

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 | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|------------|-----------|---------|-------------|--------|------------|-----------------------------|---------|
| 於二〇〇四年 | | | | 於二〇〇四年 | | 每股 | 授出日期 | 行使期 | 加權平均 |
| 一月一日 | 年內授予 | 年內行使 | 年內失效 | 十二月三十一日 | 尚未行使 | | | | |
| 尚未行使 | | | | | | 行使價 | | | 收市價 (d) |
| | | | | | | 港元 | | | 港元 |
| 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 | 於二〇〇四年 十二月三十一日 尚未行使 | 年內行使 | | | | |
| 1,530,000 | 1,114,000 | 416,000 | 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