

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇一九年同期比較數據如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇一九年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

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

附註 a：自二〇一九年十一月二十日起記錄財富廣場停車位及城建大廈停車位收入。

附註 b：借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

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

分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在依信託契約計算分派金額後酌情另行作出分派。在宣派任何特定年度的分派時，管理人須在考慮多項因素後決定是否行使該酌情權，該等因素包括(但不限於)越秀房產基金的資金需求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本需求、出售產生的盈餘資金是否遵守相關法律法規及契據(包括房託基金守則規定的現行借貸限制)、其他資本管理考量、分派的整體穩定程度以及當前行業慣例。

鑒於上文所述，管理人議決就二〇二〇年七月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間(「二〇二〇年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.0999元，約等於0.1199港元(二〇一九年：人民幣0.1051元，約等於0.1172港元)。倘於二〇二〇年末期期間分派記錄日期前向管理人發行新基金單位(用於償付管理人的費用)，則每個基金單位的末期分派將會進行調整。越秀房產基金將就二〇二〇年末期期間的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

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

報告年度可分派總額為人民幣648,697,000元(二〇一九年：人民幣761,240,000元)，包括一筆約為人民幣194,000,000元(二〇一九年：人民幣194,000,000元)的資本性金額。報告年度可分派總額包括按通函所載公式計算得出的可分派金額(即

約人民幣616,697,000元)及進一步分派約人民幣32,000,000元(根據信託契約,管理人在資金有富餘時有分派超額金額的上述酌情權)。有關可分派總額明細的進一步詳情載於分派聲明。

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

越秀房產基金旨在以物業的收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自二〇〇五年越秀房產基金已連續十五年,分派均不少於可分派收入總額的100%。

分派率

不考慮由於管理人費用而在相關記錄日期前新增之基金單位,於報告年度每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)約為0.2293港元(二〇一九年:0.2712港元),歸屬於資本化金額約為0.0686港元(二〇一九年:0.0439港元)。根據基金單位於二〇二〇年十二月三十一日的收市價3.78港元(二〇一九年:5.28港元)計算,報告年度的每個基金單位分派的收益率約為6.07%(二〇一九年:5.14%)。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

末期分派記錄日期為二〇二一年四月十六日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二一年四月十六日至二〇二一年四月十九日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理,期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派,所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇二一年四月十五日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶登記處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。末期分派將於二〇二一年五月二十六日對在二〇二一年四月十六日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

管理層討論及分析

營運回顧

經營業績企穩回暖

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

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

零售商業方面，管理人制定疫情後不同時期經營幫扶策略，結合線上、線下平台打造全場景營銷渠道，推出多項品牌活動刺激消費，助力商家經營逐步恢復；借勢推

進租戶優化調整，針對場內新進品牌租戶及純提成租戶，持續提供定嚮導流及促銷等幫扶，促進整體經營提升；實施私域流量圈層運營，打造「悅」品牌營銷活動，拉動流量變現及提高線下消費貢獻。

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

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

物業組合及估值

截至二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合共有八項，分別為位於廣州的白馬大廈單位（「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」），物業產權總面積共約973,001.4平方米，可供出租總面積為632,915.1平方米（不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位

面積；城建大廈2,104.3平方米的停車位面積；國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓及76,512.3平方米的停車位及7,752.5平方米其他配套用房面積；越秀大廈13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積；武漢物業62,785.8平方米的停車位、12,415.1平方米的公建配套用房面積；杭州維多利17,663.6平方米的停車位面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積），其中成熟型物業(國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀大廈)產權面積佔70.4%，成長型物業(武漢物業、杭州維多利)產權面積佔29.6%。

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出		物業出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
					租總面積 (平方米)	租約份數 ⁽¹⁾			
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	94.0%	864	535.4	
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	97.3%	72	153.8	
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	96.7%	79	141.8	
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	98.7%	28	290.5	
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	92.2%	277	219.3	
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	90.9%	224	237.8	
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.3%	53	151.5	
	酒店			91,460.9 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用	
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁶⁾	92.6%	112	252.6	
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	89.9%	262	85.6	
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	87.1%	160	96.3	
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	98.2%	102	57.3	
	商用停車位		2015-2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用	
	住宅停車位		2014-2016	15,602.8	不適用	不適用	不適用	不適用	
杭州維多利	甲級寫字樓	杭州江干區	2017	40,148.4	22,484.8 ⁽⁹⁾	95.9%	29	119.6	
合計				973,001.4	632,915.1	92.8%	1,723	201.4	

註：

- (1) 於二〇二〇年十二月三十一日；
- (2) 不包括1,408.3平方米的停車位面積；
- (3) 不包括2,104.3平方米的停車位面積；
- (4) 不包括76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米其他配套用房面積；
- (5) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (6) 不包括13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)；
- (7) 不包括10,490.3平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (8) 不包括1,924.8平方米的公建配套用房面積；
- (9) 不包括17,663.6平方米的停車位面積。

各物業類別具體情況如下：

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

註：

- (1) 於二〇二〇年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度；

- (3) 不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位面積，城建大廈2,104.3平方米的停車位面積，國金中心76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米其他配套用房面積，越秀大廈13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)，武漢越秀財富中心62,785.8平方米的停車位及10,490.3平方米的特定用途面積(公建配套用房、避難層)以及杭州維多利17,663.6平方米的停車位面積；
- (4) 不包括維多利廣場435.9平方米其他配套用房面積，國金商場261.9平方米其他配套用房面積以及武漢星匯維港購物中心1,924.8平方米其他配套用房面積；
- (5) 不包括白馬大廈70.4平方米其他配套用房面積。

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)	可售房房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	57.3%	1,769	1,013
國金中心雅詩閣 服務式公寓	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	82.2%	979	804

註：

- (1) 由二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日；

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

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

- (2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

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

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

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

物業評估方法的變化

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

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

物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為30.4%、22.8%、20.5%、7.4%及18.9%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為33.3%、24.4%、23.2%、6.0%及13.1%。

越秀房產基金物業

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二一財政年度	30.4%	33.3%
二〇二二財政年度	22.8%	24.4%
二〇二三財政年度	20.5%	23.2%
二〇二四財政年度	7.4%	6.0%
二〇二五財政年度及以後	18.9%	13.1%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

白馬大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二一財政年度	27.4%	24.5%
二〇二二財政年度	33.6%	31.2%
二〇二三財政年度	37.5%	43.2%
二〇二四財政年度	1.5%	1.1%
二〇二五財政年度及以後	0.0%	0.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

財富廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二一財政年度	8.3%	9.1%
二〇二二財政年度	35.7%	30.5%
二〇二三財政年度	11.5%	15.0%
二〇二四財政年度	25.4%	24.9%
二〇二五財政年度及以後	19.1%	20.5%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

城建大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二一財政年度	53.1%	47.7%
二〇二二財政年度	23.5%	25.1%
二〇二三財政年度	12.9%	16.4%
二〇二四財政年度	1.1%	1.3%
二〇二五財政年度及以後	9.4%	9.5%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

維多利廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二一財政年度	2.9%	13.5%
二〇二二財政年度	0.8%	3.5%
二〇二三財政年度	41.7%	14.3%
二〇二四財政年度	10.2%	11.3%
二〇二五財政年度及以後	44.4%	57.4%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

國金中心

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積 的百分比	佔基本 月租總額的 百分比	佔在租面積 的百分比	佔基本 月租總額的 百分比
二〇二一財政年度	44.9%	49.0%	17.7%	18.3%
二〇二二財政年度	24.2%	22.3%	9.1%	7.1%
二〇二三財政年度	16.7%	16.1%	5.9%	5.6%
二〇二四財政年度	7.4%	6.3%	1.2%	2.5%
二〇二五財政年度及以後	6.8%	6.3%	66.1%	66.5%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

越秀大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二一財政年度	25.7%	29.0%
二〇二二財政年度	34.9%	37.7%
二〇二三財政年度	25.4%	23.6%
二〇二四財政年度	7.9%	7.6%
二〇二五財政年度及以後	6.1%	2.1%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

武漢物業

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積 的百分比	佔基本 月租總額的 百分比	佔在租面積 的百分比	佔基本 月租總額的 百分比
二〇二一財政年度	31.5%	31.7%	15.4%	27.7%
二〇二二財政年度	20.2%	22.2%	19.2%	21.3%
二〇二三財政年度	21.7%	21.5%	25.2%	25.6%
二〇二四財政年度	4.5%	5.1%	5.7%	3.7%
二〇二五財政年度及以後	22.1%	19.5%	34.5%	21.7%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

杭州維多利

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二一財政年度	23.9%	27.2%
二〇二二財政年度	15.9%	17.2%
二〇二三財政年度	21.6%	20.1%
二〇二四財政年度	23.4%	21.1%
二〇二五財政年度及以後	15.2%	14.4%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

營業收入基本持平

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

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

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

註：

(1) 於二〇一九年十一月十九日收購財富廣場停車位及城建大廈停車位。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額及與上年同期之比較情況：

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

註：

(1) 於二〇一九年十一月十九日收購財富廣場停車位及城建大廈停車位。

國金中心－寫字樓招商逆市突圍，商場加速經營回暖

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

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

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

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

武漢物業－抗擊疫情創效益，衝破困局穩經營

越秀財富中心身處疫情重災區卻逆市而上，透過加強產業招商，加大線上推廣力度，快速響應客戶需求，主動調整風險租戶，打破後疫情時代困局。全年實現新簽面積約四萬一千平方米，成功引進華潤雪花、泰康人壽兩家世界500強企業，及行業龍頭客戶十家。二〇二〇年出租率上升12個百分點至87.1%的歷史高位，進入武漢市第一梯隊。同時深度挖掘內部擴租需求，合理配置空置房源。主動調整了大廈

內部風險租戶，客戶結構持續優化。全年續簽租金同比增長6.7%。越秀財富中心堅持發揚物業服務品質和工程環保方面的專業度與創新能力，二〇二〇年榮獲英國皇家特許測量師學會（簡稱RICS）頒發的「RICS中國峰會二〇二〇年度商業項目入圍獎」。

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

白馬大廈－優化定位強招商，轉型升級步伐加快

受疫情影響，廣州服裝專業市場總體復蘇緩慢，市場不穩定性日益加劇，客戶流失風險加大。白馬管理團隊頂住壓力，成為商圈首個複市表率，有效化解維穩風險，線上線下社群營銷同步發力，採購商會員新增4.7萬，同比增長103%，精準對接品牌534個，現場客流量恢復優於市場平均水平。管理團隊積極拓展客戶資源，大力推進招商儲備及優質品牌轉化，全年共儲備客戶981名，其中不少實力品牌已進駐白馬，年末出租率94%高於市場平均水平，租金單價每平方米535元繼續領跑商

圈。租戶挽留方面，實施差異化租賃政策扶持經營，有效穩定核心優質客戶。租戶優化方面，順利推進六樓續約優化調整和二樓租約戰略性延長，實現六樓品牌優化提升，清退了不符合樓層定位品牌，確保了經營穩定，為未來租戶結構優化奠定良好基礎。白馬積極推進樓層形象提升，成功打造首層「時尚之芯」新定位，加速推進對外招商，引入了多家優質品牌商戶，通過產品及形象雙提升，有效提升了白馬大廈形象和競爭力。

越秀大廈－多渠道提高客戶轉化率，有效縮短空置期

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

財富廣場、城建大廈－積極引入優質客戶，消除大廈經營風險

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

維多利廣場－優品牌與提租金並舉，主力租戶銷售提升

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

杭州維多利－引進實力客戶，提升經營發展韌勁

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

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

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

二〇二一年，管理人仍將計劃重點投入國金中心、白馬大廈、財富廣場、上海越秀大廈和武漢越秀財富中心等資本性改造工程，實現物業保值增值。

積極管理融資風險，有效減低融資成本

流動性管理方面，針對二〇二〇年上半年到期的貸款融資，管理人於二〇一九年末雨綢繆地提前完成再融資合同簽署，並於二〇二〇年四月順利提款21億港元五年期銀行貸款完成到期貸款的置換，優化了長短期融資結構組合，有效控制短期流動性風險。另管理人於二〇二〇年十二月取得20億港元三年期銀團貸款用於到期貸款的再融資，確保流動性風險得到有效管控。

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

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

財務回顧

財務業績

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

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

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

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、城市維護建設稅、教育費附加、地方教育附加及印花稅等。

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、壞賬撥備及其它開支等。

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

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

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

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
寫字樓(附註1)	934,975	941,682
批發商場(附註1)	287,775	372,724
零售商場(附註1)	172,404	191,207
酒店及服務式公寓(附註2)	363,578	552,499
總計	<u>1,758,732</u>	<u>2,058,112</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，二〇二〇年上半年廣州四季酒店平均入住率及平均房價錄得大幅下跌。

物業收入淨額約人民幣1,322,644,000元(二〇一九年：人民幣1,494,740,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約75.2%(二〇一九年：72.6%)，下表載列物業收入淨額的分析：

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

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

租賃代理費用較二〇一九年下降約7.3%，主要由於經營收入下降所致。

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

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

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

管理人費用減少約3.6%。信託人費用減少約0.5%。

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

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

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

資產淨值

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

遞延基金單位

根據二〇一二年六月三十日收購廣州國際金融中心的通函，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產(或越秀地產代名人)及其一致行動人士發行，而當與預期將於有關發行日期後12個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。基於說明性融資結構並假設發行價將為說明性最高攤薄發行價，以及假設於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，預期全部遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日前發行。

如基金單位轉讓事項公佈所述，於二〇二〇年十二月二十三日，越秀地產(作為轉讓人)與越秀資本控股有限公司(為越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)的全資附屬公司)(「越秀資本」；作為受讓人)訂立基金單位轉讓事項，據此，越秀地產(作為實益

擁有人)同意完全向越秀資本轉讓及讓與，且越秀資本同意以現金代價接納越秀地產於二〇二〇年遞延基金單位中的全部權利、所有權、權益及利益。

因此，於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金按每基金單位4.00港元的價格於二〇二〇年十二月三十一日發行62,000,000個基金單位(即「二〇二〇年遞延基金單位」)，以部分支付越秀房產基金於二〇一二年投資廣州國際金融中心的未償代價。由於基金單位轉讓事項，二〇二〇年遞延基金單位發行予越秀資本，而非越龍或越秀地產。於發行二〇二〇年遞延基金單位後，遞延基金單位餘額約為399,401,000個基金單位。

武漢物業業績及保障安排

於報告年度，武漢物業錄得實際經調整淨利潤約人民幣87,053,000元，扣除境外融資費用、信託人費用、管理人費用等(約人民幣43,224,000元)，為房產基金帶來分派淨貢獻約人民幣43,829,000元。

另基於武漢物業收購通函的約定，於報告年度，由實際經調整淨利潤計算的保障安排金額為人民幣22,947,000元，扣除於二〇二〇年八月六日越秀地產已支付人民幣13,161,000元，餘額約為人民幣9,786,000元。越秀地產將於越秀房產基金公佈年度業績後七個營業日內支付。保障安排款項的詳情請參閱二〇一七年十一月十五日的通函。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

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

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

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

基金單位於二〇二〇年十二月三十一日的收市價為3.78港元，較於二〇二〇年十二月三十一日每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔的資產淨值)折讓約28.00%。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	1,552,840	1,821,280
以港元結算	9,840,059	9,649,445
以美元結算	2,607,901	2,781,674
總銀行借貸及票據	<u>14,000,800</u>	<u>14,252,399</u>
賬齡分析		
一年內	3,307,488	3,217,958
二至五年	10,442,312	10,555,361
超過五年	251,000	479,080
於資產負債表日，銀行借貸及票據的年利率		
人民幣	4.31%	4.31%
港元	2.28%	3.95%
美元	4.99%	4.99%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為3.01%（二〇一九年：4.20%）。而全年實際平均付息成本率約為3.35%（二〇一九年：3.82%）。

於二〇二〇年，管理人採取一系列流動性管理措施，將年利率控制在合理水平，並注意匯兌風險。

截至於二〇二〇年十二月三十一日，以加蓋期權貨幣掉期鎖定若干外幣貸款對人民幣的匯價，掉期鎖定貸款金額總數約人民幣5,196,422,000元（二〇一九年：人民幣3,297,227,000元）。

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

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

於二〇二〇年十二月十五日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為數2,000,000,000港元三年期無抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立貸款協議。該貸款已於二〇二〇年十二月二十一日提取以償還到期的銀行港元貸款及其它日常用途。

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

於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）約為人民幣20,487,471,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約56.5%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇二〇年十二月三十一日的現金及現金等價物及短期存款結餘約達人民幣1,825,630,000元。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

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

會計處理方法：

記錄作金融負債的基金單位；向基金單位持有人的分派列為融資成本

根據房託基金守則第7.12條及信託契約的條款，越秀房產基金須向基金單位持有人分派除稅後經審核全年收入淨額最少90%（或會按照信託契約的規定作出若干調整）。

越秀房產基金由成立日期起計共有80年有限年期。因此，基金單位包含支付現金股息的合約責任，並可於信託終止時，根據基金單位持有人於終止越秀房產基金的日期於越秀房產基金擁有的按比例權益，攤分銷售或變現越秀房產基金資產所有現金所得款項淨額減任何負債。

根據香港會計準則第32號（「香港會計準則第32號」），越秀房產基金已就會計目的將其基金單位列為金融（非法律概念）負債。

基於香港會計準則第32號，將向基金單位持有人支付的分派為融資成本，因此於合併綜合收益表以開支列賬。因此，越秀房產基金已就會計目的於其經審核合併綜合收益表將分派確認為融資成本。

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

所有房地產銷售及採購之概要

於報告年度，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城」)、廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)，及廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)為各項目提供租約、市場推廣、租賃管理服務(合稱為「租賃代理」)。

於報告年度內，越秀房產基金已向怡城、白馬商管及廣州資產管理分別已付／應付人民幣16,617,000元、人民幣8,633,000元及人民幣18,723,000元的服務費。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金須達成若干規定的規限下可於聯交所購回本身的基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金或其附屬公司並無購回、出售或贖回基金單位。

僱員

於二〇二〇年十二月三十一日，越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，在中國分別僱用574和126名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務。

越秀房產基金由管理人負責管理，除上文披露外，並無直接聘用任何員工。

財務業績審核

越秀房產基金於報告年度的全年業績已由越秀房產基金獨立核數師審計及由管理人的披露委員會、審核委員會審閱。

企業管治

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

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

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

於報告年度內，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規手冊的條文。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇二一年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

管理人建議越秀房產基金於報告年度的基金單位持有人週年大會於二〇二一年五月二十七日召開。基金單位持有人週年大會的通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合全面收益表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
收益	3	1,758,732	2,058,112
經營開支	4	(794,068)	(952,948)
投資物業的公平值(虧損)/收益	12	(297,633)	752,700
公平值變動			
— 保障安排資產	16	625	32,318
— 衍生金融工具	17	(405,118)	72,331
應付工程款轉回	22	174,882	163,608
財務收入	6	842,885	33,748
融資開支，淨值	7	(489,217)	(777,633)
除所得稅前及與基金單位 持有人交易前的溢利		791,088	1,382,236
所得稅開支	8	(203,967)	(441,828)
除所得稅後及與基金單位 持有人交易前的溢利		587,121	940,408
與基金單位持有人交易	24	(521,364)	(876,300)
除所得稅後及與基金單位 持有人交易後的溢利		65,757	64,108
年內其他全面虧損： <u>其後不會重分類至損益的項目</u> 物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		(61,944)	(729)
— 稅項		17,349	204
年內其他全面虧損，扣除稅項		(44,595)	(525)
年內全面收入總額		21,162	63,583

綜合全面收益表(續)

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	以下人士應佔				
	與基金單位		與基金單位		合計
	持有人交易前	與基金單位	持有人交易後	非控股權益	
	的基金單位	持有人的交易	的基金單位	持有人權益	
持有人權益	(附註24)	持有人權益	非控股權益		
	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
截至二〇一九年十二月三十一日止年度					
溢利/(虧損)	876,819	(876,300)	519	63,589	64,108
其他全面虧損：					
其後不會重分類至損益的項目					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	(519)	—	(519)	(6)	(525)
截至二〇一九年十二月三十一日止年度					
的全面收入總額	<u>876,300</u>	<u>(876,300)</u>	<u>—</u>	<u>63,583</u>	<u>63,583</u>
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度					
溢利/(虧損)	565,495	(521,364)	44,131	21,626	65,757
其他全面虧損：					
其後不會重分類至損益的項目					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	(44,131)	—	(44,131)	(464)	(44,595)
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度					
的全面收入總額	<u>521,364</u>	<u>(521,364)</u>	<u>—</u>	<u>21,162</u>	<u>21,162</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的首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充契約及二〇二〇年四月三日訂立的第四份補充契約修訂的信託契約（「信託契約」），越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政年度最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金自成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於綜合全面收益表確認的融資成本一部分。此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響。僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益報表披露構成影響。

- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位的盈利載於附註9。

綜合資產負債表

於二〇二〇年十二月三十一日

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	2,157,795	2,270,852
使用權資產	11	1,300,522	1,359,784
投資物業	12	29,700,000	29,982,000
遞延資產、預付款項、按金 及其他應收款項	14	261,566	205,430
衍生金融工具	17	—	6,166
商譽	15	859,868	859,868
		34,279,751	34,684,100
流動資產			
存貨	19	4,280	4,071
貿易應收款項	18	16,065	15,887
應收關聯方款項		49,574	228,082
遞延資產、預付款項、按金 及其他應收款項	14	70,979	85,112
衍生金融工具	17	—	37,209
預交稅款		4,072	4,072
保障安排資產	16	9,786	25,163
短期銀行存款	20	23,135	22,750
現金及現金等價物	20	1,802,495	1,319,010
		1,980,386	1,741,356
資產總額		36,260,137	36,425,456

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
權益			
重估儲備		375,524	419,655
保留盈利		(375,524)	(419,655)
		—	—
非控股權益		1,188,103	1,205,395
總權益		1,188,103	1,205,395
流動負債			
貿易應付款項	21	19,244	14,205
租金按金(即期部份)	22	149,654	186,707
預收款項	22	92,935	80,827
應計費用及其他應付款項	22	431,360	735,140
應付關聯方款項		108,523	98,262
衍生金融工具	17	174,826	—
借貸	23	3,307,488	3,217,958
租賃負債	11	10,033	9,164
應付稅項		111,792	117,750
		4,405,855	4,460,013
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部份)	22	202,956	198,816
借貸	23	10,693,312	11,034,441
遞延稅項負債		4,996,679	4,906,156
衍生金融工具	17	178,676	1,249
租賃負債	11	9,993	20,026
		16,081,616	16,160,688

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)		<u>20,487,471</u>	<u>20,620,701</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	24	<u>14,584,563</u>	<u>14,599,360</u>
權益及負債總額		<u>36,260,137</u>	<u>36,425,456</u>
流動負債淨額		<u>(2,425,469)</u>	<u>(2,718,657)</u>
已發行基金單位數目(千個)	24	<u>3,303,113</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>人民幣4.42</u>	<u>人民幣4.55</u>

分派聲明

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前的基金單位			
持有人應佔除所得稅後溢利		565,495	876,819
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值虧損／(收益)		268,048	(723,188)
— 衍生金融工具的公平值收益		—	(72,331)
— 融資業務的匯兌收益		(810,900)	—
— 扣自損益的投資物業公平值 (虧損)／收益的遞延稅項		(53,594)	160,296
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」) 與投資物業、物業、廠房及設備及 土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		(378,189)	(383,647)
— 保障安排的公平值收益		(625)	(32,318)
— 應付工程款轉回，所得稅後		(124,631)	(116,596)
可分派虧損總額		(534,396)	(290,965)
額外項目 (ii)			
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、廠房及 設備及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		378,189	383,647
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) 物業、廠房及設備及土地使用權 的折舊及攤銷		130,997	128,458
— 與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權 的折舊及攤銷有關的遞延稅項		100,116	102,281
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		113,726	118,009
— 融資業務的匯兌虧損		—	243,580
— 衍生金融工具的公平值虧損		405,118	—
— 就收購投資物業的開支		—	2,859
— 根據保障安排可收回現金		22,947	17,471
— 與出售附屬公司有關的酌情分派		—	55,900
— 工程款轉回之盈餘資金		32,000	—

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		648,697	761,240
於一月一日可分派的款項		336,948	425,902
年內已付分派 (iii)	24	<u>(655,655)</u>	<u>(850,194)</u>
已公佈末期分派		<u>329,990</u>	<u>336,948</u>
已公佈每基金單位分派 (iv)		<u>人民幣 0.0999 元</u>	<u>人民幣 0.1051 元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以撤銷計入有關年度綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據信託契約及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」)擬於可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 於二〇一九年七月一日至二〇一九年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣 0.1046 元(折合為 0.1167 港元)及於二〇二〇年一月一日至二〇二〇年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣 0.0986 元(折合為 0.1094 港元)，合共人民幣約 655,655,000 元(二〇一九年：人民幣 850,194,000 元)已分別於二〇二〇年五月二十六日及二〇二〇年十月二十三日支付予基金單位持有人。
- (iv) 於二〇二一年三月四日管理人董事會宣派由二〇二〇年七月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間的末期分派為每基金單位人民幣 0.0999 元(折合為 0.1199 港元)，分派總額為人民幣 0.1985 元(折合為 0.2293 港元)。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	權益				
	基金單位				
	持有人應佔	保留盈利	重估儲備	非控股權益	總計
資產淨值	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24)	119,132	—	—	—	119,132
以下人士應佔截至二〇一九年					
十二月三十一日止年度溢利：					
—基金單位持有人	876,300	—	—	—	876,300
—權益持有人	—	519	—	63,589	64,108
向基金單位持有人支付的分派	(850,194)	—	—	—	(850,194)
物業、廠房及設備的公平值變動，					
扣除稅項	—	—	(519)	(6)	(525)
於二〇一九年十二月三十一日	<u>14,599,360</u>	<u>(419,655)</u>	<u>419,655</u>	<u>1,205,395</u>	<u>15,804,755</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24)	119,494	—	—	—	119,494
以下人士應佔截至二〇二〇年					
十二月三十一日止年度溢利：					
—基金單位持有人	521,364	—	—	—	521,364
—權益持有人	—	44,131	—	21,626	65,757
支付分派					
—基金單位持有人	(655,655)	—	—	—	(655,655)
—權益持有人	—	—	—	(38,454)	(38,454)
物業、廠房及設備的公平值變動，					
扣除稅項	—	—	(44,131)	(464)	(44,595)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>14,584,563</u>	<u>(375,524)</u>	<u>375,524</u>	<u>1,188,103</u>	<u>15,772,666</u>

綜合現金流量表

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金	25(a)	1,224,955	1,369,896
已付利息		(444,077)	(505,248)
已付中國所得稅		(102,053)	(94,905)
已收保障安排資產		16,002	18,800
經營業務所產生現金淨額		694,827	788,543
投資業務所得現金流量			
增添投資物業		(15,633)	(114,300)
增添物業、廠房及設備		(28,715)	(11,212)
出售物業、廠房及設備		8	55
已收利息		31,985	33,748
原到期日三個月以上的短期銀行存款增加		(385)	(117)
投資業務所用現金淨額		(12,740)	(91,826)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(694,109)	(850,194)
借貸所得款項，扣除交易成本		4,085,623	4,454,458
償還借貸		(3,555,371)	(4,351,359)
償還衍生金融工具		(24,392)	(88,508)
租金貸付額的本金部分		(10,353)	(859)
融資業務所用現金淨額		(198,602)	(836,462)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		483,485	(139,745)
於年初的現金及現金等價物		1,319,010	1,458,755
於年終的現金及現金等價物	20	1,802,495	1,319,010

綜合財務報表附註

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

1 一般資料

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

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」)於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約及二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈17樓B室。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。除另有指明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，所有呈報年度均貫徹採用該等政策。

(a) 編製基準

越秀房產基金的綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、信託契約相關條款及房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)附錄C所記載相關披露要求編製。綜合財務報表乃以歷史成本法編製，並就重估按公平值列賬的投資物業、酒店、服務式公寓、保障安排資產和衍生金融工具作出調整。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理人在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對於綜合財務報表作出重大的假設及估計的範疇於附註4披露。

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

(i) 於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

二〇一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架
香港會計準則第1號(修訂本)及	重要性的釋義
香港會計準則第8號(修訂本)	
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)、	利率基準改革
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)	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二〇一九新型冠狀病毒相關的
	租金減免

本集團會計政策採納新訂及經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

- (ii) 已頒佈但尚未於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度生效亦未被本集團提早採用的新訂及經修訂準則：

		於下列日期或之後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動	二〇二三年一月一日
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備： 作擬定用途前之所得款項	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架之提述	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約－履行合約之成本	二〇二二年一月一日
二〇一八年至二〇二〇年 香港財務報告準則 之年度改進	香港財務報告準則之改進	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計報告 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注資	待定

管理人董事預期採用此等新訂及經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團計劃於此等新訂及經修訂準則生效時採用。

3 收益及分部信息

主要經營決策人已確認為管理人執行董事。管理層根據本集團的內部報告釐定經營分部，隨後內部報告呈遞予執行董事以評估表現及分配資源。

執行董事按業務活動的性質考慮業務，評估酒店及服務式公寓、寫字樓租賃以及批發及購物中心的表現。

執行董事根據對分部業績的計量評估經營分部的表現。此項計量基準不包括經營分部非經常性開支及其他未分配經營成本的影響。除下文註明者外，提供予執行董事的其他資料按與用於綜合財務報表一致的方式計量。

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

向執行董事申報來自外部的收入按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>363,578</u>	<u>934,975</u>	<u>460,179</u>	<u>1,758,732</u>
分部業績	<u>(39,216)</u>	<u>637,141</u>	<u>284,756</u>	<u>882,681</u>
折舊及攤銷	<u>142,273</u>	<u>57</u>	<u>—</u>	<u>142,330</u>
投資物業的公平值損失	<u>—</u>	<u>(180,337)</u>	<u>(117,296)</u>	<u>(297,633)</u>
截至二〇一九年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>552,499</u>	<u>941,682</u>	<u>563,931</u>	<u>2,058,112</u>
分部業績	<u>87,654</u>	<u>1,335,306</u>	<u>694,684</u>	<u>2,117,644</u>
折舊及攤銷	<u>129,713</u>	<u>83</u>	<u>—</u>	<u>129,796</u>
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>533,042</u>	<u>219,658</u>	<u>752,700</u>
於二〇二〇年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>3,891,898</u>	<u>21,009,887</u>	<u>10,423,191</u>	<u>35,324,976</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進行交易前溢利總額的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	882,681	2,117,644
衍生金融工具的公平值損益	(405,118)	72,331
未分配經營成本(附註)	(215,650)	(259,780)
經營溢利	261,913	1,930,195
應付工程款轉回	174,882	163,608
財務收入	842,885	33,748
融資開支，淨額	(489,217)	(777,633)
保障安排資產的公平值變動	625	32,318
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u>791,088</u>	<u>1,382,236</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。

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部資產總額	35,324,976	35,531,016
公司資產	<u>935,161</u>	<u>894,440</u>
總資產	<u>36,260,137</u>	<u>36,425,456</u>

	收益		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國	<u>1,758,732</u>	<u>2,058,112</u>	35,324,976	35,531,016
未分配資產			<u>935,161</u>	<u>894,440</u>
			<u>36,260,137</u>	<u>36,425,456</u>

附註：未分配資產主要包括一間控股公司的現金及現金等價物以及商譽。

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇二〇年	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	219,930	329,840
餐飲	127,674	200,877
物業租賃	1,395,154	1,505,613
其他	15,974	21,782
	<u>1,758,732</u>	<u>2,058,112</u>

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

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

4 按性質分類的開支

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
物業管理費(i)	43,973	47,456
僱員福利開支	98,863	124,382
房產稅	128,215	179,741
堤圍防護費、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費	9,480	12,356
預提稅項(ii)	49,889	59,174
物業、設備及廠房的折舊(附註10)	83,068	80,510
使用權資產折舊(附註11)	59,262	50,116
營運中已售或消耗的存貨成本	70,487	73,313
其他酒店及服務式公寓的直接開支	67,459	119,583
管理人費用(附註5)	142,157	147,511
信託人費用	10,424	10,481
估值費用	1,090	948
法律及專業費用	7,356	14,944
核數師酬金	3,800	3,842
銀行費用	369	662
因經營活動產生的匯兌虧損	7,763	18,988
短期租約相關費用(附註11)	360	—
其他	10,053	8,941
總經營開支，淨額	794,068	952,948

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。

(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。

5 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就其擔任越秀房產基金的管理人而收取薪酬，有關薪酬為存置資產賬面值按每年0.3%計算的基本費用與按物業收入淨額每年3%的服務費用，以及任何對外收購物業款項的1%作為交易費，和出售構成房地產的存置資產的任意部分的總售價的0.5%作為交易費(定義見信託契約)的總和。

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

根據越秀房產基金於二〇一二年刊發的通函及後續分別於二〇一八年一月十五日、二〇一九年一月十五日及二〇二〇年一月十五日刊發的公告，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日、二〇一九年一月一日至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式作出。

6 財務收入

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

7 融資開支，淨額

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	276,182	353,585
其他借貸利息開支	167,895	151,663
租賃負債產生的已付／應付利息和財務開支(附註11)	1,189	118
結算衍生金融工具虧損／(收益)	14,902	(1,305)
借貸的交易開支攤銷	29,049	29,992
融資業務的匯兌虧損	—	243,580
	<u>489,217</u>	<u>777,633</u>

8 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4(ii)所披露以預提稅的方式支付。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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

9 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的盈利

(a) 基本

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的基本盈利乃以除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利除以年內已發行基金單位的加權數目平均計算。

	二〇二〇年	二〇一九年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>565,495</u>	<u>876,819</u>
已發行基金單位加權平均數(千股)	<u>3,221,385</u>	<u>3,121,515</u>
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.18</u>	<u>0.28</u>

(b) 稀釋

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的稀釋盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數計算(假設所有具潛在稀釋影響的基金單位均獲兌換)。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在稀釋影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數目進行比較。就計算每個基金單位的稀釋盈利而言，以基金單位形式支付的管理人費用之基金單位數目是採用越秀房產基金於二〇二〇年十二月三十一日的收市價來計算。

	二〇二〇年	二〇一九年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>565,495</u>	<u>876,819</u>
已發行基金單位的加權平均數(千股)	3,221,385	3,121,515
遞延基金單位調整(千股)	399,401	461,401
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千股)	<u>17,167</u>	<u>12,768</u>
計算每個基金單位的稀釋盈利的基金單位 加權平均數(千股)	<u>3,637,953</u>	<u>3,595,684</u>
每個基金單位的稀釋盈利(人民幣)	<u>0.16</u>	<u>0.24</u>

10 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇一九年一月一日				
成本	2,344,185	13,083	9,649	2,366,917
累計折舊	(593,969)	(12,716)	(9,082)	(615,767)
重估公平值收益	<u>589,784</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>589,784</u>
賬面淨值	<u>2,340,000</u>	<u>367</u>	<u>567</u>	<u>2,340,934</u>
截至二〇一九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,340,000	367	567	2,340,934
添置	11,212	—	—	11,212
出售	(55)	—	—	(55)
折舊(附註4)	(80,428)	—	(82)	(80,510)
重估公平值虧損	<u>(729)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(729)</u>
年終賬面淨值	<u>2,270,000</u>	<u>367</u>	<u>485</u>	<u>2,270,852</u>
截至二〇一九年十二月三十一日				
成本	2,354,304	13,083	9,649	2,377,036
累計折舊	(673,359)	(12,716)	(9,164)	(695,239)
重估公平值收益	<u>589,055</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>589,055</u>
賬面淨值	<u>2,270,000</u>	<u>367</u>	<u>485</u>	<u>2,270,852</u>

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,270,000	367	485	2,270,852
添置	31,963	—	—	31,963
出售	(8)	—	—	(8)
折舊(附註4)	(83,011)	(57)	—	(83,068)
重估公平值虧損	(61,944)	—	—	(61,944)
年終賬面淨值	<u>2,157,000</u>	<u>310</u>	<u>485</u>	<u>2,157,795</u>
於二〇二〇年十二月三十一日				
成本	2,385,784	13,083	9,649	2,408,516
累計折舊	(755,895)	(12,773)	(9,164)	(777,832)
重估公平值收益	<u>527,111</u>	—	—	<u>527,111</u>
賬面淨值	<u>2,157,000</u>	<u>310</u>	<u>485</u>	<u>2,157,795</u>

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其按歷史成本減累計折舊，人民幣1,629,889,000元(二〇一九年：人民幣1,680,945,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇二〇年十二月三十一日，賬面總額為人民幣18.83億元(二〇一九年：人民幣20.17億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
年初結餘	2,270,000	2,340,000
添置	31,963	11,212
出售	(8)	(55)
折舊	(83,011)	(80,428)
於儲備確認的未實現損失	(61,944)	(729)
	<u>2,157,000</u>	<u>2,270,000</u>
於年終計入其他全面收入的本年度未實現損失	<u>(61,944)</u>	<u>(729)</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。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，由高力國際物業顧問(香港)有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為與本集團無關連的獨立合資格估值師重估酒店及服務式公寓。

本集團財務部負責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討，並直接向管理層匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

廣州國際金融中心(「廣州國金中心」)酒店及服務式公寓建築部份的公平值乃採用折舊重置成本法評估。

折舊重置成本法涉及對於廣州國金中心酒店及服務式公寓建築部份的市場重新發展成本的估計，包括建築成本、融資成本及專業費用。折舊亦被視為可反映實質損耗、功能及經濟上的陳舊，從而計算出公平值。

在中國的酒店及服務式公寓的整體公平值(包括土地及樓宇部份)一般採用貼現現金流量分析計算。由於市場上缺乏土地交易，因此，土地公平值乃按貼現現金流量分析計算的公平值與折舊重置成本法計算的公平值兩者的差額計得。附註 11 只是作為披露用途。

進行貼現現金流量分析的過程中，由估值日期起計未來十年的收入及開支會分條列出，並經計及租金收益、相關收益以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。該十年期間的淨現金流量乃按適當回報率貼現。

由第十一年起至取得政府所發土地使用權(上述兩個部分均據此持有)的到期日期間的淨現金流量乃按市場內某種物業投資的預期市場收益進行資本化。

年內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算是參考相同建築物的市場建築成本，建築成本越高，公平值越高。

貼現率由高力國際物業顧問(香港)有限公司(二〇一九年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。現行市值租金乃按在中國的酒店及服務式公寓(目標物業及其他可資比較物業內)的近期出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一九年十二月三十一日

	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

於二〇二〇年十二月三十一日

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

11 租賃

綜合資產負債表列示以下租賃相關款項：

	土地使用權 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇一九年一月一日	—	—	—
會計政策變動	1,379,969	—	1,379,969
添置	—	29,931	29,931
折舊(附註4)	(49,285)	(831)	(50,116)
	<u>1,330,684</u>	<u>29,100</u>	<u>1,359,784</u>
於二〇一九年十二月三十一日	<u>1,330,684</u>	<u>29,100</u>	<u>1,359,784</u>
於二〇二〇年一月一日	<u>1,330,684</u>	<u>29,100</u>	<u>1,359,784</u>
折舊(附註4)	(49,285)	(9,977)	(59,262)
	<u>1,281,399</u>	<u>19,123</u>	<u>1,300,522</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>1,281,399</u>	<u>19,123</u>	<u>1,300,522</u>

	於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債		
即期部分	10,033	9,164
非即期部分	9,993	20,026
	<u>20,026</u>	<u>29,190</u>

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

於二〇二〇年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣12.13億元(二〇一九年：人民幣12.40億元)的使用權資產已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日，所有租賃負債均為應付廣州越秀星寓公寓管理有限公司，是越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)一家附屬公司的款項。

綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
使用權資產折舊費用		
土地使用權	49,285	49,285
員工宿舍	9,977	831
	<u>59,262</u>	<u>50,116</u>
利息開支(列於融資成本內)(附註7)	1,189	118
短期租賃有關的開支(附註4)	360	—
	<u>1,549</u>	<u>118</u>

二〇二〇年的租賃現金流出總額為人民幣10,353,000元(二〇一九年：人民幣859,000元)。本集團租賃一處員工宿舍，租期固定為36個月。

12 投資物業

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

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

於綜合全面收益表內，關於投資物業的直接經營開支為人民幣305,914,000元(二〇一九年：人民幣229,349,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣22,386,000元(二〇一九年：人民幣8,260,000元)。

越秀房產基金於二〇一九年十一月十九日以人民幣98,000,000元自廣州市城市建設開發有限公司收購財富廣場和城建大廈若干停車位。根據越秀房產基金守則，越秀房產基金禁止在購買有關物業之日起至少兩年內出售其物業，除非基金單位持有人通過特別決議案同意建議出售事項。

於二〇二〇年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣38.25億元(二〇一九年：人民幣37.08億元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註23)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值列賬。於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日由高力國際物業顧問(香港)有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(為與本集團無關連的獨立合資格估值師)重估投資物業。

本集團財務部負責就財務報告目的對由獨立估值師的估值進行檢討，並直接向管理層匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的已落成商業物業的公平值於二〇二〇年十二月三十一日乃採用收益資本化方法計得，而於二〇一九年十二月三十一日乃採用收益資本化方法及貼現現金流量分析計得。採用收益資本化方法為本集團的主要資產－商業物業－進行估值符合市場慣例。

收益資本化方法以資產評估日為基準，通過適當的投資收益率將當前的租金收入和潛在的複歸收益資本化以評估資產價值。對免租期、持續空置期／銷售期以及空置空間的不可收回費用進行的適當調整或扣除已被准許。

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。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇一九年：第3層)。

用以釐定公平值的主要參數

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

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

收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一九年十二月三十一日

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

於二〇二〇年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	90 至 320	4.00% 至 6.75%
批發及購物中心	75 至 1,045	4.00% 至 7.5%

貼現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一九年十二月三十一日

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

13 附屬公司

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
越秀房託(控股)2005有限公司 (「控股公司2005」)	香港，有限公司	進行投資控股	1股面值1港元 的普通股	100%
越秀房託2012有限公司 (「REIT 2012」)	英屬處女群島， 有限公司	進行投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%
Yuexiu REIT MTN Company Limited (「REIT MTN」)	英屬處女群島， 有限公司	進行投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%
Yuexiu REIT 2013 Company Limited (「REIT 2013」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%
柏達投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃 商用物業	1股面值1美元 的普通股	100%
金峰有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃 商用物業	1股面值1美元 的普通股	100%
福達地產投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃 商用物業	1股面值1美元 的普通股	100%
京澳有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃 商用物業	1股面值1美元 的普通股	100%

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	10,000 股每股 面值 1 美元 的普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元 的普通股	99.99%
Hoover Star International Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元 的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元 的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd.	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元 的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1 股面值 1 港元 的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1 股面值 1 港元 的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1 股面值 1 港元 的普通股	99.99%
生輝集團有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1 股面值 1 港元 的普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司	中國，有限公司	於中國進行 投資控股	3 億港元註冊 資本	99.99%
廣州越聲實業有限公司	中國，有限公司	於中國進行 投資控股	3 億港元註冊 資本	99.99%
廣州越匯實業有限公司	中國，有限公司	於中國進行 投資控股	3 億港元註冊 資本	99.99%
廣州越力實業有限公司	中國，有限公司	於中國進行 投資控股	3 億港元註冊 資本	99.99%

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
廣州越秀城建國際金融中心 有限公司	中國，有限公司	於中國進行 物業管理及 物業租賃	人民幣26.5億元 註冊資本	98.99%
廣州國金中心酒店管理 有限公司	中國，有限公司	於中國進行 酒店管理	人民幣5百萬元 註冊資本	98.99%
上海宏嘉房地產開發有限公司 (「上海宏嘉」)	中國，有限公司	於中國出租 商業物業	28.5百萬美元 註冊資本	100%
百吉企業有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	257,614,000股 普通股 257,614,000港元	100%
富成管理有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於香港進行 投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%
百勝國際集團有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1股面值1港元 的普通股	100%
武漢越秀地產開發有限公司 (「武漢越秀」)	中國，有限公司	於中國出租 商業物業	人民幣 2,200,000,000 元註冊資本	67%
Yuexiu REIT 2017 Company Limited (「REIT 2017」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%
達富控股有限公司	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%

名稱	註冊成立／ 成立地點及 法團類別	主要業務及 營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
栢榮控股有限公司	香港，有限公司	於香港進行 投資控股	1 股面值 1 港元的 普通股	100%
廣州秀江實業發展有限公司	中國，有限公司	於中國進行 投資控股	人民幣 550,000,000 元 註冊資本	100%
杭州越輝房地產開發有限公司	中國，有限公司	於中國租賃 商用物業	人民幣 470,000,000 元 註冊資本	100%
Yuexiu REIT 2018 Company Limited (「REIT 2018」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元 的普通股	100%
Yuexiu REIT Secure Shell Limited (「Secure Shell」)	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元 的普通股	100%

附註：

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

14 遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項

租金收入在攤分免租期、訂約租金上漲及其他條款(影響根據各項租賃協議自租金收入收取現金者)的影響後按應計基準確認。因此，租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，在相關租期內有效攤銷免租期、訂約租金上漲及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與列賬租金收入之間的臨時差額入賬為遞延資產。於結算日起計十二個月內變現的遞延資產列作流動資產。預付款項、按金及其他應收款項的結餘主要是其他預付稅款、公用服務按金及物業維修基金。遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。

15 商譽

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
於一月一日		
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>
於十二月三十一日		
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

商譽由管理層予以監察。商譽呈列如下：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
中國	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

16 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股份有限公司(「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。該調整以公平值變動確認於綜合全面收益表。

17 衍生金融工具

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
非流動資產		
利率掉期合約	<u>—</u>	<u>6,166</u>
流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	<u>—</u>	<u>37,209</u>
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	<u>90,501</u>	<u>1,249</u>
利率掉期合約	<u>88,175</u>	<u>—</u>
	<u>178,676</u>	<u>1,249</u>
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	<u>174,826</u>	<u>—</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。

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

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

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

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

18 貿易應收款項

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
貿易應收款項	16,167	15,887
減：壞賬撥備	(102)	—
淨貿易應收款項	<u>16,065</u>	<u>15,887</u>

貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡以發票日分析如下：

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

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，其中要求整個生命期的預期虧損須自初始確認應收款項時確認。已確認的減值虧損並不重大。

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

於二〇二〇年十二月三十一日，本集團只有少數的已逾期但未減值的貿易應收款項。

本集團的所有貿易應收款項均以人民幣計值。

19 存貨

存貨結餘主要是食品、飲料、易耗品及經營供應項目。

20 短期銀行存款及現金及現金等價物

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

於二〇二〇年十二月三十一日，計入在本集團的現金及現金等價物包括約人民幣1,509,933,000元(二〇一九年：人民幣1,186,060,000元)以人民幣計值的銀行存款。人民幣不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

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

21 貿易應付款項

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>19,244</u>	<u>14,205</u>

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

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

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

22 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

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

附註：

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，本集團已轉回有關廣州國際金融中心的工程合約的應付工程款合共人民幣174,882,000元(二零一九年：人民幣163,608,000元)，其最終賬目已獲同意。

租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團大部分的租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項乃以人民幣計值。

23 借貸

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

附註 a :

以賬面值人民幣 69.21 億元(二〇一九年：人民幣 69.65 億元)的部分國金中心資產作抵押借入的銀團及委託貸款總額為人民幣 15.53 億元(二〇一九年：人民幣 18.21 億元)。

本集團借貸的還款期如下：

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

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	二〇二〇年	二〇一九年
人民幣	4.31%	4.31%
港元	2.28%	3.95%
美元	4.99%	4.99%

借貸的賬面值以人民幣、港元及美元計值及與其公平值相若。

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

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

附註 b:

於二〇一八年四月二十七日，REIT MTN (越秀房產基金的全資附屬公司)根據日期為二〇一八年四月二十三日的認購協議於二〇一八年四月十六日設立的 15 億美元保證中期票據計劃，向投資者發行及出售均於二〇二一年到期的本金為 400 百萬美元的 4.75% 票據(「中期票據計劃」)。

於二〇一九年五月二十八日及二〇一九年六月十四日，REIT MTN 根據日期為二〇一八年四月二十三日的認購協議於二〇一八年四月十六日設立的15億美元保證中期票據計劃，分別向投資者發行及出售均於二〇二四年五月到期的本金為770百萬港元及350百萬港元的3.6%額外票據。

24 基金單位持有人應佔資產淨值

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

現有基金單位的變動如下：

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

附註 a：

於二〇二〇年，35,257,114個基金單位乃就支付管理人費用而發行(二〇一九年：25,406,124個基金單位)。

附註 b：

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量並與此發行12個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，將限制為不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任的基金單位數量上限。根據二〇二〇年十二月二十三日公告披露的基金單位收取權利的轉讓協議條款，越秀地產與越秀資本控股有限公司(為越秀企業(集團)有限公司的全資附屬公司)(「越秀資本」)達成基金單位收取權利的轉讓協議，越秀地產同意將二〇二〇年末遞延基金單位的收取權利轉予越秀資本。於二〇二〇年發行62,000,000個基金單位，於二〇二〇年十二月三十一日未發行的遞延基金單位為399,401,000個(二〇一九年十二月三十一日：461,401,000個)。

25 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利與營運產生的現金對賬：

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
除所得稅及與基金單位持有人交易前溢利	791,088	1,382,236
已就下列各項作出調整：		
— 折舊開支	83,068	80,510
— 使用權資產折舊	59,262	50,116
— 銀行借貸的交易成本攤銷	29,049	29,992
— 融資業務的外匯(收益)/虧損	(810,900)	243,580
— 投資物業的公平值虧損/(收益)	297,633	(752,700)
— 衍生金融工具公平值虧損/(收益)	405,118	(73,636)
— 保障安排資產的公平值收益	(625)	(32,318)
— 應付工程款轉回	(174,882)	(163,608)
— 結算衍生金融工具的虧損	14,902	—
— 壞賬撥備	102	—
— 利息收入	(31,985)	(33,748)
— 租賃負債產生的已付/應付利息和財務開支	1,189	118
— 利息開支	444,077	505,248
營運資本的變動：		
— 遞延資產	(56,136)	14,417
— 存貨	(209)	266
— 貿易應收款項	(280)	10,898
— 應收關聯方款項	178,508	10,833
— 預付款項、按金及其他應收款項	10,885	62,740
— 貿易應付款項	5,039	(3,484)
— 租金按金	(32,913)	28,925
— 預收款項	12,108	(4,798)
— 應計費用及其他應付款項	(9,404)	19,274
— 應付關聯方款項	10,261	(4,965)
營運產生的現金	<u>1,224,955</u>	<u>1,369,896</u>

(b) 重大非現金交易：

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

(c) 負債對數表

	融資業務的負債				總數 人民幣千元
	租賃負債	衍生金融 工具，淨額	借貸 一年內歸還	借貸 一年後歸還	
	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淨負債	—	(120,018)	(2,276,543)	(11,599,185)	(13,995,746)
現金流量	859	88,508	—	—	89,367
收購－租賃	(29,931)	—	—	—	(29,931)
新借貸所得款項	—	—	(623,830)	(3,830,629)	(4,454,459)
償還銀行貸款	—	—	2,952,570	1,398,789	4,351,359
其他非現金變動	(118)	73,636	(3,270,155)	2,996,584	(200,053)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二〇一九年十二月三十一日					
淨負債	<u>(29,190)</u>	<u>42,126</u>	<u>(3,217,958)</u>	<u>(11,034,441)</u>	<u>(14,239,463)</u>

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

26 資本承擔

	二〇二〇年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的 資本承擔已訂約但未撥備	<u>29,856</u>	<u>23,238</u>

27 應收未來最低租金

根據不可撤銷營運租約的應收未來最低租金如下：

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

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

主席

林德良

香港，二〇二一年三月四日

於本公佈刊發日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及區海晶女士

非執行董事： 李鋒先生及曾志釗先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生