



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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度業績

業績

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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績及去年同期之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	3	464,673	197,464
銷售成本		(176,000)	(33,149)
毛利		288,673	164,315
其他收入	4	5,853	4,238
行政費用		(77,349)	(56,608)
其他經營費用		(9,544)	(5,433)
出售附屬公司之(虧損)/收益		(33)	624
投資物業公平值調整之增值		1,092,820	361,628
撇減待出售物業至可變現淨值		(4,006)	—
出售投資物業之收益		62,552	101,300
經營溢利		1,358,966	570,064
融資成本	5	(88,820)	(70,912)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		(11)	15
— 一家共同控制實體		(27)	(17)
除所得稅前溢利	6	1,270,108	499,150
所得稅開支	7	(207,170)	(76,045)
年內溢利		1,062,938	423,105
應佔：			
本公司股權持有人		1,063,285	422,474
少數股東權益		(347)	631
年內溢利		1,062,938	423,105
股息		15,668	11,139
年內本公司股權持有人應佔每股溢利			
— 基本	8	港幣 4.76 元	港幣 1.90 元
— 攤薄	8	港幣 4.46 元	港幣 1.79 元

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,380,282	4,249,670
經營租賃預付款項		11,537	11,551
物業、廠房及設備		31,805	31,011
待發展物業		51,147	34,241
聯營公司權益		100	2,831
一家共同控制實體權益		23,909	18,309
可供出售財務資產		11	11
無形資產		14,083	13,920
		<u>5,512,874</u>	<u>4,361,544</u>
流動資產			
存貨		24,470	25,895
待出售物業		637,884	42,705
貿易及其他應收款項	9	78,130	64,634
收購物業之已付訂金		66,462	32,678
於託管賬戶之銀行存款		15,168	—
現金及現金等價物		66,052	88,509
		<u>888,166</u>	<u>254,421</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	86,660	85,161
借貸之流動部份		506,008	952,588
可換股債券		23,355	—
所得稅撥備		10,092	5,824
		<u>626,115</u>	<u>1,043,573</u>
淨流動資產／(負債)		<u>262,051</u>	<u>(789,152)</u>
總資產減流動負債		<u>5,774,925</u>	<u>3,572,392</u>
非流動負債			
借貸		1,361,276	405,658
可換股債券		—	23,355
遞延稅項負債		736,220	540,837
		<u>2,097,496</u>	<u>969,850</u>
淨資產		<u>3,677,429</u>	<u>2,602,542</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本		22,383	22,266
儲備		3,632,994	2,558,027
		<u>3,655,377</u>	<u>2,580,293</u>
少數股東權益		22,052	22,249
權益總額		<u>3,677,429</u>	<u>2,602,542</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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用與本集團有關之所有於二零零七年一月一日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而導致額外披露事項如下：

香港會計準則第1號(修訂) — 股本披露

根據香港會計準則第1號(修訂) — 股本披露，本集團現須於各年度財務報告中呈報其資本管理目標、政策及程序。

香港財務報告準則第7號 — 財務工具：披露

此準則須於二零零七年一月一日或之後開始之申報期間應用。此新訂準則取代及修訂香港會計準則第32號 — 財務工具：呈列及披露以往所載之披露規定。本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表已採納此新訂準則。有關財務工具之一切披露(包括所有比較資料)經已更新以符合新規定。尤其，本集團之財務報表現包括：

- 敏感度分析，以解釋本集團於各結算日有關財務工具之市場風險；及
- 到期日分析，以顯示財務負債於各結算日之餘下合約到期日。

然而，現金流量、收入淨額或資產負債表項目並無因首次應用香港財務報告準則第7號而作出任何前期調整。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動。該等新訂及經修訂香港財務報告準則其中部份所載之特定過渡性條文已予考慮。採納該等香港財務報告準則並無導致本財務報表於本期及前期之數額或披露事項造成任何改變。

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。本公司董事現正評估該等香港財務報告準則之影響，惟尚無法斷定其對本集團之綜合財務報表有任何重大財務影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁵
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ²
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年七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五大分類：

物業合併業務	:	物業合併及買賣
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	:	提供物業管理、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

本集團之五類業務於以下地區經營：

香港 — 物業合併及買賣、物業發展及物業銷售、物業租賃及提供物業管理、維修及保養服務

中國內地 — 城市基礎設施開發及物業發展

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，管理費則由董事釐定。

(i) 主要報告形式 — 業務劃分

下表載列本集團業務分類截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益及業績資料，以及於二零零七年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業 合併業務 港幣千元	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	246,428	—	149,541	15,103	53,594	7	—	464,673
各分類業務	—	—	5,284	240	—	—	(5,524)	—
	<u>246,428</u>	<u>—</u>	<u>154,825</u>	<u>15,343</u>	<u>53,594</u>	<u>7</u>	<u>(5,524)</u>	<u>464,673</u>
分類業績	93,500	(1,109)	141,554	7,081	5,533	(2,489)	—	244,070
各分類業務	637	—	(2,064)	163	—	1,264	—	—
經營貢獻	94,137	(1,109)	139,490	7,244	5,533	(1,225)	—	244,070
投資物業公平值調整 之增值	9,100	—	1,083,720	—	—	—	—	1,092,820
撇減待出售物業至 可變現淨值	(4,006)	—	—	—	—	—	—	(4,006)
出售投資物業之收益	—	—	62,552	—	—	—	—	62,552
	<u>99,231</u>	<u>(1,109)</u>	<u>1,285,762</u>	<u>7,244</u>	<u>5,533</u>	<u>(1,225)</u>	<u>—</u>	<u>1,395,436</u>
未分類之收入及費用								(36,437)
出售附屬公司之虧損								(33)
經營溢利								1,358,966
融資成本								(88,820)
應佔聯營公司溢利減 虧損								(11)
應佔一家共同控制 實體溢利減虧損								(27)
除所得稅前溢利								1,270,108
所得稅開支								(207,170)
年內溢利								<u>1,062,938</u>
本公司股權持有人 應佔溢利								1,063,285
少數股東權益								(347)
年內溢利								<u>1,062,938</u>

	物業 合併業務 港幣千元	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	809,499	59,793	5,358,123	3,955	142,570	3,091	—	6,377,031
聯營公司權益								100
一家共同控制實體 權益								23,909
總資產								<u>6,401,040</u>
分類負債	28,069	19	771,910	8,359	16,371	8,244	—	832,972
未分類之負債								1,890,639
總負債								<u>2,723,611</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業 合併業務 港幣千元	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	—	—	4,638	—	—	—	(4,638)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>140,695</u>	<u>13,628</u>	<u>47,725</u>	<u>54</u>	<u>(4,638)</u>	<u>197,464</u>
分類業績	—	(885)	129,492	6,805	998	(1,033)	—	135,377
各分類業務	—	—	(1,462)	403	—	1,059	—	—
經營貢獻	—	(885)	128,030	7,208	998	26	—	135,377
投資物業公平值調整 之增值	—	—	361,628	—	—	—	—	361,628
出售投資物業之收益	—	—	101,300	—	—	—	—	101,300
	<u>—</u>	<u>(885)</u>	<u>590,958</u>	<u>7,208</u>	<u>998</u>	<u>26</u>	<u>—</u>	<u>598,305</u>
未分類之收入及費用								(28,865)
出售附屬公司之收益								624
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)
除所得稅前溢利								499,150
所得稅開支								(76,045)
年內溢利								<u>423,105</u>

	物業 合併業務 港幣千元	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								422,474
少數股東權益								631
年內溢利								423,105
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
未分類之負債								1,358,246
總負債								2,013,423

(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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	411,079	149,739
中國	53,594	47,725
	464,673	197,464

4. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行利息收入	1,298	1,529
雜項收入	2,859	2,709
長期未償還應付款項回撥	1,696	—
	<u>5,853</u>	<u>4,238</u>

5. 融資成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	68,937	45,682
— 毋須於五年內悉數償還	17,294	17,867
須於五年內悉數償還之其他借貸	1,511	6,211
可換股債券	1,078	1,152
	<u>88,820</u>	<u>70,912</u>

6. 除所得稅前溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	801	659
核數師酬金	1,657	1,383
經營租賃預付款項攤銷	14	14
待發展物業攤銷	990	796
折舊	2,333	1,866
存貨成本確認為開支	27,452	27,486
待出售物業成本確認為開支	136,657	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	121
物業之經營租賃支出	2,362	2,117
過期存貨撥備*	5,301	3,599
貿易應收款項減值撥備*	144	1,029
應收聯營公司款項減值撥備*	2,742	—
壞賬撇賬*	7	122
物業收購訂金撇賬*	543	—
員工成本(包括董事酬金及定額供款成本)^	42,704	24,357
並已計入：		
投資物業租金收入總額	141,176	115,917
減：支出	(2,874)	(1,720)
	<u>138,302</u>	<u>114,197</u>
其他物業之其他租金收入減支出	5,007	4,295
	<u>143,309</u>	<u>118,492</u>

* 已包括在其他經營費用內

^ 已包括港幣13,079,000元之購股權費用(二零零六年：港幣252,000元)

7. 所得稅開支

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	12,073	5,356
過往年度之(超額撥備)/撥備不足	(56)	3,734
	<u>12,017</u>	<u>9,090</u>
中國稅項		
本年度稅項	108	301
	<u>12,125</u>	<u>9,391</u>
遞延稅項負債	<u>195,045</u>	<u>66,654</u>
	<u>207,170</u>	<u>76,045</u>

香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算。

本集團在中國內地成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%之企業所得稅。根據於二零零七年三月十六日之第十屆全國人民代表大會通過之中國企業所得稅法，內、外資企業之新企業所得稅稅率統一為25%，並將由二零零八年一月一日起生效。根據國務院於二零零七年十二月二十六日公佈之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得營業執照，則可根據舊制度享有免稅期。就此而言，上述免稅期將繼續適用於本集團之國內附屬公司。

8. 每股溢利

每股基本溢利乃按本公司股權持有人應佔本年度溢利港幣1,063,285,000元(二零零六年：港幣422,474,000元)及年內已發行股份之加權平均數223,426,475股(二零零六年：222,520,080股)計算。

每股攤薄溢利乃按本公司股權持有人應佔經調整溢利港幣1,064,363,000元(二零零六年：港幣423,626,000元)及年內已發行股份之加權平均數238,452,681股(二零零六年：237,019,737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溢利乃按本公司股權持有人應佔本年度溢利港幣1,063,285,000元(二零零六年：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1,078,000元(二零零六年：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223,426,475股(二零零六年：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15,026,206股(二零零六年：14,499,657股)而計算。

9. 貿易及其他應收款項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應收款項(淨額)	63,310	59,766
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	14,820	4,868
	<u>78,130</u>	<u>64,634</u>

本集團之信貸期介乎 30 至 90 天。貿易應收款項於二零零七年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0 至 30 天	36,324	32,846
31 至 90 天	6,356	6,684
91 至 180 天	5,834	2,850
超過 180 天	14,796	17,386
貿易應收款項總額	<u>63,310</u>	<u>59,766</u>

10. 貿易及其他應付款項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應付款項	20,228	27,183
預收款項	8,214	8,467
已收租金及其他按金	48,309	40,202
應計開支及其他應付款項	9,909	9,309
	<u>86,660</u>	<u>85,161</u>

貿易應付款項於二零零七年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0 至 30 天	10,935	12,970
31 至 90 天	1,182	1,764
超過 90 天	8,111	12,449
貿易應付款項總額	<u>20,228</u>	<u>27,183</u>

審核委員會審閱

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之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

本集團截至二零零七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佈之香港審計準則、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二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.07元(二零零六年：港幣0.05元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零零八年七月八日派發予於二零零八年五月二十三日名列股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年五月十九日(星期一)至二零零八年五月二十三日(星期五)(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，必須於二零零八年五月十六日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，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

截至二零零七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1,063,285,000元(二零零六年：港幣422,474,000元)，較去年增加152%。此乃由於投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)與去年比較增加港幣603,234,000元所致。每股盈利亦較去年增加151%至港幣4.76元(二零零六年：港幣1.90元)。

若撇除投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)，本集團年內之溢利應為約港幣161,708,000元(二零零六年：港幣124,132,000元)，較去年增加約30%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得約港幣464,673,000元之營業額，較去年增加約135%。二零零七年之營業額包括來自新業務分類物業合併業務之收益港幣246,000,000元，該業務分類為於香港從事物業合併及買賣。倘不計此項新業務分類，營業額增加11%，主要由於二零零七年租金收入錄得增長所致。年內本集團毛利約港幣288,673,000元，較去年增加76%。

業務回顧

物業合併業務

本集團於年度內繼續擴大物業合併業務，並取得可觀的成果。本集團於二零零七年八月完成出售銅鑼灣寶靈頓道的物業合併項目錄得盈利約港幣88,199,000元，已於下半年度入賬。

本集團的物業合併項目主要集中於港島人口稠密地區的繁盛區域。該等地區由於發展時間較長，區內有相當多樓齡較高、業權分散的物業。鑒於市區土地供應短缺，這些舊物業因此具有相當高的重建價值。針對這類物業，本集團具有一套完善規範的收購方案，可有效擴大旗下物業合併項目組合。年度內，本集團陸續策劃收購多個具重建價值的樓盤。憑藉集團於此項業務的優勢，預期來自此項業務的盈利貢獻將會進一步提升。

物業租賃

回顧期內，本港消費意欲持續提升，加上人民幣兌換價上升，吸引更多內地旅客來港消費，對刺激本港整體消費市場締造強勁動力。隨著零售業蓬勃發展和物業市道轉旺，商業及零售物業需求應聲上調。此外，港島主要購物區的零售物業租金已連續六個季度上升，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。

金朝陽中心於年度內的出租率達99%。由於優越的地理環境，加上區內商舖供應短缺，很多從事零售和服務行業的機構逐步趨向租用寫字樓單位，作零售及客戶服務用途，令金朝陽中心的租金進一步調升。金朝陽中心全年租賃收入較去年上升20%，達港幣1.48億元。另一方面，集團利用租約屆滿的機會調整租戶組合，引進多個國際知名品牌進駐，有利提升整幢物業的形象和價值。

年度內，金朝陽中心約有30%之租約屆滿，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50%，最高升幅更達111%。

地產發展

本集團於年度內已完成位於西貢區的低密度連排及獨立式高級住宅項目建築工程。該合營項目共有17幢連排及獨立屋，物業以簡約為設計主題，營造寫意生活環境。由於現時市場對大單位及獨立屋需求殷切，本集團計劃選擇有利時機，推出項目發售。

本集團的另一個位於元朗的獨立住宅發展項目，正進行圖則設計和外圍環境規劃。這個佔地14萬平方呎的地盤，將建設成附有完善配套設施和豪華會所的低密度住宅社區。

國內業務

年度內，本集團於中國內地市場之業務表現理想，城市基礎設施業務已擴展至重慶和西安等多個國內城市。集團亦計劃於二零零八年繼續拓展內地其他重要城市，包括珠海和天津。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下分別持有四家物業管理及維修附屬公司。這些附屬公司分別為大型商廈；中、小型住宅；屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。該四家附屬公司於年度內共錄得營業額約港幣15,103,000元，較去年同期增長11%。

企業公民

本集團除了積極拓展業務，致力為股東謀取最佳的盈利回報之外，對於成為一家背負社會責任的企業亦不遺餘力。本集團於年度內積極參與慈善及籌款活動，並成功協助仁愛堂進行慈善義賣，並已計劃於未來積極推行環保政策，刻盡公民責任。此外，集團更獲選為「商界顯關懷」企業，關懷社區的精神備受肯定。

展望

美國自二零零七年下半年出現次按信貸危機，利息趨降，香港跟隨美國息率走勢，利率一再調低。今年首季，香港股市雖然曾大幅波動，但經濟基調穩健，經濟踏入二零零八年繼續健康發展。加上人民幣兌換價正循序漸進地升值，吸引更多內地遊客來港消費，本港整體商業及零售地產市道亦因而受惠。而去年股市中獲利的投資者亦逐漸將他們部份資金投向地產市場。我們預期此等優勢於二零零八年可持續，本港整體房地產市場將繼續穩定發展。

本集團預期，二零零八年將會完成數個重建地盤之收購，這些地盤均集中於港島區。本集團預計會將部份項目保留自行重建發展或作長期投資，以擴大集團的經常性收入來源。本集團致力擴大收購重建業務，並完成收購銅鑼灣登龍街恒登大樓作重建。本集團計劃將該物業重建為銀座式商廈，可建樓面面積約13萬平方呎，預料將於二零一零年落成。

本集團旗艦物業金朝陽中心位處於港島消費及商業的心臟地帶，金朝陽中心將繼續為集團提供穩健的經常性收入。該物業於二零零八年約有50%的租約屆滿，預計重訂租約時，集團的平均租金水平可提升約55%，加上集團會繼續優化租戶組合，吸引更多具潛力的國際知名品牌進駐，以提升整幢物業價值，增加租金收入。

至於內地業務方面，隨著本集團持續積極參與內地城市基礎設施業務，我們預期此將進一步擴大國內的業務範圍。於多個二線城市參與城市建設項目，亦有利本集團與當地政府和商界建立關係，為進一步擴展國內其他業務奠下基礎。

憑藉基本競爭優勢和穩健的財務實力，本集團將繼續在現有業務基礎上維持穩健發展。同時，本集團將掌握物業市場的機遇，透過自行重建和轉售項目，提升本集團的盈利和現金流。

財務資源及流動資金

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券合共為港幣1,890,639,000元(二零零六年：港幣1,381,601,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣81,220,000元(二零零六年：港幣88,509,000元)及港幣1,809,419,000元(二零零六年：港幣1,293,092,000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分比呈列)由二零零六年之53%減少至二零零七年之51%。

年內之利息開支為港幣88,820,000元(二零零六年：港幣70,912,000元)，主要由於年內就物業收購而籌集之銀行貸款增加所致。年內之平均借貸成本為5.43%(二零零六年：5.75%)，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。人民幣持續升值對本集團之業績構成正面影響。除此之外，本集團並無重大外匯風險。

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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之所有借貸按浮動利率計息。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之淨資產總額為約港幣3,677,429,000元(二零零六年：港幣2,602,542,000元)，較去年增加港幣1,074,887,000元或41%。根據二零零七年十二月三十一日之已發行普通股總數223,827,816股(二零零六年：222,657,816股)計算，每股資產淨值為港幣16.43元(二零零六年：港幣11.69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

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

結算日後事項

於二零零八年三月十九日，本公司一間全資附屬公司訂立無約束力諒解備忘錄，以於達成若干先決條件後出售若干位於香港重士街1-11號以及華倫街3-11號之物業（「物業」）。物業由本集團以成本港幣265,441,000元購入，並以代價港幣470,000,000元出售。倘交易落實，扣除將予產生之出售及其他開支約港幣4,500,000元後，預期本集團之收益淨額將約為港幣200,059,000元。本集團擬動用銷售所得款項中約港幣160,000,000元作償還物業之按揭及餘額作為一般營運資金。

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

董事認為，除以下例外情況外，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：

(1) 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

主席及行政總裁之角色並無分開由兩名人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略，確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而日常營運交由其他執行董事、管理人員及各部門主管負責。

(2) 守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定輪流退任及於股東週年大會重選。

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，二零零八年四月十五日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(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。