

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

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」）的主要業務為於中國大陸（「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（「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。

越秀房託基金在香港聯合交易所有限公司上市。除另有指明外，該等財務報表均以千港元（千港元）呈列。該等財務報表已於二〇〇七年四月十二日獲管理人董事會批准刊行。

## 2 重大會計政策概要

編製財務報表所採用的主要會計政策呈列如下。除另有說明者外，該等政策於整個呈報年度貫徹採用。

### (a) 編製基準

綜合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。除投資物業及按公平值計入損益的金融資產及金額負債按公平值列賬外，綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製。

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，而管理層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綜合財務報表乃屬重要者，於附註4披露。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### 採納新準則、準則修訂及詮釋的影響

下列為強制於截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度應用的新準則、準則修訂及詮釋：

- 香港會計準則第19號 (經修訂)「僱員福利」；
- 香港會計準則第21號 (經修訂)「於海外業務的新投資」；
- 香港會計準則第39號 (經修訂)「預期集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理方法」；
- 香港會計準則第39號 (經修訂)「選擇以公平值入賬」；
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號 (經修訂)「財務擔保合約」；
- 香港財務報告準則第6號 (經修訂)「礦物資源的勘探及評估」；
- 香港財務報告準則第1號 (經修訂)「首次採納國際財務報告準則」及國際財務報告準則第6號 (經修訂)「礦物資源的勘探及評估」；
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「決定一項安排是否含有租賃」；
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號「解除、恢復及環境重整資金所產生的權益的權利」；及
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號「因參與而產生的負債」

除下列者外，採納上述各項對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

採納香港會計準則第39號 (修訂)，「選擇以公平值入賬」的修訂會對金融資產或負債指定為按公平值於損益賬處理的情況造成限制，並導致有關基金單位持有人應佔資產淨值的會計政策由按公平值改為按經攤銷成本計算。此項會計政策的變動已按該準則的過渡性條文作出。

以下為上述會計政策變動於個別會計項目的影響：

	採用香港會計準則 第39號 (修訂) 「選擇以公平值入賬」 的修訂的影響 千港元
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的損益表項目 — 基金單位公平值變動	380,000
年內業績	<u>(380,000)</u>

此會計政策的變動並無對於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇五年十二月三十一日基金單位持有人應佔資產淨值造成任何影響。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### 已頒佈但未生效的準則、準則修訂及詮釋

下列為已頒佈但於二〇〇六年仍未生效，且仍未獲提早採納的新準則、準則修訂及詮釋：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號「應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號「重新評估嵌入式衍生工具」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號「中期財務報告及減值」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務特許權安排」；
- 香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表的呈報—資本披露」的補充修訂；
- 香港財務報告準則第8號「經營分部」

管理人並不預期採納上述各項會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

### (b) 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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (b) 綜合賬目基準 (續)

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。

### (c) 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。

### (d) 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。

### (e) 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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (e) 物業、廠房及設備 (續)

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。

### (f) 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。

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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (g) 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。

### (h) 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。

### (i) 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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (i) 衍生金融工具及對沖活動 (續)

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。

### (j) 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。

### (k) 租金按金

租金按金指擁有固定或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。

### (l) 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。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (m) 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。

### (n) 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。

### (o) 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。



## 2 重大會計政策概要 (續)

### (p) 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。

### (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。

### 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：外匯風險、信貸風險及現金流量利率風險。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) 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。本集團並無就外匯風險作出對沖。

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。

##### (ii) 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。

##### (iii) 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。

## 3 財務風險管理 (續)

### (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。

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。

4 重大會計估計 (續)

(a) 投資物業的公平值估計

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。

(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

	在建工程 千港元	機器及工具 千港元	總計 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	—	—	—
收購附屬公司	—	3,415	3,415
折舊	—	(20)	(20)
期終賬面淨值	—	3,395	3,395
於二〇〇五年十二月三十一日			
成本	—	3,415	3,415
累計折舊	—	(20)	(20)
賬面淨值	—	3,395	3,395
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	—	3,395	3,395
添置	12,876	—	12,876
於完成時轉撥	(12,876)	7,643	(5,233)
折舊	—	(1,503)	(1,503)
滙兌差額	—	240	240
期終賬面淨值	—	9,775	9,775
於二〇〇六年十二月三十一日			
成本	—	11,298	11,298
累計折舊	—	(1,523)	(1,523)
賬面淨值	—	9,775	9,775

## 6 投資物業－本集團

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
年／期初	4,053,800	—
收購附屬公司	—	4,053,800
添置	5,233	—
公平值收益	37,753	—
滙兌差額	143,285	—
	<u>4,240,071</u>	<u>4,053,800</u>
年／期終	<u>4,240,071</u>	<u>4,053,800</u>

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。

於二〇〇六年十二月三十一日，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。

於綜合損益表內，關於空置投資物業的直接經營開支包括342,646港元(二〇〇五年：54,000港元)。

於二〇〇六年十二月三十一日，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

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
投資，按成本值：		
非上市股份	<u>2,986,652</u>	<u>2,986,652</u>

本集團於二〇〇六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港元的普通股	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收取的現金的其他條款造成的影響確認。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，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

## 9 商譽－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	—
收購附屬公司	152,917
期終賬面淨值	<u>152,917</u>
於二〇〇五年十二月三十一日	
成本	152,917
累計減值	—
	<u>152,917</u>
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	152,917
滙兌差額	5,373
期終賬面淨值	<u>158,290</u>
於二〇〇六年十二月三十一日	
成本	158,290
累計減值	—
	<u>158,290</u>

### 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(「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，依據管理層批核的廿年期財政預算。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：

增長率	6%
貼現率	6.72%

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

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
應收租金	19	320
減：應收款項減值撥備	—	—
應收租金－淨額	19	320
預付款項、按金及其他應收款項	5,829	4,478
	<b>5,848</b>	<b>4,798</b>

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。

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
0至30日	19	268
31至120日	—	52
	<b>19</b>	<b>320</b>

由於本集團擁有大量租戶，故其應收租金並無集中的信貸風險。

11 現金及現金等價物－本集團

於二〇〇六年十二月三十一日，計入本集團的現金及現金等價物為銀行存款約184,712,000港元(二〇〇五年：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，其匯率由中國人民銀行釐定。中國的資金匯出須受中國政府實施的外匯管制規管。

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
存於銀行的現金	185,412	165,927
短期銀行存款	68,434	69,990
	<b>253,846</b>	<b>235,917</b>

短期銀行存款的實際利率為4.15% (二〇〇五年：3.81%)；該等存款的平均還款期為七天(二〇〇五年：四天)。



# 綜合財務報表附註

## 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	—
現金流量對沖：	
－ 公平值虧損	11,231
－ 撥往淨收益	50
期終	<u>11,281</u>
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度	
年初	11,281
現金流量對沖：	
－ 公平值虧損(附註14)	64,665
－ 撥往淨收益(附註19)	(40,338)
年終	<u>35,608</u>

## 13 租金按金、預收款項及應計項目及其他應付款項－本集團

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
租金按金，即期部分	<u>9,919</u>	<u>6,138</u>
預收款項	<u>12,721</u>	<u>21,842</u>
應繳預扣稅撥備	5,172	3,060
營業稅及堤圍防護費撥備	3,257	564
經營開支的應計項目	<u>15,510</u>	<u>6,956</u>
應計項目及其他應付款項	<u>23,939</u>	<u>10,580</u>
	<u>46,579</u>	<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。

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團的非即期租金按金為64,963,000港元(二〇〇五年：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	
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	—
公平值虧損	<u>11,231</u>
期終	<u><u>11,231</u></u>
截至二〇〇六年十二月三十一日止年度	
年初	11,231
公平值虧損(附註12)	64,665
滙兌差額	<u>1,682</u>
年終	<u><u>77,578</u></u>

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

於二〇〇六年十二月三十一日，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(二〇〇五年：165,000,000美元)。

於二〇〇六年十二月三十一日，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7.80870元(二〇〇五年：8.07847元)，而即期滙率為中國國家外滙管理局公佈的滙率。

於二〇〇六年十二月三十一日，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

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
非流動		
銀行借貸	<u>1,266,469</u>	<u>1,255,216</u>

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，該筆貸款將用作向廣州市城市建設開發有限公司收購附屬公司的融資用途。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。根據此掉期安排，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。

銀行借貸由信託人及Holdco共同及個別以下列各項作擔保：

- 投資物業4,240,071,000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投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司的股本權益

於各結算日，本集團借貸的還款期如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
兩年至五年	<u>1,266,469</u>	<u>1,255,216</u>

於結算日，銀行借貸的實際利率為6.72厘(二〇〇五年：5.89厘)。

借貸的賬面值接近其公平值。

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團並無未提取的借貸融資(二〇〇五年：無)。

16 基金單位持有人應佔資產淨值

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
年／期初	3,015,914	—
發行基金單位	—	2,986,652
自損益表內轉撥	220,109	29,262
年內已支付的分派	(143,800)	—
滙兌差額	107,484	—
年／期終	<u>3,199,707</u>	<u>3,015,914</u>

17 按性質分類的開支

	截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度	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 期間
物業管理費 <sup>(i)</sup>	12,279	241
房產稅	10,043	288
營業稅及堤圍防護費	18,806	348
預提稅項 <sup>(ii)</sup>	35,387	649
物業、廠房及設備的折舊開支	1,503	20
資產管理費	23,765	573
信託人酬金	1,403	160
估值費用	153	200
法律及專業費用	2,007	1,130
核數師酬金	1,340	1,300
其他	11,445	1,072
總經營開支	<u>118,131</u>	<u>5,981</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23)。

(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。

## 綜合財務報表附註

### 18 僱員福利開支

年內，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。

### 19 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)

截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二〇〇五年 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 期間 二〇〇五年 千港元
50,674	2,555
(40,655)	(985)
40,338	(50)
<u>50,357</u>	<u>1,520</u>

### 20 所得稅開支

本集團的中國企業所得稅已以預扣稅方式繳納(已於附註17(ii)披露)。

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。

於二〇〇六年十二月三十一日並無任何重大未撥備的遞延稅項(二〇〇五年：無)。

## 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

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，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0.24港元(由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日期間：0.04港元)。根據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利計算的每個基金單位的盈利，乃依據除稅後及與基金單位持有人交易前盈利244,436,000港元(由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日期間：40,543,000港元)及期內已發行的1,000,000,000個基金單位(由二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)至二〇〇五年十二月三十一日期間：1,000,000,000個基金單位)計算。

由於截至二〇〇六年十二月三十一日止及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年度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

	截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度 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 期間 千港元
除稅及與基金單位持有人交易前的溢利	244,436	40,543
折舊開支	1,503	20
銀行貸款攤銷	8,448	—
投資物業的公平值收益	(37,753)	—
利息收入	(5,696)	(41,209)
融資成本	41,909	1,520
遞延資產增加	(3,701)	(480)
應收租金減少	306	2,201
預付款項、按金及其他應收款項增加	(1,170)	(1,483)
租金按金增加	2,546	3,121
預收款項(減少)/增加	(9,695)	10,369
應計項目及其他應付款項增加	12,747	7,207
應付關連公司款項增加淨額	3,777	47,175
	<u>257,657</u>	<u>68,984</u>
營運產生現金淨額	<u>257,657</u>	<u>68,984</u>

## 23 關連人士交易及重大有關連人士交易及結餘

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團主要受越秀投資有限公司（於香港註冊成立，擁有越秀房託基金約30%基金單位）所影響。其餘70%基金單位則由以外多方人士持有。

下表為於二〇〇六年十二月三十一日，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：

關連人士	與越秀房託基金的關係
越秀投資有限公司（「越秀投資」） <sup>1</sup>	主要基金單位持有人
越秀房託資產管理有限公司（「管理人」） <sup>1</sup>	越秀投資的附屬公司
廣州市城市建設開發集團（中國）有限公司（「GCD Holding」） <sup>1</sup>	越秀投資的附屬公司
廣州市城市建設開發有限公司（「GCCD」） <sup>1</sup>	越秀投資的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司（「怡城」） <sup>1</sup>	越秀投資的附屬公司
白馬物業管理有限公司 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	越秀投資的附屬公司
廣州城建開發裝飾有限公司（「GCCD Decoration」） <sup>1</sup>	越秀投資的附屬公司
越秀企業（集團）有限公司（「越秀」） <sup>1</sup>	越秀投資的最終控股公司
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」）	信託人的關聯人士

<sup>1</sup> 該等關連人士亦視為本集團的關聯人士，與該等關聯人士進行的交易及結餘載於下文附註(a)及(b)。

23 關連人士交易及重大有關連人士交易及結餘 (續)

以下為與關連人士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

	截至二〇〇六年 十二月三十一日 止年度 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 期間 千港元
已付／應付管理人的資產管理費(ii)	(23,765)	(573)
已付／應付GCCD Decoration裝修費淨額(iv)-	(371)	—
已付／應付怡城管理費	(4,779)	(143)
已收／應付白馬物業管理有限公司管理費	(7,500)	(98)
已收／應收廣州城建開發興業房地產中介有限公司租金收入	1,924	52
已收／應收越秀投資租金收入	1,118	33
已收／應收越秀企業(集團)有限公司租金收入	49	1
已收／應收怡城租金收入	6	—
已付／應付信託人的信託費用	(1,403)	(160)
已付／應付估值師的估值費用	(153)	(200)
與滙豐集團進行的交易		
已付／應付滙豐集團的利息開支(iii)	(16,334)	(491)
向滙豐集團支付借貸的預付安排費用	—	(7,567)
向滙豐集團支付借貸的年度安排費用	(190)	—
已收／應收滙豐集團的租金收入	8,186	242
向滙豐集團收取利息收入	2,815	76
已收管理人的租金收入	44	—
	<u>44</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯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／人民幣滙率不交收掉期信貸融資。有關掉期安排詳情於附註14中披露。
- (iv) 於二〇〇六年一月，本集團與GCCD Decoration就翻新白馬大廈若干單位訂立協議(「主要合約」)，合約金額5,052,065港元。根據本集團、GCCD Decoration及兩名第三方分包商於二〇〇六年一月二十八日訂立的補充協議，GCCD Decoration將佔主要合約的合約金額4,647,900港元的部分合約工程，分包予該等第三方分包商。



## 綜合財務報表附註

### 23 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

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 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	(901)	(871)
怡城結餘		
應付怡城款項	(724)	(142)
白馬物業管理有限公司的結餘		
應付白馬物業管理有限公司款項	(857)	(98)
GCCD Decoration的結餘		
應付GCCD Decoration款項	(371)	—
管理人的結餘		
應付管理人的款項	(17,065)	—

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

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，概無任何主要管理層補償（二〇〇五年：無）。

24 資本承擔

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
已訂約但未撥備物業、廠房及設備的資本承擔	864	—
有關投資物業的已訂約但未撥備資本承擔	2,316	—
	<u>3,180</u>	<u>—</u>

25 應收未來最低租金

於二〇〇六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇〇六年 千港元	二〇〇五年 千港元
一年內	372,491	340,390
一年至五年	858,224	1,057,492
五年以上	4	37,963
	<u>1,230,719</u>	<u>1,435,845</u>

越秀房託基金並無任何應收未來最低租金。