

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



## 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



## 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

### 截至二〇二三年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇二三年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的經審核綜合業績與二〇二二年同期比較數據如下：

## 財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績與二〇二二年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇二二年 十二月三十一日 止財政年度	增加／(減少)
收入總額(附註 a)	<b>2,086,855,000</b>	1,872,860,000	11.4%
物業收入淨額	<b>1,475,262,000</b>	1,355,872,000	8.8%
除稅後虧損	<b>(3,955,000)</b>	(510,940,000)	(99.2)%
每個基金單位的盈利／(虧損)－基本	<b>0.001</b>	(0.12)	100.8%
物業組合估值	<b>42,559,146,000</b>	42,359,232,000	0.5%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	<b>3.18</b>	3.37	(5.6)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	<b>3.51</b>	3.77	(6.9)%
已發行基金單位(個)	<b>4,915,738,171</b>	4,783,780,325	2.8%
借貸總額佔總資產的百分比(附註 b)	<b>46.2%</b>	45.4%	0.8 個百分點
總負債佔總資產的百分比(附註 c)	<b>61.6%</b>	60.5%	1.1 個百分點
<b>分派</b>			
分派總額(包括額外項目)	<b>409,842,000</b>	533,324,000	(23.2)%
每個基金單位的分派額(港元)	<b>0.0924</b>	0.1306	(29.2)%

附註 a：自二〇二二年十二月二十一日起記錄新收購的香港越秀大廈 17 樓及 23 樓收入。

附註 b：借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

附註 c：總負債按負債總額減去相關開支資本化債務及基金單位持有人應佔資產淨值計算。

## 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。倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在依信託契約計算分派金額後酌情另行作出分派。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需求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本需求、出售產生的盈餘資金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，管理人議決就二〇二三年七月一日至二〇二三年十二月三十一日期間(「二〇二三年末期期間」)向基金單位持有人宣派末期分派每個基金單位約人民幣0.0303元，約等於0.0334港元(二〇二二年：人民幣0.0399元，約等於0.0453港元)。倘於二〇二三年末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)，則每個基金單位的末期分派將會進行調整。越秀房產基金將就二〇二三年末期期間的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇二三年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇二三年一月一日至二〇二三年六月三十日止六個月期間(「二〇二三年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣0.0541元，約等於0.0590港元(二〇二二年：人民幣0.0734元，約等於0.0853港元)，即報告年度向每個基金單位持有人合共分派約人民幣0.0844元，約等於0.0924港元(二〇二二年：約人民幣0.1133元，約等於0.1306港元)。

報告年度可分派總額約為人民幣409,842,000元(二〇二二年：人民幣533,324,000元)，包括一筆約為人民幣170,273,000元(二〇二二年：人民幣223,000,000元)的資本性金額。報告年度可分派總額包括按通函所載公式計算得出的可分派金額(即約人民幣244,286,000元)及進一步分派約人民幣165,556,000元(根據信託契約，管理人在資金有富餘時有分派超額金額的上述酌情權)。有關可分派總額明細的進一步詳情載於分派聲明。

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人民幣兌港元匯率中間價。

越秀房產基金旨在以物業的收入向基金單位持有人提供穩定的回報。自二〇〇五年越秀房產基金已連續十八年，分派均不少於可分派收入總額的100%。

## 分派率

不考慮由於管理人費用而在相關記錄日期前新增之基金單位，於報告年度每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)約為0.0924港元(二〇二二年：0.1306港元)，歸屬於資本化金額約為0.0381港元(二〇二二年：0.0528港元)。根據基金單位於二〇二三年十二月三十一日的收市價1.26港元(二〇二二年：1.97港元)計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為7.33%(二〇二二年：6.63%)。

## 暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

末期分派記錄日期為二〇二四年四月十一日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二四年四月十一日至二〇二四年四月十二日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理，期間不會轉讓任何基金單位。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四月十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登記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。末期分派將於二〇二四年五月二十四日對在二〇二四年四月十一日名列於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

二〇二三年是防疫政策優化後第一年，國內宏觀經濟波浪式復蘇，各行業的復蘇程度和市場表現與我們預期略有偏差。管理人直面經營壓力，針對不同業態項目精準施策，寫字樓項目聚力提升客戶品質，零售商場積極推動招調優化，酒店公寓緊抓旅遊恢復機遇拉升業績，專業市場創新突破經營穩步攀升，為基金持有人交出一份來之不易的成績單。

## 物業組合及估值

截至二〇二三年十二月三十一日，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」)，物業總建築面積為1,184,156.5平方米，總可出租面積為803,984.1平方米(不包括財富廣場1,408.3平方米的停車位面積；城建大廈2,104.3平方米的停車位面積；國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓、76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米其他配套用房面積；上海越秀大廈13,502.6平方米的停車位面積及2,610.4平方米的特定用途面積；武漢物業62,785.8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，以下總在租面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

各物業具體情況如下：

物業	類型	位置	落成年份	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	物業出租率 <sup>(1)</sup>	租約份數 <sup>(1)</sup>	租約單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	95.8%	857	449.1
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 <sup>(2)</sup>	92.4%	104	149.7
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 <sup>(3)</sup>	88.8%	80	138.2
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	93.5%	28	256.2
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	88.3%	257	219.3
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 <sup>(4)</sup>	85.7%	197	234.9
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.2%	60	172.2
	酒店			91,460.9 <sup>(5)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
上海越秀大廈	甲級寫字樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 <sup>(6)</sup>	89.2%	120	223.8
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	67.3%	244	70.2
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 <sup>(7)</sup>	59.6%	151	82.8
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 <sup>(8)</sup>	90.2%	93	49.1
	商用停車位		2015-2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用
	住宅停車位		2014-2016	15,602.8	不適用	不適用	不適用	不適用
杭州維多利	甲級寫字樓	杭州上城區	2017	40,148.4	22,484.8 <sup>(9)</sup>	98.5%	32	126.8
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 <sup>(10)</sup>	88.5%	207	204.2
香港越秀大廈	寫字樓	香港灣仔	1985	872.2	872.2	100%	4	323.0
合計				<u>1,184,156.5</u>	<u>803,984.1</u>	85.0%	1,933	197.8

註：

- (1) 於二〇二三年十二月三十一日；
- (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平方米的停車位面積及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。



各物業類別具體情況如下：

出租物業	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	與二〇二二年 同期相比		與二〇二二年 同期相比		經營收入 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
			出租率 <sup>(1)</sup> 之百分點	增加/(減少) 之百分點	租金單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	增加/(減少) 之百分比	
寫字樓	871,235.3	636,319.1 <sup>(3)</sup>	82.5%	(2.2)	185.3	(1.1)%	1,204,633
零售商場	120,158.7	117,536.1 <sup>(4)</sup>	94.2%	2.7	147.9	6.6%	162,670
批發	50,199.3	50,128.9 <sup>(5)</sup>	95.8%	14.6	449.1	(11.1)%	183,918

註：

(1) 於二〇二三年十二月三十一日；

(2) 截至二〇二三年十二月三十一日止年度；

(3) 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 76,512.3 平方米的停車位面積及 7,752.5 平方米其他配套用房面積，上海越秀大廈 13,502.6 平方米的停車位面積及 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)，武漢越秀財富中心 62,785.8 平方米的停車位面積及 10,490.3 平方米的特定用途面積(公建配套用房、避難層)，杭州維多利 17,663.6 平方米的停車位面積以及越秀金融大廈 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；

(4) 不包括維多利廣場 435.9 平方米其他配套用房面積，國金商場 261.9 平方米其他配套用房面積以及武漢星匯維港購物中心 1,924.8 平方米其他配套用房面積；

(5) 不包括白馬大廈 70.4 平方米其他配套用房面積。

經營物業	類型	開業時間	建築面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 <sup>(1)</sup>	平均房價 <sup>(1)</sup> (人民幣：元)
廣州四季酒店	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	79.9%	2,238
國金中心雅詩閣 服務式公寓	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	90.2%	1,117

註：

(1) 由二〇二三年一月一日至二〇二三年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

### 物業估值

於二〇二三年十二月三十一日，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重估，其重估市值約為人民幣425.59億元。

下表概述各項物業於二〇二三年十二月三十一日及二〇二二年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二三年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	於二〇二二年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加／ (減少) 百分比
白馬大廈	4,805	4,861	(1.2)%
財富廣場	1,248	1,252	(0.3)%
城建大廈	1,028	1,044	(1.5)%
維多利廣場	956	955	0.1%
國金中心	19,001	18,720	1.5%
上海越秀大廈	2,992	3,031	(1.3)%
武漢物業	3,481	3,598	(3.3)%
杭州維多利	624	625	(0.2)%
越秀金融大廈	8,315	8,158	1.9%
香港越秀大廈	109	115	(5.2)%
合計	<u>42,559</u>	<u>42,359</u>	0.5%

## 物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，越秀房產基金物業各年到期租約所佔比重分別為28.9%、28.8%、25.8%、6.2%及10.3%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為32.5%、29.4%、24.5%、5.6%及8.0%。

## 越秀房產基金物業

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二四財政年度	28.9%	32.5%
二〇二五財政年度	28.8%	29.4%
二〇二六財政年度	25.8%	24.5%
二〇二七財政年度	6.2%	5.6%
二〇二八財政年度及以後	10.3%	8.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

下文列示未來五年及以後越秀房產基金旗下各物業到期租約的數字。

## 白馬大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二四財政年度	33.3%	38.0%
二〇二五財政年度	26.8%	35.7%
二〇二六財政年度	38.0%	25.4%
二〇二七財政年度	1.9%	0.9%
二〇二八財政年度及以後	0.0%	0.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 財富廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二四財政年度	30.1%	32.1%
二〇二五財政年度	26.6%	26.4%
二〇二六財政年度	18.7%	19.4%
二〇二七財政年度	13.3%	12.3%
二〇二八財政年度及以後	11.3%	9.8%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 城建大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二四財政年度	12.1%	11.3%
二〇二五財政年度	25.5%	34.4%
二〇二六財政年度	47.4%	39.2%
二〇二七財政年度	4.2%	4.1%
二〇二八財政年度及以後	10.8%	11.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 維多利廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二四財政年度	6.1%	5.8%
二〇二五財政年度	9.1%	12.9%
二〇二六財政年度	6.9%	5.7%
二〇二七財政年度	49.8%	51.3%
二〇二八財政年度及以後	28.1%	24.3%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 國金中心

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比
二〇二四財政年度	31.9%	36.0%	11.8%	13.4%
二〇二五財政年度	21.6%	21.1%	72.5%	67.0%
二〇二六財政年度	29.7%	28.4%	7.8%	10.4%
二〇二七財政年度	3.7%	3.5%	4.9%	6.1%
二〇二八財政年度及 以後	13.1%	11.0%	3.0%	3.1%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 上海越秀大廈

年份	佔在租面積的	佔基本
	百分比	月租總額 百分比
二〇二四財政年度	38.7%	42.9%
二〇二五財政年度	32.0%	29.0%
二〇二六財政年度	20.8%	19.8%
二〇二七財政年度	5.6%	5.6%
二〇二八財政年度及以後	2.9%	2.7%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 武漢物業

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比
二〇二四財政年度	42.4%	40.1%	19.3%	29.0%
二〇二五財政年度	31.9%	34.5%	16.0%	18.3%
二〇二六財政年度	15.3%	15.0%	24.0%	31.2%
二〇二七財政年度	1.8%	1.9%	14.0%	12.6%
二〇二八財政年度及 以後	8.6%	8.5%	26.7%	8.9%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 杭州維多利

年份	佔在租面積的	佔基本
	百分比	月租總額 百分比
二〇二四財政年度	51.2%	53.2%
二〇二五財政年度	33.2%	33.5%
二〇二六財政年度	2.2%	1.6%
二〇二七財政年度	2.7%	2.1%
二〇二八財政年度及以後	10.7%	9.6%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>



## 越秀金融大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二四財政年度	27.4%	31.0%
二〇二五財政年度	28.8%	28.1%
二〇二六財政年度	33.5%	29.9%
二〇二七財政年度	2.5%	2.3%
二〇二八財政年度及以後	7.8%	8.7%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 香港越秀大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二四財政年度	50.0%	50.1%
二〇二五財政年度	50.0%	49.9%
二〇二六財政年度	0.0%	0.0%
二〇二七財政年度	0.0%	0.0%
二〇二八財政年度及以後	0.0%	0.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

## 營業收入增加

二〇二三年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣2,086,855,000元，比上年同期增加11.4%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的8.8%；財富廣場約佔3.6%；城建大廈約佔3.4%；維多利廣場約佔3.6%；國金中心約佔49.4%；上海越秀大廈約佔5.0%；武漢物業約佔5.2%；杭州維多利約佔1.7%；越秀金融大廈約佔19.1%；香港越秀大廈約佔0.2%。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇二三年	於二〇二二年	與二〇二二年	
	經營收入 人民幣百萬元	經營收入 人民幣百萬元	增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	183.9	93.3	90.6	97.1%
財富廣場	76.1	70.0	6.1	8.7%
城建大廈	70.9	67.0	3.9	5.8%
維多利廣場	74.3	64.9	9.4	14.5%
國金中心				
寫字樓	427.3	465.1	(37.8)	(8.1)%
零售商場	68.4	64.6	3.8	5.9%
酒店	416.6	248.2	168.4	67.8%
公寓	119.0	102.3	16.7	16.3%
上海越秀大廈	104.6	108.5	(3.9)	(3.6)%
武漢物業	108.3	130.6	(22.3)	(17.1)%
杭州維多利	35.2	34.5	0.7	2.0%
越秀金融大廈	399.0	423.8	(24.8)	(5.9)%
香港越秀大廈 <sup>(1)</sup>	3.3	0.1	3.2	3,200.0%
合計	<u>2,086.9</u>	<u>1,872.9</u>	<u>214</u>	11.4%

註：

(1) 自二〇二二年十二月二十一日起記錄香港越秀大廈收入。

下表載列於報告期間各物業物業收入淨額及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於二〇二三年	於二〇二二年	與二〇二二年	
	物業收入淨額 人民幣百萬元	物業收入淨額 人民幣百萬元	增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	154.3	79.6	74.7	93.8%
財富廣場	64.7	58.7	6.0	10.2%
城建大廈	60.2	56.1	4.1	7.3%
維多利廣場	63.1	54.4	8.7	16.0%
國金中心				
寫字樓	356.0	389.5	(33.5)	(8.6)%
零售商場	58.4	55.2	3.2	5.8%
酒店	106.9	14.2	92.7	652.8%
公寓	65.8	60.0	5.8	9.7%
上海越秀大廈	95.1	99.0	(3.9)	(3.9)%
武漢物業	81.9	102.6	(20.7)	(20.2)%
杭州維多利	29.2	27.6	1.6	5.8%
越秀金融大廈	336.4	358.9	(22.5)	(6.3)%
香港越秀大廈 <sup>(1)</sup>	3.3	0.1	3.2	3,200.0%
合計	<u>1,475.3</u>	<u>1,355.9</u>	<u>119.4</u>	8.8%

註：

(1) 自二〇二二年十二月二十一日起記錄香港越秀大廈收入。

## 國金中心－寫字樓優結構穩續約，商場調品牌促銷售

面對激烈市場競爭格局，國金中心寫字樓順利完成「建信金科」、「法興銀行」等多家重點租戶續約，全年續租面積達2.6萬平方米，整體續租率78%，其中重點租戶續租率87%。透過實施「一客一策」策略，成功引入「交銀施羅德」、「中國人壽」等百強央企、行業領軍企業、高端服務業龍頭，以及兩家承租全層的律師事務所，全年新簽面積約2.5萬平方米，其中優質客戶佔50%，租戶結構持續優化向好。

二〇二三年國金天地主動開展定位及品牌調整，通過資源整合和多渠道招商，全年新簽品牌9個(租金增幅14.3%)，持續優化租戶結構，進一步提升廣州國金中心裙樓商場租值及配套服務能力。同時充分發揮綜合體業態優勢，進一步深化場景化營銷、商戶載體聯動、會員管理及服務，整體提升顧客體驗，賦能商戶經營。透過開展各類主題活動為場內商戶持續引流，商場全年銷售額實現同比提升21%。

四季酒店二〇二三年平均入住率為79.9%，同比增長23.5個百分點；平均房價為人民幣2,238元，同比增長32.6%；RevPAR為人民幣1,787元，同比增長87.8%。酒店RevPAR競爭指數為116.8，同比增長7.7個百分點。四季酒店把握消費反彈的紅利，牢抓國際性貿易盛會和假日經濟市場需求，在平均房價的積極拉升下，酒店客房收入突破二〇一九年疫情前水平，實現高質量增長。酒店RevPAR競爭指數連續第十年在主要競爭群酒店中保持強優勢位置，並連續九年榮獲福布斯旅遊指南頒發的「福布斯旅遊指南五星級酒店」殊榮。

雅詩閣公寓二〇二三年平均入住率達90.2%，同比提升3.1%；平均房價為人民幣1,117元，同比提升11.3%；RevPAR為人民幣1,008元，同比提升15.2%；公寓RevPAR競爭指數達150.3，以高位水平領跑公寓競品市場第一梯隊。面對外資企業長住客退房的短週期波動挑戰，公寓主動發揮大戶型公寓在短租市場的產品差異化優勢，強勢拉動短住收入較同比增長119%，推動公寓整體營收突破經營天花板，高於二〇一九年水平。公寓經營收入和GOP自二〇一六年起連續八年穩居雅詩閣集團中國區第一名。且在第三、四季度分別被「攜程口碑榜」評為廣州十大豪華酒店。

## 越秀金融大廈－多措並舉穩經營，內調外引優結構

越秀金融大廈緊緊把握優質儲客，成功簽約「瀛和律所」、「華金證券」等行業領軍企業，促成「創興銀行」等內部重點客戶擴租，全年新簽面積約2萬平方米，進一步鞏固大廈高質量租戶基本盤。面對4.4萬平方米到期面積，運營團隊提前開展續約談判，順利完成「王老吉」、「中興通訊」等重點租戶續約，全年續約率達78%，租金增幅3.2%。另外面對市場需求低迷，為增強項目產品競爭力，項目著力提高資本性改造及零星工程的精準度，全年改造單元去化率高達96%，有效實現了租金溢價。

## 白馬大廈－精準招商提出租，重塑定位擴影響

在服裝專業市場疫後恢復緩慢，市場競爭白熱化的大環境下，白馬運營團隊謀定而動，明確首二層經營定位，瞄準國內服裝產銷重點區域實施定向精準招商，深挖商圈對標客戶，有效推動招商去化。年底出租率攀升至95.8%，為白馬市場近三年最高，出租率同比增加14.6個百分點。重塑白馬作為中國品牌服裝國際交易中心的定位，強化「時尚白馬品質首選」的價值主張，透過行業交流和重點營銷活動持續打造白馬影響力工程，有效增加白馬的媒體曝光量，擴大了採購商流量池，促成交易超人民幣5,000萬元。持續創新商業模式，成功引入15家新銳服裝設計師品牌進駐「中

國原創設計品牌基地」，夯實白馬新定位推動白馬轉型升級。二〇二三年白馬市場榮獲「中國商品市場綜合百強市場」及「中國商品市場時尚市場」國家級榮譽稱號，彰顯白馬的行業標杆地位。

#### **財富廣場、城建大廈－去風險穩續租，拓新客優結構**

財富廣場扎實做好續租管理，全年錄得82%的較高續租率；穩妥處理西塔12、13樓突發退租風險，確保大廈出租率保持高位運行。城建大廈順利去化22、26樓整層的退租面積，引入優質客戶「普方立民」進駐，信息科技類租戶佔比持續提高；利用大面積到期之契機，成功吸引「招商仁和」、「東興證券」等多家知名企業進駐，租戶結構持續改善。

## 維多利廣場－主力續租穩經營，活動引流促銷售

成功續約主力租戶「優衣庫」和重點客戶「招商銀行」，穩定優質客戶資源。風險單元預招商，引入「吳系粵菜館」等知名品牌進駐，增加了品牌豐富度。在運營推廣方面積極拉通主力店資源，透過與場內知名商戶舉辦聯名活動，有效促進了商場全年銷售額同比提升28%，商場的媒體曝光度和知名度同步增加。

## 上海越秀大廈－迎難而上抓機遇，攻堅克難保業績

面對上海寫字樓市場新增供應井噴式增加，供大於求的困局，招商團隊通過分割租賃單元、置換樓層等辦法積極挽留客戶，抓住每一個招商成交機會，大廈出租率從全年最低時81.2%重新回到年末的89.2%。針對樓內優質客戶提供定制續租方案，成功實現「紅塔證券」等六家重點客戶續租，保證優質客戶不流失。



## 武漢物業－聚力招商促進成交，重構商場業態規劃

多渠道主動拓客，成功引進「一汽紅旗」、「東莞證券」等優質客戶，全年實現新簽面積2.3萬平方米。積極推動政企聯動，聯合礄口區政府舉辦多場圈層活動，走訪企業挖掘客戶需求。推進空置單元精裝調改，有效匹配市場需求，改造單元招商去化率達90%，有效壓縮了招商週期。二〇二三年八月，武漢越秀財富中心獲得淨零碳建築卓越級認證，成為湖北省首個淨零碳認證和LEED最高鉑金級雙重加持的超高層建築。

二〇二三年，星匯維港購物中心主動實施業態品牌調改。順利引進「霸王茶姬」、「屈臣氏」等20家代表性商戶，有效提升A館首層經營形象品質，滿足了塔樓辦公客群的消費需求。全年新簽面積達1.1萬平方米，期末出租率逆勢攀升至90.2%。根據疫後消費特點開展經營幫扶，為商戶制定專項業績提升計劃，商場全年銷售額同比提升18%，固租提成取高商戶數量達23家。

## 杭州維多利－力推租戶優化，化解經營風險

力推租戶結構優化，主動化解經營風險。積極引進實力客戶，實現2,500平方米退租面積無縫銜接。成功挖掘樓內客戶租賃需求，促成實力客戶「財通證券」擴租七樓整層單元。主動清退陷入經營風險客戶，提前籌劃到期續租事宜，全年續租率達80%。

## 可持續發展

管理人以長遠戰略思維看待ESG發展，積極奉行精益管理，在董事會指導下堅定推進可持續發展戰略和目標。過去一年，管理人推動綠色租賃、綠色消費、綠色辦公、綠色採購、綠色金融等理念深入人心，行動成效顯著。

應對氣候變化方面，管理人結合行業趨勢、合規要求和國際標準，聘請專業顧問完善氣候情景分析模型，深化氣候變化相關風險和機遇分析。基於《氣候風險管理政策》，管理人協同前線運營商細化能源和碳相關管理細則和抓手，提高數字化能耗監測覆蓋範圍。年內，基金成為野生救援氣候行動共創夥伴，積極呼籲各方關注氣候變化。

綠色建築和綠色租賃方面，管理人年內圍繞國金中心、財富廣場和維多利廣場開展數項節能減碳資本性改造工程。國金中心完成LEED V4.1 O+M鉑金級續認證並獲得中國綠色建築一星級認證，越秀金融大廈完成LEED V4.1 O+M鉑金級續認證並獲得廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」，武漢越秀財富中心獲得BRE與TÜV萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級認證」。在超甲級寫字樓100%普及綠色公約基礎上，管理人持續擴大綠色公約覆蓋範圍至其他物業。基金及旗下物業亦透過舉辦「無煙日」「地球一小時」「綠色健康跑」等活動引導綠色、健康和可持續的生活方式。

綠色和可持續發展金融方面，基金年內簽訂一筆總值40億人民幣綠色貸款，用於融資置換。截至二〇二三年末，綠色和可持續發展融資佔比達到約50.3%。

得益於ESG舉措有效落地，基金多項主流ESG評級或得分年內獲得提升，彰顯資本市場認可度。當中，全球房地產可持續發展基準（「GRESB」）連續第二年獲得綠色「四星」評級（整體得分提升5%），公開披露連續第三年獲得「A」最高評級。此外，基金獲得香港投資者關係協會（「HKIRA」）頒發「最佳ESG（社會）」大獎，入選觀點二〇二三年度商業地產企業ESG發展表現TOP10。

展望未來，管理人將堅持以國家高質量發展為契機，推動可持續發展標準有效融合至投資管理、融資管理、風險管理和日常營運等各個方面，充分激發ESG發展動能，攜手各持份者創造長遠的經濟和社會效益。

## 積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

二〇二三年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，包括實施了國金中心空調控制系統節能提升工程、寫字樓公共區域燈槽電線更換工程；廣州四季酒店後勤區域地面翻新工程、國金中心雅詩閣公寓監控系統升級改造工程；白馬大廈監控顯示屏、樓層信息發佈系統改造工程、白馬大廈七樓(天面)升級改造；財富廣場部分空調系統末端改造工程；維多利廣場排水系統設施設備改造工程；越秀財富中心及星匯維港購物中心負一層停車場地坪漆修復、財富中心落客區車道石材更換工程；杭州維多利中心B座大堂、負一層停車場、後勤及外圍通道升級改造工程、B座電梯安全升級改造工程及監控弱電系統改造升級工程；上海越秀大廈監控中心顯示屏、外圍及一樓監控系統改造工程；國金中心、越秀金融大廈、財富廣場、城建大廈、武漢財富中心、上海越秀大廈、白馬大廈共約26,100平方米的鋪面裝修等，該等項目經過裝修改造的單元都有效縮短了空置期並提升了租金水平，持續提升項目的營運效率和營商環境。上述改造工程投入費用約人民幣5,445萬元。

二〇二四年，管理人將計劃重點投入國金中心、越秀金融大廈、白馬大廈、廣州四季酒店、上海越秀大廈、武漢財富中心和杭州維多利等資本性改造工程，實現物業保值增值，提升經營出租水平。

## 積極管理融資風險，有效平抑融資成本

流動性管理方面，針對二〇二三年到期的28億港元5年期銀團貸款和20億港元3年期銀團貸款，管理人於二〇二三年取得40億人民幣3年期貸款、10億人民幣3年期貸款和3.5億人民幣3年期貸款，用於到期貸款的再融資，確保流動性風險得到有效管控。

利率管理方面，自二〇二二年起美聯儲為應對美國通脹，至二〇二三年共宣佈加息11次，合計加息525個基點，港元亦跟隨顯著加息；相對地人民幣利率市場進入下降通道。管理人把握人民幣利率市場底部窗口，持續研究多種融資工具積極調整融資結構，力求平抑利率市場對基金業績的衝擊。於二〇二三年三月發行15億人民幣上海自貿區債券，提前置換境外浮息貸款。連同上述引入低息人民幣貸款用於到期再融資，有效降低基金總體融資成本。二〇二三年末HIBOR(1m)較年初上升92個基點，管理人通過維持適當的浮動利率敞口前提下，主動調節融資結構，降低利率市場衝擊。二〇二三年末，越秀房產基金融資總體年利率為4.74%，比年初4.83%下降9個基點。

外匯管理方面，自二〇二二年起受美元加息與人民幣降息的雙重影響，美元及港元相對人民幣發生較顯著的升值，並預期維持相對高位。管理人通過有效的管理策略，持續關注市場動態，通過積極調節融資結構，並以合理的成本採取外匯對沖工具監控融資外匯敞口。二〇二三年度越秀房產基金全年累計匯兌虧損人民幣1.44億元，對沖產品公允值收益人民幣1.45億元，全年淨收益人民幣0.01億元(二〇二二年淨虧損人民幣6.22億元)。另外已實施外匯對沖的28億港元貸款及20億港元貸款提前結算，取得現金流入約人民幣2.02億元。債務結構持續優化，二〇二三年底人民幣融資佔比由年初6%上升至39%。

## 融資展望

美聯儲自二〇二二年起以強勢加息應對國內通脹問題，港元由於聯繫匯率影響相應進入加息週期。儘管美聯儲自二〇二三年第三季度起暫停加息，但市場仍預期美元港元資金成本將在一段時間內維持較高水平。另一方面，中國為刺激疫情後經濟復蘇，人民幣利率進入下行區間。管理人將因應境外利率上行和人民幣成本相對走低，視市場發展預期對融資結構持續檢視並進行合理調整，如通過自貿區債券、人民幣貸款等不同手段，引入低成本人民幣融資，以尋求更優融資成本，平滑利率風險。

## 展望二〇二四年

市場預期美國經濟增長和通脹率的放緩預示著美元和港元利率將見頂，但市場仍預期一定時間內利率水平將維持高水平。國際環境依然複雜嚴峻，在地區衝突與疫情後艱難恢復中，各大經濟體持續穩步回升。國際貨幣基金組織(IMF)發佈《世界經濟展望報告》更新內容，認為全球增長面臨的風險大致平衡，經濟有可能實現「軟著陸」，同時上調二〇二四年全球經濟增速至3.1%，二〇二五年為3.2%，但仍低於3.8%的歷史平均水平(二〇〇〇年至二〇一九年)。

管理人將堅守資產價值最大化的初心，透過實施積極穩健的租務策略，敏銳把握潛在的投資機會，開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，繼續為基金單位持有人帶來穩定回報。

## 財務回顧

### 財務業績

越秀房產基金收入總額及物業收入淨額較二〇二二年同期有所提升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	增加 ／(減少) 百分比
收入總額	<b>2,086,855</b>	1,872,860	11.4%
酒店及服務式公寓直接開支	<b>(342,867)</b>	(260,396)	31.7%
租賃代理費用	<b>(47,469)</b>	(46,713)	1.6%
物業相關稅項(附註1)	<b>(217,125)</b>	(207,039)	4.9%
其他物業開支(附註2)	<b>(4,132)</b>	(2,840)	45.5%
物業經營開支總額	<b>(611,593)</b>	(516,988)	18.3%
物業收入淨額	<b>1,475,262</b>	1,355,872	8.8%
預提稅項	<b>(40,633)</b>	(29,468)	37.9%
折舊及攤銷	<b>(139,876)</b>	(136,791)	2.3%
管理人費用	<b>(170,273)</b>	(166,530)	2.2%
信託人費用	<b>(12,734)</b>	(12,703)	0.2%
其他信託開支(附註3)	<b>(5,014)</b>	(89,413)	(94.4)%
非物業開支總額	<b>(368,530)</b>	(434,905)	(15.3)%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	<b>1,106,732</b>	920,967	20.2%
財務收入	<b>36,180</b>	25,511	41.8%
融資開支	<b>(1,068,321)</b>	(1,521,382)	(29.8)%

	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元	增加 ／(減少) 百分比
除稅前溢利／(虧損)	<b>74,591</b>	(574,904)	(113.0)%
所得稅開支	<b>(251,452)</b>	(237,986)	5.7%
未計投資物業公平值收益／(虧損)及 金融衍生工具的公平值收益 的除稅後虧損	<b>(176,861)</b>	(812,890)	(78.2)%
投資物業之公平值收益／(虧損)	<b>27,579</b>	(95,813)	(128.8)%
金融衍生工具的公平值收益	<b>145,327</b>	397,763	(63.5)%
除稅後及與基金單位持有人交易前 的淨虧損	<b>(3,955)</b>	(510,940)	(99.2)%

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、壞賬撥備及其它開支等。

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

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣2,086,855,000元(二〇二二年：人民幣1,872,860,000元)及人民幣1,475,262,000元(二〇二二年：人民幣1,355,872,000元)，較二〇二二年分別增加約11.4%及8.8%。



總收入的來源包括寫字樓、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：

	中國內地 人民幣千元	香港 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
寫字樓(附註1)	1,201,303	3,330	<b>1,204,633</b>	1,275,385
批發商場	183,918	—	<b>183,918</b>	93,262
零售商場	162,670	—	<b>162,670</b>	153,682
酒店及服務式公寓	535,634	—	<b>535,634</b>	350,531
總計	<u>2,083,525</u>	<u>3,330</u>	<u><b>2,086,855</b></u>	<u>1,872,860</u>

物業收入淨額約人民幣1,475,262,000元(二〇二二年：人民幣1,355,872,000元)，為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開支後的收入，相當於收入總額約70.7%(二〇二二年：72.4%)。下表載列物業收入淨額的分析：

	中國內地 人民幣千元	香港 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
寫字樓(附註1)	1,007,853	3,314	<b>1,011,167</b>	1,073,397
批發商場	154,327	—	<b>154,327</b>	79,641
零售商場	137,057	—	<b>137,057</b>	128,660
酒店及服務式公寓	172,711	—	<b>172,711</b>	74,174
總計	<u>1,471,948</u>	<u>3,314</u>	<u><b>1,475,262</b></u>	<u>1,355,872</u>

附註1 自二〇二二年十二月二十一日起記錄新收購的香港越秀大廈17樓及23樓收入。

酒店及服務式公寓直接開支人民幣約342,867,000元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣10,102,000元以及租賃負債產生的利息開支約人民幣1,185,000元)，較二〇二二年增加31.7%，主要由於在二〇二三年，酒店及服務式公寓出租率上升所致。

租賃代理費用較二〇二二年上升約1.6%，主要由於經營收入上升所致。

物業相關稅項較二〇二二年上升約4.9%，主要由於經營收入上升所致。

折舊及攤銷費用主要是廣州國金中心的酒店及服務式公寓以固定資產及土地使用權入賬，從而產生的折舊及攤銷費用。

其他信託開支減少約94.4%，主要是經營性匯兌收益所致。在報告年度，剔除經營性匯兌收益約人民幣23,402,000元(二〇二二年：經營性匯兌虧損約人民幣48,564,000元)後，其他信託開支約為人民幣28,416,000元(二〇二二年：人民幣40,849,000元)。

管理人費用增加約2.2%。信託人費用增加約0.2%。

在報告年度的財務收入約為人民幣36,180,000元(二〇二二年：人民幣25,511,000元)。

報告年度由於人民幣兌港元及美元匯率下降而產生匯兌虧損約人民幣143,659,000元，剔除此匯兌虧損，融資成本約為人民幣924,662,000元(二〇二二年：融資成本約為人民幣577,029,000元)。由於二〇二三年平均一個月期香港銀行同業拆息率較二〇二二年增加約280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3,955,000元(二〇二二年：除所得稅後及與基金單位持有人交易前的虧損約為人民幣510,940,000元)，下降99.2%，主要原因是由於匯兌虧損減少所致。

### 資產淨值

於二〇二三年十二月三十一日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值約為人民幣3.18元(二〇二二年：人民幣3.37元)，下降約5.6%。

### 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，轉讓代價的結餘將透過發行合共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」)結算。鑒於已發行的二〇二三年遞延基金單位數目遠低於過往兩年每年已發行的遞延基金單位數目，預計該結餘最早將於二〇二六年十二月三十一日之前透過發行額外遞延基金單位全數結算。

於二〇二三年十二月三十一日，越秀房產基金按每個基金單位3.861652港元的價格向越秀地產的全資附屬公司發行22,000,000個基金單位(即「二〇二三年遞延基金單位」)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。

### 已發行新基金單位及基金單位交易情況

越秀房產基金於二〇二三年三月二十四日及二〇二三年八月三十一日以每個基金單位1.93港元及1.516港元分別發行49,882,982及60,074,864個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。於二〇二三年十二月三十一日，如二〇一二年六月三十日通函及二〇二一年十一月十三日通函所述，越秀房產基金按每個基金單位3.861652港元的價格向越龍控股有限公司(越秀地產的全資附屬公司)發行22,000,000個基金單位，以自其於二〇一二年在國金中心的投資部分支付未償代價。

於二〇二三年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行4,915,738,171個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的單位價格最高達2.69港元，最低為1.10港元。於報告年度內的每日交投量平均約4,000,000個基金單位(二〇二二年：約3,854,000個基金單位)。

基金單位於二〇二三年十二月三十一日的收市價為1.26港元，較於二〇二三年十二月三十一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的資產淨值)折讓約62.00%。

## 資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二二年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	<b>7,954,404</b>	1,234,400
以港元結算	<b>9,473,012</b>	15,885,279
以美元結算	<b>2,827,140</b>	2,785,478
	<b><u>20,254,556</u></b>	<b><u>19,905,157</u></b>
總銀行借貸及票據		
	<b><u>20,254,556</u></b>	<b><u>19,905,157</u></b>
賬齡分析		
一年內	<b>5,844,681</b>	4,364,124
二至五年	<b>14,409,875</b>	15,541,033
超過五年	—	—
於資產負債表日，銀行借貸及票據的實際年利率		
人民幣	<b>3.49%</b>	3.45%
港元	<b>6.39%</b>	5.31%
美元	<b>2.72%</b>	2.72%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為4.74%（二〇二二年：4.83%）。而全年實際平均付息成本率約為4.60%（二〇二二年：3.05%）。

於二〇二三年，管理人採取一系列流動性管理措施，將年利率控制在合理水平，並注意匯兌風險。

於二〇二三年十二月三十一日，以加蓋期權貨幣掉期鎖定若干外幣貸款對人民幣的匯價，已對沖貸款及債券金額總數約人民幣1,014,799,000元(二〇二二年：人民幣5,279,029,000元)。

於二〇二三年十二月三十一日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值資產約人民幣12,015,000元(二〇二二年：公平值資產約人民幣76,854,000元)。

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

於二〇二三年六月二十五日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數人民幣4,000,000,000元三年期有抵押固定年利率為3.2%的貸款與境內銀行訂立貸款協議。詳情請參閱二〇二三年六月二十五日公告。

於二〇二三年十月六日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數人民幣1,000,000,000元三年期無抵押固定年利率為3.75%的貸款與銀行訂立貸款協議。該貸款分別於二〇二三年十月十日及二〇二三年十月十六日提取以用於償還境外銀行貸款。

於二〇二三年十二月八日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數人民幣350,000,000元三年期無抵押固定年利率為3.8%的貸款與銀行訂立貸款協議，該貸款於二〇二三年十二月十五日提取以用於償還境外銀行貸款。

於二〇二三年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣20,254,556,000元(借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算)，即借貸總額佔總資產的百分比約為46.2%(二〇二二年：45.4%)。資產負債比率低於房託基金守則(於二〇二〇年十二月修定)規定的最高借貸限額50%。

於二〇二三年十二月三十一日，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27,006,270,000元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約61.6%(二〇二二年：60.5%)。

## 現金狀況

越秀房產基金於二〇二三年十二月三十一日的現金及現金等價物及短期存款結餘約達人民幣1,527,727,000元。越秀房產基金具備足夠財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

管理人已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。

## 會計處理方法

記錄作金融負債的基金單位；向基金單位持有人的分派列為融資成本

根據房託基金守則第7.12條及信託契約的條款，越秀房產基金須向基金單位持有人分派除稅後經審核全年收入淨額最少90%(或會按照信託契約的規定作出若干調整)。

越秀房產基金由成立日期起計共有 80 年有限年期。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。

根據香港會計準則第 32 號（「香港會計準則第 32 號」），越秀房產基金已就會計目的將其基金單位列為金融（非法律概念）負債。

基於香港會計準則第 32 號，將向基金單位持有人支付的分派為融資成本，因此於綜合全面收益表以開支列賬。因此，越秀房產基金已就會計目的於其經審核綜合全面收益表將分派確認為融資成本。

上述的會計處理方法對基金單位持有人應佔的資產淨值概無造成任何影響。

## **所有房地產銷售及採購之概要**

於報告年度，越秀房產基金或其附屬公司並無買賣任何房地產。

## **越秀房產基金委任的租賃代理**

於報告年度內，越秀房產基金已委任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」）為各物業提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務（合稱為「租賃代理」）。

於報告年度內，越秀房產基金向怡城商管、白馬商管及廣州國金管理分別已付／應付人民幣 25,284,000 元、人民幣 5,517,000 元及人民幣 16,668,000 元的服務費。



## 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規限下可於聯交所購回本身的基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金或其附屬公司並無購回、出售或贖回基金單位。

## 僱員

於二〇二三年十二月三十一日，越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，在中國分別僱用584和131名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及提供服務。

越秀房產基金由管理人負責管理，除上文披露外，並無直接聘用任何員工。

## 財務業績審核

越秀房產基金於報告年度的全年業績已由越秀房產基金獨立核數師審核及由管理人的披露委員會、審核委員會審閱。

## 企業管治

《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。

除上述事項外，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冊（「合規手冊」），當中包括維持高水準的企業管治的重大政策及程序。

於報告年度內，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規手冊的條文。

## **刊發年報**

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇二四年四月三十日或之前寄發予基金單位持有人。

## **基金單位持有人週年大會**

基金單位持有人週年大會的日期及通告將於適當時候根據信託契約的規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

## 綜合全面收益表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
收益	4	<b>2,086,855</b>	1,872,860
經營開支淨額	5	<b>(978,938)</b>	(951,551)
投資物業的公平值收益／(虧損)	14	<b>27,579</b>	(95,813)
衍生金融工具收益淨額	17	<b>145,327</b>	397,763
財務收入	8	<b>36,180</b>	25,511
融資開支	9	<b>(1,069,506)</b>	(1,521,724)
除所得稅前及與基金單位 持有人交易前溢利／(虧損)		<b>247,497</b>	(272,954)
所得稅開支	10	<b>(251,452)</b>	(237,986)
除所得稅後及與基金單位 持有人交易前的虧損		<b>(3,955)</b>	(510,940)
與基金單位持有人交易	25	<b>187,476</b>	1,086,845
除所得稅後及與基金單位 持有人交易後的溢利		<b>183,521</b>	575,905
年內其他全面收益：			
<u>不會重新分類至損益的項目</u>			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額	12	<b>18,258</b>	95,951
— 稅項		<b>(5,114)</b>	(26,873)
		<b>13,144</b>	69,078
<u>或會重新分類至損益的項目</u>			
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>(205,109)</b>	(626,159)
年內其他全面收益，扣除稅項		<b>(191,965)</b>	(557,081)
年內全面收益總額		<b>(8,444)</b>	18,824

## 綜合全面收益表(續)

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	以下人士應佔				總計 人民幣千元
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註25) 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	
截至二〇二二年十二月三十一日止年度 的(虧損)/溢利	(529,044)	1,086,845	557,801	18,104	575,905
其他全面收益：					
<u>不會重新分類至損益的項目</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	68,358	—	68,358	720	69,078
<u>或會重新分類至損益的項目</u>					
換算海外業務產生的匯兌差額	(626,159)	—	(626,159)	—	(626,159)
截至二〇二二年十二月三十一日止年度 的全面收益總額	<u>(1,086,845)</u>	<u>1,086,845</u>	<u>—</u>	<u>18,824</u>	<u>18,824</u>
截至二〇二三年十二月三十一日止年度 的溢利/(虧損)	<b>4,625</b>	<b>187,476</b>	<b>192,101</b>	<b>(8,580)</b>	<b>183,521</b>
其他全面收入：					
<u>不會重新分類至損益的項目</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	13,008	—	13,008	136	13,144
<u>或會重新分類至損益的項目</u>					
換算海外業務產生的匯兌差額	(205,109)	—	(205,109)	—	(205,109)
截至二〇二三年十二月三十一日止年度 的全面收益總額	<u>(187,476)</u>	<u>187,476</u>	<u>—</u>	<u>(8,444)</u>	<u>(8,444)</u>

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年度最少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：披露及呈列*」，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於綜合全面收益表確認，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綜合資產負債表披露及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於第49頁的綜合分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利／(虧損)及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位盈利／(虧損)於附註11呈列。

## 綜合資產負債表

於二〇二三年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	<b>2,131,642</b>	2,183,683
使用權資產	13	<b>1,156,361</b>	1,215,748
投資物業	14	<b>37,771,146</b>	37,702,232
遞延資產、預付款項、按金 及其他應收款項	15	<b>203,236</b>	235,425
商譽	16	<b>859,868</b>	859,868
銀行存款	20	—	30,000
		<b>42,122,253</b>	<b>42,226,956</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	<b>3,077</b>	3,080
貿易及租賃應收款項	18	<b>22,229</b>	32,673
應收關聯方款項		<b>58,450</b>	45,228
遞延資產、預付款項、按金及 其他應收款項	15	<b>88,967</b>	100,579
衍生金融工具	17	<b>12,015</b>	100,005
可收回稅項		<b>11,363</b>	4,138
銀行存款	20	<b>110,000</b>	20,000
現金及現金等價物	20	<b>1,417,727</b>	1,333,773
		<b>1,723,828</b>	<b>1,639,476</b>
<b>資產總額</b>		<b>43,846,081</b>	<b>43,866,432</b>

## 綜合資產負債表(續)

於二〇二三年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
<b>權益</b>			
儲備		(327,358)	(135,257)
保留盈利		327,358	135,257
		—	—
非控股權益		1,206,832	1,217,242
<b>總權益</b>		<b>1,206,832</b>	<b>1,217,242</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	22	14,263	25,190
租金按金(即期部分)	23	216,442	186,238
預收款項	23	111,392	96,553
應計費用及其他應付款項	23	489,511	453,448
應付關聯方款項		123,829	142,036
借貸	24	5,844,681	4,364,124
租賃負債	13	11,965	10,485
應付稅項		58,741	89,062
		<b>6,870,824</b>	<b>5,367,136</b>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>			
租金按金(非即期部分)	23	192,097	209,987
借貸	24	14,409,875	15,541,033
遞延稅項負債	21	5,521,648	5,380,971
衍生金融工具	17	—	23,151
租賃負債	13	11,826	22,517
		<b>20,135,446</b>	<b>21,177,659</b>

		於十二月三十一日	
		二〇二三年	二〇二二年
		人民幣千元	人民幣千元
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>27,006,270</u>	<u>26,544,795</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	25	<u>15,632,979</u>	<u>16,104,395</u>
權益及負債總額		<u>43,846,081</u>	<u>43,866,432</u>
流動負債淨額		<u>(5,146,996)</u>	<u>(3,727,661)</u>
已發行基金單位(千個)	25	<u>4,915,738</u>	<u>4,783,780</u>
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(人民幣)		<u>人民幣 3.18 元</u>	<u>人民幣 3.37 元</u>



## 綜合分派聲明

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的			
基金單位持有人應佔溢利／(虧損)		<b>4,625</b>	(529,044)
<b>就可分派收入總額作出的調整 (i)</b>			
－投資物業的公平值(收益)／虧損		<b>(66,879)</b>	83,785
－計入自損益的投資物業公平值			
收益的遞延稅項		<b>41,773</b>	27,591
－根據中國會計準則(「中國會計準則」)			
與投資物業、物業、廠房及設備及			
土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支		<b>(392,673)</b>	(393,752)
－衍生金融工具的公平值收益	17	<b>(145,327)</b>	(397,763)
		<b>(558,481)</b>	(1,209,183)
<b>額外項目 (ii)</b>			
－根據中國會計準則與投資物業、物業、			
廠房及設備及土地使用權有關的			
不同折舊及攤銷開支		<b>392,673</b>	393,752
－根據香港財務報告準則物業、			
廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷		<b>138,464</b>	135,408
－與投資物業、物業、廠房及設備及			
土地使用權的折舊及攤銷有關的遞延稅項		<b>101,357</b>	102,464
－基金單位的已付及應付			
管理人費用(以代替現金)		<b>170,273</b>	166,530
－融資業務的匯兌虧損	9	<b>143,659</b>	944,353
－酌情分派		<b>21,897</b>	—

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
計算額外項目後可分派收入		<b>409,842</b>	533,324
於一月一日可分派的款項		<b>190,680</b>	457,990
年內已付分派 (iii)	25	<b>(451,772)</b>	(800,634)
已公佈末期分派		<b>148,750</b>	190,680
已公佈每個基金單位分派 (iv)		<b>人民幣 0.0303 元</b>	人民幣 0.0399 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／(虧損)，經調整以抵銷計入有關年度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) 於二〇二二年七月一日至二〇二二年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位人民幣 0.0394 元(折合為 0.0448 港元)及於二〇二三年一月一日至二〇二三年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣 0.0534 元(折合為 0.0583 港元)，合共人民幣 451,772,000 元(二〇二二年：人民幣 800,634,000 元)已分別於二〇二三年五月二十五日及二〇二三年十月二十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會已於二〇二四年三月七日宣派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末期分派為每個基金單位人民幣 0.0303 元(折合為 0.0334 港元)，合共人民幣 148,750,000 元(折合為 164,186,000 港元)。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表  
截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	權益				
	基金單位 持有人 應佔資產 淨值 人民幣千元	(累計虧損) ／保留盈利 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	14,717,852	(422,544)	422,544	1,206,026	15,923,878
發行基金單位(附註25)	3,359,022	—	—	—	3,359,022
截至二〇二二年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
—基金單位持有人	(1,086,845)	—	—	—	(1,086,845)
—股權持有人	—	557,801	—	18,104	575,905
向以下人士支付的分派					
—基金單位持有人	(885,634)	—	—	—	(885,634)
—股權持有人	—	—	—	(7,608)	(7,608)
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	—	—	68,358	720	69,078
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	(626,159)	—	(626,159)
於二〇二二年十二月三十一日	<u>16,104,395</u>	<u>135,257</u>	<u>(135,257)</u>	<u>1,217,242</u>	<u>17,321,637</u>
於二〇二三年一月一日	<b>16,104,395</b>	<b>135,257</b>	<b>(135,257)</b>	<b>1,217,242</b>	<b>17,321,637</b>
發行基金單位(附註25)	<b>167,832</b>	—	—	—	<b>167,832</b>
截至二〇二三年十二月三十一日止年度					
以下人士應佔(虧損)／溢利：					
—基金單位持有人	(187,476)	—	—	—	(187,476)
—股權持有人	—	192,101	—	(8,580)	183,521
向以下人士支付的分派					
—基金單位持有人	(451,772)	—	—	—	(451,772)
—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	—	—	13,008	136	13,144
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	(205,109)	—	(205,109)
於二〇二三年十二月三十一日	<u>15,632,979</u>	<u>327,358</u>	<u>(327,358)</u>	<u>1,206,832</u>	<u>16,839,811</u>

## 綜合現金流量表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
經營所得現金		<b>1,452,090</b>	1,033,418
已付利息		<b>(854,716)</b>	(539,957)
已付所得稅		<b>(146,263)</b>	(139,317)
經營業務所得現金淨額		<b>451,111</b>	354,144
<b>投資業務所得現金流量</b>			
添置投資物業		<b>(45,726)</b>	(54,243)
添置物業、廠房及設備		<b>(22,302)</b>	(15,421)
收購附屬公司付款，扣除所得現金		—	(3,640,741)
出售物業、廠房及設備		<b>41</b>	13
已收利息		<b>36,180</b>	25,511
銀行存款增加		<b>(90,000)</b>	(73,196)
贖回到期銀行存款		<b>30,000</b>	46,720
投資業務所用現金淨額		<b>(91,807)</b>	(3,711,357)
<b>融資業務所得現金流量</b>			
已付分派		<b>(453,738)</b>	(893,242)
借貸所得款項，扣除交易成本		<b>6,776,240</b>	5,445,263
償還借貸		<b>(6,797,528)</b>	(4,591,568)
發行基金單位		—	3,221,968
衍生金融工具結算		<b>210,258</b>	102,748
租賃負債的支付		<b>(12,207)</b>	(10,847)
融資業務(所用)／所得現金淨額		<b>(276,975)</b>	3,274,322
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		<b>82,329</b>	(82,891)
於年初的現金及現金等價物		<b>1,333,773</b>	1,453,356
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>1,625</b>	(36,692)
於年末的現金及現金等價物	20	<b>1,417,727</b>	1,333,773

## 綜合財務報表附註

### 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」)主要在中華人民共和國(「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，且獲香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可，亦受香港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，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有數值均約整至最接近的千位數。

### 2 重大會計政策

#### (a) 編製基準

越秀房產基金的該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」及詮釋))。此外，該等綜合財務報表乃根據信託契約相關條文及房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)附錄C所記載相關披露要求編製。綜合財務報表乃以歷史成本法編製，而按公平值列賬的投資物業、酒店、服務式公寓和衍生金融工具則除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理人在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對於綜合財務報表作出重大的假設及估計的範疇於附註3披露。

於二〇二三年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣5,147百萬元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣3,728百萬元)，是由於人民幣5,845百萬元的銀行借貸將於資產負債表日後十二個月內到期(二〇二二年十二月三十一日：人民幣4,364百萬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的款項約人民幣3,500,000,000元)所致。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」)項下的現有未動用額度、可用債務限額及有擔保票據限額)，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，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表是適合的。

(i) 會計政策變動及披露

本集團首次於本年度的財務報表採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板

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任何重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

下列經修訂準則已頒佈但尚未於截至二〇二三年十二月三十一日止年度生效亦未被本集團提早採用。本集團擬於該等經修訂香港財務報告準則生效時應用(如適用)。

		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)	附帶契諾的非流動負債 (「二〇二二年修訂」) <sup>1</sup>	二〇二四年 一月一日
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」) <sup>1</sup>	二〇二四年 一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	二〇二四年 一月一日
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	二〇二四年 一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	二〇二五年 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	尚未釐定強制 生效日期， 惟可供採用

<sup>1</sup> 由於二〇二〇年修訂及二〇二二年修訂，香港詮釋第5號「財務報表的呈報－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類」已作出修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

管理人董事預期採用該等經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指越秀房產基金直接或間接控制的主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其指導該主體業務活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘越秀房產基金擁有投資對象的投票或類似權利低於大多數，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(i) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；

(ii) 其他合約安排所產生的權利；及

(iii) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益會予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已出現減值。

倘事實及情況表明上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司的擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。



倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認相關資產(包括商譽)、任何非控股權益及外匯波動儲備，並於損益中確認任何保留投資的公平值及由此產生的任何盈餘或虧絀。本集團應佔先前於其他全面收益確認的部分重新分類至損益或保留溢利(如適用)，並採用如本集團已直接出售相關資產或負債所規定的相同基準。

非控股權益應佔的附屬公司業績及權益分別於綜合全面收益表及綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表以及資產負債表內單獨呈列。

(ii) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一間附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值及於附屬公司先前存在的任何股本權益公平值。在業務合併中所購買可辨識的資產以及所承擔的負債及或有負債，初始以其於購買日期的公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的所有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公平值或按現時所有權權益應佔被收購方可辨識淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有股本權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公平值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或有對價公平值的其後變動，根據香港財務報告準則第9號的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控股權益數額，及在被收購方之前任何股本權益在收購日期的公平值，超過購入可辨識淨資產公平值的數額入賬為商譽。低於購入業務之可辨識淨資產公平值的差額直接在損益中確認為議價收購。

**(c) 分部報告**

經營分部按照向主要經營決策人提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策人已確認為作出策略性決定的管理人執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

**(d) 外幣折算**

**(i) 功能及呈列貨幣**

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在之主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為越秀房產基金的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年末匯率折算產生的匯兌收益及虧損在損益中確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中「財務收入」或「融資開支」中呈列。所有其他匯兌收益及虧損在綜合全面收益表以淨額於「經營開支淨額」中呈列。

(iii) 集團公司

境外業務(當中並無採用高通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列的資產及負債按其結算日的收市匯率換算；
- 各損益表及全面收益表所列的收入和開支按平均匯率換算，除非此平均匯率並非交易日期適用匯率的累積影響合理約數，在此情況下，收入和開支則按交易日期的匯率換算；及
- 所有因此而產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。

於合併賬目時，換算境外實體投資淨額以及指定為有關投資對沖項目之借款及其他金融工具產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。於出售境外業務或償還構成投資淨額其中部分之任何借款時，相關匯兌差額乃重新分類至損益，作為出售時之損益一部分。

(e) 物業、廠房及設備

- (i) 酒店及服務式公寓主要包括酒店及服務式公寓的樓宇、租賃物業裝修以及固定裝置及傢俬，按公平值減隨後累積的任何折舊及隨後累積的減值虧損列賬，並由獨立專業合資格估值師定期進行物業重估。重估產生的變動於其他全面收入中處理，其累積變動反映於重估儲備中。但若重估出現虧絀，有關虧絀超出緊接重估前就同一項資產在儲備持有的金額的部分於損益扣除。如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於損益扣除，則會按曾扣除的重估虧絀計入損益。

在重估日期的任何累計折舊與資產的賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產的重估金額。

當出售經重估資產時，其重估儲備所載的金額將轉撥至基金單位持有人應佔資產淨值。

- (ii) 所有其他物業、廠房及設備以歷史成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬於購置該等項目的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。

物業、廠房及設備的折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

酒店及服務式公寓的樓宇部分乃按尚餘法定業權年期及估計可使用年期兩者之較低者折舊，惟不得超過完成日期後的40年。

租賃物業裝修、傢俬及固定裝置及辦公用品	3至20年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末進行檢討及適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售的損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表「其他收益／虧損」中確認。

**(f) 投資物業**

投資物業主要由租賃土地、辦公樓宇及購物中心組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。投資物業亦包括正在就日後用作投資物業建設或開發的物業。如符合投資物業的其餘定義，經營租賃下持有的土地作為投資物業入賬。

投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。在初始按成本確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。投資物業的賬面值每六個月審閱一次，並至少每年一次由外部估值師進行獨立估值。投資物業如重建繼續用作投資物業或其市場較不活躍，繼續以公平值計量。出售投資物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項與包括資產重估在內的賬面值之間的差額計算)於出售投資物業期間在綜合全面收益表確認。公平值變動於損益入賬。

**(g) 商譽**

商譽產生自收購附屬公司，相當於所轉讓對價超過本集團於被收購附屬公司的可辨識淨資產公平淨值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單位或單位組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額(使用價值與公平值減處置成本中的較高者)比較。任何減值須即時確認為開支及不得在之後撥回。

**(h) 衍生金融工具**

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。當剩餘日期超過12個月，則衍生金融工具分類為非流動資產或負債；當剩餘日期少於12個月，則分類為流動資產或負債。

就不符合對沖會計的衍生金融工具而言，公平值的變動即時於損益確認。

**(i) 非金融資產的減值**

無限可使用年期的無形資產(如商譽)毋須攤銷，但須每年進行減值測試。須作攤銷的資產，當有事件或情況轉變顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。若資產的賬面值超過可收回金額，將就有關差額確認減值虧損。可收回金額為資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之間的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可辨識現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可能撥回進行檢討。

**(j) 抵銷金融工具**

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，亦必須具有約束力。

**(k) 存貨**

存貨主要包括食品、飲料及經營用品，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按加權平均基準計算。可變現淨值為在日常業務過程中的估計銷售價，減完成估計成本及作出銷售所需估計成本。

## (I) 金融資產

### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為其後按公平值計量(且其變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)的金融資產或按攤銷成本計量的金融資產。該分類視乎有關主體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款而定。對於按公平值計量的資產，其收益及虧損計入損益。當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。金融資產於自金融資產收取現金流量的權利屆滿或轉讓且本集團已轉移所有權的絕大部分風險及回報後終止確認。

金融資產初始按公平值計量，如為並非按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)的金融資產，則加上購買金融資產時直接應佔的交易成本計量。按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。嵌入衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時會整體予以考慮。

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團分類其債務工具的三種計量分類如下：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與匯兌收益及虧損一併呈列。減值虧損於綜合全面收益表中作為單獨項目呈列。

- 按公平值計量且其變動計入其他全面收入：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，倘該等資產現金流量純粹為支付本金及利息，則按公平值計量且其變動計入其他全面收入（「按公平值計量且其變動計入其他全面收入」）計量。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益以及於其他收益／（虧損）確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／（虧損）呈列，以及減值開支作為單獨項目於綜合全面收益表呈列。
- 按公平值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計量且其變動計入其他全面收入的標準的資產按公平值計量且其變動計入損益計量。於其後計量時按公平值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損於損益確認以及於其他收益／虧損中呈列淨額，於其發生當期扣除。

股本投資其後按公平值計量。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股本投資的公平值收益及虧損，則其後於終止確認投資後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。

來自有關投資的股息會於本集團的收款權利獲確立時繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動於其他經營開支確認，於損益扣除（如適用）。按公平值計量且其變動計入其他全面收入計量的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不與其他公平值變動單獨呈報。

## (ii) 減值

本集團按前瞻性基準，對按攤銷成本列賬及按公平值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易及租賃應收款項而言，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。現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定。



## (m) 租賃

於本集團可使用租賃資產之日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的對價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人租賃物業而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，而將該等租賃入賬作為單一租賃部分。

租賃協議並無施加出租人所持租賃資產中的抵押權益以外的任何契據。租賃資產不得用作借貸用途的抵押品。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租約的罰款(倘租期反映本集團行使該選擇權)。

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法隨時釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人收取的最近第三方融資作為起點，調整反映自收取第三方融資以來的融資條件變動；
- 使用建立法，由無風險利率開始調整本集團持有的並無近期第三方融資租賃的信貸風險；及
- 針對租賃作出具體調整，如條款、國家、貨幣及抵押。

租賃付款在本金與融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各年度負債餘下結餘的固定週期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

少於十二個月的短期租賃以及低價值資產租賃按直線法於綜合全面收益表確認為開支。

經營租賃(本集團作為出租人)所得租賃收入按直線法於租期內的收入確認。獲取經營租賃所產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入一致的基準確認為費用。各項租賃資產根據其性質計入資產負債表。

**(n) 租金按金**

租金按金指擁有固定或可釐定還款額的金融負債，於本集團直接與租戶訂立租賃協議時產生，會計入流動負債，惟到期日超過結算日後十二個月的租金按金則分類為非流動負債。

租金按金初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。初步確認入賬時，金融負債賬面值與實際已收對價的差額作初期溢價處理，並於租期內作為租金收入以直線法確認入賬。

**(o) 現金及現金等價物**

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

**(p) 貿易應付款項**

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其將會分類為流動負債；否則，分類為非流動負債。

貿易應付款項以公平值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

**(q) 撥備**

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源的流出以結算債務；及金額能被可靠估計時，當確認撥備，但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮而釐定。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照結算有關債務預期所需的支出現值計量，該利率反映現時市場對金錢時間值和有關債務特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

**(r) 借貸**

借貸按公平值並扣除所產生的交易成本後初始確認。借貸其後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間任何差額利用實際利率法於借貸期內在綜合全面收益表確認。

倘部分或全部融資額度很可能將會被提取，設立貸款融資額度時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資額度很可能將會被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款項，並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團有權無條件將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

**(s) 借貸成本**

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

**(t) 當期及遞延所得稅**

期內稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於損益確認，但與於其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅開支按越秀房產基金及其附屬公司營運及產生應課稅收入於結算日在中國已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計及應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤抵銷就此可使用暫時性差異而確認。

就附屬公司投資產生的應課稅暫時性差異計提遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。

就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收有意向以淨額基準結算結餘的所得稅時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**(u) 收益確認**

**(i) 租金收入**

經營租賃租金收入於租期內以直線法確認。當本集團向租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入遞減。租金總收入與於租期內確認的經營租賃租金之間的差額會確認為遞延資產。

**(ii) 酒店及服務式公寓收入**

酒店及服務式公寓收入於提供服務的會計期間確認。

**(iii) 利息收入**

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

**(v) 向基金單位持有人的分派**

根據信託契約，越秀房產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派本集團最少90%的溢利(或會根據房託基金守則及信託契約作出允許的調整)。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，該等基金單位根據香港會計準則第32號分類為金融負債並呈列於「基金單位持有人應佔資產淨值」，而向基金單位持有人作出的分派於損益中呈列為「與基金單位持有人交易」。

## (w) 僱員福利

### (i) 退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

對於設定提存計劃，本集團以強制性或合約性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款債務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

### (ii) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及 (b) 當主體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計量。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

## 3 重大會計估計

估計會持續評估，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下認為屬合理的對未來事件的預測。

管理人對未來作出估計及假設，所作的會計估計如其定義，很少與其實際結果相同。有重大風險導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

**(a) 物業、廠房及設備及投資物業的公平值估計**

公平值的最佳憑證為同類租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理人的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，管理人的董事考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業當時於活躍市場上的價格(須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供同類物業的近期價格(該價格會根據自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的轉變作出調整)。

預計未來市場價值租金會根據相同地點及狀況的同類物業當時的市場價值租金釐定，每年由外部估值師審閱。

物業、廠房及設備及投資物業的公平值使用估值技術釐定。詳細的判斷和假設已分別披露於附註12及14。

**(b) 商譽減值估計**

根據附註2(g)所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。可收回金額的評估計算需利用估計。

**(c) 衍生金融工具的公平值估計**

公平值乃使用交易對方銀行／估值師經參考市場數據就各報告期提供的估值而達致。當假設及市況變化時，實際結果可能有所不同。

**4 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綜合財務報表一致的方式計量。

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 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇二三年</b>				
十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>535,634</u>	<u>1,204,633</u>	<u>346,588</u>	<u>2,086,855</u>
分部業績	<u>34,020</u>	<u>1,057,083</u>	<u>273,048</u>	<u>1,364,151</u>
折舊	<u>139,877</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>139,877</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>45,916</u>	<u>(18,337)</u>	<u>27,579</u>
	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇二二年</b>				
十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>350,531</u>	<u>1,275,385</u>	<u>246,944</u>	<u>1,872,860</u>
分部業績	<u>(62,261)</u>	<u>1,128,701</u>	<u>57,164</u>	<u>1,123,604</u>
折舊	<u>146,858</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>146,877</u>
投資物業的公平值收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>55,324</u>	<u>(151,137)</u>	<u>(95,813)</u>

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二三年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>3,642,780</u>	<u>30,036,284</u>	<u>9,280,305</u>	<u>42,959,369</u>
於二〇二二年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>3,735,044</u>	<u>29,863,243</u>	<u>9,321,980</u>	<u>42,920,267</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
分部業績	1,364,151	1,123,604
衍生金融工具的公平值變動	145,327	397,763
財務收入	36,180	25,511
融資開支	(1,069,506)	(1,521,724)
未分配經營成本(附註)	<u>(228,655)</u>	<u>(298,108)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利／(虧損)	<u>247,497</u>	<u>(272,954)</u>

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：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	42,959,369	42,920,267
未分配資產	<u>886,712</u>	<u>946,165</u>
資產總額	<u>43,846,081</u>	<u>43,866,432</u>

	收益		資產總額	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國內地及香港	<b><u>2,086,855</u></b>	<u>1,872,860</u>	<b>42,959,369</b>	42,920,267
未分配資產			<b><u>886,712</u></b>	<u>946,165</u>
			<b><u>43,846,081</u></b>	<u>43,866,432</u>

附註：未分配資產主要包括一間控股公司的現金及現金等價物以及商譽。

本集團按性質分類的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
— 房租	<b>319,532</b>	215,068
— 餐飲	<b>117,330</b>	123,588
— 其他	<b>98,772</b>	11,875
物業租賃	<b><u>1,551,221</u></b>	<u>1,522,329</u>
	<b><u>2,086,855</u></b>	<u>1,872,860</u>

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
在某一時點確認的收益	<b>213,221</b>	128,312
在某一段時間內確認的收益	<b>319,794</b>	219,928
其他來源	<b><u>1,553,840</u></b>	<u>1,524,620</u>
	<b><u>2,086,855</u></b>	<u>1,872,860</u>

## 5 按性質分類的開支，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費(i)	47,469	46,713
僱員福利開支(附註6)	116,149	97,196
房產稅	203,286	193,544
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	10,623	10,042
預提稅項(ii)	40,633	29,468
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	90,592	87,509
員工宿舍折舊(附註13)	10,102	10,086
土地使用權折舊(附註13)	49,285	49,282
營運中已售或消耗的存貨成本	114,007	88,871
酒店及服務式公寓的其他直接開支	101,424	63,899
管理人費用(附註7)	170,273	166,530
信託人費用	12,734	12,703
估值費用	1,162	856
法律及專業費用	4,063	14,056
核數師酬金	2,400	3,889
銀行費用	442	386
因經營業務產生的匯兌(收益)/虧損	(23,402)	48,564
其他	27,696	27,957
	978,938	951,551
總經營開支，淨額		

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」)(前稱廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)))提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 來自英屬處女群島公司所持位於中國內地的物業租金收入及利息收入的預提稅按10%稅率計算。

## 6 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	75,904	59,671
退休金成本	8,518	8,301
社會保障成本及員工福利	31,727	29,224
	<u>116,149</u>	<u>97,196</u>

### 退休金計劃安排

越秀房產基金在中國內地的部分附屬公司須參與各省或市政府組織的設定提存退休計劃。除供款外，本集團並無有關實際退休金付款的進一步責任。國家資助的退休計劃須負責向退休僱員支付全部退休金。

## 7 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%作為交易費的總和(定義見信託契約)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用： 以基金單位的形式	<u>170,273</u>	<u>166,530</u>

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已全部以基金單位形式支付。根據於二〇二三年一月十三日刊發的公告，截至二〇二三年十二月三十一日止年度的管理人費用將全部以基金單位形式支付。

## 8 財務收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銀行存款利息收入	32,727	22,058
關聯公司利息收入	3,453	3,453
	<u>36,180</u>	<u>25,511</u>

## 9 融資開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	743,441	440,751
其他借貸利息開支	159,324	105,580
租賃負債產生的已付／應付利息和融資開支(附註13)	1,185	342
借貸的交易成本攤銷	21,897	27,079
應付關聯方利息開支	—	3,619
融資業務的匯兌虧損	143,659	944,353
	<u>1,069,506</u>	<u>1,521,724</u>

## 10 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(「中國企業所得稅法」)按稅率25%繳納企業所得稅。

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註5(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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
即期所得稅		
— 企業所得稅	72,225	53,518
— 預提稅項	43,664	31,885
遞延所得稅(附註21)	135,563	152,583
	<u>251,452</u>	<u>237,986</u>

本集團就除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利／(虧損)的稅項，不同於使用中國內地企業所得稅稅率而將產生的理論稅額，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利／(虧損)	<u>247,497</u>	<u>(272,954)</u>
按國內稅率25%計算的稅項	61,874	(68,239)
不可扣稅的開支	1,221	1,864
過往年度撥備差額	2,027	7,390
附屬公司未匯出盈利的預提稅項(附註a)	63,929	61,297
動用過往未確認的稅項虧損	(831)	(539)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	52,281	46,191
不同稅率的影響	148,109	265,878
其他稅項扣減	(77,158)	(75,856)
	<u>251,452</u>	<u>237,986</u>

附註 a :

根據中國企業所得稅法，中國內地境外的直接控股公司在其中國內地附屬公司就二〇〇八年一月一日後賺取的溢利派付股息時將被徵收 10% 或 5% 預提稅。因此，遞延所得稅負債人民幣 656,414,000 元(二〇二二年十二月三十一日：人民幣 635,601,000 元)就本集團的中國內地附屬公司的未匯出盈利將應付的預提稅確認。

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

**(a) 基本**

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
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溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>4,625</u>	<u>(529,044)</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>4,842,400</u>	<u>4,596,839</u>
每個基金單位基本盈利／(虧損)(人民幣)	<u>0.001</u>	<u>(0.115)</u>



(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位攤薄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。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位(附註25)及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而原將發行的基金單位數目進行比較。就計算每個基金單位攤薄盈利而言，以基金單位形式支付的管理人費用的基金單位數目乃根據越秀房產基金於二〇二三年十二月三十一日的收市價計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>4,625</u>	<u>(529,044)</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	4,842,400	4,596,839
遞延基金單位調整(千個)	232,809	—
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)	<u>149,122</u>	<u>—</u>
計算每個基金單位攤薄盈利／(虧損)的基金單位 加權平均數(千個)	<u>5,224,331</u>	<u>4,596,839</u>
每個基金單位攤薄盈利／(虧損)(人民幣)	<u>0.001</u>	<u>(0.115)</u>

## 12 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二〇二二年一月一日</b>				
成本	2,406,151	13,083	8,977	2,428,211
累計折舊	(841,264)	(12,820)	(8,526)	(862,610)
重估公平值收益	593,113	—	—	593,113
賬面淨值	<u>2,158,000</u>	<u>263</u>	<u>451</u>	<u>2,158,714</u>
<b>截至二〇二二年 十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	2,158,000	263	451	2,158,714
添置	16,618	—	—	16,618
出售	(79)	—	(12)	(91)
折舊(附註5)	(87,490)	(19)	—	(87,509)
重估公平值收益	95,951	—	—	95,951
年末賬面淨值	<u>2,183,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,183,683</u>
<b>於二〇二二年十二月三十一日</b>				
成本	2,421,202	13,083	8,747	2,443,032
累計折舊	(927,266)	(12,839)	(8,308)	(948,413)
重估公平值收益	689,064	—	—	689,064
賬面淨值	<u>2,183,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,183,683</u>

	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
<b>截至二〇二三年</b>				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,183,000	244	439	2,183,683
添置	20,340	—	—	20,340
出售	(6)	—	(41)	(47)
折舊(附註5)	(90,592)	—	—	(90,592)
重估公平值收益	18,258	—	—	18,258
年末賬面淨值	<u>2,131,000</u>	<u>244</u>	<u>398</u>	<u>2,131,642</u>
<b>於二〇二三年十二月三十一日</b>				
成本	2,441,406	13,083	7,922	2,462,411
累計折舊	(1,017,728)	(12,839)	(7,524)	(1,038,091)
重估公平值收益	707,322	—	—	707,322
賬面淨值	<u>2,131,000</u>	<u>244</u>	<u>398</u>	<u>2,131,642</u>

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣1,308,624,000元(二〇二二年：人民幣1,428,462,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇二三年十二月三十一日，賬面總額為人民幣18.97億元(二〇二二年：人民幣19.44億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

下表為按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年初結餘	2,183,000	2,158,000
添置	20,340	16,618
出售	(6)	(79)
折舊	(90,592)	(87,490)
於儲備確認的未實現收益	18,258	95,951
年末結餘	<u>2,131,000</u>	<u>2,183,000</u>
於年末計入其他全面收入的本年度未實現收益	<u>18,258</u>	<u>95,951</u>

#### 本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值計量。於二〇二三年十二月三十一日，由與本集團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(二〇二二年：高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」))。

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。

於每個財政年度末，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

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整體公平值(包括土地及樓宇部分)與折舊重置成本法計算的樓宇部分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(二〇二二年：第3層)。

### 用以釐定公平值的主要參數

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

貼現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(二〇二二年：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內地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	21,090	4.65	6
服務式公寓	17,205	4.65	6

於二〇二三年十二月三十一日

	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	19,000	4.75	3
服務式公寓	17,100	4.75	3

### 13 租賃

綜合資產負債表列示以下租賃相關款項：

	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
<u>使用權資產</u>			
於二〇二二年一月一日	1,232,114	9,146	1,241,260
添置	—	33,856	33,856
折舊(附註5)	(49,282)	(10,086)	(59,368)
於二〇二二年十二月三十一日	<u>1,182,832</u>	<u>32,916</u>	<u>1,215,748</u>
於二〇二三年一月一日	<b>1,182,832</b>	<b>32,916</b>	<b>1,215,748</b>
折舊(附註5)	<u>(49,285)</u>	<u>(10,102)</u>	<u>(59,387)</u>
於二〇二三年十二月三十一日	<u><b>1,133,547</b></u>	<u><b>22,814</b></u>	<u><b>1,156,361</b></u>

於二〇二二年十一月二十二日，本集團與廣州越秀星寓公寓管理有限公司就員工宿舍作為其若干酒店員工的住宿訂立續簽租賃合約，自二〇二二年十二月一日起延長期限三年。

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
<u>租賃負債</u>		
即期部分	11,965	10,485
非即期部分	11,826	22,517
	<u>23,791</u>	<u>33,002</u>

於二〇二三年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣26.57億元(二〇二二年：人民幣24.74億元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇二三年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣10.50億元(二〇二二年：人民幣11.01億元)的使用權資產已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
使用權資產折舊費用(附註5)		
土地使用權	49,285	49,282
員工宿舍	10,102	10,086
	<u>59,387</u>	<u>59,368</u>
利息開支(列於融資成本內)(附註9)	1,185	342
	<u>1,185</u>	<u>342</u>

二〇二三年的租賃現金流出總額為人民幣12,207,000元(二〇二二年：人民幣11,189,000元)。

## 14 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
年初結餘	37,702,232	37,657,000
收購附屬公司添置	—	113,207
收購附屬公司的交易成本資本化	—	1,653
匯兌差額	1,619	(601)
資本化開支	39,716	26,786
年內公平值收益／(虧損)，包括在損益中的 「投資物業的公平值收益／(虧損)」	<u>27,579</u>	<u>(95,813)</u>
年末結餘	<u>37,771,146</u>	<u>37,702,232</u>
年末所持資產計入損益的年內公平值收益／(虧損)， 包括在「投資物業的公平值收益／(虧損)」	<u>27,579</u>	<u>(95,813)</u>

於綜合全面收益表內，二〇二三年內關於投資物業的直接經營開支為人民幣291,931,000元，其中與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣32,036,000元。

於二〇二三年十二月三十一日，賬面總值約人民幣37.53億元(二〇二二年：人民幣38.47億元)的投資物業已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。



## 本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值計量。於二〇二三年十二月三十一日，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(二〇二二年：高力)。

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

於每個財政年度末，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

### (a) 中國內地的投資物業

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，第一太平及高力依賴收入資本化法為主要估值方法，並以市場法覆核。採用收入資本化法為本集團的主要資產類別－創收商業資產－進行物業估值乃符合市場慣例。

收入資本化法乃按照物業從估值日起的現時租金收入及潛在復歸收入以適當的投資收益率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置期、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。

(b) 香港的投資物業

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日，第一太平及高力依賴銷售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(二〇二二年：第3層)。

用以釐定公平值的主要參數

(a) 中國內地的投資物業

於二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日的資本化比率由第一太平及高力按被估物業的風險情況作出估計。比率越高，公平值則越低。

現行市場租金乃按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。

收入資本化法所採納的估值假設概述如下：

於二〇二三年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	每月市場 價值單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	27,246,400	78至275	4.50%至7.00%
批發及購物中心	10,416,000	33至1,023	4.50%至7.50%

於二〇二二年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	每月市場 價值單位租金 (每平方米 人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	28,322,000	90至319	4.00%至6.25%
批發及購物中心	9,265,000	65至1,035	4.00%至7.25%

(b) 香港的投資物業

售價乃根據近期市場交易估計。價格越高，公平值則越高。

銷售比較法所採納的估值假設如下：

於二〇二三年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	單位銷售價格 (每平方英尺) (港元)
香港越秀大廈 17 樓	53,467	15,365
香港越秀大廈 23 樓	55,279	15,885

於二〇二二年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	單位銷售價格 (每平方英尺) (港元)
香港越秀大廈 17 樓	56,544	16,400
香港越秀大廈 23 樓	58,688	17,040

## 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。預期於結算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以人民幣計值。

## 16 商譽

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

商譽由管理層監察。商譽呈列如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
中國	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>

本集團的商譽主要指與透過業務合併所收購投資物業有關的遞延所得稅負債。在評估商譽是否遭受任何減值時，須比較相關投資物業於年結日的賬面值與其於收購完成日期的公平值。用於商譽減值的主要假設與投資物業估值所用者一致。二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日進行的測試結果顯示，概不存在任何減值。

## 17 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
流動資產		
利率掉期合約	—	37,254
匯兌合約	<b>12,015</b>	<b>62,751</b>
	<b><u>12,015</u></b>	<b><u>100,005</u></b>
非流動負債		
匯兌合約	<b><u>—</u></b>	<b><u>23,151</u></b>

若衍生金融工具的交收日於結算日後12個月之後，其歸類為非流動資產或負債。

於二〇二二年十二月三十一日，未履行的利率掉期合約的名義本金額2,800,000,000港元於二〇二三年八月二十一日到期。利率掉期合約於二〇二三年結算。

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(二〇二二年十二月三十一日：500,000,000港元於二〇二三年十二月二十一日到期及1,120,000,000港元於二〇二四年五月二十八日到期)。

於二〇二二年十二月三十一日，未履行的設有上限的遠期匯兌合約的名義本金額1,500,000,000港元和2,800,000,000港元分別於二〇二三年十二月二十一日和二〇二三年八月十八日到期。設有上限的遠期匯兌合約已於二〇二三年結算。

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

遠期匯兌合約的公平值乃根據交易對方銀行提供的金融工具估值計算，相關估值乃參考預計未來現金流量的現值後釐定，並參考各報告日期的市場可觀察利率收益率曲線及遠期匯率。由於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，故該金融工具列入公平值層級第2層。

以下金額與衍生工具相關並於損益中確認：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具的未實現公平值變動	35,277	104,142
衍生金融工具的已實現收益淨額	110,050	293,621
	<u>145,327</u>	<u>397,763</u>

#### 18 貿易及租賃應收款項

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易及租賃應收款項	23,523	33,438
虧損撥備	(1,294)	(765)
貿易及租賃應收款項淨額	<u>22,229</u>	<u>32,673</u>

由於即期應收款項的短期性質使然，貿易及租賃應收款項的公平值與其賬面值相若。

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

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
0至30天	16,902	19,520
31至90天	4,339	12,025
91至180天	572	925
181至365天	257	318
多於一年	1,453	650
	<u>23,523</u>	<u>33,438</u>

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

本集團的貿易及租賃應收款項主要以人民幣計值。

## 19 存貨

存貨結餘主要包括食品、飲料、消耗品及經營用品。

## 20 銀行存款及現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
銀行及庫存現金	<b>1,233,148</b>	1,154,625
原到期日為三個月以內的銀行存款	<b>184,579</b>	179,148
現金及現金等價物	<b>1,417,727</b>	1,333,773
原到期日為三個月以上、十二個月以內的銀行存款	<b>90,000</b>	20,000
原到期日為十二個月以上的銀行存款	<b>20,000</b>	30,000
總計	<b><u>1,527,727</u></b>	<b><u>1,383,773</u></b>
信貸風險的最大敞口	<b><u>1,527,377</u></b>	<b><u>1,383,423</u></b>

於二〇二三年十二月三十一日，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1,289,621,000元(二〇二二年：人民幣949,818,000元)，均以人民幣計值並不得於國際市場自由兌換。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)或附註3(a)(ii)披露的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。



於結算日，存款的實際年利率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
原到期日十二個月以上的銀行存款	2.60%	2.60%
原到期日為十二個月以內的銀行存款	1.70% 至 4.90%	2.00% 至 4.50%

銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	1,289,971	950,168
港元	221,353	378,224
美元	16,403	55,381
	<u>1,527,727</u>	<u>1,383,773</u>

## 21 遞延稅項負債

遞延稅項負債淨額的變動如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	5,380,971	5,201,515
於損益扣除的遞延稅項(附註10)	135,563	152,583
於儲備扣除的遞延稅項	5,114	26,873
年末	<u>5,521,648</u>	<u>5,380,971</u>

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	稅項虧損 及其他 人民幣千元
於二〇二二年一月一日	27,517
於損益扣除	<u>(8,884)</u>
於二〇二二年十二月三十一日	<u>18,633</u>
於二〇二三年一月一日	18,633
於損益扣除	<u>(5,029)</u>
於二〇二三年十二月三十一日	<u>13,604</u>

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	公平值 變動 人民幣千元	附屬公司 未匯出盈利 的預提稅項 人民幣千元	加速折舊 撥備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇二二年</b>				
十二月三十一日止年度				
於二〇二二年一月一日	3,762,763	603,304	862,965	5,229,032
於損益扣除	18,303	29,412	95,984	143,699
於儲備扣除	<u>23,988</u>	<u>2,885</u>	<u>—</u>	<u>26,873</u>
於二〇二二年十二月三十一日	<u>3,805,054</u>	<u>635,601</u>	<u>958,949</u>	<u>5,399,604</u>
<b>截至二〇二三年</b>				
十二月三十一日止年度				
於二〇二三年一月一日	3,805,054	635,601	958,949	5,399,604
於損益扣除	30,667	20,264	79,603	130,534
於儲備扣除	<u>4,565</u>	<u>549</u>	<u>—</u>	<u>5,114</u>
於二〇二三年十二月三十一日	<u>3,840,286</u>	<u>656,414</u>	<u>1,038,552</u>	<u>5,535,252</u>

## 22 貿易應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	<u>14,263</u>	<u>25,190</u>

貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	7,796	15,038
31至90天	3,443	7,630
91至180天	970	2,402
180至365天	761	115
多於1年	<u>1,293</u>	<u>5</u>
	<u>14,263</u>	<u>25,190</u>

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

## 23 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
租金按金		
即期部分	216,442	186,238
非即期部分	192,097	209,987
	<u>408,539</u>	<u>396,225</u>
預收款項		
即期部分	111,392	96,553
應繳房產稅	54,137	60,702
應繳預提稅撥備	7,050	11,285
應繳附加稅	15,568	16,753
應付工程款	179,854	186,625
為收購Gain Force (「收購事項」)應付的交易費用 (i)	7,731	7,731
其他經營開支的應計費用	132,065	125,295
應計利息開支	93,106	45,057
應計費用及其他應付款項	<u>489,511</u>	<u>453,448</u>
	<u>1,009,442</u>	<u>946,226</u>

(i) 於二〇二一年十二月二十三日，本集團完成收購Gain Force及其附屬公司的全部股權。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。

## 24 借貸

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>長期借貸的即期部分</b>		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	165,000	85,000
— 無抵押	4,664,882	4,279,124
其他借貸，無抵押(附註b)	1,014,799	—
	<u>5,844,681</u>	<u>4,364,124</u>
<b>長期借貸</b>		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	5,110,233	1,234,400
— 無抵押(附註c)	9,804,443	14,885,374
其他借貸，無抵押(附註b)	5,339,880	3,785,383
	<u>20,254,556</u>	<u>19,905,157</u>
減：長期借貸的即期部分	<u>(5,844,681)</u>	<u>(4,364,124)</u>
	<u>14,409,875</u>	<u>15,541,033</u>
分析如下：		
無抵押	15,144,323	18,670,757
有抵押	5,110,233	1,234,400
	<u>20,254,556</u>	<u>19,905,157</u>

### 附註 a：

於二〇二三年十二月三十一日，銀行貸款約為人民幣51.10億元(二〇二二年：人民幣12.34億元)，該貸款以廣州國金中心部分資產抵押借入，被抵押資產的賬面值為人民幣67.00億元(二〇二二年：人民幣68.92億元)。

本集團借貸的還款期如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
一年以內	5,844,681	4,364,124
一年至五年	<u>14,409,875</u>	<u>15,541,033</u>
	<u><b>20,254,556</b></u>	<u><b>19,905,157</b></u>

於結算日，借貸的實際年利率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
人民幣	3.49%	3.45%
港元	6.39%	5.31%
美元	2.72%	2.72%

借貸的賬面值以人民幣、港元及美元計值及與其公平值相若。

	於十二月三十一日	
	二〇二三年 人民幣千元	二〇二二年 人民幣千元
人民幣	7,954,404	1,234,400
港元	9,473,012	15,885,279
美元	<u>2,827,140</u>	<u>2,785,478</u>
	<u><b>20,254,556</b></u>	<u><b>19,905,157</b></u>

附註 b :

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

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

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

附註 c :

有關結餘中，未償還借貸為截至二〇二三年十二月三十一日應付越秀投資諮詢有限公司 (「越秀投資諮詢」) 的 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。

## 25 基金單位持有人應佔資產淨值

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	16,104,395	14,717,852
發行基金單位	167,832	3,359,022
轉撥至綜合全面收益表	(187,476)	(1,086,845)
年內已支付的分派	(451,772)	(800,634)
與收購事項相關的特別分派	—	(85,000)
年末結餘	<u>15,632,979</u>	<u>16,104,395</u>

現有基金單位數量的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
已發行基金單位(千個)		
年初結餘	4,783,780	3,417,224
以基金單位形式支付的管理人費用(附註a)	109,958	57,153
年內已發行遞延基金單位(附註b)	22,000	75,000
與收購事項相關的供股(「供股」)(附註c)	—	1,234,403
年末結餘	<u>4,915,738</u>	<u>4,783,780</u>

*附註 a：*

於二〇二三年，109,957,846個基金單位(二〇二二年：57,152,859個基金單位)乃就支付管理人費用而發行。

*附註 b：*

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。因此，22,000,000個遞延基金單位已於二〇二三年十二月三十一日發行(二〇二二年：75,000,000個遞延基金單位)。

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」)。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數量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。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。

*附註 c：*

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



## 26 資本承擔

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備	<u>35,588</u>	<u>32,404</u>

## 27 應收未來最低租金

不可撤銷營運租約項下的應收未來最低租金如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二三年	二〇二二年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<b>1,106,763</b>	1,258,688
一年以上及五年以內	<b>1,448,178</b>	1,705,440
五年以上	<u>21,429</u>	<u>52,519</u>
	<u><b>2,576,370</b></u>	<u>3,016,647</u>

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

主席

林德良

香港，二〇二四年三月七日

於本公佈刊發日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事：                    林德良先生(主席)及區海晶女士

非執行董事：                  李鋒先生及曾志釗先生

獨立非執行董事：              陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生