穩定核心優質客戶。租戶優化方面，順利推進六樓續約優化調整和二樓租約戰略性延長，實現六樓品牌優化提升，清退了不符合樓層定位品牌，確保了經營穩定，為未來租戶結構優化奠定良好基礎。白馬積極推進樓層形象提升，成功打造首層「時尚之芯」新定位，加速推進對外招商，引入了多家優質品牌商戶，通過產品及形象雙提升，有效提升了白馬大廈形象和競爭力。

越秀大廈－多渠道提高客戶轉化率，有效縮短空置期

上海寫字樓租賃市場繼續呈下行趨勢，小陸家嘴及竹園區域空置率持續攀升，租金價格走低。越秀大廈通過渠道、產品、價格、物業管理四個方面提升來保證經營，穩定出租率，出租率從疫情期間最低點 81.1% 提升至 92.6%，繼續領跑竹園板塊。其中，渠道端加強與中介互動，推行階梯佣金政策，刺激二次成交；產品端，根據市場客戶需求提高交樓標準，打造定制裝修單元，儘快促成交易；價格端，針對外部實力客戶及內部續租客戶，實施靈活租賃策略，針對競品價格變化適時調價；物業管理端，持續提升大廈物業服務水準，增強客戶粘性及對大廈的認可度。

二〇二〇年業務回顧及未來展望

財富廣場、城建大廈－積極引入優質客戶，消除大廈經營風險

財富廣場成功引入南粵銀行、廣發銀行等高淨值優質客戶，全年新簽面積逾一萬平方米；同時主動排查內部風險客戶，為預招商及客戶儲備搶佔先機。城建大廈成功引入科文斯醫藥、思百吉、中審亞太會計所等知名企業，迅速填補空置面積，並且提前完成裙樓簽證中心約八千平方米續約，穩定大廈出租率。這兩個項目續簽租金分別錄得5%和9.5%的增長。

維多利廣場－優品牌與提租金並舉，主力租戶銷售提升

維多利管理團隊迅速對疫情後消費、品牌拓展需求進行調研，及時制定調整策略與措施，高效精準地招商，成功引入多家不同業態頭部品牌，實現商場首二層業態豐富及品牌優化，以及五六樓餐飲重新定位和品牌雙提升，全年共完成約七千平方米新簽面積，到期面積續約租金升幅約4%。主力租戶幫扶方面，實施優衣庫、GU、麥當勞三大主力租戶營銷聯動，有效撬動商家銷售業績，截至二〇二〇年底，優衣庫客流和銷售額已超二〇一九年同期水平，創造開業以來單月業績新高。二〇二〇年維多利廣場榮獲「第二屆中國商業地產企劃節暨第三屆金燈獎頒獎盛典」及連續三年榮獲「金燈獎·卓越場景獎」，繼續得到行業認可和肯定。

杭州維多利－引進實力客戶，提升經營發展韌勁

杭州維多利大力拓展客戶資源，把握重要客戶杭州海關進駐利好，疫情下快速續約第一大租戶錢塘智慧城，成功引入中國鐵建、中交水利兩家世界500強企業及多家優質企業。全年完成新簽及續租面積約九千平方米，穩定大廈多家主力租戶。同時積極盤活四樓空置樓層，提高現場觀感，促進成交。

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

二〇二〇年，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共約四千三百平方米的單元裝修、雅詩閣公寓形象提升改造工程、城建大廈空調風機及視頻監控升級改造、白馬大廈發電機改造工程，上海越秀大廈視頻監控、衛生間升級改造和約四千八百平方米單元裝修及武漢越秀財富中心寫字樓約二千平方米單元裝修等，總投入費用約四千七百萬元人民幣，各項目寫字樓經過裝修改造的單元都有效縮短了空置期並提升了租金水平，持續提升項目的營運效率和營商環境。

二〇二一年，管理人仍將計劃重點投入國金中心、白馬大廈、財富廣場、上海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，針對二〇二〇年上半年到期的貸款融資，管理人於二〇一九年末兩網繆地提前完成再融資合同簽署，並於二〇二〇年四月順利提款21億港元五年期銀行貸款完成到期貸款的置換，優化了長短期融資結構組合，有效控制短期流動性風險。另管理人於二〇二〇年十二月取得20億港元三年期銀團貸款用於到期貸款的再融資，確保流動性風險得到有效管控。

外匯風險管理方面，二〇二〇年初，隨中美貿易戰激化以及COVID-19疫情在中國大陸爆發，人民幣走弱；下半年起，隨COVID-19疫情在世界範圍大規模爆發，相對地中國大陸管控有效且經濟復蘇強勁，人民幣掉頭一路走強。管理人通過有效的管理策略，持續關注市場動態，以合理的成本採取外匯對沖工具監控融資外匯敞口。二〇二〇年度越秀房產基金全年累計匯兌收益人民幣8.11億元，對沖產品公允值虧損人民幣3.11億元，全年淨收益人民幣5.00億元(二〇一九年淨虧損人民幣1.77億元)。

利率管理方面，二〇二〇年隨著COVID-19疫情對全球經濟的衝擊，各主要經濟體紛紛採取寬鬆的貨幣政策以支撐經濟，二〇二〇年末HIBOR(1m)較年初下降249個基點，LIBOR(1m)較年初下降162個基點。通過維持適當的浮動利率敞口，享受低融資成本紅利。二〇二〇年末，越秀房產基金銀行借貸及票據的總體年利率為3.01%，比年初4.20%下降119個基點。

財務回顧

財務業績

受二〇二〇年 COVID-19 疫情影響，越秀房產基金收入及物業收入淨額較二〇一九年略有下降。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 | 增加 ／(減少) 百分比 |
|---------------------------|------------------|----------------|--------------------|
| 收入總額 | 1,758,732 | 2,058,112 | (14.5)% |
| 酒店及服務式公寓直接開支 | (248,335) | (318,226) | (22.0)% |
| 租賃代理費用 | (43,973) | (47,456) | (7.3)% |
| 物業相關稅項(附註1) | (140,608) | (194,734) | (27.8)% |
| 其他物業開支(附註2) | (3,172) | (2,956) | 7.3% |
| 物業經營開支總額 | (436,088) | (563,372) | (22.6)% |
| 物業收入淨額 | 1,322,644 | 1,494,740 | (11.5)% |
| 預提稅項 | (49,889) | (59,174) | (15.7)% |
| 折舊及攤銷 | (132,353) | (129,796) | 2.0% |
| 管理人費用 | (142,157) | (147,511) | (3.6)% |
| 信託人費用 | (10,424) | (10,481) | (0.5)% |
| 其他信託開支(附註3) | (24,346) | (39,874) | (38.9)% |
| 非物業開支總額 | (359,169) | (386,836) | (7.2)% |
| 未計融資開支、財務收入及稅項前的溢利 | 963,475 | 1,107,904 | (13.0)% |
| 財務收入 | 842,885 | 33,748 | 2,397.6% |
| 保障安排資產公平值收入 | 625 | 32,318 | (98.1)% |
| 融資開支 | (488,028) | (777,515) | (37.2)% |
| 除稅前溢利 | 1,318,957 | 396,455 | 232.7% |
| 所得稅開支 | (203,967) | (441,828) | (53.8)% |

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 | 增加 ／(減少) 百分比 |
|--|----------------|----------------|--------------------|
| 未計投資物業公平值(虧損)／收益，與交易有關的開支，金融衍生工具的公平值(虧損)／收益及結算工程款調整收益之除稅後溢利／(虧損) | 1,114,990 | (45,373) | 2,557.4% |
| 投資物業之公平值(虧損)／收益 | (297,633) | 752,700 | (139.5)% |
| 與交易有關的開支 | — | (2,858) | 不適用 |
| 金融衍生工具的公平值(虧損)／收益 | (405,118) | 72,331 | (660.1)% |
| 結算工程款調整收益 | 174,882 | 163,608 | 6.9% |
| 除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利 | 587,121 | 940,408 | (37.6)% |

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、壞賬撥備及其它開支等。

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、基金單位註冊及過戶費用、上市費用、經營性匯兌差額及雜項費用等。

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣1,758,732,000元(二〇一九年：人民幣2,058,112,000元)及人民幣1,322,644,000元(二〇一九年：人民幣1,494,740,000元)，較二〇一九年分別減少約14.5%及11.5%。

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

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 寫字樓(附註1) | 934,975 | 941,682 |
| 批發商場(附註1) | 287,775 | 372,724 |
| 零售商場(附註1) | 172,404 | 191,207 |
| 酒店及服務式公寓(附註2) | 363,578 | 552,499 |
| 總計 | 1,758,732 | 2,058,112 |

附註1 由於新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)爆發影響，越秀房產基金對其持有的寫字樓，批發商場及零售商場的若干租戶提供臨時租金寬減。

附註2 由於COVID-19爆發影響，二〇二〇年上半年廣州四季酒店平均入住率及平均房價錄得大幅下跌。

財務回顧

物業收入淨額約人民幣 1,322,644,000 元(二〇一九年：人民幣 1,494,740,000 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 75.2%(二〇一九年：72.6%)，下表載列物業收入淨額的分析：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 寫字樓 | 819,528 | 802,347 |
| 批發商場 | 249,591 | 313,953 |
| 零售商場 | 150,867 | 161,073 |
| 酒店及服務式公寓 | 102,658 | 217,367 |
| 總計 | 1,322,644 | 1,494,740 |

酒店及服務式公寓直接開支約人民幣 248,335,000 元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣 9,977,000 元以及租賃負債產生的利息開支約人民幣 1,189,000 元)，較二〇一九年減少 22.0%，主要由於在二〇二〇上半年，酒店及服務式公寓在疫情下出租率大幅下降，而管理人實施嚴格的成本控制措施以盡量節省成本。

租賃代理費用較二〇一九年下降約 7.3%，主要由於經營收入下降所致。

物業相關稅項較二〇一九年下降約 27.8%，主要由於在二〇二〇上半年，中國政府就越秀房產基金對租戶提供租金寬減後，作出稅收的減免。

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

其他信託開支減少約 38.9%，主要是經營性匯兌虧損減少所致。剔除經營性匯兌虧損約人民幣 7,763,000 元(二〇一九年：經營性匯兌虧損約人民幣 18,988,000 元)，在報告年度，其他信託開支約為人民幣 16,583,000 元(二〇一九年：人民幣 20,886,000 元)。

管理人費用減少約 3.6%。信託人費用減少約 0.5%。

在報告年度人民幣兌港元及美元匯率上升，因此港元和美元銀行借款及港元和美元有擔保票據產生匯兌收益約人民幣 810,900,000 元，剔除此影響因素，在報告年度的財務收入約為人民幣 31,985,000 元(二〇一九年：人民幣 33,748,000 元)。

報告年度發生融資成本約為人民幣 488,028,000 元(二〇一九年：剔除匯兌虧損約人民幣 243,580,000 元後，融資成本約為人民幣 533,934,000 元)。由於二〇二〇年平均一個月期香港銀行同業拆息率較二〇一九年少於約 104 個基點以上，從而導致浮息部分的債務成本減少。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣 587,121,000 元(二〇一九年：人民幣 940,408,000 元)，下降 37.6%，主要原因是二〇二〇年報告年度投資物業的公平值虧損及金融衍生工具的公平值虧損所致。

資產淨值

於二〇二〇年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣4.42元(二〇一九年：人民幣4.55元)，下降約2.86%。

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)及其一致行動人士發行，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。

如基金單位轉讓事項公佈所述，於二〇二〇年十二月二十三日，越秀地產(作為轉讓人)與越秀資本控股有限公司(為越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)的全資附屬公司)(「越秀資本」；作為受讓人)訂立基金單位轉讓事項，據此，越秀地產(作為實益擁有人)同意完全向越秀資本轉讓及讓與，且越秀資本同意以現金代價接納越秀地產於二〇二〇年遞延基金單位中的全部權利、所有權、權益及利益。

因此，於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金按每基金單位4.00港元的價格於二〇二〇年十二月三十一日發行62,000,000個基金單位(即「二〇二〇年遞延基金單位」)，以部分支付越秀房產基金於二〇一二年投資廣州國際金融中心的未償代價。由於基金單位轉讓事項，二〇二〇年遞延基金單位發行予越秀資本，而非越龍或越秀地產。於發行二〇二〇年遞延基金單位後，遞延基金單位餘額約為399,401,000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87,053,000元，扣除境外融資費用、信託人費用、管理人費用等(約人民幣43,224,000元)，為房產基金帶來分派淨貢獻約人民幣43,829,000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22,947,000元，扣除於二〇二〇年八月六日越秀地產已支付人民幣13,161,000元，餘額約為人民幣9,786,000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

越秀房產基金於二〇二〇年四月三日、二〇二〇年八月二十六日及二〇二〇年十二月三十一日以每個基金單位3.77港元、3.72港元及3.80港元分別發行14,000,000、14,000,000及7,257,114個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇二〇年十二月三十一日，如二〇一二年六月三十日通函披露及二〇二〇年十二月二十三日基金單位轉讓事項公告所述，按每個基金單位4.00港元的價格向越秀資本發行62,000,000個基金單位。

截至於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行3,303,113,665個基金單位。

財務回顧

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達5.35港元，最低為3.20港元。於報告年度內的每日交投量平均約3,604,000個基金單位(二〇一九年：約3,785,000個基金單位)。

基金單位於二〇二〇年十二月三十一日的收市價為3.78港元，較於二〇二〇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28.00%。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

| | 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 | 於二〇一九年 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 | 1,552,840 | 1,821,280 |
| 以港元結算 | 9,840,059 | 9,649,445 |
| 以美元結算 | 2,607,901 | 2,781,674 |
| 總銀行借貸及票據 | 14,000,800 | 14,252,399 |
| 賬齡分析 | | |
| 一年內 | 3,307,488 | 3,217,958 |
| 二至五年 | 10,442,312 | 10,555,361 |
| 超過五年 | 251,000 | 479,080 |
| 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 | 2.28% | 3.95% |
| 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3.01%(二〇一九年：4.20%)。而全年實際平均付息成本率約為3.35%(二〇一九年：3.82%)。

於二〇二〇年，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。

截至於二〇二〇年十二月三十一日，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5,196,422,000元(二〇一九年：人民幣3,297,227,000元)。

於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值負債約人民幣353,502,000元(二〇一九年：公平值資產人民幣42,126,000元)。

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。21億港元貸款已於二〇二〇年四月提取以償還到期的銀行港元貸款。

於二〇二〇年十二月十五日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,000,000,000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。該貸款已於二〇二〇年十二月二十一日提取以償還到期的銀行港元貸款及其它日常用途。

於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣14,000,800,000元(借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算)，即借貸總額佔總資產的百分比約為38.6%。低於房託基金守則(於二〇二〇年十二月修定)規定的最高借貸限額50%。

於二〇二〇年十二月三十一日，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20,487,471,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約56.5%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇二〇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1,825,630,000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。

財務回顧

所有房地產銷售及採購之概要

於報告年度，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「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16,617,000元、人民幣8,633,000元及人民幣18,723,000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

於二〇二〇年十二月三十一日，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574和126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二〇二一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二〇二一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，秉承可持續發展的理念，設立經濟共贏發展、環境綠色發展、社會共融發展三大可持續發展原則。

我們建立了可持續發展架構。董事會引導和監督可持續發展工作，對ESG管理和披露負責；管理層面建立了可持續發展領導小組；執行層面建立了可持續發展工作小組和物業可持續發展實踐團隊。我們將環境保護及社會責任融入發展戰略和業務營運，積極關注各持份者在環境、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。

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主要持份者。為實現可持續發展目標，我們通過一系列舉措回饋持份者，這些舉措包括開展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營運對社會環境的影響；倡導公益慈善和扶貧活動以幫助社會有需要的群體等。

我們圍繞ESG議題展開多方位風險評估及重要性分析。通過監管要求解析、媒體研究、同業對標、問卷調研、物業實地考察等工作，檢視並得出重要性議題，作為環境、社會及管治報告的編製依據，確保ESG相關信息得到合理披露。本年度，越秀房產基金的業務性質和資產規模沒有發生重大變動，因此管理人基於往年評估結果，綜合持份者最新關注，在專業顧問的協助下開展議題檢視，進而得出2020年度重要性議題提交董事會審議和批准。我們進一步提升能耗管理、資源利用和應對氣候變化的重要性，積極響應國家對綠色發展的要求。

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，請參閱即將獨立發佈的2020年度環境、社會及管治報告。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，該商業區地處廣州新中軸線上，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、人文景觀盡皆彙聚於此，為廣州城市新形象核心；越秀大廈位於上海浦東新區福山路388號，距離小陸家嘴中心區僅2公里，交通便利，周邊多條軌道交通彙聚，毗鄰地鐵二、四、六、九號線轉乘點；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，直接連通地鐵一號線及規劃中的十號線，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，毗鄰地鐵三堡站及禦道站，這兩個地鐵站是地鐵六、九號線與機場快線的交匯點，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 huangzhou



武漢 wuhan



上海 shanghai



廣州 GUANGZHOU



越秀區
YUEXIU DISTRICT

天河區
TIANHE DISTRICT

海珠區
HAIZHU DISTRICT

城建大廈
CITY DEVELOPMENT PLAZA

維多利廣場
VICTORY PLAZA

廣州國際金融中心
GUANGZHOU INTERNATIONAL FINANCE CENTER

財富廣場
FORTUNE PLAZA

天河體育中心
TIANHE SPORTS CENTER

天河北 CBD
TIANHE CBD

體育中心
TIANHE SPORTS CENTER

體育西路
TIYU ROAD

天河路
TIANHE ROAD

APM線
Line APM

黃埔大道
HUANGPU DABAO

珠江新城
ZHUJIANG NEW TOWN

珠江新城 CBD
ZHUJIANG NEW TOWN CBD

5號線
Line 5

廣州塔
Canton Tower

地鐵站點
METRO STATION

地鐵交換站點
METRO INTERCHANGE STATION

物業組合



越秀財富中心及
星匯維港購物中心



杭州維多利
商務中心



上海越秀
大廈



廣州國際
金融中心



城建大廈



財富廣場



白馬大廈



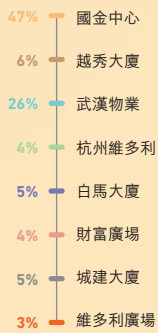
維多利
廣場

白馬大廈服裝天下

維多利廣場

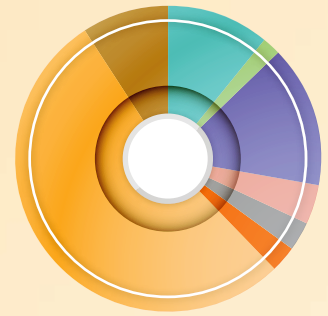
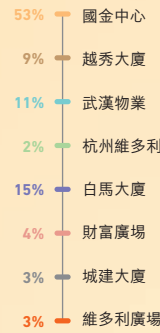
物業面積

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632,915.1平方米，於二〇二〇年十二月三十一日，物業組合整體出租率為92.8%。



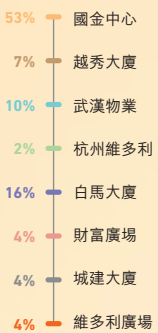
物業估值

根據高力出具的估值報告，於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金物業組合總估值為人民幣344.88億元。



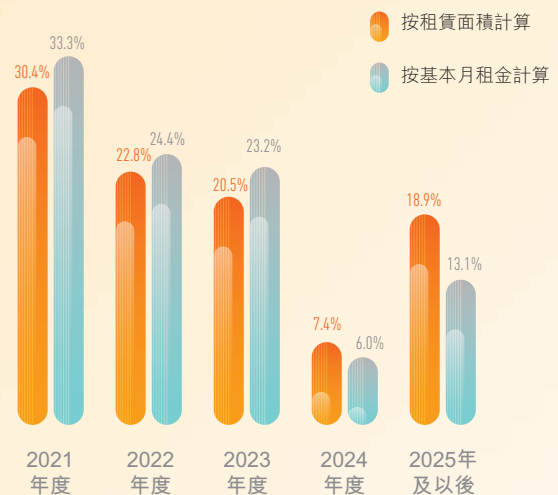
物業經營收入

二〇二〇年，越秀房產基金實現全年總經營收入人民幣17.587億元。



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30.4%、22.8%、20.5%、7.4%及18.9%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為33.3%、24.4%、23.2%、6.0%及13.1%。



物業組合

廣州 — 天河區

廣州國際 金融中心



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、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，40分鐘即達廣州火車南站，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

物業組合



廣州
天河區

廣州國際 金融中心 — 寫字樓



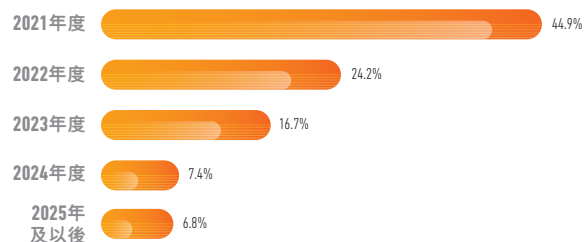
物業主塔樓樓高432米，是世界十大高樓之一。物業由知名建築公司Wilkinson Eyre Architects建築事務所設計，結構工程由奧雅納負責，該物業於二零一二年榮獲國際地產獎亞太區頒獎典禮頒發「綜合用途項目高度評價獎」，同年榮獲英國皇家建築師協會(RIBA)全球評選的萊伯金獎，被授予「歐盟以外最傑出的建築」稱號。二零一三年榮獲代表中國建築行業質量管理和工程水平最高象徵的「魯班獎」。二〇一七獲得運營階段LEED V4標準白金級認證的超高層地標建築。二〇一九年獲得BOMA中國COE認證，二〇二〇年獲得BOMA國際360認證，成為亞太地區首個獲得BOMA COE和BOMA 360雙認證的REITs資產項目。

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、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、珠海華髮、普洛斯、達索析統、錦天城律師事務所、現代財險、建信金科、重慶信託、晶科電力、計文波設計、芒果TV等。



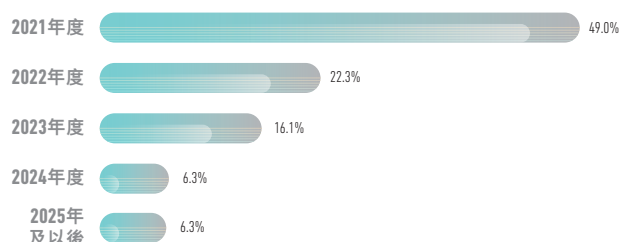
寫字樓租約到期情況

(按租賃面積計算)

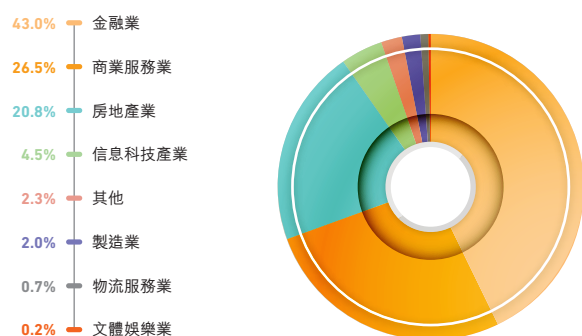


寫字樓租約到期情況

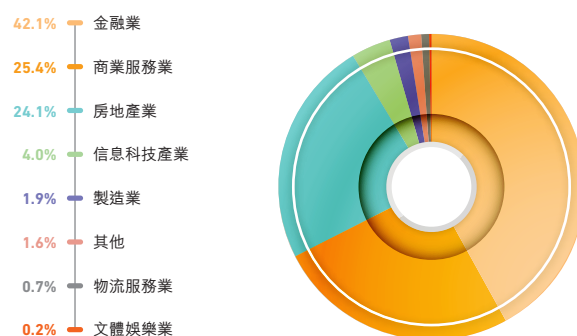
(按基本月租計算)



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 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|-----------------|------|--------------|--------------|
| 越秀集團及其附屬公司 | 綜合 | 31.3% | 25.3% |
| 廣州產業基金及其附屬公司 | 金融 | 8.2% | 7.8% |
| 中國出口信用保險公司廣東分公司 | 金融 | 3.2% | 3.4% |
| 建信金融科技有限責任公司 | 金融 | 3.2% | 3.8% |
| 融捷集團及其附屬公司 | 金融 | 2.0% | 2.0% |
| 廣州市合生元生物製品有限公司 | 製造 | 1.8% | 1.9% |
| 廣州市大笨象科技有限公司 | 商業服務 | 1.4% | 1.8% |
| 招商永隆銀行有限公司廣州分行 | 金融 | 1.4% | 1.5% |
| 中信証券華南股份有限公司 | 金融 | 1.3% | 1.7% |
| 中科招商及其附屬公司 | 金融 | 1.2% | 1.3% |
| 合計 | | 55.0% | 50.5% |

物業組合



廣州
天河區

廣州國際 金融中心 — 商場



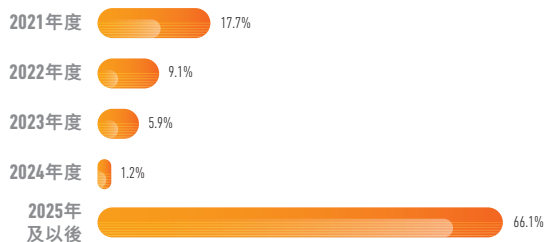
商場共佔裙樓的六層樓面，建築面積4.7萬平方米，於二〇一〇年十一月投入運營。

截至二〇二〇年十二月三十一日，商場的出租率為97.3%，租金單價為每月每平方米人民幣151.5元。



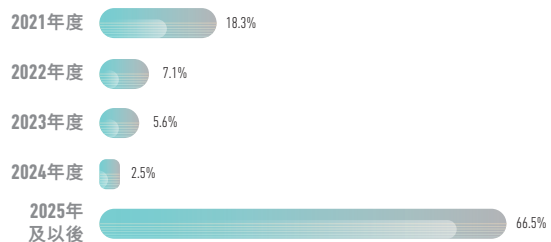
商場租約到期情況

(按租賃面積計算)

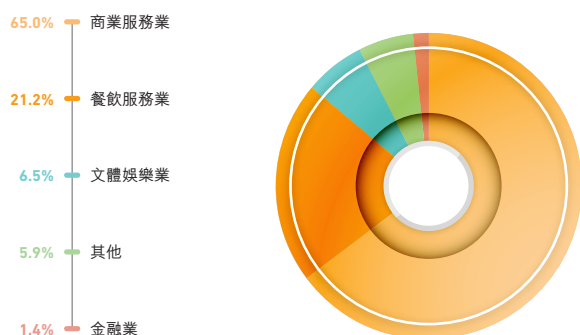


商場租約到期情況

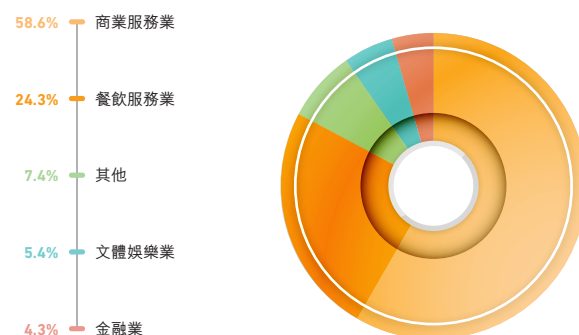
(按基本月租計算)



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 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|-----------------------|------|--------------|--------------|
| 廣州友誼集團有限公司 | 商業服務 | 40.1% | 58.4% |
| 廣州蔚來汽車銷售服務有限公司 | 商業服務 | 9.9% | 2.4% |
| 越秀集團及其附屬公司 | 餐飲 | 7.4% | 5.9% |
| 嘉實基金管理有限公司 | 金融 | 4.3% | 1.4% |
| 威康健身管理諮詢(廣州)有限公司 | 文體娛樂 | 2.6% | 3.5% |
| 廣州錦龍樂府餐飲公司、廣州錦龍文化科技公司 | 文體娛樂 | 2.5% | 2.7% |
| 廣州市國金陶陶居飲食管理有限公司 | 餐飲 | 2.5% | 4.3% |
| 眾聯天下汽車銷售服務有限供公司 | 商業服務 | 2.1% | 0.5% |
| 廣州市路騏汽車銷售有限公司 | 商業服務 | 2.0% | 0.4% |
| 廣州市天河區珠江新城優悅餐廳 | 餐飲 | 1.9% | 2.3% |
| 合計 | | 75.3% | 81.8% |

物業組合



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；首層還設置了接待大堂，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。連續六年獲得福布斯旅遊指南頒發的「福布斯旅遊指南五星級酒店」。

| | 開業時間 | 產權面積 | 房間數量 | 平均入住率 | 平均房價 | 可售房房價 |
|--------|---------|----------|------|-------|---------------|---------------|
| | | | | | (人民幣： 元/晚) | (人民幣： 元/晚) |
| 廣州四季酒店 | 二〇一二年八月 | 91,460.9 | 344 | 57.3% | 1,769 | 1,013 |



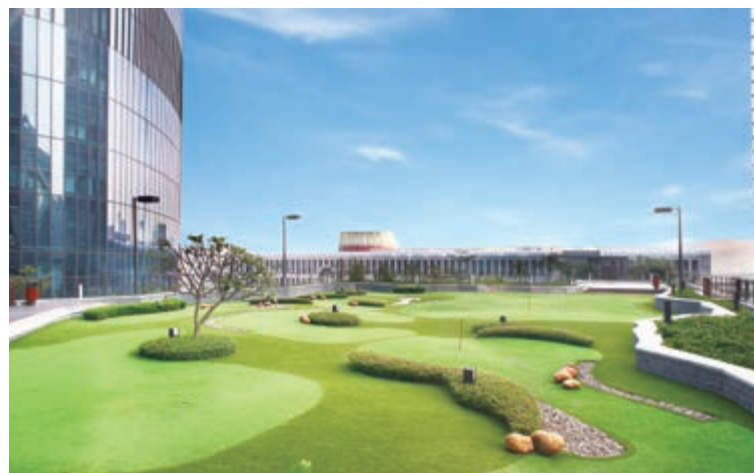
廣州
天河區



廣州國際 金融中心一 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5.1萬平方米。

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



| 開業時間 | | 產權面積 | 房間數量 | 平均入住率 | 平均房價 (人民幣： 元/晚) | 可售房房價 (人民幣： 元/晚) |
|--------------------|---------|----------|------|-------|-----------------------|------------------------|
| 廣州國金中心雅詩閣 服務式公寓 | 二〇一二年九月 | 51,102.3 | 314 | 82.2% | 979 | 804 |

物業組合

廣州 — 越秀區

白馬大廈



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。

廣州白馬服裝市場彙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。



廣州白馬服裝市場





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

物業組合



廣州
越秀區

白馬大廈



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、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、2020年中國紡織服裝流通大獎時尚引領特別創新獎等多項殊榮。



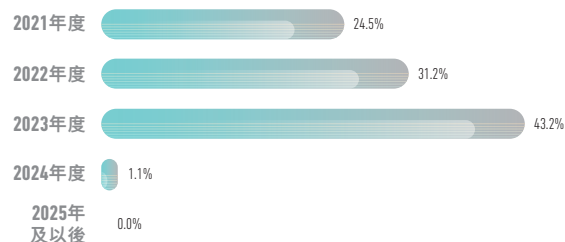
租約到期情況

(按租賃面積計算)

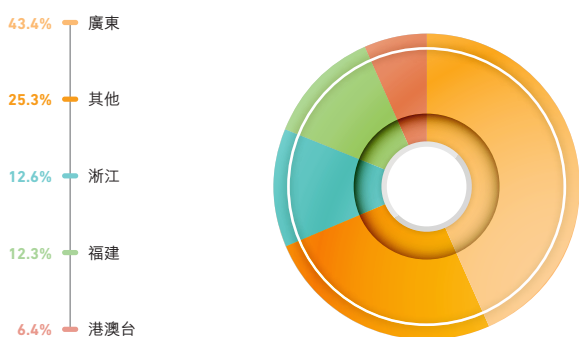


租約到期情況

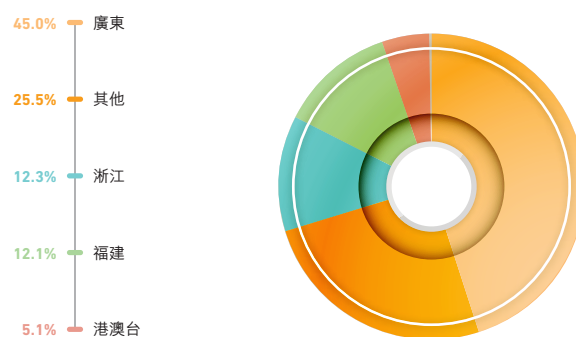
(按基本月租計算)



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 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月 總租金之 百分率 | 佔已出租 總面積之 百分率 |
|-----------|------|--------------------|---------------------|
| 李鐵 | 商業服務 | 1.5% | 0.9% |
| 汪江 | 商業服務 | 1.0% | 1.0% |
| 李勇 | 商業服務 | 0.9% | 0.8% |
| 黃志強 | 商業服務 | 0.9% | 0.5% |
| 呂俐 | 商業服務 | 0.7% | 0.5% |
| 郭青讓 | 商業服務 | 0.7% | 0.5% |
| 謝麗娜 | 商業服務 | 0.6% | 0.8% |
| 李新友 | 商業服務 | 0.6% | 0.5% |
| 許清權 | 商業服務 | 0.6% | 0.6% |
| 陳家權 | 商業服務 | 0.6% | 0.6% |
| 合計 | | 8.1% | 6.7% |

物業組合

廣州 天河區

財富廣場



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。地鐵一、三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。



財富廣場 —
優質甲級商務大廈，
全國物業管理示範大廈

物業組合



廣州
天河區

財富廣場

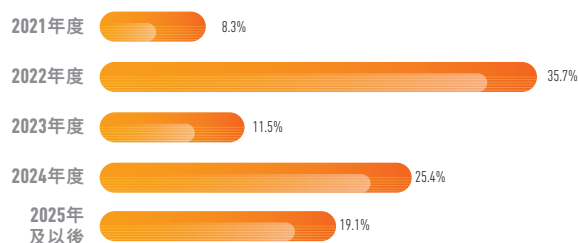


作為廣州天河CBD區的標誌性建築，財富廣場是知名企業進駐首選之一，物業獲得「全國物業管理示範大廈」稱號及「樓宇可持續發展指數驗證標誌」，在客戶與行業中深受讚譽。大廈優質租戶有：雪佛龍、花旗銀行、AEON永旺、國旅運通、中遠海運、韓華化學、陽獅集團、瑞表集團、平安銀行、王老吉、尼康映像、班尼路、碩氏醫療、廣發銀行、怡禾醫療、東莞證券等。



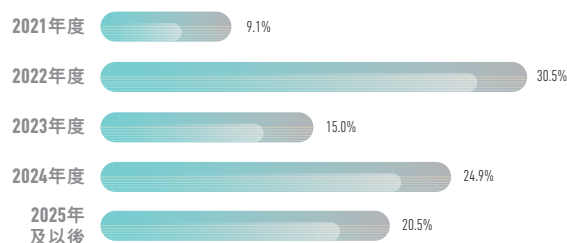
租約到期情況

(按租賃面積計算)

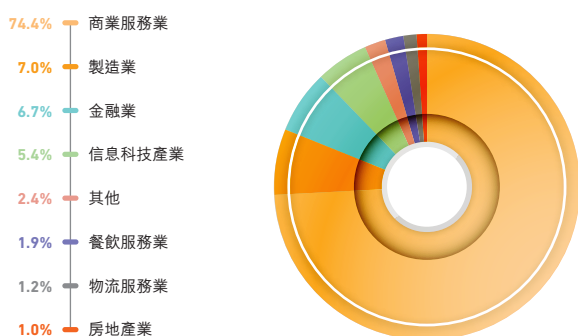


租約到期情況

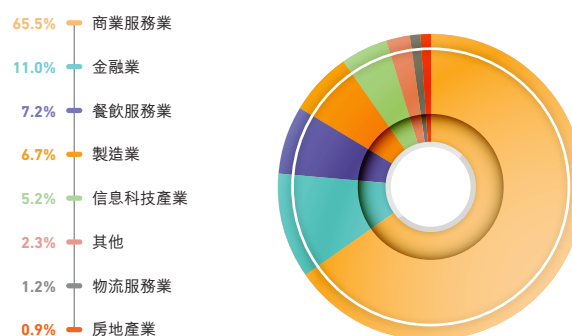
(按基本月租計算)



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 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|-----------------------|------|--------------|--------------|
| 廣州友誼班尼路服飾有限公司 | 商業服務 | 10.4% | 10.6% |
| 廣東永旺天河城商業有限公司 | 商業服務 | 7.9% | 10.6% |
| 深圳前海啟夢空間科技投資有限公司 | 商業服務 | 4.1% | 5.0% |
| 廣州坤坤府餐飲管理有限責任公司 | 商業服務 | 3.7% | 0.6% |
| 廣發銀行股份有限公司廣州分行 | 金融 | 3.4% | 1.7% |
| 廣東國暉(廣州)律師事務所 | 商業服務 | 3.3% | 3.4% |
| 盛世長城國際廣告有限公司廣州越秀分公司 | 商業服務 | 3.0% | 3.3% |
| 平安銀行股份有限公司廣州分行 | 金融 | 2.8% | 2.0% |
| 上海納沙泰爾手錶服務中心有限公司廣州分公司 | 商業服務 | 2.5% | 2.5% |
| 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 | 信息科技 | 2.5% | 2.5% |
| 合計 | | 43.6% | 42.2% |

物業組合

廣州 天河區

城建大廈



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，距離地鐵三號線、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。二〇一八年，大廈榮獲「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。





城建大廈 —
優質甲級商務大廈，
全國物業管理示範大廈

物業組合



廣州
天河區

城建大廈

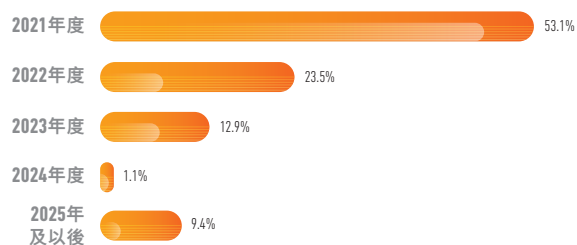


城建大廈現有多家知名企業進駐，包括易方達基金、浦發銀行、廣發銀行、泰康人壽、通用磨坊、網宿科技、信達證券、思百吉、科文斯等駐場辦公，裙樓設有英國、加拿大、澳洲等多國簽證中心。



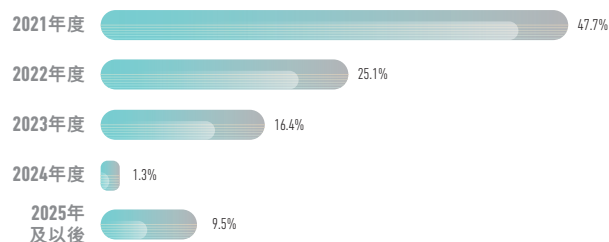
租約到期情況

(按租賃面積計算)

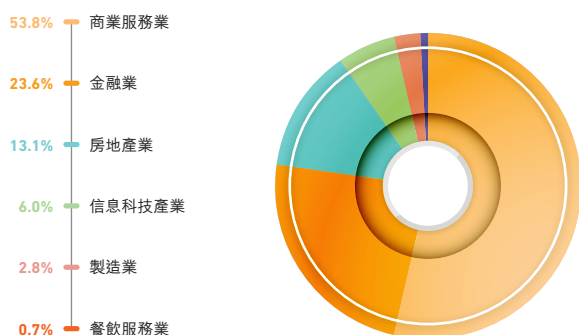


租約到期情況

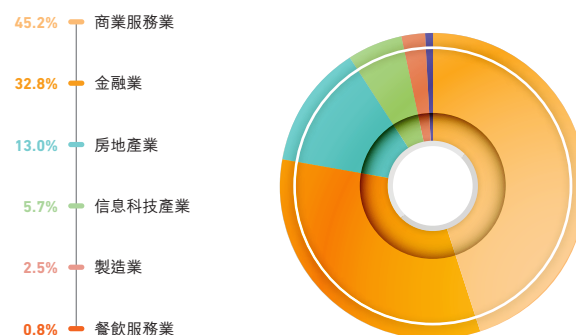
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|--------------------|------|--------------|--------------|
| 廣州市智慧穀發展有限公司 | 商業服務 | 12.0% | 19.1% |
| 上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行 | 金融 | 11.1% | 3.6% |
| 廣州越秀興業地產代理有限公司 | 房地產 | 9.4% | 9.3% |
| 易方達基金管理有限公司 | 金融 | 9.2% | 9.0% |
| 廣州歐西科技服務有限公司 | 商業服務 | 5.0% | 5.6% |
| 世紀美尚(廣州)化妝品有限公司 | 商業服務 | 3.8% | 4.4% |
| 廣發銀行股份有限公司廣州分行 | 金融 | 3.5% | 1.4% |
| 泰康人壽保險有限責任公司廣東分公司 | 金融 | 3.4% | 3.6% |
| 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 | 信息科技 | 3.2% | 3.1% |
| 網宿科技股份有限公司廣州分公司 | 信息科技 | 2.7% | 2.8% |
| 合計 | | 63.3% | 61.9% |

物業組合

廣州 天河區

維多利廣場



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、調色師、7-11便利店以及良品鋪子、有茶、太二、椰客、老湘村、supafama農場西餐、簡悅廚、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。





維多利廣場—
體驗式購物廣場，
時尚潮流「潮聖地」

物業組合



廣州
天河區

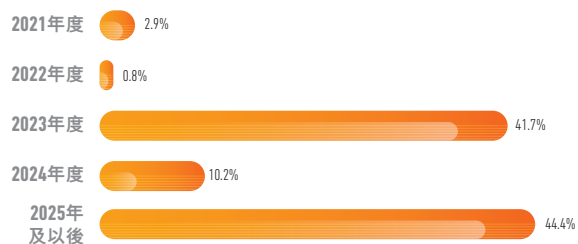
維多利廣場



維多利廣場二〇一九年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」、廣州市慈善會頒發的「善城匯愛·愛心單位」獎項。二〇二〇年榮獲「第二屆中國商業地產企劃節暨第三屆金燈獎頒獎盛典」，以及連續三年榮獲代表著中國美陳影響力的至高殊榮「金燈獎·卓越場景獎」。

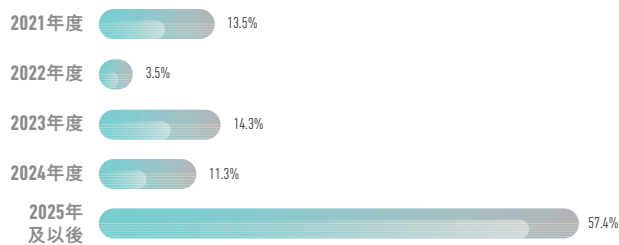
租約到期情況

(按租賃面積計算)

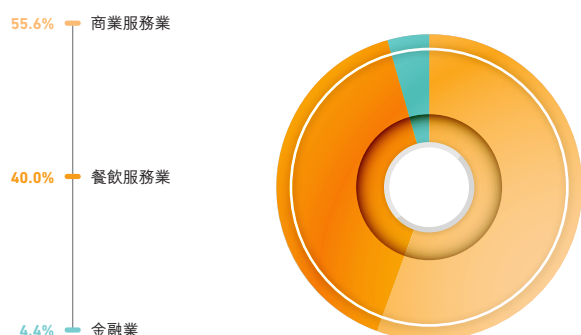


租約到期情況

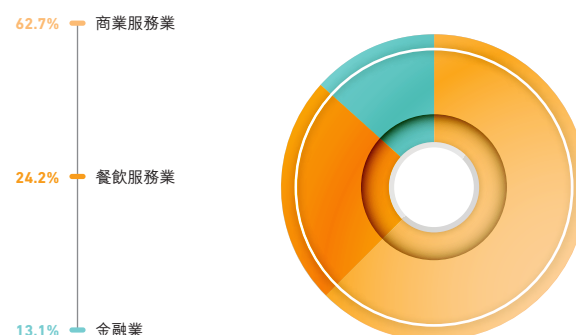
(按基本月租計算)



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 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|----------------------|------|--------------|--------------|
| 迅銷(中國)商貿有限公司廣州維多利廣場店 | 商業服務 | 45.2% | 38.6% |
| 極優(上海)商貿有限公司 | 商業服務 | 8.3% | 5.3% |
| 招商銀行股份有限公司廣州分行 | 金融 | 7.2% | 2.9% |
| 中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行 | 金融 | 5.9% | 1.6% |
| 廣東三元麥當勞食品有限公司 | 餐飲 | 4.8% | 4.7% |
| 廣州市天河無國界美食沙龍(普通合夥) | 餐飲 | 3.5% | 9.7% |
| 廣州市美聯教育科技有限公司 | 商業服務 | 2.9% | 5.2% |
| 呂少明 | 商業服務 | 2.1% | 1.3% |
| 尤廣志 | 餐飲 | 2.0% | 4.0% |
| 廣州新英東教育諮詢有限公司 | 商業服務 | 1.9% | 2.6% |
| 合計 | | 83.8% | 75.9% |

物業組合

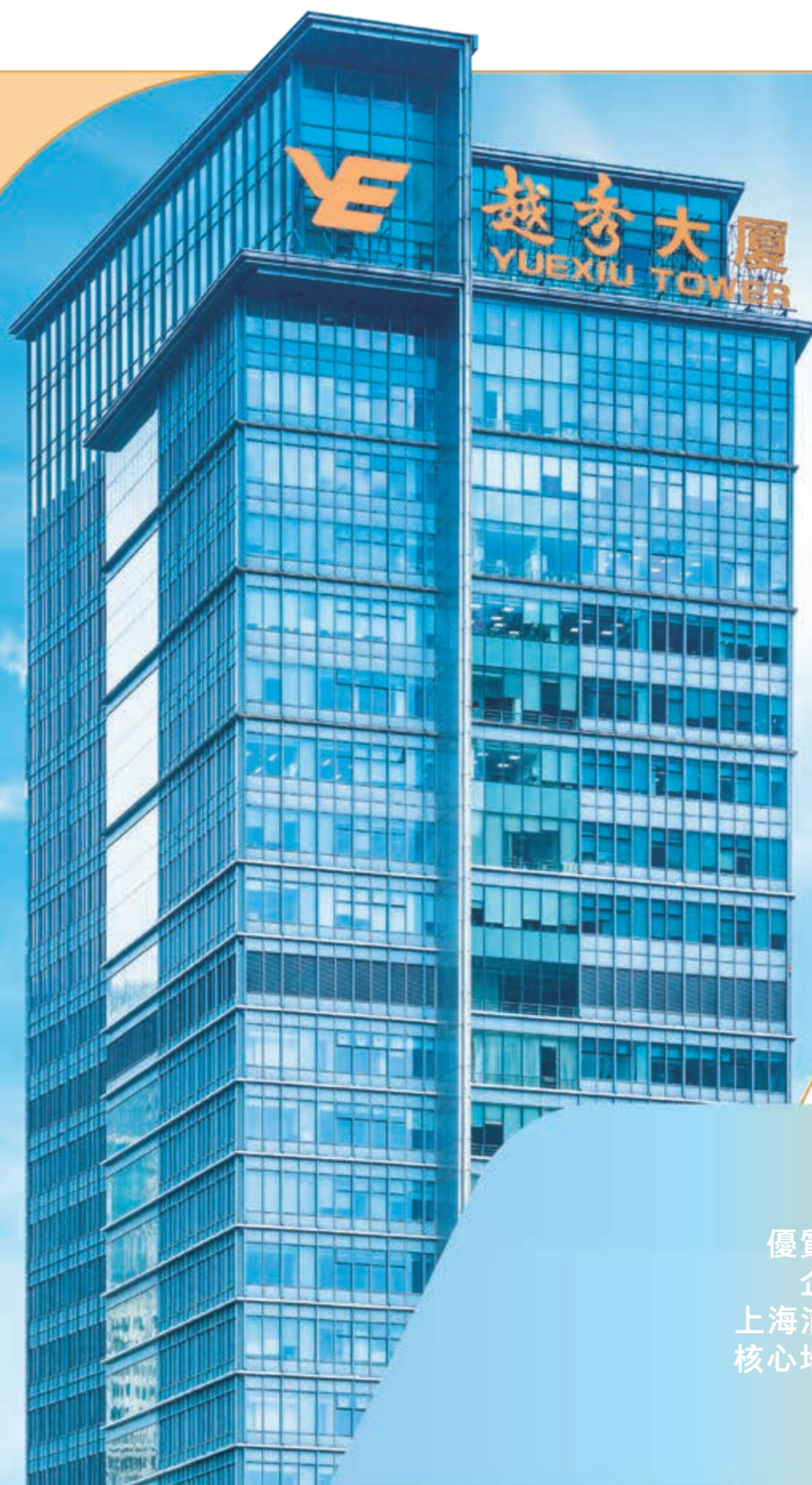
上海 浦東新區

越秀大廈



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62,139.4平方米，可出租建築面積59,528.9平方米(其中寫字樓及零售部分46,026.3平方米)，越秀大廈位處地鐵二、四、六、九號線轉乘點，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、中誠信託、納博特斯克、華泰證券、紅塔證券、南京證券、理資堂以及蘇爾壽泵業等。



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

物業組合



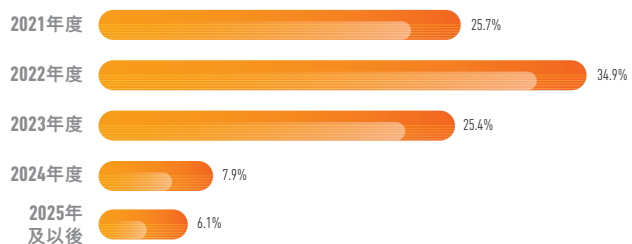
上海
浦東新區

越秀大廈



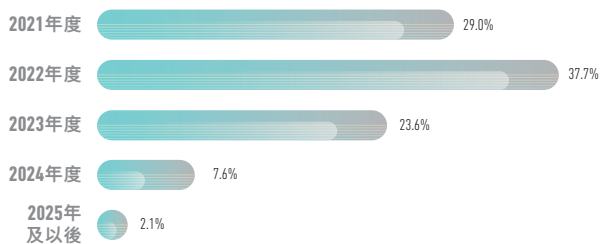
租約到期情況

(按租賃面積計算)

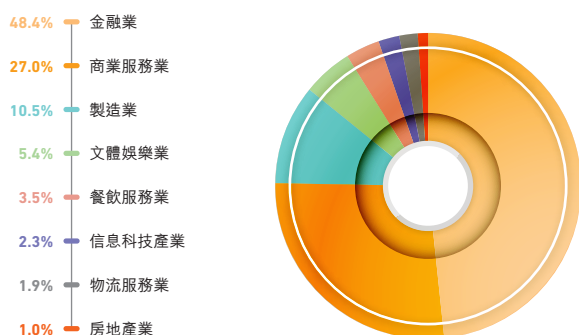


租約到期情況

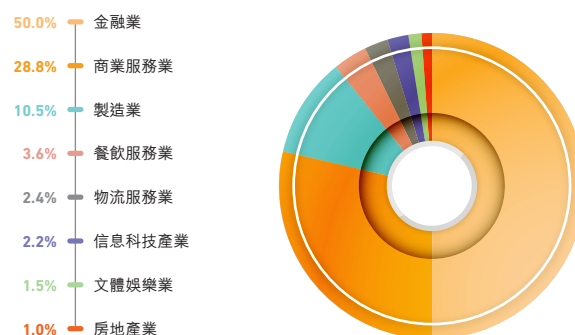
(按基本月租計算)



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 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|------------------|------|--------------|--------------|
| 愛貝企業發展(上海)有限公司 | 商業服務 | 7.0% | 6.6% |
| 紅塔證券股份有限公司 | 金融 | 4.3% | 3.8% |
| 上海藥谷生物醫藥創新研究院 | 製造 | 4.0% | 3.0% |
| 信公(上海)信息技術服務有限公司 | 商業服務 | 3.8% | 4.2% |
| 創興銀行有限公司上海分行 | 金融 | 3.7% | 3.4% |
| 上海納博特斯克管理有限公司 | 商業服務 | 3.2% | 3.1% |
| 上海越秀融資租賃有限公司 | 金融 | 3.1% | 2.4% |
| 寶德融資租賃(上海)有限公司 | 金融 | 3.1% | 2.9% |
| 帝肯(上海)貿易有限公司 | 商業服務 | 3.0% | 3.0% |
| 理資堂(上海)物流有限公司 | 物流服務 | 2.2% | 1.9% |
| 合計 | | 37.4% | 34.3% |

物業組合

武漢 礄口區

武漢物業



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(已開通的一號線及規劃中的十號線)在礄口路站交匯。項目旁邊的漢江大道快速路，直達武漢天河機場。





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

物業組合



武漢
礄口區

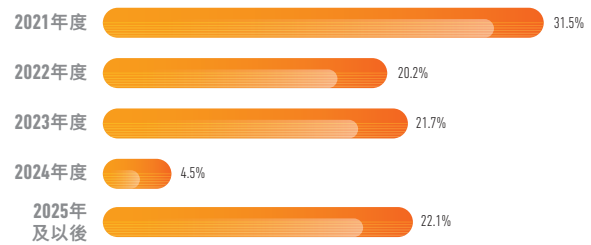
武漢物業－ 越秀財富中心



該物業竣工於2016年8月，樓宇高度330米，包括68層寫字樓，總建築面積為129,446.7平方米。樓內企業以優質內資及外資企業為主，其中世界500強企業有SAP、開利空調、日立、標誌雪鐵龍、住友、美的、建發、華潤雪花、泰康人壽等，另外還吸引了包括學而思、金蝶軟件、中英人壽、新希望地產、廣東廣信、深投控、普羅格、中紡棉、麥克維爾、德和衡律所等知名企業進駐。

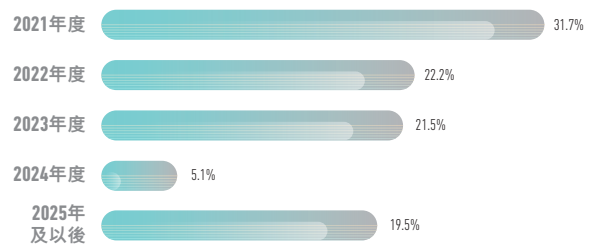
租約到期情況

(按租賃面積計算)

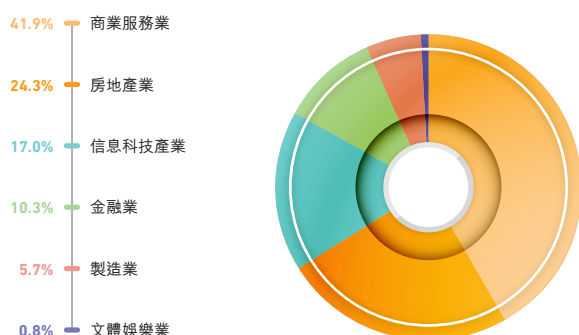


租約到期情況

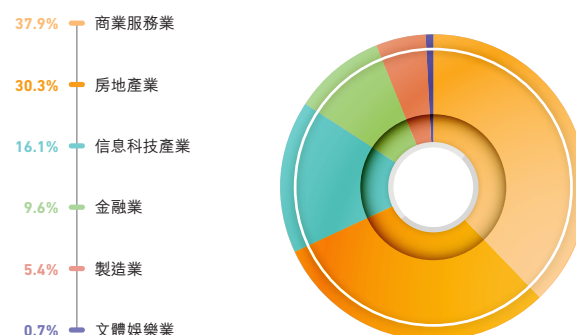
(按基本月租計算)



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 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|---------------------|------|--------------|--------------|
| 越秀集團及其附屬公司 | 綜合 | 20.8% | 16.3% |
| 北京學而思教育科技有限公司 | 商業服務 | 12.5% | 15.8% |
| 廣東廣信通信服務有限公司 | 信息科技 | 7.9% | 9.1% |
| 葛洲壩集團貿易發展有限公司 | 房地產 | 3.1% | 2.5% |
| 新華人壽保險股份有限公司武漢中心支公司 | 金融 | 2.7% | 2.8% |
| 中英人壽保險有限公司湖北分公司 | 金融 | 2.4% | 2.7% |
| 武漢普羅格集成科技有限公司 | 信息科技 | 2.3% | 2.2% |
| 武漢厚德載物在線科技有限公司 | 商業服務 | 2.1% | 2.8% |
| 北京粉筆天下教育科技有限公司 | 商業服務 | 1.7% | 2.1% |
| 武漢長凱物業發展有限公司 | 房地產 | 1.6% | 1.4% |
| 合計 | | 57.1% | 57.7% |

物業組合



武漢
礄口區

武漢物業一 武漢星匯維港 購物中心

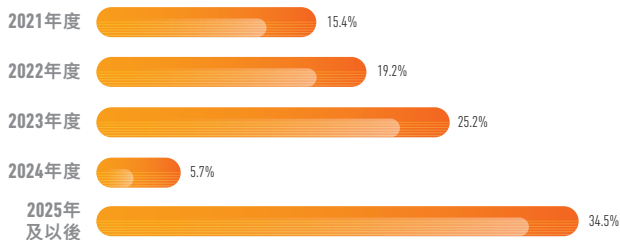


星匯維港是武漢首家以港式生活為主題的大型鄰里中心，主要面向商務人群及家庭型消費者，是武漢首個配有連廊通道通往地鐵的商業中心。商場共有5層(包括一層地庫)，其中商場建築面積45,471.4平方米。擁有商用停車位1,134個和住宅停車位375個。

作為商務和住宅的配套，引入了大量服務、餐飲、生活體驗等業態。現有多家知名品牌進駐，包括肯德基、稻香、胡桃裡、仟吉、星巴克、中百生活劇場、熱風、小米、蘋果數碼、半秋山、井聖日料、韓宮宴、三隻松鼠、威馬新能源汽車、獨角獸母嬰集合店、The green party、華為、工匠麵包、瑞幸咖啡、西北饅王、蔡林記、香識、一捧飯團等品牌。

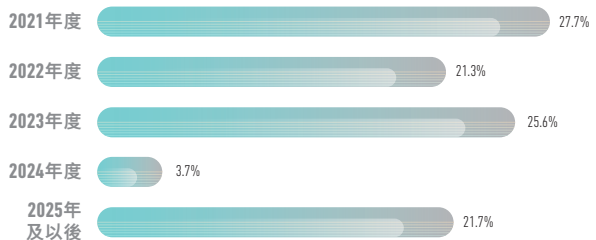
租約到期情況

(按租賃面積計算)

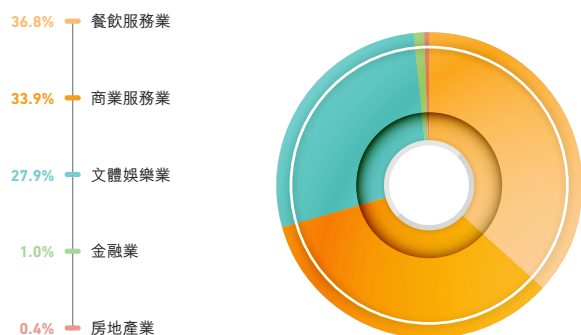


租約到期情況

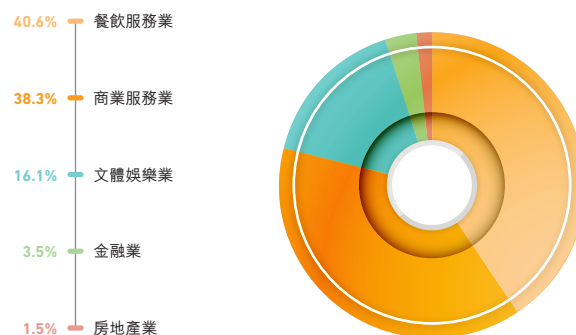
(按基本月租計算)



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(於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月 總租金之 百分率 | 佔已出租 總面積之 百分率 |
|--------------------|------|--------------------|---------------------|
| 武漢空中領域健身管理有限公司 | 文體娛樂 | 6.4% | 8.1% |
| 武漢銀興星匯維港電影城有限責任公司 | 文體娛樂 | 5.1% | 11.0% |
| 武漢維港胡桃裡餐飲管理有限公司 | 餐飲 | 4.4% | 2.2% |
| 中國建設銀行股份有限公司武漢礄口支行 | 金融 | 3.5% | 1.0% |
| 中百倉儲超市有限公司 | 商業服務 | 3.1% | 8.1% |
| 上海迎喜天浩餐飲有限公司礄口分公司 | 餐飲 | 2.4% | 4.9% |
| 武漢今天夢想商貿有限公司 | 商業服務 | 2.3% | 0.8% |
| 武漢市恒秀輝餐飲管理有限公司 | 餐飲 | 1.9% | 1.6% |
| 陳化 | 餐飲 | 1.9% | 0.9% |
| 武漢市仟吉食品銷售有限公司 | 餐飲 | 1.7% | 0.5% |
| 合計 | | 32.7% | 39.1% |

物業組合

杭州 江幹區

維多利 商務中心



杭州維多利商務中心位於浙江省杭州市江幹區錢江新城。距離規劃中的地鐵六、九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，包括越秀地產、杭州海關、電建地產、越秀融資租賃、青網集團、上坤地產、清創和梓IPO產業園、中交建設、浙江省基礎建設投資集團、中國鐵建、財通證券、中國銀行、四季青街道錢運社區等企業或機構。



杭州維多利——
全新辦公體驗，
270度環幕鑽石辦公樓

物業組合



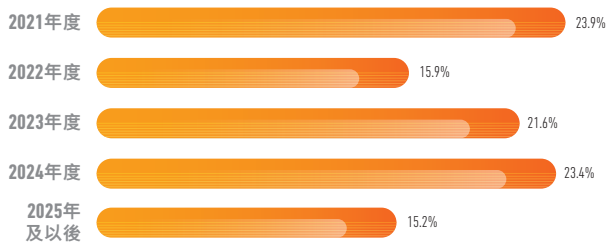
杭州
江幹區

維多利 商務中心



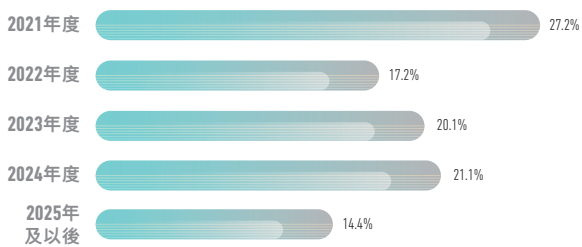
租約到期情況

(按租賃面積計算)

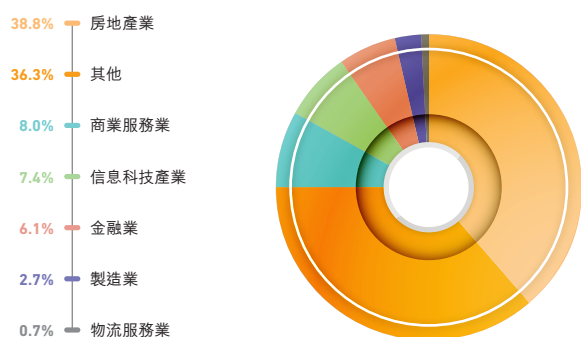


租約到期情況

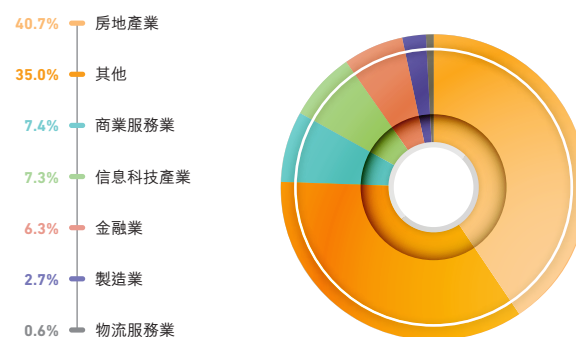
(按基本月租計算)



按租賃面積分析之租戶行業構成



按基本月租分析之租戶行業構成



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二〇年十二月三十一日)

| 租戶名稱 | 行業類別 | 佔每月總租金之百分率 | 佔已出租總面積之百分率 |
|----------------------|------|--------------|--------------|
| 杭州錢塘智慧城產業建設中心 | 其他 | 16.1% | 14.8% |
| 杭州市江幹區人民政府四季青街道辦事處 | 其他 | 14.6% | 16.7% |
| 杭州越秀房地產開發有限公司 | 房地產 | 12.7% | 10.7% |
| 浙江益起玩網絡科技有限公司 | 信息科技 | 5.9% | 5.8% |
| 中交水利水電建設有限公司 | 房地產 | 5.6% | 5.8% |
| 杭州市江幹區四季青街道錢運社區居民委員會 | 其他 | 4.2% | 4.9% |
| 杭州坤鑫置業有限公司 | 房地產 | 3.9% | 4.2% |
| 杭州豐勝房地產開發有限公司 | 房地產 | 3.6% | 2.7% |
| 中國鐵建投資集團有限公司 | 房地產 | 3.4% | 4.1% |
| 廣州越秀融資租賃有限公司杭州富陽分公司 | 金融 | 3.1% | 2.7% |
| 合計 | | 73.1% | 72.4% |

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，就截至二〇二〇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、二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充協議及二〇二〇年四月三日訂立的第四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，二〇二一年三月四日

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 | 51 | 主席、執行董事及行政總裁 |
| 區海晶女士(於二〇二〇年十一月二十日獲委任) | 44 | 執行董事及副行政總裁 |
| 李 鋒先生 | 52 | 非執行董事 |
| 曾志釗先生(於二〇二一年三月四日獲委任) | 43 | 非執行董事 |
| 陳志安先生 | 57 | 獨立非執行董事 |
| 陳志輝先生 | 66 | 獨立非執行董事 |
| 張玉堂先生 | 63 | 獨立非執行董事 |
| 陳曉歐先生 | 51 | 獨立非執行董事 |

附註：程九洲先生於二〇二一年三月四日辭任執行董事及副行政總裁。

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

區海晶女士

區海晶女士為執行董事，彼自二〇一九年四月二十六日起擔任管理人的副行政總裁，並自二〇一八年九月二十七日起根據證券及期貨條例獲發牌為經理人負責人員之一。

自二〇一六年十月起，區女士出任資產管理部總經理，主要負責項目管理運營工作，包括租賃、物業運營及資產增值工作。於此之前，區女士自二〇〇九年五月至二〇一六年九月負責管理人的內部管治及人力資源管理工作，並自二〇〇七年至二〇〇九年出任管理人的投資部總經理。於加入管理人前，區女士主要從事資金運營工作，並曾參與越秀集團的多個併購項目，包括越秀房產基金上市工作。區女士於越秀房產基金的內部管治工作有逾十年經驗。彼現為證券及期貨條例項下持牌人士，獲授權從事第9類受規管活動。

區女士畢業於中國暨南大學國際與經濟貿易專業、經濟法專業，並獲得經濟學學士及法學學士學位(即雙學位)。其後於二〇〇三年完成中山大學嶺南學院金融專業研究生課程。

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。

曾志釗先生

曾志釗先生為管理人的非執行董事。

曾先生於二〇〇五年七月加入越秀集團，目前擔任越秀地產的副總經理，即負責越秀集團內房地產業務上市公司的財務管理及投資者關係管理。

曾先生於資本運營方面具有豐富經驗。曾先生曾在廣州越秀(前稱廣州越秀集團有限公司)擔任不同職位，(其中包括)自二〇〇五年七月至二〇一四年四月擔任資本經營部副經理及高級經理等職位，自二〇一四年四月至二〇一五年十一月擔任資本經營部資本運營副總監，自二〇一五年十一月至二〇一九年三月擔任資本經營部副總經理以及自二〇一九年三月至二〇二一年一月擔任資本經營部總經理，彼主要負責籌辦及推行主要資本運營項目、協調越秀集團內上市公司投資者關係及負責越秀集團總部的資本運營及投資後管理。曾先生亦參與不同資本運營項目，(其中包括)越秀房產基金收購廣州國際金融中心、收購創興銀行有限公司及發行若干債券。

曾先生於一九九九年七月取得國際金融專業學士學位，於二〇〇二年七月取得金融學碩士學位，及於二〇〇五年七月取得金融學博士學位，全部學位均取自位於中國廈門的廈門大學。自二〇〇二年六月起，彼成為中國註冊會計師。於二〇〇七年十二月，彼亦取得中國金融經濟師資格，並於二〇一七年五月取得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業人員資格。

董事及高級行政人員簡介

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於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。

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。彼為亞太房地產協會中國區董事、國際建築業主與管理者協會(中國)(「BOMA」)的資深會員及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。

董事及高級行政人員簡介

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。

區海晶女士

區海晶女士為管理人的執行董事，副行政總裁兼其中一名負責人員。有關區女士的業務及經驗詳情載於上文「董事」分節。

余達峯先生

余先生為管理人的公司秘書及自二〇一〇年三月一日起兼任合規經理，現亦任越秀企業總法律顧問，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及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；彼於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、國金中心項目開業前籌建等工作。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，以及風險管理與監控；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。

董事及高級行政人員簡介

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超過十五年經驗。

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(HKICPAIA)。

租賃代理

租賃代理

怡城於一九九七年在中國註冊成立，其於二〇二〇年十二月三十一日由越秀地產持有100%權益，自二〇二一年二月九日起越秀地產持有其約91.85%權益。(怡城於二〇〇九年引入質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全體系運作管理，並通過年度監督審核及再認證，截止至二〇二〇年十二月三十一日保持GB/T19001-2016/ISO9001:2015、GB/T24001-2016/ISO14001:2015、GB/T45001-2020/ISO45001:2018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。

租賃代理

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，於二〇二〇年十二月三十一日，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、程九洲先生（於二〇二一年三月四日辭任）及區海晶女士為管理人的執行董事兼負責人員，關志輝先生為負責人員。

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

截至二〇二〇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。

企業管治

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人。

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會發出一般通知(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。

於報告年度內，管理人舉行十次全體董事會會議，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 | 10 |
| 執行董事 程九洲先生(於二〇二一年三月四日辭任) 區海晶女士(於二〇二〇年十一月二十日獲委任) | 6 2 |
| 非執行董事 李鋒先生 梁丹青先生(於二〇二〇年十一月二十日辭任) | 10 4 |
| 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 | 10 10 10 9 |

附註：

曾志釗先生於二〇二一年三月四日獲委任為非執行董事。

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。

企業管治

審核委員會的職責亦包括：

- (1) 委任外聘核數師、審閱其提交的報告，並就補救內部監控所識別的錯誤或不足之處向管理層提供指引。
- (2) 監察既有程序，以確保遵守適用法例、房託基金守則及適用的上市規則。
- (3) 審閱所有財務報表及內部審計報告。
- (4) 檢討及監察既有程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房託基金守則有關越秀房產基金與「關連人士」（定義見房託基金守則）進行交易的規定。

審核委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，審核委員會舉行六次會議，其中沒有以書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇二〇年召開會議，旨在考慮及檢討二〇一九年年度業績、二〇二〇年中期業績、關連人士交易及越秀房產基金的其他內部控制、風險管理及合規事宜。

該等委員會會議之出席記錄如下：

| 出席人員 | 出席次數 |
|-----------|------|
| 陳志輝先生(主席) | 6 |
| 陳志安先生 | 6 |
| 張玉堂先生 | 6 |
| 陳曉歐先生 | 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、區海晶女士、程九洲先生(於二〇二一年三月四日辭任)、李鋒先生、曾志釗先生(於二〇二一年三月四日獲委任)、陳志安先生、陳志輝先生及陳曉歐先生。林德良先生為財務及投資委員會主席。該委員會負責(其中包括)就管理人及越秀房產基金擬進行的資產收購及出售作出評估及建議、審批財政預算及檢討一切重大開支之實際支出，及檢討管理人及越秀房產基金的季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面的財務職權、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

財務及投資委員會於二〇二〇年召開會議，旨在檢討二〇一九年年度業績、二〇二〇年中期業績、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 |
|------------------------|------|
| 林德良先生(主席) | 6 |
| 區海晶女士(於二〇二〇年十一月二十日獲委任) | 2 |
| 李鋒先生 | 6 |
| 程九洲先生(於二〇二一年三月四日辭任) | 2 |
| 梁丹青先生(於二〇二〇年十一月二十日辭任) | 1 |
| 陳志安先生 | 6 |
| 陳志輝先生 | 6 |
| 陳曉歐先生 | 5 |

附註：

曾志釗先生於二〇二一年三月四日獲委任為財務及投資委員會成員。

披露委員會

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

披露委員會的職責亦包括：

- (1) 定期審閱公司披露事宜及公佈、財務報告、關連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。

企業管治

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，披露委員會舉行二十四次會議，其中十九次以書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇二〇年召開會議，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) | 24 |
| 林德良先生 | 24 |

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二〇二〇年召開會議，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。

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，沒有以書面決議案形式進行。

獨立董事委員會於獨立非執行董事召開會議，旨在審查及批准延長現有持續關連人士交易豁免及若干持續關連人士交易的建議新年度上限。

| 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。

企業管治

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，於二〇二〇年一月一日至二〇二〇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(於二〇二一年三月四日辭任) | √ | √ |
| 區海晶女士(於二〇二〇年十一月二十日獲委任) | √ | √ |
| 非執行董事 | | |
| 李鋒先生 | √ | √ |
| 梁丹青先生(於二〇二〇年十一月二十日辭任) | √ | √ |
| 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 | √ | √ |

附註：

曾志釗於二〇二一年三月四日獲委任為非執行董事。

董事的委任及撤換

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

主席初步任期為期三年，而初步任期屆滿後，可再獲連任。

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

董事會將根據薪酬及提名委員會的建議，提名任免董事；如果屬獨立非執行董事，其任期將直到下一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。

企業管治

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。

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相類似的規定所規管(可作必要的變通)。

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

由董事及其聯繫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。

企業管治

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，以就截至二〇二一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、杭州維多利及白馬大廈的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，詳情如下：

| 租戶 | 單位地點 | 與越秀房產 基金的關係 | 建築面積 (平方米) | 租賃開始日/續約日 | 二〇二〇年 報告年度 | | | | 二〇二〇年 報告年度 租金收入 (人民幣元) |
|--|---------|----------------|---------------|--------------|----------------|-------------------|------------|-----------|---------------------------------|
| | | | | | 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) | |
| 城建大廈 | | | | | | | | | |
| 廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 (「怡城商管」) | 103F | 管理人的聯營公司 | 58.98 | 二〇二〇年一月一日 | 871 | 15 | 0 | 3 | 10,471 |
| 廣州城建開發興業房地產中介有限公司 (「興業地產」) ⁽¹⁾ | 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 | 6,113,230 |
| 廣州鵬輝貿易有限公司 ⁽²⁾ | 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 | 1,160,268 |
| 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 | 18ABJ | 管理人的聯營公司 | 691.62 | 二〇二〇年一月一日 | 99,593 | 144 | 0 | 0.67 | 1,137,711 |
| 廣州東耀房地產開發有限公司 | 17CD | 管理人的聯營公司 | 334.64 | 二〇一七年十二月二十九日 | 44,618 | 133 | 0 | 3 | 445,278 |
| 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 | 18CDE | 管理人的聯營公司 | 461.09 | 二〇二〇年一月一日 | 61,478 | 133 | 0 | 1.42 | 733,581 |
| 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 ⁽³⁾ | 18F | 管理人的聯營公司 | 126.45 | 二〇二〇年一月一日 | 18,065 | 143 | 0 | 0.67 | 214,239 |
| 怡城商管 | 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 | 3,656,665 |
| 廣州宏城發展有限公司第一分公司 | 7H | 管理人的聯營公司 | 126.45 | 二〇二〇年八月一日 | 16,258 | 129 | 0 | 0.42 | 81,290 |
| 廣州城建開發裝飾有限公司 | 9FGH | 管理人的聯營公司 | 461.09 | 二〇二〇年七月二十七日 | 61,478 | 133 | 0 | 3 | 317,503 |
| 興業地產 | 103C1-3 | 管理人的聯營公司 | 134.4 | 二〇二〇年十一月一日 | 21,759 | 162 | 0 | 0.16 | 43,518 |
| 廣州宏城發展有限公司第一分公司 | 8E | 管理人的聯營公司 | 126.45 | 二〇二〇年十二月三十日 | 16,860 | 133 | 0 | 0.16 | 1,141 |
| 小計： | | | | | | | | | 13,914,895 |

- (1) 於二〇二〇年四月二日開始，廣州城建開發興業房地產中介有限公司變更名稱為廣州越秀興業地產代理有限公司(「興業地產」)。
- (2) 於二〇二〇年六月一日，廣州鵬輝貿易有限公司與福達地產投資有限公司訂立一份租約，以更新城建大廈第21FGHI單元租約，自二〇二〇年六月一日起續約三年，租金單價調整為144元/平方米/月。
- (3) 於二〇二〇年九月一日，廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司與福達地產投資有限公司訂立一份租約，以更新城建大廈第18F單元租約，自二〇二〇年九月一日起續約三年，租金單價調整為144元/平方米/月。

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) | 二〇二〇年 |
|---|-----------|----------------|---------------|--------------|----------------|-----------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | | | | | 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 | 二〇一九年五月三十一日 | 200,976 | 212 | 0 | 月租金 | 58,348 |
| 廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信證券華南股份 有限公司」) ⁽¹⁾ | 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 | 143,652 |
| 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 | 3,232,340 |
| 廣州越秀金融控股集團股份有限公司 ⁽²⁾ | 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 | 372,984 |
| 廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信證券華南股份 有限公司」) ⁽¹⁾ | 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 | 1.5 | 15,987 |
| 廣越企 | 0601-C | 管理人的聯營公司 | 88.00 | 二〇二〇年七月一日 | 19,536 | 222 | 0 | 1.5 | 121,786 |
| 廣州越秀資產管理有限公司 (「廣州資產管理」) | 0601-D | 管理人的聯營公司 | 138.72 | 二〇一九年九月一日 | 30,796 | 222 | 0 | 3 | 366,113 |
| 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 | 123,168 |
| 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 | 334,070 |
| 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 | 2,314,665 |
| 廣州越秀金融控股集團有限公司 | 0601-I | 管理人的聯營公司 | 160.05 | 二〇二〇年七月一日 | 35,531 | 222 | 0 | 1.5 | 228,999 |
| 城建 | 0601-J | 管理人的聯營公司 | 179.12 | 二〇二〇年八月一日 | 39,765 | 222 | 0 | 1.42 | 206,715 |
| 廣州證券股份有限公司珠江西路證券 營業部(後更名為「中信證券華南股份 有限公司珠江西路證券營業部」) ⁽¹⁾ | 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 | 23,751 |
| 廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信證券華南股份 有限公司」) ⁽¹⁾ | 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 | 1.5 | 97,955 |
| 廣州期貨股份有限公司 | 1004 | 管理人的聯營公司 | 252.46 | 二〇二〇年十二月三十一日 | 57,308 | 227 | 0 | 1 | 1,727 |
| 廣州期貨股份有限公司 | 1005-1006 | 管理人的聯營公司 | 495.45 | 二〇二〇年四月一日 | 112,467 | 227 | 0 | 1.75 | 1,014,838 |
| 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 | 3,831,310 |
| 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 | 9,401,127 |
| 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 | 9,416,367 |
| 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 | 9,463,618 |
| 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 | 4,702,044 |
| 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 | 775,093 |
| 廣州越騰信息有限公司 | 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 | 791,618 |
| 廣州德橋發展有限公司 | 1701-D | 管理人的聯營公司 | 200.99 | 二〇一八年一月一日 | 50,152 | 250 | 0 | 3 | 596,224 |

| 租戶 | 單位地點 | 與越秀房產 基金的關係 | 建築面積 (平方米) | 租賃開始日/續約日 | | | | | 二〇二〇年 |
|---|-------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|-------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | 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) | 報告年度 租金收入 (人民幣元) |
| 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 | 2,345,302 |
| 廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信證券華南股份 有限公司」) ⁽¹⁾ | 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 | 1.5 | 485,748 |
| 廣越企 ⁽³⁾ | 2604 | 管理人的聯營公司 | 544.25 | 二〇二〇年三月二十五日 | 119,217 | 219 | 0 | 0.52 | 1,099,873 |
| 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 | 794,751 |
| 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 | 3,279,104 |
| 廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金 管理有限公司 ⁽⁴⁾ | 3406-A | 管理人的聯營公司 | 207.00 | 二〇一九年四月一日 | 55,200 | 267 | 0 | 1 | 665,543 |
| 廣越企 ⁽⁵⁾ | 3807 | 管理人的聯營公司 | 280.01 | 二〇二〇年三月一日 | 68,002 | 243 | 0 | 0.33 | 408,012 |
| 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 | 8,485,187 |
| 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 | 1,703,236 |
| 廣越企 | 5004-B | 管理人的聯營公司 | 282.54 | 二〇二〇年三月二十五日 | 68,617 | 243 | 0 | 1.02 | 635,938 |
| 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 | 1,639,040 |
| 廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司(「廣州仲量聯行」) | 5607 | 管理人的聯營公司 | 134.16 | 二〇二〇年十二月三十一日 | 16,610 | 124 | 0 | 2.50 | 511 |
| 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 | 2,443,683 |
| 廣州東耀房地產開發有限公司 | 5801-B、02、 03、04-A | 管理人的聯營公司 | 1,196.58 | 二〇一九年六月一日 | 333,904 | 279 | 0 | 3 | 3,982,936 |
| 廣州資產管理 | 5804-B | 管理人的聯營公司 | 242.29 | 二〇一九年六月一日 | 67,610 | 279 | 0 | 3 | 806,481 |
| 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 | 874,520 |
| 廣州越秀金融控股集團股份有限公司 ⁽⁶⁾ | 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 | 2,400,243 |
| 廣州越秀融資租賃有限公司 | 5806-C | 管理人的聯營公司 | 133.50 | 二〇一九年六月一日 | 37,253 | 279 | 0 | 3 | 444,368 |
| 廣州造紙集團有限公司 | 5806-D | 管理人的聯營公司 | 85.49 | 二〇一九年六月一日 | 23,856 | 279 | 0 | 3 | 284,561 |
| 廣州越秀企業發展有限公司 | 5807-B | 管理人的聯營公司 | 85.49 | 二〇一九年六月一日 | 23,856 | 279 | 0 | 3 | 284,561 |
| 廣越企 | 6201 | 管理人的聯營公司 | 3,330.29 | 二〇二〇年八月三十日 | 1,110,097 | 333 | 0 | 3 | 4,391,815 |
| 廣州越秀金融控股集團股份有限公司 ⁽⁷⁾ | 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 | 2,878,744 |
| 廣州越秀金融控股集團股份有限公司 ⁽⁸⁾ | 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 | 7,199,846 |

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) | 二〇二〇年 |
|--|------------|----------------|---------------|-------------|----------------|-----------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | | | | | 報告年度 租金收入 (人民幣元) |
| 廣州越秀金融控股集團股份有限公司 ⁽⁹⁾ | 6301-D、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 | 3,473,007 |
| 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 | 28,005,065 |
| 越秀(中國)交通基建投資有限公司 | 附樓 440-A | 管理人的聯營公司 | 171.58 | 二〇二〇年一月一日 | 32,257 | 188 | 0 | 1 | 387,084 |
| 廣州越秀金融控股集團股份有限公司 ⁽¹⁰⁾ | 附樓 440-B | 管理人的聯營公司 | 191.06 | 二〇二〇年一月一日 | 35,919 | 188 | 0 | 1 | 431,028 |
| 廣州越秀產業投資基金管理 股份有限公司 | 附樓 440-C | 管理人的聯營公司 | 135.33 | 二〇二〇年一月一日 | 25,442 | 188 | 0 | 1 | 305,304 |
| 廣州越秀商業地產投資管理有限公司 | 附樓 440-D | 管理人的聯營公司 | 295.19 | 二〇二〇年一月一日 | 55,496 | 188 | 0 | 1 | 665,952 |
| 城建 | 附樓 440-E | 管理人的聯營公司 | 734.70 | 二〇二〇年一月一日 | 138,124 | 188 | 0 | 1 | 1,657,488 |
| 廣州市城建開發集團名特網絡 發展有限公司 | 附樓 440-F | 管理人的聯營公司 | 131.77 | 二〇二〇年一月一日 | 24,773 | 188 | 0 | 1 | 297,350 |
| 廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信証券華南股份 有限公司」) ⁽¹¹⁾ | 附樓 440-G | 管理人的聯營公司 | 373.11 | 二〇二〇年一月一日 | 70,145 | 188 | 0 | 1 | 20,699 |
| 廣越企 | 附樓 440-H | 管理人的聯營公司 | 454.61 | 二〇二〇年一月一日 | 85,467 | 188 | 0 | 1 | 1,025,604 |
| 廣州越秀金融科技有限公司 | 附樓 440-I | 管理人的聯營公司 | 139.10 | 二〇二〇年一月一日 | 26,151 | 188 | 0 | 1 | 313,812 |
| 廣州廣證恒生證券研究所有限公司 ⁽¹²⁾ | 附樓 440-J | 管理人的聯營公司 | 23.88 | 二〇二〇年一月一日 | 4,489 | 188 | 0 | 1 | 1,325 |
| 廣州仲量聯行 | 附樓 440-K | 管理人的聯營公司 | 22.21 | 二〇二〇年一月一日 | 4,175 | 188 | 0 | 1 | 50,100 |
| 廣州越秀商業經營管理有限公司 | 附樓 440-L | 管理人的聯營公司 | 11.73 | 二〇二〇年一月一日 | 2,205 | 188 | 0 | 1 | 26,460 |
| 廣州仲量聯行 | 停車場 | 管理人的聯營公司 | 71,082.79 | 二〇二〇年一月一日 | 1,390,835 | 20 | 0 | 1 | 16,690,020 |
| 城建 | B1V103場地 | 管理人的聯營公司 | 48.00 | 二〇二〇年十一月三十日 | 不適用 | 不適用 | 0 | 0.07 | 154,775 |
| 廣州越秀城開房地產開發有限公司 | B1V101-1場地 | 管理人的聯營公司 | 48.00 | 二〇二〇年十月一日 | 不適用 | 不適用 | 0 | 0.04 | 90,678 |
| 廣州越秀城開房地產開發有限公司 | B1V101-1場地 | 管理人的聯營公司 | 48.00 | 二〇二〇年十月十五日 | 不適用 | 不適用 | 0 | 0.05 | 116,586 |
| 小計： | | | | | | | | | 148,880,839 |

- 於二〇二〇年一月十日，廣州越秀金融控股集團股份有限公司已出售廣州證券股份有限公司100%股權予獨立第三方，即從二〇二〇年一月十日起廣州證券股份有限公司及其出售的子公司不再屬於越秀房產基金的關聯公司。
- 於二〇二〇年七月一日，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601-B單元租約，自二〇二〇年七月一日起轉由廣州越秀金融控股集團有限公司承租，租金單價不變；於二〇二〇年八月一日，廣州越秀金融控股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601-B單元租約，自二〇二〇年八月一日起，承租建築面積調整為48.75平方米，每月租金調整為10,823元，租金單價不變。
- 於二〇二〇年十月一日，廣州越秀企業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2604單元租約，由二〇二〇年十月一日續約3個月，租金單價不變。
- 於二〇二〇年四月一日，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，由二〇二〇年四月一日續約1年，租金單價調整為268元/平方米/月。
- 於二〇二〇年七月一日，廣州越秀企業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3807單元租約，由二〇二〇年七月一日續約2個月，租金單價不變。
- 於二〇二〇年七月一日，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5805B、5806A、5806B單元租約，自二〇二〇年七月一日起轉由廣州越秀金融控股集團有限公司承租，租金單價不變。

- (7) 於二〇二〇年七月一日，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6301A、E單元租約，自二〇二〇年七月一日起轉由廣州越秀金融控股集團有限公司承租，租金單價不變。
- (8) 於二〇二〇年七月一日，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6301B、C單元租約，自二〇二〇年七月一日起轉由廣州越秀金融控股集團有限公司承租，租金單價不變。
- (9) 於二〇二〇年七月一日，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6301D、F單元租約，自二〇二〇年七月一日起轉由廣州越秀金融控股集團有限公司承租，租金單價不變。
- (10) 於二〇二〇年七月一日，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，以更新國金中心附樓440-B單元租約，自二〇二〇年七月一日起轉由廣州越秀金融控股集團有限公司承租，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 | 每平方 | | | | 二〇二〇年 |
|---------------------|-------|------------|---------------|-------------|----------------|--------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | 每月租金 (人民幣元) | 米 的月租 (人民幣元) | 免租期 (日) | 年期 (年) | 報告年度 租金收入 (人民幣元) |
| 財富廣場 | | | | | | | | | |
| 怡城商管 | 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 | 2,354,296 |
| 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 | 西2401 | 管理人的聯營公司 | 997.66 | 二〇二〇年十月一日 | 152,023 | 152 | 0 | 3 | 430,693 |
| 小計： | | | | | | | | | 2,784,989 |

| 租戶 | 單位地點 | 與越秀房產基金的關係 | 建築面積 (平方米) | 租賃開始日/續約日 | 每平方 | | | | 二〇二〇年 |
|----------------------------------|----------------|------------|---------------|-------------|----------------|--------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | 每月租金 (人民幣元) | 米 的月租 (人民幣元) | 免租期 (日) | 年期 (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分行 | 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 | 4,792,922 |
| 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 | 3,777,863 |
| 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 | 1,717,412 |
| 怡城上海分公司 ⁽¹⁾ | 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 | 1,638,096 |
| 上海越秀融資租賃有限公司 | 1202、03、04、05B | 管理人的聯營公司 | 788.41 | 二〇二〇年十二月三十日 | 223,740 | 284 | 0 | 3 | 14,218 |
| 廣期資本管理(深圳)有限公司 | 701、707A、708 | 管理人的聯營公司 | 539.81 | 二〇二〇年九月二十九日 | 125,098 | 232 | 0 | 3 | 375,717 |
| 小計： | | | | | | | | | 12,316,228 |

- (1) 於二〇二〇年十一月一日，怡城上海分公司與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新越秀大廈第310B、301A、301B單元租約，自二〇二〇年十一月一日起轉由廣州越秀資產管理有限公司上海分公司承租，租金單價不變。

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 | 二〇二〇年 報告年度 | | | | 租金收入 (人民幣元) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|-----------------------|------------|-----------|----------------|
| | | | | | 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) | |
| 武漢物業 | | | | | | | | | |
| 廣州越秀興業地產代理有限公司 武漢分公司 ⁽¹⁾ | 801-804、 1303、 1308、1310 | 管理人的聯營公司 | 1,820.08 | 二〇二〇年六月一日 | 173,343 | 95 | 0 | 0.58 | 1,213,401 |
| 廣州越秀星寓公寓管理有限公司 ⁽²⁾ | 805-808、 1301 | 管理人的聯營公司 | 1,642 | 二〇二〇年六月一日 | 156,384 | 95 | 0 | 0.58 | 1,094,688 |
| 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 | 2,963,521 |
| 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 | 36,867 |
| 廣州越秀地產工程管理有限公司 ⁽³⁾ | 5801、5802 | 管理人的聯營公司 | 2,638.6 | 二〇二〇年一月一日 | 351,804 | 133 | 0 | 0.13 | 4,221,648 |
| 廣州城建開發興業房地產中介有限公司 武漢分公司(後更名為廣州越秀興業 地產代理有限公司武漢分公司) | 5901 | 管理人的聯營公司 | 1318.26 | 二〇一九年六月一日 | 175,764 | 133 | 0 | 1 | 875,940 |
| 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 | 818,611 |
| 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 | 748,262 |
| 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 | 660,791 |
| 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 | 1,313,482 |
| 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 | 458,366 |
| 廣州越秀興業地產代理有限公司 武漢分公司 | 6101A | 管理人的聯營公司 | 300 | 二〇二〇年十二月二十七日 | 47,576 | 159 | 0 | 3 | 7,785 |
| 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 | 534,760 |
| 廣州城建開發工程造價諮詢有限公司 | 6101B | 管理人的聯營公司 | 398.94 | 二〇二〇年十二月二十七日 | 55,852 | 140 | 0 | 3 | 9,139 |
| 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 | 381,972 |
| 廣州城建開發工程造價諮詢有限公司 | 6101C | 管理人的聯營公司 | 280.88 | 二〇二〇年十二月二十七日 | 39,323 | 140 | 0 | 1 | 6,377 |
| 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 | 1,312,304 |
| 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 | 1,468,400 |
| 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 | 4,549,951 |
| 武漢越秀商業管理有限公司 ⁽⁴⁾ | 6401 | 管理人的聯營公司 | 1,634.33 | 二〇一九年六月十六日 | 217,905 | 133 | 0 | 1.04 | 2,608,569 |
| 武漢越秀商業管理有限公司 | 6701 | 管理人的聯營公司 | 917.55 | 二〇二〇年一月一日 | 129,375 | 141 | 0 | 1 | 1,552,500 |

| 租戶 | 單位地點 | 與越秀房產基金 的關係 | 建築面積 (平方米) | 租賃開始日/續約日 | | | | | 二〇二〇年 |
|-----------------------------|----------|----------------|---------------|--------------|----------------|-------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | 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) | 報告年度 租金收入 (人民幣元) |
| 怡城武漢分公司 | 停車場 | 管理人的聯營公司 | 47,182.94 | 二〇一七年十二月三十一日 | 625,000 | 13 | 0 | 3.03 | 8,263,194 |
| 怡城武漢分公司 | 停車場 | 管理人的聯營公司 | 15,602.82 | 二〇一七年十二月三十一日 | 290,000 | 19 | 0 | 3.03 | 2,732,537 |
| 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 | 79,365 | 113 | 0 | 3 | 1,000,000 |
| 武漢康景實業投資有限公司 ⁽⁵⁾ | 37層02場地 | 管理人的聯營公司 | 700 | 二〇一九年六月一日 | 79,365 | 113 | 0 | 1 | 952,381 |
| 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 | 1.58 | 1,428,571 |
| 武漢康景實業投資有限公司 ⁽⁶⁾ | 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 | 731,429 |
| 武漢康景實業投資有限公司 ⁽⁷⁾ | 場地 | 管理人的聯營公司 | 280 | 二〇二〇年一月一日 | 不適用 | 不適用 | 0 | 1 | 10,000,000 |
| 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 | 1,717,448 |
| 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 | 1.58 | 1,769,986 |
| 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 | 1.58 | 3,539,972 |
| 小計： | | | | | | | | | 58,972,852 |

- (1) 於二〇二〇年六月一日，廣州越秀興業地產代理有限公司武漢分公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，自二〇二〇年六月一日起承租武漢物業第801-804、1303、1308、1310單元，租賃期限為7個月，租金單價為95元/平方米/月。
- (2) 於二〇二〇年六月一日，廣州越秀星寓公寓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，自二〇二〇年六月一日起承租武漢物業第805-808、1301單元，租賃期限為7個月，租金單價為95元/平方米/月。
- (3) 於二〇二〇年二月十六日，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，自二〇二〇年二月十六日起續租10.5個月，租金單價不變。
- (4) 於二〇二〇年七月一日，武漢越秀商業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6401單元，自二〇二〇年七月一日起續租六個月，租金單價不變。
- (5) 於二〇二〇年六月一日，武漢康景實業投資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37層02場地，自二〇二〇年六月一日起續租7個月，租金單價不變。
- (6) 於二〇二〇年六月一日，武漢康景實業投資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A區首層01單元，自二〇二〇年六月一日起續租7個月，租金單價不變。
- (7) 於二〇二〇年一月一日，武漢康景實業投資有限公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，自二〇二〇年一月一日起承租武漢物業部分場地，租賃期限為1年。

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 | | | | | 二〇二〇年 |
|---|---------------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|-----------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | 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) | 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 | 3,807,391 |
| 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 | 553,036 |
| 廣州城建開發興業房地產中介有限公司 杭州分公司(後更名為「廣州越秀興業 地產代理有限公司杭州分公司」) | 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 | 3 | 249,192 |
| 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 | 500,676 |
| 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 | 963,005 |
| 杭州越榮房地產開發有限公司 ⁽¹⁾ | 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 | 628,007 |
| 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 | 1,081,835 |
| 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 |
| 廣州城建開發設計院有限公司 | 403 | 管理人的聯營公司 | 340.6 | 二〇二〇年十二月二十五日 | 36,506 | 107 | 0 | 3 | 8,539 |
| 小計： | | | | | | | | | 10,041,681 |

(1) 於二〇二〇年十月一日，杭州越榮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1701單元租約，自二〇二〇年十月一日起轉由廣州盛寅房地產開發有限公司承租，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 | | | | | 二〇二〇年 |
|----------------|------|----------------|---------------|-----------|----------------|-----------------------|------------|-----------|------------------------|
| | | | | | 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) | 報告年度 租金收入 (人民幣元) |
| 白馬大廈 | | | | | | | | | |
| 廣州白馬電子商務股份有限公司 | 1309 | 管理人的聯營公司 | 12.82 | 二〇二〇年三月一日 | 13,308 | 1,038 | 0 | 3.83 | 122,082 |
| 廣州白馬電子商務股份有限公司 | 1315 | 管理人的聯營公司 | 28.05 | 二〇二〇年三月一日 | 30,150 | 1,075 | 0 | 3.83 | 302,922 |
| 廣州白馬電子商務股份有限公司 | 1316 | 管理人的聯營公司 | 22.86 | 二〇二〇年三月一日 | 24,571 | 1,075 | 0 | 3.83 | 246,866 |
| 小計： | | | | | | | | | 671,870 |
| 合計： | | | | | | | | | 247,583,354 |

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：

| 租戶 | 單位地點 | 與越秀房產基金 的關係 | 建築面積 (平方米) | 租賃開始日/續約日 | 二〇二〇年 報告年度 | | | | 現金流出 (人民幣元) |
|----------------|------------------|----------------|---------------|------------|----------------|-------------------|------------|-----------|----------------|
| | | | | | 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) | |
| 廣州越秀星寓公寓管理有限公司 | 廣州市天河區 邦華名悅物業 | 管理人的聯營公司 | 7,411.05 | 二〇一九年十二月一日 | 859,961 | 116 | 0 | 3 | 10,353,000 |

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 | 二〇二〇年報告 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 | 二〇二〇年一月一日 | 物業管理協議 | 不適用 |
| 怡城商管 | 管理人的聯營公司 | 財富廣場 | 二〇二〇年一月一日 | 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 | 二〇一九年七月十九日 | 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 | 二〇一九年九月一日 | 物業管理協議 | 不適用 |
| 怡城上海分公司 | 管理人的聯營公司 | 越秀大廈 | 二〇一七年十二月二十九日 ⁽¹⁾ | 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 | 二〇一七年十二月三十一日 ⁽²⁾ | 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 ⁽³⁾ | 物業管理協議 | 不適用 |

(1) 怡城上海分公司與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份物業管理協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。

(2) 怡城武漢分公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份物業管理協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。

(3) 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物業管理協議補充協議，延長服務期限至二〇二三年八月三十一日，協議其他條款不變。

關連人士交易

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

| 物業管理人 | 與越秀房產基金的關係 | 物業 | 協議日期 | 交易性質 | 二〇二〇年報告 年度已付／應付款項 (人民幣元) |
|--------------------------------------|------------|-----------|--------------|--------|--------------------------------|
| 白馬商管 ⁽¹⁾ | 管理人的聯營公司 | 白馬大廈 | 二〇一七年十二月三十一日 | 租賃服務協議 | 8,633,000 |
| 怡城商管 ⁽²⁾ | 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 | 2,770,000 |
| 怡城商管 ⁽³⁾ | 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 | 2,642,000 |
| 怡城商管 ⁽⁴⁾ | 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 | 2,692,000 |
| 怡城商管 ⁽⁵⁾ | 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 | 69,000 |
| 廣州資產管理 ⁽⁶⁾ | 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 | 15,179,000 |
| 廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司 ⁽⁷⁾ | 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 | 3,544,000 |
| 怡城武漢分公司 ⁽⁸⁾ | 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 | 7,146,000 |
| 怡城杭州分公司 ⁽⁹⁾ | 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 | 1,298,000 |

- (1) 越秀房托資產管理有限公司、柏達投資有限公司與白馬商管訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (2) 越秀房托資產管理有限公司、金峰有限公司與怡城商管訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (3) 越秀房托資產管理有限公司、福達地產投資有限公司與怡城商管訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (4) 越秀房托資產管理有限公司、京澳有限公司與怡城商管訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (5) 越秀房托資產管理有限公司、廣州越秀城建國際金融中心有限公司與怡城商管訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (6) 越秀房托資產管理有限公司、廣州越秀城建國際金融中心有限公司與廣州資產管理訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (7) 越秀房托資產管理有限公司、上海宏嘉房地產開發有限公司與廣州越秀資產管理有限公司上海分公司訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (8) 武漢越秀地產開發有限公司與怡城武漢分公司訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。
- (9) 杭州越輝房地產開發有限公司與怡城杭州分公司訂立一份租賃服務協議，自二〇二一年一月一日續約3年，協議其他條款不變。

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 | 二〇二〇年 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(六份) | — | 二〇二六年十一月二十七日、 — 二〇二六年十二月六日、 — 二〇二七年一月十三日 — 二〇二六年十二月十三日、 — 二〇二七年一月二十日 |
| 越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」) ⁽¹⁾ | 管理人的聯營公司 | 財富廣場 | 商標許可證協議 | — | 永久(惟受提早終止 條款所限) |

(1) 商標權由越秀企業(集團)有限公司讓渡給廣州越秀集團有限公司。

工程結算代理協議

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

| 工程結算代理方 | 與越秀房產 基金的關係 | 協議日期 | 於二〇二〇年 報告年度預付 工程結算款餘額 (人民幣元) | 交易性質 | 二〇二〇年 報告年度 已收/應收款項 (人民幣元) |
|---------|----------------|-----------|---------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| 城建 | 管理人的聯營公司 | 二〇一二年五月四日 | 40,720,000 | 工程結算款餘額利息 | 17,601,000 |

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) | 二〇二〇年 報告年度 已付/應付 費用金額 | 二〇二〇年 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 | 153,146,000 | — | 7,168,000 |

(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 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 銀行存款總結餘 (人民幣元) | 二〇二〇年 報告年度 銀行存款 單日最高總額 (人民幣元) | 二〇二〇年 報告年度 已收/應收利息 (人民幣元) |
|------|------|----------------|--|---|------------------------------------|
| 創興銀行 | 銀行存款 | 管理人的聯營公司 | 52,437,368 | 52,437,368 | 848,000 |

關連人士交易

延遲完成款項的融資

| 名稱 | 與越秀房產 基金的關係 | 協議日期 | 本金額 (人民幣元) | 二〇二〇年 報告年度 已付/應付 費用金額 | 二〇二〇年 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(「城市建設開發中國」) ⁽¹⁾ | 管理人的聯營公司 | 二〇一七年十二月二十一日 | 20,000 | — | — |

(1) 於二〇一八年十二月二十一日，越秀房產基金歸還城市建設開發集團(中國)有限公司之延遲完成款項的融資金額約803,783,000元，剩餘約20,000元待對方支付稅款後結算。

冠名權協議

| 授予人 | 與越秀房產 基金的關係 | 物業 | 交易性質 | 二〇二〇年 報告年度 已付/應付 (人民幣元) | 冠名權期限 (RMB) |
|-----|----------------|------|------|----------------------------------|----------------------------|
| 城建 | 管理人的聯營公司 | 武漢物業 | 冠名權 | 13,714,000 | 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：

一般銀行服務

| 名稱 | 交易性質 | 協議日期 | 本金額 | 二〇二〇年 報告年度 已付／應付 利息金額 |
|------|-------------------|----------|----------------|--------------------------------|
| 滙豐集團 | 貸款 ⁽¹⁾ | 二〇一九年十一月 | 830,000,000 港元 | 人民幣 20,498,000 元 |

| 名稱 | 交易性質 | 協議日期 | 名義上金額 | 二〇二〇年 十二月三十一日 應付金額 |
|------|---------------------|---------|----------------|--------------------------|
| 滙豐集團 | 外匯對沖 ⁽²⁾ | 二〇二〇年九月 | 400,000,000 港元 | 人民幣 10,040,000 元 |

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

(2) 滙豐集團為其中一間參與行。

企業融資

| 名稱 | 交易性質 | 協議日期 | 二〇二〇年 報告年度 已付／應付／攤銷 費用金額 |
|------|-------------------|------|-----------------------------------|
| 滙豐集團 | 發債 ⁽³⁾ | — | 人民幣 2,000 元 |

(3) 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 就於二〇二〇年報告年度的存款按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

豁免嚴格遵守規定

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

關連人士交易

信託人及管理人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

與滙豐集團訂立的已審閱企業融資交易而言，信託人及管理人均確認：(i) 已遵守豁免項下的一般條件(詳情披露於日期為二〇〇五年十二月十二日的越秀房產基金發售通函)；及(ii) 信託人並不代表越秀房產基金參與訂立相關交易的任何決定(惟須遵守房託基金守則及信託契約項下的監管責任)。

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。

管理人的費用

於二〇二〇年報告年度，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142,157,000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

於二〇二〇年報告年度，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10,424,000元。

主要估值師的費用

於二〇二〇年報告年度，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額約為人民幣1,090,000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 | 於二〇二〇年一月一日 | | 於二〇二〇年十二月三十一日 | | 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(於二〇二一年三月四日辭任) | 個人 | 480 | 0.000015% | 480 | 0.000015% | — |
| 區海晶女士(於二〇二〇年十一月二十日獲委任) | 個人 | 1,000 | 0.000032% | 1,000 | 0.000030% | (0.000002) |
| 李鋒先生 | 個人 | 1,825 | 0.000057% | 1,825 | 0.000055% | (0.000002) |
| 梁丹青先生(於二〇二〇年十一月二十日辭任) | — | 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 | — | — |

附註：

於二〇二一年三月四日，程九洲先生辭任執行董事及曾志釗先生獲委任為非執行董事。

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 | 於二〇二〇年一月一日 | | 於二〇二〇年十二月三十一日 | | 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 | 1,692,062,224 ⁽³⁾ | 52.78% ⁽⁵⁾ | 1,727,319,338 ⁽⁴⁾ | 52.29% ⁽⁶⁾ | (0.49%) |
| | 總權益 | 1,692,062,224 ⁽³⁾ | 52.78% ⁽⁵⁾ | 1,727,319,338 ⁽⁴⁾ | 52.29% ⁽⁶⁾ | (0.49%) |
| 越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」) | 實際權益 | 27,320 | — | 27,320 ⁽⁴⁾ | — | — |
| | 視為擁有權益 | 1,692,034,904 ⁽³⁾ | 52.78% ⁽⁵⁾ | 1,727,292,018 ⁽⁴⁾ | 52.29% ⁽⁶⁾ | (0.49%) |
| | 總權益 | 1,692,089,544 ⁽³⁾ | 52.78% ⁽⁵⁾ | 1,727,319,338 ⁽⁴⁾ | 52.29% ⁽⁶⁾ | (0.49%) |
| 越秀地產 ⁽²⁾ | 實際權益 | — | — | — | — | — |
| | 視為擁有權益 | 1,682,800,639 ⁽³⁾ | 52.49% ⁽⁵⁾ | 1,656,057,753 ⁽⁴⁾ | 52.14% ⁽⁶⁾ | (0.35%) |
| | 總權益 | 1,682,800,639 ⁽³⁾ | 52.49% ⁽⁵⁾ | 1,656,057,753 ⁽⁴⁾ | 52.14% ⁽⁶⁾ | (0.35%) |
| Dragon Yield Holding Limited (「越龍」) | 實際權益 | 1,632,125,730 ⁽³⁾ | 50.91% ⁽⁵⁾ | 1,570,125,730 ⁽⁴⁾ | 47.53% ⁽⁶⁾ | (3.38%) |
| | 視為擁有權益 | — | — | — | — | — |
| | 總權益 | 1,632,125,730 ⁽³⁾ | 50.91% ⁽⁵⁾ | 1,570,125,730 ⁽⁴⁾ | 47.53% ⁽⁶⁾ | (3.38%) |

(1) 於二〇二〇年十二月三十一日，有關廣州越秀集團權益的其它數據：

| 受控制公司名稱 | 控股股東名稱 | 控股百分比 | 直接權益 | | 股份數目 | |
|---------------------------------|--------|--------|-------|------------------------------|------|--|
| | | | (是/否) | 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 | 1,727,292,018 ⁽⁴⁾ | — | |
| Bosworth International Limited | 越秀 | 100.00 | 是 | 5,698,282 | — | |
| 越秀地產 | 越秀 | 39.78 | 否 | 1,656,057,753 ⁽⁴⁾ | — | |
| 越龍 | 越秀地產 | 100.00 | 是 | 1,570,125,730 ⁽⁴⁾ | — | |
| 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 | — | |
| 越秀資本控股有限公司 | 越秀 | 100.00 | 是 | 62,000,000 | — | |
| 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 | 85,932,023 | — | |

- (2) 於二〇二〇年十二月三十一日，視為擁有 1,656,057,753 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。
- (3) 該基金單位數目包含 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) 該基金單位數目包含 399,401,494 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。
- (5) 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%。
- (6) 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 40.202%，而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 38.045% 及 35.443%。

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 | 於二〇二〇年一月一日 | | 於二〇二〇年十二月三十一日 | | 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 | |
| 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 | 於二〇二〇年一月一日 | | 於二〇二〇年十二月三十一日 | | 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% | 14,150 | 0.00043% | 0.00040% |

(1) 於二〇二〇年十二月三十一日，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，包括高力，於二〇二〇年十二月三十一日持有任何基金單位。

投資者關係報告

與基金單位持有人及投資者溝通活動

二〇二〇年，受新冠疫情突如其來的影響，對外出行活動受到一定限制，管理人和投資者關係工作團隊及時調整與投資者的溝通方式，如採用網絡會議的形式進行業績發佈、投資者路演等，充分利用各種方式與投資者溝通，全年管理人和投資者關係工作團隊參與會議未受太大影響，參與投資銀行舉辦的大型投資研討會11次會議，業績路演共34次會議，一對一會議共2次，項目實地考察2次；同時，二〇二〇年恰逢越秀房產基金上市十五周年，回顧這十五年來，管理人一直重視投資者關係工作，資本市場對越秀房產基金的關注度持續提升，管理人和投資者關係工作團隊將繼續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。

二〇二〇年主要投資者關係活動

| 月份 | 地點 | 活動 |
|-----|--------------|---|
| 一月 | 上海 | 參與瑞銀組織的第十二屆瑞銀大中華研討會 |
| 三月 | 電話會議 電話會議 | 舉行二〇一九年度業績發佈投資者推介會和記者會 參與星展、瑞銀、匯豐組織的二〇一九年度業績路演 |
| 六月 | 電話會議 上海 | 參與瑞銀組織的香港／中國物業研討會 參與星展組織的二〇一九年度業績路演 |
| 八月 | 電話會議 電話會議 | 舉行二〇二〇年中期業績公佈投資者推介會和記者會 參與興業證券組織的二〇二〇年中期業績路演 |
| 九月 | 電話會議 | 參與大和資本組織的房地產投資信託基金日研討會 |
| 十一月 | 電話會議 | 參與花旗銀行組織的房地產年度研討會 |

研究覆蓋

隨著越秀房產基金業務的持續穩定增長，二〇二〇年，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八家(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、招商證券)，研究報告的評級大部分為「買入、跑贏大市」，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。二〇二〇年，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，於二〇二〇年十一月獲《信報集團》頒發的「二〇二〇年上市公司卓越大獎」及《觀點集團》頒發的「二〇二〇年資產管理年度表現大獎」。

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，不斷為股東創造價值。

物業估值報告



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編號：C-006052

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

電話：(852) 2828 9888
傳真：(852) 2828 9899
colliers.com

敬啟者：

對下列各項的估值：

- (1) 位於中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
- (7) 位於中國上海市浦東新區灘坊新村街道302街坊2/9丘宗地福山路388號的越秀大廈
- (8) 位於中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

(統稱「該等物業」及單稱「該物業」)

指示

吾等謹提述「越秀房地產投資信託基金」(「越秀房產基金」)(「客戶」)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」)的物業權益的市值進行評估的指示。吾等確認，吾等曾作出視察、相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該等物業於二〇二〇年十二月三十一日(「估值日」)之市值向閣下提供意見，以供作會計用途。

估值基準

吾等的估值乃以市場價值為基準編製。所謂市場價值，吾等定義為「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」。

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價值。

此估算尤其不會計及由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠引致之估算價格上升或下跌，或任何特殊價值因素。

估值準則

有關估值已根據最新版《皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)估值－全球準則》及香港測量師學會(「香港測量師學會」)的《香港測量師學會估值準則》(二〇二〇年版本)(加入國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)的《國際估值準則》)進行。吾等亦已遵守房地產投資信託守則(「房地產投資信託守則」)第6.8章的規定。

估值師的資格

有關估值由賀志蓉女士(Flora He)(RICS會員編號：1259301)及曾展鵬先生(Eric Tsang)(RICS會員編號：1265711)編製。

賀志蓉女士為皇家特許測量師學會資深會員及高力國際的中國區估值及諮詢服務小組執行董事兼主管。彼擁有合適資格進行此估值，在中國此規模及性質物業估值方面具備逾18年經驗。賀志蓉女士為皇家特許測量師學會資深會員。

曾展鵬先生為高力國際的亞洲區估值及諮詢服務部高級董事，為一名經驗豐富的合資格估值師且於香港及中國進行該類型的估值方面具備逾20年經驗。彼為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下的註冊專業測量師。

吾等確認，估值師及高力國際均不知悉任何能夠被合理地視為可影響對該等物業權益之價值作出公正及客觀意見之能力之金錢利益或衝突。

物業估值報告

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。在估值過程中，吾等主要採用收益資本化法或貼現現金流量法（「貼現現金流量法」），並按市場法交叉核對。

收益資本化法透過以全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。該方法用於在特定期限內租出之物業或資產。該方法同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及市場水平之日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。為此計算租金收入淨額時，已扣除物業管理費、資本開支、空置虧損及其他必要開支等開銷。

貼現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及考慮金錢的時間價值而對投資物業或資產進行估值。於採用貼現現金流量法時，收益按投資週期預測，且淨收入乃經扣除資本、營運及其他必要開支後計算。

市場法透過比較目標資產與可獲得價格資料之相同或類似資產提供價值指示。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易之相關銷售，可於比較相關售價時就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整，以評估目標資產之價值。該方法常用於取得類似性質之資產之可靠出售數據時進行資產評估。

資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴於客人及其法律顧問所提供有關物業權益於中國之業權之資料。吾等亦已就估值接納提供予吾等之屬真實及準確之有關資料。該等資料包括業權、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、物業權益之識別及所有其他相關事項。

吾等亦獲客戶告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等認為編製吾等之估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑客人向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等獲提供有關物業權益的若干業權文件的副本或摘要，並已在必要情況下作出相關查詢。鑒於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等假設已取得該等物業充分及適當的業權，並已付清所有應付地價或土地使用權費。

為核實該等物業權益的所有權，吾等建議應獲取中國法律意見。吾等概不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，原因是此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件、估值概要及報告概要所披露所有業權文件僅供參考。吾等概不會就本函件、估值概要及估值概要報告所載與物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及注意事項

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場出售該等物業時，並無遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益將影響該等物業的價值。

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

吾等已根據以下假設進行估值：

- 所提供有關該等物業的資料屬真實正確；
- 該等物業並無受到污染，且土地狀況良好；
- 已獲得該等物業充分及適當的業權，所有應付地價或土地使用權費已悉數結清；
- 已正式獲得開發、佔用及使用該等物業所需所有必要批准及證書，且具十足效力及作用；
- 該等物業可在市場上自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式處置；
- 租賃物業將繼續被佔用並維持良好狀況。
- 於適用情況下，並無對該等物業內或就該等物業進行結構調查或服務測試。於適當情況下，吾等已假設該等物業結構合理，處於備用狀態，且所提供服務均在運作中。
- 吾等於評估組合時已假設不存在價值減值，以反映由於將組合同時置於市場上整體出售而導致價值的任何可能減值。

新冠病毒(COVID-19)爆發後，世界衛生組織於二〇二〇年三月十一日宣佈其為「全球疫情」，對全球金融市場造成影響。

眾多行業的市場活動均受影響。於估值日，吾等認為吾等須減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。

實際上，當前對COVID-19的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出判斷的依據。

故此，吾等估值乃按《皇家特許測量師學會估值－全球準則》第VPS 3條及及第VPGA 10條所載的「重大估值不確定因素」基準呈報。因此，吾等之估值較正常情況具有較少確定性，並須更為審慎。鑑於無法確悉COVID-19日後對房地產市場的影響，吾等建議閣下經常審查該物業的估值。

本估值報告亦受限於吾等的標準限制及附錄內所附假設。

物業估值報告

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關該等物業地盤面積的正確性，而是假設提供給吾等的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積均為近似值。

實地視察

吾等在收到指示後曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量或環境評估，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務設施進行測試，並就是次估值假設有關於服務設施運轉良好。

請注意，吾等並無進行相關調查，以確定未來開發項目的場地條件和服務設施的適宜性。吾等估值報告乃基於假設上述方面令人滿意而編製。

該等物業實地視察乃由賀志蓉(執行董事)、周鉅標(董事)、林秋實(經理)、曾嘉樂(估值師)及孫棟梁(估值師)於二〇二〇年十二月七日至二〇二〇年十二月十八日進行。

市場評論

廣州

概覽

截至二〇二〇年第三季度，廣州錄得本地生產總值人民幣17,476億元，同比增長1.0%。第二產業貢獻人民幣4,704億元，年增長0.7%。第三產業貢獻人民幣12,589億元，佔本地生產總值約72%。相較二〇二〇年上半年，廣州經濟在第三季度強勁反彈。僅第三季度，本地生產總值分別同比增長7.9%及環比增長7.0%。

疫情背景下，不同產業表現有所不同：於前三個季度，文化及娛樂產業遭受重創，收入較去年大幅下跌44.9%；社會消費品零售總額同比減少6.2%，汽車等傳統製造業亦輕微下跌1.6%。相比之下，醫療產業增長10.0%，IT服務及高端專業服務等服務行業增長勢頭強勁，各自收入增長13.8%及19.2%。

為應對疫情引起的消費者行為轉變，零售產業採取新形式並取得良好業績。截至二〇二〇年第三季度，網上零售總額同比增長31.8%。穩定的消費需求進一步促進上遊及下遊業務發展(如電子商務、跨境貿易、快速消費品採購及物流)。

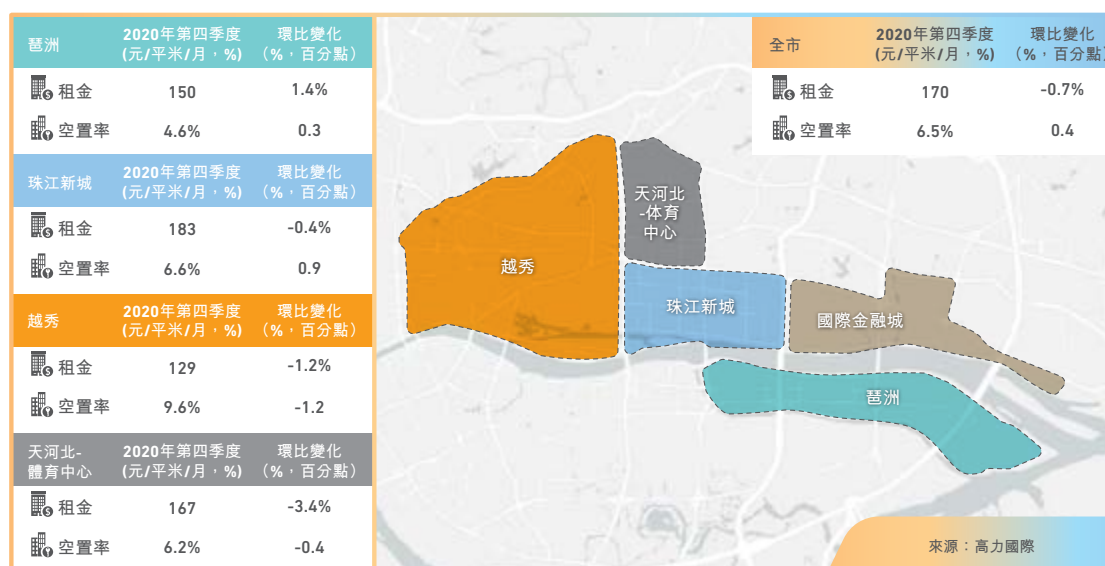
廣州寫字樓物業市場

廣州甲級寫字樓主要聚集在五個區域：天河北體育中心、珠江新城、越秀、國際金融城及琶洲。天河北體育中心為傳統中央商務區，同時為廣州第二大商務辦公集中區，聚集了眾多國企和政府機構。珠江新城為廣州目前的中央商務區，擁有13家跨國公司中國總部、140家世界500強企業，以及許多其他國內私營企業。越秀子市場是以文化、教育、國內外貿易、旅遊業為主的傳統商貿中心。琶洲及國際金融城為兩個新興市場。琶洲被定位為地區總部基地，旨在吸引國內及國際公司將其地區總部分配到該區域。國際金融城為新規劃的金融中央商務區，致力於在廣州建設綜合金融產業鏈。

儘管二〇二〇年原有許多新供應入市，但其中大多數推遲至二〇二一年。二〇二〇年全市僅有位於琶洲的一個新寫字樓項目入市。該項目可租賃總面積為102,000平方米，推動廣州甲級寫字樓總存量至530萬平方米。

受COVID-19爆發影響，二〇二〇年寫字樓租賃市場總體表現低迷。經濟環境不確定性的增加給市場信心蒙上一層陰影，導致大多數國際企業在搬遷或擴張計劃時更加審慎行事。TMT(科技、媒體和通信)行業發展迅速，成為寫字樓租賃市場上最活躍的版塊。金融部門亦憑藉其堅實的租賃需求展現出強大的韌性。該兩個行業在二〇二〇年合計貢獻了將近50%的租賃市場需求。

廣州寫字樓各子市場平均租金及空置率(二〇二〇年第四季度)



資料來源：高力國際(僅供鑒別之用)

物業估值報告

二〇二〇年第四季度，廣州甲級寫字樓整體租金水準微降至人民幣170元／平方米。分區域來看，珠江新城區域韌性較強，平均租金水準最高，約為人民幣183元／平方米。琶洲區域雖面臨大量新增供應的壓力，但仍實現了租金環比上升1.4%，平均租金約為150元／平方米，是本季度唯一實現租金環比上升的區域。

廣州寫字樓整體空置率小幅上升至6.5%，仍為所有一線城市中的最低水準。然而，由於在未來五年預計有近3,500,000平方米的新增供應入市。新供應的流入預計將提高整個城市的空置率，為租戶創造有利市場環境。

廣州零售物業市場

廣州零售市場如今已從大型百貨商店演變為多功能、現代化服務購物中心，形成了三個主要零售商圈：天河商圈、珠江新城商圈及越秀商圈。得益於完善的商業環境及完善的基礎設施，天河商圈擁有廣州最高的租金價格。商圈租戶大多為全球享譽知名度的品牌，包括高端服裝配飾、珠寶首飾、高級餐廳、小眾精品品牌、時尚餐飲連鎖店等。珠江新城商圈擁有一流的商務氛圍，主要服務與片區內中高層白領人群。越秀商圈是區位優越、交通便利的傳統商圈，但是由於設施和管理方式陳舊，越秀商圈的零售運營商很難留住和吸引優質租戶。除三大主要商圈外，新興商圈發展迅速，形成了海珠、荔灣、白雲、番禺、黃埔、增城和花都7個新興商圈。

廣州主要零售子市場地圖



資料來源：高力國際(僅供鑒別之用)

截至二〇二〇年底，廣州優質零售商業總存量約6,200,000平方米，包括868,000平方米的6個年內入市的新增供應。這六個項目全部位於新興區域。天河商圈及越秀商圈仍為兩個最大的商圈。其中，天河商圈為唯一一個擁有超過一百萬平方米零售空間的子市場。此外，新興區域正在高速發展，其市場份額佔零售總存量約60%。

廣州零售新供應，二〇二〇年

| 項目名稱 | 建築面積 | | 開業時間 |
|--------|------|---------|----------|
| | 區域 | (平方米) | |
| 悅匯城 | 荔灣 | 280,000 | 2020年9月 |
| 南崗萬達廣場 | 黃埔 | 135,000 | 2020年9月 |
| 增城合生匯 | 增城 | 138,000 | 2020年12月 |
| 尚城萬科裏 | 黃埔 | 65,000 | 2020年12月 |
| 番禺天河城 | 番禺 | 150,000 | 2020年12月 |
| 嘉禾金铂天地 | 白雲 | 100,000 | 2020年12月 |

資料來源：高力國際

二〇二〇年，受疫情影響，廣州零售市場需求出現兩極分化，相當一部分中小型時裝及餐飲傳統零售商面臨嚴峻商業挑戰，放棄其零售空間，使得全市空置率上升4.7%。另一方面，一些國際頂級品牌則不斷拓展線下門店。英國奢侈品牌亞歷山大麥昆(Alexander McQueen)在太古匯首次亮相；法國奢侈品牌愛馬仕(Hermès)亦於太古匯擴租後重新開業。

部分國內化妝品品牌也逆勢上漲。「Wow Colour」及「調色師」(The Colorist)均於二〇二〇年在廣州開設多家新門店。線上化妝品牌「完美日記」(Perfect Diary)已籌集新一輪資金，使其可在線下擴展業務。截至目前，完美日記在廣州及大灣區分別擁有8家及37家線下門店。

大量新供應流入(尤其在新興零售商圈)使全市空置率增長至13.2%。新項目的入市也使市場競爭更加激烈，零售運營商和業主爭相探索不同定價方案以吸引租戶。相應地，全市優質零售物業市場的首層租金水準下跌1.5%至約人民幣715元每平方米。

展望未來，二〇二一年預計有9個購物中心將落成，總建築面達889,000平方米。由於新增供應及新規劃中的項目激增，新項目之間的競爭將進一步加劇，短期內將導致空置率上升，租金水準下降。隨著新項目的開業，交通等基礎設施的完善，番禺、黃埔、增城等新興區域的商業氛圍將日趨成熟。就零售業而言，快速消費品及大眾時尚產業中的國內品牌將持續強勁增長。家居及生活方式、餐飲以及奢侈品行業亦將呈現強勁增長勢頭。從中長期來看，廣州零售市場的前景應維持樂觀。

物業估值報告

廣州酒店市場

廣州為廣東省省會，歷史悠久，文化資源豐富。廣州酒店需求主要來自於旅遊住宿需求和商務住宿需求。二〇一九年，全市實現旅遊業總收入人民幣4,455億元，同比增長11.1%。同年，廣州共接待6,770萬過夜遊客，同比增長3.7%。

根據《廣州統計年鑒》，二〇一九年正式註冊的星級酒店數目由170家輕微下降至160家。然而，該結果更多反映酒店在政府相關部門註冊的積極性下降，而非市場供應減少。事實上，在過去數年內，優質酒店市場份額上升。到二〇二〇年底，五星級酒店數目增至39家。大多數五星級酒店位於天河區、黃浦區、白雲區、花都區及南沙區。

廣州旅遊和酒店業數據，二〇一四年至二〇一九年

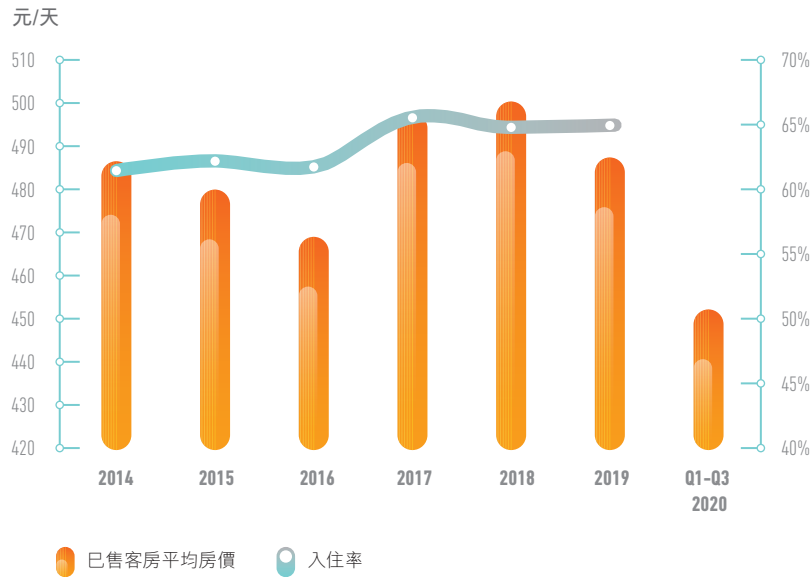
| | 單位 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 旅遊總收入 | 億元 | 2,522 | 2,872 | 3,217 | 3,614 | 4,008 | 4,455 |
| 過夜遊客 | 萬人次 | 5,330 | 5,660 | 5,940 | 6,280 | 6,530 | 6,770 |
| 註冊星級酒店數量 | # | 216 | 204 | 188 | 180 | 170 | 160 |

資料來源：廣州市統計局

廣州酒店市場需求經歷了轉變過程。追溯至二〇一〇年代，國有企業和政府機構是主要需求來源，隨著各種政策的實施，主要收入流轉變為商務客流。企業及商務旅客成為主要需求動力。為提高客房入住率，四星及五星酒店降低房價以留住收入來源。此外，休閒需求亦開始上升。自二〇一四年至二〇一九年，星級酒店的平均房價介乎每晚人民幣480元至人民幣500元。

受二〇二〇年COVID-19爆發的影響，旅遊和商務客流都大幅下跌。截至二〇二〇年第三季度，平均房價下降了8.6%，約為452元/晚。另一方面，星級酒店入住率相對穩定，於二〇一四年至二〇一九年介乎61%至66%。二〇二〇年上半年入住率為27.7%，到第三季度，酒店入住率已恢復至50%左右。

廣州星級酒店已售客房平均房價與入住率，二〇一四年至二〇二〇年第三季度



資料來源：中華人民共和國文化和旅遊部

廣州服務式公寓市場

廣州是國際知名的門戶城市，吸引著外國投資及外籍勞工。大灣區的規劃背景下，與香港、澳門、深圳幾個重點城市之間的資本和資源的流通整合促進了廣州經濟的發展。高度的商業活力吸引越來越多的外籍高管和國內高收入人群定居，從而擴大了服務式公寓的客戶基礎。

廣州的服務式公寓主要集中在天河北、珠江新城、越秀之類傳統商務辦公區域和高收入居住區。服務式公寓主要分為兩類：主要由頭部酒店運營商(如雅詩閣、Fraser、凱悅、四季、麗思卡爾頓)運營的中高端服務式公寓項目，及由本地物業開發商運營的高端住房項目(如廣粵公館及金亞花園)。該等服務式公寓位於核心的商業商務中心地區，毗鄰高端寫字樓、購物中心和旅遊景點，設施配備完善，可以滿足企業和個人客戶的需求。

截至二〇二〇年第三季度，由於並無新項目入市，服務式公寓的總存量保持在約3,100套。隨著香港疫情形勢加劇，更多商業專業人才決定返回廣州，使得空置率下降5.8個百分點至24.3%。平均租金基本維持穩定，截至二〇二〇年第三季度，廣州服務式公寓月租金水準錄得人民幣140元每平方米。

物業估值報告

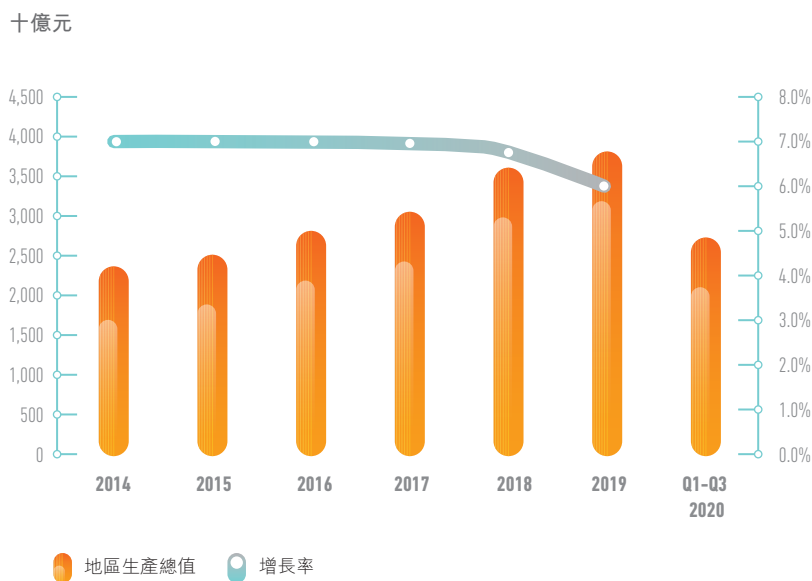
上海 概覽

上海是世界上最大及最為重要的大都市之一，截至二〇一九年，常住人口約為2,420萬。上海下轄十六個區，黃浦江穿城而過，將城市分為浦西和浦東。浦西包含該市的歷史中心，由七個中心區組成。浦東新區則為發達的現代化金融區，高樓林立，並設有多個自由貿易區。其餘八個區則通常視為該市的郊區。

上海地理位置優越，是全球金融中心之一，也是國家級商業和交通樞紐。於過去二十年間，上海一直是經濟快速增長的城市之一。自二〇一〇年以來，上海市的GDP年均增長率穩定在6.5%至8.0%之間。截至二〇一九年，上海GDP同比增長6.0%至約人民幣3.8萬億元。上海的經濟增長主要由第三產業(服務業)驅動，佔上海GDP總額約75%。三大服務業分別為金融服務、零售及資訊科技行業。

受COVID-19疫情影響，上海GDP持續下滑。但進入二三季度之後，GDP降幅逐漸收窄至二〇二〇年第三季度的-0.3%，達人民幣27,300億元，反映上海經濟具強大韌性。

上海GDP及GDP增長率，二〇一四年至二〇二〇年第三季度

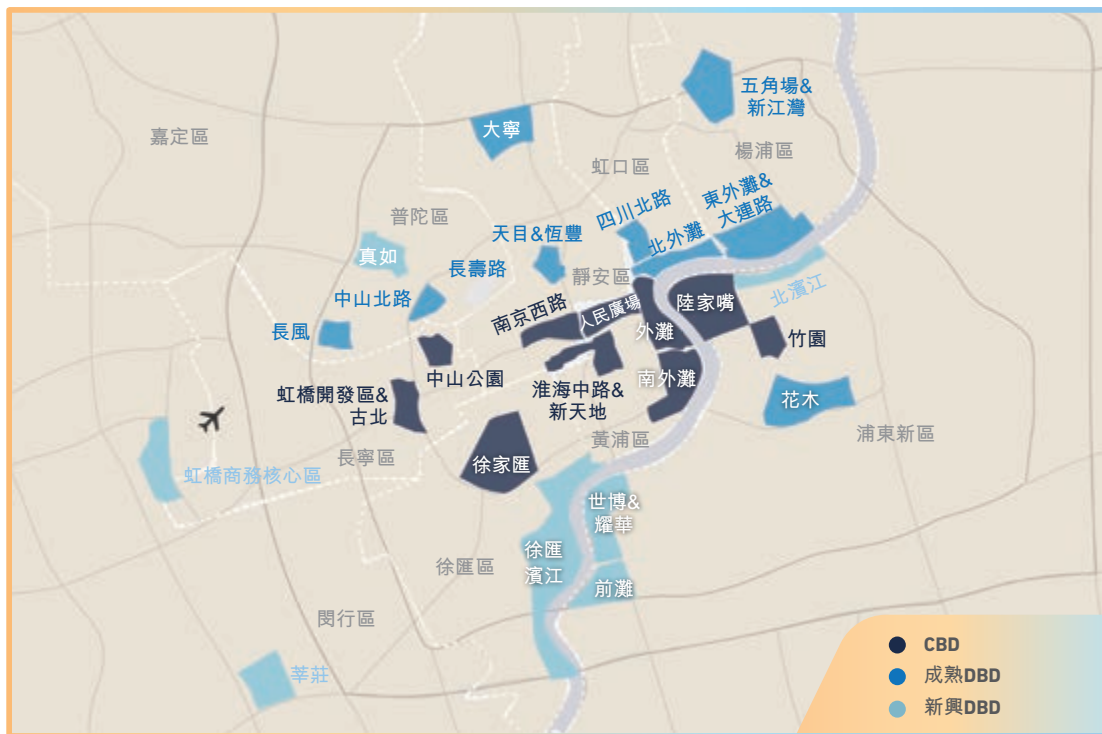


資料來源：上海統計局

上海寫字樓物業市場

作為全球金融及貿易中心，上海吸引著眾多跨國公司及地方企業在此地設立其全球及區域總部。經濟快速發展及大量資金流入推動了上海甲級寫字樓市場的發展。就價格、位置、建築密度、品質及便利設施而言，上海甲級寫字樓市場通常分為中央商務區(CBD)及次中心區(DBD)。CBD區域的主要子市場包括陸家嘴、人民廣場、南京西路、淮海中路、新天地及外灘等，主要租戶來自金融及相關專業服務行業。DBD區域的主要子市場包括北外灘、四川北路、東外灘、花木、中山北路及五角場等，主要租戶來自區域研究中心以及科技、製造、貿易及研發企業。截至二〇二〇年底，上海甲級寫字樓市場的總存量達1,440萬平方米。

上海主要寫字樓子市場分佈圖



資料來源：高力國際(僅供鑒別之用)

物業估值報告

由於COVID-19疫情的影響，許多項目將入市時間推遲到二〇二〇年下半年。於二〇二〇年下半年，有11個新項目投入市場，新增820,000平方米的供應量，整體空置率上升至23.0%，半年環比增長4%。南京西路子市場租金高達人民幣11.65元每日每平方米，空置率為約10%。越秀大廈所在的陸家嘴及竹園子市場的總存量為310萬平方米，租金水準介乎人民幣9元每日每平方米至人民幣10元每日每平方米，同比下降約10%，空置率為約15%。

專業服務、製造及金融領域的需求持續強勁。截至二〇二〇年第四季度，該等行業淨吸納總量合共為344,000平方米。全市日租金率同比下降11.0%至人民幣7.64元每平方米，很大程度上是由於二〇二〇年下半年的供應量大幅增加導致高空置率。

二〇二一年至二〇二三年，預計將有820萬平方米的甲級寫字樓新增供應進入市場，而空置率預計在二〇二二年達到頂峰。租金水準預計將在二〇二〇年下降，此後新增供應將逐漸被市場吸納，平均租金可能會緩慢恢復。

武漢

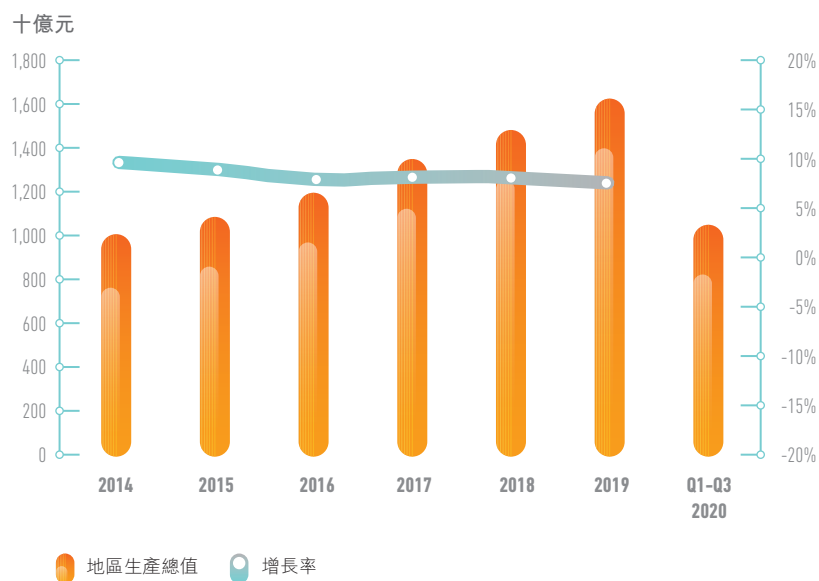
概覽

武漢為湖北省省會及人口最多的城市，亦是中國城市面積最大的城市之一，總面積為8,569.2平方公里。根據武漢統計局資訊，截至二〇一九年底，該市的常住人口為約1,120萬人。武漢不僅是省會城市，亦為華中地區的政治、經濟、金融及文化中心以及主要交通樞紐。

武漢地處江漢平原東部，長江及其最大支流漢水橫貫市區，將武漢一分為三，形成漢口、漢陽、武昌三塊區域。漢口是武漢市市區其中一個組成部分，是傳統意義上的市中心；武昌位於漢水東岸，是武漢的政治、文化和資訊中心，也是湖北省委、省政府所在地，有200多家跨國企業(MNCs)、金融機構、企業總部等選擇在武昌安家落戶；漢陽是中國近代工業文明的發祥地之一，現在仍為武漢的重要工業中心。

二〇一四年至二〇一九年，武漢經濟發展迅速。這六年間，地區生產總值(GDP)增速在7%到10%之間。截至二〇一九年年底，全市實現GDP共1.6萬億元，同比增長7.4%。其中，三次產業結構為2.3：36.9：60.8，第三產業所佔比例迅速增長。全年社會消費品零售總額7,449.6億元，比上年增長8.9%；其中，網路零售額同比增長17.9%。

GDP及GDP增長率：武漢，二〇一四年至二〇二〇年第三季度



資料來源：武漢統計局

武漢寫字樓物業市場

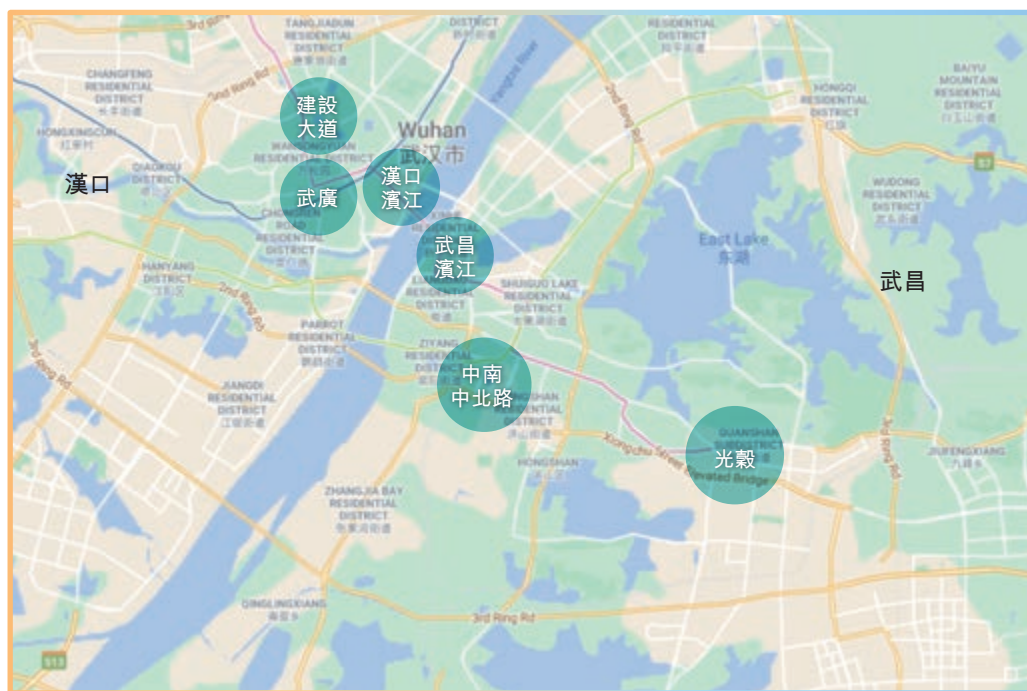
武漢的甲級寫字樓主要集中於七個子市場，包括建設大道、武廣、解放大道、漢口沿江、武昌沿江、中南中北路及光穀。

於二〇二〇年第三季度，經濟指標總體溫和復甦。商界愈加活躍，重拾業界信心。為加快經濟復甦，武漢政府持續發佈有關消費、商業、交通基礎設施、旅遊及線上產業的振興政策。

武漢甲級寫字樓市場亦逐步復甦。於二〇二〇前三個季度，武漢並無任何甲級寫字樓項目入市，總市場存量保持約220萬平方米。於第三季度，對優質寫字樓的租賃需求主要來自TMT、專業服務、房地產、金融及教育行業。線上教育頭部企業，如猿輔導等正積極拓展其辦公區域。由於二〇一六年及二〇一八年出現供應高峰，自二〇一六年起空置率持續高位，於二〇二〇年第三季度為約30.5%。

物業估值報告

武漢市寫字樓子市場分佈圖



資料來源：高力國際(僅供識別)

武漢零售物業市場

目前，武漢的零售物業市場有六個主要子市場和六個新興子市場，分佈在漢口、武昌和漢陽三個地區。作為傳統的市中心，漢口地區擁有兩個主要子市場，分別是武廣商圈和江漢路商圈。武昌地區坐落在長江以東，是湖北省政府所在地，並擁有中南路商圈和街道口商圈這2個主要子市場。漢陽地區也擁有兩個主要子市場，鐘家村商圈和王家灣商圈。隨著武漢市地鐵網路覆蓋度日益擴張，高品質購物中心也開始入駐新興子市場，如古田、南湖、王家墩中央商務區、徐東、武漢中央文化區和光穀。

二〇二〇年第三季度市場未錄得新增供應，市場存量穩定在230萬平方米左右。消費需求持續迅速恢復。截至二〇二〇年第三季度，餐飲為最為活躍的行業，中國傳統美食品牌及茶飲料品牌的租賃需求頗為暢旺。國內知名化妝品品牌—「完美日記」及美妝零售商「WOW COLOUR」於第三季度新增店鋪。汽車和數碼產品零售商亦在全市範圍內租賃新店鋪。同時，若干購物中心正進行裝修、升級及調整租戶結構，以提高競爭力。截至二〇二〇年第三季度，根據可出租面積計算的優質購物商場的平均首層出租率小幅下降至約人民幣18.4元每日每平方米。

武漢主要零售子市場地圖



來源：高力國際(僅供識別)

杭州 概覽

杭州位於長江三角洲的南部分支。杭州土地面積超過 16,000 平方公里，為中國六大都市區之一，二〇一九年人口約 1,040 萬。

過去十年間，杭州 GDP 增速一直高於全國平均水準，由二〇一〇年的人民幣 5,949 億元增至二〇一九年的人民幣 15,373 億元，複合年增長率為 11.0%。二〇一九年，杭州 GDP 在長三角城市中排名第三，僅次於上海及蘇州。受到新冠疫情的影響，在二〇二〇年第一季度，全市 GDP 增長率為 -4.8%。進入二〇二〇年第三季度，隨著新冠疫情逐步得到管控以及經濟的復蘇，杭州的 GDP 增長率在二〇二〇年第三季度反彈至 3.2% 其中，第三產業錄得最大反彈，增長率恢復至 4.6%，反映杭州經濟強勁的韌性。

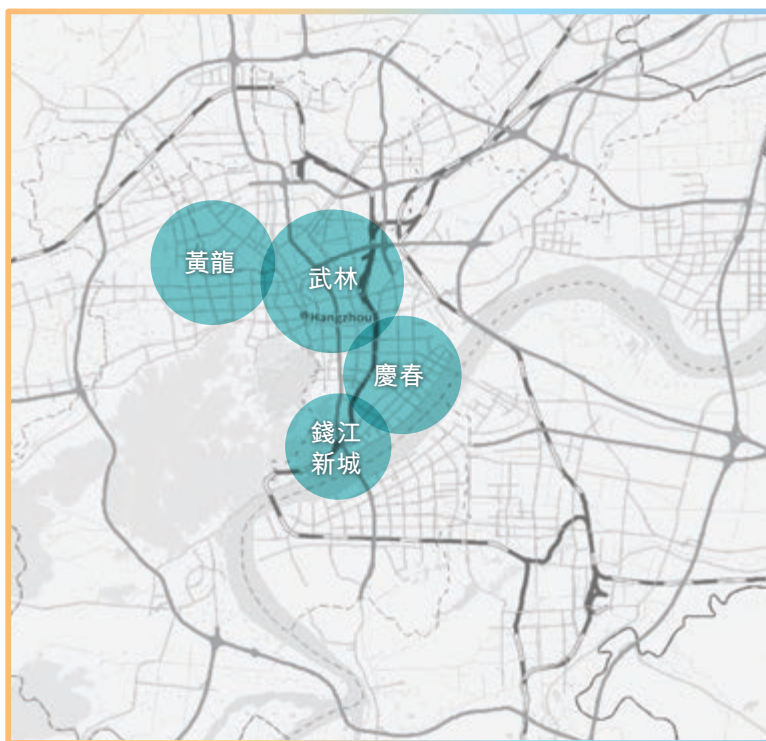
根據《杭州市「十四五」規劃》，杭州市將建設世界一流的數字產業集群，加快杭州國家 AI 創新發展試驗區建設，推動杭州建設國家級雲計算和區塊鏈中心，數位安全和金融科技的國際中心。

物業估值報告

杭州寫字樓物業市場

二〇二〇年，杭州新供應的甲級寫字樓物業達約420,000平方米，包括杭州濱綠大廈(武林壹號)、歐美金融城EFC T6及星耀城四期，將杭州甲級寫字樓市場的空置率推升至21%。主要由於新增供應，甲級寫字樓的總存量增至截至二〇二〇年下半年的約330萬平方米。傳統的金融，製造，消費零售和IT／科技仍是需求的驅動力，年淨吸納量達到142萬平方米。杭州甲級寫字樓的租金錄得溫和增長，由二〇二〇年上半年人民幣4.19元每日每平方米增至二〇二〇年下半年人民幣4.22元每日每平方米。從子市場情況看，武林和黃龍子市場寫字樓的平均租金保持最高，達到人民幣4.96元每日每平方米和人民幣4.56元每日每平方米。這兩個地區的空置率分別為37%和17%。

杭州主要寫字樓子市場分佈圖



資料來源：高力國際(僅供識別)

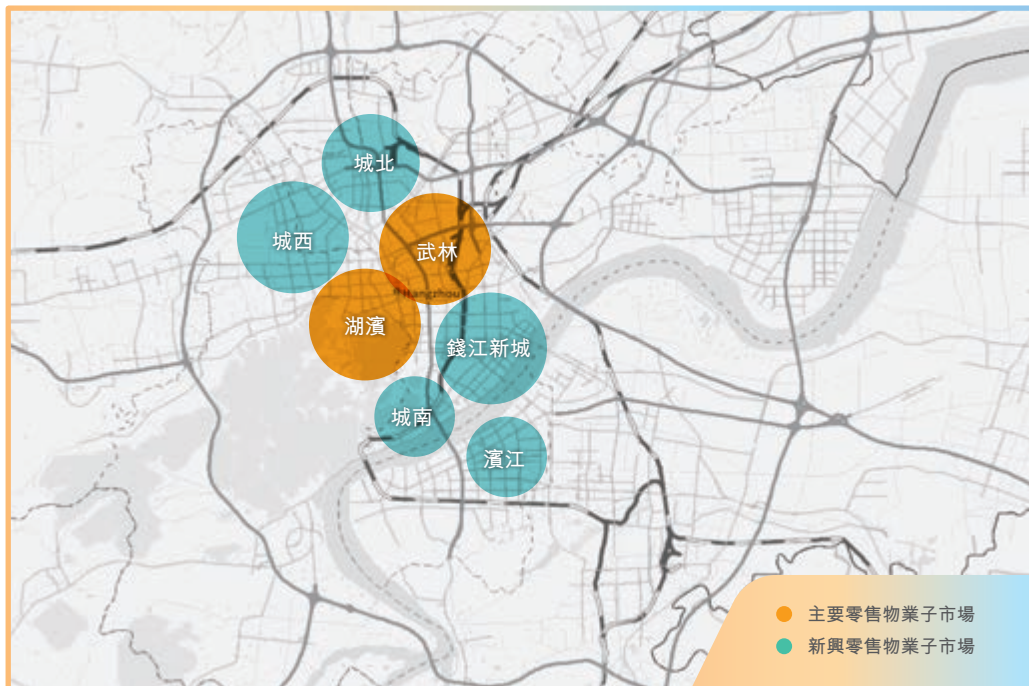
合共兩項甲級寫字樓項目計劃將於二〇二一年竣工及交付予市場。規劃供應預期將向市場提供總建築面積約245,000平方米。該新增供應包括中國人壽大廈及杭州萬象世界T1。展望未來，杭州甲級寫字樓市場預期將以旺盛的需求及健康的供應強勁增長。短期方面，新增供應可能輕微推升空置率；然而，考慮到需求不斷增長，在可預見的將來，租金水準將保持穩定，前景樂觀。

杭州零售物業市場

二〇二〇年，一個優質零售物業杭州東站萬象匯進入杭州市場，貢獻總建築面積約115,000平方米。因此，杭州優質零售總存量增至二〇二〇年的410萬平方米，整體空置率增長1.5個百分點至3.5%。

儘管受疫情影響，杭州優質零售物業的整體表現於二〇二〇年保持穩定。優質零售物業的平均樓面租金由二〇一九年的人民幣14.8元每日每平方米輕微調整至人民幣14.6元每日每平方米。湖濱子市場的最高租金為人民幣30.5元每日每平方米，空置率低至2%。

杭州主要零售子市場分佈圖



資料來源：高力國際(僅供識別)

預計二〇二一年，優質零售物業的新供應量將達到772,000平方米，其中最引人注目的包括杭州港龍城市廣場、奧體印象城及杭州高德置地廣場。展望未來，社交電子商務、夜間消費(其中包括其他全管道新經濟)將繼續成為零售行業的增長推動力。

隨著疫情後租賃需求逐步回升，杭州主要區域的優質零售物業的租賃表現預期將維持穩定。

物業估值報告

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。

備註

吾等謹此確認：

- 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；
- 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；
- 吾等的意見乃按公平公正基準提出；及
- 吾等以獨立估值師(定義見分別由英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會(包括國際估值準則理事會)出版的《英國皇家特許測量師學會全球估值準則》(二〇二〇年版本)及《香港測量師學會估值準則》(二〇二〇年版本))身份執業。

貨幣

除另有指明者外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值概要報告。

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

高力國際物業顧問(香港)有限公司

賀志蓉(Flora He)

註冊估值師(RICS)

FRICS MCOMFIN

中國區執行董事、估值及諮詢服務部

曾展鵬(Eric Tsang)

註冊估值師(RICS)

BSc (Hons)、MRICS、MHKIS、RPS (GP)

亞洲區高級董事、估值及諮詢服務部

謹啟

二〇二一年二月五日

附註：賀志蓉女士為註冊估值師，擁有逾18年中國物業估值經驗。

曾展鵬先生為專業測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值經驗。

估值概要內載列的價值概要

| 物業編號 物業 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 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 18,774,000,000 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 5,089,000,000 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及 地下1層及2層110個停車位 | 人民幣 1,251,000,000 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及 地下1層及2層179個停車位 | 人民幣 1,051,000,000 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 951,000,000 元 |
| 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 | 人民幣 612,000,000 元 |

物業估值報告

| 物業編號 物業 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 現況下的市場價值 |
|--|-------------------------------|
| 7. 中國上海市 浦東新區 濰坊新村街道 302街坊2/9丘宗地 福山路388號 越秀大廈 | 人民幣 3,086,000,000 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 3,674,000,000 元 |
| 總計： | 人民幣 34,488,000,000 元 |

估值概要 – 第 1 項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 現況下的市場價值 |
|----|---|--|---|---|
| 1 | 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江西路5號 廣州國際金融中心 | <p>該物業名為廣州國際金融中心(「國金中心」)，於二〇一〇年及二〇一一年分期竣工，由一幢地上103層(「主體建築」)、一幢28層附樓及地下4層的多用途發展項目組成，地盤面積約27,508.06平方米，包括零售、寫字樓、酒店、服務式公寓及1,703個地下停車位，總建築面積457,356.68平方米。</p> <p>零售裙樓</p> <p>零售裙樓位於該物業附樓之地庫一層至五層，總建築面積46,989.16平方米，包括位於四層的建築面積2,698.93平方米的一間員工餐廳。</p> <p>寫字樓</p> <p>寫字樓部分位於該物業主體建築四層至六十五層，以及附樓二十七層及二十八層，總建築面積183,539.65平方米。</p> <p>酒店</p> <p>該物業的酒店部分目前以「廣州四季酒店」的名稱經營，為一家豪華酒店，位於該物業主體建築六十八層至一百層，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，總建築面積89,198.83平方米。</p> | <p>於估值日，該物業的零售、寫字樓及停車場部分佔用率分別為97.3%、90.9%及100%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣44,800,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)，租約最遲屆滿日期為二〇二六年六月三十日；該物業的服務式公寓及酒店部分由第三方根據相關諮詢協議及管理協議經營。</p> | <p>人民幣 18,774,000,000元 (人民幣一百八十七億 七千四百萬元)</p> |

物業估值報告

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 估用詳情 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 現況下的市場價值 |
|----|----|--|------|-------------------------------|
| | | 服務式公寓 | | |
| | | <p>該物業的服務式公寓部分目前以「雅詩閣廣州國際金融中心服務公寓」的名稱經營，位於該物業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，包括位於六層建築面積2,866.96平方米的一間會所。</p> | | |
| | | 停車場及配套樓面 | | |
| | | <p>該物業包括1,703個地下車位以及避火層、設備房等配套樓面，建築面積分別為71,082.79平方米及15,443.99平方米。</p> | | |
| | | <p>根據提供的房屋所有權證，該物業的土地使用權獲批的年限為辦公用途自二〇〇八年六月二十三日起為期50年；旅遊及零售用途自二〇〇八年六月二十三日起為期40年。</p> | | |

附註：

- i) 根據粵(2017)廣州市不動產權第00216281號及380份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。
- ii) 根據多項房屋所有權證的副本，該物業總建築面積184,003.34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、2820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、8201至10001室、2730室及2830室、
- iii) 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%及獎勵管理費視乎經營表現介乎每個財政年度經營毛利的2.0%至8.0%不等。
- iv) 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%，獎勵管理費介於每個財政年度經調整經營毛利的3.0%至6.0%不等。

v) 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|-----|----------------|------------------|-------------------|
| 零售 | 46,727.28 | 45,465.66 | 人民幣 80,900,000 元 |
| 寫字樓 | 183,539.65 | 166,837.50 | 人民幣 440,200,000 元 |
| 停車場 | 71,082.79 | 71,082.79 | 人民幣 16,700,000 元 |
| 總計 | 301,349.72 | 283,349.19 | 人民幣 537,800,000 元 |

vi) 該物業酒店部分及服務式公寓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) |
|-------|---------------|---------|-------------------|
| 酒店 | 89,198.83 | 344 | 人民幣 59,200,000 元 |
| 服務式公寓 | 51,102.26 | 314 | 人民幣 56,600,000 元 |
| 總計 | 140,301.09 | 658 | 人民幣 115,800,000 元 |

vii) 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) | 按可出租 面積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 6.5% |
| 1 | 2 | 2.2% |
| 2 | 3 | 2.2% |
| 3 | 4 | 0.3% |
| 4 | 5 | 10.0% |
| 5 | 6 | 7.1% |
| 6 | 7 | 12.8% |
| 7 | 8 | 0.6% |
| 8 | 9 | 58.3% |
| 9 | 10年或以上 | 0.0% |
| 總計 | | 100.0% |

物業估值報告

viii) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分租賃概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積計算的比例 |
|----------|-------------|
| 二〇二一年 | 17.7% |
| 二〇二二年 | 9.1% |
| 二〇二三年 | 5.9% |
| 二〇二四年 | 1.2% |
| 二〇二五年及之後 | 66.1% |
| 總計 | 100.0% |

ix) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

| 租賃期限大於(年) | 租賃期限少於或等於(年) | 按可出租面積計的比例 |
|-----------|--------------|------------|
| 0 | 1 | 2.6% |
| 1 | 2 | 8.5% |
| 2 | 3 | 55.8% |
| 3 | 4 | 4.5% |
| 4 | 5 | 22.1% |
| 5 | 6 | 4.9% |
| 6 | 7 | 1.2% |
| 7 | 8 | 0.0% |
| 8 | 9 | 0.0% |
| 9 | 10年或以上 | 0.4% |
| 總計 | | 100.0% |

x) 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概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積計的比例 |
|----------|------------|
| 二〇二一年 | 44.9% |
| 二〇二二年 | 24.2% |
| 二〇二三年 | 16.7% |
| 二〇二四年 | 7.4% |
| 二〇二五年及之後 | 6.8% |
| 總計 | 100.0% |

xi) 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。

xii) 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。

xiii) 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% |
| | | 復歸回報率 | 每年4.50% |
| 寫字樓 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年3.75% |
| | | 復歸回報率 | 每年4.25% |
| 酒店 | 貼現現金流量法 | 平均每日房價 | 1,981 |
| | | 入住率 | 第1年預測70% |
| | | 貼現率 | 每年7.25% |
| | | 平均每日房價 | 1,057 |
| 服務式公寓 | 貼現現金流量法 | 入住率 | 第1年預測85% |
| | | 貼現率 | 每年7.00% |
| | | 年期回報率 | 每年4.00% |
| | | 復歸回報率 | 每年4.50% |
| 停車場 | 收益資本化法 | | |

xiv) 於估值日，該物業的市場價值明細列示如下：

| 部分 | 收益資本化法 | 貼現現金流量法 | 市場價值 |
|-------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 零售 | 人民幣2,763,000,000元 | 不適用 | 人民幣2,763,000,000元 |
| 寫字樓 | 人民幣10,625,000,000元 | 不適用 | 人民幣10,625,000,000元 |
| 酒店 | 不適用 | 人民幣2,556,000,000元 | 人民幣2,556,000,000元 |
| 服務式公寓 | 不適用 | 人民幣2,232,000,000元 | 人民幣2,232,000,000元 |
| 停車場 | 人民幣598,000,000元 | 不適用 | 人民幣598,000,000元 |
| 總計 | | | 人民幣18,774,000,000元 |

物業估值報告

- xv) 該物業的估計淨收益率為3.48%，乃以二〇二〇年就零售、寫字樓及停車場部分收取的估計租金以及來自酒店及服務式公寓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。
- xvi) 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，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1,154,000,000元(人民幣十一億五千四百萬元)及人民幣1,402,000,000元(人民幣十四億兩百萬元)。請注意，上述分攤價值不應該用作於財務報告以外的用途。
- xvii) 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該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酒店部分的土地及樓宇元素的名義分攤分別為人民幣1,525,000,000元(人民幣十五億兩千五百萬元)及人民幣707,000,000元(人民幣七億七百萬元)。請注意，上述分攤價值不應該用作於財務報告以外的用途。

估值概要 – 第 2 項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 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 | <p>該物業包括白馬大廈的地下低層至八層。白馬大廈為一幢 10 層(包括主要用作管理辦公及貯存用途的地下低層以及地下停車場)的批發市場，於一九九〇年前後竣工，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。</p> <p>該物業的總建築面積為 50,199.35 平方米，詳情如下：</p> | <p>於估值日，該物業已出租予多名租戶，佔用率為 94.0%，月租金總額約人民幣 27,200,000 元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)，租約最遲屆滿日期為二〇二四年十二月三十一日。</p> | <p>人民幣 5,089,000,000 元 (人民幣五十億 八千九百萬元)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層(用途)</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> | 樓層(用途) | 建築面積 (平方米) | 地下低層(貯存) | 1,121.68 | 一層(商業) | 7,667.04 | 二層(商業) | 7,199.80 | 三層(商業) | 7,684.91 | 四層(商業) | 7,695.56 | 五層(商業) | 7,466.39 | 六層(商業) | 7,443.90 | 七層(商業) | 2,003.54 | 八層(商業) | 1,916.53 | 總計 | 50,199.35 | | |
| 樓層(用途) | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下低層(貯存) | 1,121.68 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一層(商業) | 7,667.04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二層(商業) | 7,199.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三層(商業) | 7,684.91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四層(商業) | 7,695.56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 五層(商業) | 7,466.39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 六層(商業) | 7,443.90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 七層(商業) | 2,003.54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 八層(商業) | 1,916.53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 50,199.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>根據獲提供的房屋所有權證，該物業地下低層、四層的部分及五至八層(建築面積為 20,483.40 平方米)的土地使用權獲批的年限為自二〇〇五年六月七日起為期 50 年，規劃作貯存及辦公用途；該物業一層至三層及四層的餘下部分(建築面積為 29,715.95 平方米)的土地使用權獲批的年限為自二〇〇五年六月七日起為期 40 年，規劃作商業用途。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- i) 根據粵房地權證穗字第 0140018848 號及九份房屋所有權證副本，該物業的所有權歸柏達投資有限公司所有。

物業估值報告

ii) 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|----|----------------|------------------|---------------|
| 商業 | 50,128.90 | 47,133.77 | 326,800,000 |
| 總計 | 50,128.90 | 47,133.77 | 326,800,000 |

iii) 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) | 按可出租 面積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 23.2% |
| 1 | 2 | 5.3% |
| 2 | 3 | 29.5% |
| 3 | 4 | 28.5% |
| 4 | 5 | 13.5% |
| 總計 | | 100.0% |

iv) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租 面積計的比例 |
|----------|----------------|
| 二〇二一年 | 27.4% |
| 二〇二二年 | 33.6% |
| 二〇二三年 | 37.5% |
| 二〇二四年 | 1.5% |
| 二〇二五年及之後 | 0.0% |
| 總計 | 100.0% |

v) 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。

vi) 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。

vii) 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 復歸回報率 | 每年7.00% 每年7.50% |

viii) 該物業的估計淨收益率為6.42%，乃以二〇二〇年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

估值概要 – 第3項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年十二月三十一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 | <p>該物業大部分位於財富廣場，其包括一幢30層的寫字樓(「東塔」)及一幢20層的寫字樓(「西塔」)，該寫字樓位於一幢六層的零售裙樓及一幢兩層的地下停車場之上，於二〇〇三年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積為42,763.49平方米，包括地下一層及二層約1,408.29平方米的110個停車位，具體情況如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>證載用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>17,316.42</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>24,038.78</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> </tbody> </table> <p>根據獲提供的房屋所有權證，該物業總建築面積為17,316.42平方米的土地使用權獲批的年限為自二〇〇二年十一月二十六日起為期40年，規劃作商業用途；該物業總建築面積為24,038.78平方米的土地使用權獲批的年限為自二〇〇二年十一月二十六日起為期50年，規劃作辦公用途；該物業總建築面積為1,408.29平方米的土地使用權獲批的年限為自二〇〇二年十一月二十六日起為期50年，規劃作停車場用途。</p> | 證載用途 | 建築面積 (平方米) | 商業 | 17,316.42 | 寫字樓 | 24,038.78 | 停車場 | 1,408.29 | 總計 | 42,763.49 | <p>於估值日，該物業大部分零售及寫字樓部分已出租予多位租戶，佔用率為97.3%，月租金總額(不含增值稅、管理費及公用事業服務收費)為約人民幣5,747,000元，最遲屆滿日期為二〇二六年六月三十日。</p> <p>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。</p> | <p>人民幣 1,251,000,000元 (人民幣十二億 五千一百萬元)</p> |
| 證載用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 17,316.42 | | | | | | | | | | | | | |
| 寫字樓 | 24,038.78 | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 1,408.29 | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 42,763.49 | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- i) 根據房屋所有權證的副本，該物業的所有權(總建築面積為41,764.48平方米)歸金峰有限公司所有。
- ii) 根據房屋所有權證的副本，該物業東塔1701室的所有權(總建築面積為999.01平方米)歸廣州越秀城建國際金融中心有限公司所有。

物業估值報告

iii) 截至估值日期越秀房產基金持財富廣場如下單位：

| 部分 | 用途 | 樓層／室 |
|------|-----|---|
| 底層 | 停車場 | 底層一層及二層 |
| 零售裙樓 | 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26層 |
| 西塔 | 商業 | 27層 |

iv) 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|-----|----------------|------------------|---------------|
| 商業 | 3,853.07 | 3,586.37 | 11,000,000 |
| 寫字樓 | 37,502.14 | 36,666.85 | 57,900,000 |
| 停車場 | 1,408.29 | 1,408.29 | 2,400,000 |
| 總計 | 42,763.50 | 41,661.51 | 71,300,000 |

v) 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) | 按可出租 面積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 0.0% |
| 1 | 2 | 1.0% |
| 2 | 3 | 7.5% |
| 3 | 4 | 22.3% |
| 4 | 5 | 5.2% |
| 5 | 6 | 48.5% |
| 6 | 7 | 15.4% |
| 總計 | | 100.0% |

vi) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積計的比例 |
|----------|------------|
| 二〇二一年 | 8.3% |
| 二〇二二年 | 35.7% |
| 二〇二三年 | 11.5% |
| 二〇二四年 | 25.4% |
| 二〇二五年及之後 | 19.1% |
| 總計 | 100.0% |

vii) 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。

viii) 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。

ix) 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% |
| | | 復歸回報率 | 每年 7.25% |
| 寫字樓 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年 5.75% |
| | | 復歸回報率 | 每年 6.25% |
| 停車場 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年 4.00% |
| | | 復歸回報率 | 每年 4.50% |

x) 該物業的估計淨收益率為 5.71%，乃以二〇二〇年收取的估計租金(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

估值概要 – 第4項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年十二月三十一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 多個單位及 地下1層及2層 179個停車位 | <p>該物業為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，建於兩層停車場上，於一九九七年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積為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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>證載用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>11,757.54</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>30,639.82</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>2,104.25</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>44,501.61</td> </tr> </tbody> </table> | 證載用途 | 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 | <p>於估值日，該物業的零售及辦公室的大部分已出租予多名租戶，佔用率為96.7%，月租金總額約人民幣6,043,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)，租約最遲屆滿日期為二〇二六年三月三十一日。</p> <p>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。</p> | <p>人民幣 1,051,000,000元 (人民幣 十億五千一百萬元)</p> |
| 證載用途 | 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 | | | | | | | | | | | | | |

根據獲提供的房屋所有權證，該物業總建築面積為11,757.54平方米的土地使用權獲批的年限為自一九九七年一月二十七日起為期40年，規劃作商業用途；該物業建築面積為30,639.82平方米的土地使用權獲批的年限為自一九九七年一月二十七日起為期50年，規劃作辦公用途；該物業總建築面積為2,104.25平方米的土地使用權獲批的年限為自一九九七年一月二十七日起為期50年，規劃作停車場用途。

附註：

- 根據房屋所有權證的副本，該物業總建築面積44,501.61平方米之所有權歸福達地產投資有限公司所有。
- 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。

| 部分 | 用途 | 樓層／室 |
|-----|-----|---|
| 底層 | 停車場 | 底層一層及二層 |
| 商業 | 商業 | 101室、102室、103室、201室、202室及三層 |
| 寫字樓 | 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、21J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、28J室 |

iii) 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|-----|----------------|------------------|---------------|
| 商業 | 11,757.54 | 10,576.58 | 20,000,000 |
| 寫字樓 | 30,639.82 | 30,409.28 | 52,500,000 |
| 停車場 | 2,104.25 | 2,104.25 | 3,800,000 |
| 總計 | 44,501.61 | 43,090.11 | 76,300,000 |

iv) 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) | 按可出租 面積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 2.1% |
| 1 | 2 | 7.7% |
| 2 | 3 | 25.4% |
| 3 | 4 | 12.9% |
| 4 | 5 | 38.6% |
| 5 | 6 | 13.3% |
| 總計 | | 100.0% |

v) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積 計算的比例 |
|----------|-----------------|
| 二〇二一年 | 53.1% |
| 二〇二二年 | 23.5% |
| 二〇二三年 | 12.9% |
| 二〇二四年 | 1.1% |
| 二〇二五年及之後 | 9.4% |
| 總計 | 100.0% |

vi) 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。

vii) 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。

viii) 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% |
| | | 復歸回報率 | 每年 7.25% |
| 寫字樓 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年 6.25% |
| | | 復歸回報率 | 每年 6.75% |
| 停車場 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年 4.00% |
| | | 復歸回報率 | 每年 4.50% |

ix) 該物業的估計淨收益率為 7.26%，乃自二〇二〇年收取的估計租金(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

估值概要 – 第5項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 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 | 該物業為地下一層至六層的零售裙樓部分，於二〇〇三年落成。 該物業的總建築面積為27,698.14平方米，詳情如下： | 於估值日，該物業已出租予多名租戶，佔用率為98.7%，月租金總額約人民幣7,156,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)，租約最遲屆滿日期為二〇二八年十月三十一日。 | 人民幣 951,000,000元 (人民幣 九億五千一百萬元) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層(用途)</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下(101)</td> <td>1,809.21</td> </tr> <tr> <td>一層(101)</td> <td>473.71</td> </tr> <tr> <td>一層(102)</td> <td>1,553.52</td> </tr> <tr> <td>一層(其他)</td> <td>1,006.22</td> </tr> <tr> <td>二層</td> <td>3,968.92</td> </tr> <tr> <td>三層</td> <td>4,756.74</td> </tr> <tr> <td>四層</td> <td>4,756.74</td> </tr> <tr> <td>五層</td> <td>4,769.85</td> </tr> <tr> <td>六層</td> <td>4,603.23</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>27,698.14</td> </tr> </tbody> </table> | 樓層(用途) | 建築面積 (平方米) | 地下(101) | 1,809.21 | 一層(101) | 473.71 | 一層(102) | 1,553.52 | 一層(其他) | 1,006.22 | 二層 | 3,968.92 | 三層 | 4,756.74 | 四層 | 4,756.74 | 五層 | 4,769.85 | 六層 | 4,603.23 | 總計 | 27,698.14 | | |
| 樓層(用途) | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下(101) | 1,809.21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一層(101) | 473.71 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一層(102) | 1,553.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一層(其他) | 1,006.22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二層 | 3,968.92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三層 | 4,756.74 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四層 | 4,756.74 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 五層 | 4,769.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 六層 | 4,603.23 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 27,698.14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

根據提供的房屋所有權證，該物業地下一層至六層總建築面積為27,698.14平方米的土地使用權獲批的年限為自二〇〇四年三月八日起為期40年，規劃作商業用途。

附註：

- i) 根據房屋所有權證的副本，該物業總建築面積27,698.14平方米之所有權歸京澳有限公司所有。
- ii) 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|----|----------------|------------------|---------------|
| 商業 | 27,262.27 | 26,906.14 | 86,100,000 |
| 總計 | 27,262.27 | 26,906.14 | 86,100,000 |

iii) 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) | 按可出租面積 計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 0.0% |
| 1 | 2 | 1.0% |
| 2 | 3 | 2.6% |
| 3 | 4 | 1.1% |
| 4 | 5 | 8.9% |
| 5 | 6 | 18.7% |
| 6 | 7 | 6.6% |
| 7 | 8 | 38.6% |
| 8 | 9 | 22.5% |
| 總計 | | 100.0% |

iv) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃概況的分析載列如下

| 屆滿年份 | 按可出租面積 計算的比例 |
|----------|-----------------|
| 二〇二一年 | 2.9% |
| 二〇二二年 | 0.8% |
| 二〇二三年 | 41.7% |
| 二〇二四年 | 10.2% |
| 二〇二五年及之後 | 44.4% |
| 總計 | 100.0% |

v) 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。

vi) 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。

vii) 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% |
| | | 復歸回報率 | 每年 7.25% |

viii) 該物業的估計淨收益率為 9.03%，乃自二〇二〇年收取的估計租金(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

估值概要 – 第6項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 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 | <p>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層寫字樓(包括1層及2層的零售單元)組成。</p> <p>該物業的總建築面積約40,148.41平方米，包括地下1及2層315個停車位(包括80個機械停車位及23個公共停車位)，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層(用途)</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> | 樓層(用途) | 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 | 於估值日，該物業已出租予多名租戶，佔用率為95.9%，月租金總額約人民幣2,698,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)，租約最遲屆滿日期為二〇二五年十月三十一日。 | 人民幣 612,000,000元 (人民幣 六億一千兩百萬元) |
| 樓層(用途) | 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 | | | | | | | | | | | | | |
| <p>根據獲提供的房屋所有權證，該物業的土地使用權獲批的年限於二〇五四年七月三日屆滿，作商業服務用途。</p> | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- i) 根據十份房屋所有權證，該物業之所有權歸杭州越輝房地產開發有限公司所有，於二〇五四年七月三日屆滿，作商業服務用途。
- ii) 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|-----|----------------|------------------|---------------|
| 寫字樓 | 20,131.62 | 19,215.04 | 27,100,000 |
| 零售 | 2,353.21 | 2,353.21 | 2,900,000 |
| 其他 | 17,663.58 | 17,663.58 | 2,300,000 |
| 總計 | 40,148.41 | 39,231.83 | 32,300,000 |

- iii) 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) | 按可出租面 積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 0.1% |
| 1 | 2 | 3.3% |
| 2 | 3 | 33.7% |
| 3 | 4 | 19.7% |
| 4 | 5 | 21.6% |
| 5 | 6 | 21.7% |
| 總計 | | 100.0% |

物業估值報告

iv) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積計算的比例 |
|----------|-------------|
| 二〇二一年 | 23.9% |
| 二〇二二年 | 15.9% |
| 二〇二三年 | 21.6% |
| 二〇二四年 | 23.4% |
| 二〇二五年及之後 | 15.2% |
| 總計 | 100.0% |

v) 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。

vi) 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。

vii) 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4.50% |
| | | 復歸回報率 | 每年5.00% |
| 寫字樓 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年4.50% |
| | | 復歸回報率 | 每年5.00% |
| 停車場 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年4.50% |
| | | 復歸回報率 | 每年5.00% |

viii) 該物業的估計淨收益率為5.28%，乃自二〇二〇年收取的估計租金(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

估值概要－第7項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 現況下的市場價值 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|---|--------|-------------------------------|---------------------|----------|-------------|-----------|----------------|-----------|-------|----------|-----|--------|-----|----------|----|-----------|--|---|
| 7 | 中國 上海市 浦東新區 濰坊新村街道 302街坊 2/9丘宗地 福山路388號 越秀大廈 | <p>於二〇一〇年竣工，該物業為一幢25層的商業大廈連同2層地庫。根據客戶所提供的資料，1樓及2樓以及地庫第1層的部分為零售用途，地庫其他部分為停車場用途，而第3-25層(14樓的隔火層除外)則用作寫字樓。</p> <p>該物業的總地盤面積約為10,641.00平方米，總建築面積為62,139.35平方米，其明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層(用途)</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫第1層(部分)，1樓及2樓(零售)</td> <td>6,256.70</td> </tr> <tr> <td>第3-25層(寫字樓)</td> <td>39,769.63</td> </tr> <tr> <td>地庫第1層及第2層(停車場)</td> <td>13,502.58</td> </tr> <tr> <td>單車停車場</td> <td>1,296.18</td> </tr> <tr> <td>管理處</td> <td>276.53</td> </tr> <tr> <td>隔火層</td> <td>1,037.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>62,139.35</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據獲提供的房地產所有權證，該物業已獲授土地使用權，期限自二〇〇五年一月七日至二〇五五年一月六日為期五十年，規劃作零售及寫字樓用途。</p> | 樓層(用途) | 總建築面積 (平方米) | 地庫第1層(部分)，1樓及2樓(零售) | 6,256.70 | 第3-25層(寫字樓) | 39,769.63 | 地庫第1層及第2層(停車場) | 13,502.58 | 單車停車場 | 1,296.18 | 管理處 | 276.53 | 隔火層 | 1,037.73 | 總計 | 62,139.35 | <p>於估值日，該物業的零售及寫字樓部分已出租予多名租戶，佔用率為92.6%，月租金總額約人民幣9,660,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業收費)，租約最遲屆滿日期為二〇二五年十二月三十一日。</p> <p>車位已租出並於二〇二〇年十二月三十一日到期，月租為約人民幣143,000元。</p> | <p>人民幣 3,086,000,000元 (人民幣 三十億八千六百萬元)</p> |
| 樓層(用途) | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫第1層(部分)，1樓及2樓(零售) | 6,256.70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第3-25層(寫字樓) | 39,769.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫第1層及第2層(停車場) | 13,502.58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 單車停車場 | 1,296.18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理處 | 276.53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 隔火層 | 1,037.73 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 62,139.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據上海房地產所有權證(滬(二〇一九年)浦字不動產權第129581號)的副本，該物業所有權歸上海宏嘉房地產開發有限公司所有。
- 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|-----|----------------|------------------|---------------|
| 零售 | 6,256.70 | 6,256.70 | 15,200,000 |
| 寫字樓 | 39,769.63 | 36,358.60 | 100,700,000 |
| 停車場 | 13,502.58 | 13,502.58 | 1,700,000 |
| 總計 | 59,528.91 | 56,117.88 | 117,600,000 |

iii) 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) | 按可出租面 積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 0.8% |
| 1 | 2 | 10.2% |
| 2 | 3 | 47.6% |
| 3 | 4 | 10.6% |
| 4 | 5 | 24.2% |
| 5 | 6 | 1.3% |
| 6 | 7 | 5.3% |
| 總計 | | 100.0% |

iv) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積計的比例 |
|----------|------------|
| 二〇二一年 | 25.7% |
| 二〇二二年 | 34.9% |
| 二〇二三年 | 25.4% |
| 二〇二四年 | 7.9% |
| 二〇二五年及之後 | 6.1% |
| 總計 | 100.0% |

v) 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。

vi) 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。

vii) 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% |
| | | 復歸回報率 | 每年4.00% |
| 寫字樓 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年3.75% |
| | | 復歸回報率 | 每年4.00% |
| 停車場 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年3.75% |
| | | 復歸回報率 | 每年4.00% |

viii) 該物業的估計淨收益率為3.81%，乃以二〇二〇年收取的估計租金(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

估值概要 – 第8項物業

| 編號 | 物業 | 說明及年期 | 佔用詳情 | 於二〇二〇年 十二月三十一日 現況下的市場價值 | | | | | | | | | | | | |
|------|--|--|------|-------------------------------|-----|------------|----|-----------|-----|-----------|------|-----------|----|------------|--|---|
| 8 | 中國湖北省 武漢市 礄口區 中山大道1號 武漢越秀財富中心、 星匯維港購物中心 及多個停車位 | <p>該物業為一個商業發展項目，包括一幢名為「武漢越秀財富中心」的68層寫字樓；一個名為「星匯維港購物中心」的5層購物中心(包括1層地庫)；供寫字樓及零售部分使用的1,134個停車位以及供住宅部分使用的375個停車位。該物業於二〇一五年至二〇一六年落成。</p> <p>據告知，該物業的總建築面積約248,194.22平方米。詳情列示如下：</p> <table border="1" data-bbox="416 842 932 1112"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>129,446.74</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>43,546.60</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>62,785.76</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> </tbody> </table> <p>根據獲提供的合共456份房屋所有權證，總地盤面積為41,428.11平方米的該物業的土地使用權已授出，年期於二〇五一年五月二十六日屆滿，用作商務及金融用途。</p> | 部分 | 建築面積 (平方米) | 寫字樓 | 129,446.74 | 零售 | 43,546.60 | 停車場 | 62,785.76 | 配套設施 | 12,415.12 | 總計 | 248,194.22 | <p>於估值日，該物業的寫字樓部分入住率為87.1%，以約人民幣10,300,000元的月租金總額(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)出租予多位租戶，最遲到期日為二〇二六年九月三十日。</p> <p>該物業的零售部分入住率為98.2%，以約人民幣2,100,000元的月租金總額(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)出租予多位租戶，最遲到期日為二〇三五年十一月十一日。</p> <p>該物業的停車場部分須遵守兩項主租賃協議，月租金總額(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)約為人民幣870,000元，到期日為二〇二三年十二月三十一日。</p> | <p>人民幣 3,674,000,000元 (人民幣 三十六億 七千四百萬元)</p> |
| 部分 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 寫字樓 | 129,446.74 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 43,546.60 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 62,785.76 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 12,415.12 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 248,194.22 | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- i) 根據456份房屋所有權證的副本，該物業的所有權歸武漢越秀地產開發有限公司所有。
- ii) 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) | 訂約可出租面積 (平方米) | 年租金收入 (概約) |
|-----|----------------|------------------|---------------|
| 寫字樓 | 129,446.74 | 112,685.67 | 123,600,000 |
| 商業 | 43,546.60 | 42,752.00 | 25,200,000 |
| 停車場 | 62,785.76 | 62,785.76 | 10,400,000 |
| 總計 | 235,779.10 | 218,223.43 | 159,200,000 |

iii) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

| 租賃期限大於(年) | 租賃期限少於 或等於(年) | 按可出租面 積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 16.1% |
| 1 | 2 | 8.1% |
| 2 | 3 | 24.5% |
| 3 | 4 | 8.6% |
| 4 | 5 | 41.9% |
| 5 | 6年及以上 | 0.7% |
| 總計 | | 100.0% |

iv) 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概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積計的比例 |
|----------|------------|
| 二〇二一年 | 31.5% |
| 二〇二二年 | 20.2% |
| 二〇二三年 | 21.7% |
| 二〇二四年 | 4.5% |
| 二〇二五年及之後 | 22.1% |
| 總計 | 100.0% |

v) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分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) | 按可出租 面積計的比例 |
|-----------|------------------|----------------|
| 0 | 1 | 8.6% |
| 1 | 2 | 1.2% |
| 2 | 3 | 11.6% |
| 3 | 4 | 5.4% |
| 4 | 5 | 13.6% |
| 5 | 6 | 20.2% |
| 6 | 7 | 1.8% |
| 7 | 8 | 9.0% |
| 8 | 9 | 10.3% |
| 9 | 10年及以上 | 18.3% |
| 總計 | | 100.0% |

vi) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分的租賃概況的分析載列如下：

| 屆滿年份 | 按可出租面積計的比例 |
|----------|------------|
| 二〇二一年 | 15.4% |
| 二〇二二年 | 19.2% |
| 二〇二三年 | 25.2% |
| 二〇二四年 | 5.7% |
| 二〇二五年及之後 | 34.5% |
| 總計 | 100.0% |

物業估值報告

- vii) 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。
- viii) 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。
- ix) 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 |
|-----|--------|-------|----------|
| 寫字樓 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年 4.50% |
| | | 復歸回報率 | 每年 5.00% |
| 商業 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年 5.00% |
| | | 復歸回報率 | 每年 5.50% |
| 停車場 | 收益資本化法 | 年期回報率 | 每年 5.50% |
| | | 復歸回報率 | 每年 6.00% |

- x) 該物業的估計淨收益率為 4.33%，乃以二〇二〇年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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

綜合財務報表的審計報告

意見

我們已審計的內容

越秀房地產投資信託基金(以下簡稱「越秀房產基金」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第171至236頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇二〇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；
- 截至該日止年度的綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表；
- 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 貴集團於二〇二〇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。

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 | 我們的審計如何處理關鍵審計事項 |
|---|--|
| <p>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</p> <p>請參閱綜合財務報表附註2(e)(i)、2(f)、4(a)、13和15。</p> <p>於二〇二〇年十二月三十一日，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29,700,000,000元及人民幣2,157,000,000元。截至二〇二〇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297,633,000元及人民幣61,944,000元。</p> <p>估值由越秀房產基金的管理人(「管理人」)－越秀房託資產管理有限公司聘請的獨立專業估值師(「估值師」)進行。</p> | <p>估值師的經驗及其工作的相關性</p> <p>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(二〇二〇年版)、英國皇家特許測量師學會估價—全球標準(二〇二〇年版)以及《房地產投資信託基金守則》(二〇二〇年十二月第六版)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。</p> <p>管理人向估值師提供的數據</p> <p>我們了解了管理人對投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店之服務式公寓內的樓宇部分公平值估計的內部控制與評估過程、並考慮了估算不確定性的程度和其他固有風險因素的水平，評估了重大錯報的固有風險。</p> <p>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。</p> |



羅兵咸永道

| 關鍵審計事項 | 我們的審計如何處理關鍵審計事項 |
|--|--|
| <p>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(續)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>估值師採用的方法和關鍵假設</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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估計與關鍵假設與測試方法進行比較，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估計與關鍵假設與測試方法的合理性。</p> <p>總體而言，基於可得證據和目前的市場環境，在估值中採用的估值方法及關鍵假設有證據支持。</p> |

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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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、二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充契約及二〇二〇年四月三日訂立的第四份補充契約作出修訂）（「信託契約」）的有關條文以及香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《房地產投資信託基金守則》（「房地產基金守則」）附錄C的相關披露規定適當地編製。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。



羅兵咸永道

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 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。

獨立核數師報告



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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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歐智豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇二一年三月四日

綜合全面收益表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------------------------|----|----------------|----------------|
| 收益 | 5 | 1,758,732 | 2,058,112 |
| 經營開支 | 6 | (794,068) | (952,948) |
| 投資物業的公平值(虧損)/收益 | 15 | (297,633) | 752,700 |
| 公平值變動 | | | |
| — 保障安排資產 | 19 | 625 | 32,318 |
| — 衍生金融工具 | 20 | (405,118) | 72,331 |
| 應付工程款轉回 | 26 | 174,882 | 163,608 |
| 財務收入 | 9 | 842,885 | 33,748 |
| 融資開支，淨值 | 10 | (489,217) | (777,633) |
| 除所得稅前及與基金單位 持有人交易前的溢利 | | 791,088 | 1,382,236 |
| 所得稅開支 | 11 | (203,967) | (441,828) |
| 除所得稅後及與基金單位 持有人交易前的溢利 | | 587,121 | 940,408 |
| 與基金單位持有人交易 | 28 | (521,364) | (876,300) |
| 除所得稅後及與基金單位 持有人交易後的溢利 | | 65,757 | 64,108 |
| 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 | | (61,944) | (729) |
| — 稅項 | | 17,349 | 204 |
| 年內其他全面虧損，扣除稅項 | | (44,595) | (525) |
| 年內全面收入總額 | | 21,162 | 63,583 |

綜合全面收益表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

| | 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28) 人民幣千元 | 與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人權益 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
| 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 |
| 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度 溢利/(虧損) | 565,495 | (521,364) | 44,131 | 21,626 | 65,757 |
| 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 | (44,131) | — | (44,131) | (464) | (44,595) |
| 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度 的全面收入總額 | 521,364 | (521,364) | — | 21,162 | 21,162 |

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、二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充契約及二〇二〇年四月三日訂立的第四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175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

於二〇二〇年十二月三十一日

| | 附註 | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|---------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 2,157,795 | 2,270,852 |
| 使用權資產 | 14 | 1,300,522 | 1,359,784 |
| 投資物業 | 15 | 29,700,000 | 29,982,000 |
| 遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項 | 17 | 261,566 | 205,430 |
| 衍生金融工具 | 20 | — | 6,166 |
| 商譽 | 18 | 859,868 | 859,868 |
| | | 34,279,751 | 34,684,100 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 22 | 4,280 | 4,071 |
| 貿易應收款項 | 21 | 16,065 | 15,887 |
| 應收關聯方款項 | 30 | 49,574 | 228,082 |
| 遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項 | 17 | 70,979 | 85,112 |
| 衍生金融工具 | 20 | — | 37,209 |
| 預交稅款 | | 4,072 | 4,072 |
| 保障安排資產 | 19 | 9,786 | 25,163 |
| 短期銀行存款 | 23 | 23,135 | 22,750 |
| 現金及現金等價物 | 23 | 1,802,495 | 1,319,010 |
| | | 1,980,386 | 1,741,356 |
| 資產總額 | | 36,260,137 | 36,425,456 |
| 權益 | | | |
| 重估儲備 | | 375,524 | 419,655 |
| 保留盈利 | | (375,524) | (419,655) |
| | | — | — |
| 非控股權益 | | 1,188,103 | 1,205,395 |
| 總權益 | | 1,188,103 | 1,205,395 |

綜合資產負債表

於二〇二〇年十二月三十一日

| | 附註 | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 25 | 19,244 | 14,205 |
| 租金按金(即期部分) | 26 | 149,654 | 186,707 |
| 預收款項 | 26 | 92,935 | 80,827 |
| 應計費用及其他應付款項 | 26 | 431,360 | 735,140 |
| 應付關聯方款項 | 30 | 108,523 | 98,262 |
| 衍生金融工具 | 20 | 174,826 | — |
| 借貸 | 27 | 3,307,488 | 3,217,958 |
| 租賃負債 | 14 | 10,033 | 9,164 |
| 應付稅項 | | 111,792 | 117,750 |
| | | 4,405,855 | 4,460,013 |
| 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(非即期部分) | 26 | 202,956 | 198,816 |
| 借貸 | 27 | 10,693,312 | 11,034,441 |
| 遞延稅項負債 | 24 | 4,996,679 | 4,906,156 |
| 衍生金融工具 | 20 | 178,676 | 1,249 |
| 租賃負債 | 14 | 9,993 | 20,026 |
| | | 16,081,616 | 16,160,688 |
| 總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | 20,487,471 | 20,620,701 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | 28 | 14,584,563 | 14,599,360 |
| 權益及負債總額 | | 36,260,137 | 36,425,456 |
| 流動負債淨額 | | (2,425,469) | (2,718,657) |
| 已發行基金單位數目(千個) | 28 | 3,303,113 | 3,205,856 |
| 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 4.42 元 | 人民幣 4.55 元 |

代表越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)的董事會

董事

董事

分派聲明

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

| 附註 | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 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 | 565,495 | 876,819 |
| 就可分派收入總額作出的調整 (i) | | |
| — 投資物業的公平值虧損／(收益) | 268,048 | (723,188) |
| — 衍生金融工具的公平值收益 | — | (72,331) |
| — 融資業務的匯兌收益 | (810,900) | — |
| — 扣自損益的投資物業公平值(虧損)／收益的遞延稅項 | (53,594) | 160,296 |
| — 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 | (378,189) | (383,647) |
| — 保障安排資產的公平值收益 | (625) | (32,318) |
| — 應付工程款轉回，所得稅後 | (124,631) | (116,596) |
| | (534,396) | (290,965) |
| 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 | 378,189 | 383,647 |
| — 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 | 130,997 | 128,458 |
| — 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 | 100,116 | 102,281 |
| — 基金單位的已付及應付管理人費用 | | |
| (以代替現金) | 113,726 | 118,009 |
| — 融資業務的匯兌虧損 | — | 243,580 |
| — 衍生金融工具公平值虧損 | 405,118 | — |
| — 就收購投資物業的開支 | — | 2,859 |
| — 根據保障安排可收回現金 | 22,947 | 17,471 |
| — 與出售附屬公司有關的酌情分派 | — | 55,900 |
| — 工程款轉回之盈餘資金 | 32,000 | — |

分派聲明

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----------------|----|----------------|----------------|
| 計算額外項目後可分派收入 | | 648,697 | 761,240 |
| 於一月一日可分派的款項 | | 336,948 | 425,902 |
| 年內已付分派 (iii) | 28 | (655,655) | (850,194) |
| 已公佈末期分派 | | 329,990 | 336,948 |
| 已公佈每基金單位分派 (iv) | | 人民幣 0.0999 元 | 人民幣 0.1051 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每個基金單位人民幣 0.1046 元(折合為 0.1167 港元)及於二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣 0.0986 元(折合為 0.1094 港元)，合共人民幣 655,655,000 元(二〇一九年：人民幣 850,194,000 元)已分別於二〇二〇年五月二十六日及二〇二〇年十月二十三日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇二一年三月四日管理人董事會宣派由二〇二〇年七月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位人民幣 0.0999 元(折合為 0.1199 港元)，分派總額為人民幣 0.1985 元(折合為 0.2293 港元)。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

| | 權益 | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------|
| | 基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元 | 保留盈利 人民幣千元 | 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(附註28) | 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： | | | | | |
| — 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 |
| 於二〇二〇年一月一日 | 14,599,360 | (419,655) | 419,655 | 1,205,395 | 15,804,755 |
| 發行基金單位(附註28) | 119,494 | — | — | — | 119,494 |
| 以下人士應佔截至二〇二〇年 十二月三十一日止年度溢利： | | | | | |
| — 基金單位持有人 | 521,364 | — | — | — | 521,364 |
| — 權益持有人 | — | 44,131 | — | 21,626 | 65,757 |
| 向以下人士支付的分派： | | | | | |
| — 基金單位持有人 | (655,655) | — | — | — | (655,655) |
| — 權益持有人 | — | — | — | (38,454) | (38,454) |
| 物業、廠房及設備的公平值變動， 扣除稅項 | — | — | (44,131) | (464) | (44,595) |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | 14,584,563 | (375,524) | 375,524 | 1,188,103 | 15,772,666 |

綜合現金流量表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|--------------------|----|----------------|----------------|
| 經營業務所得現金流量 | | | |
| 經營所得現金 | 29 | 1,224,955 | 1,369,896 |
| 已付利息 | | (444,077) | (505,248) |
| 已付中國所得稅 | | (102,053) | (94,905) |
| 已收保障安排資產 | | 16,002 | 18,800 |
| 經營業務所產生現金淨額 | | 694,827 | 788,543 |
| 投資業務所得現金流量 | | | |
| 增添投資物業 | | (15,633) | (114,300) |
| 增添物業、廠房及設備 | | (28,715) | (11,212) |
| 出售物業、廠房及設備 | | 8 | 55 |
| 已收利息 | | 31,985 | 33,748 |
| 原到期日三個月以上的短期銀行存款增加 | | (385) | (117) |
| 投資業務所用現金淨額 | | (12,740) | (91,826) |
| 融資業務所得現金流量 | | | |
| 已付分派 | | (694,109) | (850,194) |
| 借貸所得款項，扣除交易成本 | | 4,085,623 | 4,454,458 |
| 償還借貸 | | (3,555,371) | (4,351,359) |
| 償還衍生金融工具 | | (24,392) | (88,508) |
| 租金貸付額的本金部分 | | (10,353) | (859) |
| 融資業務所用現金淨額 | | (198,602) | (836,462) |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | | 483,485 | (139,745) |
| 於年初的現金及現金等價物 | | 1,319,010 | 1,458,755 |
| 於年終的現金及現金等價物 | 23 | 1,802,495 | 1,319,010 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約及二〇二〇年四月三日訂立之第四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、服務式公寓、保障安排資產和衍生金融工具作出調整。

編製符合香港財務報告準則的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。

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣2,425,469,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣2,718,657,000元)，主要因為人民幣3,307,488,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣3,217,958,000元)的銀行借貸於結算日後十二個月內到期所致。經計及其他現有的財務資源(包括內部產生資金及新融資額度以及中期票據計劃)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，於編製綜合財務報表時採用持續經營基準。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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)

(i) 於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

| | |
|---|-------------------|
| 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 |
| 香港會計準則第1號(修訂本)及 香港會計準則第8號(修訂本) | 重要性的釋義 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂) | 商業的釋義 |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港會計準則第39號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 利率基準改革 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 二〇一九新型冠狀病毒相關的租金減免 |

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。

(ii) 已頒佈但尚未於截至二〇二〇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 | 二〇二三年一月一日 |
| 香港會計準則第1號 (修訂本) | 負債分類為流動或非流動 | 二〇二三年一月一日 |
| 香港會計準則第16號 (修訂本) | 物業、廠房及設備：作擬定 用途前之所得款項 | 二〇二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號 (修訂本) | 概念框架之提述 | 二〇二二年一月一日 |
| 香港會計準則第37號 (修訂本) | 虧損合約—履行合約之成本 | 二〇二二年一月一日 |
| 二〇一八年至二〇二〇年 香港財務報告準則 之年度改進 | 香港財務報告準則之改進 | 二〇二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號 及香港財務報告準則第16號 (修訂本) | 利率基準改革—第二階段 | 二〇二一年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號 及香港會計報告 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。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

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，並有能力透過其指導該主體業務活動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全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

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，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已出現減值。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

非控股權益應佔之附屬公司業績及權益分別於綜合全面收益表及綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表內單獨呈列。

(ii) 業務合併

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

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

購買相關成本在產生時支銷。

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

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 業務合併(續)

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。低於購入業務之可辨識淨資產公平值的數額直接在損益中確認。

(c) 分部報告

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

(d) 外幣折算

(i) 功能及列報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(e) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

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

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

酒店及服務式公寓的樓宇部分乃按尚餘法定業權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、傢俬及固定裝置及辦公用品 | 3至20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「其他收益／虧損」中確認。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(f) 投資物業

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

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

(g) 商譽

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

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

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

(h) 衍生金融工具

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

就不符合對沖會計的衍生金融工具而言，公平值的變動即時於損益表確認。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 非金融資產投資的減值

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

(j) 抵銷金融工具

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

(k) 存貨

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

(l) 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。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(I) 其他金融資產(續)

(i) 分類(續)

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團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收益／虧損中呈報淨額，於其發生當期的扣除。

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。

2 重大會計政策概要(續)

(l) 其他金融資產(續)

(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

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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)

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
- 使立法法，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貸風險；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。

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。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

(o) 現金及現金等價物

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

(p) 貿易應付款項

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

貿易應付款項以公平值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要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。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(s) 借款成本

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

(t) 當期及遞延所得稅

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

(i) 當期所得稅

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

(ii) 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(t) 當期及遞延所得稅(續)

(iii) 抵銷

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

(u) 收益確認

收益按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。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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

(i) 退休金債務

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

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

(ii) 辭退福利

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

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務活動受著多種財務風險：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。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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。

若二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率貶值／升值1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇二〇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、衍生金融工具、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124,666,000元(二〇一九年：人民幣109,225,000元)。

(b) 現金流量及公平值利率風險

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。固定利率債券令本集團面臨公平值利率風險。本年度內，本集團簽訂了兩筆浮動轉定息利率掉期合同。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，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81,162,000元(二〇一九年：人民幣83,367,000元)。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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

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。

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 交易對方 | | |
| 中國建設銀行 | 720,796 | 528,180 |
| 中國銀行 | 571,911 | 461,235 |
| 星展銀行有限公司，香港分行 | 321,745 | 213,148 |
| 創興銀行 | 52,437 | 51,589 |
| 中國工商銀行 | 524 | 514 |
| 法國巴黎銀行 | 58,446 | 314 |
| 其他銀行 | 99,274 | 86,284 |
| 短期銀行存款及現金及現金等價物 | 1,825,133 | 1,341,264 |

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。於二〇二〇年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款及現金及現金等價物人民幣1,825,630,000元(二〇一九年：人民幣1,341,760,000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。本集團亦透過維持可用的承諾授信額度保持籌資的靈活性。

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。

| | 一年至 | | 兩年至 | | 總額 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|---------|------------|
| | 一年內 | 兩年間 | 五年間 | 超過五年 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | | | | | |
| 租金按金 | 149,654 | 87,501 | 132,736 | 12,037 | 381,928 |
| 貿易應付款項 | 19,244 | — | — | — | 19,244 |
| 應計費用及其他應付款項 | 431,360 | — | — | — | 431,360 |
| 應付關聯公司款項 | 108,523 | — | — | — | 108,523 |
| 銀行借貸 | | | | | |
| —須予償還本金 | 699,587 | 2,959,971 | 6,540,970 | 251,000 | 10,451,528 |
| —應付利息 | 207,729 | 184,140 | 204,083 | 19,748 | 615,700 |
| 其他借貸 | | | | | |
| —須予償還本金 | 2,607,901 | — | 941,371 | — | 3,549,272 |
| —應付利息 | 95,922 | 33,935 | 50,902 | — | 180,759 |
| 衍生金融工具 | 174,826 | 178,676 | — | — | 353,502 |
| 租賃負債 | 10,768 | 10,231 | — | — | 20,999 |
| 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 |
| 應付關聯公司款項 | 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 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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。

本集團於二〇二〇年的策略仍維持資產負債比率不超逾50%(二〇一九年：45%)。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日的資產負債比率如下：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 借貸總額(附註27) | 14,000,800 | 14,252,399 |
| 資產總額 | 36,260,137 | 36,425,456 |
| 資產負債比率 | 39% | 39% |

資產負債比率於二〇二〇年保持穩定為39%(二〇一九年：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。

(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

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。可收回金額的評估計算需利用估計。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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 |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------|--------------|
| 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 來自外部客戶的收益 | 363,578 | 934,975 | 460,179 | 1,758,732 |
| 分部業績 | (39,216) | 637,141 | 284,756 | 882,681 |
| 折舊 | 142,273 | 57 | — | 142,330 |
| 投資物業的公平值虧損 | — | (180,337) | (117,296) | (297,633) |
| 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 | 129,713 | 83 | — | 129,796 |
| 投資物業的公平值收益 | — | 533,042 | 219,658 | 752,700 |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | | | | |
| 可呈報分部資產總額 | 3,891,898 | 21,009,887 | 10,423,191 | 35,324,976 |
| 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 |

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 | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
| 分部業績 | 882,681 | 2,117,644 |
| 衍生金融工具的公平值變動 | (405,118) | 72,331 |
| 未分配經營成本(附註) | (215,650) | (259,780) |
| 經營溢利 | 261,913 | 1,930,195 |
| 應付工程款轉回 | 174,882 | 163,608 |
| 財務收入 | 842,885 | 33,748 |
| 融資開支，淨額 | (489,217) | (777,633) |
| 保障安排資產的公平值變動 | 625 | 32,318 |
| 除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利 | 791,088 | 1,382,236 |

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 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
| 可呈報分部資產總額 | 35,324,976 | 35,531,016 |
| 公司資產 | 935,161 | 894,440 |
| 總資產 | 36,260,137 | 36,425,456 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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 | |
| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
| 中國 | 1,758,732 | 2,058,112 | 35,324,976 | 35,531,016 |
| 未分配資產 | | | 935,161 | 894,440 |
| | | | 36,260,137 | 36,425,456 |

附註： 未分配資產主要包括一間控股公司的現金及現金等價物以及商譽。

本集團按性質分類的收益如下：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 酒店及服務式公寓營運 | | |
| 房租 | 219,930 | 329,840 |
| 餐飲 | 127,674 | 200,877 |
| 物業租賃 | 1,395,154 | 1,505,613 |
| 其他 | 15,974 | 21,782 |
| | 1,758,732 | 2,058,112 |

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 在某一時點確認的收入 | 140,312 | 218,702 |
| 隨著時間確認的收入 | 220,347 | 329,840 |
| 其他收入來源 | 1,398,073 | 1,509,570 |
| | 1,758,732 | 2,058,112 |

6 按性質分類的開支

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 物業管理費(i) | 43,973 | 47,456 |
| 僱員福利開支(附註7) | 98,863 | 124,382 |
| 房產稅 | 128,215 | 179,741 |
| 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 | 9,480 | 12,356 |
| 預提稅項(ii) | 49,889 | 59,174 |
| 物業、設備及廠房的折舊(附註13) | 83,068 | 80,510 |
| 使用權資產折舊(附註14) | 59,262 | 50,116 |
| 營運中已售或消耗的存貨成本 | 70,487 | 73,313 |
| 其他酒店及服務式公寓的直接開支 | 67,459 | 119,583 |
| 管理人費用(附註8) | 142,157 | 147,511 |
| 信託人費用 | 10,424 | 10,481 |
| 估值費用 | 1,090 | 948 |
| 法律及專業費用 | 7,356 | 14,944 |
| 核數師酬金 | 3,800 | 3,842 |
| 銀行費用 | 369 | 662 |
| 因經營活動產生的匯兌虧損 | 7,763 | 18,988 |
| 短期租賃相關開支(附註14) | 360 | — |
| 其他 | 10,053 | 8,941 |
| 總經營開支 | 794,068 | 952,948 |

附註：

- (i) 本集團獲三名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司、廣州白馬商業經營管理有限公司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30)。
- (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

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

7 僱員福利開支

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 工資、薪金及花紅 | 68,146 | 84,367 |
| 退休金成本 | 1,904 | 2,566 |
| 社會保障成本及員工福利 | 28,813 | 37,449 |
| | 98,863 | 124,382 |

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。

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 管理人費用： | | |
| 以基金單位的形式 | 113,726 | 118,009 |
| 以現金的形式 | 28,431 | 29,502 |
| | 142,157 | 147,511 |

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函及後續分別於二〇一八年一月十五日、二〇一九年一月十五日及二〇二〇年一月十五日刊發的公告，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日、二〇一九年一月一日至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。根據信託契約，截至二〇二〇年十二月三十一日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇二一年四月七日發行。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)緊接二〇二一年四月七日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二一年四月七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

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 銀行存款利息收入 | 14,384 | 15,362 |
| 關聯公司利息收入 | 17,601 | 18,386 |
| 融資業務的匯兌收益 | 810,900 | — |
| | 842,885 | 33,748 |

10 融資開支，淨額

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 銀行借貸利息開支 | 276,182 | 353,585 |
| 其他借貸利息開支 | 167,895 | 151,663 |
| 租賃負債產生的已付／應付利息和財務開支(附註14) | 1,189 | 118 |
| 結算衍生金融工具虧損／(收益) | 14,902 | (1,305) |
| 借貸的交易開支攤銷 | 29,049 | 29,992 |
| 融資活動的匯兌虧損 | — | 243,580 |
| | 489,217 | 777,633 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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。

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 本期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 81,814 | 63,839 |
| — 往年度超額撥備差額 | — | 1,108 |
| — 中國預提所得稅 | 14,281 | 7,316 |
| 遞延所得稅(附註 24) | 107,872 | 369,565 |
| | 203,967 | 441,828 |

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：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 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 | 791,088 | 1,382,236 |
| 按國內稅率 25% 計算的稅項 | 197,772 | 345,559 |
| 無須課稅的收益 | (5,959) | (8,070) |
| 不可扣稅的開支 | 53,645 | 89,632 |
| 往年度超額撥備差額 | — | 1,108 |
| 附屬公司未匯出盈利的預提稅項 | 20,843 | 57,260 |
| 確認以前年度未確認之稅務損失 | — | (3,489) |
| 利用以前年度未確認之稅務損失 | — | (2,185) |
| 不同稅項的影響 | (62,334) | (37,987) |
| | 203,967 | 441,828 |

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。

| | 二〇二〇年 | 二〇一九年 |
|--|-----------|-----------|
| 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) | 565,495 | 876,819 |
| 已發行基金單位加權平均數(千股) | 3,221,385 | 3,121,515 |
| 每個基金單位的基本盈利(人民幣) | 0.18 | 0.28 |

(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二〇二〇年十二月三十一日的收市價來計算。

| | 二〇二〇年 | 二〇一九年 |
|--|-----------|-----------|
| 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) | 565,495 | 876,819 |
| 已發行基金單位的加權平均數(千股) | 3,221,385 | 3,121,515 |
| 遞延基金單位調整(千股) | 399,401 | 461,401 |
| 以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股) | 17,167 | 12,768 |
| 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) | 3,637,953 | 3,595,684 |
| 每個基金單位的稀釋盈利(人民幣) | 0.16 | 0.24 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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 |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------|
| 於二〇一九年一月一日 | | | | |
| 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 |
| 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 |

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 |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------|
| 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初賬面淨值 | 2,270,000 | 367 | 485 | 2,270,852 |
| 添置 | 31,963 | — | — | 31,963 |
| 出售 | (8) | — | — | (8) |
| 折舊(附註6) | (83,011) | (57) | — | (83,068) |
| 重估公平值虧損 | (61,944) | — | — | (61,944) |
| 年終賬面淨值 | 2,157,000 | 310 | 485 | 2,157,795 |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 2,385,784 | 13,083 | 9,649 | 2,408,516 |
| 累計折舊 | (755,895) | (12,773) | (9,164) | (777,832) |
| 重估公平值收益 | 527,111 | — | — | 527,111 |
| 賬面淨值 | 2,157,000 | 310 | 485 | 2,157,795 |

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1,629,889,000元(二〇一九年：人民幣1,680,945,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇二〇年十二月三十一日，賬面總額為人民幣18.83億元(二〇一九年：人民幣20.17億元)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27)。

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 年初結餘 | 2,270,000 | 2,340,000 |
| 添置 | 31,963 | 11,212 |
| 出售 | (8) | (55) |
| 折舊 | (83,011) | (80,428) |
| 於儲備確認的未實現損失 | (61,944) | (729) |
| 年終結餘 | 2,157,000 | 2,270,000 |
| 於年終計入其他全面收入的本年度未實現損失 | (61,944) | (729) |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，由高力國際物業顧問(香港)有限公司及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。

貼現率由高力國際物業顧問(香港)有限公司(二〇一九年：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 |

於二〇二〇年十二月三十一日

| | 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 | 19,000 | 4.75 | 6 |
| 服務式公寓 | 15,500 | 4.75 | 6 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

14 租賃

綜合資產負債表列示以下租賃相關款項：

| | 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 | 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 |
| 於二〇二〇年一月一日 | 1,330,684 | 29,100 | 1,359,784 |
| 折舊(附註6) | (49,285) | (9,977) | (59,262) |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | 1,281,399 | 19,123 | 1,300,522 |

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 租賃負債 | | |
| 即期部分 | 10,033 | 9,164 |
| 非即期部分 | 9,993 | 20,026 |
| | 20,026 | 29,190 |

於二〇二〇年十二月三十一日，使用權的公平值約為人民幣26.31億元(二〇一九年：人民幣27.09億元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇二〇年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣12.13億元(二〇一九年：人民幣12.40億元)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27)。

於二〇二〇年及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)

綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 使用權資產折舊費用 | | |
| 土地使用權 | 49,285 | 49,285 |
| 員工宿舍 | 9,977 | 831 |
| | 59,262 | 50,116 |
| 利息開支(列於融資成本內)(附註10) | 1,189 | 118 |
| 短期租賃有關的開支(附註6) | 360 | — |
| | 1,549 | 118 |

二〇二〇年的租賃現金流出總額為人民幣10,353,000元(二〇一九年：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

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|---|-------------------|-------------------|
| 於一月一日 | 29,982,000 | 29,115,000 |
| 年內添置 | 15,633 | 114,300 |
| 年內公平值(虧損)/收益，包括在損益中的 「投資物業的公平值(虧損)/收益」 | (297,633) | 752,700 |
| 於十二月三十一日 | 29,700,000 | 29,982,000 |
| 年終所持資產計入損益的本年度公平值(虧損)/收益， 包括在「投資物業的公平值(虧損)/收益」 | (297,633) | 752,700 |

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305,914,000元(二〇一九年：人民幣229,349,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣22,386,000元(二〇一九年：人民幣8,260,000元)。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇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。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。

於二〇二〇年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣38.25億元(二〇一九年：人民幣37.08億元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註27)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日由高力國際物業顧問(香港)有限公司及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

於二〇二〇年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已依賴收入資本化法為主要估值方法(二〇一九年：收入資本化法及現金流量折現法為主要估值方法)。採用收入資本化法為本集團的主要資產—創收商業資產—進行物業估值乃符合市場慣例。

收入資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整或扣減。

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。

15 投資物業(續)

估值技術(續)

以重大的不可觀察參數計算的公平值(續)

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。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇一九年：第3層)。

用以釐定公平值的主要參數

二〇二〇年及二〇一九年的資本化比率及貼現率分別由高力國際物業顧問(香港)有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一九年十二月三十一日

| | 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% |

於二〇二〇年十二月三十一日

| | 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 | 90至320 | 4.00%至6.75% |
| 批發及購物中心 | 75至1,045 | 4.00%至7.5% |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

15 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

貼現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

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% |

16 附屬公司

| | 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 | 投資控股 | 1股面值1港元 的普通股 | 100% |
| 越秀房託2012有限公司 (「REIT 2012」) | 英屬處女群島， 有限公司 | 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 | 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% |

16 附屬公司(續)

| | 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) |
|---|------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| 京澳有限公司 | 英屬處女群島， 有限公司 | 於中國租賃 商用物業 | 1股面值1美元的 普通股 | 100% |
| Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」) | 英屬處女群島， 有限公司 | 投資控股 | 10,000股 每股面值1美元 的普通股 | 99.99% |
| Bliss Town Holdings Ltd. | 英屬處女群島， 有限公司 | 投資控股 | 1股面值1美元的 普通股 | 99.99% |
| Hoover Star International Ltd. | 英屬處女群島， 有限公司 | 投資控股 | 1股面值1美元的 普通股 | 99.99% |
| Miller Win Group Ltd. | 英屬處女群島， 有限公司 | 投資控股 | 1股面值1美元的 普通股 | 99.99% |
| Shinning Opal Management Ltd. | 英屬處女群島， 有限公司 | 投資控股 | 1股面值1美元的 普通股 | 99.99% |
| 聯華投資國際有限公司 | 香港， 有限公司 | 投資控股 | 1股面值1港元 的普通股 | 99.99% |
| 遠豪集團有限公司 | 香港， 有限公司 | 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% |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

16 附屬公司(續)

| | 註冊成立／ 成立地點及 法團類別 | 主要業務及 營業地點 | 已發行股本／ 註冊資本詳情 | 持有權益 (附註) |
|---|------------------------|------------------------|--|--------------|
| 廣州越匯實業有限公司 | 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% |
| 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 | 投資控股 | 1股面值1美元 的普通股 | 100% |
| 百勝國際集團有限公司 | 香港， 有限公司 | 於香港進行 投資控股 | 1股面值1港元 的普通股 | 100% |
| 武漢越秀地產開發有限公司 | 中國， 有限公司 | 於中國出租 商業物業 | 人民幣 2,200,000,000 元註冊資本 | 67% |
| Yuexiu REIT 2017 Company Limited (「REIT 2017」) | 英屬處女群島， 有限公司 | 投資控股 | 1股面值1美元 的普通股 | 100% |
| 達富控股有限公司 | 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% |

16 附屬公司(續)

| | 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) |
|--|------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| 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 (「REIT 2018」) | 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、預付款項、按金及其他應收款項

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內變現的遞延資產列為流動資產。預付款項、按金及其他應收款項的結餘主要是其他預付稅款，公用服務按金及物業維修基金。遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

18 商譽

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | | |
| 成本 | 859,868 | 859,868 |
| 累計減值 | — | — |
| 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 |

商譽由管理層予以監察。商譽呈列如下：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----|----------------|----------------|
| 中國 | 859,868 | 859,868 |

在評估該等資產是否遭受任何減值時，須比較年結日與收購完成日期的相關投資物業各自業務單元的賬面值。根據二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日進行的測試結果顯示，無需作出任何減值支出。

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的附屬公司城市建設開發集團(中國)有限公司(「城市建設開發中國」)收購富成管理有限公司及其附屬公司、百勝國際集團有限公司及武漢越秀地產開發有限公司(下文統稱「富成集團」)。富成集團持有武漢物業67%權益。根據收購事項，越秀地產同意於二〇一八年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間，向越秀房產基金提供保障安排。保障安排為實際經調整淨利潤與基礎經調整淨利潤之間的差額，須每半年支付一次。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。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

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | |
| 利率掉期合約 | — | 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 | 90,501 | 1,249 |
| 利率掉期合約 | 88,175 | — |
| 總計 | 178,676 | 1,249 |
| 流動負債 | | |
| 設有上限的遠期匯兌合約 | 174,826 | — |

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。

於二〇二〇年十二月三十一日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的名義本金額為3,100,000,000港元(二〇一九年：3,294,648,000港元)及400,000,000美元(二〇一九年：50,000,000美元)。

於二〇二〇年十二月三十一日，未履行的利率掉期合約的名義本金額為400,000,000港元(二〇一九年：400,000,000港元)、1,000,000,000港元(二〇一九年：1,000,000,000港元)及1,400,000,000港元(二〇一九年：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。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

21 貿易應收款項

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項 | 16,167 | 15,887 |
| 減：減值撥備 | (102) | — |
| 貿易應收款項淨額 | 16,065 | 15,887 |

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：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至30天 | 13,146 | 14,001 |
| 31至90天 | 2,284 | 1,278 |
| 91至180天 | 320 | 264 |
| 181至365天 | 417 | 344 |
| | 16,167 | 15,887 |

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。

於二〇二〇年十二月三十一日，約人民幣15,430,000元(二〇一九年：人民幣15,279,000元)的貿易應收款項全部未逾期。

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團只有少數的已逾期但未減值的貿易應收款項。

本集團的所有貿易應收款項均以人民幣計值。

22. 存貨

存貨結餘主要包括食品、飲料、消耗品及經營供應項目。

23 短期銀行存款及現金及現金等價物

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 銀行及庫存現金 | 1,760,001 | 1,280,590 |
| 原到期日為三個月以內的短期銀行存款 | 42,494 | 38,420 |
| 現金及現金等價物 | 1,802,495 | 1,319,010 |
| 原到期日三個月以上的短期銀行存款 | 23,135 | 22,750 |
| 總計 | 1,825,630 | 1,341,760 |
| 信貸風險的最大敞口 | 1,825,133 | 1,341,264 |

於二〇二〇年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣1,509,933,000元(二〇一九年：人民幣1,186,060,000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：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 人民幣 | 1,510,430 | 1,186,555 |
| 港元 | 254,675 | 140,804 |
| 美元 | 60,525 | 14,401 |
| | 1,825,630 | 1,341,760 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

24 遞延稅項負債

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 遞延稅項負債： | | |
| — 將於超過12個月後收回的遞延稅項負債 | 4,996,679 | 4,906,156 |

遞延稅項負債賬目的變動如下：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 年初 | 4,906,156 | 4,536,795 |
| 於損益中扣除的遞延稅項(附註11) | 107,872 | 369,565 |
| 於儲備計入的遞延稅項 | (17,349) | (204) |
| 年終 | 4,999,679 | 4,906,156 |

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 |
| 於二〇二〇年一月一日 | 81,301 |
| 於損益扣除 | (42,377) |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | 38,924 |

24 遞延稅項負債(續)

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

| | 公平值 收益／(虧損) 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 |
| 於損益計入 | 201,327 | 30,335 | 101,924 | 333,586 |
| 於儲備扣除 | (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 |
| 截至二〇二〇年十二月三十一日 止年度 | | | | |
| 於二〇二〇年一月一日 | 3,767,563 | 562,990 | 656,904 | 4,987,457 |
| 於損益扣除／(計入) | (49,053) | 6,562 | 107,986 | 65,495 |
| 於儲備扣除 | (15,486) | (1,863) | — | (17,349) |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | 3,703,024 | 567,689 | 764,890 | 5,035,603 |

25 貿易應付款項

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | 19,244 | 14,205 |

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至30天 | 13,934 | 9,311 |
| 31至90天 | 4,172 | 3,923 |
| 91至180天 | 1,063 | 971 |
| 180至360天 | 75 | — |
| | 19,244 | 14,205 |

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

26 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 租金按金 | | |
| 即期部分 | 149,654 | 186,707 |
| 非即期部分 | 202,956 | 198,816 |
| | 352,610 | 385,523 |
| 預收款項 | | |
| 即期部分 | 92,935 | 80,827 |
| 應繳房產稅 | 19,807 | 13,445 |
| 應繳預扣稅撥備 | 12,489 | 8,436 |
| 應繳增值稅、城市維護建設稅、教育附加費及 地方教育附加費 | 13,298 | 11,927 |
| 應付工程款(附註) | 243,080 | 571,795 |
| 經營開支的應計費用 | 142,686 | 129,537 |
| 應計費用及其他應付款項 | 431,360 | 735,140 |
| | 876,905 | 1,201,490 |

附註：

截至二〇二〇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174,882,000元(二零一九年：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。

27 借貸

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 長期借貸的即期部分 | | |
| 銀行借貸 | | |
| — 有抵押(附註 a) | 268,440 | 268,440 |
| — 無抵押 | 431,147 | 2,949,518 |
| 其他借貸，無抵押(附註 b) | 2,607,901 | — |
| | 3,307,488 | 3,217,958 |
| 長期借貸 | | |
| 銀行借貸 | | |
| — 有抵押(附註 a) | 1,552,840 | 1,821,280 |
| — 無抵押 | 8,898,688 | 8,647,912 |
| 其他借貸，無抵押(附註 b) | 3,549,272 | 3,783,207 |
| 長期借貸總額 | 14,000,800 | 14,252,399 |
| 減：長期借貸的即期部分 | (3,307,488) | (3,217,958) |
| 長期借貸的非即期部分 | 10,693,312 | 11,034,441 |
| 分析為： | | |
| 無抵押 | 12,447,960 | 12,431,119 |
| 有抵押 | 1,552,840 | 1,821,280 |
| | 14,000,800 | 14,252,399 |

附註 a：

以賬面值人民幣 69.21 億元(二〇一九年：人民幣 69.65 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 15.53 億元(二〇一九年：人民幣 18.21 億元)。

本集團借貸的還款期如下：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 一年以內 | 3,307,488 | 3,217,958 |
| 一年至五年 | 10,442,312 | 10,555,361 |
| 五年以上 | 251,000 | 479,080 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

27 借貸(續)

於結算日，借貸的實際年利率如下：

| | 二〇二〇年 | 二〇一九年 |
|-----|-------|-------|
| 人民幣 | 4.31% | 4.31% |
| 港元 | 2.28% | 3.95% |
| 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。

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----|-------------------|-------------------|
| 人民幣 | 1,552,840 | 1,821,280 |
| 港元 | 9,840,059 | 9,649,445 |
| 美元 | 2,607,901 | 2,781,674 |
| | 14,000,800 | 14,252,399 |

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團沒有未動用的銀行借貸額度(二〇一九年：21億港元)。

附註b:

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(「中期票據計劃」)。

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根據中期票據計劃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。

28 基金單位持有人應佔資產淨值

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 14,599,360 | 14,454,122 |
| 發行基金單位 | 119,494 | 119,132 |
| 自綜合全面收益表內轉撥 | 521,364 | 876,300 |
| 年內已支付的分派 | (655,655) | (850,194) |
| 於十二月三十一日 | 14,584,563 | 14,599,360 |

現有基金單位的變動如下：

| 已發行基金單位(千個) | 二〇二〇年 | 二〇一九年 |
|------------------|-----------|-----------|
| 於一月一日 | 3,205,856 | 3,106,450 |
| 年內已發行基金單位(附註a) | 35,257 | 25,406 |
| 年內已發行遞延基金單位(附註b) | 62,000 | 74,000 |
| 於十二月三十一日 | 3,303,113 | 3,205,856 |

附註a：

於二〇二〇年，35,257,114個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一九年：25,406,124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。於二〇二〇年發行62,000,000個基金單位，於二〇二〇年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為399,401,000個(二〇一九年十二月三十一日：461,401,000個)。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

29 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利與營運產生的現金對賬：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利 | 791,088 | 1,382,236 |
| 已就下列各項作出調整： | | |
| — 物業、廠房及設備的折舊開支 | 83,068 | 80,510 |
| — 使用權資產折舊 | 59,262 | 50,116 |
| — 銀行借貸的交易成本攤銷 | 29,049 | 29,992 |
| — 融資業務的外匯(收益)/虧損 | (810,900) | 243,580 |
| — 投資物業的公平值虧損/(收益) | 297,633 | (752,700) |
| — 衍生金融工具公平值虧損/(收益) | 405,118 | (73,636) |
| — 保障安排資產的公平值收益 | (625) | (32,318) |
| — 應付工程款轉回 | (174,882) | (163,608) |
| — 結算衍生金融工具的虧損 | 14,902 | — |
| — 貿易應收款項減值撥備 | 102 | — |
| — 利息收入 | (31,985) | (33,748) |
| — 租賃負債產生的已付/應付利息和財務開支 | 1,189 | 118 |
| — 利息開支 | 444,077 | 505,248 |
| 營運資本的變動： | | |
| — 遞延資產 | (56,136) | 14,417 |
| — 存貨 | (209) | 266 |
| — 貿易應收款項 | (280) | 10,898 |
| — 應收關聯方款項 | 178,508 | 10,833 |
| — 預付款項、按金及其他應收款項 | 10,885 | 62,740 |
| — 貿易應付款項 | 5,039 | (3,484) |
| — 租金按金 | (32,913) | 28,925 |
| — 預收款項 | 12,108 | (4,798) |
| — 應計費用及其他應付款項 | (9,407) | 19,274 |
| — 應付關聯方款項 | 10,261 | (4,965) |
| 營運產生的現金 | 1,224,955 | 1,369,896 |

(b) 重大非現金交易：

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度內，金額為人民幣119,494,000元(二〇一九年：人民幣119,132,000元)的35,257,114個基金單位(二〇一九年：25,406,124個基金單位)獲發行以支付管理人費用。

29 綜合現金流量表附註(續)

(c) 負債對數表

| | 融資業務的負債 | | | | 總數 人民幣千元 |
|---------------------|---------------|------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | 租賃負債 人民幣千元 | 衍生金融 工具，淨額 人民幣千元 | 借貸 一年內歸還 人民幣千元 | 借貸 一年後歸還 人民幣千元 | |
| 於二〇一九年一月一日負債 | — | (120,018) | (2,276,543) | (11,599,185) | (13,995,746) |
| 現金流量 | 859 | 88,508 | — | — | 89,367 |
| 收購—租賃 | (29,931) | — | — | — | (29,931) |
| 新借貸所得款項 | — | — | (623,830) | (3,830,629) | (4,454,459) |
| 償還借貸 | — | — | 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 負債 | (29,190) | 42,126 | (3,217,958) | (11,034,441) | (14,239,463) |

| | 融資業務的負債 | | | | 總數 人民幣千元 |
|---------------------|---------------|------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | 租賃負債 人民幣千元 | 衍生金融 工具，淨額 人民幣千元 | 借貸 一年內歸還 人民幣千元 | 借貸 一年後歸還 人民幣千元 | |
| 於二〇二〇年一月一日負債 | (29,190) | 42,126 | (3,217,958) | (11,034,441) | (14,239,463) |
| 現金流量 | 10,353 | 24,392 | — | — | 34,745 |
| 新借貸所得款項 | — | — | (490,140) | (3,595,483) | (4,085,623) |
| 償還借貸 | — | — | 3,555,371 | — | 3,555,371 |
| 其他非現金變動 | (1,189) | (420,020) | (3,154,761) | 3,936,612 | 360,642 |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 負債 | (20,026) | (353,502) | (3,307,488) | (10,693,312) | (14,374,328) |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二〇年十二月三十一日，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40%（二〇一九年：38%）基金單位）所影響。其餘60%（二〇一九年：62%）基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二〇年十二月三十一日，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 | 越秀地產的聯營公司 |
| 廣州越秀資產管理有限公司（「廣州資產管理」） ¹ | 越秀地產的聯營公司 |
| 廣州越秀怡城物業管理有限公司（「怡城」） ¹ | 越秀地產的附屬公司 |
| 廣州白馬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」） | 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」） ^{1,2} | 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 ^{1,2} | 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 ¹ | 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 |
| 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 |

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

| 關連／關聯公司 | 與越秀房產基金的關係 |
|---|------------|
| 創興銀行有限公司廣州天河支行 (前稱創興銀行有限公司廣州支行)(「創興天河」) ¹ | 越秀的附屬公司 |
| 創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) ¹ | 越秀的附屬公司 |
| 創興銀行有限公司上海分行(「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 ^{1,3} | 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 |
| 廣州悅秀智訊科技資訊諮詢有限公司 ¹ | 越秀地產的附屬公司 |
| 廣州越秀興業地產代理有限公司 ¹ | 越秀地產的附屬公司 |
| 廣州白馬電子商務股份有限公司 ¹ | 越秀企業的附屬公司 |
| 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 |
| 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 |
| 廣州城建開發裝飾有限公司 ¹ | 越秀地產的附屬公司 |
| 廣州越秀城開房地產開發有限公司 ¹ | 越秀地產的附屬公司 |
| 廣州城建開發工程造價諮詢有限公司 ¹ | 越秀地產的附屬公司 |
| 廣期資本管理(深圳)有限公司 ¹ | 越秀金控的附屬公司 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

30 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 |
| 高力國際物業顧問(香港)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 於二〇二〇年一月十日起，該等公司不再為本集團的關聯公司。

³ 於二〇一九年三月二十八日起，該公司不再為關連公司。

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

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 已付／應付管理人費用： | | |
| — 管理人(附註ii) | 142,157 | 147,511 |
| 已付／應付管理費： | | |
| — 怡城 | 16,617 | 16,719 |
| — 白馬商管 | 8,633 | 11,182 |
| — 廣州資產管理 | 18,723 | 19,555 |
| 已收／應收租金收入： | | |
| — 興業 | 8,961 | 8,042 |
| — 怡城 | 23,538 | 18,813 |
| — 城建 | 13,797 | 14,387 |
| — 廣州證券股份有限公司 | 788 | 33,036 |
| — 廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 | 305 | 759 |
| — 廣州仲量聯行 | 16,741 | 16,248 |
| — 廣州越秀融資租賃有限公司 | 1,407 | 1,395 |
| — 廣州資產管理 | 10,334 | 10,452 |
| — 廣州越秀金融控股集團有限公司 | 8,539 | — |
| — 越秀金控 | 8,446 | 16,517 |

30 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)

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| — 越通 | 775 | 773 |
| — 廣州越鵬 | 792 | 789 |
| — 越秀(中國)交通基建投資有限公司 | 8,643 | 8,531 |
| — 越秀企業 | 44,706 | 37,352 |
| — 創興 | — | 2,050 |
| — 創興天河 | — | 50 |
| — 創興廣州 | — | 258 |
| — 創興上海 | 4,793 | 930 |
| — 廣州造紙集團有限公司 | 285 | 279 |
| — 廣州期貨股份有限公司 | 4,848 | 3,821 |
| — 廣州東耀地產開發有限公司 | 13,829 | 13,935 |
| — 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 | 728 | 114 |
| — 廣州悅停網絡科技有限公司 | — | 47 |
| — 廣州鵬燁貿易有限公司 | 1,160 | 1,104 |
| — 廣州友誼集團有限公司 | — | 7,663 |
| — 廣州越秀金融科技有限公司 | 314 | 614 |
| — 上海越秀融資租賃有限公司 | 3,792 | 3,768 |
| — 武漢越秀商業管理有限公司 | 15,502 | 10,843 |
| — 武漢康景實業投資有限公司 | 21,384 | 33,295 |
| — 廣州城建開發設計院有限公司 | 391 | 386 |
| — 廣州越秀地產工程管理有限公司 | 4,756 | 4,749 |
| — 廣州宏城發展有限公司 | 82 | — |
| — 廣證 | 60 | 2,388 |
| — 穗橋 | 596 | 595 |
| — 廣州越秀商業地產投資管理有限公司 | 666 | 560 |
| — 越秀諮詢(深圳)有限公司 | — | 1,339 |
| — 杭州越秀房地產開發有限公司 | 4,360 | 4,238 |
| — 杭州越榮房地產開發有限公司 | 470 | 626 |
| — 杭州盛寅房地產開發有限公司 | 659 | 486 |
| — 杭州豐勝房地產開發有限公司 | 1,082 | 1,079 |
| — 廣州市品秀房地產開發有限公司 | — | 189 |
| — 廣州越秀企業發展有限公司 | 285 | 256 |
| — 廣州越秀商業管理有限公司 | 26 | 16 |
| — 廣州越秀星寓公寓管理有限公司 | 1,913 | 1,153 |

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

30 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)

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| —廣州越秀資本投資管理有限公司 | 4,074 | 2,976 |
| —廣州雋越房地產開發有限責任公司 | — | 186 |
| —廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 | 2,086 | — |
| —廣州白馬電子商務股份有限公司 | 672 | — |
| —廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司 | 666 | 649 |
| —廣州越秀城開房地產開發有限公司 | 207 | — |
| —廣州城建開發裝飾有限公司 | 318 | — |
| —廣州城建開發工程造價諮詢有限公司 | 16 | — |
| —廣期資本管理(深圳)有限公司 | 376 | — |
| —廣州市祥港房地產開發有限公司 | 9,416 | 9,391 |
| 已收／應收命名權收入： | | |
| —城建 | 13,714 | 8,000 |
| 已收／應收利息收入： | | |
| —城建 | 17,601 | 18,852 |
| —創興銀行 | 848 | 1,184 |
| —滙豐集團 | — | 12 |
| 已付／應付信託費用： | | |
| —信託人 | 10,424 | 10,481 |
| 已付／應付估值費用： | | |
| —現任估值師 | 438 | — |
| —前任估值師 | 652 | 948 |
| 已付租賃支付的本金部分： | | |
| —廣州越秀星寓公寓管理有限公司 | 10,353 | 859 |
| 已付／應付利息開支： | | |
| —滙豐集團 | 20,498 | 24,682 |
| —創興銀行 | 7,168 | 10,858 |
| 已付／應付發債費用 | | |
| —滙豐集團 | 2 | 1 |

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)。

30 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 應收城建款項(i) | 49,574 | 228,082 |
| 應付怡城款項 | (10,323) | (5,004) |
| 應付白馬商管款項 | (16,701) | (950) |
| 應付管理人款項 | (68,541) | (79,198) |
| 應付廣州資產管理款項 | (1,596) | (1,749) |
| 應付城建開發(中國)款項 | (1,362) | (1,361) |
| 應付GCCD BVI款項 | (10,000) | (10,000) |
| 來自創興天河的銀行借貸 | (153,146) | (185,146) |
| 在創興銀行的銀行存款 | 52,437 | 51,589 |
| 來自匯豐集團的銀行借貸 | (698,561) | (1,041,695) |
| 來自匯豐集團的衍生金融工具 | (10,040) | — |
| 應收關聯公司租金收入 | 12 | 13 |
| 來自關聯公司的預收款 | (3,618) | — |
| 來自關聯公司租金按金(ii) | (61,153) | (65,632) |

約人民幣0.5億元(二〇一九年：人民幣2.18億元)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及人民幣175百萬元的後續款項已由Tower Top轉移至城建。年終的應收款項結餘人民幣50百萬元(二〇一九年：人民幣228百萬元)指向城建作出的初始款項轉撥減應付建築結算。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

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

31 資本承擔

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 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 | 29,856 | 23,238 |

32 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：

| | 二〇二〇年 人民幣千元 | 二〇一九年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 一年內 | 1,156,814 | 1,102,973 |
| 一年以上及五年以內 | 1,583,176 | 1,540,848 |
| 五年以上 | 60,052 | 102,305 |
| | 2,800,042 | 2,746,126 |

業績表現一覽表

於二〇二〇年十二月三十一日

| | 二〇二〇年 | 二〇一九年 | 二〇一八年 | 二〇一七年 | 二〇一六年 |
|---|----------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| 基金單位持有人應佔資產 淨值(人民幣) | 14,584,563,000 | 14,599,360,000 | 14,454,122,000 | 14,321,384,000 | 13,534,400,000 |
| 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) | 4.42 | 4.55 | 4.65 | 4.75 | 4.63 |
| (折合港元) | 5.25 | 5.08 | 5.41 | 5.68 | 5.18 |
| 成交價與資產淨值的 最大溢價(港元) | 0.10 ⁽ⁱ⁾ | 0.55 ⁽ⁱ⁾ | 0.19 | 不適用 | 不適用 |
| 成交價與資產淨值的 最大折讓(港元) | 2.05 ⁽ⁱ⁾ | 0.13 ⁽ⁱ⁾ | 0.72 | 1.60 | 1.36 |
| 每個基金單位的淨收益率 | 4.7% ⁽ⁱⁱ⁾ | 5.9% | 6.20% | 9.57% | 6.83% |
| 已發行基金單位數目 (單位) | 3,303,113,665 | 3,205,856,551 | 3,106,450,427 | 3,014,285,896 | 2,921,780,484 |

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇二〇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5.35港元(二〇一九年：5.63港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇二〇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3.20港元(二〇一九年：4.95港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇二〇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二〇二〇年十二月三十一日的收市價3.78港元(二〇一九年：5.28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 | | | | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇二〇年 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 | 二〇一七年 人民幣千元 | 二〇一六年 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 | 587,121 | 940,408 | 966,519 | 1,437,095 | 712,144 |

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇二〇年 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 | 二〇一七年 人民幣千元 | 二〇一六年 人民幣千元 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總額 | 36,260,137 | 36,425,456 | 35,835,066 | 35,335,724 | 30,621,275 |
| 總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值) | 20,487,471 | 20,620,701 | 20,239,132 | 19,926,920 | 16,986,891 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | 14,584,563 | 14,599,360 | 14,454,122 | 14,321,384 | 13,534,400 |

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)
區海晶女士(於二〇二〇年十一月二十日獲委任)
程九洲先生(於二〇二一年三月四日辭任)

非執行董事

李鋒先生
曾志釗先生(於二〇二一年三月四日獲委任)
梁丹青先生(於二〇二〇年十一月二十日辭任)

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(於二〇二一年三月四日辭任)
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

高力國際物業顧問(香港)有限公司(現任估值師)
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(前任估值師)

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