

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

截至二〇一六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」)截至二〇一六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二〇一六年中期期間及二〇一五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)%
	二〇一六年	二〇一五年	
收入總額	909,358,000	790,391,000	15.1%
物業收入淨額	609,305,000	495,220,000	23.0%
除稅後溢利	408,783,000	545,028,000	(25.0)%
中期分派	384,652,000	341,749,000	12.6%
每個基金單位的盈利	0.1437	0.1936	(25.8)%
每個基金單位的分派	0.1352	0.1208	11.9%
折合港元	0.1577	0.1530	3.1%

	於二〇一六年 六月三十日	於二〇一五年 十二月三十一日	變化 增加 %
物業組合估值	28,127,000,000	27,574,000,000	2.0%
基金單位持有人應佔資產淨值	13,531,609,000	13,400,472,000	1.0%
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 持有人應佔的資產淨值)	4.76	4.74	0.4%

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。根據二〇一二年六月三十日刊發的單位持有人通函(「通函」)，管理人擬於二〇一二年至二〇一六年度將向越秀房產基金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。

倘尚有資金富餘，根據信託契約，管理人亦可在分派通函所載金額後酌情另行作出分派。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，管理人議決就二〇一六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0.1352元約等於0.1577港元(二〇一五年六月：人民幣0.1208元約等於0.1530港元)。倘於二〇一六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二〇一六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。

二〇一六年中期分派總額合共約為人民幣384,652,000元約等於448,587,000港元(二〇一五年六月：約為人民幣341,749,000元約等於432,708,000港元)，包括一筆約為人民幣177,000,000元(二〇一五年：人民幣85,664,000元)的資本性金額。中期期間可分派總額包括按通函所載公式計算得出的可分派金額(即約人民幣212,369,000元)及進一步分派約人民幣172,283,000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

二〇一六年中期期間向基金單位持有人分派每個基金單位0.1577港元(二〇一五年六月：0.1530港元)，按基金單位於二〇一六年六月三十日的收市價4.39港元(二〇一五年六月三十日：4.27港元)計算的基金單位收益率約為3.59%(二〇一五年六月：3.60%)。即按年計算的分派收益率為7.18%。

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二〇一六年九月十五日。基金單位持有人的註冊及過戶將由二〇一六年九月十五日至二〇一六年九月十九日暫停辦理，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二〇一六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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。二〇一六年中期分派將於二〇一六年十月二十八日向於二〇一六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

二〇一六年上半年，中國宏觀經濟增速持續放緩，越秀房產基金為維護基金單位持有人的利益，不斷實施積極穩健的資產管理策略，旗下物業均錄得持續優良的業績表現，物業的保值增值能力進一步增強，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

截至二〇一六年六月三十日，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（原名為「宏嘉大廈」，下稱「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

於二〇一六年六月三十日，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281.27億元，較二〇一五年十二月三十一日之估值高出人民幣5.53億元，增長2.0%。

下表概述各項物業於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日的估值：

物業名稱	於2016年	於2015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	4,815	4,715	2.1%
財富廣場	938	903	3.9%
城建大廈	781	758	3.0%
維多利廣場	871	866	0.6%
越秀新都會	880	863	2.0%
國金中心	16,942	16,639	1.8%
越秀大廈	2,900	2,830	2.5%
合計	<u>28,127</u>	<u>27,574</u>	2.0%

各物業具體情況如下表：

物業名稱	類型	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租 總面積 (平方米)	物業 出租率 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽¹⁾	租約單價 ⁽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%	656.0	624.8
財富廣場	甲級寫字樓	天河區	2003	41,355.2	41,355.2	97.2%	152.0	144.8
城建大廈	甲級寫字樓	天河區	1997	42,397.4	42,397.4	97.2%	131.9	125.6
維多利廣場	零售商場	天河區	2003	27,698.1	27,262.3	100.0%	182.8	174.1
越秀新都會	綜合商務樓	越秀區	2007	61,960.0	49,887.3 ⁽²⁾	99.6% ⁽²⁾	110.9	105.6
國金中心	商業綜合體	天河區	2010	457,356.8	230,266.9 ⁽³⁾	96.5% ⁽³⁾	211.9	201.8
其中：	甲級寫字樓			267,804.4	183,539.6 ⁽³⁾	96.1% ⁽³⁾	236.5	225.2
	零售商場			46,989.2	46,727.3	97.9%	115.4	109.9
	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⁾	100.0%	254.8	242.7
合計				<u>743,106.2</u>	<u>487,324.3</u>	97.8%	238.6	227.3

註：

- (1) 於二〇一六年六月三十日；
- (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)。

出租率維持較高水準

於二〇一六年六月三十日，物業整體出租率約為97.8%，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96.5%，同比去年同期上升1.7個百分點。其中寫字樓出租率為96.1%，同比上升2.4個百分點，零售商場出租率為97.9%。

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2016年	於2015年	與2015年
	6月30日	6月30日	6月30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	97.2%	99.6%	(2.4)%
城建大廈	97.2%	96.9%	0.3%
維多利廣場	100.0%	99.8%	0.2%
越秀新都會	99.6%	98.9%	0.7%
原五項目小計	98.8%	99.0%	(0.2)%
國金中心寫字樓	96.1%	93.7%	2.4%
國金中心商場	97.9%	99.0%	(1.1)%
國金中心小計	96.5%	94.8%	1.7%
越秀大廈	100.0%	不適用	不適用
合計	97.8%	96.8%	1.0%

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	67.2%	1,954
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	93.4%	994

註：

(1) 由二〇一六年一月一日至二〇一六年六月三十日；

(2) 酒店及服務式公寓均為委託經營。

經營收入持續提升

二〇一六年中期期間，越秀房產基金物業實現總經營收入約人民幣9.094億元，比上年同期增長了15.1%。其中，白馬大廈約佔總經營收入的22.2%；財富廣場約佔3.9%；城建大廈約佔3.5%；維多利廣場約佔3.5%；越秀新都會約佔3.5%；國金中心約佔56.0%。越秀大廈約佔7.4%。

於報告期間並無錄得任何壞賬。

下表載列於報告期間各物業所得經營收入及與上年同期之比較情況：

物業名稱	於2016年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於2015年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與2015年 中期相比 增加 人民幣百萬元	物業經營 收入增加 百分比
白馬大廈	202.0	196.3	5.7	2.9%
財富廣場	35.5	35.2	0.3	0.9%
城建大廈	31.4	29.8	1.6	5.4%
維多利廣場	32.0	31.3	0.7	2.2%
越秀新都會	32.1	32.0	0.1	0.3%
原有項目小計	333.0	324.6	8.4	2.6%
國金中心	509.4	465.8	43.6	9.4%
越秀大廈	67.0	0.0 ⁽¹⁾	67.0	不適用
合計	<u>909.4</u>	<u>790.4</u>	<u>119.0</u>	15.1%

註：

(1) 自二〇一五年九月一日起記錄越秀大廈收入。

白馬大廈－持續推進轉型升級，鞏固行業領先地位

上半年，管理人採取措施積極應對市場持續低迷的趨勢，一方面結合市場及租戶需求，在原租約到期後平穩完成短期續約，為二樓商鋪結構性調整爭取時間，進一步提升了白馬市場轉型工作，增加市場綜合競爭力；二是積極應對市場環境，採取暫停租金遞增政策等系列靈活租賃優惠，增加商戶經營信心，維護市場氛圍。營銷推廣方面，管理人組織了白馬品牌客戶參展2016年上海中國國際服裝裝飾博覽會，亦成功舉辦白馬首屆O2O拿貨節和場內小型服裝展示會等活動，進一步擴展了白馬服裝品牌營銷渠道，持續擴大白馬的影響力。管理人亦積極通過白馬服裝網網站、微信號及APP等新媒體營銷方式，提升營銷推廣宣傳力度，鞏固行業領先的競爭地位。

財富廣場、城建大廈、越秀新都會－積極挖潛客戶需求，項目租金繼續拉升

財富廣場、城建大廈和越秀新都會項目不斷致力於實施積極的租賃及客戶關係管理策略，持續提升物業租值。管理人憑藉良好的客戶關係和積極的租約管理政策，深度挖潛項目客戶需求，穩定了大廈的優質租戶。其中財富廣場引入了國內知名日化品牌「藍月亮」並協助大廈重點知名客戶「尼康」、「北京諾斯」完成內部擴租。城建大廈成功引入了知名企業「同程旅遊」，並成功挖掘內部租戶平安銀行上海分行及易方達基金擴租。財富廣場、城建大廈和越秀新都會大廈的續約率分別錄得85.2%、76.2%和75.6%。此外，通過強化服務標準、提升環境氛圍及客戶體驗的酒店式服務，積極舉辦「金猴納福鬧元宵」、「小新。種子行動」等各種社區文化活動，客戶關係得到進一步鞏固和提升。透過靈活有效的租賃管理策略，財富廣場、城建大廈和越秀新都會項目經營穩定，出租率繼續維持高位，分別為97.2%、97.2%及99.6%，租金水平持續拉升。

維多利廣場－持續提升商場品牌影響力，營銷整合穩步推進

維多利廣場方面，上半年管理人重點推進與主力租戶監督溝通機制，加強商鋪的運營指導及風險防控，進一步提升商場的運營管理水平及物業租值。此外圍繞「快時尚體驗中心」的商場定位，著重打造客戶服務體驗提升工程。通過標識指引優化、加強環境管理、深化大堂諮詢服務及改造商場配套設施等多種方式，全力營造舒適的客戶購物體驗，提升「VT101」品牌的客戶忠誠度。同時，管理人不斷整合內外部資源聯動營銷，加大

「VT101」商業品牌的宣傳推廣力度。一方面，通過聯合「中國好聲音」、「世紀佳緣」、「凱迪拉克」、「河狸家」及「可口可樂」等知名外部品牌以及天河區文化局、廣州慈善總會等政府與公益組織開展了20場營銷活動與會員活動；另一方面，整合內部商戶「優衣庫」、「麵包新語」、「很高興遇見你」及「聖安娜」等場內品牌開展多場營銷活動。通過多樣化的營銷宣傳方式，商場客流明顯提升，「VT101」品牌影響力持續擴大。

國金中心－寫字樓經營業績取得新突破，裙樓商場調整初顯成效

上半年，國金中心寫字樓面對珠江新城甲級寫字樓市場新增供給集中的市場競爭，實施積極穩健的租賃政策及措施，經營業績表現突出。截至6月30日，國金寫字樓出租率達96.1%，相比上年同期上升2.4%，出租率穩步提升，租金單價相比去年同期上升2.2%，再創歷史新高。依託精細化的租賃策略、較強的資源整合能力及優秀的招商團隊，管理人積極開拓招商渠道，成功引進了「光大證券」、「蘇黎世財險」、「陌陌」等多個優質客戶。同時，管理人通過有效的到期租約管理，穩定大廈重點租戶，上半年續租率達到73%。此外，還成功促使了「城發基金」、「中科招商」、「廣證恒生」等優質租戶擴租。在客戶關係管理方面，管理人持續加大項目品牌宣傳力度，通過搭建微信社交平台及舉辦M空間「紙藝設計展」、「少兒原生童畫童話作品展」、「仲夏夜之夢」對話沙龍及攝影展等系列活動，維護及增進客戶關係，進一步擴大國金中心的品牌知名度。

國金中心裙樓商場部分，上半年管理人縮減原承租方面積，收回四樓、五樓整層和負一樓部分面積重新裝修改造、自主運營。在商場業態結構方面進行主動調整，引進知名餐飲租戶增加餐飲體驗業態，及時滿足了CBD客戶的多元化消費需求，進一步提升國金中心裙樓商場的商業價值及配套服務能力。其中，新引進的餐飲品牌中，「Mammamia

Pizzeria]、「好色派沙拉」、「歌志軒」及「Demi Deli」品牌均為首次進駐廣州品牌。在集商務、生活、時尚、休閒為一體的精英生活新地標的精確定位和較強的品牌組合下，商場日均人流量較開業前提升約30%。此外，管理人還積極打造智能商場，實現財流及人流的監管，同時積極利用國金天地微信平台實現與顧客之間的互動，為消費者帶來全新的交互方式體驗。

上半年，廣州區域酒店及公寓市場供給相對穩定，但主要受到宏觀經濟增速逐步放緩以及隨之而來的不確定性因素的影響而導致的一些企業對發展和擴張持有的保守態度，市場總體的價格敏感度明顯提升，商務活動尤其是高端商務差旅需求在短時期內將具有一定的發展局限性。管理人通過實時監控房價水平、建立市場數據的對標分析體系，積極有效監管四季酒店及雅詩閣服務公寓的營運情況。四季酒店通過強化渠道銷售，升級客房產品，繼續保持房價處於領先地位。截止至2016年6月，四季酒店較直接競爭群相比，平均出租率稍低1.6個百分點，平均房價高48.6%，每可售房收入高45.3%，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5.9個百分點，平均房價高37.1%，每可售房收入高46.3%，經營業績表現優異。

越秀大廈－持續優化租戶結構，物業租值穩步提升

越秀房產基金去年8月底完成項目收購後，為持續擴大越秀房產基金在上海的影響力並吸引較強實力的金融客戶進駐，特以基金名義將項目命名為「越秀大廈」。同時管理人致力持續優化項目租戶結構，物業租值得到穩步提升。在充分研究市場競爭環境及深入分析項目租戶結構後，管理人採取靈活穩健的租賃策略，充分挖掘大廈客戶需求，給

予項目成長型客戶擴租支持，進一步優化大廈租戶結構。此外，通過不斷擴大招商渠道，管理人積極引進符合項目經營定位的優質租戶，項目出租率於2016年6月30日達到100%，租金單價較2015年6月30日同比上升。

積極推進資產增值工程，提升項目競爭力

上半年，管理人完成了多項資產提升改造工程，包括實施了廣州國際金融中心裙樓商場及外圍綠化改造工程、國金中心辦公區標識系統改造工程等資本性改造。下半年管理人將繼續推進完成國金中心裙樓泛光照明系統和室內外標識系統改造工程、維多利廣場裙樓外立面改造及上海越秀大廈增加IT冷源主機等資產提升工程，持續提升各項目的營運效率和營商環境。

持續優化債務結構，主動管理外匯風險

針對2015年下半年以來人民幣匯率波動較大的情況，管理人實施外匯風險主動管理。於2016年上半年借入6億元人民幣，歸還了部分外幣貸款，使得外幣債務的比重有所下降。上半年，越秀房產基金的總體融資成本持續降低，平均融資成本從年初的3.42%下降至3.29%。

財務回顧

財務業績

租金收入及物業收入淨額較二〇一五年中期有所上升。以下為越秀房產基金於二〇一六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) %
	二〇一六年 未經審核 人民幣千元	二〇一五年 未經審核 人民幣千元	
收入總額	<u>909,358</u>	<u>790,391</u>	15.1%
酒店及服務式公寓直接開支	(142,136)	(149,389)	(4.9)%
租賃代理費用	(20,540)	(17,581)	16.8%
物業相關稅項(附註1)	(131,209)	(124,026)	5.8%
其他物業開支(附註2)	<u>(6,168)</u>	<u>(4,175)</u>	47.7%
物業經營開支總額	<u>(300,053)</u>	<u>(295,171)</u>	1.7%
物業收入淨額	<u>609,305</u>	<u>495,220</u>	23.0%
預提稅項	(31,645)	(30,383)	4.2%
折舊及攤銷	(78,062)	(75,975)	2.7%
管理人費用	(60,326)	(52,857)	14.1%
信託人費用	(4,400)	(3,804)	15.7%
其他信託開支(附註3)	<u>(10,035)</u>	<u>(15,440)</u>	(35.0)%
非物業經營開支總額	<u>(184,468)</u>	<u>(178,459)</u>	3.4%
未計融資成本、財務收入及稅項前的溢利	424,837	316,761	34.1%
財務收入	14,726	26,713	(44.9)%
融資成本	<u>(360,143)</u>	<u>(174,708)</u>	106.1%
除稅前溢利	79,420	168,766	(52.9)%
所得稅開支	<u>(171,004)</u>	<u>(58,327)</u>	193.2%
未計投資物業公平值收益之除稅後淨溢利	(91,584)	110,439	(182.9)%
投資物業公平值收益	<u>500,367</u>	<u>434,589</u>	15.1%
除稅後及與基金單位持有人交易前 的淨溢利	<u>408,783</u>	<u>545,028</u>	(25.0)%

附註1 物業相關稅項包括房產稅、土地使用稅、營業稅、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	
	二〇一六年	二〇一五年
寫字樓	406,951	323,711
批發	201,957	196,243
零售商場	69,219	34,399
酒店及服務式公寓	231,231	236,038
總計	<u>909,358</u>	<u>790,391</u>

物業收入淨額約人民幣609,305,000元(二〇一五年：人民幣495,220,000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67.0%，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	
	二〇一六年	二〇一五年
寫字樓	323,774	251,892
批發	162,440	154,170
零售商場	56,011	26,554
酒店及服務式公寓	67,080	62,604
總計	<u>609,305</u>	<u>495,220</u>

由於國金中心商場業態結構的調整，在2015年上半年，產生一次性非現金流租金減少，而在2016年完成調整後，零售商場租金收入增加101.2%。

酒店及服務式公寓直接開支人民幣142,136,000元，較二〇一五年中期下降4.9%，主要由於有效的成本控制。

租賃代理費用較二〇一五年中期期間上升約16.8%，主要由於新增加上海越秀大廈及國金中心商場自主營運部份租金收入。

物業相關稅項較二〇一五年中期期間上升約5.8%，主要由於新增加上海越秀大廈租金收入導致稅項增加。

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下跌，因此港元、美元銀行借款及美元有擔保票據產生匯兌虧損約人民幣172,283,000元。剔除此調整因素，在中期期間，發生融資成本約為人民幣187,060,000元(二〇一五年：人民幣168,301,000元)。

除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利約為人民幣408,783,000元(二〇一五年：人民幣545,028,000元)，下降約25.0%，主要原因是二〇一六年中期錄得匯兌虧損。

增值稅

財政部和國家稅務總局於2016年3月23日正式發佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅【2016】36號)，依據該通知，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據《營業稅改徵

增值稅試點實施辦法》及最新政策規定，物業租賃業務適用5%增值稅徵收率，酒店公寓服務適用6%的增值稅率。「營改增」實施後，雖然上半年由於增值稅價稅分離核算方式導致報表層面收入下降約人民幣二千萬元，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，最終淨利潤亦無重大影響。

補貼款項

二〇一六年中期期間補貼款項約為人民幣35,442,000元，越秀地產將於越秀房產基金公佈二〇一六年中期業績後7個營業日內支付。補貼款項的詳情請參閱二〇一二年六月三十日的通函。

已發行新基金單位及基金單位業務

越秀房產基金於二〇一六年三月九日以每個基金單位4.13港元發行15,674,865個新基金單位，作為支付相關期間的部分管理人費用。截至於二〇一六年六月三十日，越秀房產基金合共已發行2,844,562,239個基金單位。

於二〇一六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4.48港元及3.82港元，而於二〇一六年中期期間的成交量平均每日約3,942,000個基金單位(二〇一五年：4,977,000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。

資產淨值

於二〇一六年六月三十日，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4.76元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣4.74元)。

資本和融資結構

本集團的債項概述如下：

	於二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	於二〇一五年 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	3,165,500	2,660,000
以港元結算	3,196,829	3,500,025
以美元結算	4,922,827	4,817,920
總銀行借貸及票據	<u>11,285,156</u>	<u>10,977,945</u>
到期分析		
一年內	2,899,501	2,841,730
二至五年	8,040,655	7,791,215
超過五年	345,000	345,000
於資產負債表日，銀行借貸及票據的年利率		
人民幣	4.97%	6.34%
港元	2.59%	2.56%
美元	2.65%	2.97%

管理人也採取一系列流動性管理措施，上半年，成功將1.77億美元借款續期兩年，至2018年8月，降低短期再融資風險，並將年利率向下調整；向若干銀行借入6億元人民幣，歸還了部分港元借款，減低匯率風險敞口。

下階段，管理人將積極尋求多渠道融資方式，在考慮重組延期現有借款，結合市場進一步調整境內外借款利率，降低利息成本，同時，將尋求多渠道人民幣融資方式，包括增加境內外人民幣借款、發行人民幣債券等，進一步縮小外匯風險敞口。

於二〇一六年六月三十日，越秀房產基金的借貸總額約為人民幣11,285,156,000元，相當於越秀房產基金總資產約37.8%。

上述借貸比率低於房託守則規定的最高借貸限額45%。

於二〇一六年六月三十日，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16,229,390,000元，相當於越秀房產基金總資產約54.4%。

現金狀況

越秀房產基金於二〇一六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883,003,000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

越秀房產基金於二〇一六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。

刊發二〇一六年中期報告

越秀房產基金截至二〇一六年六月三十日止六個月的中期業績報告將於二〇一六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。於二〇一六年中期期間，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

於二〇一六年中期期間，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

於二〇一六年六月三十日，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 658 和 139 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。

於二〇一六年中期期間，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

截至二〇一六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	
		二〇一六年	二〇一五年
		人民幣千元	人民幣千元
收益	6	909,358	790,391
經營開支	7	(484,521)	(473,630)
投資物業的公平值收益	14	500,367	434,589
財務收入	9	14,726	26,713
融資開支	10	<u>(360,143)</u>	<u>(174,708)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		579,787	603,355
所得稅開支	11	<u>(171,004)</u>	<u>(58,327)</u>
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的溢利		408,783	545,028
與基金單位持有人交易		<u>(439,436)</u>	<u>(590,765)</u>
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		<u>(30,653)</u>	<u>(45,737)</u>
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		47,444	66,169
— 稅項		<u>(13,288)</u>	<u>(18,532)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項		<u>34,156</u>	<u>47,637</u>
期內全面收入總額		<u>3,503</u>	<u>1,900</u>

以下人士應佔

未經審核	與基金單位	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25) 人民幣千元	持有人交易後 的基金 單位持有人 人民幣千元		
截至二〇一五年六月三十日止期間的					
溢利/(虧損)	543,624	(590,765)	(47,141)	1,404	(45,737)
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	47,141	—	47,141	496	47,637
截至二〇一五年六月三十日止期間的全面 收入/(虧損)總額	<u>590,765</u>	<u>(590,765)</u>	<u>—</u>	<u>1,900</u>	<u>1,900</u>
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>

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26。

中期簡明綜合資產負債表
於二〇一六年六月三十日

		未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,408,576	2,412,453
土地使用權	13	1,503,182	1,527,824
投資物業	14	23,726,500	23,194,000
遞延資產	15	196,359	187,412
商譽	16	824,459	824,459
補貼款項資產(非即期部分)	17	—	32,237
		<u>28,659,076</u>	<u>28,178,385</u>
流動資產			
存貨		3,436	4,241
貿易應收款項	18	13,883	13,168
應收關聯方款項	27	175,142	292,172
預付款項、按金及其他應收款項	19	54,902	42,907
補貼款項資產(即期部分)	17	67,704	64,314
短期銀行存款	20	30,343	57,269
現金及現金等價物	20	852,660	682,596
		<u>1,198,070</u>	<u>1,156,667</u>
資產總額		<u><u>29,857,146</u></u>	<u><u>29,335,052</u></u>
流動負債			
貿易應付款項	22	14,389	13,094
租金按金(即期部分)	23	120,480	127,160
預收款項	23	60,946	77,016
應計費用及其他應付款項	23	687,489	769,245
應付關聯方款項	27	76,273	74,926
借貸	24	2,899,501	2,841,730
應付稅項		2,794	2,849
		<u>3,861,872</u>	<u>3,906,020</u>

		未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 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)	23	192,571	175,842
預收款項	23	9,528	12,669
借貸	24	8,385,655	8,136,215
遞延稅項負債	21	3,779,764	3,611,190
		<u>12,367,518</u>	<u>11,935,916</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	25	13,531,609	13,400,472
		<u>29,760,999</u>	<u>29,242,408</u>
負債總額			
		<u>29,760,999</u>	<u>29,242,408</u>
資產淨值			
		<u>96,147</u>	<u>92,644</u>
權益			
重估儲備		337,684	303,883
保留盈利		(337,684)	(303,883)
		—	—
非控股權益		96,147	92,644
		<u>96,147</u>	<u>92,644</u>
總權益			
		<u>96,147</u>	<u>92,644</u>
流動資產淨值			
		<u>(2,663,802)</u>	<u>(2,749,353)</u>
扣除流動負債後資產總額			
		<u>25,995,274</u>	<u>25,429,032</u>
已發行基金單位(千個)	25	<u>2,844,562</u>	<u>2,828,887</u>

		未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔 資產淨值(包括遞延基金單位持有人 應佔的資產淨值)(人民幣)	25	<u>人民幣 4.76 元</u>	<u>人民幣 4.74 元</u>
每個基金單位的現有基金單位持有人應佔 資產淨值(不包括遞延基金單位持有人 應佔的資產淨值)(人民幣)	25	<u>人民幣 4.01 元</u>	<u>人民幣 3.98 元</u>

分派聲明

截至二〇一六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	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	405,635	543,624
就可分派收入總額作出的調整 (i)		
— 投資物業的公平值收益	(500,367)	(434,589)
— 扣自損益的投資物業公平值收益的 遞延稅項	100,212	31,598
— 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	(148,043)	(137,237)
— 融資業務的匯兌收益	—	(2,923)
可分派收入總額	(142,563)	473
額外項目 (ii)		
— 根據補貼款項契諾的已收及／或 應收現金	35,442	38,093
— 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	148,043	137,237
— 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	78,062	75,975
— 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	41,925	38,630
— 基金單位的已付及應付管理人費用 (以代替現金)	51,277	47,571
— 補貼款項資產利息收入	(684)	(2,697)
— 補貼款項資產的公平值虧損	800	6,407
— 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	
		二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
計算額外項目後可分派款項		384,585	341,689
於一月一日可分派的款項		362,749	338,835
期內已付分派 (iii)	25	<u>(362,682)</u>	<u>(338,775)</u>
已公佈中期分派 (iv)		<u>384,652</u>	<u>341,749</u>
已公佈每個基金單位分派 (iv)		<u>人民幣0.1352元</u>	<u>人民幣0.1213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0.1275元，合共人民幣362,682,000元(折合為432,942,000港元)已於二〇一六年五月十七日支付予基金單位持有人。
- (iv) 管理人董事會於二〇一六年八月三日已宣派截至二〇一六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0.1352元(折合為0.1577港元)，合共人民幣384,652,000元(折合為448,587,000港元)。

管理人根據附註25所披露在二〇一六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
截至二〇一六年六月三十日止六個月

	基金單位		權益			總計 人民幣千元
	持有人應佔		重估儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元		
	資產淨值 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元				
於二〇一五年一月一日	13,141,954	(201,529)	201,529	86,700	13,228,654	
發行基金單位	53,183	—	—	—	53,183	
期內以下人士應佔溢利／(虧損)：						
— 基金單位持有人	590,765	—	—	—	590,765	
— 股權持有人	—	(47,141)	—	1,404	(45,737)	
向基金單位持有人支付分派	(338,775)	—	—	—	(338,775)	
物業、廠房及設備的公平值變動，扣除稅項	—	—	47,141	496	47,637	
於二〇一五年六月三十日	<u>13,447,127</u>	<u>(248,670)</u>	<u>248,670</u>	<u>88,600</u>	<u>13,535,727</u>	
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>	

中期簡明綜合現金流量表
截至二〇一六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	
	二〇一六年	二〇一五年
	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	510,802	380,918
已付利息	(174,408)	(157,997)
已付企業所得稅	(15,774)	(5,875)
已收補貼款項	28,731	38,221
	<hr/>	<hr/>
經營業務所產生的現金淨額	349,351	255,267
	<hr/>	<hr/>
投資業務所得的現金流量		
添置投資物業	(32,133)	(19,911)
添置物業、廠房及設備	(2,099)	(20)
已收利息	14,042	21,093
原到期日三個月以上的短期銀行存款減少	26,926	5,984
	<hr/>	<hr/>
投資業務所產生的現金淨額	6,736	7,146
	<hr/>	<hr/>
融資業務所得的現金流量		
已付分派	(362,682)	(338,775)
償還借貸	(602,610)	(615,000)
借貸所得款項，扣除交易成本	724,886	307,422
發行基金單位	54,383	53,183
	<hr/>	<hr/>
融資業務所使用的現金淨額	(186,023)	(593,170)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	170,064	(330,757)
於期初的現金及現金等價物	682,596	986,300
	<hr/>	<hr/>
於期末的現金及現金等價物	852,660	655,543
	<hr/>	<hr/>

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二〇一六年八月三日刊發。

該簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

截至二〇一六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二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二〇一六年六月三十日，本集團的流動負債較流動資產超出人民幣2,663,802,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣2,749,353,000元)，主要因為人民幣2,899,501,000元的銀行借貸於結算日後十二個月內到期。管理人正與本集團主要往來銀行進行商討，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

除了採用由二〇一六年一月一日開始之財政年度應用的香港財務報告準則的修訂及新的香港財務報告準則外，所採用的會計政策與截至二〇一五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。

於中期期間的所得稅乃按預期總年度收益適用的稅率應計。

(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二〇一六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1號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號 (修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號 (修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第28號 (二〇一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
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
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
二〇一二年至二〇一四年週期的年度改進	香港財務報告準則改進

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。

- (b) 以下為已頒佈但尚未於二〇一六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

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二〇一五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，及應與本集團於二〇一五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)	730,999	279,072	999,966
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
截至二〇一五年六月三十日止期間				
來自外部客戶的收益	236,038	323,711	230,642	790,391
分部業績	(12,421)	407,338	428,534	823,451
折舊及攤銷	75,025	950	—	75,975
投資物業的公平值收益	—	163,103	271,486	434,589

	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
於二〇一六年六月三十日				
可呈報分部資產總額	<u>4,425,750</u>	<u>14,962,438</u>	<u>9,629,111</u>	<u>29,017,299</u>
於二〇一五年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	<u>4,620,454</u>	<u>14,380,713</u>	<u>9,497,134</u>	<u>28,498,301</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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
分部業績	999,966	823,451
未分配經營成本(附註)	<u>(74,762)</u>	<u>(72,101)</u>
經營溢利	925,204	751,350
財務收入	14,726	26,713
融資成本	<u>(360,143)</u>	<u>(174,708)</u>
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	<u>579,787</u>	<u>603,355</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
	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
可呈報分部資產總額	29,017,299	28,498,301
公司資產	<u>839,847</u>	<u>836,751</u>
資產總額	<u><u>29,857,146</u></u>	<u><u>29,335,052</u></u>

	收益		資產總額	
	未經審核		未經審核	經審核
	截至六月三十日止六個月		二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元		
中國	<u>909,358</u>	<u>790,391</u>	29,017,299	28,498,301
未分配資產			<u>839,847</u>	<u>836,751</u>
			<u><u>29,857,146</u></u>	<u><u>29,335,052</u></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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
酒店及服務式公寓營運		
房租	132,859	133,869
餐飲	91,507	94,606
物業租賃	678,127	554,353
其他	<u>6,865</u>	<u>7,563</u>
	<u><u>909,358</u></u>	<u><u>790,391</u></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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
物業管理費(i)	20,540	17,581
僱員福利開支	54,328	58,153
房產稅	90,780	74,555
營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費	39,880	47,066
預提稅項(ii)	31,645	30,383
物業、廠房及設備的折舊	53,420	51,333
土地使用權攤銷	24,642	24,642
營運中已售或消耗的存貨成本	68,278	66,259
酒店及服務式公寓的其他直接開支	19,530	24,977
管理人費用(附註8)	60,326	52,857
信託人費用	4,400	3,804
估值費用	621	618
法律及專業費用	3,762	10,696
核數師酬金	1,715	1,625
銀行費用	441	374
其他	10,213	8,707
總經營開支	484,521	473,630

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(前稱廣州白馬物業管理有限公司)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27)。

(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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用		
以基金單位的形式	51,277	47,571
以現金的形式	9,049	5,286
	<u>60,326</u>	<u>52,857</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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	4,424	4,755
來源於關聯公司利息收入	9,618	16,338
補貼款項資產利息收入	684	2,697
融資業務的匯兌收益	—	2,923
	<u>14,726</u>	<u>26,713</u>

10 融資開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支	139,065	125,011
其他借貸利息開支	35,343	32,986
借貸的交易開支攤銷	12,652	10,304
補貼款項資產的公平值虧損	800	6,407
融資業務的匯兌虧損	172,283	—
	<u>360,143</u>	<u>174,708</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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
本期所得稅		
— 中國企業所得稅	15,718	5,682
— 過往年度撥備差額	—	245
遞延所得稅(附註21)	155,286	52,400
	<u>171,004</u>	<u>58,327</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
截至二〇一五年六月三十日止六個月				
於二〇一五年一月一日				
期初賬面淨值	2,364,217	148	5,129	2,369,494
添置	20	—	—	20
折舊	(50,406)	(40)	(887)	(51,333)
重估公平值收益	66,169	—	—	66,169
	<u>2,380,000</u>	<u>108</u>	<u>4,242</u>	<u>2,384,350</u>
於二〇一五年六月三十日				
期末賬面淨值	<u>2,380,000</u>	<u>108</u>	<u>4,242</u>	<u>2,384,350</u>
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>
於二〇一六年六月三十日				
按公平值	2,406,000	—	—	2,406,000
按成本	—	76	2,500	2,576
	<u>2,406,000</u>	<u>76</u>	<u>2,500</u>	<u>2,408,576</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1,940,785,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣1,991,229,000元)計入該等簡明綜合中期財務資料。

於二〇一六年六月三十日，賬面總額為人民幣2,133百萬元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣2,136百萬元)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24)。

下表為以估值法按公平值列賬的物業、廠房及設備的分析：

	二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
期初結餘	2,409,000	2,364,217
添置	2,099	1,804
折舊	(52,543)	(100,691)
於儲備確認的未實現收益	47,444	143,670
期末結餘	<u>2,406,000</u>	<u>2,409,000</u>
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	<u>47,444</u>	<u>143,670</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。於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日，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

在中國的酒店及服務式公寓的公平值一般採用折現現金流量分析計得。廣州國際金融中心（「廣州國金中心」）酒店及服務式公寓部分的公平值須分為土地部分及樓宇部分。土地及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。

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

於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日，折現率由威格斯資產評估顧問有限公司按被估值酒店及服務式公寓的風險情況作出估計。比率愈高，公平值則愈低。

現行市值租金乃按在中國的酒店及服務式公寓(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。

根據折現現金流量分析採納的估值假設概述如下：

於二〇一六年六月三十日

	單位比率／天 (人民幣)	折現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	1,957	7.75	75.0
服務式公寓	972	7.25	95.0

於二〇一五年十二月三十一日

	單位比率／天 (人民幣)	折現率 (%)	穩定出租率 (%)
酒店	2,010	8.0	73.0
服務式公寓	964	7.5	95.0

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	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	1,527,824	1,577,109
攤銷	<u>(24,642)</u>	<u>(24,642)</u>
期末	<u>1,503,182</u>	<u>1,552,467</u>

本集團按賬面淨值列賬的土地使用權分析如下：

	二〇一六年	二〇一五年
	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
於中國：		
10至50年土地使用權	<u>1,503,182</u>	<u>1,552,467</u>

於二〇一六年六月三十日，土地使用權的公平值約為人民幣1,994百萬元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣1,971百萬元)。公平值變動並無在簡明綜合中期財務資料內反映。

於二〇一六年六月三十日，賬面淨值總額為人民幣1,420百萬元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣1,443百萬元)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24)。

14 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	23,194,000	19,299,000
期內添置	32,133	19,911
期內公平值收益，包括在損益中的「投資物業的公平值收益」	<u>500,367</u>	<u>434,589</u>
期末	<u>23,726,500</u>	<u>19,753,500</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3,408,000元(二〇一五年：人民幣6,136,000元)。

於二〇一六年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣3,263百萬元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣3,177百萬元)的投資物業已抵押作為本集團獲得銀行借貸的擔保(附註24)。

本集團的估值流程

本集團的投資物業以公平值列賬。於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日，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

於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日，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每月市值單位租金及資本化比率概述如下：

於二〇一六年六月三十日

	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	75 至 312	4.50% 至 7.75%
零售	35 至 1,242	4.50% 至 8.25%

於二〇一五年十二月三十一日

	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	104 至 360	4.75% 至 8.00%
零售	49 至 1,207	4.75% 至 8.50%

折現現金流量分析所採納的估值假設概述如下：

於二〇一六年六月三十日

	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	75 至 312	7.00% 至 9.00%	90.00% 至 99.00%
零售	35 至 1,242	7.25% 至 9.25%	95.00% 至 99.50%

於二〇一五年十二月三十一日

	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	104 至 360	7.25% 至 9.25%	97.30% 至 100.00%
零售	49 至 1,207	7.50% 至 9.50%	86.81% 至 100.00%

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 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面淨值	<u>824,459</u>	<u>824,459</u>
成本	824,459	824,459
累計減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<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。

補貼款項資產最初按公平值確認。於釐定補貼款項資產的公平值時，越秀房產基金採用的估值模式已計及二〇一二年七月一日至二〇一六年十二月三十一日期間不足金額導致的預計未來現金流量，並按每年1.65%的市場利率貼現。補貼款項資產隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。預計未來現金流量定期修訂。

補貼款項資產的賬面值將予以調整以反映實際及經修訂估計現金流量，透過按原有實際利率計算估計未來現金流量的現值得出。調整確認為「財務收入」和「融資開支」。

截止至二〇一六年六月三十日止六個月期間已收／應收的補貼款項為人民幣35,442,000元(二〇一五年：人民幣38,093,000元)。

18 貿易應收款項

	未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	<u>13,883</u>	<u>13,168</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 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	12,303	11,120
31至90天	1,435	1,796
91至180天	<u>145</u>	<u>252</u>
	<u>13,883</u>	<u>13,168</u>

本集團的大部分貿易應收款項均以人民幣計值。

19 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。

20 短期銀行存款及現金及現金等價物

	未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及庫存現金	737,793	572,621
原到期日為三個月以內短期銀行存款	114,867	109,975
現金及現金等價物	852,660	682,596
原到期日三個月以上的短期銀行存款	30,343	57,269
總計	<u>883,003</u>	<u>739,865</u>
信貸風險的最大敞口	<u>882,536</u>	<u>739,425</u>

於二〇一六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物包括銀行存款約人民幣708,781,000元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣572,004,000元)，均以人民幣計值。人民幣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 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
港元	140,319	63,575
人民幣	709,249	572,444
美元	33,435	103,846
	<u>883,003</u>	<u>739,865</u>

21 遞延稅項負債

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	3,611,190	2,607,530
於損益扣除的遞延稅項(附註11)	155,286	52,400
於儲備扣除的遞延稅項	13,288	18,532
期末	<u>3,779,764</u>	<u>2,678,462</u>

22 貿易應付款項

	未經審核	經審核
	二〇一六年	二〇一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	<u>14,389</u>	<u>13,094</u>

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
	二〇一六年	二〇一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	9,306	11,061
31至90天	4,915	2,026
91至180天	168	7
	<u>14,389</u>	<u>13,094</u>

本集團的大部分貿易應付款項均以人民幣計值。

23 租金按金、預收款項、應計費用及其他應付款項

	未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
租金按金		
即期部分	120,480	127,160
非即期部分	192,571	175,842
	<u>313,051</u>	<u>303,002</u>
預收款項		
即期部分	60,946	77,016
非即期部分	9,528	12,669
	<u>70,474</u>	<u>89,685</u>
應繳預提稅項撥備	14,223	9,353
營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費撥備	—	5,473
應付工程款	532,889	645,072
經營開支的應計費用	140,377	109,347
	<u>687,489</u>	<u>769,245</u>
應計費用及其他應付款項	<u>1,071,014</u>	<u>1,161,932</u>

租金按金、預收款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。本集團的大部分租金按金、預收款項以及應計費用及其他應付款項均以人民幣計值。

24 借貸

	未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
長期借貸的即期部分	<u>2,899,501</u>	<u>2,841,730</u>
長期借貸		
銀行借貸		
— 有抵押	2,355,500	2,360,000
— 無抵押	6,619,522	6,358,503
其他借貸，無抵押(附註)	<u>2,310,134</u>	<u>2,259,442</u>
	11,285,156	10,977,945
減：長期借貸的即期部分	<u>(2,899,501)</u>	<u>(2,841,730)</u>
長期借貸總額	<u>8,385,655</u>	<u>8,136,215</u>
分析為：		
無抵押	8,929,656	8,617,945
有抵押	<u>2,355,500</u>	<u>2,360,000</u>
	<u>11,285,156</u>	<u>10,977,945</u>

本集團銀行借貸共同及個別¹以下列各項作擔保：

- 價值人民幣6,816百萬元廣州國金中心若干部分；
- 本集團附屬公司Yuexiu REIT 2012 Company Limited(「REIT 2012」)、Tower Top Development Ltd(「Tower Top」)、BVI控股公司²及香港控股公司³的現有及未來資產(包括但不限於：(a)抵押任何計息賬目(「已抵押賬目」)、(b)浮動抵押所有資產、(c)轉讓股息及所產生的所有其他收益)；
- REIT 2012、Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³所有現有及未來貸款的所有權利、所有權及權益；

越秀地產於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面收購的責任的基金單位數量上限。於二〇一六年六月三十日未發行的遞延基金單位為733,280,000個(二〇一五年十二月三十一日：733,280,000個)。

基金單位的變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	千個	千個
期初	2,828,887	2,799,796
期內已發行基金單位(附註)	<u>15,675</u>	<u>15,481</u>
期末	<u><u>2,844,562</u></u>	<u><u>2,815,277</u></u>

附註：期內，15,675,000個基金單位乃就支付二〇一五年七月一日至二〇一五年十二月三十一日的管理人費用而發行。於二〇一五年，29,091,000個基金單位乃就支付管理人費用而發行。

26 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	
	二〇一六年	二〇一五年
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>405,635</u>	<u>543,624</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>2,838,706</u>	<u>2,807,921</u>
每個基金單位的基本盈利(人民幣)	<u>0.14</u>	<u>0.19</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二〇一六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	
	二〇一六年	二〇一五年
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)	405,635	543,624
已發行基金單位的加權平均數(千個)	2,838,706	2,807,921
遞延基金單位調整(千個)	733,280	733,280
管理人費用(以基金單位形式)調整(千個)	13,667	14,127
計算每個基金單位的攤薄盈利的加權平均數(千個)	3,585,653	3,555,328
每個基金單位的攤薄盈利(人民幣)	0.11	0.15

27 關連人士交易及重要關聯人士交易及結餘

於二〇一六年六月三十日，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37%所影響。其餘約63%基金單位則由外界多方人士持有。

下表為於二〇一六年六月三十日，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

關連／關聯公司

廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)¹

廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」)¹

廣州白馬商業經營管理有限公司(前稱
廣州白馬物業管理有限公司)(「白馬商管」)¹

廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業」)¹

廣州市城市建設開發有限公司(「城建」)¹

越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)¹

廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀集團」)¹

廣州越秀企業集團有限公司¹

廣州市城市建設開發集團有限公司¹

金鷹基金管理有限公司(「金鷹」)^{1,2}

廣州宏城發展有限公司¹

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

廣州市祥港房地產有限公司¹

廣州市宏錦房地產有限公司¹

廣州東耀房地產有限公司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

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

越秀地產的主要股東

越秀的直屬控股公司

廣州越秀集團的附屬公司

廣州越秀集團的附屬公司

廣州越秀集團的附屬公司

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

廣州越秀集團的附屬公司

關連／關聯公司

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
(前稱廣州越秀產業投資基金管理有限公司)^{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

廣州造紙集團有限公司¹

創興銀行有限公司廣州天河支行
(前稱創興銀行有限公司廣州支行)(「創興廣州」)¹

創興銀行有限公司上海代表處(「創興上海」)¹

廣州建材企業集團有限公司¹

廣州鈦白粉廠¹

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)

威格斯資產評估顧問有限公司(「現任估值師」)

與越秀房產基金的關係

廣州越秀集團的附屬公司

越秀房產基金的信託人

越秀房產基金目前的主要估值師

關連／關聯公司

與越秀房產基金的關係

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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
已付／應付管理人的管理人費用(ii)	(60,326)	(52,857)
已付／應付怡城管理費	(5,233)	(5,134)
已付／應付白馬商管管理費	(6,055)	(5,887)
已付／應付廣州資產管理管理費	(9,252)	(6,560)
已收／應收興業租金收入	2,607	2,772
已收／應收怡城租金收入	2,112	1,265
已收／應收城建租金收入	7,205	15,441
已收／應收白馬合營公司租金收入	638	600
已收／應收金鷹租金收入	835	2,256
已收／應收廣州越秀企業集團有限公司租金收入	16,384	16,059
已收／應收廣州宏城發展有限公司租金收入	1,090	9,524
已收／應收廣證租金收入	1,115	1,723
已收／應收穗橋租金收入	305	308
已收／應收廣州證券股份有限公司租金收入	11,146	12,214
已收／應收廣州期貨股份有限公司	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	1,526
已收／應收廣州仲量聯行租金收入	7,327	7,035
已收／應收廣州越秀融資租賃有限公司租金收入	2,177	3,007
已收／應收廣州資產管理租金收入	4,693	4,691

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	人民幣千元	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	4,316	—
已收／應收廣州市宏錦房地產開發有限公司租金收入	9,086	—
已收／應收廣州東耀房地產開發有限公司租金收入	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	3,751
已收／應收越通租金收入	397	401
已收／應收越鵬租金收入	405	409
已收／應收越秀(中國)交通基建投資有限公司租金收入	4,107	3,456
已收／應收廣州越秀小額貸款有限公司租金收入	220	329
已收／應收北京仲量聯行租金收入	622	619
已收／應收廣州造紙集團有限公司租金收入	140	143
已收／應收廣州建材企業集團有限公司租金收入	140	143
已收／應收廣州鈦白粉廠租金收入	140	143
已收／應收創興廣州租金收入	1,671	1,696
已收／應收創興上海租金收入	43	—
已收／應收城建利息收入	9,618	16,338
已付／應付信託人的信託人費用	(4,400)	(3,804)
已付／應付估值師的估值費用	(621)	(618)
與滙豐集團進行的交易		
— 已付／應付滙豐集團的利息開支	<u>(3,581)</u>	<u>(3,458)</u>

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 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收城建款項 (i)	175,142	292,172
應付怡城款項	(2,631)	(1,927)
應付白馬商管款項	(1,842)	(1,037)
應付管理人款項	(60,326)	(60,426)
應付廣州資產管理款項	(1,474)	(1,536)
應付廣州市城市建設開發集團有限公司款項	(10,000)	(10,000)
來自關聯公司租金按金 (ii)	<u>(29,357)</u>	<u>(33,201)</u>

除約人民幣 165 百萬元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣 278 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 175 百萬元(二〇一五年十二月三十一日：人民幣 292 百萬元)，指轉移至城建的初始款項減應付工程結算。尚餘金額將於應收款項結餘少於或相等於人民幣 100 百萬元時支付予城建。

(ii) 來自關聯公司租金按金計入簡明綜合資產負債表為租金按金。

(c) 主要管理層補償

截至二〇一六年六月三十日止期間，概無任何主要管理層補償(二〇一五年：無)。

28 資本承擔

	未經審核 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 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>25,237</u>	<u>45,937</u>

29 應收未來最低租金

於二〇一六年六月三十日，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 二〇一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二〇一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,207,748	1,053,541
一年以上及五年以內	1,633,138	1,736,437
五年以上	<u>271,549</u>	<u>241,282</u>
	<u>3,112,435</u>	<u>3,031,260</u>

30 比較數字

若干比較數字已重列，以符合本年度之呈列方式。

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，二〇一六年八月三日

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

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、陳志輝先生及張玉堂先生