



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED
(股份代號：10)

綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止年度(經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
營業額	3	4,283.7	7,472.2
其他收入		285.0	600.6
直接成本及營業費用		(1,660.1)	(3,843.1)
行政費用		(252.0)	(224.2)
營業溢利		2,656.6	4,005.5
投資物業之公平值增加	8	3,925.3	6,290.3
財務費用	4	(541.5)	(303.8)
應佔合營公司溢利		112.3	117.9
除稅前溢利	3 (甲) 及4	6,152.7	10,109.9
稅項	5	(1,151.1)	(1,904.2)
本年度溢利		5,001.6	8,205.7

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
應佔純利：			
股東		2,832.6	4,643.7
少數股東權益		2,169.0	3,562.0
		5,001.6	8,205.7
股息	6 (甲)	739.4	725.3
每股盈利	7 (甲)		
基本		212.8仙	349.7仙
攤薄		211.3仙	347.5仙
每股盈利			
(不包括投資物業公平值變動扣除遞延稅項)	7 (乙)		
基本		71.3仙	140.8仙
攤薄		70.9仙	139.9仙

綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日(經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	43,753.3	39,369.7
其他固定資產		3,247.2	2,360.9
		47,000.5	41,730.6
合營公司權益		1,307.4	1,244.4
貸款及投資		171.6	148.0
遞延稅項資產		77.3	94.6
		48,556.8	43,217.6

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
流動資產			
存貨		10,214.5	10,757.3
應收賬款及其他應收款	9	1,547.7	995.5
現金及銀行存款		6,189.4	3,733.8
		<u>17,951.6</u>	<u>15,486.6</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	1,981.0	2,034.8
稅項		383.9	625.7
		<u>2,364.9</u>	<u>2,660.5</u>
流動資產淨值		<u>15,586.7</u>	<u>12,826.1</u>
資產總值減流動負債		<u>64,143.5</u>	<u>56,043.7</u>
非流動負債			
銀行貸款		11,787.0	6,397.1
於二零零九年到期贖回之浮息票據		1,500.0	1,500.0
其他長期負債		570.7	1,116.0
遞延稅項		3,959.5	3,064.5
		<u>17,817.2</u>	<u>12,077.6</u>
資產淨值		<u>46,326.3</u>	<u>43,966.1</u>
資本及儲備			
股本		1,332.4	1,328.1
儲備		23,680.7	21,510.5
股東權益		<u>25,013.1</u>	<u>22,838.6</u>
少數股東權益		<u>21,313.2</u>	<u>21,127.5</u>
總權益	11	<u>46,326.3</u>	<u>43,966.1</u>

附註：

1. 財務報表已由審核委員會審閱。

2. 編製基準

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋（統稱「HKFRSs」），並於本集團二零零五年七月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團已於編製截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表時提早採納下列HKFRSs：

- 《香港會計準則》第四十號（「HKAS 40」）— 投資物業
- 《香港註冊常務委員會詮釋》第二十一號（「HKSIC-Int 21」）— 所得稅— 收回經重估之不可折舊資產

採納HKAS 40及HKSIC-Int 21引起之財務影響概述於本集團二零零五年年報附註1（乙）。

下文載列財務報表中反映之本會計期間及過往會計期間會計政策之重大變動資料。

(甲)HKFRS 3「業務合併」

於過往年度，於二零零一年七月一日或其後產生之正商譽乃按其估計可使用年期以直線法攤銷，並於有跡象顯示出現減值時進行減值測試。於二零零一年七月一日或其後產生之負商譽按所購入之可折舊／可攤銷之非貨幣性資產之加權平均可使用年期進行攤銷，惟與購入當日已確定之預計未來虧損有關之負商譽則除外。在此情況下，負商譽於有關預計虧損產生時在收益表內確認。於二零零一年七月一日前產生之正負商譽乃根據《會計實務準則》第三十號「業務合併」所載之過渡性條文直接撥入資本儲備。

由二零零五年七月一日起，根據HKFRS 3「業務合併」及HKAS 36「資產減值」，本集團不再攤銷正商譽。有關商譽會進行減值測試。減值虧損於已獲分配商譽之現金產生單位之賬面值高於其可收回金額時確認。負商譽於產生時隨即在收益表內確認。

本集團已於二零零五年七月一日起採納此項會計政策變動。本集團先前撥入編製綜合賬目而產生之資本儲備及其他資本儲備之負商譽十四億八千萬元已轉撥至保留溢利。上述轉撥增加保留溢利十四億八千萬元及分別減少編製綜合賬目而產生之資本儲備及其他資本儲備十億五千八百四十萬元及四億二千一百六十萬元。

(乙)HKAS 32「金融工具：披露及報列」以及HKAS 39「金融工具：確認及計量」

(i) 股本證券投資

於過往年度，按持續基準長期持有之股權投資分類為非流動資產，並按成本減撥備列賬。所有其他投資乃按公平值列賬，而公平值變動於收益表中處理。由二零零五年七月一日起，根據HKAS 39，所有投資均按公平值入賬，而其公平值變動則於權益中確認，除持作買賣用途的投資於收益表內確認。

本集團透過增加於二零零五年七月一日投資重估儲備之年初結餘二千七百六十萬元採納此項變動。由於HKAS 39之過渡性安排禁止重列比較數字，故並無重列比較數字。鑑於此項政策，已於權益內記錄本年度未變現收益一千四百萬元。

(ii) 衍生工具及對沖

於過往年度，本集團主要用作管理其利率風險之衍生金融工具乃按累計基準確認。

由二零零五年七月一日起，根據HKAS 39，所有由本集團訂立之衍生金融工具均按公平值列賬。持作未來交易現金流量對沖用途之衍生工具之公平值變動，僅將有效之對沖在權益中確認。衍生工具公平值變動之無效部份，乃於收益表內確認。

本集團以減少於二零零五年七月一日保留溢利及少數股東權益之年初結餘分別一千一百萬元及九百八十萬元之方式採納此項變動。由於HKAS 39之過渡性安排禁止重列比較數字，故並無重列比較數字。鑑於此項政策，本年度純利增加一千一百四十萬元。

(iii) 一家附屬公司之可換股累積優先股之重新分類

於過往年度，一家附屬公司之可換股累積優先股按其法定形式分類為少數股東權益。支付予優先股股東之股息呈列為向少數股東作出之分派。

由二零零五年七月一日起，根據HKAS 32，可換股累積優先股按合約性協議之內容進行分類。於發行可換股累積優先股時，負債部份之公平值使用非可換股優先股等值項目之市場比率釐定；該數額按攤銷成本為基準列作長期負債，直至轉換或贖回時註銷。所得款項餘額分配至換股權，並計入股東權益予以確

認。換股權之賬面值不會於其後年度重新計量。本年度支付予優先股股東之股息一千七百二十萬元(二零零五年：二千七百五十萬元)在綜合收益表內確認為財務費用。

本集團已透過減少於二零零五年七月一日少數股東權益之年初結餘三億五千五百萬元(二零零四年：四億六千零六十萬元)，追溯採納此項會計政策變動。

(丙) HKFRS 2「股權支付」

於過往年度，本集團不會於僱員獲授涉及本公司股份之股份期權時作任何確認。倘僱員選擇行使期權，則僅會將股本之面值及股份溢價計入至所收取期權之行使價。

由二零零五年七月一日起，本集團為符合HKFRS 2，於收益表內確認該等股份期權之公平值為費用或確認為資產(倘根據本集團之會計政策有關成本符合確認為資產)。相應之增加於權益中確認為資本儲備。

倘僱員須符合歸屬條件方可享有期權，則本集團於歸屬期間經考慮期權歸屬之可能性確認所授出期權之公平值。否則，本集團於授出期權時確認公平值。

倘僱員選擇行使期權，則相關資本儲備連同行使價一併轉撥至股本及股份溢價。倘期權失效，則相關資本儲備直接轉撥至保留溢利。

本集團已追溯採納新會計政策，並重列比較數字，惟本集團採用HKFRS 2之過渡性條文則除外，據此並無對於二零零二年十一月七日或之前授出之所有期權應用新確認及計量政策。政策變動導致於二零零五年七月一日保留溢利之年初結餘減少三千七百八十萬元(二零零四年：四百萬元)，而本集團於本年度之除稅後溢利則減少二千零五十萬元(二零零五年：三千三百八十萬元)，有關數額已轉撥至資本儲備。

(丁) 呈列變動

為使財務報表更容易明白，若干資產負債表項目已重新分類，並按照新分類重列若干比較數字。應用新HKFRSs亦導致財務報表之呈列方式有追溯性變動，比較數字已作重列以符合本年度之呈列方式，詳情載列如下：

- (i) 於過往年度，少數股東權益於綜合資產負債表內與負債分開呈列，並作扣減資產淨值處理。少數股東權益應佔之財務業績於綜合收益表內獨立呈列，作為計算股東應佔溢利前之扣減。

由二零零五年七月一日起，為符合HKAS 1「財務報表之呈報」及HKAS 27「綜合及個別財務報表」，少數股東權益於綜合資產負債表內之權益項下呈列，與本公司股東應佔權益分開，而少數股東權益應佔業績於綜合收益表內賬面呈列為少數股東權益與本公司股東之間應佔溢利之分配。

(ii) 於過往年度，應佔合營公司稅項於收益表內呈列為稅項部份。採納HKAS 1後，應佔合營公司稅項於扣除應佔合營公司溢利後呈列。

(戊) 會計政策變動之影響概要

(i) 對二零零五年七月一日及二零零四年七月一日之總權益年初結餘之影響

	股東權益		少數 股東權益 百萬元	合計 百萬元
	保留溢利 百萬元	資本及 其他儲備 百萬元		
於二零零五年七月一日				
前期調整				
HKAS 32	—	—	(355.0)	(355.0)
HKFRS 2	(37.8)	37.8	—	—
	<u>(37.8)</u>	<u>37.8</u>	<u>(355.0)</u>	<u>(355.0)</u>
年初調整				
HKAS 39	(11.0)	27.6	(9.8)	6.8
HKFRS 3	1,480.0	(1,480.0)	—	—
	<u>1,431.2</u>	<u>(1,414.6)</u>	<u>(364.8)</u>	<u>(348.2)</u>
權益增加／(減少)總額				
於二零零四年七月一日				
前期調整				
HKAS 32	—	—	(460.6)	(460.6)
HKFRS 2	(4.0)	4.0	—	—
	<u>(4.0)</u>	<u>4.0</u>	<u>(460.6)</u>	<u>(460.6)</u>
權益增加／(減少)總額				
	<u>(4.0)</u>	<u>4.0</u>	<u>(460.6)</u>	<u>(460.6)</u>

(ii) 對股東應佔純利之影響

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
HKAS 39	11.4	—
HKFRS 2	(20.5)	(33.8)
	<u>(9.1)</u>	<u>(33.8)</u>
純利減少總額		
	<u>(9.1)</u>	<u>(33.8)</u>

3. 營業額及分部資料

(甲) 業務分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
物業租賃	2,969.8	2,572.6	2,240.5	1,941.4
物業銷售	1,313.9	4,899.6	383.1	1,687.7
	<u>4,283.7</u>	<u>7,472.2</u>	<u>2,623.6</u>	<u>3,629.1</u>
其他收入			285.0	600.6
行政費用			(252.0)	(224.2)
營業溢利			2,656.6	4,005.5
投資物業之公平值增加－物業租賃			3,925.3	6,290.3
財務費用			(541.5)	(303.8)
應佔合營公司溢利－物業租賃			112.3	117.9
除稅前溢利			<u>6,152.7</u>	<u>10,109.9</u>

(ii) 分部資產及負債

	資產		負債	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
物業租賃	47,508.1	41,934.7	1,829.3	1,849.7
物業銷售	10,954.7	11,489.0	320.4	411.4
	<u>58,462.8</u>	<u>53,423.7</u>	<u>2,149.7</u>	<u>2,261.1</u>
於合營公司之權益				
物業租賃	921.9	858.6	—	—
物業銷售	385.5	385.8	—	—
未分類 (附註)	6,738.2	4,036.1	18,032.4	12,477.0
	<u>66,508.4</u>	<u>58,704.2</u>	<u>20,182.1</u>	<u>14,738.1</u>

附註：未分類之項目主要包括金融及共同資產，包括現金及銀行存款六十一億八千九百四十萬元（二零零五年：三十七億三千三百八十萬元），投資一億一千九百六十萬元（二零零五年：六千五百七十萬元），帶息借貸包括銀行貸款一百一十七億八千七百萬元（二零零五年：六十三億九千七百一十萬元）以及其他負債二十億七千零七十萬元（二零零五年重列：二十六億一千六百萬元），另稅項四十二億六千六百一十萬元（二零零五年：三十五億九千五百六十萬元）。

(iii) 資本開支及折舊

	資本開支		折舊	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
物業租賃	<u>1,508.6</u>	<u>1,184.7</u>	<u>10.8</u>	<u>9.8</u>

(乙) 地區分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
香港	<u>3,150.4</u>	6,501.4	<u>1,877.7</u>	3,124.4
中國內地	<u>1,133.3</u>	<u>970.8</u>	<u>745.9</u>	<u>504.7</u>
	<u>4,283.7</u>	<u>7,472.2</u>	<u>2,623.6</u>	<u>3,629.1</u>

(ii) 分部資產

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
香港	<u>47,625.2</u>	44,722.3
中國內地	<u>12,264.6</u>	<u>10,011.1</u>
	<u>59,889.8</u>	<u>54,733.4</u>

(iii) 資本開支

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
香港	<u>116.0</u>	76.3
中國內地	<u>1,392.6</u>	<u>1,108.4</u>
	<u>1,508.6</u>	<u>1,184.7</u>

4. 除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
財務費用		
借貸利息	525.2	235.1
一家附屬公司之可換股累積優先股股息 (附註i)	17.2	27.5
其他輔助借貸支出	59.7	61.4
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	602.1	324.0
減：借貸支出资本化	(60.6)	(20.2)
	<hr/>	<hr/>
	541.5	303.8
	<hr/>	<hr/>
已出售物業成本：		
發展物業	737.5	2,727.7
投資物業	152.6	304.9
職工成本，包括僱員股權費用二千九百九十萬元 (二零零五年：四千九百一十萬元)	282.6	317.0
折舊	10.8	9.8
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
配售一家上市附屬公司股份之設定溢利 (附註ii)	—	478.0
來自上市投資股息收入	2.6	2.3
利息收入	263.9	120.3
出售投資物業溢利	85.9	52.8
出售上市投資溢利	18.5	—
	<hr/>	<hr/>

附註：

(i) 本公司之上市附屬公司恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)於一九九三年十一月發行每股面值七千五百元之可換股累積優先股，並可參照每股一千美元之款項收取股息年利率五點五厘。該優先股息乃支付至二零零六年六月二十六日止，即強制轉換所有尚未轉換之可換股累積優先股之日。

(ii) 二零零五年設定溢利來自恒隆地產於二零零四年十一月配售三億七千萬股新股份。

5. 香港利得稅及中國企業所得稅稅項準備乃按期內之估計應課稅溢利分別乘以百分之十七點五及百分之三十三計算。

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
是年稅項		
本年度香港利得稅	150.7	408.3
過往年度之準備少提／(多提)	0.7	(9.8)
	<u>151.4</u>	<u>398.5</u>
本年度中國所得稅	87.4	14.2
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	912.3	1,491.5
	<u>1,151.1</u>	<u>1,904.2</u>

6. (甲) 本年度股息

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
已宣佈及已派中期股息每股十四點五仙(二零零五年：十四點五仙)	193.1	192.6
於結算日後擬派末期股息每股四十一仙(二零零五年：四十仙)	546.3	532.7
	<u>739.4</u>	<u>725.3</u>

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

- (乙) 去年度之股息於年內批准及派發

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
去年度末期股息於年內批准及派發每股四十仙(二零零五年：三十六仙)	532.7	478.0

7. (甲) 每股基本盈利乃按本年度之股東應佔純利二十八億三千二百六十萬元(二零零五年重列：四十六億四千三百七十萬元)及年內已發行股份之加權平均股數十三億三千一百三十萬股(二零零五年：十三億二千七百九十萬股)計算。

每股攤薄盈利乃按經調整之股東應佔純利二十八億三千二百六十萬元(二零零五年重列：四十六億四千三百七十萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之加權平均股數十三億四千零四十萬股(二零零五年：十三億三千六百三十萬股)計算。

- (乙) 每股基本及攤薄盈利(不包括投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項及少數股東權益)乃根據經以下調整之溢利計算：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
股東應佔純利	2,832.6	4,643.7
投資物業公平值變動之影響	(2,356.9)	(3,244.3)
相應遞延稅項之影響	474.1	469.8
用以計算每股基本／攤薄盈利之經調整盈利	<u>949.8</u>	<u>1,869.2</u>

8. 本集團以公平值列賬之投資物業均於二零零六年六月三十日經第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師(產業測量)陳超國先生按公開市值，參考租金總值，並計入租約屆滿續租時租值升幅後之可能收益而進行之估值釐定。

9. 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款其賬齡分析如下：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
一個月內	376.4	438.7
一至三個月	3.0	3.7
三個月以上	0.6	2.3
	<u>380.0</u>	<u>444.7</u>

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製應收賬款之賬齡分析及作出密切監察，以便把任何與應收賬款有關之信貸風險減至最低。

10. 已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款其賬齡分析如下：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
一個月內到期	692.5	683.9
三個月以上到期	83.3	67.7
	<u>775.8</u>	<u>751.6</u>

11. 總權益

	股東權益												
	股本	股份溢價	編製綜合賬而產生之資本儲備	應佔合營公司收購後之資本儲備	資本贖回儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	普通儲備金	僱員股份報酬儲備	保留溢利	合計	少數股東權益	總權益
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零零五年七月一日													
- 上年度報告	1,328.1	2,197.3	1,058.4	16.5	26.1	-	421.6	275.0	-	17,515.6	22,838.6	21,482.5	44,321.1
- 前期調整													
HKAS 32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(355.0)	(355.0)
HKFRS 2	-	-	-	-	-	-	-	-	37.8	(37.8)	-	-	-
- 重列	1,328.1	2,197.3	1,058.4	16.5	26.1	-	421.6	275.0	37.8	17,477.8	22,838.6	21,127.5	43,966.1
- 年初調整													
HKAS 39	-	-	-	-	-	27.6	-	-	-	(11.0)	16.6	(9.8)	6.8
HKFRS 3	-	-	(1,058.4)	-	-	-	(421.6)	-	-	1,480.0	-	-	-
	<u>1,328.1</u>	<u>2,197.3</u>	<u>-</u>	<u>16.5</u>	<u>26.1</u>	<u>27.6</u>	<u>-</u>	<u>275.0</u>	<u>37.8</u>	<u>18,946.8</u>	<u>22,855.2</u>	<u>21,117.7</u>	<u>43,972.9</u>
發行股份	4.3	27.5	-	-	-	-	-	-	-	-	31.8	-	31.8
僱員股權費用	-	4.0	-	-	-	-	-	-	12.4	-	16.4	13.5	29.9
上市投資之公平值增加	-	-	-	-	-	14.0	-	-	-	-	14.0	-	14.0
出售上市投資時變現之投資重估儲備	-	-	-	-	-	(15.5)	-	-	-	-	(15.5)	-	(15.5)
一家附屬公司少數股東權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,025.2)	(1,025.2)
換算海外附屬公司所產生之匯兌收益	-	-	-	-	-	-	4.4	-	-	-	4.4	-	4.4
本年度純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,832.6	2,832.6	2,169.0	5,001.6
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(725.8)	(725.8)	(830.2)	(1,556.0)
償還予少數權益股東款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131.6)	(131.6)
於二零零六年六月三十日	<u>1,332.4</u>	<u>2,228.8</u>	<u>-</u>	<u>16.5</u>	<u>26.1</u>	<u>26.1</u>	<u>4.4</u>	<u>275.0</u>	<u>50.2</u>	<u>21,053.6</u>	<u>25,013.1</u>	<u>21,313.2</u>	<u>46,326.3</u>

摘要

- 恒隆集團純利為港幣二十八億三千二百六十萬元，較去年同期減少百分之三十九。此項減退乃由於去年的純利包括一項因配售恒隆地產股份而被視作產生的非經常性盈利項目為港幣四億七千八百萬元所致。
- 物業租賃的溢利增加港幣二億九千九百一十萬元或百分之十五至港幣二十二億四千零五十萬元。本集團之上海租賃物業表現特別出色，租金收入及溢利分別增加百分之四十六至港幣八億九千四百八十萬元及百分之四十六至港幣六億六千萬元。此項增長的部份原因，乃由於港匯廣場的新辦公室大樓及服務式寓所分別於二零零五年八月及二零零六年三月開始出租而帶來額外租金收入所致。香港物業的租金收入為港幣二十億七千五百萬元，增加百分之六。
- 年內售出約三百個碧海藍天住宅單位，每平方呎平均售價約為港幣四千八百元。
- 本集團繼續享有甚為豐裕的庫存現金，於二零零六年六月三十日的負債率為百分之十四。
- 港匯廣場方面，餘下的住宅大樓可望於二零零六年第三季落成。恒隆廣場方面，其第二幢辦公室大樓正如期施工，可望於二零零六年年底落成。
- 繼去年購入天津一幅地皮以發展世界級購物商場後，本集團再接再厲於二零零五年九月購入一幅位於瀋陽市中街路面積接近三萬五千平方米的黃金地皮，以發展一座名為「瀋陽恒隆廣場」的名店購物商場。

於二零零六年八月，本集團以約人民幣八億九千五百萬元，購入位於瀋陽市沈河區青年大街市政府廣場以南面積約九萬二千平方米的另一黃金地皮。本集團預計斥資約人民幣八十億元，興建一座巨型綜合發展項目，當中包括世界級購物商場、辦公室大樓、六星級酒店及服務式公寓，總建築面積約一百一十萬平方米。

- 管理層繼續物色合適的中國城市，以發展世界級的商業綜合大樓。今年年初，本集團與濟南及長沙市政府各簽訂一份合作備忘錄，在該等城市發展商業綜合大樓。

- 二零零五年十二月三十日，上訴法庭就汀蘭居的買賣訴訟裁定本集團勝訴。買方已進一步提出上訴，預期於二零零七年年初進行聆訊。
- 本集團有信心，於未來數年，來自業務的現金流量將持續強勁。因此，儘管本年度的派息率較高，但本集團每年仍會繼續穩定地派息。近數年來，上述策略令本集團成為房地產行業中股息率最高的公司之一。

購回、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

於本年度內，本公司一直符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期 (首尾兩天包括在內)	二零零六年十一月六日至二零零六年十一月八日
截止辦理股份過戶	二零零六年十一月三日下午四時正
股東週年大會	二零零六年十一月九日
末期股息派發日期	二零零六年十一月二十四日

董事局代表

主席

陳啟宗

香港，二零零六年八月二十一日

於本公布刊發日期，本公司之董事局包括三名執行董事陳啟宗先生、袁偉良先生及吳士元先生，一名非執行董事陳樂宗先生，以及五名獨立非執行董事殷尚賢先生、鄭漢鈞先生、陳樂怡女士、葉錫安先生及廖約克博士。

請同時參閱本公布於星島刊登的內容。