

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

截至二〇一八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」)截至二〇一八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二〇一八年中中期期間及二〇一七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	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%

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合共約為人民幣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。

每個基金單位的分派

二〇一八年中中期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%。

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2018年	於2017年	增加 百分比
	6月30日 的估值 人民幣百萬元	12月31日 的估值 人民幣百萬元	
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	<u>34,072</u>	<u>33,356</u>	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

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)
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
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				<u>991,300.4</u>	<u>660,317.6</u>	90.1%	<u>1,834</u>	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。

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

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	於	與	物業經營 收入增加 百分比
	二〇一八年 中期 經營收入 人民幣百萬元	二〇一七年 中期 經營收入 人民幣百萬元	二〇一七年 中期相比 增加 人民幣百萬元	
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%

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。

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。

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。

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；適當引入滙率或利率對沖工具，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

二〇一八年中期間的租金收入和物業收入淨額較二〇一七年中期間有所上升。以下為越秀房產基金於二〇一八年中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	
收入總額	<u>1,002,794</u>	<u>909,229</u>	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)	<u>(4,003)</u>	<u>(5,568)</u>	(28.1)%
物業經營開支總額	<u>(275,994)</u>	<u>(264,413)</u>	4.4%
物業收入淨額	<u>726,800</u>	<u>644,816</u>	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)	<u>(6,411)</u>	<u>(20,684)</u>	(69.0)%
非物業經營開支總額	<u>(176,200)</u>	<u>(199,351)</u>	(11.6)%
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	<u>(342,844)</u>	<u>(189,724)</u>	80.7%
除稅前溢利	236,159	494,314	(52.2)%
所得稅開支	<u>(200,732)</u>	<u>(196,956)</u>	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	<u>(19,753)</u>	<u>(100,951)</u>	(80.4)%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨溢利	<u><u>616,788</u></u>	<u><u>1,005,596</u></u>	(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	<u>1,002,794</u>	<u>909,229</u>

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	<u>726,800</u>	<u>644,816</u>

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

租賃代理費用較二〇一七年中期期間上升約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中期為低。

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)。

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	<u>12,853,321</u>	<u>12,730,773</u>
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12,853,320,000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%。

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

於二〇一八年中中期期間，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：					
<u>其後不會重新分類至損益的項目：</u>					
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	<u>1,043,381</u>	<u>(1,043,381)</u>	<u>—</u>	<u>4,638</u>	<u>4,638</u>
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：					
<u>其後不會重新分類至損益的項目：</u>					
物業、廠房及設備公平值變動，扣除稅項	(56,508)	—	(56,508)	(595)	(57,103)
截至二〇一八年六月三十日止期間的全面 收入/(虧損)總額	<u>533,326</u>	<u>(533,326)</u>	<u>—</u>	<u>26,359</u>	<u>26,359</u>

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
		<u>34,124,553</u>	<u>33,656,003</u>
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		264,374	266,357
預付款項、按金及其他應收款項	20	57,611	59,885
其它金融資產	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
		<u>1,559,899</u>	<u>1,679,721</u>
資產總額		<u><u>35,684,452</u></u>	<u><u>35,335,724</u></u>
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		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
		<u>4,121,798</u>	<u>6,835,480</u>
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
		<u>15,970,751</u>	<u>13,091,440</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二〇一八年六月三十日

		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
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		20,092,549	19,926,920
基金單位持有人應佔資產淨值	26	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
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

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		589,834	1,001,401
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 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)		<u>423,811</u>	<u>395,412</u>
已公佈每個基金單位分派 (iv)		<u>人民幣0.1400元</u>	<u>人民幣0.1346元</u>

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	權益			總計
	持有人應佔				
	資產淨值	累積虧損	重估儲備	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
	<u>14,196,791</u>	<u>(415,811)</u>	<u>415,811</u>	<u>104,622</u>	<u>14,301,413</u>
於二〇一七年六月三十日					
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)
	<u>14,478,124</u>	<u>(398,704)</u>	<u>398,704</u>	<u>1,113,779</u>	<u>15,591,903</u>
於二〇一八年六月三十日					

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	二〇一七年
	人民幣千元	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	<u>257,859</u>	<u>168,204</u>
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	<u>8,349</u>	<u>(10,457)</u>
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	<u>(390,746)</u>	<u>(564,697)</u>
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	<u>1,303,904</u>	<u>1,180,828</u>
於期末的現金及現金等價物	<u><u>1,179,366</u></u>	<u><u>773,878</u></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。

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。

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。

向執行董事申報來自外部的收益按與用於中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一八年六月三十日止期間				
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>
截至二〇一七年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	<u>251,155</u>	<u>406,885</u>	<u>251,189</u>	<u>909,229</u>
分部業績	<u>9,689</u>	<u>1,140,374</u>	<u>223,744</u>	<u>1,373,807</u>
折舊及攤銷	<u>79,330</u>	<u>868</u>	<u>—</u>	<u>80,198</u>
投資物業的公平值收益	<u>—</u>	<u>796,811</u>	<u>12,378</u>	<u>809,189</u>
於二〇一八年六月三十日				
可呈報分部資產總額	<u>4,437,208</u>	<u>20,204,566</u>	<u>10,135,966</u>	<u>34,777,740</u>
於二〇一七年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>4,512,532</u>	<u>20,056,202</u>	<u>9,799,923</u>	<u>34,368,657</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)	<u>(111,596)</u>	<u>(119,153)</u>
經營溢利	1,131,961	1,153,703
財務收入	28,403	238,573
融資成本	<u>(342,844)</u>	<u>(189,724)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u>817,520</u>	<u>1,202,552</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
可呈報分部資產總額	34,777,740	34,368,657
公司資產	<u>906,712</u>	<u>967,067</u>
資產總額	<u>35,684,452</u>	<u>35,335,724</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		二〇一八年	二〇一七年
	二〇一八年	二〇一七年	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	<u>1,002,794</u>	<u>909,229</u>	34,777,740	34,368,657
未分配資產			<u>906,712</u>	<u>967,067</u>
			<u>35,684,452</u>	<u>35,335,724</u>

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	二〇一七年
	人民幣千元	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	<u>9,254</u>	<u>8,719</u>
	<u>1,002,794</u>	<u>909,229</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	
	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	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
	<u>452,194</u>	<u>463,764</u>
總經營開支	<u>452,194</u>	<u>463,764</u>

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。

(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	
	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	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
	<u>70,375</u>	<u>64,953</u>

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。

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	二〇一七年
	人民幣千元	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	10,837	8,277
其他金融資產公平值收益(附註17)	11,092	—
融資業務的匯兌收益	—	223,900
	<u>28,403</u>	<u>238,573</u>

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	二〇一七年
	人民幣千元	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	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	—
	<u>342,844</u>	<u>189,724</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	
	二〇一八年	二〇一七年
	人民幣千元	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
	<u>200,732</u>	<u>196,956</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
	<u>2,423,000</u>	<u>53</u>	<u>779</u>	<u>2,423,832</u>
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
	<u>2,423,000</u>	<u>53</u>	<u>779</u>	<u>2,423,832</u>
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				
按公平值	2,340,000	—	—	2,430,000
按成本	—	390	613	1,003
	<u>2,340,000</u>	<u>390</u>	<u>613</u>	<u>2,341,003</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1,780,353,000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)。

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	<u>2,340,000</u>	<u>2,450,000</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>(79,320)</u>	<u>114,231</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

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。

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

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	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	1,429,254	1,478,539
攤銷	(24,642)	(24,642)
期末	<u>1,404,612</u>	<u>1,453,897</u>

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

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)。

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	二〇一七年
	人民幣千元	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」	<u>601,114</u>	<u>809,189</u>
期末	<u>29,311,000</u>	<u>25,025,000</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

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%

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%

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	—	—
	<u>845,325</u>	<u>845,325</u>

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)。

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	<u>161,194</u>	<u>136,924</u>
流動負債		
設有上限的匯兌遠期合約	<u>41,940</u>	<u>46,457</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。

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	<u>20,517</u>	<u>19,746</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
	<u>20,517</u>	<u>19,746</u>

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。

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	<u>1,201,940</u>	<u>1,330,606</u>
信貸風險的最大敞口	<u>1,201,493</u>	<u>1,330,159</u>

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
	<u>1,201,940</u>	<u>1,330,606</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	<u>4,578,577</u>	<u>4,086,880</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	8,210	10,394
31至90天	4,184	4,473
91至180天	444	2,744
	<u>12,838</u>	<u>17,611</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
	<u>356,221</u>	<u>352,254</u>
預收款項		
即期部分	89,289	76,743
非即期部分	489	2,798
	<u>89,778</u>	<u>79,541</u>
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	<u>1,031,438</u>	<u>1,158,000</u>
	<u>1,477,437</u>	<u>1,589,795</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
	<u>1,879,066</u>	<u>4,408,474</u>
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
	<u>12,853,321</u>	<u>12,730,773</u>
減：長期借貸的即期部分	<u>(1,879,066)</u>	<u>(4,408,474)</u>
長期借貸總額	<u>10,974,255</u>	<u>8,322,299</u>
無抵押	10,132,041	9,709,493
有抵押	<u>2,721,280</u>	<u>3,021,280</u>
	<u>12,853,321</u>	<u>12,730,773</u>

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帳面值人民幣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。

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	二〇一七年
	人民幣千元	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	<u>14,478,124</u>	<u>14,196,791</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	
	二〇一八年	二〇一七年
已發行基金單位（'000個）		
期初	3,014,285	2,921,780
期內已發行基金單位	<u>12,838</u>	<u>14,401</u>
期末	<u>3,027,123</u>	<u>2,936,181</u>

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。

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)	<u>589,834</u>	<u>1,001,401</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>3,022,088</u>	<u>2,930,692</u>
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.20</u>	<u>0.34</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)	<u>589,834</u>	<u>1,001,401</u>
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)	<u>12,671</u>	<u>12,345</u>
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個)	<u>3,637,160</u>	<u>3,611,438</u>
每個基金單位的攤薄盈利(人民幣)	<u>0.16</u>	<u>0.28</u>

以下為與關連公司及關聯公司進行的交易及結餘：

28 資本承擔

	未經審核	經審核
	二〇一八年	二〇一七年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	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	<u>10,538</u>	<u>16,120</u>

29 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
	<u>3,316,467</u>	<u>2,903,108</u>

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
林昭遠

香港，二〇一八年八月二日

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： 林德良先生及程九洲先生

非執行董事： 林昭遠先生(主席)及李鋒先生

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