



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃
股份代號：00405



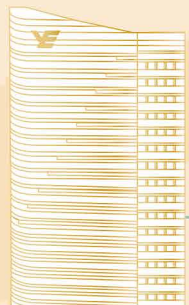
越秀
房託

2005-2022

中期報告 2022



上海



杭州



武漢

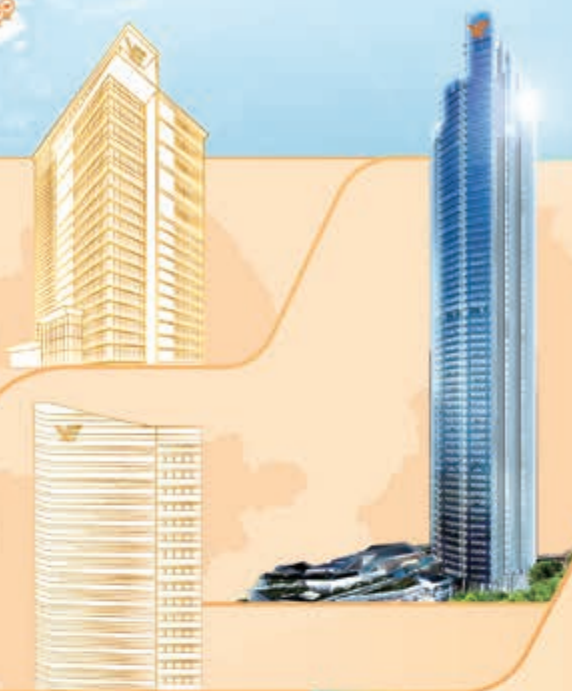


廣州

成就財富

17 越秀房託
2005-2022





目錄

業績摘要	2
董事長報告	3
越秀房產基金資料	12
分派	13
管理層討論及分析	14
營運回顧	14
財務回顧	24
企業管治	31
關連人士交易	34
中期財務資料的審閱報告	52
中期簡明綜合全面收益表	53
中期簡明綜合資產負債表	56
中期簡明綜合分派聲明	58
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	60
中期簡明綜合現金流量表	61
簡明綜合中期財務資料附註	62
業績表現一覽表	99
公司及投資者關係資料	100

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二〇二一年六月三十日止六個月和截至二〇二一年十二月三十一日止年度之對比數：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至六月三十日止六個月		變化
	二〇二二年	二〇二一年	增加／(減少)
收入總額	943,667,000	881,684,000	7.0%
物業收入淨額	686,742,000	638,506,000	7.6%
除稅後及與基金單位持有人			
交易前的淨(虧損)／溢利	(521,079,000)	285,599,000	(282.5)%
中期分派	342,943,000	340,274,000	0.8%
每個基金單位的(虧損)／溢利	(0.1191)	0.0801	(248.7)%
每個基金單位的分派	0.0734	0.1025	(28.4)%
折合港元	0.0853	0.1233	(30.8)%

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

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二〇二二年上半年之中期報告。



林德良
主席

業績及分派

二〇二二年上半年，國內疫情多點散發，越秀房產基金旗下物業尤其是專業市場、酒店項目經營業績受到較大衝擊，但憑藉優質的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，透過制定更加合理且有針對性之租賃政策，各項經營指標仍在合理區間運行。

董事長報告

於二〇二二年六月三十日，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」)及位於杭州的維多利商務中心單位及若干停車位(「杭州維多利」)九項物業，可供出租總面積為803,111.9平方米。

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金旗下物業出租率大致平穩，整體出租率為88.8%。二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間(「中期期間」)，越秀房產基金總營業收入約為人民幣9.44億元。旗下各物業經營略有起伏，仍在合理範圍之內。

於中期期間，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣3.43億元(上年同期可分派收入總額人民幣3.40億元)。管理人的政策是將報告期間的全部可分派收入的100%分派予單位持有人，每個基金單位可獲約0.0853港元的分派(上年同期分派0.1233元港元)。按二〇二二年六月三十日的收市價3.06港元計，收益率約2.79%，即按年計算的分派收益率為5.58%。

宏觀經濟

今年上半年俄烏衝突攪亂了疫情脆弱的經濟復蘇，尚處於疫情恢復期的全球經濟可能到了一場新危機的邊緣。上半年國內疫情多發散發，中國經濟迎難而上，有力應對超預期因素影響，國民經濟企穩回升。初步核算上半年國內生產總值人民幣562,642億元，同比增長2.5%。

進入二季度，廣州經濟迎來本土疫情擾動、供應鏈不暢等多重考驗。面對複雜困難局面，廣州奮力統籌疫情防控和經濟社會發展，推動經濟承壓前行，各項穩增長政策效應逐步釋放。上半年全市地區生產總值為人民幣13,433.80億元。產業結構持續優化，以新興技術為代表的產業發展、以低碳環保為主導的綠色轉型、以科技創新為驅動的動力轉換實現穩步推進。

二〇二二年上半年，面對複雜嚴峻的外部環境和本土突發疫情等超預期因素帶來的嚴重衝擊，上海統籌疫情防控和經濟社會發展，加快推進經濟恢復重振進程，全市經濟運行逐步回歸正常，國民經濟呈現回穩向好的積極態勢。上半年全市地區生產總值人民幣19,349.31億元。

董事長報告

上半年武漢經濟運行總體平穩、持續恢復、穩中有進，積極因素不斷增多。上半年全市地區生產總值人民幣8,904.10億元，其中工業生產韌性增強，高技術製造業較快發展，規上高技術製造業增加值同比增長23.4%，增速快於全市規上工業15.9個百分點。

上半年杭州市經受住疫情衝擊，經濟基本面保持穩定，穩增長政策效應較快顯現，市場信心活力增強，高質量發展穩步推進。但全市經濟階段性結構性矛盾交織，經濟發展仍面臨較多困難挑戰。上半年全市地區生產總值9,003億元。

市場回顧

上半年廣州甲級寫字樓市場新增供應33.1萬平方米，但由於疫情在國內多個核心城市多發頻發，外部環境的不確定性令企業的租賃決策週期有所延長，新增供應對市場需求的刺激作用有限，今年前兩季度僅錄得18.7萬平方米淨吸納量。在宏觀經濟環境複雜多變的背景下，多數業主方採用進取的租賃策略，提供更靈活的談判空間以促進大面積交易的成交。全市平均租金同比下降2.8%至人民幣173.9元/平方米/月。行業需求表現出現分化，金融業及專業服務業需求活躍並成為租賃成交的主力。

三月奧密克戎陸續大範圍波及上海，寫字樓市場租賃活動及地產決策受到疫情干擾，先揚後抑。整體供需表現遲滯，大量新項目推遲下半年正式交付，其中不乏預租亮眼的標誌性項目。市場需求從高位急轉而下，空置面積連續六個季度下降後首次上行，六月復工後抑制的需求得以較快回暖，然而隨著時間推移，行業整頓更迭加之疫情受困企業漸露相應租賃調整。租金經歷階段性上調後，亦初露下調之勢。

上半年武漢寫字樓市場新增供應20萬平方米，推升全市寫字樓體量突破200萬大關，達到202.15萬平方米。全市淨吸納量共錄得約7.6萬平方米，新入市項目在區域內產生虹吸效應，漢口沿江區域二季度淨吸納量增長至1.92萬平方米，領跑整體市場。市場需求來看，專業服務業和TMT企業仍然引領市場租賃成交。供應高企推動全市空置率上漲至34.94%，全市平均租金則微跌至人民幣104.2元/平方米/月。

董事長報告

上半年杭州甲級寫字樓市場新增供應 17.6 萬平方米，總存量提高至 597.5 萬平方米。上半年淨吸納量達到 11 萬平方米，需求主要集中於 TMT、生物醫藥等新興行業，傳統核心板塊新增需求支撐不足，部分需求降級至產業園。錢江新城板塊受上海疫情波及等影響，區域內新增需求較少，疊加部分房企及金融企業退租，淨吸納表現平淡，租金大致持平。

上半年疫情持續影響之下，國內服裝行業消費低迷、競爭加劇、成本上升，專業市場業態整體下行，承受巨大經營壓力，服裝行業普遍進入生存模式。各地政府發佈的防疫政策對線下實體持續帶來影響，較大幅度阻礙了採購商商務往來，對包括專業市場在內的各業態均帶來較大影響。白馬大廈所在的流花商圈因疫情防控要求兩度關停遭重創，商戶及市場經營方均同步承受巨大壓力，客流僅恢復三成，瀕臨經營臨界點，商圈內個別市場的男裝業務已逐步向商圈外部工業園轉移。

截至二季度末，廣州市優質商業總存量上升至 479.3 萬平方米，位於外圍區域的新開業項目填補了區域內優質商業空白，增強商業氛圍。受新開業項目影響，全市空置率上升至 5.7%。全市優質商業最優層租金微漲至人民幣 776.1 元/平方米/月，租金表現區域分化，其中核心商圈租金保持穩步上漲，非核心商圈租金承受一定下行壓力。

二〇二二年上半年，武漢新項目的開業推升四大核心商圈優質零售項目總存量增至 315.4 萬平方米。四大核心商圈錄得淨吸納量約 16.1 萬平方米，空置率穩中有降至 13.8%。得益於優質新項目的開業，截止二季度末，武漢四個核心商圈首層平均租金有所升高，錄得人民幣 521.1 元/平方米/月。

今年上半年，北上廣深各大城市疫情反復，尤其是四月上海疫情全面爆發，對一線城市的奢華酒店市場整體業績的恢復造成了重創。根據 STR 報告，截至二〇二二年六月，廣州奢華酒店市場平均入住率為 48.9%，同比下降約 4.2 個百分點，相當於二〇一九年同期水平的 66.3%；平均房價為人民幣 957 元，同比下降 13.7%，相當於二〇一九年同期水平的 83.2%。2022 年上半年多數服務式公寓業主仍處於困難時期，大型跨國公司的租戶仍在持續減少住房需求及預算。最新數據顯示租賃市場全市平均空置率再次環比上升 1.4 個百分點至 26.1%，全市租金指數環比下降 3.5%，平均租金為人民幣 209.7 元/平方米/月。

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，深耕存量租戶，通過主動挖掘樓內擴租意向客戶及靈活單元置換挽留退租意向客戶，謀求內部租戶需求轉化，穩定整體經營；主動拓寬政府協會、高端酒店、周邊業主等六大渠道，開展廣州、武漢、杭州三地聯動全民營銷活動，持續拓寬客源；實施靈活產品策略，根據市場需求變化，提速產品改造，通過輕定制和邊改造邊預租的方式縮短去化週期。產品畫像與客戶高度結合，探索二十四小時辦公等模式，深挖產品內涵；服務畫像對內加強客戶關係管理，分級分類形成企業檔案，探索多元圈層內容提升客戶粘性；價值畫像重點挖掘各項目品牌價值點。

零售商場方面，著力解決當前後疫情時代的客戶引流及會員拓新問題；產品端深化產品價值動線分析，縱深打造「四悅」品牌活動；品牌端建立品牌評估體系，研究品牌適配性，確定最佳的業態配比；運營端建立商戶幫扶體系，結合不同商戶及商戶不同階段實施差異化幫扶，提升租戶存活率，形成具有優勢的首店孵化平台及品牌壁壘。

專業市場方面，多措並舉，突破招商難題。圍繞批零結合，探索更多穩商留商措施，大力加強社群運營，強化內部協同；運營端立足做內容，挖掘流通平台和供應鏈平台價值；加強專業市場數字化建設，建立打通B端採購商及C端會員的數字化平台；加強線上線下聯動，強化營銷賦能。

董事長報告

酒店公寓方面，上半年受國際環境更趨複雜嚴峻，國內疫情多點散發，酒店公寓業績波動較大，當疫情得到有效控制時，酒店公寓業績恢復勢態明顯轉好。國內休閒客源仍是上半年重點獲客對象，同時四季酒店緊抓商務散客及MICE拓展需求，疫情期間通過多渠道組合營銷，專注培育市場、專研增量、增加曝光，收益管理等提高酒店整體收益。國金雅詩閣以穩長住、提短住策略，深耕挖掘領館客源和國內公司客戶，靈活調整短住市場房源結構，豐富產品線，推出多樣化套餐價格，持續提升渠道的頁面引流，及時參加渠道各種促銷，努力實現公寓收益最大化。

投資及理財策略

二〇二二年上半年，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，二〇二二年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在43.9%水平，與REIT守則的要求上限50%仍有空間。管理人密切關注利率和匯率的變化，積極拓寬資金渠道，針對未來到期的境外貸款進行合理規劃，謀求獲得恰當的成本率。

為應對匯率波動對越秀房產基金業績的影響，管理人持續加強對匯率利率對沖工具及對沖方案研究與分析，並適時引入匯率對沖工具。至二〇二二年六月末外匯風險敞口約57%。管理人持續關注匯率市場的動向，尋求以合理的成本對匯率風險進行有效管控。

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

董事長報告

資產增值策略

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

前瞻

受到新冠疫情和國際紛爭的影響，全球經濟增速放緩將成為大趨勢。各國都在積極採取相應措施，避免全球經濟狀況進一步惡化。世界銀行報告預測，在調控有力的財政貨幣政策等一系列穩經濟政策措施推動下，中國經濟下半年增長勢頭有望反彈。

今年下半年廣州寫字樓市場大量新增供應影響下，淨吸納量有望緩升但增幅有限，空置率將呈現繼續上升態勢，租金水平重回上升通道預計將延遲到明年。今年第二季度實施的《廣州市商務發展「十四五」規劃》，廣州將全方位提升商貿流通現代化水平。內外貿易、會展經濟及數字產業發展所衍生的需求有望成為未來廣州辦公市場中的重要支撐之一。預測未來粵港澳大灣區憑藉交通、產業、人才和政策優勢，將成為企業佈局的重要選擇，迎來更多租賃機會。

零售商業方面，今年內廣州還將有約40萬平方米優質新項目入市，持續的集中供應與疫情的影響將令商業物業運營承壓，短期內空置率水平可能有所提升。複雜多變的宏觀市場環境使得商業項目的施工和招商進度受到一定影響，一些項目的開業時間或將推遲。這將對商場的運營管理提出更高要求，運營方可能需要在業態組合、線上引流、線下活動和防控措施準備等方面做出相應調整。

專業市場方面，預料實體經濟仍將受到新冠疫情隨機偶發、國內防疫常態化等綜合影響，線下消費信心有待恢復。服裝行業機遇與挑戰並存，商圈轉型升級需要加快。同時服裝市場如何創新應變，重構線上線下融合新營銷體系、重塑實體經濟形態，為商家經營賦能、為採購商提供更好採購體驗，將是運營管理方必須解決的難題。

董事長報告

酒店公寓方面，我們對二〇二二年下半年酒店和服務式公寓市場的整體態勢持謹慎樂觀態度。中央政府政策為復蘇主要動力，需求回彈更快速，價格復蘇仍需時日。廣深地區堅實的經濟基礎帶來充足的內生需求，區域內即可形成較好的內部循環。商務、會議還是旅遊需求都較為充沛，區域內的短途商旅活動依然較為活躍。適逢暑期旺季，省內遊和周邊短途度假履行的需求旺盛。入境防疫政策適當放鬆，廣州作為主要入境口岸之一將迎來更多入境、回國旅客，有機會成為酒店市場的消費群體。

總的來看，上半年尤其是二季度，疫情對上海全市經濟發展帶來了嚴重衝擊，但影響是階段性的，疫情沒有改變上海經濟長期向好的基本面，也沒有改變上海經濟高質量發展的大趨勢。短期內靈活辦公及定制裝修接受度有望再度提升，市場信心有待逐步重振，加之下半年充沛供應放量致使空置率或繼續抬升，租金已重啟下行之勢。隨著需求減弱與空置率抬升，下半年會有更加明顯的調整，但預計核心商務區租金趨勢有望優先回暖。

多個項目工期受疫情影響，入市時間推遲，預期武漢核心商務區甲級寫字樓市場下半年將迎來供應的集中放量，短期內各商務區空置率將有所上升，租金承壓，價格戰將成為未來市場競爭主旋律。未來隨著疫情好轉，租賃需求將進一步企穩，但大量新增供應使存量及空置率承壓，租金將仍處於下行通道。零售物業市場方面，下半年將迎來約71.7萬平方米的新增供應，大部分集中非核心商圈，有望提升非核心商圈的商業活力和消費體驗。受新增供應影響，今年下半年武漢將迎來更多首店，商業業態以及品牌將更加多樣化。

杭州市下半年將迎來6個項目約22.1萬平方米入市，非核心區項目佔比86%，多數項目年底交付，對本年度的淨吸納貢獻較少，全市空置率預計進一步上升。2023-2025年隨著亞運會開幕、疫情影響減退，經濟復蘇，預測優質辦公需求增加，空置率將平穩下滑。

總體來看，預計下半年中國經濟仍將受到疫情偶發影響。我們謹慎樂觀地相信，憑藉越秀房產基金優異的物業組合和專業的管理人團隊，透過實施積極穩健的租務策略，配合有效的資產增值措施，積極把握潛在的投資機會，主動籌劃債務重組，開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，從而繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

致意

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

林德良

主席

香港，二〇二二年八月四日

越秀房產基金資料

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)簡介

越秀房產基金為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人「信託人」)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金，該契約由雙方於二〇〇八年三月二十五日訂立首份補充契約、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、經二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及經二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約作出修改。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的六項商用物業，位於上海的一項商用物業、位於武漢的一項商業物業及位於杭州的一項商業物業，而越秀房產基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。

分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。管理人擬於二〇二二年度將向基金單位持有人分派相等於越秀房產基金的100%可分派收入總額及額外項目分派(定義見二〇二一年六月三十日刊發的單位持有人通函披露)。

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

鑒於上文所述，管理人議決就中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣0.0734元約等於0.0853港元(二〇二一年六月：人民幣約0.1025元約等於0.1233港元)。倘於中期期間分派記錄日期前向管理人發行新基金單位(用於償付管理人的費用)，則每個基金單位的中期分派將會進行調整。越秀房產基金將就截至二〇二二年六月三十日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇二二年中期分派總額合共約為人民幣342,943,000元約等於398,712,000港元(二〇二一年六月：約為人民幣340,274,000元約等於409,269,000港元)，包括一筆約為人民幣108,604,000元(二〇二一年六月：人民幣117,285,000元)的資本性金額。中期期間可分派總額包括按信託契約所載公式計算得出的可分派金額及進一步分派約人民幣779,563,000元(經考慮，根據信託契約，管理人在資金有富餘時可酌情分派上述超額金額)。有關可分派總額明細的進一步詳情載於本中期報告之中期簡明綜合分派聲明。

應付予基金單位持有人的分派以港元派發。管理人採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均匯率中間價。

每個基金單位的分派

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

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

中期分派記錄日期為二〇二二年九月十五日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二二年九月十五日至二〇二二年九月十六日暫停辦理，期間不會處理任何基金單位的轉讓。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇二二年九月十四日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。二〇二二年中期分派將於二〇二二年十月二十一日向於二〇二二年九月十五日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

管理層討論及分析

營運回顧

積極應對疫情衝擊，全力穩定經營業績

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

物業組合

截至二〇二二年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有九項，分別為位於廣州的白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、國金中心、越秀金融大廈、位於上海的越秀大廈、位於武漢的武漢物業及位於杭州的杭州維多利，物業產權總面積共約1,183,284.3平方米，可供出租總面積為803,111.9平方米(不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位面積；城建大廈2,104.3平方米的停車位面積；國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓、76,512.3平方米的停車位及7,752.5平方米其他配套用房面積；越秀大廈13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積；武漢物業62,785.7平方米的停車位及12,415.1平方米的公建配套用房面積；杭州維多利17,663.6平方米的停車位面積；越秀金融大廈10,289.1平方米的停車位及29,797.1平方米的公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

管理層討論及分析

物業估值

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)重估，其重估市值約為人民幣423.8億元。

下表概述各項物業於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二二年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇二一年 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	4,953	5,007	(1.1)
財富廣場	1,253	1,253	0.0
城建大廈	1,051	1,056	(0.5)
維多利廣場	955	955	0.0
國金中心	18,756	18,786	(0.2)
越秀大廈	3,035	3,060	(0.8)
武漢物業	3,629	3,629	0.0
杭州維多利	621	619	0.3
越秀金融大廈	8,127	8,030	1.2
合計	42,380	42,395	0.0

管理層討論及分析

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租	物業		
					總面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	86.6%	811	510.6
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	96.4%	78	152.7
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	91.1%	79	141.6
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	94.1%	28	207.5
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	91.3%	270	223.4
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	90.2%	217	239.2
	零售商場			46,989.2	46,727.3	95.8%	53	164.9
	酒店			91,460.9 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁶⁾	88.7%	118	234.8
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	75.6%	258	84.4
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	70.0%	162	96.4
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	92.1%	96	57.5
	商用泊車位		2015-2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用
	住宅泊車位		2014-2016	15,602.8	不適用	不適用	不適用	不適用
杭州維多利	甲級寫字樓	杭州上城區	2017	40,148.4	22,484.8 ⁽⁹⁾	93.3%	26	123.5
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 ⁽¹⁰⁾	95.5%	238	198.0
合計				1,183,284.3	803,111.9	88.8%	1,906	198.3

註：

- (1) 於二〇二二年六月三十日；
- (2) 不包括1,408.3平方米的停車位面積。
- (3) 不包括2,104.3平方米的停車位面積。
- (4) 不包括76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米的其他配套用房面積；
- (5) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (6) 不包括13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)；
- (7) 不包括10,490.3平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (8) 不包括1,924.8平方米的公建配套用房面積；
- (9) 不包括17,663.6平方米的停車位面積；
- (10) 不包括10,289.1平方米的停車位面積及29,797.1平方米的公建配套用房面積。

管理層討論及分析

出租率維持較高水平

於二〇二二年六月三十日，物業整體出租率約為88.8%。

下表載列於中期期間及二〇二一年同期各物業出租率之比較：

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

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均	
					入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	52.6%	1,558
雅詩閣服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	84.2%	995

註：

(1) 由二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

管理層討論及分析

經營收入穩中有增

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

下表載列於中期期間各物業所得經營收入及與二〇二一年同期之比較情況：

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

管理層討論及分析

國金中心－寫字樓強續租力挽客戶，商場優佈局引進潮牌

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

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

上半年，四季酒店積極參加頭部平台直播活動和大促活動，增加酒店曝光率；通過不斷推出創意主題房、禮遇套餐，抓取高淨值休閒客戶，提升酒店收入產生指數。國金雅詩閣公寓堅持「以短補長」，強化收益管理，通過獎勵政策穩長住收入，並在短住市場以多樣化產品促銷刺激入住率逐月攀升，在雅詩閣中國區中業績收入和GOP均排名第一。截至二〇二二年六月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率低3.8個百分點，但平均房價高10.7%，每可售房收入高3.3%，在競爭群酒店中排名第二。國金雅詩閣公寓較市場競爭群相比，平均出租率高8.4個百分點，平均房價高16.2%，每可售房收入高53.2%，繼續領跑第一梯隊。

管理層討論及分析

越秀金融大廈－嚴控品質引新客，提前續租穩經營

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

白馬大廈－聚焦採購商需求，精準服務促成交

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

管理層討論及分析

財富廣場、城建大廈－主動求變穩經營，積極招商防退租

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

維多利廣場－沉著應對風險，穩定整體經營

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

越秀大廈－同舟共濟戰疫情，攻堅克難謀突破

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

管理層討論及分析

武漢物業 – 全面出擊拼招商，經營幫扶穩客戶

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

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

杭州維多利 – 防範經營風險，積極儲備客戶

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

管理層討論及分析

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

上半年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，其中國金中心雅詩閣泳池升級改造工程、國金中心四季酒店B2層後勤通道和1F宴會廳後勤通道地面改造工程、越秀財富中心及星匯維港購物中心消防水泵改星三角啟動資本性改造、越秀財富中心及星匯維港購物中心品質提升暨公共區域設施改造工程已完工；另外，包括正在推進實施的國金中心四季酒店天面空調冷卻塔及停機平台泡沫滅火噴淋系統更換工程、國金中心四季酒店1樓連廊、103樓頂棚玻璃漏水改造工程、國金中心四季酒店熱媒管道更換改造工程、白馬大廈三樓空調盤管風機改造工程、白馬大廈消防主機改造工程、白馬大廈商鋪新模式租賃改造工程、財富廣場裙樓2、3樓風櫃更換工程、財富廣場部分空調系統末端更換改造工程、維多利廣場監控系統改造工程、城建大廈更換風機盤管改造工程、城建大廈幕牆玻璃窗戶改造及玻璃幕牆安全檢查鑒定工程、越秀財富中心寫字樓租賃單元裝修及改造工程、杭州維多利中心B座雨污管道改造工程、上海越秀大廈寫字樓租賃到期空置單元裝修資本性改造、上海越秀大廈寫字樓集水井抽排水系統改造工程、廣州國際金融中心、越秀金融大廈、城建大廈、維多利廣場玻璃幕牆安全檢查工程、廣州國際金融中心結構健康監測方案、城建大廈寫字樓租賃單元裝修及改造工程、財富廣場寫字樓租賃單元裝修及改造工程、越秀金融大廈寫字樓租賃單元裝修及改造工程等，預計投入費用五千多萬元人民幣，持續提升項目的節能效應、設備安全和營商環境。

下半年，管理人將計劃重點投入白馬大廈、國金中心四季酒店、武漢越秀財富中心星匯維港購物中心，實現物業保值增值。

主動管理到期債務，平滑市場波動影響

管理人主動管理到期及存續債務，今年上半年把握境內利率水平下行趨勢，以3.5%利率的銀行貸款置換原境內4.31%利率銀行貸款。受境外利率市場整體上行影響，整體融資成本略有上升，二〇二二年六月末平均融資成本從年初的2.25%上升到2.68%。但受惠於合理的融資結構與管理人的主動管理，整體融資成本上升低於市場水平。同時，管理人維持合理的融資結構與匯率與利率敞口，平滑市場動盪對基金業績的衝擊。

管理層討論及分析

財務回顧

財務業績

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

	截至六月三十日止六個月		增加／ (減少)
	二〇二二年 未經審核 人民幣千元	二〇二一年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	943,667	881,684	7.0%
酒店及服務式公寓直接開支	(126,235)	(132,742)	(4.9)%
租賃代理費用	(23,881)	(21,876)	9.2%
物業相關稅項(附註1)	(105,655)	(87,189)	21.2%
其他物業開支(附註2)	(1,154)	(1,371)	(15.8)%
物業經營開支總額	(256,925)	(243,178)	5.7%
物業收入淨額	686,742	638,506	7.6%
預提稅項	(16,362)	(24,707)	(33.8)%
折舊及攤銷	(67,525)	(64,665)	4.4%
管理人費用	(82,130)	(71,078)	15.5%
信託人費用	(6,350)	(5,212)	21.8%
其他信託開支(附註3)	(45,526)	(7,904)	476.0%
非物業經營開支總額	(217,893)	(173,566)	25.5%
未計財務收入、融資成本及 所得稅開支前的溢利	468,849	464,940	0.8%
財務收入	11,395	144,987	(92.1)%
融資成本	(995,477)	(213,263)	366.8%
除稅前(虧損)／溢利	(515,233)	396,664	(229.9)%
所得稅開支	(132,074)	(105,482)	25.2%
未計投資物業公平值收益及 金融衍生工具公平值 收益／(虧損) 的稅後淨(虧損)／溢利	(647,307)	291,182	(322.3)%
投資物業公平值收益	13,940	18,513	(24.7)%
金融衍生工具公平值收益／(虧損)	112,288	(24,096)	566.0%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨(虧損)／溢利	(521,079)	285,599	(282.5)%

管理層討論及分析

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

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、壞賬撥備及其他物業費用等。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、法律諮詢費用、經營性匯兌差額及雜項費用等。

收入總額的來源包括寫字樓、批發及零售商場、酒店及服務式公寓，下表載列總收入的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
寫字樓(附註1、2)	637,862	465,108
批發商場(附註2)	63,337	139,876
零售商場(附註2)	76,763	81,162
酒店及服務式公寓(附註3)	165,705	195,538
總計	943,667	881,684

附註1 自二〇二一年十二月二十四日起記錄越秀金融大廈收入。

附註2 於二〇二二年，由於COVID-19再次爆發影響，越秀房產基金對其持有的寫字樓、批發商場及零售商場的若干租戶提供臨時租金寬減。

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

在中期期間內物業收入淨額約人民幣686,742,000元(二〇二一年：人民幣638,506,000元)，經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約72.8%(二〇二一年：72.4%)，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
寫字樓	536,762	393,992
批發商場	53,900	119,306
零售商場	64,554	68,923
酒店及服務式公寓	31,526	56,285
總計	686,742	638,506

酒店及服務式公寓直接開支人民幣126,235,000元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣4,987,000元以及租賃負債產生的利息開支人民幣184,000元)，較截至二〇二一年六月三十日止六個月下降4.9%，主要由於酒店及服務式公寓收入總額下降所致。

管理層討論及分析

租賃代理費用較截至二〇二一年六月三十日止六個月上升約9.2%，主要由於租金收入增加。

物業相關稅項較截至二〇二一年六月三十日止六個月上升約21.2%，主要由於租金收入增加及在截至二〇二一年六月三十日止六個月受惠於中國政府就越秀房產基金對租戶提供租金寬減後，作出稅收的減免而二〇二二年並無發生。

由於酒店及服務式公寓以固定資產入賬，從而產生折舊及攤銷費用。

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

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

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

疫情衝擊及收購越秀金融大廈對越秀房產基金的影響

自二〇二二年初以來，中華人民共和國(「中國」)爆發多波2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)，管理人視越秀房產基金的所有租戶為其長期業務合作夥伴。因此，經考慮多項因素，包括(i)越秀房產基金的企業社會責任；(ii)中國若干省或市政府的租金減免指引；(iii)越秀房產基金租戶的相關資料；及(iv)業務曾經及可能持續受到疫情不利影響的租戶的經營壓力，越秀房產基金將向越秀房產基金持有的辦公樓、零售商場及批發商場(即廣州的白馬大廈、上海的上海越秀大廈及武漢的星匯維港購物中心，惟不包括國際甲級寫字樓)的若干租戶提供臨時租金減免以支持該等在充滿挑戰的時期普遍受影響租戶以及商業及零售業。同時中國酒店業亦受到COVID-19疫情及COVID-19措施的不利影響，廣州四季酒店(作為越秀房產基金物業組合的唯一一家酒店)的收入亦產生負面影響。

於二〇二一年十二月二十三日完成收購越秀金融大廈，其為國際甲級寫字樓，在這次疫情衝擊下，影響較少。

管理層討論及分析

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

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	原有項目 (不包括越秀 金融大廈)	越秀金融大廈	合計
經營：			
經營收入	733,696,000	209,971,000	943,667,000
物業收入淨額	508,932,000	177,810,000	686,742,000
分派：			
分派總額	226,280,000		342,943,000
已發行基金單位(個)	3,437,385,017		4,671,788,055
每個基金單位的分派	0.0658		0.0734

已發行新基金單位及基金單位業務

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

越秀房產基金於二〇二二年三月二十二日以每個基金單位 3.35 港元發行 20,160,589 個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至二〇二二年六月三十日，越秀房產基金合共已發行 4,671,788,055 個基金單位。

於中期期間越秀房產基金的基金單位最高價及最低價分別為 3.47 港元及 2.99 港元，而於二〇二二年中期期間的成交量平均每日約 3,095,000 個基金單位(二〇二一年：2,353,000 個基金單位)。

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(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產(或越秀地產代名人)及其一致行動人士發行，而當與預期將於有關發行日期後12個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。

於二〇二一年十二月三十一日，越秀房產基金按每基金單位4.00港元的價格向越秀地產的全資附屬公司發行81,000,000個基金單位(即「二〇二一年遞延基金單位」)，以部分支付越秀房產基金於二〇一二年投資廣州國際金融中心的未償代價。

如二〇二一年十一月十三日通函(「二〇二一通函」)所述，鑒於供股認購價(3.20港元)較二〇二一年公佈日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%(3.67港元)，遞延基金單位發行價將按現行遞延基金單位發行價(即每個基金單位4.00港元)乘以債項協議所載及於二〇二一年通函中詳述的分數予以調整(「遞延基金單位發行價調整」)。遞延基金單位發行價調整已於供股完成後生效，供股已於二〇二二年一月二十六日完成。

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

資產淨值

於二〇二二年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔資產淨值)約為人民幣3.63元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣4.31元)。

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：

	於二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	1,555,400	1,284,400
以港元結算	15,234,892	13,793,799
以美元結算	2,678,981	2,544,240
總銀行借貸及票據	19,469,273	17,622,439
到期分析		
一年內	3,445,067	2,893,984
二至五年	15,853,206	14,557,455
超過五年	171,000	171,000
於資產負債表日，銀行借貸及票據的有效年利率		
人民幣	3.80%	4.31%
港元	2.56%	1.98%
美元	2.72%	2.72%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體有效年利率為2.68%（於二〇二一年十二月三十一日：2.25%）。而中期期間平均付息成本率約為2.28%（二〇二一年：2.77%）。

於二〇二二年六月二十一日，越秀房產基金已透過其國內項目公司就為數人民幣2,000,000,000元五年期有抵押定息（年利率3.5%）定期貸款與銀行訂立貸款協議。該貸款已於二〇二二年六月二十一日和二〇二二年六月三十日分別提取人民幣713,400,000元和人民幣271,000,000元，用於償還境內銀行貸款。

管理人採取一系列流動性管理措施，將年利率控制在合理水平，並注意匯兌風險。

於二〇二二年六月三十日，以加蓋期權貨幣掉期鎖定若干外幣貸款及債券對人民幣的匯價，已對沖貸款及債券金額總數約人民幣6,737,932,000元（於二〇二一年十二月三十一日：人民幣2,525,377,000元）。

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值負債約人民幣123,506,000元。

管理層討論及分析

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

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額50%。

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金的總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)約為人民幣26,127,655,000元，相當於越秀房產基金總資產約59.0%。

現金狀況

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金的現金及現金等價物，短期存款結餘及長期存款結餘約人民幣1,883,232,000元。越秀房產基金具備充足財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

管理人採取穩健的現金管理方法，以確保可靈活應付越秀房產基金的營運需要及分派。

財務業績審核

越秀房產基金於中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊發二〇二二年中期報告

越秀房產基金截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期報告將於二〇二二年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予基金單位持有人。

購買、出售或贖回基金單位

越秀房產基金在達成若干規定的前提下可於聯交所購回其本身的基金單位。於中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

僱員

於二〇二二年六月三十日，越秀房產基金透過其附屬公司從事酒店營運及服務式公寓營運，在中國分別僱用546和125名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

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

企業管治

除在《企業管治守則》第C.2.1條中要求：主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。目前，林德良先生同時出任公司主席及行政總裁之職，此架構能更有效進行越秀房產基金的業務規劃及決策。董事會亦認為目前由一人兼任主席及行政總裁之架構，將不會損害董事會與公司管理層之間的權力及職權平衡。

管理人已採納針對最佳應用守則的全面企業管治制度，鼓勵以透明方式營運越秀房產基金，兼具內部核對及制衡，以評定管理人的業績表現，繼而取得其所管理的越秀房產基金成功。

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規手則（「合規手則」）及企業管治守則之原則及條文，當中包括維持高水平的企業管治的重大政策及程序。

於中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手則的條文。

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。

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。

租賃交易

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)與廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)訂立越秀租賃框架協議，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(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一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，分別受限於截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的人民幣583,994,000元及人民幣649,195,000元的年度上限。

於二〇二二年中期期間，城建大廈、國金中心、越秀金融大廈、財富廣場、越秀大廈、武漢物業及杭州維多利的若干部分已租予越秀關連人士集團，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產基金 的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二二年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 (「怡城商管」)	103F	管理人的聯營公司	58.98	二〇二〇年一月一日	871	15	0	3	5,178
廣州越秀興業地產代理有限公司 (「興業」)	27、28層	管理人的聯營公司	2,766.51	二〇二二年一月一日	392,406	142	0	1	2,335,084
廣州鵬輝貿易有限公司	21FGHI	管理人的聯營公司	691.63	二〇二〇年六月一日	99,595	144	0	3	592,658
廣州悅秀資訊科技信息諮詢有限公司	18ABJ	管理人的聯營公司	691.62	二〇二〇年九月一日	99,594	144	0	3	592,653
廣州悅秀資訊科技信息諮詢有限公司	18CDE	管理人的聯營公司	461.09	二〇二一年六月一日	66,397	144	0	2.25	394,747
廣州悅秀資訊科技信息諮詢有限公司	18F	管理人的聯營公司	126.45	二〇二〇年九月一日	18,209	144	0	3	108,356
怡城商管	停車場	管理人的聯營公司	2,104.25	二〇一九年十一月十九日	304,167	145	0	3	1,808,351
廣州城建開發裝飾有限公司	9FGH	管理人的聯營公司	461.09	二〇二〇年七月二十七日	61,478	133	0	2.85	363,721
興業	28FGHIJ	管理人的聯營公司	922.17	二〇二二年一月一日	130,802	142	0	0.16	261,604
興業	10FG	管理人的聯營公司	334.64	二〇二一年九月一日	44,618	133	0	0.66	176,997
興業	10A	管理人的聯營公司	230.54	二〇二一年十二月三十日	31,836	138	0	0.09	31,836
小計：									6,671,185

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二二年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州越秀	0401-B	管理人的聯營公司	948.00	二〇二一年十二月一日	180,571	190	0	3	1,010,207
廣州越秀	0401-C、D	管理人的聯營公司	474.14	二〇二二年一月一日	90,312	190	0	1	537,418
廣州越秀	0601-A、C	管理人的聯營公司	1,312.74	二〇二二年一月一日	288,803	220	0	3	1,573,924
廣州越秀金融控股集團有限公司	0601-B、I	管理人的聯營公司	208.80	二〇二二年一月一日	45,936	220	0	3	250,343
廣州越秀資產管理有限公司 (「廣州資產管理」)	0601-D	管理人的聯營公司	138.72	二〇一九年九月一日	30,796	222	0	3	181,056
廣州資產管理	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇二一年一月一日	10,287	220	0	3	57,814
廣州越達投資有限責任公司	0601-F	管理人的聯營公司	126.99	二〇二一年一月一日	27,901	220	0	3	156,806
廣州市城市建設開發有限公司 (「城建」)	0601-G、H、J	管理人的聯營公司	1,056.15	二〇二二年一月一日	232,352	220	0	3	1,266,276
廣州期貨股份有限公司	1004-1012	管理人的聯營公司	2,234.43	二〇二二年一月一日	507,216	227	0	0.16	1,014,432
廣州越秀金融控股集團有限公司	1004-1012	管理人的聯營公司	2,234.43	二〇二二年三月一日	507,216	227	0	3	1,919,646
廣州越宏房地產開發有限公司	1401	管理人的聯營公司	3,071.42	二〇二二年一月一日	801,487	261	0	3	4,367,958
廣州市佰城投資發展有限公司	1501	管理人的聯營公司	3,141.03	二〇二二年一月一日	800,209	255	0	3	4,360,993
城建	1601	管理人的聯營公司	3,156.79	二〇二二年一月一日	804,224	255	0	3	4,382,874
廣州越達投資有限責任公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,585.09	二〇二一年一月一日	395,971	250	0	3	2,225,393
廣州越通公路運營管理有限公司 (「越通」)	1701-B	管理人的聯營公司	261.29	二〇二一年一月一日	65,273	250	0	3	366,840
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」)	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇二一年一月一日	66,664	250	0	3	374,658
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇二一年一月一日	50,209	250	0	3	282,179
廣州越達投資有限責任公司	1701-E	管理人的聯營公司	855.96	二〇二一年一月一日	213,827	250	0	3	1,201,727
廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司 (「廣州仲量聯行」)	3207	管理人的聯營公司	273.50	二〇二二年五月三十一日	61,212	224	0	1	57,031
廣州越秀資本投資管理有限公司	3301	管理人的聯營公司	274.77	二〇一九年九月十五日	70,655	257	0	2.95	393,033
廣州越秀資本投資管理有限公司	3309-3312	管理人的聯營公司	1,095.81	二〇二一年九月一日	292,216	267	0	3	1,669,738
廣州越秀創業投資基金管理有限公司	3809、3810	管理人的聯營公司	562.40	二〇二一年四月一日	139,261	248	0	3	798,505
廣州資產管理	4001、02、 03、05、06	管理人的聯營公司	2,882.42	二〇二一年五月一日	749,429	260	0	3	4,282,277
廣州越秀企業集團股份有限公司 (「越秀企業」)	4606	管理人的聯營公司	558.37	二〇一八年一月一日	138,263	248	0	4.83	842,310
廣州越秀	5004-B	管理人的聯營公司	282.54	二〇二二年一月一日	68,617	243	0	1	408,318
越秀企業	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一九年三月二十五日	142,267	267	0	3.02	403,042
廣州越秀	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇二二年四月一日	150,803	283	0	0.75	449,119
越秀企業	5605	管理人的聯營公司	533.50	二〇二一年八月三十日	142,267	267	0	2.01	809,095
廣州仲量聯行	5607	管理人的聯營公司	134.16	二〇二〇年十二月三十一日	16,610	124	0	2.50	92,408
越秀企業	5801-A、 05-A、06-E、 07-A	管理人的聯營公司	734.15	二〇一九年六月一日	204,863	279	0	3	1,008,186
廣州越秀	5801-A、 05-A、06-E、 07-A	管理人的聯營公司	734.15	二〇二二年六月一日	209,758	286	0	3	196,590

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米的月租			二〇二二年 中期期間	
					每月租金 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	租金收入 (人民幣元)	
廣州越秀華城房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	5801-B、02、 03、04-A	管理人的聯營公司	1,196.58	二〇二一年七月一日	353,938	296	0	0.92	1,963,653
廣州資產管理	5804-B	管理人的聯營公司	242.29	二〇一九年六月一日	67,610	279	0	3	332,728
廣州越秀華城房地產開發有限公司	5804-B	管理人的聯營公司	242.29	二〇二二年六月一日	69,226	286	0	3	64,880
越秀(中國)交通基建投資有限公司	5804-C	管理人的聯營公司	262.73	二〇一九年六月一日	73,314	279	0	3	360,799
越通	5804-C	管理人的聯營公司	262.73	二〇二二年六月一日	75,066	286	0	3	70,354
廣州越秀金融控股集團有限公司 ⁽²⁾	5805-B、 06-A、06-B	管理人的聯營公司	721.10	二〇二〇年七月一日	201,221	279	0	1.92	1,183,359
廣州越秀融資租賃有限公司 ⁽³⁾	5806-C	管理人的聯營公司	133.50	二〇一九年六月一日	37,253	279	0	3	219,081
廣州造紙集團有限公司 ⁽⁴⁾	5806-D	管理人的聯營公司	85.49	二〇一九年六月一日	23,856	279	0	3	140,294
廣州越秀風行食品集團有限公司 (「越秀風行食品」) ⁽⁵⁾	5807-B	管理人的聯營公司	85.49	二〇二一年一月一日	23,856	279	0	1.41	117,401
廣州越秀發展集團有限公司	5807-B	管理人的聯營公司	85.49	二〇二二年六月一日	24,426	286	0	3	22,893
越秀企業	6201	管理人的聯營公司	3,330.29	二〇二〇年八月三十日	1,110,097	333	0	3	6,410,633
廣州越秀金融控股集團有限公司	6301- A,B,C,D,E,F	管理人的聯營公司	3,299.48	二〇二二年一月一日	1,150,100	349	0	3	6,267,835
廣州越秀	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇二二年一月一日	2,420,704	372	0	3	13,192,395
越秀(中國)交通基建投資有限公司	附樓440-A	管理人的聯營公司	199.06	二〇二二年一月一日	39,016	196	0	1	232,172
廣州越秀金融控股集團有限公司	附樓440-B	管理人的聯營公司	214.97	二〇二二年一月一日	42,134	196	0	1	250,726
廣州越秀產業投資基金管理股份 有限公司	附樓440-C	管理人的聯營公司	159.29	二〇二二年一月一日	31,221	196	0	1	185,786
廣州越秀商業地產投資管理有限公司	附樓440-D	管理人的聯營公司	285.30	二〇二二年一月一日	55,919	196	0	1	332,756
城建	附樓440-E	管理人的聯營公司	779.92	二〇二二年一月一日	152,864	196	0	1	909,646
廣州市城建開發集團名特網絡 發展有限公司	附樓440-F	管理人的聯營公司	30.77	二〇二二年一月一日	6,031	196	0	1	35,889
廣州越創智數信息科技有限公司	附樓440-G	管理人的聯營公司	141.08	二〇二二年一月一日	27,652	196	0	1	164,548
廣州越秀	附樓440-H	管理人的聯營公司	557.62	二〇二二年一月一日	109,294	196	0	1	650,374
廣州越秀金融科技集團有限公司	附樓440-I	管理人的聯營公司	155.10	二〇二二年一月一日	30,400	196	0	1	180,901
廣州期貨股份有限公司	附樓440-J	管理人的聯營公司	133.54	二〇二二年一月一日	26,174	196	0	1	155,753
廣州仲量聯行	附樓440-K	管理人的聯營公司	11.30	二〇二二年一月一日	2,215	196	0	1	13,181
廣州越秀商業經營管理有限公司	附樓440-L	管理人的聯營公司	7.54	二〇二二年一月一日	1,478	196	0	1	8,795
廣期資本管理(上海)有限公司	附樓440-M	管理人的聯營公司	6.07	二〇二二年一月一日	1,190	196	0	1	7,081
廣州仲量聯行	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇二二年一月一日	1,390,835	20	0	1	8,276,421
廣州皇上皇集團股份有限公司 ⁽⁶⁾	裙樓B105a	管理人的聯營公司	361.20	二〇二一年九月十五日	87,720	243	0	3	495,660
廣州皇上皇集團股份有限公司	B1ADa19-3、 B1ADc21、 B1ADd17-2、 B1ADc22、 ADh27-1號廣 告位	管理人的聯營公司	不適用	二〇二一年十一月二十六日	20,193	不適用	0	0.17	16,285
廣州風行乳業股份有限公司	B1V101-1、2	管理人的聯營公司	63.00	二〇二一年十一月五日	36,000	571	0	0.58	184,800
小計： 79,387,275									

關連人士交易

- (1) 於二〇二二年六月一日起，廣州越秀華城房地產開發有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心5801-B、02、03、04-A單元租約，自二〇二二年六月一日起續約3年，每月租金調整為341,880元，租金單價調整為286元/平方米/月。
- (2) 於二〇二二年六月一日起，廣州越秀金融控股集團有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心5805-B、06-A、06-B單元租約，自二〇二二年六月一日起續約3年，每月租金調整為206,028元，租金單價調整為286元/平方米/月。
- (3) 於二〇二二年六月一日起，廣州越秀融資租賃有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心5806-C單元租約，自二〇二二年六月一日起續約3年，每月租金調整為38,143元，租金單價調整為286元/平方米/月。
- (4) 於二〇二二年六月一日起，廣州造紙集團有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心5806-D單元租約，自二〇二二年六月一日起續約3年，每月租金調整為24,426元，租金單價調整為286元/平方米/月。
- (5) 於二〇二二年四月一日起，越秀風行食品工商更名為廣州越秀食品集團有限公司(「越秀食品」)。
- (6) 於二〇二二年五月一日起，廣州皇上皇集團股份有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心裙樓B105a單元租約，自二〇二二年五月一日起轉由廣州皇上皇飲食管理有限公司承租，租賃期限為2.38年，其他租賃條件不變。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二二年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
越秀金融大廈									
廣州越秀城房地產開發有限公司	102	管理人的聯營公司	114.52	二〇二二年一月一日	57,260	500	0	0.5	343,560
創興銀行有限公司廣州分行 (「創興廣州」)	101、201、 301	管理人的聯營公司	974.85	二〇二一年十月一日	336,327	345	0	1.5	1,965,365
廣州仲量聯行	403	管理人的聯營公司	30.00	二〇二二年一月一日	4,800	160	0	2	28,564
廣州越秀華城房地產開發有限公司	404	管理人的聯營公司	94.18	二〇二一年四月十六日	20,720	220	0	4.72	123,122
廣州仲量聯行	410	管理人的聯營公司	15.00	二〇二二年二月一日	2,343	156	0	1.92	13,936
金鷹基金管理有限公司	3001-16	管理人的聯營公司	3,126.66	二〇二二年一月一日	655,110	210	0	3	3,972,691
廣州宏勝房地產開發有限公司	3102	管理人的聯營公司	1,656.10	二〇二二年一月一日	394,309	238	0	1	2,346,408
廣州越秀城房地產開發有限公司	3101	管理人的聯營公司	1,468.61	二〇二二年一月一日	349,669	238	0	1	2,080,770
廣州裕秀房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	3207-08	管理人的聯營公司	485.52	二〇二一年一月一日	127,206	262	0	5	756,548
廣州越冠房地產開發有限公司	3501-03	管理人的聯營公司	850.88	二〇二〇年五月一日	202,590	238	0	2.67	1,186,188
廣州敏秀房地產開發有限公司 ⁽²⁾	4304B-09A	管理人的聯營公司	915.75	二〇二一年五月一日	238,095	260	0	1	1,412,936
廣州南方智煤產業園有限公司 ⁽³⁾	4309B-12A	管理人的聯營公司	610.50	二〇二一年五月一日	158,730	260	0	1	941,957
廣州越創房地產開發有限公司	4312B-15A	管理人的聯營公司	610.50	二〇二一年五月一日	158,730	260	0	1	626,222
廣州東秀房地產開發有限公司	4312B-15A	管理人的聯營公司	610.50	二〇二二年五月一日	158,730	260	0	0.25	315,735
廣州東秀房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	4315B-16	管理人的聯營公司	305.25	二〇二一年五月一日	79,365	260	0	1	470,979
廣州裕秀房地產開發有限公司 ⁽⁵⁾	4516	管理人的聯營公司	237.68	二〇二一年一月一日	62,272	262	0	5	370,358
廣州越秀融資租賃有限公司	4601-16	管理人的聯營公司	3,121.83	二〇二一年五月一日	737,347	236	0	3	4,063,168
創興廣州	5001-16	管理人的聯營公司	3,053.36	二〇二一年十二月一日	726,990	238	0	3	4,288,526
廣州資產管理有限公司	5309-10	管理人的聯營公司	414.39	二〇二二年三月二十八日	82,878	200	0	2.35	255,854
創興廣州	5407	管理人的聯營公司	674.49	二〇二二年六月三十日	160,593	238	0	3	4,936
廣州越秀華城房地產開發有限公司	5614-16	管理人的聯營公司	637.77	二〇二一年一月一日	172,198	270	0	5	1,024,135
廣州越秀華城房地產開發有限公司	5707	管理人的聯營公司	139.88	二〇二一年四月十六日	34,970	250	0	4.72	207,798
廣州裕秀房地產開發有限公司 ⁽⁶⁾	5708	管理人的聯營公司	332.32	二〇二一年一月一日	87,068	262	0	5	517,830
廣州資產管理有限公司	5803	管理人的聯營公司	159.59	二〇二〇年九月十五日	40,277	252	0	2.79	243,492

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米的月租			二〇二二年 中期期間	
					每月租金 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	租金收入 (人民幣元)	
廣州資產管理有限公司	5804-06	管理人的聯營公司	478.78	二〇二〇年七月一日	116,275	243	0	3	667,315
廣州資產管理有限公司	5807-08	管理人的聯營公司	468.56	二〇二〇年九月一日	118,256	252	0	2.83	716,039
廣州資產管理有限公司	5809-16	管理人的聯營公司	1,506.69	二〇二〇年六月二十八日	380,260	252	0	3.01	2,304,786
廣州資產管理有限公司	5905	管理人的聯營公司	339.70	二〇二〇年六月一日	82,499	243	0	3.08	474,118
廣州資產管理有限公司	5906	管理人的聯營公司	194.23	二〇二〇年七月一日	47,170	243	0	3	286,307
廣州資產管理有限公司	5907	管理人的聯營公司	657.29	二〇二一年一月一日	159,628	243	0	2.5	962,877
廣州資產管理有限公司	5910	管理人的聯營公司	378.95	二〇二一年七月十六日	88,422	233	0	3.05	507,133
廣州越富房地產開發有限公司 ⁽⁷⁾	6009-11	管理人的聯營公司	550.31	二〇二一年一月一日	144,181	262	0	5	857,506
廣州越富房地產開發有限公司 ⁽⁸⁾	6015-16	管理人的聯營公司	460.97	二〇二一年一月一日	120,774	262	0	5	718,295
廣州市穗港澳合作交流促進會 ⁽⁹⁾	6103	管理人的聯營公司	155.59	二〇二一年六月一日	31,118	200	0	1	185,904
廣州越秀融資租賃有限公司	6402	管理人的聯營公司	381.4	二〇二二年二月一日	97,348	255	0	2.5	475,853
廣州越富房地產開發有限公司 ⁽¹⁰⁾	6403	管理人的聯營公司	273.21	二〇二一年一月一日	71,581	262	0	5	564,494
廣州市品管房地產開發有限公司	6809-11A	管理人的聯營公司	443.75	二〇二〇年四月二十八日	109,881	248	0	3.01	609,696
廣州市品管房地產開發有限公司	6811B-16	管理人的聯營公司	827.79	二〇二〇年一月一日	204,977	248	0	2.5	1,165,909
廣州越秀華城房地產開發有限公司 創興廣州	樓頂廣告牌 (南向)	管理人的聯營公司	412.50	二〇二一年四月一日	63,492	154	0	2	378,343
廣州越秀金融控股集團有限公司	樓頂廣告牌 (北向)	管理人的聯營公司	412.50	二〇二一年一月一日	79,365	192	0	3	476,191
廣州越冠房地產開發有限公司	3504	管理人的聯營公司	404.00	二〇二〇年五月一日	96,190	238	0	2.67	559,985
廣州越冠房地產開發有限公司	3505	管理人的聯營公司	874.07	二〇二一年一月一日	208,029	238	0	5	1,249,541
廣州越秀華城房地產開發有限公司	3601	管理人的聯營公司	1,685.00	二〇二一年四月十六日	370,700	220	0	4.72	2,210,953
廣州越秀城開房地產開發有限公司	外牆LED屏幕	管理人的聯營公司	265.42	二〇二二年一月一日	396,825	1,495	0	1	2,380,950
城建	停機坪	管理人的聯營公司	不適用	二〇二一年一月一日	不適用	不適用	0	5	1,501,643
廣州匯城實業發展有限公司 ⁽¹¹⁾	停車場	管理人的聯營公司	10,289.05	二〇二一年十二月二十四日	1,181,667	115	0	3.02	7,024,399
廣州資產管理有限公司	5311-13	管理人的聯營公司	496.29	二〇二一年十月二十五日	106,348	214	0	2.77	608,234
廣州越秀融資租賃有限公司	6401、10、11	管理人的聯營公司	778.04	二〇二一年八月一日	198,585	255	0	3	1,171,458
小計：									57,239,963

- 於二〇二二年四月一日，廣州裕秀房地產開發有限公司與廣州譽耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第3207-08單元租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州市品管房地產開發有限公司承租，租賃期限為3.76年，其他租賃條件不變。
- 於二〇二二年五月一日，廣州敏秀房地產開發有限公司與廣州景耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第4304B-09A單元租約，自二〇二二年五月一日起續約6個月，其他租賃條件不變。

關連人士交易

- (3) 於二〇二二年五月一日，廣州南方智煤產業園有限公司與廣州景耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第4309B-12A單元租約，自二〇二二年五月一日起續約6個月，其他租賃條件不變。
- (4) 於二〇二二年五月一日，廣州東秀房地產開發有限公司與廣州景耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第4315B-16單元租約，自二〇二二年五月一日起續約3個月，其他租賃條件不變。
- (5) 於二〇二二年四月一日，廣州裕秀房地產開發有限公司與廣州景耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第4516單元租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州市品輝房地產開發有限公司承租，租賃期限為3.76年，其他租賃條件不變。
- (6) 於二〇二二年四月一日，廣州裕秀房地產開發有限公司與廣州景耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第5708單元租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州市品輝房地產開發有限公司承租，租賃期限為3.76年，其他租賃條件不變。
- (7) 於二〇二二年四月一日，廣州樾富房地產開發有限公司與廣州晉耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第6009-11單元租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州市品悅房地產開發有限公司承租，租賃期限為3.76年，其他租賃條件不變。
- (8) 於二〇二二年四月一日，廣州樾富房地產開發有限公司與廣州晉耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第6015-16單元租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州市品悅房地產開發有限公司承租，租賃期限為3.76年，其他租賃條件不變。
- (9) 於二〇二二年六月一日，廣州市穗港澳合作交流促進會與廣州晉耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第6103單元租約，自二〇二二年六月一日起續約1年，其他租賃條件不變。
- (10) 於二〇二二年四月一日，廣州樾富房地產開發有限公司與廣州晉耀置業有限公司訂立一份租約，以更新越秀金融大廈第6403單元租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州市品悅房地產開發有限公司承租，租賃期限為3.76年，其他租賃條件不變。
- (11) 於二〇二二年四月一日，廣州匯城實業發展有限公司與廣州晉耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司、廣州佳耀置業有限公司、廣州譽耀置業有限公司共同訂立一份租約，以更新越秀金融大廈停車場租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州越秀華城房地產開發有限公司承租，租賃期限為2.76年，其他租賃條件不變。

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二二年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
財富廣場									
怡城商管	停車場	管理人的聯營公司	1,408.29	二〇一九年十一月十九日	195,834	139	0	3	1,164,283
廣州市城建開發集團名特網絡發展 有限公司	西2401	管理人的聯營公司	997.66	二〇二〇年十月一日	152,023	152	0	3	847,342
小計：									2,011,625

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	二〇二二年 中期期間	
								年期 (年)	租金收入 (人民幣元)
越秀大廈									
創興銀行有限公司上海分行 (「創興上海」) ⁽¹⁾	2801-05	管理人的聯營公司	1,444.18	二〇一九年十二月一日	398,275	276	0	2.25	2,331,738
上海越秀融資租賃有限公司 ⁽²⁾	2101、05-07	管理人的聯營公司	1,006.41	二〇一七年五月一日	306,116	304	0	5	1,742,956
廣州越秀資產管理有限公司上海分公司	310B、301A、 301B	管理人的聯營公司	495.17	二〇二〇年十一月一日	136,307	275	0	3.17	810,097
上海越秀融資租賃有限公司	1202、03、 04、05B	管理人的聯營公司	788.41	二〇二〇年十二月三十日	223,740	284	0	3	1,286,753
廣期資本管理(上海)有限公司	701、707A、 708	管理人的聯營公司	539.81	二〇二一年三月一日	125,098	232	0	2.59	723,455
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 上海分公司(「怡城上海分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	13,502.58	二〇二一年一月一日	142,857	11	0	3	850,097
廣州資產管理有限公司	1201A、06A、 07、08	管理人的聯營公司	724.14	二〇二一年五月三十一日	205,575	284	0	2.58	1,255,572
上海越秀融資租賃有限公司	1205A、06B	管理人的聯營公司	101.03	二〇二一年五月三十一日	28,681	284	0	2.58	175,173
廣州越秀產業投資基金管理股份 有限公司	1201B	管理人的聯營公司	181.24	二〇二一年五月三十一日	51,452	284	0	2.58	314,248
廣州期貨股份有限公司上海分公司	1503	管理人的聯營公司	317.77	二〇二一年十月一日	73,651	232	0	2.67	426,382
廣期資本管理(上海)有限公司	2201、05A、 06、07	管理人的聯營公司	843.67	二〇二一年十二月三十一日	234,619	278	0	3	1,311,195
								小計：	11,227,666

- (1) 於二〇二二年三月一日，創興上海與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新越秀大廈第2801-05單元租約，自二〇二二年三月一日起續約3年，其他租賃條件不變。
- (2) 於二〇二二年五月一日，上海越秀融資租賃有限公司與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新越秀大廈第2101、05-07單元租約，自二〇二二年五月一日起續約3年，其他租賃條件不變。

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產		建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二二年
		基金的關係	租金			的月租	中期期間			
						每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			租金收入 (人民幣元)
武漢物業										
武漢越秀商業管理有限公司	3401-3408	管理人的聯營公司	2,434.81	二〇一八年七月十六日	231,890	95	0	5.05	1,465,566	
武漢越秀商業管理有限公司	3409	管理人的聯營公司	80.46	二〇一八年七月十六日	3,066	38	0	5.05	18,232	
武漢越秀商業管理有限公司	6001A、6001B	管理人的聯營公司	886.78	二〇二二年一月一日	124,149	140	0	0.5	744,894	
廣州越秀興業地產代理有限公司 武漢分公司	6101A	管理人的聯營公司	339.83	二〇二〇年十二月二十七日	47,576	140	0	3.01	281,823	
廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	6101B	管理人的聯營公司	398.94	二〇二〇年十二月二十七日	55,852	140	0	3.01	330,847	
廣州城建開發設計院有限公司	6101D	管理人的聯營公司	732.17	二〇二一年一月一日	102,504	140	0	3	609,969	
廣州東秀房地產開發有限公司	6201A	管理人的聯營公司	875.91	二〇二一年一月一日	140,025	160	0	1.67	726,176	
武漢康景實業投資有限公司	6201B、6301	管理人的聯營公司	2,707.10	二〇一七年九月一日	373,838	138	0	5	2,250,112	
廣州匯城實業發展有限公司 ⁽¹⁾	停車場	管理人的聯營公司	47,182.94	二〇二一年一月一日	625,000	13	0	3	3,719,178	
廣州匯城實業發展有限公司 ⁽¹⁾	停車場	管理人的聯營公司	15,602.82	二〇二一年一月一日	290,000	19	0	3	1,725,699	
湖北悅秀實業地產經紀有限公司	A1022	管理人的聯營公司	40.22	二〇二一年四月一日	3,722	93	0	1	11,013	
									小計：	11,883,509

- (1) 廣州匯城實業發展有限公司與武漢越秀地產開發有限公司共同訂立一份租約，以更新武漢物業停車場租約，自二〇二二年四月一日起轉由廣州越秀華城房地產開發有限公司承租，租賃期限為1.75年，其他租賃條件不變。

租戶	單位地點	與越秀房產		建築面積 (平方米)	租賃開始日/續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇二二年
		基金的關係	租金			的月租	中期期間			
						每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			租金收入 (人民幣元)
杭州維多利										
廣州越秀興業地產代理有限公司 杭州分公司	601-1	管理人的聯營公司	188.25	二〇二一年十二月二十日	22,590	120	0	1	134,426	
廣州越秀融資租賃有限公司 杭州富陽分公司	1202	管理人的聯營公司	579.93	二〇二一年一月一日	80,257	138	0	3	445,080	
杭州越秀房地產開發有限公司	停車場	管理人的聯營公司	22,844.06	二〇二一年一月一日	187,500	8	0	3	1,115,753	
廣州城建開發設計院有限公司	403	管理人的聯營公司	340.60	二〇二〇年十二月二十五日	36,506	107	0	3	220,788	
杭州越秀房地產開發有限公司	1201、1703、 1801、1802、 1803	管理人的聯營公司	1,934.43	二〇二一年十月一日	301,551	156	0	3	1,792,798	
杭州杭秀房地產開發有限公司	202-2、1701	管理人的聯營公司	743.74	二〇二一年十月一日	88,878	120	0	3	528,402	
杭州越嘉房地產開發有限公司	302-2、301- 1、302-1、 1702	管理人的聯營公司	1,325.92	二〇二一年十月一日	180,427	136	0	3	1,072,685	
									小計：	5,309,932
									合計：	173,731,155

關連人士交易

冠名權協議

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇二二年 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

公寓使用服務

越秀關連人士集團向一間越秀房產基金子公司的分公司，廣州越秀城建國際金融中心有限公司四季酒店分公司，提供公寓使用服務，詳情如下：

業主	單位地點	與越秀房產 基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日／續約日	每平方米			免租期 (日)	年期 (年)	二〇二二年 中期期間
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	租賃 現金流出 (人民幣元)			
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	廣州市天河區 邦華名悅物業	管理人的聯營公司	7,411.05	二〇一九年十二月一日	859,961	116	0	3	5,581,000	

關連人士交易

物業管理協議

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物業管理框架協議，當中載列規管與越秀關連人士集團的關連物業管理交易(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一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。

下表載列期內越秀關連人士集團向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇二二年 中期期間 已付/ 應付款項 (人民幣元)
廣州白馬商業經營管理有限公司 (「白馬商管」)	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇二〇年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇二〇年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城商管	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一九年七月十九日	物業管理協議	不適用
怡城商管	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇五年十二月七日	物業管理協議	不適用
廣州仲量聯行	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一九年九月一日	物業管理協議	不適用
廣州仲量聯行	管理人的聯營公司	越秀金融大廈	二〇二〇年八月一日	物業管理協議	不適用
怡城上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇二一年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇二一年一月一日	物業管理協議	不適用
廣州越秀怡城商業營管理有限 公司杭州分公司 (「怡城杭州分公司」)	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一七年八月三十一日 ⁽¹⁾	物業管理協議	不適用

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

關連人士交易

租賃服務協議

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)與越秀地產訂立越秀租賃服務框架協議，當中載列規管與越秀關連人士集團的關連租賃服務交易(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一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，分別受限於截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度的人民幣78,945,000元及人民幣86,313,000元的年度上限。

下表載列期內越秀關連人士集團向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產		協議日期	交易性質	二〇二二年
	基金的關係	物業			中期期間 已付/ 應付款項 (人民幣元)
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,900,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,311,000
怡城商管	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,260,000
怡城商管	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,301,000
怡城商管	管理人的聯營公司	財富廣場1701室	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	32,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	7,356,000
怡城商管	管理人的聯營公司	越秀金融大廈	二〇二一年十二月二十四日	租賃服務協議	5,763,000
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	1,557,000
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	2,723,000
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇二一年一月一日	租賃服務協議	678,000

關連人士交易

商標許可證協議

下表載列期內越秀關連人士集團向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇二二年 中期期間	
				已付／應付款項	許可證到期日
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議 (六份)	—	二〇二六年十一月二十七日、 二〇二六年十二月六日、 二〇二七年一月十三日 — 二〇二六年十二月十三日、 — 二〇二七年一月二十日
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」) ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止 條款所限)

(1) 商標權由越秀讓渡給廣州越秀。

工程結算代理協議

下表載列期內越秀房產基金向越秀關連人士集團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	於二〇二二年 中期期間預付		二〇二二年
			工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	中期期間 已收／應收款項 (人民幣元)
城建	管理人的聯營公司	二〇一二年五月四日	40,106,000	工程結算款餘額利息	1,712,000

關連人士交易

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇二二年	二〇二二年
					中期期間 已付/應付 費用金額	中期期間 已付/應付 利息金額
創興銀行有限公司 (「創興銀行」)	貸款 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	二〇一六年十一月	— ⁽²⁾	—	2,496,000

(1) 創興銀行是其中之一貸款銀行。

(2) 於二〇二二年六月二十一日，越秀房產基金歸還創興銀行本金為人民幣121,000,000元的貸款。

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	於二〇二二年	二〇二二年	二〇二二年
			六月三十日 銀行存款 總結餘 (人民幣元)	中期期間 銀行存款 單日最高總額 (人民幣元)	中期期間 已收/ 應收利息 (人民幣元)
創興銀行	銀行存款	管理人的聯營公司	54,012,775	54,012,775	442,000

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)	二〇二二年	二〇二二年
				中期期間 已付/應付 費用金額	中期期間 已付/應付 利息金額
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	—	—
越秀地產	管理人的聯營公司	二〇二一年 十二月二十三日	— ⁽²⁾	—	3,619,000

(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。

(2) 於二〇二二年一月二十七日，越秀房產基金歸還越秀地產之遞延境外還款金額約人民幣3,500,000,000元。

關連人士交易

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))。

企業融資交易及一般銀行服務

下表載列期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

				二〇二二年 中期期間 已付／應付 利息金額	
名稱	交易性質	協議日期	本金額		
滙豐集團	貸款 ⁽¹⁾	二〇一九年十一月	830,000,000 港元	人民幣 6,204,000 元	

				於二〇二二年 六月三十日 應付金額	
名稱	交易性質	協議日期	名義上金額		
滙豐集團	外匯對沖 ⁽²⁾	二〇二〇年九月	400,000,000 港元	人民幣 11,451,000 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

				二〇二二年 中期期間 已付／應付／攤銷 費用金額	
名稱	交易性質	協議日期			
滙豐集團	發債 ⁽³⁾	—	人民幣 1,000 元		

(3) 滙豐集團為其中一間承銷商。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰、聯華投資國際有限公司(「聯華」)、遠豪集團有限公司(「遠豪」)、德宏投資有限公司(「德宏」)、生輝集團有限公司(「生輝」)、Yuexiu REIT MTN Company Limited 就於二〇二二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

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

審核委員會及獨立非執行董事的確認

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

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

管理人的費用

於二〇二二年年中期期間，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82,130,000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

於二〇二二年年中期期間，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6,350,000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。

關連人士交易

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

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

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

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇二二年一月一日		於二〇二二年六月三十日		權益變動 百分比
		於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	於基金單位 的實際權益	概約權益 百分比	
林德良先生	—	無	—	無	—	—
區海晶女士	實際權益	1,000	0.000029%	1,000	0.000021%	(0.000008)
李鋒先生	實際權益	1,825	0.000053%	2,500	0.000054%	0.000001
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	—	—

關連人士交易

主要持有人所持權益

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

於基金單位的好倉：

重大基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇二二年一月一日		於二〇二二年六月三十日		權益變動百分比
		於基金單位的權益	概約權益百分比	於基金單位的權益	概約權益百分比	
廣州越秀 ⁽¹⁾	視為擁有權益	2,994,833,139 ⁽⁴⁾	64.38% ⁽⁵⁾	2,571,852,737 ⁽³⁾	55.05% ⁽⁶⁾	(9.33%)
	總權益	2,994,833,139 ⁽⁴⁾	64.38% ⁽⁵⁾	2,571,852,737 ⁽³⁾	55.05% ⁽⁶⁾	(9.33%)
越秀	實際權益	730,859,885 ⁽⁴⁾	15.71%	37,428	—	(15.71%)
	視為擁有權益	2,263,973,254 ⁽⁴⁾	48.67% ⁽⁵⁾	2,571,815,309 ⁽³⁾	55.05% ⁽⁶⁾	6.38%
	總權益	2,994,833,139 ⁽⁴⁾	64.38% ⁽⁵⁾	2,571,852,737 ⁽³⁾	55.05% ⁽⁶⁾	(9.33%)
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	2,166,382,314 ⁽⁴⁾	46.57% ⁽⁵⁾	2,197,949,993 ⁽³⁾	47.05% ⁽⁶⁾	0.48%
	總權益	2,166,382,314 ⁽⁴⁾	46.57% ⁽⁵⁾	2,197,949,993 ⁽³⁾	47.05% ⁽⁶⁾	0.48%
越龍控股有限公司(「越龍」)	實際權益	2,003,293,697 ⁽⁴⁾	43.07% ⁽⁵⁾	2,014,700,787 ⁽³⁾	43.12% ⁽⁶⁾	0.05%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	2,003,293,697 ⁽⁴⁾	43.07% ⁽⁵⁾	2,014,700,787 ⁽³⁾	43.12% ⁽⁶⁾	0.05%
Beyond Best Global Limited (「BBG」)	實際權益	—	—	225,000,000	55.05%	55.05%
	視為擁有權益	—	—	2,346,852,737	—	—
	總權益	—	—	2,571,852,737 ⁽⁷⁾	—	—
Radiant World Investment Limited	視為擁有權益	—	—	2,571,852,737	55.05%	55.05%
	總權益	—	—	2,571,852,737 ⁽⁷⁾	—	—
晟旭有限公司(「晟旭」)	視為擁有權益	—	—	2,571,852,737	55.05%	55.05%
	總權益	—	—	2,571,852,737 ⁽⁷⁾	—	—
唐永智	視為擁有權益	—	—	2,571,852,737	55.05%	55.05%
	總權益	—	—	2,571,852,737 ⁽⁷⁾	—	—
Victory Success Consulting Limited	視為擁有權益	—	—	2,571,852,737	55.05%	55.05%
	總權益	—	—	2,571,852,737 ⁽⁷⁾	—	—

關連人士交易

(1) 於二〇二二年六月三十日，有關廣州越秀權益的其它數據：

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
越秀	廣州越秀	100.00	是	37,428	—
越秀	廣州越秀	100.00	否	2,571,815,309	—
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是	7,806,646	—
越秀地產	越秀	39.78	否	2,197,949,993	—
越龍	越秀地產	100.00	是	2,014,700,787	—
Novena Pacific Limited	越秀	100.00	是	1,937,463	—
Morrison Pacific Limited	越秀	100.00	是	541,317	—
Greenwood Pacific Limited	越秀	100.00	是	464,898	—
Goldstock International Limited	越秀	100.00	是	120,672	—
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	1,779,944	—
越秀國際投資有限公司(「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是	183,249,206	—
Golden Harbor Limited (「GH」)	越秀資本	100.00	否	51,274,376	—
星格有限公司	越秀	100.00	否	276,274,376	—
晟旭	星格有限公司	100.00	否	276,274,376	—
Golden Harbor Limited Partnership (「GHLPP」)	GH作為普通合夥人	0.00	是	51,274,376	—
GHLPP	晟旭作為有限合夥人	100.00	是	51,274,376	—
BBG	晟旭	50.00	是	225,000,000	—

- (2) 於二〇二二年六月三十日，視為擁有 2,197,949,993 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。
- (3) 該基金單位數目包含 329,808,584 個遞延基金單位，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，發行價每個基金單位 3.861652 港元。有關進一步詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年十二月十七日的通函。
- (4) 有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年十二月十七日的發售通函。
- (5) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 42.199%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 40.114% 及 36.63%。
- (6) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 43.175%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 39.988% 及 36.065%。
- (7) 於二〇二二年六月十六日，Radiant World Investment Limited 擁有 50% 的 BBG 與越秀訂立貸款協議，同意向 BBG 提供 712 百萬港元的貸款以收購 225 百萬個基金單位。該貸款協議屬證券及期貨條例第 317(1)(b) 條；根據證券及期貨條例第 318 條，BBG 被視為擁有越秀基金單位 55.05% 的權益。於二〇二二年六月二十日，BBG 訂立協議，以每個基金單位 3.20 港元向 GHLPP 購買 225 百萬個基金單位，於二〇二二年六月二十一日完成。進一步詳情載於二〇二二年六月二十日的公告。

管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇二二年一月一日		於二〇二二年六月三十日		權益 變動百分比
		於基金 單位的權益	概約 權益百分比	於基金 單位的權益	概約 權益百分比	
劉碧紅先生	實際權益	225	0.000007%	225	0.0000048%	(0.0000022%)

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信託人及高力國際物業顧問(香港)有限公司於二〇二二年六月三十日持有任何基金單位。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致越秀房託資產管理有限公司董事會
(作為越秀房地產投資信託基金的「管理人」)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第53頁至第98頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其子公司(統稱「貴集團」)於二〇二二年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合分派聲明、中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇二二年八月四日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二二年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
收益	6	943,667	881,684
經營開支淨額	7	(474,634)	(416,317)
投資物業的公平值收益	14	13,940	18,513
衍生金融工具的公平值變動		112,288	6,326
財務收入	9	11,395	144,987
融資開支	10	(995,661)	(244,112)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(389,005)	391,081
所得稅開支	11	(132,074)	(105,482)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(521,079)	285,599
與基金單位持有人交易	24	478,091	(255,061)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的(虧損)/溢利		(42,988)	30,538
期內其他全面收入/(虧損)			
其後不會重分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		78,473	(15,289)
— 稅項		(21,978)	4,284
期內其他全面收入/(虧損)，扣除稅項		56,495	(11,005)
期內全面收入總額		13,507	19,533

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二二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 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註24) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
未經審核					
截至二〇二一年六月三十日止					
期間的溢利	265,953	(255,061)	10,892	19,646	30,538
其他全面虧損：					
其後不會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，					
扣除稅項	(10,892)	—	(10,892)	(113)	(11,005)
截至二〇二一年六月三十日					
止期間的全面收入總額	255,061	(255,061)	—	19,533	19,533
截至二〇二二年六月三十日					
止期間的虧損	(533,998)	478,091	(55,907)	12,919	(42,988)
其他全面收入：					
其後不會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，					
扣除稅項	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

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二二年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。因此，按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」基金單位持有人的基金會列為金融負債，而非列為權益。為與列為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於中期簡明綜合全面收益表確認的融資成本，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在中期簡明綜合資產負債表及分派如何在中期簡明綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於中期簡明綜合分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利及已發行基金單位平均數目計算的每個基金單位(虧損)/溢利載於附註25。

中期簡明綜合資產負債表

於二〇二二年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,202,699	2,158,714
使用權資產	13	1,211,631	1,241,260
投資物業	14	37,680,000	37,657,000
衍生金融工具	17	23,226	—
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	15	235,694	259,740
商譽	16	859,868	859,868
長期銀行存款	19	20,000	—
		42,233,118	42,176,582
流動資產			
存貨		2,770	3,254
貿易及租賃應收款項	18	31,801	26,147
應收關聯方款項	26(b)	54,668	62,089
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	15	131,060	113,224
可收回稅項		4,207	4,072
短期銀行存款	19	30,000	23,524
現金及現金等價物	19	1,833,232	1,453,356
		2,087,738	1,685,666
資產總額		44,320,856	43,862,248
權益			
重估儲備		478,451	422,544
保留盈利		(478,451)	(422,544)
		—	—
非控股權益		1,219,533	1,206,026
總權益		1,219,533	1,206,026

中期簡明綜合資產負債表

於二〇二二年六月三十日

	附註	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	21	20,389	27,561
租金按金(即期部分)	22	190,068	181,124
預收款項	22	111,320	118,064
應計費用及其他應付款項	22	442,037	530,637
應付關聯方款項	26(b)	120,116	3,643,438
衍生金融工具	17	101,228	174,942
借貸	23	3,445,067	2,893,984
租賃負債	13	4,596	9,993
應付稅項		90,989	142,910
		4,525,810	7,722,653
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	22	234,068	246,756
借貸	23	16,024,206	14,728,455
遞延稅項負債	20	5,321,293	5,201,515
衍生金融工具	17	22,278	38,991
		21,601,845	20,215,717
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		26,127,655	27,938,370
基金單位持有人應佔資產淨值	24	16,973,668	14,717,852
權益及負債總額		44,320,856	43,862,248
流動負債淨值		(2,438,072)	(6,036,987)
已發行基金單位(千個)	24	4,671,788	3,417,224
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)		人民幣 3.63 元	人民幣 4.31 元

代表越秀房產基金管理人－越秀房託資產管理有限公司董事會。

董事

董事

第 62 頁至第 98 頁之附註的附註是本中期簡明合併財務資料的一部分。

中期簡明綜合分派聲明

截至二〇二二年六月三十日止六個月

附註	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的(虧損)/溢利	(533,998)	265,953
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
— 投資物業的公平值收益	(14,895)	(19,174)
— 計入自損益的投資物業 公平值收益的遞延稅項	24,700	3,049
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」) 與投資物業、物業、廠房及設備及 土地使用權有關的不同折舊及 攤銷開支	(195,278)	(188,852)
— 融資業務的匯兌收益	—	(133,696)
— 衍生金融工具公平值收益	(112,288)	(6,326)
	(831,759)	(79,046)
額外項目 (ii)		
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、 廠房及設備及土地使用權有關的 不同折舊及攤銷開支	195,278	188,852
— 根據香港財務報告準則(「香港財務 報告準則」)物業、廠房及設備及 土地使用權的折舊及攤銷	66,841	64,004
— 與投資物業、物業、廠房及設備及 土地使用權的折舊及攤銷有關的 遞延稅項	50,735	49,126
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)	82,130	56,863
— 衍生金融工具結算虧損	—	30,422
— 融資業務的匯兌虧損	779,563	—
— 盈餘資金	—	30,000

中期簡明綜合分派聲明

截至二〇二二年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		342,788	340,221
於一月一日可分派的款項		457,990	329,990
期內已付分派 (iii)	24	(457,835)	(329,937)
已公佈中期分派 (iv)		342,943	340,274
已公佈每基金單位分派 (iv)		人民幣 0.0734 元	人民幣 0.1025 元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以抵銷計入有關期間中期簡明綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「管理人」)擬根據信託契約以及日期為二〇二二年六月三十日的通函，分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 分派每個基金單位人民幣0.0980元，合共人民幣457,835,000元(折合為566,688,000港元)已於二〇二二年五月二十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇二二年八月四日宣派截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期分派為每個基金單位人民幣0.0734元(折合為0.0853港元)，合共人民幣342,943,000元(折合為398,712,000港元)。

管理人根據附註24所披露在二〇二二年六月三十日已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇二二年六月三十日止六個月

	權益					
	基金單位 持有人 應佔資產 淨值 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二一年一月一日	14,584,563	(375,524)	375,524	—	1,188,103	15,772,666
發行基金單位(附註24)	54,616	—	—	—	—	54,616
期內以下人士應佔溢利：						
— 基金單位持有人	255,061	—	—	—	—	255,061
— 股權持有人	—	10,892	—	—	19,646	30,538
向基金單位持有人支付的分派	(329,937)	—	—	—	—	(329,937)
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	—	—	(10,892)	—	(113)	(11,005)
於二〇二一年六月三十日	14,564,303	(364,632)	364,632	—	1,207,636	15,771,939
於二〇二二年一月一日	14,717,852	(422,544)	422,544	—	1,206,026	15,923,878
發行基金單位(附註24)	3,276,892	—	—	—	—	3,276,892
期內以下人士應佔虧損：						
— 基金單位持有人	(478,091)	—	—	—	—	(478,091)
— 股權持有人	—	(55,907)	—	—	12,919	(42,988)
現金流量對沖的公平值變動	—	—	—	1,365	—	1,365
對沖收入重分類到損益	—	—	—	(1,365)	—	(1,365)
向基金單位持有人支付的分派	(542,985)	—	—	—	—	(542,985)
物業、廠房及設備公平值 變動，扣除稅項	—	—	55,907	—	588	56,495
於二〇二二年六月三十日	16,973,668	(478,451)	478,451	—	1,219,533	18,193,201

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二二年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
經營業務所得現金流量		
經營所得現金	581,215	561,232
已付利息	(198,452)	(178,962)
已付所得稅	(86,330)	(45,160)
已收保障安排資產	—	9,786
經營業務所得現金淨額	296,433	346,896
投資業務所得現金流量		
添置投資物業	(29,129)	(30,671)
添置物業、廠房及設備	(8,395)	(13,288)
已收利息	11,395	11,291
銀行存款增加	(73,196)	(23,524)
銀行存款減少	46,720	23,196
收購附屬公司付款，扣除所得現金	(3,527,788)	—
投資業務所用現金淨額	(3,580,393)	(32,996)
融資業務所得現金流量		
已付分派	(542,985)	(329,937)
借貸所得款項，扣除交易成本	1,730,563	3,000,916
償還借貸	(713,400)	(2,865,400)
發行基金單位	3,221,968	54,616
衍生金融工具結算	—	(205,248)
租金貸付額的本金部分	(5,581)	(5,367)
融資業務所得／(所用)現金淨額	3,690,565	(350,420)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	406,605	(36,520)
於期初的現金及現金等價物	1,453,356	1,802,495
滙率變動對現金及現金等價物的影響	(26,729)	3,991
於期末的現金及現金等價物	1,833,232	1,769,966

第 62 頁至第 98 頁之附註的附註是本中期簡明合併財務資料的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立(經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂)的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例第104條認可，亦受證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈17樓B室。

越秀房產基金在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該簡明綜合中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。該簡明綜合中期財務資料已獲管理人董事會批准於二〇二二年八月四日刊發。

本簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發帶來了前所未有的挑戰，並給經濟增加了不確定性。COVID-19可能會影響本集團的財務績效和狀況，包括租金收入、投資物業和酒店及服務式公寓的公平值、貿易、租賃應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備和以此類推。由於COVID-19的爆發，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於本簡明綜合中期財務資料獲准刊發之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績造成任何重大不利影響。

2 編製基準

截至二〇二二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則編製的截至二〇二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二〇二二年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣2,438,072,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣6,036,987,000元)，是由於人民幣3,445,067,000元的銀行借貸將於資產負債表日後十二個月內到期(二〇二一年十二月三十一日：人民幣2,893,984,000元的銀行借貸於資產負債表日後十二個月內到期以及應付越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)的款項約人民幣3,500,000,000元)所致。管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，相信本集團憑藉過往經驗、資產基礎及低資產負債比率，能夠為於資產負債表日後十二個月內到期的銀行借貸再融資。經計及其他現有的財務資源(包括內部產生資金和未提取銀行額度)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，董事認為於編製中期簡明綜合財務資料時採用持續經營基準是適合的。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇二一年十二月三十一日止的年度務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

(A) 本集團採用的新訂及經修訂準則以及詮釋

以下新訂及經修訂準則以及詮釋於二〇二二年一月一日開始及以後之財政年度首次強制應用：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關的租金優惠
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二〇一八年 至二〇二〇年周期的年度改進	年度改進
會計指引第5號(修訂本)	共同控制下合併的合併會計處理

採用該等新訂及經修訂準則以及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(B) 以下為已頒佈但尚未於二〇二二年一月一日開始之財政年度生效亦未提早採用的新訂及經修訂準則以及詮釋：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	延長應用香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第4號的暫時豁免	二〇二三年一月一日
香港詮釋第5號	借貸人對載有按要項償還條款的 定期貸款的分類	二〇二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關 的遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	香港財務報告準則第17號 (修訂本)	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第10號 (修訂本)及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

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

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

(c) 衍生工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約之日按公平值進行初始確認，並於隨後每個報告期末重新計量至其公平值。後續公平值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，如果是，則取決於被對沖項目的性質。本集團指定若干遠期匯兌合約作為有關以外匯計值貸款現金流量的外匯風險的對沖(現金流量對沖)。

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

對沖關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註 17。對沖儲備變動於中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表中顯示。倘被對沖項目的剩餘到期時間超過 12 個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；倘被對沖項目的剩餘到期時間少於 12 個月，則分類為流動資產或負債。

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

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益期間內進行重新分類。

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

簡明綜合中期財務資料附註

4 重大判斷及會計估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而這些判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產及負債、收益及開支的呈報金額。實際結果可能不同於這些估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時作出的重大判斷與截至二〇二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務使其面臨多種財務風險：市場風險(包括匯兌風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需要所有財務風險管理資料及披露，及應與本集團於二〇二一年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

自上年末起，風險管理政策無重大變化。

6 收益及分部資料

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

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

執行董事根據對分部業績的計量評估經營分部的表現。此項計量基準不包括經營分部非經常性開支及其他未分配經營成本的影響。除下文註明者外，提供予執行董事的其他資料按與用於簡明綜合財務資料一致的方式計量。

資產總額不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

向執行董事申報來自外部的收益按與用於中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇二二年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	165,705	637,862	140,100	943,667
分部業績	(35,802)	604,687	64,454	633,339
折舊	72,501	11	—	72,512
投資物業的公平值收益/(虧損)	—	67,940	(54,000)	13,940
截至二〇二一年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	195,538	465,108	221,038	881,684
分部業績	(7,928)	376,720	223,991	592,783
折舊	69,628	24	—	69,652
投資物業的公平值收益/(虧損)	—	(17,249)	35,762	18,513
於二〇二二年六月三十日				
可呈報分部資產總額	3,693,604	29,379,808	10,333,043	43,406,455
於二〇二一年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	3,660,669	28,923,658	10,377,958	42,962,285

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

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

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

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

可呈報分部資產與資產總額的對賬如下：

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

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

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

本集團按性質分類的收益如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	98,595	124,171
餐飲	61,031	64,393
物業租賃	777,962	686,146
其他	6,079	6,974
	943,667	881,684

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
在某一時點確認的收入	63,982	70,035
在某一段時間內確認的收入	101,033	124,171
其他收入來源	778,652	687,478
	943,667	881,684

簡明綜合中期財務資料附註

7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
物業管理費(i)	23,881	21,876
僱員福利開支	55,406	53,939
房產稅	98,912	80,771
堤圍防護費、城市維護建設稅、教育附加費及 地方教育附加費	5,090	4,984
預提稅項(ii)	16,362	24,707
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	42,883	40,023
使用權資產折舊(附註13)	29,629	29,629
營運中已售或消耗的存貨成本	39,360	41,685
酒店及服務式公寓的其他直接開支	26,296	31,704
管理人費用(附註8)	82,130	71,078
信託人費用	6,350	5,212
估值費用	428	374
法律及專業費用	6,877	8,129
核數師酬金	1,800	1,830
銀行費用	221	231
匯兌虧損／(收益)	25,880	(3,991)
其他	13,129	4,136
總經營開支淨額	474,634	416,317

附註：

- (i) 本集團獲三名租賃代理(廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「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(附註26)。
- (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。

簡明綜合中期財務資料附註

8 管理人費用

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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	82,130	56,863
以現金的形式	—	14,215
	82,130	71,078

附註：

- (i) 根據日期為二〇二一年一月十五日的公告，截至二〇二一年十二月三十一日止年度的管理人費用有部分將會以基金單位形式支付。根據越秀房產基金於二〇二一年十一月十三日刊發的通函(「二〇二一年通函」)及後續於二〇二二年一月十四日刊發的公告，截至二〇二二年十二月三十一日止年度的管理人費用將全部以基金單位形式支付。根據信託契約，截至二〇二二年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇二二年八月十九日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇二二年八月十九日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二二年八月十九日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

9 財務收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	9,683	9,553
來源於關聯公司利息收入(附註26(a))	1,712	1,738
融資業務的匯兌收益	—	133,696
	11,395	144,987

簡明綜合中期財務資料附註

10 融資開支

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	147,777	94,076
其他借貸利息開支	50,675	84,886
已付／應付租賃負債的利息及融資費用(附註13)	184	427
借貸的交易成本攤銷	13,843	14,918
融資業務的匯兌虧損	779,563	—
衍生金融工具結算虧損	—	49,805
應付關聯方利息開支(附註26(a))	3,619	—
	995,661	244,112

11 所得稅開支

在中國註冊成立及經營的附屬公司須根據中華人民共和國企業所得稅法按稅率25%繳納中國企業所得稅。

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註7(ii)所披露的以預提稅項的方式支付。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	25,109	37,639
— 中國預提稅	9,165	—
遞延所得稅(附註20)	97,800	67,843
	132,074	105,482

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備

	酒店及			總計
	服務式公寓	辦公用品	汽車	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二一年六月三十日止六個月				
於二〇二一年一月一日期初賬面淨值	2,157,000	310	485	2,157,795
添置	13,288	—	—	13,288
折舊	(39,999)	(24)	—	(40,023)
重估公平值虧損	(15,289)	—	—	(15,289)
於二〇二一年六月三十日期末賬面淨值	2,115,000	286	485	2,115,771
於二〇二一年六月三十日				
按公平值	2,115,000	—	—	2,115,000
按成本	—	286	485	771
	2,115,000	286	485	2,115,771
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
	2,202,000	248	451	2,202,699

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣1,490,016,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣1,551,207,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇二二年六月三十日，賬面總額約為人民幣19.60億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣19.21億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
期初結餘	2,158,000	2,157,000
添置	8,395	13,288
折舊	(42,868)	(39,999)
於儲備確認的未實現收益／(虧損)	78,473	(15,289)
期末結餘	2,202,000	2,115,000
期末所持資產計入其他全面收入／(虧損)的本期間 未實現收益／(虧損)	78,473	(15,289)

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓的建築部分以公平值計量。於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估酒店及服務式公寓。

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

於每個財政期間末，財務部會：

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

估值技術

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

估值技術(續)

在中國的酒店及服務式公寓的整體公平值(包括土地及樓宇部分)一般採用貼現現金流量分析計算。由於市場上缺乏土地交易，因此，土地公平值乃按貼現現金流量分析計算的公平值與折舊重置成本法計算的公平值兩者的差額計得。附註13只是作為披露用途。

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

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

物業、廠房及設備中的酒店及服務式公寓樓宇部分列入公平值層級第3層(二〇二一年十二月三十一日：第3層)。

期內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

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

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

折舊重置成本法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二二年六月三十日

	折舊重置成本法		
	建築成本 (人民幣／ 平方米)	融資成本 (佔建築 成本%)	專業費用 (佔建築 成本%)
酒店	20,900	4.65	6
服務式公寓	17,050	4.65	6

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

於二〇二一年十二月三十一日

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

13 租賃

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

租賃負債

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

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

於二〇二二年六月三十日，賬面淨值總額約為人民幣12.15億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣12.14億元)的使用權資產已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

簡明綜合中期財務資料附註

13 租賃(續)

租賃負債(續)

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

中期簡明綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

使用權資產折舊費用

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
土地使用權	24,642	24,642
員工宿舍	4,987	4,987
	29,629	29,629
利息費用(列於融資開支內)(附註10)	184	427

14 投資物業

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

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

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業以公平值計量。於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司重估投資物業。

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

於每個財政期間末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已採用收入資本化法為主要估值方法，並以市場法復核。採用收入資本化法為本集團的主要資產－創收商業資產－進行物業估值乃符合市場慣例。

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

收入資本化法乃用以將合約租賃的未到期租金收入資本化，其亦計及進行資本化租賃的到期日後的復歸市值租金。估值時採納的現行市值租金乃經參考鄰近地區的近期出租情況及其他同類可資比較物業。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二一年十二月三十一日：第3層)。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，資本化比率由高力國際物業顧問(香港)有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

現行市值租金乃按目標物業及其他可資比較物業內近期的出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

用於收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二二年六月三十日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	90 至 320	4.00% 至 6.25%
批發及購物中心	65 至 1,040	4.00% 至 7.25%

於二〇二一年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	90 to 317	4.00% to 6.50%
批發及購物中心	65 to 1,040	4.00% to 7.25%

15 遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項

租金收入在攤分免租期、訂約租金上漲及其他條款(影響根據各項租賃協議自租金收入收取現金者)的影響後按應計基準確認。因此，租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，在相關租期內有效攤銷免租期、訂約租金上漲及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與列賬租金收入之間的臨時差額入賬為遞延資產。於結算日起計十二個月內變現的遞延資產列作流動資產。預付款項、按金及其他應收款項餘額主要指其他稅項預付款項、公用事業按金及物業維修基金。遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

16 商譽

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬目淨值	859,868	859,868

本集團的商譽主要指與透過業務合併所收購投資物業有關的遞延所得稅負債。在評估商譽是否遭受任何減值時，須比較相關投資物業於期末相較收購完成日期的賬面值。用於商譽減值的主要假設與投資物業估值所用者一致。根據二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日進行的測試結果顯示，無需作出任何減值支出。

17 衍生金融工具

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

17 衍生金融工具(續)

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

於二〇二二年六月三十日，未履行的利率掉期合約的名義本金額為2,800,000,000港元、並於二〇二三年八月二十一日日期(二〇二一年十二月三十一日：2,800,000,000港元於二〇二三年八月二十一日日期)。

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

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

18 貿易及租賃應收款項

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

貿易及租賃應收款項的公平值與其賬面值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

18 貿易及租賃應收款項(續)

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

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	29,117	13,105
31至90天	2,364	12,406
91至180天	17	345
181至365天	303	332
超過1年	650	609
	32,451	26,797

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，其中要求整個生命期的預期虧損須自初始確認應收款項時確認。已辨識的減值虧損並不重大。

本集團的所有貿易及租賃應收款項均以人民幣計值。

19 長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物

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

簡明綜合中期財務資料附註

19 長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物(續)

於二〇二二年六月三十日，本集團在中國境內的長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣1,702,297,000元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣1,182,502,000元)，均以人民幣計值並不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物的信貸質量乃經參考外部信貸評級(倘可用)或交易對方違約率的過往資料評估。現有交易對方於過往並無違約。

長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與彼等的公平值相若。

長期銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

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

簡明綜合中期財務資料附註

20 遞延稅項負債

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

21 貿易應付款項

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

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

本集團的所有貿易應付款項均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

22 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

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

附註：

- (i) 於二〇二一年十二月二十三日，越秀房產基金完成收購 Gain Force Investments Limited 及其附屬公司(「目標集團」)的全部股權。目標集團從事越秀金融大廈的租賃業務，越秀金融大廈乃地處廣州市的國際甲級寫字樓。
- (ii) 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。本集團的大部分租金按金、預收款項以及應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

23 借貸

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押(附註 a)	180,000	268,440
— 無抵押	3,265,067	2,625,544
長期借貸的即期部分總額	3,445,067	2,893,984
非流動		
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註 a)	1,555,400	1,284,400
— 無抵押	14,277,802	12,878,957
其他借貸，無抵押(附註 b)	3,636,071	3,459,082
長期借貸總額	19,469,273	17,622,439
減：長期借貸的即期部分	(3,445,067)	(2,893,984)
長期借貸總額	16,024,206	14,728,455
總借貸	19,469,273	17,622,439
分析如下：		
— 無抵押	17,913,873	16,338,039
— 有抵押	1,555,400	1,284,400
	19,469,273	17,622,439

附註 a：

於二〇二二年六月三十日，銀團貸款和委託貸款總額為人民幣 15.55 億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣 12.84 億元)，該貸款以廣州國金中心部分資產抵押借入，被抵押資產的賬面值為人民幣 70.07 億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣 69.67 億元)。

附註 b：

於二〇二一年二月二日，越秀房產基金的全資附屬公司 Yuexiu REIT MTN Company Limited (「REIT MTN」) 根據於二〇一八年四月十六日設立的 15 億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一八年四月二十三日訂立的認購協議(「MTN 計劃」)，於二〇二一年一月更新)向投資者發行及出售於二〇二六年二月到期、本金金額為 4 億美元的 2.65% 票據。

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

簡明綜合中期財務資料附註

24 基金單位持有人應佔資產淨值

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
期初	14,717,852	14,584,563
發行基金單位	3,276,892	54,616
自中期簡明綜合全面收益表內轉撥	(478,091)	255,061
已支付歸屬於二〇二一年七月一日至 二〇二一年十二月三十一日期間的分派 與收購相關的特別分派	(457,835) (85,150)	(329,937) —
期末	16,973,668	14,564,303

現有基金單位數目的變動如下：

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

附註 a：

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

附註 b：

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

簡明綜合中期財務資料附註

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

(A) 基本

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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(533,998)	265,953
已發行基金單位的加權平均數(千個)	4,485,448	3,310,620
每個基金單位的基本(虧損)/盈利(人民幣)	(0.12)	0.08

簡明綜合中期財務資料附註

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

(B) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利計算的每個基金單位的攤薄(虧損)/溢利乃透過調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。期內，越秀房產基金擁有尚未發行的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。因為該等尚未發行的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用於截至二〇二二年六月三十日止期間具有反攤薄效應，因此未在計算每個基金單位的攤薄虧損時包含。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(533,998)	265,953
已發行基金單位的加權平均數(千個)	4,485,448	3,310,620
遞延基金單位調整(千個)(附註)	—	399,401
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	—	16,409
計算每個基金單位的攤薄(虧損)/溢利的加權平均數(千個)	4,485,448	3,726,430
每個基金單位的攤薄(虧損)/溢利(人民幣)	(0.12)	0.07

附註：

根據於二〇二二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位(「遞延基金單位」)。每年向越秀地產發行的遞延基金單位數量並與此發行12個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，將限制為不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任的基金單位數量上限。

根據二〇二一年通函所披露條款，鑒於供股認購價(3.20港元)較公佈(日期為二〇二一年十月二十四日)內容有關收購越秀金融大廈)日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%(3.67港元)，遞延基金單位發行價(「遞延基金單位發行價」)將按現行遞延基金單位發行價(即每個基金單位4.00港元)乘以越秀地產、信託人及管理人於二〇二一年五月二十八日訂立之債項協議所載及進一步於二〇二一年通函中詳述的分數予以調整(「遞延基金單位發行價調整」)。遞延基金單位發行價調整已於二〇二二年一月二十六日供股完成後生效。

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

簡明綜合中期財務資料附註

26 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二二年六月三十日，本集團主要受越秀地產股份有限公司(於香港註冊成立，擁有越秀房產基金單位約40%(二〇二一年十二月三十一日：40%))所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二二年六月三十日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越秀地產 ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
管理人 ¹	越秀地產的聯營公司
廣州資產管理 ¹	越秀地產的聯營公司
怡城商管 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」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司(「GCCD BVI」) ¹	越秀企業的附屬公司
Guangzhou Yuexiu Business Operation Management Co., Ltd. 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
越秀 ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」) ¹	越秀的直接控股公司
廣州越秀企業集團有限公司(「越秀企業」) ¹	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「廣州仲量聯行」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市東耀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

簡明綜合中期財務資料附註

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
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州鵬燁貿易有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
武漢康景實業投資有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀金融控股集團股份有限公司(「越秀金控」) ¹	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司(「創興銀行」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州分行(「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

簡明綜合中期財務資料附註

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
廣州造紙集團有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州越秀城開房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發設計院有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業地產投資管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀星寓公寓管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州盛寅房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬電子商務股份有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州匯城實業發展有限公司 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
廣州城建開發裝飾有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣期資本管理(上海)有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州資產管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越達投資有限責任公司 ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀創業投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀食品集團有限公司(前稱廣州越秀風行食品集團有限公司)(「越秀食品」) ¹	越秀企業的附屬公司
廣州東秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
湖北悅秀薈房地產經紀有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

簡明綜合中期財務資料附註

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
廣州越秀華城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 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市佰城投資發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀發展集團有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越創智數信息科技有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州皇上皇集團股份有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州皇上皇飲食管理有限公司 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
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
金鷹基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
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 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市品輝房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越冠房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州敏秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州南方智媒產業園有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越創房地產開發有限公司 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
廣州市品悅房地產開發有限公司 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
廣州市品薈房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

簡明綜合中期財務資料附註

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
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

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(a)及(b)。

(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：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
已付／應付資產管理費用		
— 管理人(附註ii)	82,130	71,078
已付／應付管理費		
— 怡城商管	13,068	8,397
— 白馬商管	1,900	4,196
— 廣州資產管理	8,913	9,283
已收／應收租金收入		
— 興業	3,222	3,606
— 怡城商管	3,828	4,567
— 城建	8,060	11,025
— 越秀企業	9,473	26,600
— 穗橋	282	282
— 廣州期貨股份有限公司	1,597	2,975
— 廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司	500	224
— 廣州仲量聯行	8,482	8,385
— 廣州越秀融資租賃有限公司	6,375	665
— 廣州資產管理	5,664	5,673

簡明綜合中期財務資料附註

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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
已收／應收租金收入		
— 廣州市祥港房地產開發有限公司	—	4,657
— 廣州市東耀房地產開發有限公司	—	6,619
— 越秀金控	—	1
— 廣州越秀金融控股集團有限公司	10,348	8,429
— 越通	437	367
— 越鵬	375	375
— 越秀(中國)交通基建投資有限公司	593	671
— 廣州造紙集團有限公司	140	141
— 創興廣州	6,637	—
— 創興上海	2,332	2,370
— 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	883	1,047
— 廣州鵬燁貿易有限公司	593	593
— 廣州越秀金融科技有限公司	181	161
— 上海越秀融資租賃有限公司	3,205	3,185
— 武漢越秀商業管理有限公司	2,229	3,836
— 武漢康景實業投資有限公司	2,250	2,250
— 廣州城建開發設計院有限公司	831	831
— 廣州越秀商業地產投資管理有限公司	333	391
— 廣州越秀資本投資管理有限公司	2,063	2,015
— 廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司	—	329
— 杭州越秀房地產開發有限公司	2,909	3,272
— 杭州盛寅房地產開發有限公司	—	558
— 杭州豐勝房地產開發有限公司	—	535
— 廣州越秀商業經營管理有限公司	9	10
— 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	1,096	1,069
— 廣州白馬電子商務股份有限公司	—	397

簡明綜合中期財務資料附註

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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
已收／應收租金收入		
— 廣州匯城實業發展有限公司	3,539	5,445
— 廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	331	562
— 廣州城建開發裝飾有限公司	364	364
— 廣期資本管理(上海)有限公司	2,042	723
— 廣州資產管理有限公司	8,282	215
— 廣州宏城發展有限公司	—	34
— 廣州越達投資有限責任公司	3,584	3,584
— 廣州越秀創業投資基金管理有限公司	799	401
— 越秀食品	117	141
— 廣州東秀房地產開發有限公司	1,513	726
— 湖北悅秀薈房地產經紀有限公司	11	11
— 廣州越秀城開房地產開發有限公司	4,805	2,111
— 廣州越秀華城房地產開發有限公司	16,145	—
— 廣州越宏房地產開發有限公司	4,368	—
— 廣州市佰城投資發展有限公司	4,361	—
— 廣州越秀	18,018	—
— 廣州越秀發展集團有限公司	23	—
— 廣州越創智數信息科技有限公司	165	—
— 廣州皇上皇集團股份有限公司	345	—
— 廣州皇上皇飲食管理有限公司	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	—
— 杭州越嘉房地產開發有限公司	1,073	—
— 金鷹基金管理有限公司	3,973	—
— 廣州宏勝房地產開發有限公司	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	820	—
— 廣州越冠房地產開發有限公司	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	1,128	—
— 廣州市穗港澳合作交流促進會	186	—
— 廣州市品薈房地產開發有限公司	1,776	—
已收／應收利息收入		
— 城建	1,712	1,738

簡明綜合中期財務資料附註

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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元
已收／應收命名權收入		
— 城建	—	7,000
— 越秀地產	10,000	—
已付租賃付款的本金部分		
— 廣州越秀星寓公寓管理有限公司	5,581	5,367
已付／應付信託人費用		
— 信託人	6,350	5,212
已付／應付利息開支		
— 滙豐集團	6,204	5,964
— 創興銀行	2,496	2,705
— 越秀地產	3,619	—
已付／應付發債費用		
— 滙豐集團	1	1
已收／應收利息收入		
— 創興銀行	442	427

附註：

- (i) 所有關連／關聯公司交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 管理人費用是按信託契約中規定的每年存置資產賬面值的0.3%；每年物業收入淨額3%的服務費；任何對外收購物業對價1%的交易費和出售構成房地產的存置資產的任意部分的總售價0.5%的交易費(定義見信託契約)總和來計算(附註8)。

簡明綜合中期財務資料附註

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

	未經審核 二〇二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項	42,033	42,089
應收越秀地產款項	12,635	20,000
應付怡城商管款項	3,476	3,376
應付白馬商管款項	17,511	23,811
應付管理人款項	81,916	68,931
應付廣州資產管理款項	4,746	1,773
應付城建中國款項	2,467	34,475
應付GCCD BVI款項	10,000	10,000
應付越秀地產款項	—	3,501,072
來自創興廣州的銀行借貸	—	121,146
在創興銀行的銀行存款	54,013	54,042
來自滙豐集團的銀行借貸	709,808	678,608
來自滙豐集團的衍生金融工具	11,451	20,906
應收關聯公司租金收入	2,774	4,626
來自關聯公司租金按金	92,592	83,377
來自關聯公司的預收款項	2,413	6,579
應付關聯公司的貿易款項	—	6,024

除約人民幣0.42億元(二〇二一年十二月三十一日：人民幣0.42億元)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。

(C) 主要管理層補償

截至二〇二二年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(截至二〇二一年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

27 資本承擔

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

28 應收未來最低租金

於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日，本集團不可撤銷租約項下的應收未來最低租金如下：

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

業績表現一覽表

	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 六月三十日	未經審核 二〇一八年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產 淨值(人民幣千元)	16,973,668	14,564,303	14,096,931	14,787,421	14,478,124
每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值 (人民幣)	3.63	4.39	4.38	4.74	4.78
折合港元	4.26	5.27	4.80	5.39	5.51
成交價與資產淨值的 最大溢價	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用 ⁽ⁱ⁾	0.55 港元	0.24 港元	0.09 港元
成交價與資產淨值的 最大折讓	1.27 港元 ⁽ⁱ⁾	1.57 港元 ⁽ⁱ⁾	1.60 港元	0.44 港元	0.51 港元
每個基金單位的 淨(虧損)/收益率	(3.89%) ⁽ⁱⁱ⁾	2.00% ⁽ⁱⁱ⁾	(2.04%)	4.17%	4.39%
已發行基金單位數目	4,671,788,055 個	3,319,228,131 個	3,219,856,551 個	3,119,618,222 個	3,027,123,467 個

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的最高成交價3.47港元(二〇二一年：4.20港元)計算。最高折讓乃根據由二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間聯交所的最低成交價2.99港元(二〇二一年：3.70港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨(虧損)/收益率乃按由二〇二二年一月一日至二〇二二年六月三十日期間每個基金單位的除稅後及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利除以二〇二二年六月三十日於聯交所的成交價3.06港元(二〇二一年：4.00港元)計算。

公司及投資者關係資料

管理人的董事會

執行董事

林德良先生(主席)
區海晶女士

非執行董事

李鋒先生
曾志釗先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生
陳志輝先生
張玉堂先生
陳曉歐先生

管理人的負責人員

林德良先生
關志輝先生
區海晶女士

管理人的公司秘書

余達峯先生

信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

越秀房產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>

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

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行(香港)有限公司
招商銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
星展銀行有限公司香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司

管理人的註冊辦事處

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈17樓B室

基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道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

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：
姜永進先生

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

電郵：yxft.ir@yuexiureit.com



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

www.yuexiureit.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈17樓B室

管理人



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED