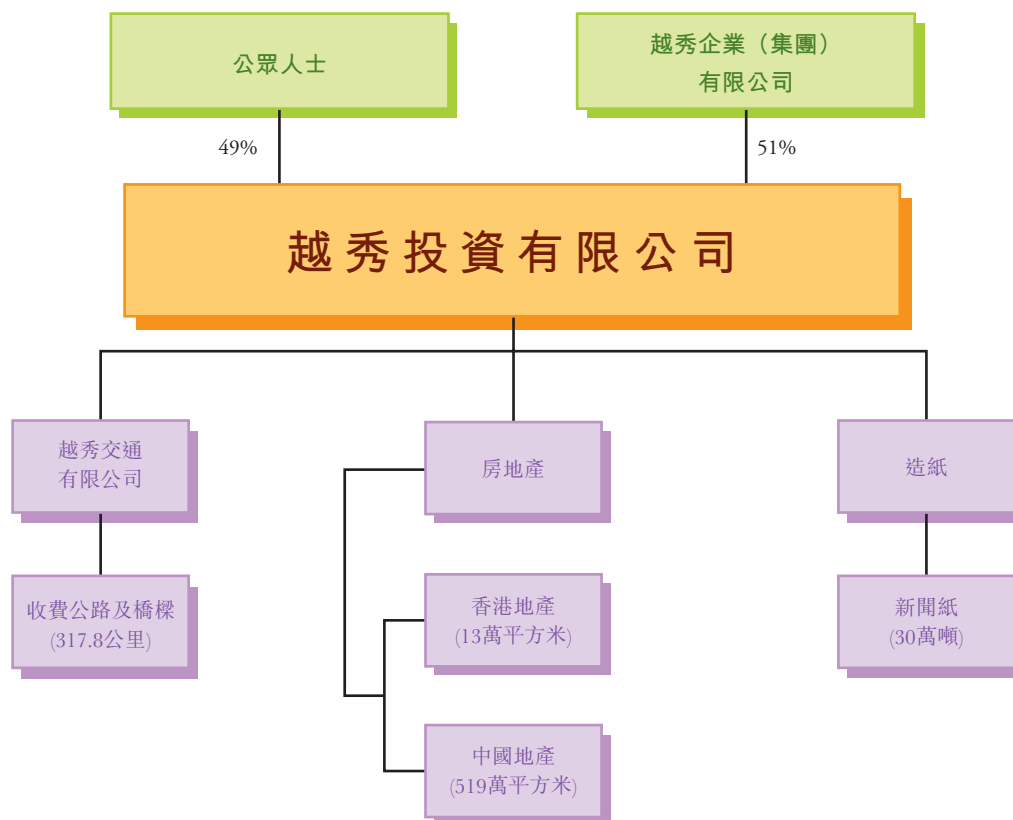


越秀投資有限公司（「本公司」）於一九九二年十二月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的控權股東越秀企業（集團）有限公司是廣州市人民政府駐香港企業。本公司及其附屬公司（「本集團」）建立了多項業務，包括主要位於中國內地（「中國」）廣東省的房地產、造紙及收費公路。這些業務在華南地區均有龐大的市場佔有率。中國房地產業務方面，本集團目前在廣州市的房地產項目及土地儲備，總樓面面積為5,190,000平方米。新聞紙廠的年生產能力為300,000噸。收費公路業務是透過於一九九七年在聯交所獨立上市的本公司附屬公司：越秀交通有限公司經營，越秀交通有限公司目前在廣東及中國個別的其他省份經營應佔約317.8公里的收費公路及橋樑項目。



截至十二月三十一日止年度

二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
--------------	--------------

營業額	4,526,679	3,925,109
經營盈利	743,486	721,591
應佔盈利減(虧損)		
共同控制實體	(23,021)	(49,693)
聯營公司	214,382	181,767
股東應佔盈利	330,823	300,653
每股基本盈利	5.24港仙	4.89港仙
全面攤薄每股盈利	5.15港仙	4.83港仙
利息保障倍數	5.80倍	4.47倍

於十二月三十一日

二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
--------------	--------------

總資產	25,201,023	25,785,918
總負債(包括少數股東權益)	17,966,722	18,816,558
股東權益	7,234,301	6,969,360
每股淨資產	1.14港元	1.12港元
總資本負債比率	40%	44%



二〇〇四年本集團的各項業務均取得理想業績，股東應佔盈利上升至約330,823,000港元，較二〇〇三年增長10%。每股基本盈利約5.24港仙，較二〇〇三年增長7.2%。

本集團的業務主要集中於廣州及周邊地區，所以本集團業績得益於廣州市經濟持續快速增長。二〇〇四年廣州市國內生產總值(GDP)突破4,100億元人民幣，較二〇〇三年增長15%，已經實現連續兩年增長15%以上；按戶籍人口計算，人均GDP超過6,000美元，城鎮失業率創5年來最低。隨著廣州申辦二〇一〇年亞運會成功，「9+2」泛珠三角經濟合作逐步開展，廣州新白雲國際機場啟用及新火車站開工建設，廣州市經濟進入一個新的發展階段，市民對辦公條件、住房環境以及文化生活的需求不斷增長，令本集團二〇〇四年地產、收費公路及新聞紙業務取得理想業績。與二〇〇三年相比，房地產物業銷售及物業租賃業務營業額共約23.54億港元，增長3.5%；收費公路股東應佔盈利約2.76億港元，增長23.5%；新聞紙業務營業額約12.41億港元，增長23.3%。

二〇〇四年，國家陸續推出政策，以控制土地供應和房地產信貸，進一步規範房地產市場，確保房地產市場持續健康發展。國家這些新政策對本集團這樣有實力有品牌的發展商而言無疑是一個重大的發展機遇。二〇〇四年，本集團積極配合整個市場的調整，整體策略進一步明晰為以廣州房地產為主，適當加大商業地產的開發和經營，由集中單向房地產開發逐漸轉向開發與物業經營並重，突破單純的項目開發概念，逐步實現「商業地產經營」的產業模式。

廣州的經濟發展將進入一個新的階段，在基礎設施建設等方面加大投入，積極推動珠三角城際軌道建設，進一步打造包括港澳在內的「珠三角一小時經濟圈」，以及加快啟動南沙開發，大力發展資本密集型產業，這些政策和城市建設都將有利於本集團各項業務未來的發展。

今後，本集團將抓住機遇，以實力打造商業地產，儘快形成以房地產開發和經營投資物業並重，同時加強物業管理及增加物業配套超市的綜合型商業地產經營策略。在確保現有中高檔住宅項目開發量的前提下，適應市場需要，適度加大商場、寫字樓及酒店等在內產品組合的開發業務，形成一個中高端產品的均衡開發結構；收費公路業務以優質高速公路為擴張重點；新聞紙業務則通過內部資源整合，提高產能，增加市場份額。在未來的發展中，本集團將一如既往地提高自身競爭能力，提升營運效率，致力降低成本，為股東帶來更豐厚的投資回報。

本人藉此機會向各位董事、高級管理層及全體員工致謝，感謝他們在過去一年對業務發展所作出的辛勤努力。本人亦感謝全體股東、銀行家及商業夥伴對本集團的大力支持。

董事長

區秉昌

香港，二〇〇五年四月二十一日

業務回顧

二〇〇四年，本集團各項業務均取得理想的業績。穗港兩地的物業總銷售額約為19.87億港元；本集團收費公路附屬公司越秀交通有限公司的股東應佔盈利約為2.76億港元，較二〇〇三年增長23.5%；廣州造紙股份有限公司（「廣州造紙」）銷售收入約為12.41億港元，較二〇〇三年增長23.3%。



南沙濱海花園

地產業務

抓住廣州市房地產價格二〇〇四年突破多年橫行的格局而呈現升勢及香港地產市道復蘇的良好機遇，及時推出樓盤銷售，減低了建築原材料價格大幅上升的影響，繼續保持理想業績。

其中，本集團穗港物業銷售面積達31.15萬平方米，主要住宅樓盤包括江南新苑一、二期、翠城花園三期、南沙濱海花園一期、二期、從化逸泉山莊及星滙國際公寓等，這些物業多位於地鐵站出口或擁有優越的社區居住環境，因此成交相當暢旺。期內基本完成了潤滙

大廈、聚雅苑、文德雅軒、翠城花園23棟等項目剩餘單位的銷售，令本集團有效降低了現樓存貨的數量，降至歷史新低。

在本港，集團在二〇〇四年度內推出位於薄扶林的住宅項目富臨軒，市場反應熱烈。銷售樓面面積約7,700平方米，銷售額為3.26億港元。

因應未來提高企業核心競爭力和規避市場風險的要求，本集團地產業務經營策略定位為「住宅開發和商業地產經營並重、保持長期穩定的發展和收益」。

因應國內宏觀調控的環境，本集團將依靠優質物業和品牌影響力，逐步從單一房地產開發銷售模式轉向以房地產銷售和物業經營並重的綜合型商業地產模式，通過適當把商業板塊做大，借助商業地產的輻射能力，打通房地產上下產業鏈，從而帶動各個配套產業的發展。本年度由於維多利廣場、財富廣場等新項目正式投入經營，令本集團出租物業面積上升到約60萬平方米，租金收入約為3.67億港元，較二〇〇三年上升15%。本集團會通過尋求將房地產開發的鏈條橫向和縱向延伸，為股東帶來長期穩定的收益。

充分利用本集團擁有的龐大土地儲備，應對廣州市作為泛珠三角經濟區域中心的發展勢頭，適當增加商業及寫字樓的開發。

隨著廣州市經濟持續快速增長和其作為泛珠三角區域經濟中心輻射力的增強，整個市場對高質素的辦公環境、住房條件及基礎設施要求不斷提高，本集團充分利用擁有的龐大土地儲備優勢，在保證以住宅開發為主的前提下，適度地增加了中高端住宅、商場、寫字樓及酒店的開發，本年度陸續進行維多利廣場塔樓、地鐵RJ-1、天河商旅12-1、5等項目的開發，以多種不同的產品滿足未來市場的需要。

其它業務

收費公路盈利繼續增長，造紙業務產銷大幅度增長。

二〇〇四年雖然本集團部分非高速公路受新建道路引致的交通分流影響而收入下降，但受惠於整個廣東省，尤其是泛珠三角經濟的蓬勃發展，京珠高速公路全線開通，加上生活水平提高，家庭擁有的汽車數目大幅增加，令到越秀交通聯營擁有的高速公路車流量高速增長。本年度與二〇〇三年相比，廣州市北二環高速公路日均車流量增幅147.9%，虎門大橋運營收入增長21.8%，西臨高速公路運營收入增長37.4%，令越秀交通的股東應佔盈利比二〇〇三年上升23.5%至約2.76億港元。

廣州造紙在本年度繼續維持在國內新聞紙市場較大的佔有率。隨著國內新聞紙需求持續上升，廣州造紙通過成本控制及加強各項管理，優化生產工藝流程，令廣州造紙全年生產超過30.18萬噸新聞紙，銷售量達到31.12萬噸，比二〇〇三年增加19.6%。同時通過開展降低各項原材料消耗、大力壓縮人員編製和提前償還銀行貸款以減低財務費用等一系列管理措施，大大化解了本年度因原料、能源等價格大幅度上升帶來的成本壓力，令廣州造紙經營繼續保持穩定的發展，二〇〇四年度內實現約12.41億港元的營業額，較二〇〇三年增加23.3%。



濱江怡苑 • 芭堤水岸



江南新苑

財務回顧

業績分析

於二〇〇四年，本集團的營業額大幅增加15.3%至4,526,679,000港元，其中房地產物業銷售收入及租賃業務佔營業額的比例為52%。營業額增加主要來源於地產業務銷售香港物業富臨軒項目。

本集團房地產業務方面，雖然二〇〇四年廣州市的房地產市場競爭仍然激烈，但本集團穗港物業的銷售收入及租賃業務仍有不同程度的增長，其中物業銷售收入輕微上升1.6%至1,987,231,000港元，物業租金收入則大幅上升15%至367,050,000港元，反映本集團收租物業的貢獻繼續增加。收費公路業務方面，雖然廣州公路網絡的形成及新高速公路帶來的持續分流對一級及二級公路的交通流量造成不利影響，拖累本集團

收費公路業務營業額下降6.7%至400,212,000港元，但本集團的部分高速公路受惠於新通車的京珠高速公路和廣惠高速公路，其車流量及收入呈高速增長之勢。至於新聞紙業務，由於國內新聞紙需求持續上升，令新聞紙業務營業額大幅上升23.3%至1,240,693,000港元。

由於二〇〇四年國內原材料價格的上升及地產業務部分項目銷售成本的增加，導致本集團的整體毛利下降9.7%至1,052,767,000港元。

本集團於二〇〇四年採取嚴格控制費用支出的措施，但由於城建宏城超級市場全年的銷售開支及行政開支計算在內，令本集團銷售開支及行政開支輕微上升5.4%至570,594,000港元。此外，投資物業重估升值為76,750,000港元、在建項目減值回撥為44,546,000港元，以及在二〇〇四年撥回為過往年度所作的呆賬撥備104,942,000港元。

本集團二〇〇四年理財成本下降49.9%至112,512,000港元，主要由於本集團繼續償還銀行借款及地產業務在建項目利息資本化所致。

本集團應佔聯營公司盈利於二〇〇四年大幅上升17.9%至214,382,000港元，主要是本集團收費公路業務旗下收費公路項目盈利增長所致，包括虎門大橋、北環高速公路及汕頭海灣大橋等。雖然收費公路業務應佔共同控制實體北二環公路錄得盈利13,772,000港元，但由於地產業務應佔共同控制實體進行一項減值準備，令本集團二〇〇四年應佔共同控制實體仍然虧損23,021,000港元。

本集團二〇〇四年的稅項支出為210,565,000港元，較二〇〇三年增加83.7%，主要是由於本年度除稅前盈利增加所致。

本集團二〇〇四年的少數股東權益增加31.5%至280,947,000港元，主要是本年度除稅後盈利增加相應增加少數股東權益。

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團的股東應佔盈利增長10%至330,823,000港元，每股基本盈利為5.24港仙。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股0.009港元(二〇〇三年：0.0108港元) 予於二〇〇五年五月二十六日名列本公司股東名冊的股東。待股東於二〇〇五年五月二十六日舉行的股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇〇五年六月十六日派付。連同中期股息每股0.0083港元(二〇〇三年：0.008港元) 計算，截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的股息總額將為每股0.0173港元(二〇〇三年：0.0188港元)，派息率相當於33%。

每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇〇四年	二〇〇三年
已發行股份加權平均數	6,318,186,352	6,146,494,166
股東應佔盈利(港元)	330,823,000	300,653,000
每股基本盈利(港仙)	5.24	4.89
每股全面攤薄盈利(港仙)	5.15	4.83

年內，因行使購股權而發行102,880,000股股份。於二〇〇四年十二月三十一日已發行股份總數為6,351,597,914股。



濱江怡苑 • 芭堤水岸



廣州越秀大廈

現金流量分析

於二〇〇四年，本集團經營業務所得之現金流入淨額大幅增加至1,150,000,000港元（二〇〇三年：648,000,000港元），增加主要不斷來自本集團的地產及造紙業務。此外，利息支出已因償還銀行借款而減少約31%。投資活動之現金流出淨額為143,000,000港元（二〇〇三年：現金流入淨額105,000,000港元），主要由於進一步向本集團之聯營公司及共同控制實體注資及墊支和於年內購買固定資產。融資活動之現金流出淨額為1,166,000,000港元（二〇〇三年：763,000,000港元），主要由於二〇〇四年內償還銀行及其他借貸、支付股息及還款予少數股東而產生。

流動資金及資本資源

本集團繼續維持穩健之流動資金水平。於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之銀行存款、現金及銀行結餘約為902,000,000港元（二〇〇三年：1,075,000,000港元）。與去年一樣，銀行結餘及現金中，大部分為人民幣存款及現金。

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之未償還銀行借款（不包括銀行透支）（「銀行借款」）約為5,170,000,000港元（二〇〇三年：6,038,000,000港元），較去年明顯減少14%。銀行借款中約52%以港元結算、46%以人民幣結算及2%以美元結算。

年內，並無新增之有期融資，重點放於償還及預付現有銀行借款。管理層相信，經集團於香港及中國之附屬公司、聯營公司及共同控制實體撥回之手頭現金、銀行結餘及／或股息足夠滿足本集團之短期營運資金及其他短期人民幣、港元及美元銀行借款、理財成本及股息付款。鑑於預計新投資或銀行借款之到期，管理層在保持適當之資本借貸水平之同時，亦將考慮更具競爭力之條款的新銀行融資。

下表顯示銀行借款還款時間表：

於以下期限內償還

	千港元
一年	2,022,062
一年至兩年	1,324,388
兩年至五年	1,823,277
總計	<u>5,169,727</u>

鑑於二〇〇二年年底業務重組後財務狀況獲改善，本集團之信貸對銀行界已明顯變得更具吸引力。本集團之流動資金風險已透過提前融資及延長貸款期限進一步降低。管理層深信，短期貸款（特別是人民幣貸款）可按計劃於到期時獲再融資或再延期一至三年。

財務政策

本集團的整體財務及融資政策着重風險管理及資金流量控制。銀行結餘一般會存放於香港及中國的銀行戶口作短期定息銀行存款，並無資金存放於非銀行機構或作證券投資。

本集團安排之融資主要以港元結算。就本集團於中國透過其中國附屬公司進行之業務活動而言，一部分借款以人民幣結算，為回顧財務年度之中國物業項目提供資金。因此，整體而言，本集團之核心業務被認為毋須承擔大幅度之外匯風險。本集團於回顧財務年度內並無訂立任何貨幣對沖協議。

資本性開支

年內，本集團的資本開支總額為82,200,000港元，該等開支為對新投資項目廣州市西二環高速公路的首筆股本注資。購買固定資產資本開支約為202,000,000港元。



逸泉山莊

資本及其他承擔

於二〇〇四年五月二十四日，本集團的附屬公司越秀交通有限公司訂立一項合營企業協議，成立廣州市西二環高速公路有限公司（「廣州市西二環高速公路公司」），持有35.0%股權，於二〇〇四年十二月三十一日，本集團未償還的股本注資承諾為248,000,000港元。

或然負債

年內，本集團已為若干物業單位之買家安排銀行融資，以及提供擔保以保證償還貸款之責任達250,000,000港元（二〇〇三：117,000,000港元）。

資本結構

下表概述本集團資本架構成分：

	二〇〇四年十二月三十一日		二〇〇三年十二月三十一日	
	千港元	%	千港元	%
銀行借款(浮息)				
以人民幣結算	2,382,496	18	2,687,883	20
以美元結算	117,000	1	125,067	1
以港元結算	2,670,231	21	3,225,383	23
銀行借款	5,169,727	40	6,038,333	44
股東權益加負商譽	7,761,040	60	7,545,066	56
資本總值	12,930,767	100	13,583,399	100
總資本負債比率	40%		44%	

於二〇〇四年十二月三十一日，銀行借款減少約14%至5,170,000,000港元，使總資本負債比率由44%改善至40%。

利息保障倍數

二〇〇四年度之利息保障倍數為5.80倍（二〇〇三年：4.47倍），乃按計入應佔聯營公司及共同控制實體的盈利減虧損後的經營溢利，並就非現金項目作出調整後計算得出。利息保障倍數獲得改善，是由於計入應佔聯營公司及共同控制實體的盈利減虧損後的經營溢利增加，加上利息開支下降所致。

僱員

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團聘用約7,080名僱員，其中約6,980名僱員主要參與地產、收費公路及造紙的業務。

本集團給予員工的薪酬主要根據行內慣例，提供包括供款之公積金及其他員工福利。本集團亦已採納購股權計劃，根據本集團的業績及個別員工之表現而授出購股權。

執行董事

區秉昌先生，58歲，二〇〇三年獲委任為本公司執行董事、董事長兼總經理，亦為本公司之控股公司越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)董事長兼總經理及越秀交通有限公司(「越秀交通」)董事長。區先生畢業於中國藥科學。於二〇〇二年十一月加入越秀企業前，先後在廣州制藥廠、廣州市經濟協作辦公室、廣州市人民政府辦公廳擔任領導職務，在擔任廣州市交通委員會主任職務期間，曾為廣州市的交通規劃、建設、發展和管理方面做出過突出貢獻，在工業技術、交通網絡、企業及經濟管理方面積逾30年的經驗。

梁毅先生，52歲，二〇〇三年獲委任為本公司執行董事，亦為本公司副董事長、越秀企業及越秀交通董事。梁先生於中國人民解放軍工程兵大學行政管理專業本科畢業。於二〇〇一年六月加入越秀企業前，先後在廣州市化工局和廣州市委機關擔任領導職務，曾為建立廣州市的行政監察系統做出較大貢獻，在行政管理方面有20多年的實際工作經驗。

陳光松先生，62歲，二〇〇一年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀企業副董事長及越秀交通董事。陳先生畢業於中國華南理工大學。曾任廣州味精食品廠廠長及廣州市輕工業集團董事長兼總經理。加入本集團以前，陳先生由一九九八年至二〇〇一年四月期間，為廣州市經濟委員會主任，具有超過33年企業管理經驗。

李飛先生，52歲，二〇〇二年獲委任本公司執行董事，亦為越秀企業董事。李先生畢業於中國華南師範大學中文系，負責本公司地產集團的策略性策劃、業務發展及營運。

梁凝光先生，51歲，一九九二年獲委任為本公司執行董事兼副總經理，亦為越秀交通董事。梁先生畢業於中國中央廣播電視大學，主修財務，並獲澳洲梅鐸大學頒發工商管理碩士學位。彼亦為中國註冊會計師協會會員及高級會計師。梁先生為根據香港證券及期貨條例註冊之負責人員(交易董事及投資顧問)。他曾任廣州市稅務局副局長，於一九八九年加入越秀企業前，在財務及管理方面積逾20年經驗。

肖博彥先生，60歲，一九九七年獲委任為本公司執行董事兼副總經理，亦為越秀企業之董事兼副總經理。肖先生畢業於中國華南工學院硅酸鹽專業，是水泥工程師。一九九七年加入越秀企業前，曾任廣州水泥廠廠長及廣州水泥股份有限公司董事長兼總經理。他在企業經營管理方面積逾27年經驗。

獨立非執行董事

余立發先生，57歲，自一九九二年起出任為本公司獨立非執行董事。余先生現為易貿通集團有限公司主席，並負責易貿通集團的企業財務發展及策略業務規劃。余先生持有澳洲Macquarie University應用財務碩士學位及香港大學管理學文憑。余先生在投資、銀行及財務方面擁有逾36年經驗。

李家麟先生，50歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生現為專業會計師，任職萊斯銀行香港分行副行政總裁。李先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行界及審計界方面有20多年經驗。

劉漢銓先生，57歲，自二〇〇四年起出任為本公司獨立非執行董事，亦為越秀交通獨立非執行董事。彼擁有倫敦大學法律學士學位，是香港特別行政區高等法院律師、中國司法部委托公證人、國際公證人。彼為劉漢銓律師行之高級合夥人。在劉先生參與之多項公職中，其中計有中國人民政治協商會議全國委員會常務委員，香港特別行政區首屆政府推選委員會成員及非官守太平紳士，彼獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章勳銜。彼亦是香港按揭證券有限公司董事，以及僑福建設企業機構、北京控股有限公司、旭日企業有限公司、勤十緣媒體服務有限公司及永亨銀行之非執行董事，後五間公司均在香港聯合交易所有限公司上市。

董事會謹提呈截至二〇〇四年十二月三十一日止年度報告連同經審核之賬目。

主要業務

本集團之主要業務包括三項主要業務：房地產、收費公路及造紙。本集團主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之主要業務載於第79頁至第92頁「集團結構」一節內。

本集團年內之表現按業務及地區分部分分析載於賬目附註2。

業績及分派

本集團年內之業績載於第26頁綜合損益表。

董事會已宣佈於二〇〇四年十一月八日派付中期股息每股普通股0.0083港元，合共52,531,000港元。

董事會建議派付末期股息每股普通股0.009港元，合共57,266,000港元。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動情況載於賬目附註29。

捐款

本集團在本年度作出之慈善捐款達10,000港元。

固定資產

本集團及本公司之固定資產之變動詳情載於賬目附註16。

主要房地產項目

本集團在廣州市持作日後發展、發展中、出售及投資用途之主要房地產項目詳情載於第96頁至第102頁「廣州市主要房地產項目名單」一節內。

股本

年內有關本公司股本之變動詳情載於賬目附註27。

優先購買權

本公司之公司組織章程並無對優先購買權作出任何規定，而香港公司條例並無對優先購買權作出任何限制。

五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績及資產與負債之概要如下。

	截至十二月三十一日止年度				
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	二〇〇二年 千港元	二〇〇一年 千港元	二〇〇〇年 千港元
業績					
股東應佔盈利／(虧損)	<u>330,823</u>	<u>300,653</u>	<u>(960,230)</u>	<u>39,782</u>	<u>53,582</u>
資產及負債					
總資產	25,201,023	25,785,918	26,685,015	19,961,555	19,604,175
總負債	(14,498,915)	(15,441,736)	(16,571,103)	(7,005,499)	(6,424,889)
少數股東權益	<u>(3,467,807)</u>	<u>(3,374,822)</u>	<u>(3,403,865)</u>	<u>(6,425,518)</u>	<u>(6,693,740)</u>
淨資產	<u>7,234,301</u>	<u>6,969,360</u>	<u>6,710,047</u>	<u>6,530,538</u>	<u>6,485,546</u>

購買、出售及贖回本公司股份

年內，本公司並無贖回任何股份，而本公司或其任何附屬公司於年內並無購買或出售本公司任何股份。

已撥作資本之利息

年內，撥作為有待發展／發展中物業及聯營公司之利息資本化，約達55,399,000港元(二〇〇三年：19,272,000港元)。

可供分派儲備

於二〇〇四年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為305,457,000港元(二〇〇三年：325,893,000港元)。

董事

於年內截至本報告日期為止之在任董事為：

區秉昌先生

梁 毅先生

陳光松先生

李 飛先生

梁凝光先生

肖博彥先生

尹 輝先生

—於二〇〇四年三月十八日辭任

黃之強先生

—於二〇〇四年十月五日辭任

甄玉鳳小姐

—於二〇〇四年七月八日辭任

余立發先生*

李家麟先生*

劉漢銓先生*

—於二〇〇四年九月三十日獲委任

* 獨立非執行董事

根據本公司之公司組織章程第91條之規定，於即將舉行之股東週年大會上，肖博彥先生、余立發先生及李家麟先生輪席告退，惟彼等均願膺選連任。根據本公司之公司組織章程第97條之規定，於即將舉行之股東週年大會上，劉漢銓先生依章告退，惟彼願膺選連任。

本公司已接獲本公司三位獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條發出之年度獨立性確認書，而本公司對全體獨立非執行董事之獨立性表示認同。

董事簡介載於第13至第14頁。

董事之服務合約

區秉昌先生及梁毅先生均已與本公司之附屬公司越秀交通有限公司（「越秀交通」）訂立服務協議，分別於二〇〇三年一月八日及二〇〇三年二月二十八日起計的最初固定年期一年屆滿後，已再續期兩年，除非越秀交通向有關董事發出三個月之事先書面通知或有關董事給予越秀交通六個月之事先書面通知予以提早終止。

除本文所披露者外，本公司董事概無與本公司訂立不可由僱主在一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

在年終或年內任何時間，本公司各董事均無於本公司、其附屬公司或其同集團附屬公司所訂立任何與本集團之業務有關之重要合約中直接或間接擁有重大權益。

關連交易

聯交所上市規則，重大有關連人士交易並構成關連交易者，須根據上市規則予以披露，其亦已在賬目附註37(c)及39(a)至(b)內披露。就附註39(a)至(b)披露之交易而言，本公司之獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生已確認該等交易乃根據監管該等交易之有關協議條款訂立。

本公司之核數師亦於其致董事之函件中確認，賬目附註39(a)至(b)所披露之交易(i)已獲董事會批准；(ii)已根據監管該等交易之有關協議之條款訂立；及(iii)不超過交易的上限。

董事權益

於二〇〇四年十二月三十一日，本公司董事在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉而須根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條載入本公司置存之登記冊或知會本公司及聯交所如下：

1. 本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益權益	權益百分率
			概約
梁凝光先生	個人	400,000	0.01
肖博彥先生	個人	500,000	0.01
李家麟先生	個人	1,050,000	0.02

2. 於本公司股本衍生工具之相關股份中之好倉：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目		
			於二〇〇四年 一月一日 尚未行使	於年內行使	於二〇〇四年 十二月三十一日 尚未行使
區秉昌先生	02/06/2003 (b)	0.5400	9,000,000	—	9,000,000
梁 毅先生	02/06/2003 (b)	0.5400	7,000,000	—	7,000,000
陳光松先生	02/06/2003 (b)	0.5400	8,000,000	—	8,000,000
李 飛先生	02/06/2003 (b)	0.5400	7,000,000	—	7,000,000
梁凝光先生	02/06/2003 (b)	0.5400	7,000,000	—	7,000,000
肖博彥先生	02/06/2003 (b)	0.5400	7,000,000	—	7,000,000
甄玉鳳小姐*	14/12/1999 (a)	0.5008	800,000	800,000 (c)	—
	02/06/2003 (b)	0.5400	3,000,000	1,800,000 (d)	1,200,000
余立發先生	02/06/2003 (b)	0.5400	3,500,000	—	3,500,000
李家麟先生	02/06/2003 (b)	0.5400	2,450,000	—	2,450,000

附註：

- (a) 購股權可由授出日期一週年即二〇〇〇年十二月十四日起至授出日期六週年前一個營業日止期間內隨時行使，並分別可於授出日期首週年及二週年起行使最多30%及100%。
- (b) 購股權可由二〇〇三年六月二日起至二〇一三年六月一日止期間內隨時行使，惟限於(i)直至購股權授出日期首週年的期間內，行使最多達所授予購股權的30%；及(ii)直至購股權授出日期第二週年的期間內，行使最多達所授予購股權的60% (包括根據(i)項行使的任何購股權)。
- (c) 股份在緊接購股權行使日期之前的每股加權平均收市價為0.69港元。
- (d) 股份在緊接購股權行使日期之前的每股加權平均收市價為0.66港元。

* 甄玉鳳小姐已於二〇〇四年七月八日辭任本公司董事之職務

除本文所披露者外，於二〇〇四年十二月三十一日，本公司董事概無擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團 (按證券及期貨條例第XV部之涵義) 之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司置存之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

除本文所披露者外，本公司、或其控股公司、或其附屬公司或其同集團附屬公司概無於年內任何時間參與任何安排，致令本公司之董事 (包括彼等配偶及未滿十八歲子女) 可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

主要股東權益

於二〇〇四年十二月三十一日，下列人士擁有以下須記錄本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊中之股份或相關股份之權益或淡倉：

名稱	好倉股份	權益
		百分率概約
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)(附註1)	3,229,435,248	50.99
JPMorgan Chase & Co. (附註2)	423,978,000	6.68

附註：

- 1) 越秀企業持有3,229,435,248股股份權益之身分包括10,928,184股為實益擁有人，3,218,507,064股藉屬所控制法團的權益。由越秀企業所持有的股份詳列如下：

名稱	好倉股份
越秀企業	3,229,435,248
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	3,174,015,064
Bosworth International Limited (「Bosworth」)	2,279,312,904
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	565,683,000
Novena Pacific Limited (「Novena」)	565,683,000
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	158,049,000
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)	158,049,000
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	135,737,000
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	135,737,000
越秀財務有限公司(「越秀財務」)	44,492,000
Seaport Development Limited (「Seaport」)	35,233,160
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	35,233,160

(i) Bosworth持有2,279,312,904股。Bosworth為Excellence全資擁有，而Excellence乃由越秀企業全資擁有。

(ii) Novena持有565,683,000股。Novena為Sun Peak全資擁有，而Sun Peak乃由Excellence全資擁有。

(iii) Morrison持有158,049,000股。Morrison為Shine Wah全資擁有，而Shine Wah乃由Excellence全資擁有。

(iv) Greenwood持有135,737,000股。Greenwood為Perfect Goal全資擁有，而Perfect Goal乃由Excellence全資擁有。

(v) 越秀財務持有44,492,000股，越秀財務為越秀企業全資擁有。

(vi) Goldstock持有35,233,160股。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。

- 2) JPMorgan Chase & Co.持有423,978,000股股份權益之身份，包括400,010,000股為投資經理，23,968,000股為核准借出代理人。

購股權

(i) 本公司

根據於一九九八年六月二十三日獲本公司股東通過的購股權計劃（「購股權計劃」），本公司董事會（「董事會」）可酌情授予本公司或其任何附屬公司之董事及僱員購股權認購本公司之普通股。購股權計劃可作為本集團給予僱員及行政人員的獎勵。行使價由董事會釐訂，相等於下列兩項中較高者：(a) 股份之面值；及(b) 不低於緊接授出購股權日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價的80%。每次授出購股權之現金代價為10港元，而行使價將於行使購股權時悉數支付。

本公司股東於二〇〇二年六月二十六日通過有關終止購股權計劃及採納新購股權計劃（「二〇〇二年購股權計劃」）的決議案。於終止購股權計劃後，本公司不會就此進一步授出購股權，但於終止購股權計劃前授出的所有未行使購股權繼續生效，並可根據購股權計劃予以行使，而僅有使尚未行使購股權生效所需的該等購股權計劃條文會就此目的繼續有效。二〇〇二年購股權計劃符合上市規則第17章的修訂。

根據二〇〇二年購股權計劃，董事會可授予越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司的僱員、高級職員、董事、代理人、顧問或代表（「參與人士」）購股權認購股份。二〇〇二年購股權計劃旨在獎勵參與人士對本集團作出貢獻，並讓本集團聘請、挽留及鼓勵能幹的僱員及吸納對本集團而言屬寶貴的人力資源。根據二〇〇二年購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份總數為本公司於批准二〇〇二年購股權計劃日期已發行股份數目的10%。惟本公司可於股東大會上徵求股東批准續新10%上限。本公司股東於二〇〇四年六月二日通過有關續新二〇〇二年購股權計劃10%上限。因二〇〇二年購股權計劃及本公司任何其他計劃項下已授出但未獲行使的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過不時已發行股份數目的30%。各參與人士在於緊接建議授出任何購股權日期前十二個月期間內獲授及將獲授的購股權予以行使時的上限為建議授出該等購股權日期已發行股份數目的1%，任何進一步授出超過此限額的購股權須待股東於股東大會上批准後，始可作實。購股權可於購股權期限開始日期行使（購股權期限指董事會於授出購股權時通知的期限，該期限於授出日期或董事會可能決定的較後日期開始，直至該期限的最後一日屆滿止，惟於任何情況下，不能超過由授出日期起計10年），惟限於(i)直至購股權期限開始日期首週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的30%；及(ii)直至購股權期限開始日期第二週年的期間內，行使最多達有關授出項下所授出購股權的60%（包括根據(i)項行使的任何購股權）。於購股權期限開始日期第二週年後，該等限制將終止。就身為越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司僱員的參與人士而言，上文所述行使購股權的相同限額亦適用，惟上文(i)及(ii)項所指的期間應由(a)該名參與人士持續受僱於越秀企業、本公司或任何彼等附屬公司（視情況而定）作為全職員工一年的完成日期；及(b)購股權期限的開始日期（以較後發生為準）起開始，而當限制終止時的日期應據此作出相應修訂。行使價由董事會釐訂，而且該行使價不得低於下列三者中的最高金額：(a) 授出日期股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(b) 緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(c) 股份的面值。每次授出購股權的現金代價為10港元，而行使價將於行使購股權時悉數支付。

年內根據本公司購股權計劃授予本集團僱員（本公司董事除外，詳情已於第19頁披露）的購股權之變動情況如下：

購股權數目					每股 行使價 港元	授出日期	行使期	加權平均 收市價 (d) 港元
於二〇〇四年 一月一日 尚未行使	年內授予	年內行使	年內失效	於二〇〇四年 十二月三十一日 尚未行使				
52,000,000	—	46,600,000	5,400,000	—	0.3936	04/09/1998	04/09/1999 - 03/09/2004 (b)	0.941
13,374,000	—	3,748,000	—	9,626,000	0.5008	14/12/1999	14/12/2000 - 13/12/2005 (b)	0.840
152,150,000	—	42,970,000	—	109,180,000	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (c)	0.688
8,000,000	—	—	—	8,000,000	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (c)	不適用
12,620,000	—	216,000	—	12,404,000	0.8140	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (c)	0.942
100,632,000	—	170,000	228,000	100,234,000	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (c)	0.896
—	320,310,000	6,576,000	1,320,000	312,414,000	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (c)	0.723

附註：

- (a) 年內並無購股權註銷。
- (b) 授出之購股權分兩階段行使，倘購股權行使期之最後一日並非營業日，購股權行使期須於該日前一個營業日屆滿。
- (c) 授出之購股權分三階段行使。
- (d) 股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

於年內股份在緊接購股權授出日期前一天之收市價如下：

授出日期	緊接授出日期 前一天之收市價
23/06/2004	0.62港元

董事認為，由於多項重要估值因素未能準確釐定，所以評估購股權的價值並不適當。按多項推測的假設計算來評估購股權的價值將不具意義，及會誤導股東。

(ii) 越秀交通

根據於一九九七年一月三日獲越秀交通股東通過的一項購股權計劃（「越秀交通計劃」），越秀交通董事會（「越秀交通董事會」）可酌情授予越秀交通或其任何附屬公司之董事及僱員購股權認購越秀交通之普通股。越秀交通計劃可作為越秀交通及其附屬公司給予僱員及行政人員的獎勵。行使價由越秀交通董事會釐訂，相等於下列兩項中較高者：(a) 股份之面值；及(b) 不低於緊接提供購股權日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表上之平均收市價的80%。每次授出購股權之現金代價為10港元，而行使價將於行使購股權時悉數支付。

越秀交通股東於二〇〇二年六月二十五日通過有關終止越秀交通計劃及採納新購股權計劃（「二〇〇二年越秀交通計劃」）的決議案。於終止越秀交通計劃後，越秀交通不會就此進一步授出購股權，但於終止越秀交通計劃前授出的所有未行使購股權繼續生效，並可根據越秀交通計劃予以行使，而僅有使尚未行使購股權生效所需的該等越秀交通計劃條文會就此目的繼續有效。二〇〇二年越秀交通計劃符合上市規則第17章的修訂。

根據與二〇〇二年購股權計劃的條款及條件相同的二〇〇二年越秀交通計劃，越秀交通董事會可授予本公司、越秀企業、越秀交通或任何彼等附屬公司的僱員、高級職員、董事、代理人、顧問或代表購股權認購越秀交通股份。

年內根據越秀交通計劃授予本集團僱員的購股權之變動情況如下：

購股權數目			每股 行使價 港元	授出日期	行使期 (c)	加權平均 收市價 (d) 港元
於二〇〇四年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二〇〇四年 十二月三十一日 尚未行使				
1,530,000	416,000	1,114,000	0.7520	07/04/2000	07/04/2001 - 06/04/2006	2.272

附註：

- (a) 年內並無購股權授出、註銷或失效。
- (b) 所有購股權分三階段行使。
- (c) 倘購股權行使期之最後一日並非營業日，購股權行使期須於該日前一個營業日屆滿。
- (d) 越秀交通股份在緊接購股權行使日期前一天的每股加權平均收市價。

獨立非執行董事之袍金

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度，兩位本公司之獨立非執行董事各自均收取董事袍金38,000港元，另一位獨立非執行董事收取董事袍金10,000港元。

管理合約

於年內，本公司概無訂立與本公司整體或任何主要部份業務有關之管理及行政合約或有此類合約存在。

公眾持股量

根據於本報告編製日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司的證券根據上市規則規定有足夠的公眾持股量。

主要客戶及供應商

由於本集團之五大客戶及供應商之銷售及採購總百分比所佔本集團總銷售及採購額均分別少於30%，故並無就主要客戶及供應商作進一步之披露。

遵守上市規則最佳應用守則

董事會認為，除有關本公司獨立非執行董事的任期並無特定外，截至二〇〇四年十二月三十一日止年度全年，本公司均遵守上市規則附錄十四最佳應用守則。本公司獨立非執行董事須依據本公司之公司組織章程之規定，於本公司股東週年大會上輪席告退。董事會認為此規定與最佳應用守則的宗旨相符。

審核委員會

根據上市規則，審核委員會（「審核委員會」）已告成立，成員包括三名獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生。

經參考香港會計師公會頒佈之「成立審核委員會指引」後，本公司之董事會已編製並採納有關審核委員會權力及職責的職權範圍書。審核委員會之主要工作包括審查及監管本集團之財務匯報程序及內部監控運作。

核數師

賬目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願再度受聘。

董事會代表

董事長

區秉昌

香港，二〇〇五年四月二十一日



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22樓

核數師報告

致越秀投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第26至第92頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之賬目。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目出具獨立意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二〇〇四年十二月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二〇〇五年四月二十一日

綜合損益表

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
營業額	2	4,526,679	3,925,109
銷售成本		(3,473,912)	(2,758,973)
毛利		1,052,767	1,166,136
其他收益	2	35,556	31,549
銷售及分銷開支		(178,451)	(127,154)
一般及行政開支		(392,143)	(414,033)
撥回呆賬撥備	3	104,942	—
被視作出售附屬公司若干權益的虧損	4	(481)	(94,942)
持有／在建物業撥回／(撇減)至可變現淨值	5	44,546	(5,805)
投資物業的重估盈餘		76,750	165,840
經營盈利	6	743,486	721,591
理財成本	7	(112,512)	(224,733)
應佔以下公司盈利減虧損			
— 共同控制實體		(23,021)	(49,693)
— 聯營公司		214,382	181,767
除稅前盈利		822,335	628,932
稅項	8	(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	9	330,823	300,653
股息	10	109,797	117,540
每股盈利	11		
基本		5.24港仙	4.89港仙
全面攤薄		5.15港仙	4.83港仙

綜合資產負債表

二〇〇四年十二月三十一日

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
非流動資產			
於收費公路及橋樑之權益	14	2,001,376	2,099,647
其他無形資產	15	(489,960)	(535,253)
固定資產	16	6,216,630	6,251,082
遞延稅項資產	32	56,199	39,061
於共同控制實體之權益	18	646,717	798,064
於聯營公司之權益	19	1,760,348	1,753,109
其他投資	20	261,347	259,851
		<u>10,452,657</u>	<u>10,665,561</u>
流動資產			
有待發展／發展中物業	21	10,302,017	10,244,614
持有作出售之物業	21	2,189,758	2,455,354
存貨	22	195,288	220,127
有關連公司欠款	23	3,234	3,678
應收賬款	24	562,768	667,094
其他應收款項、預付款項及按金		593,644	454,196
銀行及現金結餘	25	901,657	1,075,294
		<u>14,748,366</u>	<u>15,120,357</u>
流動負債			
應付賬款	26	414,493	447,600
應付地價		729,410	708,300
其他應付款項及應計費用		3,083,250	3,195,338
應付共同控制實體款項	18	123,442	75,340
應付聯營公司款項	19	112,150	112,221
應付附屬公司少數股東之款項	23	186,831	179,135
銀行貸款			
— 有抵押	38	453,644	838,692
— 無抵押		608,919	681,797
銀行透支－無抵押		24,763	39,486
長期負債一年內應償還額	30	959,499	875,394
其他長期負債一年內應償還額	31	25	14
應付稅項		133,798	42,906
		<u>6,830,224</u>	<u>7,196,223</u>
流動資產淨值		<u>7,918,142</u>	<u>7,924,134</u>
總資產減流動負債		<u>18,370,799</u>	<u>18,589,695</u>

綜合資產負債表

二〇〇四年十二月三十一日

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
非流動負債			
長期銀行負債	30	3,147,665	3,642,450
其他長期負債	31	890,747	952,527
遞延稅項負債	32	3,630,279	3,650,536
		<u>7,668,691</u>	<u>8,245,513</u>
少數股東權益		<u>3,467,807</u>	<u>3,374,822</u>
淨資產		<u>7,234,301</u>	<u>6,969,360</u>
資金來源：			
股本	27	635,160	624,872
儲備	29	<u>6,599,141</u>	<u>6,344,488</u>
股東權益		<u>7,234,301</u>	<u>6,969,360</u>
代表董事會			
陳光松	梁凝光		
董事	董事		

資產負債表

二〇〇四年十二月三十一日

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
非流動資產			
固定資產	16	22,563	20,574
於附屬公司之投資	17	9,957,686	9,851,230
		<u>9,980,249</u>	<u>9,871,804</u>
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		30,595	42,733
銀行及現金結餘	25	39,832	190,394
		<u>70,427</u>	<u>233,127</u>
流動負債			
應付附屬公司款項	17	377,464	354,938
其他應付款項及應計費用		39,441	42,495
銀行貸款－已抵押	38	120,000	120,000
銀行透支－無抵押		—	9,993
長期負債一年內應償還額	30	513,935	367,452
其他長期負債一年內應償還額	31	25	14
		<u>1,050,865</u>	<u>894,892</u>
流動負債淨額		<u>(980,438)</u>	<u>(661,765)</u>
總資產減流動負債		<u>8,999,811</u>	<u>9,210,039</u>
非流動負債			
長期銀行負債	30	1,807,298	2,204,231
其他長期負債	31	509,348	345,850
		<u>2,316,646</u>	<u>2,550,081</u>
淨資產		<u>6,683,165</u>	<u>6,659,958</u>
資金來源：			
股本	27	635,160	624,872
儲備	29	6,048,005	6,035,086
股東權益		<u>6,683,165</u>	<u>6,659,958</u>

代表董事會

陳光松
董事

梁凝光
董事

綜合現金流量表

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
經營業務產生之現金流入淨額	33(a)	1,432,275	991,747
收取利息		5,587	8,450
支付利息		(167,911)	(242,055)
支付香港利得稅		(1,558)	(2,059)
支付中國企業所得稅及支付土地增值稅		(118,344)	(108,110)
經營業務所得之現金流入淨額		1,150,049	647,973
投資業務			
收取共同控制實體及聯營公司之股息		94,060	125,012
收取其他投資之股息		14,904	32,392
收費公路及橋樑之投資		(3,121)	(11,223)
購買固定資產		(202,338)	(200,906)
出售固定資產		39,972	7,036
收購附屬公司	33(b)	2,339	16,683
出售附屬公司之若干權益	33(c)	—	8,639
發行附屬公司股份予其少數股東		315	56,818
注資於共同控制實體		(82,160)	—
出售共同控制實體		—	59,346
購買其他投資		(1,496)	—
聯營公司及共同控制實體(提供之墊款)／還款		(5,124)	11,409
投資業務之現金(流出)／流入淨額		(142,649)	105,206

綜合現金流量表

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
理財活動	33(d)		
發行普通股		43,643	43,725
附屬公司少數股東之出資額		4,476	6,037
提供墊款予聯營公司		48,031	2,399
新借銀行貸款		932,996	2,252,575
償還銀行貸款		(1,801,602)	(3,005,352)
增添其他貸款		177,745	183,093
償還其他貸款		(231,818)	(19,356)
已付股息		(120,792)	(49,502)
已付附屬公司少數股東股息		(218,993)	(176,325)
理財項目產生之現金流出淨額		(1,166,314)	(762,706)
現金及現金等價物之減少		(158,914)	(9,527)
年初之現金及現金等價物		1,035,808	1,045,335
年終之現金及現金等價物		876,894	1,035,808
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		901,657	1,075,294
銀行透支		(24,763)	(39,486)
		876,894	1,035,808

綜合權益變動表

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元
於一月一日之權益總額		6,969,360	6,710,047
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體賬目產生之滙兌差額	29	(1,588)	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	29	(30,675)	(66,070)
被視作出售附屬公司若干權益時釋放之儲備	29	(3)	(547)
商譽減值撥備	29	43,533	—
未於損益賬確認之收益／(虧損)淨額		11,267	(62,869)
股東應佔盈利	29	330,823	300,653
已付股息	29	(120,792)	(49,502)
發行股份扣除發行費用	27及29	43,643	71,031
於十二月三十一日之權益總額		7,234,301	6,969,360

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撤銷，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，而就收購從事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，則包括已於儲備中撇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，均需評估及即時撇減至可收回價值。

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撇銷之情況及事件，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止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>4,562,235</u>	<u>3,956,658</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	<u>113,871</u>	<u>111,113</u>	<u>(21,361)</u>	<u>(29,791)</u>	<u>118,931</u>	<u>102,958</u>	<u>211,441</u>	<u>184,280</u>

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
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)
	<u>112,512</u>	<u>224,733</u>

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	<u>6,044</u>	<u>5,877</u>
稅項開支	<u><u>210,565</u></u>	<u><u>114,599</u></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	822,335	628,932
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	6,071	19,035
	228,963	172,280
土地增值稅	(18,398)	(57,681)
稅項支出	210,565	114,599

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
	109,797	117,540

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津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)
	<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	1,665,040	336,336	2,001,376
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)
	<u>1,665,040</u>	<u>336,336</u>	<u>2,001,376</u>
賬面淨值	1,665,040	336,336	2,001,376
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)
	<u>1,750,864</u>	<u>348,783</u>	<u>2,099,647</u>
賬面淨值	1,750,864	348,783	2,099,647

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	4,775,305	465,916	88,305	1,414,441	247,963	70,104	7,062,034
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	—	98,597	—	551,660	146,868	48,279	845,404
賬面淨值							
於二〇〇四年十二月三十一日	4,775,305	367,319	88,305	862,781	101,095	21,825	6,216,630
於二〇〇三年十二月三十一日	4,845,537	260,562	259,378	776,587	82,610	26,408	6,251,082

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))	<u>(123,442)</u>	<u>(75,340)</u>

- (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))	<u>(112,150)</u>	<u>(112,221)</u>

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
	二〇〇四年 千港元	二〇〇三年 千港元	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	3,234	3,678	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
	562,768	667,094

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	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
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	<u>99,230</u>	<u>9,923</u>
於二〇〇三年十二月三十一日	<u>6,248,718</u>	<u>624,872</u>
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>

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：

			購股權數目				
授出日期	行使期	行使價 港元	於二〇〇四年				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	十二月 三十一日 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
			393,526	320,310	(102,880)	(6,948)	604,008

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
	<u>4,107,164</u>	<u>4,517,844</u>	<u>2,321,233</u>	<u>2,571,683</u>
長期負債之一年內應償還額	(959,499)	(875,394)	(513,935)	(367,452)
	<u>3,147,665</u>	<u>3,642,450</u>	<u>1,807,298</u>	<u>2,204,231</u>

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
	<u>4,107,164</u>	<u>4,517,844</u>	<u>2,321,233</u>	<u>2,571,683</u>

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)
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				
	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	總額 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)	<u>793</u>	<u>(1,645)</u>	<u>822</u>	<u>10,966</u>	<u>10,936</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	<u>11,230</u>	<u>—</u>	<u>5,536</u>	<u>685</u>	<u>17,451</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
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)
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	2,339	16,683
	<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>2,339</u>	<u>16,683</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	—	(998)
	<u>—</u>	<u>—</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>8,639</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) 千港元	可換股債券 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)
於二〇〇三年十二月三十一日	<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>

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	6,375,893	5,169,727	235,592	1,077,503	3,467,807

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> </u>	<u> </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。

主要附屬公司

於二〇〇四年十二月三十一日，本公司於下列主要附屬公司中持有股份／權益：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
凱榮投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
碧秀實業(深圳)有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,000,000港元	—	100	—	100	物業發展
貴康發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業發展
經合有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
耀宏投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
祥港發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
俊英發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業發展
越秀置業(澳門) 有限公司	澳門	1股澳門幣 198,000元 1股澳門幣2,000元	—	100	—	100	物業發展
恒秀物業管理有限公司	澳門	1股澳門幣 99,000元 1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業管理
寶途投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
大連堅柏房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 7,500,000美元	—	100	—	100	物業發展
Elsburg Limited	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
永佳國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
創名國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
First-Win Group Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
拓富有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
港方發展有限公司	香港	500,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
焯耀投資有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Goldtech Worldwide Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
佳統發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
健栢發展有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
廣州市高展城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 88,315,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市致勝城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市中基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 37,236,300元	—	95	—	95	物業發展
廣州市祥港房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 259,670,000港元	—	100	—	100	物業發展
廣州市祥發房地產 有限公司	中國，有限公司	註冊資本 人民幣 111,450,000元	—	75	—	75	物業發展

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
廣州祥荷房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 5,000,000美元	—	100	—	100	物業發展
廣州市城市建設開發 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,631,012,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發投資顧問 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,145,800元	—	98.13	—	98.13	物業發展 顧問服務
廣州城建開發裝飾 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 35,882,800元	—	98.62	—	98.62	裝飾及設計
廣州城建開發南沙 房地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 8,000,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發宏城連鎖 超級市場有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 33,178,900元	—	98.13	—	98.13	經營超級市場
廣州城建開發景城房 地產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 13,712,500元	—	95	—	95	物業發展
廣州城建開發物業 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,994,800元	—	95	—	95	物業發展 及投資
廣州城建開發工程監理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 8,921,500元	—	65	—	65	項目管理

主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
廣州城建開發偉城實業有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 955,300元	—	80	—	80	物業投資
廣州城建開發興業房地產中介有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 37,520,000元	—	52	—	52	地產代理
城市建設開發集團（中國）有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
廣州市廣運城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東盛城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,734,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州市忠勝城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 16,231,400元	—	95	—	95	物業發展
廣州宏城汽車服務有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 2,730,600元	—	81.26	—	81.26	停車場管理
廣州宏城發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 539,578,600元	—	100	—	100	物業發展
廣州市廣秀城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 18,287,700元	—	95	—	95	物業發展
廣州市安威城市房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 16,386,800元	—	95	—	95	物業發展
Guangzhou Investment (China Property) Company Limited	英屬處女群島	5,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
越秀投資財務有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	財務服務
Guangzhou Investment (HK Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment (Macau Property) Company Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
Guangzhou Investment Property Holdings Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100	—	100	—	投資控股
廣州捷雅城房地產 開發有限公司	中國，有限公司	註冊股本 92,000,000港元	—	92	—	92	物業發展
廣州市祺東城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
廣州市美華城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,853,900元	—	95	—	95	物業發展
廣州市萬升城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
* 廣州市南新公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 141,463,000元	—	27.46	—	27.47	發展及管理連 接廣州及深圳 之廣深公路
廣州造紙股份有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 924,680,000元	—	51	—	51	製造及銷售 新聞紙

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市峻威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,448,600元	—	95	—	95	物業發展
* 廣州市橋威公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 12,326,000元	—	34.33	—	34.34	投資控股
廣州市灣華城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 23,074,600元	—	95	—	95	物業發展
廣州市誠安城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
* 廣州穗橋發展 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000元	—	34.33	—	34.34	投資控股
廣州市瑞峰城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,440,300元	—	95	—	95	物業發展
* 廣州市太和公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 155,980,000元	—	27.46	—	27.47	發展及管理 連接廣州與 從化之廣從 公路一段
* 廣州市太龍公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 116,667,000元	—	17.50	—	17.51	開發及管理 連接廣州與 從化之廣從 公路第二段 以及連接從 化與龍潭之 1909省道

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
廣州市聚賢城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州體育大廈 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 26,700,000美元	—	100	—	100	物業發展 及投資
廣州市廣基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市東威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市聯威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 19,776,700元	—	95	—	95	物業發展
* 廣州市維安公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 175,750,000元	—	27.46	—	27.47	發展及管理 連接廣州及 汕頭之廣汕 公路
廣州白馬服裝市場 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 118,873,900元	—	76.33	—	76.33	物業投資
廣州市勝基城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 11,952,000元	—	95	—	95	物業發展
廣州市永力城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 28,684,800元	—	95	—	95	物業發展
廣州市興城實業發展 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 154,612,700元	—	95	—	95	物業投資

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
* 廣州市新廣公路 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 143,333,000元	—	18.88	—	18.89	發展及管理 連接廣州及 花都之廣花 公路
廣州怡城物業管理 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 3,403,700元	—	85.68	—	85.68	物業管理
廣州市益豐城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 14,083,200元	—	95	—	95	物業發展
* 廣州越鵬信息 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 160,000,000元	—	34.33	—	34.33	投資控股
廣州市越秀物業 管理有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 1,000,000元	—	60	—	60	物業管理
廣州市致威城市 房產有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 59,618,800元	—	95	—	95	物業發展
越秀交通(控股) 有限公司	英屬處女群島	1,848,497,550股 普通股每股1港元	—	51	—	51	投資控股
* 越秀交通有限公司	百慕達	1,114,649,530股 普通股每股0.1港元	0.01	34.32	0.01	34.33	投資控股
Honstar Investments Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	—	100	—	100	投資控股
* 湖南越通路橋 發展有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 21,000,000元	—	25.75	—	25.76	開發及管理 湖南省之 湘江二橋

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
中詠發展有限公司	香港	5,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
展升有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	持有物業
展康國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越宏發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
越成發展有限公司	香港，新加坡	2股普通股 每股1港元	100	—	100	—	物業投資
錦漢投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股100港元	—	100	—	100	投資控股
詠源有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
* 橋豐有限公司	英屬處女群島	2股普通股 每股1港元	—	34.33	—	34.34	投資控股
利鴻發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越進發展有限公司	香港	100股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
俊盛發展有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
維美實業有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
堅柏發展有限公司	香港	1,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
志登投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
圓桌控股有限公司	英屬處女群島	100股普通股 每股1港元	100	—	100	—	投資控股
* 陝西金秀交通有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 100,000,000元	—	34.33	—	34.34	開發及管理 陝西省之 西安至臨潼 高速公路
華泰發展有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
俊雅發展有限公司	香港	100股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業投資
* 駿佳企業有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	34.33	—	34.34	持有物業
高度發展(澳門) 有限公司	澳門	1股澳門幣99,000元 1股澳門幣1,000元	—	100	—	100	物業發展

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
華苑置業有限公司	香港	1,000,000股普通股 每股1港元	—	100	—	60	投資控股
盛德發展有限公司	英屬處女群島	350,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
力超發展有限公司	英屬處女群島	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
德旺國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
達康國際有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
堅興有限公司	香港	100股普通股 每股100港元	—	100	—	100	物業投資
偉頓投資有限公司	香港	1股普通股 每股1港元	—	100	—	—	物業投資
華碧發展有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	投資控股
越秀亞通停車場 有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	停車場管理
越秀投資(中國) 有限公司	中國，有限公司	註冊股本 人民幣 39,015,773.09元	100	—	100	—	投資控股

主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點及法定地位	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司持有 權益應佔之百分比				主要業務
			2004		2003		
			直接	間接	直接	間接	
越秀物業代理有限公司	香港	2股普通股 每股1港元	—	100	—	100	物業代理服務
越秀物業顧問有限公司	香港	100股普通股 每股1港元 500,000股無投票權 遞延股每股1港元	—	100	—	100	物業管理 顧問服務
越秀物業管理有限公司	香港	10,000股普通股 每股1港元	—	100	—	100	樓宇管理 服務

董事認為，上表所包括之本公司之附屬公司，對本集團是年度業績有重大影響或構成資產淨值之主要部份。而倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為則會使資料過於冗長。

* 其為附屬公司乃由於本集團透過其他附屬公司持有該等公司超過50%之已發行投票權股本權益。

主要共同控制實體

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團有下列之主要共同控制實體：

共同控制實體名稱	成立及經營地點	實際間接擁有權益／ 投票權／利潤分成 應佔之百分比		主要業務
		2004	2003	
廣東新時代房地產有限公司	中國	45	45	物業發展
		33.33	33.33	
		44	44	
廣州市北二環高速公路有限公司	中國	15.79	15.80	開發及管理廣州之 廣州市北二環 高速公路
		40	50	
		15.79	15.80	
廣州南方房產實業有限公司	中國	30	30	物業發展及管理
		28.57	28.57	
		30	30	
廣州市西二環高速公路有限公司	中國	12.02	—	開發及管理廣州之 廣州市西二環 高速公路
		33	—	
		12.02	—	
海南華城房產開發有限公司	中國	52	31.20	物業發展
		57.14	28.57	
		52	31.20	
舟山鑫源房地產開發有限公司	中國	38	38	物業發展
		33.33	33.33	
		38	38	

主要聯營公司

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團於下列主要聯營公司中持有股份/權益：

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	實際持股百分比		主要業務
		2004	2003	
新致利建業有限公司	澳門	25	25	投資控股
國泰投資發展有限公司	澳門	50	50	物業發展
* 廣東虎門大橋有限公司	中國	8.58	8.58	開發及管理 虎門之虎門大橋
* 廣東清連公路發展有限公司	中國	8.10	8.10	開發及管理連接 清遠與連州之 107國道
* 廣東汕頭海灣大橋有限公司	中國	10.30	10.30	開發及管理 汕頭之海灣大橋
* 廣州北環高速公路有限公司	中國	8.34	8.34	開發及管理廣州之 廣州市北環高速公路
廣州新越房地產開發有限公司	中國	28.20	28.20	物業發展

* 其為聯營公司乃由於本集團透過附屬公司持有該等公司超過20%之已發行投票權股本權益。

根據上市規則第13章作出之披露

給予若干實體之貸款

本集團於二〇〇四年十二月三十一日為下列實體提供之貸款超逾市值(附註五) 8.0%。本公司根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)第13.20條披露之有關資料如下：

實體名稱	本公司 間接持有 權益應佔之 百分比	於二〇〇四年 十二月三十一日之貸款 (附註一)		利率	合計 (A+B) 百萬港元
		附息 (A) 百萬港元	免息 (B) 百萬港元		
廣東虎門大橋有限公司	8.58	525.0	—	(附註二)	525.0

給予聯屬公司之財務資助

本集團於二〇〇四年十二月三十一日向本公司之聯屬公司(「相關的聯屬公司」)提供財務資助，合共超逾市值(附註五) 8.0%。本公司根據上市規則第13.22條披露之有關資料如下：

聯屬公司名稱	本公司 間接持有 權益應佔之 百分比	於二〇〇四年 十二月三十一日之貸款 (附註一)		利率	合計 (A+B) 百萬港元
		附息 (A) 百萬港元	免息 (B) 百萬港元		
廣東虎門大橋有限公司	8.58	525.0	—	(附註二)	525.0
廣東清連公路發展有限公司	8.10	—	219.0	—	219.0
廣東汕頭海灣大橋有限公司	10.30	43.4	—	(附註三)	43.4
海南華城房產開發有限公司	52.00	—	49.7	—	49.7
廣東新時代房地產有限公司	45.00	—	10.1	—	10.1
舟山鑫源房地產開發有限公司	38.00	—	2.6	—	2.6
合計 (附註四)		568.4	281.4		849.8

給予聯屬公司之財務資助(續)

附註：

- (一) 該等貸款乃股東貸款，是本集團按佔該等實體及聯屬公司之股權比例注入之部份投資成本。此等貸款均無抵押，亦無固定還款期。本集團並無對上述實體及聯屬公司承諾注入資本及提供擔保。
- (二) 附息之貸款，其中約419,700,000港元之利息是按照美國最優惠利率計算，約105,200,000港元之利息按中國金融機構借貸利率計算，餘數之利息是按照香港最優惠利率計算。
- (三) 附息之貸款，其中約9,100,000港元之利息是按照香港最優惠利率計算，約34,300,000港元之利息按中國金融機構借貸利率計算。
- (四) 本集團向本公司之聯屬公司提供之財務資助總額超過市值之8.0%。
- (五) 市值指本公司於二〇〇四年十二月三十一日之市值達4,839,917,610港元，此乃按本公司於二〇〇四年十二月三十一日已發行股份合共6,351,597,914股，以及緊接二〇〇四年十二月三十一日前五個營業日之平均收市價每股0.762港元為基準計算。

聯屬公司的備考合併資產負債表

根據上市規則第13.22條，本公司相關的聯屬公司於二〇〇四年十二月三十一日的備考合併資產負債表及本集團的應佔權益載列如下：

	千港元
長期資產	5,953,102
流動資產	544,783
流動負債	(152,774)
長期負債	(4,126,080)
資產淨值	2,219,031
	千港元
本集團應佔權益	
資產淨值	268,280
股東應收貸款	849,821
收購商譽減攤銷	158,083
	1,276,184

根據上市規則第13.21條作出之披露

茲提述二〇〇一年九月五日簽訂之定期貸款協議(「二〇〇一年貸款協議」)及二〇〇四年九月七日簽訂二〇〇一年貸款協議之補充協議有關15,000,000美元未付還本金的到期日延展至二〇〇五年九月、二〇〇二年九月二十三日簽訂之2,630,000,000港元貸款協議(將於二〇〇七年十二月到期)、二〇〇三年六月十六日簽訂之100,000,000港元貸款協議(將於二〇〇五年十二月到期)及二〇〇三年六月二十三日簽訂之300,000,000港元貸款協議(將於二〇〇八年六月到期)。根據上述各項協議之條款，一旦越秀企業直接或間接持有本公司已發行股本之權益低於40%(就二〇〇一年貸款協議而言)或30%(就其他三項貸款協議而言)時，將視作違約。此責任規定已獲履行。

董事會

執行董事

區秉昌 (董事長)

梁 毅

陳光松

李 飛

梁凝光

肖博彥

獨立非執行董事及

審核委員會成員

余立發

李家麟

劉漢銓

公司秘書

余達峯

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

公司資料查閱網址

<http://www.gzinvestment.com.hk>

<http://www.hkex.com.hk>

註冊辦事處

香港灣仔

駱克道160-174號

越秀大廈

24樓

股份過戶登記處

雅柏勤證券登記有限公司

香港

灣仔告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

股份上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司及

新加坡證券交易所上市

股票編號為：

香港聯合交易所有限公司－123

路透社－123.HK

彭博資訊－123 HK

股東關係

如欲進一步查詢越秀投資有限公司的資料，請聯絡：

何子勵

電話：(852) 2511 6671

傳真：(852) 2598 7688

電郵：contact@gzinvestment.com.hk

美國預託證券託管銀行

紐約銀行

美國預託證券

620 Avenue of the Americas, 6th Floor

New York, NY 10011, USA

電話：(646) 885 3218

傳真：(646) 885 3043

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇五年內可出售

項目	用途	可供 出售面積 (平方米)	地點
* 江南新苑 (一、二期) 廣州市海珠區新港西路40號	住宅	49,400	海珠
* 翠城花園 (一、二、三期) 廣州市海珠區寶崗大道南	住宅	50,100	海珠
* 星滙雅苑 (跑馬地項目) 廣州市天河區珠江新城平江路	住宅	45,900	天河
* 濱江怡苑一期 (赤崗橋西項目) 廣州市海珠區濱江東路	住宅	44,100	海珠
* 三元里項目 廣州市白雲區機場西路	住宅	13,800	白雲
財富廣場 廣州市體育東路114~118號	寫字樓	7,500	天河
* 星滙國際 廣州市天河區珠江新城E1-1	公寓 寫字樓	11,300 25,700	天河
* 越秀大廈 廣州市越秀區東風中路	公寓 寫字樓	18,400 29,400	越秀
* 逸泉山莊 (B區一期、C區、D區) 廣州市從化神崗鎮	別墅	77,400	從化
* 南沙濱海花園 (啟動區一二期、二期) 廣州市番禺南沙開發區	別墅 公寓	78,700 28,700	番禺
駿滙大廈商鋪 (裙樓) 廣州市天河區體育西路5, 7, 9號	商業 停車場	8,600 9,000	天河

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇五年內可出售（續）

項目	用途	可供 出售面積 (平方米)	地點
星滙園商鋪(裙樓)	商業	10,200	天河
廣州市天河區珠江新城E2-1及E2-2	停車場	23,000	
祥康商貿大廈	寫字樓、商業	28,600	白雲
廣州市白雲區三元里大道	停車場	3,400	

* 在二〇〇四年十二月三十一日財務報表中反映為持有作出售之物業或發展中物業。

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇五年內可出租

項目	用途	可供 出租面積 (平方米)	地點
維多利廣場 廣州市天河區體育西路101號	商業 停車場	27,700 24,900	天河
財富廣場 廣州市天河區體育東路114~118號	寫字樓 商業 停車場	19,700 17,900 8,500	天河
城建大廈 廣州市天河區體育西路189號	寫字樓 商業 停車場	32,600 11,300 12,300	天河
白馬大廈 廣州市越秀區站南路16號	商業 停車場	48,500 4,200	越秀
宏發大廈 廣州市天河區天河南二路19~21號	寫字樓 停車場	14,100 15,000	天河
江興大廈 廣州市海珠區江南大道中82號	寫字樓	17,500	海珠
新創舉大廈(部分) 廣州市天河區體育西路123號	寫字樓	5,800	天河
廣源文化中心 廣州市白雲區景泰直街33號	商業 停車場	18,600 11,300	白雲
金亞花園 廣州市東山區二沙島	別墅 公寓	9,160	東山

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇四年底在建中

項目	用途	樓面面積 (平方米)	地點
*江南新苑(二期) 廣州市海珠區新港西路40號	住宅 其它	48,900 11,300	海珠
*翠城花園(二、三期) 廣州市海珠區工業大道	住宅 商業 其它	48,200 25,500 31,300	海珠
*濱江怡苑一、二期(赤崗橋西項目) 廣州市海珠區濱江東路	住宅 商業 其它	88,000 8,100 19,400	海珠
維多利項目(塔樓部分) 廣州市天河區體育西路101號	寫字樓	88,700	天河
*星滙雅苑(跑馬地項目) 廣州市天河區珠江新城平江路	住宅 商業 其它	45,900 2,800 9,900	天河
*星滙國際 廣州市天河區珠江新城E1-1	公寓 寫字樓 商業 會所 其它	11,300 25,700 13,500 2,900 12,700	天河
商旅12-1, 5(地下室、裙樓部分) 廣州市天河區天河北路	商業 其它	48,900 35,300	天河
地鐵RJ-1 廣州市越秀區中山六路與解放路交界	寫字樓 商業 會所 其它	53,500 16,700 1,800 15,200	越秀

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇四年底在建中（續）

項目	用途	樓面面積 (平方米)	地點
* 越秀大廈 廣州市越秀區東風中路	公寓 寫字樓 商業 其它	18,400 42,300 24,500 21,400	越秀
* 三元里項目 廣州市白雲區機場西路	住宅 商業 其它	13,800 1,000 3,200	白雲
黃石5-3 廣州市白雲區黃石路	停車場	21,300	白雲
* 逸泉山莊 (C區、C區酒店) 廣州市從化神崗鎮	住宅 其它	67,400 31,500	從化
* 南沙濱海花園 (啟動區二期) 廣州市番禺南沙開發區	住宅	64,600	番禺

* 包括在二〇〇五年計劃推出可預售的項目。

廣州市主要房地產項目名單：二〇〇四年底土地儲備

項目	用途	樓面面積 (平方米)	地點
江南三期七區 廣州市海珠區江南新村	住宅 商業 其它	53,400 6,000 14,000	海珠
江南四期1, 4區 廣州市海珠區寶崗大道中	住宅 商業 其它	98,800 26,200 16,400	海珠
江南新苑(三、四期) 廣州市新港西路40號	商住	227,000	海珠
翠城花園(四、五期) 廣州市海珠區寶崗大道南	商住	389,400	海珠
富海花園(嶺南花園二期) 廣州市白雲區增槎路	住宅 其它	69,600 19,100	白雲
天河商旅12-1, 5(塔樓部分) 廣州市天河區天河北路	寫字樓 酒店	108,200 31,500	天河
體育大廈 廣州市越秀區流花路119號	商業、寫字樓	125,000	越秀
解放北N4地塊 廣州市越秀區東風路與解放路交界	寫字樓	45,000	越秀
逸泉山莊 廣州市從化神崗鎮	住宅	944,400	從化
南沙濱海花園 廣州市番禺南沙開發區	住宅	1,106,500	番禺
花都別墅 廣州花都	住宅	90,500	花都

圖 佈 置 項 地 房 產 主 要 區 市 廣 州

