



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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



越秀  
房託

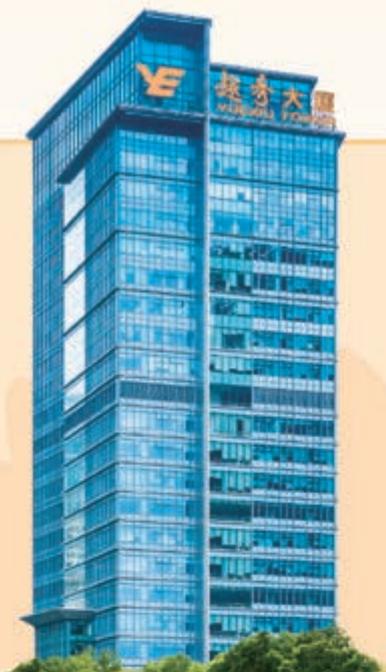
2005-2020

## 成就財富

中期報告 2020

**15** 越秀  
房託  
2005-2020





# 目錄

業績摘要	2	中期簡明綜合資產負債表	48
董事長報告	3	分派聲明	50
越秀房產基金資料	11	中期簡明綜合基金單位持有人應佔	52
分派	12	資產淨值及權益變動表	
管理層討論及分析	13	中期簡明綜合現金流量表	53
營運回顧	13	簡明綜合中期財務資料附註	54
財務回顧	22	業績表現一覽表	87
企業管治	28	公司及投資者關係資料	88
關連人士交易	31		
中期財務資料的審閱報告	45		
中期簡明綜合全面收益表	46		

## 業績摘要

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 (減少)%
	二〇二〇年	二〇一九年	
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	於二〇一九年	變化 (減少)%
	六月三十日	十二月三十一日	
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。

# 董事長報告

致各基金單位持有人：

本人很高興謹代表越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)管理人——越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇二〇年上半年之中期報告。

**林德良**  
主席



## 業績及分派

二〇二〇年上半年，受新冠疫情(COVID-19)影響，中國經濟運行經受了嚴峻考驗。越秀房產基金經營業績不可避免受到一定影響，但憑藉優質的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，透過制定更加合理且有針對性之租賃政策，有效化解經營風險，各項經營指標逐步企穩回升。

於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金擁有位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位及若干停車位(「財富廣場」)、城建大廈單位及若干停車位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、廣州國際金融中心(「國金中心」)、位於上海的越秀大廈(「越秀大廈」)、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位(「武漢物業」)及位於杭州的維多利商務中心單位(「杭州維多利」)八項物業，可供出租總面積為632,915.1平方米，其中成熟型物業(國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場及越秀大廈)產權面積佔70.4%，成長型物業(武漢物業、杭州維多利)產權面積佔29.6%。

## 董事長報告

於二〇二〇年六月三十日，越秀房產基金旗下物業出租率大致平穩，其中成熟型物業整體出租率為94.5%，成長型物業整體出租率為86.7%。二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間（「二〇二〇年中期期間」），越秀房產基金總營業收入約為人民幣831,135,000元。旗下各物業經營略有起伏，仍在合理範圍之內。

二〇二〇年中期期間，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣318,771,000元（上年同期可分派收入總額人民幣424,360,000元）。管理人的政策是將報告年度的全部可分派收入的100%分派予單位持有人，每個基金單位可獲約0.1098港元的分派（上年同期分派0.1546元港元）。按二〇二〇年六月三十日的收市價3.53港元計，收益率約3.11%，即按年計算的分派收益率為6.22%。

## 宏觀經濟

今年上半年，受新冠疫情衝擊，全球經濟嚴重衰退，產業鏈供應鏈循環受阻，國際貿易萎縮，大宗商品市場動盪。中國有效控制住疫情，上半年經濟先降後升，二季度經濟增長由負轉正同比增長3.2%，上半年國內生產總值456,614億元，主要指標呈現恢復性增長，經濟穩步復蘇，發展韌性和市場活力比較性優勢彰顯。

今年廣州經濟雖面臨嚴重挑戰，但得益於產業體系完備，營商環境優越，整體呈現較強的風險抵禦能力。上半年廣州經濟運行在疫情衝擊中保持韌勁，消費市場穩步復蘇，固定資產投資由降轉增，廣州對「一帶一路」沿線國家貿易進出口增長8.3%，表現亮眼，上半年全市地區生產總值約為10,968.29億元，其中新興產業佔比超四分之一，IAB產業增加值增長2.5%，互聯網和相關行業1-5月快速增長19.6%，發揮了增長引擎作用。

上半年上海經濟逐步克服疫情帶來的不利影響，經濟運行持續回暖向好，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，信息服務業、金融業、衛生等行業逆勢增長。「上海製造」新動能在疫情影響下仍保持良好的發展勢頭，經濟運行秩序加快恢復。上半年全市地區生產總值約為17,356.80億元，二季度降幅比一季度收窄4.1個百分點。

## 董事長報告

今年以來，面對新冠疫情嚴峻考驗，武漢統籌推進疫情防控和經濟社會發展。隨著各項宏觀政策陸續出台，全市疫後複元的環境不斷改善，企業復工復產步伐加快，生產生活秩序加速恢復。上半年武漢市主要經濟指標降幅在3月份見底後開始逐月收窄，呈現出逆勢反彈、持續恢復的良好態勢，經濟穩中向好、長期向好的基本面沒有改變。

杭州在數字經濟「主引擎」強力帶動下，復工復產速度位居國內其他城市前列，製造業數字化轉型升級加快，市場主體活力與信心不斷增強。上半年全市地區生產總值約為7,388億元，同比增長1.5%，數字經濟核心產業佔GDP的24.8%，同比增長10.5%。

### 市場回顧

截至二〇二〇年六月末，廣州全市僅有兩座甲級寫字樓項目入市，甲級寫字樓市場增加了13.1萬平方米的辦公空間。疫情使需求受壓，且有退租及縮減面積現象，上半年淨吸納量僅錄得2.9萬平方米，同比下降70%，市場空置率則攀升至7.1%，但依然為國內一線城市中最低。為應對市場競爭，平均租金相應下調至188.1元/平方米/月。珠江新城區域競爭加大，但仍具有一定相對優勢。

上海處於去中心化進程，新興區域崛起，供應爆發，以價格及項目硬件優勢對傳統商貿區帶來衝擊，市場競爭激烈。上半年有12.2萬平方米新增供應入市，將全市甲級寫字樓存量推高至1,121萬平方米。得益於二季度需求恢復，市場空置率維持2019年末的21.4%。市場競爭壓力下，租金普遍下調，全市租金下跌3.4%至9.9元/平方米/日。

受疫情期間封城影響，武漢經濟活動基本停頓。上半年寫字樓市場無新增供應，項目均延後交付，存量維持在157.4萬平方米。市場需求方面，線上教育行業活躍，但外資、民企需求受壓，退租降級持續。全市空置率微降0.2%至30.7%。

杭州全市處於供應高峰期，上半年有21.3萬平方米新增供應入市，且伴有一定退租現象，推高空置率至22.6%。市場競爭相對激烈，租金有所下調。錢江新城仍為知名客戶首選區域，需求恢復相對明顯，錄得1.3萬平方米淨吸納。

## 董事長報告

受國內外疫情嚴重影響，服裝專業市場發展形勢嚴峻。在內外銷市場需求下降和企業復工緩慢的疊加壓力下，整體市場恢復緩慢。產地型及線上供貨為主的商圈恢復較快，高淨值商圈受商務限制，恢復緩慢。廣州服裝專業市場總體經營低迷，服裝銷售節奏和安排被打亂，各大專業市場交易額銳減，遭遇階段性經營困境，雖然目前市場整體有所回暖，但銷售及客流恢復速度較為緩慢。

廣州零售商業上半年未錄得新項目開業，但出現自二〇一五年以來首次負吸納。全市購物中心整體空置率因疫情影響租戶流失而攀升至 7.6%。不少業主提供包括租金減免在內的各項靈活租賃條件，商場客流自三月份開始穩步恢復，核心商圈經營相對穩定。

武漢零售商業受疫情影響嚴重，一季度市場停滯，二季度重啟之初出現退租潮。上半年錄得自二〇〇九年以來最大的負吸納，負吸納面積約佔存量面積 6.2%，空置率同比升幅最大達 5.8%。

今年受新冠肺炎疫情衝擊以及國際形勢複雜多變因素的影響，各地出行需求受明顯抑制，出行客流大幅減少，相對應的各類住宿需求迅速萎縮，大部分地區酒店近乎停擺。截至二〇二〇年六月，廣州高端酒店市場平均出租率為 32.2%，同比減少 60.3 個百分點，日平均房價同比下跌 21.5% 至 929.6 元/間。二〇二〇年上半年，受疫情和國際出行限制影響，外企需求大幅縮減，國內差旅活動頻率也明顯降低，各大公寓項目的入住率受短租業務客源流失影響較大，為了爭奪有限的市場客源，各公寓項目紛紛通過調整租金價格和提供增值服務等提高市場競爭力。截至二〇二〇年六月，廣州高端服務式公寓平均租金降低 6.9% 至 176.8 元/月/平方米，平均出租率為 63%，同比下降 22.8 個百分點。

## 業務營運策略

管理人因應疫情後的市場變化及不同行業租戶所面臨的壓力，加強主動管理，制定了更為合理且具針對性的租賃策略，透過出台臨時租金寬減及舒困措施，幫助租戶渡過困境，加快租戶結構優化調整，有效化解了階段性經營業務風險。

## 董事長報告

針對越秀房產基金旗下的寫字樓項目(廣州國際金融中心寫字樓、財富廣場、城建大廈、上海越秀大廈、武漢越秀財富中心及杭州維多利)，管理人主動出擊，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，靈活調整租賃政策，想方設法穩續租搶新租。其中，廣州國際金融中心寫字樓充分發揮粵港澳大灣區城市核心地標綜合體之優勢，疫情防控應用BOMA體系應急管理指引，為客戶營造良好辦公環境及優質服務體驗，成為當地復工復產的標杆，梳理樹立良好市場口碑；管理人靈活調整招商策略，搶佔市場先機，成功化解客戶退租衝擊。財富廣場、城建大廈加大租約管理及客戶儲備，落實重點客戶續租；上海越秀大廈通過實施靈活租賃政策及產品升級、服務升級，打造大廈自身的核心競爭力。武漢越秀財富中心努力消除疫情不利影響，執行靈活租賃政策及激勵措施，把握新經濟企業租賃需求。杭州維多利中心做好大客戶續租管理，着力拉升出租率及新簽租值。

零售商場方面，管理人尋找各項目消費動能，以「十大運營體系」賦能商家。其中，管理人克服疫情不利影響，加強數字營銷幫扶客戶，穩妥推進廣州國際金融中心商場「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，持續優化商場租戶結構。維多利廣場「VT101」針對性實施線上線下幫扶措施，幫助主力店儘快恢復至正常銷售水平，持續優化商場租戶結構。星匯維港購物中心加大對全館商戶經營幫扶，提高線上線下銷售額，以消除疫情對消費者購物習慣的影響。

服裝專業市場方面，疫情對商戶影響顯著，經營壓力及退租風險驟增。白馬大廈堅持「一手貨源、原創設計」定位不動搖，持續實施樓層優化及產品提升，打造「時尚之芯」品牌新時尚，加大招商儲客力度；積極應對疫情影響，線上線下結合，客流量持續恢復，開業率高於商圈水平，促進市場穩定良性發展。

酒店公寓方面，針對酒店行業受疫情衝擊最為嚴重的情況，管理人著力內循環驅動，打造商務休閒新體驗。其中，四季酒店重點對恢復較快的休閒散客市場推出適合的產品組合，通過擴大營銷渠道、靈活調整價格策略、嚴控成本，提高整體客房收益。管理人持續改善雅詩閣的服務質量，為住戶一如既往地提供高品質生活體驗，以及維持穩定的經營表現。

## 董事長報告

### 投資及理財策略

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

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇二〇年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在40.6%水平，與REIT守則的要求上限45%仍有空間。管理人密切關注利率和匯率的變化，積極拓寬資金渠道，針對未來到期的境外貸款進行合理規劃，謀求獲得恰當的成本率。

為應對匯率波動對越秀房產基金業績的影響，管理人持續加強對匯率利率對沖工具及對沖方案研究與分析，並適時引入匯率對沖工具。二〇二〇年上半年針對18.5億港元貸款融資完成匯率對沖方案的實施，至二〇二〇年六月末外匯風險敞口約61%。管理人持續關注匯率市場的動向，尋求以合理的成本對匯率風險進行有效管控。

管理人持續做好基金信用評級維護。基於對越秀房產基金較強營運能力的信心及穩定的現金流預期，評級機構給予基金投資級評級，展望穩定。

### 資產增值策略

管理人繼續實施策略性資產提升計劃，通過定期檢視基金旗下物業組合，以發掘資產增值機會，從而維持項目市場競爭優勢及提升回報。同時管理人針對客戶接觸點，為提升客戶滿意度和使用體驗開展資產優化，實現越秀房產基金物業租值的持續提升。

### 前瞻

預計從今年下半年開始，世界經濟將會逐步復蘇，不過最終結果取決於各國應對公共衛生危機、經濟嚴重衰退的政策及措施。中國經濟正走向復蘇增長期，據國際貨幣基金組織(IMF)最新報告顯示，中國內地或成為唯一在二〇二〇年實現正增長的主要經濟體。

隨著中國經濟加速修復，市場活躍度有望逐漸恢復至疫情前水平。下半年廣州寫字樓市場將大概率出現一定程度反彈，新經濟企業及大型國企或將成為租賃市場的重要支撐力量。預計二〇二〇年部分新增供應受工程進度影響，延遲至二〇二一年交付，緩解今年下半年供應壓力。

## 董事長報告

優質零售物業市場方面，預計下半年將有 32.5 萬平方米新增供應入市，二〇二一年將成為供應高峰，年度供應量達到 76 萬平方米。預計消費者信心將會持續恢復，線下消費市場逐漸回暖；品牌方在疫情之後也會更重視發展和升級完善線上線下數字化觸點，建立消費者與品牌之間更強的鏈接，體驗業態逐步復蘇。

受宏觀經濟負增長及疫情影響，預計下半年疫情常態化趨勢明顯，預期服裝專業市場氛圍偏冷，採購商採購熱情偏低。廣州服裝專業市場空置率上行壓力增大，可能出現退租群體效應，經營收入預期進一步調低，為挽留客戶可能有更多優惠政策出台，市場之間競爭將空前激烈。

展望未來，酒店公寓市場將進入回暖期，下半年國內休閒客源、會議婚宴剛性需求可能出現高峰，酒店運營逐漸回歸常態化，但整體恢復時間較長；高端服務式公寓主要以長租客為主，客源結構維持穩定。

上海致力於打造成為國內大循環的中心節點，國內國際雙循環的戰略鏈接。二〇二〇年上海將形成科創中心基本框架，基本建成國際經濟、金融、貿易、航運中心。未來五年上海甲級寫字樓將是供應高峰，預計有 495.5 萬平方米供應入市，其中陸家嘴和世紀大道商圈平穩，未來 3 年無新增供應。

受二〇一九年軍運會及二〇二〇年新冠疫情影響，武漢在建寫字樓項目均延期；二〇二一年為新增供應入市高峰，有接近 71.6 萬平方米面積入市，其中漢口沿江商務區有近 31 萬平方米新增供應。武漢零售市場未來 4 年新增供應達 204 萬平方米，供應主要集中在非核心商圈；若恒隆廣場、K11 能如期在下半年內開業，將助力且加快武漢零售市場的復蘇之路。武漢作為受疫情影響最大的地區，後疫情時期區域經濟發展奮起直追態勢可期。

杭州將繼續打造國際電子商務中心城市，推動商業創新升級，持續做強數字經濟和製造業高質量發展「雙引擎」。預計下半年 TMT 行業將繼續保持強勢地位，TMT 及傳統金融行業的中小面積需求將回升，租金下降趨勢將暫緩。

## 董事長報告

總體預判，下半年市場總體繼續回暖，但疫情滯後性影響仍會持續釋放。我們謹慎樂觀地相信，後疫情時代「危」與「機」並存，受惠於中國內地有效有力的疫情防控成果，下半年經濟將持續快速恢復；越秀房產基金憑藉優異的物業組合和專業的管理人團隊，透過實施積極穩健的租務策略，配合有效的資產增值措施，積極把握潛在的投資機會，主動籌劃債務重組，開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，從而繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

### 致意

我們共同經歷了充滿艱辛與挑戰的二〇二〇年上半年，有困難亦有所獲。藉此機會，我們向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，衷心感謝各位對越秀房產基金發展所付出的辛勤努力；亦衷心感謝全體基金單位持有人、租戶及全體商業合作夥伴對越秀房產基金給予的大力支持！

林德良

主席

香港，二〇二〇年八月六日

## 越秀房產基金資料

### 越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)簡介

越秀房產基金為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人「信託人」)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金，該契約由雙方於二〇〇八年三月二十五日訂立首份補充契約、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約及經二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約作出修改。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的五項商用物業，位於上海的一項商用物業、位於武漢的一項商業物業及位於杭州的一項商業物業，而越秀房產基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。

## 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

二〇二〇年上半年，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二〇二〇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)於二〇二〇年六月二十四日發佈的《世界經濟展望》，二〇二〇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。

## 管理層討論及分析

### 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、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、國金中心、位於上海的越秀大廈、位於武漢的武漢物業及杭州的杭州維多利，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 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一九年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	(減少) 百分比
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	34,599	34,961	(1.04)%

## 管理層討論及分析

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 <sup>(1)</sup>	租約份數 <sup>(1)</sup>	租約單價 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	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 <sup>(6)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	82.9%	143	96.6
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 <sup>(8)</sup>	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 <sup>(9)</sup>	97.8%	26	117.0
合計				973,001.4	632,915.1	92.1%	1,731	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。

## 管理層討論及分析

### 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 <sup>(1)</sup>	平均房價 <sup>(1)</sup> (含增值稅) (元/間/天)
廣州四季酒店 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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%，國金中心雅思閣服務式公寓為77.6%；
- (2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

## 管理層討論及分析

### 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	726.4	913.0	(186.6)	(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	104.7	86.7	18.0	20.8%
合計	831.1	999.7	(168.6)	(16.9)%

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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 m<sup>2</sup> (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。

## 管理層討論及分析

### 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%。

## 管理層討論及分析

### 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		
	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	增加／ (減少) %
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)%

## 管理層討論及分析

- 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：

	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
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	831,135	999,658

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：

	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
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	653,818	728,846

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。

## 管理層討論及分析

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)。

## 管理層討論及分析

### 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	14,733,873	14,252,399
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%。

## 管理層討論及分析

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。

## 管理層討論及分析

### 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。

### 認可架構

越秀房產基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的單位信託基金，受房託基金守則的條文監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權進行受規管資產管理業務。於二〇二〇年中期期間，林德良先生、程九洲先生、關志輝先生及區海晶女士為負責人員。

信託人為根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，具備資格擔任證券及期貨條例及房託基金守則的認可集體投資計劃信託人。

### 信託人及管理人的職責

根據信託契約，信託人須負責（其中包括）代基金單位持有人安全託管所持越秀房產基金的資產。管理人根據信託契約須履行的職責乃按照信託契約管理越秀房產基金，尤其是確保越秀房產基金的資產在財政及經濟方面得到專業管理，以維護基金單位持有人的利益為依歸。

### 董事或管理人買賣越秀房產基金證券

管理人已按不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之條款採納合規手冊所載監管董事及管理人買賣越秀房產基金單位之「董事或管理人買賣基金單位之守則」（「基金單位買賣守則」）所訂明之標準。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。根據產管理人作出特定查詢後，管理人之董事及管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。

### 董事會的職能

管理人的董事會(「董事會」)現時由八名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。

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

### 董事委員會

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

董事會旗下的委員會如下：

#### 審核委員會

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

#### 財務及投資委員會

財務及投資委員會由七名董事組成，包括主席、行政總裁、副行政總裁及最少一名獨立非執行董事。該委員會負責(其中包括)就管理人及越秀房產基金擬進行的資產收購及出售作出評估及建議、審批財政預算及檢討一切重大開支之實際支出，及檢討管理人及越秀房產基金的季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面的財務職權、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

## 企業管治

### 披露委員會

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

### 薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由主席及其他最少三名董事(其中一名必須為獨立非執行董事)組成。該委員會負責(其中包括)檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件(薪酬及提名委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，以及就人力調配計劃(包括適用於管理人的管理層及董事會的接任人計劃)、薪酬、退休政策及方案提供建議，確保概無董事參與決定其本身的酬金。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式，並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。

### 董事資料變動

於二〇二〇年中期期間內，董事資料無變動。

### 利益衝突

房產基金管理人已設立以下程序以處理利益衝突：

- 1) 產業信託管理人概無管理任何其他房地產投資信託基金或涉及任何其他房地產業務；
- 2) 所有關連方交易均受到監察，並按程序及／或遵守投資信託基金守則的條款進行；
- 3) 董事會至少有三分之一成員由獨立非執行董事組成。

### 公眾持股量

根據於本報告日期所獲的公開資料，管理人匯報，有25%以上的基金單位由公眾人士持有，符合上市規則及房託基金守則的規定。

## 關連人士交易

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房產基金集團及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

### 管理人及主要持有人集團

下文載述涉及越秀房產基金及其關連人士的關連人士交易數據：

### 租賃交易

城建大廈、財富廣場、國金中心、越秀大廈、武漢物業、杭州維多利及白馬大廈的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
<b>城建大廈</b>									
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城商管」)	103F	管理人的聯營公司	58.98	二〇二〇年一月一日	871	15	0	3	5,207
廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業地產」)	27、28層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一八年一月一日	493,582	134	0	4	3,039,913
廣州鵬輝貿易有限公司	21FGHI	管理人的聯營公司	691.63	二〇一七年五月二十日	92,215	133	0	3.03	557,786
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	18ABJ	管理人的聯營公司	691.62	二〇二〇年一月一日	99,593	144	0	0.67	550,657
廣州東耀房地產開發有限公司	17CD	管理人的聯營公司	334.64	二〇一七年十月二十九日	44,618	133	0	3	265,709
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	18CDE	管理人的聯營公司	461.09	二〇二〇年一月一日	61,478	133	0	1.42	364,786
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	18F	管理人的聯營公司	126.45	二〇二〇年一月一日	18,065	143	0	0.67	105,323
怡城商管	停車場	管理人的聯營公司	2,104.25	二〇一九年十一月十九日	304,167	145	0	3	1,818,341
小計：									<b>6,707,722</b>

## 關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
<b>國金中心</b>									
廣州廣證恒生證券研究所 有限公司 <sup>(1)</sup>	401-B	管理人的聯營公司	948.00	二〇一九年五月三十一日	200,976	212	0	月租金	58,348
廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信証券華南 股份有限公司」) <sup>(1)</sup>	501	管理人的聯營公司	2,868.01	二〇一八年六月二十日	505,315	176	0	3.03	143,652
廣州越秀企業集團有限公司 (「廣越企」)	0601-A	管理人的聯營公司	1,224.74	二〇一九年一月一日	271,892	222	0	3	1,607,338
廣州越秀金融控股集團股份 有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	227.86	二〇一九年一月一日	50,587	222	0	3	299,053
廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信証券華南 股份有限公司」) <sup>(1)</sup>	0601-C	管理人的聯營公司	248.05	二〇一九年一月一日	55,067	222	0	1.5	15,987
廣州越秀資產管理有限公司 (「廣州資產管理」)	0601-D	管理人的聯營公司	138.72	二〇一九年九月一日	30,796	222	0	3	182,056
廣州資產管理	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇一八年一月一日	10,077	215	0	3	61,245
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	0601-F	管理人的聯營公司	126.99	二〇一八年一月一日	27,333	215	0	3	166,124
廣州市城市建設開發有限公司 (「城建」)	0601-G、H	管理人的聯營公司	877.03	二〇一九年一月一日	194,701	222	0	3	1,151,008
廣州證券股份有限公司珠江 西路證券營業部(後更名為 「中信証券華南股份有限公司 珠江西路證券營業部」) <sup>(1)</sup>	706-707	管理人的聯營公司	474.16	二〇一八年四月十五日	79,026	167	0	3.04	23,751
廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信証券華南 股份有限公司」) <sup>(1)</sup>	1001-1006	管理人的聯營公司	1,486.33	二〇一九年一月一日	337,399	227	0	1.5	97,955
廣州期貨股份有限公司	1005-1006	管理人的聯營公司	495.45	二〇二〇年四月一日	112,467	227	0	1.75	335,819
廣州期貨股份有限公司	1007-1012	管理人的聯營公司	1,486.52	二〇一九年一月一日	337,441	227	0	3	1,905,187
廣州東耀房地產開發有限公司	1401	管理人的聯營公司	3,071.42	二〇一九年一月一日	746,355	243	0	3	4,674,877
廣州市祥港房地產開發 有限公司	1501	管理人的聯營公司	3,141.03	二〇一九年一月一日	747,565	238	0	3	4,682,456
城建	1601	管理人的聯營公司	3,156.79	二〇一九年一月一日	751,316	238	0	3	4,705,952
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,585.09	二〇一八年一月一日	395,518	250	0	3	2,338,176
廣州越通公路運營管理 有限公司	1701-B	管理人的聯營公司	261.29	二〇一八年一月一日	65,198	250	0	3	385,431
廣州越騰信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇一八年一月一日	66,588	250	0	3	393,646
廣州穗橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇一八年一月一日	50,152	250	0	3	296,483
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	1701-E	管理人的聯營公司	855.96	二〇一八年一月一日	197,278	230	0	3	1,166,245
廣州證券股份有限公司 (後更名為「中信証券華南 股份有限公司」) <sup>(1)</sup>	1901、 2001	管理人的聯營公司	6,399.43	二〇一九年一月一日	1,593,458	249	0	1.5	485,748
廣越企	2604	管理人的聯營公司	544.25	二〇二〇年三月二十五日	119,217	219	0	0.52	382,830
廣州越秀資本投資管理 有限公司	3301	管理人的聯營公司	274.77	二〇一九年九月十五日	70,655	257	0	2.95	395,204

## 關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州越秀資本投資管理 有限公司	3309、 3310、 3311、 3312	管理人的聯營公司	1,095.81	二〇一九年三月一日	292,216	267	0	2.50	1,630,593
廣州越秀鰲鵬私募證券投資 基金管理有限公司 <sup>(2)</sup>	3406-A	管理人的聯營公司	207.00	二〇一九年四月一日	55,200	267	0	1	330,430
廣越企	3807	管理人的聯營公司	280.01	二〇二〇年三月一日	68,002	243	0	0.33	272,008
廣州資產管理	4001、 02、03、 05、06	管理人的聯營公司	2,882.42	二〇一八年五月一日	713,741	248	0	3	4,219,410
廣越企	4606	管理人的聯營公司	558.37	二〇一八年一月一日	138,263	248	0	4.83	846,964
廣越企	5004-B	管理人的聯營公司	282.54	二〇二〇年三月二十五日	68,617	243	0	1.02	221,000
廣越企	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一九年三月二十五日	142,267	267	0	3.02	815,042
廣越企	5801-A、 05-A、 06-E、 07-A	管理人的聯營公司	734.15	二〇一九年六月一日	204,863	279	0	3	1,215,165
廣州東耀房地產開發有限公司	5801-B、 02、03、 04-A	管理人的聯營公司	1,196.58	二〇一九年六月一日	333,904	279	0	3	1,980,586
廣州資產管理	5804-B	管理人的聯營公司	242.29	二〇一九年六月一日	67,610	279	0	3	401,037
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	5804-C	管理人的聯營公司	262.73	二〇一九年六月一日	73,314	279	0	3	434,871
廣州越秀金融控股集團 股份有限公司	5805-B、 06-A、 06-B	管理人的聯營公司	721.10	二〇一九年六月一日	201,221	279	0	3	1,193,563
廣州越秀融資租賃有限公司	5806-C	管理人的聯營公司	133.50	二〇一九年六月一日	37,253	279	0	3	220,970
廣州造紙集團有限公司	5806-D	管理人的聯營公司	85.49	二〇一九年六月一日	23,856	279	0	3	141,503
廣州越秀企業發展有限公司	5807-B	管理人的聯營公司	85.49	二〇一九年六月一日	23,856	279	0	3	141,503
廣州越秀金融控股集團 股份有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一九年一月一日	233,354	335	0	3	1,431,506
廣州越秀金融控股集團 股份有限公司	6301-B、C	管理人的聯營公司	1,742.17	二〇一九年一月一日	583,627	335	0	3	3,580,251
廣州越秀金融控股集團 股份有限公司	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇一九年九月一日	288,345	335	0	2.33	1,727,014
廣越企	6401、 6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一九年一月一日	2,278,157	350	0	3	13,926,016
越秀(中國)交通基建投資 有限公司	附樓440-A	管理人的聯營公司	171.58	二〇二〇年一月一日	32,257	188	0	1	192,485
廣州越秀金融控股集團 股份有限公司	附樓440-B	管理人的聯營公司	191.06	二〇二〇年一月一日	35,919	188	0	1	214,336
廣州越秀產業投資基金管理 股份有限公司	附樓440-C	管理人的聯營公司	135.33	二〇二〇年一月一日	25,442	188	0	1	151,817
廣州越秀商業地產投資 管理有限公司	附樓440-D	管理人的聯營公司	295.19	二〇二〇年一月一日	55,496	188	0	1	331,156
城建	附樓440-E	管理人的聯營公司	734.70	二〇二〇年一月一日	138,124	188	0	1	824,216
廣州市城建開發集團 名特網絡發展有限公司	附樓440-F	管理人的聯營公司	131.77	二〇二〇年一月一日	24,773	188	0	1	147,900
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」) <sup>(1)</sup>	附樓440-G	管理人的聯營公司	373.11	二〇二〇年一月一日	70,145	188	0	1	20,699
廣越企	附樓440-H	管理人的聯營公司	454.61	二〇二〇年一月一日	85,467	188	0	1	510,000

## 關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州越秀金融科技有限公司	附樓 440-I	管理人的聯營公司	139.10	二〇二〇年一月一日	26,151	188	0	1	156,049
廣州廣證恒生證券研究所 有限公司 <sup>(1)</sup>	附樓 440-J	管理人的聯營公司	23.88	二〇二〇年一月一日	4,489	188	0	1	1,325
廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司	附樓 440-K	管理人的聯營公司	22.21	二〇二〇年一月一日	4,175	188	0	1	24,914
廣州越秀商業經營管理 有限公司	附樓 440-L	管理人的聯營公司	11.73	二〇二〇年一月一日	2,205	188	0	1	13,159
廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇二〇年一月一日	1,390,835	20	0	1	8,299,409
<b>小計：</b>									<b>71,571,468</b>

- (1) 於二〇二〇年一月十日，廣州越秀金融控股集團股份有限公司已出售廣州證券股份有限公司 100% 股權予獨立第三方，即從二〇二〇年一月十日起廣州證券股份有限公司及其出售的子公司不再屬於越秀房產基金的關聯公司。
- (2) 於二〇二〇年四月一日，廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第 3406-A 單元租約，由二〇二〇年四月一日續約 1 年，租金單價調整為 268 元/平方米/月。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
<b>財富廣場</b>									
廣州越秀怡城商業運營 管理有限公司	停車場	管理人的聯營公司	1,408.29	二〇一九年十一月十九日	195,834	139	0	3	1,170,716
<b>小計：</b>									<b>1,170,716</b>

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
<b>越秀大廈</b>									
創興銀行有限公司上海分行	2801-05	管理人的聯營公司	1,444.18	二〇一九年十二月一日	398,275	276	0	2.25	2,383,366
上海越秀融資租賃有限公司	2101、05-07	管理人的聯營公司	1,006.41	二〇一七年五月一日	306,116	304	0	5	1,878,609
廣州越秀怡城商業運營管理 有限公司上海分公司 (「怡城上海分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	13,502.58	二〇一八年一月一日	142,857	11	0	3	854,015
怡城上海分公司	310B、 301A、301B	管理人的聯營公司	495.17	二〇一八年十二月十五日	136,307	275	0	5.05	814,572
<b>小計：</b>									<b>5,930,562</b>

## 關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
<b>武漢物業</b>									
廣州越秀興業地產代理有限公司武漢分公司	801-804、 1303、1308、 1310	管理人的聯營公司	1,820.08	二〇二〇年六月一日	173,343	95	0	0.58	170,103
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	805-808、1301	管理人的聯營公司	1,642	二〇二〇年六月一日	156,384	95	0	0.58	153,461
武漢越秀商業管理有限公司	3401-3408	管理人的聯營公司	2,434.81	二〇一八年七月十六日	231,890	95	0	5.04	1,473,663
武漢越秀商業管理有限公司	3409	管理人的聯營公司	80.46	二〇一八年七月十六日	3,066	38	0	5.04	18,333
廣州越秀地產工程管理 有限公司 <sup>(1)</sup>	5801、5802	管理人的聯營公司	2,638.6	二〇二〇年一月一日	351,804	133	0	0.13	2,101,119
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司武漢分公司	5901	管理人的聯營公司	1,318.26	二〇一九年六月一日	175,764	133	0	1	875,940
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	5902	管理人的聯營公司	1,231.99	二〇一九年六月一日	164,261	133	0	1	818,611
武漢康景實業投資有限公司	6001A	管理人的聯營公司	485.7	二〇一八年一月一日	64,760	133	0	3	372,087
武漢康景實業投資有限公司	6001B	管理人的聯營公司	401.08	二〇一八年三月一日	53,477	133	0	2.83	328,590
武漢越秀商業管理有限公司	6001C	管理人的聯營公司	884.39	二〇一九年九月二十九日	117,916	133	0	1.26	653,152
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司	6101A	管理人的聯營公司	300	二〇一七年十二月二十七日	40,000	133	0	3	231,088
廣州越秀地產工程管理有限公司	6101B	管理人的聯營公司	350	二〇一七年十二月二十七日	46,667	133	0	3	269,602
廣州城建開發設計院有限公司	6101C	管理人的聯營公司	250	二〇一七年十二月二十七日	33,333	133	0	3	192,573
武漢康景實業投資有限公司	6101D	管理人的聯營公司	851.82	二〇一八年一月一日	113,576	133	0	3	652,566
廣州越秀怡城商業運營管理 有限公司武漢分公司 (「怡城武漢分公司」)	6201A	管理人的聯營公司	875.91	二〇一八年一月一日	120,959	138	0	5	730,188
武漢康景實業投資有限公司	6201B、6301	管理人的聯營公司	2,707.10	二〇一七年九月一日	373,838	138	0	5	2,262,544
武漢越秀商業管理有限公司	6401	管理人的聯營公司	1,634.33	二〇一九年六月十六日	217,905	133	0	1.04	1,301,138
武漢越秀商業管理有限公司	6701	管理人的聯營公司	917.55	二〇二〇年一月一日	129,375	141	0	1	772,008
怡城武漢分公司	停車場	管理人的聯營公司	47,182.94	二〇一七年十二月二十一日	625,000	13	0	3.03	4,109,020
怡城武漢分公司	停車場	管理人的聯營公司	15,602.82	二〇一七年十二月二十一日	290,000	19	0	3.03	1,358,803
武漢康景實業投資有限公司	37層01場地	管理人的聯營公司	700	二〇一八年一月一日	79,365	113	0	3	500,000
武漢康景實業投資有限公司 <sup>(2)</sup>	37層02場地	管理人的聯營公司	700	二〇一九年六月一日	79,365	113	0	1	476,193
武漢康景實業投資有限公司	西側廣場	管理人的聯營公司	300	二〇一九年六月一日	119,047	396	0	1.58	714,286
武漢康景實業投資有限公司 <sup>(3)</sup>	A區首層01單元	管理人的聯營公司	400	二〇一九年六月一日	60,952	152	0	1	365,714
武漢康景實業投資有限公司	場地	管理人的聯營公司	280	二〇二〇年一月一日	不適用	不適用	0	1	4,200,000
武漢康景實業投資有限公司	廣告位	管理人的聯營公司	—	二〇二〇年一月一日	不適用	不適用	0	1	5,800,000
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	20個	二〇一八年十月一日	142,860	不適用	0	3	854,032
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	20個	二〇一九年六月一日	142,860	不適用	0	1.58	806,913
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	40個	二〇一九年六月一日	285,720	不適用	0	1.58	1,613,825
小計：									34,175,552

## 關連人士交易

- 於二〇二〇年二月十六日，廣州越秀房地產工程管理有限公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，以更新武漢物業第5801、5802單元，自二〇二〇年二月十六日起續租10.5個月，租金單價不變。
- 於二〇二〇年六月一日，武漢康景實業投資有限公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，以更新武漢物業第37層02場地，自二〇二〇年六月一日起續租7個月，租金單價不變。
- 於二〇二〇年六月一日，武漢康景實業投資有限公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，以更新武漢物業A區首層01單元，自二〇二〇年六月一日起續租7個月，租金單價不變。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年	
				每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)	
<b>杭州維多利</b>									
杭州越秀房地產開發有限公司	202-2、301-1、 302-2、1703、 1801、1802、 1803	管理人的聯營公司	2,311.55	二〇一八年九月二十日	310,231	134	0	3.03	1,893,293
杭州越秀房地產開發有限公司	302-1	管理人的聯營公司	430.31	二〇一九年三月十五日	47,334	110	0	2.55	275,007
廣州城建開發興業房地產 中介有限公司杭州分公司	601-1	管理人的聯營公司	188.25	二〇一八年十二月二十日	22,590	120	0	3	123,915
杭州盛寅房地產開發有限公司	1201	管理人的聯營公司	336.65	二〇一九年十月一日	40,509	120	0	1.71	248,970
廣州越秀融資租賃有限公司 杭州富陽分公司	1202	管理人的聯營公司	579.93	二〇一九年一月一日	80,030	138	0	2	478,871
杭州越榮房地產開發有限公司	1701	管理人的聯營公司	336.65	二〇一八年九月二十日	51,171	152	0	3.03	312,287
杭州豐勝房地產開發有限公司	1702	管理人的聯營公司	579.93	二〇一八年九月二十日	88,149	152	0	3.03	537,962
廣州越秀怡城商業運營管理 有限公司杭州分公司	停車場	管理人的聯營公司	17,663.58	二〇一八年十二月二十八日	187,500	11	0	2.01	1,125,000
小計：								<b>4,995,305</b>	

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年	
				每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)	
<b>白馬大廈</b>									
廣州白馬電子商務股份有限公司	1309	管理人的聯營公司	12.82	二〇二〇年三月一日	13,308	1,038	0	3.83	48,673
廣州白馬電子商務股份有限公司	1315	管理人的聯營公司	28.05	二〇二〇年三月一日	30,150	1,075	0	3.83	120,773
廣州白馬電子商務股份有限公司	1316	管理人的聯營公司	22.86	二〇二〇年三月一日	24,571	1,075	0	3.83	98,424
小計：								<b>267,870</b>	
合計：								<b>124,819,195</b>	

## 關連人士交易

### 公寓使用服務

與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)向廣州越秀城建國際金融中心有限公司四季酒店分公司提供公寓使用服務，詳情如下：

提供服務方	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米			免租期 (日)	年期 (年)	二〇二〇年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	租金支出 (人民幣元)			
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	廣州市天河區邦 華名悅物業	管理人的聯營公司	7,411.05	二〇一九年十二月一日	859,961	116	0	3	5,159,766	

### 物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇二〇年
					已付/應付款項 (人民幣元)
廣州白馬商業經營管理 有限公司 (「白馬商管」)	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇二〇年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇二〇年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城商管	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一九年七月十九日	物業管理協議	不適用
怡城商管	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇五年十二月七日	物業管理協議	不適用
廣州仲量聯行	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一九年九月一日	物業管理協議	不適用
怡城上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一七年十二月二十九日	物業管理協議	不適用
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇一七年十二月三十一日	物業管理協議	不適用
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一七年八月三十一日	物業管理協議	不適用

## 關連人士交易

### 租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇二〇年
					中期期間 已付/應付款項 (人民幣元)
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	4,857,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	1,410,000
怡城商管	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	1,298,000
怡城商管	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	1,235,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場 1701 室	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	34,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	7,570,000
廣州越秀資產管理 有限公司上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	1,778,000
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇一七年十二月二十一日	租賃服務協議	3,538,000
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一八年十二月二十八日	租賃服務協議	628,000

### 商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產基金的關係	物業	交易性質	二〇二〇年
				中期期間 已付/應付款項 許可證到期日
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6份)	— 二〇二〇年十一月二十七日、 — 二〇二〇年十二月六日、 — 二〇二〇年一月十三日 — 二〇二〇年十二月十三日、 — 二〇二〇年一月二十日
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」) <sup>(1)</sup>	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	— 永久(惟受提早終止條款所 限)

(1) 商標權由越秀企業(集團)有限公司讓渡給廣州越秀集團有限公司。

## 關連人士交易

### 工程結算代理協議

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

工程結算代理方	與越秀房產基金的關係	協議日期	於二〇二〇年 中期期間預付工程 結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	於二〇二〇年 中期期間 已收/應收款項 (人民幣元)
城建開發	管理人的聯營公司	二〇一二年五月四日	217,930,000	工程結算款餘額利息	9,355,000

### 一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇二〇年 中期期間已付/ 應付費用金額	二〇二〇年 中期期間已付/ 應付利息金額 (人民幣元)
創興銀行	貸款 <sup>(1)</sup>	管理人的聯營公司	二〇一六年十一月	153,146,000	—	3,793,000

(1) 創興銀行是其中之一貸款銀行。

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	二〇二〇年 中期期間已收/ 應收利息金額 (人民幣元)
創興銀行	銀行存款利息	管理人的聯營公司	423,000

## 關連人士交易

### 延遲完成款項的融資

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇二〇年	二〇二〇年
					中期期間已付/ 應付費用金額	中期期間已付/ 應付利息金額 (人民幣元)
城市建設開發集團(中國) 有限公司		管理人的聯營公司	二〇一七年 十二月二十一日	20,000	—	—

### 冠名權協議

授予人	與越秀房產基金 的關係	物業	交易性質	二〇二〇年	冠名權期限
				中期期間 已收/應收 (人民幣元)	
廣州市城市建設開發有限公司	管理人的聯營公司	武漢物業	冠名權	6,857,000	二〇一九年六月一日至 二〇二〇年十二月三十一日

### 豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一七年十二月四日就本集團與因涉及管理人而與越秀房產基金有關的人士之間的越秀房產基金現有租賃交易、現有物業管理安排及現有物業的租賃服務協議，連同新租賃交易、新物業管理安排及新租賃服務協議，授出免除嚴格遵守房託基金守則第8章披露及批准規定的豁免，惟仍須遵守該等交易可達致的金額等年度限制、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)的年度審閱及其他條款及條件豁免。有關豁免及其詳細條款及條件的詳情已於二〇一七年十一月十五日向基金單位持有人刊發通函。

### 滙豐集團\*

(\*附註：「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其附屬公司，除另有說明外，不包括信託人及其專有附屬公司(即信託人的附屬公司，但不包括其以越秀房產基金信託人身份所成立的該等附屬公司))。

## 關連人士交易

### 企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

#### 一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	協議日期	本金額	二〇二〇年	二〇二〇年
					中期期間已付／ 應付費用金額	中期期間已付／ 應付利息金額
滙豐集團	貸款 <sup>(1)</sup>	信託人的聯繫人	二〇一九年 十一月	830,000,000 港元	—	人民幣 13,512,000 元

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。截至二〇二〇年六月三十日，本金額為8.3億港元，以當日港幣對人民幣匯率0.91344折算約為758,155,000元人民幣。

#### 企業融資

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	協議日期	本金額	二〇二〇年	二〇二〇年
					中期期間已付／ 應付費用金額	中期期間已付／ 應付利息金額
滙豐集團	發債 <sup>(2)</sup>	信託人的聯繫人	—	—	人民幣 1,000 元	—

(2) 滙豐集團為其中一間承銷商。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰、聯華投資國際有限公司(「聯華」)、遠豪集團有限公司(「遠豪」)、德宏投資有限公司(「德宏」)、生輝集團有限公司(「生輝」)、Yuexiu REIT MTN Company Limited 就於二〇二〇年中期期間的存款按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

### 豁免嚴格遵守規定

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

## 關連人士交易

### 審核委員會及獨立非執行董事的確認

管理人的獨立非執行董事及審核委員會確認，彼等已審閱所有有關關連人士交易的條款，包括與管理人集團及滙豐集團進行的該等關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

- (a) 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(於有可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
- (c) 符合有關協議及管理人內部程序(如有)，並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

### 管理人及信託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇二〇年中期期間，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其它關連交易(上文所披露者則除外)。

### 管理人的費用

於二〇二〇年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣73,887,000元，其中80%以新發行的基金單位支付，20%以現金支付。

### 信託人的費用

於二〇二〇年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為人民幣5,229,000元。

### 主要估值師的費用

於二〇二〇年中期期間，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額約為人民幣498,000元。

### 管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房產基金的關連人士須披露其基金單位的權益。此外，證券及期貨條例第XV部的條文視信託契約視為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

管理人董事及行政總裁根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉如下：

## 關連人士交易

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇二〇年一月一日		於二〇二〇年六月三十日		所持權益變動百分比
		於基金單位的實際權益	概約權益百分比	於基金單位的實際權益	概約權益百分比	
林德良先生	—	無	—	無	—	—
程九洲先生	個人	480	0.000015%	480	0.000015%	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000059%	1,825	0.000057%	(0.000002%)
梁丹青先生	—	無	—	無	—	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—
張玉堂先生	—	無	—	無	—	—
陳曉歐先生	—	無	—	無	—	—

### 主要持有人所持權益

擁有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益的人士如下：

於基金單位的好倉：

重大基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇二〇年一月一日		於二〇二〇年六月三十日		權益變動百分比
		於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	
廣州越秀集團股份有限公司 (「廣州越秀集團」) <sup>(1)</sup>	視為擁有權益	1,692,062,224 <sup>(3)</sup>	52.78%	1,709,627,636 <sup>(3)</sup>	53.1% <sup>(4)</sup>	0.32%
	總權益	1,692,062,224 <sup>(3)</sup>	52.78%	1,709,627,636 <sup>(3)</sup>	53.1% <sup>(4)</sup>	0.32%
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益	27,320	—	27,320	—	—
	視為擁有權益	1,692,034,904 <sup>(3)</sup>	52.78%	1,709,600,316 <sup>(3)</sup>	53.1% <sup>(4)</sup>	0.32%
	總權益	1,692,089,544 <sup>(3)</sup>	52.78%	1,709,627,636 <sup>(3)</sup>	53.1% <sup>(4)</sup>	0.32%
越秀地產 <sup>(2)</sup>	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,682,800,639 <sup>(3)</sup>	52.49%	1,700,366,051 <sup>(3)</sup>	52.81% <sup>(4)</sup>	0.32%
	總權益	1,682,800,639 <sup>(3)</sup>	52.49%	1,700,366,051 <sup>(3)</sup>	52.81% <sup>(4)</sup>	0.32%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,632,125,730 <sup>(3)</sup>	50.91%	1,632,125,730 <sup>(3)</sup>	50.69% <sup>(4)</sup>	(0.22%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,632,125,730 <sup>(3)</sup>	50.91%	1,632,125,730 <sup>(3)</sup>	50.69% <sup>(4)</sup>	(0.22%)

## 關連人士交易

(1) 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益		股份數目	
			(是/否)		好倉	淡倉
越秀	廣州越秀集團	100.00	是		27,320	—
越秀	廣州越秀集團	100.00	否		1,709,600,316 <sup>(3)</sup>	—
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是		5,698,282	—
越秀地產	越秀	39.78	否		1,700,366,051 <sup>(3)</sup>	—
越龍	越秀地產	100.00	是		1,632,125,730 <sup>(3)</sup>	—
Novena Pacific Limited	越秀	100.00	是		1,414,207	—
Morrison Pacific Limited	越秀	100.00	是		395,122	—
Greenwood Pacific Limited	越秀	100.00	是		339,342	—
Goldstock International Limited	越秀	100.00	是		88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是		1,299,230	—
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是		68,240,321	—

(2) 視為擁有 1,700,366,051 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。

(3) 該基金單位數目包含 461,401,494 個遞延基金單位，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，發行價每個基金單位 4.00 港元。有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇二〇年六月三十日的通函及二〇二〇年九月二十七日的公佈。

(4) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀集團及越秀的概約權益約為 38.657%，而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 38.369% 及 36.36%。

## 管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇二〇年一月一日		於二〇二〇年六月三十日		所持權益 變動百分比
		於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	
廖寧君先生	個人	1,250	0.000040%	1,250	0.000039%	(0.000001%)
區海晶女士	個人	1,000	0.000032%	1,000	0.000031%	(0.000001%)
劉碧紅先生	個人	225	0.000007%	225	0.000007%	—

## 其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇二〇年一月一日		於二〇二〇年六月三十日		所持權益 變動百分比
		於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	
信託人	視為擁有權益 <sup>(1)</sup>	950	0.000030%	1,176,150	0.036528%	0.036498%

(1) 於二〇二〇年六月三十日，信託人(定義見房託基金守則)的聯營公司於該等基金單位擁有實益權益。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士，包括第一太平戴維斯，於二〇二〇年六月三十日持有任何基金單位。

# 中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致越秀房託資產管理有限公司  
(作為越秀房地產投資信託基金的「管理人」)的董事會

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第46至86頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其子公司(統稱「貴集團」)於二〇二〇年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、分派聲明、基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。管理人董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二〇二〇年八月六日

# 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

		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(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(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

截至二〇二〇年六月三十日止六個月

未經審核	以下人士應佔				
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註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	總計 人民幣千元
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：					
<u>其後不會重新分類至損益的項目：</u> 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：					
<u>其後不會重新分類至損益的項目：</u> 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。

第54頁至第86頁的附註是該綜合財務資料的一部分。

# 中期簡明綜合資產負債表

於二〇二〇年六月三十日

		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
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>34,395,896</b>	<b>34,684,100</b>
<b>流動資產</b>			
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
		<b>1,879,715</b>	<b>1,741,356</b>
<b>資產總額</b>		<b>36,275,611</b>	<b>36,425,456</b>
<b>權益</b>			
重估儲備		417,594	419,655
保留盈利		(417,594)	(419,655)
		—	—
非控股權益		1,204,995	1,205,395
<b>總權益</b>		<b>1,204,995</b>	<b>1,205,395</b>

## 中期簡明綜合資產負債表

於二〇二〇年六月三十日

		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
<b>流動負債</b>			
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
		<b>5,377,164</b>	<b>4,460,013</b>
<b>非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>			
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
		<b>15,596,521</b>	<b>16,160,688</b>
<b>負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>		<b>20,973,685</b>	<b>20,620,701</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>	26	<b>14,096,931</b>	<b>14,599,360</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>36,275,611</b>	<b>36,425,456</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(3,497,449)</b>	<b>(2,718,657)</b>
已發行基金單位(千個)	26	<b>3,219,856</b>	<b>3,205,856</b>
<b>每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值(人民幣)</b>		<b>4.38</b>	<b>4.55</b>

代表越秀房產基金管理人—越秀房託資產管理有限公司董事會

董事

董事

第54頁至第86頁的附註是該綜合財務資料的一部分。

# 分派聲明

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
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)
<b>額外項目 (ii)</b>		
— 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
— 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	—

## 分派聲明

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
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) 根據日期為二〇二〇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 淨值 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一九年一月一日	14,454,122	(420,174)	420,174	1,141,812	15,595,934
發行基金單位(附註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>

第 54 頁至第 86 頁的附註是該綜合財務資料的一部分。

# 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
<b>經營業務所得現金流量</b>		
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	106,304	322,343
<b>投資業務所得現金流量</b>		
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	(37,215)	11,947
<b>融資業務所得現金流量</b>		
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	(12,909)	(485,676)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>56,180</b>	<b>(151,386)</b>
於期初的現金及現金等價物	1,319,010	1,458,755
於期末的現金及現金等價物	1,375,190	1,307,369

第54頁至第86頁的附註是該綜合財務資料的一部分。

# 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。

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可能會影響本行業的財務績效和狀況，包括租金收入、投資物業和酒店及服務式公寓的公平值、預計貿易及其他應收款項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。於本簡明綜合中期財務資料獲准發布之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績產生任何重大不利影響。

## 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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。

6 收益及分部資料(續)

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

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 6 收益及分部資料(續)

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)	(114,753)	(124,745)
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	(1,760)	16,646
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	(103,658)	997,264

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 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
可呈報分部資產總額	35,289,134	35,531,016
公司資產	986,477	894,440
資產總額	36,275,611	36,425,456

6 收益及分部資料(續)

	收益 未經審核 截至六月三十日止六個月		資產總額	
	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	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
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 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	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 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元	未經審核 二〇一九年 六月三十日 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

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 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 人民幣千元	二〇一九年 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
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 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	59,110	57,621
以現金的形式	14,777	14,406
	<b>73,887</b>	<b>72,027</b>

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及二〇一九年一月十五日刊發的公告，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日、二〇一九年一月一日至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式支付。根據信託契約，截至二〇二〇年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇二〇年八月二十六日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇二〇年八月二十六日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二〇年八月二十六日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

## 9 財務收入

	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
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
	<b>15,930</b>	<b>17,612</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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 人民幣千元	二〇一九年 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)	—
	<b>472,282</b>	<b>294,658</b>

### 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 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	36,759	20,372
遞延所得稅(附註22)	71,662	246,223
	<b>108,421</b>	<b>266,595</b>

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
於二〇一九年六月三十日				
期末賬面淨值	2,310,000	323	568	2,310,891
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
	2,310,000	323	568	2,310,891
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)
重估公平值虧損	(2,893)	—	—	(2,893)
於二〇二〇年六月三十日				
期末賬面淨值	2,230,000	336	485	2,230,821
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
	2,230,000	336	485	2,230,821

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)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 12 物業、廠房及設備(續)

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 人民幣千元	二〇一九年 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	2,230,000	2,310,000
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	(2,893)	6,419

#### 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

### 12 物業、廠房及設備(續)

#### 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 12 物業、廠房及設備(續)

#### 用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算是參考其他相若建築物的市場建築成本，建築成本越高，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
<b>使用權資產</b>			
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)
於二〇一九年十二月三十一日	1,355,327	—	1,355,327
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)
於二〇二〇年六月三十日	1,306,042	24,113	1,330,155

#### 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
	24,679	29,190

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 13 租賃(續)

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	—
	<b>29,629</b>	<b>24,642</b>
就租賃負債已付／應付利息及財務費用(附註10)	649	—

### 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」	(256,858)	719,916
期末	<b>29,728,000</b>	<b>29,837,000</b>

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)。

### 14 投資物業(續)

#### 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

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 14 投資物業(續)

#### 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值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 to 333	4.00% to 7.25%
批發及購物中心	42 to 1,464	4.00% to 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 to 336	4.00% to 7.25%
批發及購物中心	42 to 1,480	4.00% to 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 to 333	6.50% to 8.50%	95.00% to 99.00%
批發及購物中心	42 to 1,464	6.75% to 8.75%	98.00% to 99.50%

## 14 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

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 to 336	6.50% to 8.50%	95.00% to 99.00%
批發及購物中心	42 to 1,480	6.75% to 8.75%	98.00% to 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	859,868	859,868
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
	859,868	859,868

## 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 17 保障安排資產(續)

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)
	20,562	24,121
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	—	9,247

### 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	—	6,166
流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	65,526	37,209
非流動負債		
利率掉期合約	80,775	—
設有上限的遠期匯兌合約	—	1,249

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)。

## 18 衍生金融工具(續)

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

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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	109,679	38,420
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	69,005	22,750
總計	1,444,195	1,341,760
信貸風險的最大敞口	1,443,698	1,341,264

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
	1,444,195	1,341,760

## 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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
	<b>352,010</b>	<b>385,523</b>
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	<b>454,973</b>	<b>735,140</b>
	<b>897,883</b>	<b>1,201,490</b>

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	274,032	—
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)	2,826,215	—
	4,145,814	3,217,958
	4,419,846	3,217,958
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)	3,847,694	3,783,207
	14,459,841	14,252,399
減：長期借貸的即期部分	(4,145,814)	(3,217,958)
長期借貸總額	10,314,027	11,034,441
總借貸	14,733,873	14,252,399
分析如下：		
無抵押	13,181,033	12,431,119
有抵押	1,552,840	1,821,280
	14,733,873	14,252,399

於二〇二〇年六月三十日，由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、本金額為7.7億港元及3.5億港元的3.6%額外票據。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 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 人民幣千元	二〇一九年 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	14,096,931	14,787,421

現有基金單位數目的變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
已發行基金單位(千個)	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	14,000	13,168
期末	3,219,856	3,119,618

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)	(211,698)	693,044
已發行基金單位的加權平均數(千個)	3,212,626	3,114,380
每個基金單位的基本(虧損)/盈利(人民幣)	(0.07)	0.22

### (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)	(211,698)	693,044
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)	21,898	12,267
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個)	3,695,925	3,662,048
每個基金單位的攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	(0.06)	0.19

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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 <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業經營管理有限公司 <sup>1</sup>	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)」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀企業發展有限公司 <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司 (「廣州仲量聯行」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 <sup>1</sup>	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」) <sup>1,2</sup>	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」) <sup>1,2</sup>	越秀金控的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	越秀金控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 <sup>1</sup>	越秀金控的附屬公司

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司(「創興」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司上海分行(「創興上海」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州鈦白粉廠 <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州悅停網絡科技有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的聯營公司
廣州鵬燁貿易有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州友誼集團有限公司 <sup>1,3</sup>	越秀金控的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司 <sup>1</sup>	越秀金控的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 <sup>1</sup>	越秀金控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 <sup>1</sup>	越秀金控的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
武漢康景實業投資有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發設計院有限公司 <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州越秀地產工程管理有限公司 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
杭州盛寅房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州越秀興業地產代理有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州白馬電子商務股份有限公司 <sup>1</sup>	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

<sup>1</sup> 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)。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

## (a) 與關連／關聯公司進行的交易

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 人民幣千元	二〇一九年 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	6,681	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
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

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	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
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
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

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

## (a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	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
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
已付／應付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)
已付／應付滙豐集團的利息開支	(13,512)	(12,178)
已付／應付滙豐集團的發債費用	(1)	—
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	423	481

附註：

- (i) 所有關連／關聯公司交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 管理人費用乃按存置資產價值每年0.3%的基本費用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)。

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘

	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
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)	(60,483)	(65,632)

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國金中心的未付建築費。於二〇二〇年五月七日，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)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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	33,121	23,238

### 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>

## 業績表現一覽表

	未經審核 二〇二〇年 六月三十日	未經審核 二〇一九年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	14,096,931,000	14,787,421,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	4.38	4.74
折合港元	4.80	5.39
成交價與資產淨值的最大溢價(i)	0.55 港元	0.24 港元
成交價與資產淨值的最大折讓(i)	1.60 港元	0.44 港元
每個基金單位的淨(虧損)/收益率(ii)	(2.04%)	4.17%
	3,219,856,551	3,119,618,222
已發行基金單位數目	個	個

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的最高成交價 5.35 港元(二〇一九年：5.63 港元)計算。最高折讓乃根據由二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價 3.20 港元(二〇一九年：4.95 港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨(虧損)/收益率乃按由二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間每個基金單位的除稅後及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利除以二〇二〇年六月三十日於香港聯交所的成交價 3.53 港元(二〇一九年：5.34 港元)計算。

## 公司及投資者關係資料

### 管理人的董事會

#### 執行董事

林德良先生(主席)  
程九洲先生

#### 非執行董事

李鋒先生  
梁丹青先生

#### 獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生  
陳志輝先生  
張玉堂先生  
陳曉歐先生

#### 管理人的負責人員

林德良先生  
程九洲先生  
關志輝先生  
區海晶女士

### 管理人的公司秘書

余達峯先生

### 信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

### 越秀房產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

### 主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

### 香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

### 越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
星展銀行有限公司香港分行  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
華僑永亨銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>  
<http://www.hkex.com.hk>

### 管理人的註冊辦事處

香港灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈17樓B室

### 基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 證券上市交易所

#### 基金單位

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：00405

#### 債券

香港聯合交易所有限公司  
400,000,000美元於二〇二一年到期  
之4.75厘票據  
股份代號：04477

### 投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：  
姜永進先生  
電話：(852) 2593 2385  
傳真：(852) 2519 6473  
電郵：yxft.ir@yuexiureit.com



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

[www.yuexiureit.com](http://www.yuexiureit.com)

香港灣仔駱克道160號越秀大廈17樓B室

管理人



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