

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

### 截至二〇二三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」)截至二〇二三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二〇二二年六月三十日止六個月和截至二〇二二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
	二〇二三年	二〇二二年	增加／ (減少)
收入總額	<b>1,060,864,000</b>	943,667,000	12.4%
物業收入淨額	<b>762,573,000</b>	686,742,000	11.0%
除稅後及與基金單位持有人			
交易前的淨溢利／(虧損)	<b>87,549,000</b>	(521,079,000)	116.8%
中期分派	<b>261,462,000</b>	342,943,000	(23.8)%
每個基金單位的溢利／(虧損)	<b>0.0198</b>	(0.1191)	116.6%
每個基金單位的分派	<b>0.0541</b>	0.0734	(26.3)%
折合港元	<b>0.0590</b>	0.0853	(30.8)%

	於二〇二三年 六月三十日	於二〇二二年 十二月三十一日	變化 增加／ (減少)
物業組合估值	<b>42,434,000,000</b>	42,359,000,000	0.2%
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>15,663,576,000</b>	16,104,395,000	(2.7)%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	<b>3.24</b>	3.37	(3.7)%

## 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。管理人擬於截至二〇二三年止財政年度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0.0541元約等於0.0590港元(二〇二二年六月：約人民幣0.0734元約等於0.0853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二〇二三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。

二〇二三年中期分派總額合共約為人民幣261,462,000元約等於285,400,000港元(二〇二二年六月：約為人民幣342,943,000元約等於398,712,000港元)，包括一筆約為人民幣83,432,000元(二〇二二年六月：人民幣108,604,000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124,742,000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0.0590港元(二〇二二年六月：0.0853港元)，按基金單位於二〇二三年六月三十日的收市價1.67港元(二〇二二年六月三十日：3.06港元)計算的基金單位收益率約為3.54%(二〇二二年六月：2.79%)。即按年計算的分派收益率為7.07%。

### **暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶**

中期分派記錄日期將為二〇二三年九月十四日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二三年九月十四日至二〇二三年九月十五日暫停辦理，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二〇二三年九月十三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。二〇二三年中期分派將於二〇二三年十月二十六日向於二〇二三年九月十四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

#### 應對挑戰創新求變，努力實現商業長期價值

後疫情時代經濟緩慢復蘇，各行業恢復步伐不一。酒店公寓緊抓休閒消費，整體經營恢復至疫情前水平；零售商場客流有所恢復，穩步回升；專業市場經營表現止跌穩步恢復；寫字樓租賃在下行市場環境下保持穩定。管理人面對充滿挑戰與機遇的市場環境，堅持長期主義戰略，採用新思維，構建辦公生態平台以及商場、酒店及服務式公寓的休閒消費場景，增強資產的內容力、產品力及影響力，努力為基金持有人交出滿意答卷。

### 物業組合

截至二〇二三年六月三十日，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」)，物業產權總面積共約1,184,156.5平方米，可供出租總面積為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62,785.7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

於二〇二三年六月三十日，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424.34億元。

下表概述各項物業於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二三年	於二〇二二年	(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	4,813	4,861	(1.0)%
財富廣場	1,252	1,252	—%
城建大廈	1,033	1,044	(1.1)%
維多利廣場	955	955	—%
國金中心	18,851	18,720	0.7%
上海越秀大廈	3,031	3,031	—%
武漢物業	3,528	3,598	(1.9)%
杭州維多利	624	625	(0.2)%
越秀金融大廈	8,230	8,158	0.9%
香港越秀大廈17樓及23樓	117	115	1.7%
合計	<u>42,434</u>	<u>42,359</u>	0.2%

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 總面積 (平方米)	物業 出租率 <sup>(1)</sup>	租約份數 <sup>(1)</sup>	租約單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	90.5%	816	336.8
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 <sup>(2)</sup>	93.6%	87	150.1
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 <sup>(3)</sup>	82.9%	68	139.4
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	93.5%	28	211.2
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	86.3%	257	223.5
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 <sup>(4)</sup>	83.3%	198	239.3
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.1%	59	170.8
	酒店			91,460.9 <sup>(5)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
上海越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 <sup>(6)</sup>	86.2%	115	232.0
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	67.2%	229	76.2
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 <sup>(7)</sup>	61.6%	148	87.0
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 <sup>(8)</sup>	86.0%	81	50.9
	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 <sup>(9)</sup>	99.2%	33	124.1
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 <sup>(10)</sup>	89.1%	229	201.9
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	100.0%	4	314.5
合計				<u>1,184,156.5</u>	<u>803,984.1</u>	84.0%	<u>1,866</u>	188.8

註：

- (1) 於二〇二三年六月三十日；
- (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。

## 出租率保持穩定

於二〇二三年六月三十日，物業整體出租率約為84.0%。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇二三年 六月三十日 之出租率	於二〇二二年 六月三十日 之出租率	與二〇二二年 六月三十日 相比增加／ (減少)之百分比
白馬大廈	90.5%	86.6%	3.9%
財富廣場	93.6%	96.4%	(2.8)%
城建大廈	82.9%	91.1%	(8.2)%
維多利廣場	93.5%	94.1%	(0.6)%
國金中心寫字樓	83.3%	90.2%	(6.9)%
國金中心商場	98.1%	95.8%	2.3%
上海越秀大廈	86.2%	88.7%	(2.5)%
武漢物業寫字樓	61.6%	70.0%	(8.4)%
武漢物業商場	86.0%	92.1%	(6.1)%
杭州維多利	99.2%	93.3%	5.9%
越秀金融大廈	89.1%	95.5%	(6.4)%
小計	84.0%	88.8%	(4.8)%
香港越秀大廈17樓及23樓	100.0%	不適用	不適用
合計	84.0%	88.8%	(4.8)%

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均	
					入住率 <sup>(1)</sup>	平均房價 <sup>(1)</sup> (人民幣：元)
廣州四季酒店 <sup>(2)</sup>	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	79.5%	2,202
雅詩閣服務式 公寓 <sup>(2)</sup>	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	90.3%	1,101

註：

(1) 由二〇二三年一月一日至二〇二三年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

## 營業收入大幅增加

在中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣1,060,864,000元，與上年同期增加了12.4%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的10.2%；財富廣場約佔4.0%；城建大廈約佔3.7%；維多利廣場約佔3.9%；國金中心約佔47.4%；上海越秀大廈約佔5.0%；武漢物業約佔5.1%；杭州維多利約佔1.6%；越秀金融大廈約佔18.9%；香港越秀大廈17樓及23樓約佔0.2%。



下表載列於中期期間各物業所得經營收入及與二〇二二年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇二三年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於二〇二二年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與二〇二二年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	物業經營 收入 增加／(減少) 百分比
白馬大廈	107.7	63.3	44.4	70.1%
財富廣場	42.2	34.7	7.5	21.6%
城建大廈	39.7	33.3	6.4	19.2%
維多利廣場	41.8	32.5	9.3	28.6%
國金中心				
寫字樓	214.6	235.9	(21.3)	(9.0)%
零售商場	33.0	31.4	1.6	5.1%
酒店	198.3	116.8	81.5	69.8%
服務式公寓	57.9	48.9	9.0	18.4%
上海越秀大廈	52.9	51.9	1.0	1.9%
武漢物業	54.4	68.1	(13.7)	(20.1)%
杭州維多利	16.6	16.9	(0.3)	(1.8)%
越秀金融大廈	200.2	210.0	(9.8)	(4.7)%
小計	<u>1,059.3</u>	<u>943.7</u>	<u>115.6</u>	12.2%
香港越秀大廈				
17樓及23樓 <sup>(1)</sup>	<u>1.6</u>	不適用	<u>1.6</u>	不適用
合計	<u><u>1,060.9</u></u>	<u><u>943.7</u></u>	<u><u>117.2</u></u>	12.4%

註：

(1) 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－寫字樓內挖需求外引名企，商場豐富業態引流促銷

國金中心致力於構建中長期穩定租戶結構，優質租戶佔比提升2.9%。上半年重點挖掘內部優質租戶擴租需求，實現「普洛斯」、「現代財險」及「羅歡平律所」等知名企業擴租；同時通過多方資源，成功引進外部高端專業服務業及金融業名企，包括「交銀施羅德」、「冠領律所」等行業領軍企業，成交租金基本與市場持平。面臨競品強勢搶客的前提下，主動挽留優質租戶續租。國金中心上半年重點租戶續租率100%，順利續租「法興銀行」、「台灣銀行」、「芒果TV」等知名租戶，平均續租期4年，續租租金提升2.7%。

「國金天地」定向引進項目缺失業態，上半年成功引進常來餐飲集團首家東南亞菜「泰神」、優質連鎖烤肉品牌「橘焱胡同」，在拔升餐飲客單價之外，為引進米其林、黑珍珠餐廳奠定基礎，還引進了商場首家茶餐廳「湯稻」、首家韓式泡飯「泡鮮森」，商場負一層餐飲組合更為優化，更好滿足CBD白領品質便捷用餐需求。初步構建綜合體常態化聯動機制，整合多業態資源定向引流到店。精準投入推廣活動促經營，上半年商場客流量同比增長24%，銷售額同比增加13%。

四季酒店積極抓住春節小高峰和五一假期的休閒旅遊市場需求，以及大型展會恢復舉辦的契機，積極開拓境外客源，推出升級版定制套餐，平均房價突破二〇一九年同期水平，成為酒店總體收入提升的關鍵推動力。四季酒店二〇二三年上半年平均入住率為79.5%，同比增長26.9個百分點；平均房價為2,202元，同比增長41.3%；RevPAR為1,752元，同比增長113.9%。酒店RevPAR競爭指數為117.3，同比增長13.6%。酒店一如既往為客戶提供高水平服務，連續九年榮獲福布斯旅遊指南頒發的「福布斯旅遊指南五星級酒店」殊榮。

雅詩閣公寓上半年受到退房高峰期及出國留學旅居回暖的雙重影響，儘管努力維持長住續約率52%，但長住入住率仍同比下降3.2個百分點。短住市場受益於積壓釋放的出行需求，量價齊升，短住收入同比提升153.0%，有效拉動公寓整體經營表現。服務式公寓二〇二三年上半年平均入住率達90.3%，同比提升6.1個百分點；平均房價為1,101元，同比提升10.7%；RevPAR為994元，同比提升18.6%；RevPAR競爭指數達152.6，保持在高位水平。服務式公寓仍然保持市場領軍地位，經營收入和GOP自二〇一六年起連續八年穩居雅詩閣集團中國區第一名。

## 越秀金融大廈－穩固高質租戶，加快招商去化

越秀金融大廈上半年完成約2萬平方米續租，整體續租率高達86.1%，其中重點租戶續租率94%，續租租金提升6%，加強了租約結構穩定性，帶動租金收入增長。租戶結構優化方面，針對重點客戶實行「一客一策」，緊緊把握優質儲客，租戶結構優化趨勢向好。上半年成功引進「華金證券」、「銀聯數據」、「國投泰康」等百強央企和行業領軍企業，已簽約大型品牌「瀛和律所」下半年入駐全層，進一步穩固高質租戶基本盤。針對意向租戶需求提供定制裝修服務，改造單元去化率高達92%，極大提升了產品競爭力，促進了招商轉化率及客戶滿意度提升。

## 白馬大廈－多措並舉促招商，模式創新強運營

今年初白馬大廈及時出台針對性強的租賃政策，迅速穩定經營局面。同時抓住了市場回暖契機加快招商轉化，重點對標市場客戶群體強勢進駐白馬。上半年累計新簽面積9,183平方米，大廈出租率較去年末提高9.2個百分點，重新回到90%以上。白馬以客戶思維持續提升產品力，積極推行產品創新多元化，成功引入9家原創設計師品牌，實現白馬原創專區開業及運營，豐富了細分群體的原創系列產品，另外還

通過增加場內銷售品類，構建以男女裝為主的完整一站式批發生態。上半年白馬創新營銷模式，增強了運營幫扶能力，並主動對接用活政府資源，增加媒體曝光度，持續提升白馬的行業影響力。

### **財富廣場、城建大廈－提升產品質量，引進優質客戶**

這兩個項目針對商務客群定位，實施產品改造提升競爭力，目前改造單元去化率達78.3%，有效促進了招商租賃。其中財富廣場上半年成功挖掘內部租戶「珍愛網」擴租，順利續約「碩氏醫療」、「柬埔寨航空」等租戶，並且引進了「諾訊人力」、「埃及泰達」等多家企業進駐，租戶結構得以持續優化。城建大廈5月成功引入優質客戶「普民立方」承租26樓單元，實現退租面積無縫銜接。

### **維多利廣場－客流銷售雙增長，經營逐漸回穩**

維多利上半年借勢品牌營銷及資源聯動，實現商場客流量同比增長38%，銷售額同比增加22%，其中主力客戶「優衣庫」1-6月銷售額同比提升19%。主動管控經營風險，上半年清退約350平方米風險客戶，無縫連接引入兩家優質新興品牌，新簽合同首年租金增長17.6%。另提前續租主力客戶「優衣庫」，穩定項目經營。

## 上海越秀大廈－全力應對市場衝擊，穩定大廈客戶資源

受疫情後長尾效應影響，今年上海甲級辦公樓市場出現兩極分化，部分租戶結構穩定但因入市較早、硬件設施老化的項目受到衝擊。上海越秀大廈沉著應對不利局面，透過實施靈活租賃政策、打造定制裝修單元及提升客戶辦公體驗等舉措，上半年新簽面積同比增加5%至1,200平方米，同時完成3,000平方米續約面積，極力穩定大廈的客戶資源。

## 武漢物業－調整策略提經營，調改品牌保續約

針對武漢市場有效需求不足，越秀財富中心調整招商策略，在優化產品方面，通過資本性改造提供新的中小面積房源，豐富產品類型契合客戶多類型選擇；在新簽方面，成功挖掘樓內優質企業「廣信通信」等客戶的擴租需求，上半年大廈完成新簽面積逾1萬平方米；在續租方面，順利完成「普羅格」、「中英人壽」、「新華人壽」、「美的」等優質客戶續租，續租面積達1.23萬平方米，在嚴峻市場環境下成功挽留了優質客戶資源。

星匯維港購物中心上半年新簽 11 家品牌，簽約面積近 4,000 平方米，提升 A 館整體經營形象品質；針對取高租金的商戶開展重點幫扶，開展營銷活動及停車支持，穩定商戶經營。加強續約管理，上半年錄得 81.8% 的較高續租率，合同期內有效租金增長 24.2%。同時還引入「無印良品」等多經商戶，彌補場內缺失品類，豐富商場經營氣氛。

### 杭州維多利－強化租約管理，有效拉升出租率

杭州維多利強化租約管理，積極盤活到期面積，成功引入了優質企業「一億中流」進駐大廈，成功實現兩個整層單元共 2500 平方米的無縫銜接；順利完成七樓中鐵系企業續租，續租有效租金增長 4.9%。大廈整體出租率同比拉升 5.8 個百分點至 99.2%。

## 積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

管理人繼續投入多項資產提升改造工程，上半年已完成國金中心寫字樓公共區域燈槽電線更換和四季酒店後勤區域地面翻新工程，及上海越秀大廈監控中心顯示屏、外圍及一樓監控系統改造工程。下半年，管理人將繼續推進以下工程：白馬大廈監控顯示屏、樓層信息發佈系統改造、35通道翻新改造、七樓(天面)升級改造工程；財富廣場部分空調系統末端改造工程；維多利廣場排水系統設施設備改造工程；國金中心空調控制系統節能提升、四季酒店部分翻新改造、雅詩閣公寓監控系統升級工程；武漢物業負一層停車場地坪漆修復、落客區車道石材更換工程；上海越秀大廈監控中心顯示屏、外圍及一樓監控系統改造工程；杭州維多利中心B座大堂、負一層停車場、後勤及外圍通道升級改造、電梯安全升級改造、監控弱電系統改造升級工程，以及房託寫字樓項目空置單元改造工程等。預計投入費用五千多萬元人民幣，項目設備安全和營商環境將持續提升。



## 積極管理融資風險，有效減低融資成本

流動性管理方面，針對今年八月到期的境外28億港元銀團貸款、十二月到期的20億銀團貸款和0.85億人民幣境內貸款，管理人提前籌劃，於三月份完成首期15億人民幣上海自貿區債發行，票面利率4.15%，及於六月完成40億人民幣跨境直貸首期15億提款，提前置換了部分今年到期的境外貸款，八月到期的境外貸款已提前於二〇二三年七月二十一日全數償還。

利率管理方面，今年境外市場利率飆升，融資成本持續高位，人民幣進入降息通道以支撐國內經濟復蘇。管理人把握人民幣融資成本利差窗口，以人民幣貸款置換存量境外外幣融資，從而平抑整體融資成本，收窄利率風險敞口。預計8月完成40億人民幣貸款置換後，利率敞口將下降至48%。二〇二三年六月末，越秀房產基金融資平均成本率為4.90%，比去年末4.83%上升7個基點。

外匯管理方面，自去年以來受美元持續加息與人民幣進入減息週期的雙重影響，人民幣對美元出現顯著貶值。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。二〇二三年上半年越秀房產基金累計匯兌虧損人民幣1.25億元，對沖產品公允值收益人民幣1.89億元，半年淨收益人民幣0.64億元(二〇二二年同期淨虧損人民幣7.10億元)。目前已實施外匯對沖覆蓋59.2億港元貸款，剩餘外匯敞口等值約123億人民幣，佔總體融資56%。目前境外融資主體的功能貨幣已調整為港幣，管理人計劃通過融資結構調整增加低成本人民幣融資佔比的方式，逐步收窄匯率敞口。

## 財務回顧

### 財務業績

中期期間的收入總額較二〇二二年同期有所提升。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)
	二〇二三年 未經審核 人民幣千元	二〇二二年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	<u>1,060,864</u>	<u>943,667</u>	12.4%
酒店及服務式公寓直接開支	(161,558)	(126,235)	28.0%
租賃代理費用	(24,743)	(23,881)	3.6%
物業相關稅項(附註1)	(109,788)	(105,655)	3.9%
其他物業開支(附註2)	<u>(2,202)</u>	<u>(1,154)</u>	90.8%
物業經營開支總額	<u>(298,291)</u>	<u>(256,925)</u>	16.1%
物業收入淨額	<u>762,573</u>	<u>686,742</u>	11.0%
預提稅項	(23,239)	(16,362)	42.0%
折舊及攤銷	(70,399)	(67,525)	4.3%
管理人費用	(83,432)	(82,130)	1.6%
信託人費用	(6,351)	(6,350)	0.0%
其他信託開支(附註3)	<u>9,763</u>	<u>(45,526)</u>	121.4%
非物業經營開支總額	<u>(173,658)</u>	<u>(217,893)</u>	(20.3)%
未計財務收入、融資成本及 稅項前的溢利	<b>588,915</b>	468,849	25.6%
財務收入	<b>14,265</b>	11,395	25.2%
融資成本	<u>(548,243)</u>	<u>(995,477)</u>	(44.9)%

	截至六月三十日止六個月		增加／ (減少)
	二〇二三年 未經審核 人民幣千元	二〇二二年 未經審核 人民幣千元	
除稅前溢利／(虧損)	<b>54,937</b>	(515,233)	110.7%
所得稅開支	<b>(131,457)</b>	(132,074)	(0.5)%
未計投資物業公平值收益及 金融衍生工具公平值 收益的稅後淨虧損	<b>(76,520)</b>	(647,307)	(88.2)%
投資物業公平值收益	<b>666</b>	13,940	(95.2)%
金融衍生工具公平值收益	<b>163,403</b>	112,288	45.5%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨溢利／(虧損)	<b>87,549</b>	(521,079)	116.8%

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、上市開支、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	
	二〇二三年	二〇二二年
寫字樓(附註1)	612,326	637,862
批發商場(附註1)	107,702	63,337
零售商場(附註1)	84,583	76,763
酒店及服務式公寓(附註2)	256,253	165,705
總計	<u>1,060,864</u>	<u>943,667</u>

附註1 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2 於二〇二二年，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762,573,000元(二〇二二年：人民幣686,742,000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71.9%(二〇二二年：72.8%)，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	
	二〇二三年	二〇二二年
寫字樓	515,315	536,762
批發商場	90,756	53,900
零售商場	71,939	64,554
酒店及服務式公寓	84,563	31,526
總計	<u>762,573</u>	<u>686,742</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣161,558,000元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣6,126,000元以及租賃負債產生的利息開支人民幣731,000元)，較截至二〇二二年六月三十日止六個月上升28.0%，主要由於酒店及服務式公寓收入總額及入住率上升所致。

租賃代理費用較截至二〇二二年六月三十日止六個月上升約3.6%，主要由於租金收入增加。

物業相關稅項較截至二〇二二年六月三十日止六個月上升約3.9%，主要由於租金收入增加。

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14,265,000元(二〇二二年：人民幣11,395,000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、美元有擔保中期票據產生匯兌虧損約人民幣124,742,000元。剔除此匯兌虧損，中期期間的融資成本約為人民幣423,501,000元(二〇二二年：剔除此匯兌虧損，融資成本約為人民幣215,914,000元)。由於二〇二三年上半年平均一個月期香港銀行同業拆息率為3.52%，較二〇二二年上半年增加約326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溢利約為人民幣87,549,000元(二〇二二年：虧損人民幣521,079,000元)，上升約為116.8%，主要原因是經營的改善及金融衍生工具的公平值收益抵銷港元銀行貸款及港元、美元有擔保中期票據產生匯兌虧損所致。

### **已發行新基金單位及基金單位業務**

越秀房產基金於二〇二三年三月二十四日以每個基金單位1.93港元發行49,882,982個新基金單位，作為支付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管理人費用。

截至於二〇二三年六月三十日，越秀房產基金合共已發行4,833,663,307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2.73港元及1.39港元，而於二〇二三年中期期間的成交量平均每日約4,420,000個基金單位(二〇二二年：3,095,000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。

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。

### 資產淨值

於二〇二三年六月三十日，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3.24元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣3.37元)。

## 資本和融資結構

越秀房產基金的債項概述如下：

	於二〇二三年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二二年 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	<b>4,196,867</b>	1,234,400
以港元結算	<b>14,839,645</b>	15,885,279
以美元結算	<b>2,885,708</b>	2,785,478
總銀行借貸及票據	<b><u>21,922,220</u></b>	<b><u>19,905,157</u></b>
到期分析		
一年內	<b>5,570,263</b>	4,364,124
二至五年	<b>16,351,957</b>	15,541,033
超過五年	—	—
於資產負債表日，銀行借貸及票據 的有效年利率		
人民幣	<b>3.60%</b>	3.45%
港元	<b>5.69%</b>	5.31%
美元	<b>2.72%</b>	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4.90%（於二〇二二年十二月三十一日：4.83%）。而中期期間平均付息成本率約為4.19%（二〇二二年六月：2.28%）。



於二〇二三年三月十七日，越秀房產基金已透過其境外項目公司發行為數人民幣1,500,000,000元於二〇二六年到期之4.15厘有擔保票據。該有擔保票據已於二〇二三年三月二十四日發行並於MOX上市，該款項已提取以償還部分港元銀行貸款。詳情請參閱二〇二三年三月十七日及二〇二三年三月二十四日的公告。

於二〇二三年六月二十五日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數人民幣4,000,000,000元三年期有抵押固定年利率為3.2%的貸款與境內銀行訂立貸款協議。該貸款已於二〇二三年六月二十六日、二〇二三年七月十日、二〇二三年七月二十四日和二〇二三年八月七日分別提取人民幣1,500,000,000元、人民幣1,500,000,000元、人民幣500,000,000元和人民幣500,000,000元，用於償還港元銀行貸款，詳情請參閱二〇二三年六月二十五日公告。

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。

於二〇二三年六月三十日，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5,455,263,000元(於二〇二二年十二月三十一日：人民幣5,279,029,000元)。

於二〇二三年六月三十日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值資產約人民幣244,289,000元(於二〇二二年十二月三十一日：對沖衍生金融工具公平值資產約人民幣76,854,000元)。

於二〇二三年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣21,922,220,000元，相當於越秀房產基金總資產約48.2%(於二〇二二年十二月三十一日：45.4%)。於二〇二三年八月完成人民幣4,000,000,000元銀行貸款償還境外銀行貸款後，借貸比率約為46.5%。以人民幣結算的銀行借貸及票據佔比將由19.1%上升至33.2%，以港元結算的銀行借貸及票據佔比將由67.7%下降至52.7%。

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額50%。

於二〇二三年六月三十日，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28,571,926,000元，相當於越秀房產基金總資產約62.9%。

### **現金狀況**

於二〇二三年六月三十日，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2,807,230,000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。

### **刊發二〇二三年中期報告**

越秀房產基金截至二〇二三年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇二三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

於二〇二三年六月三十日，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542和131名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

除上文披露外，越秀房產基金由管理人負責管理，越秀房產基金並無直接聘用任何員工。

## 企業管治

除在《企業管治守則》第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管理人的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管理人的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  
截至二〇二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	<b>1,060,864</b>	943,667
經營開支淨額	7	<b>(471,218)</b>	(474,634)
投資物業的公平值收益	14	<b>666</b>	13,940
衍生金融工具的公平值變動		<b>163,403</b>	112,288
財務收入	9	<b>14,265</b>	11,395
融資開支	10	<b>(548,974)</b>	(995,661)
除所得稅前及與基金單位持有人 交易前的溢利／(虧損)		<b>219,006</b>	(389,005)
所得稅開支	11	<b>(131,457)</b>	(132,074)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前 的溢利／(虧損)		<b>87,549</b>	(521,079)
與基金單位持有人交易	24	<b>334,771</b>	478,091
除所得稅後及與基金單位持有人 交易後的溢利／(虧損)		<b>422,320</b>	(42,988)
期內其他全面(虧損)／收入 不會分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		<b>(808)</b>	78,473
— 稅項		<b>226</b>	(21,978)
		<b>(582)</b>	56,495
或會分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>(429,380)</b>	—
期內其他全面(虧損)／收入，扣除稅項		<b>(429,962)</b>	56,495
期內全面(虧損)／收入總額		<b>(7,642)</b>	13,507

中期簡明綜合全面收益表(續)  
截至二〇二三年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				總計 (未經審核) 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 (未經審核) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註24) (未經審核) 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 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	
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：					
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	55,907	—	55,907	588	56,495
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>
截至二〇二三年六月三十日					
止期間的溢利	95,184	334,771	429,955	(7,635)	422,320
其他全面收入：					
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	(575)	—	(575)	(7)	(582)
或會重新分類至損益的項目：					
換算海外業務產生的匯兌差額	(429,380)	—	(429,380)	—	(429,380)
截至二〇二三年六月三十日止期間 的全面收入總額	<u>(334,771)</u>	<u>334,771</u>	<u>—</u>	<u>(7,642)</u>	<u>(7,642)</u>

中期簡明綜合全面收益表(續)  
截至二〇二三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」)，越秀房地產投資信託基金(「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：披露及呈報」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中期簡明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中期簡明綜合資產負債表披露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溢利／(虧損)及已發行基金單位的加權平均數計算的每個基金單位盈利／(虧損)於附註25呈列。

中期簡明綜合資產負債表  
二〇二三年六月三十日

	附註	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	2,145,683	2,183,683
使用權資產	13	1,184,980	1,215,748
投資物業	14	37,725,723	37,702,232
遞延資產、預付款項、按金及 其他應收款項	15	232,139	235,425
商譽	16	859,868	859,868
銀行存款	19	—	30,000
非流動資產總額		<u>42,148,393</u>	<u>42,226,956</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,814	3,080
貿易及租賃應收款項	18	56,880	32,673
應收關聯方款項		57,220	45,228
遞延資產、預付款項、按金及 其他應收款項	15	114,857	100,579
衍生金融工具	17	244,289	100,005
可收回稅項		11,453	4,138
銀行存款	19	50,000	20,000
現金及現金等價物	19	2,757,230	1,333,773
流動資產總額		<u>3,294,743</u>	<u>1,639,476</u>
資產總額		<u><u>45,443,136</u></u>	<u><u>43,866,432</u></u>
<b>權益</b>			
儲備		(565,212)	(135,257)
保留盈利		565,212	135,257
		—	—
非控股權益		<u>1,207,634</u>	<u>1,217,242</u>
總權益		<u><u>1,207,634</u></u>	<u><u>1,217,242</u></u>



中期簡明綜合資產負債表(續)

二〇二三年六月三十日

	附註	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	21	<b>19,820</b>	25,190
租金按金(即期部分)	22	<b>175,497</b>	186,238
預收款項	22	<b>87,550</b>	96,553
應計費用及其他應付款項	22	<b>493,551</b>	453,448
應付關聯方款項		<b>126,449</b>	142,036
借貸	23	<b>5,570,263</b>	4,364,124
租賃負債	13	<b>10,655</b>	10,485
應付稅項		<b>56,474</b>	89,062
流動負債總額		<b>6,540,259</b>	5,367,136
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>			
租金按金(非即期部分)	22	<b>218,199</b>	209,987
借貸	23	<b>16,351,957</b>	15,541,033
遞延稅項負債	20	<b>5,444,740</b>	5,380,971
衍生金融工具	17	—	23,151
租賃負債	13	<b>16,771</b>	22,517
非流動負債總額		<b>22,031,667</b>	21,177,659

中期簡明綜合資產負債表(續)

二〇二三年六月三十日

	附註	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 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>28,571,926</u>	<u>26,544,795</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	24	<u>15,663,576</u>	<u>16,104,395</u>
權益及負債總額		<u>45,443,136</u>	<u>43,866,432</u>
流動負債淨額		<u>(3,245,516)</u>	<u>(3,727,661)</u>
已發行基金單位(千個)	24	<u>4,833,663</u>	<u>4,783,780</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3.24元</u>	<u>人民幣3.37元</u>

中期簡明綜合分派聲明  
截至二〇二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	附註 二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的 基金單位持有人應佔溢利／(虧損)	<b>95,184</b>	(533,998)
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
— 投資物業的公平值收益	<b>(24,003)</b>	(14,895)
— 計入自損益的投資物業公平值收益 的遞延稅項	<b>24,690</b>	24,700
— 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	<b>(197,008)</b>	(195,278)
— 衍生金融工具的公平值收益	<b>(163,403)</b>	(112,288)
	<b>(264,540)</b>	(831,759)
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	<b>197,008</b>	195,278

中期簡明綜合分派聲明(續)  
截至二〇二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 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		<b>69,687</b>	66,841
— 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		<b>50,901</b>	50,735
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		<b>83,432</b>	82,130
— 融資業務的匯兌虧損		<b>124,742</b>	779,563
計算額外項目後可分派收入		<b>261,230</b>	342,788
於一月一日可分派的款項		<b>190,680</b>	457,990
期內已付分派 (iii)	24	<b>(190,448)</b>	(457,835)
已公佈中期分派 (iv)		<b>261,462</b>	342,943
已公佈每個基金單位分派 (iv)		<b>人民幣0.0541元</b>	人民幣0.0734元

中期簡明綜合分派聲明(續)  
截至二〇二三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綜合溢利，經調整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0.0394元，合共人民幣190,448,000元(折合為216,548,000港元)已於二〇二三年五月二十五日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇二三年八月十五日宣派截至二〇二三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0.0541元(折合為0.0590港元)，合共人民幣261,462,000元(折合為285,400,000港元)。

管理人根據附註24所披露在二〇二三年六月三十日已發行基金單位計算上述每個基金單位數字。

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  
截至二〇二三年六月三十日止六個月

	權益						
	基金單位 持有人 應佔資產 (累計虧損)				外匯波動		
	淨值	／保留盈利	重估儲備	對沖儲備	儲備	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
對沖收入重新分類到損益	—	—	—	(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>—</u>	<u>1,219,533</u>	<u>18,193,201</u>
於二〇二三年一月一日	<u>16,104,395</u>	<u>135,257</u>	<u>490,902</u>	<u>—</u>	<u>(626,159)</u>	<u>1,217,242</u>	<u>17,321,637</u>
發行基金單位(附註24)	84,400	—	—	—	—	—	84,400
期內以下人士應佔溢利：							
— 基金單位持有人	(334,771)	—	—	—	—	—	(334,771)
— 股權持有人	—	429,955	—	—	—	(7,635)	422,320
分派的支付							
— 向基金單位持有人	(190,448)	—	—	—	—	—	(190,448)
— 股權持有人	—	—	—	—	—	(1,966)	(1,966)
物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	—	—	(575)	—	—	(7)	(582)
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	(429,380)	—	(429,380)
於二〇二三年六月三十日 (未經審核)	<u>15,663,576</u>	<u>565,212</u>	<u>490,327</u>	<u>—</u>	<u>(1,055,539)</u>	<u>1,207,634</u>	<u>16,871,210</u>

中期簡明綜合現金流量表  
截至二〇二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>		
經營所得現金	693,905	581,215
已付利息	(397,157)	(198,452)
已付所得稅	(116,879)	(86,330)
	<u>179,869</u>	<u>296,433</u>
<b>投資業務所得現金流量</b>		
添置投資物業	(23,556)	(29,129)
添置物業、廠房及設備	(8,565)	(8,395)
已收利息	14,265	11,395
銀行存款變動	—	(26,476)
收購附屬公司付款，扣除所得現金	—	(3,527,788)
	<u>(17,856)</u>	<u>(3,580,393)</u>
<b>投資業務所用現金淨額</b>		
	<u>(17,856)</u>	<u>(3,580,393)</u>
<b>融資業務所得現金流量</b>		
已付分派	(192,414)	(542,985)
借貸所得款項，扣除交易成本	2,954,126	1,730,563
償還借貸	(1,523,197)	(713,400)
發行基金單位	—	3,221,968
租賃付款的本金部分	(6,083)	(5,581)
	<u>1,232,432</u>	<u>3,690,565</u>
<b>融資業務所得現金淨額</b>		
	<u>1,232,432</u>	<u>3,690,565</u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>1,394,445</b>	406,605
於期初的現金及現金等價物	1,333,773	1,453,356
匯率變動的影響淨額	29,012	(26,729)
	<u>2,757,230</u>	<u>1,833,232</u>
<b>於期末的現金及現金等價物</b>	<b>2,757,230</b>	1,833,232

## 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。

越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，本中期簡明綜合財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期簡明綜合財務資料已獲管理人董事會批准於二〇二三年八月十五日刊發。

本中期簡明綜合財務資料尚未經審核。

## 2 編製基準

截至二〇二三年六月三十日止六個月的中期簡明綜合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。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需要所有資料及披露，並應與本集團按照香港財務報告準則編製的截至二〇二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。



於二〇二三年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣3,245,516,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣3,727,661,000元)，是由於人民幣5,570,263,000元的銀行借貸將於資產負債表日後十二個月內到期(二〇二二年十二月三十一日：人民幣4,364,124,000元的銀行借貸於資產負債表日後十二個月內到期)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，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根據日期為二〇一八年四月二十三日的認購協議於二〇一八年四月十六日設立的15億美元保證中期票據計劃(「中期票據計劃」)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，董事認為於編製本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

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟首次於本期間的財務資料採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
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
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革－支柱二立法模板

香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於二〇二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

#### 4 重大判斷及會計估計

編製中期簡明綜合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。

於編製本中期簡明綜合財務資料時，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二〇二二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，及應與本集團於二〇二二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中期簡明綜合財務資料一致的方式計量。

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 (未經審核) 人民幣千元	寫字樓 租賃 (未經審核) 人民幣千元	批發及 購物中心 (未經審核) 人民幣千元	本集團 (未經審核) 人民幣千元
<b>截至二〇二三年六月三十日</b>				
<b>止期間</b>				
來自外部客戶的收益	<u>256,253</u>	<u>612,326</u>	<u>192,285</u>	<u>1,060,864</u>
分部業績	<u>8,757</u>	<u>557,960</u>	<u>126,852</u>	<u>693,569</u>
折舊	<u>76,525</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>76,525</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>36,509</u>	<u>(35,843)</u>	<u>666</u>
<b>截至二〇二二年六月三十日</b>				
<b>止期間</b>				
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>
<b>於二〇二三年六月三十日</b>				
可呈報分部資產總額	<u>3,624,743</u>	<u>31,588,914</u>	<u>9,329,074</u>	<u>44,542,731</u>
<b>於二〇二二年十二月三十一日</b>				
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>

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
分部業績	<b>693,569</b>	633,339
衍生金融工具的公平值變動	<b>163,403</b>	112,288
未分配經營成本(附註)	<b>(103,257)</b>	(150,366)
經營溢利	<b>753,715</b>	595,261
財務收入	<b>14,265</b>	11,395
融資開支	<b>(548,974)</b>	(995,661)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利／(虧損)	<b><u>219,006</u></b>	<b><u>(389,005)</u></b>

附註：未分配經營成本主要包括管理人費用、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提供如下：

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
可呈報分部資產總額	<b>44,542,731</b>	42,920,267
公司資產	<b>900,405</b>	946,165
資產總額	<b><u>45,443,136</u></b>	<b><u>43,866,432</u></b>

	收益		資產總額	
	截至六月三十日止六個月		二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元		
中國內地及香港	<b><u>1,060,864</u></b>	<b><u>943,667</u></b>	<b>44,542,731</b>	42,920,267
未分配公司資產			<b>900,405</b>	946,165
總計			<b><u>45,443,136</u></b>	<b><u>43,866,432</u></b>

本集團按性質分類的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	165,602	98,595
餐飲	75,368	61,031
其他	15,283	6,079
物業租賃	804,611	777,962
總計	<u>1,060,864</u>	<u>943,667</u>

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
在某一時點確認的收益	85,905	63,982
在某一段時間內確認的收益	169,022	101,033
其他來源	805,937	778,652
總計	<u>1,060,864</u>	<u>943,667</u>

## 7 按性質分類的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費(i)	24,743	23,881
僱員福利開支	67,204	55,406
房產稅	103,328	98,912
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	5,315	5,090
預提稅項(ii)	23,239	16,362
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	45,757	42,883
使用權資產折舊(附註13)	30,768	29,629
營運中已售或消耗的存貨成本	46,981	39,360
酒店及服務式公寓的其他直接開支	40,516	26,296
管理人費用(附註8)	83,432	82,130
信託人費用	6,351	6,350
估值費用	581	428
法律及專業費用	8,329	6,877
核數師酬金	1,200	1,800
銀行費用	213	221
匯兌(收益)/虧損	(29,734)	25,880
其他	12,995	13,129
總經營開支，淨額	471,218	474,634

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(「怡城商管」)、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」))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(定義見信託契約)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(定義見信託契約)的任意部分的總售價的0.5%作為交易費的總和。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核)	二〇二二年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	<u>83,432</u>	<u>82,130</u>

附註：

- (i) 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」)指出，待越秀房產基金完成收購越秀金融大廈後，管理人擬以基金單位形式收取就截至二〇二二年十二月三十一日、二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日止年度應付的100%管理人費用。
- (ii) 根據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已全部以基金單位形式支付。根據二〇二一年通函及後續於二〇二三年一月十三日刊發的公告，截至二〇二三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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
銀行存款利息收入	12,553	9,683
關聯方利息收入	1,712	1,712
總計	<u>14,265</u>	<u>11,395</u>

## 10 融資開支

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸利息開支	340,089	147,777
其他借貸利息開支	71,607	50,675
已付／應付租賃負債的利息及融資費用(附註13)	731	184
借貸的交易成本攤銷	11,805	13,843
融資業務的匯兌虧損	124,742	779,563
應付關聯方利息開支	—	3,619
總計	<u>548,974</u>	<u>995,661</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。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	41,072	25,109
— 中國預提稅	26,390	9,165
遞延所得稅(附註20)	63,995	97,800
總計	<u>131,457</u>	<u>132,074</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
總計	<u>2,202,000</u>	<u>248</u>	<u>451</u>	<u>2,202,699</u>
截至二〇二三年六月三十日				
止六個月				
於二〇二三年一月一日				
期初賬面淨值	2,183,000	244	439	2,183,683
添置	8,565	—	—	8,565
折舊	(45,757)	—	—	(45,757)
重估公平值虧損	(808)	—	—	(808)
	<u>2,145,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,145,683</u>
於二〇二三年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,145,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,145,683</u>
於二〇二三年六月三十日				
按公平值	2,145,000	—	—	2,145,000
按成本	—	244	439	683
總計	<u>2,145,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,145,683</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1,399,920,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣1,428,462,000元)計入中期簡明綜合財務資料。

於二〇二三年六月三十日，賬面總額約為人民幣19.10億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣19.44億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
期初結餘	2,183,000	2,158,000
添置	8,565	8,395
折舊	(45,757)	(42,868)
於儲備確認的未實現(虧損)/收益	(808)	78,473
期末結餘	<u>2,145,000</u>	<u>2,202,000</u>
期末所持資產計入其他全面(虧損)/收入的本期間 未實現(虧損)/收益	<u>(808)</u>	<u>78,473</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。於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，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(二〇二二年十二月三十一日：第3層)。

### 13 租賃

	土地使用權 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>使用權資產</b>			
於二〇二二年一月一日	1,232,114	9,146	1,241,260
折舊	(24,642)	(4,987)	(29,629)
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>
於二〇二三年一月一日	<b>1,182,832</b>	<b>32,916</b>	<b>1,215,748</b>
折舊	<u>(24,642)</u>	<u>(6,126)</u>	<u>(30,768)</u>
於二〇二三年六月三十日	<u><b>1,158,190</b></u>	<u><b>26,790</b></u>	<u><b>1,184,980</b></u>

#### 租賃負債

	二〇二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期部分	<b>10,655</b>	10,485
非即期部分	<u><b>16,771</b></u>	<u>22,517</u>
總計	<u><b>27,426</b></u>	<u>33,002</u>

於二〇二三年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣25.63億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣24.74億元)。公平值變動並無在中期簡明綜合財務資料內反映。

於二〇二三年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣10.76億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣11.01億元)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)。

於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
土地使用權	24,642	24,642
員工宿舍	6,126	4,987
總計	<u>30,768</u>	<u>29,629</u>
利息費用(列於融資開支內)(附註10)	<u>731</u>	<u>184</u>

#### 14 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
期初	37,702,232	37,657,000
匯兌差額	3,625	—
添置	19,200	9,060
期內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	666	13,940
期末	<u>37,725,723</u>	<u>37,680,000</u>
期末所持資產計入損益的期內公平值收益， 包括在「投資物業的公平值收益」	<u>666</u>	<u>13,940</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18,102,000元(截至二〇二二年六月三十日止六個月：人民幣14,196,000元)。

於二〇二三年六月三十日，賬面總值約人民幣38.51億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣38.47億元)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**

本集團的投資物業按公平值計量。於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，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

於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司主要採用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。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二二年十二月三十一日：第3層)。

### **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暫時差額入賬為遞延資產。預期於資產負債表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主要以人民幣計值。

## 16 商譽

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 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>

## 17 衍生金融工具

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產		
利率掉期合約	11,566	37,254
設有上限的遠期匯兌合約	182,544	38,627
遠期匯兌合約	<u>50,179</u>	<u>24,124</u>
總計	<u>244,289</u>	<u>100,005</u>
非流動負債		
遠期匯兌合約	<u>—</u>	<u>23,151</u>

若衍生金融工具的交收日於資產負債表日後12個月之後，其公平值歸類為非流動資產或負債。

於二〇二三年六月三十日，未履行的設有上限的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三十一日到期及2,800,000,000港元於二〇二三年八月十八日到期。於二〇二三年六月三十日，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三十一日到期及1,120,000,000港元於二〇二四年五月二十八日到期。

於二〇二三年六月三十日，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三十一日到期。

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方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。

## 18 貿易及租賃應收款項

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
貿易及租賃應收款項	57,536	33,438
減：減值儲備	(656)	(765)
貿易及租賃應收款項淨額	<u>56,880</u>	<u>32,673</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：

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	51,818	19,520
31至90天	3,893	12,025
91至180天	910	925
181至365天	292	318
多於一年	623	650
總計	<u>57,536</u>	<u>33,438</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 銀行存款及現金及現金等價物

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動</b>		
銀行及庫存現金	<b>2,598,119</b>	1,154,625
原到期日為三個月以內的短期銀行存款	<b>159,111</b>	179,148
現金及現金等價物	<b>2,757,230</b>	1,333,773
原到期日為三個月以上、十二個月以內的短期銀行存款	<b>30,000</b>	20,000
原到期日為十二個月以上並於 十二個月內到期的長期銀行存款	<b>20,000</b>	—
總計	<b>2,807,230</b>	1,353,773
<b>非流動</b>		
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	<b>2,806,879</b>	1,383,423

於二〇二三年六月三十日，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1,012,231,000元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣949,818,000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信貸質量乃經參考外部信貸評級(倘可用)或有關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其公平值相若。

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：

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,012,582	950,168
港元	1,729,307	378,224
美元	65,341	55,381
總計	<u>2,807,230</u>	<u>1,383,773</u>

## 20 遞延稅項負債

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
期初	5,380,971	5,201,515
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	63,995	97,800
於儲備(計入)／扣除的遞延稅項	(226)	21,978
期末	<u>5,444,740</u>	<u>5,321,293</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：

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	12,011	15,038
31至90天	5,113	7,630
91至180天	1,224	2,402
181至365天	1,208	115
多於一年	264	5
總計	<u>19,820</u>	<u>25,190</u>

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

## 22 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租金按金		
即期部分	175,497	186,238
非即期部分	<u>218,199</u>	<u>209,987</u>
小計	<u>393,696</u>	<u>396,225</u>
預收款項		
即期部分	<u>87,550</u>	<u>96,553</u>
應繳房產稅	72,679	60,702
應繳預提稅撥備	17,610	11,285
應繳附加稅	17,226	16,753
應付工程款	181,695	186,625
為收購 Gain Force Investments Limited (「收購事項」)		
應付的交易費用 (i)	7,731	7,731
經營開支的應計費用	<u>196,610</u>	<u>170,352</u>
應計費用及其他應付款項	<u>493,551</u>	<u>453,448</u>
總計	<u><u>974,797</u></u>	<u><u>946,226</u></u>

附註：

- (i) 於二〇二一年十二月二十三日，本集團完成收購 Gain Force Investments Limited 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。



## 23 借貸

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動</b>		
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押 (附註 a)	115,000	85,000
— 無抵押	5,455,263	4,279,124
長期借貸的即期部分總額	<u>5,570,263</u>	<u>4,364,124</u>
<b>非流動</b>		
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押 (附註 a)	2,699,400	1,234,400
— 無抵押	13,807,401	14,885,374
其他借貸，無抵押 (附註 b)	5,415,419	3,785,383
長期借貸總額	<u>21,922,220</u>	<u>19,905,157</u>
減：長期借貸的即期部分	<u>(5,570,263)</u>	<u>(4,364,124)</u>
長期借貸的非即期部分	<u><u>16,351,957</u></u>	<u><u>15,541,033</u></u>
分析如下：		
— 無抵押	19,222,820	18,670,757
— 有抵押	2,699,400	1,234,400
總計	<u><u>21,922,220</u></u>	<u><u>19,905,157</u></u>

附註 a：

於二〇二三年六月三十日，銀行貸款約為人民幣26.99億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣12.34億元)，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68.37億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣68.92億元)。

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二月到期、本金總額為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%額外票據。

於二〇二三年三月二十四日，越秀房產基金的全資附屬公司金峰有限公司發行及出售於二〇二六年三月到期、本金金額為人民幣15.0億元的4.15%擔保票據。

## 24 基金單位持有人應佔資產淨值

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
期初	16,104,395	14,717,852
發行基金單位	84,400	3,276,892
自中期簡明綜合全面收益表內轉撥	(334,771)	(478,091)
期內已支付的分派	(190,448)	(457,835)
與收購事項相關的特別分派	—	(85,150)
期末	<u>15,663,576</u>	<u>16,973,668</u>

現有基金單位數目的變動如下：

已發行基金單位(千個)	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
期初	4,783,780	3,417,224
與收購事項相關的供股(「供股」)(附註 a)	—	1,234,403
以基金單位形式支付的管理人費用(附註 b)	49,883	20,161
期末	<u>4,833,663</u>	<u>4,671,788</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)，已發行合共 1,234,403,038 個基金單位。

附註 b：

期內，已發行 49,882,982 個基金單位用以支付管理人費用(二〇二二年：發行 20,161,000 個基金單位)。根據越秀房產基金日期為二〇二三年三月二十四日之公告，於二〇二二年七月一日起至二〇二二年十二月三十一日期間，將按基金單位形式支付於的管理人費用人民幣 84,399,702 元(相當於約 96,274,156 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溢利／(虧損)計算的每個基金單位盈利／(虧損)

(a) 基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>95,184</u>	<u>(533,998)</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>4,810,789</u>	<u>4,485,448</u>
每個基金單位基本盈利／(虧損)(人民幣)	<u>0.02</u>	<u>(0.12)</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溢利／(虧損)計算的每個基金單位攤薄盈利／(虧損)乃透過調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。期內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而原將發行的基金單位數目進行比較。以基金單位形式支付的管理人費用的基金單位數目乃根據越秀房產基金於二〇二三年六月三十日的收市價計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	<b>95,184</b>	(533,998)
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<b>4,810,789</b>	4,485,448
遞延基金單位調整(千個)(附註)	<b>254,809</b>	—
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)	<b>54,187</b>	—
計算每個基金單位攤薄盈利／(虧損)的基金單位 加權平均數(千個)	<b>5,119,785</b>	4,485,448
每個基金單位攤薄盈利／(虧損)(人民幣)	<b>0.02</b>	(0.12)

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要約的責任的基金單位數量上限。

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)較於公告日期前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價(即3.67港元)折讓10%以上，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。

因為於截至二〇二二年六月三十日止六個月期間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。

## 26 資本承擔

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 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>33,227</u>	<u>32,404</u>

## 27 應收未來最低租金

於二〇二三年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日，本集團不可撤銷租約項下的應收未來最低租金如下：

	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	1,312,835	1,258,688
一年以上及五年以內	1,752,763	1,705,440
五年以上	<u>35,662</u>	<u>52,519</u>
總計	<u>3,101,260</u>	<u>3,016,647</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，二〇二三年八月十五日

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