

---

## 附 錄

---



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

## 致越秀房託資產管理有限公司的核數師報告 合併物業財務報表

吾等已審核第I-3頁至第I-47頁所載於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日及二〇〇五年六月三十日，以及截至該等日期止年度／期間的物業（定義見合併財務報表附註1）合併財務報表，並已審閱截至二〇〇四年六月三十日止六個月的物業合併財務報表。

此等合併財務報表乃為將物業注入越秀房地產投資信託基金按照香港公認的會計原則編製。自物業於二〇〇二年十二月二十日轉讓予越秀投資以來，直至緊接分拆上市前，物業均由越秀投資有限公司（「越秀投資」）附屬公司持有及管理，因此，此等合併財務報表，其中包括收益表、資產負債表、現金流量表及附註，乃根據越秀投資附屬公司的會計賬目及記錄編製。基於並無就各物業按獨立基準存置獨立賬目及記錄，合併財務報表已根據合併財務報表附註2所載的編製基準及假設編製，其中包括以下特殊處理方式：

- (1) 由於廣州市城市建設開發有限公司（「GCCD」）的物業（「GCCD物業」）（定義見附註1）並無直接銀行借貸，故於GCCD中央財務部產生的利息支出並無在合併財務報表中反映；及
- (2) GCCD以個別實體基準向有關稅務局呈報所得稅開支，故此按適用於GCCD物業的相關稅率計算GCCD物業的所得稅開支，猶如GCCD物業為個別稅務實體。

### 越秀投資及核數師各自的責任

編製真實公平的合併財務報表乃越秀投資董事的責任。編製該等真實公平的合併財務報表時，必須採用適當的會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

吾等的責任是根據審核的結果，就該等合併財務報表作出獨立意見，並向閣下匯報意見。

## 意見之基準

吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的核數準則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止期間、截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二〇〇五年六月三十日止六個月進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核於合併財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評審越秀投資董事於編製合併財務報表時，所作之重大估計及判斷，所採用的會計政策是否適合物業的具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得所有吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等合併財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理的確定。在作出意見時，吾等亦已評估該等合併財務報表所呈列的資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等的審核工作已為下列意見提供合理的基礎。

吾等已按照香港會計師公會所頒佈的審計準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」審閱截至二〇〇四年六月三十日止六個月的合併財務報表。審閱工作主要包括向越秀投資董事查詢，及對財務資料進行分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外）。審閱並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱的範圍遠較審計為小，故所提供的保證程度較審計為低，因此，吾等不對截至二〇〇四年六月三十日止六個月的合併財務報表發表審計意見。

## 意見

吾等認為，按合併財務報表附註2所載的基準編製的物業合併財務報表真實及公平地反映物業於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日以及二〇〇五年六月三十日的財務狀況，及物業由二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日止期間、截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二〇〇五年六月三十日止六個月的業績及現金流量狀況。

根據吾等的審閱（並非審核），吾等並不知悉須對截至二〇〇四年六月三十日止六個月的合併財務報表作出任何重大修訂。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二〇〇五年十二月十二日

## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二〇〇五年
		二〇〇二年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	六月三十日 千港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	6	118,128	11,165	10,598	7,169
土地使用權	7	252,929	—	—	1,230
投資物業	8	1,576,633	2,437,384	2,444,859	3,114,286
		<u>1,947,690</u>	<u>2,448,549</u>	<u>2,455,457</u>	<u>3,122,685</u>
<b>流動資產</b>					
遞延資產	9	6,521	9,344	16,641	4,995
預付款項、按金及 其他應收款項	10	3,653	4,350	5,400	6,093
現金及現金等值物	11	31,978	41,878	39,695	18,329
		<u>42,152</u>	<u>55,572</u>	<u>61,736</u>	<u>29,417</u>
<b>資產總值</b>		<u>1,989,842</u>	<u>2,504,121</u>	<u>2,517,193</u>	<u>3,152,102</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	13	387,269	467,640	473,536	669,736
租金按金，非即期部分	12	23,715	27,170	10,051	15,097
		<u>410,984</u>	<u>494,810</u>	<u>483,587</u>	<u>684,833</u>
<b>流動負債</b>					
租金按金、應計項目及 其他應付款項	12	10,291	18,758	43,841	43,873
本期應繳稅項		7,721	4,720	6,151	5,550
		<u>18,012</u>	<u>23,478</u>	<u>49,992</u>	<u>49,423</u>
<b>負債總值</b>		<u>428,996</u>	<u>518,288</u>	<u>533,579</u>	<u>734,256</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,560,846</u>	<u>1,985,833</u>	<u>1,983,614</u>	<u>2,417,846</u>
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
		<u>1,560,846</u>	<u>1,985,833</u>	<u>1,983,614</u>	<u>2,417,846</u>

代表董事會

董事  
區秉昌董事  
陳光松

## 合併收益表

		由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日		截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
附註	止期間	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇四年	二〇〇五年	(未經審核)	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
營業額－租金收入及 管理費用收入		3,274	129,395	172,080	79,610	92,644	
其他收益－淨額	14	203	11,731	9,481	4,406	5,863	
直接開支	15	(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)	
投資物業的 公允值收益		8	—	246,341	5,107	—	612,044
除稅前溢利		2,334	344,464	132,859	62,755	681,058	
所得稅開支	17	(770)	(109,608)	(44,273)	(20,709)	(214,650)	
年內／期內溢利		<u>1,564</u>	<u>234,856</u>	<u>88,586</u>	<u>42,046</u>	<u>466,408</u>	

## 合併資產淨值變動表

	越秀投資附屬公司賬目		
	產生自 累計溢利 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二〇〇二年十二月二十日	—	—	—
越秀投資附屬公司收購的業務	—	1,568,637	1,568,637
期內溢利	1,564	—	1,564
給予越秀投資附屬公司的墊款淨額	—	(9,355)	(9,355)
於二〇〇二年十二月三十一日及 二〇〇三年一月一日	1,564	1,559,282	1,560,846
年內溢利	234,856	—	234,856
來自越秀投資附屬公司的墊款淨額	—	190,131	190,131
於二〇〇三年十二月三十一日及 二〇〇四年一月一日	236,420	1,749,413	1,985,833
年內溢利	88,586	—	88,586
給予越秀投資附屬公司的墊款淨額	—	(90,805)	(90,805)
於二〇〇四年十二月三十一日及 二〇〇五年一月一日	325,006	1,658,608	1,983,614
期內溢利	466,408	—	466,408
給予越秀投資附屬公司的墊款淨額	—	(32,176)	(32,176)
於二〇〇五年六月三十日	791,414	1,626,432	2,417,846
於二〇〇四年一月一日	236,420	1,749,413	1,985,833
期內溢利(未經審核)	42,046	—	42,046
給予越秀投資附屬公司的墊款淨額(未經審核)	—	(34,210)	(34,210)
於二〇〇四年六月三十日(未經審核)	278,466	1,715,203	1,993,669

## 合併現金流量表

附註	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月		
	千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇四年 (未經審核) 千港元	二〇〇五年 千港元	
經營業務的現金流量						
營運產生的						
現金流入淨額	19(a)	8,966	107,919	128,009	51,042	88,047
白馬合營公司、 白馬物業管理公司及 興城繳付						
中國企業所得稅		—	(22,117)	(20,911)	(9,744)	(14,250)
GCCD繳付的 中國企業所得稅		—	(10,121)	(16,035)	(8,409)	(4,801)
		<u>8,966</u>	<u>75,681</u>	<u>91,063</u>	<u>32,889</u>	<u>68,996</u>
經營業務所得的 現金流入淨額		<u>8,966</u>	<u>75,681</u>	<u>91,063</u>	<u>32,889</u>	<u>68,996</u>
投資業務的現金流量						
越秀投資附屬公司 收購業務，於與 越秀投資附屬公司 的賬目入賬	19(b)	(1,568,637)	—	—	—	—
越秀投資附屬公司 收購業務，經扣除 所得現金	19(b)	32,344	—	—	—	—
添置物業、 廠房及設備		—	(253,028)	(722)	(191)	(3,891)
出售物業、廠房 及設備的 所得款項		—	—	—	—	617
添置投資物業		—	(3,154)	(2,368)	—	(54,526)
添置土地使用權		—	—	—	—	(1,230)
已收利息		23	270	649	263	844
		<u>23</u>	<u>270</u>	<u>649</u>	<u>263</u>	<u>844</u>
投資業務的現金 流入／(流出)淨額		<u>(1,536,270)</u>	<u>(255,912)</u>	<u>(2,441)</u>	<u>72</u>	<u>(58,186)</u>
		<u>(1,527,304)</u>	<u>(180,231)</u>	<u>88,622</u>	<u>32,961</u>	<u>10,810</u>
來自／(授予)越秀投資 附屬公司的墊款淨額		<u>1,559,282</u>	<u>190,131</u>	<u>(90,805)</u>	<u>(34,210)</u>	<u>(32,176)</u>
現金及現金等值物 增加／(減少)	11	<u>31,978</u>	<u>9,900</u>	<u>(2,183)</u>	<u>(1,249)</u>	<u>(21,366)</u>

附註	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇四年 千港元 (未經審核)	二〇〇五年 千港元
年初／期初結餘					
—現金及現金等值物	—	31,978	41,878	41,878	39,695
—越秀投資附屬 公司的賬目	—	(1,559,282)	(1,749,413)	(1,749,413)	(1,658,608)
年終／期終結餘					
—現金及現金等值物	31,978	41,878	39,695	40,629	18,329
—越秀投資附屬 公司的賬目	(1,559,282)	(1,749,413)	(1,658,608)	(1,715,203)	(1,626,432)

## 物業合併財務報表

## 合併財務報表附註

## 1 一般資料

越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）乃由越秀投資有限公司（「越秀投資」）成立，以用作出售包括位於中國廣東省廣州市白馬大廈、財富廣場、城建大廈及維多利廣場若干單位（以下統稱「物業」）（「分拆上市」）在內的商業物業營運業務，以及作根據房託基金守則於香港聯合交易所有限公司上市用途。此等合併財務報表已由越秀投資董事編製，以呈列由二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日止期間、截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度各年，以及截至二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日止六個月（「有關期間」）物業的業績及現金流量，以及其於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日以及二〇〇五年六月三十日的財務狀況。物業合併財務報表所採用的呈報基準及假設的詳情載於下文附註2。

於有關期間，財富廣場、城建大廈及維多利廣場乃由廣州市城市建設開發有限公司（「GCCD」）擁有和管理。此物業現統稱為「GCCD物業」。白馬大廈包括9項房產的單位（地下低層及2樓至9樓）及一個設有停車場的地庫。於二〇〇五年六月三十日前，地下低層、2樓至4樓及6樓至9樓若干部分由廣州白馬服裝市場有限公司（「白馬合營公司」）擁有，而5樓及停車場則由廣州市興城實業發展有限公司（「興城」）擁有。於二〇〇五年六月三十日，白馬合營公司向興城收購5樓及停車場，因此，白馬大廈地下低層若干部分、2樓至9樓及停車場均由白馬合營公司擁有，而有關5樓及停車場的土地使用權則於二〇〇五年七月十五日轉讓予白馬合營公司。就分拆上市而言，地下低層若干部分、2樓至9樓將注資入越秀房託基金。於有關期間，白馬大廈由廣州白馬物業管理有限公司（「白馬物業管理公司」）管理。GCCD、白馬合營公司、白馬物業管理公司及興城為越秀投資的附屬公司，並統稱為「越秀投資附屬公司」。於二〇〇二年十二月二十日前，物業由國家控制企業擁有，物業的營運及擁有權已於二〇〇二年十二月二十日轉讓予越秀投資。

以下為根據多份與有關人士（下述）訂立的協議進行關於分拆上市的交易：

- (i) 四間於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的機構（分別為柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司（統稱「BVI公司」））就分拆上市收購物業。自二〇〇五年九月一日起，金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司已分別成為財富廣場、城建大廈及維多利

廣場若干單位的實益擁有人；而自二〇〇五年十月十九日起，柏達投資有限公司已成為白馬大廈若干單位的實益擁有人。轉讓予BVI公司的資產或負債包括若干物業、廠房及設備、投資物業及租金按金；

(ii) King Profit Holdings Limited (正將名稱更改為越秀房託(控股)2005有限公司) (「Holdco」) 於二〇〇五年十一月十一日成立，其後為越秀房託基金的全資附屬公司；

(iii) 於二〇〇五年十二月七日，越秀投資將BVI公司的股份轉讓予越秀房託基金。Holdco及越秀房託基金自此分別成為BVI公司的直接控股公司及最終控股公司。

## 2 呈報基準及假設

由於各個物業均屬越秀投資附屬公司業務營運的一部分，故並無為各個物業存置獨立賬目及記錄。自物業於二〇〇二年十二月二十日轉讓予越秀投資以來，直至緊接分拆上市前，物業均由越秀投資附屬公司持有及管理，因此，此等合併財務報表，其中包括收益表、資產負債表、現金流量表及其附註，乃根據越秀投資附屬公司的會計賬目及記錄編製。為將物業的營運業績及財務狀況呈列，猶如物業已於最早呈報期間之初獨立營運般，此等物業合併財務報表已根據以下基準及假設編製：

GCCD物業屬GCCD業務營運的一部分。只有此等物業直接應佔的賬目結餘方會計入合併財務報表。此等賬目結餘包括投資物業、遞延資產、應收賬目、從租戶收取的按金、預付收入、租金收入、管理費收入及其他直接應佔開支。

GCCD物業的財政及現金付款工作均由GCCD中央管理。據此，現金及現金等值物、銀行貸款及應付款項均於GCCD往來賬戶中處理。由於GCCD物業並無獲得任何直接銀行貸款，GCCD中央財務部產生的利息費用不會於合併財務報表中反映。GCCD已根據實體基準向相關稅務局呈報所得稅開支。因此，GCCD物業的所得稅開支乃根據適用於GCCD物業的稅率計算，猶如GCCD物業為獨立稅務實體。

白馬合營公司、白馬物業管理公司及興城的業務營運指擁有及管理白馬大廈以及投資控股。此等公司有關白馬大廈若干單位的所有賬目結餘已計入合併財務報表內。該等公司其他並非白馬大廈直接應佔的賬目結餘已計入與白馬合營公司、白馬物業管理公司及興城的往來賬目結餘淨額內。

GCCD物業的財政及現金付款工作由GCCD中央管理。現金流量包括收取租金收入、清償應付開支及收購資產由GCCD中央處理，故此於合併財務報表中列示為與GCCD的往來賬目結餘淨額的變動。

### 3 主要會計政策概要

編製合併財務報表所採用的主要會計政策呈列如下。此等政策已於所有呈報年度／期間內貫徹採用，惟另有註明者除外。

合併財務報表已根據香港財務報告準則(香港財務報告準則)編製。於編製此等合併財務報表時，已採用香港財務報告準則第1號「首次採納香港會計師公會」。合併財務報表乃首套按照香港財務報告準則編製的財務報表。概無按照其他司法權區公認的會計原則編製任何合併財務報表。

於按照香港財務報告準則第1號編製此等合併財務報表時，物業已採用所有強制性豁免，惟並無從香港財務報告準則全部追溯性應用中採用任何選擇性豁免。

合併財務報表已根據歷史成本慣例編製，並按公允值列賬的投資物業重估修改。於編製符合香港財務報告準則的合併財務報表時，越秀投資董事已採納於二〇〇五年一月一日生效的所有新增及經修訂香港財務報告準則，此等準則與其由二〇〇二年十二月二十日開始的業務相關。

物業並無提前採納以下已頒佈惟未生效的準則及詮釋，但物業會於其一旦生效時便即時採納該等新香港財務報告準則：

- |                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| (i) 香港會計準則第1號(經修訂)                    | 呈列財務報表－資本披露；                 |
| (ii) 香港財務報告準則第7號                      | 金融工具：披露；                     |
| (iii) 香港會計準則第39號(經修訂)                 | 預測集團內交易的現金流量對沖會計法；           |
| (iv) 香港會計準則第39號(經修訂)                  | 公允值法的選擇；                     |
| (v) 香港會計準則第39號及<br>香港財務報告準則第4號(經修訂)   | 財務擔保合約；                      |
| (vi) 香港財務報告準則第1號及<br>香港財務報告準則第6號(經修訂) | 首次採納香港財務報告準則以及開採及<br>評估礦物資源； |
| (vii) 香港財務報告準則第6號                     | 開採及評估礦物資源；                   |

(viii) 香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃；
(ix) 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；
(x) 香港(國際財務匯報準則) －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；及
(xi) 香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利－精算損益、集團計劃及披露。

採納該等準則或詮釋不會導致物業的會計政策出現重大轉變。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須採用若干重要會計估計，亦須管理層在採用物業會計政策的過程中作出判斷，涉及高度判斷或複雜性的範圍或假設及估計對合併財務報表乃重要的範圍於附註5披露。

#### (a) 物業、廠房及設備

##### (i) 在建工程

在建工程指建築工程及發展尚未完成的物業。此等物業按成本列賬，其中包括建築成本、有關土地使用權攤銷所資本化的款項及於建築期間直至竣工日期為止發展所引致的其他直接成本減任何累積減值虧損。於工程完成後，物業會按公允值轉讓至投資物業。於轉讓當日，投資物業公允值與其賬面值之間的差額於合併收益表中確認入賬。

##### (ii) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備(包括其他落成物業、租賃裝修、傢俬、裝置及辦公樓設備以及汽車)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。

結算日後成本僅在物業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在合併收益表列作開支。

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

其他物業	30年
租賃裝修、傢俬、裝置及辦公樓設備	5至10年
汽車	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。

### (b) 外幣換算

外幣交易按交易當日的匯率折算為人民幣(各個物業的功能貨幣)。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匯兌差額會於合併收益表處理。

為方便讀者，合併財務報表均以港元呈列。就合併財務報表由人民幣折算為港元而言，物業所有資產與負債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。所有換算引致的匯兌差額均於儲備內處理。

### (c) 投資物業

持有作長期賺取租金或資本增值或兩者俱是且並非由物業佔用的物業，會歸類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有的土地及根據融資租約持有的樓宇。

如根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則歸類及入賬為投資物業。經營租賃則當作融資租賃入賬。

投資物業初步按其成本計算，其中包括有關交易成本。

經初步確認後，投資物業按公允值入賬。公允值按活躍市場價格，必要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如未能獲取此等資料，物業可採用其他估值方

法，例如較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測。該等估值乃根據國際估值準則委員會頒佈的指引進行。該等估值每年由外聘估值師進行審核。正重新發展以持續用作投資物業或所在市場較不活躍的投資物業，仍按公允值計算。

投資物業的公允值反映(其中包括)現時租約的租金收入及鑒於現時市況假設未來租賃可獲取的租金收入。

按類似基準，公允值亦反映預期有關物業的任何現金流出。部分現金流出確認為負債，包括與列為投資物業的土地有關的融資租賃負債；而其他現金流出(包括或然租金)不會於合併財務報表內確認。

結算日後開支僅於物業可獲得該項目的未來經濟利益且該項目的成本能可靠地計算時，方可於該項資產的賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間在合併收益表內支銷。

公允值的變動於合併收益表內確認。

#### (d) 資產減值

須進行攤銷的資產在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時，須作出減值審核。如資產賬面值超出其可收回金額，則將該差額確認為減值虧損。可收回金額指資產公允值減出售成本與使用價值兩者間較高者。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。

#### (e) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公允值確認，然後採用實際利率按攤銷成本扣除減值撥備計算。如出現客觀證據顯示物業將無法根據應收款項的原期限收回所有欠款，則須為應收賬款及其他應收款項作撥備。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。撥備金額於合併收益表內確認。

#### (f) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資，以及銀行透支。

**(g) 遞延所得稅**

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與合併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。

**(h) 僱員福利****(i) 退休金責任**

物業向界定供款退休計劃作出的供款於繳交時支銷，並扣減該等僱員於獲得全數供款前退出計劃時被沒收的供款。該計劃的資產由一個獨立管理的基金持有，與本物業的資產分開。

**(ii) 醫療福利**

物業向界定供款醫療福利計劃作出的供款於繳交時支銷。

**(i) 撥備**

如物業因過往事件須承擔現時法定或推定責任、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，則須確認環境修復及重建成本撥備。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。

**(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。租金按金於物業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允值確認入賬，其後採用實利法按攤銷成本計算。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) 收益確認

收益包括所收取租金收入的公允值。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。如物業向租戶提供優惠，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) 物業管理收益在提供服務的期間內確認。
- (iii) 利息收入採用實際利息法按時間比例確認。如應收款項出現減值，則物業將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原訂實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續解除貼現作為利息收入。減值貸款的利息收入為收取現金或收回成本於情況許可時確認。

#### (l) 經營租約

經營租約指擁有權風險及回報的重大部分由出租公司保留的租賃。根據經營租約支付的款項（扣除從出租公司收取的任何獎勵金後），於租期內以直線法在合併收益表中支銷。

土地使用權的預付款項歸類為非流動資產項下的土地使用權。如土地並無用作任何發展，則於租期內，預付土地使用權的攤銷會在合併收益表中確認。如土地正在發展中，則於租期內，預付土地使用權的攤銷會於在建工程中資本化。在工程完成後，根據經營租約持有的物業權益會歸類為投資物業。

#### (m) 分類呈報

業務分類指涉及賺取租金收入及管理費的個別投資物業，此等物業所承受的風險及回報與其他業務分類下的投資物業有所不同。

分類資產包括物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項及經營現金及現金等值物。

分類負債包括租金按金、應計項目及其他應收款項、本期應繳稅項及遞延稅項負債。

#### 4 財務風險管理

##### (a) 財務風險因素

物業的業務活動承受多項不同的財務風險：價格風險、信貸風險及流動資金風險。物業的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將物業財務表現的潛在不利影響減至最低。

##### (i) 價格風險

由於投資物業按公允值列賬，物業面對物業價格及市值租金的風險。公允值的任何變動會於合併收益表內確認。

##### (ii) 信貸風險

物業並無任何重大集中的信貸風險。計入合併資產負債表的應收賬款賬面值指物業承受與其金融資產有關的最大信貸風險。物業已有既定政策確保能從擁有恰當信貸記錄的客戶收取租金收入，且物業定期對客戶進行信貸評估。越秀投資的董事認為，已根據物業收回應收賬款的歷史經驗，於賬目內為未收回應收賬款計提足夠撥備。

##### (iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指存置足夠的現金及有價證券、及從銀行獲得足夠的銀行信貸額度和迴避市場風險的能力。基於相關業務變化不定的性質，物業財務部的功能旨在通過保留已獲取的信貸額度，維持資金的靈活性。

##### (b) 公允值估計

物業金融資產的賬面值包括現金及現金等值物、遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項，而金融負債則包括應計項目及其他應付款項。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允值。

限期少於一年的金融資產及負債(如有)的面值減任何估計信貸調整後的價值與公允值接近。所披露的金融負債公允值是透過物業按當時類似金融工具享有的市場利率貼現未來合約現金流量而估計。

## 5 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。

越秀投資董事會就日後作出估計及假設。嚴格而言，所作會計估計甚少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有大幅調整的估計及假設載列下文。

### 投資物業的公允值估計

公允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，越秀投資董事在合理公允值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，越秀投資董事會考慮不同來源的資料，包括：

- i) 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)。
- ii) 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
- iii) 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場租值)，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折現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期的價格資料，則採用折現現金流量估值法釐定投資物業的公允值。越秀投資董事採用的假設主要按各結算日當時的市況為依據。

有關管理層進行公允值估計時的主要假設涉及：租金收入；預計未來市場租金；空置期；保養規定；及相關折現率。此等估值定期與實際市場回報數據及越秀投資董事進行的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市場租金會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市場租金釐定。

## 6 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	其他物業 千港元	租賃裝修、 傢俬、裝置 及辦公樓 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日止期間					
越秀投資附屬公司					
收購的業務	110,467	1,871	5,402	274	118,014
土地使用權攤銷	155	—	—	—	155
折舊	—	(3)	(33)	(5)	(41)
期終賬面淨值	<u>110,622</u>	<u>1,868</u>	<u>5,369</u>	<u>269</u>	<u>118,128</u>
於二〇〇二年 十二月三十一日					
成本	110,622	1,871	5,402	274	118,169
累積折舊	—	(3)	(33)	(5)	(41)
賬面淨值	<u>110,622</u>	<u>1,868</u>	<u>5,369</u>	<u>269</u>	<u>118,128</u>
截至二〇〇三年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	110,622	1,868	5,369	269	118,128
添置	247,705	—	4,940	383	253,028
土地使用權攤銷	3,476	—	—	—	3,476
折舊	—	(93)	(1,399)	(172)	(1,664)
工程完成後轉撥至 投資物業	(361,803)	—	—	—	(361,803)
年終賬面淨值	<u>—</u>	<u>1,775</u>	<u>8,910</u>	<u>480</u>	<u>11,165</u>
於二〇〇三年 十二月三十一日					
成本	—	1,871	10,342	657	12,870
累積折舊	—	(96)	(1,432)	(177)	(1,705)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>1,775</u>	<u>8,910</u>	<u>480</u>	<u>11,165</u>

	其他物業 千港元	租賃裝修、 傢俬、裝置 及辦公樓 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
截至二〇〇四年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,775	8,910	480	11,165
添置	—	722	—	722
出售	—	(4)	—	(4)
折舊	(93)	(1,064)	(128)	(1,285)
年終賬面淨值	<u>1,682</u>	<u>8,564</u>	<u>352</u>	<u>10,598</u>
於二〇〇四年				
十二月三十一日				
成本	1,871	11,060	657	13,588
累積折舊	(189)	(2,496)	(305)	(2,990)
賬面淨值	<u>1,682</u>	<u>8,564</u>	<u>352</u>	<u>10,598</u>
截至二〇〇五年				
六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	1,682	8,564	352	10,598
添置	—	3,573	318	3,891
出售	—	(3,348)	(317)	(3,665)
轉撥至投資物業	—	(2,857)	—	(2,857)
折舊	(47)	(529)	(35)	(611)
減值撥備	—	(187)	—	(187)
期終賬面淨值	<u>1,635</u>	<u>5,216</u>	<u>318</u>	<u>7,169</u>
於二〇〇五年六月三十日				
成本	1,871	8,428	658	10,957
累積折舊	(236)	(3,025)	(340)	(3,601)
減值撥備	—	(187)	—	(187)
賬面淨值	<u>1,635</u>	<u>5,216</u>	<u>318</u>	<u>7,169</u>

	其他物業 千港元	租賃裝修、 傢俬、裝置 及辦公樓 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
截至二〇〇四年 六月三十日止六個月 (未經審核)				
期初賬面淨值	1,775	8,910	480	11,165
添置(未經審核)	—	191	—	191
出售(未經審核)	—	(2,033)	—	(2,033)
折舊(未經審核)	(47)	(577)	(64)	(688)
	<u>1,728</u>	<u>6,491</u>	<u>416</u>	<u>8,635</u>
期終賬面淨值(未經審核)	<u>1,728</u>	<u>6,491</u>	<u>416</u>	<u>8,635</u>
於二〇〇四年六月三十日 (未經審核)				
成本(未經審核)	1,871	8,500	657	11,028
累積折舊(未經審核)	(143)	(2,009)	(241)	(2,393)
	<u>1,728</u>	<u>6,491</u>	<u>416</u>	<u>8,635</u>
賬面淨值(未經審核)	<u>1,728</u>	<u>6,491</u>	<u>416</u>	<u>8,635</u>

## 7 土地使用權

物業於土地使用權的權益指預付經營土地租賃租金，而其賬面淨值分析如下：

	於十二月三十一日			於二〇〇五年
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元

於中國內地，

按以下租期持有：

租期為40年及50年，

並於2047至2055年間到期	<u>252,929</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,230</u>
-----------------	----------------	----------	----------	--------------

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間				
	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月		
	二〇〇三年	二〇〇四年	(未經審核)		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年初／期初	—	252,929	—	—	—
越秀投資附屬公司					
收購的業務	253,084	—	—	—	—
添置	—	—	—	—	1,230
攤銷	(155)	(3,476)	—	—	—
於完成後轉撥至投資物業	—	(249,453)	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
年終／期終	252,929	—	—	—	1,230
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於二〇〇二年十二月三十一日，該結餘指城建大廈及維多利廣場土地使用權的預付經營土地租約租金，此金額乃計入物業、廠房及設備項下在建工程。於二〇〇二年及二〇〇三年內的攤銷乃於物業、廠房及設備項下的在建工程內撥作資本。於二〇〇三年的建築工程完成後，土地使用權的預付經營土地租約租金撥往投資物業。

於二〇〇五年六月三十日，該結餘指白馬大廈若干單位土地使用權的預付經營土地租約租金，此金額乃計入物業、廠房及設備項下其他物業。於二〇〇五年六月七日前，白馬大廈所佔的土地屬國有土地使用權，據此，白馬大廈之擁有人，白馬合營公司及興城，須就使用國有土地每年支付土地使用費用。於二〇〇五年六月七日，白馬合營公司支付52,983,000港元的土地使用權轉讓費後，國有土地已成為可轉讓土地使用權。其他物業部分產生之預付經營土地租約租金會計如預付租金，而投資物業的預付經營土地租約租金則入賬為投資物業。

## 8 投資物業

	於十二月三十一日			於二〇〇五年
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年初／期初	—	1,576,633	2,437,384	2,444,859
越秀投資附屬公司				
收購的業務	1,576,633	—	—	—
添置	—	3,154	2,368	54,526
轉撥自物業、廠房及				
設備和土地使用權	—	611,256	—	2,857
投資物業的公允值收益	—	246,341	5,107	612,044
	<u>1,576,633</u>	<u>2,437,384</u>	<u>2,444,859</u>	<u>3,114,286</u>
年終／期終	<u>1,576,633</u>	<u>2,437,384</u>	<u>2,444,859</u>	<u>3,114,286</u>

於二〇〇二年、二〇〇三年、二〇〇四年十二月三十一日及二〇〇五年六月三十日，投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司進行估值。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因素（如地點及狀況相同的類似物業最新市場租值），並採用足以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。

根據40年至50年土地使用權（到期日介乎2047年至2055年間）持有的投資物業乃位於中國。

由二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日止期間、截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止年度以及截至二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日止六個月，於合併收益表內關於空置投資物業的直接營運開支分別約為7,400港元、2,407,640港元、5,573,570港元、2,061,240港元及1,523,710港元。

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日以及二〇〇五年六月三十日，分別約為1,339,617,000港元、1,362,704,000港元、1,852,774,000港元、877,245,000港元的投資物業已被質押作為越秀投資的一間附屬公司借取銀行貸款的抵押品。

## 9 遞延資產

租金收入按應計基準通過攤分免租期、訂約租金上漲及其他影響根據各項租賃協議下來自租金收入每月收取的現金的其他條款造成的影響。因此，每月租金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會計每月租金收入之間的暫時差額會反映為遞延資產。

其後於二〇〇五年九月一日，GCCD物業被轉撥至相關BVI公司。此事項導致遞延資產的估計使用年期出現變動，於二〇〇五年內，年期更改至八個月，據此，遞延資產應於租賃協議提早終止日期後，全數攤銷。由二〇〇五年一月一日起，遞延資產估計使用年期的變動已獲追溯應用。有關變動對由二〇〇二年九月二十日至二〇〇二年十二月三十一日止期間、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩年度各年並無造成任何影響。有關影響將導致截止二〇〇五年六月三十日止六個月的租金收入減少16,951,000港元，遞延資產將於二〇〇五年八月三十一日全數攤銷。

## 10 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二〇〇五年
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收租金	1,439	2,849	2,985	2,830
給予供應商的墊款	—	104	167	—
給予僱員的墊款	—	—	187	1,019
預繳稅項	366	1,153	1,677	1,852
建築工程按金	1,604	—	—	7
其他	244	244	384	385
	<u>3,653</u>	<u>4,350</u>	<u>5,400</u>	<u>6,093</u>

預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公允值。

## 11 現金及現金等價物

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日以及二〇〇五年六月三十日，所有現金及現金等價物均以人民幣計值。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。

所有現金及現金等價物歸於白馬大廈的經營。

## 12 租金按金、應計項目及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二〇〇五年
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
預先收取的租金	1,117	1,954	739	1,467
應計花紅	986	920	183	—
租金按金—本期部分	4,116	9,846	36,327	32,527
應計福利開支	1,874	3,117	3,971	3,896
其他應繳稅項	327	774	1,383	1,543
其他	1,871	2,147	1,238	4,440
	<u>10,291</u>	<u>18,758</u>	<u>43,841</u>	<u>43,873</u>

租金按金、應計項目及其他應付款項的賬面值接近其公允值。

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日及二〇〇五年六月三十日的非本期租金按金分別為23,715,000港元、27,170,000港元、10,051,000港元及15,097,000港元。

## 13 遞延稅項

倘若出現可依法執行的權利以將現有稅項資產抵銷現有稅項負債，而遞延所得稅與同一財政機關相關，即將遞延所得稅資產及負債抵銷。對銷金額如下：

	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
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延稅項負債	387,588	468,508	473,536	670,163
遞延稅項資產	(319)	(868)	—	(427)
	<u>387,269</u>	<u>467,640</u>	<u>473,536</u>	<u>669,736</u>

遞延所得稅賬目的變動如下：

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元
年初／期初	—	387,269	467,640	467,640	473,536
越秀投資附屬公司 收購的業務(附註) 已於合併收益表內確認 (附註17)	387,269 —	— 80,371	— 5,896	— 1,754	— 196,200
年終／期終	<u>387,269</u>	<u>467,640</u>	<u>473,536</u>	<u>469,394</u>	<u>669,736</u>

附註：收購業務產生的遞延稅項(見附註(19(b))) 主要指越秀投資附屬公司於收購當日，投資物業的公允值與賬面值間的暫時差異。公允值超越收購成本的差額於越秀投資綜合水平確認為負商譽。物業應佔之遞延稅項會計入此合併財務報表。

年內／期內，遞延稅項資產及負債的變動（惟未計於相同稅務司法權區內抵銷的結餘）如下：

遞延稅項負債

	投資物業重估 千港元	投資物業 加速折舊 千港元	總計 千港元
於二〇〇二年十二月二十日	—	—	—
越秀投資附屬公司收購的業務	386,177	1,411	387,588
於二〇〇二年十二月三十一日	386,177	1,411	387,588
已於合併收益表內確認	77,227	3,693	80,920
於二〇〇三年十二月三十一日	463,404	5,104	468,508
已於合併收益表內確認	1,601	3,427	5,028
於二〇〇四年十二月三十一日	465,005	8,531	473,536
已於合併收益表內確認	191,876	4,751	196,627
於二〇〇五年六月三十日	656,881	13,282	670,163
於二〇〇四年一月一日	463,404	5,104	468,508
已於合併收益表內確認(未經審核)	—	1,559	1,559
於二〇〇四年六月三十日(未經審核)	463,404	6,663	470,067

## 遞延稅項資產

	稅損 千港元	總計 千港元
於二〇〇二年十二月二十日	—	—
越秀投資附屬公司收購的業務	(319)	(319)
於二〇〇二年十二月三十一日	(319)	(319)
已於合併收益表內確認	(549)	(549)
於二〇〇三年十二月三十一日	(868)	(868)
已於合併收益表內確認	868	868
於二〇〇四年十二月三十一日	—	—
已於合併收益表內確認	(427)	(427)
於二〇〇五年六月三十日	(427)	(427)
於二〇〇四年一月一日	(868)	(868)
已於合併收益表內確認(未經審核)	195	195
於二〇〇四年六月三十日(未經審核)	(673)	(673)

所有遞延稅項(資產)／負債將於超過12個月後予以撥回／清償。

## 14 其他收益－淨額

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間		截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇四年 (未經審核)	二〇〇五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自銀行存款 的利息收入	23	270	649	263	844	
物業有關收入						
－顧問費	—	1,482	626	346	225	
－直接工資成本	—	432	17	11	5	
－電費	127	4,495	3,684	1,197	845	
－轉讓租賃的 行政費用	29	1,914	1,685	727	1,973	
－其他物業 有關收入	—	2,289	1,710	811	1,124	
放棄租金按金	—	383	1,144	497	79	
租金按金的公允值 收益，非本期部分	—	475	266	557	401	
其他	24	(9)	(300)	(3)	367	
	<u>203</u>	<u>11,731</u>	<u>9,481</u>	<u>4,406</u>	<u>5,863</u>	

## 15 按性質分類的開支

計入直接開支的開支分析如下：

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間		截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業管理費	27	1,221	5,700	1,814	3,597	
推廣及代理開支	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 (附註16)	440	14,757	17,488	6,199	7,153	
折舊開支	41	1,664	1,285	688	611	
土地使用費	—	79	79	5	—	
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	

## 16 僱員福利開支

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇四年 千港元 (未經審核)	二〇〇五年 千港元
薪金及工資	301	10,128	10,202	3,884	4,609
員工福利	66	2,540	5,016	1,239	944
退休金及其他 保險成本— 界定供款計劃	73	2,089	2,270	1,076	1,600
	<u>440</u>	<u>14,757</u>	<u>17,488</u>	<u>6,199</u>	<u>7,153</u>

中國法例及規例訂明，物業須為中國僱員向國家資助的退休計劃供款，而該計劃為界定供款計劃。由二〇〇二年十二月二十日起至二〇〇二年十二月三十一日、截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止期間以及截至二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日止六個月，物業及其僱員須按地方政府規定，分別按約17%至20%及8%的僱員薪金作出供款，而物業並無進一步責任支付年度供款以外的實際退休金款項或退休後福利。國家資助退休計劃負責為應付退休僱員全部退休金承擔責任。

## 17 稅項

物業根據中國外商投資企業所得稅法(「中國稅法」)按33%稅率，就物業在中國的溢利作出中國企業所得稅撥備。於合併收益表內扣除的稅項款額指：

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間	截至 十二月三十一日 止年度		截至 六月三十日 止六個月	
	千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元
本期所得稅					
— 中國企業所得稅	770	29,237	38,377	18,955	18,450
遞延所得稅(附註13)	—	80,371	5,896	1,754	196,200
	<u>770</u>	<u>109,608</u>	<u>44,273</u>	<u>20,709</u>	<u>214,650</u>

物業除稅前溢利的應課稅項與假設採用中國(物業所在地)企業所得稅率而計算的理論稅額差額如下：

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元
除稅前溢利	2,334	344,464	132,859	62,755	681,058
按中國企業 所得稅率33% 計算的稅項	770	113,673	43,843	20,709	224,749
毋須課稅的收入	—	(4,065)	(84)	—	(10,099)
不可扣稅的開支	—	—	514	—	—
所得稅開支	<u>770</u>	<u>109,608</u>	<u>44,273</u>	<u>20,709</u>	<u>214,650</u>

## 18 分類資料

於二〇〇二年、二〇〇三年、二〇〇四年十二月三十一日以及二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日，物業的業務分為四個業務分類：

- (1) 白馬單位
- (2) 財富廣場單位
- (3) 城建大廈單位
- (4) 維多利廣場單位

由於所有投資物業均位於中國，故並無呈列物業的地區分類。

由二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日止期間的分類業績如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
營業額－租金收入 及管理費收入					
－零售	2,338	—	179	—	2,517
－辦公樓	39	—	718	—	757
	<u>2,377</u>	<u>—</u>	<u>897</u>	<u>—</u>	<u>3,274</u>
其他收益－淨額	203	—	—	—	203
直接開支	(1,039)	—	(74)	—	(1,113)
其他經營開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(30)</u>	<u>—</u>	<u>(30)</u>
除稅前溢利	1,541	—	793	—	2,334
所得稅開支					<u>(770)</u>
期內溢利					<u><u>1,564</u></u>

載列於合併財務報表的其他分類資料如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
折舊	41	—	—	—	41
非現金開支 (不包括折舊)	—	—	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於二〇〇二年十二月三十一日的分類資產及負債以及截至該日期止期間的其他資料如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
資產總值	<u>1,042,630</u>	<u>185,046</u>	<u>583,661</u>	<u>178,505</u>	<u>1,989,842</u>
負債總值	<u>301,751</u>	<u>10,120</u>	<u>111,777</u>	<u>5,348</u>	<u>428,996</u>
其他資料					
資本開支					
— 物業、廠房及 設備(附註6)	7,547	48,598	—	61,869	118,014
— 土地使用權 (附註7)	—	136,448	—	116,636	253,084
— 投資物業(附註8)	<u>1,000,932</u>	<u>          </u>	<u>575,701</u>	<u>          </u>	<u>1,576,633</u>

截至二〇〇三年十二月三十一日止年度的分類業績如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
營業額－租金收入 及管理費收入					
－零售	88,263	—	6,754	7,580	102,597
－辦公樓	1,491	150	25,157	—	26,798
	<u>89,754</u>	<u>150</u>	<u>31,911</u>	<u>7,580</u>	<u>129,395</u>
其他收益－淨額	11,154	10	476	91	11,731
直接開支	(31,796)	(1,205)	(3,194)	(3,881)	(40,076)
其他經營開支	—	(608)	(1,065)	(1,254)	(2,927)
投資物業的公允值 收益／(虧損)	<u>(3,154)</u>	<u>205,914</u>	<u>(27,103)</u>	<u>70,684</u>	<u>246,341</u>
除稅前溢利	65,958	204,261	1,025	73,220	344,464
所得稅開支					<u>(109,608)</u>
年內溢利					<u><u>234,856</u></u>

載列於合併財務報表的其他分類資料如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
折舊	1,664	—	—	—	1,664
非現金開支 (不包括折舊)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二〇〇三年十二月三十一日的分類資產及負債以及截至該日期止期間的其他資料如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
資產總值	<u>1,055,476</u>	<u>527,227</u>	<u>556,883</u>	<u>364,535</u>	<u>2,504,121</u>
負債總值	<u>304,308</u>	<u>74,729</u>	<u>104,224</u>	<u>35,027</u>	<u>518,288</u>
其他資料					
資本開支					
— 物業、廠房及 設備(附註6)	5,323	136,146	—	111,559	253,028
— 土地使用權 (附註7)	—	—	—	—	—
— 投資物業 (附註8)	<u>3,154</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,154</u>
	<u>8,477</u>	<u>136,146</u>	<u>—</u>	<u>111,559</u>	<u>256,182</u>

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的分類業績如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
營業額－租金收入 及管理費收入					
－零售	103,175	979	6,977	24,397	135,528
－辦公樓	1,562	8,063	26,927	—	36,552
	<u>104,737</u>	<u>9,042</u>	<u>33,904</u>	<u>24,397</u>	<u>172,080</u>
其他收益－淨額	8,072	255	648	506	9,481
直接開支	(35,309)	(6,623)	(4,187)	(4,891)	(51,010)
其他經營開支	—	(705)	(730)	(1,364)	(2,799)
投資物業的公允值 收益／(虧損)	<u>53,705</u>	<u>8,411</u>	<u>(119,626)</u>	<u>62,617</u>	<u>5,107</u>
除稅前溢利	131,205	10,380	(89,991)	81,265	132,859
所得稅開支					<u>(44,273)</u>
年內溢利					<u><u>88,586</u></u>

載列於合併財務報表的其他分類資料如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
折舊	1,285	—	—	—	1,285
非現金開支 (不包括折舊)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二〇〇四年十二月三十一日的分類資產及負債以及截至該日期止年度的其他資料列載如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
資產總值	<u>1,109,713</u>	<u>538,169</u>	<u>437,336</u>	<u>431,975</u>	<u>2,517,193</u>
負債總值	<u>334,590</u>	<u>81,718</u>	<u>65,449</u>	<u>51,822</u>	<u>533,579</u>
其他資料					
資本開支					
— 物業、廠房及 設備(附註6)	722	—	—	—	722
— 土地使用權 (附註7)	—	—	—	—	—
— 投資物業 (附註8)	<u>2,368</u>	—	—	—	<u>2,368</u>
	<u>3,090</u>	—	—	—	<u>3,090</u>

截至二〇〇四年六月三十日止六個月的分類業績(未經審核)如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
營業額－租金收入 及管理費收入					
－零售	47,329	—	3,489	12,497	63,315
－辦公樓	783	1,917	13,595	—	16,295
	<u>48,112</u>	<u>1,917</u>	<u>17,084</u>	<u>12,497</u>	<u>79,610</u>
其他收益－淨額	3,662	35	203	506	4,406
直接開支	(14,151)	(1,923)	(1,773)	(1,919)	(19,766)
其他經營開支	—	(377)	(389)	(729)	(1,495)
	<u>37,623</u>	<u>(348)</u>	<u>15,125</u>	<u>10,355</u>	<u>62,755</u>
除稅前溢利					
所得稅開支					(20,709)
					<u>42,046</u>
期內溢利					<u><u>42,046</u></u>

載列於合併財務報表的其他分類資料如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
折舊	688	—	—	—	688
非現金開支 (不包括折舊)	—	—	—	—	—
其他資料					
資本開支					
— 物業、廠房及 設備(附註6)	191	—	—	—	191
— 土地使用權 (附註7)	—	—	—	—	—
— 投資物業 (附註8)	—	—	—	—	—
	191	—	—	—	191

截至二〇〇五年六月三十日止六個月的分類業績如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
營業額－租金收入					
及管理費收入總額					
－零售	65,105	5,350	3,317	12,846	86,618
－辦公樓	811	7,984	14,182	—	22,977
	<u>65,916</u>	<u>13,334</u>	<u>17,499</u>	<u>12,846</u>	<u>109,595</u>
加速遞延					
資產攤銷(附註)	—	(3,014)	(4,454)	(9,483)	(16,951)
	<u>—</u>	<u>(3,014)</u>	<u>(4,454)</u>	<u>(9,483)</u>	<u>(16,951)</u>
營業額－租金收入及					
管理費收入	65,916	10,320	13,045	3,363	92,644
其他收益－淨額	5,385	127	163	188	5,863
直接開支	(16,050)	(4,546)	(2,787)	(3,664)	(27,047)
其他經營開支	—	(1,026)	(748)	(672)	(2,446)
投資物業的公允值					
收益	455,701	143,899	12,444	—	612,044
	<u>455,701</u>	<u>143,899</u>	<u>12,444</u>	<u>—</u>	<u>612,044</u>
除稅前溢利	510,952	148,774	22,117	(785)	681,058
所得稅開支					(214,650)
					<u>(214,650)</u>
期內溢利					<u>466,408</u>

附註：此項指遞延資產的估計使用年期出現變動而導致的加速遞延資產攤銷(見附註9闡釋)。

載列於合併財務報表的其他分類資料如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
折舊	611	—	—	—	611
非現金開支 (不包括折舊)	—	—	—	—	—
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>

於二〇〇五年六月三十日的分類資產及負債以及截至該日期止期間的其他資料列載如下：

	白馬 單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利廣場 單位 千港元	總計 千港元
資產總值	<u>1,600,080</u>	<u>681,371</u>	<u>444,602</u>	<u>426,049</u>	<u>3,152,102</u>
負債總值	<u>483,845</u>	<u>128,026</u>	<u>69,710</u>	<u>52,675</u>	<u>734,256</u>

其他資料

資本開支

— 物業、廠房及

設備(附註6)

3,891

—

—

—

3,891

— 土地使用權

(附註7)

1,230

—

—

—

1,230

— 投資物業

(附註8)

54,526

—

—

—

54,526

59,647

—

—

—

59,647

## 19 現金流量表附註

## (a) 營運產生的現金流入淨額

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日 止期間		截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇四年	二〇〇五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
除稅前溢利	2,334	344,464	132,859	62,755	681,058	
物業、廠房及 設備的折舊開支	41	1,664	1,285	688	611	
物業、廠房及 設備的減值虧損	—	—	—	—	187	
利息收入	(23)	(270)	(649)	(263)	(844)	
投資物業的 公允值收益	—	(246,341)	(5,107)	—	(612,044)	
出售物業、廠房 及設備的虧損	—	—	4	2,033	3,048	
遞延資產、預付 款項、按金及 其他應收款項 減少／(增加)	1,317	(3,520)	(8,347)	(5,708)	10,953	
租金按金、應計 項目及其他應付 款項增加／(減少)	5,297	11,922	7,964	(8,463)	5,078	
營運產生的 現金流入淨額	<u>8,966</u>	<u>107,919</u>	<u>128,009</u>	<u>51,042</u>	<u>88,047</u>	

## (b) 越秀投資附屬公司收購的業務

於二〇〇二年十二月二十日，越秀投資附屬公司向國家控制實體收購投資物業及有關業務（見附註1）。由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、截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日止六個月各期間，物業的所有收益均由收購業務貢獻所得。

收購之資產及負債列載如下：

	千港元
越秀投資附屬公司所收購資產淨值的詳情如下：	
物業、廠房及設備	118,014
土地使用權	253,084
投資物業	1,576,633
遞延資產、預付款項、按金及其他應收款項	11,491
現金及現金等值物	32,344
遞延稅項負債	(387,269)
租金按金、應計項目及其他應付款項	(28,709)
本期應繳稅項	(6,951)
	<hr/>
所收購資產總淨值	1,568,637
	<hr/> <hr/>
確認於越秀投資附屬公司的賬目	1,568,637
	<hr/> <hr/>
所收購業務的現金及現金等值物 (即收購產生的現金流入)	32,344
	<hr/> <hr/>

截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日止六個月各期間，概無進行任何收購活動。

## 20 關連人士交易

## (a) 關連人士

物業由在越秀投資附屬公司控制，而越秀投資附屬公司的最終母公司為在香港註冊成立的越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)。

下表為於二〇〇五年六月三十日，重大關連人士名稱及其與物業關係性質的概要。

重大關連人士	關係
廣州市城市建設開發有限公司	一間越秀投資的附屬公司
廣州城建開發裝飾有限公司	一間越秀投資的附屬公司
廣州市興城實業發展有限公司	一間越秀投資的附屬公司
廣州宏城汽車服務公司	一間越秀投資的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司	一間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	一間越秀投資的附屬公司
廣州城建開發宏城連鎖超級市場有限公司	一間越秀投資的附屬公司
國家控制企業(見以下(c))	物業的關連人士

## (b) 與關連人士進行的交易(國家控制企業除外)

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日		截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	止期間	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇四年	二〇〇五年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
從越秀投資附屬公司 收取的租金收入	43	2,990	3,122	1,559	1,534	

	由二〇〇二年 十二月二十日至 二〇〇二年 十二月三十一日				
	止期間 千港元	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
		二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇四年	二〇〇五年
		千港元	千港元	千港元	千港元
向越秀投資附屬公司 支付的物業管理費	27	1,211	5,700	1,814	3,597
向越秀投資附屬公司 支付的代理費	—	345	344	105	574
給予一間越秀投資的 附屬公司的補償	—	—	—	—	1,009
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：所有關連人士交易均按有關人士協定的條款進行。

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日以及二〇〇五年六月三十日，賬面總值分別約為1,339,617,000港元、1,362,704,000港元、1,852,774,000港元及877,245,000港元的若干投資物業已作質押，作為一間越秀投資的附屬公司借取銀行貸款的抵押品。

#### (c) 與國家控制企業進行的交易

根據香港會計準則第24號，中國政府控制的國家控制企業間的業務交易屬於關連人士交易的範疇內。控制物業的附屬公司的最終控股公司越秀為一間國家控制企業。除以下呈述者外，概無任何與國家控制企業的重大業務交易。

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日以及二〇〇五年六月三十日，分別有超過98%、94%、92%及68%的銀行結餘與國家控制銀行有關。

由二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日止期間、截至二〇〇三年、二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日止六個月，分別約有98%、96%、93%、96%及80%的銀行利息收入來自國家控制銀行；租金收入分別約有1%、0.7%、0.4%、0.4%及0.4%來自國家控制企業。

#### (d) 主要管理層補償

由二〇〇二年十二月二十日至二〇〇二年十二月三十一日止期間、截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇〇四年及二〇〇五年六月三十日止六個月，概無任何主要管理層補償。

## 21 應收未來最低租金

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日及二〇〇五年六月三十日，物業根據不可註銷租約的應收未來最低租金如下：

	於十二月三十一日			於二〇〇五年
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	114,360	140,078	193,248	163,120
一年以上但於五年內	230,930	182,313	131,023	212,063
五年以上	8,989	26,921	44,074	37,905
	<u>354,279</u>	<u>349,312</u>	<u>368,345</u>	<u>413,088</u>

## 22 結算日後事項

## (a) 成本、管理及融資架構

根據重組契約，於BVI公司的權益已於二〇〇五年十二月轉讓予越秀房託基金的全資附屬公司Holdco。越秀房託基金已與越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）訂立物業管理協議。根據該等協議，物業將由管理人管理。此外，於二〇〇五年十二月七日，BVI公司、Holdco、花旗銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司及DBS Bank Ltd.已訂立了一份關於165,000,000美元貸款融資的融資協議，年期為3年，該筆貸款將用作物業投資的融資用途。

於該等協議訂立後，預期物業的管理層、成本、融資及資本架構，以及管理人的管理理念及營運程序將與過往越秀投資附屬公司管理物業時所採納的有所不同。於分拆上市完成後，過往並無於合併財務報表發生的若干成本（包括保險開支、管理費、信託人費用及利息開支）將會出現。

(b) 投資物業抵押之解除

作為於二〇〇五年六月三十日越秀投資一間附屬公司所借貸銀行貸款(總賬面值約為877,245,000港元)的抵押之若干投資物業其後已被解除，原因是公司已償還部份銀行貸款或以其他資產作抵押。

(c) 結算日後投資物業估值

於二〇〇五年九月三十日，投資物業由獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司進行估值，投資物業價值為4,005,000,000港元。

(d) 稅務狀況

如附註1所述，物業於二〇〇五年六月三十日後轉讓予BVI公司。於收購物業後，BVI公司須就其扣除營業稅後的租金收入總額按現行稅率10%繳付中國預扣稅。

## 23 批准合併財務報表

合併財務報表已獲越秀投資董事於二〇〇五年十二月十二日批准通過。