

## 董事會報告

董事謹此提呈彼等之報告及粵海投資有限公司（「本公司」）與其附屬公司（合稱「本集團」）截至2006年12月31日止年度之經審核財務報告。

### 主要業務

本集團之主要業務為投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水至香港及位於中華人民共和國內地之深圳及東莞之業務、酒店持有及營運、酒店管理、百貨營運。各主要附屬公司、共同控制企業及主要聯營公司之主要業務詳情分別載於財務報表附註19、20及21。

### 業績及股息

本集團截至2006年12月31日止年度之業績及本公司與本集團於截至該日之業務狀況載於第52頁至第147頁之財務報表內。

中期股息每股5.0港仙（2005年：4.0港仙）已於2006年10月20日派發。董事建議就截至2006年12月31日止年度派發末期股息每股5.0港仙（2005年：5.0港仙）。此項建議已載於財務報告的資產負債表中列於權益項目下保留溢利的分配。

建議之末期股息，倘在本公司2007年6月11日舉行之股東週年大會上獲得通過，預期將於2007年6月21日派付予於2007年6月11日名列於本公司股東名冊之股東。

本公司將於2007年6月7日至2007年6月11日期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。欲獲派發末期股息之股東，必須於2007年6月6日下午4時30分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 董事會報告

## 財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益(摘錄自經審核財務報告,並經適當之重新分類)之概要如下:

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2006年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元 (附註)	2002年 千港元 (附註)
<b>收入</b>					
持續經營業務	<b>6,056,331</b>	5,249,158	5,109,127	4,825,784	4,659,956
已終止業務	—	—	—	338,159	2,077,069
	<b>6,056,331</b>	5,249,158	5,109,127	5,163,943	6,737,025
<b>扣除財務費用後之經營溢利</b>	<b>1,926,710</b>	1,623,732	1,159,547	1,555,490	356,614
應佔共同控制企業溢利	<b>66,858</b>	66,023	33,886	63,359	62,320
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>54,173</b>	38,420	44,660	53,713	111,208
	<b>2,047,741</b>	1,728,175	1,238,093	1,672,562	530,142
<b>稅前利潤</b>					
持續經營業務	<b>2,047,741</b>	1,728,175	1,238,093	1,650,584	452,862
已終止業務	—	—	—	21,978	77,280
	<b>2,047,741</b>	1,728,175	1,238,093	1,672,562	530,142
<b>稅項</b>					
持續經營業務	<b>(268,724)</b>	(218,163)	(159,235)	(221,793)	(217,359)
已終止業務	—	—	—	(1,794)	(20,559)
	<b>(268,724)</b>	(218,163)	(159,235)	(223,587)	(237,918)
<b>未計少數股東權益前溢利</b>	<b>1,779,017</b>	1,510,012	1,078,858	1,448,975	292,224
少數股東權益	<b>(272,114)</b>	(206,517)	(183,082)	(342,254)	(97,320)
<b>股東應佔經營淨溢利</b>	<b>1,506,903</b>	1,303,495	895,776	1,106,721	194,904

董事會報告

財務資料概要 (續)

資產、負債及少數股東權益

	2006年 千港元	於12月31日			
		2005年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元	2002年 千港元
				(附註)	(附註)
物業、廠房及設備	7,544,787	7,722,849	7,978,794	12,737,077	9,860,868
發展中物業	—	15,342	4,631	37,141	69,600
投資物業	2,385,480	2,302,685	2,085,292	2,106,139	2,289,280
預付租賃土地費用	4,175,244	4,058,923	4,199,344	—	—
商譽及負商譽淨額	216,127	139,346	(176,070)	(120,767)	(130,411)
佔共同控制企業權益	915,052	917,756	1,014,362	961,297	968,130
佔聯營公司權益	484,156	483,415	452,679	371,404	423,617
合作企業	—	46,569	—	—	77,340
無形資產	11,655,088	12,148,375	12,641,662	13,134,949	13,628,236
其他資產	2,775,324	2,704,296	2,149,863	2,311,506	5,008,572
遞延稅項資產	22,604	9,563	4,562	3,617	37,896
<b>資產總值</b>	<b>30,173,862</b>	<b>30,549,119</b>	<b>30,355,119</b>	<b>31,542,363</b>	<b>32,233,128</b>
債券	—	—	(442,167)	(994,640)	(417,085)
浮息票據	—	—	—	—	(245,282)
其他貸款及負債	(15,120,078)	(16,875,912)	(17,465,929)	(18,764,207)	(19,625,306)
遞延稅項負債	(641,794)	(592,217)	(527,113)	(881,907)	(819,016)
<b>負債總值</b>	<b>(15,761,872)</b>	<b>(17,468,129)</b>	<b>(18,435,209)</b>	<b>(20,640,754)</b>	<b>(21,106,689)</b>
<b>少數股東權益</b>	<b>(1,789,403)</b>	<b>(1,602,701)</b>	<b>(1,875,228)</b>	<b>(1,969,304)</b>	<b>(2,306,455)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>14,411,990</b>	<b>13,080,990</b>	<b>11,919,910</b>	<b>8,932,305</b>	<b>8,819,984</b>

附註：就2005年1月1日或以後的財政年度，新的和修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（也包括香港會計準則和詮釋）中的香港會計準則1, 2, 7, 8, 10, 12, 14, 16-21, 23, 24, 27, 28, 31-33, 36-40, 香港財務報告準則2, 3, 5, 詮釋1, 2, 4, 香港會計準則詮釋15及21影響。本集團因應該等改變已採用新會計政策。因此，2004年的數額已經調整，惟由於在2004以前年度，本集團的架構轉變及未能取得若干已出售公司的賬冊，故董事認為重述該等年度的數額以作比較對本集團而言未為合宜。

## 董事會報告

### 物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團物業、廠房及設備及投資物業於本年內之變動詳情分別載於財務報表附註14及16。

### 發展中物業

本集團發展中物業於本年內之變動詳情載於財務報表附註15。

### 普通股股本及購股權

本公司普通股股本及購股權於本年內之變動詳情載於財務報表附註37及38。

### 股份溢價賬及儲備

本公司及本集團股份溢價賬及儲備於本年內之變動詳情分別載於財務報表附註37及39及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於2006年12月31日，本公司按香港公司條例第79B條規定，以及鑑於財務報表附註39所載的承諾，而計算之可供作分派儲備共766,797,000港元。

### 慈善捐款

本集團於本年內用作慈善用途之捐款共7,798,400港元（2005年：無）。

## 董事會報告

### 本公司之購股權

在評估於年內授出之購股權的理論總值時，已採用柏力克 — 舒爾斯期權定價模式。

#### 截至2006年12月31日止年度授出的購股權：

授出日期：2006年3月10日  
 歸屬期：2006年3月10日 - 2006年6月10日  
 行使期：2006年6月11日 - 2011年6月10日  
 行使價：每股3.405港元

	於2006年 3月10日 購股權數目	於2006年 3月10日 購股權價值 港元 (附註(2))	於2006年 12月31日 購股權數目	於2006年 12月31日 購股權價值 港元 (附註(3))
承授人：				
僱員	3,400,000	3,366,000	3,400,000	3,128,000
總數	3,400,000	3,366,000	3,400,000	3,128,000

附註：

(1) 本公司普通股股份於購股權授出日之前一日的收市價為3.30港元。

(2) 按照柏力克 — 舒爾斯期權價格模式<sup>1</sup>及採用以下之假設及數據計算，購股權於2006年3月10日（即購股權授出之日）約值3,366,000港元：

無風險利率：4.33%，為2006年3月10日交易的5年期外匯基金票據的大約孳息

預期波幅：36.1%，為本公司普通股股份自2005年3月11日至2006年3月10日的收市價的年波幅率

預期股息率：2.29%，為本公司普通股股份自2005年3月11日至2006年3月10日的大約孳息

購股權的預期有效年期：5.25年

假設：購股權於有效期內的預期波幅與本公司普通股股價於2005年3月11日至2006年3月10日期內之過往波幅並沒有重大分別。

## 董事會報告

### 本公司之購股權 (續)

附註: (續)

(3) 按照柏力克 — 舒爾斯期權價格模式<sup>1</sup>及採用以下之假設及數據計算, 購股權於2006年12月31日約值3,128,000港元:

無風險利率	:	3.69% , 為2006年12月31日交易的5年期外匯基金票據的大約孳息
預期波幅	:	33.53% , 為本公司普通股股份自2006年1月1日至2006年12月31日的收市價的年波幅率
預期股息率	:	2.85% , 為本公司普通股股份自2006年1月1日至2006年12月31日的大約孳息
購股權的預期有效年期	:	4.43年
假設	:	購股權於有效期內的預期波幅與本公司普通股股價於2006年1月1日至2006年12月31日期內之過往波幅並沒有重大分別。

(4) 到期前遭沒收的購股權 (如有) 均當作失效購股權處理, 即將有關購股權的數目重新納入有關的購股權計劃可予發行的股份數目內。

1 按照柏力克 — 舒爾斯期權價格模式 (「模式」) 的設計旨在評估並無授出限制且可以自由轉讓之公開買賣期權的合理價值, 該模式只為眾多期權定價模式中較為普遍的一種, 購股期權的價值亦須視乎若干主觀假定之數據而計算出不同之估值。任何主觀假設之數據倘出現變動, 將會對合理價值之估計造成重大的影響。

本公司董事持有的本公司購股權詳情載於本報告「董事的證券權益及淡倉」一節。

### 購買股份或債券的安排

除本報告「本公司之購股權」一節及「董事的證券權益及淡倉」一節與財務報表附註38內所披露者外, 於年內之任何時間, 本公司或其控股公司, 其任何附屬公司或其同系附屬公司概無參與任何安排, 致使本公司之董事或其配偶或18歲以下子女藉以透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 董事會報告

### 董事

本年內及截至本報告日期本公司之董事為：

李文岳 (主席)

張輝 (董事總經理)

△李偉強 (財務總監)

\* 陳祖澤

\* 李國寶

\* 馮華健

# 鄭慕智

# 蔣進 (於2006年12月15日獲委任)

# 翟治明 (於2006年4月21日獲委任)

# 孫映明 (於2006年12月15日獲委任)

# 王小峰

# 徐文訪

馮星航 (於2006年7月19日辭任)

\* 獨立非執行董事

# 非執行董事

△ 自2006年7月19日獲委任為財務總監，並調任為執行董事（先前為非執行董事）

根據本公司之組織章程細則第77條規定，李偉強先生、陳祖澤先生及李國寶先生須於應屆股東週年大會上輪值告退。根據本公司之組織章程細則第73條規定，蔣進先生及孫映明先生須於應屆股東週年大會上告退。李偉強先生、陳祖澤先生、李國寶先生、蔣進先生及孫映明先生符合資格並表示願意膺選連任。

本公司之獨立非執行董事陳祖澤先生及李國寶先生及非執行董事蔣進先生及孫映明先生願意膺選及如獲重選，其任期將由重選日起至(i)本公司於2010年召開的股東週年大會結束及(ii)2010年6月30日之較早日期；或直至按照本公司之組織章程細則及／或其他適用法例及規定而需要提早退任為止。

於本報告日期，本公司之董事簡介載於本年報第26頁至第29頁。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選連任的董事，概無訂立本集團如不作出賠償（法定賠償除外）而不可於一年內終止的服務合約。

### 董事於重大合約之權益

各董事於本公司或其任何附屬公司、其控股公司或其控股公司之一間附屬公司於本年內或於2006年12月31日所訂立之重大合約中概無直接或間接擁有任何重大實際權益。

## 董事會報告

### 董事於競爭業務中之權益

於2006年12月31日，本公司之主席李文岳先生、蔣進先生及翟治明先生，亦為廣東粵港投資控股有限公司（「粵港投資」）及粵海控股集團有限公司（「粵海控股」）之董事。本公司之董事李偉強先生及孫映明先生，亦為粵海控股之董事。粵海控股為粵港投資之全資附屬公司。粵港投資及其附屬公司（本集團除外）（「粵港投資集團」）之部份業務包括地產、酒店、基建及供水項目投資，其業務範圍與本集團之若干業務範圍可能互有相同或類似，但本公司董事相信粵港投資集團之業務不會直接或間接與本集團之業務構成重大競爭。

### 董事的證券權益及淡倉

於2006年12月31日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定而存置之登記冊所載，又或根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）內上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及香港聯交所發出的通知所載，本公司各董事及最高行政人員及其各自的聯繫人持有本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券權益及淡倉如下：

#### 於本公司之權益及淡倉

##### (i) 於普通股股份的權益

董事姓名	權益類別／ 權益性質	持有普通股數目	好倉／淡倉	持股概約 百分比
李文岳	個人	16,400,000	好倉	0.269%
李偉強	個人	3,700,000	好倉	0.061%
陳祖澤	個人	4,000,000	好倉	0.066%
李國寶	個人	4,000,000	好倉	0.066%
鄭慕智	個人	500,000	好倉	0.008%

備註：本公司於2006年12月31日已發行普通股數目為6,090,948,071。



董事會報告

董事的證券權益及淡倉 (續)

於本公司之權益及淡倉 (續)

(ii) 於普通股購股權的權益

董事姓名	於2006年 1月1日持有 購股權數目	年內授予之購股權 授出日期 (日.月.年)	授出數目	行使購股權 之期限 (日.月.年)	授出 購股權 須支付 之總代價 港元	行使 購股權時須 支付之每股 普通股價格 港元	年內 已行使購 股權數目	於2006年 12月31日 持有購 股權數目	好倉/淡倉
李文岳	7,000,000	—	—	11.02.2002 – 10.02.2007	—	0.5312	7,000,000	—	好倉
	9,000,000	—	—	08.11.2002 – 07.11.2007	—	0.814	9,000,000	—	好倉
	6,000,000	—	—	05.03.2003 – 04.03.2008	1	0.96	—	6,000,000	好倉
	3,000,000	—	—	08.08.2003 – 07.08.2008	1	1.22	—	3,000,000	好倉
	3,000,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	3,000,000	好倉
	2,500,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	2,500,000	好倉
張輝	5,000,000	—	—	05.03.2003 – 04.03.2008	1	0.96	—	5,000,000	好倉
	3,000,000	—	—	08.08.2003 – 07.08.2008	1	1.22	—	3,000,000	好倉
	3,000,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	3,000,000	好倉
	2,500,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	2,500,000	好倉
李偉強	700,000	—	—	02.05.2002 – 01.05.2007	—	0.74	700,000	—	好倉
	1,500,000	—	—	08.11.2002 – 07.11.2007	—	0.814	1,500,000	—	好倉
	1,500,000	—	—	05.03.2003 – 04.03.2008	1	0.96	1,500,000	—	好倉
	1,500,000	—	—	08.08.2003 – 07.08.2008	1	1.22	—	1,500,000	好倉
	1,500,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	1,500,000	好倉
	1,000,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	1,000,000	好倉
陳祖澤	1,000,000	—	—	05.03.2003 – 04.03.2008	1	0.96	1,000,000	—	好倉
	1,000,000	—	—	08.08.2003 – 07.08.2008	1	1.22	1,000,000	—	好倉
	1,000,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	1,000,000	好倉
	450,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	450,000	好倉

## 董事會報告

## 董事的證券權益及淡倉 (續)

## 於本公司之權益及淡倉 (續)

## (ii) 於普通股購股權的權益 (續)

董事姓名	於2006年 1月1日持有 購股權數目	年內授予之購股權 授出日期 (日.月.年)	授出數目	行使購股權 之期限 (日.月.年)	授出 購股權 須支付 之總代價 港元	行使 購股權時須 支付之每股 普通股價格 港元	年內 已行使購 股權數目	於2006年 12月31日 持有購 股權數目	好倉/淡倉
李國寶	1,000,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	1,000,000	好倉
	450,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	450,000	好倉
馮華健	1,000,000	—	—	08.08.2003 – 07.08.2008	1	1.22	—	1,000,000	好倉
	1,000,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	1,000,000	好倉
	450,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	450,000	好倉
鄭慕智	1,000,000	—	—	05.03.2003 – 04.03.2008	1	0.96	—	1,000,000	好倉
	1,000,000	—	—	08.08.2003 – 07.08.2008	1	1.22	—	1,000,000	好倉
	1,000,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	1,000,000	好倉
	450,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	450,000	好倉
王小峰	1,000,000	—	—	08.11.2002 – 07.11.2007	—	0.814	1,000,000	—	好倉
	1,000,000	—	—	05.03.2003 – 04.03.2008	1	0.96	—	1,000,000	好倉
	1,000,000	—	—	08.08.2003 – 07.08.2008	1	1.22	—	1,000,000	好倉
	1,000,000	—	—	07.05.2004 – 06.05.2009	1	1.59	—	1,000,000	好倉
	650,000	—	—	25.08.2004 – 24.08.2009	1	1.25	—	650,000	好倉

備註：倘若任何購股權行使期的最後一日並非香港營業日，購股權行使期將於該日前的營業時間結束時終止。

## 董事會報告

### 董事的證券權益及淡倉 (續)

#### 於Kingway Brewery Holdings Limited (金威啤酒集團有限公司) 的權益及淡倉

##### 於普通股股份的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	持股概約 百分比
鄭慕智	個人	600,000	好倉	0.043%
王小峰	個人	50,000	好倉	0.004%

備註：金威啤酒集團有限公司於2006年12月31日已發行普通股股份數目為1,396,368,000。

#### 於廣南(集團)有限公司的權益及淡倉

##### 於普通股股份的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有普通股數目	好倉/淡倉	持股概約 百分比
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%
蔣進	個人	100,000	好倉	0.011%
王小峰	個人	40,000	好倉	0.004%

備註：廣南(集團)有限公司於2006年12月31日已發行普通股股份數目為901,583,285。

除上述所披露者外，於2006年12月31日，據本公司所知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券擁有權益或淡倉權益而須根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或根據標準守則知會本公司及香港聯交所。

除上述所披露者外，本公司或其控股公司，或其任何附屬公司或其同系附屬公司於年內概無參與任何安排，致使董事或彼等之配偶或18歲以下子女，藉著透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而取得利益。

## 董事會報告

### 主要股東權益

於2006年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的記錄，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）擁有本公司5%或以上的已發行股本。根據已通知本公司的資料，其於本公司股份或相關股份所佔權益的詳細資料如下：

股東名稱	權益類別／ 權益性質	持有普通股數目	好倉／淡倉	持已發行 普通股 百分比約數
廣東粵港投資控股有限公司 (附註1)	實益持有人／ 受控制公司之權益	3,765,770,781	好倉	61.83%
粵海控股集團有限公司 (附註2)	實益持有人／ 受控制公司之權益	3,765,770,781	好倉	61.83%
Guangdong Trust Ltd. (粵海信托有限公司)	實益持有人／ 受控制公司之權益	576,404,918	好倉	9.46%

附註：

1. 廣東粵港投資控股有限公司所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的粵海控股集團有限公司而持有。
2. 上述粵海控股集團有限公司的權益已包括通過其全資附屬公司粵海信托有限公司持有的應佔權益。

除上述所披露者外，於2006年12月31日，據本公司董事或最高行政人員所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的記錄，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

### 與控股股東簽訂之重大合約

除於財務報表附註45及46所披露者外，本公司與其控股股東於年內並無簽訂任何其他重大合約。

### 關連交易

關連交易詳情載於財務報表附註46。

## 董事會報告

### 購買、出售及贖回上市證券

年內，除本公司按本公司的購股權計劃發行下列新普通股予若干購股權持有人外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯交所上市的證券：

	已發行新普通股數目	每股普通股行使價 港元	現金代價 港元
	26,000,000	0.5312	13,811,200
	700,000	0.74	518,000
	29,500,000	0.814	24,013,000
	9,400,000	0.96	9,024,000
	3,500,000	1.22	4,270,000
	2,100,000	1.59	3,339,000
	730,000	1.25	912,500
	1,500,000	2.575	3,862,500
總數	73,430,000		59,750,200

### 主要客戶及供應商

於回顧年內，本集團向首五大客戶銷貨之營業額佔全年總銷售額之61%，其中最大客戶銷貨之營業額則佔41%，而向首五大供應商購貨之採購額佔全年總採購額之21%，其中最大供應商之採購額則佔10%。

本公司董事或其任何聯繫人或任何股東（據董事會所知擁有本公司已發行股本5%或以上）概無於本集團首五大客戶及供應商佔有任何權益。

### 資產負債表日後事項

本集團於資產負債表日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註50。

### 公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事會所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

### 核數師

安永會計師事務所任滿告退，將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘彼為本公司之核數師。

承董事會命

主席

李文岳

香港，2007年4月13日