

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生因依賴該等內容而引致的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

### 截至二〇二四年六月三十日止六個月的中期業績公佈

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」)截至二〇二四年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績如下：

#### 財務摘要

下表概述越秀房產基金於中期期間的財務業績概要及截至二〇二三年六月三十日止六個月和截至二〇二三年十二月三十一日止年度之對比數：

(以人民幣(「人民幣」)列示，除另有列明外)

	截至六月三十日止六個月		變化 減少
	二〇二四年	二〇二三年	
收入總額	<b>1,034,091,000</b>	1,060,864,000	(2.5)%
物業收入淨額	<b>742,665,000</b>	762,573,000	(2.6)%
除稅後及與基金單位持有人			
交易前的淨(虧損)/溢利	<b>(40,529,000)</b>	87,549,000	(146.3)%
中期分派	<b>185,247,000</b>	261,462,000	(29.1)%
每個基金單位的(虧損)/溢利	<b>(0.0062)</b>	0.0198	(131.3)%
每個基金單位的分派	<b>0.0371</b>	0.0541	(31.4)%
折合港元	<b>0.0405</b>	0.0590	(31.4)%

	於二〇二四年 六月三十日	於二〇二三年 十二月三十一日	變化 減少
物業組合估值	<b>42,537,546,000</b>	42,559,146,000	(0.1)%
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>15,494,507,000</b>	15,632,979,000	(0.9)%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	<b>3.10</b>	3.18	(2.5)%

## 分派

根據信託契約，越秀房產基金須向基金單位持有人分派最少90%的可分派收入總額。管理人擬於二〇二四年中期期間向基金單位持有人分派相等於越秀房產基金的100%可分派收入總額及額外項目(定義見二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函披露)。

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

鑒於上文所述，管理人議決就中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣0.0371元約等於0.0405港元(二〇二三年六月：約人民幣0.0541元約等於0.0590港元)。倘於二〇二四年中期分派記錄日期前向管理人發行新基金單位(用於償付管理人的費用)，則每個基金單位的中期分派將會進行調整。越秀房產基金將就截至二〇二四年六月三十日止六個月的最終每基金單位中期分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇二四年中期分派總額合共約為人民幣185,247,000元約等於202,036,000港元(二〇二三年六月：約為人民幣261,462,000元約等於285,400,000港元)，包括一筆約為人民幣85,136,000元(二〇二三年六月：人民幣83,432,000元)的資本性金額。中期期間可分派總額包括按信託契約所載公式計算得出的可分派金額及進一步分派約人民幣10,615,000元(經考慮，根據信託契約，管理人在資金有富餘時可酌情分派上述超額金額)。有關可分派總額明細的進一步詳情載於本公佈之分派聲明。

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

### **每個基金單位的分派**

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

### **暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶**

中期分派記錄日期將為二〇二四年九月十二日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二四年九月十二日至二〇二四年九月十三日暫停辦理，期間不會處理任何基金單位的轉讓。為符合資格收取分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須最遲於二〇二四年九月十一日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。二〇二四年中期分派將於二〇二四年十月二十五日向於二〇二四年九月十二日名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人派付。

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

#### 深挖需求覓機會，剖析問題求突破

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

### 物業組合

截至二〇二四年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有十項，分別為位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位及若干停車位(「財富廣場」)、城建大廈單位及若干停車位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、廣州國際金融中心(「國金中心」)、越秀金融大廈(「越秀金融大廈」)、位於上海的越秀大廈(「上海越秀大廈」)、位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位(「武漢物業」)、位於杭州的維多利商務中心單位及若干停車位(「杭州維多利」)及位於香港的越秀大廈17樓及23樓單位(「香港越秀大廈17樓及23樓」)，物業產權總面積共約1,184,156.5平方米，可供出租總面積為803,984.1平方米(不包括白馬大廈70.4平方米的公建配套用房面積；財富廣場1,408.3平方米的停車位面積；城建大廈2,104.3平方米的停車位面積；維多利廣場435.9平方米的公建配套用房面積；國金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服務式公寓、76,512.3平方米的停

車位及寫字樓7,752.5平方米和商場261.9平方米其他配套用房面積；上海越秀大廈13,502.6平方米的停車位面積及2,610.4平方米的特定用途面積；武漢物業62,785.7平方米的停車位面積及12,415.1平方米的公建配套用房面積；杭州維多利17,663.6平方米的停車位面積；越秀金融大廈10,289.1平方米的停車位面積及29,797.1平方米的公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

## 物業估值

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

下表概述各項物業於二〇二四年六月三十日及二〇二三年十二月三十一日的估值：

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

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租 總面積 (平方米)	物業 出租率 <sup>(1)</sup>	租約份數 <sup>(1)</sup>	租約單價 <sup>(1)</sup> (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9 <sup>(2)</sup>	95.6%	861	452.5
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 <sup>(3)</sup>	94.2%	109	147.7
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 <sup>(4)</sup>	95.7%	82	137.4
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3 <sup>(5)</sup>	97.8%	30	204.2
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	87.5%	251	221.2
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 <sup>(6)</sup>	84.7%	191	235.5
	零售商場			46,989.2	46,727.3 <sup>(7)</sup>	98.4%	60	172.8
	酒店			91,460.9 <sup>(8)</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	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 <sup>(9)</sup>	84.6%	112	217.0
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	67.8%	229	68.1
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 <sup>(10)</sup>	60.8%	137	78.1
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 <sup>(11)</sup>	88.7%	92	47.7
	商用泊車位		2015-2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用
	住宅泊車位		2014-2016	15,602.8	不適用	不適用	不適用	不適用
杭州維多利	甲級寫字樓	杭州上城區	2017	40,148.4	22,484.8 <sup>(12)</sup>	95.1%	31	126.6
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 <sup>(13)</sup>	82.9%	185	201.9
香港越秀大廈 17樓及23樓	甲級寫字樓	香港灣仔	1985	872.2	872.2	100%	4	321.2
合計				<u>1,184,156.5</u>	<u>803,984.1</u>	84.0%	<u>1,894</u>	193.9

註：

- (1) 於二〇二四年六月三十日；
- (2) 不包括70.4平方米的公建配套用房面積；
- (3) 不包括1,408.3平方米的停車位面積；
- (4) 不包括2,104.3平方米的停車位面積；
- (5) 不包括435.9平方米的公建配套用房面積；
- (6) 不包括76,512.3平方米的停車位面積及7,752.5平方米的其他配套用房面積；
- (7) 不包括261.9平方米的公建配套用房面積；
- (8) 包括2,262.0平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (9) 不包括13,502.6平方米的停車位及2,610.4平方米的特定用途面積(管理層辦公室、業主委員會辦公室、自行車停放處、避難層)；
- (10) 不包括10,490.3平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (11) 不包括1,924.8平方米的公建配套用房面積；
- (12) 不包括17,663.6平方米的停車位面積；
- (13) 不包括10,289.1平方米的停車位面積及29,797.1平方米的公建配套用房面積。

## 出租率保持穩定

於二〇二四年六月三十日，物業整體出租率約為84.0%。

下表載列於中期期間及上年同期各物業出租率之比較：

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

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均	
					入住率 <sup>(1)</sup>	平均房價 <sup>(1)</sup> (人民幣：元)
廣州四季酒店 <sup>(2)</sup>	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	79.0%	2,214
雅詩閣服務式 公寓 <sup>(2)</sup>	高端服務式 公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	90.5%	1,134

註：

(1) 由二〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

## 營業收入略有波動

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



下表載列於中期期間各物業所得經營收入及與二〇二三年同期之比較情況：

物業名稱	於 二〇二四年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於 二〇二三年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與 二〇二三年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	物業經營 收入 增加／(減少) 百分比
白馬大廈	111.4	107.7	3.7	3.4%
財富廣場	41.5	42.2	(0.7)	(1.7)%
城建大廈	36.9	39.7	(2.8)	(7.1)%
維多利廣場	40.5	41.8	(1.3)	(3.1)%
國金中心				
寫字樓	215.1	214.6	0.5	0.2%
零售商場	34.9	33.0	1.9	5.8%
酒店	194.4	198.3	(3.9)	(2.0)%
服務式公寓	60.0	57.9	2.1	3.6%
上海越秀大廈	49.0	52.9	(3.9)	(7.4)%
武漢物業	50.8	54.4	(3.6)	(6.6)%
杭州維多利	16.4	16.6	(0.2)	(1.2)%
越秀金融大廈	181.7	200.2	(18.5)	(9.2)%
香港越秀大廈 17樓及23樓	1.5	1.6	(0.1)	(6.3)%
合計	<u>1,034.1</u>	<u>1,060.9</u>	<u>(26.8)</u>	(2.5)%

## 國金中心－寫字樓保續約加快去化，商場調品類引優質商戶

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

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

## 四季酒店／雅詩閣公寓

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

## 越秀金融大廈－力保存量續租，優化產品匹配度

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

## 白馬大廈－雙輪驅動穩經營，內外兼修擴影響

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

## 財富廣場、城建大廈－強招商出成效，出租率穩步攀升

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

### **維多利廣場－去化困難單元，助力銷售提升**

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

### **上海越秀大廈－提高產品競爭力，挽留重點客戶續約**

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

## 武漢物業－市場低迷拓客源，優化業態促消費

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

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

## 杭州維多利－引進實力客戶，續租優質客戶

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

## 積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

管理人繼續投入多項資產提升改造工程，上半年已完成國金中心雅詩閣10房、11房和01房浴室的改造工程及武漢越秀財富中心標準層公共區域升級改造工程。

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

## 積極管理融資風險，有效減低融資成本

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

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

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



## 財務回顧

### 財務業績

中期期間的收入總額較二〇二三年同期有所減少。以下為越秀房產基金於中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		(減少)／ 增加
	二〇二四年 未經審核 人民幣千元	二〇二三年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	<u>1,034,091</u>	<u>1,060,864</u>	(2.5)%
酒店及服務式公寓直接開支	(156,242)	(161,558)	(3.3)%
租賃代理費用	(24,212)	(24,743)	(2.1)%
物業相關稅項(附註1)	(108,949)	(109,788)	(0.8)%
其他物業開支(附註2)	<u>(2,023)</u>	<u>(2,202)</u>	(8.1)%
物業經營開支總額	<u>(291,426)</u>	<u>(298,291)</u>	(2.3)%
物業收入淨額	<u>742,665</u>	<u>762,573</u>	(2.6)%
預提稅項	(23,020)	(23,239)	(0.9)%
折舊及攤銷	(70,487)	(70,399)	0.1%
管理人費用	(85,136)	(83,432)	2.0%
信託人費用	(6,350)	(6,351)	(0.0)%
其他信託開支(附註3)	<u>(5,622)</u>	<u>9,763</u>	157.6%
非物業經營開支總額	<u>(190,615)</u>	<u>(173,658)</u>	9.8%
未計財務收入、融資成本及 稅項前的溢利	<u>552,050</u>	<u>588,915</u>	(6.3)%
財務收入	<u>16,013</u>	<u>14,265</u>	12.3%
融資成本	<u>(476,243)</u>	<u>(548,243)</u>	(13.1)%

	截至六月三十日止六個月		(減少)／ 增加
	二〇二四年 未經審核 人民幣千元	二〇二三年 未經審核 人民幣千元	
除稅前溢利	91,820	54,937	67.1%
所得稅開支	(89,520)	(131,457)	(31.9)%
未計投資物業公平值(虧損)／ 收益及金融衍生工具公平值 收益的稅後淨溢利／(虧損)	2,300	(76,520)	103.0%
投資物業公平值(虧損)／收益	(69,471)	666	(10,531.1)%
金融衍生工具公平值收益	26,642	163,403	(83.7)%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨(虧損)／溢利	(40,529)	87,549	(146.3)%

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

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費、壞賬撥備及其他物業費用。

附註3 其他信託開支包括核數費用、印刷費用、基金單位註冊及過戶處費用、上市開支、法律諮詢費用、經營性匯兌差額、增值稅、二〇二三年管理人費用調整及雜項費用等。

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

(人民幣千元)	中國內地	香港	截至六月三十日止六個月	
			二〇二四年	二〇二三年
寫字樓	<b>580,241</b>	<b>1,500</b>	<b>581,741</b>	612,326
批發商場	<b>111,381</b>	—	<b>111,381</b>	107,702
零售商場	<b>86,583</b>	—	<b>86,583</b>	84,583
酒店及服務式公寓	<b>254,386</b>	—	<b>254,386</b>	256,253
總計	<b><u>1,032,591</u></b>	<b><u>1,500</u></b>	<b><u>1,034,091</u></b>	<u>1,060,864</u>

在中期期間內物業收入淨額約人民幣742,665,000元(二〇二三年六月：人民幣762,573,000元)，經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約71.8%(二〇二三年六月：71.9%)，下表載列物業收入淨額的分析：

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

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

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

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

由於酒店及服務式公寓以固定資產入賬，從而產生折舊及攤銷費用。

在中期期間的財務收入約為人民幣16,013,000元(二〇二三年六月：人民幣14,265,000元)。

在中期期間，人民幣兌港元及美元匯率下降，因此港元銀行貸款及港元、美元有擔保中期票據產生匯兌虧損約人民幣10,615,000元。剔除此匯兌虧損，中期期間的融資成本約為人民幣465,628,000元(二〇二三年六月：剔除此匯兌虧損，融資成本約為人民幣423,501,000元)。由於二〇二四年上半年平均一個月期香港銀行同業拆息率為4.51%，較二〇二三年上半年增加約99個基點，從而導致浮息部分的債務成本上升。

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

## 已發行新基金單位及基金單位業務

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

截至於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金合共已發行4,995,738,171個基金單位。

於中期期間越秀房產基金的基金單位最高價及最低價分別為1.26港元及0.80港元，而於中期期間的成交量平均每日約3,307,000個基金單位(二〇二三年六月：4,420,000個基金單位)。

## 遞延基金單位

根據二〇一二年六月三十日收購廣州國際金融中心的通函，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位，數目相等於可向越秀地產(或越秀地產代名人)及其一致行動人士發行，而當與預期將於有關發行日期後12個月期間將予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發越秀地產(及其一致行動人士)根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任的基金單位最高數目。

如二〇二一年十一月十三日通函(「二〇二一年通函」)所述，鑒於供股認購價(即3.20港元)較二〇二一年公佈日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%(即3.67港元)，遞延基金單位發行價將按現行遞延基金單位發行價(即每個基金單位4.00港元)乘以債項協議所載及於二〇二一年通函中進一步詳述的分數予以調整(「遞延基金單位發行價調整」)。遞延基金單位發行價調整已於供股完成後生效，供股已於二〇二二年一月二十六日完成。

因此，於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂(如二〇二一年十二月三十一日公佈所述)之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計轉讓代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過發行合共329,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位(「額外遞延基金單位」)全數結算。

## 資產淨值

於二〇二四年六月三十日，每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(包括遞延基金單位持有人應佔資產淨值)約為人民幣3.10元(於二〇二三年十二月三十一日：人民幣3.18元)。

## 資本和融資結構

越秀房產基金的債項概述如下：

	於二〇二四年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	<b>8,404,388</b>	7,954,404
以港元結算	<b>9,226,905</b>	9,473,012
以美元結算	<b>2,847,901</b>	2,827,140
總銀行借貸及票據	<b><u>20,479,194</u></b>	<b><u>20,254,556</u></b>
到期分析		
一年內	<b>6,992,492</b>	5,844,681
二至五年	<b>13,486,702</b>	14,409,875
超過五年	—	—
於資產負債表日，銀行借貸及票據 的有效年利率		
人民幣	<b>3.51%</b>	3.49%
港元	<b>6.07%</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有效年利率為4.55%（於二〇二三年十二月三十一日：4.74%）。

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

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

管理人採取一系列流動性管理措施，將年利率控制在合理水平，並注意匯兌風險。

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

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

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



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

於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金的總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）約為人民幣27,186,881,000元，相當於越秀房產基金總資產約62.0%。

### 現金狀況

於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金的現金及現金等價物，短期存款結餘約人民幣1,614,530,000元。越秀房產基金具備充足財務資源以應付其財務承擔及營運資金需要。

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

### 財務業績審核

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

## 刊發二〇二四年中期報告

越秀房產基金截至二〇二四年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇二四年八月三十一日或之前於聯交所及越秀房產基金的網站公佈，並寄發予基金單位持有人。

### 購買、出售或贖回基金單位

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

### 所有房地產買賣的概要

於中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

### 僱員

於二〇二四年六月三十日，越秀房產基金透過其附屬公司從事酒店營運及服務式公寓營運，在中國分別僱用585和132名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

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

## 企業管治

除在《企業管治守則》第C.2.1條中要求：主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。目前，林德良先生同時出任管理人的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管理人的管理層之間的權力及職權平衡。

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

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

於中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手則的條文。

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二四年六月三十日止六個月

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

中期簡明綜合全面收益表(續)  
截至二〇二四年六月三十日止六個月

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

中期簡明綜合全面收益表(續)  
截至二〇二四年六月三十日止六個月

附註：

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

中期簡明綜合財務狀況表  
二〇二四年六月三十日

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

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二〇二四年六月三十日

	附註	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	21	22,237	14,263
租金按金(即期部分)	22	204,173	216,442
預收款項	22	84,560	111,392
應計費用及其他應付款項	22	452,915	489,511
應付關聯方款項		122,709	123,829
借貸	23	6,992,492	5,844,681
租賃負債	13	12,460	11,965
應付稅項		53,204	58,741
流動負債總額		<u>7,944,750</u>	<u>6,870,824</u>
<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)	22	184,733	192,097
借貸	23	13,486,702	14,409,875
遞延稅項負債	20	5,565,267	5,521,648
租賃負債	13	5,429	11,826
非流動負債總額		<u>19,242,131</u>	<u>20,135,446</u>



中期簡明綜合財務狀況表(續)

二〇二四年六月三十日

	附註	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>27,186,881</u>	<u>27,006,270</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	24	<u>15,494,507</u>	<u>15,632,979</u>
權益及負債總額		<u>43,877,696</u>	<u>43,846,081</u>
流動負債淨額		<u>(6,095,761)</u>	<u>(5,146,996)</u>
已發行基金單位(千個)	24	<u>4,995,738</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3.10元</u>	<u>人民幣3.18元</u>

## 中期簡明綜合分派聲明

截至二〇二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(30,779)</b>	95,184
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
— 投資物業的公平值虧損/(收益)	<b>49,638</b>	(24,003)
— (扣除)/計入自損益的投資物業公平值變動的遞延稅項	<b>(15,117)</b>	24,690
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」)與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支	<b>(195,517)</b>	(197,008)
— 衍生金融工具的公平值收益	<b>(26,642)</b>	(163,403)
— 管理人費用的調整	<b>(7,354)</b>	—
	<b>(225,771)</b>	(264,540)
額外項目 (ii)		
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權有關的不同折舊及攤銷開支	<b>195,517</b>	197,008

中期簡明綜合分派聲明(續)  
截至二〇二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)物業、廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷		<b>69,775</b>	69,687
— 與投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的折舊及攤銷有關的遞延稅項		<b>50,098</b>	50,901
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		<b>85,136</b>	83,432
— 融資業務的匯兌虧損		<b>10,615</b>	124,742
計算額外項目後可分派收入		<b>185,370</b>	261,230
於一月一日可分派的款項		<b>148,750</b>	190,680
期內已付分派 (iii)	24	<b>(148,873)</b>	(190,448)
已公佈中期分派 (iv)		<b>185,247</b>	261,462
已公佈每個基金單位分派 (iv)		<b>人民幣 0.0371 元</b>	人民幣 0.0541 元

中期簡明綜合分派聲明(續)  
截至二〇二四年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔綜合溢利，經調整以抵銷計入有關期間中期簡明綜合全面收益表的若干非現金調整的影響。
- (ii) 根據日期為二〇一二年六月三十日的通函，管理人擬根據信託契約分派可分派收入總額加上若干額外項目。
- (iii) 分派每個基金單位人民幣0.0298元，合共人民幣148,873,000元(折合為163,860,000港元)已於二〇二四年五月二十四日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇二四年八月十五日宣派截至二〇二四年六月三十日止六個月的中期分派為每個基金單位人民幣0.0371元(折合為0.0405港元)，合共人民幣185,247,000元(折合為202,036,000港元)。

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

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表  
截至二〇二四年六月三十日止六個月

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

中期簡明綜合現金流量表  
截至二〇二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>		
經營所得現金	654,808	693,905
已付利息	(472,891)	(397,157)
已付所得稅	(87,264)	(116,879)
經營業務所得現金淨額	<u>94,653</u>	<u>179,869</u>
<b>投資業務所得現金流量</b>		
添置投資物業	(25,610)	(23,556)
添置物業、廠房及設備	(6,401)	(8,565)
出售物業、廠房及設備	185	—
已收利息	14,291	14,265
投資業務所用現金淨額	<u>(17,535)</u>	<u>(17,856)</u>
<b>融資業務所得現金流量</b>		
已付分派	(150,144)	(192,414)
借貸所得款項，扣除交易成本	1,541,057	2,954,126
償還借貸	(1,417,589)	(1,523,197)
衍生金融工具結算	40,740	—
租賃付款的本金部分	(6,327)	(6,083)
融資業務所得現金淨額	<u>7,737</u>	<u>1,232,432</u>
現金及現金等價物增加淨額	<b>84,855</b>	<b>1,394,445</b>
於期初的現金及現金等價物	<b>1,417,727</b>	<b>1,333,773</b>
匯率變動的影響淨額	<b>1,948</b>	<b>29,012</b>
於期末的現金及現金等價物	<b><u>1,504,530</u></b>	<b><u>2,757,230</u></b>

## 1. 一般資料

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

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

越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，本中期簡明綜合財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期簡明綜合財務資料已獲管理人董事會批准於二〇二四年八月十五日刊發。

本中期簡明綜合財務資料尚未經審核。

## 2. 編製基準

截至二〇二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃按照香港會計準則第34號*中期財務報告*編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需要所有資料及披露，並應與本集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

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

### 3. 會計政策變動

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

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

該等修訂本對本集團之財務狀況或表現概無任何影響。



#### 4. 重大判斷及會計估計

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

於編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時作出的重大判斷與截至二〇二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

#### 5. 財務風險管理

##### 5.1 財務風險因素

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

中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需要所有財務風險管理資料及披露，及應與本集團於二〇二三年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

自上年末起，風險管理政策無重大變化。

#### 6. 收益及分部資料

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

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

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

總資產不包括並無直接歸屬於分部的公司資產。

向執行董事申報來自外部的收益按與用於中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

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

	酒店及 服務式公寓 (未經審核) 人民幣千元	寫字樓 租賃 (未經審核) 人民幣千元	批發及 購物中心 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
<b>截至二〇二四年</b>				
六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	<u>254,386</u>	<u>581,741</u>	<u>197,964</u>	<u>1,034,091</u>
分部業績	<u>18,268</u>	<u>406,984</u>	<u>177,877</u>	<u>603,129</u>
折舊	<u>76,438</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>76,438</u>
投資物業的公平值 (虧損)/收益	<u>—</u>	<u>(80,466)</u>	<u>10,995</u>	<u>(69,471)</u>
<b>截至二〇二三年</b>				
六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	<u>256,253</u>	<u>612,326</u>	<u>192,285</u>	<u>1,060,864</u>
分部業績	<u>8,757</u>	<u>557,960</u>	<u>126,852</u>	<u>693,569</u>
折舊	<u>76,525</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>76,525</u>
投資物業的公平值 收益/(虧損)	<u>—</u>	<u>36,509</u>	<u>(35,843)</u>	<u>666</u>
<b>於二〇二四年六月三十日</b>				
可呈報分部資產總額	<u>3,654,525</u>	<u>30,003,001</u>	<u>9,336,706</u>	<u>42,994,232</u>
<b>於二〇二三年十二月三十一日</b>				
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溢利總額的對賬如下：

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

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

可呈報分部資產與資產總額的對賬提供如下：

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

本集團按性質分類的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 (未經審核) 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	168,157	165,602
餐飲	72,692	75,368
其他	13,537	15,283
物業租賃	779,705	804,611
總計	<u>1,034,091</u>	<u>1,060,864</u>

根據履行義務的時間對本集團收益分析如下：

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

## 7. 按性質分類的開支

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

## 8. 管理人費用

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	<u>85,136</u>	<u>83,432</u>

附註：

- (i) 根據越秀房產基金於二〇二一年十一月十三日刊發的通函(「二〇二一年通函」)及後續於二〇二四年一月十五日刊發的公告，截至二〇二四年十二月三十一日止年度的管理人費用將全部以基金單位形式支付。

## 9. 財務收入

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

## 10. 融資開支

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

## 11. 所得稅開支

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

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

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	42,174	41,072
— 中國預提稅	22,265	26,390
遞延所得稅(附註20)	25,081	63,995
總計	<u>89,520</u>	<u>131,457</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
截至二〇二三年六月三十日				
止六個月				
於二〇二三年一月一日				
期初賬面淨值	2,183,000	244	439	2,183,683
添置	8,565	—	—	8,565
折舊	(45,757)	—	—	(45,757)
重估公平值虧損	(808)	—	—	(808)
	<u>2,145,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,145,683</u>
於二〇二三年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,145,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,145,683</u>
於二〇二三年六月三十日				
按公平值	2,145,000	—	—	2,145,000
按成本	—	244	439	683
	<u>2,145,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,145,683</u>
總計	<u>2,145,000</u>	<u>244</u>	<u>439</u>	<u>2,145,683</u>
截至二〇二四年六月三十日				
止六個月				
於二〇二四年一月一日				
期初賬面淨值	2,131,000	244	398	2,131,642
添置	6,653	—	—	6,653
折舊	(45,845)	—	—	(45,845)
處置	—	—	(105)	(105)
重估公平值收益	66,192	—	—	66,192
	<u>2,158,000</u>	<u>244</u>	<u>293</u>	<u>2,158,537</u>
於二〇二四年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,158,000</u>	<u>244</u>	<u>293</u>	<u>2,158,537</u>
於二〇二四年六月三十日				
按公平值	2,158,000	—	—	2,158,000
按成本	—	244	293	537
	<u>2,158,000</u>	<u>244</u>	<u>293</u>	<u>2,158,537</u>
總計	<u>2,158,000</u>	<u>244</u>	<u>293</u>	<u>2,158,537</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1,245,114,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣1,308,624,000元)計入中期簡明綜合財務資料。

於二〇二四年六月三十日，賬面總額約為人民幣19.21億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣18.97億元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

### **本集團的估值流程**

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

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

於每個財政期間末，財務部會：

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

## 估值技術

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

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

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

物業、廠房及設備中的酒店及服務式公寓樓宇部分列入公平值層級第3層(二〇二三年十二月三十一日：第3層)。

### 13. 租賃

	土地使用權 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
<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	<u>(24,642)</u>	<u>(6,126)</u>	<u>(30,768)</u>
於二〇二三年六月三十日	<u>1,158,190</u>	<u>26,790</u>	<u>1,184,980</u>
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	<u>(24,642)</u>	<u>(5,951)</u>	<u>(30,593)</u>
於二〇二四年六月三十日	<u><b>1,108,905</b></u>	<u><b>16,863</b></u>	<u><b>1,125,768</b></u>

#### 租賃負債

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

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

於二〇二四年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣10.27億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣10.50億元)的使用權資產已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

中期簡明綜合全面收益表列示以下租賃相關款項：

使用權資產折舊費用

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

#### 14. 投資物業

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

於中期簡明綜合全面收益表內，與空置投資物業有關的直接經營開支為人民幣19,087,000元(截至二〇二三年六月三十日止六個月：人民幣18,102,000元)。

於二〇二四年六月三十日，賬面總值約人民幣37.57億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣37.53億元)的投資物業已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註23)。

### **本集團的估值流程**

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

本集團財務部內的團隊負責就財務報告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。

於每個財政期間末，財務部會：

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

## 估值技術

### 以重大的不可觀察參數計量的公平值

#### (a) 中國內地的投資物業

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

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

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

#### (b) 香港的投資物業

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

投資物業列入公平值層級第3層(二〇二三年十二月三十一日：第3層)。

## 15. 遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項

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

## 16. 商譽

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
成本	859,868	859,868
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>859,868</u>	<u>859,868</u>



## 17. 衍生金融工具

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

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

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

## 18. 貿易及租賃應收款項

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

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。貿易及租賃應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

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

本集團的所有貿易及租賃應收款項均以人民幣計值。

## 19. 銀行存款及現金及現金等價物

	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動</b>		
銀行及庫存現金	<b>1,314,693</b>	1,233,148
原到期日為三個月以內的短期銀行存款	<b>189,837</b>	184,579
現金及現金等價物	<b>1,504,530</b>	1,417,727
原到期日為三個月以上、十二個月以內的短期銀行存款	<b>110,000</b>	90,000
原到期日為十二個月以上並於十二個月內到期的 長期銀行存款	—	20,000
總計	<b>1,614,530</b>	1,527,727
信貸風險的最大敞口	<b>1,614,185</b>	1,527,377

於二〇二四年六月三十日，本集團的銀行存款及現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣1,380,383,000元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣1,289,621,000元)，均以人民幣計值並不得於國際市場自由兌換，其匯率由中國人民銀行釐定。從中國內地匯出該等資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

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

銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣計值：

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

## 20. 遞延稅項負債

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

## 21. 貿易應付款項

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

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

本集團所有貿易應付款項均以人民幣計值。

## 22. 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

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

附註：

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

## 23. 借貸

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

附註 a：

於二〇二四年六月三十日，銀行貸款約為人民幣50.29億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣51.10億元)，該貸款以廣州國金中心部分資產抵押借入，被抵押資產的賬面值為人民幣67.05億元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣67.00億元)。

附註 b：

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

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

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



## 24. 基金單位持有人應佔資產淨值

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

現有基金單位數目的變動如下：

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

附註 a:

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

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

(a) 基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	(未經審核)	(未經審核)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(30,779)</u>	<u>95,184</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>4,959,937</u>	<u>4,810,789</u>
每個基金單位基本(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.01)</u>	<u>0.02</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。期內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。因為於截至二〇二四年六月三十日止六個月期間該等發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用於截至二〇二四年六月三十日止期間具有反攤薄效應，因此未在計算每個基金單位的攤薄虧損時包含。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	(未經審核)	(未經審核)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(30,779)</u>	<u>95,184</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<b>4,959,937</b>	4,810,789
遞延基金單位調整(千個)(附註)	—	254,809
以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)	<u>—</u>	<u>54,187</u>
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><b>4,959,937</b></u>	<u>5,119,785</u>
每個基金單位攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	<u><b>(0.01)</b></u>	<u>0.02</u>

附註：

根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位（「遞延基金單位」）。每年向越秀地產發行的遞延基金單位數量並與此發行12個月內所發行的管理人費用基金單位合併計算，將限制為不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購要約的責任的基金單位數量上限。

根據二〇二一年通函披露的條款，鑒於供股的認購價格（3.20港元）較於公告日期前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價（即3.67港元）折讓10%以上，乃於二〇二一年十月二十四日就收購事項作出，遞延基金單位發行價格（「遞延基金單位發行價格」）將現有遞延基金單位發行價格（即每個基金單位4.00港元）乘以越秀地產、信託人與管理人所訂立日期為二〇一二年五月二十八日的債項協議所載及於二〇二一年通函進一步載述的分數以作出調整（「遞延基金單位發行價格調整」）。遞延基金單位發行價格調整於二〇二二年一月二十六日完成供股後生效。

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

## 26. 資本承擔

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

## 27. 應收未來最低租金

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

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

承董事會命  
越秀房託資產管理有限公司  
(為越秀房地產投資信託基金的管理人)  
主席  
林德良

香港，二〇二四年八月十五日

於本公佈刊發日期，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：              陳志輝先生、陳志安先生、張玉堂先生及陳曉歐先生