



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)

中期報告 2017



成就財富



管理人



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



目錄

- 2 業績摘要
- 3 董事長報告
- 10 越秀房產基金資料
- 11 分派
- 13 管理層討論及分析
 - 13 營運回顧
 - 21 財務回顧
- 27 企業管治
- 30 關連人士交易
- 42 中期財務資料的審閱報告
- 43 中期簡明綜合全面收益表
- 45 中期簡明綜合資產負債表
- 48 分派聲明
- 50 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
- 51 中期簡明綜合現金流量表
- 52 簡明綜合中期財務資料附註
- 86 業績表現一覽表
- 87 公司及投資者關係資料



業績摘要

下表概述越秀房產基金於二〇一七年中期間及二〇一六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)%
	二〇一七年	二〇一六年	
收入總額	909,229,000	909,358,000	0.0%
物業收入淨額	644,816,000	609,305,000	5.8%
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨溢利	1,005,596,000	408,783,000	146.0%
中期分派	395,412,000	384,652,000	2.8%
每個基金單位的盈利	0.3416	0.1437	137.7%
每個基金單位的分派	0.1346	0.1346	0.0%
折合港元	0.1566	0.1570	(0.3)%

	於二〇一七年 六月三十日	於二〇一六年 十二月三十一日	變化 增加%
	物業組合估值	29,635,000,000	28,658,000,000
基金單位持有人應佔資產淨值	14,196,791,000	13,534,400,000	4.9%
每個基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值	4.83	4.63	4.3%

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——越秀房托資產管理有限公司（「管理人」）之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇一七年上半年之中期報告。

業績及分派

二〇一七年上半年，中國經濟穩中向好態勢更趨明顯。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。



林昭遠
主席

董事長報告

於二〇一七年六月三十日，越秀房產基金旗下物業出租率均保持較高出租率，物業整體出租率為97.4%。目前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」)及位於上海的越秀大廈(「越秀大廈」)七項物業，可供出租總面積為487,324.3平方米，在租總面積為476,624.2平方米。其中原有五項物業出租率為98.8%，國金中心寫字樓出租率為96.2%，商場出租率為96.9%，越秀大廈出租率為96.2%。

二〇一七年一月一日至二〇一七年六月三十日期間(「二〇一七年中期」)，越秀房產基金總營業收入約為人民幣909,229,000元。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一七年中期，越秀房產基金實現可分派收入總額約人民幣395,412,000元，比上年同期可分派收入總額人民幣384,652,000元增加約人民幣10,760,000元，增加約2.8%。每個基金單位可獲約0.1566港元的分派。按二〇一七年六月三十日的收市價4.85港元計，中期分派收益率約6.46%。

市場回顧

二〇一七年上半年，國際局勢發生深刻變化，世界經濟緩慢復蘇，不確定性和風險依然存在。中國宏觀經濟運行延續了去年下半年以來的企穩向好態勢，經濟發展新常態下速度變化、結構優化、動能轉換的特徵更加明顯，穩中向好的態勢不斷鞏固。據國家統計局公佈資料，二〇一七年上半年國內生產總值同比增長6.9%，經濟總體保持平穩運行。從速度看，雖較過去兩位數的高增長有所放緩，但在全球主要經濟體中仍位居前列，仍是世界經濟增長的主要推動力。

在宏觀經濟平穩運行的大環境下，廣州市經濟保持了穩中向好發展勢頭，產業轉型升級持續推進，創新發展步伐加快。上半年，全市地區生產總值約為9,891.48億元，同比增長7.9%，比全國6.9%和全省7.8%經濟增速分別高1個和0.1個百分點。上海市經濟加快向第三產業驅動轉型，經濟運行繼續保持穩定增長態勢，支撐經濟發展的積極因素增多。全市地區生產總值約為13,908.57億元，同比增長6.9%，與全國經濟增速持平。其中，全市完成固定資產投資總額2,989.91億元，比上年同期增長6.4%，增速同比回落1.5個百分點。

董事長報告

上半年，廣州甲級寫字樓市場總存量為525.8萬平方米。儘管陸續有新增供應入市，但市場需求與供應同步增長，強勁的淨吸納量抵消了空置率上升壓力，第二季度廣州甲級寫字樓市場錄得12%的空置率。內資公司需求強勁，其中金融服務業、專業服務業、科技媒體通訊類企業表現活躍，升級搬遷成為甲級寫字樓市場的主要驅動力。市場總體租金平穩，2017年第二季度平均租金為163元/平方米/月，同比微跌0.6%。

上半年，上海有多棟甲級寫字樓竣工交付使用，為市場帶來超過60萬平方米的新增供應，截至第二季度上海甲級寫字樓市場總存量達618萬平方米。供應井噴將市場整體空置率推升至12.4%，租金承壓明顯，有效租金跌幅有擴大趨勢，上半年市場平均租金水平達人民幣10.5元/平方米/日。上海甲級寫字樓市場需求主要來自金融服務業、製造類企業，約佔上半年成交面積的50%。

專業市場方面，在服裝產能整體過剩、珠三角地區服裝加工企業大規模內遷及電商衝擊的大背景下，廣州服裝專業市場的傳統優勢正在快速下滑，商家普遍經營困難，市場形勢越發嚴峻，專業批發商正積極嘗試結合電子商務手段探索未來轉型升級道路。

零售市場方面，今年上半年廣州優質零售物業的總存量約為292萬平方米。全市主要商圈由傳統銷售場所向社交體驗、家庭消費、時尚消費、文化消費中心等轉變，市場繼續深耕調整，各商圈消費格局逐漸打開，零售物業運營日趨成熟化、多元化。優質品牌租戶選址仍顯得較為謹慎，而餐飲、兒童類租戶及其他生活體驗類業態將維持穩定的擴張計劃。

高端酒店市場方面，廣州地區高端酒店市場平均出租率上升幅度明顯，有效帶動了每可售房收入(RevPAR)的提升，與此同時，新增供應項目爭搶市場客源，導致了區域性競爭加劇。截至二〇一七年六月，廣州高端酒店市場平均出租率為77.6%，同比增長6.3個百分點，日平均房價同比上升2.9%，上升至1,118.1元/間。高端服務式公寓方面，廣州地區高端服務式公寓市場平均房價有小幅增長，出租率小幅下降，高質量長租客源減少，市場競爭激烈。截至二〇一七年六月，廣州高端服務式公寓平均出租率為85.5%，同比上升0.5個百分點，平均租金增長4.7%。

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務策略，深度挖掘物業之商業價值，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均保持平穩增長。其中，國金中心寫字樓發揮高層城市地標的集聚效應，透過持續提升客戶體驗及產品競爭力，積極吸納全球知名企業進駐；財富廣場、城建大廈及越秀新都會致力於有效管理到期租約，穩定優質客戶資源；越秀大廈著力於培養基石客戶，深挖成長性客戶租賃需求，有效提升客戶黏性。

零售商場方面，國金中心「國金天地」商場執行有效之租戶重組策略及資產增值措施，透過優化客群引流、創新營銷服務、建設會員平台等手段，力求提升商場的銷售氛圍，擴大「國金天地」品牌認知度。維多利廣場「VT101」商場實施積極外拓策略，尋找突破市場機會，豐富零售業態品牌，輔之以各式主題營銷活動，促使商戶零售效果最大化。隨著「國金天地」和「VT101」物業營運逐步成熟，管理人將努力促進兩個商場之間的資源共享，積極構建商業品牌數據庫，為越秀房產基金未來商業項目發展奠定基礎。

服裝專業市場方面，管理人一直致力於白馬大廈的銷售渠道拓展和建設，透過引入實力商戶、加大營銷投入、提升營銷效能、探索建立業務線等做法，全面提升白馬產品競爭力，深度挖掘白馬商業價值，將白馬大廈轉型升級落到實處，從而進一步鞏固白馬在服裝行業領先地位。

酒店公寓方面，管理人重點通過拓寬營銷渠道並推出餐飲宴會新產品的形式，在穩定原有客源的基礎上吸引新客源，有效提升四季酒店、雅詩閣公寓整體經營收入，繼續保持酒店、公寓在行業中的領先地位。另外，管理人通過系列措施降低酒店、公寓的能耗費用並利用營改增的契機降低稅賦，有效降低運營成本，提升經營利潤。產品方面，通過推出針對性新產品以有效吸引各目標客源，通過增加高科技產品以有效提升競爭力；服務方面，通過加強運營管控，深入分析顧客滿意度以針對性提升客戶體驗，進一步提高客戶服務水平。

董事長報告

投資及理財策略

二〇一七年中期，管理人繼續實施積極而審慎的投資策略。管理人亦會考慮優化物業組合，透過出售非核心且成長性下降的資產以做出其他更具吸引力的投資。投資物業地域方面，管理人將重點關注國內發展潛力較大的城市，捕捉城市發展潛力和各種商業機會，伺機收購具資本增值潛力的商業項目，以期豐富資產組合的收入來源及令地域更加多元化，從而分散物業集中在單一地域的風險及降低對單一物業的依賴。管理人認為，透過持續提升組合質素和資產規模，將為越秀房產基金注入新的增長動力，為基金單位持有人帶來持續穩定回報。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一七年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在 37.1% 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，積極拓寬資金渠道，通過針對境外港幣貸款購買結構性遠期產品，規避匯率風險；同時針對未來外幣變動趨勢調整遠期上限水平，獲得恰當的成本率。

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，管理人還致力於不斷優化租戶結構、持續改善及維護客戶關係、加大招商投入多渠道開拓招商資源等，實現越秀房產基金物業租值的持續提升。

董事長報告

前瞻

展望二〇一七年下半年，全球經濟復蘇空間有限，國際貿易投資增長低迷；世界主要經濟體宏觀經濟政策協調性降低，貿易投資保護主義抬頭。

中國經濟增速換擋、結構調整陣痛、新舊動能轉換相互交織，供給側結構性改革任務艱巨；經濟下行壓力大，宏觀經濟政策面臨兩難的情況增多；經濟高槓桿高泡沫長期積累，確保不發生系統性金融風險難度上升。預計下半年財政與貨幣政策將繼續支撐經濟增長，伴隨著轉型升級新動能的逐漸形成，中國經濟可望延續L型走勢，經濟增長不至於出現明顯的下滑。

受惠於國內宏觀經濟平穩增長，以及粵港澳大灣區規劃的逐步實施，廣州市的城市綜合實力和區域影響力將進一步鞏固和提升。預計2017年至2018年，廣州甲級寫字樓市場新增供應將會顯著減少，空置率將保持穩定。隨著市場供應減少，優質甲級辦公樓將擁有更強的租金上漲動力，其中傳統商務區珠江新城逐步邁向平衡的供求關係，將支撐全市總體租金增長。零售物業市場下半年將引來新項目的集中供應，且主要集中在新興商圈，廣州市商業市場格局將逐步向外圍擴展。服裝批發行業將引來更為殘酷的市場競爭，傳統實體市場轉型升級壓力加大。今年下半年，高端酒店新增供應將進一步分流高端商務客源，加劇區域高端酒店市場競爭，尤其體現在高端宴會市場；高端服務式公寓方面，受國際經濟形勢低迷和地緣政治動盪等因素影響，高質量長租客源將減少，出租率可能下降。

董事長報告

展望未來，上海將著力提升在全球經濟的功能引領性，成為服務長三角世界城市群、服務長江經濟帶和「一帶一路」戰略的龍頭城市，成為具有全球影響力的創新中心，成為在全球資源配置領域具有重要話語權的國際中心城市。今年下半年，上海甲級寫字樓市場將有大量新增供應入市，業主面對日益加劇的競爭對於定價更趨謹慎，中央商務區租金保持平穩，空置率將有所上升。

我們謹慎樂觀地相信，受惠於中國經濟的平穩發展，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、租戶以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，二〇一七年八月九日

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及位於上海的一項商用物業，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。管理人擬於二〇一七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，管理人議決就二〇一七年年中期期間向基金單位持有人宣派中期分派每個基金單位約人民幣0.1346元約等於0.1566港元(二〇一六年六月：人民幣0.1346元約等於0.1570港元)。倘於二〇一七年年中期期間分派記錄日期前向管理人發行新基金單位(用於償付管理人的費用)，則每個基金單位的中期分派將會進行調整。越秀房產基金將就截至二〇一七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。

二〇一七年年中期分派總額合共約為人民幣395,412,000元約等於460,049,000港元(二〇一六年六月：約為人民幣384,652,000元約等於448,587,000港元)，包括一筆約為人民幣51,962,000元(二〇一六年：人民幣177,000,000元)的資本性金額。中期期間可分派總額包括按信託契約所載公式計算得出的可分派金額及進一步分派約人民幣100,951,000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

二〇一七年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1566港元(二〇一六年六月：0.1570港元)，按基金單位於二〇一七年六月三十日的收市價4.85港元(二〇一六年六月三十日：4.39港元)計算的基金單位收益率約為3.23%(二〇一六年六月：3.59%)。即按年計算的分派收益率為6.46%。

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二〇一七年九月十五日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一七年九月十五日至二〇一七年九月十八日暫停辦理，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二〇一七年九月十四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。二〇一七年中期分派將於二〇一七年十月二十六日向於二〇一七年九月十五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

二〇一七年上半年，中國宏觀經濟平穩增長，越秀房產基金繼續實施積極的租賃及資產管理策略，旗下物業持續取得優良的經營業績，多項經營指標表現理想，物業競爭力進一步增強，為越秀房產基金未來收入增長及長遠發展奠定了扎實基礎。

物業組合

截至二〇一七年六月三十日，越秀房產基金之物業組合共有七項，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」)及位於上海的越秀大廈(「越秀大廈」)，物業產權面積共約743,106.2平方米，可供出租總面積為487,324.3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，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

於二〇一七年六月三十日，越秀房產基金之物業組合由獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司重估，其重估市值約為人民幣296.35億元，較二〇一六年十二月三十一日之估值高出人民幣9.77億元，增長3.4%。

下表概述各項物業於二〇一七年六月三十日及二〇一六年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於二〇一七年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二〇一六年 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	4,900	4,885	0.3%
財富廣場	1,135	980	15.8%
城建大廈	934	811	15.2%
維多利廣場	888	880	0.9%
越秀新都會	1,105	912	21.2%
國金中心	17,653	17,190	2.7%
越秀大廈	3,020	3,000	0.7%
合計	29,635	28,658	3.4%

管理層討論及分析

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	可出租	物業	租約單價 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾
				(平方米)	總面積		出租率 ⁽¹⁾	(含增值稅)
					(平方米)		(人民幣/ 平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)
白馬大廈	批發商場	越秀區	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	657.2	625.9
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	97.7%	157.3	149.8
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	96.9%	139.9	133.3
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100.0%	194.9	185.6
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,960.0	49,887.3 ⁽²⁾	99.5% ⁽²⁾	117.9	112.3
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.9 ⁽³⁾	96.4% ⁽³⁾	210.9	200.9
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽³⁾	96.2% ⁽³⁾	236.7	225.4
	零售商場			46,989.2	46,727.3	96.9%	110.6	105.3
	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⁾	96.2%	275.6	262.5
合計				743,106.2	487,324.3	97.4%	242.7	231.2

註：

⁽¹⁾ 於二〇一七年六月三十日；

⁽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)。

管理層討論及分析

出租率維持較高水平

於二〇一七年六月三十日，物業整體出租率約為97.4%，其中原有五項物業出租率98.8%，繼續保持高位運行；國金中心物業綜合出租率96.4%。其中寫字樓出租率為96.2%，零售商場出租率為96.9%。

下表載列於本報告期及上年同期各物業出租率之比較：

物業名稱	於二〇一七年 六月三十日 之出租率	於二〇一六年 六月三十日 之出租率	與二〇一六年 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	97.7%	97.2%	0.5%
城建大廈	96.9%	97.2%	(0.3)%
維多利廣場	100.0%	100.0%	0.0%
越秀新都會	99.5%	99.6%	(0.1)%
原有項目小計	98.8%	98.8%	0.0%
國金中心寫字樓	96.2%	96.1%	0.1%
國金中心商場	96.9%	97.9%	(1.0)%
國金中心小計	96.4%	96.5%	(0.1)%
越秀大廈	96.2%	100.0%	(3.8)%
合計	97.4%	97.8%	(0.4)%

經營物業	類型	開業時間	產權面積 (平方米)	單位數量 (套)	平均入住率 ⁽¹⁾	平均房價 ⁽¹⁾ (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	82%	1,985
雅詩閣服務式公寓 ⁽²⁾	高端服務式公寓	二〇一二年九月	51,102.3	314	93%	1,046

註：

(1) 由二〇一七年一月一日至二〇一七年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

管理層討論及分析

經營收入基本持平

二〇一七年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣9.092億元，與上年同期下降約人民幣200,000元。其中，白馬大廈約佔總經營收入的20.9%；財富廣場約佔3.8%；城建大廈約佔3.5%；維多利廣場約佔3.6%；越秀新都會約佔3.7%；國金中心約佔56.9%；越秀大廈約佔7.6%。

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 二〇一七年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於 二〇一六年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與 二〇一六年 中期相比 增加／(減少) 人民幣百萬元	物業經營 收入 增加／(減少) 百分比
白馬大廈	189.9	202.0	(12.1)	(6.0)
財富廣場	34.4	35.5	(1.1)	(3.1)
城建大廈	31.6	31.4	0.2	0.6
維多利廣場	32.8	32.0	0.8	2.5
越秀新都會	33.2	32.1	1.1	3.4
原有項目小計	321.9	333.0	(11.1)	(3.3)
國金中心	517.7	509.4	8.3	1.6
越秀大廈	69.6	67.0	2.6	3.9
合計	909.2	909.4	(0.2)	0.0

管理層討論及分析

白馬大廈－加大渠道拓展，提升產品競爭力

上半年，管理人致力於開展白馬市場產品提升，透過引入外部優質客戶、規範內部租戶經營行為、建立商戶訪談溝通機制等手段，增加白馬產品競爭力。管理人順利完成八樓商鋪續租，錄得較為理想的租金水平，而且穩定了優質的品牌客戶。與此同時，管理人積極推進四樓公共區域的升級改造，提升商鋪整體形象，營造亮麗的購物環境，該項改造工程預計下半年完成。營銷推廣方面，白馬首次以「品牌集合館」形式亮相中國服裝博覽會CHIC，參展的白馬商戶收穫滿滿，達到較好的參展預期。管理人亦積極整合外部資源，聯手品牌廠家開展批發商圈和核心零售商圈之間的營銷宣傳活動，增強了場內的營商氣氛，持續擴大了白馬大廈品牌知名度，鞏固行業標杆地位。

財富廣場、城建大廈、越秀新都會－扎實做好續租管理，穩定優質客戶

上半年，財富廣場、城建大廈、越秀新都會三個寫字樓項目強化到期租約管理，一方面確保核心租戶成功續租，包括財富廣場成功與多家重點客戶續約，提前完成逾六成到期客戶的合同簽訂；新都會大廈與十大租戶之一的裙樓重點租戶成功續約，續租租金較原合同提升6%；城建大廈利用19樓整層租戶搬離的機會，成功引入一家成長型企業進駐，確保物業出租率高位運行的前提下，續租合同租金水平取得較為理想的增幅。

另一方面積極優化租戶組合，今年上半年新都會大廈利用裙樓商場到期契機，調整了不符合大廈定位的經營商戶，優化租戶結構，豐富商場業態，實現了裙樓形象及商戶滿意度的提升，裙樓經營收入取得明顯增長；城建大廈順利清退高風險及高辦公密度型租戶，有效控制風險，避免風險發生。同時，管理人圍繞「客戶至上」理念提升客戶服務水準，其中SGS神秘訪客和滿意度提升工作初有成效，客戶黏性進一步增強。

管理層討論及分析

維多利廣場－持續高效營銷，豐富業態品牌

上半年，管理人主動應對廣州天河商圈的激烈市場競爭，採取積極的外拓策略，尋找市場的突破口，破解商場招商困局。成功引入深受年輕人喜愛的網紅茶飲品牌「喜茶」以及化妝品品牌「nine house」進駐，豐富了商場零售業態品牌；同時續約 ooh 眼鏡屋，租金單價均得到大幅的提升。此外，管理人整合內外資源，有序高效開展營銷活動。設定了主題營銷、節日營銷、週末營銷、會員營銷、文化公益營銷和球迷營銷六大板塊活動。通過與外部各項資源對接、與商戶聯動，上半年共舉辦超過 30 場營銷活動。積極整合內部資源，聯動商戶「誠壽司」和「元氣壽司」，設計專屬的品牌宣傳和促銷活動，商戶品牌得到進一步的推廣，同時也實現了商戶及商場客流的雙提升，「VT101」品牌影響力持續擴大。維多利廣場主力租戶「優衣庫」主動迎合消費者需求，制定新的營運策略，透過延長營業時間、創新營銷推廣等方式，有效促進了經營業績提升。

國金中心－寫字樓業績保持穩健，裙樓商場認知度提升

上半年，面對甲級寫字樓供應增加、市場需求放緩以及部分客戶提前退租等壓力，國金中心依託優秀的招商團隊、精準的租賃策略和風險應對措施，以及有效之客戶關係管理，依舊取得較為理想的業績表現。截止二〇一七年六月三十日，國金寫字樓出租率 96.2%，較去年同期上升了 0.1 的百分點。管理人積極應對市場競爭，提前做好續租工作，穩定大廈優質租戶。上半年完成多家重點租戶的續約工作，續租租金增幅理想。管理人亦致力於維護客戶關係，提升物業價值和投資回報，通過全面深化 6S 星鑽服務和啟動綠色建築 LEED 認證，提升客戶使用體驗，鞏固高端高效商務平台的地標形象。客戶服務方面，管理人持續優化服務流程、強化員工培訓、定制專業服務等，逐步完善超高層建築管理服務標準，提升廣州國際金融中心服務品質。

管理層討論及分析

圍繞著國金中心裙樓商場「國金天地」，上半年管理人進一步優化商戶組合，豐富商品業態，引入了知名餐飲、便利店、健身、文化類品牌商戶進駐並順利開業，更符合周邊消費群體需求。上半年「國金天地」五樓重新開業，商場日均客流已突破5萬人次，創歷史新高。在營銷推廣方面，管理人圍繞「環保節能」主題，緊扣各大節慶、公益宣傳、全球熱點等進行規劃，與政府機構、主力商戶、寫字樓租戶緊密合作，整合場內外媒體、各類機構平台及周邊公共設備設施等為商戶提供積極有效的宣傳推廣渠道，舉辦「賞心樂意」214情人節展示互動活動、「花漾三月」主題活動、「蔚藍地球」環保藝術創意展等豐富多彩的營銷活動，大大提升國金天地知名度。同時，管理人著手搭建國金天地會員平台，採用「微官網+微信服務號」並行運作模式，增進了商場與消費者之間的互動。

上半年，廣州地區高端酒店市場新增供應項目爭搶市場客源，導致區域性競爭加劇。高端服務式公寓方面，市場平均房價有小幅增長，但出租率下降，高質量長租客源減少，市場競爭依舊激烈。管理人透過實施深化市場數據對標分析，拓寬營銷渠道，及實時監控房價水平、分析供需變化、成本控制等積極的監管手段，有效監管四季酒店及雅詩閣公寓的營運情況。截至二〇一七年六月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率高8.7個百分點，平均房價高32.7%，每可售房收入高48.6%，經營業績表現良好。雅詩閣公寓較直接競爭群相比，平均出租率高6.4個百分點，平均房價高34.3%，每可售房收入高44.2%，經營業績表現優異。

越秀大廈－優化租約管理，培育基石客戶

面對上半年上海甲級寫字樓新增供應量井噴以及政府政策影響，管理人積極應對壓力與挑戰，及時調整租賃策略，採取穩健的經營策略，推行以確保出租率為主的穩健型策略。提前六個月啟動續租談判，成功挽留了大廈優質租戶；持續優化租戶結構，重點關注成長性客戶，優先滿足租戶需求，有效提升客戶黏性，培育大廈的基石客戶。管理人高度關注大廈租戶體驗，優化與調整了外判服務供應商，開展實施年度資本性改造和零星工程，透過持續改善軟硬件服務，以期進一步滿足客戶對品質的需求。

管理層討論及分析

積極推進資產增值工程，實現物業保值增值

上半年，管理人繼續投入多項資產提升改造工程，包括實施了國金中心寫字樓安防系統升級改造工程，雅詩閣公寓客房浴室、閉門器、空調出風口等升級改造工程，雅詩閣公寓1樓大堂、6樓高爾夫球推杆練習場、會議室、會所、公共走廊等公共區域形象升級改造工程，以及白馬大廈四樓公共區域形象提升工程，越秀大廈公共區域衛生間、茶水間裝修改造及屋頂防水改造等提升工程，投入費用達二千多萬元人民幣，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。

檢視基金物業組合，尋求發展機會，優化資產結構

上半年，管理人持續開展市場研究，不斷檢視基金現有物業組合，同時，管理人實施積極尋覓，審慎決策的投資策略，從內外部物色優質項目，重點跟進北京、上海等一線城市以及武漢、杭州等重點城市核心區域的投資機會，以尋求基金資產結構優化，提升基金單位持有人的利益。

持續優化債務結構，主動管理外匯風險

為降低人民幣匯率波動風險，管理人主動實施外匯風險管理。今年上半年，管理人實施融資對沖計劃，通過購買外幣融資對沖產品鎖定了匯率。上半年，越秀房產基金的總體融資成本持續降低，融資成本從年初的3.29%下降至2.98%。

管理層討論及分析

財務回顧

財務業績

雖然租金收入下降，但物業收入淨額較二〇一六年中期有所上升。以下為越秀房產基金於二〇一七年中期期間的財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		
	二〇一七年 未經審核 人民幣千元	二〇一六年 未經審核 人民幣千元	增加/ (減少) %
收入總額	909,229	909,358	0.0%
酒店及服務式公寓直接開支	(150,315)	(142,136)	5.8%
租賃代理費用	(20,175)	(20,540)	(1.8)%
物業相關稅項(附註1)	(88,355)	(131,209)	(32.7)%
其他物業開支(附註2)	(5,568)	(6,168)	(9.7)%
物業經營開支總額	(264,413)	(300,053)	(11.9)%
物業收入淨額	644,816	609,305	5.8%
預提稅項	(28,923)	(31,645)	(8.6)%
折舊及攤銷	(80,198)	(78,062)	2.7%
管理人費用	(64,953)	(60,326)	7.7%
信託人費用	(4,593)	(4,400)	4.4%
其他信託開支(附註3)	(20,684)	(10,035)	106.1%
非物業經營開支總額	(199,351)	(184,468)	8.1%
未計融資成本、財務收入及稅項前的溢利	445,465	424,837	4.9%
財務收入	238,573	14,726	1,520.1%
融資成本	(189,724)	(360,143)	(47.3)%

管理層討論及分析

	截至六月三十日止六個月		增加／ (減少) %
	二〇一七年 未經審核 人民幣千元	二〇一六年 未經審核 人民幣千元	
除稅前溢利	494,314	79,420	522.4%
所得稅開支	(196,956)	(171,004)	15.2%
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／(虧損)	297,358	(91,584)	424.7%
投資物業公平值收益	809,189	500,367	61.7%
金融衍生工具公平值虧損	(100,951)	—	不適用
除稅後及與基金單位持有人 交易前的淨溢利	1,005,596	408,783	146.0%

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、上市費用、法律諮詢費用、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	
	二〇一七年	二〇一六年
寫字樓	406,885	406,951
批發	189,859	201,957
零售商場	61,330	69,219
酒店及服務式公寓	251,155	231,231
總計	909,229	909,358

管理層討論及分析

物業收入淨額約人民幣 644,816,000 元(二〇一六年：人民幣 609,305,000 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 70.9%，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	
	二〇一七年	二〇一六年
寫字樓	344,432	323,774
批發	159,648	162,440
零售商場	51,718	56,011
酒店及服務式公寓	89,018	67,080
總計	644,816	609,305

自「營改增」實施後，由於增值稅價稅分離核算方式導致報表層面收入下降，但成本費用也相應調整，例如：營業稅無需繳納，房產稅、租賃代理費及預提所得稅等因收入的下降而同比下降。同時由於國金中心商場業態結構的調整，在二〇一七年上半年，產生一次性非現金流租金減少。

酒店及服務式公寓直接開支人民幣 150,315,000 元，較二〇一六年中期上升 5.8%，主要由於酒店及服務式公寓的出租率提升所致。

租賃代理費用較二〇一六年中期期間下降約 1.8%，主要由於批發及零售商場租金收入下降。

物業相關稅項較二〇一六年中期期間下降約 32.7%，主要由於營業稅改增值稅後，自二〇一六年五月起，營業稅無需繳納。

折舊及攤銷費主要是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上升，因此港元、美元銀行借款及美元有擔保票據產生匯兌收益約人民幣 223,900,000 元(二〇一六年：匯兌虧損約人民幣 172,283,000 元)。在中期期間，發生融資成本約為人民幣 189,724,000 元(二〇一六年：人民幣 187,060,000 元)。

管理層討論及分析

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣 1,005,596,000 元(二〇一六年：人民幣 408,783,000 元)，上升約 146.0%，主要原因是二〇一七年中期人民幣兌港元及美元匯率上升錄得匯兌收益及投資物業公平值收益。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一七年三月十日以每個基金單位 4.624 港元發行 14,401,158 個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至於二〇一七年六月三十日，越秀房產基金合共已發行 2,936,181,642 個基金單位。

於二〇一七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 4.90 港元及 4.08 港元，而於二〇一七年中期期間的成交量平均每日約 6,559,000 個基金單位(二〇一六年：3,942,000 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。

於二〇一六年十二月三十一日，越秀房產基金向越秀地產的全資附屬公司發行 64,879,000 個基金單位，遞延基金單位餘額約為 668,401,000 個基金單位。

資產淨值

於二〇一七年六月三十日，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 4.83 元(二〇一六年十二月三十一日：人民幣 4.63 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：

	於二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	於二〇一六年 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	3,021,280	4,165,500
以港元結算	4,217,837	3,370,740
以美元結算	4,289,050	4,388,746
總銀行借貸及票據	11,528,167	11,924,986
到期分析		
一年內	2,933,516	1,503,357
二至五年	6,244,471	8,408,329
超過五年	2,350,180	2,013,300
於資產負債表日，銀行借貸及票據的年利率		
人民幣	4.31%	4.34%
港元	1.90%	2.52%
美元	3.11%	2.90%

管理人也採取一系列流動性管理措施，將年利率向下調整；並控制匯兌風險。

截至於二〇一七年六月三十日，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3,175,000,000元。

於二〇一七年五月，越秀房產基金向若干銀行借入港元29.5億貸款，並提取港元21億以歸還到期港元貸款，並將年利率向下調整。

於二〇一七年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣11,528,167,000元，相當於越秀房產基金總資產約37.1%。

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一七年六月三十日，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16,779,497,000元，相當於越秀房產基金總資產約54.0%。

管理層討論及分析

現金狀況

越秀房產基金於二〇一七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 796,336,000 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

越秀房產基金於二〇一七年年中期期間的業績已由管理人的披露委員會及審核委員會及由越秀房產基金的核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊發二〇一七年年中期報告

越秀房產基金截至二〇一七年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一七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。於二〇一七年年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回越秀房產基金的基金單位。

所有房地產買賣的概要

於二〇一七年年中期期間，越秀房產基金或其任何附屬公司並無買賣任何房地產。

僱員

於二〇一七年六月三十日，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 679 和 129 名僱員，主要履行酒店和服務式公寓的營運職能及服務提供。

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

企業管治

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冊(「合規手冊」)，當中包括維持高水平的企業管治的重大政策及程序。

於二〇一七年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手冊的條文。

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。

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、國金中心及越秀大廈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)	二〇一七年 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	7,407
怡城物業	19層 ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	1,844.34	二〇一三年一月三十日	217,632	118	122	5.33	389,003
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	二〇一二年十二月十六日	461,085	125	121	5.04	2,541,946
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	17	2	48,018
廣州鵬岸貿易有限公司	21FGHI	管理人的聯營公司	691.63	二〇一七年五月二十日	92,215	133	31	3.03	126,982
								小計：	3,113,356

⁽¹⁾ 於二〇一七年二月十六日，怡城物業與福達地產投資有限公司訂立一份租約，以終止19層租約。

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)	二〇一七年 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	612,913
									小計：
									612,913
國金中心									
廣州越秀企業集團有限公司	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
廣州越秀企業集團有限公司	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
廣州越秀企業集團有限公司	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
城建開發	0440-E	管理人的聯營公司	739.34	二〇一七年一月一日	130,969	177	0	1	779,355
廣州市城建開發集團特 網絡發展有限公司	0440-F	管理人的聯營公司	43.07	二〇一七年一月一日	7,630	177	0	1	45,404
廣州越秀企業集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	407.21	二〇一七年一月一日	72,134	177	0	1	429,247
城建開發	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
廣州市祥港房地產開發有限公司	1101	管理人的聯營公司	2,991.38	二〇一六年一月一日	750,836	251	0	3	2,800,498
廣州穗橋發展有限公司	1701-D	管理人的聯營公司	200.99	二〇一五年一月一日	50,426	251	0	3	293,455
廣州越秀資產管理有限公司 (「越秀資產管理」)	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇一五年一月一日	10,123	216	0	3	58,921
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	二〇一五年一月一日	27,458	216	0	3	159,814
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	二〇一五年一月一日	397,683	251	0	3	2,314,318

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)	二〇一七年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
創興銀行有限公司廣州分行	0440-K	管理人的聯營公司	143.69	二〇一七年一月一日	25,454	177	0	1	151,468
創興銀行有限公司廣州天河支行	0440-N	管理人的聯營公司	25.14	二〇一七年一月一日	4,453	177	0	1	26,498
越秀資產管理	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
越秀資產管理	0440-D	管理人的聯營公司	191.86	二〇一七年一月一日	33,987	177	0	1	202,246
廣州越騰信息有限公司	1701-C	管理人的聯營公司	266.86	二〇一五年一月一日	66,953	251	0	3	389,630
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	二〇一五年一月一日	65,555	251	0	3	381,496
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	151.32	二〇一七年一月一日	26,805	177	0	1	159,508
越秀資產管理	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
廣州越秀企業集團有限公司 ⁽¹⁾	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
越秀資產管理	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	3,713,485
廣州越秀城建仲量聯行物業 服務有限公司(「越秀仲量」)	停車場	管理人的聯營公司	71,082.79	二〇一六年七月一日	1,240,833	17	0	1.5	7,285,714
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	二〇一六年五月一日	233,068	369	0	2.5	1,224,425
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	二〇一六年三月一日	196,871	230	0	1.83	1,042,231
小計：									54,321,139

⁽¹⁾ 經協商，第 58 層 06E\07A 單元的租戶由二〇一七年一月一日起從廣州建材轉至廣州越秀企業集團有限公司，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)	二〇一七年 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	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	257,326
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	二〇一五年九月一日	150,000	11	0	2.33	845,656
								小計：	1,102,982
								合計：	59,150,390

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	二〇一七年 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
越秀仲量	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	二〇一五年九月一日	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	二〇一七年 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	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	5,686,000
怡城物業	管理人的聯營公司	財富廣場	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,337,000
怡城物業	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,261,000
怡城物業	管理人的聯營公司	維多利廣場	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,307,000
怡城物業	管理人的聯營公司	越秀新都會及財富 廣場 1701 室	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,361,000
廣州資產管理	管理人的聯營公司	國金中心	二〇一六年一月一日	租賃服務協議	7,133,000
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	二〇一五年九月一日	租賃服務協議	2,090,000

商標許可證協議

下表載列期內關連人士向越秀房產基金所授出商標許可證的資料：

授予人	與越秀房產 基金的關係	物業	交易性質	二〇一七年 中期期間 已付／應付款項	許可證到期日
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6份)	—	二〇二六年十一月二十七日、 — 二〇二六年十二月六日、 — 二〇二七年一月十三日 — 二〇二六年十二月十三日、 — 二〇二七年一月二十日
越秀企業(集團)有限公司 (「越秀」) ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	財富廣場	商標許可證協議	—	永久(惟受提早終止條款所限)

⁽¹⁾ 商標權由越秀企業(集團)有限公司讓渡給廣州越秀集團有限公司。

關連人士交易

工程結算代理協議

下表載列期內越秀房產基金向關連人士預付代理結算的工程款，就預付工程結算款餘額收取利息的資料：

工程結算代理方	與越秀房產 基金的關係	協議日期	於二〇一七年 中期期間預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一七年 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	262,985,000	工程結算款餘額利息	8,277,000

一般銀行服務

名稱	交易性質	與越秀房產 基金的關係	協議日期	本金額 (人民幣元)	二〇一七年 中期期間 已付/應付 費用金額	二〇一七年 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	361,000,000	—	8,648,000

⁽¹⁾ 創興銀行是其中之一貸款銀行。

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

證監會已於二〇一四年十二月十一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二〇一四年十一月二十五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	二〇一七年	二〇一七年
					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	774,491,525 港元	—	2,939,000 人民幣

⁽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 就於二〇一七年年中期期間的存款按公平公正原則及商業條款於滙豐開設計息銀行戶口。

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，於二〇一七年中期期間，並無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其它關連交易(上文所披露者則除外)。

管理人的費用

於二〇一七年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付管理人的費用總金額約為人民幣64,953,000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

於二〇一七年中期期間，越秀房產基金根據信託契約應付信託人的費用總金額約為人民幣4,593,000元。

關連人士交易

主要估值師的費用

於二〇一七年中期期間，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 596,000 元。

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

房託基金守則規定，越秀房產基金的關連人士須披露其基金單位的權益。此外，證券及期貨條例第 XV 部的條文視信託契約視為適用於(其中包括)管理人、管理人的董事及行政總裁。

管理人董事及行政總裁根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置的登記冊的基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年六月三十日		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%	無	0.000016%	—
李鋒先生	個人	1,825	0.000062%	1,825	0.000062%	—
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	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年六月三十日		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	1,820,079,058 ⁽³⁾	62.29%	1,706,387,315 ⁽³⁾	58.12% ⁽⁴⁾	(4.17%)
	總權益	1,820,079,058 ⁽³⁾	62.29%	1,706,387,315 ⁽³⁾	58.12% ⁽⁴⁾	(4.17%)
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	1,820,051,738 ⁽³⁾	62.29%	1,706,359,995 ⁽³⁾	58.12% ⁽⁴⁾	(4.17%)
	總權益	1,820,079,058 ⁽³⁾	62.29%	1,706,387,315 ⁽³⁾	58.12% ⁽⁴⁾	(4.17%)
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,810,817,473 ⁽³⁾	61.98%	1,697,125,730 ⁽³⁾	57.8% ⁽⁴⁾	(4.18%)
	總權益	1,810,817,473 ⁽³⁾	61.98%	1,697,125,730 ⁽³⁾	57.8% ⁽⁴⁾	(4.18%)
Dragon Yield Holding Limited （「越龍」）	實際權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	58.09%	1,697,125,730 ⁽³⁾	57.8% ⁽⁴⁾	(0.29%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	58.09%	1,697,125,730 ⁽³⁾	57.8% ⁽⁴⁾	(0.29%)

⁽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	1,706,359,995 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,705,060,765 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,697,125,730 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,697,125,730 ⁽³⁾	—
越龍	越秀地產	100.00	是	1,697,125,730 ⁽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	—

⁽²⁾ 視為擁有 1,697,125,730 個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍持有。

⁽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 35.351%。而越秀地產及越龍佔越秀房產基金的概約權益約為 35.036%。

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	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年六月三十日		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	0.000043%	1,250	0.000042%	(0.000001%)
區海晶女士	個人	1,000	0.000034%	1,000	0.000034%	—
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%	225	0.000008%	—

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一七年一月一日		於二〇一七年六月三十日		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⁾	27,762,950	0.95%	26,727,950	0.91%	(0.04%)

⁽¹⁾ 於二〇一七年六月三十日，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，包括威格斯，於二〇一七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 43 至 85 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」)於二〇一七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,二〇一七年八月九日

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一七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	
		二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
收益	6	909,229	909,358
經營開支	7	(463,764)	(484,521)
投資物業的公平值收益	14	809,189	500,367
衍生金融工具的公平值虧損	18	(100,951)	—
財務收入	9	238,573	14,726
融資開支	10	(189,724)	(360,143)
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		1,202,552	579,787
所得稅開支	11	(196,956)	(171,004)
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		1,005,596	408,783
與基金單位持有人交易		(1,043,381)	(439,436)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(37,785)	(30,653)
期內其他全面收入			
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		58,928	47,444
— 稅項		(16,505)	(13,288)
期內其他全面收入，扣除稅項		42,423	34,156
期內全面收入總額		4,638	3,503

中期簡明綜合全面收益表

截至二〇一七年六月三十日止六個月

未經審核	以下人士應佔				
	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 的基金 (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	合計 人民幣千元
	截至二〇一六年六月三十日止期間的溢利／(虧損)	405,635	(439,436)	(33,801)	3,148
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	33,801	—	33,801	355	34,156
截至二〇一六年六月三十日止期間的全面 收入／(虧損)總額	439,436	(439,436)	—	3,503	3,503
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

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

於二〇一七年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 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	2,423,832	2,413,699
土地使用權	13	1,453,897	1,478,539
投資物業	14	25,025,000	24,197,500
遞延資產	15	211,424	219,913
商譽	16	824,459	824,459
衍生金融工具	18	12,339	74,626
		29,950,951	29,208,736
流動資產			
存貨		3,801	4,337
貿易應收款項	19	13,832	14,865
應收關聯方款項	28	271,683	131,351
預付款項、按金及其他應收款項	20	44,307	41,574
補貼款項資產	17	—	17,184
短期銀行存款	21	22,458	22,400
現金及現金等價物	21	773,878	1,180,828
		1,129,959	1,412,539
資產總額		31,080,910	30,621,275
流動負債			
貿易應付款項	23	13,679	15,276
租金按金（即期部分）	24	95,813	106,676
預收款項	24	76,105	71,366
應計費用及其他應付款項	24	613,534	658,019
應付關聯方款項	28	80,141	83,441
借貸	25	2,933,516	1,503,357
應付稅項		9,320	10,421
		3,822,108	2,448,556

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一七年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 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	229,639	213,109
預收款項	24	7,555	12,233
借貸	25	8,594,651	10,421,629
遞延稅項負債	22	4,086,880	3,891,364
衍生金融工具	18	38,664	—
		12,957,389	14,538,335
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	16,779,497	16,986,891
		14,196,791	13,534,400
負債總額		30,976,288	30,521,291
資產淨值		104,622	99,984

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一七年六月三十日

	附註	未經審核 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
重估儲備		415,811	373,831
累積虧損		(415,811)	(373,831)
		—	—
非控股權益		104,622	99,984
總權益		104,622	99,984
流動負債淨值		(2,692,149)	(1,036,017)
扣除流動負債後資產總額		27,258,802	28,172,719
已發行基金單位 (千個)	26	2,936,181	2,921,780
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣)	26	人民幣 4.83 元	人民幣 4.63 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

截至二〇一七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	
		二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 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		1,001,401	405,635
就可分派收入總額作出的調整 (i)			
— 投資物業的公平值收益		(809,189)	(500,367)
— 扣自損益的投資物業公平值收益的遞延稅項		152,224	100,212
— 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		(147,075)	(148,043)
— 融資業務的匯兌收益		(223,900)	—
可分派虧損總額		(26,539)	(142,563)
額外項目 (ii)			
— 根據補貼款項契諾的已收及／或應收現金		—	35,442
— 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		147,075	148,043
— 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		80,198	78,062
— 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		41,654	41,925
— 基金單位的已付及應付管理人費用（以代替現金）		51,962	51,277
— 衍生金融工具的公平值虧損		100,951	—
— 補貼款項資產利息收入		—	(684)
— 補貼款項資產的公平值虧損		—	800
— 融資業務的匯兌虧損		—	172,283
計算額外項目後可分派款項		395,301	384,585
於一月一日可分派的款項		440,245	362,749
期內已付分派 (iii)	26	(440,134)	(362,682)
已公佈中期分派 (iv)		395,412	384,652
已公佈每個基金單位分派 (iv)		人民幣 0.1346 元	人民幣 0.1352 元

分派聲明

截至二〇一七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 0.1499 元，合共人民幣 440,134,000 元（折合為 496,508,000 港元）已於二〇一七年五月十六日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇一七年八月九日已宣派截至二〇一七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 0.1346 元（折合為 0.1566 港元），合共人民幣 395,412,000 元（折合為 460,049,000 港元）。

管理人根據附註 26 所披露在二〇一七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

截至二〇一七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	
於二〇一六年一月一日	13,400,472	(303,883)	303,883	92,644	13,493,116
發行基金單位	54,383	—	—	—	54,383
期內以下人士應佔溢利／（虧損）：					
— 基金單位持有人	439,436	—	—	—	439,436
— 股權持有人	—	(33,801)	—	3,148	(30,653)
向基金單位持有人支付分派	(362,682)	—	—	—	(362,682)
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	33,801	355	34,156
於二〇一六年六月三十日	13,531,609	(337,684)	337,684	96,147	13,627,756
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	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

中期簡明綜合現金流量表

截至二〇一七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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
經營業務所得的現金流量		
經營所得現金	349,001	510,802
已付利息	(178,935)	(174,408)
已付企業所得稅	(19,046)	(15,774)
已收補貼款項	17,184	28,731
經營業務所產生的現金淨額	168,204	349,351
投資業務所得的現金流量		
添置投資物業	(18,311)	(32,133)
添置物業、廠房及設備	(6,761)	(2,099)
已收利息	14,673	14,042
原到期日三個月以上的短期銀行存款（增加）／減少	(58)	26,926
投資業務所（使用）／產生的現金淨額	(10,457)	6,736
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(440,134)	(362,682)
償還借貸	(2,028,250)	(602,610)
借貸所得款項，扣除交易成本	1,844,543	724,886
發行基金單位	59,144	54,383
融資業務所使用的現金淨額	(564,697)	(186,023)
現金及現金等價物（減少）／增加淨額	(406,950)	170,064
於期初的現金及現金等價物	1,180,828	682,596
於期末的現金及現金等價物	773,878	852,660

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 24 樓。

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二〇一七年八月九日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一七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二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二〇一七年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣 2,692,149,000 元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 1,036,017,000 元），主要因為人民幣 567,746,000 元的銀行借貸及人民幣 2,365,770,000 元的其他借款於結算日後十二個月內到期。管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，並相信本集團根據其過往經驗、其資產基礎，以及較低的槓桿比率，能夠為銀行借貸再融資。經計及銀行借款的再融資，以及其他現有的融資方式，包括內部產生資金及現有或新融資額度，管理人認為本集團具備充足資源以履行到期負債及承擔以及滿足其於可見將來的營運資金及營運需求。因此，於編製綜合財務報表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二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

(a) 本集團採用的新訂及經修訂準則

現有準則的以下修改由二〇一七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 12 號 (修訂)	所得稅
香港會計準則第 7 號 (修訂)	現金流量表
香港財務報告準則第 12 號 (修訂)	於其他實體的權益的披露

採用此等新訂及經修訂準則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二〇一七年一月一日開始之財政年度生效亦未被提早採用的新訂準則及現有準則的修改：

		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 1 號 (修訂)	首次採納香港財務報告準則	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 2 號 (修訂)	以股份為基礎付款交易的分類及計量	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 4 號 (修訂)	保險合約採用香港財務報告準則第 4 號 保險合約時一併應用香港財務報告 準則第 9 號財務工具	二〇一八年一月一日
香港會計準則第 28 號 (修訂)	於聯營公司及合營企業的投資	二〇一八年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 第 22 號	外幣交易及預付代價	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益	二〇一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二〇一九年一月一日
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此等新訂及經修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團計劃於此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二〇一六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，及應與本集團於二〇一六年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

自上年末起，風險管理政策概無任何變化。

6 收益及分部資料

主要經營決策人已確認為管理人執行董事。管理層根據本集團的內部報告釐定經營分部，隨後內部報告呈遞予執行董事以評估表現及分配資源。

執行董事按業務活動的性質考慮業務，評估酒店及服務式公寓、寫字樓租賃以及批發及購物中心的表現。

執行董事根據對分部業績的計量評估經營分部的表現。此項計量基準不包括經營分部非經常性開支及其他未分配經營成本的影響。除下文註明者外，提供予執行董事的其他資料按與用於簡明綜合財務資料一致的方式計量。

可呈報分部資產總額不包括可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬於分部。

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料 (續)

向執行董事申報來自外部的收益按與用於中期簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

	酒店及 服務式公寓 人民幣千元	寫字樓租賃 人民幣千元	批發及 購物中心 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二〇一七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
截至二〇一六年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	231,231	406,951	271,176	909,358
分部業績	(10,105)	738,159	303,557	1,031,611
折舊及攤銷	77,185	877	—	78,062
投資物業的公平值收益	—	415,262	85,105	500,367
於二〇一七年六月三十日				
可呈報分部資產總額	4,620,805	16,679,192	8,924,696	30,224,693
於二〇一六年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,382,545	16,503,352	8,892,882	29,778,779

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
分部業績	1,373,807	1,031,611
衍生金融工具的公平值虧損	(100,951)	—
未分配經營成本 (附註)	(119,153)	(106,407)
經營溢利	1,153,703	925,204
財務收入	238,573	14,726
融資成本	(189,724)	(360,143)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	1,202,552	579,787

附註： 未分配經營成本主要包括資產管理費、法律及專業開支及其他經營開支。

可呈報分部資產與資產總額的對賬如下：

	未經審核 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	30,224,693	29,778,779
公司資產	856,217	842,496
資產總額	31,080,910	30,621,275

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料 (續)

	收益 未經審核		資產總額	
	截至六月三十日止六個月		未經審核	經審核
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	909,229	909,358	30,224,693	29,778,779
未分配資產			856,217	842,496
			31,080,910	30,621,275

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	147,305	132,859
餐飲	95,131	91,507
物業租賃	658,074	678,127
其他	8,719	6,865
	909,229	909,358

簡明綜合中期財務資料附註

7 按性質分類的開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
物業管理費 (i)	20,175	20,540
僱員福利開支	60,797	54,328
房產稅	82,063	90,780
營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費	5,361	39,880
預提稅項 (ii)	28,923	31,645
物業、廠房及設備的折舊	55,556	53,420
土地使用權攤銷	24,642	24,642
營運中已售或消耗的存貨成本	65,458	68,278
酒店及服務式公寓的其他直接開支	24,060	19,530
管理人費用 (附註 8)	64,953	60,326
信託人費用	4,593	4,400
估值費用	596	621
法律及專業費用	7,477	3,762
核數師酬金	1,646	1,715
銀行費用	1,148	441
其他	16,316	10,213
總經營開支	463,764	484,521

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
管理人費用		
以基金單位的形式	51,962	51,277
以現金的形式	12,991	9,049
	64,953	60,326

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，二〇一二年七月一日至二〇一七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，截至二〇一七年六月三十日止期間的管理人費用基金單位預期於二〇一七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) 緊接二〇一七年八月二十四日前的交易日的基金單位收市價與 (ii) 緊接二〇一七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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行存款利息收入	6,396	4,424
來源於關聯公司利息收入	8,277	9,618
補貼款項資產利息收入	—	684
融資業務的匯兌收益	223,900	—
	238,573	14,726

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
銀行借貸利息開支	141,568	139,065
其他借貸利息開支	37,367	35,343
借貸的交易開支攤銷	10,789	12,652
補貼款項資產的公平值虧損	—	800
融資業務的匯兌虧損	—	172,283
	189,724	360,143

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	17,945	15,718
遞延所得稅 (附註 22)	179,011	155,286
	196,956	171,004

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
截至二〇一六年六月三十日止六個月				
於二〇一六年一月一日期初賬面淨值	2,409,000	88	3,365	2,412,453
添置	2,099	—	—	2,099
折舊	(52,543)	(12)	(865)	(53,420)
重估公平值收益	47,444	—	—	47,444
於二〇一六年六月三十日期末賬面淨值	2,406,000	76	2,500	2,408,576
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

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 1,839,336,000 元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 1,887,263,000 元）計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇一七年六月三十日，賬面總額為人民幣 2,148 百萬元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 2,138 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：

	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
期初結餘	2,411,999	2,409,000
添置	6,761	10,657
折舊	(54,688)	(105,840)
於儲備確認的未實現收益	58,928	98,182
期末結餘	2,423,000	2,411,999
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	58,928	98,182

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。於二〇一七年六月三十日及二〇一六年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師威格斯資產評估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現現金流量分析及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：

於二〇一七年六月三十日

	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	14,150	5	5
服務式公寓	11,400	5	5

於二〇一六年十二月三十一日

	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	14,000	5	5
服務式公寓	11,300	5	5

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
期初	1,478,539	1,527,824
攤銷	(24,642)	(24,642)
期末	1,453,897	1,503,182

本集團按賬面淨值列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元
於中國： 40 至 50 年土地使用權	1,453,897	1,503,182

於二〇一七年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣 2,187 百萬元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 2,048 百萬元）。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇一七年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣 1,369 百萬元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 1,393 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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
期初	24,197,500	23,194,000
期內添置	18,311	32,133
期內公平值收益，包括在損益中的 「投資物業的公平值收益」	809,189	500,367
期末	25,025,000	23,726,500

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 3,254,000 元（二〇一六年：人民幣 3,408,000 元）。

於二〇一七年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣 3,433 百萬元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 3,317 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。於二〇一七年六月三十日及二〇一六年十二月三十一日，由與本集團並無關連的獨立合資格估值師威格斯資產評估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（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

於二〇一七年六月三十日及二〇一六年十二月三十一日，資本化比率及折現率由威格斯資產評估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：

於二〇一七年六月三十日

	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	62 至 300	4.00% 至 7.25%
批發及購物中心	90 至 1,318	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)

於二〇一六年十二月三十一日

	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	52 至 328	4.25% 至 7.50%
批發及購物中心	85 至 1,250	4.25% 至 8.00%

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一七年六月三十日

	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	62 至 300	6.50% 至 8.50%	90.00% 至 98.96%
批發及購物中心	90 至 1,318	6.75% 至 8.75%	95.00% 至 99.50%

於二〇一六年十二月三十一日

	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	52 至 328	6.75% 至 8.75%	90.00% 至 98.96%
批發及購物中心	85 至 1,250	7.00% 至 9.00%	95.00% 至 99.48%

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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	824,459	824,459
成本	824,459	824,459
累計減值	—	—
	824,459	824,459

17 補貼款項資產

二〇一二年內，本集團向越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）收購廣州國金中心。根據收購，越秀地產同意於二〇一二年七月一日起至二〇一六年十二月三十一日止期間就酒店及服務式公寓業務提供收入支援。補貼款項為酒店及服務式公寓的實際經營毛利（「經營毛利」）與保證經營毛利之間的差額。

補貼款項資產乃確認為越秀房產基金的金融資產並以人民幣計值。結餘公平值與其賬面值相若。

截至二〇一七年六月三十日止六個月期間已收的補貼款項為人民幣 17,184,000 元。

簡明綜合中期財務資料附註

18 衍生金融工具

	未經審核 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
設有上限的遠期匯兌合約	12,339	74,626
非流動負債		
設有上限的遠期匯兌合約	(38,664)	—

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。

於二〇一七年六月三十日，未履行的設有上限遠期匯兌合約的象徵式本金額為 177,000,000 美元及 2,300,000,000 港元（二〇一六年十二月三十一日：177,000,000 美元及 1,000,000,000 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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	13,832	14,865

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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
0 至 30 天	10,924	11,566
31 至 90 天	2,218	3,196
91 至 180 天	690	103
	13,832	14,865

於二〇一七年六月三十日，本集團只有少數的逾期貿易應收款項，並不需要撥備。貿易應收款項相關之獨立顧客均無嚴重財務困難及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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及庫存現金	755,706	1,162,327
原到期日為三個月以內短期銀行存款	18,172	18,501
現金及現金等價物	773,878	1,180,828
原到期日三個月以上的短期銀行存款	22,458	22,400
總計	796,336	1,203,228
信貸風險的最大敞口	795,889	1,202,781

於二〇一七年六月三十日，本集團的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣 675,149,000 元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 999,684,000 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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
港元	87,750	143,895
人民幣	675,595	1,000,130
美元	32,991	59,203
	796,336	1,203,228

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
期初	3,891,364	3,611,190
於損益扣除的遞延稅項 (附註 11)	179,011	155,286
於儲備扣除的遞延稅項	16,505	13,288
期末	4,086,880	3,779,764

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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
0 至 30 天	8,496	10,656
31 至 90 天	3,342	2,901
91 至 180 天	1,841	1,719
	13,679	15,276

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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	95,813	106,676
非即期部分	229,639	213,109
	325,452	319,785
預收款項		
即期部分	76,105	71,366
非即期部分	7,555	12,233
	83,660	83,599
應繳房產稅	24,708	16,550
應繳預提稅項撥備	23,224	13,816
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	16,502	14,147
應付工程款	458,595	497,148
經營開支的應計費用	90,505	116,358
應計費用及其他應付款項	613,534	658,019
	1,022,646	1,061,403

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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
長期借貸的即期部分		
銀行借款		
— 有抵押	134,220	268,440
— 無抵押	433,526	1,234,917
其他借款，無抵押（附註）	2,365,770	—
	2,933,516	1,503,357
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	3,021,280	3,355,500
— 無抵押	6,141,117	6,149,876
其他借貸，無抵押（附註）	2,365,770	2,419,610
	11,528,167	11,924,986
減：長期借貸的即期部分	(2,933,516)	(1,503,357)
長期借貸總額	8,594,651	10,421,629
無抵押	8,506,887	8,569,486
有抵押	3,021,280	3,355,500
	11,528,167	11,924,986

本集團銀行借款由人民幣 6,950 百萬元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 6,755 百萬元）的廣州國金中心若干部分作抵押。

附註： 於二〇一三年五月十四日，越秀房產基金之全資附屬公司 Yuexiu REIT MTN Company Limited 根據於二〇一三年三月二十一日推出之 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之認購協議向投資者發行及出售於二〇一八年五月到期、本金總額為 3.5 億美元之 3.10% 票據（「美元債券」）。美元債券於二〇一七年六月三十日仍未被註銷及贖回。

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
期初	13,534,400	13,400,472
發行基金單位	59,144	54,383
自全面收益表轉撥	1,043,381	439,436
期內已支付的分派	(440,134)	(362,682)
期末	14,196,791	13,531,609

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	
	二〇一七年	二〇一六年
期初	2,921,780	2,828,887
期內已發行基金單位	14,401	15,675
期末	2,936,181	2,844,562

附註：

期內，已發行 14,401,000 個基金單位用以支付管理人費用。（截至二〇一六年六月三十日止期間：已發行 15,675,000 個基金單位用以支付管理人費用。）

於二零一六年，合共已發行 28,014,000 個基金單位用以支付管理人費用。於二零一六年十二月三十一日，本集團亦已向越秀地產發行 64,879,000 個遞延基金單位。根據日期為二零一二年六月三十日的通函所披露的條款，自二零一六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。於二〇一六年十二月三十一日，發行 64,879,000 個基金單位後，遞延基金單位餘額約為 668,401,000 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	
	二〇一七年	二〇一六年
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）	1,001,401	405,635
已發行基金單位的加權平均數（千個）	2,930,692	2,838,706
每個基金單位的基本盈利（人民幣）	0.34	0.14

(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二〇一七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	
	二〇一七年	二〇一六年
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）	1,001,401	405,635
已發行基金單位的加權平均數（千個）	2,930,692	2,838,706
遞延基金單位調整（千個）	668,401	733,280
管理人費用（以基金單位形式）調整（千個）	12,345	13,667
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數（千個）	3,611,438	3,585,653
每個基金單位的攤薄盈利（人民幣）	0.28	0.11

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

於二〇一七年六月三十日，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。

下表為於二〇一七年六月三十日，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（「白馬商營」） 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
越秀企業（集團）有限公司（「越秀」） ¹	越秀地產的主要股東
廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」） ¹	越秀的直屬控股公司
廣州越秀企業集團有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州市城市建設開發集團有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司

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
金鷹基金管理有限公司（「金鷹」） ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州宏城發展有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司 （「廣州仲量聯行」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市祥港房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產開發有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州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
廣州廣證恒生證券研究所有限公司（廣證） ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州穗橋發展有限公司（「穗橋」） ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州證券股份有限公司 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州期貨股份有限公司 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀融資租賃有限公司 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀金融控股集團有限公司 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越秀小額貸款有限公司 ^{1,2}	廣州越秀集團的附屬公司

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
北京仲量聯行物業管理服務有限公司廣州分公司 (「北京仲量聯行」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
越秀(中國)交通基建投資有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州造紙集團有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
創興銀行有限公司廣州分行(「創興廣州」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
創興銀行有限公司上海代表處(「創興上海」) ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州建材企業集團有限公司 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
廣州鈦白粉廠 ¹	廣州越秀集團的附屬公司
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
威格斯資產評估顧問有限公司(「現任估值師」)	越秀房產基金主要估值師
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 該等公司於二〇一六年五月一日起不再視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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用 (ii)	(64,953)	(60,326)
已付／應付怡城管理費	(5,266)	(5,233)
已付／應付白馬商管管理費	(5,686)	(6,055)
已付／應付廣州資產管理管理費	(9,223)	(9,252)
已收／應收興業租金收入	2,542	2,607
已收／應收怡城租金收入	1,242	2,112
已收／應收城建租金收入	5,040	7,205
已收／應收白馬合營公司租金收入	613	638
已收／應收金鷹租金收入	—	835
已收／應收廣州越秀企業集團有限公司租金收入	15,784	16,384
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	1,048	1,090
已收／應收廣證租金收入	—	1,115
已收／應收穗橋租金收入	293	305
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	—	11,146
已收／應收廣州期貨股份有限公司租金收入	—	993
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	—	992
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	7,286	7,327
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	—	2,177
已收／應收廣州資產管理租金收入	4,522	4,693

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已收／應收廣州市祥港房地產開發有限公司租金收入	2,800	4,316
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	8,737	9,086
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	1,883	304
已收／應收廣州越秀金融控股集團有限公司租金收入	—	2,959
已收／應收越通租金收入	381	397
已收／應收廣州越鵬信息有限公司租金收入	390	405
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	4,303	4,107
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	—	220
已收／應收北京仲量聯行租金收入	—	622
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	135	140
已收／應收廣州建材企業集團有限公司租金收入	135	140
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	135	140
已收／應收創興廣州租金收入	1,402	1,671
已收／應收創興上海租金收入	257	43
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	45	—

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	
	二〇一七年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元
已收／應收廣州悅停網絡科技有限公司租金收入	48	—
已收／應收廣州鵬燁貿易有限公司租金收入	127	—
已收／應收城建利息收入	8,277	9,618
已付／應付信託人的信託人費用	(4,593)	(4,400)
已付／應付估值師的估值費用	(596)	(621)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	(2,939)	(3,581)
與創興廣州進行的交易		
— 已付／應付創興廣州的利息開支	(8,648)	—

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）。

簡明綜合中期財務資料附註

28 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘 (續)

(b) 與關聯公司有關的結餘

	未經審核 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項 (i)	271,683	131,351
應付怡城款項	(1,764)	(1,087)
應付白馬商管款項	(1,916)	(1,100)
應付管理人款項	(64,953)	(69,580)
應付廣州資產管理款項	(1,508)	(1,674)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自創興廣州的銀行借貸	(361,000)	(400,000)
來自關聯公司租金按金 (ii)	(21,004)	(20,875)

除約人民幣 263 百萬元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 125 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 272 百萬元（二〇一六年十二月三十一日：人民幣 131 百萬元），指轉移至建城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

截至二〇一七年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償（二〇一六年：無）。

簡明綜合中期財務資料附註

29 資本承擔

	未經審核 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 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	26,166	31,258

30 應收未來最低租金

於二〇一七年六月三十日，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 二〇一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,120,066	1,179,765
一年以上及五年以內	1,435,257	1,623,765
五年以上	119,888	183,953
	2,675,211	2,987,483

業績表現一覽表

	未經審核 二〇一七年 六月三十日	未經審核 二〇一六年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）	14,196,791,000	13,531,609,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）	4.83	4.76
折合港元	5.57	5.57
成交價與資產淨值的最大溢價 (i)	—	—
成交價與資產淨值的最大折讓 (i)	1.49 港元	1.75 港元
每個基金單位的淨收益率 (ii)	3.23%	3.82%
已發行基金單位數目	2,936,181,642 單位	2,844,562,239 單位

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一七年一月一日至二〇一七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 4.90 港元（二〇一六年：4.48 港元）計算。最高折讓乃根據由二〇一七年一月一日至二〇一七年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價 4.08 港元（二〇一六年：3.82 港元）計算。由於截至二〇一七年六月三十日止六個月的最高成交價 4.90 港元較於二〇一七年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一七年六月三十日並無呈列成交價與資產淨值的溢價。
- (ii) 每個基金單位的淨收益率乃按由二〇一七年一月一日至二〇一七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二〇一七年六月三十日於香港聯交所的成交價 4.85 港元（二〇一六年：4.39 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
程九洲先生

非執行董事

林昭遠先生(主席)
李鋒先生

獨立非執行董事及審核委員會成員

陳志安先生
陳志輝先生
張玉堂先生
陳曉歐先生

管理人的負責人員

林德良先生
程九洲先生
關志輝先生

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

越秀房地產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要估值師

威格斯資產評估顧問有限公司

香港法律顧問

貝克 • 麥堅時律師事務所

越秀房地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

可供查閱越秀房地產基金資料的網站

<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 24 樓

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

公司及投資者關係資料

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
350,000,000 美元於二〇一八年到期
之 3.1 厘票據
股份代號：05943

投資者關係

如欲索取越秀房產基金的額外資料，請聯絡：
關志輝先生
電話：(852) 3607 1886
傳真：(852) 2519 6473
電郵：kwon.terry@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24樓

管理人



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