



禹銘投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

二 零 零 五 年 度 業 績 公 佈

業績

禹銘投資有限公司(「本公司」)之董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益賬

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 (經重列) 港元
收入	3	35,473,390	27,593,273
其他收入			
貸款利息收入		—	1,010,139
雜項收入		2,120,504	10,989,276
		<u>2,120,504</u>	<u>11,999,415</u>
		<u>37,593,894</u>	<u>39,592,688</u>
費用			
管理費用		11,288,498	10,214,078
其他經營費用		6,469,219	5,491,965
滙兌虧損淨額		1,691,290	281,437
		<u>19,449,007</u>	<u>15,987,480</u>
		<u>18,144,887</u>	<u>23,605,208</u>
出售／贖回可出售財務資產之收益 按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產之未變現收益		18,389,333	—
出售非買賣債務證券之收益		380,250	—
出售投資證券之虧損		—	3,018,756
出售債務證券之虧損		—	(11,824,132)
壞賬準備		—	(2,757,525)
被視作出售持至到期日之證券之虧損		—	(4,393,451)
商譽之耗蝕淨額		—	(1,893,848)
可出售財務資產之耗蝕		(25,101,284)	—
債務證券之未變現收益		(20,228,149)	—
		—	2,808,000
經營(虧損)／溢利		<u>(8,414,963)</u>	<u>8,563,008</u>
財務成本	4	(8,725,732)	(2,305,706)
分佔業績：			
聯營公司		167,115,652	35,734,412
共同控權合資公司		(45,986)	—
所得稅前溢利	5	<u>149,928,971</u>	<u>41,991,714</u>
所得稅開支	6	(3,223,883)	(2,613,812)
本年度溢利		<u>146,705,088</u>	<u>39,377,902</u>

綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日結算

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非流動資產			
投資物業		1,020,113,993	—
長期訂金		31,478,562	—
於聯營公司權益		11,926,269	132,888,066
於共同控權合資公司權益		40,000	60,980,881
可出售財務資產		688,332,547	—
投資證券		—	88,807,932
非買賣債務證券		—	186,707,497
債務證券		—	149,488,000
		1,751,891,371	618,872,376
流動資產			
經營，其他應收款及已付訂金	9	20,223,755	4,468,981
可出售財務資產		4,412,500	—
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產		7,868,250	—
投資訂金		—	58,092,974
作抵押銀行定期存款		16,813,031	119,672,111
現金及現金等價物		5,511,805	7,996,629
		54,829,341	190,230,695
流動負債			
其他應付款，應計費用及已收訂金		11,551,275	837,921
欠一間有關連公司款項		308,891	339,638
借貸		10,496,176	46,270,674
應繳稅項		26,832,724	130,000
		49,189,066	47,578,233
流動資產淨值		5,640,275	142,652,462
資產總值減流動負債		1,757,531,646	761,524,838
非流動負債			
借貸		475,054,574	—
少數股權持有人貸款		157,391,656	—
已收訂金		5,470,038	—
遞延稅項負債		66,878,763	—
		704,795,031	—
資產淨值		1,052,736,615	761,524,838
股本權益			
股本		169,117,199	169,117,199
儲備		697,507,846	592,407,639
擬派末期股息		33,823,440	—
股權持有人應佔權益		900,448,485	761,524,838
少數股東權益		152,288,130	—
股本權益總值		1,052,736,615	761,524,838
本公司股權持有人應佔每股資產淨值	10	0.53	0.45

綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之披露規定而編製。

2. 採納新增或經修訂香港財務報告準則

由二零零五年一月一日起，本集團已採納與其業務相關之香港財務報告準則之新增／經修訂準則及詮釋，其中包括以下新增、經修訂及重新命名之準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變更及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營企業之投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
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38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則詮釋第15號	經營租賃 — 獎勵
香港會計準則詮釋第21號	所得稅 — 收回經重估之非折舊資產

所有準則均已追溯應用，但如規定以不同方式處理之具體過渡性條文除外，因此二零零四年財務報表及彼等之呈列方式已根據香港會計準則第8號予以修訂。基於會計政策變動，此等財務報表所載之二零零四年比較數字與截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表所載者有所分別。

因首次應用以上所列有關賬目呈列、確認及計量之準則而對當前、先前或未來期間構成之重大影響均於以下附註詳述：

2.1 採納香港會計準則第1號

香港會計準則第1號影響少數股東權益於綜合資產負債表、綜合收益表、綜合權益變動表及於其他披露事項之呈列方式。此外，於過往年間，本集團分佔聯營公司及共同控權合資公司之應佔稅項，乃於綜合收益表內列作本集團之稅項支出／（抵免）之組成部份。於採納香港會計準則第1號後，本集團分佔聯營公司及共同控權合資公司之收購後業績，乃於扣除本集團分佔聯營公司及共同控權合資公司之應佔稅項後呈列。

2.2 採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號

此等準則規定對會計政策作出前瞻改動。

根據香港財務報告準則第3號之規定，商譽目前僅須就減值及當有減值跡象出現時進行年度測試。本集團已將其商譽之賬面值分配至其賺取現金單位。

2.3 採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號

於採納香港會計準則第39號前，本集團將其投資於證券（附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司除外）分類為投資證券、非買賣債務證券及債務證券。

(a) 投資證券及非買賣債務證券

持有作非買賣用途之投資證券及非買賣債務證券（包括該等上市及非上市證券）按結算日期之公平值列賬。個別證券之公平值如有變動，則會記入投資重估儲備或從中扣除，直至證券被出售或被斷定減值為止。於出售後，累計收益或虧損（即出售所得款項淨額與有關證券賬面金額間之差額）連同自投資重估儲備轉撥之任何盈餘／虧蝕一併在損益表中處理。當有客觀證據顯示個別投資減值時，投資重估儲備所記錄之累計虧損會撥往損益表處理。

- (b) 債務證券
債務證券按公平值列賬。於各結算日期，債務證券如因公平值變動而產生未變現收益或虧損淨額，一概撥入損益表處理。出售債務證券所得溢利或虧損(即出售所得款項淨額與賬面金額間之差額)於產生時撥入損益表。

於採納香港會計準則第39號後，本集團將其投資分類為以下類別：可供出售金融資產及於損益賬內按公平價值列賬之金融資產，並根據分類按公平值計量其財務資產。

根據香港會計準則第39號之過渡性條文，不得按追溯基準根據該準則確認、解除確認及計量財務資產及負債。因此，對先前賬面值之任何調整，乃於二零零五年一月一日之保留溢利期初結餘內確認，而比較數據則不予重列。

香港會計準則第32號規定有關財務工具之所有披露及呈列規則將追溯應用。

2.4 採納香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號

採納香港會計準則第40號導致投資物業公平值變動乃於收益表列賬，而當有關投資物業之租賃之未屆滿期為20年或以下則毋須予以折舊。

採納經修訂之香港會計準則詮釋第21號已導致與本集團投資物業之遞延稅項有關之會計政策變動。根據香港會計準則詮釋第21號之規定，因重估投資物業產生之遞延稅項負債，乃按使用方式而可收回之資產賬面值所產生稅務影響為基礎計量。

2.5 所採納之其他準則

採納香港會計準則第7、8、10、12、14、17、19、21、23、24、27、28、31、33、36、37及38號並無導致本集團會計政策出現重大變動。本集團亦已考慮部份此等準則所載之具體過渡性條文。採納此等其他準則並不會改變此等財務報表之款額或披露事項。

2.6 會計政策變動對綜合資產負債表之影響如下：

於二零零五年一月一日

	採納香港會計 準則第32號及 香港會計準則 第39號之影響 港元
可供出售財務資產增加	417,515,429
按公平值於損益賬列賬之財務資產增加	7,488,000
投資證券減少	(88,807,932)
非買賣債務證券減少	(186,707,497)
債務證券減少	(149,488,000)
資產淨值變動	<u>—</u>

2.7 已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋

本集團仍未採納下列已頒佈但尚未生效之準則或詮釋。本公司董事預計，採納此等準則及詮釋將不會對本集團之財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	股本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	外國業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預計集團內交易之現金流量對沖會計 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值選擇權 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號 (修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	開採及評估礦物資源 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具 — 披露 ¹
香港(IFRIC) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(IFRIC) — 詮釋第5號	解除、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²
香港(IFRIC) — 詮釋第6號	因參與特定市場產生之責任 — 廢料、電力及電子設備 ³
香港(IFRIC) — 詮釋第7號	應用根據香港會計準則第29號高通脹經濟財務報告之重列 模式 ⁴

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效

3. 收入

本公司及其附屬公司之主要業務為持有上市及非上市金融投資及物業投資。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
可出售財務資產之利息收入	14,120,649	—
按公平值列賬及在損益賬處理之		
財務資產之利息收入	117,000	—
債務證券之利息收入	—	550,940
銀行存款利息收入	3,148,755	3,811,189
非買賣債務證券之利息收入	—	16,230,206
持至到期日之證券之攤銷	—	6,096,388
股息收入		
— 上市投資	452,275	904,550
租金收入	17,634,711	—
	35,473,390	27,593,273

分類資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度之業務分類

	物業投資		其他投資		綜合	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
收入	17,634,711	—	17,838,679	27,593,273	35,473,390	27,593,273
分類業績	35,020,570	—	(43,435,533)	8,563,008	(8,414,963)	8,563,008
財務成本	(5,158,634)	—	(3,567,098)	(2,305,706)	(8,725,732)	(2,305,706)
分佔業績						
— 共同控股合資公司	—	—	(45,986)	—	(45,986)	—
— 聯營公司	166,788,545	35,734,412	327,107	—	167,115,652	35,734,412
所得稅前溢利	196,650,481	35,734,412	(46,721,510)	6,257,302	149,928,971	41,991,714
所得稅開支	(3,158,883)	—	(65,000)	(2,613,812)	(3,223,883)	(2,613,812)
年度溢利	193,491,598	35,734,412	(46,786,510)	3,643,490	146,705,088	39,377,902
分類資產	1,062,755,207	—	731,999,236	615,234,124	1,794,754,443	615,234,124
於聯營公司之權益	—	132,888,066	11,926,269	—	11,926,269	132,888,066
於共同控股合資公司 之權益	—	—	40,000	60,980,881	40,000	60,980,881
資產總值	1,062,755,207	132,888,066	743,965,505	676,215,005	1,806,720,712	809,103,071
分類負債	587,226,792	—	166,757,305	47,578,233	753,984,097	47,578,233

由於本集團少於10%綜合收入及少於10%綜合經營業績源自香港以外業務，因此並無提供地區分析。

4. 財務成本

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
借貸之利息	8,725,732	2,305,706

5. 所得稅前溢利

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經扣除下列各項後之所得稅前溢利：		
員工成本(不包括董事酬金)	332,000	358,294
匯兌虧損淨額	1,691,290	281,437
	<u>1,691,290</u>	<u>281,437</u>

6. 所得稅開支

香港利得稅乃以本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算撥備。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本年度		
年度稅項	221,122	—
過往年度撥備不足	65,000	2,613,812
	<u>286,122</u>	<u>2,613,812</u>
遞延稅項		
本年度	2,937,761	—
	<u>3,223,883</u>	<u>2,613,812</u>

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利144,661,745港元(二零零四年：39,377,902港元)及已發行普通股1,691,171,989股(二零零四年：1,691,171,989股)計算。

由於本集團並無具攤薄性潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

8. 股息

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
擬派末期股息每股普通股2港仙(二零零四年：無)	33,823,440	—

附註：董事會於二零零六年三月二十四日召開的會議上宣佈派發末期股息每股普通股2港仙。上述宣佈的擬派股息不會在本集團財務報表中列作應付股息，直至股東週年大會上獲通過為止，惟將會列為截至二零零六年十二月三十一日止年度的保留溢利分配。

9. 經營、其他應收款及已付訂金

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營應收款	512,501	—
其他應收款及已付訂金	19,711,254	4,468,981
	<u>20,223,755</u>	<u>4,468,981</u>

以下為於結算日之經營應收款賬齡分析：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
0-30日	471,324	—
31-60日	29,621	—
90日以上	11,556	—
	<u>512,501</u>	<u>—</u>

10. 本公司股權持有人應佔每股資產淨值

每股資產淨值乃根據於二零零五年十二月三十一日之資產淨值900,448,485港元(二零零四年：761,524,838港元)及已發行普通股1,691,171,989股(二零零四年：1,691,171,989股)計算。

股息

董事會建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股2港仙(二零零四年：無)，合共33,813,440港元(二零零四年：無)。

末期股息如獲股東在即將舉行之股東週年大會上批准，則將會在二零零六年六月六日(或相近日期)派發予於二零零六年五月二十四日(星期三)名列本公司股東登記冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年五月十八日(星期四)至二零零六年五月二十四日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲收取末期股息，須於二零零六年五月十七日(星期三)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關之股票，送交香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司辦理過戶手續。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團業務為於物業、私人股本及證券的投資。本集團的投資組合包括高至低風險的投資項目。多元化的投資選擇旨在降低投資組合的整體風險。

於二零零五年底，本集團的主要投資項目如下：

投資項目	詳情
亞洲國際博覽館	香港最大的展覽設施
零售物業	分別位於九龍及香港黃金地段的旺角及銅鑼灣的零售商舖
中富航空有限公司 (「中富航空」)	香港第三家客運航空公司，飛往中國與南亞城市
債務及股本	債務及股本組合
Oriental Cashmere Limited(「OCL」)	開士米毛衣製造商

於二零零五年，零售物業市場展現強勁走勢，於租金及價值兩方面均錄得增長。本集團於股本及高息債務兩方面的投資項目均錄得小量盈利。然而，高息債券市場於二零零五年表現波動，亦由於本集團持有的部份債券貶值，令本集團的債券投資組合回報下降。中富航空於擴展航線方面的表現令人滿意。然而，股東謹請留意，成立一家新航空公司屬於一項資本密集業務，因此需要相對較長時間才能帶來豐厚盈利。由於客戶轉換導致較遲投放訂單及運費增加，以及在二零零五年期待已久的撤銷紡織品配額出現預期以外的結果，令OCL的業務面對若干輕微阻滯。

投資回顧

於二零零五年十二月三十一日，本集團的主要投資項目為亞洲國際博覽館、旺角中心、中富航空有限公司、Oriental Cashmere Limited(於中華人民共和國(「中國」)的開士米製造商)、高息債券及股本證券。

亞洲國際博覽館

於二零零三年八月，本集團收購一個私人財團(「合營企業」)的37.85%權益，隨同香港政府及機場管理局投資發展及經營亞洲國際博覽館。亞洲國際博覽館位於香港國際機場，提供全層面積達66,000平方米的永久展覽場地，更可擴展至成為面積達100,000平方米的展覽設施。合營企業擁有亞洲國際博覽館的13.5%權益。

亞洲國際博覽館乃一座無柱位建築物，並擁有專用的地下鐵路車站－「博覽館站」。該設施於二零零五年十二月已正式開幕。訂場租約已遠至二零零九年，收益更遠遠超過本集團於初步投資時原先規劃的預算金額。該設施的世界級設備已吸引多個國際大型展覽會移師香港舉行：

1. 全球最大的電訊展覽會－國際電信聯盟(ITU)的世界電信展年會將於二零零六年十二月舉行。ITU傳統上過去一直於日內瓦舉行。
2. 亞太區最頂尖的航空展覽－亞洲航空展已選定亞洲國際博覽館作為其二零零七年九月的舉辦場地。亞洲航空展傳統上過去一直於新加坡舉行。
3. 先前於上海舉行的China Sourcing Fairs將於二零零六年四月移師亞洲國際博覽館舉行。該展覽會展出來自中國、香港及亞洲其他地區的優質供應商推出的最新產品。China Sourcing Fairs包括三個獨立展覽會：電子及零件、時尚配飾及禮品與家居產品。

除了舉辦展覽，一個世界級娛樂場館(已命名為Arena)專門用作舉行演唱會及文娛活動，並可容納多達14,500名觀眾。本地知名藝人陳寶珠女士及國際搖滾樂組合Oasis亦曾於Arena獻技。

於二零零五年九月，經獨立股東批准，本集團從禹銘投資管理有限公司(「禹銘投資管理」)收購合營企業的額外22.15%權益，令本集團於合營企業的權益增加至60%。

零售物業

本集團的物業投資項目只會專注於黃金地段的零售商舖。於二零零五年，本集團於其投資組合內新增兩項物業，並已於二零零五年十一月及二零零六年二月完成收購。

物業	情況
旺角 旺角中心	本集團擁有旺角中心內的153個舖位(佔地逾34,000平方呎)，出租率實際接近100%，租金收入穩定增長。
旺角 銀城廣場	本集團於二零零五年十一月收購銀城廣場逾14,000平方呎零售舖位，並已被全數佔用。
銅鑼灣 寶榮大廈 (前泉章居)	本集團於二零零六年二月完成收購該物業。該物業提供一個罕有商機，可於銅鑼灣心臟地帶提供佔地30,000平方呎的空置物業。本集團對該物業的前景極為樂觀。

高息債券

本集團已投資於高息債券多年，可於市場整體波動時提供較高回報。高息債券的部份風險被其較高票息及折扣購買價抵銷。於過往，本集團於高息債券錄得理想回報。

於二零零五年，利息收入及資本收益已足以抵銷本集團所持有高息債券的價值下跌，並為本集團帶來溫和回報。然而，由於目前已回復至相對較高的利率環境，因此高息債券提供的增值作用已縮減。鑒於二零零五年市場異常波動，本集團將仔細審閱其於高息債券及其他債務工具之策略。

本集團持有21種債券，每種債券的款額介乎200,000港元至9,100,000港元。以下為於不同市場的款額及信貸的分析。

債券之加權評級	
B3	7.97%
Caa1	7.76%
Caa2	33.13%
Caa3	5.22%
Ca	22.29%
WR	23.63%

債券之行業評級	
零售	23.83%
汽車	20.50%
工業	14.53%
化工及藥劑	12.63%
娛樂	11.32%
電訊、傳媒及科技	11.55%
公用事業	3.27%
食品－糖果	2.37%

中富航空

中富航空擴展航線之步伐雖然令人滿意，但仍然持續錄得經營虧損。中富航空經營飛往三亞、海口、南寧、濟南、桂林及昆明的定期航班。該公司亦獲得專門飛往溫州、梅縣及天津的定期航班權利。在中國以外，該公司亦經營飛往佬沃(菲律賓)的定期航班，及克拉克及蘇碧灣(菲律賓)的包機航班。

該公司亦獲發出執照飛往30個中國城市及8個東南亞城市。當指定獲發執照路線後，該公司所服務的潛在中國市場將增加至覆蓋超過2.5億人口。

OCL

於二零零五年六月十四日，本公司完成其於OCL的25%權益的投資，投資額為47,190,000港元。OCL為中國第三大開士米毛衣製造商，並於二零零四年錄得理想盈利。撤銷紡織品配額制度並未如原先預期般帶來市場開放。紡織品過度供應美國及歐盟市場引來反響，並引發於二零零五年下半年突然實施入口限制。為應付新增的入口限制限期及客戶轉換而較遲投放的訂單，OCL大幅增加航運成本。連同因錯過限期的較遲付運紡織品轉為付運至其他市場，OCL的盈利大幅降低90%。顧及到這情況，本公司於二零零五年十二月三十一日作出了商譽耗蝕。

前景

隨著於黃金地段的零售舖位增加，本集團預期租金收入及其物業價值將會增加。

亞洲國際博覽館尤其令人感到振奮，原因為多個國際主辦機構均將其國際展覽會移師至該館舉行。

中富航空屬於在中期內獲取豐厚資本收益為目標之投資項目，但由於該公司剛成立及於虧損情況下，因此不會於頭數年即時錄得經常性收入。

由於在二零零五年一月一日多纖協定結束後撤銷紡織品配額，中國整體紡織業於二零零五年面對波動情況。OCL目前磋商收購中國其中一家主要開士米製造商，但磋商未必一定有成果。

獎金費用

於一九九七年三月五日訂立之投資管理協議(經二零零二年一月三十日訂立之補充協議延續)所奉行之原則為獎金費用應按「已變現溢利」支付。協議並無預計須按照於二零零五年一月一日生效之新香港會計準則第40號「投資物業」之規定，將投資物業重估值於損益賬記錄入賬。

純粹就計算獎金費用而言，禹銘投資管理同意維持採納舊香港會計實務準則第13號「投資物業會計」，其中於重估投資物業產生之未變現收益(「未變現收益」)並不會於收益表處理，但列作投資物業重估儲備變動。就最終出售有關投資物業而言，就先前估值之已變現投資物業重估儲備有關部份將撥回收益表。因此，於計算獎金費用時不應計入於收益表確認之任何未變現收益，反而應根據銷售價超過於實際出售有關投資物業時之收購成本之餘額計算。

然而，由於本集團在二零零五年已自物業重估儲備記錄會計溢利，因此即使有關物業於隨後年度以遠高於其收購成本之價格出售，亦可能不會錄得會計溢利。於該情況下，獎金費用乃按照(其中包括)該項「已變現」溢利仍然將於出售年度支付予禹銘投資管理之基準計算，而毋須理會本集團於該年度之申報溢利。

財政狀況

本集團已透過借貸增加於零售投資物業之投資。於二零零五年底，借貸金額為485,000,000港元。

外匯風險

於二零零五年十二月三十一日，本集團之大部份投資均以港元及美元定值，因而毋須面對重大外匯風險。本集團不時投資於以歐羅計值之債務證券，本集團亦有意對沖該等債務證券之貨幣風險至投資經理認為適當之水平。

擔保

本公司就持有旺角中心之控股公司所欠之未償還債項向一間銀行提供相當於本集團股本權益應佔數額之擔保。該控股公司於二零零五年十二月三十一日欠該銀行之未償還債項約為445,000,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為230,000,000港元)。

本公司就一間全資附屬公司所獲一間財務機構提供不超過15,000,000美元之信貸額提供擔保。於二零零五年十二月三十一日之未償還債項約為1,100,000歐羅(於二零零四年十二月三十一日：約為4,400,000歐羅)。

員工成本

本集團於本年度之員工成本總額合共約332,000港元(二零零四年：358,294港元)。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會。

審核委員會已與管理層檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並商討內部監控及財務申報事宜。該審核委員會已經審閱截至二零零五年十二月三十一日止之年度業績。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

本公司並無在本年內贖回本身之股份。本公司及其附屬公司在本年內概無購買或出售本公司任何股份。

遵守企業管治常規守則

董事會認為，除下文所披露者外，本公司於本年內均一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。

守則條文第B.1.1至第B.1.4條

於年度內，鑑於本公司之架構簡單，員工成本低(因本公司乃根據股東批准之書面管理協議之條款由其投資經理管理)，本公司並無成立薪酬委員會。董事會已重新考慮該事宜，並於二零零六年三月二十四日成立薪酬委員會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10之標準守則為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事個別作出查詢後，本公司確認全體董事在本年內已遵守標準守則規定之準則。

承董事會命
秘書
李業華

香港，二零零六年三月二十四日

於本公佈日，本公司董事會包括九名董事，其中馮永祥先生、馮耀輝先生、李華倫先生及李世亮先生為執行董事；李成輝先生及李業華先生為非執行董事；蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生為獨立非執行董事。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。