

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

截至二〇二二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」)及其附屬公司截至二〇二二年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇二一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二〇二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇二一年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇二二年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇二一年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額(附註 a)	1,872,860,000	1,796,686,000	4.2%
物業收入(虧損)淨額	1,355,872,000	1,298,399,000	4.4%
除稅後(虧損)溢利	(510,940,000)	674,562,000	(175.7)%
每個基金單位的(虧損)盈利－基本	(0.12)	0.19	(163.2)%
物業組合估值	42,359,232,000	42,395,000,000	(0.1)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	3.37	4.31	(21.8)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	3.77	5.27	(28.5)%
已發行基金單位(個)	4,783,780,325	3,417,224,428	40.0%
借貸總額佔總資產的百分比(附註 b)	45.4%	40.2%	5.2 百分點
總負債佔總資產的百分比(附註 c)	60.5%	63.7%	(3.2) 百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	533,324,000	798,212,000	(33.2)%
每個基金單位的分派額(港元)	0.1306	0.2451	(46.7)%

附註 a：自二〇二一年十二月二十四日起記錄廣州越秀金融大廈收入。自二〇二二年十二月二十一日起記錄新收購的香港越秀大廈 17 樓及 23 樓收入。

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，管理人議決就二〇二二年七月一日至二〇二二年十二月三十一日期間(「二〇二二年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.0399元，約等於0.0453港元(二〇二一年：人民幣0.0985元，約等於0.1218港元)。倘於二〇二二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。越秀房產基金將就二〇二二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。

二〇二二年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日止六個月期間(「二〇二二年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.0734元，約等於0.0853港元(二〇二一年：人民幣0.1025元，約等於0.1233港元)，即報告年度向每個基金單位持有人合共分派約人民幣0.1133元，約等於0.1306港元(二〇二一年：人民幣0.2010元，約等於0.2451港元)。

報告年度可分派總額約為人民幣533,324,000元(二〇二一年：人民幣798,212,000元)，包括一筆約為人民幣223,000,000元(二〇二一年：人民幣298,000,000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477,324,000元)及進一步分派約人民幣56,000,000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十七年，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0.1306港元(二〇二一年：0.2451港元)，歸屬於資本化金額約為0.0528港元(二〇二一年：0.0790港元)。根據基金單位於二〇二二年十二月三十一日的收市價1.97港元(二〇二一年：3.23港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為6.63%(二〇二一年：7.59%)。

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二〇二三年四月十三日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二三年四月十三日至二〇二三年四月十四日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇二三年四月十二日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。末期分派將於二〇二三年五月二十五日對在二〇二三年四月十三日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

管理層討論及分析

營運回顧

二〇二二年是新冠疫情防控三年以來最為艱難的一年。國內疫情多點散發疊加集中爆發，商貿活動基本停滯、市場需求持續低迷，對越秀房產基金存量物業經營造成嚴重衝擊。面對風高浪急的外部環境和超預期的壓力挑戰，管理人迎難而上，在做好疫情防控的同時，想方設法做好物業經營管理，全力穩客優客拓客，為基金持有人交出合格的成績單。

物業組合及估值

截至二〇二二年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合共有十項，分別為位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位及若干停車位(「財富廣場」)、城建大廈單位及若干停車位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、廣州國際金融中心(「國金中心」)、越秀金融大廈(「越秀金融大廈」)、位於上海的越秀大廈(「上海越秀大廈」)、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」)、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」)及位於香港的越秀大廈17樓及23樓單位(「香港越秀大廈17樓及23樓」)，物業總建築面積為1,184,156.5平方米，總可出租面積為803,984.1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、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；上海越秀大廈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平方米的停車位及12,415.1平方米的公建配套用房面積；杭州維多利17,663.6平方米的停車位面積；越秀金融大廈10,289.1平方米的停車位及29,797.1平方米的公建配套用房面積，以下總在租面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	物業出租率 ⁽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	81.3%	752	504.9
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	95.1%	85	152.5
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	88.4%	71	141.5
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	93.5%	26	213.9
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	89.4%	267	223.0
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	87.6%	210	238.8
	零售商場			46,989.2	46,727.3	96.3%	57	166.4
	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
上海越秀大廈	甲級寫字樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁶⁾	90.9%	123	232.8
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	67.9%	232	81.1
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	62.1%	147	93.8
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	85.1%	85	53.5
	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	杭州上城區	2017	40,148.4	22,484.8 ⁽⁹⁾	100%	31	123.2
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 ⁽¹⁰⁾	91.6%	219	199.7
香港越秀大廈 17樓及23樓	甲級寫字樓	香港灣仔	1985	872.2	872.2	100%	4	316.2
合計				<u>1,184,156.5</u>	<u>803,984.1</u>	85.5%	1,810	198.8

註：

- (1) 於二〇二二年十二月三十一日；
- (2) 不包括1,408.3平方米的停車位面積；
- (3) 不包括2,104.3平方米的停車位面積；
- (4) 不包括76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米其他配套用房面積；
- (5) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (6) 不包括13,502.6平方米的停車位面積及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處及避難層)；

- (7) 不包括 10,490.3 平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (8) 不包括 1,924.8 平方米的公建配套用房面積；
- (9) 不包括 17,663.6 平方米的停車位面積；
- (10) 不包括 10,289.1 平方米的停車位面積及 29,797.1 平方米的公建配套用房面積。

各物業類別具體情況如下：

出租物業	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	與二〇二一年	不含增值稅	與二〇二一年	經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
				同期相比 增加之百分點	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)	同期相比 增加之百分比	
寫字樓	871,235.3	636,319.1 ⁽³⁾	84.7%	-6.2	187.7	0.0%	1,275,385
零售商場	120,158.7	117,536.1 ⁽⁴⁾	91.5%	-6.5	138.8	-0.5%	153,682
批發	50,199.3	50,128.9 ⁽⁵⁾	81.3%	-10.2	504.9	-3.3%	93,262

註：

- (1) 於二〇二二年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇二二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，上海越秀大廈 13,502.6 平方米的停車位面積及 2,610.4 平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處及避難層)，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(公建配套用房及避難層)，杭州維多利 17,663.6 平方米的停車位面積以及越秀金融大廈 10,289.1 平方米的停車位及 29,797.1 平方米的公建配套用房面積；
- (4) 不包括維多利廣場 435.9 平方米其他配套用房面積，國金中心零售商場 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	建築面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	56.4%	1,688
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	87.1%	1,004

註：

(1) 由二〇二二年一月一日至二〇二二年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

物業估值

於二〇二二年十二月三十一日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估，其重估市值約為人民幣423.59億元。

下表概述各項物業於二〇二二年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二二年	於二〇二一年	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	4,861	5,007	(2.9)%
財富廣場	1,252	1,253	(0.1)%
城建大廈	1,044	1,056	(1.1)%
維多利廣場	955	955	—%
國金中心	18,720	18,786	(0.4)%
上海越秀大廈	3,031	3,060	(0.9)%
武漢物業	3,598	3,629	(0.9)%
杭州維多利	625	619	1.0%
越秀金融大廈	8,158	8,030	1.6%
小計	42,244	42,395	(0.4)%
香港越秀大廈17樓及23樓	115	不適用	不適用
合計	42,359	42,395	(0.1)%

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27.5%、27.3%、25.2%、11.7%及8.3%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為26.7%、30.9%、25.8%、10.6%及6.0%。

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
二〇二三財政年度	27.5%	26.7%
二〇二四財政年度	27.3%	30.9%
二〇二五財政年度	25.2%	25.8%
二〇二六財政年度	11.7%	10.6%
二〇二七財政年度及以後	8.3%	6.0%
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
二〇二三財政年度	21.7%	18.7%
二〇二四財政年度	34.0%	35.8%
二〇二五財政年度	22.6%	33.3%
二〇二六財政年度	19.4%	11.3%
二〇二七財政年度及以後	2.3%	0.9%
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
二〇二三財政年度	12.5%	16.6%
二〇二四財政年度	28.3%	27.6%
二〇二五財政年度	30.8%	29.5%
二〇二六財政年度	15.2%	15.0%
二〇二七財政年度及以後	13.2%	11.3%
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
二〇二三財政年度	27.3%	29.7%
二〇二四財政年度	13.5%	12.2%
二〇二五財政年度	23.1%	31.4%
二〇二六財政年度	31.6%	22.5%
二〇二七財政年度及以後	4.5%	4.2%
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
二〇二三財政年度	44.8%	41.8%
二〇二四財政年度	6.4%	6.5%
二〇二五財政年度	9.1%	10.0%
二〇二六財政年度	9.3%	7.4%
二〇二七財政年度及以後	30.4%	34.3%
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
二〇二三財政年度	20.6%	20.2%	12.5%	17.9%
二〇二四財政年度	36.7%	41.1%	6.2%	6.0%
二〇二五財政年度	22.4%	21.1%	69.0%	60.8%
二〇二六財政年度	11.3%	9.9%	6.1%	8.1%
二〇二七財政年度及以後	9.0%	7.7%	6.2%	7.2%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

上海越秀大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二三財政年度	37.5%	38.2%
二〇二四財政年度	28.6%	31.5%
二〇二五財政年度	26.5%	23.2%
二〇二六財政年度	5.0%	4.4%
二〇二七財政年度及以後	2.4%	2.7%
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
二〇二三財政年度	45.1%	46.6%	32.3%	41.1%
二〇二四財政年度	34.0%	32.2%	15.4%	23.0%
二〇二五財政年度	16.0%	16.8%	16.4%	14.8%
二〇二六財政年度	3.3%	2.8%	5.3%	6.6%
二〇二七財政年度及以後	1.6%	1.6%	30.6%	14.5%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

杭州維多利

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二三財政年度	21.0%	19.8%
二〇二四財政年度	53.4%	56.3%
二〇二五財政年度	20.8%	20.2%
二〇二六財政年度	1.7%	1.2%
二〇二七財政年度及以後	3.1%	2.5%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

越秀金融大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二三財政年度	29.8%	32.3%
二〇二四財政年度	24.0%	26.7%
二〇二五財政年度	24.6%	23.7%
二〇二六財政年度	15.4%	14.2%
二〇二七財政年度及以後	6.2%	3.1%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

香港越秀大廈 17 樓及 23 樓

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二三財政年度	0.0%	0.0%
二〇二四財政年度	50.0%	50.1%
二〇二五財政年度	50.0%	49.9%
二〇二六財政年度	0.0%	0.0%
二〇二七財政年度及以後	0.0%	0.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

營業收入增加

二〇二二年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣1,872,860,000元，比上年同期增加了4.2%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的5.0%；財富廣場約佔3.7%；城建大廈約佔3.6%；維多利廣場約佔3.5%；國金中心約佔47.0%；上海越秀大廈約佔5.8%；武漢物業約佔7.0%；杭州維多利約佔1.8%；越秀金融大廈約佔22.6%；香港越秀大廈17樓及23樓約佔0.0%。

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			與二〇二一年	
	於二〇二二年 經營收入 人民幣百萬元	於二〇二一年 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	93.3	259.8	(166.5)	(64.1)%
財富廣場	70.0	73.7	(3.7)	(5.0)%
城建大廈	67.0	70.6	(3.6)	(5.1)%
維多利廣場	64.9	67.8	(2.9)	(4.3)%
國金中心				
寫字樓	465.1	494.5	(29.4)	(5.9)%
零售商場	64.6	64.0	0.6	0.9%
酒店	248.2	302.9	(54.7)	(18.1)%
服務式公寓	102.3	100.2	2.1	2.1%
上海越秀大廈	108.5	118.1	(9.6)	(8.1)%
武漢物業	130.6	183.5	(52.9)	(28.8)%
杭州維多利	34.5	33.3	1.2	3.6%
越秀金融大廈 ⁽¹⁾	423.8	28.3	395.5	1,397.5%
小計	1,872.8	1,796.7	76.1	4.2%
香港越秀大廈17樓及23樓 ⁽²⁾	0.1	不適用	0.1	不適用
合計	1,872.9	1,796.7	76.2	4.2%

註：

(1) 自二〇二一年十二月二十四日起記錄越秀金融大廈收入；

(2) 自二〇二二年十二月二十一日起記錄香港越秀大廈17樓及23樓收入。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額及與上年同期之比較情況：

物業名稱			與二〇二一年	
	於二〇二二年 物業收入淨額 人民幣百萬元	於二〇二一年 物業收入淨額 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	79.6	218.8	(139.2)	(63.6)%
財富廣場	58.7	62.0	(3.3)	(5.3)%
城建大廈	56.1	58.8	(2.7)	(4.6)%
維多利廣場	54.4	57.4	(3.0)	(5.2)%
國金中心				
寫字樓	389.5	415.6	(26.1)	(6.3)%
零售商場	55.2	55.0	0.2	0.4%
酒店	14.2	54.9	(40.7)	(74.1)%
服務式公寓	60.0	59.4	0.6	1.0%
上海越秀大廈	99.0	108.5	(9.5)	(8.8)%
武漢物業	102.6	153.5	(50.9)	(33.2)%
杭州維多利	27.6	27.5	0.1	0.4%
越秀金融大廈 ⁽¹⁾	358.9	27.0	331.9	1,229.3%
小計	1,355.8	1,298.4	57.4	4.4%
香港越秀大廈17樓及23樓 ⁽²⁾	0.1	不適用	0.1	不適用
合計	1,355.9	1,298.4	57.5	4.4%

註：

(1) 自二〇二一年十二月二十四日起記錄越秀金融大廈收入；

(2) 自二〇二二年十二月二十一日起記錄香港越秀大廈17樓及23樓收入。

國金中心－寫字樓優客穩客拓客，商場主動調改優定位

國金中心寫字樓致力於客戶結構優化與服務品質提升，全面提升項目經營水平。重點抓好大面積優質單元重新招商的機遇，鋪排好長期客戶結構優化，加大工程改造與定制服務的投入，助力優質客戶引入，擴大基石客戶群，重塑項目地標形象。國金中心繼續堅持國際高標準運營管理，於二〇二二年末順利通過審核，成功取得BOMA中國COE續認證，其中15項審核項目超過國際標準。

二〇二二年國金天地主動推進調整改造，完成負一層「地標會客廳」定位調整，優化資產定位。在市場整體不穩定情況下，通過資源整合和多渠道招商，全年成功引進逾三千平方米新簽租戶，進一步提高了場內品牌的知名度和豐富度。同時結合品牌組合開展場景化營銷，提升資源整合效能，深化商戶載體聯動，深耕整合營銷溝通，優化會員管理及服務，整體提升顧客體驗並關注經營支持。

受國內疫情影響，酒店公寓經營出現階段性波動，但整體表現仍保持市場標杆地位。

四季酒店積極參加頭部平台直播活動和大促活動，增加酒店曝光率；通過不斷推出創意主題房、禮遇套餐，抓取高淨值休閒客戶，提升酒店整體收益。但是，受到市場大環境影響，酒店二〇二二年平均入住率為56.4%，同比下降6.4個百分點；平均房價為人民幣1,688元，同比下降7.6%；RevPAR為人民幣952元，同比下降17.0%。酒店自二〇一二年開業至今已超十個完整運營年度，隨著核心競爭對手相繼入市或完成改造升級，酒店自身產品力領先優勢逐年下降，酒店全年RevPAR競爭指數為109.1，同比下降13.1。酒店一如既往為客戶提供高水平服務，連續八年榮獲福布斯旅遊指南頒發的「2022福布斯旅遊指南五星級酒店」殊榮。

雅詩閣公寓面對國際商旅活動限制，積極拓展國內住宿需求，長住業務保持穩定，依賴靈活價格拓推廣渠道，短住業務收入同比提升10.7%，有效拉動公寓整體經營表現。公寓二〇二二年平均入住率達87.1%，同比提升1.3個百分點；平均房價為人民幣1,004元，同比提升1.5%；RevPAR為人民幣874元，同比提升3.1%。公寓受益於長租業務的穩定器作用，全年RevPAR競爭指數達156.3，創歷史新高。經營收入和GOP自二〇一六年起連續七年穩居雅詩閣集團中國區第一名。

越秀金融大廈－積極對應市場困境，做好續租新簽管理

面對經濟嚴重下滑、珠江新城出租率大幅下降的大環境，越秀金融大廈提前與重點租戶接洽續租事宜，成功完成「快塑電子」、「易聯支付」及「粵科資產」等重點租戶的續約工作，全年續約面積共1.5萬平方米，為大廈經營穩定奠定扎實基礎。同時多渠道深化客戶關係，主動挖掘客戶擴租需求，最終促成「凱粵諮詢」、「中船租賃」及「華潤資產」等重點客戶擴租，全年新簽面積共1.8萬平方米，穩定了出租率。

白馬大廈－逆境下穩商留商，競爭中求新求變

受疫情管控影響，白馬市場二〇二二年遭遇三次停業，市場客流量持續銳減，商戶經營雪上加霜。白馬運營團隊不被困難嚇倒，積極拓展優質外部客戶，通過不同圈層「交圈」活動，全面對接廣州主要競品市場頭部實力客戶，成功簽約以及引進了兩大專業市場快時尚頂流品牌，並結合產業鏈上下游及異業組合，累計完成客戶儲備702名，引進優質客戶104戶。積極推動業態突破和經營模式創新，在首層中庭引入多家知名餐飲品牌進駐，極大拉動了市場客流；在二層25通道獨立區域首創聯營租賃模式，批量引入廣深兩地優質設計師品牌客戶，提升整體產品競爭力。同時繼續開展節銷客協同的營銷活動，聚焦採購商需求，精準服務吸引客流促成交。

財富廣場、城建大廈－調整定位求穩健，消除風險優產品

財富廣場主動調整裙樓經營定位，拿出部分到期面積引入多家穩健型客戶，並促成了大廈內世界 500 強企業「中遠物流」擴租整層面積，優質客戶比重持續增加。城建大廈積極消除退租風險，迅速引入「大信會計師事務所」等優質客戶，同時大力推進產品升級，優化租賃單元佈局和使用體驗。

維多利廣場－主動消除退租風險，整合營銷賦能商戶

受疫情反復影響維多利廣場持續出現困難租戶提前撤場，對此運營團隊主動開展定位與品牌調整，及時與風險客戶終止租約，無縫銜接引入粵菜人氣品牌「小荔園」及養發知名品牌「絲域」。同時通過內外部資源聯動，打造多場深入人心的大型活動，內外兼修賦能商戶及項目經營。二〇二二年度維多利廣場相繼獲得「花城時尚十大名店」及「愛心公益單位」稱號，充分得到行業認可。

上海越秀大廈－補足短板保品質，提高續租穩經營

上海越秀大廈針對樓內優質客戶制定特有續租方案，以全力挽留客戶為首要目標。通過豐富寫字樓配套產品，以靈活組合的租賃條件，輔以多項增值服務，實現全年續約率約78%，續簽率創近三年新高。新租方面嚴格把控入駐企業資質，全年引進目標客戶5家，樓內租戶結構更趨平衡，增強了抗風險能力。根據市場需求包裝改造了部分長期空置單元，改造後大部分精裝修交付單元迅速成交，裝修單元去化率達91%。

武漢物業－搶抓新簽轉化，穩定存量客戶

二〇二二年由於疫情影響持續封控，市場需求停滯，武漢越秀財富中心風險客戶突增，中小微企業退租明顯，出租率大幅下落。運營團隊加大主動招商力度，開展多行業圈層活動吸引客戶進駐，並以市場需求為導向，提效產品改造，全年實現新簽租約面積約1.6萬平方米。同時提前介入續租談判，提前儲備意向客戶；針對風險客戶實施一客一策保穩定。二〇二二年，越秀財富中心榮獲LEED EB 鉑金級認證及「武漢市物業示範大廈」稱號。

因受疫情影響嚴重，星匯維港購物中心銷售下滑並出現大面積退租情況。對此運營團隊努力拓寬儲客渠道，增加客戶儲備量，提升簽約轉化率。全年成功簽約了「周大福」、「瑞幸咖啡」及「必勝客」等品牌客戶，豐富各業態品牌種類，提升整體零售氛圍，帶動更多家庭客群。二〇二二年星匯維港購物中心對受疫情影響的租戶提供兩次租金減免，並且建立一鋪一策幫扶機制，有效穩定了商戶經營。

杭州維多利—騰籠換鳥，穩中突破

杭州維多利主動清退風險客戶，提前蓄客縮短空置時間，且成功引入了包括世界500強企業「中鐵十五局」在內的多家優質企業；扶持「山西路橋」、「越秀融資租賃」等具有雄厚實力且承租能力強的國有企業擴租，實現空置單元快速去化。截至二〇二二年末，杭州維多利實現物業出租率100%。

可持續發展

管理人從戰略高度看待ESG能力建設，視其為提升核心競爭力的重要抓手，在董事會指導下全力支持基金可持續發展目標達成。過去一年，我們在可持續發展管治、綠色建築、綠色和可持續發展金融、信息披露和ESG評級等方面均取得顯著進步。

為更好適應氣候變化和推動低碳轉型，我們參考氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）提出的框架，在專業顧問協助下開展氣候情景分析，加深對氣候變化風險和機遇的認識。我們亦透過技術引領，成立節能降耗新機制專班，進一步深化節能減碳規劃，這對基金可持續發展進程來說十分重要。

過去一年，廣州國際金融中心成功完成LEED O+M 鉑金級續認證和BOMA 中國COE 續認證，武漢越秀財富中心首次獲得LEED O+M 鉑金級認證。基金亦簽署首筆合共38億港元可持續發展掛鈎貸款，有效實現綠色建築比例、綠色和可持續發展融資比例「雙提升」。

得益於管理人ESG管理成效，基金年度MSCI ESG評級獲提升至「BB」評級；全球房地產可持續評估標準（「GRESB」）獲提升至綠色「四星」評級，公開披露連續第二年獲「A」最高級別；Sustainalytics ESG風險評級獲改善至「低風險」；標普全球ESG得分亦較去年提升了13.3%。

展望未來，管理人將緊握國家高質量發展機遇，夯實可持續發展機制，強化ESG管理能力，將應對氣候變化持續融合至投資管理、風險管理和日常營運，攜手各持份者創造更大的經濟和社會效益。

持續優化物業組合，推動業務穩健增長

管理人奉行審慎、穩健的投資發展策略，立足粵港澳大灣區，佈局高發展潛力城市，將可持續發展標準納入到投資物業的評價範圍。二〇二二年收購香港兩項商業

物業，資產組合更加多元化。管理人亦將不時檢視旗下物業的營運情況和投資回報，本著持續優化資產組合的方針，適時處置成長性趨弱的非核心項目，致力為基金單位持有人創造穩健和可持續的回報。

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

二〇二二年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，包括實施了國金雅詩閣泳池升級改造工程、廣州四季酒店熱媒管道更換改造、1樓連廊、103樓頂棚玻璃漏水改造、天面空調冷卻塔及停機平台泡沫滅火噴淋系統更換、B2層後勤通道和1F宴會廳後勤通道地面改造工程；國金中心結構健康監測工程；白馬大廈三樓盤管風機改造、消防主機改造工程；財富廣場裙樓2、3樓風櫃更換、部分空調系統末端更換改造工程；維多利廣場監控系統改造工程；城建大廈更換風機盤管改造工程；國金中心、越秀金融大廈、城建大廈、維多利廣場玻璃幕牆安全檢查工程；杭州維多利中心雨污管道改造工程；武漢越秀財富中心及星匯維港購物中心消防水泵改星三角啟動資本性改造、品質提升暨公共區域設施改造工程；上海越秀大廈寫字樓集水井抽排水系統改造工程；上海越秀大廈、財富廣場、城建大廈、越秀金融大廈、武漢財富中心、白馬大廈共約17,000平方米的鋪面裝修等，該等項目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。上述改造工程投入費用約人民幣5,354萬元。

二〇二三年，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、武漢財富中心和杭州維多利等資本性改造工程，實現物業保值增值，提升經營出租水平。

積極管理融資風險，有效減低融資成本

流動性管理方面，針對二〇二二年到期的31億港元三年期銀團貸款和約1.23億港元三年期銀行貸款，管理人引入於二〇二二年取得合共38億港元三年期銀團可持續貸款，用於到期貸款的再融資，確保流動性風險得到有效管控。

利率管理方面，二〇二二年美聯儲為應對美國通脹，於年內共宣佈加息7次，合計加息425個基點，港元亦跟隨顯著加息；相對地人民幣利率市場進入下降通道。管理人把握人民幣利率市場底部窗口，於二〇二二年七月完成境內融資約人民幣12.84億，有效降低總體融資成本。二〇二二年末HIBOR(1m)較年初上升412個基點，LIBOR(1m)較年初上升429個基點。管理人通過維持適當的浮動利率敞口，降低利率市場衝擊。二〇二二年末，越秀房產基金融資平均成本率為4.83%，比年初2.25%上升258個基點。

外匯管理方面，二〇二二年受美元加息與人民幣降息的雙重影響，美元及港元相對人民幣發生較顯著的升值。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。二〇二二年度越秀房產基金全年累計匯兌虧損人民幣9.44億元(二〇二一年匯兌收益為人民幣3.41億元)，對沖產品公允值收益人民幣3.22億元(二〇二一年公允值虧損為人民幣1.15億元)，全年淨虧損人民幣6.22億元(二〇二一年淨收益人民幣2.26億元)。另外已實施外匯對沖的31億港元到期結算，取得對沖收益約人民幣1.06億元。

融資展望

美聯儲自二〇二二年起以強勢加息應對國內通脹問題，港元由於聯繫匯率影響相應進入加息週期。另一方面，中國為刺激疫情後經濟復蘇，人民幣利率進入下行區間。管理人將因應境外利率上行和人民幣成本相對走低，視市場發展預期對融資結構持續檢視並進行合理調整，如通過發行境內債券或跨境融資等引入低成本人民幣，以尋求更優融資成本，平滑利率風險。

展望二〇二三年

對於二〇二三年經濟走勢，國際環境依然複雜嚴峻，世界經濟陷入滯脹風險上升。中國優化調整疫情防控政策以來，經濟持續穩步回升。國際貨幣基金組織(IMF)發佈《世界經濟展望報告》更新內容，大幅上調今年中國經濟增長預期至5.2%。摩根士丹利、高盛、瑞信、瑞銀等知名投行也紛紛上調中國經濟增長預期。

管理人將堅守資產價值最大化的初心，透過實施積極穩健的租務策略，敏銳把握潛在的投資機會，開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，繼續為基金單位持有人帶來穩定回報。

財務回顧

財務業績

越秀房產基金收入總額及物業收入淨額較二〇二一年同期有所提升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元	增加 ／(減少) 百分比
收入總額	1,872,860	1,796,686	4.2%
酒店及服務式公寓直接開支	(260,396)	(277,142)	(6.0)%
租賃代理費用	(46,713)	(43,861)	6.5%
物業相關稅項(附註1)	(207,039)	(175,141)	18.2%
其他物業開支(附註2)	(2,840)	(2,143)	32.5%
物業經營開支總額	(516,988)	(498,287)	3.8%
物業收入淨額	1,355,872	1,298,399	4.4%
預提稅項	(29,468)	(47,359)	(37.8)%
折舊及攤銷	(136,791)	(134,701)	1.6%
管理人費用	(166,530)	(139,733)	19.2%
信託人費用	(12,703)	(10,248)	24.0%
其他信託開支(附註3)	(89,413)	(17,793)	402.5%
非物業開支總額	(434,905)	(349,834)	24.3%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	920,967	948,565	(2.9)%
財務收入	25,511	366,703	(93.0)%
融資開支	(1,521,382)	(390,086)	290.0%

	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元	增加 ／(減少) 百分比
除稅前(虧損)／溢利	(574,904)	925,182	(162.1)%
所得稅開支	(237,986)	(263,608)	(9.7)%
未計投資物業公平值(虧損)／收益及 金融衍生工具的公平值收益／(虧損) 的除稅後(虧損)／收益	(812,890)	661,574	(222.9)%
投資物業之公平值(虧損)／收益	(95,813)	78,668	(221.8)%
金融衍生工具的公平值收益／(虧損)	397,763	(65,680)	(705.6)%
除稅後及與基金單位持有人交易前 的淨(虧損)／溢利	(510,940)	674,562	(175.7)%

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1,872,860,000元(二〇二一年：人民幣1,796,686,000元)及人民幣1,355,872,000元(二〇二一年：人民幣1,298,399,000元)，較二〇二一年分別增加約4.2%及4.4%。

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：

	中國內地 人民幣千元	香港 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
寫字樓(附註1、2)	1,275,310	75	1,275,385	973,345
批發商場(附註2)	93,262	—	93,262	259,793
零售商場(附註2)	153,682	—	153,682	160,437
酒店及服務式公寓(附註3)	350,531	—	350,531	403,111
總計	<u>1,872,785</u>	<u>75</u>	<u>1,872,860</u>	<u>1,796,686</u>

物業收入淨額約人民幣1,355,872,000元(二〇二一年：人民幣1,298,399,000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開支後的收入，相當於收入總額約72.4%(二〇二一年：72.3%)。下表載列物業收入淨額的分析：

	中國內地 人民幣千元	香港 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
寫字樓(附註1、2)	1,073,322	75	1,073,397	829,530
批發商場(附註2)	79,641	—	79,641	218,857
零售商場(附註2)	128,660	—	128,660	135,780
酒店及服務式公寓(附註3)	74,174	—	74,174	114,232
總計	<u>1,355,797</u>	<u>75</u>	<u>1,355,872</u>	<u>1,298,399</u>

附註1 自二〇二一年十二月二十四日起記錄廣州越秀金融大廈收入。自二〇二二年十二月二十一日起記錄新收購的香港越秀大廈17樓及23樓收入。

附註2 於二〇二二年，由於COVID-19再次爆發影響，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中小型租戶提供臨時租金寬減。

附註3 由於COVID-19再次爆發影響，廣州四季酒店平均入住率及平均房價錄得下跌。

酒店及服務式公寓直接開支人民幣約260,396,000元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣10,086,000元以及租賃負債產生的利息開支約人民幣342,000元)，較二〇二一年減少6.0%，主要由於在二〇二二年，酒店及服務式公寓出租率下降所致。

租賃代理費用較二〇二一年上升約6.5%，主要由於經營收入上升所致。

物業相關稅項較二〇二一年上升約18.2%，主要由於經營收入上升及於二〇二一年，受惠於中國政府就越秀房地產基金對租戶提供租金寬減後，作出稅收的減免而二〇二二年並無發生所致。

折舊及攤銷費用主要是廣州國金中心的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。

其他信託開支增加約402.5%，主要是經營性匯兌虧損所致。在報告年度，剔除經營性匯兌虧損約人民幣48,564,000元(二〇二一年：經營性匯兌收益約人民幣1,882,000元)後，其他信託開支約為人民幣40,849,000元(二〇二一年：人民幣19,675,000元)。

管理人費用增加約19.2%。信託人費用增加約24.0%，主要是新收購項目所致。

在報告年度的財務收入約為人民幣25,511,000元(二〇二一年：人民幣26,142,000元，(已剔除由於人民幣兌港元及美元匯率上升而產生匯兌收益約人民幣340,561,000元))。

報告年度由於人民幣兌港元及美元匯率下降而產生匯兌虧損約人民幣944,353,000元，剔除此匯兌虧損，融資成本約為人民幣577,029,000元(二〇二一年：融資成本約為人民幣390,086,000元)。由於二〇二二年平均一個月期香港銀行同業拆息率較二〇二一年增加約137個基點，從而導致浮息部分的債務成本上升。

除稅後及與基金單位持有人交易前的虧損約為人民幣510,940,000元(二〇二一年：除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利為人民幣674,562,000元)，下降175.7%，主要原因是由於人民幣兌港元及美元匯率下降而產生匯兌虧損及投資物業的公平值虧損所致。

疫情衝擊及收購越秀金融大廈對越秀房產基金的影響

自二〇二二年初以來，中華人民共和國(「中國」)爆發多波二〇一九年新型冠狀病毒(「**COVID-19**」)，管理人視越秀房產基金的所有租戶為其長期業務合作夥伴。因此，經考慮多項因素，包括(i)越秀房產基金的企業社會責任；(ii)中國若干省或市政府的租金減免指引；(iii)越秀房產基金租戶的相關資料；及(iv)業務曾經及可能持續受到疫情不利影響的租戶的經營壓力，越秀房產基金將向越秀房產基金持有的辦公樓、零售商場及批發商場(即廣州的白馬大廈、上海的上海越秀大廈及武漢的星匯維港購物中心，惟不包括國際甲級寫字樓)的若干租戶提供臨時租金減免以支持該等在充滿挑戰的時期普遍受影響租戶以及商業及零售業。同時中國酒店業亦受到**COVID-19**疫情及**COVID-19**措施的不利影響，廣州四季酒店(作為越秀房產基金物業組合的唯一一家酒店)的收入亦產生負面影響。於二〇二一年十二月二十三日完成收購越秀金融大廈，其為國際甲級寫字樓，在這次疫情衝擊下，影響較少。

越秀金融大廈於報告期間內取得符合收購預期的經營業績，為越秀房產基金提供了每基金單位8%的分派增厚。以下是於報告期間越秀房產基金在收購越秀金融大廈和COVID-19疫情爆發後的財務業績摘要：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	原有項目 (不包括越秀 金融大廈)	越秀 金融大廈	合計
經營：			
經營收入	1,449,053,000	423,807,000	1,872,860,000
物業收入淨額	997,017,000	358,855,000	1,355,872,000
分派：			
分派總額	372,014,000		533,324,000
已發行基金單位(個)	3,549,377,287		4,783,780,325
每個基金單位的分派	0.1048		0.1133

資產淨值

於二〇二二年十二月三十一日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為人民幣3.37元(二〇二一年：人民幣4.31元)，下降約21.8%。

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。

如二〇二一年十一月十三日通函（「二〇二一年通函」）所述，鑒於供股認購價（即3.20港元）較二〇二一年公佈日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%（即3.67港元），遞延基金單位發行價將按現行遞延基金單位發行價（即每個基金單位4.00港元）乘以債項協議所載及於二〇二一年通函中進一步詳述的分數予以調整（「遞延基金單位發行價調整」）。遞延基金單位發行價調整已於供股完成後生效，供股已於二〇二二年一月二十六日完成。

因此，於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂（如二〇二一年十二月三十一日公佈所述）之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計轉讓代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過發行合共329,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位（「額外遞延基金單位」）全數結算。

於二〇二二年十二月三十一日，越秀房產基金按每個基金單位3.861652港元的價格向越秀地產的全資附屬公司發行75,000,000個基金單位（即「二〇二二年遞延基金單位」）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。

已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇二二年一月二十六日根據供股紀錄日期按每持有100個基金單位獲發37個基金單位的基準進行的供股已告完成，合共發行1,234,403,038個單位，其中454,547,406個單位配售與獨立第三人，779,855,632個單位給予越秀地產及其聯繫人作為支付收購廣州越秀金融大廈部份代價。

越秀房產基金於二〇二二年三月二十二日及二〇二二年八月十九日以每個基金單位3.35港元及2.573港元分別發行20,160,589及36,992,270個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。並於二〇二一年十二月三十一日，如二〇一二年六月三十日通函及二〇二一年十一月十三日通函所述，按每個基金單位3.861652港元的價格向越龍控股有限公司(越秀地產的全資附屬公司)發行75,000,000個基金單位，以自其於二〇一二年在國金中心的投資部分支付未償代價。

截至於二〇二二年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行4,783,780,325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3.47港元，最低為1.32港元。於報告年度內的每日交投量平均約3,854,000個基金單位(二〇二一年：約2,460,000個基金單位)。

基金單位於二〇二二年十二月三十一日的收市價為1.97港元，較於二〇二二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45.00%。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二一年 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	1,234,400	1,284,400
以港元結算	15,885,279	13,793,799
以美元結算	2,785,478	2,544,240
總銀行借貸及票據	<u>19,905,157</u>	<u>17,622,439</u>
賬齡分析		
一年內	4,364,124	2,893,984
二至五年	15,541,033	14,557,455
超過五年	—	171,000
於資產負債表日，銀行借貸及票據的實際年利率		
人民幣	3.45%	4.31%
港元	5.31%	1.98%
美元	2.72%	2.72%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為4.83%（二〇二一年：2.25%）。而全年實際平均付息成本率約為3.05%（二〇二一年：2.52%）。

於二〇二二年，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。

截至於二〇二二年十二月三十一日，以加蓋期權貨幣掉期鎖定若干外幣貸款對人民幣的匯價，已對沖貸款及債券金額總數約人民幣5,279,029,000元(二〇二一年：人民幣2,525,377,000元)。

於二〇二二年十二月三十一日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值資產約人民幣76,854,000元(二〇二一年：公平值負債約人民幣213,933,000元)。

於二〇二二年六月二十一日，越秀房產基金已透過其國內項目公司就為數人民幣2,000,000,000元五年期有抵押定息(年利率3.5%)定期貸款與銀行訂立貸款協議。其後於二〇二二年十二月十三日變更為人民幣1,700,000,000元浮動計息。該貸款已於二〇二二年六月二十一日、二〇二二年六月三十日和二〇二二年七月七日分別提取人民幣713,400,000元、人民幣271,000,000元和人民幣300,000,000元，用於償還境內銀行貸款。

於二〇二二年十一月二日及十二月十二日，越秀房產基金已透過其特殊目的公司就為總數3,800,000,000港元三年期無抵押浮息定期貸款與若干借款銀行訂立可持續發展掛鈎定期貸款協議。該貸款分別於二〇二二年十一月七日、二〇二二年十一月十八日及二〇二二年十二月十六日提取以償還到期的銀行港元貸款。

於二〇二二年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣19,905,157,000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45.4%。資產負債比率低於房託基金守則(於二〇二〇年十二月修定)規定的最高借貸限額50%。

於二〇二二年十二月三十一日，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26,544,795,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約60.5%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇二二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1,383,773,000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，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按基金單位持有人於終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分

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，因此於綜合全面收益表以開支列賬。因此，越秀房產基金已就會計目的於其經審核綜合全面收益表將分派確認為融資成本。

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

所有房地產銷售及採購之概要

於報告年度，越秀房產基金進行之房地產收購如下：

以代價約1.26億港元收購位於香港灣仔的越秀大廈兩層。於二〇二二年十二月二十日完成收購。詳情請參閱於二〇二二年十二月二十日的公佈。

越秀房產基金委任的租賃代理

於報告年度內，越秀房產基金已委任廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城」)、廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)，及廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)⁽¹⁾為各物業提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務(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26,095,000元、人民幣2,798,000元及人民幣17,820,000元的服務費。

(1) 於二〇二三年二月二十一日開始，廣州資產管理變更名稱為廣州國金商業經營管理有限公司(「廣州國金管理」)。

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

於二〇二二年十二月三十一日，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544和128名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及提供服務。

越秀房產基金由管理人負責管理，除上文披露外，並無直接聘用任何員工。

財務業績審核

越秀房產基金於報告年度的全年業績已由管理人的披露委員會、審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團的初步業績公佈中所載本集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合分派聲明、綜合現金流量表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何意見或鑒證結論。

企業管治

《企業管治守則》第C.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二〇二三年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

基金單位持有人週年大會的日期及通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合全面收益表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
收益	3	1,872,860	1,796,686
經營開支淨額	4	(951,551)	(847,386)
投資物業的公平值(虧損)/收益	13	(95,813)	78,668
衍生金融工具的公平值變動	16	397,763	(65,680)
財務收入	7	25,511	366,703
融資開支	8	(1,521,724)	(390,821)
除所得稅前及與基金單位持有人 交易前的(虧損)/溢利		(272,954)	938,170
所得稅開支	9	(237,986)	(263,608)
除所得稅後及與基金單位持有人 交易前的(虧損)/溢利		(510,940)	674,562
與基金單位持有人交易	23	1,086,845	(692,023)
除所得稅後及與基金單位持有人 交易後的溢利/(虧損)		575,905	(17,461)
年內其他全面收益： <u>不會重新分類至損益的項目</u>			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額	11	95,951	66,002
— 稅項		(26,873)	(18,485)
		69,078	47,517
<u>或會重新分類至損益的項目</u>			
換算海外業務產生的匯兌差額		(626,159)	—
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(557,081)	47,517
年內全面收入總額		18,824	30,056

綜合全面收益表(續)

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	以下人士應佔				總計 人民幣千元
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註23) 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	
截至二〇二一年十二月三十一日止年度的 溢利/(虧損)	645,003	(692,023)	(47,020)	29,559	(17,461)
其他全面收入：					
<u>不會重新分類至損益的項目</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	47,020	—	47,020	497	47,517
截至二〇二一年十二月三十一日止年度的 全面收入/(虧損)總額	<u>692,023</u>	<u>(692,023)</u>	<u>—</u>	<u>30,056</u>	<u>30,056</u>
截至二〇二二年十二月三十一日止年度的 (虧損)/溢利	(529,044)	1,086,845	557,801	18,104	575,905
其他全面收入：					
<u>不會重新分類至損益的項目</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	68,358	—	68,358	720	69,078
<u>或會重新分類至損益的項目</u>					
換算海外業務產生的匯兌差額	(626,159)	—	(626,159)	—	(626,159)
截至二〇二二年十二月三十一日止年度的 全面(虧損)/收入總額	<u>(1,086,845)</u>	<u>1,086,845</u>	<u>—</u>	<u>18,824</u>	<u>18,824</u>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政年度最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按基金單位持有人於終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。故此，按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」基金單位持有人的基金會分類為金融負債，而非權益。為與分類為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於綜合全面收益表確認的融資成本的一部分，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表披露及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於綜合分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位(虧損)/盈利率於附註10呈列。

綜合資產負債表

於二〇二二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	2,183,683	2,158,714
使用權資產	12	1,215,748	1,241,260
投資物業	13	37,702,232	37,657,000
遞延資產、預付款項、按金及其他			
應收款項	14	235,425	259,740
商譽	15	859,868	859,868
長期銀行存款	17	30,000	—
		42,226,956	42,176,582
流動資產			
存貨		3,080	3,254
貿易及租賃應收款項	18	32,673	26,147
應收關聯方款項		45,228	62,089
遞延資產、預付款項、按金及			
其他應收款項	14	100,579	113,224
衍生金融工具	16	100,005	—
可收回稅項		4,138	4,072
短期銀行存款	17	20,000	23,524
現金及現金等價物	17	1,333,773	1,453,356
		1,639,476	1,685,666
資產總額		43,866,432	43,862,248

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
權益			
儲備		(135,257)	422,544
保留盈利		135,257	(422,544)
		<u>1,217,242</u>	<u>1,206,026</u>
非控股權益			
		<u>1,217,242</u>	<u>1,206,026</u>
總權益			
		<u>1,217,242</u>	<u>1,206,026</u>
流動負債			
貿易應付款項	20	25,190	27,561
租金按金(即期部分)	21	186,238	181,124
預收款項	21	96,553	118,064
應計費用及其他應付款項	21	453,448	530,637
應付關聯方款項		142,036	3,643,438
衍生金融工具	16	—	174,942
借貸	22	4,364,124	2,893,984
租賃負債	12	10,485	9,993
應付稅項		89,062	142,910
		<u>5,367,136</u>	<u>7,722,653</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	21	209,987	246,756
借貸	22	15,541,033	14,728,455
遞延稅項負債	19	5,380,971	5,201,515
衍生金融工具		23,151	38,991
租賃負債	12	22,517	—
		<u>21,177,659</u>	<u>20,215,717</u>

		於十二月三十一日	
		二〇二二年	二〇二一年
		人民幣千元	人民幣千元
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>26,544,795</u>	<u>27,938,370</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	23	<u>16,104,395</u>	<u>14,717,852</u>
權益及負債總額		<u>43,866,432</u>	<u>43,862,248</u>
流動負債淨額		<u>(3,727,661)</u>	<u>(6,036,987)</u>
已發行基金單位(千個)	23	<u>4,783,780</u>	<u>3,417,224</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 3.37 元</u>	<u>人民幣 4.31 元</u>

綜合分派聲明

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的(虧損)/溢利		(529,044)	645,003
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)		83,785	(94,769)
— 計入自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		27,591	59,624
— 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		(393,752)	(377,870)
— 融資業務的匯兌收益	7	—	(340,561)
— 衍生金融工具的公平值收益	16	(397,763)	—
		(1,209,183)	(108,573)
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		393,752	377,870
— 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		135,408	133,325
— 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		102,464	98,123
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		166,530	111,787
— 融資業務的匯兌虧損	8	944,353	—
— 衍生金融工具的公平值虧損		—	65,680
— 盈餘現金		—	120,000

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		533,324	798,212
於一月一日可分派的款項		457,990	329,990
年內已付分派 (iii)	23	<u>(800,634)</u>	<u>(670,212)</u>
已公佈末期分派		<u>190,680</u>	<u>457,990</u>
已公佈每個基金單位分派 (iv)		<u>人民幣 0.0399 元</u>	<u>人民幣 0.0985 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(虧損)/溢利，以抵銷計入有關年度綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，管理人擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 於二〇二一年七月一日至二〇二一年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣0.0980元(折合為0.1213港元)及於二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣0.0728元(折合為0.0847港元)，合共人民幣800,634,000元(二〇二一年：人民幣670,212,000元)已分別於二〇二二年五月二十六日及二〇二二年十月二十一日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會已於二〇二三年三月九日宣派由二〇二二年七月一日至二〇二二年十二月三十一日期間的末期分派為每個基金單位人民幣0.0399元(折合為0.0453港元)，合共人民幣190,680,000元(折合為216,574,000港元)。

綜合現金流量表

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金		1,033,418	1,178,481
已付利息		(539,957)	(326,478)
已付所得稅		(139,317)	(87,252)
已收保障安排資產		—	9,786
經營業務所得現金淨額		354,144	774,537
投資業務所得現金流量			
添置投資物業		(54,243)	(52,548)
添置物業、廠房及設備		(15,421)	(17,742)
收購附屬公司付款，扣除所得現金	24	(3,640,741)	(4,117,221)
出售物業、廠房及設備		13	34
已收利息		25,511	26,142
銀行存款增加		(73,196)	(23,585)
銀行存款減少		46,720	23,196
投資業務所用現金淨額		(3,711,357)	(4,161,724)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(893,242)	(682,345)
借貸所得款項，扣除交易成本		5,445,263	7,708,228
償還借貸		(4,591,568)	(3,774,199)
發行基金單位		3,221,968	—
衍生金融工具結算		102,748	(205,249)
租賃付款的本金部分		(10,847)	(10,768)
融資業務所得現金淨額		3,274,322	3,035,667
現金及現金等價物(減少)淨額		(82,891)	(351,520)
於年初的現金及現金等價物		1,453,356	1,802,495
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(36,692)	2,381
於年末的現金及現金等價物	17	1,333,773	1,453,356

綜合財務報表附註

1 一般資料

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「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」))訂立的信託契約以單位信託方式組成，且獲香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的適用條件所規限。

其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈17樓B室。

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

2 重大會計政策概要

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

(a) 編製基準

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

於二〇二二年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣3,727,661,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣6,036,987,000元)，是由於人民幣4,364,124,000元的銀行借貸將於資產負債表日後十二個月內到期(二〇二一年十二月三十一日：人民幣2,893,984,000元的銀行借貸於資產負債表日後十二個月內到期以及應付越秀地產股份有限公司的款項約人民幣3,500,000,000元)所致。管理人現正安排各種資金來源，包括與本集團現有主要往來銀行商討再融資、從中國金融機構獲得新的人民幣跨境融資額度及發行新的人民幣債券，以清償於資產負債表日後十二個月內到期的銀行借款。經計及現有的財務資源(包括現有未提取銀行額度及MTN計劃項下可用的進一步限額以及上述再融資計劃)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表是適合的。

(i) 於截至二〇二二年十二月三十一日止年度生效的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關的租金優惠
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
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二〇一八年 至二〇二〇年週期的年度改進	年度改進
會計指引第5號(修訂本)	共同控制下合併的合併會計處理

採用該等新訂及經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未於截至二〇二二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 8 號 (修訂本)	會計估計的定義	二〇二三年一月一日
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 相關的遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第 17 號 (修訂本)	香港財務報告準則第 17 號 (修訂本)	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第 17 號 (修訂本)	初次應用香港財務報告準則 第 17 號及香港財務報告 準則第 9 號 – 比較資料	二〇二三年一月一日
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二〇二四年一月一日
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	二〇二四年一月一日
香港詮釋第 5 號(經修訂)	借貸人對載有按要求 償還條款的定期貸款 的分類	二〇二四年一月一日
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	二〇二四年一月一日
香港財務報告準則第 10 號 (修訂本) 及香港會計準則 第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售 或注資	待定

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

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其指導該主體業務活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司之間的交易、結餘及交易以未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已出現減值。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

非控股權益應佔的附屬公司業績及權益分別於綜合全面收益表及綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表以及資產負債表內單獨呈列。

(ii) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一間附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值及於附屬公司先前存在的任何股本權益公平值。在業務合併中所購買可辨識的資產以及所承擔的負債及或有負債，初始以其於購買日期的公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的所有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公平值或按現時所有權權益應佔被收購方可辨識淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有股本權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公平值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或有對價公平值的其後變動，根據香港財務報告準則第9號的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控股權益數額，及在被收購方之前任何股本權益在收購日期的公平值，超過購入可辨識淨資產公平值的數額入賬為商譽。低於購入業務之可辨識淨資產公平值的差額直接在損益中確認為議價收購。

(c) 分部報告

經營分部按照向主要經營決策人提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策人已確認為作出策略性決定的管理人執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

(d) 外幣折算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在之主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為越秀房產基金的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年末匯率折算產生的匯兌收益及虧損在損益中確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「財務收入」或「融資開支」中呈列。所有其他匯兌收益及虧損在綜合全面收益表以淨額於「經營開支淨額」中呈列。

(iii) 集團公司

境外業務(當中並無採用高通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列的資產及負債按其結算日的收市匯率換算
- 各損益表及綜合收益表所列的收入和開支按平均匯率換算，除非此平均匯率並非交易日期適用匯率的累積影響合理約數，在此情況下，收入和開支則按交易日期的匯率換算，及
- 所有因此而產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。

於合併賬目時，換算境外實體投資淨額以及指定為有關投資對沖項目之借款及其他金融工具產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。於出售境外業務或償還構成投資淨額其中部分之任何借款時，相關匯兌差額乃重新分類至損益，作為出售時之損益一部分。

(e) 物業、廠房及設備

- (i) 酒店及服務式公寓主要包括酒店及服務式公寓的樓宇、租賃物業裝修以及固定裝置及傢俬，按公平值減隨後累積的任何折舊及隨後累積的減值虧損列賬，並由獨立專業合資格估值師定期進行物業重估。重估產生的變動於其他全面收入中處理，其累積變動反映於重估儲備中。但若重估出現虧絀，有關虧絀超出緊接重估前就同一項資產在儲備持有的金額的部分於損益扣除。如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於損益扣除，則會按曾扣除的重估虧絀計入損益。

在重估日期的任何累計折舊與資產的賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產的重估金額。

當出售經重估資產時，其重估儲備所載的金額將轉撥至基金單位持有人應佔資產淨值。

- (ii) 所有其他物業、廠房及設備以歷史成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬於購置該等項目的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

酒店及服務式公寓的樓宇部分乃按尚餘法定業權年期及估計可使用年期兩者之較低者折舊，惟不得超過完成日期後的40年。

租賃物業裝修、傢俬及固定裝置及辦公用品	3至20年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末進行檢討及適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售的損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表「其他收益／虧損」中確認。

(f) 投資物業

投資物業主要由租賃土地、辦公樓宇及購物中心組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。投資物業亦包括正在就日後用作投資物業建設或開發的物業。如符合投資物業的其餘定義，經營租賃下持有的土地作為投資物業入賬。在此等情況下，有關的經營租賃猶如融資租賃入賬。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。在初始按成本確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。該等估值根據國際估值準則委員會頒佈的指引進行，並由外部估值師每年審閱。投資物業如重建繼續用作投資物業或其市場較不活躍，繼續以公平值計量，其公平值變動於損益入賬。

(g) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，相當於所轉讓對價超過本集團於被收購附屬公司的可辨識淨資產公平淨值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單位或單位組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額(使用價值與公平值減處置成本中的較高者)比較。任何減值須即時確認為開支及不得在之後撥回。

(h) 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約之日按公平值進行初始確認，並於隨後每個報告期末重新計量至其公平值。當剩餘日期超過12個月，則衍生金融工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；當剩餘日期少於12個月，則分類為流動資產或負債。

就不符合對沖會計的衍生金融工具而言，公平值的變動即時於損益確認。

(i) 非金融資產的減值

無限可使用年期的無形資產(如商譽)毋須攤銷，但須每年進行減值測試。須作攤銷的資產，當有事件或情況轉變顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。若資產的賬面值超過可收回金額，將就有關差額確認減值虧損。可收回金額為資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之間的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可辨識現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可能撥回進行檢討。

(j) 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，亦必須具有約束力。

(k) 存貨

存貨主要包括食品、飲料及經營用品，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按加權平均基準計算。可變現淨值為在一般業務過程中的估計銷售價，減完成估計成本及作出銷售所需估計成本。

(I) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為其後按公平值計量(且其變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)的金融資產或按攤銷成本計量的金融資產。該分類視乎有關主體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款而定。對於按公平值計量的資產，其收益及虧損計入損益。當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。金融資產於自金融資產收取現金流量的權利屆滿或轉讓且本集團已轉移所有權的絕大部分風險及回報後終止確認。

金融資產初始按公平值計量，如為並非按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)的金融資產，則加上購買金融資產時直接應佔的交易成本計量。按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。嵌入衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時會整體予以考慮。

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團分類其債務工具的三種計量分類如下：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與匯兌收益及虧損一併呈列。減值虧損於損益表中作為單獨項目呈列。
- 按公平值計量且其變動計入其他全面收入：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，倘該等資產現金流量純粹為支付本金及利息，則按公平值計量且其變動計入其他全面收入(「按公平值計量且其變動計入其他全面收入」)計量。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計

收益或虧損由權益重新分類至損益以及於其他收益／(虧損)確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，以及減值開支作為單獨項目於損益表呈列。

- 按公平值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計量且其變動計入其他全面收入的標準的資產按公平值計量且其變動計入損益計量。於其後計量時按公平值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損於損益確認以及於其他收益／虧損中呈列淨額，於其發生當期扣除。

股本投資其後按公平值計量。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股本投資的公平值收益及虧損，則其後於終止確認投資後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。

來自有關投資的股息會於本集團的收款權利獲確立時繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動於其他經營開支確認，於損益扣除(如適用)。按公平值計量且其變動計入其他全面收入計量的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不與其他公平值變動單獨呈報。

(ii) 減值

本集團按前瞻性基準，對按攤銷成本列賬及按公平值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易及租賃應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，其中要求整個生命期的預期虧損須自初始確認應收款項時確認。已辨識的減值虧損並不重大。儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，已辨識的減值虧損並不重大。

(m) 租賃

於本集團可使用租賃資產之日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的對價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人租賃物業而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，而將該等租賃入賬作為單一租賃部分。

租賃協議並無施加出租人所持租賃資產中的抵押權益以外的任何契據。租賃資產不得用作借貸用途的抵押品。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租約的罰款(倘租期反映本集團行使選擇權)。

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法隨時釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人收取的最近第三方融資作為起點，調整反映自收取第三方融資以來的融資條件變動；
- 使用建立法，由無風險利率開始調整本集團持有的並無近期第三方融資租賃的信貸風險；及
- 針對租賃作出具體調整，如條款、國家、貨幣及抵押。

租賃付款在本金與融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各年度負債餘下結餘的固定週期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

少於十二個月的短期租賃以及所有低價值資產租賃按直線法於綜合全面收益表確認為開支。

經營租賃(本集團作為出租人)所得租賃收入按直線法於租期內的收入確認。獲取經營租賃所產生的初始直接費用計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入一致的基準確認為費用。各項租賃資產根據其性質計入資產負債表。

(n) 租金按金

租金按金指擁有固定或可釐定還款額的金融負債，於本集團直接與租戶訂立租賃協議時產生，會計入流動負債，惟到期日超過結算日後十二個月的租金按金則分類為非流動負債。

租金按金初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。初步確認入賬時，金融負債賬面值與實際已收對價的差額作初期溢價處理，並於租期內作為租金收入以直線法確認入賬。

(o) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

(p) 貿易應付款項

貿易應付款項為在一般業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其將會分類為流動負債；否則，分類為非流動負債。

貿易應付款項以公平值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源的流出以結算債務；及金額能被可靠估計時，當確認撥備，但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮而釐定。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照結算有關債務預期所需的支出現值計量，該利率反映現時市場對金錢時間值和有關債務特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(r) 借貸

借貸按公平值並扣除所產生的交易成本後初始確認。借貸其後以攤銷成本列賬。所得款(扣除交易成本)與贖回值之間任何差額利用實際利率法於借貸期內在綜合全面收益表確認。

倘部分或全部融資將會很可能被提取，設立貸款融資額度時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款項，並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團有權無條件將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

(s) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

(t) 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於損益確認，但與於其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅開支按越秀房產基金及其附屬公司營運及產生應課稅收入於結算日在中國已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計及應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤抵銷就此可使用暫時性差異而確認。

就附屬公司投資產生的應課稅暫時性差異計提遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。

就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收有意向以淨額基準結算結餘的所得稅時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(u) 收益確認

(i) 租金收入

經營租賃租金收入於租期內以直線法確認。當本集團向租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入遞減。租金總收入與於租期內確認的經營租賃租金之間的差額會確認為遞延資產。

(ii) 酒店及服務式公寓收入

酒店及服務式公寓收入於提供服務的會計期間確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(iv) 融資部分

本集團預期並無轉移承諾貨品或服務至客戶與客戶付款之間的期間超過一年的任何合約。因此，本集團並無就貨幣的時間價值調整任何交易價格。

(v) 向基金單位持有人的分派

根據信託契約，越秀房產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派本集團最少90%的溢利(或會根據房託基金守則及信託契約作出允許的調整)。因此，該等基金單位根據香港會計準則第32號分類為金融負債並呈列於「基金單位持有人應佔資產淨值」，而向基金單位持有人的分派作為融資開支，於損益中呈列為「與基金單位持有人交易」，故此越秀房產基金於損益中將分派確認為融資成本。

(w) 僱員福利

(i) 退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款債務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(ii) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及 (b) 當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計量。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

3 收益及分部資料

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

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

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

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

向執行董事申報來自外部的收益按與用於綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓 租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二二年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>350,531</u>	<u>1,275,385</u>	<u>246,944</u>	<u>1,872,860</u>
分部業績	<u>(62,261)</u>	<u>1,128,701</u>	<u>57,164</u>	<u>1,123,604</u>
折舊	<u>146,858</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>146,877</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>55,324</u>	<u>(151,137)</u>	<u>(95,813)</u>
截至二〇二一年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>403,111</u>	<u>973,345</u>	<u>420,230</u>	<u>1,796,686</u>
分部業績	<u>(19,685)</u>	<u>978,951</u>	<u>283,836</u>	<u>1,243,102</u>
折舊	<u>144,631</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>144,678</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>149,469</u>	<u>(70,801)</u>	<u>78,668</u>
於二〇二二年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>3,735,044</u>	<u>29,863,243</u>	<u>9,321,980</u>	<u>42,920,267</u>
於二〇二一年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>3,660,669</u>	<u>29,801,658</u>	<u>9,499,958</u>	<u>42,962,285</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	1,123,604	1,243,102
衍生金融工具的公平值變動	397,763	(65,680)
財務收入	25,511	366,703
融資開支	(1,521,724)	(390,821)
未分配經營成本(附註)	(298,108)	(215,134)
	<hr/>	<hr/>
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	(272,954)	938,170
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：未分配經營成本主要包括資產管理人費用、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬提供如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部資產總額	42,920,267	42,962,285
未分配資產	946,165	899,963
	<hr/>	<hr/>
資產總額	43,866,432	43,862,248
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	收益		資產總額	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國內地及香港	<u>1,872,860</u>	<u>1,796,686</u>	42,920,267	42,962,285
未分配資產			<u>946,165</u>	<u>899,963</u>
			<u>43,866,432</u>	<u>43,862,248</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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
— 房租	215,068	241,408
— 餐飲	123,588	149,516
— 其他	11,875	12,187
物業租賃	<u>1,522,329</u>	<u>1,393,575</u>
	<u>1,872,860</u>	<u>1,796,686</u>

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
在某一時點確認的收益	128,312	155,046
在某一段時間內確認的收益	219,928	247,928
其他來源	<u>1,524,620</u>	<u>1,393,712</u>
	<u>1,872,860</u>	<u>1,796,686</u>

4 按性質分類的開支，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費(i)	46,713	43,861
僱員福利開支(附註5)	97,196	116,517
房產稅	193,544	163,536
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	10,042	8,852
預提稅項(ii)	29,468	47,359
物業、廠房及設備的折舊(附註11)	87,509	85,416
使用權資產折舊(附註12)	59,368	59,262
營運中已售或消耗的存貨成本	88,871	89,940
其他酒店及服務式公寓的直接開支	63,899	59,971
管理人費用(附註6)	166,530	139,733
信託人費用	12,703	10,248
估值費用	856	745
法律及專業費用	14,056	10,996
核數師酬金	3,889	3,933
銀行費用	386	473
因經營業務產生的匯兌虧損/(收益)	48,564	(1,882)
其他	27,957	8,426
	<u>951,551</u>	<u>847,386</u>
總經營開支，淨額	<u>951,551</u>	<u>847,386</u>

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國金商業經營管理有限公司(前稱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) 來自英屬處女群島公司所持位於中國內地的物業租金收入及利息收入的預提稅按10%稅率計算。

5 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	59,671	75,913
退休金成本	8,301	7,821
社會保障成本及員工福利	29,224	32,783
	<u>97,196</u>	<u>116,517</u>

退休金計劃安排

越秀房產基金在中國內地的部分附屬公司須參與各省或市政府組織的設定提存退休計劃。除供款外，本集團並無有關實際退休金付款的進一步責任。國家資助的退休計劃須負責向退休僱員支付全部退休金。

6 管理人費用

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	166,530	111,787
以現金的形式	—	27,946
	<u>166,530</u>	<u>139,733</u>

根據日期為二〇二一年一月十五日的公告，截至二〇二一年十二月三十一日止年度的管理人費用有部分將會以基金單位形式支付。根據越秀房產基金於二〇二一年十一月十三日刊發的通函(「二〇二一年通函」)及後續於二〇二二年一月十四日刊發的公告，截至二〇二二年十二月三十一日止年度的管理人費用將全部以基金單位形式支付。

7 財務收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	22,058	22,639
關聯公司利息收入	3,453	3,503
融資業務的匯兌收益	—	340,561
	<u>25,511</u>	<u>366,703</u>

8 融資開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	434,035	189,559
其他借貸利息開支	105,580	135,847
租賃負債產生的已付／應付利息和融資開支(附註12)	342	735
衍生金融工具結算虧損	6,716	35,437
借貸的交易成本攤銷	27,079	28,171
應付關聯方利息開支	3,619	1,072
融資業務的匯兌虧損	944,353	—
	<u>1,521,724</u>	<u>390,821</u>

9 所得稅開支

在中國內地註冊成立及經營的附屬公司須根據中華人民共和國企業所得稅法(「中國企業所得稅法」)按稅率25%繳納企業所得稅。

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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
即期所得稅		
— 企業所得稅	53,518	81,085
— 預提稅項	31,885	8,016
遞延所得稅(附註19)	152,583	174,507
	<u>237,986</u>	<u>263,608</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利	<u>(272,954)</u>	<u>938,170</u>
按國內稅率25%計算的稅項	(68,239)	234,543
毋須課稅的收益	(75,856)	—
不可扣稅的開支	1,864	—
過往年度撥備差額	7,390	2,045
附屬公司未匯出盈利的預提稅項(附註a)	61,297	41,647
動用過往未確認的稅項虧損	(539)	—
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	46,191	8,495
不同稅率的影響	265,878	(23,122)
	<u>237,986</u>	<u>263,608</u>

附註 a :

根據中國企業所得稅法，中國內地境外的直接控股公司在其中國內地附屬公司就二〇〇八年一月一日後賺取的溢利派付股息時將被徵收10%或5%預提稅。因此，遞延所得稅負債人民幣635,601,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣603,304,000元)就本集團的中國內地附屬公司的未匯出盈利將應付的預提稅確認。

10 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利計算的每個基金單位(虧損)/盈利

(a) 基本

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利計算的每個基金單位基本(虧損)/盈利乃按除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利除以年內已發行基金單位的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
		經重列
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(529,044)</u>	<u>645,003</u>
已發行基金單位加權平均數(千個)	<u>4,596,839</u>	<u>3,368,303</u>
每個基金單位基本(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.12)</u>	<u>0.19</u>

(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利計算的每個基金單位攤薄(虧損)/盈利乃透過調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。因為該等尚未發行的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用於二〇二二年十二月三十一日具有反攤薄效應，因此未在計算每個基金單位的攤薄虧損時包含。因此，截至二〇二一年十二月三十一日止年度，每個基金單位的攤薄虧損等於每個基金單位的基本虧損(二〇二一年每個基金單位盈利：每個基金單位人民幣0.17元)。

11 物業、廠房及設備

	酒店及			總計
	服務式公寓	辦公用品	汽車	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇二一年一月一日				
成本	2,385,784	13,083	9,649	2,408,516
累計折舊	(755,895)	(12,773)	(9,164)	(777,832)
重估公平值收益	527,111	—	—	527,111
賬面淨值	<u>2,157,000</u>	<u>310</u>	<u>485</u>	<u>2,157,795</u>
截至二〇二一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,157,000	310	485	2,157,795
添置	20,367	—	—	20,367
出售	—	—	(34)	(34)
折舊(附註4)	(85,369)	(47)	—	(85,416)
重估公平值收益	66,002	—	—	66,002
年末賬面淨值	<u>2,158,000</u>	<u>263</u>	<u>451</u>	<u>2,158,714</u>
於二〇二一年十二月三十一日				
成本	2,406,151	13,083	8,977	2,428,211
累計折舊	(841,264)	(12,820)	(8,526)	(862,610)
重估公平值收益	593,113	—	—	593,113
賬面淨值	<u>2,158,000</u>	<u>263</u>	<u>451</u>	<u>2,158,714</u>

	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
截至二〇二二年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,158,000	263	451	2,158,714
添置	16,618	—	—	16,618
出售	(79)	—	(12)	(91)
折舊(附註4)	(87,490)	(19)	—	(87,509)
重估公平值收益	95,951	—	—	95,951
年末賬面淨值	<u>2,183,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,183,683</u>
於二〇二二年十二月三十一日				
成本	2,421,202	13,083	8,747	2,443,032
累計折舊	(927,266)	(12,839)	(8,308)	(948,413)
重估公平值收益	689,064	—	—	689,064
賬面淨值	<u>2,183,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,183,683</u>

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣1,428,462,000元(二〇二一年：人民幣1,551,207,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇二二年十二月三十一日，賬面總額為人民幣19.44億元(二〇二一年：人民幣19.21億元)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22)。

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
年初結餘	2,158,000	2,157,000
添置	16,618	20,367
出售	(79)	—
折舊	(87,490)	(85,369)
於儲備確認的未實現收益	95,951	66,002
年末結餘	<u>2,183,000</u>	<u>2,158,000</u>
於年末計入其他全面收入的本年度未實現收益	<u>95,951</u>	<u>66,002</u>

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值計量。於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，由與本集團無關連的獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估酒店及服務式公寓。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計量的公平值

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

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

在中國內地的酒店及服務式公寓的整體公平值(包括土地及樓宇部分)一般採用貼現現金流量分析計算。由於市場上缺乏土地交易，因此，土地公平值乃按貼現現金流量分析計算的公平值與折舊重置成本法計算的價值兩者的差額計得。附註12只是作為披露用途。

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

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

物業、廠房及設備中的酒店及服務式公寓樓宇部分列入公平值層級第3層(二〇二一年：第3層)。

年內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算是參考其他相若建築物的市場建築成本，建築成本、融資成本及專業費用越高，公平值越高。

貼現率由高力國際物業顧問(香港)有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率越高，公平值則越低。現行市場價值租金乃按在中國內地的酒店及服務式公寓(目標物業及其他可資比較物業內)的近期出租情況估計。租金越低，公平值則越低。

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二一年十二月三十一日

	折舊重置成本法		
	建築成本 (人民幣／ 平方米)	融資成本 (佔建築 成本%)	專業費用 (佔建築 成本%)
酒店	20,140	4.65	6
服務式公寓	16,430	4.65	6

於二〇二二年十二月三十一日

	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	21,090	4.65	6
服務式公寓	17,205	4.65	6

12 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
<u>使用權資產</u>			
於二〇二一年一月一日	1,281,399	19,123	1,300,522
折舊(附註4)	(49,285)	(9,977)	(59,262)
於二〇二一年十二月三十一日	<u>1,232,114</u>	<u>9,146</u>	<u>1,241,260</u>
於二〇二二年一月一日	1,232,114	9,146	1,241,260
添置	—	33,856	33,856
折舊(附註4)	(49,282)	(10,086)	(59,368)
於二〇二二年十二月三十一日	<u>1,182,832</u>	<u>32,916</u>	<u>1,215,748</u>

於二〇二二年十一月二十二日，本集團與廣州越秀星寓公寓管理有限公司就員工宿舍作為其若干酒店員工的住宿訂立續簽租賃合約，自二〇二二年十二月一日起延長期限三年。

	於十二月三十一日	
	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<u>租賃負債</u>		
即期部分	10,485	9,993
非即期部分	22,517	—
	<u>33,002</u>	<u>9,993</u>

於二〇二二年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣24.74億元(二〇二一年：人民幣25.80億元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇二二年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣11.01億元(二〇二一年：人民幣12.14億元)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22)。

綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊費用		
土地使用權	49,282	49,285
員工宿舍	10,086	9,977
	<u>59,368</u>	<u>59,262</u>
利息開支(列於融資成本內)(附註8)	342	735
	<u>342</u>	<u>735</u>

二〇二二年的租賃現金流出總額為人民幣11,189,000元(二〇二一年：人民幣10,768,000元)。

13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
年初結餘	37,657,000	29,700,000
收購附屬公司添置(附註24)	113,207	7,752,623
收購附屬公司的交易成本資本化	1,653	78,329
匯兌差額	(601)	—
資本化後續開支	26,786	47,380
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」	<u>(95,813)</u>	<u>78,668</u>
年末結餘	<u>37,702,232</u>	<u>37,657,000</u>
年末所持資產計入損益的年內公平值(虧損)/收益， 包括在「投資物業的公平值(虧損)/收益」	<u>(95,813)</u>	<u>78,668</u>

位於中國內地的投資物業乃根據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。位於香港的投資物業乃根據198年的土地使用權持有(於二一二七年到期)。

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516,989,000元(二〇二一年：人民幣344,068,000元)。與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣79,033,000元(二〇二一年：人民幣22,170,000元)。

於二〇二二年十二月三十一日，賬面總值約人民幣38.47億元(二〇二一年：人民幣38.32億元)的投資物業已抵押作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註22)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值計量。於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，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(「高力」)重估投資物業。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

(a) 中國內地的投資物業

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日，高力依賴收入資本化法為主要估值方法，並以市場法覆核。採用收入資本化法為本集團的主要資產類別－創收商業資產－進行物業估值乃符合市場慣例。

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

收入資本化法乃用以將合約租賃的未到期租金收入資本化，其亦計及進行資本化租賃的到期後的復歸市場價值租金。估值時採納的現行市場價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。

年內估值技術並無變動。

(b) 香港的投資物業

於二〇二二年十二月三十一日，高力依賴銷售比較法對本集團年內在香港新收購的投資物業進行估值。鄰近地區可資比較物業的售價已就物業面積等主要特點的差異作出調整。此方法的一項關鍵參數為可資比較物業當年度銷售的每平方米價格。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二一年：第3層)。

用以釐定公平值的主要參數

(a) 中國內地的投資物業

於二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日的資本化比率由高力按被估物業的風險情況作出估計。比率越高，公平值則越低。

現行市場租金乃按目標物業及其他可資比較物業內的近期出租情況估計。租金越低，公平值則越低。

收入資本化法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二二年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	每月市場 價值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	28,322,000	90至319	4.00%至6.25%
批發及購物中心	9,265,000	65至1,035	4.00%至7.25%

於二〇二一年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	每月市場 價值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	28,248,000	90至317	4.00%至6.50%
批發及購物中心	9,409,000	65至1,040	4.00%至7.25%

(b) 香港的投資物業

售價乃根據近期市場交易估計。價格越高，公平值則越高。

銷售比較法所採納的估值假設如下：

於二〇二二年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	單位銷售價格 (每平方米人民幣)
越秀大廈 17 樓	56,544	16,400
越秀大廈 23 樓	58,688	17,040

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暫時差額入賬為遞延資產。預期於結算日起計十二個月內變現的遞延資產分類作流動資產。預付款項、按金及其他應收款項餘額主要指其他稅項預付款項、公用事業按金及物業維修基金。遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。

15 商譽

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

商譽由管理層監察。商譽呈列如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
中國	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

本集團的商譽主要指與透過業務合併所收購投資物業有關的遞延所得稅負債。在評估商譽是否遭受任何減值時，須比較相關投資物業於年結日的賬面值與其於收購完成日期的公平值。用於商譽減值的主要假設與投資物業估值所用者一致。二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日進行的測試結果顯示，概不存在任何減值。

16 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產		
利率掉期合約	37,254	—
設有上限的遠期匯兌合約	38,627	—
遠期匯兌合約	24,124	—
	<u>100,005</u>	<u>—</u>
非流動負債		
遠期匯兌合約	23,151	—
利率掉期合約	—	38,991
	<u>23,151</u>	<u>38,991</u>
流動負債		
遠期匯兌合約	<u>—</u>	<u>174,942</u>

若衍生金融工具的交收日於結算日後12個月之後，其歸類為非流動資產或負債。

於二〇二二年十二月三十一日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的名義本金額1,500,000,000港元於二〇二三年十二月二十一日到期、2,800,000,000港元於二〇二三年八月十八日到期。於二〇二二年十二月三十一日，未履行的遠期匯兌合約的名義本金額500,000,000港元於二〇二三年十二月二十一日到期及1,120,000,000港元於二〇二四年五月二十八日到期。

於二〇二二年十二月三十一日，未履行的利率掉期合約的名義本金額2,800,000,000港元於二〇二三年八月二十一日到期(二〇二一年十二月三十一日：2,800,000,000港元於二〇二三年八月二十一日到期)。

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

遠期匯兌合約、設有上限的遠期匯兌合約及利率掉期合約的公平值乃根據交易對手銀行提供的金融工具估值計算，相關估值乃參考預計未來現金流量的現值後釐定，並參考各報告日期的市場可觀察利率收益率曲線及遠期匯率。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。

以下金額與衍生工具相關並於損益中確認：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
計入衍生金融工具公平值變動不符合套期資格的 衍生金融工具收益／(虧損)淨額	397,763	(65,680)

17 長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及庫存現金	1,154,625	1,433,605
原到期日為三個月以內的短期銀行存款	179,148	19,751
現金及現金等價物	1,333,773	1,453,356
原到期日為三個月以上、十二個月以內的短期銀行存款	20,000	23,524
總計	1,353,773	1,476,880
原到期日為十二個月以上的長期銀行存款	30,000	—
信貸風險的最大敞口	1,383,423	1,476,384

於二〇二二年十二月三十一日，本集團的長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣949,818,000元(二〇二一年：人民幣1,182,502,000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。從中國內地匯出該等資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

於結算日，存款的實際年利率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
原到期日十二個月以上的長期銀行存款	2.60%	—
原到期日為三個月以內短期銀行存款	2.00% 至 4.50%	1.55%

長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	950,168	1,182,998
港元	378,224	258,647
美元	55,381	35,235
	<u>1,383,773</u>	<u>1,476,880</u>

18 貿易及租賃應收款項

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易及租賃應收款項	33,438	26,797
虧損撥備	(765)	(650)
貿易及租賃應收款項淨額	<u>32,673</u>	<u>26,147</u>

由於即期應收款項的短期性質使然，貿易及租賃應收款項的公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易及租賃應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	19,520	13,105
31至90天	12,025	12,406
91至180天	925	345
181至365天	318	332
多於一年	650	609
	<u>33,438</u>	<u>26,797</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。已辨識的減值虧損並不重大。

本集團的所有貿易及租賃應收款項均以人民幣計值。

19 遞延稅項負債

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 超過十二個月後收回的遞延稅項負債	5,362,510	5,180,747
— 於十二個月內收回的遞延稅項負債	18,461	20,768
	<u>5,380,971</u>	<u>5,201,515</u>

遞延稅項負債的變動如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	5,201,515	4,996,679
收購附屬公司	—	11,844
於損益扣除的遞延稅項	152,583	174,507
於儲備扣除的遞延稅項	26,873	18,485
	<u>5,380,971</u>	<u>5,201,515</u>
年末	<u>5,380,971</u>	<u>5,201,515</u>

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	稅項虧損及其他 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	38,924
於損益扣除	<u>(11,407)</u>
於二〇二一年十二月三十一日	<u>27,517</u>
於二〇二二年一月一日	27,517
於損益扣除	<u>(8,884)</u>
於二〇二二年十二月三十一日	<u>18,633</u>

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	附屬公司			總計 人民幣千元
	公平值 變動	未匯出盈利 的預提稅項	加速折舊 撥備及其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二〇二一年十二月三十一日				
止年度				
於二〇二一年一月一日	3,703,024	567,689	764,890	5,035,603
收購附屬公司	—	—	11,844	11,844
於損益扣除	43,238	33,631	86,231	163,100
於儲備扣除	16,501	1,984	—	18,485
於二〇二一年十二月三十一日	<u>3,762,763</u>	<u>603,304</u>	<u>862,965</u>	<u>5,229,032</u>
截至二〇二二年十二月三十一日				
止年度				
於二〇二二年一月一日	3,762,763	603,304	862,965	5,229,032
於損益扣除	18,303	29,412	95,984	143,699
於儲備扣除	23,988	2,885	—	26,873
於二〇二二年十二月三十一日	<u>3,805,054</u>	<u>635,601</u>	<u>958,949</u>	<u>5,399,604</u>

20 貿易應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	<u>25,190</u>	<u>27,561</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：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	15,038	16,430
31至90天	7,630	7,734
91至180天	2,402	3,168
180至365天	115	77
多於1年	5	152
	<u>25,190</u>	<u>27,561</u>

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

21 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
租金按金		
即期部分	186,238	181,124
非即期部分	209,987	246,756
	<u>396,225</u>	<u>427,880</u>
預收款項		
即期部分	96,553	118,064
應繳房產稅	60,702	66,559
應繳預提稅撥備	11,285	14,059
應繳附加稅	16,753	16,409
應付工程款	186,625	211,232
為收購 Gain Force Investments Limited (「Gain Force」)		
(「收購事項」)應付的交易費用 (i)	7,731	78,329
經營開支的應計費用	170,352	144,049
應計費用及其他應付款項	<u>453,448</u>	<u>530,637</u>
	<u>946,226</u>	<u>1,076,581</u>

(i) 於二〇二一年十二月二十三日，本集團完成收購 Gain Force 及其附屬公司的全部股權。其從事越秀金融大廈的租賃業務，越秀金融大廈乃地處廣州市的國際甲級寫字樓。

(ii) 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。本集團的大部分租金按金、預收款項以及應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

22 借貸

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押 (附註 a)	85,000	268,440
— 無抵押	4,279,124	2,625,544
	<u>4,364,124</u>	<u>2,893,984</u>
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押 (附註 a)	1,234,400	1,284,400
— 無抵押	14,885,374	12,878,957
其他借貸，無抵押 (附註 b)	3,785,383	3,459,082
	<u>19,905,157</u>	<u>17,622,439</u>
長期借貸總額	19,905,157	17,622,439
減：長期借貸的即期部分	(4,364,124)	(2,893,984)
	<u>15,541,033</u>	<u>14,728,455</u>
長期借貸的非即期部分	15,541,033	14,728,455
分析如下：		
無抵押	18,670,757	16,338,039
有抵押	1,234,400	1,284,400
	<u>19,905,157</u>	<u>17,622,439</u>

附註 a：

於二〇二二年十二月三十一日，銀團貸款和委託貸款總額約為人民幣12.34億元(二〇二一年：人民幣12.84億元)，該貸款以廣州國金中心部分資產抵押借入，被抵押資產的賬面值為人民幣68.92億元(二〇二一年：人民幣69.66億元)。

本集團借貸的還款期如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	4,364,124	2,893,984
一年至五年	15,541,033	14,557,455
五年以上	—	171,000
	<u>19,905,157</u>	<u>17,622,439</u>

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣	3.45%
港元	5.31%	1.98%
美元	2.72%	2.72%

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。

	於十二月三十一日	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	1,234,400	1,284,400
港元	15,885,279	13,793,799
美元	2,785,478	2,544,240
	<u>19,905,157</u>	<u>17,622,439</u>

於二〇二二年十二月三十一日，本集團未動用的銀行借貸額度為人民幣4.66億元(二〇二一年：3億港元)。

附註 b：

於二〇二一年二月二日，Yuexiu REIT MTN Company Limited (「REIT MTN」) 根據於二〇一八年四月十六日設立的 15 億美元保證中期票據計劃，按二〇一八年四月二十三日訂立的認購協議 (「中期票據計劃」，於二〇二一年一月更新) 向投資者發行及出售於二〇二六年到期本金金額為 4 億美元的 2.65% 票據。

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

23 基金單位持有人應佔資產淨值

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
年初結餘	14,717,852	14,584,563
發行基金單位	3,359,022	111,478
自綜合全面收益表內轉撥	(1,086,845)	692,023
年內已支付的分派	(800,634)	(670,212)
與收購事項相關的特別分派	(85,000)	—
年末結餘	<u>16,104,395</u>	<u>14,717,852</u>

現有基金單位數量的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二二年	二〇二一年
已發行基金單位(千個)		
年初結餘	3,417,224	3,303,113
以基金單位形式支付的管理人費用(附註 a)	57,153	33,111
年內已發行遞延基金單位(附註 b)	75,000	81,000
與收購事項相關的供股(「供股」)(附註 c)	1,234,403	—
年末結餘	<u>4,783,780</u>	<u>3,417,224</u>

附註 a：

於二〇二二年，57,152,859 個基金單位(二〇二一年：33,110,763 個基金單位) 乃就支付管理人費用而發行。

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(「遞延基金單位」)。每年向越秀地產發行的遞延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要約的責任的基金單位數量上限。因此，75,000,000 個遞延基金單位已於二〇二二年十二月三十一日發行(二〇二一年：81,000,000 個遞延基金單位)。

根據二〇二一年通函披露的條款，鑒於供股的認購價格(3.20 港元)較基金單位於公告日期前連續五個交易日的平均收市價折讓 10% 以上(即 3.67 港元)，乃於二〇二一年十月二十四日就收購事項作出，遞延基金單位發行價格(「遞延基金單位發行價格」)將現有遞延基金單位發行價格(即每個基金單位 4.00 港元)乘以越秀地產、信託人與管理人所訂立日期為二〇一二年五月二十八日的債項協議所載及於二〇二一年通函進一步載述的分數以作出調整(「遞延基金單位發行價格調整」)。遞延基金單位發行價格調整於二〇二二年一月二十六日完成供股後生效。

經調整遞延基金單位發行價格為每個基金單位 3.86 港元，而將予發行的遞延基金單位已於遞延基金單位發行價格調整後調整至 329,809,000 個基金單位。

附註 c :

於二〇二二年一月二十六日，根據供股記錄日期按每持有 100 個基金單位獲發 37 個基金單位的基準(每個基金單位 3.20 港元)，已發行合共 1,234,403,038 個基金單位。

24 收購附屬公司

於二〇二二年十二月二十日，越秀房產基金完成收購頌輝投資有限公司及藝康投資有限公司（「目標公司」）的全部股權，現金代價為人民幣1.08億元，並促使償還應付廣州越秀企業集團股份有限公司（「越秀企業」）款項人民幣6,000,000元（「公司間應付款項」）。目標公司從事越秀大廈17樓及23樓的租賃業務，而越秀大廈乃位於香港的寫字樓。管理人按香港財務報告準則第3號「業務合併」所規定應用選擇性測試，以識別公平值的集中情況，並認為所收購目標公司的一組業務及資產並非業務。因此，管理人將交易入賬列作收購資產，而代價應歸屬於個別所收購資產及所承擔負債。

目標公司
人民幣千元

因收購而確認的資產及負債如下：

投資物業	113,207
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	265
租賃應收款項	134
現金及現金等價物	5
租賃按金	(416)
應付越秀企業	(5,672)
	<hr/>
所收購資產淨值	<u>107,523</u>
收購目標公司的現金流出，扣除所收購現金	
收購資產淨值的現金代價	107,523
公司間應付款項還款的現金代價	5,672
	<hr/>
	<u>113,195</u>
減：所收購現金結餘	(5)
減：就收購資產淨值支付及	
公司間應付款項的現金代價	(237)
	<hr/>
二〇二二年收購現金流出淨額	<u>112,953</u>
支付二〇二一年收購事項的餘下代價	<u>3,527,788</u>
現金流出淨額－投資業務	<u>3,640,741</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，二〇二三年三月九日

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