



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董事的核數師報告

柏達投資有限公司

金峰有限公司

福達地產投資有限公司

京澳有限公司

(在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司)

的合併財務報表

吾等已審核第II-3頁至第II-24頁所載於二〇〇五年十月三十一日，以及截至二〇〇五年十月三十一日止十個月柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司(以下統稱「BVI公司」)的合併財務報表，而此等合併財務報表已按照香港公認會計準則編製。

越秀投資有限公司(「越秀投資」)董事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，就截至二〇〇五年十月三十一日止十個月進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與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BVI公司的具體情況，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。

## 意見

吾等認為，合併財務報表真實及公平地反映BVI公司於二〇〇五年十月三十一日的財務狀況，及BVI公司截至二〇〇五年十月三十一日止十個月的溢利及現金流量。

羅兵咸永道會計師事務所

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

於二〇〇五年十月三十一日

	附註	二〇〇五年 十月三十一日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	5	3,453	—
投資物業	6	4,005,000	—
遞延資產	9	3,031	—
		<u>4,011,484</u>	<u>—</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款		1,586	—
預付款項、按金及其他應收款項		1,110	—
現金及現金等值物	7	12,653	—
		<u>15,349</u>	<u>—</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>4,026,833</u></u>	<u><u>—</u></u>
<b>權益</b>			
BVI公司股東應佔資本及儲備			
股本	8	—	—
儲備		2,972,767	(70)
<b>總權益</b>		<u>2,972,767</u>	<u>(70)</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租金按金，非即期部分	10	14,359	—
<b>流動負債</b>			
租金按金、應計項目及其他應付款項	10	45,440	—
應付同系附屬公司款項	15	994,267	70
		<u>1,039,707</u>	<u>70</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,054,066</u>	<u>70</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>4,026,833</u></u>	<u><u>—</u></u>

代表董事會

董事  
區秉昌董事  
陳光松

## 合併收益表

截至二〇〇五年十月三十一日止十個月

		截至 二〇〇五年 十月三十一日 止十個月 千港元	由二〇〇一年 九月二十日 (BVI公司註冊 成立日期)至 二〇〇四年 十二月三十一日 止期間 千港元
	附註		
營業額－租金收入		22,455	—
利息收入		1	—
一般及行政開支	11	(6,256)	(70)
除稅前溢利／(虧損)		16,200	(70)
所得稅開支	12	—	—
期內溢利／(虧損)		16,200	(70)

## 合併權益變動表

截至二〇〇五年十月三十一日止十個月

	附註	BVI公司股東應佔以下項目 (累積虧損)			總計 千港元
		股本 千港元	股東出資 千港元	／保留盈利 千港元	
發行股份		—	—	—	—
期內虧損		—	—	(70)	(70)
<hr/>					
於二〇〇四年 十二月三十一日		—	—	(70)	(70)
股東出資	14	—	2,956,637	—	2,956,637
期內溢利		—	—	16,200	16,200
<hr/>					
於二〇〇五年 十月三十一日		—	2,956,637	16,130	2,972,767
<hr/> <hr/>					

## 合併現金流量表

截至二〇〇五年十月三十一日止十個月

		截至 二〇〇五年 十月三十一日 止十個月 千港元	由二〇〇一年 九月二十日 (BVI公司註冊 成立日期)至 二〇〇四年 十二月三十一日 止期間 千港元
經營業務的現金流量			
經營業務產生的現金流入淨額	13	12,652	—
已收利息		1	—
		<u>12,653</u>	<u>—</u>
經營業務產生的現金流入淨額		<u>12,653</u>	<u>—</u>
現金及現金等值物增加，相當於 期終日的現金及現金等值物		<u>12,653</u>	<u>—</u>

## 合併財務報表附註

## 1 呈報基準

越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)乃由越秀投資成立，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」)在內的商業物業營運業務(「分拆上市」)，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。

自二〇〇五年九月一日起，福達地產投資有限公司、京澳有限公司及金峰有限公司已分別成為城建大廈、維多利廣場及財富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。物業的營運已於轉讓日期由若干越秀投資附屬公司轉讓至BVI公司。

King Profit Holdings Limited(正將名稱更改為越秀房託(控股)2005有限公司)(「Holdco」)已於二〇〇五年十二月七日收購BVI公司。於分拆上市完成後，Holdco成為越秀房託基金的全資附屬公司。

BVI公司的合併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。

於二〇〇五年十月三十一日，BVI公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點及日期	繳足資本	Holdco的	
			持股量	主要業務
柏達投資有限公司	英屬處女群島 二〇〇一年九月二十日	1美元	100%	租賃商業物業
金峰有限公司	英屬處女群島 二〇〇一年九月二十日	1美元	100%	租賃商業物業
福達地產投資有限公司	英屬處女群島 二〇〇一年九月二十日	1美元	100%	租賃商業物業

公司名稱	註冊成立地點及日期	繳足資本	Holdco的	
			持股量	主要業務
京澳有限公司	英屬處女群島 二〇〇一年九月二十日	1美元	100%	租賃商業物業

於此等合併財務報表批准通過的日期，Holdco於上述附屬公司擁有直接權益，而上述所有附屬公司大致上均擁有作為香港註冊成立私人有限責任公司的共同點。由註冊成立日期起至從若干越秀投資附屬公司收購投資物業前，BVI公司並無任何業務。

BVI公司的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準則編製BVI公司的合併財務報表。

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，BVI公司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，並經按公允值列賬的投資物業重估加以修訂。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所有於二〇〇五年一月一日生效的新增／經修訂香港財務報告準則，此等準則與其由二〇〇一年九月二十日開始的業務相關。

BVI公司並無提早採納下列已頒佈但仍未生效的準則及詮釋，但BVI公司於其一旦生效時便會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BVI公司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需採用若干重要會計估計，亦需管理層在採用BVI公司會計政策的過程中其作出判斷。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4披露。

於二〇〇五年十月三十一日，BVI公司的流動負債淨額為1,024,358,000港元。直接控股公司越秀投資已確認，越秀投資擬向BVI公司提供持續財務支持，以助BVI公司償還到期債務及其在可以預見的將來繼續營運。因此，越秀投資的董事已按持續經營基準編製合併財務報表。

## 2 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期間內貫徹採用，惟另有註明者除外。

### (a) 賬目綜合基準

合併財務報表包括BVI公司的財務報表。所有BVI公司間的重大公司間交易及結餘已於綜合賬目時撇銷。

**(b) 業務收購**

BVI公司收購的營運業務是採用收購會計法入賬處理。收購成本按所提供資產的公允值、所發行的股本工具及所產生或於交換日期所承擔的負債，加收購直接應佔成本計算。於業務合併時，所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債於收購日初步按其公允值計算，惟不包括任何少數股東權益。收購成本超越BVI公司應佔所收購可識別資產淨值公允值的差額會記錄為商譽。如收購成本少於所收購營運業務資產淨值的公允值，該差額會於合併收益表內確認為收入。

**(c) 外幣換算**

外幣交易按交易當日的現行匯率折算為人民幣(各BVI公司的功能貨幣)。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內處理。

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，BVI公司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變動內處理。

收購外資實體時產生的商譽及公允值調整會視作外資實體的資產及負債處理並按結算匯率折算。

**(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BVI公司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：

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

持有作長期賺取租金或資本增值或兩者俱是且並非由BVI公司佔用的物業，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，BVI公司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鑑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BVI公司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。

#### (f) 商譽

商譽指於收購日期，收購成本超過BVI公司應佔所收購經營業務可識別資產淨值的公允值的差額。收購經營業務時產生的商譽會計入無形資產。商譽會每年就減值進行測試，並按成本減累積減值虧損列賬。出售業務產生的損益計入與出售業務有關的商譽的賬面值。

#### (g) 資產減值

無限期可使用年期的資產毋須進行攤銷，在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時，至少須作出減值測試及修訂。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。

#### (h) 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BVI公司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。

**(i) 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，惟於結算日後超過十二個月到期者除外，而超過十二個月到期的租金按金會歸類為非流動負債。

租金按金最初按公允值確認入賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算。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。

**(j) 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。銀行透支於合併資產負債表內流動負債的借貸項下呈列。

**(k) 撥備**

如BVI公司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、重建成本及法律索償撥備。重建撥備包括終止租賃罰款及解僱僱員款項，惟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。

**(l) 借貸**

借貸最初按公允值確認入賬，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息法在合併收益表中確認入賬。

### (m) 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BVI公司向租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入減少。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息法按時間比例確認。如應收款項出現減值，則BVI公司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於情況許可時以已收取現金或按收回成本基準確認。

## 3 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

BVI公司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。BVI公司的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將BVI公司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，BVI公司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) 外匯風險

BVI公司在中國內地（「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，BVI公司承受由人民幣與港幣匯兌而產生的外匯風險。BVI公司並無對外匯匯率風險進行對沖。

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。

(iii) 信貸風險

BVI公司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BVI公司承受與其金融資產有關的最大信貸風險。BVI公司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BVI公司定期對客戶進行信貸評估。越秀投資的董事認為，已根據BVI公司收回應收賬款的歷史經驗，於合併財務報表內為未收回應收賬款計提足夠撥備。

(b) 衍生金融工具及對沖活動會計

衍生工具初步按訂立衍生工具合約當日的公允值確認，其後按其公允值重新計算。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。BVI公司安排若干衍生工具作為高度可能的預期交易的對沖(現金流量對沖)。

BVI公司會就交易初期，對沖工具及對沖項目的關係、其風險管理的目的及進行多項對沖交易的策略提供記錄證明。BVI公司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公允值變動或現金流量而進行評估作記錄證明。

(i) 現金流量對沖

獲指定並合資格成為現金流量對沖的衍生工具的公允值如有任何變動，其有效部分均在權益中確認。涉及無效部分的損益即時在合併收益表中確認。

在權益中累積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)在合併收益表中再次重新處理。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或負債，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積損益依舊列作權益，並在預計交易最終在合併收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積損益須即時轉撥至合併收益表。

於期內，BVI公司並無定立任何衍生工具合約作現金流量對沖。

(ii) 不合資格作對沖會計的衍生工具

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價值如有任何變動，須即時列入合併收益表確認。

(c) 公允值估計

BVI公司金融資產的賬面值包括現金及現金等值物、應收賬款及其他應收款項及應收同系附屬公司款項，而金融負債則包括應計項目、其他應付款項及應付同系附屬公司款項。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允值。

#### 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)持續作出評估。

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等。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重大調整的估計及假設於下文討論。

##### 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：

- 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場租值)，並採用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，則採用貼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：合約租金收入；預計未來市場租值；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。

預計未來市場租值會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市場租值釐定。

## 5 物業、廠房及設備

	機器及工具 千港元
截至二〇〇五年十月三十一日止十個月	
期初賬面淨值	—
添置	3,512
折舊	(59)
	<u>3,453</u>
期終賬面淨值	<u>3,453</u>
於二〇〇五年十月三十一日	
成本	3,512
累積折舊	(59)
	<u>3,453</u>
賬面淨值	<u>3,453</u>

## 6 投資物業

	二〇〇五年 十月三十一日 千港元
期初	—
添置	4,005,000
期終	<u>4,005,000</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。

於二〇〇五年九月三十日，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場租值)，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。越秀投資董事認為，此等投資物業的公允值於二〇〇五年十月一日至二〇〇五年十月三十一日期間並無發生任何重大變動。

於合併收益表內，關於空置投資物業的直接營運開支包括436,000港元(二〇〇四年：無)。

## 7 現金及現金等值物

於二〇〇五年十月三十一日，BVI公司所有現金及現金等值物均以人民幣計值。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。

## 8 股本

於二〇〇五年十月三十一日，BVI公司的合併股本指BVI公司於該日期已發行及繳足的資本總額。

## 9 遞延資產

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會計每月租金收入之間的差額反映為遞延資產。

#### 10 租金按金、應計項目及其他應付款項

	二〇〇五年 十月三十一日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元
租金按金，即期部分	40,161	—
預先收取的租金	1,736	—
預扣稅撥備	1,863	—
營業稅及堤圍防護費撥備	833	—
其他	847	—
	<u>45,440</u>	<u>—</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。

於二〇〇五年十月三十一日的非本期租金按金為14,359,000港元(二〇〇四年：無)。

#### 11 按性質分類的開支

計入一般及行政開支的開支分析如下：

	截至 二〇〇五年 十月三十一日 止十個月 千港元	由二〇〇一年 九月二十日 (BVI公司註冊 成立日期)至 二〇〇四年 十二月三十一日 止期間 千港元
物業管理費	860	—
市區房地產稅	1,439	—
營業稅及堤圍防護費	1,143	—
預扣稅(附註)	2,133	—
折舊開支	59	—
	<u>5,634</u>	<u>—</u>

附註：中國預扣稅以租金收入(扣除已付營業稅)及利息收入為基準按10%稅率計算。

## 12 所得稅開支

由於BVI公司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BVI公司於香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於二〇〇五年十月三十一日，並無任何重大未撥備的遞延稅項。

## 13 現金流量表附註

## 營運產生的現金流入淨額

	截至 二〇〇五年 十月三十一日 止十個月 千港元	由二〇〇一年 九月二十日 (BVI公司註冊 成立日期)至 二〇〇四年 十二月三十一日 止期間 千港元
除稅前溢利／(虧損)	16,200	(70)
折舊開支	59	—
利息收入	(1)	—
遞延資產增加	(3,031)	—
應收賬款、預付款項、按金及其他 應收款項增加	(2,696)	—
租金按金、應計項目及其他應付款項 (包括應付同系附屬公司款項)增加	2,121	70
營運產生的現金流入淨額	<u>12,652</u>	<u>—</u>

## 14 業務收購

於二〇〇五年九月一日及二〇〇五年十月十九日，BVI公司向若干越秀投資附屬公司收購投資物業及有關業務（見附註1）。截至二〇〇五年十月三十一日止十個月，BVI公司的所有收益均來自收購業務。

所收購資產淨值及股東出資的詳情如下：

	千港元
收購代價	
同系附屬公司的往來賬戶	997,705
所收購資產淨值的公允值－呈列如下	<u>(3,954,342)</u>
股東出資	<u><u>(2,956,637)</u></u>

收購資產及負債的公允值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	3,512
投資物業(附註)	4,005,000
租金按金	<u>(54,170)</u>
所收購資產淨值	<u><u>3,954,342</u></u>

附註：於二〇〇五年九月三十日，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。越秀投資董事認為，在收購日至估值日的期間，該等投資物業的公允值並出現無任何重大變動。

由二〇〇一年九月二十日（BVI公司註冊成立日期）至二〇〇四年十二月三十一日止期間，概無進行任何收購活動。

## 15 關連人士交易

BVI公司為越秀投資的全資附屬公司，而BVI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十月三十一日，重大關連人士名稱及其與BVI公司關係性質的概要。

重大關連人士	與BVI公司的關係
廣州市城市建設開發有限公司(「GCCD」)	一間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」)	一間越秀投資的附屬公司
廣州怡城物業管理有限公司(「怡城」)	一間越秀投資的附屬公司
國家控制企業(見以下(d))	BVI公司的關連人士

以下為與關連人士進行的交易及結餘：

## (a) 與關連人士進行的交易(國家控制企業除外)

	截至 二〇〇五年 十月三十一日 止十個月 千港元	由二〇〇一年 九月二十日 (BVI公司註冊 成立日期)至 二〇〇四年 十二月三十一日 止期間 千港元
向怡城支付管理費	860	—

附註：所有關連人士交易均按有關人士協定的條款進行。

## (b) 與關連人士有關的結餘(國家控制企業除外)

	二〇〇五年 十月三十一日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元
GCCD的結餘		
應付GCCD款項	811,228	52
白馬合營公司結餘		
應付白馬合營公司款項	181,910	18
怡城結餘		
應付怡城款項	<u>1,129</u>	<u>—</u>

附註：所有與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

截至二〇〇五年十月三十一日止十個月，概無任何主要管理層補償(由二〇〇一年九月二十日(BVI公司註冊成立日期)至二〇〇四年十二月三十一日止期間：無)。

## (d) 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。BVI公司的最終控股公司越秀為一間國家控制企業。BVI公司與其他國家控制企業的主要業務交易主要涉及銀行業務。與其他國家控制企業的關連人士交易均在日常業務過程中進行。

於二〇〇五年十月三十一日，所有銀行結餘均存入國家控制銀行(二〇〇四年：無)。

截至二〇〇五年十月三十一日止十個月，所有銀行利息收入均來自國家控制銀行(由二〇〇一年九月二十日(BVI公司註冊成立日期)至二〇〇四年十二月三十一日止期間：無)。

## 16 應收未來最低租金

於二〇〇五年十月三十一日，BVI公司根據不可註銷租約的應收未來最低租金如下：

	二〇〇五年 十月三十一日 千港元	二〇〇四年 十二月三十一日 千港元
一年內	128,719	—
一年以上但於五年內	206,493	—
五年以上	36,374	—
	<u>371,586</u>	<u>—</u>

## 17 結算日後事項

## (a) 銀行借貸及遠期合同

於二〇〇五年十二月七日，BVI公司、Holdco與花旗銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司及DBS Bank Ltd. (統稱為「借款銀行」) 訂立一份關於165,000,000美元貸款的融資協議，年期為3年，該筆貸款將用作物業投資的融資用途。BVI公司亦與借款銀行訂立美元／人民幣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3.2厘。

## (b) 業務合併

於二〇〇五年十二月七日，BVI公司被Holdco收購。於分拆上市完成後，BVI公司成為越秀房託基金的全資附屬公司。

## (c) 解除應付同系附屬公司的款項

根據Holdco、越秀房託資產管理有限公司及越秀投資簽訂的重組契約，應付同系附屬公司的款項其後由該等同系附屬公司解除。

## 18 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。