



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)

截至二零零五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」) 截至二零零五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	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
收益	3	162,631	134,378
銷售成本		(27,627)	(17,411)
毛利		135,004	116,967
其他收入	4	59,750	8,921
投資物業公平值調整的增值		564,921	—
行政費用		(49,146)	(43,633)
其他經營費用		(11,516)	(7,594)
出售附屬公司之收益		8,407	1,053
出售聯營公司之虧損		(63)	—
經營溢利		707,357	75,714
融資成本	5	(50,894)	(36,686)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		6	17
— 共同控制實體		(6)	—
除稅前溢利	6	656,463	39,045
所得稅開支	7	(107,831)	(13,109)
年內溢利		548,632	25,936

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
應佔：			
本公司股權持有人		547,423	26,803
少數股東權益		1,209	(867)
		<u>548,632</u>	<u>25,936</u>
年內溢利		<u>548,632</u>	<u>25,936</u>
股息		<u>7,788</u>	<u>4,122</u>
年內本公司股權持有人應佔每股盈利			
— 基本	8	<u>3.41港元</u>	<u>0.24港元</u>
— 攤薄	8	<u>2.46港元</u>	<u>0.21港元</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,654,270	3,011,636
經營租賃預付款項		11,565	11,579
物業、廠房及設備		28,158	25,866
待發展物業		31,003	26,535
聯營公司權益		2,830	2,910
共同控制實體權益		4,802	—
可供出售財務資產／其他投資		11	11
無形資產		10,083	3,643
商譽		—	1,314
		<u>3,742,722</u>	<u>3,083,494</u>
流動資產			
存貨		30,884	28,076
貿易及其他應收款項	9	39,851	39,011
應收分期賬款		—	66
現金及現金等價物		72,196	46,724
		<u>142,931</u>	<u>113,877</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	82,938	80,672
借貸 — 流動部分		157,626	100,124
所得稅撥備		7,079	3,142
		<u>247,643</u>	<u>183,938</u>
淨流動負債		<u>(104,712)</u>	<u>(70,061)</u>
總資產減流動負債		<u>3,638,010</u>	<u>3,013,433</u>
非流動負債			
借貸		962,983	1,051,252
可換股債券		23,355	147,961
遞延稅項負債		473,782	371,966
		<u>1,460,120</u>	<u>1,571,179</u>
淨資產		<u>2,177,890</u>	<u>1,442,254</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本		22,222	12,116
儲備		2,138,059	1,419,458
		<u>2,160,281</u>	<u>1,431,574</u>
少數股東權益		17,609	10,680
權益總額		<u>2,177,890</u>	<u>1,442,254</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

用以編製本綜合財務報表之會計政策及計算方法與截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相符一致，惟本集團已採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效的新訂／經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「香港財務報告準則」）後修訂其若干會計政策。

財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編制，並符合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」）的披露規定。除投資物業重估及若干財務資產及負債外，本財務報表乃採用歷史價值成本法編製。

2. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

自二零零五年一月一日起，本集團已採納與其業務有關的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，包括以下新訂、經修訂及重新命名的準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量報表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變更及誤差
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16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動的影響
香港會計準則第24號	關聯人士披露
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2號	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港（準則詮釋委員會）詮釋第15號	經營租賃 — 優惠
香港（準則詮釋委員會）詮釋第21號	所得稅 — 收回經重估的不可折舊資產

除個別過渡條文規定須另行處理外，本集團已追溯採納所有準則，並已根據香港會計準則第8號修訂二零零四年財務報表及其呈列方式。由於修改會計政策，本財務報表所載二零零四年比較數字與已刊發之截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所載者不同。

首次採納上述有關賬目呈列、確認及計算的準則對即期、過往或日後期間的主要影響載列如下：

採納香港會計準則第1號

採納香港會計準則第1號後須更新財務報表的呈列方式。少數股東權益現計入股本的個別項目。少數股東權益及母公司擁有人應佔的盈虧現呈列為年內之業績淨額分配。

採納香港會計準則第17號

於採納香港會計準則第17號後，本集團於土地及樓宇(投資物業之租賃權益除外)之租賃權益分為租賃土地及租賃樓宇。由於土地之擁有權預期不會於租期完結後轉交予本集團，故本集團之租賃土地分類為經營租賃，及重新分類為經營租賃預付款項，而任何持作自用之樓宇則呈列為物業、廠房及設備之部分，並按公平值列賬。土地及樓宇租賃權益之分類乃由本公司董事在獨立專業估值師協助下，按其最佳估計釐定。經營租賃預付款項初步以成本值列賬，其後於租期內以直線法攤銷。

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

該等準則規定會計政策的改變無追溯力。

截至二零零四年十二月三十一日，商譽乃於20年使用期內以直線法攤銷，並須於有減值跡象時進行減值測試。根據香港財務報告準則第3號之條文，本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽；而於二零零四年十二月三十一日之累計攤銷已於商譽成本中扣除。由截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽將每年進行減值測試。

根據香港會計準則第38號重新評估無形資產之使用年期後，毋須對過往期間的財務報表作出調整。

採納香港財務報告準則第2號

採納香港財務報告準則第2號導致以股份為基礎之付款之會計政策出現變動。香港財務報告準則第2號對本集團主要影響董事及僱員所持本公司購股權於購股權授出當日所釐訂公平值於歸屬期內之支銷。於二零零五年一月一日採納香港財務報告準則第2號前，本集團並無就該等購股權確認財務影響，直至該等購股權獲行使方作出確認。根據香港財務報告準則第2號之過渡條文，於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前仍未歸屬之購股權，須於本集團之財務報表內作追溯確認。

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號

於過往年度，可換股債券列作負債計入資產負債表。當採納香港會計準則第32號後，已發行之可換股債券於首次確認時分為負債及股本部分，並個別入賬。香港會計準則第32號須追溯應用。

於過往年度，擬持續持作已鑒定長期用途之股本工具投資(附屬公司、聯營公司及共同控制實體除外)均按成本減任何減值虧損撥備計入資產負債表。當有關證券公平值降至低於賬面值時，將作出撥備，惟有證據顯示減值乃屬暫時性則除外。減少之數額在損益表中列作開支。

採納香港會計準則第39號後，投資列作可供出售財務資產，按公平值入賬，而公平值之變化在股本中確認入賬。根據香港會計準則第39號之過渡條文，不得根據該準則追溯確認、終止確認及計算財務資產及負債。因此，本公司已於二零零五年一月一日將其他投資重新分類為可供出售財務資產，而有關比較數字並無重列。

採納香港會計準則第40號及香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號

於本年度，本集團首次採納香港會計準則第40號。本集團選擇採用公平值模式處理其投資物業，該模式規定因投資物業公平值變動所產生之損益，須直接確認於有關損益產生期間之損益。在以往年度，根據會計實務準則(「會計實務準則」)第13號之規定，投資物業乃以公開市值計量，而重估盈餘或虧絀則計入投資物業重估儲備內，或自當中扣除，除非該儲備之餘額不足以抵銷重估價值減值，於此情況下，重估減值高於投資物業重估儲備之差額，將會於損益表內扣除。倘過往已於損益表內扣除虧損，而日後之重估價值上升，則上升之金額將計入損益表內，惟數額以先前扣除之減值為限。本集團已引用香港會計準則第40號之相關過渡條文，因此，於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備餘額已轉至本集團之累計虧損，且並無重列比較數字。

採用香港會計準則第40號導致若干以往根據會計實務準則第13號之規定分類為投資物業的物業分類產生改變。在以往年度，物業中相等或少於百分之十五的面積部分由本公司或本集團其他成員公司佔用，整個物業亦歸類為投資物業，即使部分物業並非持作投資用途。根據香港會計準則第40號，倘物業其中部分持作賺取租金或資本升值或用作行政用途，而該部分物業可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)，該部分應分開入賬。如該部分不能分開出售，則僅有非主要部分用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的物業方會分類為投資物業。於本期間，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將若干可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)的自用部分物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。因此已重列二零零四年的比較數字。

因此，之前就該自用部分物業保留在投資物業重估儲備的數額亦重新分類至本集團資產重估儲備。

於以往年度，根據以往的詮釋(會計實務準則 — 詮釋第20號)重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據透過銷售物業可收回的賬面值作出評估。採納經修訂之香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號後，有關本集團投資物業遞延稅項之會計政策有所更改。根據香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號之規定，因重估投資物業產生之遞延稅項負債按使用有關資產而收回賬面值所產生之稅務影響計算。於過往年度，預期資產之賬面值將可透過出售而收回。更改之會計政策已追溯應用。二零零四年之比較數字經已重列。

其他已採納的準則

除上文所披露外，採納其他準則及詮釋並無重大改變本集團的會計政策。本集團已考慮部分該等準則所載的具體過渡條文。採納該等其他準則並無改變本財務報表所載金額或披露。

2.1 修改會計政策對綜合損益表的影響概述如下：

	採納的影響				合計 港幣千元
	香港 會計準則 第17號 港幣千元	香港財務 報告準則 第2號 港幣千元	香港 會計準則 第32號 及香港 會計準則 第39號 港幣千元	香港 會計準則 第40號 及香港 (準則 詮釋 委員會) 第21號 港幣千元	
截至二零零五年					
十二月三十一日止年度					
員工成本增加	—	(1,291)	—	—	(1,291)
經營租賃預付款項攤銷增加	(14)	—	—	—	(14)
待發展物業攤銷增加	(715)	—	—	—	(715)
折舊增加	—	—	—	(440)	(440)
融資成本減少	—	—	52	—	52
投資物業公平值調整增值增加	—	—	—	564,921	564,921
投資物業公平值調整增值的 相關遞延稅項負債增加	—	—	—	(98,640)	(98,640)
溢利增加淨額	<u>(729)</u>	<u>(1,291)</u>	<u>52</u>	<u>465,841</u>	<u>463,873</u>
截至二零零四年					
十二月三十一日止年度					
員工成本增加	—	(519)	—	—	(519)
經營租賃預付款項攤銷增加	(14)	—	—	—	(14)
待發展物業攤銷增加	(574)	—	—	—	(574)
折舊增加	—	—	—	(372)	(372)
融資成本增加	—	—	(52)	—	(52)
溢利減少淨額	<u>(588)</u>	<u>(519)</u>	<u>(52)</u>	<u>(372)</u>	<u>(1,531)</u>

2.2 修改會計政策對綜合資產負債表的影響概述如下：

	採納的影響				合計 港幣千元
	香港 會計準則 第17號 港幣千元	香港 財務報告 準則第2號 港幣千元	香港 會計準則 第32號及 香港 會計準則 第39號 港幣千元	香港 會計準則 第40號及 香港(準則 詮釋委員會) 詮釋第21號 港幣千元	
於二零零四年一月一日					
(僅與股權有關)					
<u>股權增加／(減少)</u>					
資產重估儲備	—	—	—	11,616	11,616
投資物業重估儲備	(2,712)	—	—	(230,405)	(233,117)
保留溢利	(2,991)	—	—	(2,604)	(5,595)
於二零零四年 十二月三十一日					
<u>資產增加／(減少)</u>					
物業、廠房及設備	(23,700)	—	—	45,700	22,000
投資物業	—	—	—	(45,700)	(45,700)
經營租賃預付款項	11,579	—	—	—	11,579
待發展物業	(3,470)	—	—	—	(3,470)
<u>負債增加／(減少)</u>					
可換股債券	—	—	(538)	—	(538)
遞延稅項負債	—	—	—	358,966	358,966
<u>股權增加／(減少)</u>					
資產重估儲備	—	—	—	14,702	14,702
投資物業重估儲備	(12,012)	—	—	(370,692)	(382,704)
員工股份股權儲備	—	519	—	—	519
其他股權儲備 — 可換股債券	—	—	590	—	590
保留溢利	(3,579)	(519)	(52)	(2,976)	(7,126)
於二零零五年 十二月三十一日					
<u>資產增加／(減少)</u>					
物業、廠房及設備	(23,700)	—	—	45,700	22,000
投資物業	—	—	—	(45,700)	(45,700)
經營租賃預付款項	11,565	—	—	—	11,565
待發展物業	(4,185)	—	—	—	(4,185)
<u>負債增加／(減少)</u>					
可換股債券	—	—	(538)	—	(538)
遞延稅項負債	—	—	—	458,138	458,138
<u>股權增加／(減少)</u>					
資產重估儲備	—	—	—	14,610	14,610
投資物業重估儲備	(12,012)	—	—	(935,613)	(947,625)
員工股份股權儲備	—	1,810	—	—	1,810
其他股權儲備 — 可換股債券	—	—	538	—	538
保留溢利	(4,308)	(1,810)	—	462,865	456,747

3. 分類資料

根據本集團之內部財務呈報，本集團決定以業務劃分為主要呈報格式，並將每項業務分別編製及管理。

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。

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

業務分類

下表載列本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度按業務分類之收益及業績資料：

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	—	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	—	(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 調整的增值	—	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

截至二零零四年十二月三十一日止年度(重列)

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理服務 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	—	100,580	10,403	22,945	450	—	134,378
各分類業務	—	3,207	—	—	357	(3,564)	—
	—	103,787	10,403	22,945	807	(3,564)	134,378
分類業績	(742)	94,299	7,040	(6,702)	(2,082)	—	91,813
各分類業務	—	3,607	74	—	(3,681)	—	—
經營貢獻	(742)	97,906	7,114	(6,702)	(5,763)	—	91,813
未分類之收入及費用							(17,152)
出售附屬公司之收益							1,053
經營溢利							75,714
融資成本							(36,686)
應佔聯營公司 溢利減虧損							17
除稅前溢利							39,045
所得稅開支							(13,109)
年內溢利							25,936

地區分類

下表載列本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	120,567	111,433
中華人民共和國	42,064	22,945
	162,631	134,378

4. 其他收入

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行利息收入	588	73
其他收入	2,600	3,308
撥回貿易應收款項減值之超額撥備	—	222
撥回非上市認股權證之撥備	—	5,318
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>59,750</u>	<u>8,921</u>

5. 融資成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	42,708	20,942
其他借款		
— 須於五年內悉數償還	2,618	13,612
— 毋須於五年內悉數償還	2,514	786
可換股債券	3,051	1,324
融資租賃之財務開支	3	22
	<u>50,894</u>	<u>36,686</u>

6. 稅前溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
稅前溢利已扣除下列各項：		
商譽攤銷	—	73
無形資產攤銷	489	199
商譽減值虧損	1,314	3,714
核數師酬金	1,176	926
經營租賃預付款項攤銷	14	14
待發展物業攤銷	715	574
折舊		
— 擁有之資產	1,795	1,637
— 已租賃之資產	—	25
存貨成本確認為開支	23,092	17,217
出售投資物業虧損	190	—
出售物業、廠房及設備虧損	67	—
物業之經營租賃支出	2,315	2,045
過期存貨撥備	2,096	—
應收賬款減值撥備	1,045	273
壞賬撇賬	3,039	2,055
員工成本(包括董事酬金及定額供款成本)	21,043	16,599
並已計入：		
投資物業租金收入總額	89,914	85,692
減：支出	(3,947)	(3,389)
	<hr/>	<hr/>
	85,967	82,303
其他物業之其他租金收入減支出	4,129	3,728
	<hr/>	<hr/>
	90,096	86,031
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 所得稅開支

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港利得稅：		
— 本年度稅項	6,547	109
— 遞延稅項	101,284	13,000
	<hr/>	<hr/>
	107,831	13,109
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃按本年度本集團估計應課稅溢利按稅率17.5%計算(二零零四年：17.5%)。

根據中國內地所得稅法，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企業所得稅一半。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，由於管理層認為本集團之中國內地附屬公司仍在上述稅項豁免期內，故並無就中國內地業務的企業所得稅作出撥備。

於採納香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號後，就投資物業組合之公平值變動已按現行利得稅稅率作出遞延稅項撥備。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股權持有人應佔本年度溢利港幣547,423,000元(二零零四年：港幣26,803,000元，重列)及已發行股份之加權平均數160,429,944股(二零零四年：111,487,217股)計算。

每股攤薄盈利乃按年內本公司股權持有人應佔經調整純利港幣549,981,000元(二零零四年：港幣27,328,000元，重列)及已發行股份之加權平均數223,674,732股(二零零四年：129,994,685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純利港幣547,423,000元，加上因視作兌換可換股債券而減少應付利息港幣2,558,000元計算。

用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數乃按年內已發行股份之加權平均數160,429,944股，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作毋償發行股份之加權平均數63,244,788股而計算。

9. 貿易及其他應收款項

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應收款項(淨額)	33,585	29,173
按金及預付款項	6,266	6,562
貸予第三者(淨額)	—	3,276
	39,851	39,011

本集團的信貸期介乎30至90天。貿易應收款項於二零零五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0至30天	16,448	20,944
31至90天	4,329	1,751
91至180天	2,374	—
超過180天	10,434	6,478
	33,585	29,173

10. 貿易及其他應付款項

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應付款項	29,755	27,588
預收款項	8,596	7,313
所獲租金及其他按金	39,073	31,703
應計及其他開支	5,514	14,068
	<u>82,938</u>	<u>80,672</u>

貿易應付款項於二零零五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0至30天	14,048	18,712
31至90天	1,926	189
超過90天	13,781	8,687
	<u>29,755</u>	<u>27,588</u>

核數師報告概要

本公司核數師已就截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務報表發出無保留意見。

審核委員會審閱

本集團截至二零零五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。

均富會計師行的工作範圍

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之初步業績公佈的有關數字已由本集團核數師均富會計師行同意，並與本集團本年度的綜合財務報表稿本的數字一致。均富會計師行就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證工作，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二零零五年十二月三十一日止年度之末期息每股港幣0.035元(二零零四年：港幣0.025元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上通過後，末期息將約於二零零六年七月六日派發予於二零零六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

本公司將於二零零六年五月二十三日(星期二)至二零零六年五月二十九日(星期一)(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，必須於二零零六年五月二十二日(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號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

物業租賃

集團所興建的旗艦物業金朝陽中心座落於香港銅鑼灣頂級商業及零售黃金地段，面積約25萬平方呎，為現時香港最具規模、以樓上商店概念營運的消閒購物熱點之一。中心商戶約50家，包括著名的國際美顏、纖體及水療中心、髮型屋、時裝、眼鏡及飾品專門店等高級商店，為不少講究生活的人士提供頂級的個人護理服務。

金朝陽中心整幢大廈全為出租物業，年內，中心的平均出租率接近100%高水平。此外，受惠於市道持續向好，金朝陽中心的新租金呎價較去年上調約20%，個別地舖租金升幅更接近1倍。集團年內的租金收入持續穩定及可觀，較二零零四年增加約6.8%。

此外，集團採取積極的策略，為旗下的商戶舉行各式宣傳活動，藉以增加中心之曝光率，以及協助租戶提升競爭優勢。集團亦不斷與商戶保持緊密聯繫，了解租戶的業務情況，並商討宣傳及推廣策略，共同尋求穩定的發展。

憑藉優越的地理位置及各項增值服務，預期金朝陽中心租賃狀況持續理想，為集團提供穩定的租金收益。

地產發展

集團正發展位於新界元朗及西貢的地皮，用作興建低密度住宅。上述地產項目地皮面積達30萬平方呎，可建樓面面積約20萬平方呎。其中位於西貢的地產項目現正進行興建工程，預計於二零零六年年底開始分段落成。

市區重建

憑藉累積多年的重建舊區經驗，集團現正致力發展市區重建業務。配合被提議放寬之香港政府《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，集團正審慎物色有潛質的地盤進行收購，藉以增加集團的核心資產和利潤。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下持有多家國際認可機構專業資格之金衛物業管理有限公司、金盛物業管理有限公司，以及主要承接各項物業管理範疇的維修工程的金盈(顧問)服務有限公司，於二零零五年全年錄得營業額約港幣12,762,000元，較去年高出約23%。

財務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，集團錄得本公司股權持有人應佔溢利約港幣547,423,000元(二零零四年：港幣26,803,000元，重列)，較去年大幅增加約19倍。每股基本盈利亦較去年大幅增加13倍至港幣3.41元(二零零四年：港幣0.24元，重列)。盈利大幅增長乃由於集團採納由二零零五年一月一日開始生效之新會計準則，因而包括投資物業公平值調整增值(已扣除遞延稅項)約港幣466,000,000元所致。

若撇除已扣減遞延稅項的投資物業公平值調整增值，集團年內之盈利應為約港幣81,000,000元(包括集團附屬公司有關物業訴訟而收回之款項)，較去年增加約203%；每股基本盈利應為港幣0.51元，較去年大幅上升113%。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，集團錄得約港幣162,631,000元的營業額，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。年內集團毛利約港幣135,004,000元，較去年增加15%。

展望

在就業情況改善、市民收入增長，以及訪港旅遊業持續擴展下，本港經濟前景樂觀。隨著國內繼續放寬自由行措施，預期旅遊及零售業持續暢旺，帶動商舖租金調升。

集團將致力保持金朝陽中心卓越的租賃表現。金朝陽中心於二零零六年將陸續有租約期滿，料新租及續約租金均有上升空間，預期集團將受惠於新租約帶來之租金增長。

集團正在興建中的西貢低密度住宅預期於二零零六年年底開始分段落成，並預計於二零零七年開售，為集團帶來利潤。

集團會繼續積極發展市區重建業務，藉以壯大核心資產及補充可建土地。

集團將一如以往秉承務實的企業精神，以控制風險，穩健經營為前提，貫徹以物業租賃、地產發展和市區重建作為主要業務。雖然香港經歷多次加息，展望來年，集團將努力提昇盈利並尋求拓展收入來源，以抵銷繼續加息的風險，務求為股東爭取最大利益。

財務資源及流動資金

於二零零五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸及可換股債券合共為港幣1,143,964,000元(二零零四年：港幣1,299,337,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣72,196,000元(二零零四年：港幣46,724,000元)及港幣1,071,768,000元(二零零四年：港幣1,252,613,000元)。

本集團的資本負債比率(以銀行及其他借貸除股東資金之百份比呈列)由二零零四年之90%減至二零零五年之53%。資本負債比率得以改善主要由於回顧年內投資物業重估盈餘及保留溢利令資產總值增加所致。

年內的利息開支為港幣50,894,000元(二零零四年：港幣36,686,000元，重列)，主要由於年內的利率上升所致。年內的平均借貸成本為4.18%(二零零四年：2.3%)按利息開支總額除以平均借貸總額的百分比呈列。

由於本集團的主要資產基礎及經營現金流量主要以港幣結算，故毋須承擔重大之外匯風險。

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。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之借貸當中27%按固定利率計息，其餘之73%按浮動利率計息。

於二零零五年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔本集團的淨資產總額為約港幣2,177,890,000元(二零零四年：港幣1,442,254,000元，重列)，較去年增加港幣735,636,000元或51%。根據二零零五年十二月三十一日的已發行普通股總數222,222,113股計算，每股資產淨值為港幣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

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

已和解之訴訟

一宗就本公司附屬公司威港置業有限公司(「威港」)購置元朗若干物業之物業訴訟經已和解。根據該訴訟，威港獲支付約港幣45,000,000元的淨額款項。

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

除下文所述者外，董事認為本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

根據本公司現行細則（「細則」），本公司主席毋須輪流退任。以上安排不符企業管治守則的守則條文第A.4.2條所要求每名董事須最少每三年輪流退任一次的規定，惟將於應屆股東週年大會上提呈修改相關細則的特別決議案，以確保符合企業管治守則的規定。

非執行董事並無指定任期，但須根據細則規定輪流退任。

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。

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：劉漢波、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：邢詒春、關啟昌及何淑賢。

承董事會命
主席
傅金珠

香港，二零零六年四月二十一日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。