



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例 571 章證券及期貨條例第 104 條
獲認可之香港集體投資計劃
(股份代號：00405)

成就財富



中期報告 2016

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
9	越秀房產基金資料
10	分派
11	管理層討論及分析
11	營運回顧
19	財務回顧
25	企業管治
28	關連人士交易
45	中期財務資料的審閱報告
47	中期簡明綜合全面收益表
49	中期簡明綜合資產負債表
51	分派聲明
53	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
54	中期簡明綜合現金流量表
55	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%

董事長報告



林昭遠
主席

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－越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）之管理團隊，欣然向閣下呈報越秀房產基金二〇一六年上半年之中期報告。

董事長報告

業績及分派

二〇一六年上半年，在中國整體經濟增速持續放緩的環境下，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，依然取得良好的經營業績，各項主要經營指標表現理想。上半年，越秀房產基金對廣州國際金融中心裙樓實施了資產價值提升工程，打造出「國金天地」購物商場，進一步豐富了基金的零售商業物業組合。

於二〇一六年六月三十日，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97.8%，同比增長1.01%。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，國金中心寫字樓出租率96.1%，比上年同期增加2.4個百分點，越秀大廈的出租率達到100%。

二〇一六年中期，越秀房產基金總營業收入約為人民幣909,358,000元，比上年同期的人民幣元增長15.1%。旗下各物業經營穩定，並持續穩步提升。

二〇一六年一月一日至二〇一六年六月三十日期間（「二〇一六年中期」），越秀房產基金宣派中期分派總額約人民幣384,652,000元（約為448,587,000港元），上年同期中期分派總額人民幣341,749,000元（約為432,708,000港元）；每個基金單位可獲約人民幣0.1352元（約為0.1577港元）的分派，上年同期分派人民幣0.1208元（約為0.1530港元）；按二〇一六年六月三十日的收市價4.39港元計，中期分派收益率約3.59%。

市場回顧

二〇一六年上半年，全球經濟形勢依然複雜，經濟增長動力不足。中國長期積累的深層次矛盾凸顯，整體宏觀經濟增速持續放緩。伴隨中國人民幣匯率市場化形成機制的調整，人民幣對國際主要貨幣匯率出現波動。但二〇一六年作為中國「十三五」的開局之年，上半年通過不斷深化對經濟發展新常態的認識，堅持創新、協調、綠色、開放、共享發展理念，在供給側結構性改革加快推進和「大眾創業」、「萬眾創新」等政策措施的推動下，中國經濟發展新常態特徵更加明顯，經濟結構得到進一步優化。據國家統計局公佈資料，二〇一六年上半年國內生產總值同比增長6.7%，經濟總體保持平穩運行。

董事長報告

在國內經濟整體穩中有進、穩中有好的帶動下，廣州市經濟發展呈現總體平穩、穩中有進的態勢，主要經濟指標符合預期，新興產業快速發展，經濟結構調整深入推進。上半年，全市地區生產總值約為8,844.31億元，同比增長8%，比全國6.7%和全省7.4%經濟增速分別高1.3個和0.6個百分點。上海市在綜合性全球城市的定位下，上半年經濟運行總體平穩，創新轉型效應進一步顯現。全市地區生產總值約為12,956.99億元，同比增長6.7%，與全國經濟增速持平。其中，全市完成固定資產投資總額2,810.53億元，比上年同期增長7.9%，增速同比回落0.5個百分點。

上半年，廣州甲級寫字樓市場總體存量為438萬平方米。受經濟形勢下滑影響，大型國有企業及跨國企業辦公需求擴張更為謹慎，全市空置率在新增供給集中供應下略有回升。第二季度，廣州甲級寫字樓市場空置率為9%，市場受來自金融類、IT服務類公司的轉型升級需求推動，上半年市場整體租金走勢保持平穩升幅。2016年第二季度市場平均租金為161元/平方米/月，相比去年同期升幅3.8%。在上海市深化金融改革的背景下，受內資金融業及新成立的總部企業辦公需求強力推動，上海核心商務區甲級寫字樓辦公用房仍較為緊缺。上海市甲級寫字樓市場總存量為509萬平方米，整體市場租金在上半年延續平穩升幅但增幅略有放緩，市場平均租金水平達人民幣10.6元/平方米/日。受上半年新增供給影響，市場整體空置率略微回升，整體空置率為5.0%。服裝專業市場方面，由於出口繼續下降，消費增長乏力，廣州服裝專業市場經營形勢下滑，採購商被嚴重分流，市場客流相比去年同期明顯減少。

廣州市優質購物中心上半年新增供給主要集中在成熟核心商圈，市場整體空置率為2.4%。受電商衝擊及消費需求升級影響，零售商業物業轉型升級力度逐漸加大，餐飲、兒童及聯合書店等休閒娛樂業態比例逐漸調升。高端酒店市場方面，客房入住率均呈現較積極的增長態勢，但日平均房價均較去年同期呈現不同程度的下滑。截至二〇一六年六月，廣州高端酒店市場平均出租率為71.3%，同比增長3.4個百分點，日平均房價同比下降6.1%，下跌至1,086.7元/間。高端服務式公寓方面，需求持續穩定，空置率微升，截至二〇一六年六月，廣州高端服務式公寓平均出租率為83.5%，同比上升3.5個百分點，平均租金下降3.6%。

董事長報告

業務營運策略

管理人透過實施積極穩健的資產價值提升策略，使得基金物業在激烈的市場競爭中仍持續獲得穩定的租金回報及業績增長。寫字樓方面管理人通過制定積極的租賃策略，有效挽留了多個優質租戶續租，並吸引數個知名優質企業進駐。剔除二〇一六年五月一日起中國實施營業稅改增值稅影響，越秀房產基金旗下的財富廣場、城建大廈、越秀新都會、廣州國際金融中心寫字樓部分整體營運情況穩定，出租率維持高位，經營收入持續增長，租金水平繼續拉升。其中，廣州國際金融中心寫字樓出租率有了新的突破，項目出租率由去年中期錄得的93.7%上升至96.1%，同比提升2.4個百分點。為持續擴大越秀房產基金在新收購項目所在地上海市的影響力，吸引較強實力的金融行業客戶進駐，特將其命名為越秀大廈。此外，管理人通過主動研判市場形勢，打造差異化的項目經營定位—成長型金融企業聚集地，吸引了數個知名優質企業進駐。二〇一六年上半年錄得良好經營業績表現，物業整體出租率達100%。

零售商場方面，維多利廣場重點關注商戶經營狀況，持續加大營銷推廣力度，積極營造商場娛樂休閒氛圍，提升「VT101」商場品牌形象。國金中心裙樓商場，管理人根據市場變化審時度勢實施硬件升級，積極調整商場業態組合，引進知名餐飲租戶。上半年「國金天地」商場品牌推出市場，使得國金中心商場的商業價值和項目整體物業價值得到顯著提升。服裝專業市場方面，管理人持續推進白馬大廈轉型升級，靈活運用租賃政策，不斷優化租戶結構。同時，通過全方位利用微信、網絡等新型營銷手段，大力開展多樣化的渠道及品牌營銷，鞏固白馬大廈服裝批發行業領先地位。

酒店公寓方面，管理人重點加強收益管理深入挖掘本地客源，提高四季酒店、雅詩閣公寓客房RevPAR，繼續維持酒店、公寓在行業中的領先地位，同時提高酒店餐飲上座率及宴會收入。另外，管理人通過系列措施降低酒店人工成本、採購成本及能耗費用。產品方面，促進酒店及公寓的資本性改造以增加科技產品，從而提高酒店公寓競爭力；服務方面，通過加強運營管控，包括與運營方分享奢華酒店競爭群宴會活動前五大行業的佔有情況、宴會廳使用率情況以及顧客網評44個維度的服務點狀況分析等，進一步提高客戶服務水平。

董事長報告

投資及理財策略

二〇一六年中期期間，管理人繼續實施積極而審慎的投資策略。就二〇一五年下半年完成的上海越秀大廈項目收購，管理人跟進有關後續事項，如督促賣方完成了交易所得稅的申報繳納工作。管理人亦持續尋找符合基金投資策略的優質項目，把握具備成長潛力的投資機會。中國人民銀行在去年八月完善了人民幣對美元匯率中間價報價機制之後，又公佈了人民幣匯率指數，進一步完善了以市場供求為基礎、參考一籃子貨幣進行調節的形成機制，以更好地適應市場變化。上半年，受市場供求和一籃子貨幣匯率變化的雙重影響，人民幣對美元匯率有所貶值。管理人針對基金的債務情況，動態跟蹤外匯市場，並積極採取措施以應對匯率風險，上半年外幣債務比重下降4個百分點。

越秀房產基金實施穩健的理財政策，二〇一六年六月三十日基金總借款佔總資產比率維持在37.8%水平，與REIT守則的要求上限45%仍有空間。

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。

前瞻

展望二〇一六年下半年，全球經濟仍將處在再平衡調整期。從國際環境看，全球經濟增長較為疲弱，發達經濟體增長勢頭有所減弱，美聯儲後續加息節奏、力度等仍有較大不確定性。中國經濟也將長期處於新舊經濟結構換檔的L型發展階段，經濟增速持續面臨下行壓力，市場仍然存在人民幣貶值預期。然而在中國供給側等系列改革措施的助推下，得益於不少新業態、新模式、新領域蓬勃發展，部分領域內活力增強，中國經濟持續增長的基本面沒有改變。同時，監管機構也將進一步完善人民幣匯率市場化形成機制，促使人民幣匯率基本穩定在合理均衡水平。管理人也將針對基金的債務水平，積極採取各種金融措施以應對匯率風險。

董事長報告

下半年隨著廣州[十三五]規劃政策落地，產業轉型升級力度不斷加大，第三產業中的創新型企業活躍度將有望持續。雖然廣州甲級寫字樓市場也將迎來供給高峰，但預計未來租金走勢依然可以保持平穩態勢。廣州市零售商場方面，下半年隨著新增供給的不斷入市，成熟商圈項目之間的競爭壓力日趨加劇，預計零售商業項目的轉型升級及業態品牌調整仍將持續，體驗式業態比例將有所調升。但隨著下半年零售業旺季的到來，預計廣州優質購物中心的租金和空置率仍將保持平穩。廣州服裝專業市場方面，商圈內項目競爭會更加激烈，轉型升級力度也將持續加大。在上海建設國際金融中心的政策紅利帶動下，下半年上海市寫字樓新增供給仍將加大，預計市場空置率將會有所回升，但核心商務區甲級寫字樓市場有望繼續保持平穩發展態勢。高端酒店市場方面，高端酒店的客房出租率雖然有所增長，但受到日平均房價下跌影響，每間可出租客房的收入仍然較去年同期有所下降。另外受到區域新增供給的影響，中短期內區域的整體競爭壓力將增大。預計區域內五星級酒店市場需求將保持一定平穩增長，但平均房價水平亦將持續存在一定的下行壓力。高端服務式公寓方面，市場競爭形勢將進一步加劇，整體空置率將有所上升，平均租金預計有所下降。二〇一六年是酒店公寓經營獲收入支持的最後一年，遞延基金單位也將在年末逐年發行，這將對我們未來的業績帶來壓力。但管理人相信，項目的日漸成熟及經營效益的持續提升，有助於抵銷或減輕酒店公寓收入支持結束及遞延基金單位發行帶來的影響。

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，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，二〇一六年八月三日

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。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	於二〇一六年	於二〇一五年	增加 百分比
	六月三十日 的估值 人民幣百萬元	十二月三十一日 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	28,127	27,574	2.0%

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 (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				743,106.2	487,324.3	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）。

管理層討論及分析

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	於二〇一六年 六月三十日 之出租率	於二〇一五年 六月三十日 之出租率	與二〇一五年 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	97.2%	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%
原有項目小計	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%

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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	於二〇一六年 中期 經營收入 人民幣百萬元	於二〇一五年 中期 經營收入 人民幣百萬元	與二〇一五年 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	909.4	790.4	119.0	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服飾博覽會，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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。截至六月三十日，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。截至二〇一六年六月，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。

管理層討論及分析

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，項目出租率於二〇一六年六月三十日達到100%，租金單價較二〇一五年六月三十日同比上升。

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

針對二〇一五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。於二〇一六年上半年借入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%。

管理層討論及分析

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	909,358	790,391	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)	(6,168)	(4,175)	47.7%
物業經營開支總額	(300,053)	(295,171)	1.7%
物業收入淨額	609,305	495,220	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)	(10,035)	(15,440)	(35.0)%
非物業經營開支總額	(184,468)	(178,459)	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	(360,143)	(174,708)	106.1%
除稅前溢利	79,420	168,766	(52.9)%
所得稅開支	(171,004)	(58,327)	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	500,367	434,589	15.1%
除稅後及與基金單位持有人交易前的淨溢利	408,783	545,028	(25.0)%

管理層討論及分析

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	909,358	790,391

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	609,305	495,220

由於國金中心商場業態結構的調整，在二〇一五年上半年，產生一次性非現金流租金減少，而在二〇一六年完成調整後，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。

管理層討論及分析

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）。

管理層討論及分析

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	11,285,156	10,977,945
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%

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

於二〇一六年中期期間，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」）現時由六名成員組成，其中三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五名董事組成，包括主席、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。

企業管治

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、財富廣場、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)	二〇一六年 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 ⁽¹⁾	管理人的 聯營公司	97.00	二〇一三年五月一日	485	5	0	3	4,305
怡城物業	19層	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	1,222,941
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	2,607,031
金鷹基金管理有限公司(「金鷹基金」) ⁽²⁾	22層	管理人的 聯營公司	1,844.34	二〇一六年一月一日	221,321	120	0	0.25	663,963
金鷹基金 ⁽²⁾	23層	管理人的 聯營公司	1,844.34	二〇一六年一月一日	171,345	120	0	0.07	171,345
小計：									4,669,585

⁽¹⁾ 於二〇一六年五月一日，怡城物業與福達公司訂立一份租約，以更新城建大廈第102、103F單元租約，由二〇一六年五月一日續約三年，每平方米租金調整為人民幣13.5元/平方米/月。

⁽²⁾ 廣州友誼集團股份有限公司成為持有廣州越秀金融控股集團有限公司(「越秀金控」)100%股權的唯一股東。自二〇一六年五月一日起，越秀金控及其子公司不再是越秀房產基金的關聯公司。

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)	二〇一六年 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 (「白馬服裝」)	地庫二、 三層	管理人的 聯營公司	7,621.03	二〇一六年一月一日	108,334	14	0	3	638,099
								小計：	638,099
財富廣場									
廣州越秀小額貸款有限公司 ⁽¹⁾	裙樓303	管理人的 聯營公司	501.05	二〇一三年四月一日	55,116	110	61	4	220,034
								小計：	220,034

⁽¹⁾ 廣州友誼集團股份有限公司成為持有越秀金控100%股權的唯一股東。自二〇一六年五月一日起，越秀金控及其子公司不再是越秀房產基金的關聯公司。

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)	二〇一六年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
國金中心									
廣州越秀企業集團有限公司	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	1,521,908
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	1,089,829
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	9,086,000
城建開發	5801-B、02、 03、04A	管理人的聯營公司	1,196.58	二〇一五年一月一日	324,154	271	0	1.42	1,661,116
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	303,566
廣州越秀企業集團有限公司	5801-A ⁽⁶⁾	管理人的聯營公司	512.64	二〇一五年一月一日	138,868	271	0	1.42	841,679
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	13,607,184
城建開發	0440-E	管理人的聯營公司	859.98	二〇一六年一月一日	157,720	183	0	1	926,190
城建開發	0440-F	管理人的聯營公司	267.18	二〇一六年一月一日	49,001	183	0	1	290,066
廣州越秀企業集團有限公司	0440-H	管理人的聯營公司	384.07	二〇一六年一月一日	70,438	183	0	1	413,637
廣州廣證恒生證券研究所有限公司 ⁽¹⁾	6301-C	管理人的聯營公司	811.63	二〇一六年一月一日	282,447	348	0	3	1,093,541
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	4,327,691
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	4,315,727
廣州德橋發展有限公司	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	305,009
廣州越秀資產管理有限公司 (「廣州資產管理」)	0601-E	管理人的聯營公司	46.82	二〇一五年一月一日	10,123	216	0	3	61,241

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)	二〇一六年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州資產管理	0601-D	管理人的聯營公司	138.72	二〇一三年九月一日	27,605	199	0	3	178,217
廣州資產管理	0440-D	管理人的聯營公司	171.16	二〇一六年一月一日	31,391	183	0	1	184,339
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	404,970
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	396,516
越秀(中國)交通基建投資有限公司	0440-A	管理人的聯營公司	152.38	二〇一六年一月一日	27,946	183	0	1	164,109
廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司 (「越秀產業基金」) ⁽¹⁾⁽⁷⁾	6301-A、E	管理人的聯營公司	696.58	二〇一六年一月一日	242,410	348	0	1	938,530
越秀產業基金 ⁽¹⁾⁽⁷⁾	0440-C	管理人的聯營公司	73.06	二〇一六年一月一日	13,399	183	0	1	53,157
越秀金控 ⁽¹⁾	0601-B	管理人的聯營公司	227.87	二〇一六年一月一日	49,220	216	0	3	191,395
越秀金控 ⁽¹⁾	6301-B	管理人的聯營公司	930.54	二〇一六年一月一日	323,828	348	0	3	1,253,754

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)	二〇一六年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
越秀金控 ⁽¹⁾	0440-B	管理人的聯營公司	233.78	二〇一六年一月一日	42,875	183	0	1	170,095
廣州越秀融資租賃有限公司 (「廣州越秀融資租賃」) ⁽¹⁾	6301-D、F	管理人的聯營公司	860.73	二〇一三年六月一日	275,434	320	0	3	1,141,476
廣州越秀融資租賃 ⁽¹⁾	5604	管理人的聯營公司	533.50	二〇一六年一月一日	137,643	258	0	0.58	547,341
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	0601-C	管理人的聯營公司	248.05	二〇一六年一月一日	53,579	216	0	3	208,346
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	1901、2001	管理人的聯營公司	6,399.43	二〇一六年一月一日	1,715,047	268	0	3	6,643,985
廣州資產管理	5804-B ⁽⁵⁾	管理人的聯營公司	242.29	二〇一五年一月一日	65,637	271	0	1.42	397,824
越秀(中國)交通基建投資有限公司	5804-C、 05-A ⁽⁵⁾	管理人的聯營公司	398.75	二〇一五年一月一日	108,020	271	0	1.42	654,704
越秀金控 ⁽¹⁾	5805-B、 06-A	管理人的聯營公司	507.40	二〇一五年一月一日	137,464	271	0	1.42	566,232
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	5806-B	管理人的聯營公司	213.70	二〇一五年一月一日	57,854	271	0	1.42	238,310
廣州越秀融資租賃 ⁽¹⁾	5806-C	管理人的聯營公司	133.50	二〇一五年一月一日	36,194	271	0	1.42	149,089
廣州造紙集團有限公司	5806-D ⁽⁵⁾	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	140,376
廣州建材企業集團有限公司 (「廣州建材」)	5806-E、 07-A ⁽⁵⁾	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	140,376
廣州鈦白粉廠	5807-B ⁽⁵⁾	管理人的聯營公司	85.49	二〇一五年一月一日	23,161	271	0	1.42	140,376
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	401-B ⁽²⁾	管理人的聯營公司	1,422.14	二〇一五年 二月二十七日	220,432	155	0	1	781,656
創興銀行有限公司廣州支行 ⁽⁶⁾	4605	管理人的聯營公司	558.36	二〇一五年三月三十日	138,473	248	0	1	393,783

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)	二〇一六年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
廣州資產管理	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	3,871,122
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	706-707	管理人的聯營公司	474.16	二〇一五年四月十五日	76,814	162	0	3	293,421
越秀金控 ⁽¹⁾	4706-A	管理人的聯營公司	300.00	二〇一五年五月十二日	73,500	245	0	0.64	292,274
廣州越秀融資租賃 ⁽¹⁾	4706-B	管理人的聯營公司	246.91	二〇一五年五月十二日	60,493	245	0	0.64	240,552
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	501	管理人的聯營公司	2,868.01	二〇一五年六月二十日	458,882	160	0	3	1,702,324
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	0440-G	管理人的聯營公司	392.42	二〇一六年一月一日	71,970	183	0	1	285,520
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	166,107
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	2,405,434
廣州證券股份有限公司 ⁽¹⁾	1001-1006 ⁽⁹⁾	管理人的聯營公司	1,486.34	二〇一六年一月一日	267,541	180	0	3	992,441
廣州期貨股份有限公司 ⁽¹⁾	1007-1012 ⁽⁹⁾	管理人的聯營公司	1,486.52	二〇一六年一月一日	267,574	180	0	3	992,563

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)	二〇一六年 中期期間 租金收入 (人民幣元)
北京仲量聯行物業管理服務 有限公司廣州分公司	2403	管理人的聯營公司	534.80	二〇一三年一月十六日	112,308	210	0	3.67	622,459
廣州越秀融資租賃 ⁽¹⁾	0440-I	管理人的聯營公司	135.68	二〇一六年一月一日	24,884	183	0	1	98,720
廣州廣證恒生證券研究所有限公司 ⁽¹⁾	0440-J	管理人的聯營公司	29.22	二〇一六年一月一日	5,359	183	0	1	21,260
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	二〇一五年七月一日	1,240,833	17	0	1	7,326,827
創興銀行有限公司廣州支行 ⁽⁸⁾	裙樓103、 203	管理人的聯營公司	631.28	二〇一五年一月一日	233,068	369	0	2.5	1,277,216
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	716,811
越秀金控 ⁽¹⁾	3406 ⁽⁴⁾	管理人的聯營公司	273.00	二〇一五年十月一日	66,885	245	0	0.5	199,558
越秀金控 ⁽¹⁾	3601	管理人的聯營公司	283.16	二〇一六年一月一日	71,356	252	0	0.33	285,424
								小計：	77,713,373

關連人士交易

- (1) 廣州友誼集團股份有限公司成為持有越秀金控100%股權的唯一股東。自二〇一六年五月一日起，越秀金控及其子公司不再是越秀房產基金的關聯公司。
- (2) 於二〇一六年三月一日，廣州證券股份有限公司與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第401-B單元租約，由二〇一六年三月一日續約兩個月，租金單價不變。
- (3) 經協商，第1001-1006、1007-1012單元的租戶由二〇一六年一月一日起從城建開發轉至廣州證券股份有限公司和廣州期貨股份有限公司，每平方米租金調整為人民幣180元/月。
- (4) 於二〇一六年四月一日，越秀金控與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第3406單元租約，由二〇一六年四月一日續約一年，租金單價不變。
- (5) 於二〇一六年六月一日，廣州越秀企業集團有限公司，越秀資產管理，越秀（中國）交通基建投資有限公司，廣州造紙集團有限公司，廣州建材，廣州鈦白粉廠各與國金公司訂立一份租約，以更新國金中心第5801-A、5804-B、5804-C、05-A、5806-D、5806-E、07-A、5807-B單元租約，由二〇一六年六月一日續約三年，租金單價不變。
- (6) 創興銀行有限公司廣州支行於二〇一六年四月二十六日開始改名為創興銀行有限公司廣州天河支行。
- (7) 越秀產業基金於二〇一五年十二月二十三日開始改名為廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司。

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)	二〇一六年 中期期間	
								年期 (年)	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	42,651
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	885,000
								小計：	927,651
								合計：	84,168,742

關連人士交易

物業管理協議

下表載列年內關連人士向越秀房產基金所提供物業管理服務的資料：

物業管理人	與越秀房產 基金的關係	物業	協議日期	交易性質	二〇一六年 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」） ⁽¹⁾	管理人的聯營公司	白馬大廈	二〇一四年一月一日	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	二〇一四年一月一日	物業管理協議	不適用
怡城物業 ⁽²⁾	管理人的聯營公司	城建大廈	二〇一三年七月十九日	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	二〇一四年一月一日	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

⁽¹⁾ 廣州白馬物業管理有限公司於二〇一六年三月二十九日開始改名為廣州白馬商業經營管理有限公司（「白馬商管」）。

⁽²⁾ 怡城物業與城建大廈業主委員會訂立一份物業管理協議，自二〇一六年七月十九日續約三年，協議其他條款不變。

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	二〇一六年 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	6,055,000
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	1,385,000
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	1,256,000
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	1,279,000
怡城物業	管理人的聯營公司	越秀新都會財富 廣場1701室	二〇一四年十二月三十一日	租賃服務協議	1,312,000
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	7,240,000
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	2,011,000

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	二〇一六年 中期期間 已付／應付款項	許可證期限
白馬商管	管理人的聯營公司	白馬大廈	商標許可證協議(6)	—	二〇〇七年一月一日至 二〇一六年十一月二十七日 和 二〇一七年一月三十日
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	於二〇一六年 中期期間預付 工程結算款餘額 (人民幣元)	交易性質	二〇一六年 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	165,444,000	工程結算款 餘額利息	9,618,000

創辦股東擔保

國金公司現有人民幣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。

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））。

關連人士交易

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：

交易性質	協議日期	本金額	二〇一六年中期期間 已付／應付費用金額	二〇一六年中期期間 已付／應付利息金額
貸款 ⁽¹⁾	二〇一三年十二月十三日	276,315,789港元	—	人民幣3,581,000元

⁽¹⁾ 滙豐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就於二〇一六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。

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：

- 於越秀房產基金的日常及一般業務過程中訂立；
- 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
- 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。

關連人士交易

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，於二〇一六年中期期間，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

於二〇一六年中期期間，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60,326,000元，其中85%以新發行的基金單位支付，15%以現金支付。

信託人的費用

於二〇一六年中期期間，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4,400,000元。

主要估值師的費用

於二〇一六年中期期間，越秀房產基金應付主要物業估值師的費用總金額為人民幣621,000元。

關連人士交易

管理人及管理人的董事和行政總裁所持權益

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

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

於基金單位的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	於二〇一六年 一月一日		於二〇一六年 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	
劉永杰先生（於二〇一六年 四月一日辭任）	—	無	—	無	—	—
林昭遠先生（於二〇一六年 四月一日獲委任）	—	240	0.000008%	240	0.000008%	—
林德良先生	—	無	—	無	—	—
李鋒先生	—	1,825	0.000065%	1,825	0.000064%	(0.000001%)
陳志安先生	—	無	—	無	—	—
陳志輝先生	—	無	—	無	—	—
張玉堂先生	—	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	於二〇一六年一月一日		於二〇一六年六月三十日		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	1,792,064,948 ⁽³⁾	63.35%	1,807,739,813 ⁽³⁾	63.55% ⁽⁴⁾	0.2%
	總權益	1,792,064,948 ⁽³⁾	63.35%	1,807,739,813 ⁽³⁾	63.55% ⁽⁴⁾	0.2%
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	1,792,037,628 ⁽³⁾	63.35%	1,807,712,493 ⁽³⁾	63.55% ⁽⁴⁾	0.2%
	總權益	1,792,064,948 ⁽³⁾	63.35%	1,807,739,813 ⁽³⁾	63.55% ⁽⁴⁾	0.2%
越秀地產 ⁽²⁾	實際權益	—	—	—	—	—
	視為擁有權益	1,782,803,363 ⁽³⁾	63.02%	1,798,478,228 ⁽³⁾	63.23% ⁽⁴⁾	0.21%
	總權益	1,782,803,363 ⁽³⁾	63.02%	1,798,478,228 ⁽³⁾	63.23% ⁽⁴⁾	0.21%
Dragon Yield Holding Limited (「越龍」)	實際權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	59.99%	1,697,125,730 ⁽³⁾	59.66% ⁽⁴⁾	(0.33%)
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	1,697,125,730 ⁽³⁾	59.99%	1,697,125,730 ⁽³⁾	59.66% ⁽⁴⁾	(0.33%)
越秀國際投資有限公司 (「越秀國際投資」)	實際權益	85,677,633	3.03%	101,352,498	3.56%	0.53%
	視為擁有權益	—	—	—	—	—
	總權益	85,677,633	3.03%	101,352,498	3.56%	0.53%

關連人士交易

(1) 有關廣州越秀集團權益的其它數據：

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	1,807,712,493 ⁽³⁾	—
Excellence Enterprises Co., Ltd.	越秀	100.00	否	1,806,413,263 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	否	1,798,478,228 ⁽³⁾	—
Bosworth International Limited	Excellence Enterprises Co., Ltd.	100.00	是	5,698,282	—
越秀地產	Bosworth International Limited	33.89	否	1,798,478,228 ⁽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	—
越秀國際投資	越秀地產	100.00	是	101,352,498	—

(2) 視為擁有1,798,478,228個基金單位的權益透過越秀地產之全資附屬公司越龍及越秀國際投資持有。

(3) 該基金單位數目包含733,280,494個遞延基金單位，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37.77%。而越秀地產、越龍及越秀國際投資佔越秀房產基金的概約權益約為37.44%。

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	於二〇一六年 一月一日		於二〇一六年 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	
程九洲先生	個人	480	0.000017%	480	0.000017%	—
廖寧君先生	個人	1,250	0.000044%	1,250	0.000044%	—
陳慧青女士	個人 ⁽¹⁾	510	0.000018%	510	0.000018%	—
區海晶女士	個人	1,000	0.000035%	1,000	0.000035%	—
劉碧紅先生	個人	225	0.000008%	225	0.000008%	—

⁽¹⁾ 其中255個基金單位為其配偶所持有

其他關連人士所持權益

名稱	權益性質	於二〇一六年 一月一日		於二〇一六年 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⁾	283,900	0.01%	16,014,200	0.56%	0.55%

⁽¹⁾ 於二〇一六年六月三十日，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，於二〇一六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
(作為越秀房產基金的「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47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」)於二〇一六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。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

中期財務資料的審閱報告

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，二〇一六年八月三日

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 人民幣千元	二〇一五年 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	(360,143)	(174,708)
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	(171,004)	(58,327)
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		(439,436)	(590,765)
除所得稅後及與基金單位持有人交易後的虧損		(30,653)	(45,737)
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		(13,288)	(18,532)
期內其他全面收入，扣除稅項		34,156	47,637
期內全面收入總額		3,503	1,900

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

	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 後的基金 單位持有人 (附註25) 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
未經審核					
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	590,765	(590,765)	—	1,900	1,900
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	439,436	(439,436)	—	3,503	3,503

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。

第55頁至第85頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一六年六月三十日

	附註	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
		28,659,076	28,178,385
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
		1,198,070	1,156,667
資產總額		29,857,146	29,335,052
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
		3,861,872	3,906,020

中期簡明綜合資產負債表

於二〇一六年六月三十日

	附註	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
		12,367,518	11,935,916
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		16,229,390	15,841,936
基金單位持有人應佔資產淨值	25	13,531,609	13,400,472
負債總額		29,760,999	29,242,408
資產淨值		96,147	92,644
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
總權益		96,147	92,644
流動資產淨值		(2,663,802)	(2,749,353)
扣除流動負債後資產總額		25,995,274	25,429,032
已發行基金單位（千個）	25	2,844,562	2,828,887
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	人民幣4.76元	人民幣4.74元
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	人民幣4.01元	人民幣3.98元

第55頁至第85頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

分派聲明

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 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	—
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	(362,682)	(338,775)
已公佈中期分派(iv)		384,652	341,749
已公佈每個基金單位分派(iv)		人民幣0.1352元	人民幣0.1213元

分派聲明

截至二〇一六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0.1275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。

第55頁至第85頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

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 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元	權益			總計 人民幣千元
		保留盈利 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	13,447,127	(248,670)	248,670	88,600	13,535,727
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

第55頁至第85頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

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 人民幣千元	二〇一五年 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
經營業務所產生的現金淨額	349,351	255,267
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
投資業務所產生的現金淨額	6,736	7,146
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
融資業務所使用的現金淨額	(186,023)	(593,170)
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
於期末的現金及現金等價物	852,660	655,543

第55頁至第85頁的附註是該簡明綜合中期財務資料的一部分。

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，於編製簡明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

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。

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。

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
於二〇一六年六月三十日				
可呈報分部資產總額	4,425,750	14,962,438	9,629,111	29,017,299
於二〇一五年十二月三十一日				
可呈報分部資產總額	4,620,454	14,380,713	9,497,134	28,498,301

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)	(74,762)	(72,101)
經營溢利	925,204	751,350
財務收入	14,726	26,713
融資成本	(360,143)	(174,708)
除所得稅前及與基金單位持有人進行交易前溢利	579,787	603,355

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	839,847	836,751
資產總額	29,857,146	29,335,052

簡明綜合中期財務資料附註

6 收益及分部資料 (續)

	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	二〇一五年 十二月三十一日
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國	909,358	790,391	29,017,299	28,498,301
未分配資產			839,847	836,751
			29,857,146	29,335,052

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	6,865	7,563
	909,358	790,391

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。

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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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
	60,326	52,857

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 人民幣千元	二〇一五年 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
	14,726	26,713

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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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	—
	360,143	174,708

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(iii)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 人民幣千元	二〇一五年 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
	171,004	58,327

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
於二〇一五年六月三十日	2,380,000	108	4,242	2,384,350
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	2,406,000	76	2,500	2,408,576
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
	2,406,000	76	2,500	2,408,576

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）。

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	2,406,000	2,409,000
於期末計入全面收入的本期間未實現收益或虧損的變動	47,444	143,670

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

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

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

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（續）

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

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

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）。

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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 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」	500,367	434,589
期末	23,726,500	19,753,500

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3,408,000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

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值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。

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)

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%

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	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。

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。

簡明綜合中期財務資料附註

17 補貼款項資產 (續)

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	13,883	13,168

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	145	252
	13,883	13,168

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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	883,003	739,865
信貸風險的最大敞口	882,536	739,425

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
	883,003	739,865

簡明綜合中期財務資料附註

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 人民幣千元	二〇一五年 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	3,779,764	2,678,462

22 貿易應付款項

	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
貿易應付款項	14,389	13,094

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	9,306	11,061
31至90天	4,915	2,026
91至180天	168	7
	14,389	13,094

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

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
	313,051	303,002
預收款項		
即期部分	60,946	77,016
非即期部分	9,528	12,669
	70,474	89,685
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
應計費用及其他應付款項	687,489	769,245
	1,071,014	1,161,932

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

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	2,899,501	2,841,730
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）	2,310,134	2,259,442
	11,285,156	10,977,945
減：長期借貸的即期部分	(2,899,501)	(2,841,730)
長期借貸總額	8,385,655	8,136,215
分析為：		
無抵押	8,929,656	8,617,945
有抵押	2,355,500	2,360,000
	11,285,156	10,977,945

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）；

簡明綜合中期財務資料附註

24 借貸 (續)

- 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；
- ¹ 廣州市城市建設開發有限公司、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共同及個別擔保為數人民幣2,356百萬元的銀團貸款，有效期至銀團貸款悉數償還後兩年。Tower Top、BVI控股公司²及香港控股公司³共同及個別擔保為數人民幣1,919百萬元的銀團貸款。
- ² 「BVI控股公司」包括Bliss Town Holdings Ltd.、Hoover Star International Ltd.、Miller Win Group Ltd.及Shinning Opal Management Ltd.
- ³ 「香港控股公司」包括聯華投資國際有限公司、遠豪集團有限公司、德宏投資國際有限公司及生輝集團有限公司。

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到期、本金總額為3.5億美元之3.10%票據（「美元債券」）。所有美元債券於二〇一六年六月三十日仍未被註銷及贖回。

25 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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
期初	13,400,472	13,141,954
發行基金單位	54,383	53,183
自全面收益表轉撥	439,436	590,765
期內已支付的分派	(362,682)	(338,775)
期末	13,531,609	13,447,127

簡明綜合中期財務資料附註

25 基金單位持有人應佔資產淨值（續）

	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
現有基金單位持有人應佔資產淨值	11,402,028	11,317,546
遞延基金單位持有人應佔資產淨值（附註）	2,129,581	2,129,581
	13,531,609	13,447,127

附註：根據於二〇一二年六月三十日刊發的通函內所披露的條款，越秀房產基金將自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向越秀地產發行若干數量的基金單位。每年發行的基金單位數量將限制為可發行予越秀地產而不會觸發越秀地產方面須根據收購守則第26條對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 千個	二〇一五年 千個
期初	2,828,887	2,799,796
期內已發行基金單位（附註）	15,675	15,481
期末	2,844,562	2,815,277

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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)	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
每個基金單位的基本盈利 (人民幣)	0.14	0.19

(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

簡明綜合中期財務資料附註

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
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（前稱 廣州白馬物業管理有限公司）（「白馬商管」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司（「興業」） ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「城建」） ¹	越秀地產的附屬公司
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」） ^{1,2}	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
廣州市祥港房地產有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州市宏錦房地產有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司
廣州東耀房地產有限公司 ¹	越秀地產的附屬公司

簡明綜合中期財務資料附註

27 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

廣州廣證恒生證券研究有限公司 (「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
 (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」)
 香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司
 (「滙豐集團」)

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。

與越秀房產基金的關係

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
 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
 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

 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
 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
 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
 信託人的聯繫人

簡明綜合中期財務資料附註

27 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
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	—

簡明綜合中期財務資料附註

27 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	
	二〇一六年 人民幣千元	二〇一五年 人民幣千元
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	(3,581)	(3,458)

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

27 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)	(29,357)	(33,201)

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）。

簡明綜合中期財務資料附註

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	25,237	45,937

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	271,549	241,282
	3,112,435	3,031,260

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。

業績表現一覽表

	未經審核 二〇一六年 六月三十日	未經審核 二〇一五年 六月三十日
基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）	13,531,609,000	13,447,127,000
每個基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值（人民幣）	4.76	4.78
折合港元	5.57	6.06
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)	1.75港元	2.18港元
每個基金單位的淨收益率(ii)	3.82%	5.75%
已發行基金單位數目	2,844,562,239單位	2,815,276,784單位

附註：

- (i) 最大溢價乃按由二〇一六年一月一日至二〇一六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4.48港元（二〇一五年：4.57港元）計算。最高折讓乃根據由二〇一六年一月一日至二〇一六年六月三十日期間香港聯交所的最低成交價3.82港元（二〇一五年：3.88港元）計算。由於截至二〇一六年六月三十日止六個月的最高成交價4.48港元較於二〇一六年六月三十日的資產淨值為低，故此，於二〇一六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二〇一六年一月一日至二〇一六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二〇一六年六月三十日於香港聯交所的成交價4.39港元（二〇一五年：4.27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

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

管理人的負責人員

林德良先生

程九洲先生

關志輝先生

管理人的公司秘書

余達峯先生

信託人

滙豐機構信託服務 (亞洲) 有限公司

越秀房產基金的核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

主要估值師

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

越秀房產基金的主要往來銀行

中國銀行 (香港) 有限公司

中國光大銀行, 香港分行

星展銀行有限公司香港分行

中國工商銀行 (亞洲) 有限公司

馬來亞銀行

華僑永亨銀行有限公司

渣打銀行 (香港) 有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

可供查閱越秀房產基金資料的網站

<http://www.yuexiureit.com>

<http://www.hkex.com.hk>

管理人的註冊辦事處

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈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：

鄭子堅先生

電話：(852) 3607 1882

傳真：(852) 2519 6473

電郵：cheng.patrick@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