



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

2005-2024

成就財富

中期報告

2024



19 越秀房託
2005-2024



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	25
企業管治	32
關連人士交易	35
中期財務資料的審閱報告	47
中期簡明綜合全面收益表	48
中期簡明綜合財務狀況表	50
中期簡明綜合分派聲明	52
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	54
中期簡明綜合現金流量表	55
中期簡明綜合財務資料附註	56
業績表現一覽表	91
公司及投資者關係資料	92



業績摘要

下表概述越秀房產基金於截至二〇二四年六月三十日止六個月(「中期期間」)的財務業績概要及截至二〇二三年六月三十日止六個月和截至二〇二三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 減少
	二〇二四年	二〇二三年	
收入總額	1,034,091,000	1,060,864,000	(2.5)%
物業收入淨額	742,665,000	762,573,000	(2.6)%
除稅後及與基金單位持有人交易前的 淨(虧損)/溢利	(40,529,000)	87,549,000	(146.3)%
中期分派	185,247,000	261,462,000	(29.1)%
每個基金單位的(虧損)/溢利	(0.0062)	0.0198	(131.3)%
每個基金單位的分派	0.0371	0.0541	(31.4)%
折合港元	0.0405	0.0590	(31.4)%

	於		變化 減少
	二〇二四年 六月三十日	二〇二三年 十二月三十一日	
物業組合估值	42,537,546,000	42,559,146,000	(0.1)%
基金單位持有人應佔資產淨值	15,494,507,000	15,632,979,000	(0.9)%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	3.10	3.18	(2.5)%

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二〇二四年上半年之中期報告。



林德良
主席

業績及分派

二〇二四年上半年，國內經濟延續緩慢修復態勢，雖然二季度經濟增速回落，但長期向好的基本面沒有改變。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 (續)

於二〇二四年六月三十日，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(「上海越秀大廈」)、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位(「武漢物業」)、位於杭州的維多利商務中心單位及若干停車位(「杭州維多利」)及位於香港的越秀大廈17樓及23樓單位(「香港越秀大廈17樓及23樓」)十項物業，可供出租總面積為803,984.1平方米。

於二〇二四年六月三十日，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%。於中期期間，越秀房產基金總營業收入約為人民幣10.34億元。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1.85億元(上年同期可分派收入總額人民幣2.61億元)。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0.0405港元的分派(上年同期分派0.0590港元)。按二〇二四年六月二十八日的收市價0.95港元計，收益率約4.26%，即按年計算的分派收益率為8.52%。

宏觀經濟

今年以來，全球經濟增長動能偏弱，地緣政治衝突、國際貿易摩擦等問題頻發。在外部環境持續複雜嚴峻不確定的背景下，中國經濟運行總體平穩，轉型升級穩中有進。初步核算上半年國內生產總值人民幣616,836億元，同比增長5.0%，成績來之不易。但國內有效需求依然不足，企業經營壓力較大，推動經濟穩定運行仍面臨諸多困難和挑戰。

上半年，面對內外需求不振等市場週期性問題與傳統支柱產業轉型等結構性問題交織疊加的挑戰，廣州經濟增速有所放緩，全市實現地區生產總值人民幣14,297.66億元，同比增長2.5%。今年以來，廣州出台一系列穩增長政策，對促進市場需求回暖、提振市場主體信心發揮了積極作用。

上半年上海經濟保持平穩運行，就業物價總體穩定，新動能不斷壯大，高質量發展持續推進。全市實現地區生產總值人民幣22,345.59億元，同比增長4.8%。其中全市固定資產投資同比增長10.2%，社會消費品零售總額同比下降2.3%。

上半年武漢經濟運行呈現穩中有升、進中提質、承壓向好的發展態勢，全市地區生產總值人民幣9,975.19億元，同比增長5.3%。工業生產韌性增強，規上高技術製造業增加值同比增長23.4%。消費市場穩步回升，上半年社零額同比增長3.7%，六月份增速實現由負轉正。

上半年杭州經濟延續平穩恢復態勢，全市生產總值人民幣10,137億元，同比增長4.8%，是杭州上半年度GDP首次破萬億元，其中服務業佔比已超七成。數字經濟作為杭州一張「金名片」，今年1-5月，規上信息傳輸軟件和信息技術服務業營收增長11.6%。

市場回顧

上半年廣州寫字樓市場搬遷需求推動成交，搬遷成交的佔全市成交面積比高達73%，為近年來最高值，全市空置率二季度末報18.5%，其中珠江新城13.0%，體育中心7.8%。全市上半年淨吸納量為9.5萬平方米，新興商務區以「高性價比」優勢成為去化主力區域，琶洲和金融城吸納量佔比84%。租戶的租賃政策仍偏保守，控制租金成本是成交活動中的重要考量因素，受此影響，租金處於下行通道。行業表現方面，TMT穩坐成交首位，商用軟件開發和電商升級搬遷整合較為活躍。

上半年上海寫字樓市場新增供應48萬平方米，同比下降9.4%。上半年淨吸納量為14.4萬平方米，同比下降34.0%，其中二季度淨吸納量環比有所回升，但仍不及去年同期，全市空置率上升至21.1%。消費品製造及消費服務行業驅動新需求，內資機構交易佔比超六成。供應加劇疊加有效需求不足的影響，全市租金持續下滑，核心商務區租金跌幅相對較小，但大多數子市場的租金跌幅呈現擴大趨勢。

二〇二四年上半年，武漢優質寫字樓市場共迎來17.3萬平方米新增供應，較去年同期上升17.6%，全市體量推升至759萬平方米。需求復蘇動能不足，由租賃成本降低推動的升級需求仍佔據主導地位。業主為維持現有租戶穩定性及加速空置去化，在租金上做出更多折讓，上半年全市租金同比下跌4.0%。租金下行促使升級需求持續釋放，科技互聯網及服務業需求位居前兩位。



董事長報告 (續)

二〇二四年上半年，杭州寫字樓市場交付供應有限，市場租賃交易量較同期有明顯回升，需求端表現良好，內資租戶依舊是杭州市場需求的主導力量，搬遷類需求佔比60%。租賃成交有所回升，但也出現了一定規模的縮租退租以及自用搬遷等情況。租金方面，市場仍處以價換量轉換期，全市租金仍處下行通道。

上半年受經濟低迷及消費端復蘇偏弱的影響，服裝行業增長提升動力不足，同類渠道市場競爭白熱化。國內服裝行業增長動力不足，服裝出口二季度同比負增長。市場景氣指數、經營總額指數、客流指數均高於榮枯線，但1月冲高後呈現持續回落態勢，整體經營不穩定。上半年廣州出現連續多月雷雨天氣，到現場採購的客商明顯減少，出現「旺季不旺、淡季提前」特點，導致整體批發客流和發貨量大幅下滑，商戶依靠存量客戶訂單維持。競品市場持續採取低價免租政策，加劇了市場競爭及對租戶的爭奪。

二〇二四年上半年，廣州優質零售物業市場沒有新增供應，受傳統百貨超市、教培及酒樓的收縮影響，年中廣州全市空置水平為8.4%，與去年底基本持平。全市成交方面，特色餐飲表現積極，上半年餐飲及零售業態新店鋪成交分別佔45%及39%。在租金表現上，當前知名零售商以提升單店業績為主要目標，選址要求高及租金成本控制嚴格，業主也面臨著新能源車開店放緩，空置面積快速去化等問題，因此商鋪租金的可談判空間仍在擴大。

上半年武漢優質零售物業市場迎來兩個項目開業，推動全市體量上升至828萬平方米。新項目接近滿租開業，推動上半年淨吸納量錄得41.3萬平方米，較去年同期的負吸納相比需求端明顯改善。除新開業項目帶來高化品牌外，存量項目零售業態租賃需求集中在潮牌服飾和運動品類。上半年在「五一」、端午節假期經濟影響下，全市租金整體保持平穩。

去年報復性出遊成為過去式，旅遊消費降級趨勢凸顯，消費客單價總體有所回落，整體市場恢復理性。據STR報告顯示，截止二〇二四年五月，全國酒店的每房收益指數僅恢復至二〇一九年的95%，主要貢獻來自於中端市場。今年五一小長假期間，全國奢華酒店平均房價較二〇一九年提升19%，但較二〇二三年下降17%。廣州奢華酒店市場的入住率為71%，基本與二〇二三年持平；酒店平均房價和每間可出租客房收入分別為人民幣1,313.94元和人民幣932.41元，均超過二〇二三年同期水平約4.5%和2.0%。第二季度起，宏觀經濟環境下行、南方高頻降雨、出境遊分流等多重因素疊加，廣州市場相較於商務客群(剛需出行)基礎大的中高端酒店，悠閒客群佔主導(非剛需出行)的頭部奢華酒店衝擊較為明顯。

業務營運策略

上半年國內宏觀經濟溫和復蘇但有效需求不足，管理人緊盯全年經營目標，全力挖掘各業態經營潛力，順應市場形勢制定靈活且有效之租賃策略，努力實現物業估值、租金價格、客戶結構之間動態平衡，有效穩定了整體經營局面。

寫字樓方面，堅持「優化寫字樓租戶結構，穿越經濟下行週期」核心策略，新簽、續租及產品三管齊下，不斷壯大寫字樓優質租戶規模。其中，新簽及續約方面，針對優質客戶和大面積客戶，管理人採用更進取的價格策略搶出租率，優化現金流保估值，主動提前進行租約重組，爭取維持續租面價；產品升級方面，建立貨源調整機制，主動調整續租及新簽的租期，確保有整層的潛在貨量以導入優質客戶，同時嚴抓復原義務履行減少遺留裝修，匹配市場需求中小戶型快速微改去化；風險管控方面，加強對風險租戶的日常監控，評估替換方案的客戶品質，做到主動替換消除風險。

零售商場方面，管理人致力於化解經營風險，在新經濟環境下捕捉生意機會，為未來增長創造空間。其中運營方面，給予主力租戶、重點租戶、需挽留的優質品牌適當實施階段性租金扶持政策，務求化解退租風險，穩住項目經營基本盤；招商方面，結合業態機會重點引入有流量、有客戶認知的品牌商家，以帶動整體銷售；推廣方面，形成項目周年慶活動、創新性快閃、美陳聯動等梯次有序分佈；產品方面，把握產品痛點，實施有針對性改造，提升客戶體驗。

董事長報告 (續)

專業市場方面，實施「經營提效，結構調優，以客為尊，管理精益，產業賦能」經營策略，持續擴大影響力，進一步鞏固白馬的標杆龍頭地位。一是提質增效立標杆，夯實「中國品牌服裝國際交易中心」定位及強化「時尚白馬品質首選」價值主張，鞏固標杆龍頭地位；二是產業賦能築平台，通過產業鏈賦能、全渠道賦能、價值提升賦能，打造時尚產業綜合平台，提升專業價值創造能力。

酒店客房方面，核心銷售渠道與新媒體宣傳渠道運營雙軌並行，繼續探索拓展細分賽道和人群的結構性增長機會。面對核心目標客群對住宿旅遊的多元化、高質量服務需求，酒店在產品、渠道和營銷等方面迭代升級，務求提供更具質感和特色的服務體驗。**酒店餐飲**除關注菜品推陳出新外，酒店充分利用四季集團旗下米其林餐廳及亞洲五十最佳酒吧等資源開展「四手聯彈」，保持餐廳在本地市場的話題感和影響力，培養高頻次消費的高淨值客戶群。

公寓把握境外客源增加的機會以保長住目標基數，以靈活產品組合重點突破主力客群的生意機會，保持長住穩定器的結構性優勢。此外，公寓在短住市場持續擴大私域流量池的管理佈局，通過精細化運營既有效提升複購率，務求快速提升其在短住市場的品牌勢能。

投資及理財策略

二〇二四年上半年，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，二〇二四年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在46.7%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。至二〇二四年六月末外匯風險敞口約45%。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。

前瞻

世界經濟複雜性、嚴峻性、不確定性上升，下半年世界總體經濟環境對我國影響比上半年更為嚴峻。國內消費需求不足、房地產市場低迷、出口對經濟拉動作用減弱，是中國經濟主要面臨的問題，經濟增速可能在穩定基礎上略有放緩。

廣州發佈招商引資 20 條新政，以更積極的姿態進一步改善營商環境，推動重點產業鏈招商，加大吸引和利用外資，一定程度上將促進企業在廣州辦公樓市場的新設立和擴張的需求發展。預計今年下半年全市將有 46 萬平方米辦公面積投入市場，九成位於琶洲和金融城。持續增加的可租面積，讓租戶議價能力持續提升，租金下行仍將持續。在競爭愈發激烈的市場環境下，業主將繼續提供租金折讓和裝修補貼等優惠，樓宇提供多元化優質服務是大勢所趨。

下半年廣州僅有一個優秀零售商業項目約 5.7 萬平方米入市。需求方面，當前零售市場新舊租戶的轉換仍未結束，這一方面來自此前累積的調整需求的延時集中釋放；另一方面也來自業主，尤其是核心區位業主調整租戶組合，以提升總體租值及品牌組合吸引力的自發行為。因此短期來看，可租面積的增加將令租金承壓。

專業市場方面，預計二〇二四年全球時尚行業低速增長 2-4%，中國區行業同比增長將放緩。3-6 月上游中國棉紡廠開工率緩慢下降，產業鏈傳導反映未來下游訂單增長低迷，行業維持低速增長。消費者支出的波動性可能會加劇供應鏈的大範圍波動，從而導致工廠產能閒置、裁員以及基礎設施投資延遲。

董事長報告 (續)

雖說上半年廣州奢華市場表現略優於全國，但全國酒店業整體營收仍持續走低，三亞暑期爆冷，出境遊熱度逐步恢復，下半年小長假僅剩中秋節和國慶節，旅遊市場整體預測保持謹慎態度。全國各類核心企業均在壓縮預算，以此來實現降本增效的目標，市場整體呈現需求仍有不足，二〇二三年報復性消費後首先恢復理性的是「平均房價」，傳統商務市場的萎縮和降級是最大的推手，直接導致了中高端商務酒店的激烈競爭。雖整體消費在下降，但其中仍存在結構性的機會，超高收入人群的出行欲望凸顯，同時其對於品質的要求極高，其價格敏感度低，超高端和奢華檔次的酒店應抓住機遇，持續強化收益管理。

下半年上海寫字樓市場將迎來 78 萬平方米的集中供給，這增加了租戶的選擇空間，並帶來降本增效的機會，但同時加劇了整體市場供需失衡。業主需及時調整租賃策略，採取更為靈活的租金定價、更多元化的租賃綜合條件等解決方案，以吸引和留住優質租戶。

預計下半年武漢將引來近 50 萬平方米寫字樓新增供應，全年優質寫字樓體量有望在年末突破 800 萬大關。優質項目供應將加劇市場去化壓力，就業主而言，可適時優化租賃政策、推出多元產品組合，以提高樓宇競爭力、穩定現有租戶。《武漢市促進未來產業創新發展實施方案》於近日印發，科技互聯網、工業製造業、生物醫藥等行業均有望在政策利好下衍生新的辦公租賃動能。

綜合來看，杭州寫字樓市場正呈現內外資需求並舉、中小企業升級活躍的良好態勢，下半年新增供應有限，市場進入存量去化階段，空置率有望逐步下探。新興產業企業的蓬勃發展，將為寫字樓市場帶來持續而旺盛的需求，成為未來市場發展的重要推動力。

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，二〇二四年八月十五日

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、位於杭州的一項商用物業及位於香港兩層商用物業，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。管理人擬於二〇二四年中期期間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(定義見二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函披露)。

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

鑒於上文所述，管理人議決就中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣0.0371元約等於0.0405港元(二〇二三年六月：約人民幣0.0541元約等於0.0590港元)。倘於二〇二四年中期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二〇二四年六月三十日止六個月的最終每基金單位中期分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇二四年中期分派總額合共約為人民幣185,247,000元約等於202,036,000港元(二〇二三年六月：約為人民幣261,462,000元約等於285,400,000港元)，包括一筆約為人民幣85,136,000元(二〇二三年六月：人民幣83,432,000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10,615,000元(經考慮，根據信託契約，管理人在資金有富餘時可酌情分派上述超額金額)。有關可分派總額明細的進一步詳情載於本公佈之分派聲明。

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

每個基金單位的分派

中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.0405港元(二〇二三年六月：0.0590港元)，按基金單位於二〇二四年六月二十八日的收市價0.95港元(二〇二三年六月三十日：1.67港元)計算的基金單位收益率約為4.26%(二〇二三年六月三十日：3.54%)。即按年計算的分派收益率為8.52%。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

中期分派記錄日期將為二〇二四年九月十二日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二四年九月十二日至二〇二四年九月十三日暫停辦理，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二〇二四年九月十一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。二〇二四年中期分派將於二〇二四年十月二十五日向於二〇二四年九月十二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

深挖需求覓機會，剖析問題求突破

今年上半年國內經濟增量主要靠供給側拉動，整體有效需求不足，社會預期偏弱。其中寫字樓租戶降成本、不擴張成為主流；零售商業消費支出減少，品牌拓店謹慎；酒店商務需求減少，會議活動縮量降標；專業市場旺季不旺、淡季提前，商戶經營波動。管理人重點聚焦寫字樓、零售商業及酒店公寓三個核心業態，從市場趨勢中挖需求找機會，從自身問題剖析中找方向求突破，在激烈市場競爭中推行有效之租賃策略及經營措施，務求為基金持有人交出合格答卷。

物業組合

截至二〇二四年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有十項，分別為位於廣州的白馬大廈單位（「白馬大廈」）、財富廣場單位及若干停車位（「財富廣場」）、城建大廈單位及若干停車位（「城建大廈」）、維多利廣場單位（「維多利廣場」）、廣州國際金融中心（「國金中心」）、越秀金融大廈（「越秀金融大廈」）、位於上海的越秀大廈（「上海越秀大廈」）、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位（「武漢物業」）、位於杭州的維多利商務中心單位及若干停車位（「杭州維多利」）及位於香港的越秀大廈 17 樓及 23 樓單位（「香港越秀大廈 17 樓及 23 樓」），物業產權總面積共約 1,184,156.5 平方米，可供出租總面積為 803,984.1 平方米（不包括白馬大廈 70.4 平方米的公建配套用房面積；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；維多利廣場 435.9 平方米的公建配套用房面積；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 平方米的停車位及寫字樓 7,752.5 平方米和商場 261.9 平方米其他配套用房面積；上海越秀大廈 13,502.6 平方米的停車位面積及 2,610.4 平方米的特定用途面積；武漢物業 62,785.7 平方米的停車位面積及 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 平方米的停車位面積及 29,797.1 平方米的公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

物業估值

於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)重估，其重估市值約為人民幣425.38億元。

下表概述各項物業於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二四年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇二三年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	4,815	4,805	0.2%
財富廣場	1,244	1,248	(0.3)%
城建大廈	1,029	1,028	0.1%
維多利廣場	959	956	0.3%
國金中心	19,044	19,001	0.2%
上海越秀大廈	2,972	2,992	(0.7)%
武漢物業	3,431	3,481	(1.4)%
杭州維多利	624	624	—%
越秀金融大廈	8,316	8,315	—%
香港越秀大廈 17樓及 23樓	104	109	(4.6)%
合計	42,538	42,559	(0.05)%

管理層討論及分析 (續)

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 ⁽²⁾	95.6%	861	452.5
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽³⁾	94.2%	109	147.7
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽⁴⁾	95.7%	82	137.4
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3 ⁽⁵⁾	97.8%	30	204.2
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	87.5%	251	221.2
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁶⁾	84.7%	191	235.5
	零售商場			46,989.2	46,727.3 ⁽⁷⁾	98.4%	60	172.8
	酒店			91,460.9 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	84.6%	112	217.0
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	67.8%	229	68.1
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽¹⁰⁾	60.8%	137	78.1
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽¹¹⁾	88.7%	92	47.7
	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 ⁽¹²⁾	95.1%	31	126.6
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 ⁽¹³⁾	82.9%	185	201.9
香港越秀大廈 17樓及23樓	寫字樓	香港灣仔	1985	872.2	872.2	100%	4	321.2
合計				1,184,156.5	803,984.1	84.0%	1,894	193.9

註：

- (1) 於二〇二四年六月三十日；
- (2) 不包括70.4平方米的公建配套用房面積；
- (3) 不包括1,408.3平方米的停車位面積；
- (4) 不包括2,104.3平方米的停車位面積；
- (5) 不包括435.9平方米的公建配套用房面積；
- (6) 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；
- (7) 不包括261.9平方米的公建配套用房面積；
- (8) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (9) 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)；
- (10) 不包括10,490.3平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (11) 不包括1,924.8平方米的公建配套用房面積；
- (12) 不包括17,663.6平方米的停車位面積；
- (13) 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 (續)

出租率保持穩定

於二〇二四年六月三十日，物業整體出租率約為 84.0%。

下表載列於中期期間及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇二四年 六月三十日 之出租率	於二〇二三年 六月三十日 之出租率	與二〇二三年 六月三十日 相比增加／ (減少)之百分比
白馬大廈	95.6%	90.5%	5.1%
財富廣場	94.2%	93.6%	0.6%
城建大廈	95.7%	82.9%	12.8%
維多利廣場	97.8%	93.5%	4.3%
國金中心寫字樓	84.7%	83.3%	1.4%
國金中心商場	98.4%	98.1%	0.3%
上海越秀大廈	84.6%	86.2%	(1.6)%
武漢物業寫字樓	60.8%	61.6%	(0.8)%
武漢物業商場	88.7%	86.0%	2.7%
杭州維多利	95.1%	99.2%	(4.1)%
越秀金融大廈	82.9%	89.1%	(6.2)%
香港越秀大廈 17樓及 23樓	100%	100.0%	0.0%
合計	84.0%	84.0%	0.0%

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	79.0%	2,214
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	90.5%	1,134

註：

(1) 由二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

營業收入略有波動

在中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣10.341億元，與上年同期減少了2.5%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的10.8%；財富廣場約佔4.0%；城建大廈約佔3.6%；維多利廣場約佔3.9%；國金中心約佔48.8%；上海越秀大廈約佔4.7%；武漢物業約佔4.9%；杭州維多利約佔1.6%；越秀金融大廈約佔17.6%；香港越秀大廈17樓及23樓約佔0.1%。

下表載列於中期期間各物業所得經營收入及與二〇二三年同期之比較情況：

物業名稱	於 二〇二四年 中期經營收入 人民幣百萬元	於 二〇二三年 中期經營收入 人民幣百萬元	與 二〇二三年 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	111.4	107.7	3.7	3.4%
財富廣場	41.5	42.2	(0.7)	(1.7)%
城建大廈	36.9	39.7	(2.8)	(7.1)%
維多利廣場	40.5	41.8	(1.3)	(3.1)%
國金中心				
寫字樓	215.1	214.6	0.5	0.2%
零售商場	34.9	33.0	1.9	5.8%
酒店	194.4	198.3	(3.9)	(2.0)%
服務式公寓	60.0	57.9	2.1	3.6%
上海越秀大廈	49.0	52.9	(3.9)	(7.4)%
武漢物業	50.8	54.4	(3.6)	(6.6)%
杭州維多利	16.4	16.6	(0.2)	(1.2)%
越秀金融大廈	181.7	200.2	(18.5)	(9.2)%
香港越秀大廈17樓及23樓	1.5	1.6	(0.1)	(6.3)%
合計	1,034.1	1,060.9	(26.8)	(2.5)%

管理層討論及分析 (續)

國金中心－寫字樓保續約加快去化，商場調品類引優質商戶

面對寫字樓市場下行趨勢，國金中心上半年成功續約「英國領事館」、「蘇黎世財險」、「融捷集團」、「CBD管委會」等重要客戶，續約率高達88.2%，有效穩定優質客戶資源。結合現階段市場需求，打造符合市場需求的產品，提升小戶型產品競爭力，加快單元去化。持續優化租戶結構，上半年引進「策略律所」、「申港證券」、「中原環保」等多家名企，並促成樓內實力客戶「冠領律所」擴租1,071平方米。為引入大面積優質客戶，國金中心主動推進單元整合，提升高區去化效率，目前全層單元已儲備約1萬平方米客戶進入商務談判階段。

「國金天地」積極調整經營品類，主動汰換低坪效商戶，優化項目餐飲組合。上半年引進珠江新城首店新奇烘焙品牌「酵社」、廣州首家直營「Subway」形象店、高端商務連鎖咖啡品牌「M Stand」及潮牌零食零售「CURIOUS SNACKS」，商場品牌豐富度和關注度持續拉升。推廣方面，籍「國金天地」開業八周年之際，推出「粵語音樂節&微醺市集&搖擺舞會」營銷活動，擴大宣傳聲量和觸達率。上半年商場客流量同比增長5%。

四季酒店／雅詩閣公寓

四季酒店受惠於平均房價的高質量拉升，在本地奢華市場繼續保持領先地位，連續九年榮獲「福布斯旅遊指南五星級酒店」殊榮。上半年酒店國際客源比例大幅提升，有效補充國內市場需求下滑的缺口，酒店核心餐廳榮獲多項米其林獎項，在春季廣交會期間創造了最近七年的營收峰值。雅詩閣公寓發揮其大戶型在短住市場的差異化產品競爭優勢，實現整體營收突破天花板，再創歷史新高。公寓RevPAR競爭指數達146.3，在競爭市場中保持高位，繼續領跑第一梯隊。

越秀金融大廈－力保存量續租，優化產品匹配度

上半年共完成7,454平方米續租合同，成功穩定「光大證券」、「國元證券」、「中期期貨」及「五礦地產」等重點優質租戶的續租，並採取調整樓層、縮減面積等措施，成功挽留三家到期不續客戶在項目內調整，有效降低經營損失。項目不斷打磨產品交付標準，打造標準示範樓層有效提升招商帶看體驗，通過產品力及運營力持續優化，促進招商轉化率及客戶滿意度雙向提升。上半年空置單元改造去化率高達86%，成功引進一家大型律所品牌「數科律所」及兩家知名優質金融機構，租戶結構持續向好。

白馬大廈－雙輪驅動穩經營，內外兼修擴影響

面對惡劣市場環境，白馬對標競品市場優質品牌，加強客戶挖掘及儲備，重點解決風險樓層及區域的經營及優化問題，實現招商穩商雙輪驅動，上半年平均出租率95.7%，保持高位運行。項目從產品來源、經營行為、銷售渠道和設計團隊的維度，開展租戶「產品畫像」調研，挖掘存量客戶產品力的提升方向。上半年白馬創新營銷策略，繼續聯動政府及行業資源，打造品牌影響力系列工程。組團參加上海服博會CHIC，舉辦白馬無限形態二〇二四秋冬聯合訂貨會，白馬品牌在國內外的傳播覆蓋持續增強，累計曝光量達1,034.07萬次。

財富廣場、城建大廈－強招商出成效，出租率穩步攀升

財富廣場成功引入行業頭部企業「中順潔柔」，首層街舖無縫銜接進駐「可俊」港式茶餐廳，租戶結構進一步優化；城建大廈成功進駐一家政府體育服務機構，去化樓內空置面積約2,500平方米，拉動出租率提升5.8個百分點，同時順利續約「柯尼卡美能達」、「大信會計師事務所」等重要客戶，上半年錄得87.9%較高續約率。

管理層討論及分析 (續)

維多利廣場 – 去化困難單元，助力銷售提升

突破困難單元招商，成功引入實力美容品牌進駐，上半年新簽面積 1,033 平方米。積極爭取外部資源投放到維多利廣場，配合主力客戶產品上新及活動鋪排節奏，助力「優衣庫」經營業績。聚焦上半年節日消費特性，刺激顧客到店消費，上半年客流量同比提升 14%。

上海越秀大廈 – 提高產品競爭力，挽留重點客戶續約

針對竹園地區有效租賃需求不足，訪客量較少的問題，上海越秀大廈主動拓展招商渠道，同時優化改善產品，選取重點單元投入帶精裝或家具、遺留裝修單元投入翻新，提升來訪量和中盤率。上半年新簽面積 3,400 平方米，成功引入「長安福特」、「太平保險」等知名企業，順利續租「理資堂」、「蘇爾壽」等優質客戶。

武漢物業 – 市場低迷拓客源，優化業態促消費

面對武漢市場淨吸納量低迷、空置率持續高企之困局，越秀財富中心適時檢視租賃政策定價，調整佣金政策及主動拓展渠道，重點挖掘同區域內的優質客戶，提升五大行渠道對項目的帶看量。同時加強風險管控，一是做好新簽租戶准入盡調，對履約能力有風險的客戶，制訂更為嚴苛的合同條款；二是重點關注提前退租情況，採取重組租約等方式挽留客戶。上半年共完成新簽面積 1.7 萬平方米，並順利續租「瀘州老窖」、「中英人壽」、「廣東廣信」等優質客戶。

星匯維港購物中心持續優化業態組合，上半年成功簽約「小米」、「隱星空」及「新東方」等品牌，增加培訓教育和零售類面積佔比，通過持續優化業態組合，活躍了整體零售氛圍，又提升了 A 館經營氛圍及 B 館一樓品牌級數。上半年商場客流量同比增長 37.6%，銷售額同比增加 16.2%。

杭州維多利－引進實力客戶，續租優質客戶

有效化解大面積退租風險，上半年完成兩個整層客戶招商新簽，合同有效租金對比上手分別增加20%和12%。續租管理方面，成功完成樓內優質客戶「山西路橋」、「中國銀行」及「益起玩」等續簽，保證現有優質客戶穩定經營。

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雅詩閣10房、11房和01房浴室的改造工程及武漢越秀財富中心標準層公共區域升級改造工程。

下半年，管理人將繼續推進以下工程：白馬大廈三樓公共區域翻新、空調系統升級改造工程；財富廣場部分空調系統末端改造、裙樓電梯系統升級改造工程；維多利廣場裙樓中央空調設備升級改造工程；國金中心招牌立面貼膜更換、四季酒店廚房天花燈具翻新及後勤區監控系統數字化改造、雅詩閣客房防蚊紗窗升級改造工程；越秀金融大廈冷源系統改造工程；上海越秀大廈L9、L10號電梯系統、負一層停車場、福山路外圍花壇改造工程；杭州維多利中心地下車庫、設施改造工程，以及寫字樓項目空置單元改造工程等。上述工程預計投入費用三千八百多萬元人民幣。

管理層討論及分析 (續)

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5月到期的11.2億港元債券、12月到期的12億港元銀團貸款(餘下3.5億港元部分)及48億港元銀團貸款，管理人提前籌劃，於2月引入5.3億人民幣境外循環貸款(固定利率3.70%)，於5月引入11.2億港元境內銀行離岸貸款，置換今年到期融資，確保流動性風險得到有效管控。

利率管理方面，境外市場利率飆升，融資成本持續高位，人民幣進入降息通道以支撐國內經濟復蘇。管理人把握人民幣融資成本利差窗口，自二〇二三年起，陸續以人民幣貸款置換存量境外外幣融資，從而降低整體融資成本，收窄利率風險敞口。截至二〇二四年六月末，已累計引入73.8億人民幣融資並用於置換港元融資。二〇二四年六月末，越秀房產基金融資利率敞口約為45%，平均成本率為4.55%，同比二〇二三年六月末平均成本率4.90%下降35個基點。

外匯管理方面，自二〇二二年以來受美元持續加息與人民幣進入減息週期的雙重影響，人民幣對美元出現顯著貶值。管理人通過有效的管理策略，持續關注市場動態，以合理的成本採取外匯對沖工具監控融資外匯敞口。二〇二三年起持續引入人民幣融資置換港元融資，二〇二四年六月末房產基金人民幣融資約84.04億元，佔總體融資41%(二〇二三年同期人民幣融資約41.97億元，佔總體融資19%)。二〇二四年六月末房產基金外匯敞口折合人民幣約120.75億人民幣，佔總體融資59%。目前境外主要融資主體的功能貨幣已調整為港幣以減輕匯率波動產生的融資性匯兌損益對基金利潤水平的影響。管理人亦持續通過融資結構調整，適時增加低成本人民幣融資佔比的方式，進一步收窄匯率敞口。

財務回顧

財務業績

中期期間的收入總額較二〇二三年同期有所減少。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		(減少)／ 增加
	二〇二四年 未經審核 人民幣千元	二〇二三年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	1,034,091	1,060,864	(2.5)%
酒店及服務式公寓直接開支	(156,242)	(161,558)	(3.3)%
租賃代理費用	(24,212)	(24,743)	(2.1)%
物業相關稅項(附註1)	(108,949)	(109,788)	(0.8)%
其他物業開支(附註2)	(2,023)	(2,202)	(8.1)%
物業經營開支總額	(291,426)	(298,291)	(2.3)%
物業收入淨額	742,665	762,573	(2.6)%
預提稅項	(23,020)	(23,239)	(0.9)%
折舊及攤銷	(70,487)	(70,399)	0.1%
管理人費用	(85,136)	(83,432)	2.0%
信託人費用	(6,350)	(6,351)	(0.0)%
其他信託開支(附註3)	(5,622)	9,763	157.6%
非物業經營開支總額	(190,615)	(173,658)	9.8%
未計財務收入、融資成本及 稅項前的溢利	552,050	588,915	(6.3)%
財務收入	16,013	14,265	12.3%
融資成本	(476,243)	(548,243)	(13.1)%
除稅前溢利	91,820	54,937	67.1%
所得稅開支	(89,520)	(131,457)	(31.9)%
未計投資物業公平值(虧損)／ 收益及金融衍生工具公平值 收益的稅後淨溢利／(虧損)	2,300	(76,520)	103.0%
投資物業公平值(虧損)／收益	(69,471)	666	(10,531.1)%
金融衍生工具公平值收益	26,642	163,403	(83.7)%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨(虧損)／溢利	(40,529)	87,549	(146.3)%

管理層討論及分析 (續)

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。

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、增值稅、二〇二三年管理人費用調整及雜項費用等。

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)	中國內地	香港	截至六月三十日止六個月	
			二〇二四年	二〇二三年
寫字樓	580,241	1,500	581,741	612,326
批發商場	111,381	—	111,381	107,702
零售商場	86,583	—	86,583	84,583
酒店及服務式公寓	254,386	—	254,386	256,253
總計	1,032,591	1,500	1,034,091	1,060,864

在中期期間內物業收入淨額約人民幣742,665,000元(二〇二三年六月：人民幣762,573,000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71.8%(二〇二三年六月：71.9%)，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	中國內地	香港	截至六月三十日止六個月	
			二〇二四年	二〇二三年
寫字樓	485,953	1,500	487,453	515,315
批發商場	93,848	—	93,848	90,756
零售商場	73,034	—	73,034	71,939
酒店及服務式公寓	88,330	—	88,330	84,563
總計	741,165	1,500	742,665	762,573

酒店及服務式公寓直接開支人民幣156,242,000元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣5,951,000元以及租賃負債產生的利息開支人民幣424,000元)，較截至二〇二三年六月三十日止六個月下降3.3%，主要由於酒店收入總額及入住率下降所致。

租賃代理費用較截至二〇二三年六月三十日止六個月下降約2.1%，主要由於租金收入減少。

物業相關稅項較截至二〇二三年六月三十日止六個月下降約0.8%，主要由於租金收入減少。

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16,013,000元(二〇二三年六月：人民幣14,265,000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10,615,000元。剔除此匯兌虧損，中期期間的融資成本約為人民幣465,628,000元(二〇二三年六月：剔除匯兌虧損，融資成本約為人民幣423,501,000元)。由於二〇二四年上半年平均一個月期香港銀行同業拆息率為4.51%，較二〇二三年上半年增加約99個基點，從而導致浮息部分的債務成本上升。

除稅後及與基金單位持有人交易前的虧損約為人民幣40,529,000元(二〇二三年六月：溢利約人民幣87,549,000元)，下降約為146.3%，主要原因是投資物業公平值虧損所致。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇二四年三月二十四日以每個基金單位1.05港元發行80,000,000個新基金單位，作為支付由二〇二三年七月一日至二〇二三年十二月三十一日期間的管理人費用。遞延部分將透過按於越秀房產基金管理人認為符合獨立基金單位持有人利益的該(等)較之後日期的適用市場價格發行另一批新基金單位支付，且不超過公告二〇二四年三月二十四日所述最多單位數量3,438,546個。詳情請參閱二〇二四年三月二十四日公告。

截至於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金合共已發行4,995,738,171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1.26港元及0.80港元，而於中期期間的成交量平均每日約3,307,000個基金單位(二〇二三年六月：4,420,000個基金單位)。

管理層討論及分析 (續)

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。

資產淨值

於二〇二四年六月三十日，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3.10元(於二〇二三年十二月三十一日：人民幣3.18元)。

資本和融資結構

越秀房產基金的債項概述如下：

	於二〇二四年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二三年 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	8,404,388	7,954,404
以港元結算	9,226,905	9,473,012
以美元結算	2,847,901	2,827,140
總銀行借貸及票據	20,479,194	20,254,556
到期分析		
一年內	6,992,492	5,844,681
二至五年	13,486,702	14,409,875
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	3.51%	3.49%
港元	6.07%	6.39%
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4.55%（於二〇二三年十二月三十一日：4.74%）。

於二〇二四年二月五日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數人民幣530,000,000元與境外銀行訂立一年期無抵押固息貸款協議。該貸款已於二〇二四年二月七日提取，用於償還若干港元銀行貸款。

於二〇二四年五月六日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數港幣1,120,000,000元與境內銀行訂立三年期無抵押浮息貸款協議。該貸款已於二〇二四年五月七日提取，用於償還港元私募債。

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。

管理層討論及分析 (續)

HIBOR 水準跟隨美元加息節奏，自二〇二二年下半年起顯著拉升。管理人通過合理安排融資結構(包括維持固定與浮動利率融資配比及設置利率對沖)，有效平抑利率市場波動對基金業績的衝擊；

越秀房產基金二〇二四年六月末平均融資成本 4.55%，較月末 HIBOR(1m)4.61% 低約 6bp；上半年平均付息率 4.56% (二〇二三年六月：4.19%)，較日均 HIBOR(1m)4.51% (二〇二三年六月：3.52%) 略高 5bp (低於境外貸款融資成本水準)；

鑒於市場普遍對二〇二四年降息預期緩慢，且即使降息仍高於現有人民幣融資成本，因此，再融資策略仍將聚焦以低成本境內人民幣融資置換外幣融資為主。

於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣 20,479,194,000 元，相當於越秀房產基金總資產約 46.7% (於二〇二三年十二月三十一日：46.2%)。上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額 50%。

於二〇二四年六月三十日，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 27,186,881,000 元，相當於越秀房產基金總資產約 62.0%。

現金狀況

於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金的現金及現金等價物，短期存款結餘約人民幣 1,614,530,000 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。

刊發二〇二四年中期報告

越秀房產基金截至二〇二四年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇二四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

於二〇二四年六月三十日，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 585 和 132 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」）所訂明標準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」）。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。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。

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(續)

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) 房產基金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) 所有關連人士交易均受到監察，並按程序及／或遵守房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	二〇二四年中期期間交易總額 (人民幣元)
二〇二三年 十一月二十二日	廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)	管理人的聯營公司	於二〇二三年十一月二十二日, 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(於二〇二四年一月一日至二〇二六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, 分別受限於截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度的人民幣545,918,000元、人民幣573,372,000及人民幣603,203,000元的年度上限。	186,045,000

關連人士交易 (續)

物業管理交易

日期	關連人士	與越秀房產 基金的關係	交易性質	二〇二四年中期期間交易總額 (人民幣元)
二〇二三年 十一月二十二日	廣州越秀	管理人的聯營公司	於二〇二三年十一月二十二日，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(於二〇二四年一月一日至二〇二六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。	不適用

租賃服務交易

日期	關連人士	與越秀房產 基金的關係	交易性質	二〇二四年中期期間交易總額 (人民幣元)
二〇二三年 十一月二十二日	越秀地產	管理人的聯營公司	於二〇二三年十一月二十二日，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(於二〇二四年一月一日至二〇二六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，分別受限於截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度的人民幣62,352,000元、65,470,000元及人民幣68,743,000元的年度上限。	24,212,000

關連人士交易(續)

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)	二〇二四年
									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	二〇二二年十二月一日	930,161	126	0	3	5,804,000

商標許可證協議

下表載列期內關連人士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	二〇二四年 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 二〇二六年十一月二十七日
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。

關連人士交易 (續)

工程結算代理協議

下表載列二〇二四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	於二〇二四年 中期期間預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇二四年 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	1,722,000

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)	二〇二四年 中期期間 已付/應付 費用金額	二〇二四年 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。

企業融資交易

名稱	交易性質	協議日期	二〇二四年 中期期間 已付/應付/攤銷 費用金額
越秀證券	發債 ⁽¹⁾	二〇二三年三月十七日	人民幣 28,000 元

(1) 越秀證券為其中的承銷商。

創興銀行集團

下表載列二〇二四年中期期間內創興銀行集團與越秀房產基金所進行一般銀行服務及企業融資交易的資料：

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	於二〇二四年 六月三十日 銀行存款 總結餘 (人民幣元)	二〇二四年 中期期間 銀行存款 單日最高總額 (人民幣元)	二〇二四年 中期期間 已收/ 應收利息 (人民幣元)
創興銀行有限公司 (「創興銀行」)	銀行存款	管理人的聯營公司	4,707,166	75,383,614	223,000

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	二〇二四年 中期期間 已付費用金額
創興保險有限公司 (「創興保險」)	商業保險	管理人的聯營公司	二〇二三年十二月七日	9,000 港元

企業融資交易

名稱	交易性質	協議日期	二〇二四年 中期期間 已付/應付/ 攤銷費用金額
創興銀行	發債 ⁽¹⁾	二〇二三年三月十七日	人民幣 22,000 元

(1) 創興銀行為其中的承銷商。

關連人士交易 (續)

現有貸款人根據貸款協議對貸款及相關權利義務的轉讓

Yuexiu REIT Secure Shell Limited (作為越秀房產基金的附屬公司)(作為借款人)(「借款人」)於二〇一九年十月三十一日就 5,200,000,000 港元定期貸款與若干借款銀行(作為貸款人)訂立定期貸款協議(「貸款協議」)。該款項已全額提款。於二〇二三年八月十七日，借款人獲悉其中一名貸款人(作為獨立第三方)已通過協議出售並轉讓貸款協議約定的 260,000,000 港元的相關權利義務至越秀投資諮詢有限公司(「越秀投資諮詢」)(「轉讓協議」)。越秀投資諮詢是越秀房產基金的關連人士，是越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)的附屬公司。越秀企業是管理人的間接控股公司，亦為越秀房產基金的主要基金單位持有人。

協議轉讓遵守貸款協議之規定，允許貸款人在未經借款人同意的情況下，通過協議將其在此項下的任何權利和義務轉讓給另一家銀行、金融機構或任何經常從事或為發放、購買或投資貸款而設立的實體。為免生疑問，越秀房產基金和借款人並非轉讓的當事人或以其它方式參與轉讓，貸款協議的條款保持不變。

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))。

一般銀行服務及企業融資交易

下表載列二〇二四年中期期間內滙豐集團與越秀房產基金所進行一般銀行服務及企業融資交易的資料：

一般銀行服務

名稱	交易性質	協議日期	本金額	二〇二四年
				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 9,646,000 元

名稱	交易性質	協議日期	名義上金額	於二〇二四年
				中期期間 已收金額
滙豐集團	外匯對沖 ⁽²⁾	二〇二二年十月	320,000,000 港元	10,581,000 港元

(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，與越秀房產基金的外匯對沖交易已於二〇二四年中期期間內完成交割。

企業融資交易

名稱	交易性質	協議日期	二〇二四年
			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。

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」)、Yuxiu REIT MTN Company Limited 就於二〇二四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 (續)

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

於二〇二四年中期期間，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85,136,000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

於二〇二四年中期期間，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。

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部的條文將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	於二〇二四年一月一日			於二〇二四年六月三十日		
	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	54,606	0.001111	54,606	0.001093	(0.000018)
李鋒先生	實際權益	5,287	0.0001078	5,287	0.0001058	(0.000002)
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 (續)

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	於二〇二四年一月一日		於二〇二四年六月三十日		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	2,577,525,389	52.43 ⁽⁴⁾	2,660,963,935 ⁽³⁾	53.26 ⁽⁵⁾	0.83
	總權益	2,577,525,389	52.43 ⁽⁴⁾	2,660,963,935 ⁽³⁾	53.26 ⁽⁵⁾	0.83
越秀	實際權益	37,428	—	37,428	—	—
	視為擁有權益	2,577,487,961	52.43 ⁽⁴⁾	2,660,926,507 ⁽³⁾	53.26 ⁽⁵⁾	0.83
	總權益	2,577,525,389	52.43 ⁽⁴⁾	2,660,963,935 ⁽³⁾	53.26 ⁽⁵⁾	0.83
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	2,425,640	0.049	2,425,640	0.05	0.001
	視為擁有權益	2,092,900,109	42.57 ⁽⁴⁾	2,176,338,655 ⁽³⁾	43.56 ⁽⁵⁾	0.99
	總權益	2,095,325,749	42.62 ⁽⁴⁾	2,178,764,295 ⁽³⁾	43.61 ⁽⁵⁾	0.99
越龍控股有限公司 (「越龍」)	實際權益	1,762,700,787	35.86 ⁽⁴⁾	1,762,700,787 ⁽³⁾	35.28 ⁽⁵⁾	(0.58)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,762,700,787	35.86 ⁽⁴⁾	1,762,700,787 ⁽³⁾	35.28 ⁽⁵⁾	(0.58)
Beyond Best Global Limited (「BBG」)	實際權益	225,000,000	4.58	225,000,000	4.5038	(0.076)
	視為擁有權益	2,352,525,389	47.86	2,435,963,935	48.761	0.901
	總權益	2,577,525,389 ⁽⁶⁾	52.43	2,660,963,935 ⁽⁶⁾	53.26	0.83
Radiant World Investment Limited	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,660,963,935	53.26	0.83
	總權益	2,577,525,389 ⁽⁶⁾	52.43	2,660,963,935 ⁽⁶⁾	53.26	0.83
晟旭有限公司(「晟旭」)	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,660,963,935	53.26	0.83
	總權益	2,577,525,389 ⁽⁶⁾	52.43	2,660,963,935 ⁽⁶⁾	53.26	0.83
唐永智	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,660,963,935	53.26	0.83
	總權益	2,577,525,389 ⁽⁶⁾	52.43	2,660,963,935 ⁽⁶⁾	53.26	0.83
Victory Success Consulting Limited	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,660,963,935	53.26	0.83
	總權益	2,577,525,389 ⁽⁶⁾	52.43	2,660,963,935 ⁽⁶⁾	53.26	0.83

關連人士交易(續)

- (1) 於二〇二四年六月三十日，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	2,660,926,507	—
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是	84,564,548	—
越秀地產	越秀	43.39	否	2,176,338,655	—
越秀地產	越秀	43.39	是	2,425,640	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,762,700,787	—
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是	413,637,868	—
Novena Pacific Limited	越秀	100.00	是	17,703,885	—
Morrison Pacific Limited	越秀	100.00	是	4,946,376	—
Greenwood Pacific Limited	越秀	100.00	是	4,248,089	—
Goldstock International Limited	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	—
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 (「GHLP」)	GH作為普通合夥人	0.00	是	51,274,376	—
GHLP	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) 於二〇二四年六月三十日，視為擁有2,176,338,655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232,808,584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) 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43.12%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為37.89%及31.122%。
- (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44.032%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為38.884%及30.624%。
- (6) 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GHLP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。

關連人士交易 (續)

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	於二〇二四年一月一日		於二〇二四年六月三十日		
		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	0.0000046	225	0.0000045	(0.0000001)

其他關連人士所持權益

高級行政人員名稱	權益性質	於二〇二四年一月一日		於二〇二四年六月三十日		
		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⁾	1,477,431	0.03	1,512,937	0.03	—

(1) 於二〇二四年六月三十日，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(包括第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)於二〇二四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



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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

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 48 頁至第 90 頁的中期財務資料，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」)於二〇二四年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收益表、分派聲明、基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表和現金流量表，以及解釋附註。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(「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(「香港會計準則第 34 號」)。管理人董事須負責根據香港會計準則第 34 號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。本報告僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)作出，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。中期財務資料的審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出詢問，以及應用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港審計準則進行審計的範圍，故我們不能保證將注意到在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審計意見。

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 號編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二〇二四年八月十五日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	1,034,091	1,060,864
經營開支淨額	7	(481,617)	(471,218)
投資物業的公平值(虧損)/收益	14	(69,471)	666
衍生金融工具的淨收益	17	26,642	163,403
財務收入	9	16,013	14,265
融資開支	10	(476,667)	(548,974)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		48,991	219,006
所得稅開支	11	(89,520)	(131,457)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(40,529)	87,549
與基金單位持有人交易	24	65,809	334,771
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的溢利		25,280	422,320
期內其他全面收益/(虧損)			
不會分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		66,192	(808)
— 稅項		(18,538)	226
		47,654	(582)
或會分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(82,187)	(429,380)
期內其他全面虧損，扣除稅項		(34,533)	(429,962)
期內全面虧損總額		(9,253)	(7,642)

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				總計 (未經審核) 人民幣千元
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 (未經審核) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註24) (未經審核) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人權益 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	
截至二〇二三年六月三十日止 期間的溢利/(虧損)	95,184	334,771	429,955	(7,635)	422,320
其他全面收益：					
不會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動， 扣除稅項	(575)	—	(575)	(7)	(582)
或會重新分類至損益的項目：					
換算海外業務產生的匯兌差額	(429,380)	—	(429,380)	—	(429,380)
截至二〇二三年六月三十日止 期間的全面(虧損)/收益總額	(334,771)	334,771	—	(7,642)	(7,642)
截至二〇二四年六月三十日止 期間的(虧損)/溢利	(30,779)	65,809	35,030	(9,750)	25,280
其他全面收益：					
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	47,157	—	47,157	497	47,654
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	(82,187)	—	(82,187)	—	(82,187)
截至二〇二四年六月三十日 止期間的全面(虧損)/收益總額	(65,809)	65,809	—	(9,253)	(9,253)

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)須向基金單位持有人分派各財政期間最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按基金單位持有人於終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。故此，按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人的基金會分類為金融負債，而非權益。為與分類為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於中期簡明綜合全面收益表確認的融資成本的一部分，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在中期簡明綜合財務狀況表披露及分派如何在中期簡明綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於中期簡明綜合分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利及已發行基金單位的加權平均數計算的每個基金單位(虧損)/溢利於附註25呈列。

中期簡明綜合財務狀況表

二〇二四年六月三十日

	附註	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,158,537	2,131,642
使用權資產	13	1,125,768	1,156,361
投資物業	14	37,726,546	37,771,146
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	15	157,988	203,236
商譽	16	859,868	859,868
非流動資產總額		42,028,707	42,122,253
流動資產			
存貨		2,881	3,077
貿易及租賃應收款項	18	47,022	22,229
應收關聯方款項	26(b)	53,598	58,450
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	15	116,836	88,967
衍生金融工具	17	—	12,015
可收回稅項		14,122	11,363
銀行存款	19	110,000	110,000
現金及現金等價物	19	1,504,530	1,417,727
流動資產總額		1,848,989	1,723,828
資產總額		43,877,696	43,846,081
權益			
儲備		(362,388)	(327,358)
保留盈利		362,388	327,358
		—	—
非控股權益		1,196,308	1,206,832
權益總額		1,196,308	1,206,832

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二〇二四年六月三十日

	附註	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	21	22,237	14,263
租金按金(即期部分)	22	204,173	216,442
預收款項	22	84,560	111,392
應計費用及其他應付款項	22	452,915	489,511
應付關聯方款項	26(b)	122,709	123,829
借貸	23	6,992,492	5,844,681
租賃負債	13	12,460	11,965
應付稅項		53,204	58,741
流動負債總額		7,944,750	6,870,824
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	184,733	192,097
借貸	23	13,486,702	14,409,875
遞延稅項負債	20	5,565,267	5,521,648
租賃負債	13	5,429	11,826
非流動負債總額		19,242,131	20,135,446
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		27,186,881	27,006,270
基金單位持有人應佔資產淨值	24	15,494,507	15,632,979
權益及負債總額		43,877,696	43,846,081
流動負債淨額		(6,095,761)	(5,146,996)
已發行基金單位(千個)	24	4,995,738	4,915,738
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 3.10 元	人民幣 3.18 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

中期簡明綜合分派聲明

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	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(虧損)/溢利	(30,779)	95,184
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
— 投資物業的公平值虧損/(收益)	49,638	(24,003)
— (扣除)/計入自損益的投資物業公平值變動的遞延稅項	(15,117)	24,690
— 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	(195,517)	(197,008)
— 衍生金融工具的公平值收益	(26,642)	(163,403)
— 管理人費用的調整	(7,354)	—
	(225,771)	(264,540)
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	195,517	197,008
— 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	69,775	69,687
— 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	50,098	50,901
— 基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)	85,136	83,432
— 融資業務的匯兌虧損	10,615	124,742

中期簡明綜合分派聲明(續)

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	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		185,370	261,230
於一月一日可分派的款項		148,750	190,680
期內已付分派 (iii)	24	(148,873)	(190,448)
已公佈中期分派 (iv)		185,247	261,462
已公佈每個基金單位分派 (iv)		人民幣 0.0371 元	人民幣 0.0541 元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔綜合溢利，經調整以抵銷計入有關期間中期簡明綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，管理人擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 分派每個基金單位人民幣 0.0298 元，合共人民幣 148,873,000 元(折合為 163,860,000 港元)已於二〇二四年五月二十四日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇二四年八月十五日宣派截至二〇二四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 0.0371 元(折合為 0.0405 港元)，合共人民幣 185,247,000 元(折合為 202,036,000 港元)。

管理人根據附註 24 所披露在二〇二四年六月三十日已發行基金單位計算上述每個基金單位數字。

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇二四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	保留盈利 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二三年一月一日	16,104,395	135,257	(135,257)	1,217,242	17,321,637
發行基金單位(附註 24)	84,400	—	—	—	84,400
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	(334,771)	—	—	—	(334,771)
— 股權持有人	—	429,955	—	(7,635)	422,320
向以下人士支付的分派					
— 基金單位持有人	(190,448)	—	—	—	(190,448)
— 股權持有人	—	—	—	(1,966)	(1,966)
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	—	—	(575)	(7)	(582)
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	(429,380)	—	(429,380)
於二〇二三年六月三十日(未經審核)	15,663,576	565,212	(565,212)	1,207,634	16,871,210
於二〇二四年一月一日	15,632,979	327,358	(327,358)	1,206,832	16,839,811
發行基金單位(附註 24)	76,210	—	—	—	76,210
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	(65,809)	—	—	—	(65,809)
— 股權持有人	—	35,030	—	(9,750)	25,280
向以下人士支付的分派					
— 基金單位持有人	(148,873)	—	—	—	(148,873)
— 股權持有人	—	—	—	(1,271)	(1,271)
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	—	—	47,157	497	47,654
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	(82,187)	—	(82,187)
於二〇二四年六月三十日(未經審核)	15,494,507	362,388	(362,388)	1,196,308	16,690,815

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	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	654,808	693,905
已付利息	(472,891)	(397,157)
已付所得稅	(87,264)	(116,879)
經營業務所得現金淨額	94,653	179,869
投資業務所得現金流量		
添置投資物業	(25,610)	(23,556)
添置物業、廠房及設備	(6,401)	(8,565)
出售物業、廠房及設備	185	—
已收利息	14,291	14,265
投資業務所用現金淨額	(17,535)	(17,856)
融資業務所得現金流量		
已付分派	(150,144)	(192,414)
借貸所得款項，扣除交易成本	1,541,057	2,954,126
償還借貸	(1,417,589)	(1,523,197)
衍生金融工具結算	40,740	—
租賃付款的本金部分	(6,327)	(6,083)
融資業務所得現金淨額	7,737	1,232,432
現金及現金等價物增加淨額	84,855	1,394,445
於期初的現金及現金等價物	1,417,727	1,333,773
匯率變動的影響淨額	1,948	29,012
於期末的現金及現金等價物	1,504,530	2,757,230

中期簡明綜合財務資料附註

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二〇二四年八月十五日刊發。

本中期簡明綜合財務資料尚未經審核。

2. 編製基準

截至二〇二四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，並應與本集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

於二〇二四年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣6,095,761,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣5,146,996,000元)，是由於人民幣6,992,492,000元的銀行借貸將於資產負債表日後十二個月內到期(二〇二三年十二月三十一日：人民幣5,844,681,000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貸。經計及現有的財務資源，包括Yuexiu REIT MTN Company Limited有擔保中期票據計劃(「中期票據計劃」)項下可用的進一步限額以及上述再融資計劃，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，董事認為於編製本中期簡明綜合財務資料時採用持續經營基準是適合的。

3. 會計政策變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟首次於本期間的財務資料採納以下經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
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 (「二〇二〇年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 (「二〇二二年修訂」)
香港會計準則第7號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

該等修訂本對本集團之財務狀況或表現概無任何影響。

4. 重大判斷及會計估計

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

於編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時作出的重大判斷與截至二〇二三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)、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，及應與本集團於二〇二三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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

6. 收益及分部資料

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

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

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

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

向執行董事申報來自外部的收益按與用於中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

本集團來自外部客戶的收益產生自其於中國內地及香港的業務。除本集團之商譽(約人民幣 859,868,000 元)外，本集團之非流動資產位於中國內地及香港。

6. 收益及分部資料(續)

	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	合計 (未經審核) 人民幣千元
截至二〇二四年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	254,386	581,741	197,964	1,034,091
分部業績	18,268	406,984	177,877	603,129
折舊	76,438	—	—	76,438
投資物業的公平值(虧損)/收益	—	(80,466)	10,995	(69,471)
截至二〇二三年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	256,253	612,326	192,285	1,060,864
分部業績	8,757	557,960	126,852	693,569
折舊	76,525	—	—	76,525
投資物業的公平值收益/(虧損)	—	36,509	(35,843)	666
於二〇二四年六月三十日				
可呈報分部資產總額	3,654,525	30,003,001	9,336,706	42,994,232
於二〇二三年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	3,642,780	30,036,284	9,280,305	42,959,369

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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總額的對賬提供如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
分部業績	603,129	693,569
衍生金融工具收益淨額	26,642	163,403
未分配經營成本(附註)	(120,126)	(103,257)
經營溢利	509,645	753,715
財務收入	16,013	14,265
融資開支	(476,667)	(548,974)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利	48,991	219,006

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：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
可呈報分部資產總額	42,994,232	42,959,369
公司資產	883,464	886,712
資產總額	43,877,696	43,846,081

6. 收益及分部資料(續)

本集團按性質分類的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	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	168,157	165,602
餐飲	72,692	75,368
其他	13,537	15,283
物業租賃	779,705	804,611
總計	1,034,091	1,060,864

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
在某一時點確認的收益	82,010	85,905
在某一段時間內確認的收益	171,916	169,022
其他來源	780,165	805,937
總計	1,034,091	1,060,864

中期簡明綜合財務資料附註(續)

7. 按性質分類的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費(i)	24,212	24,743
僱員福利開支	64,439	67,204
房產稅	102,253	103,328
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	5,200	5,315
預提稅項(ii)	23,020	23,239
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	45,845	45,757
使用權資產折舊(附註13)	30,593	30,768
營運中已售或消耗的存貨成本	43,685	46,981
酒店及服務式公寓的其他直接開支	41,743	40,516
管理人費用(附註8)	85,136	83,432
管理人費用調整	(7,354)	—
信託人費用	6,350	6,351
估值費用	498	581
法律及專業費用	2,121	8,329
核數師酬金	1,200	1,200
銀行費用	345	213
匯兌虧損/(收益)	7,421	(29,734)
其他	4,910	12,995
總經營開支，淨額	481,617	471,218

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」)及廣州國金商業經營管理有限公司(「廣州國金管理」))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內地的物業租金收入及利息收入的預提稅按10%稅率計算。

8. 管理人費用

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	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	85,136	83,432

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」)及後續於二〇二四年一月十五日刊發的公告，截至二〇二四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，截至二〇二四年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇二四年九月二日發行。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)緊接二〇二四年八月三十日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二四年八月三十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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行存款利息收入	14,291	12,553
關聯方利息收入(附註26(a))	1,722	1,712
總計	16,013	14,265

中期簡明綜合財務資料附註(續)

10. 融資開支

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸利息開支	373,008	340,089
其他借貸利息開支	83,544	71,607
已付／應付租賃負債的利息及融資費用(附註13)	424	731
借貸的交易成本攤銷	9,076	11,805
融資業務的匯兌虧損	10,615	124,742
總計	476,667	548,974

11. 所得稅開支

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

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

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	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	42,174	41,072
— 中國預提稅	22,265	26,390
遞延所得稅(附註20)	25,081	63,995
總計	89,520	131,457

12. 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二三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
截至二〇二四年六月三十日止六個月				
於二〇二四年一月一日				
期初賬面淨值	2,131,000	244	398	2,131,642
添置	6,653	—	—	6,653
折舊	(45,845)	—	—	(45,845)
處置	—	—	(105)	(105)
重估公平值收益	66,192	—	—	66,192
於二〇二四年六月三十日				
期末賬面淨值	2,158,000	244	293	2,158,537
於二〇二四年六月三十日				
按公平值	2,158,000	—	—	2,158,000
按成本	—	244	293	537
總計	2,158,000	244	293	2,158,537

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1,245,114,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣1,308,624,000元)計入中期簡明綜合財務資料。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

12. 物業、廠房及設備(續)

於二〇二四年六月三十日，賬面總額約為人民幣 19.21 億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣 18.97 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)。

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。於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)重估酒店及服務式公寓。

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

於每個財政期間末，財務部會：

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

估值技術

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

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

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

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(二〇二三年十二月三十一日：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			
於二〇二三年一月一日	1,182,832	32,916	1,215,748
折舊	(24,642)	(6,126)	(30,768)
於二〇二三年六月三十日	1,158,190	26,790	1,184,980
於二〇二四年一月一日	1,133,547	22,814	1,156,361
折舊	(24,642)	(5,951)	(30,593)
於二〇二四年六月三十日	1,108,905	16,863	1,125,768

租賃負債

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期部分	12,460	11,965
非即期部分	5,429	11,826
總計	17,889	23,791

於二〇二四年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣26.53億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣26.57億元)。公平值變動並無在中期簡明綜合財務資料內反映。

於二〇二四年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣10.27億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣10.50億元)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)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

13. 租賃(續)

租賃負債(續)

中期簡明綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

使用權資產折舊費用

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
土地使用權	24,642	24,642
員工宿舍	5,951	6,126
總計	30,593	30,768
利息費用(列於融資開支內)(附註10)	424	731

14. 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
期初	37,771,146	37,702,232
匯兌差額	751	3,625
資本化開支	24,120	19,200
期內公平值(虧損)/收益，包括在損益中的 「投資物業的公平值(虧損)/收益」	(69,471)	666
期末	37,726,546	37,725,723

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19,087,000元(截至二〇二三年六月三十日止六個月：人民幣18,102,000元)。

於二〇二四年六月三十日，賬面總值約人民幣37.57億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣37.53億元)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)。

14. 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值計量。於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師第一太平重估投資物業。

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。

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

(a) 中國內地的投資物業

於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日，第一太平依賴收入資本化法為主要估值方法，並以直接比較法覆核。採用收入資本化法為本集團的主要資產類別－創收商業資產－進行物業估值乃符合市場慣例。

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

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後的復歸市場價值租金。估值時採納的現行市場價值租金乃經參考鄰近地區的近期出租情況及其他同類可資比較物業。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

14. 投資物業(續)

估值技術(續)

以重大的不可觀察參數計量的公平值(續)

(b) 香港的投資物業

於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日，第一太平依賴直接比較法對本集團位於香港的投資物業進行估值。鄰近地區可資比較物業的售價已就物業面積等主要特點的差異作出調整。此方法的一項關鍵參數為可資比較物業當年度銷售的每平方英尺價格。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二三年十二月三十一日：第3層)。

15. 遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項

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

16. 商譽

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	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

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
遠期匯兌合約	—	12,015

於二〇二三年十二月三十一日未履行的遠期匯兌合約的名義本金額1,120,000,000港元於二〇二四年五月二十八日到期。該遠期匯兌合約於期內已經結算。

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
未實現的衍生金融工具公平值變動	—	163,403
衍生金融工具實現的淨收益	26,642	—
總計	26,642	163,403

18. 貿易及租賃應收款項

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
貿易及租賃應收款項	48,062	23,523
減：減值儲備	(1,040)	(1,294)
貿易及租賃應收款項淨額	47,022	22,229

貿易及租賃應收款項的公平值與其賬面值相若。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	37,225	16,902
31至90天	7,930	4,339
91至180天	1,613	572
181至365天	—	257
多於一年	1,294	1,453
總計	48,062	23,523

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。

本集團的所有貿易及租賃應收款項均以人民幣計值。

19. 銀行存款及現金及現金等價物

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動		
銀行及庫存現金	1,314,693	1,233,148
原到期日為三個月以內的短期銀行存款	189,837	184,579
現金及現金等價物	1,504,530	1,417,727
原到期日為三個月以上、十二個月以內的短期銀行存款	110,000	90,000
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	1,614,530	1,527,727
信貸風險的最大敞口	1,614,185	1,527,377

19. 銀行存款及現金及現金等價物(續)

於二〇二四年六月三十日，本集團的銀行存款及現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣1,380,383,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣1,289,621,000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。

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。

銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,380,728	1,289,971
港元	217,186	221,353
美元	16,616	16,403
總計	1,614,530	1,527,727

20. 遞延稅項負債

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
期初	5,521,648	5,380,971
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	25,081	63,995
於儲備扣除/(計入)的遞延稅項	18,538	(226)
期末	5,565,267	5,444,740

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	13,981	7,796
31至90天	4,624	3,443
91至180天	3,034	970
181至365天	308	761
多於一年	290	1,293
總計	22,237	14,263

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

22. 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租金按金		
即期部分	204,173	216,442
非即期部分	184,733	192,097
小計	388,906	408,539
預收款項	84,560	111,392
應繳房產稅	65,829	54,137
應繳預提稅撥備	12,675	7,050
應繳附加稅	16,929	15,568
應付工程款	177,475	179,854
為收購Gain Force Investments Limited (「收購事項」)應付的交易費用(i)	—	7,731
應計利息開支	76,767	93,106
經營開支的應計費用	103,240	132,065
應計費用及其他應付款項	452,915	489,511
總計	926,381	1,009,442

22. 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項(續)

附註：

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

23. 借貸

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動		
短期銀行借貸		
— 無抵押	530,000	—
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	165,000	165,000
— 無抵押	6,297,492	4,664,882
其他借貸，無抵押(附註b)	—	1,014,799
流動借貸總額	6,992,492	5,844,681
非流動		
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	5,029,067	5,110,233
— 無抵押	10,573,809	9,804,443
其他借貸，無抵押(附註b)	4,346,318	5,339,880
長期借貸總額	19,949,194	20,254,556
減：長期借貸的即期部分	(6,462,492)	(5,844,681)
長期借貸的非即期部分	13,486,702	14,409,875
分析如下：		
— 無抵押	15,450,128	15,144,323
— 有抵押	5,029,066	5,110,233
總計	20,479,194	20,254,556

中期簡明綜合財務資料附註(續)

23. 借貸(續)

附註 a：

於二〇二四年六月三十日，銀行貸款約為人民幣 50.29 億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣 51.10 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 67.05 億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣 67.00 億元)。

附註 b：

於二〇二一年二月二日，越秀房產基金的全資附屬公司 Yuexiu REIT MTN Company Limited (「REIT MTN」) 根據中期票據計劃(於二〇二一年一月更新)向投資者發行及出售於二〇二六年二月到期、本金總額為 4 億美元的 2.65% 票據。

於二〇一九年五月二十八日及二〇一九年六月十四日，REIT MTN 根據中期票據計劃向投資者發行及出售本金金額為 7.7 億港元及 3.5 億港元的 3.6% 額外票據，有關票據於二〇二四年到期並已償還。

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

24. 基金單位持有人應佔資產淨值

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
期初	15,632,979	16,104,395
發行基金單位	76,210	84,400
自中期簡明綜合全面收益表內轉撥	(65,809)	(334,771)
期內已支付的分派	(148,873)	(190,448)
期末	15,494,507	15,663,576

現有基金單位數目的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核)	二〇二三年 (未經審核)
已發行基金單位(千個)		
期初	4,915,738	4,783,780
以基金單位形式支付的管理人費用(附註 a)	80,000	49,883
期末	4,995,738	4,833,663

附註 a：

期內，已發行 80,000,000 個基金單位用以支付管理人費用(二〇二三年：發行 49,882,982 個基金單位)。

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核)	二〇二三年 (未經審核)
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)	(30,779)	95,184
已發行基金單位的加權平均數(千個)	4,959,937	4,810,789
每個基金單位基本(虧損)/盈利(人民幣)	(0.01)	0.02

(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利計算的每個基金單位攤薄(虧損)/盈利乃透過調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。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。因為於截至二〇二四年六月三十日止六個月期間該等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於截至二〇二四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。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核)	二〇二三年 (未經審核)
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)	(30,779)	95,184
已發行基金單位的加權平均數(千個)	4,959,937	4,810,789
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(虧損)/盈利的 基金單位加權平均數(千個)	4,959,937	5,119,785
每個基金單位攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	(0.01)	0.02

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(虧損)/溢利計算的每個基金單位(虧損)/盈利(續)

(b) 攤薄(續)

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。

26. 關連人士交易及重要關聯方交易及結餘

於二〇二四年六月三十日，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39%(二〇二三年十二月三十一日：38%)基金單位)所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二四年六月三十日，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」) 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(「GCCD BVI」) 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

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方交易及結餘(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
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
創興保險有限公司(「創興保險」) 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

26. 關連人士交易及重要關聯方交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
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
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

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方交易及結餘(續)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
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
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
廣州越秀投資發展有限公司 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

26. 關連人士交易及重要關聯方交易及結餘(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
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
廣州天盈房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州天越房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀物業發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

附註：

¹ 該等關連公司亦被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)。

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方交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

以下為與關連／關聯公司進行的交易及結餘：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	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ii)	85,136	83,432
已付／應付管理費		
— 怡城商管	12,545	13,164
— 白馬商管	3,341	3,231
— 廣州國金管理	8,326	8,348
已收／應收租金收入		
— 興業	2,351	1,877
— 怡城商管	3,860	3,837
— 城建	8,108	8,126
— 越秀企業	—	7,212
— 穗橋	275	282
— 廣州期貨股份有限公司	427	426
— 廣州越秀產業投資基金管理有限公司	470	493
— 廣州仲量聯行	9,155	9,594
— 廣州越秀融資租賃有限公司	7,864	6,728
— 廣州國金管理	6,647	5,317
— 廣州越秀資本控股集團有限公司	12,324	11,286
— 越通	4,501	1,028
— 越鵬	365	375
— 廣州造紙集團有限公司	139	138
— 創興廣州	8,398	7,825
— 創興上海	2,705	2,567
— 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	—	847
— 廣州鵬燁貿易有限公司	1,096	761
— 廣州越秀金融科技有限公司	200	201
— 上海越秀融資租賃有限公司	2,922	2,958
— 武漢越秀商業管理有限公司	1,406	1,484

26. 關連人士交易及重要關聯方交易及結餘(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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
已收／應收租金收入		
—廣州城建開發設計院有限公司	229	831
—廣州越秀商業地產經營管理有限公司	403	323
—廣州越秀資本投資管理有限公司	2,108	2,096
—杭州越秀房地產開發有限公司	2,660	2,646
—廣州越秀商業經營管理有限公司	—	3
—廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	1,573	1,096
—廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	—	331
—廣州城建開發裝飾有限公司	—	303
—廣期資本管理(上海)有限公司	1,587	1,578
—廣州資產管理有限公司	9,537	8,763
—廣州越達投資有限責任公司	—	3,584
—廣州越秀創業投資基金管理有限公司	3,045	813
—廣州越秀城開房地產開發有限公司	930	5,395
—廣州越秀華城房地產開發有限公司	20,271	20,004
—廣州越宏房地產開發有限公司	16	4,368
—廣州市佰城投資發展有限公司	4,385	4,361
—廣州越秀	31,191	26,254
—廣州越秀投資發展有限公司	139	138
—廣州越創智數信息科技有限公司	161	178
—杭州杭秀房地產開發有限公司	531	528
—杭州越嘉房地產開發有限公司	1,079	1,073
—金鷹基金管理有限公司	3,995	3,973
—廣州宏勝房地產開發有限公司	—	2,346
—廣州市品輝房地產開發有限公司	—	833
—廣州越冠房地產開發有限公司	1,827	3,102
—廣州市品悅房地產開發有限公司	876	1,662
—廣州市穗港澳合作交流促進會	194	190
—廣州市品蒼房地產開發有限公司	2,648	233
—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	2,652	2,844

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方交易及結餘(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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
已收／應收租金收入		
— 廣州市悅冠智能科技有限公司	892	39
— 廣州悅秀會信息科技有限公司	7	6
— 輝山乳業(瀋陽)銷售有限公司	45	243
— 越秀地產	831	815
— 管理人	417	408
— 越秀交通	417	408
— 廣州越建工程管理有限公司	2,216	743
— 廣州天盈房地產開發有限公司	6,747	—
— 廣州天越房地產開發有限公司	4,439	—
— 廣州越秀物業發展有限公司	4,784	—
已收／應收冠名權收入		
— 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	5,804	6,083
已付／應付信託人費用		
— 信託人	6,350	6,351
已付／應付利息開支		
— 滙豐集團	9,646	8,141
已付商業保險費用		
— 創興保險	8	—

26. 關連人士交易及重要關聯方交易及結餘(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	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
已付／應付發債費用		
－滙豐集團	1	1
－創興銀行	22	14
－越秀證券有限公司	28	19
已收／應收利息收入		
－創興銀行	223	363
－滙豐集團	24	14
－城建	1,722	1,712

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(定義見信託契約)的任意部分的總售價0.5%的交易費總和來計算(附註8)。

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方交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收城建款項 (i)	43,888	42,063
應收越秀地產款項	—	10,000
應收城建中國款項	9,710	6,387
應付怡城商管款項	5,962	6,535
應付白馬商管款項	11,034	13,990
應付管理人款項	89,438	87,110
應付廣州國金管理款項	3,724	3,653
應付城建中國款項	1,550	1,540
應付GCCD BVI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	4,707	4,688
在滙豐集團的銀行存款	3,488	8,012
來自滙豐集團的銀行借貸	313,736	312,574
來自滙豐集團的衍生金融工具	—	1,206
應收關聯公司的租金收入	2,655	1,141
來自關聯公司的預收款項	6,736	4,507
來自關聯公司的租金按金 (ii)	63,501	78,728
應付關聯公司的貿易款項	2,048	1,196
來自越秀投資諮詢的借貸 (iii)	237,279	235,617

除下文 (iii) 所披露來自越秀投資諮詢的借貸及約人民幣 0.40 億元 (二〇二三年十二月三十一日：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。

26. 關連人士交易及重要關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯公司有關的結餘(續)

附註：

- (i) 根據城建與Tower Top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(二〇二三年：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。尚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Tower Top退回額外現金。
- (ii) 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。
- (iii) 該結餘指截至二〇二四年六月三十日應付越秀投資諮詢有限公司(「越秀投資諮詢」)的未償還借貸260,000,000港元。該筆借貸的利率為香港銀行同業拆息率加1.5%，自二〇二〇年四月二十九日起計為期五年，其最初根據Secure Shell(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)訂立的融資協議(「融資協議」)提取，隨後於二〇二三年八月十七日由其中一名原貸款人轉讓予越秀投資諮詢。根據融資協議，越秀房產基金及Secure Shell均非轉讓的訂約方，亦無以其他方式參與轉讓。

(c) 主要管理層補償

截至二〇二四年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(截至二〇二三年六月三十日止六個月：無)。

27. 資本承擔

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備	25,914	35,588

中期簡明綜合財務資料附註(續)

28. 應收未來最低租金

於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日，本集團不可撤銷租約項下的應收未來最低租金如下：

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	1,267,676	1,106,763
一年以上及五年以內	1,502,307	1,448,178
五年以上	21,448	21,429
總計	2,791,431	2,576,370

業績表現一覽表

	未經審核 二〇二四年 六月三十日	未經審核 二〇二三年 六月三十日	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
基金單位持有人應佔資產 淨值(人民幣千元)	15,494,507	15,663,576	16,973,668	14,564,303	14,096,931
每個基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值 (人民幣)	3.10	3.24	3.63	4.39	4.38
折合港元	3.40	3.51	4.26	5.27	4.80
成交價與資產淨值的 最大溢價	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用	不適用	0.55 港元
成交價與資產淨值的 最大折讓	2.60 港元⁽ⁱ⁾	2.12 港元 ⁽ⁱ⁾	1.27 港元	1.57 港元	1.60 港元
每個基金單位的 淨收益／(虧損)率	(0.65)%⁽ⁱⁱ⁾	1.19% ⁽ⁱⁱ⁾	(3.89)%	2.00%	(2.04)%
已發行基金單位數目	4,995,738,171 個	4,833,663,307 個	4,671,788,055 個	3,319,228,131 個	3,219,856,551 個

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇二四年一月一日至二〇二四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 1.26 港元(二〇二三年：2.73 港元)計算。最高折讓乃根據由二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期間聯交所的最低成交價 0.80 港元(二〇二三年：1.39 港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益／(虧損)率乃按由二〇二四年一月一日至二〇二四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溢利／(虧損)除以二〇二四年六月二十八日於聯交所的成交價 0.95 港元(二〇二三年六月三十日：1.67 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

安永會計師事務所(執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師)

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

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
交通銀行股份有限公司
交通銀行(香港)有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
星展銀行有限公司
興業銀行股份有限公司
南洋商業銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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

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
股份代號：MOXLB2350

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

