

董事會謹提呈截至二〇〇五年十二月三十一日止年度報告連同經審核之財務報表。

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104頁至第117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5。

業績及分派

本集團年內之業績載於第33頁綜合損益表。

董事會已宣佈於二〇〇五年十一月八日派付中期股息每股普通股0.01港元，合共約0.64億港元。

董事會已宣佈於二〇〇五年十二月二十日以實物方式派付16,269,505個越秀房託基金基金單位之股息，合共約0.44億港元。

董事會建議派付末期股息每股普通股0.02港元，合共約1.33億港元。

董事會亦建議派付特別股息每股普通股0.05港元，合共約3.34億港元。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動情況載於財務報表附註31。

物業、廠房及設備

本集團及本公司之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

主要房地產項目

本集團在廣州市持有作為日後發展、發展中、出售及投資用途之主要房地產項目詳情載於第119頁至第123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財務報表附註29。

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				
	二〇〇五年	二〇〇四年 重列	二〇〇三年	二〇〇二年	二〇〇一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
業績					
股東應佔盈利／(虧損)	<u>2,527,765</u>	<u>272,736</u>	<u>300,653</u>	<u>(960,230)</u>	<u>39,782</u>
資產及負債					
總資產	27,095,641	24,471,063	25,785,918	26,685,015	19,961,555
總負債	(13,156,154)	(13,999,168)	(15,441,736)	(16,571,103)	(7,005,499)
少數股東權益	<u>(3,550,726)</u>	<u>(3,451,189)</u>	<u>(3,374,822)</u>	<u>(3,403,865)</u>	<u>(6,425,518)</u>
淨資產	<u>10,388,761</u>	<u>7,020,706</u>	<u>6,969,360</u>	<u>6,710,047</u>	<u>6,530,538</u>

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度之比較數字已予重列，以反映採納於二〇〇五年一月一日或以後之會計期間起生效之香港會計準則第16號及香港會計準則第17號、香港一詮釋第21號及香港財務報告準則第2號之影響。由於董事認為重列截至二〇〇三年十二月三十一日止三個年度之比較數字乃不切實際，故並無就此予以重列。

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，撥作為發展中物業及聯營公司之利息資本化，約0.34億港元（二〇〇四年：0.55億港元）。

可供分派儲備

於二〇〇五年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為約31.13億港元（二〇〇四年：2.89億港元）。

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	
李飛先生	
陳光松先生	
梁凝光先生	— 於二〇〇五年十二月九日辭任
肖博彥先生	— 於二〇〇五年八月十日辭任
唐壽春先生	— 於二〇〇六年二月二十八日獲委任
王洪濤先生	— 於二〇〇六年二月二十八日獲委任
余立發先生*	
李家麟先生*	
劉漢銓先生*	

* 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，區秉昌先生、梁毅先生及李飛先生輪席告退，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，唐壽春先生及王洪濤先生依章告退，惟彼願膺選連任。

董事簡介載於第16頁至第17頁。

董事之服務合約

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

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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，其亦已在財務報表附註39(c)、41(b)(ii)及41(e)(iii)內披露。就附註41(b)披露本公司與廣州造紙集團有限公司訂立之租賃合約及公用設施供應合約而言，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。

本公司之核數師已就本集團與廣州造紙集團有限公司訂立之租賃合約及公用設施供應合約履行若干協定程序，並向董事匯報結果，有關交易(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

於二〇〇五年十二月三十一日，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
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	於二〇〇五年 一月一日及 十二月三十一日之 尚未行使 購股權數目
區秉昌先生	02/06/2003	0.5400	9,000,000
梁毅先生	02/06/2003	0.5400	7,000,000
李飛先生	02/06/2003	0.5400	7,000,000
陳光松先生	02/06/2003	0.5400	8,000,000
余立發先生	02/06/2003	0.5400	3,500,000
李家麟先生	02/06/2003	0.5400	2,450,000

附註：

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)。

除本文所披露者外，於二〇〇五年十二月三十一日，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

於二〇〇五年十二月三十一日，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	49.88
JPMorgan Chase & Co. (附註2)	327,863,000	5.10

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327,863,000股股份權益之身份，包括273,644,000股為投資經理，54,219,000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27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(c) 港元
於二〇〇五年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二〇〇五年 十二月三十一日 尚未行使				
9,626,000	4,568,000	5,058,000	—	0.5008	14/12/1999	14/12/2000 - 13/12/2005 (b)	0.826
109,180,000	72,058,000	3,612,000	33,510,000	0.4100	02/05/2003	02/05/2003 - 01/05/2013 (c)	0.761
23,200,000	768,000	1,200,000	21,232,000	0.5400	02/06/2003	02/06/2003 - 01/06/2013 (c)	0.800
12,404,000	1,180,000	—	11,224,000	0.8140	27/10/2003	27/10/2003 - 26/10/2013 (c)	0.941
100,234,000	968,000	—	99,266,000	0.8460	23/12/2003	23/12/2003 - 22/12/2013 (c)	0.947
312,414,000	87,796,000	1,786,000	222,832,000	0.6300	23/06/2004	23/06/2004 - 22/06/2014 (c)	0.872

附註：

- (a) 年內並無購股權授出或註銷。
- (b) 授出之購股權分兩階段行使。
- (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。

(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								
於二〇〇五年 一月一日			於二〇〇五年 十二月三十一日	每股行使價	授出日期	行使期	加權平均 收市價(c)	
尚未行使	年內行使	年內失效	尚未行使	港元			港元	
1,114,000	792,000	92,000	230,000	0.7520	07/04/2000	07/04/2001 - 06/04/2006 (b)	2.589	

附註：

- (a) 年內並無購股權授出或註銷。
- (b) 所有購股權分三階段行使。
- (c) 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

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，三位本公司之獨立非執行董事各自均收取董事袍金68,000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。

結算日後事項

結算日後事項之詳情載於財務報表附註42內。

核數師

財務報表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，二〇〇六年四月二十五日