独立核数师报告

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

安永会计师事务所
香港鰂鱼涌英皇道 979
号太古坊一座27楼

Tel 电话: +852 2846 9888
Fax 传真: +852 2868 4432
ey.com

致越秀房地产投资信托基金基金单位持有人
(根据香港法例第571 章《证券及期货条例》第104 条认可的香港集体投资计划)

意见

我们已审计越秀房地产投资信托基金(以下简称「越秀房产基金」)及其附属公司(以下统称「贵集团」)列载於第 218 至291 页的综合财务报表,包括於二〇二四年十二月三十一日的综合财务状况表与截至该日止年度的综合损益及其他全面收益表、综合分派声明、综合基金单位持有人应占资产净值及权益变动表、综合现金流量表,以及综合财务报表附注(包括重大会计政策资料)。

我们认为,该等综合财务报表已根据香港会计师公会(以下简称「香港会计师公会」)颁布的《香港财务报告准则》(以下简称「香港财务报告准则」)真实且公允地反映了 贵集团於二〇二四年十二月三十一日的综合财务状况及其截至该日止年度的综合财务表现及综合现金流量。

意见的基础

我们已根据香港会计师公会颁布的《香港审计准则》(以下简称「香港审计准则」)进行审计。我们在该等准则下承担的责任已在本报告「核数师就审计综合财务报表承担的责任」部分中作进一步阐述。根据香港会计师公会颁布的《专业会计师道德守则(以下简称「守则」),我们独立於 贵集团,并已履行守则中的其他专业道德责任。我们相信,我们所获得的审计凭证能充足及适当地为我们的审计意见提供基础。

关键审计事项

关键审计事项是根据我们的专业判断,认为对本期综合财务报表的审计最为重要的事项。这些事项是在对综合财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的,我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了在本报告中「核数师就审计综合财务报表承担的责任」部分阐述的责任,包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地,我们的审计工作包括执行为应对评估的综合财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果,包括应对下述关键审计事项所执行的程序,为综合财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
投资物业以及在「物业、厂房及设备」的酒店及服务式公寓内楼宇部分的估值	
於二〇二四年十二月三十一日,贵集团以公平值计量的投资物业以及在「物业、厂房及设备」的酒店及服务式公寓内楼宇部分分别为约人民币374.94 亿元及约人民币19.74 亿元(统称「相关物业」)。截至二〇二四年十二月三十一日止年度,投资物业以及在「物业、厂房及设备」的酒店及服务式公寓内楼宇部分的公平值变动计入当期损益和其他综合亏损分别为约人民币3.22亿元及人民币8,200 万元。	我们通过查阅估值师与 贵集团签订的业务约定书内的条款、研究其费用安排及为 贵集团提供的任何其他服务,评估了估值师的独立性及客观性。我们通过了解估值师的经验、声誉及专业认证,评估了估值师的胜任程度及能力。 我们阅读了估值师报告,了解到有关估值乃根据香港测量师学会的《香港测量师学会估值准则(二〇 二〇年(加入《国际估值准则》及遵守房地产投资信托基金守则(「房托基金守则」)第6.8 章的规定)进行。 我们对估值师於进行估值时使用的数据与适当的凭证文件进行了抽样核对,包括投资物业租赁合同的关键条款、租赁收入表、总楼面面积资料以及在「物业、厂房及设备」的酒店及服务式公寓内楼宇部分的竣工年期。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
估值由越秀房产基金的管理人(「管理人」)-越秀房托资产管理有限公司聘请的独立专业估值师(「估值师」)进行。 由於相关物业的重要性以及相关物业的估值涉及重大判断及估计,我们将相关物业估值识别为关键审计事项。	我们邀请了我们内部的估值专家,与估值师及管理人评估了采用的估值方法、输入数据及关键假设。我们通过将相关物业与已公布的行业报告、可比市场交易进行比较,并考虑个别物业的年期、性质和位置,评估了於相关物业估值中采用的输入数据及关键假设的合理性。
相关披露载於综合财务报表附注2.4、4(a)、13 及 15。	我们评估了与投资物业以及在「物业、厂房及设备」的酒店及服务式公寓内楼宇部分的估值有关的披露是否足够。

年报所载的其他信息

越秀房产基金的管理人须对其他信息负责。其他信息包括年报内的信息,但不包括综合财务报表及我们的核数师报告。

我们对综合财务报表的意见并不涵盖其他信息,我们亦不对该等其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对综合财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与综合财务报表或我们在审计过程中所了解的情况存在重大抵触或者似乎存在重大错报的情况。基於我们已执行的工作,如果我们认为其他信息存在重大错报,我们需报告该事实。在这方面,我们没有任何报告。

管理人及治理层就综合财务报表须承担的责任

管理人须负责根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》拟备真实且公允的综合财务报表,并对其认为为使综合财务报表的拟备不存在由於舞弊或错误而导致的重大错报所需的内部控制负责。

在拟备综合财务报表时,管理人负责评估 贵集团持续经营的能力,并在适用情况下披露与持续经营有关的事项,以及使用持续经营为会计基础,除非管理人有意将 贵集团清盘或停止经营,或别无其他实际的替代方案。

此外,管理人须确保综合财务报表已根据日期为二〇〇五年十二月七日的信托契约(该等契约经由二〇〇八年三月二十五日订立的首份补充契约、二〇一〇年七月二十三日订立的第二份补充契约、二〇一二年七月二十五日订立的第三份补充契约、二〇二〇年四月三日订立的第四份补充契约及二〇二一年五月二十八日订立的第五份补充契约作出修订)(「信托契约」)的有关条文以及香港证券及期货事务监察委员会颁布的《房地产投资信托基金守则》附录C 的有关披露规定适当地拟备。

治理层须负责监督 贵集团的财务报告过程。

核数师就审计综合财务报表承担的责任

我们的目标是对综合财务报表整体是否不存在由於舞弊或错误而导致的重大错报取得合理保证,并出具包括我们意见的核数师报告。我们仅向 阁下(作为整体)作出报告,除此之外,我们的报告不可作其他用途。我们不会就本报告的内容向任何其他人士负上或承担任何责任。

合理保证是高水平的保证,但不能保证按照《香港审计准则》进行的审计,在某一重大错报存在时总能发现。错报可以由舞弊或错误引起,如果合理预期它们单独或汇总起来可能影响综合财务报表使用者依据综合财务报表所作出的经济决定,则有关错报可被视作重大。

此外,我们需要评估 贵集团的综合财务报表是否在所有重大方面已根据信托契约的有关条文及房托基金守则附录C的有关披露规定适当地拟备。

在根据《香港审计准则》进行审计的过程中,我们运用了专业判断,保持了专业怀疑态度。我们亦:

- 识别和评估由於舞弊或错误而导致综合财务报表存在重大错报的风险,设计及执行审计程序以应对这些风险,以及获取充足和适当的审计凭证,作为我们意见的基础。由於舞弊可能涉及串谋、伪造、蓄意遗漏、虚假陈述,或凌驾於内部控制之上,因此未能发现因舞弊而导致的重大错报的风险高於未能发现因错误而导致的重大错报的风险。

- 了解与审计相关的内部控制,以设计适当的审计程序,但目的并非对 贵集团内部控制的有效性发表意见。

- 评价管理人所采用会计政策的恰当性及作出会计估计和相关披露的合理性。

- 对管理人采用持续经营会计基础的恰当性作出结论。根据所获取的审计凭证,确定是否存在与事项或情况有关的重大不确定性,从而可能导致对 贵集团的持续经营能力产生重大疑虑。如果我们认为存在重大不确定性,则有必要在核数师报告中提请使用者注意综合财务报表中的相关披露。假若有关的披露不足,则我们应当发表非无保留意见。我们的结论是基於核数师报告日止所取得的审计凭证。然而,未来事项或情况可能导致 贵集团不能持续经营。

- 评价综合财务报表的整体列报方式、结构和内容,包括披露,以及综合财务报表是否公允反映交易和事项。

- 计划和执行集团审计,以获取关於 贵集团内实体或业务单位财务资料的充足、适当的审计凭证,作为对综合财务报表形成意见的基础。我们负责指导、监督及覆核为集团审计而执行的审计工作。我们为审计意见承担全部责任。

除其他事项外,我们与治理层沟通了计划的审计范围、时间安排、重大审计发现等,包括我们在审计中识别出内部控制的任何重大缺陷。

我们还向治理层提交声明,说明我们已符合有关独立性的相关专业道德要求,并与他们沟通有可能合理地被认为会影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及在适用的情况下,用以消除对独立性产生威胁的行动或采取的防范措施。

从与治理层沟通的事项中,我们确定哪些事项对本期综合财务报表的审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在核数师报告中描述这些事项,除非法律法规不允许公开披露这些事项,或在极端罕见的情况下,如果合理预期在我们报告中沟通某事项造成的负面後果超过产生的公众利益,我们决定不应在报告中沟通该事项。

就信托契约的有关条文及房托基金守则附录C 的有关披露规定之事项作出的报告

我们认为,该等综合财务报表在各重大方面已根据信托契约的有关条文及房托基金守则附录C 的有关披露规定适当地拟备。

出具本独立核数师报告的审计项目合夥人是许建辉。

安永会计师事务所
执业会计师
香港
二〇二五年三月十七日

综合损益及其他全面收益表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	附注	截至十二月三十一日止年度 二〇二四年 人民币千元	 二〇二三年 人民币千元
收益	5	2,031,536	2,086,855
经营开支净额	6	(946,384)	(978,938)
投资物业的公平值(亏损)／收益	15	(321,859)	27,579
衍生金融工具收益净额	19	26,747	145,327
财务收入	9	28,080	36,180
融资开支	10	(1,000,713)	(1,069,506)
除所得税前及与基金单位持有人交易前(亏损)／溢利		(182,593)	247,497
所得税开支	11	(153,996)	(251,452)
除所得税後及与基金单位持有人交易前的亏损		(336,589)	(3,955)
与基金单位持有人交易	27	611,600	187,476
除所得税後及与基金单位持有人交易後的溢利		275,011	183,521
年内其他全面亏损:			
不会重新分类至损益的项目			
物业、厂房及设备公平值变动			
-总额	13	(82,129)	18,258
-税项		23,002	(5,114)
		(59,127)	13,144
或会重新分类至损益的项目			
换算海外业务产生的汇兑差额		(232,512)	(205,109)
年内其他全面亏损,扣除税项		(291,639)	(191,965)
年内全面亏损总额		(16,628)	(8,444)

	以下人士应占				
	与基金单位持有人交易後的基金单位	与基金单位持有人交易	与基金单位持有人交易前的基金单位		与基金单位持有人交易
	持有人权益 人民币千元	(附注27)人民币千元	持有人权益 人民币千元	非控股权益 人民币千元	总计 人民币千元
截至二〇二三年十二月三十一日止年度的溢利／(亏损)	4,625	187,476	192,101	(8,580)	183,521
其他全面收益：					
不会重新分类至损益的项目					
物业、厂房及设备公平值变动,扣除税项	13,008	—	13,008	136	13,144
或会重新分类至损益的项目					
换算海外业务产生的汇兑差额	(205,109)	—	(205,109)	—	(205,109)
截至二〇二三年十二月三十一日止年度的全面亏损总额	(187,476)	187,476	—	(8,444)	(8,444)
截至二〇二四年十二月三十一日止年度的(亏损)／溢利	(320,577)	611,600	291,023	(16,012)	275,011
其他全面亏损:					
不会重新分类至损益的项目					
物业、厂房及设备公平值变动,扣除税项	(58,511)	—	(58,511)	(616)	(59,127)
或会重新分类至损益的项目					
换算海外业务产生的汇兑差额	(232,512)	—	(232,512)	—	(232,512)
截至二〇二四年十二月三十一日止年度的全面亏损总额	(611,600)	611,600	—	(16,628)	(16,628)

附注:

(i) 根据於二〇〇五年十二月七日订立并经二〇〇八年三月二十五日订立之首份补充契约、二〇一〇年七月二十三日订立之第二份补充契约、二〇一二年七月二十五日订立之第三份补充契约、二〇二〇年四月三日订立之第四份补充契约及二〇二一年五月二十八日订立之第五份补充契约修订的信托契约(「信托契约」),越秀房产基金须向基金单位持有人分派各财政年度最少90% 的全部可分派收入。越秀房产基金由成立日期起计有80 年的有限年期。因此,基金单位载有支付现金分派的合约性责任,而於终止信托时,亦须按基金单位持有人於终止越秀房产基金之日持有的越秀房产基金权益比例,支付来自出售或变现越秀房产基金资产的所有所得现金净额减任何负债後的应占部分。故此,按照香港会计准则第32 号「金融工具:披露及呈列」,基金单位持有人的基金会分类为金融负债,而非权益。为与分类为金融负债的基金单位持有人的基金一致,向基金单位持有人的分派於综合损益及其他全面收益表确认,此分类并无对基金单位持有人应占资产净值造成任何影响,仅对基金单位持有人的基金如何在综合财务状况表披露及分派如何在综合损益及其他全面收益表披露构成影响。可分派收入总额於综合分派声明厘定。

(ii) 根据除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利及已发行基金单位平均数目计算每个基金单位(亏损)／盈利於附注12 呈列。

综合财务状况表

於二〇二四年十二月三十一日

	附注	於十二月三十一日 二〇二四年 人民币千元	 二〇二三年 人民币千元
非流动资产			
物业、厂房及设备	13	1,974,360	2,131,642
使用权资产	14	1,095,174	1,156,361
投资物业	15	37,494,008	37,771,146
递延资产、预付款项、按金及其他应收款项	17	185,465	203,236
商誉	18	839,001	859,868
		41,588,008	42,122,253
流动资产			
存货	21	2,860	3,077
贸易及租赁应收款项	20	18,775	22,229
应收关联方款项	29	156,247	58,450
递延资产、预付款项、按金及其他应收款项	17	61,333	88,967
衍生金融工具	19	—	12,015
可收回税项		11,541	11,363
银行存款	22	50,000	110,000
现金及现金等价物	22	1,396,154	1,417,727
		1,696,910	1,723,828
资产总额		43,284,918	43,846,081
权益			
储备		(618,381)	(327,358)
保留盈利		618,381	327,358
		—	—
非控股权益		1,188,933	1,206,832
总权益		1,188,933	1,206,832
流动负债			
贸易应付款项	24	16,517	14,263
租金按金（即期部分）	25	218,685	216,442
预收款项	25	102,138	111,392
应计费用及其他应付款项	25	442,628	489,511
应付关联方款项	29	122,850	123,829
借贷	26	4,607,000	5,844,681
租赁负债	14	11,826	11,965
应付税项		85,572	58,741
		5,607,216	6,870,824

	附注	於十二月三十一日 二〇二四年 人民币千元	 二〇二三年 人民币千元
非流动负债(不包括基金单位持有人应占资产净值)			
租金按金（非即期部分）	25	163,143	192,097
借贷	26	15,972,956	14,409,875
递延税项负债	23	5,523,292	5,521,648
租赁负债	14	—	11,826
		21,659,391	20,135,446
负债总额(不包括基金单位持有人应占资产净值)		27,266,607	27,006,270
基金单位持有人应占资产净值	27	14,829,378	15,632,979
权益及负债总额		43,284,918	43,846,081
流动负债净额		(3,910,306)	(5,146,996)
已发行基金单位(千个)	27	5,090,738	4,915,738
每个基金单位的基金单位持有人应占资产净值(人民币)		人民币2.91 元	人民币3.18 元

代表越秀房托资产管理有限公司(作为越秀房产基金的管理人)(「管理人」)的董事会

董事 *董事*

综合分派声明

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	附注	截至十二月三十一日止年度 二〇二四年 人民币千元	 二〇二三年 人民币千元
除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利		(320,577)	4,625
就可分派收入总额作出的调整(i)			
-投资物业的公平值亏损／(收益)		277,359	(66,879)
-计入自损益的投资物业公平值变动的递延税项		(72,712)	41,773
-根据中国会计准则(「中国会计准则」)与投资物业、物业、厂房及设备及土地使用权有关的不同折旧及摊销开支		(393,418)	(392,673)
-衍生金融工具收益净额	19	(26,747)	(145,327)
-工程款结算之收益,扣除税项		(23,156)	—
-商誉之减值亏损		20,867	—
-管理人费用的调整		(7,354)	—
		(545,738)	(558,481)
额外项目(ii)			
-根据中国会计准则与投资物业、物业、厂房及设备及土地使用权有关的不同折旧及摊销开支		393,418 138,360	392,673 138,464
-根据香港财务报告准则物业、厂房及设备及土地使用权的折旧及摊销		100,779 167,929	101,357 170,273
-与投资物业、物业、厂房及设备及土地使用权的折旧及摊销有关的递延税项			
-基金单位的已付及应付管理人费用(以代替现金)			
-融资业务的汇兑亏损	10	74,368	143,659
－酌情分派		—	21,897
计算额外项目後可分派收入		329,116	409,842
於一月一日可分派的款项		148,750	190,680
年内已付分派(iii)	27	(333,955)	(451,772)
於十二月三十一日可分派的款项(iv)		143,911	148,750
已公布末期分派		129,520	148,750
分派率(v)		90%	100%
		人民币	人民币
已公布每个基金单位分派(vi)		0.0254 元	0.0303 元

附注:

(i) 根据信托契约的条款,可分派收入总额指除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占综合溢利╱(亏损),经调整以抵销计入有关年度综合损益及其他全面收益表的若干非现金调整的影响。

(ii) 根据日期为二〇一二年六月三十日的通函,管理人拟根据信托契约分派可分派收入总额加上若干额外项目。

(iii) 於二〇二三年七月一日至二〇二三年十二月三十一日期间的末期分派每个基金单位人民币0.0298 元(折合为0.0328 港元)及於二 〇二四年一月一日至二〇二四年六月三十日期间的中期分派每个基金单位人民币0.0365 元(折合为0.0398 港元), 合共人民币 333,955,000 元(二〇二三年:人民币451,772,000 元)已分别於二〇二四年五月二十四日及二〇二四年十月二十五日支付予基金单位持有人。

(iv) 根据信托契约,越秀房地产投资信托基金(「越秀房产基金」)须向基金单位持有人分派各财政年度最少90% 的可分派收入。

(v) 管理人已决定将其90%(二〇二三年:100%)的可分派收入分派作为由二〇二四年七月一日至二〇二四年十二月三十一日期间的末期分派。

(vi) 管理人董事会已於二〇二五年三月十七日宣派由二〇二四年七月一日至二〇二四年十二月三十一日期间的末期分派为每个基金单位人民币0.0254 元(折合为0.0275 港元),合共人民币129,520,000 元(折合为140,307,000 港元)。

综合基金单位持有人应占资产净值及权益变动表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	基金单位持有人应占资产净值 人民币千元	权益 保留盈利 人民币千元	储备 人民币千元	非控股权益 人民币千元	总计 人民币千元
於二〇二三年一月一日	16,104,395	135,257	(135,257)	1,217,242	17,321,637
发行基金单位(附注27)	167,832	—	—	—	167,832
截至二〇二三年十二月三十一日止年度以下人士应占(亏损)／溢利：					
-基金单位持有人	(187,476)	—	—	—	(187,476)
-股权持有人	—	192,101	—	(8,580)	183,521
向以下人士支付的分派					
-基金单位持有人	(451,772)	—	—	—	(451,772)
-股权持有人	—	—	—	(1,966)	(1,966)
物业、厂房及设备公平值变动，扣除税项	—	—	13,008	136	13,144
换算海外业务产生的汇兑差额	—	—	(205,109)	—	(205,109)
於二〇二三年十二月三十一日	15,632,979	327,358	(327,358)	1,206,832	16,839,811
於二〇二四年一月一日	15,632,979	327,358	(327,358)	1,206,832	16,839,811
发行基金单位(附注27)	141,954	—	—	—	141,954
截至二〇二四年十二月三十一日止年度以下人士应占(亏损)／溢利：					
-基金单位持有人	(611,600)	—	—	—	(611,600)
-股权持有人	—	291,023	—	(16,012)	275,011
向以下人士支付的分派					
-基金单位持有人	(333,955)	—	—	—	(333,955)
-股权持有人	—	—	—	(1,271)	(1,271)
物业、厂房及设备公平值变动，扣除税项	—	—	(58,511)	(616)	(59,127)
换算海外业务产生的汇兑差额	—	—	(232,512)	—	(232,512)
於二〇二四年十二月三十一日	14,829,378	618,381	(618,381)	1,188,933	16,018,311

综合现金流量表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	附注	截至十二月三十一日止年度 二〇二四年 人民币千元	 二〇二三年 人民币千元
经营业务所得现金流量			
经营所得现金	28(a)	1,246,153	1,452,090
已付利息		(886,701)	(854,716)
已付所得税		(140,807)	(146,263)
经营业务所得现金净额		218,645	451,111
投资业务所得现金流量			
添置投资物业		(47,160)	(45,726)
添置物业、厂房及设备		(15,739)	(22,302)
出售物业、厂房及设备		451	41
已收利息		24,618	36,180
银行存款增加		(50,000)	(90,000)
赎回到期银行存款		110,000	30,000
投资业务所得／(所用)现金净额		22,170	(91,807)
融资业务所得现金流量			
已付分派		(335,226)	(453,738)
借贷所得款项,扣除交易成本	28(c)	5,969,453	6,776,240
偿还借贷	28(c)	(5,933,129)	(6,797,528)
衍生金融工具结算	28(c)	40,889	210,258
租赁负债的本金部分	28(c)	(11,965)	(12,207)
融资业务所用现金净额		(269,978)	(276,975)
现金及现金等价物(减少)／增加净额		(29,163)	82,329
於年初的现金及现金等价物		1,417,727	1,333,773
汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,590	1,625
於年末的现金及现金等价物	22	1,396,154	1,417,727

综合财务报表附注

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

1. 一般资料

越秀房地产投资信托基金(「越秀房产基金」)及其附属公司(统称「本集团」)主要在中华人民共和国(「中国」)从事商用物业租赁业务。

越秀房产基金为香港集体投资计划,由管理人与滙丰机构信托服务(亚洲)有限公司(作为越秀房产基金的信托人(「信托人」))於二〇〇五年十二月七日订立(经二〇〇八年三月二十五日订立之首份补充契约、二〇一〇年七月二十三日订立之第二份补充契约、二〇一二年七月二十五日订立之第三份补充契约、二 〇二〇年四月三日订立之第四份补充契约及二〇二一年五月二十八日订立之第五份补充契约修订)的信托契约以单位信托方式组成,且获香港法例第571 章证券及期货条例第104 条认可,亦受香港证券及期货事务监察委员会不时颁布的适用条件所规限。其注册办事处的地址为香港湾仔骆克道160-174 号越秀大厦17 楼B 室。

越秀房产基金於二〇〇五年十二月二十一日在香港联合交易所有限公司上市。

2. 会计政策

越秀房产基金的该等综合财务报表乃根据香港会计师公会(「香港会计师公会」)颁布的香港财务报告准则(「香港财务报告准则」(包括所有香港财务报告准则、香港会计准则(「香港会计准则」)及诠释)编制。此外,该等综合财务报表乃根据信托契约相关条文及房地产投资信托基金守则(「房托基金守则」)附录C所记载相关披露要求编制。综合财务报表乃以历史成本法编制,而按公平值列账的投资物业、酒店、服务式公寓和衍生金融工具则除外。除另有指明外,该等财务报表均以人民币 (「人民币」)呈列,而所有数值均约整至最接近的千位数。

编制符合香港财务报告准则的综合财务报表需要使用若干关键会计估计。这亦需要管理人在应用本集团的会计政策过程中行使其判断。涉及高度判断或高度复杂性的范畴,或涉及对於综合财务报表作出重大的假设及估计的范畴於附注4 披露。

於二〇二四年十二月三十一日,本集团的流动负债较流动资产超出人民币3,910 百万元(二〇二三年十二月三十一日:人民币5,147 百万元),是由於人民币4,607 百万元的银行借贷将於资产负债表日後十二个月内到期(二〇二三年十二月三十一日:人民币5,845 百万元的银行借贷於资产负债表日後十二个月内到期)所致。经计及现有的财务资源(包括Yuexiu REIT MTN Company Limited 有担保中期票据计划(「中期票据计划」)项下可用的进一步限额以及可用债务及票据限额),管理人认为本集团具备充足资源以履行到期负债以及满足其於可见将来的营运资金及营运需求。因此,董事认为按持续经营基准编制综合财务报表是适合的。

2. 会计政策(续)

本集团首次於本年度的财务报表采纳以下经修订香港财务报告准则。

香港财务报告准则第16号(修订本)	*售後租回的租赁负债*
香港会计准则第1号(修订本)	*分类负债为流动或非流动负债*
香港会计准则第1号(修订本)	*附带契诺的非流动负债*
香港会计准则第7号(修订本)及香港财务报告准则第7号(修订本)	*供应商融资安排*

采用该等经修订准则对本集团的业绩及财务状况并无任何重大影响。

本集团并无於该等财务报表内应用以下已颁布但尚未生效的新订及经修订香港财务报告准则。本集团拟於该等新订及经修订香港财务报告准则生效时应用(如适用)。

香港财务报告准则第18号	*财务报表的呈列及披露*[3]
香港财务报告准则第19号	*非公共受托责任附属公司:披露*[3]
香港财务报告准则第9号(修订本)及香港财务报告准则第7号(修订本)香	*金融工具分类及计量(修订本)*[2]
港财务报告准则第9号(修订本)及香港财务报告准则第7号(修订本)香	*涉及依赖自然能源生产电力的合约*[2]
港财务报告准则第10号(修订本)及香港会计准则第28号(修订本)	*投资者与其联营公司或合营企业之间的资产出售或注资*[4]
香港会计准则第21号(修订本)	*缺乏可兑换性*[1]
香港财务报告准则会计准则的年度改进-第11册	香港财务报告准则第1号(修订本)、香港财务报告准则第7号(修订本)、香港财务报告准则第9号(修订本)、香港财务报告准则第10号(修订本)及香港会计准则第7号(修订本)[2]

1 於二〇二五年一月一日或之後开始的年度期间生效
2 於二〇二六年一月一日或之後开始的年度期间生效
3 於二〇二七年一月一日或之後开始的年度／报告期间生效
4 尚未厘定强制生效日期,惟可供采用

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

香港财务报告准则第18 号取代香港会计准则第1 号「财务报表的呈列」。 在沿用香港会计准则第1号若干章节且只作有限变动的同时,香港财务报告准则第18 号引入於损益表内呈列的新规定,包括指定总额及小计。实体须将损益表内所有收入及开支分类为以下五个类别之一:经营、投资、融资、所得税及已终止经营业务,并列报两项经定义的新增小计项目。当中亦要求在独立附注中披露管理层界定的业绩计量,并加强有关主要财务报表及附注中资料的分类(汇总及分解)及位置的规定。先前列入香港会计准则第1 号的部分规定已移至香港会计准则第8 号「会计政策、会计估计变更及差错」,後者更名为香港会计准则第8 号「财务报表的编制基准」。由於颁布香港财务报告准则第18 号,香港会计准则第7 号「现金流量表」、香港会计准则第33 号「每股盈利」及香港会计准则第34 号「中期财务报告」已作出有限但广泛适用的修订。此外,其他香港财务报告准则亦有细微的相应修订。香港财务报告准则第18 号及其他香港财务报告准则的相应修订於二〇二七年一月一日或之後开始的年度期间生效,并可提早应用。实体必须追溯应用香港财务报告准则第18 号。本集团现正分析新规定及评估香港财务报告准则第18 号对本集团财务报表的呈列及披露的影响。

除香港财务报告准则第18 号外,管理人董事预期采用该等经修订准则对本集团的业绩及财务状况并无任何重大影响。

附属公司

附属公司指越秀房产基金直接或间接控制的主体(包括结构性主体)。当本集团因为参与该主体而承担可变回报的风险或享有可变回报的权利,并有能力透过其指导该主体业务活动的权力影响此等回报时,本集团即控制该主体。

一般情况下,有一个推定,即多数投票权形成控制权。倘越秀房产基金拥有投资对象的投票或类似权利低於大多数,则本集团於评估其是否拥有对投资对象的权力时会考虑一切相关事实及情况,包括:

(i) 与投资对象其他投票权持有人的合约安排;

(ii) 其他合约安排所产生的权利;及

(iii) 本集团的投票权及潜在投票权。

附属公司在控制权转移至本集团之日起全面综合入账。附属公司在控制权终止之日起停止综合入账。附属公司的会计政策已按需要作出改变,以确保与本集团采用的政策一致。

集团内公司之间的交易、交易的结余及未实现收益会予以对销。未实现损失亦予以对销,除非有关交易有证据证明所转让资产已出现减值。

2. 会计政策(续)

附属公司(续)

倘事实及情况表明上文所列三项控制因素其中一项或多项改变,则本集团会重新评估其是否仍然控制投资对象。附属公司的拥有权权益变动(不涉及失去控制权)按权益交易方式入账。

倘本集团失去对附属公司的控制权,则其终止确认相关资产(包括商誉)、任何非控股权益及外汇波动储备,并於损益中确认任何保留投资的公平值及由此产生的任何盈余或亏绌。本集团应占先前於其他全面收益确认的部分重新分类至损益或保留溢利(如适用),并采用如本集团已直接出售相关资产或负债所规定的相同基准。

非控股权益应占的附属公司业绩及权益分别於综合损益及其他全面收益表、综合基金单位持有人应占资产净值及权益变动表以及综合资产负债表内单独呈列。

业务合并

本集团利用购买法将业务合并入账。购买一间附属公司所转让的对价,为所转让资产、对被收购方的前所有人产生的负债,及本集团为换取被收购方控制权而发行的股本权益的公平值。所转让的对价包括或有对价安排所产生的任何资产或负债的公平值及於附属公司先前存在的任何股本权益公平值。在业务合并中所购买的可辨识资产以及所承担的负债及或有负债,初始以其於收购日期的公平值计量。

本集团按个别收购基准,确认在被收购方的任何非控股权益。被收购方的非控股权益为现时的所有权权益,并赋予持有人一旦清盘时按比例应占主体的净资产,可按公平值或按现时所有权权益应占被收购方可辨识净资产的确认金额比例而计量。非控股权益的所有其他组成部分按收购日期的公平值计量,除非香港财务报告准则规定必须以其他计量基准计算。

购买相关成本在产生时支销。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

业务合并(续)

如业务合并分阶段进行,收购方之前在被收购方持有股本权益於收购日期的账面值,按收购日期的公平值重新计量,重新计量产生的任何盈亏在损益或其他全面收益(如适用)中确认。

本集团将转让的任何或有对价按收购日期的公平值确认。被视为资产或负债的或有对价公平值的其後变动,根据香港财务报告准则第9 号的规定,在损益中或作为其他全面收益的变动确认。分类为权益的或有对价不重新计量,其之後的结算在权益中入账。

所转让对价、被收购方的任何非控股权益数额,及在被收购方之前任何股本权益在收购日期的公平值,超过购入可辨识净资产公平值的数额入账为商誉。低於购入业务之可辨识净资产公平值的差额直接在损益中确认为议价收购。

分部报告

经营分部按照向主要经营决策人提供的内部报告贯彻一致的方式报告。主要经营决策人已确认为作出策略性决定的管理人执行董事,负责分配资源和评估经营分部的表现。

外币折算

(i) 功能及呈列货币

本集团每个主体的财务报表所列项目均以该主体经营所在之主要经济环境的货币(「功能货币」)计量。综合财务报表乃以人民币呈列,人民币为越秀房产基金的功能货币及本集团的呈列货币。

2. 会计政策(续)

外币折算(续)

(ii) 交易及结余

外币交易采用交易日期的汇率换算为功能货币。结算此等交易产生的汇兑收益及亏损以及将外币计值的货币资产和负债以年末汇率折算产生的汇兑收益及亏损在损益中确认。

与借贷有关的汇兑收益及亏损於综合损益及其他全面收益表中「财务收入」或「融资开支」中呈列。所有其他汇兑收益及亏损在综合损益及其他全面收益表以净额於「经营开支净额」中呈列。

(iii) 集团公司

境外业务(当中并无采用高通胀经济体系的货币)的功能货币倘有别於呈列货币,其业绩及财务状况须按如下方式换算为呈列货币:

- 各资产负债表所列的资产及负债按其资产负债表日的收市汇率换算;
- 各损益表及全面收益表所列的收入和开支按平均汇率换算,除非此平均汇率并非交易日期适用汇率的累积影响合理约数,在此情况下,收入和开支则按交易日期的汇率换算;及
- 所有因此而产生的汇兑差额均於其他全面收益确认。

於合并账目时,换算境外实体投资净额以及指定为有关投资对冲项目之借贷及其他金融工具产生之汇兑差额乃於其他全面收益确认。於出售境外业务或偿还构成投资净额其中部分之任何借贷时,相关汇兑差额乃重新分类至损益,作为出售时之损益一部分。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

物业、厂房及设备及折旧

(i) 酒店及服务式公寓主要包括酒店及服务式公寓的楼宇、租赁物业装修以及固定装置及家俬,按公平值减随後累积的任何折旧及随後累积的减值亏损列账,并由独立专业合资格估值师定期进行物业重估。重估产生的变动於其他全面收益中处理,其累积变动反映於重估储备中。但若重估出现亏绌,有关亏绌超出紧接重估前就同一项资产在储备持有的金额的部分於损益扣除。如重估产生盈余,而有关资产曾经有重估亏绌於损益扣除,则会按曾扣除的重估亏绌计入损益。

在重估日期的任何累计折旧与资产的账面值总额对销,而净额则重列至资产的重估金额。当出

售经重估资产时,其重估储备所载的金额将转拨至基金单位持有人应占资产净值。

(ii) 所有其他物业、厂房及设备以历史成本减累计折旧及累积减值亏损列账。历史成本包括直接归属於购置该等项目的开支。

後续成本只有在很可能为本集团带来与该项目有关的未来经济利益,且项目成本能可靠计量时,才计入资产的账面值或确认为一项单独资产(如适用)。

物业、厂房及设备的折旧乃采用直线法按其估计可使用年期将成本分配至其剩余价值计算如下:

酒店及服务式公寓的楼宇部分乃按尚余法定业权年期及估计可使用年期两者之较低者折旧,惟不得超过完成日期後的40 年。

租赁物业装修、家俬及固定装置及办公用品	3 至20
年汽车	5年

资产的剩余价值及可使用年期於每个报告期末进行检讨及适当时调整。

若资产的账面值高於其估计可收回金额,其账面值即时撇减至可收回金额。

出售的损益按所得款项与账面值的差额厘定,并於综合损益及其他全面收益表「经营开支净额」中确认。

2. 会计政策(续)

投资物业

投资物业主要由租赁土地、办公楼宇及购物中心组成,持有为获得长期租金收益或作为资本增值或两者兼备同时并非由本集团占用。投资物业亦包括正在就日後用作投资物业建设或开发的物业。如符合投资物业的其余定义,经营租赁下持有的土地作为投资物业入账。

投资物业初始按成本列账,包括相关的交易成本及(如适用)借贷成本。在初始按成本确认後,投资物业按公平值列账,公平值指由外部估值师於每个报告日期厘定的公开市场价值。投资物业的账面值每六个月审阅一次,并至少每年一次由外部估值师进行独立估值。投资物业如重建继续用作投资物业或其市场较不活跃,继续以公平值计量。出售投资物业产生的任何收益或亏损(按出售所得款项与包括资产重估在内的账面值之间的差额计算)於出售投资物业期间在综合损益及其他全面收益表确认。公平值变动於损益入账。

商誉

商誉产生自收购附属公司,相当於所转让对价超过本集团於被收购附属公司的可辨识净资产公平净值的数额。

就减值测试而言,在业务合并中购入的商誉会分配至每个现金产生单位(「现金产生单位」)或现金产生单位组(预期可从合并中获取协同利益)。商誉被分配的每个单位或单位组指在主体内商誉被监控作内部管理用途的最底层次。商誉在经营分部层次进行监控。

对商誉的减值检讨每年进行,或如事件或情况转变显示可能存在减值,则更频密地检讨。包含商誉的现金产生单位的账面值与可收回金额(使用价值与公平值减处置成本中的较高者)比较。任何减值须即时确认为开支及不得在之後拨回。

衍生金融工具

衍生工具於订立衍生工具合约之日按公平值进行初始确认,并随後於每个报告期末重新计量至其公平值。当剩余日期超过12 个月,则衍生金融工具分类为非流动资产或负债;当剩余日期少於12个月,则分类为流动资产或负债。

就不符合对冲会计的衍生金融工具而言,公平值的变动即时於损益确认。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

非金融资产的减值

无限可使用年期的无形资产(如商誉)毋须摊销,但须每年进行减值测试。须作摊销的资产,当有事件或情况转变显示其账面值可能无法收回时进行减值检讨。若资产的账面值超过可收回金额,将就有关差额确认减值亏损。可收回金额为资产公平值扣除销售成本与使用价值两者之间的较高者。就评估减值而言,资产按独立可辨识现金流量(现金产生单位)的最低层次组合。除商誉外,已蒙受减值的非金融资产在每个报告日期均就减值是否可能拨回进行检讨。

抵销金融工具

当有法定可执行权利可抵销已确认金额,并有意图按净额基准结算或同时变现资产和结算负债时,金融资产与负债可互相抵销,并在资产负债表报告其净额。法定可执行权利必须不得依赖未来事件而定,而在一般业务过程中以及倘公司或对手方一旦出现违约、无偿债能力或破产时,亦必须具有约束力。

存货

存货主要包括食品、饮料及经营用品,按成本与可变现净值两者的较低者列账。成本乃按加权平均基准计算。可变现净值为在日常业务过程中的估计销售价,减完成估计成本及作出销售所需估计成本。

金融资产

(i) 分类

本集团将其金融资产分类为其後按公平值计量(且其变动计入其他全面收益(「其他全面收益」)或计入损益)的金融资产或按摊销成本计量的金融资产。该分类视乎有关主体管理金融资产的业务模式以及现金流量的合约条款而定。对於按公平值计量的资产,其收益及亏损计入损益。当且仅当管理该等资产的业务模式发生变化时,本集团才会对债务投资进行重新分类。

金融资产买卖於交易日(即本集团承诺购买或出售该资产当日)确认。金融资产於自金融资产收取现金流量的权利届满或转让且本集团已转移所有权的绝大部分风险及回报後终止确认。

金融资产初始按公平值计量,如为并非按公平值计量且其变动计入损益(「按公平值计量且其变动计入损益」)的金融资产,则加上购买金融资产时直接应占的交易成本计量。按公平值计量且其变动计入损益的金融资产的交易成本於损益支销。嵌入衍生工具的金融资产於厘定其现金流量是否纯粹为支付本金及利息时会整体予以考虑。

2. 会计政策(续)

金融资产(续)

(i) 分类(续)

债务工具的其後计量视乎本集团管理资产的业务模式以及资产的现金流量特徵而定。本集团分类其债务工具的三种计量分类如下:

- 摊销成本:为收取合约现金流量而持有,且其现金流量纯粹为支付本金及利息的资产按摊销成本计量。该等金融资产的利息收入采用实际利率法计入财务收入。终止确认时产生的任何收益或亏损直接於损益确认,并於其他收益╱(亏损)中与汇兑收益及亏损一并呈列。减值亏损於综合损益及其他全面收益表中作为单独项目呈列。

- 按公平值计量且其变动计入其他全面收益:为收取合约现金流量及出售金融资产而持有的资产,倘该等资产现金流量纯粹为支付本金及利息,则按公平值计量且其变动计入其他全面收益(「按公平值计量且其变动计入其他全面收益」)计量。账面值的变动乃计入其他全面收益,惟确认的减值收益或亏损、利息收入及汇兑收益及亏损於损益确认。金融资产终止确认时,先前於其他全面收益确认的累计收益或亏损由权益重新分类至损益以及於其他收益╱(亏损)确认。该等金融资产的利息收入乃按实际利率法计入财务收入。汇兑收益及亏损於其他收益╱(亏损)呈列,以及减值开支作为单独项目於综合损益及其他全面收益表呈列。

- 按公平值计量且其变动计入损益:不符合按摊销成本或按公平值计量且其变动计入其他全面收益的标准的资产按公平值计量且其变动计入损益计量。於其後计量时按公平值计量且其变动计入损益的债务投资的收益或亏损於损益确认以及於其他收益╱亏损中呈列净额,於其发生当期扣除。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

金融资产(续)

(i) 分类(续)

股本投资其後按公平值计量。倘本集团管理层选择於其他全面收益呈列股本投资的公平值收益及亏损,则其後於终止确认投资後不会将公平值收益及亏损重新分类至损益。

来自有关投资的股息会於本集团的收款权利获确立时继续於损益中确认为其他收入。

按公平值计量且其变动计入损益的金融资产的公平值变动於其他经营开支确认,於损益扣除(如适用)。按公平值计量且其变动计入其他全面收益计量的股本投资的减值亏损(及减值亏损拨回)不与其他公平值变动单独呈报。

(ii) 减值

本集团按前瞻性基准,对按摊销成本列账及按公平值计量且其变动计入其他全面收益的债务工具相关的预期信贷亏损进行评估。所采用的减值方法取决於信贷风险是否大幅增加。

就贸易及租赁应收款项而言,本集团采用香港财务报告准则第9 号的简化方法,其中要求整个生命期的预期亏损须自初始确认应收款项时确认。现金及现金等价物亦须遵守香港财务报告准则第9号的减值规定。

租赁

於本集团可使用租赁资产之日,租赁确认为使用权资产及相应负债。

合约可包含租赁及非租赁部分。本集团根据其相对独立的价格将合约的对价分配至租赁及非租赁部分。然而,就本集团作为承租人租赁物业而言,其已选择不区分租赁及非租赁部分,而将该等租赁入账作为单一租赁部分。

租赁协议并无施加出租人所持租赁资产中的抵押权益以外的任何契据。租赁资产不得用作借贷用途的抵押品。

2. 会计政策(续)

租赁(续)

租赁所产生的资产及负债初始按现值基准计量。租赁负债包括以下租赁付款的净现值:

- 固定付款(包括实质固定付款)减任何应收租赁优惠;
- 基於指数或利率并於开始日期按指数或利率初步计量的可变租赁付款;
- 剩余价值担保下的本集团预期应付款项;
- 购买选择权的行使价(倘本集团合理确定行使该选择权);及
- 支付终止租约的罚款(倘租期反映本集团行使该选择权)。根

据合理确定扩大选择权作出的租赁付款亦计入负债的计量。

租赁付款采用租赁所隐含的利率予以贴现。倘无法随时厘定该利率(本集团的租赁一般属此类情况),则使用承租人增量借贷利率,即个别承租人在类似经济环境中按类似条款、抵押及条件借入获得与使用权资产价值类似的资产所需资金必须支付的利率。

为厘定增量借贷利率,本集团:

- 在可能情况下,使用个别承租人收取的最近第三方融资作为起点,调整反映自收取第三方融资以来的融资条件变动;
- 使用建立法,由无风险利率开始调整本集团持有的并无近期第三方融资租赁的信贷风险;及
- 针对租赁作出具体调整,如条款、国家、货币及抵押。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

租赁(续)

租赁付款在本金与融资成本之间分配。融资成本於租期内自损益扣除,以计算出各年度负债余下结余的固定周期利率。

使用权资产按成本计量,包括以下各项:

- 初始计量租赁负债的金额;
- 在开始日期或之前作出的任何租赁付款减任何已收租赁优惠;
- 任何初始直接成本;及
- 复原成本。

使用权资产一般於资产的可使用年期及租期(以较短者为准)内按直线法予以折旧。倘本集团合理确定行使购买选择权,则使用权资产於相关资产的可使用年期内予以折旧。

少於十二个月的短期租赁以及低价值资产租赁按直线法於综合损益及其他全面收益表确认为开支。

经营租赁(本集团作为出租人)所得租赁收入按直线法於租期内的收入确认。获取经营租赁所产生的初始直接成本计入相关资产的账面值,并於租期内按与租赁收入一致的基准确认为费用。各项租赁资产根据其性质计入资产负债表。

2. 会计政策(续)

租金按金

租金按金指拥有固定或可厘定还款额的金融负债,於本集团直接与租户订立租赁协议时产生,会计入流动负债,惟到期日超过资产负债表日後十二个月的租金按金则分类为非流动负债。

租金按金初步按公平值确认,其後采用实际利率法按摊销成本计量。初步确认入账时,金融负债账面值与实际已收对价的差额作初期溢价处理,并於租期内作为租金收入以直线法确认入账。

现金及现金等价物

财务状况表中的现金及现金等价物包括手头及银行现金,以及一般於三个月内到期的短期高流动性存款,该等存款可随时兑换为已知金额的现金,价值变动风险极低,并为满足短期现金承担而持有。

贸易应付款项

贸易应付款项为在日常业务过程中向供应商购买商品或服务而应支付的债务。如贸易应付款项的支付日期在一年或以内(如仍在正常经营周期中,则可较长时间), 其将会分类为流动负债;否则,分类为非流动负债。

贸易应付款项初始以公平值确认,其後利用实际利率法按摊销成本计量。

拨备

当本集团因已发生的事件而产生现有的法律或推定债务;很可能需要有资源的流出以结算债务;及金额能被可靠估计时,当确认拨备,但不会就未来经营亏损确认拨备。

如有多项类似债务,其需要在结算中有资源流出的可能性,则可根据债务的类别整体考虑而厘定。即使在同一债务类别所包含的任何一个项目相关的资源流出的可能性极低,仍须确认拨备。

拨备采用税前利率按照结算有关债务预期所需的支出现值计量,该利率反映现时市场对金钱时间值和有关债务特定风险的评估。随着时间过去而增加的拨备确认为利息费用。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

借贷

借贷初始按公平值并扣除所产生的交易成本後确认。借贷其後以摊销成本列账。所得款项(扣除交易成本)与赎回值之间任何差额利用实际利率法於借贷期内在综合损益及其他全面收益表确认。

倘部分或全部融资额度很可能将会被提取,设立贷款融资额度时支付的费用确认为贷款的交易成本。在此情况下,费用递延至贷款提取为止。如没有证据证明部分或全部融资额度很可能将会被提取,则该费用资本化作为流动资金服务的预付款项,并按有关的融资额度期间摊销。

除非本集团有权无条件将负债的结算递延至报告期末後最少12 个月,否则借贷分类为流动负债。

借贷成本

直接归属於收购、兴建或生产合资格资产(指必须经一段长时间处理以作其预定用途或销售的资产)的一般及特定借贷成本,加入该等资产的成本内,直至资产大致上备妥供其预定用途或销售为止。所有其他借贷成本於其产生期间在损益确认。

当期及递延所得税

期内税项开支包括当期及递延税项。税项於损益确认,但与於其他全面收益中或直接在权益中确认的项目有关者除外。在该情况下,税项亦分别於其他全面收益或直接在权益中确认。

(i) 当期所得税

当期所得税开支按越秀房产基金及其附属公司营运及产生应课税收入於资产负债表日在中国已颁布或实质上已颁布的税务法例计算。管理层就适用税务法例解释所规限的情况定期评估报税表的状况,并在适用情况下根据预期须向税务机关支付的税款设定拨备。

2. 会计政策(续)

当期及递延所得税(续)

(ii) 递延所得税

递延所得税利用负债法确认资产和负债的税基与其在综合财务报表的账面值的差额而产生的暂时性差异。然而,若递延所得税负债来自对商誉的初始确认,则不予确认,以及若递延所得税来自在交易(不包括业务合并)中对资产或负债的初始确认,而在交易时不影响会计及应课税利润或损失,则不作记账。递延所得税采用在资产负债表日前已颁布或实质上已颁布,并在有关的递延所得税资产变现或递延所得税负债结算时预期将会适用的税率(及法例)而厘定。

递延所得税资产是就很可能有未来应课税利润抵销就此可使用暂时性差异而确认。

就附属公司投资产生的应课税暂时性差异计提递延所得税负债,但不包括本集团可以控制暂时性差异的转回时间以及暂时性差异在可预见将来很可能不会转回的递延所得税负债。

就附属公司投资产生的可扣减暂时性差异确认递延所得税资产,但只限於暂时性差异很可能在将来转回,并有充足的应课税利润抵销可用的暂时性差异。

(iii) 抵销

当有法定可执行权力将当期税项资产与当期税项负债抵销,且递延所得税资产和负债涉及由同一税务机关对应课税主体或不同应课税主体徵收有意向以净额基准结算结余的所得税时,则可将递延所得税资产与负债互相抵销。

收益确认

(i) 租金收入

经营租赁租金收入於租期内以直线法确认。当本集团向租户提供优惠,优惠成本将於租期内以直线法确认为租金收入递减。租金总收入与於租期内确认的经营租赁租金之间的差额会确认为递延资产。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

2. 会计政策(续)

收益确认(续)

(ii) 酒店及服务式公寓收入

酒店及服务式公寓收入於提供服务的会计期间确认。

(iii) 利息收入

利息收入采用实际利率法按时间比例确认。

向基金单位持有人的分派

根据信托契约,越秀房产基金须於各财政年度向基金单位持有人分派本集团最少90% 的溢利(或会根据房托基金守则及信托契约作出允许的调整)。越秀房产基金由成立日期起计有80 年的有限年期。因此,该等基金单位根据香港会计准则第32 号分类为金融负债并呈列於「基金单位持有人应占资产净值」,而向基金单位持有人作出的分派於损益中呈列为「与基金单位持有人交易」。

雇员福利

(i) 退休金债务

设定提存计划是一项本集团向一个单独主体支付固定供款的退休金计划。若该基金并无持有足够资产向所有职工就其在当期及以往期间的服务支付福利,本集团亦无法定或推定义务支付进一步供款。

对於设定提存计划,本集团以强制性或合约性方式向公开或私人管理的退休保险计划供款。本集团作出供款後,即无进一步付款债务。供款在应付时确认为职工福利费用。预付供款按照现金退款或可减少未来付款而确认为资产。

(ii) 辞退福利

辞退福利在本集团於正常退休日期前终止雇用职工,或当职工接受自愿遣散以换取此等福利时支付。本集团在以下较早日期发生时确认辞退福利:(a) 当本集团不再能够撤回此等福利要约时;及(b) 当主体确认的重组成本属於香港会计准则第37 号的范围并涉及支付辞退福利时。在鼓励职工自动遣散的要约情况下,辞退福利按预期接受要约的职工数目计量。在报告期末後超过12 个月支付的福利应贴现为现值。

3. 财务风险管理

本集团的业务使其面临多种财务风险:市场风险(包括汇兑风险及现金流量利率风险)、信贷风险及流动资金风险。本集团的整体风险管理计划专注於财务市场的难预测性,并寻求尽量减低对本集团财务表现的潜在不利影响。

越秀房产基金管理人负责确定及评估财务风险。管理人为整体风险管理订定书面原则,亦为若干特定范围订定书面政策,例如汇兑风险、利率风险、信贷风险及流动资金风险。

(i) 市场风险

(a) 汇兑风险

本集团主要在中国内地经营业务,大多数交易以人民币计值,所面对的汇兑风险主要涉及主要以港元(「港元」)及美元(「美元」)计值的现金及现金等价物、短期银行存款、银行借贷,以及应付管理人款项。

若二〇二四年十二月三十一日人民币兑港元及美元汇率贬值/升值1%,而所有其他可变因素维持不变,则截至二〇二四年十二月三十一日止年度的储备以及除所得税前及与基金单位持有人交易前溢利或亏损会减少/增加约人民币80,138,000 元(二〇二三年:减少/增加人民币121,382,000 元)。

(b) 现金流量利率风险

本集团的现金流量利率风险主要来自浮动利率借贷,令本集团承受现金流量利率风险。

就借贷的现金流量利率风险而言,本集团於机会出现时考虑使用利率掉期使长期利息成本处於固定水平。於二〇二四年十二月三十一日,若借贷利率上升/下降1%,而所有其他可变因素维持不变,则截至二〇二四年十二月三十一日止年度的除所得税前及与基金单位持有人交易前溢利会主要由於浮动利率借贷的利息开支增加/减少而减少/增加约人民币81,736,000 元(於二〇二三年十二月三十一日,若借贷及衍生金融工具利率上升/下降1%,而所有其他可变因素维持不变,则截至二〇二三年十二月三十一日止年度的除所得税前及与基金单位持有人交易前溢利会减少/增加约人民币96,151,000 元)。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

3. 财务风险管理(续)

(i) *市场风险(续)*

(b) 现金流量利率风险(续)

本集团借贷有关利率变动的风险如下:

	於二〇二四年十二月三十一日人民币千元	占借贷总额百分比	於二〇二三年十二月三十一日人民币千元	占借贷总额百分比
浮息借贷	9,245,470	45%	9,615,113	47%
定息借贷	11,334,486	55%	10,639,443	53%
总计	20,579,956	100%	20,254,556	100%

占借贷总额百分比显示现时浮息借贷占借贷总额的百分比。

(ii) *信贷风险*

信贷风险是按照组合方式管理。信贷风险来自现金及现金等价物、应收关联方款项、按金及其他应收款项、银行及金融机构存款以及租户及酒店客户所面对的信贷风险(包括尚未偿还的应收款项)。

下表载列於结算日存放於主要银行的银行存款结余。本集团认为有关银行存款及银行结余的信贷风险甚微,因为有关款项一般存放於信誉良好的银行。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年人民币千元	二〇二三年人民币千元
星展银行	514,608	377,081
中国银行	396,839	488,411
招商银行	186,055	44,150
香港上海滙丰银行有限公司	124,320	8,013
平安银行	122,481	127,782
其他银行	101,501	481,940
	1,445,804	1,527,377

3. 财务风险管理(续)

(ii) *信贷风险(续)*

本集团并无政策限制任何金融机构信贷风险的金额。

就租户的信贷风险(包括租赁应收款项及若干与租户相关的其他应收款项)而言,通过与大量交易对手进行交易及对潜在租户进行信贷审查,将信贷风险降至最低。本集团亦设有政策以确保在租赁开始前向租户收取相当於2 至3 个月租金的租金按金。本集团亦设有其他监控程序,以确保采取後续行动收回逾期债务。因此,管理层认为按集体基准的预期信贷亏损极小。此外,本集团定期按个别基准复核每项逾期已久的应收款项的可收回金额,以确保就可能无法收回的金额计提足够的减值亏损拨备,并对租赁应收款项采用整个存续期的预期亏损拨备。本集团亦纳入前瞻性资料,有关资料在估计预期信贷亏损时计及宏观经济因素。本集团并无重大集中信贷风险。列入综合财务状况表的应收款项账面值指本集团就该等金融资产而面对的最高信贷风险。

其他应收款项主要指根据已颁布的法律及法规向地方政府支付的物业维修基金。交易对手资金实力雄厚,且无违约历史。本集团已评估其他应收款项的信贷风险并无大幅增加,且其他应收款项的预期信贷亏损极小。

(iii) *流动资金风险*

审慎的流动资金风险管理包括维持充足的现金、具备足够额度的已承诺信贷融资以及经营现金流量。於二〇二四年十二月三十一日,本集团拥有短期银行存款以及现金及现金等价物人民币1,446,154,000 元(二〇二三年:人民币1,527,727,000 元)。由於相关业务的性质使然,管理人透过调整就超出可分派收入90% 的百分比所派付的分派金额来维持灵活性。本集团亦透过维持可用的承诺信贷额度保持筹资的灵活性。

下表显示本集团的金融负债,按照相关的到期组别,根据由结算日至合约到期日的剩余期间进行分析。在表内披露的金额为未经贴现的合约现金流量。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

3. 财务风险管理(续)

(iii) *流动资金风险(续)*

	一年内 人民币千元	一年至两年间 人民币千元	两年至五年间 人民币千元	超过五年 人民币千元	总额 人民币千元
於二〇二四年十二月三十一日					
租金按金	218,685	93,267	85,415	8,049	405,416
贸易应付款项	16,517	—	—	—	16,517
应计费用及其他应付款项	442,628	—	—	—	442,628
应付关联方款项	122,850	—	—	—	122,850
银行借贷					
-须予偿还本金	4,607,000	5,223,579	6,374,865	—	16,205,444
-应付利息	584,816	367,601	207,042	—	1,159,459
其他借贷					
-须予偿还本金	—	4,374,512	—	—	4,374,512
-应付利息	138,447	21,140	—	—	159,587
租赁负债	12,063	—	—	—	12,063

	一年内 人民币千元	一年至两年间 人民币千元	两年至五年间 人民币千元	超过五年 人民币千元	总额 人民币千元
於二〇二三年十二月三十一日					
租金按金	216,642	108,431	105,062	4,052	434,187
贸易应付款项	14,263	—	—	—	14,263
应计费用及其他应付款项	489,511	—	—	—	489,511
应付关联方款项	123,829	—	—	—	123,829
银行借贷					
-须予偿还本金	4,829,882	3,958,331	6,126,462	—	14,914,675
-应付利息	767,284	356,874	268,575	—	1,392,733
其他借贷					
-须予偿还本金	1,014,799	—	4,325,081	—	5,339,880
-应付利息	152,142	137,327	20,658	—	310,127
租赁负债	12,695	12,063	—	—	24,758

3. 财务风险管理(续)

本集团的资本管理目标,是保障本集团能继续经营,为基金单位持有人提供回报及为其他利益相关者提供利益。

与业内其他公司一样,管理人利用资产负债比率监察其资本。此比率按照综合资产负债表所列借贷总额(包括流动及非流动借贷)除以资产总额计算。

本集团於二〇二四年的策略仍维持资产负债比率不超逾50%(二〇二三年:50%)。於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日的资产负债比率如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
借贷总额(附注26)	20,579,956	20,254,556
资产总额	43,284,918	43,846,081
资产负债比率	48%	46%

由於到期日短,本集团的流动金融资产及流动金融负债的账面值与其公平值相若。

供披露的非流动金融资产及金融负债的公平值,乃按本集团同类金融工具可得现时的市场利率贴现未来合约现金流量而估计。

有关物业、厂房及设备、投资物业及衍生金融工具的披露,请分别参阅附注13、15 及19。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

4. 重大会计估计

估计会持续评估,并根据过往经验及其他因素,包括在有关情况下认为属合理的对未来事件的预测。

管理人对未来作出估计及假设,所作的会计估计如其定义,很少与其实际结果相同。有重大风险导致下个财政年度的资产及负债的账面值作出重大调整的估计及假设讨论如下。

(a) 物业、厂房及设备及投资物业的公平值估计

公平值的最佳凭证为同类租约及其他合约於当时活跃市场上的价格。在缺乏该等资料的情况下,管理人的董事在合理公平值估计的范围内厘定有关金额。在作出判断时,管理人的董事考虑不同来源的资料,包括:

(i) 不同性质、状况或地点(或受不同租约或其他合约规限)的物业於当时活跃市场上的价格(须就各项差异作出调整);

(ii) 较不活跃市场所提供同类物业的近期价格(该价格会根据自按该等价格进行交易的日期起经济状况的转变作出调整)。

预计未来市场价值租金会根据相同地点及状况的同类物业当时的市场价值租金厘定,每年由外部估值师审阅。

物业、厂房及设备及投资物业的公平值使用估值技术厘定。详细的判断和假设已分别披露於附注13及15。

(b) 商誉减值估计

根据附注2.4 所述的会计政策,本集团每年测试商誉是否出现减值。可收回金额的评估计算需利用估计。

(c) 衍生金融工具的公平值估计

公平值乃使用交易对方银行／估值师经参考市场数据就各报告期提供的估值而达致。当假设及市况变化时,实际结果可能有所不同。

5. 收益及分部资料

主要经营决策人已确认为管理人执行董事。管理层根据本集团的内部报告厘定经营分部,随後内部报告呈递予执行董事以评估表现及分配资源。

执行董事按业务活动的性质考虑业务,评估酒店及服务式公寓、写字楼租赁以及批发及购物中心的表现。

执行董事根据对分部业绩的计量评估经营分部的表现。此项计量基准不包括经营分部非经常性开支及其他未分配经营成本的影响。除下文注明者外,提供予执行董事的其他资料按与用於综合财务报表一致的方式计量。

总资产不包括并无直接归属於分部的公司资产。

向执行董事申报来自外部的收益按与用於综合损益及其他全面收益表一致的方式计量。

	酒店及服务式公寓人民币千元	写字楼人民币千元	批发及购物中心 人民币千元	总计 人民币千元
截至二〇二四年十二月三十一日止年度				
来自外部客户的收益	507,823	1,150,422	373,291	2,031,536
分部业绩	28,756	609,223	346,051	984,030
折旧	139,772	—	—	139,772
投资物业的公平值(亏损)／收益	—	(352,769)	30,910	(321,859)

	酒店及服务式公寓 人民币千元	写字楼 人民币千元	批发及购物中心 人民币千元	总计 人民币千元
截至二〇二三年十二月三十一日止年度				
来自外部客户的收益	535,634	1,204,633	346,588	2,086,855
分部业绩	34,020	1,057,083	273,048	1,364,151
折旧	139,877	—	—	139,877
投资物业的公平值收益／(亏损)	—	45,916	(18,337)	27,579

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部资料(续)

	酒店及服务式公寓人民币千元	写字楼人民币千元	批发及购物中心人民币千元	总计人民币千元
於二〇二四年十二月三十一日				
可呈报分部资产总额	3,425,824	29,352,439	9,415,435	42,193,698
於二〇二三年十二月三十一日				
可呈报分部资产总额	3,642,780	30,036,284	9,280,305	42,959,369

分部业绩总额与除所得税前及与基金单位持有人交易前(亏损)／溢利的对账提供如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年人民币千元	二〇二三年人民币千元
分部业绩	984,030	1,364,151
衍生金融工具收益净额	26,747	145,327
财务收入	28,080	36,180
融资开支	(1,000,713)	(1,069,506)
未分配经营成本(附注)	(220,737)	(228,655)
除所得税前及与基金单位持有人交易前(亏损)／溢利	(182,593)	247,497

附注: 未分配经营成本主要包括管理人费用、法律及专业开支及其他经营开支。

5. 收益及分部资料(续)

可呈报分部资产与资产总额的对账提供如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
可呈报分部资产总额	42,193,698	42,959,369
未分配资产	1,091,220	886,712
资产总额	43,284,918	43,846,081

附注: 未分配资产主要包括一间控股公司的现金及现金等价物以及商誉。

本集团按性质分类的收益如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
酒店及服务式公寓营运		
房租	335,486	319,532
餐饮	145,064	117,330
其他	27,273	98,772
物业租赁	1,523,713	1,551,221
	2,031,536	2,086,855

根据履行义务的时间对本集团收益分析如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年人 民币千元	二〇二三年人 民币千元
在某一时点确认的收益		213,221
在某一段时间内确认的收益其他来源	160,426 346,670 1,524,440	319,794 1,553,840
	2,031,536	2,086,855

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

6. 按性质分类的开支,净额

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
物业管理费(i() 附注29(a))	47,105	47,469
雇员福利开支(附注7)	113,511	116,149
房产税	202,423	203,286
堤围防护费、城市维护建设税、教育附加费及地方教育附加费	8,373	10,623
预提税项(ii)	42,390	40,633
物业、厂房及设备的折旧(附注13)	90,487	90,592
员工宿舍折旧(附注14)	11,902	10,102
土地使用权折旧(附注14)	49,285	49,285
营运中已售或消耗的存货成本	94,604	114,007
酒店及服务式公寓的其他直接开支	99,500	101,424
管理人费用(附注8)(附注29(a))	167,929	170,273
信托人费用(附注29(a))	12,551	12,734
估值费用	995	1,162
法律及专业费用	7,930	4,063
核数师酬金	2,400	2,400
银行费用	592	442
因经营业务产生的汇兑亏损／(收益)	12,662	(23,402)
商誉减值	20,867	—
应付工程款转回	(50,638)	—
管理人费用的调整	(7,354)	—
其他	18,870	27,696
总经营开支,净额	946,384	978,938

附注:

(i) 本集团获三名租赁代理(广州越秀怡城商业运营管理有限公司(「怡城商管」)、广州白马商业经营管理有限公司(「白马商管」)及广州国金商业经营管理有限公司(「广州国金管理」(前称广州越秀资产管理有限公司(「广州资产管理」)))提供租赁、市场推广及租赁管理服务。

(ii) 来自英属处女群岛公司所持位於中国内地的物业租金收入及利息收入的预提税按10% 税率计算。

7. 雇员福利开支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
工资、薪金及花红退休金成本	73,875	75,904
社会保障成本及员工福利	9,342	8,518
	30,294	31,727
	113,511	116,149

越秀房产基金在中国内地的部分附属公司须参与各省或市政府组织的设定提存退休计划。除供款外,本集团并无有关实际退休金付款的进一步责任。国家资助的退休计划须负责向退休雇员支付全部退休金。

8. 管理人费用

根据信托契约,管理人有权就其担任越秀房产基金的管理人而收取服务薪酬,有关薪酬为存置资产账面值每年0.3% 的基本费用与物业收入净额每年3% 的服务费用,以及任何对外收购物业对价的1% 作为交易费,和出售构成房地产的存置资产的任意部分的总售价的0.5% 作为交易费的总和(定义见信托契约)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
管理人费用:		
以基金单位的形式	167,929	170,273

根据於二〇二四年一月十五日刊发的公告,截至二〇二四年十二月三十一日止年度的管理人费用将全部以基金单位形式支付。根据信托契约,截至二〇二四年十二月三十一日止年度的管理人费用基金单位预期於二〇二五年四月一日发行。而且,根据信托契约,基金单位发行价(及相应将发行予管理人的基金单位数目)将按照(i)紧接二〇二五年四月一日前的交易日的基金单位收市价与(ii) 紧接二〇二五年四月一日前的十个交易日的基金单位平均收市价的较高者计算。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

9. 财务收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
银行存款利息收入	24,618	32,727
关联公司利息收入(附注29(a))	3,462	3,453
	28,080	36,180

10. 融资开支

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
银行借贷利息开支	753,512	743,441
其他借贷利息开支	152,763	159,324
租赁负债产生的已付／应付利息和融资开支(附注14)	730	1,185
借贷的交易成本摊销	19,340	21,897
融资业务的汇兑亏损	74,368	143,659
	1,000,713	1,069,506

11. 所得税开支

在中国内地注册成立及经营的附属公司须根据中华人民共和国企业所得税法(「中国企业所得税法」)按税率25% 缴纳企业所得税。

在中国经营的其他附属公司的企业所得税均按附注6(ii) 所披露的以预提税项的方式支付。由

於本集团於香港并无应课税溢利,故并无计提香港利得税拨备。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年人 民币千元	二〇二三年人 民币千元
即期所得税		
-企业所得税	93,303	72,225
-预提税项	36,047	43,664
递延所得税(附注23)	24,646	135,563
	153,996	251,452

11. 所得税开支(续)

本集团就除所得税前及与基金单位持有人交易前(亏损)／溢利的税项,不同於使用中国内地企业所得税税率而将产生的理论税额,载列如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
除所得税前及与基金单位持有人交易前(亏损)／溢利	(182,593)	247,497
按国内税率25% 计算的税项	(45,648)	61,874
不可扣税的开支	1,053	1,221
过往年度拨备差额	4,958	2,027
附属公司未汇出盈利的预提税项(附注a)	35,580	63,928
动用过往未确认的税项亏损	—	(831)
未确认递延所得税资产的税项亏损	195,158	176,412
不同税率的影响	30,427	23,978
其他税项扣减	(67,532)	(77,157)
	153,996	251,452

附注a:

根据中国企业所得税法,中国内地境外的直接控股公司在其中国内地附属公司就二〇〇八年一月一日後赚取的溢利派付股息时将被徵收10% 或5% 预提税。

12. 根据除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利计算的每个基金单位(亏损)／盈利

根据除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利计算的每个基金单位基本(亏损)／盈利乃按除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利除以年内已发行基金单位的加权平均数计算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利(人民币千元)	(320,577)	4,625
已发行基金单位的加权平均数(千个)	5,002,642	4,842,400
每个基金单位基本(亏损)／盈利(人民币)	(0.064)	0.001

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

12. 根据除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利计算的每个基金单位(亏损)／盈利(续)

根据除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利计算的每个基金单位摊薄(亏损)／盈利乃透过调整发行在外基金单位的加权平均数(假设所有具潜在摊薄影响的基金单位均获兑换)计算。年内,越秀房产基金拥有发行在外的递延基金单位(附注27)及以基金单位形式支付的管理人费用,均为具潜在摊薄影响的基金单位。因为於截至二〇二四年十二月三十一日止年度该等发行在外的递延基金单位及以基金单位形式支付的管理人费用於截至二〇二四年十二月三十一日止年度具有反摊薄效应,因此未在计算每个基金单位的摊薄亏损时包含。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
除所得税後及与基金单位持有人交易前的基金单位持有人应占(亏损)／溢利(人民币千元)	(320,577)	4,625
已发行基金单位的加权平均数(千个)递延基金单位	5,002,642	4,842,400
调整(千个)	—	232,809
以基金单位形式支付的管理人费用调整(千个)	—	149,122
计算每个基金单位摊薄(亏损)／盈利的基金单位加权平均数(千个)	5,002,642	5,224,331
每个基金单位摊薄(亏损)／盈利(人民币)	(0.064)	0.001

13. 物业、厂房及设备

	酒店及服务式公寓 人民币千元	办公用品 人民币千元	汽车 人民币千元	总计 人民币千元
於二〇二三年一月一日				
成本	2,421,202	13,083	8,747	2,443,032
累计折旧	(927,266)	(12,839)	(8,308)	(948,413)
重估公平值收益	689,064	—	—	689,064
账面净值	2,183,000	244	439	2,183,683
截至二〇二三年十二月三十一日止年度				
年初账面净值	2,183,000	244	439	2,183,683
添置	20,340	—	—	20,340
出售	(6)	—	(41)	(47)
折旧(附注6)	(90,592)	—	—	(90,592)
重估公平值收益	18,258	—	—	18,258
年末账面净值	2,131,000	244	398	2,131,642
於二〇二三年十二月三十一日				
成本	2,441,406	13,083	7,922	2,462,411
累计折旧	(1,017,728)	(12,839)	(7,524)	(1,038,091)
重估公平值收益	707,322	—	—	707,322
账面净值	2,131,000	244	398	2,131,642
截至二〇二四年十二月三十一日止年度				
年初账面净值	2,131,000	244	398	2,131,642
添置	15,739	—	—	15,739
出售	(123)	—	(282)	(405)
折旧(附注6)	(90,487)	—	—	(90,487)
重估公平值亏损	(82,129)	—	—	(82,129)
年末账面净值	1,974,000	244	116	1,974,360
於二〇二四年十二月三十一日				
成本	2,454,691	13,083	2,287	2,470,061
累计折旧	(1,105,884)	(12,839)	(2,171)	(1,120,894)
重估公平值收益	625,193	—	—	625,193
账面净值	1,974,000	244	116	1,974,360

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

13. 物业、厂房及设备(续)

倘并无对酒店及服务式公寓进行重估,其应会按历史成本减累计折旧人民币1,187,645,000 元(二〇二三年:人民币1,308,624,000 元)计入该等综合财务报表。

於二〇二四年十二月三十一日,账面总额为人民币17.58 亿元(二〇二三年:人民币18.97 亿元)的物业、厂房及设备已抵押作为本集团获得银行借贷的担保(附注26)。

本集团的估值流程

本集团的酒店及服务式公寓以公平值计量。於二〇二四年十二月三十一日,由与本集团并无关连的独立合资格估值师第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司(「第一太平」(二〇二三年:第一太平)重估酒店及服务式公寓。

本集团财务部内的团队负责就财务报告目的对独立估值师的估值进行检讨,并直接向高级管理层汇报。为配合本集团的中期和年度报告日期,管理层与估值师最少每六个月开会一次,讨论估值流程和相关结果。

於每个财政年度末,财务部会:

- 核实独立估值报告的所有主要参数
- 评估物业估值与上年度估值报告比较下的变动
- 与独立估值师进行讨论

估值技术

以重大的不可观察参数计量的公平值

广州国际金融中心(「广州国金中心」)酒店及服务式公寓的楼宇部分的公平值乃采用折旧重置成本法评估。

折旧重置成本法涉及对於广州国金中心酒店及服务式公寓楼宇部分的市场重新发展成本的估计,包括建筑成本、融资成本及专业费用。折旧亦被视为可反映实质损耗、功能及经济上的陈旧,从而计算出公平值。

在中国内地的酒店及服务式公寓的整体公平值(包括土地及楼宇部分)一般采用贴现现金流量分析计算。由於市场上缺乏土地交易,因此,土地公平值乃按贴现现金流量分析计算的整体公平值(包括土地及楼宇部分)与折旧重置成本法计算的楼宇部分公平值两者的差额计得。附注14 只是作为披露用途。

物业、厂房及设备中的酒店及服务式公寓楼宇部分列入公平值层级第3 层(二〇二三年:第3 层)。

13. 物业、厂房及设备(续)

用以厘定公平值的主要参数

建筑成本的估算是参考其他相若建筑物的市场建筑成本。建筑成本、融资成本及专业费用越高,公平值则越高。

贴现率由第一太平(二〇二三年:第一太平)按被估值酒店及服务式公寓的风险情况作出估计。比率越高,公平值则越低。现行市场价值租金乃按在中国内地的酒店及服务式公寓(目标物业及其他可资比较物业内)的近期出租情况估计。租金越低,公平值则越低。

折旧重置成本法所采纳的估值假设概述如下:

於二〇二四年十二月三十一日

	折旧重置成本法		
	建筑成本 (人民币/平方米)	融资成本 (占建筑成本%)	专业费用 (占建筑成本%)
酒店	18,000	4.75	3
服务式公寓	16,200	4.75	3

於二〇二三年十二月三十一日

	折旧重置成本法		
	建筑成本 (人民币/平方米)	融资成本 (占建筑成本%)	专业费用 (占建筑成本%)
酒店	19,000	4.75	3
服务式公寓	17,100	4.75	3

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

14. 租赁

综合财务状况表列示以下租赁相关款项:

	土地使用权 人民币千元	员工宿舍人 民币千元	总计 人民币千元
使用权资产			
於二〇二三年一月一日	1,182,832	32,916	1,215,748
折旧(附注6)	(49,285)	(10,102)	(59,387)
於二〇二三年十二月三十一日	1,133,547	22,814	1,156,361
於二〇二四年一月一日	1,133,547	22,814	1,156,361
折旧(附注6)	(49,285)	(11,902)	(61,187)
於二〇二四年十二月三十一日	1,084,262	10,912	1,095,174

於二〇二二年十一月二十二日,本集团与广州越秀星寓公寓管理有限公司就员工宿舍作为其若干酒店员工的住宿订立续签租赁合约,自二〇二二年十二月一日起延长期限三年。

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
租赁负债		
即期部分非	11,826	11,965
即期部分	—	11,826
	11,826	23,791

於二〇二四年十二月三十一日,土地使用权的公平值约为人民币28.40 亿元(二〇二三年:人民币26.57 亿元)。公平值变动并无在综合财务报表内反映。

於二〇二四年十二月三十一日,账面净值总额约为人民币10.02 亿元(二〇二三年:人民币10.50 亿元)的使用权资产已抵押作为本集团获得银行借贷的担保(附注26)。

14. 租赁(续)

综合损益及其他全面收益表列示以下租赁相关款项:

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
使用权资产折旧费用(附注6)		
土地使用权	49,285	49,285
员工宿舍	11,902	10,102
	61,187	59,387
利息开支(列於融资开支内)(附注10)	730	1,185

二〇二四年的租赁现金流出总额为人民币12,695,000 元(二〇二三年:人民币12,207,000 元)。

15. 投资物业

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
年初结余	37,771,146	37,702,232
汇兑差额	2,150	1,619
资本化开支	42,571	39,716
年内公平值(亏损)/收益,包括在损益中的「投资物业的公平值(亏损)/收益」	(321,859)	27,579
年末结余	37,494,008	37,771,146
年末所持资产计入损益的年内公平值(亏损)/收益,包括在「投资物业的公平值(亏损)/收益」	(321,859)	27,579

於综合损益及其他全面收益表内,二〇二四年内关於投资物业的直接经营开支为人民币246,581,000 元(二〇二三年:人民币291,931,000 元),其中与空置投资物业有关的直接经营开支为人民币31,949,000 元(二〇二三年:人民币32,036,000 元)。

於二〇二四年十二月三十一日,账面总额约人民币37.20 亿元(二〇二三年:人民币37.53 亿元)的投资物业已抵押作为本集团获得银行借贷的担保(附注26)。

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

15. 投资物业(续)

本集团的估值流程

本集团的投资物业按公平值计量。於二〇二四年十二月三十一日,由与本集团并无关连的独立合资格估值师第一太平(二〇二三年:第一太平)重估投资物业。

本集团财务部内的团队负责就财务报告目的对独立估值师的估值进行检讨,并直接向高级管理层汇报。为配合本集团的中期和年度报告日期,管理层与估值师最少每六个月开会一次,讨论估值流程和相关结果。

於每个财政年度末,财务部会:

- 核实独立估值报告的所有主要参数
- 评估物业估值与上年度估值报告比较下的变动
- 与独立估值师进行讨论

估值技术

(a) 中国内地的投资物业

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日,第一太平依赖收入资本化法为主要估值方法,并以直接比较法覆核。采用收入资本化法为本集团的主要资产类别-创收商业资产-进行物业估值乃符合市场惯例。

收入资本化法乃按照物业从估值日起的现时租金收入及潜在复归收入以适当的投资收益率进行资本化,以达致物业的资本价值。对於免租期、持续空置期、推广期及空置空间的不可收回支出,估值时已考虑作出适当调整或扣减。

收入资本化法乃用以将合约租赁的未到期租金收入资本化,其亦计及进行资本化租赁的到期後的复归市场价值租金。估值时采纳的现行市场价值租金乃经参考邻近地区的近期出租情况及其他同类可资比较物业。

15. 投资物业(续)

估值技术(续)

(b) 香港的投资物业

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日,第一太平依赖直接比较法对本集团位於香港的投资物业进行估值。邻近地区可资比较物业的售价已就物业面积等主要特点的差异作出调整。此方法的一项关键参数为可资比较物业当年度销售的每平方英尺价格。

投资物业列入公平值层级第3 层(二〇二三年:第3 层)。

用以厘定公平值的主要参数

(a) 中国内地的投资物业

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日的资本化比率由第一太平按被估值物业的风险情况作出估计。比率越高,公平值则越低。

现行市场租金乃按目标物业及其他可资比较物业内的近期出租情况估计。租金越低,公平值则越低。

收入资本化法所采纳的估值假设概述如下:

於二〇二四年十二月三十一日

	公平值	每月市场价值 单位租金	资本化比率
	(人民币千元)	(每平方米人民币)	(每年)
写字楼	26,955,600	75 至 274	4.50% 至 7.00%
批发及购物中心	10,442,000	32 至 1,018	4.50% 至 7.50%

於二〇二三年十二月三十一日

	公平值	每月市场价值 单位租金	资本化比率
	(人民币千元)	(每平方米人民币)	(每年)
写字楼	27,246,400	78 至 275	4.50% 至 7.00%
批发及购物中心	10,416,000	33 至 1,023	4.50% 至 7.50%

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

15. 投资物业(续)

用以厘定公平值的主要参数(续)

(b) 香港的投资物业

售价乃根据近期市场交易估计。价格越高,公平值则越高。直

接比较法所采纳的估值假设如下:

於二〇二四年十二月三十一日

	公平值 (人民币千元)	单位销售价格 (每平方英尺) (港元)
香港越秀大厦17 楼	47,228	13,281
香港越秀大厦23 楼	49,080	13,802

於二〇二三年十二月三十一日

	公平值 (人民币千元)	单位销售价格 (每平方英尺) (港元)
香港越秀大厦17 楼	53,467	15,365
香港越秀大厦23 楼	55,279	15,885

16. 附属公司

名称	注册成立地点及法团类别	主要业务及营业地点	已发行股本/注册资本详情	持有权益 (附注)
越秀房托(控股)2005 有限公司[3]	香港,有限公司	投资控股	1 股面值1 港元的普通股	100%
越秀房托2012 有限公司[3]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT MTN Company Limited(「REIT MTN」)[3]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%

16. 附属公司(续)

名称	注册成立地点及法团类别	主要业务及营业地点	已发行股本/注册资本详情	持有权益(附注)
Yuexiu REIT 2013 Company Limited [3]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1 股面值1 美元的普通股	100%
柏达投资有限公司[4]	英属处女群岛,有限公司	於中国内地租赁商用物业	1 股面值1 美元的普通股	100%
金峰有限公司[4]	英属处女群岛,有限公司	於中国内地租赁商用物业	1 股面值1 美元的普通股	100%
福达地产投资有限公司[4]	英属处女群岛,有限公司	於中国内地租赁商用物业	1 股面值1 美元的普通股	100%
京澳有限公司[4]	英属处女群岛,有限公司	於中国内地租赁商用物业	1 股面值1 美元的普通股	100%
Tower Top Development Ltd.(「Tower Top」)[4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	10,000 股面值1 美元的普通股	99.99%
Bliss Town Holdings Ltd. [4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1 股面值1 美元的普通股	99.99%

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

16. 附属公司(续)

名称	注册成立地点及法团类别	主要业务及营业地点	已发行股本/注册资本详情	持有权益(附注)
Hoover Star International Ltd. [4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
Miller Win Group Ltd. [4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
Shinning Opal Management Ltd. [4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	99.99%
联华投资国际有限公司[4]	香港,有限公司	投资控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
远豪集团有限公司[4]	香港,有限公司	於香港进行投资控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
德宏投资国际有限公司[4]	香港,有限公司	於香港进行投资控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
生辉集团有限公司[4]	香港,有限公司	於香港进行投资控股	1股面值1港元的普通股	99.99%
广州越程实业有限公司[1、4]	中国内地,有限公司	於中国内地进行投资控股	3亿港元注册资本	99.99%
广州越声实业有限公司[1、4]	中国内地,有限公司	於中国内地进行投资控股	3亿港元注册资本	99.99%
广州越汇实业有限公司[1、4]	中国内地,有限公司	於中国内地进行投资控股	3亿港元注册资本	99.99%
广州越力实业有限公司[1、4]	中国内地,有限公司	於中国内地进行投资控股	3亿港元注册资本	99.99%

16. 附属公司(续)

名称	注册成立地点及法团类别	主要业务及营业地点	已发行股本/注册资本详情	持有权益(附注)
广州越秀城建国际金融中心有限公司[4]	中国内地,有限公司	於中国内地进行物业管理及物业租赁	人民币26.5亿元注册资本	98.99%
广州国金中心酒店管理有限公司[4]	中国内地,有限公司	於中国内地进行酒店管理	人民币5百万元注册资本	98.99%
上海宏嘉房地产开发有限公司[1、4]	中国内地,有限公司	於中国内地租赁商用物业	28.5百万美元注册资本	100%
百吉企业有限公司[4]	香港,有限公司	於香港进行投资控股	257,614,000股普通股257,614,000港元	100%
富成管理有限公司[4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%
百胜国际集团有限公司[4]	香港,有限公司	於香港进行投资控股	1股面值1港元的普通股	100%
武汉越秀地产开发有限公司[2、4]	中国内地,有限公司	於中国内地租赁商用物业	人民币2,200,000,000元注册资本	67%
Yuexiu REIT 2017 Company Limited [3]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%
达富控股有限公司[4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

16. 附属公司(续)

名称	注册成立地点及法团类别	主要业务及营业地点	已发行股本/注册资本详情	持有权益(附注)
栢荣控股有限公司[4]	香港，有限公司	於香港进行投资控股	1股面值1港元的普通股	100%
广州秀江实业发展有限公司[1、4]	中国内地，有限公司	於中国内地进行投资控股	人民币550,000,000元注册资本	100%
杭州越辉房地产开发有限公司[4]	中国内地，有限公司	於中国内地租赁商用物业	人民币470,000,000元注册资本	100%
Yuexiu REIT 2018 Company Limited [3]	英属处女群岛，有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%
广州晋耀置业有限公司[4]	中国内地，有限公司	於中国内地租赁商用物业	人民币1,000,000元注册资本	100%
广州誉耀置业有限公司[4]	中国内地，有限公司	於中国内地租赁商用物业	人民币1,000,000元注册资本	100%
广州景耀置业有限公司[4]	中国内地，有限公司	於中国内地租赁商用物业	人民币1,000,000元注册资本	100%

16. 附属公司(续)

名称	注册成立地点及法团类别	主要业务及营业地点	已发行股本/注册资本详情	持有权益 (附注)
广州佳耀置业有限公司[4]	中国内地,有限公司	於中国内地租赁商用物业	人民币1,000,000元注册资本	100%
广州汇盛实业投资合夥企业(有限合夥)[4]	中国内地,有限公司	投资控股	人民币8,100,000,000元注册资本	100%
广州骏盛经济资讯谘询有限公司[1、4]	中国内地,有限公司	投资控股	人民币1,000,000元注册资本	100%
骏邦(中国)有限公司[4]	香港,有限公司	投资控股	1股面值1港元的普通股	100%
Gain Force Investments Limited(「Gain Force」)[4]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%
Yuexiu REIT Secure Shell Limited(「Secure Shell」)[3]	英属处女群岛,有限公司	投资控股	1股面值1美元的普通股	100%
颂辉投资有限公司[4]	香港,有限公司	於香港租赁商用物业	10,000港元注册资本	100%

综合财务报表附注

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

16. 附属公司(续)

名称	注册成立地点及法团类别	主要业务及营业地点	已发行股本/注册资本详情	持有权益(附注)
艺康投资有限公司[4]	香港，有限公司	於香港租赁商用物业	100,000 港元注册资本	100%
颂弘国际有限公司[4]	香港，有限公司	於香港租赁商用物业	1股面值1港元的普通股	100%
艺生国际有限公司[4]	香港，有限公司	於香港租赁商用物业	1股面值1港元的普通股	100%

各附属公司的非控股权益个别或共同对本集团而言并不重大。

附注:

1 该等公司根据中国法律注册为外商独资企业。

2 该等公司根据中国法律注册为中外合资企业。

3 该等公司的股份由越秀房产基金直接持有。

4 该等公司的股份由越秀房产基金间接持有。

17. 递延资产、预付款项、按金及其他应收款项

租金收入在摊分免租期、订约租金上涨及其他条款(影响根据各项租赁协议自租金收入收取现金者)的影响後按应计基准确认。因此,租金收入会以各项租赁协议的整个租期按直线法确认,在相关租期内有效摊销免租期、订约租金上涨及租金收入的其他相关条款造成的影响。租赁协议所载租金收入与列账租金收入之间的暂时性差异入账为递延资产。预期於资产负债表日起计十二个月内变现的递延资产分类作流动资产。预付款项、按金及其他应收款项余额主要指其他税项预付款项、公用事业按金及物业维修基金。递延资产、预付款项、按金及其他应收款项以人民币及港元计值。

18. 商誉

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
成本	859,868	859,868
累计减值	(20,867)	—
账面净值	839,001	859,868

商誉由管理层监察。商誉呈列如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
中国	839,001	859,868

本集团的商誉主要指与透过业务合并所收购投资物业有关的递延所得税负债。持有投资物业的每个实体被识别为单独的现金产生单元。每个现金产生单元的可收回金额是根据基於高级管理层批准的五年期现金流量预测计算出的使用价值确定的。适用於现金流量预测的折现率为7.51%(二〇二三年:7.86%)。用於推断五年期后现金流量的增长率为2%(二〇二三年:3%)。其他用於商誉减值的主要假设与投资物业估值所用者一致。

二〇二四年十二月三十一日进行的测试结果显示,於武汉的一项投资物业出现减值亏损。全额计提减值拨备人民币20,867,000 元。减值原因为武汉租赁市场整体下滑。

19. 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
汇兑合约	—	12,015

於二〇二三年十二月三十一日,未履行的远期汇兑合约的名义本金额1,120,000,000 港元於二〇二四年五月二十八日到期。该等远期汇兑合约於年内已经结算。

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

19. 衍生金融工具(续)

以下金额与衍生工具相关并於损益中确认:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
衍生金融工具的未实现公平值变动	–	35,277
衍生金融工具的已实现收益净额	26,747	110,050
	26,747	145,327

20. 贸易及租赁应收款项

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
贸易及租赁应收款项	20,751	23,523
亏损拨备	(1,976)	(1,294)
贸易及租赁应收款项净额	18,775	22,229

由於即期应收款项的短期性质使然,贸易及租赁应收款项的公平值与其账面值相若。

本集团的信用期限一般为三个月内。贸易及租赁应收款项基於发票日期的账龄分析如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
0至30天	13,363	16,902
31至90天	4,590	4,339
91至180天	815	572
181至365天	1,700	257
多於一年	283	1,453
	20,751	23,523

本集团采用香港财务报告准则第9号的简化方法,其中要求整个生命期的预期亏损须自初始确认应收款项时确认。

本集团的贸易及租赁应收款项主要以人民币计值。

21. 存货

存货结余主要包括食品、饮料、消耗品及经营用品。

22. 银行存款及现金及现金等价物

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
银行及库存现金	1,294,763	1,233,148
原到期日为三个月以内的银行存款	101,391	184,579
现金及现金等价物	1,396,154	1,417,727
原到期日为三个月以上、十二个月以内的银行存款原到期日为十二个月以上的银行存款	50,000 —	90,000 20,000
总计	1,446,154	1,527,727
信贷风险的最大敞口	1,445,804	1,527,377

於二〇二四年十二月三十一日，本集团的银行存款及现金及现金等价物包括银行存款约人民币 1,104,452,000元(二〇二三年:人民币1,289,621,000 元)，均以人民币计值并不得於国际市场自由兑换。从中国内地汇出该等资金须受中国政府实施的外汇管制规管。

银行存款及现金及现金等价物的信贷质量乃经参考外部信贷评级(倘可用)或附注3(a)(ii) 披露的有关交易对方违约率的过往资料评估。现有交易对方於过往并无违约。

银行存款及现金及现金等价物的账面值与其公平值相若。

於资产负债表日,存款的实际年利率如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
原到期日为十二个月以上的银行存款	—	2.60%
原到期日为十二个月以内的银行存款	1.25% 至 4.15%	1.70% 至 4.90%

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

22. 银行存款及现金及现金等价物(续)

银行存款及现金及现金等价物以下列货币计值:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年人民币千元	二〇二三年人民币千元
人民币	1,104,801	1,289,971
港元	324,852	221,353
美元	16,501	16,403
	1,446,154	1,527,727

23. 递延税项负债

递延税项负债净额的变动如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年人民币千元	二〇二三年人民币千元
年初	5,521,648	5,380,971
於损益扣除的递延税项(附注11)於储备(计入)／扣除的递延税项	24,646	135,563
	(23,002)	5,114
年末	5,523,292	5,521,648

递延税项资产(於相同税务司法权区内抵销结余之前)於年内的变动如下:

	税项亏损及其他人民币千元
於二〇二三年一月一日	18,633
於损益扣除	(5,029)
於二〇二三年十二月三十一日	13,604
於二〇二四年一月一日	13,604
於损益扣除	(2,564)
於二〇二四年十二月三十一日	11,040

23. 递延税项负债(续)

递延税项负债(於相同税务司法权区内抵销结余之前)於年内的变动如下:

	公平值变动人民币千元	附属公司未汇出盈利的预提税项人民币千元	加速折旧拨备及其他人民币千元	总计人民币千元
截至二〇二三年十二月三十一日止年度				
於二〇二三年一月一日	3,805,054	635,601	958,949	5,399,604
於损益扣除	30,667	20,264	79,603	130,534
於储备扣除	4,565	549	—	5,114
於二〇二三年十二月三十一日	3,840,286	656,414	1,038,552	5,535,252
截至二〇二四年十二月三十一日止年度				
於二〇二四年一月一日	3,840,286	656,414	1,038,552	5,535,252
於损益(计入)／扣除	(72,546)	(467)	95,095	22,082
於储备计入	(20,532)	(2,470)	—	(23,002)
於二〇二四年十二月三十一日	3,747,208	653,477	1,133,647	5,534,332

24. 贸易应付款项

	於十二月三十一日	
	二〇二四年人民币千元	二〇二三年人民币千元
贸易应付款项	16,517	14,263

贸易应付款项基於发票日期的账龄分析如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年人民币千元	二〇二三年人民币千元
0至30天	9,585	7,796
31至90天	5,111	3,443
91至180天	1,272	970
180至365天	549	761
多於一年	—	1,293
	16,517	14,263

本集团所有贸易应付款项均以人民币计值。

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

25. 租金按金、预收款项、应计费用及其他应付款项

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
租金按金 即期部分	218,685	216,442
非即期部分	163,143	192,097
	381,828	408,539
预收款项 即期部分	102,138	111,392
应缴房产税	53,752	54,137
应缴预提税拨备	9,663	7,050
应缴附加税	21,659	15,568
应付工程款	121,852	179,854
为收购Gain Force(「收购事项」)应付的交易费用(i)	–	7,731
应计利息开支	113,410	93,106
其他经营开支的应计费用	122,292	132,065
应计费用及其他应付款项	442,628	489,511
	926,594	1,009,442

(i) 於二〇二一年十二月二十三日,本集团完成收购Gain Force 及其附属公司的全部股权。其从事越秀金融大厦的租赁业务,越秀金融大厦乃地处广州市的国际甲级写字楼。

(ii) 租金按金、预收款项、应计费用及其他应付款项的账面值与其公平值相若。本集团的大部分租金按金、预收款项以及应计费用及其他应付款项均以人民币及港元计值。

26. 借贷

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
流动		
短期银行借贷		
-无抵押	530,000	—
长期借贷的即期部分		
银行借贷		
-有抵押(附注a)	165,000	165,000
-无抵押	3,912,000	4,664,882
其他借贷,无抵押(附注b)	—	1,014,799
	4,607,000	5,844,681
非流动		
长期借贷		
银行借贷		
-有抵押(附注a)	4,947,900	5,110,233
-无抵押	10,727,544	9,804,443
其他借贷,无抵押(附注b)	4,374,512	5,339,880
长期借贷总额	20,049,956	20,254,556
减:长期借贷的即期部分	(4,077,000)	(5,844,681)
长期借贷的非即期部分	15,972,956	14,409,875
分析如下:无抵押		
有抵押	15,632,056	15,144,323
	4,947,900	5,110,233
	20,579,956	20,254,556

附注a:

於二〇二四年十二月三十一日,银行贷款约为人民币49.48 亿元(二〇二三年:人民币51.10 亿元),该等贷款以广州国金中心部分资产抵押借入,被抵押资产的账面值为人民币64.80 亿元(二〇二三年:人民币67.00 亿元)。

本集团借贷的还款期如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年人 民币千元	二〇二三年 人民币千元
一年以内	4,607,000	5,844,681
一年至五年	15,972,956	14,409,875
	20,579,956	20,254,556

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

26. 借贷(续)

於资产负债表日,借贷的实际年利率如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年	二〇二三年
人民币	3.63%	3.49%
港元	6.17%	6.39%
美元	2.72%	2.72%

借贷的账面值以人民币、港元及美元计值及与其公平值相若。

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
人民币	12,330,465	7,954,404
港元	5,373,870	9,473,012
美元	2,875,621	2,827,140
	20,579,956	20,254,556

附注b:

於二〇二一年二月二日,越秀房产基金的全资附属公司REIT MTN 根据中期票据计划(於二〇二一年一月更新)向投资者发行及出售於二〇二六年二月到期、本金总额为4 亿美元的2.65% 票据。

於二〇一九年五月二十八日及二〇一九年六月十四日,REIT MTN 根据中期票据计划向投资者发行及出售本金金额为7.7 亿港元及3.5 亿港元的3.6% 额外票据,有关票据於二〇二四年到期并已偿还。

於二〇二三年三月二十四日,越秀房产基金的全资附属公司金峰有限公司发行及出售於二〇二六年三月到期、本金金额为人民币15.0 亿元的4.15% 担保票据。

27. 基金单位持有人应占资产净值

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
年初结余	15,632,979	16,104,395
发行基金单位	141,954	167,832
转拨至综合损益及其他全面收益表	(611,600)	(187,476)
年内已支付的分派	(333,955)	(451,772)
年末结余	14,829,378	15,632,979

现有基金单位数目的变动如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
已发行基金单位(千个)年初结余	4,915,738	4,783,780
以基金单位形式支付的管理人费用(附注a)	155,000	109,958
年内已发行递延基金单位(附注b)	20,000	22,000
年末结余	5,090,738	4,915,738

附注a:

於年内,155,000,000 个基金单位(二〇二三年:109,957,846 个基金单位)乃就支付管理人费用而发行。附注b:

根据於二〇一二年六月三十日刊发的通函内所披露的条款,越秀房产基金将自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地产发行若干数量的基金单位(「递延基金单位」)。每年向越秀地产发行的递延基金单位数量并与此发行12 个月内所发行的管理人费用基金单位合并计算,将限制为不会触发越秀地产方面须根据收购守则第26 条对越秀地产於相关时间尚未拥有或同意收购的所有基金单位作出强制性全面收购要约的责任的基金单位数量上限。因此,20,000,000 个递延基金单位已於二〇二四年十二月三十一日发行(二〇二三年:22,000,000 个递延基金单位)。

根据二〇二一年通函披露的条款,鉴於供股的认购价格(即3.20 港元)较於公告日期前连续五个交易日的基金单位每日平均收市价(即3.67 港元)折让10% 以上,乃於二〇二一年十月二十四日就收购事项作出,递延基金单位发行价格(「递延基金单位发行价格」)将现有递延基金单位发行价格(即每个基金单位4.00 港元)乘以越秀地产、信托人与管理人所订立日期为二〇一二年五月二十八日的债项协议所载及於二〇二一年通函进一步载述的分数以作出调整(「递延基金单位发行价格调整」)。经调整递延基金单位发行价格为每个基金单位3.86 港元,而将予发行的递延基金单位数量已於递延基金单位发行价格调整後调整至329,809,000 个基金单位。递延基金单位发行价格调整於二〇二二年一月二十六日完成供股後生效。

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

28. 综合现金流量表附注

(a) 除所得税及与基金单位持有人交易前(亏损)/溢利与营运产生的现金对账:

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
除所得税及与基金单位持有人交易前(亏损)/溢利	(182,593)	247,497
已就下列各项作出调整:		
-物业、厂房及设备的折旧开支	90,487	90,592
-使用权资产折旧	61,187	59,387
-银行借贷的交易成本摊销	19,340	21,897
-融资业务的汇兑亏损	74,368	143,659
-投资物业的公平值亏损/(收益)	321,859	(27,579)
-衍生金融工具公平值收益	(26,747)	(145,327)
-经营业务的汇兑亏损/(收益)	16,583	(23,402)
-出售物业、厂房及设备的(收益)/亏损	(46)	6
-贸易及租赁应收款项减值拨备	682	529
-利息收入	(28,080)	(36,180)
-已付/应付租赁负债的利息及融资开支	730	1,185
-利息开支	906,275	902,765
-管理人费用的调整	(7,354)	—
-记回应付工程款	(50,638)	—
-商誉减值	20,867	—
营运资本的变动:		
-递延资产	50,912	36,525
-存货	217	3
-贸易及租赁应收款项	4,136	10,444
-应收关联方款项	(97,797)	(13,222)
-预付款项、按金及其他应收款项	(5,507)	7,276
-贸易应付款项	2,254	(10,927)
-租金按金	(26,711)	12,314
-预收款项	(9,254)	14,839
-应计费用及其他应付款项	(22,821)	28,647
-应付关联方款项	133,804	131,162
营运产生的现金	1,246,153	1,452,090

(b) 重大非现金交易:

截至二〇二四年十二月三十一日止年度内,金额为人民币141,953,880 元(二〇二三年:人民币 167,832,130 元)的155,000,000 个基金单位(二〇二三年:109,957,846 个基金单位)获发行以支付管理人费用。

28. 综合现金流量表附注(续)

(c) 负债对账表

	融资业务的负债				
	租赁负债 人民币千元	衍生金融工具净额 人民币千元	借贷-一年内归还 人民币千元	借贷-一年後归还 人民币千元	总计 人民币千元
於二〇二三年一月一日负债	(33,002)		(4,364,124)		(19,861,305)
现金流量		76,854		(15,541,033)	
	12,207	(210,258)	—	—	(198,051)
新借贷所得款项	—	—	—	(6,776,240)	(6,776,240)
偿还借贷	—	—	4,449,197	2,348,331	6,797,528
租赁负债的利息开支	(2,996)	—	—	—	(2,996)
其他非现金变动	—	145,419	(5,929,754)	5,559,067	(225,268)
於二〇二三年十二月三十一日负债	(23,791)	12,015	(5,844,681)	(14,409,875)	(20,266,332)

	融资业务的负债				
	租赁负债 人民币千元	衍生金融工具净额 人民币千元	借贷-一年内归还 人民币千元	借贷-一年後归还 人民币千元	总计 人民币千元
於二〇二四年一月一日负债	(23,791)	12,015	(5,844,681)	(14,409,875)	(20,266,332)
现金流量	11,965	(40,889)	—	—	(28,924)
新借贷所得款项	—	—	(530,000)	(5,439,453)	(5,969,453)
偿还借贷	—	—	5,768,129	165,000	5,933,129
租赁负债的利息开支	(730)	—	—	—	(730)
租赁负债的利息部分	730	—	—	—	730
其他非现金变动	—	28,874	(4,000,448)	3,711,372	(260,202)
於二〇二四年十二月三十一日负债	(11,826)	—	(4,607,000)	(15,972,956)	(20,591,782)

综合财务报表附注

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余

於二〇二四年十二月三十一日,本集团主要受越秀地产(於香港注册成立,拥有越秀房产基金约39%(二〇二三年:38%)基金单位)所影响。其余61%(二〇二三年:62%)基金单位则由外界多方人士持有。

下表为於二〇二四年十二月三十一日,关连／关联公司名称及其与越秀房产基金关系性质的概要:

关连/关联公司	与越秀房产基金的关系
越秀地产股份有限公司(「越秀地产」)	越秀房产基金的主要基金单位持有人
管理人	越秀地产的附属公司
广州国金管理[1]	越秀地产的附属公司
怡城商管[1]	越秀地产的附属公司
广州白马服装市场有限公司(「白马合营公司」)	越秀地产的附属公司
白马商管	越秀地产的附属公司
广州越秀兴业地产代理有限公司(「兴业」)[1]	越秀地产的附属公司
广州市城市建设开发有限公司(「城建」)[1]	越秀地产的附属公司
城市建设开发集团(中国)有限公司(「城建中国」)	越秀地产的附属公司
广州越秀集团股份有限公司(「广州越秀」)[1]	越秀的直接控股公司
广州越秀企业集团股份有限公司(「越秀企业」)[1]	广州越秀的附属公司
广州越秀资本控股集团股份有限公司(「广州资控」)	广州越秀的附属公司
越秀企业(集团)有限公司(「越秀」)	越秀地产的主要股东
广州市城市建设开发集团有限公司(「GCCD BVI」)	越秀企业的附属公司
广州宏城发展有限公司	越秀地产的附属公司
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司(「广州仲量联行」)[1]	越秀地产的附属公司广州
穗桥发展有限公司(「穗桥」)[1]	越秀的附属公司
越秀投资谘询有限公司(「越秀投资谘询」)[1]	越秀企业的附属公司
广州越秀产业投资基金管理有限公司[1]	广州资控的附属公司
广州越秀融资租赁有限公司[1]	广州资控的附属公司
广州越秀资本控股集团有限公司[1]	广州资控的附属公司
广州越秀企业发展有限公司	越秀企业的附属公司
广州越通公路运营管理有限公司(「越通」)[1]	越秀的附属公司
广州越鹏信息有限公司(「越鹏」)[1]	越秀的附属公司
越秀(中国)交通基建投资有限公司[1]	越秀的附属公司
越秀交通基建有限公司(「越秀交通」)	越秀的附属公司
创兴银行有限公司(「创兴银行」)[1]	越秀的附属公司

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

下表为於二〇二四年十二月三十一日,关连／关联公司名称及其与越秀房产基金关系性质的概要(续):

关连/关联公司	与越秀房产基金的关系
创兴银行有限公司广州分行(「创兴广州」)[1]	越秀的附属公司
创兴银行有限公司上海分行(「创兴上海」)[1]	越秀的附属公司
广州造纸集团有限公司[1]	越秀企业的附属公司
广州期货股份有限公司[1]	广州资控的附属公司
广州市祥港房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
广州市宏锦房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
广州东耀房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司[1]	广州越秀的附属公司
广州鹏烨贸易有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越秀金融科技有限公司[1]	广州资控的附属公司
上海越秀融资租赁有限公司[1]	广州资控的附属公司
武汉康景实业投资有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州城建开发设计院有限公司[1]	广州越秀的附属公司
广州越秀商业地产经营管理有限公司[1]	越秀地产的附属公司
越秀谘询(深圳)有限公司	越秀的附属公司
杭州越秀房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
杭州越荣房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
杭州盛寅房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
杭州丰胜房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
杭州杭秀房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
杭州越嘉房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
武汉越秀商业管理有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州市品秀房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
广州越秀商业经营管理有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越秀星寓公寓管理有限公司	越秀地产的附属公司
广州隽越房地产开发有限责任公司	越秀地产的附属公司
广州越秀资本投资管理有限公司[1]	广州资控的附属公司
广州越秀鲲鹏私募证券投资基金管理有限公司	广州资控的附属公司
广州悦秀智讯科技信息有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州白马电子商务股份有限公司	越秀企业的附属公司
广州城建开发装饰有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越秀城开房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州城建开发工程造价谘询有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广期资本管理(上海)有限公司[1]	广州资控的附属公司

综合财务报表附注

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

下表为於二〇二四年十二月三十一日,关连／关联公司名称及其与越秀房产基金关系性质的概要(续):

关连/关联公司	与越秀房产基金的关系
广州资产管理有限公司[1]	广州资控的附属公司
广州东秀房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越秀华城房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州皇上皇集团股份有限公司[1]	越秀企业的附属公司
广州风行乳业股份有限公司[1]	越秀企业的附属公司
金鹰基金管理有限公司[1]	广州资控的附属公司
广州宏胜房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州裕秀房地产开发有限公司[1]	越秀地产的联营公司
广州越冠房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州汇城实业发展有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州敏秀房地产开发有限公司[1]	越秀地产的合营企业
广州南方智媒产业园有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州樾富房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州市品荟房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越宏房地产开发有限公司[1]	越秀地产的联营公司
广州市佰城投资发展有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越秀食品集团有限公司(「越秀食品」)[1]	越秀企业的附属公司
广州越秀投资发展有限公司[1]	越秀企业的附属公司
广州越创智数信息科技有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州皇上皇食品商贸有限公司[1]	越秀企业的附属公司
广州市品辉房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州市品悦房地产开发有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州鸣泉居会议中心有限公司[1]	广州越秀的附属公司
广州市悦冠智能科技有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州悦秀会信息科技有限公司[1]	越秀地产的附属公司
辉山乳业(渖阳)销售有限公司[1]	越秀企业的附属公司
广州市品臻房地产开发有限公司[1]	越秀地产的联营公司
广州越秀物业发展有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越建工程管理有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州市穗港澳合作交流促进会[1]	越秀地产的附属公司
湖北悦秀荟房地产经纪有限公司[1]	越秀地产的附属公司
广州越达投资有限责任公司[1]	越秀的附属公司
广州越秀创业投资基金管理有限公司[1]	广州资控的附属公司

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

下表为於二〇二四年十二月三十一日,关连／关联公司名称及其与越秀房产基金关系性质的概要(续):

关连/关联公司	与越秀房产基金的关系
广州越创房地产开发有限公司[1]	越秀地产的联营公司
越龙控股有限公司(「越龙」)	越秀地产的附属公司
信托人	越秀房产基金的信托人
香港上海滙丰银行有限公司及其附属公司(「滙丰集团」)	信托人的联系人
越秀证券有限公司	广州越秀的附属公司
广州广证恒生证券研究所有限公司(「广证」)	广州资控的附属公司
广州证券股份有限公司	广州资控的附属公司
广州越秀地产工程管理有限公司	越秀地产的附属公司
中信证券华南股份有限公司	广州资控的附属公司
广州越秀物业发展有限公司	越秀地产的附属公司
广州天盈房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
广州天越房地产开发有限公司	越秀地产的附属公司
杭州燚乐实业投资有限公司	越秀地产的附属公司
广州城建开发宏城车场物业管理有限公司	越秀地产的附属公司
广州越秀风行食品集团有限公司(「越秀风行食品」)	越秀企业的附属公司
第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司(「现任估值师」)	越秀房产基金的现任主要估值师
广州国金商业经营管理有限公司上海分公司	越秀地产的附属公司

[1] 该等关连公司亦视为本集团的关联公司,与该等关联公司进行的交易及结余载於下文附注(a) 及(b)。

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

(a) 与关连/关联公司进行的交易

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
已付/应付资产管理费用		
－管理人	167,929	170,273
已付/应付物业管理费		
－怡城商管	24,347	25,284
-白马商管	6,170	5,517
-广州国金管理	16,588	16,668
已收/应收租金收入		
-兴业	263	2,677
－怡城商管	7,761	7,760
－城建	16,292	16,363
-越秀企业	—	9,416
-穗桥	553	569
-广州期货股份有限公司	429	860
-广州越秀产业投资基金管理有限公司	946	995
-广州仲量联行	18,402	19,646
-广州越秀融资租赁有限公司	16,069	13,572
-广州国金管理	13,387	10,727
-广州越秀资本控股集团有限公司	24,781	23,474
－越通	9,051	2,072
-越鹏	735	756
-广州造纸集团有限公司	279	279
-创兴广州	16,817	16,315
-创兴上海	5,441	5,303
-广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	—	1,278
-广州鹏烨贸易有限公司	2,205	1,870
-广州越秀金融科技有限公司	401	406
-上海越秀融资租赁有限公司	5,876	5,965

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

(a) 与关连/关联公司进行的交易(续)

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
已收/应收租金收入		
-武汉越秀商业管理有限公司	2,827	3,095
-广州城建开发设计院有限公司	931	1,676
-广州越秀商业地产经营管理有限公司	810	651
-广州越秀资本投资管理有限公司	4,084	4,227
-杭州越秀房地产开发有限公司	5,352	5,337
-广州越秀商业经营管理有限公司	—	6
-广州悦秀智讯科技信息有限公司	3,163	2,290
-广州城建开发工程造价咨询有限公司	—	667
-广州城建开发装饰有限公司	—	303
-广期资本管理(上海)有限公司	3,700	3,182
-广州资产管理有限公司	18,181	17,705
-广州越达投资有限责任公司	—	7,227
-广州越秀创业投资基金管理有限公司	5,717	4,297
-滙丰集团	1,435	—
-广州国金商业经营管理有限公司上海分公司	1,138	—
-杭州燚乐实业投资有限公司	817	—
-广州越秀城开房地产开发有限公司	1,866	10,824
-广州越秀华城房地产开发有限公司	40,550	40,271
-广州越宏房地产开发有限公司	16	8,808
-广州市佰城投资发展有限公司	8,818	8,794
-广州越秀	62,742	55,790
-广州越秀投资发展有限公司	279	279
-广州越创智数信息科技有限公司	323	358
-杭州杭秀房地产开发有限公司	800	1,066
-杭州越嘉房地产开发有限公司	1,624	2,163
-金鹰基金管理有限公司	8,033	8,011
-广州宏胜房地产开发有限公司	—	4,732
-广州市品辉房地产开发有限公司	—	818
-广州越冠房地产开发有限公司	4,065	6,225

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

(a) 与关连/关联公司进行的交易(续)

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
已收/应收租金收入		
-广州市品悦房地产开发有限公司	2,888	1,636
-广州市穗港澳合作交流促进会	390	387
-广州市品荟房地产开发有限公司	6,354	404
-广州鸣泉居会议中心有限公司	—	35
-广州市品臻房地产开发有限公司	2,132	8,433
-广州市悦冠智能科技有限公司	1,794	522
-广州悦秀会信息科技有限公司	14	11
-辉山乳业(渖阳)销售有限公司	45	491
-广州越建工程管理有限公司	4,507	2,982
-广州天盈房地产开发有限公司	13,578	—
-广州天越房地产开发有限公司	8,928	—
-广州越秀物业发展有限公司	9,621	26
-越秀地产	1,546	1,664
－管理人	847	833
－越秀交通	847	833

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

(a) 与关连/关联公司进行的交易(续)

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
已收/应收命名权收入		
-越秀地产	—	20,000
已收/应收利息收入		
-城建	3,462	3,453
-创兴广州	326	592
-滙丰集团	644	54
已付/应付信托人费用		
-信托人	12,551	12,734
已付租赁付款的本金部分		
-广州越秀星寓公寓管理有限公司	12,695	12,207
已付/应付利息开支		
-滙丰集团	18,925	18,429
-越秀投资谘询	14,234	5,038
-创兴广州	54	—
-越秀地产	—	—
已付/应付发债费用		
-滙丰集团	1	2
-创兴银行	43	36
-越秀证券有限公司	56	47
已付商业保险费用		
-创兴保险	16	—

附注:

(i) 所有关连/关联公司交易均按规管该等交易的有关协议条款进行。

综合财务报表附注
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

(b) 与关联公司有关的结余

	二〇二四年 人民币千元	三十一日 二〇二三年 人民币千元
	142,212	42,063
应收城建款项(i) 应收越秀地产款项	—	10,000
应收城建中国款项	14,035	6,387
应付怡城商管款项	2,034	6,535
应付白马商管款项	213	13,990
应付管理人款项	106,497	87,110
应付广州国金管理款项	1,535	3,653
应付城建中国款项	1,570	1,540
应付GCCD BVI 款项	10,000	10,000
应付越秀地产款项	1,001	1,001
在创兴银行的银行存款	4,701	4,688
在滙丰集团的银行存款来	105,641	8,012
自滙丰集团的银行借贷来	318,328	312,574
自创兴银行的银行借贷	34,263	—
来自滙丰集团的衍生金融工具	—	1,206
应收关联公司租金收入	1,782	1,141
来自关联公司的预收款项	2,823	4,507
来自关联公司租金按金(ii)	68,697	78,728
应付关联公司的贸易款项	2,765	1,196
来自越秀投资咨询的借贷(iii)	240,770	235,617

除下文(iii) 所披露来自越秀投资咨询的借贷及约人民币0.40 亿元(二〇二三年十二月三十一日:人民币0.40 亿元)的应收城建款项为无抵押、按每年9% 计息及须於结清相关应付工程款时偿还外,所有与关联公司有关的其他结余均为无抵押、免息及按要求偿还。所有结余以人民币计值及与其公平值合理相若。

附注:

(i) 根据城建与Tower Top 订立的结算代理协议,城建将负责结算有关建设广州国金中心的未付建筑费。年末的应收款项结余人民币0.40 亿元(二〇二三年:人民币0.40 亿元)指向城建作出的初始款项转拨减应付建筑结算。倘在结算所有未偿付建筑成本後有剩余资金,城建将需要在结算有关费用後向Tower Top 退回额外现金。

(ii) 来自关联公司的租金按金於综合财务状况表中计入为租金按金。

(iii) 该结余指截至二〇二四年十二月三十一日应付越秀投资咨询有限公司(「越秀投资咨询」)的未偿还借贷260,000,000 港元。该笔借贷的利率为香港银行同业拆息率加1.5%,自二〇二〇年四月二十九日起计为期五年,其最初根据Secure Shell 作为借款人)与若干银行(作为贷款人)订立的融资协议(「融资协议」)提取,随後於二〇二三年八月十七日由其中一名原贷款人转让予越秀投资咨询。根据融资协议,越秀房产基金及Secure Shell 均非转让的订约方,亦无以其他方式参与转让。

29. 关连人士交易及重要关联人士交易及结余(续)

(c) 主要管理层补偿

截至二〇二四年十二月三十一日止年度,概无任何主要管理层补偿(二〇二三年:无)。

30. 资本承担

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
有关物业、厂房及设备及投资物业的资本承担已订约但未拨备	53,747	35,588

31. 应收未来最低租金

不可撤销营运租约项下的应收未来最低租金如下:

	於十二月三十一日	
	二〇二四年 人民币千元	二〇二三年 人民币千元
一年内	1,530,934	1,106,763
一年以上及五年以内	2,005,528	1,448,178
五年以上	34,734	21,429
	3,571,196	2,576,370

32. 批准综合财务报表

综合财务报表於二〇二五年三月十七日获管理人董事会批准及授权刊发。