

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

截至二〇一七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」)截至二〇一七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二〇一七年年中期期間及二〇一六年年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 | 3.4% |
| 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% |

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。

每個基金單位的分派

二〇一七年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2017年 | 於2016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 | 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 | <u>29,635</u> | <u>28,658</u> | 3.4% |

各物業具體情況如下表：

| 物業名稱 | 類型 | 位置 | 落成年份 | 產權面積 (平方米) | 可出租 | 物業 | 租約單價 ⁽¹⁾ | 租約單價 ⁽¹⁾ |
|-------|-------|--------|------|-------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------|
| | | | | | 總面積 (平方米) | 出租率 ⁽¹⁾ | (含增值稅) (人民幣/ 平方米/月) | (不含增值稅) (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 | | | | <u>743,106.2</u> | <u>487,324.3</u> | 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)。

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 | 於二〇一六年 | 與二〇一六年 |
|---------|--------|--------|----------|
| | 六月三十日 | 六月三十日 | 六月三十日 |
| | 之出租率 | 之出租率 | 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。

經營收入基本持平

二〇一七年年中期期間，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 | 於 | 與 | 物業經營 收入 |
|--------|-------------|-------------|---------------|------------|
| | 二〇一七年 中期 | 二〇一六年 中期 | 二〇一六年 中期相比 | |
| | 經營收入 | 經營收入 | 增加／(減少) | 增加／(減少) |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 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 |

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。

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。

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。

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%。

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 | | 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 | |
| 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)% |
| 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 | <u>909,229</u> | <u>909,358</u> |

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 | <u>644,816</u> | <u>609,305</u> |

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)。

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)。

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 | <u>11,528,167</u> | <u>11,924,986</u> |
| 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%。

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。

於二〇一七年年中期期間，管理人遵守越秀房產基金的管理合規手則的條文。

中期簡明綜合全面收益表
截至二〇一七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 |

以下人士應佔

| 未經審核 | 與基金單位 | 與基金單位 | | 非控股權益 | 合計 |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|--------------|--------------|
| | 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 | | |
| 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 | (30,653) |
| 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 | <u>439,436</u> | <u>(439,436)</u> | <u>—</u> | <u>3,503</u> | <u>3,503</u> |
| 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 | <u>1,043,381</u> | <u>(1,043,381)</u> | <u>—</u> | <u>4,638</u> | <u>4,638</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 |
| | | <u>29,950,951</u> | <u>29,208,736</u> |
| 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 |
| | | <u>1,129,959</u> | <u>1,412,539</u> |
| 資產總額 | | <u><u>31,080,910</u></u> | <u><u>30,621,275</u></u> |
| 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 |
| | | <u>3,822,108</u> | <u>2,448,556</u> |

| | | 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 | — |
| | | <u>12,957,389</u> | <u>14,538,335</u> |
| 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 | <u>14,196,791</u> | <u>13,534,400</u> |
| 負債總額 | | <u><u>30,976,288</u></u> | <u><u>30,521,291</u></u> |
| 資產淨值 | | <u><u>104,622</u></u> | <u><u>99,984</u></u> |
| 權益 | | | |
| 重估儲備 | | 415,811 | 373,831 |
| 累積虧損 | | <u>(415,811)</u> | <u>(373,831)</u> |
| | | — | — |
| 非控股權益 | | <u>104,622</u> | <u>99,984</u> |
| 總權益 | | <u><u>104,622</u></u> | <u><u>99,984</u></u> |
| 流動負債淨值 | | <u><u>(2,692,149)</u></u> | <u><u>(1,036,017)</u></u> |
| 扣除流動負債後資產總額 | | <u><u>27,258,802</u></u> | <u><u>28,172,719</u></u> |
| 已發行基金單位(千個) | 26 | <u><u>2,936,181</u></u> | <u><u>2,921,780</u></u> |
| 每個基金單位的基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣) | 26 | <u><u>人民幣4.83元</u></u> | <u><u>人民幣4.63元</u></u> |

分派聲明

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 | |
| 附註 | 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 |

| | 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 |
| 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 | <u>(440,134)</u> | <u>(362,682)</u> |
| 已公佈中期分派 (iv) | | <u>395,412</u> | <u>384,652</u> |
| 已公佈每個基金單位分派 (iv) | | <u>人民幣0.1346元</u> | <u>人民幣0.1352元</u> |

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 | | 權益 | | |
|-------------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| | 持有人應佔 | | 重估儲備 | 非控股權益 | 總計 |
| | 資產淨值 | 累積虧損 | | | |
| | 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 | <u>13,531,609</u> | <u>(337,684)</u> | <u>337,684</u> | <u>96,147</u> | <u>13,627,756</u> |
| 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 | <u>14,196,791</u> | <u>(415,811)</u> | <u>415,811</u> | <u>104,622</u> | <u>14,301,413</u> |

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 | 二〇一六年 |
| | 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 | 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 經營業務所產生的現金淨額 | 168,204 | 349,351 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 投資業務所(使用)/產生的現金淨額 | (10,457) | 6,736 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 融資業務所使用的現金淨額 | (564,697) | (186,023) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於期末的現金及現金等價物 | <u>773,878</u> | <u>852,660</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。

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。

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。

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 | <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> |
| 截至二〇一六年六月三十日止期間 | | | | |
| 來自外部客戶的收益 | <u>231,231</u> | <u>406,951</u> | <u>271,176</u> | <u>909,358</u> |
| 分部業績 | <u>(10,105)</u> | <u>738,159</u> | <u>303,557</u> | <u>1,031,611</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>77,185</u> | <u>877</u> | <u>—</u> | <u>78,062</u> |
| 投資物業的公平值收益 | <u>—</u> | <u>415,262</u> | <u>85,105</u> | <u>500,367</u> |
| 於二〇一七年六月三十日 | | | | |
| 可呈報分部資產總額 | <u>4,620,805</u> | <u>16,679,192</u> | <u>8,924,696</u> | <u>30,224,693</u> |
| 於二〇一六年十二月三十一日 | | | | |
| 可呈報分部資產總額 | <u>4,382,545</u> | <u>16,503,352</u> | <u>8,892,882</u> | <u>29,778,779</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 | <u>1,202,552</u> | <u>579,787</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 |
| | 可呈報分部資產總額 | 30,224,693 |
| 公司資產 | <u>856,217</u> | <u>842,496</u> |
| 資產總額 | <u>31,080,910</u> | <u>30,621,275</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 | | 二〇一七年 | 二〇一六年 |
| | 二〇一七年 | 二〇一六年 | 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>909,229</u> | <u>909,358</u> | 30,224,693 | 29,778,779 |
| 未分配資產 | | | <u>856,217</u> | <u>842,496</u> |
| | | | <u>31,080,910</u> | <u>30,621,275</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 | |
| | 二〇一七年 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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 | <u>8,719</u> | <u>6,865</u> |
| | <u>909,229</u> | <u>909,358</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 | |
| | 二〇一七年 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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 |
| | <u>463,764</u> | <u>484,521</u> |
| 總經營開支 | <u>463,764</u> | <u>484,521</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(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。

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 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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 |
| | <u>64,953</u> | <u>60,326</u> |

根據越秀房產基金於二〇一二年六月三十日刊發的通函，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。

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 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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 | — |
| | <u>238,573</u> | <u>14,726</u> |

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 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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 |
| | <u>189,724</u> | <u>360,143</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 | |
| | 二〇一七年 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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) | <u>179,011</u> | <u>155,286</u> |
| | <u>196,956</u> | <u>171,004</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 |
| | <u>2,406,000</u> | <u>76</u> | <u>2,500</u> | <u>2,408,576</u> |
| 於二〇一六年六月三十日 | | | | |
| 期末賬面淨值 | <u>2,406,000</u> | <u>76</u> | <u>2,500</u> | <u>2,408,576</u> |
| 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 | | | | |
| 期末賬面淨值 | <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> |

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)。

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 | <u>2,423,000</u> | <u>2,411,999</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>58,928</u> | <u>98,182</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

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。

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 |

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 | <u>1,453,897</u> | <u>1,503,182</u> |

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 | <u>1,453,897</u> | <u>1,503,182</u> |

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)。

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 | <u>25,025,000</u> | <u>23,726,500</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

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% |

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% |

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 | — | — |
| | <u>824,459</u> | <u>824,459</u> |

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。

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 | <u>12,339</u> | <u>74,626</u> |
| 非流動負債 | | |
| 設有上限的遠期匯兌合約 | <u>(38,664)</u> | <u>—</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。

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 | <u>13,832</u> | <u>14,865</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 | <u>690</u> | <u>103</u> |
| | <u>13,832</u> | <u>14,865</u> |

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。

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 | <u>796,336</u> | <u>1,203,228</u> |
| 信貸風險的最大敞口 | <u>795,889</u> | <u>1,202,781</u> |

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 |
| | <u>796,336</u> | <u>1,203,228</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 | <u>4,086,880</u> | <u>3,779,764</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 | 經審核 |
|---------|-------------------------|---------------------------|
| | 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 |
| | 0至30天 | 8,496 |
| 31至90天 | 3,342 | 2,901 |
| 91至180天 | 1,841 | 1,719 |
| | <u>13,679</u> | <u>15,276</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 | <u>229,639</u> | <u>213,109</u> |
| | ----- 325,452 | ----- 319,785 |
| 預收款項 | | |
| 即期部分 | 76,105 | 71,366 |
| 非即期部分 | <u>7,555</u> | <u>12,233</u> |
| | ----- 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 | <u>90,505</u> | <u>116,358</u> |
| 應計費用及其他應付款項 | ----- 613,534 | ----- 658,019 |
| | <u>-----</u> 1,022,646 | <u>-----</u> 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。

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) | <u>2,365,770</u> | <u>—</u> |
| | <u>2,933,516</u> | <u>1,503,357</u> |
| 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) | <u>2,365,770</u> | <u>2,419,610</u> |
| | 11,528,167 | 11,924,986 |
| 減：長期借貸的即期部分 | <u>(2,933,516)</u> | <u>(1,503,357)</u> |
| 長期借貸總額 | <u>8,594,651</u> | <u>10,421,629</u> |
| 無抵押 | 8,506,887 | 8,569,486 |
| 有抵押 | <u>3,021,280</u> | <u>3,355,500</u> |
| | <u>11,528,167</u> | <u>11,924,986</u> |

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。

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 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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 | <u>14,196,791</u> | <u>13,531,609</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 | |
| | 二〇一七年 | 二〇一六年 |
| 已發行基金單位(‘000個) | | |
| 期初 | 2,921,780 | 2,828,887 |
| 期內已發行基金單位 | <u>14,401</u> | <u>15,675</u> |
| 期末 | <u>2,936,181</u> | <u>2,844,562</u> |

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。

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) | <u>1,001,401</u> | <u>405,635</u> |
| 已發行基金單位的加權平均數(千個) | <u>2,930,692</u> | <u>2,838,706</u> |
| 每個基金單位的基本盈利(人民幣) | <u>0.34</u> | <u>0.14</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) | <u>1,001,401</u> | <u>405,635</u> |
| 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) | <u>12,345</u> | <u>13,667</u> |
| 計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個) | <u>3,611,438</u> | <u>3,585,653</u> |
| 每個基金單位的攤薄盈利(人民幣) | <u>0.28</u> | <u>0.11</u> |

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 |
| 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 |

關連／關聯公司

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

廣州市祥港房地產開發有限公司¹

廣州市宏錦房地產開發有限公司¹

廣州東耀房地產開發有限公司¹

廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司¹

廣州悅停網絡科技有限公司¹

廣州鵬燁貿易有限公司¹

廣州廣證恒生證券研究所有限公司(廣證)^{1,2}

廣州穗橋發展有限公司(「穗橋」)¹

廣州證券股份有限公司^{1,2}

廣州期貨股份有限公司^{1,2}

廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司^{1,2}

廣州越秀融資租賃有限公司^{1,2}

廣州越秀金融控股集團有限公司^{1,2}

廣州越秀小額貸款有限公司^{1,2}

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

廣州越通公路運營管理有限公司(「越通」)¹

廣州越鵬信息有限公司(「越鵬」)¹

越秀(中國)交通基建投資有限公司¹

與越秀房產基金的關係

越秀地產的附屬公司

越秀地產的附屬公司

越秀地產的附屬公司

越秀地產的附屬公司

越秀地產的附屬公司

越秀地產的附屬公司

越秀地產的附屬公司

廣州越秀集團的附屬公司

| 關連／關聯公司 | 與越秀房產基金的關係 |
|------------------------------------|-------------|
| 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。

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 | 二〇一六年 |
| | 人民幣千元 | 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 |

| 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 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 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 |
| 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 |

| | 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 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 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 | — |
| 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)。

(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)。

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 | <u>26,166</u> | <u>31,258</u> |

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 | <u>119,888</u> | <u>183,953</u> |
| | <u>2,675,211</u> | <u>2,987,483</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，二〇一七年八月九日

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