

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)截至二〇二二年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金於中期期間的財務業績概要及截至二〇二一年六月三十日止六個月和截至二〇二一年十二月三十一日止年度之對比數：

(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)
	二〇二二年	二〇二一年	
收入總額	943,667,000	881,684,000	7.0%
物業收入淨額	686,742,000	638,506,000	7.6%
除稅後及與基金單位持有人			
交易前的淨(虧損)／溢利	(521,079,000)	285,599,000	(282.5)%
中期分派	342,943,000	340,274,000	0.8%
每個基金單位的(虧損)／溢利	(0.1191)	0.0801	(248.7)%
每個基金單位的分派	0.0734	0.1025	(28.4)%
折合港元	0.0853	0.1233	(30.8)%

	於二〇二二年 六月三十日	於二〇二一年 十二月三十一日	變化 增加／(減少)
物業組合估值	42,380,000,000	42,395,000,000	0.0%
基金單位持有人應佔資產淨值	16,973,668,000	14,717,852,000	15.3%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	3.63	4.31	(15.8)%

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。管理人擬於二〇二二年度將向基金單位持有人分派相等於越秀房產基金的100%可分派收入總額及額外項目分派(定義見二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函披露)。

倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可酌情另行作出額外項目分派。在宣派任何特定年度的分派時，管理人須在考慮多項因素後決定是否行使該酌情權，該等因素包括(但不限於)越秀房產基金的資金要求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本要求、是否遵守相關法律法規及契據(包括房託基金守則規定的現行借貸限制)、其他資本管理考量、分派的整體穩定程度以及當前行業慣例。

鑒於上文所述，管理人議決就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0.0734元約等於0.0853港元(二〇二一年六月：人民幣約0.1025元約等於0.1233港元)。倘於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二〇二二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。

二〇二二年中期分派總額合共約為人民幣 342,943,000 元約等於 398,712,000 港元(二〇二一年六月：約為人民幣 340,274,000 元約等於 409,269,000 港元)，包括一筆約為人民幣 108,604,000 元(二〇二一年六月：人民幣 117,285,000 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 779,563,000 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本公佈之分派聲明。

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平均匯率中間價。

每個基金單位的分派

中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位 0.0853 港元(二〇二一年六月：0.1233 港元)，按基金單位於二〇二二年六月三十日的收市價 3.06 港元(二〇二一年六月三十日：4.00 港元)計算的基金單位收益率約為 2.79%(二〇二一年六月：3.08%)。即按年計算的分派收益率為 5.58%。

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二〇二二年九月十五日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二二年九月十五日至二〇二二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二〇二二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，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。二〇二二年中期分派將於二〇二二年十月二十一日向於二〇二二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

積極應對疫情衝擊，全力穩定經營業績

今年初以來，中國爆發多波2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)，蔓延至越秀房產基金物業所在的一些主要城市，包括廣州、上海及武漢。針對COVID-19的各種公共衛生措施對越秀房產基金上半年財務業績，尤其是廣州四季酒店造成不利影響。管理人在該等充滿挑戰的時期內，制定更合理、有針對性及有效的租賃策略，提供臨時租金減免支持租戶共度時艱。

物業組合

截至二〇二二年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有九項，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(「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」)，物業產權總面積共約1,183,284.3平方米，可供出租總面積為803,111.9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；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62,785.7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，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

物業估值

於二〇二二年六月三十日，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423.8億元。

下表概述各項物業於二〇二二年六月三十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	(減少)／增加 百分比
	六月三十日 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	4,953	5,007	(1.1)
財富廣場	1,253	1,253	0.0
城建大廈	1,051	1,056	(0.5)
維多利廣場	955	955	0.0
國金中心	18,756	18,786	(0.2)
越秀大廈	3,035	3,060	(0.8)
武漢物業	3,629	3,629	0.0
杭州維多利	621	619	0.3
越秀金融大廈	8,127	8,030	1.2
合計	<u>42,380</u>	<u>42,395</u>	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	86.6%	811	510.6
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	96.4%	78	152.7
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	91.1%	79	141.6
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	94.1%	28	207.5
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	91.3%	270	223.4
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	90.2%	217	239.2
	零售商場			46,989.2	46,727.3	95.8%	53	164.9
	酒店			91,460.9 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁶⁾	88.7%	118	234.8
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	75.6%	258	84.4
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	70.0%	162	96.4
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	92.1%	96	57.5
	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	杭州上城區	2017	40,148.4	22,484.8 ⁽⁹⁾	93.3%	26	123.5
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 ⁽¹⁰⁾	95.5%	238	198.0
合計				<u>1,183,284.3</u>	<u>803,111.9</u>	88.8%	<u>1,906</u>	198.3

註：

- (1) 於二〇二二年六月三十日；
- (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；
- (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。

出租率維持較高水平

於二〇二二年六月三十日，物業整體出租率約為88.8%。

下表載列於中期期間及二〇二一年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇二二年 六月三十日 之出租率	於二〇二一年 六月三十日 之出租率	與二〇二一年 六月三十日 相比減少之 百分比
白馬大廈	86.6%	90.1%	(3.5)%
財富廣場	96.4%	99.1%	(2.7)%
城建大廈	91.1%	94.7%	(3.6)%
維多利廣場	94.1%	98.7%	(4.6)%
國金中心寫字樓	90.2%	92.9%	(2.7)%
國金中心商場	95.8%	96.5%	(0.7)%
越秀大廈	88.7%	92.2%	(3.5)%
武漢物業寫字樓	70.0%	88.1%	(18.1)%
武漢物業商場	92.1%	99.2%	(7.1)%
杭州維多利	93.3%	95.9%	(2.6)%
小計	86.9%	93.2%	(6.3)%
越秀金融大廈	95.5%	不適用	不適用
合計	88.8%	93.2%	(4.4)%

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)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	52.6%	1,558
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	84.2%	995

註：

(1) 由二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

經營收入穩中有增

在中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣9.437億元，與上年同期增加約人民幣0.62億元。其中，白馬大廈約佔總經營收入的6.7%；財富廣場約佔3.7%；城建大廈約佔3.5%；維多利廣場約佔3.4%；國金中心約佔45.9%；越秀大廈約佔5.5%；武漢物業約佔7.2%；杭州維多利約佔1.8%；越秀金融大廈約佔22.3%。

下表載列於中期期間各物業所得經營收入及與二〇二一年同期之比較情況：

物業名稱	截至六月三十日止六個月		(減少)／增加 人民幣百萬元	(減少)／增加 百分比
	二〇二二年 人民幣百萬元	二〇二一年 人民幣百萬元		
白馬大廈	63.3	139.9	(76.6)	(54.8)
財富廣場	34.7	36.4	(1.7)	(4.7)
城建大廈	33.3	35.2	(1.9)	(5.4)
維多利廣場	32.5	34.8	(2.3)	(6.6)
國金中心				
寫字樓	235.9	240.7	(4.8)	(2.0)
零售商場	31.4	32.0	(0.6)	(1.9)
酒店	116.8	145.1	(28.3)	(19.5)
服務式公寓	48.9	50.5	(1.6)	(3.2)
越秀大廈	51.9	60.6	(8.7)	(14.4)
武漢物業	68.1	90.0	(21.9)	(24.3)
杭州維多利	16.9	16.5	0.4	2.4
小計	733.7	881.7	(148.0)	(16.8)
越秀金融大廈	210.0	不適用	不適用	不適用
合計	943.7	881.7	62.0	7.0

國金中心－寫字樓強續租力挽客戶，商場優佈局引進潮牌

今年一季度廣州經濟逐漸復蘇，但隨著上海疫情爆發許多企業辦公租賃決策週期延長，甲級寫字樓市場整體租賃需求有所放緩。廣州國金中心項目團隊通過渠道拓展拜訪、靈活租賃政策力挽客戶。面對上半年逾三萬平方米到期面積，項目團隊在充分瞭解客戶需求基礎上，制定針對性續租方案，成功挽留了多家優質客戶，上半年續租率高達96%。持續調整租戶結構，加強與CBD管委會、知名外資諮詢公司聯繫，成功引進「同行保險經紀」、「卡路里科技(Keep)」、「中灣私募」、「北京信託」、「羅歡平律所」等知名企業，成交租金基本與市場持平。

「國金天地」運營團隊克服疫情反復的影響，成功引入高端宴請餐飲「半島名軒」、西式輕餐「Paix」、高端輕奢花店「禦花房」多個品牌；重新改造負一層中庭店鋪，已簽約「茅台冰淇淋」廣州首家旗艦店、「急急腳」CBD首家特色網紅咖啡店，為負一層乃至整個商場整體業態豐富和吸引人流起到以點帶面作用。同時繼續結合營銷節慶節點，聯動商戶形成線上線下針對性拉新引流，持續提升「國金天地」影響力和競爭力。

上半年，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，提升酒店收入產生指數。國金雅詩閣公寓堅持「以短補長」，強化收益管理，通過獎勵政策穩長住收入，並在短住市場以多樣化產品促銷刺激入住率逐月攀升，在雅詩閣中國區中業績收入和GOP均排名第一。截至二〇二二年六月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率低3.8個百分點，但平均房價高10.7%，每可售房收入高3.3%，在競爭群酒店中排名第二。國金雅詩閣公寓較市場競爭群相比，平均出租率高8.4個百分點，平均房價高16.2%，每可售房收入高53.2%，繼續領跑第一梯隊。

越秀金融大廈－嚴控品質引新客，提前續租穩經營

儘管外部經濟環境不景氣導致租賃需求疲軟，且廣州寫字樓市場競爭激烈，項目團隊大力拓展自主招商，深化渠道推廣，並且嚴控租戶品質，上半年成功引進「鑫元基金」、「華融消費金融」等知名企業，新簽面積共11,353平方米。通過零星工程改造、資本性改造對單元產品優化改造，提升產品競爭力，有效縮減招商週期，穩定大廈出租率。續租方面，項目團隊提前開展續租談判，順利續約「粵科資產」、「快塑網」、「易聯支付」等重點租戶，上半年續約率72%，租金升幅7.5%，穩定優質客戶資源。

白馬大廈－聚焦採購商需求，精準服務促成交

面對本土疫情及行業內外多重壓力，白馬大廈錨定目標、積極開展抗疫及穩商招商工作，及時出台租金減免優惠政策，實施精準營銷賦能客戶。穩商的同時進一步突破招商難題，制定專項、靈活的招商策略，上半年成功引進優質客戶37戶，出租率逐步回升。通過造節促銷、場景營銷，以小節點、微滲透等符合新媒體傳播風格的形式開展宣傳推廣。開展夏季促銷節、VIP內購會專場、清涼特賣街等，進行場景營銷。開展一樓中庭多業態研究及客戶洽談，成功實現新業態突破，通過引進大品牌「九龍冰室」等餐飲配套進駐，有力促進了大廈客流聚集和經營氛圍提升。

財富廣場、城建大廈－主動求變穩經營，積極招商防退租

財富廣場根據市場評估及反饋，迅速調整裙樓經營定位且引進多家「大健康」行業客戶，有效穩定裙樓經營，並成功推動重要客戶「中遠物流」擴租了整層單元。城建大廈密切關注客戶經營動態，上半年成功化解個別整層面積提前退租風險，迅速引入多家知名企業，同時繼續抓好續租管理，穩住了大廈出租率。

維多利廣場－沉著應對風險，穩定整體經營

今年春節後廣州及國內疫情反復，引發個別租戶突發退租，對此運營團隊果斷處理，避免產生欠租風險，同時提前做好了招商儲客，無縫銜接引入新客戶承租，減少了空置租金損失。與此同時順利續租優質品牌「喜茶」，續約租金提升13.65%，穩定了整體經營。

越秀大廈－同舟共濟戰疫情，攻堅克難謀突破

今年上半年，深受上海疫情封控及經濟形勢不明朗影響，各企業租戶控制辦公成本，承租能力明顯下降。對此越秀大廈營運團隊同舟共濟，緊抓疫情危機中的機會，首次線上推廣完成新簽及首次線上路演，為優質客戶提供專有續租方案，上半年完成續約率約75%。同時根據項目定位，關注中小企業需求，加快推進定制裝修單元及拎包入住，完成部分樓層翻新改造，持續提升產品競爭力。

武漢物業－全面出擊拼招商，經營幫扶穩客戶

上半年武漢寫字樓市場進入增量爆發期，疊加疫情反復影響，進一步加劇租賃成交難度。對此武漢越秀財富中心及時調整招商策略，深挖政企渠道產業資源；針對客戶需求靈活調改房源，其中部分房源調改過程完成圖紙招商簽約，調改無縫連接；主動拓客獲取優質客戶信息，自主招商比例達到80%；提前接洽全年到期租戶，執行招商前置，到期不續商戶爭取無縫對接；在市場競品低價策略影響下，營運團隊嚴守價格政策底線，6月份錄得每平方米96.4元的租金價格，同比上升1.4%。上半年正式啟動LEED鉑金認證服務，持續提升客戶服務品質，以吸引更多實力客戶進駐。

星匯維港購物中心實施精細化招商管理，針對風險及退租鋪位前置招商，有效縮短招商週期，減少業主租金損失。上半年新簽面積3,818平方米，同比增長約58%。通過多輪洽談及疫情期政策幫扶，穩定A館三樓教育培訓類商戶，到期全部續簽，續簽合同租金單價較上一手遞增3%以上。繼續推行一鋪一策幫扶機制，加強商戶現場經營及品質管理，多策並舉開展經營幫扶。

杭州維多利－防範經營風險，積極儲備客戶

在疫情反彈與亞運會延期舉辦的不利因素影響下，現場運營團隊通過各維度監控租戶經營方風險，提前預警風險退租客戶，積極走訪渠道公司，同時儲備客戶，及時應對風險，減少空置損失。

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，其中國金中心雅詩閣泳池升級改造工程、國金中心四季酒店B2層後勤通道和1F宴會廳後勤通道地面改造工程、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、越秀財富中心及星匯維港購物中心品質提升暨公共區域設施改造工程已完工；另外，包括正在推進實施的國金中心四季酒店天面空調冷卻塔及停機平台泡沫滅火噴淋系統更換工程、國金中心四季酒店1樓連廊、103樓頂棚玻璃漏水改造工程、國金中心四季酒店熱媒管道更換改造工程、白馬大廈三樓空調盤管風機改造工程、白馬大廈消防主機改造工程、白馬大廈商鋪新模式租賃改造工程、財富廣場裙樓2、3樓風櫃更換工程、財富廣場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、城建大廈幕牆玻璃窗戶改造及玻璃幕牆安全檢查鑒定工程、越秀財富中心寫字樓租賃單元裝修及改造工程、杭州維多利中心B座雨污管道改造工程、上海越秀大廈寫字樓租賃到期空置單元裝修資本性改造、上海越秀

大廈寫字樓集水井抽排水系統改造工程、廣州國際金融中心、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、廣州國際金融中心結構健康監測方案、城建大廈寫字樓租賃單元裝修及改造工程、財富廣場寫字樓租賃單元裝修及改造工程、越秀金融大廈寫字樓租賃單元裝修及改造工程等，預計投入費用五千多萬元人民幣，持續提升項目的節能效應、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、武漢越秀財富中心星匯維港購物中心，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及存續債務，今年上半年把握境內利率水平下行趨勢，以3.5%利率的銀行貸款置換原境內4.31%利率銀行貸款。受境外利率市場整體上行影響，整體融資成本略有上升，二〇二二年六月末平均融資成本從年初的2.25%上升到2.68%。但受惠於合理的融資結構與管理人的主動管理，整體融資成本上升低於市場水平。同時，管理人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。

財務回顧

財務業績

中期期間的物業收入總額較二〇二一年同期有所提升。以下為越秀房產基金於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)
	二〇二二年 未經審核 人民幣千元	二〇二一年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	<u>943,667</u>	<u>881,684</u>	7.0%
酒店及服務式公寓直接開支	(126,235)	(132,742)	(4.9)%
租賃代理費用	(23,881)	(21,876)	9.2%
物業相關稅項(附註1)	(105,655)	(87,189)	21.2%
其他物業開支(附註2)	<u>(1,154)</u>	<u>(1,371)</u>	(15.8)%
物業經營開支總額	<u>(256,925)</u>	<u>(243,178)</u>	5.7%
物業收入淨額	<u>686,742</u>	<u>638,506</u>	7.6%
預提稅項	(16,362)	(24,707)	(33.8)%
折舊及攤銷	(67,525)	(64,665)	4.4%
管理人費用	(82,130)	(71,078)	15.5%
信託人費用	(6,350)	(5,212)	21.8%
其他信託開支(附註3)	<u>(45,526)</u>	<u>(7,904)</u>	476.0%
非物業經營開支總額	<u>(217,893)</u>	<u>(173,566)</u>	25.5%
未計財務收入、融資成本及 所得稅開支前的溢利	<u>468,849</u>	464,940	0.8%
財務收入	<u>11,395</u>	144,987	(92.1)%
融資成本	<u>(995,477)</u>	<u>(213,263)</u>	366.8%

	截至六月三十日止六個月		增加／ (減少)
	二〇二二年 未經審核 人民幣千元	二〇二一年 未經審核 人民幣千元	
除稅前(虧損)／溢利	(515,233)	396,664	(229.9)%
所得稅開支	(132,074)	(105,482)	25.2%
未計投資物業公平值收益及 金融衍生工具公平值 收益／(虧損)			
的稅後淨(虧損)／溢利	(647,307)	291,182	(322.3)%
投資物業公平值收益	13,940	18,513	(24.7)%
金融衍生工具公平值收益／(虧損)	112,288	(24,096)	566.0%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨(虧損)／溢利	(521,079)	285,599	(282.5)%

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	
	二〇二二年	二〇二一年
寫字樓(附註1、2)	637,862	465,108
批發商場(附註2)	63,337	139,876
零售商場(附註2)	76,763	81,162
酒店及服務式公寓(附註3)	165,705	195,538
總計	<u>943,667</u>	<u>881,684</u>

附註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。

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。

在中期期間內物業收入淨額約人民幣686,742,000元(二〇二一年：人民幣638,506,000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72.8%(二〇二一年：72.4%)，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	
	二〇二二年	二〇二一年
寫字樓	536,762	393,992
批發商場	53,900	119,306
零售商場	64,554	68,923
酒店及服務式公寓	31,526	56,285
總計	<u>686,742</u>	<u>638,506</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣126,235,000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184,000元)，較二〇二一年中期期間下降4.9%，主要由於酒店及服務式公寓收入總額下降所致。

租賃代理費用較二〇二一年中期期間上升約9.2%，主要由於租金收入增加。

物業相關稅項較二〇二一年中期期間上升21.2%，主要由於租金收入增加及在二〇二一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，作出稅收的減免而二〇二二年並無發生。

由於酒店及服務式公寓以固定資產入賬，從而產生折舊及攤銷費用。

在中期期間的財務收入約為人民幣11,395,000元(二〇二一年：人民幣11,291,000元。(已剔除人民幣兌港元及美元匯率產生匯兌收益約人民幣133,696,000元))。

在中期期間，人民幣兌港元及美元匯率下降，因此港元銀行貸款及港元、美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣779,563,000。在中期期間發生融資成本約為人民幣215,914,000元(二〇二一年：人民幣213,263,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的虧損約為人民幣521,079,000元(二〇二一年：溢利人民幣285,599,000元)，下降約為282.5%，主要原因是融資成本增加及港元銀行貸款及港元、美元有擔保票據產生匯兌虧損所致。

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2019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。

以下是越秀房產基金在收購越秀金融大廈和 COVID-19 疫情爆發後的中期財務業績摘要：

(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	733,696,000	209,971,000		943,667,000
物業收入淨額	508,932,000	177,810,000		686,742,000
分派：				
分派總額	226,280,000			342,943,000
已發行基金單位(個)	3,437,385,017			4,671,788,055
每個基金單位的分派	0.0658			0.0734

已發行新基金單位及基金單位業務

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系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以每個基金單位3.35港元發行20,160,589個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金合共已發行4,671,788,055個基金單位。

於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3.47港元及2.99港元，而於二〇二二年中期期間的成交量平均每日約3,095,000個基金單位(二〇二一年：2,353,000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。

於二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金按每基金單位4.00港元的價格向越秀地產的全資附屬公司發行81,000,000個基金單位（即「二〇二一年遞延基金單位」），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。

如二〇二一年十一月十三日通函（「二〇二一通函」）所述，鑒於供股認購價（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%（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（如於二〇二一年十二月三十一日公告說明）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。

資產淨值

於二〇二二年六月三十日，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3.63元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣4.31元)。

資本和融資結構

越秀房產基金的債項概述如下：

	於二〇二二年 六月三十日 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	1,555,400	1,284,400
以港元結算	15,234,892	13,793,799
以美元結算	2,678,981	2,544,240
總銀行借貸及票據	<u>19,469,273</u>	<u>17,622,439</u>
到期分析		
一年內	3,445,067	2,893,984
二至五年	15,853,206	14,557,455
超過五年	171,000	171,000
於資產負債表日，銀行借貸及票據的有效年利率		
人民幣	3.80%	4.31%
港元	2.56%	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有效年利率為2.68%（於二〇二一年十二月三十一日：2.25%）。而中期期間平均付息成本率約為2.28%（二〇二一年：2.77%）。

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定期貸款與銀行訂立貸款協議。該貸款已於二〇二二年六月二十一日和二〇二二年六月三十日分別提取人民幣713,400,000元和人民幣271,000,000元，用於償還境內銀行貸款。

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。

於二〇二二年六月三十日，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6,737,932,000元(於二〇二一年十二月三十一日：人民幣2,525,377,000元)。

於二〇二二年六月三十日，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123,506,000元。

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣19,469,273,000元，相當於越秀房產基金總資產約43.9%。

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額50%。

於二〇二二年六月三十日，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26,127,655,000元，相當於越秀房產基金總資產約59.0%。

現金狀況

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金的現金及現金等價物，短期存款結餘及長期存款結餘約人民幣1,883,232,000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。

刊發二〇二二年中期報告

越秀房產基金截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇二二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

於二〇二二年六月三十日，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546和125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。

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。

於中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手則的條文。

中期簡明綜合全面收益表
截至二〇二二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	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
收益	6	943,667	881,684
經營開支淨額	7	(474,634)	(416,317)
投資物業的公平值收益	14	13,940	18,513
衍生金融工具的公平值變動		112,288	6,326
財務收入	9	11,395	144,987
融資開支	10	(995,661)	(244,112)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的 (虧損)／溢利		(389,005)	391,081
所得稅開支	11	(132,074)	(105,482)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 (虧損)／溢利		(521,079)	285,599
與基金單位持有人交易	24	478,091	(255,061)
除所得稅後及與基金單位持有人 交易後的(虧損)／溢利		(42,988)	30,538
期內其他全面收入／(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		78,473	(15,289)
— 稅項		(21,978)	4,284
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		56,495	(11,005)
期內全面收入總額		13,507	19,533

中期簡明綜合全面收益表(續)
截至二〇二二年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				總計 人民幣千元
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註24) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
未經審核					
截至二〇二一年六月三十日止					
期間的溢利	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					
止期間的全面收入總額	<u>255,061</u>	<u>(255,061)</u>	<u>—</u>	<u>19,533</u>	<u>19,533</u>
截至二〇二二年六月三十日					
止期間的虧損	(533,998)	478,091	(55,907)	12,919	(42,988)
其他全面收入：					
其後不會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，					
扣除稅項	<u>55,907</u>	<u>—</u>	<u>55,907</u>	<u>588</u>	<u>56,495</u>
截至二〇二二年六月三十日					
止期間的全面收入總額	<u>(478,091)</u>	<u>478,091</u>	<u>—</u>	<u>13,507</u>	<u>13,507</u>

中期簡明綜合全面收益表(續)
截至二〇二二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。可分派收入總額於中期簡明綜合分派聲明釐定。
- (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)/盈利載於附註25。

中期簡明綜合資產負債表
於二〇二二年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 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	2,202,699	2,158,714
使用權資產	13	1,211,631	1,241,260
投資物業	14	37,680,000	37,657,000
衍生金融工具	17	23,226	—
遞延資產、預付款項、按金及 其他應收款項	15	235,694	259,740
商譽	16	859,868	859,868
長期銀行存款	19	20,000	—
		<u>42,233,118</u>	<u>42,176,582</u>
流動資產			
存貨		2,770	3,254
貿易及租賃應收款項	18	31,801	26,147
應收關聯方款項		54,668	62,089
遞延資產、預付款項、按金及 其他應收款項	15	131,060	113,224
可收回稅項		4,207	4,072
短期銀行存款	19	30,000	23,524
現金及現金等價物	19	1,833,232	1,453,356
		<u>2,087,738</u>	<u>1,685,666</u>
資產總額		<u>44,320,856</u>	<u>43,862,248</u>
權益			
重估儲備		478,451	422,544
保留盈利		(478,451)	(422,544)
		—	—
非控股權益		<u>1,219,533</u>	<u>1,206,026</u>
總權益		<u>1,219,533</u>	<u>1,206,026</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇二二年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	21	20,389	27,561
租金按金(即期部分)	22	190,068	181,124
預收款項	22	111,320	118,064
應計費用及其他應付款項	22	442,037	530,637
應付關聯方款項		120,116	3,643,438
衍生金融工具	17	101,228	174,942
借貸	23	3,445,067	2,893,984
租賃負債	13	4,596	9,993
應付稅項		90,989	142,910
		4,525,810	7,722,653
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)	22	234,068	246,756
借貸	23	16,024,206	14,728,455
遞延稅項負債	20	5,321,293	5,201,515
衍生金融工具	17	22,278	38,991
		21,601,845	20,215,717

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇二二年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>26,127,655</u>	<u>27,938,370</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	24	<u>16,973,668</u>	<u>14,717,852</u>
權益及負債總額		<u>44,320,856</u>	<u>43,862,248</u>
流動負債淨值		<u>(2,438,072)</u>	<u>(6,036,987)</u>
已發行基金單位(千個)	24	<u>4,671,788</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3.63元</u>	<u>人民幣4.31元</u>

中期簡明綜合分派聲明

截至二〇二二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	
	二〇二二年	二〇二一年
附註	人民幣千元	人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的(虧損)/溢利	(533,998)	265,953
就可分派收入總額作出的調整(i)		
— 投資物業的公平值收益	(14,895)	(19,174)
— 計入自損益的投資物業 公平值收益的遞延稅項	24,700	3,049
— 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	(195,278)	(188,852)
— 融資業務的匯兌收益	—	(133,696)
— 衍生金融工具公平值收益	(112,288)	(6,326)
	(831,759)	(79,046)
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	195,278	188,852

中期簡明綜合分派聲明(續)
截至二〇二二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	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
— 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		66,841	64,004
— 與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷有關的遞延稅項		50,735	49,126
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		82,130	56,863
— 衍生金融工具結算虧損		—	30,422
— 融資業務的匯兌虧損		779,563	—
— 盈餘資金		—	30,000
計算額外項目後可分派收入		342,788	340,221
於一月一日可分派的款項		457,990	329,990
期內已付分派(iii)	24	(457,835)	(329,937)
已公佈中期分派(iv)		342,943	340,274
已公佈每基金單位分派(iv)		人民幣0.0734元	人民幣0.1025元

中期簡明綜合分派聲明(續)
截至二〇二二年六月三十日止六個月

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簡明綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 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」)擬根據信託契約以及日期為二〇一二年六月三十日的通函，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0.0980元，合共人民幣457,835,000元(折合為566,688,000港元)已於二〇二二年五月二十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇二二年八月四日宣派截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期分派為每個基金單位人民幣0.0734元(折合為0.0853港元)，合共人民幣342,943,000元(折合為398,712,000港元)。

管理人根據附註24所披露在二〇二二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
截至二〇二二年六月三十日止六個月

	權益					
	基金單位 持有人 應佔資產					
	淨值 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	14,584,563	(375,524)	375,524	—	1,188,103	15,772,666
發行基金單位(附註24)	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	(329,937)	—	—	—	—	(329,937)
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	—	—	(10,892)	—	(113)	(11,005)
於二〇二一年六月三十日	<u>14,564,303</u>	<u>(364,632)</u>	<u>364,632</u>	<u>—</u>	<u>1,207,636</u>	<u>15,771,939</u>
於二〇二二年一月一日	14,717,852	(422,544)	422,544	—	1,206,026	15,923,878
發行基金單位(附註24)	3,276,892	—	—	—	—	3,276,892
期內以下人士應佔虧損：						
— 基金單位持有人	(478,091)	—	—	—	—	(478,091)
— 股權持有人	—	(55,907)	—	—	12,919	(42,988)
現金流量對沖的公平值變動	—	—	—	1,365	—	1,365
對沖收入重分類到損益	—	—	—	(1,365)	—	(1,365)
向基金單位持有人支付的分派	(542,985)	—	—	—	—	(542,985)
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	—	—	55,907	—	588	56,495
於二〇二二年六月三十日	<u>16,973,668</u>	<u>(478,451)</u>	<u>478,451</u>	<u>—</u>	<u>1,219,533</u>	<u>18,193,201</u>

中期簡明綜合現金流量表
截至二〇二二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	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
經營業務所得現金流量		
經營所得現金	581,215	561,232
已付利息	(198,452)	(178,962)
已付所得稅	(86,330)	(45,160)
已收保障安排資產	—	9,786
經營業務所得現金淨額	<u>296,433</u>	<u>346,896</u>
投資業務所得現金流量		
添置投資物業	(29,129)	(30,671)
添置物業、廠房及設備	(8,395)	(13,288)
已收利息	11,395	11,291
銀行存款增加	(73,196)	(23,524)
銀行存款減少	46,720	23,196
收購附屬公司付款，扣除所得現金	(3,527,788)	—
投資業務所用現金淨額	<u>(3,580,393)</u>	<u>(32,996)</u>
融資業務所得現金流量		
已付分派	(542,985)	(329,937)
借貸所得款項，扣除交易成本	1,730,563	3,000,916
償還借貸	(713,400)	(2,865,400)
發行基金單位	3,221,968	54,616
衍生金融工具結算	—	(205,248)
租金貸付額的本金部分	(5,581)	(5,367)
融資業務所得／(所用)現金淨額	<u>3,690,565</u>	<u>(350,420)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	406,605	(36,520)
於期初的現金及現金等價物	1,453,356	1,802,495
滙率變動對現金及現金等價物的影響	(26,729)	3,991
於期末的現金及現金等價物	<u>1,833,232</u>	<u>1,769,966</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由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)的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例第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二〇二二年八月四日刊發。

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、租賃應收款項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

截至二〇二二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二〇二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二〇二二年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣2,438,072,000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3,445,067,000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(「越秀地產」)的款項約人民幣3,500,000,000元)所致。管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，相信本集團憑藉過往經驗、資產基礎及低資產負債比率，能夠為於資產負債表日後十二個月內到期的銀行借貸再融資。經計及其他現有的財務資源(包括內部產生資金和未提取銀行額度)，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，董事認為於編製中期簡明綜合財務資料時採用持續經營基準是適合的。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇二一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二〇二二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 至二〇二〇年周期的年度改進	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二〇二二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
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	延長應用香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則第4號的 暫時豁免	二〇二三年一月一日
香港詮釋第5號	借貸人對載有按要求償還條款的 定期貸款的分類	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。

(c) 衍生工具及對沖活動

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。後續公平值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，如果是，則取決於被對沖項目的性質。本集團指定若干衍生工具作為特定現金流量風險的對沖，該等風險與已確認的資產或負債、很可能發生的預期交易(現金流量對沖)相關。

於對沖開始時，本集團記錄了對沖工具及被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團亦已記錄其風險管理目標及對沖交易策略。

對沖關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註17。對沖儲備變動於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中顯示。倘被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；倘被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部分計入權益中的現金流量對沖儲備。與無效部分有關的收益或虧損直接計入經營開支淨額損益。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益期間內進行重新分類。

在對沖工具到期、或出售或終止時，或當對沖不再符合對沖會計條件時，任何累計遞延收益或虧損以及於當時仍存留在權益中的遞延成本即時重新分類至損益。

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二〇二一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（包括匯兌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，及應與本集團於二〇二一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。

資產總額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
截至二〇二二年六月三十日				
止期間				
來自外部客戶的收益	<u>165,705</u>	<u>637,862</u>	<u>140,100</u>	<u>943,667</u>
分部業績	<u>(35,802)</u>	<u>604,687</u>	<u>64,454</u>	<u>633,339</u>
折舊	<u>72,501</u>	<u>11</u>	<u>—</u>	<u>72,512</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>67,940</u>	<u>(54,000)</u>	<u>13,940</u>
截至二〇二一年六月三十日				
止期間				
來自外部客戶的收益	<u>195,538</u>	<u>465,108</u>	<u>221,038</u>	<u>881,684</u>
分部業績	<u>(7,928)</u>	<u>376,720</u>	<u>223,991</u>	<u>592,783</u>
折舊	<u>69,628</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>69,652</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>(17,249)</u>	<u>35,762</u>	<u>18,513</u>
於二〇二二年六月三十日				
可呈報分部資產總額	<u>3,693,604</u>	<u>29,379,808</u>	<u>10,333,043</u>	<u>43,406,455</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>28,923,658</u>	<u>10,377,958</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)/溢利總額的對賬如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
分部業績	633,339	592,783
衍生金融工具的公平值變化	112,288	6,326
未分配經營成本(附註)	<u>(150,366)</u>	<u>(108,903)</u>
經營溢利	595,261	490,206
財務收入	11,395	144,987
融資開支	<u>(995,661)</u>	<u>(244,112)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	<u><u>(389,005)</u></u>	<u><u>391,081</u></u>

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及公司層面產生的其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬如下：

	未經審核	經審核
	二〇二二年	二〇二一年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	43,406,455	42,962,285
公司資產	<u>914,401</u>	<u>899,963</u>
資產總額	<u><u>44,320,856</u></u>	<u><u>43,862,248</u></u>

	收益		資產總額	
	未經審核		未經審核	經審核
	截至六月三十日止六個月		二〇二二年	二〇二一年
	二〇二二年	二〇二一年	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國	943,667	881,684	43,406,455	42,962,285
未分配公司資產			914,401	899,963
			44,320,856	43,862,248

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	98,595	124,171
餐飲	61,031	64,393
物業租賃	777,962	686,146
其他	6,079	6,974
	943,667	881,684

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	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入	63,982	70,035
在某一段時間內確認的收入	101,033	124,171
其他收入來源	778,652	687,478
	943,667	881,684

7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費(i)	23,881	21,876
僱員福利開支	55,406	53,939
房產稅	98,912	80,771
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	5,090	4,984
預提稅項(ii)	16,362	24,707
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	42,883	40,023
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	39,360	41,685
酒店及服務式公寓的其他直接開支	26,296	31,704
管理人費用(附註8)	82,130	71,078
信託人費用	6,350	5,212
估值費用	428	374
法律及專業費用	6,877	8,129
核數師酬金	1,800	1,830
銀行費用	221	231
匯兌虧損／(收益)	25,880	(3,991)
其他	13,129	4,136
總經營開支淨額	474,634	416,317

附註：

- (i) 本集團獲三名租賃代理(廣州越秀怡城商業運營管理有限公司、廣州白馬商業經營管理有限公司及廣州越秀資產管理有限公司，提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 來自英屬處女群島公司所持位於中國的物業租金收入及利息收入的預提稅按10%稅率計算。

8 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就其擔任越秀房產基金的管理人而收取服務薪酬，有關薪酬為存置資產賬面值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額每年3%的服務費用，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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	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	82,130	56,863
以現金的形式	—	14,215
	<u>82,130</u>	<u>71,078</u>

附註：

- (i) 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。

9 財務收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	9,683	9,553
來源於關聯公司利息收入	1,712	1,738
融資業務的匯兌收益	—	133,696
	<u>11,395</u>	<u>144,987</u>

10 融資開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支	147,777	94,076
其他借貸利息開支	50,675	84,886
已付／應付租賃負債的利息及融資費用(附註13)	184	427
借貸的交易成本攤銷	13,843	14,918
融資業務的匯兌虧損	779,563	—
衍生金融工具結算虧損	—	49,805
應付關聯方利息開支	3,619	—
	<u>995,661</u>	<u>244,112</u>

11 所得稅開支

在中國註冊成立及經營的附屬公司須根據中華人民共和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	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	25,109	37,639
— 中國預提稅	9,165	—
遞延所得稅(附註20)	97,800	67,843
	<u>132,074</u>	<u>105,482</u>

12 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二一年六月三十日				
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)
	<u>2,115,000</u>	<u>286</u>	<u>485</u>	<u>2,115,771</u>
於二〇二一年六月三十日期末				
賬面淨值	<u>2,115,000</u>	<u>286</u>	<u>485</u>	<u>2,115,771</u>
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
	<u>2,115,000</u>	<u>286</u>	<u>485</u>	<u>2,115,771</u>
截至二〇二二年六月三十日				
止六個月				
於二〇二二年一月一日期				
初賬面淨值	2,158,000	263	451	2,158,714
添置	8,395	—	—	8,395
折舊	(42,868)	(15)	—	(42,883)
重估公平值收益	78,473	—	—	78,473
	<u>2,202,000</u>	<u>248</u>	<u>451</u>	<u>2,202,699</u>
於二〇二二年六月三十日期末				
賬面淨值	<u>2,202,000</u>	<u>248</u>	<u>451</u>	<u>2,202,699</u>
於二〇二二年六月三十日				
按公平值	2,202,000	—	—	2,202,000
按成本	—	248	451	699
	<u>2,202,000</u>	<u>248</u>	<u>451</u>	<u>2,202,699</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1,490,016,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣1,551,207,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇二二年六月三十日，賬面總額約為人民幣19.60億元(二〇二一年十二月三十一日：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23)。

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	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
期初結餘	2,158,000	2,157,000
添置	8,395	13,288
折舊	(42,868)	(39,999)
於儲備確認的未實現收益／(虧損)	78,473	(15,289)
期末結餘	<u>2,202,000</u>	<u>2,115,000</u>
期末所持資產計入其他全面收入／(虧損)的本期間 未實現收入／(虧損)	<u>78,473</u>	<u>(15,289)</u>

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓的建築部分以公平值計量。於二〇二二年六月三十日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。

於每個財政期間末，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

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(二〇二一年十二月三十一日：第3層)。

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：

於二〇二二年六月三十日

	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	20,900	4.65	6
服務式公寓	17,050	4.65	6

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

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			
於二〇二一年一月一日	1,281,399	19,123	1,300,522
折舊	<u>(24,642)</u>	<u>(4,987)</u>	<u>(29,629)</u>
於二〇二一年六月三十日	<u>1,256,757</u>	<u>14,136</u>	<u>1,270,893</u>
於二〇二二年一月一日	1,232,114	9,146	1,241,260
折舊	<u>(24,642)</u>	<u>(4,987)</u>	<u>(29,629)</u>
於二〇二二年六月三十日	<u>1,207,472</u>	<u>4,159</u>	<u>1,211,631</u>

租賃負債

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
即期部分	<u>4,596</u>	<u>9,993</u>

於二〇二二年六月三十日，使用權資產的公平值約為人民幣24.98億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣25.80億元)。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇二二年六月三十日，賬面淨值總額約為人民幣12.15億元(二〇二一年十二月三十一日：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23)。

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，所有租賃負債均為應付廣州越秀星寓公寓管理有限公司，越秀地產一家附屬公司的款項。

中期簡明綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

使用權資產折舊費用

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 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>
利息費用(列於融資開支內)(附註10)	<u>184</u>	<u>427</u>

14 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
期初	37,657,000	29,700,000
期內添置	9,060	11,487
期內公平值收益，包括在損益中的 投資物業的公平值收益	<u>13,940</u>	<u>18,513</u>
期末	<u>37,680,000</u>	<u>29,730,000</u>
期末所持資產計入損益的本年度公平值收益， 包括在投資物業的公平值收益	<u>13,940</u>	<u>18,513</u>

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

於中期簡明綜合全面收益表內，與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣14,196,000元(截至二〇二一年六月三十日止六個月：人民幣7,086,000元)。

於二〇二二年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣38.32億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣38.32億元)的投資物業已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業以公平值計量。於二〇二二年六月三十日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)有限公司重估投資物業。

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

於每個財政期間末，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

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已採用收入資本化法為主要估值方法，並以市場法復核。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(二〇二一年十二月三十一日：第3層)。

用以釐定公平值的主要參數

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，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：

於二〇二二年六月三十日

	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	90至320	4.00%至6.25%
批發及購物中心	65至1,040	4.00%至7.25%

於二〇二一年十二月三十一日

	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 to 317	4.00% to 6.50%
批發及購物中心	65 to 1,040	4.00% to 7.25%

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。

16 商譽

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬目淨值	<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期末相較收購完成日期的賬面值。用於商譽減值的主要假設與投資物業估值所用者一致。根據二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日進行的測試結果顯示，無需作出任何減值支出。

17 衍生金融工具

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
利率掉期合約	21,861	—
遠期匯兌合約—現金流量對沖	1,365	—
總計	<u>23,226</u>	<u>—</u>
非流動負債		
利率掉期合約	—	38,991
設有上限的遠期匯兌合約	22,278	—
總計	<u>22,278</u>	<u>38,991</u>
流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	<u>101,228</u>	<u>174,942</u>

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

於二〇二二年六月三十日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的名義本金額為400,000,000港元並於二〇二二年十一月七日期(二〇二一年十二月三十一日：400,000,000港元於二〇二二年十一月七日期)、1,100,000,000港元於二〇二二年十一月三日期(二〇二一年十二月三十一日：1,100,000,000港元於二〇二二年十一月三日期)、1,600,000,000港元於二〇二二年十一月三日期(二〇二一年十二月三十一日：1,600,000,000港元於二〇二二年十一月三日期)、1,500,000,000港元於二〇二三年十二月二十一日日期及2,800,000,000港元於二〇二三年八月十八日期。於二〇二二年六月三十日，未履行的遠期匯兌合約的名義本金額為500,000,000港元並於二〇二三年十二月二十一日日期。

於二〇二二年六月三十日，未履行的利率掉期合約的名義本金額為2,800,000,000港元、並於二〇二三年八月二十一日日期(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日期)。

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

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。

18 貿易及租賃應收款項

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易及租賃應收款項	32,451	26,797
減：減值儲備	(650)	(650)
貿易及租賃應收款項淨額	<u>31,801</u>	<u>26,147</u>

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：

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	29,117	13,105
31至90天	2,364	12,406
91至180天	17	345
181至365天	303	332
超過1年	650	609
	<u>32,451</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 長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,782,608	1,433,605
原到期日為三個月以內短期銀行存款	<u>50,624</u>	<u>19,751</u>
現金及現金等價物	1,833,232	1,453,356
原到期日三個月以上十二個月以下的短期銀行存款	<u>30,000</u>	<u>23,524</u>
總計	<u><u>1,863,232</u></u>	<u><u>1,476,880</u></u>
原到期日十二個月以上的長期銀行存款	<u><u>20,000</u></u>	<u><u>—</u></u>
信貸風險的最大敞口	<u><u>1,882,735</u></u>	<u><u>1,476,384</u></u>

於二〇二二年六月三十日，本集團在中國境內的長期銀行存款、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1,702,297,000元(二〇二一年十二月三十一日：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。從中國匯出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。

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彼等的公平值相若。

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：

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,702,794	1,182,998
港元	179,547	258,647
美元	891	35,235
	<u>1,883,232</u>	<u>1,476,880</u>

20 遞延稅項負債

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
期初	5,201,515	4,996,679
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	97,800	67,843
於儲備扣除／(計入)的遞延稅項	21,978	(4,284)
期末	<u>5,321,293</u>	<u>5,060,238</u>

21 貿易應付款項

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。按發票日期劃分的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	13,245	16,430
31至90天	4,750	7,734
91至180天	1,896	3,168
181至365天	441	77
超過1年	57	152
	<u>20,389</u>	<u>27,561</u>

本集團的所有貿易應付款項均以人民幣計值。

22 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	190,068	181,124
非即期部分	234,068	246,756
	<u>424,136</u>	<u>427,880</u>
預收款項		
即期部分	111,320	118,064
應繳房產稅	76,619	66,559
應繳預扣稅撥備	13,430	14,059
應繳附加稅	20,069	16,409
應付工程款	191,163	211,232
為收購 Gain Force Investments Limited (「收購事項」)		
應付的交易費用 (i)	7,996	78,329
經營開支的應計費用	132,760	144,049
應計費用及其他應付款項	<u>442,037</u>	<u>530,637</u>
	<u>977,493</u>	<u>1,076,581</u>

附註：

- (i) 於二〇二一年十二月二十三日，越秀房產基金完成收購 Gain Force Investments Limited 及其附屬公司(「目標集團」)的全部股權。目標集團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。

23 借貸

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 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 (附註 a)	180,000	268,440
— 無抵押	3,265,067	2,625,544
	<u>3,445,067</u>	<u>2,893,984</u>
長期借貸的即期部分總額	<u>3,445,067</u>	<u>2,893,984</u>
非流動		
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押 (附註 a)	1,555,400	1,284,400
— 無抵押	14,277,802	12,878,957
其他借貸，無抵押 (附註 b)	3,636,071	3,459,082
	<u>19,469,273</u>	<u>17,622,439</u>
長期借貸總額	<u>19,469,273</u>	<u>17,622,439</u>
減：長期借貸的即期部分	<u>(3,445,067)</u>	<u>(2,893,984)</u>
長期借貸總額	<u>16,024,206</u>	<u>14,728,455</u>
總借貸	<u>19,469,273</u>	<u>17,622,439</u>
分析如下：		
— 無抵押	17,913,873	16,338,039
— 有抵押	1,555,400	1,284,400
	<u>19,469,273</u>	<u>17,622,439</u>

附註 a：

於二〇二二年六月三十日，銀團貸款和委託貸款總額為人民幣15.55億元(二〇二一年十二月三十一日：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70.07億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣69.67億元)。

附註 b：

於二〇二一年二月二日，越秀房產基金的全資附屬公司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」)，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二月到期、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。

24 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	
	二〇二二年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	14,717,852	14,584,563
發行基金單位	3,276,892	54,616
自中期簡明綜合全面收益表內轉撥	(478,091)	255,061
已支付歸屬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分派 與收購相關的特別分派	(457,835)	(329,937)
	(85,150)	—
期末	<u>16,973,668</u>	<u>14,564,303</u>

現有基金單位數目的變動如下：

已發行基金單位(千個)	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
期初	3,417,224	3,303,113
與收購相關的供股(「供股」)(附註a)	1,234,403	—
期內已發行基金單位(附註b)	<u>20,161</u>	<u>16,175</u>
期末	<u>4,671,788</u>	<u>3,319,288</u>

附註 a：

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)進行的供股已告完成，已發行合共1,234,403,038個基金單位。

附註 b：

期內，已發行20,161,000個基金單位用以支付管理人費用(二〇二一年：發行16,175,000個基金單位)。根據越秀房產基金日期為二〇二二年三月二十二日之公告，於二〇二一年七月一日起至二〇二一年十二月三十一日期間，將按基金單位形式支付的管理人費用人民幣54,924,000元(相當於約67,538,000港元)於管理人費用基金單位基準日後遞延及支付。

25 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	
	二〇二二年	二〇二一年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(533,998)</u>	<u>265,953</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>4,485,448</u>	<u>3,310,620</u>
每個基金單位的基本(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.12)</u>	<u>0.08</u>

(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利計算的每個基金單位的攤薄(虧損)/盈利乃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，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截至二〇二二年六月三十日止期間具有反攤薄效應，因此未在計算每個基金單位的攤薄虧損時包含。

未經審核
截至六月三十日止六個月
二〇二二年 二〇二一年

除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(533,998)</u>	<u>265,953</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	4,485,448	3,310,620
遞延基金單位調整(千個)	—	399,401
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	—	<u>16,409</u>
計算每個基金單位的攤薄 (虧損)/盈利的加權平均數(千個)	<u>4,485,448</u>	<u>3,726,430</u>
每個基金單位的攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.12)</u>	<u>0.07</u>

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(「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的責任的基金單位數量上限。

根據二〇二一年通函所披露條款，鑒於供股認購價(3.20港元)較公佈(日期為二〇二一年十月二十四日)內容有關收購越秀金融大廈)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%(3.67港元)，遞延基金單位發行價(「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)乘以越秀地產、信託人及管理人於二〇一二年五月二十八日訂立之債項協議所載及進一步於二〇二一年通函中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二〇二二年一月二十六日供股完成後生效。

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。

26 資本承擔

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備	<u>16,334</u>	<u>13,506</u>

27 應收未來最低租金

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，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 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,278,303	1,317,906
一年以上及五年以內	1,751,804	2,001,030
五年以上	<u>49,321</u>	<u>68,295</u>
	<u>3,079,428</u>	<u>3,387,231</u>

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

香港，二〇二二年八月四日

於本公佈刊發日期，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： 陳志輝先生、陳志安先生、張玉堂先生及陳曉歐先生