

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

截至二〇二五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」)截至二〇二五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二〇二四年六月三十日止六個月和截至二〇二四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)/增加
	二〇二五年	二〇二四年	
收入總額	966,148,000	1,034,091,000	(6.6)%
物業收入淨額	679,036,000	742,665,000	(8.6)%
除稅後及與基金單位持有人			
交易前的淨虧損	(337,419,000)	(40,529,000)	732.5%
中期分派	171,141,000	185,247,000	(7.6)%
每個基金單位的虧損	(0.0630)	(0.0062)	916.1%
每個基金單位的分派	0.0333	0.0371	(10.2)%
折合港元	0.0366	0.0405	(9.6)%

	於二〇二五年 六月三十日	於二〇二四年 十二月三十一日	變化 減少
物業組合估值	41,889,247,000	42,308,008,000	(1.0)%
基金單位持有人應佔資產淨值	14,506,842,000	14,829,378,000	(2.2)%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	2.82	2.91	(3.1)%

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。管理人擬於二〇二五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0.0333元約等於0.0366港元(二〇二四年六月：約人民幣0.0371元約等於0.0405港元)。倘於二〇二五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二〇二五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。

二〇二五年中期分派總額合共約為人民幣171,141,000元約等於188,201,000港元(二〇二四年六月：約為人民幣185,247,000元約等於202,036,000港元)，包括一筆約為人民幣62,755,000元(二〇二四年六月：人民幣85,136,000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3,137,000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0.0366港元(二〇二四年六月：0.0405港元)，按基金單位於二〇二五年六月三十日的收市價0.87港元(二〇二四年六月二十八日：0.95港元)計算的基金單位收益率約為4.21%(二〇二四年六月二十八日：4.26%)。即按年計算的分派收益率為8.42%。

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二〇二五年九月十一日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇二五年九月十一日至二〇二五年九月十二日暫停辦理，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二〇二五年九月十日下午四時三十分前交回越秀房產基金的基金單位註冊及過戶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。二〇二五年中期分派將於二〇二五年十月二十四日向於二〇二五年九月十一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

二〇二五年上半年，美國在全球範圍發起關稅戰，貿易政策不確定性顯著上升，地緣政治急劇惡化，導致全球經濟增長出現放緩。由於通脹壓力未見緩和，美聯儲上半年沒有降息。面對內外部風險因素不斷疊加，中國推出「以舊換新」補貼政策刺激消費，出台「供給側結構性改革2.0」規範市場競爭秩序，推動新質生產力健康發展培育新興產能，延續適度寬鬆貨幣政策於上半年下調貨幣市場報價利率(LPR)10個基點。根據國家統計局發佈，上半年國內生產總值(GDP)同比增長5.3%，整體穩中向好。其中，第三產業增加值同比增長5.5%，對經濟增長貢獻率達60.2%。從需求端來看，消費支出對經濟增長貢獻率達52.0%，是拉動增長主要動力；出口貿易韌性明顯，貨物和服務淨出口對經濟增長貢獻率為31.2%。

上半年，寫字樓辦公「降本增效」趨勢延續，企業擴張保守緩慢；零售商場和服裝專業市場受消費疲弱影響，商戶經營壓力有所增加；高端酒店公寓面臨消費降級直接衝擊，房價有所承壓。為有效應對行業不利因素，管理人策略性搶佔市場份額，強化風險管控靠前續租，投入資本性改造增強產品競爭力，綜合施策穩定經營基本面，較好支撐了基金中期經營收入。管理人喜見融資成本有所回落利好分派。

物業組合

截至二〇二五年六月三十日，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62,785.7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，以下總在租面積及出租率統計範圍均不包括上述面積)。

物業估值

於二〇二五年六月三十日，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418.89億元。

下表概述各項物業於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇二五年	於二〇二四年	增加／(減少) 百分比
	六月三十日	十二月三十一日	
	的估值 人民幣百萬元	的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	4,815	4,815	—%
財富廣場	1,240	1,240	—%
城建大廈	1,006	1,022	(1.6)%
維多利廣場	959	959	—%
國金中心	18,934	18,990	(0.3)%
上海越秀大廈	2,868	2,918	(1.7)%
武漢物業	3,304	3,359	(1.6)%
杭州維多利	626	625	0.2%
越秀金融大廈	8,049	8,284	(2.8)%
香港越秀大廈17樓及23樓	88	96	(8.3)%
合計	41,889	42,308	(1.0)%

各物業具體情況如下表：

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	95.0%	857	445.1
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	42,763.5	41,355.2 ⁽²⁾	88.0%	108	141.8
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	44,501.7	42,397.4 ⁽³⁾	89.4%	79	133.3
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	96.2%	28	196.3
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	85.4%	239	214.8
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽⁴⁾	82.6%	183	229.6
	零售商場			46,989.2	46,727.3	96.4%	56	165.1
	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⁾	87.2%	114	196.0
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	66.8%	205	63.4
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁷⁾	61.5%	117	73.2
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁸⁾	82.4%	88	41.5
	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⁾	88.7%	36	127.1
越秀金融大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	2015	210,282.9	170,196.8 ⁽¹⁰⁾	82.1%	192	194.2
香港越秀大廈 17樓及23樓	寫字樓	香港灣仔	1985	872.2	872.2	100.0%	4	322.5
合計				<u>1,184,156.5</u>	<u>803,984.1</u>	82.2%	<u>1,862</u>	187.5

註：

- (1) 於二〇二五年六月三十日；
- (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。

出租率輕微下滑

於二〇二五年六月三十日，物業整體出租率約為 82.2%。

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	於二〇二五年 六月三十日 之出租率	於二〇二四年 六月三十日 之出租率	與二〇二四年 六月三十日 相比(減少)／ 增加之百分比
白馬大廈	95.0%	95.6%	(0.6)%
財富廣場	88.0%	94.2%	(6.2)%
城建大廈	89.4%	95.7%	(6.3)%
維多利廣場	96.2%	97.8%	(1.6)%
國金中心寫字樓	82.6%	84.7%	(2.1)%
國金中心商場	96.4%	98.4%	(2.0)%
上海越秀大廈	87.2%	84.6%	2.6%
武漢物業寫字樓	61.5%	60.8%	0.7%
武漢物業商場	82.4%	88.7%	(6.3)%
杭州維多利	88.7%	95.1%	(6.4)%
越秀金融大廈	82.1%	82.9%	(0.8)%
香港越秀大廈 17 樓及 23 樓	100.0%	100.0%	0.0%
合計	82.2%	84.0%	(1.8)%

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均	
					入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (人民幣：元)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	80.1%	2,201
國金中心雅詩閣	高端服務式	二〇一二年九月	51,102.3	314	92.3%	1,128
服務式公寓 ⁽²⁾	公寓					

註：

(1) 由二〇二五年一月一日至二〇二五年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

營業收入略有減少

在中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣9.661億元，比上年同期減少了6.6%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的11.3%；財富廣場約佔3.2%；城建大廈約佔3.2%；維多利廣場約佔3.3%；國金中心約佔50.3%；上海越秀大廈約佔4.9%；武漢物業約佔4.8%；杭州維多利約佔1.7%；越秀金融大廈約佔17.1%；香港越秀大廈17樓及23樓約佔0.2%。

下表載列於中期期間各物業所得經營收入及與二〇二四年同期之比較情況：

物業名稱	於 二〇二五年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於 二〇二四年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與 二〇二四年 中期相比 (減少)／增加 人民幣百萬元	物業經營 收入 (減少)／增加 百分比
白馬大廈	109.4	111.4	(2.0)	(1.8)%
財富廣場 ⁽ⁱ⁾	31.2	41.5	(10.3)	(24.8)%
城建大廈 ⁽ⁱ⁾	30.8	36.9	(6.1)	(16.5)%
維多利廣場 ⁽ⁱ⁾	31.6	40.5	(8.9)	(22.0)%
國金中心				
寫字樓	201.7	215.1	(13.4)	(6.2)%
零售商場	33.9	34.9	(1.0)	(2.9)%
酒店	190.2	194.4	(4.2)	(2.2)%
服務式公寓	60.3	60.0	0.3	0.5%
上海越秀大廈	47.2	49.0	(1.8)	(3.7)%
武漢物業	46.3	50.8	(4.5)	(8.9)%
杭州維多利	16.7	16.4	0.3	1.8%
越秀金融大廈	165.1	181.7	(16.6)	(9.1)%
香港越秀大廈				
17樓及23樓	1.7	1.5	0.2	13.3%
合計	966.1	1,034.1	(68.0)	(6.6)%

註：

- (i) 財富廣場、城建大廈與維多利廣場於二〇二四年中期分別確認廣告位收入人民幣800萬元、人民幣400萬元與人民幣800萬元，二〇二五年中期無此項。

寫字樓－匹配需求鞏固產品競爭力，引進和穩住優質租戶強化租戶結構，多措並舉穩定出租率

越秀房產基金旗下寫字樓物業位於內地四個經濟高增長城市(廣州、上海、武漢、杭州)和香港。中期期間，內地物業所處城市均不同程度處於寫字樓供應增加、需求疲軟的狀態，項目出租率普遍承壓。面對激烈競爭，管理人依照「一項目一策略一專班」原則，以穩定出租率為優先考慮，積極拓寬招商渠道，貼合需求推出帶裝修單元、中小戶型單元等產品，引進和穩住優質租戶強化租戶結構，發揮物業優勢鞏固市場競爭力。截至二〇二五年六月三十日，寫字樓租戶中，財富世界500強和財富中國500強背景租戶在租面積佔比37.5%。

廣州

國金中心：國金中心商業綜合體的寫字樓部分，為廣州超甲級寫字樓和珠江新城核心地段標誌性建築之一。中期期間，國金中心持續提升產品和優化營運，客戶訪問量和轉化率均錄得正向提升，新簽13,133平方米，包括一層大面積簽約(貿易行業)。推出4,235平方米帶裝修單元去化週期僅約十九天，去化率接近九成。引進優質租戶包括一家財富世界500強背景企業(信息科技行業)、一家全球龍頭航運企業和一家知名互聯網背景文體娛樂企業，合計超過2,200平方米。續租9,099平方米，續租率70%，留存優質租戶包括兩家財富世界500強背景企業(化工行業、家電行業)和一家外國領事館。於二〇二五年六月三十日，國金中心寫字樓出租率為82.6%，同比減少2.1個百分點。國金中心於五月入選觀點「表現力指數·2025商辦資產運營表現」TOP30榜單。

越秀金融大廈：廣州珠江新城核心地段超甲級寫字樓。中期期間新簽7,448平方米，包括七家租戶擴租合計1,500平方米。推出7,089平方米帶裝修單元，去化週期約38天，去化率超過六成半。新引進優質租戶包括一家財富世界500強背景企業（保險行業），以及一家市值超百億的期貨企業。受部分租戶回遷自有物業辦公的影響，續租10,303平方米，續租率42%。留存大面積優質租戶包括國際四大之一「德勤」和一家國內龍頭綜合性資產管理公司。於二〇二五年六月三十日，越秀金融大廈出租率為82.1%，同比基本持平。

財富廣場：中期期間新簽2,354平方米，引進優質租戶包括一家財富世界500強綜合金融集團旗下醫療養老板塊的數家企業，上下遊集聚效應初顯。續租2,924平方米，續租率76%，留存優質租戶包括一家財富世界500強背景企業（物流行業），亦靈活匹配降本需求調整單元挽留租戶。於二〇二五年六月三十日，財富廣場出租率為88.0%，同比減少6.2個百分點。

城建大廈：中期期間新簽7,585平方米，引進一家美容科技企業提升樓內大健康業態氛圍。結合租戶降本意願制定挽留方案，優化產品標準匹配租戶需求。續租2,090平方米，續租率68%，包括一家全球知名合同研究組織(CRO)的廣州辦公室。於二〇二五年六月三十日，城建大廈出租率為89.4%，同比減少6.3個百分點。

上海

上海越秀大廈：中期期間續租3,798平方米，續租率39%；新簽3,933平方米，迅速填補退租單元。通過更換停車場節能燈管提升場內亮度，項目實現節能效益和服務水平雙提升，提高租戶滿意度，增強租戶粘性。於二〇二五年六月三十日，上海越秀大廈出租率為87.2%，同比增加2.6個百分點。

武漢

武漢越秀財富中心：武漢物業商業綜合體的寫字樓部分。中期期間新簽12,395平方米，引進優質租戶包括一家全球領先汽車集團成員企業和一家多元化專業服務企業。續租10,884平方米，續租率81%，留存大面積優質租戶包括一家財富世界500強背景央企(電力工程行業)。招商團隊透過單元局部微改造、軟裝提升、打造智能樣板間等多種方式優化客戶看樓體驗，提升客戶轉化率。於二〇二五年六月三十日，武漢越秀財富中心出租率為61.5%，同比基本持平。武漢越秀財富中心於六月第九屆地新引力峰會榮獲二〇二五中國不動產商管「精英商務」商辦特色項目獎。

杭州

杭州維多利：中期期間新簽1,974平方米，引進一家全層租戶(信息科技行業)。續租6,083平方米，續租率64%，留存優質租戶包括一家財富世界500強背景建築工程企業和一家山西省屬國企的浙江分公司(交通工程行業)。於二〇二五年六月三十日，杭州維多利出租率為88.7%，同比減少6.4個百分點。

香港

香港越秀大廈17樓及23樓：中期期間維持100%出租，經營穩健。

零售商場－引進新興品牌提升消費氛圍，跨界聯動提振客流和銷售，準確匹配資源賦能商戶經營

越秀房產基金旗下零售商場物業位於內地兩個經濟高增長城市(廣州和武漢)。受「以舊換新」消費補貼政策驅動，國內消費活躍度有所提升，六月居民消費價格(CPI)同比由負轉正，上半年社會消費品零售總額同比增長5.0%。比較而言，核心商圈消費表現維持強勁，戶外運動、潮玩經濟激發的消費活力較為矚目。中期期間，管理人貼合消費熱點調整品牌組合，跨業態協同打造消費場景，多方位賦能商戶經營。

廣州

國金天地：國金中心商業綜合體的零售商場部分，為廣州珠江新城核心地段優質零售商場。中期期間，廣州首家且目前唯一的市內免稅店——中免免稅店宣佈落戶國金天地，預計第三季度開業，有望打造全新免稅購物地標。項目積極打造電子化消費場景，推進悅秀會本地生活平台試點落地，已覆蓋12家商戶，同時利用大眾點評、雲閃付等平台多渠道引流。中期期間，新簽和續租合計5,734平方米，續租率97%。於二〇二五年六月三十日，出租率為96.4%，同比減少2個百分點，維持在較高出租水平。

維多利廣場：地處廣州天河體育西路核心商圈的優質零售商場。中期期間，主力租戶「優衣庫」繼續發揮旗艦作用，首發C系列產品，並於三月二十八日至四月六日落地全國首場「優衣庫美好生活市集」、巨型寶可夢及美好生活音樂活動，活動期間達季度客流峰值，帶動四月銷售額同比增長7%，推動中期期間銷售額同比增長0.3%。項目聯動餐飲租戶，抓住客流高峰提升銷售，帶動中期期間項目整體銷售額同比增長0.6%。於二〇二五年六月三十日，出租率為96.2%，同比減少1.6個百分點，維持在較高出租水平。

武漢

武漢星匯維港購物中心：武漢物業商業綜合體的零售商場部分。中期期間，面對消費疲軟明顯衝擊，招商團隊積極開拓招商渠道，新簽和續租合計3,894平方米，續

租率82%。成功引進多家熱門餐飲品牌，包括A館一樓引進網紅品牌「達美樂」，帶動更多家庭客群。項目開拓夜間消費，利用四樓「悅花園」亮點優勢，持續打造「江畔星夜」、「深夜食堂」激發銷售新增長點。於二〇二五年六月三十日，出租率為82.4%，同比減少6.3個百分點。

專業市場－強化「人、貨、場」一體協同，打造時尚跨界新場景，激發運營新效能

白馬大廈：越秀房產基金旗下唯一專業市場，為廣州標誌性服裝專業市場之一。中期期間，白馬大廈引入珠三角供應鏈資源，帶動新簽3,273平方米，實現一樓滿租。白馬大廈聚焦經營力、產品力、形象力、渠道力四大維度，策劃「最受採購商喜愛商戶」及「最受採購商喜愛產品」雙評選活動，吸引超200家商戶參與，旨在精準賦能優質商戶。白馬大廈融合「時尚+」跨界營銷生態，創意打造周年慶、五一黃金周、秋冬聯合訂貨會、年中大促四大節點及消費場景，有效刺激客流增長。白馬大廈以「以團帶採、以採促轉」為核心策略，實現文商旅資源與廣交會外商拓展雙線驅動。上半年累計接待165個采批團，累計接待採購商近5,000人次，其中包括來自法國、越南等23個外商團，促成採購金額達人民幣1.4億元。白馬大廈依託大灣區國際女裝展、廣交會等展會，促進租戶成交，亦成功搭建「白馬悅境通」跨境電商平台和推出「白馬商學院營銷賦能營」系列課程，激活租戶數字化運營新動能。於二〇二五年六月三十日，出租率為95.0%，同比基本持平。

酒店及服務式公寓－客房收入再創新高，餐廳蟬聯米其林殊榮

越秀房產基金旗下酒店及服務式公寓為國金中心商業綜合體的組成部分，包括廣州四季酒店和國金中心雅詩閣服務式公寓。根據國家移民局數據，上半年外國人出入境達3,805.3萬人次，同比上升30.2%。其中免簽入境外國人1,364萬人次，同比上升53.9%。入境旅客有效填補了高端酒店消費需求。

廣州四季酒店：中期期間平均入住率為80.1%，同比上升1.1個百分點；平均房價為人民幣2,201元，同比下降0.6%，高於競爭群酒店平均房價37.6%；每間可供出租客房收入(RevPAR)為人民幣1,762元，同比增長0.7%；RevPAR競爭指數為111.7，在奢華酒店競爭群組中始終保持較領先的市場地位。廣州四季酒店通過各項推廣定點投放，緊抓外籍高淨值客群市場需求，搶佔高端市場份額，成功推動客房收入創歷史同期新高。廣州四季酒店餐飲聚焦「產品迭代、市場推廣、錨定客群」三維發力，深挖營收增量。中餐廳愉粵軒蟬聯二〇二五廣州「米其林一星」餐廳，佰鮮匯榮膺二〇二五廣州「米其林指南入選餐廳」，反映市場高度認可。

國金中心雅詩閣服務式公寓：中期期間平均入住率為92.3%，同比上升1.8個百分點，平均入住率高於競爭群公寓9.7個百分點；平均房價為人民幣1,128元，同比下降0.5%，高於競爭群公寓平均房價7.2%；RevPAR為人民幣1,041元，同比增長1.5%；RevPAR競爭指數達120.0，在公寓競爭群組中始終保持較領先的市場地位。國金中心雅詩閣服務式公寓精準把握客群變化趨勢，一方面重點穩定核心長住客戶群體，另一方面積極擴大境外渠道推廣拉動短住客群增長，成功推動公寓營業收入創歷史同期新高。

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

管理人每年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。中期期間，管理人已完成國金中心雅詩閣服務式公寓餐廳升級改造工程、白馬大廈空調系統升級改造工程、武漢越秀財富中心標準層公共區域地板升級改造工程。下半年，管理人計劃繼續投入以下改造工程。

產品力提升方面，對於寫字樓，管理人計劃開展國金中心、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、杭州維多利空置單元裝修，打造符合市場需求的產品，縮短招商週期和鞏固租金水平。對於酒店公寓，管理人計劃開展廣州四季酒店客房提升工程、宴會廳軟包牆面更換和天花翻新改造工程，提升服務品質。對於公區區域，管理人計劃開展國金中心寫字樓公共區域維修翻新工程、城建大廈公共區域翻新改造工程、上海越秀大廈3樓至27樓局部公共走道改造工程。

設備設施更新方面，管理人計劃開展國金中心空調系統主塔15樓至28樓保溫更換工程、財富廣場部分空調系統末端改造工程、維多利廣場空調風櫃升級改造工程、武漢星匯維港購物中心B館空調設備改造工程、越秀大廈空調冷凍水管更換工程等。

安全保障提升方面，管理人計劃開展廣州四季酒店103層屋面結構防護層翻新改造工程、國金中心雅詩閣服務式公寓智能疏散照明系統升級改造工程、國金中心更換寫字樓儲水式電熱水器工程和燃氣調壓井改造工程、白馬大廈高壓櫃升級改造及火災自動報警系統更換末端設備工程、城建大廈變壓器更換改造工程、武漢越秀財富中心鋼結構防銹處理工程、上海越秀大廈福山路出口至向城路出口大理石路面改造工程等。

積極管理融資風險，有效平抑融資成本

流動性管理方面，針對二〇二五年上半年到期的5.3億人民幣短期貸款、21億港元5年期銀團貸款及今年內到期的其他貸款，管理人於二〇二五年上半年完成5.3億人民幣短期貸款續借，並通過取得17億元人民幣境外貸款和發行10億人民幣點心債，用於到期貸款的再融資及提前置換，確保流動性風險得到有效管控。

利率管理方面，美國為平抑通脹壓力，自二〇二二年起連續十一次加息，合計加息525個基點，港元亦跟隨顯著加息，港元利率隨即同步顯著攀升；相對地，為刺激國內經濟復蘇，人民幣自二〇二一年底起開啟減息通道，一年期和五年期國內貸款市場報價利率(LPR)合計下調分別85個基點和115個基點。美聯儲自二〇二二年開啟加息以來於二〇二四年九月起三次降息合計100個基點，港元利率跟隨回落。隨後受二〇二五年五月下旬香港金管局釋放流動性及香港市場預期的IPO，導致港元流動性充裕，二〇二五年六月末一月期HIBOR約0.73%，下跌至近三年相對低位。受美國境內通脹等因素的壓力及國際局勢，美元降息之路尚未明朗，市場仍預期境外利率會維持一段時間相對高位，中長期人民幣相對港元和美元將維持一定的融資利差優勢。

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，力求以合理的成本水平平抑利率市場對越秀房產基金業績的衝擊。於二〇二五年上半年，合計引入32.3億人民幣貸款，並置換境外浮息港元貸款，利用人民幣融資相對低位，主動調節融資結構，降低利率市場衝擊。越秀房產基金二〇二五年上半年末融資利率敞口約為14%，較年初26%收窄12個百分點；平均融資成本為3.33%，較年初4.16%下降83個基點；上半年平均付息率3.92%，同比二〇二四年上半年4.56%下降64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。

二〇二三年起持續引入人民幣融資置換港元融資，二〇二五年六月末越秀房產基金人民幣融資約147.95億元，佔總體融資72%（二〇二四年同期人民幣融資約84.04億元，佔總體融資41%）。二〇二五年六月末越秀房產基金外匯敞口折合人民幣約57.7億人民幣，佔總體融資28%（二〇二四年同期融資外匯敞口約120.75億元，佔總體融資59%）。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。

ESG 融合業務，推進可持續發展

管理人持續推動 ESG 標準與業務發展深度融合，提升精益管理效能，推進可持續發展。中期期間，越秀房產基金旗下多項物業集體斬獲 WELL 健康建築標準認可的里程碑式突破，達成在中國商業地產 ESG 賽道的又一次積極探索與實踐成果。其中，國金中心寫字樓和越秀金融大廈以優異表現高分通過鉑金級 WELL 認證，成為廣州珠江新城 CBD 唯二獲得 LEED 與 WELL 雙鉑金級認證寫字樓。國金中心商場、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、武漢越秀財富中心、武漢星匯維港購物中心、上海越秀大廈和杭州維多利均獲得 WELL 健康－安全評級 (WELL HSR) 認可。

上半年國內高溫天氣頻繁，中國氣象局發佈六月全國平均氣溫更為歷史同期最高，氣候變化日常影響每一個人。越秀房產基金旗下物業持續強化設備設施管理，提升數字化能耗監測水平，定期開展安全應急演練，圍繞日常營運細節踐行可持續發展理念。四月至五月，國金中心成功舉辦「綠動未來，向善而行」公益活動，聯動租戶、商家、公益機構發起可持續生活探索對話、可持續生活藝術展、咖啡渣循環種植體驗、可持續生活市集等主題活動，號召社會大眾探索可持續的生活方式。

展望

一方面，市場普遍憧憬美聯儲下半年進一步降息，但路徑和幅度仍具不確定性。另一方面，今年是中國「十四五」規劃收官之年，各項政策穩字當頭，包括適度寬鬆貨幣政策和「以舊換新」消費補貼政策，旨在透過擴大內需激發市場活力，因此管理人預期人民幣利率將維持較低水平。伴隨國內新質生產力加快培育發展和供給側改革深化推進，管理人預期產業動能繼續推陳出新，營商氣氛將向好改善。備受矚目的第十五屆全國運動會將於下半年在廣州開幕，有望帶動商場消費和酒店公寓需求。

下半年，管理人將因應經濟發展走勢動態實施積極、穩健、靈活的租賃策略，敏銳把握潛在機會，持續提升資產組合市場競爭力。管理人將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。管理人將按計劃開展相關資本性改造工程，合理規劃和分段改造廣州四季酒店客房，圍繞產品提升、設備更新和安全保障維度，實現物業保值增值，為項目穩健經營保駕護航。

財務回顧

財務業績

中期期間的收入總額較二〇二四年同期有所減少。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
	二〇二五年 未經審核 人民幣千元	二〇二四年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	966,148	1,034,091	(6.6)%
酒店及服務式公寓直接開支	(156,425)	(156,242)	0.1%
租賃代理費用	(21,990)	(24,212)	(9.2)%
物業相關稅項(附註1)	(105,328)	(108,949)	(3.3)%
其他物業開支(附註2)	(3,369)	(2,023)	66.5%
物業經營開支總額	(287,112)	(291,426)	(1.5)%
物業收入淨額	679,036	742,665	(8.6)%
預提稅項	(20,257)	(23,020)	(12.0)%
折舊及攤銷	(67,590)	(70,487)	(4.1)%
管理人費用	(83,964)	(85,136)	(1.4)%
信託人費用	(6,275)	(6,350)	(1.2)%
其他信託開支(附註3)	32,875	(5,622)	(684.8)%
非物業經營開支總額	(145,211)	(190,615)	(23.8)%
未計財務收入、融資成本及 稅項前的溢利	533,825	552,050	(3.3)%
財務收入	10,568	16,013	(34.0)%
融資成本	(461,117)	(476,243)	(3.2)%

	截至六月三十日止六個月		(減少)／ 增加
	二〇二五年	二〇二四年	
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	
除稅前溢利	83,276	91,820	(9.3)%
所得稅開支	4,851	(89,520)	(105.4)%
未計投資物業公平值虧損及 金融衍生工具公平值收益的 稅後淨溢利	88,127	2,300	3,731.6%
投資物業公平值虧損	(425,546)	(69,471)	512.6%
金融衍生工具公平值收益	—	26,642	(100.0)%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨虧損	(337,419)	(40,529)	732.5%

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、法律諮詢費用、經營性匯兌差額、增值稅、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	
			二〇二五年	二〇二四年
寫字樓	529,873	1,689	531,562	581,741
批發商場	109,353	—	109,353	111,381
零售商場	74,805	—	74,805	86,583
酒店及服務式公寓	250,428	—	250,428	254,386
總計	<u>964,459</u>	<u>1,689</u>	<u>966,148</u>	<u>1,034,091</u>

在中期期間內物業收入淨額約人民幣679,036,000元(二〇二四年六月：人民幣742,665,000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70.3%(二〇二四年六月：71.8%)，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	
			二〇二五年	二〇二四年
寫字樓	439,079	1,681	440,760	487,453
批發商場	91,967	—	91,967	93,848
零售商場	62,310	—	62,310	73,034
酒店及服務式公寓	83,999	—	83,999	88,330
總計	<u>677,355</u>	<u>1,681</u>	<u>679,036</u>	<u>742,665</u>

酒店及服務式公寓直接開支人民幣156,425,000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182,000元)，較截至二〇二四年六月三十日止六個月上升0.1%，主要由於酒店人工成本上升所致。

租賃代理費用較截至二〇二四年六月三十日止六個月下降約9.2%，主要由於租金收入減少。

物業相關稅項較截至二〇二四年六月三十日止六個月下降約3.3%，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。

其他信託開支較截至二〇二四年六月三十日止六個月下降約684.8%，主要由於管理人費用調整約人民幣43,293,000元(二〇二四年六月：人民幣7,354,000元)，剔除此項管理人費用調整收益，中期期間的其他信託開支約為人民幣10,418,000元(二〇二四年六月：剔除管理人費用收益，其他信託開支約為人民幣12,976,000元)，同比下降約19.7%。

在中期期間的財務收入約為人民幣10,568,000元(二〇二四年六月：人民幣16,013,000元)。

在中期期間，人民幣兌港元及美元匯率上升，因此銀行貸款及美元有擔保中期票據產生匯兌虧損約人民幣58,231,000元。剔除此匯兌虧損，中期期間的融資成本約為人民幣402,886,000元(二〇二四年六月：剔除匯兌虧損，融資成本約為人民幣465,628,000元)。由於二〇二五年上半年平均一個月期香港銀行同業拆息率為2.88%，較二〇二四年上半年下降約163個基點，從而導致浮息部分的債務成本下降。

除稅後及與基金單位持有人交易前的虧損約為人民幣337,419,000元(二〇二四年六月：虧損約人民幣40,529,000元)，上升約為732.5%，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

越秀房產基金於二〇二五年四月一日以每個基金單位0.85港元發行50,348,379個新基金單位，作為支付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管理人費用。截至二〇二五年六月三十日，越秀房產基金合共已發行5,141,086,550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0.95港元及0.67港元，而於中期期間的成交量平均每日約3,281,000個基金單位(二〇二四年六月：3,307,000個基金單位)。

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)已予以遞延，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該(等)較後日期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)已予以遞延，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該(等)較後日期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。

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，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，轉讓事項代價的結餘將透過發行合共212,808,584個每個基金單位3.861652港元的遞延基金單位結算。

資產淨值

於二〇二五年六月三十日，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2.82元(於二〇二四年十二月三十一日：人民幣2.91元)。

資本和融資結構

越秀房產基金的債項概述如下：

	於二〇二五年 六月三十日 人民幣千元	於二〇二四年 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	14,795,300	12,330,465
以港元結算	2,925,850	5,373,870
以美元結算	2,844,321	2,875,621
總銀行借貸及票據	<u>20,565,471</u>	<u>20,579,956</u>
到期分析		
一年內	10,150,664	4,607,000
二至五年	10,414,807	15,972,956
超過五年	—	—
於資產負債表日，銀行借貸及票據 的有效年利率		
人民幣	3.65%	3.63%
港元	2.25%	6.17%
美元	2.72%	2.72%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體有效年利率為3.33%（於二〇二四年十二月三十一日：4.16%）。

於二〇二五年二月五日，越秀房產基金已透過其境外SPV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續借協議。該貸款已於二〇二五年二月五日提取，用於償還若干港元銀行貸款。

於二〇二五年三月三十一日，越秀房產基金已透過其境外SPV公司就為數人民幣1,700,000,000元與境外銀行訂立三年期無抵押固息貸款協議。該貸款已於二〇二五年三月三十一日提取，用於償還若干港元銀行貸款。

於二〇二五年四月二日，越秀房產基金已透過其境外SPV公司發行為數人民幣1,000,000,000元於二〇二八年到期之4.10厘有擔保票據。該有擔保票據已於二〇二五年四月二日發行並於香港聯交所上市，該款項用於償還境外銀行貸款。詳情請參閱二〇二五年三月二十七日及二〇二五年四月二日的公佈。

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；

越秀房產基金二〇二五年六月末平均融資成本3.33%(二〇二四年六月：4.55%)；上半年平均付息率3.92%(二〇二四年上半年：4.56%)，較上半年日均HIBOR(1m)2.88%(二〇二四年上半年：4.51%)高104bp(仍低於越秀房產基金境外貸款融資成本水準)；

鑒於市場普遍對二〇二五年降息預期緩慢，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為主。

於二〇二五年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣20,565,471,000元，相當於越秀房產基金總資產約48.1% (於二〇二四年十二月三十一日：47.5%)。上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額50%。

於二〇二五年六月三十日，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27,106,019,000元，相當於越秀房產基金總資產約63.4%。

現金狀況

於二〇二五年六月三十日，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1,554,388,000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。

刊發二〇二五年中期報告

越秀房產基金截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期報告將於二〇二五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

於二〇二五年六月三十日，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571和127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

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」）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冊的條文。

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	966,148	1,034,091
經營開支淨額	7	(432,141)	(481,617)
投資物業的公平值虧損	14	(425,546)	(69,471)
衍生金融工具的淨收益	17	—	26,642
財務收入	9	10,568	16,013
融資開支	10	(461,299)	(476,667)
除所得稅前及與基金單位持有人 交易前的(虧損)/溢利		(342,270)	48,991
所得稅抵免/(開支)	11	4,851	(89,520)
除所得稅後及與基金單位持有人 交易前的虧損		(337,419)	(40,529)
與基金單位持有人交易	24	232,480	65,809
除所得稅後及與基金單位持有人 交易後的(虧損)/溢利		(104,939)	25,280
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		(26,953)	66,192
—稅項		7,549	(18,538)
		(19,404)	47,654
或會分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		109,095	(82,187)
期內其他全面收益/(虧損)，扣除稅項		89,691	(34,533)
期內全面虧損總額		(15,248)	(9,253)

中期簡明綜合全面收益表(續)
截至二〇二五年六月三十日止六個月

	以下人士應佔				
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人權益 (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	總計 (未經審核) 人民幣千元
截至二〇二四年六月三十日止					
期間的(虧損)/溢利	(30,779)	65,809	35,030	(9,750)	25,280
其他全面收益：					
不會重新分類至損益的項目：					
物業、廠房及設備公平值變動，					
扣除稅項	47,157	—	47,157	497	47,654
或會重新分類至損益的項目：					
換算海外業務產生的匯兌差額	(82,187)	—	(82,187)	—	(82,187)
截至二〇二四年六月三十日止					
期間的全面(虧損)/收益總額	<u>(65,809)</u>	<u>65,809</u>	<u>—</u>	<u>(9,253)</u>	<u>(9,253)</u>
截至二〇二五年六月三十日止					
期間的(虧損)/溢利	(322,373)	232,480	(89,893)	(15,046)	(104,939)
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	(19,202)	—	(19,202)	(202)	(19,404)
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	<u>109,095</u>	<u>—</u>	<u>109,095</u>	<u>—</u>	<u>109,095</u>
截至二〇二五年六月三十日止					
期間的全面(虧損)/收益總額	<u>(232,480)</u>	<u>232,480</u>	<u>—</u>	<u>(15,248)</u>	<u>(15,248)</u>

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二〇二五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。與分類為金融負債的基金單位持有人的基金一致，向基金單位持有人的分派為於中期簡明綜合全面收益表確認的融資成本的一部分，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在中期簡明綜合財務狀況表披露及分派如何在中期簡明綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於中期簡明綜合分派聲明釐定。
- (ii) 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔虧損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於附註25呈列。

中期簡明綜合財務狀況表
二〇二五年六月三十日

	附註	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	1,917,360	1,974,360
使用權資產	13	1,064,581	1,095,174
投資物業	14	37,075,247	37,494,008
遞延資產、預付款項、按金及 其他應收款項	15	160,206	185,465
商譽	16	839,001	839,001
非流動資產總額		41,056,395	41,588,008
流動資產			
存貨		2,544	2,860
貿易及租賃應收款項	18	19,721	18,775
應收關聯方款項	26(b)	62,852	156,247
遞延資產、預付款項、按金及 其他應收款項	15	76,137	61,333
可收回稅項		13,183	11,541
銀行存款	19	60,000	50,000
現金及現金等價物	19	1,494,388	1,396,154
流動資產總額		1,728,825	1,696,910
資產總額		42,785,220	43,284,918
權益			
儲備		(528,488)	(618,381)
保留盈利		528,488	618,381
		—	—
非控股權益		1,172,359	1,188,933
權益總額		1,172,359	1,188,933

中期簡明綜合財務狀況表(續)
二〇二五年六月三十日

	附註	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	21	13,861	16,517
租金按金(即期部分)	22	181,230	218,685
預收款項	22	93,858	102,138
應計費用及其他應付款項	22	408,000	442,628
應付關聯方款項	26(b)	126,567	122,850
借貸	23	10,150,664	4,607,000
租賃負債	13	5,429	11,826
應付稅項		59,563	85,572
流動負債總額		11,039,172	5,607,216
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
租金按金(非即期部分)	22	191,168	163,143
借貸	23	10,414,807	15,972,956
遞延稅項負債	20	5,460,872	5,523,292
非流動負債總額		16,066,847	21,659,391

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二〇二五年六月三十日

	附註	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 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>27,106,019</u>	<u>27,266,607</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	24	<u>14,506,842</u>	<u>14,829,378</u>
權益及負債總額		<u>42,785,220</u>	<u>43,284,918</u>
流動負債淨額		<u>(9,310,347)</u>	<u>(3,910,306)</u>
已發行基金單位(千個)	24	<u>5,141,086</u>	<u>5,090,738</u>
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(人民幣元)		<u>2.82</u>	<u>2.91</u>

中期簡明綜合分派聲明

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	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	<u>(322,373)</u>	<u>(30,779)</u>
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
— 投資物業的公平值虧損	406,818	49,638
— 計入損益的投資物業		
公平值變動的遞延稅項	(109,542)	(15,117)
— 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	(202,170)	(195,517)
— 衍生金融工具的公平值收益	—	(26,642)
— 管理人費用的調整	<u>(43,293)</u>	<u>(7,354)</u>
	(270,560)	(225,771)
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	202,170	195,517

中期簡明綜合分派聲明(續)

截至二〇二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (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		66,908	69,775
— 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		51,672	50,098
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		62,755	85,136
— 融資業務的匯兌虧損		58,231	10,615
計算額外項目後可分派收入		171,176	185,370
於一月一日可分派的款項		129,520	148,750
期內已付分派 (iii)	24	(129,555)	(148,873)
已公佈中期分派 (iv)		171,141	185,247
已公佈每個基金單位分派 (iv)		人民幣 0.0333 元	人民幣 0.0371 元

中期簡明綜合分派聲明(續)
截至二〇二五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0.0252元，合共人民幣129,555,000元(折合為140,352,000港元)已於二〇二五年五月二十三日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇二五年八月十四日宣派截至二〇二五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0.0333元(折合為0.0366港元)，合共人民幣171,141,000元(折合為188,201,000港元)。

管理人根據附註24所披露在二〇二五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
截至二〇二五年六月三十日止六個月

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	權益			總計 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	
於二〇二四年一月一日	15,632,979	327,358	(327,358)	1,206,832	16,839,811
發行基金單位(附註24)	76,210	—	—	—	76,210
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	(65,809)	—	—	—	(65,809)
— 股權持有人	—	35,030	—	(9,750)	25,280
向以下人士支付的分派					
— 基金單位持有人	(148,873)	—	—	—	(148,873)
— 股權持有人	—	—	—	(1,271)	(1,271)
物業、廠房及設備公平值變動，					
扣除稅項	—	—	47,157	497	47,654
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	(82,187)	—	(82,187)
於二〇二四年六月三十日 (未經審核)	<u>15,494,507</u>	<u>362,388</u>	<u>(362,388)</u>	<u>1,196,308</u>	<u>16,690,815</u>
於二〇二五年一月一日	<u>14,829,378</u>	<u>618,381</u>	<u>(618,381)</u>	<u>1,188,933</u>	<u>16,018,311</u>
發行基金單位(附註24)	39,499	—	—	—	39,499
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	(232,480)	—	—	—	(232,480)
— 股權持有人	—	(89,893)	—	(15,046)	(104,939)
向以下人士支付的分派					
— 基金單位持有人	(129,555)	—	—	—	(129,555)
— 股權持有人	—	—	—	(1,326)	(1,326)
物業、廠房及設備公平值變動，					
扣除稅項	—	—	(19,202)	(202)	(19,404)
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	109,095	—	109,095
於二〇二五年六月三十日 (未經審核)	<u>14,506,842</u>	<u>528,488</u>	<u>(528,488)</u>	<u>1,172,359</u>	<u>15,679,201</u>

中期簡明綜合現金流量表
截至二〇二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務所得現金流量		
經營所得現金	769,146	654,808
已付利息	(423,267)	(472,891)
租賃負債的利息部分	(182)	(424)
已付所得稅	(97,867)	(87,264)
經營業務所得現金淨額	247,830	94,229
投資業務所得現金流量		
添置投資物業	(20,773)	(25,610)
添置物業、廠房及設備	(12,901)	(6,401)
出售物業、廠房及設備	—	185
已收利息	10,598	14,291
銀行存款增加	(60,000)	—
贖回到期銀行存款	50,000	—
投資業務所用現金淨額	(33,076)	(17,535)
融資業務所得現金流量		
已付分派	(130,881)	(150,144)
借貸所得款項，扣除交易成本	2,654,840	1,541,057
償還借貸	(2,628,508)	(1,417,589)
衍生金融工具結算	—	40,740
租賃付款的本金部分	(6,398)	(5,903)
融資業務(所用)／所得現金淨額	(110,947)	8,161
現金及現金等價物增加淨額	103,807	84,855
於期初的現金及現金等價物	1,396,154	1,417,727
匯率變動的影響淨額	(5,573)	1,948
於期末的現金及現金等價物	1,494,388	1,504,530

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二〇二五年八月十四日刊發。

本中期簡明綜合財務資料尚未經審核。

2. 編製基準

截至二〇二五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，並應與本集團截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

於二〇二五年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣9,310百萬元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣3,910百萬元)，是由於人民幣10,151百萬元的借貸將於資產負債表日後十二個月內到期(二〇二四年十二月三十一日：人民幣4,607百萬元的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、熊貓債券的可用發行額度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二〇二四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會計準則除外。

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

該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二〇二四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，及應與本集團於二〇二四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839,001,000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	總計 (未經審核) 人民幣千元
截至二〇二五年				
六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	<u>250,428</u>	<u>531,562</u>	<u>184,158</u>	<u>966,148</u>
分部業績	<u>16,592</u>	<u>17,073</u>	<u>152,418</u>	<u>186,083</u>
折舊	<u>73,541</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,541</u>
投資物業的公平值虧損	<u>—</u>	<u>(423,687)</u>	<u>(1,859)</u>	<u>(425,546)</u>
截至二〇二四年				
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>
於二〇二五年六月三十日				
可呈報分部資產總額	<u>3,321,996</u>	<u>29,025,579</u>	<u>9,405,332</u>	<u>41,752,907</u>
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>

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)／溢利總額的對賬提供如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	186,083	603,129
衍生金融工具收益淨額	—	26,642
未分配經營成本(附註)	(77,622)	(120,126)
經營溢利	108,461	509,645
財務收入	10,568	16,013
融資開支	(461,299)	(476,667)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)／溢利	(342,270)	48,991

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：

	二〇二五年	二〇二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部資產總額	41,752,907	42,193,698
公司資產	1,032,313	1,091,220
資產總額	42,785,220	43,284,918

本集團按性質分類的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	168,892	168,157
餐飲	68,205	72,692
其他	13,331	13,537
物業租賃	715,720	779,705
總計	<u>966,148</u>	<u>1,034,091</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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
在某一時點確認的收益	81,193	82,010
在某一段時間內確認的收益	168,892	171,916
其他來源	716,063	780,165
總計	<u>966,148</u>	<u>1,034,091</u>

7. 按性質分類的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費(i)	21,990	24,212
僱員福利開支	65,943	64,439
房產稅	98,186	102,253
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	4,870	5,200
預提稅項(ii)	20,257	23,020
物業、廠房及設備的折舊(附註12)	42,948	45,845
使用權資產折舊(附註13)	30,593	30,593
營運中已售或消耗的存貨成本	42,116	43,685
酒店及服務式公寓的其他直接開支	42,233	41,743
管理人費用(附註8)	83,964	85,136
管理人費用調整	(43,293)	(7,354)
信託人費用	6,275	6,350
估值費用	488	498
法律及專業費用	6,608	2,121
核數師酬金	1,200	1,200
銀行費用	334	345
匯兌虧損	4,338	7,421
應付工程款轉回	(6,270)	—
其他	9,361	4,910
總經營開支，淨額	<u>432,141</u>	<u>481,617</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」))提供租賃、市場推廣及租賃管理服務(附註26)。
- (ii) 來自英屬處女群島公司所持位於中國內地的物業租金收入及利息收入的預提稅項按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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(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	62,755	85,136
以現金的形式	21,209	—
總計	<u>83,964</u>	<u>85,136</u>

根據越秀房產基金於二〇二一年十一月十三日刊發的通函(「二〇二一年通函」)及後續於二〇二五年一月十四日刊發的公告，截至二〇二五年十二月三十一日止年度的基本費用將以基金單位形式支付，而截至二〇二五年十二月三十一日止年度的服務費將以現金方式支付。根據信託契約，截至二〇二五年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇二五年九月二日發行。而且，根據信託契約，基金單位發行價(及相應將發行予管理人的基金單位數目)將按照(i)緊接二〇二五年九月二日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇二五年九月二日前的十個交易日的基金單位平均收市價的較高者計算。

9. 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	8,856	14,291
關聯方利息收入(附註26(a))	1,712	1,722
總計	<u>10,568</u>	<u>16,013</u>

10. 融資開支

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支	311,274	373,008
其他借貸利息開支	79,202	83,544
租賃負債產生的已付／應付利息和融資開支(附註13)	182	424
借貸的交易成本攤銷	12,410	9,076
融資業務的匯兌虧損	58,231	10,615
總計	<u>461,299</u>	<u>476,667</u>

11. 所得稅抵免／(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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	44,047	42,174
— 中國預提稅項	5,973	22,265
遞延所得稅(附註20)	(54,871)	25,081
總計	(4,851)	89,520

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
截至二〇二四年				
六月三十日止六個月				
於二〇二四年一月一日				
期初賬面淨值	2,131,000	244	398	2,131,642
添置	6,653	—	—	6,653
折舊	(45,845)	—	—	(45,845)
處置	—	—	(105)	(105)
重估公平值收益	66,192	—	—	66,192
於二〇二四年六月三十日				
期末賬面淨值	2,158,000	244	293	2,158,537
於二〇二四年六月三十日				
按公平值	2,158,000	—	—	2,158,000
按成本	—	244	293	537
總計	2,158,000	244	293	2,158,537
截至二〇二五年				
六月三十日止六個月				
於二〇二五年一月一日				
期初賬面淨值	1,974,000	244	116	1,974,360
添置	12,901	—	—	12,901
折舊	(42,948)	—	—	(42,948)
重估公平值虧損	(26,953)	—	—	(26,953)
於二〇二五年六月三十日				
期末賬面淨值	1,917,000	244	116	1,917,360
於二〇二五年六月三十日				
按公平值	1,917,000	—	—	1,917,000
按成本	—	244	116	360
總計	1,917,000	244	116	1,917,360

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1,131,574,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣1,187,645,000元)計入中期簡明綜合財務資料。

於二〇二五年六月三十日，賬面總額約為人民幣17.07億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣17.58億元)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樓宇部分以公平值計量。於二〇二五年六月三十日及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」)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(二〇二四年十二月三十一日：第3層)。

13. 租賃

	土地使用權 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產			
於二〇二四年一月一日	1,133,547	22,814	1,156,361
折舊	(24,642)	(5,951)	(30,593)
於二〇二四年六月三十日	<u>1,108,905</u>	<u>16,863</u>	<u>1,125,768</u>
於二〇二五年一月一日	1,084,262	10,912	1,095,174
折舊	<u>(24,642)</u>	<u>(5,951)</u>	<u>(30,593)</u>
於二〇二五年六月三十日	<u>1,059,620</u>	<u>4,961</u>	<u>1,064,581</u>

租賃負債

	二〇二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二〇二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期部分	5,429	11,826
非即期部分	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>5,429</u>	<u>11,826</u>

於二〇二五年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣28.97億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣28.40億元)。公平值變動並無在中期簡明綜合財務資料內反映。

於二〇二五年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣9.79億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣10.02億元)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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權	24,642	24,642
員工宿舍	5,951	5,951
總計	30,593	30,593
利息開支(列於融資開支內)(附註10)	182	424

14. 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期初	37,494,008	37,771,146
匯兌差額	(1,391)	751
資本化開支	8,176	24,120
期內公平值虧損， 包括在損益中的「投資物業的公平值虧損」	(425,546)	(69,471)
期末	37,075,247	37,726,546

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18,570,000元(截至二〇二四年六月三十日止六個月：人民幣19,087,000元)。

於二〇二五年六月三十日，賬面總額約人民幣36.98億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣37.20億元)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。於二〇二五年六月三十日及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重估投資物業。

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

於每個財政期間末，財務部會：

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

估值技術

以重大的不可觀察參數計量的公平值

(a) 中國內地的投資物業

於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日，第一太平主要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

於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日，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(二〇二四年十二月三十一日：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主要以人民幣計值。

16. 商譽

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 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	(20,867)	(20,867)
賬面淨值	<u>839,001</u>	<u>839,001</u>

17. 衍生金融工具

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
衍生金融工具的已實現收益淨額	<u>—</u>	<u>26,642</u>

18. 貿易及租賃應收款項

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
貿易及租賃應收款項	23,191	20,751
減：撥備	(3,470)	(1,976)
貿易及租賃應收款項淨額	<u>19,721</u>	<u>18,775</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內。貿易及租賃應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	12,436	13,363
31至90天	2,993	4,590
91至180天	3,956	815
181至365天	2,654	1,700
多於一年	1,152	283
總計	<u>23,191</u>	<u>20,751</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

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動		
銀行及庫存現金	1,260,385	1,294,763
原到期日為三個月以內的短期銀行存款	234,003	101,391
現金及現金等價物	1,494,388	1,396,154
原到期日為三個月以上、十二個月以內的短期銀行存款	60,000	50,000
總計	1,554,388	1,446,154
信貸風險的最大敞口	1,554,088	1,445,804

於二〇二五年六月三十日，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1,189,786,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣1,104,452,000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：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,190,086	1,104,801
港元	308,624	324,852
美元	55,678	16,501
總計	<u>1,554,388</u>	<u>1,446,154</u>

20. 遞延稅項負債

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 (未經審核) 人民幣千元
期初	5,523,292	5,521,648
於損益(計入)／扣除的遞延稅項(附註11)	(54,871)	25,081
於儲備(計入)／扣除的遞延稅項	<u>(7,549)</u>	<u>18,538</u>
期末	<u>5,460,872</u>	<u>5,565,267</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。貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	6,123	9,585
31至90天	6,097	5,111
91至180天	962	1,272
181至365天	250	549
多於一年	429	—
總計	<u>13,861</u>	<u>16,517</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

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租金按金		
即期部分	181,230	218,685
非即期部分	191,168	163,143
小計	372,398	381,828
預收款項	93,858	102,138
應繳房產稅	65,081	53,752
應繳預提稅項撥備	9,855	9,663
應繳附加稅	14,669	21,659
應付工程款	109,254	121,852
應計利息開支	80,619	113,410
經營開支的應計費用	128,522	122,292
應計費用及其他應付款項	408,000	442,628
總計	874,256	926,594

附註：

- (i) 租金按金、預收款項以及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。

23. 借貸

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動		
短期銀行借貸		
— 無抵押	400,000	530,000
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押(附註 a)	3,922,333	165,000
— 無抵押	1,484,643	3,912,000
其他借貸，無抵押(附註 b)	4,343,688	—
流動借貸總額	10,150,664	4,607,000
非流動		
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押(附註 a)	4,866,733	4,947,900
— 無抵押	9,957,433	10,727,544
其他借貸，無抵押(附註 b)	5,341,305	4,374,512
長期借貸總額	20,165,471	20,049,956
減：長期借貸的即期部分	(9,750,664)	(4,077,000)
長期借貸的非即期部分	10,414,807	15,972,956
分析如下：		
— 無抵押	15,698,738	15,632,056
— 有抵押	4,866,733	4,947,900
總計	20,565,471	20,579,956

附註 a：

於二〇二五年六月三十日，銀行貸款約為人民幣48.66億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣49.48億元)，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63.84億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣64.80億元)。

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。

於二〇二三年三月二十四日及二〇二五年四月二日，越秀房產基金的全資附屬公司金峰有限公司分別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%擔保票據及於二〇二八年四月到期、本金金額為人民幣10.0億元的4.10%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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期初	14,829,378	15,632,979
發行基金單位	39,499	76,210
自中期簡明綜合全面收益表內轉撥	(232,480)	(65,809)
期內已支付的分派	(129,555)	(148,873)
期末	<u>14,506,842</u>	<u>15,494,507</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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
已發行基金單位(千個)		
期初	5,090,738	4,915,738
以基金單位形式支付的管理人費用(附註a)	50,348	80,000
期末	<u>5,141,086</u>	<u>4,995,738</u>

附註 a：

期內，已發行 50,348,379 個基金單位用以支付管理人費用(二〇二四年：發行 80,000,000 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計算的每個基金單位虧損

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計算的每個基金單位基本虧損乃按除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔虧損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	
	二〇二五年	二〇二四年
	(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(人民幣千元)	<u>(322,373)</u>	<u>(30,779)</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>5,115,773</u>	<u>4,959,937</u>
每個基金單位基本及攤薄虧損(人民幣元)	<u>(0.06)</u>	<u>(0.01)</u>

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計算的每個基金單位攤薄虧損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。因為於截至二〇二五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二〇二五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。

26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇二五年六月三十日，本集團主要受越秀地產（於香港註冊成立，擁有越秀房產基金約41%（二〇二四年十二月三十一日：39%）基金單位）所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇二五年六月三十日，關連／關聯公司名稱及其與越秀房產基金關係性質的概要：

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
越秀地產 ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
管理人 ¹	越秀地產的聯營公司
廣州國金管理 ¹	越秀地產的聯營公司
怡城商管 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬服裝市場有限公司（「白馬合營公司」） ¹	越秀地產的附屬公司
白馬商管 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀興業地產代理有限公司（「興業」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「城建」） ¹	越秀地產的附屬公司
城市建設開發集團（中國）有限公司（「城建中國」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」） ¹	越秀的直接控股公司
廣州越秀企業集團股份有限公司（「越秀企業」） ¹	廣州越秀的附屬公司
廣州越秀資本控股集團股份有限公司（「廣州資控」）	廣州越秀的附屬公司
越秀企業（集團）有限公司（「越秀」）	越秀地產的主要股東

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

廣州市城市建設開發集團有限公司(「GCCD BVI」)¹

越秀企業的附屬公司

廣州宏城發展有限公司

越秀地產的附屬公司

廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司
(「廣州仲量聯行」)¹

越秀地產的附屬公司

廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)¹

越秀的附屬公司

廣州越秀產業投資基金管理有限公司¹

廣州資控的附屬公司

廣州越秀融資租賃有限公司¹

廣州資控的附屬公司

廣州越秀資本控股集團有限公司¹

廣州資控的附屬公司

廣州越秀企業發展有限公司

越秀企業的附屬公司

廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」)¹

越秀的附屬公司

廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」)¹

越秀的附屬公司

越秀(中國)交通基建投資有限公司

越秀的附屬公司

越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)¹

越秀的附屬公司

創興銀行有限公司(「創興銀行」)¹

越秀的附屬公司

創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」)¹

越秀的附屬公司

創興銀行有限公司上海分行(「創興上海」)¹

越秀的附屬公司

創興保險有限公司(「創興保險」)¹

越秀的附屬公司

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

廣州造紙集團有限公司¹

越秀企業的附屬公司

廣州期貨股份有限公司¹

廣州資控的附屬公司

廣州市祥港房地產開發有限公司

越秀地產的附屬公司

廣州市宏錦房地產開發有限公司

越秀地產的附屬公司

廣州東耀房地產開發有限公司

越秀地產的附屬公司

廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司

廣州越秀的附屬公司

廣州鵬燁貿易有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州越秀金融科技有限公司¹

廣州資控的附屬公司

上海越秀融資租賃有限公司¹

廣州資控的附屬公司

武漢康景實業投資有限公司

越秀地產的附屬公司

廣州城建開發設計院有限公司¹

廣州越秀的附屬公司

廣州越秀商業地產經營管理有限公司¹

越秀地產的附屬公司

越秀諮詢(深圳)有限公司

越秀的附屬公司

杭州越秀房地產開發有限公司¹

越秀地產的附屬公司

杭州越榮房地產開發有限公司

越秀地產的附屬公司

杭州盛寅房地產開發有限公司

越秀地產的附屬公司

杭州豐勝房地產開發有限公司

越秀地產的附屬公司

杭州杭秀房地產開發有限公司¹

越秀地產的附屬公司

杭州越嘉房地產開發有限公司¹

越秀地產的附屬公司

武漢越秀商業管理有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州市品秀房地產開發有限公司

越秀地產的附屬公司

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

廣州越秀商業經營管理有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州越秀星寓公寓管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州雋越房地產開發有限責任公司	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司 ¹	廣州資控的附屬公司
廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司	廣州資控的附屬公司
廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬電子商務股份有限公司	越秀企業的附屬公司
廣州城建開發裝飾有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城開房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發工程造價諮詢有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣期資本管理(上海)有限公司 ¹	廣州資控的附屬公司
廣州資產管理有限公司 ¹	廣州資控的附屬公司
廣州東秀房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州越秀華城房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州皇上皇集團股份有限公司	越秀企業的附屬公司
廣州風行乳業股份有限公司	越秀企業的附屬公司
金鷹基金管理有限公司 ¹	廣州資控的附屬公司
廣州宏勝房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州裕秀房地產開發有限公司	越秀地產的聯營公司
廣州越冠房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州匯城實業發展有限公司	越秀地產的附屬公司

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

廣州敏秀房地產開發有限公司	越秀地產的合營企業
廣州南方智媒產業園有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州樾富房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州市品薈房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越宏房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的聯營公司
廣州市佰城投資發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀食品集團有限公司(「越秀食品」)	越秀企業的附屬公司
廣州越秀投資發展有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州越創智數信息科技有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州皇上皇食品商貿有限公司	越秀企業的附屬公司
廣州市品輝房地產開發有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州市品悅房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州鳴泉居會議中心有限公司	廣州越秀的附屬公司
廣州市悅冠智能科技有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州悅秀會信息科技有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
輝山乳業(瀋陽)銷售有限公司 ¹	越秀企業的附屬公司
廣州市品臻房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的聯營公司
廣州越建工程管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市穗港澳合作交流促進會 ¹	越秀地產的附屬公司
湖北悅秀薈房地產經紀有限公司	越秀地產的附屬公司
廣州越達投資有限責任公司	越秀的附屬公司
廣州越秀創業投資基金管理有限公司 ¹	廣州資控的附屬公司

關連／關聯公司**與越秀房產基金的關係**

廣州越創房地產開發有限公司

越秀地產的聯營公司

越龍控股有限公司(「越龍」)

越秀地產的附屬公司

信託人

越秀房產基金的信託人

香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)¹

信託人的聯繫人

越秀証券有限公司¹

廣州越秀的附屬公司

廣州天盈房地產開發有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州天越房地產開發有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州越秀物業發展有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」)

廣州資控的附屬公司

廣州證券股份有限公司

廣州資控的附屬公司

廣州越秀地產工程管理有限公司

越秀地產的附屬公司

中信証券華南股份有限公司

廣州資控的附屬公司

廣州越秀資產管理有限公司

越秀地產的附屬公司

廣州越浩房地產開發有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州市悅匯城商業經營管理有限公司武漢分公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州市品鑫房地產開發有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州越秀融資擔保有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州鳴泉居酒店有限公司第一分公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州市祥發房地產有限公司¹

越秀地產的附屬公司

廣州新厚德投資發展有限公司¹

越秀地產的附屬公司

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司

越秀地產的附屬公司

廣州越秀風行食品集團有限公司(「越秀風行食品」)

越秀企業的附屬公司

廣州國金商業經營管理有限公司上海分公司

越秀地產的附屬公司

杭州燚樂實業投資有限公司¹

越秀地產的附屬公司

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

越秀房產基金的現任主要估值師

(「現任估值師」)

附註：

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

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

以下為與關連／關聯公司進行的交易及結餘：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已付／應付資產管理費用		
— 管理人(附註 ii)	83,964	85,136
已付／應付管理費		
— 怡城商管	10,870	12,544
— 白馬商管	3,280	3,341
— 廣州國金管理	7,840	8,327
已收／應收租金收入		
— 興業	—	2,351
— 怡城商管	4,115	3,860
— 城建	13,470	8,108
— 穗橋	274	275
— 廣州期貨股份有限公司	307	427
— 廣州越秀產業投資基金管理有限公司	495	470
— 廣州仲量聯行	8,729	9,155
— 廣州越秀融資租賃有限公司	9,582	7,864
— 廣州國金管理	7,187	6,647
— 廣州越秀資本控股集團有限公司	11,871	12,324
— 越通	4,505	4,501
— 越鵬	363	365
— 廣州造紙集團有限公司	140	139
— 創興廣州	7,795	8,398
— 創興上海	2,692	2,705
— 杭州燄樂實業投資有限公司	1,603	—
— 廣州鵬燁貿易有限公司	1,090	1,096
— 廣州越秀金融科技有限公司	—	200
— 上海越秀融資租賃有限公司	2,833	2,922

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已收／應收租金收入		
— 武漢越秀商業管理有限公司	1,398	1,406
— 廣州城建開發設計院有限公司	1,092	229
— 廣州越秀商業地產經營管理有限公司	458	403
— 廣州越秀資本投資管理有限公司	1,866	2,108
— 杭州越秀房地產開發有限公司	2,647	2,660
— 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司	1,564	1,573
— 廣州城建開發工程造價諮詢有限公司	42	—
— 廣州越秀融資擔保有限公司	77	—
— 廣期資本管理(上海)有限公司	1,591	1,587
— 廣州資產管理有限公司	8,982	9,537
— 廣州鳴泉居酒店有限公司第一分公司	3	—
— 廣州越秀創業投資基金管理有限公司	2,629	3,045
— 廣州越秀城開房地產開發有限公司	933	930
— 廣州越秀華城房地產開發有限公司	6,444	20,271
— 廣州市悅匯城商業經營管理有限公司武漢分公司	1,207	—
— 廣州市祥發房地產有限公司	410	—
— 廣州新厚德投資發展有限公司	24	—
— 廣州越宏房地產開發有限公司	—	16
— 廣州市佰城投資發展有限公司	4,365	4,385
— 廣州越秀	30,004	31,191
— 廣州越秀投資發展有限公司	115	139
— 廣州越創智數信息科技有限公司	145	161
— 杭州杭秀房地產開發有限公司	—	531
— 杭州越嘉房地產開發有限公司	—	1,079
— 金鷹基金管理有限公司	2,988	3,995
— 廣州越浩房地產開發有限公司	12,477	—
— 廣州市品鑫房地產開發有限公司	3,645	—
— 廣州越冠房地產開發有限公司	1,825	1,827
— 廣州市品悅房地產開發有限公司	—	876
— 廣州市穗港澳合作交流促進會	192	194

		截至六月三十日止六個月	
		二〇二五年	二〇二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
已收／應收租金收入			
－ 廣州市品薈房地產開發有限公司	—	2,648	
－ 廣州市品臻房地產開發有限公司	—	2,652	
－ 廣州市悅冠智能科技有限公司	834	892	
－ 廣州悅秀會信息科技有限公司	7	7	
－ 輝山乳業(瀋陽)銷售有限公司	119	45	
－ 越秀地產	843	773	
－ 管理人	423	351	
－ 越秀交通	423	351	
－ 廣州越建工程管理有限公司	2,393	2,216	
－ 廣州天盈房地產開發有限公司	8,732	6,747	
－ 廣州天越房地產開發有限公司	—	4,439	
－ 廣州國金商業經營管理有限公司上海分公司	563	—	
－ 廣州越秀物業發展有限公司	4,758	4,784	
已付租賃付款的本金部分			
－ 廣州越秀星寓公寓管理有限公司	6,580	5,804	
已收／應收信託人租金收入			
－ 滙豐集團	2,405	—	
已付／應付信託人費用			
－ 信託人	6,275	6,350	
已付／應付利息開支			
－ 滙豐集團	5,298	9,646	
－ 創興銀行	899	—	
－ 越秀投資諮詢	3,644	7,251	

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已付商業保險費用		
— 創興保險	7	8
已付／應付發債費用		
— 滙豐集團	—	1
— 創興銀行	37	22
— 越秀証券有限公司	43	28
已收／應收利息收入		
— 創興銀行	270	223
— 滙豐集團	246	24
— 城建	1,712	1,722

附註：

- (i) 所有關連／關聯公司交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 管理人費用是按信託契約中規定的每年存置資產賬面值的0.3%；每年物業收入淨額3%的服務費；任何對外收購物業對價1%的交易費和出售構成房地產的存置資產(定義見信託契約)的任意部分的總售價0.5%的交易費總和來計算(附註8)。

(b) 與關聯公司有關的結餘

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收城建款項(i)	45,702	142,212
應收城建中國款項	17,150	14,035
應付怡城商管款項	574	2,034
應付白馬商管款項	3,433	213
應付管理人款項	107,611	106,497
應付廣州國金管理款項	2,400	1,535
應付城建中國款項	123	123
應付GCCD BVI款項	10,000	10,000
應付越秀地產款項	2,426	2,448
在創興銀行的銀行存款	63,389	4,701
在滙豐集團的銀行存款	99,834	105,641
來自滙豐集團的銀行借貸	37,516	318,328
來自創興銀行的銀行借貸	33,742	34,263
應收關聯公司租金收入	4,636	1,782
來自關聯公司的預收款項	10,522	2,823
來自關聯公司租金按金(ii)	74,173	68,697
來自滙豐集團的租金按金	1,389	—
應付關聯公司的貿易款項	3,908	2,765
來自越秀投資諮詢的借貸(iii)	—	240,770

除下文(iii)所披露來自越秀投資諮詢的借貸及約人民幣0.40億元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣0.40億元)的應收城建款項為無抵押、按每年9%計息及須於結清相關應付工程款時償還外，所有與關聯公司有關的其他結餘均為無抵押、免息及按要求償還。所有結餘均以人民幣計值及與其公平值合理相若。

附註：

- (i) 根據城建與 Tower Top 訂立的結算代理協議，城建將負責結算有關建設廣州國金中心的未付建築費。期末的應收款項結餘人民幣0.40億元(二〇二四年：人民幣0.40億元)指向城建作出的初始款項轉撥減應付建築結算。倘在結算所有未償付建築成本後有剩餘資金，城建將需要在結算有關費用後向 Tower Top 退回額外現金。
- (ii) 來自關聯公司的租金按金於綜合資產負債表中計入為租金按金。
- (iii) 該結餘指截至二〇二四年十二月三十一日應付越秀投資諮詢有限公司(「越秀投資諮詢」)的未償還借貸260,000,000港元，其已於二〇二五年四月悉數償還。該筆借貸的利率為香港銀行同業拆息率加1.5%，自二〇二〇年四月二十九日起計為期五年，其最初根據Secure Shell(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)訂立的融資協議(「融資協議」)提取，隨後於二〇二三年八月十七日由其中一名原貸款人轉讓予越秀投資諮詢。根據融資協議，越秀房產基金及Secure Shell均非轉讓的訂約方，亦無以其他方式參與轉讓。
- (c) 主要管理層補償

截至二〇二五年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(截至二〇二四年六月三十日止六個月：無)。

27. 資本承擔

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 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>47,897</u>	<u>53,747</u>

28. 應收未來最低租金

於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日，本集團不可撤銷租約項下的應收未來最低租金如下：

	二〇二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	1,193,698	1,530,934
一年以上及五年以內	1,642,988	2,005,528
五年以上	29,745	34,734
總計	<u>2,866,431</u>	<u>3,571,196</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

江国雄

香港，二〇二五年八月十四日

於本公佈刊發日期，管理人董事會成員包括：

執行董事：區海晶女士及林德良先生

非執行董事：江国雄先生(主席)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