

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

1 編製基準

越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事商用物業租賃。

越秀房託基金為香港集體投資計劃，由越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房託基金管理人(「管理人」))與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為越秀房託基金信託人(「信託人」))於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約以單位信託方式組成，且獲證券及期貨條例第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，其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。

越秀房託基金自二〇〇五年十二月二十一日起在香港聯交所上市。

除另有指明外，該等財務報表均以千港元(千港元)呈列。該等財務報表已於二〇〇六年四月十八日獲管理人董事會批准刊行。

越秀房託基金的財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務報表已根據歷史成本慣例編製，並經投資物業重估、按公平值計入損益的金融資產及負債(包括衍生金融工具)及向基金單位持有人發行基金單位(按公平值列賬)作出修改。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干重要會計估計，而管理人在採用本集團會計政策的過程中亦須作出判斷，涉及高度判斷或複雜性的範圍或假設及估計而對財務報表乃屬重要者，於附註4披露。

尚未生效的已公佈準則的準則、詮釋及修訂

本集團未有提早應用而須於二〇〇六年一月一日開始或往後的會計期間應用的若干已頒佈新準則、修訂及對現行準則的詮釋如下：

- **香港會計準則第19號(修訂本)－僱員福利(自二〇〇六年一月一日起生效)**。此項修訂引入確認精算損益的其他方法。倘多重僱主計劃的資料不足以應用界定福利會計處理方法，則可能須施加額外確認規定。此項修訂亦增添新披露規定。由於本集團並無設立界定福利計劃，故香港會計準則第19號(修訂本)不適用於本集團業務。
- **香港會計準則第39號(修訂本)－預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理方法(自二〇〇六年一月一日起生效)**。該修訂使極有可能進行集團內公司間交易的外幣風險列為綜合財務報表的對沖項目，惟：(a)該交易須以進行交易實體的功能貨幣以外的貨幣列值；及(b)外幣風險將影響綜合溢利或虧損。由於本集團並無進行任何可列為於二〇〇五年十二月三十一日的綜合財務報表的對沖項目的集團內公司間交易，故此是項修訂不適用於本集團業務。
- **香港會計準則第39號(修訂本)－選擇以公平值入賬(自二〇〇六年一月一日起生效)**。此項修訂更改分類為按公平值計入損益的金融工具的定義，並限制指定金融工具作為此種類別的一部分。管理人相信，由於本集團應可就按公平值計入損益的指定金融工具遵守經修訂準則，故此是項修訂將不會對金融工具的分類構成重大影響。本集團將自二〇〇六年一月一日開始的年度期間採納是項修訂。

1 編製基準 (續)

尚未生效的已公佈準則的準則、詮釋及修訂 (續)

- **香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本) — 財務擔保合約 (自二〇〇六年一月一日起生效)**。此項修訂規定已作出的財務擔保 (該等實體以往宣稱為保險合約者除外) 初步按公平值確認，其後則按下列兩項的較高者計算：(a) 所收取及遞延相關費用的未攤銷結餘；及(b) 用以繳付於結算日的承擔的開支。管理人認為，是項為香港會計準則第39號的修訂，並確認是項修訂不適用於本集團。
- **香港財務報告準則第1號(修訂本) — 首次採納國際財務報告準則及香港財務報告準則第6號(修訂本) — 礦產資源勘探及評估 (自二〇〇六年一月一日起生效)**。由於本集團並非首次採納國際財務報告準則，且並無進行任何礦產資源勘探及評估，故此等修訂不適用於本集團業務。
- **香港財務報告準則第6號，礦產資源勘探及評估 (自二〇〇六年一月一日起生效)**。香港財務報告準則第6號不適用於本集團業務。
- **香港財務報告準則第7號 — 金融工具：披露以及香港會計準則第1號的補充修訂 — 財務報表呈報 — 資本披露 (自二〇〇七年一月一日起生效)**。香港財務報告準則第7號載有新披露規定以改善就金融工具披露的資料。此項修訂規定披露公司所承受金融工具產生的風險的質量及數量資料，包括有關信貸風險、流通量風險及市場風險的指定最低披露項目，以及市場風險相關的敏感資料分析。此項修訂取代香港會計準則第30號 — 銀行及同類財務機構財務報表披露，以及香港會計準則第32號 — 金融工具：披露及呈報。此項修訂適用於所有根據香港財務報告準則作出報告的實體。香港會計準則第1號的修訂須包括披露實體的資金水平，以及其管理資本方法。管理人已評估香港財務報告準則第7號的影響及香港會計準則第1號修訂，並認為主要增加的披露為市場風險的敏感資料分析以及修訂香港會計準則第1號後所規定的資本披露。本集團將自二〇〇七年一月一日開始的年度期間採納香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號的修訂。
- **香港財務報告準則 — 詮釋第4號 — 釐定安排是否包括租賃 (自二〇〇六年一月一日起生效)**。香港財務報告準則 — 詮釋第4號規定根據安排的內容釐定安排是否包括租賃。此項準則須評估：(a) 達成安排是否須視乎使用某一特定資產或多項資產 (該資產)；及(b) 該項安排是否附帶使用該項資產的權利。管理人現正評估香港財務報告準則 — 詮釋第4號對本集團業務構成的影響。
- **香港財務報告準則 — 詮釋第5號 — 解除運作、復原及環境修復基金所產生權益的權利 (自二〇〇六年一月一日起生效)**。香港財務報告準則 — 詮釋第5號不適用於本集團業務。
- **香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號 — 參與特定市場 — 廢物電業及電子設備產生的負債 (自二〇〇五年十二月一日起生效)**。香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號不適用於本集團業務。
- **香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號：應用根據香港會計準則第29號高通脹經濟財務報告的重列模式 (自二〇〇六年三月一日起生效)**。香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號不適用於本集團業務。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

2 主要會計政策概要

編製財務報表所採用的主要會計政策呈列如下。

(a) 綜合賬目基準

凡越秀房託基金直接或間接控制董事會的組成、擁有過半數投票權或持有過半數已發行股本的公司，均為附屬公司。當越秀房託基金因擁有規管公司財政及營運決策的權力而使越秀房託基金從該等業務中獲益，而直接或間接控制公司(包括HKAS－詮釋第12號所述的特殊目的機構)時，該受控制公司不得計入綜合財務報表內，除非於附註中披露假設已計入該等受控制公司而對綜合財務報表的影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起終止綜合入賬。

本集團採用收購會計法為本集團所收購的附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產的公平值、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債，加上直接歸屬予收購事項的成本。在商業合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購的可識別淨資產的差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額將直接在損益表內確認。

公司間交易、集團內公司間的交易結餘及未變現收益已對銷。除非交易顯示已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

於越秀房託基金的資產負債表內，於附屬公司的投資乃按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績乃由越秀房託基金按已收及應收股息列賬。

(b) 分類呈報

業務分類指從事提供產品或服務的一組資產及業務，而該組資產及業務的風險及回報有別於其他業務分類。地區分類指在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境經營的分類不同。

本集團的主要業務為於中國從事商用物業租賃，因此本集團業務為單一業務分類及地區分類。

2 主要會計政策概要 (續)

(c) 外幣換算

外幣交易按交易當日的匯率折算為人民幣(即本集團的功能貨幣)。於結算日,以外幣呈列的貨幣資產與負債按結算日的匯率折算為人民幣。在此等情況下產生的滙兌差額會於損益表處理。

為方便讀者,綜合財務報表均以港元為呈報貨幣。就綜合財務報表由人民幣折算為港元而言,本集團所有資產與負債均按結算日適用匯率折算為港元,而所有收支項目則按期內的平均適用匯率折算。所有換算引致的滙兌差額均以儲備變動處理。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接開支。成本亦可包括自權益轉撥以外幣購買物業、廠房及設備的合資格現金流量對沖所產生的任何收益/虧損。

結算日後成本僅在本集團可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能可靠計算時,計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間內於損益表列作開支。

物業、廠房及設備採用直線法在其預計使用年期(如下)將成本分配至其剩餘價值計算折舊:

機器及工具	5年
-------	----

資產的剩餘價值及使用年期於各結算日予以審閱及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高,則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

(e) 投資物業

持有長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由本集團旗下公司佔用的物業,則入賬列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。

倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義,則分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃處理。

投資物業最初按成本入賬,包括相關交易成本。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(e) 投資物業 (續)

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。公平值是根據活躍市場價格，若有需要，將根據個別資產的性質、地區分佈或狀況作出調整。倘未能獲取有關資料，本集團會採用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。該等估值以符合國際估值準則委員會的指引實行。該等估值由外部估值師每年進行審閱。倘重新發展持續作投資物業用途或所在市場變得較不活躍的投資物業，繼續按公平值入賬。

投資物業的公平值反映 (其中包括)，當前的租金收入及根據當前的市場情況假設未來的租金收入。

公平值反映，根據相同的基礎，任何與相關投資物業可預見的現金流出。該等流出部分確認為負債 (包括有關分類為投資物業的土地的融資租約負債)；其他 (包括或然租金付款) 則不會於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益很有可能會流入本集團，且項目成本能夠可靠地計量，方會增加資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間自損益表扣除。

公平值變動於損益表中確認。

(f) 商譽

商譽指於收購日期，收購成本超過本集團應佔所收購附屬公司可識別資產淨值的公平值的差額。收購附屬公司時產生的商譽會計入無形資產。獨立確認的商譽會每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售公司產生的損益計入與出售公司有關的商譽的賬面值。

商譽會分配至現金產生單位，以進行減值測試。該分配乃就預期於產生商譽的業務合併中受惠的現金產生單位或現金產生單位組合而作出。

(g) 資產減值

對因可使用年期不確定而不予攤銷的資產，則至少每年進行減值測試，並且當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值可能無法收回時，亦會進行減值測試。對進行攤銷的資產，當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值無法收回時，會對該等資產進行減值測試。若某項資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其可使用價值中較高者。評估資產減值準備時，資產按可單獨分辨的最小現金流量產生單位 (現金產生單位) 予以分類。出現減值的商譽以外非金融資產乃就於每個報告日期可能撥回的減值收取。

2 主要會計政策概要 (續)

(h) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具初步按訂立衍生工具合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。所產生損益的確認方法視乎衍生工具是否安排作對沖工具而定，如作此安排，則該項目的性質為可予對沖。本集團將其衍生工具用作對沖與已確認資產或負債有關的某項風險（即現金流量對沖）。

本集團會就交易初期，對沖工具及對沖項目的關係、其風險管理目的及進行多項對沖交易的策略提供記錄證明。本集團亦就對沖初期及按持續基準就用作對沖交易的衍生工具是否高度有效地抵銷對沖項目的現金流量變動而進行評估作記錄證明。

獲指定並合資格成為現金流量對沖的衍生工具的公平值如有任何變動，其有效部分均在權益中確認。涉及無效部分的損益即時在損益表「其他收益／（虧損）淨額」內確認。

在權益中累計的金額於對沖項目將影響損益的期間（例如出現已加以對沖的預測銷售）在損益表中再次重新處理。有關利率掉期對沖浮動息率借貸的有效部分的損益在損益表的「融資成本」內確認。有關外匯遠期合約對沖出口銷售的有效部分的損益則在損益表的「銷售」內確認。然而，如已加以對沖的預測交易導致須入賬確認一項非金融資產（如存貨）或非金融負債，以往撥入權益遞延處理的損益須自權益轉出，以便在初步計算有關資產或負債的成本時一併考慮。

如某項對沖工具期滿或出售時，或如對沖不再符合對沖會計的條件時，當時存在於權益的任何累計損益依舊列作權益，並在預計交易最終在損益表中確認始予確認。如預計某項預測交易不再實行時，在權益當中呈報的累計損益須即時轉撥至損益表。倘對沖不再符合對沖會計的條件，則以實際利率法為該對沖的賬面值所作的調整，會在到期日期間在損益賬內攤銷。

若干衍生工具不符合對沖會計的條件。任何不符合對沖會計準則的衍生工具的公平值如有任何變動，須即時在損益表「其他收益／（虧損）淨額」內確認。

(i) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，然後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。如出現客觀證據顯示本集團將無法根據應收款項原本的期限收回所有欠款，則須為應收貿易賬款及其他應收款項作撥備。債務人如有嚴重財務困難，可能會面臨破產或進行債務重組，及不能履行或違反付款協定均被視為應收租金減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額，並按實際利率貼現。撥備金額於損益表內確認。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(j) 租金按金

租金按金指擁有固定或可釐定還款額的金融負債。租金按金於本集團直接與租戶訂立租賃協議時產生，並會計入流動負債，惟與結算日後年期超過十二個月者除外，而超過十二個月到期的租金按金會歸類為非流動負債。

租金按金乃最初按公平值確認入賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。於最初確認入賬時，金融負債賬面值與實際已收代價之間的差額被作為初期溢價處理，並於租期內作為租金收入以直線法確認入賬。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支於資產負債表列作於流動負債內的借貸。

(l) 撥備

如本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，而承擔該責任可能須動用資源及該責任所涉及的金額能可靠地估計時，則須確認撥備。重建撥備包括終止租賃罰款及僱員解僱補償。並無為未來經營虧損確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，但仍會確認撥備。

撥備利用反映目前市場評估資金的時間價值及責任的個別風險的除稅前利率，以預計須用作履行責任的支出所得現值作為計量。由於時間消逝導致的撥備增加，會確認為利息支出。

(m) 借貸

借貸最初按公平值確認入賬，並扣除所產生的交易成本。交易成本乃直接因收購、發行或出售金融資產或金融負債而導致的增加成本，包括支付予代理、顧問、股票經紀及證券商的費用及佣金、監管機構及證券交易所的徵費及轉讓稅項及徵稅。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之間的任何差額於借貸期內以實際利率法在損益表中確認入賬。

2 主要會計政策概要 (續)

(n) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與財務報表內的賬面值之間產生的暫時差額作出全數撥備。然而，如遞延所得稅是由某一交易（業務合併除外）中初步確認資產或負債引致，而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅是採用已於結算日制定或大致上已制定的稅率（及法例）釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時應用。

於未來應課稅溢利可能用以抵銷暫時差異時，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅就附屬公司及聯營公司投資產生的暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異的撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

(o) 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程中已收或應收租金收入的公平值。收益確認如下：

- (i) 經營租約租金收入於租期內以直線法確認。如本集團向租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入遞減。租金總收入與於租期內確認的經營租約租金之間的差額會確認為遞延資產。
- (ii) 利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(p) 成立開支

成立開支於產生時在損益表確認入賬。

(q) 向基金單位持有人的分派

根據信託契約，越秀房託基金須於各財政期間／年度向基金單位持有人分派本集團最少90%的溢利（或會根據房託基金守則及信託契約調整）。因此，該等基金單位根據香港會計準則第32號會列為金融負債，故此，向基金單位持有人的分派由於代表融資成本而於損益表以開支列賬。結果，越秀房託基金於損益表將分派確認為融資成本。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務活動承受多項不同的財務風險：價格風險、外匯風險及信貸風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(i) 價格風險

由於投資物業按公平值列賬，本集團面對物業價格及市值租金的風險。公平值的任何變動會於損益表內確認。

(ii) 外匯風險

本集團在中國經營業務，大多數交易均以人民幣計值。由於若干一般及行政開支以港元結算，本集團承受由人民幣與港元滙兌而產生的外匯風險。

此外，人民幣換算作外幣須受中國政府實施的外匯管制規例及法例限制。

本集團就三年期美元貸款融資訂立融資協議。為管理因此項外匯借貸而產生的外匯風險，本集團已訂立美元／人民幣不交收掉期融資協議，以對沖因借貸而產生的外匯風險。

(iii) 信貸風險

本集團並無任何重大集中的信貸風險。計入綜合資產負債表的應收租金賬面值指本集團承受與其金融資產有關的最大信貸風險。管理人認為，應收租金的信貸風險可由相應租戶的租金按金全面抵銷。

衍生工具交易對手及現金交易僅限於信貸良好的財務機構。

(iv) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自長期貸款。按浮動息率發行的借貸令本集團承受現金流量利率風險。本集團採用浮息至定息掉期管理其現金流量利率風險。該等利率掉期具備將浮息轉化為定息經濟效益。根據利率掉期，本集團同意其他各方於指定期間（每季）交換定息合約利率與浮息款額兩者之間的差額，該差額乃參考協定的名義本金額計算。

(b) 公平值估計

本集團金融資產的賬面值包括現金及現金等價物、遞延資產、應收租金、預付款項、按金及其他應收款項，而金融負債則包括預收款項、應計項目及其他應付款項及應付關連公司款項。由於金融資產及負債的限期屬短期性質，故其賬面值接近其公平值。

3 財務風險管理 (續)

(b) 公平值估計 (續)

沒有在活躍市場買賣的金融工具 (例如場外衍生工具) 的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市況作出假設。長期債務利用類似市場報價或交易商報價的工具釐定。其他技術，例如估計貼現現金流量，用以釐定其餘金融工具的公平值。利率掉期的公平值按估計未來現金流量的現值計算。外匯遠期合約的公平值則利用結算日所報的遠期匯率釐定。

4 重大會計估計

估計會按過往經驗及其他因素 (包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理的事件) 經常作出評估。

管理人就日後作出估計及假設。嚴格而言，所作會計估計不常與有關實際結果相符。有重大風險會導致於下個財政年度內資產與負債的賬面值出現大幅調整的估計及假設載列下文。

(a) 投資物業的公平值估計

公平值的最佳憑證為類似租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理人的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，管理人的董事會考慮不同來源的資料，包括：

- a) 性質、狀況或地點不同 (或受不同租約或其他合約規限) 的物業當時於活躍市場上的價格 (須就各項差異作出調整)。
- b) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格 (該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起，經濟狀況的任何轉變)；及
- c) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及 (如在可能情況下) 外在憑證 (如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業的公平值。管理人的董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時的主要假設涉及：租金收入；預計未來市值租金；保養規定；及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及管理人的董事進行的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市值租金釐定。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

4 重大會計估計

(b) 商譽減值估計

根據附註2(g)所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。該等計算需要利用估算(附註9)。

5 物業、廠房及設備—本集團

由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間

期初賬面淨值

收購附屬公司(附註23)

折舊

期終賬面淨值

於二〇〇五年十二月三十一日

成本

累計折舊

賬面淨值

機器及工具
千港元

—

3,415

(20)

3,395

3,415

(20)

3,395

6 投資物業—本集團

期初

收購附屬公司(附註23)

期終

千港元

—

4,053,800

4,053,800

根據40年至50年土地使用權(到期日介乎二〇四七年至二〇五五年間)持有的投資物業乃位於中國。

於二〇〇五年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司進行估值。估值乃根據未來現金流量所作估計而預測的貼現現金流量進行，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及外在憑據(如地點及狀況相同的類似物業最新市值租金)，並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的貼現率計算。

6 投資物業—本集團 (續)

於綜合損益表內，關於空置投資物業的直接經營開支包括54,000港元。

於二〇〇五年十二月三十一日，所有投資物業均已抵押，作為本集團獲取銀行借貸的擔保(附註15)。

7 於附屬公司的投資

投資，按成本值：

非上市股份

於二〇〇五年
十二月三十一日
千港元

2,986,652

本集團於二〇〇五年十二月三十一日的主要附屬公司載列如下：

名稱	成立地點及 法團類別	主要業務及營業地點	已發行 股本詳情	持有權益 (附註)
越秀房託(控股)2005 有限公司(「HoldCo」)	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1股每股面值 1美元的普通股	100%
柏達投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%
金峰有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%
福達地產投資 有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%
京澳有限公司	英屬處女群島， 有限公司	於中國租賃商用物業	1股每股面值 1美元的普通股	100%

附註：HoldCo的股份由越秀房託基金直接持有，而所有其他附屬公司的股份則由越秀房託基金間接持有。

8 遞延資產—本集團

租金收入按應計基準透過攤分免租期、訂約租金上漲及其他影響各項租賃協議下自租金收入每月收取的現金的其他條款造成的影響確認。因此，每月租金收入會以各項租賃協議的整個租期按直線法確認，此方法將免租期、訂約租金上漲及於相關租期內租金收入的其他相關條款造成的影響有效攤銷。租賃協議所載每月租金收入與處理每月租金收入之間的差額反映為遞延資產。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

9 商譽—本集團

由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間

期初賬面淨值

收購附屬公司(附註23)

期終賬面淨值

於二〇〇五年十二月三十一日

成本

累計攤銷及減值

賬面淨值

千港元

—

152,917

152,917

152,917

—

152,917

商譽的減值測試

商譽按業務分類分配至本集團的已識別現金產生單位。於收購附屬公司時，所有商譽均分配至本集團的單一業務分類—租賃業務。

就減值檢討而言，商譽的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用現金流量預測，依據管理層批核的一年期財政預算。編製經批核預算所涵蓋的期內現金流量預測涉及多項假設及估計。

現金流量預測採用的主要假設如下：

貼現率 5.85%

該等假設已用於現金產生單位的分析。管理層編製的財政預算反映實際及過往年度的表現及預期的市場動態。管理層利用反映目前市場評估資金的時間價值及有關現金產生單位的個別風險的除稅前利率，估計貼現率。釐定現金流量預測所用的主要假設須加以判斷，主要假設的變更可對現金流量預測造成重大影響。

10 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項—本集團

應收租金

減：應收款項減值撥備

應收租金—淨額

預付款項、按金及其他應收款項

千港元

320

—

320

4,478

4,798

10 應收租金、預付款項、按金及其他應收款項－本集團 (續)

應收租金、預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公平值。

本集團大部分租金收入以現金收取，而租戶並無獲授特定信貸期。應收租金一般可由相應租戶的租金按金全面抵銷。

	千港元
0至30日	268
31至120日	52
	<hr/>
	320
	<hr/> <hr/>

由於本集團於中國廣東省廣州市擁有大量租戶，故其應收租金並無集中的信貸風險。

由二〇〇五年十二月七日至二〇〇五年十二月三十一日止期間，應收租金並無減值虧損。

11 現金及現金等價物－本集團

於二〇〇五年十二月三十一日，計入本集團的現金及現金等價物為銀行存款約110,927,000港元，均以人民幣計值。人民幣不得於國際市場自由兌換，其滙率由中國人民銀行釐定。中國的資金滙出須受中國政府實施的外滙管制規管。

12 對沖儲備－本集團

	千港元
由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間	
期初賬面淨值	—
現金流量對沖：	
— 公平值虧損	11,231
— 撥往淨收益(附註18)	50
	<hr/>
期終賬面淨值	11,281
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

13 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項－本集團

	千港元
租金按金，即期部分	6,138
預收款項	21,842
應繳預扣稅撥備	3,060
營業稅及堤圍防護費撥備	564
經營開支的應計項目	6,956
應計項目及其他應付款項	10,580
	<u>38,560</u>

租金按金、預收款項、應計項目及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團的非即期租金按金為63,695,000港元。

14 衍生金融工具－本集團

	千港元
利率及滙率掉期－現金流量對沖	11,231

倘若對沖項目的尚未屆滿期限超逾12個月，則會將對沖衍生工具的完整公平值列為非流動資產或負債，而倘對沖項目的尚未屆滿期限少於12個月，則列為流動資產或負債。

利率及滙率掉期

於二〇〇五年十二月三十一日，因掉期而產生的權益損益將於結算日後三個月至三年內不同日期撥往損益表。

於二〇〇五年十二月三十一日，尚未履行的利率及滙率掉期合約的名義本金額為165,000,000美元。

於二〇〇五年十二月三十一日，銀行借貸的固定息率由3.18厘至3.28厘不等，而浮動息率則為倫敦銀行同業拆息加1.35厘。銀行借貸的合約參考滙率為一美元兌人民幣8.07847元，而即期滙率為中國國家外滙管理局公佈的滙率。

於二〇〇五年十二月三十一日，就利率及滙率掉期合約於權益中對沖儲備確認的收益及虧損(附註12)將繼續撥往損益表，直至有抵押銀行借貸獲償付為止(附註15)。

15 有抵押銀行借貸－本集團

非流動

銀行借貸

千港元

1,255,216

於二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)，越秀房託基金的附屬公司與貸款銀行(「貸款銀行」)訂立一份關於165,000,000美元(約為1,280,000,000港元)貸款(「貸款」)的融資協議，年期為三年，該筆貸款將用作向越秀投資附屬公司收購柏達、金峰、福達及京澳股本的融資用途。本集團已於二〇〇五年十二月二十一日全數提取該筆貸款。越秀房託基金亦於二〇〇五年十二月二十一日與貸款銀行訂立利率及美元／人民幣匯率不交收掉期信貸融資。根據此安排，於根據信貸融資所得的貸款的整個3年期內，上述貸款融資的年利率固定為約3.18厘至3.28厘，而就償還借貸的利息及本金而言，匯率將定為一美元兌人民幣8.07847元。

銀行借貸由Holdco及信託人共同及個別以下列各項作擔保：

- 投資物業4,053,800,000港元(附註6)
- 轉讓因各投資物業及各投資物業相關的所有租賃協議而產生的租金收入及所有其他所得款項
- 越秀房託基金的附屬公司柏達、金峰、福達及京澳的股本權益

於各結算日，本集團借貸的還款期如下：

兩年至五年

千港元

1,255,216

於結算日，銀行借貸的實際利率為5.89厘。

借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團並無未提取的借貸融資。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

16 按性質分類的開支

經營開支包括以下各項：

	千港元
物業管理費 ^(附註i)	241
房產稅	288
營業稅及堤圍防護費	348
預提稅項 ^(附註ii)	649
物業、廠房及設備的折舊開支	20
資產管理費	573
信託人酬金	40
信託人成立費	120
估值費用	200
法律及專業費用	1,130
核數師酬金	1,300
銀行收費	—
	<u> </u>

附註：

(i) 本集團獲兩名租賃代理(廣州怡城物業管理有限公司及白馬物業管理有限公司)提供租賃、市場推廣及租賃管理服務(附註24)。

(ii) 中國租金收入及利息收入的預提稅項以租金收入(扣除已付營業稅)及利息收入為基準按10%稅率計算。

17 僱員福利開支

期內，越秀房託基金並無委任任何董事，而本集團亦無委任任何僱員，因此並無錄得任何僱員福利開支。

18 融資成本

利息開支：

— 須於五年內全數償還的銀行借貸 (附註15)

外匯交易收益淨額

金融工具的公平值虧損：

— 利率及滙率掉期：現金流量對沖，撥自儲備 (附註12)

千港元

2,555

(985)

(50)

1,520

19 所得稅開支

由於本集團於中國並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

由於本集團於香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於二〇〇五年十二月三十一日，並無任何重大未撥備的遞延稅項。

20 本期業績

於越秀房託基金的財務報表處理的越秀房託基金基金單位持有人應佔綜合業績為虧損約463,348,000港元。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

21 根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算每個基金單位的盈利

由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間，根據除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利計算每個基金單位的盈利為4港仙。計算除稅後及與基金單位持有人交易前的每個基金單位的盈利乃依據期內除稅後及與基金單位持有人交易前的溢利40,543,000港元及已發行基金單位1,000,000,000個計算得出。

由於由二〇〇五年十二月七日至二〇〇五年十二月三十一日止期間並無具攤薄影響的工具，故並無呈列每個基金單位的攤薄盈利。

22 現金流量表附註

營運所得現金流入淨額

	千港元
除稅及與基金單位持有人交易前的溢利	40,543
折舊開支	20
利息收入	(41,209)
融資成本	1,520
遞延資產增加	(480)
應收租金減少	2,201
預付款項、按金及其他應收款項增加	(1,483)
租金按金增加	3,121
預收款項增加	10,369
應計項目及其他應付款項增加	7,207
應付關連公司款項增加	47,175
	<hr/>
營運所得現金流入淨額	<u>68,984</u>

23 業務合併

於二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)，HoldCo向越秀投資有限公司的附屬公司收購柏達、金峰、福達及京澳(合稱為「特殊目的機構」)全部股本。

根據二〇〇五年十二月七日的重組契約，由二〇〇五年十二月七日(特殊目的機構的收購日期)至二〇〇五年十二月二十日止期間特殊目的機構資產淨值的任何變動須計入GCCD。因此，本集團於該等綜合財務報表綜合特殊目的機構由二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇五年十二月三十一日止期間的業績。

已收購業務為本集團由二〇〇五年十二月二十一日(上市日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間帶來租金收入6,835,000港元及淨收益約3,517,000港元。

已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	千港元
收購代價：	
— 已付現金	2,933,623
— 已發行基金單位的公平值 ^(附註i)	1,282,275
— 於關連公司GCCD的往來賬戶	<u>23,940</u>
總收購代價	4,239,838
已收購資產淨值的公平值—見下文	<u>(4,086,921)</u>
商譽(附註9) ^(附註ii)	<u><u>152,917</u></u>

附註：

- (i) 已發行基金單位的公平值乃按二〇〇五年十二月二十一日公佈的基金單位價格得出。管理人認為，於收購完成日期已發行基金單位的公平值接近於二〇〇五年十二月二十一日已發行基金單位的公平值。
- (ii) 商譽是由於廣州房地產市場的物業前景所致。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

23 業務合併 (續)

公平值及被收購公司因收購而產生的資產及負債賬面值如下：

公平值及被收購公司的賬面值

	千港元
物業、廠房及設備 (附註5)	3,415
投資物業 (附註6) (附註)	4,053,800
遞延資產 (附註8)	5,157
應收租金 (附註10)	2,521
預付款項、按金及其他應收款項 (附註10)	2,995
現金及現金等價物 (附註11)	101,324
租金按金 (附註13)	(66,712)
預收款項 (附註13)	(11,473)
應計項目及其他應付款項 (附註13)	(3,373)
應付關連公司款項 (附註24)	(733)
	<hr/>
已收購資產淨值	4,086,921
	<hr/> <hr/>
收購代價，以現金支付	2,933,623
已收購附屬公司的現金及現金等價物	(101,324)
	<hr/> <hr/>
於收購時的現金流出	(2,832,299)
	<hr/> <hr/>

附註：

投資物業由獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問 (香港) 有限公司於二〇〇五年十二月三十一日進行重估。投資物業的公平值接近其被收購公司的賬面值。

24 重大有關連人士交易及結餘

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團主要受越秀投資（於香港註冊成立，擁有越秀房託基金約40%基金單位）所影響。其餘60%基金單位則由以外多方人士持有。

下表為於二〇〇五年十二月三十一日，重大有關連人士名稱及其與越秀房託基金關係性質的概要：

重大有關連人士名稱

越秀投資有限公司（「越秀投資」）
 廣州市城市建設開發集團（中國）有限公司（「GCD Holding」）
 廣州市城市建設開發有限公司（「GCCD」）
 廣州白馬服裝市場有限公司（「白馬合營公司」）
 廣州怡城物業管理有限公司（「怡城」）
 白馬物業管理有限公司
 廣州城建開發興業房地產中介有限公司
 越秀企業（集團）有限公司（「越秀」）
 越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）

與越秀房託基金的關係

主要基金單位持有人
 越秀投資的附屬公司
 越秀投資的附屬公司
 越秀投資的附屬公司
 越秀投資的附屬公司
 越秀投資的附屬公司
 越秀投資的附屬公司
 越秀投資的最終控股公司
 越秀投資的附屬公司

資產管理人－關連人士交易

以下為與有關連人士進行的交易及結餘：

(a) 與有關連人士進行的交易

向怡城支付管理費
 向白馬物業管理有限公司支付管理費
 向廣州城建開發興業房地產中介有限公司收取租金收入
 向越秀投資收取租金收入
 向越秀收取租金收入
 向怡城收取租金收入

千港元

(143)
 (98)
 52
 33
 1
 —

附註：

所有有關連人士交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。

與管理人進行的交易詳情於附註25中披露。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

24 重大有關連人士交易及結餘 (續)

(b) 與有關連人士有關的結餘

	千港元
越秀投資的結餘	
應付越秀投資款項	(1,606)
GCD Holding的結餘	
應付GCD Holding款項	(78,941)
GCCD的結餘	
應付GCCD款項	(871)
白馬合營公司結餘	
應收白馬合營公司款項	9,810
怡城結餘	
應付怡城款項	(142)
白馬物業管理有限公司結餘	
應收白馬物業管理有限公司款項	(98)

附註：

所有與有關連人士有關的結餘均為無抵押、免息及應要求償還。

(c) 主要管理層補償

由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間，概無任何主要管理層補償。

25 關連人士交易

下表為於二〇〇五年十二月三十一日，關連人士(定義見房託基金守則)名稱及其與越秀房託基金關係性質的概要：

關連人士名稱	與越秀房託基金的關係
越秀投資有限公司(「越秀投資」) ^(附註)	主要基金單位持有人
廣州市城市建設開發集團(中國)有限公司 (「GCD Holding」) ^(附註)	越秀投資的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司(「GCCD」) ^(附註)	越秀投資的附屬公司
廣州白馬服裝市場有限公司(「白馬合營公司」) ^(附註)	越秀投資的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」) ^(附註)	越秀投資的附屬公司
白馬物業管理有限公司 ^(附註)	越秀投資的附屬公司
廣州城建開發興業房地產中介有限公司 ^(附註)	越秀投資的附屬公司
越秀企業(集團)有限公司(「越秀」) ^(附註)	越秀投資的最終控股公司
越秀房託資產管理有限公司(「管理人」) ^(附註)	越秀房託基金的管理公司及越秀投資的附屬公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)	越秀房託基金的信託人
高力國際物業顧問(香港)有限公司(「估值師」)	越秀房託基金的主要估值師
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(「滙豐集團」)	信託人的關連人士

附註：

該等關連人士亦視為越秀房託基金的關連人士，與該等人士進行的交易及結餘載於附註24。

綜合財務報表附註

於二〇〇五年十二月三十一日

25 關連人士交易 (續)

以下為與關連人士進行的交易及結餘：

	千港元
向管理人支付資產管理費(附註ii)	(573)
向信託人支付信託費用	(160)
向估值師支付估值費用	(200)
與滙豐集團進行的交易	
向滙豐集團支付利息開支(附註iii)	(491)
向滙豐集團支付借貸的預付安排費用	(7,567)
向滙豐集團收取租金收入	242
向滙豐集團收取利息收入	76
	<u>76</u>

附註：

- (i) 所有關連人士交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。
- (ii) 資產管理費用乃按存置資產(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。
- (iii) 本集團亦於二〇〇五年十二月二十一日與滙豐集團訂立利率及美元/人民幣匯率不交收掉期信貸融資。有關掉期安排詳情於附註15中披露。

26 應收未來最低租金－本集團

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	千港元
一年內	340,390
一年至五年	1,057,492
五年以上	37,963
	<u>1,435,845</u>

越秀房託基金並無任何應收未來最低租金。