

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。

 **越秀房地產投資信託基金**
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條認可的香港集體投資計劃)
(股份代號：00405)

由

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

管理

截至二〇二一年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇二一年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇二〇年同期比較數據如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇二一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。

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。

管理層討論及分析

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。酒店公寓受疫情反復影響恢復緩慢。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」)，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)。

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		租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
					租總面積 (平方米)	物業出租率 ⁽¹⁾		
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	杭州江干區	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				<u>1,183,284.3</u>	<u>803,111.9</u>	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	與二〇二〇年	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
				增加/(減少) 之百分點	增加/(減少) 之百分比		
寫字樓	870,363.1	635,446.9 ⁽³⁾	90.9%	(0.4)	5.1%	187.7	973,345
零售商場	120,158.7	117,536.1 ⁽⁴⁾	98.0%	0.0	(6.4)%	139.4	160,437
批發	50,199.3	50,128.9 ⁽⁵⁾	91.4%	(2.6)	(2.5)%	522.3	259,793

註：

- (1) 於二〇二一年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇二一年十二月三十一日止年度；

- (3) 不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位面積，城建大廈2,104.3平方米的停車位面積，國金中心76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米其他配套用房面積，越秀大廈13,502.6平方米的停車位面積及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；
- (4) 不包括維多利廣場435.9平方米其他配套用房面積，國金商場261.9平方米其他配套用房面積以及武漢星匯維港購物中心1,924.8平方米其他配套用房面積；
- (5) 不包括白馬大廈70.4平方米其他配套用房面積。

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：

- (1) 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%；
- (2) 酒店及服務式公寓均為委托經營。

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) 百份比
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%。

越秀房產基金物業

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二二財政年度	23.3%	25.4%
二〇二三財政年度	24.6%	27.3%
二〇二四財政年度	23.9%	24.4%
二〇二五財政年度	13.2%	10.6%
二〇二六財政年度及以後	15.0%	12.3%
合計	100.0%	100.0%

白馬大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二二財政年度	35.0%	36.0%
二〇二三財政年度	41.1%	48.1%
二〇二四財政年度	19.6%	14.5%
二〇二五財政年度	0.0%	0.0%
二〇二六財政年度及以後	4.3%	1.4%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

財富廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二二財政年度	30.4%	27.2%
二〇二三財政年度	14.0%	19.1%
二〇二四財政年度	28.8%	27.7%
二〇二五財政年度	12.8%	13.0%
二〇二六財政年度及以後	14.0%	13.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

城建大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二二財政年度	33.3%	37.3%
二〇二三財政年度	17.6%	18.3%
二〇二四財政年度	6.8%	5.0%
二〇二五財政年度	8.5%	16.1%
二〇二六財政年度及以後	33.8%	23.3%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

維多利廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二二財政年度	0.8%	2.5%
二〇二三財政年度	42.2%	38.2%
二〇二四財政年度	11.8%	11.0%
二〇二五財政年度	8.1%	10.1%
二〇二六財政年度及以後	37.1%	38.2%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

國金中心

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比
二〇二二財政年度	26.2%	26.1%	17.3%	17.7%
二〇二三財政年度	19.5%	18.9%	6.1%	8.3%
二〇二四財政年度	32.8%	35.7%	2.8%	5.8%
二〇二五財政年度	5.2%	4.7%	68.5%	61.8%
二〇二六財政年度及以後	16.3%	14.6%	5.3%	6.4%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

越秀大廈

年份	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額百分比
二〇二二財政年度	33.6%	38.3%
二〇二三財政年度	30.7%	29.2%
二〇二四財政年度	24.9%	26.4%
二〇二五財政年度	8.5%	4.5%
二〇二六財政年度及以後	2.3%	1.6%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

武漢物業

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額的百分比
二〇二二財政年度	28.2%	30.0%	26.4%	34.2%
二〇二三財政年度	34.9%	34.8%	19.2%	23.5%
二〇二四財政年度	27.4%	25.9%	11.8%	12.9%
二〇二五財政年度	5.6%	6.0%	11.3%	6.9%
二〇二六財政年度及以後	3.9%	3.3%	31.3%	22.5%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

杭州維多利

年份	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額百分比
二〇二二財政年度	15.6%	16.5%
二〇二三財政年度	24.4%	22.6%
二〇二四財政年度	46.5%	48.1%
二〇二五財政年度	13.5%	12.8%
二〇二六財政年度及以後	0.0%	0.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

越秀金融大廈

年份	佔在租面積的百分比	佔基本月租總額百分比
二〇二二財政年度	13.1%	15.0%
二〇二三財政年度	25.0%	24.7%
二〇二四財政年度	25.0%	26.4%
二〇二五財政年度	17.9%	15.7%
二〇二六財政年度及以後	19.0%	18.2%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

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	<u>1,768.4</u>	<u>1,758.7</u>	<u>9.7</u>	<u>0.6%</u>
越秀金融大廈 ⁽¹⁾	<u>28.3</u>	不適用	<u>28.3</u>	不適用
合計	<u>1,796.7</u>	<u>1,758.7</u>	<u>38.0</u>	<u>2.2%</u>

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。

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	<u>1,271.4</u>	<u>1,322.6</u>	<u>(51.2)</u>	<u>(3.9)%</u>
越秀金融大廈 ⁽¹⁾	<u>27.0</u>	<u>不適用</u>	<u>27.0</u>	<u>不適用</u>
合計	<u>1,298.4</u>	<u>1,322.6</u>	<u>(24.2)</u>	<u>(1.8)%</u>

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，並突破長期空置單元，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復波動，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。

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志等獎項之後，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。

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。

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，越秀房產基金融資平均成本率為2.25%，比年初3.01%下降76個基點。

可持續發展

我們堅持可持續發展理念，致力創造長遠價值。本年度，在董事會指導下，管理人持續完善和夯實ESG制度建設和管理工作，結合越秀房產基金十四五戰略規劃，訂立至二〇二五年切實可行的可持續發展短期目標，研究制定至二〇三〇年中期目標，按年發布獨立的《環境、社會及管治報告》(「ESG報告」)，多方位向持份者披露越秀房產基金可持續發展目標和成效。二〇二一年度，越秀房產基金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。

我們將應對氣候變化和綠色低碳理念融合至風險管理、投資策略和日常營運。經過重要性議題檢視，管理人首次納入ESG風險管理，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變化風險。本年內，越秀房產基金首次簽訂48億港元綠色俱樂部貸款，用於收購廣州越秀金融大廈，該大廈是一座同時獲得LEED EBOM V4鉑金級認證及WELL鉑金級中期認證的「雙鉑金級」綠色建築標杆。是次收購是越秀房產基金邁進綠色融資的重要里程碑，同時亦彰顯越秀房產基金致力於推動可持續發展進程，實踐創新的環保舉措。

展望未來，國家全面貫徹新發展理念，綠色低碳的持續發展新格局將進入快車道。我們將持續深化可持續發展方針和目標，凝心聚力，走高質量發展之路，攜手各持份者，創造更大的經濟與社會效益。

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	<u>1,796,686</u>	<u>1,758,732</u>	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)	<u>(2,143)</u>	<u>(3,172)</u>	(32.4)%
物業經營開支總額	<u>(498,287)</u>	<u>(436,088)</u>	14.3%
物業收入淨額	<u>1,298,399</u>	<u>1,322,644</u>	(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)	<u>(17,793)</u>	<u>(24,346)</u>	(26.9)%
非物業開支總額	<u>(349,834)</u>	<u>(359,169)</u>	(2.6)%

	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
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	<u>1,796,686</u>	<u>1,758,732</u>

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	<u>1,298,399</u>	<u>1,322,644</u>

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。

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。

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	<u>17,622,439</u>	<u>14,000,800</u>
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二十一日，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。

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」)、廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)，及廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)為各項目提供租約、市場推廣、租賃管理服務(合稱為「租賃代理」)。

於報告年度內，越秀房產基金已向怡城、白馬商管及廣州資產管理分別已付／應付人民幣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管理人的披露委員會、審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團的初步業績公告中有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合分派聲明、綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表、綜合現金流量表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何鑒證意見。

企業管治

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

除上述事項外，管理人已採納針對最佳應用守則的全面企業管治制度，鼓勵以透明方式營運越秀房產基金，兼具內部核對及制衡，以評定管理人的業績表現，繼而取得其所管理的越秀房產基金成功。

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規手冊（「合規手冊」），當中包括維持高水準的企業管治的重大政策及程序。

於報告年度內，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規手冊的條文。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇二二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。

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		—	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		674,562	587,121
與基金單位持有人交易		(692,023)	(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

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 基金單位 持有人權益 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	<u>521,364</u>	<u>(521,364)</u>	<u>—</u>	<u>21,162</u>	<u>21,162</u>
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	<u>692,023</u>	<u>(692,023)</u>	<u>—</u>	<u>30,056</u>	<u>30,056</u>

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。
- (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。

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		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

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
權益			
重估儲備		422,544	375,524
保留盈利		(422,544)	(375,524)
		<u>1,206,026</u>	<u>1,188,103</u>
非控股權益			
		<u>1,206,026</u>	<u>1,188,103</u>
總權益			
		<u>1,206,026</u>	<u>1,188,103</u>
流動負債			
貿易應付款項	24	27,561	19,244
租金按金(即期部分)	25	181,124	149,654
預收款項	25	118,064	92,935
應計費用及其他應付款項	25	530,637	431,360
應付關聯方款項		3,643,438	108,523
衍生金融工具	20	174,942	174,826
借貸	26	2,893,984	3,307,488
租賃負債	14	9,993	10,033
應付稅項		142,910	111,792
		<u>7,722,653</u>	<u>4,405,855</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	25	246,756	202,956
借貸	26	14,728,455	10,693,312
遞延稅項負債		5,201,515	4,996,679
衍生金融工具	20	38,991	178,676
租賃負債	14	—	9,993
		<u>20,215,717</u>	<u>16,081,616</u>

	附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)		<u>27,938,370</u>	<u>20,487,471</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>14,717,852</u>	<u>14,584,563</u>
權益及負債總額		<u>43,862,248</u>	<u>36,260,137</u>
流動負債淨額		<u>(6,036,987)</u>	<u>(2,425,469)</u>
已發行基金單位(千個)		<u>3,417,224</u>	<u>3,303,113</u>
每個基金單位的基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣)		<u>人民幣4.31元</u>	<u>人民幣4.42元</u>

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

附註	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
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)	<u>(670,212)</u>	<u>(655,655)</u>
已公佈末期分派	<u>457,990</u>	<u>329,990</u>
已公佈每個基金單位分派(iv)	<u>人民幣0.0985元</u>	<u>人民幣0.0999元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以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) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「管理人」)擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 於二〇二〇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	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	<u>14,584,563</u>	<u>(375,524)</u>	<u>375,524</u>	<u>1,188,103</u>	<u>15,772,666</u>
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	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	<u>14,717,852</u>	<u>(422,544)</u>	<u>422,544</u>	<u>1,206,026</u>	<u>15,923,878</u>

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	27	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
		<u>774,537</u>	<u>694,827</u>
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	28	(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)
		<u>(4,161,724)</u>	<u>(12,740)</u>
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)
		<u>3,035,667</u>	<u>(198,602)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
		<u>(351,520)</u>	<u>483,485</u>
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	<u>1,453,356</u>	<u>1,802,495</u>

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。

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)、	利率基準改革第二階段
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)	
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。

(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。

(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。

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。

(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。

(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。

(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，其收益及虧損計入溢利或虧損。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。

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。

(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。

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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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)。

(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	佔借貸總額 百分比	二〇二〇年 人民幣千元	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。

(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	54,060	52,437
中國工商銀行	520	524
法國巴黎銀行	140	58,446
其他銀行	283,643	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。

(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 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

	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逾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%

(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

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

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。

(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	<u>403,111</u>	<u>973,345</u>	<u>420,230</u>	<u>1,796,686</u>
分部業績	<u>(19,685)</u>	<u>978,951</u>	<u>283,836</u>	<u>1,243,102</u>
折舊及攤銷	<u>144,631</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>144,678</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>149,469</u>	<u>(70,801)</u>	<u>78,668</u>
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	<u>363,578</u>	<u>934,975</u>	<u>460,179</u>	<u>1,758,732</u>
分部業績	<u>(39,216)</u>	<u>637,141</u>	<u>284,756</u>	<u>882,681</u>
折舊及攤銷	<u>142,273</u>	<u>57</u>	<u>—</u>	<u>142,330</u>
投資物業的公平值虧損	<u>—</u>	<u>(180,337)</u>	<u>(117,296)</u>	<u>(297,633)</u>

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
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

	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)	139,733	142,157
信託人費用	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
	<hr/>	<hr/>
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」)、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。

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
	<hr/>	<hr/>
	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
	<u>139,733</u>	<u>142,157</u>

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。

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
	<u>366,703</u>	<u>842,885</u>

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	1,072	—
	<u>390,821</u>	<u>489,217</u>

11 所得稅開支

在中國註冊成立及經營的附屬公司須根據中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	<u>174,507</u>	<u>107,872</u>
	<u>263,608</u>	<u>203,967</u>

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

	二〇二一年 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

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)	<u>645,003</u>	<u>565,495</u>
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)	<u>21,649</u>	<u>17,167</u>
計算每個基金單位攤薄盈利的基金單位 加權平均數(千個)	<u>3,745,873</u>	<u>3,637,953</u>
每個基金單位攤薄盈利(人民幣)	<u>0.17</u>	<u>0.16</u>

13 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二〇年一月一日				
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	<u>2,270,000</u>	<u>367</u>	<u>485</u>	<u>2,270,852</u>
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	<u>2,157,000</u>	<u>310</u>	<u>485</u>	<u>2,157,795</u>
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	<u>2,157,000</u>	<u>310</u>	<u>485</u>	<u>2,157,795</u>
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	<u>2,158,000</u>	<u>263</u>	<u>451</u>	<u>2,158,714</u>
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	<u>2,158,000</u>	<u>263</u>	<u>451</u>	<u>2,158,714</u>

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26)。

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／(損失)	<u>66,002</u>	<u>(61,944)</u>
年末結餘	<u>2,158,000</u>	<u>2,157,000</u>
於年末計入其他全面收入／(損失)的 本年度未實現收益／(損失)	<u>66,002</u>	<u>(61,944)</u>

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值計量。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

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。

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)	<u>(49,285)</u>	<u>(9,977)</u>	<u>(59,262)</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>1,281,399</u>	<u>19,123</u>	<u>1,300,522</u>
於二〇二一年一月一日	1,281,399	19,123	1,300,522
折舊(附註6)	<u>(49,285)</u>	<u>(9,977)</u>	<u>(59,262)</u>
於二〇二一年十二月三十一日	<u>1,232,114</u>	<u>9,146</u>	<u>1,241,260</u>
	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	<u>—</u>	<u>9,993</u>
	<u>9,993</u>	<u>20,026</u>

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26)。

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
	<u>59,262</u>	<u>59,262</u>
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
	<u>735</u>	<u>1,549</u>

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	<u>37,657,000</u>	<u>29,700,000</u>
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)」	<u>78,668</u>	<u>(297,633)</u>

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

於綜合全面收益表內，關於投資物業的直接經營開支為人民幣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26)。

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值租金。估值時採納的現行市值租金乃經參考鄰近地區的近期出租情況及其他同類可資比較物業。

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。

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)有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率越高，公平值則越低。

現行市值租金乃按目標物業及其他可資比較物業內的近期出租情況估計。租金越低，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%
福達地產投資有限公司	英屬處女群島, 有限公司	於中國租賃 商用物業	1股面值1美元 的普通股	100%
京澳有限公司	英屬處女群島, 有限公司	於中國租賃 商用物業	1股面值1美元 的普通股	100%

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)
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	10,000股每股 面值1美元的 普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	99.99%
Hoover Star International Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司	香港，有限公司	投資控股	1股面值1港元 的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1股面值1港元 的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1股面值1港元 的普通股	99.99%
生輝集團有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1股面值1港元 的普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司	中國，有限公司	於中國進行 投資控股	3億港元註冊 資本	99.99%
廣州越聲實業有限公司	中國，有限公司	於中國進行 投資控股	3億港元註冊 資本	99.99%
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%

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)
廣州越秀城建國際金融中心 有限公司	中國，有限公司	於中國進行 物業管理及 物業租賃	人民幣26.5億元 註冊資本	98.99%
廣州國金中心酒店管理 有限公司	中國，有限公司	於中國進行 酒店管理	人民幣5百萬元 註冊資本	98.99%
上海宏嘉房地產開發 有限公司	中國，有限公司	於中國出租 商用物業	28.5百萬元 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%

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)
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%
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	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>
於十二月三十一日		
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

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	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

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。

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)。

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。

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 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	<u>27,561</u>	<u>19,244</u>

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	—
	<u>27,561</u>	<u>19,244</u>

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

25 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
	<u>427,880</u>	<u>352,610</u>
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	<u>530,637</u>	<u>431,360</u>
	<u>1,076,581</u>	<u>876,905</u>

租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分租金按金、預收款項以及應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

26 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
	<u>2,893,984</u>	<u>3,307,488</u>
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
	<u>17,622,439</u>	<u>14,000,800</u>
減：長期借貸的即期部分	<u>(2,893,984)</u>	<u>(3,307,488)</u>
長期借貸的非即期部分	<u>14,728,455</u>	<u>10,693,312</u>
分析如下：		
無抵押	16,338,039	12,447,960
有抵押	1,284,400	1,552,840
	<u>17,622,439</u>	<u>14,000,800</u>

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
	<u>17,622,439</u>	<u>14,000,800</u>

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
	<u>17,622,439</u>	<u>14,000,800</u>

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。

27 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	<u>1,178,481</u>	<u>1,224,955</u>

(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。

(c) 負債對賬表

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

	融資業務的負債				總計 人民幣千元
	租賃負債 人民幣千元	衍生金融 工具淨額 人民幣千元	借貸－ 一年內歸還 人民幣千元	借貸－ 一年後歸還 人民幣千元	
於二〇二一年一月一日負債	(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	<u>(9,993)</u>	<u>(213,933)</u>	<u>(2,893,984)</u>	<u>(14,728,455)</u>	<u>(17,846,365)</u>

28 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)
	<hr/>
所收購資產淨值	73,065
	<hr/>
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
	<hr/>
	7,873,065
	<hr/>
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)
	<hr/>
現金流出淨額—投資業務	4,117,221
	<hr/>

29 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	<u>13,506</u>	<u>29,856</u>

30 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	<u>68,295</u>	<u>60,052</u>
	<u>3,387,231</u>	<u>2,800,042</u>

31 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。

承董事會命
越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)
主席
林德良

香港，二〇二二年三月七日

於本公佈刊發日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及區海晶女士

非執行董事： 李鋒先生及曾志釗先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生