

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

1 一般資料

越秀投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「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；製造及銷售新聞紙。本集團之業務主要位於香港及中國內地（「中國」）。年內，本集團出售中國若干附屬公司，有關詳情於附註35中披露。

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表均以千港元（千港元）呈列。該等綜合財務報表已於二〇〇六年四月二十五日獲董事會批准刊行。

2 重大會計策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有列明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃採用歷史成本慣例編製，並經樓宇重估及按公平值計入損益的財務資產及負債（包括衍生金融工具）（按公平值列賬）作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要運用若干重要的會計估計，亦同時需要管理層在採用本公司的會計政策過程中作出判斷。涉及很大程度的判斷及複雜性的範疇或對該等財務報表有重大影響的假設及估計的範疇已於附註4中披露。

2 重大會計策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 採納新訂香港財務報告準則的影響

於二〇〇五年，本集團採納以下與業務相關的新訂／經修訂香港財務報告準則及詮釋。二〇〇四年的比較數字已按需要根據有關規定作出修訂。

香港會計準則第1號	財務報表的呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變動及差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變動的影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士的披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	聯營公司的投資
香港會計準則第31號	合營企業的投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第39號－修訂	財務資產及財務負債的過渡及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋第15號	經營租賃－獎勵
香港會計準則－詮釋第21號	所得稅－已重估不可折舊資產的收回
香港財務報告準則第2號	以股份支付的款項
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港財務報告準則第5號	持作出售的非流動資產及終止經營業務
香港－詮釋第3號	收益－銷售發展中物業的預售合約
香港－詮釋第4號	租賃－釐定香港土地租賃有關的租賃期限

採納新訂／經修訂香港會計準則第1號、第2號、第7號、第8號、第10號、第21號、第23號、第24號、第27號、第28號、第31號、第33號、香港會計準則－詮釋第15號、香港財務報告準則第5號及香港－詮釋第4號並無對本集團的會計政策造成重大變動。概括而言：

- 香港會計準則第1號已影響少數股東權益、分佔聯營公司及共同控制實體除稅後淨業績及其他披露的呈列。
- 香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第23號、第27號、第28號、第31號、第33號、香港會計準則－詮釋第15號及香港－詮釋第4號對本集團的政策並無重大影響。
- 香港會計準則第21號對本集團的政策並無重大影響。各合併實體的功能貨幣已根據經修訂準則的指引重新評估。
- 香港會計準則第24號對關連人士的識別及若干其他關連人士資料披露有所影響。
- 香港財務報告準則第5號對非流動資產的分類及重估有所影響。

2 重大會計策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 採納新訂香港財務報告準則的影響 (續)

採納香港會計準則第16號導致有關於物業施工前或期間產生的附帶業務所得租金收入的會計政策有所變動。於施工前或期間產生的附帶業務所得租金收入須於損益表確認。本集團已追溯應用此項新政策，因此二〇〇四年的比較數字已反映上述變動的追溯影響。

採納香港會計準則第17號，導致有關租賃土地及土地使用權須由發展中物業、持作出售物業及物業、廠房及設備重新分類為經營租賃的會計政策改變。就租賃土地及土地使用權的一次性預付款項於租賃期內按直線法於損益表中列作支出，如其出現減值，則將其減值部分於損益表中列作支出。發展中物業施工期產生的租賃付款攤銷會資本化為發展中物業的一部分。於以往年度，計入租賃土地及樓宇的租賃土地乃按成本減累積折舊及累積減值入賬；計入發展中物業及持作出售物業的土地使用權乃按成本與可變現淨值的較低者入賬。過渡性條文規定此項新政策須追溯應用，因此已重列二〇〇四年的比較數字，以反映上述變動的追溯影響。

採納香港會計準則第32、39號及39號(修訂)導致有關財務資產公平值計入損益的財務資產及可供出售財務資產的分類的會計政策改變。此亦導致衍生財務工具按公平值的確認以及對沖活動的確認及計量有所改變。

採納經修訂的香港會計準則第40號導致有關投資物業的會計政策出現變動，公平值的變動自二〇〇五年一月一日起於損益表記錄。於過往年度，公平值的增加計入投資物業重估儲備，公平值的減少則首先抵銷較早前物業組合估值的增加，餘額則於損益表列作開支。

採納經修訂香港會計準則—詮釋第21號，致使重估投資物業所產生的遞延稅項負債計算方式涉及的會計政策有所變動。該等遞延稅項負債乃按透過使用而收回該資產賬面值引致的稅務影響作出計算。於過往年度，該項資產賬面值乃預期透過出售而收回。過渡性條文規定此項新政策須追溯應用，因此已重列二〇〇四年的比較數字，以反映上述變動的追溯影響。

2 重大會計策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 採納新訂香港財務報告準則的影響 (續)

採納香港財務報告準則第2號導致有關以股份支付的款項的會計政策有所變動。直至二〇〇四年十二月三十一日，向僱員授出購股權無需在損益表內列作開支。本集團自二〇〇五年一月一日起將購股權成本於損益表列作開支。作為過渡性條文，於二〇〇二年十一月七日後授出但非於二〇〇五年一月一日歸屬的購股權成本已於有關期間的損益表內追溯列作開支(附註2.20)。

採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致商譽及負商譽的會計政策有所變動。直至二〇〇四年十二月三十一日，商譽於最長20年內按直線法攤銷，並於各結算日評定是否有減值跡象；於收購日期非涉及任何可識別未來虧損或開支且不超逾所收購非貨幣資產公平值的負商譽，於使用該等資產的年期內在損益表確認。香港財務報告準則第3號的過渡性條文允許在不適用於本集團的若干情況下追溯應用此項新政策，因此二〇〇四年的比較數字未能反映此項變動的影響。根據香港財務報告準則第3號的條文，本集團自二〇〇五年一月一日起終止商譽攤銷，而於二〇〇四年十二月三十一日的累積攤銷已與商譽成本的相應減值所撤銷。由截至二〇〇五年十二月三十一日止年度起，商譽會每年進行減值測試，如有跡象出現減值，則於收購日期本集團所佔被收購附屬公司／業務的可識別資產淨值權益超出收購成本的差額於損益表確認。於二〇〇四年十二月三十一日的負商譽約526,739,000港元已於二〇〇五年一月一日轉撥往保留盈利。

本集團已按照香港會計準則第38號的條文重新評估無形資產的可使用年期。本項重新評估並無導致作出任何調整。

採納香港一詮釋第3號導致有關因出售物業而產生的收益確認有所變動。有關收益僅於完成相關出售協議時，即物業落成並交付買方時確認。直至二〇〇四年十二月三十一日，因出售發展中物業所得的收益按完工進度法確認，而出售其他物業則於簽訂買賣協議時確認。過渡性條文允許追溯應用此項新政策。然而，由於管理層認為反映追溯影響乃不切實際，故本集團決定於二〇〇五年一月一日起開始應用此項準則。

2 重大會計策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 採納新訂香港財務報告準則的影響 (續)

會計政策的所有變動已根據各項準則的過渡條文(如適用)作出變更。本集團所採納的一切準則均須追溯應用，惟以下各項除外：

- 香港會計準則第16號－於資產置換交易中購入物業、廠房及設備項目的首次計量，僅就該準則生效期以後進行的交易按公平值列賬；
- 香港會計準則第21號－規定會計商譽及公平值調整作為海外業務的一部分須就該準則生效期以後應用；
- 香港會計準則第32號及第39號－根據此準則，不允許按追溯基準確認、終止確認及計量財務資產及負債。本集團就二〇〇四年比較資料的其他投資應用先前香港會計實務準則第24號「證券投資的會計處理方法」。會計實務準則第24號與香港會計準則第39號的會計差異須作出的調整於二〇〇五年一月一日釐定及確認；
- 香港會計準則第40號－鑒於本集團已採納公平值模式，本集團毋須重列比較資料。任何調整(包括重新分類於投資物業重估增值盈餘)已於二〇〇五年一月一日的保留盈利中作出相應的調整；
- 香港會計準則－詮釋第15號－並無規定於二〇〇五年一月一日前開始的租賃優惠須予確認；
- 香港財務報告準則第2號－只會追溯應用於二〇〇二年十一月七日後授出但非於二〇〇五年一月一日歸屬的所有股本工具；
- 香港財務報告準則第3號－在採納日期後採用，不須追溯；及
- 香港－詮釋第3號允許追溯應用。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

2 重大會計策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的會計政策變動對本集團的影響

以下是上述會計政策變動對個別會計項目的影響：

	採納香港 會計準則 第17號 的影響 千港元	採納 香港會計 準則—詮釋 第21號 的影響 千港元	採納 香港財務 報告準則 第2號 的影響 千港元	採納香港 會計準則 第16號 的影響 千港元	總計 千港元
增加／(減少)					
截至二〇〇四年 十二月三十一日止年度 的損益表項目					
收益	—	—	—	2,465	2,465
銷售成本	108,692	—	—	—	108,692
行政開支	1,683	—	22,619	—	24,302
稅項	(69,582)	245	—	—	(69,337)
少數股東權益	(3,118)	13	—	—	(3,105)
本公司權益持有人應佔純利	<u>(37,675)</u>	<u>(258)</u>	<u>(22,619)</u>	<u>2,465</u>	<u>(58,087)</u>
每股盈利					
— 基本 (港仙)	(0.60)	(0.00)	(0.35)	0.04	(0.91)
— 攤薄 (港仙)	(0.59)	(0.00)	(0.35)	0.04	(0.90)
於二〇〇四年十二月三十一日 的資產負債表項目					
物業、廠房及設備	(89,973)	—	—	—	(89,973)
租賃土地及土地使用權					
— 非即期部分	4,778,439	—	—	—	4,778,439
於共同控制實體的權益	(3,282)	—	—	—	(3,282)
發展中物業	(7,986,404)	—	—	27,747	(7,958,657)
持有作出售的物業	(885,501)	—	—	—	(885,501)
租賃土地及土地使用權					
— 即期部分	3,429,014	—	—	—	3,429,014
資產總值	<u>(757,707)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,747</u>	<u>(729,960)</u>
遞延稅項負債	(287,709)	(212,038)	—	—	(499,747)
負債總額	<u>(287,709)</u>	<u>(212,038)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(499,747)</u>
資產淨值	<u>(469,998)</u>	<u>212,038</u>	<u>—</u>	<u>27,747</u>	<u>(230,213)</u>
儲備	(444,147)	202,805	—	27,747	(213,595)
少數股東權益	(25,851)	9,233	—	—	(16,618)
總權益	<u>(469,998)</u>	<u>212,038</u>	<u>—</u>	<u>27,747</u>	<u>(230,213)</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

2 重大會計策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 截至二〇〇五年十二月三十一日止年度的會計政策變動對本集團的影響

以下是上述會計政策變動對個別會計項目的影響：

增加/(減少)	採納香港會計準則第17號的影響 千港元	採納香港會計準則第32及第39號的影響 千港元	採納香港會計準則— 註釋第21號 的影響 千港元	採納香港財務報告準則第2號的影響 千港元	採納香港— 詮釋 第3號的 影響 千港元	採納香港財務報告準則第3號的影響 千港元	採納香港會計準則第16號的影響 千港元	總計 千港元
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度的損益表項目								
收益	—	—	—	—	(643,364)	—	1,897	(641,467)
銷售成本	103,869	—	—	—	(445,154)	15,653	—	(325,632)
行政開支	—	—	—	22,524	—	—	—	22,524
理財成本	—	15,620	—	—	—	—	—	15,620
稅項	(66,494)	—	(3,503)	—	(65,409)	—	—	(135,406)
少數股東權益	(2,980)	—	575	—	—	—	—	(2,405)
本公司權益持有人	<u>(34,395)</u>	<u>(15,620)</u>	<u>2,928</u>	<u>(22,524)</u>	<u>(132,801)</u>	<u>(15,653)</u>	<u>1,897</u>	<u>(216,168)</u>
每股盈利								
—基本 (港仙)	(0.54)	(0.24)	0.05	(0.35)	(2.08)	(0.24)	0.03	(3.38)
—攤薄 (港仙)	(0.53)	(0.24)	0.05	(0.35)	(2.05)	(0.24)	0.03	(3.33)
於二〇〇五年十二月三十一日的資產負債表項目								
物業、廠房及設備	(68,330)	—	—	—	—	—	—	(68,330)
租賃土地及土地使用權								
—非即期部分	4,372,994	—	—	—	—	—	—	4,372,994
其他無形資產	—	—	—	—	—	511,086	—	511,086
可供出售的財務資產	—	354,912	—	—	—	—	—	354,912
其他投資	—	(161,991)	—	—	—	—	—	(161,991)
發展中物業	(8,206,652)	—	—	—	394,015	—	29,644	(7,782,993)
持有作出售的物業	(150,533)	—	—	—	59,700	—	—	(90,833)
應收賬款	—	—	—	—	(643,364)	—	—	(643,364)
租賃土地及土地使用權								
—即期部分	3,190,945	—	—	—	—	—	—	3,190,945
資產總值	<u>(861,576)</u>	<u>192,921</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(189,649)</u>	<u>511,086</u>	<u>29,644</u>	<u>(317,574)</u>
遞延稅項負債	—	75,573	(215,491)	—	—	—	—	(139,918)
應付稅項	(354,203)	—	—	—	(65,408)	—	—	(419,611)
其他長期貸款	—	(15,620)	—	—	—	—	—	(15,620)
總負債	<u>(354,203)</u>	<u>59,953</u>	<u>(215,491)</u>	<u>—</u>	<u>(65,408)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(575,149)</u>
資產淨值	<u>(507,373)</u>	<u>132,968</u>	<u>215,491</u>	<u>—</u>	<u>(124,241)</u>	<u>511,086</u>	<u>29,644</u>	<u>257,575</u>
儲備	(478,542)	129,267	205,733	—	(124,241)	505,446	29,644	267,307
少數股東權益	(28,831)	3,701	9,758	—	—	5,640	—	(9,732)
總權益	<u>(507,373)</u>	<u>132,968</u>	<u>215,491</u>	<u>—</u>	<u>(124,241)</u>	<u>511,086</u>	<u>29,644</u>	<u>257,575</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

2 重大會計策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(d) 會計政策變動對本公司截至二〇〇四年及二〇〇五年十二月三十一日止年度的影響

以下是上述會計政策變動對個別會計項目的影響：

	採納香港財務報告 準則第2號的影響 千港元
增加／(減少)	
截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的損益表項目	
行政開支	12,788
年內盈利	(12,788)
於二〇〇四年十二月三十一日的資產負債表項目	
於附屬公司的投資	10,360
資產淨值	10,360
其他儲備	26,635
保留盈利	(16,275)
總權益	10,360
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度的損益表項目	
行政開支	11,731
年內盈利	(11,731)
於二〇〇五年十二月三十一日資產負債表項目	
於附屬公司的投資	21,153
資產淨值	21,153
其他儲備	49,159
保留盈利	(28,006)
總權益	21,153

2 重大會計策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(e) 尚未生效的已公佈準則的準則、詮釋及修訂

本集團必須於二〇〇六年一月一日開始或往後的會計期間應用而未有提早應用的若干已頒佈新準則、對現行準則的詮釋及修訂如下：

- 香港會計準則第19號(修訂本) — 僱員福利(自二〇〇六年一月一日起生效)。此項修訂引入確認精算損益的其他方法。倘多重僱主計劃的資料不足以應用界定福利會計處理方法，則可能須施加額外確認規定。此項修訂亦增添新披露規定。由於本集團不擬更改就確認精算損益所採納的會計政策，且並無參與任何多重僱主計劃，故採納此項修訂將僅影響財務報表呈報的形式及披露內容。本集團將自二〇〇六年一月一日開始的年度期間採納是項修訂。
- 香港會計準則第39號(修訂本) — 選擇以公平值入賬(自二〇〇六年一月一日起生效)。此項修訂更改分類為按公平值計入損益的財務工具的定義，並限制指定財務工具作為此種類別的一部分。本集團相信，由於本集團應可就此按公平值計入損益的指定財務工具遵守經修訂準則，故此是項修訂將不會對財務工具的分類構成重大影響。本集團將自二〇〇六年一月一日開始的年度期間採納是項修訂。
- 香港財務報告準則第7號 — 財務工具：披露以及香港會計準則第1號的補充修訂 — 財務報表呈報 — 資本披露(自二〇〇七年一月一日起生效)。香港財務報告準則第7號載有新披露規定以改善就財務工具披露的資料。此項修訂規定披露公司所承受財務工具產生的風險的質量及數量資料，包括有關信貸風險、流通量風險及市場風險的指定最低披露項目，以及市場風險相關的敏感資料分析。此項修訂取代香港會計準則第30號 — 銀行及同類財務機構財務報表披露，以及香港會計準則第32號 — 財務工具：披露及呈報。此項修訂適用於所有根據香港財務報告準則作出報告的實體。香港會計準則第1號的修訂須包括披露實體的資金水平，以及其管理資本方法。本集團已評估香港財務報告準則第7號的影響及香港會計準則第1號修訂，並認為主要增加的披露為市場風險的敏感資料分析以及修訂香港會計準則第1號後所規定的資本披露。本集團將自二〇〇七年一月一日開始的年度期間採納香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號的修訂。
- 香港財務報告準則 — 詮釋第4號 — 釐定安排是否包括租賃(自二〇〇六年一月一日起生效)。香港財務報告準則-詮釋4規定根據安排的內容釐定安排是否包括租賃。此項準則須評估：(a)達成安排是否須視乎使用某一特定資產或多項資產(該資產)；及(b)該項安排是否附帶使用該項資產的權利。本集團現正評估香港財務報告準則 — 詮釋第4號對本集團業務構成的影響。

2 重大會計策概要 (續)

2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(a) 附屬公司

凡本公司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。

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(見附註2.8)。

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。

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。

(b) 與少數股東權益之交易

本集團政策是將與少數股東進行之交易視作本集團之對外交易。向少數股東權益出售而令本集團出現之收益及虧損，均計入損益表。向少數股東權益購買而產生之商譽，即任何已付代價超出應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之間的差額，直接於損益表確認。

2 重大會計策概要 (續)

(c) 聯營公司

聯營公司乃本集團對其擁有重大影響力但非控制權之所有實體，一般附帶介乎20%至50%投票權之持股量。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括於收購時已識別之商譽(扣除任何累積減值虧損)(見附註2.8)。

本集團應佔收購後的聯營公司的盈利或虧損於損益表內確認，而其應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。當本集團應佔聯營公司虧損相當於或多於其於聯營公司之權益時(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表聯營公司履行承擔或作出付款。

本集團與其聯營公司之間之交易產生之未變現收益，按本集團在該等公司之權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移之資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。聯營公司之會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納者一致。

(d) 合營企業

共同控制實體乃合營企業，據此，本集團與其他各方經營一項由各方共同控制之經濟活動，而參與方概無任何一方可單獨控制該項經濟活動。於共同控制實體之投資乃以權益會計法處理，最初按成本入賬。本集團於共同控制實體之投資包括於收購時已識別之商譽(扣除任何累積減值虧損)(見附註2.8)。

本集團應佔收購後共同控制實體盈利或虧損於損益表內確認，而其應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。當本集團應佔共同控制實體虧損相當於或多於其於該共同控制實體之權益時(包括其他任何無抵押應收款項)時，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表共同控制實體履行承擔或作出付款。

本集團與其共同控制實體之間之交易產生之未變現收益，按本集團在該共同控制實體之權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移之資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。共同控制實體之會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納者一致。

2.3 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。

2 重大會計策概要 (續)

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所在的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以港元列賬，即本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率折算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率折換外幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於損益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖或投資淨額對沖之項目，則於權益列為遞延項目。

以外幣為單位及列為可供出售之貨幣證券之公平值轉變將在其證券攤銷成本轉變產生之匯兌差額及其他證券賬面值轉變之間予以分析。匯兌差額會在損益表內確認，而其他賬面值之轉變則在權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債之匯兌差額將以公平值盈虧之一部分列賬。非貨幣性財務資產及負債(如持有按公平值計入損益之權益)之匯兌差額以公平值盈虧之一部分列入損益表中。非貨幣性項目(如列為可供出售的財務資產的股權工具)的匯兌差額列入權益中的公平值儲備。

(c) 集團公司

集團旗下所有實體(全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式兌換為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所列的資產及負債按其結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表所列的收支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累積影響，在此情況下，收支則按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 一切因此而產生的匯兌差額均確認為權益的一個獨立組成部份入賬。

在綜合賬目時，因換算海外實體的投資淨額及借貸及指定作有關投資之對沖之其他貨幣工具而產生的匯兌差額須撥入股東權益處理。當出售某項海外業務時，過往計入權益的匯兌差額須列入損益表確認，作為出售業務的部份收益或虧損處理。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整列作有關海外實體的資產及負債，並按收市匯率兌換。

2 重大會計策概要 (續)

2.5 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。

2.6 物業、廠房及設備

樓宇主要包括辦公樓。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。

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。

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：

— 樓宇	25至50年
— 廠房、機器及工具	3至30年
— 租賃裝修、傢俱、裝置及辦公樓設備	3至5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(附註2.9)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值而釐定。

2.7 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經合併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。

2 重大會計策概要 (續)

2.7 投資物業 (續)

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。該等投資物業最少每年由外部估值師估值一次。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，外部估值師會採用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。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會流入本集團，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。

直至二〇〇四年十二月三十一日，重估增值計入投資物業重估儲備。重估減值首先按組合基準與先前之重估增值對銷，然後扣除自經營盈利。其後任何增值計入經營盈利，但以過往扣除之款額為限。由二〇〇五年一月一日起，公平值之變動於損益表確認。

如投資物業變成由集團旗下公司佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計目的，其於重新分類日期之公平值成為其成本值。作投資物業用途之興建中或發展中物業分類為物業，並以成本列值，直至完成興建或發展時則重新分類，其後以投資物業入賬。

倘物業、廠房及設備項目因用途改變而成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之差額根據香港會計準則第16號會於權益中列作物業、廠房及設備之重估。然而，倘公平值收益抵銷先前之減值虧損，則該收益於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第5號，持有作出售而不予重新發展之投資物業列為持有作出售之其他資產。

2.8 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／聯營公司／共同控制實體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。收購聯營公司及共同控制實體時產生之商譽會分別計入聯營公司之權益及共同控制實體之權益。

直至二〇〇四年十二月三十一日，商譽乃按直線基準於其5至10年估計經濟年期攤銷。由二〇〇五年一月一日起，本集團終止攤銷商譽。獨立確認之商譽會每年及在減值跡象出現時，進行減值測試。而獨立確認之商譽會按成本減累積減值虧損列賬。

2 重大會計策概要 (續)

2.8 商譽 (續)

出售實體時之損益會包括與所出售實體有關之商譽賬面值。

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。

2.9 非財務資產之減值

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。若該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。評估資產減值時，資產按可單獨分辨的最小現金流量產生單位予以分類。除商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告日期考慮回撥。

2.10 財務資產

由二〇〇四年一月一日至二〇〇四年十二月三十一日：

本集團將其於證券的投資(於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資除外)歸類為其他投資。

長期持有的其他投資乃按成本減累計減值虧損列賬。個別投資項目的賬面值於每個結算日檢討，以評定其公平值有否下跌至低於賬面值。倘某項投資出現非暫時性減值，則將該項投資的賬面值下調至公平值，而有關減值於損益表內確認為支出。倘若導致撤減或撤銷的情況及事件不再存在，且有可信證據顯示新出現的情況及事件將於可預見的將來持續，則將該項減值虧損從損益表中回撥。

倘本集團將於有關經營期間終止時交出投資之權利及權益，將會就攤銷作出撥備，以直線法於合營期間內撤銷其成本。其他投資之結果按已收取及應收取之股息之基準列賬。

由二〇〇五年一月一日起：

本集團將其財務資產分類為下列類別：按公平值計入損益表、貸款及應收款項、持至到期日及可供出售。分類視乎購入投資的目的而定。管理層會於初步確認時釐定其財務資產分類並於每個報告日期重新評估此項分類。

2 重大會計策概要 (續)

2.10 財務資產 (續)

(a) 按公平值計入損益之財務資產

此類別共有兩個分類：持作買賣之財務資產，以及於開始時指定按公平值計入損益表內之財務資產。倘主要用作短期出售或由管理層指定而收購之財務資產屬於此類別。除非衍生工具專門用作進行對沖，否則彼等會列作持作買賣之衍生工具。倘此類資產是持作買賣或預期於結算日起計之十二個月內變現，則會被列作流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生工具財務資產，連同並無於活躍市場上報價之固定或可予釐定之付款。貸款及應收款項計入流動資產內，惟到期日超過結算日後十二個月者除外。該等貸款及應收款項被列作非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表內列作貿易及其他應收款項(附註2.14)。

(c) 持有至到期投資

持有至到期是非衍生財務資產，連同固定或可予釐定之付款，以及本集團管理層有意積極及有能力持至到期之固定到期項目。倘本集團出售持有至到期資產，除不重大數額外，整個類別均被禁止使用並須分類為可供出售用途。期內，本集團並無持有該類別之任何投資。

(d) 可供出售財務資產

持有至到期投資是非衍生財務資產，連同固定或可予釐定之付款，以及本集團管理層有意積極及有能力持有至到期之固定到期項目。期內，本集團並無持有該類別之任何投資。

定期買賣之投資會於交易日期(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。所有並非按公平值計入損益之財務資產投資初步按公平值加交易成本確認。而按公平值計入損益之財務資產初步按公平值確認，而交易成本會於損益表中列作開支。倘從投資收取現金流量之權益已到期或已被轉讓，且本集團已將絕大部分之擁有權所有風險及回報轉讓，則可終止確認投資。

因「按公平值計入損益之財務資產」類別之公平值變動而產生之損益(包括利息及股息收入)會於其產生期間在損益表中列為「其他(虧損)/收益」。

以外幣為單位且列為可供出售之貨幣證券之公平值變動會在證券攤銷成本變動所引致之滙兌差額與證券賬面值之其他變動之間進行分析。滙兌差額會於損益表確認，賬面值之其他變動則會於權益內確認。列為可供出售之非貨幣證券之公平值變動會於權益內確認。

2 重大會計策概要 (續)

2.10 財務資產 (續)

當列為可供出售之證券被出售或減值，於權益內確認之累積公平值調整會計入損益表列為「投資證券之收益及虧損」。以實際利息法計算之可供出售證券會於損益表確認。在本集團收取款項之權利獲確立後，可供出售股本工具之股息會於損益表確認。

有價投資之公平值乃按現行買入價計算。倘財務資產(及非上市證券)之市場並不活躍，本集團會採用估值技術確立公平值。估值技術包括採用最近按公平原則進行之交易、參照大致上相同之其他工具、貼現現金流量分析、購股權定價模式、儘量利用市場投入數據並儘量避免依賴實體特定投入之數據。

本集團會於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。倘若歸類為可供出售的股本證券，於釐定證券有否出現減值時，會考慮證券公平值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可供出售財務資產出現減值，則其累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產以往於損益表內確認的任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於損益表內確認。於損益表內就權益性工具確認的減值虧損不會於損益表回撥。應收賬款之減值測試載述於附註2.14。

2.11 發展中物業

於二〇〇五年一月一日前訂立之銷售協議

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、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2.22(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。

自二〇〇五年一月一日開始所訂立之銷售協議

發展中物業按成本(包括土地成本、發展及建設開支、撥充資本之借貸成本及發展應佔之其他直接成本減可預見虧損之撥備)列賬。發展中物業按成本及可變現淨值兩者間較低者列賬。可變現淨值指物業之可變現估計價格減相關開支。來自附帶業務之收入會於損益表確認。

2.12 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。

2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本以加權平均法予以釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資、其他直接成本及相關生產間接成本(按一般經營能力計算)。存貨不包括借貸成本。可變現淨值指於日常業務過程中之估計售價減適用之可變銷售開支。

2 重大會計策概要 (續)

2.14 貿易及其他應收款項

直至二〇〇四年十二月三十一日止，凡被視為呆賬之貿易及其他應收款項，均會計提撥備。資產負債表內之貿易及其他應收款項均按成本(扣除該等撥備，(如有))列賬。

自二〇〇五年一月一日起，貿易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款項減值的跡象。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。

2.15 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。

2.16 股本

普通股乃歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔之增加成本均會於權益內列為所得款項之扣減項目(除稅後)。

倘本集團旗下任何公司購入本公司之權益股本，則所支付之代價(包括增加成本(扣除所得稅)直接應佔之任何部分)會於本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份註銷為止。

2.17 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。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.18 借貸成本

建設任何限定資產所產生之借貸成本會於工程須竣工完成且資產可作擬訂用途之期間內撥充資本。

所有其他借貸成本均於發生期間內在損益表支銷。

2 重大會計策概要 (續)

2.19 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、聯營公司及共同控制實體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。

2.20 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團設有界定供款計劃。界定供款計劃乃一項公積金計劃，據此，本集團會向一獨立實體指出定額供款。倘基金並無持有充足資產以就當期及以往期間之僱傭服務向所有僱員支付福利，則本集團並無法律或推定責任支付其他款項。

就界定供款計劃而言，本集團乃按強制、合約或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。在供款到期支付時，會確認為僱員福利開支，但不會就僱員於全面取得供款前退出計劃而被沒收之供款而扣減。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

(b) 以股份支付之酬金

本集團設有按股權結算以股份支付之酬金計劃。

直至二〇〇四年十二月三十一日止，授予僱員之購股權撥備並不會於損益撥表列為開支。當購股權獲行使，所收取之所得款項（扣除任何直接應佔交易成本）會計入股本（面值）及股份溢價。

自二〇〇五年一月一日起，本集團設有按股權結算以股份支付的酬金計劃。按僱員服務以換取授出購股權的公平值乃確認為開支。於歸屬期內支銷的總金額乃參照已授出的購股權的公平值釐定，惟不包括任何非市場歸屬情況的影響（例如盈利能力及銷售增長目標）。於假設預期可予行使的購股權數目時會計入非市場歸屬情況。於各結算日，有關實體會修改其估計預期可予行使的購股權數目，並於損益表內確認修改原來估計數字（如有）的影響，以及對股本作出的相應調整。

2 重大會計策概要 (續)

2.20 僱員福利 (續)

(c) 分享溢利及花紅計劃

本集團根據一項公式，在計及經作出若干調整後之本集團股東應佔溢利後，將花紅及溢利分享確認為負債及開支。倘須承擔合約責任或倘以往慣例構成一項推定性責任，則本集團會就此確認撥備。

2.21 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，則須環境修復、重建成本及法律索償確認撥備。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。

2.22 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程當中就銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平值。收益在扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並經撇銷本集團內公司間銷售後予以呈列，收益確認如下：

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

(ii) 於二〇〇五年一月一日前訂立出售發展中物業之預售合約：

於落成前出售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。

於二〇〇五年一月一日或之後訂立出售發展中物業之預售合約：

概不就出售發展中物業之預售合約確認任何收益。

2 重大會計策概要 (續)

2.22 收益確認 (續)

- (iii) 經營租賃之租金收入按直線法基準於租期內確認。
- (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) 路費收入乃在收訖時予以確認。
- (vii) 利息收入乃按時間比例基準以實際利息法予以確認。倘應收款項出現減值時，本集團會將賬面值扣減至其可收回金額 (即按工具之原有實際利率貼現之估計未來現金流量，並會持續解除貼現作為利息收入。已減值貸款之利息收入乃採用原有實際利率確認。
- (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。

2.23 租賃

(a) 經營租賃

凡資產擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃 (扣除出租人給予之任何優惠) 作出之付款於租期以直線法於損益表扣除。

(b) 融資租賃

由本集團承擔大部分所有權風險及回報之租賃均為融資租賃。融資租賃之價值乃在租賃開始時按租賃資產之公平值與最低租賃付款的現值較低者入賬。每期租金均分攤為負債及財務費用，並藉此制定對負債餘額之穩定利息率。相應之租金責任 (扣除融資開支) 乃計入流動及非流動負債。融資成本之利息部分將在有關租賃年期於損益表中確認，並藉此制定每個期間對負債餘額之穩定利息率。根據融資租賃收購之投資物業以公平值列賬。

2.24 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表中記賬。

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表。

2 重大會計策概要 (續)

2.25 股息分派

分派予本公司股東的股息在本公司股東批准派息期間，於本集團財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 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：外匯風險價格風險、信貸風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。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。本集團會定期監察其面對之風險，現時，本集團認為毋須就任何該等風險因素進行對沖。

(a) 外匯風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，大多數交易均以人民幣計值。本集團承受由人民幣與港元滙兌而產生的外匯風險。本集團並無對沖其滙率風險。

此外，人民幣換算作外幣須受中國政府實施的外滙管制規例及法例限制。

(b) 價格風險

由於投資物業按公平值列賬，本集團面對物業價格及市值租金的風險。公平值的任何變動會於財務報表內確認。

(c) 信貸風險

本集團並無任何重大集中的信貸風險。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。

(d) 流動資金風險

本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

(e) 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。以不同利率發出的借款令本集團承受現金流量利率風險。以固定利率發行的借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團並未為其現金流量及公平值利率風險進行對沖。

3.2 公平值估計

沒有在活躍市場買賣的金融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。

本集團假定應收賬款及應付賬款的面值減其減值撥備後接近其公平值。供披露的財務負債的公平值，乃按本集團同類財務工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

4 重要會計估計及假設

估計及判斷會不斷按照歷史經驗及其他因素進行評估，包括在各情況下相信是合理的未來事件預測。

本集團會就未來作出估計及假設。根據其定義，由此得出的會計估計將甚少與相關實際業績等同。下文討論對資產及負債的賬面值造成重大調整的高風險估計及假設。

(a) 收費公路及橋樑權益的折舊

本集團於收費公路及橋樑及被投資公司的權益包括有形基礎建設及無形經營權。有形基礎建設的折舊乃按一特定期間對資產整段年期的預測總交通量，根據單位使用基準計算以撇銷其成本。

本集團在有關資產的整段年期內定期審閱預測總交通量，及倘其認為適當，將會取得獨立專業交通研究。倘出現重大變動，將會作出適當調整。

目前，個別收費公路及橋樑的預測每年交通增長率約為2%至5%。

(b) 租賃土地及土地使用權，以及物業、廠房及設備

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回之事件或情況變動，物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權之可收回金額已根據使用中價值計算方法及經計及最新市場資料及過往經驗而釐定。該等計算及估值規定須採用判斷及估計。

(c) 估計發展中物業及持有作出售之物業之撇減

經計及根據以往經驗所得之完成成本及根據現行市況所得之銷售淨值，本集團將發展中物業及持有作出售之物業撇減至根據評估發展中物業及持有作出售之物業之可變現能力計算之可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致待售發展中物業及已完成出售物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能不獲變現之事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動之期間內之發展中物業及持有作出售之物業之賬面值及撇減將因此而作出調整。

4 重要會計估計及假設 (續)

(d) 投資物業之公平值估計

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，本集團的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。本集團聘請獨立專業測量師公司漢華評值有限公司釐定本集團投資物業之公開市值。

在作出判斷時，本集團的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。本集團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；空置期；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本集團的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。

(e) 以股份為基礎之購股權公平值估計

本集團已受惠於香港財務報告準則第2號之過渡性條文，就二〇〇二年十一月七日後授出但於二〇〇五年一月一日尚未既得之購股權應用相關準則。於二〇〇五年一月一日前既得的購股權合共有230,790,200份，並無計入已授購股權公允值之計算內。

已授購股權之公允值乃採用獨立估值師漢華評值有限公司進行之柏力克一舒爾斯估值模式釐定。此方法之主要輸入數據為於授出日期當日之股價、行使價、預期股價回報之標準差異、購股權之預計年期、預期派息率及年度無風險比率。根據預期股價回報之標準差異計算之波幅，乃以購股權授出日期前一年內之每日股價之統計數字分析為準。

4 重要會計估計及假設 (續)

(f) 現行稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港的稅項。於釐定相關稅項的稅項撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產淨值及稅項虧損。倘與其結果與原先的估算不同，有關差異會對有關估算出現變動的期間內遞延稅項資產及稅項的確認構成影響。

(g) 折舊及攤銷

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備賬面淨值約為1,614,567,000港元。本集團於投產當日起按有關的估計可使用年期分別25年至50年、3年至30年、5年以及3年至5年以直線法按每年2%至20%計算物業、廠房及機器以及工具、傢俱、裝置及辦公樓設備及汽車的折舊，並已計入有關的估計剩餘價值。本集團估計用作生產的物業及設備之可使用年期及日期反映董事估計就本集團擬從使用本集團資產所得的未來經濟利益的時期。

(h) 公用設施建築成本之應計費用

本集團須就取得於中國內地建設物業之土地使用權興建若干公用設施。本集團按過往實際建築成本加通脹率就該等建築成本估計應計費用。本集團定期更新公用設施之工程表，並檢討應計結餘是否足夠。

(i) 可供出售之財務資產公平值之估計

公平值之最佳憑證為同類可供出售之財務資產合約於活躍市場所提供之最新價格。倘缺乏該等資料，越秀投資之管理層按合理公平值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，越秀投資之管理層考慮多方面資料，其中包括：

- i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業當時在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)。
- ii) 活躍程度稍遜之市場所提供相類可供出售之財務資產最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

5 營業額、收益及分類資料

已確認之營業額如下：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
營業額		
來自收費公路業務之路費收入	424,845	400,212
物業管理費收入	137,050	114,610
租金收入		
— 投資物業	399,491	316,820
— 其他物業	8,720	50,230
— 停車位	111,550	67,804
銷售收入		
— 出售物業	1,247,447	1,987,231
— 新聞紙銷售	1,194,252	1,240,693
— 其他	431,643	366,609
	3,954,998	4,544,209

年內的營業額及分部業績如下：

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：

- 房地產業務－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
- 造紙業務－製造及出售新聞紙

各項業務之間並無重大銷售。

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－房地產業務

中國－收費公路業務、房地產業務及造紙業務

海外－房地產業務

地區分部之間並無重大銷售。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

5 營業額、收益及分類資料 (續)

主要分部業報告－業務分部資料

	截至十二月三十一日止年度							
	收費公路業務		房地產業務		造紙業務		本集團	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
營業額	<u>424,845</u>	<u>400,212</u>	<u>2,335,901</u>	<u>2,903,304</u>	<u>1,194,252</u>	<u>1,240,693</u>	<u>3,954,998</u>	<u>4,544,209</u>
分部業績	<u>130,479</u>	<u>155,431</u>	<u>3,022,868</u>	<u>413,489</u>	<u>96,820</u>	<u>94,947</u>	<u>3,250,167</u>	<u>663,867</u>
利息收入							52,107	35,970
未分配經營成本							(85,209)	(49,375)
理財成本							(301,746)	(112,512)
被視為出售若干 於一間附屬公司 權益之虧損							(1,441)	(481)
分佔下列公司之 盈利減虧損								
－ 一間共同控 制實體	40,014	10,112	(1,804)	(39,340)	—	—	38,210	(29,228)
－ 聯營公司	184,414	151,942	17,648	—	—	—	202,062	151,942
除稅前溢利							3,154,150	660,183
稅項							(270,477)	(109,605)
年內溢利							<u>2,883,673</u>	<u>550,578</u>
資本開支	300	3,788	475,971	130,247	383,265	68,303	859,536	202,338
折舊及攤銷	<u>108,448</u>	<u>113,871</u>	<u>160,977</u>	<u>104,403</u>	<u>68,844</u>	<u>118,931</u>	<u>338,269</u>	<u>337,205</u>

資本開支包括添置租賃土地及土地使用權 (附註19)、物業、廠房及設備 (附註17) 及投資物業 (附註18)。

	於十二月三十一日							
	收費公路業務		房地產業務		造紙業務		本集團	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
分部資產	2,468,584	2,412,254	17,398,149	17,940,848	2,127,807	1,553,947	21,994,540	21,907,049
於共同控制實體 之權益	475,549	422,892	210,180	220,543	—	—	685,729	643,435
於聯營公司之權益	1,686,542	1,671,842	1,402,584	86,149	—	—	3,089,126	1,757,991
未分配資產							1,326,246	162,588
資產總值							<u>27,095,641</u>	<u>24,471,063</u>
分部負債	610,764	732,535	6,743,262	6,588,288	1,014,947	483,538	8,368,973	7,804,361
未分配負債							4,787,181	6,194,807
負債總額							<u>13,156,154</u>	<u>13,999,168</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

5 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

	截至十二月三十一日止年度				於十二月三十一日	
	營業額		資本開支		資產總值	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
香港	228,702	451,356	2,122	28,253	1,460,136	1,407,288
中國	3,724,429	4,066,706	857,414	174,085	23,984,427	22,000,759
海外地區	1,867	26,147	—	—	35,711	46,582
	<u>3,954,998</u>	<u>4,544,209</u>	<u>859,536</u>	<u>202,338</u>	<u>25,480,274</u>	<u>23,454,629</u>
未分配資產					1,615,367	1,016,434
資產總值					<u>27,095,641</u>	<u>24,471,063</u>

6 其他收益

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
股息收入	—	14,904
呆賬撥備撥回	—	104,942
撥回發展中物業的減值	—	44,546
於一間附屬公司及一間聯營公司額外權益之公平值 超出收購成本之差額 (附註34(b)及35)	198,214	—
交換資產之收益	83,504	—
	<u>281,718</u>	<u>164,392</u>

7 利息收入

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
來自銀行存款之利息收入	12,008	5,587
來自聯營公司之利息收入	40,099	30,383
	<u>52,107</u>	<u>35,970</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

8 按性質分類之開支

計入銷售成本、銷售及分類開支以及一般及行政開支之開支分析如下：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
廣告開支	143,756	129,997
已出售存貨之成本	2,317,346	3,202,685
投資物業產生之直接經營開支		
— 帶來租金收入	241,399	168,694
— 並無帶來租金收入	656	514
折舊：		
— 自置固定資產	128,315	148,544
— 租賃固定資產	34	23
收費公路及橋樑權益之攤銷／折舊(計入已出售貨品之成本)	106,051	104,681
租賃土地及土地使用權之攤銷	103,869	122,475
經營租賃		
— 租賃廠房及工作坊	16,368	16,215
— 土地及樓宇	90,474	47,783
呆賬撥備	19,676	5,933
核數師酬金	5,248	4,607
僱員福利開支(附註14)	418,527	322,261
可供出售財務資產減值撥備	46,949	—
發展中物業減值虧損撥備	66,208	—
物業、廠房及設備減值撥備	69,539	—

9 理財成本

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
銀行貸款及銀行透支的利息	220,369	135,656
以下各項的利息		
— 應付一間附屬公司少數股東款項	66,313	4,643
— 來自最終控股公司的貸款	—	3,455
— 來自有關連公司的貸款	3,295	1,031
— 其他貸款	45,365	23,126
所產生的借貸成本總額	335,342	167,911
減：撥充資本的發展中物業款額(附註)	(33,596)	(55,399)
	301,746	112,512

附註：

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度撥充資本之借貸成本平均利率約為年息4.83厘(二〇〇四年：年息4.76厘)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

10 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按17.5%稅率(二〇〇四年：17.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (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。
- (d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
香港利得稅	2,133	1,547
中國企業所得稅	67,187	135,656
中國土地增值稅	12,419	68,295
以往年度撥備不足	6,525	5,296
遞延稅項(附註33)	182,213	(101,189)
	<u>270,477</u>	<u>109,605</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

10 稅項 (續)

本集團的除稅前盈利的稅項，與採用本集團大部分業務所在地中國的企業所得稅稅率計算的理論金額有所不同，如下：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
除稅前盈利減應佔聯營公司及共同控制實體盈利減虧損	<u>2,913,878</u>	<u>537,469</u>
按中國企業所得稅稅率33% (二〇〇四年：33%) 計算	961,580	177,365
不同稅率的影響	(51,108)	(81,351)
於免稅期稅務優惠的影響	—	(201)
毋須課稅的收入	(733,951)	(22,132)
不可扣稅的開支	70,212	56,852
動用先前未確認的稅務虧損之稅務影響淨額	45,884	13,663
過往年度撥備不足	6,525	5,296
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	<u>14,118</u>	<u>19,646</u>
	313,260	169,138
土地增值稅	<u>(42,783)</u>	<u>(59,533)</u>
稅項支出	<u>270,477</u>	<u>109,605</u>

11 年內盈利

於本公司的財務報表處理的年內盈利為2,989,374,000港元 (二〇〇四年：87,568,000港元)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

12 每股盈利

基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二〇〇五年	二〇〇四年
本公司權益持有人應佔盈利 (千港元)	<u>2,527,765</u>	<u>272,736</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>6,392,162</u>	<u>6,318,186</u>
每股基本盈利 (港仙)	<u>39.54</u>	<u>4.32</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響之普通股計算。本公司於期內尚未行使之購股權可發行具潛在攤薄影響之普通股，並根據尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值計算，以釐定原可按公平值 (按本公司股份每日平均市價釐定) 收購之股份數目。按上文所計算之股份數目與假設購股權獲行使原已發行股份數目相若。

	二〇〇五年	二〇〇四年
本公司權益持有人應佔盈利 (千港元)	<u>2,527,765</u>	<u>272,736</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>6,392,162</u>	<u>6,318,186</u>
購股權調整 (千股)	<u>99,097</u>	<u>106,215</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股)	<u>6,491,259</u>	<u>6,424,401</u>
每股攤薄盈利 (港仙)	<u>38.94</u>	<u>4.25</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

13 股息

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
已付中期股息，每股普通股0.01港元(二〇〇四年：0.0083港元)	64,028	52,531
已透過實物方式派發16,269,505個越秀房地產投資信託基金的股息	44,370	—
擬派末期股息，每股普通股0.02港元(二〇〇四年：0.009港元)	133,440	57,266
擬派特別股息，每股普通股0.05港元(二〇〇四年：無)	333,601	—
	<u>575,439</u>	<u>109,797</u>

於二〇〇六年四月二十五日舉行的會議上，董事擬派末期股息及特別股息分別每股普通股0.02港元及0.05港元。該等擬派股息於該等財務報表中並非以應付股息反映，但會以截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的保留盈利分配反映。

14 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
工資、薪酬及花紅	300,226	221,989
退休成本(界定供款計劃)	37,607	38,528
醫療福利成本(界定供款計劃)	7,310	5,492
社會保障成本	16,724	15,674
解僱補償	1,563	1,554
員工福利	32,573	16,405
授予董事及其他僱員之購股權計劃	22,524	22,619
	<u>418,527</u>	<u>322,261</u>

14 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

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。於年內及於二〇〇五年十二月三十一日，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。

本集團為香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為由獨立信託人管理的定額供款計劃。基金的資產與本集團的資產分開持有，並由獨立專業基金經理管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自每月向計劃按強制性公積金條例所界定的僱員盈利作出5%的供款。僱主及僱員的供款上限均為每月1,000港元，其後之供款為自願作出。

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。該等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37,607,000港元(二〇〇四年：38,528,000港元)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

15 董事及高級管理人員酬金

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情發放 的花紅 千港元	退休金 千港元	其他(e) 千港元	總額 千港元
區秉昌	—	818	3,800	113	140	4,871
梁毅	—	681	3,300	98	122	4,201
李飛	—	649	3,000	—	45	3,694
陳光松	—	772	3,100	105	129	4,106
梁凝光	—	610	2,800	97	—	3,507
肖博彥(a)	—	290	1,500	34	61	1,885
余立發	68	—	—	—	—	68
李家麟	68	—	—	—	—	68
劉漢銓	68	—	—	—	—	68
總額	204	3,820	17,500	447	497	22,468

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情發放 的花紅 千港元	退休金 千港元	其他(e) 千港元	總額 千港元
區秉昌	—	687	2,698	12	234	3,631
梁毅	—	550	1,931	12	195	2,688
李飛	—	487	495	—	26	1,008
陳光松	—	674	2,117	12	208	3,011
梁凝光	—	303	1,485	—	—	1,788
肖博彥	—	550	1,541	55	195	2,341
尹輝(b)	—	35	—	—	—	35
甄玉鳳(c)	—	76	11	8	367	462
黃之強(d)	—	1,180	331	10	—	1,521
余立發	38	—	—	—	—	38
李家麟	38	—	—	—	—	38
劉漢銓	10	—	—	—	—	10
總額	86	4,542	10,609	109	1,225	16,571

附註：

- (a) 於二〇〇五年八月十日辭任
- (b) 於二〇〇四年三月十八日辭任
- (c) 於二〇〇四年七月八日辭任
- (d) 於二〇〇四年十月五日辭任
- (e) 其他包括房屋津貼及購股權福利

於截至二〇〇五年及二〇〇四年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金。於所呈列的兩個年度，本集團概無已支付或應付酬金，作為加入或於加入本集團時的獎金或離職補償。

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士亦為董事，其酬金已載於上文分析。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

16 於收費公路及橋樑之權益

	本集團		
	無形 經營權 千港元	基建建設 千港元	總額 千港元
於二〇〇四年一月一日			
成本	2,197,752	403,755	2,601,507
累計攤銷／折舊	(401,834)	(54,972)	(456,806)
賬面淨值	<u>1,795,918</u>	<u>348,783</u>	<u>2,144,701</u>
截至二〇〇四年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,795,918	348,783	2,144,701
攤銷／折舊	(92,234)	(12,447)	(104,681)
期終賬面淨值	<u>1,703,684</u>	<u>336,336</u>	<u>2,040,020</u>
於二〇〇四年十二月三十一日			
成本	2,197,752	403,755	2,601,507
累計攤銷／折舊	(494,068)	(67,419)	(561,487)
賬面淨值	<u>1,703,684</u>	<u>336,336</u>	<u>2,040,020</u>
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,703,684	336,336	2,040,020
匯兌差額	38,116	7,932	46,048
攤銷／折舊	(93,290)	(12,761)	(106,051)
期終賬面淨值	<u>1,648,510</u>	<u>331,507</u>	<u>1,980,017</u>
於二〇〇五年十二月三十一日			
成本	2,248,518	413,462	2,661,980
累計攤銷／折舊	(600,008)	(81,955)	(681,963)
賬面淨值	<u>1,648,510</u>	<u>331,507</u>	<u>1,980,017</u>

無形經營權及有形基本建設位於中國。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

17 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	建築物 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
於二〇〇四年一月一日						
成本	276,787	259,378	1,247,023	211,432	72,030	2,066,650
累積折舊	(106,198)	—	(470,436)	(128,822)	(45,622)	(751,078)
賬面淨值	170,589	259,378	776,587	82,610	26,408	1,315,572
截至二〇〇四年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	170,589	259,378	776,587	82,610	26,408	1,315,572
添置	985	66,340	1,706	7,322	3,007	79,360
轉撥自有待發展/ 發展中物業	46,260	—	—	—	—	46,260
轉撥	76,729	—	—	—	—	76,729
於完成時轉撥	13,447	(237,413)	187,740	36,226	—	—
出售	(14,855)	—	3,521	(5,076)	(1,592)	(18,002)
折舊	(15,809)	—	(106,773)	(19,987)	(5,998)	(148,567)
年末賬面淨值	277,346	88,305	862,781	101,095	21,825	1,351,352
於二〇〇四年 十二月三十一日						
成本	375,943	88,305	1,414,441	247,963	70,104	2,196,756
累積折舊	(98,597)	—	(551,660)	(146,868)	(48,279)	(845,404)
賬面淨值	277,346	88,305	862,781	101,095	21,825	1,351,352
截至二〇〇五年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	277,346	88,305	862,781	101,095	21,825	1,351,352
滙兌差額	9,330	2,547	36,618	4,976	1,258	54,729
添置	58,958	326,301	33,384	12,174	12,219	443,036
出售	(9,492)	—	(23,719)	(2,045)	(1,406)	(36,662)
重新分類	—	(36,546)	30,862	2,333	3,351	—
減值虧損	(5,706)	—	(63,833)	—	—	(69,539)
折舊	(38,123)	—	(57,530)	(25,883)	(6,813)	(128,349)
年末賬面淨值	292,313	380,607	818,563	92,650	30,434	1,614,567
於二〇〇五年十二月三十一日						
成本	397,542	380,607	1,410,089	249,349	78,062	2,515,649
累積折舊	(105,229)	—	(591,526)	(156,699)	(47,628)	(901,082)
賬面淨值	292,313	380,607	818,563	92,650	30,434	1,614,567

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

17 物業、廠房及設備 (續)

(b) 本公司

	建築物 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
於二〇〇四年一月一日				
成本	14,338	9,234	4,465	28,037
累積折舊	(4,630)	(8,149)	(4,059)	(16,838)
賬面淨值	<u>9,708</u>	<u>1,085</u>	<u>406</u>	<u>11,199</u>
截至二〇〇四年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,708	1,085	406	11,199
添置	—	765	—	765
轉撥自投資物業	1,275	—	—	1,275
出售	—	—	—	—
折舊	(361)	(469)	(146)	(976)
年末賬面淨值	<u>10,622</u>	<u>1,381</u>	<u>260</u>	<u>12,263</u>
於二〇〇四年十二月三十一日				
成本或重估	15,613	9,999	4,465	30,077
累積折舊	(4,991)	(8,618)	(4,205)	(17,814)
賬面淨值	<u>10,622</u>	<u>1,381</u>	<u>260</u>	<u>12,263</u>
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	10,622	1,381	260	12,263
匯兌差額	—	—	—	—
添置	—	430	—	430
出售	—	(757)	—	(757)
折舊	(347)	(382)	(147)	(876)
年末賬面淨值	<u>10,275</u>	<u>672</u>	<u>113</u>	<u>11,060</u>
於二〇〇五年十二月三十一日				
成本	15,613	1,545	4,465	21,623
累積折舊	(5,338)	(873)	(4,352)	(10,563)
賬面淨值	<u>10,275</u>	<u>672</u>	<u>114</u>	<u>11,060</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

17 物業、廠房及設備 (續)

(b) 本公司 (續)

總賬面值為128,000,000港元(二〇〇四年：零)之物業已抵押作為本集團銀行借貸(附註40)的抵押品。

於本年度，本集團檢閱若干機器及工具之可使用年期。若干機器及工具之可使用年期由介乎八至十四年改為介乎五至三十年。該估計可使用年期之變動已於二〇〇五年一月一日作前瞻性應用，以致截至二〇〇五年十二月三十一日止年度之折舊減少約50,638,000港元，乃按照該等機器及工具於二〇〇五年一月一日之賬面值計算。

18 投資物業

(a) 本集團

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
年初	4,775,305	4,845,537
匯兌差額	67,950	—
添置	45,735	122,978
轉撥自／(至)持有作出售之物業	1,313,099	(164,825)
重估盈餘	—	76,750
轉撥至物業、廠房及設備	—	(76,729)
出售	(3,699,571)	(28,406)
計入損益表之公平值收益	798,919	—
年終	<u>3,301,437</u>	<u>4,775,305</u>

(b) 本公司

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
年初	10,300	9,375
重估盈餘	—	2,200
轉撥至物業、廠房及設備	—	(1,275)
計入損益表之公平值收益	200	—
年終	<u>10,500</u>	<u>10,300</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

18 投資物業(續)

於二〇〇五年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司重新估值。估值是根據由任何現有租賃及其他合約之條款，以及外在證據(如相同地點及狀況之類似物業之市值租金)得出之估計未來現金流量推斷之折現現金流量計算。採用之折現率可反映現時市場就現金流量之金額及時間而言不可確定因素之評估。

於二〇〇五年十二月三十一日，829,000,000港元(二〇〇四年：3,230,000,000港元)之投資物業已抵押為本集團銀行借貸(附註40)之抵押品。

本集團及本公司於投資物業之權益按賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
於香港持有：				
10至50年之租賃	340,140	752,090	—	—
超過50年之租賃	110,600	108,680	10,500	10,300
於香港以外*持有：				
10至50年之租賃	2,850,697	3,914,535	—	—
	<u>3,301,437</u>	<u>4,775,305</u>	<u>10,500</u>	<u>10,300</u>

* 香港以外之物業主要包括位於中國之物業。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

19 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
年初	8,207,453	8,954,789
添置	370,765	—
出售	(575,314)	(526,098)
轉撥至投資物業	(473,175)	(98,763)
攤銷	(103,869)	(122,475)
匯兌差額	138,079	—
年終	<u>7,563,939</u>	<u>8,207,453</u>
分析如下：		
非即期		
— 有關有待發展之物業	4,304,664	4,745,032
— 有關物業、廠房及設備	68,330	33,407
	<u>4,372,994</u>	<u>4,778,439</u>
即期		
— 有關發展中物業	3,040,412	2,724,934
— 有關持有作出售之物業	150,533	704,080
	<u>3,190,945</u>	<u>3,429,014</u>
	<u>7,563,939</u>	<u>8,207,453</u>
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
於中國內地：		
超過50年之土地使用權	3,562,689	3,857,920
10至50年之土地使用權	3,745,503	4,080,036
於香港：		
超過50年之租賃	255,747	269,497
	<u>7,563,939</u>	<u>8,207,453</u>

於二〇〇五年十二月三十一日，賬面值為15.70億港元(二〇〇四年：12.41億港元)之土地使用權已抵押作為本集團銀行借貸(附註40)之抵押品。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

20 於附屬公司之權益及應收／(付)附屬公司款項

	本公司	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
非上市股份投資，按成本	60,480	39,692
應收附屬公司款項 (附註(a))	<u>10,168,355</u>	<u>9,928,354</u>
	<u>10,228,835</u>	<u>9,968,046</u>
應付附屬公司款項 (附註(b))	<u>(30,968)</u>	<u>(377,464)</u>

附註

- (a) 應收附屬公司款項乃無抵押且並無固定償還年期。除約7,603,759,000港元(二〇〇四年：約7,405,982,000港元)之款項為免息外，所有應收附屬公司款項之年利率均為2.5至5.5厘。
- (b) 應付附屬公司款項為免息、無抵押且並無固定償還年期(二〇〇四年：約346,000港元，年利率為香港銀行同業拆息率加0.6厘至香港銀行同業拆息率加1.25厘)。
- (c) 本公司於二〇〇五年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於第104至第115頁。

21 共同控制實體之權益

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
	應佔資產淨值	538,624
應收共同控制實體款項	<u>147,105</u>	<u>155,664</u>
	<u>685,729</u>	<u>643,435</u>
應付共同控制實體款項	<u>(83,559)</u>	<u>(123,442)</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

21 共同控制實體之權益 (續)

本集團於其共同控制實體 (全部均為非上市) 之權益如下：

	合共	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
收入	335,854	245,046
開支	(221,529)	(216,154)
盈利	<u>114,325</u>	<u>28,892</u>
資產：		
非流動資產	3,804,767	3,273,629
流動資產	<u>151,457</u>	<u>64,455</u>
	<u>3,956,224</u>	<u>3,338,085</u>
負債：		
非流動負債	(2,109,634)	(1,919,437)
流動負債	<u>(476,284)</u>	<u>(203,478)</u>
	<u>(2,585,918)</u>	<u>(2,122,915)</u>
資產淨值	<u>1,370,306</u>	<u>1,215,170</u>

本集團之共同控制實體之詳情載於第116頁。

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團擁有35%權益之廣州西二環高速公路有限公司之資本承擔約為1,712,000,000港元 (二〇〇四年：2,528,000,000港元)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

22 於聯營公司之權益

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
應佔資產淨值	2,281,294	903,713
應收聯營公司貸款(附註)	747,322	787,421
應收聯營公司款項	60,510	66,857
	<u>3,089,126</u>	<u>1,757,991</u>
應付聯營公司款項	<u>(119,938)</u>	<u>(112,150)</u>

附註：

貸款結餘為無抵押、無固定還款期及按香港最優惠利率年利率介乎5至7.75厘(二〇〇四年：5至5.125厘)；美元最優惠利率年利率介乎5.25至7.25厘(二〇〇四年：4至5.25厘)及中國財務機構主要利率年利率6.12厘(二〇〇四年：6.12厘)計息。

本集團持有之所有聯營公司權益乃非上市，惟於一間聯營公司之投資(賬面值為1,208,569,000港元)乃於香港聯合交易所有限公司上市除外。於二〇〇五年十二月三十一日，於該聯營公司之權益之公平值為1,382,520,000港元。

本集團之聯營公司之財務資料概要如下：

	合共	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
資產	8,603,624	7,055,301
負債	<u>(4,471,377)</u>	<u>(4,520,231)</u>
資產淨值	<u>4,132,247</u>	<u>3,535,070</u>
收益	1,405,088	1,299,497
盈利	<u>738,379</u>	<u>590,299</u>

本集團聯營公司之詳情載於第117頁。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

23 可供出售之財務資產

	二〇〇五年 十二月 三十一日 千港元
採納香港會計準則第39號之年初調整	
—撥自其他投資	261,347
—計入權益之公平值調整	254,961
—撥入其他應收款項	(52,883)
年初	463,425
計入權益之公平值減少	(62,040)
減值虧損	(46,949)
出售	(11,600)
匯兌差額	12,076
年終	354,912

結餘指於二〇〇五年十二月三十一日以公平市值列賬之非上市證券財務資產。

所有可供出售之財務資產之結餘乃非上市股本證券。

24 發展中物業及持有作出售之物業

本集團按可變現價值淨值入賬之發展中物業及持有作出售之物業之金額約為360,000,000港元(二〇〇四年：約2,140,000,000港元)。

分別為632,000,000港元(二〇〇四年：514,000,000港元)及零(二〇〇四年：291,000,000港元)之發展中物業及持有作出售之物業已抵押為本集團銀行借貸(附註40)之抵押品。

25 存貨

	本集團	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
原材料	103,062	103,982
在製品	83,879	78,335
製成品	132,164	12,971
	<u>319,105</u>	<u>195,288</u>

於二〇〇五年及二〇〇四年十二月三十一日，所有存貨按成本列賬。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

26 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：

	本集團	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
零至三十日	117,983	174,569
三十一日至九十日	92,634	76,788
九十一日至一百八十日	40,969	81,345
一百八十一日至三百六十五日	45,295	43,789
超過一年	134,794	81,377
	<u>431,675</u>	<u>457,868</u>

應收賬款公平值與其賬面值相若。

由於本集團擁有大量客戶，故就應收賬款而言，並無集中信貸風險。

27 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
銀行及手頭現金	1,735,985	803,000	9,369	11,922
短期銀行存款	1,490,253	27,910	1,490,253	27,910
	<u>3,226,238</u>	<u>830,910</u>	<u>1,499,622</u>	<u>39,832</u>

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1,374,236,000港元(二〇〇四年：757,369,000港元)及51,000港元(二〇〇四年：59,000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。

短期銀行存款的實際利率為3.25厘(二〇〇四年：0.07厘)；該等存款的平均到期日為7日(二〇〇四年：6日)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

28 應付賬款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
零至三十日	103,911	32,433
三十一日至九十日	52,172	70,560
九十一日至一百八十日	14,714	24,008
一百八十一日至三百六十五日	41,454	65,755
一年至兩年	20,047	39,243
超過兩年	141,892	182,494
	<u>374,190</u>	<u>414,493</u>

29 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
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)	<u>102,880</u>	<u>10,288</u>
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>6,351,598</u>	<u>635,160</u>
於二〇〇五年一月一日	6,351,598	635,160
於行使購股權時發行股份 (附註a)	<u>167,338</u>	<u>16,734</u>
於二〇〇五年十二月三十一日	<u>6,518,936</u>	<u>651,894</u>

附註：

(a) 年內行使購股權 (請參閱附註30) ，因而發行每股面值0.1港元之普通股167,338,000股 (二〇〇四年：102,880,000股) 。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

30 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇四年一月一日	393,526
年內授出	320,310
年內行使	(102,880)
年內失效	(6,948)
	<hr/>
於二〇〇四年十二月三十一日	<u>604,008</u>
於二〇〇五年一月一日	604,008
年內行使	(167,338)
年內失效	(11,656)
	<hr/>
於二〇〇五年十二月三十一日	<u>425,014</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

30 購股權 (續)

於二〇〇五年十二月三十一日及二〇〇四年十二月三十一日，購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目	
			二〇〇五年 千股	二〇〇四年 千股
舊購股權計劃				
一九九九年十二月十四日	二〇〇〇年十二月十四日至 二〇〇五年十二月十三日	0.5008	—	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	33,510	109,108
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	58,182	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	11,224	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	99,266	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	222,832	312,414
			425,014	604,008

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 (包括本公司執行董事) 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)。

於二〇〇五年十二月三十一日，425,014,000份 (二〇〇四年：604,008,000份) 購股權中200,797,000份 (二〇〇四年：230,790,200份) 為於年終時可行使。

本集團利用香港財務報告準則第2號之過渡性條文，將該原則應用於二〇〇二年十一月七日後授出而於二〇〇五年一月一日尚未歸屬之購股權。二〇〇五年一月一日前已歸屬之購股權數目為230,790,200份，其並無計入已授出購股權之公平值內。

所授出購股權之公平值由獨立估值師漢華評值有限公司採用柏力克—舒爾斯定價模式釐定。該模型的主要參數包括於授出日期之股價、行使價、預期股價回報之標準偏差、購股權之預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報之標準偏差計算之波動率乃依據購股權授出日期前一年之每日股價統計分折得出。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

31 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	僱員以 股份為基礎 之補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇四年一月一日							
之結餘(如前所述)	5,707,378	1,815	62,606	(76,709)	—	649,398	6,344,488
租賃土地及土地使用權攤銷	—	—	—	—	—	(406,472)	(406,702)
就投資物業重估所產生 遞延稅項作出之調整	—	—	—	—	—	203,063	203,063
就來自附帶業務租金收入 作出之調整	—	—	—	—	—	25,282	25,282
確認以股份為基礎之購股權開支	—	—	—	—	4,016	(4,016)	—
於二〇〇四年一月一日							
之結餘(經重列)	5,707,378	1,815	62,606	(76,709)	4,016	467,255	6,166,361
匯兌差額(本集團)	—	—	—	(1,588)	—	—	(1,588)
商譽減值撥備	—	—	—	—	—	43,533	43,533
出售持有作出售物業時撥回儲備	—	—	—	—	—	(30,675)	(30,675)
被視作出售一間附屬公司 若干權益時撥回儲備	—	—	(1)	(2)	—	—	(3)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	272,736	272,736
轉撥	—	—	16,792	—	—	(16,792)	—
僱員購股權計劃開支	—	—	—	—	22,619	—	22,619
發行股份減發行開支	33,355	—	—	—	—	—	33,355
已付股息	—	—	—	—	—	(120,792)	(120,792)
於二〇〇四年十二月三十一日							
之結餘	<u>5,740,733</u>	<u>1,815</u>	<u>79,397</u>	<u>(78,299)</u>	<u>26,635</u>	<u>615,265</u>	<u>6,385,546</u>
相當於：							
二〇〇四年擬派末期股息						57,266	
其他						557,999	
						<u>615,265</u>	

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

31 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	資本儲備 千港元	可供出售 之財務資 產公平值 儲備 千港元	僱員以 股份為 基礎之 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇五年一月一日之 結餘 (如前所述為權益)	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	—	—	—	855,495	6,599,141
租賃土地及土地使用權攤銷	—	—	—	—	—	—	—	(444,147)	(444,147)
就投資物業重估所產生 遞延稅項作出之調整	—	—	—	—	—	—	—	202,805	202,805
就來自附帶業務 租金收入作出之調整	—	—	—	—	—	—	—	27,747	27,747
確認購股權開支	—	—	—	—	—	—	26,635	(26,635)	—
於二〇〇五年一月一日之 結餘 (經重列)	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	—	—	26,635	615,265	6,385,546
採納香港會計準則 第39號作出之期初調整	—	—	—	—	5,356	—	—	163,068	168,424
採納香港財務報告準則 第3號作出之期初調整	—	—	—	—	—	—	—	521,099	521,099
作出期初調整後於 二〇〇五年一月一日之 結餘 (經重列)	5,740,733	1,815	79,397	(78,299)	5,356	—	26,635	1,299,432	7,075,069
匯兌差額 (本集團)	—	—	—	228,439	—	—	—	—	228,439
轉撥至可供出售財務資產 公平值儲備	—	—	—	—	—	163,068	—	(163,068)	—
財務資產公平值轉變	—	—	—	—	—	(37,457)	—	—	(37,457)
— 總額	—	—	—	—	—	8,564	—	—	8,564
— 稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—
被視作出售一間附屬公司 若干權益時撥回儲備	—	—	(12)	46	—	—	—	—	34
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	2,527,765	2,527,765
來自附屬公司少數股東貸款 公平值之調整	—	—	—	—	5,356	—	—	—	5,356
分配儲備	—	—	31,594	—	—	—	—	(31,594)	—
僱員購股權計劃開支	—	—	—	—	—	—	22,524	—	22,524
發行股份減發行開支	72,540	—	—	—	—	—	—	—	72,540
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(165,967)	(165,967)
於二〇〇五年十二月三十一日	5,813,273	1,815	110,979	150,186	10,712	134,175	49,159	3,466,568	9,736,867
相當於：									
二〇〇五年擬派末期及特別股息								467,041	
其他								2,999,527	
								3,466,568	

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

31 儲備 (續)

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基金撥出其一部份之除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據中華人民共和國中外合資經營企業法，經批准後，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。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	僱員以股份 為基礎之 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二〇〇四年一月一日(如前所述)	5,707,378	1,815	—	325,893	6,035,086
確認以股份為基礎之購股權開支	—	—	4,016	(3,487)	529
於二〇〇四年一月一日(經重列)	5,707,378	1,815	4,016	322,406	6,035,615
發行普通股之所得款項淨額	33,355	—	—	—	33,355
僱員購股權計劃開支	—	—	22,619	—	22,619
本年度盈利	—	—	—	87,568	87,568
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>26,635</u>	<u>289,182</u>	<u>6,058,365</u>
相當於：					
二〇〇四年擬派末期股息				57,266	
其他				231,916	
於二〇〇四年十二月三十一日之保留盈利				<u>289,182</u>	
於二〇〇五年一月一日(如前所述)	5,740,733	1,815	—	305,457	6,048,005
確認以份為基礎之購股權開支	—	—	26,635	(16,275)	10,360
於二〇〇五年一月一日(經重列)	5,707,378	1,815	26,635	289,182	6,058,365
發行普通股之所得款項淨額	72,540	—	—	—	72,540
僱員購股權計劃開支	—	—	22,524	—	22,524
本年度盈利	—	—	—	2,989,374	2,989,374
已付股息	—	—	—	(165,967)	(165,967)
於二〇〇五年十二月三十一日	<u>5,813,273</u>	<u>1,815</u>	<u>49,159</u>	<u>3,112,589</u>	<u>8,976,836</u>
相當於：					
二〇〇五年擬派末期及特別股息				467,041	
其他				2,645,548	
於二〇〇五年十二月三十一日之保留盈利				<u>3,112,589</u>	

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

32 借貸

	本集團		本公司	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	2,866,479	2,726,859	1,501,506	1,807,298
— 無抵押	577,309	420,806	—	—
融資租賃承擔	58	53	58	53
最終控股公司之貸款	—	298,890	—	423,087
有關連公司之貸款	87,532	127,917	87,532	86,208
附屬公司少數股東之貸款	421,864	463,887	—	—
	<u>3,953,242</u>	<u>4,038,412</u>	<u>1,589,096</u>	<u>2,316,646</u>
即期				
銀行透支	27,285	24,763	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	48,077	453,644	160,000	120,000
— 無抵押	703,070	608,919	—	—
長期借貸即期部份				
— 有抵押	457,089	645,277	131,539	396,935
— 無抵押	291,346	314,222	—	117,000
融資租賃承擔	34	25	34	25
	<u>1,526,901</u>	<u>2,046,850</u>	<u>291,573</u>	<u>633,960</u>
借貸總額	<u><u>5,480,143</u></u>	<u><u>6,085,262</u></u>	<u><u>1,880,669</u></u>	<u><u>2,950,606</u></u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

32 借貸(續)

借貸之還款期如下：

本集團

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
一年內	1,526,867	2,046,825	34	25
第二年	812,478	1,324,388	34	25
第三至第五年	2,631,310	1,823,277	87,556	267,487
無固定還款期	—	—	421,864	623,235
	<u>4,970,655</u>	<u>5,194,490</u>	<u>509,488</u>	<u>890,772</u>

本公司

	銀行借貸及透支		其他貸款	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
一年內	291,539	633,935	34	25
第二年	142,855	367,258	34	25
第三至第五年	1,358,651	1,440,040	87,556	501,676
無固定還款期	—	—	—	7,647
	<u>1,793,045</u>	<u>2,441,233</u>	<u>87,624</u>	<u>509,373</u>

於結算日之實際利率如下：

	二〇〇五年			二〇〇四年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行透支	8%	—	—	6%	—	—
銀行借貸	3.63%	5.21%	4.52%	1.62%	4.99%	3.19%
其他貸款	3.82%	—	—	1.33%	—	—

以下列幣值換算之借貸賬面值：

	本集團		本公司	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
港元	1,943,904	2,962,531	1,880,669	2,833,606
人民幣	3,499,034	3,005,731	—	—
美元	37,205	117,000	—	117,000
	<u>5,480,143</u>	<u>6,085,262</u>	<u>1,880,669</u>	<u>2,950,606</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

33 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：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
於一月一日	3,074,333	3,181,065
重估投資之年初調整	84,137	—
於一月一日 (經重列)	3,158,470	3,181,065
於損益表扣除／計入之遞延稅項 (附註10)	182,213	(101,189)
出售附屬公司 (附註35)	(1,174,673)	—
於權益計入稅項	(8,564)	(5,543)
於十二月三十一日	2,157,446	3,074,333

年內，遞延稅項資產 (對銷同一稅務司法權區內之結餘前) 變動如下：

	本集團				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	稅務虧損 千港元	其他 千港元	
於二〇〇四年一月一日	45,842	15,155	3,887	15,220	80,104
於損益表 (扣除)／計入	(18,596)	—	5,536	685	(12,375)
於二〇〇四年十二月三十一日	27,246	15,155	9,423	15,905	67,729
於二〇〇五年一月一日	27,246	15,155	9,423	15,905	67,729
於損益表計入／(扣除)	79,654	8,962	2,606	(15,905)	75,317
於二〇〇五年十二月三十一日	106,900	24,117	12,029	—	143,046

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

33 遞延稅項 (續)

年內，遞延稅項負債 (對銷同一司法權區內之結餘前) 之變動如下：

	物業重估 千港元	加速折舊 千港元	本集團 重估投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二〇〇四年一月一日	3,232,222	8,491	—	20,456	3,261,169
於損益表計入	(108,926)	(218)	—	(4,420)	(113,564)
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>3,117,753</u>	<u>8,273</u>	<u>—</u>	<u>16,036</u>	<u>3,142,062</u>
於二〇〇五年一月一日	3,117,753	8,273	84,137	16,036	3,226,199
於損益表扣除 / (計入)	259,818	(2,288)	—	—	257,530
於儲備計入	—	—	(8,564)	—	(8,564)
出售附屬公司	(1,174,673)	—	—	—	(1,174,673)
於二〇〇五年十二月三十一日	<u>2,202,898</u>	<u>5,985</u>	<u>75,573</u>	<u>16,036</u>	<u>2,300,492</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。於二〇〇五年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的未確認稅損911,000,000港元 (二〇〇四年：967,000,000港元)，而因重估物業而產生之未確認稅務虧絀為251,000,000港元 (二〇〇四年：251,000,000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。以下金額經適當抵銷後於綜合資產負債表列賬。

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	8,844	10,054
— 中國企業所得稅	59,136	46,145
	<u>67,980</u>	<u>56,199</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	17,121	15,648
— 中國企業所得稅	1,273,147	1,466,916
— 中國土地增值稅	935,158	1,647,968
	<u>2,225,426</u>	<u>3,130,532</u>

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

34 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：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
經營盈利	3,163,517	614,011
折舊及攤銷	338,269	337,205
出售／被視作出售附屬公司若干權益之虧損	1,441	481
出售固定資產之虧損	11,452	6,436
出售可供出售財務資產之虧損	11,600	—
股息收入	—	(14,904)
出售附屬公司之收益	(2,028,993)	—
投資物業之重估盈餘	(798,919)	(76,750)
收購資產淨值之公平值超出收購成本之差額	(198,214)	—
發展中物業減值撥備(撥備回撥)	66,208	(44,546)
可供出售財務資產減值撥備	46,949	—
物業、廠房及設備減值撥備	69,539	—
僱員補償開支	22,524	22,619
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前經營盈利	705,373	844,552
發展中物業、持有作出售之物業以及租賃土地 及土地使用權之減少淨額	142,953	802,234
存貨(增加)／減少	(123,817)	24,839
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)之減少／(增加)	272,460	(63,133)
應付賬款及應計費用增加／(減少)	740,031	(206,700)
衍生財務工具減少	(29,021)	—
應付最終控股公司款項減少	(150,264)	—
應付有關連公司款項增加	45,333	—
應付少收股東款項(減少)／增加	(73,963)	7,696
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	1,529,085	1,409,488

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

34 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司之額外權益

購買代價：

— 現金

收購資產淨值的公平值(i)

收購資產淨值的公平值超出收購成本的差額(附註6)

收購附屬公司額外權益所產生之現金流出淨額

二〇〇五年
千港元

86,109

(180,345)

(94,236)

(86,109)

附註：

(i) 收購資產淨值的公平值為附屬公司於二〇〇五年六月三十日的資產淨值。

35 業務合併

本集團成立越秀房託基金藉以出售商業房地產業務並於香港聯合交易所有限公司上市，當中涉及兩項重大交易，即出售持有地產業務的附屬公司(特別目的公司)以及收購越秀房託基金41.7%權益。

於二〇〇五年十二月二十一日，本集團完成出售特別目的公司，並獲得銷售所得款項淨額約4,035,000,000港元，其中2,869,000,000港元以現金支付，24,000,000港元則以應收越秀房託基金賬款支付，1,142,000,000港元則以擁有越秀房託基金41.7%單位的權益支付。其後，越秀房託基金成為本集團之聯營公司。已出售資產淨值及出售收益的詳情如下：

出售的資產淨值

投資物業

其他應收款項、預付款項及按金

銀行結餘及現金

其他應付款項及應計費用

遞延稅項

出售資產總額

已收代價：

現金

於聯營公司的投資

應收聯營公司款項

出售之直接成本

已收代價總數

出售附屬公司之收益

出售附屬公司所產生之現金流入淨額

二〇〇五年
千港元

3,158,891

10,673

101,324

(90,383)

(1,174,673)

2,005,832

2,982,094

1,141,455

23,941

4,147,490

(112,665)

4,034,825

2,028,993

2,768,105

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

35 業務合併(續)

已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	千港元
收購代價：	
— 出售資產淨值的賬面值	1,141,455
收購資產淨值的公平值(i)	<u>(1,245,434)</u>
收購資產淨值的公平值超出收購成本之差額(附註6)(ii)	<u><u>(103,979)</u></u>

越秀投資有限公司於二〇〇五年應佔越秀房託基金的溢利為16,247,000港元。

附註：

- (i) 收購資產淨值的公平值即越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日的資產淨值。
- (ii) 金額已於綜合損益表中確認。

根據上市規則第15項應用指引，本集團以實物方式向股東派發股息，於緊隨上述交易後分派16,269,505個越秀房託基金。有關分派的詳情已於賬目附註13披露。

36 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41(b)所述之有關連人士交易產生)如下：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
第一年內	28,370	26,380
第二至第五年內	91,120	97,388
五年後	<u>207,841</u>	<u>215,354</u>
	<u><u>327,331</u></u>	<u><u>339,122</u></u>

本公司於二〇〇五年十二月三十一日並無任何經營租賃承擔(二〇〇四年：無)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

37 應收未來最低租金

於二〇〇五年十二月三十一日，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：

	本集團		本公司	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
第一年內	205,464	296,187	76	70
第二至第五年內	357,835	495,792	—	—
五年後	44,069	12,803	—	—
	<u>607,368</u>	<u>804,782</u>	<u>76</u>	<u>70</u>

38 其他承擔

	本集團	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
有關物業、廠房及設備之資本承擔：		
已簽約但未撥備	265,869	14,359
已批准但未簽約	—	—
	<u>265,869</u>	<u>14,359</u>

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團就注資於共同控制實體之股本之財務承擔約為198,558,000港元(二〇〇四年：247,990,000港元)。

於二〇〇五年十二月三十一日，本公司並無其他承擔(二〇〇四年：無)。

39 或然負債

	本集團		本公司	
	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
(a) 授予本集團物業若干買家之按揭融資擔保(附註)	264,272	250,520	—	—
(b) 為附屬公司之銀行及貸款融資作出擔保	—	—	217,915	390,215
	<u>264,272</u>	<u>250,520</u>	<u>217,915</u>	<u>390,215</u>

39 或然負債(續)

- (c) 於二〇〇五年及二〇〇四年十二月三十一日，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。

40 資產抵押

於二〇〇五年十二月三十一日，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) 本集團若干發展中物業、持有作出售之物業、投資物業及其他物業，賬面總值分別為632,000,000港元(二〇〇四年：514,000,000港元)、零(二〇〇四年：291,000,000港元)、829,000,000港元(二〇〇四年：3,230,000,000港元)及128,000,000港元(二〇〇四年：零)；
- (b) 本集團總賬面值為1,570,000,000港元(二〇〇四年：1,241,000,000港元)之若干租賃及土地使用權；
- (c) 若干物業子集團總賬面淨值(不包括公司間之貸款)7,745,000,000港元(二〇〇四年：4,086,000,000港元)若干資產之浮動押記；
- (d) 於若干物業子集團之本集團股權之抵押；及
- (e) 轉讓獲授之股東貸款總額4,074,000,000港元(二〇〇四年：3,648,000,000港元)。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

41 有關連人士交易

a) 關連人士

關連人士為有能力直接或間接控制他方或在他方作出財務及營運決定時可對他方行使重大影響力。倘若可對他方行使一般控制或一般重大影響力亦視作關聯方。下表為於二〇〇五年十二月三十一日，重大有關連人士名稱及其與本公司關係性質的概要：

重大關連人士	與本公司的關係
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	本公司最終控股公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業的附屬公司
Yue Xiu Hotel and Housing Limited	越秀企業的附屬公司
Yue Xiu Corporate Consultancy and Services Company Limited	越秀企業的附屬公司
廣州市公路開發公司(「公路開發公司」)	一附屬公司的少數股東
廣州造紙集團有限公司(「廣州造紙集團公司」)	一附屬公司的少數股東
Super Win Trading Limited(「SWTL」)	一附屬公司的少數股東
Smart Image Investment Limited(「SIIL」)	一附屬公司的少數股東
Festoon Enterprises Limited(「Festoon」)	一附屬公司的少數股東
廣州市城市建設開發集團(中國)有限公司(「GCDHL」)	一附屬公司的少數股東
Guangdong Xinshidai Real Estate Limited	一附屬公司的共同控制實體
廣州市北二環高速公路有限公司(「GNSR」)	一附屬公司的共同控制實體
廣州西二環高速公路有限公司	一附屬公司的共同控制實體
海南華城房產開發有限公司	一附屬公司的共同控制實體
舟山鑫源房地產開發有限公司	一附屬公司的共同控制實體
廣東虎門大橋有限公司	一附屬公司的聯營公司
廣東清連公路發展有限公司	一附屬公司的聯營公司
廣東汕頭海灣大橋有限公司	一附屬公司的聯營公司
廣州北環高速公路有限公司	一附屬公司的聯營公司
Guangzhou Xin Yue Real Estate Development Co., Limited	一附屬公司的聯營公司
越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)	一附屬公司的聯營公司
其他國家控制企業(見下文(e))	本公司有關連人士

b) 與有關連人士(國家控制企業除外)的交易

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
(i)與越秀企業的交易		
租金開支及物業管理費	2,183	1,025
支付貸款利息予越秀企業	8,506	3,456
(ii)與廣州造紙集團公司的交易		
支付租金開支及公用設施開支予廣州造紙集團公司(附註)	299,243	260,384
(iii)與YXIDL的交易		
支付貸款利息予YXIDL	2,997	1,031
(iv)與越秀房託基金的交易		
收取越秀房託基金資產管理費	573	—

附註：

於二〇〇二年十月十七日，本集團與廣州造紙集團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。

所有有關連人士交易均按規管該等交易的有關協議條款進行。

財務報表附註

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度

41 有關連人士交易 (續)

c) 與有關連人士 (國家控制企業除外) 有關的結餘

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
應付最終控股公司款項 (附註i)	(148,626)	—
應付聯營公司款項 (附註i)	(119,938)	(112,150)
應收聯營公司貸款 (附註iii)	747,322	787,421
應收聯營公司款項 (附註i)	60,150	66,857
應收共同控制實體 (附註i)	147,105	155,664
應付共同控制實體 (附註i)	(83,559)	(123,442)
應付附屬公司少數股東款項 (附註i)	(112,868)	(186,831)
應付附屬公司少數股東貸款 (附註iv)	(421,864)	(463,887)
應付有關連公司貸款 (附註ii)	(87,532)	(127,917)
應收有關連公司款項 (附註i)	1,510	3,234
應付有關連公司款項 (附註i)	(45,333)	—

附註：

- (i) 所有結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 貸款結餘87,532,000港元 (二〇〇四年：84,535,000港元) 乃按香港銀行同業拆息加年利率1%計息。
- (iii) 貸款結餘為無抵押、無固定還款期及按現行美元優惠利率介乎5.250%至7.250% (二〇〇四年：4.000%至5.250%) (年息) 計息，而中國財務機構之借貸率則為6.120% (二〇〇四年：6.120%) (年息)。
- (iv) 除120,561,000港元 (二〇〇四年十二月三十一日：120,561,000港元) 以現行中國財務機構信貸利率介乎4.00至6.12% (二〇〇四年：5.76至6.12%) (年息) 計息外，而應付附屬公司少數股東貸款為免息及應要求償還。

d) 主要管理層酬金

已付或應付予本集團主要管理層之酬金總額如下：

	二〇〇五年 千港元	二〇〇四年 千港元
袍金	—	—
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及福利	21,817	17,579
以股份為基準的支付	853	2,041
退休金	447	108
	<u>23,117</u>	<u>19,728</u>

41 有關連人士交易 (續)

e) 與國家控制企業的交易

根據香港會計準則第24號，與受中國政府控制的國家控制企業進行業務交易屬於有關連人士交易範圍。本集團最終控股公司越秀企業為一間國家控制企業。本集團與其他國家控制企業的主要業務交易大多與建築及銷售白報紙有關。與其他國家控制企業的關連人士交易乃在一般商業條款訂立。鑒於國家控制企業的擁有權架構複雜，中國政府可能於很多公司間接持有權益。該等權益(就其本身或與其他間接權益合併後)或屬本集團並不知悉的控股權益。然而，本集團相信下列交易構成重大關連人士交易。

- (i) 本集團從事物業銷售且擁有超市業務，所以在進行業務交易時可能會涉及與國家控制企業僱員及其主要管理人員及其親屬之間的普遍交易。該等交易是按照一般商業條款進行且以現金進行交收。由於該等交易量很大且發生普遍，管理層無法確保準確完整地披露該等交易的總金額。因此，於附註5披露的貨品銷售並不包括於與關連人士的零售交易。然而管理層相信所有重大數額的關連人士交易及餘額都已經被充分披露。
- (ii) 於二〇〇五年十二月三十一日，本集團超過44%(二〇〇四年：超過91%)的銀行存款存放於國家控制銀行；約43%應收貿易款項(二〇〇四年：約33%)與國家控制企業有關；所有應付地價(二〇〇四年：所有)與國家控制企業有關；約33%貿易應付款項(二〇〇四年：無)與國家控制企業有關。截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，本集團超過54%(二〇〇四年：超過57%)的報紙業務與國家控制企業有關；超過88%(二〇〇四年：超過90%)的建築業務與國家控制企業有關；超過17%(二〇〇四年：超過71%)的銀行存款利息收入來自國家控制銀行。超過29%(二〇〇四年：超過55%)的理財成本與國家控制企業有關。
- (iii) 於二〇〇五年十二月二十九日，本集團訂立協議轉讓其於GNSR的6%股權予公路開發公司，現金代價為63,558,000港元。
- (iv) 截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，已付及應付公路開發公司之收費公路管理費為62,235,000港元。

42 結算日後事項

根據本公司、越秀房託資產管理有限公司(本集團附屬公司)、聯席全球協調人及越秀房託基金發售包銷商訂立的國際包銷協議，本集團於二〇〇六年一月按每個單位3.075港元向投資者出售87,450,000個越秀房託基金單位。銷售所得款項約達268,908,750港元。緊隨該項交易後，本集團於越秀房託基金的權益降至約30%。有關分拆交易的詳情於賬目附註35披露。

43 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。