



越秀房地產投資信託基金

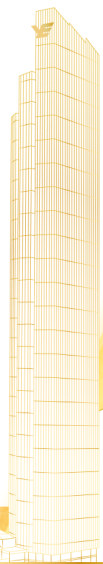
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃
股份代號：00405

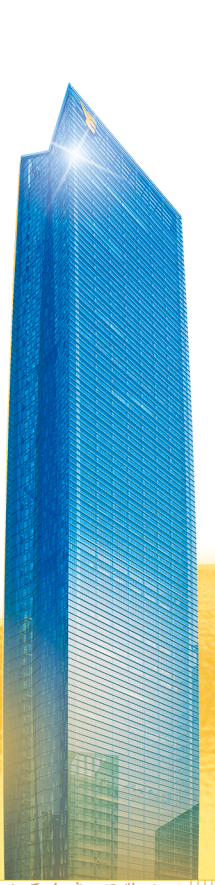


成就財富

2021年度報告

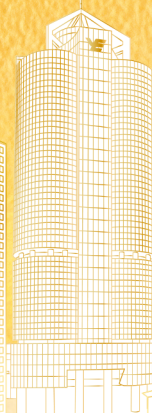
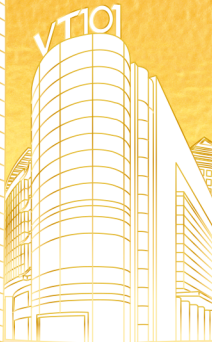
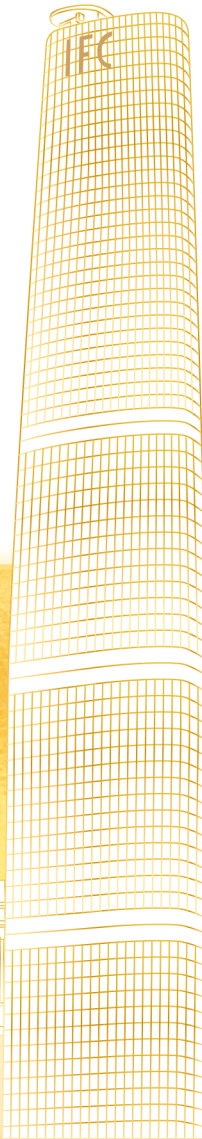


武漢



白馬大廈 服裝天下

廣州



上海

杭州



16 越秀房託
2005-2021





目錄

越秀房產基金簡介	2	投資者關係報告	127
基金單位持有人日曆	3	物業估值報告	129
分派	4	獨立核數師報告	177
財務摘要	5	綜合全面收益表	183
董事長報告	6	綜合資產負債表	185
二〇二一年業務回顧及未來展望	17	綜合分派聲明	187
財務回顧	30	綜合基金單位持有人應佔資產淨值及 權益變動表	189
環境、社會及管治報告概要	38	綜合現金流量表	190
物業組合	39	綜合財務報表附註	191
信託人報告	86	業績表現一覽表	253
董事及高級行政人員簡介	87	五年財務概要	254
租賃代理	94	公司及投資者關係資料	255
企業管治	96		
關連人士交易	110		

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，經二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及經二〇二一年五月二十八日訂立的第五份補充契約作出修改。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

越秀房產基金的物業組合（「物業」）包括位於廣州的六項商用物業、位於上海一項商用物業、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

基金單位持有人二〇二二年至二〇二三年日曆

-
- 二〇二三年 五月 派發二〇二二年末期的分派
 - 二〇二三年 三月 公佈二〇二二年年度業績
 - 二〇二二年 十月 派發截至二〇二二年六月三十日止六個月期間的分派
 - 二〇二二年 八月 刊發二〇二二年中期報告
 - 二〇二二年 五月 派發二〇二一年末期的分派及基金單位持有人週年大會
 - 二〇二二年 四月 刊發二〇二一年年報



分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在依信託契約計算分派金額後酌情另行作出分派。在宣派任何特定年度的分派時，管理人須在考慮多項因素後決定是否行使該酌情權，該等因素包括(但不限於)越秀房產基金的資金需求、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，管理人議決就二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間(「二〇二一年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.0985元，約等於0.1218港元(二〇二〇年：人民幣0.0999元，約等於0.1199港元)。倘於二〇二一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。越秀房產基金將就二〇二一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。

二〇二一年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇二一年一月一日至二〇二〇年六月三十日止六個月期間(「二〇二一年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.1025元，約等於0.1233港元(二〇二〇年：人民幣0.0986元，約等於0.1094港元)，即報告年度每個基金單位分派約人民幣0.2010元，約等於0.2451港元(二〇二〇年：人民幣0.1985元，約等於0.2293港元)。

報告年度可分派總額約為人民幣798,212,000元(二〇二〇年：人民幣648,697,000元)，包括一筆約為人民幣298,000,000元(二〇二〇年：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678,212,000元)及進一步分派約人民幣120,000,000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。

報告年度可分派總額並不包括由於收購廣州越秀金融大廈所宣派的特別分派約人民幣85,000,000元，即每基金單位的特別分派為0.0312港元，並已於二〇二二年二月八日派發。詳情請參閱於二〇二一年十一月十三日的通函和於二〇二二年一月十九日的公佈。

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十六年，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0.2451港元(二〇二〇年：0.2293港元)，歸屬於資本化金額約為0.0790港元(二〇二〇年：0.0686港元)。根據基金單位於二〇二一年十二月三十一日的收市價3.23港元(二〇二〇年：3.78港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為7.59%(二〇二〇年：6.07%)。

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二〇二二年四月十三日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二二年四月十三日至二〇二二年四月十四日(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二〇二二年四月十二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。末期分派將於二〇二二年五月二十六日對在二〇二二年四月十三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二〇二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇二〇年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇二一年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額(附註a)	1,796,686,000	1,758,732,000	2.2%
物業收入淨額	1,298,399,000	1,322,644,000	(1.8)%
除稅後溢利	674,562,000	587,121,000	14.9%
每個基金單位的盈利－基本	0.19	0.18	5.6%
物業組合估值	42,395,000,000	34,488,000,000	22.9%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	4.31	4.42	(2.5)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	5.27	5.25	0.4%
已發行基金單位(個)	3,417,224,428	3,303,113,665	3.5%
借貸總額佔總資產的百分比(附註b)	40.2%	38.6%	1.6百分點
總負債佔總資產的百分比(附註c)	63.7%	56.5%	7.2百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	798,212,000	648,697,000	23.0%
每個基金單位的分派額(港元)	0.2451	0.2293	6.9%

附註a：自二〇二一年十二月二十四日起記錄廣州越秀金融大廈收入。

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二〇二一年年報。

林德良
主席



業績及分派

二〇二一年，全球範圍內抗擊新冠病毒肺炎疫情的考驗仍在持續。國內疫情反覆波動，各行各業均發生重大深刻變化，市場存在不穩定與不確定。面對如此嚴峻挑戰，越秀房產基金成功完成越秀金融大廈收購交易，擴大基金資產規模和市場影響力，且在存量項目方面憑藉優質物業質素和管理團隊全體同仁的卓越努力，業績取得了難能可貴的優良表現。



董事長報告

於二〇二一年十二月三十一日，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」)、越秀金融大廈(「越秀金融大廈」)、位於上海的越秀大廈(「越秀大廈」)、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位(「武漢物業」)及位於杭州的維多利商務中心單位及若干停車位(「杭州維多利」)九項物業，可供出租總面積為803,111.9平方米。

於二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金旗下物業出租率大致平穩，整體出租率為92.0%。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣1,796,686,000元，比上年同期的人民幣1,758,732,000元增長2.2%。旗下各物業經營上半年雖略有影響，但下半年已穩步提升。

二〇二一年，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣798,212,000元，比上年同期可分派收入總額人民幣648,697,000元增加約人民幣149,515,000元，增加約23.0%。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0.2451港元的分派，比上年同期分派0.2293元港元增加0.0158港元，增加約6.9%。按二〇二一年十二月三十一日的收市價3.23港元計，收益率約7.59%。



宏觀經濟

供應瓶頸持續、全球通脹加劇、發展失衡加深，二〇二一年世界經濟從新冠疫情的歷史性衝擊中逐步復蘇，但前行路上仍然充滿風險和不確定性。面對紛繁複雜的國內國際形勢和各種風險挑戰，中國經濟發展和疫情防控雙雙保持全球領先地位，高質量發展取得新成效，實現了「十四五」良好開局。據國家統計局公佈資料，二〇二一年國內生產總值1,143,670億元，同比增長8.1%，經濟增速在全球主要經濟體中名列前茅。中國的國際影響力進一步擴大，二〇二一年中國經濟增長對世界經濟增長的貢獻率達到25%左右，是引領世界經濟恢復的重要力量。



董事長報告

二〇二一年，廣州經濟持續穩健恢復，呈現出較明顯的高質量發展態勢。全年地區生產總值為28,231.97億元，同比增長8.1%，兩年平均增長5.4%。其中，高新技術製造領域發展快速，實現增加值同比增長25.7%。作為全國第七座「外貿萬億之城」，廣州二〇二一年外貿進出口總額達10,825.9億元，同比增長13.5%；全市社會消費品零售總額首次突破萬億元大關，達10,122.56億元，使廣州成為國內同時擁有「雙萬億」三大城市之一。

在「十四五」規劃開局之年，上海經濟規模邁上了新臺階。二〇二一年全市地區生產總值為43,214.85億元，同比增長8.1%，兩年平均增長4.8%，經濟社會發展也呈現出穩中加固、穩中有進、穩中向好態勢。經濟強勁增長離不開製造業的回暖和新興產業的爆發。二〇二一年上海工業戰略性新興產業增勢較好，全年新興產業總產值同比增長14.6%，其中新能源汽車、新能源和生物產值同比增速分別為1.9倍、16.1%和12.1%。

二〇二一年，武漢經濟重回「主賽道」，呈現全面恢復、快速增長、質效提升、穩中向好態勢。初步核算，全年地區生產總值17,716.76億元，同比增長12.2%，兩年平均增長3.3%，地區生產總值穩居全國城市前十。過去一年，武漢著力構建現代化產業體系，突破性發展數字經濟，實施科技創新十大行動，高新技術產業增加值佔地區生產總值比重提高至26%左右。

二〇二一年杭州產業勢能有效增強、韌性活力不斷提升。全年實現地區生產總值18,109億元，同比增長8.5%，高於全國0.4個百分點。全市工業增加值兩年平均增長7.1%，為二〇一五年以來最高。其中，高端製造增長較快，數字經濟核心產業製造業增加值同比增長16.4%。數字經濟繼續引領發展，數字經濟核心產業增加值同比增長11.5%，佔地區生產總值27.1%。

市場回顧

寫字樓租賃市場

二〇二一年廣州全市共有八個新項目入市，截止年底廣州甲級寫字樓市場存量已達606.6萬平方米。市場整體空置率受新項目影響環比小幅上漲0.9個百分點至9.5%。需求方面，金融、信息技術、零售貿易類企業的租賃需求較為穩健。子市場方面，珠江新城仍是企業搬遷熱門目的地，且該區域內有較多租戶選擇繼續在原辦公點續租，珠江新城對區域內外的企業吸引力均較高，且今年租賃需求表現較好，大部分業主心態較穩；珠江新城整體空置率下降至5.3%，四季度末錄得平均租金179.1元/平方米/月。

二〇二一年上海寫字樓市場供需兩旺，全年共錄得17個新項目入市，總計107.1萬平方米，為去年交付體量的1.6倍，其中六成佈局新興商務區。淨吸納量也創下歷史新高，達129.8萬平方米。搬遷擴租需求提速釋放，貢獻七成全年新租活動，其中品質升級在優質供應放量之下佔比起30%。行業需求方面，以電商、社交媒體以及人工智能、大數據及金融科技等主導的TMT需求位列全年首位，佔比27%。租金五年來首次回升，受核心商務區韌性復蘇等帶動，全年租金止跌回升，有效租金同比上調1.2%，引領全國水平。

二〇二一年武漢寫字樓市場多個項目受工期影響，入市時間推遲，全年新增供應僅24萬平方米，同比下降58%。上半年租賃需求活躍，但在第三季度受疫情和行業政策影響，引發退租潮；年底租賃需求企穩，全年共錄得近37萬平方米淨吸納量，超過疫情前水平。租賃需求主要來自TMT持續增長，但其細分行業正發生變化，傳統金融、房地產建築以其行業韌性釋放穩定租賃需求。全市整體租金呈下跌趨勢但跌幅收窄，租金下行壓力仍在。

二〇二一年杭州寫字樓市場共錄得6個新項目入市，市場淨吸納量創新高，達59.7萬平方米。TMT和金融升級釋放，互聯網+相關消費製造業，專精特新相關的新能源汽車與大健康醫藥等細分賽道增長顯著，以新興商務區未來科技城和核心商務區錢江新城為兩核帶動全市錯位需求復蘇。全市租金止跌企穩，三年來首次增長。

零售商業市場

二〇二一年廣州全市共有四個購物中心開業，帶來46.4萬平方米新增供應，將廣州全市零售物業市場總存量推高至669.25萬平方米。租賃需求平穩，整體空置率維持在12.9%。傳統百貨逐步退出歷史舞臺，新型商業形式崛起。後疫情時代線上零售規模逐步壯大，綫下實體購物中心朝著沉浸式購物體驗、多元新潮業態發展。

二〇二一年武漢共迎來七個項目開業，優質項目供應加劇存量市場升級改造，全市總存量推升至718萬平方米。零售業態引領新增需求回暖。年內錄得多個國際零售品牌開設武漢首店或二店。買手店及集合點打造綫下消費場景，引領Z世代消費潮流。全市購物中心首層平均租金止跌企穩，租金指數同比上漲0.8%。

董事長報告

服裝專業市場

二〇二一年上半年需求恢復性增長，下半年疫情影響增速放緩。實體市場持續承壓，網絡零售增勢略好於實體。限產限電政策影響服裝產量逐月下降，行業競爭格局加劇。廣州服裝商圈面臨客流緩慢恢復、商家持續退租等壓力，採取靈活租賃政策穩住客戶。其中，流花商圈持續低迷，出租率環比下跌4%，客流量僅恢復疫情前53%，各競品為吸引客流開始向中低端定位轉型。

酒店公寓市場

二〇二一年國內疫情反覆波動，全國整體防疫政策動態清零，酒店市場需求恢復不及預期，雖然上半年恢復峰值直逼疫情前水平，但下半年再次探底。國際出行持續受限制的影響下，國內需求佔據絕對主導，國內旅遊總人次32.46億，同比增長12.8%。尤其國慶黃金周期間，奢華和超高端酒店更受青睞。入住率方面，廣州奢華檔次酒店受本地疫情影響六月入住率僅為10%，之後逐漸緩慢爬升到十一月的70%，十二月廣州出現首例奧密克戎病例，奢華酒店入住率跌回64%。全年平均房價相對平穩，平均值為1,068元，相當於二〇一九年的86%。相比於酒店業態，廣州高端服務式公寓業績上展現了良好的穩定性。

業務營運策略

管理人因應後疫情時代市場變化及行業深刻變革，加強主動管理，執行更務實有效且具針對性的租賃策略；切實把握市場機會，在危機中謀求租戶結構優化調整，盡量降低疫情帶來的短期風險，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，管理人實施精細化運營管理，塑造樓宇專業特色標杆，打造租賃業務穩定經營及發展的基石。強化產業招商，扎實做好續租管理，穩定項目出租率。持續創新賦能，專注客戶運營、資源整合、產業聯結，構建「悅享生態圈」。管理人以「悅享會」為載體，夯實租戶運營，增強租戶粘性及以此做好續租管理，力求減少因疫情反覆影響的出租率下滑及空置期損失。在去年國內房地產、教育行業新政策影響下，管理人透過高效有序談判、整合內部資源、主動招商引客等措施，成功化解客戶大面積退租的經營風險。

零售商場方面，管理人全面研判及把握後疫情時代新零售規律，洞察Z年代年輕消費客群喜好。持續健全會員運營體制，在豐富會員權益、構建私域流量、建立社群營銷、提升分析平台應用能力、頭部會員消費畫像方面，推進線上線下會員運營措施。搭建零售商業管理體系，建立業務標準統一業務口徑，扎實管理基礎。透過開展首屆「越秀悅購節」活動，聯動商戶形成消費閉環，提升會員及客流轉化。大力整合內外部資源，尋求逆勢招商突圍。

專業市場方面，管理人積極應對疫情反覆影響，主動求變。通過優定位、強招商、強管控、強運營、敢創新，全力穩住經營基本面。進一步明確市場定位，實施外立面及樓層資本性改造，推進「時尚產業品牌孵化器商業模式」落地，加快轉型升級步伐。打造立體營銷矩陣，數字化營銷賦能實體市場。做好客戶幫扶，引導服裝商戶改變傳統生意經營模式，豐富外延產品，探索新的商業機會。

酒店公寓方面，受疫情持續波動帶來的深刻影響，商務活動大幅減少，城郊度假及「宅度假」興起。對此管理人著力於整合內外部資源，多渠道拓展地區內需。其中，四季酒店營銷策略專注於本地市場，強化線上銷售，在社交媒體平台上大力推廣客房、餐飲營銷活動。雅詩閣公寓通過居家社群文化的建設，增加客戶粘性，保證較為穩定的長住成交量；持續深化線上營銷，積極搶抓短住市場。

投資及理財策略

二〇二一年，管理人繼續實施積極而審慎的投資策略。於二〇二一年下半年成功完成越秀金融大廈收購，大灣區資產比重持續加大。管理人亦持續尋找符合越秀房產基金投資策略的優質項目，把握具備成長潛力的投資機會。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇二一年十二月三十一日基金總借款佔總資產比率維持在40.2%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利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。二〇二一年四月管理人對4億美元債券到期置換並對沖結算，至二〇二一年十二月末外匯風險敞口約79.0%。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。

董事長報告

管理人持續做好基金信用評級維護。二〇二一年越秀房產基金首獲惠譽投資級評級，成為首家同時獲得標普、穆迪、惠譽投資級評級的房產基金。

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。

前瞻

疫情反覆、供應鏈瓶頸、通脹上升、復蘇分化等挑戰預計將繼續影響世界經濟。二〇二二年是中國經濟逐步回歸常態運行的一年，儘管內外環境存在各種風險挑戰，但總的看，中國經濟持續恢復發展的態勢沒有變，保持經濟運行在合理區間的因素沒有變，支撐高質量發展的條件也沒有變。從全年看，經濟有望實現穩中有進，繼續為世界經濟復蘇注入信心和動能。

二〇二二年是「十四五」規劃關鍵之年，廣州將加快構建現代產業體系，實施重點產業鏈「1+X」、「鏈長制」，構建戰略性新興產業體系；深化建設國際消費中心城市，打造大灣區國際金融樞紐核心引擎；加快建設具有全球影響力的科技創新中心，強化數字經濟發展，強化科技創新策源能力，打造創新開放合作平台；著力推動樞紐型網絡城市建設，以及全面深化改革開放優化營商環境。據廣州政府工作報告顯示，二〇二二年廣州地區生產總值預期增長5.5%左右，有望挑戰3萬億元大關。

預計二〇二二年科技、金融類企業租賃需求持續增長。而廣州市將迎來超百萬平方米寫字樓入市，琶洲將繼續作為新增供應主要來源，全年18個新項目入市有12個新項目位於琶洲，佔全市新增供應59.3%。租賃市場競爭態勢顯著加劇，對業主心態產生一定影響。租戶在價格談判將更有優勢，全市租金預計仍呈下降趨勢。

二〇二二年廣州零售市場將再迎來四個購物中心，共47.4萬平方米新增供應，新項目主要位於非核心商圈。在本地人口及消費需求增長的帶動下，預計整體需求平穩，餐飲品牌將繼續保持擴張勢頭繼續成為租賃成交主力。全市空置率有望穩步下降。其中，珠江新城商圈租賃需求將維持穩定，各項目品牌及業態陸續調整完畢，天河路商圈需求繼續活躍，兩大核心商圈空置率預計將穩步下降。

後疫情時代，服裝產業規模增速放緩，行業處於復蘇及轉型階段，消費群體發生著變化，供應商亦向多元化、品牌化轉型。由於網絡電商逆勢增長且消費行為轉變，傳統分銷渠道被重構，服裝專業市場環境依然嚴峻複雜，增長趨勢減弱。本地專業市場經營不確定性增大，整體客流及出貨量低迷，服裝商圈各出奇招重點吸引主打年輕化產品的商家和三四綫城市的採購商，並加大對優質租戶的爭奪。

全球疫情受奧密克戎影響，疫情仍將是旅遊經濟恢復的最大變數。總體而言，酒店市場還將面臨更多更新的困難和挑戰，至少尚需1-2年基本恢復常態水平。國內市場將繼續佔據主導，剛性出行的基礎市場將進一步穩固，文化休閒、科技體驗和度假消費的新需求將得到進一步的釋放。本地休閒和短途旅遊、散客出行、家庭休閒和文化體驗成為越來越明顯的趨勢。二〇二二年的旅遊市場大概率不會出現報復性反彈的熱鬧場面，但是復蘇向上的進程不會停止。

上海作為第二個跨入「四萬億俱樂部」的中國城市，二〇二二年將繼續穩中求進，打造浦東社會主義現代化建設引領區，全面落實長三角一體化發展規劃「十四五」實施方案。聚力推進城市數字化轉型，加快建設具有世界影響力的國際數字之都。建設一批大數據、區塊鏈等開放服務平台，加快培育一批在綫新經濟龍頭企業。推動數字技術對傳統產業進行全方位、全鏈條改造，加快工業互聯網創新發展。聚力增強城市核心功能，扎實推動經濟高質量發展。

截止二〇二五年上海寫字樓市場新增供應量將突破547萬平方米，其中核心商圈約158萬平方米，新興商圈超過389萬平方米，入市項目超過50個，競爭異常激烈。竹園板塊內未來三年內沒有入市項目，無新增供應量。同時隨去年三金中心正式投入使用，將吸引一批期貨、證券類及相關上下游等企業搬遷至本區域內，形成金融企業集聚，為竹園區域帶來新機會。

武漢作為國家中心城市和長江經濟帶核心城市，疫後重振和高質量發展勢頭良好，今後五年將積極構建「965」現代產業體系，加快建設全國經濟中心，初步建成國家商貿物流中心、區域金融中心。要加快壯大數字產業，推動元宇宙、大數據、雲計算、區塊鏈、地理空間信息、量子科技等與實體經濟融合。據悉，二〇二二年武漢將地區生產總值增長目標鎖定在7.5%。正處於宏觀政策加持窗口期、疫後恢復成勢見效期、新舊動能轉換加速期、區域實力整體提升期的武漢，力求把科教人才優勢加快轉化為創新發展優勢，交通區位優勢加快轉化為國內國際雙循環樞紐優勢，從而提升城市能級和品質。

董事長報告

預計二〇二二年至二〇二四年，武漢優質寫字樓市場將迎來新一輪供應高峰，多個地標級項目將於二〇二二年交付。優質項目交付將加劇存量項目競爭，預計空置率將在40%高位徘徊。據有關調查顯示，科技新媒體、專業服務、生命科學行業對武漢表現強勁擴展意願。武漢零售物業市場將迎來武漢大悅城、萬象城等多個優質項目開業，預計新增供應逾百萬平方米，新興商圈零售氛圍進一步加強。

二〇二二年是杭州舉辦亞運會的歷史性一年，城市基建利好將集中在亞運會舉辦前夕大量兌現。在深入推進經濟高質量發展「鳳凰行動」計劃帶動下，杭州毋庸置疑仍是中國最具發展潛力的城市之一。

預計開啟杭州寫字樓市場另一供應高峰，約86萬平方米新增供應投放市場，有望承接亞運核心板塊能級提升的辦公需求，緩解部分TMT集聚地優質辦公擴租空間不足情況。

我們謹慎樂觀地相信，在國內常態化疫情防控及「十四五」規劃之下，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，著力挖掘產業招商潛力，強化造節引流磁力，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。

致意

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，二〇二二年三月七日

二〇二一年業務回顧及未來展望

營運回顧

成功收購越秀金融大廈，深度布局大灣區

二〇二一年越秀房產基金完成了位於廣州珠江新城核心商務區的越秀金融大廈的收購交易。擴大後的資產組合估值已是香港和新加坡上市房產基金所持的中國資產組合中規模最大的，越秀房產基金收入來源將更多來自寫字樓項目，抗周期風險能力更強。收購完成後，位於大灣區核心城市廣州的資產比重由79%增至83%，管理人認為這將更有效地捕捉粵港澳大灣區市場增長機遇，且充分發揮廣州國金中心與越秀金融大廈之間的潛在協同效應。

二〇二一年中國經濟持續穩定恢復，高質量發展取得新成效。疫情常態化下，越秀房產基金存量項目各業態整體保持繼續恢復趨勢，寫字樓和零售商場經營基本面保持穩定，專業市場積極調改應對變革。酒店公寓受疫情反覆影響恢復緩慢。管理人迎難而上，主動求變，憑藉優秀的運營能力和良好的底層資產，繼續為基金持有人交出一份符合預期的成績單。

物業組合及估值

截至二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合共有九項，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、越秀金融大廈、位於上海的越秀大廈、武漢物業及杭州維多利，物業產權總面積共約1,183,284.3平方米，可供出租總面積為803,111.9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、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62,785.7平方米的停車位及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；越秀金融大廈10,289.1平方米的停車位及29,797.1平方米的公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

二〇二一年業務回顧及未來展望

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)	物業出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	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	91.4%	875	522.3
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	95.5%	76	153.4
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	95.1%	77	140.1
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.3%	29	224.6
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	95.1%	289	225.1
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	94.5%	233	241.0
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.3%	56	164.2
	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	甲級寫字樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁶⁾	90.4%	124	238.7
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	80.9%	277	86.1
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	75.2%	174	98.0
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	98.0%	103	59.1
	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	杭州上城區	2017	40,148.4	22,484.8 ⁽⁹⁾	97.4%	28	122.6
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 ⁽¹⁰⁾	96.1%	237	200.3
合計				1,183,284.3	803,111.9	92.0%	2,012	200.9

註：

- (1) 於二〇二一年十二月三十一日；
- (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平方米的停車位面積及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；
- (10) 不包括10,289.1平方米的停車位面積及29,797.1平方米的公建配套用房面積。

各物業類別具體情況如下：

出租物業	產權面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	與二〇二〇年 同期相比 增加/(減少) 之百分點	不含稅 租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)	與二〇二〇年 同期相比 增加/(減少) 之百分比	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
寫字樓	870,363.1	635,446.9 ⁽³⁾	90.9%	(0.4)	187.7	5.1%	973,345
零售商場	120,158.7	117,536.1 ⁽⁴⁾	98.0%	0.0	139.4	(6.4)%	160,437
批發	50,199.3	50,128.9 ⁽⁵⁾	91.4%	(2.6)	522.3	(2.5)%	259,793

註：

- 於二〇二一年十二月三十一日；
- 截至二〇二一年十二月三十一日止年度；
- 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平方米的停車位面積及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62,785.7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)，杭州維多利17,663.6平方米的停車位面積以及越秀金融大廈10,289.1平方米的停車位及29,797.1平方米的公建配套用房面積；
- 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；
- 不包括白馬大廈70.4平方米其他配套用房面積。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	62.8%	1,827
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	85.8%	989

註：

- 由二〇二一年一月一日至二〇二一年十二月三十一日；二〇二一年十二月四季酒店房價為1,712元、入住率為59.7%，雅詩閣公寓房價為998元、入住率為87.1%；
- 酒店及服務式公寓均為委托經營。

二〇二一年業務回顧及未來展望

物業估值

於二〇二一年十二月三十一日，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)有限公司重估，其重估市場價值約為人民幣423.95億元。

下表概述各項物業於二〇二一年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二一年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	於二〇二〇年 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	5,007	5,089	(1.6)%
財富廣場	1,253	1,251	0.2%
城建大廈	1,056	1,051	0.5%
維多利廣場	955	951	0.4%
國金中心	18,786	18,774	0.1%
越秀大廈	3,060	3,086	(0.8)%
武漢物業	3,629	3,674	(1.2)%
杭州維多利	619	612	1.1%
小計	34,365	34,488	(0.4)%
越秀金融大廈	8,030	不適用	不適用
合計	42,395	34,488	22.9%

物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為23.3%、24.6%、23.9%、13.2%及15.0%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為25.4%、27.3%、24.4%、10.6%及12.3%。

營業收入基本持平

二〇二一年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣1,796,686,000元，比上年同期增長了2.2%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的14.5%；財富廣場約佔4.1%；城建大廈約佔3.9%；維多利廣場約佔3.8%；國金中心約佔53.4%；越秀大廈約佔6.6%；武漢物業約佔10.2%；杭州維多利約佔1.9%；越秀金融大廈(自二〇二一年十二月二十四日起記錄收入)約佔1.6%。

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	於二〇二一年 經營收入 人民幣百萬元	於二〇二〇年 經營收入 人民幣百萬元	與二〇二〇年 相比增加/ (減少) 人民幣百萬元	增加/(減少) 百分比
白馬大廈	259.8	287.8	(28.0)	(9.7)%
財富廣場	73.7	73.4	0.3	0.4%
城建大廈	70.6	69.7	0.9	1.3%
維多利廣場	67.8	67.2	0.6	0.9%
國金中心				
寫字樓	494.5	487.3	7.2	1.5%
零售商場	64.0	79.8	(15.8)	(19.8)%
酒店	302.9	267.4	35.5	13.3%
公寓	100.2	96.2	4.0	4.2%
越秀大廈	118.1	118.1	—	—
武漢物業	183.5	179.3	4.2	2.3%
杭州維多利	33.3	32.5	0.8	2.5%
小計	1,768.4	1,758.7	9.7	0.6%
越秀金融大廈 ⁽¹⁾	28.3	不適用	28.3	不適用
合計	1,796.7	1,758.7	38.0	2.2%

註：

(1) 自二〇二一年十二月二十四日起記錄越秀金融大廈收入。

二〇二一年業務回顧及未來展望

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	於二〇二一年 物業收入淨額 人民幣百萬元	於二〇二〇年 物業收入淨額 人民幣百萬元	與二〇二〇年 相比增加/ (減少) 人民幣百萬元	增加/(減少) 百分比
白馬大廈	218.8	249.5	(30.7)	(12.3)%
財富廣場	62.0	63.5	(1.5)	(2.4)%
城建大廈	58.8	60.1	(1.3)	(2.2)%
維多利廣場	57.4	57.6	(0.2)	(0.3)%
國金中心				
寫字樓	415.6	424.0	(8.4)	(2.0)%
零售商場	55.0	71.1	(16.1)	(22.6)%
酒店	54.9	45.3	9.6	21.2%
公寓	59.4	57.4	2.0	3.5%
越秀大廈	108.5	108.3	0.2	0.2%
武漢物業	153.5	159.2	(5.7)	(3.6)%
杭州維多利	27.5	26.6	0.9	3.4%
小計	1,271.4	1,322.6	(51.2)	(3.9)%
越秀金融大廈 ⁽¹⁾	27.0	不適用	27.0	不適用
合計	1,298.4	1,322.6	(24.2)	(1.8)%

註：

(1) 自二〇二一年十二月二十四日起記錄越秀金融大廈收入。

國金中心—寫字樓出租率穩健攀升，商場品牌升級優化

疫情以來，國金寫字樓運營團隊持續落實租戶背景調查、嚴控租戶准入機制，全年提前退租量面積同比大幅減少51%，支撐淨吸納量持續為正，出租率逐月平穩回升。雖然市場活躍的優質租戶偏少，且租金承受能力逐漸恢復中，運營團隊仍成功引入友邦保險、香港的近律所、保通保險、愛莎教育、前海開源等優質客戶，實現全年新簽面積約2.6萬平方米。面對全年大量到期面積壓力，運營團隊在充足瞭解客戶需求基礎上開展續租談判，順利與中國出口信用保險、合生元、中財沃頓、南粵基金等重要客戶完成續約，全年續租率高達88%，確保優質客戶資源不流失。廣州國際金融中心二〇二一年榮獲廣州市首批「超甲級商務寫字樓」、「運營管理最佳實踐獎·城市綜合體」、「2021亞洲不動產商業地標建築傑出貢獻獎」。

二〇二一年是國金天地首個合同集中到期年份，運營團隊抓住時機優化租戶結構，成功吸引加拿大國民咖啡「Tim Hortons」、中華老字號「皇上皇」首家品牌餐飲店及北汽新能源汽車「ARCFOX極狐」等多家知名商家進駐，進一步提升國金天地的配套服務能力，更好滿足CBD精英的多元化消費需求，全年新簽合同平均租金增長18.9%。同時順利續租了Costa Coffee等優質客戶，續約面積約3,400平方米，平均租金增長達30.7%。主力租戶「友誼商場」二〇二一年開始實行保底租金加銷售額分成，業主加大幫扶力度，分享其業績增長收益。國金天地全面拓展場景化營銷，打造跨界快閃活動，大力聯動場內外資源造節，推出「悅購節」、「悅食季」兩大系列活動，有力拉動了商場銷售。

二〇二一年國內疫情反覆波動，廣州四季酒店與國金雅詩閣公寓經營恢復受到一定挑戰，但整體表現仍保持市場標杆地位。

二〇二一年業務回顧及未來展望

廣州四季酒店適度採取以價換量措施，以保證整體經營持續。酒店二〇二一年平均入住率達62.8%，同比提升5.5個百分點；平均房價為1,827元，同比提升3.3%；RevPAR為1,147元，同比提升13.2%。自二〇一二年八月開業至今，廣州四季酒店已完整運營9個年度，隨著核心競爭對手相繼入市或完成翻新改造，廣州四季酒店的產品力優勢已略為下降，酒店全年RevPAR競爭指數為143.7，同比下降2.2。廣州四季酒店獲福布斯旅遊指南頒發的「2021福布斯旅遊指南五星級酒店」，已連續七年蟬聯此殊榮。

國金雅詩閣公寓面對國際商旅活動限制，積極拓展國內住宿需求，長住業務保持穩定，短住業務收入同比提升36.5%，有效拉動公寓整體經營恢復。公寓二〇二一年平均入住率達85.8%，同比提升3.6個百分點；平均房價為989元，同比提升1.1%；RevPAR為848元，同比提升5.5%。自二〇一二年九月開業至今，國金雅詩閣公寓已完整運營9個年度，隨著核心競爭對手相繼入市，公寓的產品力優勢亦已略為下降，但受益於長租業務的穩定器作用，公寓全年RevPAR競爭指數再達到172.0，創歷史新高。經營收入和GOP自二〇一六年起穩居雅詩閣集團中國區第一名。

越秀金融大廈—把握內部擴租機遇，持續優化租戶結構

越秀金融大廈二〇二一年成功續約美贊臣、光大、獵聘等重點租戶，促成中興、易方達等優質客戶擴租，及引入凱悅國際等多家知名企業，全年完成新簽及續租面積約7.9萬平方米，有力保證年度目標實現。在項目獎項方面，繼取得LEED EBOM v4鉑金級認證、鉑金級WELL中期認證、國家建築工程魯班獎、樓宇可持續發展指數驗證標誌等獎項之後，越秀金融大廈於二〇二一年榮獲「運營管理最佳實踐獎•綠色建築」、「超甲級商務寫字樓」、「中國樓宇經濟新地標」、「商辦物業價值表現獎」及「優秀綠色項目」獎項，以實力表明越秀金融大廈的商業價值及在節能環保、可持續發展領域的貢獻。

白馬大廈－調整結構優化定位，組合營銷賦能實體

後疫情時代，消費整體處弱復蘇通道。服裝產業規模增速放緩，行業處於復蘇及轉型階段，消費群體發生著變化，供應商亦向多元化、品牌化轉型。

白馬大廈攻克重點樓層調整，首先利用二樓整體到期之契機，以「時尚青創，活力之營」新定位順利引進設計師品牌、自營廠家、創業新品牌及童裝等實力客戶，圓滿實現經營質量雙提升；其次完成六至八樓男裝樓層的定位調整，結合一樓潮流飾品箱包品牌區，形成了匯聚女裝、男裝、童裝、配飾的集合模式，實現低樓層女裝、高樓層男裝的結構性調整，更好地滿足採購商一站式採批需求。堅持線上線下組合營銷，助力實體市場，其中線下以「潮流自造•粵有腔調」為年度營銷主題，以「粵貿全國•白馬時尚行」為樣板營銷活動，持續開展影響大、範圍廣的系列營銷活動；線上建立數字化營銷體系，結合各類營銷活動在國家及省市主流媒體累計報道379篇，在抖音等新媒體播放量105.2萬，有效拓展白馬品牌在高淨值人士及Z世代人群的認知。另外，白馬大廈高效推進二樓改造及外立面改造兩項資本性改造工程，有力提升了白馬商業形象和時尚調性。

財富廣場、城建大廈－消除教育客戶退租風險，成功突破整層單元招商

財富廣場及時捕捉內部客戶擴租需求，有效降低裙樓教育類客戶流失的負面影響，裙樓出租率從年初93.1%回升至年末96.2%，租戶結構亦得到優化。城建大廈採取創新方式整合小業主房源，引入一家上海知名企業承租全層面積，大廈出租率從91.4%低谷重新回到年末95.1%水平，整體經營趨於穩定。

二〇二一年業務回顧及未來展望

維多利廣場－穩步續租重點租戶，無縫引入優質品牌

維多利廣場提前啟動到期優質商戶的續租談判，成功與重點客戶工商銀行續簽六年租約，既鎖定了未來租金收益，又實現合同平均租金提升4.9%。為應對潛在經營風險，維多利廣場主動與風險客戶協商終止合同，無縫引入國際潮牌及優質品牌商戶，並通過合同重組成功挽留場內優質客戶繼續經營。受市場環境及消費習慣改變的影響，主力店優衣庫銷售恢復速度放緩，維多利廣場加大商家聯動及升級會員營銷方式來進行經營幫扶。透過上述措施，成功實現項目期末出租率99.3%，接近滿租狀態。二〇二一年度維多利廣場相繼獲得「年度最受歡迎商業綜合體」、「廣州十大最受歡迎打卡點」及「YOUNG城YEAH市夜間消費聯盟成員」稱號，充分得到行業認可。

越秀大廈－優租戶提品質，重新定義辦公生態

越秀大廈有效管理到期租約，為優質客戶制定獨有的續租方案，透過豐富寫字樓配套產品全力挽留客戶，在市場競爭激烈環境下，最終實現全年70%左右的續租率。持續優化樓內租戶行業結構，主動清退風險客戶，全年成功引進優質外資企業、國企、央企、500強企業超過10家。與此同時，越秀大廈針對部分位置及採光不佳、戶型不規則單元進行包裝改造，改造超過三千平方米精裝修交付單元全部簽約轉化，有效縮短了單元平均空置周期。作為浦東竹園CBD地標性寫字樓之一，越秀大廈致力於營造舒適健康的辦公環境，二〇二一年更斥資160萬打造園林景觀，引入藝術美學共享平台「M-SPACE」，持續強化新時代下的辦公服務體驗。

武漢物業－應對衝擊化風險，強化招商穩經營

越秀財富中心快速應對重大經營風險，高效完成學而思等教育類客戶解約，成功追回年內租金損失，同時在疫情訪客停滯情況下，建立多方客源渠道，成功引入京東、中建一局等優質客戶，全年新簽面積達2.6萬平方米，有效穩定了大廈出租率。針對約3.3萬平方米到期面積，越秀財富中心順利續約廣東廣信、雪鐵龍、葛洲壩集團等重要客戶，全年續約率達到74.2%，平均租金增長10.9%。二〇二一年PropertyGuru亞洲不動產獎(PropertyGuru Asia Property Awards)榜單揭曉，越秀財富中心榮獲「2021亞洲不動產年度寫字樓開發項目金獎」，充分表明業界對該項目優秀資產管理運營能力的高度肯定。

星匯維港購物中心整體經營情況良好，下半年成功克服疫情反彈及教育雙減政策的不利影響，透過多渠道拓客和招商方向適應性調整，引進市場口碑較好的品牌，實現全年7,132平方米新簽面積，平均租金升幅28.5%的良好表現。面對危機採取層次分明的應對措施，制定專項經營調整方案，通過分級分類重點幫扶，穩定了全館商戶經營，期末出租率企穩在98.0%水平。在疫情反覆之下做好到期合同管理，順利續租逾七成面積，平均租金升幅達6.9%。

杭州維多利－整體經營穩健增長，出租率高位運行

杭州維多利居安思危，多維度監控租戶經營風險，提前預警風險退租客戶；同時積極儲備客戶，減少空置損失，全年平均出租率保持在95%以上，實現營收、新簽、風控同比提升。二〇二一年度杭州維多利榮獲中國房地產業協會、住房和城鄉建設部聯合頒發的第十屆「廣廈獎」稱號。

二〇二一年業務回顧及未來展望

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

二〇二一年，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裙樓商場疏散防火門加裝消防報警鎖工程、四季酒店生活熱水系統管道安全檢修工程、B2F後勤區蒸汽供熱系統改造工程、白馬大廈共約8,000平方米的鋪面裝修、消防排煙管道更換及消防水供水系統改造工程、正門廣場及外牆翻新改造工程、財富廣場消防主機更換工程、上海越秀大廈共約1,700平方米單元裝修、消防及生活水系統設備設施改造工程、低壓配電房抽屜式開關櫃改造工程、餐飲隔油池改造工程、外圍景觀改造工程，武漢越秀財富中心寫字樓約3,082平方米單元裝修、空調冷凍水系統平層主管增加電動閥工程、冷熱源互通改造工程等，投入費用約3,800萬元人民幣，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。

二〇二二年，管理人仍將計劃重點投入四季酒店、白馬大廈、城建大廈、維多利廣場、財富廣場、上海越秀大廈和武漢財富中心等資本性改造工程，實現物業保值增值。



積極管理融資風險，有效減低融資成本

流動性管理方面，針對二〇二一年上半年到期的中期票據融資，管理人未雨綢繆地籌劃再融資方案，最終於二〇二一年一月，越秀房產基金根據經更新的1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃，發行本金總額為400,000,000美元於二〇二六年到期之利率為2.65%有擔保票據，用以償還於二〇二一年四月到期之利率為4.75%的400,000,000美元有擔保票據，有效地控制短期流動性風險。同時，在本次融資置換中，管理人把握有利的利率市場窗口，顯著地降低總體融資成本。另管理人於二〇二一年十二月取得12億港元三年期俱樂部貸款，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，二〇二一年初隨COVID-19疫情在世界範圍持續變異並蔓延，相對地中國大陸在得力的管控措施下經濟有效運行，人民幣維持相對強勢。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。二〇二一年度越秀房產基金全年累計匯兌收益人民幣3.41億元，對沖產品公允值虧損人民幣1.15億元，全年淨收益人民幣2.26億元(二〇二〇年淨收益人民幣5.00億元)。

利率管理方面，二〇二一年隨著COVID-19疫情對全球經濟發展的遏制，各主要經濟體自二〇二〇年下半年起紛紛維持寬鬆的貨幣政策以支撐經濟，二〇二一年末HIBOR (1m)較年初下降2個基點，LIBOR (1m)較年初下降4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。二〇二一年末，受惠於利率市場的持續低位及管理人通過上述中期票據置換，越秀房產金融資產平均成本率為2.25%，比年初3.01%下降76個基點。



財務回顧

財務業績

二〇二一年COVID-19疫情影響還未減退，雖然越秀房產基金收入略有上升，物業收入淨額卻有輕微下跌。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	增加／ (減少) 百分比
收入總額	1,796,686	1,758,732	2.2%
酒店及服務式公寓直接開支	(277,142)	(248,335)	11.6%
租賃代理費用	(43,861)	(43,973)	(0.3)%
物業相關稅項(附註1)	(175,141)	(140,608)	24.6%
其他物業開支(附註2)	(2,143)	(3,172)	(32.4)%
物業經營開支總額	(498,287)	(436,088)	14.3%
物業收入淨額	1,298,399	1,322,644	(1.8)%
預提稅項	(47,359)	(49,889)	(5.1)%
折舊及攤銷	(134,701)	(132,353)	1.8%
管理人費用	(139,733)	(142,157)	(1.7)%
信託人費用	(10,248)	(10,424)	(1.7)%
其他信託開支(附註3)	(17,793)	(24,346)	(26.9)%
非物業開支總額	(349,834)	(359,169)	(2.6)%
未計融資開支、財務收入及稅項前的溢利	948,565	963,475	(1.5)%
財務收入	366,703	842,885	(56.5)%
保障安排資產公平值收入	—	625	不適用
融資開支	(390,086)	(488,028)	(20.1)%
除稅前溢利	925,182	1,318,957	(29.9)%
所得稅開支	(263,608)	(203,967)	29.2%
未計投資物業公平值收益／(虧損)， 金融衍生工具的公平值虧損及 結算工程款調整收益之除稅後溢利	661,574	1,114,990	(40.7)%
投資物業之公平值收益／(虧損)	78,668	(297,633)	126.4%
金融衍生工具的公平值虧損	(65,680)	(405,118)	(83.8)%
結算工程款調整收益	—	174,882	不適用
除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利	674,562	587,121	14.9%

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1,796,686,000元(二〇二〇年：人民幣1,758,732,000元)及人民幣1,298,399,000元(二〇二〇年：人民幣1,322,644,000元)，較二〇二〇年分別增加／(減少)約2.2%及(1.8)%。

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

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
寫字樓	973,345	934,975
批發商場(附註1)	259,793	287,775
零售商場(附註1)	160,437	172,404
酒店及服務式公寓(附註2)	403,111	363,578
總計	1,796,686	1,758,732

附註1 於二〇二一年，新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)反覆對中小企業影響持續，若干租戶提出退租以致出租率及租金收入下降。

附註2 雖然COVID-19反覆，但四季酒店及雅詩閣服務式公寓的住房及餐飲收入仍然錄得回升。

物業收入淨額約人民幣1,298,399,000元(二〇二〇年：人民幣1,322,644,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約72.3%(二〇二〇年：75.2%)，下表載列物業收入淨額的分析：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
寫字樓	829,530	819,528
批發商場	218,857	249,591
零售商場	135,780	150,867
酒店及服務式公寓	114,232	102,658
總計	1,298,399	1,322,644

酒店及服務式公寓直接開支人民幣約277,142,000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735,000元)，較二〇二〇年增加11.6%，主要由於在二〇二一年，酒店及服務式公寓出租率回升所致。

租賃代理費用較二〇二〇年輕微下降約0.3%，主要由於經營收入下降所致。

物業相關稅項較二〇二〇年上升約24.6%，主要由於在二〇二〇年，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。

財務回顧

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26.9%，主要是經營性匯兌收益所致。剔除經營性匯兌收益約人民幣1,882,000元(二〇二〇年：經營性匯兌虧損約人民幣7,763,000元)，在報告年度，其他信託開支約為人民幣19,675,000元(二〇二〇年：人民幣16,583,000元)。

管理人費用減少約1.7%。信託人費用減少約1.7%。

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340,561,000元(二〇二〇年：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26,142,000元(二〇二〇年：人民幣31,985,000元)。

報告年度發生融資成本約為人民幣390,086,000元(二〇二〇年：融資成本約為人民幣488,028,000元)。由於二〇二一年平均一個月期香港銀行同業拆息率較二〇二〇年少於約66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674,562,000元(二〇二〇年：人民幣587,121,000元)，上升14.9%，主要原因是二〇二一年報告年度投資物業的公平值收益及金融衍生工具的公平值虧損減少所致。

資產淨值

於二〇二一年十二月三十一日，每個基金單位的資產淨值約為人民幣4.31元(二〇二〇年：人民幣4.42元)，下降約2.50%。

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。

於二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金按每基金單位4.00港元的價格向越秀地產的全資附屬公司發行81,000,000個基金單位(即「二〇二一年遞延基金單位」)，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。

如二〇二一年通函所述，鑒於供股認購價(3.20港元)較二〇二一年公佈日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%(3.67港元)，遞延基金單位發行價將按現行遞延基金單位發行價(即每個基金單位4.00港元)乘以債項協議所載及於二〇二一年通函中詳述的分數予以調整(「遞延基金單位發行價調整」)。遞延基金單位發行價調整已於供股完成後生效，供股已於二〇二二年一月二十六日完成。

因此，於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂(如於二〇二一年十二月三十一日公告說明)之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計轉讓代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過發行合共329,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位(「額外遞延基金單位」)全數結算。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇二一年四月七日及二〇二一年八月二十六日以每個基金單位4.004港元及4.032港元分別發行16,174,466及16,936,297個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇二一年十二月三十一日，如二〇一二年六月三十日通函披露，按每個基金單位4.00港元的價格向越龍控股有限公司(越秀地產的全資附屬公司)發行81,000,000個基金單位，以自其於二〇一二年在廣州國際金融中心的投資部分支付未償代價。

截至於二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行3,417,224,428個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達4.20港元，最低為3.20港元。於報告年度內的每日交投量平均約2,460,000個基金單位(二〇二〇年：約3,604,000個基金單位)。

基金單位於二〇二一年十二月三十一日的收市價為3.23港元，較於二〇二一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33.00%。

報告期後事項

越秀房產基金於二〇二二年一月二十六日根據供股紀錄日期按每持有100個基金單位獲發37個基金單位的基準進行的供股已告完成，合共發行1,234,403,038個單位，其中454,547,406個單位配售與獨立第三人，779,855,632個單位給予越秀地產及其聯系人作為支付收購廣州越秀金融大廈部份代價。

財務回顧

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二〇年 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	1,284,400	1,552,840
以港元結算	13,793,799	9,840,059
以美元結算	2,544,240	2,607,901
總銀行借貸及票據	17,622,439	14,000,800
賬齡分析		
一年內	2,893,984	3,307,488
二至五年	14,557,455	10,442,312
超過五年	171,000	251,000
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	1.98%	2.28%
美元	2.72%	4.99%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為2.25%(二〇二〇年：3.01%)。而全年實際平均付息成本率約為2.52%(二〇二〇年：3.35%)。

於二〇二一年，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。

截至於二〇二一年十二月三十一日，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2,525,377,000元(二〇二〇年：人民幣5,196,422,000元)。

於二〇二一年十二月三十一日，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213,933,000元(二〇二〇年：公平值負債約人民幣353,502,000元)。

於二〇二一年一月，越秀房產基金根據經更新的1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃，發行本金總額為400,000,000美元於二〇二六年到期之利率為2.65%有擔保票據用以償還於二〇二一年四月到期之利率為4.75%的400,000,000美元有擔保票據。

於二〇二一年十二月十七日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數4,800,000,000港元三年期無抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立綠色俱樂部貸款協議。該貸款已於二〇二一年十二月二十三日部份提取4,500,000,000港元以支付收購廣州越秀金融大廈的部份款項。

於二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數1,200,000,000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。該貸款已於二〇二一年十二月二十八日提取以償還到期的銀行港元貸款及其它日常用途。

於二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣17,622,439,000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40.2%。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%。

於二〇二一年十二月三十一日，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27,938,370,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約63.7%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇二一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1,476,880,000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，越秀房產基金進行之房地產收購如下：

以代價約人民幣78.73億元收購位於廣州的越秀金融大廈。於二〇二一年十二月二十三日完成收購。詳情請參閱於二〇二一年十一月十三日的通函和於二〇二一年十一月十四日，十二月六日，十二月二十三日，二〇二二年一月七日，一月十九日及一月二十七日的公佈。

越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城商管」)、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商管、白馬商管及廣州資產管理分別已付／應付人民幣17,156,000元、人民幣7,810,000元及人民幣18,895,000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

於二〇二一年十二月三十一日，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521和127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。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇二二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

基金單位持有人週年大會的日期及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

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、怡城商管及廣州資產管理(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，致力創造長遠價值。

我們持續夯實可持續發展管理架構。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。我們將可持續發展理念與現有業務模式和管控模式有機融合，持續完善ESG制度建設和管理工作，訂立短、中、長期可持續發展目標。

我們視租戶、顧客、員工、政府／監管機構、基金單位持有人及投資者、ESG第三方評價機構、供應商、媒體和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，當中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。我們積極實踐綠色金融，報告期內首次簽訂48億港元綠色俱樂部貸款，用於收購綠色建築標杆之一的越秀金融大廈。我們的ESG表現獲得資本市場認可，二〇二一年度首年參加全球房地產可持續評估基準(GRESB)即獲得綠色「三星」評級；同時獲得二〇二一年度公開披露「A」評級，為該標準下的最高級別。

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(「ESG報告」)編製依據，確保ESG相關信息得到合理披露。我們於本年度新增一項重要性議題，即ESG風險管理議題，參考氣候相關財務資訊工作組(「TCFD」)的建議在風險管理框架中融合氣候相關風險。我們維持節能、節水、應對氣候變化、減廢、人才吸引和留存以及價值鏈社會責任等ESG議題的重要性，積極響應國家對高質量發展的要求。

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資訊，請參閱二〇二一年度環境、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國金中心、越秀金融大廈、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀大廈、武漢物業、杭州維多利九項高素質物業。

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，廣州國際金融中心和越秀金融大廈均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；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，地鐵綫網密集，交通便捷，配套成熟；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、九號綫轉乘點；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，直接連通地鐵一號綫及規劃中的十號綫，項目交通通達性強；杭州維多利位於浙江省杭州市上城區錢江新城，毗鄰地鐵三堡站及御道站，這兩個地鐵站是地鐵六、九號綫與機場快綫的交匯點，交通便利性強。

物業組合



- 白馬大廈
- 越秀金融大廈
- 城建大廈
- 上海越秀大廈
- 維多利廣場
- 越秀財富中心及星匯維港購物中心
- 財富廣場
- 杭州維多利商務中心
- 廣州國際金融中心



廣州 GUANGZHOU



越秀區
YUEXIU DISTRICT

天河區
TIANHE DISTRICT

海珠區
HAIZHU DISTRICT

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



上海越秀大廈



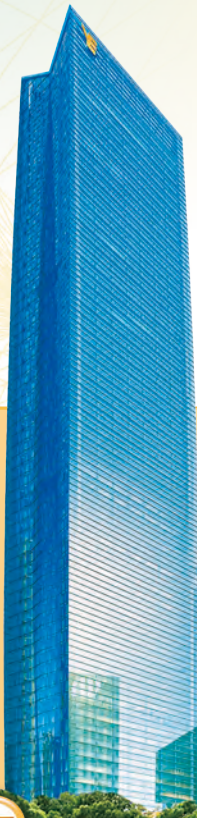
杭州維多利商務中心



廣州國際金融中心



越秀金融大廈



財富廣場



城建大廈



維多利廣場



白馬大廈



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－
全球商務翹楚，粵港澳大灣區
城市地標綜合體

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

物業處於核心商圈及城市中軸線的優越位置，地鐵三、五號綫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分鐘即達南沙港快綫，15分鐘即達琶洲會展商務區，商務往來，快速便捷。

物業總建築面積45.7萬平方米，由地上103層、地下4層的主塔樓和28層的附樓構成，擁有58層的甲級寫字樓，6層的零售商場，1,700個車位的停車場，以及擁有344間客房的五星級酒店和314個單位的豪華服務式公寓。

物業組合

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。該物業於二〇一二年獲得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」及英國皇家建築師協會(RIBA)全球評選的萊伯金獎，被授予「歐盟以外最傑出的建築」稱號；二〇一三年獲得代表中國建築行業質量管理和工程水平最高象徵的「魯班獎」；二〇一七年獲得運營階段LEED V4標準鉑金級認證；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；二〇二一年獲得廣州市首批「超甲級商務寫字樓」、「運營管理最佳實踐獎•城市綜合體」、「2021亞洲不動產商業地標建築傑出貢獻獎」。

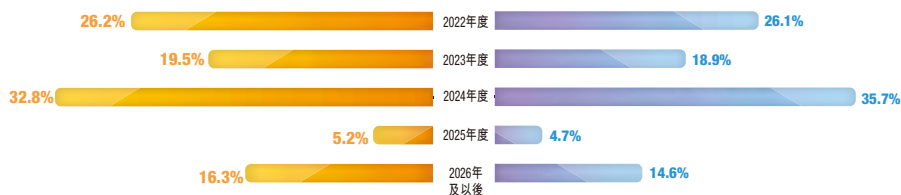
(一) 寫字樓

廣州國際金融中心寫字樓位於主塔樓的4至65層，建築面積26.8萬平方米，二〇一一年七月啟用。作為華南地區的標誌性建築，廣州國際金融中心寫字樓已吸引眾多跨國公司及知名企業租用，目前進駐的知名企業或機構包括美國銀行、法興銀行、英國領事館、中國銀行、建設銀行、農業銀行、AON、諾基亞上海貝爾、三菱電機、一汽大眾、達索析統、陶氏化工、普洛斯、博西家電、中國出口信用保險、友邦保險、京東安聯、台灣銀行、招商永隆銀行、越秀集團、廣州基金、建信金科、融捷集團、健合國際、錦天城律所、的近律師行等。

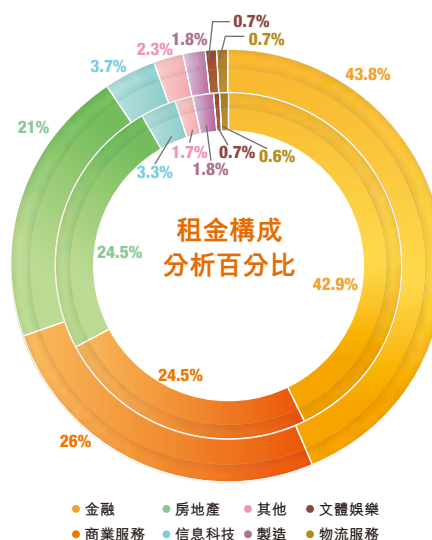




租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



租金構成分析百分比

- 金融
- 房地產
- 其他
- 文體娛樂
- 商業服務
- 信息科技
- 製造
- 物流服務

按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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	29.7%	24.4%
廣州產業基金及其附屬公司	金融	8.4%	7.7%
建信金融科技有限責任公司	金融	3.0%	3.7%
中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	2.9%	3.3%
融捷集團及其附屬公司	金融	2.0%	1.9%
健合(中國)有限公司	製造	1.7%	1.9%
廣州市大笨象科技有限公司	商業服務	1.4%	1.7%
招商永隆銀行有限公司廣州分行	金融	1.3%	1.4%
友邦人壽保險有限公司廣東分公司	金融	1.2%	1.7%
安聯財產保險(中國)有限公司	金融	1.2%	1.6%
合計		52.8%	49.2%

物業組合

廣州
天河區

廣州國際 金融中心一 商場



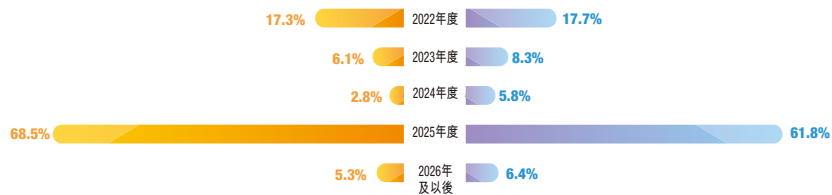
(二) 商場

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。

截至二〇二一年十二月三十一日，商場的出租率為97.3%，租金單價為每月每平方米人民幣164.2元。

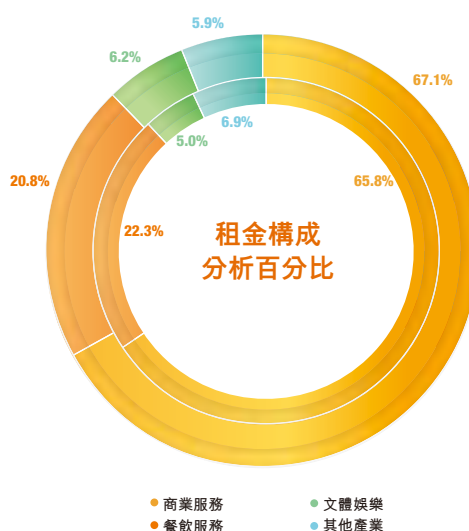


租賃面積佔比 基本月租佔比





面積構成分析百分比



租金構成分析百分比



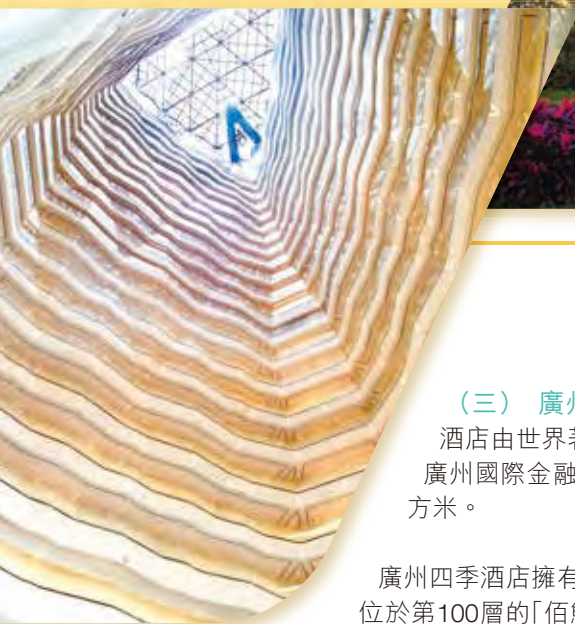
按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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	41.9%	58.5%
廣州蔚來汽車銷售服務有限公司	商業服務	12.1%	3.0%
越秀集團及其附屬公司	餐飲	6.9%	5.9%
威康健身管理諮詢(廣州)有限公司	文體娛樂	2.6%	3.5%
北京藍穀極狐汽車科技有限公司	商業服務	2.5%	0.4%
廣州市國金陶陶居飲食管理有限公司	餐飲	2.4%	4.3%
廣州錦龍樂府餐飲管理有限公司	文體娛樂	2.4%	2.7%
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	1.8%	2.3%
廣州市常來大牌檔餐飲有限責任公司	餐飲	1.7%	1.8%
合計		76.3%	82.8%

物業組合

廣州
天河區

廣州國際 金融中心一 廣州四季酒店



(三) 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)」輕法式海鮮餐廳、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。連續七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 (人民幣： 元/晚)
廣州四季酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	62.8%	1,827



廣州
天河區

廣州國際 金融中心－ 廣州國金 中心雅詩閣 服務式公寓

（四）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)
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	85.8%	989

物業組合



廣州天河區

越秀金融大廈

越秀金融大廈— 珠江新城核心商務區地標物業

越秀金融大廈位於廣州的核心中央商務區珠江新城的核心區域，與廣州國際金融中心同處在珠江新城中軸線上，兩棟建築物直線距離僅七百米，同為廣州十大摩天大樓之一。物業附近交通極為便利，步行可達珠江新城站(地鐵3號綫及5號綫換乘站)，距地鐵13號綫與18號綫的換乘站冼村站200米。地鐵18號綫於二〇二一年九月二十八日新開通以及13號綫二期目前在建(預期於二〇二二年開通)。地鐵18號綫成為由北至南連接廣州天河區與番禺區及南沙區的關鍵縱綫，而地鐵13號綫將成為廣州城區由東至西貫穿廣州地鐵網絡的關鍵橫綫。除地鐵綫外，該物業亦鄰近連接天河區其他區域至海珠區的旅客自動輸送系統。該物業榮獲多項大獎，包括美國綠色建築LEED EBOM V4鉑金級認證、美國綠色建築WELL V2鉑金級預認證及中國建設工程魯班獎(國家優質工程)，後者為中國建築質量領域的最高獎項，其傑出設計、質量及基礎設施獲得廣泛認可。於二〇二一年獲得「運營管理最佳實踐獎•綠色建築」、「超甲級商務寫字樓」、「中國樓宇經濟新地標」、「商辦物業價值表現獎」及「優秀綠色項目」稱號。

物業組合

廣州
天河區

越秀 金融大廈

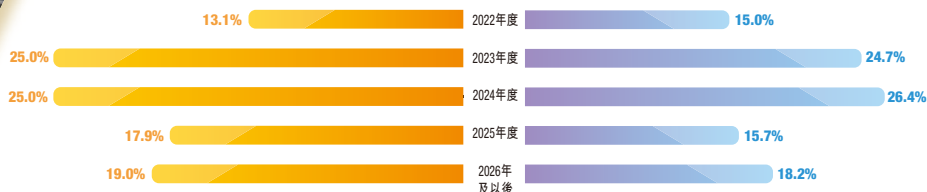


該物業竣工於2015年8月，樓宇高度約309米，樓高68層（包括4層零售空間及64層辦公空間），總建築面積為210,282.9平方米。現有多家知名企業進駐，包括安聯保險集團、華潤、聯想、大眾、中國光大集團、中國平安、中國五礦、中糧、美贊臣、德勤、WeWork、東風汽車、鞍鋼集團、廣藥集團、中興、中國航天、韓國現代、百特醫療等。

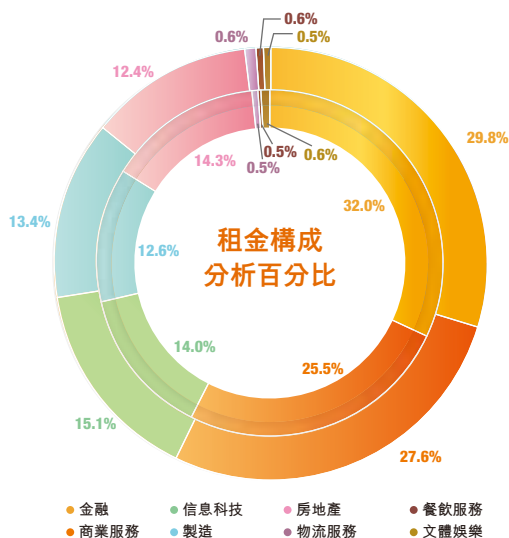




租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



租金構成分析百分比

按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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
越秀集團附屬公司	綜合	20.6%	16.4%
威沃克商務信息諮詢(廣州)有限公司	商業服務	5.6%	4.9%
美贊臣營養品(中國)有限公司	製造	3.2%	3.8%
廣州王老吉大健康產業有限公司	製造	3.2%	3.3%
易方達基金管理有限公司	金融	3.2%	3.5%
廣州匯智通信技術有限公司	信息科技	3.1%	3.7%
光大證券及關聯企業	金融	2.5%	2.4%
凱粵酒店諮詢服務(廣州)有限責任公司	商業服務	2.2%	2.7%
德勤會計師事務所及關聯企業	商業服務	1.9%	3.4%
中興通訊股份有限公司	信息科技	1.8%	2.3%
合計		47.2%	46.3%

物業組合



廣州越秀區

白馬大廈

白馬大廈—
中國十大服裝批發市場、
中高端原創服裝採購中心

白馬大廈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、五號綫交匯，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1,000家，主營中高端時尚男女品牌服裝，堅持以「原創品牌、優質產品、一手貨源、廠價直銷」為優勢和賣點。場內80%的商戶擁有自主工廠，擁有獨立的產品研發及生產能力，商家產品深受國內外市場的歡迎，輻射全國30多個省、市、自治區，遠銷美國、俄羅斯、中東、東南亞、西歐等七十多個國家和地區。市場日均客流量達4萬人，透過白馬這一平台年交易金額超過100億元。



物業組合

廣州
越秀區

白馬大廈



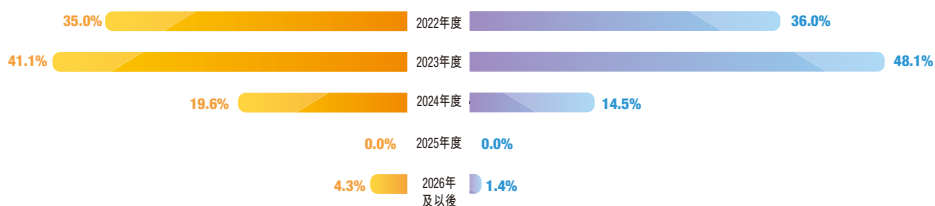
廣州白馬服裝市場適時利用網絡資源，全場開通免費WIFI服務，創建白馬微信公眾號(微信號：BAIMA_MARKET)同步為採購商提供一手白馬時尚資訊，推薦優質品牌及貨源，無限商機隨手掌控。同時積極探索新媒體圖文短視頻營銷模式，為商家提供更全面的信息服務。

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。

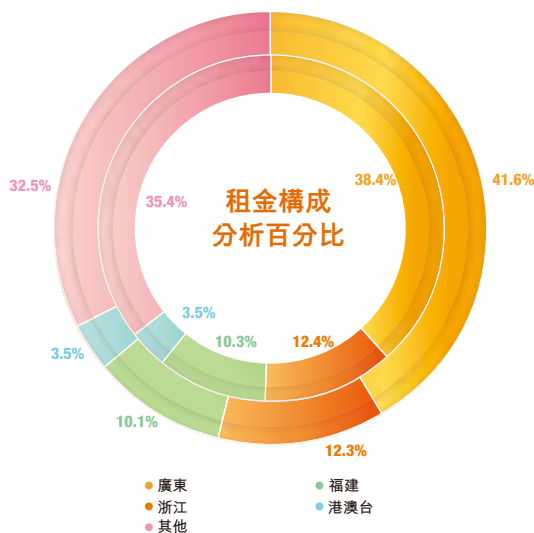




租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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	1.4%	1.1%
付小紅	商業服務	1.2%	0.9%
李新友	商業服務	0.8%	0.7%
陳嘉茹	商業服務	0.7%	0.6%
黃志強	商業服務	0.7%	0.5%
呂俐	商業服務	0.7%	0.5%
尚秀梅	商業服務	0.7%	0.5%
許清權	商業服務	0.7%	0.5%
郭青讓	商業服務	0.6%	0.5%
李寶東	商業服務	0.6%	0.4%
合計		8.1%	6.2%

物業組合



廣州天河區

財富廣場

財富廣場—
優質甲級商務大廈，
全國物業管理示範大廈

財富廣場位於素有「廣州華爾街」之稱的體育東路，處於廣州天河CBD核心位置，南連珠江新城、北接天河北兩大商業重地，地理位置得天獨厚，周邊餐飲、娛樂、生活配套完善。地鐵一、三號綫及多條公交綫路交匯於此，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室5A智能甲級寫字樓。大廈內設銀行、商務中心、大型會議中心、便利店、豪華會所，為大廈內的商務人士提供全方位、便捷的商務配套服務。



物業組合

廣州
天河區

財富廣場

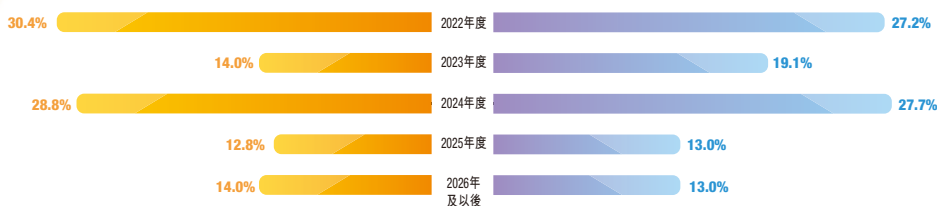


作為廣州天河CBD區的標誌性建築，財富廣場是知名企業進駐首選之一，物業獲得「全國物業管理示範大廈」稱號及「樓宇可持續發展指數驗證標誌」，在客戶與行業中深受贊譽。大廈優質租戶有：雪佛龍、花旗銀行、AEON永旺、國旅運通、中遠海運、韓華化學、陽獅集團、瑞表集團、平安銀行、王老吉、班尼路、碩氏醫療、廣發銀行、怡禾醫療、東莞證券等。

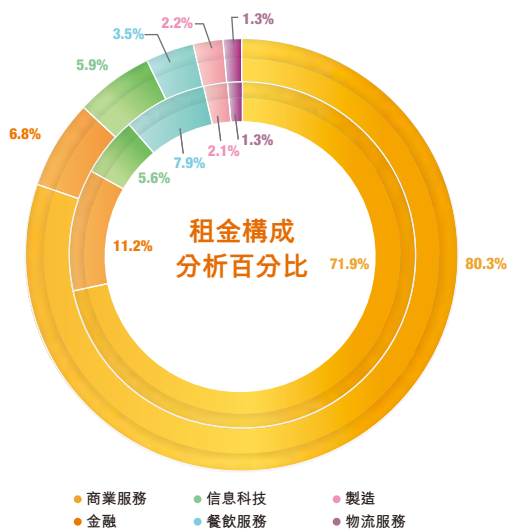




租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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	10.6%	10.8%
廣東永旺天河城商業有限公司	商業服務	8.4%	10.8%
深圳前海啟夢空間科技投資有限公司	信息科技	4.4%	5.1%
廣東國輝運營管理有限公司	商業服務	3.9%	4.0%
廣州賽睿人力資源有限公司	商業服務	3.6%	4.2%
廣發銀行股份有限公司廣州分行	金融	3.5%	1.7%
廣州坤坤府餐飲管理有限責任公司	餐飲	3.4%	0.6%
盛世長城國際廣告有限公司廣州越秀分公司	商業服務	3.2%	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	2.6%	2.5%
合計		46.4%	45.1%

物業組合



廣州天河區 城建大廈

城建大廈—
優質甲級商務大廈，
全國物業管理示範大廈

城建大廈位於天河北路與體育西路交匯處，面向天河體育中心，毗鄰中信廣場、維多利廣場等地標物業。公交車站近在咫尺，距離地鐵三號綫、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」。



物業組合

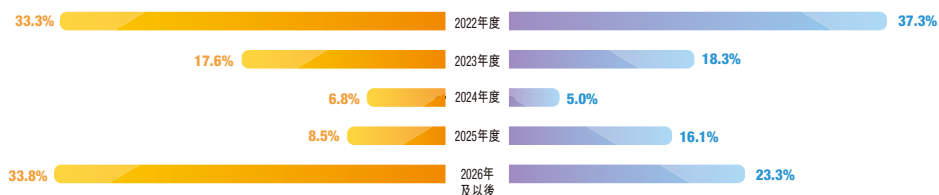
廣州
天河區

城建大廈

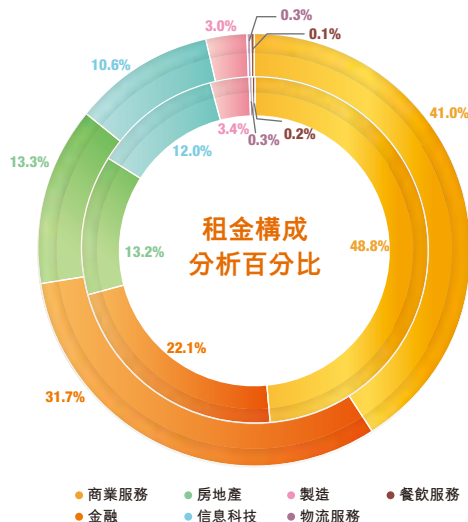


城建大廈現有多家知名企業進駐，包括易方達基金、浦發銀行、廣發銀行、通用磨坊、網宿科技、信達證券、思百吉、徠博科等駐場辦公，裙樓設有英國、加拿大等多國簽證中心。

租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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
越秀集團附屬公司	綜合	15.9%	16.7%
廣州市智慧穀發展有限公司	商業服務	12.3%	19.4%
上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行	金融	11.4%	3.7%
易方達基金管理有限公司	金融	9.5%	9.1%
廣州歐西科技服務有限公司	商業服務	6.1%	6.9%
廣發銀行股份有限公司廣州分行	金融	4.1%	1.7%
泰合保險銷售有限公司	金融	3.7%	4.6%
上海珍島智能技術集團有限公司 廣州有限公司	信息科技	3.0%	2.0%
通用磨坊貿易(上海)有限公司廣州分公司	商業服務	2.4%	2.3%
網宿科技股份有限公司廣州分公司	信息科技	1.9%	2.0%
合計		70.2%	68.5%

物業組合



廣州天河區

維多利廣場

維多利廣場 —
體驗式購物廣場，
時尚潮流「潮聖地」

維多利廣場位於天河路與體育西路交界處，地鐵一、三號綫交匯，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、7-11便利店、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。



物業組合

廣州
天河區

維多利廣場

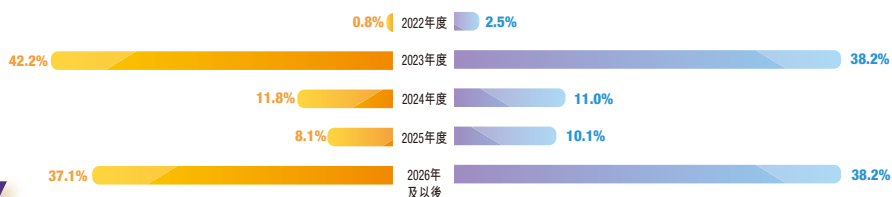


維多利廣場二〇一九年獲得「年度最佳人氣獎」、「匠心服務之星」及「善城匯愛•愛心單位」獎項；二〇二〇年獲得「第二屆中國商業地產企劃節暨第三屆金燈獎頒獎盛典」，以及連續三年榮獲代表著中國美陳影響力的至高殊榮「金燈獎•卓越場景獎」；二〇二一年獲得「年度最受歡迎商業綜合體」、「廣州十大最受歡迎打卡點」及「YOUNG城YEAH市夜間消費聯盟成員」稱號。

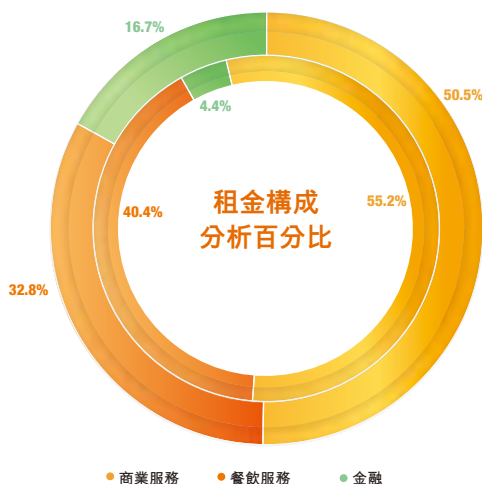




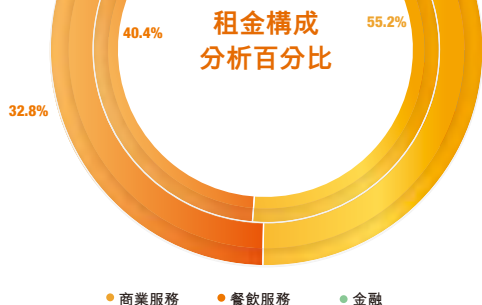
租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



租金構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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	28.0%	38.3%
極優(上海)商貿有限公司	商業服務	10.7%	5.3%
招商銀行股份有限公司廣州分行	金融	9.2%	2.9%
中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行	金融	7.5%	1.5%
廣東三元麥當勞食品有限公司	餐飲	6.5%	4.7%
廣州市天河無國界美食沙龍(普通合夥)	餐飲	4.7%	9.6%
廣州市美聯教育科技有限公司	商業服務	3.9%	5.2%
尤廣志	餐飲	2.7%	4.6%
常春藤(廣州)投資有限公司	商業服務	2.6%	1.3%
廣州新英東教育諮詢有限公司	商業服務	2.4%	2.6%
合計		78.3%	76.0%

物業組合



上海浦東新區 越秀大廈

越秀大廈 —
優質成長性金融企業聚集地，
上海浦東竹園CBD核心地段優質物業

越秀大廈位於上海市浦東竹園商貿區，距離小陸家嘴金融貿易區2公里。該物業竣工於二〇一〇年九月，包括一幢樓高25層(附設兩層地庫)的甲級寫字樓，連同其零售部分及停車場，總建築面積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、九號綫轉乘點，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。



物業組合

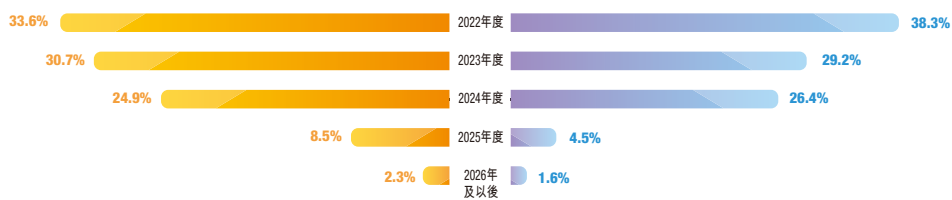
上海
浦東新區

越秀大廈



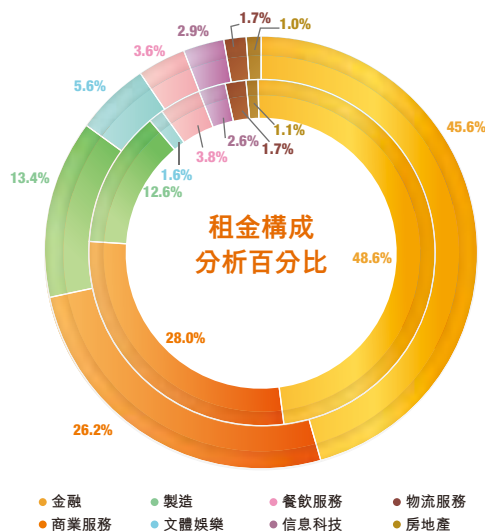
租賃面積佔比

基本月租佔比





面積構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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
越秀集團附屬公司	金融	18.0%	14.2%
紅塔證券股份有限公司	金融	5.3%	4.7%
信公(上海)信息技術服務有限公司	商業服務	4.8%	4.7%
上海正佳中醫門診部有限公司	商業服務	4.4%	2.8%
帝肯(上海)貿易有限公司	商業服務	3.9%	3.5%
上海納博特斯克管理有限公司	製造	3.4%	2.8%
上海聖彬醫療諮詢服務有限公司	商業服務	2.8%	2.1%
中誠信託有限責任公司	金融	2.3%	2.1%
上海巨晟融資租賃有限公司	金融	1.9%	1.5%
蘇爾壽污水處理設備(上海)有限公司	製造	1.9%	1.6%
合計		48.5%	40.0%

物業組合



武漢礪口區

武漢物業

越秀財富中心－
世界商業門戶，武漢礪口首席
濱江商務地標綜合體

越秀財富中心所在的漢江沿江商務區為武漢的新興商務區，為武漢目前已投入使用高度最高的國際甲級寫字樓。作為漢口片區目前唯一一座，同時也是漢口沿江區域唯一一座國際甲級辦公產品，項目擁有三面看江的優質景觀資源。該物業處於城市二環內，附近公共交通四通八達，到達武漢三鎮均十分便捷，在項目南側上月湖橋可達漢陽。兩條地鐵綫（已開通的一號綫及規劃中的十號綫）在礪口路站交匯。項目旁邊的漢江大道快速路，直達武漢天河機場。該物業於二〇二一年獲得「2021亞洲不動產年度寫字樓開發項目金獎」。

物業組合

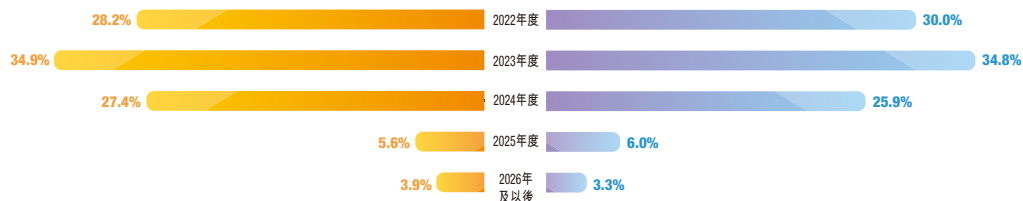
武漢
礄口區

武漢物業一 越秀財富中心

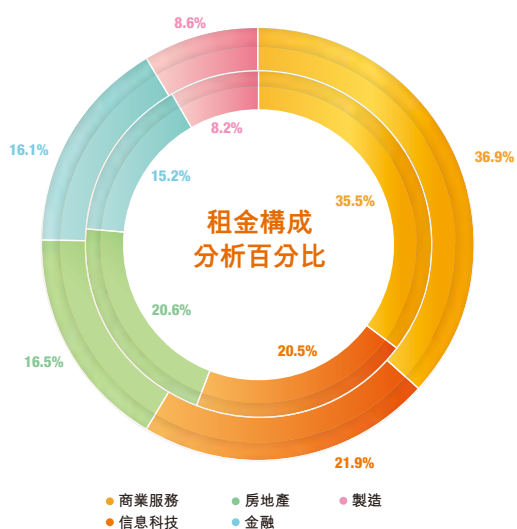


該物業竣工於2016年8月，樓宇高度330米，包括68層寫字樓，總建築面積為139,937.1平方米。樓內企業以優質內資及外資企業為主，其中世界500強企業有SAP、葛洲壩集團、開利空調、日立、華潤雪花、平安普惠、中國中紡、美的、太平洋保險、泰康人壽等，另外還吸引了包括標誌雪鐵龍、麥克維爾、中英人壽、日本住友、廣東廣信、普羅格、今日夢想、建發房產、金蝶軟件、新希望地產、深投控、德和衡律所等知名企業進駐。

租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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
越秀集團附屬公司	房地產	14.8%	10.8%
廣東廣信通信服務有限公司	信息科技	9.5%	10.5%
葛洲壩集團貿易發展有限公司	房地產	4.1%	3.5%
新華人壽保險股份有限公司武漢中心支公司	金融	3.2%	3.3%
武漢普羅格集成科技有限公司	信息科技	3.1%	2.8%
中英人壽保險有限公司湖北分公司	金融	3.0%	3.1%
北京德和衡(武漢)律師事務所	商業服務	2.3%	2.7%
北京粉筆天下教育科技有限公司	商業服務	2.1%	2.5%
湖北中油優藝環保科技集團有限公司	商業服務	1.8%	1.4%
武漢今天夢想商貿有限公司	商業服務	1.6%	1.5%
合計		45.5%	42.0%

物業組合

武漢
礄口區

武漢物業一 星匯維港 購物中心

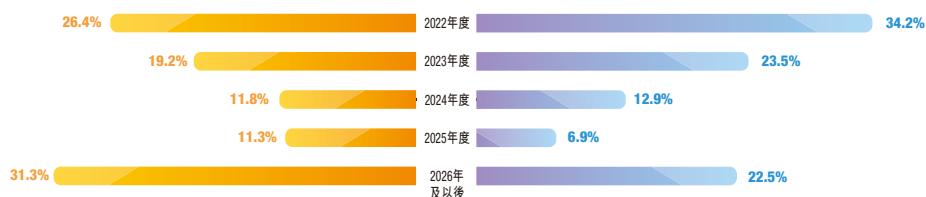


星匯維港是武漢首家以港式生活為主題的大型鄰里中心，主要面向商務人群及家庭型消費者，是武漢首個配有連廊通道通往地鐵的商業中心。商場共有5層(包括一層地庫)，其中商場建築面積45,471.4平方米。擁有商用停車位1,134個和住宅停車位375個。

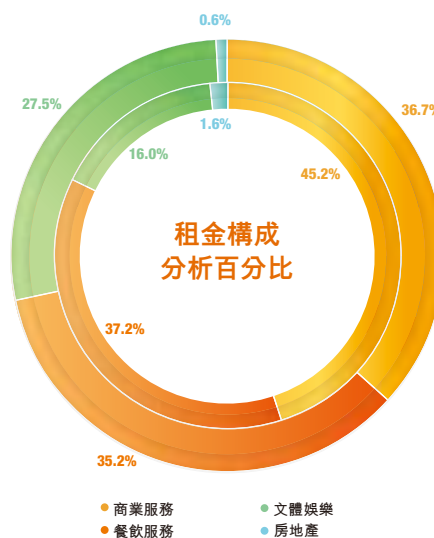
作為商務和住宅的配套，引入了大量服務、餐飲、生活體驗等業態。現有多家知名品牌進駐，包括肯德基、稻香、胡桃裏、仟吉、星巴克、中百生活劇場、熱風、華為、小米、蘋果數碼、半秋山、韓宮宴、三隻松鼠、威馬新能源汽車、The green party、瑞幸咖啡、西北饅王、蔡林記、香識、一捧飯團等品牌。



租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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
武漢銀興星匯維港電影城有限責任公司	文體娛樂	5.0%	11.0%
中百倉儲超市有限公司	商業服務	4.6%	8.1%
武漢維港胡桃裏餐飲管理有限公司	餐飲	4.5%	2.2%
武漢空中領域健身管理有限公司	文體娛樂	4.4%	5.4%
武漢今天夢想商貿有限公司	商業服務	2.4%	0.8%
上海迎喜天浩餐飲有限公司礄口分公司	餐飲	2.3%	4.9%
言和美學(武漢)美容有限公司	商業服務	2.0%	1.5%
武漢市恒秀輝餐飲管理有限公司	餐飲	1.8%	1.7%
初悅健康管理諮詢(武漢)有限公司	商業服務	1.6%	1.2%
武漢市仟吉食品銷售有限公司	餐飲	1.5%	0.5%
合計		30.2%	37.4%

物業組合



杭州上城區

維多利商務中心

杭州維多利—
全新辦公體驗，270度環幕鑽石辦公樓

杭州維多利商務中心位於浙江省杭州市上城區錢江新城。距離規劃中的地鐵六、九號綫與機場快綫的交匯點三堡站及御道站僅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。該物業於二〇二一年獲得「廣廈獎」稱號。

杭州維多利商務中心2幢現有多家知名企業進駐，包括中國電建、中國鐵建、中國銀行、杭州海關、四季青街道錢運社區、上坤地產、青網集團、清創和梓、財通證券、越秀地產等企業或機構。



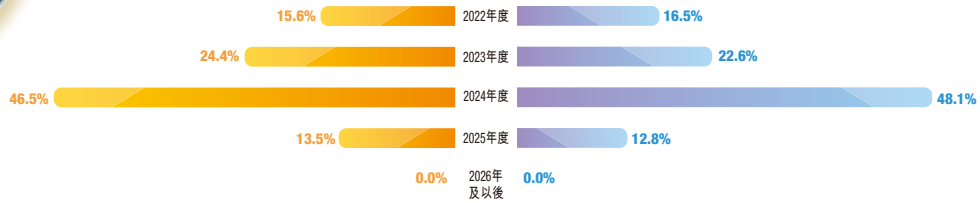
物業組合

杭州
上城區

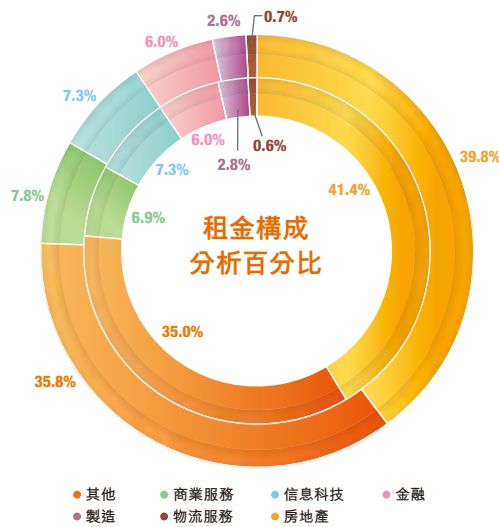
維多利 商務中心



租賃面積佔比 基本月租佔比



面積構成分析百分比



按租金收入計算之十大租戶 (於二〇二一年十二月三十一日)

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
越秀集團附屬公司	房地產	26.5%	23.3%
杭州錢塘智慧城產業建設中心	其他	15.5%	14.6%
杭州市江幹區人民政府四季青街道辦事處	其他	15.2%	16.4%
浙江益起玩網絡科技有限公司	信息科技	6.0%	5.7%
中交水利水電建設有限公司	房地產	5.7%	5.7%
杭州市江幹區四季青街道錢運社區 居民委員會	其他	4.3%	4.8%
杭州上坤置業有限公司	房地產	3.7%	4.2%
中國鐵建投資集團有限公司	房地產	3.4%	4.0%
浙江嘉和能源有限公司	製造	2.8%	2.6%
杭州瀧悅置業有限公司	房地產	2.7%	2.6%
合計		85.8%	84.1%



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，就截至二〇二一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、二〇二〇年四月三日訂立的第四份補充協議及二〇二一年五月二十八日訂立的第五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，二〇二二年三月七日

董事及高級行政人員簡介



- | | |
|----------|----------|
| 1. 張玉堂先生 | 5. 區海晶女士 |
| 2. 陳志安先生 | 6. 李鋒先生 |
| 3. 陳志輝先生 | 7. 曾志釗先生 |
| 4. 林德良先生 | 8. 陳曉歐先生 |

董事

管理人的董事包括：

姓名	年齡	職位
林德良先生	52	主席、執行董事及行政總裁
區海晶女士	45	執行董事及副行政總裁
李 鋒先生	53	非執行董事
曾志釗先生 (於二〇二一年三月四日獲委任)	44	非執行董事
陳志安先生	58	獨立非執行董事
陳志輝先生	67	獨立非執行董事
張玉堂先生	64	獨立非執行董事
陳曉歐先生	52	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。

董事及高級行政人員簡介

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(「城建」)後，林先生分別在城建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廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)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。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。

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、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、創興銀行有限公司非執行董事、越秀金融控股有限公司董事長、越秀證券控股有限公司董事長、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)董事及廣州城建開發董事。

此外，李先生亦任越秀集團首席資本運營官，主要負責組織及實施全集團重大資本運營、統籌產融及融融協同、優化提升客戶資源管理、推動數字化轉型升級等工作及為越秀集團新聞發言人。李先生亦獲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及中國恒大集團(一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：03333)風險化解委員會委員。李先生於二〇〇一年十二月加入越秀企業(集團)有限公司，熟悉瞭解上市公司業務及資本市場運作模式。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及暨南大學，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位及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資本運作管理。

曾先生於資本運營方面具有豐富經驗。曾先生曾在越秀集團擔任不同職位，(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。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(主修經濟學)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25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(Fellow)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，亦曾在中國人民大學商學院擔任MBA導師。彼於二〇一〇年獲哈佛大學設計研究院頒授AMDP(房地產高級管理發展)證書，於一九九九年於澳洲新南威爾斯大學取得建築學碩士學位，及於一九九二年在中國西北工業大學取得建築學學士學位。

管理人董事的薪酬

管理人董事及高級行政人員的一切袍金及薪酬均由管理人承擔，而非由越秀房產基金或其受控制實體承擔。

董事的獨立性

管理人已接獲管理人的四名獨立非執行董事每年度確認其獨立性的書面函件，根據合規手冊中所載標準，確認其獨立性，而管理人認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

董事及高級行政人員簡介

管理人的高級行政人員

林德良先生

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、越秀交通及越秀服務集團有限公司(股份代號：006626)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。

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

怡城商管於一九九七年在中國註冊成立，其於二〇二一年十二月三十一日由越秀地產持有66.92%權益。怡城商管二〇〇九年引入質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理体系運作管理，並通過年度監督審核及再認證，截至二〇二一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。於二〇二一年怡城商管新增能源管理體系認證，證書編號GB/T23331-2020/ISO50001:2018。

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，於二〇二一年十二月三十一日由越秀地產持有66.92%權益)，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、怡城商管及廣州資產管理(統稱為「租賃代理」)僅負責向越秀房產基金物業提供租賃及市場推廣服務，而越秀地產集團另一公司(「越秀地產物業管理人」)則將會負責向非越秀房產基金物業提供上述服務。

「資訊分隔措施」

現已實施「資訊分隔措施」，確保租賃代理與越秀地產物業管理人的資訊獨立分隔。上述措施包括租賃代理與越秀地產物業管理人各自設立獨立的經營物業及資訊系統以及獨立的匯報分支。租賃代理在其物業管理上有其現場辦事處，而租賃代理與越秀地產物業管理人的人事及資訊系統均完全分開。

合約保障

管理人與柏達投資有限公司(「柏達」)、金峰有限公司(「金峰」)、福達地產投資有限公司(「福達」)、京澳有限公司(「京澳」)、廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「國金公司」)、廣州佳耀置業有限公司、廣州譽耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州晉耀置業有限公司(統稱「越秀金融大廈項目公司」)上海宏嘉房地產開發有限公司(「上海宏嘉」)、武漢越秀地產開發有限公司(「武漢越秀」)、杭州越輝房地產開發有限公司(「杭州越輝」)或(根據具體情況而定)以及有關租賃代理將訂立的各租賃服務協議已載入合約規定：

- (i) 租賃代理隨時均按越秀房產基金的最佳利益，根據當時提供相同服務的知名租賃代理就當地可比擬商用物業提供有關服務的情況所採用的合理謹慎、技能、審慎及努力行事；
- (ii) 租賃代理將遵照與管理人協定的架構圖及匯報分支，並依據管理人的指示行事；
- (iii) 租賃代理將落實管理人每年批核的年度業務計劃及財政預算，並致力達致上述經批核的年度業務計劃及財政預算所述的收益目標；及
- (iv) 倘租賃代理成功物色任何有關物業租賃或市場推廣商機，而租賃代理合理及真誠認為與越秀地產物業管理人構成或可能構成競爭，則租賃代理將：
 - 於有關租賃代理就有關建議或商機行事前向管理人提交有關業務計劃以待審批；或
 - 外判獨立於越秀地產集團的第三方租賃代理接管有關工作，以制定及執行有關業務計劃。

租賃代理的母公司越秀地產已向越秀房產基金承諾，促使租賃代理遵照租賃服務協議在此方面的有關規定。

企業管治

本著建立及保持高水平企業管治的目標，已實施若干政策及程序，以促使越秀房產基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及越秀房產基金所採納並遵循的企業管治政策主要內容概要。

認可架構

越秀房產基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的單位信託基金，受房託基金守則的條文監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權進行受規管資產管理業務，於二〇二一年十二月三十一日，管理人現有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房託基金守則第5.4條的規定，獲准成為負責人員；而根據證券及期貨條例第125條的規定，林德良先生、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

截至二〇二一年十二月三十一日管理人的董事會(「董事會」)由八名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。

董事會主要監督管理人的日常事務管理及業務營運，並負責管理人的整體管治。董事會的職能基本上與行政管理職能分開，並獨立於行政管理職能。董事會領導並指導管理人的企業策略及方向。日常管理職能及若干監管職能已授予董事會相關委員會，而特別由董事會處理的事務表已獲正式採納。董事會行使管理人的公司細則(「公司細則」)規限下的一般權力，旨在確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人的表現。根據房託基金守則，管理人須按基金單位持有人(管理人須承擔受信責任)的最佳利益行事。

董事會主要成員的職責

董事會主要成員的職責如下：

- 主席－負責整體領導董事會及管理人。
- 行政總裁－負責管理人的日常營運及監督管理人的管理團隊，以確保越秀房產基金的營運符合既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事－透過董事會及參與董事委員會監管管理人。

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符合法定出席人數的規定。如董事在與管理人訂立或擬訂立與管理人業務關係重大的合約中直接或間接擁有重大權益，該董事須於其代表管理人考慮簽訂合約前在董事會會議上或透過向董事會發出一般通知(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。

企業管治

於報告年度內，管理人舉行九次全體董事會會議，其中三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	9
執行董事	
程九洲先生(於二〇二一年三月四日辭任)	0
區海晶女士	9
非執行董事	
李鋒先生	9
曾志釗先生(於二〇二一年三月四日獲委任)	7
獨立非執行董事	
陳志安先生	9
陳志輝先生	9
張玉堂先生	9
陳曉歐先生	9

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。

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

董事會旗下的委員會如下：

審核委員會

審核委員會成員只可為獨立非執行董事(最少一名必須具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)，由最少三名成員組成。於本報告日期，審核委員會成員為陳志安先生、張玉堂先生、陳志輝先生及陳曉歐先生，陳志輝先生為審核委員會主席。審核委員會負責(其中包括)檢討越秀房產基金財務報表的完整性、準確性及公平性，並審議內外賬目審查的範圍、方法及性質，並負責整體的風險管理。

審核委員會的職責亦包括：

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

審核委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，審核委員會舉行七次會議，其中一次以書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇二一年召開會議，旨在考慮及檢討二〇二〇年年度業績、二〇二一年中期業績、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)	7
陳志安先生	7
張玉堂先生	7
陳曉歐先生	7

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一次會議。

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。

企業管治

財務及投資委員會於二〇二一年召開會議，旨在檢討二〇二〇年年度業績、二〇二一年中期業績、銀行貸款再融資、匯兌及越秀房產基金的資本性改造等。

財務及投資委員於報告年度舉行七次會議，其中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)	7
區海晶女士	7
李鋒先生	7
程九洲先生(於二〇二一年三月四日辭任)	0
曾志釗先生(於二〇二一年三月四日獲委任)	5
陳志安先生	7
陳志輝先生	7
陳曉歐先生	7

附註：

於二〇二一年三月四日，程九洲先生辭任財務及投資委員會成員及曾志釗先生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。

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，披露委員會舉行二十二次會議，其中十五次以書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇二一年召開會議，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)	22
林德良先生	22

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二〇二一年召開會議，旨在檢討越秀房產基金及管理人的管理層及人力調配的表現及檢討董事會及各委員會的架構、規模及組成。

企業管治

薪酬及提名委員會於報告年度舉行四次會議，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)	4
林德良先生	4
陳志安先生	4
陳志輝先生	4

獨立董事委員會

獨立董事委員會目前由四名獨立非執行董事組成，即陳志安先生、張玉堂先生、陳志輝先生及陳曉歐先生。

於報告年度內，獨立董事委員會舉行一次會議。

獨立董事委員會於獨立非執行董事召開會議，旨在審查及批准收購越秀金融大廈的關連方交易及其相關的各項事宜。

出席人員	出席次數
陳志安先生	1
陳志輝先生	1
張玉堂先生	1
陳曉歐先生	1

董事的持續專業發展

根據企業管治守則，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新其知識與技能。以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切著重上市公司董事的角色、職能及責任。根據企業管治守則，董事亦應向本公司提供彼等各自的培訓記錄。

於報告年度內，董事曾參加相關的研討會或閱讀會等，其主題與管理及相關法規有關，以及有關上市規則及證券及期貨條例的合規事宜。根據董事的培訓記錄，於二〇二一年一月一日至二〇二一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	√	√
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)	√	√
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：

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。

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。

企業管治

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。

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。

企業管治

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，須儘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已遵守合規守則的條文。

信託契約的修訂

如於二〇二一年四月二十六日的公告所述，管理人與信託人訂立一份補充契約（「第五份補充契約」），修訂越秀房產基金的信託契約以納入擴大投資的地域範圍至世界任何部分；擴大越秀房產基金投資戰略的投資範圍至包括物業開發及有關活動以及相關投資，及作出其他雜項修訂。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。

根據房託基金守則第10.7(a)(v)條，信託契約第19.2(e)條，第36條及附表1第3.3段規定，管理人建議就地域範圍修訂，物業開發修訂及相關投資修訂尋求基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以特別決議案通過的必要批准，特別決議案應於基金單位持有人特別大會上以投票決定。該特別決議案已於二〇二一年五月二十七日由基金單位持有人投票通過。

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，以就截至二〇二二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、越秀金融大廈、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	二〇二一年 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	10,443
廣州越秀興業地產代理有限公司 (「興業」)	27、28層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一八年一月一日	493,582	134	0	4	6,096,527
廣州鵬輝貿易有限公司	21FGHI	管理人的聯營公司	691.63	二〇二〇年六月一日	99,595	144	0	3	1,195,141
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	二〇二〇年九月一日	99,594	144	0	3	1,195,127
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 ⁽¹⁾	18CDE	管理人的聯營公司	461.09	二〇二一年六月一日	66,397	144	0	2.25	769,368
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	18F	管理人的聯營公司	126.45	二〇二〇年九月一日	18,209	144	0	3	218,507
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	3,646,674
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	2.85	733,471
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	0.17	33,667
興業 ⁽²⁾	10FG	管理人的聯營公司	334.64	二〇二一年三月一日	44,618	133	0	0.50	447,655
興業	10A	管理人的聯營公司	230.54	二〇二一年十二月三十日	31,836	138	0	0.09	2,054
小計：									14,348,634

- (1) 於二〇二一年六月一日，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18CDE單元租約，自二〇二一年六月一日起續約2.25年，其他租賃條件不變。
- (2) 於二〇二一年九月一日，興業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10FG單元租約，自二〇二一年九月一日起續約0.66年，其他租賃條件不變。

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					二〇二一年
					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)
國金中心									
廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)	0401-B	管理人的聯營公司	948.00	二〇二一年十二月一日	180,571	190	0	3	173,019
廣州越秀企業集團有限公司 (「越秀企業」) ⁽¹⁾	0601-A	管理人的聯營公司	1,224.74	二〇一九年一月一日	271,892	222	0	3	3,223,512
廣州越秀金融控股集團股份有限公司 (「越秀金控」)	0601-B	管理人的聯營公司	227.87	二〇一九年一月一日	50,587	222	0	1.5	1,062 ⁽²⁾
廣州越秀金融控股集團有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	48.75	二〇二〇年八月一日	10,823	222	0	1.42	128,315
越秀企業 ⁽¹⁾	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	241,586
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	365,113
廣州資產管理	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇二一年一月一日	10,287	220	0	3	116,585
廣州越達投資有限责任公司	0601-F	管理人的聯營公司	126.99	二〇二一年一月一日	27,901	220	0	3	316,210
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」)	0601-G、H	管理人的聯營公司	877.03	二〇一九年一月一日	194,701	222	0	3	2,308,338
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	454,263
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	493,146
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	630,510
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	1,346,969
廣州期貨股份有限公司	1007-1012	管理人的聯營公司	1,486.52	二〇一九年一月一日	337,441	227	0	3	3,820,842
廣州東耀房地產開發有限公司 ⁽³⁾	1401	管理人的聯營公司	3,071.42	二〇一九年一月一日	746,355	243	0	3	9,375,444
廣州市祥港房地產開發有限公司	1501	管理人的聯營公司	3,141.03	二〇一九年一月一日	747,565	238	0	3	9,390,644
城建	1601	管理人的聯營公司	3,156.79	二〇一九年一月一日	751,316	238	0	3	9,437,761
廣州越達投資有限责任公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,585.09	二〇二一年一月一日	395,971	250	0	3	4,487,671
廣州越通公路運營管理有限公司 (「越通」)	1701-B	管理人的聯營公司	261.29	二〇二一年一月一日	65,273	250	0	3	739,760
廣州越騰信息有限公司(「越騰」)	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇二一年一月一日	66,664	250	0	3	755,524
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇二一年一月一日	50,209	250	0	3	569,035
廣州越達投資有限责任公司	1701-E	管理人的聯營公司	855.96	二〇二一年一月一日	213,827	250	0	3	2,423,374
越秀企業 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	2604	管理人的聯營公司	544.25	二〇二一年一月一日	119,217	219	0	0.25	1,430,604
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	792,579
廣州越秀資本投資管理有限公司 ⁽⁵⁾	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	3,302,569
廣州越秀觀鵬私募基金管理 有限公司 ⁽⁶⁾	3406-A	管理人的聯營公司	207.00	二〇二〇年四月一日	55,397	268	0	1	662,488
廣州越秀創業投資基金管理有限公司	3809、3810	管理人的聯營公司	562.40	二〇二一年四月一日	139,261	248	0	3	1,213,198
廣州資產管理 ⁽⁷⁾	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	8,578,479
越秀企業 ⁽¹⁾	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	1,698,582

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					二〇二一年
					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)
越秀企業 ⁽¹⁾	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	820,513
越秀企業 ⁽¹⁾	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	1,634,561
越秀企業 ⁽¹⁾	5605	管理人的聯營公司	533.50	二〇二一年八月三十日	142,267	267	0	2.01	554,297
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	186,347
越秀企業 ⁽¹⁾	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	2,437,006
廣州東耀房地產開發有限公司 ⁽²⁾	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	3,972,056
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	804,278
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	872,131
廣州越秀金融控股集團有限公司	5805-B、 06-A、06-B	管理人的聯營公司	721.10	二〇二〇年七月一日	201,221	279	0	1.92	2,393,685
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	443,154
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	283,784
廣州越秀企業發展有限公司 ⁽³⁾	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	284,391
越秀企業 ⁽¹⁾	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	12,927,519
廣州越秀金融控股集團有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇二〇年七月一日	245,722	353	0	1.5	2,870,876
廣州越秀金融控股集團有限公司	6301-B、C	管理人的聯營公司	1,742.17	二〇二〇年七月一日	614,560	353	0	1.5	7,180,169
廣州越秀金融控股集團有限公司	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇二〇年七月一日	288,345	335	0	1.5	3,463,519
越秀企業 ⁽¹⁾	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一九年一月一日	2,278,157	350	0	3	27,928,550
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	208.68	二〇二一年一月一日	40,067	192	0	1	480,804
越秀金控	附樓440-B	管理人的聯營公司	189.75	二〇一九年一月一日	34,914	184	0	1	733 ⁽⁴⁾
廣州越秀金融控股集團有限公司	附樓440-B、G	管理人的聯營公司	220.12	二〇二一年一月一日	42,263	192	0	1	507,156
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	148.73	二〇二一年一月一日	28,556	192	0	1	342,672
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	342.09	二〇二一年一月一日	65,681	192	0	1	788,172
城建	附樓440-E	管理人的聯營公司	836.56	二〇二一年一月一日	160,620	192	0	1	1,927,440
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	174.36	二〇二一年一月一日	33,477	192	0	1	401,724
越秀企業 ⁽¹⁾	附樓440-H	管理人的聯營公司	559.01	二〇二一年一月一日	107,330	192	0	1	1,287,960
廣州越秀金融科技有限公司	附樓440-I	管理人的聯營公司	141.18	二〇二一年一月一日	27,107	192	0	1	325,284
廣州期貨股份有限公司	附樓440-J	管理人的聯營公司	25.17	二〇二一年一月一日	4,833	192	0	1	57,996
廣州仲量聯行	附樓440-K	管理人的聯營公司	14.42	二〇二一年一月一日	2,769	192	0	1	33,228

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				二〇二一年
					每月租金 (人民幣元)	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)
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	8.70	二〇二一年一月一日	1,670	192	0	1	20,040
廣州仲量聯行	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇二一年一月一日	1,390,835	20	0	1	16,690,020
廣州皇上皇集團股份有限公司	裙樓B105a	管理人的聯營公司	361.20	二〇二一年九月十五日	87,720	243	0	3	295,753
廣州皇上皇集團股份有限公司	B1ADa19-3、 B1ADc21、 B1ADd17-2、 B1ADc22、 ADh27-1號 廣告位	管理人的聯營公司	不適用	二〇二一年 十一月二十六日	20,193	不適用	0	0.17	23,560
廣州風行乳業股份有限公司	B1V101- 1、2	管理人的聯營公司	63.00	二〇二一年十一月五日	36,000	571	0	1	67,200
城建	B1V103	管理人的聯營公司	48.00	二〇二一年十月十一日	不適用	不適用	0	0.03	68,101
小計：									160,851,861

- (1) 於二〇二一年八月五日起，廣州越秀企業集團有限公司工商更名為廣州越秀企業集團股份有限公司。
- (2) 於二〇二一年報告年度內，針對國金中心第0601-B單元租約國金公司應收/已收越秀金控滯納金收入人民幣1,602元。
- (3) 於二〇二一年七月一日，廣州東耀房地產開發有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第1401單元租約，自二〇二一年七月一日起轉由廣州越創房地產開發有限公司承租，租賃期限為0.5年，其他租賃條件不變。
- (4) 於二〇二一年四月一日，越秀企業與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第2604單元租約，自二〇二一年四月一日續約9個月，其他租賃條件不變。
- (5) 於二〇二一年九月一日，廣州越秀資本投資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3309、3310、3311、3312單元租約，自二〇二一年九月一日續約3年，其他租賃條件不變。
- (6) 於二〇二一年四月一日，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，由二〇二一年四月一日續約6個月，其他租賃條件不變；於二〇二一年十月一日，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，由二〇二一年十月一日續約3個月，其他租賃條件不變。
- (7) 於二〇二一年五月一日，廣州資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第4001、4002、4003、4005、4006單元租約，自二〇二一年五月一日起續約3年，每月租金調整為人民幣749,429元，租金單價調整為人民幣260元/平方米/月。
- (8) 於二〇二一年四月一日，越秀企業與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5004B單元租約，自二〇二一年四月一日起續約3個月，其他租賃條件不變；於二〇二一年七月一日，越秀企業與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5004B單元租約，自二〇二一年七月一日起續約6個月，其他租賃條件不變。
- (9) 於二〇二一年七月一日，廣州東耀房地產開發有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5801-B、5802、5803、5804-A單元租約，自二〇二一年七月一日起轉由廣州越秀華城房地產開發有限公司承租，租賃期限為0.92年，其他租賃條件不變。
- (10) 於二〇二一年一月一日，廣州越秀企業發展有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5807-B單元租約，自二〇二一年一月一日起轉由廣州越秀風行食品集團有限公司(「越秀風行食品」)承租，租賃期限為1.41年，其他租賃條件不變。於二〇二一年報告年度，國金公司應收/已收越秀風行食品滯納金收入人民幣607元。
- (11) 於二〇二一年報告年度，針對國金中心附樓第440-B單元租約國金公司應收/已收越秀金控滯納金收入人民幣733元。

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)	二〇二一年
									報告年度 租金收入 (人民幣元)
越秀金融大廈⁽¹⁾									
廣州越秀城房地產開發有限公司	102	管理人的聯營公司	114.52	二〇二一年七月一日	57,260	500	0	0.5	14,937
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」)	101、201、 301	管理人的聯營公司	974.85	二〇二一年十月一日	336,327	345	0	1.5	86,867
廣州仲量聯行	403	管理人的聯營公司	30.00	二〇二〇年八月一日	4,686	156	0	1.42	1,194
廣州越秀華城房地產開發有限公司	404	管理人的聯營公司	94.18	二〇二一年四月十六日	20,720	220	0	4.72	5,442
廣州仲量聯行	410	管理人的聯營公司	15.00	二〇二一年二月一日	2,343	156	0	1.92	617
金鷹基金管理有限公司	3001-16	管理人的聯營公司	3,126.66	二〇一九年一月一日	716,154	229	0	3	191,056
廣州宏勝房地產開發有限公司	3102	管理人的聯營公司	1,656.10	二〇二一年一月一日	394,309	238	0	1	103,709
廣州越秀城房地產開發有限公司	3101	管理人的聯營公司	1,468.61	二〇二一年一月一日	349,669	238	0	1	91,968
廣州裕秀房地產開發有限公司	3207-08	管理人的聯營公司	485.52	二〇二一年一月一日	127,206	262	0	5	33,439
廣州越冠房地產開發有限公司	3501-03	管理人的聯營公司	850.88	二〇二〇年五月一日	202,590	238	0	2.67	52,428
廣州敏秀房地產開發有限公司	4304B-09A	管理人的聯營公司	915.75	二〇二一年五月一日	238,095	260	0	1	62,622
廣州南方智煤產業園有限公司	4309B-12A	管理人的聯營公司	610.50	二〇二一年五月一日	158,730	260	0	1	41,748
廣州越創房地產開發有限公司	4312B-15A	管理人的聯營公司	610.50	二〇二一年五月一日	158,730	260	0	1	41,748
廣州東秀房地產開發有限公司	4315B-16	管理人的聯營公司	305.25	二〇二一年五月一日	79,365	260	0	1	20,874
廣州裕秀房地產開發有限公司	4516	管理人的聯營公司	237.68	二〇二一年一月一日	62,272	262	0	5	16,369
廣州越秀融資租賃有限公司	4601-16	管理人的聯營公司	3,121.83	二〇二一年五月一日	737,347	236	0	3	179,588
創興廣州	5001-16	管理人的聯營公司	3,053.36	二〇二一年十二月一日	726,990	238	0	3	189,548
廣州越秀華城房地產開發有限公司	5614-16	管理人的聯營公司	637.77	二〇二一年一月一日	172,198	270	0	5	45,266
廣州越秀華城房地產開發有限公司	5707	管理人的聯營公司	139.88	二〇二一年四月十六日	34,970	250	0	4.72	9,184
廣州裕秀房地產開發有限公司	5708	管理人的聯營公司	332.32	二〇二一年一月一日	87,068	262	0	5	22,888
廣州資產管理有限公司	5803	管理人的聯營公司	159.59	二〇二〇年九月十五日	40,277	252	0	2.79	10,762
廣州資產管理有限公司	5804-06	管理人的聯營公司	478.78	二〇二〇年七月一日	116,275	243	0	3	29,495
廣州資產管理有限公司	5807-08	管理人的聯營公司	468.56	二〇二〇年九月一日	118,256	252	0	2.83	31,648
廣州資產管理有限公司	5809-16	管理人的聯營公司	1,506.69	二〇二〇年六月二十八日	380,260	252	0	3.01	101,869
廣州資產管理有限公司	5905	管理人的聯營公司	339.70	二〇二〇年六月一日	82,499	243	0	3.08	20,955
廣州資產管理有限公司	5906	管理人的聯營公司	194.23	二〇二〇年七月一日	47,170	243	0	3	12,654
廣州資產管理有限公司	5907	管理人的聯營公司	657.29	二〇二一年一月一日	159,628	243	0	2.5	42,558
廣州資產管理有限公司	5910	管理人的聯營公司	378.95	二〇二一年七月十六日	88,422	233	0	3.05	22,415
廣州樹富房地產開發有限公司	6009-11	管理人的聯營公司	550.31	二〇二一年一月一日	144,181	262	0	5	37,901
廣州樹富房地產開發有限公司	6015-16	管理人的聯營公司	460.97	二〇二一年一月一日	120,774	262	0	5	31,748
廣州市穗港澳合作交流促進會	6103	管理人的聯營公司	155.59	二〇二一年六月一日	31,118	200	0	1	8,184
廣州樹富房地產開發有限公司	6403	管理人的聯營公司	273.21	二〇二一年一月一日	71,581	262	0	5	18,816
廣州市品菁房地產開發有限公司	6809-11A	管理人的聯營公司	443.75	二〇二〇年四月二十八日	109,881	248	0	3.01	26,948
廣州市品菁房地產開發有限公司	6811B-16	管理人的聯營公司	827.79	二〇二〇年一月一日	204,977	248	0	2.5	51,532
廣州越秀華城房地產開發有限公司	6701	管理人的聯營公司	977.62	二〇二一年四月十六日	271,778	278	0	4.72	71,379
創興廣州	樓頂廣告牌 (南向)	管理人的聯營公司	412.50	二〇二一年四月一日	63,492	154	0	2	16,699

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					二〇二一年
					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)
廣州越秀金融控股集團有限公司	樓頂廣告牌 (北向)	管理人的聯營公司	412.50	二〇二一年一月一日	79,365	192	0	3	20,874
廣州越冠房地產開發有限公司	3504	管理人的聯營公司	404.00	二〇二〇年五月一日	96,190	238	0	2.67	25,682
廣州越冠房地產開發有限公司	3505	管理人的聯營公司	874.07	二〇二一年一月一日	208,029	238	0	5	54,685
廣州越秀華城房地產開發有限公司	3601	管理人的聯營公司	1,685.00	二〇二一年四月十六日	370,700	220	0	4.72	97,360
廣州越秀華城房地產開發有限公司	外牆LED屏幕	管理人的聯營公司	265.42	二〇二一年一月一日	396,825	1,495	0	1	104,370
城建	停機坪	管理人的聯營公司	不適用	二〇二一年一月一日	不適用	不適用	0	5	65,717
廣州匯城實業發展有限公司	停車場	管理人的聯營公司	10,289.05	二〇二一年 十二月二十四日	1,181,667	115	0	3.02	310,471
廣州資產管理有限公司	5311-13	管理人的聯營公司	496.29	二〇二一年十月二十五日	106,348	214	0	2.77	26,883
廣州越秀融資租賃有限公司	6401、10、 11	管理人的聯營公司	778.04	二〇二一年八月一日	198,585	255	0	3	51,777
								小計：	2,504,874

(1) 自二〇二一年十二月二十四日起記錄越秀金融大廈的關連人士交易收入。

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方 米				二〇二一年
					每月租金 (人民幣元)	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	2,347,864
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	1,708,729
小計：									4,056,593

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方 米				二〇二一年
					每月租金 (人民幣元)	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 (「創興上海」)	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	4,779,828
上海越秀融資租賃有限公司	2101、05-07	管理人的聯營公司	1,006.41	二〇一七年五月一日	306,116	304	0	5	3,767,541
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司	310B、301A、 301B	管理人的聯營公司	495.17	二〇二〇年十一月一日	136,307	275	0	3.17	1,633,620
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	2,594,836
廣期資本管理(深圳)有限公司 ⁽¹⁾	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	1,458,901
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	二〇二一年一月一日	142,857	11	0	3	1,714,284
廣州資產管理有限公司	1201A、06A、 07、08	管理人的聯營公司	724.14	二〇二一年五月三十一日	205,575	284	0	2.58	1,491,423
上海越秀融資租賃有限公司	1205A、06B	管理人的聯營公司	101.03	二〇二一年五月三十一日	28,681	284	0	2.58	208,079
廣州越秀產業投資基金管理股份 有限公司	1201B	管理人的聯營公司	181.24	二〇二一年五月三十一日	51,452	284	0	2.58	373,279
廣州期貨股份有限公司 ⁽²⁾	1503	管理人的聯營公司	317.77	二〇二一年六月一日	73,651	232	0	3	504,120
廣期資本管理(上海)有限公司	2201、05A、 06、07	管理人的聯營公司	843.67	二〇二一年 十二月三十一日	234,619	278	0	3	7,237
小計：									18,533,148

(1) 於二〇二一年三月一日開始，廣期資本管理(深圳)有限公司變更名稱為廣期資本管理(上海)有限公司。

(2) 於二〇二一年十月一日，廣州期貨股份有限公司與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新越秀大廈第1503單元租約，自二〇二一年十月一日起轉由廣州期貨股份有限公司上海分公司承租，租賃期限為2.67年，其他租賃條件不變。

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				二〇二一年
					每月租金 (人民幣元)	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)
武漢物業									
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	5.05	2,955,423
武漢越秀商業管理有限公司	3409	管理人的聯營公司	80.46	二〇一八年七月十六日	3,066	38	0	5.05	36,766
廣州越秀城開房地產開發有限公司	5801、5802	管理人的聯營公司	2,638.60	二〇二一年一月一日	351,806	133	0	0.50	2,110,836
武漢越秀商業管理有限公司	6001C	管理人的聯營公司	884.39	二〇二一年一月一日	117,916	133	0	1	1,414,992
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	339.83	二〇二〇年 十二月二十七日	47,576	140	0	3.01	568,316
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	3.01	667,178
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	1.01	465,499
廣州城建開發設計院有限公司	6101D	管理人的聯營公司	732.17	二〇二一年一月一日	102,504	140	0	3	1,230,048
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」) ⁽¹⁾	6201A	管理人的聯營公司	875.91	二〇一八年一月一日	120,959	138	0	5	1,464,387
武漢康景實業投資有限公司	6201B、6301	管理人的聯營公司	2707.10	二〇一七年九月一日	373,838	138	0	5	4,537,519
武漢越秀商業管理有限公司 ⁽²⁾	6701	管理人的聯營公司	917.55	二〇二一年一月一日	132,182	144	0	0.50	1,586,184
廣州城建開發宏城車場物業管理 有限公司 ⁽³⁾	停車場	管理人的聯營公司	47,182.94	二〇二一年一月一日	625,000	13	0	3	7,500,000
廣州城建開發宏城車場物業管理 有限公司 ⁽³⁾	停車場	管理人的聯營公司	15,602.82	二〇二一年一月一日	290,000	19	0	3	3,480,000
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	1,285,740
怡城武漢分公司	6001A、 6001B	管理人的聯營公司	886.78	二〇二一年一月一日	124,149	140	0	1	1,489,788
城建	廣告位	管理人的聯營公司	不適用	二〇二一年一月一日	666,667	不適用	0	1	8,000,000
湖北悅秀置業地產經紀有限公司	A1022	管理人的聯營公司	40.22	二〇二一年四月一日	3,722	93	0	1	33,652
小計：									38,826,328

- 於二〇二一年一月一日，怡城武漢分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6201A單元租約，自二〇二一年一月一日起轉由廣州東秀房地產開發有限公司承租，租賃期限為1.67年，租金單價調整為人民幣160元/平方米/月。
- 於二〇二一年七月一日，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6701單元租約，自二〇二一年七月一日起續約0.5年，其他租賃條件不變。
- 於二〇二一年六月四日開始，廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司變更名稱為廣州匯城實業發展有限公司。

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇二一年 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	2,839,939
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	412,510
廣州越秀興業地產代理有限公司 杭州分公司 ⁽¹⁾	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	249,252
杭州盛宸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	40,510	120	0	2	373,455
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	二〇二一年一月一日	80,257	138	0	3	897,538
杭州盛宸房地產開發有限公司	1701	管理人的聯營公司	336.65	二〇二〇年十月一日	54,242	161	0	1	1,420,694
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	806,943
杭州越秀房地產開發有限公司	停車場	管理人的聯營公司	22,844.06	二〇二一年一月一日	187,500	8	0	3	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	340.60	二〇二〇年 十二月二十五日	36,506	107	0	3	445,235
杭州越秀房地產開發有限公司	1201、 1703、 1801、 1802、1803	管理人的聯營公司	1,934.43	二〇二一年十月一日	301,551	156	0	3	911,256
杭州杭秀房地產開發有限公司	202-2、1701	管理人的聯營公司	743.74	二〇二一年十月一日	88,878	120	0	3	268,580
杭州越嘉房地產開發有限公司	302-2、 301-1、 302-1、1702	管理人的聯營公司	1,325.92	二〇二一年十月一日	180,427	136	0	3	545,232
小計：									11,420,634

- (1) 於二〇二一年十二月二十日，廣州越秀興業地產代理有限公司杭州分公司與杭州越輝訂立一份租約，以更新杭州維多利第601-1單元租約，自二〇二一年十二月二十日續約1年，其他租賃條件不變。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇二一年 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 ⁽¹⁾	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	121,284
廣州白馬電子商務股份有限公司 ⁽¹⁾	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	300,942
廣州白馬電子商務股份有限公司 ⁽¹⁾	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	245,252
小計：									667,478
合計：									251,209,550

- (1) 於二〇二一年十一月一日，廣州白馬電子商務股份有限公司與柏達投資有限公司訂立一份租約，以更新白馬大廈第1309、1315、1316單元租約，自二〇二一年十一月一日起轉由獨立第三方承租。

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	二〇二一年 報告年度				
					每月租金 (人民幣元)	每平方米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	租賃現金流出 (人民幣元)
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	7,411.06	二〇一九年十二月一日	859,961	116	0	3	10,768,000

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	二〇二一年 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
廣州仲量聯行	管理人的聯營公司	越秀金融大廈	二〇二〇年八月一日	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	二〇二一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇二一年一月一日	物業管理協議	不適用
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司杭州分公司(「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 ⁽¹⁾	物業管理協議	不適用

- (1) 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	二〇二一年 報告年度 已付／應付款項 (人民幣元)
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	7,810,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	2,790,000
怡城商管	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	2,677,000
怡城商管	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	2,714,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場1701室	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	64,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	15,347,000
怡城商管	管理人的聯營公司	越秀金融大廈	二〇二一年十月二十四日	租賃服務協議	239,000
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	3,548,000
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	7,343,000
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,329,000

商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產基金的關係	物業	交易性質	二〇二一年 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) 商標權由越秀讓渡給廣州越秀。

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	於二〇二一年 報告年度預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇二一年 報告年度 已收/應收款項 (人民幣元)
城建	管理人的聯營公司	二〇二一年 五月四日	40,106,000	工程結算款餘額利息	3,503,000

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)	二〇二一年 報告年度已付/ 應付費用金額	二〇二一年 報告年度已付/ 應付利息金額 (人民幣元)
創興銀行有限公司 (「創興銀行」)	貸款 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	二〇一六年 十一月	121,146,000	—	5,375,000

(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	於二〇二一年 十二月三十一日 銀行存款總結餘 (人民幣元)	二〇二一年 報告年度銀行 存款單日最高總額 (人民幣元)	二〇二一年 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	54,041,851	54,041,851	860,000

證監會已於二〇一九年五月二十八日就越秀房產基金與創興銀行集團之間的一般銀行及金融服務交易豁免嚴格遵守房託基金守則第8章項下公告或基金單位持有人批准的規定。有關一般銀行豁免的詳細條款及條件，請參閱於二〇一九年五月十日向基金單位持有人發出的通函。

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)	二〇二一年 報告年度已付/ 應付費用金額 (人民幣元)	二〇二一年 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	—	—
越秀地產股份有限公司 (「越秀地產」)	管理人的聯營公司	二〇二一年 十二月二十三日	3,500,000,000	—	1,072,000

(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中國之延遲完成款項的融資本金額約803,783,000元，剩餘約20,000元待對方支付稅款後結算。

關連人士交易

冠名權協議

授予人	與越秀房產基金的關係	物業	交易性質	二〇二一年報告年度已付／應付(人民幣元)	冠名權期限
城建	管理人的聯營公司	武漢物業	冠名權	14,000,000	二〇二一年一月一日至 二〇二一年十二月三十一日
越秀地產	管理人的聯營公司	越秀金融大廈	冠名權	20,000,000	二〇二一年十二月二十三日至 二〇二三年十二月三十一日

豁免嚴格遵守規定

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已延長，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，請參閱於二〇二〇年十一月二十四日向基金單位持有人刊發的通函及日期為二〇二〇年十二月九日的公佈。

滙豐集團*

下文載述涉及越秀房產基金及滙豐集團的關連人士交易數據。

(*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	二〇二一年報告年度已付／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11,781,000元

名稱	交易性質	協議日期	名義上金額	二〇二一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20,906,000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	二〇二一年 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就於二〇二一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。

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。

關連人士交易

管理人的費用

於二〇二一年報告年度，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139,733,000元，其中80%以新發行的基金單位支付，20%以現金支付。為免生疑問，管理人根據信託契約提供的服務不被視為越秀房產基金的關連人士交易。

信託人的費用

於二〇二一年報告年度，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10,248,000元，另就收購越秀金融大廈事項已付／應付信託人一次性費用總金額約為港幣2,000,000元，折合人民幣1,632,000元。為免生疑問，信託人根據信託契約提供的服務不被視為越秀房產基金的關連人士交易。

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	於二〇二一年一月一日			於二〇二一年十二月三十一日		
	權益性質	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	權益變動百分比
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%	無	—	(0.000015)
區海晶女士	個人	1,000	0.000030%	1,000	0.000029%	(0.000001)
李鋒先生	個人	1,825	0.000055%	1,825	0.000053%	(0.000002)
曾志釗先生(於二〇二一年三月四日獲委任)	—	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。

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或淡倉的人士如下：

於基金單位的好倉：

主要基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇二一年一月一日		於二〇二一年十二月三十一日		
		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	權益變動百分比
廣州越秀 ⁽¹⁾	視為擁有權益	1,727,319,338 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁵⁾	2,994,833,139⁽⁴⁾	64.38%⁽⁶⁾	12.09%
	總權益	1,727,319,338 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁵⁾			
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益	27,320	—	730,859,885⁽⁴⁾	15.71%	15.71%
	視為擁有權益	1,727,292,018 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁵⁾	2,263,973,254⁽⁴⁾	48.67%⁽⁶⁾	(3.62%)
	總權益	1,727,319,338 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁵⁾	2,994,833,139⁽⁴⁾	64.38%⁽⁶⁾	12.09%
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,656,057,753 ⁽³⁾	52.14% ⁽⁵⁾	2,166,382,314⁽⁴⁾	46.57%⁽⁶⁾	(5.57%)
	總權益	1,656,057,753 ⁽³⁾	52.14% ⁽⁵⁾	2,166,382,314⁽⁴⁾	46.57%⁽⁶⁾	(5.57%)
越龍控股有限公司(「越龍」)	實際權益	1,570,125,730 ⁽³⁾	47.53% ⁽⁵⁾	2,003,293,697⁽⁴⁾	43.07%⁽⁶⁾	(4.46%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,570,125,730 ⁽³⁾	47.53% ⁽⁵⁾	2,003,293,697⁽⁴⁾	43.07%⁽⁶⁾	(4.46%)

(1) 於二〇二一年十二月三十一日，有關廣州越秀權益的其它數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益(是/否)	股份數目好倉	淡倉
越秀	廣州越秀	100.00	是	730,859,885	—
越秀	廣州越秀	100.00	否	2,263,973,254 ⁽⁴⁾	—
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是	7,806,646	—
越秀地產	越秀	39.78	否	2,166,382,314 ⁽⁴⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	2,003,293,697 ⁽⁴⁾	—
Novena Pacific Limited	越秀	100.00	是	1,937,463	—
Morrison Pacific Limited	越秀	100.00	是	541,317	—
Greenwood Pacific Limited	越秀	100.00	是	464,898	—
Goldstock International Limited	越秀	100.00	是	120,672	—
越秀資本控股有限公司	越秀	100.00	是	84,940,000	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,779,944	—
越秀國際投資有限公司(「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是	163,088,617	—

關連人士交易

- (2) 於二〇二一年十二月三十一日，視為擁有2,166,382,314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。有關進一步詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年六月三十日的通函及二〇二一年九月二十七日的公佈。
- (4) 該基金單位數目包含329,808,584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。有關進一步詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年六月三十日的通函及二〇二一年九月二十七日的公佈。於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂(如日期為二〇二一年十二月三十一日的公佈說明)之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計轉讓代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過發行合共329,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位全數結算。
- (5) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀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%。
- (6) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為42.199%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為40.114%及36.63%。

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	於二〇二一年一月一日		於二〇二一年十二月三十一日		
		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	權益變動百分比
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	於二〇二一年一月一日		於二〇二一年十二月三十一日		
		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	權益變動百分比
信託人	視為擁有權益 ⁽¹⁾	14,150	0.00043%	無	—	(0.00043%)

- (1) 於二〇二一年十二月三十一日，信託人的聯營公司(定義見房託基金守則)於該等基金單位無實益權益。

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，於二〇二一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

二〇二一年，繼續受新冠疫情影響，對外出行活動受到限制，管理人和投資者關係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、業績路演、一對一會議等；同時二〇二一年越秀房產基金籍收購廣州核心地標物業—越秀金融大廈之際，與投資者進行了項目路演，獲得了投資者對本次收購的支持。回顧越秀房產基金上市十六年來，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瞭解，樹立越秀房產基金良好的市場形象。

二〇二一年主要投資者關係活動

月份	地點	活動
三月	電話會議 電話會議 上海	舉行2020年度業績發佈投資者推介會和記者會 參與星展、花旗、尚乘組織的2020年度業績路演 參與星展組織2020年度業績路演
六月	電話會議	參與花旗組織的2021年亞太地產投資峰會
八月	電話會議 電話會議 北京 電話會議	舉行2021年中期業績公佈投資者推介會和記者會 參與星展、花旗、尚乘、瑞穗組織的2021年中期業績路演 參與星展組織2021年中期業績路演 參與大和組織的REIT Day研討會
十月	上海	參與星展組織2021年中期業績路演

投資者關係報告

研究覆蓋

隨著越秀房產基金業務的持續穩定增長，二〇二一年，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8家(包括星展銀行、花旗銀行、大和資本、瑞士信貸、瑞銀集團、尚乘國際、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。二〇二一年，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，基金層面於二〇二一年十一月獲《信報集團》頒發的「上市公司卓越大獎2021」及《觀點集團》頒發的「2021年度商業不動產投資管理機構表現10強」。

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上城區錢江新城江秀街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
- (9) 位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號的越秀金融大廈

(統稱「該等物業」及單稱「該物業」)

物業估值報告

指示

吾等謹提述「越秀房地產投資信託基金」(「越秀房產基金」)(「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」)的物業權益的市場價值進行評估的指示。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，以就該等物業於二〇二一年十二月三十一日(「估值日」)之市場價值向閣下提供意見，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」。

市場價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》(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、MCIREA會員編號：00147731)編製。

賀志蓉女士為皇家特許測量師學會資深會員及高力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，亦為中國房地產估價師。

吾等確認，估值師及高力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。

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戶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。

物業估值報告

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，並已在可行情況下作出相關查詢。然而，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。

- 吾等於評估該等物業組合時已假設不存在由於將組合同時置於市場上整體出售而導致的任何可能的價值減值。

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。鑒於無法確悉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。

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信納而編製。

該等物業實地視察乃由賀志蓉、周鉅標、林杏玲、耿毓坤及王娜於二〇二一年十二月三十一日至二〇二二年一月六日進行。

物業估值報告

市場評論

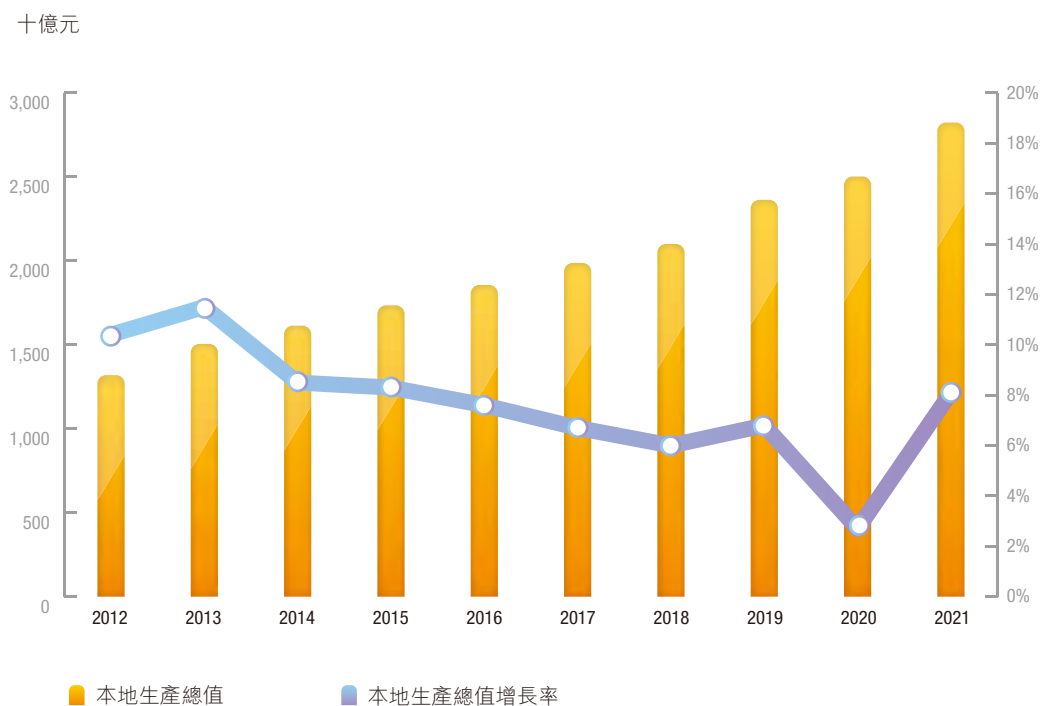
廣州

概覽

廣州為廣東省的省會，作為政治、經濟、科學、技術、教育及文化中心。其亦為華南國際貿易中心及綜合交通樞紐。至二〇二〇年，廣州的總面積為7,434.4平方公里，常住人口總數約為18.7百萬。

截至二〇二一年末，廣州錄得本地生產總值本地生產總值人民幣28,232億元，同比增長8.1%。第二產業貢獻人民幣7,723億元，同比增長8.5%。策略性新業產值同比增長7.8%。第三產業貢獻人民幣20,203億元，同比增長8.0%。商品銷售的恢復速度加快。首三季度，全市消費品零售總額錄得人民幣10,123億元，實現同比增長9.8%。全市固定資產投資同比增長11.7%。

二〇一二年至二〇二一年第三季度廣州本地生產總值及本地生產總值增長率

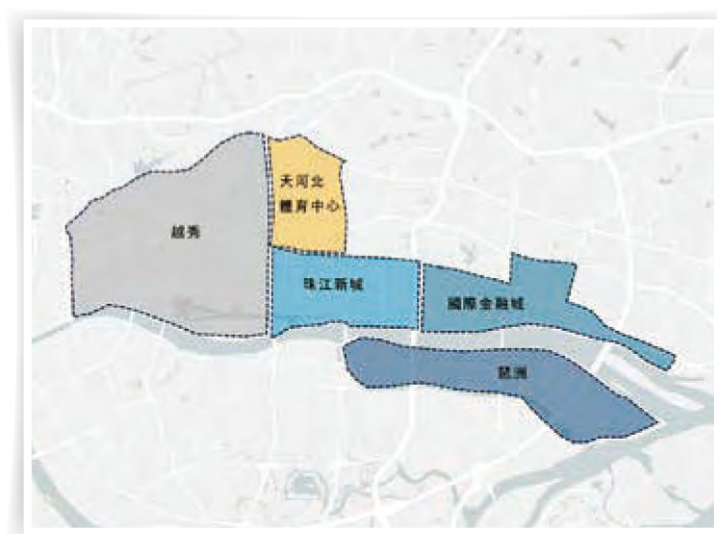


資料來源：廣州市統計局

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CBD，同時為廣州第二大商務辦公集中區，聚集了眾多國企、政府機構及高等院校。珠江新城為廣州目前的CBD，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CBD，致力於在廣州建設綜合金融產業鏈。

廣州寫字樓子市場分佈圖



資料來源：高力(僅供識別)

於二〇二一年第四季度，約252,000平方米的供應帶入市場。於二〇二一年第四季度，天河北體育中心及越秀子市場並無新增供應。天河北體育中心及越秀子市場的空置率略有下降，分別為9.3%及7.5%，而租金保持穩定，分別為每月每平方米人民幣164.0元及每月每平方米人民幣129.0元。作為一個新興的子市場，琶洲的租金相對較低。作為新增供應，環球夢大廈進入市場，空置率輕微上升至11.0%，租金為每月每平方米約人民幣146.5元。珠江新城的空置率輕微下降至6.0%，保持廣州的最低空置率。珠江新城的租金保持平穩，每月每平方米約為人民幣180.0元。

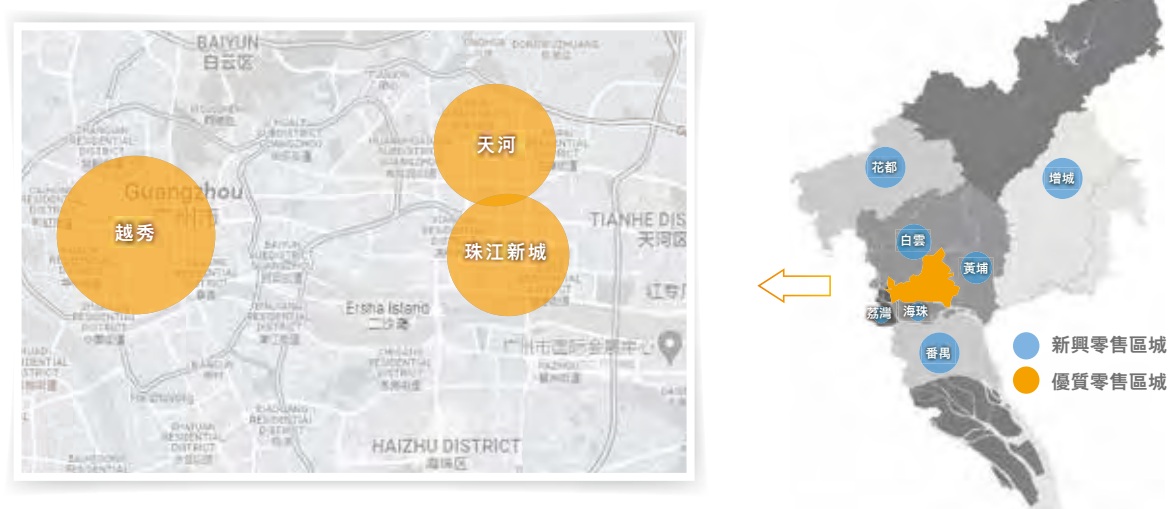
物業估值報告

展望未來，二〇二二年至二〇二五年期間將進入廣州甲級寫字樓市場的累計日後供應將達1,800,000平方米，其中約61%的供應將集中於琶洲。預期珠江新城亦將獲得約300,000平方米的未來供應。同時，廣州甲級寫字樓市場的整體租賃需求於不久的將來亦保持活躍。由於廣州市政府一直推動廣州向數字產業化發展，預計數字產業的企業於未來幾年將有強勁的增長勢頭。隨著需求的穩定，預計廣州甲級寫字樓市場的租金水平將穩步上升。

廣州零售物業市場

廣州零售市場現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盛名且行業組合豐富的零售品牌，包括但不限於高端服裝配飾、珠寶首飾、高級餐廳、小眾精品店、時尚餐飲連鎖店等。珠江新城商圈擁有一流的商務氛圍，主要服務商圈內中高層白領人群中的零售客戶群。越秀商圈是地處中心、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難以挽留和吸引租戶。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(僅供識別)

截至二〇二一年底，廣州優質零售商場總存量達6,900,000平方米，包括694,000平方米的8個入市項目帶來的新增供應，而有關項目大部分位於新興區域。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。截至二〇二一年，廣州約60%的零售商場存量位於新興子市場。

二〇二一年廣州零售新供應

項目名稱	子市場	總建築面積 (平方米)	開業日期
萬民城	番禺	70,000	二〇二一年十二月
ICC環貿天地	天河	45,000	二〇二一年九月
華通廣場	白雲	60,000	二〇二一年八月
童伴薈商業廣場	增城	60,000	二〇二一年七月
美林M.LIVE天地(二期)	天河	120,000	二〇二一年七月
花都雅樂城	花都	69,000	二〇二一年五月
廣州新塘永旺夢樂城	增城	230,000	二〇二一年五月
拉丁茂廣場	花都	40,000	二〇二一年五月

資料來源：高力

二〇二一年第四季度，本地消費市場從六月的COVID-19小範圍爆發中迅速恢復。餐飲品牌繼續尋求新的業務擴張機會，並於二〇二一年第四季度錄得一系列租賃交易，如萬菱匯的M Stand及Wagas、K11的machi machi及天河城的謝謝鍋。與此同時，新能源汽車行業維持活躍，於黃金地段及新興零售區域開設新門店。二〇二一年第四季度，蔚來進駐越秀麗柏廣場的街口位置，而特斯拉則於黃埔蘿崗萬達廣場開設一間新門店。更值得一提的是，中高端護膚零售業持續積極擴張，在天河等黃金零售地段開設新門店。Valmont於太古匯開設其於華南地區的首間門店，Clarins亦選擇太古匯作為其零售站。Pola及兩個香水品牌Narciso Rodriguez及Issey Miyake亦進駐天環以開設新門店。截至二〇二一年第四季度，廣州零售物業市場的平均空置率同比下降0.1個百分點至12.9%，而全市平均首層租金錄得每月每平方米人民幣692.0元。

展望未來，二〇二二年預計有10個新購物中心將落成，總建築面積達8,125,000平方米。由於新增供應及規劃中的項目激增，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，租金水平下降。隨著新購物中心的開業，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濃厚。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，對廣州零售市場的前景應保持樂觀。

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。該市酒店需求主要來自於旅遊住宿需求和商務住宿需求。根據廣州市統計局的資料，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%。受COVID-19影響，二〇二〇年旅遊總收入和過夜遊客均同比下滑30%以上。根據《廣州統計年鑒》，二〇二〇年正式註冊的星級酒店數目亦由160家輕微下降至152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，在過去數年間，優質酒店市場份額上升。大多數五星級酒店位於天河區、黃埔區、白雲區、花都區及南沙區。

二〇一四年至二〇二一年廣州旅遊和酒店業數據

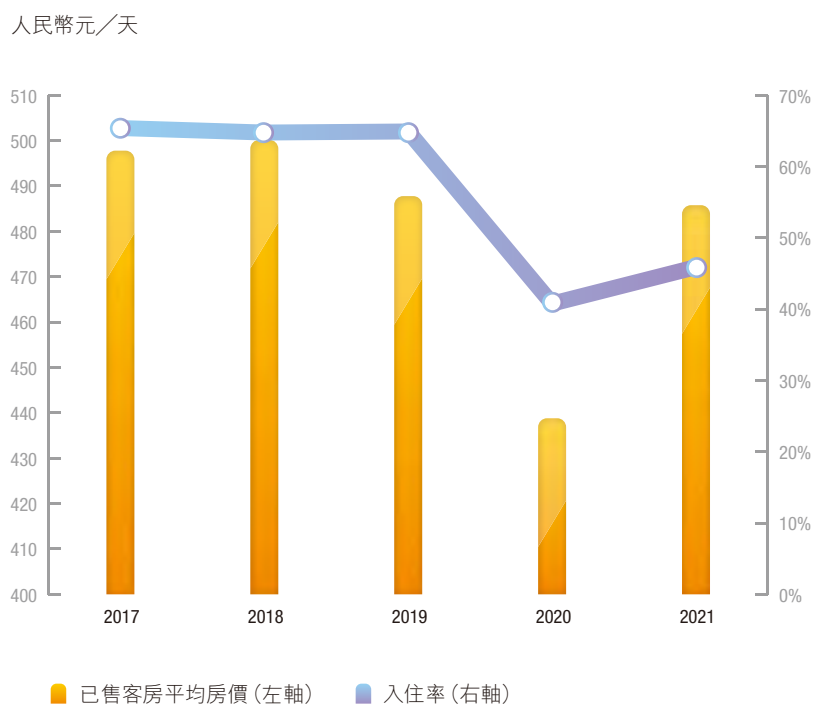
項目	單位	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年
旅遊總收入	人民幣億元	2,522	2,872	3,217	3,614	4,008	4,455	2,679	2,886
過夜遊客	萬人次	5,330	5,660	5,940	6,280	6,530	6,770	4,180	4,310
註冊星級酒店數量	#	216	204	188	180	170	160	152	未公佈

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爆發的進一步影響，旅遊和商務客流都大幅下跌。截至二〇二〇年第四季度，平均房價下降10.0%，為每晚人民幣439元。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%。截至二〇二〇年第四季度，平均入住率下降至約40.8%。於二〇二一年，得益於經濟復甦，入住率反彈至45.9%，平均房價約為每晚人民幣485元。

二〇一七年至二〇二一年廣州星級酒店平均房價與入住率



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。在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、越秀等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。

二〇二〇年，受疫情影響，全市入住率大幅下降。幸而，隨著市場逐漸復甦，入住率開始回升，至二〇二一年底穩定於約80.5%。廣州服務式公寓月租金錄得每月每平方米人民幣140元。

物業估值報告

上海

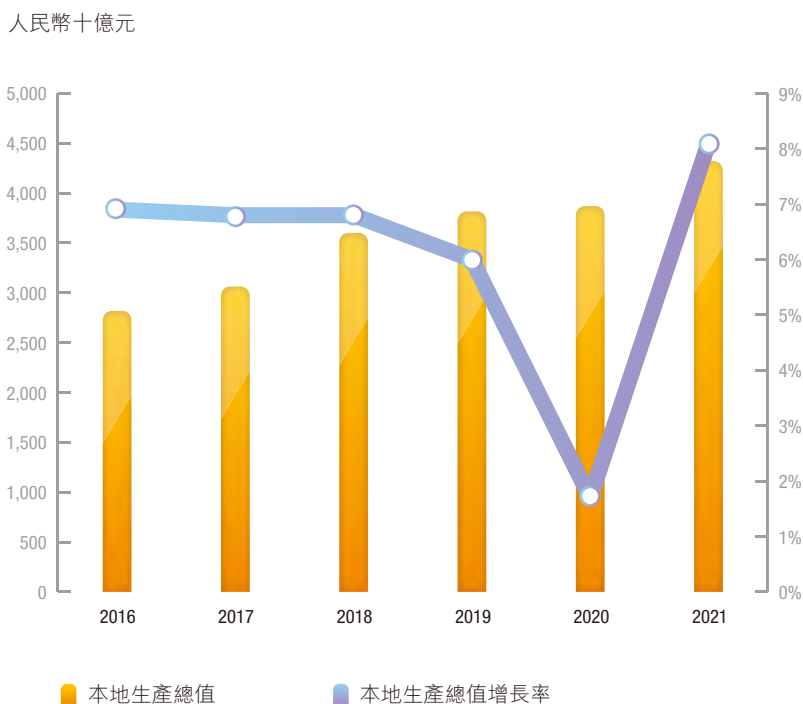
概覽

上海是世界上最大及最為重要的大都市之一，截至二〇二〇年，常住人口約為2,490萬。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，由位於黃浦江西岸的七個中心區組成。浦東新區地處黃浦江東岸，是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，上海市的本地生產總值本地生產總值年均增長率穩定在6.5%至8.0%之間。

受COVID-19疫情影響，上海本地生產總值增速面臨下行壓力，截至二〇二〇年底的增速為1.7%，本地生產總值總額達人民幣38,700億元。經濟於二〇二一年出現進一步反彈，截至二〇二一年同比大幅攀升8.1%至人民幣43,215億元，反映上海經濟具強大韌性。上海的經濟增長主要由第三產業(服務業)驅動，佔上海本地生產總值總額約73.34%。三大服務業分別為金融服務、零售及資訊科技行業。

二〇一六年至二〇二一年上海本地生產總值 及本地生產總值增長率



資料來源：上海市統計局

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國內知名企業在此地設立其全球及區域總部。根據上海市統計局的資料，截至二〇二一年末，上海有818家跨國企業，較二〇二〇年增加47家公司。上海的可利用外國投資同比增長15%至178億美元，使上海成為全國最受歡迎的外國投資城市之一。該等強勁的數據表明，上海對尋求拓展中國業務的國際企業仍然極具吸引力。

經濟快速增長及企業大量流入，加上資本和就業人口，均促進上海甲級寫字樓市場的廣泛發展。如下圖所示，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)兩種類別。

上海主要寫字樓子市場分佈圖



資料來源：高力(僅供識別)

上海已開發十個CBD子市場，即浦西的人民廣場、南京西路、淮海中路及新天地、外灘、南外灘、中山公園、虹橋開發區及古北以及浦西的徐家匯以及浦東的陸家嘴及竹園。該等區域是上海最發達的子市場，具有濃厚的商業氛圍，通常雲集金融及專業服務行業的知名國際及國內企業。截至二〇二一年第四季度，上海寫字樓總存量約為1,470萬平方米，同比增長5.2%，而CBD子市場的甲級寫字樓市場總存量為793萬平方米，佔全市總存量的26.0%。

物業估值報告

上海亦為中國首個經歷DBD寫字樓市場蓬勃發展的城市。隨著公共交通系統逐步完善，越來越多高品質規格的新建築開始在CBD區域之外湧現。至今，上海有10個成熟的DBD子市場及7個新興DBD子市場，截至二〇二一年第四季度，該等子市場的甲級寫字樓總存量達680萬平方米。

二〇二一年第四季度，上海甲級寫字樓市場的一幢新甲級寫字樓落成，即位於四川北路子市場的瑞虹新城太陽宮辦公樓T1及T2，向市場新增供應約136,000平方米。同時，隨著租賃需求反彈，上海甲級寫字樓市場平穩，錄得淨吸納量為95,300平方米，促使平均空置率下降至12.8%。金融、專業服務及TMT行業的租戶仍是主要的需求驅動力。

上海CDB甲級寫字樓的平均租金持續增加，連續兩季度實現正增長，截至二〇二一年第四季度達每日每平方米人民幣8.99元。特別是，南京西路在所有子市場中錄得最高租金，平均租金達每日每平方米人民幣11.63元。相較而言，虹橋開發區及古北子市場則錄得最低平均租金，為每日每平方米人民幣6.48元。

二〇二二年至二〇二四年，上海甲級寫字樓市場的未來總供應量估計為CBD市場154萬平方米及DBD市場106萬平方米。未來供應量預期於二〇二二年達到頂峰。因此，空置率將在二〇二二年達到頂峰，並於其後降至穩定水平。

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一，二〇二〇年人口約1,190萬。

過去十年間，杭州本地生產總值增速一直高於全國平均水平，由二〇一〇年的人民幣5,949億元增至二〇二〇年的人民幣16,106億元，複合年增長率為11.0%。二〇二一年，杭州本地生產總值在浙江省所有城市中排名第一，在全國排名第八，實現本地生產總值人民幣18,101億元，同比強勁增長8.5%。

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，以加快杭州國家AI創新發展試驗區建設，推動杭州發展成為國家級雲計算和區塊鏈中心以及數位安全和金融科技的國際中心。

杭州寫字樓物業市場

二〇二一年下半年，杭州甲級寫字樓市場兩個新項目入市，即奧克斯未來中心及中國人壽大廈，新增供應249,000平方米，將甲級寫字樓總存量推升至約350萬平方米。金融服務、零售、電商及資訊科技仍是需求的驅動力，淨吸納量約117,000平方米。杭州甲級寫字樓市場的租金水平相應錄得同比0.3%的溫和增長，至每日每平方米人民幣4.26元。按子市場計，武林和黃龍子市場仍為租金較高的子市場，分別為每日每平方米人民幣5.17元及每日每平方米人民幣4.56元。這兩個地區的空置率分別為20.0%和12.6%。

杭州主要寫字樓子市場分佈圖



資料來源：高力(僅供識別)

展望未來，三個甲級寫字樓項目(即杭州萬象世界中心、杭州望朝中心和英藍國際金融中心)計劃於二〇二二年入市，總建築面積約470,200平方米。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。

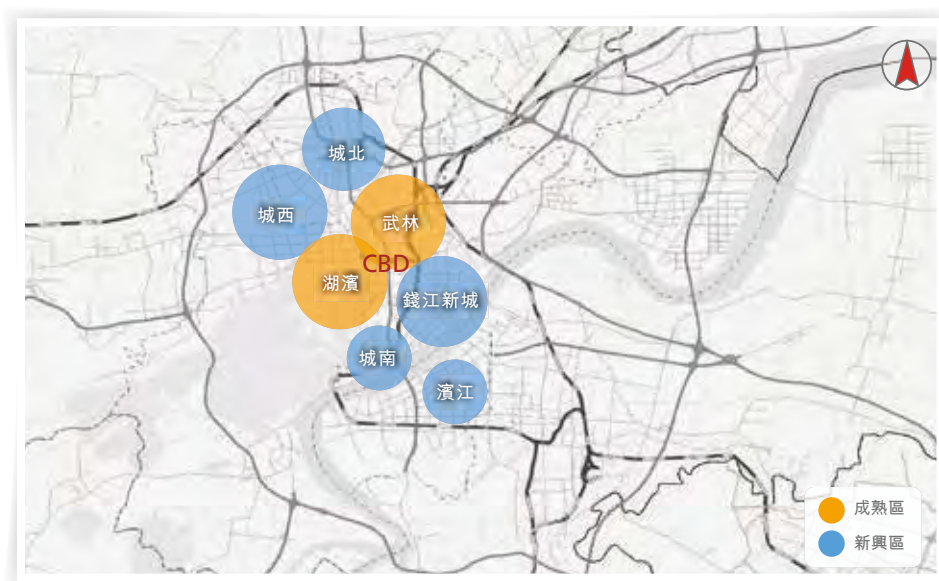
物業估值報告

杭州零售物業市場

二〇二一年下半年，四個新優質零售物業進入杭州市場，包括印力奧體印象城、龍湖江東天街、七堡花園城和空港德信之翼。因此，二〇二一年下半年杭州優質零售總存量達450萬平方米，整體空置率保持穩定，約為3.2%。

杭州優質零售物業的市場表現於二〇二一年下半年保持穩定。二〇二一年下半年優質零售物業的平均樓面租金保持不變，為每日每平方米人民幣14.90元。湖濱子市場的最高租金為每日每平方米人民幣29.4元，空置率低至2%。

杭州主要零售子市場分佈圖



資料來源：高力(僅供識別)

預測於二〇二二年，優質零售物業的新供應將達到529,000平方米，其中最引人注目的包括中豪樂慧城及杭州濱江銀泰等。展望未來，寵物經濟正在成為零售業的新增長動力，商場將引入更多寵物相關服務及休閒業務。

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

武漢

概覽

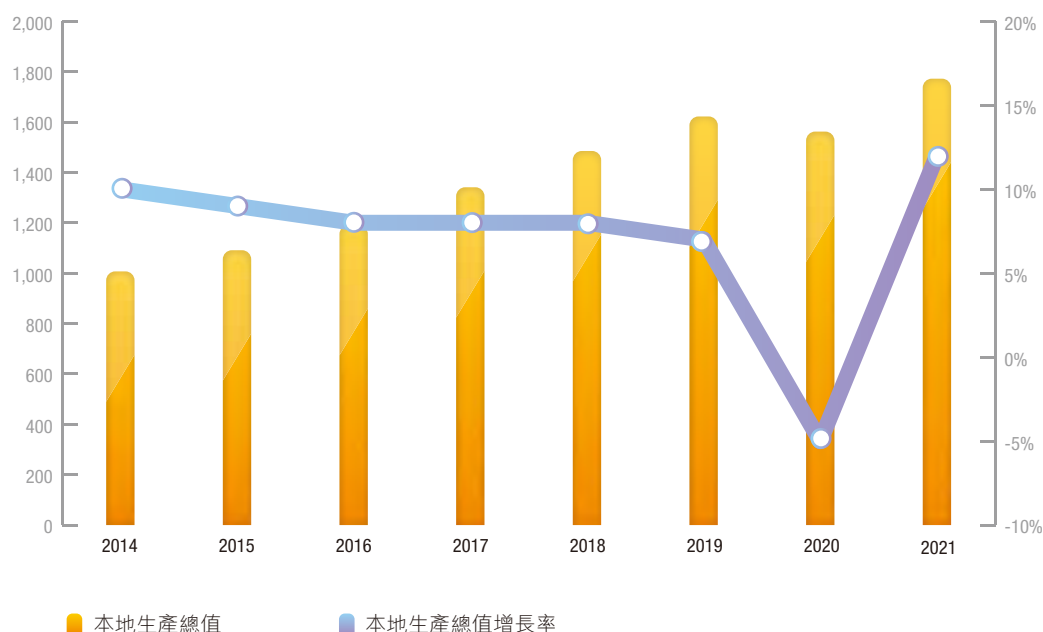
武漢為湖北省省會及人口最多的城市，亦是中國城市面積最大的城市之一，總面積為8,569.2平方公里。根據武漢統計局資訊，截至二〇二〇年底，該市的常住人口為約1,233萬人。武漢不僅是省會城市，亦為華中地區的政治、經濟、金融及文化中心以及主要交通樞紐。

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。受疫情影響，截至二〇二〇年年底，全市實現GDP共15,616.1億元，同比下降4.7%。隨著疫情得到有效控制，經濟發展快速恢復。截至二〇二一年，武漢市地區生產總值共17,717億元，同比增長12.2%。其中，三次產業結構為2.5：35.0：62.5，第三產業所佔比例迅速增長。截至二〇二一年，社會消費品零售總額6,795億元，比上年增長10.5%。

二〇一四年至二〇二一年武漢本地生產總值及本地生產總值增長率

人民幣十億元



資料來源：武漢統計局

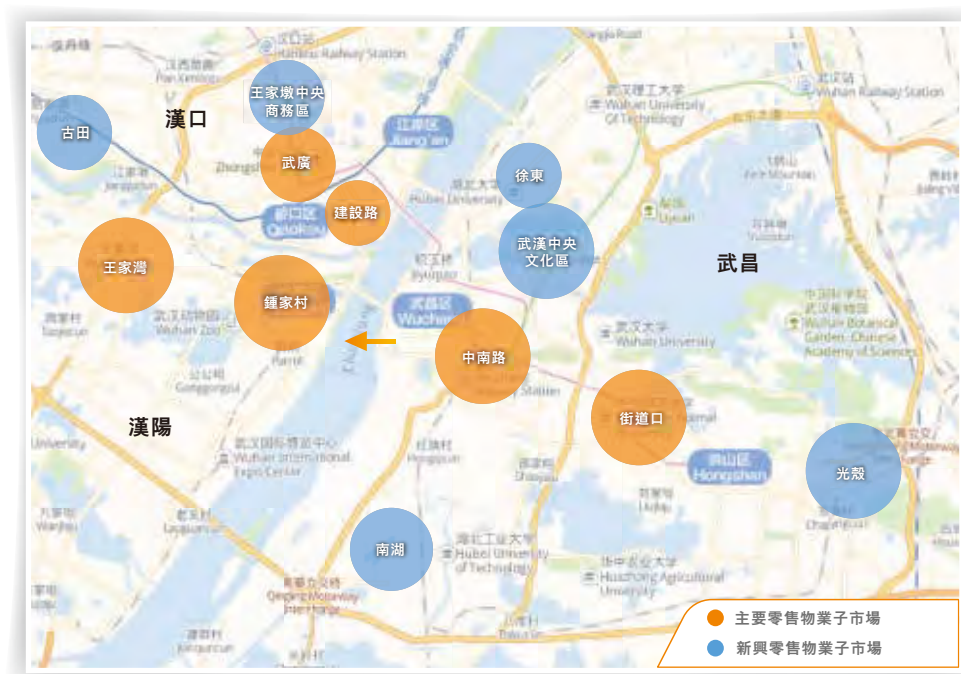
物業估值報告

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谷。

市場存量穩定在263萬平方米左右。消費需求持續迅速恢復，餐飲和生活服務於二〇二一年第四季度恢復暢旺。租賃需求上升，空置率環比下降0.2個百分點至約14.0%。根據可出租面積計算的優質購物商場的平均首層出租率環比上升1.2%至每日每平方米約人民幣18.4元。

武漢主要零售子市場地圖



來源：高力(僅供識別)

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、中南中北路及光谷。

武漢甲級寫字樓市場逐步復甦。二〇二一年，武漢無甲級寫字樓項目入市，總市場存量保持約245萬平方米。眾多新落成的甲級寫字樓項目採取了更加靈活的租金策略吸引客戶。相應地，許多租戶選擇遷址或擴大租賃面積，金融、教育和製造業最為活躍。二〇二一年第三季度，市場平均空置率環比下降1.9個百分點至約32.7%，平均租金輕微下降至人民幣3.5元每日每平方米。

武漢市寫字樓子市場分佈圖



資料來源：高力(僅供識別)

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分或其任何引述，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所述用途使用，並應由越秀房產基金的信託人、管理人及基金單位持有人各自加以依賴，概不因其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。

物業估值報告

備註

吾等謹此確認：

- 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，亦無與管理人、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對類似類型物業估值的必要專長及經驗；
- 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)最新出版的《英國皇家特許測量師學會全球估值準則》及《香港測量師學會估值準則》)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

中國區估值及諮詢服務部執行董事

曾展鵬 (Eric Tsang)

註冊估值師 (RICS)

BSc (Hons) · MRICS · MHKIS · RPS (GP), MCIREA

亞洲區估值及諮詢服務部高級董事

謹啟

二〇二二年三月七日

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	於二〇二一年 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18,786,000,000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5,007,000,000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1,253,000,000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1,056,000,000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955,000,000元
6.	中國浙江省 杭州市上城區 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619,000,000元

物業估值報告

物業編號	物業	於二〇二一年 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3,060,000,000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3,629,000,000元
9.	中國廣東省 廣州市天河區 珠江東路28號 越秀金融大廈	人民幣8,030,000,000元
總計：		<u>人民幣42,395,000,000元</u>

估值概要 – 第1項物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年 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(「廣州國金中心」)，於二〇一〇年及二〇一一年分期竣工，由一幢地上103層的綜合用途物業(「主樓」)、一幢28層附樓及地下4層組成，土地面積為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，總建築面積為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，總建築面積為46,989.16平方米，包括位於四層的建築面積為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樓四層至六十五層，以及附樓二十七層及二十八層，總建築面積為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，為一間豪華酒店，位於該物業主樓十八層至一百層，設有344間酒店客房和餐飲、會議室、健身中心、水療、游泳池等配套設施，總建築面積為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的佔用率分別為97.3%、94.5%及100%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣46,400,000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二〇二七年七月三十一日；該物業的酒店及服務式公寓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 18,786,000,000元 (人民幣 一百八十七億 八千六百萬元)</p>

物業估值報告

於二〇二一年
十二月三十一日
現況下的市場價值

編號	物業	說明及年期	佔用詳情
		服務式公寓	
		該物業的服務式公寓部分目前以「廣州國金中心雅詩閣服務式公寓」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，總建築面積約為51,102.26平方米，包括位於六層建築面積為2,866.96平方米的一間會所。	
		停車場及配套樓面	
		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。	
		根據獲提供的不動產權證，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。	

附註：

- i) 根據粵(2017)廣州市不動產權第00216281號及380份不動產權證的副本，該物業所有權歸廣州越秀城建國際金融中心有限公司所有。
- ii) 根據多項不動產權證的副本，該物業總建築面積為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室至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	45,454.59	77,900,000
寫字樓	183,539.65	173,460.35	462,600,000
停車場	71,082.79	71,082.79	16,700,000
總計	301,349.72	289,997.73	557,200,000

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	68,000,000
服務式公寓	51,102.26	314	57,000,000
總計	140,301.09	658	125,000,000

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	5.9%
1	2	0.8%
2	3	3.3%
3	4	1.0%
4	5	12.6%
5	6	5.5%
6	7	12.0%
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	按已出租面積 計算的比例
二〇二二年	17.3%
二〇二三年	6.1%
二〇二四年	2.9%
二〇二五年	68.5%
二〇二六年及之後	5.2%
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)	按已出租面積 計算的比例
0	1	6.5%
1	2	6.4%
2	3	48.4%
3	4	6.1%
4	5	24.6%
5	6	6.9%
6	7	1.1%
7	8	0.0%
8	9	0.0%
9	10年或以上	0.0%
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
二〇二二年	26.2%
二〇二三年	19.5%
二〇二四年	32.8%
二〇二五年	5.2%
二〇二六年及之後	16.3%
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價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 復歸回報率	每年3.85% 每年4.35%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率 復歸回報率	每年3.60% 每年4.10%
酒店	貼現現金流量法	平均每日房價 入住率 貼現率	1,981 第1年預測70% 每年7.25%
服務式公寓	貼現現金流量法	平均每日房價 入住率 貼現率	1,057 第1年預測85% 每年7.00%
停車場	收益資本化法	年期回報率 復歸回報率	每年3.85% 每年4.35%

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	2,801,000,000	不適用	2,801,000,000
寫字樓	10,649,000,000	不適用	10,649,000,000
酒店	不適用	2,527,000,000	2,527,000,000
服務式公寓	不適用	2,211,000,000	2,211,000,000
停車場	598,000,000	不適用	598,000,000
總計			18,786,000,000

xv) 該物業的估計淨收益率為3.63%，乃按二〇二一年度就零售、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該物業的酒店部分的土地及樓宇元素的名義分攤。吾等對該物業的酒店部分的樓宇元素的意見乃吾等對該部分的新重置成本(包括專業費用及財務費用)的估計，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撥備。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1,097,000,000元(人民幣十億九千七百萬元)及人民幣1,430,000,000元(人民幣十四億三千萬元)。請注意，上述分攤價值不應該用作於財務報告以外的用途。

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撥備。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1,483,000,000元(人民幣十四億八千三百萬元)及人民幣728,000,000元(人民幣七億二千八百萬元)。請注意，上述分攤價值不應該用作於財務報告以外的用途。

物業估值報告

估值概要 – 第2項物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年 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	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次裝修。	於估值日，該物業已出租予多名租戶，佔用率為90.7%，月租金總額約人民幣24,000,000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十二月三十一日。	人民幣 5,007,000,000元 (人民幣 五十億零七百萬元)

該物業的總建築面積為50,199.35平方米，詳情如下：

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

根據獲提供的不動產權證，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。

附註：

i) 根據粵房地權證穗字第0140018848號及9份不動產所有權證書副本，該物業的所有權歸柏達投資有限公司所有。

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	50,128.90	39,943.64	290,600,000
總計	50,128.90	39,943.64	290,600,000

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	6.7%
1	2	46.3%
2	3	46.5%
3	4	0.5%
4	5	0.0%
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
二〇二二年	35.0%
二〇二三年	41.1%
二〇二四年	19.6%
二〇二五年	0.0%
二〇二六年及之後	4.3%
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價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	收入資本化法	租期內回報率 復歸回報率	每年6.75% 每年7.25%

viii) 該物業的估計淨收益率為5.80%，乃以二〇二一年度收取的估計租金(不包括增值稅)除以於估值日的市場價值而得出。

物業估值報告

估值概要 – 第3項物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年 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 及地下1層及2層的 110個停車位	<p>該物業為財富廣場的主要部分，財富廣場由一幢30層寫字樓(「東塔」)及一幢20層寫字樓(「西塔」)組成，建於一幢六層零售裙樓及2層地下停車場上，於二〇〇三年竣工。</p> <p>該物業總建築面積為42,763.49平方米，包括地下1層及2層約1,408.29平方米的110個停車位，詳情如下：</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>根據所提供的不動產所有權證書，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的佔用率為93.2%，已出租予多名租戶，月租金總額約為人民幣5,800,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務收費)，最遲屆滿日期為二〇二七年十月三十一日。</p> <p>停車位受包租協議所規限，其於二〇二二年十一月十八日到期，月租約為人民幣203,000元。</p>	<p>人民幣 1,253,000,000元 (人民幣 十二億五千三百萬元)</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) 根據不動產所有權證書副本，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) 根據不動產所有權證書副本，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。
- iii) 截至估值日越秀房產基金持財富廣場如下單位。

部分	用途	樓層／室
地下	停車場	地下一層及二層
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	3,706.37	31,200,000
寫字樓	37,502.14	34,839.51	38,400,000
停車場	1,408.29	1,408.29	2,400,000
總計	42,763.50	39,954.17	72,000,000

物業估值報告

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：

租賃期限大約(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	5.8%
3	4	19.0%
4	5	4.1%
5	6	53.1%
6	7	17.0%
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
二〇二二年	30.4%
二〇二三年	14.0%
二〇二四年	28.8%
二〇二五年	12.8%
二〇二六年及之後	14.0%
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價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
商業	收入資本化法	租期內回報率	每年6.50%
		復歸回報率	每年7.00%
寫字樓	收入資本化法	租期內回報率	每年5.50%
		復歸回報率	每年6.00%
停車場	收入資本化法	租期內回報率	每年3.85%
		復歸回報率	每年4.35%

x) 該物業的估計淨收益率為5.75%，乃以二〇二一年度收取的估計租金(不包括增值稅)除以於估值日的市場價值而得出。

估值概要 – 第4項物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年 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層的辦公及商業樓宇組成，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，詳情如下：</p>	<p>於估值日，該物業的零售及寫字樓大部分的佔用率為92.5%，已出租予多名租戶，月租金總額約人民幣4,700,000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十月三十一日。</p> <p>停車位受包租協議所規限，其於二〇二二年十一月十八日到期，月租約為人民幣320,000元。</p>	<p>人民幣 1,056,000,000元 (人民幣 十億五千六百萬元)</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		
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>根據所提供的不動產權證，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。</p>												

物業估值報告

附註：

- i) 根據不動產權證的副本，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。
- ii) 於估值日，越秀房產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	10,482.42	19,200,000
寫字樓	30,639.82	28,713.74	37,200,000
停車場	2,104.25	2,104.25	3,800,000
總計	44,501.61	41,003.41	60,200,000

- 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 計算的比例
0	1	1.9%
1	2	6.4%
2	3	21.3%
3	4	10.0%
4	5	49.1%
5	6	11.3%
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
二〇二二年	33.3%
二〇二三年	17.6%
二〇二四年	6.8%
二〇二五年	8.5%
二〇二六年及之後	33.8%
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6.50%
		復歸回報率	每年7.00%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年6.00%
		復歸回報率	每年6.50%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年3.85%
		復歸回報率	每年4.35%

- ix) 該物業的估計淨收益率為5.70%，乃自二〇二一年度收取的估計租金（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	於二〇二一年 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	該物業為維多利廣場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99.3%，月租金總額約人民幣5,800,000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二〇二八年十月三十一日。	人民幣 955,000,000元 (人民幣 九億五千五百萬元)
		總建築面積		
		樓層(用途)	(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	
<p>根據獲提供的不動產權證，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。</p>				

附註：

- i) 根據不動產權證的副本，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	27,059.79	69,600,000
總計	27,262.27	27,059.79	69,600,000

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 計算的比例
0	1	0.8%
1	2	42.2%
2	3	11.8%
3	4	8.1%
4	5	12.0%
5	6	8.2%
6	7	16.9%
7	8	0.0%
8	9	0.0%
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
二〇二二年	0.80%
二〇二三年	42.20%
二〇二四年	11.80%
二〇二五年	8.10%
二〇二六年及之後	37.10%
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6.50% 每年7.00%

viii) 該物業的估計淨收益率為7.29%，乃以二〇二一年度收取的估計租金(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	於二〇二一年 十二月三十一日 現況下的市場價值										
6	中國浙江省 杭州市上城區 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為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>總建築面積 (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> <p>根據獲提供的不動產權證，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>	樓層(用途)	總建築面積 (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>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97.4%，月租金總額約人民幣2,640,000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。而停車位受包租協議所規限，其於二〇二三年十二月三十一日到期，月租約為人民幣190,000元。</p>	<p>人民幣 619,000,000元 (人民幣 六億一千九百萬元)</p>
樓層(用途)	總建築面積 (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													

附註：

- 根據十份不動產權證，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。
- 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	19,551.69	28,600,000
零售	2,353.21	2,353.21	3,100,000
停車場	17,663.58	17,663.58	2,300,000
總計	40,148.41	39,568.48	34,000,000

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 計算的比例
0	1	1.4%
1	2	0.1%
2	3	54.2%
3	4	3.2%
4	5	21.3%
5	6	19.8%
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
二〇二二年	15.6%
二〇二三年	24.4%
二〇二四年	46.5%
二〇二五年	13.5%
二〇二六年及之後	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
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約為5.49%，乃以二〇二一年度收取的估計租金(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	於二〇二一年 十二月三十一日 現況下的市場價值																
7	中國上海市 浦東新區滌坊新村 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至25層(14層的隔火層除外)則用作寫字樓。</p> <p>該物業的總土地面積約為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)、 一層及二層(零售)</td> <td>6,256.70</td> </tr> <tr> <td>第3至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>避難層</td> <td>1,037.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>62,139.35</td> </tr> </tbody> </table>	樓層(用途)	總建築面積 (平方米)	地庫第1層(部分)、 一層及二層(零售)	6,256.70	第3至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	避難層	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89.5%，月租金總額約人民幣9,137,000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七月三十一日。</p> <p>車位已租出並於二〇二三年十二月三十一日到期，月租約為人民幣143,000元。</p>	<p>人民幣 3,060,000,000元 (人民幣 三十億六千萬元)</p>
樓層(用途)	總建築面積 (平方米)																			
地庫第1層(部分)、 一層及二層(零售)	6,256.70																			
第3至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																			
避難層	1,037.73																			
總計	62,139.35																			
		<p>根據獲提供的不動產權證，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50年，規劃作零售及寫字樓用途。</p>																		

附註：

i) 根據上海不動產權證(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。

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)
零售	6,256.70	6,256.70	15,900,000
寫字樓	39,769.63	34,951.67	93,800,000
停車場	13,502.58	13,502.58	1,700,000
總計	59,528.91	54,710.95	111,400,000

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 計算的比例
0	1	2.1%
1	2	9.0%
2	3	52.0%
3	4	16.9%
4	5	17.8%
5	6	1.4%
6	7	0.8%
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
二〇二二年	33.6%
二〇二三年	30.7%
二〇二四年	24.9%
二〇二五年	8.5%
二〇二六年及之後	2.3%
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。

物業估值報告

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

viii) 該物業的估計淨收益率約為3.64%，乃以二〇二一年度收取的估計租金(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8項物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年十二月三十一日現況下的市場價值												
8	中國湖北省 武漢市橋口區 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期間落成。</p> <p>據悉，該物業的總建築面積約為248,194.22平方米。詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>總建築面積 (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>根據提供的合共456份不動產權證，該物業總土地面積為41,428.11平方米的土地使用權獲批的年限於二〇五一年五月二十六日屆滿，作商務及金融用途。</p>	部分	總建築面積 (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>於吾等視察的估值日，該物業的寫字樓部分的佔用率為75.2%，出租予多名租戶，月租金總額約人民幣8,900,000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十一月三十日。</p> <p>該物業的零售部分的佔用率為98.2%，已出租予多名租戶，月租金總額約人民幣2,000,000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二〇三五年十一月十一日。</p> <p>該物業的停車場部分須受兩份包租協議所規限，月租金總額約為人民幣920,000元(不包括增值稅)，到期日為二〇二三年十二月三十一日。</p>	<p>人民幣 3,629,000,000元 (人民幣 三十六億 二千九百萬元)</p>
部分	總建築面積 (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															

物業估值報告

附註：

- i) 根據456份不動產權證的副本，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	97,290.84	106,800,000
零售	43,546.60	26,978.02	24,000,000
停車場	62,785.76	62,785.76	11,000,000
總計	235,779.10	187,054.62	141,600,000

- 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 計算的比例
0	1	11.1%
1	2	13.4%
2	3	28.3%
3	4	15.3%
4	5	31.1%
5	6	0.8%
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 計算的比例
二〇二二年	28.20%
二〇二三年	34.90%
二〇二四年	27.40%
二〇二五年	5.70%
二〇二六年及之後	3.80%
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 計算的比例
0	1	28.1%
1	2	18.8%
2	3	11.5%
3	4	11.0%
4	5	7.6%
5	6	4.7%
6	7	0.7%
7	8	0.0%
8	9	6.6%
9	10年及以上	11.0%
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 計算的比例
二〇二二年	26.4%
二〇二三年	19.2%
二〇二四年	11.8%
二〇二五年	11.3%
二〇二六年及之後	31.3%
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
寫字樓	收益資本化法	年期回報率 復歸回報率	每年4.50% 每年5.00%
商業	收益資本化法	年期回報率 復歸回報率	每年5.00% 每年5.50%
停車場	收益資本化法	年期回報率 復歸回報率	每年5.50% 每年6.00%

- x) 該物業的估計淨收益率為3.90%，乃以二〇二一年度收取的估計租金(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9項物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年 十二月三十一日 現況下的市場價值												
9	中國廣東省 廣州市天河區 珠江東路28號 越秀金融大廈	<p>該物業為越秀金融大廈，於二〇一五年八月竣工，包括一個多用途開發項目，地上68層，地下4層，土地面積為9,831.00平方米。</p> <p>該物業包括零售、寫字樓及827個地下停車位，總建築面積為210,282.94平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,818.19</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>166,378.62</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,289.05</td> </tr> <tr> <td>其他*</td> <td>29,797.08</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>210,282.94</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 其他指該物業的公共區域及設施間等，並無取得不動產所有權證書。</p> <p>根據獲提供的不動產所有權證書，該物業土地使用權作寫字樓及停車場用途獲批的年限自二〇〇七年四月十六日起為期50年；作零售用途獲批的年限自二〇〇七年四月十六日起為期40年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售	3,818.19	寫字樓	166,378.62	停車場	10,289.05	其他*	29,797.08	總計	210,282.94	<p>於估值日，該物業的零售及寫字樓部分的佔用率分別為100%及92.7%，已出租予多名租戶，月租金總額約人民幣28,224,000元(不包括出租開銷或支出(即增值稅、管理費及公用事業服務收費))，最遲屆滿日期為二〇二八年十一月三十日。而停車位受包租協議所規限，其於二〇二四年十二月三十一日到期，月租約為人民幣1,159,000元。</p>	<p>人民幣 8,030,000,000元 (人民幣 八十億三千萬元)</p>
用途	建築面積 (平方米)															
零售	3,818.19															
寫字樓	166,378.62															
停車場	10,289.05															
其他*	29,797.08															
總計	210,282.94															

附註：

- i) 根據粵(2017)廣州市不動產第00051478號及888份不動產所有權證書副本，該物業的所有權歸屬於越秀金融大廈項目公司，詳情如下：

業主	總建築面積(平方米)			可出租淨面積(平方米)		
	零售	寫字樓	停車場	零售	寫字樓	停車場
廣州佳耀置業有限公司	3,818.19	40,002.01	2,850.98	2,859.51	29,855.08	2,850.98
廣州譽耀置業有限公司	—	38,197.68	2,835.48	—	27,918.98	2,835.48
廣州景耀置業有限公司	—	43,840.57	2,934.87	—	30,865.24	2,934.87
廣州晉耀置業有限公司	—	44,338.36	1,667.72	—	30,959.37	1,667.72
總計	3,818.19	166,378.62	10,289.05	2,859.51	119,598.67	10,289.05

- ii) 該物業於估值日的可出租面積明細及年租金收入(不包括增值稅、物業管理費及其他收入)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	3,818.19	3,818.19	9,700,000
寫字樓	166,378.62	154,159.52	329,000,000
停車場	10,289.05	10,289.05	13,900,000
總計	170,196.81	168,266.76	352,600,000

- iii) 根據越秀金融大廈項目公司提供的租賃資料，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	7.0%
1	2	4.4%
2	3	37.6%
3	4	3.9%
4	5	27.9%
5	6	11.0%
6	7	0.8%
7	8	1.7%
8	9	0.0%
9	10年或以上	5.7%
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
二〇二二年	13.1%
二〇二三年	25.0%
二〇二四年	25.0%
二〇二五年	17.9%
二〇二六年及之後	19.0%
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價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3.85%
		復歸回報率	每年4.35%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年3.60%
		復歸回報率	每年4.10%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年3.85%
		復歸回報率	每年4.35%

viii) 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	市場價值
零售	184,000,000	184,000,000
寫字樓	7,577,000,000	7,577,000,000
停車場	269,000,000	269,000,000
總計	8,030,000,000	8,030,000,000

ix) 該物業的估計淨收益率為每年4.40%，乃以二〇二一年度收取的估計租金(不包括增值稅)除以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)

就綜合財務報表審計作出的報告

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183至252頁的綜合財務報表，包括：

- 於二〇二一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；
- 截至該日止年度的綜合分派聲明；
- 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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

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二〇二一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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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。

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計入物業、廠房及設備的酒店及服務式公寓內樓宇部分的估值。

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及15。</p> <p>於二〇二一年十二月三十一日，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樓宇部分(統稱「相關物業」)分別為約人民幣376.57億元及約人民幣21.58億元。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，投資物業和酒店及服務式公寓的公平值變動計入當期損益和其他綜合收益分別為約人民幣7,900萬元及人民幣6,600萬元。</p> <p>估值由越秀房產基金的管理人(「管理人」)－越秀房產資產管理有限公司聘請的獨立專業估值師(「估值師」)進行。</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(根據英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)估價－全球標準的最新修訂版、香港測量師學會(「香港測量師學會」)物業估值準則(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》及遵守房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第6.8章的規定)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及客觀性。</p> <p>管理人向估值師提供的數據</p> <p>我們對估值師於相關物業估值過程中使用的輸入數據進行了抽樣測試。該等數據包括租賃合同的關鍵條款、租賃收入表、總樓面面積資料及竣工年期，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

投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內樓宇部分的估值(續)

於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，並以市場法覆核。關鍵估值假設包括估計現行市場租金及資本化比率。

在釐定貴集團的酒店及服務式公寓內樓宇部分的估值時，估值師採用折舊後重置成本法，並應用有關估計建築成本、融資成本及專業費用的關鍵假設。

我們集中於此範疇，是因為相關物業的估值涉及重大判斷和估計，且相關物業的賬面值及公平值變動對貴集團的綜合財務報表影響重大。

其他信息

越秀房產基金的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，我們需報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

估值師採用的方法和關鍵假設

我們邀請了我們內部的估值專家，與估值師及管理人進行討論並評估了採用的估值方法及關鍵假設。

基於我們的行業知識，我們考慮了所採用的估值方法的適當性和一致性。

我們通過將相關物業與已公佈的行業報告、可比市場交易以及過往期間採用的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，評估了於估值中採用的估計與關鍵假設與測試方法的合理性。

總體而言，基於可得證據及目前的市場環境，在估值中採用的方法及關鍵假設有證據支持。

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》擬備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擬備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。

在擬備綜合財務報表時，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、二〇二〇年四月三日訂立的第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立的第五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頒佈的《房地產投資信託基金守則》（簡稱「房地產基金守則」）附錄C的有關披露規定適當地擬備。

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(作為整體)報告我們的意見，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，如果合理預期它們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的有關披露規定適當地擬備。

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交易和事項。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

- 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。

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，並與他們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的有關披露規定之事項作出的報告

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的有關披露規定適當地擬備。

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，二〇二二年三月七日

綜合全面收益表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
收益	5	1,796,686	1,758,732
經營開支淨額	6	(847,386)	(794,068)
投資物業的公平值收益／(虧損)	15	78,668	(297,633)
公平值變動			
— 保障安排資產	19	—	625
— 衍生金融工具	20	(65,680)	(405,118)
應付工程款轉回	26	—	174,882
財務收入	9	366,703	842,885
融資開支	10	(390,821)	(489,217)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		938,170	791,088
所得稅開支	11	(263,608)	(203,967)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利 與基金單位持有人交易	28	674,562 (692,023)	587,121 (521,364)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的(虧損)／溢利		(17,461)	65,757
年內其他全面收益／(虧損)： 不會重新分類至損益的項目			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額	13	66,002	(61,944)
— 稅項		(18,485)	17,349
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		47,517	(44,595)
年內全面收入總額		30,056	21,162

綜合全面收益表

截至二〇二一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	總計 人民幣千元
截至二〇二〇年十二月三十一日					
止年度的溢利/(虧損)	565,495	(521,364)	44,131	21,626	65,757
其他全面虧損：					
不會重新分類至損益的項目					
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/(虧損)總額	521,364	(521,364)	—	21,162	21,162
截至二〇二一年十二月三十一日					
止年度的溢利/(虧損)	645,003	(692,023)	(47,020)	29,559	(17,461)
其他全面溢利：					
不會重新分類至損益的項目					
物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	47,020	—	47,020	497	47,517
截至二〇二一年十二月 三十一日止年度的 全面收入/(虧損)總額	692,023	(692,023)	—	30,056	30,056

附註：

- (i) 根據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、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五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。越秀房產基金由成立日期起計有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，亦須按基金單位持有人於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。故此，按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」基金單位持有人的基金會分類為金融負債，而非權益。為與分類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的一部分，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表披露構成影響。可分派收入總額於綜合分派聲明釐定載於第187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盈利於附註12呈列。

第191頁至252頁的附註是該等綜合財務報表一部分。

綜合資產負債表

於二〇二一年十二月三十一日

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,158,714	2,157,795
使用權資產	14	1,241,260	1,300,522
投資物業	15	37,657,000	29,700,000
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	17	259,740	261,566
商譽	18	859,868	859,868
		42,176,582	34,279,751
流動資產			
存貨	22	3,254	4,280
貿易及租賃應收款項	21	26,147	16,065
應收關聯方款項	31	62,089	49,574
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	17	113,224	70,979
可收回稅項		4,072	4,072
保障安排資產	19	—	9,786
短期銀行存款	23	23,524	23,135
現金及現金等價物	23	1,453,356	1,802,495
		1,685,666	1,980,386
資產總額		43,862,248	36,260,137
權益			
重估儲備		422,544	375,524
保留盈利		(422,544)	(375,524)
非控股權益		1,206,026	1,188,103
總權益		1,206,026	1,188,103
流動負債			
貿易應付款項	25	27,561	19,244
租金按金(即期部分)	26	181,124	149,654
預收款項	26	118,064	92,935
應計費用及其他應付款項	26	530,637	431,360
應付關聯方款項	31	3,643,438	108,523
衍生金融工具	20	174,942	174,826
借貸	27	2,893,984	3,307,488
租賃負債	14	9,993	10,033
應付稅項		142,910	111,792
		7,722,653	4,405,855

綜合資產負債表

於二〇二一年十二月三十一日

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	26	246,756	202,956
借貸	27	14,728,455	10,693,312
遞延稅項負債	24	5,201,515	4,996,679
衍生金融工具	20	38,991	178,676
租賃負債	14	—	9,993
		20,215,717	16,081,616
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		27,938,370	20,487,471
基金單位持有人應佔資產淨值	28	14,717,852	14,584,563
權益及負債總額			
		43,862,248	36,260,137
流動負債淨額			
		(6,036,987)	(2,425,469)
已發行基金單位(千個)	28	3,417,224	3,303,113
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4.31元	人民幣4.42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

綜合分派聲明

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔除所得稅後的溢利		645,003	565,495
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值(收益)/虧損		(94,769)	268,048
— 計入/(扣除)自損益的投資物業 公平值(收益)/虧損的遞延稅項		59,624	(53,594)
— 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		(377,870)	(378,189)
— 融資業務的匯兌收益		(340,561)	(810,900)
— 保障安排資產的公平值收益		—	(625)
— 應付工程款轉回，扣除稅項		—	(124,631)
		(108,573)	(534,396)
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		377,870	378,189
— 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		133,325	130,997
— 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		98,123	100,116
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		111,787	113,726
— 衍生金融工具的公平值虧損		65,680	405,118
— 應收保障安排資產		—	22,947
— 盈餘現金		120,000	32,000
計算額外項目後可分派收入		798,212	648,697
於一月一日可分派的款項		329,990	336,948
年內已付分派(iii)	28	(670,212)	(655,655)
已公佈末期分派		457,990	329,990
已公佈每個基金單位分派(iv)		人民幣 0.0985元	人民幣 0.0999元

綜合分派聲明

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

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，以抵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) 根據日期為二〇二一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每個基金單位人民幣0.0994元(折合為0.1192港元)及於二〇二一年一月一日至二〇二一年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.1020元(折合為0.1227港元)，合共人民幣670,212,000元(二〇二〇年：人民幣655,655,000元)已分別於二〇二一年五月二十六日及二〇二一年十月二十二日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會已於二〇二二年三月七日宣派由二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間的末期分派為每個基金單位人民幣0.0985元(折合為0.1218港元)，合共人民幣457,990,000元(折合為566,490,000港元)。

綜合基金單位持有人 應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	權益			總計 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	
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
截至二〇二〇年十二月三十一日					
止年度以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	521,364	—	—	—	521,364
— 股權持有人	—	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)
— 股權持有人	—	—	—	(38,454)	(38,454)
物業、廠房及設備公平值變動， 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
於二〇二一年一月一日	14,584,563	(375,524)	375,524	1,188,103	15,772,666
發行基金單位(附註28)	111,478	—	—	—	111,478
截至二〇二一年十二月三十一日					
止年度以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	692,023	—	—	—	692,023
— 股權持有人	—	(47,020)	—	29,559	(17,461)
向以下人士支付的分派					
— 基金單位持有人	(670,212)	—	—	—	(670,212)
— 股權持有人	—	—	—	(12,133)	(12,133)
物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	—	—	47,020	497	47,517
於二〇二一年十二月三十一日	14,717,852	(422,544)	422,544	1,206,026	15,923,878

綜合現金流量表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	29	1,178,481	1,224,955
已付利息		(326,478)	(444,077)
已付所得稅		(87,252)	(102,053)
已收保障安排資產		9,786	16,002
經營業務所得現金淨額		774,537	694,827
投資業務所得現金流量			
添置投資物業		(52,548)	(15,633)
添置物業、廠房及設備		(17,742)	(28,715)
收購附屬公司，扣除已收購現金	30	(4,117,221)	—
出售物業、廠房及設備		34	8
已收利息		26,142	31,985
原到期日三個月以上的短期銀行存款增加		(389)	(385)
投資業務所用現金淨額		(4,161,724)	(12,740)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(682,345)	(694,109)
借貸所得款項，扣除交易成本		7,708,228	4,085,623
償還借貸		(3,774,199)	(3,555,371)
衍生金融工具結算		(205,249)	(24,392)
租賃付款的本金部分		(10,768)	(10,353)
融資業務所得／(所用)現金淨額		3,035,667	(198,602)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(351,520)	483,485
於年初的現金及現金等價物		1,802,495	1,319,010
匯率變動對現金及現金等價物的影響		2,381	—
於年末的現金及現金等價物	23	1,453,356	1,802,495

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「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、二〇二〇年四月三日訂立的第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立的第五份補充契約修訂)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例第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。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發帶來了前所未有的挑戰，並給經濟增加了不確定性。COVID-19可能會影響本集團的財務績效和狀況，包括租金收入、投資物業和酒店及服務式公寓的公平值、貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備和以此類推。由於COVID-19的爆發，本集團持續關注COVID-19爆發的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於綜合財務報表獲准刊發之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績造成任何重大不利影響。

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。除另有指明外，所有呈列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、信託契約相關條文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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

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。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣6,036,987,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣2,425,469,000元)，主要因為人民幣2,893,984,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣3,307,488,000元)的借貸於結算日後十二個月內到期以及來自收購Gain Force Investment Limited(「目標公司」)所產生的應付越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)的款項約人民幣3,500,000,000元(「遞延付款」)所致。遞延付款在越秀房產基金於二〇二一年十二月十六日公佈的建議供股(「供股」)完成後10個營業日內到期償還。於截至二〇二二年一月二十六日止年度後，供股已告完成；已收所得款項淨額人民幣3,216,000,000元連同其他現金資源已於二〇二二年一月二十七日悉數用作償還應付越秀地產款項。

就於十二個月內到期的借貸而言，管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，相信本集團憑藉過往經驗、資產質量及低資產負債比率，能夠為銀行借貸再融資。經計及其他現有的財務資源(包括內部產生資金及未提取銀行額度)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，於編製綜合財務報表時採用持續經營基準。

(i) 於截至二〇二一年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港會計準則第39號(修訂本)、 香港財務報告準則第7號(修訂本)、 香港財務報告準則第4號(修訂本)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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關的租金優惠

採用該等新訂及經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- (ii) 已頒佈但尚未於截至二〇二一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3號 (修訂本)	概念框架的更新提述	二〇二二年 一月一日
香港會計準則第16號 (修訂本)	作擬定用途前的所得款項	二〇二二年 一月一日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本	二〇二二年 一月一日
年度改進	香港財務報告準則二〇一八年至 二〇二〇年周期的年度改進	二〇二二年 一月一日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制下合併的合併會計處理	二〇二二年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) 及香港財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策披露	二〇二三年 一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	延長應用香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第4號的暫時豁免	二〇二三年 一月一日
香港詮釋第5號	借貸人對載有按要求償還條款的 定期貸款的分類	二〇二三年 一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二〇二三年 一月一日
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二〇二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	香港財務報告準則第17號(修訂本)	二〇二三年 一月一日
香港財務報告準則第10號 (修訂本)及香港會計準則 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該等新訂及經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。本集團計劃於該等新訂及經修訂準則生效時採用。

綜合財務報表附註

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利，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綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

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一致。

非控股權益應佔的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以及資產負債表內單獨呈列。

(ii) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一間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及於附屬公司先前存在的任何股本權益公平值。在業務合併中所購買可辨識的資產以及所承擔的負債及或有負債，初始以其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股權益。被收購方的非控股權益為現時的所有權權益，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所有權權益應佔被收購方可辨識淨資產的確認金額比例而計量。非控股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股本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。

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確認。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股權益數額，及在被收購方之前任何股本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入賬為商譽。低於購入業務之可辨識淨資產公平值的差額直接在損益中確認為議價收購。

(c) 分部報告

經營分部按照向主要經營決策人提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策人已確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) 功能及呈列貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在之主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為越秀房產基金的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易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及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年末匯率折算產生的匯兌收益及虧損在損益中確認。

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」中呈列。所有其他匯兌收益及虧損在綜合全面收益表以淨額於「經營開支淨額」中呈列。

綜合財務報表附註

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在儲備持有的金額的部分於損益扣除。如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於損益扣除，則會按曾扣除的重估虧絀計入損益。

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，而項目成本能可靠計量時，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金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售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。

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或開發的物業。如符合投資物業的其餘定義，經營租賃下持有的土地作為投資物業入賬。在此等情況下，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。在初始按成本確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。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，並由外部估值師每年審閱。投資物業如重建繼續用作投資物業或其市場較不活躍，繼續以公平值計量，其公平值變動於損益入賬。

(g) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，相當於所轉讓對價超過本集團於被收購附屬公司的可辨識淨資產公平淨值的數額。

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位或單位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金額(使用價值與公平值減處置成本中的較高者)比較。任何減值須即時確認為開支及不得在之後撥回。

(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，並於隨後每個報告期末重新計量至其公平值。當剩餘日期超過12個月，則衍生金融工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；當剩餘日期少於12個月，則分類為流動資產或負債。

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確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(i) 非金融資產的減值

無限可使用年期的無形資產(如商譽)毋須攤銷,但須每年進行減值測試。須作攤銷的資產,當有事件或情況轉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,將就有關差額確認減值虧損。可收回金額為資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之間的較高者。就評估減值而言,資產按可辨識現金流量(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

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額,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,亦必須具有約束力。

(k) 存貨

存貨主要包括食品、飲料及經營用品,按成本與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。可變現淨值為在一般業務過程中的估計銷售價,減完成估計成本及作出銷售所需估計成本。

(l) 金融資產

(i) 分類

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

金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。金融資產於自金融資產收取現金流量的權利屆滿或轉讓且本集團已轉移所有權的絕大部分風險及回報後終止確認。

金融資產初始按公平值計量(如為並非按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)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。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 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：為收取合約現金流量而持有，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呈列。減值虧損於損益中作為單獨項目呈列。
- 按公平值計量且其變動計入其他全面收入：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純粹為支付本金及利息，則按公平值計量且其變動計入其他全面收入(「按公平值計量且其變動計入其他全面收入」)計量。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。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。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，以及減值開支作為單獨項目於損益表呈列。
- 按公平值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計量且其變動計入其他全面收入的標準的資產按公平值計量且其變動計入損益。於其後計量時按公平值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損於損益確認以及於其他收益／虧損中呈列淨額，於其發生當期扣除。

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。

按公平值計量且其變動計入損益的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)。按公平值計量且其變動計入其他全面收入計量的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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(l) 金融資產(續)

(ii) 減值

本集團按前瞻性基準，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入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。

就貿易及租賃應收款項而言，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。已辨識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，已辨識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對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，而將該等租賃入賬作為單一租賃部分。

租賃協議並無施加出租人所持租賃資產中的抵押權益以外的任何契據。租賃資產不得用作借貸用途的抵押品。

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
- 支付終止租約的罰款(倘租期反映本集團行使選擇權)。

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。

2 重大會計政策概要(續)

(m) 租賃(續)

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

為釐定增量借貸利率，本集團：

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

租賃付款在本金與融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各年度負債餘下結餘的固定週期利率。

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。

少於十二個月的短期租賃以及所有低價值資產租賃按直線法於綜合全面收益表確認為開支。

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。獲取經營租賃所產生的初始直接費用計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入一致的基準確認為費用。各項租賃資產根據其性質計入資產負債表。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(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，惟到期日超過結算日後十二個月的租金按金則分類為非流動負債。

租金按金初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。初步確認入賬時，金融負債賬面值與實際已收對價的差額作初期溢價處理，並於租期內作為租金收入以直線法確認入賬。

(o) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

(p) 貿易應付款項

貿易應付款項為在一般業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其將會分類為流動負債；否則，分類為非流動負債。

貿易應付款項以公平值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 撥備

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

如有多項類似債務，其必須釐定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。

撥備採用稅前利率按照預期須結算有關債務的支出現值計量，該利率反映現時市場對金錢時間值和有關債務特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

2 重大會計政策概要(續)

(r) 借貸

借貸按公平值並扣除所產生的交易成本後初始確認。借貸其後以攤銷成本列賬。所得款(扣除交易成本)與贖回值之間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。

倘部分或全部融資將會很可能被提取，設立融資額度時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分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，否則借貸分類為流動負債。

(s) 借貸成本

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)的一般及特定借貸成本，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。所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

(t) 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於損益確認，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結算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撥備。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(t) 當期及遞延所得稅(續)

(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其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及應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變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抵銷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計提遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。

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

(iii) 抵銷

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

(u) 收益確認

(i) 租金收入

經營租賃租金收入於租期內以直線法確認。當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賃租金之間的差額會確認為遞延資產。

2 重大會計政策概要(續)

(u) 收益確認(續)

(ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務的會計期間確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(iv) 融資部分

本集團預期並無轉移承諾貨品或服務至客戶與客戶付款之間的期間超過一年的任何合約。因此，本集團並無就貨幣的時間價值調整任何交易價格。

(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作出允許的調整)。因此，該等基金單位根據香港會計準則第32號分類為金融負債並呈列於「基金單位持有人應佔資產淨值」，而向基金單位持有人的分派作為融資開支，於損益中呈列為「與基金單位持有人交易」，故此越秀房產基金於損益中將分派確認為融資成本。

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(w) 僱員福利(續)

(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量。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

本集團的業務使其面臨多種財務風險：市場風險(包括匯兌風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡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，亦為若干特定範圍訂定書面政策，例如匯兌風險、利率風險、信貸風險、使用非衍生金融工具及投資剩餘的流動資金。

(i) 市場風險

(a) 匯兌風險

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

若二〇二一年及二〇二〇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，則截至二〇二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會主要由於折算以港元及美元計值的現金及現金等價物以及短期銀行存款、衍生金融工具、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162,580,000元(二〇二〇年：人民幣124,666,000元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(b) 現金流量利率風險

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

就借貸及衍生金融工具的現金流量利率風險而言，本集團於機會出現時考慮使用利率掉期使長期利息成本處於固定水平。年內，本集團訂立了一筆浮動轉定息利率掉期合約。於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，若借貸及衍生金融工具利率上升／下降1%，而所有其他可變因素維持不變，年內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128,790,000元(二〇二〇年：人民幣81,162,000元)。

本集團借貸有關利率變動的風險如下：

	二〇二一年 人民幣千元		二〇二〇年 人民幣千元	
	佔借貸總額 百分比	佔借貸總額 百分比	佔借貸總額 百分比	佔借貸總額 百分比
浮息借貸	12,878,957	73%	8,898,688	64%
定息借貸	4,743,482	27%	5,102,112	36%
總計	17,622,439	100%	14,000,800	100%

佔借貸總額百分比顯示現時浮息借貸佔借貸總額的百分比。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及現金等價物、貿易應收款項、應收關聯方款項、其他應收款項、銀行及金融機構存款以及租戶所面對的信貸風險。

下表載列於結算日存放於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任何虧損。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
星展銀行有限公司香港分行	412,275	321,745
中國建設銀行	377,629	720,796
中國銀行	348,117	571,911
創興銀行	54,042	52,437
中國工商銀行	520	524
法國巴黎銀行	140	58,446
其他銀行	283,661	99,274
短期銀行存款以及現金及現金等價物	1,476,384	1,825,133

本集團並無政策限制任何金融機構信貸風險的金額。

本集團訂有政策，以確保出租是向具有適當財政實力及已付適當比例訂金的租戶進行。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，本集團定期審閱每筆個別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貸風險，而是將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貸風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於國有銀行或信譽良好的銀行。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金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。於二〇二一年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款以及現金及現金等價物人民幣1,476,880,000元(二〇二〇年：人民幣1,825,630,000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靈活性。本集團亦透過維持可用的承諾信貸額度保持籌資的靈活性。

下表顯示本集團的金融負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約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約現金流量。

	一年內	一年至	兩年至	超過五年	總額
	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
於二〇二一年十二月三十一日					
租金按金	181,124	121,992	146,324	10,709	460,149
貿易應付款項	27,561	—	—	—	27,561
應計費用及其他應付款項	423,214	—	—	—	423,214
應付關聯方款項	3,643,438	—	—	—	3,643,438
銀行借貸					
—須予償還本金	2,893,984	4,173,791	6,924,582	171,000	14,163,357
—應付利息	244,928	188,250	165,297	9,747	608,222
其他借貸					
—須予償還本金	—	—	3,459,082	—	3,459,082
—應付利息	100,548	100,548	155,095	—	356,191
衍生金融工具	174,942	38,991	—	—	213,933
租賃負債	9,993	—	—	—	9,993

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	一年內 人民幣千元	一年至 兩年間 人民幣千元	兩年至 五年間 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二〇年十二月三十一日					
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	374,092	—	—	—	374,092
應付關聯方款項	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

(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，為基金單位持有人提供回報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。此比率按照綜合資產負債表所列借貸總額(包括流動及非流動借貸)除以資產總額計算。

本集團於二〇二一年的策略仍維持資產負債比率不超過50%(二〇二〇年：50%)。於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
借貸總額(附註26)	17,622,439	14,000,800
資產總額	43,862,248	36,260,137
資產負債比率	40%	39%

3 財務風險管理(續)

(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可得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期。

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。有重大風險導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整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

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

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。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計(續)

(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。

5 收益及分部資料

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益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
截至二〇二一年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	403,111	973,345	420,230	1,796,686
分部業績	(19,685)	978,951	283,836	1,243,102
折舊及攤銷	144,631	47	—	144,678
投資物業的公平值收益/(虧損)	—	149,469	(70,801)	78,668
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
折舊及攤銷	142,273	57	—	142,330
投資物業的公平值虧損	—	(180,337)	(117,296)	(297,633)

5 收益及分部資料(續)

	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
於二〇二一年十二月三十一日 可呈報分部資產總額	3,660,669	28,923,658	10,377,958	42,962,285
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

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利總額的對賬提供如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
分部業績	1,243,102	882,681
衍生金融工具的公平值變動	(65,680)	(405,118)
未分配經營成本(附註)	(215,134)	(215,650)
經營溢利	962,288	261,913
應付工程款轉回	—	174,882
財務收入	366,703	842,885
融資開支	(390,821)	(489,217)
保障安排資產的公平值變動	—	625
除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利	938,170	791,088

附註：未分配經營成本主要包括資產管理人費用、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬提供如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	42,962,285	35,324,976
公司資產	899,963	935,161
資產總額	43,862,248	36,260,137

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

	收益		資產總額	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
中國	1,796,686	1,758,732	42,962,285	35,324,976
未分配資產			899,963	935,161
			43,862,248	36,260,137

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：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
— 房租	241,408	219,930
— 餐飲	149,516	127,674
物業租賃	1,393,575	1,395,154
其他	12,187	15,974
	1,796,686	1,758,732

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
在某一時點確認的收益	155,046	140,312
在某一段時間內確認的收益	247,928	220,347
其他來源	1,393,712	1,398,073
	1,796,686	1,758,732

6 按性質分類的開支，淨額

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
物業管理費(i)	43,861	43,973
僱員福利開支(附註7)	116,517	98,863
房產稅	163,536	128,215
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	8,852	9,480
預提稅項(ii)	47,359	49,889
物業、廠房及設備的折舊(附註13)	85,416	83,068
使用權資產折舊(附註14)	59,262	59,262
營運中已售或消耗的存貨成本	89,940	70,487
其他酒店及服務式公寓的直接開支	59,971	67,459
管理人費用(附註8)(附註31(a))	139,733	142,157
信託人費用(附註31(a))	10,248	10,424
估值費用	745	1,090
法律及專業費用	10,996	7,356
核數師酬金	3,933	3,800
銀行費用	473	369
因經營業務產生的匯兌(收益)/虧損	(1,882)	7,763
短期租賃相關開支(附註14)	—	360
其他	8,426	10,053
總經營開支，淨額	847,386	794,068

附註：

- (i) 本集團獲三名租賃代理(廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城商管」)、廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)及廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」))提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 來自英屬處女群島公司所持位於中國的物業租金收入及利息收入的預提稅按10%稅率計算。

綜合財務報表附註

7 僱員福利開支

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	83,471	68,146
退休金成本	2,293	1,904
社會保障成本及員工福利	30,753	28,813
	116,517	98,863

退休金計劃安排

越秀房產基金在中國的部分附屬公司須參與各省或市政府組織的設定提存退休計劃。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服務薪酬，有關薪酬為存置資產賬面值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額每年3%的服務費用，以及任何對外收購物業對價的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。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	111,787	113,726
以現金的形式	27,946	28,431
	139,733	142,157

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、二〇二〇年一月十五日及二〇二一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、二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年一月一日至二〇二一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支付。根據信託契約，截至二〇二一年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇二二年三月二十二日發行。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)緊接二〇二二年三月二十二日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二二年三月二十二日前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

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行存款利息收入	22,639	14,384
關聯公司利息收入	3,503	17,601
融資業務的匯兌收益	340,561	810,900
	366,703	842,885

10 融資開支

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	189,559	276,182
其他借貸利息開支	135,847	167,895
租賃負債產生的已付／應付利息和融資開支(附註14)	735	1,189
衍生金融工具結算虧損	35,437	14,902
借貸的交易成本攤銷	28,171	29,049
一名關聯方款項的利息開支(附註31(a))	1,072	—
	390,821	489,217

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華人民共和國企業所得稅法(「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)所披露的以預提稅項的方式支付。

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。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	81,085	81,814
—中國預提所得稅	8,016	14,281
遞延所得稅(附註24)	174,507	107,872
	263,608	203,967

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：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 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	938,170	791,088
按國內稅率25%計算的稅項	234,543	197,772
毋須課稅的收益	—	(5,959)
不可扣稅的開支	—	53,645
過往年度撥備差額	2,045	—
附屬公司未匯出盈利的預提稅項(附註a)	41,647	20,843
不同稅率的影響	(14,627)	(62,334)
	263,608	203,967

綜合財務報表附註

11 所得稅開支(續)

附註a：

根據中國企業所得稅法，自二〇〇八年一月一日起，中國境外的直接控股公司在其中國附屬公司就二〇〇八年一月一日後賺取的溢利宣派股息時將被徵收10%或5%預提稅。因此，遞延所得稅負債人民幣603,304,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣567,689,000元)就本集團的中國附屬公司的未匯出盈利將應付的預提稅確認。

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基本盈利乃按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平均數計算。

	二〇二一年	二〇二〇年
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)	645,003	565,495
已發行基金單位加權平均數(千個)	3,321,105	3,221,385
每個基金單位基本盈利(人民幣)	0.19	0.18

(b) 攤薄

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攤薄盈利乃透過調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位(附註28)及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而原將發行的基金單位數目進行比較。就計算每個基金單位攤薄盈利而言，以基金單位形式支付的管理人費用的基金單位數目乃根據越秀房產基金於二〇二一年十二月三十一日的收市價計算。

	二〇二一年	二〇二〇年
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)	645,003	565,495
已發行基金單位的加權平均數(千個)	3,321,105	3,221,385
遞延基金單位調整(千個)	403,119	399,401
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)	21,649	17,167
計算每個基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數(千個)	3,745,873	3,637,953
每個基金單位攤薄盈利(人民幣)	0.17	0.16

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
於二〇二〇年一月一日				
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
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)
年末賬面淨值	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
截至二〇二一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,157,000	310	485	2,157,795
添置	20,367	—	—	20,367
出售	—	—	(34)	(34)
折舊(附註6)	(85,369)	(47)	—	(85,416)
重估公平值收益	66,002	—	—	66,002
年末賬面淨值	2,158,000	263	451	2,158,714
於二〇二一年十二月三十一日				
成本	2,406,151	13,083	8,977	2,428,211
累計折舊	(841,264)	(12,820)	(8,526)	(862,610)
重估公平值收益	593,113	—	—	593,113
賬面淨值	2,158,000	263	451	2,158,714

綜合財務報表附註

13 物業、廠房及設備(續)

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣1,551,207,000元(二〇二〇年：人民幣1,655,383,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇二一年十二月三十一日，賬面總額為人民幣19.21億元(二〇二〇年：人民幣18.83億元)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：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
年初結餘	2,157,000	2,270,000
添置	20,367	31,963
出售	—	(8)
折舊	(85,369)	(83,011)
於儲備確認的未實現收益／(虧損)	66,002	(61,944)
年末結餘	2,158,000	2,157,000
於年末計入其他全面收入／(虧損)的本年度未實現收益／(虧損)	66,002	(61,944)

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值計量。於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，由與本集團無關連的獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估酒店及服務式公寓。

本集團財務部內的團隊負責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討，並直接向高級管理層匯報。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：

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

13 物業、廠房及設備(續)

估值技術

以重大的不可觀察參數計量的公平值

廣州國際金融中心(「廣州國金中心」)酒店及服務式公寓的建築部分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分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(包括土地及樓宇部分)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價值兩者的差額計得。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。

物業、廠房及設備中的酒店及服務式公寓樓宇部分列入公平值層級第3層(二〇二〇年：第3層)。

年內估值技術並無變動。

綜合財務報表附註

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其他相若建築物的市場建築成本，建築成本、融資成本及專業費用越高，公平值越高。

貼現率由高力國際物業顧問(香港)有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率越高，公平值則越低。現行市場價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。租金越低，公平值則越低。

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二〇年十二月三十一日

	折舊重置成本法		
	建築成本 (人民幣/平方米)	融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	19,000	4.75	6
服務式公寓	15,500	4.75	6

於二〇二一年十二月三十一日

	折舊重置成本法		
	建築成本 (人民幣/平方米)	融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	20,140	4.65	6
服務式公寓	16,430	4.65	6

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
於二〇二一年一月一日	1,281,399	19,123	1,300,522
折舊(附註6)	(49,285)	(9,977)	(59,262)
於二〇二一年十二月三十一日	1,232,114	9,146	1,241,260

	二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債		
即期部分	9,993	10,033
非即期部分	—	9,993
	9,993	20,026

於二〇二一年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣25.80億元(二〇二〇年：人民幣26.31億元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇二一年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣12.14億元(二〇二〇年：人民幣12.13億元)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)。

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，所有租賃負債均為應付越秀地產一間附屬公司廣州越秀星寓公寓管理有限公司的款項。

綜合財務報表附註

14 租賃(續)

綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 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	9,977
	59,262	59,262
利息開支(列於融資成本內)(附註10)	735	1,189
短期租賃有關的開支(附註6)	—	360
	735	1,549

二〇二一年的租賃現金流出總額為人民幣10,768,000元(二〇二〇年：人民幣10,353,000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

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日	29,700,000	29,982,000
收購附屬公司添置(附註28)	7,752,623	—
收購目標公司(「收購事項」)的交易成本資本化	78,329	—
年內其他添置	47,380	15,633
年內公平值收益/(虧損)，包括在損益中的 「投資物業的公平值收益/(虧損)」	78,668	(297,633)
於十二月三十一日	37,657,000	29,700,000
年末所持資產計入損益的年內公平值收益/(虧損)， 包括在「投資物業的公平值收益/(虧損)」	78,668	(297,633)

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344,068,000元(二〇二〇年：人民幣305,914,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣22,170,000元(二〇二〇年：人民幣22,386,000元)。

於二〇二一年十二月三十一日，賬面總值約人民幣38.32億元(二〇二〇年：人民幣38.25億元)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)。

15 投資物業

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值計量。於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估投資物業。

本集團財務部內的團隊負責就財務報告目的對由獨立估值師的估值進行檢討，並直接向高級管理層匯報。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：

- 核實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量的公平值

於二〇二一及二〇二〇年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已採用收入資本化法為主要估值方法，並以市場法覆核。採用收入資本化法為本集團的主要資產類別－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物業從估值日起的現時租金收入及潛在復歸收入以適當的投資率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間的不可收回支出，估值時已作適當調整／扣減。

收入資本化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後的復歸市場價值租金。估值時採納的現行市場價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。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二〇年：第3層)。

年內估值技術並無變動。

綜合財務報表附註

15 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日的資本化比率由高力國際物業顧問(香港)有限公司按被估值物業的風險情況作出估計。比率越高，公平值則越低。

現行市場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。租金越低，公平值則越低。

收入資本化法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二一年十二月三十一日

	每月市場價值 單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	90至317	4.00%至6.50%
批發及購物中心	65至1,040	4.00%至7.25%

於二〇二〇年十二月三十一日

	每月市場價值 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7.50%

16 附屬公司

名稱	註冊成立/ 成立地點及法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
越秀房託(控股)2005有限公司 (「控股公司2005」)	香港, 有限公司	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%
福建地產投資有限公司	英屬處女群島, 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值1美元的普通股	100%
京澳有限公司	英屬處女群島, 有限公司	於中國租賃商用物業	1股面值1美元的普通股	100%
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	10,000股每股面值1美元的 普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd.	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
Hoover Star International Ltd.	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd.	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	99.99%

綜合財務報表附註

16 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
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%
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%

16 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
上海宏嘉房地產開發有限公司	中國，有限公司	於中國出租商用物業	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	於中國出租商用物業	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%
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%
廣州晉耀置業有限公司	中國內地，有限公司	物業管理及諮詢	人民幣1,000,000元註冊資本	100%

綜合財務報表附註

16 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
廣州譽耀置業有限公司	中國內地，有限公司	物業管理及諮詢	人民幣1,000,000元註冊資本	100%
廣州景耀置業有限公司	中國內地，有限公司	物業管理及諮詢	人民幣1,000,000元註冊資本	100%
廣州佳耀置業有限公司	中國內地，有限公司	物業管理及諮詢	人民幣1,000,000元註冊資本	100%
廣州匯盛實業投資合夥企業 (有限合夥)	中國內地，有限公司	投資控股	人民幣8,100,000,000元 註冊資本	100%
廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司	中國內地，有限公司	投資控股	人民幣1,000,000元註冊資本	100%
駿邦(中國)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	100%
Gain Force Investments Limited	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT Secure Shell Limited (「Secure Shell」)	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	100%

附註：

控股公司2005、REIT 2012、REIT 2013、REIT MTN、REIT 2017、REIT 2018及Secure Shell的股份由越秀房產基金直接持有，而所有其他附屬公司的股份則由越秀房產基金間接持有。

17 遞延資產、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暫時差額入賬為遞延資產。預期於結算日起計十二個月內變現的遞延資產分類作流動資產。預付款項、按金及其他應收款項餘額主要指其他稅項預付款項、公用事業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。

18 商譽

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 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

商譽由管理層監察。商譽呈列如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
中國	859,868	859,868

本集團的商譽主要指與透過業務合併所收購投資物業有關的遞延所得稅負債。在評估商譽是否遭受任何減值時，須比較相關投資物業於年結日相較收購完成日期的賬面值。用於商譽減值的主要假設與投資物業估值所用者一致。根據二〇二一年及二〇二〇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。

綜合財務報表附註

19 保障安排資產

於二〇一七年十二月二十一日，本集團透過一間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(「城建中國」)收購富成管理有限公司及其附屬公司、百勝國際集團有限公司及武漢越秀地產開發有限公司(下文統稱「富成集團」)。富成集團持有武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位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於綜合全面收益表確認。

20 衍生金融工具

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	—	90,501
利率掉期合約	38,991	88,175
總計	38,991	178,676
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	174,942	174,826

若衍生金融工具的交收日於結算日後12個月之後，其歸類為非流動負債。

於二〇二一年十二月三十一日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的名義本金額400,000,000港元於二〇二二年十一月七日期(二〇二〇年：400,000,000港元於二〇二二年十一月七日期)、1,000,000,000港元於二〇二二年十一月三日期(二〇二〇年：1,000,000,000港元於二〇二二年十一月三日期)及1,400,000,000港元於二〇二二年十一月三日期(二〇二〇年：1,400,000,000港元於二〇二二年十一月三日期)。本集團於二〇二一年四月二十七日以現金付款人民幣205,248,000元結算設有上限遠期匯兌合約的名義本金額400,000,000美元。

於二〇二一年十二月三十一日，未履行的利率掉期合約的名義本金額為3,100,000,000港元於二〇二三年八月二十一日日期(二〇二〇年：3,100,000,000港元於二〇二三年八月二十一日日期)。

20 衍生金融工具(續)

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及利率掉期合約的公平值乃參考估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。如估算工具的公平值所需的主要參數為可觀察數據，則該工具列入公平值層級第2層。

21 貿易及租賃應收款項

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
貿易及租賃應收款項	26,797	16,167
減：減值撥備	(650)	(102)
貿易及租賃應收款項淨額	26,147	16,065

貿易及租賃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。貿易及租賃應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
0至30天	13,105	13,146
31至90天	12,406	2,284
91至180天	345	320
181至365天	332	417
多於一年	609	—
	26,797	16,167

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。已辨識的減值虧損並不重大。

本集團的所有貿易及租賃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、消耗品及經營用品。

綜合財務報表附註

23 短期銀行存款及現金及現金等價物

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,433,605	1,760,001
原到期日為三個月以內的短期銀行存款	19,751	42,494
現金及現金等價物	1,453,356	1,802,495
原到期日為三個月以上的短期銀行存款	23,524	23,135
總計	1,476,880	1,825,630
信貸風險的最大敞口	1,476,384	1,825,133

於二〇二一年十二月三十一日，計入在本集團的短期銀行存貨及現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣1,182,502,000元(二〇二〇年：人民幣1,509,933,000元)，均以人民幣計值並不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出該等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：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
人民幣	1,182,998	1,510,430
港元	258,647	254,675
美元	35,235	60,525
	1,476,880	1,825,630

24 遞延稅項負債

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 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	5,201,515	4,996,679

遞延稅項負債的變動如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
年初	4,996,679	4,906,156
收購附屬公司(附註30)	11,844	—
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	174,507	107,872
於儲備扣除／(計入)的遞延稅項	18,485	(17,349)
年末	5,201,515	4,996,679

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
於二〇二一年一月一日	38,924
於損益扣除	(11,407)
於二〇二一年十二月三十一日	27,517

綜合財務報表附註

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 的預提稅項 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(計入)/扣除	(49,053)	6,562	107,986	65,495
於儲備計入	(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
截至二〇二一年十二月三十一日止年度				
於二〇二一年一月一日	3,703,024	567,689	764,890	5,035,603
收購附屬公司	—	—	11,844	11,844
於損益扣除	43,238	33,631	86,231	163,100
於儲備扣除	16,501	1,984	—	18,485
於二〇二一年十二月三十一日	3,762,763	603,304	862,965	5,229,032

25 貿易應付款項

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
貿易應付款項	27,561	19,244

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：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
0至30天	16,430	13,934
31至90天	7,734	4,172
91至180天	3,168	1,063
180至365天	77	75
多於1年	152	—
	27,561	19,244

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

26 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	181,124	149,654
非即期部分	246,756	202,956
	427,880	352,610
預收款項		
即期部分	118,064	92,935
應繳房產稅	66,559	19,807
應繳預提稅撥備	14,059	12,489
應繳附加稅	16,409	13,726
應付工程款	211,232	243,080
為收購事項應付的交易費用	78,329	—
經營開支的應計費用	144,049	142,258
應計費用及其他應付款項	530,637	431,360
	1,076,581	876,905

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。

本集團的大部分租金按金、預收款項以及應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

27 借貸

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 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	2,625,544	431,147
其他借貸，無抵押(附註b)	—	2,607,901
	2,893,984	3,307,488
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	1,284,400	1,552,840
— 無抵押	12,878,957	8,898,688
其他借貸，無抵押(附註b)	3,459,082	3,549,272
長期借貸總額	17,622,439	14,000,800
減：長期借貸的即期部分	(2,893,984)	(3,307,488)
長期借貸的非即期部分	14,728,455	10,693,312
分析如下：		
無抵押	16,338,039	12,447,960
有抵押	1,284,400	1,552,840
	17,622,439	14,000,800

附註a：

銀團貸款和委託貸款總額為人民幣12.84億元(二〇二〇年：人民幣15.53億元)，該貸款以廣州國金中心部分資產抵押借入，被抵押資產的賬面值為人民幣69.66億元(二〇二〇年：人民幣69.21億元)。

本集團借貸的還款期如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
一年以內	2,893,984	3,307,488
一年至五年	14,557,455	10,442,312
五年以上	171,000	251,000
	17,622,439	14,000,800

27 借貸(續)

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	二〇二一年	二〇二〇年
人民幣	4.31%	4.31%
港元	1.98%	2.28%
美元	2.72%	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。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
人民幣	1,284,400	1,552,840
港元	13,793,799	9,840,059
美元	2,544,240	2,607,901
	17,622,439	14,000,800

於二〇二一年十二月三十一日，本集團未動用的銀行借貸額度為3億港元(二〇二〇年：無)。

附註b：

於二〇二一年二月二日，REIT MTN根據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，按二〇一八年四月二十三日訂立的認購協議(「中期票據計劃」，於二〇二一年一月更新)向投資者發行及出售於二〇二六年到期本金金額為4億美元的2.65%票據。

於二〇一九年五月二十八日及二〇一九年六月十四日，REIT MTN根據中期票據計劃向投資者發行及出售於二〇二四年五月到期、本金金額為7.7億港元及3.5億港元的3.6%票據。

綜合財務報表附註

28 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
於一月一日	14,584,563	14,599,360
發行基金單位	111,478	119,494
自綜合全面收益表內轉撥	692,023	521,364
年內已支付的分派	(670,212)	(655,655)
於十二月三十一日	14,717,852	14,584,563

現有基金單位數量的變動如下：

已發行基金單位(千個)	二〇二一年	二〇二〇年
於一月一日	3,303,113	3,205,856
年內已發行基金單位(附註a)	33,111	35,257
年內已發行遞延基金單位(附註b)	81,000	62,000
於十二月三十一日	3,417,224	3,303,113

附註a：

於二〇二一年，33,110,763個基金單位(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。

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(「遞延基金單位」)。每年向越秀地產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。因此，81,000,000個遞延基金單位已於二〇二一年十二月三十一日發行(二〇二〇年：62,000,000個遞延基金單位)。

根據日期為二〇二一年十一月十三日的通函(「二〇二一年通函」)披露的條款，鑒於供股的認購價格(即3.20港元)較基金單位於公告日期前連續五個交易日的平均收市價折讓10%以上(即3.67港元)，乃於二〇二一年十月二十四日就越秀金融大廈的收購事項作出，遞延基金單位發行價格(「遞延基金單位發行價格」)將現有遞延基金單位發行價(即每個基金單位4.00港元)乘以越秀地產、信託人與管理人所訂立日期為二〇一二年五月二十八日的債項協議所載及於二〇二一年通函進一步載述的分數以作出調整(「遞延基金單位發行價格調整」)。遞延基金單位發行價格調整於二〇二一年一月二十六日完成供款後生效。

經調整遞延基金單位發行價格為每個基金單位3.86港元，而將予發行的遞延基金單位已於遞延基金單位發行價格調整後調整至329,809,000個基金單位。

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：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利	938,170	791,088
已就下列各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備的折舊開支	85,416	83,068
— 使用權資產折舊	59,262	59,262
— 銀行借貸的交易成本攤銷	28,171	29,049
— 融資業務的匯兌收益	(340,561)	(810,900)
— 投資物業的公平值(收益)/虧損	(78,668)	297,633
— 衍生金融工具公平值虧損	65,680	405,118
— 經營業務的匯兌收益	(2,381)	—
— 保障安排資產的公平值收益	—	(625)
— 應付工程款轉回	—	(174,882)
— 衍生金融工具結算虧損	35,437	14,902
— 貿易及租賃應收款項減值撥備	47	102
— 利息收入	(26,142)	(31,985)
— 已付/應付租賃負債的利息及融資開支	735	1,189
— 利息開支	326,478	444,077
營運資本的變動：		
— 遞延資產	49,203	(56,136)
— 存貨	1,026	(209)
— 貿易及租賃應收款項	(8,494)	(280)
— 應收關聯方款項	(8,309)	178,508
— 預付款項、按金及其他應收款項	(20,538)	10,885
— 貿易應付款項	8,317	5,039
— 租金按金	12,762	(32,913)
— 預收款項	(27,966)	12,108
— 應計費用及其他應付款項	83,873	(9,404)
— 應付關聯方款項	(3,037)	10,261
營運產生的現金	1,178,481	1,224,955

(b) 重大非現金交易：

截至二〇二一年十二月三十一日止年度內，金額為人民幣111,478,000元(二〇二〇年：人民幣119,494,000元)的33,110,763個基金單位(二〇二〇年：35,257,114個基金單位)獲發行以支付管理人費用。

綜合財務報表附註

29 綜合現金流量表附註(續)

(c) 負債對賬表

	融資業務的負債				
	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	總計 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)

	融資業務的負債				
	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	總計 人民幣千元
於二〇二一年一月一日負債	(20,026)	(353,502)	(3,307,488)	(10,693,312)	(14,374,328)
現金流量	10,768	205,249	—	—	216,017
新借貸所得款項	—	—	(502,765)	(7,205,463)	(7,708,228)
償還借貸	—	—	3,774,199	—	3,774,199
其他非現金變動	(735)	(65,680)	(2,857,930)	3,170,320	245,975
於二〇二一年 十二月三十一日負債	(9,993)	(213,933)	(2,893,984)	(14,728,455)	(17,846,365)

30 收購附屬公司

於二〇二一年十二月二十三日，越秀房產基金完成收購目標公司及其附屬公司（「目標集團」）的全部股權，現金代價為人民幣0.73億元，並促使償還應付越秀地產款項人民幣78億元（「公司間應付款項」）。目標集團從事越秀金融大廈的租賃業務，越秀金融大廈乃地處廣州市的國際甲級寫字樓。管理人按香港財務報告準則第3號「業務合併」所規定應用選擇性測試，以識別公平值的集中情況，並認為所收購目標集團的一組業務及資產並非業務。因此，管理人將交易入賬列作收購資產，而代價應歸屬於個別所收購資產及所承擔負債。

	目標集團 人民幣千元
因收購而確認的資產及負債如下：	
投資物業	7,752,623
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	69,084
貿易及租賃應收款項	1,635
現金及現金等價物	223,836
應收關聯方款項	4,206
遞延稅項負債	(11,844)
租賃按金	(94,776)
應付關聯方款項	(7,805,944)
預收款項	(20,826)
應付稅項	(29,269)
應計費用及其他應付款項	(15,660)
所收購資產淨值	73,065
收購目標集團的現金流出，扣除所收購現金	
收購資產淨值的現金代價	73,065
公司間應付款項還款的現金代價	7,800,000
	7,873,065
減：所收購現金結餘	(223,836)
減：就收購資產淨值支付的現金代價	(32,008)
減：就公司間應付款項還款支付的現金代價	(3,500,000)
現金流出淨額 — 投資業務	4,117,221

綜合財務報表附註

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二一年十二月三十一日，本集團主要受越秀地產（於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約40%（二〇二〇年：38%）基金單位）所影響。其餘60%（二〇二〇年：62%）基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二一年十二月三十一日，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 ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
管理人 ¹	越秀地產的聯營公司
廣州資產管理 ¹	越秀地產的聯營公司
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 （前稱廣州越秀怡城物業管理有限公司）（「怡城商管」） ¹	越秀地產的附屬公司
白馬商管 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀興業地產代理有限公司 （前稱廣州城建開發興業房地產中介有限公司）（「興業」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「城建」） ¹	越秀地產的附屬公司
城建中國 ¹	越秀地產的附屬公司
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
廣州越秀金融控股集團股份有限公司（「越秀金控」） ¹	廣州越秀的附屬公司
越秀 ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀企業集團股份有限公司（「越秀企業」） ¹	廣州越秀的附屬公司
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
中信證券華南股份有限公司（前稱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（「創興銀行」） ¹	越秀的附屬公司

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

下表為於二〇二一年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：(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分行 (前稱創興銀行有限公司廣州天河支行)(「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
廣州鵬燁貿易有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
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
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
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 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
廣州越秀商業經營管理有限公司 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
廣期資本管理(上海)有限公司 (前稱廣期資本管理(深圳)有限公司) ¹	越秀金控的附屬公司
廣州東秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州南方智媒產業園有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州匯城實業發展有限公司 (前稱廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州宏勝房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

綜合財務報表附註

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

下表為於二〇二一年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州市品薈房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州敏秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州樾富房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州皇上皇集團股份有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州裕秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越冠房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越創房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀創業投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀華城房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀風行食品集團有限公司(「越秀風行食品」) ¹	越秀企業的附屬公司
廣州風行乳業股份有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州越達投資有限責任公司 ¹	越秀的附屬公司
杭州杭秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州越嘉房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
湖北悅秀薈房地產經紀有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
金鷹基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州資產管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州市穗港澳合作交流促進會 ¹	越秀地產的附屬公司
信託人	越秀房產基金的信託人
第一太平載維斯估值及專業顧問有限公司(「前估值師」) ³	越秀房產基金主要前估值師
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連公司。

³ 於二〇二〇年十二月四日，根據新發行的房託守則，估值師不再是關連人士。

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已付／應付資產管理費用		
— 管理人	139,733	142,157
已付／應付物業管理費		
— 怡城商管	17,156	16,617
— 白馬商管	7,810	8,633
— 廣州資產管理	18,895	18,723
已收／應收租金收入		
— 興業	7,364	8,961
— 怡城商管	9,209	23,538
— 城建	22,301	13,797
— 廣州證券股份有限公司	—	788
— 廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司	716	305
— 廣州仲量聯行	16,911	16,741
— 廣州越秀融資租賃有限公司	1,572	1,407
— 廣州資產管理	11,498	10,334
— 廣州越秀金融控股集團有限公司	17,019	8,539
— 越秀金控	2	8,446
— 越通	740	775
— 越鵬	756	792
— 越秀(中國)交通基建投資有限公司	1,353	8,643
— 越秀企業	54,185	44,706
— 創興廣州	293	—
— 創興上海	4,780	4,793
— 廣州造紙集團有限公司	284	285
— 廣州期貨股份有限公司	6,360	4,848
— 廣州東耀房地產開發有限公司	6,619	13,829
— 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	2,110	728
— 廣州鵬燁貿易有限公司	1,195	1,160

綜合財務報表附註

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
—廣州越秀金融科技有限公司	325	314
—上海越秀融資租賃有限公司	6,570	3,792
—武漢越秀商業管理有限公司	7,279	15,502
—武漢康景實業投資有限公司	5,768	21,384
—廣州城建開發設計院有限公司	445	391
—廣州越秀地產工程管理有限公司	2,111	4,756
—廣州宏城發展有限公司	34	82
—廣證	—	60
—穗橋	569	596
—廣州越秀商業地產投資管理有限公司	788	666
—杭州越秀房地產開發有限公司	6,414	4,360
—杭州越榮房地產開發有限公司	—	470
—杭州盛寅房地產開發有限公司	1,794	659
—杭州豐勝房地產開發有限公司	807	1,082
—廣州越秀企業發展有限公司	—	285
—廣州越秀商業經營管理有限公司	20	26
—廣州越秀星寓公寓管理有限公司	—	1,913
—廣州越秀資本投資管理有限公司	4,095	4,074
—廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	2,183	2,086
—廣州白馬電子商務股份有限公司	667	672
—廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司	662	666
—廣州越秀城開房地產開發有限公司	107	207
—廣州城建開發裝飾有限公司	733	318
—廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	1,133	16
—廣期資本管理(上海)有限公司	1,466	376
—廣州市祥港房地產開發有限公司	9,391	9,416
—廣州東秀房地產開發有限公司	1,485	—
—廣州南方智媒產業園有限公司	42	—
—廣州匯城實業發展有限公司	11,290	—
—廣州宏勝房地產開發有限公司	104	—
—廣州市品薈房地產開發有限公司	78	—
—廣州敏秀房地產開發有限公司	63	—

31 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)

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
—廣州樾富房地產開發有限公司	88	—
—廣州皇上皇集團股份有限公司	319	—
—廣州裕秀房地產開發有限公司	73	—
—廣州越冠房地產開發有限公司	133	—
—廣州越創房地產開發有限公司	4,768	—
—廣州越秀創業投資基金管理有限公司	1,213	—
—廣州越秀華城房地產開發有限公司	2,335	—
—越秀風行食品	284	—
—廣州風行乳業股份有限公司	67	—
—廣州越達投資有限責任公司	7,227	—
—杭州杭秀房地產開發有限公司	269	—
—杭州越嘉房地產開發有限公司	545	—
—湖北悅秀薈房地產經紀有限公司	34	—
—金鷹基金管理有限公司	191	—
—廣州資產管理有限公司	1,791	—
—廣州越秀	173	—
—廣州市穗港澳合作交流促進會	8	—
已收／應收命名權收入		
—城建	14,000	13,714
—越秀地產	20,000	—
已收／應收利息收入		
—城建	3,503	17,601
—創興廣州	860	848
已付／應付信託人費用		
—信託人	10,248	10,424
已付／應付估值費用		
—前估值師	—	652
已付租賃付款的本金部分		
—廣州越秀星寓公寓管理有限公司	10,768	10,353

綜合財務報表附註

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已付／應付利息開支		
— 滙豐集團	11,781	20,498
— 創興廣州	5,375	7,168
— 越秀地產	1,072	—
已付／應付發債費用		
— 滙豐集團	2	2

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。

(b) 與關聯公司有關的結餘

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應收城建款項(i)	42,089	49,574
應收越秀地產款項	20,000	—
應付怡城商管款項	(3,376)	(10,323)
應付白馬商管款項	(23,811)	(16,701)
應付管理人款項	(68,931)	(68,541)
應付廣州資產管理款項	(1,773)	(1,596)
應付城建中國款項	(34,475)	(1,362)
應付GCCD BVI款項	(10,000)	(10,000)
應付越秀地產款項	(3,501,072)	—
來自創興廣州的銀行借貸	(121,146)	(153,146)
在創興銀行的銀行存款	54,042	52,437
來自滙豐集團的銀行借貸	(678,608)	(698,561)
來自滙豐集團的衍生金融工具	(20,906)	(10,040)
應收關聯公司租金收入	4,626	12
來自關聯公司的預收款項	(6,579)	(3,618)
來自關聯公司租金按金(ii)	(83,377)	(61,153)
應付關聯公司的貿易款項	(6,024)	—

31 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘(續)

約人民幣0.4億元(二〇二〇年：人民幣0.5億元)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款時償還。剩餘結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

約人民幣35億元(二〇二〇年：無)的應付越秀地產款項為無抵押、按每年1.2%計息(超過一個月香港銀行同業拆息)及於供股完成後10個營業日內償還。

所有與關聯公司有關的其他結餘均為無抵押、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12.93億元的初始款項及人民幣1.75億元的後續款項已由Tower Top轉移至城建。年末的應收款項結餘人民幣0.4億元(二〇二〇年：人民幣0.5億元)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

截至二〇二一年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇二〇年：無)。

綜合財務報表附註

32 資本承擔

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 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	13,506	29,856

33 應收未來最低租金

不可撤銷營運租約項下的應收未來最低租金如下：

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
一年內	1,317,906	1,156,814
一年以上及五年以內	2,001,030	1,583,176
五年以上	68,295	60,052
	3,387,231	2,800,042

34 報告期後事項

於二〇二二年一月二十六日，根據供股記錄日期按每持有100個基金單位獲發37個基金單位的基準(每個基金單位3.20港元)進行的供股已告完成，已發行合共1,234,403,038個基金單位，所得款項淨額為人民幣3,216,000,000元。

業績表現一覽表

於二〇二一年十二月三十一日

	二〇二一年	二〇二〇年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一七年
基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣)	14,717,852,000	14,584,563,000	14,599,360,000	14,454,122,000	14,321,384,000
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)	4.31	4.42	4.55	4.65	4.75
(折合港元)	5.27	5.25	5.08	5.41	5.68
成交價與資產淨值的 最大溢價(港元)	不適用	0.10 ⁽ⁱ⁾	0.55	0.19	不適用
成交價與資產淨值的 最大折讓(港元)	2.07⁽ⁱ⁾	2.05 ⁽ⁱ⁾	0.13	0.72	1.60
每個基金單位的淨收益率	5.9%⁽ⁱⁱ⁾	4.7% ⁽ⁱⁱ⁾	5.9%	6.20%	9.57%
已發行基金單位數目(單位)	3,417,224,428	3,303,113,665	3,205,856,551	3,106,450,427	3,014,285,896

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇二一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4.20港元(二〇二〇年：5.35 港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇二一年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最低成交價3.20港元(二〇二〇年：3.20港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按截至二〇二一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二〇二一年十二月三十一日的收市價3.23港元(二〇二〇年：3.78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				
	二〇二一年 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	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 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	674,562	587,121	940,408	966,519	1,437,095
	於十二月三十一日				
	二〇二一年 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	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	43,862,248	36,260,137	36,425,456	35,835,066	35,335,724
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	27,938,370	20,487,471	20,620,701	20,239,132	19,926,920
基金單位持有人應佔資產淨值	14,717,852	14,584,563	14,599,360	14,454,122	14,321,384

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

非執行董事

李鋒先生

曾志釗先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生

陳志輝先生

張玉堂先生

陳曉歐先生

管理人的負責人員

林德良先生

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

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
交通銀行(香港)有限公司
招商永隆銀行有限公司
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
平安銀行股份有限公司
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美元於二〇二六年到期之2.65厘票據
(股份代號：40577)

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