



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

2005-2021



武漢



上海



杭州

成就財富

中期報告2021

大灣區



廣州



16 越秀
房託
2005-2021



大灣區





目錄

業績摘要	2
董事長報告	3
越秀房產基金資料	10
分派	11
管理層討論及分析	12
營運回顧	12
財務回顧	19
企業管治	24
關連人士交易	27
中期財務資料的審閱報告	42
中期簡明綜合全面收益表	43
中期簡明綜合資產負債表	46
分派聲明	48
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	50
中期簡明綜合現金流量表	51
簡明綜合中期財務資料附註	52
業績表現一覽表	87
公司及投資者關係資料	88



業績摘要

下表概述越秀房產基金於二〇二一年中期期間及二〇二〇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		變化增加／ (減少)%
	二〇二一年	二〇二〇年	
收入總額	881,684,000	831,135,000	6.1%
物業收入淨額	638,506,000	653,818,000	(2.3)%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨溢利／(虧損)	285,599,000	(212,079,000)	234.7%
中期分派	340,274,000	318,771,000	6.7%
每個基金單位的溢利／(虧損)	0.0801	(0.0659)	221.5%
每個基金單位的分派	0.1025	0.0990	3.5%
折合港元	0.1233	0.1098	12.3%

	於二〇二一年 六月三十日	於二〇二〇年 十二月三十一日	變化 (減少)%
物業組合估值	34,488,000,000	34,488,000,000	0.0%
基金單位持有人應佔資產淨值	14,564,303,000	14,584,563,000	(0.1)%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	4.39	4.42	(0.7)%

董事長報告

致各基金單位持有人：

本人很高興謹代表越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)管理人－越秀房托資產管理有限公司(「管理人」)之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇二一年上半年之中期報告。

林德良
主席



業績及分派

二〇二一年上半年，受廣州本地疫情反復的影響，越秀房產基金旗下物業尤其是廣州地區項目經營業績受到一定衝擊，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。



董事長報告

於二〇二一年六月三十日，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及若干停車位(「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%。

於二〇二一年六月三十日，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94.0%，成長型物業整體出租率為91.5%。二〇二一年一月一日至二〇二一年六月三十日期間(「二〇二一年中期期間」)，越秀房產基金總營業收入約為人民幣881,684,000元。旗下各物業經營略有起伏，仍在合理範圍之內。

二〇二一年中期期間，越秀房產基金實現分派總額約人民幣340,274,000元(上年同期可分派收入總額人民幣318,771,000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0.1233港元的分派(上年同期分派0.1098元港元)。按二〇二一年六月三十日的收市價4.00港元計，收益率約3.08%，即按年計算的分派收益率為6.17%。

宏觀經濟

今年上半年隨著全球疫情形勢好轉，世界經濟逐步復蘇，但呈現出顯著分化和不均衡態勢。二〇二一年中國經濟持續恢復增長，內生動力不斷增強，初步核算上半年國內生產總值532,167億元，同比大幅增長12.7%，經濟運行穩中加固、穩中向好。

廣州上半年經濟運行在穩中向好中呈現出「固穩、提質」的特點。五月下旬發生的疫情雖然在短時間內對局部區域及部分行業造成擾動，但在實施精準防控措施下，疫情迅速得到有效控制。上半年全市地區生產總值13,101.89億元，同比增長13.7%，其中，新興產業發揮了重要引領作用。上半年，3+5戰略性新興產業實現增加值4,082.84億元，同比增長14.9%，對全市地區生產總值貢獻率達33.9%，廣州這麼大的經濟體量，經濟增長超過1/3的動力來源於新動能，非常可貴。

上半年，上海經濟持續穩定恢復，穩中加固、穩中有進、穩中向好。全市地區生產總值約為20,102.53億元，比去年同期增長12.7%，其中第三產業同比增長11.3%，第三產業增加值佔全市生產總值的比重為75%。經濟新動能不斷釋放，工業戰略性新興產業增長較快，現代服務業發展態勢較好。

正在疫後重振加速度賽道上全力奔跑的武漢，交出一份亮眼的期中成績單。今年上半年，武漢實現地區生產總值8,251.5億元，同比增長28.6%，較二〇一九年同期增長3.5%，兩年平均增長1.7%，經濟增速實現較二〇一九年同期和近兩年平均「雙轉正」，重回城市競爭主賽道。其中，武漢高技術製造業增加值同比增長61.6%，高端產業佈局不斷加快，新動能發展明顯提速。

董事長報告

上半年，杭州全市經濟持續復蘇並趨向常態化，呈現穩中有進、質效提升、活力增強的發展態勢。上半年全市地區生產總值約為8,646億元，同比增長12.7%，數字經濟保持引領，數字經濟核心產業佔GDP的26.7%，同比增長16.7%。

市場回顧

今年上半年，廣州有三座甲級寫字樓供應入市，將全市總存量推高至576.5萬平方米。來自信息技術、金融等行業的租賃需求較為活躍，前兩季度全市共錄得26.4萬平方米淨吸納量，全市空置率小幅下降至8.2%。大多數業主為增加客戶粘性或吸引新租戶，繼續維持以價換量的策略，全市平均租金小幅下降至163.6元/平方米/月。子市場方面，珠江新城作為廣州核心商務區仍是企業熱門選址目的地，租賃類型以子市場內部搬遷、擴租為主；天河北商務區發展成熟，商務氛圍及交通條件優點突出，新入市項目穩定去化。

上半年上海迎來九個新增甲級寫字樓項目，為市場帶來了共45.4萬平方米新增供應，總存量增至1,396萬平方米。優質供應和各項優惠政策驅動市場升級擴張進一步顯現，全市上半年淨吸納量錄得76.4萬平方米，金融業、專業服務業及TMT行業成交最為活躍。前灘、陸家嘴等入駐率攀升的熱門片區實現不同程度的租金上揚，全年核心商圈租金9.3元/平方米/天，較去年底小幅下跌0.5%，跌幅明顯收窄。

二〇二一年上半年武漢甲級寫字樓租賃需求平穩復蘇，加上僅一棟新項目入市的空檔期，給存量項目帶來去化機會，全年甲級寫字樓空置率環比小幅回落至36.9%。其中，科技互聯網行業需求強勁，貢獻新增租賃面積的四分之一，房地產、專業服務業、傳統金融業需求則保持活躍。但整體供大予求的市場邏輯仍未改變，業主延續降價策略致使租金持續承壓。截至第二季度末，全市甲級寫字樓平均租金102.5元/平方米/月，環比繼續下跌0.5%。

上半年杭州甲級寫字樓市場新增供應4.0萬平方米，總存量提高至332.4萬平方米。淨吸納量相較疫情年有明顯增長，平均租金微漲至133.4元/平方米/月，TMT行業仍為推動成交的核心力量。上半年錢江新城依然是地產總部、金融辦公的首選之地，需求回暖，空置率繼續下降。

今年前四個月，國內服裝消費需求恢復性增長，行業表現逐步趨予穩定。但進入五月末廣州疫情出現反復，多地發出了疫情管控政策，各大服裝商圈客流量、出貨量驟降，經營嚴重受阻。商圈內多個專業市場被迫關停，商戶經營步履維艱，信心不足，退租風險持續釋放。

董事長報告

上半年廣州零售商業迎來兩個新項目開業，均位於次核心商圈，為全市帶來29.9萬平方米的新增供應。核心商圈的珠江新城和天河路整體存量保持穩定，無新增供應，已經步入存量時代。市場需求回升優於預期，次核心商圈成交旺盛。全市首層平均租金結構性下跌2.5個百分點，核心商圈租金仍然企穩。

二〇二一年上半年，武漢零售物業市場活動圍繞新增供應及存量調整共同展開。新項目陸續開業，為所在商圈注入新的活力；但隨着新增供應放量，核心商圈市場競爭同步加劇，空置率持續上升。截至第二季度末，全市零售物業總存量推升至679萬平方米，空置率輕微上升至9.1%。市場租金連續小幅回升至每平方米每月307.8元，但仍未超過疫情前水平。

今年上半年，廣州酒店市場受新冠疫情及管控政策影響嚴重，業績出現明顯起伏。根據STR報告，截至二〇二一年六月，廣州四季酒店主要競品平均入住率為58.9%，同比增長約28個百分點，相當於二〇一九年同期水平的77.5%；平均房價為1,324元，同比增長5.7%，恢復至二〇一九年同期水平的85.6%。其中，受五月底新一輪疫情影響，六月份競品業績大幅度滑坡，平均入住率僅為11.2%，拖累了上半年的整體業績和恢復態勢。高端服務式公寓市場長租客源佔比較高，受疫情影響相對較小。上半年國金雅詩閣主要競品平均入住率為73.5%，同比增長10.2個百分點，恢復到二〇一九年同期的85%；平均房價為664元，同比下降4%，相當於二〇一九年同期的87%。

業務營運策略

管理人針對後疫情時代的城市動能、行業市場、產業結構等變化情況，以及未來發展趨勢，加強主動管理，制定了務實且具針對性的租賃策略，有效化解階段性經營業務風險，穩定整體經營局面。

寫字樓方面，越秀房產基金寫字樓項目集中在國內一二線城市核心商務區，管理人採取相對進取的續約策略，提前介入續約談判，確保順利續約；實行分階段差異定價，收窄租金價差，穩定項目租值；加強產業研判，賦能項目推動產業招商；以產業價值為導向，實施精準拓客定向招商；明確不同客戶需求畫像，實施空置單元精準改造；前置改造計劃，較少空置週期。為更精準地服務好後疫情時代下的租戶企業，管理人將「悅享會」全面升級為區塊鏈營銷平台，重構「人、貨、場」全新閉環，聯手行業頭部資源，共同打造樓宇經濟生態圈。

董事長報告

零售商場方面，管理人發揮品牌資源協同能力，促進與優質戰略客戶的合作；深度挖掘和盤點物業空間價值，創收增效；強化數據應用能力，利用運營數字化賦能店鋪運營；通過畫像分析不同客群消費偏好，實施精準營銷；聯動商戶引流，增加促銷活動提升商戶業績；通過線上線下營銷推廣，塑造商場品牌形象；打造智慧的會員商圈，實現會員消費轉化；持續挖掘寫字樓商務人群消費需求，實現跨界合作。

專業市場方面，疫情影響依然在延續，市場及商戶信心恢復緩慢。管理人堅持中高端產品定位，穩住現有優質租戶，同步加速年輕時尚設計師品牌的引進，實現產品換倉；優化調整樓層定位、動綫設計及商舖面積，降低租戶經營成本；創新營銷渠道，綫上綫下齊發力，借助「粵貿全國」實現重點區域布局逐步建立白馬衛星項目網絡，增加社群營銷、數字化營銷等新媒體賦能實體市場。

酒店公寓方面，上半年分別受到一月全國疫情和五月廣州疫情的影響，酒店公寓業績呈「凸」字形恢復。國內休閒客源仍是上半年重點獲客對象，四季酒店通過多渠道組合營銷，疫情期間專注培育市場、專研增量、增加曝光，淡旺季收益管理提高酒店整體收益。國金雅詩閣堅持穩長住、提短住，深耕挖掘領館客源和國內公司客戶，靈活調整短住市場房源結構，努力實現公寓收益最大化。

投資及理財策略

二〇二一年上半年，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，二〇二一年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在38.8%水平，與REIT守則的要求上限50%仍有空間。管理人密切關注利率和匯率的變化，積極拓寬資金渠道，針對未來到期的境外貸款進行合理規劃，謀求獲得恰當的成本率。

為應對匯率波動對越秀房產基金業績的影響，管理人持續加強對匯率利率對沖工具及對沖方案研究與分析，並適時引入匯率對沖工具。至二〇二一年六月末外匯風險敞口約73.0%。管理人持續關注匯率市場的動向，尋求以合理的成本對匯率風險進行有效管控。

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。

董事長報告

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

展望未來，疫情發展和疫苗接種進度仍是影響未來世界經濟復蘇的直接因素。疫情對全球產業調整產生重要影響，數字經濟和綠色發展將引領世界經濟復蘇和增長。從總的基本面來講，從供需循環、市場信心、內需持續增強來看，下半年中國經濟有望保持穩定復蘇的態勢。

近期廣州與中國四個直轄市一起，被批准成為首批國際消費中心城市，城市影響力進一步擴大。今年下半年廣州寫字樓市場將增加103.1萬平方米供應，其中近七成來自琶洲子市場，市場競爭態勢加劇。預計多數業主將適度擴大租金談價空間加快項目去化，全市租金水平將繼續下行。廣州十四五規劃強調推進新一代信息化建設及經濟數字化轉型，預計科技、信息技術企業的辦公租賃需求將進一步增加。

零售商業核心商圈存量已趨於穩定，未來供應主要集中於次核心商圈，次核心商圈存量規模將進一步擴大，區域內競爭加劇。隨著第七次人口普查結果出爐，人口紅利將為廣州未來零售商業發展帶來更多新生消費需求。珠江新城商圈內優質項目租金仍保持向好態勢，未來隨著部分項目提檔升級的策略兌現，租金仍有上漲空間。

廣州借助「灣區時尚產業之都」、「設計之都」的發展利好，大力推動服裝產業升級。預計下半年，廣州服裝專業市場客流逐步回升，但商圈表現兩級分化，恢復程度不均衡，具備產品性價比優勢和電商優勢的商圈恢復速度或加快，在不考慮有可能出現疫情反復的情況下，我們對二〇二一年下半年酒店和服務式公寓市場的整體態勢持謹慎樂觀態度。暑假和第四季度的會展旺季將是重要的短租需求增長點；同時，逐漸回流的國際商務與領館客群將帶動高端服務式公寓的長租需求。

隨著上海「十四五」規劃逐步穩定落實，更多細則將支持信息科技、高端製造、金融服務、現代商貿等產業。在進一步改革開放政策的支持下，尤其是浦東新區將吸引更多優質租戶。預計今年下半年將有超過10個新寫字樓項目完工。面對來自新興市場的持續競爭中，核心商圈的項目租金短期內將在合理範圍內有所波動。

董事長報告

預計到二〇二三年武漢甲級寫字樓新增供應約121.7萬平方米，核心商務區及新興商務區內樓宇之間的競爭會愈發激烈，加之政府強化校外培訓機構規範管理，對在綫教育這一主要新增租賃需求來源形成沖擊，短期內市場需求勢必面臨結構性調整，租金下行趨勢延續。但從長遠來看，隨着各區域定位的明晰深化以及產業政策的落地實施，政府主導產業的新設與擴張將加速推進需求的「量變」與「質變」。零售物業市場方面，今年下半年預計迎來多個項目開業，全年累計新增供應將超過90萬平方米。優質項目開業將進一步提升武漢商業氛圍，加劇市場競爭。武漢市將加快國際消費中心城市建設，推動線上線下消費有機融合，為零售市場注入新活力。

未來五年，杭州將持續實施優化市域空間佈局，建設具有國際競爭力的現代產業體系。預計今年下半年，得益於租賃需求的持續回暖，杭州甲級寫字樓市場的空置率指標走勢有望向好，租金預計將在下行通道中收窄降幅。截至二〇二四年末，杭州甲級寫字樓市場預計將迎來91.1萬平方米的新增供應。

總體來看，下半年中國經濟已進入常態化軌道。我們謹慎樂觀地相信，憑藉越秀房產基金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

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，二〇二一年八月九日

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

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的五項商用物業，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。管理人擬於二〇二一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(定義見二〇二一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，管理人議決就二〇二一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0.1025元約等於0.1233港元(二〇二〇年六月：人民幣約0.0990元約等於0.1098港元)。倘於二〇二一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二〇二一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。

二〇二一年中期分派總額合共約為人民幣340,274,000元約等於409,269,000港元(二〇二〇年六月：約為人民幣318,771,000元約等於353,540,000港元)，包括一筆約為人民幣117,285,000元(二〇二〇年六月：人民幣104,271,000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60,422,000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

二〇二一年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1233港元(二〇二〇年六月：0.1098港元)，按基金單位於二〇二一年六月三十日的收市價4.00港元(二〇二〇年六月三十日：3.53港元)計算的基金單位收益率約為3.08%(二〇二〇年六月：3.11%)。即按年計算的分派收益率為6.17%。

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二〇二一年九月十五日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二一年九月十五日至二〇二一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二〇二一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。二〇二一年中期分派將於二〇二一年十月二十二日向於二〇二一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

疫情反復挑戰，經營業績逐步企穩

今年以來受惠於國內較高的疫苗接種率及常態化防控機制，中國宏觀經濟穩中向好，但部分城市的疫情仍有反復。今年五、六月份廣州爆發疫情，對越秀房產基金的本地項目尤其是餐飲、酒店業態帶來一定影響，管理人快速響應積極應對，有效消除了疫情短期風險，各項經營指標逐步企穩。

物業組合

截至二〇二一年六月三十日，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位於杭州的杭州維多利，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%。

物業估值

於二〇二一年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)重估，其重估市值約為人民幣344.88億元。

管理層討論及分析

下表概述各項物業於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二一年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇二〇年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	5,089	5,089	0.0%
財富廣場	1,254	1,251	0.2%
城建大廈	1,054	1,051	0.3%
維多利廣場	953	951	0.2%
國金中心	18,783	18,774	0.0%
越秀大廈	3,069	3,086	(0.6)%
武漢物業	3,673	3,674	0.0%
杭州維多利	613	612	0.2%
合計	34,488	34,488	0.0%

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租	物業		
					總面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	90.1%	814	558.7
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	99.1%	79	152.3
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	94.7%	74	140.9
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	98.7%	28	182.1
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	93.6%	282	223.1
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	92.9%	228	240.4
	零售商場			46,989.2	46,727.3	96.5%	54	157.7
	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⁾	92.2%	118	252.6
武漢物業	商業綜合體	武漢漢口區		248,194.2	172,993.3	90.9%	275	85.3
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	88.1%	171	95.1
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	99.2%	104	59.4
	商用泊車位		2015-2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用
	住宅泊車位		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	120.5
合計				973,001.4	632,915.1	93.2%	1,699	198.1

管理層討論及分析

註：

- (1) 於二〇二一年六月三十日；
- (2) 不包括 1,408.3 平方米的停車位面積。
- (3) 不包括 2,104.3 平方米的停車位面積。
- (4) 不包括 76,512.3 平方米的停車位面積及 7,752.5 平方米的其他配套用房面積；
- (5) 包括 2,262.0 平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (6) 不包括 13,502.6 平方米的停車位及 2,610.4 平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)；
- (7) 不包括 10,490.3 平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (8) 不包括 1,924.8 平方米的公建配套用房面積；
- (9) 不包括 17,663.6 平方米的停車位面積。

出租率維持較高水平

於二〇二一年六月三十日，物業整體出租率約為 93.2%，其中成熟型物業出租率 94.0%，成長型物業出租率 91.5%。

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	於二〇二一年 六月三十日 之出租率	於二〇二〇年 六月三十日 之出租率	與二〇二〇年 六月三十日 相比增加/ (減少)之百分比
白馬大廈	90.1%	97.3%	(7.2)%
財富廣場	99.1%	97.1%	2.0%
城建大廈	94.7%	96.2%	(1.5)%
維多利廣場	98.7%	94.1%	4.6%
國金中心寫字樓	92.9%	94.0%	(1.1)%
國金中心商場	96.5%	96.7%	(0.2)%
越秀大廈	92.2%	88.1%	4.1%
成熟型物業小計	94.0%	94.5%	(0.5)%
武漢物業寫字樓	88.1%	82.9%	5.2%
武漢物業商場	99.2%	92.2%	7.0%
杭州維多利	95.9%	97.8%	(1.9)%
成長型物業小計	91.5%	86.7%	4.8%
合計	93.2%	92.1%	1.1%

管理層討論及分析

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)	可售房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	61.2%	1,974	1,209
雅詩閣服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	86.9%	990	861

註：

(1) 由二〇二一年一月一日至二〇二一年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

經營收入略有增長

二〇二一年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣8.817億元，與上年同期增加約人民幣50,549,000元。其中，白馬大廈約佔總經營收入的15.9%；財富廣場約佔4.1%；城建大廈約佔4.0%；維多利廣場約佔3.9%；國金中心約佔53.1%；越秀大廈約佔6.9%；武漢物業約佔10.2%；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	於二〇二一年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於二〇二〇年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與二〇二〇年 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	139.9	161.9	(22.0)	(13.6)%
財富廣場	36.4	37.3	(0.9)	(2.4)%
城建大廈	35.2	34.3	0.9	2.6%
維多利廣場	34.8	30.9	3.9	12.6%
國金中心	468.3	402.7	65.6	16.3%
寫字樓	240.7	245.0	(4.3)	(1.8)%
零售商場	32.0	37.6	(5.6)	(14.9)%
酒店	145.1	74.8	70.3	94.0%
服務式公寓	50.5	45.3	5.2	11.5%
越秀大廈	60.6	59.3	1.3	2.2%
成熟性物業小計	775.2	726.4	48.8	6.7%
武漢物業	90.0	89.0	1.0	1.1%
杭州維多利	16.5	15.7	0.8	5.1%
成長性物業小計	106.5	104.7	1.8	1.7%
合計	881.7	831.1	50.6	6.1%

管理層討論及分析

國金中心－寫字樓強招商促成成交，商場穩續租優結構

廣州辦公租賃市場需求平穩復蘇，主要需求集中在新增供應項目，疫情反復影響下租金受壓明顯。廣州國金中心憑藉經驗豐富的招商團隊及客戶儲備資源，大幅提升高租值單元成交量，突破空置期較長的難點單元，有力促成大面積單元成交。上半年實現新簽面積約1.6萬平方米，絕大部分為首次進駐國金中心的實力客戶，譬如「AIA保險」等；續租方面，上半年順利完成「進出口保險」、「合生元」、「南粵基金」及「建設銀行」等重點客戶續租，確保大廈優質客戶資源。截至6月底，國金中心平均租金單價約240.4元／平方米／月，相對同區項目溢價約31%。

今年是「國金天地」自開業以來首個租約集中到期年份，運營團隊實施有效之續租管理，順利實現上半年到期合同逾八成的續租率，且續租有效租金平均漲幅達31%。對於未續租單元面積，重新招商引入優質零售品牌及滿足內部實力租戶擴租。上半年「國金天地」再引入一家高端新能源汽車品牌，除了獲得理想之租金收益，還持續優化了商戶結構。

上半年，四季酒店通過強化與在線旅行社(OTA)的合作，推出特色主題產品增加市場曝光，開展多渠道聯動營銷等方式提升酒店入住率。國金雅詩閣公寓堅持「以短補長」，強化收益管理，並在短住市場對大戶型進行適當促銷，在雅詩閣中國區中業績收入和GOP均排名第一。截至二〇二一年六月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率高2.3個百分點，平均房價高49.1%，每可售房收入高55.1%。雅詩閣公寓較直接競爭群相比，平均出租率高13.4個百分點，平均房價高49.2%，每可售房收入高76.5%，繼續領跑第一梯隊。

武漢物業－疫後重振經營回升，招商儲客效益增長

經歷了二〇二〇年艱難時刻，今年上半年武漢整體辦公市場呈現復蘇狀態，在市場競品低價策略的衝擊下，武漢越秀財富中心持續有效執行價格管控，重點渠道專人維護、重點行業定向招商、宣傳推廣擴大影響，有效促進了招商租賃。今年上半年新簽面積約1.7萬平方米，其中樓內優質客戶擴租約佔50%。加之續約方面亦表現良好，故截至6月底，物業出租率已攀升至88.1%歷史新高，配合優質物管服務以及良好樓宇品質，整體經營穩中有進。

管理層討論及分析

今年上半年，武漢零售商業市場新增供應36.1萬平方米，整體空置率約9.1%。星匯維港購物中心積極拓寬儲客渠道，實施精準招商，6月底出租率錄得99.2%，再創歷史新高。加強風險商戶意向儲備，到期鋪位無縫起租，上半年新签合同有效租金漲幅9.5%。建立一鋪一策幫扶機制，重點品牌經營幫扶試點取得階段性成果，目前商場整體銷售恢復良好，今年上半年營業總額比二〇一九年同期增長12%。

白馬大廈－突破重點樓層調整，強化經營定位

疫情影響持續，白馬大廈整體經營恢復緩慢。白馬運營團隊迎難而上、主動求變，對即將合同到期的二、六、八樓商鋪，實施差異化租賃政策和經營調整措施，首先將二樓進行經營調整，打造「時尚青創，活力之營」的新定位，計劃引進具有原創設計和工廠貨源的中高端少淑女裝品牌，現已完成意向客戶儲備183名。其次將八樓由女裝調整為男裝品類，打造高樓層的品牌男裝基地。再次，開展六樓租約到期的續約意向徵詢，目前意向續約率達100%。另外高質高效推進大廈外立面提升、二樓翻新改造等多項資本性改造工程，提升白馬形象，為經營保駕護航。

越秀大廈－租賃政策見成效，招商取得重大突破

越秀大廈通過制定特有之續租方案、提供豐富寫字樓配套產品及服務，成功挽留了內部優質客戶，提前介入續租談判，上半年續租率逾七成。新租方面把握市場需求回暖機會，瞄準央企國企、500強公司及高成長性客戶，提供精裝修交付單元，有效縮短了招商空置期，物業出租率穩步提升，繼續領跑同區租賃市場。期末出租率同比上升4.1個百分點。

財富廣場、城建大廈－提前化解風險，加大儲備客戶轉化

財富廣場深度挖掘內部客戶辦公及擴租需求，無縫銜接到期空置面積，提前續租下半年到期的重點租戶「國旅運通」，出租率保持高位運行。城建大廈針對上半年到期面積較多及客戶提前退租風險，積極推進新舊客戶更替，加快大面積儲備客戶轉化，有效降低了空置損失。

管理層討論及分析

維多利廣場－穩定重點客戶，深化主力店幫扶

上半年順利續租重點客戶「工商銀行」。受廣州疫情等事件疊加影響，主力店銷售額未達預期，對此管理團隊繼續聯動商家挖掘外部資源，持續開展營銷活動，有效撬動主力店及場內商戶銷售額。同時建立完善的經營數據分析體系，持續深化主力租戶幫扶。

杭州維多利－續租表現理想，整體經營穩健

上半年順利完成到期合同續簽，續租率達100%。同時實施租務主動管理，根據客戶需求提供全層面積整合置換方案，進一步穩定優質客戶資源。目前項目已基本形成「政企中心」的特色樓宇定位，整體經營保持穩健。

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，其中越秀財富中心及星匯維港購物中心冷熱源互通改造工程、寫字樓資本性改造工程，上海越秀大廈12樓裝修改造(二〇二〇年十二月立項)已完工；另外，包括正在推進實施的四季酒店B2F後勤區蒸汽供熱系統改造工程、四季酒店生活熱水系統管道安全檢修工程、國金中心裙樓商場疏散防火門加裝消防報警鎖工程、白馬大廈消防排煙管道更換及消防水供水系統改造工程、二樓裝修改造工程、正門廣場及外牆翻新改造工程、財富廣場消防主機更換工程、上海越秀大廈消防及生活水系統設備設施改造工程、低壓配電房抽屜式開關櫃改造工程、餐飲隔油池改造工程、越秀財富中心空調冷凍水系統平層主管增加電動閥工程、外圍景觀改造工程等，預計投入費用三千多萬元人民幣，持續提升項目的設備安全和營商環境。

下半年，管理人將計劃重點投入白馬大廈、國金中心四季酒店、上海越秀大廈等資本性改造工程，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，今年上半年把握美債收益率七十年來低位，完成新一期4億美元債券發行，用於置換本年到期4億美元債券。受惠於新一期債券的置換以及市場利率的整體低位，整體融資成本從年初的3.01%下降到2.47%。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。

管理層討論及分析

財務回顧

財務業績

二〇二一年中期期間的物業收入總額較二〇二〇年中期有所提升。以下為越秀房產基金於二〇二一年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		增加／ (減少) %
	二〇二一年 未經審核 人民幣千元	二〇二〇年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	881,684	831,135	6.1%
酒店及服務式公寓直接開支	(132,742)	(97,142)	36.6%
租賃代理費用	(21,876)	(22,348)	(2.1)%
物業相關稅項(附註1)	(87,189)	(55,806)	56.2%
其他物業開支(附註2)	(1,371)	(2,021)	(32.2)%
物業經營開支總額	(243,178)	(177,317)	37.1%
物業收入淨額	638,506	653,818	(2.3)%
預提稅項	(24,707)	(26,468)	(6.7)%
折舊及攤銷	(64,665)	(65,784)	(1.7)%
管理人費用	(71,078)	(73,887)	(3.8)%
信託人費用	(5,212)	(5,229)	(0.3)%
其他信託開支(附註3)	(7,904)	(9,818)	(19.5)%
非物業經營開支總額	(173,566)	(181,186)	(4.2)%
未計融資成本、財務收入、保障安排資產 公平值(虧損)及稅項前的溢利	464,940	472,632	(1.6)%
財務收入	144,987	15,930	810.2%
保障安排資產公平值(虧損)	—	(1,760)	不適用
融資成本	(213,263)	(471,633)	(54.8)%
除稅前溢利	396,664	15,169	2,515.0%
所得稅開支	(105,482)	(108,421)	(2.7)%
未計投資物業公平值收益／(虧損)、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 淨溢利／(虧損)	291,182	(93,252)	412.3%
投資物業公平值收益／(虧損)	18,513	(256,858)	107.2%
金融衍生工具公平值(虧損)	(24,096)	(36,851)	(34.6)%
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溢利／(虧損)	285,599	(212,079)	234.7%

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：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
寫字樓	465,108	468,356
批發商場(附註1)	139,876	161,913
零售商場	81,162	80,752
酒店及服務式公寓(附註2)	195,538	120,114
總計	881,684	831,135

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

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

物業收入淨額約人民幣638,506,000元(二〇二〇年：人民幣653,818,000元)，經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約72.4%(二〇二〇年：78.7%)，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
寫字樓	393,992	418,181
批發商場	119,306	144,517
零售商場	68,923	72,347
酒店及服務式公寓	56,285	18,773
總計	638,506	653,818

酒店及服務式公寓直接開支人民幣132,742,000元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣4,987,000元以及租賃負債產生的利息開支人民幣427,000元)，較二〇二〇年中期上升36.6%，主要由於酒店及服務式公寓收入總額增加及出租率改善所致。

租賃代理費用較二〇二〇年中期期間輕微下降約2.1%，主要由於租金收入減少。

管理層討論及分析

物業相關稅項較二〇二〇年中期期間上升 56.2%，主要由於在二〇二〇年中期期間受惠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上升，因此港元銀行借款及港元和美元中期票據產生匯兌收益約人民幣 133,696,000 元，剔除此影響因素，在中期期間的財務收入約為人民幣 11,291,000 元(二〇二〇年：人民幣 15,930,000 元)。

在中期期間，發生融資成本約為人民幣 213,263,000 元(二〇二〇年：人民幣 265,451,000 元(已扣除人民幣兌港元及美元的匯兌虧損約人民幣 235,073,000 元))。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣 285,599,000 元(二〇二〇年：虧損人民幣 212,079,000 元)，上升約為 234.7%，主要原因是融資成本減少及投資物業公平值收益約人民幣 18,513,000 元(二〇二〇年：投資物業公平值虧損約人民幣 256,858,000 元)所致。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇二一年四月七日以每個基金單位 4.004 港元發行 16,174,466 個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至於二〇二一年六月三十日，越秀房產基金合共已發行 3,319,228,131 個基金單位。

於二〇二一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 4.20 港元及 3.70 港元，而於二〇二一年中期期間的成交量平均每日約 2,353,000 個基金單位(二〇二〇年：4,839,000 個基金單位)。

遞延基金單位

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

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。

管理層討論及分析

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二〇二〇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。

資產淨值

於二〇二一年六月三十日，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 4.39 元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 4.42 元)。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	1,284,400	1,552,840
以港元結算	10,155,966	9,840,059
以美元結算	2,577,171	2,607,901
總銀行借貸及票據	14,017,537	14,000,800
到期分析		
一年內	842,461	3,307,488
二至五年	12,924,076	10,442,312
超過五年	251,000	251,000
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	2.18%	2.28%
美元	2.72%	4.99%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為 2.47% (於二〇二〇年十二月三十一日：3.01%)。

管理人採取一系列流動性管理措施，將年利率控制在合理水平，並注意匯兌風險。

截至於二〇二一年六月三十日，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 2,564,610,000 元(於二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 5,196,422,000 元)。

於二〇二一年六月三十日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值負債約人民幣 172,350,000 元。

管理層討論及分析

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

於二〇二一年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣14,017,537,000元，相當於越秀房產基金總資產約38.8%。

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額50%。

於二〇二一年六月三十日，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20,365,252,000元，相當於越秀房產基金總資產約56.4%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇二一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1,793,429,000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

越秀房產基金於二〇二一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。

刊發二〇二一年中期報告

越秀房產基金截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇二一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。於二〇二一年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇二一年中期期間，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

於二〇二一年六月三十日，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477和123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。

於二〇二一年中期期間，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。於二〇二一年中期期間，林德良先生、程九洲先生（於二〇二一年三月四日辭任）、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

程九洲先生辭任管理人的執行董事、副行政總裁及財務及投資委員會成員，自二〇二一年三月四日生效。

曾志釗先生獲委任為管理人的非執行董事及財務及投資委員會成員，自二〇二一年三月四日生效。

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)	二〇二一年 中期期間	
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)		年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城」)	103F	管理人的聯營公司	58.98	二〇二〇年一月一日	871	15	0	3	5,178
廣州越秀興業地產代理有限公司(「興業」)	27、28層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一八年一月一日	493,582	134	0	4	3,023,209
廣州鵬輝貿易有限公司	21FGHI	管理人的聯營公司	691.63	二〇二〇年六月一日	99,595	144	0	3	592,659
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	18ABJ	管理人的聯營公司	691.62	二〇二〇年九月一日	99,594	144	0	3	592,652
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 ⁽¹⁾	18CDE	管理人的聯營公司	461.09	二〇二〇年一月一日	66,397	144	0	1.42	368,079
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	18F	管理人的聯營公司	126.45	二〇二〇年九月一日	18,209	144	0	3	108,356
怡城	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	1,808,351
廣州城建開發裝飾有限公司	9FGH	管理人的聯營公司	461.09	二〇二〇年七月二十七日	61,478	133	0	2.85	363,721
廣州宏城發展有限公司第一分公司	8E	管理人的聯營公司	126.45	二〇二〇年十二月三十日	16,860	133	0	0.17	33,667
興業	10FG	管理人的聯營公司	334.64	二〇二一年三月一日	44,618	133	0	0.50	177,501
小計：									7,073,373

(1) 於二〇二一年六月一日，廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司與福達地產投資有限公司訂立一份租約，以更新城建大廈第18CDE單元租約，自二〇二一年六月一日起續約2.25年，租金單價不變。

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)	二〇二一年
					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)
國金中心									
廣州越秀企業集團有限公司 ⁽¹⁾ (「越秀企業」)	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	1,598,507
廣州越秀金融控股集團有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	48.75	二〇二〇年八月一日	10,823	222	0	1.42	63,631
越秀企業	0601-C	管理人的聯營公司	88.00	二〇二〇年七月一日	19,536	222	0	1.5	119,800
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	181,056
廣州資產管理	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇二一年一月一日	10,287	220	0	3	57,813
廣州越達投資有限責任公司	0601-F	管理人的聯營公司	126.99	二〇二一年一月一日	27,901	220	0	3	156,806
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	1,144,684
廣州越秀金融控股集團有限公司	0601-I	管理人的聯營公司	160.05	二〇二〇年七月一日	35,531	222	0	1.5	225,265
城建	0601-J	管理人的聯營公司	179.12	二〇二〇年八月一日	39,765	222	0	1.42	244,545
廣州期貨股份有限公司	1004	管理人的聯營公司	252.46	二〇二〇年十二月三十一日	57,308	227	0	1	312,663
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	667,948
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	1,894,719
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	4,649,191
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	4,656,728
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	4,680,095
廣州越達投資有限責任公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,585.09	二〇二一年一月一日	395,971	250	0	3	2,225,393
廣州越通公路運營管理 有限公司(「越通」)	1701-B	管理人的聯營公司	261.29	二〇二一年一月一日	65,273	250	0	3	366,840
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」)	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇二一年一月一日	66,664	250	0	3	374,657
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇二一年一月一日	50,209	250	0	3	282,179
廣州越達投資有限責任公司	1701-E	管理人的聯營公司	855.96	二〇二一年一月一日	213,827	250	0	3	1,201,728
越秀企業 ⁽²⁾	2604	管理人的聯營公司	544.25	二〇二一年一月一日	119,217	219	0	0.25	712,701
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	393,032
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	1,621,633
廣州越秀鰲鵬私募證券投資基金 管理有限公司 ⁽³⁾	3406-A	管理人的聯營公司	207.00	二〇二〇年四月一日	55,397	268	0	1	329,198
廣州越秀創業投資基金管理有限公司	3809、3810	管理人的聯營公司	562.40	二〇二一年四月一日	139,261	248	0	3	401,458
廣州資產管理 ⁽⁴⁾	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	4,225,225
越秀企業	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	842,311
越秀企業 ⁽⁵⁾	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	408,811
越秀企業	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	810,563
廣州越秀城建仲量聯行物業服務 有限公司(「廣州仲量聯行」)	5607	管理人的聯營公司	134.16	二〇二〇年十二月三十一日	16,610	124	0	2.50	92,408
越秀企業	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	1,208,488

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)	二〇二一年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
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	1,969,704
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	398,834
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	432,481
廣州越秀金融控股集團有限公司	5805-B、 06-A、06-B	管理人的聯營公司	721.10	二〇二〇年七月一日	201,221	279	0	1.92	1,187,005
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	219,756
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	140,726
越秀企業 ⁽¹⁾	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	140,726
越秀企業	6201	管理人的聯營公司	3,330.29	二〇二〇年八月三十日	1,110,097	333	0	3	6,410,633
廣州越秀金融控股集團有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇二〇年七月一日	245,722	353	0	1.5	1,423,641
廣州越秀金融控股集團有限公司	6301-B、C	管理人的聯營公司	1,742.17	二〇二〇年七月一日	614,560	353	0	1.5	3,560,580
廣州越秀金融控股集團有限公司	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇二〇年七月一日	288,345	335	0	1.5	1,717,525
越秀企業	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	13,849,499
越秀(中國)交通基建投資有限公司	附樓 440-A	管理人的聯營公司	208.68	二〇二一年一月一日	40,067	192	0	1	238,426
廣州越秀金融控股集團股份有限公司 (「越秀金控」)	附樓 440-B	管理人的聯營公司	189.75	二〇一九年一月一日	34,914	184	0	1	733
廣州越秀金融控股集團有限公司	附樓 440-B/G	管理人的聯營公司	220.12	二〇二一年一月一日	42,263	192	0	1	251,494
廣州越秀產業投資基金管理股份 有限公司	附樓 440-C	管理人的聯營公司	148.73	二〇二一年一月一日	28,556	192	0	1	169,928
廣州越秀商業地產投資管理有限公司	附樓 440-D	管理人的聯營公司	342.09	二〇二一年一月一日	65,681	192	0	1	390,848
城建	附樓 440-E	管理人的聯營公司	836.56	二〇二一年一月一日	160,620	192	0	1	955,799
廣州市城建開發集團名特網絡 發展有限公司	附樓 440-F	管理人的聯營公司	174.36	二〇二一年一月一日	33,477	192	0	1	199,210
越秀企業	附樓 440-H	管理人的聯營公司	559.01	二〇二一年一月一日	107,330	192	0	1	638,687
廣州越秀金融科技有限公司	附樓 440-I	管理人的聯營公司	141.18	二〇二一年一月一日	27,107	192	0	1	161,305
廣州期貨股份有限公司	附樓 440-J	管理人的聯營公司	25.17	二〇二一年一月一日	4,833	192	0	1	28,759
廣州仲量聯行	附樓 440-K	管理人的聯營公司	14.42	二〇二一年一月一日	2,769	192	0	1	16,478
廣州越秀商業經營管理有限公司	附樓 440-L	管理人的聯營公司	8.7	二〇二一年一月一日	1,670	192	0	1	9,937
廣州仲量聯行	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇二一年一月一日	1,390,835	20	0	1	8,276,420
小計：									78,939,210

- 於二〇二一年八月五日開始，廣州越秀企業集團有限公司變更名稱為廣州越秀企業集團股份有限公司。
- 於二〇二一年四月一日，越秀企業與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第2604單元租約，由二〇二一年四月一日續約9個月，租金單價不變。
- 於二〇二一年四月一日，廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3406-A單元租約，由二〇二一年四月一日續約6個月，租金單價不變。
- 於二〇二一年五月一日，廣州資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第4001、4002、4003、4005、4006單元租約，自二〇二一年五月一日起續約3年，每月租金調整為749,429元，租金單價調整為260元/平方米/月。
- 於二〇二一年四月一日，越秀企業與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5004B單元租約，自二〇二一年四月一日起續約3個月，租金單價不變。
- 於二〇二一年一月一日，越秀企業與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5807-B單元租約，自二〇二一年一月一日起轉由廣州越秀風行食品集團有限公司(「越秀風行食品」)承租，租賃期限為1.41年，租金單價不變。

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)	二〇二一年
					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)
財富廣場									
怡城	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	1,164,283
廣州市城建開發集團名特網絡 發展有限公司	西 2401	管理人的聯營公司	997.66	二〇二〇年十月一日	152,023	152	0	3	847,343
小計：									2,011,626

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)	二〇二一年
					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)
越秀大廈									
創興銀行有限公司上海分行 (「創興上海」)	2801-05	管理人的聯營公司	1,444.18	二〇一九年十二月一日	398,275	276	0	2.25	2,370,270
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	1,868,287
廣州越秀資產管理有限公司上海分公司	310B、301A、 301B	管理人的聯營公司	495.17	二〇二〇年十一月一日	136,307	275	0	3.17	810,097
上海越秀融資租賃有限公司	1202、03、 04、05B	管理人的聯營公司	788.41	二〇二〇年十二月三十日	223,740	284	0	3	1,286,754
廣期資本管理(深圳)有限公司 ⁽¹⁾	701、707A、 708	管理人的聯營公司	539.81	二〇二〇年九月二十九日	125,098	232	0	3	723,455
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 上海分公司(「怡城上海分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	13,502.58	二〇二一年一月一日	142,857	11	0	3	850,097
廣州資產管理有限公司	1201A、06A、 07、08	管理人的聯營公司	724.14	二〇二一年五月三十一日	205,575	284	0	2.58	215,043
上海越秀融資租賃有限公司	1205A、06B	管理人的聯營公司	101.03	二〇二一年五月三十一日	28,681	284	0	2.58	30,002
廣州越秀產業投資基金管理股份 有限公司	1201B	管理人的聯營公司	181.24	二〇二一年五月三十一日	51,452	284	0	2.58	53,821
廣州期貨股份有限公司	1503	管理人的聯營公司	317.77	二〇二一年六月一日	73,651	232	0	3	70,671
小計：									8,278,497

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

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產		租賃開始日／續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二一年
		基金的關係	建築面積 (平方米)		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)
武漢物業									
武漢越秀商業管理有限公司	3401-3408	管理人的聯營公司	2,434.81	二〇一八年七月十六日	231,890	95	0	5.05	1,465,566
武漢越秀商業管理有限公司	3409	管理人的聯營公司	80.46	二〇一八年七月十六日	3,066	38	0	5.05	18,232
廣州越秀城開發房地產開發有限公司	5801、5802	管理人的聯營公司	2,638.6	二〇二一年一月一日	351,806	133	0	0.50	2,110,836
武漢越秀商業管理有限公司	6001C	管理人的聯營公司	884.39	二〇二一年一月一日	117,916	133	0	1	701,681
廣州越秀興業地產代理有限公司 武漢分公司	6101A	管理人的聯營公司	339.83	二〇二〇年十二月二十七日	47,576	140	0	3.01	281,822
廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	6101B	管理人的聯營公司	398.94	二〇二〇年十二月二十七日	55,852	140	0	3.01	330,847
廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	6101C	管理人的聯營公司	280.88	二〇二〇年十二月二十七日	39,323	140	0	1.01	230,837
廣州城建開發設計院有限公司	6101D	管理人的聯營公司	732.17	二〇二一年一月一日	102,504	140	0	3	609,969
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 武漢分公司(「怡城武漢分公司」) ⁽¹⁾	6201A	管理人的聯營公司	875.91	二〇一八年一月一日	120,959	138	0	5	726,176
武漢康景實業投資有限公司	6201B、6301	管理人的聯營公司	2707.10	二〇一七年九月一日	373,838	138	0	5	2,250,112
武漢越秀商業管理有限公司	6701	管理人的聯營公司	917.55	二〇二一年一月一日	132,182	144	0	0.50	793,092
廣州城建開發宏城車場物業管理 有限公司 ⁽²⁾	停車場	管理人的聯營公司	47,182.94	二〇二一年一月一日	625,000	13	0	3	3,719,178
廣州城建開發宏城車場物業管理 有限公司 ⁽²⁾	停車場	管理人的聯營公司	15,602.82	二〇二一年一月一日	290,000	19	0	3	1,725,699
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	857,160
怡城武漢分公司	6001A、6001B	管理人的聯營公司	886.78	二〇二一年一月一日	124,149	140	0	1	738,772
城建	廣告位	管理人的聯營公司	不適用	二〇二一年一月一日	666,667	不適用	0	1	4,000,000
湖北悅秀薈房地產經紀有限公司	A1022	管理人的聯營公司	40.22	二〇二一年四月一日	3,722	93	0	1	11,135
小計：									20,571,114

(1) 於二〇二一年一月一日，怡城武漢分公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，以更新武漢物業第6201A單元租約，自二〇二一年一月一日起轉由廣州東秀房地產開發有限公司承租，租賃期限為1.67年，租金單價調整為160元／平方米／月。

(2) 於二〇二一年六月四日開始，廣州城建開發宏城車廠物業管理有限公司變更名稱為廣州匯城實業發展有限公司。

租戶	單位地點	與越秀房產		租賃開始日／續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二一年
		基金的關係	建築面積 (平方米)		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)
杭州維多利									
杭州越秀房地產開發有限公司	202-2、 301-1、 302-2、1703、 1801、1802、 1803	管理人的聯營公司	2,311.55	二〇一八年九月二十日	310,231	134	0	3.03	1,882,890
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	273,496
廣州越秀興業地產代理有限公司 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	123,234
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	40,510	120	0	2	247,602
廣州越秀融資租賃有限公司 杭州富陽分公司	1202	管理人的聯營公司	579.93	二〇二一年一月一日	80,257	138	0	3	445,080
杭州盛寅房地產開發有限公司	1701	管理人的聯營公司	336.65	二〇二〇年十月一日	54,242	161	0	1	310,572
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	535,006
杭州越秀房地產開發有限公司	停車場	管理人的聯營公司	22,844.06	二〇二一年一月一日	187,500	8	0	3	1,115,753
廣州城建開發設計院有限公司	403	管理人的聯營公司	340.6	二〇二〇年十二月二十五日	36,506	107	0	3	220,788
小計：									5,154,421

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)	二〇二一年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	租金收入 (人民幣元)			
白馬大廈										
廣州白馬電子商務股份有限公司	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	72,212	
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	179,179	
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	146,022	
									小計：	397,413
									合計：	122,425,654

公寓使用服務

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

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米			免租期 (日)	年期 (年)	二〇二一年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	現金流出 (人民幣元)			
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	廣州市天河區 邦華名悅物業	管理人的聯營公司	7,411.05	二〇一九年十二月一日	859,961	116	0	3	5,367,000	

物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇二一年
					中期期間 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	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	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	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	二〇二一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇二一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一七年八月三十一日 ⁽¹⁾	物業管理協議	不適用

(1) 怡城杭州分公司與杭州越輝房地產開發有限公司訂立一份物業管理協議補充協議，延長服務期限至二〇二三年八月三十一日，協議其他條款不變。

關連人士交易

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇二一年 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	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	4,196,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,377,000
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,336,000
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,391,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場 1701 室	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	32,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	7,465,000
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,818,000
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	3,602,000
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	659,000

商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇二一年 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 (六份)	—	二〇二六年十一月二十七日、 二〇二六年十二月六日、 二〇二七年一月十三日 — 二〇二六年十二月十三日、 — 二〇二七年一月二十日
越秀企業(集團) 有限公司(「越秀」) ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止 條款所限)

(1) 商標權由越秀讓渡給廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)。

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	於二〇二一年 中期期間		二〇二一年
			預付工程 結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	中期期間 已收／應收款項 (人民幣元)
城建	管理人的聯營公司	二〇一二年五月四日	40,720,000	工程結算款餘額利息	1,738,000

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇二一年	二〇二一年
					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)
創興銀行	貸款 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	二〇一六年十一月	121,146,000	—	2,705,000

(1) 創興銀行是其中之一貸款銀行。

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	於二〇二一年 六月三十日		二〇二一年
			銀行存款 總結餘 (人民幣元)	銀行存款 單日 最高總額 (人民幣元)	中期期間 已收／ 應收利息 (人民幣元)
創興銀行	銀行存款	管理人的聯營公司	52,864,079	52,864,079	427,000

關連人士交易

延遲完成款項的融資

名稱	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇二一年	二〇二一年
				中期期間 已付／應付 費用金額 (人民幣元)	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) 管理人的聯營公司 有限公司(「城市建設 開發中國」) ⁽¹⁾		二〇一七年 十二月二十一日	20,000	—	—

(1) 於二〇一八年十二月二十一日，越秀房產基金歸還城市建設開發集團(中國)有限公司之延遲完成款項的融資本金額約803,783,000元，剩餘約20,000元待對方支付稅款後結算。

冠名權協議

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇二一年	冠名權期限
				中期期間 已收／應收 (人民幣元)	
城建	管理人的聯營公司	武漢物業	冠名權	7,000,000	二〇二一年一月一日至 二〇二一年十二月三十一日

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	協議日期	本金額	二〇二一年
				中期期間 已付／應付 利息金額
滙豐集團	貸款 ⁽¹⁾	二〇一九年十一月	830,000,000 港元	人民幣 5,964,000 元

名稱	交易性質	協議日期	名義上金額	二〇二一年
				六月三十日 應付金額
滙豐集團	外匯對沖 ⁽²⁾	二〇二〇年九月	400,000,000 港元	人民幣 11,567,000 元

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

(2) 滙豐集團為其中一間參與行。

企業融資

名稱	交易性質	協議日期	二〇二一年
			中期期間 已付／應付／ 攤銷費用金額
滙豐集團	發債 ⁽³⁾	—	人民幣 1,000 元

(3) 滙豐集團為其中一間承銷商。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰、聯華投資國際有限公司(「聯華」)、遠豪集團有限公司(「遠豪」)、德宏投資有限公司(「德宏」)、生輝集團有限公司(「生輝」)、Yuexiu REIT MTN Company Limited 就於二〇二一年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

信託人及管理人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

與滙豐集團訂立的已審閱企業融資交易而言，信託人及管理人均確認：(i) 已遵守豁免項下的一般條件(詳情披露於日期為二〇〇五年十二月十二日的越秀房產基金發售通函)；及(ii) 信託人並不代表越秀房產基金參與訂立相關交易的任何決定(惟須遵守房託基金守則及信託契約項下的監管責任)。

審核委員會及獨立非執行董事的確認

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

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

管理人的費用

於二〇二一年中期期間，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71,078,000元，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

於二〇二一年中期期間，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5,212,000元。

關連人士交易

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

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

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

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇二一年一月一日		於二〇二一年六月三十日		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	—	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000030%	1,000	0.000030%	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000055%	1,825	0.000055%	—
曾志釗先生(於二〇二一年三月四日獲委任)	—	無	—	無	—	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—
張玉堂先生	—	無	—	無	—	—
陳曉歐先生	—	無	—	無	—	—

附註：

於二〇二一年三月四日，程九洲先生辭任執行董事及曾志釗先生獲委任為非執行董事。

關連人士交易

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	於二〇二一年一月一日		於二〇二一年六月三十日		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」) ⁽¹⁾	視為擁有權益	1,727,319,338 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁴⁾	1,743,493,804 ⁽³⁾	52.53% ⁽⁵⁾	0.24%
	總權益	1,727,319,338 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁴⁾	1,743,493,804 ⁽³⁾	52.53% ⁽⁵⁾	0.24%
越秀	實際權益	27,320	—	27,320 ⁽³⁾	—	—
	視為擁有權益	1,727,292,018 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁴⁾	1,743,466,484 ⁽³⁾	52.53% ⁽⁵⁾	0.24%
越秀地產 ⁽²⁾	總權益	1,727,319,338 ⁽³⁾	52.29% ⁽⁴⁾	1,743,493,804 ⁽³⁾	52.53% ⁽⁵⁾	0.24%
	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,656,057,753 ⁽³⁾	50.14% ⁽⁴⁾	1,672,232,219 ⁽³⁾	50.38% ⁽⁵⁾	0.24%
	總權益	1,656,057,753 ⁽³⁾	50.14% ⁽⁴⁾	1,672,232,219 ⁽³⁾	50.38% ⁽⁵⁾	0.24%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,570,125,730 ⁽³⁾	47.53% ⁽⁴⁾	1,570,125,730 ⁽³⁾	47.30% ⁽⁵⁾	(0.23%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,570,125,730 ⁽³⁾	47.53% ⁽⁴⁾	1,570,125,730 ⁽³⁾	47.30% ⁽⁵⁾	(0.23%)

(1) 於二〇二一年六月三十日，有關廣州越秀權益的其它數據：

關連人士交易

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
越秀	廣州越秀	100.00	是	27,320	—
越秀	廣州越秀	100.00	否	1,743,466,484 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	越秀	39.78	否	1,672,232,219 ⁽³⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,570,125,730 ⁽³⁾	—
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是	102,106,489	—
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	—
越秀資本控股有限公司	越秀	100.00	是	62,000,000	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,299,230	—

- (2) 於二〇二一年六月三十日，視為擁有 1,672,232,219 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。
- (3) 該基金單位數目包含 399,401,494 個遞延基金單位，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，發行價每個基金單位 4.00 港元。有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年六月三十日的通函及二〇二一年九月二十七日的公佈。
- (4) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 40.202%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 38.045% 及 35.443%。
- (5) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 40.49%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 38.35% 及 35.27%。

關連人士交易

管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇二一年一月一日		於二〇二一年六月三十日		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	
劉碧紅先生	個人	225	0.000007%	225	0.000007%	—

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇二一年一月一日		於二〇二一年六月三十日		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	
信託人	視為擁有權益 ⁽¹⁾	14,150	0.00043%	—	0%	(0.00043%)

(1) 於二〇二一年六月三十日，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，包括高力，於二〇二一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 43 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」)於二〇二一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、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，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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，二〇二一年八月九日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
收益	6	881,684	831,135
經營開支淨額	7	(416,317)	(357,854)
投資物業的公平值收益／(虧損)	14	18,513	(256,858)
公平值變動			
— 保障安排資產	17	—	(1,760)
— 衍生金融工具	18	6,326	(36,851)
應付工程款轉回		—	174,882
財務收入	9	144,987	15,930
融資開支淨額	10	(244,112)	(472,282)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利／(虧損)		391,081	(103,658)
所得稅開支	11	(105,482)	(108,421)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利／(虧損)		285,599	(212,079)
與基金單位持有人交易	25	(255,061)	213,759
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的溢利		30,538	1,680
期內其他全面虧損			
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			
— 總額		(15,289)	(2,893)
— 稅項		4,284	813
期內其他全面虧損，扣除稅項		(11,005)	(2,080)
期內全面收入／(虧損)總額		19,533	(400)

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二一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
	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25） 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	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		
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	
其他全面虧損：						
其後不會重新分類至損益的項目：						
物業、廠房及設備公平值變動，						
扣除稅項	(2,061)	—	(2,061)	(19)	(2,080)	
截至二〇二〇年六月三十日						
止期間的全面(虧損)/收入總額	(213,759)	213,759	—	(400)	(400)	
截至二〇二一年六月三十日						
止期間的溢利/(虧損)	265,953	(255,061)	10,892	19,646	30,538	
其他全面虧損：						
其後不會重新分類至損益的項目：						
物業、廠房及設備公平值變動，						
扣除稅項	(10,892)	—	(10,892)	(113)	(11,005)	
截至二〇二一年六月三十日						
止期間的全面收入/(虧損)總額	255,061	(255,061)	—	19,533	19,533	

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二一年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少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中期簡明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中期簡明綜合資產負債表及分派如何在中期簡明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溢利／(虧損)及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位溢利／(虧損)載於附註26。

中期簡明綜合資產負債表

於二〇二一年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,115,771	2,157,795
使用權資產	13	1,270,893	1,300,522
投資物業	14	29,730,000	29,700,000
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	15	191,234	261,566
商譽	16	859,868	859,868
		34,167,766	34,279,751
流動資產			
存貨		3,965	4,280
貿易應收款項	19	19,346	16,065
應收關聯方款項	27	42,675	49,574
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項		105,938	70,979
可收回稅項		4,072	4,072
保障安排資產	17	—	9,786
短期銀行存款	20	23,463	23,135
現金及現金等價物	20	1,769,966	1,802,495
		1,969,425	1,980,386
資產總額		36,137,191	36,260,137
權益			
重估儲備		364,632	375,524
累積虧損		(364,632)	(375,524)
		—	—
非控股權益		1,207,636	1,188,103
總權益		1,207,636	1,188,103

中期簡明綜合資產負債表

於二〇二一年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	22	19,139	19,244
租金按金(即期部分)	23	147,974	149,654
預收款項	23	85,720	92,935
應計費用及其他應付款項	23	409,953	431,360
應付關聯方款項	27	115,543	108,523
衍生金融工具	18	—	174,826
借貸	24	842,461	3,307,488
租賃負債	13	10,490	10,033
應付稅項		104,271	111,792
		1,735,551	4,405,855
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	23	217,441	202,956
借貸	24	13,175,076	10,693,312
遞延稅項負債	21	5,060,238	4,996,679
衍生金融工具	18	172,350	178,676
租賃負債	13	4,596	9,993
		18,629,701	16,081,616
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		20,365,252	20,487,471
基金單位持有人應佔資產淨值	25	14,564,303	14,584,563
權益及負債總額		36,137,191	36,260,137
流動資產/(負債)淨值		233,874	(2,425,469)
已發行基金單位(千個)	25	3,319,288	3,303,113
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)		人民幣 4.39 元	人民幣 4.42 元

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

分派聲明

截至二〇二一年六月三十日止六個月

附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的溢利／(虧損)	265,953	(211,698)
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
－投資物業的公平值(收益)／虧損	(19,174)	227,717
－計入／(扣除)自損益的投資物業 公平值(收益)／虧損的遞延稅項	3,049	(36,977)
－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	(188,852)	(189,024)
－融資業務的匯兌收益	(133,696)	—
－衍生金融工具公平值收益	(6,326)	—
－保障安排資產的公平值虧損	—	1,760
－應付工程款轉回，扣除稅項	—	(124,631)
	(79,046)	(332,853)
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	188,852	189,024
－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	64,004	65,109
－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	49,126	50,036
－基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)	56,863	59,110
－衍生金融工具的公平值虧損	—	36,851
－衍生金融工具結算虧損／(收益)	30,422	(28,891)
－融資業務的匯兌虧損	—	235,073
－應收保障安排資產	—	13,161
－應付工程款轉回之盈餘資金	30,000	32,000

分派聲明

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		340,221	318,620
於一月一日可分派的款項		329,990	336,948
期內已付分派 (iii)	25	(329,937)	(336,797)
已公佈中期分派 (iv)		340,274	318,771
已公佈每基金單位分派 (iv)		人民幣 0.1025 元	人民幣 0.0990 元

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中期綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇二一年六月三十日的通函，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「管理人」)擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 分派每個基金單位人民幣 0.0994 元，合共人民幣 329,937,000 元(折合為 395,084,000 港元)已於二〇二一年五月二十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會將於二〇二一年八月九日已宣派截至二〇二一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 0.1025 元(折合為 0.1233 港元)，合共人民幣 340,274,000 元(折合為 409,269,000 港元)。

管理人根據附註 25 所披露在二〇二一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

截至二〇二一年六月三十日止六個月

	基金單位 持有人 應佔資產 淨值 人民幣千元	權益			總計 人民幣千元
		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	
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25)	48,127	—	—	—	48,127
期內以下人士應佔 (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 物業、廠房及設備公平值 變動, 扣除稅項	(336,797)	—	—	—	(336,797)
	—	—	(2,061)	(19)	(2,080)
於二〇二〇年六月三十日	14,096,931	(417,594)	417,594	1,204,995	15,301,926
於二〇二一年一月一日	14,584,563	(375,524)	375,524	1,188,103	15,772,666
發行基金單位(附註25)	54,616	—	—	—	54,616
期內以下人士應佔溢利:					
— 基金單位持有人	255,061	—	—	—	255,061
— 股權持有人	—	10,892	—	19,646	30,538
向基金單位持有人支付的分派 物業、廠房及設備公平值 變動, 扣除稅項	(329,937)	—	—	—	(329,937)
	—	—	(10,892)	(113)	(11,005)
於二〇二一年六月三十日	14,564,303	(364,632)	364,632	1,207,636	15,771,939

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二一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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
經營業務所得現金流量		
經營所得現金	565,223	400,149
已付利息	(178,962)	(250,553)
已付企業所得稅	(45,160)	(46,133)
已收保障安排資產(附註17)	9,786	2,841
經營業務所得現金淨額	350,887	106,304
投資業務所得現金流量		
添置投資物業(附註14)	(30,671)	(2,858)
添置物業、廠房及設備(附註12)	(13,288)	(4,032)
已收利息(附註9)	11,291	15,930
原到期日三個月以上的短期銀行存款增加	(328)	(46,255)
投資業務所用現金淨額	(32,996)	(37,215)
融資業務所得現金流量		
已付分派(附註25)	(329,937)	(336,797)
借貸所得款項，扣除交易成本	3,000,916	2,187,107
償還借貸	(2,865,400)	(1,956,047)
發行基金單位(附註25)	54,616	48,127
衍生金融工具結算	(205,248)	49,861
租金貸付額的本金部分	(5,367)	(5,160)
融資業務所用現金淨額	(350,420)	(12,909)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(32,529)	56,180
於期初的現金及現金等價物	1,802,495	1,319,010
於期末的現金及現金等價物	1,769,966	1,375,190

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、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂)的信託契約(「信託契約」)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二〇二一年八月九日刊發。

本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可能會影響本集團的財務績效和狀況，包括租金收入、投資物業和酒店及服務式公寓的公平值、貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備和以此類推。由於COVID-19的爆發，本集團持續關注COVID-19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刊發之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績造成任何重大不利影響。

2 編製基準

截至二〇二一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二〇二〇年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇二〇年十二月三十一日止的年度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二〇二一年一月一日開始及以後之財政年度首次強制應用：

香港財務報告準則第9號(修訂本)、	利率基準改革第二階段
香港會計準則第39號(修訂本)、	
香港財務報告準則第7號(修訂本)、	
香港財務報告準則第4號(修訂本)及	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關的租金優惠

採用該等新訂及經修訂準則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二〇二一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
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備： 作擬定用途前的所得款項	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架的提述	二〇二二年一月一日
2018年至2020年香港財務報告 準則的年度改進		二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 相關的遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第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以及詮釋生效時採用。

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二〇二〇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，及應與本集團於二〇二〇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，風險管理政策無重大變化。

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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
截至二〇二一年六月三十日				
止期間				
來自外部客戶的收益	195,538	465,108	221,038	881,684
分部業績	(7,928)	376,720	223,991	592,783
折舊	69,628	24	—	69,652
投資物業的公平值收益／(虧損)	—	(17,249)	35,762	18,513
截至二〇二〇年六月三十日				
止期間				
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)
於二〇二一年六月三十日				
可呈報分部資產總額	3,884,363	20,910,917	10,440,891	35,236,171
於二〇二〇年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	3,891,898	21,009,887	10,423,191	35,324,976

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溢利／(虧損)總額的對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
分部業績	592,783	331,176
衍生金融工具的公平值收益／(虧損)	6,326	(36,851)
未分配經營成本(附註)	(108,903)	(114,753)
經營溢利	490,206	179,572
應付工程款回撥	—	174,882
財務收入	144,987	15,930
融資開支，淨額	(244,112)	(472,282)
保障安排資產公平值變化	—	(1,760)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利／(虧損)	391,081	(103,658)

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬如下：

	未經審核	經審核
	二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	35,236,171	35,324,976
公司資產	901,020	935,161
資產總額	36,137,191	36,260,137

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

	收益		資產總額	
	未經審核		未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元		
中國	881,684	831,135	35,236,171	35,324,976
未分配資產			901,020	935,161
			36,137,191	36,260,137

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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	124,171	80,390
餐飲	64,393	34,537
物業租賃	686,146	711,021
其他	6,974	5,187
	881,684	831,135

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	未經審核 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
在某一時點確認的收入	70,035	37,987
在某一段時間內確認的收入	124,171	80,390
其他收入來源	687,478	712,758
	881,684	831,135

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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
物業管理費(i)	21,876	22,348
僱員福利開支	53,939	43,367
房產稅	80,771	49,501
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	4,984	4,812
預提稅項(ii)	24,707	26,468
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	40,023	41,142
使用權資產折舊(附註13)	29,629	29,629
營運中已售或消耗的存貨成本	41,685	23,445
酒店及服務式公寓的其他直接開支	31,704	24,694
管理人費用(附註8)	71,078	73,887
信託人費用	5,212	5,229
估值費用	374	498
法律及專業費用	8,129	3,510
核數師酬金	1,830	2,024
銀行費用	231	134
經營業務的匯兌(收益)/虧損	(3,991)	1,223
其他	4,136	5,943
總經營開支淨額	416,317	357,854

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27)。
- (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。

簡明綜合中期財務資料附註

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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	56,863	59,110
以現金的形式	14,215	14,777
	71,078	73,887

附註：

- (i) 根據越秀房產基金於二〇二二年六月三十日刊發的通函及後續於二〇一八年一月十五日、二〇一九年一月十五日、二〇二〇年一月十五日及二〇二一年一月十五日刊發的公告，二〇二二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日、二〇一九年一月一日至二〇一九年十二月三十一日、二〇二〇年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年一月一日至二〇二一年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式支付。根據信託契約，截至二〇二一年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇二一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)緊接二〇二一年八月二十六日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二一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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行存款利息收入	9,553	6,575
來源於關聯公司利息收入(附註27)	1,738	9,355
融資業務的匯兌收益	133,696	—
	144,987	15,930

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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	94,076	165,570
其他借貸利息開支	84,886	84,983
已付／應付租賃負債的利息及融資費用(附註13)	427	649
借貸的交易成本攤銷	14,918	15,344
融資業務的匯兌虧損	—	235,073
衍生金融工具結算虧損／(收益)	49,805	(29,337)
	244,112	472,282

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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	37,639	36,759
遞延所得稅(附註21)	67,843	71,662
	105,482	108,421

簡明綜合中期財務資料附註

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
出售	(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
截至二〇二一年六月三十日 止六個月				
於二〇二一年一月一日				
期初賬面淨值	2,157,000	310	485	2,157,795
添置	13,288	—	—	13,288
折舊	(39,999)	(24)	—	(40,023)
重估公平值虧損	(15,289)	—	—	(15,289)
於二〇二一年六月三十日				
期末賬面淨值	2,115,000	286	485	2,115,771
於二〇二一年六月三十日				
按公平值	2,115,000	—	—	2,115,000
按成本	—	286	485	771
	2,115,000	286	485	2,115,771

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1,603,178,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣1,629,889,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇二一年六月三十日，賬面總額為人民幣18.82億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣18.83億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
期初結餘	2,157,000	2,270,000
添置	13,288	4,032
出售	—	(28)
折舊	(39,999)	(41,111)
於儲備確認的未實現虧損	(15,289)	(2,893)
期末結餘	2,115,000	2,230,000
於期末所持資產計入其他全面收入的 本期間未實現虧損的變動	(15,289)	(2,893)

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。於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估酒店及服務式公寓。

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

簡明綜合中期財務資料附註

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

在中國的酒店及服務式公寓的整體公平值(包括土地及樓宇部分)一般採用貼現現金流量分析計算。由於市場上缺乏土地交易，因此，土地公平值乃按貼現現金流量分析計算的公平值與折舊重置成本法計算的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：

於二〇二一年六月三十日

	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	19,380	4.75	6
服務式公寓	15,810	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

簡明綜合中期財務資料附註

13 租賃

	土地使用權 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇二〇年一月一日	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
於二〇二一年一月一日	1,281,399	19,123	1,300,522
折舊	(24,642)	(4,987)	(29,629)
於二〇二一年六月三十日	1,256,757	14,136	1,270,893

租賃負債

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
即期部分	10,490	10,033
非即期部分	4,596	9,993
	15,086	20,026

於二〇二一年六月三十日，使用權資產的公平值約為人民幣26.43億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣26.31億元)。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇二一年六月三十日，賬面淨值總額約為人民幣12.13億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣12.13億元)的使用權資產已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

於二〇二一年六月三十日，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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
土地使用權	24,642	24,642
員工宿舍	4,987	4,987
	<u>29,629</u>	<u>29,629</u>
就租賃負債已付／應付利息及財務費用(附註10)	427	649

14 投資物業

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
期初	29,700,000	29,982,000
期內添置	11,487	2,858
期內公平值收益／(虧損)，包括在損益中的 「投資物業的公平值收益／(虧損)」	18,513	(256,858)
期末	<u>29,730,000</u>	<u>29,728,000</u>
期末所持資產計入損益的本年度公平值收益／(虧損)， 包括在「投資物業的公平值收益／(虧損)」	18,513	(256,858)

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7,086,000元(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：人民幣4,914,000元)。

於二〇二一年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣38.26億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣38.25億元)的投資物業已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

簡明綜合中期財務資料附註

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。於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估投資物業。

本集團財務部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

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已依賴收入資本化法為主要估值方法。採用收入資本化法為本集團的主要資產－創收商業資產－進行物業估值乃符合市場慣例。

收入資本化法乃按照物業從估值日起的現時租金收入及潛在復歸收入以適當的資本化率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整或扣減。

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。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二〇年十二月三十一日：第3層)。

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

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，資本化比率由高力國際物業顧問(香港)有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，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：

於二〇二一年六月三十日

	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	88 至 320	4.00% 至 6.50%
批發及購物中心	64 至 1,405	4.00% 至 7.25%

於二〇二〇年十二月三十一日

	每月市值 單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	90 至 320	4.00% 至 6.75%
批發及購物中心	75 至 1,045	4.00% 至 7.50%

15 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餘額主要指其他稅項預付款項、公用事業按金及物業維修基金。遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

16 商譽

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	859,868	859,868

在評估商譽是否遭受任何減值時，已比較期結日與收購完成日期的相關投資物業的賬面值，且於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日並無減值跡象。

17 保障安排資產

於二〇一七年十二月二十一日，本集團透過一家全資附屬公司自越秀地產的附屬公司城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建中國」)收購富成管理有限公司及其附屬公司、百勝國際集團有限公司及武漢越秀地產開發有限公司(下文統稱「富成集團」)。富成集團持有武漢物業67%權益。根據收購事項，越秀地產同意於二〇一八年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間，向越秀房產基金提供保障安排。保障安排為實際經調整淨利潤與基礎經調整淨利潤之間的差額，須每半年支付一次。保障安排資產按人民幣計值，其餘額公平值與賬面值相若。

保障安排資產初步按公平值確認且按人民幣計值，其餘額公平值與賬面值相若。

本集團於期內收取最終保障安排人民幣9,786,000元。

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
期初	9,786	25,163
期內公平值虧損	—	(1,760)
已收保障安排資產	(9,786)	(2,841)
	—	20,562
減：保障安排資產的即期部分	—	(20,562)
保障安排的非即期部分	—	—

簡明綜合中期財務資料附註

18 衍生金融工具

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債		
利率掉期合約	70,928	88,175
設有上限的遠期匯兌合約	101,422	90,501
總計	172,350	178,676
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	—	174,826

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。

於二〇二一年六月三十日，未履行的設有上限的匯兌遠期合約的名義本金額為3,100,000,000港元(二〇二〇年十二月三十一日：3,100,000,000港元及400,000,000美元)。

於二〇二一年六月三十日，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(二〇二〇年十二月三十一日：400,000,000港元、1,000,000,000港元及1,400,000,000港元)。

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

19 貿易應收款項

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	19,496	16,167
預期信用損失	(150)	(102)
	<u>19,346</u>	<u>16,065</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 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	11,469	13,146
31至90天	4,926	2,284
91至180天	2,654	320
181至365天	347	417
超過1年	100	—
	<u>19,496</u>	<u>16,167</u>

簡明綜合中期財務資料附註

20 短期銀行存款及現金及現金等價物

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,727,914	1,760,001
原到期日為三個月以內短期銀行存款	42,052	42,494
現金及現金等價物	1,769,966	1,802,495
原到期日三個月以上的短期銀行存款	23,463	23,135
總計	1,793,429	1,825,630
信貸風險的最大敞口	1,792,932	1,825,133

於二〇二一年六月三十日，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1,627,917,000元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣1,509,933,000元)，均以人民幣計值並不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出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 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
港元	163,714	254,675
人民幣	1,628,413	1,510,430
美元	1,302	60,525
	1,793,429	1,825,630

簡明綜合中期財務資料附註

21 遞延稅項負債

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
期初	4,996,679	4,906,156
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	67,843	71,662
於儲備計入的遞延稅項	(4,284)	(813)
期末	5,060,238	4,977,005

22 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 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	6,855	13,934
31至90天	9,684	4,172
91至180天	2,576	1,063
180至360天	24	75
	19,139	19,244

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

23 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	147,974	149,654
非即期部分	217,441	202,956
	365,415	352,610
預收款項		
即期部分	85,720	92,935
應繳房產稅	36,031	19,807
應繳預扣稅撥備	11,189	12,489
應繳增值稅、城市維護建設稅、教育附加費及 地方教育附加費	11,314	13,298
應付工程款	220,820	243,080
經營開支的應計費用	130,599	142,686
應計費用及其他應付款項	409,953	431,360
	861,088	876,905

附註：

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。

簡明綜合中期財務資料附註

24 借貸

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押	—	268,440
— 無抵押	842,461	431,147
其它借貸，無抵押(附註)	—	2,607,901
即時借貸總額	842,461	3,307,488
非流動		
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	1,284,400	1,552,840
— 無抵押	9,225,105	8,898,688
其他借貸，無抵押(附註)	3,508,032	3,549,272
長期借貸總額	14,017,537	14,000,800
減：長期借貸的即期部分	(842,461)	(3,307,488)
長期借貸總額	13,175,076	10,693,312
總借貸	14,017,537	14,000,800
分析如下：		
— 無抵押	12,733,137	12,447,960
— 有抵押	1,284,400	1,552,840
	14,017,537	14,000,800

於二〇二一年六月三十日，銀團貸款和委託貸款總額約為人民幣 12.84 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 15.53 億元)，該貸款以國金中心部分資產抵押借入，被抵押資產的賬面值為人民幣 69.21 億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣 69.21 億元)。

簡明綜合中期財務資料附註

24 借貸(續)

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、本金金額為4億美元的4.75%票據。

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

於二〇二一年二月二日，Yuexiu REIT MTN Company Limited 根據於二〇二一年一月二十五日更新的15億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇二一年一月二十六日訂立的認購協議向投資者發行及出售於二〇二六年二月到期、本金金額為4億美元的2.65%票據。

25 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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
期初	14,584,563	14,599,360
發行基金單位	54,616	48,127
與基金單位持有人的交易	255,061	(213,759)
期內已支付的分派	(329,937)	(336,797)
期末	14,564,303	14,096,931

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)	二〇二一年	二〇二〇年
期初	3,303,113	3,205,856
期內已發行基金單位	16,175	14,000
期末	3,319,288	3,219,856

簡明綜合中期財務資料附註

25 基金單位持有人應佔資產淨值(續)

附註：

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。每年向越秀地產發行的基金單位數量並與此發行12個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，將限制為不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任的基金單位數量上限。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個基金單位後，遞延基金單位餘額約為399,401,000個基金單位。

期內，已發行16,175,000個基金單位用以支付管理人費用(二〇二〇年：發行14,000,000個基金單位)。根據越秀房產基金日期為二〇二一年四月七日之公告，於二〇二〇年七月一日起至二〇二〇年十二月三十一日期間，以基金單位形式支付的管理人費用人民幣54,616,000元(相當於約64,763,000港元)。

26 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／(虧損)計算的每個基金單位盈利／(虧損)

(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／(虧損)計算的每個基金單位基本盈利／(虧損)乃按除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利／(虧損)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	
	二〇二一年	二〇二〇年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	265,953	(211,698)
已發行基金單位的加權平均數(千個)	3,310,620	3,212,626
每個基金單位的基本盈利／(虧損)(人民幣)	0.08	(0.07)

簡明綜合中期財務資料附註

26 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／(虧損)計算的每個基金單位盈利／(虧損)(續)

(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利／(虧損)計算的每個基金單位的攤薄盈利／(虧損)乃透過調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。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乃根據越秀房產基金於二〇二一年六月三十日的收市價計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	265,953	(211,698)
已發行基金單位的加權平均數(千個)	3,310,620	3,212,626
遞延基金單位調整(千個)	399,401	461,401
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	16,409	21,898
計算每個基金單位的攤薄盈利／ (虧損)的加權平均數(千個)	3,726,430	3,695,925
每個基金單位的攤薄盈利／(虧損)(人民幣)	0.07	(0.06)

簡明綜合中期財務資料附註

27 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二一年六月三十日，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%(二〇二〇年十二月三十一日：38%))所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二一年六月三十日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越秀地產 ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 (前稱廣州越秀怡城物業管理有限公司) (「怡城」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀興業地產代理有限公司 (前稱廣州城建開發興業房地產中介有限公司) (「興業」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業經營管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
城市建設開發集團(中國)有限公司 (「城建開發(中國)」) ¹	越秀地產的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀」) ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」) ¹	越秀的直接控股公司
廣州越秀企業集團有限公司(「越秀企業」) ¹	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀企業發展有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司 (「廣州仲量聯行」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州鵬燁貿易有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
武漢康景實業投資有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

簡明綜合中期財務資料附註

27 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
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀金融控股集團股份有限公司 (「越秀金控」) ¹	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」) ^{1,2}	越秀金控的附屬公司
中信證券華南股份有限公司 (前稱廣州證券股份有限公司) ^{1,2}	越秀金控的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司(「創興銀行」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州天河支行(「創興天河」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司上海分行(「創興上海」) ¹	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州越秀城開房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發設計院有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀地產工程管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業地產投資管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	越秀地產的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

簡明綜合中期財務資料附註

27 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
杭州盛寅房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬電子商務股份有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州匯城實業發展有限公司(前稱廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發工程造價詢有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發裝飾有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣期資本管理(上海)有限公司 ¹ (前稱廣期資本管理(深圳)有限公司)	越秀金控的附屬公司
廣州資產管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越達投資有限責任公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀創業投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀風行食品集團有限公司 (「越秀風行食品」) ¹	越秀企業的附屬公司
廣州東秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
湖北悅秀薈房地產經紀有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
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 (「前估值師」) ³	越秀房產基金主要前估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司 (「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

附註：

- 1 該等關連公司亦被視為本集團的關聯公司，與該等關聯公司進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。
- 2 於二〇二〇年一月十日起，該等公司不再為本集團的關連公司。
- 3 於二〇二〇年十二月四日，根據新發行的房託守則，估值師不再是關連人士。

簡明綜合中期財務資料附註

27 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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已付／應付管理人費用		
— 管理人 (ii)	(71,078)	(73,887)
已付／應付管理費		
— 怡城	(8,397)	(8,143)
— 白馬商管	(4,196)	(4,857)
— 廣州資產管理	(9,283)	(9,348)
已收／應收租金收入		
— 興業	3,606	4,441
— 怡城	4,567	11,986
— 城建	11,025	6,681
— 越秀企業	26,600	19,796
— 廣證	—	60
— 穗橋	282	296
— 廣州證券股份有限公司	—	788
— 廣州期貨股份有限公司	2,975	2,241
— 廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司	224	152
— 廣州仲量聯行	8,385	8,324
— 廣州越秀融資租賃有限公司	665	700
— 廣州資產管理	5,673	4,864
— 廣州市祥港房地產開發有限公司	4,657	4,682
— 廣州東耀房地產開發有限公司	6,619	6,921
— 越秀金控	1	8,446
— 廣州越秀金融控股集團有限公司	8,429	—
— 越通	367	385
— 越鵬	375	394
— 越秀(中國)交通基建投資有限公司	671	4,298
— 廣州造紙集團有限公司	141	142

簡明綜合中期財務資料附註

27 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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已收／應收租金收入		
— 創興上海	2,370	2,383
— 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	1,047	148
— 廣州鵬燁貿易有限公司	593	558
— 廣州越秀金融科技有限公司	161	156
— 上海越秀融資租賃有限公司	3,185	1,879
— 武漢越秀商業管理有限公司	3,836	7,493
— 武漢康景實業投資有限公司	2,250	15,672
— 廣州城建開發設計院有限公司	831	193
— 廣州越秀地產工程管理有限公司	—	2,371
— 廣州越秀商業地產投資管理有限公司	391	331
— 廣州越秀資本投資管理有限公司	2,015	2,026
— 廣州越秀星寓公寓管理有限公司	—	972
— 廣州越秀企業發展有限公司	—	142
— 廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司	329	330
— 杭州越秀房地產開發有限公司	3,272	2,168
— 杭州越榮房地產開發有限公司	—	312
— 杭州盛寅房地產開發有限公司	558	249
— 杭州豐勝房地產開發有限公司	535	538
— 廣州越秀商業經營管理有限公司	10	13
— 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	1,069	1,021
— 廣州白馬電子商務股份有限公司	397	268
— 廣州匯城實業發展有限公司	5,445	—
— 廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	562	—
— 廣州城建開發裝飾有限公司	364	—
— 廣期資本管理(上海)有限公司	723	—
— 廣州資產管理有限公司	215	—
— 廣州宏城發展有限公司	34	—
— 廣州越達投資有限責任公司	3,584	—
— 廣州越秀創業投資基金管理有限公司	401	—

簡明綜合中期財務資料附註

27 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	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已收／應收租金收入		
— 越秀風行食品	141	—
— 廣州東秀房地產開發有限公司	726	—
— 湖北悅秀蒼房地產經紀有限公司	11	—
— 廣州越秀城開房地產開發有限公司	2,111	—
已收／應收利息收入		
— 城建	1,738	9,355
已收／應收命名權收入		
— 城建	7,000	6,857
已付租賃支付的本金部分		
— 廣州越秀星寓公寓管理有限公司	(5,367)	(5,160)
已付／應付信託費用		
— 信託人	(5,212)	(5,229)
已付／應付估值費用		
— 前估值師	—	(498)
已付／應付利息開支		
— 滙豐集團	(5,964)	(13,512)
— 創興銀行	(2,705)	(3,793)
已付／應付發債費用		
— 滙豐集團	(1)	(1)
已收／應收利息收入		
— 創興銀行	427	423

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) 管理人費用是按信託契約中規定的每年存置資產價值0.3%的基本費用和信託契約中規定的每年物業收入淨額3%的服務費總和來計算(附註8)。

簡明綜合中期財務資料附註

27 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 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項	42,675	49,574
應付怡城款項	(10,510)	(10,323)
應付白馬商管款項	(19,438)	(16,701)
應付管理人款項	(71,355)	(68,541)
應付廣州資產管理款項	(2,878)	(1,596)
應付城建開發(中國)款項	(1,362)	(1,362)
應付GCCD BVI款項	(10,000)	(10,000)
在創興銀行的銀行存款	52,864	52,437
來自創興天河的銀行借貸	(121,146)	(153,146)
來自滙豐集團的銀行借貸	(690,626)	(698,561)
來自滙豐集團的衍生金融工具	(11,567)	(10,040)
應收關聯公司租金收入	849	12
來自關聯公司租金按金	(61,161)	(61,153)
來自關聯公司的預收款	(10,703)	(3,618)

除約人民幣0.43億元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣0.5億元)的應收城建款項為無抵押、按每年9%計息及須於結清相關應付工程費時償還外，所有與關聯公司有關的其他結餘均為無抵押、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。

(c) 主要管理層補償

截至二〇二一年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

28 資本承擔

	未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	35,727	29,856

29 應收未來最低租金

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，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 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,124,028	1,156,814
一年以上及五年以內	1,551,700	1,583,176
五年以上	44,523	60,052
	2,720,251	2,800,042

業績表現一覽表

	未經審核 二〇二一年 六月三十日	未經審核 二〇二〇年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	14,564,303,000	14,096,931,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	4.39	4.38
折合港元	5.27	4.80
成交價與資產淨值的最大溢價(i)	不適用	0.55 港元
成交價與資產淨值的最大折讓(i)	1.57 港元	1.60 港元
每個基金單位的淨收益／(虧損)率(ii)	2.00%	(2.04%)
已發行基金單位數目	3,319,228,131 個	3,219,856,551 個

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇二一年一月一日至二〇二一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4.20港元(二〇二〇年：5.35港元)計算。最高折讓乃根據由二〇二一年一月一日至二〇二一年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.70港元(二〇二〇年：3.20港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益／(虧損)率乃按由二〇二一年一月一日至二〇二一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溢利／(虧損)除以二〇二一年六月三十日於香港聯交所的成交價4.00港元(二〇二〇年：3.53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)
區海晶女士

非執行董事

李鋒先生
曾志釗先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生
陳志輝先生
張玉堂先生
陳曉歐先生

管理人的負責人員

林德良先生
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

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>

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

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行(香港)有限公司
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
南洋商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

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美元於二〇二六年到期
之2.65厘票據
股份代號：40577

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：
姜永進先生

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

電郵：yxft.ir@yuexiureit.com



 大灣區



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

www.yuexiureit.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈17樓B室

管理人



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