



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)

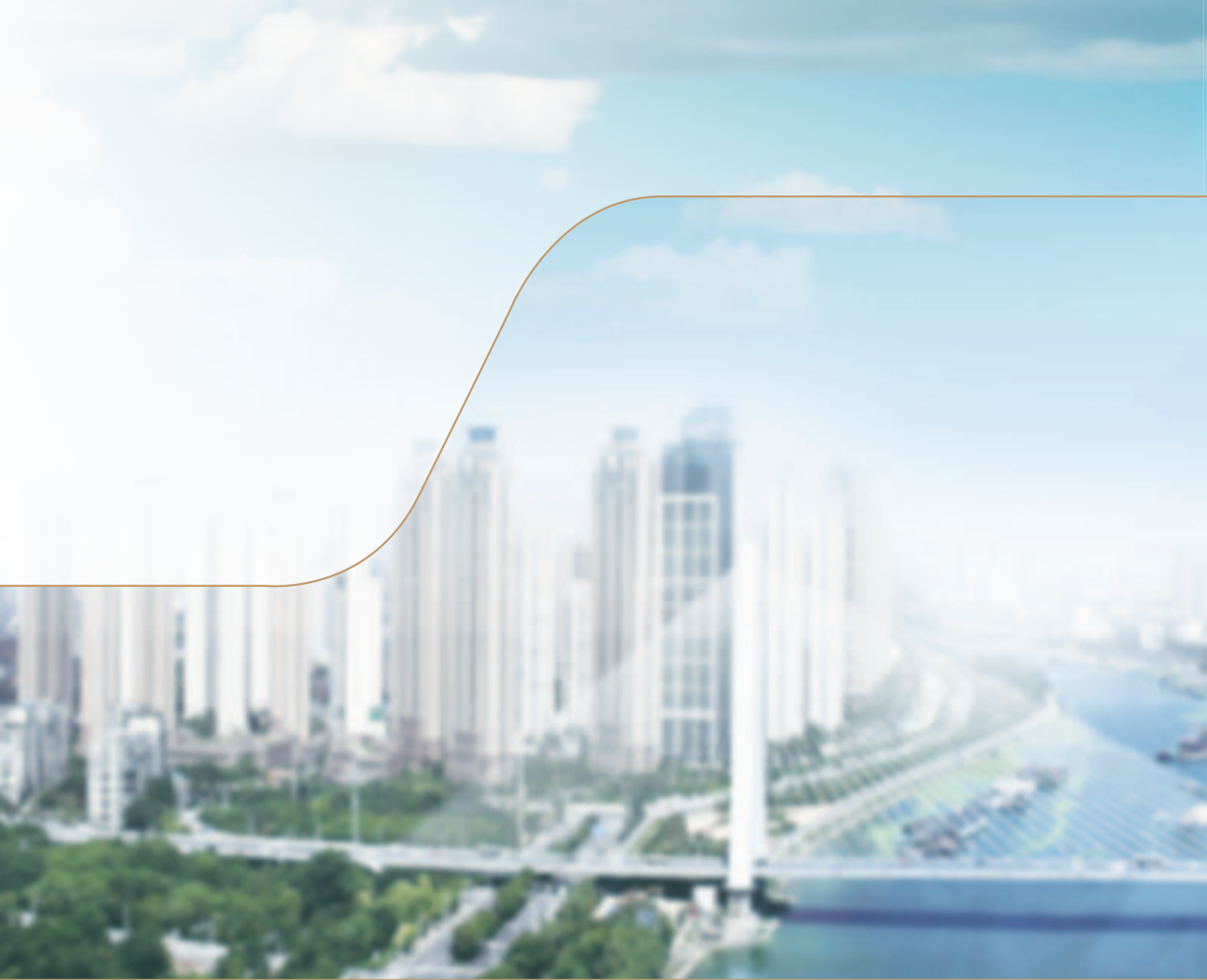
成就財富



中期報告 2018

管理人

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





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	51
越秀房產基金資料	9	中期簡明綜合基金單位持有人應佔	53
分派	10	資產淨值及權益變動表	
管理層討論及分析	12	中期簡明綜合現金流量表	54
營運回顧	12	簡明綜合中期財務資料附註	55
財務回顧	20	業績表現一覽表	88
企業管治	26	公司及投資者關係資料	89
關連人士交易	29		
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二〇一八年中期間及二〇一七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) %
	二〇一八年	二〇一七年	
收入總額	1,002,794,000	909,229,000	10.3%
物業收入淨額	726,800,000	644,816,000	12.7%
除稅後及與基金單位持有人交易前的淨溢利	616,788,000	1,005,596,000	(38.7)%
中期分派	423,811,000	395,412,000	7.2%
每個基金單位的盈利	0.2038	0.3416	(40.3)%
每個基金單位的分派	0.1400	0.1341	4.4%
折合港元	0.1615	0.1560	3.5%

	於二〇一八年	於二〇一七年	變化增加 %
	六月三十日	十二月三十一日	
物業組合估值	34,072,000,000	33,356,000,000	2.1%
基金單位持有人應佔資產淨值	14,478,124,000	14,321,384,000	1.1%
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	4.78	4.75	0.6%

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——越秀房產資產管理有限公司（「管理人」）之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇一八年上半年之中期報告。

林昭遠
主席

業績及分派

二〇一八年上半年，中國經濟運行保持穩中向好態勢。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，繼續錄得良好的經營業績，各項主要經營指標表現理想。

於二〇一八年六月三十日，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」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）、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」）及位於武漢的武漢物業八項物業，可供出租總面積為 660,317.6 平方米，在租總面積為 594,845.1 平方米，物業整體出租率為 90.1%。其中武漢越秀財富中心出租率為 59.4%，星匯維港購物中心出租率 93.7%，比去年底分別增加 18.9 和 11.6 百分點。

董事長報告

二〇一八年一月一日至二〇一八年六月三十日期間（「二〇一八年中期」），越秀房產基金總營業收入約為人民幣 1,002,794,000 元。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一八年中期，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣 423,811,000 元，比上年同期可分派收入總額人民幣 395,412,000 元增加約人民幣 28,399,000 元，增加約 7.2%。每個基金單位可獲約 0.1615 港元的分派。按二〇一八年六月三十日的收市價 5.27 港元計，中期分派收益率約 3.06%。

市場回顧

二〇一八年上半年，國際環境不穩定性不確定性有所上升。中國經濟穩定運行勢頭鞏固，質量效益穩步提高，發展的穩定性、協調性、包容性、可持續性進一步增強。據國家統計局公佈資料，二〇一八年上半年國內生產總值同比增長 6.8%，國民經濟運行平穩。

宏觀經濟從高速增長轉向高質量發展，在此背景下，廣州市經濟繼續保持平穩態勢，IAB（新一代信息技術、人工智能、生物醫藥）新經濟產業和產品引領作用提升。上半年，全市地區生產總值約為 10,652.98 億元，同比增長 6.2%。上半年 IAB 產業投資 354.75 億元，增長 16.6%。上海市經濟延續穩中向好發展態勢，轉型升級穩步推進，新舊動能協同發力，質量效益不斷提升。全市地區生產總值約為 15,558.15 億元，同比增長 6.9%，與全國經濟增速持平。武漢市經濟運行總體平穩，呈現先行趨勢向好、質量效益提高、民間活力增強的良好發展態勢。全市地區生產總值約為 6,780.38 億元，同比增長 8.2%。基礎設施投資增長 10.6%，未來幾年城市快速路、地鐵、路橋（機場快捷路、月湖橋）等一大批重大基礎設施將陸續投入使用，交通通達能力大幅提高。今年上半年，上海市、廣州市、武漢市地區生產總值在全國排名第 1、第 4 和第 9 位。

上半年，廣州甲級寫字樓市場在供應缺乏及旺盛的市場需求的共同影響下，全市甲級寫字樓存量維持在約 533 萬平方米，整體空置率下行至歷史低位 6.9%。上半年全市整體租金增長 8.3%，半年漲幅為近七年來最高，其中珠江新城同期漲幅達 9.9%，繼續引領全市租金的增長。

董事長報告

上海有多個寫字樓項目竣工入市，上半年空置率升至 10.8%，市場總存量達 655.6 萬平方米。儘管新項目眾多，但中央商務區租金保持穩健，這主要得益於強勁的租賃需求。資管類金融服務業繼續成為甲級寫字樓的主要需求驅動因素，聯合辦公運營商辦公需求，也一定程度緩解業主們的租賃壓力。

武漢優質甲級寫字樓上半年新增供應 8.9 萬平方米，推動總存量至 182.5 萬平方米。得益於活躍的市場租賃活動，二季度漢口沿江商務區甲級寫字樓平均租金錄得 134.9 元/平方米/月，上半年錄得 18.1 萬平方米的淨吸納量。

專業市場方面，服裝批發競爭日趨激烈，行業洗牌加劇，市場調整進入「深水期」。越來越多廠家正採取短週期、小批量和多品種的柔性生產模式，逐步降低成本，快速滿足消費者。上半年服裝行業有回暖現象，採購商客流量同比小幅增加。

零售市場方面，今年上半年廣州優質零售市場迎來兩個新項目入市，推升優質商業存量至 319.3 萬平方米。

隨著購物中心業態升級調整進一步推進，主力百貨撤離購物中心現象頻現。而新開業的購物中心也將招商目光更多地轉向精品超市以及新零售品牌，通過打造差異化的消費體驗增強自身競爭力。

上半年武漢核心商圈優質零售市場未有新增供應，市場總存量維持在 232.7 萬平方米，商圈空置率微降至 3.1%，二季度核心商圈首層平均租金錄得 638.4 元/平方米/月，環比微升 0.1%。

高端酒店市場方面，廣州地區高端酒店市場新增供應進一步分流高端商務客源，加劇區域高端酒店市場競爭，市場需求亦更加市場化、多元化。截至二〇一八年六月，廣州高端酒店市場平均出租率為 78.7%，同比增長 2.8 個百分點，日平均房價同比上升 1.3%，上升至 1,150.68 元/間。高端服務式公寓方面，廣州地區高端服務式公寓市場的長租市場保持穩定，短租市場逐漸成為主要增長點。外籍客源年輕化和月子中心迅速成為客源變化的重點之一。截至二〇一八年六月，廣州高端服務式公寓平均出租率為 86%，同比上升 0.5 個百分點，平均租金增長 1.0%。

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，持續推進商戶升級和資本性改造，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、越秀新都會及越秀大廈的營運表現穩健。其中，國金中心作為核心 CBD 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，目前金融行業佔比接近 70%、財富廣場、城建大廈及越秀新都會有效管理到期租約，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；武漢越秀財富中心透過多渠道招商，引入成長性客群，打造特色高端樓宇品牌。

零售商場方面，國金中心商場構築「國金天地」場景化及線上智慧商圈，透過主題營銷、會員互動、自媒體傳播，豐富客戶消費體驗，提升商場品牌形象，商場日均客流量已達到 4.8 萬人次，會員累計數量達到 1.7 萬人，擴大「國金天地」品牌知名度。維多利廣場「VT101」整合場內外優質商家資源，開展話題性有亮點的營銷活動，增強對消費者的持續吸引力。武漢星匯維港購物中心，大力提升商場客流，活躍商業氛圍，培育街區成熟商業配套。

服裝專業市場方面，管理人把握國內消費升級的趨勢，著力於打造品牌化服裝銷售平台，加快渠道拓展及建設；實施「雙百計劃」大力鼓勵商戶推陳出新，提升服裝品質；持續推進硬件升級，打造白馬核心競爭力，鞏固行業地位。

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

二〇一八年上半年，管理人繼完成武漢物業交易，實現投資地域多元化之後，實施積極而審慎的投資策略，繼續物色核心城市的優質商業項目。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。

董事長報告

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一八年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在 36.0% 水平，與 REIT 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，上半年成功發行 4 億美元債券，豐富了融資渠道，控制融資成本。管理人將增加對匯率或利率對沖產品的研究，視市場情況伺機購買。

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，管理人還針對客戶的接觸點，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

展望二〇一八年下半年，預計全球經濟基本面繼續溫和震盪，市場擔憂將延續，全球經濟風險主要來自美國發起的貿易保護主義和全球寬鬆貨幣政策轉向。

中國經濟目前依然處在新舊動能轉換的關鍵時期，並未真正進入所謂的「新週期」，金融政策從緊趨嚴對經濟產生了較強的收縮效應。總體看來，儘管中國經濟短期承壓，不過供給側改革已初具成效，成為中國經濟新韌性的基石。

作為未來粵港澳大灣區增長極之一的廣州市，正加快推進新經濟業態穩步發展，加大產業引導，改善營商環境，強化創新驅動、提升開放水平，全力推動經濟高質量發展。廣州甲級寫字樓市場在未來 12 個月內，將有 6 處甲級辦公樓落成，新增供應下空置率或回升，但鑒於未來項目良好的預租情況，整體租金漲幅仍保持較高水平。未來 12 個月內將有超過 50 萬平方米新增供應進入廣州零售市場，尤其是今年年末預計有數個項目集中入市，將小幅推升全市空置率，預期租金維持小幅緩慢升勢。傳統批發市場轉型升級加快，對商戶專業度、原創能力及生產能力等要求更高。展望未來，高端酒店新增供應可能對市場競爭格局帶來一定影響，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。

董事長報告

依據《上海市城市總體規劃（2017-2035年）》報告，到2050年上海市將全面建成卓越的全球城市，令人嚮往的創新之城、人文之城、生態之城，具有世界影響力的國際化大都市。預計來自金融、科技與靈活辦公企業的需求保持強勁，並能部分抵消未來3年內甲級寫字樓大量新增供應所產生的影響。核心區優質寫字樓的平均空置率將略有上升，而租金呈走平態勢。

展望未來，武漢甲級寫字樓市場供應將進一步放量，需求穩步上升，預計空置率將持續上升，租戶在可選辦公空間充足的條件下租金議價能力增強。武漢零售市場下半年將迎來約54萬平方米新增供應，超市、餐飲、線上線下融合的模式正成為武漢新零售業態的熱點。

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！

林昭遠

主席

香港，二〇一八年八月二日

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」）包括位於廣州的六項商用物業，位於上海的一項商用物業及位於武漢的一項商業物業，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。管理人擬於二〇一八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，管理人議決就二〇一八年中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 0.1400 元約等於 0.1615 港元（二〇一七年六月：人民幣 0.1341 元約等於 0.1560 港元）。倘於二〇一八年中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二〇一八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。

二〇一八年中中期分派總額約為人民幣 423,811,000 元約等於 488,824,000 港元（二〇一七年六月：約為人民幣 395,412,000 元約等於 460,049,000 港元），包括一筆約為人民幣 67,000,000 元（二〇一七年：人民幣 51,962,000 元）的資本性金額。中中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 146,018,000 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。

分派

每個基金單位的分派

二〇一八年中中期間向基金單位持有人分派每個基金單位 0.1615 港元（二〇一七年六月：0.1560 港元），按基金單位於二〇一八年六月三十日的收市價 5.27 港元（二〇一七年六月三十日：4.85 港元）計算的基金單位收益率約為 3.06%（二〇一七年六月：3.21%）。即按年計算的分派收益率為 6.12%。

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二〇一八年九月十四日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一八年九月十四日至二〇一八年九月十七日暫停辦理，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二〇一八年九月十三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 22 樓。二〇一八年中中期分派將於二〇一八年十月二十四日向於二〇一八年九月十四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

經營業績穩定增長

二〇一八年上半年，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，積極化解上海市寫字樓市場大量供應入市、武漢市寫字樓空置率高企的壓力，努力把握廣州市寫字樓市場供應低谷的良好時機，順應零售商業市場及酒店公寓市場的變化趨勢，充分發揮了基金旗下物業優勢，經管理人主動調整業態，實施商戶升級，持續資本性改造的推動下，整體經營收益繼續穩步增長，業績表現令人滿意。

物業組合

截至二〇一八年六月三十日，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」）、越秀新都會大廈單位（「越秀新都會」）、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」）及位於武漢的武漢物業（包括「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」），物業產權面積共約 991,300.4 平方米，可供出租總面積為 660,317.6 平方米（不包括越秀新都會 7,544.7 平方米的泊車位、4,528.0 平方米的會所及公建配套用房面積；國金中心 91,460.9 平方米的酒店、51,102.3 平方米的服務式公寓及 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 62,785.8 平方米的泊車位、12,415.1 平方米的公建配套用房面積，以下在租總面積及出租率統計範圍均不包括上述面積）。

物業估值

於二〇一八年六月三十日，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 340.72 億元，較二〇一七年十二月三十一日之估值高出人民幣 7.16 億元，增長 2.1%。

管理層討論及分析

下表概述各項物業於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一八年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一七年 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	5,021	4,906	2.3%
財富廣場	1,175	1,150	2.2%
城建大廈	961	935	2.8%
維多利廣場	922	904	2.0%
越秀新都會	1,112	1,110	0.2%
國金中心	18,154	17,734	2.4%
越秀大廈	3,108	3,030	2.6%
武漢物業	3,619	3,587	0.9%
合計	34,072	33,356	2.1%

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 總面積 (平方米)	物業 出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (不含增值 稅) (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%	908	628.4
財富廣場	甲級寫字樓	廣州天河區	2003	41,355.2	41,355.2	99.6%	76	151.4
城建大廈	甲級寫字樓	廣州天河區	1997	42,397.4	42,397.4	95.4%	78	131.4
維多利廣場	零售商場	廣州天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100%	30	201.5
越秀新都會	綜合商務樓	廣州越秀區	2007	61,960.0	49,887.3 ⁽²⁾	98.9% ⁽²⁾	185	113.5
國金中心	商業綜合體	廣州天河區	2010	457,356.8	230,266.9 ⁽³⁾	97.7% ⁽³⁾	281	212.6
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽³⁾	97.8% ⁽³⁾	230	230.0
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.5%	51	144.2
	酒店			91,460.9 ⁽⁴⁾	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

管理層討論及分析

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租 總面積 (平方米)	物業 出租率 ⁽¹⁾	租約份數 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾ (不含增值 稅) (人民幣/ 平方米/月)
越秀大廈	綜合商務樓	上海浦東新區	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁵⁾	95.1%	112	270.4
武漢物業	商業綜合體	武漢礄口區		248,194.2	172,993.3	68.0%	164	77.2
其中：	甲級寫字樓		2016	139,937.1	129,446.7 ⁽⁶⁾	59.4%	68	92.5
	零售商場		2015	45,471.4	43,546.6 ⁽⁷⁾	93.7%	96	48.5
	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
合計				991,300.4	660,317.6	90.1%	1,834	206.6

註：

- (1) 於二〇一八年六月三十日：
- (2) 不包括 7,544.7 平方米的泊車位及 4,528.0 平方米的會所及公建配套用房面積；
- (3) 不包括 76,512.3 平方米的泊車位面積及其他配套用房面積；
- (4) 包括 2,262.0 平方米的酒店配套設施及避火層面積；
- (5) 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）；
- (6) 不包括 10,490.3 平方米的公建配套用房和避難層面積；
- (7) 不包括 1,924.8 平方米的公建配套用房面積。

管理層討論及分析

出租率維持較高水平

於二〇一八年六月三十日，物業整體出租率約為 90.1%，其中原有五項物業出租率 98.8%，原有七項物業出租率 97.9%，繼續保持高位運行；武漢物業綜合出租率 68.0%，其中寫字樓出租率 59.4%，零售商場出租率 93.7%。

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	於二〇一八年 六月三十日 之出租率	於二〇一七年 六月三十日 之出租率	與二〇一七年
			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%	97.7%	1.9%
城建大廈	95.4%	96.9%	(1.5)%
維多利廣場	100.0%	100.0%	0.0%
越秀新都會	98.9%	99.5%	(0.6)%
原有五項目小計	98.8%	98.8%	0.0%
國金中心寫字樓	97.8%	96.2%	1.6%
國金中心商場	97.5%	96.9%	0.6%
國金中心小計	97.7%	96.4%	1.3%
越秀大廈	95.1%	96.2%	(1.1)%
原有七項目小計	97.9%	97.4%	0.5%
武漢物業寫字樓	59.4%	40.5% ⁽¹⁾	18.9%
武漢物業商場	93.7%	86.8% ⁽¹⁾	6.9%
武漢物業小計	68.0%	52.2% ⁽¹⁾	15.8%
合計	90.1%	不適用	不適用

註：

(1) 於二〇一七年十一月十日。

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⁾
						(不含增值稅) (元/間/天)
廣州四季酒店 ⁽²⁾	五星級酒店	二〇一二年八月	91,460.9	344	79.0%	1,989
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	94.7%	1,002

管理層討論及分析

註：

(1) 由二〇一八年一月一日至二〇一八年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

經營收入上升

二〇一八年中期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣 1,002,800,000 元，與上年同期上升約人民幣 93,600,000 元。其中，白馬大廈約佔總經營收入的 19.0%；財富廣場約佔 3.8%；城建大廈約佔 3.3%；維多利廣場約佔 3.5%；越秀新都會約佔 3.6%；國金中心約佔 54.4%；越秀大廈約佔 7.0%；武漢物業約佔 5.4%。

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	於二〇一八年 中期經營收入 人民幣百萬元	於二〇一七年 中期經營收入 人民幣百萬元	與二〇一七年 中期相比增加 人民幣百萬元	物業經營 收入增加 百分比
白馬大廈	189.9	189.9	0.0	0.0%
財富廣場	37.8	34.4	3.4	9.9%
城建大廈	33.4	31.6	1.8	5.7%
維多利廣場	35.0	32.8	2.2	6.7%
越秀新都會	36.4	33.2	3.2	9.6%
原有五項目小計	332.5	321.9	10.6	3.3%
國金中心	545.3	517.7	27.6	5.3%
越秀大廈	69.9	69.6	0.3	0.4%
原有七項目小計	947.7	909.2	38.5	4.2%
武漢物業	55.1	—	55.1	不適用
合計	1,002.8	909.2	93.6	10.3%

管理層討論及分析

國金中心－寫字樓業績穩健，商場經營持續提升

管理人積極應對國金寫字樓大面積租約到期，結合客戶需求制定合理的續租方案，上半年完成 1.82 萬平方米續租面積，續租率 82.5%，穩定了優質客戶資源，續約租金升幅理想。管理人留意到金融行業宏觀政策的一些變化，高度關注租戶經營動態，主動清退高風險客戶，與此同時積極引進「招商平安」等穩健型客戶，並大力支持大廈知名企業客戶擴租。截至 6 月底，寫字樓平均租金水平達人民幣 230.0 元／平方米／月（不含增值稅），繼續保持珠江新城核心 CBD 租金標杆地位。

商場「國金天地」迎來開業兩周年之際，透過優化商戶組合、持續創新營銷、推行店長會議模式等措施，商場日均客流量和會員數量同比增長 11% 和 328%，實現租金分成的商戶逐步增多，租金同比提升 15% 左右，商場分享商戶生意增長成果之餘，還實現出租率和租金收入等指標再創新高，「國金天地」知名度及影響力進一步提升。商場首二層的蔚來中心「NIO House」已於 1 月份正式開業投入運營，不僅為商場顧客提供更多元化的消費體驗，更進一步鞏固國金中心作為城市地標的形象。另外，管理人籌劃臨街商鋪調整，力求引入更多體驗業態，營造出良好商業氛圍。

上半年，廣州地區高端酒店市場平均房價和入住率小幅提高，整體市場需求持續穩定增長。高端服務式公寓市場經營情況趨於平穩，小戶型公寓受青睞。管理人推動更新完善四季酒店核心管理團隊，加大客戶資源整合與協同，拓寬銷售渠道，開展多渠道多平台營銷，提升酒店美譽度。繼一月連續四年榮獲福布斯旅遊指南五星級酒店後，四季酒店中餐廳愉粵軒又於六月榮膺廣州地區首批米其林星級餐廳。同時深度挖掘公寓經營潛力，優化客源結構，引入高科技機器人服務手段，並首次成功承接政府舉辦的城市高端商務活動，增加客房及會所收益。截至二〇一八年六月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率高 3.1 個百分點，平均房價高 36.9%，每可售房收入高 42.6%，進一步鞏固了市場標杆地位。雅詩閣公寓較直接競爭群相比，平均出租率高 9.6 個百分點，平均房價高 33.2%，每可售房收入高 48.2%，繼續領跑第一梯隊。

管理層討論及分析

武漢物業－突破招商，出租率穩步增長

上半年受市場大量新增供應影響，武漢市甲級寫字樓市場空置率推高至 24.8%。在激烈市場競爭環境下，管理人大力拓展招商渠道，擴大招商覆蓋面，加強與武漢市多家中介機構進行深度合作，尋找市場潛在客戶。同時，基於良好的客戶關係，招商團隊繼續挖掘內部客戶的擴租需求以及上下游業務夥伴的租賃需求。上半年越秀財富中心新簽合同面積近 2.5 萬平方米，約佔同期武漢市淨吸納量的七分之一，位居武漢市培育期寫字樓項目之前列。

星匯維港購物中心成功引入「中百生活劇場」超市，滿足了周邊住宅及寫字樓客群的消費需求，不僅為商場帶來穩定客流，同時也盤活商場 A 館客流動線，提升了商場整體租值。但由於市政工程圍蔽施工，對商場易達性和可視度影響頗大，直接對場內商家銷售額帶來衝擊，管理人有針對性地加強經營扶持力度，調動商家積極參與，拉動場內客流和銷售。

白馬大廈－推進產品提升，加快升級轉型

上半年，管理人繼續實施「雙百計劃」（引進 100 戶優質品牌商戶，扶持 100 戶內部實力商戶），扶優清劣，成功吸引數十家品牌商戶進駐，租戶結構得到進一步優化。同時加大營銷引流力度，開展多元化創新營銷，拓展採購商會員數量，有效拉升白馬現場客流，實現市場交易額雙位數增長，進一步彰顯白馬交易平台價值。行業交流方面，上半年白馬再次組團參加 2018 年中國國際服裝服飾博覽會，並且首次亮相中國進出口商品交易會，獲得良好社會反響及經濟成效。硬件改造方面，管理人積極籌劃五樓公共區域翻新改造，達致引進優質經營商戶之目標，該工程計劃下半年實施。管理人透過主動招商扶持、品牌准入審核、局部經營調整等措施，多管齊下促進產品質量提升，以更好適應國內消費升級的發展趨勢。

管理層討論及分析

上海越秀大廈－做好續租管理，穩定優質客戶

在國家對金融風險實行政策管控，以及大量新增供應入市的雙重壓力下，管理人採取靈活之租賃策略防止客戶流失，努力擴大招商渠道、提高空置單元交付標準、增加客戶儲備，有效消化退租和空置面積，穩定了大廈的出租率。針對今年到期面積多且集中在上半年，管理人提前啟動續租談判，有效管理到期租約，積極挽留優質客戶，並取得續租率 82%，續約租金平均增幅達 11.3% 的良好成績。

財富廣場、城建大廈、越秀新都會－出租率保持高位，租金小幅增長

財富廣場上半年續租表現理想之外，還積極消化退租面積，通過挖掘內需、預招商、客戶儲備等手段，實現租賃無縫連接；城建大廈成功引入多家行業知名企業進駐，優化了大廈租戶組合；新都會大廈把握續約高峰期的契機，合理鋪排租約到期分佈，有效降低未來租約到期的集中度。

維多利廣場－提高品牌豐富度，整合資源促銷售

管理人上半年新簽入兩家知名餐飲品牌，簽約租金與上一手租約相比，錄得雙位數增長，進一步提高商場進駐品牌的豐富度，商場出租率也達至 100%。維多利廣場挖掘各方面資源，上半年舉辦了近 40 場主題活動及會員活動，活動期間客流提升 25%，極大促進場內商家的生意銷售。主力租戶「優衣庫」及新開業的「麥當勞」通過促銷活動拉動客流，其中「優衣庫」促銷業績同比提升 76%。管理人亦對商場導購系統進行優化，提升了消費者購物體驗及滿意度。

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四季酒店首層大堂增加玻璃門及 1F、103F 設施翻新整修工程，雅詩閣公寓形象提升改造工程，寫字樓形象及安全提升改造工程；白馬大廈五樓公共區域形象提升工程；越秀大廈公共衛生間裝修改造及生活污水一級生化處理改造工程；城建大廈、財富廣場給排水系統及部分樓層公共區域裝修改造工程等，預計投入費用達三千多萬元人民幣，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。

管理層討論及分析

主動管理到期債務，維繫合理融資結構

管理人主動管理到期債務，提前鋪排融資工作，控制流動性風險；適當引入匯率或利率對沖工具，保障現有融資質量。今年上半年以票面利率4.75%成功發行了4億美元3年期有擔保中期票據，維繫合理融資結構，但由於融資的利率上升，整體融資成本從年初3.16%上升至3.91%。

財務回顧

財務業績

二〇一八年中中期期間的租金收入和物業收入淨額較二〇一七年中中期有所上升。以下為越秀房產基金於二〇一八年中中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		
	二〇一八年 未經審核 人民幣千元	二〇一七年 未經審核 人民幣千元	增加／(減少) %
收入總額	1,002,794	909,229	10.3%
酒店及服務式公寓直接開支	(150,822)	(150,315)	0.3%
租賃代理費用	(23,041)	(20,175)	14.2%
物業相關稅項（附註1）	(98,128)	(88,355)	11.1%
其他物業開支（附註2）	(4,003)	(5,568)	(28.1)%
物業經營開支總額	(275,994)	(264,413)	4.4%
物業收入淨額	726,800	644,816	12.7%
預提稅項	(29,733)	(28,923)	2.8%
折舊及攤銷	(64,604)	(80,198)	(19.4)%
管理人費用	(70,375)	(64,953)	8.4%
信託人費用	(5,077)	(4,593)	10.5%
其他信託開支（附註3）	(6,411)	(20,684)	(69.0)%
非物業經營開支總額	(176,200)	(199,351)	(11.6)%

管理層討論及分析

	截至六月三十日止六個月		
	二〇一八年 未經審核 人民幣千元	二〇一七年 未經審核 人民幣千元	增加／(減少) %
未計融資成本、財務收入及稅項前的溢利	550,600	445,465	23.6%
財務收入	28,403	238,573	(88.1)%
融資成本	(342,844)	(189,724)	80.7%
除稅前溢利	236,159	494,314	(52.2)%
所得稅開支	(200,732)	(196,956)	1.9%
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	35,427	297,358	(88.1)%
投資物業公平值收益	601,114	809,189	(25.7)%
金融衍生工具公平值虧損	(19,753)	(100,951)	(80.4)%
除稅後及與基金單位持有人交易前的淨溢利	616,788	1,005,596	(38.7)%

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、地方教育費附加及印花稅等。

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	
	二〇一八年	二〇一七年
寫字樓	466,847	406,885
批發	189,915	189,859
零售商場	82,407	61,330
酒店及服務式公寓	263,625	251,155
總計	1,002,794	909,229

管理層討論及分析

物業收入淨額約人民幣 726,800,000 元（二〇一七年：人民幣 644,816,000 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 72.5%，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	
	二〇一八年	二〇一七年
寫字樓	393,614	344,432
批發	159,119	159,648
零售商場	68,640	51,718
酒店及服務式公寓	105,427	89,018
總計	726,800	644,816

酒店及服務式公寓直接開支人民幣 150,822,000 元，較二〇一七年年中期輕微上升 0.3%。

租賃代理費用較二〇一七年年中期期間上升約 14.2%，主要由於新收購武漢項目及其他各項目租金上升所致。

物業相關稅項較二〇一七年年中期期間上升約 11.1%，主要由於新收購武漢項目及其他各項目租金上升引致房產稅支付增加所致。

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、美元銀行借款及美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣 126,265,000 元（二〇一七年：匯兌收益約人民幣 223,900,000 元）。在中期期間，發生融資成本約為人民幣 342,844,000 元（二〇一七年：人民幣 189,724,000 元）。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣 616,788,000 元（二〇一七年：人民幣 1,005,596,000 元），下降約 38.7%，主要原因是二〇一八年年中期人民幣兌港元及美元匯率下降錄得匯兌虧損及投資物業公平值收益較二〇一七年年中期為低。

管理層討論及分析

武漢物業業績及保障安排

二〇一八年中期，武漢項目錄得實際經調整淨利潤約人民幣 2,791 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 2,638 萬元），為房產基金帶來分派淨貢獻約人民幣 153 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 1,109 萬元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一八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

越秀房產基金於二〇一八年三月十三日以每個基金單位 5.25 港元發行 12,837,571 個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至於二〇一八年六月三十日，越秀房產基金合共已發行 3,027,123,467 個基金單位。

於二〇一八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 5.60 港元及 5.00 港元，而於二〇一八年中期期間的成交量平均每日約 4,745,000 個基金單位（二〇一七年：6,559,000 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。

於二〇一七年十二月三十一日，越秀房產基金向越秀地產的全資附屬公司發行 66,000,000 個基金單位，遞延基金單位餘額約為 602,401,000 個基金單位。

資產淨值

於二〇一八年六月三十日，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 4.78 元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 4.75 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：

	於二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	於二〇一七年 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	2,721,280	3,021,280
以港元結算	5,624,082	5,569,459
以美元結算	4,507,959	4,140,034
總銀行借貸及票據	12,853,321	12,730,773
到期分析		
一年內	1,879,066	4,408,474
二至五年	9,324,975	6,643,219
超過五年	1,649,280	1,679,080
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	3.30%	2.47%
美元	4.55%	3.26%

於資產負債表日，銀行借貸及票據的總體年利率為 3.91%。

管理人也採取一系列流動性管理措施，將年利率駕馭在合理水平；並注意匯兌風險。

截至於二〇一八年六月三十日，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 3,099,000,000 元。

於二〇一八年四月，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 400,000,000 美元於二〇二一年到期之利率為 4.75% 有擔保票據用以償還到期的 350,000,000 美元有擔保票據及作為一般企業營運資金需要。

於二〇一八年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣 12,853,321,000 元，相當於越秀房產基金總資產約 36.0%。

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額 45%。

於二〇一八年六月三十日，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 20,092,550,000 元，相當於越秀房產基金總資產約 56.3%。

管理層討論及分析

現金狀況

越秀房產基金於二〇一八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 1,201,940,000 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

越秀房產基金於二〇一八年中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。

刊發二〇一八年中中期報告

越秀房產基金截至二〇一八年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一八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。於二〇一八年中期間，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

於二〇一八年中期間，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

於二〇一八年六月三十日，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 652 和 131 名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

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

企業管治

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

管理人已就越秀房產基金的管理及營運採納其合規手則（「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。

於二〇一八年中期間，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。管理人現有三名人員根據證券及期貨條例第 125 條及房託基金守則第 5.4 條的規定，獲准成為負責人員。根據證券及期貨條例第 125 條的規定，林德良先生為管理人的執行董事以及負責人員，程九洲先生及關志輝先生亦為負責人員。

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。

企業管治

董事委員會

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

董事會旗下的委員會如下：

審核委員會

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

財務及投資委員會

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

披露委員會

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

薪酬及提名委員會

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

企業管治

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、越秀新都會、國金中心、越秀大廈及武漢物業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)	二〇一八年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
城建大廈									
廣州怡城物業管理有限公司（「怡城物業」）	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	7,408
廣州城建開發興業房地產中介有限公司（「興業地產」）	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	94,473
廣州騰輝貿易有限公司	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	74,160
小計：									4,568,360

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)	二〇一八年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
越秀新都會									
廣州白馬服裝市場有限公司	地庫二、三層	管理人的聯營公司	7,544.77	二〇一六年一月一日	108,334	14	0	3	621,273
小計：									621,273

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)	二〇一八年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
國金中心									
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	二〇一六年一月一日	264,544	216	0	3	1,463,448
廣州宏城發展有限公司	0601-G、H	管理人的聯營公司	877.03	二〇一六年一月一日	189,438	216	0	3	1,047,966
廣州市宏錦房地產開發有限公司	1501、1601	管理人的聯營公司	6,297.82	二〇一六年一月一日	1,580,753	251	0	3	8,737,009
廣州東耀房地產開發有限公司	5801-B、02、03、04A	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	1,883,370
廣越企	5801-A	管理人的聯營公司	512.64	二〇一六年六月一日	138,868	271	0	3	806,876
廣越企	6401、6501	管理人的聯營公司	6,509.02	二〇一六年一月一日	2,375,792	365	0	3	13,084,687
廣州市城市建設開發有限公司（「城建」）	0440-E	管理人的聯營公司	611.48	二〇一八年一月一日	110,066	180	0	1	654,968
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	46.08	二〇一八年一月一日	8,294	180	0	1	49,355
廣越企	0440-H	管理人的聯營公司	401.71	二〇一八年一月一日	72,308	180	0	1	430,282
廣州越秀金融控股集團有限公司（「越秀金控」）	6301-C	管理人的聯營公司	811.63	二〇一六年九月一日	268,997	331	0	2.33	1,558,218
城建	1401	管理人的聯營公司	3,071.42	二〇一六年一月一日	770,926	251	0	3	4,261,001
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
廣州越秀資產管理有限公司（「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
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
創興銀行有限公司廣州分行	0440-K	管理人的聯營公司	193.26	二〇一八年一月一日	34,787	180	0	1	207,006
創興銀行有限公司廣州天河支行	0440-N	管理人的聯營公司	25.64	二〇一八年一月一日	4,615	180	0	1	27,463
廣州資產管理	0601-D	管理人的聯營公司	138.72	二〇一六年九月一日	28,576	206	0	3	166,424
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	243.89	二〇一八年一月一日	43,900	180	0	1	261,235
廣州越購信息有限公司	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

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)	二〇一八年
									中期期間 租金收入 (人民幣元)
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
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	142.81	二〇一八年一月一日	25,706	180	0	1	152,969
廣州資產管理	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	381,354
越秀(中國)交通基建投資有限公司	5804-C、 05-A	管理人的聯營公司	398.75	二〇一六年六月一日	108,019	271	0	3	627,614
廣州造紙集團有限公司	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	134,559
廣越企	5806-E、 07-A	管理人的聯營公司	85.49	二〇一六年六月一日	23,159	271	0	3	134,559
廣州鈦白粉廠	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	134,559
廣州資產管理 ⁽¹⁾	4001、02、 03、05、06	管理人的聯營公司	2,882.42	二〇一五年五月一日	706,193	245	0	3	3,876,177
廣州越秀城建仲量聯行物業 服務有限公司(「廣州仲量聯行」)	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇一八年一月一日	1,271,429	18	0	1	7,628,574
創興銀行有限公司廣州天河支行	裙樓 103、203	管理人的聯營公司	631.28	二〇一五年一月一日	233,068	369	0	5.5	1,396,817
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
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣 證」)	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	1,094,636
廣州越秀金融科技有限公司 ⁽²⁾	401-C	管理人的聯營公司	474.14	二〇一七年五月一日	72,250	152	0	1	443,520
廣州證券股份有限公司 ⁽³⁾	501	管理人的聯營公司	2,868.01	二〇一五年六月二十日	458,882	160	0	3	2,447,183
越秀金控	0601-B	管理人的聯營公司	227.87	二〇一六年一月一日	49,220	216	0	3	272,282
廣州證券股份有限公司	0601-C	管理人的聯營公司	248.05	二〇一六年一月一日	53,579	216	0	3	296,397
廣州證券股份有限公司 ⁽⁴⁾	706-707	管理人的聯營公司	474.16	二〇一五年四月十五日	76,814	162	0	3	442,582
廣州證券股份有限公司	1001-1006	管理人的聯營公司	1,486.34	二〇一六年一月一日	267,541	180	0	3	1,409,823

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)	二〇一八年
									中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州期貨股份有限公司	1007-1012	管理人的聯營公司	1,486.52	二〇一六年一月一日	267,574	180	0	3	1,409,997
廣州證券股份有限公司	1901、2001	管理人的聯營公司	6,399.43	二〇一六年一月一日	1,715,047	268	0	3	9,452,012
越秀金控	3406	管理人的聯營公司	273.00	二〇一七年四月一日	65,000	238	0	1	192,329
越秀金控	5805-B、06-A	管理人的聯營公司	507.40	二〇一六年六月一日	137,464	271	0	3	798,626
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	336,354
廣州越秀融資租賃有限公司	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	210,125
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司(「越秀產業基金」)	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一六年一月一日	242,410	348	0	3	1,335,195
越秀金控	6301-B	管理人的聯營公司	930.54	二〇一六年一月一日	323,828	348	0	3	1,783,646
越秀金控	6301-D	管理人的聯營公司	560.73	二〇一六年九月一日	185,842	331	0	3	1,077,287
越秀產業基金	0440-C	管理人的聯營公司	101.08	二〇一八年一月一日	18,194	180	0	1	108,267
廣州證券股份有限公司	0440-G	管理人的聯營公司	617.13	二〇一八年一月一日	111,083	180	0	1	661,019
越秀金控	0440-B	管理人的聯營公司	172.38	二〇一八年一月一日	31,028	180	0	1	184,638
越秀產業基金	6301-F	管理人的聯營公司	300.00	二〇一六年九月一日	99,429	331	0	3	576,367
廣州越秀金融科技有限公司	0440-I	管理人的聯營公司	104.34	二〇一八年一月一日	18,781	180	0	1	111,760
廣證	0440-J	管理人的聯營公司	8.70	二〇一八年一月一日	1,566	180	0	1	9,318
廣州仲量聯行	0440-L	管理人的聯營公司	30.43	二〇一八年一月一日	5,477	180	0	1	32,593
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
越秀金控	3406A	管理人的聯營公司	207.00	二〇一八年四月一日	51,257	248	0	1	153,350

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)	二〇一八年 中期期間
									租金收入 (人民幣元)
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	73,259
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
									小計: 95,669,323

- 於二〇一八年五月一日，越秀資產管理與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第 4001-4003、4005-4006 單元租約，由二〇一八年五月一日續約三年，租金單價調整為 248 元/平方米/月。
- 於二〇一八年五月一日，廣州越秀金融科技有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第 401C 單元租約，由二〇一八年五月一日續約一年，租金單價調整為 167 元/平方米/月。
- 於二〇一八年六月二十日，廣州證券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 501 單元租約，由二〇一八年六月二十日續約 3.83 年，租金單價調整為 176 元/平方米/月。
- 於二〇一八年四月十五日，廣州證券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 706-707 單元租約，由二〇一八年四月十五日續約 3.04 年，租金單價調整為 167 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)	二〇一八年 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 ⁽¹⁾	1807	管理人的聯營公司	142.05	二〇一六年六月一日	43,207	304	0	1.92	257,133
廣州怡城物業管理有限公司 上海分公司(「怡城上海」)	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	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	436,891
									小計: 3,411,634

- 於二〇一八年五月一日，創興銀行有限公司上海代表處與上海宏嘉房地產開發有限公司訂立一份租約，以更新越秀大廈第 1807 單元租約，由二〇一八年五月一日續約兩年，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)	二〇一八年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
武漢物業									
廣州怡城物業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	740,035
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	2,250,112
武漢康景實業投資有限公司	505、06 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	401.08	二〇一七年九月一日	33,232	83	0	5	66,465
怡城武漢分公司	停車場	管理人的聯營公司	47,182.94	二〇一七年十二月二十一日	625,000	13	0	3.03	3,715,123
怡城武漢分公司	停車場	管理人的聯營公司	15,602.82	二〇一七年十二月二十一日	290,000	19	0	3.03	1,723,817
廣州城建開發設計院有限公司	6101C	管理人的聯營公司	250	二〇一七年十二月二十七日	33,333	133	0	3	190,469
興業地產	6101A	管理人的聯營公司	300	二〇一七年十二月二十七日	40,000	133	0	3	228,562
廣州越秀地產工程管理有限公司	6101B	管理人的聯營公司	350	二〇一七年十二月二十七日	46,667	133	0	3	266,656
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	485.70	二〇一八年一月一日	67,998	133	0	3	370,042
武漢康景實業投資有限公司	6001B ⁽²⁾	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	220,264
武漢康景實業投資有限公司	3701	管理人的聯營公司	700	二〇一八年一月一日	78,616	112	0	3	471,698
武漢康景實業投資有限公司	場地	管理人的聯營公司	280	二〇一八年一月一日	636,415	2,273	0	0.5	3,818,491
武漢康景實業投資有限公司	廣告位	管理人的聯營公司	-	二〇一八年一月一日	921,761	-	0	0.5	5,530,566
								小計：	20,241,281
								合計：	124,501,871

⁽¹⁾、⁽²⁾ 於二〇一八年三月一日，武漢康景實業投資有限公司與武漢越秀地產開發有限公司訂立一份租約，以更新武漢物業第 505、06 單元租約，由二〇一八年三月一日起承租範圍調整為第 6001B 單元，租賃面積不變，租金單價調整為 133 元/平方米/月。

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	二〇一八年 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
怡城物業	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
怡城物業	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一六年七月十九日	物業管理協議	不適用
怡城物業	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
怡城物業	管理人的聯營公司	越秀新都會	二〇一七年一月一日	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

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	二〇一八年 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	5,696,000
怡城物業	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	1,476,000
怡城物業	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	1,336,000
怡城物業	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	1,397,000
怡城物業	管理人的聯營公司	越秀新都會	二〇一七年十二月三十一日	租賃服務協議	1,440,000
怡城物業	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	33,000
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	7,364,000
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	2,096,000
怡城武漢分公司	管理人的聯營公司	武漢物業	二〇一七年十二月二十一日	租賃服務協議	2,203,000

關連人士交易

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	二〇一八年 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。

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	於二〇一八年 中期期間預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一八年 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	252,964,000	工程結算款餘額利息	10,837,000

關連人士交易

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)	二〇一八年 中期期間 已付/應付 費用金額	二〇一八年 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	324,400,000	—	7,627,000

(1) 創興銀行是其中之一貸款銀行。

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)	二〇一八年 中期期間 已付/應付 費用金額	二〇一八年 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	803,803,000	—	8,093,000

創辦股東擔保

國金公司原有人民幣 45 億元銀團開發貸款由其創辦股東城建開發、廣州市祥港房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別按 75%、24% 及 1% 的比例提供連帶責任擔保，有效期至現有銀團開發貸款悉數償還後兩年。

於二〇一六年十一月已全數償還該銀團開發貸款。

關連人士交易

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）。

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：

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額	二〇一八年	二〇一八年
					中期期間 已付／應付 費用金額	中期期間 已付／應付 利息金額
滙豐集團	貸款 ⁽¹⁾	信託人的聯繫人	二〇一六年 十一月， 二〇一七年 五月	1,005,000,000 港元	—	人民幣 9,346,000 元

(1) 滙豐集團為其中一間貸款銀行。

GZI REIT (Holding) 2005 Company Limited、柏達、京澳、福達、金峰及金都發展有限公司（「金都」）、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 就於二〇一八年中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。

關連人士交易

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。

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（如有），並按對基金單位持有人權益整體而言屬公平合理的條款訂立。

管理人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，於二〇一八年中中期期間，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

於二〇一八年中中期期間，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 70,375,000 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

於二〇一八年中中期期間，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 5,077,000 元。

主要估值師的費用

於二〇一八年中中期期間，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額約為人民幣 690,000 元。

關連人士交易

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	於二〇一八年一月一日		於二〇一八年六月三十日		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	
林昭遠先生	個人	240	0.000008%	240	0.000008%	—
林德良先生	—	無	—	無	—	—
程九洲先生	個人	480	0.000016%	480	0.000016%	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000061%	1,825	0.00006%	(0.000001%)
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	於二〇一八年一月一日		於二〇一八年六月三十日		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	1,718,491,569 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	1,654,329,140 ⁽³⁾	54.65% ⁽⁴⁾	(2.36%)
	總權益	1,718,491,569 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	1,654,329,140 ⁽³⁾	54.65% ⁽⁴⁾	(2.36%)
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	1,718,464,249 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	1,654,329,140 ⁽³⁾	54.65% ⁽⁴⁾	(2.36%)
	總權益	1,718,491,569 ⁽³⁾	57.01% ⁽⁴⁾	1,654,329,140 ⁽³⁾	54.65% ⁽⁴⁾	(2.36%)
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,709,229,984 ⁽³⁾	56.7% ⁽⁴⁾	1,645,067,555 ⁽³⁾	54.34% ⁽⁴⁾	(2.36%)
	總權益	1,709,229,984 ⁽³⁾	56.7% ⁽⁴⁾	1,645,067,555 ⁽³⁾	54.34% ⁽⁴⁾	(2.36%)
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	56.3% ⁽⁴⁾	1,632,125,730 ⁽³⁾	53.92% ⁽⁴⁾	(2.38%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	56.3% ⁽⁴⁾	1,632,125,730 ⁽³⁾	53.92% ⁽⁴⁾	(2.38%)

⁽¹⁾ 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

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	—
	廣州越秀集團	100.00	否	1,654,301,820 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,653,002,590 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,645,067,555 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,645,067,555 ⁽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	12,941,825	—

⁽²⁾ 視為擁有 1,645,067,555 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。

⁽³⁾ 該基金單位數目包含 668,401,494 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地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 34.75%。而越秀地產、越龍及越秀國際投資佔越秀房產基金的概約權益約為 34.445%。

關連人士交易

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	於二〇一八年一月一日		於二〇一八年六月三十日		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	0.000041%	1,250	0.000041%	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000033%	1,000	0.000033%	—
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	於二〇一八年一月一日		於二〇一八年六月三十日		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⁾ 於二〇一八年六月三十日，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，於二〇一八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」）於二〇一八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，二〇一八年八月二日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一八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	
		二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
收益	6	1,002,794	909,229
經營開支	7	(452,194)	(463,764)
投資物業的公平值收益	14	601,114	809,189
衍生金融工具的公平值虧損	18	(19,753)	(100,951)
財務收入	9	28,403	238,573
融資開支	10	(342,844)	(189,724)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		817,520	1,202,552
所得稅開支	11	(200,732)	(196,956)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		616,788	1,005,596
與基金單位持有人交易		(533,326)	(1,043,381)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的溢利／（虧損）		83,462	(37,785)
期內其他全面（虧損）／收入			
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		(79,320)	58,928
— 稅項		22,217	(16,505)
期內其他全面（虧損）／收入，扣除稅項		(57,103)	42,423
期內全面收入總額		26,359	4,638

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二〇一八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					
截至二〇一七年六月三十日止期間的溢利／(虧損)	1,001,401	(1,043,381)	(41,980)	4,195	(37,785)
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	41,980	—	41,980	443	42,423
截至二〇一七年六月三十日止期間的 全面收入／(虧損)總額	1,043,381	(1,043,381)	—	4,638	4,638
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	533,326	(533,326)	—	26,359	26,359

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

於二〇一八年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 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	2,341,003	2,451,081
土地使用權	13	1,404,612	1,429,254
投資物業	14	29,311,000	28,706,000
遞延資產	15	222,613	224,343
商譽	16	845,325	845,325
		34,124,553	33,656,003
流動資產			
存貨		4,365	3,127
貿易應收款項	19	20,517	19,746
應收關聯方款項	28	264,374	266,357
預付款項、按金及其他應收款項	20	57,611	59,885
其他金融資產	17	11,092	—
短期銀行存款	21	22,574	26,702
現金及現金等價物	21	1,179,366	1,303,904
		1,559,899	1,679,721
資產總額		35,684,452	35,335,724
流動負債			
貿易應付款項	23	12,838	17,611
租金按金（即期部分）	24	99,985	151,145
預收款項	24	89,289	76,743
應計費用及其他應付款項	24	1,031,438	1,158,000
應付關聯方款項	28	905,862	887,404
衍生金融工具	18	41,940	46,457
借貸	25	1,879,066	4,408,474
應付稅項		61,380	89,646
		4,121,798	6,835,480

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一八年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 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	256,236	201,109
預收款項	24	489	2,798
借貸	25	10,974,255	8,322,299
遞延稅項負債	22	4,578,577	4,428,310
衍生金融工具	18	161,194	136,924
		15,970,751	13,091,440
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
基金單位持有人應佔資產淨值	26	20,092,549	19,926,920
		14,478,124	14,321,384
負債總額		34,570,673	34,248,304
資產淨值		1,113,779	1,087,420

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一八年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
重估儲備		398,704	455,212
累積虧損		(398,704)	(455,212)
		—	—
非控股權益		1,113,779	1,087,420
總權益		1,113,779	1,087,420
流動負債淨值		2,561,899	5,155,759
扣除流動負債後資產總額		31,562,654	28,500,244
已發行基金單位(千個)	26	3,027,123	3,014,285
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣)		4.78 元	4.75 元

代表越秀房產基金管理人—越秀房託資產管理有限公司之董事會

董事

董事

分派聲明

截至二〇一八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	
		二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 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就可分派收入總額作出的調整 (i)		589,834	1,001,401
— 投資物業的公平值收益		(601,114)	(809,189)
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		117,785	152,224
— 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		(173,961)	(147,075)
— 融資業務的匯兌收益		—	(223,900)
可分派虧損總額		(67,456)	(26,539)
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		173,961	147,075
— 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		64,604	80,198
— 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		50,319	41,654
— 基金單位的已付及應付管理人費用（以代替現金）		56,300	51,962
— 衍生金融工具的公平值虧損		19,753	100,951
— 融資業務的匯兌虧損		126,265	—
計算額外項目後可分派款項		423,746	395,301
於一月一日可分派的款項		431,127	440,245
期內已付分派 (iii)	26	(431,062)	(440,134)
已公佈中期分派 (iv)		423,811	395,412
已公佈每個基金單位分派 (iv)		人民幣 0.1400 元	人民幣 0.1346 元

分派聲明(續)

截至二〇一八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 0.1424 元，合共人民幣 431,062,000 元（折合為 535,195,000 港元）已於二〇一八年五月十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇一八年八月二日已宣派截至二〇一八年六月三十日止六個月的中期分派為每個基金單位人民幣 0.1400 元（折合為 0.1615 港元），合共人民幣 423,811,000 元（折合為 488,824,000 港元）。

管理人根據附註 26 所披露在二〇一八年六月三十日已發行基金單位計算上述每基金單位數字。

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表

截至二〇一八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	
於二〇一七年一月一日	13,534,400	(373,831)	373,831	99,984	13,634,384
發行基金單位 (附註 26)	59,144	—	—	—	59,144
期內以下人士應佔溢利 / (虧損) :					
— 基金單位持有人	1,043,381	—	—	—	1,043,381
— 股權持有人	—	(41,980)	—	4,195	(37,785)
向基金單位持有人支付分派	(440,134)	—	—	—	(440,134)
物業、廠房及設備的 公平值變動，扣除稅項	—	—	41,980	443	42,423
於二〇一七年六月三十日	14,196,791	(415,811)	415,811	104,622	14,301,413
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	14,478,124	(398,704)	398,704	1,113,779	15,591,903

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
經營業務所得的現金流量		
經營所得現金	512,414	349,001
已付利息	(198,041)	(178,935)
已付企業所得稅	(56,514)	(19,046)
已收補貼款項	—	17,184
經營業務所產生的現金淨額	257,859	168,204
投資業務所得的現金流量		
添置投資物業	(3,886)	(18,311)
添置物業、廠房及設備	(9,204)	(6,761)
已收利息	17,311	14,673
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少／（增加）	4,128	(58)
投資業務所產生／（使用）的現金淨額	8,349	(10,457)
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(431,062)	(440,134)
償還借貸	(2,531,880)	(2,028,250)
借貸所得款項，扣除交易成本	2,517,720	1,844,543
發行基金單位	54,476	59,144
融資業務所使用的現金淨額	(390,746)	(564,697)
現金及現金等價物減少淨額	(124,538)	(406,950)
於期初的現金及現金等價物	1,303,904	1,180,828
於期末的現金及現金等價物	1,179,366	773,878

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二〇一八年八月二日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一八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二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二〇一八年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣 2,561,899,000 元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 5,155,759,000 元），主要因為人民幣 1,879,066,000 元的銀行借貸於結算日後十二個月內到期及收購位於武漢的一家附屬公司（主要於武漢經營商業發展、商場及若干車位（總稱「武漢物業」））所產生的約人民幣 803,803,000 元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 803,803,000 元）遞延完成款項所致。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，能夠為銀行借貸及遞延完成款項再融資。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、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二〇一七年十二月三十一日止年度的財務報表所採用者一致，唯下文所述者除外。

(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二〇一八年一月一日開始之財政年度首次強制應用：

香港會計準則第 40 號的修訂	轉讓投資物業
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號的修訂	2014 年至 2016 年週期之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第 2 號的修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第 4 號的修訂	保險合約 – 與香港財務報告準則第 4 號保險合約一併應用香港財務報告準則第 9 號金融工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益

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二〇一八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 16 號 租賃	二〇一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 23 號 所得稅處理的不確定性	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第 17 號 保險合約	二〇二一年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修訂） 投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或投入	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二〇一七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，及應與本集團於二〇一七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 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
截至二〇一七年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	251,155	406,885	251,189	909,229
分部業績	9,689	1,140,374	223,744	1,373,807
折舊及攤銷	79,330	868	—	80,198
投資物業的公平值收益	—	796,811	12,378	809,189
於二〇一八年六月三十日				
可呈報分部資產總額	4,437,208	20,204,566	10,135,966	34,777,740
於二〇一七年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,512,532	20,056,202	9,799,923	34,368,657

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
分部業績	1,263,310	1,373,807
衍生金融工具的公平值虧損	(19,753)	(100,951)
未分配經營成本 (附註)	(111,596)	(119,153)
經營溢利	1,131,961	1,153,703
財務收入	28,403	238,573
融資成本	(342,844)	(189,724)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	817,520	1,202,552

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
	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
	可呈報分部資產總額	34,777,740
公司資產	906,712	967,067
資產總額	35,684,452	35,335,724

	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		二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	1,002,794	909,229	34,777,740	34,368,657
未分配資產			906,712	967,067
			35,684,452	35,335,724

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	151,734	147,305
餐飲	102,637	95,131
物業租賃	739,169	658,074
其他	9,254	8,719
	1,002,794	909,229

7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
物業管理費 (i)	23,041	20,175
僱員福利開支	58,656	60,797
房產稅	90,186	82,063
營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費	6,186	5,361
預提稅項 (ii)	29,733	28,923
物業、廠房及設備的折舊	39,962	55,556
土地使用權攤銷	24,642	24,642
營運中已售或消耗的存貨成本	34,045	31,516
酒店及服務式公寓的其他直接開支	58,122	58,002
管理人費用 (附註 8)	70,375	64,953
信託人費用	5,077	4,593
估值費用	690	596
法律及專業費用	15,036	7,477
核數師酬金	1,855	1,646
銀行費用	306	1,148
經營業務的匯兌 (收益) / 虧損	(13,202)	8,114
其他	7,484	8,202
總經營開支	452,194	463,764

附註：

- (i) 本集團於廣州獲三名租賃代理 (廣州怡城物業管理有限公司、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 (附註 28)。
- (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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
管理人費用		
以基金單位的形式	56,300	51,962
以現金的形式	14,075	12,991
	70,375	64,953

根據越秀房產基金於二〇一八年一月十五日刊發的公告，二〇一八年一月一日至二〇一八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，截至二〇一八年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇一八年八月二十四日發行。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) 緊接二〇一八年八月二十四日前的交易日的基金單位收市價與 (ii) 緊接二〇一八年八月二十四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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
銀行存款利息收入	6,474	6,396
來源於關聯公司利息收入（附註 28）	10,837	8,277
其他金融資產公平值收益（附註 17 和 28）	11,092	—
融資業務的匯兌收益	—	223,900
	28,403	238,573

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	150,986	141,568
其他借貸利息開支	47,055	37,367
關連人士的利息開支 (附註 28)	8,093	—
借貸的交易開支攤銷	10,445	10,789
融資業務的匯兌虧損	126,265	—
	342,844	189,724

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	28,248	17,945
遞延所得稅 (附註 22)	172,484	179,011
	200,732	196,956

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
截至二〇一七年六月三十日止六個月				
於二〇一七年一月一日期初賬面淨值	2,411,999	65	1,635	2,413,699
添置	6,761	—	—	6,761
折舊	(54,688)	(12)	(856)	(55,556)
重估公平值收益	58,928	—	—	58,928
於二〇一七年六月三十日期末賬面淨值	2,423,000	53	779	2,423,832
於二〇一七年六月三十日				
按公平值	2,423,000	—	—	2,423,000
按成本	—	53	779	832
	2,423,000	53	779	2,423,832
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

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 1,780,353,000 元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 1,811,033,000 元）計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇一八年六月三十日，賬面總額為人民幣 2,078 百萬元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 2,171 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：

	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
期初結餘	2,450,000	2,411,999
添置	9,204	19,106
折舊	(39,884)	(95,336)
於儲備確認的未實現收益	(79,320)	114,231
期末結餘	2,340,000	2,450,000
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	(79,320)	114,231

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。於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日，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

簡明綜合中期財務資料附註

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（「廣州國金中心」）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廣州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：

於二〇一八年六月三十日

	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	18,300	4.75	6
服務式公寓	14,800	4.75	6

於二〇一七年十二月三十一日

	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	19,000	4.75	6
服務式公寓	15,000	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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
期初	1,429,254	1,478,539
攤銷	(24,642)	(24,642)
期末	1,404,612	1,453,897

本集團按賬面淨值列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元
於中國：		
40 至 50 年土地使用權	1,404,612	1,453,897

於二〇一八年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣 2,421 百萬元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 2,200 百萬元）。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇一八年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣 1,313 百萬元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 1,343 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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
期初	28,706,000	24,197,500
期內添置	3,886	18,311
期內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	601,114	809,189
期末	29,311,000	25,025,000

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 6,078,000 元（二〇一七年：人民幣 3,254,000 元）。

越秀房產基金於二〇一七年十二月二十一日收購武漢物業。根據房託基金守則，除非基金單位持有人通過特別決議案批准出售建議，否則越秀房產基金自收購該等物業之日起至少兩年內不得出售該等物業。

於二〇一八年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣 3,525 百萬元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 3,471 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。於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日，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

簡明綜合中期財務資料附註

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

於二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日，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：

於二〇一八年六月三十日

	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	97 至 313	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	84 至 1,380	4.00% 至 7.75%

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)

於二〇一七年十二月三十一日

	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	96 至 312	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	83 至 1,335	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：

於二〇一八年六月三十日

	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	97 至 313	6.50% 至 8.50%	95.00% 至 99.00%
批發及購物中心	84 至 1,380	6.75% 至 8.75%	98.00% 至 99.50%

於二〇一七年十二月三十一日

	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	96 至 312	6.50% 至 8.50%	95.00% 至 99.00%
批發及購物中心	83 至 1,335	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 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	845,325	845,325
成本	845,325	845,325
累計減值	—	—
	845,325	845,325

17 其他金融資產

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。其他金融資產按人民幣計值，其餘額公平值與賬面值相若。

其他金融資產初步按公平值確認。釐定其他金融資產的公平值時，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。其他金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。預期未來現金流量將定期重計。其他金融資產的賬面值將予調整以反映實際及經修訂估計現金流量，估計現金流量的現值將按原先的實際利率計算。相關調整於「財務收入」確認（附註 9）。

簡明綜合中期財務資料附註

18 衍生金融工具

	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 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	161,194	136,924
流動負債		
設有上限的匯兌遠期合約	41,940	46,457

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。

於二〇一八年六月三十日，未履行的設有上限的匯兌遠期合約的象徵式本金額為 177,000,000 美元及 2,300,000,000 港元（二〇一七年十二月三十日：177,000,000 美元及 2,300,000,000 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。

簡明綜合中期財務資料附註

19 貿易應收款項

	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	20,517	19,746

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 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
0 至 30 天	17,893	16,293
31 至 90 天	1,505	3,040
91 至 180 天	1,119	413
	20,517	19,746

於二〇一八年六月三十日，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。

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

	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,170,881	1,299,718
原到期日為三個月以內短期銀行存款	8,485	4,186
現金及現金等價物	1,179,366	1,303,904
原到期日三個月以上的短期銀行存款	22,574	26,702
總計	1,201,940	1,330,606
信貸風險的最大敞口	1,201,493	1,330,159

於二〇一八年六月三十日，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 1,035,282,000 元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 1,086,661,000 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 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
港元	83,640	204,766
人民幣	1,035,934	1,099,367
美元	82,366	26,473
	1,201,940	1,330,606

簡明綜合中期財務資料附註

22 遞延稅項負債

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
期初	4,428,310	3,891,364
於損益扣除的遞延稅項（附註 11）	172,484	179,011
於儲備（計入）／扣除的遞延稅項	(22,217)	16,505
期末	4,578,577	4,086,880

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	經審核
	二〇一八年	二〇一七年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
0 至 30 天	8,210	10,394
31 至 90 天	4,184	4,473
91 至 180 天	444	2,744
	12,838	17,611

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 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	99,985	151,145
非即期部分	256,236	201,109
	356,221	352,254
預收款項		
即期部分	89,289	76,743
非即期部分	489	2,798
	89,778	79,541
應繳房產稅	12,129	13,509
應繳預提稅項撥備	13,049	11,697
增值稅、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費撥備及其他稅項	12,141	11,272
應付工程款	862,491	943,171
經營開支的應計費用	131,628	178,351
應計費用及其他應付款項	1,031,438	1,158,000
	1,477,437	1,589,795

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 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 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	1,879,066	1,855,375
其他借貸，無抵押（附註）	—	2,284,659
	1,879,066	4,408,474
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	2,721,280	3,021,280
— 無抵押	7,503,148	7,424,834
其他借貸，無抵押（附註）	2,628,893	2,284,659
	12,853,321	12,730,773
減：長期借貸的即期部分	(1,879,066)	(4,408,474)
長期借貸總額	10,974,255	8,322,299
無抵押	10,132,041	9,709,493
有抵押	2,721,280	3,021,280
	12,853,321	12,730,773

於二〇一八年六月三十日，銀團貸款和委託貸款總額為人民幣 2,721 百萬元，由廣州國金中心若干部分賬面值人民幣 6,916 百萬元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 7,107 百萬元）作抵押。

附註： 於二〇一三年五月十四日，越秀房產基金的全資附屬公司 Yuexiu REIT MTN Company Limited 根據於二〇一三年三月二十一日設立的 10 億美元有擔保中期票據發行計劃，按二〇一三年五月七日訂立的認購協議向投資者發行及出售於二〇一八年五月到期、本金額為 3.5 億美元的 3.10% 票據（「3.5 億美元債券」）。3.5 億美元債券於二〇一八年五月全部償還。

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
期初	14,321,384	13,534,400
發行基金單位	54,476	59,144
自全面收益表轉撥	533,326	1,043,381
期內已支付的分派	(431,062)	(440,134)
期末	14,478,124	14,196,791

現有基金單位數目的變動如下：

已發行基金單位 ('000 個)	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年	二〇一七年
期初	3,014,285	2,921,780
期內已發行基金單位	12,838	14,401
期末	3,027,123	2,936,181

附註：

期內，已發行 12,838,000 個基金單位用以支付管理人費用（二〇一七年：發行 14,401,000 個基金單位）。

於二〇一七年，合共已發行 26,505,000 個基金單位用以支付管理人費用。於二〇一七年十二月三十一日，本集團亦已向越秀地產發行 66,000,000 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。於二〇一七年十二月三十一日，發行 66,000,000 個基金單位後，遞延基金單位餘額約為 602,401,000 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	
	二〇一八年	二〇一七年
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）	589,834	1,001,401
已發行基金單位的加權平均數（千個）	3,022,088	2,930,692
每個基金單位的基本盈利（人民幣）	0.20	0.34

(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二〇一八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	
	二〇一八年	二〇一七年
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）	589,834	1,001,401
已發行基金單位的加權平均數（千個）	3,022,088	2,930,692
遞延基金單位調整（千個）	602,401	668,401
管理人費用（以基金單位形式）調整（千個）	12,671	12,345
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數（千個）	3,637,160	3,611,438
每個基金單位的攤薄盈利（人民幣）	0.16	0.28

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

於二〇一八年六月三十日，本集團主要受越秀地產（於香港註冊成立），擁有越秀房產基金的基金單位約 35% 所影響。其餘基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一八年六月三十日，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
廣州怡城物業管理有限公司（「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
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
廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」） ¹	越秀的直接控股公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

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)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
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
廣州廣證恒生證券研究所有限公司(「廣證」) ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」) ¹	越秀的附屬公司
廣州證券股份有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) ¹	越秀的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) ¹	越秀的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 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

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)

關連／關聯公司	與越秀房產基金的關係
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
廣州建材企業集團有限公司 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 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
廣州越秀金融科技有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
上海越秀融資租賃有限公司 ^{1,2}	廣越企的附屬公司
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
越秀諮詢（深圳）有限公司 ¹	廣越企的附屬公司
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
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
威格斯資產評估顧問有限公司（「前任估值師」）	越秀房產基金前任主要估值師
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)。

² 該等關連公司於二〇一七年八月十七日起成為本集團的關聯公司。

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)

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

(a) 與關連／關聯公司進行的交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用 (ii)	(70,375)	(64,953)
已付／應付怡城管理費	(7,885)	(5,266)
已付／應付白馬商管管理費	(5,696)	(5,686)
已付／應付廣州資產管理管理費	(9,460)	(9,223)
已收／應收興業租金收入	3,252	2,542
已收／應收怡城租金收入	7,036	1,242
已收／應收城建租金收入	5,464	5,040
已收／應收白馬合營公司租金收入	621	613
已收／應收廣州越秀企業集團有限公司租金收入	16,762	15,784
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	1,048	1,048
已收／應收廣證租金收入	1,104	—
已收／應收穗橋租金收入	295	293
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	15,482	—
已收／應收廣州期貨股份有限公司租金收入	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	2,020	—
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	7,661	7,286
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	210	—
已收／應收廣州資產管理租金收入	4,559	4,522
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	—	2,800
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	8,737	8,737
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	2,148	1,883
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	6,020	—
已收／應收越通租金收入	383	381
已收／應收越鵬租金收入	391	390
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	4,431	4,303
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	135	135

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	
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
已收／應收廣州建材企業集團有限公司租金收入	—	135
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	135	135
已收／應收創興天河租金收入	1,424	1,402
已收／應收創興廣州租金收入	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	49	45
已收／應收廣州悅停網絡科技有限公司租金收入	94	48
已收／應收廣州鵬燁貿易有限公司租金收入	547	127
已收／應收廣州友誼集團有限公司租金收入	16,027	—
已收／應收廣州越秀金融科技有限公司租金收入	555	—
已收／應收上海越秀融資租賃有限公司租金收入	1,868	—
已收／應收武漢康景實業投資有限公司租金收入	13,377	—
已收／應收廣州城建開發設計院有限公司租金收入	190	—
已收／應收越秀地產工程管理有限公司租金收入	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	261	—
已收／應收越秀諮詢(深圳)有限公司租金收入	73	—
已收／應收城建利息收入	10,837	8,277
已付／應付信託人的信託人費用	(5,077)	(4,593)
已付／應付前任估值師的估值費用	—	(596)
已付／應付現任估值師的估值費用	(690)	—
已付／應付城市建設開發集團(中國)有限公司利息開支	(8,093)	—
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(9,346)	(2,939)
與創興廣州進行的交易		
— 已付／應付創興天河的利息開支	(7,627)	(8,648)

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)

附註：

- (i) 所有與關連／關聯公司進行的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（定義見信託契約）價值每年 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計算（附註 8）。

(b) 與關聯公司有關的結餘

	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項 (i)	264,374	266,357
應付怡城款項	(8,844)	(1,930)
應付白馬商管款項	(1,976)	(698)
應付管理人款項	(71,158)	(68,883)
應付廣州資產管理款項	(1,607)	(1,610)
應付城建開發（中國）款項	(812,276)	(804,283)
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	(324,400)	(361,000)
來自關聯公司租金按金 (ii)	(47,404)	(40,883)

除約人民幣 253 百萬元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 254 百萬元）的無抵押、按每年 9% 計息須於結清相關應付工程費時償還的應收城建款項，其餘所有與關聯公司有關的結餘均為無抵押、免息、應要求償還及與其公平值相若。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工程成本。於二〇一二年五月七日，為人民幣 1,293 百萬元的初始款項已由 Tower Top 轉移至城建。期末的應收款項結餘為人民幣 264 百萬元（二〇一七年十二月三十一日：人民幣 266 百萬元），指轉移至城建的初始款項減應付工程結算。尚餘金額將於應收款項結餘少於或相等於人民幣 100 百萬元時支付予城建。
- (ii) 來自關聯公司租金按金計入簡明綜合資產負債表為租金按金。

(c) 主要管理層補償

截至二〇一八年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償（二〇一七年：無）。

簡明綜合中期財務資料附註

29 資本承擔

	未經審核 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 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	10,538	16,120

30 應收未來最低租金

於二〇一八年六月三十日，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 二〇一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,286,606	1,161,671
一年以上及五年以內	1,870,004	1,564,887
五年以上	159,857	176,550
	3,316,467	2,903,108

業績表現一覽表

	未經審核 二〇一八年 六月三十日	未經審核 二〇一七年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）	14,478,124,000	14,196,791,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）	4.78	4.83
折合港元	5.51	5.57
成交價與資產淨值的最大溢價 (i)	0.09 港元	—
成交價與資產淨值的最大折讓 (i)	0.51 港元	1.49 港元
每個基金單位的淨收益率 (ii)	4.39%	3.23%
已發行基金單位數目	3,027,123,467 個	2,936,181,642 個

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一八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 5.60 港元（二〇一七年：4.90 港元）計算。最高折讓乃根據由二〇一八年一月一日至二〇一八年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價 5.00 港元（二〇一七年：4.08 港元）計算。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按由二〇一八年一月一日至二〇一八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二〇一八年六月三十日於香港聯交所的成交價 5.27 港元（二〇一七年：4.85 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
 (於二零一八年八月十四日獲委任為主席)
 程九洲先生

非執行董事

林昭遠先生 (主席)
 (於二零一八年八月十四日辭任)
 李鋒先生
 梁丹青先生 (於二零一八年八月十四日獲委任)

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

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

中國光大銀行·香港分行
 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 22 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