



南聯地產控股有限公司 Winsor Properties Holdings Limited

(開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號: 1036)

截至二零零六年三月三十一日止年度業績通告

業績: 本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表與於二零零六年三月三十一日結算之經審核綜合資產負債表如下:

經審核綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣千元	2005 港幣千元 經重列
營業額	3	933,163	508,936
銷售成本		(728,458)	(98,809)
毛利		204,705	410,127
其他收入	3	111,406	115,938
銷售開支		(7,616)	(5,311)
行政開支		(34,741)	(29,009)
投資物業公平值增加		672,460	-
其他經營收入		4,705	2,847
其他經營開支		(4,718)	(8,862)
融資成本		946,201 (4,033)	485,730 (7,586)
經營盈利	3,4	942,168	478,144
應佔聯號公司盈利減虧損		993	427
除稅前盈利		943,161	478,571
稅項	5	(124,103)	(14,810)
本年度盈利		819,058	463,761

應佔：			
本公司股東		816,627	459,809
附屬公司少數股東權益		2,431	3,952
		819,058	463,761
		港元	港元
每股盈利	6	3.14	1.77
		港幣千元	港幣千元
股息	7	72,712	64,921

經審核綜合資產負債表
二零零六年三月三十一日結算

	附註	2006 港幣千元	2005 港幣千元 經重列
非流動資產			
物業、機器及設備		32,091	2,231,990
投資物業		4,023,360	1,628,039
聯號公司		240,426	19,558
可供出售財務資產		213,926	–
應收貸款及應收款項		155,313	–
其他投資		–	438,176
遞延稅項資產		3,191	5,675
		4,668,307	4,323,438
流動資產			
待售物業		–	127,842
應收賬款及其他應收款項	8	15,506	164,852
衍生金融工具		1,863	–
現金及銀行結餘		429,790	76,222
		447,159	368,916

流動負債			
應計費用、應付賬款及其他應付款項	9	35,162	192,160
銀行貸款及透支		2,409	81,364
應付稅項		59,982	11,869
		<u>97,553</u>	<u>285,393</u>
流動資產淨值		<u>349,606</u>	<u>83,523</u>
總資產減流動負債		<u>5,017,913</u>	<u>4,406,961</u>
非流動負債			
長期銀行貸款		37,154	172,848
其他長期貸款		35,378	35,420
遞延稅項負債		524,435	463,693
		<u>596,967</u>	<u>671,961</u>
資產淨值		<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>
本公司股東應佔之股本及儲備			
股本		2,596	2,596
其他儲備		914,233	3,025,071
保留盈利		3,452,346	660,610
擬派末期股息		49,340	46,743
		<u>4,418,515</u>	<u>3,735,020</u>
附屬公司少數股東權益		2,431	(20)
總權益		<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>

附註：

1. 編製基礎

本財務報表乃採用歷史成本會計法，除樓宇、投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具按公平值列賬，及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋（統稱為「新財務準則」）而編製。

2. 會計政策變動

本集團採納下列在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效並與本集團經營之業務有關之新增及經修訂新財務準則：

會計準則1	財務報表之呈報
會計準則2	存貨
會計準則7	現金流量表
會計準則8	會計政策、會計估算更改及錯誤更正
會計準則10	結算日後事項
會計準則16	物業、機器及設備
會計準則17	租賃
會計準則21	匯率變更之影響
會計準則23	借貸成本
會計準則24	關聯方披露
會計準則27	綜合及獨立財務報表
會計準則28	聯營公司投資
會計準則32	金融工具：披露及呈報
會計準則33	每股盈利
會計準則36	資產減值
會計準則37	撥備、或然負債及或然資產
會計準則39	金融工具：確認及計量
會計準則39（修訂）	金融資產和金融負債的過渡及初步確認
會計準則40	投資物業
會計詮釋委員會－詮釋15	營運租賃－優惠
會計詮釋委員會－詮釋21	所得稅－經重估非折舊資產的收回
財務準則3	企業合併

採納此等新增及經修訂之香港財務報告準則導致於二零零五年及二零零四年四月一日結算之期初權益（包括附屬公司少數股東權益）分別減少港幣440,612,000元及港幣218,209,000元。此等新增及經修訂準則之應用亦對損益表及資產負債表之呈報方式有所影響，尤其是附屬公司少數股東權益及本集團應佔聯號公司稅項之呈報。比較數字已因應有關規定作出修改。

本集團會計政策之主要變動如下：

(i) 投資物業

採納香港會計準則第40號「投資物業」導致投資物業之會計政策及分類變動。在往年度，公平值增加之數列入投資物業估價增值儲備，而公平值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，尚有不足之數則在損益表內列為開支。採納香港會計準則第40號後，投資物業公平值之變動均在損益表確認。

根據香港會計準則第40號之過渡性條文，投資物業估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘已被重新分類至本集團之保留盈利。此外，按香港會計準則第40號對投資物業更廣泛之釋義，本集團已將一項待發展物業重新分類為投資物業及將與其有關之房地產估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘重新分類至本集團之保留盈利。本集團採納香港會計準則第40號時不追溯應用，故此有關之資產負債表項目、損益表項目及相關披露資料並無重列。

(ii) 遞延稅項

採納會計詮釋委員會－詮釋第21號「所得稅－經重估非折舊資產的收回」對處理因投資物業估價增值而產生之遞延稅項之會計政策有所影響。此等遞延稅項乃按有關資產經使用後所收回之賬面值之稅務後果量度，並按所得稅稅率計算。

在往年度，有關資產之賬面值預期可透過銷售收回，而有關之遞延稅項乃按最終出售時之稅率計算。因香港之有關稅率為零，故本集團並無就香港投資物業估價增值提撥遞延稅項準備。

會計詮釋委員會－詮釋第21號並無過渡性條文，故會計政策之變動須追溯應用，而比較數字亦已相應重列。

(iii) 金融工具

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」導致確認、計量及披露金融工具之會計政策變動。

在往年度，本集團持有之衍生金融工具並未列入資產負債表內。自二零零五年四月一日起，所有在香港會計準則第32及39號涵蓋範圍內之衍生金融工具均須按公平值於每一資產負債表日期列賬。其後衍生金融工具及對沖項目公平值之變動均視乎對沖關係類型列入損益表或直接撥入對沖儲備內。

本集團已於二零零五年四月一日將其他投資重新分類為「可供出售財務資產」及「應收貸款及應收款項」。可供出售財務資產公平值之變動於權益內確認，而應收貸款及應收款項則先以公平值確認，再以有效利率法按攤銷成本列賬。

由於香港會計準則第39號不允許追溯確認、終止確認及計量金融工具，其對本集團往年度財務報告之有關財務影響已全部反映於本集團於二零零五年四月一日結算之權益期初調整內，財務報表內之比較數字並未重列。

採納會計準則 2, 7, 8, 10, 16, 17, 21, 23, 24, 27, 28, 33, 36, 37及會計詮釋委員會－詮釋15並無導致本集團之會計政策及財務報表詮釋出現重大變動。

(iv) 會計政策變動之影響

上述會計政策變動對損益表項目、每股盈利、資產負債表項目及總權益組成部份之影響簡述如下：

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
截至二零零六年三月三十一日止年度				
損益表項目				
投資物業公平值增加	672,460	–	–	672,460
其他經營收入增加	–	–	3,374	3,374
本年度內出售物業	(279,649)	55,086	–	(224,563)
遞延稅項支出增加	–	(117,345)	–	(117,345)
	<u>392,811</u>	<u>(62,259)</u>	<u>3,374</u>	<u>333,926</u>
本年度盈利增加／(減少)	<u>392,811</u>	<u>(62,259)</u>	<u>3,374</u>	<u>333,926</u>
應佔：				
本公司股東	392,811	(62,259)	3,374	333,926
附屬公司少數股東權益	–	–	–	–
	<u>392,811</u>	<u>(62,259)</u>	<u>3,374</u>	<u>333,926</u>
每股盈利增加／(減少) (以港元計算)	<u>1.51</u>	<u>(0.24)</u>	<u>0.01</u>	<u>1.28</u>

因採納採納香港會計準則第40號時不追溯應用及香港會計準則第39號不允許追溯應用，上述會計政策變動對截至二零零五年三月三十一日之損益表項目及每股盈利並無重大影響。

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 註釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
二零零六年三月三十一日結算				
損益表項目				
物業、機器及設備減少	(2,200,000)	–	–	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	–	–	2,200,000
其他投資減少	–	–	(369,239)	(369,239)
確認可供出售財務資產	–	–	213,926	213,926
確認應收貸款及應收款項	–	–	155,313	155,313
確認衍生金融工具	–	–	1,863	1,863
遞延稅項負債增加	–	(501,360)	–	(501,360)
資產淨值(減少)／增加	<u>–</u>	<u>(501,360)</u>	<u>1,863</u>	<u>(499,497)</u>
總權益組成部份				
房地產估價增值儲備減少	(1,549,708)	–	–	(1,549,708)
投資物業估價增值儲備減少	(447,271)	–	–	(447,271)
保留盈利增加／(減少)	1,996,979	(501,360)	1,863	1,497,482
總權益(減少)／增加	<u>–</u>	<u>(501,360)</u>	<u>1,863</u>	<u>(499,497)</u>
二零零五年四月一日結算				
損益表項目				
物業、機器及設備減少	(2,200,000)	–	–	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	–	–	2,200,000
其他投資減少	–	–	(438,176)	(438,176)
確認可供出售財務資產	–	–	300,651	300,651
確認應收貸款及應收款項	–	–	137,381	137,381
確認衍生金融工具	–	–	(1,367)	(1,367)
遞延稅項負債增加	–	(439,101)	–	(439,101)
資產淨值減少	<u>–</u>	<u>(439,101)</u>	<u>(1,511)</u>	<u>(440,612)</u>
總權益組成部份				
房地產估價增值儲備減少	(1,549,708)	(334,873)	–	(1,884,581)
投資物業估價增值儲備減少	(447,271)	(104,228)	–	(551,499)
保留盈利增加／(減少)	1,996,979	–	(1,511)	1,995,468
總權益減少	<u>–</u>	<u>(439,101)</u>	<u>(1,511)</u>	<u>(440,612)</u>

(v) 尚未於截止二零零六年三月三十一日生效之準則、已修訂準則及詮釋

香港會計師公會已頒佈若干與本集團業務有關之新準則、對現有準則之修訂及詮釋，於二零零六年四月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並未提早於截至二零零六年三月三十一日止年度之賬目採納該等新準則、修訂及詮釋。本集團已開始評估該等新準則、對現有準則之修訂及詮釋所帶來之影響，惟現階段未能就其對本集團之經營業績及財務狀況影響作結論。

3. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本度經確認之收入如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	772,116	312,343
租務及物業管理	129,605	168,786
倉庫業務	31,442	27,807
	<u>933,163</u>	<u>508,936</u>
其他收入		
股息收入		
— 一項無牌價投資	72,436	101,945
— 一項有牌價產業信託基金	7,047	—
利息收入	23,032	8,376
其他	8,891	5,617
	<u>111,406</u>	<u>115,938</u>
	<u>1,044,569</u>	<u>624,874</u>

按業務類別及地域劃分之營業額、業績、資產及負債分析如下：

主要分類報告 — 業務分類

截至二零零六年三月三十一日止年度

	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元
營業額	<u>772,116</u>	<u>129,605</u>	<u>31,442</u>	<u>—</u>	<u>933,163</u>

投資物業公平值變更前之分類業績	93,640	93,326	6,055	78,717	271,738
投資物業公平值增加	-	672,460	-	-	672,460
	<u>93,640</u>	<u>765,786</u>	<u>6,055</u>	<u>78,717</u>	<u>944,198</u>
分類業績					
未能分類收入減開支					(21,029)
未計算利息前之經營盈利					923,169
利息收入減融資成本					18,999
					<u>942,168</u>
經營盈利					942,168
應佔聯號公司盈利減虧損	-	2,068	-	(1,075)	993
					<u>943,161</u>
除稅前盈利					943,161
稅項					(124,103)
					<u>819,058</u>
本年度盈利					<u>819,058</u>

於二零零六年三月三十一日

分類資產	-	4,294,807	65,038	510,141	4,869,986
聯號公司	-	21,857	-	218,569	240,426
未能分類資產					5,054
					<u>5,115,466</u>
總資產					<u>5,115,466</u>
分類負債	-	60,585	6,141	3,231	69,957
未能分類負債					624,563
					<u>694,520</u>
總負債					<u>694,520</u>

二零零五年四月一日結算

	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元
營業額	<u>312,343</u>	<u>168,786</u>	<u>27,807</u>	<u>-</u>	<u>508,936</u>
分類業績	<u>282,158</u>	<u>119,032</u>	<u>2,276</u>	<u>98,807</u>	502,273
未能分類收入減開支					(24,919)
未計算利息前之經營盈利					477,354
利息收入減融資成本					790

經營盈利					478,144
應佔聯號公司盈利減虧損	-	602	-	(175)	427
除稅前盈利					478,571
稅項					(14,810)
本年度盈利					<u>463,761</u>

於二零零五年三月三十一日

分類資產	277,842	3,890,486	60,134	438,659	4,667,121
聯號公司	-	19,398	-	160	19,558
未能分類資產					<u>5,675</u>
總資產					<u>4,692,354</u>
分類負債	150,000	66,477	5,905	2,679	225,061
未能分類負債					<u>732,293</u>
總負債					<u>957,354</u>

次要分類報告－地域分類

	截至二零零六年 三月三十一日止年度			截至二零零五年 三月三十一日止年度		
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	分類資產 港幣千元	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	分類資產 港幣千元
香港	913,113	857,967	4,364,380	492,058	399,412	4,100,904
新加坡	3,180	81,883	443,302	2,341	102,785	508,111
中國大陸	16,870	4,348	62,304	14,537	76	58,106
	<u>933,163</u>	<u>944,198</u>	<u>4,869,986</u>	<u>508,936</u>	<u>502,273</u>	<u>4,667,121</u>

4. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	123,078	158,243
待發展物業租金總收入	–	5,234
出售投資物業及待售物業盈利	93,640	280,493
出售機器及設備盈利	50	13
出售附屬公司盈利	–	2,258
撥回待售物業準備	–	1,666
衍生金融工具公平值增加	3,230	–
匯兌盈利	1,981	901
	<u>1,981</u>	<u>901</u>
扣除：		
物業、機器及設備折舊	3,412	4,265
僱員薪津成本	34,744	32,055
投資物業開支	35,439	47,378
待發展物業開支	–	5,382
經營性租約－房地產租金	6,465	5,957
銀行貸款及透支利息	4,033	7,586
利率對沖合約開支	340	7,208
可供出售財務資產／其他投資準備	70	1,261
	<u>70</u>	<u>1,261</u>

5. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之17.5% (2005：17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之現行稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(54,525)	(17,002)
海外稅項	(698)	(95)
往年度準備(多出)／不足餘額	(5,654)	104
遞延稅項(支出)／收入	(63,226)	2,183
	<u>(63,226)</u>	<u>2,183</u>
稅項支出	<u>(124,103)</u>	<u>(14,810)</u>

6. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣816,627,000元(2005：港幣459,809,000元)，及年內已發行股數259,685,288股(2005：259,685,288股)計算。

由於二零零六年三月三十一日結算時本公司並無(2005：無)有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

7. 股息

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
已派中期股息，每股港幣九分(2005：每股港幣七分)	23,372	18,178
擬派末期股息，每股港幣一角九分 (2005：每股港幣一角八分)	49,340	46,743
	<u>72,712</u>	<u>64,921</u>

董事會於二零零六年七月十三日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣一角九分。該等擬派末期股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零七年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

8. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款(減除準備)之賬齡分析如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
即期－45日	4,826	4,198
46日－90日	1,541	3,158
超過90日	736	622
	<u>7,103</u>	<u>7,978</u>
其他應收款項、存款及預付賬款	8,403	156,874
	<u>15,506</u>	<u>164,852</u>

9. 應計費用、應付賬款及其他應付款項

商業應付賬款之賬齡分析如下：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
即期至45天	1,514	2,698
46 – 90天	143	123
	<u>1,657</u>	<u>2,821</u>
其他應付賬款、應計費用及已收訂金	33,505	189,339
	<u>35,162</u>	<u>192,160</u>

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零零六年三月三十一日止年度業績公佈之數字與本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合財務報表擬稿進行比較，羅兵咸永道會計師事務所同意有關數字與該年度財務報表擬稿相符。由於上述工作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核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對此公佈發出任何核證。

業務回顧：

出售物業：出售荃灣國際訊通中心之低層部份於二零零五年八月底完成交易，而葵涌麗晶中心若干單位亦於年內售出，總樓面面積共約593,000平方呎，於本年度共產生營業額港幣772.1百萬元及除稅前盈利港幣93.6百萬元。若根據以往會計政策，該等出售應可錄得除稅前盈利港幣373.2百萬元，包括自估價增值儲備變現之盈利港幣279.6百萬元。

相比之下，上年度出售共378,000平方呎之物業、產生營業額港幣312.3百萬元、及根據以往會計政策錄得之除稅前盈利港幣282.2百萬元。

租務及物業管理：本集團租務及物業管理部門本年度之營業額為港幣129.6百萬元，較上年度之港幣168.8百萬元減少，主要因為本年度內本集團所持投資物業組合內之總樓面面積較前為少。除上述出售之物業外，麗晶中心總樓面面積共約72,000平方呎之若干單位已於二零零五年三月底以實物分配資產形式分配予少數股東，而本集團於觀塘巧明街102號之地盤亦於二零零五年一月停止作為露天停車場以便發展作寫字樓用途。

因此，此部門本年度之除稅前經營盈利減少港幣25.7百萬元為港幣93.3百萬元。相比起營業額之減幅港幣39.2百萬元，由於本年度內本集團投資物業之出租率及每呎平均租金均有增長，故租金收入減幅較輕。於二零零六年三月三十一日，本集團出租物業之總出租率為92.4%。

倉庫業務：本年度本集團於香港及蛇口之倉庫業務均有明顯改善，合共錄得營業額港幣31.4百萬元及經營盈利港幣6.1百萬元。

投資收入：於本年度內，本集團持有5.14%股權之新加坡新達城市發展私人有限公司（「新達」）兩度派發特別股息，於扣除應佔於新達投資成本後錄得盈利港幣72.4百萬元，而上年度則為港幣101.9百萬元。預期新達將於二零零八年六月作出下次特別分派，屆時新達將獲配發合共六期每半年一期各為34.5百萬元新達房地產投資信託基金單位之首期，以作為新達於二零零四年向新達房地產投資信託基金單位出售寫字樓及零售物業之遞延代價。

本集團仍持有新達於二零零四年十二月以實物分派資產形式派發之23.48百萬元新達房地產投資信託基金單位，作為長期投資。本年度內之分派除稅後共收取港幣7.0百萬元，較預期為高。

本集團投資部門於本年度之經營盈利共為港幣78.7百萬元。於二零零六年三月三十一日，本集團長期投資之公平值增加港幣10.1百萬元，已撥入投資估價增值儲備。

利息收入及融資成本：除一項以新加坡元為本位之長期貸款外，本集團年內以出售物業之收入償還所有銀行借貸，現金盈餘存入銀行作短期銀行存款。融資成本大幅減少，而利息收入增近三倍。利息收入減融資成本及利率對沖合約開支後，本年度錄得淨收入港幣18.7百萬元，而上年度則錄得淨支出港幣6.4百萬元。

聯號公司：本年度內，本集團聯號公司除稅後合併業績錄得盈利港幣1.0百萬元，而上年度則為港幣0.4百萬元。預期本集團擁有10%實益權益之晉名峰項目已預售住宅單位交付買家後，現年度聯號公司之合併貢獻可望大幅上升。

集團結構之變動：於二零零五年四月及十一月，本公司獨立股東分別批准本集團購入鵬金發展有限公司之20%股本權益及永錠發展有限公司之30%股本權益，兩間公司均為本集團與富聯國際集團成立之合營企業。此兩間聯號公司分別持有九龍亞皆老街157號地盤及灣仔軒尼詩道314至324號商業／寫字樓大廈。於二零零六年一月，本公司獨立股東亦已批准本集團收購 Winquest Investment Pte. Ltd. 之30%股權。Winquest Investment Pte. Ltd.為新加坡歐思禮徑15-23號豪景園重新發展住宅項目之合營企業，而永泰控股有限公司於該項目擁有60%股權。本年度內，本集團並於新加坡成立一間全資附屬公司 Winnance Investment Pte. Ltd.，作為未來投資項目之投資工具。除上述者外，本集團之結構並無其他變動。

物業估值：於二零零六年三月三十一日，本集團投資物業之專業估值總額為港幣4,023.4百萬元。根據香港會計準則第40號，估值增值約港幣672.5百萬元已於本集團損益表確認入賬。

投資項目進度：

香港巧明街102號寫字樓發展項目：此項位於觀塘之發展計劃預計於二零零八年下半年完成，將提供兩幢甲級寫字樓大廈共約1.2百萬平方呎樓面面積。地基工程已接近竣工，預期於未來數月批出主要工程合約。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。

香港「晉名峰」：本集團擁有此項位於沙田樂葵徑2號之豪華住宅發展項目10%間接權益。此發展項目經已預售逾90%樓面，平均呎價逾港幣7,500元。建築工程接近竣工，預期現年度內此項目將會為本集團帶來重大貢獻。

新加坡「嘉豪閣」：此項本集團擁有15%權益已落成之頂級住宅發展項目共有136個單位，樓面面積約為1,200平方呎至4,200平方呎不等。截至二零零六年六月底已出售超過50%之單位及樓面面積。於二零零六年五月，此項目之合營公司已悉數償還全部銀行貸款，並已償還部份由本集團提供之股東貸款。

新加坡「嘉裕園」：此項本集團擁有12%間接權益之多層住宅物業發展項目，總樓面面積約952,000平方呎，預期於二零零六年底完成發展。截至二零零六年六月底此發展項目已預售約70%之樓面。

香港亞皆老街157號：本集團擁有此項目之20%權益。該地盤位處九龍傳統豪華住宅區。此項目之合營公司現正與政府討論更改地契以便在該地盤發展多層住宅物業。預期此發展項目之總樓面面積約為 90,000 平方呎。

香港軒尼詩道314至324號：本集團擁有該總樓面面積約114,000平方呎之商業／寫字樓大廈之30%權益。此項目之合營公司正翻新該大廈，藉此提供甲級寫字樓及高檔商場，以配合灣仔區之急速轉變，以及抓緊香港零售及寫字樓市道暢旺帶來之機遇。

新加坡「豪景園」：本集團擁有此豪華住宅發展項目之30%權益。此項目位於新加坡歐思禮徑15-23號，地盤面積約為244,000平方呎，最高可建總樓面面積為341,000平方呎。於二零零六年六月底，此項目之合營企業已完成收購該地盤及其上所建之現有建築物。預計此項目將於二零零九年底完成，屆時將可提供樓面面積約2,000平方呎之住宅單位約180個。

僱員

本集團於二零零六年三月三十一日共聘有212名僱員，其中76人於中國大陸受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作。所有符合資格之香港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

財務狀況

本集團所有財務及庫務事宜均由總公司集中管理及監控。

流動資產比率：本年度出售物業收入及投資回報令本集團之流動資產比率、資本負債比率及整體財政狀況得以大大改善。於二零零六年三月三十一日結算，本集團銀行及現金結餘為港幣429.8百萬元，抵銷貸款總額港幣75.0百萬元後，現金淨額為港幣354.8百萬元，而二零零六年三月三十一日之股東權益為港幣4,418.5百萬元。按已重列之資產負債表計算，本集團於二零零五年三月三十一日之淨債項為港幣213.4百萬元，股東權益為港幣3,735.0百萬元，資本負債比率則為5.7%。

銀行借貸：於二零零六年三月三十一日結算，本集團本年度之銀行貸款總額減少港幣214.6百萬元至港幣39.6百萬元，為極少量透支結餘及一項以新加坡元為本位及須於兩年內償還之長期貸款。本集團在新加坡之資產及現金流量可保障此項貸款之匯兌風險。

本集團銀行貸款及其他備用銀行融資以若干投資物業作為抵押，於二零零六年三月三十一日該等物業之賬面值共達港幣1,150.9百萬元。所有銀行貸款利息均以浮動利率計算。本年度全部時間本集團均持有名義上本金總值為港幣380百萬元之利率對沖合約，其中兩份名義上本金合共港幣80百萬元之合約已於二零零六年三月三十一日後期滿。本集團將繼續持有餘下合約以對沖觀塘巧明街102號發展項目預期動用之建築貸款利率。根據本集團已更改之會計政策，該等合約需按公平值記賬並於本集團資產負債表內流動資產下列為衍生金融工具。其於二零零六年三月三十一日之賬面值為港幣1.9百萬元，而港幣3.2百萬元之公平值增加已確認為本年度之其他經營收入。

其他借貸：本集團亦有其他長期貸款，於二零零六年三月三十一日之結餘為港幣35.4百萬元。該等貸款由兩間附屬公司之少數股東借出，均為無抵押及免息，且無固定還款期。年內償還總數為港幣42,000元。

資本承擔：於二零零六年三月三十一日，本集團就投資物業作出之資本承擔為港幣98.5百萬元，全部均為有關巧明街102號寫字樓發展項目之專業費用及地基工程承擔。

於二零零六年三月三十一日，本集團就投資聯號公司作出之資本承擔合共為港幣544.4百萬元，其中港幣45.2百萬元為有關永錠發展有限公司翻新香港軒尼詩道314至324號物業之翻新成本，另港幣499.2百萬元為有關Winqest Investment Pte. Ltd.購入及發展新加坡豪景園項目之收購成本餘額及發展成本。

由有關聯號公司安排之銀行融資於二零零六年六月生效。永錠發展有限公司已動用其銀行融資，於二零零六年六月底向本集團償還約港幣111.2百萬元。就本集團向Winqest Investment Pte. Ltd.作出為數約港幣499.2百萬元之資本承擔中，約港幣372.5百萬元將從該公司之銀行融資支付。於二零零六年六月底，本集團再向Winqest Investment Pte. Ltd.墊支約港幣115百萬元，以支付豪景園項目收購成本中未有銀行融資安排之餘額。

或然負債：本集團往年為晉名峰項目提供上限為港幣100百萬元之個別責任銀行擔保已於二零零五年八月解除。於二零零六年三月三十一日，本集團之或然負債合共為港幣115.1百萬元，全部均為就嘉裕園項目獲授之銀行融資而提供之彌償承諾。本公司於二零零六年六月底就永錠發展有限公司及Winquest Investment Pte. Ltd.獲授之銀行融資，分別發出上限為港幣127.7百萬元之個別責任銀行擔保及一份上限為港幣372.5百萬元之個別責任竣工承諾契據。

展望：

誠如上文所報告，本集團資產組合在過去兩年間經歷重大蛻變，進一步鞏固本集團之財務狀況。

儘管本集團之租金收入基礎因出售物業而減少，本港對外經濟蓬勃繼續支持本集團餘下在香港之物業之出租率、租金及資本值。來自晉名峰、嘉豪閣及嘉裕園之投資回報，預期將可對本集團未來兩年之業績帶來貢獻，本年度內增添之三個新投資項目之貢獻將於其後流入。今後兩三年間本集團將會集中資源發展位於巧明街102號之寫字樓發展項目，但本集團將繼續積極在香港以至海外尋找投資商機。如無不能預料情況，董事會對本集團之前景抱審慎樂觀。

股息及暫停股票過戶

董事會建議派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角九分。於二零零六年八月二十四日召開之股東週年大會批准後，末期股息將於二零零六年九月六日派發予二零零六年八月二十四日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零六年八月二十一日起至二零零六年八月二十四日止，首尾兩天在內，暫停辦理。

遵守企業管治常規守則

本公司於截止二零零六年三月三十一日止年度已遵守所有載於上市規則附錄十四企業管治常規守則內之守則條文及注意到其原則，並因應本公司之情況遵守建議最佳常規。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本通告，本集團所採納之會計原則及使用方法，並討論內部監控及年報之財務匯報等事宜，包括審閱截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

遵守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十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）為其董事進行證券交易之操守準則。

本公司已就截至二零零六年三月三十一日止年度內有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於年內一直遵守標準守則所載之規定標準。

買賣或贖回股份

截止二零零六年三月三十一日止年度本公司並無贖回本公司之股份。截止二零零六年三月三十一日止年度本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

董事會

於本公佈日期，本公司董事會由下列十三位董事組成：

執行董事

周偉偉先生
林煥彬先生
陳周薇薇女士
鍾漢城先生
周偉麟先生

非執行董事

鄭維志先生
鄭維新先生
唐明千先生

獨立非執行董事

沈弼男爵
林紀利先生
何福康先生
羅嘉瑞醫生
鮑文先生

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零六年七月十三日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。