

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

截至二〇二四年十二月三十一日止年度業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)及其附屬公司截至二〇二四年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的綜合業績與二〇二三年同期比較數據如下：

財務摘要

下表概述越秀房產基金截至二〇二四年十二月三十一日止年度的綜合業績與二〇二三年同期比較數據：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止財政年度	(減少)／增加
收入總額	2,031,536,000	2,086,855,000	(2.7)%
物業收入淨額	1,444,929,000	1,475,262,000	(2.1)%
除稅後虧損	(336,589,000)	(3,955,000)	8,410.5%
每個基金單位的(虧損)／盈利－基本	(0.064)	0.001	(6,500.0)%
物業組合估值	42,308,008,000	42,559,146,000	(0.6)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值	2.91	3.18	(8.5)%
每個基金單位持有人應佔資產淨值 －折合港元	3.14	3.51	(10.5)%
已發行基金單位(個)	5,090,738,171	4,915,738,171	3.6%
借貸總額佔總資產的百分比(附註a)	47.5%	46.2%	1.3個百分點
總負債佔總資產的百分比(附註b)	63.0%	61.6%	1.4個百分點
分派			
分派總額(包括額外項目)	314,767,000	409,842,000	(23.2)%
每個基金單位的分派額(港元)	0.0680	0.0924	(26.4)%

附註a： 借貸總額按銀行貸款及其它貸款減去相關開支資本化債務計算。

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

分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在依信託契約計算分派金額後酌情另行作出分派。在宣派任何特定年度的分派時，管理人須在考慮多項因素後決定是否行使該酌情權，該等因素包括(但不限於)越秀房產基金的資金需求、盈利及財務狀況、增長策略、營運及資本需求、出售產生的盈餘資金是否遵守相關法律法規及契據(包括房託基金守則規定的現行借貸限制)、其他資本管理考量、分派的整體穩定程度以及當前行業慣例。

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。

鑒於上文所述，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。

管理層討論及分析

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。

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 (平方米)	可出租面積 (平方米)	物業出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
上海越秀大廈	甲級寫字樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁷⁾	61.1%	129	76.5
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	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 ⁽¹⁰⁾	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				<u>1,184,156.5</u>	<u>803,984.1</u>	84.5%	1,909	191.9

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	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	與二〇二三年 同期相比 增加/(減少) 之百分點		不含稅	與二〇二三年 同期相比 增加/(減少) 之百分比		經營收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)
			出租率 ⁽¹⁾	租金單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)				
寫字樓	871,235.3	636,319.1 ⁽³⁾	81.7%	(0.8)%	178.1	(3.9)%	1,150,422	
零售商場	120,158.7	117,536.1 ⁽⁴⁾	94.8%	0.6%	144.6	(2.2)%	167,088	
批發	50,199.3	50,128.9 ⁽⁵⁾	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維港購物中心1,924.8平方米其他配套用房面積；

(5) 不包括白馬大廈70.4平方米其他配套用房面積。

經營物業	類型	開業時間	建築面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (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	<u>42,308</u>	<u>42,559</u>	(0.6)%

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%。

越秀房產基金物業

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二五財政年度	30.1%	28.2%
二〇二六財政年度	26.0%	25.8%
二〇二七財政年度	22.0%	25.0%
二〇二八財政年度	10.7%	12.4%
二〇二九財政年度及以後	11.2%	8.6%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

下文列示未來五年及以後越秀房產基金旗下各物業到期租約的數字。

白馬大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二五財政年度	5.1%	6.1%
二〇二六財政年度	41.3%	29.4%
二〇二七財政年度	30.0%	32.9%
二〇二八財政年度	23.2%	31.5%
二〇二九財政年度及以後	0.4%	0.1%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

財富廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二五財政年度	28.7%	29.6%
二〇二六財政年度	19.5%	21.8%
二〇二七財政年度	30.9%	27.7%
二〇二八財政年度	10.3%	9.8%
二〇二九財政年度及以後	10.6%	11.1%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

城建大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二五財政年度	18.4%	26.6%
二〇二六財政年度	33.0%	30.6%
二〇二七財政年度	23.4%	21.6%
二〇二八財政年度	9.9%	10.5%
二〇二九財政年度及以後	15.3%	10.7%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

維多利廣場

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二五財政年度	10.2%	13.0%
二〇二六財政年度	6.7%	5.3%
二〇二七財政年度	47.9%	54.7%
二〇二八財政年度	21.8%	12.5%
二〇二九財政年度及以後	13.4%	14.5%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

國金中心

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比
二〇二五財政年度	24.3%	26.6%	83.2%	77.9%
二〇二六財政年度	30.6%	30.4%	7.8%	10.4%
二〇二七財政年度	25.2%	26.0%	5.7%	7.9%
二〇二八財政年度	12.6%	10.7%	3.0%	3.2%
二〇二九財政年度及 以後	7.3%	6.3%	0.3%	0.6%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

上海越秀大廈

年份	佔在租面積的	佔基本
	百分比	月租總額 百分比
二〇二五財政年度	39.2%	38.9%
二〇二六財政年度	23.5%	24.5%
二〇二七財政年度	26.8%	27.0%
二〇二八財政年度	3.4%	3.3%
二〇二九財政年度及以後	7.1%	6.3%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

武漢物業

年份	寫字樓		零售商場	
	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額的 百分比
二〇二五財政年度	30.5%	34.8%	22.4%	29.9%
二〇二六財政年度	34.7%	31.5%	19.8%	26.3%
二〇二七財政年度	13.3%	12.2%	22.9%	23.0%
二〇二八財政年度	8.7%	9.2%	9.5%	5.0%
二〇二九財政年度及 以後	12.8%	12.3%	25.4%	15.8%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

杭州維多利

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
	二〇二五財政年度	58.5%
二〇二六財政年度	7.5%	7.0%
二〇二七財政年度	10.6%	10.2%
二〇二八財政年度	16.2%	14.7%
二〇二九財政年度及以後	7.2%	7.2%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

越秀金融大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二五財政年度	29.2%	28.8%
二〇二六財政年度	26.1%	27.7%
二〇二七財政年度	18.0%	18.6%
二〇二八財政年度	7.7%	6.5%
二〇二九財政年度及以後	19.0%	18.4%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

香港越秀大廈

年份	佔在租面積的 百分比	佔基本 月租總額 百分比
二〇二五財政年度	50.0%	49.9%
二〇二六財政年度	0.0%	0.0%
二〇二七財政年度	50.0%	50.1%
二〇二八財政年度	0.0%	0.0%
二〇二九財政年度及以後	0.0%	0.0%
合計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

營業收入略有減少

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		與二〇二三年 相比	
	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	增加／(減少) 人民幣百萬元	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	<u>2,031.5</u>	<u>2,086.9</u>	<u>(55.4)</u>	<u>(2.7)%</u>

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	於二〇二三年	與二〇二三年	
	物業收入淨額 人民幣百萬元	物業收入淨額 人民幣百萬元	增加／(減少) 人民幣百萬元	增加／(減少) 百分比
白馬大廈	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	<u>1,444.9</u>	<u>1,475.3</u>	<u>(30.4)</u>	<u>(2.1)%</u>

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。

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住需求，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「礄口區軟件產業示範樓宇」，行業影響力不斷擴大。

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 and 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%。

ESG 融合業務，推進可持續發展

管理人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，積極探索ESG潛在財務影響，取得階段成效。

應對氣候變化方面，管理人結合行業經驗、專業指引和合規要求，聘請專業顧問協助建立氣候變化財務影響分析框架，擴大溫室氣體範圍三數據收集和統計。年內，基金為野生救援所組織的「下一個氣候行動你來定義」活動提供公眾傳播支持，呼籲社會大眾採取行動應對氣候變化。

綠色建築和綠色租賃方面，管理人年內圍繞白馬大廈、財富廣場、越秀金融大廈、維多利廣場開展數項節能減碳資本性改造工程，涵蓋空調系統和電梯系統等。國金中心獲得廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」和廣州市綠色建築科技進步獎一等獎，國金天地、四季酒店和國金雅詩閣公寓亦首次獲得「中國綠色建築一星級認證」。旗下物業持續透過舉辦「無煙日」「地球一小時」「綠色健康跑」「天際農場」等活動引導綠色、健康和可持續的生活方式，國金中心組織「解碼綠色奧秘，共築綠色生態」主題開放日加深租戶對大廈設備設施日常運作的認識。

綠色和可持續發展金融方面，基金年內簽訂一筆總值18.05億港元等值港元及人民幣可持續發展表現掛鈎貸款，用於再融資。貸款中設定了與業務策略高度相關的ESG績效指標，包括降低碳排放強度、提升綠色租賃公約覆蓋、提升WELL認證覆蓋等。截至二〇二四年末，綠色和可持續發展融資佔比約36.3%。

社會公益和社區建設方面，基金年內攜手領事館、國際環境保護機構和全球知名動漫IP藍精靈等多個國際級影響力資源，共創「可持續未來+計劃」系列活動，向公眾傳遞可持續生活方式帶來的多元意義和樂趣。基金旗下物業積極響應為山區兒童捐贈書籍活動，國金中心和越秀金融大廈在二〇二四年世界孤獨症日倡導活動亮起藍燈，獲活動主辦方頒發感謝狀。

得益於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。當中，全球房地產可持續發展基準(GRESB)再次獲得綠色四星評級，公開披露再次獲得A最高評級；Sustainalytics ESG風險評級維持低風險。此外，基金入選觀點二〇二四年度商業地產企業ESG發展表現TOP10，在第三屆國際綠色零碳節榮獲「二〇二四可持續發展行業典範獎」和「二〇二四ESG傑出案例獎」，亦獲得國際金融地產聯盟(IFFRE)頒發「ESG發展先鋒獎」。

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提升。以下為越秀房產基金於報告年度的財務業績概要：

	二〇二四年	二〇二三年	(減少)／ 增加 百分比
	人民幣千元	人民幣千元	
收入總額	2,031,536	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%
物業經營開支總額	(586,607)	(611,593)	(4.1)%
物業收入淨額	1,444,929	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%
非物業開支總額	(390,278)	(368,530)	5.9%
未計財務收入、融資開支及稅項前的溢利	1,054,651	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)%

	二〇二四年	二〇二三年	(減少)／ 增加 百分比
	人民幣千元	人民幣千元	
除稅前溢利	82,748	74,591	10.9%
所得稅開支	(153,996)	(251,452)	(38.8)%
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	(71,248)	(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
除稅後及與基金單位持有人交易前 的淨虧損	<u>(336,589)</u>	<u>(3,955)</u>	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。

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	1,150,422	1,204,633
批發商場	206,203	—	206,203	183,918
零售商場	167,088	—	167,088	162,670
酒店及服務式公寓	507,823	—	507,823	535,634
總計	<u>2,028,336</u>	<u>3,200</u>	<u>2,031,536</u>	<u>2,086,855</u>

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	961,991	1,011,167
批發商場	175,239	—	175,239	154,327
零售商場	139,902	—	139,902	137,057
酒店及服務式公寓	167,797	—	167,797	172,711
總計	<u>1,441,829</u>	<u>3,100</u>	<u>1,444,929</u>	<u>1,475,262</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣約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(二〇二三年：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，鑒於供股認購價(即3.20港元)較二〇二一年公佈日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%(即3.67港元)，遞延基金單位發行價將按現行遞延基金單位發行價(即每個基金單位4.00港元)乘以債項協議所載及於二〇二一年通函中進一步詳述的分數予以調整(「遞延基金單位發行價調整」)。遞延基金單位發行價調整已於供股完成後生效，供股已於二〇二二年一月二十六日完成。

因此，於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂(如二〇二一年十二月三十一日公佈所述)之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，轉讓代價的結餘將透過發行合共329,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位(「額外遞延基金單位」)結算。鑒於已發行的二〇二四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	12,330,465	7,954,404
以港元結算	5,373,870	9,473,012
以美元結算	2,875,621	2,827,140
總銀行借貸及票據	<u>20,579,956</u>	<u>20,254,556</u>
賬齡分析		
一年內	4,607,000	5,844,681
二至五年	15,972,956	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	3.63%	3.49%
港元	6.17%	6.39%
美元	2.72%	2.72%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為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。

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。

財務業績審核

越秀房產基金於報告年度的全年業績已由管理人的披露委員會、審核委員會審閱。本集團之核數師安永會計師事務所已就本集團截至二〇二四年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

企業管治

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

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

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規手冊（「合規手冊」），當中包括維持高水準的企業管治的重大政策及程序。

於報告年度內，管理人對越秀房產基金的管理遵守合規手冊的條文。

刊發年報

越秀房產基金報告年度的年報將於二〇二五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。

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	4	2,031,536	2,086,855
經營開支淨額	5	(946,384)	(978,938)
投資物業的公平值(虧損)/收益	14	(321,859)	27,579
衍生金融工具收益淨額	17	26,747	145,327
財務收入	8	28,080	36,180
融資開支	9	(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	10	(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	25	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	12	(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		與基金單位		總計
	持有人交易前 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註25) 人民幣千元	持有人交易後 的基金單位 持有人權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
截至二〇二三年十二月三十一日止年度的 溢利／(虧損)	4,625	187,476	192,101	(8,580)	183,521
其他全面收益：					
<i>不會重新分類至損益的項目</i>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	13,008	—	13,008	136	13,144
<i>或會重新分類至損益的項目</i>					
換算海外業務產生的匯兌差額	(205,109)	—	(205,109)	—	(205,109)
截至二〇二三年十二月三十一日止年度的 全面虧損總額	<u>(187,476)</u>	<u>187,476</u>	<u>—</u>	<u>(8,444)</u>	<u>(8,444)</u>
截至二〇二四年十二月三十一日止年度的 (虧損)／溢利	(320,577)	611,600	291,023	(16,012)	275,011
其他全面收益：					
<i>不會重新分類至損益的項目</i>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	(58,511)	—	(58,511)	(616)	(59,127)
<i>或會重新分類至損益的項目</i>					
換算海外業務產生的匯兌差額	(232,512)	—	(232,512)	—	(232,512)
截至二〇二四年十二月三十一日止年度的 全面虧損總額	<u>(611,600)</u>	<u>611,600</u>	<u>—</u>	<u>(16,628)</u>	<u>(16,628)</u>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立並經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政年度最少90%的全部可分派收入。越秀房產基金由成立日期起計有80年的有限年期。因此，基金單位載有支付現金分派的合約性責任，而於終止信託時，亦須按基金單位持有人於終止越秀房產基金之日持有的越秀房產基金權益比例，支付來自出售或變現越秀房產基金資產的所有所得現金淨額減任何負債後的應佔部分。故此，按照香港會計準則第32號「*金融工具：披露及呈列*」，基金單位持有人的基金會分類為金融負債，而非權益。為與分類為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派於綜合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)／盈利率於附註11呈列。

綜合財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	1,974,360	2,131,642
使用權資產	13	1,095,174	1,156,361
投資物業	14	37,494,008	37,771,146
遞延資產、預付款項、按金及其他			
應收款項	15	185,465	203,236
商譽	16	839,001	859,868
		41,588,008	42,122,253
流動資產			
存貨	19	2,860	3,077
貿易及租賃應收款項	18	18,775	22,229
應收關聯方款項		156,247	58,450
遞延資產、預付款項、按金及			
其他應收款項	15	61,333	88,967
衍生金融工具	17	—	12,015
可收回稅項		11,541	11,363
銀行存款	20	50,000	110,000
現金及現金等價物	20	1,396,154	1,417,727
		1,696,910	1,723,828
資產總額		43,284,918	43,846,081

		於十二月三十一日	
附註		二〇二四年	二〇二三年
		人民幣千元	人民幣千元
權益			
儲備		(618,381)	(327,358)
保留盈利		618,381	327,358
		<u>—</u>	<u>—</u>
非控股權益		<u>1,188,933</u>	<u>1,206,832</u>
總權益		<u>1,188,933</u>	<u>1,206,832</u>
流動負債			
貿易應付款項	22	16,517	14,263
租金按金(即期部分)	23	218,685	216,442
預收款項	23	102,138	111,392
應計費用及其他應付款項	23	442,628	489,511
應付關聯方款項		122,850	123,829
借貸	24	4,607,000	5,844,681
租賃負債	13	11,826	11,965
應付稅項		85,572	58,741
		<u>5,607,216</u>	<u>6,870,824</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	23	163,143	192,097
借貸	24	15,972,956	14,409,875
遞延稅項負債	21	5,523,292	5,521,648
租賃負債	13	—	11,826
		<u>21,659,391</u>	<u>20,135,446</u>

		於十二月三十一日	
		二〇二四年	二〇二三年
		人民幣千元	人民幣千元
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>27,266,607</u>	<u>27,006,270</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	25	<u>14,829,378</u>	<u>15,632,979</u>
權益及負債總額		<u>43,284,918</u>	<u>43,846,081</u>
流動負債淨額		<u>(3,910,306)</u>	<u>(5,146,996)</u>
已發行基金單位(千個)	25	<u>5,090,738</u>	<u>4,915,738</u>
每個基金單位的基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣)		<u>人民幣 2.91 元</u>	<u>人民幣 3.18 元</u>

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
就可分派收入總額作出的調整(i)			
— 投資物業的公平值虧損/(收益)		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	17	(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)

	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
額外項目 (ii)			
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、 廠房及設備及土地使用權有關的 不同折舊及攤銷開支		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	9	74,368	143,659
— 酌情分派		—	21,897
		<hr/>	<hr/>
計算額外項目後可分派收入		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)	25	(333,955)	(451,772)
		<hr/>	<hr/>
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
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分派率 (v)		90%	100%
已公佈每個基金單位分派 (vi)		人民幣 0.0254 元	人民幣 0.0303 元
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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25)	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	<u>15,632,979</u>	<u>327,358</u>	<u>(327,358)</u>	<u>1,206,832</u>	<u>16,839,811</u>
於二〇二四年一月一日	15,632,979	327,358	(327,358)	1,206,832	16,839,811
發行基金單位(附註25)	141,954	—	—	—	141,954
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	<u>14,829,378</u>	<u>618,381</u>	<u>(618,381)</u>	<u>1,188,933</u>	<u>16,018,311</u>

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
經營業務所得現金流量			
經營所得現金		1,246,153	1,452,090
已付利息		(886,701)	(854,716)
已付所得稅		(140,807)	(146,263)
經營業務所得現金淨額		218,645	451,111
投資業務所得現金流量			
添置投資物業		(47,160)	(45,726)
添置物業、廠房及設備		(15,739)	(22,302)
出售物業、廠房及設備		451	41
已收利息		24,618	36,180
銀行存款增加		(50,000)	(90,000)
贖回到期銀行存款		110,000	30,000
投資業務所得／(所用)現金淨額		22,170	(91,807)
融資業務所得現金流量			
已付分派		(335,226)	(453,738)
借貸所得款項，扣除交易成本		5,969,453	6,776,240
償還借貸		(5,933,129)	(6,797,528)
衍生金融工具結算		40,889	210,258
租賃負債的本金部分		(11,965)	(12,207)
融資業務所用現金淨額		(269,978)	(276,975)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(29,163)	82,329
於年初的現金及現金等價物		1,417,727	1,333,773
匯率變動對現金及現金等價物的影響		7,590	1,625
於年末的現金及現金等價物	20	1,396,154	1,417,727

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房產基金的信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立(經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約、二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約修訂)的信託契約以單位信託方式組成，且獲香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可，亦受香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈17樓B室。

越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日在香港聯合交易所有限公司上市。

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)。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3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。

2.2 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 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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 ³
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	金融工具分類及計量 (修訂本) ²
及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	
香港財務報告準則第 10 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第 21 號 (修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則的	香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)、
年度改進—第 11 冊	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)、
	香港財務報告準則第 10 號 (修訂本) 及
	香港會計準則第 7 號 (修訂本) ²

¹ 於二〇二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二〇二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採用

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。未變現損失亦予以對銷，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已出現減值。

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

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

非控股權益應佔的附屬公司業績及權益分別於綜合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。

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。

(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。

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。但若重估出現虧絀，有關虧絀超出緊接重估前就同一項資產在儲備持有的金額的部分於損益扣除。如重估產生盈餘，而有關資產曾經有重估虧絀於損益扣除，則會按曾扣除的重估虧絀計入損益。

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

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

- (ii) 所有其他物業、廠房及設備以歷史成本減累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。

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。

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。

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。

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。

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

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

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

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

為釐定增量借貸利率，本集團：

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

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

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

少於十二個月的短期租賃以及低價值資產租賃按直線法於綜合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。

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。

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。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計及應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在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。

(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. 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同類物業的近期價格(該價格會根據自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的轉變作出調整)。

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

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

(b) 商譽減值估計

根據附註 2.4 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。

4. 收益及分部資料

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

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

執行董事根據對分部業績的計量評估經營分部的表現。此項計量基準不包括經營分部非經常性開支及其他未分配經營成本的影響。除下文註明者外，提供予執行董事的其他資料按與用於綜合財務報表一致的方式計量。

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

向執行董事申報來自外部的收益按與用於綜合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
截至二〇二四年				
十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>507,823</u>	<u>1,150,422</u>	<u>373,291</u>	<u>2,031,536</u>
分部業績	<u>28,756</u>	<u>609,223</u>	<u>346,051</u>	<u>984,030</u>
折舊	<u>139,772</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>139,772</u>
投資物業的公平值(虧損)/收益	<u>—</u>	<u>(352,769)</u>	<u>30,910</u>	<u>(321,859)</u>
	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二三年				
十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的收益	<u>535,634</u>	<u>1,204,633</u>	<u>346,588</u>	<u>2,086,855</u>
分部業績	<u>34,020</u>	<u>1,057,083</u>	<u>273,048</u>	<u>1,364,151</u>
折舊	<u>139,877</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>139,877</u>
投資物業的公平值收益/(虧損)	<u>—</u>	<u>45,916</u>	<u>(18,337)</u>	<u>27,579</u>

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二四年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>3,425,824</u>	<u>29,352,439</u>	<u>9,415,435</u>	<u>42,193,698</u>
於二〇二三年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>3,642,780</u>	<u>30,036,284</u>	<u>9,280,305</u>	<u>42,959,369</u>

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)	<u>(220,737)</u>	<u>(228,655)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	<u>(182,593)</u>	<u>247,497</u>

附註：未分配經營成本主要包括管理人費用、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬提供如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 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	<u>1,091,220</u>	<u>886,712</u>
資產總額	<u>43,284,918</u>	<u>43,846,081</u>

附註：未分配資產主要包括一間控股公司的現金及現金等價物以及商譽。

本集團按性質分類的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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	<u>1,523,713</u>	<u>1,551,221</u>
	<u>2,031,536</u>	<u>2,086,855</u>

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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	<u>1,524,440</u>	<u>1,553,840</u>
	<u>2,031,536</u>	<u>2,086,855</u>

5. 按性質分類的開支，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費(i)	47,105	47,469
僱員福利開支(附註6)	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12)	90,487	90,592
員工宿舍折舊(附註13)	11,902	10,102
土地使用權折舊(附註13)	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7)	167,929	170,273
信託人費用	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
	<u>946,384</u>	<u>978,938</u>
總經營開支，淨額	<u>946,384</u>	<u>978,938</u>

附註：

- (i) 本集團獲三名租賃代理(廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城商管」)、廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)及廣州國金商業經營管理有限公司(「廣州國金管理」)(前稱廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)))提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 來自英屬處女群島公司所持位於中國內地的物業租金收入及利息收入的預提稅按10%稅率計算。

6. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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
	<u>113,511</u>	<u>116,149</u>

退休金計劃安排

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

7. 管理人費用

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

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

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。

8. 財務收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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	<u>3,462</u>	<u>3,453</u>
	<u>28,080</u>	<u>36,180</u>

9. 融資開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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13)	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
	<u>1,000,713</u>	<u>1,069,506</u>

10. 所得稅開支

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

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註5(ii)所披露的以預提稅項的方式支付。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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21)	24,646	135,563
	<u>153,996</u>	<u>251,452</u>

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。

11. 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(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)	<u>(320,577)</u>	<u>4,625</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>5,002,642</u>	<u>4,842,400</u>
每個基金單位基本(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.064)</u>	<u>0.001</u>

(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(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25)及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。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)	<u>(320,577)</u>	<u>4,625</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>5,002,642</u>	<u>4,842,400</u>
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)	<u>5,002,642</u>	<u>5,224,331</u>
每個基金單位攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.064)</u>	<u>0.001</u>

12. 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二三年一月一日				
成本	2,421,202	13,083	8,747	2,443,032
累計折舊	(927,266)	(12,839)	(8,308)	(948,413)
重估公平值收益	689,064	—	—	689,064
賬面淨值	<u>2,183,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,183,683</u>
截至二〇二三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,183,000	244	439	2,183,683
添置	20,340	—	—	20,340
出售	(6)	—	(41)	(47)
折舊(附註5)	(90,592)	—	—	(90,592)
重估公平值收益	18,258	—	—	18,258
年末賬面淨值	<u>2,131,000</u>	<u>244</u>	<u>398</u>	<u>2,131,642</u>
於二〇二三年十二月三十一日				
成本	2,441,406	13,083	7,922	2,462,411
累計折舊	(1,017,728)	(12,839)	(7,524)	(1,038,091)
重估公平值收益	707,322	—	—	707,322
賬面淨值	<u>2,131,000</u>	<u>244</u>	<u>398</u>	<u>2,131,642</u>

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二四年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,131,000	244	398	2,131,642
添置	15,739	—	—	15,739
出售	(123)	—	(282)	(405)
折舊(附註5)	(90,487)	—	—	(90,487)
重估公平值虧損	(82,129)	—	—	(82,129)
年末賬面淨值	<u>1,974,000</u>	<u>244</u>	<u>116</u>	<u>1,974,360</u>
於二〇二四年十二月三十一日				
成本	2,454,691	13,083	2,287	2,470,061
累計折舊	(1,105,884)	(12,839)	(2,171)	(1,120,894)
重估公平值收益	<u>625,193</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>625,193</u>
賬面淨值	<u>1,974,000</u>	<u>244</u>	<u>116</u>	<u>1,974,360</u>

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣1,187,645,000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24)。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

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13只是作為披露用途。

物業、廠房及設備中的酒店及服務式公寓樓宇部分列入公平值層級第3層(二〇二三年：第3層)。

用以釐定公平值的主要參數

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

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

13. 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
<u>使用權資產</u>			
於二〇二三年一月一日	1,182,832	32,916	1,215,748
折舊(附註5)	<u>(49,285)</u>	<u>(10,102)</u>	<u>(59,387)</u>
於二〇二三年十二月三十一日	<u>1,133,547</u>	<u>22,814</u>	<u>1,156,361</u>
於二〇二四年一月一日	1,133,547	22,814	1,156,361
折舊(附註5)	<u>(49,285)</u>	<u>(11,902)</u>	<u>(61,187)</u>
於二〇二四年十二月三十一日	<u>1,084,262</u>	<u>10,912</u>	<u>1,095,174</u>

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

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<u>租賃負債</u>		
即期部分	11,826	11,965
非即期部分	<u>—</u>	<u>11,826</u>
	<u>11,826</u>	<u>23,791</u>

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24)。

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	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊費用(附註5)		
土地使用權	49,285	49,285
員工宿舍	11,902	10,102
	<u>61,187</u>	<u>59,387</u>
利息開支(列於融資開支內)(附註9)	<u>730</u>	<u>1,185</u>

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)。

14. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	37,771,146	37,702,232
匯兌差額	2,150	1,619
資本化開支	42,571	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」	<u>(321,859)</u>	<u>27,579</u>
年末結餘	<u>37,494,008</u>	<u>37,771,146</u>
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」	<u>(321,859)</u>	<u>27,579</u>

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24)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值計量。於二〇二四年十二月三十一日，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日的對獨立估值師的估值進行檢討，並直接向高級管理層匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

於每個財政年度末，財務部會：

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

估值技術

(a) 中國內地的投資物業

於二〇二四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。

(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尺價格。

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

	公平值 (人民幣千元)	每月市場 價值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	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

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

(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

	單位銷售價格	
	公平值 (每平方英尺) (人民幣千元)	(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

	單位銷售價格	
	公平值 (每平方英尺) (人民幣千元)	(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

15. 遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項

租金收入在攤分免租期、訂約租金上漲及其他條款(影響根據各項租賃協議自租金收入收取現金者)的影響後按應計基準確認。因此，租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，在相關租期內有效攤銷免租期、訂約租金上漲及租金收入的其他相關條款造成的影響。租賃協議所載租金收入與列賬租金收入之間的暫時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。

16. 商譽

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

商譽由管理層監察。商譽呈列如下：

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

本集團的商譽主要指與透過業務合併所收購投資物業有關的遞延所得稅負債。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% (2023 : 7.86%)。用於推斷五年期后現金流量的增長率為2% (2023 : 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。

17. 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌合約	<u>—</u>	<u>12,015</u>

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。

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

18. 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	<u>18,775</u>	<u>22,229</u>

由於即期應收款項的短期性質使然，貿易及租賃應收款項的公平值與其賬面值相若。

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

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 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
	<u>20,751</u>	<u>23,523</u>

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

本集團的貿易及租賃應收款項主要以人民幣計值。

19. 存貨

存貨結餘主要包括食品、飲料、消耗品及經營用品。

20. 銀行存款及現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 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	<u>1,446,154</u>	<u>1,527,727</u>
信貸風險的最大敞口	<u>1,445,804</u>	<u>1,527,377</u>

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。

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%

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	二〇二三年
	人民幣千元	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
	<u>1,446,154</u>	<u>1,527,727</u>

21. 遞延稅項負債

遞延稅項負債淨額的變動如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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10)	24,646	135,563
於儲備(計入)／扣除的遞延稅項	(23,002)	5,114
年末	<u>5,523,292</u>	<u>5,521,648</u>

遞延稅項資產(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	稅項虧損 及其他 人民幣千元
於二〇二三年一月一日	18,633
於損益扣除	<u>(5,029)</u>
於二〇二三年十二月三十一日	<u>13,604</u>
於二〇二四年一月一日	13,604
於損益扣除	<u>(2,564)</u>
於二〇二四年十二月三十一日	<u>11,040</u>

遞延稅項負債(於相同稅務司法權區內抵銷結餘之前)於年內的變動如下：

	公平值變動 人民幣千元	附屬公司 未匯出盈利 的預提稅項 人民幣千元	加速折舊 撥備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇二三年				
十二月三十一日止年度				
於二〇二三年一月一日	3,805,054	635,601	958,949	5,399,604
於損益扣除	30,667	20,264	79,603	130,534
於儲備扣除	<u>4,565</u>	<u>549</u>	<u>—</u>	<u>5,114</u>
於二〇二三年十二月三十一日	<u>3,840,286</u>	<u>656,414</u>	<u>1,038,552</u>	<u>5,535,252</u>
截至二〇二四年				
十二月三十一日止年度				
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	<u>(20,532)</u>	<u>(2,470)</u>	<u>—</u>	<u>(23,002)</u>
於二〇二四年十二月三十一日	<u>3,747,208</u>	<u>653,477</u>	<u>1,133,647</u>	<u>5,534,332</u>

22. 貿易應付款項

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

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	二〇二三年
	人民幣千元	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
	<u>16,517</u>	<u>14,263</u>

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

23. 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
租金按金		
即期部分	218,685	216,442
非即期部分	163,143	192,097
	<u>381,828</u>	<u>408,539</u>
預收款項		
即期部分	102,138	111,392
應繳房產稅	53,752	54,137
應繳預提稅撥備	9,663	7,050
應繳附加稅	21,659	15,568
應付工程款	121,852	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	113,410	93,106
其他經營開支的應計費用	122,292	132,065
	<u>442,628</u>	<u>489,511</u>
應計費用及其他應付款項	<u>926,594</u>	<u>1,009,442</u>

(i) 於二〇二一年十二月二十三日，本集團完成收購Gain Force及其附屬公司的全部股權。其從事越秀金融大廈的租賃業務，越秀金融大廈乃地處廣州市的國際甲級寫字樓。

(ii) 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。本集團的大部分租金按金、預收款項以及應計費用及其他應付款項均以人民幣及港元計值。

24. 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
流動		
短期銀行借貸		
— 無抵押	530,000	—
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	165,000	165,000
— 無抵押	3,912,000	4,664,882
其他借貸，無抵押(附註b)	—	1,014,799
	4,607,000	5,844,681
非流動		
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註a)	4,947,900	5,110,233
— 無抵押	10,727,544	9,804,443
其他借貸，無抵押(附註b)	4,374,512	5,339,880
長期借貸總額	20,049,956	20,254,556
減：長期借貸的即期部分	(4,077,000)	(5,844,681)
長期借貸的非即期部分	15,972,956	14,409,875
分析如下：		
無抵押	15,632,056	15,144,323
有抵押	4,947,900	5,110,233
	20,579,956	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	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	4,607,000	5,844,681
一年至五年	15,972,956	14,409,875
	20,579,956	20,254,556

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	二〇二三年
	人民幣千元	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
	20,579,956	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。

25. 基金單位持有人應佔資產淨值

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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	<u>(333,955)</u>	<u>(451,772)</u>
年末結餘	<u>14,829,378</u>	<u>15,632,979</u>

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)	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>
年末結餘	<u><u>5,090,738</u></u>	<u><u>4,915,738</u></u>

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，鑒於供股的認購價格(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。

26. 資本承擔

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	人民幣千元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備	<u>53,747</u>	<u>35,588</u>

27. 應收未來最低租金

不可撤銷營運租約項下的應收未來最低租金如下：

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
	人民幣千元	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	<u>34,734</u>	<u>21,429</u>
	<u>3,571,196</u>	<u>2,576,370</u>

承董事會命

越秀房託資產管理有限公司

(作為越秀房地產投資信託基金的管理人)

主席

林德良

香港，二〇二五年三月十七日

於本公佈刊發日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事： 林德良先生(主席)及區海晶女士

非執行董事： 李鋒先生及曾志釗先生

獨立非執行董事： 陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生