



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃)  
(股份代號: 00405)



越秀  
房託  
2005-2025



## 成就財富

中期報告 2025



20 越秀房託  
2005-2025



# 目錄

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 業績摘要                      | 2   |
| 董事長報告                     | 3   |
| 越秀房產基金資料                  | 15  |
| 分派                        | 16  |
| 管理層討論及分析                  | 17  |
| 營運回顧                      | 17  |
| 財務回顧                      | 32  |
| 企業管治                      | 39  |
| 關連人士交易                    | 42  |
| 獨立審閱報告                    | 54  |
| 中期簡明綜合全面收益表               | 55  |
| 中期簡明綜合財務狀況表               | 57  |
| 中期簡明綜合分派聲明                | 59  |
| 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 | 61  |
| 中期簡明綜合現金流量表               | 62  |
| 中期簡明綜合財務資料附註              | 63  |
| 業績表現一覽表                   | 99  |
| 公司及投資者關係資料                | 100 |





## 業績摘要

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<br>(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<br>六月三十日 | 於二〇二四年<br>十二月三十一日 | 變化<br>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)%   |

## 董事長報告

### 致各基金單位持有人：

本人很高興謹代表越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）管理人－越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇二五年中報。



江国雄

董事長



二〇二五年伊始，全球經濟就面臨關稅戰的考驗。貿易政策不確定性衝擊多邊貿易機制，全球產業鏈加快重構以緩和關稅提高帶來的成本挑戰。同樣在上半年，地緣政治急劇惡化，劍拔弩張的地區形勢進一步分化區域發展，拖慢全球經濟整體復蘇速度。對中國而言，二〇二五年是「十四五」規劃目標任務的收官之年，是承上啟下的關鍵節點。上半年國內經濟呈現幾個顯著特徵，包括韌性出口、政策性消費、高技術製造業擴張、房地產投資收縮等。在宏觀政策組合拳發力驅動下，以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局正在加快構建，新舊產業動能加快轉換。



## 董事長報告(續)

上半年，由於經濟增長放緩，寫字樓租戶「降本增效」需求不減，維持謹慎擴張，甚至遷移新興片區尋求降低行政成本；高端酒店公寓受消費降級直接衝擊，餐飲業務面臨較大挑戰；零售商場和服裝專業市場也面臨消費下行的一定衝擊，商戶經營壓力有所增加。面對市場需求下行、行業競爭激烈的挑戰，管理團隊以變應變，綜合施策，精益管理，憑藉優質物業質素和管理團隊全體同仁的卓越努力，為基金單位持有人呈上一份穩中提質的成績單。

### 業績及分派

於二〇二五年六月三十日，越秀房產基金旗下維持十項高素質物業，位於中國內地四個經濟高增長城市(廣州、上海、武漢、杭州)和香港，涵蓋寫字樓、零售商場、專業市場、酒店公寓等四大業態，總建築面積為1,184,156.5平方米，總可出租面積為803,984.1平方米，整體出租率為82.2%，租金單價為人民幣187.5元／平方米／月。中期期間，越秀房產基金總營業收入約為人民幣966,148,000元，比上年同期的人民幣1,034,091,000元減少6.6%，整體經營保持穩定。

於中期期間，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣171,141,000元，每個基金單位可獲約0.0366港元的分派(上年同期：約0.0405港元)，按二〇二五年六月三十日的收市價0.87港元計，年化分派收益率約8.42%。

### 宏觀經濟

二〇二五年上半年，中國經濟運行總體平穩，穩中有升。據中國國家統計局發佈，二〇二五年上半年國內生產總值(GDP)人民幣660,536億元，同比增長5.3%，「三駕馬車」全面發力拉動經濟。「以舊換新」補貼政策帶動消費較快增長，上半年社會消費品零售總額人民幣245,458億元，同比增長5.0%，對經濟增長貢獻率52.0%。投資規模分化，全國固定資產投資人民幣248,654億元，同比增長2.8%，對經濟增長貢獻16.8%。全國固定資產投資(扣除房地產開發投資)增長6.6%，而房地產開發投資規模則同比下降11.2%。出口韌性明顯，貨物進出口總額人民幣217,876億元，貨物和服務淨出口對經濟增長貢獻率為31.2%。

貨幣政策方面，中國內地貨幣政策維持適度寬鬆，上半年合計下調貨幣市場報價利率(LPR)10個基點，利率環境維持較低水平。受通脹反復的影響，美國上半年沒有降息，但下半年降息預期升溫。香港IPO市場興旺，一個月期HIBOR波動下降。匯率方面，人民幣上半年整體平穩，兌美元匯率輕微升值1.9%。

廣州經濟發展結構性調整明顯，趨勢向好。公開資料顯示，二〇二五年上半年，全市地區生產總值人民幣15,080.99億元，同比增長3.8%。互聯網、軟件和信息技術服務業保持較快增長，數字經濟核心產業增加值同比增長7.0%。年內舉辦的第十五屆全國運動會激發體育經濟熱潮，「以舊換新」政策覆蓋領域的商品銷售火熱，帶動全市社會消費品零售總額人民幣5,611.22億元，同比增長5.9%。房地產開發投資有所恢復，同比增長4.1%。出口形勢相對穩定，出口總值人民幣3,969.1億元，增長25.2%；全市外貿進出口總值人民幣6,050.5億元，同比增長15.5%。作為粵港澳大灣區核心引擎，廣州在最新「12218」現代化產業體系戰略中明確提出大力發展智能網聯與新能源汽車、生物醫藥與健康等十五個戰略性產業集群和具身智慧、細胞與基因等六個未來產業。二〇二四年廣州科研城市排名全球第八位，經濟高質量發展新動能新優勢較為突出。

上海經濟發展整體平穩，投資氣氛改善。公開資料顯示，二〇二五年上半年，全市地區生產總值人民幣26,222.15億元，同比增長5.1%，經濟總量繼續保持全國經濟中心城市首位。上半年，上海先導產業持續發力，人工智能產值和集成電路產值同比分別增長12.3%和11.7%。第三產業信息傳輸、軟件和信息技術服務業同比增長14.6%。投資氣氛有所回暖，房地產開發投資同比增長3.8%。上半年全市金融市場成交總額同比增長6.6%，金融業保持平穩運行；新設外商投資企業3,019家，同比增長0.4%。



## 董事長報告 (續)

武漢經濟發展穩中有進，進中向好。公開資料顯示，二〇二五年上半年，全市地區生產總值達人民幣10,592.80億元，同比增長5.5%，當中第三產業增加值人民幣6,911.43億元，增長6.3%。以人形機器人和新能源汽車為代表的新興產業繼續為經濟發展注入動能，規模以上高技術製造業增加值增長15.7%。消費市場擴容提質，全市上半年實現社會消費品零售總額人民幣4,279.97億元，同比增長7.3%。武漢是全國高校和科研院所最多的城市之一，在世界知識產權組織(WIPO)發佈2024年全球科技集群百強榜中位居全球第十三位、全國第五位，人才密度位居全國第一梯隊。

杭州經濟發展穩健增長，向好向新。公開資料顯示，二〇二五年上半年，全市地區生產總值人民幣11,303億元，同比增長5.5%，高於全國增速。新興服務業增長較快，包括數字經濟核心產業服務業、高技術服務業均錄得雙位數增長。全市社會消費品零售總額人民幣4,585億元，同比增長6.0%。消費品「以舊換新」政策持續顯效，家用電器和音像器材類、通訊器材類商品零售額錄得97.5%和40.9%的高增長。

## 市場回顧

### 寫字樓租賃市場

全國寫字樓市場需求仍以成本驅動型為主，增量需求回升緩慢，整體謹慎修復，供需矛盾進一步凸顯，業主進一步下調租金以撬動搬遷需求。

二〇二五年上半年，廣州甲級寫字樓租金和出租率繼續承壓，主要由於企業辦公降本增效趨勢未見緩和，對核心商務區寫字樓需求維持疲軟。新興商務區低價入市搶客進一步加劇珠江新城、天河北等傳統商務區的吸納壓力。市場調研數據顯示，上半年廣州新增甲級寫字樓供應超過32萬平方米，推動市場存量超過750萬平方米，同比增加6.1%，新入市項目主要位於琶洲和國際金融城；淨吸納量3.7萬平方米，同比減少超過21%，其中珠江新城和天河北淨吸納量均為負數。截至二季度末，全市空置率攀升至22.6%，同比增加4.1個百分點；租金水平繼續下探，平均租金人民幣127.4元／平方米／月，同比下跌5.9%。從產業動能來看，金融行業、傳媒及娛樂行業、零售及貿易行業企業的寫字樓租賃需求相對旺盛，對上半年租賃成交貢獻度合共超過五成，而專業服務及信息技術類企業需求亦保持相對平穩。

上海寫字樓市場淨吸納有所放緩，租金水平繼續下探。市場調研數據顯示，上海甲級寫字樓上半年新增供應超過38萬平方米，總存量推高至2,013萬平方米。上半年甲級寫字樓淨吸納量超過9萬平方米。截至二季度末，租金水平跌至人民幣5.4元／平方米／天，同比下降15.3%；空置率攀升至23.7%，同比增加1.4個百分點。辦公升級帶動了部分需求，當中較多來自零售企業。零售及貿易、金融、製造、信息技術、專業服務等行業對上海寫字樓需求貢獻度接近七成。

武漢寫字樓市場重啟新增供應，淨吸納有所回暖。市場調研數據顯示，全市上半年甲級寫字樓新增供應17.3萬平方米，帶動存量增加至312.8萬平方米；淨吸納量3.2萬平方米，同比增加138.1%。截至二季度末，空置率錄得40.6%，同比增加1.9個百分點；甲級寫字樓平均租金人民幣77.8元／平方米／月，同比下跌10.7%。上半年企業辦公升級需求持續上升，科技互聯網、專業服務、製造業為前三大需求行業，其中律所擴張效應較為明顯。小面積產品繼續受到市場青睞。

杭州寫字樓市場新增供應放緩，需求環境有所改善。市場調研數據顯示，全市上半年甲級寫字樓新增供應10萬平方米，帶動市場總存量增加至285萬平方米；淨吸納量4.2萬平方米，同比增加38.1%。截至二季度末，空置率錄得28.6%，同比增加1.8個百分點；租金水平人民幣4.0元／平方米／日，同比下跌7.9%。杭州寫字樓市場長期保持積極吸納，租金水平有一定支撐。上半年以搬遷升級需求為主，金融行業、零售貿易行業、互聯網行業租賃需求保持韌性。

### 零售商業市場

全國零售商場客流增長放緩，品牌整體關店多於開店，租金承壓，空置率持續攀升，政策對銷售的拉動效果強於客流拉動，政策補貼推動消費的溫和復蘇。

二〇二五年上半年，廣州有一個購物中心入市，位於白雲區。市場調研數據顯示，全市零售商場總存量微升至763.2萬平方米。市場需求方面，品牌拓店以觀望為主，業主通過品牌組合升級、佈局優化和IP聯名活動吸引客流，租賃情況整體平穩。市場調研數據顯示，截至二季度末，全市空置率12.7%，同比基本持平。

武漢核心商圈零售物業沒有新增供應。市場調研數據顯示，二季度末，武漢核心商圈整體空置率為15.1%，同比基本持平。這反映在戶外運動和「以舊換新」補貼政策帶動下消費回暖，新店開業活躍度有所回升。



## 董事長報告 (續)

### 服裝專業市場

二〇二五年上半年，服裝出口貿易在關稅戰影響下整體承壓，而內銷市場需求仍較為疲弱。海關總署數據顯示，上半年紡織品服裝出口額為人民幣 10,348.2 億元，同比增長 1.9%，其中紡織品出口人民幣 5,068.1 億元，同比增長 3%；服裝出口人民幣 5,280.1 億元，同比增長 1%。中國紡聯流通分會景氣監測結果顯示，六月全國紡織服裝專業市場管理者景氣指數為 49.95，與上期持平；專業市場商戶景氣指數為 49.68，較上期下降 0.40 個百分點，反映經營者信心相對偏弱。銷售渠道方面，線下門店客流略有下降，而電商銷售整體保持穩定。在線上線下融合發展的趨勢下，經營效率尤為重要，線下商戶需與直播、跨境、AI、VR 等新生產要素積極融合，搭建韌性供應鏈，配合博覽會、採購節、時尚周等方式推動線上線下雙向引流，整合資源推動產品革新，方可抵抗外部市場風險並保持較好增長。

### 酒店公寓市場

二〇二五年上半年，中國內地酒店市場呈現「分化博弈」發展態勢。受二〇二四年消費疲軟慣性延續影響，本地客源需求增長動力不足，旅遊消費降級趨勢顯現，消費客單價整體呈回落態勢。中國國家移民管理局數據顯示，二〇二五年上半年免簽入境外國人 1,364 萬人次，佔入境外國人的 71.2%，同比上升 53.9%。隨著國際航線加密、簽證便利化政策深化，入境旅遊與商務客群持續擴容，為市場注入新活力。STR 數據顯示，二〇二五上半年，中國內地酒店市場每間可出租客房收入 (RevPAR) 同比下降 5%，所有酒店級別均呈不同程度的下降。其中，廣州奢華酒店市場的入住率為 77.3%，同比上升 5.1 個百分點；酒店平均房價和每間可出租客房收入分別為人民幣 1,238.7 元和人民幣 957.8 元，同比分別下降 4.7% 和上升 0.1%。

### 業務營運策略

管理人的業務營運策略具有動態平衡、精益高效、風險防範的特徵，務求在經濟環境複雜多變的當下業務營運能保持穩健和暢順。管理人用整體思維看待出租率、租金水平、租戶結構和物業價值之間的聯繫，結合日常數據監控和分析制定靈活多元的租務策略，持續謀求租戶結構優化調整，以求達致穩定的租金回報。

**寫字樓**方面，管理人貼合市場需求變化調整產品標準，增加帶裝修小戶型單元供應，推動產品標準迭代升級，有效縮短招商週期。招商團隊加強與政府部門、行業協會、渠道中介、租戶之間的日常聯繫和良性聯動，推動建立可持續發展辦公生態圈，擴大越秀辦公品牌的行業影響力。管理人將綠色、低碳、健康、安全的理念貫穿寫字樓營運各個環節，全面導入WELL標準提升健康和人文關懷，加深ESG可持續發展底色。同時，旗下物業主動優化服務清單和提升服務品質鞏固租戶滿意度，務求增強租戶粘性，從而鞏固項目競爭力。

**零售商場**方面，管理人結合消費潮流優化品牌組合，引入運動和餐飲業態新興品牌，豐富「活動消費」、「夜間消費」、「江景消費」等場景刺激銷售。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，有望打造成為全新免稅購物地標。發揮「優衣庫」等主力租戶的旗艦作用為場內商戶引流。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，促進會員消費轉化。舉辦受大眾歡迎的多元主題活動引流，透過「綠動未來，向善而行」公益活動號召社會大眾探索可持續的生活方式。

**專業市場**方面，管理人主動優化品牌組合，加強專區整體引流活動策劃和店鋪精細化運營，持續強化「人、貨、場」管理能力，完善運營體系標準，全面提升整體運營效能。策劃品牌評選活動，精準賦能客戶經營，提升商戶粘性與經營效益。融合「時尚+」跨界營銷生態，創意打造全新消費場景，有效帶動客流增長。深化「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。成功推出跨境電商平台「白馬悅境通」，激活商戶數字化運營新動能。

**酒店**方面，管理人重點關注和前瞻性佈局海外市場的營銷策略，通過精準投放，不斷提升外籍高淨值客群比例，驅動客房收入再創歷史新高，穩固廣州四季酒店在廣州奢華酒店市場競爭中的領先地位。另一方面，餐飲堅守品質初心，持續聚焦「產品迭代，市場推廣，錨定客群」三維發力，深挖營收新增量，階段性調整策略逐步顯效。愉悅軒中餐廳和佰鮮匯現代法餐廳連續多年斬獲米其林獎項，贏得市場高度認可。



## 董事長報告 (續)

**公寓**方面，管理人全面翻新客房傢俱家電提升住客體驗，獲得廣泛認可。細化客源管理策略，長租方面，穩定租期十二個月以上客源，保障核心長租客戶穩定。短租方面，深耕雅詩閣會員平台帶動官網會員增長，並積極擴大境外渠道推廣、提升流量轉化與客戶粘性，有效拉動短期住宿收入，推動公寓綜合營收再創歷史新高，競爭力在市場中處於領先地位。

## 投資及財務策略

管理人的投資發展策略立足粵港澳大灣區，佈局高發展潛力城市，在穩健發展基礎上實現資產規模增長，並將可持續發展表現納入到投資物業的評價標準。結合市場發展和行業趨勢，管理人動態檢視旗下物業的營運情況和投資回報，確保資產組合的市場競爭力，致力為基金單位持有人創造穩健和可持續的回報。

越秀房產基金實施穩健的財務政策，二〇二五年六月三十日基金總借款佔總資產比率為48.1%，在香港房託守則的要求上限50%以內。管理人密切關注利率和匯率的變化，積極拓寬資金渠道，針對未來到期的境外貸款進行合理規劃，謀求獲得恰當的成本率，確保流動性風險得到有效管控。

利率管理方面，管理人把握人民幣利率市場地位平抑境外利率波動的影響。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，管理人二〇二三年起持續引入人民幣融資置換港元融資，截至二〇二五年六月末，人民幣融資約147.95億元，佔總體融資72%。二〇二五年六月末外匯敞口折合約人民幣57.7億元，佔總體融資28%。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。

管理人持續做好基金信用評級維護。基於對越秀房產基金營運能力的信心及穩定的現金流預期，截至二〇二五年六月末，兩家國際評級機構(標普、惠譽)給予基金投資級評級。

### 資產增值策略

管理人堅持每年實施策略性資產提升計劃，定期檢視改造需求，綜合平衡成本和收益，維持項目市場競爭優勢及提升回報。管理人針對客戶核心需求，圍繞客戶滿意度和使用體驗持續優化產品和服務，確保物業租值穩定在合理水平。此外，管理人亦通過資本性改造提升物業節能減碳性能和安全保障水平，助力ESG目標達成。上半年已按計劃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等項目。

### 可持續發展

二〇二五年上半年，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。WELL標準的全面普及，是管理人ESG策略和業務策略互促提升的又一關鍵里程碑。



## 董事長報告(續)

### 前瞻

展望二〇二五年下半年，美國降息路徑和步伐成為全球焦點。管理人預期下半年全球經濟延續溫和復蘇態勢，但受地緣政治複雜多變影響，全球經濟增長速度較年初預期或會放緩。中國新舊產業轉型升級過程中面臨突出的結構性挑戰，房地產投資收縮背景下投資氛圍尚待改善，而新興產業「內卷式」競爭亦需要有效遏制。國內「以舊換新」政策驅動的消費品類分化，整體消費仍然較為疲軟。今年作為「十四五」規劃的收官之年，預期中國將加快科技發展政策資源投入，驅動產業動能轉型升級，維持刺激性消費政策和適度寬鬆貨幣政策擴大內需，並輔以「供給側改革 2.0」規範競爭環境，有望鞏固中國經濟長期向好的基本趨勢。

廣州將繼續圍繞「拼經濟、保安全，辦全運、提品質」工作主線持續推進高質量發展，加快推進粵港澳大灣區建設。堅持產業第一、製造業立市，圍繞「12218」戰略加快構建現代化產業體系，積極發展新質生產力，聚力打造全國先進製造業基地。廣州下半年將繼續激發社會消費活力擴大內需，擴大高新技術產業有效投資，加快內外貿一體化發展，穩定經濟增長預期。預期二〇二五年廣州地區生產總值增速 5% 左右，固定資產投資增速 5% 左右，社會消費品零售總額增長 5% 左右，商品進出口總值增速 3% 左右。

廣州甲級寫字樓下半年預計將新增超過 40 萬平方米的供應，當中超過六成來自國際金融城，超過三成來自琶洲，珠江新城短期內將維持現有存量。受需求疲弱和供應增加雙重影響，租賃競爭將越趨激烈，空置壓力繼續增加，租金水平持續承壓。預測未來五年，國際金融城和琶洲仍然是新增供應的主要來源，二者合共佔新增供應超過九成半。

廣州優質零售物業市場下半年將迎來超過 30 萬平方米新增供應，主要位於番禺、荔灣等次核心商圈，包括即將在年末開業的太古聚龍灣項目一期。未來五年新增供應也主要集中在次核心商圈。核心商圈由於新增供應有限，預料在消費氣氛改善和品牌升級拉動下，租金跌幅有望收窄。

受外貿承壓和市場競爭加劇的影響，下半年廣州服裝專業市場「馬太效應」將延續，優質服裝交易平台憑藉更強的資源整合和引流能力有望吸引更多商戶進駐。在這個趨勢中，線上場景化建設成為服裝專業市場的核心競爭力之一，包括跨境電商平台和直播銷售渠道。近年來，廣東依託成熟完整的紡織服裝產業鏈，涵蓋原料交易、紡織生產、服裝設計到產品分銷的先進產業集群，積極尋求個性化、時尚化、定製化、綠色化、數字化轉型，產品具有較強的國際競爭力。

酒店業市場業績預測下半年維持積極信號。儘管酒店行業面臨房價水平下滑壓力，奢華酒店通過會員體系和服務溢價仍具韌性。從客源來看，國內高淨值人群旅遊度假需求依然旺盛，商業活動帶動商務客源保持穩定，而中國入境免簽政策帶動外國客源增長，均為奢華酒店提供了需求支撐。對比之下，消費降級和婚慶活動減少直接衝擊餐飲業務，收入規模難恢復至二〇一九年水平，提升服務品質的同時需要做好成本管控。

上海將繼續聚焦建設國際經濟中心、金融中心、貿易中心、航運中心、科技創新中心，鍛造科技創新和產業創新融合發展的現代化產業體系。上海將縱深推進集成電路、生物醫藥、人工智能「上海方案」，加快推進人工智能產業發展，包括低空經濟、新能源汽車、機器人在內的戰略性新興產業和未來產業將乘勢發展、加速成勢。二〇二五年上海市地區生產總值預期目標為5%左右。

上海甲級寫字樓市場下半年仍將有百萬級新增供應，集中在次級商務區和非核心商務區，推動空置率攀升。短期內，上海甲級寫字樓租金水平將處於下行通道。

武漢將圍繞打造具有全國影響力的科技創新中心的目標，合力推進國家信息光電子、數字化設計與製造創新中心等兩大國家級创新中心能級躍升，高標準推進國家人工智能創新應用先導區建設，培育壯大新興產業集群。圍繞刺激消費潛能提振內需，武漢市將加力擴圍實施消費品以舊換新政策。二〇二五年武漢市地區生產總值增長目標為6%左右。



## 董事長報告 (續)

武漢甲級寫字樓下半年將面臨超過 23 萬平方米優質寫字樓交付入市，市場競爭愈發白熱化。預計未來三年武漢甲級寫字樓租金水平將持續處於下行通道，空置壓力仍比較明顯。

杭州將以打造「更高水準創新活力之城」為牽引，聚焦先進製造業能級躍升，重點佈局通用人工智慧、低空經濟、人形機器人、類腦智能、合成生物五大未來產業，同步構建特色鮮明的現代服務業體系，為城市高品質發展注入新動能。二〇二五年杭州地區生產總值增長目標預期為 5.5% 左右。

杭州將下半年有七個寫字樓項目合計超過 55 萬平方米交付入市，當中包括杭州國際金融中心、杭州恆隆廣場等優質項目。受供應增加的影響，預計短期內全市租金水平承壓運行。

管理人團隊謹慎樂觀地相信，依託越秀房產基金優異的物業組合和專業的資產管理團隊，聚焦強化「四維能力」之產品力、招商力、運營力和服務力，緊貼經濟發展挖掘產業動能，跨界創新消費場景強化引流，應用數字化技術賦能招商運營，敏銳把握潛在的投資機會，穩步優化債務結構，開拓資本市場融資機會降低融資成本，有信心繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

### 致意

藉此機會，我們向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，衷心感謝各位對越秀房產基金發展所付出的辛勤努力；亦衷心感謝全體基金單位持有人、租戶以及全體商業合作夥伴對越秀房產基金給予的大力支持！

江国雄

董事長

香港，二〇二五年八月十四日

# 越秀房產基金資料

## 越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)簡介

越秀房產基金為根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為信託人「信託人」)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金管理人「管理人」)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約(「信託契約」)組成的香港房地產投資信託基金，該契約由雙方於二〇〇八年三月二十五日訂立首份補充契約、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約、經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約、經二〇二〇年四月三日訂立之第四份補充契約及經二〇二一年五月二十八日訂立之第五份補充契約作出修改。越秀房產基金於二〇〇五年十二月二十一日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

越秀房產基金的物業組合(「物業」)包括位於廣州的六項商用物業，位於上海的一項商用物業、位於武漢的一項商業物業、位於杭州的一項商用物業及位於香港兩層商用物業，而越秀房產基金為全球首隻投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。



## 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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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。

## 管理層討論及分析(續)

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<br>六月三十日<br>的估值<br>人民幣百萬元 | 於二〇二四年<br>十二月三十一日<br>的估值<br>人民幣百萬元 | 增加／(減少)<br>百分比 |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------|
| 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)%         |



## 管理層討論及分析(續)

各物業具體情況如下表：

| 物業                | 類型    | 位置     | 落成年份      | 建築面積<br>(平方米)           | 可出租面積<br>(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><br>(人民幣／<br>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 <sup>(2)</sup>   | 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 <sup>(3)</sup>   | 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 <sup>(4)</sup>  | 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 <sup>(5)</sup> | 不適用                       | 不適用                  | 不適用                 | 不適用                                    |
|                   | 服務式公寓 |        |           | 51,102.3                | 不適用                       | 不適用                  | 不適用                 | 不適用                                    |
| 上海越秀大廈            | 甲級寫字樓 | 上海浦東新區 | 2010      | 62,139.4                | 46,026.3 <sup>(6)</sup>   | 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 <sup>(7)</sup>  | 61.5%                | 117                 | 73.2                                   |
|                   | 零售商場  |        | 2015      | 45,471.4                | 43,546.6 <sup>(8)</sup>   | 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 <sup>(9)</sup>   | 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 <sup>(10)</sup> | 82.1%                | 192                 | 194.2                                  |
| 香港越秀大廈<br>17樓及23樓 | 寫字樓   | 香港灣仔   | 1985      | 872.2                   | 872.2                     | 100.0%               | 4                   | 322.5                                  |
| 合計                |       |        |           | 1,184,156.5             | 803,984.1                 | 82.2%                | 1,862               | 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)；

## 管理層討論及分析(續)

- (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<br>六月三十日<br>之出租率 | 於二〇二四年<br>六月三十日<br>之出租率 | 與二〇二四年<br>六月三十日<br>相比(減少)/<br>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<br>(平方米) | 單位數量<br>(套) | 平均<br>入住率 <sup>(1)</sup> | 平均房價 <sup>(1)</sup><br>(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         | 80.1%                    | 2,201                          |
| 國金中心雅詩閣<br>服務式公寓 <sup>(2)</sup> | 高端服務式<br>公寓 | 二〇一二年九月 | 51,102.3      | 314         | 92.3%                    | 1,128                          |



## 管理層討論及分析(續)

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<br>二〇二五年<br>中期<br>經營收入<br>人民幣百萬元 | 於<br>二〇二四年<br>中期<br>經營收入<br>人民幣百萬元 | 與<br>二〇二四年<br>中期相比<br>(減少)/增加<br>人民幣百萬元 | 物業經營<br>收入<br>(減少)/增加<br>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。



## 管理層討論及分析 (續)

**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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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。



## 管理層討論及分析(續)

**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。



## 管理層討論及分析 (續)

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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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            |                        |             |
|---------------------|------------------------|------------------------|-------------|
|                     | 二〇二五年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>未經審核<br>人民幣千元 | (減少)／<br>增加 |
| 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)%      |
| 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%      |

## 管理層討論及分析(續)

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       | 964,459 | 1,689 | 966,148     | 1,034,091 |

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       | 677,355 | 1,681 | 679,036     | 742,665 |

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。



## 管理層討論及分析(續)

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佈，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佈，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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 於二〇二四年<br>十二月三十一日<br>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              | 20,565,471               | 20,579,956                 |
| 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%                      |

## 管理層討論及分析(續)

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%。



## 管理層討論及分析 (續)

### 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。

### 認可架構

越秀房產基金為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的單位信託基金，受房託基金守則的條文監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權進行受規管資產管理業務。於中期期間，區海晶女士、林德良先生、關志輝先生及劉碧紅先生為負責人員。

信託人為根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，具備資格擔任證券及期貨條例及房託基金守則的認可集體投資計劃信託人。

### 信託人及管理人的職責

根據信託契約，信託人須負責（其中包括）代基金單位持有人安全託管所持越秀房產基金的資產。管理人根據信託契約須履行的職責乃按照信託契約管理越秀房產基金，尤其是確保越秀房產基金的資產在財政及經濟方面得到專業管理，以維護基金單位持有人的利益為依歸。

### 董事或管理人買賣越秀房產基金證券

管理人已按不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）所訂明標準之條款採納合規手冊所載監管董事及管理人買賣越秀房產基金單位之「董事或管理人買賣基金單位之守則」（「基金單位買賣守則」）。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。管理人作出特定查詢後，管理人之董事及管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。



## 企業管治(續)

### 董事會的職能

管理人的董事會(「董事會」)現時由八名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。

董事會主要監督管理人的日常事務管理及業務營運，並負責管理人的整體管治。董事會的職能基本上與行政管理職能分開，並獨立於行政管理職能。董事會領導並指導管理人的企業策略及方向。日常管理職能及若干監管職能已授予董事會相關委員會，而特別由董事會處理的事務表已獲正式採納。董事會行使管理人的公司細則(「公司細則」)規限下的一般權力，旨在確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人的表現。根據房託基金守則，管理人須按基金單位持有人(管理人須承擔受信責任)的最佳利益行事。

### 董事委員會

董事會有權將其職權轉授予其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

董事會旗下的委員會如下：

#### 審核委員會

審核委員會成員只可為獨立非執行董事(最少一名必須具備合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)，由最少三名成員組成。審核委員會負責(其中包括)檢討越秀房產基金財務報表的完整性、準確性及公平性，並審議內外賬目審查的範圍、方法及性質，並負責整體的風險管理。

#### 財務及投資委員會

財務及投資委員會由七名董事組成，包括主席、行政總裁、副行政總裁及最少一名獨立非執行董事。該委員會負責(其中包括)就管理人及越秀房產基金擬進行的資產收購及出售作出評估及建議、審批財政預算及檢討一切重大開支之實際支出，及檢討管理人及越秀房產基金的季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股息分派、投資評估、管理及法定申報等方面的財務職權、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

### 披露委員會

披露委員會由行政總裁及最少一名獨立非執行董事組成，負責(其中包括)審查向基金單位持有人披露日常、緊急及前瞻性資料與公佈及通函的相關事宜。披露委員會亦監管確保遵守相關法例規定(包括與越秀房產基金關連人士交易的相關規定)，亦確保管理人及越秀房產基金向公眾及相關監管機構發佈的資料乃持續準確、清晰完整及流通。

### 薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由主席及其他最少三名董事(其中一名必須為獨立非執行董事)組成。該委員會負責(其中包括)檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件(薪酬及提名委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，以及就人力調配計劃(包括適用於管理人的管理層及董事會的接任人計劃)、薪酬、退休政策及方案提供建議，確保概無董事參與決定其本身的酬金。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式，並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。

## 利益衝突

房產基金管理人已設立以下程序以處理利益衝突：

- 1) 房產基金管理人概無管理任何其他房地產投資信託基金或涉及任何其他房地產業務；
- 2) 所有關連人士交易均受到監察，並按程序及／或遵守房託基金守則的條款進行；
- 3) 董事會至少有三分之一成員由獨立非執行董事組成。

## 公眾持股量

根據於本報告日期所獲的公開資料，管理人匯報，有25%以上的基金單位由公眾人士持有，符合上市規則及房託基金守則的規定。



## 關連人士交易

房託基金守則的關連人士交易規則規管越秀房產基金集團及其關連人士(定義見房託基金守則第8.1條)之間的交易。有關交易將構成房託基金守則所界定的關連人士交易。

### 持續關連人士交易

#### 租賃交易

| 日期               | 關連人士                 | 與越秀房產<br>基金的關係 | 交易性質                                                                                                                                                                                                                             | 二〇二五年年中期期間交易總額<br>(人民幣元) |
|------------------|----------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 二〇二三年<br>十一月二十二日 | 廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」) | 管理人的聯繫人        | 於二〇二三年十一月二十二日, 管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀訂立越秀租賃框架協議, 當中載列規管越秀房產基金集團與越秀關連人士集團(即廣州越秀及其附屬公司聯繫人)(「越秀關連人士集團」)的關連租賃交易(於二〇二五年一月一日至二〇二六年十二月三十一日期間已落實或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策, 分別受限於截至二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度的人民幣573,372,000元及人民幣603,203,000元的年度上限。 | 183,269,000              |

## 關連人士交易 (續)

### 物業管理交易

| 日期               | 關連人士 | 與越秀房產<br>基金的關係 | 交易性質                                                                                                                        | 二〇二五中期期間交易總額<br>(人民幣元) |
|------------------|------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 二〇二三年<br>十一月二十二日 | 廣州越秀 | 管理人的聯繫人        | 於二〇二三年十一月二十二日，管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀訂立越秀物業管理框架協議，當中載列規管與越秀關連人士集團的關連物業管理交易(於二〇二五年一月一日至二〇二六年十二月三十一日期間已落實或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策。 | 不適用                    |

### 租賃服務交易

| 日期               | 關連人士 | 與越秀房產<br>基金的關係 | 交易性質                                                                                                                                                                                        | 二〇二五中期期間交易總額<br>(人民幣元) |
|------------------|------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 二〇二三年<br>十一月二十二日 | 越秀地產 | 管理人的聯繫人        | 於二〇二三年十一月二十二日，管理人(代表越秀房產基金集團)與越秀地產訂立越秀租賃服務框架協議，當中載列規管與越秀關連人士集團的關連租賃服務交易(於二〇二五年一月一日至二〇二六年十二月三十一日期間已落實或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策，分別受限於截至二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度的人民幣65,470,000元及人民幣68,743,000元的年度上限。 | 21,990,000             |



## 關連人士交易 (續)

### 員工宿舍分租

下表載列有關越秀房產基金關連人士與廣州越秀城建國際金融中心有限公司四季酒店分公司(即越秀房產基金附屬公司的分公司)訂立的分租的資料：

| 轉租業主           | 單位地點             | 與越秀房產<br>基金的關係 | 建築面積<br>(平方米) | 分租<br>開始日／續約日 | 每平方            |               | 免租期<br>(日) | 年期<br>(年) | 二〇二五年                  |
|----------------|------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|------------|-----------|------------------------|
|                |                  |                |               |               | 每月租金<br>(人民幣元) | 的月租<br>(人民幣元) |            |           | 中期期間<br>分租付款<br>(人民幣元) |
| 廣州越秀星寓公寓管理有限公司 | 廣州市天河區<br>邦華名悅物業 | 管理人的聯繫人        | 7,411.05      | 二〇二二年十二月一日    | 930,161        | 126           | 0          | 3         | 6,580,000              |

### 商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

| 授予人                                     | 與越秀房產<br>基金的關係 | 物業   | 交易性質            | 二〇二五年<br>中期期間 |                                                                                                     |
|-----------------------------------------|----------------|------|-----------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                |      |                 | 已付／應付款項       | 許可證到期日                                                                                              |
| 白馬商管                                    | 管理人的聯繫人        | 白馬大廈 | 商標許可證協議<br>(六份) | —             | 二〇二六年十一月二十七日、<br>— 二〇二六年十二月六日、<br>— 二〇二七年一月十三日、<br>— 二〇二六年十二月十三日、<br>— 二〇二七年一月二十日<br>— 二〇二六年十一月二十七日 |
| 越秀企業(集團)有限公司<br>([「越秀」]) <sup>(1)</sup> | 管理人的聯繫人        | 財富廣場 | 商標許可證協議         | —             | 永久(惟受提早終止條款所限)                                                                                      |

(1) 商標權由越秀讓渡給廣州越秀。

## 關連人士交易 (續)

### 工程結算代理協議

下表載列二〇二五年中期期間越秀房產基金向一名關連人士預付代理結算的工程款，就預付工程結算款餘額收取利息的資料：

| 工程結算代理方 | 與越秀房產<br>基金的關係 | 協議日期      | 於二〇二五年<br>中期期間預付<br>工程結算款餘額<br>(人民幣元) | 交易性質      | 二〇二五年<br>中期期間<br>已收／應收款項<br>(人民幣元) |
|---------|----------------|-----------|---------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| 城建      | 管理人的聯繫人        | 二〇一二年五月四日 | 40,106,000                            | 工程結算款餘額利息 | 1,712,000                          |

### 一般銀行服務

| 名稱 | 交易性質 | 與越秀房產<br>基金的關係 | 於二〇二五年<br>六月三十日<br>銀行存款<br>總結餘<br>(人民幣元) | 二〇二五年<br>中期期間<br>銀行存款<br>單日最高總額<br>(人民幣元) | 二〇二五年<br>中期期間<br>已收／應收<br>利息金額<br>(人民幣元) |
|----|------|----------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| 創興 | 銀行存款 | 管理人的聯繫人        | 63,389,000                               | 64,424,000                                | 270,000                                  |

| 名稱 | 交易性質 | 協議日期        | 於二〇二五年<br>六月三十日<br>本金額 | 二〇二五年<br>中期期間<br>已付／應付<br>利息金額 |
|----|------|-------------|------------------------|--------------------------------|
| 創興 | 貸款   | 二〇二四年十二月十九日 | 37,000,000 港元          | 人民幣 899,000 元                  |

| 名稱 | 交易性質 | 與越秀房產<br>基金的關係 | 協議日期       | 二〇二五年<br>中期期間<br>已付費用金額<br>(人民幣元) |
|----|------|----------------|------------|-----------------------------------|
| 創興 | 商業保險 | 管理人的聯繫人        | 二〇二四年十二月七日 | 7,000                             |



## 關連人士交易 (續)

### 企業融資交易

| 名稱   | 交易性質              | 協議日期       | 二〇二五年<br>中期期間<br>已付／應付／攤銷<br>費用金額<br>(人民幣元) |
|------|-------------------|------------|---------------------------------------------|
|      |                   |            |                                             |
| 創興   | 發債 <sup>(1)</sup> | 二〇二三年三月十七日 | 22,000                                      |
| 創興   | 發債 <sup>(1)</sup> | 二〇二五年四月二日  | 15,000                                      |
| 越秀證券 | 發債 <sup>(1)</sup> | 二〇二三年三月十七日 | 28,000                                      |
| 越秀證券 | 發債 <sup>(1)</sup> | 二〇二五年四月二日  | 15,000                                      |

(1) 創興、越秀證券為其中的承銷商。

### 延遲完成款項的融資

| 名稱                                                  | 與越秀房產<br>基金的關係 | 協議日期             | 本金額<br>(人民幣元) | 二〇二五年<br>中期期間<br>已付／應付<br>費用金額 | 二〇二五年<br>中期期間<br>已付／應付<br>利息金額 |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                     |                |                  |               | 費用金額                           | 利息金額<br>(人民幣元)                 |
| 城市建設開發集團<br>(中國)有限公司<br>(「城市建設開發中國」) <sup>(1)</sup> | 管理人的聯繫人        | 二〇一七年<br>十二月二十一日 | 20,000        | —                              | —                              |

(1) 於二〇一八年十二月二十一日，越秀房產基金歸還城市建設開發中國之延遲完成款項的融資本金額約人民幣803,783,000元，剩餘約人民幣20,000元待對方支付稅款後結算。

### 現有貸款人根據貸款協議對貸款及相關權利義務的轉讓

Yuexiu REIT Secure Shell Limited (作為越秀房產基金的附屬公司)(作為借款人)(「借款人」)於二〇一九年十月三十一日就5,200,000,000港元定期貸款與若干借款銀行(作為貸款人)訂立定期貸款協議(「貸款協議」)。該款項已全額提款。於二〇二三年八月十七日，借款人獲悉其中一名貸款人(作為獨立第三方)已通過協議出售並轉讓貸款協議約定的260,000,000港元的相關權利義務至越秀投資諮詢有限公司(「越秀投資諮詢」)(「轉讓」)。越秀投資諮詢是越秀房產基金的關連人士，是越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)的附屬公司。越秀企業是管理人的間接控股公司，亦為越秀房產基金的主要基金單位持有人。

轉讓遵守貸款協議之規定，允許貸款人在未經借款人同意的情況下，通過協議將其在該項下的任何權利和義務轉讓給另一家銀行、金融機構或任何經常從事或為發放、購買或投資貸款而設立的實體。為免生疑義，越秀房產基金和借款人並非轉讓的當事人或以其它方式參與轉讓，貸款協議的條款保持不變。

於二〇二五年四月十七日，借款人與越秀投資諮詢的260,000,000港元定期貸款已全額結清。

### 滙豐集團\*

下文載述涉及越秀房產基金及滙豐集團的關連人士交易數據。

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



## 關連人士交易 (續)

### 租賃交易

國金中心單位的若干部分已租予滙豐集團的成員公司，詳情如下：

| 租戶               | 單位地點                     | 建築面積<br>(平方米) | 租賃開始日          | 每月租金<br>(人民幣元) | 每平方米的月租<br>(人民幣元) | 免租期<br>(日) | 年期<br>(年) | 二〇二五年<br>中期期間<br>租金收入<br>(人民幣元) |
|------------------|--------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|------------|-----------|---------------------------------|
| 滙豐銀行(中國)有限公司廣州分行 | 5001、5002、<br>5005B、5006 | 1,969.84      | 二〇二四年<br>九月十五日 | 440,869        | 224               | 0          | 5         | 2,405,000                       |

### 企業融資交易及一般銀行服務

下表載列二〇二五年中期期間內滙豐集團與越秀房產基金所進行企業融資交易及一般銀行服務的資料：

#### 一般銀行服務

| 名稱   | 交易性質              | 協議日期     | 於二〇二五年<br>六月三十日<br>本金額 | 二〇二五年<br>中期期間<br>已付／應付利息金額 |
|------|-------------------|----------|------------------------|----------------------------|
| 滙豐集團 | 貸款 <sup>(1)</sup> | 二〇二二年十一月 | 41,138,000 港元          | 人民幣 5,298,000 元            |

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰、聯華投資國際有限公司(「聯華」)、遠豪集團有限公司(「遠豪」)、德宏投資有限公司(「德宏」)、生輝集團有限公司(「生輝」)、Yuexiu REIT MTN Company Limited 就於二〇二五年中期期間的存款按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

### 豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇〇五年十二月八日就上述與信託人的關連人士進行的交易授出批准，豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准的規定，惟仍須遵守越秀房產基金就企業融資服務應付費用的特定上限、核數師於各有關財政期間的審閱、審核委員會及獨立非執行董事的年度審閱及其他條款及條件。有關豁免及其條款及條件的詳情已於發售通函刊發。

### 信託人及管理人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

與滙豐集團訂立的已審閱企業融資交易而言，信託人及管理人均確認：(i) 已遵守豁免項下的一般條件(詳情披露於日期為二〇〇五年十二月十二日的越秀房產基金發售通函)；及(ii) 信託人並不代表越秀房產基金參與訂立相關交易的任何決定(惟須遵守房託基金守則及信託契約項下的監管責任)。

### 審核委員會及獨立非執行董事的確認

管理人的獨立非執行董事確認，彼等已審閱所有有關關連人士交易的條款，包括與越秀關連人士集團及滙豐集團進行的該等關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

- (a) 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(於有可資比較交易的情況下)訂立，或倘無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款，則按不遜於越秀房產基金可向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
- (c) 符合有關協議及管理人內部程序(如有)，並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

### 管理人的費用

於二〇二五年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣83,964,000元，其中基本費用以新發行的基金單位支付，服務費以現金支付。為免生疑問，管理人根據信託契約提供的服務不被視為越秀房產基金的關連人士交易。

### 信託人的費用

於二〇二五年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為人民幣6,275,000元。為免生疑問，信託人根據信託契約提供的服務不被視為越秀房產基金的關連人士交易。



## 關連人士交易 (續)

### 管理人及管理人的董事及行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房產基金的關連人士須披露其基金單位的權益。此外，證券及期貨條例第 XV 部的條文將信託契約視為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

管理人的董事及行政總裁根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位的權益及淡倉：

| 董事姓名                   | 於二〇二五年一月一日 |            |          | 於二〇二五年六月三十日 |          |            |
|------------------------|------------|------------|----------|-------------|----------|------------|
|                        | 權益性質       | 於基金單位的實際權益 | 概約權益百分比  | 於基金單位的實際權益  | 概約權益百分比  | 權益變動百分比    |
| 江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任) | 實際權益       | 不適用        | —        | 31,488      | 0.000612 | 0.000612   |
| 林德良先生                  | —          | 無          | —        | 無           | —        | —          |
| 區海晶女士                  | 實際權益       | 54,606     | 0.001073 | 54,606      | 0.001062 | (0.000011) |
| 曾志釗先生                  | —          | 無          | —        | 無           | —        | —          |
| 陳志安先生                  | —          | 無          | —        | 無           | —        | —          |
| 陳志輝先生                  | —          | 無          | —        | 無           | —        | —          |
| 張玉堂先生                  | —          | 無          | —        | 無           | —        | —          |
| 陳曉歐先生                  | —          | 無          | —        | 無           | —        | —          |

## 關連人士交易 (續)

### 主要持有人所持權益

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

於基金單位的好倉：

| 主要基金單位持有人姓名                           | 權益性質   | 於二〇二五年一月一日                   |                      | 於二〇二五年六月三十日                  |                      | 權益變動<br>百分比 |
|---------------------------------------|--------|------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|-------------|
|                                       |        | 於基金單位<br>的權益                 | 概約權益<br>百分比          | 於基金單位<br>的權益                 | 概約權益<br>百分比          |             |
| 廣州越秀 <sup>(1)</sup>                   | 視為擁有權益 | 2,758,087,701 <sup>(4)</sup> | 54.18 <sup>(5)</sup> | 2,808,436,080 <sup>(3)</sup> | 54.63 <sup>(6)</sup> | 0.45        |
|                                       | 總權益    | 2,758,087,701 <sup>(4)</sup> | 54.18 <sup>(5)</sup> | 2,808,436,080 <sup>(3)</sup> | 54.63 <sup>(6)</sup> | 0.45        |
| 越秀                                    | 實際權益   | 37,428 <sup>(4)</sup>        | —                    | 37,428                       | —                    | —           |
|                                       | 視為擁有權益 | 2,758,050,273 <sup>(4)</sup> | 54.18 <sup>(5)</sup> | 2,577,487,961 <sup>(3)</sup> | 54.63 <sup>(6)</sup> | 0.45        |
|                                       | 總權益    | 2,758,087,701 <sup>(4)</sup> | 54.18 <sup>(5)</sup> | 2,808,436,080 <sup>(3)</sup> | 54.63 <sup>(6)</sup> | 0.45        |
| 越秀地產 <sup>(2)</sup>                   | 實際權益   | 2,425,640                    | 0.05                 | 2,425,640                    | 0.05%                | —           |
|                                       | 視為擁有權益 | 2,273,462,421 <sup>(4)</sup> | 44.66 <sup>(5)</sup> | 2,328,810,800 <sup>(3)</sup> | 45.20 <sup>(6)</sup> | 0.59        |
|                                       | 總權益    | 2,275,888,061 <sup>(4)</sup> | 44.71 <sup>(5)</sup> | 2,326,236,440 <sup>(3)</sup> | 45.25 <sup>(6)</sup> | 0.54        |
| 越龍控股有限公司<br>(「越龍」)                    | 實際權益   | 1,762,700,787 <sup>(4)</sup> | 34.63 <sup>(5)</sup> | 1,762,700,787 <sup>(3)</sup> | 34.29 <sup>(6)</sup> | (0.34)      |
|                                       | 視為擁有權益 | —                            | —                    | —                            | —                    | —           |
|                                       | 總權益    | 1,762,700,787 <sup>(4)</sup> | 34.63 <sup>(5)</sup> | 1,762,700,787 <sup>(3)</sup> | 34.29 <sup>(6)</sup> | (0.34)      |
| 越秀國際投資有限公司<br>(「越秀國際投資」)              | 實際權益   | 510,761,634                  | 10.03                | 561,110,013                  | 10.91                | 0.88        |
|                                       | 視為擁有權益 | —                            | —                    | —                            | —                    | —           |
|                                       | 總權益    | 510,761,634                  | 10.03                | 561,110,013                  | 10.91                | 0.88        |
| Beyond Best Global<br>Limited (「BBG」) | 實際權益   | 225,000,000                  | 4.42                 | 225,000,000                  | 4.38                 | (0.04)      |
|                                       | 視為擁有權益 | 2,533,087,701                | 49.76                | 2,583,436,080                | 50.25                | 0.49        |
|                                       | 總權益    | 2,758,087,701 <sup>(7)</sup> | 54.18                | 2,808,436,080 <sup>(7)</sup> | 54.63                | 0.45        |
| Radiant World<br>Investment Limited   | 視為擁有權益 | 2,758,087,701                | 54.18                | 2,808,436,080                | 54.63                | 0.45        |
|                                       | 總權益    | 2,758,087,701 <sup>(7)</sup> | 54.18                | 2,808,436,080 <sup>(7)</sup> | 54.63                | 0.45        |
| 晟旭有限公司(「晟旭」)                          | 視為擁有權益 | 2,758,087,701                | 54.18                | 2,808,436,080                | 54.63                | 0.45        |
|                                       | 總權益    | 2,758,087,701 <sup>(7)</sup> | 54.18                | 2,808,436,080 <sup>(7)</sup> | 54.63                | 0.45        |
| 唐永智                                   | 視為擁有權益 | 2,758,087,701                | 54.18                | 2,808,436,080                | 54.63                | 0.45        |
|                                       | 總權益    | 2,758,087,701 <sup>(7)</sup> | 54.18                | 2,808,436,080 <sup>(7)</sup> | 54.63                | 0.45        |
| Victory Success<br>Consulting Limited | 視為擁有權益 | 2,758,087,701                | 54.18                | 2,808,436,080                | 54.63                | 0.45        |
|                                       | 總權益    | 2,758,087,701 <sup>(7)</sup> | 54.18                | 2,808,436,080 <sup>(7)</sup> | 54.63                | 0.45        |



## 關連人士交易(續)

- (1) 於二〇二五年六月三十日，有關廣州越秀權益的其它數據：

| 受控制公司名稱                                    | 控股股東名稱    | 控股百分比  | 直接權益<br>(是/否) | 股份數目          |    |
|--------------------------------------------|-----------|--------|---------------|---------------|----|
|                                            |           |        |               | 好倉            | 淡倉 |
| 越秀                                         | 廣州越秀      | 100.00 | 是             | 37,428        | —  |
| 越秀                                         | 廣州越秀      | 100.00 | 否             | 2,808,398,652 | —  |
| Bosworth International Limited             | 越秀        | 100.00 | 是             | 84,564,548    | —  |
| 越秀地產                                       | 越秀        | 43.39  | 否             | 2,323,810,800 | —  |
| 越秀地產                                       | 越秀        | 43.39  | 是             | 2,425,640     | —  |
| 越龍                                         | 越秀地產      | 100.00 | 是             | 1,762,700,787 | —  |
| 越秀國際投資                                     | 越秀地產      | 100.00 | 是             | 561,110,013   | —  |
| Novena Pacific Limited                     | 越秀        | 100.00 | 是             | 17,703,885    | —  |
| Morrison Pacific Limited                   | 越秀        | 100.00 | 是             | 4,946,376     | —  |
| Greenwood Pacific Limited                  | 越秀        | 100.00 | 是             | 4,248,089     | —  |
| Goldstock International Limited            | 越秀        | 100.00 | 是             | 1,102,672     | —  |
| 越秀資本控股有限公司(「越秀資本」)                         | 越秀        | 100.00 | 是             | 84,940,000    | —  |
| 越秀資本                                       | 越秀        | 100.00 | 否             | 51,274,376    | —  |
| 越秀財務有限公司                                   | 越秀        | 100.00 | 是             | 1,902,194     | —  |
| Golden Harbor Limited (「GH」)               | 越秀資本      | 100.00 | 否             | 51,274,376    | —  |
| 星格有限公司                                     | 越秀        | 100.00 | 否             | 276,274,376   | —  |
| 晟旭                                         | 星格有限公司    | 100.00 | 否             | 276,274,376   | —  |
| Golden Harbor Limited Partnership (「GHLP」) | GH作為普通合夥人 | 0.00   | 是             | 51,274,376    | —  |
| GHLP                                       | 晟旭作為有限合夥人 | 100.00 | 是             | 51,274,376    | —  |
| BBG                                        | 晟旭        | 50.00  | 是             | 225,000,000   | —  |

- (2) 於二〇二五年六月三十日，視為擁有 2,328,840,800 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。
- (3) 該基金單位數目包含 212,808,584 個遞延基金單位，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或越秀地產代名人)發行若干遞延基金單位。有關進一步詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年十二月十七日的通函。
- (4) 有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇二一年十二月十七日的發售通函。
- (5) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 45.08%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 40.024% 及 30.445%。
- (6) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀及越秀的概約權益約為 45.61%。而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 40.611% 及 30.147%。
- (7) 於二〇二二年六月十六日，Radiant World Investment Limited 擁有 50% 的 BBG 與越秀訂立貸款協議，同意向 BBG 提供 712,000,000 港元的貸款以收購 225,000,000 個基金單位。該貸款協議屬證券及期貨條例第 317(1)(b) 條；根據證券及期貨條例第 318 條，BBG 被視為擁有越秀基金單位 55.05% 的權益。於二〇二二年六月二十日，BBG 訂立協議，以每個基金單位 3.20 港元向 GHLP 購買 225 百萬個基金單位，於二〇二二年六月二十一日完成。進一步詳情載於二〇二二年六月二十日的公告。

## 關連人士交易 (續)

### 管理人的高級行政人員所持權益

管理人的高級行政人員(即越秀房產基金的關連人士)持有基金單位權益如下：

| 高級行政人員姓名 | 權益性質 | 於二〇二五年一月一日 |            | 於二〇二五年六月三十日 |            | 權益變動百分比 |
|----------|------|------------|------------|-------------|------------|---------|
|          |      | 於基金單位的權益   | 概約權益百分比    | 於基金單位的權益    | 概約權益百分比    |         |
| 劉碧紅先生    | 實際權益 | 225        | 0.0000044% | 225         | 0.0000044% | —       |

### 其他關連人士所持權益

| 高級行政人員姓名 | 權益性質                  | 於二〇二五年一月一日 |         | 於二〇二五年六月三十日 |         | 權益變動百分比 |
|----------|-----------------------|------------|---------|-------------|---------|---------|
|          |                       | 於基金單位的權益   | 概約權益百分比 | 於基金單位的權益    | 概約權益百分比 |         |
| 信託人      | 視為擁有權益 <sup>(1)</sup> | 1,525,122  | 0.03%   | 1,616,937   | 0.03%   | —       |

(1) 信託人的聯繫人(定義見房託基金守則)

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何越秀房產基金的關連人士(包括第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)於二〇二五年六月三十日持有任何基金單位。



## 獨立審閱報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道 979 號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致越秀房託資產管理有限公司董事會

(作為越秀房地產投資信託基金的「管理人」)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第 55 頁至第 98 頁的中期財務資料，包括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「貴集團」)於二〇二五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收益表、分派聲明、基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表和現金流量表，以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第 34 號*中期財務報告*(「香港會計準則第 34 號」)。管理人董事須負責根據香港會計準則第 34 號擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論。本報告僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。中期財務資料的審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出詢問，以及應用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港審計準則進行審計的範圍，故我們不能保證將注意到在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審計意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。

執業會計師

香港

二〇二五年八月十四日

# 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

|                           | 附註 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                           |    | 二〇二五年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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<br>持有人交易前<br>的基金單位<br>持有人權益<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 與基金單位<br>持有人交易<br>(附註 24)<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 與基金單位<br>持有人交易後<br>的基金單位<br>持有人權益<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 總計<br>(未經審核)<br>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     | (65,809)                                             | 65,809                                       | —                                                    | (9,253)                  | (9,253)               |
| 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      | 109,095                                              | —                                            | 109,095                                              | —                        | 109,095               |
| 截至二〇二五年六月三十日止      |                                                      |                                              |                                                      |                          |                       |
| 期間的全面(虧損)/收益總額     | (232,480)                                            | 232,480                                      | —                                                    | (15,248)                 | (15,248)              |

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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|---------------------|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>        |       |                                   |                                    |
| 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                         |
| <b>流動資產</b>         |       |                                   |                                    |
| 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                          |
| <b>資產總額</b>         |       | <b>42,785,220</b>                 | <b>43,284,918</b>                  |
| <b>權益</b>           |       |                                   |                                    |
| 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                          |
| <b>權益總額</b>         |       | <b>1,172,359</b>                  | <b>1,188,933</b>                   |



## 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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|------------------------------------------|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <strong>流動負債</strong>                    |       |                                   |                                    |
| 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                          |
| <strong>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</strong> |       |                                   |                                    |
| 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                         |
| <strong>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</strong>  |       | 27,106,019                        | 27,266,607                         |
| <strong>基金單位持有人應佔資產淨值</strong>           | 24    | 14,506,842                        | 14,829,378                         |
| <strong>權益及負債總額</strong>                 |       | 42,785,220                        | 43,284,918                         |
| <strong>流動負債淨額</strong>                  |       | (9,310,347)                       | (3,910,306)                        |
| 已發行基金單位(千個)                              | 24    | 5,141,086                         | 5,090,738                          |
| 每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣元)               |       | 2.82                              | 2.91                               |

代表越秀房產基金管理人—越秀房託資產管理有限公司董事會。

董事

董事

# 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
| 除所得稅後及與基金單位持有人<br>交易前的基金單位持有人<br>應佔虧損                            | (322,373)                | (30,779)                 |
| 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<br>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<br>投資物業、物業、廠房及設備及<br>土地使用權有關的不同折舊<br>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                                                       | (43,293)                 | (7,354)                  |
|                                                                  | (270,560)                | (225,771)                |
| 額外項目 (ii)                                                        |                          |                          |
| — 根據中國會計準則與投資物業、物業、<br>廠房及設備及土地使用權有關的<br>不同折舊及攤銷開支               | 202,170                  | 195,517                  |
| — 根據香港財務報告準則<br>(「香港財務報告<br>準則」)物業、廠房及設備及<br>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<br>土地使用權的折舊及攤銷有關的<br>遞延稅項                      | 51,672                   | 50,098                   |
| — 基金單位的已付及應付管理人費用<br>(以代替現金)                                     | 62,755                   | 85,136                   |
| — 融資業務的匯兌虧損                                                      | 58,231                   | 10,615                   |



## 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
| 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<br>0.0333 元          | 人民幣<br>0.0371 元          |

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔綜合溢利，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<br>持有人應佔<br>資產淨值<br>人民幣千元 | 權益            |             |                |             |
|-----------------------|--------------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
|                       |                                | 保留盈利<br>人民幣千元 | 儲備<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 | 總計<br>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<br>(未經審核) | 15,494,507                     | 362,388       | (362,388)   | 1,196,308      | 16,690,815  |
| 於二〇二五年一月一日            | 14,829,378                     | 618,381       | (618,381)   | 1,188,933      | 16,018,311  |
| 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<br>(未經審核) | 14,506,842                     | 528,488       | (528,488)   | 1,172,359      | 15,679,201  |



# 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
| <strong>經營業務所得現金流量</strong>   |                          |                          |
| 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                   |
| <strong>投資業務所得現金流量</strong>   |                          |                          |
| 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)                 |
| <strong>融資業務所得現金流量</strong>   |                          |                          |
| 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                    |
| <strong>現金及現金等價物增加淨額</strong> | 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                    |
| <strong>於期末的現金及現金等價物</strong> | 1,494,388                | 1,504,530                |

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 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。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 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。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 6. 收益及分部資料(續)

|                 | 酒店及<br>服務式公寓<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 寫字樓<br>租賃<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 批發及<br>購物中心<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 總計<br>(未經審核)<br>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       | 250,428                         | 531,562                      | 184,158                        | 966,148               |
| 分部業績            | 16,592                          | 17,073                       | 152,418                        | 186,083               |
| 折舊              | 73,541                          | —                            | —                              | 73,541                |
| 投資物業的公平值虧損      | —                               | (423,687)                    | (1,859)                        | (425,546)             |
| 截至二〇二四年六月三十日止期間 |                                 |                              |                                |                       |
| 來自外部客戶的收益       | 254,386                         | 581,741                      | 197,964                        | 1,034,091             |
| 分部業績            | 18,268                          | 406,984                      | 177,877                        | 603,129               |
| 折舊              | 76,438                          | —                            | —                              | 76,438                |
| 投資物業的公平值(虧損)/收益 | —                               | (80,466)                     | 10,995                         | (69,471)              |
| 於二〇二五年六月三十日     |                                 |                              |                                |                       |
| 可呈報分部資產總額       | 3,321,996                       | 29,025,579                   | 9,405,332                      | 41,752,907            |
| 於二〇二四年十二月三十一日   |                                 |                              |                                |                       |
| 可呈報分部資產總額       | 3,425,824                       | 29,352,439                   | 9,415,435                      | 42,193,698            |

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 6. 收益及分部資料(續)

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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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                         |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 6. 收益及分部資料(續)

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<br>(未經審核) | 二〇二四年<br>(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         | 966,148         | 1,034,091       |

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<br>(未經審核) | 二〇二四年<br>(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           | 966,148         | 1,034,091       |

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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                    | 432,141                  | 481,617                  |

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。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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       | 83,964                   | 85,136                   |

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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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               | 10,568                   | 16,013                   |

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 10. 融資開支

|                           | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                           | 二〇二五年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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                        | 461,299                  | 476,667                  |

### 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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                   |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 12. 物業、廠房及設備

|                  | 酒店及<br>服務式公寓<br>人民幣千元 | 辦公用品<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 總計<br>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。

## 12. 物業、廠房及設備(續)

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)。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 13. 租賃

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

## 租賃負債

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

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)。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 13. 租賃(續)

#### 租賃負債(續)

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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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，<br>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)。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 14. 投資物業(續)

#### 本集團的估值流程

本集團的投資物業按公平值計量。於二〇二五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。

#### 14. 投資物業(續)

##### 估值技術(續)

##### 以重大的不可觀察參數計量的公平值(續)

##### (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。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 16. 商譽

|      | 二〇二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 成本   | 859,868                           | 859,868                            |
| 累計減值 | (20,867)                          | (20,867)                           |
| 賬面淨值 | 839,001                           | 839,001                            |

## 17. 衍生金融工具

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

## 18. 貿易及租賃應收款項

|             | 二〇二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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 | 19,721                            | 18,775                             |

貿易及租賃應收款項的公平值與其賬面值相若。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 18. 貿易及租賃應收款項(續)

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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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       | 23,191                            | 20,751                             |

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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>流動</b>                |                                   |                                    |
| 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                          |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 19. 銀行存款及現金及現金等價物(續)

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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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  | 1,554,388                         | 1,446,154                          |

## 20. 遞延稅項負債

|                       | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | 二〇二五年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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       | (7,549)                  | 18,538                   |
| 期末                    | 5,460,872                | 5,565,267                |

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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       | 13,861                            | 16,517                             |

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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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                            |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 22. 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項(續)

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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <strong>流動</strong>  |                                   |                                    |
| 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                          |
| <strong>非流動</strong> |                                   |                                    |
| 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                         |

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 23. 借貸(續)

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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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              | 14,506,842               | 15,494,507               |

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<br>(未經審核) | 二〇二四年<br>(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                    | 5,141,086       | 4,995,738       |

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)。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

**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<br>(未經審核)  | 二〇二四年<br>(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<br>持有人應佔虧損(人民幣千元) | <b>(322,373)</b> | (30,779)        |
| 已發行基金單位的加權平均數(千個)                        | <b>5,115,773</b> | 4,959,937       |
| 每個基金單位基本及攤薄虧損(人民幣元)                      | <b>(0.06)</b>    | (0.01)          |

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



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

| 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」) <sup>1</sup>  | 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」) <sup>1</sup> | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) <sup>1</sup>             | 越秀的附屬公司    |
| 廣州越秀產業投資基金管理有限公司 <sup>1</sup>             | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州越秀融資租賃有限公司 <sup>1</sup>                 | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州越秀資本控股集團有限公司 <sup>1</sup>               | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州越秀企業發展有限公司                              | 越秀企業的附屬公司  |
| 廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) <sup>1</sup>         | 越秀的附屬公司    |
| 廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) <sup>1</sup>             | 越秀的附屬公司    |
| 越秀(中國)交通基建投資有限公司                          | 越秀的附屬公司    |
| 越秀交通基建有限公司(「越秀交通」) <sup>1</sup>           | 越秀的附屬公司    |
| 創興銀行有限公司(「創興銀行」) <sup>1</sup>             | 越秀的附屬公司    |
| 創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) <sup>1</sup>         | 越秀的附屬公司    |
| 創興銀行有限公司上海分行(「創興上海」) <sup>1</sup>         | 越秀的附屬公司    |
| 創興保險有限公司(「創興保險」) <sup>1</sup>             | 越秀的附屬公司    |

26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

| 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 <sup>1</sup>       | 越秀企業的附屬公司  |
| 廣州期貨股份有限公司 <sup>1</sup>       | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州市祥港房地產開發有限公司                | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州市宏錦房地產開發有限公司                | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州東耀房地產開發有限公司                 | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司           | 廣州越秀的附屬公司  |
| 廣州鵬燁貿易有限公司 <sup>1</sup>       | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越秀金融科技有限公司 <sup>1</sup>     | 廣州資控的附屬公司  |
| 上海越秀融資租賃有限公司 <sup>1</sup>     | 廣州資控的附屬公司  |
| 武漢康景實業投資有限公司                  | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州城建開發設計院有限公司 <sup>1</sup>    | 廣州越秀的附屬公司  |
| 廣州越秀商業地產經營管理有限公司 <sup>1</sup> | 越秀地產的附屬公司  |
| 越秀諮詢(深圳)有限公司                  | 越秀的附屬公司    |
| 杭州越秀房地產開發有限公司 <sup>1</sup>    | 越秀地產的附屬公司  |
| 杭州越榮房地產開發有限公司                 | 越秀地產的附屬公司  |
| 杭州盛寅房地產開發有限公司                 | 越秀地產的附屬公司  |
| 杭州豐勝房地產開發有限公司                 | 越秀地產的附屬公司  |
| 杭州杭秀房地產開發有限公司 <sup>1</sup>    | 越秀地產的附屬公司  |
| 杭州越嘉房地產開發有限公司 <sup>1</sup>    | 越秀地產的附屬公司  |
| 武漢越秀商業管理有限公司 <sup>1</sup>     | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州市品秀房地產開發有限公司                | 越秀地產的附屬公司  |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

| 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 <sup>1</sup>   | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州雋越房地產開發有限責任公司               | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越秀資本投資管理有限公司 <sup>1</sup>   | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司          | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州悅秀智訊科技信息諮詢有限公司 <sup>1</sup> | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州白馬電子商務股份有限公司                | 越秀企業的附屬公司  |
| 廣州城建開發裝飾有限公司 <sup>1</sup>     | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越秀城開房地產開發有限公司 <sup>1</sup>  | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州城建開發工程造價諮詢有限公司 <sup>1</sup> | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣期資本管理(上海)有限公司 <sup>1</sup>   | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州資產管理有限公司 <sup>1</sup>       | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州東秀房地產開發有限公司                 | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越秀華城房地產開發有限公司 <sup>1</sup>  | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州皇上皇集團股份有限公司                 | 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 <sup>1</sup>       | 廣州資控的附屬公司  |
| 廣州宏勝房地產開發有限公司                 | 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 <sup>1</sup>    | 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  |

26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

| 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 <sup>1</sup>   | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越宏房地產開發有限公司 <sup>1</sup>    | 越秀地產的聯營公司  |
| 廣州市佰城投資發展有限公司 <sup>1</sup>    | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越秀食品集團有限公司(「越秀食品」)          | 越秀企業的附屬公司  |
| 廣州越秀投資發展有限公司 <sup>1</sup>     | 越秀企業的附屬公司  |
| 廣州越創智數信息科技有限公司 <sup>1</sup>   | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州皇上皇食品商貿有限公司                 | 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 <sup>1</sup>   | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州鳴泉居會議中心有限公司                 | 廣州越秀的附屬公司  |
| 廣州市悅冠智能科技有限公司 <sup>1</sup>    | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州悅秀會信息科技有限公司 <sup>1</sup>    | 越秀地產的附屬公司  |
| 輝山乳業(瀋陽)銷售有限公司 <sup>1</sup>   | 越秀企業的附屬公司  |
| 廣州市品臻房地產開發有限公司 <sup>1</sup>   | 越秀地產的聯營公司  |
| 廣州越建工程管理有限公司 <sup>1</sup>     | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州市穗港澳合作交流促進會 <sup>1</sup>    | 越秀地產的附屬公司  |
| 湖北悅秀薈房地產經紀有限公司                | 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 <sup>1</sup> | 廣州資控的附屬公司  |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

| 關連／關聯公司                                 | 與越秀房產基金的關係 |
|-----------------------------------------|------------|
| 廣州越創房地產開發有限公司                           | 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」) <sup>1</sup> | 信託人的聯繫人    |
| 越秀証券有限公司 <sup>1</sup>                   | 廣州越秀的附屬公司  |
| 廣州天盈房地產開發有限公司 <sup>1</sup>              | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州天越房地產開發有限公司 <sup>1</sup>              | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越秀物業發展有限公司 <sup>1</sup>               | 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 <sup>1</sup>              | 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 <sup>1</sup>      | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州市品鑫房地產開發有限公司 <sup>1</sup>             | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州越秀融資擔保有限公司 <sup>1</sup>               | 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 <sup>1</sup>           | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州市祥發房地產有限公司 <sup>1</sup>               | 越秀地產的附屬公司  |
| 廣州新厚德投資發展有限公司 <sup>1</sup>              | 越秀地產的附屬公司  |

26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

| 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      |
| 杭州燦樂實業投資有限公司 <sup>1</sup>       | 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<br>(「現任估值師」) | 越秀房產基金的現任主要估值師 |

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)。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

## (a) 與關連／關聯公司進行的交易

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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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                    |
| — 杭州燦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                    |

26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

(a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

|                        | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | 二〇二五年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>(未經審核)<br>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                      |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

## (a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

|                       | 截至六月三十日止六個月     |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | 二〇二五年<br>(未經審核) | 二〇二四年<br>(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           |

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

#### (a) 與關連／關聯公司進行的交易(續)

|            | 截至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     |
| — 越秀證券有限公司 | 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)。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

## (b) 與關聯公司有關的結餘

|                  | 二〇二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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。

## 26. 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘(續)

### (b) 與關聯公司有關的結餘(續)

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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔<br>已訂約但未撥備 | 47,897                            | 53,747                             |



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

## 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<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二〇二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>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        | 2,866,431                         | 3,571,196                          |

## 業績表現一覽表

|                                   | 未經審核<br>二〇二五年<br>六月三十日  | 未經審核<br>二〇二四年<br>六月三十日  | 未經審核<br>二〇二三年<br>六月三十日 | 未經審核<br>二〇二二年<br>六月三十日 | 未經審核<br>二〇二一年<br>六月三十日 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 基金單位持有人應佔資產<br>淨值(人民幣千元)          | 14,506,842              | 15,494,507              | 15,663,576             | 16,973,668             | 14,564,303             |
| 每個基金單位的基金單位<br>持有人應佔資產淨值<br>(人民幣) | 2.82                    | 3.10                    | 3.24                   | 3.63                   | 4.39                   |
| 折合港元                              | 3.09                    | 3.40                    | 3.51                   | 4.26                   | 5.27                   |
| 成交價與資產淨值的<br>最大溢價                 | 不適用 <sup>(i)</sup>      | 不適用 <sup>(i)</sup>      | 不適用                    | 不適用                    | 不適用                    |
| 成交價與資產淨值的<br>最大折讓                 | 2.42 港元 <sup>(i)</sup>  | 2.60 港元 <sup>(i)</sup>  | 2.12 港元                | 1.27 港元                | 1.57 港元                |
| 每個基金單位的<br>淨(虧損)/收益率              | (7.24)% <sup>(ii)</sup> | (0.65)% <sup>(ii)</sup> | 1.19%                  | (3.89)%                | 2.00%                  |
| 已發行基金單位數目                         | 5,141,086,550 個         | 4,995,738,171 個         | 4,833,663,307 個        | 4,671,788,055 個        | 3,319,228,131 個        |

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇二五年一月一日至二〇二五年六月三十日期間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的最高成交價 0.95 港元(二〇二四年：1.26 港元)計算。最大折讓乃按由二〇二五年一月一日至二〇二五年六月三十日期間聯交所的最低成交價 0.67 港元(二〇二四年：0.80 港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨虧損率乃按由二〇二五年一月一日至二〇二五年六月三十日期間每個基金單位的除稅後及與基金單位持有人交易前的虧損除以二〇二五年六月三十日於聯交所的成交價 0.87 港元(二〇二四年六月二十八日：0.95 港元)計算。



## 公司及投資者關係資料

### 管理人的董事會

#### 執行董事

區海晶女士  
林德良先生

#### 非執行董事

江国雄先生(主席)  
(於二〇二五年五月二十二日獲委任)  
曾志釗先生

#### 獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生  
陳志輝先生  
張玉堂先生  
陳曉歐先生

#### 管理人的負責人員

區海晶女士  
林德良先生  
關志輝先生  
劉碧紅先生(於二〇二五年四月二日獲批准)

### 管理人的公司秘書

余達峯先生

### 信託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

### 越秀房產基金的核數師

安永會計師事務所(執業會計師及  
註冊公眾利益實體核數師)

### 主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

### 香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

### 可供查閱越秀房產基金資料的網站

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

### 越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
星展銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
平安銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 管理人的註冊辦事處

香港灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈  
17樓B室

### 基金單位註冊及過戶處

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 證券上市交易所

#### 基金單位

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：00405

#### 債券

香港聯合交易所有限公司  
400,000,000美元於二〇二六年到期之2.65厘票據  
股份代號：40577

中華(澳門)金融資產交易股份有限公司  
人民幣1,500,000,000元於二〇二六年到期  
之4.15厘有擔保票據  
股份代號：MOXLB2350

香港聯合交易所有限公司  
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  
股份代號：85018

### 投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：  
姜永進先生  
電郵：[yxft.ir@yuexiureit.com](mailto:yxft.ir@yuexiureit.com)



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

香港灣仔駱克道160號越秀大廈17樓B室

管理人



越秀房託資產管理有限公司  
YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

