

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

本公佈並不構成或擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例

第104條認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：00405)

由



## 越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED

管理

### 截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期業績公佈

越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然公佈越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)截至二〇一九年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績如下：

#### 財務摘要

下表概述越秀房產基金於二〇一九年中期期間及二〇一八年中中期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 六月三十日	於二〇一八年 十二月三十一日	變化增加 %
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。

## 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」)，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%。

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	二〇一八年	增加 百分比
	六月三十日 的估值 人民幣百萬元	十二月三十一日 的估值 人民幣百萬元	
白馬大廈	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	<u>34,792</u>	<u>33,970</u>	2.4%

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	可出租		物業		
				產權面積 (平方米)	總面積 (平方米)	出租率 <sup>(1)</sup>	租約份數 <sup>(1)</sup>	租約單價 <sup>(1)</sup> (人民幣／ 平方米／月)
白馬大廈	批發商場	廣州越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用
	服務式公寓			51,102.3	不適用	不適用	不適用	不適用
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	65.8%	119	98.3
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 <sup>(6)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	96.7%	29	113.7
合計				<u>969,488.8</u>	<u>632,915.1</u>	90.5%	<u>1,762</u>	215.4

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	於二〇一八年	與二〇一八年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日相比
	之出租率	之出租率	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%



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

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	於	與	物業經營 收入增加／ (減少) 百分比
	二〇一九年 中期 經營收入 人民幣百萬元	二〇一八年 中期 經營收入 人民幣百萬元	二〇一八年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	
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 <sup>(1)</sup>	—	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 <sup>(2)</sup>	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。

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值客戶，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俬租賃服務，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，提高整個商場的經營收入。

### **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。

## 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%。



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

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

附註2 其他物業開支包括估值費、保險費及其他物業費用等。

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	<u>999,658</u>	<u>1,002,794</u>

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	<u>728,846</u>	<u>726,800</u>

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

租賃代理費用較二〇一八年中中期期間輕微下降約0.2%。

物業相關稅項較二〇一八年中中期期間下降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。

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中期為高。

### **武漢物業業績及保障安排**

二〇一九年中中期，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)。

## 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	<u>13,810,081</u>	<u>13,875,728</u>
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。



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	<b>999,658</b>	1,002,794
經營開支	7	<b>(460,184)</b>	(452,194)
投資物業的公平值收益	14	<b>719,916</b>	601,114
公平值變動			
— 保障安排資產	17	<b>16,646</b>	11,092
— 衍生金融工具	18	<b>(1,726)</b>	(19,753)
財務收入	9	<b>17,612</b>	17,311
融資開支	10	<b>(294,658)</b>	(342,844)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		<b>997,264</b>	817,520
所得稅開支	11	<b>(266,595)</b>	(200,732)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		<b>730,669</b>	616,788
與基金單位持有人交易	26	<b>(697,617)</b>	(533,326)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後 的溢利		<b>33,052</b>	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		<b>6,419</b>	(79,320)
— 稅項		<b>(1,798)</b>	22,217
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		<b>4,621</b>	(57,103)
期內全面收入總額		<b>37,673</b>	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

	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	
未經審核					
截至二〇一八年六月三十日期間 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

		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
	附註		
<b>非流動資產</b>			
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	—
		<u>34,573,347</u>	<u>33,915,618</u>
<b>流動資產</b>			
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
		<u>1,712,893</u>	<u>1,919,448</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>36,286,240</u></u>	<u><u>35,835,066</u></u>

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
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	23	<b>13,543</b>	17,689
租金按金(即期部分)	24	<b>179,675</b>	172,221
預收款項	24	<b>90,541</b>	85,625
應計費用及其他應付款項	24	<b>927,742</b>	998,607
應付關聯方款項		<b>106,056</b>	103,227
衍生金融工具	18	<b>118,114</b>	113,745
借貸	25	<b>3,906,777</b>	2,276,543
應付稅項		<b>96,348</b>	144,845
		<b>5,438,796</b>	3,912,502
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>			
租金按金(非即期部分)	24	<b>188,788</b>	184,377
借貸	25	<b>9,903,304</b>	11,599,185
遞延稅項負債	22	<b>4,784,816</b>	4,536,795
衍生金融工具	18	<b>3,630</b>	6,273
		<b>14,880,538</b>	16,326,630

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
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	<u>14,787,421</u>	<u>14,454,122</u>
負債總額		<u><u>35,106,755</u></u>	<u><u>34,693,254</u></u>
資產淨值		<u><u>1,179,485</u></u>	<u><u>1,141,812</u></u>
權益			
重估儲備		424,747	420,174
累積虧損		<u>(424,747)</u>	<u>(420,174)</u>
		—	—
非控股權益		<u>1,179,485</u>	<u>1,141,812</u>
總權益		<u><u>1,179,485</u></u>	<u><u>1,141,812</u></u>
流動負債淨值		<u><u>3,725,903</u></u>	<u><u>1,993,054</u></u>
扣除流動負債後資產總額		<u><u>30,847,444</u></u>	<u><u>31,922,564</u></u>
已發行基金單位(千個)	26	<u><u>3,119,618</u></u>	<u><u>3,106,450</u></u>
每個基金單位的基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣)		<u><u>人民幣4.74元</u></u>	<u><u>人民幣4.65元</u></u>

## 分派聲明

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	二〇一八年
附註	人民幣千元	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	<b>693,044</b>	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	<b>(692,535)</b>	(601,114)
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項	<b>153,816</b>	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	<b>(177,719)</b>	(173,961)
— 保障安排的公平值收益	<b>(16,646)</b>	—
可分派虧損總額	<b>(40,040)</b>	(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	<b>177,719</b>	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	<b>63,962</b>	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	<b>51,569</b>	50,319
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)	<b>57,621</b>	56,300
— 衍生金融工具的公平值虧損	<b>1,726</b>	19,753
— 融資業務的匯兌虧損	<b>41,199</b>	126,265
— 應收保障安排資產	<b>14,630</b>	—
— 出售附屬公司產生的現金流	<b>55,900</b>	—

分派聲明(續)

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	二〇一八年
		人民幣千元	人民幣千元
計算額外項目後可分派款項		<b>424,286</b>	423,746
於一月一日可分派的款項		<b>425,902</b>	431,127
期內已付分派(iii)	26	<b>(425,828)</b>	(431,062)
已公佈中期分派(iv)		<b>424,360</b>	423,811
已公佈每個基金單位分派(iv)		<b>人民幣0.1360元</b>	人民幣0.1400元

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

	權益				總計 人民幣千元
	基金單位 持有人應佔				
	資產淨值 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 物業、廠房及設備的 公平值變動，扣除稅項	(431,062)	—	—	—	(431,062)
	—	—	(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	<b>14,454,122</b>	<b>(420,174)</b>	<b>420,174</b>	<b>1,141,812</b>	<b>15,595,934</b>
發行基金單位(附註26)	<b>61,510</b>	—	—	—	<b>61,510</b>
期內以下人士應佔溢利：					
— 基金單位持有人	<b>697,617</b>	—	—	—	<b>697,617</b>
— 股權持有人	—	(4,573)	—	<b>37,625</b>	<b>33,052</b>
向基金單位持有人支付分派 物業、廠房及設備的公平值 變動，扣除稅項	(425,828)	—	—	—	(425,828)
	—	—	<b>4,573</b>	<b>48</b>	<b>4,621</b>
於二〇一九年六月三十日	<u><b>14,787,421</b></u>	<u><b>(424,747)</b></u>	<u><b>424,747</b></u>	<u><b>1,179,485</b></u>	<u><b>15,966,906</b></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	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營業務所得的現金流量</b>		
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	—
	<u>322,343</u>	<u>257,859</u>
經營業務所產生的現金淨額	322,343	257,859
<b>投資業務所得的現金流量</b>		
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
	<u>11,947</u>	<u>8,349</u>
投資業務所產生的現金淨額	11,947	8,349
<b>融資業務所得的現金流量</b>		
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
	<u>(485,676)</u>	<u>(390,746)</u>
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
	<u>1,458,755</u>	<u>1,303,904</u>
於期末的現金及現金等價物	<u>1,307,369</u>	<u>1,179,366</u>

## 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。

### 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。

#### 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。

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

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)	<u>(124,745)</u>	<u>(111,596)</u>
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	<u>16,646</u>	<u>11,092</u>
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u><u>997,264</u></u>	<u><u>817,520</u></u>

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	經審核
	二〇一九年	二〇一八年
	六月三十日 人民幣千元	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	<u>914,073</u>	<u>941,273</u>
資產總額	<u><u>36,286,240</u></u>	<u><u>35,835,066</u></u>



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

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	二〇一八年
	人民幣千元	人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	<b>162,362</b>	151,734
餐飲	<b>95,307</b>	102,637
物業租賃	<b>732,032</b>	739,169
其他	<b>9,957</b>	9,254
	<b>999,658</b>	1,002,794

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>

## 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
	<u>460,184</u>	<u>452,194</u>
總經營開支	<u>460,184</u>	<u>452,194</u>

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。

## 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	二〇一八年
	人民幣千元	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。

## 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	二〇一八年
	人民幣千元	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>

## 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	二〇一八年
	人民幣千元	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
	<u>294,658</u>	<u>342,844</u>

## 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	二〇一八年
	人民幣千元	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
	<u>266,595</u>	<u>200,732</u>

## 12 物業、廠房及設備

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	辦公用品 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二〇一八年六月三十日 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)
	<u>2,340,000</u>	<u>390</u>	<u>613</u>	<u>2,341,003</u>
於二〇一八年六月三十日期末				
賬面淨值	<u>2,340,000</u>	<u>390</u>	<u>613</u>	<u>2,341,003</u>
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
	<u>2,340,000</u>	<u>390</u>	<u>613</u>	<u>2,341,003</u>

	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
	<u>2,310,000</u>	<u>323</u>	<u>568</u>	<u>2,310,891</u>
於二〇一九年六月三十日期末				
賬面淨值	<u>2,310,000</u>	<u>323</u>	<u>568</u>	<u>2,310,891</u>
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
	<u>2,310,000</u>	<u>323</u>	<u>568</u>	<u>2,310,891</u>

倘並無對酒店及服務式公寓進行重估，其應會按歷史成本減累計折舊人民幣1,713,798,000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）。

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	<u>2,310,000</u>	<u>2,340,000</u>
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	<u>6,419</u>	<u>(49,183)</u>

#### 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

## 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。



### 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

### 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	<u>(24,642)</u>	<u>(24,642)</u>
期末	<u>1,355,327</u>	<u>1,404,612</u>

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	<u>1,355,327</u>	<u>1,404,612</u>

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)。

## 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	二〇一八年
	人民幣千元	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	<u>29,837,000</u>	<u>29,311,000</u>

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

### 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。

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%

## 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	<b>859,868</b>	859,868
成本	<b>859,868</b>	845,325
收購附屬公司	—	15,833
出售附屬公司	—	(1,290)
累計減值	—	—
	<b>859,868</b>	859,868

## 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。調整於中期簡明綜合全面收益表中「公平值變動」確認。

	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
	人民幣千元	人民幣千元
期初	11,645	—
期內公允價值變動	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	<u>3,630</u>	<u>6,273</u>
流動負債		
設有上限的匯兌遠期合約	<u>118,114</u>	<u>113,745</u>

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。

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	<u>32,893</u>	<u>26,785</u>

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	—
	<u>32,893</u>	<u>26,785</u>

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。

## 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	<u>1,330,061</u>	<u>1,481,388</u>
信貸風險的最大敞口	<u>1,329,619</u>	<u>1,480,941</u>

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。

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。

## 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
	<u>368,463</u>	<u>356,598</u>
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、地方教育附加費及其他稅項撥備	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	<u>927,742</u>	<u>998,607</u>
	<u>1,386,746</u>	<u>1,440,830</u>

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。

## 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	<b>3,906,777</b>	2,008,103
	<b>3,906,777</b>	2,276,543
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	<b>2,121,280</b>	2,521,280
— 無抵押	<b>7,967,536</b>	8,624,328
其他借貸，無抵押(附註)	<b>3,721,265</b>	2,730,120
	<b>13,810,081</b>	13,875,728
減：長期借貸的即期部分	<b>(3,906,777)</b>	(2,276,543)
長期借貸總額	<b>9,903,304</b>	11,599,185
無抵押	<b>11,688,801</b>	11,354,448
有抵押	<b>2,121,280</b>	2,521,280
	<b>13,810,081</b>	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。

## 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	二〇一八年
	人民幣千元	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	<u>14,787,421</u>	<u>14,478,124</u>

現有基金單位數目的變動如下：

	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
已發行基金單位(千個)		
期初	3,106,450	3,014,285
期內已發行基金單位	13,168	12,838
期末	<u>3,119,618</u>	<u>3,027,123</u>

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。

**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)	<u>693,044</u>	<u>589,834</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>3,114,380</u>	<u>3,022,088</u>
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.22</u>	<u>0.20</u>



(b) 攤薄

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每個基金單位的攤薄盈利乃調整發行在外基金單位的加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲兌換)計算。期內，越秀房產基金擁有發行在外的遞延基金單位及以基金單位形式支付的管理人費用，均為具潛在攤薄影響的基金單位。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)	<u>693,044</u>	<u>589,834</u>
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)	<u>12,267</u>	<u>12,671</u>
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個)	<u>3,662,048</u>	<u>3,637,160</u>
每個基金單位的攤薄盈利(人民幣)	<u>0.19</u>	<u>0.16</u>

## 28 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	<b>14,911</b>	21,832

## 29 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	<b>1,077,972</b>	1,202,567
一年以上及五年以內	<b>1,517,066</b>	1,918,346
五年以上	<b>103,361</b>	133,985
	<b>2,698,399</b>	3,254,898

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

香港，二〇一九年八月一日

於本公佈刊發日期，越秀房產基金管理人董事會成員包括：

執行董事：                    林德良先生(主席)及程九洲先生

非執行董事：                李鋒先生及梁丹青先生

獨立非執行董事：          陳志安先生、陳志輝先生、張玉堂先生及陳曉歐先生