
財務資料及預測

下述討論及下文所載的選定財務及經營資料應與本發售通函附錄一及附錄二所載的物業經審核財務報表及BVI公司經審核財務報表一併閱讀。物業經審核財務報表及BVI公司經審核財務報表乃按照香港財務報告準則編製。

本發售通函內，物業及BVI公司的財務資料為有關在過往控制及管理下的物業及BVI公司。由於物業為越秀投資附屬公司的業務營運的組成部分，且各物業並無獨立存置個別賬簿及紀錄，故已按照本發售通函附錄一所載物業經審核財務報表附註2所載的編撰基準及假設編撰二〇〇二年十二月二十日⁽¹⁾至二〇〇二年十二月三十一日期間、二〇〇三年財政年度及二〇〇四年財政年度各年以及截至二〇〇四年六月三十日及二〇〇五年六月三十日止各六個月物業的經審核財務報表，當中包括兩項特定會計處理方法：(i)基於GCCD物業並無直接銀行借貸，故於GCCD中央財務部所產生的利息支出並無在合併財務報表中反映；及(ii)GCCD以個別實體的基準向有關稅務局呈報所得稅開支，故此按適用於上述GCCD物業的相關稅率計算該等物業的所得稅開支，猶如GCCD物業合共為個別稅務實體。由於過往物業並非以獨立實體營運，故物業的經審核財務報表可能無法提供物業的實際表現情形，猶如其為以獨立基準營運。

本節所載資料未必代表越秀房託基金的日後業務營運。根據越秀房託基金，物業管理方法專為遵守房託基金守則及符合對房地產投資信託的物業及財務管理程序的一般期望。於物業轉讓予越秀房託基金後，物業的管理架構及成本和資本架構以及管理人的管理理念及經營程序預期將與先前就物業所採用者不同。該等差異會影響越秀房託基金的日後財務業績（見本發售通函「管理人對日後業務營運的討論」及「溢利預測」兩節）。

BVI公司的經審核財務報表已合併呈列，以反映於二〇〇五年十月三十一日的合併業務狀況，以及截至二〇〇五年十月三十一日止十個月的合併業績及合併現金流量。（請見本發售通函附錄二，了解BVI公司經審核財務報表的詳情。）

(1) 即GCCD集團完成轉讓物業予GCCD的日期（見本發售通函「物業及業務－物業的過往交易」一節）。

選定財務及經營資料

物業的經審核財務報表

合併收益表

	二〇〇二年 十二月二十日 ⁽¹⁾ 至 二〇〇二年 十二月三十一日 期間	二〇〇三年 財政年度	二〇〇四年 財政年度	截至 六月三十日止六個月	
	(千港元)			二〇〇四年 ⁽²⁾ (未經審核)	二〇〇五年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
營業額 – 租金收入及 物業管理費	3,274	129,395	172,080	79,610	92,644 ⁽³⁾
其他收益 – 淨額	203	11,731	9,481	4,406	5,863
物業管理費	(27)	(1,221)	(5,700)	(1,814)	(3,597)
促銷及代理開支	(195)	(5,495)	(5,160)	(1,986)	(3,436)
裝修及保養開支	(14)	(1,474)	(2,116)	(1,077)	(1,204)
營業稅及堤圍防護費	(184)	(8,632)	(10,715)	(4,972)	(7,056)
壞賬	–	(430)	(611)	(167)	(443)
僱員福利開支	(440)	(14,757)	(17,488)	(6,199)	(7,153)
折舊開支	(41)	(1,664)	(1,285)	(688)	(611)
其他開支	(212)	(6,403)	(7,935)	(2,863)	(3,547)
直接支出	(1,113)	(40,076)	(51,010)	(19,766)	(27,047)
其他經營開支	(30)	(2,927)	(2,799)	(1,495)	(2,446)
經營收入	2,334	98,123	127,752	62,755	69,014 ⁽³⁾
融資成本 ⁽⁴⁾	–	–	–	–	–
投資物業之公允值	– ⁽⁵⁾	246,341	5,107	– ⁽⁵⁾	612,044
除稅前溢利	2,334	344,464	132,859	62,755	681,058
所得稅開支	(770)	(109,608)	(44,273)	(20,709)	(214,650)
期內／年內溢利	1,564	234,856	88,586	42,046	466,408
未計投資物業的公允值 及相關稅務影響的 期內／年內溢利 ⁽⁶⁾	1,564	65,742	85,594	42,046	46,239

附註：

- (1) 為GCCD集團完成將物業轉讓予GCCD的日期（請見本發售通函「物業及業務－物業的過往交易」一節）。
- (2) 截至二〇〇四年六月三十日止六個月的數字僅經審閱但未經審核。
- (3) 為按比較基準呈列租金收入及經營收入及反映物業於截至二〇〇五年六月三十日止兩年半內的過往業績表現，本發售通函「管理人對財政狀況及經營業績的討論及分析」一節的討論並無載入截至二〇〇五年六月三十日止六個月財務報表中的非經常項目（即遞延資產加速攤銷約17,000,000港元（有關此項目性質闡述見本發售通函「管理人對財政狀況及經營業績的討論及分析－物業的經審核財務報表－合併收益表的主要項目－營業總額」一節），及對營業額及經營收入作出的調整如下：

	截至 二〇〇五年 六月三十日 止六個月
	(千港元)
營業總額	109,595
經營收入	85,965

- (4) 由於財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位並無直接銀行借貸，故於GCCD中央庫房產生的利息支出並無作為物業的經審核財務報表的編撰基準部分反映。

在有關期間內白馬單位並無融資成本。

- (5) 截至二〇〇四年六月三十日止六個月並無對物業進行重估。於二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日期間，並無任何重估收益或虧損。
- (6) 假設採用企業所得稅率33.0%直接按經營收入計算。

選定財務及經營資料

物業的經審核財務報表

合併資產負債表

	於 十二月三十一日			於
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇五年 六月三十日
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	118,128	11,165	10,598	7,169
土地使用權	252,929	—	—	1,230
投資物業 ⁽²⁾	1,576,633	2,437,384	2,444,859	3,114,286
	1,947,690	2,448,549	2,455,457	3,122,685
流動資產				
遞延資產	6,521	9,344	16,641	4,995
預付款項、按金及 其他應收款項	3,653	4,350	5,400	6,093
現金及現金等值物	31,978	41,878	39,695	18,329
	42,152	55,572	61,736	29,417
資產總值	1,989,842	2,504,121	2,517,193	3,152,102
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債	387,269	467,640	473,536	669,736
租金按金，非即期部分	23,715	27,170	10,051	15,097
	410,984	494,810	483,587	684,833
流動負債				
租金按金、應計項目及 其他應付款項	10,291	18,758	43,841	43,873
本期應繳稅項	7,721	4,720	6,151	5,550
	18,012	23,478	49,992	49,423
負債總值	428,996	518,288	533,579	734,256
資產淨值	1,560,846	1,985,833	1,983,614	2,417,846
由下列各項支付：				
越秀投資附屬公司賬目				
— 產生自累計溢利	1,564	236,420	325,006	791,414
— 其他	1,559,282	1,749,413	1,658,608	1,626,432
	1,560,846	1,985,833	1,983,614	2,417,846

附註：

- (1) 指白馬物業管理公司就用作其實地物業管理辦事處（見本發售通函「租賃代理 — 物業管理辦事處」一節）的白馬單位土地使用權預付的經營租約款項，於柏達成為白馬單位的實益擁有人時已列為投資物業。
- (2) 投資物業按有關會計政策以公允值列賬。過往所委任的估值師漢華評值有限公司與管理人為越秀房託基金委任者不同。過往，漢華評值有限公司主要依賴收入資本化計算法對物業進行估值。

選定財務及經營資料

物業的經審核財務報表

合併現金流量表

	二〇〇二年 十二月二十日 ⁽¹⁾ 至二〇〇二年			截至 六月三十日止六個月	
	十二月三十一日 期間	二〇〇三年 財政年度	二〇〇四年 財政年度	二〇〇四年 ⁽²⁾ (未經審核)	二〇〇五年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
經營活動所得現金流量					
來自業務營運的現金流入淨額	8,966	107,919	128,009	51,042	88,047
中國企業所得稅	—	(32,238)	(36,946)	(18,153)	(19,051)
來自經營活動的現金流入淨額	8,966	75,681	91,063	32,889	68,996
投資活動所得現金流量					
已在越秀投資附屬公司賬目中確認， 由越秀投資附屬公司收購的業務	(1,568,637)	—	—	—	—
由越秀投資附屬公司收購的業務， 並扣除所取得現金	32,344	—	—	—	—
購置物業、廠房及設備	—	(253,028)	(722)	(191)	(3,891)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	—	—	—	617
新添投資物業	—	(3,154)	(2,368)	—	(54,526)
新添土地使用權	—	—	—	—	(1,230)
已收利息	23	270	649	263	844
投資活動現金流入／(流出)淨額	(1,536,270)	(255,912)	(2,441)	72	(58,186)
	(1,527,304)	(180,231)	88,622	32,961	10,810
來自／(授予) 越秀投資 附屬公司的墊款淨額	1,559,282	190,131	(90,805)	(34,210)	(32,176)
現金及現金等值物增加／(減少) ⁽³⁾	31,978	9,900	(2,183)	(1,249)	(21,366)

選定財務及經營資料

	二〇〇二年 十二月二十日 ⁽¹⁾ 至二〇〇二年 十二月三十一日 期間			截至 六月三十日止六個月	
	二〇〇三年 財政年度	二〇〇四年 財政年度	二〇〇四年 ⁽²⁾ (未經審核)		二〇〇五年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
年初／期初結算					
－現金及現金等值物 ⁽³⁾	－	31,978	41,878	41,878	39,695
－越秀投資附屬公司的賬戶 ⁽⁴⁾	－	(1,559,282)	(1,749,413)	(1,749,413)	(1,658,608)
年終／期終結算					
－現金及現金等值物 ⁽³⁾	31,978	41,878	39,695	40,629	18,329
－越秀投資附屬公司的賬戶 ⁽⁴⁾	(1,559,282)	(1,749,413)	(1,658,608)	(1,715,203)	(1,626,432)

附註：

- (1) 為GCCD集團完成將物業轉讓予GCCD的日期（請見本發售通函「物業及業務－物業的過往交易」一節）。
- (2) 截至二〇〇四年六月三十日止六個月的數字僅經審閱但未經審核。
- (3) 現金及現金等值物的變動乃由於白馬單位業務營運所致。
- (4) GCCD物業的財政及現金報銷職能由GCCD中央管理。收取租金收入、應付開支及收購資產等現金流量的交收全部透過GCCD中央處理，因此計入此賬戶。