



# SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

## (金朝陽集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

### 截至二零零六年十二月三十一日止年度業績

#### 業績

Soundwill Holdings Limited (金朝陽集團有限公司) (「本公司」) 之董事會 (「董事」) 宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及去年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	3	197,464	162,631
銷售成本		<u>(33,149)</u>	<u>(27,627)</u>
毛利		164,315	135,004
其他收入	4	4,238	59,750
行政費用		(56,608)	(49,146)
其他經營費用		(5,433)	(11,516)
出售附屬公司之收益		624	8,407
出售聯營公司之虧損		—	(63)
投資物業公平值調整之增值		361,628	564,921
出售投資物業之收益		<u>101,300</u>	<u>—</u>
經營溢利		570,064	707,357
融資成本	5	(70,912)	(50,894)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		15	6
— 一家共同控制實體		<u>(17)</u>	<u>(6)</u>
除稅前溢利	6	499,150	656,463
所得稅開支	7	<u>(76,045)</u>	<u>(107,831)</u>
年內溢利		<u>423,105</u>	<u>548,632</u>

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>應佔：</b>			
本公司股權持有人		422,474	547,423
少數股東權益		631	1,209
<b>年內溢利</b>		<b>423,105</b>	<b>548,632</b>
<b>股息</b>		<b>11,139</b>	<b>7,788</b>
<b>年內按本公司股權持有人應佔 溢利計算之每股溢利</b>			
— 基本	8	<u>港幣1.90元</u>	<u>港幣3.41元</u>
— 攤薄	8	<u>港幣1.79元</u>	<u>港幣2.46元</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,249,670	3,654,270
經營租賃預付款項		11,551	11,565
物業、廠房及設備		31,011	28,158
待發展物業		34,241	31,003
聯營公司權益		2,831	2,830
一家共同控制實體權益		18,309	4,802
可供出售財務資產		11	11
無形資產		13,920	10,083
商譽		—	—
		<u>4,361,544</u>	<u>3,742,722</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		25,895	30,884
待售物業		42,705	—
貿易及其他應收款項	9	64,634	39,851
收購物業所支付之按金		32,678	—
現金及現金等價物		88,509	72,196
		<u>254,421</u>	<u>142,931</u>

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	85,161	82,938
借貸之流動部份		952,588	157,626
所得稅撥備		5,824	7,079
		<u>1,043,573</u>	<u>247,643</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(789,152)</u>	<u>(104,712)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,572,392</u>	<u>3,638,010</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		405,658	962,983
可換股債券		23,355	23,355
遞延稅項負債		540,837	473,782
		<u>969,850</u>	<u>1,460,120</u>
<b>淨資產</b>		<u>2,602,542</u>	<u>2,177,890</u>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
股本		22,266	22,222
儲備		2,558,027	2,138,059
		<u>2,580,293</u>	<u>2,160,281</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>22,249</u>	<u>17,609</u>
<b>權益總額</b>		<u>2,602,542</u>	<u>2,177,890</u>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

本財務報表為依據香港財務報告準則（其統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）內所適用之披露規定。除投資物業、租賃樓宇及若干財務資產及負債之重估外，本財務報表乃採用歷史成本法編製。

本財務報表乃根據持續經營基準編製，該基準假設即使本集團於二零零六年十二月三十一日有淨流動負債約港幣789,000,000元，本集團可於日常業務中變現資產及償還負債。董事認為本集團於債務到期時可履行其責任，原因如下：(i)於二零零七年四月十九日，本集團之一家往來銀行已延長本集團於結算日之貸款額度港幣348,000,000元之到期日至二零一零年四月，並進一步提高貸款額度至港幣476,000,000元；(ii)本集團正與另一家往來銀行進行貸款額度續期商討，而該往來銀行已確認，並未察覺任何不予本集團之貸款額度港幣456,000,000元於到期時續期之情況；(iii)關連公司已授與本集團循環信貸額度，於結算日之未動用部份為港幣39,000,000元；(iv)穩定租金收入產生持續現金流量；及(v)本集團之淨資產為港幣2,603,000,000元，本集團於必要時應能夠取得額外貸款額度，償還短期負債。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

自二零零六年一月一日起，本集團已採納與本集團有關之所有於二零零六年一月一日首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等香港財務報告準則已使本集團就有關財務擔保合約之會計政策作出修訂。

香港會計準則第39號之修訂規定公司根據該準則將若干財務擔保合約列賬。為符合經修訂香港會計準則第39號之規定，本集團已採納一項確認財務擔保合約之新會計政策。於首次確認時，該等合約以公平值計量，其後按以下各項之較高者列賬：

- 首次確認之金額減（如適用）根據本集團之收益確認政策確認之累計攤銷；及
- 根據香港會計準則第37號 — 「撥備、或然負債及或然資產」（「香港會計準則第37號」）釐定之合約負債金額。

於採納該項新會計政策前，本集團已根據香港財務報告準則第4號 — 「保險合約」及香港會計準則第37號將已發出之財務擔保披露為或然負債。倘受擔保方違約之機會較高，而本集團可能產生附帶經濟利益之資源流出時，本集團將對財務擔保合約項下之負債作出撥備。

除上文所述者外，其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團會計政策之任何重大變動。

本集團並無提早採納下列已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則。本公司董事預期採納該等香港財務報告準則將不會造成對本集團之財務報表造成重大財務影響。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之編製—股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號—惡性通脹經濟之 財務申報採用重列方法 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入衍生工具 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>8</sup>

1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

6 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

7 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

8 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 3. 分類資料

#### 主要報告形式 — 業務劃分

本集團之業務主要分為四大分類：

- 物業發展                               ： 物業發展及物業銷售
- 物業租賃                               ： 物業租賃包括廣告位租賃
- 樓宇管理及其他服務               ： 提供樓宇管理、維修及保養服務
- 城市基礎設施                         ： 城市基礎設施開發

#### 次要報告形式 — 地區劃分

本集團之四類業務位於以下地區：

- 香港                                       — 物業發展及物業銷售、物業租賃及提供樓宇管理、維修及保養服務
- 中國內地                                 — 城市基礎設施開發

地區之間概無任何銷售。

本集團之各分類業務間之交易與租金及管理費有關。租金之條款與跟第三方訂立者相若。管理費由董事釐定。

(i) 主要報告形式 — 業務劃分

下表載列本集團按業務分類之截至二零零六年十二月三十一日止年度收益及業績資料以及於二零零六年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益							
外來客戶	—	136,057	13,628	47,725	54	—	197,464
各分類業務間 之交易	—	4,638	—	—	—	(4,638)	—
	—	140,695	13,628	47,725	54	(4,638)	197,464
分類業績	(885)	129,492	6,805	998	(1,033)	—	135,377
各分類業務間 之交易	—	(1,462)	403	—	1,059	—	—
經營貢獻	(885)	128,030	7,208	998	26	—	135,377
出售投資物業 之收益	—	101,300	—	—	—	—	101,300
投資物業公平值 調整之增值	—	361,628	—	—	—	—	361,628
	(885)	590,958	7,208	998	26	—	598,305
未分類之收入 及費用							(28,865)
出售附屬公司 之收益							624
出售聯營公司 之虧損							—
經營溢利							570,064
融資成本							(70,912)
應佔聯營公司 溢利減虧損							15
應佔一家共同控制實體 溢利減虧損							(17)
除稅前溢利							499,150
所得稅開支							(76,045)
年內溢利							423,105
本公司股權持有人應佔 溢利							422,474
少數股東權益							631
年內溢利							423,105

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	34,247	4,422,525	3,486	129,981	4,586	—	4,594,825
聯營公司權益							2,831
一家共同控制實體權益							18,309
總資產							4,615,965
分類負債	42	591,648	8,061	21,846	33,580	—	655,177
未分類負債							1,358,246
總負債							2,013,423

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益							
外來客戶	—	107,386	12,762	42,064	419	—	162,631
各分類業務間之交易	—	4,360	—	—	—	(4,360)	—
	—	111,746	12,762	42,064	419	(4,360)	162,631
分類業績	(932)	98,694	7,267	(3,870)	3,336	—	104,495
各分類業務間之交易	—	(1,930)	34	—	1,896	—	—
經營貢獻	(932)	96,764	7,301	(3,870)	5,232	—	104,495
投資物業公平值 調整之增值	—	564,921	—	—	—	—	564,921
	(932)	661,685	7,301	(3,870)	5,232	—	669,416
未分類之收入及費用							29,597
出售附屬公司之收益							8,407
出售聯營公司之虧損							(63)
經營溢利							707,357
融資成本							(50,894)
應佔聯營公司 溢利減虧損							6
應佔一家共同控制實體溢 利減虧損							(6)
除稅前溢利							656,463
所得稅開支							(107,831)
年內溢利							548,632

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
本公司股權持有人 應佔溢利							547,423
少數股東權益							1,209
年內溢利							<u>548,632</u>
<b>分類資產</b>	25,257	3,594,329	3,270	83,863	171,302	—	3,878,021
聯營公司權益							2,830
一家共同控制實體權益							<u>4,802</u>
總資產							<u>3,885,653</u>
<b>分類負債</b>	9	534,138	7,444	22,970	22,593	—	587,154
未分類負債							<u>1,120,609</u>
總負債							<u>1,707,763</u>

**(ii) 次要報告形式 — 地區劃分**

下表載列本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	149,739	120,567
中國內地（「中國」）	<u>47,725</u>	<u>42,064</u>
	<u>197,464</u>	<u>162,631</u>

**4. 其他收入**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行利息收入	1,529	588
雜項收入	2,709	2,600
因訴訟和解而收回之購買物業訂金	—	44,847
收回已撇賬之長期欠債	—	11,715
	<u>4,238</u>	<u>59,750</u>

## 5. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	45,682	32,962
— 毋須於五年內悉數償還	17,867	9,746
其他須於五年內悉數償還之借款	6,211	5,132
可換股債券	1,152	3,051
融資租賃之財務開支	—	3
	<u>70,912</u>	<u>50,894</u>

## 6. 除稅前溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷	659	489
商譽減值虧損	—	1,314
核數師酬金	1,383	1,176
經營租賃預付款項攤銷	14	14
待發展物業攤銷	796	715
折舊	1,866	1,795
存貨成本確認為開支	27,486	23,092
出售投資物業虧損	—	190
出售物業、廠房及設備虧損	121	67
物業之經營租賃支出	2,117	2,315
過期存貨撥備	3,599	2,096
應收賬款減值撥備	1,029	1,045
壞賬撇賬	122	3,039
員工成本(包括董事酬金及定額供款成本)	24,357	21,043
並已計入：		
投資物業租金收入總額	115,917	89,914
減：支出	<u>(1,720)</u>	<u>(3,947)</u>
	114,197	85,967
其他物業之其他租金收入減支出	<u>4,295</u>	<u>4,129</u>
	<u>118,492</u>	<u>90,096</u>

## 7. 所得稅開支

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項	5,356	2,595
過往年度之撥備不足	3,734	3,952
	<u>9,090</u>	<u>6,547</u>
中國稅項		
本年度稅項	301	—
	<u>9,391</u>	<u>6,547</u>
遞延稅項負債	66,654	101,284
	<u>76,045</u>	<u>107,831</u>

香港利得稅乃按本年度於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

根據中國所得稅法，本集團在中國成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%之中國企業所得稅。

## 8. 每股溢利

每股基本溢利乃按年內本公司股權持有人應佔本年度溢利港幣422,474,000元 (二零零五年：港幣547,423,000元) 及已發行股份之加權平均數222,520,080股 (二零零五年：160,429,944股) 計算。

每股攤薄溢利乃按年內本公司股權持有人應佔經調整純利港幣423,626,000元 (二零零五年：港幣549,981,000元) 及已發行股份之加權平均數237,019,737股 (二零零五年：223,674,732股) (已就所有潛在攤薄股份之影響作出調整) 計算。

本公司股權持有人應佔經調整純利乃按年內本公司股權持有人應佔本年度溢利港幣422,474,000元，加上因視作兌換可換股債券而減少應付利息港幣1,152,000元計算。

用以計算每股攤薄溢利之股份加權平均數乃按年內已發行股份之加權平均數222,520,080股，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作無償發行股份之加權平均數14,499,657股而計算。

## 9. 貿易及其他應收款項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應收款項(淨額)	59,766	33,585
按金及預付款項	4,868	6,266
	<u>64,634</u>	<u>39,851</u>

本集團之信貸期介乎30至90天。貿易應收款項於二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30天	32,846	16,448
31至90天	6,684	4,329
91至180天	2,850	2,374
超過180天	17,386	10,434
	<u>59,766</u>	<u>33,585</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應付款項	27,183	29,755
預收款項	8,467	8,596
已收租金及其他按金	40,202	39,073
應計及其他開支	9,309	5,514
	<u>85,161</u>	<u>82,938</u>

貿易應付款項於二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30天	12,970	14,048
31至90天	1,764	1,926
超過90天	12,449	13,781
	<u>27,183</u>	<u>29,755</u>

## 核數師報告概要

本公司核數師已就截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表發出無保留意見。

## 審核委員會審閱

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

## 均富會計師行之工作範圍

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之有關數字已由本集團核數師均富會計師行同意，並與本集團本年度之綜合財務報表稿本之數字一致。均富會計師行就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此均富會計師行並無在初步公佈中作出任何保證。

## 股息

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期息每股港幣0.05元（二零零五年：港幣0.035元）。待股東於即將舉行之股東週年大會上通過後，末期息將約於二零零七年七月十一日派發予於二零零七年五月二十九日名列股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零七年五月二十二日（星期二）至二零零七年五月二十九日（星期二）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零七年五月二十一日（星期一）下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

## 財務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔溢利約港幣422,474,000元（二零零五年：港幣547,423,000元），較去年減少23%。此乃由於投資物業公平值調整增值（已扣除遞延稅項）與去年比較減少約港幣167,717,000元所致。每股溢利亦較去年減少44%至港幣1.90元（二零零五年：港幣3.41元）。

若撇除已扣減遞延稅項之投資物業公平值調整增值，本集團年內之溢利應為約港幣124,132,000元（二零零五年：港幣81,361,000元），較去年增加約53%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得約港幣197,464,000元之營業額，較去年增加約21%。營業額增加主要是由於租金收入錄得增長所致。年內本集團毛利約港幣164,315,000元，較去年增加22%。

## 業務回顧

### 市區重建

本集團年內順利完成收購兩個重建地盤及有另外兩個重建地盤亦已進入最後完成階段，其中位於蓮花宮西街／銅鑼灣道的地盤經已成功出售，為集團帶來溢利貢獻約港幣1.01億元，並於年內入帳；而其餘三個重建地盤亦位於銅鑼灣區。

目前在市區，特別是人口稠密的舊區土地供應短缺，為重建物業帶來龐大發展空間。本集團於市區重建方面具豐富經驗，在年度內繼續在多個繁盛的區域尋找重建商機，並開始陸續在多個具重建價值的樓盤進行收購，而其目前擁有一支包括各類專才的專業隊伍，在香港特別港島區的優質地段尋找重建機會。憑藉集團於此項業務的明顯優勢，我們相信市區重建業務將成為集團未來溢利貢獻的增長動力。

### 物業租賃

隨著零售業的蓬勃發展，和市場對零售物業需求上升，香港，特別是港島的主要購物區的零售物業租金顯著調升。本集團位於銅鑼灣黃金地段的旗艦物業金朝陽中心於年度內為集團提供理想回報。金朝陽中心在年度內的出租率達100%，而其全年租賃收入較去年上升23%，達港幣1.09億元。另一方面，集團利用租約屆滿的機會調整租戶組合，於地面商舖引進多個國際知名品牌，有利提升整幢物業的形象和價值。於年度內，金朝陽中心簽訂的國際知名品牌租戶包括三星和諾基亞等。集團在去年十二月首次出租金朝陽中心樓頂的廣告位置予東芝電器安放大型霓虹招牌廣告，為集團每年增加可觀租金收入，並同時擴闊物業收入來源。

年度內金朝陽中心約有百分之三十的租戶租約屆滿。由於不少租約是於二零零三年及二零零四年簽訂，本集團於重訂租約時因應市場趨勢調升租金，新租約租金平均增幅約70%，最高升幅更達145%。

年內，本集團舉辦多個宣傳推廣活動，以協助旗下商戶吸引更多人流及提升營運收益，其中包括與關島觀光旅遊局協辦的關島婚禮等。

### 地產發展

本集團於回顧年度內繼續發展位於西貢及元朗地區的兩個住宅項目。本集團於西貢的合營項目為低密度連排式及獨立式高檔住宅。該等樓宇設計著重營造寫意生活環境，在區內物業中別具特色。這項目預期將於二零零七年第二或第三季度落成及開始推售。

元朗項目為集團全資擁有，目前正在設計規劃階段，並準備興建成為一個大型低密度住宅社區，附有完善配套設施及豪華會所。有關項目將於二零零七年年底動工。

### 國內業務

本集團國內城市基礎設施業務於年內成功轉虧為盈。現時集團於十八個國內城市鋪設通訊管道，有關業務已漸趨成熟，並預期將逐步提升其對集團的溢利貢獻。

## 物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下分別持有三家物業管理及維修公司。這些公司分別提供大型商廈、中、小型住宅、屋苑、商場等物業及設施提供管理服務，和承接各項物業管理範疇的維修工程。三家公司年度內共錄得營業額約港幣13,628,000元。

## 企業公民

本集團於年內積極參與慈善活動，並透過我們的地標物業金朝陽中心及其鄰近的廣告空間供慈善團體作籌款及宣傳活動，成功協助長者安居服務協會、愛護動物協會及國際美慈組織籌得理想善款。今後，我們亦會繼續積極參與慈善及社會公益活動，以盡企業公民的責任。

## 展望

香港的經濟在過去三年持續增長，而失業率則創六年以來新低，市場對未來經濟發展普遍樂觀。

我們認為香港的地產市場於二零零七年處於穩中有升的勢態；對於一些別具特色，求過於供的高檔住宅物業價格應有一定的上升空間。

我們在西貢和元朗的發展項目屬於市場上較罕有的低密度住宅。從近期市場對在元朗地區推出同類物業的熱烈反應，反映市場對這類高檔低密度住宅有強大的需求。西貢項目於2007年第二或第三季推出，預計會為本集團二零零七年財政年度帶來可觀的銷售收入。元朗項目亦計劃於2007年年底動工。

我們預期在二零零七年度將再有二至三個重建地盤完成收購，並將集中於港島區優質地段。本集團有意將未來收購所得的項目重建並持有作為投資物業。這項業務長遠而言，可為集團的所須土地儲備，提供較低成本的土地資源和較大的資本增值空間。

市場對銅鑼灣區商舖及辦公室的需求非常殷切，集團的金朝陽中心將繼續為集團提供穩健的經常性收入。該物業每年平均約有三分一租戶租約屆滿，預計在二零零七年重訂租約時，可讓集團的租金水平提升十至二十個百分點，我們同時亦會繼續優化零售租戶的組合，引進更多知名品牌。

在國內業務方面，集團與重慶市的渝北區、西安及濟南等城市簽訂合約，承建該等地區的地下通訊管道。預計來自這項業務的收益於二零零七年會進一步提升。此外，根據合作協議，本集團將可按照市政府所釐定之市區管網建設規劃，進行給水、供電及燃氣等管網建設，本集團將進一步深入研究提供有關服務的可行性。

二零零七年將是集團各項業務豐收的一年，我們將充份利用集團穩健的財政狀況和強大的現金流，進一步深化業務多元化發展，為集團構建一個更均衡的溢利基礎。

## 財務資源及流動資金

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券合共為港幣1,381,601,000元（二零零五年：港幣1,143,964,000元）。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣88,509,000元（二零零五年：港幣72,196,000元）及港幣1,293,092,000元（二零零五年：港幣1,071,768,000元）。

本集團之資本負債比率（以銀行及其他借貸除股東資金之百份比呈列）保持平穩，與二零零五年之53%相同。

年內之利息開支為港幣70,912,000元（二零零五年：港幣50,894,000元），主要由於年內之利率上升所致。年內之平均借貸成本為5.75%（二零零五年：4.18%）按利息開支總額除以平均借貸總額之百分比呈列。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動之風險。本集團現時並無外匯對沖政策。為減低外匯風險，管理層會密切監察有關風險及在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

年內本集團概無參與任何衍生工具活動或利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之所有借貸按浮動利率計息。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之淨資產總額為約港幣2,602,542,000元（二零零五年：港幣2,177,890,000元），較去年增加港幣424,652,000元或19%。根據二零零六年十二月三十一日之已發行普通股總數222,657,816股計算，每股資產淨值為港幣11.69元（二零零五年：港幣9.80元）

## 重大收購及出售附屬公司之詳情

年內，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

## 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 結算日後事項

於二零零七年四月十八日，本公司之兩家全資附屬公司簽訂買賣協議，出售由本集團持有位於銅鑼灣寶靈頓道之若干物業（「該等物業」），帶來龐大收益。本集團以港幣136,595,000元購入該等物業，並以港幣230,000,000元出售，預期本集團之收益淨額約為港幣90,605,000元。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，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上市證券。

## 企業管治

除非執行董事並無指定任期，但須根據本公司細則規定輪流退任外，董事認為本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出的獨立身份確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均具備獨立身份。

## 鳴謝

最後，本人謹此向全體董事及員工於過去財務年度所作之貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命  
主席  
傅金珠

香港，二零零七年四月二十三日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、關濟明；(ii)非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：邢詒春、關啟昌及何淑賢。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容