

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生因依賴該等內容而引致的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

截至二〇二〇年六月三十日止六個月的中期業績公佈

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」)截至二〇二〇年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金於二〇二〇年中期期間及二〇一九年中期期間的財務業績概要：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至六月三十日止六個月		變化
	二〇二〇年	二〇一九年	(減少)%
收入總額	831,135,000	999,658,000	(16.9)%
物業收入淨額	653,818,000	728,846,000	(10.3)%
除稅後及與基金單位持有人			
交易前的淨(虧損)/溢利	(212,079,000)	730,669,000	(129.0)%
中期分派(附註a)	318,771,000	424,360,000	(24.9)%
每個基金單位的(虧損)/盈利	(0.0659)	0.2225	(129.6)%
每個基金單位的分派	0.0990	0.1360	(27.2)%
折合港元	0.1098	0.1546	(29.0)%

	於二〇二〇年 六月三十日	於二〇一九年 十二月三十一日	變化 (減少)%
物業組合估值	34,599,000,000	34,961,000,000	(1.04)%
基金單位持有人應佔資產淨值	14,096,931,000	14,599,360,000	(3.4)%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	4.38	4.55	(3.7)%

附註 a：二〇一九年七月一日至十二月三十一日止六個月，越秀房產基金宣告分派總額為人民幣 336,948,000 元。

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。管理人擬於二〇二〇年度將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分派(定義見二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函披露)。

倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可酌情另行作出額外項目分派。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。

鑒於上文所述，管理人議決就二〇二〇年中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣 0.0990 元約等於 0.1098 港元(二〇一九年六月：人民幣約 0.1360 元約等於 0.1546 港元)。倘於二〇二〇年中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)，則每個基金單位的中期分派將會進行調整。越秀房產基金將就截至二〇二〇年六月三十日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇二〇年中期分派總額合共約為人民幣318,771,000元約等於353,540,000港元(二〇一九年六月：約為人民幣424,360,000元約等於482,172,000港元)，包括一筆約為人民幣104,271,000元(二〇一九年六月：人民幣73,000,000元)的資本性金額。中期期間可分派總額包括按信託契約所載公式計算得出的可分派金額及進一步分派約人民幣303,924,000元(經考慮，根據信託契約，管理人在資金有富餘時可酌情分派上述超額金額)。有關可分派總額明細的進一步詳情載於分派聲明。

應付予基金單位持有人的分派以港元派發。管理人採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日，中國人民銀行公佈的匯率中間價。

每個基金單位的分派

二〇二〇年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1098港元(二〇一九年六月：0.1546港元)，按基金單位於二〇二〇年六月三十日的收市價3.53港元(二〇一九年六月三十日：5.34港元)計算的基金單位收益率約為3.11%(二〇一九年六月：2.90%)。即按年計算的分派收益率為6.22%。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

中期分派記錄日期為二〇二〇年九月十五日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二〇年九月十五日至二〇二〇年九月十六日暫停辦理，期間不會處理任何基金單位的轉讓。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇二〇年九月十四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。二〇二〇年中期分派將於二〇二〇年十月二十三日向於二〇二〇年九月十五日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

管理層討論及分析

營運回顧

經營業績經受住考驗

2020年上半年，新冠疫情爆發嚴重打亂全球經濟。疫情的發展趨勢仍然不明朗，許多國家的疫情爆發進入新階段，確診病例曲線曾一度趨緩的地區又再次反復。全球經濟的復蘇有賴於各國在2020年下半年推出更有力的防控措施，但目前時間尚不確定。社會動盪和地緣政治衝突加劇了這種嚴峻的前景。根據國際貨幣基金組織(IMF)於2020年6月24日發佈的《世界經濟展望》，2020年全球經濟增長率預計為負4.9%，未來的復蘇將比先前預測的更為緩慢。

目前，我國新冠疫情已得到有效控制，生活、工作、生產逐步恢復正常。這逐步推動國內經濟活動達到新冠疫情爆發前的水平。一系列最新的經濟數據也顯示，中國經濟對新冠疫情的抵禦能力強勁。鑒於經濟和防疫的持續挑戰，預期中國將著力於廣闊的國內市場，尋求經濟發展的同時，兼顧維持穩定及持續的新冠疫情防控工作，以促進經濟和社會的雙重發展。

有鑒於上述的因素和情況，越秀房產基金制定了更加合理和有針對性的租賃政策，有效化解經營風險。越秀房產基金針對寫字樓業態尋找各個城市產業動能、以「四個畫像」(產業畫像、行業畫像、產品畫像、服務畫像)精準定位客戶；零售商場則尋找各個項目消費動能，以「十大運營體系」賦能商家，包括：1.商業動線管理及資產價值管理；2.租務合同管理WALE；3.商戶坪效管理；4.商戶租售比管理；5.租戶業態結構及價值貢獻管理；6.主力租戶及提成租戶管理；7.商戶經營成本及銷售管理；8.經營黑白名單預警管理；9.精準營銷全流程管理；10.會員價值管理；專業

市場實施線上線下結合，打造「時尚之芯」品牌新時尚；酒店公寓著力內循環驅動，打造商務休閒新體驗。隨著中國經濟的整體逐步復蘇，越秀房產基金的各項經營指標逐步企穩回升。

疫情發生後，管理人果斷啟動各項目疫情防控應急機制，通過加強防疫物資統籌，通風設施設備巡查管理、進出人員防疫監測管理等措施，全力保障員工及客戶安全，確保各項目零確診。

物業組合

截至二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有八項，分別為位於廣州的白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位及若干停車位（「財富廣場」）、城建大廈單位及若干停車位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）、廣州國際金融中心（「國金中心」）、位於上海的越秀大廈（「越秀大廈」）、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位（「武漢物業」）及杭州的維多利商務中心單位及若干停車位（「杭州維多利」），物業產權面積共約973,001.4平方米，可供出租總面積為632,915.1平方米（不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位面積；城建大廈2,104.3平方米的停車位面積；國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的停車位及7,752.5平方米的其他配套用房面積；越秀大廈13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積；武漢物業62,785.8平方米的停車位、12,415.1平方米的公建配套用房面積；杭州維多利17,663.6平方米的停車位，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積），其中成熟型物業（國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀大廈）產權面積佔70.4%，成長型物業（武漢物業、杭州維多利）產權面積佔29.6%。

物業估值

於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)重估，其重估市值約為人民幣345.99億元，較二〇一九年十二月三十一日之估值低約人民幣3.62億元，下降1.04%。

下表概述各項物業於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二〇年	於二〇一九年	(減少) 百分比
	六月三十日	十二月三十一日	
	的估值	的估值	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
白馬大廈	5,098	5,165	(1.30)%
財富廣場	1,252	1,266	(1.11)%
城建大廈	1,033	1,049	(1.53)%
維多利廣場	947	961	(1.46)%
國金中心	18,831	18,940	(0.58)%
越秀大廈	3,156	3,210	(1.68)%
武漢物業	3,674	3,761	(2.31)%
杭州維多利	608	609	(0.16)%
合計	<u>34,599</u>	<u>34,961</u>	(1.04)%

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租	物業		
					總面積 (平方米)	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	97.3%	893	624.7
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	97.1%	73	155.0
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	96.2%	96	140.1
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	94.1%	24	207.6
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	94.5%	276	220.3
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	94.0%	224	239.4
	零售商場			46,989.2	46,727.3	96.7%	52	147.3
	酒店			91,460.9 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁶⁾	88.1%	107	259.8
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	85.2%	236	85.7
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	82.9%	143	96.6
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	92.2%	93	56.4
	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⁾	97.8%	26	117.0
合計				<u>973,001.4</u>	<u>632,915.1</u>	92.1%	<u>1,731</u>	208.3

註：

- (1) 於二〇二〇年六月三十日；
- (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平方米的其他配套用房面積；
- (5) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (6) 不包括13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)；
- (7) 不包括10,490.3平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (8) 不包括1,924.8平方米的公建配套用房面積；
- (9) 不包括17,663.6平方米的停車位面積。

出租率維持較高水平

於二〇二〇年六月三十日，物業整體出租率約為92.1%，其中成熟型物業出租率94.5%，成長型物業出租率86.7%。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇二〇年 六月三十日 之出租率	於二〇一九年 六月三十日 之出租率	與二〇一九年 六月三十日 相比增加／ (減少)之百分比
白馬大廈	97.3%	100.0%	(2.7)%
財富廣場	97.1%	99.6%	(2.5)%
城建大廈	96.2%	95.9%	0.3%
維多利廣場	94.1%	99.4%	(5.3)%
國金中心寫字樓	94.0%	94.6%	(0.6)%
國金中心商場	96.7%	98.0%	(1.3)%
國金中心小計	94.5%	95.3%	(0.8)%
越秀大廈	88.1%	95.0%	(6.9)%
成熟型物業小計	94.5%	96.5%	(2.0)%
武漢物業寫字樓	82.9%	65.8%	17.1%
武漢物業商場	92.2%	99.6%	(7.4)%
武漢物業小計	85.3%	74.3%	11.0%
杭州維多利	97.8%	96.7%	1.1%
成長型物業小計	86.7%	76.9%	9.8%
合計	92.1%	90.5%	1.6%

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⁾ (含增值稅) (元/間/天)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年 八月	91,460.9	344	34.2%	1,684
國金中心雅詩閣 服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式 公寓	二〇一二年 九月	51,102.3	314	77.5%	1,001

註：

(1) 由二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日；二〇二〇年六月四季酒店入住率為 62.4%，國金中心雅詩閣服務式公寓為 77.6%；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

經營收入基本持平

二〇二〇年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣 831,135,000 元，與上年同期下降約人民幣 168,523,000 元。其中，白馬大廈約佔總經營收入的 19.5%；財富廣場約佔 4.5%；城建大廈約佔 4.1%；維多利廣場約佔 3.7%；國金中心約佔 48.5%；越秀大廈約佔 7.1%；武漢物業約佔 10.7%；杭州維多利約佔 1.9%。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇二〇年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於二〇一九年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與二〇一九年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	物業經營 收入增加／ (減少) 百分比
白馬大廈	161.9	185.2	(23.3)	(12.6)%
財富廣場	37.3	37.5	(0.2)	(0.5)%
城建大廈	34.3	32.9	1.4	4.3%
維多利廣場	30.9	38.8	(7.9)	(20.4)%
國金中心				
寫字樓	245.0	242.0	3.0	1.2%
零售商場	37.6	41.9	(4.3)	(10.3)%
酒店	74.8	209.5	(134.7)	(64.3)%
服務式公寓	45.3	58.1	(12.8)	(22.0)%
越秀大廈	59.3	67.1	(7.8)	(11.6)%
成熟型物業小計	<u>726.4</u>	<u>913.0</u>	<u>(186.6)</u>	(20.4)%
武漢物業	89.0	71.1	17.9	25.2%
杭州維多利	15.7	15.6	0.1	0.6%
成長型物業小計	<u>104.7</u>	<u>86.7</u>	<u>18.0</u>	20.8%
合計	<u><u>831.1</u></u>	<u><u>999.7</u></u>	<u><u>(168.6)</u></u>	(16.9)%

國金中心－寫字樓頂壓前行穩經營，商場品牌優化逆勢提價，酒店加速回暖鞏固領跑

面對疫情影響，國金中心疫情防控應用國際建築業主與管理者協會（「BOMA」）體系應急管理指引，抗疫經驗獲政府高度肯定，成為當地復工復產的標杆，在市場上樹立良好口碑。

上半年廣州甲級寫字樓租賃需求疲弱，存量面積去化緩慢。管理人靈活調整招商策略，加強拓展渠道、物管口碑、中介管理，搶佔市場先機，新簽租約面積達1.5萬平方米，寫字樓出租率從1月份91.6%提升至上半年末94.0%，成功化解客戶退租帶來的衝擊。針對市場活躍的優質客戶較少且租金承受能力下降，管理人加強與政府機構、知名服務機構合作，成功引入七家優質租戶，成交租金與市場持平。廣州寫字樓市場租金雖有一定幅度下跌，但憑藉管理人不懈努力，廣州國金中心寫字樓平均租金相對同區項目仍錄得17%溢價。

疫情之下品牌商家放慢拓店計劃，管理人克服該不利影響，穩妥推進「國金天地」招商及品牌調整，順利完成負一層輕餐飲品牌、四至五層大餐飲品牌更替，引入常來、匠品、糖朝、櫻島，租金單價較原租戶提升10-30%，持續優化商場租戶結構，錄得滿意的租金增長。針對部分處於解凍期的經營商戶，管理人給予必要的經營紓困措施，以穩定經營促進銷售；透過全方面推廣幫扶，配合疫情初期及中後期的數字化線上營銷，實現商場整體經營平穩過渡。截至二〇二〇年六月，商場坪效恢復至去年同期的85%。

酒店行業受疫情衝擊最為嚴重。上半年，四季酒店針對疫情適當調低房價，以穩步提升入住率為核心，通過多渠道組合促銷，提高整體客房收益，經營收入恢復程度從2月份的低點2.4%恢復至6月份的62.4%，期末時點入住率高於競品10個百分點。整合創新宴會產品，吸引後疫情時期的顧客逐步回流。在控制成本方面，鼓勵員工疫情期間休息，以節省人工成本；及根據客人入住情況適度開放區域，節省能耗。雅詩閣公寓多渠道營銷吸引長住客房穩步回升，強化線上旅游中介（「OTA」）渠道促銷拉動短住房逐漸恢復。國金雅詩閣公寓在雅詩閣中國區中業績收入和GOP%均排名第一。截至二〇二〇年六月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率高3.3個百分點，平均房價高34.4%，每可售房收入(RevPAR)高48.6%，市場標杆地位依然鞏固。雅詩閣公寓較直接競爭群相比，平均出租率高14.2個百分點，平均房價高44.7%，每可售房收入(RevPAR)高77.3%，繼續領跑第一梯隊。

武漢物業－抗逆境勇突破，防風險穩經營

武漢位於此次疫情風暴中心，上半年商業活動基本停滯，無新增供應。針對疫情期間訪客量不足，越秀財富中心管理團隊著手產業鏈招商，透過識別頭部企業並摸查其在武漢的發展需求，積極增加客戶儲備；推進客戶分級分類管理，防範退租風險，提高客戶黏性；實施三級價格管控，精準把控成交價格，逐級篩選優質客戶，上半年新簽合同面積約2.9萬平方米，促成場內優質客戶擴租。合同續租方面，採用靈活務實租賃政策，化被動為主動，成功與全年七成五到期客戶達成績租意向，有效保證到期客戶穩定性。隨著各項宏觀政策陸續出台，武漢疫後復元環境不斷改善，企業復工復產步伐加快，互聯網科技、醫藥健康、環境衛生等行業需求增長，經濟穩中向好、長期向好的基本面沒有改變。近日武漢越秀財富中心成功入圍英國皇家特許測量師學會(「RICS」)中國峰會2020年度商業項目獎，並榮獲2020抗疫突出貢獻證書。

武漢當地消費者外出消費恢復速度較慢，消費偏好與消費習慣發生轉變，線上線下融合加速。上半年社會消費品零售總額同比下降34%。武漢物業是整個礄口區第一批復工復產的商業物業，即使在疫情期間星匯維港購物中心超市仍持續開業，管理人主動求變，搭建線上商場，實行雙線運營；採取層次分明的應對措施，分階段多層面進行幫扶穩場，商場坪效已回復至去年同期的85%；打造購物節及提升會員積分兌換豐富度，增加集合店及餐飲商戶，吸引顧客到場消費，提升商場整體經營氛圍。

白馬大廈－加強儲客優結構，扶持商戶穩經營

疫情對批發市場的影響遠超預期，商圈整體經營恢復緩慢。配合政府抗疫需求，白馬市場延遲春節假期後的開業時間。開業後，針對人流密集情況，通過給商家配備防疫用品、進行設置檢疫措施、測量體溫及軌跡申報等措施嚴控疫情，在此保障下，白馬市場成為商圈首個復市表率，上半年末客流量恢復至去年同期的60%，6月份客流環比提升23%，開業率接近九成，高於商圈水平。管理人靈活調整招商策略，透過自媒體宣傳、儲備客戶轉化、競品市場信息獲取等方式，多渠道儲備目標客戶384家；適時推出經營扶持措施，穩定場內現有優質核心客戶，對下半年到期的四個樓層續租做好充足準備；積極謀劃首層經營定位優化調整，重點打造中庭經營區域，打造「時尚之芯」，提升樓層品牌豐富度；搭建線上線下營銷模式，促進服裝銷售拉動消費，助力商戶恢復正常經營。

越秀大廈－升級產品服務，刺激租賃成交

上半年上海經濟遭受疫情衝擊，以互聯網、數字化和科技創新為依託的相關行業發展較快並形成有力支撐，「上海製造」新動能在疫情影響下仍保持良好發展勢頭，經濟運行秩序加快恢復。管理人因應市場供需變化及租賃不確定性增大的狀況，主動實施靈活有效之租賃政策，透過產品升級和服務升級，打造越秀大廈自身的核心競爭力。上半年大廈新簽成交量上升，續租率高達七成，整體出租率高於市場平均水平；成功引進五家目標優質客戶，有力保障租戶結構及大廈經營收入。

財富廣場、城建大廈－強化續租保穩定，強化招商促轉化

財富廣場及早謀劃全年到期面積續約，提前完成重點客戶合同簽訂，對受疫情影響較大的租戶提供合同重組建議，掌握招商租賃主動權，經營保持平穩。城建大廈上半年頂住壓力，主動化解經營風險，嚴控進駐租戶品質，抓住3-4月市場機會，實現客戶快速轉化，引入多家知名企業迅速填補空置單元，新簽5582 m² (3-4月簽約佔比50%)，上半年項目平均租金同比提升0.9%；期末租金同比提升0.7%。

維多利廣場－引優汰劣穩經營，多渠道引流促回暖

管理人針對性輸出重點幫扶措施，通過線上營銷、「週末市集」加強疫情後引流，幫助主力店儘快恢復至正常銷售水平，目前主力店銷售情況已進入回暖期，商場整體坪效恢復至去年同期的65%以上。其中餐飲業態坪效恢復至97%。上半年招商工作在疫情期間逆市而行，結合項目定位淘汰風險租戶，引進了多家業態頭部品牌，既豐富客戶消費體驗，亦有效控制了空置面積增多的經營風險，為下半年個別樓層整體升級改造及到期優質客戶續約奠定基礎。

杭州維多利－項目經營穩健，出租率創新高

杭州在數字經濟「主引擎」強力帶動下，製造業數字化轉型升級加快，杭州疫情後復工復產速度位居國內城市前列。管理人把握機會扎實推進招商租賃事宜，項目訪客量和出租率創歷史新高；順利完成主力客戶三千多平方米面積續簽，為項目整體穩定帶來有力保障；成功引進一家世界500強企業，進一步優化租戶結構。

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

上半年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，包括正在推進實施的四季酒店南廣場綠化形象提升工程及視頻監控升級二期工程、雅詩閣公寓形象提升工程、城建大廈視頻監控升級及空調風機盤管更換、白馬大廈外牆翻新改造、上海越秀大廈視頻監控升級及公區衛生間潔具更換、武漢越秀財富中心65層和66層單元裝修、武漢物業供電加裝監視及能耗管理系統和電梯加裝斷電夾層裝置等，預計投入費用二千多萬元人民幣，持續提升項目的設備安全和營商環境。

下半年，管理人仍將計劃重點投入國金中心、白馬大廈、武漢物業等資本性改造工程，實現物業保值增值。

主動管理到期債務，平滑市場波動影響

管理人主動管理到期債務，今年上半年提款52億港元銀團貸款項下的21億港元5年期貸款，置換到期融資及滿足越秀房產基金運營需求。同時維持合理的融資結構與匯率與利率敞口，平滑市場動盪對基金業績的衝擊。由於第二季度後期市場利率水平的下行，整體融資成本年利率從二〇一九年末的4.20%下降至二〇二〇年中期末的3.13%。

財務回顧

財務業績

二〇二〇年中期期間的物業收入淨額較二〇一九年中期有所下降。以下為越秀房產基金於二〇二〇年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		增加／ (減少) %
	二〇二〇年 未經審核 人民幣千元	二〇一九年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	831,135	999,658	(16.9)%
酒店及服務式公寓直接開支	(97,142)	(151,675)	(36.0)%
租賃代理費用	(22,348)	(22,984)	(2.8)%
物業相關稅項(附註1)	(55,806)	(94,629)	(41.0)%
其他物業開支(附註2)	(2,021)	(1,524)	32.6%
物業經營開支總額	(177,317)	(270,812)	(34.5)%
物業收入淨額	653,818	728,846	(10.3)%
預提稅項	(26,468)	(29,477)	(10.2)%
折舊及攤銷	(65,784)	(64,626)	1.8%
管理人費用	(73,887)	(72,027)	2.6%
信託人費用	(5,229)	(5,149)	1.6%
其他信託開支(附註3)	(9,818)	(18,093)	(45.7)%
非物業經營開支總額	(181,186)	(189,372)	(4.3)%
未計融資成本、財務收入 及稅項前的溢利	472,632	539,474	(12.4)%
財務收入	15,930	17,612	(9.6)%
保障安排資產公平值(虧損)／收益	(1,760)	16,646	(110.6)%
融資成本	(471,633)	(294,658)	60.1%
除稅前溢利	15,169	279,074	(94.6)%
所得稅開支	(108,421)	(266,595)	(59.3)%
未計投資物業公平值(虧損)／收益、 金融衍生工具公平值虧損及 結算工程款轉回收益之除稅後 淨(虧損)／溢利	(93,252)	12,479	(847.3)%
投資物業公平值(虧損)／收益	(256,858)	719,916	(135.7)%
金融衍生工具公平值虧損	(36,851)	(1,726)	2,035.1%
結算工程款轉回收益	174,882	—	不適用
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨(虧損)／溢利	(212,079)	730,669	(129.0)%

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、壞賬撥備及其他物業費用等。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、法律諮詢費用、經營性匯兌差額及雜項費用等。

收入總額的來源包括寫字樓、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：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
寫字樓(附註1)	468,356	452,438
批發商場(附註1)	161,913	185,222
零售商場(附註1)	80,752	94,372
酒店及服務式公寓(附註2)	120,114	267,626
總計	<u>831,135</u>	<u>999,658</u>

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

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

物業收入淨額約人民幣653,818,000元(二〇一九年：人民幣728,846,000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78.7%(二〇一九年：72.9%)，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
寫字樓	418,181	385,605
批發商場	144,517	155,974
零售商場	72,347	79,501
酒店及服務式公寓	18,773	107,766
總計	<u>653,818</u>	<u>728,846</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣97,142,000元(包括使用權資產產生的折舊人民幣4,987,000元以及租賃負債產生的利息開支人民幣649,000元)，較二〇一九年中期下降36.0%，主要由於管理人實施更嚴格的成本控制措施以盡量節省成本。

租賃代理費用較二〇一九年中期期間輕微下降約2.8%，主要由於收入總額減少。

物業相關稅項較二〇一九年中期期間下降41.0%，主要由於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。

由於酒店及服務式公寓以固定資產入賬，從而產生的折舊及攤銷費用。

在中期期間，人民幣兌港元及美元匯率下降，因此港元銀行借款及港元、美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣235,073,000元(二〇一九年：匯兌虧損約人民幣41,199,000元)。在中期期間，發生融資成本約為人民幣265,451,000元(二〇一九年：人民幣253,459,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的虧損約為人民幣212,079,000元(二〇一九年：溢利人民幣730,669,000元)，下降約129.0%，主要原因是投資物業公平值虧損所致。

武漢物業業績及保障安排

二〇二〇年中期，武漢物業錄得實際經調整淨利潤約人民幣4,183.9萬元，扣除境外融資費用、信託人費用、管理人費用等(約人民幣2,661.6萬元)，為房產基金帶來分派淨貢獻約人民幣1,522.3萬元。

另基於武漢物業收購通函的約定，由實際經調整淨利潤計算的上半年保障安排金額約為人民幣1,316.1萬元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇二〇年中期業績後七個營業日內支付。保障安排款項的詳情請參閱二〇一七年十一月十五日的通函。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇二〇年四月三日以每個基金單位3.77港元發行14,000,000個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。遞延部分將透過按於越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人利益的該(等)較之後日期的適用市場價格發行另一批新基金單位支付，且不超過公告二〇二〇年四月三日所述最多單位數量3,565,412個。詳情請參閱二〇二〇年四月三日公告。截至於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金合共已發行3,219,856,551個基金單位。

於二〇二〇年中期期間越秀房產基金的基金單位最高價及最低價分別為5.35港元及3.20港元，而於二〇二〇年中期期間的成交量平均每日約4,839,000個基金單位(二〇一九年：5,073,000個基金單位)。

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(或YXP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YXP代名人)及其一致行動方發行，而當與預期將於有關發行日期後12個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。基於說明性融資結構並假設發行價將為說明性最高攤薄發行價，以及假設於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，預期全部遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日前發行。

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

資產淨值

於二〇二〇年六月三十日，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資產淨值)約為人民幣4.38元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣4.55元)。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	於二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	1,552,840	1,821,280
以港元結算	10,354,818	9,649,445
以美元結算	2,826,215	2,781,674
總銀行借貸及票據	<u>14,733,873</u>	<u>14,252,399</u>
到期分析		
一年內	4,419,846	3,217,958
二至五年	9,834,947	10,555,361
超過五年	479,080	479,080
於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率		
人民幣	4.31%	4.31%
港元	2.45%	3.95%
美元	4.99%	4.99%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為3.13%。

管理人採取一系列流動性管理措施，將年利率控制在合理水平，並注意匯兌風險。

截至於二〇二〇年六月三十日，以加蓋期權貨幣掉期鎖定若干外幣貸款及債券對人民幣的匯價，已對沖貸款及債券金額總數約人民幣4,145,814,000元。

於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值資產約人民幣65,526,000元和負債約人民幣80,775,000元。

於二〇一九年十月三十一日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數5,200,000,000港元定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。該定期貸款包括：一) 為數3,100,000,000港元(「31億港元貸款」)三年期無抵押浮息定期貸款；二) 為數2,100,000,000港元(「21億港元貸款」)五年期無抵押浮息定期貸款。31億港元貸款已於二〇一九年十一月七日提取以償還到期的銀行港元貸款及作為一般企業營運資金需要。21億港元貸款已於二〇二〇年四月二十九日提取以償還到期的銀行港元貸款及作為一般企業營運資金需要。

於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣14,733,873,000元，相當於越秀房產基金總資產約40.6%。

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金的總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)約為人民幣20,973,685,000元，相當於越秀房產基金總資產約57.8%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇二〇年六月三十日的現金及現金等價物及短期存款結餘約人民幣1,444,195,000元。越秀房產基金具備充足財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

管理人採取穩健的現金管理方法，以確保可靈活應付越秀房產基金的營運需要及分派。

財務業績審核

越秀房產基金於二〇二〇年中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊發二〇二〇年中期報告

越秀房產基金截至二〇二〇年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇二〇年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予基金單位持有人。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金在達成若干規定的前提下可於聯交所購回其本身的基金單位。於二〇二〇年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇二〇年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

僱員

於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金透過其附屬公司從事酒店營運及服務式公寓營運，在中國分別僱用493和131名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

除上文披露外，越秀房產基金由管理人負責管理，越秀房產基金並無直接聘用任何員工。

企業管治

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，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。

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則（「合規手則」）及企業管治守則之原則及條文，當中包括維持高水平的企業管治的重大政策及程序。

於二〇二〇年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手則的條文。

中期簡明綜合全面收益表
截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
收益	6	831,135	999,658
經營開支	7	(357,854)	(460,184)
投資物業的公平值(虧損)/收益	14	(256,858)	719,916
公平值變動			
— 保障安排資產	17	(1,760)	16,646
— 衍生金融工具	18	(36,851)	(1,726)
應付工程款轉回	24	174,882	—
財務收入	9	15,930	17,612
融資開支淨額	10	(472,282)	(294,658)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的 的(虧損)/溢利		(103,658)	997,264
所得稅開支	11	(108,421)	(266,595)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 的(虧損)/溢利		(212,079)	730,669
與基金單位持有人交易	26	213,759	(697,617)
除所得稅後及與基金單位持有人 交易後的溢利		1,680	33,052
期內其他全面(虧損)/收入 其後不會重分類至損益的項目： 物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		(2,893)	6,419
— 稅項		813	(1,798)
期內其他全面(虧損)/收入，扣除稅項		(2,080)	4,621
期內全面(虧損)/收入總額		(400)	37,673

中期簡明綜合全面收益表(續)
截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				總計 人民幣千元
	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26) 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	
未經審核					
截至二〇一九年六月三十日					
止期間的溢利/(虧損)	693,044	(697,617)	(4,573)	37,625	33,052
其他全面收入：					
其後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	4,573	—	4,573	48	4,621
截至二〇一九年六月三十日止期間 的全面收入/(虧損)總額	<u>697,617</u>	<u>(697,617)</u>	<u>—</u>	<u>37,673</u>	<u>37,673</u>
截至二〇二〇年六月三十日止期間 的(虧損)/溢利	(211,698)	213,759	2,061	(381)	1,680
其他全面收入：					
其後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	(2,061)	—	(2,061)	(19)	(2,080)
截至二〇二〇年六月三十日 止期間的全面(虧損)/收入總額	<u>(213,759)</u>	<u>213,759</u>	<u>—</u>	<u>(400)</u>	<u>(400)</u>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、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及二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約修訂的信託契約（「信託契約」），越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少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，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於綜合全面收益表確認的融資成本，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(虧損)／溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位(虧損)／盈利載於附註27。

中期簡明綜合資產負債表
於二〇二〇年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,230,821	2,270,852
使用權資產	13	1,330,155	1,359,784
投資物業	14	29,728,000	29,982,000
遞延資產	15	247,052	205,430
衍生金融工具	18	—	6,166
商譽	16	859,868	859,868
		<u>34,395,896</u>	<u>34,684,100</u>
流動資產			
存貨		3,398	4,071
貿易應收款項	19	44,342	15,887
應收關聯方款項	28	227,958	228,082
預付款項、按金及其他應收款項	20	69,662	85,112
衍生金融工具	18	65,526	37,209
可收回稅項		4,072	4,072
保障安排資產	17	20,562	25,163
短期銀行存款	21	69,005	22,750
現金及現金等價物	21	1,375,190	1,319,010
		<u>1,879,715</u>	<u>1,741,356</u>
資產總額		<u>36,275,611</u>	<u>36,425,456</u>
權益			
重估儲備		417,594	419,655
保留盈利		(417,594)	(419,655)
		<u>—</u>	<u>—</u>
非控股權益		<u>1,204,995</u>	<u>1,205,395</u>
總權益		<u>1,204,995</u>	<u>1,205,395</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇二〇年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	23	13,424	14,205
租金按金(即期部分)	24	142,382	186,707
預收款項	24	90,900	80,827
應計費用及其他應付款項	24	454,973	735,140
應付關聯方款項	28	137,667	98,262
借貸	25	4,419,846	3,217,958
租賃負債	13	9,593	9,164
應付稅項		108,379	117,750
		5,377,164	4,460,013
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	24	209,628	198,816
借貸	25	10,314,027	11,034,441
遞延稅項負債	22	4,977,005	4,906,156
衍生金融工具	18	80,775	1,249
租賃負債	13	15,086	20,026
		15,596,521	16,160,688

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇二〇年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 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>20,973,685</u>	<u>20,620,701</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	26	<u>14,096,931</u>	<u>14,599,360</u>
權益及負債總額		<u>36,275,611</u>	<u>36,425,456</u>
流動負債淨值		<u>(3,497,449)</u>	<u>(2,718,657)</u>
已發行基金單位(千個)	26	<u>3,219,856</u>	<u>3,205,856</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>4.38</u>	<u>4.55</u>

分派聲明

截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二〇年	二〇一九年
		人民幣千元	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(虧損)/溢利		(211,698)	693,044
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值虧損/(收益)		227,717	(692,535)
— (計入)/自損益的投資物業公平值虧損/(收益)的遞延稅項		(36,977)	153,816
— 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		(189,024)	(177,719)
— 保障安排資產的公平值虧損/(收益)		1,760	(16,646)
— 應付工程款轉回，扣除稅項		(124,631)	—
可分派虧損總額		(332,853)	(40,040)
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		189,024	177,719
— 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		65,109	63,962

分派聲明(續)

截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二〇年	二〇一九年
		人民幣千元	人民幣千元
— 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		50,036	51,569
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		59,110	57,621
— 衍生金融工具的公平值虧損		36,851	1,726
— 衍生金融工具結算收益		(28,891)	—
— 融資業務的匯兌虧損		235,073	41,199
— 應收保障安排資產		13,161	14,630
— 出售附屬公司產生的現金流		—	55,900
— 工程款轉回之盈餘資金		32,000	—
計算額外項目後可分派收入		318,620	424,286
於一月一日可分派的款項		336,948	425,902
期內已付分派 (iii)	26	(336,797)	(425,828)
已公佈中期分派 (iv)		318,771	424,360
已公佈每基金單位分派 (iv)		人民幣 0.0990	人民幣 0.1360

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，以抵銷計入有關期間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) 分派每個基金單位人民幣0.1046元，合共人民幣336,797,000元(折合為375,757,000港元)已於二〇二〇年五月二十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇二〇年八月六日已宣派截至二〇二〇年六月三十日止六個月的末期分派為每個基金單位人民幣0.0990元(折合為0.1098港元)，合共人民幣318,771,000元(折合為353,540,000港元)。

管理人根據附註26所披露在二〇二〇年六月三十日已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表
截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	權益				
	基金單位 持有人 應佔資產			非控股	
	淨值	累計虧損	重估儲備	權益	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二〇一九年一月一日	14,454,122	(420,174)	420,174	1,141,812	15,595,934
發行基金單位(附註26)	61,510	—	—	—	61,510
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	697,617	—	—	—	697,617
— 股權持有人	—	(4,573)	—	37,625	33,052
向基金單位持有人支付 的分派	(425,828)	—	—	—	(425,828)
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	—	—	4,573	48	4,621
於二〇一九年六月三十日	<u>14,787,421</u>	<u>(424,747)</u>	<u>424,747</u>	<u>1,179,485</u>	<u>15,966,906</u>
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26)	48,127	—	—	—	48,127
以下人士應佔期內 (虧損)/溢利：					
— 基金單位持有人	(213,759)	—	—	—	(213,759)
— 股權持有人	—	2,061	—	(381)	1,680
向基金單位持有人 支付的分派	(336,797)	—	—	—	(336,797)
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	—	—	(2,061)	(19)	(2,080)
於二〇二〇年六月三十日	<u>14,096,931</u>	<u>(417,594)</u>	<u>417,594</u>	<u>1,204,995</u>	<u>15,301,926</u>

中期簡明綜合現金流量表
截至二〇二〇年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
經營業務所得現金流量		
經營所得現金	400,149	621,533
已付利息	(250,553)	(238,947)
已付企業所得稅	(46,133)	(64,413)
已收保障安排資產(附註17)	2,841	4,170
經營業務所得現金淨額	<u>106,304</u>	<u>322,343</u>
投資業務所得現金流量		
添置投資物業(附註14)	(2,858)	(2,084)
添置物業、廠房及設備(附註12)	(4,032)	(3,522)
已收利息(附註9)	15,930	17,612
原到期日三個月以上的短期銀行 存款增加	(46,255)	(59)
投資業務(所用)／所得現金淨額	<u>(37,215)</u>	<u>11,947</u>
融資業務所得現金流量		
已付分派(附註26)	(336,797)	(425,828)
借貸所得款項，扣除交易成本	2,187,107	1,245,871
償還借貸	(1,956,047)	(1,367,229)
發行基金單位(附註26)	48,127	61,510
衍生金融工具結算	49,861	—
租金貸付額的本金部分	(5,160)	—
融資業務所用現金淨額	<u>(12,909)</u>	<u>(485,676)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	56,180	(151,386)
於期初的現金及現金等價物	<u>1,319,010</u>	<u>1,458,755</u>
於期末的現金及現金等價物	<u>1,375,190</u>	<u>1,307,369</u>

簡明綜合中期財務資料附註

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」))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(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及二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約修訂)的信託契約(「信託契約」)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈17樓B室。

越秀房產基金以香港聯合交易所有限公司為第一上市地。

除另有指明外，該簡明綜合中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。該簡明綜合中期財務資料已獲管理人董事會批准於二〇二〇年八月六日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇二〇年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則編製的截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二〇二〇年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣3,497,449,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣2,718,657,000元)，主要因為人民幣4,419,846,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣3,217,958,000元)的銀行借貸及債券於結算日後十二個月內到期。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、資產基礎及較低的槓桿比率，能夠為銀行借貸及債券再融資。經計及銀行借貸的再融資及其他現有財務資源(包括內部資金及現有或新融資額度及中期票據發行計劃及可能出售的本集團物業)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔並滿足可見將來的營運資金及經營需求。因此，編製本簡明綜合中期財務資料時採用持續經營基準。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

(a) 本集團採用的新訂及經修訂準則以及詮釋

以下新訂及經修訂準則以及詮釋於二〇二〇年一月一日開始之財政年度首次強制應用：

二〇一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的釋義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	商業的釋義
香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港會計準則第39號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

採用該等新訂及經修訂準則以及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但尚未於二〇二〇年一月一日開始之財政年度生效亦未提早採用的新訂及經修訂準則以及詮釋：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	二〇二一年一月一日
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以及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團計劃於該等新訂及經修訂準則生效時採用。

4 重大判斷及會計估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而這些判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產及負債、收益及開支的呈報金額。實際結果可能不同於這些估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時作出的重大判斷與截至二〇一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

5.1 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（包括貨幣風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需要所有財務風險管理資料及披露，及應與本集團於二〇一九年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

自上年末起，風險管理政策概無任何變化。

6 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零售商場的表現。

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簡明綜合財務資料一致的方式計量。

可呈報分部資產總額不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

向執行董事申報來自外部的收益按與用於中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二〇年六月三十日				
止期間				
來自外部客戶的收益	<u>120,114</u>	<u>468,356</u>	<u>242,665</u>	<u>831,135</u>
分部業績	<u>(46,979)</u>	<u>250,601</u>	<u>127,554</u>	<u>331,176</u>
折舊	<u>70,740</u>	<u>31</u>	<u>—</u>	<u>70,771</u>
投資物業的公平值虧損	<u>—</u>	<u>(167,548)</u>	<u>(89,310)</u>	<u>(256,858)</u>
截至二〇一九年六月三十日				
止期間				
來自外部客戶的收益	<u>267,626</u>	<u>452,438</u>	<u>279,594</u>	<u>999,658</u>
分部業績	<u>43,183</u>	<u>902,863</u>	<u>438,089</u>	<u>1,384,135</u>
折舊	<u>64,583</u>	<u>43</u>	<u>—</u>	<u>64,626</u>
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>517,302</u>	<u>202,614</u>	<u>719,916</u>
於二〇二〇年六月三十日				
可呈報分部資產總額	<u>4,177,089</u>	<u>20,791,179</u>	<u>10,320,866</u>	<u>35,289,134</u>
於二〇一九年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>4,230,914</u>	<u>20,758,404</u>	<u>10,541,698</u>	<u>35,531,016</u>

分部業績總額與除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利總額的對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
分部業績	331,176	1,384,135
衍生金融工具的公平值虧損	(36,851)	(1,726)
未分配經營成本(附註)	<u>(114,753)</u>	<u>(124,745)</u>
經營溢利	179,572	1,257,664
應付工程款回撥	174,882	—
財務收入	15,930	17,612
融資開支，淨額	(472,282)	(294,658)
保障安排資產公平值變化	<u>(1,760)</u>	<u>16,646</u>
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	<u><u>(103,658)</u></u>	<u><u>997,264</u></u>

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬如下：

	未經審核	經審核
	二〇二〇年	二〇一九年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	35,289,134	35,531,016
公司資產	<u>986,477</u>	<u>894,440</u>
資產總額	<u><u>36,275,611</u></u>	<u><u>36,425,456</u></u>

	收益		資產總額	
	未經審核		未經審核	經審核
	截至六月三十日止六個月		二〇二〇年	二〇一九年
	二〇二〇年	二〇一九年	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國	831,135	999,658	35,289,134	35,531,016
未分配資產			986,477	894,440
			36,275,611	36,425,456

本集團按性質分類的收益如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	80,390	162,362
餐飲	34,537	95,307
物業租賃	711,021	732,032
其他	5,187	9,957
	831,135	999,658

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

	未經審核	未經審核
	二〇二〇年	二〇一九年
	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
在某一時點確認的收入	37,987	103,743
在某一段時間內確認的收入	80,390	162,362
其他收入來源	712,758	733,553
	831,135	999,658

7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費(i)	22,348	22,984
僱員福利開支	43,367	60,301
房產稅	49,501	87,513
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	4,812	6,418
預提稅項(ii)	26,468	29,477
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	41,142	39,984
使用權資產折舊(附註13)	29,629	24,642
營運中已售或消耗的存貨成本	23,445	35,576
酒店及服務式公寓的其他直接開支	24,694	55,798
管理人費用(附註8)	73,887	72,027
信託人費用	5,229	5,149
估值費用	498	429
法律及專業費用	3,510	3,847
核數師酬金	2,024	1,850
銀行費用	134	367
經營業務的匯兌虧損	1,223	9,836
其他	5,943	3,986
	<hr/>	<hr/>
總經營開支	357,854	460,184

附註：

(i) 本集團獲三名租賃代理(廣州越秀怡城商業運營管理有限公司、廣州白馬商業經營管理有限公司及廣州越秀資產管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。(附註28)

(ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

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%的服務費用兩者的總和(定義見信託契約)。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	59,110	57,621
以現金的形式	14,777	14,406
	<u>73,887</u>	<u>72,027</u>

附註：

- (i) 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於二〇一八年一月十五日、二〇一九年一月十五日及二〇二〇年一月十五日刊發的公告，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日、二〇一九年一月一日至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間一定比例的管理人費用將以基金單位形式支付。

9 財務收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	6,575	8,232
來源於關聯公司利息收入(附註28)	9,355	9,380
	<u>15,930</u>	<u>17,612</u>

10 融資開支，淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支	165,570	171,818
其他借貸利息開支	84,983	67,129
已付／應付租賃負債的利息及融資費用(附註13)	649	—
借貸的交易成本攤銷	15,344	14,512
融資業務的匯兌虧損	235,073	41,199
衍生金融工具結算收益	(29,337)	—
	<u>472,282</u>	<u>294,658</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 7(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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	36,759	20,372
遞延所得稅 (附註 22)	71,662	246,223
	<u>108,421</u>	<u>266,595</u>

12 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
截至二〇一九年六月三十日 止六個月				
於二〇一九年一月一日期				
初賬面淨值	2,340,000	366	568	2,340,934
添置	3,522	—	—	3,522
折舊	(39,941)	(43)	—	(39,984)
重估公平值收益	6,419	—	—	6,419
	<u>2,310,000</u>	<u>323</u>	<u>568</u>	<u>2,310,891</u>
於二〇一九年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,310,000</u>	<u>323</u>	<u>568</u>	<u>2,310,891</u>
於二〇一九年六月三十日				
按公平值	2,310,000	—	—	2,310,000
按成本	—	323	568	891
	<u>2,310,000</u>	<u>323</u>	<u>568</u>	<u>2,310,891</u>
截至二〇二〇年六月三十日 止六個月				
於二〇二〇年一月一日				
期初賬面淨值	2,270,000	367	485	2,270,852
添置	4,032	—	—	4,032
處置	(28)	—	—	(28)
折舊	(41,111)	(31)	—	(41,142)
重估公平值收益	(2,893)	—	—	(2,893)
	<u>2,230,000</u>	<u>336</u>	<u>485</u>	<u>2,230,821</u>
於二〇二〇年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,230,000</u>	<u>336</u>	<u>485</u>	<u>2,230,821</u>
於二〇二〇年六月三十日				
按公平值	2,230,000	—	—	2,230,000
按成本	—	336	485	821
	<u>2,230,000</u>	<u>336</u>	<u>485</u>	<u>2,230,821</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1,643,838,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣1,680,945,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇二〇年六月三十日，賬面總額為人民幣19.83億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣20.17億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註25)。

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	2,270,000	2,340,000
添置	4,032	3,522
出售	(28)	—
折舊	(41,111)	(39,941)
於儲備確認的未實現(虧損)/收益	(2,893)	6,419
期末結餘	<u>2,230,000</u>	<u>2,310,000</u>
於期末計入其他全面收入的本期間 未實現(虧損)/收益的變動	<u>(2,893)</u>	<u>6,419</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列賬。於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估酒店及服務式公寓。

本集團財務部負責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討，並直接向高級管理層匯報。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算的公平值

廣州國際金融中心(「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份的市場重新發展成本的估計，包括建築成本、融資成本及專業費用。折舊亦被視為可反映實質損耗、功能及經濟上的陳舊，從而計算出公平值。

在中國的酒店及服務式公寓的整體公平值(包括土地及樓宇部份)一般採用貼現現金流量分析計算。由於市場上缺乏土地交易，因此，土地公平值乃按貼現現金流量分析計算的公平值與折舊重置成本法計算的公平值兩者的差額計得。附註13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五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。該五年期間的淨現金流量乃按適當回報率貼現。

由第六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。

期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，建築成本越高，公平值越高。

根據折舊重置成本法採納的估值假設概述如下：

於二〇二〇年六月三十日

	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	18,500	4.75	6
服務式公寓	15,300	4.75	6

於二〇一九年十二月三十一日

	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	18,500	4.75	6
服務式公寓	15,300	4.75	6

13 租賃

	土地使用權 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇一九年一月一日	—	—	—
會計政策變動	1,379,969	—	1,379,969
折舊	(24,642)	—	(24,642)
	<u>1,355,327</u>	<u>—</u>	<u>1,355,327</u>
於二〇一九年十二月三十一日	<u>1,355,327</u>	<u>—</u>	<u>1,355,327</u>
於二〇二〇年一月一日	1,330,684	29,100	1,359,784
折舊	(24,642)	(4,987)	(29,629)
	<u>1,306,042</u>	<u>24,113</u>	<u>1,330,155</u>
於二〇二〇年六月三十日	<u>1,306,042</u>	<u>24,113</u>	<u>1,330,155</u>

租賃負債

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期部分	9,593	9,164
非即期部分	15,086	20,026
	<u>24,679</u>	<u>29,190</u>

於二〇二〇年六月三十日，使用權資產的公平值約為人民幣26.41億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣27.09億元)。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇二〇年六月三十日，賬面淨值總額約為人民幣12.17億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣12.40億元)的使用權資產已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註25)。

於二〇二〇年六月三十日，所有租賃負債均為應付越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)一家附屬公司的款項。

中期簡明綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

使用權資產折舊費用

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
土地使用權	24,642	24,642
員工宿舍	4,987	—
	<u>29,629</u>	<u>24,642</u>
就租賃負債已付／應付利息及財務費用(附註10)	<u>649</u>	<u>—</u>

14 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
期初	29,982,000	29,115,000
期內添置	2,858	2,084
期內公平值(虧損)／收益，包括在損益中的 「投資物業的公平值(虧損)／收益」	<u>(256,858)</u>	<u>719,916</u>
期末	<u>29,728,000</u>	<u>29,837,000</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。

於中期簡明綜合全面收益表內，與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣4,914,000元(二〇一九年：人民幣5,895,000元)。

於二〇二〇年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣36.97億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣37.08億元)的投資物業已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註25)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業以公平值列賬。於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估投資物業。

本集團財務部負責就財務報告日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算的公平值

在中國的已落成商用物業的公平值乃採用收入資本化計算法及貼現現金流量分析計得。

收入資本化計算法乃用以將合約租賃的未到期租金收入資本化，其亦計及進行資本化租賃的到期日後的復歸市值租金。估值時採納的現行市值租金乃經參考鄰近地區的近期出租情況及其他同類可資比較物業。

就貼現現金流量分析而言，由估值日期起計未來十年的收入及開支會分條列出，並經計及各項物業的即期租金收益以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。該十年期間的淨現金流量乃按適當回報率貼現。

由第十一年起至取得政府所發土地使用權(各項物業均據此持有)的到期日期間的淨現金流量乃按市場內某種物業投資的預期市場收益進行資本化。

期內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日，資本化比率及貼現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

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

用於收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二〇年六月三十日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	98 至 333	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	42 至 1,464	4.00% 至 7.75%

於二〇一九年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	100 至 336	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	42 至 1,480	4.00% 至 7.75%

貼現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇二〇年六月三十日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	貼現率	穩定出租率
寫字樓	98 至 333	6.50% 至 8.50%	95.00% 至 99.00%
批發及購物中心	42 至 1,464	6.75% 至 8.75%	98.00% 至 99.50%

於二〇一九年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	貼現率	穩定出租率
寫字樓	100 至 336	6.50% 至 8.50%	95.00% 至 99.00%
批發及購物中心	42 至 1,480	6.75% 至 8.75%	98.00% 至 99.50%

15 遞延資產

租金收入在攤分免租期、訂約租金上漲及其他條款(影響根據各項租賃協議自租金收入收取現金者)的影響後按應計基準確認。因此，租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，在相關租期內有效攤銷免租期、訂約租金上漲及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與列賬租金收入之間的臨時差額入賬為遞延資產。於結算日起計十二個月後變現的遞延資產列作非流動資產。遞延資產以人民幣計值。

16 商譽

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>
成本	859,868	859,868
累計減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

17 保障安排資產

於二〇一七年十二月二十一日，本集團透過一家全資附屬公司自越秀地產的附屬公司城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建中國」)收購富成管理有限公司及其附屬公司、百勝國際集團有限公司及武漢越秀地產開發有限公司(下文統稱「富成集團」)。富成集團持有武漢物業67%權益。根據收購事項，越秀地產同意於二〇一八年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間，向越秀房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。調整於簡明綜合全面收益表中確認為公平值(虧損)/收益。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
期初	25,163	11,645
期內公平值(虧損)/收益	(1,760)	16,646
已收保障安排資產	(2,841)	(4,170)
	<u>20,562</u>	<u>24,121</u>
減：保障安排資產的即期部分	(20,562)	(14,874)
保障安排的非即期部分	<u>—</u>	<u>9,247</u>

18 衍生金融工具

	未經審核	經審核
	二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
	非流動資產	
利率掉期合約	<u>—</u>	<u>6,166</u>
流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	<u>65,526</u>	<u>37,209</u>
非流動負債		
利率掉期合約	80,775	—
設有上限的遠期匯兌合約	<u>—</u>	<u>1,249</u>

若衍生金融工具的交收日於結算日後十二個月之後，其公平值歸類為非流動資產或負債。

於二〇二〇年六月三十日，未履行的設有上限的匯兌遠期合約的名義本金額為1,444,648,000港元及400,000,000美元(二〇一九年十二月三十一日：3,294,648,000港元及50,000,000美元)。

於二〇二〇年六月三十日，未履行的利率掉期合約的名義本金額為400,000,000港元，1,000,000,000港元及1,400,000,000港元(二〇一九年十二月三十一日：400,000,000港元及1,000,000,000港元)。

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

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

19 貿易應收款項

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	44,551	15,887
壞賬撥備	(209)	—
	<u>44,342</u>	<u>15,887</u>

貿易應收款項公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	27,501	14,001
31至90天	14,619	1,278
91至180天	1,021	264
181至365天	1,410	344
	<u>44,551</u>	<u>15,887</u>

20 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項結餘主要指預付營業稅及水電費按金。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

21 短期銀行存款及現金及現金等價物

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,265,511	1,280,590
原到期日為三個月以內短期銀行存款	<u>109,679</u>	<u>38,420</u>
現金及現金等價物	1,375,190	1,319,010
原到期日三個月以上的短期銀行存款	<u>69,005</u>	<u>22,750</u>
總計	<u><u>1,444,195</u></u>	<u><u>1,341,760</u></u>
信貸風險的最大敞口	<u><u>1,443,698</u></u>	<u><u>1,341,264</u></u>

於二〇二〇年六月三十日，本集團在中國境內的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣1,155,734,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣1,186,060,000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的賬面值與彼等的公平值相若。

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
港元	285,274	140,804
人民幣	1,156,230	1,186,555
美元	2,691	14,401
	<u>1,444,195</u>	<u>1,341,760</u>

22 遞延稅項負債

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
期初	4,906,156	4,536,795
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	71,662	246,223
於儲備(計入)／扣除的遞延稅項	(813)	1,798
期末	<u>4,977,005</u>	<u>4,784,816</u>

23 貿易應付款項

貿易應付款項公平值與其賬面值相若。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	7,200	9,311
31至90天	4,223	3,923
91至180天	1,663	971
180至360天	338	—
	<u>13,424</u>	<u>14,205</u>

本集團的大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

24 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	142,382	186,707
非即期部分	209,628	198,816
	<u>352,010</u>	<u>385,523</u>
預收款項		
即期部分	90,900	80,827
房產稅撥備	13,689	13,445
應付預提稅項撥備	5,354	8,436
城市土地使用稅、增值稅、城市維護建設稅、 教育附加費、地方教育附加費撥備	11,197	11,927
應付工程款(附註)	292,117	571,795
經營開支的應計費用	132,616	129,537
應計費用及其他應付款項	<u>454,973</u>	<u>735,140</u>
	<u><u>897,883</u></u>	<u><u>1,201,490</u></u>

附註：

截至二〇二〇年六月三十日止六個月，本集團已轉回有關廣州國際金融中心的工程合約的應付工程款合共人民幣174,882,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣163,608,000元)，其最終賬目已獲同意。

租金按金、預收款項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。

25 借貸

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動借貸		
短期借貸		
銀行借貸		
無抵押	<u>274,032</u>	—
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
有抵押	—	268,440
無抵押	1,319,599	2,949,518
其它借貸，無抵押(附註)	<u>2,826,215</u>	—
	<u>4,145,814</u>	3,217,958
	<u>4,419,846</u>	<u>3,217,958</u>
非流動借貸		
長期借貸		
銀行借貸		
有抵押	1,552,840	1,821,280
無抵押	9,059,307	8,647,912
其他借貸，無抵押(附註)	<u>3,847,694</u>	3,783,207
	<u>14,459,841</u>	14,252,399
減：長期借貸的即期部分	<u>(4,145,814)</u>	(3,217,958)
長期借貸總額	<u>10,314,027</u>	11,034,441
總借貸	<u>14,733,873</u>	<u>14,252,399</u>
分析如下：		
無抵押	13,181,033	12,431,119
有抵押	<u>1,552,840</u>	1,821,280
	<u>14,733,873</u>	<u>14,252,399</u>

於二〇二〇年六月三十日，由廣州國金中心賬面值人民幣68.97億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣69.65億元)的若干部分資產作抵押借入的銀團貸款和委託貸款總額為人民幣1,552,840,000元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣1,821,280,000元)。

附註：

於二〇一八年四月二十七日，越秀房產基金的全資附屬公司Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一八年四月十六日設立的15億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一八年四月二十三日訂立的認購協議(「MTN計劃」)向投資者發行及出售於二〇二一年四月到期、本金額為4億美元的4.75%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，Yuexiu REIT MTN Company Limited根據MTN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%額外票據。

26 基金單位持有人應佔資產淨值

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	14,599,360	14,454,122
發行基金單位	48,127	61,510
自綜合全面收益表轉撥	(213,759)	697,617
期內已支付的分派	(336,797)	(425,828)
期末	<u>14,096,931</u>	<u>14,787,421</u>

現有基金單位數目的變動如下：

已發行基金單位(千個)	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
期初	3,205,856	3,106,450
期內已發行基金單位	<u>14,000</u>	<u>13,168</u>
期末	<u>3,219,856</u>	<u>3,119,618</u>

附註：

期內，已發行 14,000,000 個基金單位用以支付管理人費用(二〇一九年：發行 13,168,000 個基金單位)。根據越秀房產基金日期為二〇二〇年四月三日之公告，於二〇一九年七月一日起至二〇一九年十二月三十一日期間，將按基金單位形式支付的管理人費用人民幣 12,257,000 元(相當於約 13,442,000 港元)將於管理人費用基金單位基準日遞延及支付。

於二〇一九年，合共已發行 25,406,000 個基金單位用以支付管理人費用。於二〇一九年十二月三十一日，本集團亦已向越秀地產發行 74,000,000 個遞延基金單位。根據日期為二〇一二年六月三十日的通函所披露的條款，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於各年的十二月三十一日向越秀地產發行若干數目的基金單位。當各年將予發行的基金單位數目與發行的 12 個月內將予發行的管理人費用基金單位一併計算時將受限於可能發行予越秀地產的最高基金單位數目，不會觸發越秀地產根據收購守則第 26 條就彼等於相關時間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。於二〇一九年十二月三十一日，發行 74,000,000 個基金單位後，遞延基金單位餘額約為 461,401,000 個基金單位。

27 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(虧損)/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(虧損)/溢利計算的每個基金單位基本(虧損)/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(虧損)/溢利除以期內已發行基金單位的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(211,698)</u>	<u>693,044</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>3,212,626</u>	<u>3,114,380</u>
每個基金單位的基本(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.07)</u>	<u>0.22</u>

(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(虧損)/溢利計算的每個基金單位的攤薄(虧損)/盈利乃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。期內，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可能已發行的基金單位數量進行比較。就以基金單位形式支付的管理人費用計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇二〇年六月三十日的收市價來計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(211,698)</u>	<u>693,044</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	3,212,626	3,114,380
遞延基金單位調整(千個)	461,401	535,401
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	<u>21,898</u>	<u>12,267</u>
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個)	<u>3,695,925</u>	<u>3,662,048</u>
每個基金單位的攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.06)</u>	<u>0.19</u>

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二〇年六月三十日，本集團主要受越秀地產股份有限公司（於香港註冊成立，擁有越秀房產基金單位約38.4%（二〇一九年十二月三十一日：38.1%））所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二〇年六月三十日，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
越秀房託資產管理有限公司（「管理人」） ¹	越秀地產的聯營公司
廣州越秀資產管理有限公司（「廣州資產管理」） ¹	越秀地產的聯營公司
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司（「怡城」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬商業經營管理有限公司（「白馬商管」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司（「興業」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「城建」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業經營管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
城市建設開發集團（中國）有限公司（「城建開發（中國）」） ¹	越秀地產的附屬公司
越秀企業（集團）有限公司（「越秀」） ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」） ¹	越秀的直接控股公司
廣州越秀企業集團有限公司（「越秀企業」） ¹	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀企業發展有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

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
廣州市祥港房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀金融控股集團股份有限公司 (「越秀金控」) ¹	廣州越秀的附屬公司
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
廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信證券華南股份有限公司」) ^{1,2}	越秀金控的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司(「創興」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州天河支行(「創興天河」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司上海分行(「創興上海」) ¹	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州鈦白粉廠 ¹	越秀企業的附屬公司

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州悅停網絡科技有限公司 ¹	越秀地產的聯營公司
廣州鵬燁貿易有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州友誼集團有限公司 ^{1,3}	越秀金控的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
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	越秀企業的附屬公司
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
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	越秀地產的附屬公司
越秀諮詢(深圳)有限公司 ¹	越秀的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州盛寅房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
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
廣州越秀興業地產代理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬電子商務股份有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)	越秀房產基金的信託人
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「估值師」)	越秀房產基金主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司 (「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

1 該等關連公司亦被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 於二〇一九年三月二十八日起，該公司不再為本集團的關連公司。

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

以下為與關連／關聯公司進行的交易及結餘：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(73,887)	(72,027)
已付／應付怡城管理費	(8,143)	(7,805)
已付／應付白馬商管管理費	(4,857)	(5,557)
已付／應付廣州資產管理管理費	(9,348)	(9,622)
已收／應收興業租金收入	4,271	3,549
已收／應收怡城租金收入	11,986	8,976
已收／應收城建租金收入	13,538	7,134
已收／應收越秀企業租金收入	19,796	18,315
已收／應收廣證租金收入	60	1,148
已收／應收穗橋租金收入	296	295
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	788	15,676
已收／應收廣州期貨股份有限公司租金收入	2,241	1,895
已收／應收廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 租金收入	152	643
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	8,324	8,124
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	700	687
已收／應收廣州資產管理租金收入	4,864	5,171
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	4,682	4,657
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	6,921	6,831
已收／應收越秀金控租金收入	8,446	8,416
已收／應收越通租金收入	385	383
已收／應收越鵬租金收入	394	391
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	4,298	4,460

未經審核		
截至六月三十日止六個月		
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	142	136
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	—	23
已收／應收創興天河租金收入	—	25
已收／應收創興廣州租金收入	—	128
已收／應收創興上海租金收入	2,383	257
已收／應收廣州市城建開發集團名特網絡發展 有限公司租金收入	148	57
已收／應收廣州悅停網絡科技有限公司租金收入	—	47
已收／應收廣州鵬燁貿易有限公司租金收入	558	547
已收／應收廣州友誼集團有限公司租金收入	—	7,663
已收／應收廣州越秀金融科技有限公司租金收入	156	462
已收／應收上海越秀融資租賃有限公司租金收入	1,879	1,868
已收／應收武漢越秀商業管理有限公司租金收入	7,493	3,608
已收／應收武漢康景實業投資有限公司租金收入	15,672	14,582
已收／應收廣州城建開發設計院有限公司租金收入	193	192
已收／應收廣州越秀地產工程管理有限公司租金收入	2,371	2,365
已收／應收廣州越秀商業地產投資管理有限公司租金收入	331	278
已收／應收越秀諮詢(深圳)有限公司租金收入	—	442

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
已收／應收廣州越秀資本投資管理有限公司租金收入	2,026	1,093
已收／應收廣州越秀星寓公寓管理有限公司租金收入	972	162
已收／應收廣州越秀企業發展有限公司租金收入	142	113
已收／應收廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理 有限公司租金收入	330	316
已收／應收創興租金收入	—	52
已收／應收杭州越秀房地產開發有限公司租金收入	2,168	2,046
已收／應收杭州越榮房地產開發有限公司租金收入	312	311
已收／應收杭州盛寅房地產開發有限公司租金收入	249	245
已收／應收杭州豐勝房地產開發有限公司租金收入	538	535
已收／應收廣州越秀商業經營管理有限公司租金收入	13	8
已收／應收廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司租金收入	1,021	—
已收／應收廣州白馬電子商務股份有限公司租金收入	268	—
已收／應收廣州越秀興業地產代理有限公司租金收入	170	—
已收／應收城建利息收入	9,355	9,380
已收／應收城建命名權收入	6,857	1,143
已收／應收廣州越秀星寓公寓管理有限公司 的租賃支付的本金部分	(5,160)	—
已付／應付信託人的信託費用	(5,229)	(5,149)
已付／應付估值師的估值費用	(498)	(429)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
已付／應付滙豐集團的利息開支	(13,512)	(12,178)
已收／應收滙豐集團的利息收入	—	6
已付／應付創興天河的利息開支	(3,793)	(5,979)
已收／應收創興天河的利息收入	<u>423</u>	<u>481</u>

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。

(iii) 管理人費用乃按存置資產價值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額每年3%的服務費用之和(定義見信託契約)(附註8)。

(b) 與關聯公司有關的結餘

	未經審核	經審核
	二〇二〇年	二〇一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
應收城建款項(i)	227,958	228,082
應付怡城款項	(11,278)	(5,004)
應付白馬商管款項	(23,415)	(950)
應付管理人款項	(83,886)	(79,198)
應付廣州資產管理款項	(7,858)	(1,749)
應付城建開發(中國)款項	(1,362)	(1,361)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自滙豐集團的銀行借貸	(758,155)	(933,129)
來自創興天河的銀行借貸	(153,146)	(185,146)
應收關聯公司租金收入	2,480	13
來自關聯公司租金按金(ii)	<u>(60,483)</u>	<u>(65,632)</u>

約人民幣2.18億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣2.18億元)的應收城建款項為無抵押、按每年9%計息及須於結清相關應付工程費時償還，所有與關聯公司有關的結餘均為無抵押、免息、按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) 根據城建與越秀房地產基金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已由越秀房地產基金轉移至城建。期終的應收結餘人民幣2.28億元(二〇一九年十二月三十一日：人民幣2.28億元)指於該期間內向城建作出的初始款項轉撥減應付建築結算。剩餘金額將於應收結餘少於或相等於人民幣1.00億元時支付予城建。
- (ii) 來自關聯公司的租金按金於簡明綜合資產負債表中計入為租金按金。
- (c) 主要管理層補償

截至二〇二〇年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(二〇一九年：無)。

29 資本承擔

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備	<u>33,121</u>	<u>23,238</u>

30 應收未來最低租金

於二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日，本集團不可撤銷租約項下的應收未來最低租金如下：

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,173,459	1,102,973
一年以上及五年以內	1,757,644	1,540,848
五年以上	76,441	102,305
	<u>3,007,544</u>	<u>2,746,126</u>

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

香港，二〇二〇年八月六日

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)及程九洲先生
非執行董事： 李鋒先生及梁丹青先生
獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生