越秀
房託
2005–2023

目錄

業績摘要	2
董事長報告	3
越秀房產基金資料	11
分派	12
管理層討論及分析	13
營運回顧	13
財務回顧	23
企業管治	30
關連人士交易	33
中期財務資料的審閱報告	44
中期簡明綜合全面收益表	45
中期簡明綜合資產負債表	47
中期簡明綜合分派聲明	49
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	51
中期簡明綜合現金流量表	52
中期簡明綜合財務資料附註	53
業績表現一覽表	87
公司及投資者關係資料	88

業績摘要

下表概述越秀房產基金於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	**1,060,864,000**	943,667,000	12.4%
物業收入淨額	**762,573,000**	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)	**87,549,000**	(521,079,000)	116.8%
中期分派	**261,462,000**	342,943,000	(23.8)%
每個基金單位的溢利／(虧損)	**0.0198**	(0.1191)	116.6%
每個基金單位的分派	**0.0541**	0.0734	(26.3)%
折合港元	**0.0590**	0.0853	(30.8)%

	於		變化
	二〇二三年六月三十日	二〇二二年十二月三十一日	增加／(減少)
物業組合估值	**42,434,000,000**	42,359,000,000	0.2%
基金單位持有人應佔資產淨值	**15,663,576,000**	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	**3.24**	3.37	(3.7)%

董事長報告

致各基金單位持有人：

本人很高興謹代表越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)管理人——越秀房托資產管理有限公司(「管理人」)之管理團隊，欣然向　閣下呈報越秀房產基金二〇二三年上半年之中期報告。

林德良
主席

業績及分派

二〇二三年上半年，國內經濟從疫情中緩慢恢復。越秀房產基金憑藉優質的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，透過制定更加合理且有針對性之租賃政策，各項經營指標仍在合理區間運行。

董事長報告

於二〇二三年六月三十日，越秀房產基金擁有位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位及若干停車位(「財富廣場」)、城建大廈單位及若干停車位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、廣州國際金融中心(「國金中心」)、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」)、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」)十項物業，可供出租總面積為803,984.1平方米。

於二〇二三年六月三十日，越秀房產基金旗下物業出租率大致平穩，整體出租率為84.0%。二〇二三年一月

董事長報告

上半年武漢經濟運行保持總體平穩、穩中承壓、恢復向好態勢。全市地區生產總值人民幣9,503.33億元，同比增長5.0%。工業生產持續恢復，新動能產品快速增長，上半年有11個行業大類實現兩位數增長；消費市場持續釋放活力，社會消費品零售總額同比增長9.0%。

上半年杭州經濟承壓前行，隨著政策效應持續釋放，在去年低基數效應下實現較快的恢復性增長。上半年全市地區生產總值人民幣9,602億元，同比增長6.9%。服務業成為杭州經濟發展的重要推手，上半年杭州服務業增加值同比增長9.3%，高於全國2.9個百分點。特別是在高水平重塑「全國數字經濟第一城」推動下，以信息傳輸、軟件和信息技術服務業為主體的營利性服務業增加值增長10.5%。

市場回顧

隨著琶洲商務區多個項目集中入市，推動上半年廣州甲級寫字樓市場新增供應達39.8萬平方米，為過去五年同期最高值。受此影響，全市空置率延續上升趨勢至18.0%，其中珠江新城空置15.0%、體育中心空置10.5%。專業服務及貿易零售業是上半年租賃成交的主力，但由於租戶推進決策較為謹慎，上半年僅錄得新增淨吸納量8.1萬平方米。全市平均租金持續走低至每月每平方米人民幣161.0元，性價比高的辦公空間更受市場青睞。其中珠江新城部分業主以價換量，進取的租賃策略使租金持續下降至每月每平方米人民幣176.8元。

伴隨回歸常態化的生活工作節奏，上海寫字樓市場逐步回暖。今年上半年新增供應約60萬平方米，第一季度超預期復蘇，錄得淨吸納量13.7萬平方米。但隨著存量需求集中落地，市場新增需求延續性不足，疊加多項目入市短期供應壓力劇增，第二季度淨吸納量僅3.1萬平方米，整體空置率攀升至18.59%。其中，竹園地區空置率和租金水平分別為11.5%和每日每平方米人民幣7.93元。

今年上半年武漢甲級寫字樓新增供應4.3萬平方米，推升市場總存量至295.1萬平方米。供應放緩給市場帶來消化存量的機會，受專業服務、工業製造及金融行業客戶需求驅動，上半年錄得淨吸納量8.2萬平方米。但二季度末整體空置率仍達到35.7%，繼續高位運行。市場租金承壓明顯，繼續下行至每月每平方米人民幣92.9元。

董事長報告

杭州甲級寫字樓上半年迎來錢江新城一棟項目入市，為市場帶來約8.5萬平方米新增供應。杭州辦公樓需求相對較弱，成交主要以搬遷置換為主，整體空置率小幅下滑至14.1%。受低價策略的影響，市場租金處於下降通道中，截至二季度末淨有效租金為每天每平方米人民幣3.61元，同比下降10.8%。

上半年國內服裝消費有所復蘇，但增長動能沖高放緩。5月起全國社零、服裝鞋帽針織紡品類、網上及實體店零售額同比增速均出現不同程度下行，規模以上服裝企業利潤同比下降8.2%，行業發展存在較多不確定性。服裝出口方面面臨嚴峻挑戰，受地緣政治影響，歐美及日韓等供應鏈「去中國化」，5月服裝及衣著附件出口同比下降12.2%。專業市場方面，5、6月份景氣指數連續下滑，專業市場管理者景氣指數及商戶景氣指數雙雙跌破50%。廣州本地三大服裝商圈經歷第一季度短暫銷售高峰後，市場客流及交易量急轉直下，淡季提前。

上半年廣州僅一個新購物中心於第二季度開業，推動零售物業市場總存量升至716.6萬平方米。二季度特別是五一假期廣州各商圈人流涌動，帶動消費熱情釋放。在餐飲業態強勁復蘇，品牌拓店積極性有所回歸的情況下，帶動各商圈購物中心入駐率有所提升，全市整體空置率下降至14.3%。儘管消費市場逐漸恢復，但品牌方依然關注成本控制，承租能力有所下降，全市平均租金微降至每月每平方米人民幣638.4元。

今年上半年，武漢迎來越秀國金天地購物中心開業，為武漢核心商圈零售市場帶來約7萬平方米的優質新增供應。優質新項目的開業推動核心商圈淨吸納量在二季度表現良好，五大核心商圈錄得淨吸納量約6.0萬平方米，環比升高約65%。租金方面，優質新項目集中開業疊加外部經濟環境預期轉弱影響，市場商戶資源爭奪激烈，迫使業主持續下調租金。

國家統計局數據顯示，住宿和餐飲業二〇二三年上半年增加值已超過二〇一九年同期水平。在2月春節和4月廣交會兩輪爆發式的市場需求中奠定了廣州酒店市場上半年喜人的成績。防疫相關旅行限制的解除和邊境的重新開放促進了跨境旅行和商務活動的增長。相應地，部分海外商旅人士對廣州服務式公寓的租賃需求有所回升。然而，這並未抵消國內租戶需求轉軟的影響，部分國內租戶更傾向於搬遷至更小的面積。

業務營運策略

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

寫字樓方面，整合資源加大招商力度，平衡好租金與出租率；利用靈活租賃條件，結合資本性改造優勢，實現招商快速去化；提前部署續租鋪排，增強到期不續資源的預招商時間及緩衝能力；主動優化客戶結構，持續提升項目影響力。整合租戶權益資源，以優質的樓宇空間為載體，以「以人為本、以客為尊」為核心，深耕「產品+服務+社群+資源」四大維度，為客戶創造更大、更高、更優的價值，為企業營造靈活多元的商務辦公體驗。

零售商場方面，以銷售管理為核心開展營運工作，主動策劃商場 、活動及幫扶計劃，拉動寫字樓及異業資源，提供全渠道宣傳推廣幫扶，拉升客戶業績，穩定場內經營。切實落實推行標準化管理，提升營運效率；持續深化租戶銷售稽查工作機制，確保銷售數據真實性；關注收繳及時率，關注風險及避免違約金。強化招商資源整合與賦能，建立戰略品牌聯盟，聯動造節營銷，促進客流及銷售額雙增長。

專業市場方面，繼續夯實原創基礎，圍繞「產品力+運營力」升級計劃，加強運營引導，助力品牌經營力提升，創新租賃管理，激發客戶潛能。創新體系化運營模式，強化運營監測，以「秋冬新品上市+重點節慶活動」為契機，整合政府及行業資源，線上線下融合開展提影響、拓渠道工作，持續吸引專業採購商到場，夯實「中國品牌服裝國際交易中心」新定位，擴大國際化推廣輻射半徑。

酒店方面積極捕捉商旅市場機會。其中酒店客房方面，國際市場積極佈局國際旅行平台的營銷推廣，國內市場聚焦季節性營銷活動及基於場景的套餐及地域性促銷，深耕核心銷售渠道與新媒體宣傳渠道運營並重，通過線上線下活動融合，提高產品新鮮度及市場活躍度。酒店餐飲方面，突破傳統菜式出品，通過推陳出新以

董事長報告

公寓繼續維持長住穩定期的作用，始終保持較穩健的長短住結構以確保業績的有序提升。長住市場方面，深度開發核心目標客群的上下游產業鏈生意機會，並精準推出定制式服務套餐，進一步強化客戶黏性以抵禦外部市場週期性波動對本項目長住率的影響。短租市場方面，豐富「客房+」多樣化產品，在深化官網自流量及主流線上渠道的基礎上，繼續擴大對新興社群渠道合作，以有效提升整體經營。

投資及理財策略

二〇二三年上半年，管理人實施積極而審慎的投資策略，繼續物色國內一線城市和強二線城市核心區域的優質商業項目及配套資源。管理人認為，透過持續提升組合質素和資產規模，將為越秀房產基金注入新的增長動力，為基金單位持有人帶來持續穩定回報。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇二三年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在48.2%水平，如剔除因提前置換8月份到期的新增人民幣貸款15億元，則比率約為46.5%，與，，守則的要求上限50%仍有空間。管理人密切關注利率和匯率的變化，積極拓寬資金渠道，針對未來到期的境外貸款進行合理規劃，謀求獲得恰當的成本率。

為應對匯率波動對越秀房產基金業績的影響，管理人持續加強對匯率對沖工具及對沖方案研究與分析，並適時引入匯率對沖工具。至二〇二三年六月末外匯風險敞口約56%。管理人持續關注匯率市場的動向，尋求以合理的成本對匯率風險進行有效管控。

管理人持續做好基金信用評級維護。基於對越秀房產基金較強營運能力的信心及穩定的現金流預期，評級機構給予基金投資級評級，展望穩定。

資產增值策略

管理人繼續實施策略性資產提升計劃，通過定期檢視基金旗下物業組合，以發掘資產增值機會，從而維持項目市場競爭優勢及提升回報。同時管理人針對客戶接觸點，為提升客戶滿意度和使用體驗開展資產優化，實現越秀房產基金物業租值的持續提升。

董事長報告

前瞻

展望未來，全球經濟增長由新興科技和新型產業帶動，經濟趨勢和前景展望是多元化和分化的。中國經濟擺脫疫情影響後逐步進入恢復性增長階段，隨著經濟運轉逐步向正常軌道回歸，未來將由恢復性增長逐漸轉向擴張性增長。

在城市產業規劃方面，廣州提出打造六張智造新名片，重點覆蓋數字經濟、智能網聯、新能源汽車、綠色產業、生物醫藥及現代高端裝備等產業。對商辦市場而言，關注產業發展動態，把握產業風口，產業型客戶或是突破口。預計廣州甲級寫字樓市場年內還有43.4萬平方米未來供應將陸續投入使用，供應高峰料將加劇市場競爭。儘管宏觀經濟保持溫和復蘇，但市場信心的修復與回升仍需時間。疊加大量新增供應集中入市的影響，短期來看，由租戶主導的市場現狀或將延續。

零售商業方面，下半年將有約58.1萬平方米優質零售物業投入市場，新項目主要來自次核心商圈，約佔全市新增供應總量的89%。雖然商業體客流已恢復至疫情前水平，壓抑消費釋放推動節假日客流走高，但預計客流復蘇傳導至零售商業市場的消費信心仍然需要較長時間兌現。各商業項目為爭奪優質客戶，競爭將依然激烈。

專業市場方面，目前我國服裝行業整體運行穩中趨緩，產業結構加速轉型升級刻不容緩。在外需存在較大不確定性的情況下，進一步拓展內需消費成為行業發展的關鍵，應抓住「互聯網+」轉型機遇，打造線上／線下數字化服務新生態。通過提供一站式支付解決方案+服務人員專業培訓，及大數據智能分析賦能商戶經營，助力專業市場交易數字化轉型。

酒店公寓方面，上半年消費復蘇及經濟提振帶來的酒店業的回歸以及各渠道產生的暑期預訂預示著二〇二三年行業整體將呈現溫和增長。今年初以來，廣州已成為吸引國內其它地區流動人口的熱點城市之一，也吸引了越來越多國內其它地區的遊客，這將有助於餐飲和酒店業的復蘇，並支撐全年公寓市場的穩定發展。儘管行業處於平穩復蘇狀態，但受經濟放緩的影響，家庭收入增長較慢、企業利潤下降、居民消費力上升空間有

董事長報告

限。疊加酒店業供需失衡，下半年酒店市場競爭仍將持續。復蘇導致的人力資源短缺、用工成本上漲和人工智能技術的飛速發展讓行業用工模式更加靈活。因此，運營模式的及時調整是下半年業績進一步提升的關鍵。激烈競爭下，對酒店精細化運營要求更高，市場進一步細分，酒店業從產品到經營創新速度也將更快。整體而言二〇二三年高開穩增，未來當回歸服務本質，深耕精細化運營。

預計二〇二三年下半年，上海寫字樓市場將會迎來供應高峰，約73%新增供應將會集中在次中心板塊(前灘、真如及徐匯濱江子市場)，加劇租賃市場競爭。在此期間租金將繼續承壓，直至二〇二四年末才將開啟溫和回升。

二〇二三年武漢甲級寫字樓市場預計還將迎來華潤置地大廈 1等在內的約29.4萬平方米優質辦公空間集中交付，預計短期內將迫使市場空置率爬升，市場整體租金或承壓持續下行。下半年武漢零售市場預計還將迎來包括 、、等在內的約64.5萬平方米的優質新增供應，整體市場競爭將更加劇烈。

未來三年內杭州預計將有128萬平方米的優質供應入市，超過半數分佈於錢江世紀城。結合經營指標的好轉以及下半年亞運會相關助力，市場活力及潛力逐步激發，未來三年我們預計租金將穩步緩慢回升。

我們謹慎樂觀地相信，憑藉越秀房產基金優異的物業組合和專業的管理人團隊，透過實施積極穩健的租務策略，配合有效的資產增值措施，積極把握潛在的投資機會，開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，從而繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

致意

藉此機會，我們向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，衷心感謝各位對越秀房產基金發展所付出的辛勤努力；亦衷心感謝全體基金單位持有人、租戶及全體商業合作夥伴對越秀房產基金給予的大力支持！

林德良
主席

香港，二〇二三年八月十五日

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

管理層討論及分析

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	於二〇二三年六月三十日的估值 人民幣百萬元	於二〇二二年十二月三十一日的估值 人民幣百萬元	(減少)／增加 百分比
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	42,434	42,359	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[1]	租約份數[1]	租約單價[1]（人民幣／平方米／月）
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	90.5%	816	336.8
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2[2]	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[3]	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[4]	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[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	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3[6]	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[7]	61.6%	148	87.0
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6[8]	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[9]	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[10]	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				1,184,156.5	803,984.1	84.0%	1,866	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。

管理層討論及分析

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：

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	**1,059.3**	943.7	115.6	12.2%
香港越秀大廈17樓及23樓[1]	**1.6**	不適用	1.6	不適用
合計	**1,060.9**	943.7	117.2	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。

管理層討論及分析

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　」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　B　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%；　、A　為1,752元，同比增長113.9%。酒店　、A　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。

管理層討論及分析

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%；[illegible]為994元，同比提升18.6%；[illegible]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[illegible]、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。

管理層討論及分析

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「普方立民」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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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

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		
	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	增加／ （減少）
收入總額	**1,060,864**	943,667	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）	**(2,202)**	(1,154)	90.8%
物業經營開支總額	**(298,291)**	(256,925)	16.1%
物業收入淨額	**762,573**	686,742	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）	**9,763**	(45,526)	121.4%
非物業經營開支總額	**(173,658)**	(217,893)	(20.3)%
未計財務收入、融資成本及稅項前的溢利	**588,915**	468,849	25.6%
財務收入	**14,265**	11,395	25.2%
融資成本	**(548,243)**	(995,477)	(44.9)%
除稅前溢利／（虧損）	**54,937**	(515,233)	110.7%
所得稅開支	**(131,457)**	(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	**(76,520)**	(647,307)	(88.2)%
投資物業公平值收益	**666**	13,940	(95.2)%
金融衍生工具公平值收益	**163,403**	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）	**87,549**	(521,079)	116.8%

管理層討論及分析

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

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、壞賬撥備及其他物業費用等。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、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：

	截至六月三十日止六個月	
(人民幣千元)	**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	**1,060,864**	943,667

附註1 於二〇二二年，由於 -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 -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：

	截至六月三十日止六個月	
(人民幣千元)	**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	**762,573**	686,742

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

管理層討論及分析

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)。

管理層討論及分析

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	**4,196,867**	1,234,400
以港元結算	**14,839,645**	15,885,279
以美元結算	**2,885,708**	2,785,478
總銀行借貸及票據	**21,922,220**	19,905,157
到期分析		
一年內	**5,570,263**	4,364,124
二至五年	**16,351,957**	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	**3.60%**	3.45%
港元	**5.69%**	5.31%
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4.90%（於二〇二二年十二月三十一日：4.83%耟代㝵，눋悳祐挂

管理層討論及分析

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 .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。

認可架構

越秀房產基金為證監會根據證券及期貨條例第 104 條認可的單位信託基金，受房託基金守則的條文監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第 116 條授權進行受規管資產管理業務。於中期期間，林德良先生、關志輝先生及區海晶女士為負責人員。

信託人為根據香港法例第 29 章受託人條例第 77 條註冊的信託公司，具備資格擔任證券及期貨條例及房託基金守則的認可集體投資計劃信託人。

信託人及管理人的職責

根據信託契約，信託人須負責(其中包括)代基金單位持有人安全託管所持越秀房產基金的資產。管理人根據信託契約須履行的職責乃按照信託契約管理越秀房產基金，尤其是確保越秀房產基金的資產在財政及經濟方面得到專業管理，以維護基金單位持有人的利益為依歸。

董事或管理人買賣越秀房產基金證券

管理人已按不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之條款採納合規手冊所載監管董事及管理人買賣越秀房產基金單位之「董事或管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)所訂明之標準。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。根據產管理人作出特定查詢後，管理人之董事及管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。

企業管治

董事會的職能

管理人的董事會(「董事會」)現時由八名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。

董事會主要監督管理人的日常事務管理及業務營運，並負責管理人的整體管治。董事會的職能基本上與行政管理職能分開，並獨立於行政管理職能。董事會領導並指導管理人的企業策略及方向。日常管理職能及若干監管職能已授予董事會相關委員會，而特別由董事會處理的事務表已獲正式採納。董事會行使管理人的公司章程細則(「公司細則」)規限下的一般權力，旨在確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人的表現。根據房託基金守則，管理人須按基金單位持有人(管理人須承擔受信責任)的最佳利益行事。

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

董事會旗下的委員會如下：

審核委員會

審核委員會成員只可為獨立非執行董事(最少一名必須具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)，由最少三名成員組成。審核委員會負責(其中包括)檢討越秀房產基金財務報表的完整性、準確性及公平性，並審議內外賬目審查的範圍、方法及性質，並負責整體的風險管理。

財務及投資委員會

財務及投資委員會由七名董事組成，包括主席、行政總裁、副行政總裁及最少一名獨立非執行董事。該委員會負責(其中包括)就管理人及越秀房產基金擬進行的資產收購及出售作出評估及建議、審批財政預算及檢討一切重大開支之實際支出，及檢討管理人及越秀房產基金的季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面的財務職權、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

企業管治

披露委員會

披露委員會由行政總裁及最少一名獨立非執行董事組成，負責(其中包括)審查向基金單位持有人披露日常、緊急及前瞻性資料與公佈及通函的相關事宜。披露委員會亦監管確保遵守相關法例規定(包括與越秀房產基金關連人士交易的相關規定)，亦確保管理人及越秀房產基金向公眾及相關監管機構發佈的資料乃持續準確、清晰完整及流通。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由主席及其他最少三名董事(其中一名必須為獨立非執行董事)組成。該委員會負責(其中包括)檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件(薪酬及提名委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，以及就人力調配計劃(包括適用於管理人的管理層及董事會的接任人計劃)、薪酬、退休政策及方案提供建議，確保概無董事參與決定其本身的酬金。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式，並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。

利益衝突

房產基金管理人已設立以下程序以處理利益衝突：

1) 產業信託管理人概無管理任何其他房地產投資信託基金或涉及任何其他房地產業務；

2) 所有關連方交易均受到監察，並按程序及／或遵守投資信託基金守則的條款進行；

3) 董事會至少有三分之一成員由獨立非執行董事組成。

公眾持股量

根據於本報告日期所獲的公開資料，管理人匯報，有25%以上的基金單位由公眾人士持有，符合上市規則及房託基金守則的規定。

關連人士交易

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房產基金集團及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

持續關連人士交易

租賃交易

日期	關連人士	與越秀房產基金的關係	交易性質	二〇二三年中期期間交易總額(人民幣/港元)
二〇二一年十月二十四日	廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)	管理人的聯營公司	於二〇二一年十月二十四日,管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀訂立越秀租賃框架協議,當中載列規管越秀房產基金集團與越秀關連人士集團(即廣州越秀及其附屬公司聯繫人)(「越秀關連人士集團」)的關連租賃交易(於二〇二三年一月一日至二〇二三年六月三十日期間已落實或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策,受限於截至二〇二三年十二月三十一日止年度的人民幣649,195,000元的年度上限。	人民幣174,279,000元
二〇二二年十二月二十日	管理人、越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)、越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)	管理人 管理人的聯營公司	於二〇二二年十二月二十日,( )藝康投資有限公司(即越秀房產基金集團的附屬公司)已就租賃越秀大廈17樓的第3單元及第2單元部分區域與管理人(作為承租人)訂立管理人租賃協議;( )藝康投資有限公司(即越秀房產基金集團的附屬公司)已就租賃越秀大廈17樓的第1單元及第2單元部分區域與越秀交通(作為承租人)訂立越秀交通租賃協議;及( )頌輝投資有限公司(即越秀房產基金集團的附屬公司)已就租賃越秀大廈23樓的第3單元及第2單元部分區域與越秀地產(作為承租人)訂立越秀地產租賃協議,分別受限於截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的3,700,800港元、2,620,000港元及1,694,000港元的年度上限。	1,834,000港元

關連人士交易

物業管理交易

關連人士交易

員工宿舍分租

下表載列有關越秀房產基金關連人士與廣州越秀城建國際金融中心有限公司四季酒店分公司(即越秀房產基金附屬公司的分公司)訂立的分租的資料：

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積（平方米）	分租開始日／續約日	每月租金（人民幣元）	每平方米的月租（人民幣元）	免租期（日）	年期（年）	二〇二三年中期期間分租付款（人民幣元）
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	廣州市天河區邦華名悅物業	管理人的聯營公司	7,411.05						

關連人士交易

工程結算代理協議

下表載列二〇二三年中期期間越秀房產基金向一名關連人士預付代理結算的工程款，就預付工程結算款餘額收取利息的資料：

工程結算代理方	與越秀房產基金的關係	協議日期	於二〇二三年中期期間預付工程結算款餘額（人民幣元）	交易性質	二〇二三年中期期間已收／應收款項（人民幣元）
城建	管理人的聯營公司	二〇一二年五月四日	40,106,000	工程結算款餘額利息	1,712,000

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	於二〇二三年六月三十日銀行存款總結餘（人民幣元）	二〇二三年中期期間銀行存款單日最高總額（人民幣元）	二〇二三年中期期間已收／應收利息（人民幣元）
創興	銀行存款	管理人的聯營公司	4,524,740	54,408,880	363,000

企業融資交易

名稱	交易性質	協議日期	二〇二三年中期期間已付／應付／攤銷費用金額
創興	發債(1)	二〇二三年三月十七日	人民幣14,000元
越秀証券	發債(1)	二〇二三年三月十七日	人民幣19,000元

(1) 創興、越秀証券為其中的承銷商。

關連人士交易

延遲完成款項的融資

名稱	與越秀房產基金的關係	協議日期	本金額（人民幣元）	二〇二三年中期期間已付／應付費用金額	二〇二三年中期期間已付／應付利息金額（人民幣元）
城市建設開發集團（中國）有限公司（「城市建設開發中國」）(1)	管理人的聯營公司	二〇一七年十二月二十一日	20,000		–

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

冠名權協議

名稱	與越秀房產基金的關係	物業	交易性質	二〇二三年中期期間已收／應收（人民幣元）	冠名權期限
越秀地產	管理人的聯營公司	越秀金融大廈	冠名權	10,000,000	二〇二一年十二月二十三日至二〇二三年十二月三十一日

滙豐集團*

下文載述涉及越秀房產基金及滙豐集團的關連人士交易數據。

(*附註：「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）及其附屬公司，除另有說明外，不包括信託人及其專有附屬公司（即信託人的附屬公司，但不包括其以越秀房產基金信託人身份所成立的該等附屬公司））。

關連人士交易

企業融資交易及一般銀行服務

下表載列二〇二三年中期期間內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

一般銀行服務

名稱	交易性質	協議日期	本金額	二〇二三年中期期間已付／應付利息金額
滙豐集團	貸款(1)	二〇一九年十一月	343,752,000港元	人民幣8,141,000元

名稱	交易性質	協議日期	名義上金額	於二〇二三年六月三十日應收金額
滙豐集團	外匯對沖(2)	二〇二二年十月	320,000,000港元	人民幣3,490,000元

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

(2) 滙豐集團為其中一間參與行。

企業融資交易

名稱	交易性質	協議日期	二〇二三年中期期間已付／應付／攤銷費用金額
滙豐集團	發債(1)	二〇二一年一月二十六日	人民幣1,000元

(1) 滙豐集團為其中一間承銷商。

( ) 2005 、柏達投資有限公司(「柏達」)、京澳有限公司(「京澳」)、福達地產投資有限公司(「福達」)、金峰有限公司(「金峰」)、聯華投資國際有限公司(「聯華」)、遠豪集團有限公司(「遠豪」)、德宏投資有限公司(「德宏」)、生輝集團有限公司(「生輝」)、 、 就於二〇二三年中期期間的存款按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

關連人士交易

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇〇五年十二月八日就上述與信託人的關連人士進行的交易授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房產基金就企業融資服務應付費用的特定上限、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱及其他條款及條件。有關豁免及其條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

信託人及管理人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

關連人士交易

管理人的費用

於二〇二三年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣83,432,000元，全數以新發行的基金單位支付。為免生疑問，管理人根據信託契約提供的服務不被視為越秀房產基金的關連人士交易。

信託人的費用

於二〇二三年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為人民幣6,351,000元。為免生疑問，信託人根據信託契約提供的服務不被視為越秀房產基金的關連人士交易。

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

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

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

於基金單位的權益及淡倉：

		於二〇二三年一月一日		於二〇二三年六月三十日		
董事姓名	權益性質	於基金單位的實際權益	概約權益百分比	於基金單位的實際權益	概約權益百分比	權益變動百分比
林德良先生		無		無		
區海晶女士	實際權益	1,000	0.000021%	54,606	0.00113%	0.001109
李鋒先生	實際權益	1,825	0.000052%	5,287	0.000109%	0.000057
曾志釗先生		無		無		
陳志安先生		無		無		
陳志輝先生		無		無		
張玉堂先生		無		無		
陳曉歐先生		無		無		–

主要持有人所持權益

擁有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益或淡倉的人士如下：

於基金單位的好倉：

		於二〇二三年一月一日		於二〇二三年六月三十日		
重大基金單位持有人姓名	權益性質	於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	權益變動百分比
廣州越秀[1]	視為擁有權益	2,608,845,007[4]	54.54%[5]	2,517,450,525[3]	52.08%[6]	(2.46%)
	總權益	2,608,845,007[4]	54.54%[5]	2,517,450,525[3]	52.08%[6]	(2.46%)
越秀	實際權益	37,428[4]		37,428		
	視為擁有權益	2,608,807,579[4]	54.54%[5]	2,517,413,097[3]	52.08%[6]	(2.46%)
	總權益	2,608,845,007[4]	54.54%[5]	2,517,450,525[3]	52.08%[6]	(2.46%)
越秀地產[2]	實際權益			2,425,640	0.05%	0.05%
	視為擁有權益	2,234,942,263[4]	46.72%[5]	2,032,825,245[3]	42.06%[6]	(4.66%)
	總權益	2,234,942,263[4]	46.72%[5]	2,035,250,885[3]	42.11%[6]	(4.61%)
越龍控股有限公司（「越龍」）	實際權益	2,014,700,787[4]	42.12%[5]	1,762,700,787[3]	36.47%[6]	(5.65%)
	視為擁有權益					
	總權益	2,014,700,787[4]	42.12%[5]	1,762,700,787[3]	36.47%[6]	(5.65%)
B B ,（「BB」）	實際權益	225,000,000	4.71%	225,000,000	4.65%	(0.06%)
	視為擁有權益	2,383,845,007	49.83%	2,292,450,525	47.43%	(2.4%)
	總權益	2,608,845,007[7]	54.54%	2,517,450,525[8]	52.08%	(2.46%)
	視為擁有權益	2,608,845,007	54.54%	2,658,727,989	55.00%	0.46%
	總權益	2,608,845,007[7]	54.54%	2,658,727,989[9]	55.00%	0.46%
晟旭有限公司（「晟旭」）	視為擁有權益	2,608,845,007	54.54%	2,517,450,525	52.08%	(2.46%)
	總權益	2,608,845,007[7]	54.54%	2,517,450,525[8]	52.08%	(2.46%)
唐永智	視為擁有權益	2,608,845,007	54.54%	2,517,450,525	52.08%	(2.46%)
	總權益	2,608,845,007[7]	54.54%	2,517,450,525[8]	52.08%	(2.46%)
	視為擁有權益	2,608,845,007	54.54%	2,517,450,525	52.08%	(2.46%)
	總權益	2,608,845,007[7]	54.54%	2,517,450,525[8]	52.08%	(2.46%)

關連人士交易

(1) 於二〇二三年六月三十日，有關廣州越秀權益的其它數據：

				股份數目	
受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益（是／否）	好倉	淡倉
越秀	廣州越秀	100.00	是	37,428	
越秀	廣州越秀	100.00	否	2,517,413,097	
B	越秀	100.00	是	84,564,548	
越秀地產	越秀	43.39	否	2,032,825,245	
越龍	越秀地產	100.00	是	1,762,700,787	
	越秀	100.00	是	17,703,885	
	越秀	100.00	是	4,946,376	
	越秀	100.00	是	4,248,089	
	越秀	100.00	是	1,102,672	
越秀資本控股有限公司(「越秀資本」)	越秀	100.00	是	84,940,000	
越秀資本	越秀	100.00	否	51,274,376	
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,902,194	
越秀國際投資有限公司(「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是	270,124,458	
(「 」)	越秀資本				

關連人士交易

管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

		於二〇二三年一月一日		於二〇二三年六月三十日		
高級行政人員姓名	權益性質	於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	權益變動百分比
劉碧紅先生	實際權益	225	0.0000047%	225	0.00000465%	(0.00000005%)

其他關連人士所持權益

		於二〇二三年一月一日		於二〇二三年六月三十日		
高級行政人員名稱	權益性質	於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	權益變動百分比
信託人	視為擁有權益[1]	1,206,400	0.0252%	1,220,821	0.0253%	0.0001%

(1) 於二〇二三年六月三十日，信託人的聯營公司(定義見房託基金守則)於該等基金單位無實益權益。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士(包括高力國際物業顧問(香港)有限公司)於二〇二三年六月三十日持有任何基金單位。

Ernst &Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, HongKong

Ä Q 6 ª + Ô
0 ¥9 á õ ¬ 8 979 î
Ä e S -27 }

Tel e : +852 2846 9888
Fax Â F : +852 2868 4432
ey.com

截至二〇二三年六月三十日止六個月

		二〇二三年 （未經審核） 人民幣千元
收益	6	943,667
經營開支淨額	7	(474,634)
投資物業的公平值收益	14	13,940
衍生金融工具的公平值變動		112,288
財務收入	9	11,395
融資開支	10	(995,661)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利／（虧損）		(389,005)
所得稅開支	11	(132,074)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利／（虧損）		(521,079)
與基金單位持有人交易	24	478,091
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的溢利／（虧損）		(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		78,473
－稅項		(21,978)
		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		
期內其他全面（虧損）／收入，扣除稅項		56,495
期內全面（虧損）／收入總額		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				
	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	總計（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	(478,091)	478,091		13,507	13,507
截至二〇二三年六月三十日止期間的溢利					
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					
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					
截至二〇二三年六月三十日止期間的全面收入總額					

附註：

( ) 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。

( ) 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。

二〇二三年六月三十日

		二〇二三年六月三十日（未經審核）人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	12	2,183,683
使用權資產	13	1,215,748
投資物業	14	37,702,232
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	15	235,425
商譽	16	859,868
銀行存款	19	30,000
非流動資產總額		42,226,956
流動資產		
存貨		3,080
貿易及租賃應收款項	18	32,673
應收關聯方款項	26( )	45,228
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	15	100,579
衍生金融工具	17	100,005
可收回稅項		4,138

中期簡明綜合資產負債表(續)

二〇二三年六月三十日

	二〇二三年	

截至二〇二三年六月三十日止六個月

	二〇二三年 （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）	(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	(14,895)
－計入自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項	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	(195,278)
－衍生金融工具的公平值收益	(112,288)
	(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	195,278
－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
－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
－基金單位的已付及應付管理人費用（以代替現金）	82,130
－融資業務的匯兌虧損	779,563

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

		二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		342,788
於一月一日可分派的款項		457,990
期內已付分派( )	24	(457,835)
已公佈中期分派( )		342,943
		人民幣
已公佈每個基金單位分派( )		0.0734元

附註：

( ) 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。

( ) 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。

( ) 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。

( ) 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。

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淨值 人民幣千元	（累計虧損）／保留盈利 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	外匯波動儲備 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	16,973,668	(478,451)	478,451			1,219,533	18,193,201
於二〇二三年一月一日							
發行基金單位(附註24)							
期內以下人士應佔溢利：							
－基金單位持有人							
－股權持有人							
分派的支付							
－向基金單位持有人							
－股權持有人							
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項							
換算海外業務產生的匯兌差額							
於二〇二三年六月三十日（未經審核）							

第53頁至第86頁之附註乃此中期簡明合併財務資料的一部分。

截至二〇二三年六月三十日止六個月

	二〇二三年 （未經審核） 人民幣千元
經營業務所得現金流量	
經營所得現金	581,215
已付利息	(198,452)
已付所得稅	(86,330)
經營業務所得現金淨額	296,433
投資業務所得現金流量	
添置投資物業	(29,129)
添置物業、廠房及設備	(8,395)
已收利息	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)
投資業務所用現金淨額	(3,580,393)
融資業務所得現金流量	
已付分派	(542,985)
借貸所得款項，扣除交易成本	1,730,563
償還借貸	(713,400)
發行基金單位	3,221,968
租賃付款的本金部分	(5,581)
融資業務所得現金淨額	3,690,565
現金及現金等價物增加淨額	406,605
於期初的現金及現金等價物	1,453,356
匯率變動的影響淨額	(26,729)
於期末的現金及現金等價物	1,833,232

第53頁至第86頁之附註乃此中期簡明合併財務資料的一部分。

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。

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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

6 收益及分部資料(續)

向執行董事申報來自外部的收益按與用於中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及服務式公寓（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
截至二〇二三年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益				
分部業績				
折舊				393,569

6 收益及分部資料(續)

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

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
分部業績	633,339
衍生金融工具的公平值變動	112,288
未分配經營成本(附註)	(150,366)
經營溢利	595,261
財務收入	11,395
融資開支	(995,661)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利／(虧損)	(389,005)

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
可呈報分部資產總額	42,920,267
公司資產	946,165
資產總額	43,866,432

中期簡明綜合財務資料附註(續)

6 收益及分部資料(續)

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

本集團按性質分類的收益如下：

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運	
房租	98,595
餐飲	61,031
其他	6,079
物業租賃	777,962
總計	943,667

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
在某一時點確認的收益	63,982
在某一段時間內確認的收益	101,033
其他來源	778,652
總計	943,667

7 按性質分類的開支

	截至六月三十日止六個月	
		二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費( )	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( )	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：

( ) 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」)及廣州國金商業經營管理有限公司(「廣州國金管理」))(附註26)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。

( ) 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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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。

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
管理人費用：	
以基金單位的形式	82,130

附註：

( ) 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。

( ) 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。根據信託契約，截至二〇二三年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇二三年八月三十一日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照( )緊接二〇二三年八月三十一日前的交易日的基金單位收市價與( )緊接二〇二三年八月三十一日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

9 財務收入

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行存款利息收入	9,683
關聯方利息收入(附註26( ))	1,712
總計	11,395

10 融資開支

	截至六月三十日止六個月	
		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(附註26( ))	**—**	3,619
總計	**548,974**	995,661

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( )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。

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
本期所得稅	
－中國企業所得稅	25,109
－中國預提稅	9,165
遞延所得稅(附註20)	97,800
總計	132,074

中期簡明綜合財務資料附註(續)

12 物業、廠房及設備

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
於二〇二二年六月三十日				
期末賬面淨值	2,202,000	248	451	2,202,699
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	2,202,000	248	451	2,202,699
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)**
於二〇二三年六月三十日期末賬面淨值	**2,145,000**	**244**	**439**	**2,145,683**
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	**2,145,000**	**244**	**439**	**2,145,683**

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)。

12 物業、廠房及設備(續)

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
期初結餘	2,158,000
添置	8,395
折舊	(42,868)
於儲備確認的未實現(虧損)／收益	78,473
期末結餘	2,202,000
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	78,473

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

中期簡明綜合財務資料附註(續)

12 物業、廠房及設備(續)

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
使用權資產			
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	1,207,472	4,159	1,211,631
於二〇二三年一月一日			
折舊			
於二〇二三年六月三十日			

13 租賃(續)

租賃負債

		二〇二二年十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期部分	10,655	10,485
非即期部分	16,771	22,517
總計	27,426	33,002

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(越秀地產股份有限公司(「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

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元	
土地使用權		24,642
員工宿舍		4,987
總計		29,629
利息費用(列於融資開支內)(附註10)		184

中期簡明綜合財務資料附註(續)

14 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
		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	37,725,723	37,680,000
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」	666	13,940

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。

14 投資物業(續)

本集團的估值流程(續)

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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 商譽

		二〇二三年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	—	
賬面淨值	859,868	859,868

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	
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
總計		100,005
非流動負債		
遠期匯兌合約		23,151

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二十一日到期及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二十一日到期。

17 衍生金融工具(續)

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	
貿易及租賃應收款項		33,438
減：減值儲備		(765)
貿易及租賃應收款項淨額		32,673

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	
0至30天		19,520
31至90天		12,025
91至180天		925
181至365天		318
多於一年		650
總計		33,438

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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

19 銀行存款及現金及現金等價物

		二〇二二年十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動		
銀行及庫存現金	**2,598,119**	1,154,625
原到期日為三個月以內的短期銀行存款	**159,111**	179,148
現金及現金等價物	**2,757,230**	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	**30,000**	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	**20,000**	
總計	**2,807,230**	1,353,773
非流動		
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	**2,806,879**	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。

19 銀行存款及現金及現金等價物(續)

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
人民幣	950,168
港元	378,224
美元	55,381
總計	1,383,773

20 遞延稅項負債

	二〇二三年（未經審核）人民幣千元
期初	5,201,515
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	97,800
於儲備(計入)／扣除的遞延稅項	21,978
期末	5,321,293

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
0至30天	15,038
31至90天	7,630
91至180天	2,402
181至365天	115
多於一年	5
總計	25,190

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

22 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

[redacted]		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	218,199	209,987
小計	393,696	396,225
預收款項		
即期部分	87,550	96,553
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[redacted](「收購事項」)		
應付的交易費用( )	7,731	7,731
經營開支的應計費用	196,610	170,352
應計費用及其他應付款項	493,551	453,448
總計	974,797	946,226

附註：

( ) 於二〇二一年十二月二十三日，本集團完成收購[redacted]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。

( ) 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

		二〇二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動		
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
一有抵押(附註)	115,000	85,000
一無抵押	5,455,263	4,279,124
長期借貸的即期部分總額	5,570,263	4,364,124
非流動		
長期借貸		
銀行借貸		
一有抵押(附註)	2,699,400	1,234,400
一無抵押	13,807,401	14,885,374
其他借貸，無抵押(附註,)	5,415,419	3,785,383
長期借貸總額	21,922,220	19,905,157
減：長期借貸的即期部分	(5,570,263)	(4,364,124)
長期借貸的非即期部分	16,351,957	15,541,033
分析如下：		
一無抵押	19,222,820	18,670,757
一有抵押	2,699,400	1,234,400
總計	21,922,220	19,905,157

附註 ：

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, ：

於二〇二一年二月二日，越秀房產基金的全資附屬公司 (「 」)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， 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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

24 基金單位持有人應佔資產淨值

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。

	二〇二三年 (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)	(533,998)
已發行基金單位的加權平均數(千個)	4,485,448
每個基金單位基本盈利／(虧損)(人民幣)	(0.12)

(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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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)(續)

(b) 攤薄(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	(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)	**95,184**	(533,998)
已發行基金單位的加權平均數(千個)	**4,810,789**	4,485,448
遞延基金單位調整(千個)(附註)	**254,809**	
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)	**54,187**	
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)	**5,119,785**	4,485,448
每個基金單位攤薄盈利／(虧損)(人民幣)	**0.02**	(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 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二三年六月三十日，本集團主要受越秀地產(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約37%(二〇二二年十二月三十一日：41%)基金單位)所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二三年六月三十日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

越秀地產[1]	越秀房產基金的主要基金單位持有人
管理人[1]	越秀地產的聯營公司
廣州國金管理	越秀地產的聯營公司
怡城商管[1]	越秀地產的附屬公司
廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」)[1]	越秀地產的附屬公司
白馬商管[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀興業地產代理有限公司(「興業[illegible]」)[1]	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」)[1]	越秀地產的附屬公司
城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建中國」)[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)[1]	越秀的直接控股公司
廣州越秀企業集團股份有限公司(「越秀企業」)[1]	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀資本控股集團股份有限公司(「廣州資控」)[1]	廣州越秀的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)[1]	越秀地產的主要股東
廣州市城市建設開發集團有限公司(「[illegible] B 」)[1]	越秀企業的附屬公司
廣州宏城發展有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「廣州仲量聯行」)[1]	越秀地產的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)[1]	越秀的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司[1]	廣州資控的附屬公司

中期簡明綜合財務資料附註(續)

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州越秀資本控股集團有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州越秀企業發展有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」)[1]	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」)[1]	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司[1]	越秀的附屬公司
越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)[1]	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司(「創興銀行」)[1]	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」)[1]	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司上海分行(「創興上海」)[1]	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
廣州期貨股份有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司[1]	廣州越秀的附屬公司
廣州鵬燁貿易有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
武漢康景實業投資有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發設計院有限公司[1]	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀商業地產經營管理有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
越秀諮詢(深圳)有限公司[1]	越秀的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
杭州盛寅房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
杭州杭秀房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
杭州越嘉房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州市品秀房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業經營管理有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀星寓公寓管理有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州雋越房地產開發有限責任公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州白馬電子商務股份有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
廣州城建開發裝飾有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城開房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發工程造價諮詢有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣期資本管理(上海)有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州資產管理有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州東秀房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀華城房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州皇上皇集團股份有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
廣州風行乳業股份有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
金鷹基金管理有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州宏勝房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州裕秀房地產開發有限公司	越秀地產的聯營公司

中期簡明綜合財務資料附註(續)

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州越冠房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州匯城實業發展有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州敏秀房地產開發有限公司[1]	越秀地產的合營企業
廣州南方智媒產業園有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州樾富房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州市品薈房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越宏房地產開發有限公司	越秀地產的聯營公司
廣州市佰城投資發展有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越秀食品集團有限公司(「越秀食品」)[1]	越秀企業的附屬公司
廣州越秀發展集團有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
廣州越創智數信息科技有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州皇上皇食品商貿有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
廣州市品輝房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州市品悅房地產開發有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州鳴泉居會議中心有限公司[1]	廣州越秀的附屬公司
廣州市悅冠智能科技有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州悅秀會信息科技有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
輝山乳業(瀋陽)銷售有限公司[1]	越秀企業的附屬公司
廣州市品臻房地產開發有限公司	越秀地產的聯營公司
廣州越建工程管理有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州市穗港澳合作交流促進會[1]	越秀地產的附屬公司
湖北悅秀薈房地產經紀有限公司[1]	越秀地產的附屬公司
廣州越達投資有限責任公司[1]	越秀的附屬公司
廣州越秀創業投資基金管理有限公司[1]	廣州資控的附屬公司
廣州越創房地產開發有限公司	越秀地產的聯營公司

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越龍控股有限公司(「越龍」)[1]	越秀地產的附屬公司
信託人	越秀房產基金的信託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)	信託人的聯繫人
越秀證券有限公司[1]	廣州越秀的附屬公司

附註：

1 該等關連公司亦視為本集團的關聯公司，與該等關聯公司進行的交易及結餘載於下文附註( )及( )。

(A) 與關連／關聯公司進行的交易

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
已付／應付資產管理費用	
－管理人(附註)	82,130
已付／應付管理費	
－怡城商管	13,068
－白馬商管	1,900
－廣州國金管理	8,913
已收／應收租金收入	
－興業	3,222
－怡城商管	3,828
－城建	8,060
－越秀企業	9,473
－穗橋	282
－廣州期貨股份有限公司	1,597
－廣州越秀產業投資基金管理有限公司	500
－廣州仲量聯行	8,482
－廣州越秀融資租賃有限公司	6,375
－廣州國金管理	5,664

中期簡明綜合財務資料附註(續)

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(A) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	(未經審核)	
	人民幣千元	
已收／應收租金收入		
－廣州越秀資本控股集團有限公司	11,286	10,348
－越通	1,028	437
－越鵬	375	375
－越秀(中國)交通基建投資有限公司	—	593
－廣州造紙集團有限公司	138	140
－創興廣州	7,825	6,637
－創興上海	2,567	2,332
－廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	847	883
－廣州鵬燁貿易有限公司	761	593
－廣州越秀金融科技有限公司	201	181
－上海越秀融資租賃有限公司	2,958	3,205
－武漢越秀商業管理有限公司	1,484	2,229
－武漢康景實業投資有限公司	—	2,250
－廣州城建開發設計院有限公司	831	831
－廣州越秀商業地產經營管理有限公司	323	333
－廣州越秀資本投資管理有限公司	2,096	2,063
－杭州越秀房地產開發有限公司	2,646	2,909
－廣州越秀商業經營管理有限公司	3	9
－廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	1,096	1,096
－廣州匯城實業發展有限公司	—	3,539
－廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	331	331
－廣州城建開發裝飾有限公司	303	364
－廣期資本管理(上海)有限公司	1,578	2,042
－廣州資產管理有限公司	8,763	8,282
－廣州越達投資有限責任公司	3,584	3,584
－廣州越秀創業投資基金管理有限公司	813	799
－越秀食品	—	117
－廣州東秀房地產開發有限公司	—	1,513
－湖北悅秀薈房地產經紀有限公司	—	11

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(A) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
		二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
已收／應收租金收入		
－廣州越秀城開房地產開發有限公司	5,395	4,805
－廣州越秀華城房地產開發有限公司	20,004	16,145
－廣州越宏房地產開發有限公司	4,368	4,368
－廣州市佰城投資發展有限公司	4,361	4,361
－廣州越秀	26,254	18,018
－廣州越秀發展集團有限公司	138	23
－廣州越創智數信息科技有限公司	178	165
－廣州皇上皇集團股份有限公司	—	345
－廣州皇上皇食品商貿有限公司	—	167
－廣州風行乳業股份有限公司	—	185
－杭州杭秀房地產開發有限公司	528	528
－杭州越嘉房地產開發有限公司	1,073	1,073
－金鷹基金管理有限公司	3,973	3,973
－廣州宏勝房地產開發有限公司	2,346	2,346
－廣州裕秀房地產開發有限公司	—	825
－廣州市品輝房地產開發有限公司	833	820
－廣州越冠房地產開發有限公司	3,102	2,996
－廣州敏秀房地產開發有限公司	—	1,413
－廣州南方智媒產業園有限公司	—	942
－廣州越創房地產開發有限公司	—	626
－廣州樾富房地產開發有限公司	—	1,012
－廣州市品悅房地產開發有限公司	1,662	1,128
－廣州市穗港澳合作交流促進會	190	186
－廣州市品薈房地產開發有限公司	233	1,776
－廣州鳴泉居會議中心有限公司	35	
－廣州市品臻房地產開發有限公司	2,844	
－廣州市悅冠智能科技有限公司	39	
－廣州悅秀會信息科技有限公司	6	
－輝山乳業(瀋陽)銷售有限公司	243	
－越秀地產	815	
－管理人	408	
－越秀交通	408	
－廣州越建工程管理有限公司	743	

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(B) 與關聯公司有關的結餘

		二〇二二年十二月三十一日(經審核)人民幣千元
應收城建款項( )	42,033	42,063
應收越秀地產款項	10,000	
應收城建中國款項	5,187	3,165
應付怡城商管款項	14,650	4,992
應付白馬商管款項	12,139	36,337
應付管理人款項	83,716	84,670
應付廣州國金管理款項	3,379	3,517
應付城建中國款項	1,564	1,519
應付 B 款項	10,000	10,000
應付越秀地產款項	1,001	1,001
在創興銀行的銀行存款	4,525	54,304
來自滙豐集團的銀行借貸	316,933	348,375
來自滙豐集團的衍生金融工具	3,490	8,476
應收關聯公司租金收入	1,250	2,294
來自關聯公司的預收款項	6,690	4,538
來自關聯公司租金按金( )	87,245	88,012
應付關聯公司的貿易款項	1,797	2,387

除約人民幣0.40億元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣0.40億元)的應收城建款項為無抵押、按每年9%計息及須於結清相關應付工程款時償還外，所有與關聯公司有關的其他結餘均為無抵押、免息及按要求償還。所有結餘以人民幣計值及與其公平值合理相若。

附註：

( ) 根據城建與 訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。期末的應收款項結餘人民幣0.40億元(二〇二二年：人民幣0.40億元)指向城建作出的初始款項轉撥減應付建築結算。倘在結算所有未償付建築成本後有剩餘資金，城建將需要在結算有關費用後向 退回額外現金。

( ) 來自關聯公司的租金按金於綜合資產負債表中計入為租金按金。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(C) 主要管理層補償

截至二〇二三年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(截至二〇二二年六月三十日止六個月：無)。

27 資本承擔

	二〇二三年六月三十日(未經審核)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		32,404

28 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	
一年內		1,258,688
一年以上及五年以內		1,705,440
五年以上		52,519
總計		3,016,647

未經審核
二〇二二年
六月三十日
未經審核
二〇二一年
六月三十日
未經審核
二〇二〇年
六月三十日
未經審核
二〇一九年

管理人的董事會

執行董事

林德良先生*(主席)*
區海晶女士

非執行董事

李鋒先生
曾志釗先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生
陳志輝先生
張玉堂先生
陳曉歐先生

管理人的負責人員

林德良先生
關志輝先生
區海晶女士

管理人的公司秘書

余達峯先生

信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

越秀房產基金的核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港法律顧問

貝克・麥堅時律師事務所

可供查閱越秀房產基金資料的網站

:// . , , . ►
:// . . . ►

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行(香港)有限公司
招商銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
星展銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

管理人的註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈17樓B室

基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

證券上市交易所

基金單位

香港聯合交易所有限公司
股份代號：00405

債券

香港聯合交易所有限公司
400,000,000美元於二〇二六年到期
之2.65厘票據
股份代號：40577

中華(澳門)金融資產交易股份有限公司
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
股票編號： B2350

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：
姜永進先生
電話：(852) 2593 2385
傳真：(852) 2519 6473
電郵： . @ , , . ►

越秀[illegible]信託基金

YUEXIU REA[illegible]T

www.yue[illegible]

香港灣仔駱克[illegible]

管理人