



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

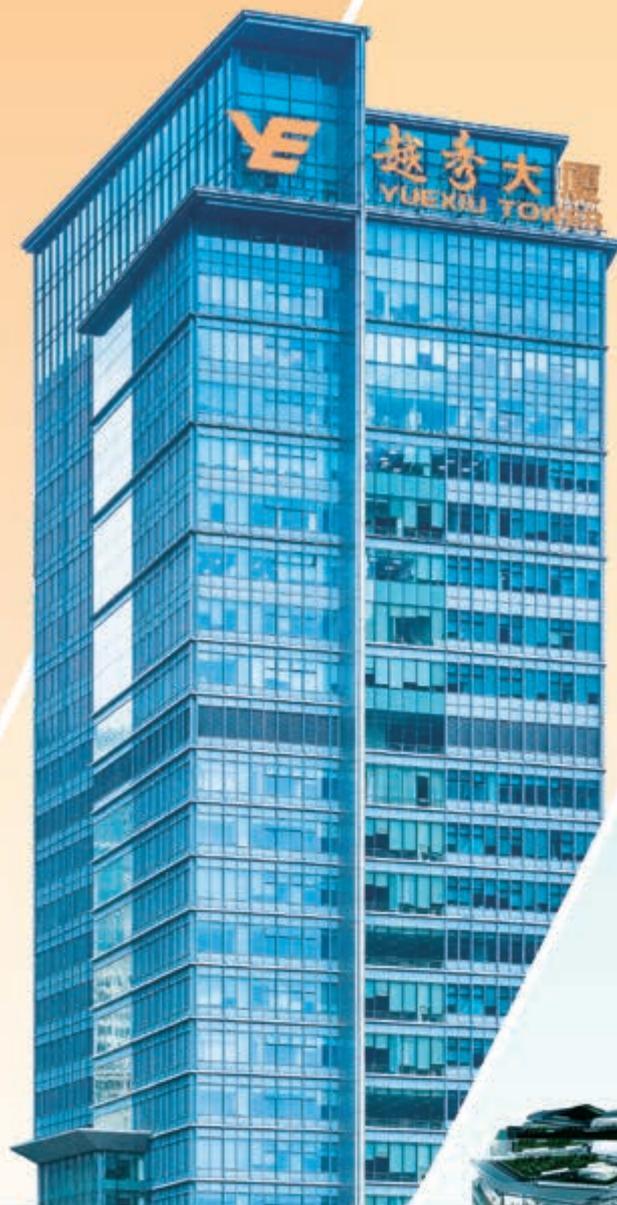
成就財富

中期報告 2019





廣州



上海





武漢



杭州

目錄

業績摘要	2	中期簡明綜合資產負債表	48
董事長報告	3	分派聲明	50
越秀房產基金資料	9	中期簡明綜合基金單位持有人應佔	52
分派	10	資產淨值及權益變動表	
管理層討論及分析	11	中期簡明綜合現金流量表	53
營運回顧	11	簡明綜合中期財務資料附註	54
財務回顧	19	業績表現一覽表	87
企業管治	24	公司及投資者關係資料	88
關連人士交易	27		
中期財務資料的審閱報告	45		
中期簡明綜合全面收益表	46		

業績摘要

下表概述越秀房產基金於二〇一九年中期期間及二〇一八年中期間的財務業績概要：

(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		變化增加／ (減少)%
	二〇一九年	二〇一八年	
收入總額(附註 a)	999,658,000	1,002,794,000	(0.3)%
物業收入淨額	728,846,000	726,800,000	0.3%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨溢利	730,669,000	616,788,000	18.5%
中期分派	424,360,000	423,811,000	0.1%
每個基金單位的盈利	0.2225	0.2038	9.2%
每個基金單位的分派	0.1360	0.1400	(2.9)%
折合港元	0.1546	0.1615	(4.3)%

	於二〇一九年	於二〇一八年	變化增加%
	六月三十日	十二月三十一日	
物業組合估值	34,792,000,000	33,970,000,000	2.4%
基金單位持有人應佔資產淨值	14,787,421,000	14,454,122,000	2.3%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	4.74	4.65	1.9%

附註 a：於二〇一八年十二月出售越秀新都會，二〇一九年收入減少約人民幣 36,400,000 元。

於二〇一八年十二月收購杭州維多利，二〇一九年收入增加約人民幣 15,600,000 元。

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二〇一九年上半年之中期報告。

林德良
主席

業績及分派

二〇一九年上半年，中國經濟運行保持穩中有進發展態勢。越秀房產基金憑藉優質的物業組合和管理團隊全體同仁的卓越努力，繼續錄得穩定的經營業績，各項主要經營指標表現符合預期。

於二〇一九年六月三十日，越秀房產基金擁有位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位(「財富廣場」)、城建大廈單位(「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」)、位於上海的越秀大廈(「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」)及位於杭州的維多利商務中心單位和若干停車位(「杭州維多利」)八項物業，可供出租總面積為632,915.1平方米，其中成熟型物業(國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場及越秀大廈)產權面積佔70.3%，成長型物業(武漢物業、杭州維多利)產權面積佔29.7%。

董事長報告

於二〇一九年六月三十日，越秀房產基金旗下物業出租率理想，其中成熟型物業整體出租率為96.5%，成長型物業整體出租率為76.9%。報告年度內，越秀房產基金總營業收入約為人民幣999,658,000元。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日期間（「二〇一九年中期」），越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣424,360,000元，比上年同期可分派收入總額人民幣423,811,000元增加約人民幣549,000元，增加約0.1%。管理人的政策是將報告年度的全部可分派收入的100%分派予單位持有人，每個基金單位可獲約0.1546港元的分派，比上年同期分派0.1615元港元減少0.0069港元，減少約4.3%。按二〇一九年六月三十日的收市價5.34港元計，中期分派收益率約2.90%。

宏觀經濟

二〇一九年上半年，全球經濟在增長端滑向正常水平之下，在風險端陷入地緣博弈之中。中國經濟運行繼續保持在合理區間，延續總體平穩、穩中有進發展態勢。據國家統計局公佈資料，二〇一九年上半年國內生產總值約為人民幣450,933億元，同比增長6.3%。

二〇一九年二月《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式出台，廣州作為大灣區中心城市之一，正全力推進粵港澳大灣區建設。透過加強國際交往、實施科技創新、升級製造產業，促進廣州經濟高質量發展。上半年全市地區生產總值約為人民幣11,755.54億元，同比增長7.1%，第三產業對GDP增長的貢獻率達82.1%，同比增長15.4個百分點。

上海經濟開局總體平穩、符合預期、趨勢向好，市場預期和信心持續改善，經濟發展新動能持續增強，經濟運行積極因素持續增多，高質量發展成效進一步顯現。上半年全市地區生產總值約為人民幣16,409.94億元，同比增長5.9%。

武漢經濟二〇一九年開局穩健，起步良好，經濟運行保持穩中有進、進中提質的發展態勢。受惠於第七屆世界軍人運動會將於今年十月舉行，市內多項交通基建完成及路橋投入使用，城市面貌及綠化率大為改善，交通便利性顯著提升。上半年全市地區生產總值約為人民幣7,478.94億元，同比增長8.1%。

二〇一九年杭州全力打造全國數字經濟第一城，同時持續提升內外開放水平，積極參與長三角世界級城市群建設。上半年全市地區生產總值約為人民幣6,949億元，同比增長6.9%。

今年上半年，上海市、廣州市、武漢市、杭州市地區生產總值在全國排名第1、第4、第9和第10位。

市場回顧

廣州甲級寫字樓上半年無新增供應，市場總存量維持在485.9萬平方米。租戶對辦公成本依舊敏感，市場淨吸納量集中在新興區域。金融業、TMT及專業服務業支撐主要租賃需求，全市空置率為4.3%。

二〇一九年上半年，在宏觀經濟因素影響下，上海甲級寫字樓市場整體租賃需求有所下降，加上竣工項目陸續入市，導致全市空置率持續上升，達到18.5%，竹園區空置率達10.3%。以各類電商為首的TMT企業，和以新能源汽車為首的製造業企業租賃需求增加，去中心化成為甲級寫字樓租賃活動的主要趨勢。

武漢甲級寫字樓新增供應處於低位，需求穩步釋放使得空置率下降，國內本地企業為租賃需求的主力，市場租金保持平穩。上半年全市甲級寫字樓的淨吸納量為0.22萬平方米的，平均租金達到人民幣121.6元/平方米/月。

受亞運會影響部分項目推遲入市，杭州甲級寫字樓上半年新增供應較少。政府對科技金融的關注推動相關產業轉型升級，需求呈現多樣化趨勢。市場以消化存量為主，空置率錄得16%。

專業市場方面，國內產地型集群市場興起，逐步改變原有市場格局。隨著服裝工廠內遷，珠三角地區傳統優勢逐漸減弱。代理商及加盟商陣營出現分化，零售終端生存空間減弱，服裝採購單量小、多批次成為新常態。

廣州零售市場上半年無新增供應，全市總存量維持在454.5萬平方米。各類品牌入駐核心商圈的熱情高漲，租賃需求持續旺盛。業態方面，餐飲和零售均保持較為積極的擴張態勢。網紅品牌和跨界品牌快閃店的加入，為商場帶來更多人氣及營銷話題。

上半年武漢市優質零售市場新增供應16.4萬平方米，全市總體量推升至232.7萬平方米。存量項目緩慢去化，空置率小幅下降至4.9%。首層租金水平錄得人民幣629.7元/平方米/月，保持穩定。

高端酒店市場方面，粵港澳大灣區發展規劃將激發廣州未來商務及會議需求的增長，同時廣深港高鐵開通對廣州休閒旅遊市場持續產生較強促進作用。截至二〇一九年六月，廣州高端酒店市場平均出租率為81.3%，同比增長2.6個百分點，日平均房價同比上升7.3%，上升至1,195.7元/間。高端服務式公寓方面，2019年上半年，廣州高端服務式公寓需求結構依舊以外籍僱員及領事館人員為主，本地企業省外高管、外地商務高收入群體和遊客為輔。截至二〇一九年六月，受益於長租客人的房價微調和散客比例的上升，廣州高端服務式公寓市場平均租金增長2%，平均出租率為85.8%，同比下降3.6個百分點，主要是由於受到珠江新城區域新開公寓的影響，而位於珠江新城以外的公寓出租率保持穩定或微升。

董事長報告

業務營運策略

管理人因應市場之動態變化，實施積極進取且富有彈性的租賃策略，深度挖掘物業之商業價值，主動調整經營業態，持續推進商戶升級及資本性改造，以求達致長期持續之業績增長及穩定的租金回報。

越秀房產基金旗下的國金中心寫字樓、財富廣場、城建大廈及越秀大廈的營運表現穩健，武漢越秀財富中心和杭州維多利的表現符合預期。其中，國金中心作為核心商務區運營最成熟的超高層建築，充分發揮城市地標優勢，追求客戶至尊服務體驗，吸納全球知名企業進駐，保持行業標杆地位；財富廣場及城建大廈有效管理到期租約，挖掘潛在客戶需求；越秀大廈著力於穩定出租率，逐步提升物業租值；武漢越秀財富中心強化招商力度，引入成長性客群，打造特色高端樓宇品牌；杭州維多利打造核心競爭力，邁向杭州精品寫字樓行列。

零售商場方面，國金中心商場「國金天地」持續優化商戶組合，主動調整風險租戶，提升品牌級次，通過高質量營銷活動進一步引流，實現商場租金穩步增長。建立租戶評價體系，監控經營風險，提供針對性幫扶措施，以達到更好的租金貢獻。維多利廣場「VT101」圍繞主力店經營提升，實施全方位銷售幫扶，提高其營業額及銷售坪效。武漢星匯維港購物中心，重點關注新進品牌後續經營，不斷優化經營業態，透過異業聯動促進銷售。

服裝專業市場方面，管理人實施「雙百計劃」，提振租戶信心及產品競爭力；主動拜訪儲備客戶，大力引進優質客戶，加快租戶換倉；創新營銷渠道，實施數字營銷戰略，全渠道吸引採購商；積極優化樓層及做好續約管理，提升物業整體租值。

酒店公寓方面，管理人實施有效價格提升策略，針對性進行產品升級，改善餐飲品質，落實3C服務理念，提升住客體驗和四季酒店美譽度。優化客源結構，挖掘經營空間潛力，引入高科技服務手段，實現公寓收益最大化。

投資及理財策略

二〇一九年上半年，管理人實施積極而審慎的投資策略，繼續物色國內一線城市和強二線城市核心區域的優質商業項目及配套資源。管理人認為，透過持續提升組合質素和資產規模，將為越秀房產基金注入新的增長動力，為基金單位持有人帶來持續穩定回報。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一九年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在38%水平，與房托基金守則的要求上限45%仍有空間。管理人密切關注利率和匯率的變化，主動管理資金及融資的流動性、匯率、利率等風險。

二〇一九年上半年越秀房產基金成功發行5年期11.2億港元私募債券，主要用於置換2020年到期的原有浮動利率借款，以較理想的成本降低利率風險敞口，同時亦有效緩解流動性及再融資壓力。二〇一九年六月末，浮動利率融資比例佔房產基金外部融資約80%（其中境內浮動利率計息融資18%，境外浮動利率計息融資62%）。

為應對匯率波動對越秀房產基金業績的影響，管理人持續加強對匯率利率對沖工具及對沖方案研究與分析，並適時引入匯率對沖工具。二〇一九針對部分港元貸款融資完成匯率對沖方案的實施，至二〇一九年六月末外匯風險敞口約61%。管理人持續關注匯率市場的動向，尋求以合理的成本對匯率風險進行有效管控。

此外，越秀房產基金於二〇一九年上半年取得7億港元非承諾借款授信額度，作為已有融資渠道與融資方式的補充，該授信額度將成為進一步降低越秀房產基金流動性風險的管控手段。

管理人持續做好基金信用評級維護。基於對越秀房產基金較強營運能力的信心及穩定的現金流預期，評級機構給予基金投資級評級，展望穩定。

資產增值策略

管理人繼續實施策略性資產提升計劃，通過定期檢視基金旗下物業組合，以發掘資產增值機會，從而維持項目市場競爭優勢及提升回報。同時管理人針對客戶接觸點，為提升客戶滿意度和使用體驗開展資產優化，實現越秀房產基金物業租值的持續提升。

前瞻

展望下半年，中國經濟外部的最大不確定性依然來源於中美貿易博弈。中國經濟預計將在外部衝擊中守住增長底線，消費引擎的主導地位進一步鞏固，經濟結構轉型升級仍將平穩推進，經濟長期向好的趨勢和基本面不會改變。

為刺激經濟活力，廣州市政府將繼續落實和深化減稅降費政策，加大租金補貼力度，積極為民營企業減負。預計隨著政策影響力的逐步顯現，企業經營成本將穩步下降，民營企業退租現象將得到有效緩解。廣州將迎來約24.5萬平方米的甲級寫字樓入市，計劃入市項目的預租情況良好，且有相當部分為企業自用，預計新增供應對市場帶來的去化壓力有限。

下半年將有約28萬平方米新增供應進入廣州零售市場，均位於非核心商圈。伴隨著廣州城市進程發展，以及核心商圈越發成熟，廣州商圈外拓趨勢明顯。

董事長報告

傳統批發市場轉型升級加快，服裝電子商務交易進一步滲透，服裝產業鏈各方要準確把握市場需求，提高產品創新性和消費體驗感。

展望未來，高端酒店受經濟波動及新增供應影響，需求增長持續性存在不確定因素；高端服務式公寓新增供應將逐漸放大，客源結構維持穩定。

二〇一九年上海將全力實施長江三角洲區域一體化發展國家戰略，加快提升國際金融、貿易、航運中心核心功能，深入推進自貿試驗區建設，辦好第二屆進口博覽會。下半年預計大量供應完工入市，將會導致甲級寫字樓競爭壓力繼續增加，短期租金下行壓力和空置率走高局面繼續延續。

二〇一九年武漢城市交通全面升級，拓展了城市發展空間，極大提升了城市形象和完善城市功能。甲級寫字樓新增供應主要集中在下半年，租金預期依然較為謹慎。由於工程進度或開發商策略調整等原因，多個寫字樓延遲交付，二〇二二年以後將會有樓宇大面積入市。武漢零售市場二〇一九年處於整合過渡階段，主城區多個優質項目入市，豐富了武漢零售版圖，促進存量項目調整改造。

杭州「數字經濟／生態矽谷」城市戰略定位鮮明。二〇一九年甲級寫字樓全年供應量將同比減少約兩成。短期內供應主要出現在傳統商務區，至亞運會後辦公樓供應或再次充裕。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟平穩發展，以及憑藉越秀房產基金優異的物業組合和專業的管理人團隊，透過實施積極穩健的租務策略，配合有效的資產增值措施，積極把握潛在的投資機會，主動籌劃債務重組，開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，從而繼續為基金單位持有人帶來穩定的回報。

致意

我們藉此機會，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、租戶及全體商業合作夥伴對越秀房產基金給予的大力支持！

林德良

主席

香港，二〇一九年八月一日

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及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三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」)包括位於廣州的五項商用物業，位於上海的一項商用物業、位於武漢的一項商業物業及位於杭州的一項商業物業，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。管理人擬於二〇一九年度將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分派(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，管理人議決就二〇一九年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0.1360元約等於0.1546港元(二〇一八年六月：人民幣約0.1400元約等於0.1615港元)。倘於二〇一九年中期期間分派記錄日期前向管理人發行新基金單位(用於償付管理人的費用)，則每個基金單位的中期分派將會進行調整。越秀房產基金將就截至二〇一九年六月三十日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

二〇一九年中期分派總額合共約為人民幣424,360,000元約等於482,172,000港元(二〇一八年六月：約為人民幣423,811,000元約等於488,824,000港元)，包括一筆約為人民幣73,000,000元(二〇一八年：人民幣67,000,000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97,099,000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匯率中間價。

每個基金單位的分派

二〇一九年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1546港元(二〇一八年六月：0.1615港元)，按基金單位於二〇一九年六月三十日的收市價5.34港元(二〇一八年六月三十日：5.27港元)計算的基金單位中期分派收益率約為2.90%(二〇一八年六月：3.06%)。即按年計算的分派收益率為5.80%。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

中期分派記錄日期為二〇一九年九月十三日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一九年九月十三日至二〇一九年九月十六日暫停辦理，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二〇一九年九月十二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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。二〇一九年中期分派將於二〇一九年十月十七日向於二〇一九年九月十三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

經營業績保持穩定

二〇一九年上半年，中國宏觀經濟平穩增長，越秀房產基金因應不同市場狀況，實施有針對性且靈活的租賃政策，沉著應對去年下半年延續至今的市場競爭格局，有效化解各種運營風險，充分發揮基金旗下物業優勢，整體經營收益保持穩定，業績表現符合預期。管理人有效管理到期租約，整體項目成功續租 74%，穩定了優質客戶資源。在期末租金單價方面，成熟型項目提升了 3.1%，成長型項目提升了 13.5%。

物業組合

截至二〇一九年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有八項，分別為位於廣州的白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、國金中心、位於上海的越秀大廈、位於武漢的武漢物業及位於杭州的杭州維多利，物業產權面積共約 969,488.8 平方米，可供出租總面積為 632,915.1 平方米（不包括國金中心 91,460.9 平方米的酒店、51,102.3 平方米的服務式公寓及 76,512.3 平方米的泊車位及其他配套用房面積；越秀大廈 13,502.6 平方米的泊車位及 2,610.4 平方米的特定用途面積；武漢物業 62,785.7 平方米的泊車位、12,415.1 平方米的公建配套用房面積；杭州維多利 17,663.6 平方米的泊車位，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積），其中成熟型物業（國金中心、白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、越秀大廈）產權面積佔 70.3%，成長型物業（武漢物業、杭州維多利）產權面積佔 29.7%。

物業估值

於二〇一九年六月三十日，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（「第一太平戴維斯」）重估，其重估市值約為人民幣 347.92 億元，較二〇一八年十二月三十一日之估值高出人民幣 8.22 億元，增長 2.4%。

管理層討論及分析

下表概述各項物業於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一九年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	增加 百分比
白馬大廈	5,162	5,061	2.0%
財富廣場	1,220	1,197	1.9%
城建大廈	988	975	1.3%
維多利廣場	959	936	2.5%
國金中心	18,891	18,366	2.9%
越秀大廈	3,209	3,149	1.9%
武漢物業	3,755	3,685	1.9%
杭州維多利	608	601	1.2%
合計	34,792	33,970	2.4%

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租	物業		
					總面積 (平方米)	出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	908	632.2
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.6%	79	155.2
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	42,397.4	42,397.4	95.9%	86	139.1
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	99.4%	31	242.9
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9	95.3%	287	218.3
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽²⁾	94.6%	223	235.4
	零售商場			46,989.2	46,727.3	98.0%	54	153.5
	酒店			91,460.9 ⁽³⁾	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
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁴⁾	95.0%	114	272.5
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	74.3%	228	83.2
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁵⁾	65.8%	119	98.3
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁶⁾	99.6%	109	53.6
	商用泊車位		2015-2016	47,182.9	不適用	不適用	不適用	不適用
	住宅泊車位		2014-2016	15,602.8	不適用	不適用	不適用	不適用
杭州維多利	甲級寫字樓	杭州江干區	2017	40,148.4	22,484.8 ⁽⁷⁾	96.7%	29	113.7
合計				969,488.8	632,915.1	90.5%	1,762	215.4

管理層討論及分析

注：

- (1) 於二〇一九年六月三十日；
- (2) 不包括 76,512.3 平方米的泊車位面積及其他配套用房面積；
- (3) 包括 2,262.0 平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (4) 不包括 13,502.6 平方米的泊車位及 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)；
- (5) 不包括 10,490.3 平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (6) 不包括 1,924.8 平方米的公建配套用房面積；
- (7) 不包括 17,663.6 平方米的泊車位面積。

出租率維持較高水平

於二〇一九年六月三十日，物業整體出租率約為 90.5%，其中成熟型物業出租率 96.5%，成長型物業出租率 76.9%。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇一九年 六月三十日 之出租率	於二〇一八年 六月三十日 之出租率	與二〇一八年 六月三十日相比 增加／(減少) 之百分比
白馬大廈	100.0%	100.0%	0.0%
財富廣場	99.6%	99.6%	0.0%
城建大廈	95.9%	95.4%	0.5%
維多利廣場	99.4%	100.0%	(0.6)%
國金中心寫字樓	94.6%	97.8%	(3.2)%
國金中心商場	98.0%	97.5%	0.5%
國金中心小計	95.3%	97.7%	(2.4)%
越秀大廈	95.0%	95.1%	(0.1)%
成熟型物業小計	96.5%	97.9%	(1.4)%
武漢物業寫字樓	65.8%	59.4%	6.4%
武漢物業商場	99.6%	93.7%	5.9%
武漢物業小計	74.3%	68.0%	6.3%
杭州維多利	96.7%	不適用	不適用
成長型物業小計	76.9%	68.0%	8.9%
合計	90.5%	90.1%	0.4%

管理層討論及分析

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (元/間/天)
廣州四季酒店 ⁽¹⁾	五星級酒店	二〇一二年 八月	91,460.9	344	83.5%	2,042
雅詩閣服務式 公寓 ⁽²⁾	高端服務式 公寓	二〇一二年 九月	51,102.3	314	93.5%	1,057

注：

(1) 由二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

經營收入基本持平

二〇一九年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣9.997億元，與上年同期下降約人民幣310萬元。其中，白馬大廈約佔總經營收入的18.5%；財富廣場約佔3.8%；城建大廈約佔3.3%；維多利廣場約佔3.9%；國金中心約佔55.2%；越秀大廈約佔6.7%；武漢物業約佔7.1%；杭州維多利約佔1.5%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

管理層討論及分析

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於 二〇一九年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於 二〇一八年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與 二〇一八年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	物業經營 收入增加／ (減少) 百分比
白馬大廈	185.2	189.9	(4.7)	(2.5)%
財富廣場	37.5	37.8	(0.3)	(0.8)%
城建大廈	32.9	33.4	(0.5)	(1.5)%
維多利廣場	38.8	35.0	3.8	10.9%
越秀新都會 ⁽¹⁾	—	36.4	(36.4)	不適用
國金中心	551.5	545.3	6.2	1.1%
越秀大廈	67.1	69.9	(2.8)	(4.0)%
成熟型物業小計	913.0	947.7	(34.7)	(3.7)%
武漢物業	71.1	55.1	16.0	29.0%
杭州維多利 ⁽²⁾	15.6	—	15.6	不適用
成長型物業小計	86.7	55.1	31.6	57.4%
合計	999.7	1,002.8	(3.1)	(0.3)%

(1) 越秀新都會已於二〇一八年十二月出售

(2) 於二〇一八年十二月二十八日收購杭州維多利

國金中心－寫字樓優化租戶結構，商場豐富經營業態

上半年珠江新城客戶流動性加大，部分租戶辦公成本預算下降，有外遷至性價比更高區域的考慮。管理人敏銳把握這市場動態，提前籌劃。一方面積極管理到期租約，上半年完成1.77萬平方米續租面積，續租率高達96%，穩定了優質客戶資源；另一方面，利用部分客戶退租的機會，主動引入包括領事館、會計師事務所在內的知名客戶，上半年新簽面積1.46萬平方米，約佔全市淨吸納量的15%，租戶結構得到持續優化。另外，管理人繼續深化「雙至尊服務」，導入BOMA培訓體系，大力推動BOMA國際化運營標準在國金中心的落地。

管理層討論及分析

商場「國金天地」上半年共調整引進四家品牌商戶，進一步豐富商場的零售業態及提升了餐飲整體品牌形象，並獲得良好的租金收益表現，合同期有效租金單價增幅達42.3%。管理團隊持續進行營銷創新，整合國內外文化藝術領域優質資源，打造「悅賞文化藝術俱樂部」。通過舉辦一系列文化藝術場景和營銷推廣手段，創造用戶流量和加速流量變現，採用定向會員活動引流方式協助主力商戶的銷售業績。上半年單日銷售額峰值超過人民幣62.6萬元(不含友誼商店)，較去年同期單日峰值增加8.26%。

上半年，四季酒店繼續實現高位平穩運行。透過優化客源渠道，有效提升了高價值渠道佔比。酒店收入結構得到進一步優化，客房收入創歷史新高。雅詩閣公寓收益管理成效顯著，透過淘汰長住房低租租客戶，提升續租租金，以小房型為主打產品提高短住收益，上半年總收入創開業以來新高。國金雅詩閣公寓在雅詩閣中國區中業績收入和GOP%均排名第一。截至二〇一九年六月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率高7.6個百分點，平均房價人民幣2,042元/間/天。雅詩閣公寓較直接競爭群相比，平均出租率高6.6個百分點，平均房價人民幣1,057元/間/天，均處於市場領先地位。

武漢物業—攻堅克難，穩步經營

上半年武漢甲級寫字樓市場低迷，空置率處於高位，去化壓力比較大，加之武漢物業項目周邊交通圍蔽，造成寫字樓訪客量大幅減少。聯合辦公從今年初開始出現拐點，武漢多個寫字樓項目均出現退租現象。現場管理團隊克服種種不利因素，努力突破經營困局，順利化解一家大面積客戶退租的衝擊，穩定項目出租率及租金收入。而且還針對客戶需求持續優化產品，從靈活辦公、無憂辦公、舒適辦公三方面提升項目品質，滿足小面積及異地辦公需求，並且嘗試提供辦公家私租賃服務，以滿足客戶一步到位的辦公需求。

星匯維港購物中心上半年租戶調整效果明顯，共引入優質租戶14家，新簽合同租金較上一手遞增約18.6%，銷售額同比提升115.1%，客流量提升62.1%，整體經營大幅提升。管理團隊對於主力店商戶給予重點幫扶，有效提升其租金貢獻率，實現租金提成的商戶數量也增加至七家。另外還健全經營預警機制，增強了商戶抗風險能力，積極開發商場的多經點位，提高整個商場的经营收入。

管理層討論及分析

白馬大廈－加快客戶換倉，實現全渠道引流

上半年，管理人面對經濟下行及服裝行業不景氣的壓力，實施「走出去」招商策略，持續深入渠道拓展，通過組織召開招商大會、拜訪服裝布匹市場及創意園區等方式，進行優質客戶儲備。另嚴格執行品牌准入，嚴控租戶質素，引優清劣提升產品競爭力。營銷方面，白馬致力於實現互聯網線上線下全渠道運營，進一步擴大白馬時尚影響力和提升品牌價值。其中，線下組織商戶參展上海春季服博會及舉辦春夏服裝採購節，促進現場新品交易；線上建立自媒體矩陣，不斷輸出優質內容和強化運營。白馬轉型升級初見成效，上半年榮獲「改革開放四十年全國最具影響力品牌市場」稱號。

越秀大廈－應對市場挑戰，穩定大廈經營

在浦東竹園地區淨吸納量為負數，空置率繼續攀升，有效需求不足的嚴峻市況下，管理人實施「保出租、強推廣、調租戶」策略，並取得一定效果。通過全面更新宣傳資料，豐富內容提煉項目亮點，加強與中介機構的互動，增加正向或反向路演，以及提升空置單元交付標準，多管齊下穩定了大廈出租率。此外管理團隊迎難而上，成功引進一家世界 500 強企業，增加優質客戶的穩定性及越秀大廈的客戶品牌實力。

財富廣場、城建大廈－挖掘內部需求，穩定優質租戶

財富廣場上半年順利續租所有到期的重點租戶，並成功完成一家世界 500 強企業進駐。城建大廈積極拓展儲備優質租戶，同時深度挖掘內部租戶，協助其擴租相鄰單元，迅速減少空置面積，大廈租戶結構得到持續優化。

管理層討論及分析

維多利廣場 – 升級商場品牌，優化業態組合

針對多個商戶今年集中到期，商場管理團隊把握調整時機，清退負一層單元風險租戶，成功引進了一家知名服裝品牌華南首家旗艦店，有力鞏固「VT101」旗艦店廣場地位。同時還成功爭取連續七年榮獲「米芝蓮」推介的特色餐廳國內首店落戶維多利，品牌豐富度持續提升。管理人繼續開展主題營銷及多樣化商戶聯動，商場客流同比提升逾8%，租金單價同比增長20.5%。

杭州維多利 – 消化空置單元，管理風險客戶

管理人加強空置單元管理，成功完成11樓整層單元招商租賃，新簽租約錄得較為理想的租金水平。另外，主動管理風險客戶，提前協商解除合同重新出租，新合同租金大幅提升25%，為項目長期穩定經營奠定紮實基礎。

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

上半年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，包括實施了國金中心寫字樓訪客門禁系統升級改造，四季酒店視頻監控系統升級改造，雅詩閣公寓形象提升改造工程，白馬大廈正門形象提升工程，越秀大廈1樓大堂空調末端改造及供配電低壓櫃擴容工程，廣州維多利廣場裙樓消防主機更換工程，城建大廈、財富廣場更換空調新風機及城建大廈公共區域改造工程等，預計投入費用達二千萬元人民幣，持續提升項目的營運效率和營商環境。

下半年，管理人仍將計劃重點投入國金中心、白馬大廈、越秀大廈等資本性改造工程，實現物業保值增值。

主動管理到期債務，持續優化融資結構

管理人主動管理到期債務，今年上半年以票面利率3.60%成功發行了11.2億港元5年期私募債券，豐富了融資渠道，優化了融資結構，但由於融資的利率上升，整體融資成本率從年初4.04%上升至4.19%，上半年實際平均付息成本率3.73%。

管理層討論及分析

財務回顧

財務業績

二〇一九年中期期間的物業收入淨額較二〇一八年中期中有所上升。以下為越秀房產基金於二〇一九年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		
	二〇一九年 未經審核 人民幣千元	二〇一八年 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %
收入總額	999,658	1,002,794	(0.3)%
酒店及服務式公寓直接開支	(151,675)	(150,822)	0.6%
租賃代理費用	(22,984)	(23,041)	(0.2)%
物業相關稅項(附註1)	(94,629)	(98,128)	(3.6)%
其他物業開支(附註2)	(1,524)	(4,003)	(61.9)%
物業經營開支總額	(270,812)	(275,994)	(1.9)%
物業收入淨額	728,846	726,800	0.3%
預提稅項	(29,477)	(29,733)	(0.9)%
折舊及攤銷	(64,626)	(64,604)	0.0%
管理人費用	(72,027)	(70,375)	2.3%
信託人費用	(5,149)	(5,077)	1.4%
其他信託開支(附註3)	(18,093)	(6,411)	182.2%
非物業經營開支總額	(189,372)	(176,200)	7.5%
未計融資成本、財務收入及稅項前的溢利	539,474	550,600	(2.0)%
財務收入	17,612	17,311	1.7%
保障安排資產公平值收入	16,646	11,092	50.1%
融資成本	(294,658)	(342,844)	(14.1)%
除稅前溢利	279,074	236,159	18.2%
所得稅開支	(266,595)	(200,732)	32.8%
未計投資物業公平值收益及			
金融衍生工具公平值虧損之除稅後淨溢利	12,479	35,427	(64.8)%
投資物業公平值收益	719,916	601,114	19.8%
金融衍生工具公平值虧損	(1,726)	(19,753)	(91.3)%
除稅後及與基金單位持有人			
交易前的淨溢利	730,669	616,788	18.5%

管理層討論及分析

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、保險費及其他物業費用等。

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)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
寫字樓	452,438	466,847
批發	185,222	189,915
零售商場	94,372	82,407
酒店及服務式公寓	267,626	263,625
總計	999,658	1,002,794

物業收入淨額約人民幣728,846,000元(二〇一八年：人民幣726,800,000元)，為經扣除酒店及服務式公寓直接開支、物業相關稅項、租賃代理費用及其他物業經營開支後的收入，相當於收入總額約72.9%(二〇一八年：72.5%)，下表載列物業收入淨額的分析：

(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
寫字樓	385,605	393,614
批發	155,974	159,119
零售商場	79,501	68,640
酒店及服務式公寓	107,766	105,427
總計	728,846	726,800

酒店及服務式公寓直接開支人民幣151,675,000元，較二〇一八年中期中期輕微上升0.6%。

租賃代理費用較二〇一八年中期中期輕微下降約0.2%。

物業相關稅項較二〇一八年中期中期下降3.6%。

由於酒店及服務式公寓以固定資產入賬，從而產生的折舊及攤銷費用。

管理層討論及分析

在中期期間，人民幣兌港元及美元匯率下降，因此港元銀行借款及港元、美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣41,199,000元(二〇一八年：匯兌虧損約人民幣126,265,000元)。在中期期間，發生融資成本約為人民幣253,459,000元(二〇一八年：人民幣342,844,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣730,669,000元(二〇一八年：人民幣616,788,000元)，上升約18.5%，主要原因是投資物業公平值收益較二〇一八年中期中為高。

武漢物業業績及保障安排

二〇一九年中期，武漢物業錄得實際經調整淨利潤約人民幣3,437萬元，扣除境外融資費用、信託人費用、管理人費用等(約人民幣2,454萬元)，為房產基金帶來分派淨貢獻約人民幣983萬元。

另基於武漢物業收購通函的約定，由實際經調整淨利潤計算的上半年保障安排金額為人民幣1,463萬元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一九年中期業績後七個營業日內支付。保障安排款項的詳情請參閱二〇一七年十一月十五日的通函。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一九年三月十四日以每個基金單位5.46港元發行13,167,795個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至於二〇一九年六月三十日，越秀房產基金合共已發行3,119,618,222個基金單位。

於二〇一九年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5.63港元及4.95港元，而於二〇一九年中期期間的成交量平均每日約5,073,000個基金單位(二〇一八年：4,745,000個基金單位)。

遞延基金單位

根據二〇一二年六月三十日收購廣州國際金融中心的通函，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於每年十二月三十一日向越秀地產(或YXP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YXP代名人)及其一致行動方發行，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。基於說明性融資結構並假設發行價將為說明性最高攤薄發行價，以及假設於完成後並無發行額外基金單位(管理人費用基金單位除外)，預期全部遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日前發行。

於二〇一八年十二月三十一日，越秀房產基金向越秀地產的全資附屬公司發行67,000,000個基金單位，遞延基金單位餘額約為535,401,000個基金單位。

資產淨值

於二〇一九年六月三十日，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4.74元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣4.65元)。

管理層討論及分析

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸及票據		
以人民幣結算	2,121,280	2,521,280
以港元結算	8,950,852	8,624,328
以美元結算	2,737,949	2,730,120
總銀行借貸及票據	13,810,081	13,875,728
到期分析		
一年內	3,906,777	2,276,543
二至五年	8,855,784	10,420,105
超過五年	1,047,520	1,179,080
於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率		
人民幣	4.31%	4.31%
港元	3.93%	3.65%
美元	4.99%	4.99%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為4.19%。

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。

截至於二〇一九年六月三十日，以加蓋期權貨幣掉期鎖定若干外幣貸款對人民幣的匯價，貸款金額總數約人民幣3,291,181,000元。

於二〇一九年六月三十日，越秀房產基金持有的對沖衍生金融工具公平值負債約人民幣121,744,000元。

於二〇一九年五月及六月，越秀房產基金根據1,500,000,000美元有擔保中期票據計劃，發行本金總額為1,120,000,000港元於二〇二四年到期之利率為3.6%有擔保票據用以償還部份港元貸款及作為一般企業營運資金需要。

於二〇一九年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣13,810,081,000元，相當於越秀房產基金總資產約38.1%。

上述借貸比率低於房託基金守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一九年六月三十日，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20,319,334,000元，相當於越秀房產基金總資產約56.0%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一九年六月三十日的現金及現金等價物及短期存款結餘約人民幣1,330,061,000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

越秀房產基金於二〇一九年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。

刊發二〇一九年中期報告

越秀房產基金截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一九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。於二〇一九年中期期間，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

於二〇一九年中期期間，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

於二〇一九年六月三十日，越秀房產基金透過其附屬公司從事酒店營運及服務式公寓營運，在中國分別僱用585和129名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

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

企業管治

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

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

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

於二〇一九年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手則的條文。

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。於二〇一九年中期期間，林德良先生、程九洲先生、關志輝先生及區海晶女士為負責人員。

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」）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」）所訂明之標準。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。根據產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。

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章程細則(「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。

企業管治

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。

董事資料變動

自二〇一九年二月二十五日起，陳曉歐先生獲委任為管理人審核委員會成員。

李鋒先生獲委任為越秀交通基建有限公司董事長，自二〇一九年七月二十二日起生效。

程九州先生獲委任為廣州越匯實業有限公司董事，自二〇一九年二月二十五日起生效。

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) 產業信託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) 所有關連方交易均受到監察，並按程序及／或遵守投資信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。

管理人及主要持有人集團

下文載述涉及越秀房產基金及其關連人士的關連人士交易數據：

租賃交易

城建大廈、國金中心、越秀大廈、武漢物業及杭州維多利的若干部分已租予與管理人有關的越秀房產基金關連人士(「管理人集團」)，詳情如下：

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 ⁽¹⁾	1層	管理人的聯營公司	97.00	二〇一六年 五月一日	1,309	13.5	0	3	7,395
廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業」)	27、28層	管理人的聯營公司	3,688.68	二〇一八年 一月一日	493,582	134	0	4	3,023,210
廣州悅停網絡科技有限公司	16層	管理人的聯營公司	126.45	二〇一七年 三月三十日	16,258	129	0	2	46,973
廣州鵬輝貿易有限公司	21FGHI	管理人的聯營公司	691.63	二〇一七年 五月二十日	92,215	133	0	3.03	547,230
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」)	18ABJ	管理人的聯營公司	691.62	二〇一七年 九月一日	92,214	133	0	3	547,630
廣州東耀房地產開發有限公司	17CD	管理人的聯營公司	334.64	二〇一七年 十月二十九日	44,618	133	0	3	264,249
廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」)	18CDE	管理人的聯營公司	461.09	二〇一八年 五月二十五日	61,478	133	0	3.02	362,780
廣州東耀房地產開發有限公司	18F	管理人的聯營公司	126.45	二〇一九年 五月二十八日	18,065	143	0	1.26	19,676
小計：									4,819,143

- (1) 於二〇一九年五月一日，廣州越秀怡城商業運營管理有限公司與福達公司訂立一份租約，以更新城建大廈1層租約，自二〇一九年五月一日起續約8個月，租金單價不變。

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州廣證恒生證券研究所有限公司 ⁽¹⁾	401-B	管理人的聯營公司	948.00	二〇一六年 五月三十一日	192,309	203	0	3	1,114,616
廣州越秀金融科技有限公司	401-C	管理人的聯營公司	474.14	二〇一八年 五月一日	79,023	167	0	1	311,762
廣州證券股份有限公司	501	管理人的聯營公司	2,868.01	二〇一八年 六月二十日	505,315	176	0	3.03	2,889,001
廣州越秀企業集團有限公司 〔「廣越企」〕	0601-A	管理人的聯營公司	1,224.74	二〇一九年 一月一日	271,892	222	0	3	1,598,507
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	0601-B	管理人的聯營公司	227.86	二〇一九年 一月一日	50,587	222	0	3	297,410
廣州證券股份有限公司	0601-C	管理人的聯營公司	248.05	二〇一九年 一月一日	55,067	222	0	月租金	275,335
廣州越秀資產管理有限公司 〔「廣州資產管理」〕	0601-D	管理人的聯營公司	138.73	二〇一六年 九月一日	28,576	206	0	3	166,424
廣州資產管理	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇一八年 一月一日	10,077	215	0	3	60,908
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0601-F	管理人的聯營公司	126.99	二〇一八年 一月一日	27,333	215	0	3	165,211
廣州市城市建設開發有限公司 〔「城建」〕	0601-G、H	管理人的聯營公司	877.03	二〇一九年 一月一日	194,701	222	0	3	1,144,684
廣州證券股份有限公司	706-707	管理人的聯營公司	474.16	二〇一八年 四月十五日	79,026	167	0	3.04	477,650
廣州證券股份有限公司	1001-1006	管理人的聯營公司	1,486.33	二〇一九年 一月一日	337,399	227	0	月租金	1,686,995
廣州期貨股份有限公司	1007-1012	管理人的聯營公司	1,486.52	二〇一九年 一月一日	337,441	227	0	3	1,894,719
廣州東耀房地產開發有限公司	1401	管理人的聯營公司	3,071.42	二〇一九年 一月一日	746,355	243	0	3	4,649,191
廣州市祥港房地產開發有限公司	1501	管理人的聯營公司	3,141.03	二〇一九年 一月一日	747,565	238	0	3	4,656,728
城建	1601	管理人的聯營公司	3,156.79	二〇一九年 一月一日	751,316	238	0	3	4,680,095
越秀(中國)交通基建投資有限公司	1701-A	管理人的聯營公司	1,585.09	二〇一八年 一月一日	395,518	250	0	3	2,325,329
廣州越通公路運營管理有限公司	1701-B	管理人的聯營公司	261.29	二〇一八年 一月一日	65,198	250	0	3	383,313
廣州越騰信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇一八年 一月一日	66,588	250	0	3	391,483
廣州穗橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇一八年 一月一日	50,152	250	0	3	294,854
越秀(中國)交通基建投資有限公司	1701-E	管理人的聯營公司	855.96	二〇一八年 一月一日	197,278	230	0	3	1,159,837
廣州證券股份有限公司	1901、2001	管理人的聯營公司	6,399.43	二〇一九年 一月一日	1,593,458	249	0	月租金	8,789,720
廣州越秀產業投資基金管理股份 有限公司〔「越秀產業基金」〕 ⁽²⁾	3309、3310、 3311、3312	管理人的聯營公司	1,095.81	二〇一八年 八月三十日	292,216	267	0	3	528,599

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州越秀資本投資管理有限公司	3309, 3310, 3311, 3312	管理人的聯營公司	1,095.81	二〇一九年 三月一日	292,216	267	0	2.50	1,093,035
廣州越秀鯤騰私募證券投資基金管理 有限公司 ⁽²⁾	3406-A	管理人的聯營公司	207.00	二〇一九年 一月一日	51,257	248	0	0.25	316,360
越秀諮詢(深圳)有限公司	3901	管理人的聯營公司	281.92	二〇一八年 六月一日	75,179	267	0	3	441,993
廣州資產管理	4001、02、03、 05、06	管理人的聯營公司	2,882.42	二〇一八年 五月一日	713,741	248	0	3	4,196,226
廣越企	4606	管理人的聯營公司	558.37	二〇一八年 一月一日	138,263	248	0	4.83	842,311
廣越企	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一九年 三月二十五日	142,267	267	0	3.02	438,869
廣越企	5801-A	管理人的聯營公司	512.64	二〇一六年 六月一日	138,872	271	0	3	673,140
廣越企	5801-A、05-A、 06-E、07-A	管理人的聯營公司	734.15	二〇一九年 六月一日	204,863	279	0	3	200,302
廣州東耀房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	5801-B、02、 03、04-A	管理人的聯營公司	1,196.58	二〇一六年 六月一日	324,148	271	0	3	1,897,680
廣州資產管理 ⁽⁵⁾	5804-B	管理人的聯營公司	242.29	二〇一六年 六月一日	65,635	271	0	3	384,251
廣越企	5805-A	管理人的聯營公司	136.02	二〇一八年 七月一日	37,308	274	0	0.92	184,981
越秀(中國)交通基建投資有限公司	5804-C	管理人的聯營公司	262.73	二〇一九年 六月一日	73,314	279	0	3	653,750
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	5805-B、06-A	管理人的聯營公司	507.40	二〇一八年 十月一日	137,452	271	0	0.67	666,257
廣州證券股份有限公司	5806-B	管理人的聯營公司	213.70	二〇一六年 六月一日	57,890	271	0	3	280,605
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	5805-B、06-A、 06-B	管理人的聯營公司	721.10	二〇一九年 六月一日	201,221	279	0	3	606,285
廣州越秀融資租賃有限公司 ⁽⁶⁾	5806-C	管理人的聯營公司	133.50	二〇一六年 六月一日	36,165	271	0	3	211,721
廣州造紙集團有限公司 ⁽⁷⁾	5806-D	管理人的聯營公司	85.49	二〇一六年 六月一日	23,159	271	0	3	135,581
廣越企	5806-E、07-A	管理人的聯營公司	85.49	二〇一七年 六月一日	23,159	271	0	2.42	112,256
廣州鈦白粉廠 ⁽⁸⁾	5807-B	管理人的聯營公司	85.49	二〇一六年 六月一日	23,159	271	0	3	23,046
廣州越秀企業發展有限公司 ⁽⁹⁾	5807-B	管理人的聯營公司	85.49	二〇一九年 二月一日	23,449	274	0	0.33	112,535
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一九年 一月一日	233,354	335	0	3	1,423,641
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-B、C	管理人的聯營公司	1,742.17	二〇一九年 一月一日	583,627	335	0	3	3,560,580
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-D	管理人的聯營公司	560.73	二〇一八年 十月一日	185,842	331	0	3	1,077,287
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	6301-F	管理人的聯營公司	300.00	二〇一九年 一月一日	100,000	333	0	0.67	576,367
廣越企	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一九年 一月一日	2,278,157	350	0	3	13,849,499

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日		每平方米 的月租		免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年
				每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	中期期間 租金收入 (人民幣元)				
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	142.17	二〇一九年 一月一日	26,159	184	0	1	155,664	
廣州越秀金融控股集團股份有限公司	0440-B	管理人的聯營公司	189.75	二〇一九年 一月一日	34,914	184	0	1	207,763	
越秀產業基金	0440-C	管理人的聯營公司	104.18	二〇一九年 一月一日	19,169	184	0	1	114,068	
廣州越秀商業地產投資管理有限公司	0440-D	管理人的聯營公司	253.83	二〇一九年 一月一日	46,705	184	0	1	277,927	
城建	0440-E	管理人的聯營公司	696.08	二〇一九年 一月一日	128,079	184	0	1	762,158	
廣州市城建開發集團名特網絡 發展有限公司	0440-F	管理人的聯營公司	51.80	二〇一九年 一月一日	9,531	184	0	1	56,716	
廣州證券股份有限公司	0440-G	管理人的聯營公司	546.81	二〇一九年 一月一日	100,613	184	0	1	598,715	
廣越企	0440-H	管理人的聯營公司	378.74	二〇一九年 一月一日	69,688	184	0	1	414,691	
廣州越秀金融科技有限公司	0440-I	管理人的聯營公司	136.80	二〇一九年 一月一日	25,171	184	0	1	149,785	
廣州廣證恒生證券研究所有限公司	0440-J	管理人的聯營公司	30.70	二〇一九年 一月一日	5,649	184	0	1	33,615	
創興銀行有限公司廣州分行	0440-K	管理人的聯營公司	116.65	二〇一九年 一月一日	21,464	184	0	1	127,726	
廣州越秀城建仲量聯行物業服務 有限公司(「廣州仲量聯行」)	0440-L	管理人的聯營公司	21.87	二〇一九年 一月一日	4,024	184	0	1	23,946	
創興銀行有限公司廣州天河支行	0440-N	管理人的聯營公司	22.45	二〇一九年 一月一日	4,131	184	0	1	24,582	
廣州越秀商業經營管理有限公司	0440-O	管理人的聯營公司	7.10	二〇一九年 一月一日	1,306	184	0	1	7,772	
廣州友誼集團有限公司	IFC裙樓負一 層、負一夾層、 首層、二層、三 層	管理人的聯營公司	26,521.37	二〇一七年 七月一日	1,979,989	75	0	8.5	15,920,879	
廣州友誼集團有限公司	負三層後勤區	管理人的聯營公司	743.00	二〇一四年 八月一日	17,690	24	0	11.67	106,143	
廣州友誼集團有限公司	裙樓 B127a、 B127b	管理人的聯營公司	66.00	二〇一八年 十二月十四日	16,342	248	0	3	100,533	
廣州仲量聯行	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇一九年 一月一日	1,350,004	19	0	1	8,100,024	
小計：									101,083,636	

關連人士交易

- (1) 於二〇一九年五月三十一日，廣州廣證恒生證券研究所有限公司與廣州越秀城建國際金融中心有限公司(「國金公司」)經協商確認，於二〇一九年五月三十一日起逐月計租，租金單價調整為人民幣212元/平方米/月。
- (2) 於二〇一九年三月一日，廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3309、3310、3311、3312單元租約，自二〇一九年三月一日起轉由廣州越秀資本投資管理有限公司承租，租金單價不變。
- (3) 於二〇一九年四月一日，廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3406-A單元租約，由二〇一九年四月一日續約1年，租金單價調整為人民幣267元/平方米/月。
- (4) 於二〇一九年六月一日，廣州東耀房地產開發有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5801-B、02、03、04-A單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為人民幣279元/平方米/月。
- (5) 於二〇一九年六月一日，廣州越秀資產管理有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5804-B單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為人民幣279元/平方米/月。
- (6) 於二〇一九年六月一日，廣州越秀融資租賃有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5806-C單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為人民幣279元/平方米/月。
- (7) 於二〇一九年六月一日，廣州造紙集團有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5806-D單元租約，由二〇一九年六月一日續約3年，租金單價調整為人民幣279元/平方米/月。
- (8) 於二〇一九年二月一日，廣州鈦白粉廠與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5807-B單元租約，自二〇一九年二月一日起轉由廣州越秀企業發展有限公司承租，租金單價調整為人民幣274元/平方米/月。
- (9) 於二〇一九年六月一日，廣州越秀企業發展有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5807-B單元租約，由二〇一九年六月一日續租3年，租金單價調整為人民幣279元/平方米/月。

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日		每平方米 每月租金 的月租		免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年
				每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	中期期間 租金收入 (人民幣元)				
越秀大廈										
創興銀行有限公司上海代表處	1807	管理人的聯營公司	142.05	二〇一八年 五月一日	43,207	304	0	2	256,760	
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司 上海分公司(「怡城上海分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	13,502.58	二〇一八年 一月一日	142,857	11	0	3	849,323	
上海越秀融資租賃有限公司	2101、05-07	管理人的聯營公司	1,006.41	二〇一七年 五月一日	306,116	304	0	5	1,868,287	
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	2702A、03B	管理人的聯營公司	250.12	二〇一六年 十二月一日	76,078	304	0	2.33	445,473	
怡城上海分公司	310B、301A、 301B	管理人的聯營公司	495.17	二〇一八年 十二月十五日	136,307	289	0	5.05	810,097	
創興銀行有限公司	2801-05	管理人的聯營公司	1,444.18	二〇一九年 六月二十七日	398,275	276	0	2.6	52,382	
小計：									4,282,322	

- (1) 於二〇一九年四月一日，廣州證券股份有限公司與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新上海越秀大廈第2702A、03B單元租約，自二〇一九年四月一日起續約三個月，租金單價不變。

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每月租金 (人民幣元)	每平方 米的月租 (人民幣元)	免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
武漢物業									
廣州越秀怡城商業運營管理 有限公司武漢分公司 (「怡城武漢分公司」)	6201A	管理人的聯營公司	875.91	二〇一八年 一月一日	120,959	138	0	5	726,176
武漢康景實業投資有限公司	6201B、6301	管理人的聯營公司	2,707.10	二〇一七年 九月一日	373,838	138	0	5	2,250,113
怡城武漢分公司	停車場	管理人的聯營公司	47,182.94	二〇一七年 十二月三十一日	625,000	13	0	3.03	3,714,003
怡城武漢分公司	停車場	管理人的聯營公司	15,602.82	二〇一七年 十二月三十一日	290,000	19	0	3.03	1,723,776
廣州城建開發設計院有限公司	6101C	管理人的聯營公司	250	二〇一七年 十二月三十一日	33,333	133	0	3	191,515
興業	6101A	管理人的聯營公司	300	二〇一七年 十二月三十一日	40,000	133	0	3	229,818
廣州越秀地產工程管理 有限公司	6101B	管理人的聯營公司	350	二〇一七年 十二月三十一日	46,667	133	0	3	268,121
武漢康景實業投資有限公司	6101D	管理人的聯營公司	851.82	二〇一八年 一月一日	113,576	133	0	3	648,981
武漢康景實業投資有限公司	6001A	管理人的聯營公司	485.7	二〇一八年 一月一日	64,760	133	0	3	370,042
武漢康景實業投資有限公司	6001B	管理人的聯營公司	401.08	二〇一八年 三月一日	53,477	133	0	2.83	326,785
武漢康景實業投資有限公司	37層01場地	管理人的聯營公司	700	二〇一八年 一月一日	78,616	112	0	3	476,190
武漢康景實業投資有限公司	場地	管理人的聯營公司	280	二〇一八年 七月一日	不適用	不適用	0	1.5	5,280,000
武漢康景實業投資有限公司	廣告位	管理人的聯營公司	—	二〇一八年 七月一日	不適用	不適用	0	1.5	4,970,743
武漢越秀商業管理有限公司	6701	管理人的聯營公司	917.55	二〇一八年 十月一日	129,375	141	0	1.25	768,606
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	200個	二〇一八年 十月一日	142,860	不適用	0	3	849,339
廣州越秀地產工程管理 有限公司	5801、5802	管理人的聯營公司	2,638.6	二〇一八年 八月一日	351,804	133	0	0.92	2,097,131
武漢越秀商業管理有限公司	3401-3408	管理人的聯營公司	2,434.81	二〇一八年 七月十六日	231,890	95	0	5.04	1,465,566
武漢越秀商業管理有限公司	3409	管理人的聯營公司	80.46	二〇一八年 七月十六日	3,066	38	0	5.04	18,232
興業	5901	管理人的聯營公司	1,318.26	二〇一九年 六月一日	175,764	133	0	1	172,883
廣州越秀星寓公寓管理 有限公司	5902	管理人的聯營公司	1,231.99	二〇一九年 六月一日	164,261	133	0	1	161,568
武漢越秀商業管理有限公司	6401	管理人的聯營公司	1,634.33	二〇一九年 六月十六日	217,905	133	0	1.04	107,237
武漢康景實業投資有限公司	37層02場地	管理人的聯營公司	700	二〇一九年 六月一日	79,365	113	0	1	79,365

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日	每平方米		免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年
					每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)			中期期間 租金收入 (人民幣元)
武漢康景實業投資有限公司	西側廣場	管理人的聯營公司	300	二〇一九年 六月一日	119,047	396	0	1.58	119,047
武漢康景實業投資有限公司	A區首層01單元	管理人的聯營公司	400	二〇一九年 六月一日	60,952	152	0	1	60,952
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	20個	二〇一九年 六月一日	142,860	不適用	0	1.58	133,008
武漢越秀商業管理有限公司	停車場廣告位	管理人的聯營公司	40個	二〇一九年 六月一日	285,720	不適用	0	1.58	266,015
								小計：	27,475,212

關連人士交易

租戶	單位地點	與越秀房產基金的關係	建築面積 (平方米)	租賃開始日/ 續約日		每平方米 的月租		免租期 (日)	年期 (年)	二〇一九年
				每月租金 (人民幣元)	的月租 (人民幣元)	中期期間 租金收入 (人民幣元)				
杭州維多利										
杭州越秀房地產開發有限公司	202-2、301-1、 302-2、1703、 1801、1802、 1803	管理人的聯營公司	2,311.55	二〇一八年 九月二十日	310,231	134	0	3.03	1,882,890	
廣州城建開發興業房地產中介 有限公司杭州分公司	601-1	管理人的聯營公司	188.25	二〇一八年 十二月二十日	22,590	120	0	2.00	123,234	
杭州盛寅房地產開發有限公司	801	管理人的聯營公司	336.65	二〇一八年 九月一日	40,398	120	0	3.08	245,163	
杭州越榮房地產開發有限公司	1701	管理人的聯營公司	336.65	二〇一八年 九月二十日	51,171	152	0	3.03	310,572	
杭州豐勝房地產開發有限公司	1702	管理人的聯營公司	579.93	二〇一八年 九月二十日	88,149	152	0	3.03	535,006	
廣州越秀怡城商業運營管理 有限公司杭州分公司 (「怡城杭州分公司」)	停車場	管理人的聯營公司	17,663.58	二〇一八年 十二月二十八日	187,500	11	0	2.01	1,115,639	
廣州證券股份有限公司 杭州分公司	1201-1	管理人的聯營公司	299.00	二〇一九年 一月一日	43,355	145	0	1.71	232,899	
怡城杭州分公司	1201-2	管理人的聯營公司	37.65	二〇一九年 一月一日	5,459	145	0	1.71	29,327	
廣州越秀融資租賃有限公司 杭州富陽分公司	1202	管理人的聯營公司	579.93	二〇一九年 一月一日	80,030	138	0	2.00	476,240	
杭州越秀房地產開發有限公司	302-1	管理人的聯營公司	430.31	二〇一九年 三月十五日	47,334	110	0	2.55	163,191	
									小計：	5,114,161
									合計：	142,774,474

關連人士交易

物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一九年 中期期間已付/ 應付款項 (人民幣元)
廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一七年 一月一日	物業管理協議	不適用
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城」)	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一七年 一月一日	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一六年 七月十九日 ⁽¹⁾	物業管理協議	不適用
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇〇五年 十二月七日	物業管理協議	不適用
廣州仲量聯行	管理人的聯營公司	國金中心	二〇〇九年 九月一日	物業管理協議	不適用
怡城上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一七年 十二月二十九日	物業管理協議	不適用
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇一七年 十二月二十一日	物業管理協議	不適用
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一七年 八月三十一日	物業管理協議	不適用

(1) 怡城與城建大廈業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇一九年七月十九日續約三年，協議其他條款不變。

關連人士交易

租賃服務協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供租賃服務的資料：

物業管理人	與越秀房產基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一九年 中期期間已付/ 應付款項 (人民幣元)
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	5,557,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	1,463,000
怡城	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	1,317,000
怡城	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	1,551,000
怡城	管理人的聯營公司	財富廣場1701室	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	34,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	7,608,000
廣州越秀資產管理有限公司 上海分公司	管理人的聯營公司	越秀大廈	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	2,014,000
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇一七年 十二月三十一日	租賃服務協議	2,818,000
怡城杭州分公司	管理人的聯營公司	杭州維多利	二〇一八年 十二月二十八日	租賃服務協議	622,000

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	與越秀房產基金的關係	物業	交易性質	二〇一九年 中期期間 已付/應付款項	許可證到期日
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6份)	—	二〇二六年十一月二十七日、 — 二〇二六年十二月六日、 — 二〇二七年一月十三日 — 二〇二六年十二月十三日、 — 二〇二七年一月二十日
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」) ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止條款所 限)

(1) 商標權由越秀企業(集團)有限公司讓渡給廣州越秀集團有限公司。

關連人士交易

工程結算代理協議

下表載列期內越秀房產基金向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	與越秀房產基金的關係	協議日期	於二〇一九年 中期期間預付工程 結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一九年中期期間 已收/應收款項 (人民幣元)
城建開發	管理人的聯營公司	二〇一二年五月四日	218,902,000	工程結算款餘額利息	9,380,000

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇一九年 中期期間已付/ 應付費用金額	二〇一九年 中期期間已付/ 應付利息金額 (人民幣元)
創興銀行	貸款 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	二〇一六年十一月	236,090,000	—	5,979,000

(1) 創興銀行是其中之一貸款銀行。

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	二〇一九年 中期期間已付/ 應付利息金額 (人民幣元)
創興銀行	存款	管理人的聯營公司	481,000

延遲完成款項的融資

名稱	交易性質	與越秀房產基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇一九年 中期期間已付/ 應付費用金額	二〇一九年 中期期間已付/ 應付利息金額 (人民幣元)
城市建設開發集團(中國) 有限公司		管理人的聯營公司	二〇一七年 十二月二十一日	20,000	—	—

關連人士交易

冠名權協議

授予人	與越秀房產基金的關係	物業	交易性質	二〇一九年中期期間	
				已付／應付 (人民幣元)	冠名權期限
廣州市城市建設開發有限公司	管理人的聯營公司	武漢物業	冠名權	1,143,000	二〇一九年 六月一日至 二〇二〇年 十二月三十一日

豁免嚴格遵守規定

證監會已於二〇一七年十二月四日就本集團與因涉及管理人而與越秀房產基金有關的人士之間的越秀房產基金現有租賃交易、現有物業管理安排及現有物業的租賃服務協議，連同新租賃交易、新物業管理安排及新租賃服務協議，授出免除嚴格遵守房託基金守則第8章披露及批准規定的豁免，惟仍須遵守該等交易可達致的金額等年度限制、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(「獨立非執行董事」)的年度審閱及其他條款及條件豁免。有關豁免及其詳細條款及條件的詳情已於二〇一七年十一月十五日向基金單位持有人刊發通函。

滙豐集團*

(*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

企業融資交易及一般銀行服務

下表載列年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	本金額	二〇一九年 中期期間已付／ 應付費用金額	二〇一九年 中期期間已付／ 應付利息金額
滙豐集團	貸款 ⁽¹⁾	二〇一六年十一月， 二〇一七年五月	706,695,000 港元	—	人民幣 12,178,000 元

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

企業融資

名稱	交易性質	協議日期	本金額	二〇一九年 中期期間已付／ 應付費用金額	二〇一九年 中期期間已付／ 應付利息金額
滙豐集團	發債 ⁽²⁾	—	—	人民幣 210 元	—

(2) 滙豐集團為其中一間承銷商。

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 就於二〇一九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。

關連人士交易

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及審核委員會確認，彼等已審閱所有有關關連人士交易的條款，包括與管理人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，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。

管理人及信託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及信託人均確認，於二〇一九年中期期間，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其它關連交易(上文所披露者則除外)。

管理人的費用

於二〇一九年中期期間，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72,027,000元，其中80%以新發行的基金單位支付，20%以現金支付。

信託人的費用

於二〇一九年中期期間，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5,149,000元。

主要估值師的費用

於二〇一九年中期期間，越秀房產基金已付／應付主要物業估值師的費用總金額約為人民幣429,000元。

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

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部的條文視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	權益性質	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年六月三十日		所持權益 變動百分比
		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	
林德良先生	—	無	—	無	—	—
程九洲先生	個人	480	0.000015%	480	0.000015%	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000059%	1,825	0.000059%	—
梁丹青先生	—	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

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的人士如下：

於基金單位的好倉：

重大基金單位持有人姓名	權益性質	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年六月三十日		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	
廣州越秀集團有限公司 (「廣州越秀集團」) ⁽¹⁾	視為擁有權益	1,666,656,100 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,679,823,895 ⁽³⁾	53.85%	0.2%
	總權益	1,666,656,100 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,679,823,895 ⁽³⁾	53.85%	0.2%
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」)	實際權益	27,320	—	27,320	—	—
	視為擁有權益	1,666,628,780 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,679,796,575 ⁽³⁾	53.85%	0.2%
	總權益	1,666,656,100 ⁽³⁾	53.65% ⁽⁴⁾	1,679,823,895 ⁽³⁾	53.85%	0.2%
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,657,394,515 ⁽³⁾	53.35% ⁽⁴⁾	1,670,562,310 ⁽³⁾	53.55%	0.2%
	總權益	1,657,394,515 ⁽³⁾	53.35% ⁽⁴⁾	1,670,562,310 ⁽³⁾	53.55%	0.2%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,632,125,730 ⁽³⁾	52.54% ⁽⁴⁾	1,632,125,730 ⁽³⁾	52.32%	(0.22%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,632,125,730 ⁽³⁾	52.54% ⁽⁴⁾	1,632,125,730 ⁽³⁾	52.32%	(0.22%)

(1) 有關廣州越秀集團權益的其它數據。

(2) 視為擁有 1,670,562,310 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。

關連人士交易

受控制公司名稱	控股股東名稱	控股百分比	直接權益 (是/否)	股份數目	
				好倉	淡倉
越秀	廣州越秀集團	100.00	是	27,320	—
越秀	廣州越秀集團	100.00	否	1,679,796,575 ⁽³⁾	192,307,692
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,678,497,345 ⁽³⁾	192,307,692
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Excellence Enterprises Co., Ltd.	37.14	否	1,670,562,310 ⁽³⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,632,125,730 ⁽³⁾	—
Sun Peak Enterprises Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,414,207	—
Novena Pacific Limited	Sun Peak Enterprises Ltd.	100.00	是	1,414,207	—
Shine Wah Worldwide Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	395,122	—
Morrison Pacific Limited	Shine Wah Worldwide Limited	100.00	是	395,122	—
Perfect Goal Development Co., Ltd.	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	339,342	—
Greenwood Pacific Limited	Perfect Goal Development Co., Ltd.	100.00	是	339,342	—
Seaport Development Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	88,082	—
Goldstock International Limited	Seaport Development Limited	100.00	是	88,082	—
越秀財務有限公司	越秀	100.00	是	1,299,230	—
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	越秀地產	100.00	是	38,436,580	—
城市建設開發集團(中國)有限公司	越秀地產	100.00	否	—	192,307,692
Intellect Aim Management Ltd.	城市建設開發集團(中國)有限公司	100.00	是	—	192,307,692

關連人士交易

- (3) 該基金單位數目包含 535,401,494 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，發行價每個基金單位 4.00 港元。有關詳情載於越秀房產基金日期為二〇一二年六月三十日的通函及二〇一二年九月二十七日的公佈。
- (4) 扣除未發行之遞延基金單位，廣州越秀集團及越秀的概約權益約為 36.685%，而越秀地產、越龍佔越秀房產基金的概約權益分別約為 36.39% 及 35.156%。

管理人的高級行政人員所持權益

管理人高級行政人員(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	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年六月三十日		所持權益 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	
廖寧君先生	個人	1,250	0.000040%	1,250	0.000040%	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000032%	1,000	0.000032%	—
劉碧紅先生	個人	225	0.000007%	225	0.000007%	—

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一九年一月一日		於二〇一九年六月三十日		所持權益 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 ⁽¹⁾	950	0.00003%	950	0.00003%	—

(1) 於二〇一九年六月三十日，信託人(定義見房託基金守則)的聯營公司於該等基金單位擁有實益權益。

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，於二〇一九年六月三十日持有任何基金單位。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致越秀房託資產管理有限公司
(作為越秀房地產投資信託基金的「管理人」)的董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第 46 至 86 頁的中期財務資料，此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」)及其子公司(統稱「貴集團」)於二〇一九年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期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中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製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頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製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，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的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「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二〇一九年八月一日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
收益	6	999,658	1,002,794
經營開支	7	(460,184)	(452,194)
投資物業的公平值收益	14	719,916	601,114
公平值變動			
— 保障安排資產	17	16,646	11,092
— 衍生金融工具	18	(1,726)	(19,753)
財務收入	9	17,612	17,311
融資開支	10	(294,658)	(342,844)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		997,264	817,520
所得稅開支	11	(266,595)	(200,732)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		730,669	616,788
與基金單位持有人交易	26	(697,617)	(533,326)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的溢利		33,052	83,462
期內其他全面收入／(虧損)			
其後不會重分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備公平值變動			
— 總額		6,419	(79,320)
— 稅項		(1,798)	22,217
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		4,621	(57,103)
期內全面收入總額		37,673	26,359

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二〇一九年六月三十日止六個月

未經審核	以下人士應佔				合計 人民幣千元
	與基金單位 持有人交易前 的基金單位 持有人 人民幣千元	與基金單位 持有人 交易 (附註26) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後 的基金單位 持有人 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
截至二〇一八年六月三十日止期間 的溢利/(虧損)	589,834	(533,326)	56,508	26,954	83,462
其他全面收入：					
其後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	(56,508)	—	(56,508)	(595)	(57,103)
截至二〇一八年六月三十日止期間 的全面收入/(虧損)總額	<u>533,326</u>	<u>(533,326)</u>	<u>—</u>	<u>26,359</u>	<u>26,359</u>
截至二〇一九年六月三十日止期間 的溢利/(虧損)	693,044	(697,617)	(4,573)	37,625	33,052
其他全面收入：					
其後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	4,573	—	4,573	48	4,621
截至二〇一九年六月三十日止期間 的全面收入/(虧損)總額	<u>697,617</u>	<u>(697,617)</u>	<u>—</u>	<u>37,673</u>	<u>37,673</u>

附註：

- (i) 根據於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約，經二〇〇八年三月二十五日訂立之首份補充契約修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂的信託契約(「信託契約」)，越秀房產基金須向基金單位持有人分派各財政期間最少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。因此，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列為金融負債，而非列為權益。為與列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綜合全面收益表確認的融資成本，此分類並無對基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響，僅對基金單位持有人的基金如何在綜合資產負債表及分派如何在綜合全面收益表披露構成影響。可分派收入總額於分派聲明釐定。
- (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溢利及已發行基金單位平均數目計算每個基金單位盈利載於附註27。

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一九年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,310,891	2,340,934
土地使用權	13	1,355,327	1,379,969
投資物業	14	29,837,000	29,115,000
遞延資產	15	201,014	219,847
商譽	16	859,868	859,868
保障安排資產	17	9,247	—
		34,573,347	33,915,618
流動資產			
存貨		4,102	4,337
貿易應收款項	19	32,893	26,785
應收關聯方款項		228,956	238,915
預付款項、按金及其他應收款項	20	97,935	147,852
可收回稅項		4,072	8,526
保障安排資產	17	14,874	11,645
短期銀行存款	21	22,692	22,633
現金及現金等價物	21	1,307,369	1,458,755
		1,712,893	1,919,448
資產總額		36,286,240	35,835,066
流動負債			
貿易應付款項	23	13,543	17,689
租金按金(即期部分)	24	179,675	172,221
預收款項	24	90,541	85,625
應計費用及其他應付款項	24	927,742	998,607
應付關聯方款項		106,056	103,227
衍生金融工具	18	118,114	113,745
借貸	25	3,906,777	2,276,543
應付稅項		96,348	144,845
		5,438,796	3,912,502

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一九年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人)			
應佔資產淨值			
租金按金(非即期部分)	24	188,788	184,377
借貸	25	9,903,304	11,599,185
遞延稅項負債	22	4,784,816	4,536,795
衍生金融工具	18	3,630	6,273
		<u>14,880,538</u>	<u>16,326,630</u>
負債總額(不包括基金單位持有人)			
應佔資產淨值		20,319,334	20,239,132
基金單位持有人應佔資產淨值	26	14,787,421	14,454,122
負債總額		<u>35,106,755</u>	<u>34,693,254</u>
資產淨值		<u>1,179,485</u>	<u>1,141,812</u>
權益			
重估儲備		424,747	420,174
累積虧損		(424,747)	(420,174)
		—	—
非控股權益		1,179,485	1,141,812
總權益		<u>1,179,485</u>	<u>1,141,812</u>
流動負債淨值		<u>3,725,903</u>	<u>1,993,054</u>
扣除流動負債後資產總額		<u>30,847,444</u>	<u>31,922,564</u>
已發行基金單位(千個)	26	3,119,618	3,106,450
每個基金單位的基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣)		<u>人民幣 4.74 元</u>	<u>人民幣 4.65 元</u>

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

第 54 頁至第 86 頁的附註是該綜合財務資料的一部分。

分派聲明

截至二〇一九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔除所得稅後的溢利		693,044	589,834
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(692,535)	(601,114)
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		153,816	117,785
— 根據中國會計準則(「中國會計準則」)與 投資物業、物業、廠房及設備及土地 使用權有關的不同折舊及攤銷開支		(177,719)	(173,961)
— 保障安排的公平值收益		(16,646)	—
可分派虧損總額		(40,040)	(67,456)
額外項目 (ii)			
— 根據中國會計準則與投資物業、物業、 廠房及設備及土地使用權有關的不同 折舊及攤銷開支		177,719	173,961
— 根據香港財務報告準則(「香港財務報告 準則」)物業、廠房及設備及土地 使用權的折舊及攤銷		63,962	64,604
— 與投資物業、物業、廠房及設備及土地 使用權的折舊及攤銷有關的遞延稅項		51,569	50,319
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)		57,621	56,300
— 衍生金融工具的公平值虧損		1,726	19,753
— 融資業務的匯兌虧損		41,199	126,265
— 應收保障安排資產		14,630	—
— 出售附屬公司產生的現金流		55,900	—
計算額外項目後可分派款項		424,286	423,746
於一月一日可分派的款項		425,902	431,127
期內已付分派 (iii)	26	(425,828)	(431,062)
已公佈中期分派 (iv)		424,360	423,811
已公佈每個基金單位分派 (iv)		人民幣 0.1360 元	人民幣 0.1400 元

分派聲明(續)

截至二〇一九年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額指經調整與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔的綜合除所得稅後溢利，以抵銷計入有關期間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，越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人)(「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0.1365元，合共人民幣425,828,000元(折合為495,707,000港元)已於二〇一九年五月二十七日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇一九年八月一日已宣派截至二〇一九年六月三十日止六個月的末期分派為每個基金單位人民幣0.1360元(折合為0.1546港元)，合共人民幣424,360,000元(折合為482,172,000港元)。

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

截至二〇一九年六月三十日止六個月

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	權益			總計 人民幣千元
		累積虧損 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一八年一月一日	14,321,384	(455,212)	455,212	1,087,420	15,408,804
發行基金單位(附註26)	54,476	—	—	—	54,476
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	533,326	—	—	—	533,326
— 股權持有人	—	56,508	—	26,954	83,462
向基金單位持有人支付分派	(431,062)	—	—	—	(431,062)
物業、廠房及設備的 公平值變動，扣除稅項	—	—	(56,508)	(595)	(57,103)
於二〇一八年六月三十日	<u>14,478,124</u>	<u>(398,704)</u>	<u>398,704</u>	<u>1,113,779</u>	<u>15,591,903</u>
於二〇一九年一月一日	14,454,122	(420,174)	420,174	1,141,812	15,595,934
發行基金單位(附註26)	61,510	—	—	—	61,510
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	697,617	—	—	—	697,617
— 股權持有人	—	(4,573)	—	37,625	33,052
向基金單位持有人支付分派	(425,828)	—	—	—	(425,828)
物業、廠房及設備的公平值 變動，扣除稅項	—	—	4,573	48	4,621
於二〇一九年六月三十日	<u>14,787,421</u>	<u>(424,747)</u>	<u>424,747</u>	<u>1,179,485</u>	<u>15,966,906</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇一九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
經營業務所得的現金流量		
經營所得現金	621,533	512,414
已付利息	(238,947)	(198,041)
已付企業所得稅	(64,413)	(56,514)
已收保障安排	4,170	—
經營業務所產生的現金淨額	322,343	257,859
投資業務所得的現金流量		
添置投資物業	(2,084)	(3,886)
添置物業、廠房及設備	(3,522)	(9,204)
已收利息	17,612	17,311
原到期日三個月以上的短期銀行存款(增加)/減少	(59)	4,128
投資業務所產生的現金淨額	11,947	8,349
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(425,828)	(431,062)
償還借貸	(1,367,229)	(2,531,880)
借貸所得款項，扣除交易成本	1,245,871	2,517,720
發行基金單位	61,510	54,476
融資業務所使用的現金淨額	(485,676)	(390,746)
現金及現金等價物減少淨額	(151,386)	(124,538)
於期初的現金及現金等價物	1,458,755	1,303,904
於期末的現金及現金等價物	1,307,369	1,179,366

簡明綜合中期財務資料附註

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(「中國」)從事商用物業租賃業務。

越秀房產基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房產基金的管理人(「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修訂、經二〇一〇年七月二十三日訂立之第二份補充契約修訂及經二〇一二年七月二十五日訂立之第三份補充契約修訂)的信託契約(「信託契約」)以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例(「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(「證監會」)不時頒佈的適用條件所規限。其註冊辦事處的地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈17樓B室。

越秀房產基金以香港聯合交易所有限公司為第一上市地。

除另有指明外，該簡明綜合中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。該簡明綜合中期財務資料已獲管理人董事會批准於二〇一九年八月一日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照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」編製。簡明綜合中期財務資料應與按香港財務報告準則編製的截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二〇一九年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣3,725,903,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1,993,054,000元)，主要因為人民幣3,906,777,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2,276,543,000元)的銀行借貸於結算日後十二個月內到期。管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，相信本集團憑藉過往經驗、資產基礎及較低的槓桿比率，能夠為銀行借貸再融資。經計及銀行借貸的再融資及其他現有財務資源(包括內部資金及現有或新融資額度及中期票據發行計劃及可能出售的本集團物業)，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔並滿足可見將來的營運資金及經營需求。因此，編製本簡明綜合中期財務資料時採用持續經營基準。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

(A) 本集團採用的新訂及經修訂準則以及詮釋

現有準則的以下修訂以及詮釋由二〇一九年一月一日開始之財政年度首次強制應用：

年度改進項目	二〇一五年至二〇一七年週期項目年度改進
香港會計準則第 19 號(修訂本)	計劃修訂、消滅或結算
香港會計準則第 28 號(修訂本)	聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第 9 號(修訂本)	具有負補償的提早還款特性
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性

採用該等新訂及經修訂準則以及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

- (b) 以下為已頒佈但尚未於二〇一九年一月一日開始之財政年度生效亦未提早採用的新訂準則及現有準則的修訂：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	二〇二一年一月一日
二〇一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計報告第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

管理人董事預期採用該等新訂及經修訂準則以及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團計劃於該等新訂及經修訂準則生效時採用。

簡明綜合中期財務資料附註

4 重大判斷及會計估計

編製簡明綜合中期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。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，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二〇一八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(包括貨幣風險及現金流量利率風險)、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，及應與本集團於二〇一八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，風險管理政策概無任何變化。

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簡明綜合財務資料一致的方式計量。

可呈報分部資產總額不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

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。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一九年六月三十日 止期間				
來自外部客戶的收益	267,626	452,438	279,594	999,658
分部業績	43,183	902,863	438,089	1,384,135
折舊及攤銷	64,583	43	—	64,626
投資物業的公平值收益	—	517,302	202,614	719,916
截至二〇一八年六月三十日 止期間				
來自外部客戶的收益	263,625	466,847	272,322	1,002,794
分部業績	40,901	749,697	472,712	1,263,310
折舊及攤銷	64,526	78	—	64,604
投資物業的公平值收益	—	356,161	244,953	601,114
於二〇一九年六月三十日 可呈報分部資產總額	4,378,854	20,646,817	10,346,496	35,372,167
於二〇一八年十二月三十一日 可呈報分部資產總額	4,345,379	19,757,166	10,791,248	34,893,793

簡明綜合中期財務資料附註

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進行交易前溢利總額的對賬如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
分部業績	1,384,135	1,263,310
衍生金融工具的公平值虧損	(1,726)	(19,753)
未分配經營成本(附註)	(124,745)	(111,596)
經營溢利	1,257,664	1,131,961
財務收入	17,612	17,311
融資開支	(294,658)	(342,844)
保障安排資產公平值變化	16,646	11,092
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	997,264	817,520

附註：未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬如下：

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	35,372,167	34,893,793
公司資產	914,073	941,273
資產總額	36,286,240	35,835,066

	收益 未經審核 截至六月三十日止六個月		資產總額	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	999,658	1,002,794	35,372,167	34,893,793
未分配資產			914,073	941,273
			36,286,240	35,835,066

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

本集團按性質分類的收益如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	162,362	151,734
餐飲	95,307	102,637
物業租賃	732,032	739,169
其他	9,957	9,254
	<u>999,658</u>	<u>1,002,794</u>

根據履行義務的時間對本集團收入分析如下：

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
在某一時點確認的收入	103,743
在某一段時間內確認的收入	162,362
其他收入來源	733,553
	<u>999,658</u>

簡明綜合中期財務資料附註

7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
物業管理費 (i)	22,984	23,041
僱員福利開支	60,301	58,656
房產稅	87,513	90,186
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	6,418	6,186
預提稅項 (ii)	29,477	29,733
物業、廠房及設備的折舊	39,984	39,962
土地使用權攤銷	24,642	24,642
營運中已售或消耗的存貨成本	35,576	34,045
酒店及服務式公寓的其他直接開支	55,798	58,122
管理人費用(附註8)	72,027	70,375
信託人費用	5,149	5,077
估值費用	429	690
法律及專業費用	3,847	15,036
核數師酬金	1,850	1,855
銀行費用	367	306
經營業務的匯兌虧損／(收益)	9,836	(13,202)
其他	3,986	7,484
總經營開支	460,184	452,194

附註：

- (i) 本集團於廣州獲三名租賃代理(廣州越秀怡城商業運營管理有限公司、廣州白馬商業經營管理有限公司及廣州越秀資產管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入及利息收入為基準按10%稅率計算。

簡明綜合中期財務資料附註

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賬面值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%的服務費用兩者的總和。

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
管理人費用：		
以基金單位的形式	57,621	56,300
以現金的形式	14,406	14,075
	<u>72,027</u>	<u>70,375</u>

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函及後續於二〇一八年一月十五日及二〇一九年一月十五日刊發的公告，二〇一二年七月一日至二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年一月一日至二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日至二〇一九年十二月三十一日期間的管理人費用有部分將會以基金單位形式支付。根據信託契約，截至二〇一九年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇一九年八月二十六日發行。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)緊接二〇一九年八月二十六日前的交易日的基金單位收市價與(ii)緊接二〇一九年八月二十六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

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
銀行存款利息收入	8,232	6,474
來源於關聯公司利息收入	9,380	10,837
	<u>17,612</u>	<u>17,311</u>

簡明綜合中期財務資料附註

10 融資開支

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	171,818	150,986
其他借貸利息開支	67,129	47,055
關連人士的利息開支	—	8,093
借貸的交易開支攤銷	14,512	10,445
融資業務的匯兌虧損	41,199	126,265
	294,658	342,844

11 所得稅開支

在中國註冊成立及經營的附屬公司須根據中國企業所得稅法按稅率 25% 繳納中國企業所得稅。

在中國經營的其他附屬公司的企業所得稅均按附註 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。

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	20,372	28,248
遞延所得稅(附註 22)	246,223	172,484
	266,595	200,732

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一八年六月三十日 止六個月				
於二〇一八年一月一日期初				
賬面淨值	2,450,000	443	638	2,451,081
添置	9,204	—	—	9,204
折舊	(39,884)	(53)	(25)	(39,962)
重估公平值收益	(79,320)	—	—	(79,320)
於二〇一八年六月三十日期末				
賬面淨值	2,340,000	390	613	2,341,003
於二〇一八年六月三十日				
按公平值	2,340,000	—	—	2,340,000
按成本	—	390	613	1,003
	2,340,000	390	613	2,341,003
截至二〇一九年六月三十日 止六個月				
於二〇一九年一月一日期初				
賬面淨值	2,340,000	366	568	2,340,934
添置	3,522	—	—	3,522
折舊	(39,941)	(43)	—	(39,984)
重估公平值收益	6,419	—	—	6,419
於二〇一九年六月三十日期末				
賬面淨值	2,310,000	323	568	2,310,891
於二〇一九年六月三十日				
按公平值	2,310,000	—	—	2,310,000
按成本	—	323	568	891
	2,310,000	323	568	2,310,891

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1,713,798,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1,750,216,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇一九年六月三十日，賬面總額為人民幣2,053百萬元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2,023百萬元)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25)。

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
期初結餘	2,340,000	2,450,000
添置	3,522	19,325
出售	—	(2)
折舊	(39,941)	(80,140)
於儲備確認的未實現收益/(虧損)	6,419	(49,183)
期末結餘	2,310,000	2,340,000
於期末計入其他全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	6,419	(49,183)

本集團的估值流程

本集團的酒店及服務式公寓以公平值列賬。於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日，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重估酒店及服務式公寓。

本集團財務部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。

於每個財政年度末，財務部會：

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

12 物業、廠房及設備(續)

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

廣州國際金融中心(「國金中心」)酒店和服務式公寓的樓宇部分的公平值乃採用折舊後重置成本法評估。

折舊重置成本法涉及對於國金中心酒店及服務式公寓建築部份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。

在中國的酒店及服務式公寓的整體公平值(包括土地及樓宇部份)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。

進行折現現金流量分析的過程中，由估值日期起計未來十年的收入及開支會分條列出，並經計及租金收益、相關收益以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。該十年期間的淨現金流量乃按適當回報率折現。

由第十一年起至取得政府所發土地使用權(上述兩個部分均據此持有)的到期日期間的淨現金流量乃按市場內某種物業投資的預期市場收益進行資本化。

期內估值技術並無變動。

簡明綜合中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備(續)

用以釐定公平值的主要參數

建築成本的估算是參考其他相若建築物的市場建築成本，建築成本越高，公平值越高。

根據折舊重置成本法採納的估值假設概述如下：

於二〇一九年六月三十日

	折舊重置成本法		
	建築成本 (人民幣/平方米)	融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	18,500	4.75	6
服務式公寓	15,300	4.75	6

於二〇一八年十二月三十一日

	折舊重置成本法		
	建築成本 (人民幣/平方米)	融資成本 (佔建築成本%)	專業費用 (佔建築成本%)
酒店	18,500	4.75	6
服務式公寓	15,300	4.75	6

簡明綜合中期財務資料附註

13 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付的經營租賃款，按其賬面淨值分析如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
期初	1,379,969	1,429,254
攤銷	(24,642)	(24,642)
期末	1,355,327	1,404,612

本集團按賬面淨值列賬的土地使用權分析如下：

	未經審核	
	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元
於中國：		
40至50年土地使用權	1,355,327	1,404,612

於二〇一九年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣2,645百萬元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2,515百萬元)。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇一九年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣1,264百萬元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1,288百萬元)的土地使用權已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註25)。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
期初	29,115,000	28,706,000
期內添置	2,084	3,886
期內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	719,916	601,114
期末	29,837,000	29,311,000

根據 40 年至 50 年土地使用權(到期日介乎二〇四五年至二〇五五年)持有的投資物業位於中國。

於中期簡明綜合全面收益表內，直接經營開支包括與空置投資物業有關的人民幣 5,895,000 元(二〇一八年：人民幣 6,078,000 元)。

越秀房產基金於二〇一八年十二月二十八日收購杭州維多利商務中心 2 幢及若干車位(「杭州維多利」)。根據房託基金守則，越秀房產基金於收購物業後，除非得基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議，否則由購入日期起計最少兩年內不得出售該項物業。

於二〇一九年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣 3,729 百萬元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣 3,551 百萬元)的投資物業已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註 25)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業以公平值列賬。於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日，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重估投資物業。

本集團財務部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。

於每個財政年度末，財務部會：

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

14 投資物業(續)

估值技術

以重大的不可觀察參數計算的公平值

在中國的已落成商用物業的公平值乃採用收入資本化計算法及折現現金流量分析計得。

收入資本化計算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日後的復歸市值租金。估值時採納的現行市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。

就折現現金流量分析而言，由估值日期起計未來五年或十年的收入及開支會分條列出，並經計及各項物業的即期租金收益以及收入及開支的預期增長後每年作出預測。該五年或十年期間的淨現金流量乃按適當回報率折現。

由第六或第十一年起至取得政府所發土地使用權(各項物業均據此持有)的到期日期間的淨現金流量乃按市場內某種物業投資的預期市場收益進行資本化。

期內估值技術並無變動。

用以釐定公平值的主要參數

於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日，資本化比率及折現率由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按被估物業的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

現行市值租金乃按(目標物業及其他可資比較物業內)近期的出租情況估計。租金愈低，公平值則愈低。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

用以釐定公平值的主要參數(續)

用於收入資本化計算法所採納的估值假設概述如下：

於二〇一九年六月三十日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	99 至 331	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	42 至 1,435	4.00% 至 7.75%

於二〇一八年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	資本化比率 (每年)
寫字樓	98 至 322	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	41 至 1,400	4.00% 至 7.75%

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一九年六月三十日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	折現率	穩定出租率
寫字樓	99 至 331	6.50% 至 8.50%	95.00% 至 99.00%
批發及購物中心	42 至 1,435	6.75% 至 8.75%	98.00% 至 99.50%

於二〇一八年十二月三十一日

	每月市值單位租金 (每平方米人民幣)	折現率	穩定出租率
寫字樓	98 至 322	6.50% 至 8.50%	95.00% 至 99.00%
批發及購物中心	41 至 1,400	6.75% 至 8.75%	98.00% 至 99.50%

簡明綜合中期財務資料附註

15 遞延資產

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臨時差額入賬為遞延資產。於結算日起計十二個月後變現的遞延資產列作非流動資產。遞延資產以人民幣計值。

16 商譽

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	859,868	859,868
成本	859,868	845,325
收購附屬公司	—	15,833
出售附屬公司	—	(1,290)
累計減值	—	—
	859,868	859,868

簡明綜合中期財務資料附註

17 保障安排資產

於二〇一七年十二月二十一日，本集團透過一家全資附屬公司自越秀地產股份有限公司(「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」)收購富成管理有限公司及其附屬公司、百勝國際集團有限公司及武漢越秀地產開發有限公司(下文統稱「富成集團」)。富成集團持有武漢物業 67% 權益。根據收購事項，越秀地產同意於二〇一八年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間，向越秀房產基金提供保障安排。保障安排資產為實際經調整淨利潤與基礎經調整淨利潤之間的差額，須每半年支付一次。保障安排資產按人民幣計值，其餘額公平值與賬面值相若。

保障安排資產初步按公平值確認。保障安排資產的公平值時，越秀房產基金運用估值模型，並計及二〇一八年一月一日至二〇二〇年十二月三十一日期間的差額將會產生的預期未來現金流量。調整於簡明綜合全面收益表中公平值收益確認。

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
期初	11,645	—
期內公平值收益	16,646	11,092
已收保障安排	(4,170)	—
期末	24,121	11,092
減：長期保障安排資產的即期部分	(14,874)	(11,092)
保障安排的非即期部分	9,247	—

18 衍生金融工具

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	3,630	6,273
流動負債		
設有上限的匯兌遠期合約	118,114	113,745

若衍生金融工具的交收日於結算日後十二個月之後，其公平值歸類為非流動資產或負債。

簡明綜合中期財務資料附註

18 衍生金融工具(續)

於二〇一九年六月三十日，未履行的設有上限的匯兌遠期合約的象徵式本金額為3,744,648,000港元(二〇一八年十二月三十一日：2,900,000,000港元)。

並無於活躍市場進行交易的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值使用估值技術釐定。

如估算金融工具的公平值所需的重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入公平值層級第2層。設有上限的遠期匯兌合約的公平值乃參考預計未來現金流量的現值計算，並參考各報告日期的市場可觀察遠期匯率。

19 貿易應收款項

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	32,893	26,785

貿易應收款項公平值與其賬面值相若。

本集團的信用期限一般為三個月。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	31,345	22,405
31至90天	741	3,182
91至180天	201	905
181至365天	313	293
一年以上	293	—
	32,893	26,785

於二〇一九年六月三十日，本集團只有少數的逾期貿易應收款項，並不需要撥備，乃與獨立顧客相關，彼等均無嚴重財務困難，且基於以往經驗逾期款項均能收回。本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

20 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項的結餘主要指預付營業稅及水電費按金。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

所有預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

21 短期銀行存款及現金及現金等價物

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,284,395	1,345,300
原到期日為三個月以內短期銀行存款	22,974	113,455
現金及現金等價物	1,307,369	1,458,755
原到期日三個月以上的短期銀行存款	22,692	22,633
總計	1,330,061	1,481,388
信貸風險的最大敞口	1,329,619	1,480,941

於二〇一九年六月三十日，本集團在中國境內的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣1,184,305,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣1,167,013,000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。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規管。

短期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。

其餘短期銀行存款及現金及現金等價物的結餘，均以人民幣、港元及美元計值。

簡明綜合中期財務資料附註

21 短期銀行存款及現金及現金等價物(續)

短期銀行存款及現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
港元	128,592	231,073
人民幣	1,184,808	1,167,653
美元	16,661	82,662
	<u>1,330,061</u>	<u>1,481,388</u>

22 遞延稅項負債

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
期初	4,536,795	4,428,310
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	246,223	172,484
於儲備扣除/(計入)的遞延稅項	1,798	(22,217)
期末	<u>4,784,816</u>	<u>4,578,577</u>

23 貿易應付款項

貿易應付款項公平值與其賬面值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	8,644	10,157
31至90天	4,062	5,896
91至180天	837	1,636
	<u>13,543</u>	<u>17,689</u>

本集團的大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

24 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	179,675	172,221
非即期部分	188,788	184,377
	368,463	356,598
預收款項		
即期部分	90,541	85,625
應繳房產稅	18,601	15,455
應繳預提稅項撥備	8,392	9,493
城市土地使用稅、增值稅、城市維護建設稅、 教育附加費、地方教育附加費及撥備	11,261	11,412
應付工程款	766,051	796,897
經營開支的應計費用	123,437	165,350
應計費用及其他應付款項	927,742	998,607
	1,386,746	1,440,830

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

簡明綜合中期財務資料附註

25 借貸

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
長期借貸的即期部分		
銀行借貸		
— 有抵押	—	268,440
— 無抵押	3,906,777	2,008,103
	3,906,777	2,276,543
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	2,121,280	2,521,280
— 無抵押	7,967,536	8,624,328
其他借貸，無抵押(附註)	3,721,265	2,730,120
	13,810,081	13,875,728
減：長期借貸的即期部分	(3,906,777)	(2,276,543)
長期借貸總額	9,903,304	11,599,185
無抵押	11,688,801	11,354,448
有抵押	2,121,280	2,521,280
	13,810,081	13,875,728

於二〇一九年六月三十日，銀團貸款和委託貸款總額為人民幣2,121百萬元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2,521百萬元)，由國金中心若干部分賬面值人民幣7,046百萬元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣6,862百萬元)作抵押。

附註：

於二〇一九年五月二十八日及二〇一九年六月十四日，Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一八年四月十六日設立的15億美元中期票據發行計劃，按二〇一八年四月二十三日訂立的認購協議分別向投資者發行及出售於二〇二四年五月到期、本金金額為7.7億港元及3.5億港元的3.60%額外票據。

於二〇一八年四月二十七日，Yuexiu REIT MTN Company Limited根據於二〇一八年四月十六日設立的15億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一八年四月二十三日訂立的認購協議向投資者發行及出售於二〇二一年四月到期、本金金額為4億美元的4.75%票據。

簡明綜合中期財務資料附註

26 基金單位持有人應佔資產淨值

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
期初	14,454,122	14,321,384
發行基金單位	61,510	54,476
自全面收益表轉撥	697,617	533,326
期內已支付的分派	(425,828)	(431,062)
期末	14,787,421	14,478,124

現有基金單位數目的變動如下：

已發行基金單位(千個)	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
期初	3,106,450	3,014,285
期內已發行基金單位	13,168	12,838
期末	3,119,618	3,027,123

附註：

期內，已發行 13,168,000 個基金單位用以支付管理人費用(二〇一八年：發行 12,838,000 個基金單位)。

於二〇一八年，合共已發行 25,165,000 個基金單位用以支付管理人費用。於二〇一八年十二月三十一日，本集團亦已向越秀地產發行 67,000,000 個遞延基金單位。根據日期為二〇一二年六月三十日的通函所披露的條款，自二〇一六年十二月三十一日起，越秀房產基金將於各年的十二月三十一日向越秀地產發行若干數目的基金單位。當各年將予發行的基金單位數目與發行的 12 個月內將予發行的管理人費用基金單位一併計算時將受限於可能發行予越秀地產的最高基金單位數目，不會觸發越秀地產根據收購守則第 26 條就彼等於相關時間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。於二〇一八年十二月三十一日，發行 67,000,000 個基金單位後，遞延基金單位餘額約為 535,401,000 個基金單位。

簡明綜合中期財務資料附註

27 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溢利計算的每個基金單位盈利

(A) 基本

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

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利(人民幣千元)	693,044	589,834
已發行基金單位的加權平均數(千個)	3,114,380	3,022,088
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	0.22	0.20

(B) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的攤薄盈利乃調整發行在外的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。以上計算的基金單位數目會與假設基金單位獲行使而可能已發行的基金單位數量進行比較。就以基金單位形式支付的管理人費用計算的基金單位數目採用越秀房產基金於二〇一九年六月三十日的收市價來計算。

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年	二〇一八年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位 持有人應佔溢利(人民幣千元)	693,044	589,834
已發行基金單位的加權平均數(千個)	3,114,380	3,022,088
遞延基金單位調整(千個)	535,401	602,401
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	12,267	12,671
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個)	3,662,048	3,637,160
每個基金單位的攤薄盈利(人民幣)	0.19	0.16

簡明綜合中期財務資料附註

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一九年六月三十日，本集團主要受越秀地產股份有限公司(於香港註冊成立)，擁有越秀房產基金約36%所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一九年六月三十日，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
越秀地產股份有限公司(「越秀地產」) ¹	越秀房產基金的主要基金單位持有人
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資產管理有限公司(「廣州資產管理」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「城建」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業經營管理有限公司	越秀地產的附屬公司
城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建開發(中國)」) ¹	越秀地產的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀」) ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」) ¹	越秀的直接控股公司
廣州越秀企業集團有限公司(「廣越企」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀企業發展有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
廣州建材企業集團有限公司	廣越企的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「廣州仲量聯行」) ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越秀金融控股集團股份有限公司(「越秀金控」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」) ¹	越秀金控的附屬公司
廣州證券股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) ¹	越秀的附屬公司

28 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
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司 ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州天河支行 (前稱創興銀行有限公司廣州支行) (「創興天河」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) ¹	越秀的附屬公司
創興銀行有限公司上海代表處(「創興上海」) ¹	越秀的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
廣州鈦白粉廠 ¹	廣越企的附屬公司
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州悅停網絡科技有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州鵬燁貿易有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州友誼集團有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 ¹	越秀金控的附屬公司
武漢越秀商業管理有限公司 (前稱「武漢越秀維港商業管理有限公司」) ¹	越秀地產的附屬公司
武漢康景實業投資有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發設計院有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀地產工程管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀商業地產投資管理有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀資本投資管理有限公司	越秀金控的附屬公司
廣州越秀星寓公寓管理有限公司	越秀地產的附屬公司
越秀諮詢(深圳)有限公司 ¹	越秀的附屬公司
杭州越秀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州越榮房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州盛寅房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
杭州豐勝房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)	越秀房產基金的信託人
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「現任估值師」)	越秀房產基金目前的主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)	信託人的聯繫人

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)。

簡明綜合中期財務資料附註

28 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

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用 ⁽ⁱⁱ⁾	(72,027)	(70,375)
已付／應付怡城管理費	(7,805)	(7,885)
已付／應付白馬商管管理費	(5,557)	(5,696)
已付／應付廣州資產管理管理費	(9,622)	(9,460)
已收／應收興業租金收入	3,549	3,252
已收／應收怡城租金收入	8,976	7,036
已收／應收城建租金收入	7,134	5,464
已收／應收白馬合營公司租金收入	—	621
已收／應收廣越企租金收入	18,315	16,762
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	—	1,048
已收／應收廣證租金收入	1,148	1,104
已收／應收穗橋租金收入	295	295
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	15,676	15,482
已收／應收廣州期貨股份有限公司租金收入	1,895	1,410
已收／應收廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司租金收入	643	2,020
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	8,124	7,661
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	687	210
已收／應收廣州資產管理租金收入	5,171	4,559
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	4,657	—
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	—	8,737
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	6,831	2,148
已收／應收廣州越秀金控租金收入	8,416	6,020
已收／應收越通租金收入	383	383
已收／應收越鵬租金收入	391	391

簡明綜合中期財務資料附註

28 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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	4,460	4,431
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	136	135
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	23	135
已收／應收創興天河租金收入	25	1,424
已收／應收創興廣州租金收入	128	207
已收／應收創興上海租金收入	257	257
已收／應收廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司租金收入	57	49
已收／應收廣州悅停網絡科技有限公司租金收入	47	94
已收／應收廣州鵬燁貿易有限公司租金收入	547	547
已收／應收廣州友誼集團有限公司租金收入	16,128	16,027
已收／應收廣州越秀金融科技有限公司租金收入	462	555
已收／應收上海越秀融資租賃有限公司租金收入	1,868	1,868
已收／應收武漢越秀商業管理有限公司租金收入(前稱「武漢越秀維港商業管理有限公司」)	3,608	—
已收／應收武漢康景實業投資有限公司租金收入	14,582	13,377
已收／應收廣州城建開發設計院有限公司租金收入	192	190
已收／應收廣州越秀地產工程管理有限公司租金收入	2,365	267
已收／應收廣州越秀商業地產投資管理有限公司租金收入	278	261
已收／應收越秀諮詢(深圳)有限公司租金收入	442	73
已收／應收廣州越秀資本投資管理有限公司租金收入	1,093	—
已收／應收廣州越秀星寓公寓管理有限公司租金收入	162	—

簡明綜合中期財務資料附註

28 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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 人民幣千元	二〇一八年 人民幣千元
已收／應收廣州越秀企業發展有限公司租金收入	113	—
已收／應收廣州越秀鯤鵬私募證券投資基金管理有限公司租金收入	316	—
已收／應收創興銀行有限公司租金收入	52	—
已收／應收杭州越秀房地產開發有限公司租金收入	2,046	—
已收／應收杭州越榮房地產開發有限公司租金收入	311	—
已收／應收杭州盛寅房地產開發有限公司租金收入	245	—
已收／應收杭州豐勝房地產開發有限公司租金收入	535	—
已收／應收廣州越秀商業經營管理有限公司租金收入	8	—
已收／應收城建利息收入	9,380	10,837
已收／應收城建命名權收入	1,143	—
已付／應付信託人的信託費用	(5,149)	(5,077)
已付／應付現任估值師的估值費用	(429)	(690)
已付／應付城建開發(中國)的利息開支	—	(8,093)
已付／應付滙豐集團的利息開支	(12,178)	(9,346)
已收／應收滙豐集團的利息收入	6	—
已付／應付創興天河的利息開支	(5,979)	(7,627)
已收／應收創興天河的利息收入	481	—

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) 管理人費用乃按存置資產價值每年0.3%的基本費用與物業收入淨額每年3%的服務費用之和(定義見信託契約)(附註8)。

簡明綜合中期財務資料附註

28 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

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項 ⁽ⁱ⁾	228,956	238,915
應付怡城款項	(16,738)	(6,456)
應付白馬商管款項	(917)	(696)
應付管理人款項	(75,471)	(77,670)
應付廣州資產管理款項	(1,568)	(1,676)
應付城建開發(中國)款項	(1,362)	(6,729)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自創興天河的銀行借貸	(236,090)	(290,400)
應收關聯公司租金收入	16,798	5,711
來自關聯公司租金按金 ⁽ⁱⁱ⁾	(66,460)	(51,897)

約人民幣2.19億元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣2.27億元)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費時償還。剩餘的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與其公平值相若。截至二〇一九年六月三十日所有與關聯公司有關的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與公平值合理相若。所有結餘以人民幣計值，惟應付管理人款項以港元計值。

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。於二〇一二年五月七日，為數人民幣1,293,000,000元的初始款項已由Tower Top轉移至城建。期終的可收回結餘人民幣229,000,000元(二〇一八年十二月三十一日：人民幣239,000,000元)指於該期間內向城建作出的初步款項轉撥減應付建築結算。尚餘金額將於可收回應付款項結餘少於或相等於人民幣100,000,000元時支付予城建。

(ii) 來自關聯公司的租金按金於簡明綜合資產負債表中計入為租金按金。

(C) 主要管理層補償

截至二〇一九年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(二〇一八年：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

29 資本承擔

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
有關物業、廠房及設備以及投資物業的資本承擔 已訂約但未撥備	14,911	21,832

30 應收未來最低租金

於二〇一九年六月三十日及二〇一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	未經審核 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,077,972	1,202,567
一年以上及五年以內	1,517,066	1,918,346
五年以上	103,361	133,985
	2,698,399	3,254,898

業績表現一覽表

	未經審核 二〇一九年 六月三十日	未經審核 二〇一八年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	14,787,421,000	14,478,124,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)	4.74	4.78
折合港元	5.39	5.51
成交價與資產淨值的最大溢價 (i)	0.24 港元	0.09 港元
成交價與資產淨值的最大折讓 (i)	0.44 港元	0.51 港元
每個基金單位的淨收益率 (ii)	4.17%	4.39%
已發行基金單位數目	3,119,618,222 個	3,027,123,467 個

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一九年一月一日至二〇一八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 5.63 港元(二〇一八年：5.60 港元)計算。最高折讓乃根據由二〇一九年一月一日至二〇一九年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價 4.95 港元(二〇一八年：5.00 港元)計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按由二〇一九年一月一日至二〇一九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溢利除以二〇一九年六月三十日於香港聯交所的成交價 5.34 港元(二〇一八年：5.27 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

林德良先生(主席)
程九洲先生

非執行董事

李鋒先生
梁丹青先生

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

林德良先生
程九洲先生
關志輝先生
區海晶女士

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

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

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
馬來亞銀行
華僑永亨銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

可供查閱越秀房產基金資料的網站

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

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
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心54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美元於二〇二一年到期
之4.75厘票據
股份代號：04477

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

電話：(852) 2593 2385

傳真：(852) 2519 6473

電郵：yxft.ir@yuexiureit.com



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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