



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

年 度 報 告

2024





# 目 錄

越秀房產基金簡介	2	投資者關係報告	131
基金單位持有人日曆	3	物業估值報告	133
分派	4	獨立核數師報告	212
財務摘要	6	綜合損益及其他全面收益表	218
董事長報告	8	綜合財務狀況表	220
二〇二四年業務回顧及未來展望	19	綜合分派聲明	222
財務回顧	33	綜合基金單位持有人應佔資產淨值及 權益變動表	224
環境、社會及管治報告概要	41	綜合現金流量表	225
物業組合	45	綜合財務報表附註	226
信託人報告	94	業績表現一覽表	292
董事及高級行政人員簡介	95	五年財務概要	293
租賃代理	104	公司及投資者關係資料	294
企業管治	106		
關連人士交易	119		

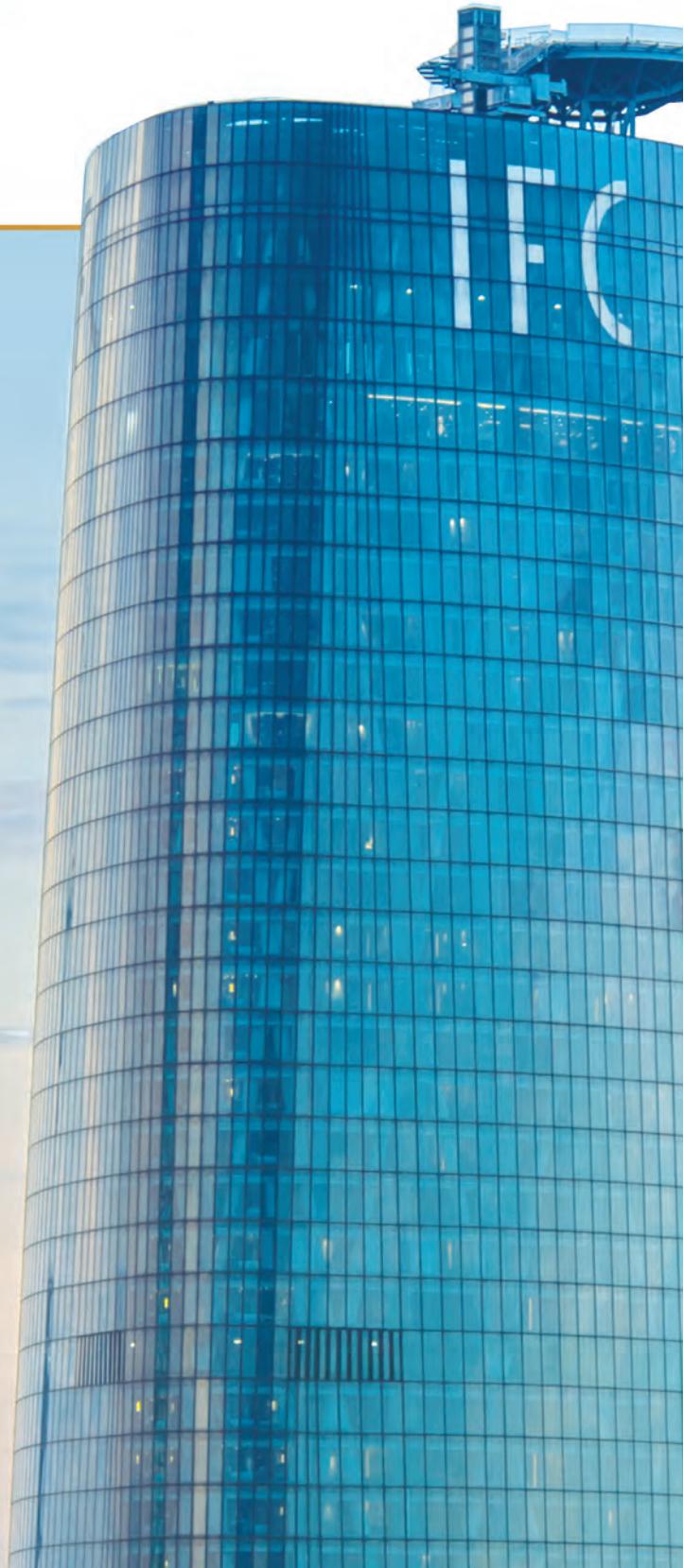


# 越秀房產基金簡介

## 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」)與越秀房產資產管理有限公司(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的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、位於上海一項商用物業、位於武漢一項商用物業、位於杭州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。



## 基金單位持有人日曆

基金單位持有人  
二〇二五年至  
二〇二六年日曆

二〇二六年五月

派發二〇二五年末期的分派

二〇二六年三月

公佈二〇二五年度業績

二〇二五年十月

派發截至二〇二五年六月三十日止六個月期間的  
分派

二〇二五年八月

刊發二〇二五年中期報告

二〇二五年五月

派發二〇二四年末期的分派及基金單位持有人週年大會

二〇二五年四月

刊發二〇二四年年報

## 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。

為容信託管理人在不穩定的經濟環境中管理越秀房產基金的財務事宜時有更大靈活性，管理人將二〇二四年七月一日至二〇二四年十二月三十一日期間(「二〇二四年末期期間」)的分派比率調整為 90%，全年整體分派比率約為 96%，本期餘下可分派的資金將用於二〇二五年內投入資本性改造工程或償還部分借款本金等。

鑑於上文所述，管理人議決就二〇二四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 0.0254 元，約等於 0.0275 港元(二〇二三年：人民幣 0.0303 元，約等於 0.0334 港元)。倘於二〇二四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。越秀房產基金將就二〇二四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。

二〇二四年末期期間的末期分派，連同越秀房產基金由二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日止六個月期間(「二〇二四年中期期間」)每個基金單位的中期分派約為人民幣 0.0371 元，約等於 0.0405 港元(二〇二三年：人民幣 0.0541 元，約等於 0.0590 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 0.0625 元，約等於 0.0680 港元(二〇二三年：約人民幣 0.0844 元，約等於 0.0924 港元)。

報告年度分派總額約為人民幣 314,767,000 元(二〇二三年：人民幣 409,842,000 元)，包括一筆約為人民幣 153,579,000 元(二〇二三年：人民幣 170,273,000 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 254,749,000 元)及進一步分派約人民幣 60,018,000 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。

## 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0.0680港元（二〇二三年：0.0924港元），歸屬於資本化金額約為0.0327港元（二〇二三年：0.0381港元）。根據基金單位於二〇二四年十二月三十一日的收市價0.96港元（二〇二三年：1.26港元）計算，報告年度的每個基金單位分派的收益率約為7.08%（二〇二三年：7.33%）。

## 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二〇二五年四月十日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二五年四月十日至二〇二五年四月十一日（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二〇二五年四月九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。末期分派將於二〇二五年五月二十三日對在二〇二五年四月十日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

## 財務摘要

### 財務



收入總額(人民幣百萬元)

**2,031.54**  
**2.7%**

同比



物業收入淨額(人民幣百萬元)

**1,444.93**

**2.1%** 同比



每個基金單位的(虧損)/盈利  
—基本(人民幣元)

**(0.064)**

**6,500.0%** 同比



物業組合估值(人民幣百萬元)

**42,308.01**

**0.6%** 同比



每個基金單位持有人  
應佔資產淨值(人民幣元)

**2.91**

**8.5%** 同比



### 年末物業出租率



### 分派（人民幣百萬元）



### 借貸比率



### 實際平均付息成本率



## 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－越秀房託資產管理有限公司（「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年報。



林德良  
主席

二〇二四年是全球經濟走向復甦的轉折一年，更是中國實現「十四五」規劃目標任務的關鍵一年。回望這一年，國際形勢複雜演變，區域發展水平分化，地緣政治衝突加劇，全球產業鏈和供應鏈重構加深，不確定性顯著上升，為經濟發展增添絲絲寒意。中國經濟結構性矛盾突出，有效需求不足，消費降級趨勢明顯，投資規模持續低迷。當中，房地產開發投資規模同比下降逾一成，同時新舊產業動能轉換面臨陣痛，加劇經濟平穩增長的難度。受預期疲弱的影響，寫字樓租戶擴張轉趨謹慎，更加強調「降本增效」；高端酒店公寓受消費降級困擾；零售商場和服裝專業市場亦面臨消費下行的衝擊。面對市場形勢嚴峻、行業競爭激烈的挑戰，管理團隊勠力同心，深化精益管理，強化風險管理，憑藉優質物業質素和管理團隊全體同仁的卓越努力，為基金單位持有人呈上一份相對穩健的成績單。

## 業績及分派

於二〇二四年十二月三十一日，越秀房產基金旗下維持十項高素質物業，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，整體出租率為84.5%，租金單價為人民幣191.9元/平方米/月。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣2,031,536,000元，比上年同期的人民幣2,086,855,000元減少2.7%。

二〇二四年，越秀房產基金分派總額約人民幣314,767,000元，對比二〇二三年分派總額人民幣409,842,000元減少約23.2%。為容信託管理人在不穩定的經濟環境中管理越秀房產基金的財務事宜時有更大靈活性，管理人將二〇二四年七月一日至二〇二四年十二月三十一日期間（「二〇二四年末期期間」）的分派比率調整為90%，全年整體分派比率約為96%，本期餘下可分派的資金將用於二〇二五年內投入資本性改造工程或償還部分借款本金等。二〇二四年，每個基金單位可獲約0.0680港元的分派（二〇二三年：約0.0924港元），按二〇二四年十二月三十一日的收市價0.96港元計，收益率約7.08%。

## 宏觀經濟

回望過去一年，國際發展格局依然動蕩不安，地緣衝突烽煙再起，貿易保護主義抬頭，地區發展出現分化。在此背景下，全球宏觀經濟成功邁向溫和復甦，全球貨物貿易同比錄得增長。而中國經濟運行總體平穩，穩中有進，是全球經濟增長的重要貢獻者。據中國國家統計局初步核算，二〇二四年國內生產總值人民幣

## 董事長報告

1,349,084 億元，規模穩居全球第二位，同比增長 5%，經濟增速在世界主要經濟體中名列前茅，是世界經濟增長的重要動力，展現強大韌性。中國政府年內出台「以舊換新」補貼政策刺激消費，全年社會消費品零售總額人民幣 487,895 億元，同比增長 3.5%，大力培育發展新質生產力更為產業結構轉型注入活力和動能。除此之外，我們喜見美國通脹壓力年內得以緩解，美聯儲自三季度開始降息，全年累計降息 100 個基點，而中國則維持較低利率環境，全球兩大經濟體的貨幣政策開始統一步伐走向寬鬆，企業融資成本有望逐步回落。

廣州經濟發展結構性調整壓力較為明顯，疊加有效需求不足和市場預期疲弱的影響，經濟增長動力偏弱。二〇二四年，全市地區生產總值人民幣 31,032.50 億元，同比增長 2.1%，增速明顯放緩。汽車等大宗商品消費明顯收縮，「以舊換新」政策拉動家居和家電消費增長，全市社會消費品零售總額人民幣 11,055.77 億元，同比基本持平。出口形勢明顯改善，出口總值人民幣 7,005.48 億元，增長 7.8%，有效支撐全市外貿進出口總值同比增長 3.0%。廣州是粵港澳大灣區內與中國科學院合作最密切的城市之一，近年積極推動產業科技互促雙強，通過科技創新賦能產業轉型升級，重點培育發展一批新質生產力行業，包括集成電路產業、超高清視頻及新型顯示產業、航空航天器及設備製造業等，新興產業積厚成勢，成為引領經濟高質量發展的新動能。

上海經濟發展穩中有進，新動能產業不斷壯大。二〇二四年，全市地區生產總值人民幣 53,926.71 億元，同比增長 5.0%，經濟總量繼續保持全國經濟中心城市首位。上海產業結構持續優化，先導產業製造業集成電路和人工智能產值同比分別增長 20.8% 和 7.1%。工業戰略性新興產業中，新一代資訊技術產業產值增長 7.1%，高端裝備產業增長 5.1%，年內高新技術企業突破 2.5 萬家。上海金融中心功能持續提升，上海國際再保險登記交易中心、國際貨幣基金組織上海區域中心年內成立，全年全市金融市場成交總額人民幣 3,650.30 萬億元，同比增長 8.2%。對比之下，消費市場顯得較為低迷，全市社會消費品零售總額人民幣 17,940.19 億元，同比下降 3.1%。

武漢經濟發展穩中向好，進中提質。二〇二四年，全市地區生產總值達人民幣 21,106.23 億元，同比增長 5.2%，當中第三產業增加值人民幣 14,014.96 億元，增長 6.1%。新質生產力加快形成，規模以上高技術製造業增加值增長 23.7%，智能手機、光電子器件、鋰離子電池、新能源汽車產量分別增長 66.5%、28.3%、28.0%、18.9%。消費市場保持平穩，全市全年實現社會消費品零售總額人民幣 7,931.87 億元，同比增長 5.3%。

杭州經濟發展運行平穩，新質生產力加快培育。二〇二四年，全年地區生產總值人民幣 21,860 億元，同比增長 4.7%，服務業對經濟增長的貢獻率達 78.1%。新興產業動能持續積蓄，計算機、通信和其他電子設備製造業以及汽車製造業增加值分別增長 7.5% 和 16.7%。全市貨物出口達人民幣 5,950 億元，同比增長 11.5%，增速高於全國 4.4 個百分點。全市社會消費品零售總額人民幣 7,884 億元，同比增長 2.8%。

## 市場回顧

### 寫字樓租賃市場

二〇二四年，廣州甲級寫字樓租金和出租率承壓明顯，主要由於企業追求降本增效，從而減少了對核心商務區寫字樓的需求，疊加琶洲、國際金融城等新興商務區入市搶客，租金優勢受互聯網和科技行業租戶青睞，進一步加劇了珠江新城、天河北等傳統商務區的競爭壓力。根據市場調研數據，全年全市共五個項目交付入市，廣州新增甲級寫字樓供應超過 23 萬平方米，推動市場存量超過 718 萬平方米，同比增加 3.4%；淨吸納量 5.8 萬平方米，其中珠江新城和天河北淨吸納量均為負數，全市空置率攀升至 19.6%。年內，多數業主採取以價換量的策略穩定出租率，租金水平繼續下探，平均租金人民幣 135.4 元／平方米／月，同比下跌 6.5%。從產業動能來看，信息科技行業、金融行業、專業服務行業、零售與貿易行業企業的寫字樓租賃需求相對穩健，對全年租賃成交貢獻度合共超過了 50%。

上海寫字樓市場需求復甦緩慢，新增供應持續增加，租金未見止跌跡象。市場調研數據顯示，上海甲級寫字樓全年新增供應 138.5 萬平方米，總存量推高至 1,973 萬平方米。租金水平跌至人民幣 5.9 元／平方米／日，空置率攀升至 22.7%。受租金水平下跌拉動，成本驅動型搬遷和升級需求上升，推動全年甲級寫字樓淨吸納量 69.6 萬平方米，同比增長 8.1%。金融及專業服務、科技互聯網、製造貿易等行業對上海寫字樓需求貢獻度超過七成。

## 董事長報告

武漢寫字樓市場新增供應顯著放緩，以庫存去化為主。市場調研數據顯示，全市全年甲級寫字樓新增供應 3.5 萬平方米，同比減少 78.4%，總存量微升至 295.5 萬平方米；淨吸納量 5.1 萬平方米，同比減少 41.4%；空置率錄得 38.2%，同比減少 1 個百分點。全年租賃成交一半來自企業辦公升級需求，服務業、科技互聯網、製造業為前三大需求行業，小面積產品佔主導地位。租金水平依舊處於下行通道，甲級寫字樓平均租金人民幣 81.3 元／平方米／月，同比下跌 9%。

杭州寫字樓市場新增供應短暫放緩，去化壓力依然較大。市場調研數據顯示，全市全年甲級寫字樓新增供應 8.6 萬平方米，同比減少 62%；淨吸納量 7.9 萬平方米，同比減少 29.6%；空置率錄得 27.5%，同比基本持平。成本管控驅動搬遷置換，小戶型帶裝修產品受市場青睞，新增租賃需求主要來自科技互聯網、金融、專業服務行業。業主議價能力依然較弱，租金水平人民幣 4.3 元／平方米／日，同比下跌 5.3%。

### 零售商業市場

二〇二四年，廣州僅有一個購物中心入市，即四季度開業的廣州塔廣場（11.4 萬平方米）。市場調研數據顯示，全市零售商場總存量微升至 755.8 萬平方米。市場需求方面，全年淨吸納量 10.9 萬平方米，為近十年來最低水平，當中大部分為上述新入市項目預招商面積，反映消費降級氣氛下品牌擴張情緒疲弱。為穩定出租率，商場業主採取更激進的招商策略，通過下調租金驅動空置面積去化，全市空置率 12.2%，同比下降 0.6 個百分點。

武漢零售物業在過去一年新增供應近 100 萬平方米，全市總存量在三季度末上升至超過 850 萬平方米。年內新開業的商場包括武漢萬象城、武漢 SKP 和漢街萬達廣場，推動了高端零售市場升級和潮流零售擴張，租賃去化較好。市場調研數據顯示，截至三季度末，武漢零售市場平均首層租金錄得人民幣 355.8 元／平方米／月，同比下降 1.4%；空置率為 9.9%，同比下降 2.2 個百分點。這反映業主延續以價換量的策略，以抵消內需不足對品牌拓店的負面影響。

## 服裝專業市場

二〇二四年對服裝專業市場而言仍是充滿挑戰的一年，內銷市場需求不足，出口市場整體承壓，傳統渠道顛覆與創新渠道融合趨勢不斷加深，行業結構在存量競爭中持續調整。中國紡織工業聯合會數據顯示，二〇二四年中國萬平米以上紡織服裝專業市場 862 家，同比增長 0.23%，總成交額同比基本持平，全國 44 個龍頭市場貢獻全國紡織服裝專業市場超過七成的市場份額。儘管線上消費模式不斷革新，但服裝電商線上流量紅利有逐漸減弱的跡象，消費者開始向實體回流。透過博覽會、採購節、時尚周等多種方式推動線上線下雙向引流，持續強化資源整合能力，提供更高品質的服務，已成為鞏固競爭優勢和推動成交額增長的有效路徑。

## 酒店公寓市場

中國內地酒店市場二〇二四年呈現「先揚後抑」發展態勢，第一季度延續了二〇二三年的復甦態勢，但第二季度起，受宏觀經濟下行、消費疲軟、出境遊分流等因素影響，內地酒店市場整體需求出現下滑跡象。中國國家移民管理局數據顯示，二〇二四年全國免簽入境外國人 2,011.5 萬人次，同比上升 112.3%，外國入境旅客抵消了內需下滑的部分影響。STR 數據顯示，中國內地酒店平均房價連續三個季度呈現同比下降，全年僅奢華酒店「一枝獨秀」錄得入住率增長。廣州奢華酒店市場的入住率為 74.9%，同比上升 1.9 個百分點；酒店平均房價和每間可出租客房收入分別為人民幣 1,255.0 元和人民幣 940.4 元，同比分別下降 2.4% 和上升 0.1%。

## 業務營運策略

管理人深刻理解並適應行業變化，奉行精益管理，主動管控風險，執行務實有效、富針對性、動態平衡的資產管理策略，致力實現出租率、租金水平、租戶結構和物業估值之間的及時反饋和良性支撐。管理人積極把握市場機會，動態檢視各業態營運策略，持續謀求租戶結構優化調整，以求達致長期持續之業績增長及穩定的租金回報。

**寫字樓**方面，管理人加深對市場需求的洞察，增加帶裝修單元的供應，推動產品標準迭代升級，有效縮短招商週期。結合平台優勢整合資源，加強與政府部門、行業協會、租戶之間的聯動，鞏固和擴大辦公生態圈。立足租戶需求和體驗豐富服務清單，著力為客戶打造整潔溫馨的場域氛圍和提供優質貼心的軟性服務，通過升級服務品質提升租戶粘性，從而鞏固項目競爭力。將綠色、低碳、健康、安全的理念貫穿寫字樓營運各個環節，引入 WELL 標準提升人文關懷，舉辦租戶開放日活動增添辦公活力，攜手各方推動樓宇生態可持續發展。

## 董事長報告

**零售商場**方面，管理人加深與品牌方的鏈接，壯大零售品牌資源庫，在庫品牌數量增長230%，品質不斷提升；結合消費潮流持續優化品牌組合，引入多家餐飲、美容、兒童業態新興品牌，豐富消費場景激發新的銷售增長點，疊加「悅潮、悅購、悅食」三大自造節持續創新，實現客流量和銷售額持續增長；舉辦備受大眾歡迎的多元化主題活動，踐行ESG社會公益，提升市場影響力和口碑；提前啟動到期單元及重點租戶續約，提前招商儲客無縫銜接退租單元，穩定項目經營；體系化運營會員及私域社群，豐富會員積分消費場景，促進會員消費轉化。

**專業市場**方面，管理人深化項目市場定位，動態調整租賃策略引入優質租戶，打造特色品類專區，優化客流動線，推動出租率穩中有升。提前鋪排到期樓層及單元續約，結合商戶表現分批續約，引導租戶主動改善經營提升場景力，有效活躍場內經營氛圍。常態化攜手租戶「走出去」擴大品牌聲量和知名度，結合政府、行業協會等資源深化全渠道營銷推廣，彰顯白馬在時尚產業領域的深厚底蘊與前瞻視野。積極探索交易新模式，推進智慧市場建設，年內正式發佈白馬智選平台，通過AI、VR等科技手段驅動打造線上成交的第二業績增長曲線。

**酒店**方面，管理人對於客房業務制定靈活的價格策略搶佔高端市場份額，精準把握假日經濟市場機遇推動收入增長。密切關注市場和競品動態，在產品、渠道、營銷等方面迭代升級，核心銷售渠道與新媒體宣傳渠道雙軌並行，持續鞏固四季酒店在本地奢華市場競爭的領先地位。對於餐飲業務，持續提升餐廳服務品質，發揮產品差異化優勢，成功斬獲多項米其林獎項，彰顯市場認可的同時有效提升話題度和吸引力，尤其對於海外旅客。

**公寓**方面，管理人動態優化客源結構捕捉市場機遇，緊抓國家對外免簽政策紅利，加大對入境旅客的營銷力度抵消內需市場下滑的影響，投入改造升級硬件設施提升產品競爭力，有效提升綜合房價。通過穩定長租客戶群體和增加短住客戶群體雙向發力，實現入住率和房價雙增長，推動綜合營收再創新高，競爭力在市場中處於領先地位。

## 投資及財務策略

管理人奉行審慎、穩健的投資發展策略，立足粵港澳大灣區，佈局高發展潛力城市，將可持續發展標準納入到投資物業的評價範圍。管理人不時檢視旗下物業的營運情況和投資回報，本著持續優化資產組合的方針，適時處置成長性趨弱的非核心項目，致力為基金單位持有人創造穩健和可持續的回報。

越秀房產基金實施穩健的財務政策，二〇二四年十二月三十一日基金總借款佔總資產比率為47.5%，與香港房託守則的要求上限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，確保流動性風險得到有效管控。

利率管理方面，管理人利用人民幣資金成本優勢，置換境外高息貸款部分節約融資成本。二〇二四年全年合計引入超過45億人民幣貸款，用於置換境外港元貸款，有效降低基金總體融資成本。於二〇二四年末，基金融資總體年利率為4.16%，較年初4.74%下降58個基點。全年平均付息率4.53%，同比二〇二三4.60%下降7個基點。

外匯管理方面，管理人持續關注市場動態，通過積極調節融資結構，並適時以合理的成本採取外匯對沖工具監控融資外匯敞口。二〇二四年底人民幣融資佔比由年初約39%上升至約60%，外匯風險敞口約40%。

管理人持續做好基金信用評級維護。基於對越秀房產基金營運能力的信心及穩定的現金流預期，截至二〇二四年末，兩家國際評級機構給予基金投資級評級。

## 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。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。此外，管理人亦通過資本性改造提升物業節能減碳性能和安全保障水平，助力ESG目標達成。全年資本性提升改造工程總投入金額合共約人民幣3,897萬元。

## 董事長報告

### 可持續發展

管理人積極推動ESG因素融入日常決策和運營思考中，用整體和長期思維看待ESG能力建設，將ESG標準融合至業務標準當中，視ESG為推動整體高質量發展的有效抓手，持續提升管理水平和效率。基金ESG整體表現在多家國際主流ESG評級中表現優異，當中包括MSCI ESG BB評級；全球房地產可持續發展基準(GRESB)綠色四星級和公開披露最高A評級；Sustainalytics ESG低風險評級；標普企業可持續發展評估(CSA)提升至42分，領先全球79%參評房地產企業等。

### 前瞻

展望二〇二五年，全球經濟有望溫和復甦，但地緣政治和貿易政策不確定性仍在增加。國內有效需求不足導致消費疲軟，新舊產業轉型升級過程中暴露的結構性挑戰較多，預期偏弱下投資氛圍尚待改善。作為「十四五」規劃的收官之年，預期科技加速產業轉型升級，政策紅利持續釋放以刺激消費和投資，各類挑戰和困難有望逐步化解，中國經濟長期向好的基本趨勢沒有改變。

二〇二五年廣州將圍繞「拼經濟、保安全，辦全運、提品質」工作主線推進高質量發展，加快推進粵港澳大灣區建設。堅持產業第一、製造業立市，全力構建現代化產業體系，加快發展壯大新質生產力，聚力打造全國先進製造業基地。全方位擴大內需，激發社會消費潛力，擴大有效投資，加快內外貿一體化發展。預期二〇二五年廣州地區生產總值增速5%左右，固定資產投資增速5%左右，社會消費品零售總額增長5%左右，商品進出口總值增速3%左右。

二〇二五年廣州甲級寫字樓預計將迎來超過90萬平方米的新增供應，當中56%來自金融城，44%來自琶洲，包括珠江新城、體育中心及越秀商務區在內的成熟商圈短期內將維持現有存量。受需求疲弱和供應增加影響，整體空置壓力仍然較大，租金水平持續承壓。預測未來五年，國際金融城和琶洲仍然是新增供應的主要來源，二者合共佔新增供應超過95%。到二〇二九年，全市總存量或被推高至超過960萬平方米。

二〇二五年廣州優質零售物業市場將迎來29.5萬平方米新增供應，來自次核心商圈。未來五年新增供應也主要集中在次核心商圈，包括番禺、荔灣等區域。儘管新增供應較少，受消費下行影響，核心商圈租金水平亦有下滑風險。

二〇二五年在行業競爭維持激烈的情況下，全國服裝專業市場馬太效應將進一步凸顯，優質服裝交易平台憑藉更強的資源整合能力有望獲得更多市場增長機遇。作為廣東優勢產業之一的紡織服裝產業，正整體快速走出低附加值的傳統模式，轉向個性化、時尚化、定製化、綠色化。受惠於供應鏈不斷整合加強，從紡織生產、原料交易、服裝設計到產品分銷的數字化平台不斷完善，營運效率提高構築成本優勢。隨著線上線下深度融合，線下場景化建設成為服裝專業市場的重點任務之一，線上打造電商平台和引入直播助力租戶拓展線上銷售渠道。

二〇二五年酒店業市場業績預測呈現積極信號。隨著消費品質追求提升和中高收入人群佔比上升，中高端酒店需求有望繼續增長，而奢華酒店繼續展現出比其他檔次酒店更為樂觀的態勢。細分來看，全球經濟回暖帶動商務客源，中國入境免簽政策帶動旅遊客源，生活品質提升帶動悠閒度假客源，均為奢華酒店提供了需求支撐。餐飲業務受消費下行影響導致需求低迷，收入規模難恢復至二〇一九年水平，需要更加注重服務品質提升和成本管控。

二〇二五年，上海將聚焦建設國際經濟中心、金融中心、貿易中心、航運中心、科技創新中心(合稱「五中心」)的重要使命，推動科技創新和產業創新融合發展，加快建設現代化產業體系。大力發展壯大戰略性新興產業，實施集成電路、生物醫藥、人工智能「上海方案」，開展「人工智能+」行動加快推進人工智能產業發展，培育壯大包括低空經濟、新能源汽車、機器人在內的戰略性新興產業和未來產業。二〇二五年上海市地區生產總值預期目標為5%左右。

二〇二五年上海甲級寫字樓市場新增供應集中在次級商務區和非核心商務區，市場總存量將推高至165萬平方米，空置率升高後企穩回落。預測未來三年，上海甲級寫字樓租金水平將持續下行。

二〇二五年，武漢將著力打造具有全國影響力的科技創新中心，積極推進國家信息光電子、數字化設計與製造創新中心建設，高質量建設國家人工智能創新應用先導區，培育壯大新興產業。加力擴圍實施消費品以舊換新政策，激發社會大宗消費潛能提振內需。二〇二五年武漢市地區生產總值增長目標為6%左右。

## 董事長報告

二〇二五年武漢甲級寫字樓供應將延續增長態勢，超過50萬平方米優質寫字樓有望年內交付入市，市場競爭愈發白熱化。至二〇二七年末，市場總存量或將超過470萬平方米。預計短期內存量租金仍處於下行通道，空置率將進一步升至超過40%的水平。

二〇二五年，杭州將錨定打造更高水平創新活力之城，壯大發展先進製造業發展，大力發展通用人工智能、低空經濟、人形機器人、類腦智慧、合成生物等五大風口潛力產業，加快建設特色現代服務業體系。二〇二五年杭州地區生產總值增長目標預期為5.5%左右。

二〇二五年杭州將有7個寫字樓項目交付入市，當中包括杭州國際金融中心、杭州恆隆廣場等優質項目，新增供應超過50萬平方米。杭州政府對約33萬平方米地塊實施商改住調規緩解部分供應壓力，但預計短期內全市租金水平繼續承壓，空置壓力仍然明顯。杭州科創高地全球矚目，憧憬人工智能、算力經濟持續激活新的產業動能。

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，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，著力挖掘產業招商潛力，強化造節場景引流，深化數字化賦能招商運營，敏銳把握潛在機會，穩步推進債務結構重組，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、租戶以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，二〇二五年三月十七日

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

### 營運回顧

二〇二四年，全球經濟形勢複雜多變，地緣政治衝突持續，為經濟復蘇增添陰霾。美聯儲年內啟動降息，但速度遜於預期。二〇二四年同樣是中國實現「十四五」規劃目標任務的關鍵年份，但中國宏觀經濟面臨諸多挑戰，其中包括有效需求不足、消費疲弱、投資持續低迷。受預期疲弱的影響，寫字樓租戶擴張轉趨謹慎，更加強調「降本增效」。高端酒店公寓受消費降級困擾，零售商場和服裝專業市場亦面臨消費下行的衝擊。為提振經濟，中國政府年內大力發展以人工智能和低空經濟為代表的新質生產力，推出消費品「以舊換新」政策，發行超長期特別國債，下調貨幣市場報價利率(LPR)，綜合施策為國內經濟增長注入新動能和強心針，實現中國經濟運行穩中有進。根據國家統計局發佈，二〇二四年中國國內生產總值(GDP)同比增長5%，彰顯經濟韌性。

在經營壓力面前，管理人堅定信心，強化風險管理，審時度勢地制定資產管理策略，竭力穩定經營基本面。其中，寫字樓匹配市場需求增加帶裝修單元供應，成功引入多家優質租戶，有效縮短了招商週期。零售商場引入新興熱門品牌，透過舉辦多元化主題活動帶旺客流和消費。酒店制定靈活價格策略搶佔市場份額，提升餐飲美譽度。公寓穩定長住客戶群體，增加短住客戶數量。專業市場通過多渠道賦能租戶銷售，推動租金水平和出租率穩步回升。行之有效的資產管理策略成功抓住政策紅利和市場機遇，有效支撐了基金全年經營收入，但利息高企削弱了整體分派。

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

### 物業組合及估值

截至二〇二四年十二月三十一日，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	可出租面積	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)
				(平方米)	(平方米)			
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	97.1%	869	448.0
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%	112	143.2
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 <sup>(3)</sup>	92.7%	82	134.9
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	96.6%	28	240.3
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	88.0%	248	217.8
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 <sup>(4)</sup>	85.3%	189	230.6
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.3%	59	174.3
	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>	89.5%	118	202.9
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	68.4%	223	66.2
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 <sup>(7)</sup>	61.1%	129	76.5
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 <sup>(8)</sup>	90.0%	94	45.5
	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>	97.7%	34	128.6
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>	83.7%	191	197.7
香港越秀大廈	寫字樓	香港灣仔	1985	872.2	872.2	100.0%	4	327.5
合計				1,184,156.5	803,984.1	84.5%	1,909	191.9

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

註：

- (1) 於二〇二四年十二月三十一日；
- (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				與二〇二三年		與二〇二三年	
	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	出租率 <sup>(1)</sup> 之百分點	同期相比		同期相比	
				增加/(減少)	不含稅 之百分比	增加/(減少)	經營收入 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
寫字樓	871,235.3	636,319.1 <sup>(3)</sup>	81.7%	(0.8)%	178.1	(3.9)%	1,150,422
零售商場	120,158.7	117,536.1 <sup>(4)</sup>	94.8%	0.6%	144.6	(2.2)%	167,088
批發	50,199.3	50,128.9 <sup>(5)</sup>	97.1%	1.3%	448.0	(0.2)%	206,203

註：

- (1) 於二〇二四年十二月三十一日；
- (2) 截至二〇二四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	81.5%	2,136
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	90.5%	1,119

註：

(1) 由二〇二四年一月一日至二〇二四年十二月三十一日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

### 物業估值

於二〇二四年十二月三十一日，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 423.08 億元。

下表概述各項物業於二〇二四年十二月三十一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 十二月三十一日 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	1,240	1,248	(0.6)%
城建大廈	1,022	1,028	(0.6)%
維多利廣場	959	956	0.3%
國金中心	18,990	19,001	(0.1)%
上海越秀大廈	2,918	2,992	(2.5)%
武漢物業	3,359	3,481	(3.5)%
杭州維多利	625	624	0.2%
越秀金融大廈	8,284	8,315	(0.4)%
香港越秀大廈	96	109	(11.9)%
合計	42,308	42,559	(0.6)%

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

### 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30.1%、26.0%、22.0%、10.7%及11.2%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為28.2%、25.8%、25.0%、12.4%及8.6%。

### 營業收入略有減少

二〇二四年，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣2,031,536,000元，比上年同期減少2.7%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的10.1%；財富廣場約佔3.7%；城建大廈約佔3.4%；維多利廣場約佔3.7%；國金中心約佔49.6%；上海越秀大廈約佔4.8%；武漢物業約佔5.0%；杭州維多利約佔1.7%；越秀金融大廈約佔17.8%；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	於二〇二四年 經營收入 人民幣百萬元	於二〇二三年 經營收入 人民幣百萬元	與二〇二三年 相比	
			增加／(減少)	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	206.2	183.9	22.3	12.1%
財富廣場	75.2	76.1	(0.9)	(1.2)%
城建大廈	69.8	70.9	(1.1)	(1.6)%
維多利廣場	74.4	74.3	0.1	0.1%
國金中心				
寫字樓	429.1	427.3	1.8	0.4%
零售商場	70.6	68.4	2.2	3.2%
酒店	388.5	416.6	(28.1)	(6.7)%
服務式公寓	119.5	119.0	0.5	0.4%
上海越秀大廈	97.5	104.6	(7.1)	(6.8)%
武漢物業	101.4	108.3	(6.9)	(6.4)%
杭州維多利	34.1	35.2	(1.1)	(3.1)%
越秀金融大廈	362.0	399.0	(37.0)	(9.3)%
香港越秀大廈	3.2	3.3	(0.1)	(3.0)%
合計	2,031.5	2,086.9	(55.4)	(2.7)%

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	於二〇二四年 物業收入淨額 人民幣百萬元	於二〇二三年 物業收入淨額 人民幣百萬元	與二〇二三年 相比	
			增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	175.2	154.3	20.9	13.5%
財富廣場	63.9	64.7	(0.8)	(1.2)%
城建大廈	59.1	60.2	(1.1)	(1.8)%
維多利廣場	63.0	63.1	(0.1)	(0.2)%
國金中心				
寫字樓	357.9	356.0	1.9	0.5%
零售商場	60.3	58.4	1.9	3.3%
酒店	100.6	106.9	(6.3)	(5.9)%
服務式公寓	67.2	65.8	1.4	2.1%
上海越秀大廈	88.4	95.1	(6.7)	(7.0)%
武漢物業	75.9	81.9	(6.0)	(7.3)%
杭州維多利	28.0	29.2	(1.2)	(4.1)%
越秀金融大廈	302.3	336.4	(34.1)	(10.1)%
香港越秀大廈	3.1	3.3	(0.2)	(6.1)%
合計	1,444.9	1,475.3	(30.4)	(2.1)%

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

### 國金中心－寫字樓多措並舉穩定出租率，商場豐富品牌和活動提升銷售和客流

二〇二四年，廣州寫字樓租賃市場需求疲軟，但市場供應仍在增加。作為核心地段的標誌性建築，國金中心憑藉良好租戶結構和貼心服務體系，租戶粘性和市場競爭力領跑同行。本年度，國金中心寫字樓以穩定出租率為優先考慮，「一客一策」成功續約多家優質租戶，全年續約率超過八成，合共續約超過4.2萬平方米，有效穩定優質客戶資源。國金中心匹配市場需求，全年推出帶裝修中小戶型單元合共約7,200平方米，當中超過八成年內成功出租，反映策略奏效。國金中心年內成功促成兩家知名律師事務所和一家投資公司合共擴租超過3,800平方米；新引進優質租戶超過5,000平方米，當中包括一家世界500強跨國銀行和一家證券公司。國金中心寫字樓期末出租率為85.3%，同比基本持平。

零售商場國金天地年內積極推進品牌調整，優化租戶結構，結合商務便捷餐飲需求引入烘焙店、連鎖快餐、高端咖啡、潮流零食等新品牌商家。新品牌銷售額較原有品牌同比提升均超過15%，有效拉動了商場銷售。國金天地透過舉辦八周年慶活動、「漫遊熟人節」暑期企劃以及廣州大劇院《劇院魅影》廣州站獨家聯名活動等，升級場景氛圍拉動客流，受到廣泛歡迎，全年客流量較去年同期增長7.4%。國金天地期末出租率高達98.3%，同比基本持平。

### 四季酒店和雅詩閣公寓－客房入住率同比錄得增長，餐廳榮獲多項米其林獎項

四季酒店二〇二四年平均入住率為81.5%，同比上升1.6個百分點；平均房價為人民幣2,136元，同比下降4.6%；每間可供出租客房收入(RevPAR)為人民幣1,740元，同比下降2.6%。酒店RevPAR競爭指數為114.8，同比下降1.8個百分點。四季酒店通過制定靈活價格策略，緊抓國際商品交易會和假日經濟釋放的市場需求，搶佔高端市場份額，RevPAR競爭指數連續第十一年在主要競爭群酒店中保持強優勢位置。四季酒店中餐廳愉粵軒蟬聯廣州「米其林一星」餐廳，佰鮮匯榮膺二〇二四廣州「米其林指南入選餐廳(餐盤獎)」，中餐行政總廚榮獲二〇二四廣州「米其林指南年輕廚師獎」。

雅詩閣公寓二〇二四平均入住率達 90.5%，同比上升 0.3 個百分點；平均房價為人民幣 1,119 元，同比上升 0.1%；RevPAR 為人民幣 1,013 元，同比上升 0.5%；RevPAR 競爭指數達 140，在公寓競品市場中維持高位。受益於中國對外免簽政策的實施，入境旅客成為補充內需下滑的新動能，中國國家移民管理局數據顯示二〇二四年全國免簽入境外國人 2,011.5 萬人次，同比上升 112.3%。公寓精準把握客群變化趨勢，積極拓展核心客群長住需求，穩定長住客戶群體，長住續約率接近五成。同時緊抓外國入境旅客增量需求，增加短住客戶數量，成功推動全年營業收入再創歷史新高。公寓經營收入和營業毛利(GOP)自二〇一六年起連續九年穩居雅詩閣集團中國區第一名。

#### 越秀金融大廈－推出帶裝修單元縮短招商週期，成功續約和引進多家優質租戶

過去一年，越秀金融大廈無可避免面臨廣州寫字樓需求不足的挑戰，但其在區域內的市場競爭力依然處於較強位置。越秀金融大廈將穩定出租率作為首要任務，全年成功續約超過 2.6 萬平方米，當中包括三家國內知名優質金融企業，續租率超過六成。為增強產品吸引力，越秀金融大廈主動分析意向客戶需求，全年累計推出約 1.4 萬平方米帶裝修單元，當中超過九成年內成功出租，有效縮短招商週期和支撐租金水平，反映產品標準受市場歡迎。新引進的租戶中包括一家國內大型品牌律師事務所和四家優質金融企業，租戶結構得到不斷優化。針對租賃成本降幅明顯的租戶，越秀金融大廈通過調整樓層、縮減面積等租賃策略，成功挽留六家原本到期不續約租戶在大廈內調整單元後繼續承租，有效緩解經營風險，體現招商團隊靈活應變。越秀金融大廈期末出租率為 83.7%，同比減少 4.8 個百分點。

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

### 白馬大廈－轉型升級成效明顯，出租率和租金水平穩步回升

在服裝行業市場低迷及外部競爭激烈的環境下，白馬大廈年內不斷深化「中國品牌服裝國際交易中心」定位，主動調整二樓租賃策略，優化四樓客流動線，完成三樓公共區域翻新工程驗收，提升場內營商氣氛和配套條件，成功續約和引進多家優質租戶。白馬大廈期末出租率攀升至 97.1%，創近五年新高。白馬大廈透過「走出去」鏈接不同資源賦能租戶曝光率和知名度，其中，攜手旗下 11 家原創優質服裝品牌參展二〇二四中國國際服裝服飾博覽會；舉辦二〇二四廣州白馬服裝採購節，聯動租戶全方位展示時尚產業的最新動態與未來趨勢；攜手旗下優質品牌亮相二〇二四中國（廣州）國際時尚產業大會，巧妙融入二〇二五年全運會元素，邀請體育界冠軍精英現場探店。白馬大廈亦主動探索數字化新模式，推進智慧市場建設，年內正式發佈白馬智選平台，276 個品牌已經進駐，同時利用 AI 試衣、VR 逛店、直播等前沿技術，打造線上成交的第二業績增長曲線。白馬大廈的發展成效備受多方關注，獲得二〇二四年度國家級知識產權保護規範化市場培育對象（國家知識產權局頒發）、中國國際服裝服飾博覽會（春季）二〇二四年度產業推動獎（中國紡織工業聯合會流通分會頒發）、十大（專業）領軍市場（中國商品交易市場大會組委會頒發）、五星級商品交易市場（廣州市商務局、廣州市市場監督管理局頒發）等獎項和榮譽，彰顯行業影響力和標桿地位。

### 財富廣場、城建大廈－整體經營保持穩定，租戶結構持續優化

財富廣場年內引進多家優質租戶，包括一家日用品龍頭企業，持續優化租戶結構。在某大租戶到期不續租的情況下，招商團隊無縫銜接引入一家科技公司承租全層，有效化解了空置風險。財富廣場亦成功續約多家優質租戶，包括一家石油化工行業背景國際投資公司，期末出租率 92.4%，同比基本持平。城建大廈年內成功引進一家政府體育服務機構，去化樓內空置面積約 2,500 平方米，提升出租率的同時擴大了行業知名度。城建大廈全年續租三家優質租戶合共約 2,300 平方米，期末出租率 92.7%，同比增加 4 個百分點。

### 維多利廣場－穩定主力租戶銷售，客流量和出租率均錄得增長

地處廣州天河體育西路核心商圈，維多利廣場積極拉通各類資源，穩定主力租戶「優衣庫」維多利店銷售，當中包括與宜家睡眠中心、購書中心、信息時報等聯合舉辦多元化主題活動，廣受大眾歡迎。優衣庫維多利店全年進店客流量同比增長4%，全年銷售額再次排名全國第一，商場全年客流量同比增長5%。針對空置時間較長的單元，招商團隊成功引進兩家品牌醫美公司，進一步豐富消費場景。維多利廣場全年新簽面積超過1,300平方米，續租面積超過1,200平方米，期末出租率為96.6%，同比增加3.1個百分點。

### 上海越秀大廈－推出帶裝修單元匹配需求，優化租戶結構提高抗風險能力

上海核心商務區寫字樓市場供應大於需求的態勢沒有變化，市場競爭較為激烈。上海越秀大廈將穩定出租率作為首要目標，推出帶裝修產品匹配租戶拎包入駐需求，全年新簽面積超過9,900平方米，為二〇二〇年以來新簽面積最多的年份。金融行業向來是上海寫字樓需求主要來源之一，但近年行業下滑尤為顯著。為提高大廈租戶結構抗風險能力，上海越秀大廈年內積極引進多家商業服務和信息科技行業優質租戶，當中包括一家知名合資新能源汽車企業(超過500平方米)和一家知名合資數字化技術服務商(超過2,500平方米)。上海越秀大廈亦依照「一客一策」原則提前制定續租方案，續租率超過七成，期末出租率為89.5%，同比基本持平。

### 武漢物業－寫字樓引進優質租戶提升出租率，商場優化品牌組合帶旺客流和銷售

武漢寫字樓市場在過去一年需求持續收縮，市場空置依然高企。為有效應對市場競爭，武漢越秀財富中心持續推進空置單元裝修調改，增加中小戶型產品，帶動全年新簽面積超過2.7萬平方米，穩居行業高位，成功引入多家優質租戶。全年續租超過1.9萬平方米，包括一家中國500強白酒企業、一家中國500強乳業公司、一家全球領先電梯公司湖北分支機構在內多家優質企業，續租率超過六成。武漢越秀財富中心持續強化招商渠道維護，全年舉辦推薦會2場，產業鏈活動超過10場，獲政府部門評選為「市級數字經濟產業新建示範樓宇」和「硚口區軟件產業示範樓宇」，行業影響力不斷擴大。

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

星匯維港購物中心持續優化業態組合，充分挖掘受消費者熱捧的新興品牌，調整A館1樓、2樓和B館2樓業態品類規劃，增加兒童業態豐富度，活躍了整體零售氛圍。全年商場客流量同比增長21%，銷售額同比增長8%。招商團隊成功穩定五家大面積商戶達成續約，前置招商無縫銜接退租商戶，新簽超過6,600平方米，期末出租率為90%，同比基本持平。

### 杭州維多利—順利完成大面積到期續租，出租率穩定在較高水平

過去一年，杭州維多利到期租約面積佔大廈總面積接近一半，疊加經濟下行，續租任務挑戰重重。招商團隊頂住壓力，透過加強租戶關係維護，提前摸查租戶意向，成功續約面積超過1萬平方米，包括一家浙江本土網絡科技公司和一家山西省屬國企在浙江的分公司。杭州維多利年內新引進一批優質租戶，包括一家生物科技公司和一家資產管理公司，僅兩家公司便合共承租超過2,500平方米，有效填補二〇二三年末大租戶提前退租釋放的空置單元，並成功引進一家建築行業世界500強企業，租戶結構穩健。杭州維多利期末出租率為97.7%，穩定在較高水平。

### 積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

二〇二四年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，旨在持續提升資產組合產品競爭力、節能減碳性能和安全保障水平，全年總投入金額合共約人民幣3,897萬元。

產品力提升方面，對於寫字樓，管理人在國金中心、越秀金融大廈、財富廣場、城建大廈、武漢越秀財富中心、上海越秀大廈投入開展空置單元裝修，打造符合市場需求的產品，有效縮短招商週期和鞏固租金水平。對於酒店公寓，管理人投入開展廣州四季酒店廚房天花燈具翻新工程、國金中心雅詩閣客房防蚊紗窗升級改造工程、以及國金中心雅詩閣10房、11房和01房浴室的改造工程，確保服務品質。對於公共區域，管理人投入開展國金中心招牌立面貼膜更換工程、白馬大廈三樓公共區域翻新工程、武漢越秀財富中心標準層公共區域升級改造工程。對於地下車庫，管理人投入開展杭州維多利中心地下車庫、設施改造工程。

設備設施更新方面，管理人通過替換年限較長、性能較差的設備設施，確保項目正常營運的同時致力提升能源效率，推動達成節能減碳目標，當中包括越秀金融大廈冷源系統改造工程、白馬大廈空調系統升級改造工程、財富廣場部分空調系統末端改造工程和裙樓電梯系統升級改造工程、城建大廈2號變壓器更換工程、維多利廣場裙樓中央空調設備升級改造工程。

安全保障提升方面，管理人年內在上海越秀大廈投入開展福山路週邊花壇改造工程、L9和L10號電梯系統改造工程，在廣州四季酒店投入開展後勤區監控系統數字化改造工程和裙樓天面漏水改造工程。

## 積極管理融資風險，有效平抑融資成本

流動性管理方面，針對二〇二四年到期的11.2億港元5年期債券、48億港元3年期銀團貸款以及12億港元3年期銀團貸款餘下部分，管理人於二〇二四年通過取得5.3億人民幣短期貸款、11.2億港元3年期貸款、28億人民幣3年期貸款和18.05億港元等值港元及人民幣組合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。儘管美聯儲於二〇二四年下半年宣佈3次降息合計降息100個基點，境外市場利率仍處於高位。相對地，二〇二四年國內貸款市場報價利率(LPR)三次下調，人民幣利率市場位於下降通道。管理人把握人民幣利率市場地位，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。分別於二〇二四年二月和十二月，合計引入超過45億人民幣貸款，用於置換境外浮息港元貸款，有效降低基金總體融資成本。二〇二四年全年平均HIBOR(1m)較二〇二三年上升11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。二〇二四年末，越秀房產基金融資總體年利率為4.16%，比年初4.74%下降58個基點；全年平均付息率4.53%，同比二〇二三年4.60%下降7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，並適時以合理的成本採取外匯對沖工具監控融資外匯敞口。二〇二四年度越秀房產基金全年累計匯兌淨虧損人民幣0.48億元(二〇二二年匯兌淨虧損人民幣6.22億元)。債務結構持續優化，二〇二四年底人民幣融資佔比由年初39%上升至60%。

## 二〇二四年業務回顧及未來展望

### 展望二〇二五年

國際環境依然複雜嚴峻，地緣政治和貿易政策不確定性正在上升。國際貨幣基金組織(IMF)發佈《世界經濟展望報告》，二〇二五年和二〇二六年的全球經濟增速預測均為3.3%，呈現溫和復甦態勢，但仍低於3.7%的歷史平均水平(二〇〇〇年至二〇一九年)。一方面，美國經濟增長和通脹率放緩，儘管美聯儲於二〇二四年下半年宣佈3次降息合計降息100個基點，但市場對美聯儲降息節奏持觀望態度，預期一定時間內美元和港元利率水平將維持高水平。另一方面，中國經濟穩字當頭，實施適度寬鬆貨幣政策提振經濟，大力刺激投資和消費以擴大內需，人民幣利率維持較低水平。新質生產力加快培育發展有望形成新的產業動能。二〇二五年中國國內生產總值增長目標5%左右。

資產管理方面，管理人將因應經濟發展走勢實施積極、穩健、靈活的租賃策略，將低碳、綠色、智能、健康理念融合至業務營運各個環節，動態檢視資產組合成長性，敏銳把握潛在機會，持續提升資產組合市場競爭力，推進可持續發展。

融資管理方面，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，通過各類人民幣融資途徑，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。

工程改造方面，管理人計劃重點投入國金中心、越秀金融大廈、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、上海越秀大廈、武漢越秀財富中心和杭州維多利相關資本性改造工程，實現物業保值增值，為項目穩健經營保駕護航。

二〇二五年，管理人將保持審慎樂觀的態度，實施積極穩健的營運策略，主動管理風險，致力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二〇二三年同期有所減少。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元	(減少)／增加 百分比
<b>收入總額</b>	<b>2,031,536</b>	2,086,855	(2.7)%
酒店及服務式公寓直接開支	(320,248)	(342,867)	(6.6)%
租賃代理費用	(47,105)	(47,469)	(0.8)%
物業相關稅項(附註1)	(214,336)	(217,125)	(1.3)%
其他物業開支(附註2)	(4,918)	(4,132)	19.0%
<b>物業經營開支總額</b>	<b>(586,607)</b>	(611,593)	(4.1)%
<b>物業收入淨額</b>	<b>1,444,929</b>	1,475,262	(2.1)%
預提稅項	(42,390)	(40,633)	4.3%
折舊及攤銷	(139,772)	(139,876)	(0.1)%
管理人費用	(167,929)	(170,273)	(1.4)%
信託人費用	(12,551)	(12,734)	(1.4)%
其他信託開支(附註3)	(27,636)	(5,014)	451.2%
<b>非物業開支總額</b>	<b>(390,278)</b>	(368,530)	5.9%
<b>未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利</b>	<b>1,054,651</b>	1,106,732	(4.7)%
財務收入	28,080	36,180	(22.4)%
融資開支	(999,983)	(1,068,321)	(6.4)%
<b>除稅前溢利</b>	<b>82,748</b>	74,591	10.9%
所得稅開支	(153,996)	(251,452)	(38.8)%
<b>未計投資物業公平值(虧損)／收益、金融衍生工具的 公平值收益、商譽減值和結算工程款調整收益的 除稅後虧損</b>	<b>(71,248)</b>	(176,861)	(59.7)%
投資物業之公平值(虧損)／收益	(321,859)	27,579	(1,267.0)%
金融衍生工具的公平值收益	26,747	145,327	(81.6)%
商譽減值損失	(20,867)	—	不適用
結算工程款調整收益	50,638	—	不適用
<b>除稅後及與基金單位持有人交易前的淨虧損</b>	<b>(336,589)</b>	(3,955)	8,410.5%

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、增值稅、二〇二三年管理人費用調整及雜項費用等。

## 財務回顧

報告年度內的總收入及物業收入淨額分別約人民幣2,031,536,000元(二〇二三年：人民幣2,086,855,000元)及人民幣1,444,929,000元(二〇二三年：人民幣1,475,262,000元)，較二〇二三年分別減少約2.7%及2.1%。

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	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
寫字樓	1,147,222	3,200	<b>1,150,422</b>	1,204,633
批發商場	206,203	—	<b>206,203</b>	183,918
零售商場	167,088	—	<b>167,088</b>	162,670
酒店及服務式公寓	507,823	—	<b>507,823</b>	535,634
總計	2,028,336	3,200	<b>2,031,536</b>	2,086,855

物業收入淨額約人民幣1,444,929,000元(二〇二三年：人民幣1,475,262,000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71.1%(二〇二三年：70.7%)。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	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
寫字樓	958,891	3,100	<b>961,991</b>	1,011,167
批發商場	175,239	—	<b>175,239</b>	154,327
零售商場	139,902	—	<b>139,902</b>	137,057
酒店及服務式公寓	167,797	—	<b>167,797</b>	172,711
總計	1,441,829	3,100	<b>1,444,929</b>	1,475,262

酒店及服務式公寓直接開支約人民幣320,248,000元(包括使用權資產產生的折舊約人民幣11,902,000元以及租賃負債產生的利息開支約人民幣730,000元)，較二〇二三年減少6.6%，主要由於在二〇二四年，酒店平均房價下降所致。

租賃代理費用較二〇二三年減少約0.8%，主要由於收入總額下降所致。

物業相關稅項較二〇二三年減少約 1.3%，主要由於收入總額下降所致。

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。

其他信託開支增加約 451.2%，主要是經營性匯兌虧損所致。在報告年度，剔除經營性匯兌虧損約人民幣 12,662,000 元(二〇二三年：經營性匯兌收益約人民幣 23,402,000 元)及其它費用回撥後，其他信託開支約為人民幣 30,060,000 元(二〇二三年：人民幣 28,416,000 元)。

管理人費用減少約 1.4%。

信託人費用減少約 1.4%。

在報告年度的財務收入約為人民幣 28,080,000 元(二〇二三年：人民幣 36,180,000 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 74,368,000 元(二〇二三年：人民幣 143,659,000 元)，剔除此匯兌虧損，融資成本約為人民幣 925,615,000 元(二〇二三年：融資成本約為人民幣 924,662,000 元)。由於二〇二四年平均一個月期香港銀行同業拆息率較二〇二三年增加約 11 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 336,589,000 元(二〇二三年：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 3,955,000 元)，下降 8,410.5%，主要原因是由於投資物業之公平值虧損所致。

### 資產淨值

於二〇二四年十二月三十一日，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 2.91 元(二〇二三年：人民幣 3.18 元)，下降約 8.5%。

### 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，鑑於供股認購價(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。

## 財務回顧

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。鑑於已發行的二〇二四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二〇二七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。

於二〇二四年十二月三十一日，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20,000,000個基金單位(即「二〇二四年遞延基金單位」)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

越秀房產基金於二〇二四年三月二十四日及二〇二四年九月二日以每個基金單位1.05港元及0.96港元分別發行80,000,000及75,000,000個新基金單位，作為支付相關期間的部份管理人費用。於二〇二四年十二月三十一日，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20,000,000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。

### 二〇二四年管理人費用減免

本期管理人決定減免管理人費用人民幣40,000,000元，以此降低經濟環境下行對基金表現的影響，盡最大努力維護基金單位持有人利益。該部分管理人費用減免金額將於二〇二五年的財務報表內反映(二〇二三年：管理人費用減免人民幣7,354,000元，已於二〇二四年的財務報表內反映)。

### 遞延管理人費用基金單位

根據二〇二四年三月二十四日的公告，人民幣3,275,674元(相當於約3,610,473港元)將予以遞延，並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適用市場價格發行另一批新基金單位支付，惟信託人對有關發行並無異議。

根據二〇二四年九月二日的公告，人民幣19,393,162元(相當於約21,238,815港元)將予以遞延，並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適用市場價格發行另一批新基金單位支付，惟信託人對有關發行並無異議。

於二〇二四年十二月三十一日，越秀房產基金合共發行5,090,738,171個基金單位。

於報告年度內，越秀房產基金的基金單位價格最高達1.26港元，最低為0.80港元。於報告年度內的每日交投量平均約2,866,000個基金單位(二〇二三年：約4,000,000個基金單位)。

基金單位於二〇二四年十二月三十一日的收市價為0.96港元，較於二〇二四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68.2%。

## 資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇二四年 十二月三十一日 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	<b>12,330,465</b>	7,954,404
以港元結算	<b>5,373,870</b>	9,473,012
以美元結算	<b>2,875,621</b>	2,827,140
總銀行借貸及票據	<b>20,579,956</b>	20,254,556
賬齡分析		
一年內	<b>4,607,000</b>	5,844,681
二至五年	<b>15,972,956</b>	14,409,875
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>3.63%</b>	3.49%
港元	<b>6.17%</b>	6.39%
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4.16%（二〇二三年：4.74%）。而全年實際平均付息成本率約為4.53%（二〇二三年：4.60%）。

於二〇二四年，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元三年期無抵押固定利率短期循環貸款與銀行訂立貸款協議，該貸款於二〇二四年二月七日提取以用於償還境外銀行貸款。

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元三年期無抵押浮息定期貸款與境內銀行訂立貸款協議。該貸款已於二〇二四年五月七日提取以償還境外債券。

## 財務回顧

於二〇二四年十二月十一日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數人民幣 2,800,000,000 元三年期無抵押浮息定期貸款與境內銀行訂立貸款協議。該貸款已於二〇二四年十二月十三日提取以償還境外銀行貸款。

於二〇二四年十二月十九日，越秀房產基金已透過其境外項目公司就為數港幣 1,805,000,000 元等值港元及人民幣組合三年期無抵押定期貸款與若干銀行訂立綠色俱樂部貸款協議。該貸款已於二〇二四年十二月二十三日提取以償還境外銀行貸款。

於二〇二四年十二月三十一日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣 20,579,956,000 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 47.5% (二〇二三年：46.2%)。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%。

於二〇二四年十二月三十一日，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 27,266,607,000 元，相當於越秀房產基金總資產的百分比約 63.0% (二〇二三年：61.6%)。

### 現金狀況

越秀房產基金於二〇二四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 1,446,154,000 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，因此於綜合損益及其他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綜合損益及其他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 24,347,000 元、人民幣 6,170,000 元及人民幣 16,588,000 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

於二〇二四年十二月三十一日，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 597 和 129 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。

## 財務回顧

### 刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇二五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。

# 環境、社會及管治報告概要

## 堅持可持續發展原則

越秀房產基金是由管理人管理，管理人亦將各物業的租賃及推廣服務職能轉授予白馬商管、怡城商管及廣州國金管理（視具體文義，越秀房產基金、管理人及獲職能轉授者以下個別或統稱為「我們」）。我們在維持行業領先的資產增值能力、商業營運能力和資本運作能力的同時，秉承可持續發展的理念，設立經濟共贏發展、環境綠色發展、社會共融發展三大可持續發展原則，致力創造長遠價值。

## 夯實可持續發展管理架構

董事會引導和監督可持續發展工作，對ESG管理和披露負責；管理層面建立了可持續發展領導小組；執行層面建立了可持續發展工作小組和物業可持續發展實踐團隊。我們將可持續發展理念與現有業務模式和管控模式有機融合，持續完善ESG制度建設和管理工作，推動實現短、中、長期可持續發展目標。基於《氣候風險管理政策》，我們持續細化能源和碳相關管理制度和流程，推動提升數字化與智能化水平。

## 與持份者保持溝通

我們視租戶、顧客、員工、政府／監管機構、基金單位持有人及投資者、ESG第三方評價機構、供應商、媒體和社區等為主要持份者。為實現可持續發展目標，我們透過一系列舉措回饋持份者，當中包括開展物業資本性改造及服務創新以提升客戶滿意度和信任度；完善員工關懷政策以創造安全、公平、包容、開放的工作氛圍；採取有效措施進行節能減排及廢棄物處理以減少物業營運對環境的影響；倡導公益慈善和扶貧活動以幫助社會有需要的群體等。

## 開展重要性議題分析

基於監管要求解析、媒體研究、同業對標、問卷調研、物業實地考察等不同結果，我們檢視並得出重要性議題，作為環境、社會及管治報告（「ESG報告」）編製依據，確保ESG相關信息得到合理披露。本年度，我們的重要性議題數量維持25個。我們圍繞各重要性議題積極探索ESG潛在財務影響。

## 重視ESG能力建設

我們用整體和長期思維看待ESG，主張將ESG標準與業務發展深度融合，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，管理人繼續圍繞應對氣候變化、綠色租賃、綠色辦公、綠色消費、綠色供應鏈、綠色金融等範疇不斷深化，取得階段成效。過去一年，基金取得的ESG成就總結如下。

## 環境、社會及管治報告概要

### 管治和經濟成就

#### 管理人獨立非執行董事佔比

50%

#### 董事 ESG 培訓覆蓋率

100%

#### 合規和反貪污培訓覆蓋率

100%

#### ESG 風險管理

潛在財務影響分析指標體系

#### 管理人女性董事佔比

12.5%

#### 女性僱員佔比

- 管理人：43.9%
- 酒店及服務式公寓：52.6%

#### 經理及以上僱員女性佔比

- 管理人：42.4%
- 酒店及服務式公寓：51.9%

#### 綠色及可持續發展相關融資佔比

36.3%

#### 經營、品質、形象提升資本性改造投入

人民幣 2,708 萬元

### 環境成就

#### 綠色建築認證(本年新增)

##### 廣州國際金融中心：

- 中國綠色建築一星級認證
- 廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三級樓宇」

##### 截至報告期末：

- 3項物業獲 LEED 鉑金級認證，物業產權面積佔比約 68.2%
- 3項物業獲中國綠色建築認證
- 3項物業獲零碳相關認證

#### 碳排放強度

##### 範圍 1+範圍 2：

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 20.0%
- 酒店及服務式公寓：對比基準年下降 19.8%

##### 範圍 3：持續提升統計水平

#### 耗電強度

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 8.2%
- 酒店及服務式公寓：對比基準年下降 5.0%

#### 耗水強度

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 8.0%

#### 廢棄物

- 有害廢棄物：100% 委託專業第三方回收處理
- 無害廢棄物：持續推廣垃圾分類和無紙化辦公

#### 節能減碳類資本性改造投入

人民幣 709 萬元

#### 數字化能耗監測覆蓋率

約 84.9%

#### 綠色租賃公約覆蓋率

約 32.3%

#### 充電樁數量

149

## 社會成就

### 客戶滿意度

99.5%

### 廣州四季酒店「米其林」獎項

3 項

### 安全保障類資本性改造投入

人民幣 480 萬元

### 消防演練覆蓋率

100%

### 員工培訓覆蓋率

100%

### 員工培訓平均時長

55 小時

### 參加公益活動時長

715 小時

### 白馬大廈組織衣物捐贈

約人民幣 30 萬元

### 廣州國際金融中心 M 空間公益活動場次

7 場

## 獲得市場廣泛認可

得益于 ESG 舉措有效落地，基金多項主流 ESG 評級表現優異，彰顯資本市場認可度。基金及旗下物業亦獲得數項 ESG 相關獎項，以表彰我們的可持續發展成就。

## ESG 表現評價

### BB 評級

MSCI ESG

### 綠色四星評級，公開披露最高 A 評級

全球房地產可持續發展基準(GRESB)

### ESG 低風險評級

Sustainalytics

### 得分 42，優於全球 79% 參評同業(房地產行業)

標普全球可持續發展評估(CSA)

### A- 評級

香港品質保證局(HKQAA)

## 環境、社會及管治報告概要

### ESG 表現評價

#### 二〇二四年度商業地產企業 ESG 發展表現 TOP10

觀點

#### 二〇二四可持續發展行業典範獎、二〇二四 ESG 傑出案例獎

第三屆國際綠色零碳節

#### ESG 發展先鋒獎

國際金融地產聯盟 (IFFRE)

#### 廣州市綠色建築科技進步獎一等獎

廣州國際金融中心獲得

#### 零碳酒店傑出貢獻獎

廣州四季酒店獲得

更多關於越秀房產基金本年度在環境、社會及管治方面表現的信息，請參閱《二〇二四年度環境、社會及管治報告》。該報告發佈後，可在越秀房產基金網站或香港聯交所網站瀏覽或下載。

## 物業組合

### 物業概覽

越秀房產基金之物業組合包括國金中心、越秀金融大廈、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、上海越秀大廈、武漢物業、杭州維多利、香港越秀大廈十項高素質物業。

### 物業位置

越秀房產基金之物業分別位於中國廣州市、上海市、武漢市、杭州市及中國香港核心商業區域(「核心商業區」)。其中，廣州國際金融中心和越秀金融大廈均位於廣州珠江新城的核心金融商務區，處於城市新中軸線上，地理位置優越，周邊商貿發達、文化繁榮，新城市中心的自然、人文景觀盡皆彙聚於此，為廣州城市新形象核心；白馬大廈位於廣州流花商貿會展區，毗鄰廣州火車站，周邊雲集服裝、鞋業、皮具等各類批發市場；財富廣場、城建大廈及維多利廣場均位於廣州天河核心商業區北端，該商業區地處廣州新中軸線上，是國家批准的全國三大核心商業區之一，優質寫字樓雲集此地，地鐵線網密集，交通便捷，配套成熟；上海越秀大廈位於上海浦東新區福山路 388 號，距離小陸家嘴中心區僅 2 公里，交通便利，周邊多條軌道交通彙聚，毗鄰地鐵二、四、六、九號線轉乘點；武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心位於華中地區湖北省省會武漢市漢口沿江商務區，直接連通地鐵一號線及規劃中的十號線，項目交通通達性強；杭州維多利位於浙江省杭州市上城區錢江新城，毗鄰地鐵三堡站及禦道站，這兩個地鐵站是地鐵六、九號線與機場快線的交匯點，交通便利性強；香港越秀大廈毗鄰香港地鐵港島線灣仔站，周邊配套成熟，商業氣氛濃厚。

## 物業組合

- 白馬大廈
- 維多利廣場
- 城建大廈
- 財富廣場
- 廣州國際金融中心
- 越秀金融大廈

- 上海越秀大廈
- 武漢越秀財富中心及星匯維港購物中心
- 杭州維多利商務中心
- 香港越秀大廈





越秀金融大厦  
YUEXIU FINANCIAL TOWER



上海越秀大厦  
SHANGHAI YUE XIU TOWER



武汉越秀财富中心及星汇维港购物中心  
WUHAN YUE XIU FORTUNE CENTRE AND STARRY VICTORIA SHOPPING CENTRE



杭州维多利商务中心  
HANGZHOU VICTORY BUSINESS CENTER



香港越秀大厦  
HONG KONG YUE XIU BUILDING

## 物業組合



杭州維多利  
商務中心



香港  
越秀大廈



上海  
越秀大廈



武漢越秀  
財富中心及  
星匯維港  
購物中心



廣州國際  
金融中心



越秀  
金融大廈



維多利廣場



財富廣場



城建大廈



白馬大廈



## 物業面積

越秀房產基金之物業組合總建築面積為1,184,156.5平方米，可出租總面積為803,984.1平方米，於二〇二四年十二月三十一日，物業組合整體出租率為84.5%。

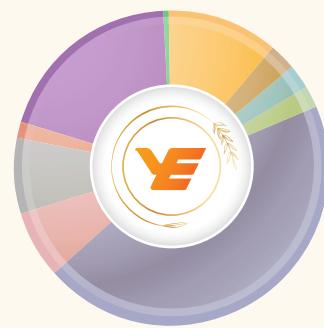
38.6%	國金中心
17.8%	越秀金融大廈
21.0%	武漢物業
5.2%	上海越秀大廈
3.4%	杭州維多利
4.2%	白馬大廈
3.6%	財富廣場
3.8%	城建大廈
2.3%	維多利廣場
0.1%	香港越秀大廈



## 物業估值

根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司出具的估值報告，於二〇二四年十二月三十一日，越秀房產基金物業組合總估值為人民幣423.08億元。

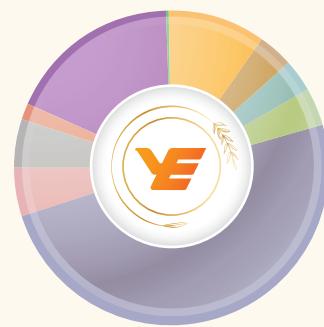
11.4%	白馬大廈
2.9%	財富廣場
2.4%	城建大廈
2.2%	維多利廣場
44.9%	國金中心
6.9%	上海越秀大廈
7.9%	武漢物業
1.5%	杭州維多利
19.6%	越秀金融大廈
0.3%	香港越秀大廈



## 物業經營收入

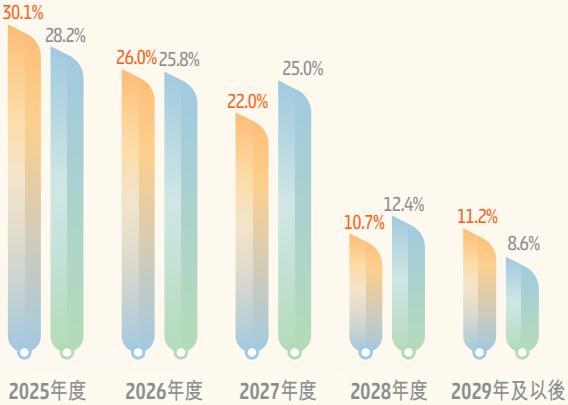
二〇二四年，越秀房產基金實現全年總經營收入人民幣20.3154億元。

10.1%	白馬大廈
3.7%	財富廣場
3.4%	城建大廈
3.7%	維多利廣場
49.6%	國金中心
4.8%	上海越秀大廈
5.0%	武漢物業
1.7%	杭州維多利
17.8%	越秀金融大廈
0.2%	香港越秀大廈



## 物業租約到期情況

未來五年及以後，按租賃面積統計，物業各年到期租約所佔比重分別為30.1%、26.0%、22.0%、10.7%及11.2%；按基本月租統計，各年到期租約所佔比重分別為28.2%、25.8%、25.0%、12.4%及8.6%。



● 租賃面積佔比 ● 基本月租佔比

## 物業組合

廣州  
—天河區

# 廣州國際 金融中心



廣州國際金融中心位於廣州市最具輻射力及吸引力的珠江新城中央商務區，是廣州市地標性的優質綜合體商業物業。

物業處於核心商圈及城市中軸線的優越位置，地鐵三、五號線及旅客自動輸送系統(APM系統)交匯於此，45分鐘即達廣州白雲國際機場，40分鐘即達廣州火車南站，10分鐘即達廣州火車東站，45分鐘即達南沙港快線，15分鐘即達琶洲會展商務區，商務往來，快速便捷。

物業總建築面積45.7萬平方米，由地上103層、地下4層的主塔樓和28層的附樓構成，擁有58層的甲級寫字樓，6層的零售商場，1700個車位的停車場，以及擁有344間客房的五星級酒店和314個單位的豪華服務式公寓。

---

廣州國際金融中心—  
全球商務翹楚，粵港澳  
大灣區城市地標綜合體



## 物業組合

廣州  
天河區

### 廣州國際 金融中心 — 寫字樓



物業主塔樓樓高432米，是世界十大高樓之一。物業由知名建築公司 Wilkinson Eyre Architects 建築事務所設計，結構工程由奧雅納負責。該物業於二〇一二年獲得國際地產獎亞太區頒獎典禮頒發「綜合用途項目高度評價獎」及英國皇家建築師協會(RIBA)全球評選的萊伯金獎，被授予「歐盟以外最傑出的建築」稱號；二〇一三年獲得代表中國建築行業質量管理和工程水平最高象徵的「魯班獎」；二〇一七年首次獲得運營階段 LEED V4 標準鉑金級認證，並於二〇二三年獲得運營階段 LEED V4.1 標準鉑金級續認證；二〇一九年首次獲得 BOMA 中國 COE 認證(二〇二二年獲得續認證)；二〇二〇年首次獲得 BOMA 國際 360 認證(二〇二三年獲得續認證)，成為亞太地區首個獲得 BOMA COE 和 BOMA 360 雙認證的 REITs 資產項目；二〇二一年獲得廣州市首批「超甲級商務寫字樓」、「運營管理最佳實踐獎·城市綜合體」、「2021 亞洲不動產商業地標建築傑出貢獻獎」。二〇二四年獲得「中國綠色建築一星級認證」、廣州市樓宇經濟促進會「零碳數智節能降碳三星級樓宇」。

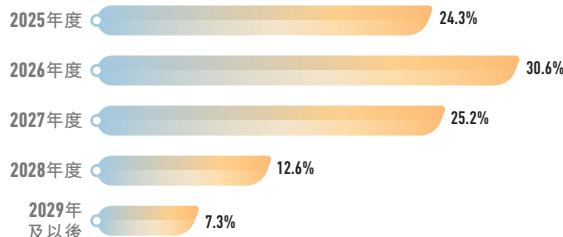
#### (一) 寫字樓

廣州國際金融中心寫字樓位於主塔樓的4至65層，建築面積26.8萬平方米，二〇一一年七月啟用。作為華南地區的標誌性建築，廣州國際金融中心寫字樓已吸引眾多跨國公司及知名企業租用，目前進駐的知名企業或機構包括美國銀行、法興銀行、英國領事館、諾基亞貝爾、庫柏電氣、達索析統、陶氏化工、三菱電機、普洛斯、博西家電、友邦保險、中國出口信用保險、中國人壽、蘇黎世保險、大童保險、中國銀行、建設銀行、農業銀



行、交銀施羅德、台灣銀行、招商永隆銀行、建信金科、京東安聯、融捷集團、健合國際、一汽大眾、一汽紅旗、越秀集團、錦天城律所、的近律師行、羅歡平律所、冠領律所、策略律所、世邦魏理仕等。

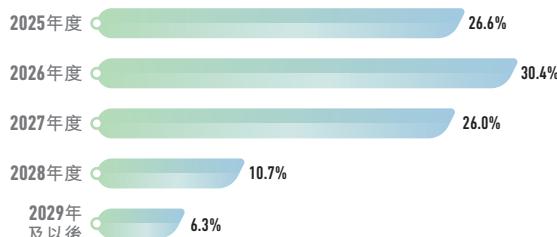
## 租賃面積佔比



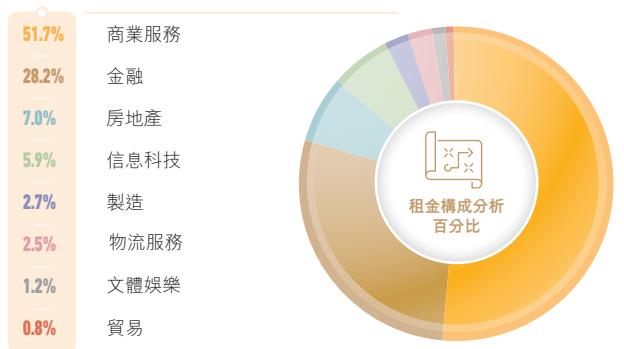
## 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 面積之 百分率
越秀集團及其附屬公司	綜合	39.0%	31.8%
建信金融科技有限公司	信息科技	3.6%	4.1%
中國出口信用保險公司廣東分公司	金融	3.5%	3.6%
健合(中國)有限公司	商業服務	2.8%	2.8%
上海錦天城(廣州)律師事務所	商業服務	2.0%	2.2%
融捷集團及其附屬公司	商業服務	1.8%	2.1%
招商永隆銀行有限公司廣州分行	金融	1.8%	1.6%
北京策略(廣州)律師事務所	商業服務	1.7%	2.1%
廣州市大笨象科技有限公司	商業服務	1.7%	1.9%
北京冠領(廣州)律師事務所	商業服務	1.6%	2.1%
合計		59.5%	54.3%

## 物業組合

廣州  
天河區

### 廣州國際 金融中心 —商場

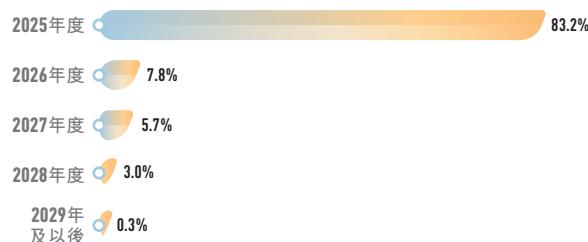


#### (二) 商場

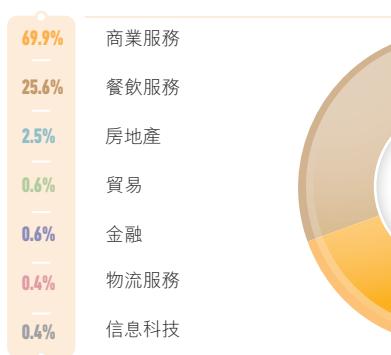
商場共佔裙樓的六層樓面，建築面積4.7萬平方米，於二〇一〇年十一月投入運營。商場擁有涵蓋百貨、便捷購物、新能源汽車、便捷餐飲、特色餐飲、高端中餐的豐富品牌組合。商場出租率長期保持在較高水平。



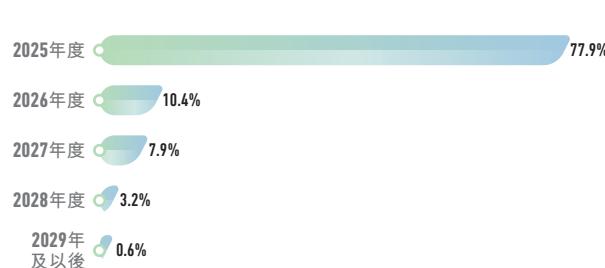
#### 租賃面積佔比



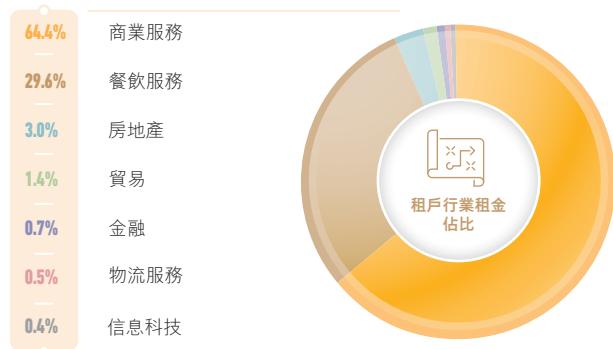
#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
廣州友誼集團有限公司	商業服務	35.8%	56.8%
廣州蔚來汽車銷售服務有限公司	商業服務	12.8%	2.9%
越秀集團及其附屬公司	餐飲服務	6.8%	5.7%
阿維塔(重慶)汽車銷售服務有限公司	商業服務	5.2%	0.7%
廣州半島餐飲服務有限公司	餐飲服務	3.2%	2.9%
威康健康管理諮詢(廣州)有限公司	文體娛樂	2.8%	3.4%
廣州市國金食尚樂陶飲食管理有限公司	餐飲服務	2.4%	4.2%
廣州市天河區珠江新城優悅餐廳	餐飲服務	2.2%	2.3%
廣州市常來大牌檔餐飲有限責任公司	餐飲服務	1.9%	1.8%
廣州泰神餐飲有限公司	餐飲服務	1.8%	1.7%
<b>合計</b>		<b>74.9%</b>	<b>82.4%</b>

## 物業組合

廣州  
天河區

### 廣州四季酒店



#### (三) 廣州四季酒店

酒店由世界著名酒店品牌管理公司四季酒店集團負責經營管理。廣州四季酒店位於廣州國際金融中心主塔樓的第68至100層及裙樓的1至5層(部分)，建築面積9.1萬平方米。

廣州四季酒店擁有完善服務配套，包括擁有約建築面積1.4萬平方米的會議及宴會設施，位於第100層的榮膺二〇二四廣州米其林指南入選餐廳(餐盤獎)的「佰鮮匯(CATCH)」亞洲風味海鮮餐廳、第99層的「天吧(Tian Bar)」酒吧、第72層的「雲居(Kumoi)」日本料理和「意珍(Caffe Mondo)」意式自助餐廳、第71層的「愉粵軒(Yu Yue Heen)」米其林一星中餐廳、第70層的中庭酒吧(The Atrium)、首層的「意溢(Dolcetto)」咖啡店；以及位於第69層的「花水療中心(Hua Spa)」水療中心、空中泳池和健身中心。宏偉的中空大堂從70層直通100層，氣派非凡；首層還設置了接待大堂，為貴客提供方便快捷的禮賓服務。

廣州四季酒店秉承一貫待客如己的服務宗旨，以其殷勤體貼的優質服務，為每位賓客呈獻獨一無二的尊貴體驗。連續十一年在主要競爭群酒店中保持優勢位置。

	開業時間	產權面積	房間數量	平均入住率	平均房價 (人民幣： 元／晚)
廣州四季酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	81.5%	2,136

廣州  
天河區

## 廣州國金 中心雅詩閣 服務式公寓



### (四) 廣州國金中心雅詩閣服務式公寓

豪華服務式公寓由雅詩閣負責經營管理，位於物業附樓的第6至28層，建築面積5.1萬平方米。

廣州國金中心雅詩閣服務式公寓為全球商旅人士提供314套格調雅致的豪華公寓。從一房式到三房式，每套公寓均擁有獨立的客廳及用餐區，並配備設施齊全的廚房、高質量家庭影院系統，讓旅客無論是長期居住還是休閒度假均能在此享受到愜意舒適的生活。24小時的保安巡視及閉路電視監控系統，更能保障旅客的居住安全無憂。

廣州國金中心雅詩閣服務式公寓的優質服務備受市場認可，經營收入自二〇一六年起連續九年穩居雅詩閣集團中國區第一名。

	開業時間	產權面積	房間數量	平均入住率	平均房價 (人民幣： 元/晚)
廣州國金中心雅詩閣服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	90.5%	1,119

## 物業組合

廣州  
—天河區

# 越秀金融 大廈



越秀金融大廈位於廣州的核心中央商務區珠江新城的核心區域，與廣州國際金融中心同處在珠江新城中軸線上，兩棟建築物直線距離僅七百米，同為廣州十大摩天大樓之一。物業附近交通極為便利，步行可達珠江新城站（地鐵3號線及5號線換乘站），距地鐵13號線與18號線的換乘站洗村站200米。地鐵18號線是由北至南連接廣州天河區與番禺區及南沙區的關鍵縱線，而地鐵13號線是廣州城區由東至西貫穿廣州地鐵網絡的關鍵橫線。除地鐵線外，該物業亦鄰近連接天河區其他區域至海珠區的旅客自動輸送系統。物業擁有廣州市唯一開通「廣深珠」直升機航線的寫字樓停機坪。該物業傑出設計、質量及基礎設施獲得廣泛認可，榮獲多項建築認證，包括運營階段LEED V4.1標準鉑金級認證、鉑金級WELL中期認證及中國建設工程魯班獎（國家優質工程），後者為中國建築質量領域的最高獎項。二〇二一年獲得「運營管理最佳實踐獎·綠色建築」、「超甲級商務寫字樓」、「中國樓宇經濟新地標」、「商辦物業價值表現獎」及「優秀綠色項目」稱號；二〇二二年獲得「樓宇數智化應急救援示範（試點）單位」稱號及「年度地產金融創新成就冠軍獎」、「2022年度商辦資產運營表現獎」；二〇二三年獲得「2023物業運營標誌樓宇」稱號，被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」（廣州市首批入選）。

---

越秀金融大廈—  
珠江新城核心標杆，  
大灣區資產管理中心平台



## 物業組合

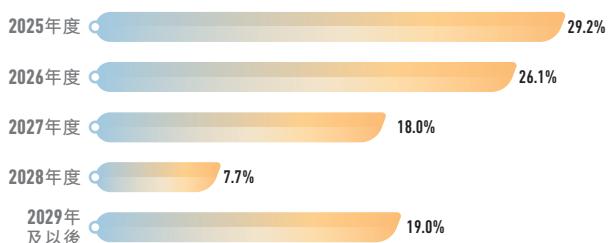
廣州  
天河區

### 越秀 金融大廈

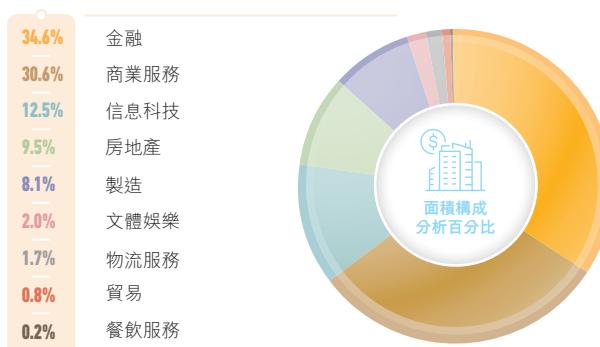


該物業竣工於二〇一五年八月，樓宇高度約309米，樓高68層（包括4層零售空間及64層辦公空間），總建築面積為210,282.9平方米。現有多家知名企業進駐，包括安聯保險集團、美贊臣、德勤、WeWork、華潤、光大集團、中國平安、創興銀行、易方達基金、聯想集團、凱鴻酒店管理、廣藥集團、中興、韓國現代、匯智通信、百特醫療、數科律所等。

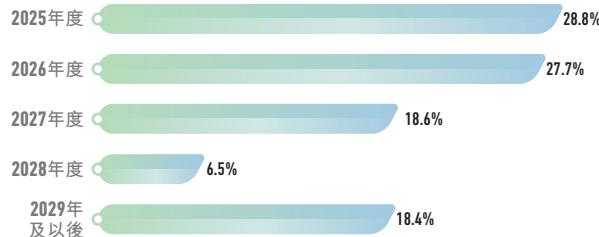
#### 租賃面積佔比



#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
越秀集團附屬公司	綜合	27.6%	22.3%
勵惟仕(廣州)商務信息諮詢有限公司	商業服務	7.4%	5.6%
廣州王老吉大健康產業有限公司及關聯企業	製造	4.0%	3.8%
易方達基金管理有限公司	金融	4.0%	4.0%
廣州匯智通信技術有限公司	信息科技	3.6%	4.3%
凱粵酒店諮詢服務(廣州)有限責任公司	商業服務	3.3%	3.5%
光大集團	金融	2.8%	2.7%
德勤會計師事務所及關聯企業	商業服務	2.6%	3.9%
美贊臣營養品(中國)有限公司	製造	2.3%	2.9%
中興通訊股份有限公司	信息科技	2.1%	2.6%
<b>合計</b>		<b>59.7%</b>	<b>55.6%</b>

## 物業組合

廣州  
— 越秀區

# 白馬大廈



白馬大廈位於素有中國服裝名城之稱的廣州流花商貿會展區核心地帶，毗鄰廣州火車站、廣東省汽車站、廣州市汽車站，地鐵二、五、十一號線交匯，交通極其便利。該物業於一九九〇年竣工，一九九三年一月八日正式開業，由4層商場、5層寫字樓、1層地下停車場組成。其中，越秀房產基金持有的產權面積約5萬平方米。

廣州白馬服裝市場匯聚全國各地服裝廠商1,000家，主營中高端時尚男女品牌服裝，堅持以「原創品牌、優質產品、一手貨源、廠價直銷」為優勢和賣點。場內80%的商戶擁有自主工廠，擁有獨立的產品研發及生產能力，商家產品深受國內外市場的歡迎，輻射全國30多個省、市、自治區，遠銷美國、俄羅斯、中東、東南亞、西歐等七十多個國家和地區。市場日均客流量達4萬人，透過白馬這一平臺年交易金額超過人民幣100億元。

---

白馬大廈—  
中國品牌服裝國際交易中心



## 物業組合

廣州  
越秀區

### 白馬大廈



廣州白馬服裝市場適時利用網絡資源，全場開通免費WIFI服務，創建白馬微信公眾號(微信號：BAIMA\_MARKET)同步為採購商提供一手白馬時尚資訊，推薦優質品牌及貨源，無限商機隨手掌控。同時積極探索新媒體圖文短視頻營銷模式，為商家提供更全面的信息服務。

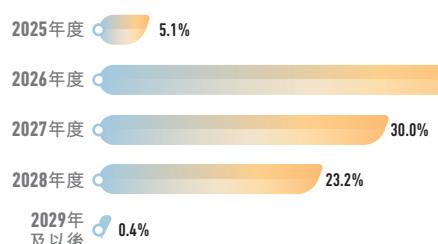


經過多年的培育及發展，廣州白馬服裝市場已經成為全國服裝批發行業的一面旗幟，曾榮獲中國十大服裝專業市場、中國紡織工業聯合會產品開發推動獎、中

國首批服裝品牌孵化基地、全國文明市場、廣東省文明市場、廣東時尚服裝國際採購中心、廣東省著名商標、廣東省現代批發市場龍頭企業、中國電子商務示範單位、廣東省電子商務2013-2014年度100強企業、2018絲路經緯行業影響力創新市場、改革開放四十年全國最具影響力品牌市場、中國服裝品牌孵化基地服務典範、2019年度廣東服裝行業標杆型專業市場、2020年中國紡織服裝流通大獎時尚引領特別創新獎等多項殊榮。二〇二三年度榮獲「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。二〇二四年度榮獲「國家級知識產權保

護規範化市場培育對象」、中國國際服裝服飾博覽會(春季)「二〇二四年度產業推動獎」、十大(專業)領軍市場、五星級商品交易市場等國家和地區級榮譽稱號。於二〇二四年十二月三十一日，白馬大廈的出租率高達97.1%，創近五年新高。

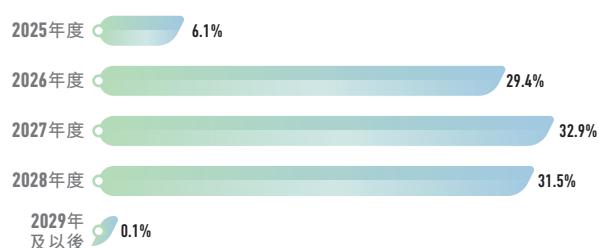
### 租賃面積佔比



### 租戶來源地面積佔比



### 基本月租佔比



### 租戶來源地租金佔比



### 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月總租金之百分率	佔已出租面積之百分率
付小紅	商業服務	1.0%	0.9%
李鐵	商業服務	0.9%	0.7%
郭淑英	商業服務	0.8%	0.5%
李新友	商業服務	0.8%	0.6%
薛梅	商業服務	0.7%	0.5%
吳衛	商業服務	0.7%	0.5%
尚秀梅	商業服務	0.7%	0.5%
李寶東	商業服務	0.7%	0.4%
歐景智	商業服務	0.6%	0.4%
林建國	商業服務	0.6%	0.6%
合計		7.5%	5.6%

## 物業組合

廣州—  
天河區

# 財富廣場



財富廣場位於素有「廣州華爾街」之稱的體育東路，處於廣州天河CBD核心位置，南連珠江新城、北接天河北兩大商業重地，地理位置得天獨厚，周邊餐飲、娛樂、生活配套完善。地鐵一、三號線及多條公交線路交匯於此，交通非常便捷。項目總建築面積逾8萬平方米，由2層地下停車場、6層商業裙樓、1層空中花園會所以及兩座分別為26層與36層的甲級寫字樓塔樓組成。其中，越秀房產基金持有的產權面積約4.3萬平方米。該物業是廣州天河CBD商業圈內少有的單純辦公式5A智能甲級寫字樓。大廈內設銀行、商務中心、大型會議中心、便利店、豪華會所，為大廈內的商務人士提供全方位、便捷的商務配套服務。

---

財富廣場—  
優質甲級商務大廈，  
全國物業管理示範大廈



## 物業組合

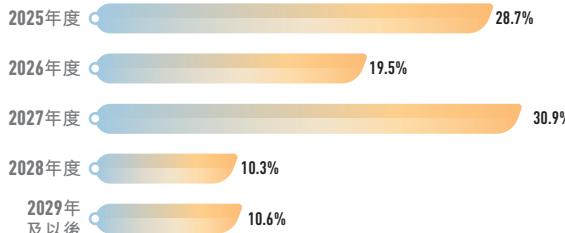
廣州  
天河區

### 財富廣場

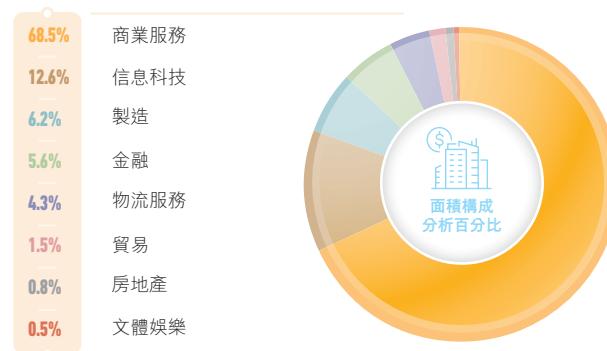


作為廣州天河CBD區的標誌性建築，財富廣場是知名企業進駐首選之一，物業獲得「全國物業管理示範大廈」稱號及「二〇二〇年樓宇可持續發展指數驗證標誌」，在客戶與行業中深受讚譽。大廈優質租戶包括雪佛龍、AEON永旺、廣發銀行、平安銀行、中遠海運、國旅運通、瑞表集團、碩氏醫療、怡禾醫療、東莞證券、中軟國際、法本信息、中科集成等。

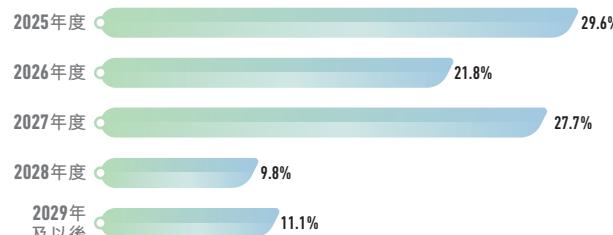
#### 租賃面積佔比



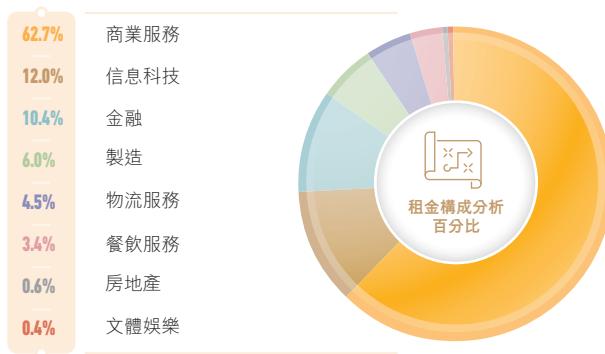
#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
中軟國際科技服務有限公司	商業服務	9.5%	11.2%
廣東永旺天河城商業有限公司	商業服務	4.9%	5.9%
廣發銀行股份有限公司廣州分行	金融	4.1%	1.7%
上海納沙泰爾手錶服務中心有限公司廣州分公司	商業服務	3.1%	2.6%
廣州中遠海運物流有限公司	物流服務	2.9%	2.6%
廣州市悅冠智能科技有限公司	信息科技	2.9%	2.6%
國旅運通華南航空服務有限公司	物流服務	2.8%	2.6%
廣州賽睿人力資源有限公司	商業服務	2.5%	2.8%
廣州碩氏醫療科技有限公司	商業服務	2.5%	2.6%
平安銀行股份有限公司廣州分行	金融	2.4%	1.6%
合計		37.6%	36.2%

## 物業組合

廣州—  
天河區

# 城建大廈



城建大廈位於天河北路與體育西路交匯處，面向天河體育中心，毗鄰中信廣場、維多利廣場等地標物業。公交車站近在咫尺，距離地鐵三號線、APM林和西站僅5分鐘步行路程，周邊餐飲及生活配套完善。項目總建築面積逾7萬平方米，由2層地下車庫、4層商業裙樓以及28層高級寫字樓組成。其中，越秀房產基金持有的產權面積約4.5萬平方米。獨有5,000平方米綠化廣場，為大廈商務辦公客戶提供一個超大活動空間，是集辦公、金融、商務及餐飲等功能為一體的綜合性商用物業。大廈為全國首批「物業管理示範大廈」，並於二〇一八年榮獲「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。

城建大廈—  
優質甲級商務大廈，  
全國物業管理示範大廈



## 物業組合

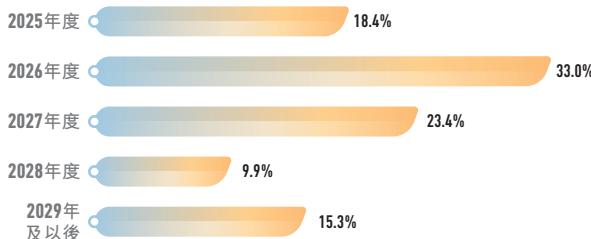
廣州  
天河區

### 城建大廈

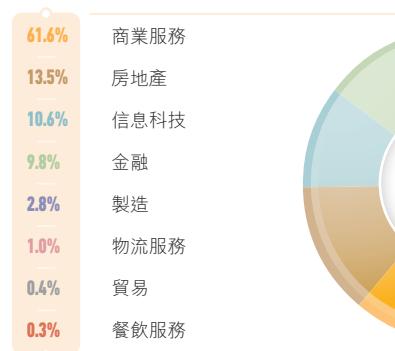


城建大廈現有多家知名企業進駐，優質租戶包括浦發銀行、廣發銀行、通用磨坊、招商局仁和保險、網宿科技、東興證券、思百吉、徠博科技、大信會計所、正林工程、天勤科技等。

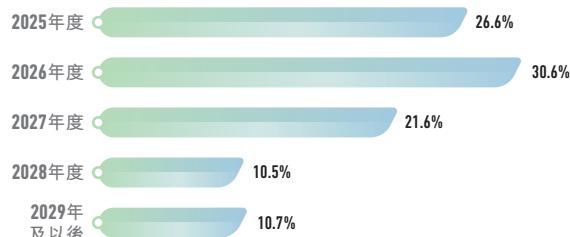
#### 租賃面積佔比



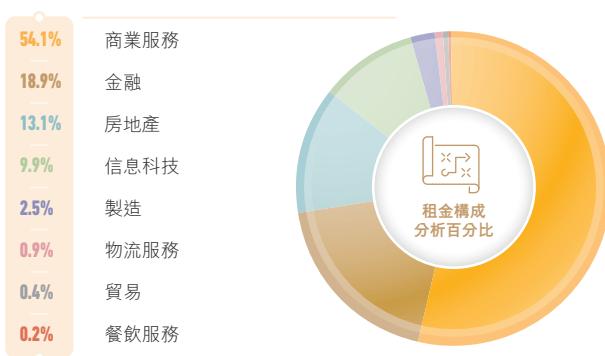
#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月總租金之百分率	佔已出租總面積之百分率
越秀集團附屬公司	綜合	26.3%	26.6%
廣州市智慧谷發展有限公司	商業服務	14.2%	19.9%
上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行	金融	9.9%	2.0%
廣發銀行股份有限公司廣州分行	金融	3.6%	1.8%
網宿科技股份有限公司廣州分公司	信息科技	2.2%	2.1%
富啟睿醫藥研發(北京)有限公司廣州分公司	商業服務	2.1%	2.1%
深圳市金文網絡科技有限公司	商業服務	2.0%	2.6%
通用磨坊貿易(上海)有限公司廣州分公司	商業服務	1.7%	1.7%
上海思百吉儀器系統有限公司廣州分公司	商業服務	1.4%	1.5%
曼氏(上海)香精香料有限公司	製造	1.4%	1.4%
<b>合計</b>		<b>64.8%</b>	<b>61.7%</b>

## 物業組合

廣州—  
天河區

# 維多利廣場



維多利廣場位於天河路與體育西路交界處，地鐵一、三號線交匯，地鐵十號線在建，佔據天河CBD最繁榮核心地段，擁有成熟、濃厚的商業氣氛。鑽石型外觀磅礴絢麗、富有時代感，是天河CBD的絕對商務地標。綜合體總建築面積達14萬平方米，由4層地下停車場、6層商場、1層空中花園會所以及兩座分別為52層與36層的甲級寫字樓組成。越秀房產基金持有其中的商場，產權面積約2.8萬平方米。

商場於二〇一四年九月二十八日全新命名為「VT101」，以「快時尚、慢生活，新年輕主場」為定位，集快時尚、國際潮流、文化創意於一體，將目標客群鎖定在年輕潮人、學生、白領人士與年輕家庭身上，通過引入國際知名品牌及食府，打造天河路商圈的旗艦店聚集地，為消費者提供多元化體驗。

商戶包括優衣庫華南區最大最新旗艦店、廣州麥當勞首家未來餐廳旗艦店、GU首家華南旗艦店、星巴克、皮氏咖啡、喜茶、霸王茶姬、僑美食家、太二、吳系粵菜館、椰客、小荔園、簡悅廚、客語、老湘村等特色餐飲商戶，集快時尚、國際潮流、文化創意、藝術空間於一體。

---

維多利廣場—  
快時尚，慢生活，  
新年輕主場



## 物業組合

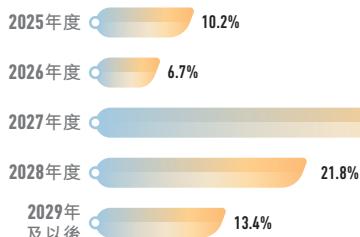
廣州  
天河區

### 維多利廣場



維多利廣場二〇一九年獲得「年度最佳人氣獎」、「匠心服務之星」及「善城匯愛·愛心單位」獎項；二〇二〇年獲得「第二屆中國商業地產企劃節暨第三屆金燈獎頒獎盛典」，以及連續三年榮獲代表著中國美陳影響力的至高殊榮「金燈獎·卓越場景獎」；二〇二一年獲得「年度最受歡迎商業綜合體」、「廣州十大最受歡迎打卡點」及「YOUNG 城 YEAH 市夜間消費聯盟成員」稱號。

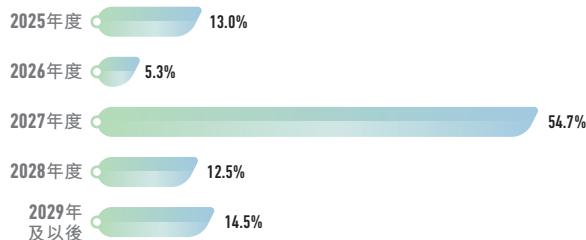
#### 租賃面積佔比



#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月總租金之百分率	佔已出租總面積之百分率
迅銷(中國)商貿有限公司廣州維多利廣場店	商業服務	34.5%	39.5%
極優(上海)商貿有限公司廣州體育西路店	商業服務	10.3%	5.5%
中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行	金融	7.5%	1.6%
招商銀行股份有限公司廣州分行	金融	7.4%	2.9%
廣東三元麥當勞食品有限公司	餐飲服務	6.6%	4.8%
廣州市天河無國界美食沙龍(普通合夥)	餐飲服務	5.2%	10.5%
廣州駿興西餐廳有限公司	餐飲服務	2.6%	4.1%
廣州新英東教育諮詢有限公司	商業服務	2.5%	2.7%
廣東星巴克咖啡有限公司	餐飲服務	2.4%	1.4%
廣州市吳越餐飲管理服務有限公司	餐飲服務	2.3%	2.8%
<b>合計</b>		<b>81.3%</b>	<b>75.8%</b>

## 物業組合

### 上海－浦東新區

## 越秀大廈

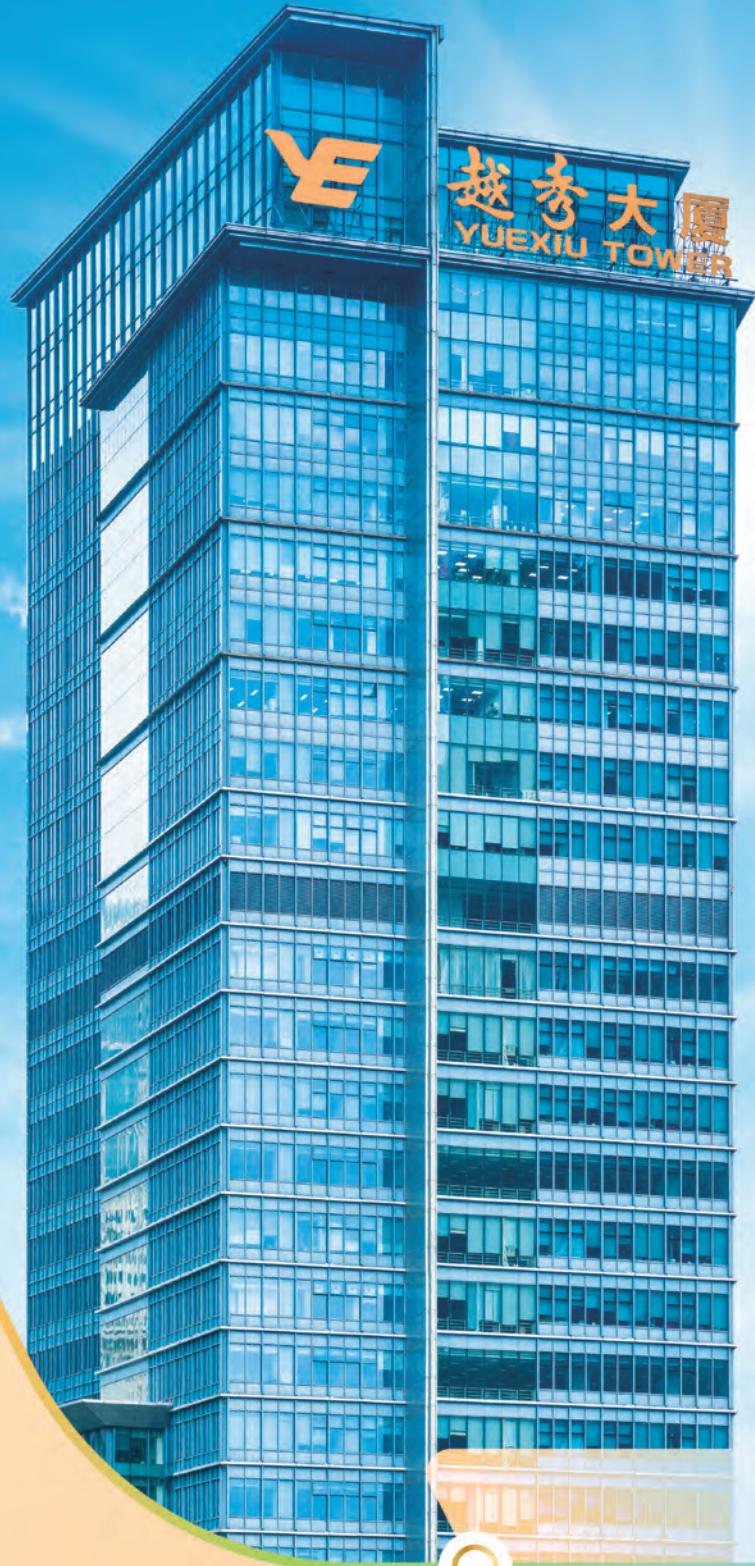


上海越秀大廈位於上海市浦東竹園商貿區，距離小陸家嘴金融貿易區2公里。該物業竣工於二〇一〇年九月，包括一幢樓高25層(附設兩層地庫)的甲級寫字樓，連同其零售部分及停車場，總建築面積62,139.4平方米，可出租建築面積59,528.9平方米(其中寫字樓及零售部分46,026.3平方米)，上海越秀大廈位處地鐵二、四、六、九號線轉乘點，周邊有多項零售及配套設施，如銀行、便利店及餐廳。

上海越秀大廈現有多家知名企業進駐，包括微創軟件、中糧期貨、山西信託、納博特斯克、創興銀行、紅塔證券、南京證券、太平洋保險、永安保險、理資堂、蘇爾壽泵業、長安福特等。

---

**上海越秀大廈－  
優質成長性金融企業聚集地，  
上海浦東竹園CBD核心地段優質物業**



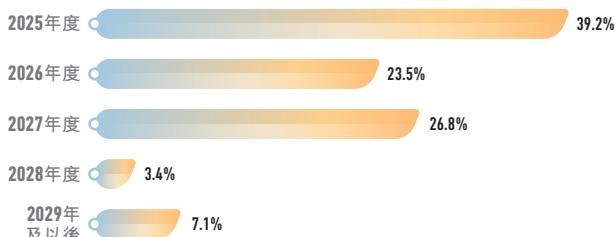
## 物業組合

上海  
浦東新區

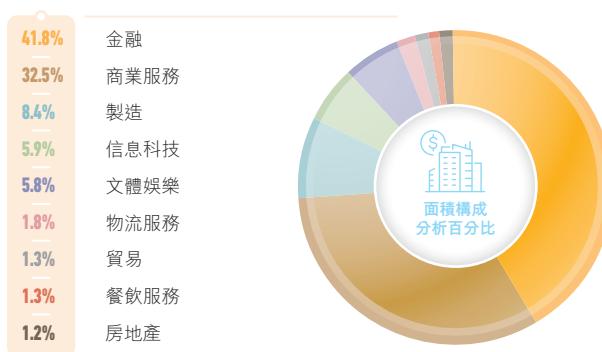
### 越秀大廈



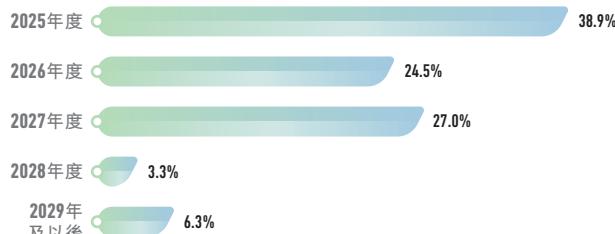
#### 租賃面積佔比



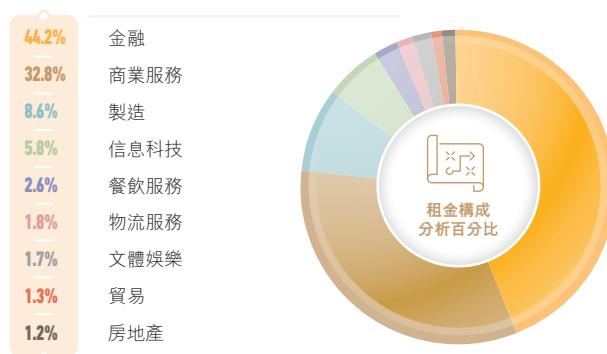
#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
越秀集團附屬公司	綜合	18.7%	14.8%
上海微創軟件股份有限公司	商業服務	5.3%	6.1%
紅塔證券股份有限公司	金融	4.2%	4.5%
上海納博特斯克管理有限公司及關聯企業	製造	3.5%	3.2%
上海聖彬醫療諮詢服務有限公司	商業服務	3.2%	2.3%
思享駕融資租賃(上海)有限公司	金融	3.2%	3.0%
上海玄同實業發展有限公司	商業服務	2.1%	2.4%
上海正佳中醫門診部有限公司	商業服務	2.1%	2.1%
蘇爾壽污水處理設備(上海)有限公司及關聯企業	製造	1.9%	1.9%
理資堂(上海)物流有限公司	物流服務	1.8%	1.8%
合計		46.0%	42.1%

## 物業組合

### 武漢－礄口區

# 武漢物業－ 越秀財富中心



越秀財富中心所在的漢江沿江商務區為武漢的新興商務區，為武漢目前已投入使用高度最高的國際甲級寫字樓。作為漢口片區目前唯一一座，同時也是漢口沿江區域唯一一座國際甲級辦公產品，項目擁有三面看江的優質景觀資源。該物業處於城市二環內，附近公共交通四通八達，到達武漢三鎮均十分便捷，在項目南側上月湖橋可達漢陽。兩條地鐵線(已開通的一號線及規劃中的十號線)在礄口路站交匯。項目旁邊的漢江大道快速路，直達武漢天河機場。該物業於二〇二一年獲得「2021 亞洲不動產年度寫字樓開發項目金獎」；二〇二二年首次獲得運營階段 LEED V4.1 標準鉑金級認證；二〇二三年獲得 BRE 與 TÜV 萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級認證」；二〇二四年獲評為「市級數字經濟產業新建示範樓宇」和「礄口區軟件產業示範樓宇」。

### 越秀財富中心－ 武漢礄口首席濱江商務地標綜合體



## 物業組合

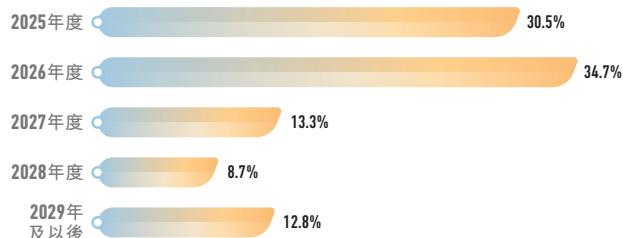
武漢  
硚口區

### 武漢物業 – 越秀財富中心



該物業竣工於2016年8月，樓宇高度330米，包括68層寫字樓，總建築面積為129,446.7平方米。樓內企業以優質內資及外資企業為主，包括世界500強企業SAP、葛洲壩集團、開利空調、日立、中國中紡、蒙牛乳業、瀘州老窖、麥克維爾、斯泰蘭蒂斯、一汽紅旗、廣汽零部件、東莞證券、中英人壽、新華人壽、住友重機械、普羅格、中建一局、金蝶軟件、廣東廣信、德和衡律所等知名企業進駐。

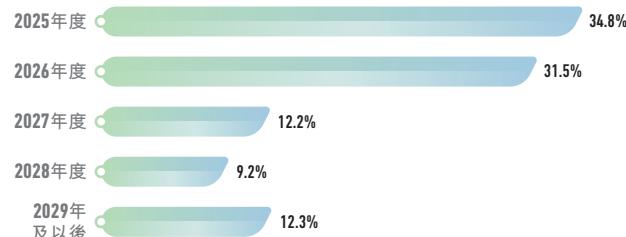
#### 租賃面積佔比



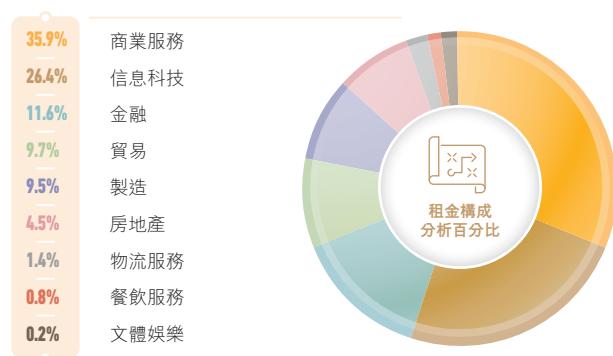
#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
葛洲壩集團供應鏈管理有限公司及關聯企業	貿易	8.2%	5.2%
北京德和衡(武漢)律師事務所	商業服務	7.7%	6.6%
廣東廣信通信服務有限公司	信息科技	6.2%	8.1%
中英人壽保險有限公司湖北分公司	金融	3.9%	3.8%
武漢越秀商業管理有限公司	商業服務	3.9%	3.2%
廣州市悅匯城商業經營管理有限公司武漢分公司	商業服務	3.7%	4.1%
新華人壽保險股份有限公司武漢中心支公司	金融	3.2%	3.1%
碧桂園生活服務集團股份有限公司	商業服務	2.9%	2.3%
武漢碼鏈科技有限公司	信息科技	2.5%	3.1%
湖北格瑞芬高新技術產業發展有限公司	製造	2.2%	2.2%
<b>合計</b>		<b>44.4%</b>	<b>41.7%</b>

## 物業組合

武漢  
硚口區

### 武漢物業 – 星匯維港 購物中心

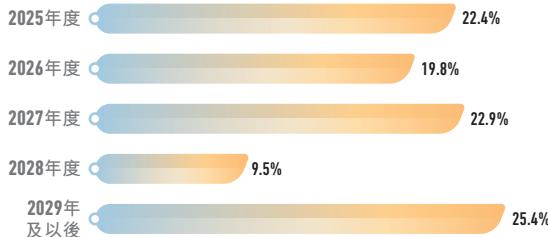


#### (二) 武漢星匯維港購物中心

星匯維港是武漢首家以港式生活為主題的大型鄰里中心，主要面向商務人群及家庭型消費者，是武漢首個配有連廊通道通往地鐵的商業中心。商場共有5層(包括一層地庫)，其中商場建築面積45,471.4平方米。擁有商用停車位1,134個和住宅停車位375個。

作為商務和住宅的配套，引入了大量服務、餐飲、生活體驗等業態。現有多家知名品牌進駐，包括中百生活劇場、新東方、肯德基、必勝客、稻香、仟吉、星巴克、瑞幸咖啡、匯麥龍、熱風、華為、小米、半秋山、比亞迪、良品鋪子、屈臣氏、周大福、西北饃王、蔡林記、紅豆居家等品牌。

#### 租賃面積佔比



#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
武漢銀興星匯維港電影城有限責任公司	文體娛樂	7.4%	12.0%
中百倉儲超市有限公司	商業服務	6.8%	8.8%
武漢市武昌區新東方科技教育培訓 學校有限公司及關聯企業	商業服務	4.4%	4.4%
良品鋪子股份有限公司	商業服務	4.1%	1.2%
武漢市恒秀輝餐飲管理有限公司	餐飲服務	2.8%	1.8%
百勝餐飲(武漢)有限公司	餐飲服務	2.7%	2.2%
瑞幸咖啡(武漢)有限公司	餐飲服務	2.2%	0.7%
武漢陳香貴餐飲管理有限公司	餐飲服務	2.2%	0.7%
武漢星奕娛樂有限公司	文體娛樂	2.2%	3.4%
武漢今天夢想商貿有限公司	商業服務	2.0%	0.5%
<b>合計</b>		<b>36.8%</b>	<b>35.7%</b>

## 物業組合

### 杭州－上城區

## 維多利 商務中心



杭州維多利商務中心位於浙江省杭州市上城區錢江新城。距離地鐵六、九號線與機場快線的交匯點三堡站及禦道站僅10分鐘步行路程，與蕭山國際機場、亞運村及其他主要地鐵站之間的接駁更加便利。該物業竣工於二〇一七年一月，總建築面積逾7萬平方米，由兩座18層的甲級寫字樓、四座獨棟墅式寫字樓及兩層地下停車位組成。越秀房產基金持有其中的2幢寫字樓和兩層地下停車場，產權面積約2.2萬平方米。該物業於二〇二一年獲得「廣廈獎」稱號。

杭州維多利商務中心2幢現有多家知名企業進駐，包括中國銀行、四季青街道、中建三局、中鐵十五局、山西路橋、中交水利水電、科容詩、益起玩科技、財通證券、遂玖資產、越秀地產等企業或機構。

杭州維多利－  
全新辦公體驗，  
270度環幕鑽石辦公樓



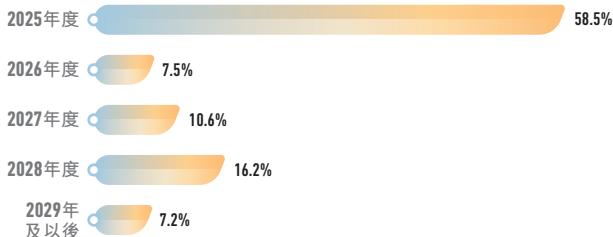
## 物業組合

杭州  
上城區

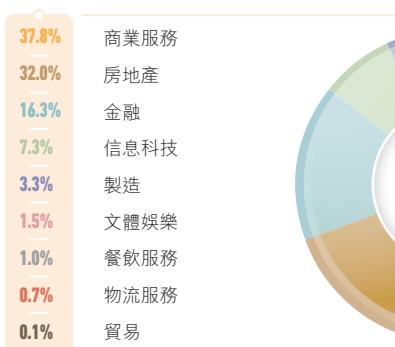
### 維多利商務中心



#### 租賃面積佔比



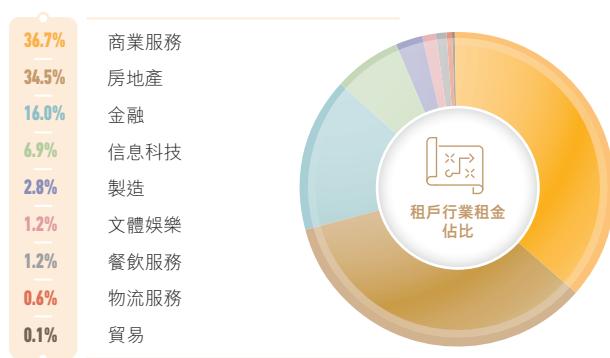
#### 租戶行業面積佔比



## 基本月租佔比



## 租戶行業租金佔比



## 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

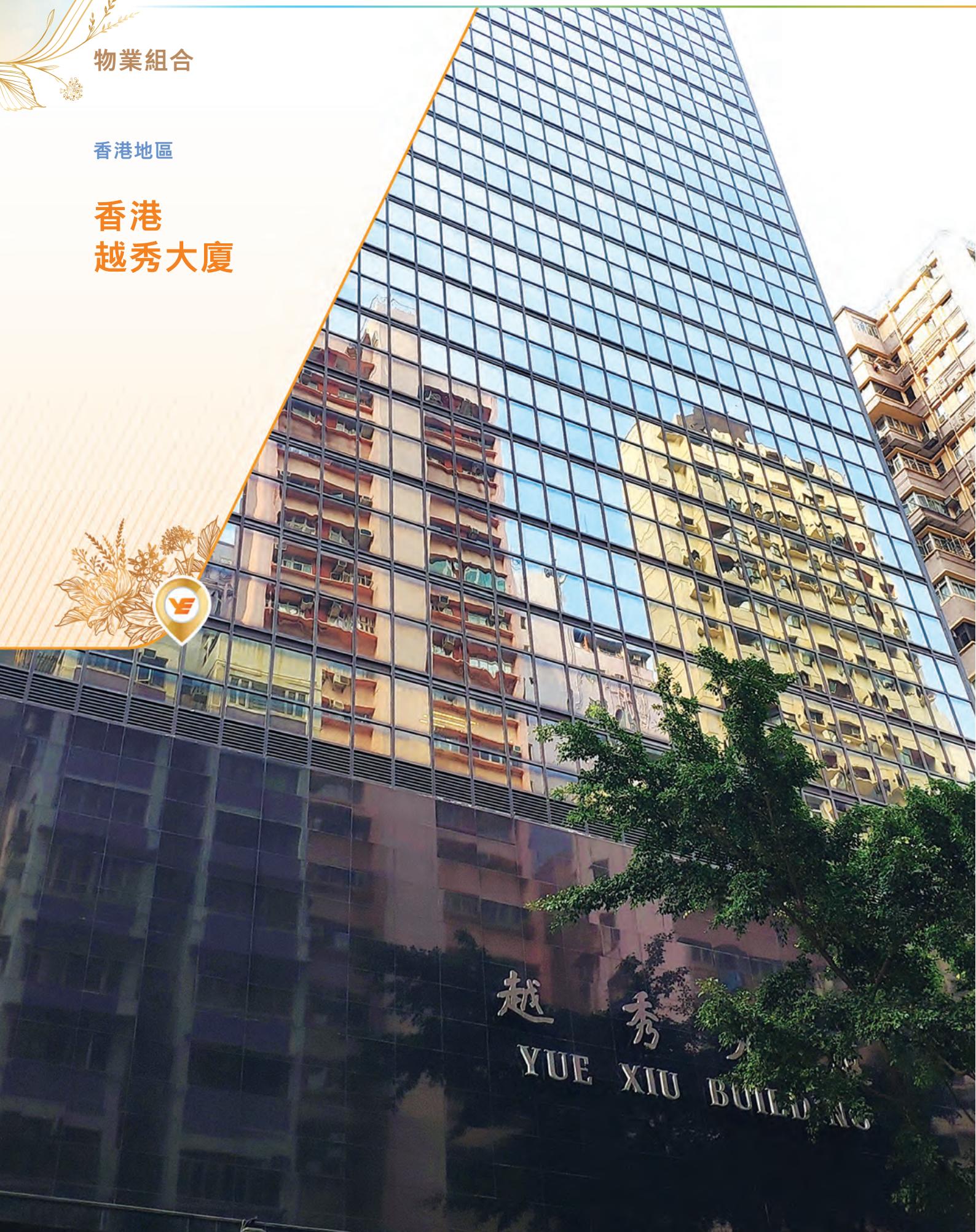
租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
越秀集團附屬公司	房地產	25.0%	22.4%
杭州市上城區人民政府四季青街道辦事處	商業服務	14.5%	14.3%
中交水利水電建設有限公司	房地產	7.1%	6.5%
山西路橋建設集團有限公司浙江交通工程分公司	房地產	5.9%	5.7%
杭州科容詩生物科技有限公司	商業服務	5.7%	5.7%
浙江益起玩網絡科技有限公司	信息科技	5.5%	5.7%
財通證券股份有限公司杭州江秀街證券營業部	金融	5.2%	5.7%
杭州遂玖資產管理有限公司	金融	5.2%	5.7%
浙江省杭州市上城區四季青街道錢運社區居民委員會	商業服務	4.3%	4.8%
杭州威學文化傳播有限公司	商業服務	3.6%	3.5%
<b>合計</b>		<b>82.0%</b>	<b>80.0%</b>



## 物業組合

香港地區

### 香港 越秀大廈



## 香港越秀大廈－成熟商業大廈

香港越秀大廈位於香港港島，距離地鐵港島線灣仔站僅1分鐘步行路程。該物業竣工於一九八五年七月，是一棟27層(含停車場)商業樓宇。越秀房產基金持有香港越秀大廈17、23樓，目前有3家香港上市公司進駐，包括越秀地產、越秀房託、越秀交通。

### 租賃面積佔比



### 租戶行業面積佔比



### 基本月租佔比



### 租戶行業租金佔比



### 按租金收入計算之十大租戶(於二〇二四年十二月三十一日)

租戶名稱	行業類別	佔每月 總租金之 百分率	佔已出租 總面積之 百分率
越秀地產股份有限公司	房地產	50.0%	50.0%
越秀房託資產管理有限公司	金融	25.0%	25.0%
越秀交通基建有限公司	物流服務	25.0%	25.0%
合計		100.0%	100.0%

# 信託人報告

## 致基金單位持有人之信託人報告

吾等謹此確認，吾等認為，就截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度，越秀房地產投資信託基金管理人在所有重要方面，均按照二〇〇五年十二月七日簽署並經於二〇〇八年三月二十五日訂立的第一份補充協議、二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充協議、二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充協議、二〇二〇年四月三日訂立的第四份補充協議及二〇二一年五月二十八日訂立的第五份補充協議所修訂的信託契約的規定管理越秀房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
(作為越秀房地產投資信託基金的信託人)

香港，二〇二五年三月十七日

## 董事及高級行政人員簡介

### 董事

管理人的董事包括：



**林德良先生**

主席、執行董事  
及行政總裁



**區海晶女士**

執行董事及  
副行政總裁



**李鋒先生**

非執行董事



**曾志釗先生**

非執行董事



**陳志安先生**

獨立  
非執行董事



**陳志輝先生**



**張玉堂先生**

獨立  
非執行董事



**陳曉歐先生**

獨立  
非執行董事



## 董事及高級行政人員簡介



林德良先生

### 主席、執行董事及行政總裁

林先生於二〇一八年八月十四日獲委任為主席，為管理人的執行董事及行政總裁及為證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）認可的負責人員之一，並可從事第9類受規管活動。



加盟管理人之前，林先生參與及負責越秀地產股份有限公司（「越秀地產」，一間於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市的公司，股份代號：00123）大型住宅及商業物業的投資策劃及銷售營銷工作。自一九九二年加入廣州市城市建設開發有限公司（「城建」）後，林先生分別在城建投資開發部以及興業房地產中介公司（越秀地產的附屬公司）與越秀投資（香港地產）有限公司任高管，並於二〇〇三年至二〇〇五年參與及負責（其中包括）香港、澳門、法國及新加坡等物業的運營管理工作。二〇〇六年林先生為廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」）旗下的廣州東方酒店集團副總經理，負責財務收益管理、酒店品牌拓展及旅遊事務等工作。林先生持有中國房地產評估師執業資格、中國土地估價師資格及國內房地產經紀人牌照。

加盟管理人之後，二〇〇九年起林先生負責組織實施越秀房產基金收購廣州國際金融中心以及上海、武漢、杭州等一系列重大資本運作項目。林先生作為不動產投融資及證券化領域「開運金」（開發、運營、金融）的複合型專業人士，在大型物業定位策劃、投資開發、商業運營、資本運作等方面積累近30年的實操經驗。

林先生畢業於中國暨南大學企業管理專業，獲得經濟學學士學位。彼其後於二〇〇四年至二〇〇五年完成華南理工大學MBA研究生課程。

## 執行董事及副行政總裁

### 區海晶女士

區海晶女士為執行董事，彼自二〇一九年四月二十六日起擔任管理人的副行政總裁，並自二〇一八年九月二十七日起根據證券及期貨條例獲發牌為經理人負責人員之一。

自二〇一六年十月起，區女士出任資產管理部總經理，主要負責項目管理運營工作，包括租賃、物業運營及資產增值工作。於此之前，區女士自二〇〇九年五月至二〇一六年九月負責管理人的內部管治及人力資源管理工作，並自二〇〇七年至二〇〇九年出任管理人的投資部總經理。於加入管理人前，區女士主要從事資金運營工作，並曾參與越秀集團的多個併購項目，包括越秀房產基金上市工作。區女士於越秀房產基金的內部管治工作有逾十年經驗。彼現為證券及期貨條例項下持牌人士，獲授權從事第9類受規管活動。

區女士畢業於中國暨南大學國際與經濟貿易專業、經濟法專業，並獲得經濟學學士及法學學士學位(即雙學位)。其後於二〇〇三年完成中山大學嶺南學院金融專業研究生課程。

## 董事及高級行政人員簡介

### 非執行董事

#### 李鋒先生

李鋒先生為管理人非執行董事。

李先生現任越秀集團首席資本運營官，主要負責組織及實施全集團重大資本運營、統籌產融及融融協同、優化提升客戶資源管理等工作，為越秀集團新聞發言人。李先生亦擔任創興銀行有限公司主席、越秀証券控股有限公司董事長及越秀金融控股有限公司及廣州越秀資本控股集團股份有限公司(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000987)董事。李先生曾任越秀交通基建有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：01052)(「越秀交通」)董事長。熟悉瞭解上市公司業務及資本市場運作模式，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

李先生畢業於華南理工大學及暨南大學，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位及中國高級工程師資格，擔任廣州市一帶一路投資企業聯合會會長、廣州市住房公積金管理委員會委員、廣州市人民對外友好協會理事。

#### 曾志釗先生

曾志釗先生為管理人的非執行董事。

曾先生於二〇〇五年七月加入越秀集團，目前擔任廣州越秀、越秀企業及廣州越秀企業集團股份有限公司財務部總經理。

曾先生於資本運營方面具有豐富經驗。曾先生曾在越秀集團擔任不同職位，(其中包括)自二〇〇五年七月至二〇一四年四月擔任資本經營部副經理及高級經理等職位，自二〇一四年四月至二〇一五年十一月擔任資本經營部資本運營副總監，自二〇一五年十一月至二〇一九年三月擔任資本經營部副總經理以及自二〇一九年三月至二〇二一年一月擔任資本經營部總經理，自二〇二一年一月至二〇二四年三月擔任越秀地產副總經理，彼主要負責籌辦及推行主要資本運營項目、協調越秀集團內上市公司投資者關係、負責越秀集團總部的資本運營、投資後管理及越秀集團內房地產業務上市公司的財務管理及運營管理。曾先生亦參與不同資本運營項目，(其中包括)越秀房產基金收購廣州國際金融中心、收購創興銀行有限公司及發行若干債券。

曾先生於一九九九年七月取得國際金融專業學士學位，於二〇〇二年七月取得金融學碩士學位，及於二〇〇五年七月取得金融學博士學位，全部學位均取自位於中國廈門的廈門大學。自二〇〇二年六月起，彼成為中國註冊會計師。於二〇〇七年十二月，彼亦取得中國金融經濟師資格，並於二〇一七年五月取得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業人員資格。

## 獨立非執行董事

### 陳志安先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

陳先生擁有逾三十年的金融服務行業經驗，並曾與他人聯合編著有關香港上市程序及證券規則與規例的書籍。

陳先生現為鎧盛資本有限公司及鎧盛證券有限公司的主席，兩間公司分別在香港從事企業融資及證券業務。彼自一九八九年至一九九六年於香港聯交所任職，且曾任海通國際證券集團有限公司（前稱大福證券集團有限公司）的執行董事，並擔任其企業融資部主管長達十六年，直至二〇一二年年底為止。

陳先生目前亦為龍湖集團控股有限公司（股份代號：00960）、中國海螺創業控股有限公司（股份代號：00586）及安莉芳控股有限公司（股份代號：01388）的獨立非執行董事。上述公司之股份均於香港聯交所上市。

陳先生於一九九四年畢業於香港科技大學，取得工商管理碩士學位，於一九八五年畢業於香港大學，取得社會科學（主修經濟學）學士學位。

### 陳志輝先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生現任僑福集團的董事。彼自一九九〇年加入僑福集團後一直積極參與其全面發展。僑福集團主要從事物業發展及酒店業務，項目及投資物業遍佈香港、中國、新加坡及英國。

加入僑福集團之前，陳先生於一九七八年至一九八九年期間任職銀行業，當中首七年任職知名國際銀行。陳先生離開銀行界前最後擔任的職位是國銀亞洲（集團）有限公司的集團財務總監。於任職銀行業的十一年內，陳先生曾涉足國際銀行業務、併購以及財務及風險管理。

陳先生是執業會計師，擁有香港及英國專業會計資格，亦持有香港理工大學商業管理的高級文憑。

## 董事及高級行政人員簡介

### 張玉堂先生

張先生為管理人的獨立非執行董事。

張先生於一九八二年加入貝克・麥堅時律師事務所及於該事務所的芝加哥、北京、上海及香港辦事處工作。彼曾為貝克・麥堅時律師事務所香港辦事處公司業務部的合夥人，及為香港及中國併購業務的共同負責人之一，在二〇一三年六月以後彼不再為貝克・麥堅時律師事務所的合夥人。其執業集中於併購及企業融資領域。

張先生於二〇一二年至二〇一五年為香港上市公司商會組織的公司管治卓越獎評審委員會委員。彼於二〇一二年至二〇一四年亦為香港證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會和收購上訴委員會成員。

張先生畢業於香港大學，持有法學學士學位及法學專業證書，又畢業於倫敦經濟及政治學院，持有法學碩士學位。彼獲認可為香港及英國律師，以及獲得美國紐約州的律師資格。

### 陳曉歐先生

陳先生為管理人的獨立非執行董事。

陳先生，在大型房地產的資產管理及投資、基金管理、開發、規劃及設計以及國際商業營運方面，擁有逾25年專業經驗。彼一直於中國、美國、香港、新加坡及澳洲居住及工作多年。彼為亞太房地產協會中國區執行副主席、國際建築業主與管理者協會(中國)('BOMA')的院士(Fellow)及BOMA認證的商業地產專家。

陳先生為富尚上海資產管理有限公司主席，並歷任CDPQ-Ivanhoe Cambridge的中國區副總裁。其過往經驗亦包括在新世界發展有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：00017)的中國地產旗艦新世界中國地產有限公司擔任行政管理職位。彼亦在美國任職建築設計師及城市規劃師。陳先生的管理紀錄包括大型混合用途發展項目、高級住宅、零售、寫字樓及酒店項目。

陳先生在長江商學院擔任客座教授，亦曾在中國人民大學商學院擔任MBA導師。彼於二〇一〇年獲哈佛大學設計研究院頒授AMDP(房地產高級管理發展)證書，於一九九九年在澳洲新南威爾斯大學取得建築學碩士學位，及於一九九二年在中國西北工業大學取得建築學學士學位。

## 管理人董事的薪酬

管理人董事及高級行政人員的一切袍金及薪酬均由管理人承擔，而非由越秀房產基金或其受控制實體承擔。

## 董事的獨立性

管理人已接獲管理人的四名獨立非執行董事每年度確認其獨立性的書面函件，根據合規手冊中所載標準，確認其獨立性，而管理人認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

## 管理人的高級行政人員

### 林德良先生

林先生為管理人的主席、行政總裁、執行董事兼其中一名負責人員。有關林先生的業務及經驗詳情載於上文「董事」分節。

### 區海晶女士

區女士為管理人的執行董事，副行政總裁兼其中一名負責人員。有關區女士的業務及經驗詳情載於上文「董事」分節。

### 余達峯先生

余先生為管理人的公司秘書及自二〇一〇年三月一日起兼任合規經理。余先生自二〇〇四年十月起擔任越秀地產及越秀交通的公司秘書。二〇二一年二月起亦擔任越秀服務集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：6626)的公司秘書。余先生自二〇一四年一月及二〇一七年二月起分別擔任越秀企業的公司秘書及集團總法律顧問。於擔任上述職位期間，余先生負責就(其中包括)企業管治及合規事宜向各董事會提供意見。余先生於一九八一年十一月獲香港大學社會科學學士學位。彼於一九八三年十一月通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年四月獲認許為香港最高法院律師。彼於一九九五年二月獲得加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。余先生確認彼已於本年度接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 關志輝先生

關先生為管理人的財務總監兼其中一名負責人員，負責管理人的財務管理工作。於二〇〇七年一月加入越秀集團前，關先生曾在兩間於香港聯交所上市的公司任財務總監，彼於金融、會計和稅務方面有逾二十五年經驗。

關先生為加拿大特許專業會計師公會、香港會計師公會及國際會計師協會會員，持有香港大學工商管理學碩士學位及會計學學士學位。

## 董事及高級行政人員簡介

### 尤泉女士

尤女士任職管理人工程管理部總經理，負責管理人的物業資本改造工程的實施和監管，控制風險，專職設備設施的管理工作。在二〇一八年底加入管理人前，曾在太古匯(廣州)發展有限公司擔任項目經理及在廣州市城建開發設計院有限公司擔任暖通空調負責人近十年；彼於二〇一〇年入職越秀地產，先後擔任其下屬公司技術設計部部長、設計工程部副總監、區域總監、項目管理部總經理等職務。其在房地產行業的工程管理和運營管理方面擁有豐富經驗，曾參與廣州四季酒店等多個五星級酒店項目、廣州國際金融中心和太古匯等多個超高層寫字樓和城市級多功能商業綜合項目的管理工作。

尤女士一九九五年畢業於重慶建築大學供熱、供燃氣、通風空調及製冷工程系，獲得工學碩士學位。其具有廣泛的專業知識，在國內獲得註冊公用設備工程師(暖通空調 HVAC)執業資格、暖通空調高級工程師職稱、全國消防設施專項工程設計合格證書、建築設備工程師職稱等專業資格。

### 戴佳楷先生

戴先生為管理人酒店公寓業主代表，負責管理人的酒店公寓業主監管工作。於二〇二一年加入管理人之前，戴先生曾在萬豪國際酒店集團工作近八年，歷任餐飲總監、駐店經理、總經理等職務，參與高星級酒店籌開工作等工作，擁有豐富的酒店運營管理經驗。

### 劉碧紅先生

劉先生任職管理人內控審計部總經理及兼任合規部副總經理，亦為越秀企業法務部法務副總監。負責審核營運及交易記錄之準確性、完整性，以及風險管理與監控；並負責中國法律風險防範與管理，並為管理人經營及投資收購等活動提供中國法律支持；協助合規工作，確保符合香港聯交所及證監會等監管機構的監管要求；同時負責管理人的企業服務工作。劉先生於一九九九年加盟GCCD集團，任職於法務部，曾參與越秀房產基金上市工作。

劉先生一九九四年畢業於吉林工業大學，獲工學學士；二〇〇五年畢業於中山大學，獲法律碩士學位。劉先生具有廣泛的專業知識，在國內先後獲得律師(一九九六年)、註冊會計師(一九九八年)、企業法律顧問(二〇〇〇年)、註冊稅務師(二〇〇一年)等專業資格。

\* 於二〇二五年四月二日，劉先生獲批准為管理人其中一名負責人員，同時辭任內控審計部總經理、企業服務部總經理及合規部副總經理。

### 陳勇勤先生

陳先生現任職管理人財務部總經理，負責管理人的財務、稅務、資金管理工作。陳先生於二〇〇五年加盟GCCD集團，先後擔任GCCD下屬公司財務部副經理、高級經理等職務，其在房地產行業財務及審計方面擁有超過十五年經驗。

陳先生在二〇〇二年畢業於中山大學會計學系，獲管理學學士學位。陳先生為特許管理會計師(CIMA)、註冊內部審計師(CIA)、美國註冊信息系統審計師(CISA)、認證舞弊審查師及美國認證風險管理師。陳先生亦為國際會計師公會(AAIA)、澳大利亞註冊會計師(CPA AU)、澳大利亞公共會計師公會(IPA)、英國財務會計師公會(IFAC)和國際註冊法務會計師公會的會員、香港會計師公會國際聯繫會員(HKICPAIA)。

## 租賃代理

### 租賃代理

怡城商管二〇〇九年引入質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理體系運作管理，並通過年度監督審核及再認證，截至二〇二二年十二月三十一日保持 GB/T19001-2016/ISO9001:2015、GB/T24001-2016/ISO14001:2015、GB/T45001-2020/ISO45001:2018、GB/T23331-2020/ISO50001:2018 認證證書有效狀態。於二〇二二年怡城商管新增信息安全管理體系認證，證書編號 GB/T22080-2016/ISO/IEC27001:2013。

白馬商管(前稱廣州白馬物業管理有限公司，於一九九八年在中國註冊成立，於二〇二一年十二月三十一日由越秀地產持有 66.92% 權益)，為白馬大廈提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務，自一九九八年白馬大廈落成以來一直擔任獨家物業顧問。白馬商管於二〇一八年獲頒發 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 證書。

廣州國金管理於二〇一二年在中國註冊成立，為國金中心寫字樓、商場及上海越秀大廈提供租約、市場推廣及租賃管理服務。

### 利益衝突

越秀地產、其附屬公司及聯營公司從事(其中包括)商用物業的投資、發展及管理業務。當越秀房產基金或會因物業收購及租戶而直接與越秀地產及／或其附屬公司或聯營公司有競爭時，可能出現利益衝突。為應付該等可能的利益衝突，現已採取以下安排。

### 若干營運租賃及市場推廣職能獨立

越秀地產集團已進行內部重組，使白馬商管、怡城商管及廣州國金管理(統稱為「租賃代理」)僅負責向越秀房產基金物業提供租賃及市場推廣服務，而越秀地產集團另一公司(「越秀地產物業管理人」)則將會負責向非越秀房產基金物業提供上述服務。

### 「資訊分隔措施」

現已實施「資訊分隔措施」，確保租賃代理與越秀地產物業管理人的資訊獨立分隔。上述措施包括租賃代理與越秀地產物業管理人各自設立獨立的經營物業及資訊系統以及獨立的匯報分支。租賃代理在其物業管理上有其現場辦事處，而租賃代理與越秀地產物業管理人的人事及資訊系統均完全分開。

## 合約保障

管理人與柏達投資有限公司(「柏達」)、金峰有限公司(「金峰」)、福達地產投資有限公司(「福達」)、京澳有限公司(「京澳」)、廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「國金公司」)、廣州佳耀置業有限公司、廣州譽耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州晉耀置業有限公司(統稱「越秀金融大廈項目公司」)、上海宏嘉房地產開發有限公司(「上海宏嘉」)、武漢越秀地產開發有限公司(「武漢越秀」)、杭州越輝房地產開發有限公司(「杭州越輝」)或(根據具體情況而定)以及有關租賃代理將訂立的各租賃服務協議已載入合約規定：

- (i) 租賃代理隨時均按越秀房產基金的最佳利益，根據當時提供相同服務的知名租賃代理就當地可比擬商用物業提供有關服務的情況所採用的合理謹慎、技能、審慎及努力行事；
- (ii) 租賃代理將遵照與管理人協定的架構圖及匯報分支，並依據管理人的指示行事；
- (iii) 租賃代理將落實管理人每年批核的年度業務計劃及財政預算，並致力達致上述經批核的年度業務計劃及財政預算所述的收益目標；及
- (iv) 倘租賃代理成功物色任何有關物業租賃或市場推廣商機，而租賃代理合理及真誠認為與越秀地產物業管理人構成或可能構成競爭，則租賃代理將：
  - 於有關租賃代理就有關建議或商機行事前向管理人提交有關業務計劃以待審批；或
  - 外判獨立於越秀地產集團的第三方租賃代理接管有關工作，以制定及執行有關業務計劃。

租賃代理的母公司越秀地產已向越秀房產基金承諾，促使租賃代理遵照租賃服務協議在此方面的有關規定。

## 企業管治

本著建立及保持高水平企業管治的目標，已實施若干政策及程序，以促使越秀房產基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及越秀房產基金所採納並遵循的企業管治政策主要內容概要。

### 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。於二〇二四年十二月三十一日，管理人現有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房託基金守則第5.4條的規定，獲准成為負責人員；而根據證券及期貨條例第125條的規定，林德良先生、區海晶女士為管理人的執行董事兼負責人員，關志輝先生為負責人員。於二〇二五年四月二日，劉碧紅先生獲准成為其中一名負責人員。

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，並獲證監會發牌進行受規管活動，為證監會認可的集體投資計劃提供託管服務。

### 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。

### 董事會的職能

截至二〇二四年十二月三十一日管理人的董事會(「董事會」)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。

## 董事會主要成員的職責

董事會主要成員的職責如下：

- 主席－負責整體領導董事會及管理人。
- 行政總裁－負責管理人的日常營運及監督管理人的管理團隊，以確保越秀房產基金的營運符合既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事－透過董事會及參與董事委員會監管管理人。

## 董事會組成

董事會須按以下原則組成：

- 董事會應由具備廣泛的商業經驗(包括基金管理及物業行業的專業經驗)的董事組成；及
- 董事會最少二分之一成員(及在任何情況下，不少於三名董事)為獨立非執行董事。

董事會的組成將作定期檢討，以確保董事會融匯恰當的專業知識及經驗。

## 董事會會議

董事會會議一般一年最少召開四次，約每季召開一次。為確保董事有足夠時間考慮提呈各董事會會議討論的事項，會議地點、時間及議程的細節須於會議舉行最少足10日前通知(倘出現特殊情況或大部分董事同意縮短通知期則除外)。

除非在處理有關事務時最少有過半數董事(不包括管理人有權因有關事務而不計算在內者，不論是根據合約或其他原因)出席，否則有關董事會會議或其任何續會均不符合法定出席人數的規定。如董事在與管理人訂立或擬訂立與管理人業務關係重大的合約中直接或間接擁有重大權益，該董事須於其代表管理人考慮簽訂合約前在董事會會議上或透過向董事會發出一般通知(以較早者為準)說明其權益的性質。

因利益衝突而不得投票的董事不會計入會議所須的法定人數。

董事會審議事項將按簡單多數票通過。

## 企業管治

於報告年度內，管理人舉行十次全體董事會會議，其中三次以書面決議案形式進行，該等全體董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席次數
主席及執行董事 林德良先生	10
執行董事 區海晶女士	10
非執行董事 李鋒先生	10
曾志釗先生	10
獨立非執行董事 陳志安先生	10
陳志輝先生	10
張玉堂先生	10
陳曉歐先生	10

## 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。於本報告日期，審核委員會成員為陳志安先生、張玉堂先生、陳志輝先生及陳曉歐先生，陳志輝先生為審核委員會主席。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。

審核委員會的職責亦包括：

- (1) 委任外聘核數師、審閱其提交的報告，並就補救內部監控所識別的錯誤或不足之處向管理層提供指引。
- (2) 監察既有程序，以確保遵守適用法例、房託基金守則及適用的上市規則。
- (3) 審閱所有財務報表及內部審計報告。
- (4) 檢討及監察既有程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房託基金守則有關越秀房產基金與「關連人士」(定義見房託基金守則)進行交易的規定。

審核委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，審核委員會舉行五次會議，沒有以書面決議案形式進行。

審核委員會於二〇二四年召開會議，旨在考慮及檢討二〇二三年度業績、二〇二四年中期業績、關連人士交易及越秀房產基金的其他內部控制、風險管理及合規事宜。

該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
陳志輝先生(主席)	5
陳志安先生	5
張玉堂先生	5
陳曉歐先生	5

越秀房產基金外部核數師出席審核委員會會議報告重大審計問題和調查結果。審核委員會於報告年度內亦曾在管理人的管理團隊不在場時與外部核數師舉行兩次會議。

## 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、行政總裁及最少一名獨立非執行董事。於本報告日期，財務及投資委員會成員為林德良先生、區海晶女士、李鋒先生、曾志釗先生、陳志安先生、陳志輝先生及陳曉歐先生。林德良先生為財務及投資委員會主席。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

財務及投資委員會於二〇二四年召開會議，旨在檢討二〇二三年年度業績、二〇二四年中期業績、銀行貸款再融資、匯兌及越秀房產基金的資本性改造等。

財務及投資委員於報告年度舉行五次會議，沒有以書面決議案形式進行，該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
林德良先生(主席)	5
區海晶女士	5
李鋒先生	5
曾志釗先生	5
陳志安先生	5
陳志輝先生	5
陳曉歐先生	5

## 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。

披露委員會的職責亦包括：

- (1) 定期審閱公司披露事宜及公佈、財務報告、關連人士交易及利益衝突潛在領域的事項，並向董事會提出建議。
- (2) 監督遵守適用法律規定及管理人及越秀房產基金向公眾及適用監管機構傳播信息的連續性、準確性、清晰度、完整性及流通性。
- (3) 在本集團所有重大非公開信息及所有公眾監管的實體文件向公眾傳播或向適用監管機構備案(如適用)前，對該等信息作出審查及批准。

披露委員會成員由董事會在各董事間委任。披露委員會目前由兩名成員組成，即林德良先生及陳志安先生，陳志安先生為披露委員會主席。

披露委員會每半年召開一次會議，或根據需要另行召開會議。於報告年度內，披露委員會舉行十四次會議，其中九次以書面決議案形式進行。

披露委員會於二〇二四年召開會議，旨在考慮及檢討業績公佈、中期及年度報告及越秀房產基金的其他公司披露事宜。

該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
陳志安先生(主席)	14
林德良先生	14

## 薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由管理人指派的一名董事及其他最少三名獨立非執行董事組成。於本報告日期，薪酬及提名委員會成員目前為林德良先生、陳志安先生、陳志輝先生及張玉堂先生，張玉堂先生為薪酬及提名委員會主席。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。

薪酬與提名委員會於二〇二四年召開會議，旨在檢討越秀房產基金及管理人的管理層及人力調配的表現及檢討董事會及各委員會的架構、規模及組成。

## 企業管治

薪酬及提名委員會於報告年度舉行四次會議，其中一次以書面決議案形式進行。該等委員會會議之出席記錄如下：

出席人員	出席次數
張玉堂先生(主席)	4
林德良先生	4
陳志安先生	4
陳志輝先生	4

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會目前由四名獨立非執行董事組成，即陳志安先生、張玉堂先生、陳志輝先生及陳曉歐先生。

於報告年度內，獨立董事委員會並沒有舉行會議。

出席人員	出席次數
陳志安先生	0
陳志輝先生	0
張玉堂先生	0
陳曉歐先生	0

獨立董事委員會於獨立非執行董事召開會議，旨在審查及批准延長現有持續關連人士交易豁免及若干持續關連人士交易的建議新年度上限。

### 董事的持續專業發展

根據企業管治守則，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新其知識與技能。以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切著重上市公司董事的角色、職能及責任。根據企業管治守則，董事亦應向本公司提供彼等各自的培訓記錄。

於報告年度內，董事曾參加相關的研討會或閱讀會等，其主題與管理及相關法規有關，以及有關上市規則及證券及期貨條例的合規事宜。根據董事的培訓記錄，於報告年度，各董事接受的培訓概述如下：

董事姓名	閱讀更新經濟、商業、董事職責信息等的刊物及報章	參加培訓／簡報／企業管治／研討會／與董事職務有關的會議
<b>執行董事</b>		
林德良先生	√	√
區海晶女士	√	√
<b>非執行董事</b>		
李鋒先生	√	√
曾志釗先生	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
陳志安先生	√	√
陳志輝先生	√	√
張玉堂先生	√	√
陳曉歐先生	√	√

## 董事的委任及撤換

董事可在獲薪酬及提名委員會推薦後，由董事會提名委任。所有董事均按特定任期委任。四分之一須輪流告退的獨立非執行董事(如有需要，會向上調整至最接近之整數)將從(並包括)首屆股東週年大會起，於每屆股東週年大會退任，每次退任的董事為自其上次獲委任或連任起計任期最長者；如於同日成為董事，除非互相另有協議，否則須以抽籤方式決定退任者。

主席任期為期三年，而任期屆滿後，可再獲連任。

## 企業管治

董事亦可因所有其他董事共同發出撤換通知而遭撤換。即將離職的董事不得在董事會會議上就關於委任其繼任者或其連任的決議案投票。

董事會將根據薪酬及提名委員會的建議，提名任免董事；如果屬獨立非執行董事，其任期將直到下一次越秀房產基金持有人大會，並可在該大會上合資格重選。退任而重新當選為獨立非執行董事需經基金持有人以普通決議案通過。

根據公司細則，董事須在破產、被判犯了可公訴罪行或在未獲董事會特准休假下缺席董事會會議六個月或以上，或未能符合由董事會採納的任何行為守則所載規定標準而董事會議決取消其出任董事的資格等情況下被撤職。

### 風險管理及內部監控

為了維持更有效及有效率的業務經營及持續的業務增長，越秀房產基金體系化地釐定業務的風險及制定治理架構、管理流程及管理內容。

我們的風險管理框架是三道防線的風險管控。第一道防線是一線運營部門及各職能部門。他們具體負責日常管理中的指標監控，並定期將監控結果報送風險管理團隊。第二道防線是風險管理團隊。他們負責制定指標、收集、匯總並分析指標的監測結果和執行情況。第三道防線是內部審計團隊。負責獨立審計，評估風險指標的制定及執行流程的合理性，並定期向董事會匯報。

董事會每季開會一次或以上(如有必要)，以審閱內部審計提交的風險報告和越秀房產基金的主要程序所實施的內部監控屬有效且充分。

並同時審閱越秀房產基金的財務表現，資產的任何風險及檢查負債管理，並會根據越秀房產基金核數師的任何意見(如適用)採取行動。

管理人已委任有經驗且合資格的管理團隊處理管理人與越秀房產基金的日常運作。於評估業務風險時，董事會考慮經濟環境及房地產行業風險。其檢討個別發展項目的管理報告及可行性研究後才批准任何重大交易。

## 利益衝突

管理人已設立以下程序以處理利益衝突：

- 1) 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／或遵守投資信託基金守則的條款進行。
- 3) 董事會至少有二分之一成員由獨立非執行董事組成。
- 4) 獨立非執行董事的委任須由基金持有人以普通決議案方式通過。

## 基金單位持有人大會

除每年舉行的任何其他會議外，越秀房產基金須每年舉行一次基金單位持有人大會作為其基金單位持有人週年大會。信託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。倘不少於兩名基金單位持有人(合共持有當時不少於 10.0% 已發行流通基金單位)以書面要求，管理人亦須召開基金單位持有人大會。除了基金單位持有人週年大會的通告須於召開大會最少 21 日前發出外，其他大會的通告則將於召開大會最少 14 日前送交基金單位持有人，而通告將列明大會時間及地點及將提呈的決議案。

持有當時不少於 10.0% 已發行基金單位的兩名或以上基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需的法定人數，惟通過特別決議者則除外。通過特別決議所需的法定人數，須為兩名或以上親身或以委任代表出席且合共持有不少於 25.0% 已發行基金單位的基金單位持有人。續會的法定人數為親身或以委任代表出席的基金單位持有人數目，不論其持有的基金單位數目。

## 申報及透明性

越秀房產基金將根據香港財務報告準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半個財政年度的財務報表。根據房託基金守則，越秀房產基金的年度業績須於各財政年度結算日後三個月內公佈及其年報及財務報表須於各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。此外，越秀房產基金將於各財政年度結算日及半年度結算日後向基金單位持有人提供有關的營運資料(例如所持物業的出租率和使用率)以及刊發有關財務業績。

根據房託基金守則的規定，管理人將確保及時公佈有關越秀房產基金的重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估越秀房產基金的狀況。

## 企業管治

### 分派款項

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派不少於90%的可分派收入總額。管理人的政策旨在於二〇〇六年、二〇〇七年及二〇〇八年各財政年度向基金單位持有人分派越秀房產基金可分派收入總額的100%，而其後各個財政年度則最少為越秀房產基金每年可分派收入總額的90%。根據二〇一二年六月三十日刊發基金單位持有人的通函披露管理人擬於截至二〇一二年十二月三十一日至二〇一六年十二月三十一日止財政年度越秀房產基金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而其後亦不少於90%。

倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在發售通函所載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。

### 上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房託基金守則所載的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(i)不受有關優先購買權限制；(ii)作為增購房地產的代價；及(iii)在其他情況下發行而不受優先購買權限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准，惟於任何財政年度根據(i)及(ii)發行的基金單位數目，合共不得超過於上一個財政年度結算日已發行基金單位數目的20%。

在以下情況，管理人及越秀房產基金可向關連人士發行基金單位或可換股工具，而毋須取得基金單位持有人批准(惟須符合若干條件)：(i)當關連人士以基金單位持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可換股工具；(ii)當基金單位發行予管理人以支付管理人薪酬的部分或全部金額；或(iii)當於十四天內向關連人士配發及增發基金單位或可換股工具時。

## 管理人以及管理人的董事及高級管理人員所持基金單位的權益及買賣

為監察及監督董事及其聯繫人士進行任何基金單位買賣，管理人已採用一套守則，當中載有規管董事及其聯繫人士進行買賣基金單位的規定（「董事買賣基金單位守則」）（相當於上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則）。根據此項守則，有意買賣基金單位的董事須先考慮類似於證券及期貨條例第 XIII 及 XIV 部關於內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等證券及期貨條例的條文適用於越秀房產基金的證券。此外，在若干情況下，即使並無抵觸證券及期貨條例的規定（如適用），董事亦不得買賣基金單位。另外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料令自己或他人受惠。管理人須受與董事的披露規定相類似的規定所規管（可作必要的變通）。

知悉任何有關屬於房託基金守則所界定的重要交易或關連人士交易的收購或出售計劃之磋商或協議或任何可影響價格的資料或於當中有利害關係的董事，一旦知悉有關情況或有利益關係，須盡快停止買賣基金單位，直至根據房託基金守則及相關上市規則對有關資料作出適當披露為止。於有關磋商或協議或任何可影響價格的資料中有利害關係的董事，應提醒對此並無利害關係的董事，可能會有可影響價格的資料尚未公佈，以及不得在相若期間買賣越秀房產基金的證券。

由董事及其聯繫者持有的權益將於越秀房產基金的年報及中期報告中公佈。為方便公佈有關資料，管理人已採納一套載有規管董事披露權益規定的守則。管理人須遵照董事所遵照的相同買賣規定（可作必要的變通）。

上述守則的適用範圍可按董事會的決定，擴大至管理人或越秀房產基金的高級行政人員、高級職員及其他僱員。

管理人亦已採納監察董事、管理人行政總裁及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第 XV 部之條文被信託契約視為適用於（其中包括）管理人、董事及管理人之行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

## 企業管治

根據信託契約，持有 5.0% 或以上已發行基金單位之基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、信託人及管理人其於越秀房產基金之權利。管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士之名義下記錄所獲通知之詳情及記錄之日期。公眾可於上述單位持有人名冊可供查閱的時間內免費查閱上述登記名冊。此外，管理人的網站載有有關越秀房產基金的所有重要資料。管理人須確保即時於其網站上張貼所接獲的全部披露通知。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須獲基金單位持有人以特別決議案特別事先批准。該等事項包括撤換信託人及批准越秀房產基金終止運作。

### 確認遵守規管董事買賣基金單位的守則

已向全體董事及管理人作出特別諮詢，而彼等均確認，彼等已遵守有關規管董事買賣基金單位守則中規定的準則。

### 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。

### 遵守合規手冊

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，考慮此架構能更有效進行越秀房產基金的業務規劃及決策。董事會亦認為目前由一人兼任主席及行政總裁之架構，將不會損害董事會與管理人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已遵守合規手冊的條文。

### 核數師

越秀房產基金於報告年度的財務報表已由安永會計師事務所（「安永」）核數，而安永已獲重新委任，以就截至二〇二五年十二月三十一日止財政年度進行核數。

## 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	二〇二四年報告年度交易總額(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」)	管理人的聯繫人	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)(「 <b>越秀關連人士集團</b> 」)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。	369,015,000

#### 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	二〇二四年報告年度交易總額(人民幣元)
二〇二三年十一月二十二日	廣州越秀	管理人的聯繫人	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

## 關連人士交易

### 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 報告年度 交易總額 (人民幣)
二〇二三年 十一月二十二日	越秀地產	管理人的聯繫人	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、人民幣65,470,000元及人民幣68,743,000元的年度上限。	47,105,000

### 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	每平方米 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 報告年度 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	管理人的聯繫人	7,411.05	二〇二二年 十二月一日	930,161	126	0	3	11,647,000

## 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 報告年度	
				已付／應付款項	許可證到期日
白馬商管	管理人的聯繫人	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」) <sup>(1)</sup>	管理人的聯繫人	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止條款所限)

(1) 商標權由越秀讓渡給廣州越秀。

## 工程結算代理協議

下表載列二〇二四年報告年度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 報告年度預付		二〇二四年 報告年度 已收／應收款項 (人民幣元)
			工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	
城建	管理人的聯繫人	二〇一二年五月四日	40,106,000	工程結算款餘額利息	3,462,000



## 關連人士交易

### 一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	二〇二四年	二〇二四年
			於二〇二四年十二月三十一日 銀行存款總結餘 (人民幣元)	報告年度 銀行存款 單日最高總額 (人民幣元)
創興	銀行存款	管理人的聯繫人	4,701,000	75,383,614
				326,000

名稱	交易性質	協議日期	二〇二四年	二〇二四年
			報告年度	報告年度
創興	貸款	二〇二四年十二月十九日	37,000,000 港元	人民幣 54,000 元

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
				報告年度
創興	商業保險	管理人的聯繫人	二〇二三年十二月七日	已付費用金額 18,000 港元

### 企業融資交易

名稱	交易性質	協議日期	二〇二四年
			報告年度 已付／應付／攤銷 費用金額
創興	發債 <sup>(1)</sup>	二〇二三年三月十七日	人民幣 43,000 元
越秀證券	發債 <sup>(1)</sup>	二〇二三年三月十七日	人民幣 56,000 元

(1) 創興、越秀證券為其中的承銷商。

## 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	二〇二四年 報告年度 已付／應付 費用金額 (人民幣元)	二〇二四年 報告年度 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」) <sup>(1)</sup>	管理人的聯繫人	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。

### 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 Secures 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」)的間接全資附屬公司。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，通過協議將其在該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。為免生疑義，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。

### 匯豐集團\*

下文載述涉及越秀房產基金及匯豐集團的關連人士交易數據。

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

## 關連人士交易

### 租賃交易

國金中心單位的若干部分已租予滙豐集團的成員公司，詳情如下：

租戶	單位地點	建築面積 (平方米)	租賃開始日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	租金收入 (人民幣元)	二〇二四年 報告年度
				每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)				
滙豐銀行(中國)有限公司廣州分行	5001、5002、 5005B、5006	1,969.84	二〇二四年九月十五日	440,869	224	0	5	1,435,000	

### 企業融資交易及一般銀行服務

下表載列二〇二四年報告年度內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

#### 一般銀行服務

名稱	交易性質	協議日期	二〇二四年 報告年度	
			本金額	已付／應付利息金額
滙豐集團	貸款 <sup>(1)</sup>	二〇一九年十一月	343,752,000 港元	人民幣 18,925,000 元

名稱	交易性質	協議日期	於二〇二四年 報告年度	
			名義上金額	已收金額
滙豐集團	外匯對沖 <sup>(2)</sup>	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報告年度內完成交割。

### 企業融資交易

名稱	交易性質	協議日期	二〇二四年 報告年度	
			已付／應付／攤銷 費用金額	
滙豐集團	發債 <sup>(1)</sup>	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」)、Yuexiu REIT MTN Company Limited就於二〇二四年報告年度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。

## 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。

## 關連人士交易

### 越秀房產基金核數師的確認

越秀房產基金核數師安永會計師事務所獲委聘遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對越秀房產基金及其附屬公司的持續關連交易作出報告。根據證監會授出的免除嚴格遵守房託基金守則第8章披露規定的豁免，核數師已就年報第282至291頁所載有關租賃交易、物業管理交易、租賃服務交易、工程結算代理協議、延遲完成款項的融資、冠名權協議、企業融資交易及一般銀行服務的持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。越秀房產基金已向證監會提供核數師函件。

### 管理人的費用

於二〇二四年報告年度，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167,929,000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

於二〇二四年報告年度，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12,551,000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及行政總裁所持權益

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。

管理人的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			於二〇二四年十二月三十一日		
	於基金單位 權益性質	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	0.001073	(0.110027)
李鋒先生	實際權益	5,287	0.0001078	5,287	0.000104	(0.010676)
曾志釗先生	—	無	—	無	—	—
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—
張玉堂先生	—	無	—	無	—	—
陳曉歐先生	—	無	—	無	—	—

## 關連人士交易

### 主要持有人所持權益

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

於基金單位的好倉：

主要基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇二四年一月一日		於二〇二四年十二月三十一日		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 <sup>(1)</sup>	視為擁有權益	2,577,525,389 <sup>(4)</sup>	52.43 <sup>(5)</sup>	2,758,087,701 <sup>(3)</sup>	54.18 <sup>(6)</sup>	1.75
	總權益	2,577,525,389 <sup>(4)</sup>	52.43 <sup>(5)</sup>	2,758,087,701 <sup>(3)</sup>	54.18 <sup>(6)</sup>	1.75
越秀	實際權益	37,428	-	37,428 <sup>(3)</sup>	-	-
	視為擁有權益	2,577,487,961 <sup>(4)</sup>	52.43 <sup>(5)</sup>	2,758,050,273 <sup>(3)</sup>	54.18 <sup>(6)</sup>	1.75
	總權益	2,577,525,389 <sup>(4)</sup>	52.43 <sup>(5)</sup>	2,758,087,701 <sup>(3)</sup>	54.18 <sup>(6)</sup>	1.75
越秀地產 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	42.57 <sup>(5)</sup>	2,273,462,421 <sup>(3)</sup>	44.66 <sup>(6)</sup>	2.09
	總權益	2,095,325,749 <sup>(4)</sup>	42.62 <sup>(5)</sup>	2,275,888,061 <sup>(3)</sup>	44.71 <sup>(6)</sup>	2.09
越龍控股有限公司 (「越龍」)	實際權益	1,762,700,787 <sup>(4)</sup>	35.86 <sup>(5)</sup>	1,762,700,787 <sup>(3)</sup>	34.63 <sup>(6)</sup>	(1.23)
	視為擁有權益	-	-	-	-	-
	總權益	1,762,700,787 <sup>(4)</sup>	35.86 <sup>(5)</sup>	1,762,700,787 <sup>(3)</sup>	34.63 <sup>(6)</sup>	(1.23)
Beyond Best Global Limited (「BBG」)	實際權益	225,000,000	4.58	225,000,000	4.42	(0.16)
	視為擁有權益	2,352,525,389	47.86	2,533,087,701	49.76	1.9
	總權益	2,577,525,389 <sup>(7)</sup>	52.43	2,758,087,701 <sup>(7)</sup>	54.18	1.75
Radiant World Investment Limited	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,758,087,701	54.18	1.75
	總權益	2,577,525,389 <sup>(7)</sup>	52.43	2,758,087,701 <sup>(7)</sup>	54.18	1.75
晟旭有限公司(「晟旭」)	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,758,087,701	54.18	1.75
	總權益	2,577,525,389 <sup>(7)</sup>	52.43	2,758,087,701 <sup>(7)</sup>	54.18	1.75
唐永智	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,758,087,701	54.18	1.75
	總權益	2,577,525,389 <sup>(7)</sup>	52.43	2,758,087,701 <sup>(7)</sup>	54.18	1.75
Victory Success Consulting Limited	視為擁有權益	2,577,525,389	52.43	2,758,087,701	54.18	1.75
	總權益	2,577,525,389 <sup>(7)</sup>	52.43	2,758,087,701 <sup>(7)</sup>	54.18	1.75

(1) 於二〇二四年十二月三十一日，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	股份數目 淡倉
越秀	廣州越秀	100.00	是	37,428	—
越秀	廣州越秀	100.00	否	2,758,087,701	—
Bosworth International Limited	越秀	100.00	是	84,564,548	—
越秀地產	越秀	43.39	否	2,273,462,961	—
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	510,761,634	—
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) 於二〇二四年十二月三十一日，視為擁有 2,273,465,421 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 212,808,584 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。有關進一步詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年十二月十七日的通函。
- (4) 有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年十二月十七日的發售通函。
- (5) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 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%。
- (6) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 45.08%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 40.024% 及 30.445%。
- (7) 於二〇二二年六月十六日，Radiant World Investment Limited 擁有 50% 的 BBG 與越秀訂立貸款協議，同意向 BBG 提供 712,000,000 港元的貸款以收購 225,000,000 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

### 管理人的高級行政人員所持權益

管理人的高級行政人員(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		於二〇二四年十二月三十一日		權益變動 百分比
		於基金單位 的權益	概約 權益 百分比	於基金單位 的權益	概約 權益 百分比	
劉碧紅先生	實際權益	225	0.0000046%	225	0.0000044%	(0.0000002%)

### 其他關連人士所持權益

高級行政人員姓名	權益性質	於二〇二四年一月一日		於二〇二四年十二月三十一日		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	
信託人	視為擁有權益 <sup>(1)</sup>	1,477,431	0.03%	1,525,122	0.03%	-

(1) 信託人的聯繫人(定義見房託基金守則)

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)於二〇二四年十二月三十一日持有任何基金單位。

## 投資者關係報告

管理人和投資者關係團隊高度重視與投資者的雙向溝通，定期與機構投資者及分析師舉行會議和電話會議，確保管理層在適當時機與投資者直接對話。董事會定期審閱管理層提交的投資者關係工作報告及簡報，內容涵蓋與機構投資者、債券投資者等的會議反饋、分析師預測、研究報告概要、最新市場動態以及越秀房產基金單位價格表現，全面掌握投資者關係工作的進展與成效。二〇二四年投資者關係活動：

月份	地點	活動
三月	香港	舉行二〇二三年度業績發佈投資者推介會和記者會
	香港	參與花旗組織的二〇二三年度業績路演
五月	廣州	組織投資者反向路演
六月	香港	參與花旗組織的二〇二四年亞太地產投資峰會
八月	香港	舉行二〇二四年中期業績發佈投資者推介會和記者會
	香港	參與花旗組織的二〇二四年中期業績路演

## 投資者關係報告

### 研究覆蓋：4家

與近60名投資者進行面對面、電話及視像會議

在過去十九年越秀房產基金的上市歷程中，管理人始終將投資者關係工作置於重要位置，憑藉持續的努力，推動資本市場對越秀房產基金的關注度穩步上升。展望未來，管理人和投資者關係工作團隊將秉持初心，持續優化溝通品質與水平，致力於強化與投資者的信息交流，增進廣大投資者對越秀房產基金的深入理解。我們將積極向全球投資者傳遞最新資訊，不斷提升集團的治理水平與透明度，以獲得更多投資者的信賴與支持。

# 物業估值報告

第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港太古城  
英皇道 1111 號  
12 樓 1208 室

電話 : (852) 2801 6100  
傳真 : (852) 2530 0756

地產代理牌照號碼 : C-023750  
吾等的參考編號 : GV/2025/YX/0002/CC/ES/SN/al savills.com

敬啟者 :

- 有關 :
- (1) 位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區珠江西路 5 號的廣州國際金融中心
  - (2) 位於中華人民共和國廣東省廣州市越秀區站南路 14、16 及 18 號白馬大廈的多個單位
  - (3) 位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區體育東路 114、116 及 118 號財富廣場的多個單位以及地下 1 層及 2 層的 110 個停車位
  - (4) 位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區體育西路 185、187 及 189 號城建大廈的多個單位以及地下 1 層及 2 層的 179 個停車位
  - (5) 位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區體育西路 101 號維多利廣場的多個單位
  - (6) 位於中華人民共和國浙江省杭州市江幹區錢江新城江秀街 9 號杭州維多利商務中心 2 座以及地下 1 層及 2 層的 315 個停車位(包括 80 個機動車停車位及 23 個公共停車位)
  - (7) 位於中華人民共和國上海市浦東新區濰坊新村街道 302 街坊 2/9 丘宗地福山路 388 號的越秀大廈
  - (8) 位於中華人民共和國湖北省武漢市礄口區中山大道 1 號的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及多個停車位

## 物業估值報告

(9) 位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區珠江東路 28 號的越秀金融大廈

(10) 位於香港灣仔駱克道 160-174 號越秀大廈 17 樓第 1 至 3 單元

(11) 位於香港灣仔駱克道 160-174 號越秀大廈 23 樓第 1 至 3 單元

### 指示

吾等謹提述「越秀房地產投資信託基金」(「越秀房產基金」)的管理人及信託人向吾等發出對上述分別位於中華人民共和國(「中國」)及香港的多項物業(個別物業稱為「物業」及統稱為「該等物業」)進行評估的指示。吾等確認，吾等曾視察該等物業、做出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該等物業於二〇二四年十二月三十一日(「估值日」)之市場價值向閣下提供意見，以供作會計用途。

### 估值基準

吾等對每項物業的估值乃代表以吾等按 100% 權益基準對物業市場價值的意見。所謂市場價值，吾等定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為所估計之資產或負債，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二〇二四年版本)進行，該準則包括國際評估準則(「國際估值準則」)以及(如適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等已遵照《房地產投資信託基金守則》(「房託守則」)第 6.8 章所載的規定。

### 估值師的身份及資格

是次估值工作將由陳超國先生及蘇志鈞先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾 40 年經驗的香港測量師學會資深專業會員(產業測量組)。蘇志鈞先生為第一太平戴維斯高級董事，並為一名於香港物業估值具備逾 30 年經驗的香港測量師學會專業會員(產業測量組)。彼等均對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供是次估值服務之前，第一太平戴維斯於過去 12 個月曾參與該等物業的估值。

吾等確認，根據香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發佈的房託守則，吾等獨立於計劃、管理人、信託人及計劃的各主要基金單位持有人。吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生或蘇志鈞先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及蘇志鈞先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

## 估值方法

在提出有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可比較物業近期的銷售及租賃交易及／或報價。在估值過程中，就位於中國的物業而言，吾等主要採用收益資本化法或貼現現金流量分析（「貼現現金流量分析」），並以直接比較法交叉核對。就位於香港的物業而言，吾等主要採用直接比較法，並以收益資本化法交叉核對。

### 收益資本化法

收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入於各項租約尚餘年期內予以資本化。吾等亦計及資本化的租約到期後的復歸市值租金，而空置單位假設按估值日當日各自的市值租金出租。每項物業的市場價值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值（即市場租金收入）及空置部分的資本化價值的總和。

### 貼現現金流量分析

貼現現金流量分析是一種於投資期限內對一系列現金流量應用折現率的估值方法，包括將其折現至現值的終端價值。吾等在所進行的貼現現金流量分析中已因應物業類型採用為時5年的預測時間框架。在編製貼現現金流量分析時，估值日起計5年的收入及開支將於計及過往經營賬戶或已訂約租賃以及收入及開支的預期增長逐項列出及每年進行預測。自第6年起的現金流量淨額以該等物業的合適終端資本化比率資本化。終端價值其後按照吾等所採用的比率折現，反映了對投資者所承擔的風險作出充分補償的回報率。

### 直接比較法

直接比較法為對收益資本化法及貼現現金流量分析得出的估值結果進行查核的方法，亦是香港物業估值的方法，據此，可對市場上可獲得的可比較物業的可比較銷售交易及／或掛牌進行收集和分析。已對可比較物業作出適當調整，以就該等物業與可比較物業之間的差異作出調整。

## 物業估值報告

### 業權調查

吾等獲提供有關位於中國的物業的文件摘要。吾等已於土地註冊處對位於香港的物業進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。

### 資料來源

於估值過程中，吾等很大程度上依賴管理人所提供的資料，並已接納所提供之吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約詳情、經營賬目、建築與樓面面積、ESG事宜(如有)及所有其他有關事宜之意見。載於估值報告的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的文件中所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑管理人向吾等提供對吾等進行估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲管理人告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

### 估值假設

在對位於中國的物業進行估值時，除另有指明者外，吾等假設該等物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設該等物業擁有人對該等物業擁有正式法定業權，並可自由及不受干擾地使用、佔用、租賃或轉讓該等物業。

吾等進行估值時並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等依賴越秀房產基金就物業業權及物業權益提供的意見。

### 可持續發展及 ESG 考慮因素

ESG 標準是一套可用於衡量企業或投資在可持續發展方面表現的標準。越來越多房地產估值中已採納該等標準。於物業層面，其包括環境及氣候影響、建築物對租戶／佔用人及當地社區的健康及福祉的影響，以及如何管理建築物以鼓勵可持續發展的做法。

儘管如此，量化 ESG 對價值的影響需要專業知識，且其影響需要一定時間方會顯現。數據分析對於理解 ESG 績效如何轉化為價值至關重要。

就該等方面而言，吾等並非可持續發展及 ESG 事宜評估方面的專家，故吾等無法量化 ESG 事宜(如有)對價值的潛在影響。如有需要，建議閣下就 ESG 事宜作進一步查詢及／或獲取更多來自專業人士或專家的意見。

## 實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。倪逸麟先生(助理董事)於二〇二四年十二月實地視察位於廣州的物業。Jason Lv女士(高級估值師)於二〇二四年十二月視察位於武漢的物業。尹升飛女士(高級經理)於二〇二四年十二月視察位於杭州的物業。Serena Shao女士(估值師)於二〇二四年十二月視察位於上海的物業。廖兆輝先生(助理估值師)於二〇二五年一月視察位於香港的物業。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

## 市場評論

### 上海

#### 概覽

上海坐落於長江三角洲，是中國最重要的經濟、商業、金融及通信中心之一。上海是中國中央政府直接管轄的四大直轄市之一，也是中國最國際化的大都市，有著悠長的對外經濟及文化交流的歷史。

上海亦是重要的教育、製造、旅遊、航運及交通樞紐。於二〇二四年，上海港連續15年蟬聯世界最大集裝箱港口，並成為全球首個年集裝箱吞吐量突破51.5百萬標準箱(截至二〇二四年十二月底)的港口。根據OAG二〇二四年的數據，浦東國際機場按客流量計算是中國第二繁忙的機場，按座位數計算是世界第九繁忙的機場，而上海地鐵則是世界上最大的地鐵系統。

上海是世界上第三大城市，人口約為24.8百萬。這座一線城市對跨國公司的外國地區總部及研發中心的吸引力遠超中國其他城市。截至二〇二四年底，上海吸引了1,016家跨國公司地區總部及591家外資研發中心入駐，成為中國吸引外資的首選之地。根據政府統計數據，上海年內新增49家創新型企業總部，全市累計設立25,000家高新技術企業。

## 上海經濟概覽

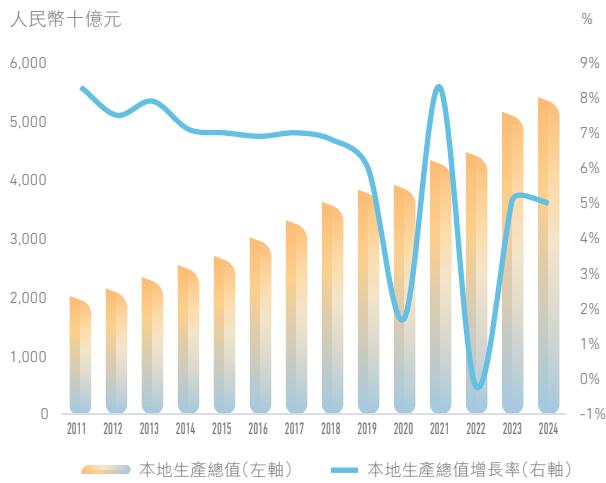
### GDP

於二〇二四年，由於全球經濟低於預期，上海經濟同比增長5.0%，達至人民幣53,927億元。於二〇二四年，第三產業總增值同比增長5.7%，達至人民幣42,189億元，佔二〇二四年經濟總產值的78.2%。第二產業同比下降0.9%，第一產業同比增長2.4%。

## 物業估值報告

於二〇二四年，上海發展的主要利好因素包括集成電路、人工智能及生物醫藥三大產業的可持續發展，分別增長20.8%、7.1%及3.3%，總產值合計達人民幣1.8萬億元，而外貿進出口總額創歷史新高，達人民幣4.27萬億元。

### 上海GDP及GDP增長



### GDP構成



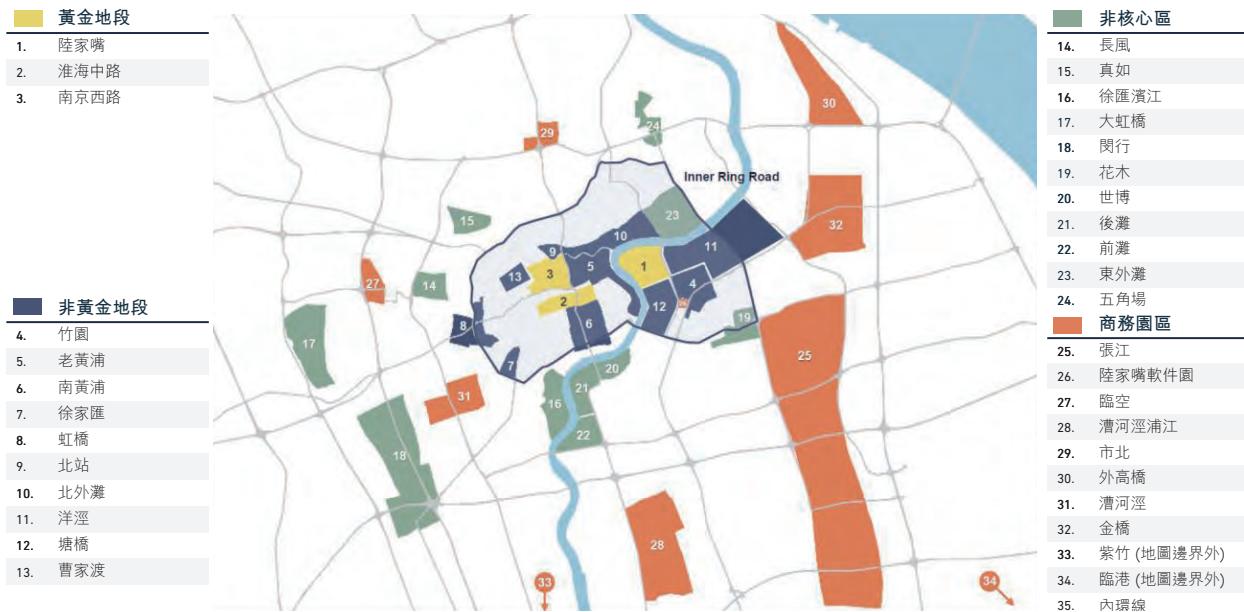
資料來源：上海市統計局。

### 上海寫字樓市場

#### 主要寫字樓子市場

地理上，黃浦江將上海中心區劃分為兩個區域：浦西（黃浦江以西）和浦東（黃浦江以東）。上海甲級寫字樓市場還可以分為中央商務區（CBD，黃金地段及非黃金地段）和迅速崛起的非核心辦公區；及在更偏遠地區發展起來的商務園區。這些產業園區的地皮由最初的工業用途轉為辦公用途，以滿足尤其是先進及高科技行業的需求。上海寫字樓市場目前形式和形態的演變和發展很大程度上受城市、地鐵網絡和基礎設施的逐步擴張以及其經濟持續發展推動。

根據第一太平戴維斯的數據，上海CBD有13個主要的核心子市場，其中9個在浦西，4個在浦東。核心主市場（黃金地段）包括南京西路、淮海中路和陸家嘴，而其他核心區域（非黃金地段）包括竹園、徐家匯、虹橋等，其特點是地理位置優越、交通便利、營商環境成熟及寫字樓存量優質，租金居全市之首。大部分位於這些子市場的甲級寫字樓開發項目通常能吸引跨國公司及其他國際和國內大企業在此建立總部和地區辦事處。



資料來源：第一太平戴維斯研究(圖則僅供識別)。

## 存量

上海 CBD 的甲級寫字樓總存量增至約 12.32 百萬平方米(「平方米」)，其中黃金地段 CBD 約為 5.0 百萬平方米，非黃金地段 CBD 佔絕大部分存量，增至 7.32 百萬平方米。截至二〇二四年底，非核心辦公區的甲級寫字樓總存量約為 7.41 百萬平方米。

## 供應、需求及空置

截至二〇二四年底，上海甲級寫字樓(商務園區除外)存量的總建築面積(「總建築面積」)達 19.73 百萬平方米，同比增長 7.5%，主要受非核心區市場及核心非黃金地段 CBD 市場的大幅擴張的影響。黃金地段 CBD 的總存量同比增長 2.05% 至約 5.0 百萬平方米，約佔總存量的 25.32%。

於二〇二四年，共有 17 個新甲級寫字樓項目投入市場，總建築面積約為 1,385,000 平方米。黃金地段 CBD 的新增供應包括南京西路子市場的吉寶靜安中心以及淮海中路子市場的太平洋新天地商業中心 T1 及 T2。大部分新甲級寫字樓項目位於核心非黃金地段 CBD 或非核心區。

## 物業估值報告

於竹園 CBD 子市場，二〇二四年新增供應包括陸家嘴金控廣場二期，總建築面積達 58,800 平方米。

於二〇二四年，淨吸納量總額同比增長 8.1% 至約 696,400 平方米。撇除自用面積，二〇二四年上半年的吸納量遠高於下半年，此乃由於企業採取更為審慎的態度，且租賃交易的平均面積較小。於二〇二四年，非核心區佔總吸納量的近 70%，反映該等子市場對辦公空間的強勁需求。因新增供應超過整體需求，甲級寫字樓的空置率自二〇二三年第一季度起連續呈上升趨勢，二〇二四年第四季度達 22.7%，全年上升 2.0 個百分點。

金融及零售貿易業為二〇二四年的主要需求來源，分別佔租賃活動的 20.6% 及 17.5%。二〇二四年的租賃記錄中，國內公司的租賃佔 62%。

不考慮自用面積，按地點劃分，二〇二四年吸納量最大的前三個子市場分別是真如(130,000 平方米)、徐匯濱江(125,000 平方米)及北外灘(61,000 平方米)。

### 核心甲級寫字樓供應、需求及空置

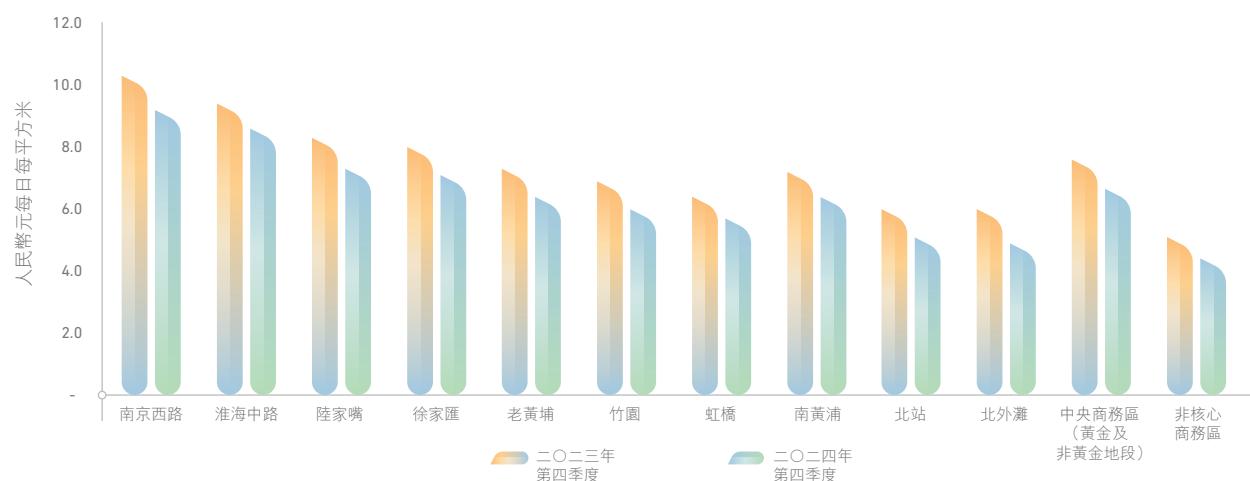


資料來源：第一太平戴維斯研究

## 寫字樓租金

二〇二四年第四季度，甲級寫字樓的平均租金同比下降 3.3% 至每日每平方米人民幣 5.9 元。黃金地段、非黃金地段和非核心區的平均租金分別為每日每平方米人民幣 8.2 元、人民幣 5.8 元及人民幣 4.4 元，分別同比下降 1.6%、4.3% 及 3.3%。竹園的甲級寫字樓平均租金由二〇二三年第四季度的每日每平方米人民幣 6.9 元下降至二〇二四年第四季度的每日每平方米人民幣 6.0 元，環比下降 4.76%，同比下降 13.04%，而竹園的寫字樓空置率環比上升 7.9 個百分點至二〇二四年第四季度的 121.3%。

### 上海甲級寫字樓二〇二四年第四季度與二〇二三年第四季度的平均租金



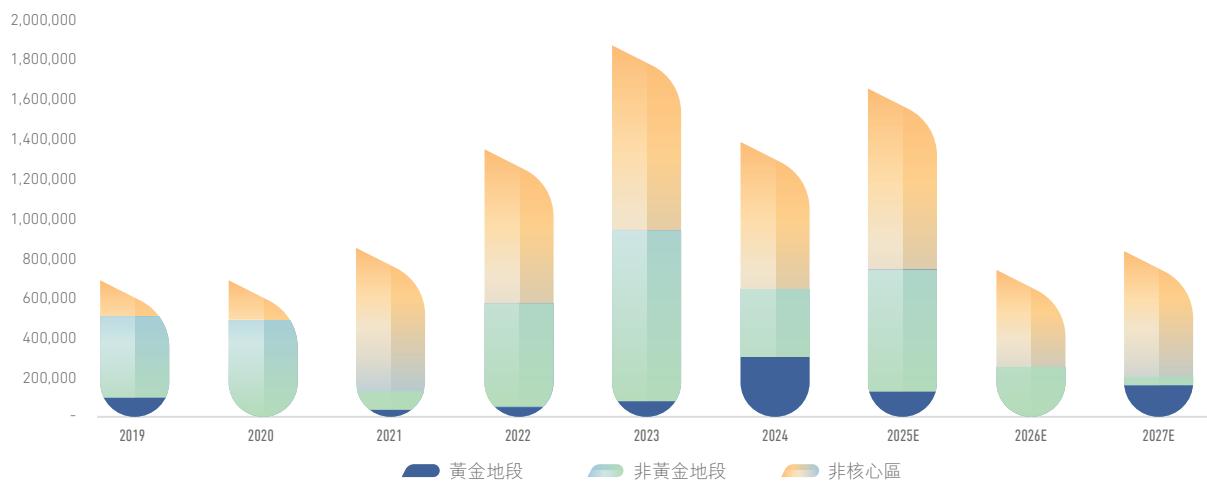
資料來源：第一太平戴維斯研究

## 物業估值報告

### 未來供應及展望

二〇二五年的甲級寫字樓供應量預計將達到165萬平方米，供應量激增將繼續形成對租戶極為有利的市場環境，從而影響租金水平及空置率。按照目前的吸納速度，到二〇二五年年底，空置率可能會創下24%的新高。

### 二〇一九年至二〇二七年(預測) 按子市場劃分的甲級寫字樓供應



資料來源：第一太平戴維斯研究

儘管面臨該等挑戰，市場上正湧現若干積極信號。政府已出台財政及貨幣支持措施以協助刺激需求。遊戲、教育、綠色基建、人工智能及低空經濟等重點產業持續展現增長潛力，或可抵銷寫字樓租賃市場的部分負面趨勢。此外，老舊樓宇中的租戶對寫字樓升級的需求正在上升，而國內領軍企業現正整合寫字樓空間，有助為整體市場帶來一定的穩定性。

## 杭州

### 概覽

杭州為浙江省會，是浙江省的經濟、文化、科教中心，也是長江三角洲（長三角）僅次於上海的第二大中心城市。杭州地理位置優越，位於長三角南部，是中國東南部的重要交通樞紐。市內有三條鐵路和四條高速公路連通上海，推動滬杭「同城化」。

杭州是阿里巴巴集團及網易等科技巨頭的總部所在地，容納了風投基金、大數據公司及數百家科技公司。當前，杭州成為中國30%的軟件公司基地，是中國十大軟件產業基地之一。世界500強企業中，有37家落戶杭州。此外，杭州繼續蟬聯集聚最多中國500強企業的城市，二〇二四年共有25家總部位於杭州的企業上榜，涵蓋互聯網技術、先進製造、石化化纖、信息技術、能源環保、貿易服務等多元產業領域。這為其現代服務行業營造了濃厚的投資環境。

## 杭州經濟概覽

### GDP

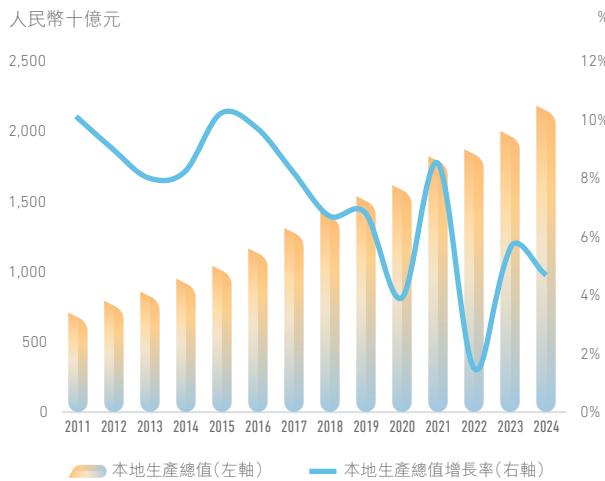
於二〇二四年，杭州的GDP同比增長4.7%至人民幣21,860億元，在全國省會城市和直轄市中排名第八。近年來，杭州的經濟增長以「1+6」產業結構為基礎，向數字化經濟邁進。「1+6」產業結構包括數字化經濟和其他主要服務業和製造業。於二〇二四年，全市數字經濟的總增值達人民幣6,305億元，同比增長7.1%，佔GDP的28.1%。

服務業繼續成為經濟產值的主要驅動力，其總增值同比增長5.0%，佔二〇二四年經濟增長的78.0%。全市來自信息傳輸、軟件及信息科技服務的收入較二〇二三年上漲7.2%，而租賃及商務服務則較二〇二三年增長14.4%。

於二〇二四年，杭州的工業穩步復甦，工業增加值同比增長4.0%，達人民幣4,409億元。電子、機械及汽車製造等重點行業錄得大幅增長，增速分別為7.5%、5.7%及16.7%。

## 物業估值報告

### 杭州 GDP 及 GDP 增長



### GDP 構成

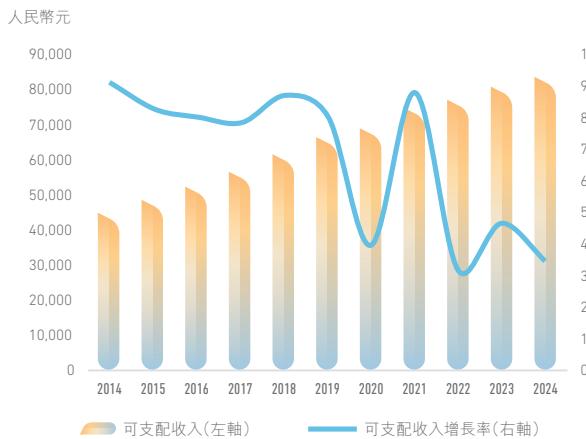


資料來源：杭州市統計局

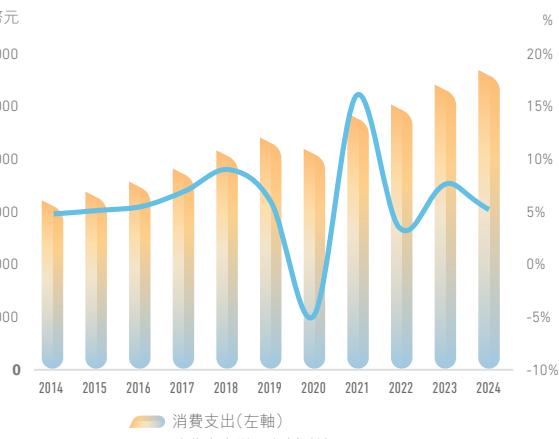
### 可支配收入及支出

穩定的經濟表現支撐了居民收入的增長。於二〇二四年，杭州城鎮居民人均可支配收入增長3.4%，達人民幣83,356元，較二〇二四年全國平均水平高出53.8%，在全國所有城市城鎮居民的排名中位居第四。於二〇二四年，杭州市城鎮居民人均消費支出為人民幣56,878元，增長5.1%。

### 杭州人均可支配收入



### 杭州人均消費支出



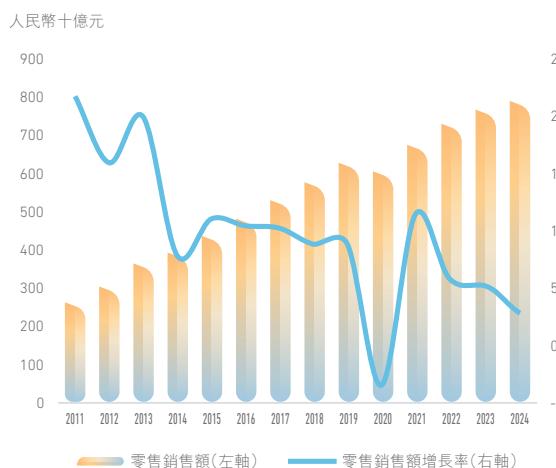
資料來源：杭州市統計局

## 零售銷售額及固定資產投資

於二〇二四年，消費呈現復甦跡象，杭州消費品零售銷售額同比增長2.8%，達人民幣7,884億元，其增長主要由購車補貼及家電升級補貼等支持政策推動。按類別劃分，實物的零售銷售額同比增長3.2%，而餐飲銷售額增長0.8%。根據商務部的數據，杭州線上零售銷售額於二〇二四年前十一個月超過人民幣1.18萬億元。

固定資產投資同比收縮2.9%，而產業投資及基礎設施建設投資則呈現正面跡象，分別錄得同比增長1.6%及3.8%。通用設備製造業、專用設備製造業及汽車行業等領域的投資均錄得大幅增長，分別為8.9%、17.0%及31.0%，而整體私人投資則同比增長4.8%。

**杭州零售銷售額**



**杭州固定資產投資**



資料來源：杭州市統計局

## 物業估值報告

### 杭州寫字樓市場

#### 主要寫字樓子市場

杭州的甲級寫字樓市場在過去十年飛速發展。在錢江新城開發前，該市的甲級寫字樓主要位於黃龍和武林等黃金地段。自二〇一〇年起，錢江新城獲得大量新增供應，於二〇二四年，其存量佔甲級寫字樓市場總存量的約37.0%。隨著基礎設施發展不斷完善、經濟持續增長及政府規劃密集出台，甲級寫字樓市場拓展至部分非黃金地段，如慶春路，這是杭州的主要街道之一，浙江證監局和浙江銀監局等多家政府金融機構坐落於此，吸引了金融及醫藥行業的主要租戶。其他主要非黃金地段包括未來科技城、濱江、運河以及為二〇二二年亞運會而新開發的錢江世紀城等。

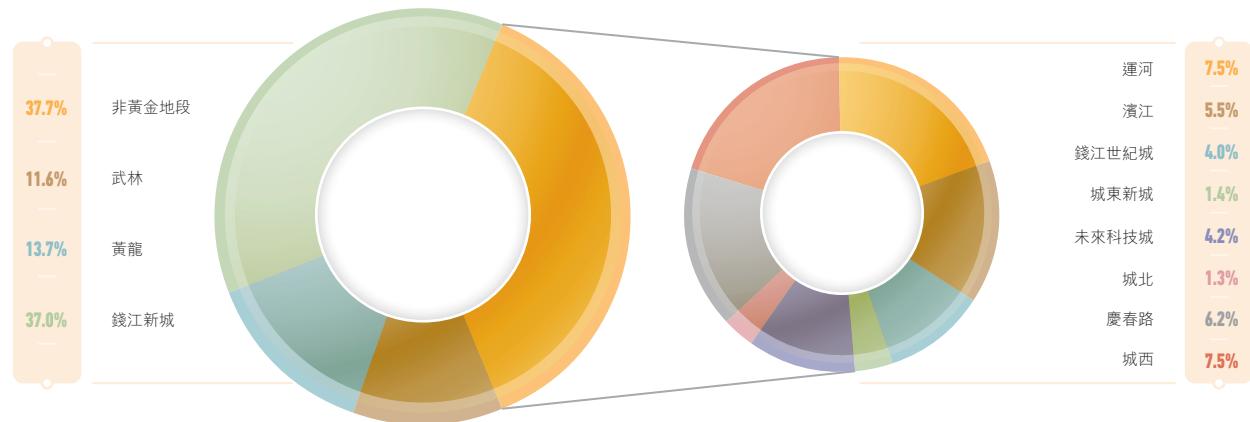


資料來源：第一太平戴維斯研究（圖則僅供識別）。

## 存量

於二〇二四年，杭州甲級寫字樓的總存量同比增長6.4%，約為2.74百萬平方米。武林、黃龍及錢江新城等黃金地段辦公區佔總存量的約62.3%。

### 按子市場劃分的甲級寫字樓存量



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 供應、需求及空置

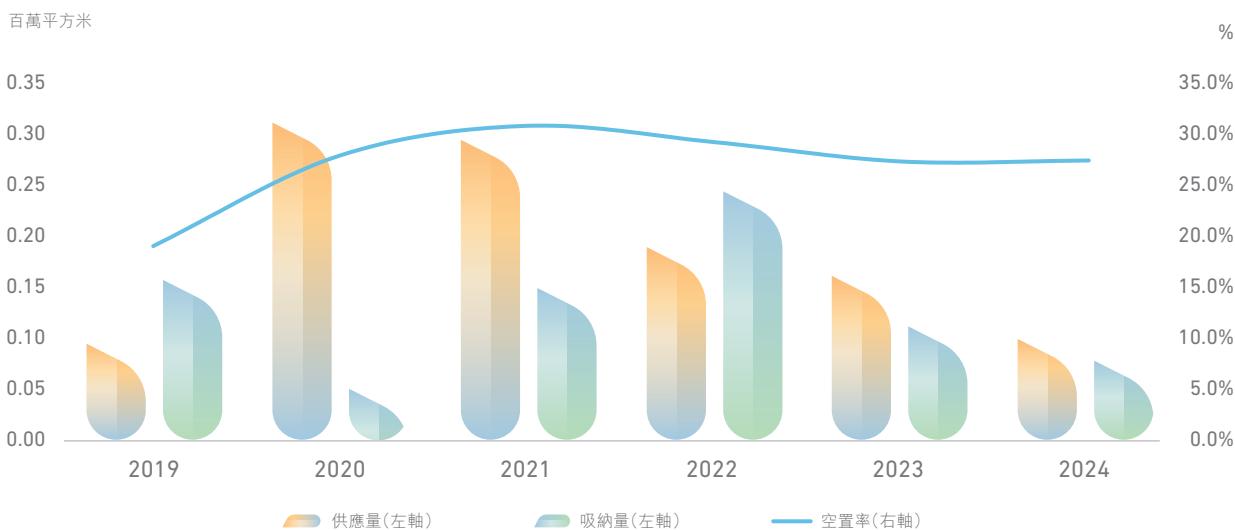
甲級寫字樓於二〇二四年前三個季度並無新增供應。僅有兩個甲級寫字樓開發項目於二〇二四年第四季度落成，分別為位於錢江新城子市場區域西南側望江新城內的新世界中國壹山，以及位於錢江世紀城的台泥公亮大樓，合計總建築面積為86,000平方米。

二〇二四年的全年淨吸納量為79,000平方米，同比下降29.6%，凸顯短期內需求不足，而企業仍保持審慎態度。金融業及服務業公司(尤其是法律及教育行業)的需求依然呈現正面趨勢。新租賃需求的規模及範圍有限，主要受著重節省成本的搬遷推動。

## 物業估值報告

於二〇二四年第四季度，杭州甲級寫字樓市場的空置率環比上升1.7個百分點至27.5%，同比下降0.5個百分點，下降原因主要是吸納現有存量及新增供應減少。

### 甲級寫字樓的供應、需求及空置

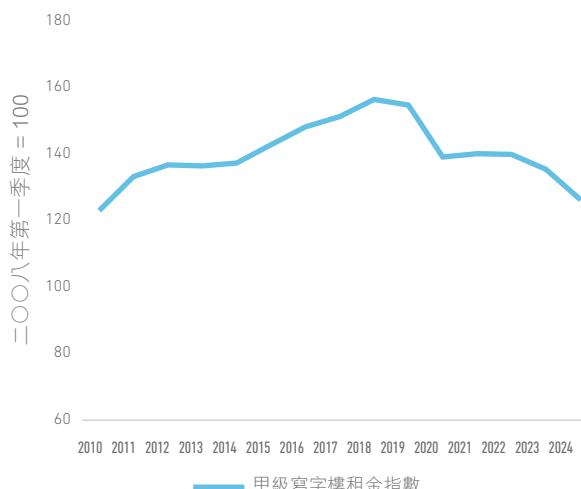


資料來源：第一太平戴維斯研究

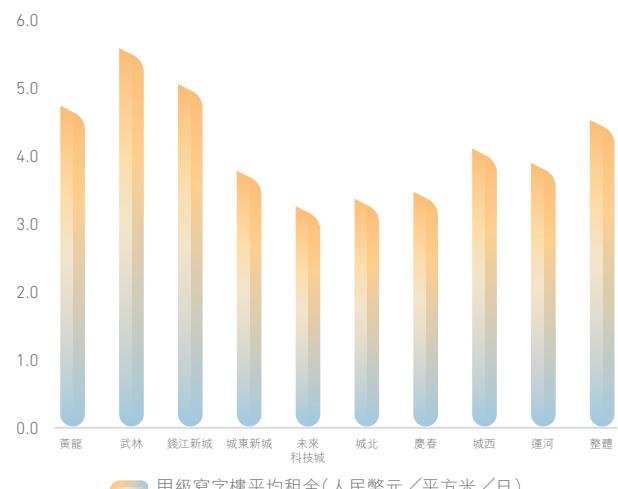
### 寫字樓租金

於二〇二四年第三季度，甲級寫字樓平均租金按指數基準環比下降1.6%及同比下降5.3%，為每日每平方米人民幣4.3元。於二〇二四年第三季度，黃金地段子市場寫字樓租金按指數基準環比下降0.7%及同比下降3.7%，為每日每平方米人民幣4.8元，其中黃龍、武林及錢江新城的甲級寫字樓平均租金分別為每日每平方米人民幣4.5元、人民幣5.3元及人民幣4.8元。

### 杭州甲級寫字樓租金指數



### 按子市場劃分的甲級寫字樓平均租金



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 未來供應及展望

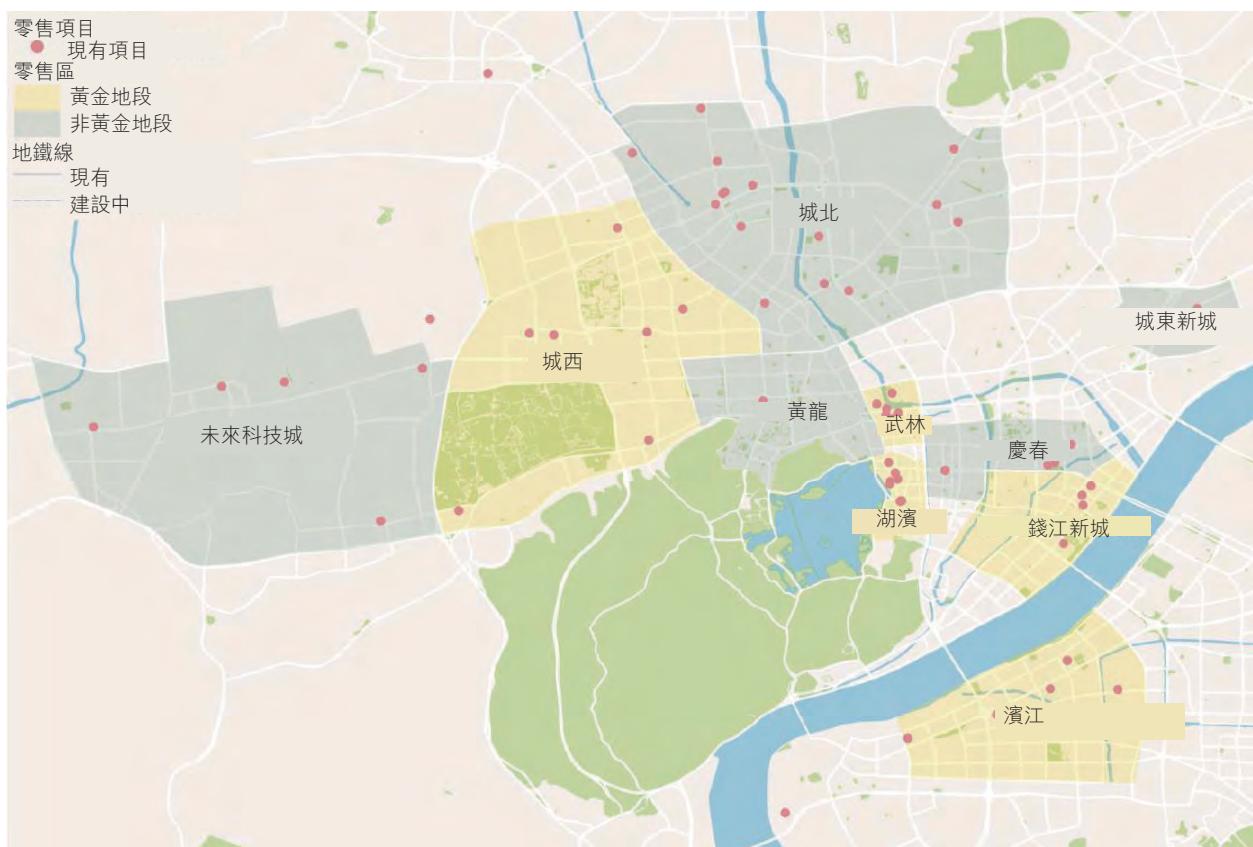
二〇二五年的供應量將包括七個即將竣工的寫字樓項目，總建築面積約為 538,500 平方米，其中包括分別由新鴻基地產及恒隆集團開發的國金中心及恒隆廣場等地標項目。

當地政府已加快推行土地用途轉換計劃，即於二〇二四年將超過 500 勄（約 333,000 平方米）的商業用地轉換為住宅用地，此舉將有助紓緩寫字樓市場的現狀。然而，短期內市場極可能仍將是租戶有利市場，租金及空置率短期內的壓力將不斷累積。

## 杭州零售市場

### 主要零售子市場

杭州的零售市場在過去二十年間不斷發展壯大，於二〇二四年，優質零售空間的總存量超過 8.27 百萬平方米。優質零售區包括湖濱、武林、錢江新城、城西和濱江等子市場。湖濱及武林位於西湖東側，是杭州的傳統優質購物區，而錢江新城在過去十年間已發展成為優質零售區。零售市場擴展至主城區的北部、南部及慶春等非黃金地段以及蕭山及餘杭等郊區。



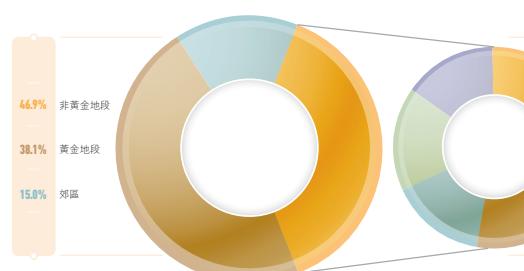
資料來源：第一太平戴維斯研究（圖則展示黃金地段及非黃金地段子市場並僅供識別）。

## 物業估值報告

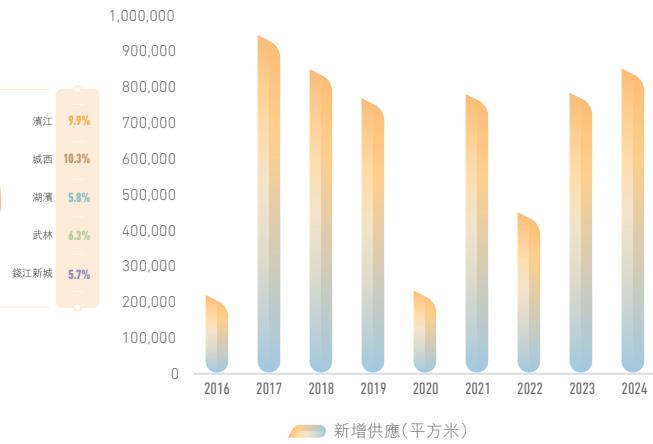
### 供應及存量

於二〇二四年，共有八個新的優質零售物業推出市場，總建築面積約為835,000平方米，杭州優質零售物業市場的總存量增至約8.27百萬平方米。黃金地段子市場約佔總存量的38.1%，總建築面積為3.14百萬平方米；而非黃金地段及郊區子市場分別約佔總存量的46.9%及15.0%，即3.88百萬平方米及1.24百萬平方米。

**按子市場劃分的零售物業存量**



**杭州新增零售供應**



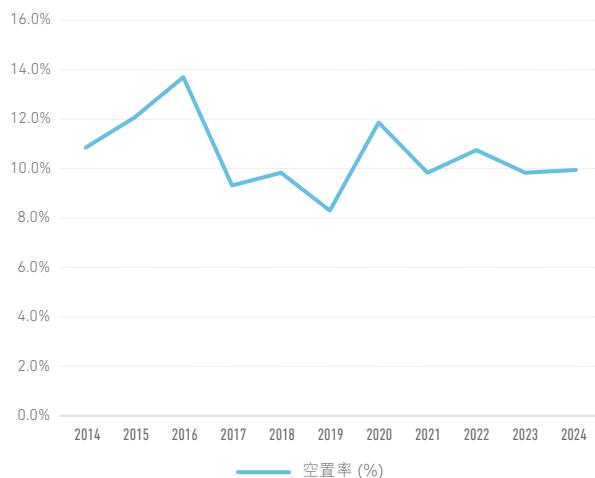
資料來源：第一太平戴維斯研究

### 租金及空置率

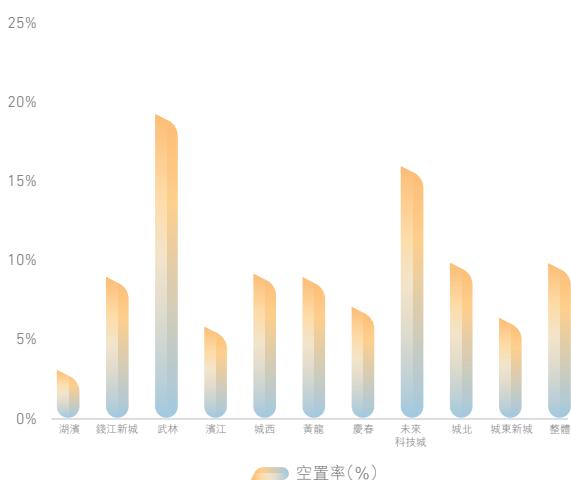
提振消費的支持政策增加了短期需求，亦令零售商對政府支持充滿信心。於二〇二四年，杭州市多個城區針對汽車、電子產品、購物中心、超市及文旅等品類發放消費補貼，加上業主付出不懈努力積極填補其優質標杆項目的空置率，以及年底購物需求強勁，令二〇二四年第四季度杭州優質零售物業的整體空置率下降至9.9%，同比持平。黃金地段的空置率同比上升0.2個百分點至8.6%，而非黃金地段的空置率則持平於9.5%，郊區的空置率則下降1.1個百分點至11.3%。

隨著國內外品牌紛紛進入杭州市場，體育及戶外用品類別的租賃需求持續攀升，與整體零售業的普遍趨勢相逆。此外，多家人氣休閒餐飲連鎖品牌近期於杭州開設首家門店，豐富了購物中心內的餐飲選擇。

### 零售物業的空置率



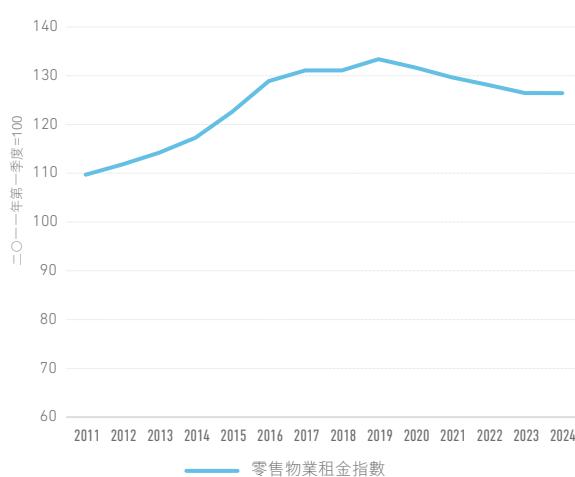
### 按子市場劃分的零售空置率



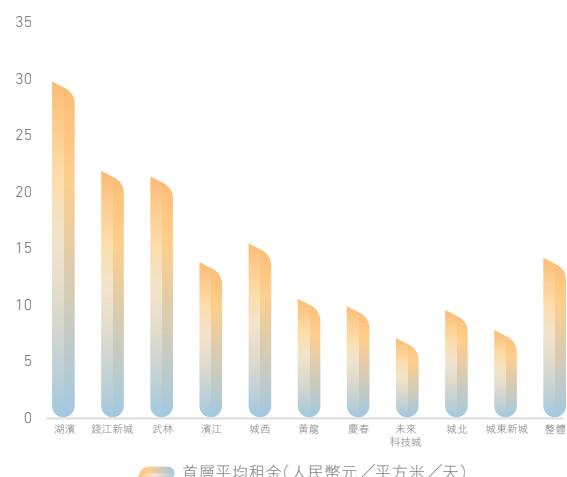
資料來源：第一太平戴維斯研究

於二〇二四年第四季度，首層平均租金保持穩定，為每日每平方米人民幣 14.2 元，同比增長 0.2%。同一季度黃金地段及非黃金地段的平均租金維持穩定，分別為每日每平方米人民幣 25.4 元及人民幣 9.1 元，而湖濱、錢江新城及武林子市場的租金仍是杭州最高。

### 杭州零售物業的租金指數



### 按子市場劃分的首層平均租金



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 物業估值報告

### 未來供應及展望

杭州將於二〇二五年推出六個新項目，合共新增 689,000 平方米的零售空間，其中大部分預計於下半年竣工。恒隆、嘉裡建設及華潤等知名開發商將繼續於市場上推出中高端開發項目。該等新項目將進一步提升杭州的零售業態，推動消費增長，並擴大消費者可選擇的品牌種類。為應對此番新競爭浪潮，現有開發項目將需要重新評估其租戶組合，促使資產管理人探索創新理念及接納新興品牌。

### 二〇二五年未來零售供應

物業名稱	總建築面積 (平方米)	區域	預期推出
光環夢中心	235,000	蕭山	二〇二五年第三季度
恒隆廣場	98,000	武林	二〇二五年第四季度
嘉裡城	80,000	文暉	二〇二五年第四季度
亞奧萬象天地	100,000	錢江世紀城	二〇二五年第四季度
龍湖豐收湖天街	136,000	城東新城	二〇二五年第四季度

資料來源：第一太平戴維斯研究

### 武漢 概覽

武漢是湖北省省會、國家中心城市、國家創新型城市及長江經濟帶的核心城市，位於華中地區及長江中游。武漢素有「九省通衢」的美稱，是全國最具戰略地位的城市之一，國家重要工業、科研及教育基地以及綜合交通樞紐，兼且是華中地區的政治、經濟及商業中心。武漢擁有長江最大的內陸港口，是中國四大鐵路樞紐之一，高鐵從武漢可通達全國 26 個省會城市。

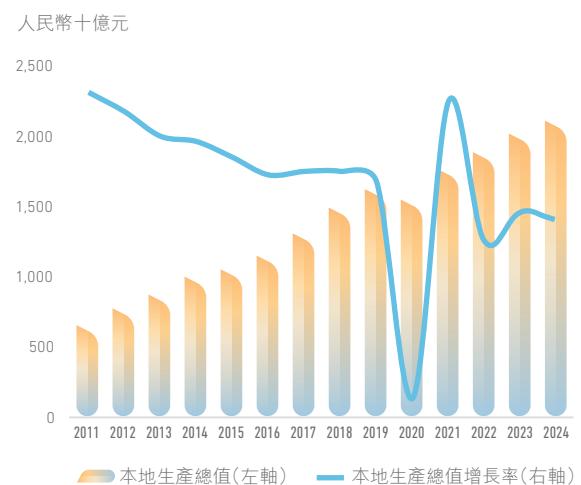
武漢在交通物流、產業發展、教育科研等方面的強勁地位和雄厚實力，增強了該市的科技創新能力，而科創能力是其經濟發展的主要驅動力之一。武漢是華中地區唯一一個擁有 92 所高校及 101 個科研機構的大都市，人才儲備豐富。因此，武漢還吸引了眾多公司，尤其是科技公司在此開展業務。根據政府統計數據，二〇二三年，武漢的中小型科技公司數量同比飆升 44.9%，達 12,582 家，而高新技術企業的數量則於二〇二四年突破 16,000 家。

## 武漢經濟概覽

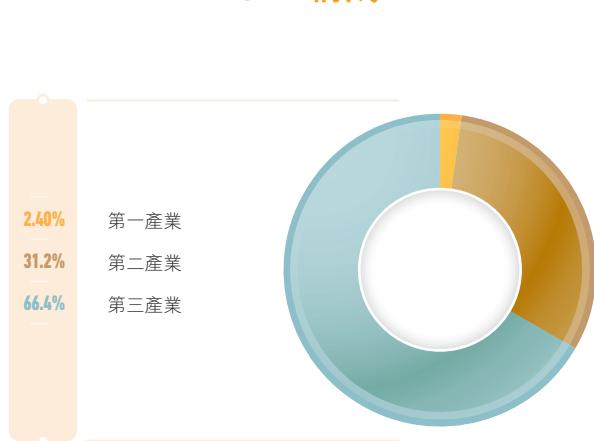
### GDP

於二〇二四年，武漢GDP同比增長5.2%，達人民幣21,106億元。自二〇二三年起，武漢成為華中地區首個經濟總量超過人民幣2.0萬億元的城市，在全國省會城市和直轄市中排名第九。經濟增長的主要動力來自服務業的持續復甦，服務業同比增長6.1%，佔經濟總量的66.4%，而第二產業的總增值同比增長3.5%。製造業的主要亮點包括電子設備，其總增值同比增長34.8%，而高科技產業的總增值同比增長23.7%，佔二〇二四年規模以上工業總增值的20.8%。

### 武漢GDP及GDP增長



### GDP構成



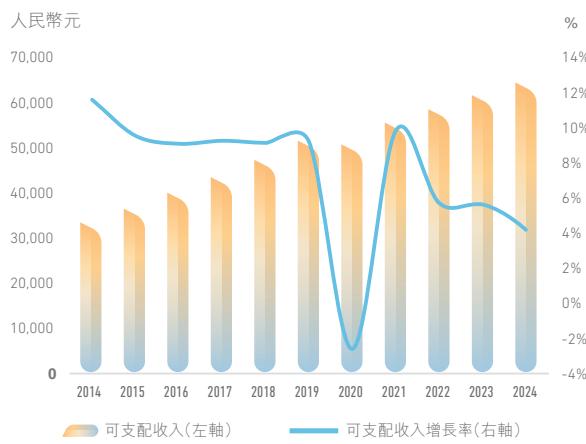
資料來源：武漢市統計局

## 物業估值報告

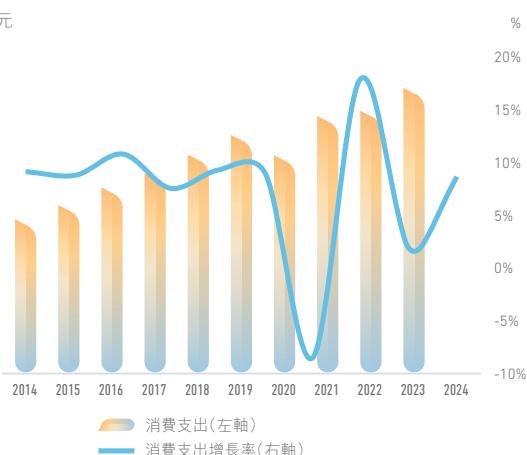
### 可支配收入及開支

於二〇二四年，武漢城鎮居民人均可支配收入增長4.3%，達人民幣64,346元，較二〇二四年全國平均水平高出18.7%，在華中地區城鎮居民的排名中位居第二。

#### 武漢人均可支配收入



#### 武漢人均消費支出



資料來源：武漢市統計局

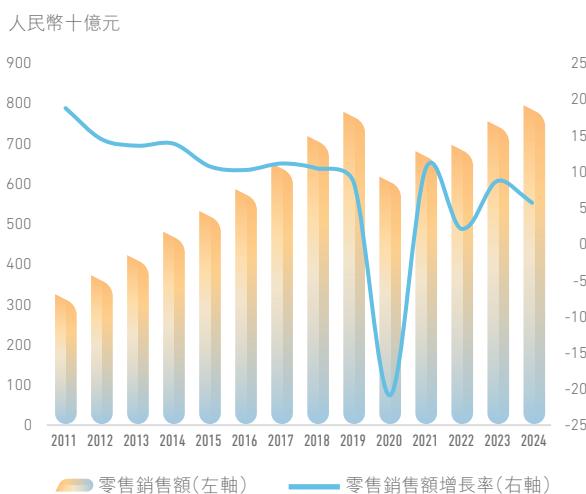
附註：二〇二四年武漢市城鎮居民人均消費支出資料尚未公開

### 零售銷售額及固定資產投資

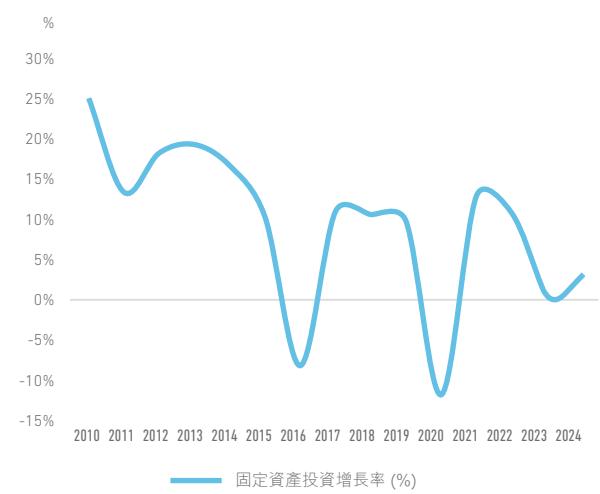
武漢已從疫情的影響中逐步恢復，GDP及城鎮居民人均可支配收入均已超過疫情前的水平。於二〇二三年，武漢的人口約為13.77百萬，就銷量而言，武漢擁有華中地區最大的零售市場。於二〇二四年，武漢的零售銷售額繼續逐步回升，同比增長5.3%，達至人民幣7,932億元，在全國所有城市中排名第九。

於二〇二四年，武漢市整體固定資產投資增長3.1%，其主要驅動力為產業及基礎設施投資，分別同比增長15.1%及8.0%。

#### 武漢零售銷售額



#### 武漢固定資產投資



資料來源：武漢市統計局

## 武漢寫字樓市場

### 主要寫字樓子市場

多年來，武漢甲級寫字樓市場不斷發展壯大，從傳統的中央商務區擴展到新興區域，如武昌的武昌沿江及街道口，以及最近的漢陽區的四新生態城及漢陽新辦公區。武漢的黃金地段 CBD 包括：建設大道子市場，這是傳統的金融街，國內外大型銀行、保險公司及金融機構大多在此駐紮；漢口沿江，是武漢租金最高的區域，擁有優質樓宇和良好物業管理；中南—中北路子市場，是武昌區歷史最悠久的商務區，公共交通四通八達，租戶主要是國內金融及房地產公司。非黃金地段 CBD 包括武昌沿江子市場，是長江沿岸的一個發展中地區，租戶包括國有企業、國際公司和國內民營企業。



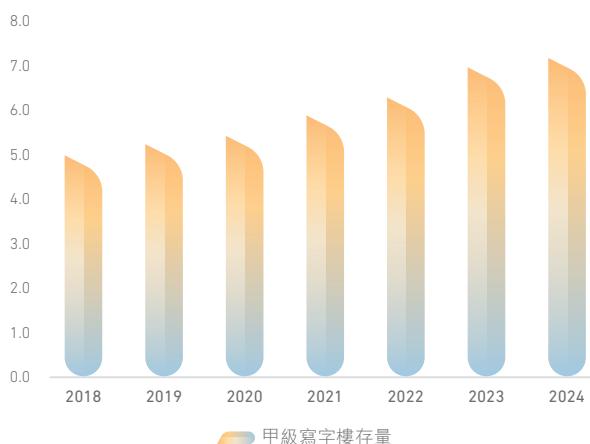
資料來源：第一太平戴維斯研究(圖則僅供識別)。

## 物業估值報告

### 存量

於二〇二四年，武漢甲級寫字樓的總存量同比增長1.2%，約為2.96百萬平方米。建設大道、中南一中北路及漢口沿江等黃金地段CBD佔總存量的約56.4%。

#### 二〇一九年至二〇二四年 甲級寫字樓存量



#### 按子市場劃分的甲級寫字樓存量



資料來源：第一太平戴維斯研究

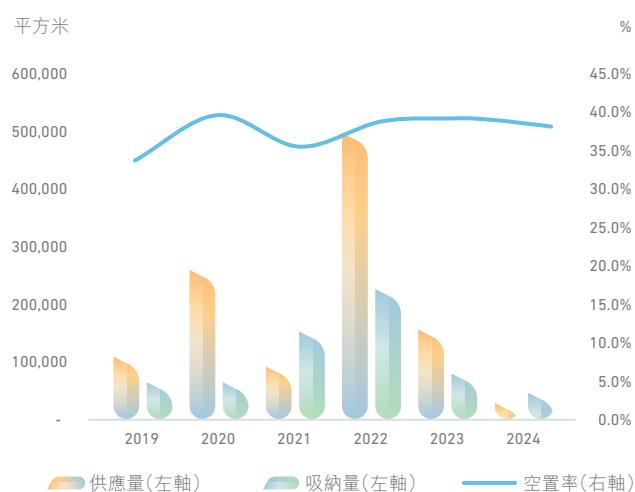
### 供應、需求及空置

於二〇二四年，武漢寫字樓新增供應限制至35,000平方米，較二〇二三年下降78.4%。位於光谷子市場的世界城中心是唯一推售的新增寫字樓項目，甲級寫字樓總存量於二〇二四年底達至2.96百萬平方米，同比增長1.2%。

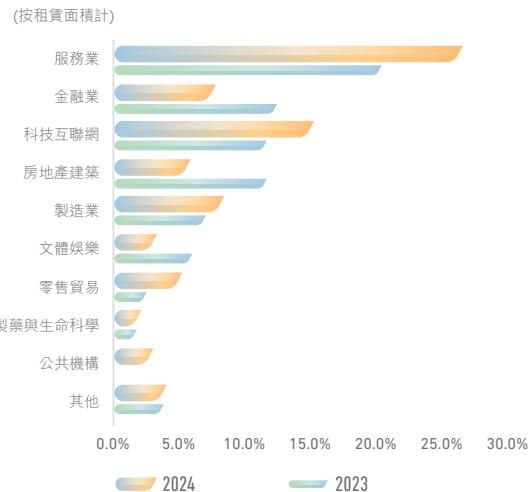
二〇二四年的總淨吸納量為51,000平方米，同比下降41.4%。全年吸納量於二〇二四年第三季度達至峰值，為28,000平方米，佔全年總吸納量的54.9%以上，而二〇二四年第四季度的淨吸納量則降至9,500平方米。升級及搬遷是新租賃需求的主要驅動力，佔總淨吸納量的70.5%。擴張及新成立佔其餘的29.5%。二〇二四年的需求主要靠以教育、美體美容及經營上樓等消費服務提供商為主的服務業拉動，佔32.6%。IT及製造行業排名第二和第三，分別佔全年吸納量的18.8%及10.4%。

於二〇二四年第四季度，甲級寫字樓的平均空置率環比下降 0.3 個百分點、同比下降 1.0 個百分點至 38.2%。

## 甲級寫字樓的供應、需求及空置



## 按行業劃分的寫字樓需求

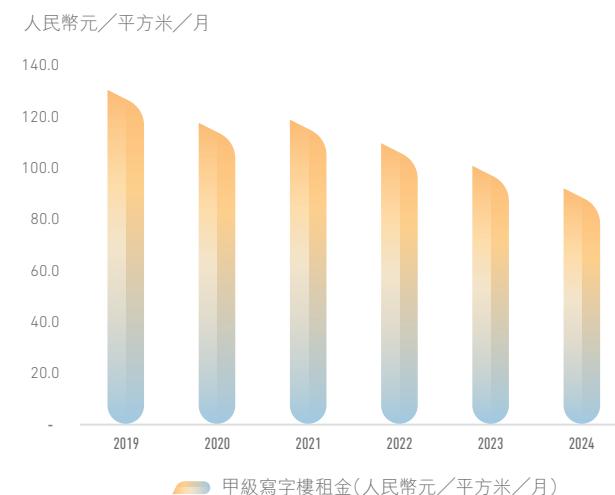


資料來源：第一太平戴維斯研究

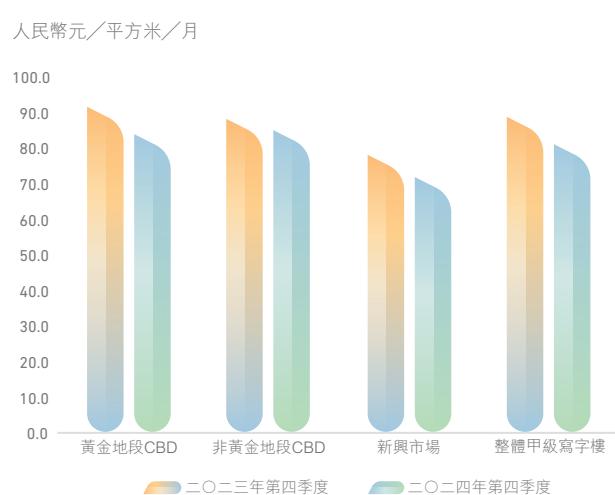
## 寫字樓租金

於二〇二四年，甲級寫字樓平均租金持續下跌，二〇二四年第四季度環比下降 4.0%、同比下降 9.0% 至每月每平方米人民幣 81.3 元。黃金地段 CBD 的平均租金環比下降 4.6%、同比下降 9.4% 至每月每平方米人民幣 84.0 元。

## 二〇一九年至二〇二四年 甲級寫字樓租金



## 按子市場劃分的甲級寫字樓租金



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 物業估值報告

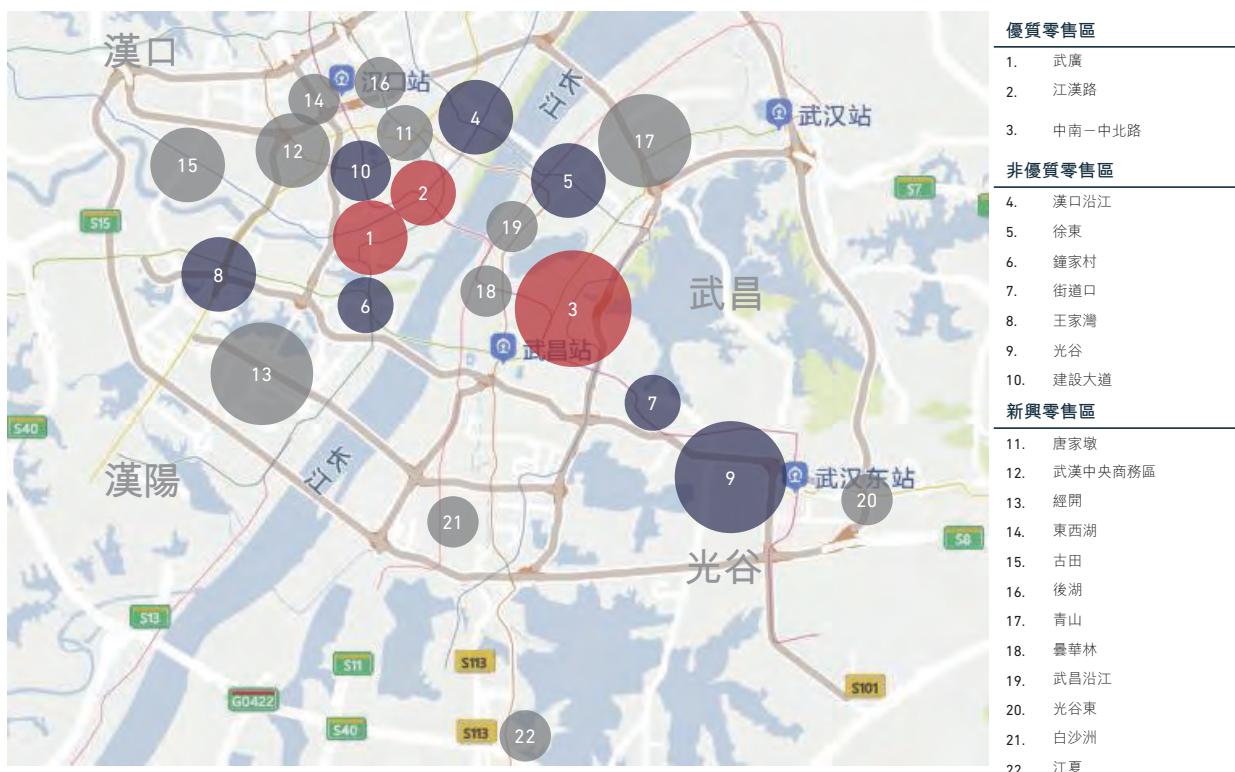
### 未來供應及展望

儘管二〇二四年供應量疲軟，預計二〇二五年武漢甲級寫字樓的新增供應總量將超過502,000平方米，且主要集中於漢口沿江及航空路子市場。二〇二五年至二〇二七年的未來供應量預計將達到1.7百萬平方米，這將對市場造成持續壓力，影響空置率和租金水平。二〇二五年甲級寫字樓的空置率預計將保持目前水平或超過40%，而租金預計將呈下降趨勢，降幅在7%至9%之間。

### 武漢零售市場

#### 主要零售子市場

武漢的零售市場歷來以武廣區域、江漢路區域和中南—中北路區域等優質零售集聚區為主。經過多年的發展，隨著交通改善，眾多新集聚區在非優質零售區甚至城市邊緣地區興起。主要非優質零售區包括漢口區的漢口沿江及建設大道，漢陽區的鐘家村及王家灣，以及武昌區的徐東、街道口及光谷。武漢地鐵的延伸使白沙洲及江夏等周邊地區形成了新的零售集聚區，隨著交通改善和提供租金折扣，這些新興零售區廣受歡迎。

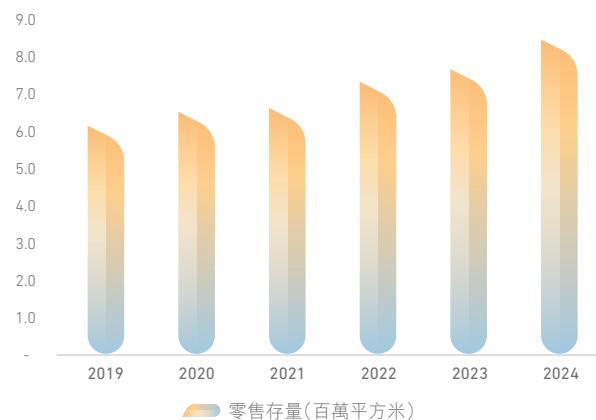


資料來源：第一太平戴維斯研究（圖則僅供識別）。

## 存量

與二〇二三年第四季度相比，二〇二四年第三季度的武漢零售總存量增長 10.7%，約為 8.5 百萬平方米。優質零售區佔總存量的約 24.3%。

### 二〇一九年至二〇二四年武漢零售存量



### 按子市場劃分的武漢零售存量



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 供應、需求及空置

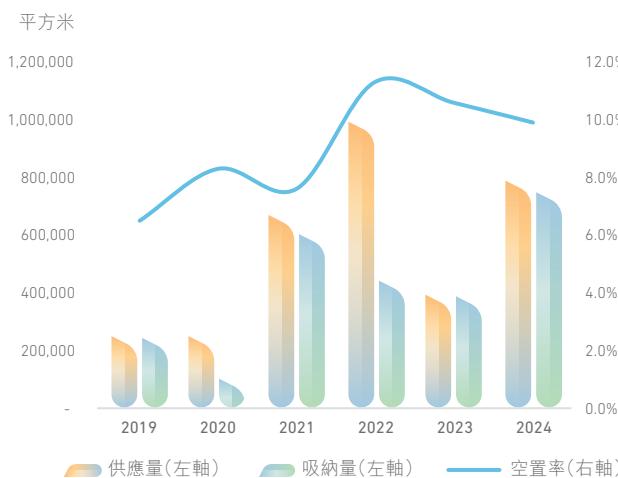
截至二〇二四年第三季度，共有五家購物中心投入市場，總建築面積約為 799,000 平方米。新增供應包括位於徐東大街子市場的中商世界里 • 鵬程銷品茂(經翻新後重新開業)、位於武昌沿江子市場的武昌萬象城、位於江漢路子市場的民眾樂園以及均位於中南一中北路子市場的武漢 SKP 及漢街萬達廣場。

客運量正恢復到疫情前水平，而客運量的逐步恢復也將繼續刺激消費。截至二〇二四年第三季度，購物中心淨吸納總量達 768,000 平方米，其中服務及零售類別分別佔淨吸納量的 18% 和 48%。

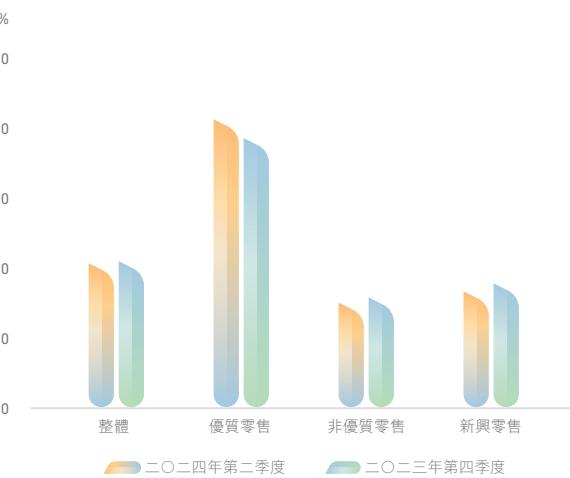
在二〇二四年前三季度新開業項目的推動下，市場租賃活動表現良好。二〇二四年第二季度，全市空置率環比下降 0.3 個百分點、同比下降 2.4 個百分點至 10.4%，第三季度進一步下降至 9.9%。二〇二四年第二季度，新興區域保持活躍的租賃表現，空置率下降 0.8 個百分點至 8.4%，而優質及非優質零售區的空置率分別上升 0.6 個百分點及 0.2 個百分點至 20.7% 及 7.6%。

## 物業估值報告

### 武漢的零售供應、需求及空置



### 按子市場劃分的零售空置率

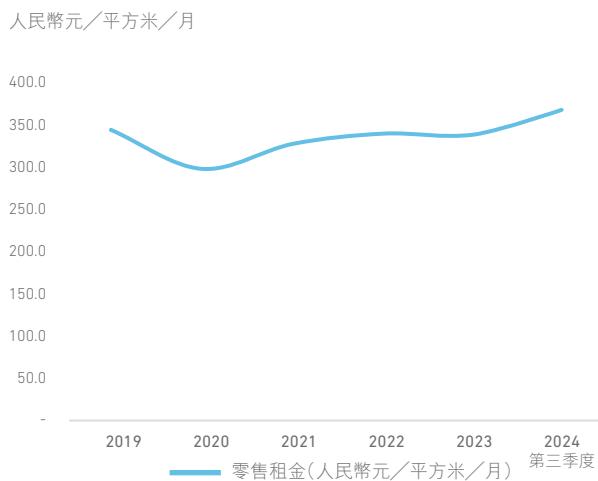


資料來源：第一太平戴維斯研究

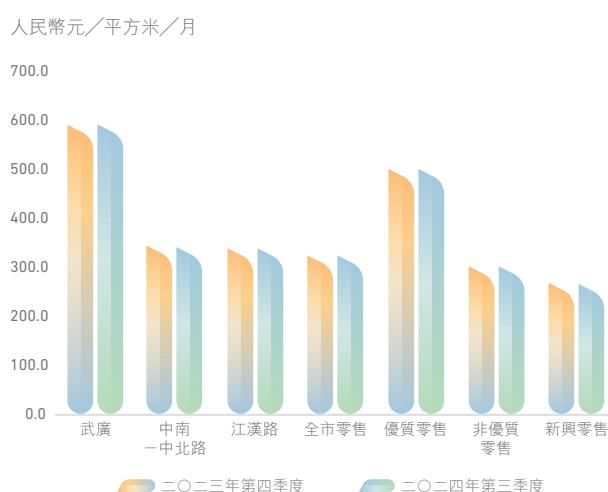
### 租金

開發商不斷降低租金預期以吸引理想租戶。截至二〇二四年第三季度，購物中心地下層平均租金環比下降0.6%、同比下降1.4%至每月每平方米人民幣355.8元。新興地段的平均租金環比下降1.0%，而黃金地段及次級地段則分別下降0.4%及0.2%。

### 二〇一九年至二〇二四年 武漢零售租金



### 按子市場劃分的武漢零售租金



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 未來供應及展望

展望未來，計劃於二〇二四年竣工的零售物業將包括10個優質購物中心，總建築面積超過1.3百萬平方米。這些優質購物中心包括武漢SKP、武昌萬象城及武漢遠洋里，其理想預租率及承諾出租率均比較樂觀。優質項目的進駐以及消費的持續復甦將有助於提振零售業，預計到二〇二四年，淨吸納量將達到1.23百萬平方米，而未來四個季度的整體空置率將降至10.4%。

### 廣州

#### 概覽

廣州是廣東省省會，位於珠江三角洲北邊。作為南海的主要港口，廣州是中國通往世界的南大門，也是一帶一路倡議的樞紐城市，在粵港澳大灣區(GBA)的發展藍圖中扮演著核心角色。這座一線城市是僅次於北京及上海的中國最大城市之一，二〇二三年人口約為18.83百萬，同時亦是中國九個「國家中心城市」之一。

廣州亦為華南地區重要的政治、經濟、工業及文化中心以及重要的交通樞紐。截至二〇二四年十月，廣州港吞吐量達21.75百萬標準箱，位居中國第五及世界第六。根據OAG的數據，廣州白雲國際機場在二〇二四年以48.8百萬個座位成為排名第七的全球最繁忙機場。

廣州充滿活力的經濟增長及戰略優勢使其成為該地區最重要的投資目的地之一。根據華南美國商會所進行並於二〇二四年二月發佈的最新調查，廣州連續七年蟬聯中國最受歡迎投資目的地榜首，深圳、上海、北京等一線城市緊隨其後。據市政府統計，二〇二四年，廣州新設外資企業超過8,300家，同比增長25.0%。多年來，廣州還吸引了多達362家世界500強企業來穗投資。此外，歐美外資佔比持續上升，佔全市總投資的10.2%，較二〇二三年增長4.1個百分點。

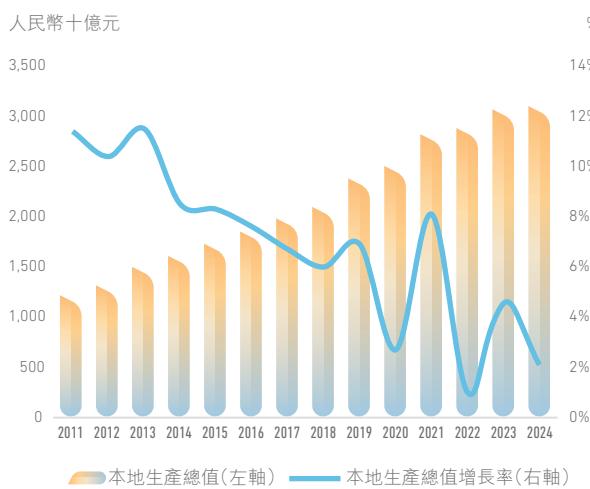
## 物業估值報告

### 廣州經濟概覽

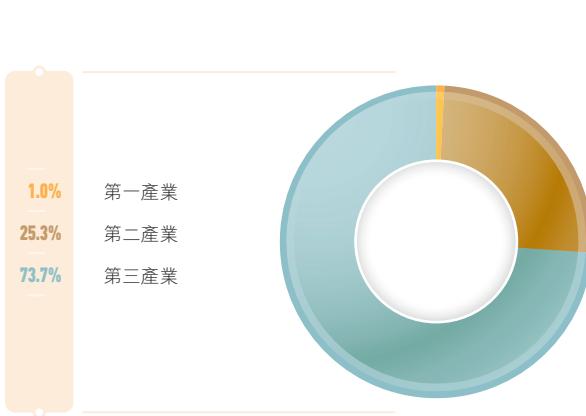
#### GDP

於二〇二四年，廣州的GDP同比增長2.1%，達人民幣31,033億元，成為中國自去年以來第四個經濟總量超過人民幣3.0萬億元的城市。經濟增長的主要驅動力來自服務業，第三產業的總增值同比增長2.6%，佔GDP總值的73.7%。受本年度汽車行業疲軟的拖累，製造業增值維持0.7%的緩慢增長。

#### 廣州GDP及GDP增長



#### GDP構成

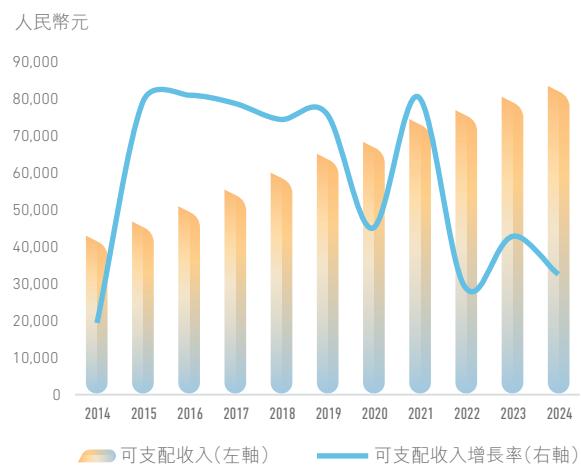


資料來源：廣州市統計局

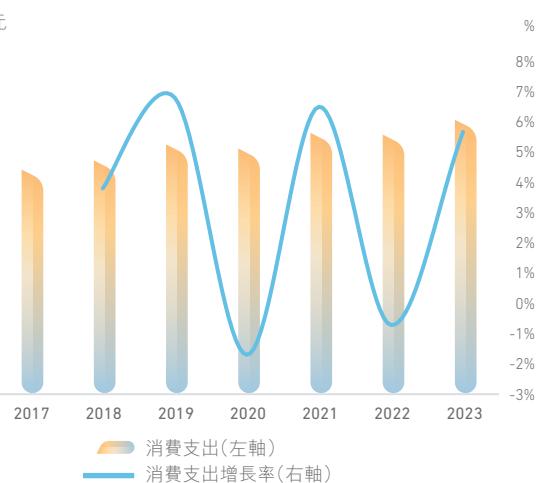
## 可支配收入及支出

於二〇二四年，廣州城鎮居民人均可支配收入同比增長3.6%，達人民幣83,436元。

### 廣州人均可支配收入



### 廣州人均消費支出



資料來源：廣州市統計局

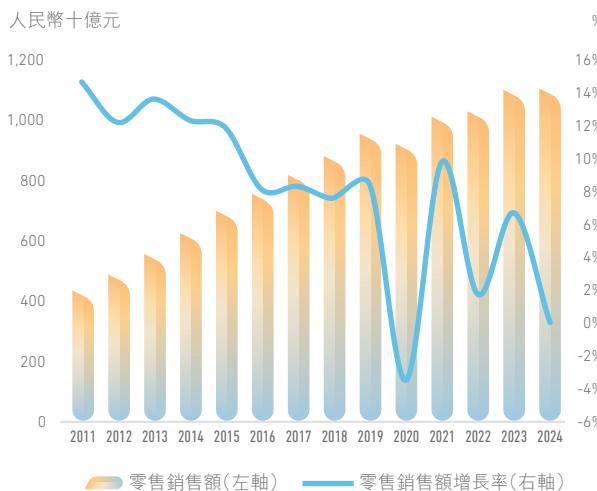
附註：二〇二四年廣州市城鎮居民人均消費支出資料尚未公開

## 物業估值報告

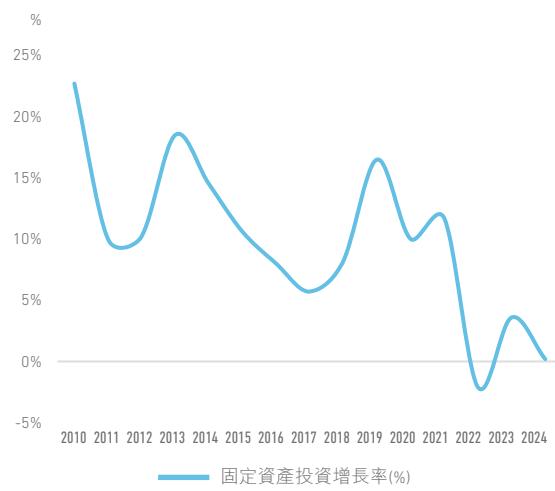
### 零售銷售額及固定資產投資

於二〇二四年，廣州消費品零售銷售額達人民幣 11,013 億元，同比名義增長 0.03%，連續四年突破一萬億元大關。就零售銷售額而言，廣州是華南地區最大的零售市場，位居全國第四，僅次於上海、北京及重慶。同時，固定資產投資同比增長 0.2%。

**廣州零售銷售額**



**廣州固定資產投資**



資料來源：廣州市統計局

## 廣州寫字樓市場

### 主要寫字樓子市場

廣州甲級寫字樓市場起源於上世紀 90 年代末興起的越秀區傳統商務區。二〇〇〇年代初期和中期，市場沿天河北區域迅速擴散和發展，該區域聚集了眾多國有企業、政府機構及研究所；隨後，廣州的中央商務區珠江新城自二〇一〇年以來聚集了大量優質甲級寫字樓，並新建了許多高端住宅項目。隨著該區域進一步發展成為全球 500 強企業的集聚區，將繼續吸引更多租戶。廣州的優質寫字樓區還包括琶洲子市場，該子市場最初是一個擁有強大酒店市場的會展區域，後來逐漸發展成為一個商務區域，亦成為琶洲電商總部的所在地，這個新興的總體規劃區域主要面向國內大型科技互聯網／電商企業；以及廣州國際金融城，是珠江新城東部的一個總體規劃區域，自二〇一八年底開始開發，主要面向金融行業的租戶。

藉助城市更新計劃及地鐵交通設施的發展，一批新興甲級寫字樓子市場在其他邊緣地區得到開發。這些市場包括白雲區的白雲新城、海珠區的瀝滘、黃埔區的魚珠、番禺區的廣州南站及長隆－萬博，二〇二三年的總存量約為 2.08 百萬平方米。



#### 黃金地段CBD

1. 珠江新城
2. 天河北
3. 越秀

#### 泛CBD

4. 琶洲
  5. 國際金融城
- 新興市場**
6. 長隆－萬博
  7. 魚珠
  8. 白雲新城
  9. 瀝滘
  10. 廣州南站

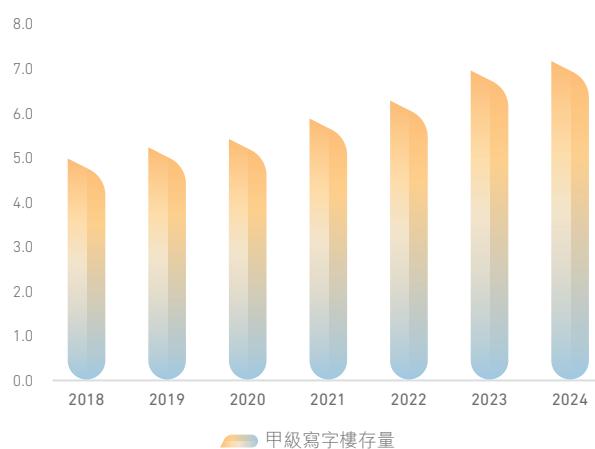
資料來源：第一太平戴維斯研究(圖則僅供識別)。

## 物業估值報告

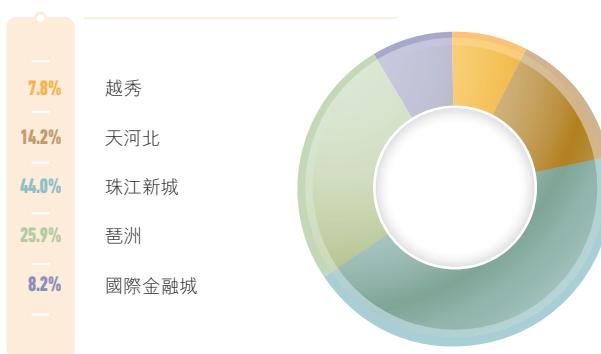
### 存量

於二〇二四年，廣州的黃金地段 CBD 及泛 CBD 甲級寫字樓的總存量同比增長 3.4%，約為 7.2 百萬平方米。珠江新城是面積最大的子市場，佔總存量的約 44.0%。

**廣州甲級寫字樓存量**



**按子市場劃分的廣州甲級寫字樓**



資料來源：第一太平戴維斯研究

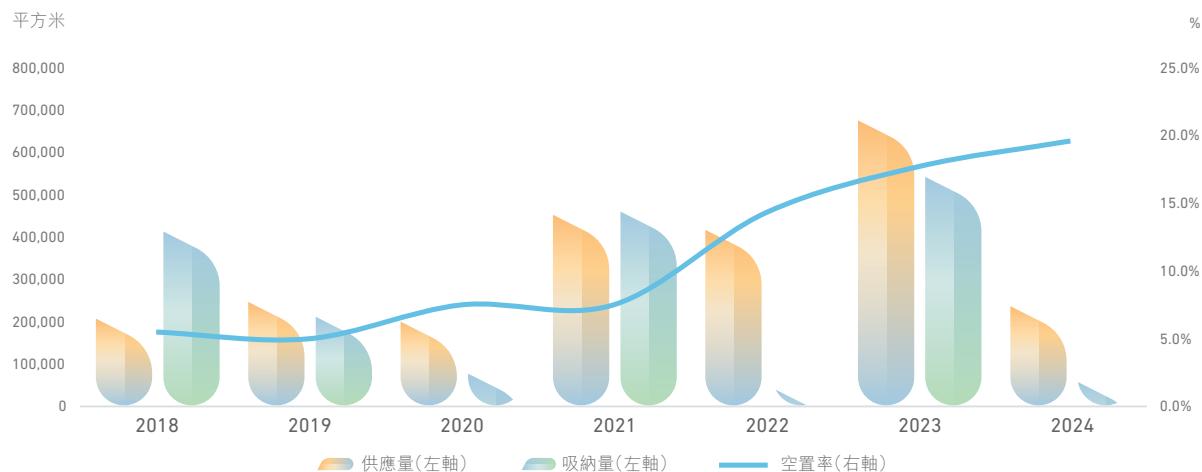
### 供應、需求及空置

二〇二四年共有五個新項目投入市場，總建築面積約為 237,000 平方米。廣州優質甲級寫字樓的總存量同比增長 3.4%，約為 7.2 百萬平方米。

由於佔用人對市場持冷淡及高度謹慎態度，新寫字樓租賃需求受限，淨吸納量創下六年來的新低，約為 58,000 平方米，較過去五年(二〇一九年至二〇二三年)的平均水平低 66.0%。搬遷是租賃需求的主要驅動力，佔總吸納量的 50% 以上，而新成立及擴張分別佔吸納量的 16.2% 及 5.5%。

二〇二四年第四季度，甲級寫字樓的空置率環比上升 1.5%、同比上升 1.9% 至 19.6%。琶洲及國際金融城子市場在二〇二四年寫字樓租賃中最為活躍。同期，珠江新城子市場的空置率環比下降 0.8%、同比下降 1.3% 至 12.5%。

## 甲級寫字樓的供應、需求及空置

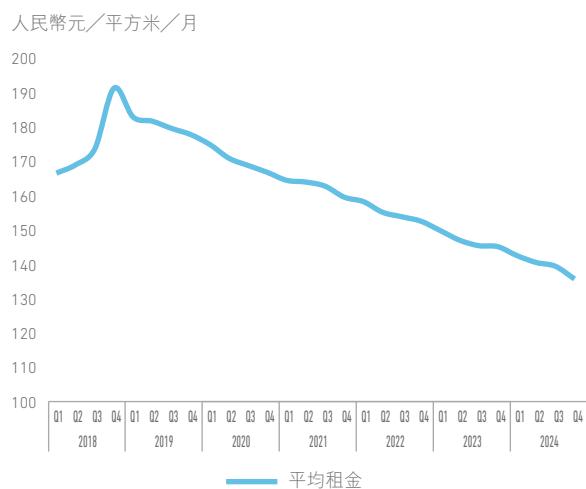


資料來源：第一太平戴維斯研究

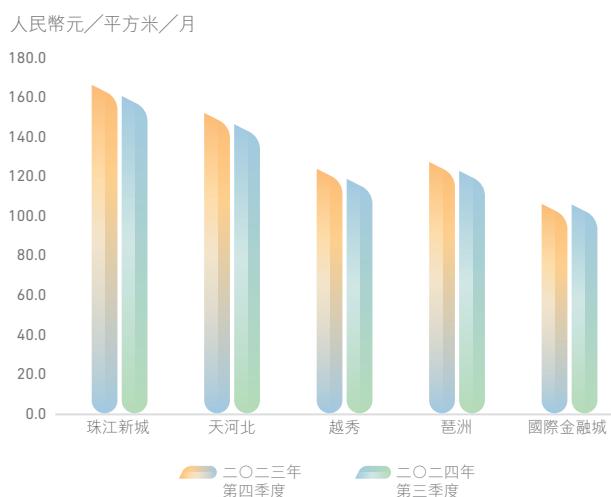
### 寫字樓租金

廣州甲級寫字樓的平均租金繼續呈下跌趨勢，環比下跌 2.7%、同比下跌 6.5% 至每月每平方米人民幣 135.4 元。珠江新城子市場的平均租金下降至約每月每平方米人民幣 157.3 元，環比下降 2.0% 及同比下降 5.3%。

### 二〇一八年第一季度至二〇二四年第四季度甲級寫字樓租金



### 按子市場劃分的甲級寫字樓租金



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 物業估值報告

### 未來供應及展望

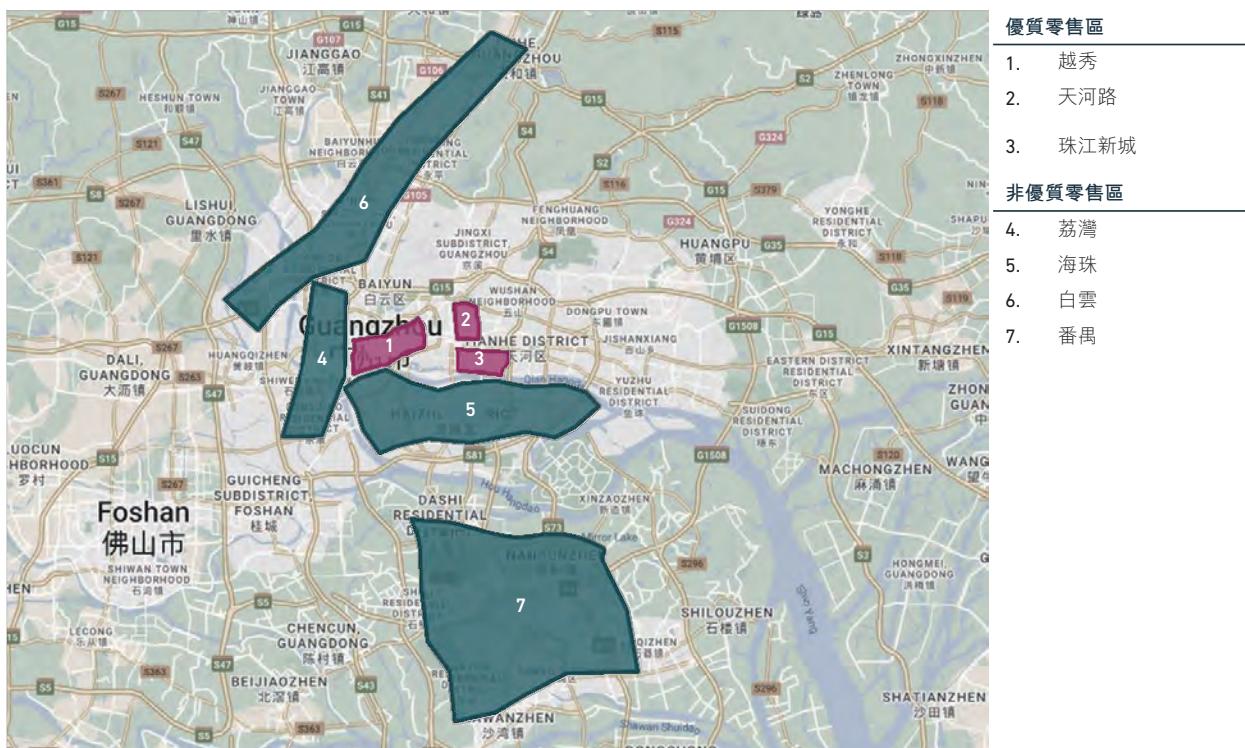
展望未來，預計二〇二五年將迎來二〇一六年後的新增供應高峰，屆時總新增供應將超過 900,000 平方米，推動總存量超過 8 百萬平方米。預計總建築面積約 260,000 平方米的五個新增寫字樓開發項目將於二〇二五年第一季度竣工並投放市場。

近期，寫字樓市場的外部環境將依然嚴峻並充滿挑戰。預計現有及新物業的業主將會繼續向租戶提供優惠措施及讓利以維持市場競爭力，並將進一步影響甲級寫字樓的平均租金由目前水平進一步下滑。

### 廣州零售市場

#### 主要零售子市場

近年來，隨著位於天河路、珠江新城及越秀區的三大優質零售區逐漸建成，廣州零售市場從百貨公司主導的市場發展為購物中心主導的市場。隨著交通改善及地鐵發展，大批位於非黃金地段及較偏遠地區(如海珠、荔灣、白雲及番禺)的新零售區域在過去十年迅速湧現，目前面積佔比超過 70%。

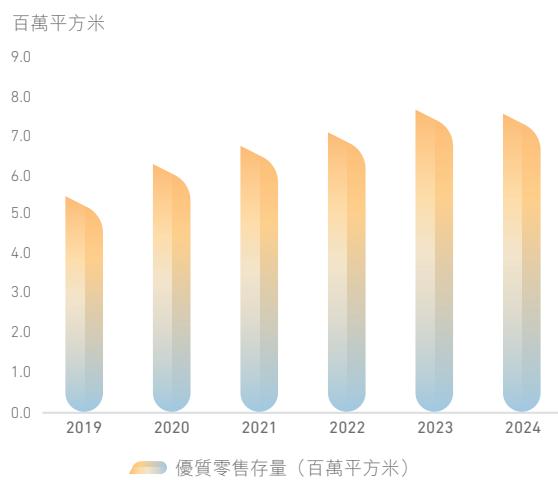


資料來源：第一太平戴維斯研究(僅供識別)。

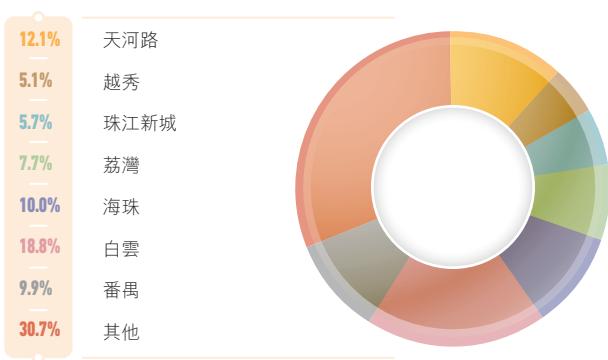
## 存量

二〇二四年僅有一家商場開業，其總建築面積約為114,000平方米，經計及科學城商業廣場於二〇二四年第二季度關閉進行裝修，截至二〇二四年底，廣州優質零售空間的總存量為7.56百萬平方米。

### 二〇一九年至二〇二四年 廣州優質零售存量



### 按子市場劃分的廣州優質零售存量



資料來源：第一太平戴維斯研究

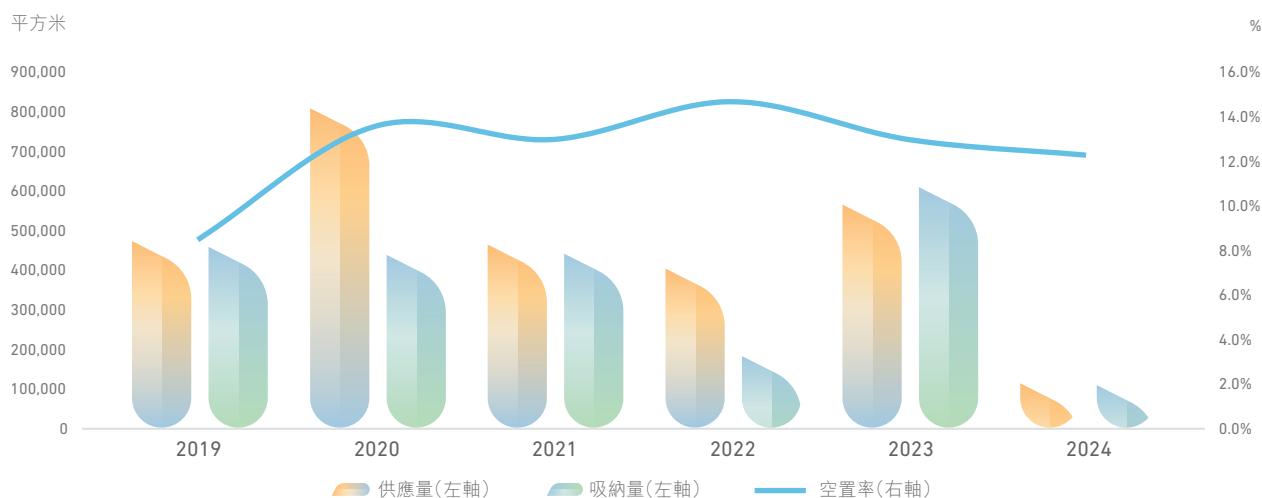
## 物業估值報告

### 供應、需求及空置

隨著廣州塔廣場於二〇二四年第四季度落成，新增供應已縮減至114,000平方米，創六年新低。由於二〇二四年零售銷售額增速放緩，增長乏力，以及消費者日漸謹慎，零售物業業主及運營商優先考慮並轉向對消費者最具吸引力並專為吸引人流量而度身定製的新品牌及首家門店。二〇二四年的全年吸納量達到109,483平方米，其中餐飲業仍是二〇二四年全年新店開業的主力軍，佔年內總租賃需求的40%以上。

二〇二四年第四季度，優質零售物業的空置率同比下降0.6個百分點至12.2%，為二〇一九年以來最低水平，部分原因是新竣工項目的預租率較高。

### 優質零售的供應、需求及空置

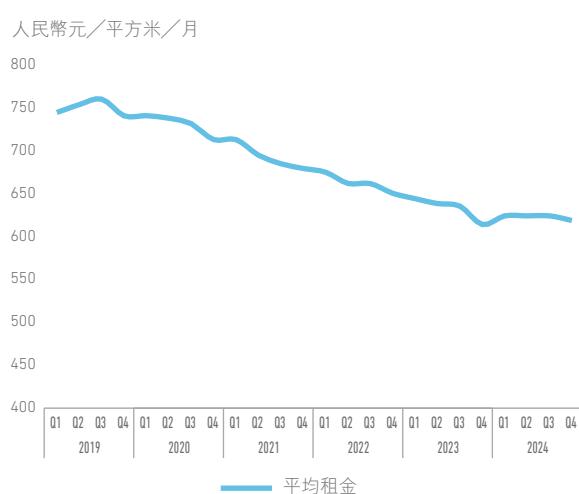


資料來源：第一太平戴維斯研究

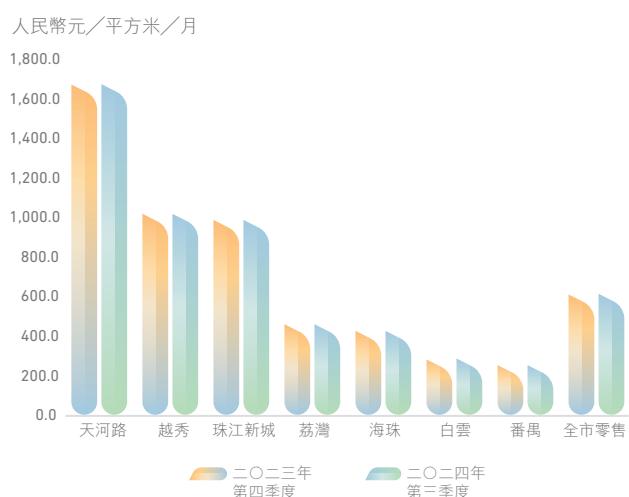
## 租金

儘管市場情緒及零售信心有所改善，但零售商仍對成本敏感。概括而言，優質零售市場仍然對零售商有利，大部分購物中心的平均租金維持穩定，而新開業的購物中心的平均租金普遍偏低。於二〇二四年第四季度，全市零售的首層平均租金環比下降3.4%、同比下降4.7%至每月每平方米人民幣618.7元，而同期珠江新城優質零售首層平均租金穩定在每月每平方米人民幣991.7元不變。

### 二〇一九年第一季度至二〇二四年 第四季度優質零售租金



### 按子市場劃分的優質零售租金



資料來源：第一太平戴維斯研究

## 未來供應及展望

由於中國已明確表示將於二〇二五年推出針對提振消費以促進經濟增長的措施，整體零售環境有望改善。預計在消費品以舊換新、打造多元消費場景、擴大服務業消費、促進文旅經濟發展等方面將出台更多利好政策及措施，從而將對整體零售表現產生積極的提振作用。

## 物業估值報告

在這種對零售商及營運商均屬友好及潛在有利的環境下，二〇二五年的零售供應量仍將充裕，五個位於次級黃金地段的新購物中心即將落成，預期整體零售存量將同比增長3.9%。持續調整品牌組合以優先滿足不斷變化的消費需求仍是業主與經營者積極管理資產表現的關鍵，而整體優質零售租金仍不穩定，並可能於二〇二五年繼續下滑。

### 廣州酒店市場

#### 旅遊市場概覽

國內於二〇二二年年底解除疫情管控措施及重新開放國際旅遊，極大推動了廣州旅遊業。於二〇二三年，廣州過夜旅客達55.4百萬人次，同比增長45.0%，海外旅客及國內旅客分別為3.8百萬人次及51.7百萬人次，同比增長144.9%及40.8%。國內旅客持續佔領廣州最大的客源市場，佔二〇二三年過夜旅客人數的93.2%。

於二〇二四年首六個月，廣州過夜旅客同比增長10.5%至25.3百萬人次，其中海外旅客同比增長67.5%。旅遊總收入錄得人民幣1,501億元，同比增長10.6%。

	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年 上半年
過夜旅客(百萬人次)	56.6	59.4	62.8	65.3	67.7	41.8	43.1	38.2	55.4	27.5
國內旅客(百萬人次)	48.5	50.8	53.8	56.3	58.7	39.7	41.4	36.7	51.7	25.3
海外旅客(百萬人次)	8.0	8.6	9.0	9.0	9.0	2.1	1.6	1.5	3.8	2.3
旅遊總收入(人民幣十億元)	287.2	321.7	361.4	400.8	445.5	267.9	288.6	224.6	330.9	150.1
國內旅遊收入(人民幣十億元)	252.1	280.0	318.8	357.9	400.3	257.8	281.7	217.7	312.1	不適用

資料來源：廣州市統計局。二〇二三年數據來自廣州市文化廣電旅遊局

於二〇二三年，廣州星級酒店總數下降至124家。同期，五星級酒店總數增至25家，而四星級酒店總數亦增至31家。客房總數同比增加14.9%至二〇二三年的75,999間。

	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
星級酒店數目	204	188	180	170	160	152	135	125	124
五星級酒店數目	23	22	22	22	22	23	22	24	25
四星級酒店數目	38	38	34	35	29	28	29	29	31
客房數目	77,893	88,335	92,568	91,962	91,004	91,004	78,764	66,128	75,999

資料來源：廣州市統計局。二〇二四年數據尚未公開

## 現有供應

於二〇二四年，五星級酒店的供應包括(其中包括)翻新改造後的廣州越秀賓館，希爾頓格芮精選酒店(位於越秀，二〇二四年第一季度開業，共200間客房)及洲至奢選廣州香嵐酒店(位於廣州國際生物島，二〇二四第四季度開業，共276間客房)。

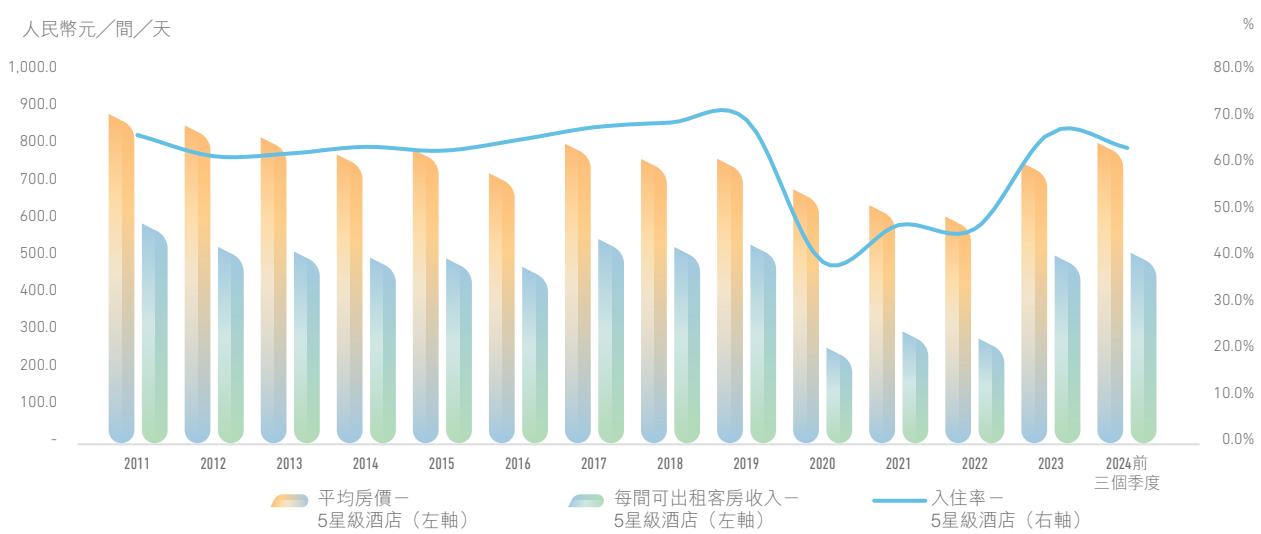
## 未來供應

於未來三年的供應中，高檔酒店包括廣州首家美諾酒店集團旗下的安凡尼酒店(計劃於二〇二五年第四季度開業)以及位於廣州科學城的新洲際酒店(定於二〇二七年前開業，設有300間精緻客房及套房)。

## 酒店市場業績

過去數十年來，廣州一直是華南地區的主要商務及會議中心之一。廣交會及春交會等會議支撐廣州的酒店業市場，並成為影響廣州五星級酒店業績的主要動力之一。於二〇二三年，廣州五星級酒店的平均房價及每間可出租客房收入分別達每日每間人民幣757.9元及人民幣508.8元，呈現出上升趨勢，幾乎恢復到二〇一九年疫情前水平。二〇二三年的入住率達67.1%，較二〇二二年的平均水平增長20.7個百分點。隨著二〇二四年旅遊業持續復甦，廣州五星級酒店於二〇二四年前三個季度的平均房價及每間可出租客房收入分別同比增長7.1%及1.7%至每日每間人民幣811.4元及人民幣511.6元，而入住率較二〇二三年全年下降3.3個百分點。在整個疫期間，廣州的奢華酒店市場一直保持著強勁的增長勢頭，預計其平均房價增長將繼續優於整體酒店市場。

## 廣州五星級酒店的業績



資料來源：中國文化和旅遊部，由第一太平戴維斯彙編

## 物業估值報告

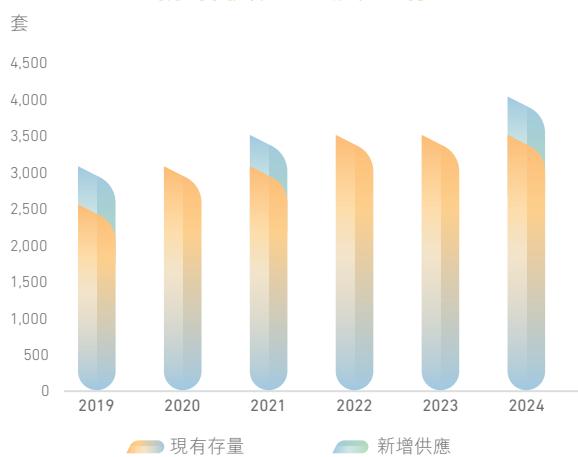
### 廣州服務式公寓市場

自二〇〇〇年位於二沙島的廣州金亞花園奧克伍德華庭酒店公寓進入市場以來，廣州服務式公寓市場已經歷二十多個發展年頭。中國改革開放以來，這座城市經歷了快速增長及國際貿易，推動了行業市場發展並吸引一系列國際知名服務式公寓運營商，例如雅詩閣、輝盛及奧克伍德，以及多個領先酒店品牌，例如麗思卡爾頓及瑰麗進駐。

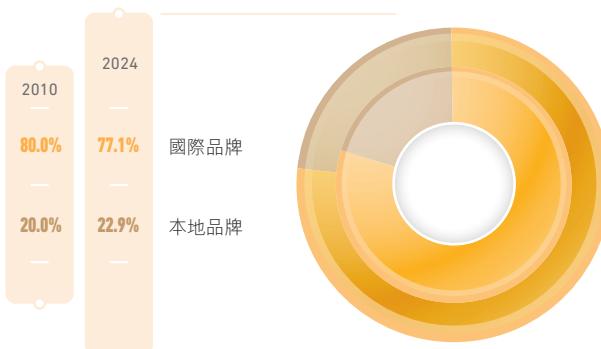
於二〇二三年，國際運營商繼續主導市場，佔運營中服務式公寓的 77.1%，而嶺南酒店及越秀集團等本地運營商則佔總存量的 22.9%。在此期間，隨著廣州的發展，租賃需求亦從環市東路轉到天河路，再擴展至珠江新城。

市場由天河路、珠江新城、環市東路及二沙島四大子市場組成。二〇二四年全市存量達 4,058 套，其中珠江新城佔 38.9%。

**廣州服務式公寓市場的新增供應量及總存量**



**廣州服務式公寓市場營運商  
二〇一〇年與二〇二四年比較**



資料來源：第一太平戴維斯研究

#### 現有供應

廣州雅詩閣琶洲服務公寓及廣州南沙輝盛名致服務公寓分別於二〇二四年第二季度及第三季度開業，共提供 528 套公寓單位及套房。於二〇二四年，總存量同比增長 15.0% 至 4,058 套單位。

## 未來供應

預計未來三年新增供應量大，計劃將有七個新項目竣工，新增 1,469 套單位，存量將增加 36.2%。

### 二〇二五年至二〇二六年服務式公寓市場的未來供應

項目名稱	地點	單位數量(套)
琶洲輝盛閣(Frasers Suites Pazhou)	海珠	228
雅詩閣廣州越秀賓館(Yuexiu Hotel Guangzhou by The Crest Collection)	越秀	196
廣州雅詩閣越秀服務公寓(Ascott Yuexiu Guangzhou)	越秀	210
廣州馨樂庭知識城服務公寓(Citadines Knowledge City Guangzhou)	黃埔	240
廣州馨樂庭花地河服務公寓(Citadines Huadi River Guangzhou)	荔灣	200
廣州馨樂庭花都湖服務公寓(Citadines Huadu Lake Guangzhou)	花都	203
廣州歐豪雅詩閣服務公寓(Ascott Ouhao Guangzhou)	南沙	192

資料來源：第一太平戴維斯研究

## 服務式公寓市場業績

租賃需求最初來自長期入住酒店的外籍客戶，他們需要更大的單元、私隱度更高及量身定造的服務及設施。這一需求基準創造了相對平穩的市場，二〇一〇年至二〇一九年期間全市空置率保持在 20% 以下。

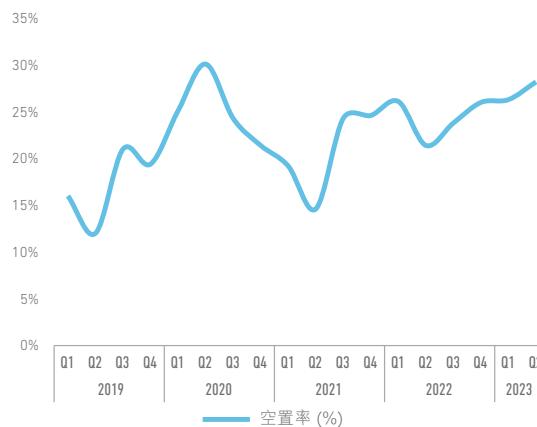
隨著二〇二〇年疫情爆發，邊境管控更為嚴格，極大抑制了不願或無法來華的外籍人士的需求，使得二〇二〇年第二季度全市空置率創歷史新高，達 30.1%。國內需求一定程度上填補了這一空缺，有經濟能力或因限購無法購置房產的個人選擇大肆揮霍，享受體驗式生活。服務式公寓將公寓打造成豪華家庭辦公室，廣受主播歡迎。當中亦出現其他創造性用途，例如部分單位用作產後護理中心。因此，空置率開始下降，但仍高於疫情前水平。

二〇二三年年初中國放寬出行限制，更多國際商務旅客返穗，但仍需要時間全面恢復。即便恢復，短期內亦不大可能產生有意義的影響。於二〇二三年第一季度，全市平均空置率小幅上升 0.3 個百分點至 26.3%，而第二季度上升至 28.2%。

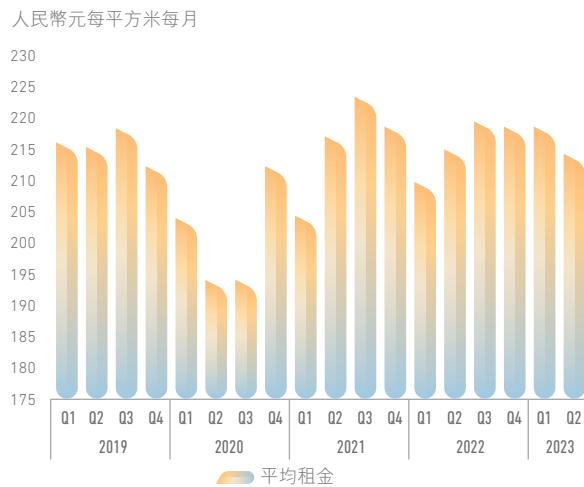
## 物業估值報告

以往業主及營運商傾向依賴租金折扣吸引新租戶，這是二〇一八年至二〇二一年租金下降的部分原因。然而，由於經營成本上升，尤其是與疫情相關的額外經營負擔，業主及營運商近期轉向提供非經濟優惠及福利，比如服務套餐升級(即包括提供早餐或增加客房清潔服務頻率)，以挽留現有租戶和吸引新租戶。於二〇二三年第一季度，租金維持穩定，為平均每月每平方米人民幣218.5元，而第二季度下降1.97%至平均每月每平方米人民幣214.2元。

**二〇一九年第  
一季度至二〇二三  
年第二季度平均空置率**



**二〇一九年第  
一季度至二〇二三  
年第二季度平均租金**



資料來源：第一太平戴維斯研究

### 服務式公寓市場展望

市場在短期內將仍面臨挑戰，業主應繼續關注維持入住率的經營效益，最好是短期和長期租戶相結合，前者支付更高租金，後者維持更穩定的出租率。

## 香港

### 香港寫字樓物業市場

#### 緒言

香港經濟於二〇二四年保持平穩增長，全年實質本地生產總值預期增長2.5%，較二〇二三年的3.2%有所放緩。該增長主要歸因於對外貿易的改善，全年貨物出口增長4.7%、服務出口增長4.8%，乃受訪港旅客人數的進一步增長及其他跨境經濟活動的改善帶動。然而，由於中美貿易關係存在爭議，貿易前景平和且不明朗，加上人口老化、減少令國內消費疲軟，前景充滿挑戰。

香港寫字樓租賃市場正面臨前所未有的挑戰，空置率創歷史新高，租金自二〇一九年以來下跌40%。貿易關稅、不明朗的利率制度及即將推出的寫字樓新增供應等負面因素將阻礙市場復甦，導致寫字樓租金於未來數年的跌幅超過預期，令市場蒙上陰霾。

#### 供應

根據差餉物業估價署的數據，二〇二四年，寫字樓總存量同比增長1.1%至約142.7百萬平方呎(內部樓面面積)。甲級、乙級及丙級寫字樓面積分別佔總存量的66.1%、22.8%及11.1%。

預計約1.58百萬平方呎的私人寫字樓將於二〇二四年竣工，其中甲級寫字樓佔潛在新增供應的99.3%或約為1.57百萬平方呎。中西區將佔二〇二四年預測落成量的約43%。

#### 租賃趨勢

儘管經濟逐步復甦且寫字樓需求環境充滿挑戰，二〇二四年前三個季度的寫字樓吸納量仍顯著增加，錄得超過1.3百萬平方呎。這一數字幾乎是二〇二二年及二〇二三年全年吸納量的三倍，並接近新冠疫情前的十年平均水平。獲政府新舉措支持的家族辦公室、創新科技行業及人才相關專業服務推動了新興及復甦的寫字樓需求。約80%的公司已從遠程辦公轉回全面恢復辦公室運作，此項轉變亦有助提高寫字樓的佔用率。

#### 空置

於二〇二四年第三季度，市場空置寫字樓淨面積約為10.7百萬平方呎。由於二〇二四年第三季度內落實首輪降息後市場情緒轉好，且國內公佈的提振政策對市場產生積極影響，該季度的整體空置率環比下降0.3個百分點至14.5%。大部分分區的空置率普遍有所下降，其中中環、尖沙咀及旺角分區的降幅尤為顯著。

於二〇二四年第三季度，灣仔／銅鑼灣子市場的空置率環比下降0.2個百分點至11.1%。

## 物業估值報告

### 租賃趨勢

二〇二四年第四季度的整體甲級寫字樓租金同比下降 6%，於二〇二四年第四季度維持疲軟。根據差餉物業估價署的數據，於二〇二四年第三季度，灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓租金環比下降 8.0%、同比下降 12.1% 至每平方呎 52.12 港元。

### 展望

展望未來，儘管寫字樓需求預計將逐步復甦，但供應過剩仍將對市場構成重大挑戰。預計二〇二五年至二〇二七年間將有 6.4 百萬平方呎的新增供應，令未來三年內的可用空間總量達至 17.1 百萬平方呎。即使需求穩定在每年約 1.3 百萬平方呎，預計寫字樓空置率在此期間仍將上升至約 17.0%。因此，空置率過高在短期內將進一步拖累寫字樓租金下滑，預計到二〇二五年將再下降 5% 至 10%。

### 限制條件

未經吾等事先書面批准，本估值報告的全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示的形式及內容載入任何文件、通函或聲明。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本估值報告僅供其收件人就所述用途使用，並應由越秀房產基金的信託人、管理人及基金單位持有人各自加以依賴，概不因其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。

### 備註

吾等謹此確認：

1. 吾等於越秀房產基金物業並無現有或預期利益，並非管理人、信託人或與越秀房產基金聯絡的任何其他方的關聯法團，亦無與管理人、信託人或與越秀房產基金聯絡的任何其他方有任何關係；
2. 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似類型物業估值的必要專長及經驗；
3. 吾等的意見乃按公平公正基準提出；及
4. 吾等以獨立估值師(定義見由香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二〇二四年版本)，當中已納入《國際估值準則》)身份執業。

## 貨幣

除另有指明者外，第一類的所有貨幣金額以人民幣（「人民幣」）列示，第二類的所有貨幣金額以港元（「港元」）列示。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

**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」

香港灣仔

駱克道 160 號

越秀大廈 17 樓 B 室

及

**滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司**

作為「越秀房地產投資信託基金」的「信託人」

香港九龍

深旺道 1 號

滙豐中心第三座 3 樓 台照

代表

**第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司**

**陳超國**

*MSc FRICS FHKIS MCIArb R.P.S. (GP)*

董事總經理

**蘇志鈞**

*MRICS MHKIS R.P.S. (GP)*

高級董事

謹啟

二〇二五年三月十七日

附註：陳超國先生為專業測量師，擁有逾 40 年香港物業估值經驗及 35 年中國物業估值經驗。

蘇志鈞先生為專業測量師，擁有逾 30 年香港物業估值經驗。

附件

## 物業估值報告

### 估值概要

於二〇二四年  
十二月三十一日  
現況下的市場價值

編號 物業

第一類－位於中國的物業

1.	中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江西路5號 廣州國際金融中心	人民幣 18,990,000,000 元
2.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 站南路14、16及18號 白馬大廈的多個單位	人民幣 4,815,000,000 元
3.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育東路114、116及118號 財富廣場的多個單位 以及地下1層及2層的110個停車位	人民幣 1,240,000,000 元
4.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路185、187及189號 城建大廈的多個單位 以及地下1層及2層的179個停車位	人民幣 1,022,000,000 元
5.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路101號 維多利廣場的多個單位	人民幣 959,000,000 元

編號	物業	於二〇二四年 十二月三十一日 現況下的市場價值
<b>第一類 – 位於中國的物業</b>		
6.	中國 浙江省 杭州市 江幹區 錢江新城 江秀街 9 號 杭州維多利商務中心 2 座以及地下 1 層及 2 層的 315 個停車位 (包括 80 個機動車停車位及 23 個公共停車位)	人民幣 625,000,000 元
7.	中國 上海市 浦東新區 濰坊新村街道 302 街坊 2/9 丘宗地 福山路 388 號 越秀大廈	人民幣 2,918,000,000 元
8.	中國 湖北省 武漢市 礄口區 中山大道 1 號 武漢越秀財富中心、 星匯維港購物中心 及多個停車位	人民幣 3,358,700,000 元
9.	中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江東路 28 號 越秀金融大廈	人民幣 8,284,000,000 元
<b>總計</b>		人民幣 42,211,700,000 元



## 物業估值報告

於二〇二四年  
十二月三十一日  
現況下的市場價值

編號	物業	
<b>第二類－位於香港的物業</b>		
10.	香港灣仔 駱克道 160-174 號 越秀大廈 17 樓第 1 至 3 單元	51,000,000 港元
11.	香港灣仔 駱克道 160-174 號 越秀大廈 23 樓第 1 至 3 單元	53,000,000 港元
<b>總計</b>		<b>104,000,000 港元</b>

## 估值報告

### 第一類－位於中國的物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二四年 十二月三十一日 現況下的市場價值
1.	中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號廣州國際金融中心	該物業名為廣州國際金融中心(「國金中心」)，於二〇一〇年及二〇一一年分期竣工，由一幢地上103層、地下4層的綜合用途物業(「主樓」)及一幢28層附樓組成，土地面積約為27,508.00平方米，包括購物中心、寫字樓、服務式公寓、豪華酒店及1,679個地下停車位，總建築面積約為457,356.68平方米。	於估值日，該物業的零售、寫字樓及停車場部分的佔用率分別為98.41%、85.33%及100.00%，出租予多名租戶，月租金總額約為人民幣42,700,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇三一年二月二十八日；該物業的服務式公寓及酒店部分由第三方根據相關管理協議及諮詢協議經營。	人民幣 18,990,000,000元 (人民幣 一百八十九億 九千萬元)
	零售	該物業的零售部分包括國金中心地下1層至5層共6層商場裙樓，總建築面積約為46,989.16平方米，包括位於4層的建築面積約為2,698.93平方米的一間員工餐廳。		
	寫字樓	該物業的寫字樓部分位於國金中心的4層至65層，以及附樓27層及28層，總建築面積約為183,539.65平方米。		
	服務式公寓	該物業的服務式公寓部分目前以「雅詩閣廣州國際金融中心服務公寓」的名稱經營，為一間服務式公寓，位於國金中心附樓6層至28層，合共擁有314間公寓單位，總建築面積約為51,102.26平方米，包括位於6層的一間會所約2,866.96平方米。		
	酒店	該物業的酒店部分目前以「廣州四季酒店」的名稱經營，為一家豪華酒店，位於國金中心68層至100層，設有344間客房和餐飲、會議室、健身中心、水療、游泳池等配套設施，總建築面積約為89,198.83平方米。		
	停車場及配套樓面	該物業亦包括合共1,679個地下車位以及避火層、設備房等配套樓面，總建築面積分別約為71,082.79平方米及15,443.99平方米。		
		該物業乃根據獲授的土地使用權持有，商業、旅遊及娛樂用途自二〇〇八年六月二十三日起計為期40年；辦公用途自二〇〇八年六月二十三日起計為期50年。		

## 物業估值報告

附註：

1. 根據多項房屋所有權證的副本，該物業的所有權歸屬於廣州越秀城建國際金融中心有限公司名下。
2. 根據多項房屋所有權證的副本，該物業總建築面積約 183,963.34 平方米的部分被按揭抵押，包括 620 室、720 室、730 室、820 室、830 室、920 室、930 室、1020 室、1030 室、1120 室、1130 室、1220 室、1230 室、1320 室、1330 室、1420 室、1430 室、1520 室、1530 室、1620 室、1630 室、1720 室、1730 室、1820 室、1830 室、1920 室、1930 室、2020 室、2030 室、2120 室、2130 室、2220 室、2230 室、2320 室、2330 室、2420 室、2430 室、2520 室、2530 室、2620 室、2630 室、2720 室、2730 室、2820 室、2830 室、4501 室、4502 室、4503 室、4504 室、4505 室、4506 室、4601 室、4602 室、4603 室、4604 室、4605 室、4606 室、4701 室、4702 室、4703 室、4704 室、4705 室、4706 室、5001 室、5002 室、5003 室、5004 室、5005 室、5006 室、5101 室、5102 室、5103 室、5104 室、5105 室、5106 室、5201 室、5202 室、5203 室、5204 室、5205 室、5206 室、5301 室、5302 室、5303 室、5304 室、5305 室、5306 室、5307 室、5401 室、5402 室、5403 室、5404 室、5405 室、5406 室、5407 室、5501 室、5502 室、5503 室、5504 室、5505 室、5506 室、5507 室、5601 室、5602 室、5603 室、5604 室、5605 室、5606 室、5607 室、5701 室、5702 室、5703 室、5704 室、5705 室、5706 室、5707 室、5801 室、5802 室、5803 室、5804 室、5805 室、5806 室、5807 室、6101 室、6201 室、6301 室、6401 室、6501 室、6801 室、6901 室、7001 至 7201 室、7401 至 8001 室 及 8201 至 10001 室。
3. 該物業的服務式公寓部分受一份經營合約規限並附帶合約利益，該合約自開業之日起初步為期 10 年，可再續期 10 年，基本管理費為總收益的 2.0%，管理費優惠介於每個財政年度經調整經營毛利的 3.0% 至 6.0% 不等。
4. 該物業的酒店部分受一份酒店經營協議及一份酒店諮詢協議規限並附帶協議利益，有關協議自開業之日起初步為期 15 年，可再續期 10 年，諮詢費為總收益的 1.75%，基本管理費為總收益的 0.25%，管理費優惠介於每個財政年度經調整經營毛利的 2.0% 至 8.0% 不等。
5. 該物業於估值日的年租金收入(不包括增值税)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	46,727.28	45,982.34	人民幣 92,600,000 元
寫字樓	183,539.65	156,609.37	人民幣 403,300,000 元
停車場	71,082.79	71,082.79	人民幣 16,700,000 元
<b>總計</b>	<b>301,349.72</b>	<b>273,674.50</b>	<b>人民幣 512,600,000 元</b>

6. 該物業的服務式公寓及酒店於估值日的年淨物業收入(不包括增值税)及總建築面積明細列表如下：

用途	總建築面積 (平方米)	單位／客房數目	年淨物業收入 (概約)
服務式公寓	51,102.26	314	人民幣 70,000,000 元
酒店	89,198.83	344	人民幣 116,000,000 元
<b>總計</b>	<b>140,301.09</b>	<b>658</b>	<b>人民幣 186,000,000 元</b>

7. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限 少於或等於(年)	按建築 面積計的比例
0	1	6.94%
1	2	8.88%
2	3	4.64%
3	4	3.86%
4	5	11.11%
5	6	4.56%
6	7	0.00%
7	8	0.00%
8	9	60.01%
9	10	0.00%
10	或以上	0.00%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

8. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	83.20%
二〇二六年	7.80%
二〇二七年	5.70%
二〇二八年	3.00%
二〇二九年及之後	0.30%
<b>總計</b>	
	<b>100.00%</b>

9. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限 少於或等於(年)	按建築 面積計的比例
0	1	3.90%
1	2	3.56%
2	3	51.36%
3	4	8.39%
4	5	11.62%
5	或以上	21.17%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

## 物業估值報告

10. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	35.87%
二〇二六年	29.81%
二〇二七年	14.85%
二〇二八年	12.31%
二〇二九年及之後	7.16%
總計	100.00%

11. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。

12. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

13. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期回報率	每年 4.75%
		復歸回報率	每年 5.25%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 4.50%
		復歸回報率	每年 5.00%
服務式公寓	貼現現金流量分析	平均房價	每晚每客房人民幣 1,200 元
		入住率	第一年預測 91.50%
		貼現率	每年 5.50%
酒店	貼現現金流量分析	平均房價	每晚每客房人民幣 2,270 元
		入住率	第一年預測 83%
		貼現率	每年 8.50%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 4.75%
		復歸回報率	每年 5.25%

14. 於估值日，該物業的市場價值明細列示如下：

部分	收益資本化法	貼現現金流量分析	市場價值
零售	人民幣 2,907,000,000 元	不適用	人民幣 2,907,000,000 元
寫字樓	人民幣 10,669,000,000 元	不適用	人民幣 10,669,000,000 元
服務式公寓	不適用	人民幣 2,218,000,000 元	人民幣 2,218,000,000 元
酒店	不適用	人民幣 2,596,000,000 元	人民幣 2,596,000,000 元
停車場	人民幣 600,000,000 元	不適用	人民幣 600,000,000 元
總計			人民幣 18,990,000,000 元

15. 該物業的估計淨收益率為3.62%，乃以二〇二四年就零售、寫字樓及停車場部分收取的估計租金以及來自服務式公寓及酒店部分的年淨物業收入(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。
16. 吾等已被要求根據該物業的服務式公寓部分於估值日的市場價值提供該物業的服務式公寓部分的土地及樓宇元素的名義分攤。吾等對該物業的服務式公寓部分的樓宇元素的意見乃吾等對該部分的新重置成本(包括專業費用及財務費用)的估計，其後從中作出扣減以就重大損蝕及所有相關形式的陳舊及優化作準備。該物業的服務式公寓部分的土地元素乃通過從其市場價值中扣除該物業的服務式公寓部分的樓宇元素而得出。吾等認為，根據估值日市場價值釐定的該物業的服務式公寓部分的土地及樓宇元素的名義分攤分別為人民幣1,554,000,000元(人民幣十五億五千四百萬元)及人民幣664,000,000元(人民幣六億六千四百萬元)。請注意，上述分攤價值不應該用作財務報告以外的用途。
17. 吾等已被要求根據該物業的酒店部分於估值日的市場價值提供該物業的酒店部分的土地及樓宇元素的名義分攤。吾等對該物業的酒店部分的樓宇元素的意見乃吾等對該部分的新重置成本(包括專業費用及財務費用)的估計，其後從中作出扣減以就重大損蝕及所有相關形式的陳舊及優化作準備。該物業的酒店部分的土地元素乃通過從其市場價值中扣除該物業的酒店部分的樓宇元素而得出。吾等認為，根據估值日市場價值釐定的該物業的酒店部分的土地及樓宇元素的名義分攤分別為人民幣1,295,000,000元(人民幣十二億九千五百萬元)及人民幣1,301,000,000元(人民幣十三億一百萬元)。請注意，上述分攤價值不應該用作財務報告以外的用途。

## 物業估值報告

於二〇二四年  
十二月三十一日

現況下的市場價值

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	現況下的市場價值																				
2.	中國廣東省廣州市越秀區站南路14、16及18號白馬大廈的多個單位	該物業包括白馬大廈的主要部分。白馬大廈為於一九九〇年或前後竣工的一幢10層(包括主要用作管理辦公室及貯存用途的地下低層以及地下停車場)商業批發中心，分別於一九九五年至一九九七年及於一九九八年至二〇〇〇年完成兩個擴展部分。  該物業的總建築面積約為50,199.35平方米，明細如下：	於估值日，該物業的佔用率為96.99%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣21,200,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇二九年九月三十日。	人民幣 4,815,000,000元 (人民幣 四十八億一千五百 萬元)																				
<b>樓層(用途)</b>																								
<b>概約總建築面積(平方米)</b>																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>地下低層(貯存)</td> <td>1,121.68</td> </tr> <tr> <td>1層(商業)</td> <td>7,667.04</td> </tr> <tr> <td>2層(商業)</td> <td>7,199.80</td> </tr> <tr> <td>3層(商業)</td> <td>7,684.91</td> </tr> <tr> <td>4層(商業)</td> <td>7,695.56</td> </tr> <tr> <td>5層(商業)</td> <td>7,466.39</td> </tr> <tr> <td>6層(商業)</td> <td>7,443.90</td> </tr> <tr> <td>7層(商業)</td> <td>2,003.54</td> </tr> <tr> <td>8層(商業)</td> <td>1,916.53</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>50,199.35</b></td> </tr> </tbody> </table>					地下低層(貯存)	1,121.68	1層(商業)	7,667.04	2層(商業)	7,199.80	3層(商業)	7,684.91	4層(商業)	7,695.56	5層(商業)	7,466.39	6層(商業)	7,443.90	7層(商業)	2,003.54	8層(商業)	1,916.53	<b>總計</b>	<b>50,199.35</b>
地下低層(貯存)	1,121.68																							
1層(商業)	7,667.04																							
2層(商業)	7,199.80																							
3層(商業)	7,684.91																							
4層(商業)	7,695.56																							
5層(商業)	7,466.39																							
6層(商業)	7,443.90																							
7層(商業)	2,003.54																							
8層(商業)	1,916.53																							
<b>總計</b>	<b>50,199.35</b>																							
該物業乃根據獲授的土地使用權持有，1層至3層(總建築面積約22,551.75平方米)及4層的部分(總建築面積約7,164.20平方米)用於商業用途，自二〇〇五年六月七日起計為期40年；地下低層(總建築面積約1,121.68平方米)、4層的部分(總建築面積約531.36平方米)及5層至8層(總建築面積約18,830.36平方米)用於辦公及貯存用途，自二〇〇八年六月二十三日起計為期50年。																								

### 附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業的所有權歸屬於柏達投資有限公司名下。
- 該物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	50,128.90	48,612.16	人民幣 254,600,000 元
<b>總計</b>	<b>50,128.90</b>	<b>48,612.16</b>	<b>人民幣 254,600,000 元</b>

3. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限 少於或等於(年)	按建築 面積計的比例
0	1	14.51%
1	2	24.75%
2	3	27.59%
3	4	8.75%
4	5	8.68%
5	6	9.01%
6	7	6.71%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	5.10%
二〇二六年	41.30%
二〇二七年	30.00%
二〇二八年	23.20%
二〇二九年及之後	0.40%
<b>總計</b>	<b>100.00%</b>

5. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。

6. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

7. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期回報率	每年 7.00%
		復歸回報率	每年 7.50%

## 物業估值報告

8. 該物業的估計淨收益率為 5.29%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值税)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二四年十二月三十一日現況下的市場價值
3.	中國廣東省廣州市天河區體育東路114、116及118號財富廣場的多個單位以及地下1層及2層的110個停車位	<p>該物業於二〇〇三年或前後竣工，包括財富廣場的主要部分。財富廣場由建於一座6層的零售商業裙樓及一座2層的地下停車場之上的一座30層的寫字樓(「東塔」)及一座20層的寫字樓(「西塔」)組成。</p> <p>該物業的總建築面積為約42,763.50平方米，包括約1,408.29平方米的110個停車位，其位於地下1層及2層，具體情況如下：</p>	<p>於估值日，該物業大部分的佔用率為92.36%，出租予多位租戶，月租金總額為約人民幣5,500,000元(不含增值税、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇三〇年十月三十一日；該物業其餘部分為空置。</p> <p>停車場受主租賃協議約束，其於二〇二六年十二月十八日到期，月租為約人民幣195,800元。</p>	人民幣 1,240,000,000元 (人民幣十二億四千萬元)
<b>樓層(用途)</b>				
<b>概約總建築面積(平方米)</b>				
	商業	<b>16,678.37</b>		
	寫字樓	<b>24,676.84</b>		
	停車場	<b>1,408.29</b>		
	<b>總計</b>	<b>42,763.50</b>		
該物業根據獲授的土地使用權持有，商業用途的使用期限為自二〇〇二年十一月二十六日起計40年；而寫字樓用途的使用期限為50年。				

### 附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業零售及寫字樓部分的所有權(總建築面積約40,356.19平方米)歸屬於金峰有限公司名下。
- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業所有權的一部分(即東塔1701室，總建築面積約999.01平方米)歸屬於廣州越秀城建國際金融中心有限公司名下。

3. 根據多項不動產權證書的副本，該物業停車場部分(總建築面積約1,408.29平方米)的所有權歸屬於廣州市城市建設開發有限公司名下。
4. 截至估值日越秀房產基金持有財富廣場如下單位。

塔	用途	樓層／單位
地下	停車場	地下1層及2層
裙樓	商業	109室、2層、3層、4層及5層
東塔	寫字樓	801室、802室、803室、805室、806室、808室、903室、905室、906室、908室、1101室、1102室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1305室、1306室、1308室、1401室、1402室、1403室、1405室、1406室、1408室、1701室、1901室、1902室、1903室、1905室、1906室、1908室、2501室及2601室、2705室、2801室、3401室及3501室及3601室
東塔	商業	37層
西塔	寫字樓	8層、9層、10層、1101室、1102室、1103室、1105室、1106室、1108室、1201室、1202室、1203室、1205室、1206室、1208室、1301室、1302室、1303室、1305室、1306室、1308室、1401室、1402室、1403室、15層、16層、17層、18層、1902室、1903室、1905室、1906室、2401室及2501室及26層
西塔	商業	27層

5. 該物業於估值目的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	16,678.37	16,419.02	人民幣30,300,000元
寫字樓	24,676.84	21,776.58	人民幣35,700,000元
停車場	1,408.29	1,408.29	人民幣2,300,000元
<b>總計</b>	<b>42,763.50</b>	<b>39,603.89</b>	<b>人民幣68,300,000元</b>

6. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限 少於或等於(年)	按建築 面積計的比例
0	1	1.54%
1	2	9.69%
2	3	35.47%
3	4	12.65%
4	5	14.98%
5	或以上	25.67%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

## 物業估值報告

7. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	28.70%
二〇二六年	19.50%
二〇二七年	30.90%
二〇二八年	10.30%
二〇二九年及之後	10.60%
<b>總計</b>	<b>100.00%</b>

8. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
9. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
10. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期回報率	每年 6.00%
		復歸回報率	每年 6.50%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 6.00%
		復歸回報率	每年 6.50%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 6.00%
		復歸回報率	每年 6.50%

11. 該物業的估計淨收益率為 5.51%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值税)除以該物業於估值日的市場價值而得出。
12. 吾等認為，在「廣州越秀城建國際金融中心有限公司」所有權下的物業(即東塔 1701 室)於估值日的市場價值為人民幣 26,300,000 元(人民幣兩千六百三十萬元)。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二四年十二月三十一日現況下的市場價值								
4.	中國廣東省廣州市天河區體育西路185、187及189號城建大廈的多個單位以及地下1層及2層的179個停車位	該物業於一九九七年或前後竣工，包括城建大廈的主要商務寫字樓組成。該物業的總建築面積為約44,501.61平方米，包括約2,104.25平方米的179個停車位，其位於地下1層及2層，具體情況如下：	於估值日，該物業大部分的佔用率為92.20%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣5,300,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇二九年九月三十日；該物業的剩餘部分為空置。	人民幣 1,022,000,000元 (人民幣 十億兩千兩百萬元)								
<b>樓層(用途)</b>												
<b>概約總建築面積(平方米)</b>												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">商業</td><td style="padding: 2px; text-align: right;">11,757.54</td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;">寫字樓</td><td style="padding: 2px; text-align: right;">30,639.82</td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;">停車場</td><td style="padding: 2px; text-align: right;">2,104.25</td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>總計</b></td><td style="padding: 2px; text-align: right;"><b>44,501.61</b></td></tr> </table>					商業	11,757.54	寫字樓	30,639.82	停車場	2,104.25	<b>總計</b>	<b>44,501.61</b>
商業	11,757.54											
寫字樓	30,639.82											
停車場	2,104.25											
<b>總計</b>	<b>44,501.61</b>											
該物業根據獲授的土地使用權持有，商業用途的使用期限為自一九九七年一月二十七日起計40年；而寫字樓用途的使用期限為自一九九七年一月二十七日起計50年。												

附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業零售及寫字樓部分的所有權歸屬於福建地產投資有限公司名下。
- 根據多項不動產權證書的副本，該物業停車場部分(總建築面積約2,104.25平方米)的所有權歸屬於廣州市城市建設開發有限公司名下。

## 物業估值報告

3. 截至估值日越秀房產基金持有城建大廈如下單位。

用途	樓層／單位
停車場	地下1層及2層
商業	101室、102室、103室、201室、202室
商業(並非零售單位或用於永久租賃)	1層的部分(天井)
商業	3層
寫字樓	6A室、6C室、6D室、6E室、6F室、6G室、6I室、6J室、7A室、7H室、7I室、7J室、8C室、8D室、8E室、8F室、8G室、8H室、9D室、9E室、9F室、9G室、9H室、10A室、10C室、10D室、10E室、10F室、10G室、10H室、10I室、11A室、11B室、11C室、11D室、11E室、11F室、11G室、11H室、11I室、11J室、16層、17A室、17B室、17C室、17D室、17E室、17F室、17G室、17I室、17J室、18A室、18B室、18C室、18D室、18E室、18F室、18G室、18H室、18I室、18J室、19A室、19B室、19C室、19D室、19E室、19F室、19G室、19H室、19I室、19J室、20A室、20B室、20C室、20D室、20E室、20F室、20G室、20H室、20J室、21A室、21B室、21C室、21D室、21E室、21F室、21G室、21H室、21I室、22A室、22B室、22C室、22D室、22E室、22F室、22G室、22H室、22I室、23A室、23B室、23C室、23D室、23E室、23F室、23G室、23H室、23I室、23J室、24A室、24B室、24C室、24D室、24E室、24F室、24G室、24H室、24I室、24J室、25A室、25B室、25C室、25D室、25E室、25F室、25G室、25H室、25I室、25J室、26A室、26B室、26C室、26D室、26E室、26F室、26G室、26H室、26I室、26J室、27A室、27B室、27C室、27D室、27E室、27F室、27G室、27H室、27I室、27J室、28A室、28B室、28C室、28D室、28E室、28F室、28G室、28H室、28I室及28J室

4. 該物業於估值日的年租金收入(不包括增值税)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	11,757.54	9,816.72	人民幣 18,500,000 元
寫字樓	30,639.82	29,271.76	人民幣 44,800,000 元
停車場	2,104.25	2,104.25	人民幣 3,600,000 元
<b>總計</b>	<b>44,501.61</b>	<b>41,192.73</b>	<b>人民幣 66,900,000 元</b>

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限 少於或等於(年)	按建築 面積計的比例
0	1	2.21%
1	2	8.95%
2	3	31.44%
3	4	13.81%
4	5	14.81%
5	或以上	28.78%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

6. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	18.40%
二〇二六年	33.00%
二〇二七年	23.40%
二〇二八年	9.90%
二〇二九年及之後	15.30%
<b>總計</b>	<b>100.00%</b>

7. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。

8. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

9. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期回報率	每年 6.50%
		復歸回報率	每年 7.00%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 6.50%
		復歸回報率	每年 7.00%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 6.50%
		復歸回報率	每年 7.00%

10. 該物業的估計淨收益率為 6.55%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值目的市場價值而得出。

# 物業估值報告

於二〇二四年  
十二月三十一日

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	現況下的市場價值																						
5.	中國廣東省廣州市天河區體育西路101號維多利廣場的多個單位	<p>該物業於二〇〇三年或前後完成，包括地下1層部分至6層名為「維多利廣場」的商業零售裙樓。</p> <p>該物業的總建築面積為約27,698.14平方米，明細如下：</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層／單位</th><th>概約總建築面積 (平方米)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下1層(部分)</td><td>1,809.21</td></tr> <tr> <td>1層(101)</td><td>473.71</td></tr> <tr> <td>1層(102)</td><td>1,553.52</td></tr> <tr> <td>1層(其他)</td><td>1,006.22</td></tr> <tr> <td>2層</td><td>3,968.92</td></tr> <tr> <td>3層</td><td>4,756.74</td></tr> <tr> <td>4層</td><td>4,756.74</td></tr> <tr> <td>5層</td><td>4,769.85</td></tr> <tr> <td>6層</td><td>4,603.23</td></tr> <tr> <td>總計</td><td>27,698.14</td></tr> </tbody> </table>	樓層／單位	概約總建築面積 (平方米)	地下1層(部分)	1,809.21	1層(101)	473.71	1層(102)	1,553.52	1層(其他)	1,006.22	2層	3,968.92	3層	4,756.74	4層	4,756.74	5層	4,769.85	6層	4,603.23	總計	27,698.14	<p>於估值日，該物業的佔用率為96.28%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣5,600,000元(不含增值稅、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇三〇年五月九日；該物業其餘部分為空置。</p>
樓層／單位	概約總建築面積 (平方米)																									
地下1層(部分)	1,809.21																									
1層(101)	473.71																									
1層(102)	1,553.52																									
1層(其他)	1,006.22																									
2層	3,968.92																									
3層	4,756.74																									
4層	4,756.74																									
5層	4,769.85																									
6層	4,603.23																									
總計	27,698.14																									
該物業根據獲授的土地使用權持有，商業用途的使用期限為自二〇〇四年三月八日起計40年。																										

## 附註：

- 根據多項房屋所有權證的副本，該物業的所有權歸屬於京澳有限公司名下。
  - 該物業於估值目的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	27,262.27	26,248.02	人民幣 67,000,000 元
總計	27,262.27	26,248.02	人民幣 67,000,000 元

3. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積計的比例
0	1	1.44%
1	2	0.00%
2	3	1.03%
3	4	41.05%
4	5	4.87%
5	或以上	51.61%
總計		100.00%

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積 計的比例
二〇二五年	10.20%
二〇二六年	6.70%
二〇二七年	47.90%
二〇二八年	21.80%
二〇二九年及之後	13.40%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
6. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
7. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期回報率 復歸回報率	每年 6.00% 每年 6.50%

8. 該物業的估計淨收益率為 6.99%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

## 物業估值報告

於二〇二四年  
十二月三十一日

現況下的市場價值

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	現況下的市場價值										
6.	中國 浙江省 杭州市 江幹區 錢江新城 江秀街9號 杭州維多利 商務中心 2座及地下1層及 2層的315個 停車位(包括80個 機動車停車位及 23個公共停車位)	<p>該物業於二〇一七年竣工，包括杭州維多利商務中心2座，該大廈由一幢位於一個2層的地下停車場之上的18層寫字樓(包括1層及2層的零售單元)組成。</p> <p>該物業的總建築面積為約40,148.41平方米，包括地下1層及2層的315個停車位(包括80個機動車停車位及23個公共停車位)，明細如下：</p>	<p>於估值日，該物業的零售及寫字樓部分的佔用率為98.5%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣2,800,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇二九年十月七日；該物業的剩餘部分為空置。</p> <p>停車位受將於二〇二六年十二月三十一日屆滿的主要租賃協議規管，月租為人民幣187,500元。</p>	<p>人民幣 625,000,000元 (人民幣 六億兩千五百萬元) (見附註3)</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層(用途)</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>2,353.21</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>20,131.62</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>17,663.58</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>40,148.41</td> </tr> </tbody> </table>	樓層(用途)	概約總建築面積 (平方米)	零售	2,353.21	寫字樓	20,131.62	停車場	17,663.58	總計	40,148.41		
樓層(用途)	概約總建築面積 (平方米)													
零售	2,353.21													
寫字樓	20,131.62													
停車場	17,663.58													
總計	40,148.41													
		<p>根據建議，該物業地下1層48個停車位已安裝機動車停車系統。上述機動車停車系統能提供合共80個機動車停車位。</p> <p>該物業的土地使用權已批出，使用期限將於二〇五四年七月三日屆滿，作商業服務用途。</p>												

附註：

- 根據二〇一四年八月二日國有土地使用權證號碼杭江國用(2014)第100062號，一塊土地面積為約12,132.00平方米的地塊之土地使用權已授予杭州越輝房地產開發有限公司(「項目公司」)，使用期限將於二〇五四年七月三日屆滿，作商業服務用途。

2. 根據以下不動產權證書，該物業（總建築面積約 22,484.83 平方米）的土地使用權及所有權歸屬於項目公司，使用期限將於二〇五四年七月三日屆滿，作商業服務用途。證書詳情如下：

證書編號	地址	總建築面積 (平方米)	用途
1 浙(2018)杭州市不動產權第0159197號	2座1層1號商舖	142.58	零售
2 浙(2018)杭州市不動產權第0159196號	2座1層2號商舖	149.92	零售
3 浙(2018)杭州市不動產權第0159198號	2座1層3號商舖	111.99	零售
4 浙(2018)杭州市不動產權第0159200號	2座1層4號商舖	108.68	零售
5 浙(2018)杭州市不動產權第0159199號	2座1層5號商舖	108.69	零售
6 浙(2018)杭州市不動產權第0159201號	2座1層6號商舖	93.57	零售
7 浙(2018)杭州市不動產權第0263273號	2座201室	18.97	商舖
8 浙(2018)杭州市不動產權第0159132號	2座202商舖	660.16	餐廳
9 浙(2018)杭州市不動產權第0159131號	2座203商舖	958.65	餐廳
10 浙(2018)杭州市不動產權第0159179號	2座3至18層	20,131.62	寫字樓
<b>總計</b>		<b>22,484.83</b>	

3. 根據不動產權證書浙(2018)杭州市不動產權第0159179號，該物業2座3至18層禁止進行分層所有權出售。由於項目公司股東可透過出售在項目公司所有股權轉讓3至18層，因此管理人指示吾等按可在市場上自由轉讓之假設基準對該物業估值。
4. 該物業於估值日的年租金收入（不包括增值稅）及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	2,353.21	2,353.21	人民幣 3,280,000 元
寫字樓	20,131.62	19,794.97	人民幣 30,340,000 元
停車場	17,663.58	17,663.58	人民幣 2,250,000 元
<b>總計</b>	<b>40,148.41</b>	<b>39,811.76</b>	<b>人民幣 35,870,000 元</b>

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於 或等於(年)	按建築面積 計的比例
0	1	38.75%
1	2	10.66%
2	3	10.35%
3	4	6.35%
4	5	20.84%
5	或以上	13.05%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

## 物業估值報告

6. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積 計的比例
二〇二五年	58.50%
二〇二六年	7.50%
二〇二七年	10.60%
二〇二八年	16.20%
二〇二九年及之後	7.20%
總計	100.00%

7. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
8. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
9. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期回報率	每年 5.0%
		復歸回報率	每年 5.5%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 5.0%
		復歸回報率	每年 5.5%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 5.0%
		復歸回報率	每年 5.5%

10. 該物業的估計淨收益率為 5.74%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值税)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二四年 十二月三十一日 現況下的市場價值																
				用途 概約總建築面積(平方米)																
7.	中國 上海市 浦東新區 濰坊新村街道 302街坊 2/9丘宗地 福山路388號 越秀大廈	於二〇一〇年竣工，名為「越秀大廈」的該物業為一幢25層(包括位於14層的隔火層)的商業大廈連同2層地下停車場。地下1層的部分以及該物業的1層及2層用作零售用途，而較上樓層(14層除外)為寫字樓用途。  該物業的地盤總面積為約10,641.00平方米，總建築面積為約62,139.35平方米，其明細如下：	於估值日，該物業的零售及寫字樓部分的佔用率為88.84%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣7,980,000元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇二九年七月三十一日；該物業的其餘部分為空置。	人民幣 2,918,000,000元 (人民幣 二十九億一千 八百萬元)																
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,256.70</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>39,769.63</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,502.58</td> </tr> <tr> <td>單車停車場</td> <td>1,296.18</td> </tr> <tr> <td>管理處</td> <td>276.53</td> </tr> <tr> <td>隔火層</td> <td>1,037.73</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>62,139.35</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積(平方米)	零售	6,256.70	寫字樓	39,769.63	停車場	13,502.58	單車停車場	1,296.18	管理處	276.53	隔火層	1,037.73	<b>總計</b>	<b>62,139.35</b>	停車位受將於二〇二六年十二月三十一日屆滿的主租賃協議規管，月租為約人民幣143,000元。
用途	概約總建築面積(平方米)																			
零售	6,256.70																			
寫字樓	39,769.63																			
停車場	13,502.58																			
單車停車場	1,296.18																			
管理處	276.53																			
隔火層	1,037.73																			
<b>總計</b>	<b>62,139.35</b>																			
		*附註：該物業用作零售、寫字樓及停車場用途的總建築面積摘錄自該物業的上海市房地產權證；而其餘部分則摘錄自該物業的上海市房地產登記冊。																		
		該物業提供273個地下私家車停車位及27個地上私家車停車位。																		
		該物業根據獲授的土地使用權持有，自二〇〇五年一月七日起至二〇五五年一月六日止作商業及寫字樓用途。																		

## 附註：

- 根據不動產權證書滬(2019)浦字不動產權第129581號，該物業(地盤面積約10,641.00平方米及總建築面積約59,528.91平方米)的土地使用權及所有權歸屬於上海宏嘉房地產開發有限公司名下，使用期限將於二〇五五年一月六日屆滿，作商業及寫字樓用途。
- 該物業於估值日的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	6,256.70	6,256.70	人民幣 14,010,000 元
寫字樓	39,769.63	34,634.53	人民幣 81,810,000 元
停車場	13,502.58	13,502.58	人民幣 1,710,000 元
<b>總計</b>	<b>59,528.91</b>	<b>54,396.81</b>	<b>人民幣 97,530,000 元</b>

## 物業估值報告

3. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積計的比例
0	1	1.90%
1	2	17.48%
2	3	40.02%
3	4	19.93%
4	5	17.66%
5	或以上	3.01%
總計		100.00%

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓及零售部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	39.20%
二〇二六年	23.50%
二〇二七年	26.80%
二〇二八年	3.40%
二〇二九年及之後	7.10%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。

6. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

7. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期回報率	每年 4.00%
		復歸回報率	每年 4.50%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 4.00%
		復歸回報率	每年 4.50%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 4.00%
		復歸回報率	每年 4.50%

8. 該物業的估計淨收益率為 3.34%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二四年 十二月三十一日 現況下的市場價值												
8.	中國 湖北省 武漢市 礄口區 中山大道1號 武漢越秀財富 中心、 星匯維港購物中心 及多個停車位	該物業為一個商業發展項目，包括一幢名為「武漢越秀財富中心」、樓高68層的高層寫字樓；一個名為「星匯維港購物中心」、樓高5層的商場（包括1層地下層）；供寫字樓及零售部分使用的1,134個停車位（「商用停車場」）以及供住宅部分使用的375個停車位（「住宅停車場」）。該物業於二〇一五年至二〇一六年間落成。  該物業的總建築面積為約248,194.22平方米，明細如下：	於估值日，該物業的零售部分的佔用率為90.53%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣1,580,000元（不包括增值稅、管理費及公用事業服務費），租約最後屆滿日期為二〇三五年十一月十一日；而零售部分的其餘部分則為空置。	人民幣 3,358,700,000元 (人民幣 三十三億五千 八百七十萬元)												
<b>用途</b>																
<b>概約總建築面積 (平方米)</b>																
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>零售</td><td>43,546.60</td></tr> <tr> <td>寫字樓</td><td>129,446.74</td></tr> <tr> <td>商用停車場</td><td>47,182.94</td></tr> <tr> <td>住宅停車場</td><td>15,602.82</td></tr> <tr> <td>配套設施</td><td>12,415.12</td></tr> <tr> <td><b>總計</b></td><td><b>248,194.22</b></td></tr> </tbody> </table>					零售	43,546.60	寫字樓	129,446.74	商用停車場	47,182.94	住宅停車場	15,602.82	配套設施	12,415.12	<b>總計</b>	<b>248,194.22</b>
零售	43,546.60															
寫字樓	129,446.74															
商用停車場	47,182.94															
住宅停車場	15,602.82															
配套設施	12,415.12															
<b>總計</b>	<b>248,194.22</b>															
該物業根據獲授的土地使用權持有，自二〇一一年五月二十七日起至二〇五一年五月二十六日止作商業、金融及商務服務用途。																
商業及住宅停車位受將於二〇二四年十二月三十一日屆滿的兩項主租賃協議規管，月租總額為約人民幣915,000元。																

附註：

- 根據日期為二〇一一年八月十五日的國有土地使用證（武國用(2011)第380號），該物業的土地使用權歸屬於武漢越秀地產開發有限公司（「武漢越秀」）名下。
- 根據日期為二〇一七年十一月二十一日至二〇一七年十二月八日間的455項不動產權證書，該物業地上部分（總建築面積169,524.88平方米）的所有權歸屬於武漢越秀名下。
- 該物業的零售及寫字樓部分於估值日的年租金收入（不包括增值稅）明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
零售	43,546.60	39,195.02	人民幣 18,950,000 元
寫字樓	129,446.74	76,728.81	人民幣 68,270,000 元
停車場	62,785.76	62,785.76	人民幣 10,980,000 元
<b>總計</b>	<b>235,779.14</b>	<b>178,709.59</b>	<b>人民幣 98,200,000 元</b>

## 物業估值報告

4. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分於估值日的租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積計的比例
0	1	8.35%
1	2	4.50%
2	3	23.12%
3	4	5.02%
4	5	15.78%
5	或以上	43.23%
總計		100.00%

5. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業零售部分於估值日的租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	22.40%
二〇二六年	19.80%
二〇二七年	22.90%
二〇二八年	9.50%
二〇二九年及之後	25.40%
總計	100.00%

6. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分於估值日的租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積計的比例
0	1	11.78%
1	2	29.44%
2	3	21.94%
3	4	10.99%
4	5	9.61%
6	或以上	16.24%
總計		100.00%

7. 根據武漢越秀提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分於估值日的租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	30.50%
二〇二六年	34.70%
二〇二七年	13.30%
二〇二八年	8.70%
二〇二九年及之後	12.80%
總計	100.00%

8. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。
9. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。
10. 於吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
零售	收益資本化法	年期回報率	每年 5.50%
		復歸回報率	每年 6.00%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 5.00%
		復歸回報率	每年 5.50%
商用停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 5.50%
		復歸回報率	每年 6.00%
住宅停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 5.50%
		復歸回報率	每年 6.00%

11. 該物業的估計淨收益率為 2.92%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值税)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

## 物業估值報告

於二〇二四年  
十二月三十一日

現況下的市場價值

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
9.	中國廣東省 廣州市天河區 珠江東路 28 號 越秀金融大廈	該物業於二〇一五年竣工，由一幢包括 68 層高的辦公商業大樓及 4 層地下室的商業大廈組成。  該物業總建築面積約 210,282.94 平方米，包括地下 1 層及 4 層約 10,289.05 平方米的 827 個停車位，詳情如下：	於估值日，該物業大部分的佔用率為 83.92%，出租予多名租戶，月租金總額為約人民幣 25,000,000 元(不包括增值稅、管理費及公用事業服務費)，租約最後屆滿日期為二〇三〇 年十二月三十一日；而該物業其餘部分則為空置。	人民幣 8,284,000,000 元 (人民幣 八十二億八 千四百萬元)
<b>樓層(用途)</b>				
				<b>概約總建築面積(平方米)</b>
				<b>商業</b> 3,818.19
				<b>寫字樓</b> 166,378.62
				<b>停車場</b> 10,289.05
				<b>配套設施</b> 29,797.08
				<b>總計</b> 210,282.94
該物業根據獲授的土地使用權持有，商業用途的使用期限為自二〇〇七年四月十六日起計 40 年；而寫字樓及停車場用途的使用期限為自二〇〇七年四月十六日起計 50 年。				
停車場受將於二〇二五年十二月三十一日屆滿的主要租賃協議規管，月租為約人民幣 1,120,000 元。				

### 附註：

1. 根據粵(2017)廣州市不動產權第 00051478 號及 888 項房屋所有權證副本，該物業的所有權歸屬於廣州佳耀置業有限公司(「廣州佳耀」)、廣州譽耀置業有限公司(「廣州譽耀」)、廣州景耀置業有限公司(「廣州景耀」)及廣州晉耀置業有限公司(「廣州晉耀」)(統稱「越秀金融大廈項目公司」)，詳情如下：

	總建築面積(平方米)			可出租面積(平方米)		
	零售	寫字樓	停車場	零售	寫字樓	停車場
廣州佳耀	3,818.19	40,002.01	2,850.98	2,859.51	29,855.08	2,850.98
廣州譽耀	—	38,197.68	2,835.48	—	27,918.98	2,835.48
廣州景耀	—	43,840.57	2,934.87	—	30,865.34	2,934.87
廣州晉耀	—	44,338.36	1,667.72	—	30,959.37	1,667.72
<b>總計</b>	<b>3,818.19</b>	<b>166,378.62</b>	<b>10,289.05</b>	<b>2,859.51</b>	<b>119,598.77</b>	<b>10,289.05</b>

2. 該物業於估值目的年租金收入(不包括增值稅)及可出租面積明細列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	已租用的可出租面積 (平方米)	年租金收入 (概約)
商業	3,818.19	3,818.19	人民幣 10,300,000 元
寫字樓	166,378.62	139,017.36	人民幣 292,300,000 元
停車場	10,289.05	10,289.05	人民幣 14,200,000 元
<b>總計</b>	<b>180,485.86</b>	<b>153,124.60</b>	<b>人民幣 316,800,000 元</b>

3. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積計的比例
0	1	4.90%
1	2	12.71%
2	3	31.39%
3	4	7.71%
4	5	17.77%
5	或以上	25.52%
總計		100.00%

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售及寫字樓部分租賃屆滿概況的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積計的比例
二〇二五年	29.20%
二〇二六年	26.10%
二〇二七年	18.00%
二〇二八年	7.70%
二〇二九年及之後	19.00%
總計	100.00%

5. 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。

6. 據管理人告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

7. 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
商業	收益資本化法	年期回報率	每年 4.50%
		復歸回報率	每年 5.00%
寫字樓	收益資本化法	年期回報率	每年 4.50%
		復歸回報率	每年 5.00%
停車場	收益資本化法	年期回報率	每年 4.75%
		復歸回報率	每年 5.25%

8. 該物業的估計淨收益率為 3.82%，乃以二〇二四年收取的估計租金(不包括增值稅)除以該物業於估值日的市場價值而得出。

## 物業估值報告

### 第二類－位於香港的物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二四年 十二月三十一日 現況下的市場價值
10.	香港 灣仔 駱克道 160-174 號 越秀大廈 17 樓 第 1 至 3 單元  內地段第 2794 號 A、B 及 C 分段 餘下部分及內地段 第 2793、5685、 5686 及 5687 號 餘下部分之 1,294 份之 48 份 相等及不可分割 土地份數	越秀大廈位於柯佈連道與菲林明道之間的駱克道南面。其包括一棟於一九八五年七月竣工的 27 層(包括地下室)商業大樓。  該物業包括越秀大廈 17 樓的全部 3 個寫字樓單位，總建築面積約為 4,694 平方呎(436.08 平方米)。  內地段第 2794 號由政府根據政府租契持有，租期由一九二九年三月六日起計為期 99 年，可續租 99 年，而內地段第 2793、5685、5686 及 5687 號由政府根據各自的政府租契持有，租期由一九二九年五月二十五日起計為期 99 年，可續租 99 年。	該物業目前分成兩個寫字樓，於估值日，兩份租約將於二〇二七年五月三十日屆滿。根據租賃協議，該物業每月應收租金總額為 154,400 港元。	51,000,000 港元 (五千一百萬港元)

#### 附註：

1. 該物業的登記擁有人為藝生國際有限公司。
2. 該項物業(其中包括)附有以下產權負擔：
  - i) 以香港政府為受益人的管理承諾書(參見於一九八七年三月二日的契約備忘錄第 UB3310418 號)
  - ii) 公契及管理協議(參見於一九八七年三月二日的契約備忘錄第 UB3321663 號及同日期的契約備忘錄第 UB4395115 號)
3. 根據二〇二三年五月二日之灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/31 所示，該物業屬於「商業」用地。

4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積 計的比例
0	1	0.00%
1	2	0.00%
2	3	100.00%
3	或以上	0.00%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃屆滿的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積 計的比例
二〇二五年	0.00%
二〇二六年	0.00%
二〇二七年	100.00%
二〇二八年	0.00%
二〇二九年及之後	0.00%
<b>總計</b>	
	<b>100.00%</b>

## 物業估值報告

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
11.	香港 灣仔 駱克道160-174號 越秀大廈23樓 第1至3單元  內地段第2794號 A、B及C分段 餘下部分及內地段 第2793、5685、 5686及5687號 之1,294份之48份 相等及不可分割 土地份數	越秀大廈位於柯佈連道與菲林明道之間的駱克道南面。其包括一棟於一九八五年七月竣工的27層(包括地下室)商業大樓。  該物業包括越秀大廈23樓的全部3個寫字樓單位，總建築面積約為4,694平方呎(436.08平方米)。  內地段第2794號由政府根據政府租契持有，租期由一九二九年三月六日起計為期99年，可續租99年，而內地段第2793、5685、5686及5687號由政府根據各自的政府租契持有，租期由一九二九年五月二十五日起計為期99年，可續租99年。	該物業目前分為兩個寫字樓，於估值日，兩份租約將於二〇二五年十一月三十日屆滿。根據租賃協議，該物業每月應收租金總額為154,000港元。	53,000,000港元 (五千三百萬港元)

附註：

1. 該物業的登記擁有人為頌弘國際有限公司。
2. 該項物業(其中包括)附有以下產權負擔：
  - i) 以香港政府為受益人的管理承諾書(參見於一九八七年三月二日的契約備忘錄第UB3310418號)
  - ii) 公契及管理協議(參見於一九八七年三月二日的契約備忘錄第UB3321663號及同日期的契約備忘錄第UB4395115號)
3. 根據二〇二三年五月二日之灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/31所示，該物業屬於「商業」用地。
4. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按建築面積計的比例
0	1	100.00%
1	2	0.00%
2	3	0.00%
3	或以上	0.00%
<b>總計</b>		<b>100.00%</b>

5. 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業租賃屆滿的分析載列如下：

屆滿年份	按建築面積 計的比例
二〇二五年	100.00%
二〇二六年	0.00%
二〇二七年	0.00%
二〇二八年	0.00%
二〇二九年及之後	0.00%
<b>總計</b>	<b>100.00%</b>

# 獨立核數師報告



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](http://ey.com)

## 致越秀房地產投資信託基金基金單位持有人

(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)

### 意見

我們已審計越秀房地產投資信託基金(以下簡稱「越秀房產基金」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 218 至 291 頁的綜合財務報表，包括於二〇二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合分派聲明、綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表、綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(以下簡稱「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(以下簡稱「香港財務報告準則」)真實且公允地反映了 貴集團於二〇二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(以下簡稱「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項單獨發表意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了在本報告中「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對
<b>投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內樓宇部分的估值</b>	<p>於二〇二四年十二月三十一日， 貴集團以公平值計量的投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內樓宇部分分別為約人民幣 374.94 億元及約人民幣 19.74 億元(統稱「相關物業」)。截至二〇二四年十二月三十一日止年度，投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內樓宇部分的公平值變動計入當期損益和其他綜合虧損分別為約人民幣 3.22 億元及人民幣 8,200 萬元。</p>
	<p>我們通過查閱估值師與 貴集團簽訂的業務約定書內的條款、研究其費用安排及為 貴集團提供的任何其他服務，評估了估值師的獨立性及客觀性。我們通過瞭解估值師的經驗、聲譽及專業認證，評估了估值師的勝任程度及能力。</p>
	<p>我們閱讀了估值師報告，瞭解到有關估值乃根據香港測量師學會的《香港測量師學會估值準則》(二〇二〇年)(加入《國際估值準則》及遵守房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)第 6.8 章的規定)進行。</p>
	<p>我們對估值師於進行估值時使用的數據與適當的憑證文件進行了抽樣核對，包括投資物業租賃合同的關鍵條款、租賃收入表、總樓面面積資料以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內樓宇部分的竣工年期。</p>

## 獨立核數師報告

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對
估值由越秀房產基金的管理人(「管理人」)－越秀房託資產管理有限公司聘請的獨立專業估值師(「估值師」)進行。	我們邀請了我們內部的估值專家，與估值師及管理人評估了採用的估值方法、輸入數據及關鍵假設。我們通過將相關物業與已公佈的行業報告、可比市場交易進行比較，並考慮個別物業的年期、性質和位置，評估了於相關物業估值中採用的輸入數據及關鍵假設的合理性。
由於相關物業的重要性以及相關物業的估值涉及重大判斷及估計，我們將相關物業估值識別為關鍵審計事項。	我們評估了與投資物業以及在「物業、廠房及設備」的酒店及服務式公寓內樓宇部分的估值有關的披露是否足夠。
相關披露載於綜合財務報表附註2.4、4(a)、13及15。	

## 年報所載的其他信息

越秀房產基金的管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實且公允的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據日期為二〇〇五年十二月七日的信託契約（該等契約經由二〇〇八年三月二十五日訂立的首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立的第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立的第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立的第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立的第五份補充契約作出修訂）（「信託契約」）的有關條文以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》附錄C的有關披露規定適當地擬備。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）作出報告，除此之外，我們的報告不可作其他用途。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由舞弊或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依據綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯報可被視作重大。

此外，我們需要評估 貴集團的綜合財務報表是否在所有重大方面已根據信託契約的有關條文及房託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。

## 獨立核數師報告

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務資料的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

## 就信託契約的有關條文及房託基金守則附錄C的有關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是許建輝。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二五年三月十七日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二〇二四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	
		二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
收益	5	2,031,536	2,086,855
經營開支淨額	6	(946,384)	(978,938)
投資物業的公平值(虧損)／收益	15	(321,859)	27,579
衍生金融工具收益淨額	19	26,747	145,327
財務收入	9	28,080	36,180
融資開支	10	(1,000,713)	(1,069,506)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)／溢利		(182,593)	247,497
所得稅開支	11	(153,996)	(251,452)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的虧損		(336,589)	(3,955)
與基金單位持有人交易	27	611,600	187,476
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的溢利		275,011	183,521
年內其他全面虧損：			
<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	13	(82,129)	18,258
－稅項		23,002	(5,114)
		(59,127)	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		(232,512)	(205,109)
年內其他全面虧損，扣除稅項		(291,639)	(191,965)
年內全面虧損總額		(16,628)	(8,444)

	以下人士應佔				
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註 27) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二〇二三年十二月三十一日止年度的</b>					
溢利／(虧損)	4,625	187,476	192,101	(8,580)	183,521
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	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)
<b>截至二〇二三年十二月三十一日止年度的</b>					
全面虧損總額	(187,476)	187,476	—	(8,444)	(8,444)
<b>截至二〇二四年十二月三十一日止年度的</b>					
(虧損)／溢利	(320,577)	611,600	291,023	(16,012)	275,011
其他全面虧損：					
<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	(58,511)	—	(58,511)	(616)	(59,127)
<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	(232,512)	—	(232,512)	—	(232,512)
<b>截至二〇二四年十二月三十一日止年度的</b>					
全面虧損總額	(611,600)	611,600	—	(16,628)	(16,628)

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損益及其他全面收益表確認，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財務狀況表披露及分派如何在綜合損益及其他全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於綜合分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)／溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位(虧損)／盈利於附註 12 呈列。

# 綜合財務狀況表

於二〇二四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,974,360	2,131,642
使用權資產	14	1,095,174	1,156,361
投資物業	15	37,494,008	37,771,146
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	17	185,465	203,236
商譽	18	839,001	859,868
		<b>41,588,008</b>	42,122,253
<b>流動資產</b>			
存貨	21	2,860	3,077
貿易及租賃應收款項	20	18,775	22,229
應收關聯方款項	29	156,247	58,450
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	17	61,333	88,967
衍生金融工具	19	—	12,015
可收回稅項		11,541	11,363
銀行存款	22	50,000	110,000
現金及現金等價物	22	1,396,154	1,417,727
		<b>1,696,910</b>	1,723,828
<b>資產總額</b>		<b>43,284,918</b>	43,846,081
<b>權益</b>			
儲備		(618,381)	(327,358)
保留盈利		618,381	327,358
		—	—
<b>非控股權益</b>		<b>1,188,933</b>	1,206,832
<b>總權益</b>		<b>1,188,933</b>	1,206,832
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	24	16,517	14,263
租金按金(即期部分)	25	218,685	216,442
預收款項	25	102,138	111,392
應計費用及其他應付款項	25	442,628	489,511
應付關聯方款項	29	122,850	123,829
借貸	26	4,607,000	5,844,681
租賃負債	14	11,826	11,965
應付稅項		85,572	58,741
		<b>5,607,216</b>	6,870,824

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<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)	25	163,143	192,097
借貸	26	15,972,956	14,409,875
遞延稅項負債	23	5,523,292	5,521,648
租賃負債	14	—	11,826
		21,659,391	20,135,446
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		27,266,607	27,006,270
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>	27	14,829,378	15,632,979
<b>權益及負債總額</b>		43,284,918	43,846,081
<b>流動負債淨額</b>		(3,910,306)	(5,146,996)
<b>已發行基金單位(千個)</b>	27	5,090,738	4,915,738
<b>每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)</b>		人民幣 2.91 元	人民幣 3.18 元

代表越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「管理人」)的董事會

董事

董事

# 綜合分派聲明

截至二〇二四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	
		二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 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(虧損)/溢利		(320,577)	4,625
<b>就可分派收入總額作出的調整(i)</b>			
－投資物業的公平值虧損/(收益)		277,359	(66,879)
－計入自損益的投資物業公平值 變動的遞延稅項		(72,712)	41,773
－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		(393,418)	(392,673)
－衍生金融工具收益淨額	19	(26,747)	(145,327)
－工程款結算之收益，扣除稅項		(23,156)	—
－商譽之減值虧損		20,867	—
－管理人費用的調整		(7,354)	—
		(545,738)	(558,481)
<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		393,418	392,673
－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		138,360	138,464
－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		100,779	101,357
－基金單位的已付及應付管理人費用(以代替現金)		167,929	170,273
－融資業務的匯兌虧損	10	74,368	143,659
－酌情分派		—	21,897
<b>計算額外項目後可分派收入</b>		329,116	409,842
於一月一日可分派的款項		148,750	190,680
年內已付分派(iii)	27	(333,955)	(451,772)
於十二月三十一日可分派的款項(iv)		143,911	148,750
已公佈末期分派		129,520	148,750
<b>分派率(v)</b>		90% 人民幣	100% 人民幣
<b>已公佈每個基金單位分派(vi)</b>		0.0254元	0.0303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損益及其他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每個基金單位人民幣 0.0298 元(折合為 0.0328 港元)及於二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期間的中期分派每個基金單位人民幣 0.0365 元(折合為 0.0398 港元)，合共人民幣 333,955,000 元(二〇二三年：人民幣 451,772,000 元)已分別於二〇二四年五月二十四日及二〇二四年十月二十五日支付予基金單位持有人。
- (iv) 根據信託契約，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年度最少 90% 的可分派收入。
- (v) 管理人已決定將其 90% (二〇二三年：100%) 的可分派收入分派作為由二〇二四年七月一日至二〇二四年十二月三十一日期間的末期分派。
- (vi) 管理人董事會已於二〇二五年三月十七日宣派由二〇二四年七月一日至二〇二四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 0.0254 元(折合為 0.0275 港元)，合共人民幣 129,520,000 元(折合為 140,307,000 港元)。

# 綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇二四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	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 27)	167,832	—	—	—	167,832
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	15,632,979	327,358	(327,358)	1,206,832	16,839,811
於二〇二四年一月一日	<b>15,632,979</b>	<b>327,358</b>	<b>(327,358)</b>	<b>1,206,832</b>	<b>16,839,811</b>
發行基金單位(附註 27)	<b>141,954</b>	—	—	—	<b>141,954</b>
截至二〇二四年十二月三十一日 止年度以下人士應佔(虧損)/ 溢利：					
－基金單位持有人	(611,600)	—	—	—	(611,600)
－股權持有人	—	291,023	—	(16,012)	275,011
向以下人士支付的分派					
－基金單位持有人	(333,955)	—	—	—	(333,955)
－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	—	—	(58,511)	(616)	(59,127)
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	(232,512)	—	(232,512)
於二〇二四年十二月三十一日	<b>14,829,378</b>	<b>618,381</b>	<b>(618,381)</b>	<b>1,188,933</b>	<b>16,018,311</b>

# 綜合現金流量表

截至二〇二四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	
		二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
經營所得現金	28(a)	<b>1,246,153</b>	1,452,090
已付利息		<b>(886,701)</b>	(854,716)
已付所得稅		<b>(140,807)</b>	(146,263)
經營業務所得現金淨額		<b>218,645</b>	451,111
<b>投資業務所得現金流量</b>			
添置投資物業		<b>(47,160)</b>	(45,726)
添置物業、廠房及設備		<b>(15,739)</b>	(22,302)
出售物業、廠房及設備		<b>451</b>	41
已收利息		<b>24,618</b>	36,180
銀行存款增加		<b>(50,000)</b>	(90,000)
贖回到期銀行存款		<b>110,000</b>	30,000
投資業務所得／(所用)現金淨額		<b>22,170</b>	(91,807)
<b>融資業務所得現金流量</b>			
已付分派		<b>(335,226)</b>	(453,738)
借貸所得款項，扣除交易成本	28(c)	<b>5,969,453</b>	6,776,240
償還借貸	28(c)	<b>(5,933,129)</b>	(6,797,528)
衍生金融工具結算	28(c)	<b>40,889</b>	210,258
租賃負債的本金部分	28(c)	<b>(11,965)</b>	(12,207)
融資業務所用現金淨額		<b>(269,978)</b>	(276,975)
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		<b>(29,163)</b>	82,329
於年初的現金及現金等價物		<b>1,417,727</b>	1,333,773
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>7,590</b>	1,625
<b>於年末的現金及現金等價物</b>	22	<b>1,396,154</b>	1,417,727

# 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

## 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。

## 2. 會計政策

### 2.1 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）編製。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。除另有指明外，該等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。

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4披露。

於二〇二四年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣3,910百萬元（二〇二三年十二月三十一日：人民幣5,147百萬元），是由於人民幣4,607百萬元的銀行借貸將於資產負債表日後十二個月內到期（二〇二三年十二月三十一日：人民幣5,845百萬元的銀行借貸於資產負債表日後十二個月內到期）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」）項下可用的進一步限額以及可用債務及票據限額），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。

## 2. 會計政策(續)

### 2.2 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經修訂香港財務報告準則。

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
香港會計準則第 1 號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第 7 號(修訂本)及	供應商融資安排
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	

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。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效時應用(如適用)。

香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 9 號(修訂本) 及香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	金融工具分類及計量(修訂本) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號(修訂本)及 香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第 11 冊	香港財務報告準則第 1 號(修訂本)、 香港財務報告準則第 7 號(修訂本)、 香港財務報告準則第 9 號(修訂本)及 香港會計準則第 7 號(修訂本) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二〇二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二〇二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二〇二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採用

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。在沿用香港會計準則第1號若干章節且只作有限變動的同時，香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列的新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩項經定義的新增小計項目。當中亦要求在獨立附註中披露管理層界定的業績計量，並加強有關主要財務報表及附註中資料的分類(彙總及分解)及位置的規定。先前列入香港會計準則第1號的部分規定已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」，後者更名為香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有細微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。實體必須追溯應用香港財務報告準則第18號。本集團現正分析新規定及評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

除香港財務報告準則第18號外，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。

#### 2.4 重大會計政策

##### 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。未實現損失亦予以對銷，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已出現減值。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 附屬公司(續)

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損。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損益及其他全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表以及綜合資產負債表內單獨呈列。

#### 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或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的可辨識資產以及所承擔的負債及或有負債，初始以其於收購日期的公平值計量。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 業務合併(續)

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或其他全面收益(如適用)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全面收益的變動確認。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。

##### 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。

##### 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。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 外幣折算(續)

##### (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損益及其他全面收益表中「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損益及其他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資產負債表日的收市匯率換算；
- 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貸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貸時，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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 物業、廠房及設備及折舊

- (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益中處理，其累積變動反映於重估儲備中。但若重估出現虧損，有關虧損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損於損益扣除，則會按曾扣除的重估虧損計入損益。

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計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，且項目成本能可靠計量時，才計入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，並於綜合損益及其他全面收益表「經營開支淨額」中確認。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 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損益及其他全面收益表確認。公平值變動於損益入賬。

#### 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。

#### 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，並隨後於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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 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期均就減值是否可能撥回進行檢討。

##### 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。

##### 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。

##### 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。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融資產(續)

##### (i) 分類(續)

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。減值虧損於綜合損益及其他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益：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益(「按公平值計量且其變動計入其他全面收益」)計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益，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，先前於其他全面收益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損益及其他全面收益表呈列。
- 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益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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 金融資產(續)

###### (i) 分類(續)

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益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益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益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。

##### 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。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 租賃(續)

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損益及其他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。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 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，惟到期日超過資產負債表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。

#### 現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及一般於三個月內到期的短期高流動性存款，該等存款可隨時兌換為已知金額的現金，價值變動風險極低，並為滿足短期現金承擔而持有。

#### 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。

貿易應付款項初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 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；很可能需要有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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 借貸

借貸初始按公平值並扣除所產生的交易成本後確認。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損益及其他全面收益表確認。

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。

##### 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。

##### 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，但與於其他全面收益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益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資產負債表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。

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 當期及遞延所得稅(續)

##### (ii) 遲延所得稅

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。遞延所得稅採用在資產負債表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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 收益確認(續)

###### (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。

##### 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」。

##### 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. 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務使其面臨多種財務風險：市場風險（包括匯兌風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

越秀房產基金管理人負責確定及評估財務風險。管理人為整體風險管理訂定書面原則，亦為若干特定範圍訂定書面政策，例如匯兌風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

##### (i) 市場風險

###### (a) 匯兌風險

本集團主要在中國內地經營業務，大多數交易以人民幣計值，所面對的匯兌風險主要涉及主要以港元（「港元」）及美元（「美元」）計值的現金及現金等價物、短期銀行存款、銀行借貸，以及應付管理人款項。

若二〇二四年十二月三十一日人民幣兌港元及美元匯率貶值／升值1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇二四年十二月三十一日止年度的儲備以及除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利或虧損會減少／增加約人民幣80,138,000元（二〇二三年：減少／增加人民幣121,382,000元）。

###### (b) 現金流量利率風險

本集團的現金流量利率風險主要來自浮動利率借貸，令本集團承受現金流量利率風險。

就借貸的現金流量利率風險而言，本集團於機會出現時考慮使用利率掉期使長期利息成本處於固定水平。於二〇二四年十二月三十一日，若借貸利率上升／下降1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇二四年十二月三十一日止年度的除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利會主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少而減少／增加約人民幣81,736,000元（於二〇二三年十二月三十一日，若借貸及衍生金融工具利率上升／下降1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二〇二三年十二月三十一日止年度的除所得稅前及與基金單位持有人交易前溢利會減少／增加約人民幣96,151,000元）。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (i) 市場風險(續)

###### (b) 現金流量利率風險(續)

本集團借貸有關利率變動的風險如下：

	於 二〇二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	佔借貸總額 百分比	於 二〇二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	佔借貸總額 百分比
浮息借貸	9,245,470	45%	9,615,113	47%
定息借貸	11,334,486	55%	10,639,443	53%
總計	20,579,956	100%	20,254,556	100%

佔借貸總額百分比顯示現時浮息借貸佔借貸總額的百分比。

##### (ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及現金等價物、應收關聯方款項、按金及其他應收款項、銀行及金融機構存款以及租戶及酒店客戶所面對的信貸風險(包括尚未償還的應收款項)。

下表載列於結算日存放於主要銀行的銀行存款結餘。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於信譽良好的銀行。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
星展銀行	514,608	377,081
中國銀行	396,839	488,411
招商銀行	186,055	44,150
香港上海滙豐銀行有限公司	124,320	8,013
平安銀行	122,481	127,782
其他銀行	101,501	481,940
	1,445,804	1,527,377

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

本集團並無政策限制任何金融機構信貸風險的金額。

就租戶的信貸風險(包括租賃應收款項及若干與租戶相關的其他應收款項)而言，通過與大量交易對手進行交易及對潛在租戶進行信貸審查，將信貸風險降至最低。本集團亦設有政策以確保在租賃開始前向租戶收取相當於2至3個月租金的租金按金。本集團亦設有其他監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。因此，管理層認為按集體基準的預期信貸虧損極小。此外，本集團定期按個別基準複核每項逾期已久的應收款項的可收回金額，以確保就可能無法收回的金額計提足夠的減值虧損撥備，並對租賃應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。本集團亦納入前瞻性資料，有關資料在估計預期信貸虧損時計及宏觀經濟因素。本集團並無重大集中信貸風險。列入綜合財務狀況表的應收款項賬面值指本集團就該等金融資產而面對的最高信貸風險。

其他應收款項主要指根據已頒佈的法律及法規向地方政府支付的物業維修基金。交易對手資金實力雄厚，且無違約歷史。本集團已評估其他應收款項的信貸風險並無大幅增加，且其他應收款項的預期信貸虧損極小。

##### (iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充足的現金、具備足夠額度的已承諾信貸融資以及經營現金流量。於二〇二四年十二月三十一日，本集團擁有短期銀行存款以及現金及現金等價物人民幣1,446,154,000元(二〇二三年：人民幣1,527,727,000元)。由於相關業務的性質使然，管理人透過調整就超出可分派收入90%的百分比所派付的分派金額來維持靈活性。本集團亦透過維持可用的承諾信貸額度保持籌資的靈活性。

下表顯示本集團的金融負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合約現金流量。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

	一年至 兩年至				
	一年內 人民幣千元	兩年間 人民幣千元	五年間 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>於二〇二四年十二月三十一日</b>					
租金按金	218,685	93,267	85,415	8,049	405,416
貿易應付款項	16,517	—	—	—	16,517
應計費用及其他應付款項	442,628	—	—	—	442,628
應付關聯方款項	122,850	—	—	—	122,850
銀行借貸					
－須予償還本金	4,607,000	5,223,579	6,374,865	—	16,205,444
－應付利息	584,816	367,601	207,042	—	1,159,459
其他借貸					
－須予償還本金	—	4,374,512	—	—	4,374,512
－應付利息	138,447	21,140	—	—	159,587
租賃負債	12,063	—	—	—	12,063
<b>於二〇二三年十二月三十一日</b>					
租金按金	216,642	108,431	105,062	4,052	434,187
貿易應付款項	14,263	—	—	—	14,263
應計費用及其他應付款項	489,511	—	—	—	489,511
應付關聯方款項	123,829	—	—	—	123,829
銀行借貸					
－須予償還本金	4,829,882	3,958,331	6,126,462	—	14,914,675
－應付利息	767,284	356,874	268,575	—	1,392,733
其他借貸					
－須予償還本金	1,014,799	—	4,325,081	—	5,339,880
－應付利息	152,142	137,327	20,658	—	310,127
租賃負債	12,695	12,063	—	—	24,758

### 3. 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理

本集團的資本管理目標，是保障本集團能繼續經營，為基金單位持有人提供回報及為其他利益相關者提供利益。

與業內其他公司一樣，管理人利用資產負債比率監察其資本。此比率按照綜合資產負債表所列借貸總額(包括流動及非流動借貸)除以資產總額計算。

本集團於二〇二四年的策略仍維持資產負債比率不超逾50%(二〇二三年：50%)。於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
借貸總額(附註 26)	20,579,956	20,254,556
資產總額	43,284,918	43,846,081
資產負債比率	48%	46%

#### (c) 公平值估計

由於到期日短，本集團的流動金融資產及流動金融負債的賬面值與其公平值相若。

供披露的非流動金融資產及金融負債的公平值，乃按本集團同類金融工具可得現時的市場利率貼現未來合約現金流量而估計。

有關物業、廠房及設備、投資物業及衍生金融工具的披露，請分別參閱附註13、15及19。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 4. 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)的物業於當時活躍市場上的價格(須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供之類物業的近期價格(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13及15。

#### (b) 商譽減值估計

根據附註2.4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。

## 5. 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損益及其他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>截至二〇二四年 十二月三十一日止年度</b>				
來自外部客戶的收益	<b>507,823</b>	<b>1,150,422</b>	<b>373,291</b>	<b>2,031,536</b>
分部業績	<b>28,756</b>	<b>609,223</b>	<b>346,051</b>	<b>984,030</b>
折舊	<b>139,772</b>	—	—	<b>139,772</b>
投資物業的公平值(虧損)／收益	—	(352,769)	<b>30,910</b>	(321,859)

	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 十二月三十一日止年度</b>				
來自外部客戶的收益	535,634	1,204,633	346,588	2,086,855
分部業績	34,020	1,057,083	273,048	1,364,151
折舊	139,877	—	—	139,877
投資物業的公平值收益／(虧損)	—	45,916	(18,337)	27,579

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 5. 收益及分部資料(續)

	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
於二〇二四年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	3,425,824	29,352,439	9,415,435	42,193,698
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

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
分部業績	984,030	1,364,151
衍生金融工具收益淨額	26,747	145,327
財務收入	28,080	36,180
融資開支	(1,000,713)	(1,069,506)
未分配經營成本(附註)	(220,737)	(228,655)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)／溢利	(182,593)	247,497

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。

## 5. 收益及分部資料(續)

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
可呈報分部資產總額	42,193,698	42,959,369
未分配資產	1,091,220	886,712
資產總額	43,284,918	43,846,081

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	335,486	319,532
餐飲	145,064	117,330
其他	27,273	98,772
物業租賃	1,523,713	1,551,221
	2,031,536	2,086,855

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
在某一時點確認的收益	160,426	213,221
在某一段時間內確認的收益	346,670	319,794
其他來源	1,524,440	1,553,840
	2,031,536	2,086,855

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 6. 按性質分類的開支，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
物業管理費(i)(附註29(a))	47,105	47,469
僱員福利開支(附註7)	113,511	116,149
房產稅	202,423	203,286
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	8,373	10,623
預提稅項(ii)	42,390	40,633
物業、廠房及設備的折舊(附註13)	90,487	90,592
員工宿舍折舊(附註14)	11,902	10,102
土地使用權折舊(附註14)	49,285	49,285
營運中已售或消耗的存貨成本	94,604	114,007
酒店及服務式公寓的其他直接開支	99,500	101,424
管理人費用(附註8)(附註29(a))	167,929	170,273
信託人費用(附註29(a))	12,551	12,734
估值費用	995	1,162
法律及專業費用	7,930	4,063
核數師酬金	2,400	2,400
銀行費用	592	442
因經營業務產生的匯兌虧損／(收益)	12,662	(23,402)
商譽減值	20,867	—
應付工程款轉回	(50,638)	—
管理人費用的調整	(7,354)	—
其他	18,870	27,696
<b>總經營開支，淨額</b>	<b>946,384</b>	<b>978,938</b>

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。

## 7. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	73,875	75,904
退休金成本	9,342	8,518
社會保障成本及員工福利	30,294	31,727
	113,511	116,149

### 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。

## 8. 管理人費用

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
管理人費用： 以基金單位的形式	167,929	170,273

根據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，截至二〇二四年十二月三十一日止年度的管理人費用基金單位預期於二〇二五年四月一日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇二五年四月一日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二五年四月一日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 9. 財務收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	24,618	32,727
關聯公司利息收入(附註 29(a))	3,462	3,453
	<b>28,080</b>	36,180

### 10. 融資開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	753,512	743,441
其他借貸利息開支	152,763	159,324
租賃負債產生的已付／應付利息和融資開支(附註 14)	730	1,185
借貸的交易成本攤銷	19,340	21,897
融資業務的匯兌虧損	74,368	143,659
	<b>1,000,713</b>	1,069,506

### 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(「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 6(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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
即期所得稅		
－企業所得稅	93,303	72,225
－預提稅項	36,047	43,664
遞延所得稅(附註 23)	24,646	135,563
	<b>153,996</b>	251,452

## 11. 所得稅開支(續)

本集團就除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)／溢利的稅項，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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)／溢利	(182,593)	247,497
按國內稅率 25% 計算的稅項	(45,648)	61,874
不可扣稅的開支	1,053	1,221
過往年度撥備差額	4,958	2,027
附屬公司未匯出盈利的預提稅項(附註 a)	35,580	63,928
動用過往未確認的稅項虧損	—	(831)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	195,158	176,412
不同稅率的影響	30,427	23,978
其他稅項扣減	(67,532)	(77,157)
	153,996	251,452

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。

## 12. 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	
	二〇二四年	二〇二三年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金 單位持有人應佔(虧損)／溢利(人民幣千元)	(320,577)	4,625
已發行基金單位的加權平均數(千個)	5,002,642	4,842,400
每個基金單位基本(虧損)／盈利(人民幣)	(0.064)	0.001

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 12. 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

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。年內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位(附註27)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十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度具有反攤薄效應，因此未在計算每個基金單位的攤薄虧損時包含。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金 單位持有人應佔(虧損)／溢利(人民幣千元)	(320,577)	4,625
已發行基金單位的加權平均數(千個)	5,002,642	4,842,400
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)	—	149,122
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)	5,002,642	5,224,331
每個基金單位攤薄(虧損)／盈利(人民幣)	(0.064)	0.001

### 13. 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>於二〇二三年一月一日</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
<b>賬面淨值</b>	<b>2,183,000</b>	<b>244</b>	<b>439</b>	<b>2,183,683</b>
<b>截至二〇二三年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
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6)	(90,592)	—	—	(90,592)
重估公平值收益	18,258	—	—	18,258
<b>年末賬面淨值</b>	<b>2,131,000</b>	<b>244</b>	<b>398</b>	<b>2,131,642</b>
<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
<b>賬面淨值</b>	<b>2,131,000</b>	<b>244</b>	<b>398</b>	<b>2,131,642</b>
<b>截至二〇二四年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	<b>2,131,000</b>	<b>244</b>	<b>398</b>	<b>2,131,642</b>
添置	<b>15,739</b>	—	—	<b>15,739</b>
出售	(123)	—	(282)	(405)
折舊(附註6)	(90,487)	—	—	(90,487)
重估公平值虧損	(82,129)	—	—	(82,129)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>1,974,000</b>	<b>244</b>	<b>116</b>	<b>1,974,360</b>
<b>於二〇二四年十二月三十一日</b>				
成本	<b>2,454,691</b>	<b>13,083</b>	<b>2,287</b>	<b>2,470,061</b>
累計折舊	(1,105,884)	(12,839)	(2,171)	(1,120,894)
重估公平值收益	<b>625,193</b>	—	—	<b>625,193</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>1,974,000</b>	<b>244</b>	<b>116</b>	<b>1,974,360</b>

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 13. 物業、廠房及設備(續)

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1,187,645,000元(二〇二三年：人民幣1,308,624,000元)計入該等綜合財務報表。

於二〇二四年十二月三十一日，賬面總額為人民幣17.58億元(二〇二三年：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26)。

#### 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。於二〇二四年十二月三十一日，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」)(二〇二三年：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樓宇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樓宇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14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：第3層)。

## 13. 物業、廠房及設備(續)

### 用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算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，公平值則越高。

貼現率由第一太平(二〇二三年：第一太平)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：

於二〇二四年十二月三十一日

	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	18,000	4.75	3
服務式公寓	16,200	4.75	3

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

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 14. 租賃

綜合財務狀況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
<b>使用權資產</b>			
於二〇二三年一月一日	1,182,832	32,916	1,215,748
折舊(附註 6)	(49,285)	(10,102)	(59,387)
於二〇二三年十二月三十一日	1,133,547	22,814	1,156,361
於二〇二四年一月一日	<b>1,133,547</b>	<b>22,814</b>	<b>1,156,361</b>
折舊(附註 6)	(49,285)	(11,902)	(61,187)
於二〇二四年十二月三十一日	<b>1,084,262</b>	<b>10,912</b>	<b>1,095,174</b>

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>租賃負債</b>		
即期部分	<b>11,826</b>	11,965
非即期部分	—	11,826
	<b>11,826</b>	23,791

於二〇二四年十二月三十一日，土地使用權的公平值約為人民幣 28.40 億元(二〇二三年：人民幣 26.57 億元)。公平值變動並無在綜合財務報表內反映。

於二〇二四年十二月三十一日，賬面淨值總額約為人民幣 10.02 億元(二〇二三年：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 26)。

## 14. 租賃(續)

綜合損益及其他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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
使用權資產折舊費用(附註 6)		
土地使用權	<b>49,285</b>	49,285
員工宿舍	<b>11,902</b>	10,102
	<b>61,187</b>	59,387
利息開支(列於融資開支內)(附註 10)	<b>730</b>	1,185

二〇二四年的租賃現金流出總額為人民幣 12,695,000 元(二〇二三年：人民幣 12,207,000 元)。

## 15. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
年初結餘	<b>37,771,146</b>	37,702,232
匯兌差額	<b>2,150</b>	1,619
資本化開支	<b>42,571</b>	39,716
年內公平值(虧損)/收益，包括在損益中的 「投資物業的公平值(虧損)/收益」	<b>(321,859)</b>	27,579
年末結餘	<b>37,494,008</b>	37,771,146
年末所持資產計入損益的年內公平值(虧損)/收益， 包括在「投資物業的公平值(虧損)/收益」	<b>(321,859)</b>	27,579

於綜合損益及其他全面收益表內，二〇二四年內關於投資物業的直接經營開支為人民幣 246,581,000 元(二〇二三年：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 31,949,000 元(二〇二三年：人民幣 32,036,000 元)。

於二〇二四年十二月三十一日，賬面總額約人民幣 37.20 億元(二〇二三年：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 26)。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 15. 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(二〇二三年：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

於二〇二四年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。

## 15. 投資物業(續)

### 估值技術(續)

#### (b) 香港的投資物業

於二〇二四年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呎價格。

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二三年：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

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日的資本化比率由第一太平按被估值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：

**於二〇二四年十二月三十一日**

	每月市場 公平值 (人民幣千元)	價值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	26,955,600	75至274	4.50%至7.00%
批發及購物中心	10,442,000	32至1,018	4.50%至7.50%

**於二〇二三年十二月三十一日**

	每月市場 公平值 (人民幣千元)	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%

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 15. 投資物業(續)

#### 用以釐定公平值的主要參數(續)

##### (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。

直接比較法所採納的估值假設如下：

於二〇二四年十二月三十一日

	公平值 (人民幣千元)	單位銷售價格 (每平方英呎) (港元)
香港越秀大廈 17 樓	47,228	13,281
香港越秀大廈 23 樓	49,080	13,802

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 (每平方英呎) (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

### 16. 附屬公司

名稱	註冊成立地點 及法團類別	主要業務 及營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
越秀房託(控股)2005有限公司 <sup>3</sup>	香港，有限公司	投資控股	1股面值1港元 的普通股	100%
越秀房託2012有限公司 <sup>3</sup>	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%
Yuexiu REIT MTN Company Limited(「REIT MTN」) <sup>3</sup>	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1股面值1美元 的普通股	100%

## 16. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點 及法團類別	主要業務 及營業地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	持有權益 (附註)
Yuexiu REIT 2013 Company Limited <sup>3</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	100%
柏達投資有限公司 <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	於中國內地租賃 商用物業	1股面值1美元的普通股	100%
金峰有限公司 <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	於中國內地租賃 商用物業	1股面值1美元的普通股	100%
福達地產投資有限公司 <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	於中國內地租賃 商用物業	1股面值1美元的普通股	100%
京澳有限公司 <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	於中國內地租賃 商用物業	1股面值1美元的普通股	100%
Tower Top Development Ltd. (「Tower Top」) <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	10,000股面值 1美元的普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd. <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	99.99%

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 16. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／註冊資本詳情	持有權益(附註)
Hoover Star International Ltd. <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd. <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd. <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
聯華投資國際有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	投資控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
遠豪集團有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
德宏投資國際有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
生輝集團有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
廣州越程實業有限公司 <sup>1、4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地進行投資控股	3億港元註冊資本	99.99%
廣州越聲實業有限公司 <sup>1、4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地進行投資控股	3億港元註冊資本	99.99%
廣州越匯實業有限公司 <sup>1、4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地進行投資控股	3億港元註冊資本	99.99%
廣州越力實業有限公司 <sup>1、4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地進行投資控股	3億港元註冊資本	99.99%

## 16. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／註冊資本詳情	持有權益 (附註)
廣州越秀城建國際金融中心有限公司 <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地進行物業管理及物業租賃	人民幣 26.5 億元 註冊資本	98.99%
廣州國金中心酒店管理有限公司 <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地進行酒店管理	人民幣 5 百萬元 註冊資本	98.99%
上海宏嘉房地產開發有限公司 <sup>1、4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地租賃商用物業	28.5 百萬美元 註冊資本	100%
百吉企業有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港進行投資控股	257,614,000 股 普通股 257,614,000 港元	100%
富成管理有限公司 <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的 普通股	100%
百勝國際集團有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1 股面值 1 港元的 普通股	100%
武漢越秀地產開發有限公司 <sup>2、4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地租賃商用物業	人民幣 2,200,000,000 元註冊資本	67%
Yuexiu REIT 2017 Company Limited <sup>3</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的 普通股	100%
達富控股有限公司 <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1 股面值 1 美元的 普通股	100%

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 16. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／註冊資本詳情	持有權益(附註)
栢榮控股有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股面值1港元的普通股	100%
廣州秀江實業發展有限公司 <sup>1、4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地進行投資控股	人民幣550,000,000元註冊資本	100%
杭州越輝房地產開發有限公司 <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地租賃商用物業	人民幣470,000,000元註冊資本	100%
Yuxiu REIT 2018 Company Limited <sup>3</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	100%
廣州晉耀置業有限公司 <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地租賃商用物業	人民幣1,000,000元註冊資本	100%
廣州譽耀置業有限公司 <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地租賃商用物業	人民幣1,000,000元註冊資本	100%
廣州景耀置業有限公司 <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地租賃商用物業	人民幣1,000,000元註冊資本	100%

## 16. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／註冊資本詳情	持有權益(附註)
廣州佳耀置業有限公司 <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	於中國內地租賃商用物業	人民幣 1,000,000 元註冊資本	100%
廣州匯盛實業投資合夥企業(有限合夥) <sup>4</sup>	中國內地，有限公司	投資控股	人民幣 8,100,000,000 元註冊資本	100%
廣州駿盛經濟資訊諮詢有限公司 <sup>1、4</sup>	中國內地，有限公司	投資控股	人民幣 1,000,000 元 註冊資本	100%
駿邦(中國)有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	投資控股	1股面值1港元的普通股	100%
Gain Force Investments Limited ([Gain Force]) <sup>4</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT Secure Shell Limited ([Secure Shell]) <sup>3</sup>	英屬處女群島，有限公司	投資控股	1股面值1美元的普通股	100%
頌輝投資有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港租賃商用物業	10,000 港元 註冊資本	100%

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 16. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點及法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本／註冊資本詳情	持有權益 (附註)
藝康投資有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港租賃商用物業	100,000港元註冊資本	100%
頌弘國際有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港租賃商用物業	1股面值1港元的普通股	100%
藝生國際有限公司 <sup>4</sup>	香港，有限公司	於香港租賃商用物業	1股面值1港元的普通股	100%

各附屬公司的非控股權益個別或共同對本集團而言並不重大。

附註：

<sup>1</sup> 該等公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>2</sup> 該等公司根據中國法律註冊為中外合資企業。

<sup>3</sup> 該等公司的股份由越秀房產基金直接持有。

<sup>4</sup> 該等公司的股份由越秀房產基金間接持有。

### 17. 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性差異入賬為遞延資產。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為流動資產。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及港元計值。

## 18. 商譽

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	(20,867)	—
賬面淨值	839,001	859,868

商譽由管理層監察。商譽呈列如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
中國	839,001	859,868

本集團的商譽主要指與透過業務合併所收購投資物業有關的遞延所得稅負債。持有投資物業的每個實體被識別為單獨的現金產生單元。每個現金產生單元的可收回金額是根據基於高級管理層批准的五年期現金流量預測計算出的使用價值確定的。適用於現金流量預測的折現率為7.51%（二〇二三年：7.86%）。用於推斷五年期後現金流量的增長率為2%（二〇二三年：3%）。其他用於商譽減值的主要假設與投資物業估值所用者一致。

二〇二四年十二月三十一日進行的測試結果顯示，於武漢的一項投資物業出現減值虧損。全額計提減值撥備人民幣20,867,000元。減值原因為武漢租賃市場整體下滑。

## 19. 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
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。該等遠期匯兌合約於年內已經結算。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 19. 衍生金融工具(續)

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
衍生金融工具的未實現公平值變動	—	35,277
衍生金融工具的已實現收益淨額	26,747	110,050
	26,747	145,327

### 20. 貿易及租賃應收款項

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
貿易及租賃應收款項	20,751	23,523
虧損撥備	(1,976)	(1,294)
貿易及租賃應收款項淨額	18,775	22,229

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
0至30天	13,363	16,902
31至90天	4,590	4,339
91至180天	815	572
181至365天	1,700	257
多於一年	283	1,453
	20,751	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。

本集團的貿易及租賃應收款項主要以人民幣計值。

## 21. 存貨

存貨結餘主要包括食品、飲料、消耗品及經營用品。

## 22. 銀行存款及現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,294,763	1,233,148
原到期日為三個月以內的銀行存款	101,391	184,579
現金及現金等價物	1,396,154	1,417,727
原到期日為三個月以上、十二個月以內的銀行存款	50,000	90,000
原到期日為十二個月以上的銀行存款	—	20,000
總計	1,446,154	1,527,727
信貸風險的最大敞口	1,445,804	1,527,377

於二〇二四年十二月三十一日，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1,104,452,000元(二〇二三年：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。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。

於資產負債表日，存款的實際年利率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
原到期日為十二個月以上的銀行存款	—	2.60%
原到期日為十二個月以內的銀行存款	1.25%至4.15%	1.70%至4.90%

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 22. 銀行存款及現金及現金等價物(續)

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
人民幣	1,104,801	1,289,971
港元	324,852	221,353
美元	16,501	16,403
	<b>1,446,154</b>	<b>1,527,727</b>

### 23. 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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
年初	5,521,648	5,380,971
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	24,646	135,563
於儲備(計入)／扣除的遞延稅項	(23,002)	5,114
年末	<b>5,523,292</b>	<b>5,521,648</b>

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
於二〇二三年一月一日	18,633
於損益扣除	(5,029)
於二〇二三年十二月三十一日	13,604
於二〇二四年一月一日	<b>13,604</b>
於損益扣除	(2,564)
於二〇二四年十二月三十一日	<b>11,040</b>

## 23. 遲延稅項負債(續)

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>截至二〇二三年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
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	4,565	549	—	5,114
<b>於二〇二三年十二月三十一日</b>	<b>3,840,286</b>	<b>656,414</b>	<b>1,038,552</b>	<b>5,535,252</b>
<b>截至二〇二四年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
於二〇二四年一月一日	3,840,286	656,414	1,038,552	5,535,252
於損益(計入)/扣除	(72,546)	(467)	95,095	22,082
於儲備計入	(20,532)	(2,470)	—	(23,002)
<b>於二〇二四年十二月三十一日</b>	<b>3,747,208</b>	<b>653,477</b>	<b>1,133,647</b>	<b>5,534,332</b>

## 24. 貿易應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
貿易應付款項	16,517	14,263

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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
0至30天	9,585	7,796
31至90天	5,111	3,443
91至180天	1,272	970
180至365天	549	761
多於一年	—	1,293
	16,517	14,263

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 25. 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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
租金按金		
即期部分	<b>218,685</b>	216,442
非即期部分	<b>163,143</b>	192,097
	<b>381,828</b>	408,539
預收款項		
即期部分	<b>102,138</b>	111,392
應繳房產稅	<b>53,752</b>	54,137
應繳預提稅撥備	<b>9,663</b>	7,050
應繳附加稅	<b>21,659</b>	15,568
應付工程款	<b>121,852</b>	179,854
為收購Gain Force（「收購事項」）應付的交易費用(i)	—	7,731
應計利息開支	<b>113,410</b>	93,106
其他經營開支的應計費用	<b>122,292</b>	132,065
應計費用及其他應付款項	<b>442,628</b>	489,511
	<b>926,594</b>	1,009,442

- (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及港元計值。

## 26. 借貸

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>流動</b>		
短期銀行借貸		
－無抵押	<b>530,000</b>	—
<b>長期借貸的即期部分</b>		
銀行借貸		
－有抵押(附註 a)	<b>165,000</b>	165,000
－無抵押	<b>3,912,000</b>	4,664,882
其他借貸，無抵押(附註 b)	<b>—</b>	1,014,799
	<b>4,607,000</b>	5,844,681
<b>非流動</b>		
長期借貸		
銀行借貸		
－有抵押(附註 a)	<b>4,947,900</b>	5,110,233
－無抵押	<b>10,727,544</b>	9,804,443
其他借貸，無抵押(附註 b)	<b>4,374,512</b>	5,339,880
長期借貸總額	<b>20,049,956</b>	20,254,556
減：長期借貸的即期部分	<b>(4,077,000)</b>	(5,844,681)
<b>長期借貸的非即期部分</b>	<b>15,972,956</b>	14,409,875
分析如下：		
無抵押	<b>15,632,056</b>	15,144,323
有抵押	<b>4,947,900</b>	5,110,233
	<b>20,579,956</b>	20,254,556

附註 a :

於二〇二四年十二月三十一日，銀行貸款約為人民幣 49.48 億元(二〇二三年：人民幣 51.10 億元)，該等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 64.80 億元(二〇二三年：人民幣 67.00 億元)。

本集團借貸的還款期如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
一年以內	<b>4,607,000</b>	5,844,681
一年至五年	<b>15,972,956</b>	14,409,875
	<b>20,579,956</b>	20,254,556

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 26. 借貸(續)

於資產負債表日，借貸的實際年利率如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
人民幣	3.63%	3.49%
港元	6.17%	6.39%
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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
人民幣	12,330,465	7,954,404
港元	5,373,870	9,473,012
美元	2,875,621	2,827,140
	<b>20,579,956</b>	20,254,556

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。

## 27. 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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
年初結餘	15,632,979	16,104,395
發行基金單位	141,954	167,832
轉撥至綜合損益及其他全面收益表	(611,600)	(187,476)
年內已支付的分派	(333,955)	(451,772)
年末結餘	14,829,378	15,632,979

現有基金單位數目的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
已發行基金單位(千個)		
年初結餘	4,915,738	4,783,780
以基金單位形式支付的管理人費用(附註 a)	155,000	109,958
年內已發行遞延基金單位(附註 b)	20,000	22,000
年末結餘	5,090,738	4,915,738

附註 a:

於年內，155,000,000 個基金單位(二〇二三年：109,957,846 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，20,000,000 個遞延基金單位已於二〇二四年十二月三十一日發行(二〇二三年：22,000,000 個遞延基金單位)。

根據二〇二一年通函披露的條款，鑑於供股的認購價格(即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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 28. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利與營運產生的現金對賬：

	截至十二月三十一日止年度 二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
除所得稅及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利 已就下列各項作出調整：	(182,593)	247,497
－物業、廠房及設備的折舊開支	90,487	90,592
－使用權資產折舊	61,187	59,387
－銀行借貸的交易成本攤銷	19,340	21,897
－融資業務的匯兌虧損	74,368	143,659
－投資物業的公平值虧損/(收益)	321,859	(27,579)
－衍生金融工具公平值收益	(26,747)	(145,327)
－經營業務的匯兌虧損/(收益)	16,583	(23,402)
－出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(46)	6
－貿易及租賃應收款項減值撥備	682	529
－利息收入	(28,080)	(36,180)
－已付/應付租賃負債的利息及融資開支	730	1,185
－利息開支	906,275	902,765
－管理人費用的調整	(7,354)	—
－記回應付工程款	(50,638)	—
－商譽減值	20,867	—
營運資本的變動：		
－遞延資產	50,912	36,525
－存貨	217	3
－貿易及租賃應收款項	4,136	10,444
－應收關聯方款項	(97,797)	(13,222)
－預付款項、按金及其他應收款項	(5,507)	7,276
－貿易應付款項	2,254	(10,927)
－租金按金	(26,711)	12,314
－預收款項	(9,254)	14,839
－應計費用及其他應付款項	(22,821)	28,647
－應付關聯方款項	133,804	131,162
營運產生的現金	1,246,153	1,452,090

(b) 重大非現金交易：

截至二〇二四年十二月三十一日止年度內，金額為人民幣141,953,880元(二〇二三年：人民幣167,832,130元)的155,000,000個基金單位(二〇二三年：109,957,846個基金單位)獲發行以支付管理人費用。

## 28. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 負債對賬表

	融資業務的負債				
	租賃負債 人民幣千元	衍生金融 工具淨額 人民幣千元	借貸－ 一年內歸還 人民幣千元	借貸－ 一年後歸還 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二三年一月一日負債	(33,002)	76,854	(4,364,124)	(15,541,033)	(19,861,305)
現金流量	12,207	(210,258)	—	—	(198,051)
新借貸所得款項	—	—	—	(6,776,240)	(6,776,240)
償還借貸	—	—	4,449,197	2,348,331	6,797,528
租賃負債的利息開支	(2,996)	—	—	—	(2,996)
其他非現金變動	—	145,419	(5,929,754)	5,559,067	(225,268)
於二〇二三年十二月三十一日負債	(23,791)	12,015	(5,844,681)	(14,409,875)	(20,266,332)

	融資業務的負債				
	租賃負債 人民幣千元	衍生金融 工具淨額 人民幣千元	借貸－ 一年內歸還 人民幣千元	借貸－ 一年後歸還 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二四年一月一日負債	(23,791)	12,015	(5,844,681)	(14,409,875)	(20,266,332)
現金流量	11,965	(40,889)	—	—	(28,924)
新借貸所得款項	—	—	(530,000)	(5,439,453)	(5,969,453)
償還借貸	—	—	5,768,129	165,000	5,933,129
租賃負債的利息開支	(730)	—	—	—	(730)
租賃負債的利息部分	730	—	—	—	730
其他非現金變動	—	28,874	(4,000,448)	3,711,372	(260,202)
於二〇二四年十二月三十一日負債	(11,826)	—	(4,607,000)	(15,972,956)	(20,591,782)

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二四年十二月三十一日，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：38%)基金單位)所影響。其餘61%(二〇二三年：62%)基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二四年十二月三十一日，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
越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)	越秀房產基金的主要基金單位持有人
管理人	越秀地產的附屬公司
廣州國金管理 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
怡城商管 <sup>1</sup>	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」)	越秀地產的附屬公司
白馬商管	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」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市建設開發有限公司(「城建」) <sup>1</sup>	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」)	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」) <sup>1</sup>	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」) <sup>1</sup>	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」)	廣州越秀的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)	越秀地產的主要股東
廣州市建設開發集團有限公司(「GCCD BVI」)	越秀企業的附屬公司
廣州宏城發展有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州越秀建仲量聯行物業服務有限公司(「廣州仲量聯行」) <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
越秀投資諮詢有限公司(「越秀投資諮詢」) <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理有限公司 <sup>1</sup>	廣州資控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 <sup>1</sup>	廣州資控的附屬公司
廣州越秀資本控股集團有限公司 <sup>1</sup>	廣州資控的附屬公司
廣州越秀企業發展有限公司	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」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司(「創興銀行」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司

## 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

下表為於二〇二四年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要(續)：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司上海分行(「創興上海」) <sup>1</sup>	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 <sup>1</sup>	越秀企業的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 <sup>1</sup>	廣州資控的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司	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 <sup>1</sup>	廣州越秀的附屬公司
廣州鵬燁貿易有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 <sup>1</sup>	廣州資控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 <sup>1</sup>	廣州資控的附屬公司
武漢康景實業投資有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發設計院有限公司 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
越秀諮詢(深圳)有限公司	越秀的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
杭州盛寅房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
杭州杭秀房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
杭州越嘉房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州市品秀房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業經營管理有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州雋越房地產開發有限責任公司	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司 <sup>1</sup>	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	廣州資控的附屬公司
廣州悅秀智訊科技信息有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州白馬電子商務股份有限公司	越秀企業的附屬公司
廣州城建開發裝飾有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城開房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發工程造價諮詢有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的附屬公司
廣期資本管理(上海)有限公司 <sup>1</sup>	廣州資控的附屬公司

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

下表為於二〇二四年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要(續)：

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

## 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

下表為於二〇二四年十二月三十一日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要(續)：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
廣州越創房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	越秀地產的聯營公司
越龍控股有限公司(「越龍」)	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	廣州越秀的附屬公司
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」)	廣州資控的附屬公司
廣州證券股份有限公司	廣州資控的附屬公司
廣州越秀地產工程管理有限公司	越秀地產的附屬公司
中信証券華南股份有限公司	廣州資控的附屬公司
廣州越秀物業發展有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州天盈房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州天越房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
杭州燦樂實業投資有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州越秀風行食品集團有限公司(「越秀風行食品」)	越秀企業的附屬公司
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「現任估值師」)	越秀房產基金的現任主要估值師
廣州國金商業經營管理有限公司上海分公司	越秀地產的附屬公司

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

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### (a) 與關連／關聯公司進行的交易

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
已付／應付資產管理費用		
－管理人	167,929	170,273
已付／應付物業管理費		
－怡城商管	24,347	25,284
－白馬商管	6,170	5,517
－廣州國金管理	16,588	16,668
已收／應收租金收入		
－興業	263	2,677
－怡城商管	7,761	7,760
－城建	16,292	16,363
－越秀企業	—	9,416
－穗橋	553	569
－廣州期貨股份有限公司	429	860
－廣州越秀產業投資基金管理有限公司	946	995
－廣州仲量聯行	18,402	19,646
－廣州越秀融資租賃有限公司	16,069	13,572
－廣州國金管理	13,387	10,727
－廣州越秀資本控股集團有限公司	24,781	23,474
－越通	9,051	2,072
－越鵬	735	756
－廣州造紙集團有限公司	279	279
－創興廣州	16,817	16,315
－創興上海	5,441	5,303
－廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司	—	1,278
－廣州鵬燁貿易有限公司	2,205	1,870
－廣州越秀金融科技有限公司	401	406
－上海越秀融資租賃有限公司	5,876	5,965

## 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

### (a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
已收／應收租金收入		
－武漢越秀商業管理有限公司	2,827	3,095
－廣州城建開發設計院有限公司	931	1,676
－廣州越秀商業地產經營管理有限公司	810	651
－廣州越秀資本投資管理有限公司	4,084	4,227
－杭州越秀房地產開發有限公司	5,352	5,337
－廣州越秀商業經營管理有限公司	—	6
－廣州悅秀智訊科技信息有限公司	3,163	2,290
－廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	—	667
－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	3,700	3,182
－廣州資產管理有限公司	18,181	17,705
－廣州越達投資有限責任公司	—	7,227
－廣州越秀創業投資基金管理有限公司	5,717	4,297
－淮豐集團	1,435	—
－廣州國金商業經營管理有限公司上海分公司	1,138	—
－杭州焱樂實業投資有限公司	817	—
－廣州越秀城開房地產開發有限公司	1,866	10,824
－廣州越秀華城房地產開發有限公司	40,550	40,271
－廣州越宏房地產開發有限公司	16	8,808
－廣州市佰城投資發展有限公司	8,818	8,794
－廣州越秀	62,742	55,790
－廣州越秀投資發展有限公司	279	279
－廣州越創智數信息科技有限公司	323	358
－杭州杭秀房地產開發有限公司	800	1,066
－杭州越嘉房地產開發有限公司	1,624	2,163
－金鷹基金管理有限公司	8,033	8,011
－廣州宏勝房地產開發有限公司	—	4,732
－廣州市品輝房地產開發有限公司	—	818
－廣州越冠房地產開發有限公司	4,065	6,225

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### (a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
已收／應收租金收入		
－廣州市品悅房地產開發有限公司	2,888	1,636
－廣州市穗港澳合作交流促進會	390	387
－廣州市品薈房地產開發有限公司	6,354	404
－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	2,132	8,433
－廣州市悅冠智能科技有限公司	1,794	522
－廣州悅秀會信息科技有限公司	14	11
－輝山乳業(瀋陽)銷售有限公司	45	491
－廣州越建工程管理有限公司	4,507	2,982
－廣州天盈房地產開發有限公司	13,578	—
－廣州天越房地產開發有限公司	8,928	—
－廣州越秀物業發展有限公司	9,621	26
－越秀地產	1,546	1,664
－管理人	847	833
－越秀交通	847	833

## 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

### (a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
已收／應收命名權收入		
－越秀地產	—	20,000
已收／應收利息收入		
－城建	3,462	3,453
－創興廣州	326	592
－滙豐集團	644	54
已付／應付信託人費用		
－信託人	12,551	12,734
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	12,695	12,207
已付／應付利息開支		
－滙豐集團	18,925	18,429
－越秀投資諮詢	14,234	5,038
－創興廣州	54	—
－越秀地產	—	—
已付／應付發債費用		
－滙豐集團	1	2
－創興銀行	43	36
－越秀證券有限公司	56	47
已付商業保險費用		
－創興保險	16	—

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。

## 綜合財務報表附註

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

### 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### (b) 與關聯公司有關的結餘

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
應收城建款項(i)	142,212	42,063
應收越秀地產款項	—	10,000
應收城建中國款項	14,035	6,387
應付怡城商管款項	2,034	6,535
應付白馬商管款項	213	13,990
應付管理人款項	106,497	87,110
應付廣州國金管理款項	1,535	3,653
應付城建中國款項	1,570	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	4,701	4,688
在滙豐集團的銀行存款	105,641	8,012
來自滙豐集團的銀行借貸	318,328	312,574
來自創興銀行的銀行借貸	34,263	—
來自滙豐集團的衍生金融工具	—	1,206
應收關聯公司租金收入	1,782	1,141
來自關聯公司的預收款項	2,823	4,507
來自關聯公司租金按金(ii)	68,697	78,728
應付關聯公司的貿易款項	2,765	1,196
來自越秀投資諮詢的借貸(iii)	240,770	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。

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。年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。倘在結算所有未償付建築成本後有剩餘資金，城建將需要在結算有關費用後向Tower Top退回額外現金。
- (ii) 來自關聯公司的租金按金於綜合財務狀況表中計入為租金按金。
- (iii) 該結餘指截至二〇二四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。

## 29. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

### (c) 主要管理層補償

截至二〇二四年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償(二〇二三年：無)。

## 30. 資本承擔

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 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	53,747	35,588

## 31. 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	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
一年內	1,530,934	1,106,763
一年以上及五年以內	2,005,528	1,448,178
五年以上	34,734	21,429
	3,571,196	2,576,370

## 32. 批准綜合財務報表

綜合財務報表於二〇二五年三月十七日獲管理人董事會批准及授權刊發。

# 業績表現一覽表

於二〇二四年十二月三十一日

	二〇二四年	二〇二三年	二〇二二年	二〇二一年	二〇二〇年
基金單位持有人應佔資產 淨值(人民幣)	<b>14,829,378,000</b>	15,632,979,000	16,104,395,000	14,717,852,000	14,584,563,000
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 (人民幣)	<b>2.91</b>	3.18	3.37	4.31	4.42
(折合港元)	<b>3.14</b>	3.51	3.77	5.27	5.25
成交價與資產淨值的 最大溢價(港元)	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	0.10
成交價與資產淨值的 最大折讓(港元)	<b>2.34<sup>(i)</sup></b>	2.41 <sup>(i)</sup>	2.45	2.07	2.05
每個基金單位的 淨(虧損)／收益率	<b>(6.67)%<sup>(ii)</sup></b>	0.1% <sup>(ii)</sup>	(6.07)%	5.9%	4.7%
已發行基金單位數目(單位)	<b>5,090,738,171</b>	4,915,738,171	4,783,780,325	3,417,224,428	3,303,113,665

附註：

- (i) 最大溢價乃按截至二〇二四年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最高成交價1.26港元(二〇二三年：2.69港元)計算。最高折讓乃根據截至二〇二四年十二月三十一日止年度內香港聯合交易所有限公司的最低成交價0.80港元(二〇二三年：1.10港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨(虧損)／收益率乃按截至二〇二四年十二月三十一日止年度每個基金單位的除稅後及與基金單位持有人交易前的(虧損)／溢利除以二〇二四年十二月三十一日的收市價0.96港元(二〇二三年：1.26港元)計算。

## 五年財務概要

越秀房產基金在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下：

	二〇二四年 人民幣千元	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	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>業績</b>					
除所得稅後及與基金單位持有人 交易前之(虧損)/溢利	<b>(336,589)</b>	(3,955)	(510,940)	674,562	587,121
<hr/>					
		於十二月三十一日			
	二〇二四年 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	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>43,284,918</b>	43,846,081	43,866,432	43,862,248	36,260,137
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	<b>27,266,607</b>	27,006,270	26,544,795	27,938,370	20,487,471
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>14,829,378</b>	15,632,979	16,104,395	14,717,852	14,584,563

# 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

區海晶女士

關志輝先生

劉碧紅先生(於二〇二五年四月二日獲批准)

## 管理人的公司秘書

余達峯先生

## 管理人的財務總監

關志輝先生

## 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

## 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  
 中信銀行股份有限公司  
 招商銀行股份有限公司  
 中國民生銀行股份有限公司  
 星展銀行有限公司  
 中國工商銀行(亞洲)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

## 可供查閱越秀房產基金資料的網站

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

## 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  
 香港夏愨道 16 號  
 遠東金融中心 17 樓

## 公司及投資者關係資料

### 證券上市交易所

基金單位：  
香港聯合交易所有限公司—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](mailto:yxft.ir@yuexiureit.com)



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

[www.yuexiureit.com](http://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