

1 主要會計政策

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之準則編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟投資物業乃按公平值列賬。

香港會計師公會已發出若干新及經修訂的香港財務報告準則（「新香港財務報告準則」），由二〇〇五年一月一日或以後開始的會計期間生效。本集團並無於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的賬目提前採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則的影響，但仍未能評論該等新香港財務報告準則會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

採納用以編製該等賬目之主要會計政策載於下文：

(a) 編製基準

賬目根據持續基準編製，因公司董事及集團管理層相信，集團之短期借貸及長期銀行借貸的即期部分將於到期日滾存或以新融資資源取代。

(b) 集團會計

(i) 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之賬目。

附屬公司指集團控制董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股本之公司。

在年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益表內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同任何未攤銷商譽／負商譽之前並未在綜合損益表內支銷或入賬但已在儲備記賬之商譽／負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損準備入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

1 主要會計政策 (續)

(b) 集團會計 (續)

(ii) 共同控制實體

共同控制實體指集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

綜合損益表包括集團應佔共同控制實體本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔共同控制實體之資產淨值及收購產生之商譽/負商譽 (扣除累計攤銷)。

(iii) 聯營公司

聯營公司為附屬公司以外，集團持有其股權作長期投資，並對其管理具有重大影響力之公司。

綜合損益表包括集團應佔聯營公司之本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔聯營公司之資產淨值及收購產生之商譽/負商譽 (扣除累計攤銷)。

當聯營公司之投資賬面值已全數撇銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

(iv) 外幣換算

以外幣為本位之交易，均按交易當日之匯率折算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算。由此產生之匯兌盈虧均計入損益表。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益表則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

1 主要會計政策 (續)

(c) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃在土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程及發展經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

持有之投資物業，若其租約尚餘年期超過20年，皆由獨立估值師每年估值一次。估值是以個別物業之公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值會用於年度賬目內。重估之增值撥入投資物業重估儲備，減值則首先以整個組合為基礎與先前之增值對銷，然後從經營盈利中扣除。其後任何增值將撥入經營盈利，惟最高以先前扣減之金額為限。

租約尚餘20年或以下年期之投資物業均按租約尚餘年期折舊。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從投資物業重估儲備轉撥至損益表。

(ii) 其他物業

其他物業為投資物業以外之土地及樓宇權益，並按成本值減累積折舊及累積減值虧損後列賬。租約土地及樓宇乃按租約尚餘年期或其對本集團之預計可使用年期(以較短者為準)計算折舊，以撇銷其成本值減累積減值虧損之數額。就此而採用之主要年率如下：

租賃土地	2至3%
樓宇	2至4%

(iii) 在建之生產設施

在建之生產設施乃按成本列賬，其中包括建造成本、購入廠房與待安裝之機械之成本，及用於工程融資貸款之利息支出。

除非已完成及已作商業用途，否則在建之生產設施不會作折舊撥備。

1 主要會計政策 (續)

(c) 固定資產 (續)

(iv) 其他固定資產

其他固定資產，包括廠房及機器及工具、租賃物業裝修、傢俬、裝置及辦公室設備及汽車，以成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

其他固定資產以直線法於其估計可用年限內將其成本值減累積減值虧損折舊。主要之折舊年率如下：

廠房及機器及工具	5至33%
租賃物業裝修、傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20至33%

機器零件按維修期折舊。將機器零件重修至其正常運作狀態使整體資產可繼續使用之重大支出均資本化，並按零件下次維修期限折舊。

資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

(v) 減值與出售固定資產之收益或虧損

在每年結算日，固定資產項內之資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

除出售投資物業之收益或虧損外，出售固定資產之收益或虧損將列算於損益表內。出售固定資產之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。任何屬於被出售之資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈餘，並列作儲備變動。

(d) 租賃資產

(i) 融資租賃

融資租賃是指將擁有資產之風險及回報實質上轉讓予集團之租賃。融資租賃之資產在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值，以較低者入賬。每期租金均分攤為資本性支出及財務費用，以達到資本結欠額之常數比率。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入非流動負債內。財務費用於租約期內在損益表中支銷。

以融資租賃持有之資產按資產之估計可用年限或租約期 (以較短者為準) 計算折舊。

1 主要會計政策 (續)

(d) 租賃資產 (續)

(ii) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之風險及回報實質上由出租公司保留之租賃。租賃款額在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益表中支銷。

(e) 收費公路及橋樑之權益

收費公路及橋樑之權益包括有形基本建設及無形經營權。有形基本建設之折舊乃根據資產可使用期內於指定期間之車流量除以預測總流量為基準，按單位使用基準撇銷彼等之成本計算。集團會定期審閱於各資產可使用期各有形基本建設之預測總流量及(如適用)考慮所取得之獨立專業交通調查。倘出現重大變動，則會作出適當調整。有形經營權之攤銷乃根據持有經營權之期間按直線法除以20至30年計算撥備。

於各結算日，收費公路及橋樑均透過內部及外界所獲得之資訊，評核有權益有否耗蝕。如有跡象顯示出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下確認減值虧損以將資產減值至其可收回金額。有關減值虧損乃於損益賬中確認。

(f) 無形資產

(i) 商譽／負商譽

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體之淨資產之數額。收購從事收費公路或橋樑之附屬公司／聯營公司／共同控制實體之收購商譽，以直線法於不超過二十年期間攤銷。倘有跡象顯示減值存在，將會評估商譽之賬面值，並即時將其撇減為可收回金額。

負商譽指本集團應佔所購淨資產之公平值超出收購成本之數額，於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。

涉及本集團收購計劃內已識別之預期未來虧損及開支並能可靠地量度之負商譽，於未來虧損及開支可予確認時在損益賬確認，惟此等負商譽不代表收購日之可予識別負債。

1 主要會計政策 (續)

(f) 無形資產 (續)

(i) 商譽／負商譽 (續)

不涉及可識別之預期未來虧損及開支並能可靠地量度之商譽，收購從事收費公路或橋樑之附屬公司／聯營公司／共同控制實體之收購負商譽，以直線法於不超過二十年期間攤銷，而就收購從物業投資之附屬公司／聯營公司／共同控制實體產生之負商譽而言，以不超過購入非貨幣性資產之公平值為限，並按下列基礎攤銷：

- 發展中及持有作出售之物業 — 按已售物業之實際面積與可供銷售之實用面積總數之比率計算攤銷。
- 投資物業 — 採用直線法按最長達二十年之方式計算攤銷。

超出該等非貨幣性資產公平值之負商譽會即時在損益賬中確認。

在二〇〇一年一月一日之前產生之收購商譽／負商譽，已與儲備抵銷。商譽所產生之任何減值，均記入損益賬。

出售某實體之損益，包括與所出售實體有關商譽之未攤銷結餘，或倘若於二〇〇一年一月一日前進行收購，則包括已於儲備中撤銷但從未於損益表內變現之有關商譽。

(ii) 研究及發展成本

研究成本在發生時作為費用支銷。當能夠證明開發中產品技術之可行性及有意完成該產品，而亦有資源協助、成本可予識別，及有能力出售或使用該資產而能賺取盈利，則將新產品或改良產品之設計及測試之開發所涉及之成本確認為無形資產，並以直線法按不超過五年之期間攤銷，以反映將相關經濟效益確認之模式。不符合上述條件之發展成本在發生時作為費用支銷。已入賬為支出之開發成本不會在往後期間確認為資產。

(iii) 無形資產減值

如有跡象顯示出現減值，則無形資產之賬面值，包括之前已在儲備記賬之商譽，均需評估及即時撤減至可收回價值。

1 主要會計政策 (續)

(g) 投資證券及其他投資

持有作長期項目之其他投資，乃按成本值減累積減值虧損後列賬。個別投資項目之賬面值於每個結算日審閱，以評估公平值是否已下降至低於賬面值。當非暫時性之下降出現，該項投資之賬面值將減至其公平值。減值虧損於損益賬中確認為開支。當不再存在導致撇減或撤銷之情況及事件，及有足夠證據顯示在可預見未來將出現新情況及事件，此項減值虧損會撥回盈利或虧損。

倘本集團於有關合營期終時放棄投資之權利與權益，投資之攤銷乃按其合營年期以直線法撇銷其成本計算。其他投資之業績乃按已收取及應收取之股息基準列賬。

(h) 有待發展／發展中物業

有待發展／發展中物業按成本列賬，其中包括土地之成本、發展及建築開支(經扣除附帶租金收入)、撥作資本之借貸成本及發展應佔之其他直接成本，加上計至當日按附註1(q)(ii)所載基準確認之應佔盈利，減可預見虧損之撥備及已收之分期付款銷售額。

(i) 持有作出售用途之物業

持有作出售用途之物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、發展及建築費用、撥作資本之借貸成本及其他附帶費用。可變現淨值乃物業可變現之估計價格減有關費用。

(j) 存貨

存貨包括製成品及在製品，按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本值以加權平均法計算，並包括原材料、直接人工及所有生產經常開支之應佔部份。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計營銷費用計算。

(k) 應收賬款

凡被視為呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及銀行透支。

1 主要會計政策 (續)

(m) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(n) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。主要臨時性差額因固定資產折舊、若干非流動資產及投資之重估、退休金及其他退休後福利之撥備及稅項虧損結轉而產生，而就收購而言，則於所收購之資產淨值之公平值與其稅基兩者之間之差額而產生。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營企業之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(o) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員在年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。根據截至結算日止僱員已提供之服務而估計之年假及長期服務休假之負債已作出撥備。

僱員之病假及產假或陪妻分娩假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休金責任

本集團向界定供款退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷，而員工在全數取得既得之利益前退出計劃而被沒收之僱主供款將會用作扣減此供款。退休計劃之資產與集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

(iii) 醫療福利

本集團向界定供款醫療福利計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

1 主要會計政策 (續)

(p) 政府補貼

當能夠合理地保證本集團會符合附帶條件以及補貼將可收取時，政府補貼確認入賬。

與收入有關之補貼遞延及按擬補償之成本配合所需期間在損益賬中記賬。

與購買固定資產有關之政府補貼列作非流動負債下之遞延收入，並按有關資產之預期可用年期以直線法撥入損益賬。

(q) 收入及盈利之確認

(i) 出售持有作出售物業所得之收入，於簽立受法律約束之銷售合約時確認入賬。

(ii) 於落成前出售有待發展／發展中物業所得之收入，於簽立受法律約束之銷售合約時確認入賬。

當有待發展／發展中作出售之物業於落成前已預先售出，而對該物業發展項目之結果亦可合理肯定，則估計盈利之總額將按整段建築期間內攤分，以反映該項發展之進度。盈利將每年按完成時之估計盈利總額之比率而計算，而所採用之比率乃於結算日所產生之建築成本與落成前之估計建築成本總額之比率，惟以已收取之分期付款之款項為限，並須就或有費用作出適當準備。

倘買方於落成時未能支付購買價之餘額，而本集團行使轉售物業之權利，則落成前已收取之銷售訂金將予沒收並列入經營盈利，任何已確認之盈利會按上述之政策予以撥回。

(iii) 經營租賃之租金收入按直線法基準確認。

(iv) 物業管理收入在提供服務之年度確認。

(v) 銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉讓時。

(vi) 扣除收益稅之路費收入乃在收訖時予以確認。

(vii) 利息收入依據未償還本金額及適用利率按時間比例確認。

(viii) 股息收入在收取股息之權利確定時確認。

(ix) 物業經紀的代理費收入於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

1 主要會計政策 (續)

(r) 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售)有關之借貸成本，均資本化為資產之部分成本。

所有其他借貸成本均於發生年度內在損益賬支銷。

(s) 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分佈資料則作為從屬形式呈列。

未分配成本指集團整體性開支。分部資產主要包括無形資產、固定資產、存貨、有待發展／發展中物業、持有作出售物業、物業發展項目、應收款，以及於共同控制實體及聯營公司之權益。分部負債指經營負債，並且不包括例如稅項及若干集團整體性之借款等項目。資本性開支包括收費公路及橋樑權益(附註14)及固定資產添置(附註16)。

至於地區分部報告，銷售額乃按照客戶所在國家計算。總資產及資本性開支按資產所在地計算。

2 營業額、收益及分類資料

本集團主要從事發展、經營及管理收費公路及橋樑；發展、出售及管理物業及持有投資物業及製造及買賣新聞紙業務。已確認的收益如下：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
營業額		
來自收費公路業務的路費收入	400,212	428,873
物業管理費收入	114,610	70,760
租金收入		
— 物業	367,050	319,066
— 停車位	65,339	58,908
銷售收入		
— 出售物業	1,987,231	1,955,105
— 新聞紙銷售	1,240,693	1,006,263
— 其他	351,544	86,134
	<u>4,526,679</u>	<u>3,925,109</u>
其他收益		
利息收入	5,587	8,450
股息收入	14,904	3,483
物業銷售及租賃的佣金	15,065	19,616
	<u>35,556</u>	<u>31,549</u>
總收益	<u><u>4,562,235</u></u>	<u><u>3,956,658</u></u>

期內營業額及分類業績如下：

主要分部報告－業務分部資料

本集團主要在香港及中國內地（「中國」）經營業務，並分為三項主要業務：

- 房地產－發展、出售及管理物業及持有投資物業
- 收費公路業務－發展、經營及管理收費公路及橋樑
- 造紙－製造及出售新聞紙

各項業務之間並無重大銷售。

2 營業額、收益及分類資料(續)

從屬分部報告形式－地區分部資料

本集團的三項業務範疇主要在香港及中國管理：

香港－房地產

中國－收費公路業務、房地產及紙張

其他－房地產

地區分部之間並無重大銷售。

主要分部報告－業務分部資料

	收費公路業務		房地產		造紙		本集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
營業額	<u>400,212</u>	<u>428,873</u>	<u>2,885,774</u>	<u>2,489,973</u>	<u>1,240,693</u>	<u>1,006,263</u>	<u>4,526,679</u>	<u>3,925,109</u>
分部業績	<u>148,790</u>	<u>185,289</u>	<u>530,881</u>	<u>591,423</u>	<u>95,296</u>	<u>90,293</u>	<u>774,967</u>	<u>867,005</u>
利息收入							5,587	8,450
被視作出售附屬公司若干權益的虧損							(481)	(94,942)
未分配經營成本							(36,587)	(58,922)
理財成本							(112,512)	(224,733)
分佔下列公司的盈利減(虧損)：								
共同控制實體	13,772	(20,419)	(36,793)	(29,274)	—	—	(23,021)	(49,693)
聯營公司	214,382	181,607	—	160	—	—	214,382	181,767
除稅前盈利							822,335	628,932
稅項							(210,565)	(114,599)
除稅後盈利							611,770	514,333
少數股東權益							(280,947)	(213,680)
股東應佔盈利							<u>330,823</u>	<u>300,653</u>
分部資產	2,229,404	2,335,043	18,052,478	18,062,645	1,495,642	1,716,186	21,777,524	22,113,874
於共同控制實體之權益	422,892	330,621	223,825	467,443	—	—	646,717	798,064
於聯營公司之權益	1,671,842	1,671,076	88,506	82,033	—	—	1,760,348	1,753,109
未分配資產							1,016,434	1,120,871
總資產							<u>25,201,023</u>	<u>25,785,918</u>
分部負債	565,843	575,491	4,350,840	4,513,596	221,621	245,410	5,138,304	5,334,497
未分配負債							9,360,611	10,107,239
總負債							<u>14,498,915</u>	<u>15,441,736</u>
資本性開支	3,788	20,703	133,368	101,407	68,303	107,704	205,459	229,814
折舊及攤銷	113,871	111,113	(21,361)	(29,791)	118,931	102,958	211,441	184,280

2 營業額、收益及分類資料 (續)

從屬分部報告形式－地區分部資料

	營業額		總資產		資本性開支	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
香港	448,891	180,674	1,407,288	1,490,990	28,253	1,611
中國	4,051,641	3,741,675	22,730,719	23,121,470	177,206	228,097
海外	26,147	2,760	46,582	52,587	—	106
	<u>4,526,679</u>	<u>3,925,109</u>	<u>24,184,589</u>	<u>24,665,047</u>	<u>205,459</u>	<u>229,814</u>
未分配資產			<u>1,016,434</u>	<u>1,120,871</u>		
總資產			<u>25,201,023</u>	<u>25,785,918</u>		

3 撥回呆賬撥備

此乃有關於以往年度就應收款項悉數撥備，猶如不肯定其最終可收回。年內，集團董事重新評估，確定導致該撥備之情況不再存在，因此作出撥回。

4 被視作出售附屬公司若干權益之虧損

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，越秀交通有限公司（「越秀交通」）於越秀交通僱員購股權獲行使後發行416,000股（二〇〇三年：64,448,000股）股份，其後，本公司於越秀交通之實利減少0.02%（二〇〇三年：2.66%）。這導致被視作出售虧損481,000港元（二〇〇三年：94,942,000港元）。

5 將持有／在建物業撥回／（撇減）至可變現價值淨額

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
將有待發展／發展中物業撥回／（撇減）至可變現價值淨額	<u>44,546</u>	<u>(5,805)</u>

若干持有／在建物業於過往年度撇減至可變現淨值。由於年內該等物業之市值增加，因此撥回所作撥備。

6 經營盈利

經營盈利已扣除下列目項：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
計入		
投資物業租金收入總額	300,747	292,380
減：直接支出	(27,486)	(29,530)
投資物業租金收入淨額	273,261	262,850
負商譽攤銷		
— 計入銷售成本	42,007	37,811
— 計入行政開支	6,960	6,959
其他應付款之撥回	1,300	45,527
滙兌收益淨額	2,275	6,367
扣除		
核數師酬金	4,607	4,944
廣告開支	129,997	96,443
售出存貨成本	3,202,685	2,508,535
折舊		
— 自置固定資產	148,544	119,521
— 租賃固定資產	23	14
收費公路及橋樑之權益攤銷／折舊 (計入銷售成本)	101,392	98,163
商譽攤銷 (計入行政成本)	10,449	11,352
出售附屬公司若干權益之虧損	—	998
出售固定資產之虧損	6,436	27,628
出售其他投資之虧損	—	1,059
員工成本 (附註12)	299,642	259,386
經營租賃		
— 租賃廠房及工作坊 (附註39(a))	16,215	17,350
— 土地及樓宇	47,783	43,654
呆賬準備	5,933	68,659

7 理財成本

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
銀行貸款及透支之利息	135,656	230,458
融資租賃承擔之利息	—	70
贖回可換股債券溢價	—	1,950
利息		
— 欠附屬公司少數股東之款額	4,643	—
— 最終控股公司之貸款	3,455	3,977
— 一有關連公司之貸款	1,031	721
— 可換股債券	—	3,544
— 其他貸款	23,126	3,285
	<hr/>	<hr/>
產生之借貸成本總額	167,911	244,005
減：資本化作為有待發展／發展中物業之金額(附註(i))	(55,399)	(19,272)
	<hr/>	<hr/>
	112,512	224,733
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，資本化借貸成本之平均利率約為年息4.76厘(二〇〇三年：年息5.31厘)。

8 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇三年：17.5%)及按估計應課稅溢利計提撥備。
- (b) 本集團根據中國外商投資企業所得稅法(「中國稅法」)，按介乎18%至33%稅率，就中國附屬公司、聯營公司及共同控制實體的盈利作出中國企業所得稅準備。根據中國稅法，本集團的若干附屬公司、聯營公司及共同控制實體由首個獲利年度起的兩年至五年獲享免繳所得稅，在免稅期後三年至五年享有所得稅減半的優惠。
- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

8 稅項 (續)

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
香港利得稅	1,547	1,627
中國企業所得稅	135,656	78,974
中國土地增值稅	68,295	42,544
以往年度撥備不足／(超額撥備)	5,296	(6,051)
與沖回暫時差額有關的遞延稅項	(31,852)	(30,949)
因稅率增加而導致的遞延稅項	—	(1,019)
	<u>178,942</u>	<u>85,126</u>
聯營公司		
應佔中國企業所得稅	13,990	5,814
應佔遞延稅項	11,589	17,782
共同控制實體		
應佔遞延稅項	6,044	5,877
稅項開支	<u>210,565</u>	<u>114,599</u>

8 稅項 (續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用中國(本集團的本國)企業所得稅之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
除稅前溢利	<u>822,335</u>	<u>628,932</u>
按中國企業所得稅稅率33%(附註(i))(二〇〇三年：33%) 計算之稅項	271,371	207,548
不同稅率之影響	(81,351)	(53,250)
稅率提高產生之期初遞延稅項資產淨額之增加	—	(1,019)
免稅期稅項寬減之影響	(201)	(263)
無須課稅之收入	(22,132)	(29,677)
不可扣稅之支出	36,246	44,051
未確認稅損之影響淨額及使用早前未有確認之稅損	13,663	(8,094)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	5,296	(6,051)
就計算所得稅可扣稅之土地增值稅之影響	<u>6,071</u>	<u>19,035</u>
土地增值稅	<u>228,963</u>	<u>172,280</u>
稅項支出	<u>(18,398)</u>	<u>(57,681)</u>
	<u>210,565</u>	<u>114,599</u>

附註：

(i) 因本集團大部份之經營均於中國進行而採納之中國企業所得稅稅率。

9 股東應佔盈利

計入本公司賬目之股東應佔盈利，為100,356,000港元(二〇〇三年：62,170,000港元)。

10 股息

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
已付中期股息，每股普通股0.0083港元(二〇〇三年：0.008港元)	52,531	49,502
擬派末期股息，每股普通股0.009港元(二〇〇三年：0.0108港元)	57,266	68,038
	<u>109,797</u>	<u>117,540</u>

於二〇〇五年四月二十一日舉行之大會上，董事擬宣派末期股息每股普通股0.009港元。截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，擬派股息並未作為應付股息計入該等賬目，但將會作為保留盈利撥款計入。

11 每股盈利

每股基本及攤薄盈利是根據本集團股東應佔盈利330,823,000港元(二〇〇三年：300,653,000港元)計算。

每股基本盈利乃按年內已發行普通股的加權平均數6,318,186,352股(二〇〇三年：6,146,494,166股)計算。每股攤薄盈利乃按6,424,401,643股(二〇〇三年：6,223,195,777股)計算，即年內已發行普通股的加權平均數，加上假設所有未行使的購股權已行使而被視作無償發行的普通股加權平均數106,215,291股(二〇〇三年：76,701,611股)計算。

12 員工成本(包括董事酬金)

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
薪酬工資	221,989	198,757
退休成本(界定供款計劃)	38,528	22,585
醫療福利成本(界定供款計劃)	5,492	4,561
社會保障成本	15,674	14,405
解僱補償	1,554	763
員工福利	16,405	18,315
	<u>299,642</u>	<u>259,386</u>

退休金計劃安排

本集團為香港僱員設立一項退休金計劃。該計劃乃是定額供款計劃，並由獨立信託人管理。就每一位參與僱員而言，該僱員及本集團分別向該計劃提供僱員基本薪金5%及5%至15%之供款。於年內及於二〇〇四年十二月三十一日，概無任何重大沒收有權全數獲得供款前離開該計劃之僱員之供款(二〇〇三年：無)。

本集團為香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據香港強制性公積金計劃條例所界定，本集團的強積金計劃的供款為參與僱員有關收入的5%，對每名僱員每月最高的供款額為1,000港元。如僱員的有關收入每月超過5,000港元，則僱員亦可於強積金計劃作出相應供款。只要僱員繳付供款，則強積金供款將全數及即時歸僱員所有，並計作應計收益。

12 員工成本(包括董事酬金)(續)

退休金計劃安排(續)

本公司於中國經營業務之附屬公司，須參加由廣州市人民政府設立之定額供款退休計劃。所有中國員工於彼等之退休日期，有權收取相當於彼等最後一個月基本薪金金額之固定比例作為退休金，惟由當地合夥人廣州市公路開發公司(「公路開發公司」)僱用之五間中國附屬公司之大部份員工除外。該等員工乃根據此等附屬公司與公路開發公司簽訂之公路管理協議(「管理協議」)而聘用。根據管理協議(詳情於賬目附註39(b)披露)，公路開發公司承諾全權負責向由公路開發公司聘用為履行管理協議所定職務之員工及職工，支付根據中國有關法律及法規規定支付之薪金及一切法定福利、保險及公益金。其他附屬公司須按其僱員基本薪金16%至24%之比率，向該退休計劃供款。

本集團供款已自其損益表中扣除，而年內本集團支付之費用為38,528,000港元(二〇〇三年：21,363,000港元)。

13 董事及高級管理人員酬金

(a) 年內本公司向董事支付或應付之酬金總額如下：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
袍金(附註(i))	86	76
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	5,767	8,004
酌情花紅	10,772	7,434
董事退休金	109	162
	<u>16,734</u>	<u>15,676</u>

附註：

(i) 董事袍金乃支付予獨立非執行董事之款項。

13 董事及高級管理人員酬金(續)

(b) 酬金介乎以下幅度內之本公司董事數目如下：

酬金組別	董事人數	
	二〇〇四年	二〇〇三年
零港元 — 1,000,000港元	5 ¹	12 ¹
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	2
1,500,001港元 — 2,000,000港元	2	2
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	3
2,500,001港元 — 3,000,000港元	1	—
3,000,001港元 — 3,500,000港元	1	—
3,500,001港元 — 4,000,000港元	1	—
	<u>12</u>	<u>19</u>

¹ 包括三名(二〇〇三年：兩名)獨立非執行董事。

於截至二〇〇四年及二〇〇三年十二月三十一日止年度概無董事放棄酬金。本集團年內並無已付或應付任何酬金，作為吸引加入或加入本集團時之酬金，或作為截至二〇〇四年及二〇〇三年十二月三十一日止年度離職補償。

(c) 截至二〇〇四年十二月三十一日止年度集團內五名最高薪酬人士亦為董事，其酬金已載於上文分析。

14 於收費公路及橋樑之權益

	集團		
	無形 經營權 千港元	有形 基本建設 千港元	總額 千港元
於二〇〇四年一月一日	1,750,864	348,783	2,099,647
添置	3,121	—	3,121
攤銷／折舊支出	(88,945)	(12,447)	(101,392)
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>1,665,040</u>	<u>336,336</u>	<u>2,001,376</u>
於二〇〇四年十二月三十一日			
成本	2,146,227	403,755	2,549,982
累積攤銷／折舊	(481,187)	(67,419)	(548,606)
賬面淨值	<u>1,665,040</u>	<u>336,336</u>	<u>2,001,376</u>
於二〇〇三年十二月三十一日			
成本	2,143,106	403,755	2,546,861
累積攤銷／折舊	(392,242)	(54,972)	(447,214)
賬面淨值	<u>1,750,864</u>	<u>348,783</u>	<u>2,099,647</u>

無形經營權及有形基本建設位於中國。

15 其他無形資產

	集團		
	商譽 千港元	負商譽 千港元	總計 千港元
於二〇〇四年一月一日	40,453	(575,706)	(535,253)
攤銷支出	(3,674)	48,967	45,293
	<u>36,779</u>	<u>(526,739)</u>	<u>(489,960)</u>
二〇〇四年十二月三十一日	<u>36,779</u>	<u>(526,739)</u>	<u>(489,960)</u>
二〇〇四年十二月三十一日			
成本	51,310	(629,602)	(578,292)
累計攤銷	(14,531)	102,863	88,332
	<u>36,779</u>	<u>(526,739)</u>	<u>(489,960)</u>
於二〇〇三年十二月三十一日			
成本	51,310	(629,602)	(578,292)
累計攤銷	(10,857)	53,896	43,039
	<u>40,453</u>	<u>(575,706)</u>	<u>(535,253)</u>

16 固定資產

(a) 集團

	投資物業 千港元	其他物業 千港元	在建之 生產設施 千港元	廠房及機 器及工具 千港元	租賃物業 裝修、傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值或估值							
於二〇〇四年一月一日	4,845,537	366,760	259,378	1,247,023	211,432	72,030	7,002,160
添置	122,978	985	66,340	1,706	7,322	3,007	202,338
轉撥(自)／往有待發展／ 發展中售物業	(164,825)	46,260	—	—	—	—	(118,565)
重估虧絀	76,750	—	—	—	—	—	76,750
轉撥	(76,729)	73,904	—	—	—	—	(2,825)
於完成時轉撥	—	13,447	(237,413)	187,740	36,226	—	—
出售	(28,406)	(35,440)	—	(22,028)	(7,017)	(4,933)	(97,824)
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>4,775,305</u>	<u>465,916</u>	<u>88,305</u>	<u>1,414,441</u>	<u>247,963</u>	<u>70,104</u>	<u>7,062,034</u>
累積折舊							
於二〇〇四年一月一日	—	106,198	—	470,436	128,822	45,622	751,078
年內支出	—	15,809	—	106,773	19,987	5,998	148,567
轉撥	—	(2,825)	—	—	—	—	(2,825)
出售	—	(20,585)	—	(25,549)	(1,941)	(3,341)	(51,416)
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>98,597</u>	<u>—</u>	<u>551,660</u>	<u>146,868</u>	<u>48,279</u>	<u>845,404</u>
賬面淨值							
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>4,775,305</u>	<u>367,319</u>	<u>88,305</u>	<u>862,781</u>	<u>101,095</u>	<u>21,825</u>	<u>6,216,630</u>
於二〇〇三年十二月三十一日	<u>4,845,537</u>	<u>260,562</u>	<u>259,378</u>	<u>776,587</u>	<u>82,610</u>	<u>26,408</u>	<u>6,251,082</u>

16 固定資產(續)

(b) 公司

	投資物業 千港元	其他物業 千港元	租賃 物業裝修、 傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值或估值					
於二〇〇四年一月一日	9,375	14,338	9,234	4,465	37,412
添置	—	—	765	—	765
估值盈餘	2,200	—	—	—	2,200
轉撥	(1,275)	1,275	—	—	—
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>10,300</u>	<u>15,613</u>	<u>9,999</u>	<u>4,465</u>	<u>40,377</u>
累積折舊					
於二〇〇四年一月一日	—	4,630	8,149	4,059	16,838
年內支出	—	361	469	146	976
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>4,991</u>	<u>8,618</u>	<u>4,205</u>	<u>17,814</u>
賬面淨值					
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>10,300</u>	<u>10,622</u>	<u>1,381</u>	<u>260</u>	<u>22,563</u>
於二〇〇三年十二月三十一日	<u>9,375</u>	<u>9,708</u>	<u>1,085</u>	<u>406</u>	<u>20,574</u>

16 固定資產 (續)

(c) 本集團及本公司於投資物業及其他物業之權益乃按彼等之賬面淨值分析如下：

	集團		公司	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
以下列租約於香港持有：				
10年至50年之租約	724,500	720,000	—	—
50年以上之租約	131,850	156,416	20,747	18,900
於香港以外地區*持有：				
10年至50年之租約	25,524	183	175	183
50年以上之租約	4,260,750	4,229,500	—	—
	<u>5,142,624</u>	<u>5,106,099</u>	<u>20,922</u>	<u>19,083</u>

* 於香港以外的物業主要由位於中國的物業組成。

(d) 本集團及本公司之投資物業已於二〇〇四年十二月三十一日由本集團聘用之獨立專業估值師行漢華評值有限公司按其公開市值進行重估。本集團及本公司之其他固定資產乃按成本減累計折舊列賬。

(e) 於二〇〇四年十二月三十一日，本集團及本公司根據融資租賃持有之固定資產之賬面淨值為83,000港元(二〇〇三年：46,000港元)。

17 於附屬公司之投資

	公司	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
非上市股份投資，成本值	29,332	36,587
應收附屬公司之款項(附註(a))	<u>9,928,354</u>	<u>9,814,643</u>
	<u>9,957,686</u>	<u>9,851,230</u>
應付附屬公司之款項(附註(b))	<u>(377,464)</u>	<u>(354,938)</u>

(a) 應收附屬公司之款項為無抵押及無固定還款期。除為數約7,405,982,000港元(二〇〇三年：約7,353,575,000港元)之應收附屬公司款項為免息外，所有應收附屬公司款項附有年息介乎2.5至5.5厘之利息。

(b) 應付附屬公司之款項為無抵押及無固定還款期。除了約31,464,000港元(二〇〇三年：約31,445,000港元)為免息外，應付附屬公司之所有款項均為按香港銀行同業拆息加0.6%香港銀行同業拆息，再加年利率1.25厘。

(c) 本公司於二〇〇四年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於第79至90頁。

(d) 截至二〇〇四年十二月三十一日止年度任何時間內，並無附屬公司擁有任何已發行借貸股本(二〇〇三年：無)。

18 於共同控制實體之權益

	集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
應佔資產淨值	470,976	384,439
收購一間共同控制實體產生之商譽減累計攤銷	20,077	20,265
	<u>491,053</u>	<u>404,704</u>
應收共同控制實體款項 (附註(a))	188,843	411,825
減：應收共同控制實體款項撥備	(33,179)	(18,465)
	<u>155,664</u>	<u>393,360</u>
	<u>646,717</u>	<u>798,064</u>
應付共同控制實體款項 (附註(a))	(123,442)	(75,340)

- (a) 應收／(應付) 共同控制實體之款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之附屬公司越秀交通有限公司擁有35%權益之廣州市西二環高速公路有限公司之資本承擔為2,528,000,000港元。
- (c) 於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之主要共同控制實體之詳情載於第91頁。

19 於聯營公司之權益

	集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
應佔資產淨值	747,987	651,060
收購一間聯營公司產之商譽減累計攤銷	158,083	164,670
	<u>906,070</u>	<u>815,730</u>
應收聯營公司貸款 (附註(a))	787,421	872,606
應收聯營公司款項 (附註(b))	86,765	84,681
減：應收聯營公司款項撥備	(19,908)	(19,908)
	<u>854,278</u>	<u>937,379</u>
	<u>1,760,348</u>	<u>1,753,109</u>
應付聯營公司款項 (附註(b))	(112,150)	(112,221)

19 於聯營公司之權益 (續)

- (a) 除了合共568,414,000港元(二〇〇三年：653,816,000港元)貸款按香港最優惠利率年利率介乎5至5.125厘；美元最優惠利率介乎年利率4至5.25厘及中國財務機構主要利率介乎5.31至6.12厘計息外，其餘結餘為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 應收／(應付) 聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (c) 有關本集團主要聯營公司於二〇〇四年十二月三十一日之詳情載於第92頁。

20 其他投資

	集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
其他投資，成本值	317,555	316,059
減：減值撥備	(56,208)	(56,208)
	<u>261,347</u>	<u>259,851</u>

其他投資主要指本集團投資於在中國成立之共同合作合資公司，以發展及管理公路和發展物業。

21 有待發展／發展中物業及持有作出售之物業

有待發展物業包括有待發展之若干土地。本集團按可變現價值淨值入賬之有待發展／發展中物業及持有作出售之物業之金額約為2,130,000,000港元(二〇〇三年：2,575,000,000港元)。

22 存貨

	集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
原材料	103,982	59,113
在製品	78,335	113,327
製成品	12,971	47,687
	<u>195,288</u>	<u>220,127</u>

於二〇〇四年及二〇〇三年十二月三十一日，所有存貨按成本列賬。

23 應收有關連公司及應付附屬公司少數股東之款項

(a) 應收有關連公司及應付附屬公司少數股東之款項均無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 應收有關連公司款項詳情如下：

	集團		年內最高 未償還結餘 千港元
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	
應收有關連公司款項			
應收有關連公司款項，由本公司 最終控股公司實益擁有	<u>3,234</u>	<u>3,678</u>	3,766

24 應收賬款

本集團對不同業務採用既定信貸政策。本集團之信貸期一般為三個月內。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
零至三十日	174,569	213,938
三十一日至九十日	76,788	249,337
九十一日至一百八十日	81,345	48,372
一百八十一日至三百六十五日	43,789	89,711
超過一年	186,277	65,736
	<u>562,768</u>	<u>667,094</u>

25 銀行及現金結餘

本集團與本公司之銀行及現金結餘包括存入中國多間銀行之人民幣存款分別約757,369,000港元(二〇〇三年：803,021,000港元)及59,000港元(二〇〇三年：4,026,000港元)。該等人民幣結餘兌換為外幣時，須受中國政府頒佈之外匯管制規則及規定所限制。

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之銀行存款70,747,000港元(二〇〇三年：56,143,000港元)根據有關預售中國物業之條例而被限制使用。

26 應付賬款

應付賬款包括債權人之貿易結餘及就建築合約應付之工程保修金。

貿易應付款之賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
零至三十日	32,433	75,453
三十一日至九十日	70,560	16,247
九十一日至一百八十日	24,008	40,828
一百八十一日至三百六十五日	65,755	62,674
一年至兩年	39,243	203,040
超過兩年	182,494	49,358
	<u>414,493</u>	<u>447,600</u>

27 股本

	股份數目 千股	千港元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
於二〇〇三年一月一日	6,118,102	611,810
就收購附屬公司發行股份	31,386	3,139
於行使購股權時發行股份	99,230	9,923
	<u>6,248,718</u>	<u>624,872</u>
於二〇〇三年十二月三十一日	6,248,718	624,872
於二〇〇四年一月一日	6,248,718	624,872
於行使購股權時發行股份(附註a)	102,880	10,288
	<u>6,351,598</u>	<u>635,160</u>
於二〇〇四年十二月三十一日	6,351,598	635,160

附註：

(a) 年內行使購股權(請參閱附註28)，因而發行每股面值0.1港元之普通股102,880,000股。

28 購股權

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納新購股權計劃，據此，本公司可向僱員（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司的股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行之股份數目之10%。行使價將由本公司之董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期之收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日之平均收市價，及(iii)本公司股份之面值（以較高者為準）。

於二〇〇四年十二月三十一日，根據舊購股權計劃授出之尚未行使購股權，可認購本公司股份合共9,626,000股。根據舊購股權計劃之規定，所有根據舊購股權計劃授出之購股權將繼續有效及可行使。

年內，購股權計劃之詳情及變動如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目				於二〇〇四年 十二月 三十一日 千股
			於二〇〇四年 一月一日 千股	已授出 千股	已行使 千股	失效 千股	
舊購股權計劃							
一九九八年九月四日	一九九八年九月四日至 二〇〇四年九月三日	0.3936	52,000	—	(46,600)	(5,400)	—
一九九九年十二月十四日	一九九九年十二月十四日至 二〇〇五年十二月十三日	0.5008	14,174	—	(4,548)	—	9,626
新購股權計劃							
二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日至 二〇一三年五月一日	0.4100	152,150	—	(42,970)	—	109,180
二〇〇三年六月二日	二〇〇三年六月二日至 二〇一三年六月一日	0.5400	61,950	—	(1,800)	—	60,150
二〇〇三年十月二十七日	二〇〇三年十月二十七日至 二〇一三年十月二十六日	0.8140	12,620	—	(216)	—	12,404
二〇〇三年十二月二十三日	二〇〇三年十二月二十三日至 二〇一三年十二月二十二日	0.8460	100,632	—	(170)	(228)	100,234
二〇〇四年六月二十三日	二〇〇四年六月二十三日至 二〇一四年六月二十二日	0.6300	—	320,310	(6,576)	(1,320)	312,414
			<u>393,526</u>	<u>320,310</u>	<u>(102,880)</u>	<u>(6,948)</u>	<u>604,008</u>

29 儲備

(a) 集團

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	滙兌波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇三年一月一日	5,649,409	1,815	49,841	(80,183)	477,355	6,098,237
發行普通股所得款項淨額	57,969	—	—	—	—	57,969
滙兌差額	—	—	—	3,748	—	3,748
出售有待發展／發展中物業及持有作 出售之物業時釋放之儲備	—	—	—	—	(66,070)	(66,070)
被視作出售一間附屬公司若干權益時 釋放之儲備	—	—	(273)	(274)	—	(547)
轉撥	—	—	13,038	—	(13,038)	—
股東應佔盈利	—	—	—	—	300,653	300,653
已付股息	—	—	—	—	(49,502)	(49,502)
於二〇〇三年十二月三十一日	<u>5,707,378</u>	<u>1,815</u>	<u>62,606</u>	<u>(76,709)</u>	<u>649,398</u>	<u>6,344,488</u>
於二〇〇四年一月一日	5,707,378	1,815	62,606	(76,709)	649,398	6,344,488
發行普通股所得款項淨額	33,355	—	—	—	—	33,355
滙兌差額	—	—	—	(1,588)	—	(1,588)
出售有待發展／發展中物業及持有作 出售之物業時釋放之儲備	—	—	—	—	(30,675)	(30,675)
被視作出售一間附屬公司若干權益時 釋放之儲備	—	—	(1)	(2)	—	(3)
商譽減值撥備	—	—	—	—	43,533	43,533
轉撥	—	—	16,792	—	(16,792)	—
股東應佔盈利	—	—	—	—	330,823	330,823
已付股息	—	—	—	—	(120,792)	(120,792)
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>5,740,733</u>	<u>1,815</u>	<u>79,397</u>	<u>(78,299)</u>	<u>855,495</u>	<u>6,599,141</u>
相當於：						
二〇〇四年擬派末期股息					57,266	
其他					798,229	
於二〇〇四年十二月三十一日之保留盈利					<u>855,495</u>	

29 儲備(續)

(b) 公司

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二〇〇三年一月一日	5,649,409	1,815	313,225	5,964,449
發行普通股所得款項淨額	57,969	—	—	57,969
年內盈利	—	—	62,170	62,170
已付股息	—	—	(49,502)	(49,502)
於二〇〇三年十二月三十一日	<u>5,707,378</u>	<u>1,815</u>	<u>325,893</u>	<u>6,035,086</u>
於二〇〇四年一月一日	5,707,378	1,815	325,893	6,035,086
發行普通股之所得款項淨額	33,355	—	—	33,355
本年度盈利	—	—	100,356	100,356
已派股息	—	—	(120,792)	(120,792)
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>5,740,733</u>	<u>1,815</u>	<u>305,457</u>	<u>6,048,005</u>
相當於：				
二〇〇四年擬派末期股息			57,266	
其他			248,191	
於二〇〇四年十二月三十一日之保留盈利			<u>305,457</u>	

(c) 本集團之保留盈利包括聯營公司及共同控制實體之應佔保留盈利分別達801,941,000港元(二〇〇三年：613,138,000港元)及累計虧損294,922,000港元(二〇〇三年：265,856,000港元)。

(d) 法定儲備指在中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制實體所成立之企業發展及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營之附屬公司及聯營公司，須按其各自之董事會所釐定之比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部份之除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據中國外資企業會計準則，經董事會批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業發展基金可用作增加資本。本集團之法定儲備中，包括一間聯營公司應佔之538,000港元(二〇〇三年：538,000港元)。

30 長期負債

	集團		公司	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
銀行貸款				
有抵押 (附註38)	3,372,134	3,848,194	2,204,233	2,454,683
無抵押	735,030	669,650	117,000	117,000
	4,107,164	4,517,844	2,321,233	2,571,683
長期負債之一年內應償還額	(959,499)	(875,394)	(513,935)	(367,452)
	3,147,665	3,642,450	1,807,298	2,204,231

於二〇〇四年十二月三十一日，須於以下期間償還之長期負債如下：

	集團		公司	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
一年內	959,499	875,394	513,935	367,452
第二年	1,324,388	878,627	367,258	396,934
第三至第五年	1,823,277	2,763,823	1,440,040	1,807,297
	4,107,164	4,517,844	2,321,233	2,571,683

31 其他長期負債

其他長期貸款之還款期如下：

(a) 集團

	二〇〇三年					總額 千港元
	融資租賃 承擔 千港元	最終控股 公司提供 之貸款 千港元	有關連 公司提供 之貸款 千港元	附屬公司 少數 股東提供 之貸款 千港元	其他貸款 千港元	
一年內	14	—	—	—	—	14
第二年	29	—	—	—	—	29
第三至第五年	—	220,595	79,008	—	—	299,603
無固定還款期	—	10,066	65,809	561,420	15,600	652,895
	43	230,661	144,817	561,420	15,600	952,541
減：其他長期貸款之即期部分	(14)	—	—	—	—	(14)
	29	230,661	144,817	561,420	15,600	952,527
餘額分析如下：						
計息	43	220,595	83,504	120,561	—	424,703
免息	—	10,066	61,313	440,859	15,600	527,838
	43	230,661	144,817	561,420	15,600	952,541

31 其他長期負債 (續)

(a) 集團 (續)

	二〇〇四年				總額 千港元
	融資租賃 承擔 千港元	最終控股 公司提供 之貸款 千港元	有關連 公司提供 之貸款 千港元	附屬公司 少數 股東提供 之貸款 千港元	
一年內	25	—	—	—	25
第二年	25	—	—	—	25
第三年至第五年	28	267,459	—	—	267,487
無固定還款期	—	31,431	127,917	463,887	623,235
	<u>78</u>	<u>298,890</u>	<u>127,917</u>	<u>463,887</u>	<u>890,772</u>
減：其他長期貸款的即期部分	(25)	—	—	—	(25)
	<u>53</u>	<u>298,890</u>	<u>127,917</u>	<u>463,887</u>	<u>890,747</u>
餘額分析如下：					
計息	—	267,459	84,535	120,561	472,555
免息	78	31,431	43,382	343,326	418,217
	<u>78</u>	<u>298,890</u>	<u>127,917</u>	<u>463,887</u>	<u>890,772</u>

除了總額120,561,000港元 (二〇〇三年：120,561,000港元) 按中國財務機構現行借貸利率介乎年利率5.76至6.12厘計息外，計息結餘按香港銀行同業拆息加年利率1厘計息。

31 其他長期負債(續)

(b) 公司

	二〇〇四年				二〇〇三年			
	融資租賃 承擔 千港元	最終控股 公司提供 之貸款 千港元	有關連 公司提供 之貸款 千港元	總額 千港元	融資 租賃承擔 千港元	最終控股 公司提供 之貸款 千港元	有關連 公司提供 之貸款 千港元	總額 千港元
一年內	25	—	—	25	14	—	—	14
第二年	25	—	—	25	29	—	—	29
第三至第五年	28	361,907	84,535	446,470	—	252,906	83,504	336,410
無固定還款期	—	61,180	1,673	62,853	—	7,944	1,467	9,411
	<u>78</u>	<u>423,087</u>	<u>86,208</u>	<u>509,373</u>	<u>43</u>	<u>260,850</u>	<u>84,971</u>	<u>345,864</u>
減：其他長期貸款 的即期部分	(25)	—	—	(25)	(14)	—	—	(14)
	<u>53</u>	<u>423,087</u>	<u>86,208</u>	<u>509,348</u>	<u>29</u>	<u>260,850</u>	<u>84,971</u>	<u>345,850</u>
餘額分析如下：								
計息	—	361,907	84,535	446,442	43	252,906	83,504	336,453
免息	78	61,180	1,673	62,931	—	7,944	1,467	9,411
	<u>78</u>	<u>423,087</u>	<u>86,208</u>	<u>509,373</u>	<u>43</u>	<u>260,850</u>	<u>84,971</u>	<u>345,864</u>

計息結餘按香港銀行同業拆息加年利率1厘計息。

32 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就短暫時差按適用所得稅率作全數撥備。

遞延稅項負債／(資產)賬之變動如下：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
於一月一日	3,611,475	3,684,171
於損益表計入／(扣除)之遞延稅項(附註8)	(31,852)	(31,968)
於權益計入稅項	(5,543)	(40,728)
	<u>3,574,080</u>	<u>3,611,475</u>
於十二月三十一日	<u>3,574,080</u>	<u>3,611,475</u>

年內，遞延稅項資產及負債(對銷同一稅務司法權區內之結餘前)變動如下：

遞延稅項資產：

	集團				總額 千港元
	向稅務機構 呈報支出之 不同基準 千港元	物業重估 千港元	稅損 千港元	其他 千港元	
於二〇〇三年一月一日	9,725	16,800	3,065	4,254	33,844
於損益表計入／(扣除)	793	(1,645)	822	10,966	10,936
	<u>10,518</u>	<u>15,155</u>	<u>3,887</u>	<u>15,220</u>	<u>44,780</u>
於二〇〇三年十二月三十一日	<u>10,518</u>	<u>15,155</u>	<u>3,887</u>	<u>15,220</u>	<u>44,780</u>
於二〇〇四年一月一日	10,518	15,155	3,887	15,220	44,780
於損益表計入	11,230	—	5,536	685	17,451
	<u>21,748</u>	<u>15,155</u>	<u>9,423</u>	<u>15,905</u>	<u>62,231</u>
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>21,748</u>	<u>15,155</u>	<u>9,423</u>	<u>15,905</u>	<u>62,231</u>

32 遞延稅項(續)

遞延稅項負債：

	集團				
	物業重估 千港元	向稅務機構 呈報收入 及支出之 不同基準 千港元	加速折舊 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二〇〇三年一月一日	3,604,233	76,576	24,810	12,396	3,718,015
於損益表扣除／(計入)	(97,757)	84,984	(16,319)	8,060	(21,032)
於保留盈利計入	(40,728)	—	—	—	(40,728)
於二〇〇三年十二月三十一日	<u>3,465,748</u>	<u>161,560</u>	<u>8,491</u>	<u>20,456</u>	<u>3,656,255</u>
於二〇〇四年一月一日	3,465,748	161,560	8,491	20,456	3,656,255
於損益表扣除／(計入)	(81,366)	71,603	(218)	(4,420)	(14,401)
於保留盈利計入	(5,543)	—	—	—	(5,543)
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>3,378,839</u>	<u>233,163</u>	<u>8,273</u>	<u>16,036</u>	<u>3,636,311</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而就所結轉之稅損及物業價值重估作確認。於二〇〇四年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的未確認稅損967,000,000港元(二〇〇三年：752,000,000港元)，而因重估物業而產生之未確認稅務利益為251,000,000港元(二〇〇三年：459,000,000港元)。

於合法可強制執行權利將流動稅項資產與流動稅項負債對銷及於遞延所得稅與相同財政機構有關時，抵銷遞延稅項資產及負債。

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	10,054	12,712
— 中國企業所得稅	46,145	26,349
	<u>56,199</u>	<u>39,061</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	15,648	19,449
— 中國企業所得稅	1,576,982	1,506,745
— 中國土地增值稅	2,037,649	2,124,342
	<u>3,630,279</u>	<u>3,650,536</u>

33 綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利與經營產生之現金流入淨額對賬表：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
經營盈利	743,486	721,591
折舊及攤銷	211,441	184,280
出售／被視作出售附屬公司若干權益之虧損	481	95,940
出售固定資產之虧損	6,436	27,628
出售其他投資之虧損	—	1,059
利息收入	(5,587)	(8,450)
股息收入	(14,904)	(3,483)
投資物業之重估盈餘	(76,750)	(165,840)
持有／在建物業(回撥)／撇減至可變現淨值	(44,546)	5,805
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前經營盈利	820,057	858,530
有待發展／發展中物業及持有作出售之物業 之減少淨額	857,212	982,306
存貨減少／(增加)	24,839	(28,438)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金 (包括應收有關連公司款項)之增加	(63,133)	(71,033)
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	(206,700)	(749,618)
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	<u>1,432,275</u>	<u>991,747</u>

33 綜合現金流量表附註(續)

(b) 視為收購／收購附屬公司

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
購入之淨資產		
固定資產	—	17,685
其他投資	—	1,402
於共同控制實體之權益	(24,242)	—
應收共同控制實體之款項	(350,628)	—
有待發展／發展中物業	471,115	—
存貨	—	21,938
其他應收款項、預付款項及按金	10,966	18,587
銀行結餘及現金	2,339	16,683
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(81,728)	(15,330)
少數股東權益(附註33(d))	(27,822)	(617)
銀行貸款	—	(28,037)
	—	32,311
因收購產生之負商譽	—	(5,005)
收購成本總額	—	27,306
支付方式：		
發行股份	—	27,306
收購總成本	—	27,306

就合資協議條款改變而言，共同控制實體成為本集團之附屬公司。由於本集團應佔之股權並無變動，本集團並無就視作收購支付任何代價。

年內收購之附屬公司帶來之經營業務現金流出36,000,000港元(二〇〇三年：流出為3,000,000港元)、投資業務為零(二〇〇三年：流出為1,000,000港元)及理財活動流入37,000,000港元(二〇〇三年：零)。

33 綜合現金流量表附註(續)

(b) 視為收購／收購附屬公司(續)

視為收購／收購附屬公司產生之現金及現金等價物流入淨額分析

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
現金代價	—	—
購入之銀行結餘及現金	<u>2,339</u>	<u>16,683</u>
視為收購／收購附屬公司產生之現金及現金等價物之流入淨額	<u><u>2,339</u></u>	<u><u>16,683</u></u>

(c) 出售於附屬公司之若干權益

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
本集團出售權益之資產淨值	—	18,494
於出售時釋放之負商譽	—	(8,857)
出售虧損	<u>—</u>	<u>(998)</u>
出售附屬公司若干權益之現金及現金等價物流入淨額	<u><u>—</u></u>	<u><u>8,639</u></u>

33 綜合現金流量表附註(續)

(d) 財務變動分析

	股本 (包括股份 溢價)	可換股債券	銀行貸款	應付 聯營公司及 共同控制 實體 之款項	應付 附屬公司 少數股東 之款項 及其他 長期負債	少數股東 權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二〇〇三年一月一日	6,261,219	200,623	6,763,073	185,162	764,922	3,403,865
就收購附屬公司發行普通股	27,306	—	—	—	—	—
為換取現金而發行普通股	43,725	—	—	—	—	—
贖回可換股債券	—	(200,623)	—	—	200,623	—
贖回可換股債券之溢價	—	—	—	—	1,950	—
附屬公司少數股東出資	—	—	—	—	—	6,037
於附屬公司之股權增加	—	—	—	—	—	(244,177)
收購附屬公司	—	—	28,037	—	—	617
於附屬公司之股權減少	—	—	—	—	—	18,494
少數股東應佔盈利	—	—	—	—	—	213,680
被視作出售附屬公司之若干權益	—	—	—	—	—	152,307
少數股東應佔匯兌儲備	—	—	—	—	—	668
支付予附屬公司少數股東之股息	—	—	—	—	—	(129,377)
轉撥自少數股東權益	—	—	—	—	344	(344)
新借貸	—	—	2,252,575	2,399	183,093	—
還款	—	—	(3,005,352)	—	(19,356)	(46,948)
	<u>6,332,250</u>	<u>—</u>	<u>6,038,333</u>	<u>187,561</u>	<u>1,131,576</u>	<u>3,374,822</u>
於二〇〇三年十二月三十一日	6,332,250	—	6,038,333	187,561	1,131,576	3,374,822

33 綜合現金流量表附註(續)

(d) 財務變動分析(續)

	股本(包括 股份溢價) 千港元	銀行貸款 千港元	應付 聯營公司 及共同控制 實體之款項 千港元	應付 附屬公司 少數股東 之款項 及其他 長期負債 千港元	少數股東 權益 千港元
於二〇〇四年一月一日	6,332,250	6,038,333	187,561	1,131,576	3,374,822
為換取現金而發行普通股	43,643	—	—	—	—
附屬公司少數股東權益的資本貢獻	—	—	—	—	4,476
少數股東應佔盈利	—	—	—	—	280,947
被視作收購附屬公司(附註33(b))	—	—	—	—	27,822
被視作出售附屬公司若干權益	—	—	—	—	799
少數股東應佔滙兌儲備	—	—	—	—	(2,066)
支付予少數股東之股息	—	—	—	—	(218,993)
新借款	—	932,996	48,031	177,745	—
還款	—	(1,801,602)	—	(231,818)	—
	<u>6,375,893</u>	<u>5,169,727</u>	<u>235,592</u>	<u>1,077,503</u>	<u>3,467,807</u>
二〇〇四年十二月三十一日	<u>6,375,893</u>	<u>5,169,727</u>	<u>235,592</u>	<u>1,077,503</u>	<u>3,467,807</u>

34 經營租賃承擔

集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額(主要來自附註39(a)所述之有關連人士交易產生)如下:

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
第一年內	26,380	31,591
第二至第五年內	97,388	85,560
五年後	215,354	254,977
	<u>339,122</u>	<u>372,128</u>

本公司於二〇〇四年十二月三十一日並無任何經營租賃承擔(二〇〇三年: 無)。

35 應收未來最低租金

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可註銷租約應收未來最低租金如下：

	集團		公司	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
第一年內	296,187	331,295	70	28
第二至第五年內	495,792	527,200	—	—
五年後	12,803	129,839	—	—
	<u>804,782</u>	<u>988,334</u>	<u>70</u>	<u>28</u>

36 其他承擔

	集團	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
有關固定資產之資本承擔：		
已簽約但未撥備	14,359	16,755
已批准但未簽約	—	—
	<u>14,359</u>	<u>16,755</u>

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團就注資於共同控制實體之股本之財務承擔約為247,990,000港元（二〇〇三年：無）。

37 或然負債

	集團		公司	
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
(a) 授予本集團物業若干買家之按揭融資擔保(附註)	250,520	117,052	—	—
(b) 為附屬公司之銀行及貸款融資作出擔保	—	—	390,215	694,915
	<u>250,520</u>	<u>117,052</u>	<u>390,215</u>	<u>694,915</u>

- (c) 於二〇〇四年及二〇〇三年十二月三十一日，本集團就一間聯營公司之一名合營夥伴(「合營夥伴」)償還銀行貸款人民幣500,000,000元(相當於約467,000,000港元)及有關利息(統稱「有關貸款」)，向銀行抵押其從該聯營公司之24.3%實際權益所產生之收入。

該名合營夥伴已就因該抵押產生之一切負債向本集團提供反彌償保證。此外，越秀企業已向本集團發出彌償保證，據此，倘若該名合營夥伴向本集團提供之反彌償保證不足以彌補有關貸款，則越秀企業將向銀行清償／支付該名合營夥伴提供之反彌償保證與有關貸款之間之任何差額。

附註：

本集團為若干物業單位之買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家償還款項。該等擔保於發出《房地產權證》及《房地產他項權證》時終止。

38 資產抵押

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團及本公司所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團若干有待發展／發展中物業、持有作出售之物業、其他物業及投資物業，賬面總值分別為514,000,000港元(二〇〇三年：665,000,000港元)、291,000,000港元(二〇〇三年：246,000,000港元)及3,230,000,000港元(二〇〇三年：3,573,000,000港元)；
- (b) 若干附屬公司總賬面淨值(不包括公司間之貸款)4,086,000,000港元(二〇〇三年：3,849,000,000港元)若干資產之浮動押記；
- (c) 於若干附屬公司之本集團股權之抵押；及
- (d) 總額3,648,000,000港元(二〇〇三年：3,573,000,000港元)若干公司之間貸款的質押。

39 有關連人士交易

重大有關連人士交易在本集團於日常業務過程中進行，詳情如下：

	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
支付予附屬公司少數股東之租金及公用設施開支(附註(a))	260,384	186,303
支付及應付予附屬公司少數股東之收費公路管理費(附註(b))	62,235	62,223
支付予最終控股公司之租金開支及物業管理費(附註(c))	1,025	1,056
支付予附屬公司少數股東權益之利息開支(附註(d))	4,643	—
	<u>338,287</u>	<u>350,682</u>

附註：

- (a) 於二〇〇二年十月十七日，本集團與廣州造紙集團有限公司訂立租賃合約及公用設施供應合約，據此，廣州造紙集團有限公司同意出租若干轉讓資產予本集團，為期二十年，月租人民幣1,446,000元(相當於約1,364,000港元)，及按若干預定價格供應電、水、熱予本集團，為期二十年。本公司股東於二〇〇二年十一月二十五日舉行之股東特別大會上批准該等交易。
- (b) 於二〇〇四年九月六日，本集團之附屬公司少數股東廣州市公路開發公司(「公路開發公司」)與若干在中國經營收費公路之附屬公司訂立關於收費公路管理費之管理協議，據此，公路開發公司負責廣汕公路、廣深公路、廣從公路第一段及第二段、1909省道及廣花公路之日常運作及保養服務，包括收取路費及維修保養，換取每年預先釐定之固定金額。該等管理協議之詳情已刊登於本公司及越秀交通有限公司於二〇〇四年九月六日刊發之聯合公佈中。
- (c) 支付予本公司最終控股公司越秀企業(集團)有限公司之物業管理費每年51,000港元及租金開支由一月至十月每月為88,000港元，由十一月至十二月每月為47,000港元(二〇〇三年：每月88,000港元)。
- (d) 附屬公司之少數股東廣州造紙集團有限公司提供之墊款於年內按年利率5.31厘計息。

40 最終控股公司

董事認為本公司之最終控股公司為在香港註冊成立之公司越秀企業(集團)有限公司。

41 賬目通過

本年度賬目已於二〇〇五年四月二十一日由董事會通過。